

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Rhein-Sieg-Kreis

## GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 1991

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat aufgrund der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7.3.1990 (GV.NW. 1990 S. 156) für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf, für die ein eigener Gutachterausschuß gebildet ist, am heutigen Tage den vorliegenden Grundstücksmarktbericht beschlossen.

Siegburg, den 13. Oktober 1992

Der Vorsitzende



(Streich)



**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis

**Geschäftsstelle:**

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus

5200 Siegburg

Telefon 02241 132795  
94

Telefax 02241 132179

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit  
Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Schutzentgelt: 15,-- DM



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Vorbemerkungen	1
1.2 Zuständigkeitsbereich	3
<b>2. Grundstücksverkehr</b>	<b>4</b>
2.1 Gesamtüberblick	4
2.2 Teilmärkte	4
2.2.1 Baugrundstücke für	5
2.2.1.1 Wohnungsbau	5
2.2.1.2 Gewerbe und Industrie	6
2.2.2 Bebaute Grundstücke	7
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	7
2.2.2.2 Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude	8
2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte	9
2.2.3 Wohnungseigentum	10
2.2.3.1 Insgesamt	10
2.2.3.2 Erstverkäufe	11
2.2.3.3 Weiterverkäufe	11
2.2.3.4 Umwandlungen	11
2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen	11
2.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	12
2.2.5.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)	12
2.2.5.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke	13
2.2.6 Grafik über die Verteilung der Kaufverträge im Rhein-Sieg-Kreis mit Ausnahme der Stadt Troisdorf	14
2.2.7 Grafik über die Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises	15
<b>3. Preisniveau und Preisentwicklung</b>	<b>17</b>
3.1 Gebietstypische Baulandwerte	17
3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke	18
3.3 Rahmenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	24
3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum	25
3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum	26
<b>4. Liegenschaftszinssätze</b>	<b>27</b>



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht ist von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erstellt und von dem Gutachterausschuß für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises in der Sitzung am 13.10.1992 beschlossen worden. Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des vergangenen Jahres. Er soll Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes erheblich sind, zusammenfassen.

Die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten sind im Jahre 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) eingerichtet worden. Heute sind die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit der Gutachterausschüsse in den §§ 192 - 199 des Baugesetzbuches (BauGB) und in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen (Gutachterausschußverordnung NW - GAVO NW) vom 7. März 1990 - GV.NW S. 156 - enthalten.

Die Gutachterausschüsse, die aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern bestehen, sind unabhängige und an Weisungen nicht gebundene Gremien. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen und anderen Fachbereichen verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erstellung des Grundstücksmarktberichts

Zur Unterstützung ihrer Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die in Nordrhein-Westfalen bei der Gebietskörperschaft angesiedelt ist, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, nämlich bei einem Kreis, einer kreisfreien Stadt oder einer großen kreisangehörigen Stadt.



Die Geschäftsstelle erledigt nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden folgende Arbeiten:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung von Gutachten und Zustandsfeststellungen
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Vorbereitung des Grundstücksmarktberichts
- Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und des Grundstücksmarktberichts

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten, die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte, die Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Marktberichten und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung zuständig.

Der Gutachterausschuß und die Geschäftsstelle verfügen zur Erledigung ihrer Arbeiten über die Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 195 BauGB) ist

"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden."

Dasselbe gilt für Enteignungsbeschlüsse, Umlegungsbeschlüsse, Zwangsversteigerungszuschläge u.ä.

Der Inhalt der Vertragsabschriften wird nach den Vorschriften des Datenschutzes vertraulich behandelt, personenbezogene Daten werden nicht in die Kaufpreissammlung übernommen. Ergänzend zu den Vertragsabschriften werden zusätzliche Daten erhoben und u.a. Fragebogen an Verkäufer/Käufer gesandt, um weitere Angaben für die Auswertung zu erhalten.

Die Kaufpreissammlung ist Grundlage aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuß. Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte, Preisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und andere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Auch dieser Bericht über den Grundstücksmarkt wurde aus dieser Datensammlung erstellt. Die nachfolgenden Mengen-, Flächen- und Wertangaben sind daher keine Schätzungen, sondern durch Auswertung ermittelte Daten.



