

## **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](mailto:joachim.konzen@bonn.de)

- über Anträge für Verkehrswertgutachten

Irene Uschkoreit - 2955

Geschäftsführer

Hans Jürgen Häring - 2678  
e-Mail: [gutachterausschuss@bonn.de](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

**Fax 0228 - 77 - 2618**

Besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage unter [www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html](http://www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html) oder im Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW unter [www.boris.nrw.de](http://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 2004**

**- Inhaltsübersicht -**

<b>Anschriften und Auskünfte</b>	1
<b>Allgemeine Angaben</b>	4
Die Bundesstadt Bonn	4
Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn	5
Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn	6
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	7
1.1 Unbebaute Grundstücke	7
1.2 Bebaute Grundstücke	7
1.3 Wohnungseigentum	7
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	8
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	8
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses	10
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004</b>	11
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	11
4.2 Prozentuale Aufteilung der vorgenannten Kauffälle unter 1.1 und 1.2	15
<b>5. Umsatz</b>	16
5.1 Unbebaute Grundstücke	16
5.1.1 Entwicklung des Flächenumsatzes in ha	16
5.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio Euro	17
5.1.3 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifam.-hausgrdst.	18
5.2 Bebaute Grundstücke	19
5.2.1 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle	19
5.2.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro	19
5.2.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	20
5.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
5.2.3.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	20
5.2.3.3 Wohnungseigentum	21
<b>6. Durchschnittliche Preisentwicklung</b>	21
6.1 Unbebaute Grundstücke	21
6.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise	22
6.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	22
6.2 Bebaute Grundstücke	23
6.2.1 Durchschnittspreise für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2004	23
6.3 Eigentumswohnungen	24
6.3.1 Allgemeine Preisentwicklung	24
6.3.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit	25
6.3.2.1 Langfristige Wertentwicklung	25

---

6.3.2.2	Aktuelle Durchschnittspreise	26
6.3.3	Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen	27
6.3.4	Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	29
6.3.5	Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	31
6.3.6	Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	33
6.3.6.1	Aufteilung nach Wohnflächen	33
6.3.6.2	Aufteilung nach Wohnungsalter	33
6.3.6.3	Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	34
<b>7.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>35</b>
7.1	Allgemeines	35
7.2	Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 1.1.2005	36
7.3	Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen	36
7.4	Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
<b>8.</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>38</b>
8.1	Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	38
8.2	Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	39
8.3	Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	40
8.4	Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	41
8.4.1	Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und -Doppelhaushälften der Baujahre 1935 bis 1999	41
8.4.2	Grundstücke mit beidseitig angebauten Wohnhäusern der Baujahre 1890 bis 1936 in den besonders bevorzugten, überwiegend mit Gründerzeithäusern bebauten Lagen "Südstadt" und "Musikerviertel".	42
8.5	Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Einfamilienhausgrundstücken	43
<b>9.</b>	<b>Mieten</b>	<b>43</b>
9.1	Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	43
9.2	Gewerbliche Mietwerte	44
9.2.1	Mietwerte für Ladenlokale	44
9.2.1.1	Durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Ladenfläche (Hauptnutzfläche) zur Miethöhe	45
9.2.2	Mietwerte für Büroräume	46
9.2.3	Mietwerte für Gastronomiebetriebe	46
9.2.4	Mietwerte für Stellplätze	47
9.2.5	Mietwerte für Lagerflächen	48
<b>Anhang:</b>	<b>Gebühren des Gutachterausschusses</b>	<b>49</b>

## 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 31.12.2004) 313.605 gegenüber 304.356 am 31.12.1990; sie verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 145.214	rd. 70.525	rd. 65.976	rd. 31.890
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundestadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd 14.100 ha; davon sind rd. 4.630 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. 1.952 ha	rd. 1.158 ha	rd. 1.008 ha	rd. 508 ha
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundestadt Bonn			

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 Bundesstadt 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 2004 wurden im Stadtgebiet rd. 830 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2004 auf 158.231 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2004 wie folgt dar:

Monat	Fertigstellung von Wohnungen in 2004					Wohnungsbestand
	Insgesamt	davon im Stadtbezirk.....				
		Bonn	Bad Godbg.	Beuel	Hardtberg	
Januar	14	4	0	9	1	157.386
Februar	8	2	2	4	0	157.396
März	42	16	16	9	1	157.441
April	105	9	38	49	9	157.549
Mai	82	0	55	26	1	157.638
Juni	83	9	2	13	59	157.719
Juli	119	74	20	20	5	157.841
August	61	12	20	28	1	157.897
September	60	8	20	4	28	157.933
Oktober	68	14	23	8	23	158.026
November	28	16	3	9	0	158.062
Dezember	164	15	35	62	52	158.231

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
2004	834	179	234	241	180	158.231

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundestadt Bonn

## **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Der Grundstücksmarkt in Bonn war in den Jahren 2000, 2001 und 2002 von deutlichen Zuwächsen bei den Gesamtkauffallzahlen von Immobilien gekennzeichnet. Im Jahre 2003 musste dann jedoch ein Rückgang der Anzahl aller Kauffälle registriert werden, was sich im Jahre 2004 in vergleichbarer Größenordnung fortsetzte. Stabil verhielt sich dagegen in 2004 das Vertragsaufkommen bei unbebauten Grundstücken gegenüber 2003.

Ebenso stagnierte im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Zwangsversteigerungen. Während die Kauffallzahlen mehrheitlich eine rückläufige Tendenz aufwiesen, erfuhr der Gesamtumsatz in Geld sowohl bei unbebauten Grundstücken als auch bei bebauten Grundstücken im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von rd. 11 % bzw. rd. 9 %.

### **1.1 Unbebaute Grundstücke**

Mit 335 Kauffällen im Jahre 2004 verblieb die Zahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke nahezu auf Vorjahresniveau.

Bei Betrachtung des Anteils der baureifen Grundstücke am Gesamtaufkommen des Teilmarktes unbebauter Grundstücke ist ebenfalls festzustellen, dass sich sowohl der Flächenumsatz als auch die Fallzahl im Vergleich zum Vorjahr annähernd auf gleicher Höhe bewegten. Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im gesamten Stadtgebiet für die nachfolgend unter Pkt. 6.1 genannten Grundstücksarten mit  $\pm 0$  % dar. Während im Jahre 2002 bei baureifem Land für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke noch eine Steigerung von 5 % registriert wurde, stabilisierten sich die Preise im Jahre 2004 im Durchschnitt auf Vorjahresniveau.

### **1.2 Bebaute Grundstücke**

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Normaleigentum war im Jahre 2004 von einem Rückgang der Kauffallzahlen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gekennzeichnet. Eine zahlenmäßige Zunahme ist dagegen bei gehandelten Mehrfamilienhausgrundstücken und gewerblich genutzten Objekten (Büro-, Gewerbe- und Industrieobjekte) festzustellen. Letzteres spiegelt sich auch in einem deutlich höheren Geldumsatz wider.

Die in 2004 gezahlten Durchschnittspreise sowohl für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Einfamilien-Reihenhäuser stellen sich im Vergleich zu 2003 mit jeweils rd. - 2 % geringfügig niedriger dar.

### **1.3 Wohnungseigentum**

Die Kauffallzahlen bei Wohnungseigentum waren im Jahre 2004 rückläufig. Bei näherer Betrachtung der Anzahl von gehandelten Eigentumswohnungen wird deutlich, dass die rückläufige Entwicklung in der Hauptsache bei den Weiterverkäufen zu finden war. Die Fallzahlen bei Erstverkauf nach Neubau und Erstverkauf nach Umwandlung zeigten dagegen keine einschneidenden Veränderungen.

Bildeten in 2003 die Weiterverkäufe mit 47 % noch den stärksten Teilmarktanteil, erreichten in 2004 die Erstverkäufe nach Umwandlung mit einem Anteil von 46 % nun die beherrschende Position.

Des Weiteren ist als Entwicklung heraus zu stellen, dass bei den nach 1999 erstellten Eigentumswohnungen sowohl die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche anzogen als auch die durchschnittliche Wohnfläche größer wurde (von durchschnittlich 82 m<sup>2</sup> auf durchschnittlich 98 m<sup>2</sup>). Neubauwohnungen (bis 3 Jahre alt) wurden rd. 4,3 % teurer.

## **2. 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.

## **3. 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 NRW) 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 von der Bezirksregierung 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 insbesondere darin, auf Antrag ein Obergutachten zu erstatten, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt, sowie jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein - Westfalen herauszugeben (§§ 22, 23 GAVO NRW).



### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) 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.

### 3.2 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.

### 3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

#### Vorsitzender

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

#### Stellvertretender Vorsitzender

- Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Vermessungsdirektor

#### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

- 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/Gutachterinnen

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Walter Belz, Architekt BDB
- Edith Bosau-Epperlein, Immobilienmaklerin
- Dipl.-Ing. Hans-Peter Daufeldt, Architekt, Öbuv Sachverständiger
- Ing. grad. Heinz Engel, Architekt
- Heinz Edgar Eschweiler, Architekt
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer
- Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, MinRat a.D.
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, RDM
- Dipl.-Ing. Urban Lemmen, Architekt und Statiker
- R. Dieter Limbach, Immobilienmakler, RDM
- Dipl.-Ing. Andreas Martini, Architekt
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, ÖbVerm.-Ing.
- Jürgen Oebel, Immobilienmakler, RDM
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Verm.-Ing. Gerd Pützer, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Quadt, Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Volkswirt Manfred Rauw, MinRat a. D.
- Dipl.-Ing. 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
- Prof. Dr.-Ing. Erich Weiß, Universitätsprofessor
- Franz-Josef Windisch, Rechtsassessor
- Jan-Derik Wilts, Rechtsassessor

#### Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

- Günter Berreßem FA Bonn-Innenstadt
- Matthias Lenz FA Bonn-Innenstadt
- Anna E. Günther FA Bonn-Außenstadt
- Sabine Schüpp FA Bonn-Außenstadt

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

### 4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3124 Urkunden mit insgesamt 3318 Kauffällen, die im Jahr 2004 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet.

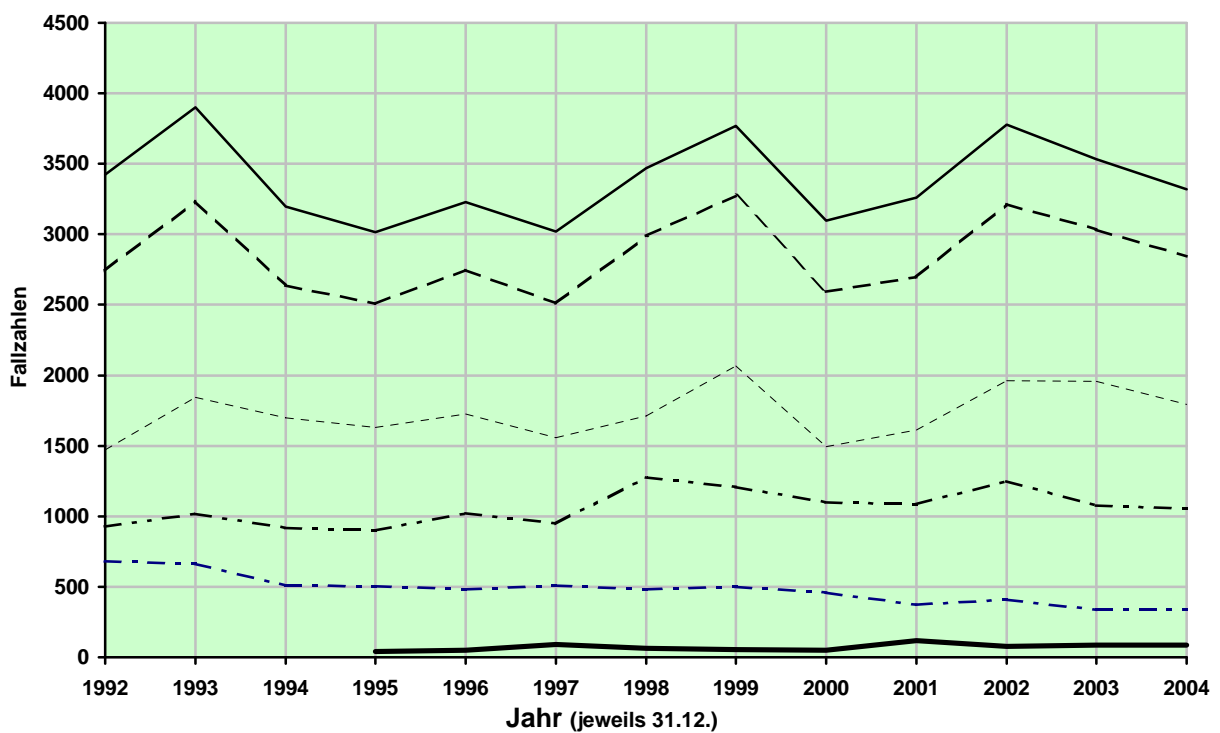
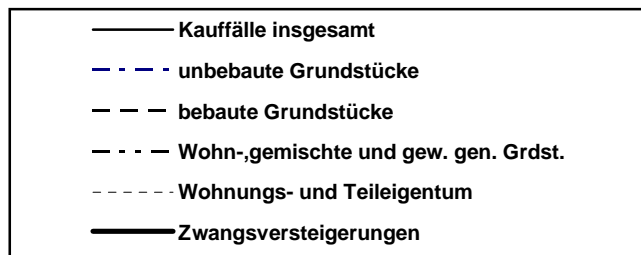
Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zu 2003 um rd. 6,0 % gefallen ist.

Bei der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum war ein Rückgang von 8,4 % zu verzeichnen, die Zahlen der Kauffälle für bebaute Wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % und für unbebaute Grundstücke um 0,3 % (ohne Zwangsversteigerungs- und Erbbaurechtsfälle).

