

Informationen zu Grundstücksfragen, über Grundstückspreise, Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen



Grundstücksmarktbericht 1995/96
des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Troisdorf

Herausgeber:
Gutachterausschuß
für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle:
Rathaus Troisdorf
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf
Telefon: (02241) 900-264, 900-265

Quellenangabe:
Ein Teil der Illustrationen wurden mit Genehmigung
des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung
der Broschüre "Das Mietrecht" entnommen.

Vervielfältigung und Verbreitung - auch auszugsweise -
nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses

Schutzgebühr 6,50 DM

Inhalt

Vorwort	5
Gutachterausschuß - wer steckt dahinter?	6
Aufgaben	5
Der Grundstücksmarkt 1995/96 in Troisdorf	7
Mögliche örtliche Einflußfaktoren	7
Mögliche überregionale Einflußfaktoren	8
Überblick über den Grundstücksmarkt 1995/96	9
Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1995	11
Die Teilmärkte in Troisdorf	12
Teilmarkt unbebaute Grundstücke	14
a) Forstflächen	14
b) Landwirtschaftliche Grundstücke	15
c) Bauerwartungsland	16
d) Rohbauland	16
e) Bauland	16
Öffentliche Erschließungsbeiträge	17
Öffentliche Kanalanschlußbeiträge	18
Öffentliche Anliegerbeiträge	20
Die aktuellen Bodenrichtwerte in Troisdorf	20
Erbbauerecht, das andere Baugrundstück	24
Teilmarkt bebaute Grundstücke	26
Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	26
Preise pro m ² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren	29
Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	32
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser - freistehend -	32
Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser	33
Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser	34
Teilmarkt Teileigentum	35
Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte	35
Teilmarkt Eigentumswohnungen	36
Preise für Eigentumswohnungen	36
Kaufpreise für Eigentumswohnungen	37
Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m ² Wohnfläche	39
Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung	39
Preise von Eigentumswohnungen, abgestellt auf das Alter des Gebäudes und ihre Größe	40

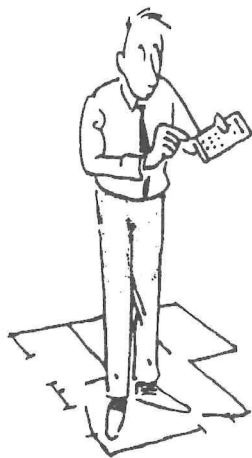
Zahlen - Daten - Fakten - Schaubilder

1. Anzahl der ausgewerteten Verträge	41
1.1 Im langfristigen Vergleich	41
1.2 1995 eingegangene und ausgewertete Verträge	43
1.3 1995 vorgelegte aussagekräftige Verträge	43
1.4 Im langfristigen Vergleich	44
1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1991 - 1995	44
1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1990 - 1995	44
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1991 - 1995	45
1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1991 - 1995	45
1.4.5 Wohnungseigentum 1991 - 1995	46
1.4.6 Teileigentum 1991 - 1995	46
2. Geldumsatz	
2.1 Zugrundelegen aller 1.061 ausgewerteten Verträge / Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1995	47
2.2 Geldumsatz in den einzelnen Ortschaften	48
2.3 Geldumsatz der aussagekräftigen Verträge	49
2.4 Im langfristigen Vergleich	49
2.4.1 Geldumsatz unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1991 - 1995	49
2.4.2 Geldumsatz landwirtschaftliche Grundstücke 1991 - 1995	50
2.4.3 Geldumsatz bebaute Grundstücke im Stadtgebiet 1991 - 1995	50
2.4.4 Geldumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1991 - 1995	51
2.4.5 Geldumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1991 - 1995	51
3. Einzelpreise DM/m ² Grundstücksfläche	53
3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1991 - 1995	53
3.2 Preise für unbebautes Wohnbauland	53
3.2.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1991 - 1995	54
3.2.1.1 Ortschaft Altenrath	55
3.2.1.2 Ortschaft Bergheim	56
3.2.1.3 Ortschaft Eschmar	56
3.2.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	57
3.2.1.5 Ortschaft Kriegsdorf	57
3.2.1.6 Ortschaft Müllekoven	58
3.2.1.7 Ortschaft Oberlar	58
3.2.1.8 Ortschaft Sieglar	59
3.2.1.9 Ortschaft Spich	59
3.2.1.10 Ortschaft Troisdorf	60

4 Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m ² Wohnfläche -	61
4.1 Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf 1991 - 1995	61
4.1.1 Ortschaft Altenrath	62
4.1.2 Ortschaft Bergheim	62
4.1.3 Ortschaft Eschmar	63
4.1.4 Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte	63
4.1.5 Ortschaft Kriegsdorf	64
4.1.6 Ortschaft Müllekoven	64
4.1.7 Ortschaft Oberlar	65
4.1.8 Ortschaft Sieglar	65
4.1.9 Ortschaft Spich	66
4.1.10 Ortschaft Troisdorf	66
4.2 Preise für Eigentumswohnungen 1995	67
4.2.1 Preise in Neubauten, die in den Jahren 1995/96 bezugsfertig sind bzw. bezugsfertig werden	67
4.2.2 Baujahr 1990 bis 1994	68
4.2.3 Baujahr 1980 bis 1989	68
4.2.4 Baujahr 1970 bis 1979	69
4.2.5 Baujahr 1961 bis 1969	69
4.2.6 Baujahr 1949 bis 1960	70
5. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke	
- erschließungsbeitragsfrei - individueller Wohnungsbau	71
Vergleich der Baulandpreisindizes mit einigen Nachbarstädten	71
6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf	72
7. Durchschnittliche Ertragsfaktoren 1995	74

Anhang

Troisdorfer Architekturbüros	76
Troisdorfer Statikbüros	79
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	79
Troisdorfer Sachverständigenbüros	80
Troisdorfer Immobilienfirmen	81
Troisdorfer Wohnungsbaufirmen/Bauträger	83
Troisdorfer Bauhandwerker	84
Was kostet die Erstattung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuß	87



Vorwort

Die Dynamik eines Marktes läßt sich in der Regel aus den getätigten Umsätzen analysieren. Wenn man die Preisumsätze betrachtet, die der Gutachterausschuß für das Jahr 1995 im Stadtgebiet ermittelte, dann wird eines sichtbar: Der Schwung auf dem Troisdorfer Immobilienmarkt hat an Kraft verloren. Das ist nicht zu übersehen, obwohl sich die Anzahl der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöhte und der Umsatz am Teilmarkt für Eigentumswohnungen noch einen leichten Aufwärtstrend aufweist.

Doch, gegenüber den beiden Vorjahren ist der Geldumsatz für das gesamte Stadtgebiet um rund 25 Prozent zurückgegangen. Es bleibt abzuwarten, ob mit diesem Umsatzrückgang der Troisdorfer Immobilienmarkt im Jahr 1995 auf sein "Normal-Maß" zurückgeführt worden ist oder ob dieses Ergebnis eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt anzeigt.

Der Gutachterausschuß kann das Ausmaß der Einwirkung von verschiedenen Faktoren auf den Grundstücksmarkt in seiner Gesamtheit noch nicht abschätzen. Dennoch hat er hier einige Fakten zusammengetragen, die möglicherweise das Verhalten der Beteiligten an diesem Markt in Vergangenheit und Gegenwart beeinflußt haben oder beeinflussen könnten.


Trotz des geringen Schwungs auf dem Grundstücksmarkt sind die Preise für unbebaute Wohnbau-Grundstücke 1995 weiter gestiegen. Das ist ein Trend, der sich nach Einschätzung des Gutachterausschusses im Jahr 1996, wenn auch in abgeschwächter Form, fortzusetzen scheint. Bei allen anderen Immobilienarten stagnierten die Preise oder waren sogar rückläufig. Wie das im einzelnen aussah, ist in diesem Heft nachzulesen. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf legt nachstehend seinen aktuellen Grundstücks-Marktbericht 1995/96 vor.

Das Erbbaurecht, eine andere Art des Baugrundstücks. Was es damit auf sich hat, wird auf den folgenden Seiten ebenfalls erläutert.

Diese Broschüre bietet eine Gesamtübersicht über den Grundstücksmarkt im Stadtgebiet. Sie ist zugleich aber auch ein Marktbericht nach den Vorschriften der Gutachterausschuß-Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der "Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf" hat den Marktbericht für das Stadtgebiet von Troisdorf am heutigen Tag beschlossen.

Troisdorf, den 21. August 1996


(Chrispeels)
Vorsitzender


(Grütter)
Geschäftsführer

Gutachterausschuß — wer steckt dahinter?

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf ist ein unabhängiges Gremium von Sachverständigen, darunter Architekten, landwirtschaftliche Sachverständige, Bewertungssachverständige. ernannt werden sie von der Bezirksregierung Köln.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Troisdorf befindet sich im Rathaus Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf.

Sie ist in der Zeit von

montags	vormittags	7.30 Uhr bis 12.30 Uhr
	nachmittags	13.00 Uhr bis 17.00 Uhr
	und nach Vereinbarung	bis 18.00 Uhr
dienstags bis donnerstags	vormittags	7.30 Uhr bis 12.30 Uhr
	nachmittags	13.00 Uhr bis 16.30 Uhr
freitags	vormittags	7.30 Uhr bis 12.30 Uhr
erreichbar.		

Telefonnummer	des Vorsitzenden	(02241) 900-610
	des Geschäftsführers	(02241) 900-264

Aufgaben¹⁾

Der Gutachterausschuß trägt wichtige Daten über den Grundstücksmarkt innerhalb der Stadt Troisdorf zusammen und macht ihn auf diese Weise transparent:

- Er wertet Grundstücksverträge aus, die ihm Notare vorlegen müssen.
- Er sammelt die aktuellen Kaufpreise.
- Er erstellt Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke sowie über Miet- und Pachtwerte.*)
- Er ist für die Ermittlung von Bodenrichtwerten zuständig und veröffentlicht jährlich die Bodenrichtwertkarte.
- Er veröffentlicht jährlich den Grundstücksmarktbericht.

*) Was ein Gutachten des Gutachterausschusses kostet, ist im Anhang, S. 87 nachzulesen.

¹⁾ Nach § 192 ff des Baugesetzbuches und der Gutachterausschußverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7 März 1990.

Grundstücksmarkt 1995/1996 in Troisdorf

Das Verhalten der Käufer und Verkäufer am Troisdorfer Grundstücksmarkt wird nicht allein von ihren finanziellen Möglichkeiten und Rendite-Überlegungen bestimmt. Es gibt unterschiedliche Faktoren, allgemeine Stimmungen und Trends, die von "aussen" kommen. Sie beeinflussen das Verhalten jedes am Grundstücksmarkt Beteiligten bei seiner Entscheidung in die eine oder andere Richtung, für oder gegen den Erwerb, den Verkauf oder die Anmietung einer Immobilie.

Der Gutachterausschuss hat einige Faktoren, die in den Jahren 1995 und 1996 das Marktgeschehen in Troisdorf beeinflussten oder noch beeinflussen könnten, nachfolgend festgehalten:

Mögliche örtliche Einflußfaktoren

Im Jahr 1995 hat Troisdorf erstmalig einen Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes veröffentlicht. Dieser Spiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge transparent zu machen. Mehr noch, er gibt Mietern wie Vermietern bei der Mietpreisbildung eine verlässliche Grundlage an die Hand. Darüberhinaus ist er bei den Rendite-Überlegungen all jener, die sich mit Kaufabsichten tragen, von größtem Interesse.

Der Mietspiegel ist beim Wohnungsamt der Stadt Troisdorf, Rathaus, Kölner Straße 176, Tel. (02241) 900-666 gegen Zahlung einer Schutzgebühr von 5,— DM zu haben.

Schlagzeilen der örtlichen Presse:

„Dunkle Fenster, leere Läden; immer mehr Einzelhändler geben auf. Mieten in der City zu hoch? Falscher Branchenmix? Politiker hoffen auf Impulse durch »Kaufland«.“ So titelten örtliche Zeitungen.

Der Gutachterausschuß überprüft zur Zeit die Mieten von Geschäftslokalen in wesentlichen Teilen von Troisdorf. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird voraussichtlich im nächsten Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden.

Mögliche überregionale Einflußfaktoren

Der Bonn-Berlin-Beschluss des Deutschen Bundestages, vom 20. 6. 1991, sowie der bis zum Jahr 2000 beabsichtigte Umzug der Bundesregierung.

Wie man aus den zurückliegenden Grundstücksmarkt-Berichten des Gutachterausschusses entnehmen konnte, war in den vergangenen Jahren ein Einfluß des Beschlusses, große Bereiche der Bundesregierung bis zum Jahr 2000 nach Berlin umzusiedeln, nicht zu erkennen. Dies wird durch ein Diagramm auf Seite 71 dieses Berichtes, in dem die Indexreihen für Bauland (individueller Wohnungsbau) in einigen Nachbarstädten mit denen der Stadt Troisdorf verglichen werden, eindrucksvoll bestätigt.

Steuerliche Änderungen:

Im Jahr 1995 mußte der Vermieter jede Ausgabe für eine Wohnung einzeln nachweisen. Ab 1996 darf er wahlweise pauschal oder einzeln absetzen.

Beim Mietwohnungsbau gelten ab 1996 schlechtere Abschreibungskonditionen, denn: Der Abschreibungszeitraum wurde auf 50 Jahre verlängert (früher 40 Jahre) und gleichzeitig der maximale Abschreibungssatz von sieben auf fünf Prozent gekürzt.

Neubauten können danach in den ersten acht Jahren mit fünf Prozent, in den folgenden sechs Jahren mit 2,5 Prozent und danach 36 Jahre lang mit 1,25 Prozent abgeschrieben werden.

Für diese Änderung gilt als Stichtag das Datum des Kaufvertrages oder des Antrages auf Baugenehmigung. Wurde noch in 1995 gekauft oder der Antrag auf Baugenehmigung gestellt, so konnte die Immobilie zu den alten steuerlichen Bedingungen abgeschrieben werden.

Ab 1996 erhalten alle "Häusle-Bauer", unabhängig vom Einkommen, in den ersten acht Jahren nach Kauf oder Bau jeweils einen Zuschuß vom Staat.

Käufer oder Bauherren einer solchen Immobilie mit einer bestimmten Einkommenshöhe, wurden 1996 durch die steuerlichen Änderungen schlechter gestellt. Nur diejenigen, die den Kaufvertrag (oder den Antrag auf Baugenehmigung) noch im Jahr 1995 geteilt hatten, gelangten noch in den Genuß der günstigeren steuerlichen Konditionen.

Familien mit Kindern, die unterhalb dieser Einkommensgrenze lagen, waren demgegenüber besser beraten, Kauf oder Antragsstellung erst im Jahr 1996 zu tätigen.

Ab 1996 ist die Einkommensgrenze, bis zu der man einen Anspruch auf die Wohnbauprämie hat, fast verdoppelt worden.

Ab 1997 sollen die von den Finanzämtern ermittelten Einheitswerte von Immobilien auf eine neue Grundlage gestellt werden. Die bisherigen Einheitswerte, die als Bemessungsgrundlage sowohl für die Grundsteuer als auch für Vermögens-, Erbschafts- und Schenkungssteuer galten, bezogen sich bislang noch auf das Jahr 1974.