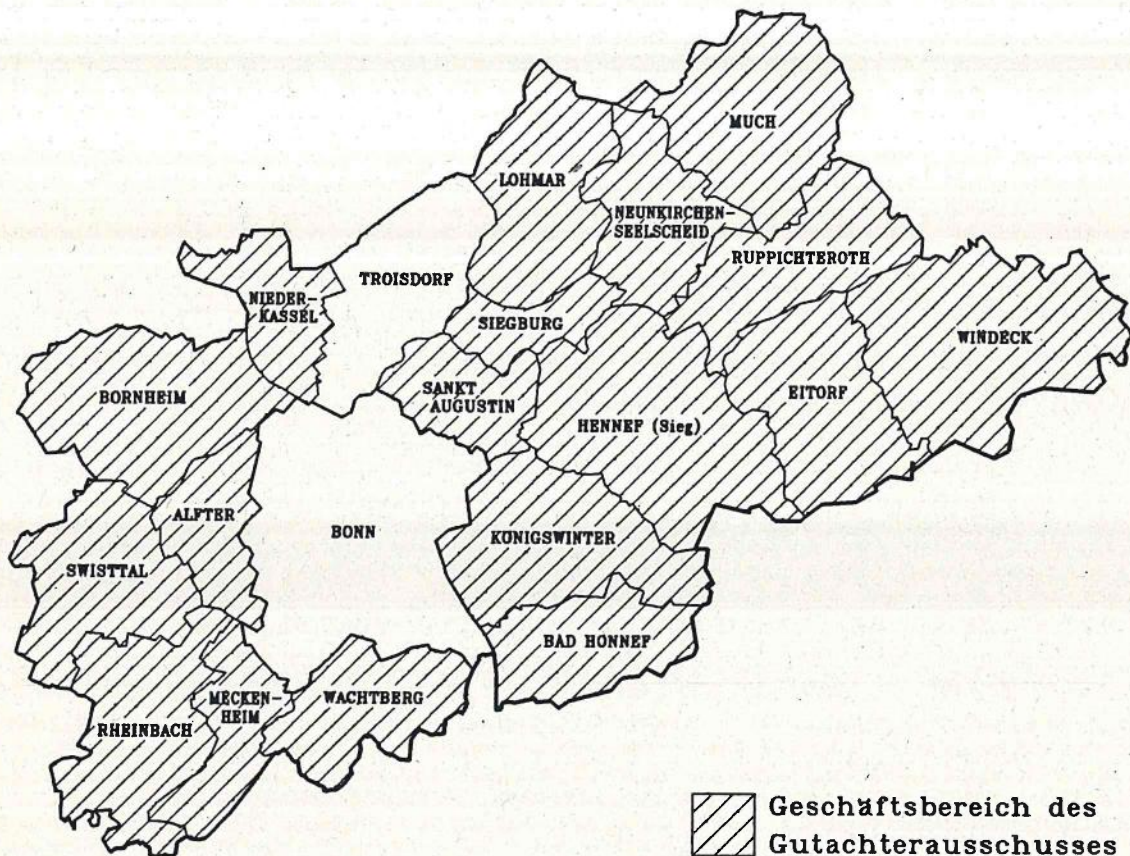
## 1.2 Zuständigkeitsbereich

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis liegen die 18 Städte und Gemeinden Alfter, Bad Honnef, Bornheim, Eitorf, Hennef (Sieg), Königswinter, Lohmar, Meckenheim, Much, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Rheinbach, Ruppichteroth, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Wachtberg und Windeck.

Für den Bereich der großen kreisangehörigen Stadt Troisdorf ist ein eigener Gutachterausschuß gebildet.

Der Zuständigkeitsbereich umfaßt eine Fläche von 1091 Quadratkilometern. Hier leben etwa 446.000 Menschen.

Die Einwohnerdichte variiert zwischen unter 200 EW/qkm in den dünn besiedelten östlichen Regionen des Kreises bis hin zu rund 1500 EW/qkm in den Städten Sankt Augustin und Siegburg.





## 2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR

### 2.1 Gesamtüberblick

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf sind im Berichtsjahr

**6206 Vertragsabschlüsse (1990 : 6152)**

über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Dabei wurden insgesamt mit Ausnahme der zu Wohnungs- und Teileigentum gehörenden Grundstücksflächen

**10.748.646 qm Grund und Boden (1990: 11.746.000)**

umgesetzt.

Der Geldumsatz betrug

**1.326 Millionen DM (1990: 1.170).**

112 Grundstücksübertragungen wurden in Zwangsversteigerungsverfahren vollzogen; 1990 waren es ebenfalls 112.

Die von Zwangsversteigerungen betroffenen Grundstücke waren 1991 zu rd. 87 % bebaute Grundstücke (davon rd. 31% Eigentumswohnungen), zu rd. 8 % unbebaute Bauflächen und 5 % land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen; im Jahr 1990 lauteten die entsprechenden Zahlen 80 %, 10 %, 10 %.

Bei den Zwangsversteigerungen

betrug der Flächenumsatz **116.000 qm (1990: 186.000),**

der Geldumsatz **24,4 Millionen DM (1990: 22,1).**

Die vorgenannten Zahlen beinhalten den gesamten Grundstücksverkehr. Sie umfassen auch Sonderfälle wie nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen, Rohbauland, Bauerwartungsland, Verkehrs- und andere Gemeinbedarfsflächen, Arrondierungskäufe, Grundstückstauschverträge, Erbaueinandersetzungen, die Übertragung von Lasten und Rechten sowie Zwangsversteigerungszuschläge, außerdem auch die Übertragung einzelner Großobjekte, die für den hiesigen Grundstücksmarkt untypisch sind, und sonstige durch ungewöhnliche oder persönliche Umstände beeinflusste Verträge.

### 2.2 Teilmärkte

Um einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses zu vermitteln, werden in den folgenden Abschnitten einige Teilmärkte ohne Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Sonderfälle untersucht.



2.2.1 Baugrundstücke

2.2.1.1 Baugrundstücke für Wohnungsbau

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1991	1990	1989	1991	1990	1989	1991	1990	1989
Alfter	30	24	56	18,5	17,2	38,2	3.877	3.982	7.472
Bad Honnef	24	27	44	16,5	21,2	44,4	3.826	3.003	6.838
Bornheim	71	89	107	49,6	66,0	84,5	9.270	12.769	14.201
Eitorf	60	69	58	51,8	56,1	57,6	3.759	3.284	3.528
Hennef	138	118	141	149,7	101,3	124,6	24.984	12.342	17.369
Königswinter	65	96	110	49,3	73,7	80,5	8.838	12.127	13.209
Lohmar	78	107	97	48,6	74,9	55,6	9.538	12.865	9.339
Meckenheim	28	36	73	22,7	35,0	108,3	4.584	6.469	15.279
Much	51	34	45	42,5	37,5	49,1	3.791	3.174	3.480
Neunk.- Seelscheid	88	67	52	86,9	60,1	43,4	7.958	5.668	4.404
Niederkassel	42	36	43	33,6	21,8	31,8	6.984	4.750	6.432
Rheinbach	45	32	66	27,3	21,1	34,1	5.392	4.414	5.853
Ruppichterath	36	33	34	31,3	29,2	31,1	1.940	1.811	1.660
Sankt Augustin	68	69	77	75,4	50,8	63,2	16.254	11.989	16.224
Siegburg	42	46	47	49,1	39,9	42,6	17.954	9.196	9.575
Swisttal	16	27	36	9,8	19,6	23,7	1.451	2.188	2.897
Wachtberg	26	37	38	18,9	28,6	35,2	3.613	5.270	6.501
Windeck	68	47	32	72,2	52,3	36,9	2.441	2.074	962
<b>insgesamt</b>	<b>976</b>	<b>994</b>	<b>1156</b>	<b>853,7</b>	<b>806,3</b>	<b>984,8</b>	<b>136.454</b>	<b>117.375</b>	<b>145.223</b>
<b>Veränderung</b>	<b>-2%</b>	<b>-14%</b>		<b>+6%</b>	<b>-18%</b>		<b>+16%</b>	<b>-19%</b>	