	<b>Kaufjahr / Veränderung</b>	<b>2000</b>	00/01 [%]	<b>2001</b>	01/02 [%]	<b>2002</b>	02/03 [%]	<b>2003</b>	03/04 [%]	<b>2004</b>
<b>1.</b>	<b>Kauffälle insgesamt</b> hiervon bezogen sich auf:	<b>3099</b>	+ 5,2	<b>3259</b>	+ 15,9	<b>3778</b>	-6,5	<b>3531</b>	-6,0	<b>3318</b>
<b>1.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b> hierin enthaltene Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.	<b>457</b> 36	-18,8 -19,4	<b>371</b> 29	+9,7 +44,8	<b>407</b> 42	-17,4 -54,8	<b>336</b> 19	-0,3 +52,6	<b>335</b> 29
<b>1.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> davon:	<b>2592</b>	+4,1	<b>2698</b>	+19,1	<b>3213</b>	-5,5	<b>3035</b>	-6,3	<b>2844</b>
<b>1.2.1</b>	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	<b>1098</b>	-1,3	<b>1084</b>	+15,4	<b>1251</b>	-13,8	<b>1078</b>	-2,4	<b>1052</b>
<b>1.2.2</b>	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	<b>1494</b>	+8,0	<b>1614</b>	+21,6	<b>1962</b>	-0,2	<b>1957</b>	-8,4	<b>1792</b>
	in 1.2 enthalten als Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.	51	0,0	51	+52,9	78	-29,5	55	-43,6	31
<b>1.3</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>50</b>	+ 140	<b>120</b>	-37,5	<b>75</b>	+ 17,3	<b>88</b>	-2,3	<b>86</b>
<b>1.4</b>	<b>Erbbaurechte</b>			<b>70</b>	+18,6	<b>83</b>	- 13,2	<b>72</b>	-26,4	<b>53</b>

Die statistische Darstellung der Erbbaurechtsfälle erfolgt in 2001 erstmals.

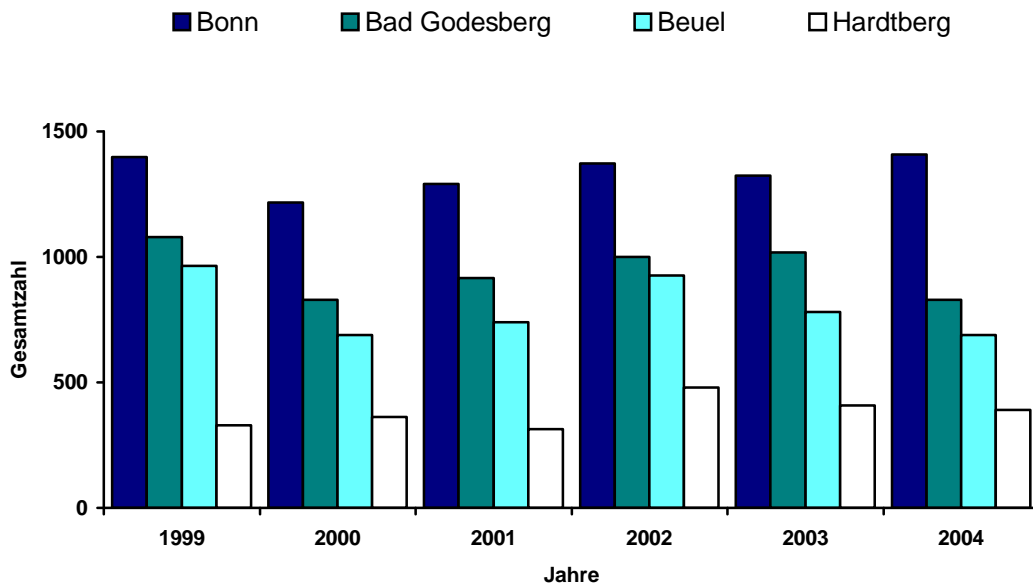
**Die langzeitige Entwicklung der Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1993 bis 2004 wie folgt dar:**



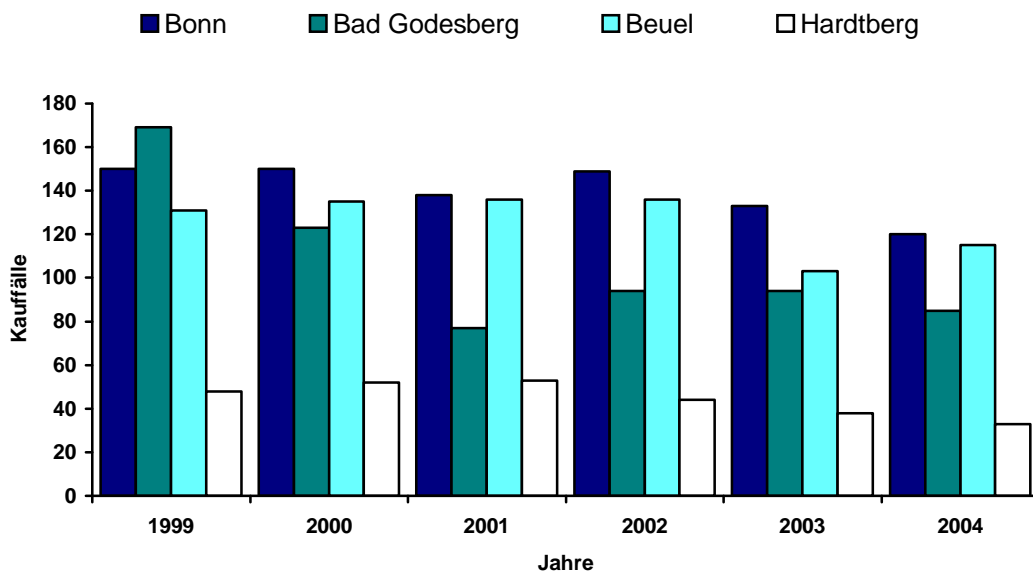
Die Anzahl der Kauffälle im Vertragsjahr 2004 (incl. Zwangsversteigerung und Erbbau-recht) verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
<b>Gesamtzahl</b>	<b>1408</b>	<b>830</b>	<b>690</b>	<b>390</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>	120	85	115	33
<b>bebaute Grundstücke</b>				
- Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzte Grundstücke	473	303	242	81
- Wohnungs- und Teileigentum	815	442	333	276

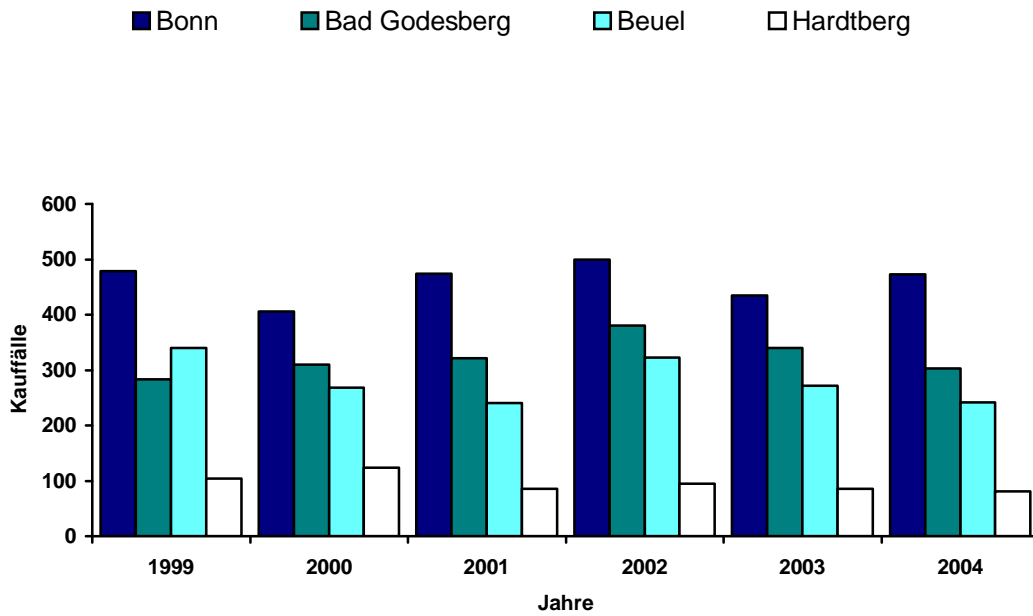
**Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken**



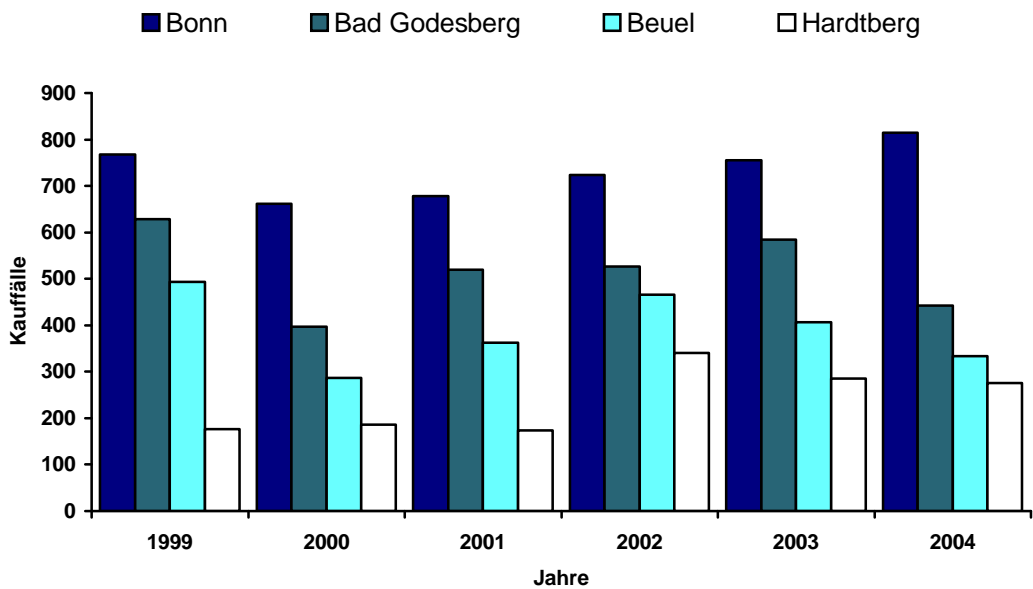
**Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken**



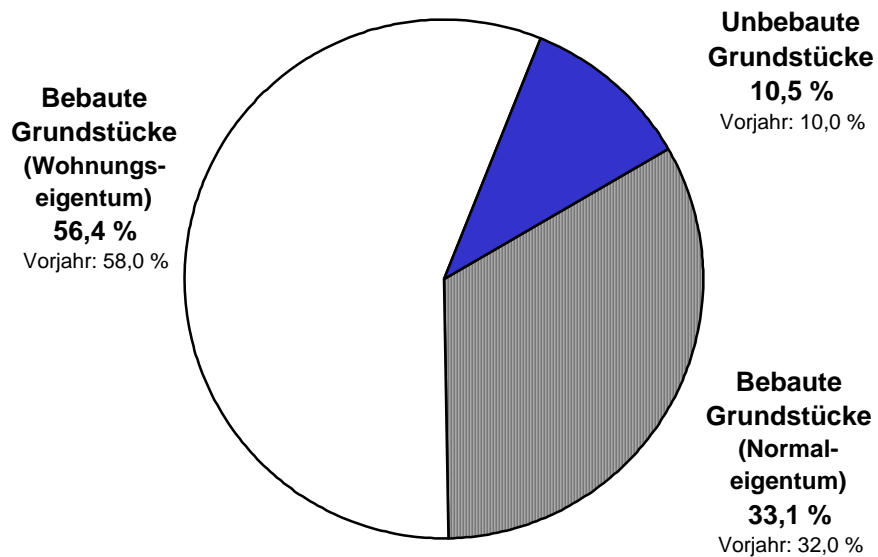
**Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzter Grundstücke nach Stadtbezirken**



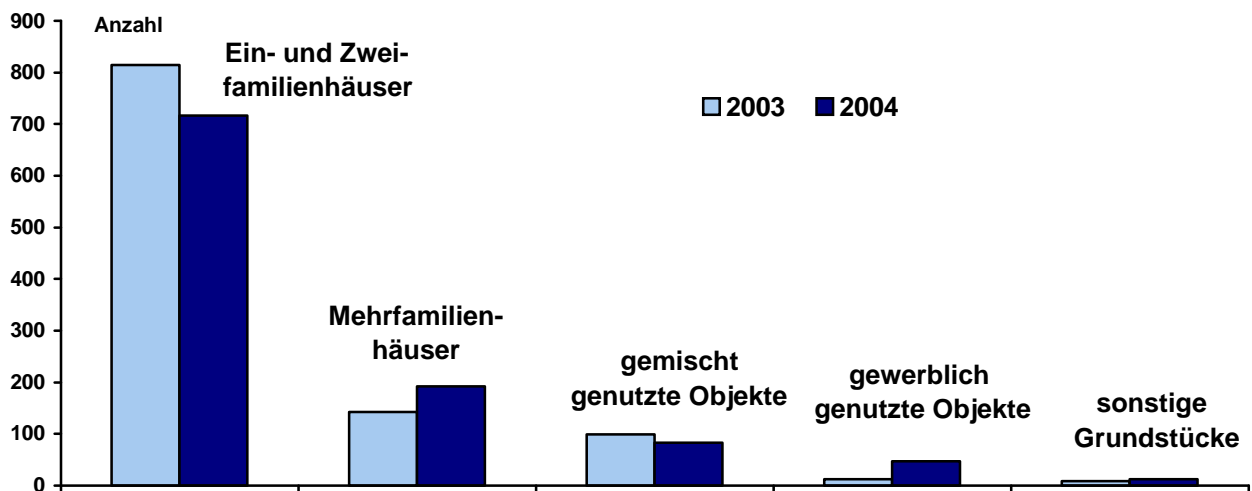
**Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken**



