

Halbjahresbericht für das 1. Halbjahr 2023
für den Rhein-Sieg-Kreis
und die Stadt Troisdorf

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2023

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 30.06.2023

Die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt bleiben dynamisch. In diesem Bericht werden die Trends auf dem Grundstücksmarkt im Rhein-Sieg-Kreis aus dem 1. Halbjahr 2023 dargestellt.

Hinweis:

Dieser Bericht ersetzt nicht den für dieses Jahr gültigen Grundstücksmarktbericht 2023. Alle beschlossenen Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 haben weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Gesamtauswertung der Daten aus dem Jahr 2023, die im nächsten Jahr im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht werden, kann zu abweichenden Ergebnissen führen.

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Geschäftsstelle

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, Kreishaus
53721 Siegburg

Telefon Geschäftsstelle: 02241 13-2794

Vorsitzender: 02241 13-2812

Telefax: 02241 13-2437

E-Mail: gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Internet: www.boris.nrw.de

Druck

Rhein-Sieg-Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter www.rhein-sieg-kreis.de/gutachterausschuss gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses betragen die Kosten 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Halbjahresbericht zählt, gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Datum der Veröffentlichung: 28.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort: Halbjahresbericht 2023	5
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Halbjahr 2023	6
2.1	Anzahl der Kaufverträge.....	6
2.2	Umsatzentwicklung	6
3	Unbebaute Grundstücke	7
3.1	Individueller Wohnungsbau	7
3.2	Entwicklung der Bodenrichtwerte.....	8
3.2.1	Wohnbauflächen	8
3.2.2	Gewerbeflächen	8
3.3	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	9
4	Bebaute Grundstücke	10
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	10
4.2	Immobilienrichtwerte	11
4.2.1	Einfamilienhaus: freistehend.....	11
4.2.2	Einfamilienhaus: Reihenendhäuser, Doppelhäuser und Reihenmittelhäuser.....	11
4.2.3	Wohnungseigentum.....	11
4.3	Sachwertfaktoren	12
4.3.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	12
4.3.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	12
4.3.3	Reihenmittelhäuser.....	12
4.4	Liegenschaftszinssätze	13
5	Wohnungseigentum	13

1 Vorwort: Halbjahresbericht 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf veröffentlicht Halbjahresberichte. Diese Halbjahresberichte sollen die Marktentwicklung auf dem Grundstückmarkt für den Rhein Sieg Kreis und die Stadt Troisdorf unterjährig abbilden. Insbesondere in volatilen Marktzeiten ist so die Marktbewegung besser sicht- und nachvollziehbar. Darüber hinaus können die hier veröffentlichten Kennzahlen zur Anpassung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten herangezogen werden.

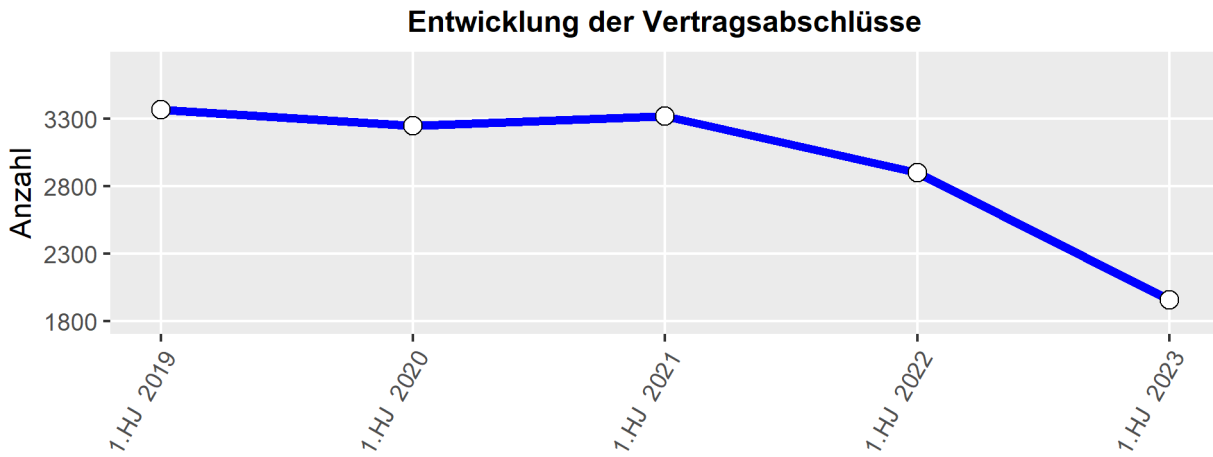
Der Gutachterausschuss verzichtet im nachstehenden Halbjahresbericht weitestgehend auf Erläuterungen und einleitende Texte. Die Erläuterungen und weitere Informationen können im bestehenden Grundstücksmarktbericht nachgelesen werden. Der Halbjahresbericht ergänzt, aber ersetzt nicht die Angaben im bestehenden Grundstücksmarktbericht.

