

Anschrift und Auskünfte

Anschrift

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

-Geschäftsstelle-
Berliner Platz 2
53103 Bonn

Auskünfte

- aus der Bodenrichtwertkarte und aus dem Grundstücksmarktbericht
- aus der Bodenrichtwertkarte
- aus dem Mietspiegel

Tel. 0228 - 77 -

Durchwahl

Valentina Wotzke - 2951
Gabriele Patt - 2962
Joachim Konzen - 2952
e-Mail: joachim.konzen@bonn.de

- über Anträge für Verkehrswertgutachten

Irene Uschkoreit - 2955

Geschäftsführer

Hans Jürgen Häring - 2678
e-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

Fax 0228 - 77 - 2618

Besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage unter:
www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html

Hinweis: Alle Wertangaben in diesem Grundstücksmarktbericht beziehen sich auf Euro.

Umrechnungsfaktor: 1 Euro = 1,95583 DM

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.

Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr: 20 Euro

**Bericht über die Entwicklung des
Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2002**

- Inhaltsübersicht -

Anschriften und Auskünfte	1
Allgemeine Angaben	4
Die Bundesstadt Bonn	4
Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn	5
Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn	6
1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
2. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	8
2.3 Besetzung des Gutachterausschusses	9
3. Grundstücksverkehr	10
3.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	10
3.2 Prozentuale Aufteilung der vorgenannten Kauffälle unter 1.1 und 1.2	14
4. Umsatz	15
4.1 Unbebaute Grundstücke	15
4.1.1 Entwicklung des Flächenumsatzes in ha	15
4.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio Euro	16
4.1.3 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	17
4.2 Bebaute Grundstücke	18
4.2.1 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle	18
4.2.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro	18
4.2.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	19
4.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
4.2.3.2 Mehrfamilienhäuser	19
4.2.3.3 Wohnungseigentum	20
5. Durchschnittliche Preisentwicklung	21
5.1 Unbebaute Grundstücke	21
5.1.1 Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	21
5.1.2 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Lebenshaltungskosten	22
5.1.3 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	22
5.2 Bebaute Grundstücke	23
5.2.1 Durchschnittspreise für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2002	23
5.2.2 Durchschnittspreise in €/m ² Wohnfläche für typ. bebaute Grundstücke in 2002	24
5.3 Eigentumswohnungen	25
5.3.1 Allgemeine Preisentwicklung	25
5.3.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit	26
5.3.2.1 Langfristige Wertentwicklung	26

5.3.2.2	Aktuelle Durchschnittspreise	27
5.3.3	Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen	28
5.3.4	Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	30
5.3.5	Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	32
5.3.5.1	Aufteilung nach Wohnflächen	32
5.3.5.2	Aufteilung nach Wohnungsalter	32
5.3.5.3	Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	33
6.	Bodenrichtwerte	34
6.1	Allgemeines	34
6.2	Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 31.12.2002	35
6.3	Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen zum 31.12.2002	35
6.4	Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
7.	Erforderliche Daten	37
7.1	Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	37
7.2	Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	37
7.3	Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	38
7.4	Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten im freifinanz. Wohnungsbau	39
7.5	Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	40
7.5.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1999	40
7.5.2	Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und -Doppelhaushälften der Baujahre 1950 bis 1999	41
7.5.3	Grundstücke mit beidseitig angebauten „Gründerzeithäusern“ der Baujahre 1890 bis 1914	41
7.6	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Einfamilienhausgrundstücken	42
8.	Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	42
9.	Gewerbliche Mietwerte	43
9.1	Mietwerte für Ladenlokale	43
9.1.1	Durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Ladenfläche zur Miethöhe	44
9.2	Mietwerte für Büroräume	44
9.3	Mietwerte für Gastronomiebetriebe	45
9.4	Mietwerte für Stellplätze	45
9.5	Mietwerte für Lagerflächen	46
Anhang:	Gebühren des Gutachterausschusses	47

Allgemeine Angaben

Die Bundesstadt Bonn

Die kreisfreie Universitätsstadt Bonn gehört zum Regierungsbezirk Köln und liegt im südlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalen. Das im Osten vom Siebengebirge und im Westen vom Höhenzug des Kottenforst begrenzte Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits des Rheins. Es gliedert sich in vier Stadtbezirke (Bonn, Bad Godesberg, Beuel und Hardtberg). Das Stadtgebiet ist überwiegend umgeben vom Rhein-Sieg-Kreis, im Süden grenzt es an den Kreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz).

Seit dem Berlin/Bonn-Beschluss im Jahre 1991 trägt die ehem. Bundeshauptstadt die offizielle Bezeichnung "Bundesstadt" und seit 1996 ist Bonn UN-Stadt.

Neben der auch zukünftigen politischen Bedeutung als Standort von Bundesministerien und -behörden sowie internationalen politischen Einrichtungen gewinnt Bonn zunehmend an Beachtung als internationaler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kongressstandort.

Darüber hinaus entwickelte sich Bonn in den letzten Jahren sowohl zur Kunst- und Kulturstadt als auch zu einem bedeutenden Dienstleistungszentrum (z. B. Telekommunikation, Post, Banken, Medizin).

Die Einwohnerzahl zeigt in den letzten Jahren wieder eine steigende Tendenz und beträgt derzeit (Stand 31.12.2002) rd. 310.900; sie verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 144.700	rd. 69.200	rd. 65.000	rd. 32.000

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd 14.100 ha; davon sind rd. 4.628 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 7.100 ha dienen als Grün-, Agrar- und Waldfläche.

Der bebaute Bereich teilt sich wie folgt auf:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 1.950 ha	rd. 1.153 ha	rd. 1.018 ha	rd. 507 ha

Die verkehrliche Infrastruktur der Bundesstadt ist leistungsfähig, darüber hinaus bestehen sehr gute Anbindungen an das internationale Verkehrsnetz.

Der sich z. Z. vollziehende Strukturwandel in der Region hat nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes in der Bundestadt geführt; die Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Wohnbaureserveflächen im Stadtgebiet sind auf Grund der Insellage zwischen den benachbarten Landkreisen begrenzt.

Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn 1:75.000



Kartengrundlage: Amtliche Straßenkarte, 2002
Kataster- und Vermessungsamt

Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn

Im Berichtsjahr 2002 wurden im Stadtgebiet 870 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2002 auf 156.803 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2002 wie folgt dar:

Monat	Fertigstellung von Wohnungen					Wohnungsbestand
	Insgesamt	davon im Stadtbezirk.....				
		Bonn	Bad Godbg.	Beuel	Hardtberg	
Januar	85	2	51	32	0	155.956
Februar	23	3	2	18	0	155.980
März	8	3	1	3	1	155.992
April	104	19	27	55	3	156.108
Mai	49	15	3	31	0	156.161
Juni	40	13	3	24	0	156.178
Juli	10	2	2	6	0	156.218
August	78	25	32	21	0	156.295
September	53	49	2	2	0	156.348
Oktober	63	2	14	14	33	156.425
November	169	49	1	38	81	156.597
Dezember	192	97	39	56	0	156.803

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundestadt Bonn

im Jahr	Fertigstellung von Wohnungen					Wohnungsbestand
	Insgesamt	davon im Stadtbezirk.....				
		Bonn	Bad Godbg.	Beuel	Hardtberg	
1998	1199	301	390	407	101	151.911
1999	1509	721	147	395	246	153.468
2000	1161	387	196	375	203	154.785
2001	1057	317	281	418	41	155.862
2002	870	278	176	298	118	156.803

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundestadt Bonn

1. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt in der Bundesstadt Bonn. Er wird seit 1984 jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn herausgegeben.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des vergangenen Jahres darzustellen und über das Preisniveau in den unterschiedlichen Ausprägungen des Grundstücksmarktes zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen auch auf diesem Wege für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die beim Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt zu machen. Zum anderen wendet er sich an die sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken und Versicherungen sowie der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist.

Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit und kann hier dem einzelnen Bürger Informationen zu Wertvorstellungen von Immobilien für seine privaten Belange geben.

Gleichzeitig dient er dem Oberen Gutachterausschuss als Grundlage für dessen Grundstücksmarktbericht, der als Zusammenfassung der Berichte der einzelnen Gutachterausschüsse eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Land Nordrhein-Westfalen darstellt.

2. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, selbständiges, unabhängiges, von der Stadt Bonn als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind Sachverständige einschlägiger Fachrichtungen mit speziellen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung. Sie sind hauptberuflich im Wesentlichen in den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung, Vermessungswesen und Verwaltungsrecht tätig und werden vom Regierungspräsidenten nach Anhörung der entsprechenden Gebietskörperschaft bestellt.

Der Obere Gutachterausschuss ist für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen gebildet worden. Die Aufgabe des Oberen Gutachterausschusses besteht darin, auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren ein Obergutachten zu erstatten, wenn ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt (§§ 22, 23 GAVO NW).

2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung NW (GAVO NW) definiert. Hauptsächlich gehören dazu:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung und der Beschluss von Bodenrichtwerten jährlich flächendeckend für das Stadtgebiet Bonn für baureife Grundstücke und die Erstellung von Übersichten
- die Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Grundstücksmarktbericht)
- Erstellung von Mietwertübersichten
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Bereich der Bundesstadt Bonn ist die Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet.

2.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Sämtliche Übertragungsverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebiets müssen von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet werden. Die Verträge werden dort ausgewertet und mit Hilfe der Datenverarbeitung in der Kaufpreissammlung zusammengefasst. Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können in anonymisierter Form kostenpflichtig erteilt werden
- vorbereitende Datenauswertung für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten)
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und zu den erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

2.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Vorsitzender

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzender

- Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

- Dipl.-Ing. Bernhard Handrup, Vermessungsdirektor a. D.
- Dipl.-Ing. Franz Rudolf Rosauer, Liegenschaftsdirektor
- Prof. Dr. Joachim Sandmann, Ltd. Vermessungsdirektor a. D.
- Dipl.-Ing. Karl Schwarting, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Heinrich Streich, Kreisvermessungsdirektor a. D.

Ehrenamtliche Gutachter

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Walter Belz, Architekt BDB
- Edith Bosau, Immobilienmaklerin, RDM
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Daufeldt, Architekt, Öbuv Sachverständiger
- Ing. grad. Heinz Engel, Architekt
- Heinz Edgar Eschweiler, Architekt
- MinRat Prof. Wolfgang Kleiber
- Dipl.-VWA Franz Lanzendörfer, Immobilienwirt, RDM
- Dipl.-Ing. Urban Lemmen, Architekt und Statiker
- R. Dieter Limbach, Immobilienmakler, RDM
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, Öffentl. best. Verm. Ing.
- Jürgen Oebel, Immobilienmakler, RDM
- Dipl.-Ing. Reinhard Pfothhauer, Architekt BDB
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Gerd Pützer, Vermessungs-Ing.
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Quadt, Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Volkswirt Manfred Rauw, MinRat a. D.
- Maria Elisabeth Rölver, Oberamtsrätin
- Dipl.-Ing. Gert Sander, Architekt
- Dipl.-Ing. Willi Sparka, Bauassessor
- Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Architekt; Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Peter Ullrich, Öbuv Sachverständiger
- Dr.-Ing. Erich Weiß, Universitätsprofessor
- Franz-Josef Windisch, Rechtsassessor
- Jan-Derik Wilts, Rechtsassessor

Ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter

- Günter Berreßem FA Bonn-Innenstadt
- Matthias Lenz FA Bonn-Innenstadt
- Rudolf Becker FA Bonn-Außenstadt
- Heinz Löllgen FA Bonn-Außenstadt

3. Grundstücksverkehr

3.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3539 Urkunden mit insgesamt 3778 Kauffällen, die im Jahr 2002 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet.

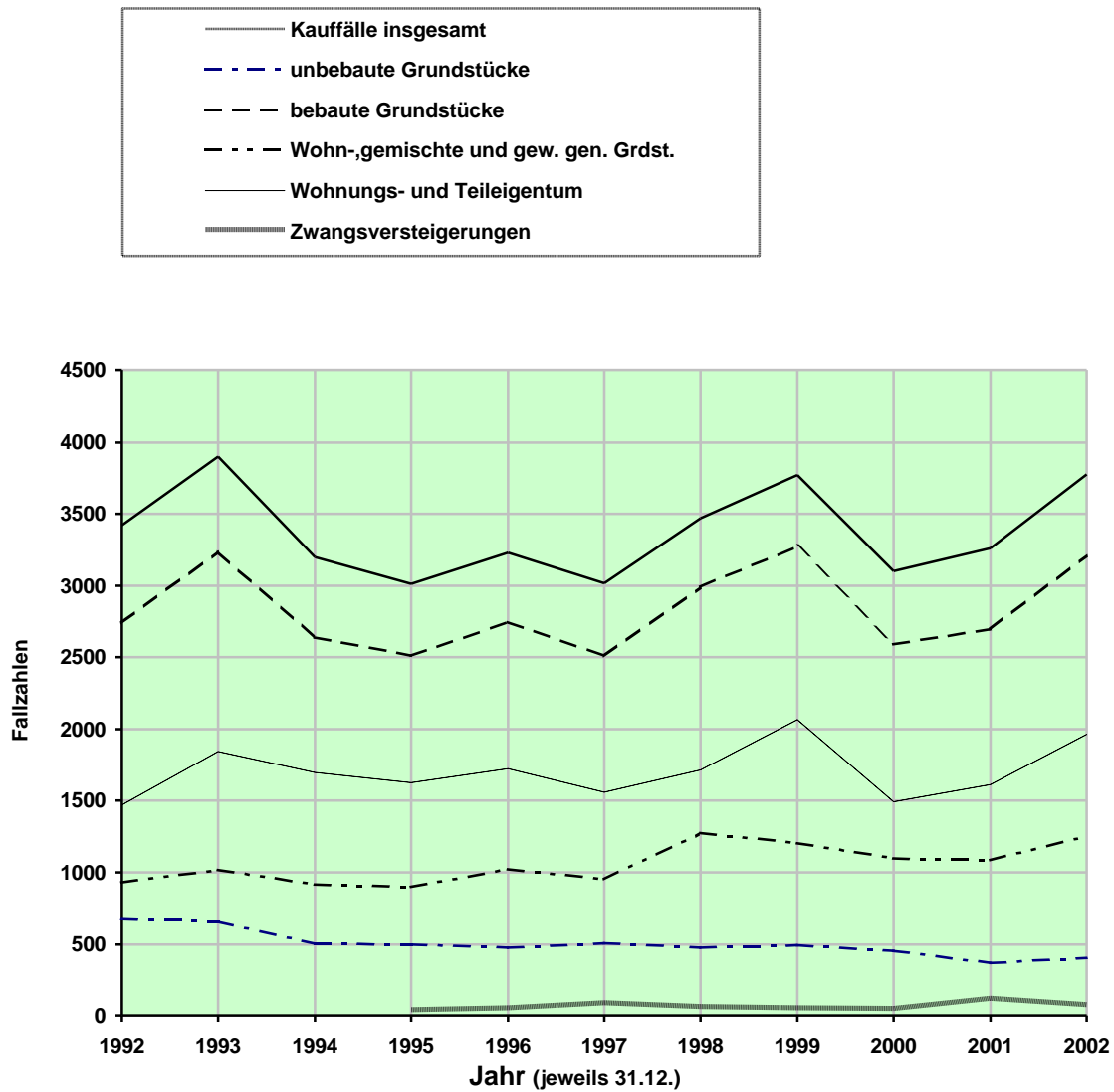
Die Gegenüberstellung zeigt, dass im Vergleich zu 2001 die Zahl aller registrierter Kauffälle um rd. 15,9 % gestiegen ist.