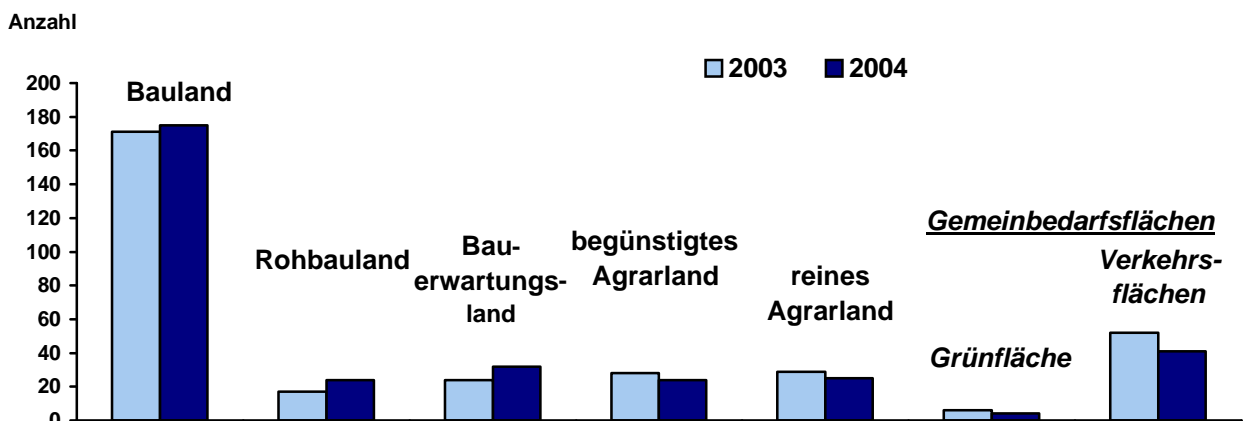
## 4.2 Prozentuale Aufteilung der vorgenannten Kauffälle unter 1.1 und 1.2



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



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



## 5. Umsatz

### 5.1 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.

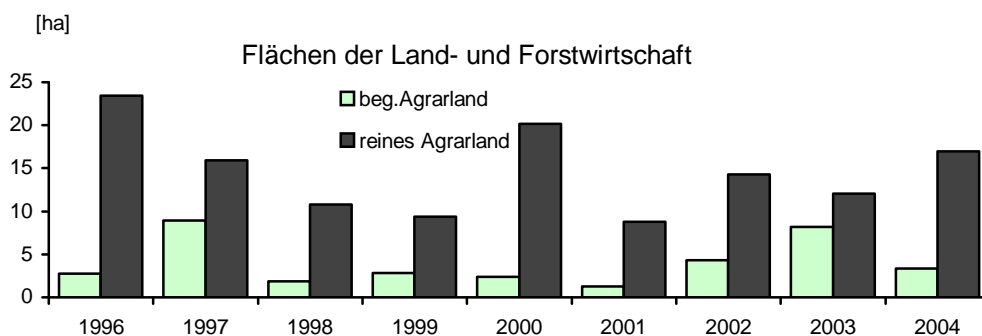
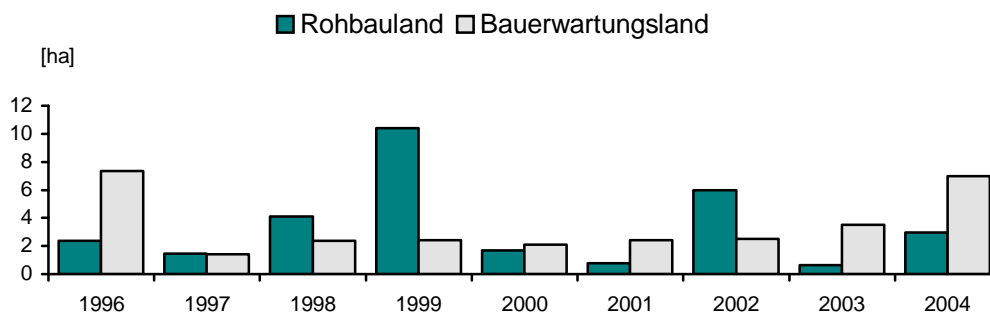
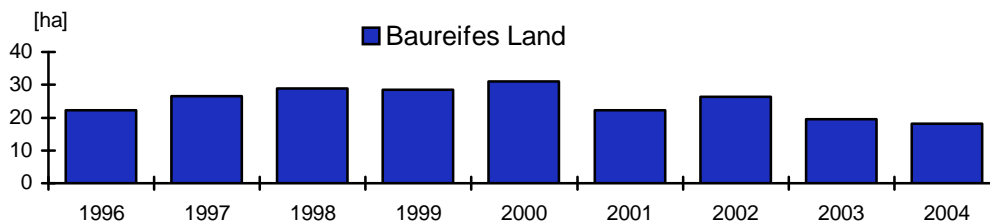
Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 1996 für Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Nicht dargestellt ist nachfolgend der Umsatz für Flächen, denen im Zuge der Kaufvertragsauswertung kein Entwicklungszustand (z.B. Verkehrsflächen) zugeordnet wurde (in 2004 ca. 5,4 ha).

#### 5.1.1 Entwicklung des Flächenumsatzes in ha

##### Gesamtumsatz:

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
58,1	63,3	55,5	53,4	57,4	41,8	53,5	48,7	48,4

##### hiervon entfielen auf:





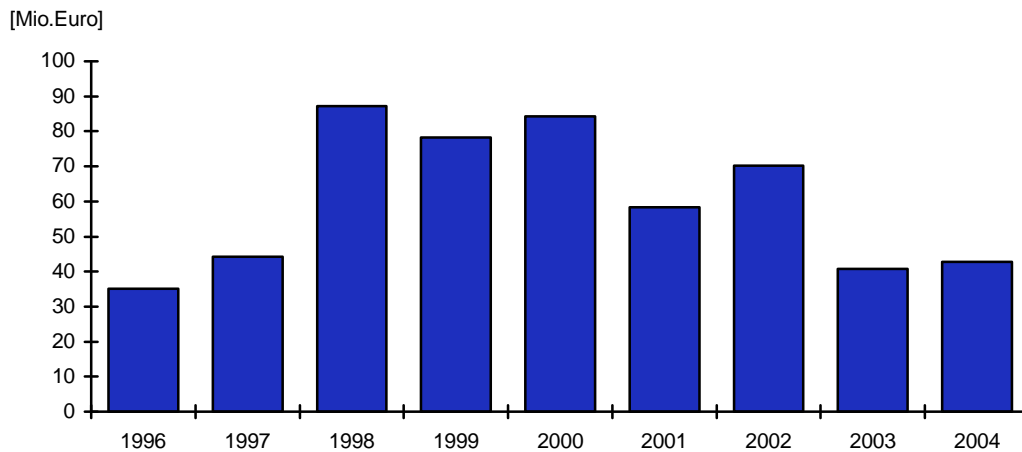
## 5.1.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro

### Gesamtumsatz

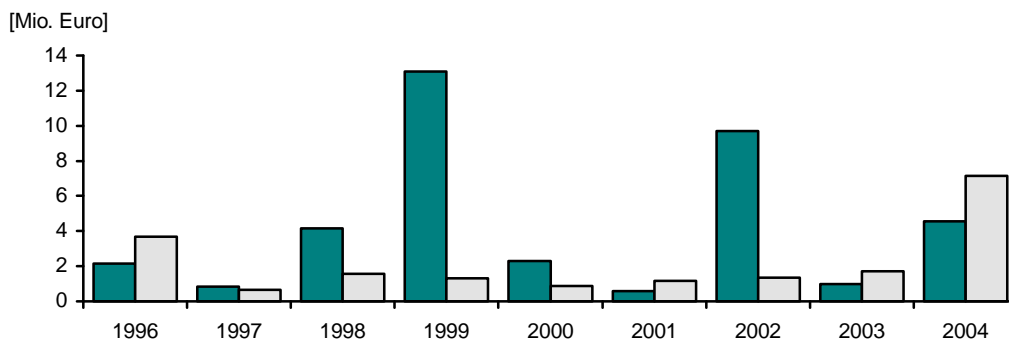
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
41,8	48,2	98,0	93,5	88,1	60,5	83,1	48,8	55,3

hiervon entfielen auf:

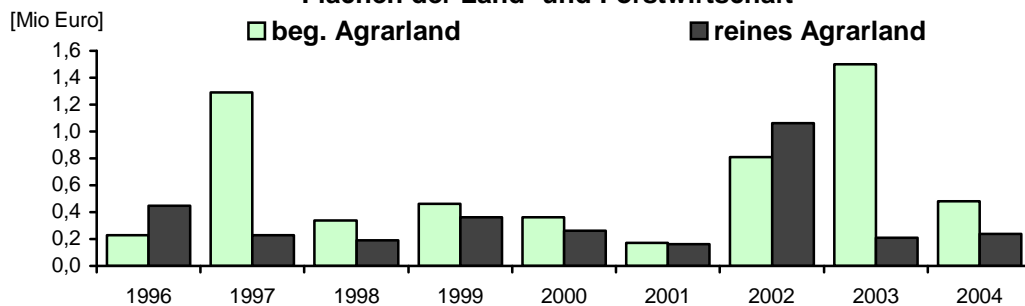
### Baureifes Land



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



### Flächen der Land- und Forstwirtschaft



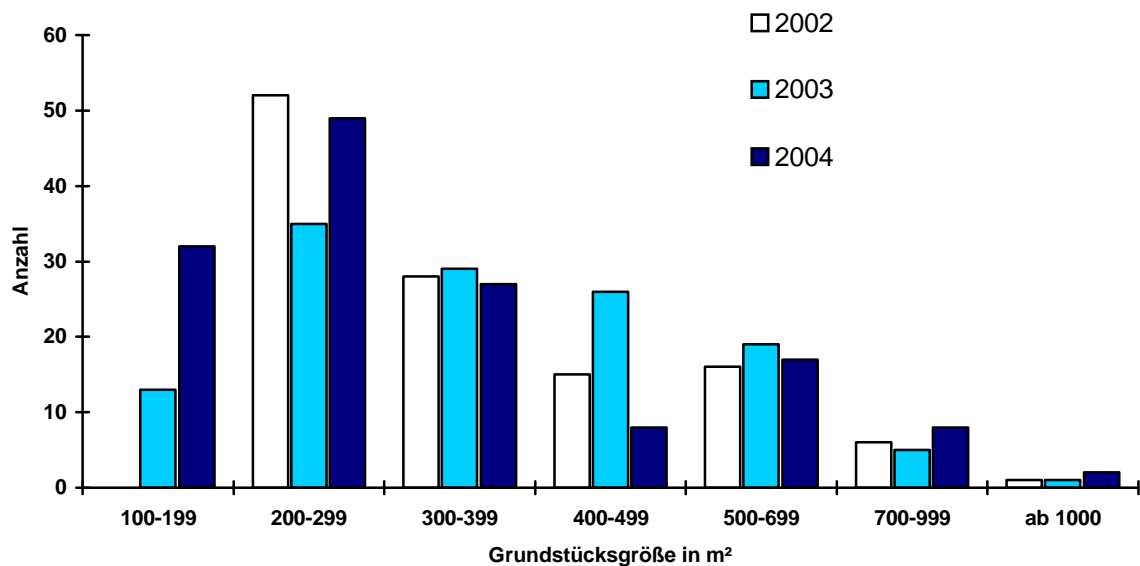
### 5.1.3 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 2002 bis 2004 die Gruppe der 200 bis 299 m<sup>2</sup> großen Grundstücke weiterhin die gängigste Größe auf dem Bonner Grundstücksmarkt darstellte, gefolgt von der Gruppe der 100 bis 199 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücke, bei der eine deutliche Zunahme der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten ist. Die Kaufzahl der Gruppe von 300 bis 399 m<sup>2</sup> großen baureifen Grundstücke blieb zwar hinter denen der vorgenannten Gruppen zurück, doch ihr Marktanteil hat sich im genannten Zeitraum bei rd. 30 Fällen stabilisiert.

Bei der Anzahl der Kauffälle baureifer Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke der Flächengrößen 400 bis 499 m<sup>2</sup> ist gegenüber den Vorjahren ein starker Rückgang zu verzeichnen, während die Gruppe der 500 bis 699 m<sup>2</sup> großen Grundstücke mit 17 Fällen ebenfalls nahezu stabil blieb.

Bei den Grundstücken von 700 bis 999 m<sup>2</sup> und von mehr als 1000 m<sup>2</sup> betragen die Fallzahl wie in den Vorjahren jeweils weniger als 20.

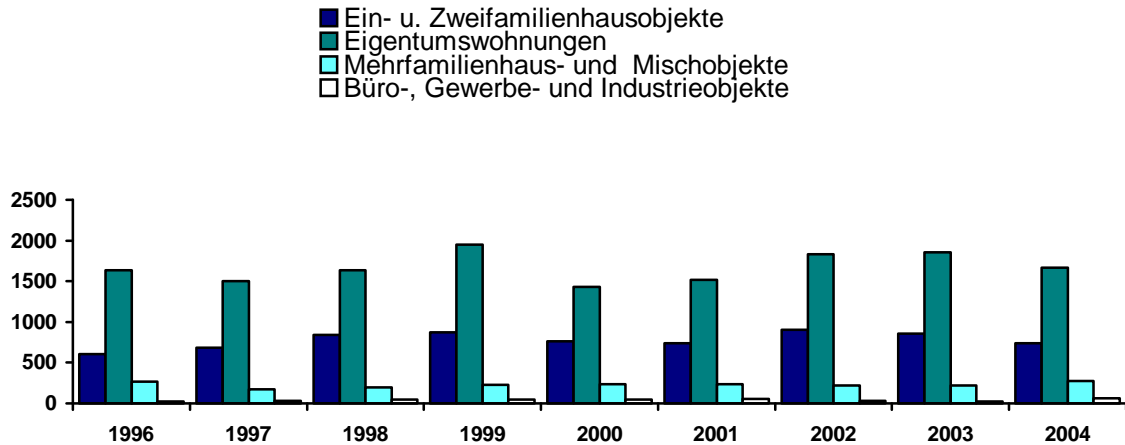
Verteilung der vermarkteten unbebauten EFH-/ZFH-Grundstücke  
- sortiert nach Flächengrößen (m<sup>2</sup>) und Jahren -



## 5.2 Bebaute Grundstücke

Die Aufteilung der unter 4. 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.