Die nachstehenden Grafiken und Tabellen beinhalten alle geeigneten Kaufverträge, die bis zum Veröffentlichungszeitpunkt für das zugehörige Halbjahr eingegangen, erfasst oder bereits ausgewertet wurden. Es kann hierdurch im nachfolgenden Grundstücksmarktbericht zu geringfügigen Verschiebungen kommen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Halbjahr 2023

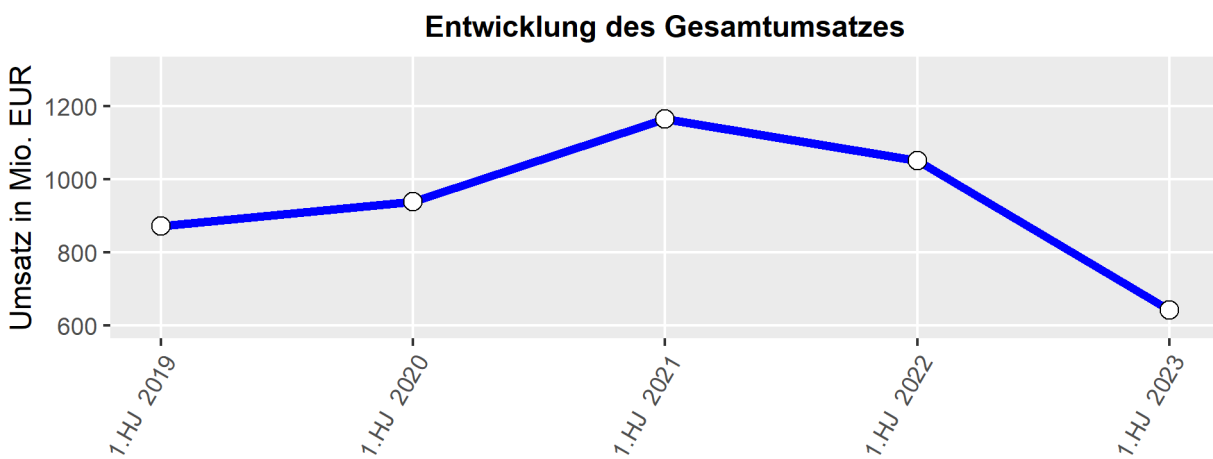
2.1 Anzahl der Kaufverträge

Die nachfolgende Grafik stellt die Anzahl aller Kaufverträge des 1. Halbjahres der letzten fünf Jahre dar.



2.2 Umsatzentwicklung

Die nachfolgende Grafik stellt den Gesamtumsatz aller Kaufverträge des 1. Halbjahres der letzten fünf Jahre dar.