2.2.1.2 Baugrundstücke für Gewerbe und Industrie

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1991	1990	1989	1991	1990	1989	1991	1990	1989
Alfter	-	1	4						
Bad Honnef	-	-	-						
Bornheim	4	2	-						
Eitorf	2	8	7						
Hennef	7	7	9						
Königswinter	4	-	1						
Lohmar	1	-	-						
Meckenheim	6	4	7						
Much	-	2	2						
Neunk.-									
Seelscheid	2	5	4						
Niederkassel	10	4	3						
Rheinbach	1	1	2						
Ruppichterath	1	1	-						
Sankt Augustin	3	6	4						
Siegburg	-	1	4						
Swisttal	-	-	1						
Wachtberg	-	-	-						
Windeck	2	1	-						
insgesamt	43	43	48	159,5	157,7	179,8	12.248	12.681	11.407
Veränderung		±0%	-10%		+1%	-12%		-3%	+11%



2.2.2 Bebaute Grundstücke  
2.2.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz Tsd qm		Geldumsatz Tsd DM	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
Alfter	56	50	22,7	23,2	15.364	13.899
Bad Honnef	104	85	55,3	52,3	32.188	27.896
Bornheim	110	83	56,2	43,8	36.519	22.517
Eitorf	64	54	48,4	35,8	11.829	10.630
Hennef	154	170	92,9	91,9	41.052	45.974
Königswinter	90	98	62,2	67,8	30.485	30.401
Lohmar	129	116	72,4	68,0	38.189	31.718
Meckenheim	175	135	54,2	44,1	54.851	40.191
Much	56	50	52,5	41,4	14.096	11.749
Neunk.- Seelscheid	61	84	46,6	59,6	17.247	22.851
Niederkassel	176	115	60,1	44,4	50.087	32.073
Rheinbach	80	49	39,4	22,6	24.881	12.747
Ruppichteroth	28	33	22,5	28,0	5.612	6.950
Sankt Augustin	211	219	84,5	94,0	66.082	67.034
Siegburg	125	95	51,1	48,4	39.078	25.283
Swisttal	52	61	24,8	30,8	14.791	15.972
Wachtberg	40	49	21,4	30,3	14.400	17.361
Windeck	79	77	55,6	56,1	12.778	10.973
insgesamt	1790	1623	922,8	882,5	519.529	446.219
Veränderung	+10%		+5%		+16%	



2.2.2.2            Drei- und mehrgeschossige überwiegend zu  
Wohnzwecken genutzte Gebäude

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz *		Geldumsatz *	
	1991	1990	Tsd qm		Tsd DM	
			1991	1990	1991	1990
Alfter	5	3				
Bad Honnef	19	8				
Bornheim	4	1				
Eitorf	5	1				
Hennef	7	7				
Königswinter	9	6				
Lohmar	7	4				
Meckenheim	3	-				
Much	1	3				
Neunk.-Seelscheid	1	1				
Niederkassel	2	4				
Rheinbach	3	3				
Ruppichteroth	3	-				
Sankt Augustin	4	5				
Siegburg	14	12				
Swisttal	-	-				
Wachtberg	2	3				
Windeck	6	1				
insgesamt	95	62	84,8	60,3	63.587	37.400
Veränderung	+53%		+41%		+70%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben



2.2.2.3 Gewerbe- bzw. Industrieobjekte

Stadt/ Gemeinde	Anzahl		Flächenumsatz *		Geldumsatz *	
	1991	1990	Tsd qm		Tsd DM	
			1991	1990	1991	1990
Alfter	-	3				
Bad Honnef	-	3				
Bornheim	-	2				
Eitorf	1	2				
Hennef	4	5				
Königswinter	3	-				
Lohmar	1	5				
Meckenheim	2	1				
Much	4	2				
Neunk.-Seelscheid	1	5				
Niederkassel	3	2				
Rheinbach	1	5				
Ruppichterath	1	8				
Sankt Augustin	7	3				
Siegburg	4	11				
Swisttal	2	-				
Wachtberg	2	-				
Windeck	7	2				
insgesamt	43	59	120,3	540,2	13.342	28.749
Veränderung		-27%		-78%		-53%