An der Zunahme der Kauffälle hatte der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den größten Anteil mit einer Steigerung von 21,6 % gegenüber dem Vorjahr, gefolgt von den Kauffällen für bebaute Wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke mit einer Steigerung von 15,4 % und für unbebaute Grundstücke mit 9,7 %.

	Kaufjahr / Veränderung	1998	98/99 [%]	1999	99/00 [%]	2000	00/01 [%]	2001	01/02 [%]	2002
1.	Kauffälle insgesamt hierin bezogen sich auf:	3.470	8,6	3.770	-17,8	3099	+ 5,2	3259	+ 15,9	3778
1.1	Unbebaute Grundstücke hierin enthaltene Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.	480 69	3,8 -69,6	498 21	-8,2 71,4	457 36	-18,8 -19,4	371 29	+9,7 +44,8	407 42
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	2.990	9,4	3272	-20,0	2592	+4,1	2698	+19,1	3213
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1276	-5,5	1206	-9,0	1098	-1,3	1084	+15,4	1251
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.714	20,5	2066	-27,7	1494	+8,0	1614	+21,6	1962
	in 1.2 enthalten als Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.	113	-41,6	66	-22,7	51	0,0	51	+52,9	78
1.3	Zangsversteigerungen	64	-17,2	53	-5,7	50	+ 140	120	-37,5	75
1.4	Erbbaurechte							70	+18,6	83

Die statistische Darstellung der Erbbaurechtsfälle erfolgt in 2001 erstmals.

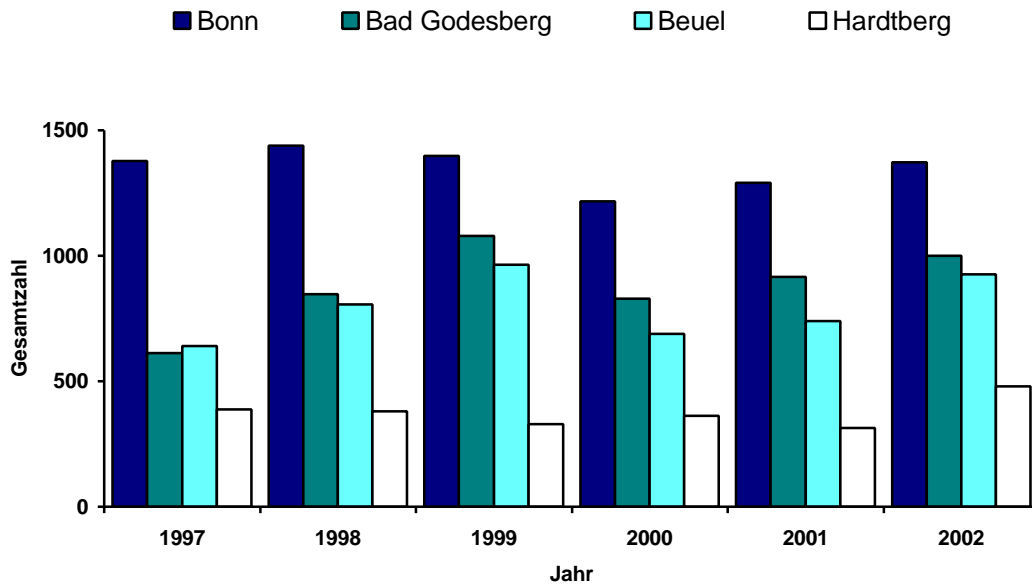
Die langzeitige Entwicklung der Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1992 bis 2002 wie folgt dar:



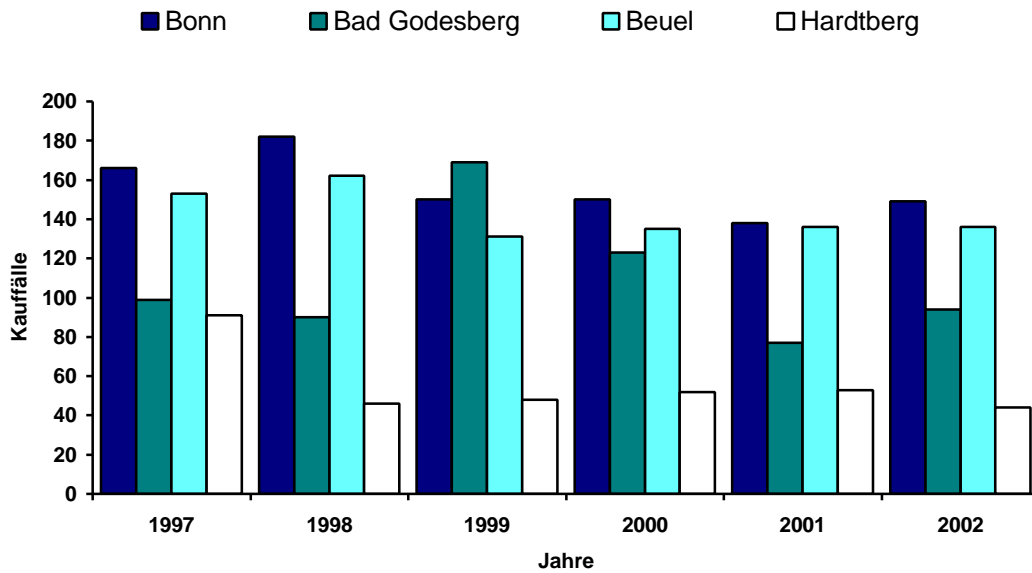
Die Anzahl der Kauffälle im Vertragsjahr 2002 (incl. Zwangsversteigerung und Erbbau-recht) verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1373	1001	925	479
unbebaute Grundstücke	149	94	136	44
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzte Grundstücke	500	380	323	95
- Wohnungs- und Teileigentum	724	527	466	340

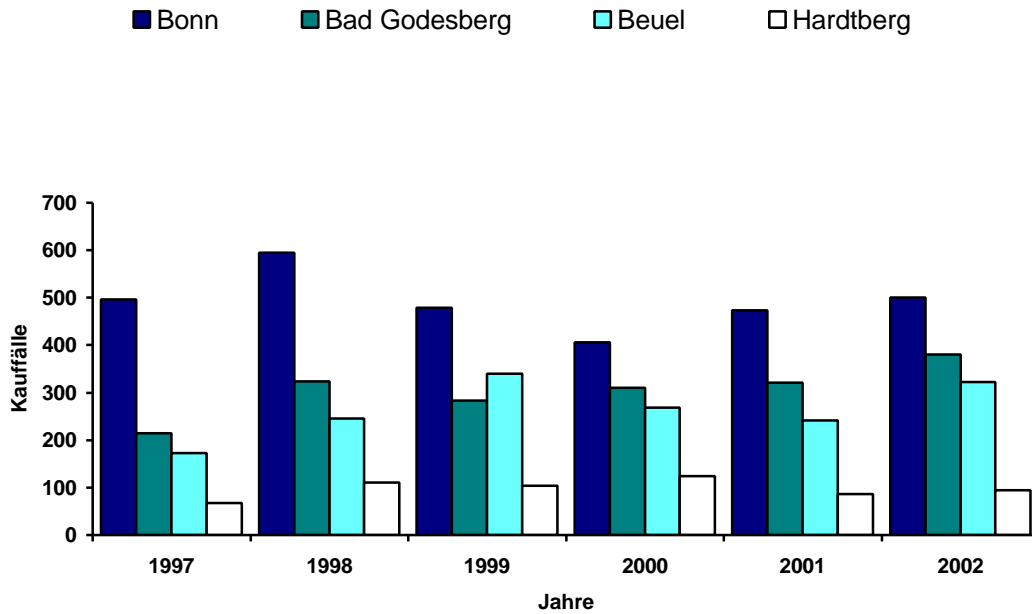
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



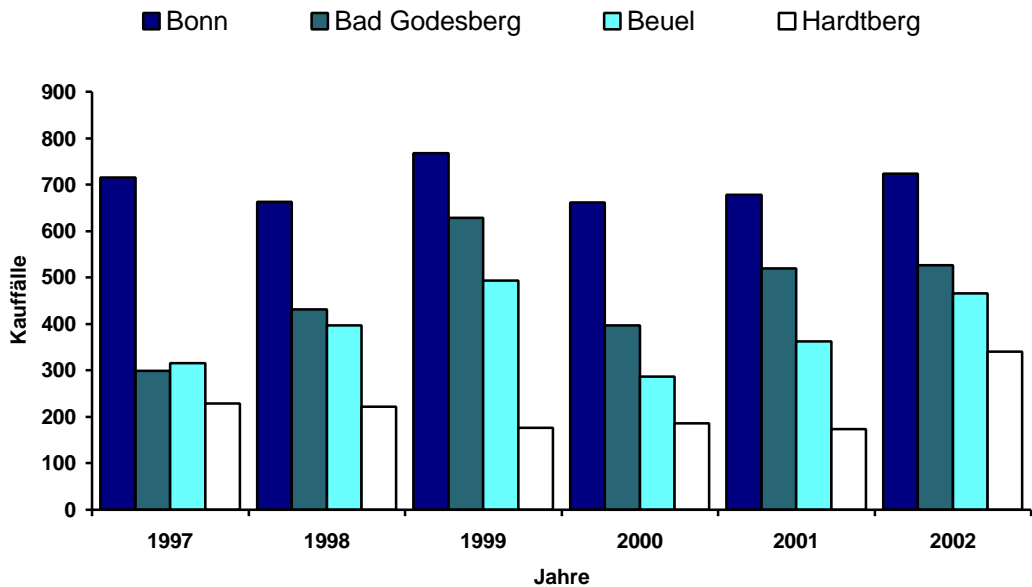
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



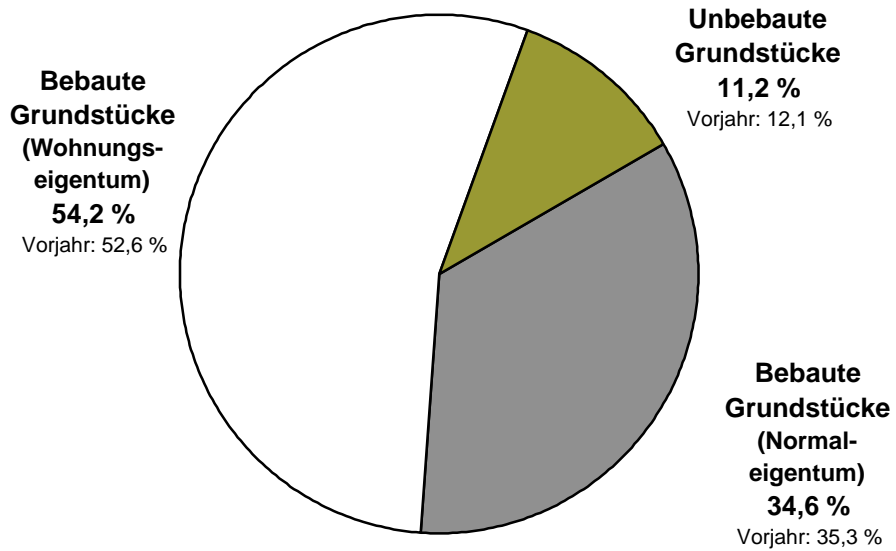
**Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzter
Grundstücke nach Stadtbezirken**



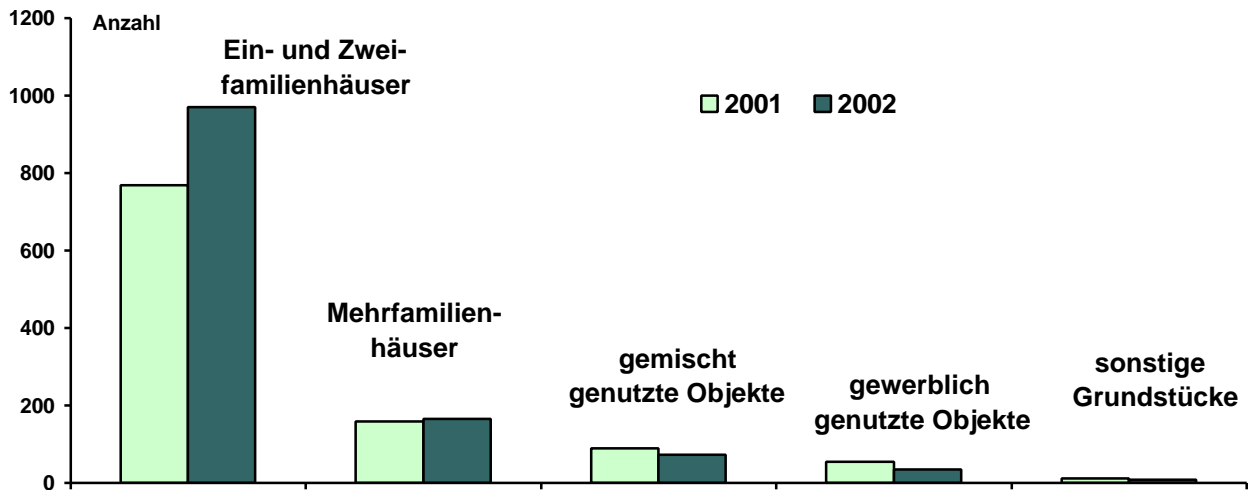
**Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach
Stadtbezirken**