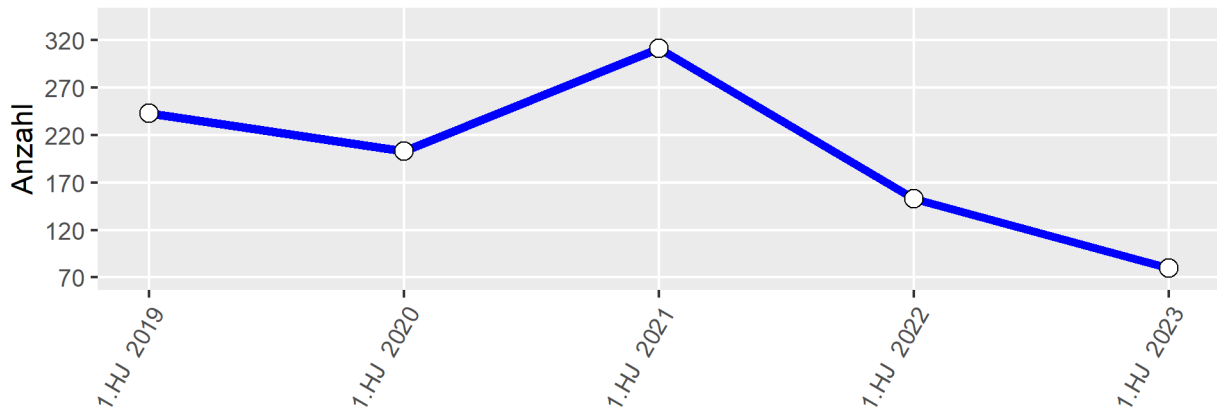


3 Unbebaute Grundstücke

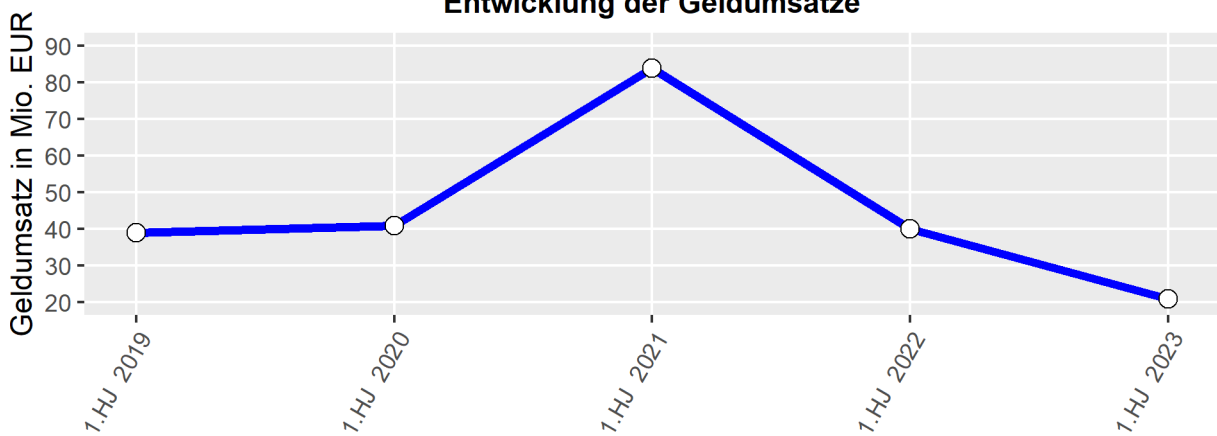
3.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Marktentwicklung des 1. Halbjahres der letzten fünf Jahre in den Segmenten Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz dar. Dabei wurden nur entsprechend geeignete Kauffälle berücksichtigt.

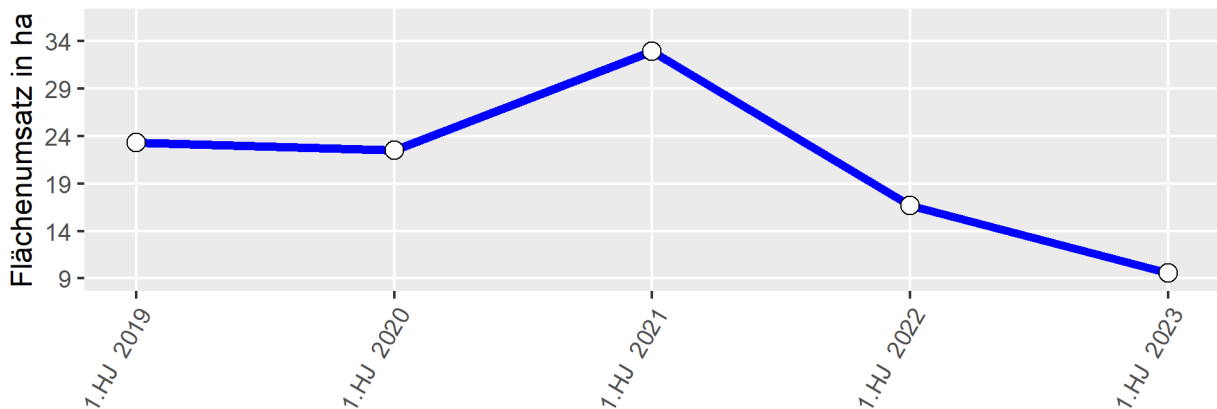
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



Entwicklung der Geldumsätze



Entwicklung der Flächenumsätze



3.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Einblick in die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbeflächen. Dabei wird zwischen den verschiedenen Bodenrichtwertniveaus in Anlehnung an den aktuellen Grundstückmarktbericht unterschieden. Bodenrichtwertniveaus, in denen keine oder nicht genügend Kauffälle zur Verfügung stehen, sind mit einem '-' markiert.