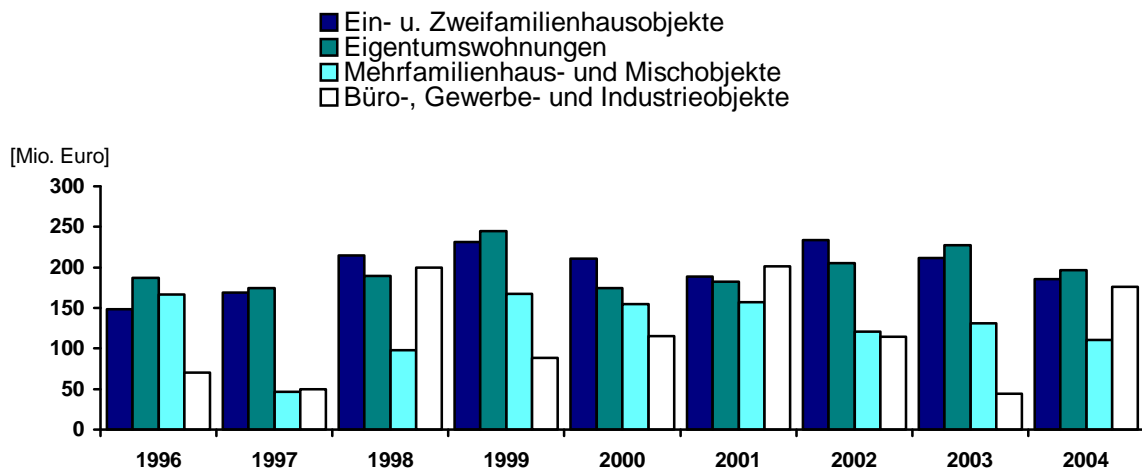
### 5.2.1 Entwicklung der Anzahl der Kauffälle



#### Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	2661	2509	2721	3100	2493	2540	2996	2964	2739

### 5.2.2 Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro



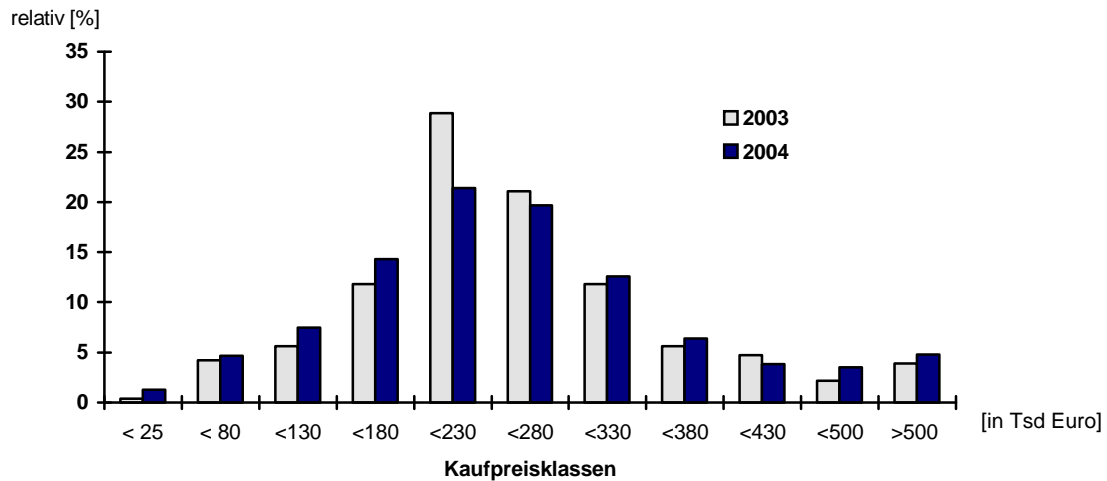
#### Gesamtgeldumsatz in Mio. Euro

Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
	572,7	439,7	702,7	731,4	651,6	729,9	674,1	614,0	668,1

### 5.2.3 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

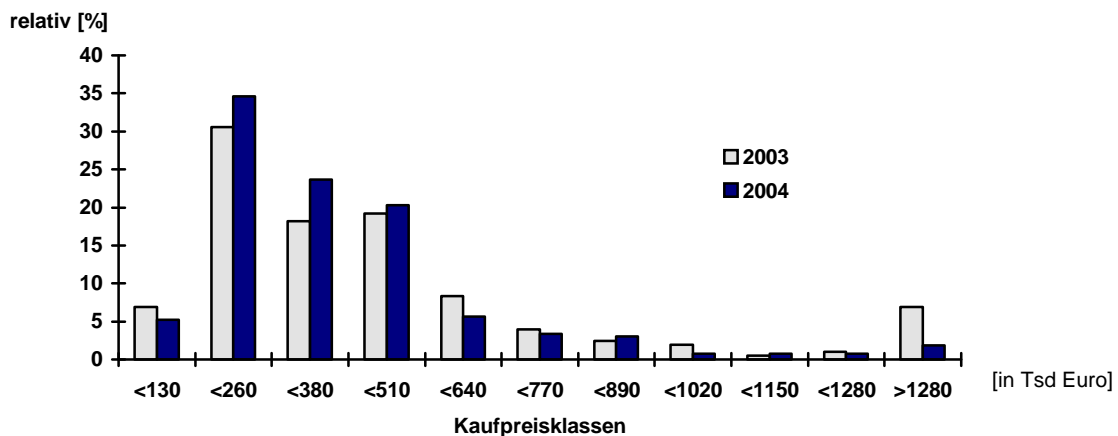
Die Gesamtkaufpreise der 2004 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd Euro] wie folgt dar:

#### 5.2.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



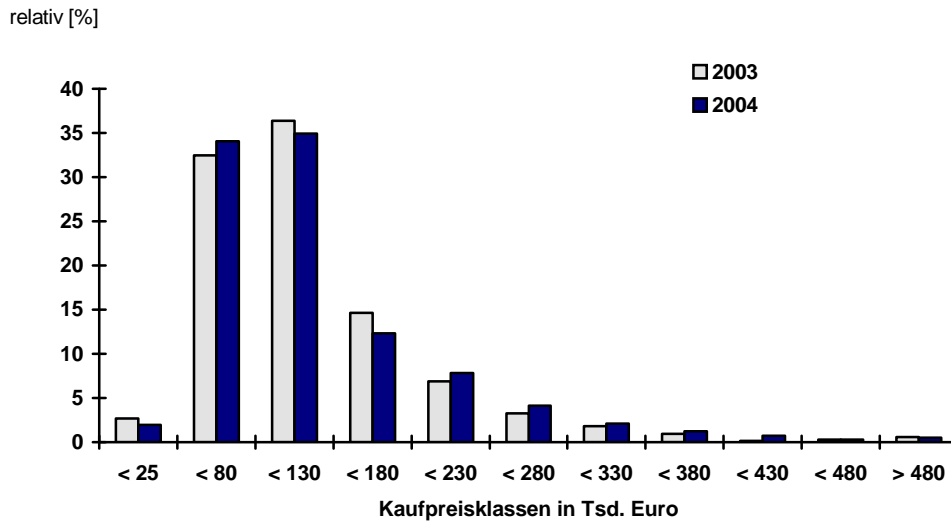
<b>2004<sub>(absolut)</sub></b>	<b>9</b>	<b>33</b>	<b>53</b>	<b>101</b>	<b>151</b>	<b>139</b>	<b>89</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>(706)</b>
2003 <sub>(absolut)</sub>	3	34	46	97	237	173	96	46	39	18	32	(821)

#### 5.2.3.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



<b>2004<sub>(absolut)</sub></b>	<b>14</b>	<b>92</b>	<b>63</b>	<b>54</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>(266)</b>
2003 <sub>(absolut)</sub>	14	62	37	39	17	8	5	4	1	2	14	(203)

### 5.2.3.3 Wohnungseigentum



<b>2004</b> <sub>(absolut)</sub>	<b>32</b>	<b>562</b>	<b>576</b>	<b>203</b>	<b>129</b>	<b>68</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>(1650)</b>
2003 <sub>(absolut)</sub>	50	603	676	272	128	60	34	17	2	6	11	(1859)

## 6. Durchschnittliche Preisentwicklung

### 6.1 Unbebaute Grundstücke

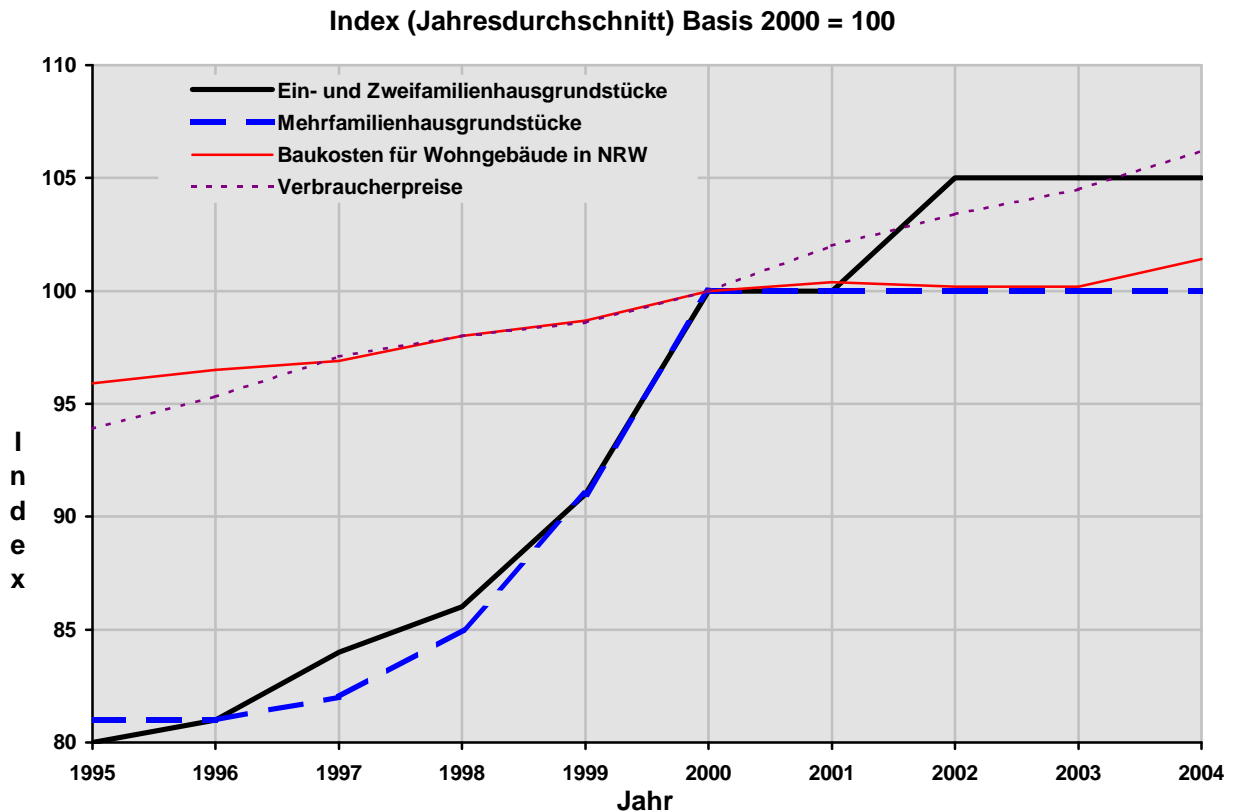
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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 %

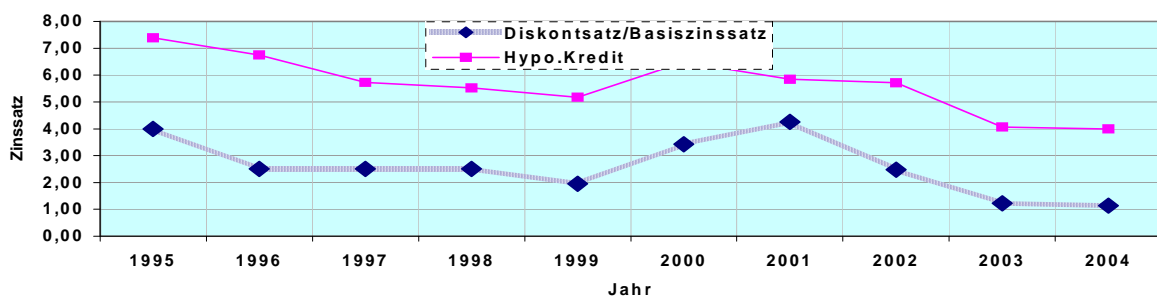
### 6.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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:



### 6.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 1995 bis 2004 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 1995 bis 2004.



## 6.2 Bebaute Grundstücke

### 6.2.1 Durchschnittspreise für typische bebaute Grundstücke im Jahre 2004

Die Übersicht zeigt durchschnittliche gezahlte Preise für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von rd. 330 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2004 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m<sup>2</sup>/WF standen hiervon rd. 140 Objekte zur Verfügung. Hier wurden nur die Baujahrsgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen.