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben



2.2.3 Wohnungseigentum  
2.2.3.1 Wohnungseigentum insgesamt

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Geldumsatz Tsd DM		
	1991	1990	1989	1991	1990	1989
Alfter	19	27	34	2.840	5.207	6.014
Bad Honnef	93	63	61	18.973	13.503	10.724
Bornheim	57	39	41	11.038	7.146	6.872
Eitorf	16	5	7	3.179	1.244	1.677
Hennef	61	48	34	12.005	7.629	5.551
Königswinter	83	32	106	18.064	7.327	10.109
Lohmar	60	47	36	13.261	7.179	5.273
Meckenheim	68	91	78	13.029	14.494	12.138
Much	3	3	1	763	*	*
Neunk.-						
Seelscheid	17	14	9	3.372	2.576	1.322
Niederkassel	42	41	47	7.292	7.702	8.207
Rheinbach	43	29	36	7.876	3.897	4.927
Ruppichteroth	8	7	11	701	662	1.207
Sankt Augustin	241	309	290	32.643	37.180	34.021
Siegburg	148	118	84	31.673	23.851	16.633
Swisttal	21	4	5	3.908	598	591
Wachtberg	10	14	13	1.618	4.380	2.934
Windeck	4	1	-	665	*	-
insgesamt	994	892	893	182.900	144.575	128.200
Veränderung	+11%	+0%		+27%	+13%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben



2.2.3.2 - 2.2.3.4 Erstverkäufe, Weiterverkäufe, Umwandlungen

Stadt/ Gemeinde	Erstverkäufe Anzahl		Weiterverkäufe Anzahl		Umwandlungen Anzahl	
	1991	1990	1991	1990	1991	1990
Alfter	6	12	11	12	2	4
Bad Honnef	44	28	43	32	6	5
Bornheim	15	12	26	16	16	11
Eitorf	16	4	-	-	-	1
Hennef	25	22	18	13	18	15
Königswinter	41	13	24	15	18	4
Lohmar	35	32	16	9	9	6
Meckenheim	31	61	25	21	12	9
Much	2	1	1	2	-	-
Neunk.-Seelscheid	3	8	14	5	-	1
Niederkassel	12	21	22	8	8	12
Rheinbach	12	6	28	22	3	1
Ruppichteroth	-	1	8	6	-	-
Sankt Augustin	69	139	146	106	26	64
Siegburg	63	53	60	50	25	15
Swisttal	7	1	8	-	6	3
Wachtberg	3	3	6	9	1	3
Windeck	-	-	4	1	-	-
insgesamt	384	417	460	327	150	154
Veränderung	- 8%		+41%		- 3%	

Die vorstehende Aufteilung basiert auf den Rückläufen (70 %) von Anfragen an die Vertragsparteien im Rahmen der Kaufpreisauswertung.

2.2.4 Erbbaurechtsbestellungen

Im Berichtsjahr wurden 42 Erbbaurechte neu bestellt, 1990 waren es 57 und 1989 waren es 31.



2.2.5 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke  
 2.2.5.1 landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- und Grünland)

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1991	1990	1989	1991	1990	1989	1991	1990	1989
Alfter	10	12	9	19,2	34,7	12,8	132	251	73
Bad Honnef	6	3	1	41,5	8,7	*	91	27	*
Bornheim	15	19	14	39,1	426,7	45,1	246	2.172	237
Eitorf	6	17	13	68,1	59,3	66,4	160	134	172
Hennef	16	24	14	314,7	174,8	151,3	1.295	416	438
Königswinter	9	14	10	33,5	103,7	68,1	107	380	248
Lohmar	8	12	2	197,2	161,3	45,9	667	699	200
Meckenheim	6	5	8	108,9	101,6	53,5	625	593	276
Much	15	14	9	194,1	209,0	149,7	424	532	507
Neunk.-									
Seelscheid	5	4	5	39,3	63,0	23,3	123	186	131
Niederkassel	5	5	8	73,5	41,7	205,0	531	450	2.954
Rheinbach	9	15	21	137,7	240,4	228,1	684	974	936
Ruppichteroth	1	6	4	*	112,6	24,9	*	242	94
Sankt Augustin	3	3	4	4,9	1,8	5,0	38	11	24
Siegburg	-	2	-	-	5,9	-	-	26	-
Swisttal	6	8	13	75,2	86,6	145,0	298	410	701
Wachtberg	6	12	16	39,6	248,7	74,8	170	1.344	353
Windeck	11	24	19	95,8	175,7	132,5	157	346	205
insgesamt	137	199	170	1.482,3	2.256,2	1.431,4	5.748	9.193	7.549
Veränderung	-31%	+17%		-33%	+58%		-37%	+22%	

\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben



2.2.5.2 Forstwirtschaftliche Grundstücke

Stadt/ Gemeinde	Anzahl			Flächenumsatz Tsd qm			Geldumsatz Tsd DM		
	1991	1990	1989	1991	1990	1989	1991	1990	1989
Alfter	2	2	7	2,9	3,1	28,3	8	4	39
Bad Honnef	5	5	1	35,6	14,7	*	36	17	*
Bornheim	1	1	3	*	*	10,1	*	*	10
Eitorf	3	7	8	10,2	55,5	37,2	9	111	36
Hennef	3	14	12	51,9	73,6	72,7	100	84	66
Königswinter	2	3	4	3,4	9,7	277,1	6	18	408
Lohmar	2	8	5	4,3	84,0	29,2	6	94	70
Meckenheim	1	-	2	*	-	33,7	*	-	55
Much	3	3	5	24,3	17,9	115,2	31	28	202
Neunk.-									
Seelscheid	2	-	2	14,0	-	6,4	31	-	25
Niederkassel	-	1	-	-	*	-	-	*	-
Rheinbach	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ruppichteroth	2	6	7	33,4	53,7	39,4	33	82	57
Sankt Augustin	1	1	1	*	*	*	*	*	*
Siegburg	1	-	-	*	-	-	*	-	-
Swisttal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wachtberg	-	3	4	-	5,2	16,6	-	6	38
Windeck	11	17	14	166,1	97,7	88,8	14	108	69
insgesamt	39	71	75	363,0**	529,8**	756,6**	480**	771**	1079**
Veränderung		-45%	-5%		-31%	-30%		-38%	-29%