Da 1997 die Vermögensteuer abgeschafft werden soll, beabsichtigt der Gesetzgeber, den Einheitswert auf der Grundlage des aktuellen Verkehrswertes zu ermitteln und der steuerlichen Bemessung zugrunde zu legen.

Diese geplanten Änderungen hatten schon im Vorfeld greifbare Folgen. Im Jahr 1995 erhöhte sich die Anzahl der Schenkungsverträge bei Immobilien in Troisdorf gegenüber dem Vorjahr um rund 50 Prozent.



Überblick über den Grundstücksmarkt 1995

Insgesamt 1048 Kaufverträge über Immobilien unterschiedlicher Art im Stadtgebiet registrierte der Gutachterausschuß im Vorjahr. Außerdem wurden 13 Immobilien zwangsversteigert. Die betreffenden Grundstückskaufverträge und Zwangsversteigerungs-Beschlüsse liegen dem Gutachterausschuß vor.

Der Ausschuß beurteilt die Entwicklung der Immobilienpreise 1995 wie folgt:

Landwirtschaftliche Flächen

Der Durchschnittspreis für Agrarland stagnierte im Jahr 1995.

Unbebautes Wohnbauland - erschließungsbeitragsfrei -

Die Bodenrichtwerte 1996 (Stichtag: 31. 12. 1995) für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei), die für die Errichtung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geeignet sind, stiegen gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozent an.

Der Anstieg 1995, gegenüber 1994, betrug 8,41 %.

Unbebaute Gewerbe und Industriegrundstücke 1995

Die Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriegrundstücke blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Auch im Jahr 1996 änderte sich daran bislang nichts.

Bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Hier gab es ebenfalls keinen Preisanstieg.

Wohnungseigentum

Bei den Verkaufszahlen war im Jahr 1995 zwar ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen, doch die Preise von Eigentumswohnung stagnierten gegenüber dem Vorjahr. Dieser Erkenntnis liegt der Durchschnitt aller getätigten Kaufverträge über Eigentumswohnungen (im Ersterwerb und im Weiterverkauf) sowie von Verträgen über Wohnungen, die von einer Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden sind, zugrunde.

Bestellung von Erbbaurechten

Bei der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke, auf denen Wohnhäuser errichtet werden sollen, wird in der Regel eine Vertragszeit von 99 Jahren und ein Erbbauzins von vier Prozent vom Bodenwert vereinbart.

(Zum Wesen des Erbaurechts siehe Ausführungen in dieser Broschüre auf Seiten 25 und 26).

Lagetypische Preise für baureife Grundstücke im Stadtgebiet von Troisdorf im Jahr 1995

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau

GFZ 0,5 – Geschosse I-II

Grundstücksfläche: 400-600 m² - erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
270,—	300,—	320,—	75,— incl. Kanalanschlußbeiträge

Baureife Grundstücke für Geschößwohnungsbau

GFZ 1,2 – Geschosse III-IV

- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
270,—	310,—	360,—	80,— incl. Kanalanschlußbeiträge

Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung

(ohne Dienstleistungs-Sektor)

- erschließungsbeitragsfrei -

Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Erschließungsbeiträge durchschnittlich
DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²	DM/m ²
—	—	150,—	65,— incl. Kanalanschlußbeiträge

Die Teilmärkte in Troisdorf



Der Grundstücksmarkt Troisdorfs lässt sich in drei Teilmärkte untergliedern:

Unbebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke

Eigentumswohnungen

Zu unbebauten Grundstücken zählen

- Forstflächen
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Bauland (baureifes Land)

Bebaute Grundstücke schließen ein

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Teileigentum
- Gewerbe- und Industrieobjekte

Teilmarkt unbebaute Grundstücke



- a) Forstflächen
- b) Landwirtschaftliche Grundstücke
- c) Bauerwartungsland
- d) Rohbauland
- e) Bauland

Die folgenden Abschnitte beschreiben charakteristische Merkmale der aufgeführten Grundstücks-kategorien und geben jeweils die entsprechende Preisspanne an, mit der man kalkulieren muß.

a) Forstflächen

Gebiete, wie sie innerhalb Troisdorfs in der Wahner Heide zu finden sind. Nicht gemeint sind kleinere Flächen innerhalb der Flur oder in Baugebieten, auf denen ein paar Bäume oder Hecken stehen. Der Wert einer Forstfläche richtet sich auch nach Bodenqualität und Waldbestand.

Im Berichtszeitraum 1995 wurden im Stadtgebiet von Troisdorf keine Forstflächen gehandelt. Preise sind deshalb nicht anzugeben.

Im Bereich des Rhein-Sieg-Kreises werden Forstflächen zwischen 0,80 DM/m² und 4,— DM/m² (ohne Aufwuchs) gehandelt!

b) Landwirtschaftliche Grundstücke

Agrarland

Entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, wie Ackerland.

Der Wert von Agrarland hängt insbesondere dann von der Bodenqualität ab, wenn das Angebot die Nachfrage übersteigt. Die Qualität des Agrarlandes wird durch die sogenannte Ackerzahl bestimmt. Schlechtesten Boden hat die Ackerzahl 7, besten Boden (wie in der Magdeburger Börde) die Ackerzahl 100. Die Ackerzahl ist der Maßstab für den Bodenwert, der von Fruchtbarkeit und natürlichen Ertragsfaktoren bestimmt wird.

Die Preise für Agrarland lagen im Jahr 1995 zwischen 8,— und 12,— DM/m².

Begünstigtes Agrarland

Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Grundstücke im Aussenbereich, die in unmittelbarer Nähe zur bebauten Ortslage gelegen sind und gegebenenfalls auch für eine andere Nutzung in Frage kommen, etwa als Sport- oder Golfplatz. Solche Flächen werden im allgemeinen Grundstücksverkehr wegen der Nähe der vorhandenen Infrastruktur (und damit des Käuferpotentials für die Abnahme landwirtschaftlicher Produkte) im Preis höher gehandelt, als Grundstücke aus der normalen Gemengelage.

Die Preise für begünstigtes Agrarland lagen im Jahr 1995 zwischen 14,— und 18,— DM/m².

Grünland

Wiesen und Weiden, die aufgrund ihrer Bodenqualitäten nicht in Agrarland umgewandelt werden können.

Hier lagen die Preise 1995 bei rund 4,— DM/m².

Grünland in Überschwemmungsgebieten der Sieg zwischen Deich und Wasserflächen 2,50 DM/m² und 3,50 DM/m² Grundstücksfläche.

c) Bauerwartungsland

Wie der Name schon sagt, handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage in absehbarer Zeit bebaut werden könnten. Im Jahr 1995 wurden dem Gutachterausschuß sechs Kaufverträge über Bauerwartungsland vorgelegt.

Die Preise lagen im Durchschnitt zwischen 30,— und 100,— DM/m².



Hinweis:

Bei der Bildung von Wert-/Preisvorstellungen für Bauerwartungsland wird man berücksichtigen müssen, daß Kostenerstattungsbeträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Höhe von ca. 8,— DM/m² bis 20,— DM/m² Grundstücksfläche anfallen können.

d) Rohbauland

Grundstücksflächen, die in einem B-Plan ausgewiesen, oder nach baurechtlichen Vorschriften bebaut werden können, die aber der Neuordnung und der Erschließung bedürfen. Im vergangenen Jahr wurden in Troisdorf acht Kaufverträge über Rohbauland unterzeichnet.

Die Preise lagen zwischen 80,— und 200,— DM/m².



Hinweis:

Bei der Bildung von Wert-/Preisvorstellungen für Rohbauland wird man berücksichtigen müssen, daß Kostenerstattungsbeträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Höhe von ca. 8,— DM/m² bis 20,— DM/m² Grundstücksfläche anfallen können.

e) Bauland

Land, das nach öffentlichen Vorschriften bebaubar ist. Die speziellen Vorschriften, etwa über die Firsthöhe, die Geschosse, die Art der Dächer, ob Wohn- oder Gewerbebebauung etc., sind im Bebauungsplan festgehalten. Beraten werden sie im städtischen Planungsausschuß. Endgültig entscheidet darüber der Troisdorfer Stadtrat.

Einen Anhaltspunkt über den Wert eines Grundstücks geben die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuß alljährlich für das Stadtgebiet Troisdorf veröffentlicht.

Doch Bauland ist nicht gleich Bauland.

So unterscheiden sich Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben von solchen Grundstücken, auf denen Wohnungen errichtet werden dürfen.



Hinweis:

Wichtig für die Höhe des Grundstückspreises ist auch, ob für das Grundstück bereits öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge bzw. Anliegerbeiträge gezahlt wurden oder ob diese Beiträge noch zu entrichten sind. Außerdem ist bei der Stadt Troisdorf - Steueramt - in Erfahrung zu bringen, ob Kostenerstattungsbeiträge nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erhoben werden. Sollten sie anfallen, so ist nach Erfahrungssätzen mit einem Betrag zwischen 8,— DM/m² und 20,— DM/m² Grundstücksfläche zu rechnen.

Öffentliche Erschließungsbeiträge

Als öffentliche Erschließungsbeiträge bezeichnet man jene Gelder, die für die erstmalige Erschließung eines Grundstücks von den Anliegern an die Stadt Troisdorf erstattet werden müssen. Grundlage für diese Beitragserhebung sind das Baugesetzbuch und die sogenannte Erschließungsbeitragssatzung, ebenfalls vom Stadtrat beschlossen.

Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den tatsächlichen Kosten, die der Stadt Troisdorf durch die erstmalige Herstellung z.B. einer Straße entstanden sind.

Für Wohnbaugrundstücke liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge 1995/96 bei rund 40,— bis 70,— DM/m².

Für Gewerbe-Bauland liegen die öffentlichen Erschließungsbeiträge im Zeitraum 1995/96 bei 20,— bis 50,— DM/m² Grundstücksfläche.

Öffentliche Anliegerbeiträge

Die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung von öffentlichen Straßen kostet die Stadt Geld. Weil die Anlieger von den Pflege-, Instandhaltungs- und Verschönerungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht profitieren (der Wert ihres Grundstücks steigt) holt sich die Stadt eine Gegenleistung von den Anliegern zurück, die **öffentlichen Anliegerbeiträge**.

Je nach Ausbaumumfang und Ausbauart oder nach Kategorie der Straße können Anliegerbeiträge sehr unterschiedlich ausfallen.

Im Zeitraum 1995/96 lagen sie zwischen 15,— und 40,— DM/m² Grundstücksfläche.

Die aktuellen Bodenrichtwerte (1996) in Troisdorf (Bewertungstichtag 31. 12. 1995)

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die aktuellen Bodenrichtwerte innerhalb der Stadt Troisdorf.

Die angegebenen Preise beziehen sich jeweils auf ein normal breites, etwa 40 Meter tiefes Wohngrundstück, für das öffentliche Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge gezahlt worden sind. Bei dem in eckigen Klammern gesetzten Richtwert ist der Bodenrichtwert incl. Kanalanschlußbeitrag, aber ohne öffentliche Erschließungsbeiträge, angegeben.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.



Abkürzungen:

WA	=	allgemeines Wohngebiet
WR	=	reines Wohngebiet
MI	=	Mischgebiet aus Wohnen und Gewerbe
MK	=	Kerngebiet im Stadtzentrum
K	=	incl. Kanalanschlußbeitrag

Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan- ausweisung	
Ortschaft Altenrath			
Höckergasse	240,—	WA	II-geschossig
Längsbroich	240,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Bergheim			
Fronstraße	320,—	WA	II-geschossig
Wolkenburgstraße	330,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Eschmar			
Straße "Birngarten"	290,—	WA	II-geschossig
Lochnerstraße	310,—	WR	I-geschossig
Am Südhang	330,—	WR	II-geschossig
Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte			
Roncallistraße	320,—	WA	II-geschossig
Fr.-Ebert-Straße	310,—	WA	II-geschossig
Im Auel	280,—	WR	II-geschossig
Ortschaft Kriegsdorf			
Birklestraße	290,—	WA	II-geschossig
Amselweg	310,—	WR	II-geschossig
Beethovenstraße	290,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Müllekoven			
Schlesierstraße	320,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Oberlar			
Landgrafenstraße	320,—	WA	II-geschossig
Schopenhauerstraße	290,—	WA	II-geschossig

Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan- ausweisung	
Ortschaft Sieglar			
Am Wehrwasser	310,—	WA	II-geschossig
Donatusstraße	310,—	WA	II-geschossig
Evrystraße	310,—	WA	II-geschossig
Martin-Luther-Straße	310,—	WA	II-geschossig
Lessingstraße	290,—	WA	II-geschossig
Rathausstraße	300,—	WA	II-geschossig
Larstraße/Marktplatz	330,—	MI	II-geschossig
Larstraße	420,—	MI	III-geschossig
Ortschaft Spich			
An der Pohlstatt	250,—	WA	II-geschossig
Auf der Heide	270,—	MI	II-geschossig
Birkenweg	310,—	WA	II-geschossig
Brückenstraße	310,—	WA	II-geschossig
Hauptstraße - Nähe Freiheitsstraße	360,—	MI	III-geschossig
Kriegsdorfer Straße	290,—	WA	II-geschossig
Ortschaft Troisdorf			
Am Bürgerhaus	500,—	MK	III-geschossig
Maienstraße	300,—	WA	II-geschossig
Frankfurter Straße	390,—	MI	III-geschossig
Kirchstraße	360,—	MI	III-geschossig
Kölner Straße			
im Bereich Kaufhalle zwischen Ursulaplatz und Hospitalstraße	1.300,—	MK	IV-geschossig GFZ = 2,4
im Bereich Kölner Platz, Klevstraße, Poststraße und Hospitalstraße	1.200,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0
im Bereich Hippolytusstraße	980,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0
im Bereich Hippolytusstraße/Wilhelmstraße	700,—	MK	III-geschossig GFZ = 2,0

Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan- ausweisung	
Kölner Straße im Bereich Wilhelmstraße und Emil-Müller-Straße	650,—	MK	III-geschossig GFZ = 1,5
im Bereich zwischen Emil-Müller-Straße/Stationsweg	480,—	MI	III-geschossig GFZ = 1,0
Peter-Klößner-Straße	300,—	WA	II-geschossig
Stresemannstraße/Am Hofweiher	320,—	WR	III-geschossig
Taubengasse	310,—	WA	II-geschossig
Ursulaplatz	560,—	MI	III-geschossig
Louis-Mannstaedt-Straße	250,—	WA	III-geschossig
Hans-Völlmecke-Straße	280,—	WA	II-geschossig
Am Aggerdamm	[260,— K]	WA	II-geschossig

Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industrieflächen

Lage	Bodenrichtwert DM/m ²	Bebauungsplan- ausweisung
Ortschaft Bergheim Hertzstraße	150,—	Gewerbegebiet
Ortschaft Spich Belgische Allee	150,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Biberweg	150,—	Gewerbe- u. Industriegebiet
Langbaughstraße	150,—	Gewerbegebiet
Ortschaft Troisdorf Kasinostraße	150,—	Gewerbegebiet

Einzelheiten über die Kaufpreise für baureifes Land im Jahr 1995 entnehmen Sie bitte dem Kapitel "Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder".