Gebäudeart Grdst.-Größe	Baujahre	Anzahl	Durchschnittspreise				
			in mittlerer/guter Wohnlage*				
			durchschnittl. Grdst.-größe (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Kaufpreis (€)	Anzahl der Fälle mit be- kannter WF	durchschnittl. WF (m <sup>2</sup> )	durchschnittl. Preis je m <sup>2</sup> WF (€)
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m <sup>2</sup>	2003 - 2004	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2002	19	575	345.000	6	176	2.295
	1950 - 1974	51	560	250.000	22	140	1.858
	bis 1949 (ohne Gründerzeit- zeithäuser)	17	500	240.000	8	170	1.914
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m <sup>2</sup>	2003 - 2004	28	195	240.000	14	128	1.965
	1975 - 2002	55	215	220.000	14	125	1.754
	1950 - 1974	37	230	200.000	10	119	1.709
	bis 1949	12	210	160.000	6	132	1.260
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m <sup>2</sup>	2003 - 2004	35	310	290.000	22	149	1.902
	1975 - 2002	21	335	300.000	8	132	1.845
	1950 - 1974	26	395	225.000	14	127	1.891
	bis 1949	7	375	195.000	2	--	--
freistehende „Villa“	1890 - 1939	11**	1.040	470.000	5**	203	2.637
„Gründerzeit- haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	11**	300	430.000	6**	236	2.106

\* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 9.1

\*\* hierin sind auch Kauffälle des Jahres 2003 enthalten

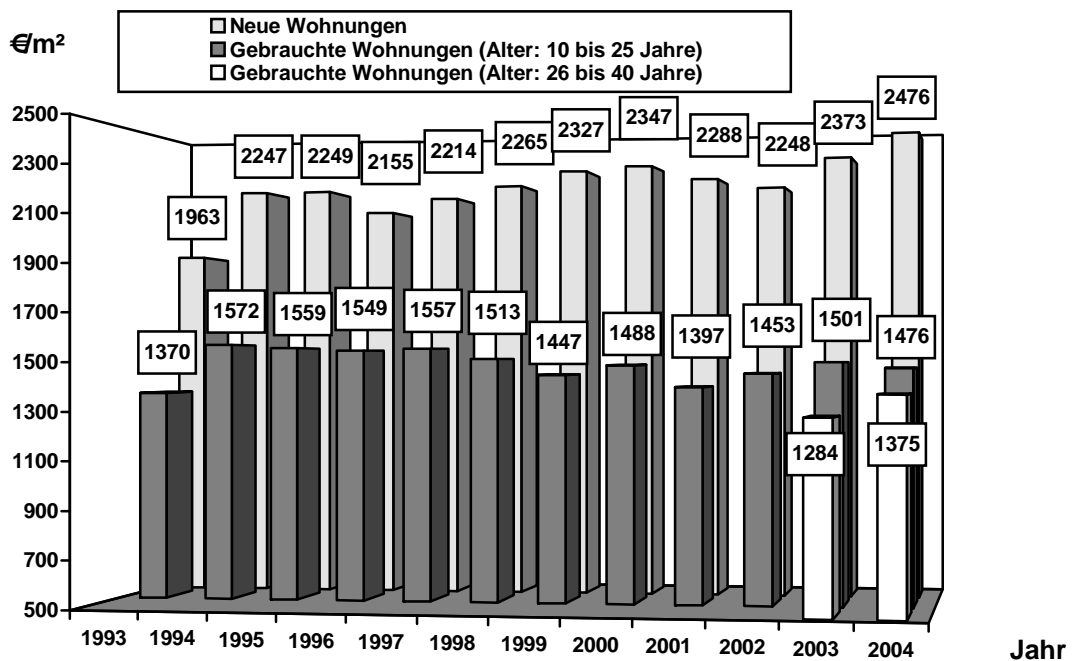
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

### 6.3 Eigentumswohnungen

#### 6.3.1 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 2003 auf 2004 ein Preisanstieg von rd. 4,3 % registriert, im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen dagegen ein Fallen des Durchschnittspreises von rd. 1,7 %. Die Auswertung des Teilmarktes der 26 bis 40 Jahre alten Altbauten, die im Jahr 2003 erstmals vorgenommen wurde, zeigt einen Anstieg des durchschnittlichen Preises gegenüber dem Vorjahr von 7,1 %.



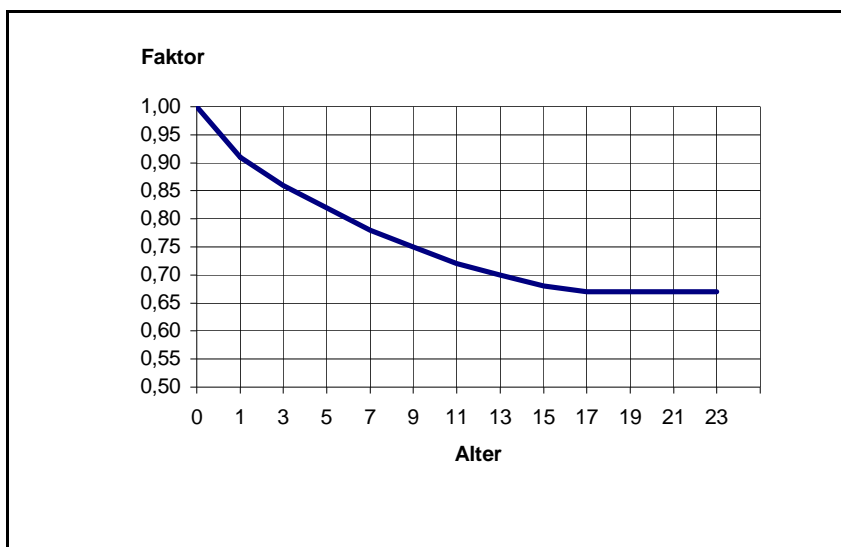
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
	Index jeweils zum 31.12. des Jahres				
<b>1990</b>	<b>100</b>	73	<b>100</b>	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	104	
1997	130	94	136	105	
1998	133	97	132	102	
1999	137	99	127	97	
2000	138	<b>100</b>	131	<b>100</b>	
2001	134	97	123	94	
2002	132	96	128	98	
2003	139	101	132	101	100
2004	145	105	129	99	107



## 6.3.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit

### 6.3.2.1 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. Eine Stichprobenauswertung im Jahre 2004 hat keine signifikanten Veränderungen ergeben.



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.

### 6.3.2.2 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1.205 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2004 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

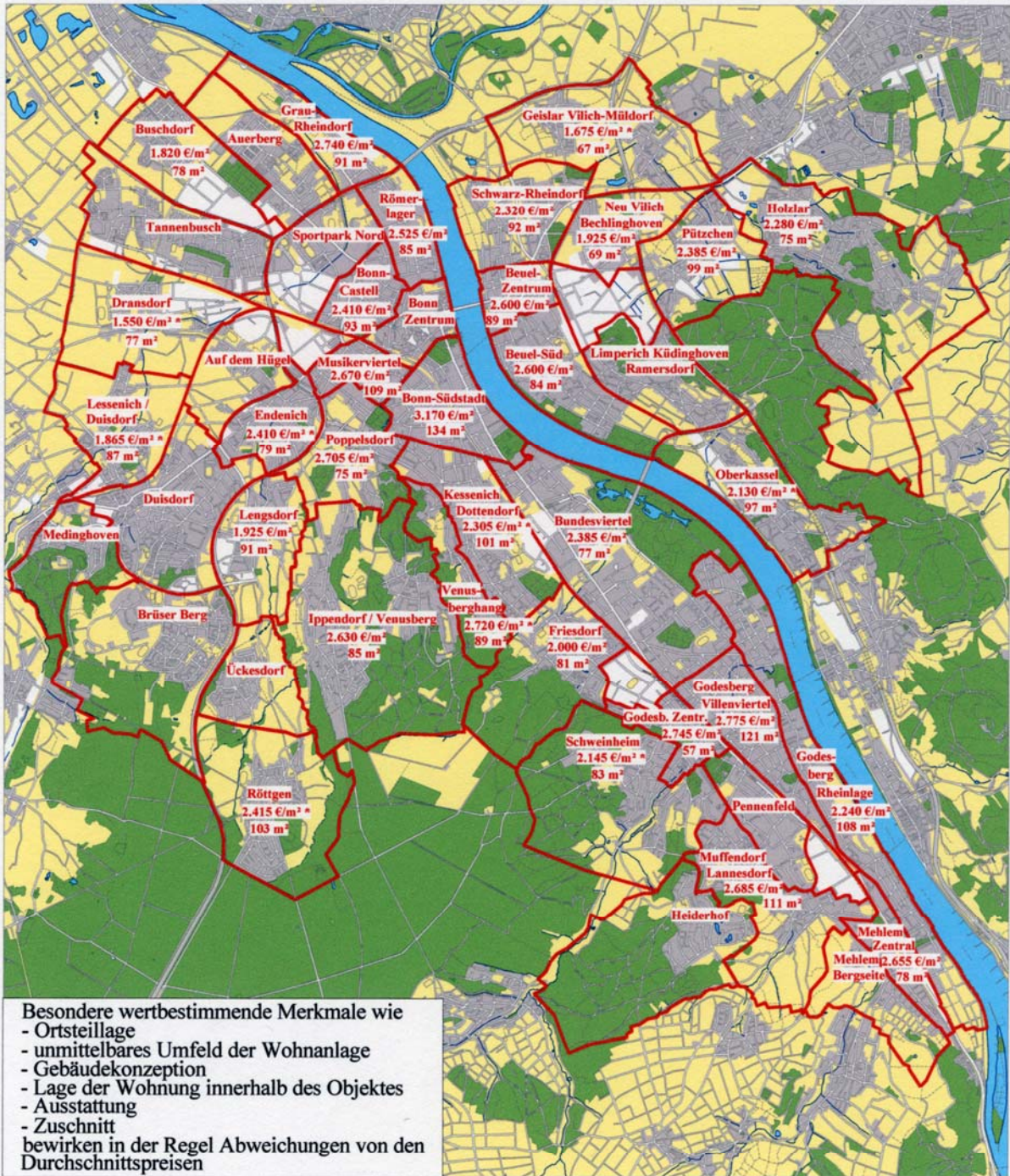
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1959	<b>328</b>	<b>72 m<sup>2</sup></b>	<b>1.244 €/m<sup>2</sup></b>
1960 - 1969	<b>246</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>1.302 €/m<sup>2</sup></b>
1970 - 1979	<b>176</b>	<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>1.346 €/m<sup>2</sup></b>
1980 - 1989	<b>161</b>	<b>69 m<sup>2</sup></b>	<b>1.426 €/m<sup>2</sup></b>
1990 - 1999	<b>105</b>	<b>69 m<sup>2</sup></b>	<b>1.588 €/m<sup>2</sup></b>
2000 - 2004	<b>189</b>	<b>98 m<sup>2</sup></b>	<b>2.432 €/m<sup>2</sup></b>

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 482 auswertbaren Kauffällen für Wohnungseigentum des Jahres 2004 nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m<sup>2</sup>** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
Erstverkauf nach Neubau	2003 bis 2004 (Neubau)	<b>56</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>	<b>2.455 €/m<sup>2</sup></b>
Weiterverkauf	2000 - 2002	<b>3</b>	<b>76 m<sup>2</sup></b>	<b>1.836 €/m<sup>2</sup></b>
	1990 - 1999	<b>28</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>	<b>1.626 €/m<sup>2</sup></b>
	1980 - 1989	<b>55</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>1.417 €/m<sup>2</sup></b>
	1970 - 1979	<b>38</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>	<b>1.241 €/m<sup>2</sup></b>
	1960 - 1969	<b>23</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>	<b>1.240 €/m<sup>2</sup></b>
	bis 1959	<b>24</b>	<b>77 m<sup>2</sup></b>	<b>1.450 €/m<sup>2</sup></b>
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2002	---	---	---
	1990 - 1999	<b>3</b>	<b>74 m<sup>2</sup></b>	<b>1.643 €/m<sup>2</sup></b>
	1980 - 1989	<b>4</b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>	<b>1.312 €/m<sup>2</sup></b>
	1970 - 1979	<b>11</b>	<b>91 m<sup>2</sup></b>	<b>1.279 €/m<sup>2</sup></b>
	1960 - 1969	<b>82</b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>1.241 €/m<sup>2</sup></b>
	bis 1959	<b>155</b>	<b>74 m<sup>2</sup></b>	<b>1.183 €/m<sup>2</sup></b>

### 6.3.3 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt); Stand: 1.1.2005



Besondere wertbestimmende Merkmale wie  
 - Ortsteillage  
 - unmittelbares Umfeld der Wohnanlage  
 - Gebäudekonzeption  
 - Lage der Wohnung innerhalb des Objektes  
 - Ausstattung  
 - Zuschnitt  
 bewirken in der Regel Abweichungen von den Durchschnittspreisen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

\* Gebiete mit weniger als 5 aktuellen Kauffällen sind indizierte Vorjahreswerte

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen** (bis 3 Jahre alt) zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2002 bis 2004. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

