

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
oder im Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW unter
www.boris.nrw.de

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 2003**

- 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 Verbraucherpreise	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 2003	23
5.2.2 Durchschnittspreise in €/m ² Wohnfläche für typ. bebaute Grundstücke im Jahre 2003	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 1.01.2004	35
6.3	Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen zum 1.01.2004	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 (Hauptnutzfläche) zur Miethöhe	44
9.2	Mietwerte für Büroräume	44
9.3	Mietwerte für Gastronomiebetriebe	45
9.4	Mietwerte für Stellplätze	46
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 eine steigende Tendenz und beträgt derzeit (Stand 31.12.2003) rd. 312.530; sie verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 145.695	rd. 69.380	rd. 65.485	rd. 31.970

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 2003 wurden im Stadtgebiet rd. 530 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2003 auf 157.374 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2003 wie folgt dar:

Monat	Fertigstellung von Wohnungen in 2003					Wohnungsbestand
	Insgesamt	davon im Stadtbezirk.....				
		Bonn	Bad Godbg.	Beuel	Hardtberg	
Januar	83	4	9	69	1	156.889
Februar	24	5	5	6	8	156.911
März	54	36	2	16	0	156.970
April	14	1	1	6	6	156.980
Mai	29	11	6	12	0	157.016
Juni	25	16	6	1	2	157.044
Juli	3	3	0	0	0	157.041
August	23	19	1	1	2	157.076
September	33	1	19	13	0	157.091
Oktober	84	56	0	28	0	157.173
November	37	8	0	26	3	157.221
Dezember	122	52	46	24	0	157.374

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
2003	531	212	95	202	22	157.374

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
- Dipl.-Ing. Karl Schwarting, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Heinrich Streich, Kreisvermessungsdirektor a. D.
- Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor

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., Öbuv Sachverständiger
- 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
- Anna E. Günther FA Bonn-Außenstadt
- Sabine Schüpp FA Bonn-Außenstadt

3. Grundstücksverkehr

3.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3359 Urkunden mit insgesamt 3531 Kauffällen, die im Jahr 2003 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet.

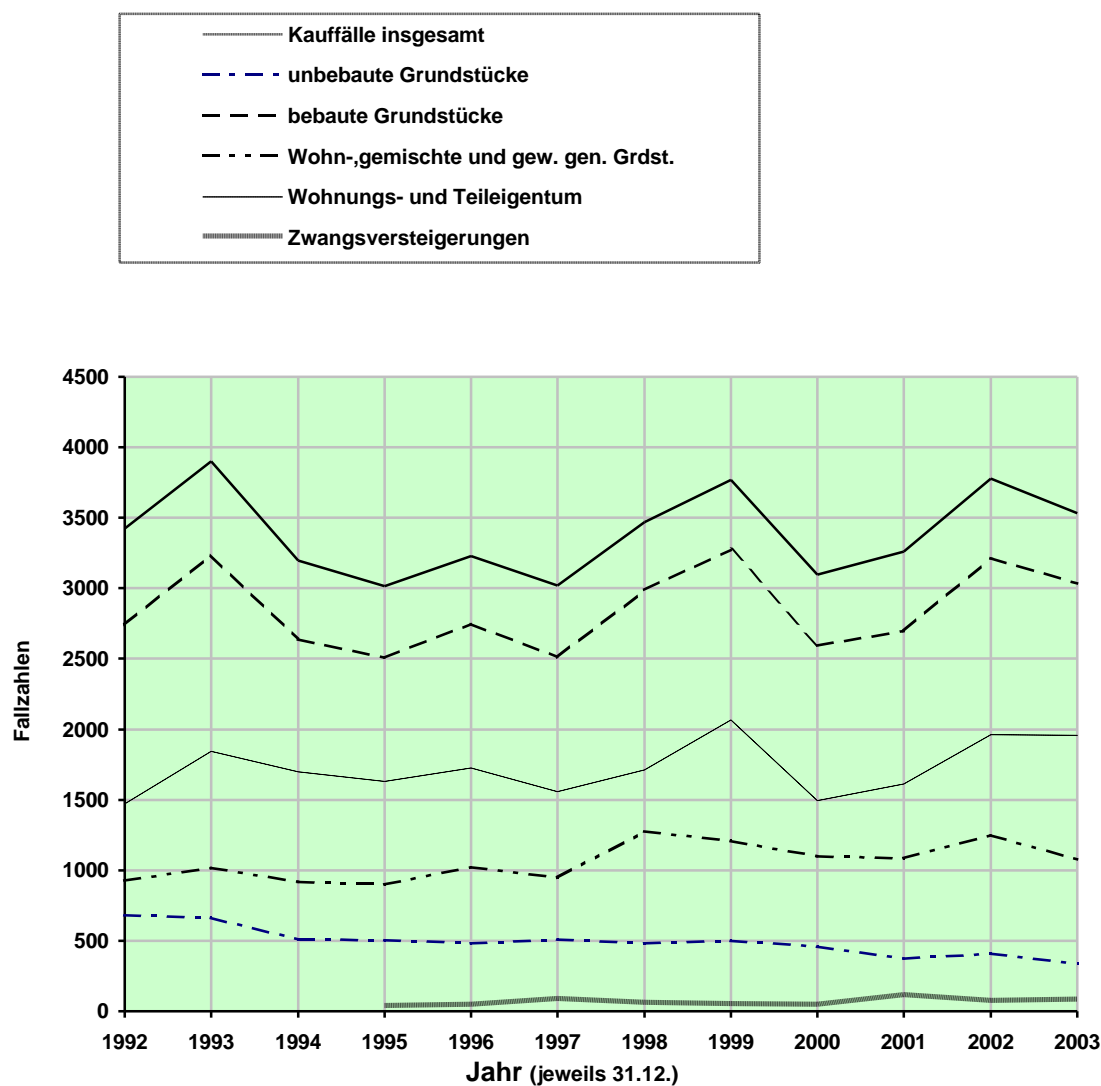
Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zu 2002 um rd. 6,5 % gefallen ist.

Während bei der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum eine Stagnation zu verzeichnen ist, verringerten sich gegenüber dem Vorjahr die Zahlen der Kauffälle für bebaute Wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke um 13,8 % und für unbebaute Grundstücke um 17,4 % (ohne Zwangsversteigerungs- und Erbbaurechtsfälle).

	Kaufjahr / Veränderung	1999	99/00 [%]	2000	00/01 [%]	2001	01/02 [%]	2002	02/03 [%]	2003
1.	Kauffälle insgesamt hierin bezogen sich auf:	3.770	-17,8	3099	+ 5,2	3259	+ 15,9	3778	-6,5	3531
1.1	Unbebaute Grundstücke hierin enthaltene Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.	498 21	-8,2 71,4	457 36	-18,8 -19,4	371 29	+9,7 +44,8	407 42	-17,4	336 19
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	3272	-20,0	2592	+4,1	2698	+19,1	3213	-5,5	3035
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1206	-9,0	1098	-1,3	1084	+15,4	1251	-13,8	1078
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	2066	-27,7	1494	+8,0	1614	+21,6	1962	-0,2	1957
	in 1.2 enthalten als Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.	66	-22,7	51	0,0	51	+52,9	78	- 29,5	55
1.3	Zwangsversteigerungen	53	-5,7	50	+ 140	120	-37,5	75	+ 17,3	88
1.4	Erbbaurechte					70	+18,6	83	- 13,2	72

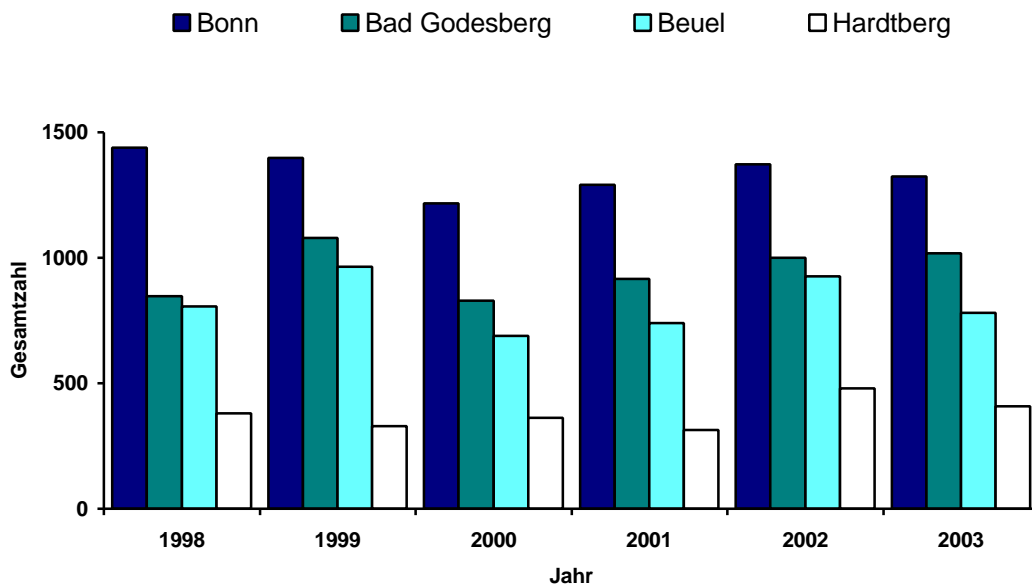
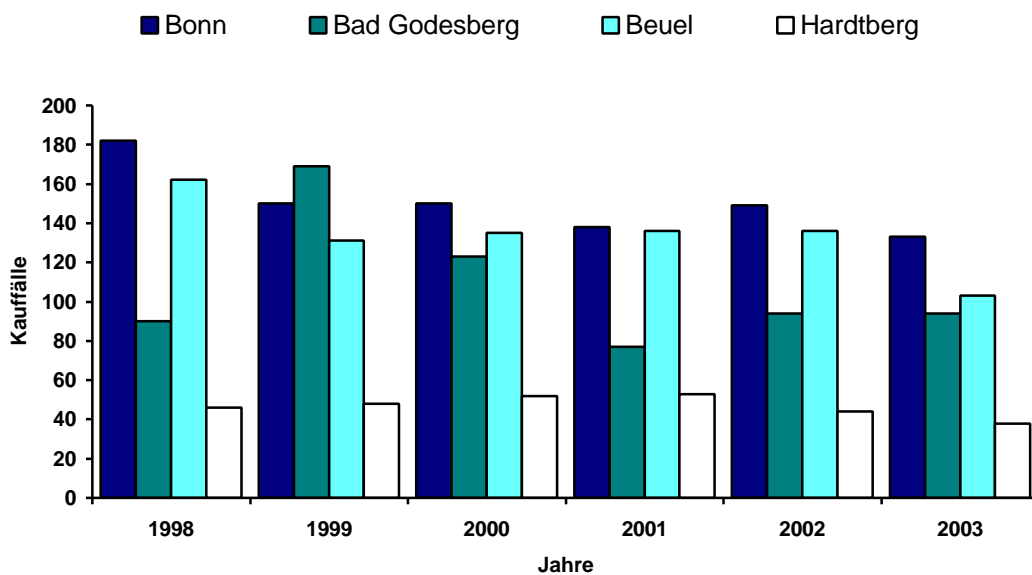
Die statistische Darstellung der Erbbaurechtsfälle erfolgt in 2001 erstmals.