Erbbaurecht*), das andere Baugrundstück

Im Stadtgebiet von Troisdorf wurden in 1995 31 Erbbaurechte an unbebauten Baugrundstücken bestellt und 6 mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurechte verkauft. Gegenüber den anderen Grundstücks- oder Hausverkäufen ist das wenig, wie denn auch das Erbbaurecht generell im Marktgeschehen von untergeordneter Bedeutung ist.

Dennoch, für diejenigen, die für die Errichtung eines Einfamilienhauses nicht das notwendige Eigenkapital aufbringen können, ist das Erbbaurecht eine interessante Alternative.



Warum?

Während ein "normales" Baugrundstück mit einem bestimmten Kapitalbetrag gekauft und damit zum Eigentum gemacht werden muß, bleibt das Grundstück im Falle des Erbbaurechtes beim Eigentümer. Dieser "bestellt", gegen Zahlung einer jährlichen Verzinsung (Erbbauzins beispielsweise von vier Prozent vom Bodenwert) einem Dritten das Recht zur Bebauung. Dieses Recht ist veräußerlich und vererblich. Die Verzinsung richtet sich nach dem Wert des Grund und Bodens .

Den Grundstückseigentümer, der zu Lasten seines Grundstücks ein Erbbaurecht bestellt, nennt man Erbbaurechtsausgeber. Derjenige zu dessen Gunsten das Erbbaurecht bestellt wird, nennt man Erbbauberechtigter. In Troisdorf sind der Regel die Stadt oder die Kirchengemeinden Erbbaurechtsausgeber.

*) Erbbaurechtsverordnung vom 15. 1. 1919

Zum Inhalt eines Erbbaurechts können die verschiedensten Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümers und Erbbauberechtigtem gehören. Zum Beispiel über

- die Länge der Dauer des Erbbaurecht (bei Einfamilienhäusern in der Regel 99 Jahre)
- die Zahlung eines Erbbauzinses (jährlich wiederkehrende Leistungen). Der Erbbauzins muß nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein.
- die Errichtung, die Instandhaltung und die Verwendung des Gebäudes
- die Versicherung des zu errichtenden Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
- eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintritt bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall);
- eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen;
- die Zustimmungspflichtigkeit durch den Erbbaurechtsausgeber für den Fall, daß der Erbbauberechtigte das Erbbaurecht verkauft.
- die Zustimmungspflichtigkeit für die Bestellung einer Grundschuld oder Hypothek;

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das aufstehende Gebäude zu leisten.

Der Grundstückseigentümer kann seine Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung dadurch abwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht, vor dessen Ablauf, für die voraussichtliche Standdauer des Gebäudes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte in diesem Fall eine Verlängerung der Erbbauzeit ab, so erlischt damit sein Anspruch auf Entschädigung.

Teilmarkt bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke gehören in der Regel zum baureifen Land (Bauland). Unterschieden wird nach der tatsächlichen Nutzung:



- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser
- Teileigentum
- Gewerbe- und Industrieobjekte

Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Jahr 1995 wechselten in Troisdorf 187 Ein- und Zweifamilienhäuser den Eigentümer.

Die Preise im einzelnen:

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

10 Objekte bis	150.000,— DM	
5 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
10 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
16 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
95 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
33 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
11 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
2 Objekte zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM
2 Objekte zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM
2 Objekte über	1.000.000,— DM	

- davon entfallen auf:

Ortschaft Altenrath

2 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
8 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM

Ortschaft Bergheim

1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
3 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM

Ortschaft Eschmar

1 Objekt bis	150.000,— DM	
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
4 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
2 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt über	1.000.000,— DM	

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

2 Objekte bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
3 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
10 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
2 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM

Ortschaft Kriegsdorf

1 Objekt bis	150.000,— DM	
5 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
4 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	700.000,— DM und	800.000,— DM

Ortschaft Müllekothen

1 Objekt bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM

Ortschaft Oberlar

2 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
3 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
8 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
3 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM

Ortschaft Sieglar

3 Objekte bis	150.000,— DM	
2 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
2 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
18 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
10 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
4 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM

Ortschaft Spich

2 Objekte bis	150.000,— DM	
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
4 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
25 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
6 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM

Ortschaft Troisdorf

2 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
4 Objekte zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
14 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
2 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
2 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
2 Objekte zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt zwischen	900.000,— DM und	1.000.000,— DM
1 Objekt über	1.000.000,— DM	

Preise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser (incl. Wert des Grundstücks)

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhauses erwirbt, rechnet, im Gegensatz zum Käufer eines Mehrfamilienhauses, gar nicht oder nur mit einer geringen Verzinsung des von ihm eingesetzten Kapitals. Beim Kauf stehen persönliche Beweggründe im Vordergrund. Der Käufer betrachtet das Objekt in der Regel als Heim, in dem er mit seiner Familie wohnen will. Deshalb werden solche Häuser auf der Grundlage ihres Sachwertes und nicht ihres Ertragswertes beurteilt.

Der Gutachterausschuß untersuchte die Preise der im Jahr 1995 über Ein- und Zweifamilienhäuser abgeschlossene Kaufverträge in Abhängigkeit von Größe, Wohnfläche und des Alters der Objekte.

Das Ergebnis sieht aus wie folgt:

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern - Neubau, bezugsfertig 1995/96 -			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 110 m² Wohnfläche			
11	3.348,—	4.787,—	3.735,—
bis 130 m² Wohnfläche			
8	2.049,—	3.904,—	2.778,—
über 130 m² Wohnfläche			
3	2.018,—	3.507,—	2.854,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1990 bis 1994 liegen nicht vor.

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1980 bis 1989			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 110 m² Wohnfläche			
7	3.101,—	4.387,—	3.635,—
bis 130 m² Wohnfläche			
8	2.720,—	3.478,—	3.077,—
über 130 m² Wohnfläche			
9	2.328,—	3.473,—	3.342,—



Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1970 bis 1979			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 110 m² Wohnfläche			
2	2.917,—	4.194,—	3.556,—
bis 130 m² Wohnfläche			
5	3.689,—	4.194,—	3.889,—
über 130 m² Wohnfläche			
9	1.689,—	3.478,—	2.653,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1961 bis 1969			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 110 m² Wohnfläche			
4	2.941,—	3.952,—	3.272,—
bis 130 m² Wohnfläche			
4	2.362,—	3.629,—	3.013,—
über 130 m² Wohnfläche			
4	1.948,—	2.703,—	2.219,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1960			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
über 130 m² Wohnfläche			
4	2.152,—	3.296,—	2.696,—

Preise von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre bis 1918			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
über 130 m² Wohnfläche			
1	2.252,—	2.252,—	2.252,—



Hinweis:

Lage des Grundstücks sowie Alter, Zustand und Ausstattung eines Ein-/Zweifamilienhauses sind wichtige Faktoren bei der Ermittlung des Wertes. Bessere oder schlechtere Beurteilungen als "normal" und ältere oder jüngere Baujahre können sich wertmindernd oder wertsteigernd auswirken.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften
bei einer Wohnfläche von 100 m² bis 140 m²
und einer Grundstücksfläche von 200 m² bis 400 m²
bei einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksfl. m ²	durchschn. Wohnfläche m ²	durchschn. DM/m ² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	4	288	88	2.704,—	239.000,—
1919-1948	2	313	105	1.462,—	165.000,—
1949-1960	—	—	—	—	—
1961-1969	3	250	106	2.910,—	300.000,—
1970-1979	5	266	117	3.516,—	414.200,—
1980-1989	12	296	116	3.370,—	420.000,—
1990-1994	—	—	—	—	—
Neubau bezugsfert. 1995/96					
Grund u. Boden im Eigentum:	18	244	110	3.297,—	358.000,—
im Erbbaurecht:	12	226	98	3.281,—	315.000,—

Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser - freistehend -
bei einer Wohnfläche von 120 m² bis 160 m²
und einer Grundstücksfläche von 400 m² bis 800 m²
bei einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Grundstücksfl. m ²	durchschn. Wohnfläche m ²	durchschn. DM/m ² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
bis 1918	3	500	130	2.140,—	273.000,—
1919-1948	—	—	—	—	—
1949-1960	2	350	120	2.979,—	355.000,—
1961-1969	2	419	120	2.980,—	358.000,—
1970-1979	4	465	125	3.939,—	500.000,—
1980-1989	5	459	144	3.184,—	463.000,—
1990-1994	—	—	—	—	—
Neubau bezugsfertig 1995/96	—	—	—	—	—

Kaufpreise für Drei- und Mehrfamilienhäuser

Die Wohnungen in diesen Häusern werden vermietet oder als Eigentumswohnungen vermarktet. Beim Handel solcher Wohnhäuser ist der Käufer meist am erzielbaren Ertrag oder an der Bildung von Eigentumswohnungen interessiert. Im Jahr 1995 wurden in Troisdorf 25 Drei- und Mehrfamilienhäuser verkauft.

Die Preise im einzelnen:

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

2 Objekte unter	150.000,— DM	
3 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
2 Objekte zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
4 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
5 Objekte zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
3 Objekte zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
3 Objekte zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
2 Objekte über	1.000.000,— DM	

- aufgeteilt auf die einzelnen Ortschaften:

Ortschaft Eschmar

1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
-------------------	------------------	--------------

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
-------------------	------------------	--------------

Ortschaft Kriegsdorf

1 Objekt zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
-------------------	------------------	--------------

Ortschaft Oberlar

2 Objekte zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
2 Objekte zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM

Ortschaft Sieglar

1 Objekt zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM

Ortschaft Spich

1 Objekt	zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
1 Objekt	zwischen	500.000,— DM und	600.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM	

Ortschaft Troisdorf

2 Objekte	bis	150.000,— DM	
1 Objekt	zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt	zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM
1 Objekt	zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM
1 Objekt	zwischen	300.000,— DM und	400.000,— DM
4 Objekte	zwischen	400.000,— DM und	500.000,— DM
1 Objekt	zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM
1 Objekt	über	1.000.000,— DM	

Teilmarkt Wohn- und Geschäftshäuser

Der gewerbliche Anteil bei Wohn- und Geschäftshäusern liegt bei über 50 Prozent. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude. Zu diesem Teilmarkt gehören neben Bürogebäuden auch solche Häuser, die ausschließlich zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.

1995 wurden in Troisdorf 4 Mietwohngrundstücke und Geschäftshäuser verkauft.

Im folgenden eine Übersicht der Preise, die 1995 gezahlt wurden.

Stadtgebiet Troisdorf

1 Objekt	zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM
1 Objekt	zwischen	200.000,— DM und	300.000,— DM
2 Objekte	zwischen	600.000,— DM und	700.000,— DM

Teilmarkt Teileigentum

Aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951 (BGBl S. 175 bzw. S. 209), gibt es die Möglichkeit, an Teilen von Gebäuden selbständiges Eigentum zu bilden.

Wer ein sogenanntes Sondereigentum (alleiniges Eigentum) an Büros, Läden oder anderen gewerblichen Flächen erwirbt, erhält damit auch ein Teileigentum (oder den Miteigentumsanteil) an allen Teilen des betreffenden Gebäudes, die gemeinsam genutzt werden. Dazu gehören, neben dem Grund und Boden, Treppenhaus, Fenster, Dachkonstruktion, Umfassungsmauern und ähnliches.

1995 wurden in Troisdorf 11 Einheiten als Teileigentum verkauft.

Stadtgebiet Troisdorf

6 Objekte unter	150.000,— DM		
1 Objekt zwischen	150.000,— DM und	200.000,— DM	
1 Objekt zwischen	200.000,— DM und	250.000,— DM	
1 Objekt zwischen	250.000,— DM und	300.000,— DM	
1 Objekt zwischen	300.000,— DM und	350.000,— DM	
1 Objekt zwischen	800.000,— DM und	900.000,— DM	

Teilmarkt Gewerbe- und Industrieobjekte

1995 wurden in Troisdorf 4 Gewerbe- und Industrieobjekte verkauft.

Stadtgebiet Troisdorf

3 Objekte zwischen	1.500.000,— DM und	2.000.000,— DM	
1 Objekt zwischen	2.000.000,— DM und	5.000.000,— DM	

Teilmarkt Eigentumswohnungen

Aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. 3. 1951 (BGBl S. 175 bzw. S. 209), gibt es die Möglichkeit, an Teilen von Gebäuden selbständiges Eigentum zu bilden.

Es gilt das gleiche wie bei Teileigentum: Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, verbunden mit einem Anteil an einem Grundstück und allen Teilen, die die Bewohner gemeinsam nutzen (Umfassungsmauern, Dachkonstruktion, Treppenhaus, Fenster usw.).

Im Jahr 1995 wurden mit 352 Kaufverträgen das Eigentum an 368 Eigentumswohnungen übertragen.

Davon waren	
230	Kaufverträge mit 241 Eigentumswohnungen im Ersterwerb
102	Kaufverträge mit 107 Eigentumswohnungen im Weiterverkauf
20	Kaufverträge mit 20 Eigentumswohnungen, die vorab von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden.