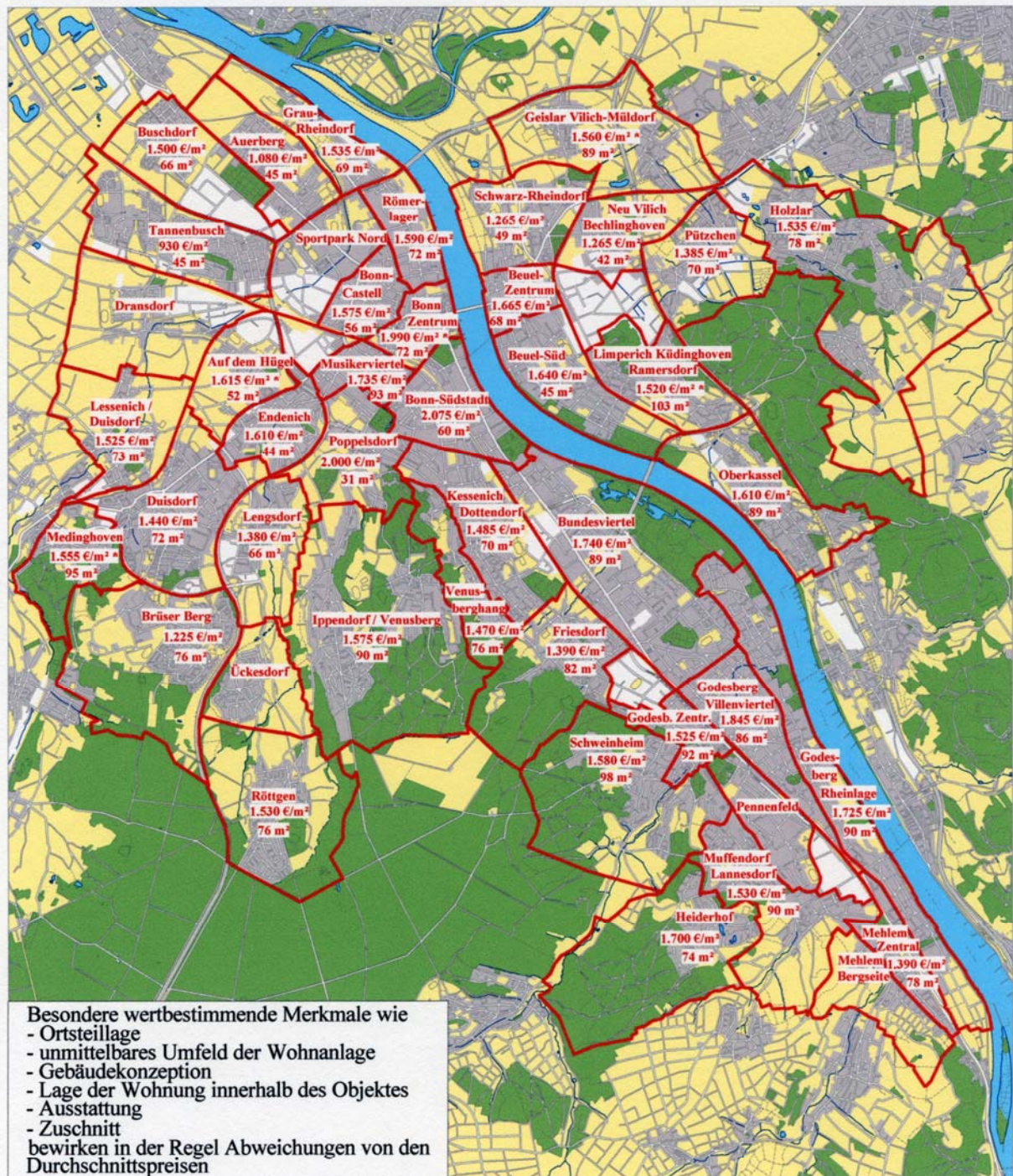
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	45	2.740	+/- 198	91 m <sup>2</sup>	2.246	3.186
Buschdorf	20	1.820	+/- 184	78 m <sup>2</sup>	1.410	2.148
Bonn-Castell	18	2.410	+/- 195	93 m <sup>2</sup>	2.004	3.021
Römerlager	28	2.525	+/- 176	85 m <sup>2</sup>	2.136	2.774
Bonn-Musikerviertel	32	2.670	+/- 328	109 m <sup>2</sup>	1.836	3.726
Poppelsdorf	17	2.705	+/- 160	75 m <sup>2</sup>	2.245	2.856
Bonn-Südstadt	17	3.170	+/- 546	134 m <sup>2</sup>	2.432	4.034
Endenich	**	2.410		79 m <sup>2</sup>		
Dransdorf	**	1.550		77 m <sup>2</sup>		
Lessenich/Duisdorf	**	1.865		87 m <sup>2</sup>		
Lengsdorf	12	1.925	+/- 186	91 m <sup>2</sup>	1.536	2.134
Röttgen	**	2.415		103 m <sup>2</sup>		
Ippendorf/Venusberg	47	2.630	+/- 293	85 m <sup>2</sup>	1.956	3.180
Venusberghang	**	2.720		89 m <sup>2</sup>		
Kessenich/Dottendorf	*	2.305		101 m <sup>2</sup>		
Bundesviertel	39	2.385	+/- 429	77 m <sup>2</sup>	1.815	3.482
Friesdorf	21	2.000	+/- 186	81 m <sup>2</sup>	1.650	2.317
Godesberg Zentrum	18	2.745	+/- 180	57 m <sup>2</sup>	2.490	3.130
Godesberg Villenviertel	24	2.775	+/- 326	121 m <sup>2</sup>	1.923	3.107
Godesberg Rheinlage	7	2.240	+/- 261	108 m <sup>2</sup>	1.972	2.649
Schweinheim	**	2.145		83 m <sup>2</sup>		
Muffendorf/Lannesdorf	9	2.685	+/- 546	111 m <sup>2</sup>	1.956	3.768
Mehlem Zentral	37	2.655	+/- 159	78 m <sup>2</sup>	1.995	2.930
Geislar/Vilich-Müldorf	**	1.675		67 m <sup>2</sup>		
Schwarz-Rheindorf	16	2.320	+/- 159	92 m <sup>2</sup>	2.101	2.718
Neu Vilich/Bechlinghoven	14	1.925	+/- 49	69 m <sup>2</sup>	1.829	1.990
Beuel-Zentrum	35	2.600	+/- 374	89 m <sup>2</sup>	2.007	3.462
Beuel-Süd	11	2.600	+/- 431	84 m <sup>2</sup>	1.904	3.355
Pützchen	17	2.385	+/- 343	99 m <sup>2</sup>	1.666	2.847
Holzlar	32	2.280	+/- 171	75 m <sup>2</sup>	1.857	2.615
Oberkassel	**	2.130		97 m <sup>2</sup>		

Bei den mit \* versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor; daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise von 10 bis 25 Jahre bzw. 26 bis 40 Jahre alten Eigentumswohnungen (Seite 31 und 33) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2002 bis 2004 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

### 6.3.4 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen; Stand: 1.1.2005.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

\* Gebiete mit weniger als 5 aktuellen Kauffällen sind indizierte Vorjahreswerte

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2002 bis 2004. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

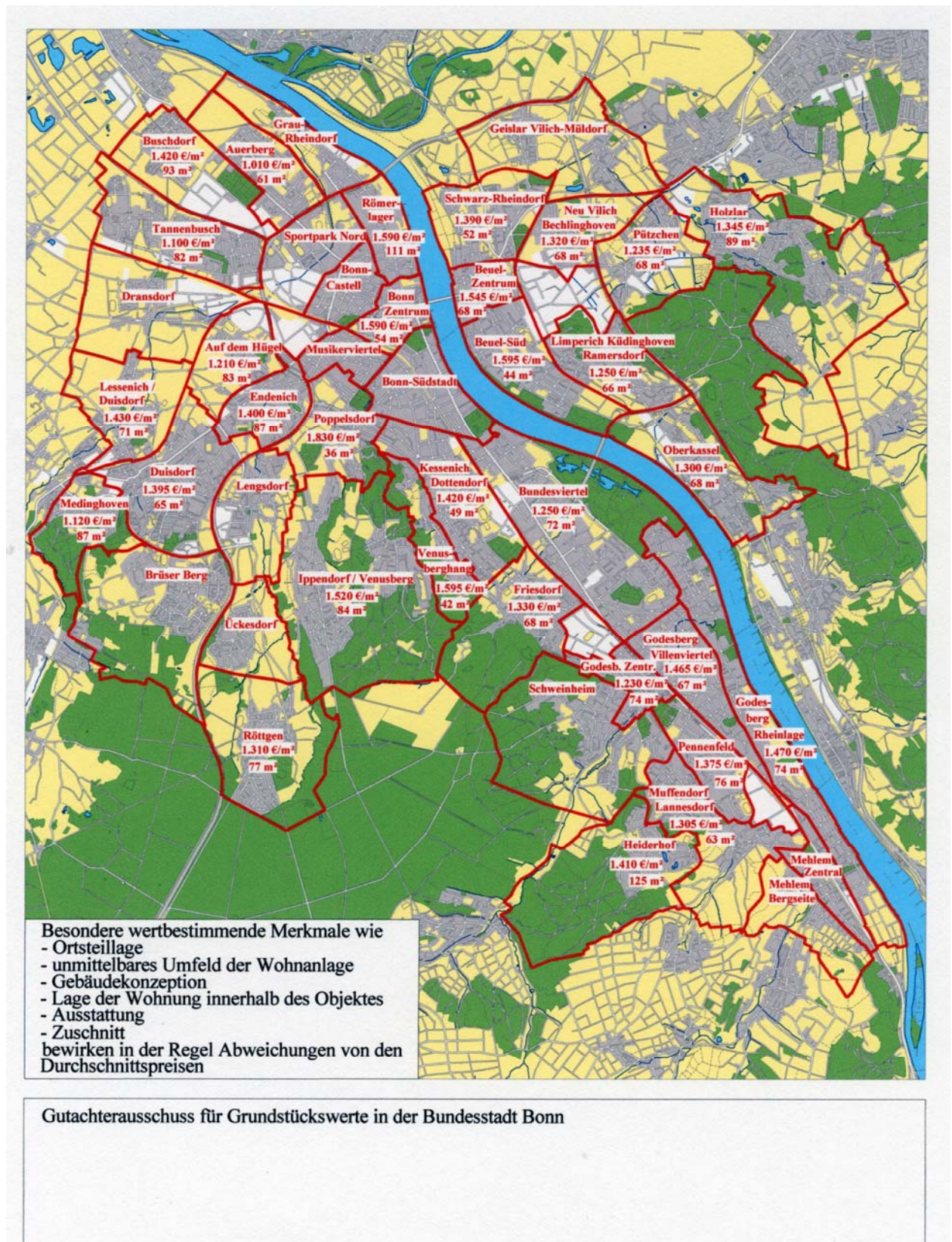
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	11	1.535	+/- 377	69 m <sup>2</sup>	844	1.980
Auerberg	13	1.080	+/- 257	45 m <sup>2</sup>	744	1.583
Buschdorf	6	1.500	+/- 190	66 m <sup>2</sup>	1.176	1.773
Tannenbusch	76	930	+/- 360	45 m <sup>2</sup>	400	1.814
Bonn-Castell	33	1.575	+/- 276	56 m <sup>2</sup>	971	2.304
Römerlager	26	1.590	+/- 319	72 m <sup>2</sup>	924	2.400
Bonn Zentrum	**	1.990		72 m <sup>2</sup>		
Bonn-Musikerviertel	5	1.735	+/- 239	93 m <sup>2</sup>	1.500	2.188
Poppelsdorf	35	2.000	+/- 334	31 m <sup>2</sup>	1.252	2.788
Bonn-Südstadt	40	2.075	+/- 297	60 m <sup>2</sup>	1.422	2.713
Endenich	42	1.610	+/- 224	44 m <sup>2</sup>	1.099	2.079
Auf dem Hügel	**	1.615		52 m <sup>2</sup>		
Lessenich/Duisdorf	27	1.525	+/- 197	73 m <sup>2</sup>	1.086	1.846
Medinghoven	**	1.555		95 m <sup>2</sup>		
Duisdorf	34	1.440	+/- 241	72 m <sup>2</sup>	1.034	1.971
Brüser Berg	79	1.225	+/- 198	76 m <sup>2</sup>	803	1.761
Lengsdorf	6	1.380	+/- 111	66 m <sup>2</sup>	1.180	1.507
Röttgen	12	1.530	+/- 402	76 m <sup>2</sup>	1.042	2.579
Ippendorf/Venusberg	21	1.575	+/- 197	90 m <sup>2</sup>	1.242	1.936
Venusberghang	12	1.470	+/- 339	76 m <sup>2</sup>	1.006	2.033
Kessenich/Dottendorf	34	1.485	+/- 239	70 m <sup>2</sup>	1.056	2.000
Bundesviertel	6	1.740	+/- 272	89 m <sup>2</sup>	1.309	2.153
Friesdorf	11	1.390	+/- 241	82 m <sup>2</sup>	917	1.828
Godesberg Zentrum	17	1.525	+/- 240	92 m <sup>2</sup>	1.209	1.902
Godesberg Villenviertel	12	1.845	+/- 257	86 m <sup>2</sup>	1.524	2.441
Godesberg Rheinlage	90	1.725	+/- 238	90 m <sup>2</sup>	1.106	2.511
Schweinheim	11	1.580	+/- 191	98 m <sup>2</sup>	1.346	1.879
Heiderhof	6	1.700	+/- 244	74 m <sup>2</sup>	1.365	1.948
Muffendorf/Lannesdorf	10	1.530	+/- 288	90 m <sup>2</sup>	863	1.936
Mehlem Zentral	10	1.390	+/- 283	78 m <sup>2</sup>	979	1.803
Geislar/Vilich-Müldorf	**	1.560		89 m <sup>2</sup>		
Schwarz-Rheindorf	31	1.265	+/- 335	49 m <sup>2</sup>	705	1.771
Neu Vilich/Bechlinghoven	9	1.265	+/- 216	42 m <sup>2</sup>	1.005	1.593
Beuel-Zentrum	38	1.665	+/- 328	68 m <sup>2</sup>	1.060	2.313
Beuel-Süd	80	1.640	+/- 288	45 m <sup>2</sup>	1.108	2.700
Limperich/Küdinghoven/Ramersdorf	**	1.520		103 m <sup>2</sup>		
Pützchen	6	1.385	+/- 157	70 m <sup>2</sup>	1.168	1.625
Holzlar	47	1.535	+/- 235	78 m <sup>2</sup>	894	1.903
Oberkassel	9	1.610	+/- 303	89 m <sup>2</sup>	1.106	2.090

Bei den mit \* versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor; daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 29 und 33) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2002 bis 2004 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt..