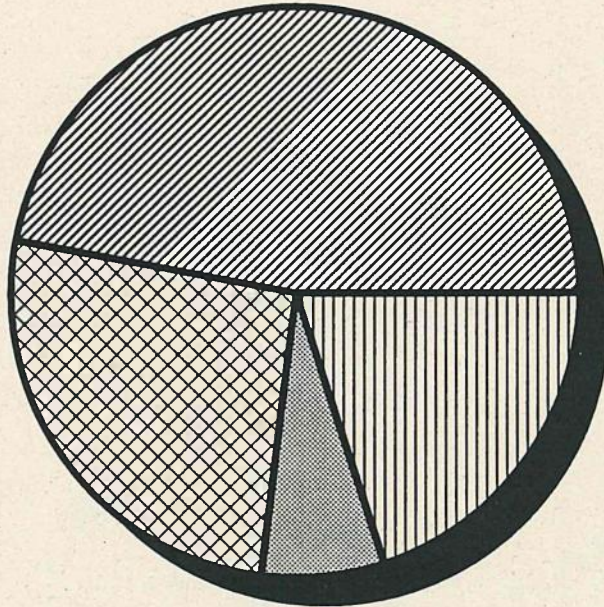
\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

\*\* einschließlich der Umsätze in den durch \* gekennzeichneten  
Gemeinden

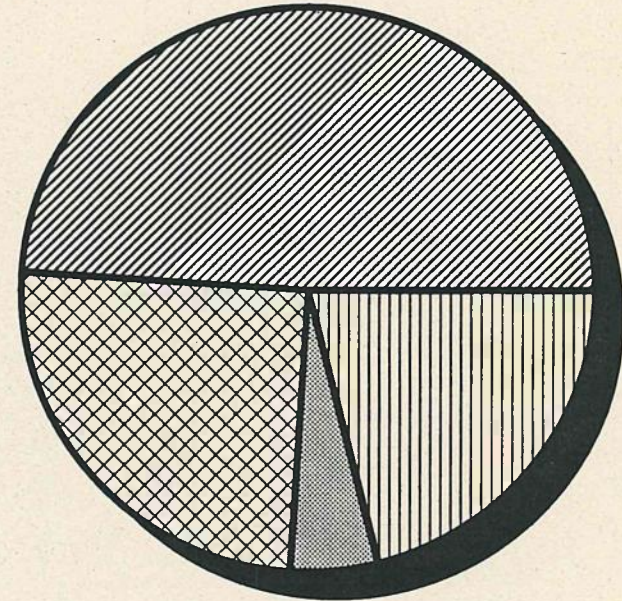


## 2.2.6 Verteilung der Kaufverträge im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises mit Ausnahme der Stadt Troisdorf