Preise für Eigentumswohnungen

Von den insgesamt vorliegenden 352 Kaufverträgen ergaben sich bei der Übertragung des Eigentums an 368 Eigentumswohnungen (EW) im Jahr 1995 nachfolgende auf das Stadtgebiet von Troisdorf und die einzelnen Ortschaften abgestellte Kaufpreise:

Kaufpreise für Eigentumswohnungen (EW):

Stadtgebiet Troisdorf - insgesamt -

24 EW bis	100.000,— DM		
93 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM	
73 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM	
68 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM	
65 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM	
39 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM	
6 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM	

davon entfallen auf:

Ortschaft Altenrath

1 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM	
1 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM	

Ortschaft Bergheim

1 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM	
1 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM	
1 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM	
3 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM	

Ortschaft Eschmar

4 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM	
5 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM	
3 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM	
6 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM	
5 EW	300.000,— DM bis	400.000,— DM	
3 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM	

Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte

8 EW bis	100.000,— DM		
28 EW	100.000,— DM bis	150.000,— DM	
13 EW	150.000,— DM bis	200.000,— DM	
1 EW	200.000,— DM bis	250.000,— DM	
3 EW	250.000,— DM bis	300.000,— DM	
1 EW	400.000,— DM bis	500.000,— DM	

Ortschaft Kriegsdorf

3 EW 250.000,— DM bis 300.000,— DM

Ortschaft Mülleken

1 EW bis 100.000,— DM

1 EW 100.000,— DM bis 150.000,— DM

1 EW 250.000,— DM bis 300.000,— DM

Ortschaft Oberlar

30 EW 100.000,— DM bis 150.000,— DM

4 EW 200.000,— DM bis 250.000,— DM

1 EW 250.000,— DM bis 300.000,— DM

2 EW 300.000,— DM bis 400.000,— DM

Ortschaft Sieglar

2 EW bis 100.000,— DM

7 EW 100.000,— DM bis 150.000,— DM

18 EW 150.000,— DM bis 200.000,— DM

21 EW 200.000,— DM bis 250.000,— DM

17 EW 250.000,— DM bis 300.000,— DM

5 EW 300.000,— DM bis 400.000,— DM

1 EW 400.000,— DM bis 500.000,— DM

Ortschaft Spich

3 EW bis 100.000,— DM

9 EW 100.000,— DM bis 150.000,— DM

18 EW 150.000,— DM bis 200.000,— DM

22 EW 200.000,— DM bis 250.000,— DM

19 EW 250.000,— DM bis 300.000,— DM

6 EW 300.000,— DM bis 400.000,— DM

1 EW 400.000,— DM bis 500.000,— DM

Ortschaft Troisdorf

10 EW bis 100.000,— DM

13 EW 100.000,— DM bis 150.000,— DM

19 EW 150.000,— DM bis 200.000,— DM

15 EW 200.000,— DM bis 250.000,— DM

14 EW 250.000,— DM bis 300.000,— DM

17 EW 300.000,— DM bis 400.000,— DM

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen in DM/m² Wohnfläche

Folgende Preise wurden 1995 in Troisdorf für Eigentumswohnungen in Wohnanlagen gezahlt:

Wohnanlage Azaleenplatz, Floraplatz, Veilchenweg			
DM/m ² Wohnfläche			
Anzahl der zugrundel. Kaufverträge	min.	max.	durchschnittlich
bis 70 m² Wohnfläche			
21	1.333,—	2.542,—	1.923,—
über 70 m² Wohnfläche			
15	1.299,—	2.188,—	1.897,—

Durchschnittliche Kaufpreise für eine Eigentumswohnung				
Wohnungsmerkmale: 3 bis 12 Wohnungseinheiten im Gebäude				
Wohnfläche von 60 m ² bis 100 m ²				
Ausstattung heutiger Standard				
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche m ²	durchschn. DM/m ² Wohnfläche	durchschn. Gesamtkaufpreis DM
Neubau bezugsfertig 1995/96	53	78	3.972,—	310.000,—
1990-1994	7	78	3.426,—	268.742,—
1980-1989	30	78	2.855,—	220.000,—
1970-1979	24	77	2.246,—	168.000,—
1961-1969	9	71	2.295,—	163.000,—
1949-1960	5	76	2.424,—	186.000,—
1919-1948	—	—	—	—
bis 1918	—	—	—	—

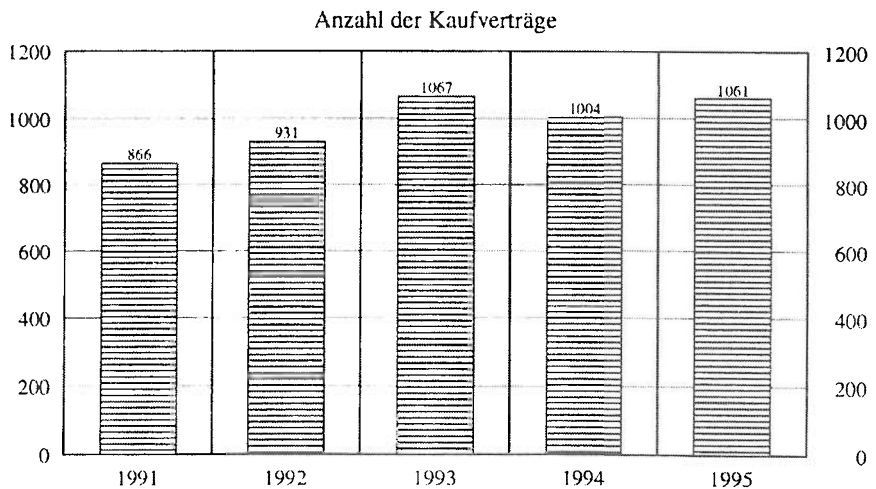
Zahlen, Daten, Fakten, Schaubilder

1. Anzahl der ausgewerteten Verträge

Im Jahr 1995 wertete der Gutachterausschuß 1061 Erwerbsfälle aus, mit denen insgesamt 1147 Objekte übertragen wurden. In dieser Zahl sind 13 Zwangsversteigerungen enthalten.

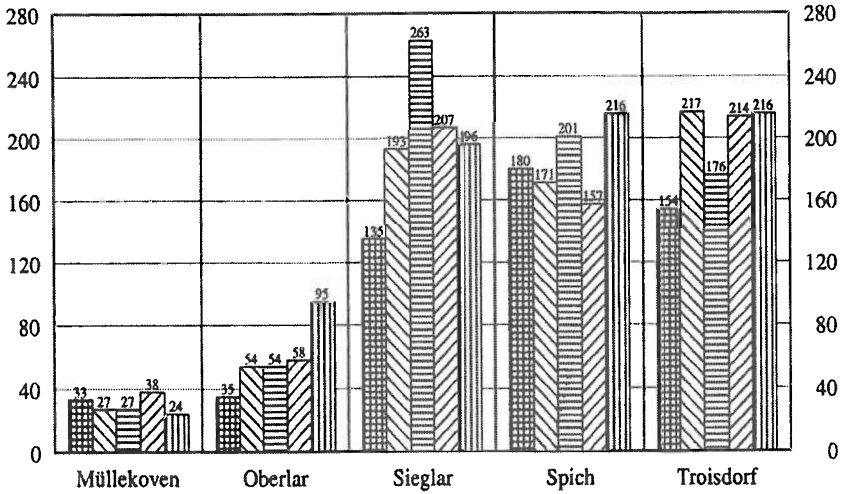
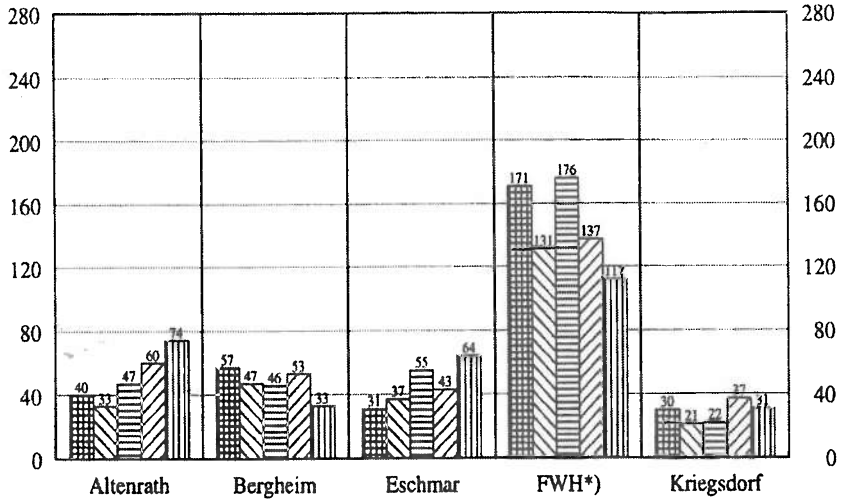
1.1 **Im langfristigen Vergleich** stellt sich der Umfang der abgeschlossenen Kaufverträge wie folgt dar:

Für das gesamte Stadtgebiet

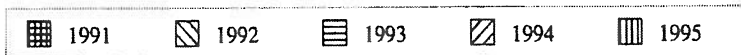


Für die einzelnen Ortschaften

Anzahl der Kaufverträge

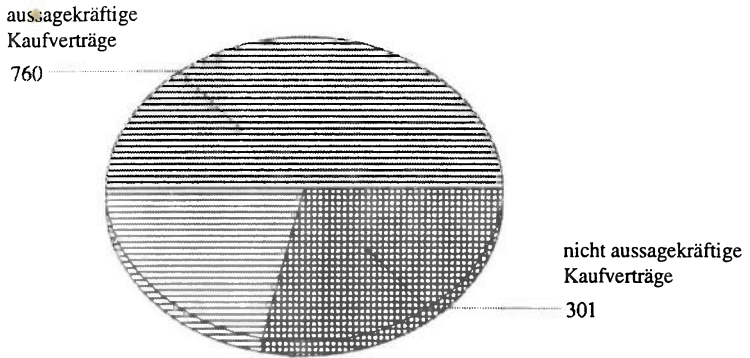


*) Friedrich-Wilhelms-Hütte

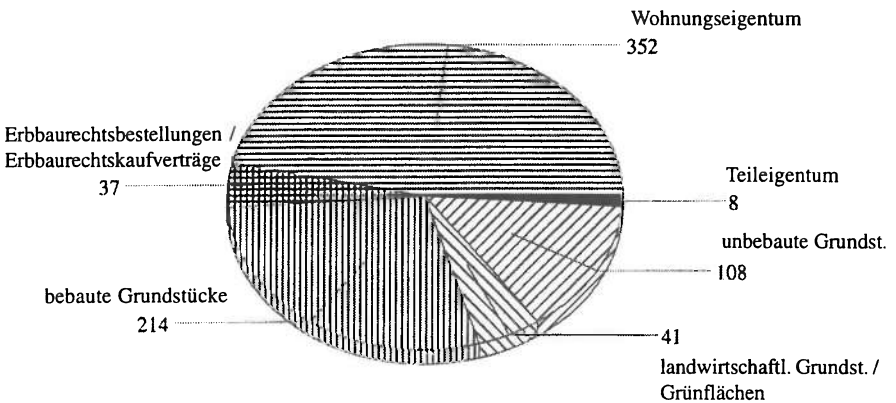


1.2 Von den im Jahr 1995 eingegangenen und ausgewerteten Grundstücksverträgen konnten wegen besonderer Umstände (Zwangsversteigerung, Erbauseinsetzung, persönliche Bindung, Arrondierung etc.) als Grundlage für eine allgemeingültige Aussage lediglich 760 Kaufverträge herangezogen werden.

Die Größenordnung wird in folgendem Schaubild deutlich.

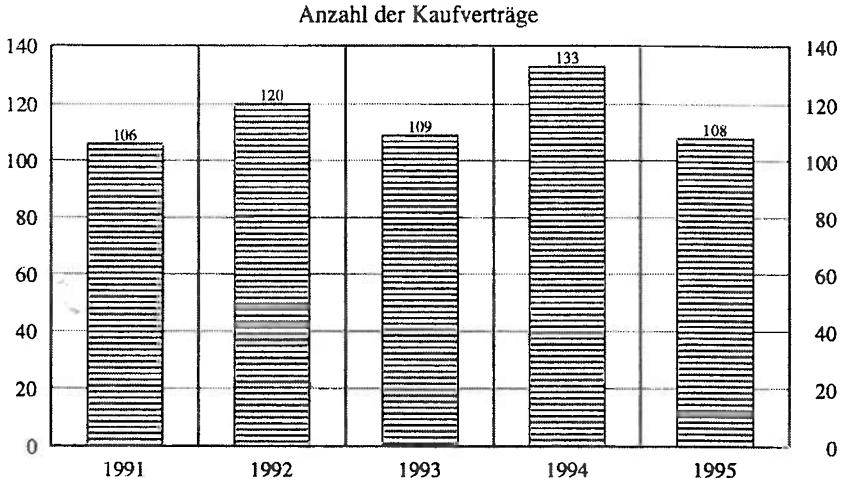


1.3 Von den 760 im Jahr 1995 vorgelegten aussagekräftigen Verträgen entfielen auf das gesamte Stadtgebiet:

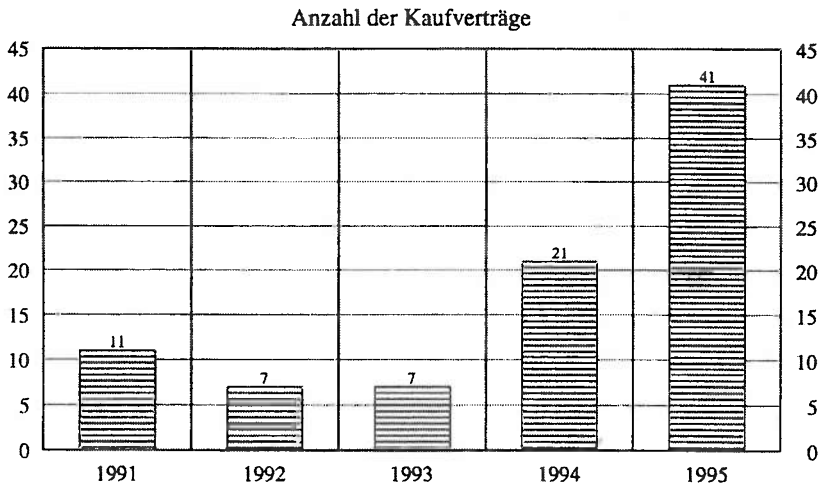


1.4 Im langfristigen Vergleich der unter Ziffer 1.3 aufgeführten verschiedenen Verträge im einzelnen:

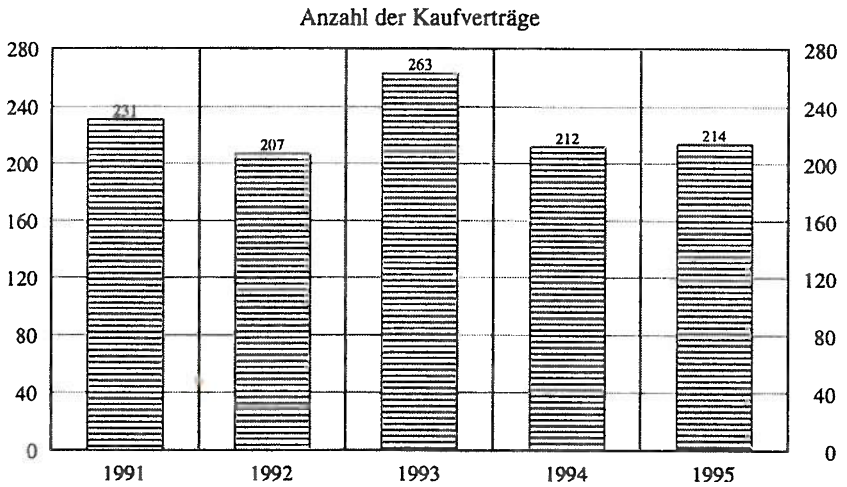
1.4.1 Unbebaute Grundstücke 1991 bis 1995



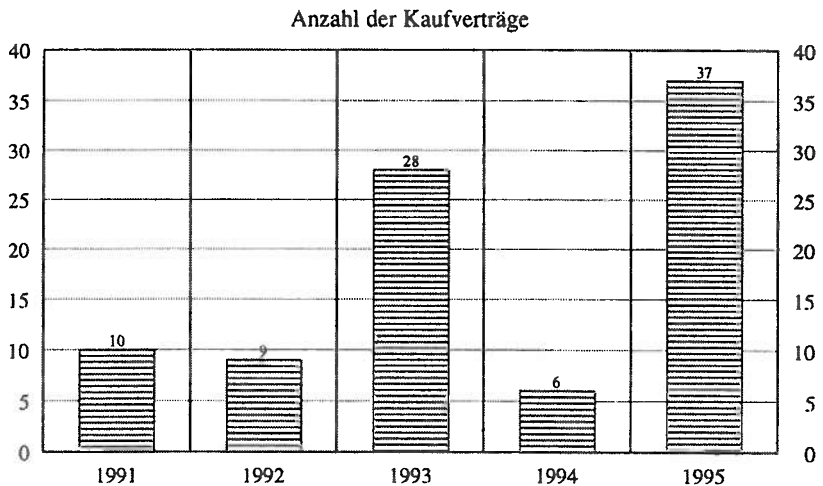
1.4.2 Landwirtschaftliche Grundstücke 1991 bis 1995