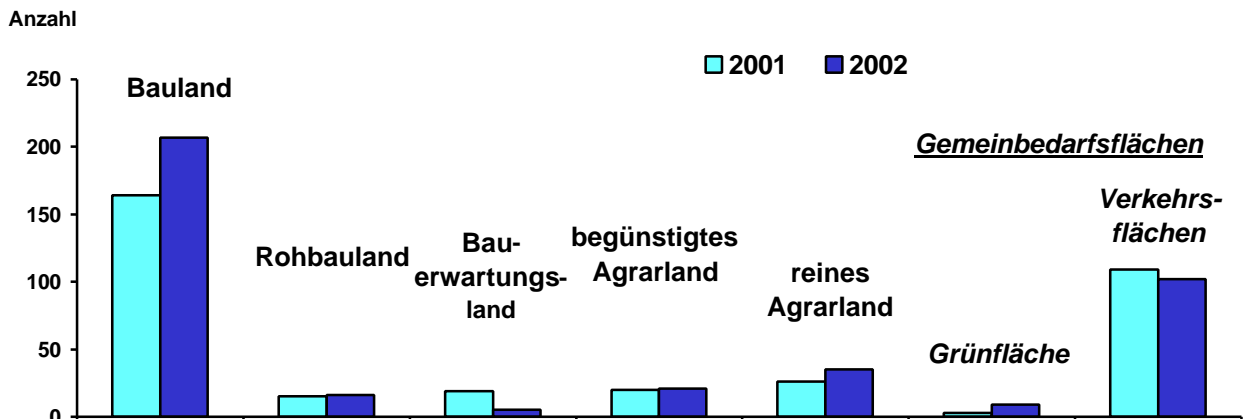
3.2 Prozentuale Aufteilung der vorgenannten Kauffälle unter 1.1 und 1.2



Innerhalb der Kategorie der **bebauten** Grundstücke (Normaleigentum) ergibt sich folgende Aufteilung:



Die Kauffälle der **unbebauten** Grundstücke verteilen sich auf die folgenden Zustandsstufen und Nutzungsarten:



4. Umsatz

4.1 Unbebaute Grundstücke

Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

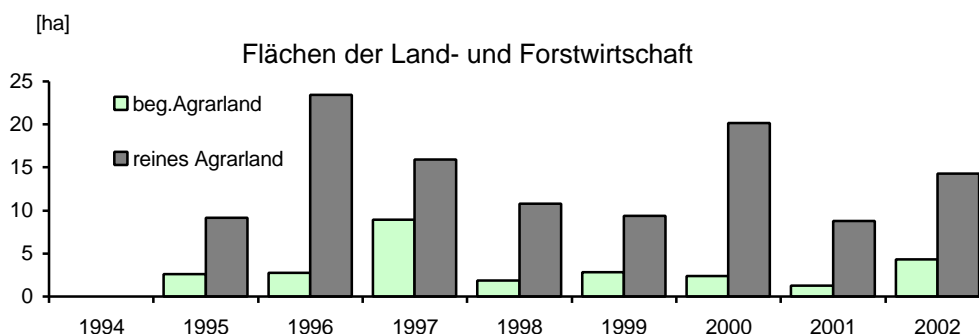
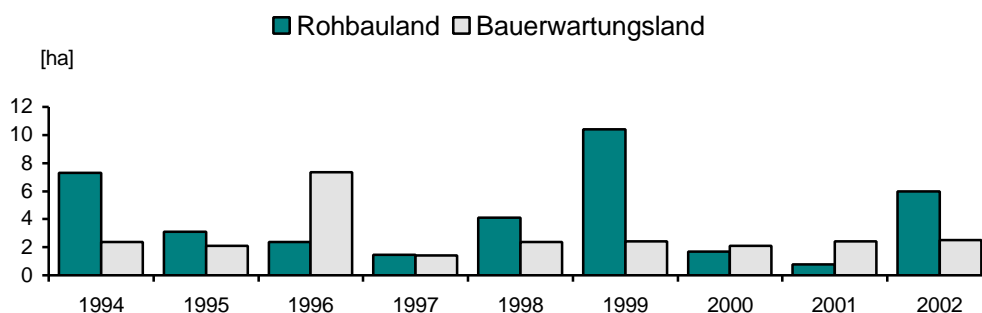
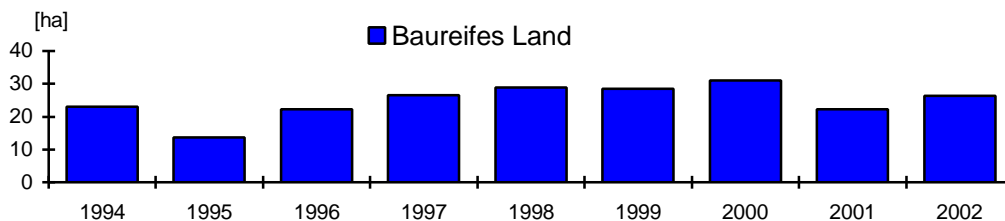
Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 1994 für Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland. Für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden die Umsätze erst seit 1995 dargestellt. Nicht dargestellt ist nachfolgend der Umsatz für Flächen, denen im Zuge der Kaufvertragsauswertung kein Entwicklungszustand (z.B. Verkehrsflächen) zugeordnet wurde (in 2002 ca. 6,2 ha).

4.1.1 Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

Gesamtumsatz:

1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
26,3	27,9	58,1	63,3	55,5	53,4	57,4	41,8	53,5

hiervon entfielen auf:



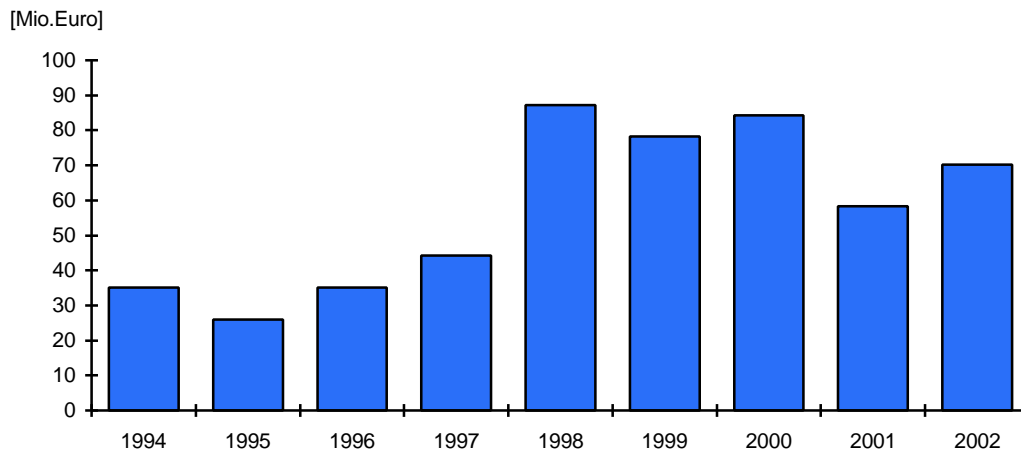
4.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro

Gesamtumsatz

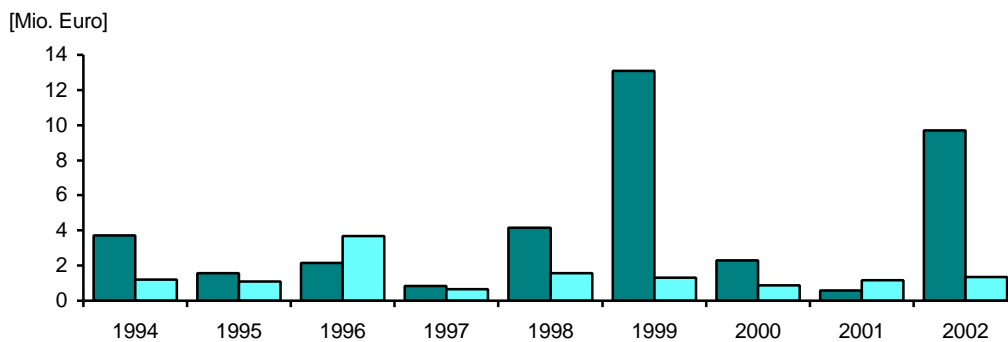
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
40,5	29,7	41,8	48,2	98,0	93,5	88,1	60,5	83,1

hiervon:

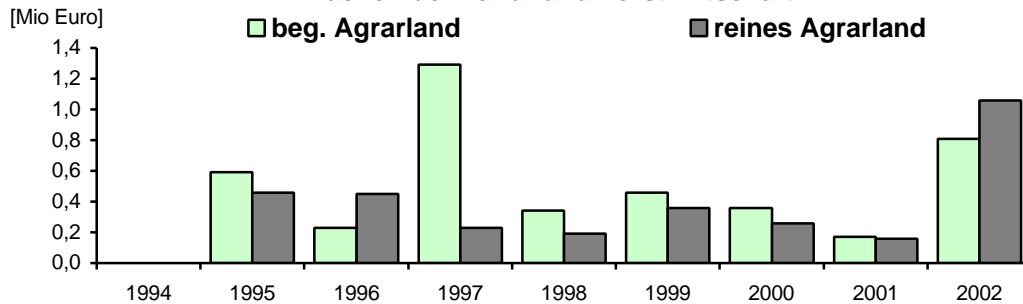
Baureifes Land



Rohbauland Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

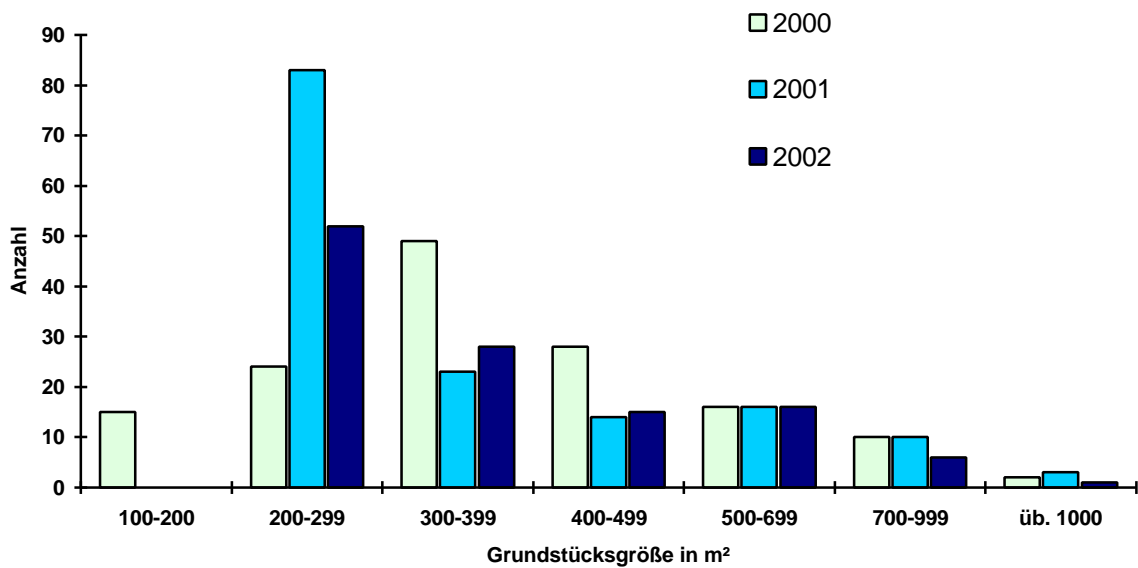


4.1.3 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in den letzten 3 Jahren gehandelten **unbebauten** Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung – sortiert nach Grundstücksgrößen und Jahren - zeigt, dass im Zeitraum 2001 bis 2002 die Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke die gängigste Größe auf dem Bonner Grundstücksmarkt darstellte. Hierzu ist allerdings anzumerken, dass insbesondere im Jahre 2001 das Marktgeschehen in dieser Größengruppe vorrangig von einem überregionalen Bauträger an wenigen Standorten dominiert wurde.

Die Kauffallzahlen der 300 bis 399 m² sowie der 400 bis 499 m² großen baureifen Grundstücke blieben deutlich dahinter zurück. Die Anzahl der Kauffälle baureifer Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke der Flächengrößen 500 bis 699 m² sowie 700 bis 999 m² stagnierten bei durchschnittlich 8 bis 10 Fällen pro Jahr.

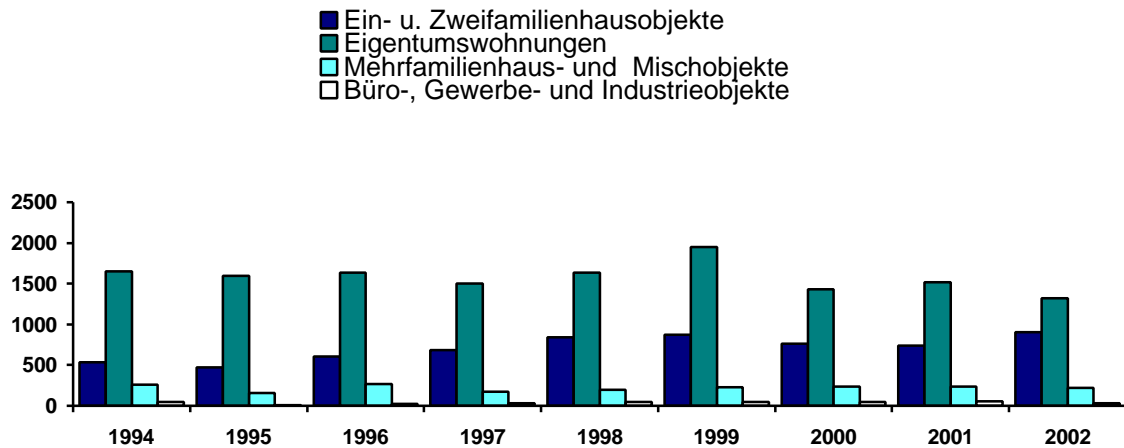
Verteilung der vermarkteten unbebauten EFH-/ZFH-Grundstücke
- sortiert nach Flächengrößen (m²) und Jahren -



4.2 Bebaute Grundstücke

Die Aufteilung der unter 3. genannten Verkaufszahlen nach den Gebäudenutzungen der Grundstücke erlaubt weitere Schlüsse über die Entwicklungen der einzelnen Grundstücksteilmärkte. In den folgenden Diagrammen sind nur **auswertbare** Kauffälle enthalten.