### 6.3.5 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen; Stand: 1.1.2005.



Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden Karte der **Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen** zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2003 bis 2004. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Auerberg	36	1.010	+/- 230	61 m <sup>2</sup>	562	1.678
Buschdorf	12	1.420	+/- 170	93 m <sup>2</sup>	1.153	1.654
Tannenbusch	5	1.100	+/- 206	82 m <sup>2</sup>	801	1.388
Römerlager	11	1.590	+/- 243	111 m <sup>2</sup>	1.079	2.036
Bonn-Zentrum	5	1.590	+/- 235	54 m <sup>2</sup>	1.204	1.808
Poppelsdorf	12	1.830	+/- 443	36 m <sup>2</sup>	1.225	2.550
Endenich	6	1.400	+/- 276	87 m <sup>2</sup>	1.072	1.915
Auf dem Hügel	23	1.210	+/- 191	83 m <sup>2</sup>	977	1.742
Lessenich/Duisdorf	11	1.430	+/- 131	71 m <sup>2</sup>	1.260	1.700
Medinghoven	22	1.120	+/- 170	87 m <sup>2</sup>	735	1.372
Duisdorf	79	1.395	+/- 226	65 m <sup>2</sup>	1.097	1.849
Röttgen	6	1.310	+/- 164	77 m <sup>2</sup>	1.050	1.568
Ippendorf/Venusberg	13	1.520	+/- 259	84 m <sup>2</sup>	1.149	1.928
Venusberghang	52	1.595	+/- 109	42 m <sup>2</sup>	1.265	1.836
Kessenich/Dottendorf	9	1.420	+/- 204	49 m <sup>2</sup>	1.066	1.681
Bundesviertel	25	1.250	+/- 160	72 m <sup>2</sup>	941	1.664
Friesdorf	12	1.330	+/- 180	68 m <sup>2</sup>	1.042	1.695
Godesberg Zentrum	15	1.230	+/- 229	74 m <sup>2</sup>	891	1.673
Godesberg Villenviertel	13	1.465	+/- 216	67 m <sup>2</sup>	1.125	1.990
Godesberg Rheinlage	29	1.470	+/- 293	74 m <sup>2</sup>	1.086	2.065
Heiderhof	5	1.410	+/- 160	125 m <sup>2</sup>	1.106	1.558
Muffendorf/Lannesdorf	43	1.305	+/- 231	63 m <sup>2</sup>	849	1.823
Pennenfeld	14	1.375	+/- 189	76 m <sup>2</sup>	1.100	1.895
Schwarz-Rheindorf	12	1.390	+/- 142	52 m <sup>2</sup>	1.178	1.593
Neu Vilich/Bechlinghoven	5	1.320	+/- 105	68 m <sup>2</sup>	1.163	1.445
Beuel-Zentrum	14	1.545	+/- 234	68 m <sup>2</sup>	1.111	1.970
Beuel-Süd	79	1.595	+/- 182	44 m <sup>2</sup>	1.050	1.974
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	24	1.250	+/- 178	66 m <sup>2</sup>	800	1.658
Pützchen	6	1.235	+/- 293	68 m <sup>2</sup>	905	1.705
Holzlar	7	1.345	+/- 246	89 m <sup>2</sup>	912	1.611
Oberkassel	12	1.300	+/- 119	68 m <sup>2</sup>	1.057	1.481

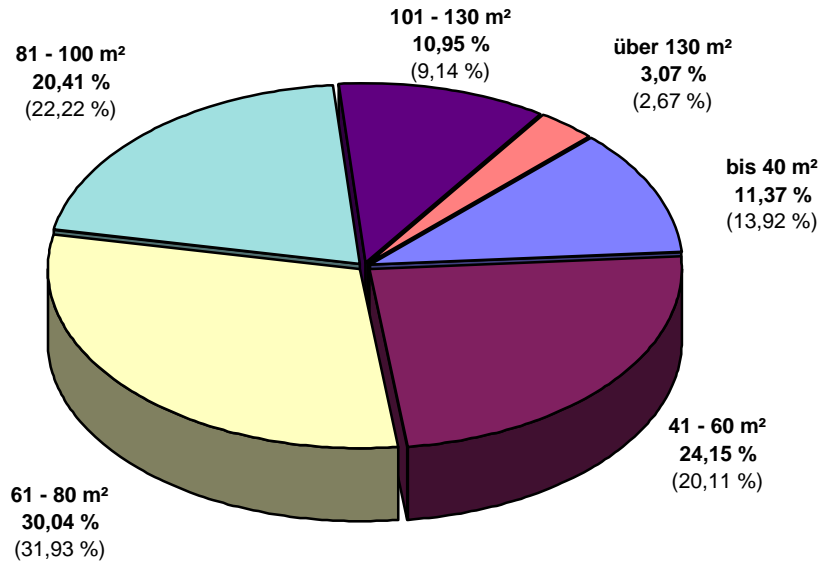
In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 29 und 31) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2002 bis 2004 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.



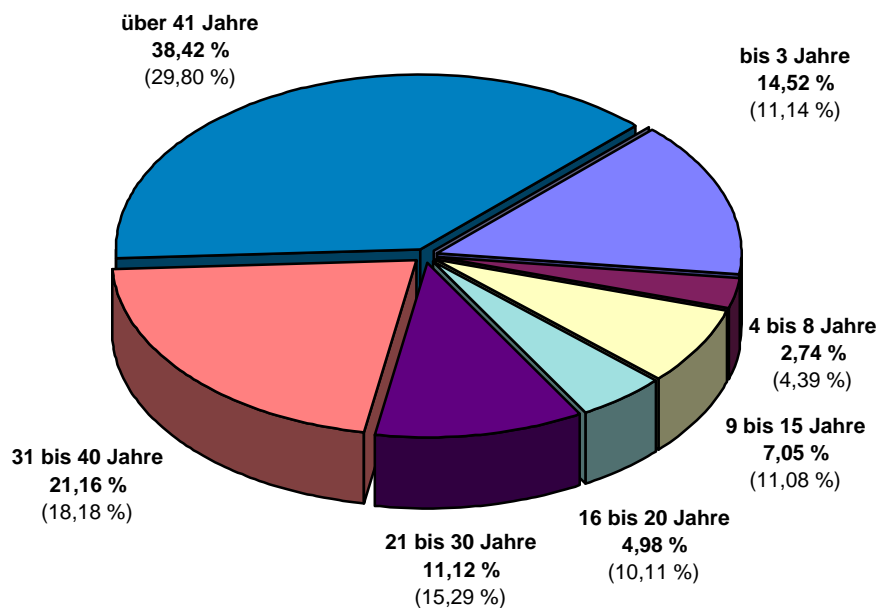
### 6.3.6 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der auswertbaren Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2004 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

#### 6.3.6.1 Aufteilung nach Wohnflächen<sup>1</sup>



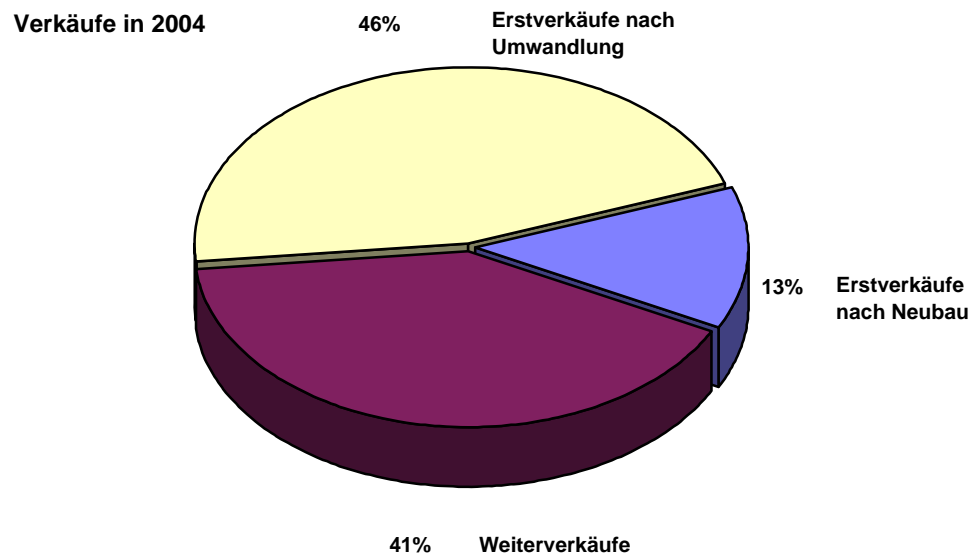
#### 6.3.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Die Summe der Prozentangaben kann aufgrund von Rundungsungenauigkeiten von 100 abweichen.

### 6.3.6.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Teilmarktanteil in 2004	Veränderung zum Vorjahr
	2002	2003	2004		
Erstverkauf nach Neubau	274	238	216	13 %	- 9,2 %
Erstverkauf nach Umwandlung	587	751	762	46 %	+ 1,5 %
Weiterverkauf	974	870	672	41 %	- 22,8 %
Verkäufe insgesamt	1835	1859	1650		- 11,2 %



## 7. Bodenrichtwerte

### 7.1 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 **1.1.2005** für das Stadtgebiet insgesamt rd. 165 Bodenrichtwerte für baureifes Land in €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Art der baul. Nutzung; Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	Größe des Richtwertgrundstückes

z. B.:

<b>410,-</b>	<b>WR - o -(E)</b>
<b>II - 0,6</b>	<b>700 m<sup>2</sup></b>

Hierin bedeuten im Einzelnen:

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

Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte im **Internet** einzusehen unter [www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html](http://www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html)

## 7.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen zum 1.1.2005

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	Wohnbaufläche für Geschosswohnungen (Mietwohnungen)	Baufläche für Gewerbe
		durchschnittlicher Richtwert in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei		
Bonn	sehr gut	385	---	95
	gut	320	320	
	mittel	245	260	
	einfach	220	---	
Bad Godesberg	sehr gut	380	---	125
	gut	345	360	
	mittel	295	255	
	einfach	230	---	
Beuel	sehr gut	340	---	105
	gut	275	---	
	mittel	240	265	
	einfach	230	220	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	290	---	
	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.

## 7.3 Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen

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 2004 wurden für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Bonn-Bundesviertel" 55, für den Entwicklungsbereich "Hardtberg" 15 und für den "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2004 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 Verordnung über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Bonn-Bundesviertel" ist im Juni 2004 aufgehoben worden.

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

#### 7.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Das Ergebnis einer Auswertung von rd. 130 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 2000 bis 2004 einschließlich für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Entwicklungszustand **reines Agrarland**) spiegelt sich in folgenden Orientierungswerten wider:

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

## 8. Erforderliche Daten

### 8.1 Baulandpreisindex für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

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

Jahr	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke		Mehrfamilienhaus- grundstücke	
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100
1986	96	67	92	69
1987	91	64	91	68
1988	92	64	92	69
1989	97	68	99	74
1990	<b>100</b>	70	<b>100</b>	75
1991	<b>98</b>	69	<b>95</b>	71
1992	<b>102</b>	71	<b>99</b>	74
1993	<b>107</b>	75	<b>104</b>	78
1994	<b>110</b>	77	<b>107</b>	80
1995	<b>114</b>	80	<b>107</b>	80
1996	<b>116</b>	81	<b>107</b>	80
1997	<b>119</b>	83	<b>109</b>	82
1998	<b>123</b>	86	<b>113</b>	85
1999	<b>130</b>	91	<b>121</b>	91
2000	<b>143</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>100</b>
2001	<b>143</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>100</b>
2002	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>133</b>	<b>100</b>
2003	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>133</b>	<b>100</b>
2004	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>133</b>	<b>100</b>

### 8.2 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich 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	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Anzahl
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1</sup></b>									
Freistehende Einfamilienhäuser				3,0	3,0	3,25	3,25	<b>3,5</b>	83
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,75	3,75	<b>3,9</b>	176
Zweifamilienhäuser				3,75	3,75	4,0	4,0	<b>4,3</b>	15
<b>Dreifamilienhäuser</b>								<b>4,5</b>	10
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt								<b>3,9</b>	111
11 bis 35 Jahre alt								<b>5,0</b>	253
über 35 Jahre alt								<b>4,3</b>	286
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt		4,0	3,75	3,75	3,75	4,0	4,0	<b>4,5</b>	4
11 bis 35 Jahre alt	4,5	4,5	4,25	4,5	4,5	4,75	4,75	<b>5,0</b>	23
über 35 Jahre alt								<b>4,5</b>	29
<b>Mietwohnhäuser <sup>2</sup></b>	4,75	4,5	4,5	4,5	4,5	4,75	4,75	<b>5,1</b>	57
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,75	5,75	5,5	5,5	5,5	5,75	5,5	<b>(5,5)</b>	
Gebäude mit geringem Wohnanteil	6,0	6,0	5,75	5,75	5,75	6,0	6,0	<b>6,3</b>	10
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <sup>3</sup>	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,25	6,25	<b>5,9</b>	25
<b>Bürogebäude</b>								<b>6,9</b>	18
<b>Gewerbe und Industrie</b>								<b>(8,0)</b>	
( ) statistisch nicht gesichert									
<sup>1</sup> Ausgewertet wurden überwiegend zur Selbstnutzung erworbene Objekte (die nachhaltig erzielbare Miete wurde geschätzt). Der Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als Anlageobjekte ist unbedeutend.									
<sup>2</sup> Die für die Jahre 1997 bis 2003 angegebenen Liegenschaftszinsen beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.									
<sup>3</sup> In den 1a - und tlw. auch in den 1b - Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen. In den Jahren 1997 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.									