Die langzeitige Entwicklung der Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1992 bis 2003 wie folgt dar:

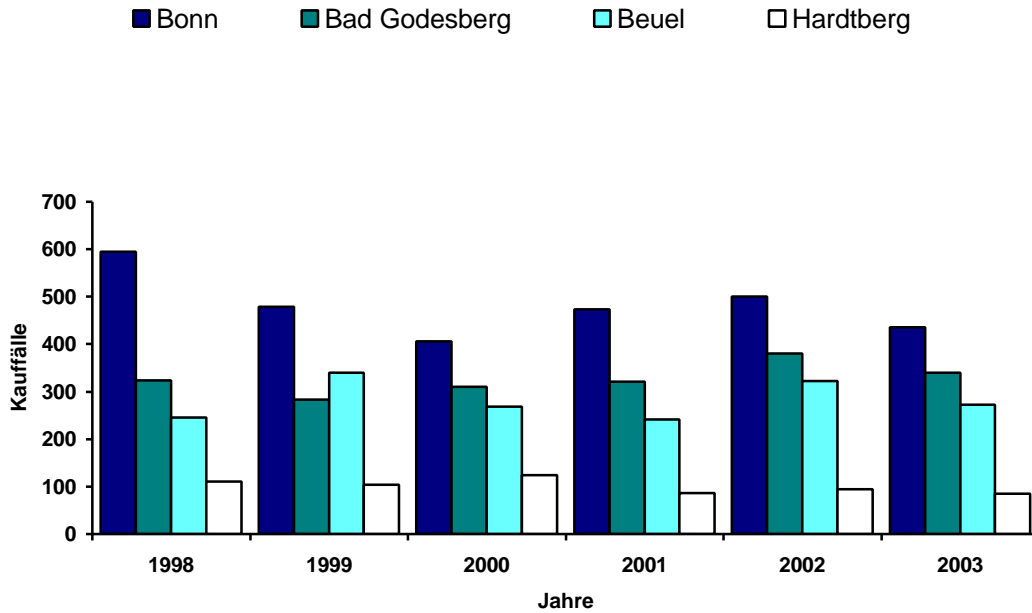


Die Anzahl der Kauffälle im Vertragsjahr 2003 (incl. Zwangsversteigerung und Erbbau-recht) verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

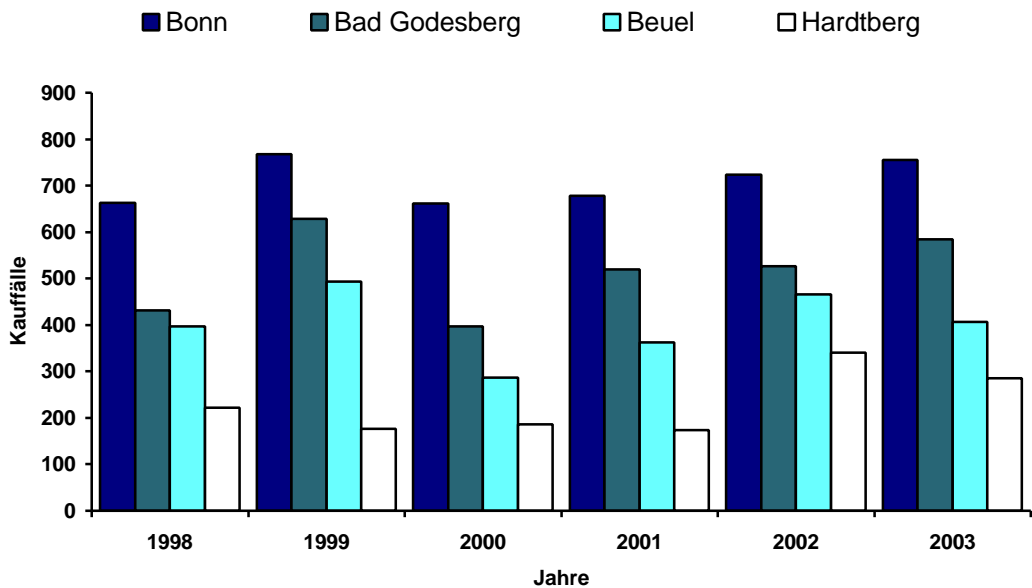
	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1323	1019	781	408
Unbebaute Grundstücke	133	94	103	38
Bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzte Grundstücke	435	340	272	85
- Wohnungs- und Teileigentum	755	585	406	285

Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken**Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken**

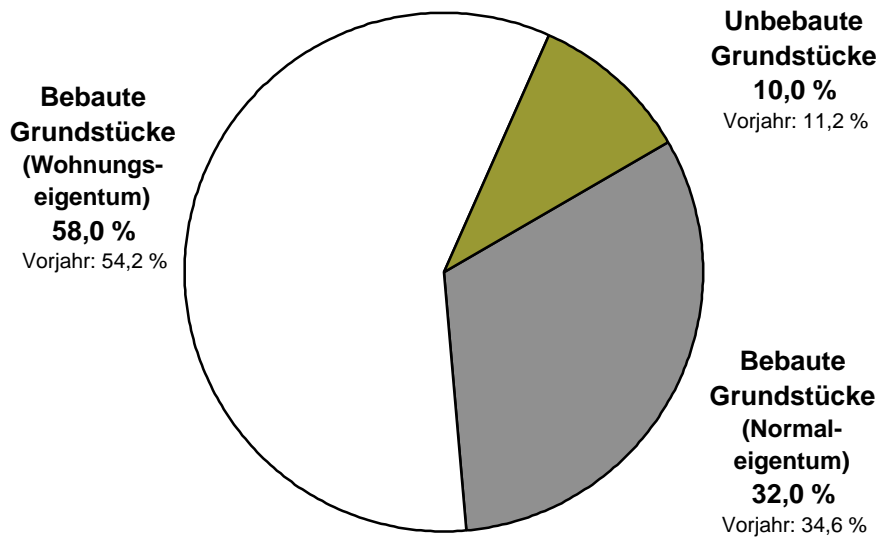
Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzter Grundstücke nach Stadtbezirken



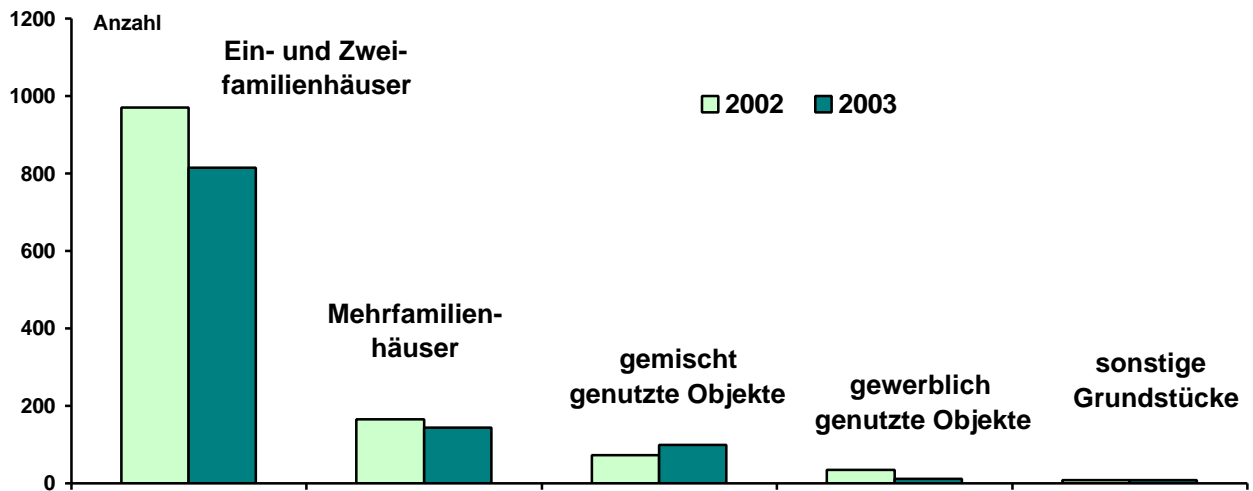
Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



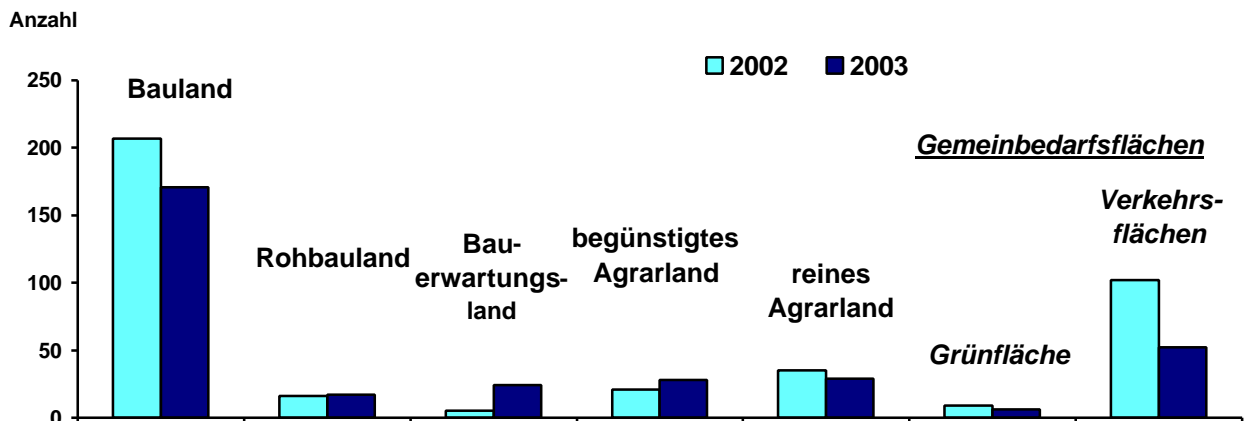
3.2 Prozentuale Aufteilung der vorgenannten Kauffälle unter 1.1 und 1.2



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.