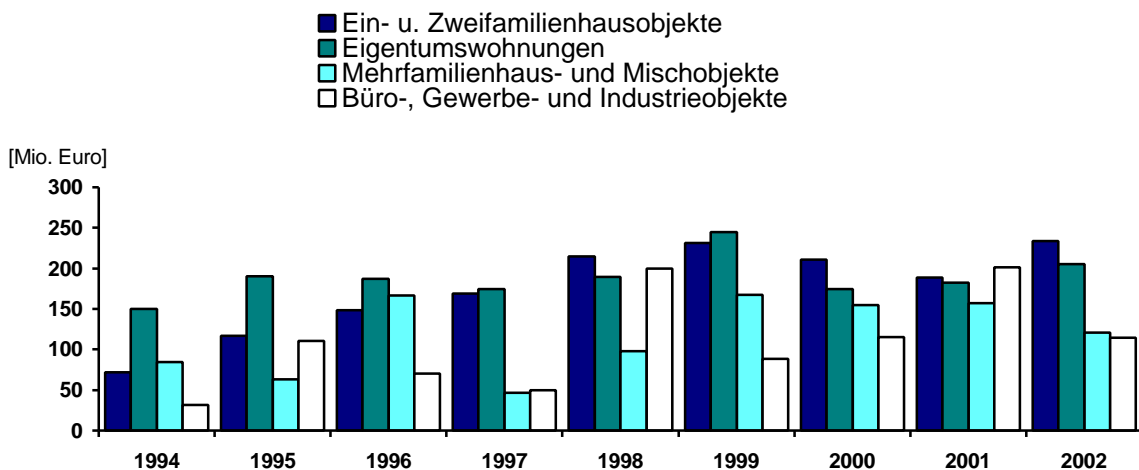
4.2.1 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle



Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
	2492	2235	2661	2509	2721	3100	2493	2540	2481

4.2.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro



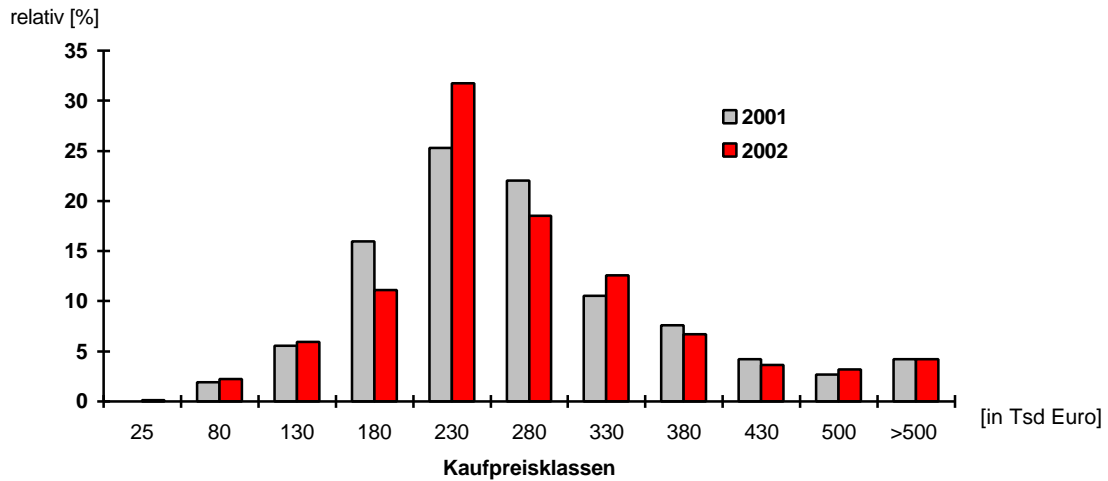
Gesamtgeldumsatz in Mio. Euro

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
	447,2	482,7	572,7	439,7	702,7	731,4	651,6	729,9	674,1

4.2.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

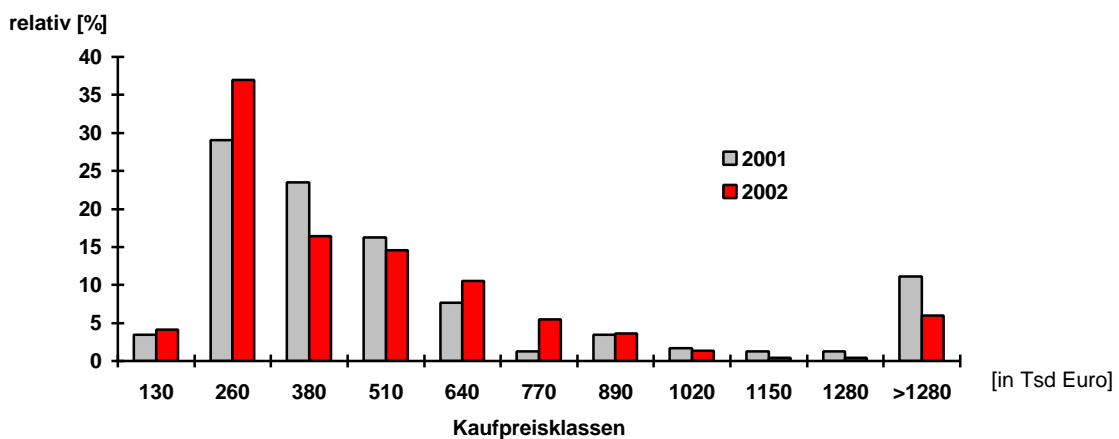
Die Gesamtkaufpreise der 2002 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd Euro] wie folgt dar:

4.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



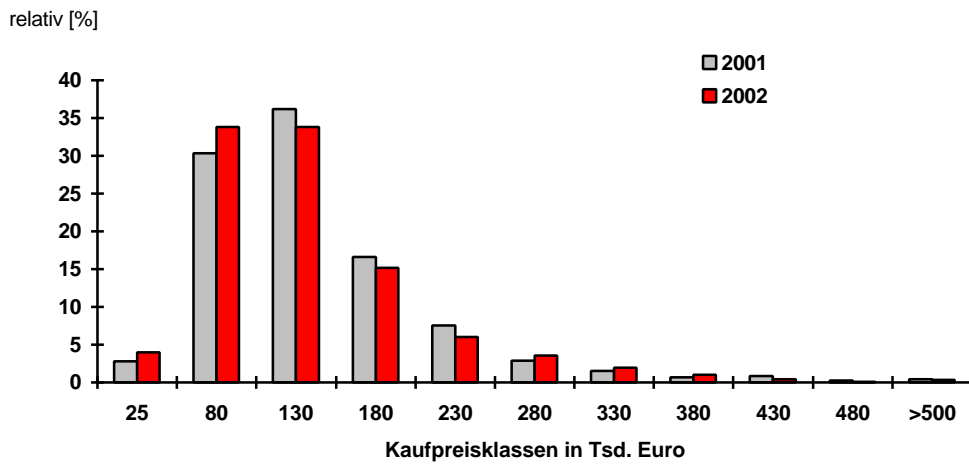
2002 (absolut)	1	20	54	101	288	168	114	61	33	29	38	(907)
2001 (absolut)	0	14	41	118	187	163	78	56	31	20	31	(739)

4.2.3.2 Mehrfamilienhäuser



2002 (absolut)	9	81	36	32	23	12	8	3	1	1	13	(219)
2001 (absolut)	8	68	55	38	18	3	8	4	3	3	26	(234)

4.2.3.3 Wohnungseigentum



2002 (absolut)	73	620	620	279	110	65	35	18	8	1	6	(1835)
2001 (absolut)	42	459	548	251	114	43	23	10	13	4	7	(1514)

5. Durchschnittliche Preisentwicklung

5.1 Unbebaute Grundstücke

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	+ 5 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+ /- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+ /- 0 %

5.1.1 Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

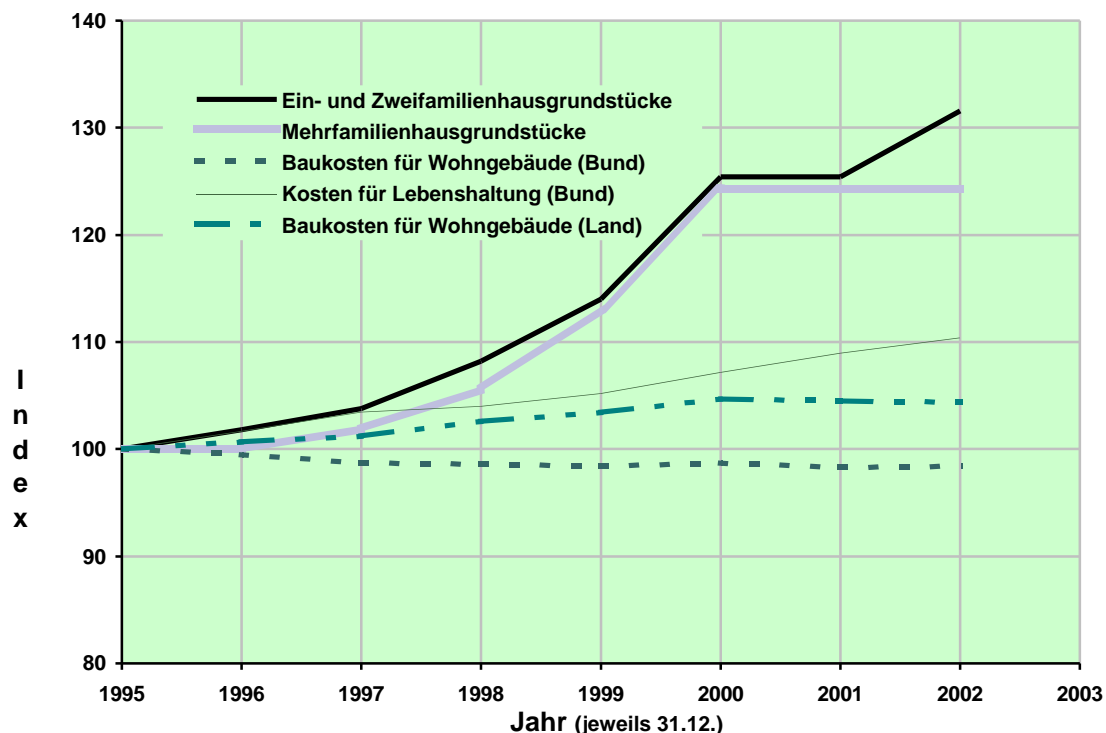
Die Indizes beziehen sich jeweils auf den 31.12. des Jahres.

Jahr	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	Basis 1990 = 100	Basis 1995 = 100	Basis 1990 = 100	Basis 1995 = 100
1985	101	89	96	90
1986	96	84	92	86
1987	91	80	91	85
1988	92	81	92	86
1989	97	85	99	93
1990	100	88	100	93
1991	98	86	95	89
1992	102	89	99	93
1993	107	94	104	97
1994	110	96	107	100
1995	114	100	107	100
1996	116	102	107	100
1997	119	104	109	102
1998	123	108	113	106
1999	130	114	121	113
2000	143	125	133	124
2001	143	125	133	124
2002	150	132	133	124

5.1.2 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Lebenshaltungskosten

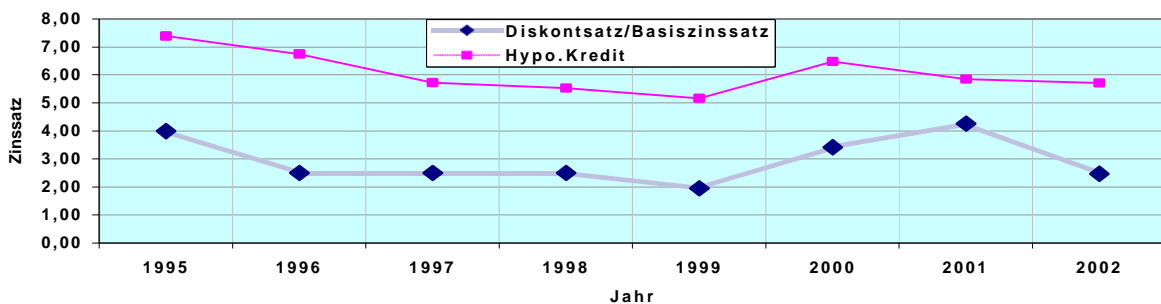
Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in der Bundesstadt Bonn, die Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude im Land Nordrhein-Westfalen und in der Bundesrepublik Deutschland sowie die Entwicklung der Kosten für die Lebenshaltung von 4 Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland seit 1995 (jeweils zum 31.12. des Jahres) zeigt die nachfolgende Darstellung:

Index Basis 1995 = 100



5.1.3 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Entsprechend den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank stellte sich die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes und der Hypothekarzinsen auf Wohngrundstücke (zu Festzinsen auf 5 Jahre) in der Jahresmitte der Jahre 1995 bis 2002 folgendermaßen dar:



5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Durchschnittspreise für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2002

Die Übersicht zeigt durchschnittliche Preise für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften, die auf der Grundlage von rd. 300 gezahlten Kaufpreisen im Jahre 2002 ermittelt wurden. Da nicht für alle Objekte die Wohnflächen bekannt waren, wurden diese stichprobenhaft aus rd. 60% der Kauffälle ermittelt und in die nachfolgende Tabelle als gebäudetypische Wohnflächen eingetragene Größe eingefügt.

Gebäudeart Grdst.-Größe	Baujahre	Anzahl	Durchschnittspreise						
			in mittlerer/guter Wohnlage*			in sehr guter Wohnlage*			
			durchschnittl. Grdst.- größe (m ²)	Gebäu- detypische WF (m ²)	durchschnittl. Preis in Euro	Anzahl	durchschnittl. Grdst.- größe (m ²)	Gebäu- detypische WF (m ²)	durchschnittl. Preis in Euro
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m ²	2001 – 2002	1	380	160	350.000	2	720	185	510.000
	1975 – 2000	11	530	145	280.000	--	--	--	--
	1950 – 1974	22	570	150	255.000	5	590	145	330.000
	bis 1949 (ohne Gründerzeit- zeithäuser)	5	470	110	215.000	2	380	145	295.000
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2001 – 2002	80	210	125	215.000	1	225	150	320.000
	1975 – 2000	24	210	120	200.000	1	245	110	190.000
	1950 - 1974	32	220	115	180.000	1	170	160	195.000
	bis 1949	13	220	130	185.000	--	--	--	--
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2001-2002	16	350	145	280.000	2	320	190	390.000
	1975 – 2000	17	320	125	250.000	1	450	165	305.000
	1950 – 1974	14	360	140	230.000	4	350	115	225.000
	bis 1949	9	360	160	195.000	3	410	160	305.000
freistehende „Villa“	1890 - 1939	8	850		430.000	2	930		520.000
„Gründerzeit- haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	3	270		395.000	1	350		490.000

* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 8

5.2.2 Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2002

Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Preise in Euro/m² Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/ Doppelhaushälften, die auf der Grundlage von rd. 100 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2002 in mittleren und guten Wohnlagen ermittelt wurden. Ausgewertet wurden nur die Baujahrsgruppen, für die mehr als 5 Kauffälle vorlagen.