3.2.1 Wohnbauflächen

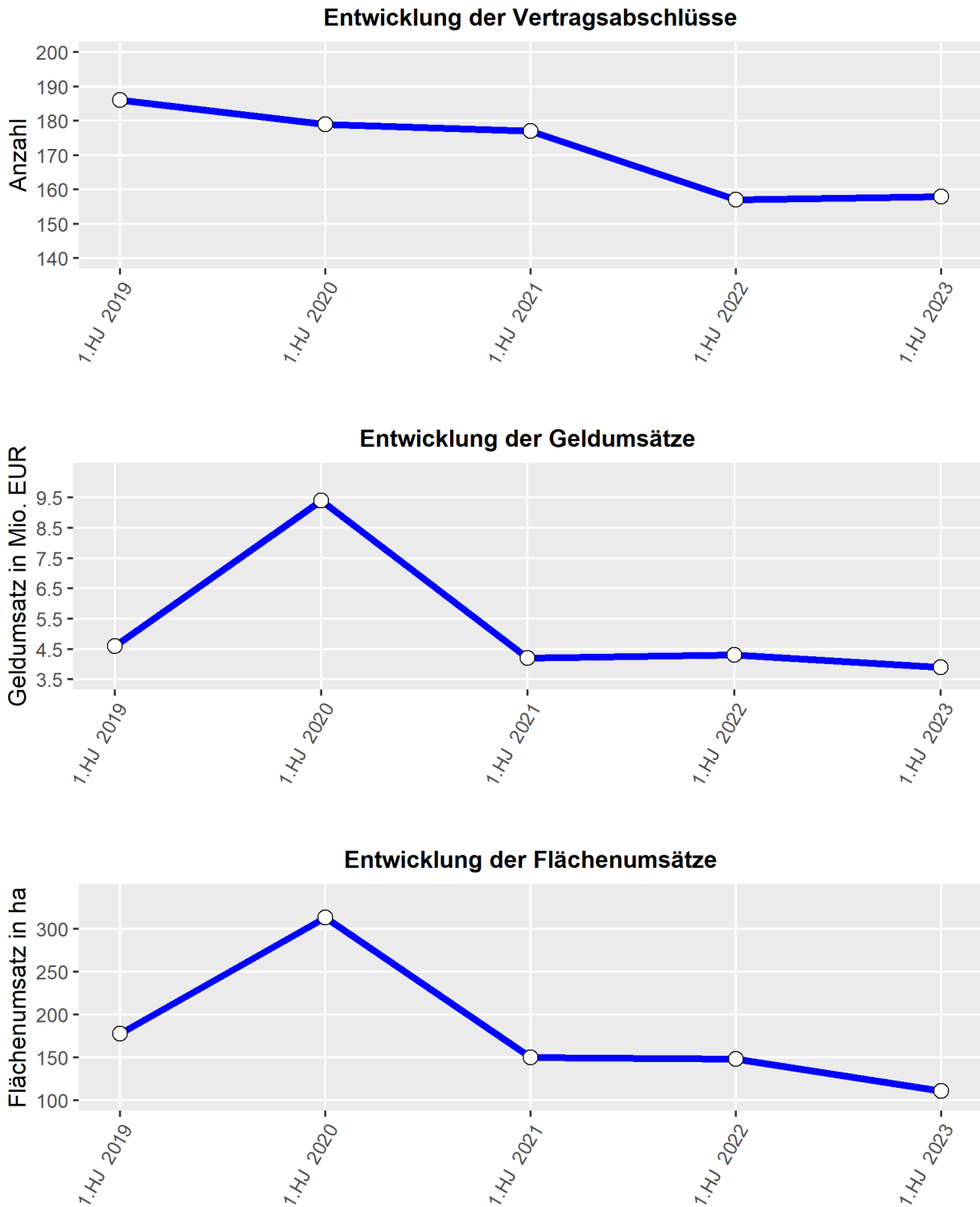
BRW-Niveau [EUR/m ²]	Anzahl	Median [%]	Mittelwert [%]
< 151	21	2	3
151 - 270	7	16	11
271 - 420	13	7	8
> 421	20	0	-4

3.2.2 Gewerbeflächen

BRW-Niveau [EUR/m ²]	Anzahl	Median [%]	Mittelwert [%]
< 66	-	-	-
66 - 95	-	-	-
> 95	6	-2	-8

3.3 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Marktentwicklung des 1. Halbjahres der letzten fünf Jahre in den Segmenten Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz dar. Dabei wurden nur entsprechend geeignete Kauffälle berücksichtigt.



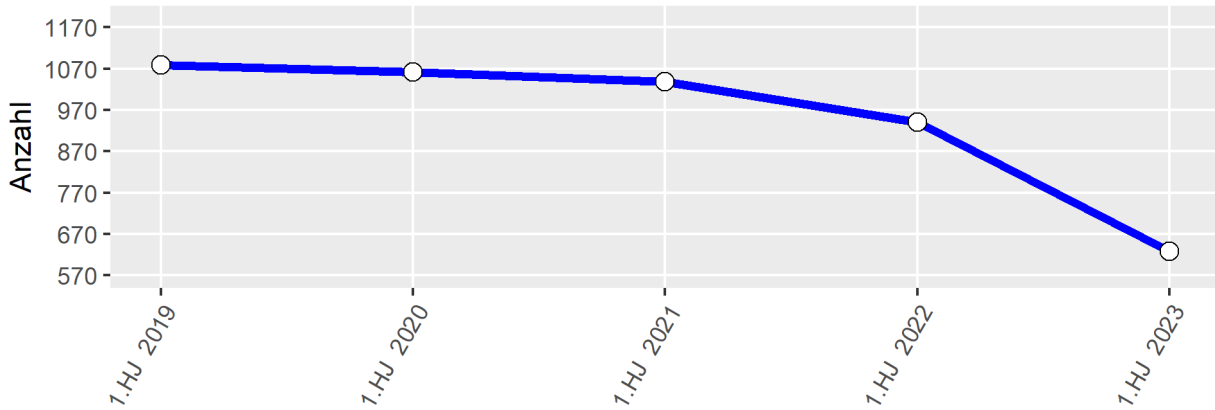
Hinweis: Die hohen Abweichungen in 2020 gegenüber dem Vorjahr sind auf einen Kaufvertrag in der Stadt Siegburg zurückzuführen.