1990



1991



bebaute Grundstücke



Wohnungseigentum



land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

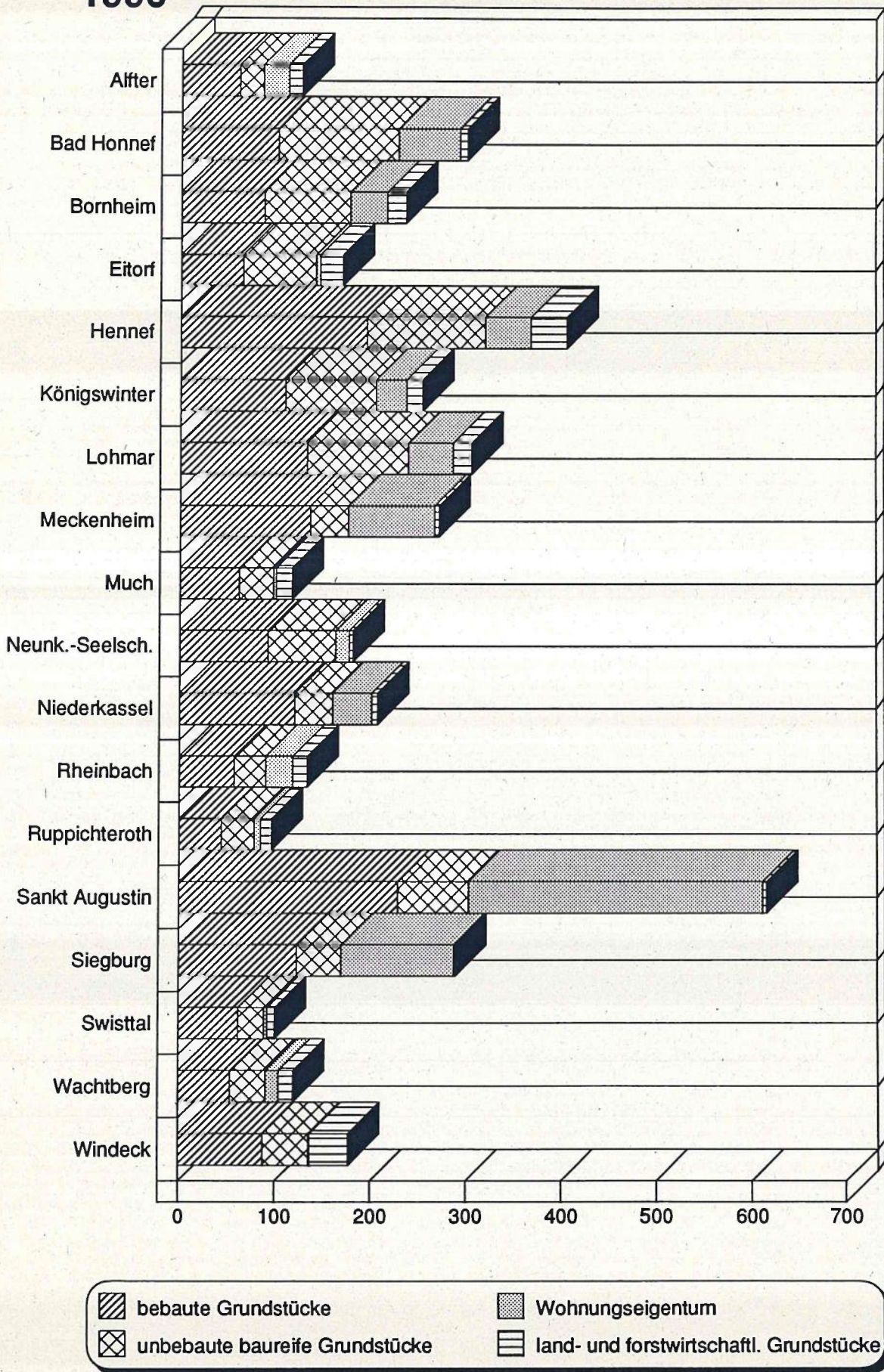


unbebaute baureife Grundstücke



## 2.2.7 Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises

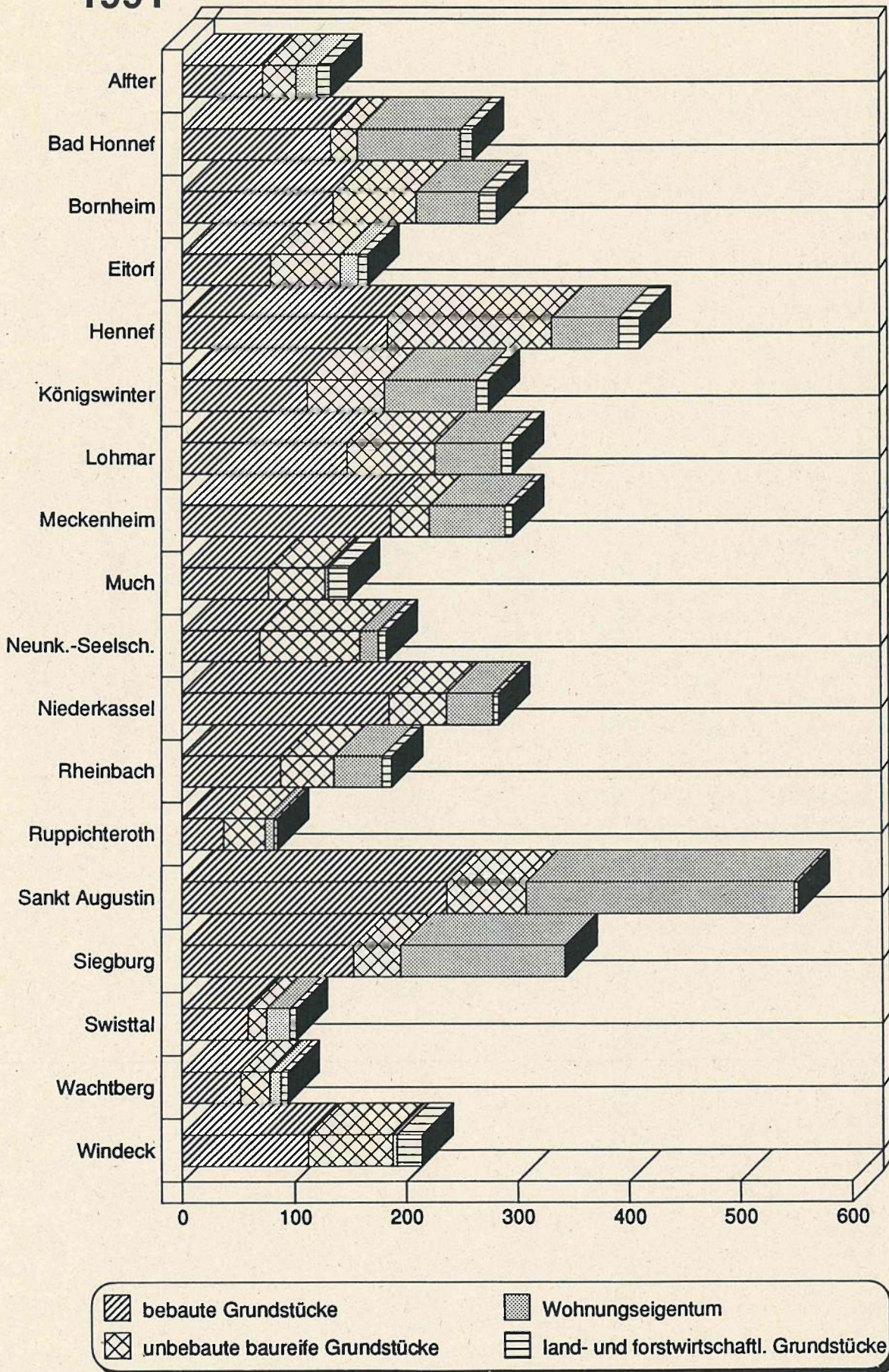
1990





## 2.2.7 Verteilung der Kaufverträge in den einzelnen Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises

1991





### 3. PREISNIVEAU UND PREISENTWICKLUNG

#### 3.1 Gebietstypische Baulandwerte (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Zusatz

- ohne erschließungs- und kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwerte
- oK erschließungsbeitragsfreie, aber kanalanschlußbeitragspflichtige Bodenrichtwerte
- + erschließungs- und kanalanschlußbeitragspflichtige Bodenrichtwerte
- +,K erschließungsbeitragspflichtige, aber kanalanschlußbeitragsfreie Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt	Wohnbauflächen für individuellen Wohnungsbau		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	280	230	190
Bad Honnef	310	200	80 oK
Bornheim	230 +,K	190 +,K	170 +,K
Eitorf	130	85	50
Hennef	270	140	40 +
Königswinter	300	190	80 oK
Lohmar	230	180	100 +
Meckenheim	260	220	100 +,K
Much	140	100	50
Neunk.-Seelscheid	170	120	90
Niederkassel	300	200	130 +
Rheinbach	310	180	110
Ruppichteroth	110	65	45
Sankt Augustin	330	260	210
Siegburg	430	300	170
Swisttal	210	170	90
Wachtberg	340 +,K	240 +,K	100
Windeck	75	50	25 oK