Gebäudeart	Baujahre	in mittlerer/guter Wohnlage**		
		durchschnittliche Grdstücksgröße (m ²)	durchschnittliche Wohnfläche (WF) (m ²)	durchschnittlicher Preis in Euro je m ² Wohnfläche (Anzahl der Fälle)
Freistehendes Einfamilienhaus	2001 – 2002	--	--	--
	1975 – 2000	530	145	1991 (10)
	1950 – 1974	570	150	1804 (16)
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	--	--	--
Einfamilien-Reiheneigenheim (Mittelhaus)	2001 – 2002	210	125	1764 (31)
	1975 – 2000	210	120	1703 (22)
	1950 - 1974	220	115	1723 (21)
	bis 1949	220	130	1436 (11)
Einfamilien-Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.)	2001-2002	350	145	2038 (11)
	1975 – 2000	320	125	1935 (16)
	1950 – 1974	360	140	1647 (12)
	bis 1949	360	160	1177 (7)
freistehende „Villa“	1890 - 1939	830*	190	2325* (10)
„Gründerzeit-haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	300*	200	1759* (6)

* hierin sind auch Kauffälle des Jahres 2001 enthalten

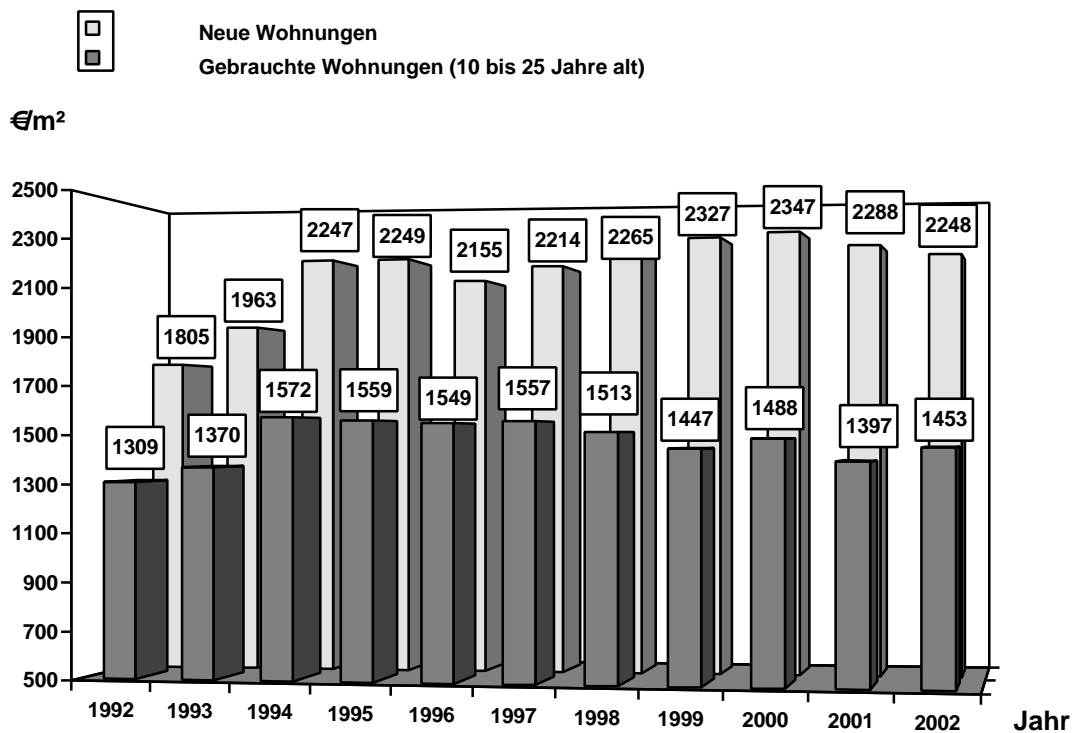
** zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 8

5.3 Eigentumswohnungen

5.3.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von ausgewerteten Kaufpreisen für selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. Hierbei sind keine Differenzierungen nach Ausstattungsstandards und Wohnungsgrößen vorgenommen worden.

Im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen ist von 2001 auf 2002 ein Anstieg der Durchschnittspreise von rd. 4,0 % zu verzeichnen; im Teilmarkt der Neuwohnungen wurde ein Preisrückgang von rd. 1,7 % registriert.

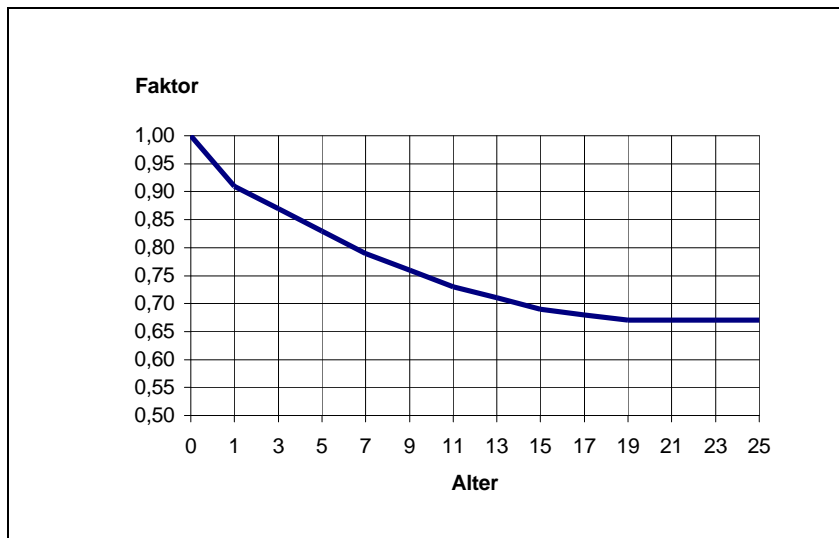


Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	
	Index jeweils zum 31.12. des Jahres 1990=100	Index jeweils zum 31.12. des Jahres 1995=100	Index jeweils zum 31.12. des Jahres 1990=100	Index jeweils zum 31.12. des Jahres 1995=100
1990	100	76	100	74
1991	107	81	103	76
1992	106	80	115	85
1993	115	87	120	88
1994	132	100	138	101
1995	132	100	136	100
1996	126	95	135	99
1997	130	98	136	100
1998	133	101	132	97
1999	137	104	127	93
2000	138	105	131	96
2001	134	102	123	90
2002	132	100	128	93

5.3.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit

5.3.2.1 Langfristige Wertentwicklung

Die Untersuchung von insgesamt 3.592 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 1998 bis 2002 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung.



Alter	Faktor
1	0,91
2	0,89
3	0,87
4	0,85
5	0,83
6	0,81
7	0,79
8	0,77
9	0,76
10	0,74
11	0,73
12	0,72
13	0,71
14	0,70
15	0,69
16	0,68
17	0,68
18	0,67
19	0,67
20	0,67
21	0,67
23	0,67
25	0,67

Die Darstellung der Wertabhängigkeit vom Alter als Kurve zeigt bis zu einem Alter von etwa 15 Jahren eine relativ gleichmäßig rückläufige Entwicklung, während sie im Anschluss hieran bis zu einem Alter von 25 Jahren deutlich abgeflacht verläuft. Kaufpreise für Wohnungen mit höherem Alter sind nach hiesiger Auswertung stärker durch vollzogene Renovierungen beeinflusst, so dass hier zumeist der Grad der Renovierung und der Renovierungszeitpunkt berücksichtigt und entsprechend eingeordnet werden muss.

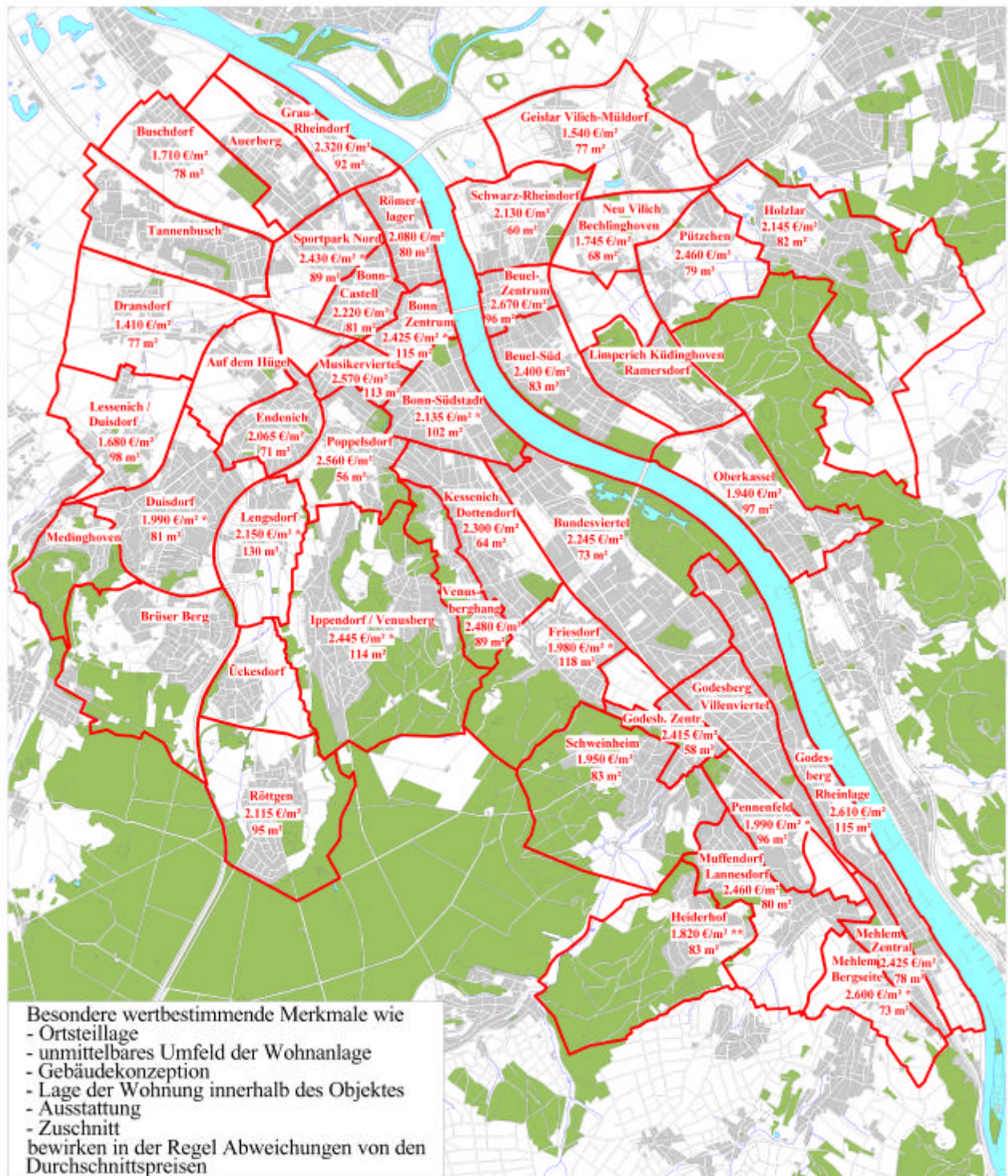
5.3.2.2 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1.320 ausgewerteten Kauffällen des Jahres 2002 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1959	247	76 m²	1.339 €/m²
1960-1969	205	67 m²	1.346 €/m²
1970-1979	237	66 m²	1.304 €/m²
1980-1989	227	66 m²	1.488 €/m²
1990-1999	158	68 m²	1.693 €/m²
2000-2002	246	81 m²	2.248 €/m²

Die o.g. Durchschnittspreise sind sowohl mittels Kaufpreisen von alten, als auch von modernisierten Wohnungen gebildet worden. Bei den Altersgruppen bis 1959 sowie 1960 bis 1969 ist zu berücksichtigen, dass diese in der Regel modernisiert wurden und einen großen Grundstücksanteil haben.