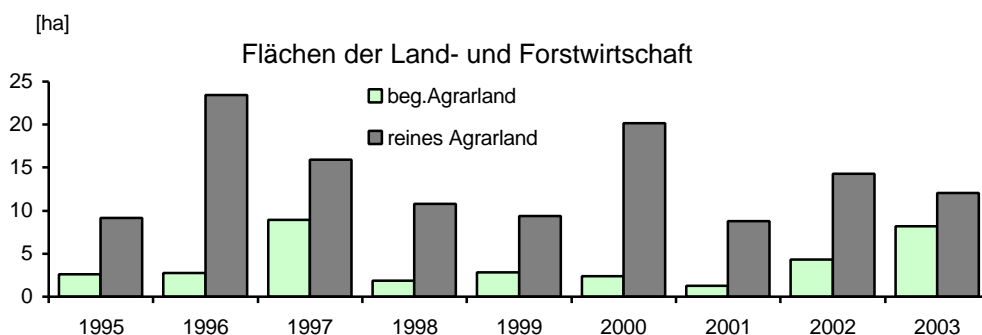
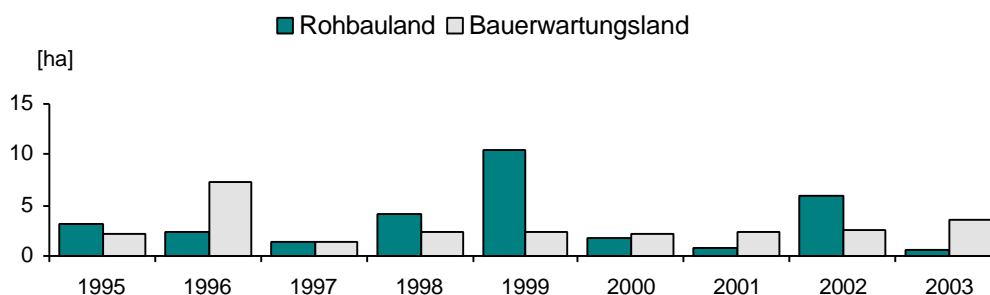
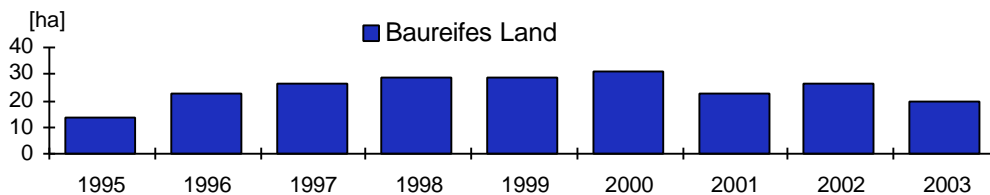
Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 1995 für Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Nicht dargestellt ist nachfolgend der Umsatz für Flächen, denen im Zuge der Kaufvertragsauswertung kein Entwicklungszustand (z.B. Verkehrsflächen) zugeordnet wurde (in 2003 ca. 4,7 ha).

4.1.1 Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

Gesamtumsatz:

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
27,9	58,1	63,3	55,5	53,4	57,4	41,8	53,5	48,7

hiervon entfielen auf:



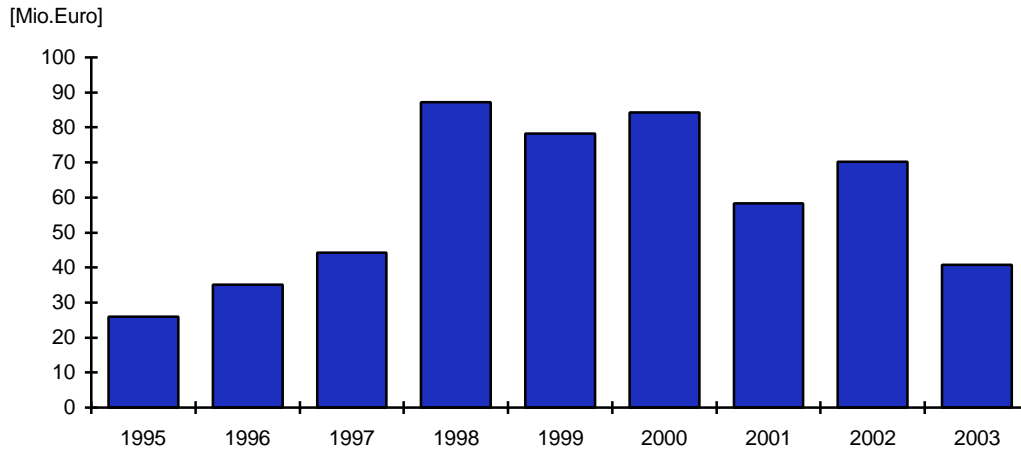
4.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro

Gesamtumsatz

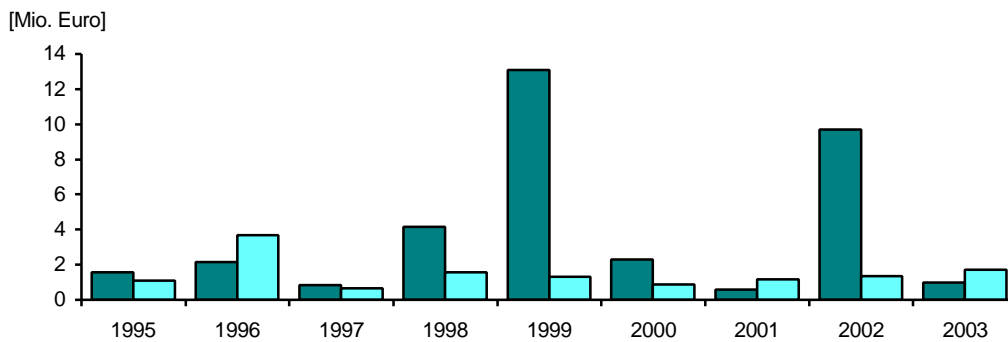
1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
29,7	41,8	48,2	98,0	93,5	88,1	60,5	83,1	48,8

hiervon:

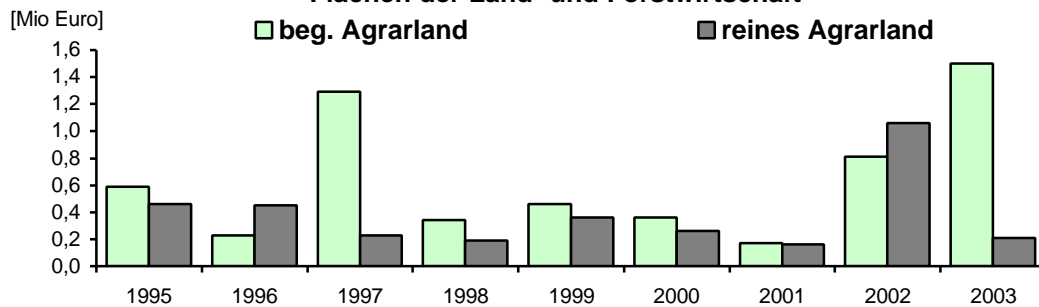
Baureifes Land



■ Rohbauland ■ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

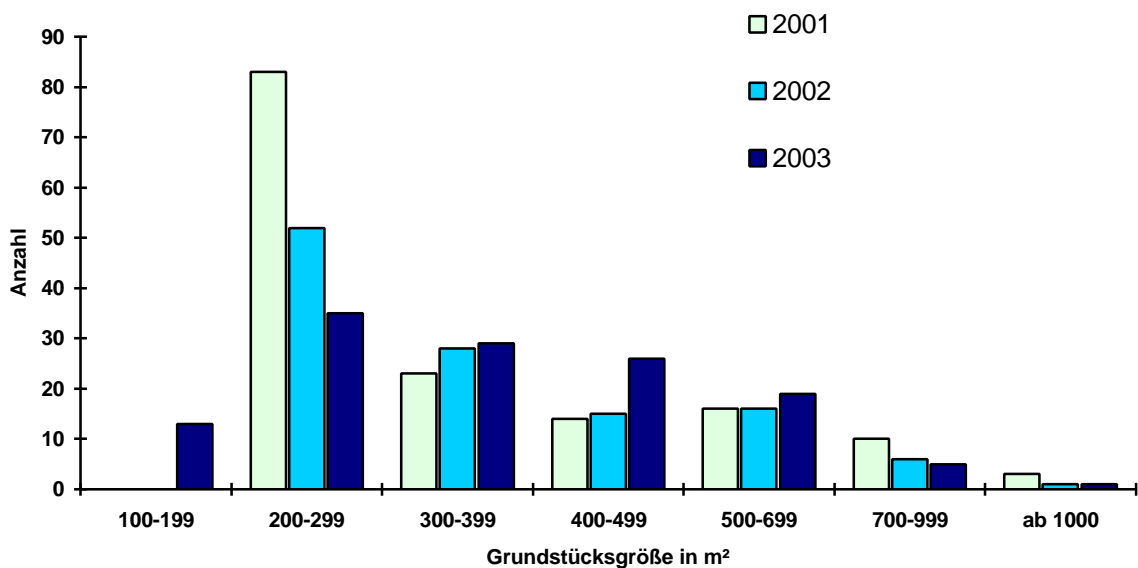


4.1.3 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 2003 die Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke weiterhin 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 zwar hinter der Gruppe 200 bis 299 m² zurück, doch ihr Marktanteil hat sich im genannten Zeitraum erhöht. Die Anzahl der Kauffälle baureifer Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke der Flächengrößen 500 bis 699 m² sowie 700 bis 999 m² stagnierte bei jeweils weniger als 20 Fällen pro Jahr.

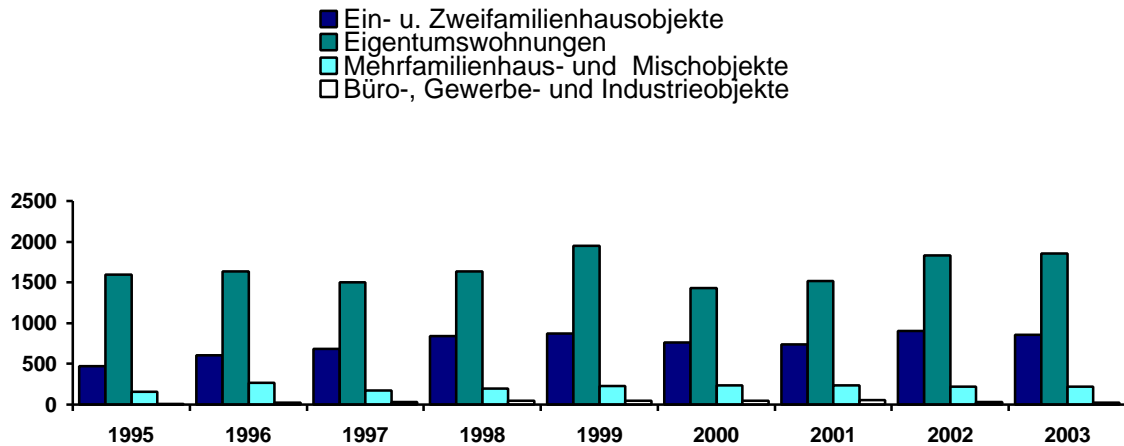
Verteilung der vermarkteten unbebauten EFH-/ZFH-Grundstücke
- sortiert nach Flächengrößen (m²) und Jahren -



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.