4 Bebaute Grundstücke

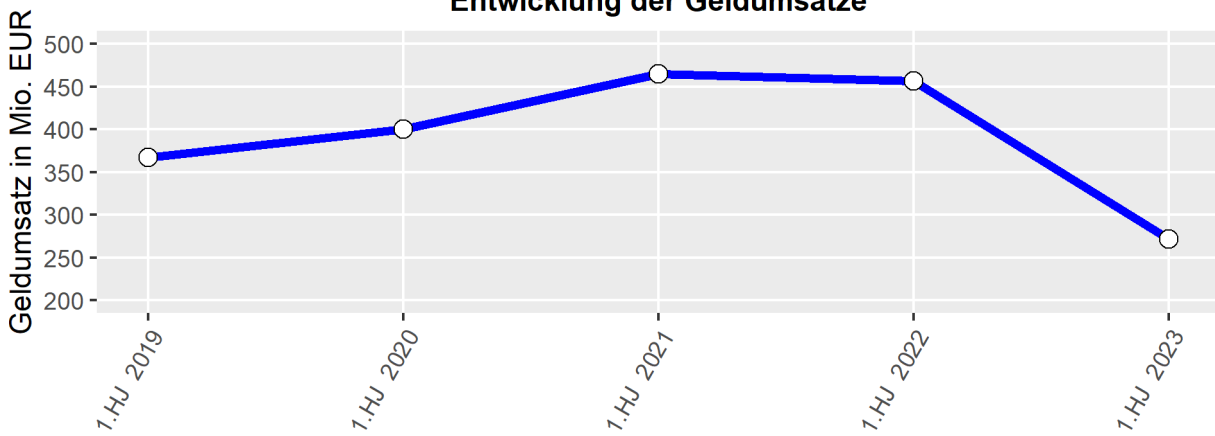
4.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Marktentwicklung des 1. Halbjahres der letzten fünf Jahre in den Segmenten Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz dar. Dabei wurden nur entsprechend geeignete Kauffälle berücksichtigt.