5.3.3 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt); Stand: 31.12.2002



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

** Die mit ** versehenen Zahlen sind aufgrund fehlender aktueller Daten hochindizierte Vorjahreswerte

Nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen** (bis 3 Jahre alt) zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2000 bis 2002. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

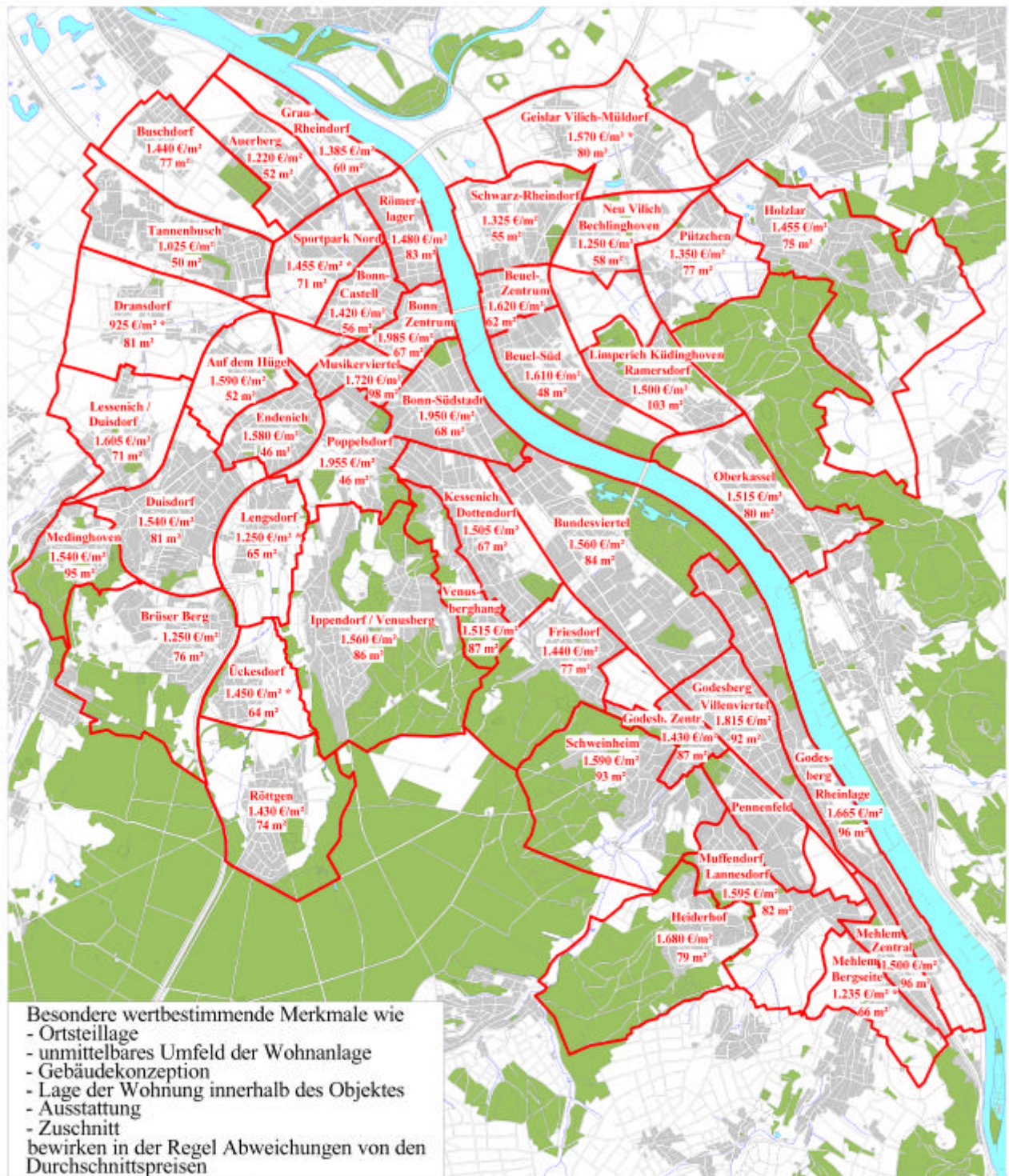
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	31	2.320	+/- 415	92 m ²	1.715	2.951
Buschdorf	12	1.710	+/- 200	78 m ²	1.284	1.955
Sportpark Nord	#	2.430		89 m ²		
Bonn-Castell	41	2.220	+/- 237	81 m ²	1.622	2.750
Römerlager	26	2.080	+/- 315	80 m ²	1.333	2.525
Bonn-Zentrum	#	2.425		115 m ²		
Musikerviertel	23	2.570	+/- 187	113 m ²	2.240	3.057
Bonn-Südstadt	#	2.135		102 m ²		
Poppelsdorf	9	2.560	+/- 26	56 m ²	2.520	2.600
Endenich	12	2.065	+/- 254	71 m ²	1.785	2.688
Dransdorf	16	1.410	+/- 160	77 m ²	1.162	1.643
Lessenich/Duisdorf	13	1.680	+/- 250	98 m ²	1.415	2.100
Duisdorf	#	1.990		81 m ²		
Lengsdorf	#	2.150		130 m ²		
Röttgen	6	2.115	+/- 237	95 m ²	1.689	2.386
Ippendorf/Venusberg	#	2.445		114 m ²		
Venusberghang	5	2.480	+/- 202	89 m ²	2.188	2.728
Kessenich/Dottendorf	19	2.300	+/- 183	64 m ²	1.861	2.542
Bundesviertel	21	2.245	+/- 429	73 m ²	1.842	3.170
Friesdorf	#	1.980		118 m ²		
Godesberg Zentrum	26	2.415	+/- 191	58 m ²	2.063	2.849
Godesberg Rheinlage	37	2.610	+/- 422	115 m ²	1.811	3.376
Schweinheim	7	1.950	+/- 194	83 m ²	1.728	2.341
Heiderhof**		1.820		83 m ²		
Muffendorf/Lannesdorf	42	2.460	+/- 370	80 m ²	1.704	3.430
Pennerfeld	#	1.990		96 m ²		
Mehlem Bergseite	#	2.600		73 m ²		
Mehlem Zentral	24	2.425	+/- 120	78 m ²	2.041	2.667
Geislar/Vilich-Müldorf	11	1.540	+/- 173	77 m ²	1.376	2.003
Schwarz-Rheindorf	31	2.130	+/- 148	60 m ²	1.515	2.275
Neu Vilich/Bechlinghoven	23	1.745	+/- 45	68 m ²	1.651	1.812
Beuel-Zentrum	18	2.670	+/- 394	96 m ²	2.161	3.552
Beuel-Süd	65	2.400	+/- 328	83 m ²	1.833	3.255
Pützchen	14	2.460	+/- 127	79 m ²	2.129	2.652
Holzlar	16	2.145	+/- 165	82 m ²	1.839	2.526
Oberkassel	6	1.940	+/- 90	97 m ²	1.813	2.063

In Gebieten, in denen weniger als 5 Kauffälle liegen, wird nur der Mittelwert ausgewiesen.

Die mit einem ** versehenen Zahlen sind aufgrund fehlender aktueller Daten indizierte Vorjahreswerte.

In fehlenden Lagen gegenüber der Tabelle der Durchschnittspreise von 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (**Seite 31**) wurden in den Jahren 2000 bis 2002 keine Neubauwohnungen verkauft.

5.3.4 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen; Stand: 31.12.2002



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

Nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2000 bis 2002. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

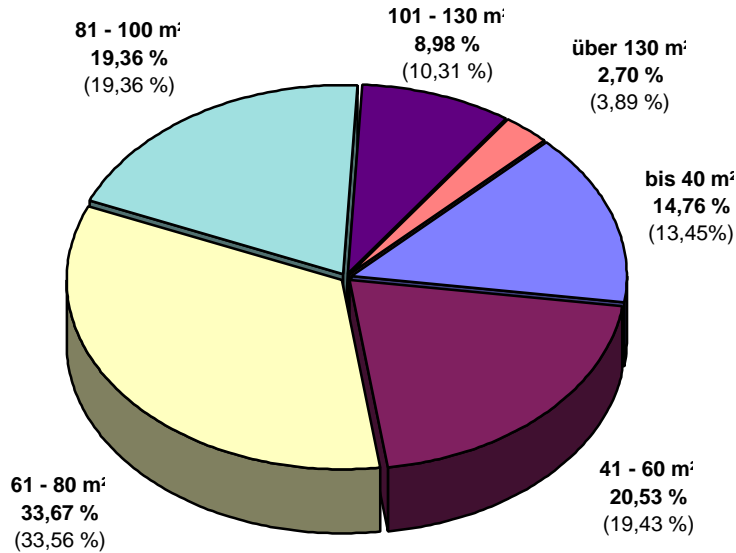
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	6	1.385	+/- 326	60 m ²	966	1.850
Auerberg	14	1.220	+/- 302	52 m ²	762	1.665
Buschdorf	10	1.440	+/- 254	77 m ²	873	1.749
Tannenbusch	70	1.025	+/- 382	50 m ²	512	1.786
Sportpark Nord	#	1.455		71 m ²		
Bonn-Castell	47	1.420	+/- 343	56 m ²	685	2.207
Römerlager	46	1.480	+/- 310	83 m ²	874	2.093
Bonn Zentrum	6	1.985	+/- 265	67 m ²	1.735	2.527
Musikerviertel	9	1.720	+/- 336	98 m ²	1.560	2.665
Bonn-Südstadt	61	1.950	+/- 327	68 m ²	1.322	2.671
Poppelsdorf	34	1.955	+/- 330	46 m ²	1.080	2.657
Endenich	43	1.580	+/- 260	46 m ²	983	2.326
Auf dem Hügel	5	1.590	+/- 179	52 m ²	1.349	1.888
Dransdorf	#	925		81 m ²		
Lessenich/Duisdorf	25	1.605	+/- 171	71 m ²	1.238	1.900
Medinghoven	4	1.540	+/- 182	95 m ²	1.259	1.731
Duisdorf	26	1.540	+/- 205	81 m ²	1.059	1.941
Lengsdorf	5	1.250	+/- 263	65 m ²	774	1.484
Brüser Berg	127	1.250	+/- 207	76 m ²	816	1.773
Ückesdorf	#	1.450		64 m ²		
Röttgen	13	1.430	+/- 359	74 m ²	1.026	2.074
Ippendorf/Venusberg	36	1.560	+/- 319	86 m ²	1.021	2.325
Venusberghang	15	1.515	+/- 184	87 m ²	1.338	1.994
Kessenich/Dottendorf	35	1.505	+/- 290	67 m ²	1.065	2.080
Bundesviertel	6	1.560	+/- 318	84 m ²	1.208	2.018
Friesdorf	16	1.440	+/- 222	77 m ²	903	1.800
Godesberg Zentrum	32	1.430	+/- 242	87 m ²	1.055	1.873
Godesberg Villenviertel	22	1.815	+/- 263	92 m ²	1.441	2.403
Godesberg Rheinlage	69	1.665	+/- 305	96 m ²	1.004	2.472
Schweinheim	10	1.590	+/- 188	93 m ²	1.382	2.058
Heiderhof	6	1.680	+/- 250	79 m ²	1.340	1.953
Muffendorf/Lannesdorf	17	1.595	+/- 428	82 m ²	1.131	2.512
Mehlem Bergseite	#	1.235		66 m ²		
Mehlem Zentral	10	1.500	+/- 322	96 m ²	955	1.937
Geislar/Vilich-Müldorf	#	1.570		80 m ²		
Schwarz-Rheindorf	43	1.325	+/- 332	55 m ²	752	1.894
Neu Vilich/Bechlinghoven	12	1.250	+/- 237	58 m ²	798	1.583
Beuel-Zentrum	36	1.620	+/- 283	62 m ²	1.173	2.426
Beuel-Süd	119	1.610	+/- 194	48 m ²	1.091	2.010
Pützchen	6	1.350	+/- 277	77 m ²	1.009	1.773
Holzlar	34	1.455	+/- 251	75 m ²	762	1.784
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	8	1.500	+/- 132	103 m ²	1.301	1.702
Oberkassel	5	1.515	+/- 142	80 m ²	1.344	1.737

In Gebieten, in denen weniger als 5 Kauffälle liegen, wird nur der Mittelwert ausgewiesen

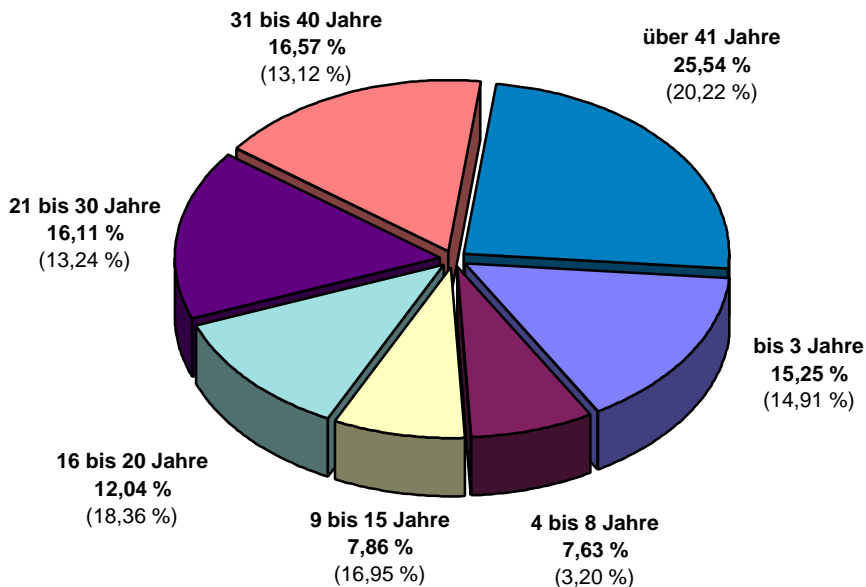
5.3.5 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Auswertung von Kauffällen für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2002 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

5.3.5.1 Aufteilung nach Wohnflächen¹



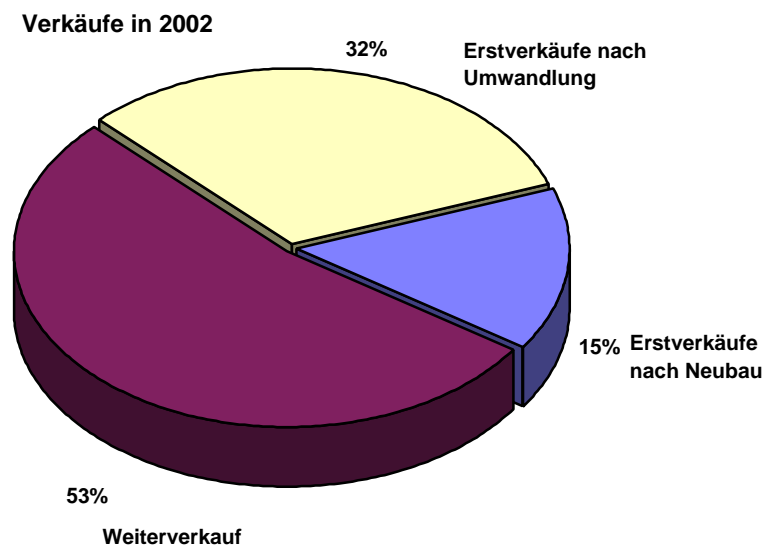
5.3.5.2 Aufteilung nach Wohnungsalter¹



¹ Die Summe der Prozentangaben kann aufgrund von Rundungsungenauigkeiten von 100 abweichen.

5.3.5.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Teilmarktanteil in 2002	Veränderung zum Vorjahr
	2000	2001	2002		
Erstverkauf nach Neubau	211	209	274	15 %	+ 31,1 %
Erstverkauf nach Umwandlung	379	424	587	32 %	+ 38,4 %
Weiterverkauf	851	881	974	53 %	+10,6 %
Verkäufe insgesamt	1441	1514	1835		+ 21,2 %



6. Bodenrichtwerte

6.1 Allgemeines

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für diese Lage typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück). Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2002 für das Stadtgebiet insgesamt rd. 160 Bodenrichtwerte für baureifes Land in €/m² beschlossen.

Des Weiteren wurden die Bodenrichtwerte **erschließungsbeitragsfrei (ebf)** beschlossen, d. h. sie beinhalten einen erschließungsrelevanten Wertanteil.