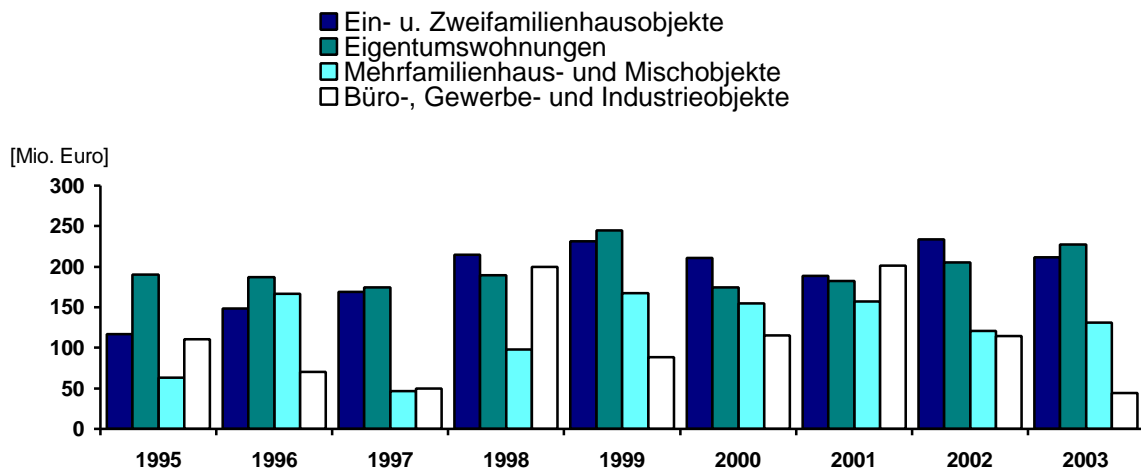
4.2.1 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle



Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
	2235	2661	2509	2721	3100	2493	2540	2996	2964

4.2.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro



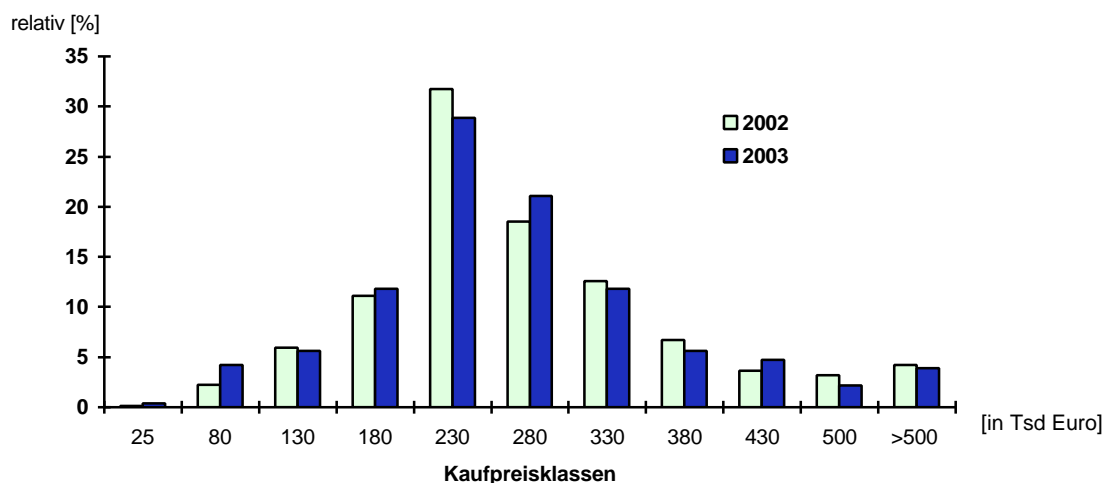
Gesamtgeldumsatz in Mio. Euro

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
	482,7	572,7	439,7	702,7	731,4	651,6	729,9	674,1	614,0

4.2.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

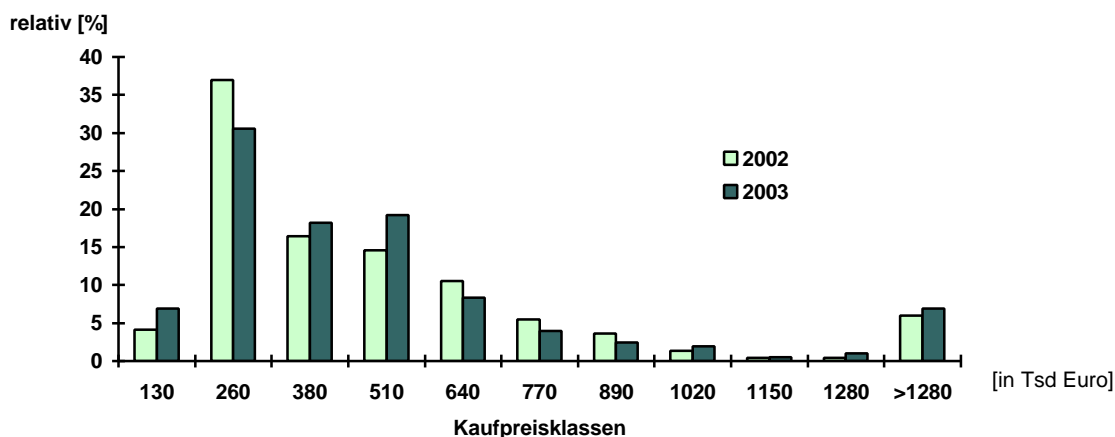
Die Gesamtkaufpreise der 2003 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd Euro] wie folgt dar:

4.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



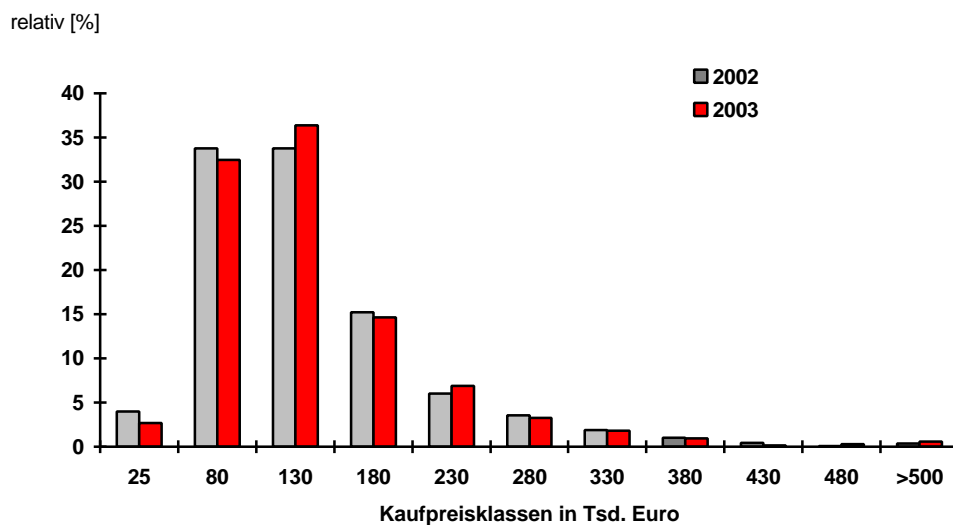
2003 (absolut)	3	34	46	97	237	173	96	46	39	18	32	(821)
2002 (absolut)	1	20	54	101	288	168	114	61	33	29	38	(907)

4.2.3.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2003 (absolut)	14	62	37	39	17	8	5	4	1	2	14	(203)
2002 (absolut)	9	81	36	32	23	12	8	3	1	1	13	(219)

4.2.3.3 Wohnungseigentum



2003 _(absolut)	50	603	676	272	128	60	34	17	2	6	11	(1859)
2002 _(absolut)	73	620	620	279	110	65	35	18	8	1	6	(1835)

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

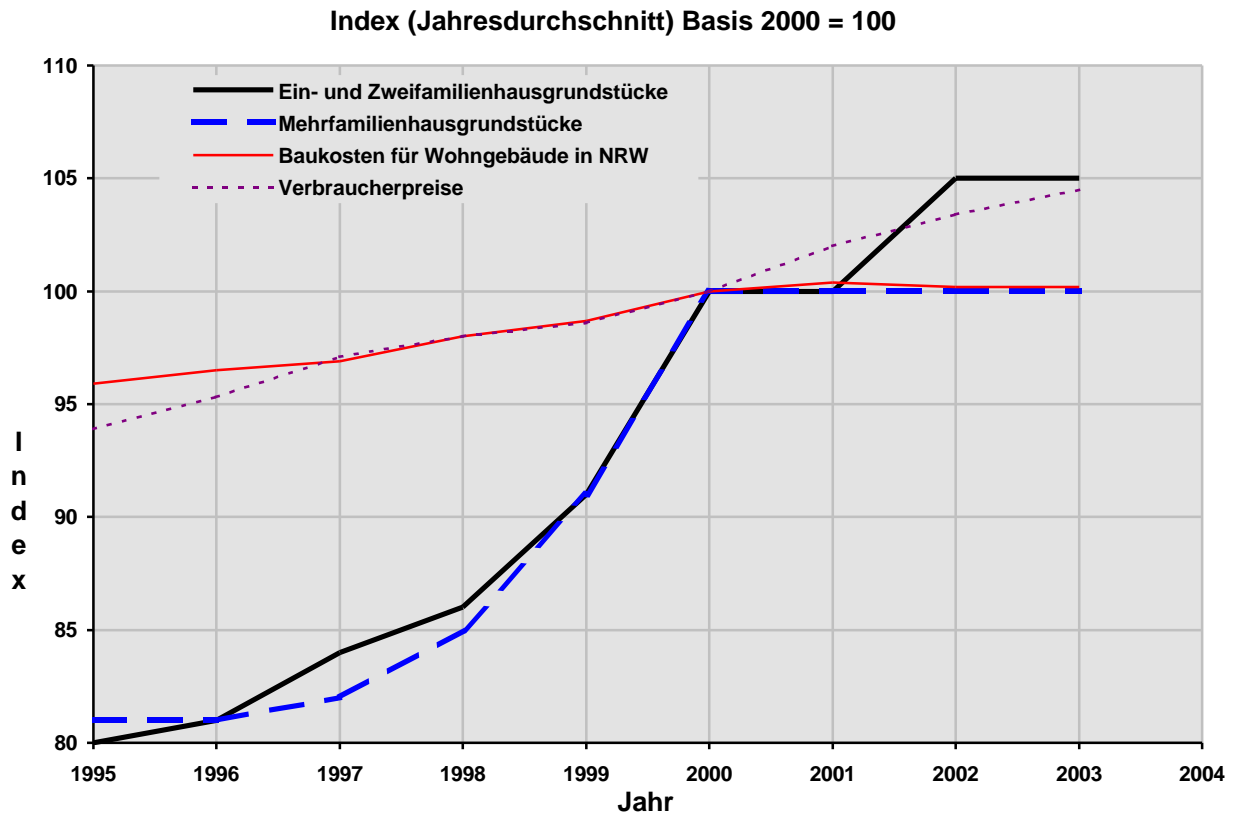
5.1.1 Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

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

Jahr	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke				Mehrfamilienhausgrundstücke		
	Basis 1990 = 100	Basis 1995 = 100	Basis 2000 = 100		Basis 1990 = 100	Basis 1995 = 100	Basis 2000 = 100
1985	101	89	71		96	90	72
1986	96	84	67		92	86	69
1987	91	80	64		91	85	68
1988	92	81	64		92	86	69
1989	97	85	68		99	93	74
1990	100	88	70		100	93	75
1991	98	86	69		95	89	71
1992	102	89	71		99	93	74
1993	107	94	75		104	97	78
1994	110	96	77		107	100	80
1995	114	100	80		107	100	80
1996	116	102	81		107	100	80
1997	119	104	83		109	102	82
1998	123	108	86		113	106	85
1999	130	114	91		121	113	91
2000	143	125	100		133	124	100
2001	143	125	100		133	124	100
2002	150	132	105		133	124	100
2003	150	132	105		133	124	100

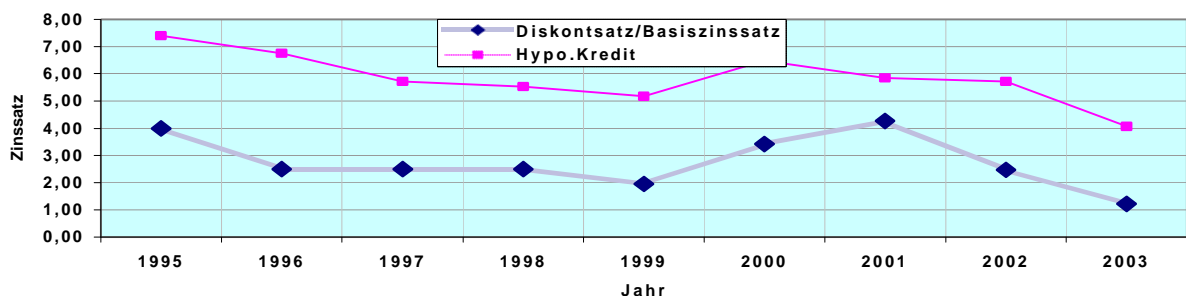
5.1.2 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in Bonn, die Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen sowie die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland seit 1995 (jeweils Jahresdurchschnitt) zeigt die nachfolgende Darstellung:



5.1.3 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Entsprechend den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank stellte sich die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes und der Sollzinsen Banken (Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) in der Jahresmitte der Jahre 1995 bis 2003 folgendermaßen dar:



5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Durchschnittspreise für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2003

Die Übersicht zeigt durchschnittliche gezahlte Preise für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von rd. 220 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2003 ermittelt wurden. Da nicht für alle Objekte die Wohnflächen bekannt waren, wurden diese stichprobenhaft aus rd 80% der Kauffälle ermittelt und in die nachfolgende Tabelle als gebäudetypische Wohnflächengröße eingefügt .