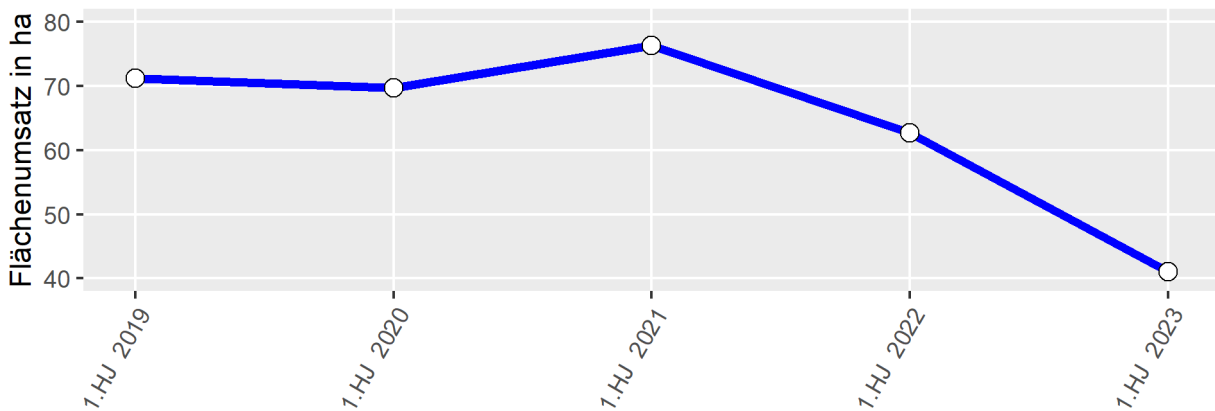
Entwicklung der Vertragsabschlüsse



Entwicklung der Geldumsätze



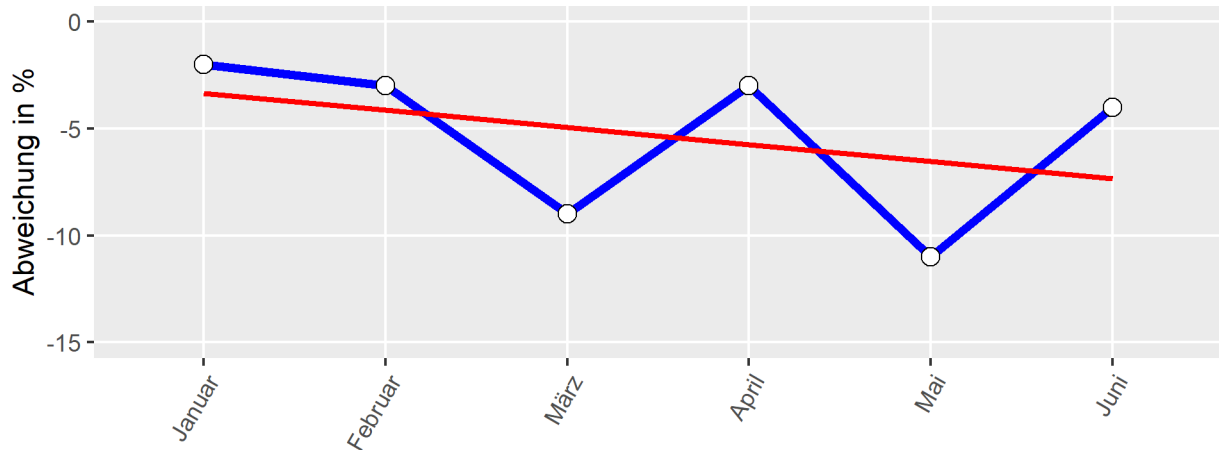
Entwicklung der Flächenumsätze



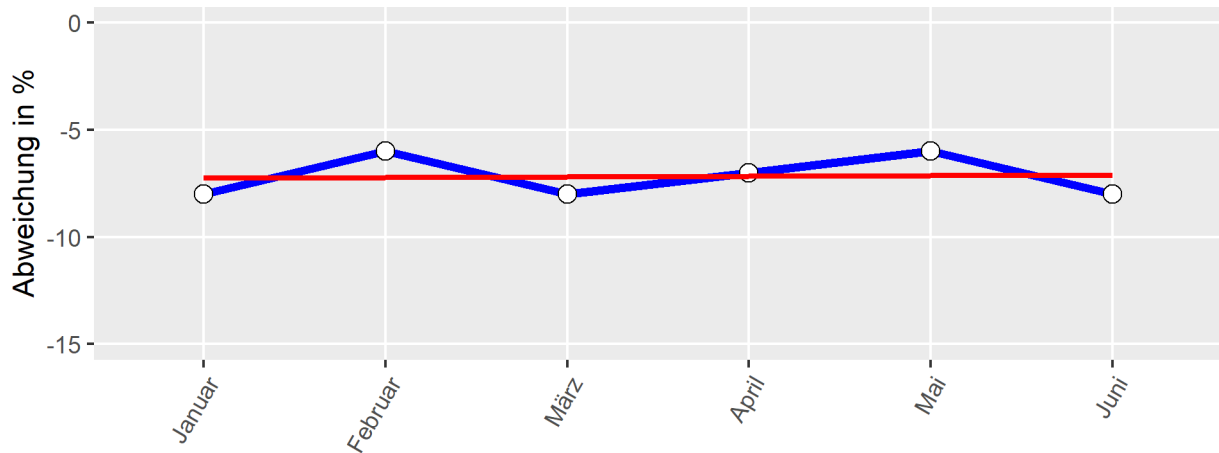
4.2 Immobilienrichtwerte

Die nachstehenden Grafiken zeigen die durchschnittlichen Abweichungen der Kaufpreise vom Immobilienrichtwert in Prozent in den jeweiligen Monaten an. Der ausgewiesene Prozentsatz bildet sich aus der Differenz des jeweiligen objektangepassten Immobilienrichtwerts und dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis.