Die Bodenrichtwerte und die zu Grunde gelegten Eigenschaften sind in der **Bodenrichtwertkarte** in der folgenden Form angegeben:

Bodenrichtwert in €/m ²	Art der baul. Nutzung; Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	Größe des Richtwertgrundstückes

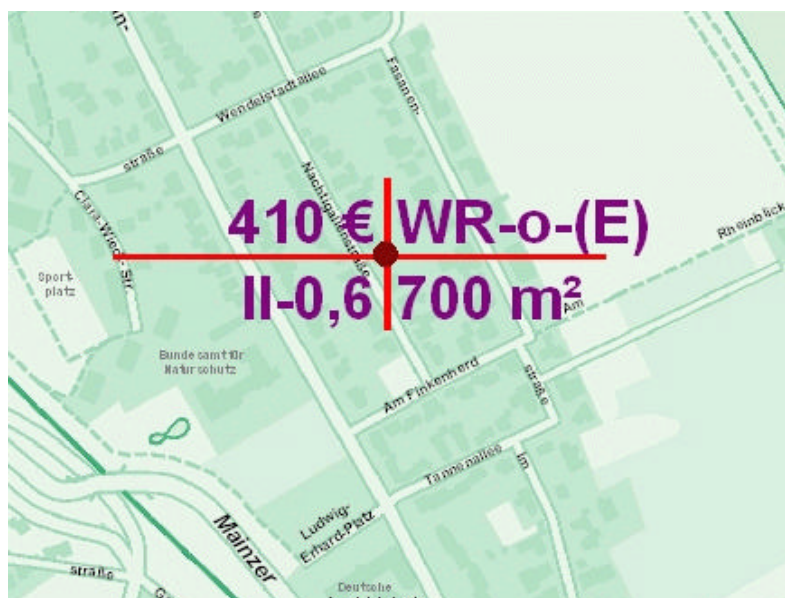
z. B.:

410,-	WR - o - (E)
II - 0,6	700 m ²

Hierin bedeuten im Einzelnen:

410,-	= Bodenrichtwert in €/m ² Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
WR	= reines Wohngebiet
o	= offene Bauweise
(E)	= Ein- und Zweifamilienhausgrundstück
II	= Zahl der Vollgeschosse
0,6	= Geschossflächenzahl (GFZ)
700 m ²	= Grundstücksfläche

Im **Internet** sind die Bodenrichtwerte wie folgt dargestellt:



6.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 31.12.2002

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung wurden die nachfolgenden gebiets-typischen Werte zusammengestellt.

Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet der Bundesstadt Bonn aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird je-doch empfohlen, eine Einzelauskunft aus der Bodenrichtwertkarte einzuholen.

Hierdurch ist, soweit ein auf die Qualitätsmerkmale des Bewertungsobjektes zutref-fender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage mög-lich.

Stadtbezirk	Wohnlage	Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlicher Richtwert in €m ² erschließungsbeitragsfrei	Wohnbaufläche für Geschoß- wohnungen (Mietwohnungen) durchschnittlicher Richtwert in €m ² erschließungsbeitragsfrei
Bonn	sehr gut	385	---
	gut	320	300
	mittel	245	260
	einfach	220	---
Bad Godesberg	sehr gut	390	---
	gut	345	360
	mittel	295	255
	einfach	230	---
Beuel	sehr gut	340	---
	gut	270	---
	mittel	240	260
	einfach	230	220
Hardtberg	sehr gut	---	---
	gut	285	---
	mittel	275	270
	einfach	205	220

Hinweis: Grundstücke, auf denen Wohnungseigentum realisiert wurde, werden in der Regel mit höheren Bodenpreisen gehandelt als Grundstücke für den Mietwohnungsbau.

6.2 Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen zum 31.12.2002

Für die städtebaulichen Entwicklungsbereiche "Bonn-Bundesviertel", "Hardtberg" und "Wohn- und Technologiepark" hat der Gutachterausschuss sogenannte besondere Bo-denrichtwerte für den Zustand im Sinne von §153 Abs. 1-3 (Anfangswert) und §153 Abs. 4 (Endwert) in Verbindung mit §169 BauGB ermittelt.

Als Grundlage dienen Wertzonensysteme, in denen zu Beginn der städtebaulichen Maßnahmen Entwicklungszustände festgestellt und Anfangswerte ermittelt wurden. Die besonderen Bodenrichtwerte sind, entsprechend den allgemeinen Richtwerten,

auf fiktive Grundstücke mit den maßgeblichen wertbestimmenden Merkmalen der betreffenden Wertzone bezogen.

Für das Jahr 2002 wurden für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Bonn-Bundesviertel" 60, für den Entwicklungsbereich "Hardtberg" 15 und für den "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2002 für den Entwicklungsbereich "Bonn-Bundesviertel" 26, für den Entwicklungsbereich "Hardtberg" im Bereich Ückesdorf-West 4, für den Bereich "Brüser Berg" 4 Endwerte und für das Duisdorfer Oberdorf 1 Endwert ermittelt.

Die besonderen Bodenrichtwerte werden den Beteiligten im Rahmen der Durchführung der jeweiligen Maßnahme zugänglich gemacht.

6.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Das Ergebnis einer Auswertung von rd. 100 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 1998 bis 2002 einschließlich für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Entwicklungszustand **reines Agrarland**) spiegelt sich in folgenden Orientierungswerten wider:

Nutzung	reines Agrarland [Euro/m ²]
Ackerland	2 – 5
Grünland	2 – 4
Forstflächen (incl. Aufwuchs)	0,5 – 2

7. Erforderliche Daten

7.1 Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn (s. 5.1.1)

7.2 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger, objekttypischer Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt. 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 angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

Objekt / Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke								
a) freistehende Einfamilienhäuser						3,0	3,0	3,25
b) Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften *	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,75
c) Zweifamilienhäuser						3,75	3,75	4,00
Eigentumswohnungen								
d) vermietete Eigentumswohnungen (zwischen 10 und 35 Jahre alt)	4,5	4,5	4,5	4,5	4,25	4,5	4,5	4,75
e) vermietete Eigentumswohnungen (jünger als 10 Jahre)				4,0	3,75	3,75	3,75	4,00
Mietwohngrundstücke								
f) Altbauten mit einer Restnutzungsdauer von 30 - 45 Jahren	4,5	4,5	4,75	4,5	4,5	4,5	4,5	4,75
g) Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von über 45 Jahren	5,0	5,0	5,25	5,0	5,0	5,25	5,25	5,25
Gemischt genutzte Grundstücke								
h) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit überwiegendem Wohnanteil	5,5	5,5	5,75	5,75	5,5	5,5	5,5	5,75
i) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit geringem Wohnanteil	6,0	6,0	6,0	6,0	5,75	5,75	5,75	6,00
j) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke in <u>bevorzugten</u> Lagen	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,25
Hinweis: in den 1a - und tlw. auch in den 1b – Geschäftslagen (Citylagen) können die Liegenschaftszinssätze unter dem in j) genannten Zinssatz liegen.								

* In den Jahren 1993 bis 1999 wurden die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke nicht getrennt ausgewertet. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz beinhaltet ausgewertete freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser.

7.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. Abweichungen bedingen können.

Objekt / Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke								
a) freistehende Einfamilienhäuser						26	26	24
b) Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften *(s. Seite 37)	22	22	22	22	23	23	23	21
c) Zweifamilienhäuser						21	21	18
Eigentumswohnungen								
d) vermietete Eigentumswohnungen (zwischen 10 und 35 Jahre alt)	18	18	18	18	18	18	18	17
e) vermietete Eigentumswohnungen (jünger als 10 Jahre)				20	23	23	23	21
Mietwohngrundstücke								
f) Altbauten mit einer Restnutzungsdauer von 30 - 45 Jahren	16	16	15	16	16	16	16	15
g) Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von über 45 Jahren	16	16	15	16	16	15	15	14
Gemischt genutzte Grundstücke								
h) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit überwiegendem Wohnanteil	15	15	15	15	14	14	14	13
i) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit geringem Wohnanteil	14	14	15	15	14	15	15	14
j) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke in bevorzugten Lagen	16	16	15	15	14	15	15	15
Hinweis: in den 1a - und tlw. auch in den 1b – Geschäftslagen (Citylagen) können die Ertragsfaktoren über dem in j) genannten Faktor liegen.								

7.4 Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in v.H. der Nettokaltmiete

Die nachfolgenden Prozentsätze für nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§18 WertV88) wurden im Jahre 1997 wie folgt ermittelt:

- Durch Auswertung von rund 435 verwertbaren, im Zuge der Mietenerhebung erlangten Eigentümerangaben
- auf Grund von Angaben im Bonner Raum tätiger Wohnungsbaugesellschaften bzw. Hausverwaltungen sowie
- durch Berücksichtigung der in den §§ 26, 28 und 29 der Zweiten Berechnungsverordnung angegebenen Pauschalen.

Die Angaben beziehen sich auf Mietwohngrundstücke mit 3 - 8 Wohnungen.

Baujahr	Wohnungsausstattung ohne Bad oder ohne Zentralheizung v. H.	Wohnungsausstattung mit Bad und mit Zentralheizung v. H.
bis 1948	27 - 25	24 - 21
1949 – 1965	24 - 20	23 - 20
1966 – 1977	-----	20 - 17
ab 1978	-----	17 - 13

Die ermittelten prozentualen Spannen spiegeln den Bereich wider, in dem sich die Bewirtschaftungskosten bewegen. Die unterschiedlichen Miethöhen für gleichartige Gebäude (z. B. lagebedingt) verlangen eine sachverständige Anwendung der pauschalierten Bewirtschaftungskosten innerhalb der angegebenen Spannen.

7.5 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

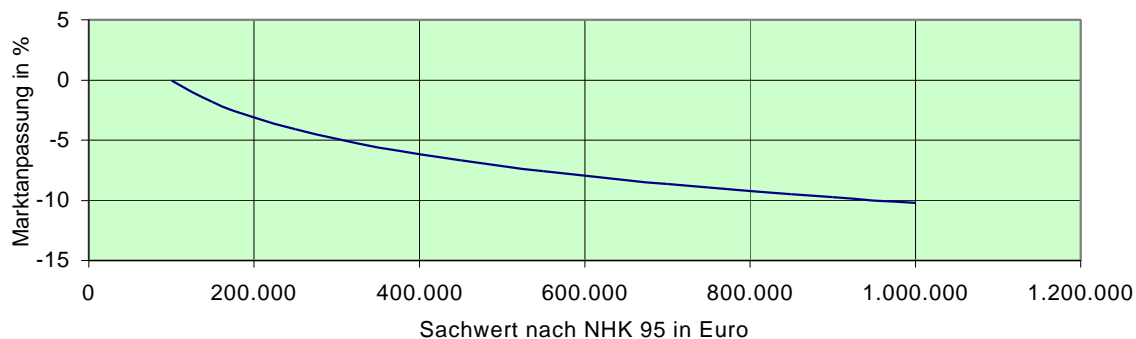
Im Zuge der zeitnahen Kaufpreisauswertung von rd. 110 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Bonn wurde eine systematische Abweichung zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt. Die Sachwerte waren vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95) je m³ Bruttorauminhalt ermittelt worden.

Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abschläge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 95. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- die Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277 (i. d. F. von 1987)
- die Zugrundelegung des **Baukostenindex** für Wohngebäude des Landes **Nordrhein-Westfalen** (Basisjahr 1995)
- die Zugrundelegung fiktiver Gebäudebaujahresklassen bei modernisierten Gebäuden.

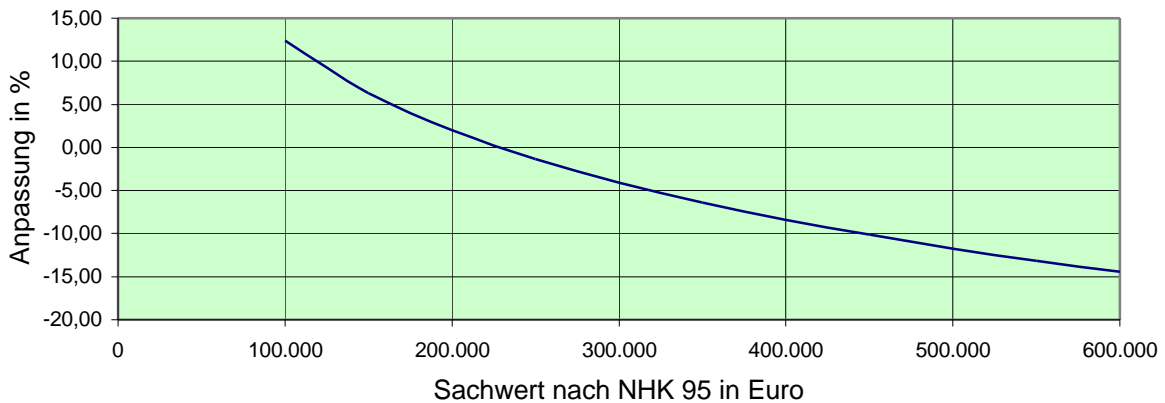
Die Analyse ergab folgende Marktanpassungen:

7.5.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1999



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
100.000	0
150.000	-2
200.000	-3
250.000	-4
300.000	-5
350.000	-6
400.000	-6
450.000	-7
500.000	-7
600.000	-8
700.000	-9
800.000	-9
900.000	-10
1.000.000	-10

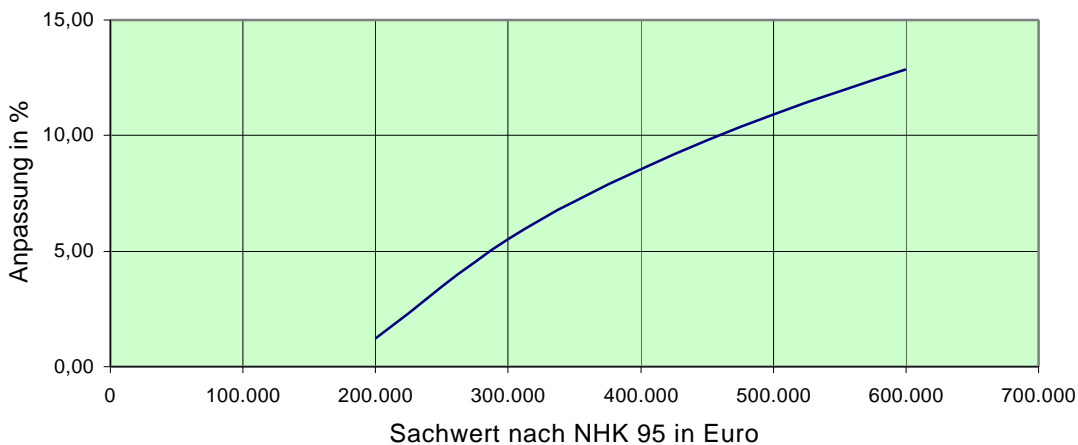
7.5.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und –Doppelhaushälften der Baujahre 1950 bis 1999