Gemeinde/Stadt	Gewerbliche Bauflächen		
	gute	mittlere Lage	mäßige
Alfter	120		
Bad Honnef	50 +,K	40 +	
Bornheim		100	
Eitorf	65 +,K	40 +,K	
Hennef	100		
Meckenheim	45		
Much	40		
Neunk.-Seelscheid	80	50	
Niederkassel	85		
Rheinbach	80		
Sankt Augustin	170		
Siegburg	120	100	
Swisttal		40	
Windeck	35		



### 3.2 Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke

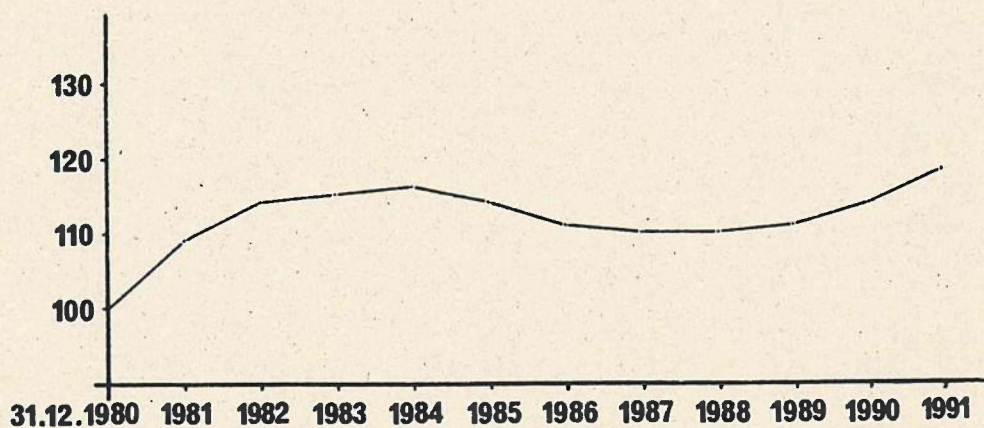
Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke wurden Indizes für die allgemeine Grundstückspreisentwicklung seit 1980 ermittelt.

Die Indizes beziehen sich jeweils auf das gesamte Kreis- bzw. Gemeindegebiet zum 31.12.eines jeden Jahres. Für einzelne Gemeindeteile können sich davon abweichende Indizes ergeben.

#### Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (ohne Geschäftslagen und Gewerbegrundstücke)

##### 1. Rhein-Sieg-Kreis insgesamt

Jahr	Index
1980	100
1981	109
1982	114
1983	115
1984	116
1985	114
1986	111
1987	110
1988	110
1989	111
1990	114
1991	118





**2. Alfter**

Jahr	Index
1980	100
1981	105
1982	110
1983	113
1984	115
1985	116
1986	116
1987	115
1988	118
1989	120
1990	128
1991	129

**3. Bad Honnef**

Jahr	Index
1980	100
1981	112
1982	116
1983	120
1984	118
1985	116
1986	116
1987	115
1988	115
1989	116
1990	118
1991	118

**4. Bornheim**

Jahr	Index
1980	100
1981	106
1982	112
1983	114
1984	116
1985	114
1986	112
1987	110
1988	111
1989	112
1990	114
1991	116

**5. Eitorf**

Jahr	Index
1980	100
1981	110
1982	115
1983	120
1984	118
1985	115
1986	115
1987	115
1988	115
1989	115
1990	117
1991	123



**6. Hennef**

Jahr	Index
1980	100
1981	104
1982	108
1983	107
1984	107
1985	104
1986	102
1987	101
1988	102
1989	102
1990	107
1991	114

**7. Königswinter**

Jahr	Index
1980	100
1981	113
1982	114
1983	114
1984	114
1985	114
1986	110
1987	109
1988	109
1989	109
1990	114
1991	119

**8. Lohmar**

Jahr	Index
1980	100
1981	106
1982	113
1983	116
1984	118
1985	116
1986	113
1987	112
1988	114
1989	114
1990	118
1991	123

**9. Meckenheim**

Jahr	Index
1980	100
1981	120
1982	121
1983	122
1984	122
1985	122
1986	118
1987	118
1988	118
1989	120
1990	122
1991	122



**10. Much**

Jahr	Index
1980	100
1981	102
1982	104
1983	107
1984	110
1985	104
1986	99
1987	98
1988	98
1989	98
1990	99
1991	101

**11. Neunkirchen-Seelscheid**

Jahr	Index
1980	100
1981	103
1982	107
1983	107
1984	108
1985	104
1986	100
1987	100
1988	99
1989	101
1990	104
1991	106

**12. Niederkassel**

Jahr	Index
1980	100
1981	107
1982	113
1983	113
1984	113
1985	110
1986	107
1987	103
1988	105
1989	110
1990	114
1991	121

**13. Rheinbach**

Jahr	Index
1980	100
1981	107
1982	114
1983	110
1984	106
1985	102
1986	98
1987	98
1988	94
1989	98
1990	98
1991	99