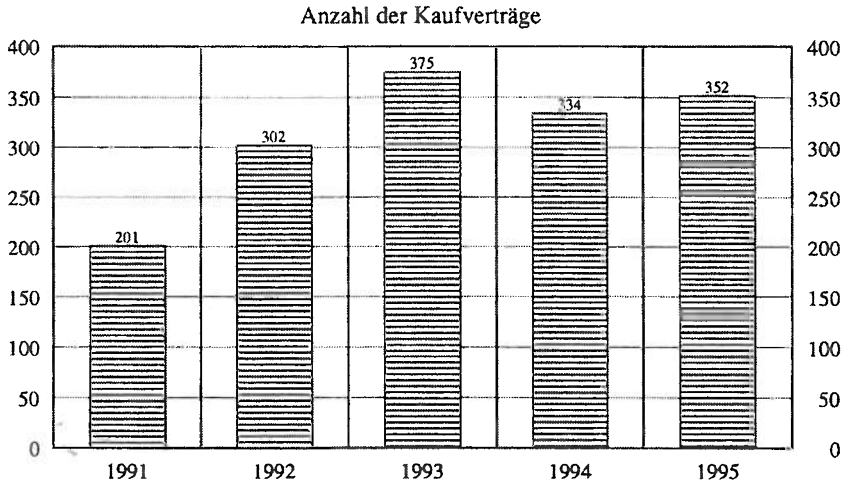
1.4.3 Bebaute Grundstücke 1991 bis 1995



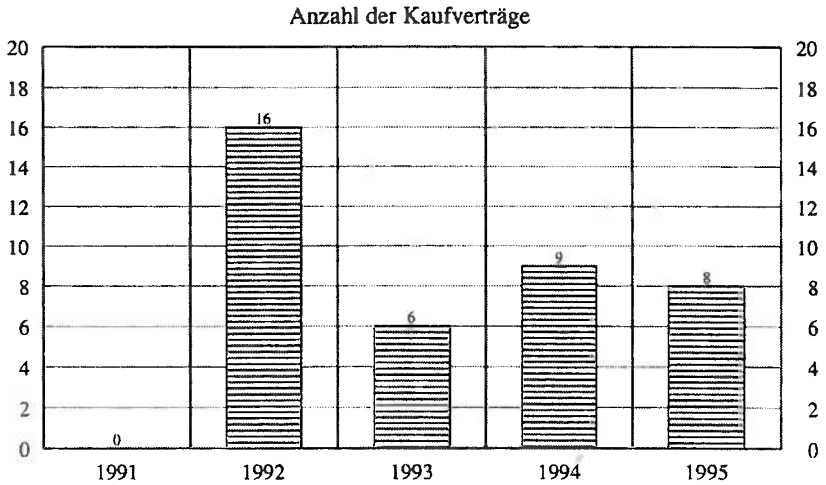
1.4.4 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbaurechtskaufverträge 1991 bis 1995



1.4.5 Wohnungseigentum 1991 bis 1995



1.4.6 Teileigentum 1991 bis 1995



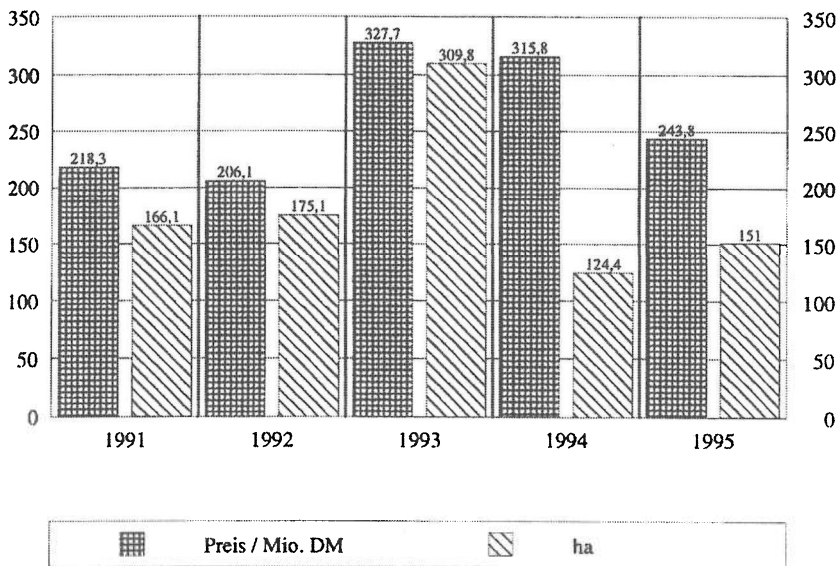
2. Geldumsatz

Unter diese Begriffe sind alle geldlichen Gegenleistungen für den Erwerb einer Immobilie zu verstehen. Sachleistungen und sonstige Gegenleistungen bleiben unberücksichtigt.

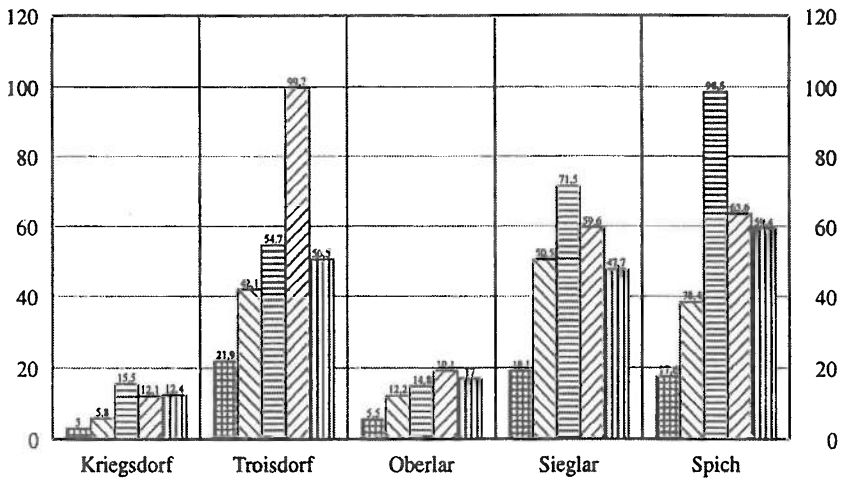
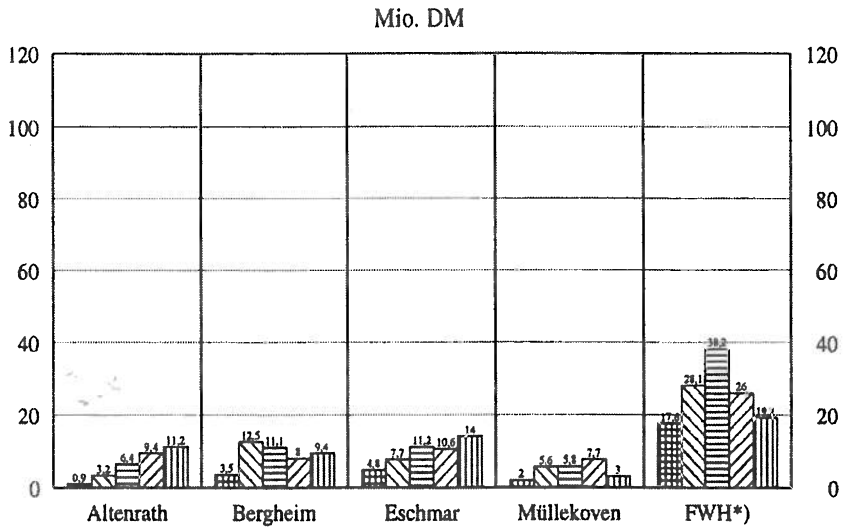
Der Geldumsatz macht die Dynamik eines Marktes deutlich. Aus diesem Grunde werden nachstehend die Umsätze aus dem ganzen Stadtgebiet von Troisdorf und separat in den einzelnen Ortschaften dargestellt.

2.1 Alle 1061 ausgewerteten Verträge/Versteigerungsbeschlüsse aus dem Jahr 1995 zugrundegelegt, erfolgte im Stadtgebiet von Troisdorf ein Geldumsatz von 243,8 Millionen DM.

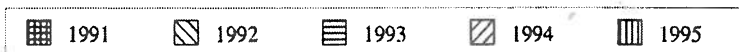
Im langfristigen Vergleich hat sich der Geldumsatz im Stadtgebiet von Troisdorf wie folgt entwickelt:



2.2 Der Geldumsatz in den einzelnen Ortschaften im langfristigen Vergleich 1991 bis 1995

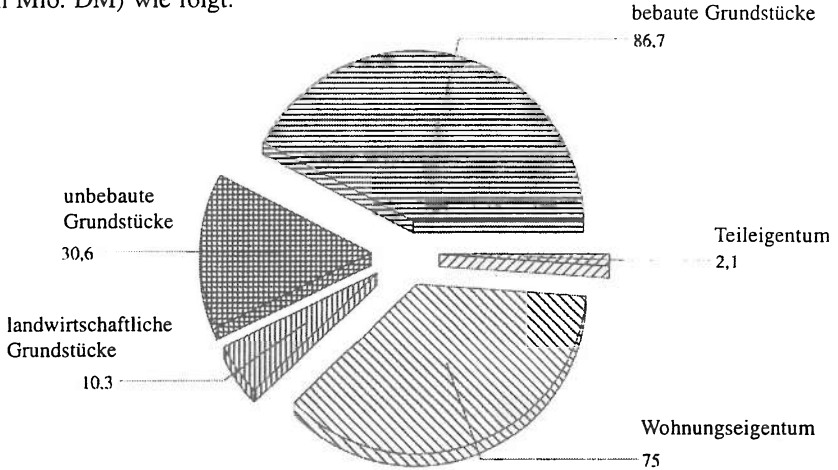


*) Friedrich-Wilhelms-Hütte



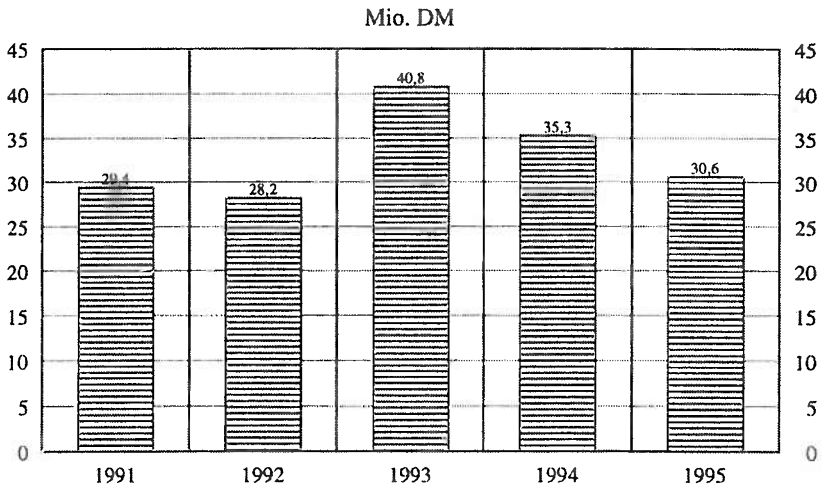
2.3 Wegen der Allgemeingültigkeit der hier zu treffenden Aussagen legt der Gutachterausschuß jedoch nur den **Geldumsatz der aussagekräftigen Verträge** der weiteren Betrachtung zugrunde.

Im gesamten Stadtgebiet von Troisdorf erfolgten im Jahr 1995 Geldumsätze (in Mio. DM) wie folgt:

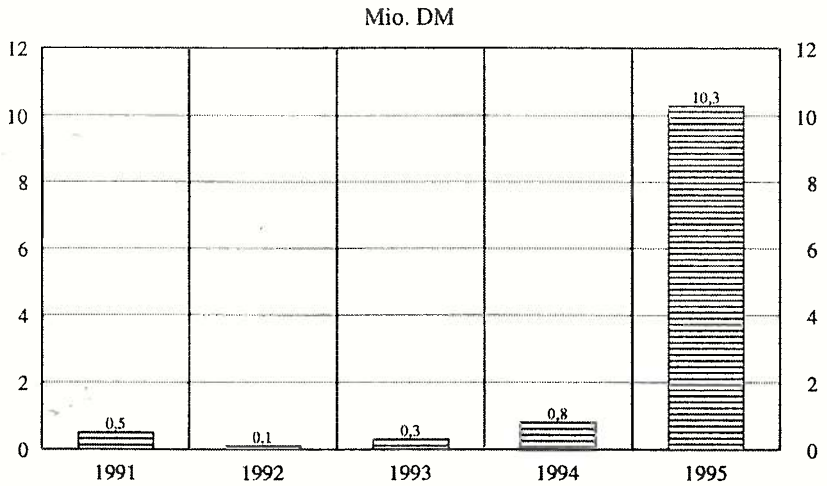


2.4 Die Geldumsätze in den einzelnen Teilmärkten im langfristigen Vergleich:

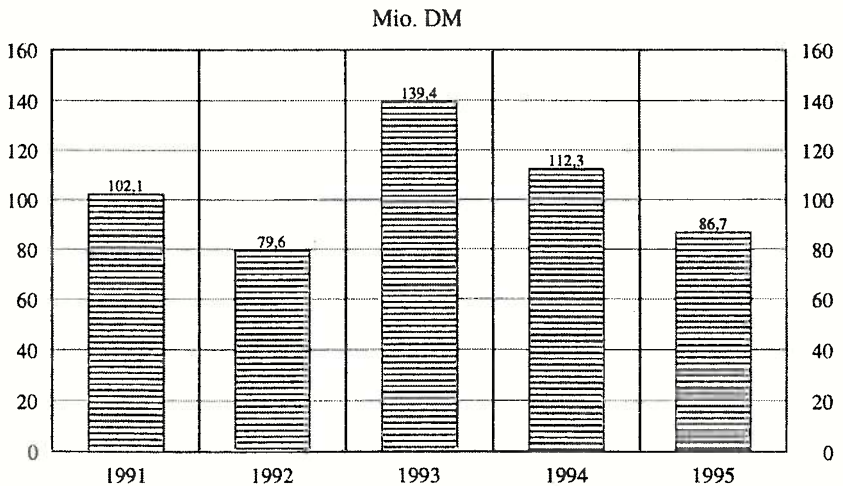
2.4.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1991 bis 1995