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
100.000	+ 12
150.000	+ 6
200.000	+ 2
250.000	- 1
300.000	- 4
350.000	- 6
400.000	- 8
450.000	- 10
500.000	- 12
550.000	- 13
600.000	- 14

7.5.3 Grundstücke mit beidseitig angebauten „Gründerzeithäusern“ der Baujahre 1890 bis 1914

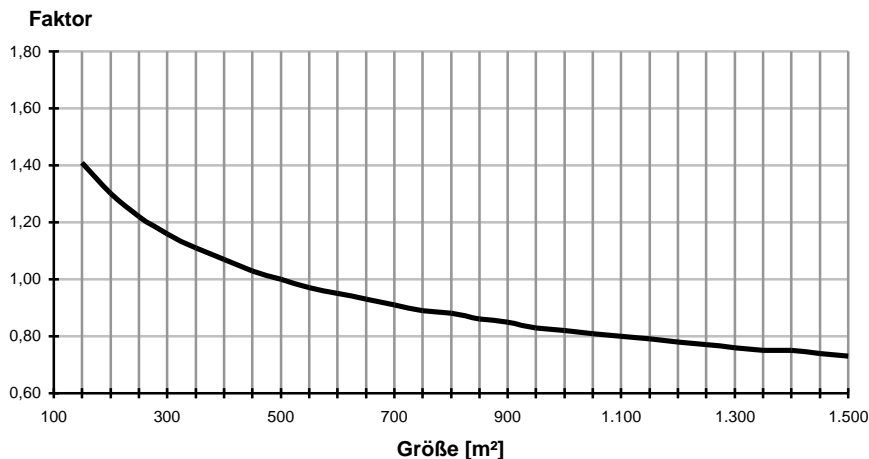
Die Analyse der ausgewerteten Daten zeigt deutlich, dass auf dem Bonner Grundstücksmarkt derartige Wohnhäuser mit guter Ausstattung in guten Wohnlagen (wie z.B. in der Bonner Südstadt) einer besonderen Wertschätzung und Nachfrage unterliegen.



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	+ 1
300.000	+ 6
400.000	+ 9
500.000	+ 11
600.000	+ 13

7.6 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

In der nachfolgenden Grafik ist Datenmaterial der Jahre 1989 bis 1991 eingeflossen. Hierbei wurden nur Kaufpreise von unbebauten, erschliessungsbeitragspflichtigen Grundstücken ausgewertet, die nicht in weitere Bauplätze aufteilbar sind. Stichproben des Datenmaterials aus dem Jahre 1998 führten zum gleichen Ergebnis. Die Faktoren sind nur zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.



Größe [m²]	Faktor
150	1,42
200	1,29
300	1,16
400	1,07
500	1,00
600	0,95
700	0,91
800	0,87
900	0,85
1.000	0,83
1.100	0,80
1.200	0,78
1.300	0,76
1.400	0,75
1.500	0,73

8. Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Die Bundesstadt Bonn hat in Zusammenarbeit mit dem Verband Haus & Grund Bonn/Bad Godesberg, dem Mieterverein Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. und dem Gutachterausschuss einen Qualifizierten Mietspiegel i. S. § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zum Stichtag 1.1.2002 herausgegeben (**Bonner Mietspiegel 2002**). Die Veröffentlichung erfolgte im November des Jahres 2002.

Der derzeit gültige Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. ist im Internet unter www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html über den Suchbegriff **Mietspiegel** zu finden.

Im Rahmen der Mitwirkung bei der Erstellung des Bonner Mietspiegels hat der Gutachterausschuss eine Wohnlagenkarte und ein Wohnlagen-Straßenverzeichnis erstellt, die als Bestandteile des Mietspiegels mitveröffentlicht wurden.

An Hand dieser Wohnlagenkarte bzw. des Wohnlagen-Straßenverzeichnisses kann die Einstufung eines „Wohnquartieres“ in die Wohnlagen *-sehr gut-*, *-gut-*, *-mittel-* oder *-einfach-* vorgenommen werden (Erläuterungen hierzu siehe **Bonner Mietspiegel 2002**).

9. Gewerbliche Mietwerte

9.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2000 bis 2002 rd. 340 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

Die Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits/vermieterseits zwecks Instandhaltung, Umbau oder Ausbau) auf die Miete widerspiegelt. Hierbei war auch festzustellen, dass sich eine Abhängigkeit der Miete pro m² Hauptnutzfläche für Ladenlokale statistisch nachweisen lässt. Diese ermittelte Abhängigkeit der Ladenmiete von der Ladengröße ist unter Ziffer 9.1.1 dargestellt.

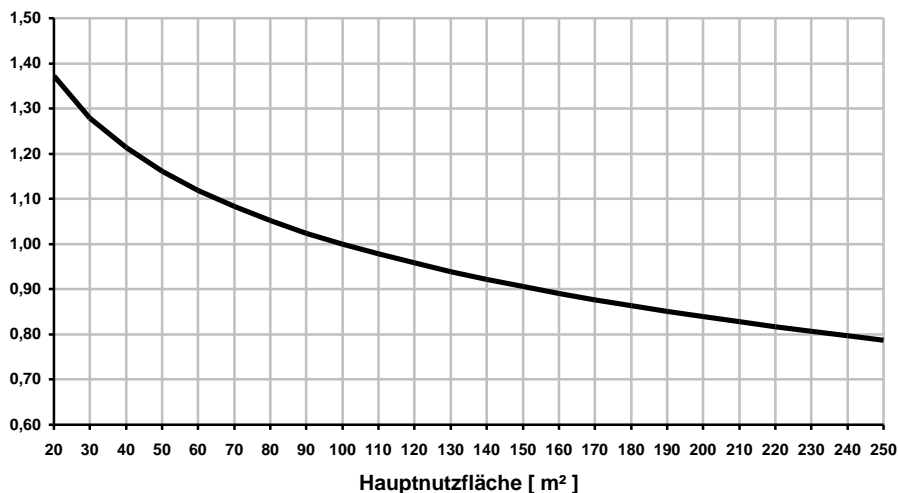
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m². Die aufgeführte Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 150 €/m² bekannt und bei großen Läden, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von 12 €/m².

Lage	50 m ² (€/m ²)	80 m ² (€/m ²)	120 m ² (€/m ²)	400 m ² (€/m ²)
Bonn				
1a - Lage	65 – 100	55 – 80	38 – 75	24 – 45
1b - Lage	28 – 58	26 – 45	23 – 41	22 – 32
1c - Lage	14 – 31	13 – 28	13 – 26	12 – 20
Poppelsdorf	17 – 25	14 – 22	12 – 20	8 – 13
Bonner Norden	9 – 16	8 – 16	8 – 15	7 – 13
Kessenich	8 – 16	7 – 15	6 – 11	5 – 9
Bad Godesberg				
1a - Lage	30 – 47	25 – 43	20 – 40	13 – 30
1b - Lage	15 – 30	13 – 28	10 – 25	9 – 22
Nebenzentren	8 – 17	7 – 14	6 – 12	5 – 9
Beuel				
Zentrum	10 – 25	9 – 20	8 – 16	8 – 14
Oberkassel	8 – 13	7 – 12	7 – 12	6 – 9
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	15 – 30	10 – 20	9 – 18	8 – 17
Brüser Berg	10 – 13	9 – 13	9 – 12	7 – 9

9.1.1 Durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Ladenfläche (Hauptnutzfläche) zur Miethöhe

Das Ergebnis einer Analyse des Datenmaterials der Jahre 1995-1997 aus den Zentrumslagen der Bonner Stadtbezirke über die Abhängigkeit der Ladenmiete von der Ladengröße ist nachfolgend dargestellt:



Größe [m²]	Faktor
20	1,37
30	1,28
40	1,21
50	1,16
60	1,12
70	1,08
80	1,05
90	1,02
100	1,00
110	0,98
120	0,96
130	0,94
140	0,92
150	0,91
160	0,90
170	0,88
180	0,86
190	0,85
200	0,84
210	0,83
220	0,82
230	0,81
240	0,80
250	0,79

9.2 Mietwerte für Büroräume

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen 207 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2000 bis 2002 vereinbart bzw. angepasst wurden, zur Verfügung. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der Größe der Netto-Grundfläche ist nicht erkennbar. Die Mehrzahl der Mieten bewegt sich:

a)	im rechts- und linksrheinischen Bundesviertel (einschl. Randlagen des Bundesviertels) zwischen	10 und 14,5 €/m²
b)	in sonstigen guten und bevorzugten Bürolagen einschließlich Stadtbezirkzentren zwischen	8 und 13 €/m²
c)	in nicht bevorzugten Bürolagen (weniger gute Verkehrsanbindung, Mängel im Mikroumfeld) zwischen	5 und 9 €/m²

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich durchweg auf eine gute, zeitgemäße Ausstattung und geben das mittlere Bonner Büromieten-Niveau wieder. Diese Angaben schließen im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, in den Achsmaßen, in den Raumtiefen bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

9.3 Mieten für Gastronomiebetriebe

In den Jahren 2001 und 2002 sind dem Gutachterausschuss 60 verwertbare Mieten für Gastronomiebetriebe mitgeteilt worden. Den größten Anteil an den ausgewerteten Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

Die Einzelmieten wurden nicht daraufhin untersucht, ob eventuell ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen. Die relativ große Schwankungsbreite spiegelt den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, und sonstigen Besonderheiten (z.B. Investitionen mieterseits - vermierterseits zwecks Instandhaltung, Umbau, Ausbau) auf die Miete wider.

Eine sachverständige Auswertung der Mieten bzw. Pachten für Gastronomiebetriebe ergibt folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m². Die aufgeführte Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten **nur für Hauptnutzflächen** ohne Nebenräume und Lagerflächen; diese sind zusätzlich zu vergüten.

Lage	80 m ²	120 m ²
	(€/m ²)	(€/m ²)
Bonn		
1a - Lage	35 – 70	25 – 60
1b - Lage	25 – 45	20 – 40
1c - Lage	16 – 25	14 – 20
Nebenzentren u. Randlagen	10 – 20	8 – 18
Bad Godesberg		
1a - Lage	20 – 30	15 – 28
1b - Lage	13 – 26	11 – 21
Nebenzentren u. Randlagen	10 – 18	8 – 15
Beuel		
Zentrum	11 – 25	9 – 19
Duisdorf		
Zentrum	11 – 26	9 – 18

9.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 390 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 1999 und 2000 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden, zur Verfügung.

Im Jahre 2002 wurde seitens des Gutachterausschusses keine erneute Mieten-Erhebung durchgeführt.

Der Gutachterausschuss hält die im Vorjahr veröffentlichten Mietspannen nach wie vor für zutreffend.

Lage	Garagenmiete	Tiefgaragenmiete	Miete für einen offenen Stellplatz
Bonn-Zentrum		50 – 110	45 – 60
Bonn-Bundesviertel		40 – 60	25 – 50
verdichtete Stadtlage	40 – 50	40 – 50	25 – 40
Ortslage	25 – 40	18 – 30	8 – 15

9.5 Mietwerte für Lagerflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lagerflächen basieren auf einer Auswertung von 23 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen, die in den Jahren 2001 bis 2002 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden. Die Spannen beinhalten den Einfluss der wertbildenden Faktoren Verkehrsanbindung, die Lademöglichkeiten (Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt) und den Allgemeinzustand (Baujahr, Bauart, Instandhaltung) der ausgewerteten Mietobjekte.

a)	befestigte und unbefestigte Hofflächen	rd. 0,30 bis 1,00 €/m ²
b)	überdachte offene Lagerflächen	rd. 1,50 bis 2,50 €/m ²
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 2,50 bis 5,00 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,00 bis 6,00 €/m ²

Bonn, im Mai 2003

Der Vorsitzende
gez. Hawlitzky

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Steinwarz

Anhang:**Gebühren des Gutachterausschusses**

Die Gebühren des Gutachterausschusses richten sich nach der Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVwGebO NW), zuletzt geändert am 22. Mai 2001, die hier **auszugsweise** wiedergegeben wird.

Tarifstelle**13 Aufgaben der Grundstückswertermittlung**

Vorbemerkungen

1. Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NW - vom 7. März 1990 -GV.NRW.S 156 - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
2. Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
3. Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.
4. Die bei der Gutachtenerstattung anfallenden Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

13.1 Gutachten**13.1.1 Erstattung von Gutachten** über bebaute Grundstücke, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW);

- | | | |
|-----------------------------|--------------|---------------------|
| • Bei Werten bis 770.000 € | Grundgebühr: | 700 € |
| | zuzüglich: | 2,0 v.T. des Wertes |
| • Bei Werten über 770.000 € | Grundgebühr: | 700 € |
| | zuzüglich: | 1,0 v.T. des Wertes |
| | zuzüglich: | 770 € |

13.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands

- | | |
|--|-----------|
| • wenn neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind | bis 200 € |
| • wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind | bis 400 € |
| • wenn besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind oder wertrelevante Rechte oder Lasten zu ermitteln sind | bis 600 € |
| • wenn Baumängel- oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind | bis 300 € |

13.1.3	Abschläge auf die Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands	
	<ul style="list-style-type: none"> • z.B. bei der Ermittlung von Werten zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen 	um bis zu 700 €
13.3	Auskünfte durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte und Internetauskünfte	
	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Auskünfte einfacher Art 	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> • Auskünfte über das Internet (ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung) 	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Auskünfte schwieriger Art 	10 € bis 250 €
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte	
	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten (je beantragten Wert); laut GebO Rahmengebühr: 15 € bis 40 €	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn (je beantragten Wert) 	15 €
13.4	Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten (laut GebO Rahmengebühr: 25 € bis 250 €)	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn 	40 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	20 €
13.4.2.1	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (laut GebO Rahmengebühr: 10 € bis 40 €)	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn 	20 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	10 €