Gebäudeart Grdst.-Größe	Baujahre		Durchschnittspreise						
			in mittlerer/guter Wohnlage*			in sehr guter Wohnlage*			
		Anzahl	durchschnittl. Grdst.- größe (m ²)	Gebäu- detypi- sche WF (m ²)	durch- schnittl. Preis in Euro	Anzahl	durch- schnittl. Grdst.- größe (m ²)	Gebäu- detypi- sche WF (m ²)	durch- schnittl. Preis in Euro
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m ²	2002 – 2003	4	510	165	305.000	--	--	--	--
	1975 – 2001	7	540	155	345.000	3	760	155	515.000
	1950 – 1974	21	595	125	260.000	2	825	190	365.000
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	6	475	105	250.000	--	--	--	--
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2002 – 2003	50	220	130	235.000	--	--	--	--
	1975 – 2001	17	210	115	195.000	--	--	--	--
	1950 -1974	17	235	120	205.000	2	255	100	175.000
	bis 1949	3	260	-	195.000	--	--	--	--
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2002-2003	44	335	135	290.000	2	345	--	365.000
	1975 – 2001	13	330	125	270.000	--	--	--	--
	1950 – 1974	7	400	130	200.000	3	485	--	260.000
	bis 1949	8	365	90	185.000	2	470	175	400.000
freistehende „Villa“	1890 - 1939	5	945	185	500.000	--	--	--	--
„Gründerzeit- haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	5	395	240	510.000	--	--	--	--

* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 8

Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

5.2.2 Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2003

Die nachfolgende Übersicht zeigt durchschnittliche Preise in Euro/m² Wohnfläche für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/ Doppelhaushälften, die auf der Grundlage von rd. 160 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2003 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	2002 - 2003	--	--	--
	1975 - 2001	540	155	2167 (6)
	1950 - 1974	595	125	2173 (18)
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	--	--	--
Einfamilien-Reiheneigenheim (Mittelhaus)	2002 - 2003	220	130	1858 (37)
	1975 - 2001	210	115	1762 (14)
	1950 - 1974	235	120	1746 (13)
	bis 1949	--	--	--
Einfamilien-Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.)	2002 - 2003	335	135	2045 (31)
	1975 - 2001	330	125	2339 (11)
	1950 - 1974	400	130	1610 (7)
	bis 1949	--	--	--
Freistehende „Villa“	1890 - 1939	885*	200*	2508* (11)
„Gründerzeit- haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	345*	240*	2050* (7)

* hierin sind auch Kauffälle des Jahres 2002 enthalten

** zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 8

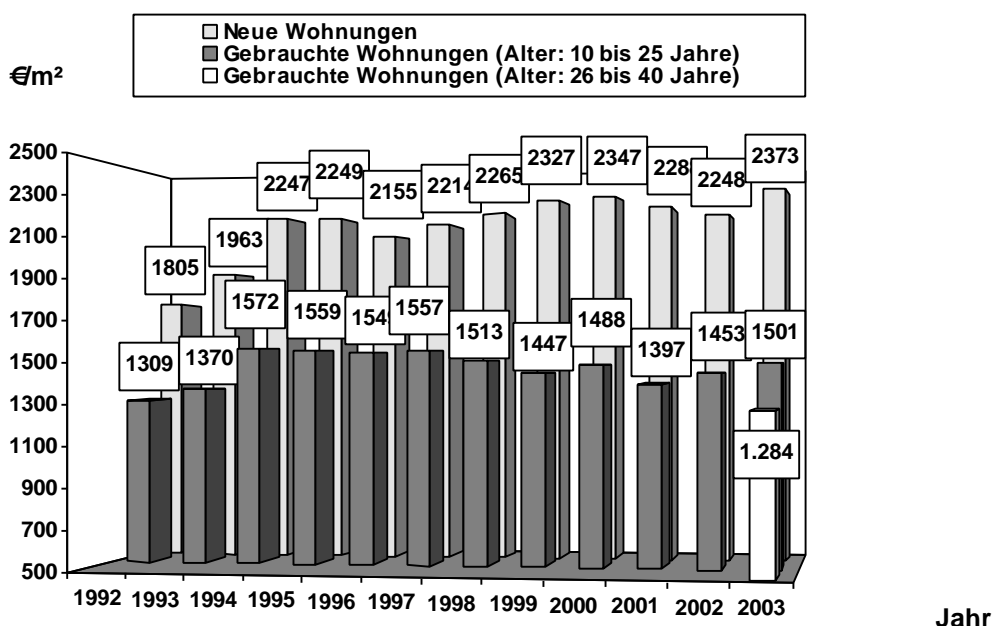
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

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 Neubauwohnungen (bis 3 Jahre alt) wurde von 2002 auf 2003 ein Preisanstieg von rd. 5,6 % registriert, im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen ist ein Anstieg der Durchschnittspreise von rd. 3,3 % zu verzeichnen. Desweiteren erfolgte erstmals eine Auswertung des Teilmarktes der 26 bis 40 Jahre alten Altbauten, der durchschnittliche Preis hierfür wurde mit 1.284 €/m² ermittelt.

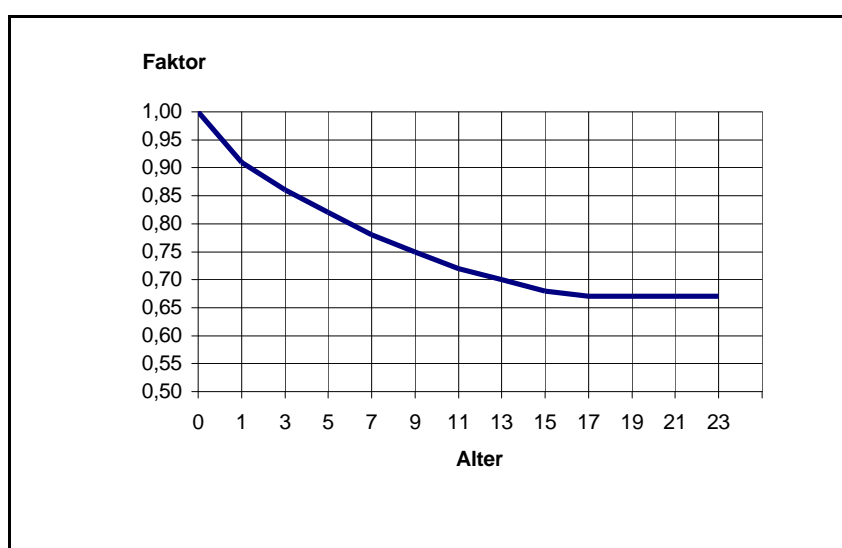


Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen			10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		
	Index jeweils zum 31.12. des Jahres			Index jeweils zum 31.12. des Jahres		
	1990=100	1995=100	2000=100	1990=100	1995=100	2000=100
1990	100	76	73	100	74	77
1991	107	81	78	103	76	79
1992	106	80	77	115	85	88
1993	115	87	84	120	88	92
1994	132	100	96	138	101	106
1995	132	100	96	136	100	105
1996	126	95	92	135	99	104
1997	130	98	94	136	100	105
1998	133	101	97	132	97	102
1999	137	104	99	127	93	97
2000	138	105	100	131	96	100
2001	134	102	97	123	90	94
2002	132	100	96	128	93	98
2003	139	106	101	132	96	101

5.3.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit

5.3.2.1 Langfristige Wertentwicklung

Die Untersuchung von insgesamt 3.445 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 1999 bis 2003 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung.



Alter	Faktor
1	0,91
2	0,89
3	0,86
4	0,84
5	0,82
6	0,80
7	0,78
8	0,76
9	0,75
10	0,73
11	0,72
12	0,71
13	0,70
14	0,69
15	0,68
16	0,68
17	0,67
18	0,67
19	0,67
20	0,67
21	0,67
22	0,67
23	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 23 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 1.350 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2003 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