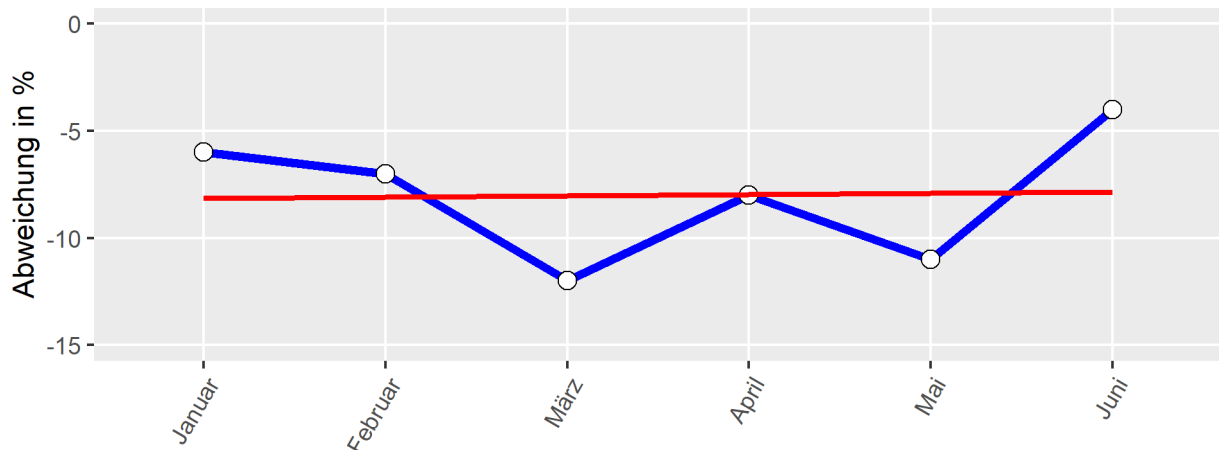
4.2.1 Einfamilienhaus: freistehend



4.2.2 Einfamilienhaus: Reihenhäuser, Doppelhäuser und Reihemittelhäuser



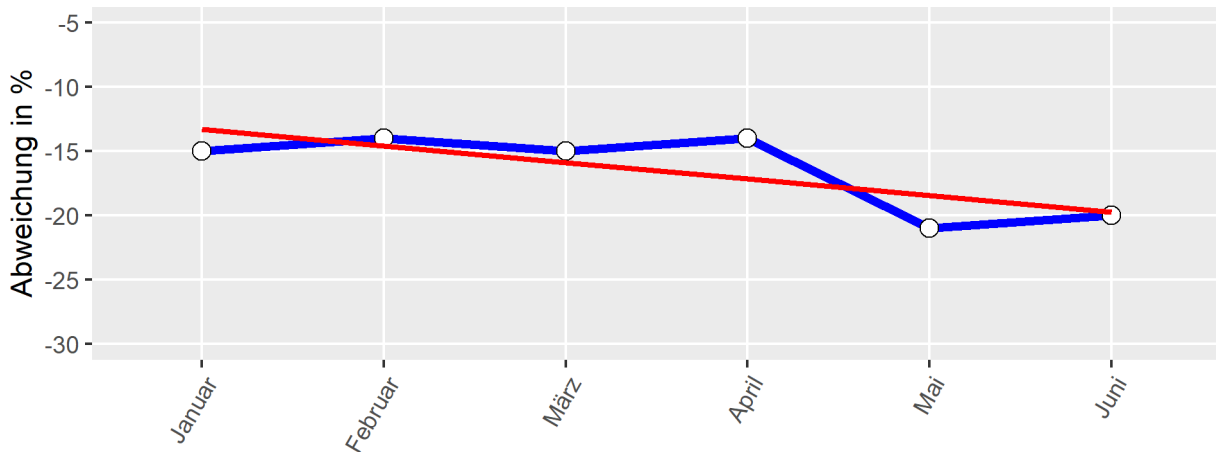
4.2.3 Wohnungseigentum



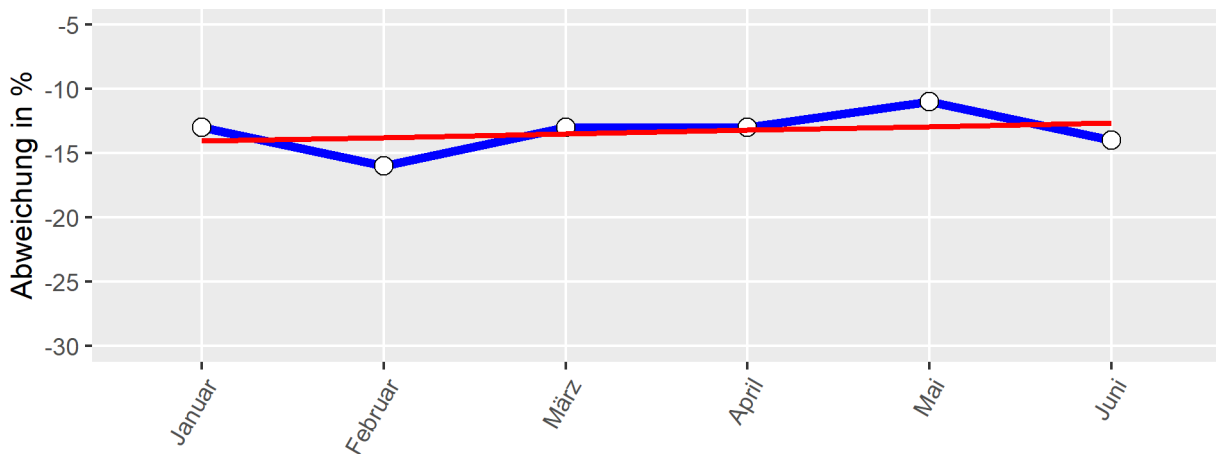
4.3 Sachwertfaktoren

Die nachstehenden Grafiken stellen die Entwicklungen der Sachwertfaktoren im 1. Halbjahr dar. Die durchschnittliche Abweichung bezieht sich auf einen Durchschnittswert der im Grundstücksmarkt veröffentlichten Sachwertfaktoren des jeweiligen Teilmarktes zum Stichtag 01.01.2023. Die Abweichungen stellen nur die Tendenz im 1. Halbjahr dar und sind bei Anwendung entsprechend sachverständig zu würdigen.

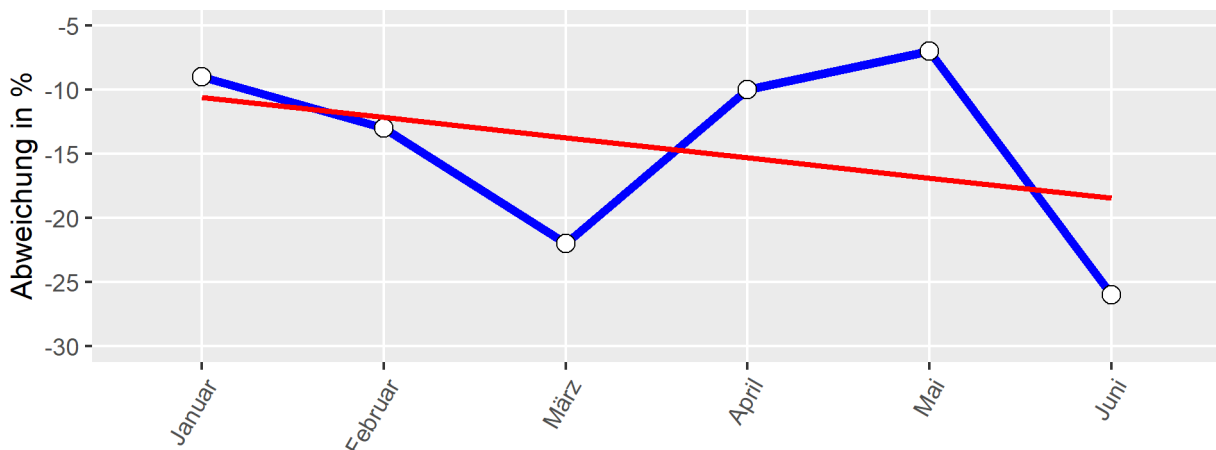
4.3.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