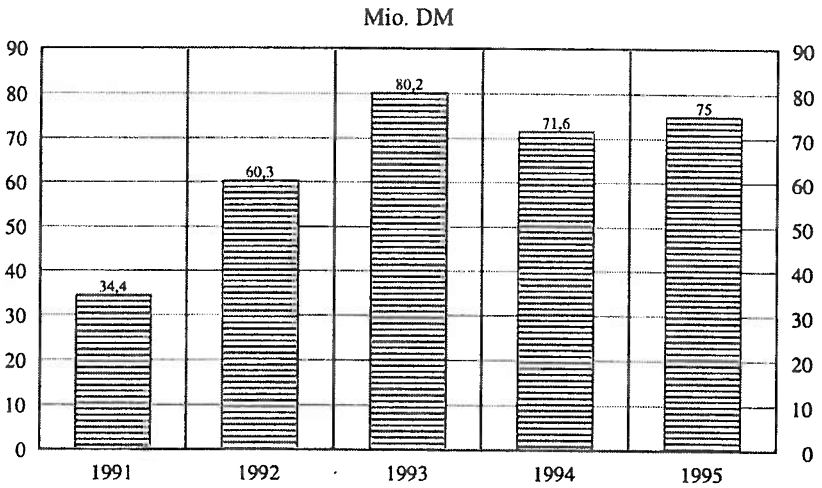
2.4.2 Geldumsatz landwirtschaftlicher Grundstücke 1991 bis 1995



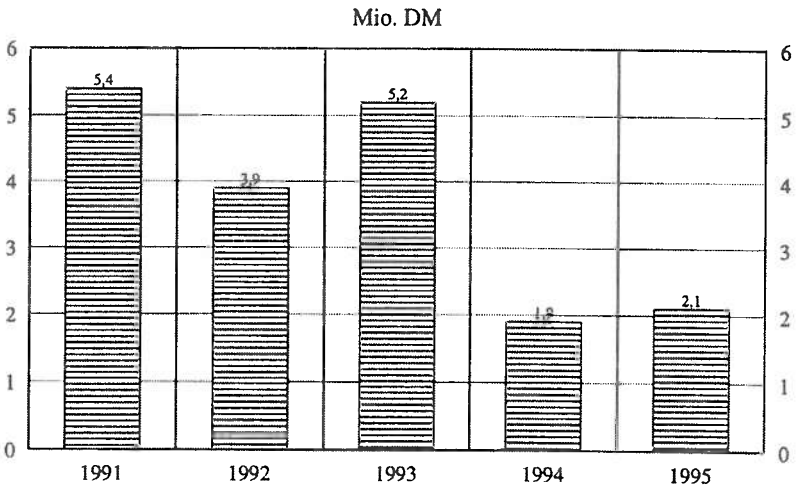
2.4.3 Geldumsatz bebauter Grundstücke im Stadtgebiet 1991 bis 1995

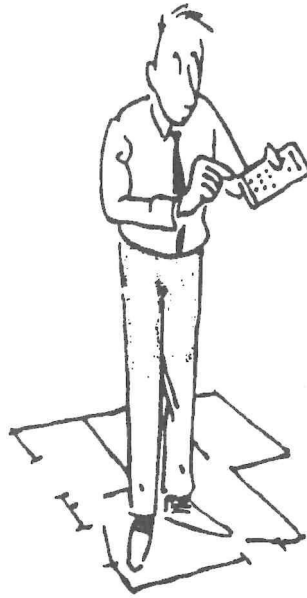


2.4.4 Geldumsatz Wohnungseigentum im Stadtgebiet 1991 bis 1995



2.4.3 Geldumsatz Teileigentum im Stadtgebiet 1991 bis 1995

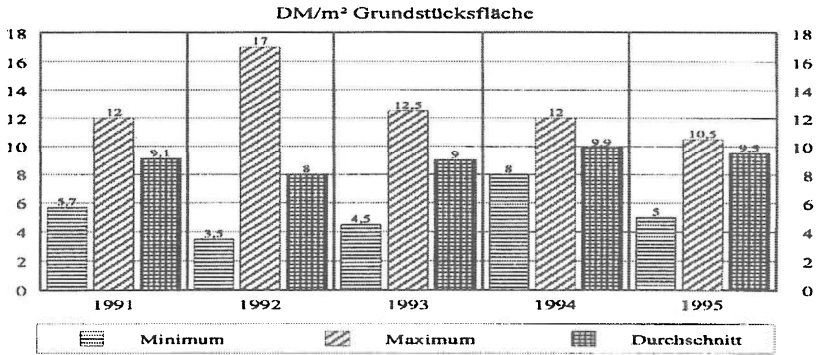




3. Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche

3.1 Landwirtschaftliche Grundstücke (Agrarland) im gesamten Stadtgebiet im langfristigen Vergleich 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
11	6	6	18	25



3.2 Preise für unbebautes Wohnbauland

Die grafischen Darstellungen verdeutlichen die gezahlten Minimal, Maximal- und Durchschnittspreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche im langfristigen Vergleich.

Bei der Auswertung wurden nur Baugrundstücke berücksichtigt, die eine Tiefe von ca. 20 m bis ca. 50 m und eine Mindestgröße von ca. 100 m² aufwiesen.

Achtung!



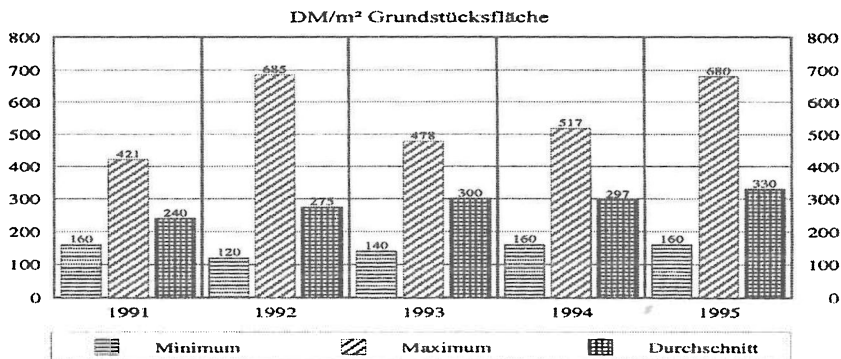
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.

3.2.1 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - im gesamten Stadtgebiet Troisdorf - 1991 bis 1995

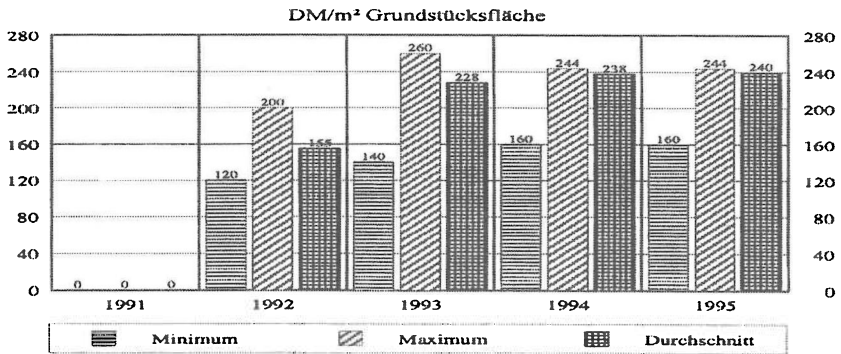
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
44	90	76	82	51



3.2.1.1 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Altenrath - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
0	9	16	31	8

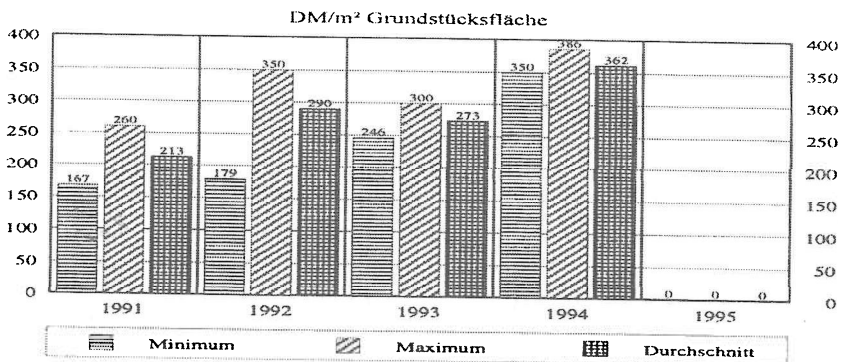


Im Jahr 1991 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.



3.2.1.2 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Bergheim - 1991 bis 1995

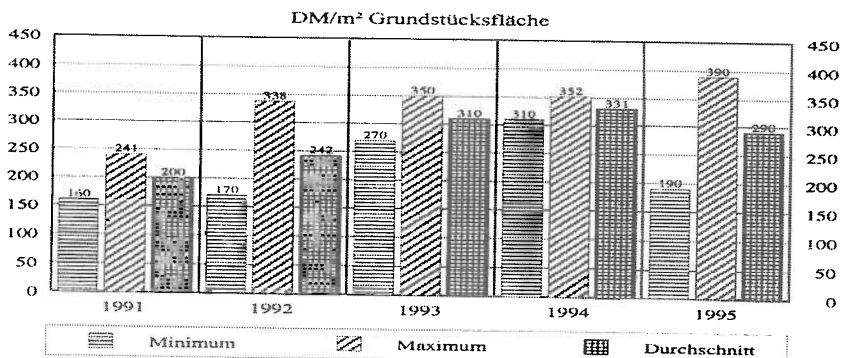
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
2	4	2	3	0



Im Jahr 1995 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

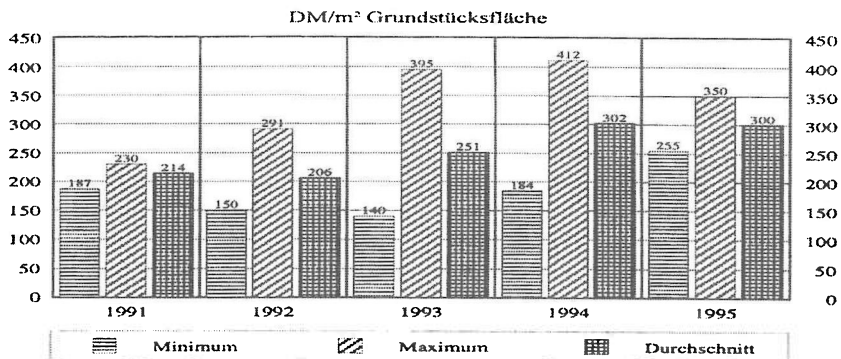
3.2.1.3 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Eschmar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
2	7	8	2	2



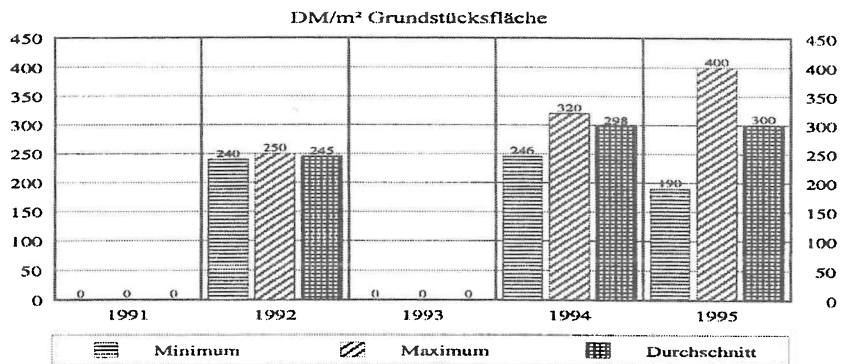
3.2.1.4 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
4	9	8	5	8



3.2.1.5 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Kriegsdorf - 1991 bis 1995

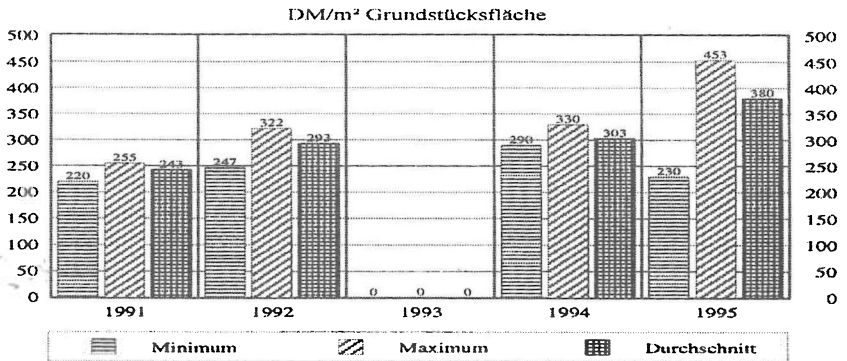
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
0	2	0	9	3



In den Jahren 1991 und 1993 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

3.2.1.6 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Müllekoven - 1991 bis 1995

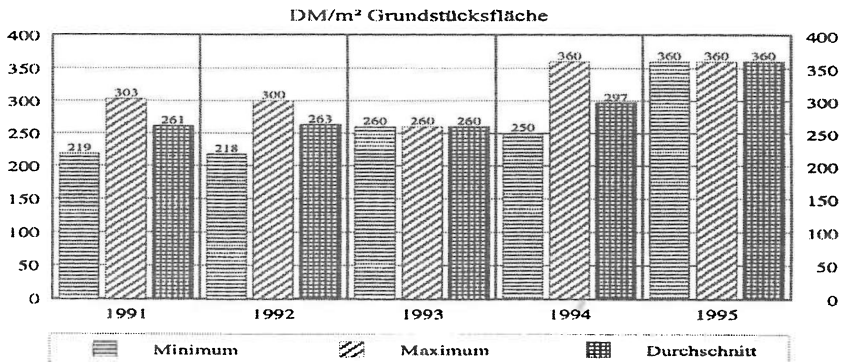
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
4	4	0	4	3



Im Jahr 1993 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

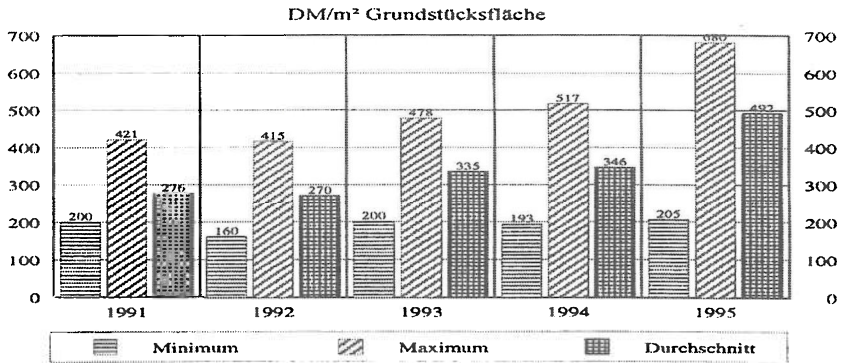
3.2.1.7 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Oberlar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
2	10	1	6	1



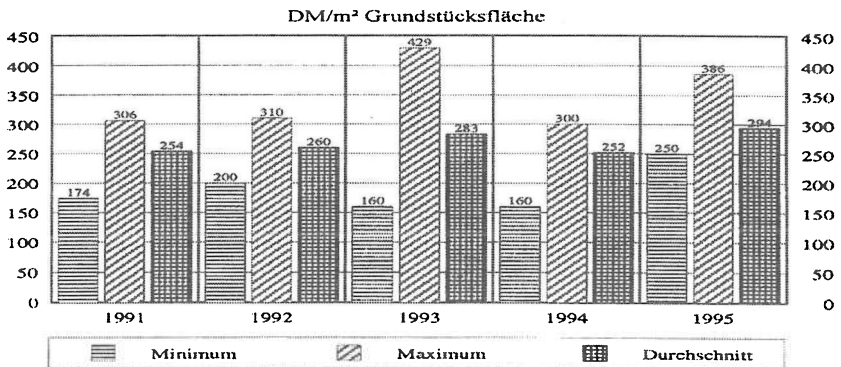
3.2.1.8 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Sieglar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
15	24	29	6	10



3.2.1.9 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbauland - Ortschaft Spich - 1991 bis 1995

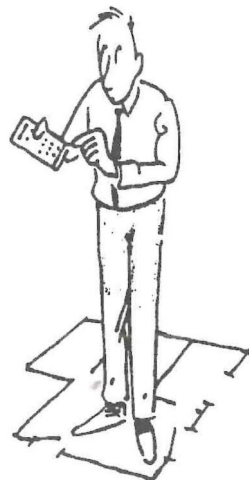
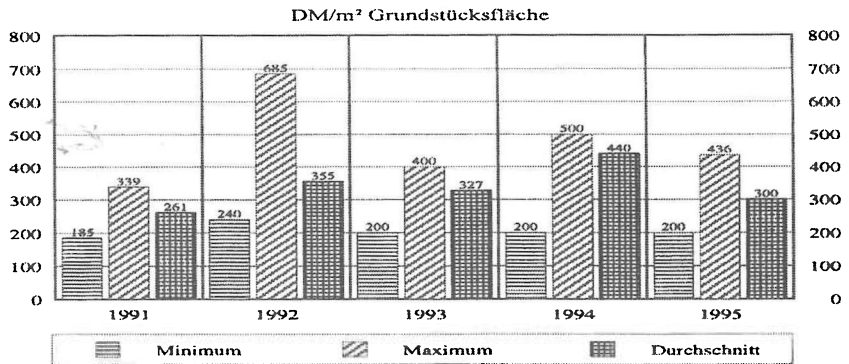
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
13	13	7	11	9



3.2.1.10 Einzelpreise DM/m² Grundstücksfläche - unbebautes Wohnbaugebiet - Ortschaft Troisdorf - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
9	8	5	5	7



4. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche -

Nachfolgende Grafiken zeigen die gezahlten Minimal-, Maximal-, Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnfläche im langfristigen Vergleich.