**14. Ruppichteroth**

Jahr	Index
1980	100
1981	111
1982	116
1983	121
1984	120
1985	119
1986	116
1987	116
1988	117
1989	117
1990	120
1991	124

**15. Sankt Augustin**

Jahr	Index
1980	100
1981	109
1982	118
1983	118
1984	117
1985	115
1986	114
1987	109
1988	111
1989	113
1990	116
1991	119

**16. Siegburg**

Jahr	Index
1980	100
1981	111
1982	123
1983	125
1984	127
1985	130
1986	132
1987	133
1988	134
1989	134
1990	137
1991	145

**17. Swisttal**

Jahr	Index
1980	100
1981	108
1982	113
1983	118
1984	116
1985	115
1986	104
1987	103
1988	105
1989	106
1990	110
1991	109



**18. Wachtberg**

Jahr	Index
1980	100
1981	113
1982	115
1983	117
1984	118
1985	119
1986	106
1987	105
1988	104
1989	104
1990	109
1991	110

**19. Windeck**

Jahr	Index
1980	100
1981	109
1982	112
1983	115
1984	115
1985	115
1986	115
1987	115
1988	114
1989	114
1990	114
1991	119



### 3.3 Rahmenwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (Acker- u. Grünland)

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke keine Bodenrichtwerte ermittelt.

Die nachfolgend aufgeführten Preisspannen, die auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise ermittelt wurden, können als Orientierungshilfe für den Wert derartiger Grundstücke dienen.

Gemeinde/Stadt	Preisspanne
Alfter	3,-/qm bis 7,-/qm
Bad Honnef	3,-/qm bis 6,-/qm
Bornheim	3,-/qm bis 10,-/qm
Eitorf	2,-/qm bis 4,-/qm
Hennef	2,-/qm bis 6,-/qm
Königswinter	2,-/qm bis 6,-/qm
Lohmar	2,-/qm bis 5,-/qm
Meckenheim	3,-/qm bis 7,-/qm
Much	2,-/qm bis 4,-/qm
Neunkirchen-Seelscheid	2,-/qm bis 4,-/qm
Niederkassel	6,-/qm bis 10,-/qm
Rheinbach	2,-/qm bis 6,-/qm
Ruppichterath	2,-/qm bis 4,-/qm
Sankt Augustin	5,-/qm bis 10,-/qm
Siegburg	3,-/qm bis 6,-/qm
Swisttal	3,-/qm bis 6,-/qm
Wachtberg	3,-/qm bis 6,-/qm
Windeck	2,-/qm bis 4,-/qm



### 3.4 Preisgruppen von Ein- und Zweifamilienhäusern und von Wohnungseigentum

Anzahl der Kaufverträge von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungseigentum, differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Tsd DM

	Ein- und Zweifamilien- häuser		Wohnungseigentum *	
	1991	1990	1991	1990
bis 100.000,-- DM	129	142	240	277
bis 150.000,-- DM	90	137	290	323
bis 200.000,-- DM	165	169	274	224
bis 250.000,-- DM	224	258	167	84
bis 300.000,-- DM	452	377	60	31
bis 400.000,-- DM	521	424	39	23
bis 500.000,-- DM	128	113	11	4
bis 600.000,-- DM	46	40	3	1
bis 700.000,-- DM	21	20	2	8
über 700.000,-- DM	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>5</u>	<u>2</u>
	1792	1700	1091	977

\* In den unter Ziffer 2.2.3 aufgeführten 994 (1990:892) Kaufverträgen wurden insgesamt 1091 (1990:977) Einzelobjekte übertragen.



3.5 Durchschnittswerte von Wohnungseigentum

Stadt/ Gemeinde	Unabhängig vom Baujahr		Durchschnitts- wert DM/qm	Anzahl *	Baujahr
	Preisspanne DM/qm				ab 1990
	von	bis			Durchschnitts- wert DM/qm
Alfter	1.400,-	2.700,-	2.000,-	16	2.400,-
Bad Honnef	1.300,-	3.800,-	2.400,-	64	3.500,-
Bornheim	1.400,-	3.000,-	2.200,-	36	2.800,-
Eitorf	2.000,-	3.000,-	2.500,-	2	2.500,-
Hennef	1.200,-	3.000,-	2.200,-	40	2.600,-
Königswinter	1.400,-	4.200,-	2.800,-	53	3.500,-
Lohmar	1.300,-	3.200,-	2.500,-	44	2.700,-
Meckenheim	800,-	3.200,-	2.200,-	52	3.000,-
Much	**	**	**	1	-
Neunk.-Seelscheid	1.700,-	2.800,-	2.400,-	5	2.600,-
Niedérkassel	1.200,-	3.000,-	2.100,-	36	2.700,-
Rheinbach	1.600,-	3.300,-	2.100,-	46	3.100,-
Ruppichteroth	**	**	1.200,-	2	-
Sankt Augustin	800,-	2.800,-	1.600,-	201	2.600,-
Siegburg	1.000,-	4.500,-	2.600,-	90	3.600,-
Swisttal	1.300,-	2.700,-	2.100,-	23	2.400,-
Wachtberg	1.400,-	2.500,-	1.900,-	6	-
Windeck	**	**	2.000,-	2	-
Rhein-Sieg-Kreis					
insgesamt	800,-	4.500,-	2.100,-	719	3.100,-

\* Anzahl der verwerteten Objekte, für die Quadratmeterpreise vorliegen

\*\* aus Datenschutzgründen keine Einzelangaben

Einzelne extrem hohe bzw. niedrige Preise wurden nicht berücksichtigt.



4. LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Der Gutachterausschuß hat folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	3,5 %
Eigentumswohnungen	5,0 %
Mietwohngrundstücke	4,5 %
geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 %