4.3.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften



4.3.3 Reihenmittelhäuser



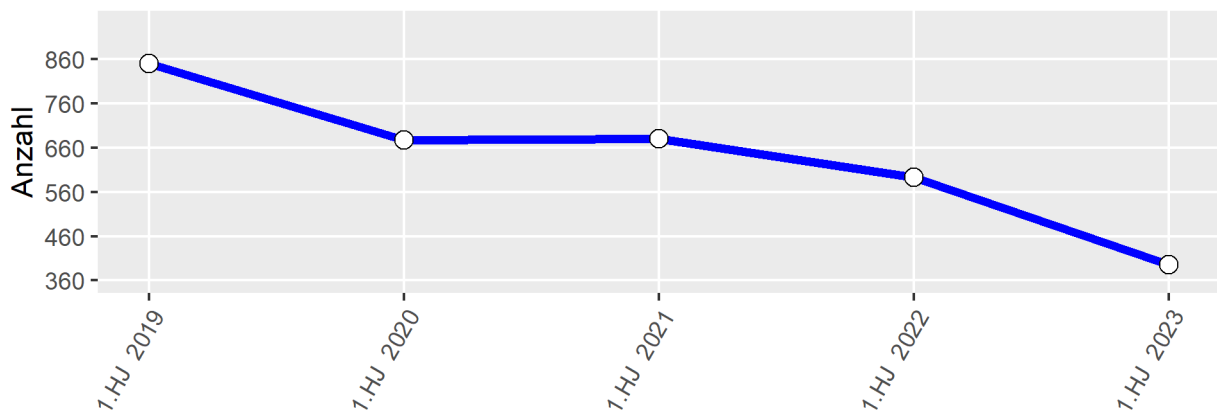
4.4 Liegenschaftszinssätze

Zur Entwicklung der Liegenschaftszinssätze im 1. Halbjahr 2023 können keine Aussagen getroffen werden, da dem Gutachterausschuss bislang nur eine unzureichende Anzahl an auswertbaren Kauffällen vorliegt. Es wird daher auf die Auswertung im Grundstücksmarktbericht verwiesen.

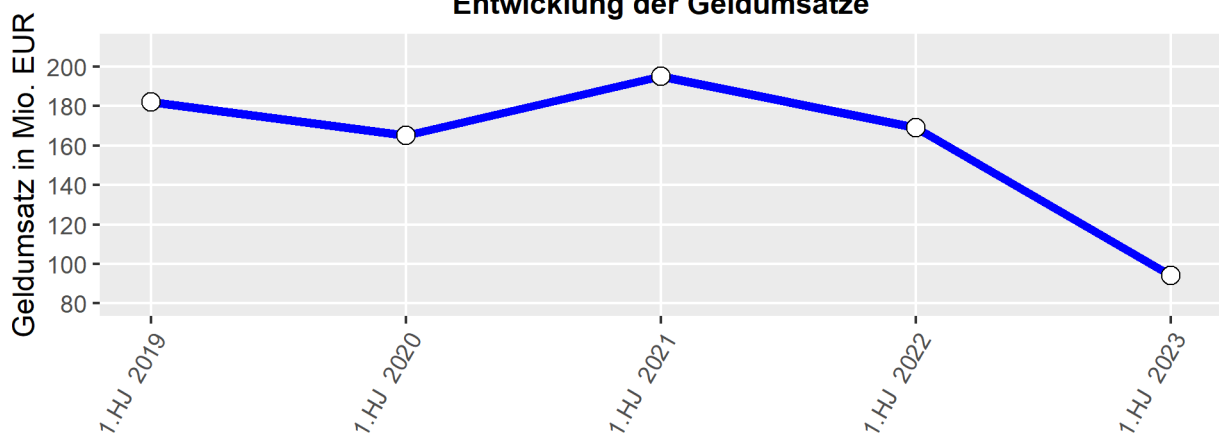
5 Wohnungseigentum

Die nachfolgenden Grafiken stellen die Marktentwicklung des 1. Halbjahres der letzten fünf Jahre in den Segmenten Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz dar. Dabei wurden nur entsprechend geeignete Kauffälle berücksichtigt.

Entwicklung der Vertragsabschlüsse



Entwicklung der Geldumsätze



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rhein-Sieg-Kreis
und in der Stadt Troisdorf

www.boris.nrw.de