Achtung!

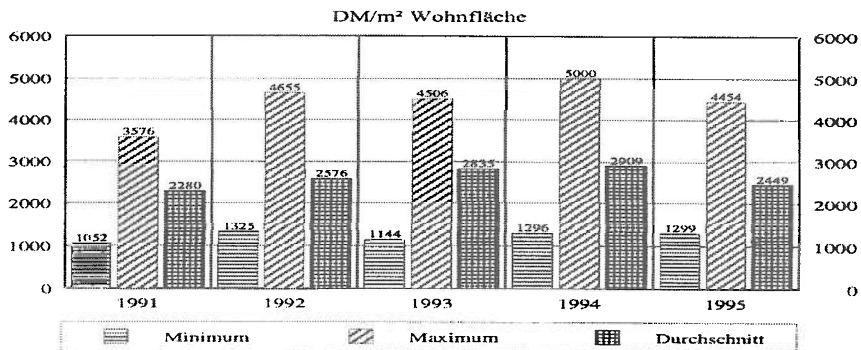
Die Aussage über den Durchschnittspreis ist nicht das Mittel aus dem angegebenen Minimal- und Maximalpreis, sondern der auf der Grundlage der aussagekräftigen Verträge ermittelte Durchschnittspreis.

Die Anzahl der den jeweiligen Durchschnittspreis stützenden Verträge geht aus den Erläuterungen zu jeder einzelnen Grafik hervor.

4.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Gesamtes Stadtgebiet Troisdorf - 1991 bis 1995

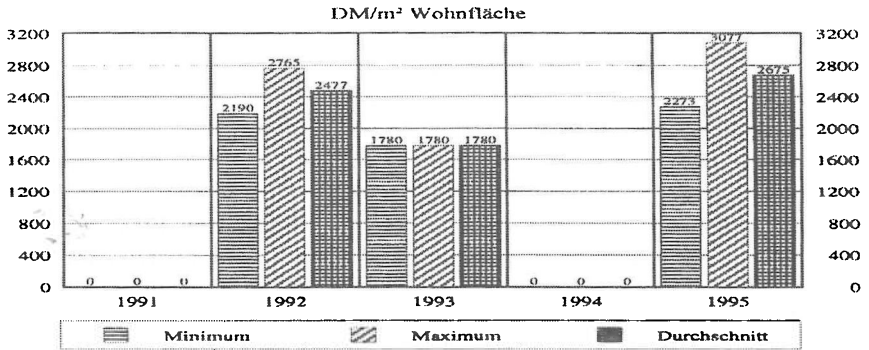
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
134	302	375	334	352



4.1.1 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Altenrath - 1991 bis 1995

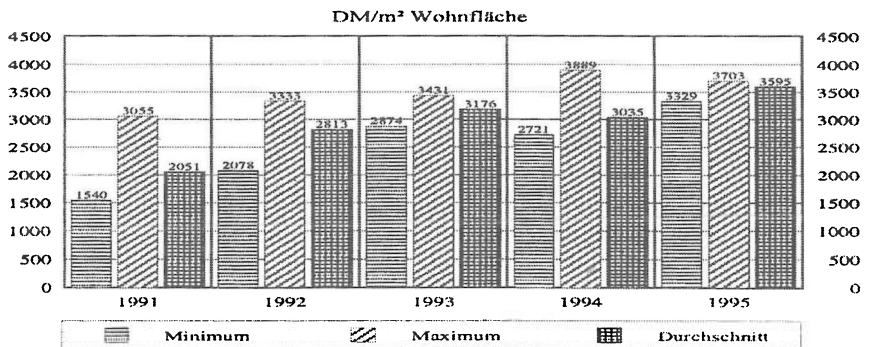
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
0	2	1	0	2



In den Jahren 1991 und 1994 war die Anzahl der Verträge so gering, daß sie statistisch nicht ausgewertet werden konnte.

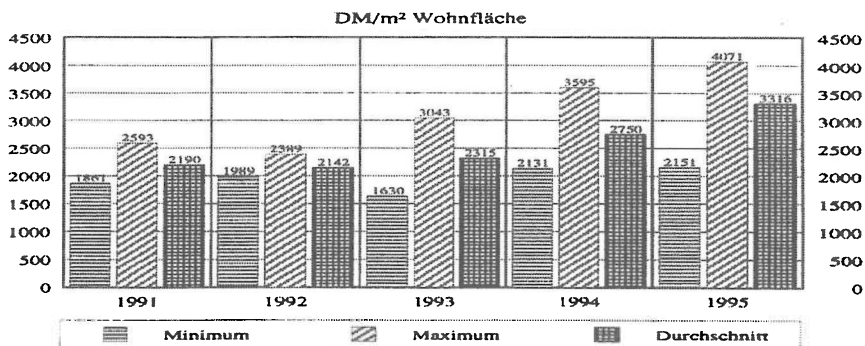
4.1.2 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Bergheim - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
4	10	9	18	6



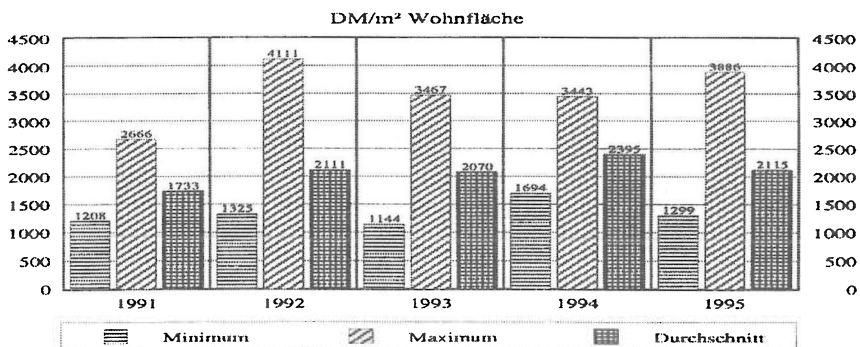
4.1.3 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Eschmar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
4	8	16	10	24



4.1.4 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Friedrich-Wilhelms-Hütte - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
30	64	68	55	53



4.1.5 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Kriegsdorf - 1991 bis 1995

Für den Zeitraum 1991 bis 1994 liegt dem Gutachterausschuß keine statistisch relevante Anzahl von Verträgen vor.

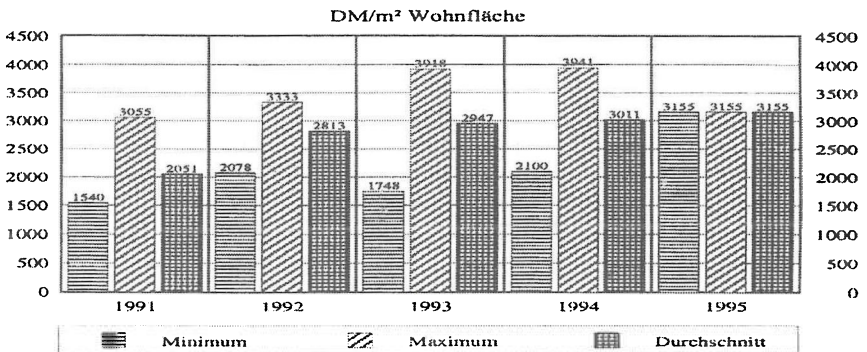
Für das Jahr 1995 liegen 3 Kaufverträge vor.

Kaufpreis DM/m ² Wohnfläche		
Minimum	Maximum	Durchschnitt
3.691,—	3.910,—	3.810,—



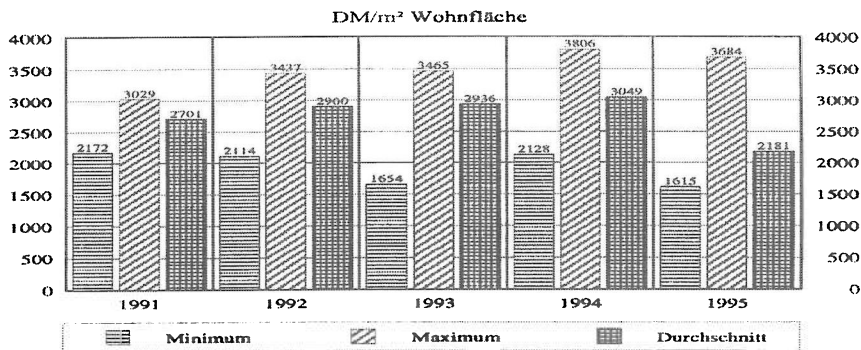
4.1.6 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Müllekoven - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
6	6	11	16	3



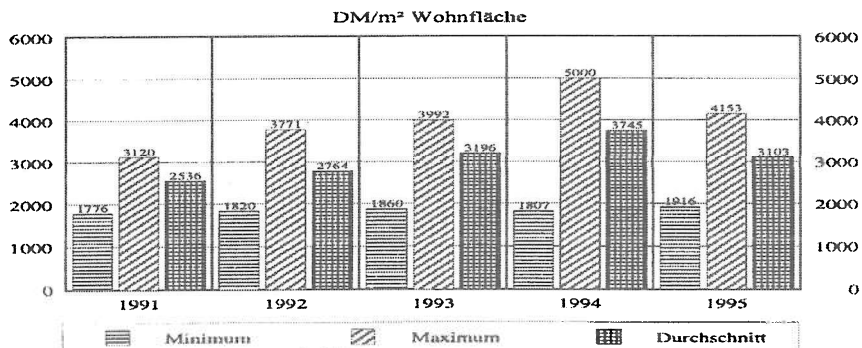
4.1.7 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Oberlar - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
4	4	12	11	37



4.1.8 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Sieglar - 1991 bis 1995

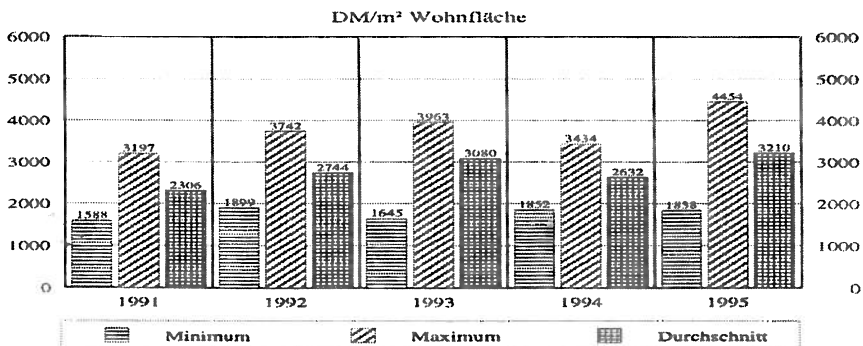
Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:				
1991	1992	1993	1994	1995
29	82	121	103	71



4.1.9 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Spich - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

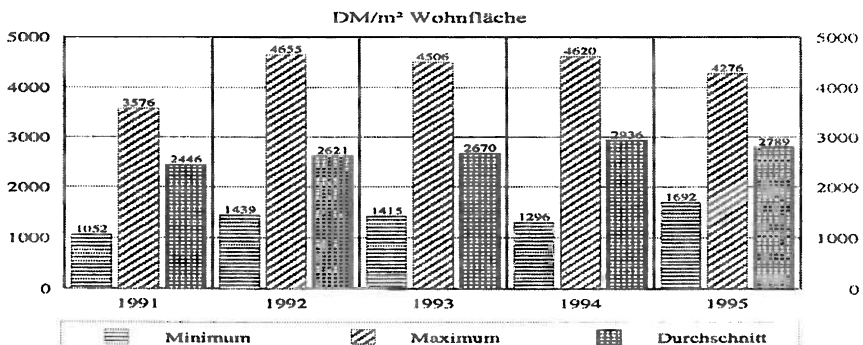
1991	1992	1993	1994	1995
30	73	78	35	75



4.1.10 Einzelpreise DM/m² Wohnfläche - Eigentumswohnungen - Ortschaft Troisdorf - 1991 bis 1995

Anzahl der zugrunde liegenden Kaufverträge:

1991	1992	1993	1994	1995
27	53	58	75	78

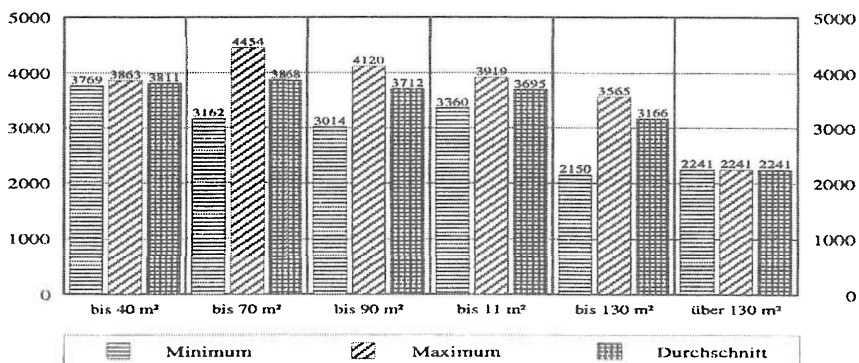


4.2 Der Gutachterausschuß hat für das Jahr 1995 die Preise für Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - abhängig vom Gebäudealter und der Größe der Eigentumswohnung - untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist nachfolgend aufgeführt. Maßstab sind auch hier wieder die den Durchschnittspreis jeweils begründenden Verkäufe.