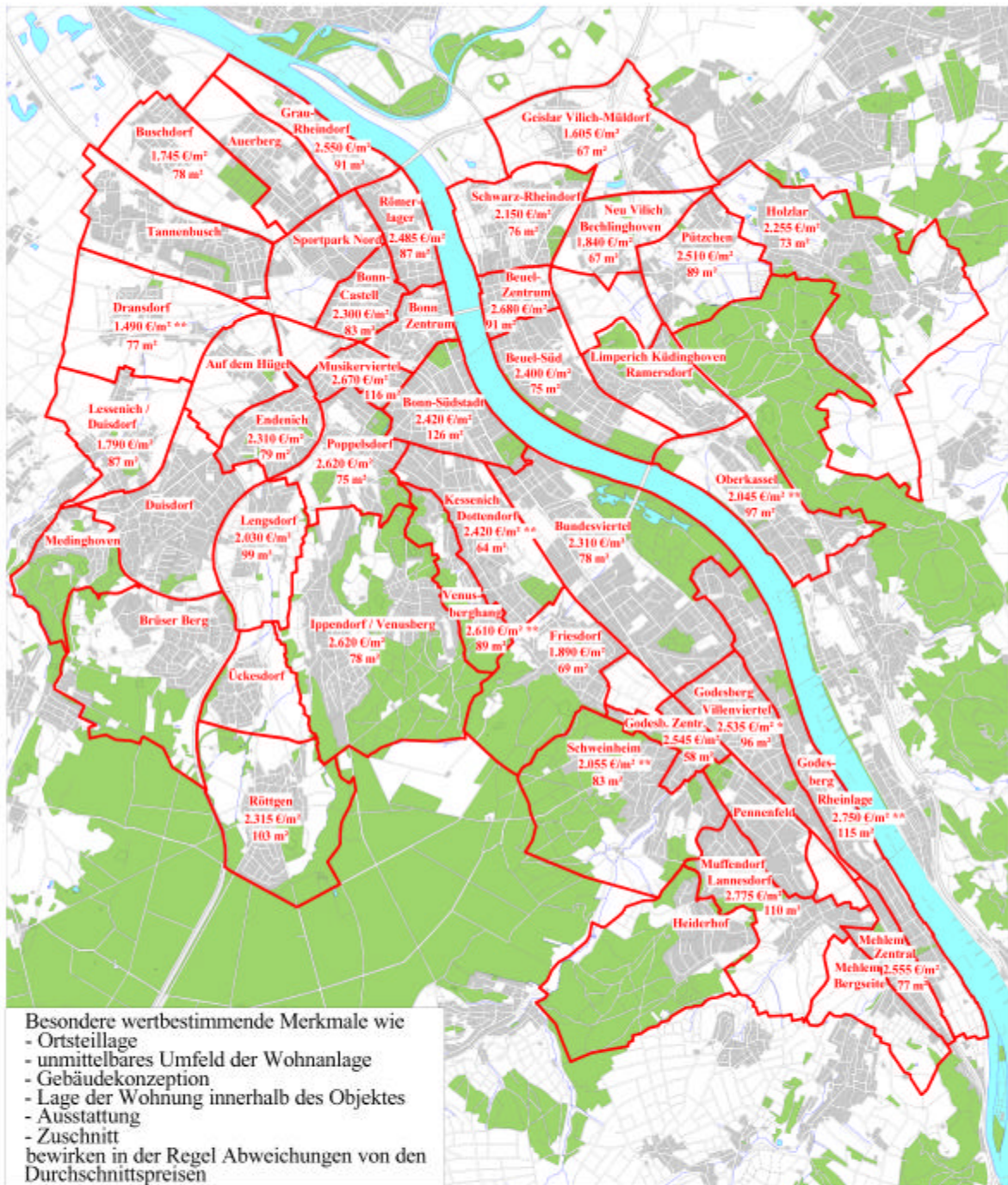
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1959	279	75 m²	1.271 €/m²
1960 - 1969	245	70 m²	1.292 €/m²
1970 - 1979	236	66 m²	1.284 €/m²
1980 - 1989	225	68 m²	1.493 €/m²
1990 - 1999	164	70 m²	1.646 €/m²
2000 - 2003	201	82 m²	2.294 €/m²

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.

Die Untersuchung von 397 auswertbaren Kauffällen für Wohnungseigentum des Jahres 2003 nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
Erstverkauf nach Neubau	2002 bis 2003 (Neubau)	59	82 m²	2.279 €/m²
Weiterverkauf	1990 - 2001	31	77 m²	1.646 €/m²
	1980 - 1989	36	77 m²	1.532 €/m²
	1970 - 1979	26	76 m²	1.319 €/m²
	1960 - 1969	24	78 m²	1.341 €/m²
	bis 1959	29	76 m²	1.447 €/m²
Erstverkauf nach Umwandlung	1990 - 2001	6	83 m²	1.847 €/m²
	1980 - 1989	--	--	--
	1970 - 1979	19	89 m²	1.274 €/m²
	1960 - 1969	63	77 m²	1.165 €/m²
	bis 1959	104	74 m²	1.273 €/m²

5.3.3 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt); Stand: 1.01.2004



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen** (bis 3 Jahre alt) zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2001 bis 2003. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

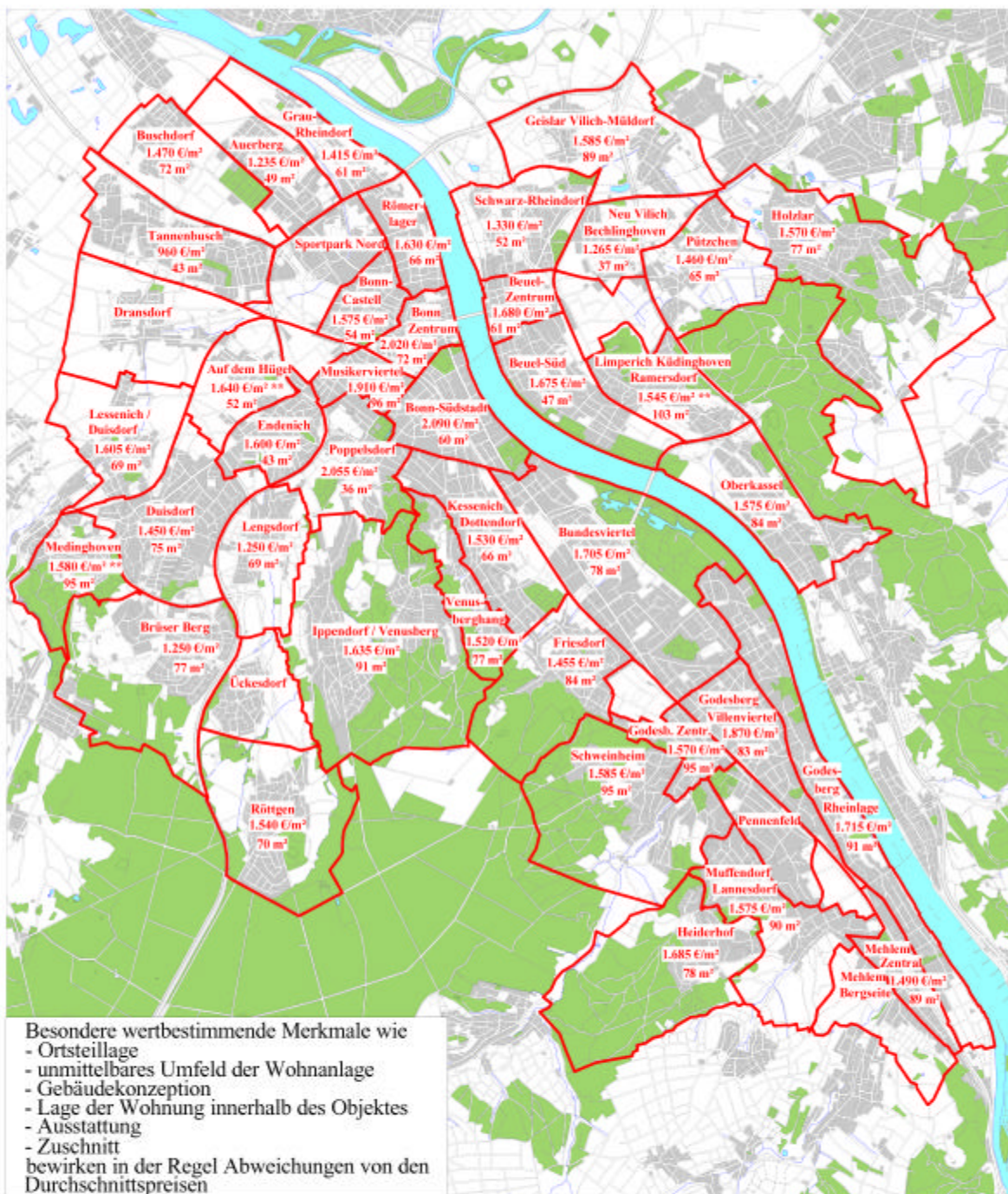
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard- Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	46	2.550	+/- 340	91 m ²	1.781	3.108
Buschdorf	20	1.745	+/- 177	78 m ²	1.352	2.059
Bonn-Castell	22	2.300	+/- 261	83 m ²	1.708	2.896
Römerlager	22	2.485	+/- 123	87 m ²	2.048	2.659
Musikerviertel	21	2.670	+/- 221	116 m ²	2.243	3.219
Bonn-Südstadt	9	2.420	+/- 374	126 m ²	1.945	3.279
Poppelsdorf	12	2.620	+/- 171	75 m ²	2.152	2.738
Endenich	7	2.310	+/- 279	79 m ²	1.943	2.831
Dransdorf **	#	1.490		77 m ²		
Lessenich/Duisdorf	10	1.790	+/- 269	87 m ²	1.530	2.211
Lengsdorf	10	2.030	+/- 250	99 m ²	1.542	2.424
Röttgen	5	2.315	+/- 163	103 m ²	2.087	2.513
Ippendorf/Venusberg	35	2.620	+/- 231	78 m ²	2.133	3.048
Venusberghang **	#	2.610		89 m ²		
Kessenich/Dottendorf **	#	2.420		64 m ²		
Bundesviertel	34	2.310	+/- 421	78 m ²	1.841	3.338
Friesdorf	8	1.890	+/- 198	69 m ²	1.582	2.221
Godesberg Zentrum	26	2.545	+/- 202	58 m ²	2.172	3.000
Godesberg Rheinlage **	#	2.750		115 m ²		
Godesberg Villenviertel	4	2.530	+/- 193	96 m ²	2.302	2.726
Schweinheim **	#	2.055		83 m ²		
Muffendorf/Lannesdorf	12	2.775	+/- 510	110 m ²	1.921	3.612
Mehlem Zentral	38	2.555	+/- 124	77 m ²	2.149	2.808
Geislar/Vilich-Müldorf	7	1.605	+/- 206	67 m ²	1.521	2.109
Schwarz-Rheindorf	5	2.150	+/- 182	76 m ²	1.894	2.378
Neu Vilich/Bechlinghoven	22	1.840	+/- 43	67 m ²	1.766	1.908
Beuel-Zentrum	27	2.680	+/- 429	91 m ²	2.135	3.740
Beuel-Süd	24	2.400	+/- 242	75 m ²	2.080	3.428
Pützchen	18	2.510	+/- 200	89 m ²	2.020	2.793
Holzlar	33	2.255	+/- 158	73 m ²	1.866	2.660
Oberkassel **	#	2.045		97 m ²		

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

Bei den mit ** versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

In fehlenden Lagen gegenüber der Tabelle der Durchschnittspreise von 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (**Seite 31**) wurden in den Jahren 2001 bis 2003 keine Neubauwohnungen verkauft.

5.3.4 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen; Stand: 1.01.2004.



Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2001 bis 2003. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

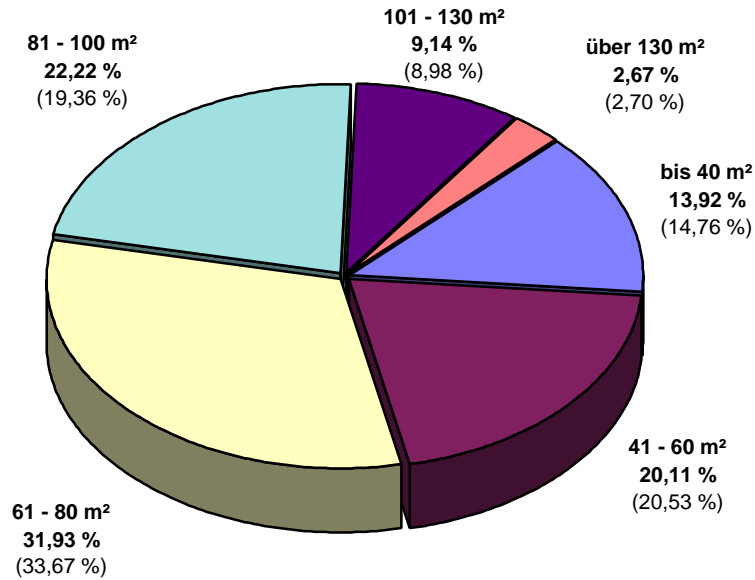
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	11	1.415	+/- 364	61 m ²	857	1.908
Auerberg	14	1.235	+/- 261	49 m ²	786	1.609
Buschdorf	9	1.470	+/- 270	72 m ²	900	1.800
Tannenbusch	78	960	+/- 394	43 m ²	432	1.842
Bonn-Castell	33	1.575	+/- 260	54 m ²	899	2.030
Römerlager	31	1.630	+/- 290	66 m ²	938	2.158
Bonn Zentrum	7	2.020	+/- 264	72 m ²	1.789	2.606
Musikerviertel	7	1.910	+/- 391	96 m ²	1.622	2.748
Bonn-Südstadt	45	2.090	+/- 323	60 m ²	1.444	2.754
Poppelsdorf	41	2.055	+/- 344	36 m ²	1.113	2.831
Endenich	45	1.600	+/- 255	43 m ²	1.014	2.111
Auf dem Hügel **	#	1.640		52 m ²		
Lessenich/Duisdorf	21	1.605	+/- 211	69 m ²	1.103	1.959
Medinghoven **	#	1.580		95 m ²		
Duisdorf	31	1.450	+/- 255	75 m ²	1.050	2.002
Lengsdorf	5	1.250	+/- 250	69 m ²	798	1.530
Brüser Berg	108	1.250	+/- 212	77 m ²	815	1.829
Röttgen	18	1.540	+/- 426	70 m ²	1.058	2.619
Ippendorf/Venusberg	27	1.635	+/- 263	91 m ²	1.051	2.397
Venusberghang	15	1.520	+/- 278	77 m ²	1.085	2.056
Kessenich/Dottendorf	37	1.530	+/- 285	66 m ²	1.072	2.130
Bundesviertel	8	1.710	+/- 352	78 m ²	1.085	2.186
Friesdorf	11	1.455	+/- 237	84 m ²	931	1.856
Godesberg Zentrum	22	1.570	+/- 275	95 m ²	1.094	1.932
Godesberg Villenviertel	18	1.870	+/- 243	83 m ²	1.514	2.478
Godesberg Rheinlage	88	1.715	+/- 254	91 m ²	1.035	2.549
Schweinheim	10	1.585	+/- 157	95 m ²	1.373	1.888
Heiderhof	7	1.685	+/- 268	78 m ²	1.382	2.014
Muffendorf/Lannesdorf	14	1.575	+/- 279	90 m ²	1.214	2.179
Mehlem Zentral	8	1.490	+/- 400	89 m ²	985	1.998
Geislar/Vilich-Müldorf	8	1.585	+/- 93	89 m ²	1.444	1.719
Schwarz-Rheindorf	39	1.330	+/- 352	52 m ²	750	1.903
Neu Vilich/Bechlinghoven	12	1.265	+/- 218	37 m ²	1.018	1.633
Beuel-Zentrum	33	1.680	+/- 308	61 m ²	1.210	2.502
Beuel-Süd	135	1.675	+/- 231	47 m ²	1.125	2.423
Pützchen	7	1.460	+/- 207	65 m ²	1.186	1.829
Holzlar	32	1.570	+/- 233	77 m ²	922	1.968
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf **	#	1.545		103 m ²		
Oberkassel	5	1.575	+/- 184	84 m ²	1.346	1.794

In Gebieten, in denen weniger als 5 Kauffälle liegen, wird nur der Mittelwert ausgewiesen
Bei den mit ** versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

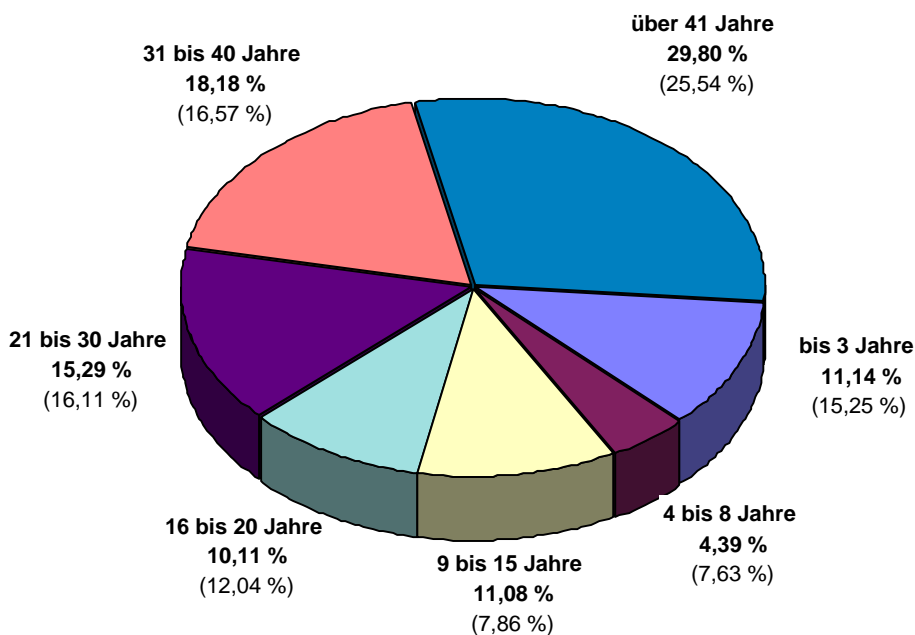
5.3.5 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der auswertbaren Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2003 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

5.3.5.1 Aufteilung nach Wohnflächen¹



5.3.5.2 Aufteilung nach Wohnungsalter¹

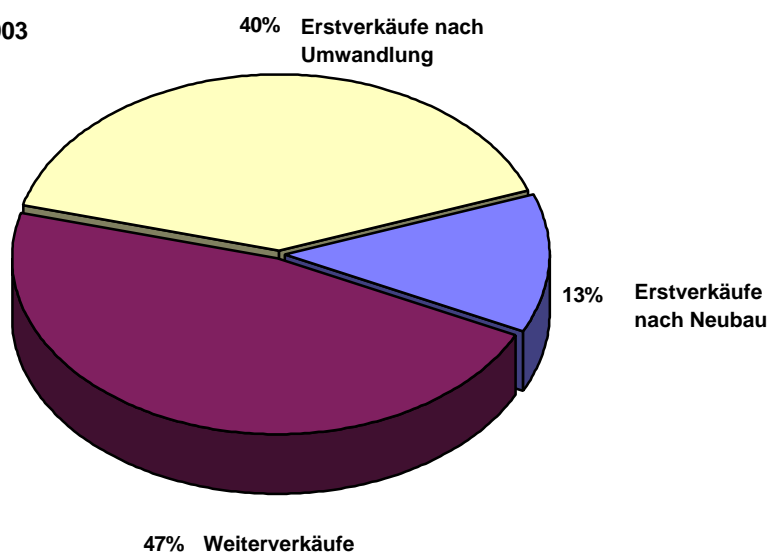


¹ Die Summe der Prozentangaben kann aufgrund von Rundungsungenauigkeiten von 100 abweichen.

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 2003	Veränderung zum Vorjahr
	2001	2002	2003		
Erstverkauf nach Neubau	209	274	238	13 %	- 13,1 %
Erstverkauf nach Umwandlung	424	587	751	40 %	+ 27,9 %
Weiterverkauf	881	974	870	47 %	- 10,7 %
Verkäufe insgesamt	1514	1835	1859		+ 1,3 %

Verkäufe in 2003



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 **1.01.2004** für das Stadtgebiet insgesamt rd. 160 Bodenrichtwerte für baureifes Land in €/m² beschlossen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die Erschließungs- und Kanalbeiträge nicht mehr erhoben werden (**erschließungsbeitragsfrei - ebf -**), 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

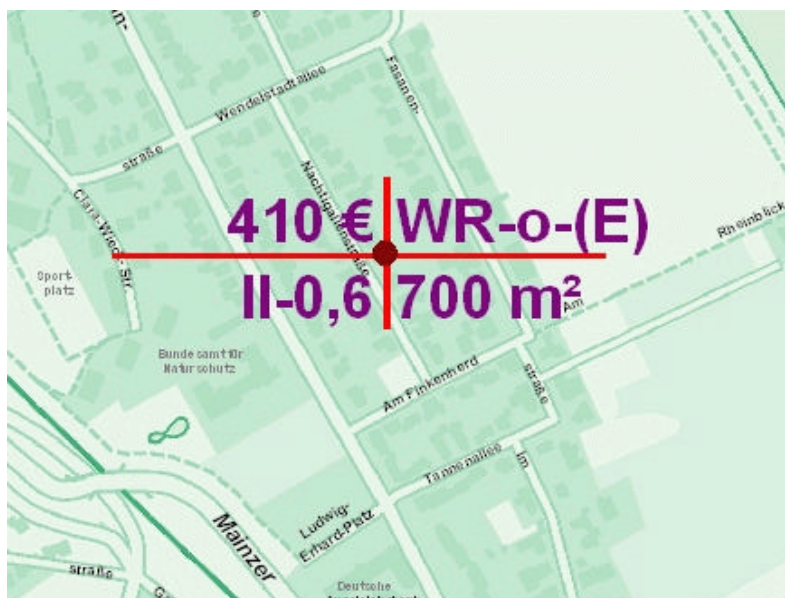
z. B.:

410,-	WR - o - (E)
II - 0,6	700 m²

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 1.01.2004

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 jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft aus der Bodenrichtwertkarte einzuholen.

Hierdurch ist, soweit ein auf die Qualitätsmerkmale des Bewertungsobjektes zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

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 1.01.2004

Für die städtebaulichen Entwicklungsbereiche "Bonn-Bundesviertel", "Hardtberg" und "Wohn- und Technologiepark" hat der Gutachterausschuss sogenannte besondere Bodenrichtwerte 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 2003 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 2003 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. 140 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 1999 bis 2003 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 – 5
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	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke								
a) freistehende Einfamilienhäuser					3,0	3,0	3,25	3,25
b) Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften *	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,75	3,75
c) Zweifamilienhäuser					3,75	3,75	4,00	4,00
Eigentumswohnungen								
d) vermietete Eigentumswohnungen (zwischen 10 und 35 Jahre alt)	4,5	4,5	4,5	4,25	4,5	4,5	4,75	4,75
e) vermietete Eigentumswohnungen (jünger als 10 Jahre)			4,0	3,75	3,75	3,75	4,00	4,00
Mietwohngrundstücke								
f) Altbauten mit einer Restnutzungsdauer von 30 - 45 Jahren	4,5	4,75	4,5	4,5	4,5	4,5	4,75	4,75
g) Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von über 45 Jahren	5,0	5,25	5,0	5,0	5,25	5,25	5,25	5,25
Gemischt genutzte Grundstücke								
h) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit überwiegender Wohnanteil	5,5	5,75	5,75	5,5	5,5	5,5	5,75	5,50
i) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit geringem Wohnanteil	6,0	6,0	6,0	5,75	5,75	5,75	6,00	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	6,25	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 1996 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	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke								
a) freistehende Einfamilienhäuser					26	26	24	25
b) Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften *(s. Seite 37)	22	22	22	23	23	23	21	22
c) Zweifamilienhäuser					21	21	18	19
Eigentumswohnungen								
d) vermietete Eigentumswohnungen (zwischen 10 und 35 Jahre alt)	18	18	18	18	18	18	17	17
e) vermietete Eigentumswohnungen (jünger als 10 Jahre)			20	23	23	23	21	21
Mietwohngrundstücke								
f) Altbauten mit einer Restnutzungsdauer von 30 - 45 Jahren	16	15	16	16	16	16	15	15
g) Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von über 45 Jahren	16	15	16	16	15	15	14	14
Gemischt genutzte Grundstücke								
h) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit überwiegendem Wohnanteil	15	15	15	14	14	14	13	15
i) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke mit geringem Wohnanteil	14	15	15	14	15	15	14	14
j) geschäftlich und gewerblich genutzte Grundstücke in bevorzugten Lagen	16	15	15	14	15	15	15	13
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