4.2.1 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
 - in Neubauten, die in den Jahren 1995/96 bezugsfertig geworden sind bzw. bezugsfertig werden -

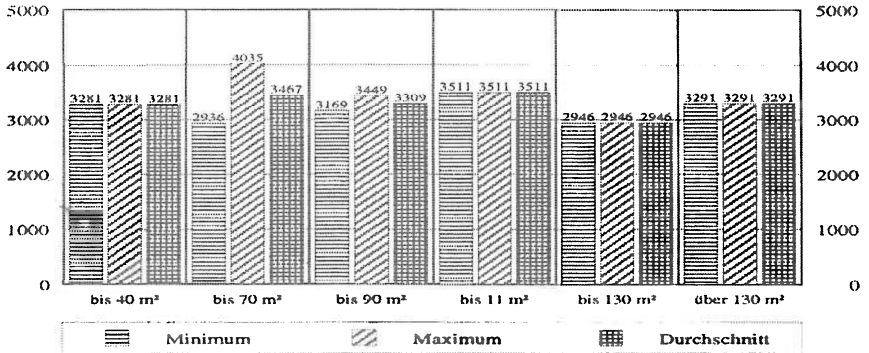
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
3	42	38	8	4	1
durchschn. Wohnfl. 40 m ²	durchschn. Wohnfl. 60 m ²	durchschn. Wohnfl. 79 m ²	durchschn. Wohnfl. 99 m ²	durchschn. Wohnfl. 123 m ²	durchschn. Wohnfl. 143 m ²



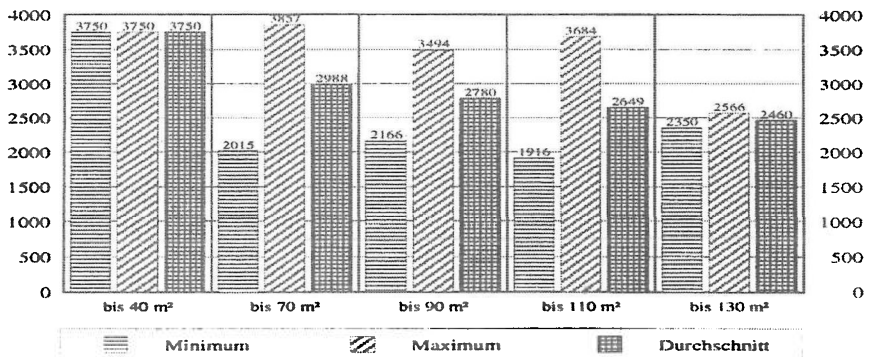
4.2.2 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1990 bis 1994 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
1	3	4	1	1	1
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
32 m ²	59 m ²	81 m ²	94 m ²	112 m ²	134 m ²



4.2.3 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1980 bis 1989 im gesamten Stadtgebiet -

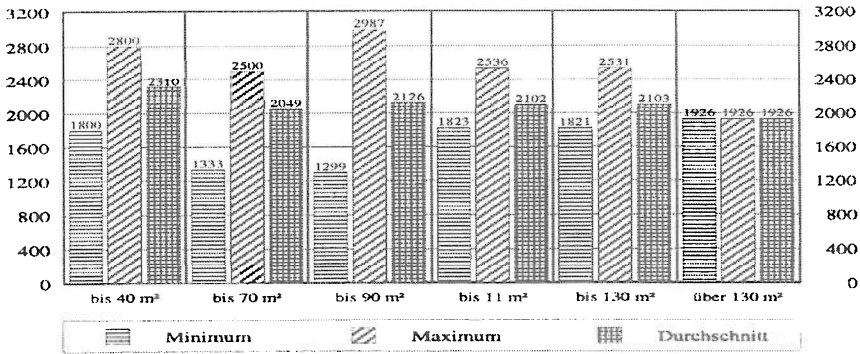
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
1	21	27	7	3	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
32 m ²	59 m ²	80 m ²	102 m ²	121 m ²	0



4.2.4 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1970 bis 1979 im gesamten Stadtgebiet -

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

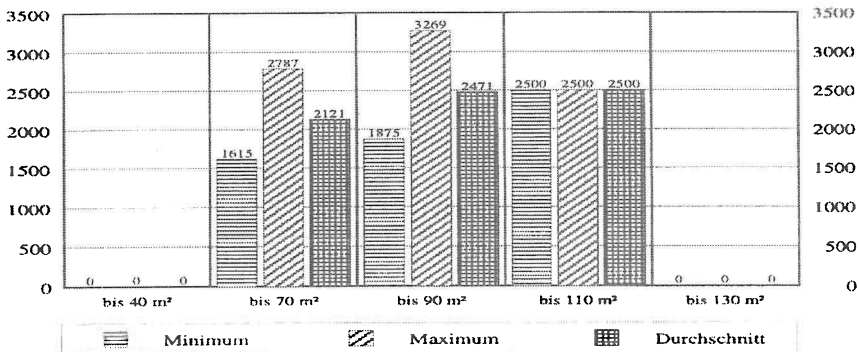
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
6	24	28	12	4	1
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
39 m ²	57 m ²	79 m ²	100 m ²	113 m ²	135 m ²



4.2.5 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche - in Gebäuden von Baujahr 1961 bis 1969 im gesamten Stadtgebiet -

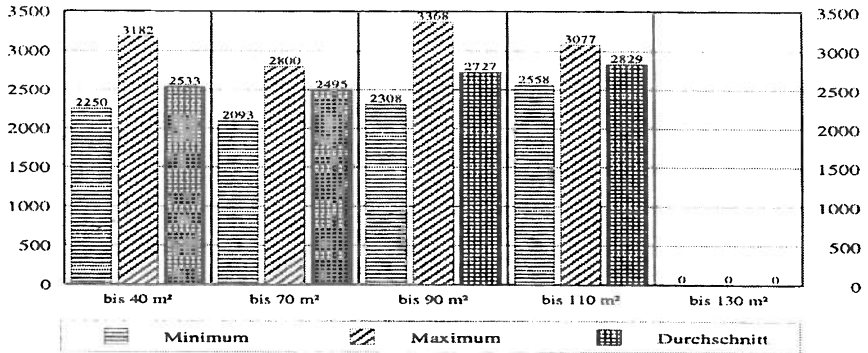
Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:

bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
0	22	6	1	0	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
0 m ²	63 m ²	76 m ²	106 m ²	0 m ²	0 m ²



**4.2.6 Preise von Eigentumswohnungen - DM/m² Wohnfläche
- in Gebäuden von Baujahr 1949 bis 1960 im gesamten Stadtgebiet -**

Anzahl der zugrunde liegenden Verträge für Wohnungen:					
bis 40 m ²	bis 70 m ²	bis 90 m ²	bis 110 m ²	bis 130 m ²	über 130 m ²
4	6	4	4	0	0
durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.	durchschn. Wohnfl.
34 m ²	58 m ²	80 m ²	101 m ²	0 m ²	0 m ²



5. Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) - individueller Wohnungsbau - für das Stadtgebiet von Troisdorf

Jahr	Index
1980	= 100
1981	= 117
1982	= 124
1983	= 134
1984	= 131
1985	= 130
1985	= 128
1987	= 128
1988	= 129
1989	= 130
1990	= 131
1991	= 133
1992	= 138
1993	= 148
1994	= 155
1995	= 160

Die hier aufgeführten Baulandpreisindexzahlen beziehen sich auf das Basisjahr 1980 = 100.

Wenn Sie überprüfen wollen, um wieviel Prozent sich die Baulandpreise gegenüber dem Basisjahr verändert haben, vermindern Sie die Bodenpreisindexzahlen um 100.

Bei Ermittlung des Bodenwertes unterschiedlicher Jahre gehen Sie zum Beispiel wie folgt vor.

Der Baulandpreis für 1995 ist bekannt.

Er beträgt 300 DM/m² Grundstücksfläche.

Sie möchten den Bodenwert bezogen auf das Jahr 1990 ermitteln.

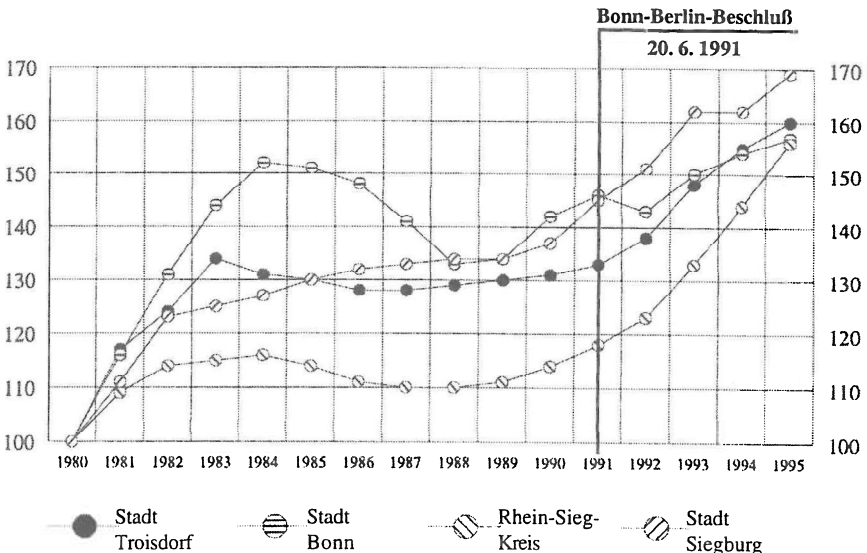
Sie gehen folgendermaßen vor.

Beispiel:

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert 1990} &= \text{Bodenwert 1995} \times \frac{\text{Index 1990}}{\text{Index 1995}} \\ &= 300 \text{ DM/m}^2 \times \frac{131}{160} \end{aligned}$$

Bodenwert 1990 = rd. 245 DM/m² Grundstücksfläche.

Vergleich der Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke - individueller Wohnungsbau - der Stadt Troisdorf mit denen einiger seiner Nachbarstädte und dem Rhein-Sieg-Kreis:



6. Liegenschaftszinssätze für das Stadtgebiet von Troisdorf

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 der Wertermittlungsverordnung).

Ermittelt wird der Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden zugrunde gelegt:

1. Die tatsächlich gezahlten Nettokaltmieten im Sinne der II. Berechnungsverordnung (Rohertrag).
2. Die Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15-20 Wertermittlungsverordnung), wobei grundsätzlich von einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren ausgegangen wurde.
3. Die Bewirtschaftungskosten nach folgender Tabelle:

Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer		
Restnutzungsdauer		Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag*)
90 Jahre und mehr	→	10 %
80 Jahre	→	15 %
70 Jahre	→	20 %
60 Jahre	→	25 %
50 Jahre	→	30 %
40 Jahre	→	35 %
30 Jahre	→	40 %
20 Jahre	→	45 %
10 Jahre	→	50 %
0 - 5 Jahre	→	55 %

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

1. Verwaltungskosten
2. Betriebskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Mietausfallwagnis

*) Aus dem Schrifttum übernommen bzw. nach Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses

4. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurde der für 1995 ermittelte Bodenrichtwert bzw. der nächstgelegene vergleichbare Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssätze 1995 für bebaute Grundstücke
Tabelle der Liegenschaftszinssätze (LZS)*)

Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der gewerteten Kauffälle	Durchschn. Liegenschaftszins
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	3	3,8
	1950 - 1974	25	4,2
	1975 - 1995	72	4,5
	Gesamt	100	4,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	5	2,9
	1950 - 1974	14	3,3
	1975 - 1995	2	4,8
	Gesamt	21	3,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	1	4,3
	1950 - 1974	6	5,4
	1975 - 1995	2	5,5
	Gesamt	9	5,3
Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1950 - 1974	2	6,3
	1975 - 1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	Gesamt	2	6,3
Geschäfts- und Bürogebäude	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1950 - 1974	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	
	1975 - 1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!	

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angegebenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Liegenschaftszinsen im Zeitraum 1992 bis 1995
Zusammenfassung der Liegenschaftszinssätze (LZS)*)

Gebäudeart	LZS 1992	LZS 1993	LZS 1994	LZS 1995
Wohnungseigentum (WE)	5,0	4,6	5,0	4,4
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5	4,0	4,0	3,3
Drei- und Mehrfamilienhäuser	5,0	5,0	5,0	5,3
Wohn- und Geschäftshäuser	5,5	5,5	5,5	5,5 ¹⁾
Geschäfts- und Bürogebäude	6,0	6,0	6,0	6,0 ¹⁾

*) LZS = durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz

¹⁾ Nach Erfahrungssätzen des Gutachterausschusses

7. Durchschnittliche Rohetragsfaktoren 1995 für das Stadtgebiet von Troisdorf

Das Verhältnis der im Jahr 1995 tatsächlich für ein bebautes Grundstück gezahlten Kaufpreise zum Rohertrag hat der Gutachterausschuß durch die Bildung von sogenannten Rohertragsfaktoren nachfolgend ermittelt. Mit diesen Rohertragsfaktoren läßt sich der Verkehrswert eines Objektes überschlägig ermitteln. Als Rohertrag ist die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete im Sinne der II. Berechnungsverordnung zugrunde gelegt worden.

Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte die im Hinblick auf Lage, Ausstattung usw. Abweichungen bedingen können.

Durchschnittliche Rohertragsfaktoren (KP/RO) im Jahre 1995					
Gebäudeart	Baujahrsgruppen	Anzahl der verwendeten Kauffälle	Rohertragsfaktoren Kaufpreis / Rohertrag (KP/RO) Spannweite		
			Mittelwert	Minimum	Maximum
Wohnungseigentum (WE)	bis 1949	3	17	11	24
	1950-1974	25	20	12	35
	1975-1995	72	20	11	33
	Gesamt	100	20	11	35
Ein- und Zweifamilienhäuser	bis 1949	5	29	10	46
	1950-1974	14	25	14	36
	1975-1995	2	19	18	20
	Gesamt	21	25	10	46
Drei- und Mehrfamilienhäuser	bis 1949	1	14	14	14
	1950-1974	6	14	11	20
	1975-1995	2	16	15	18
	Gesamt	9	15	11	20
Wohn- und Geschäftshäuser (Wohnnutzung < 20 %)	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	2	12	12	12
	1975-1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	Gesamt	2	12	12	12
Geschäfts- und Bürogebäude	bis 1949	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1950-1974	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			
	1975-1995	Hier lagen keine auswertbaren Fälle vor!			

Beispielrechnung einer überschläglichen Verkehrswertermittlung:

Angenommen:

3-Familienwohnhaus, Baujahr 1966, Netto-Kaltmiete im Jahr 24.000,— DM

Berechnung:

Jährliche Nettokaltmiete x Rohertragsfaktor = überschläglicher Verkehrswert
24.000,— DM x 14 = 336.000,— DM

Anhang



Troisdorfer Architekturbüros	76-78
Troisdorfer Statikbüros	79
Troisdorfer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure ...	79
Troisdorfer Sachverständigenbüros	80
Troisdorfer Immobilienfirmen	81-82
Troisdorfer Wohnbaufirmen / Bauträger	83
Troisdorfer Bauhandwerker	84-86