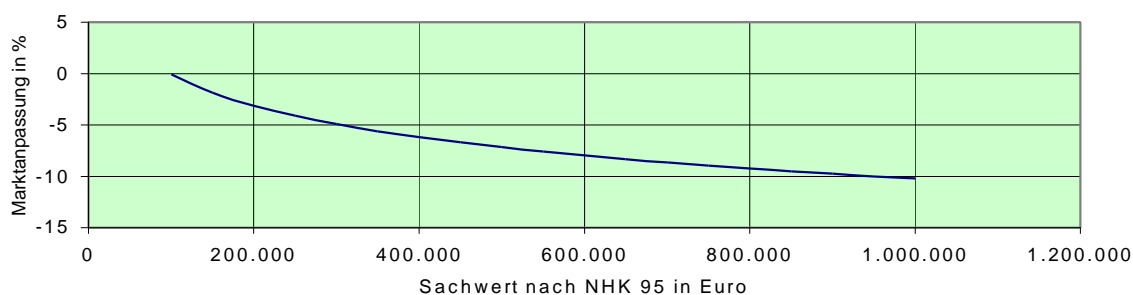
Im Zuge einer im Jahre 2001 durchgeführten Kaufpreisauswertung von rd. 110 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Bonn wurde eine systematische Abweichung zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt. Die Sachwerte waren vom Gutachterausschuss 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.

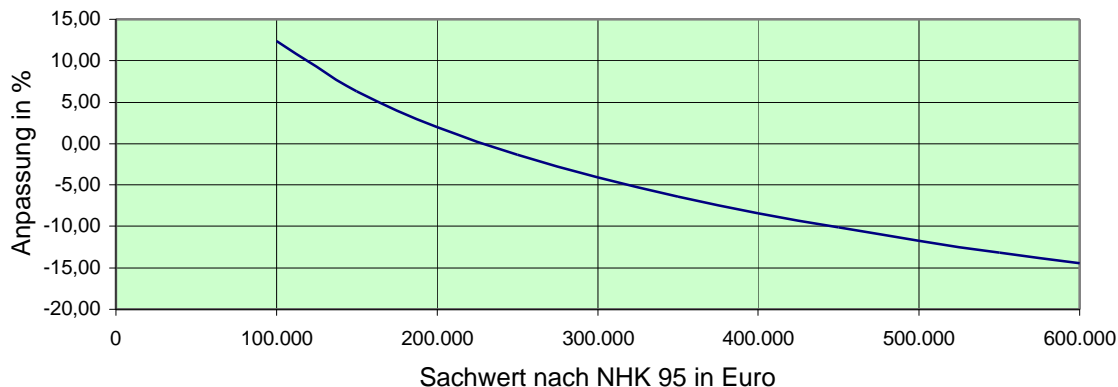
Die Analyse ergab folgende Marktanpassungen:

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

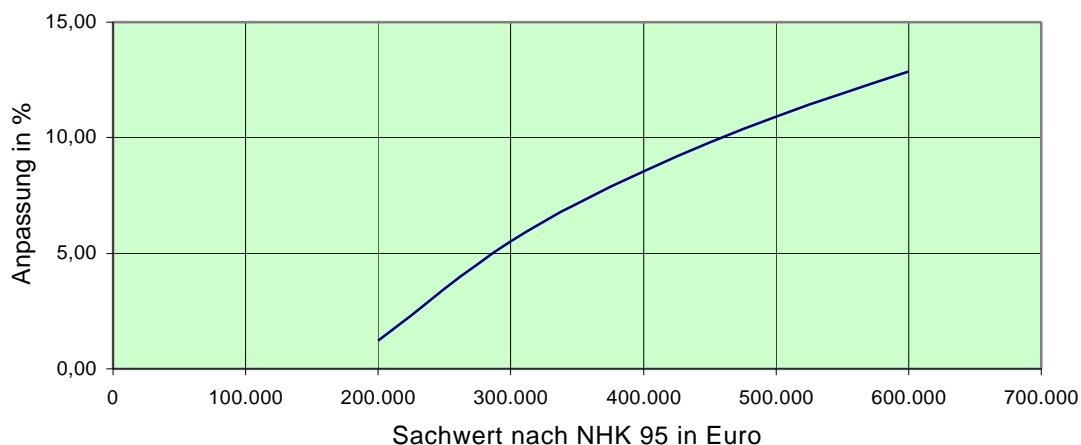
7.5.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und –Doppelhaushälften der Baujahre 1950 bis 1999



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

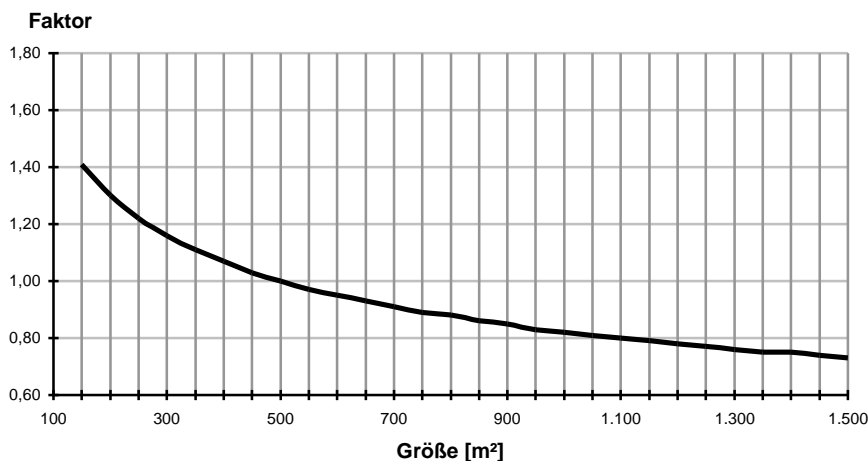
Die Analyse der ausgewerteten Daten zeigt deutlich, dass auf dem Bonner Grundstücksmarkt derartige Wohnhäuser mit guter Ausstattung in guten Wohnlagen (wie z.B. in der Bonner Südstadt) einer besonderen Wertschätzung und Nachfrage unterliegen.



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. In Kürze wird die Fortschreibung des Mietspiegels zum Stichtag 1.01.2004 herausgegeben.

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 2001 bis 2003 rd. 430 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.

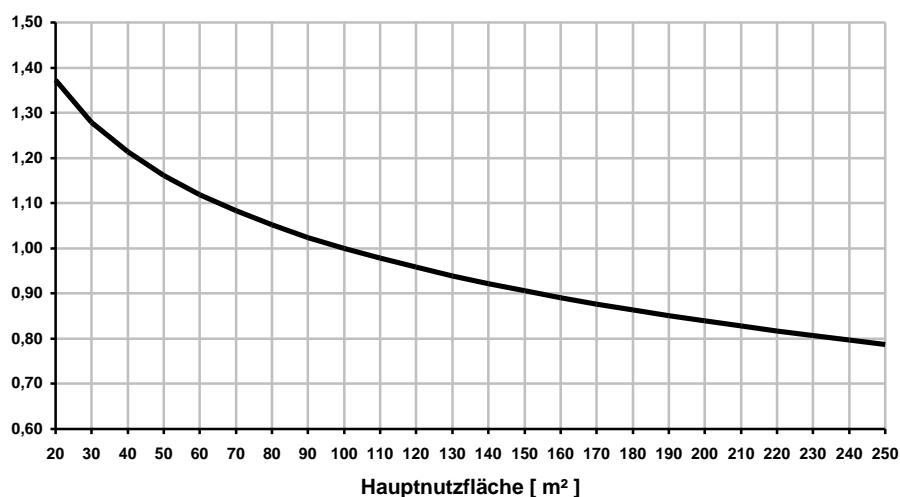
In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 150 €/m² 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	14 – 24	12 – 21	10 – 20	8 – 13
Nebenlagen	8 – 16	7 – 15	6 – 12	5 – 10
Bad Godesberg				
1a - Lage	25 – 44	22 – 42	20 – 40	13 – 30
1b - Lage	13 – 28	11 – 26	10 – 25	9 – 22
Nebenlagen	8 – 17	7 – 14	6 – 12	5 – 9
Beuel				
Zentrum	9 – 23	9 – 16	8 – 14	7 – 13
Oberkassel	8 – 14	7 – 13	7 – 12	6 – 10
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	15 – 25	10 – 22	8 – 17	8 – 15
Brüser Berg	10 – 14	9 – 13	9 – 12	7 – 9

Die Mieten in den mit * gekennzeichneten Lagen stammen ausschließlich aus den Erhebungen im 1. Halbjahr des Jahres 2003

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 259 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2001 bis 2003 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	9,5 und 13,5 €/m²
b)	in sonstigen guten und bevorzugten Bürolagen einschließlich Stadtbezirkzentren zwischen	8 und 12,5 €/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 Mieten-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 bis 2003 sind dem Gutachterausschuss 80 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
Neben- und Randlagen	10 – 24	8 – 20
Bad Godesberg		
1a - Lage	20 – 30	15 – 28
1b - Lage	13 – 26	11 – 21
Neben- und Randlagen	10 – 18	8 – 15
Beuel		
Zentrum	11 – 25	9 – 19
Duisdorf		
Zentrum	11 – 26	9 – 18

Die Mieten in den mit * gekennzeichneten Lagen stammen ausschließlich aus den Erhebungen im 1. Halbjahr des Jahres 2003

9.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 460 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2000 bis 2003 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden, zur Verfügung.

Innerhalb der ausgewiesenen Spannen liegen 2/3 aller Mieten, wobei oben wie unten jeweils 1/6 der Mieten gekappt wurden.

Lage	Garagenmiete	Tiefgaragenmiete	Miete für einen offenen Stellplatz
Bonn-Zentrum		50 – 110	35 – 75
Bonn-Bundesviertel		30 – 60	25 – 45
verdichtete Stadtlage	30 – 50	30 – 50	20 – 40
Ortslage	20 – 40	20 – 30	10 – 15

9.5 Mietwerte für Lagerflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lagerflächen basieren auf einer Auswertung von rd. 40 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen und rd. 90 Mietpreisen in Zentrumslagen, die in den Jahren 2001 bis 2003 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 März 2004

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 NRW), 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 NRW - 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 NRW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW);

- | | |
|-----------------------------|--|
| • 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 • Auskünfte über das Internet (ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung) • mündliche Auskünfte schwieriger Art 	gebührenfrei gebührenfrei 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 • Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	40 € 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 • Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	20 € 10 €