### 8.3 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	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Anzahl
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>									
Freistehende Einfamilienhäuser				26	26	24	25	<b>24</b>	83
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	22	22	23	23	23	21	22	<b>22</b>	176
Zweifamilienhäuser				21	21	18	19	<b>20</b>	15
<b>Dreifamilienhäuser</b>								<b>17</b>	10
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt								<b>23</b>	111
11 bis 35 Jahre alt								<b>16</b>	253
über 35 Jahre alt								<b>17</b>	286
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt		20	23	23	23	21	21	<b>20</b>	4
11 bis 35 Jahre alt	18	18	18	18	18	17	17	<b>17</b>	23
über 35 Jahre alt								<b>17</b>	29
<b>Mietwohnhäuser <sup>1</sup></b>	15	16	16	16	16	15	15	<b>15</b>	57
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	15	15	14	14	14	13	15	<b>(15)</b>	
Gebäude mit geringem Wohnanteil	15	15	14	15	15	14	14	<b>14</b>	10
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <sup>2</sup>	15	15	14	15	15	15	13	<b>14</b>	25
<b>Bürogebäude</b>								<b>12</b>	18
<b>Gewerbe und Industrie</b>								<b>(10)</b>	
( ) statistisch nicht gesichert									
<sup>1</sup> Die für die Jahre 1997 bis 2003 angegebenen Rohertragsfaktoren beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.									
<sup>2</sup> In den 1a - und tlw. auch in der 1b - Geschäftslage können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen. In den Jahren 1997 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingerechnet.									



## 8.4 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Im Zuge einer im Jahre 2004 durchgeführten Kaufpreisauswertung von rd. 80 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 2000 (NHK 2000) je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ermittelt worden.

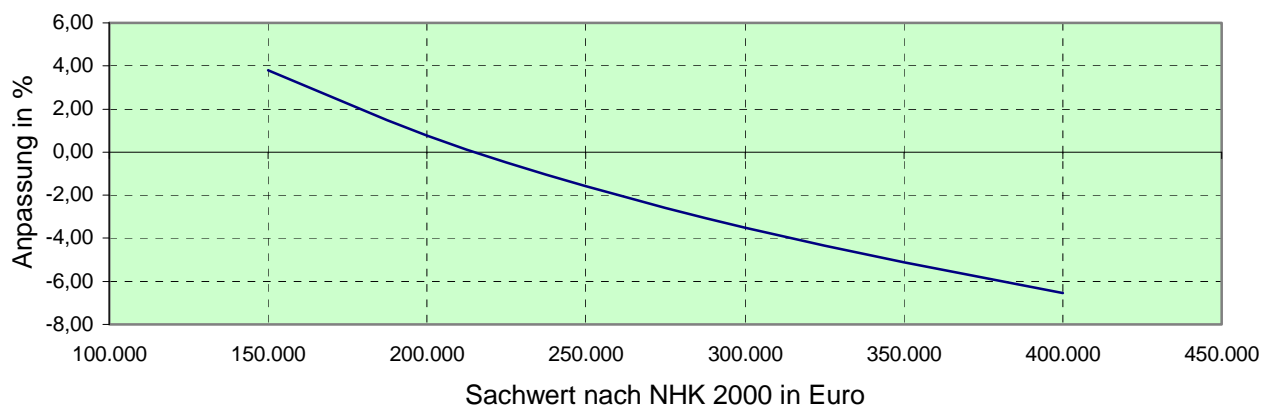
Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abschläge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (i. d. F. von 1987)
- die Zugrundelegung des **Baukostenindex** für Wohngebäude des Landes **Nordrhein-Westfalen** (Basisjahr 2000) bei gleichzeitiger Anwendung eines Regionalisierungsfaktors von 1,06 entsprechend der Empfehlung der *AGVGA - NRW*
- die Zugrundelegung fiktiver Gebäudebaujahresklassen bei modernisierten Gebäuden
- Die Berücksichtigung von Mehr- oder Minderkosten bei Geschosshöhen, die von den im Tabellenwerk der NHK 2000 zu Grunde gelegten Geschosshöhen abweichen

Die Analyse ergab folgende Marktanpassungen:

### 8.4.1 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und –Doppelhaushälften der Baujahre 1935 bis 1999

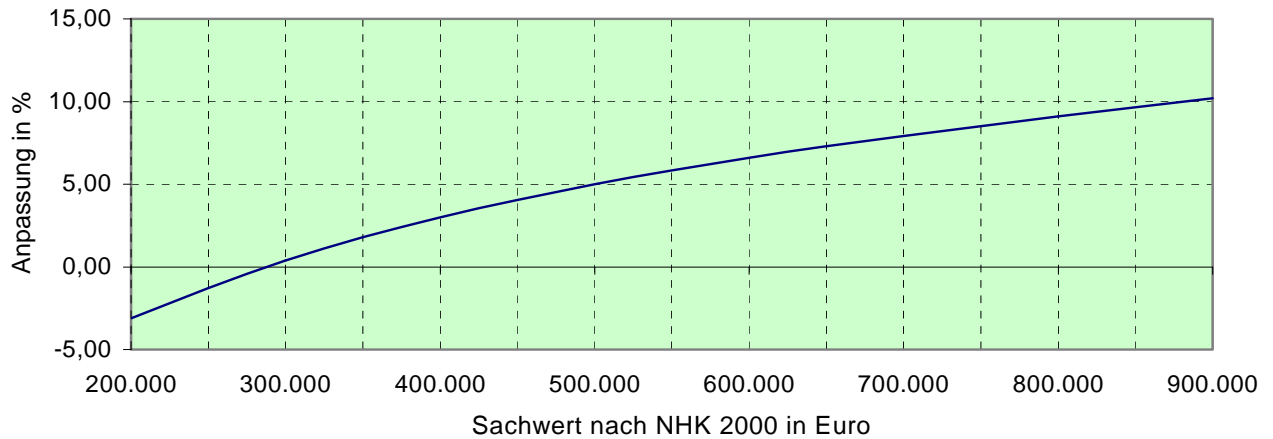
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	4
200.000	1
250.000	-2
300.000	-4
350.000	-5
400.000	-7

#### 8.4.2 Grundstücke mit beidseitig angebauten Wohnhäusern der Baujahre 1890 bis 1936 in den besonders bevorzugten, überwiegend mit Gründerzeithäusern bebauten Lagen "Südstadt" und "Musikerviertel".

Die Analyse der ausgewerteten Daten zeigt, dass auf dem Bonner Grundstücksmarkt derartige Wohnhäuser mit guter Ausstattung in guten Wohnlagen einer besonderen Wertschätzung und Nachfrage unterliegen.

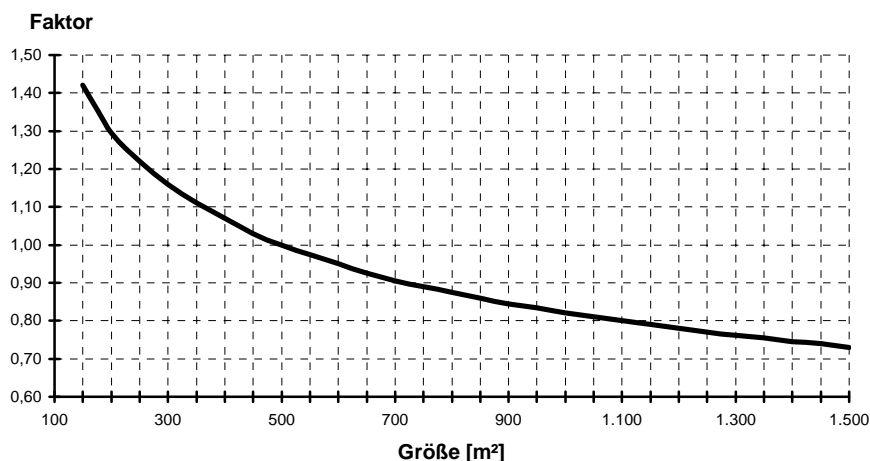


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	-3
300.000	0
400.000	3
500.000	5
600.000	7
700.000	8
800.000	9
900.000	10

## 8.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Eine aktuelle Auswertung von rd. 270 Kaufpreisen aus den Jahren 2001 bis 2004, in welcher der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von unbebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die nicht in weitere Bauplätze aufteilbar sind, untersucht wurde, hat das in der nachfolgenden Grafik dargestellte Ergebnis der Untersuchung aus den Jahren 1988 bis 1991 in vollem Umfang bestätigt.

Die ermittelten 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

## 9. Mieten

### 9.1 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), der zum Stichtag 1.01.2004 fortgeschrieben und als **Bonner Mietspiegel 2004** veröffentlicht wurde.

Der derzeit gültige Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. ist im Internet unter [www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html](http://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 2004**).

## 9.2 Gewerbliche Mietwerte

### 9.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2002 bis 2004 rd. 450 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 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Ladenlokale statistisch nachweisen lässt. Diese ermittelte Abhängigkeit der Ladenmiete von der Ladengröße ist unter Ziffer 9.2.1.1 dargestellt.

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

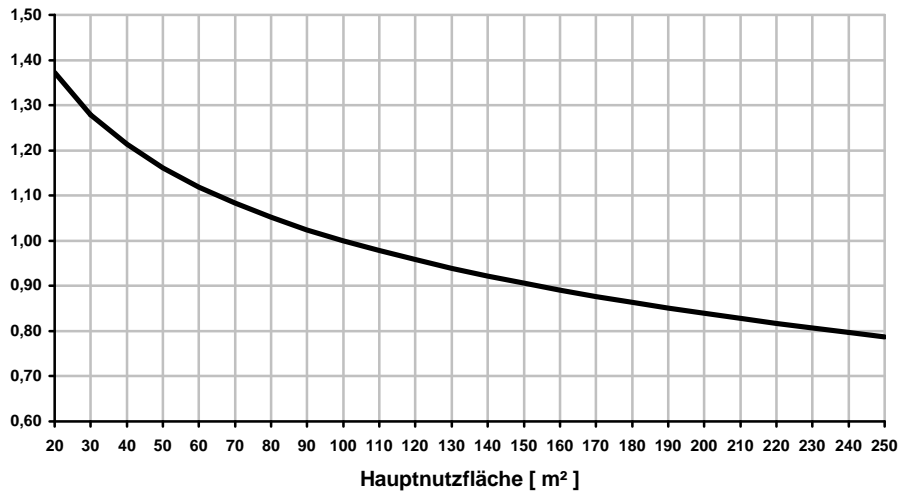
In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 150 €/m<sup>2</sup> bekannt und bei großen Läden, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von 12 €/m<sup>2</sup>.

Lage	n	50 m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	80 m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	120 m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	400 m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
<b>Bonn</b>					
1a - Lage	25	60 – 95	50 – 75	35 – 70	20 – 43
1b - Lage	30	26 – 55	24 – 40	22 – 38	20 – 30
1c - Lage	57	14 – 30	13 – 27	12 – 25	11 – 18
Poppelsdorf	8	10 – 22	10 – 19	9 – 18	8 – 12
Nebenlagen	110	8 – 16	7 – 15	6 – 12	5 – 10
<b>Bad Godesberg</b>					
1a - Lage	40	20 – 42	19 – 40	18 – 38	13 – 30
1b - Lage	36	13 – 27	11 – 25	10 – 24	9 – 21
Nebenlagen	22	8 – 17	7 – 14	6 – 12	5 – 9
<b>Beuel</b>					
Zentrum	62	9 – 23	9 – 16	8 – 14	7 – 13
Oberkassel	9	8 – 14	7 – 13	7 – 12	6 – 10
<b>Hardtberg</b>					
Duisdorf Zentrum	40	14 – 25	10 – 22	9 – 17	8 – 14
Brüser Berg *	9	10 – 14	9 – 13	9 – 12	7 – 9

Die Mieten in den mit \* gekennzeichneten Lagen stammen ausschließlich aus den Erhebungen des Jahres 2001

### 9.2.1.1 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

### 9.2.2 Mietwerte für Büroräume

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen 251 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2002 bis 2004 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)	in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	9,00 und 13,50 €/m <sup>2</sup>
b)	in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	8,00 und 13,00 €/m <sup>2</sup>
c)	in guten und bevorzugten Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf zwischen	7,50 und 12,50 €/m <sup>2</sup>
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	6,50 und 11,50 €/m <sup>2</sup>
e)	in einfachen Bürolagen im gesamten Stadtgebiet (insbesondere bei Lage in Gewerbegebieten oder in Ortslagen) oder Büroobjekte mit Mängeln im Umfeld, in der Ausstattung oder bei der Instandhaltung zwischen	5,50 und 8,50 €/m <sup>2</sup>

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualterklassen wieder. Das abgebildete mittlere Bonner Mietenniveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, in den Achsmaßen, in den Raumtiefen bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

### 9.2.3 Mieten für Gastronomiebetriebe

In den Jahren 2002 bis 2004 sind dem Gutachterausschuss rd. 100 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/vermieterseits zwecks Instandhaltung, Umbau, Ausbau) auf die Miete wider.

Üblich ist eine Vermietung / Verpachtung eines Gesamtbetriebes mit allen notwendigen Hauptnutzflächen und Nebennutzflächen, wobei in den meisten Fällen den Nebenflächen kein gesonderter Miet- / Pachtwert zugeordnet wird. Um für die sachverständige Auswertung der Mieten bzw. Pachten die Betriebe vergleichen und normieren zu können, wurden die Nebenflächen anteilig herausgerechnet. Nachfolgende größennormierte Orientierungswerte in €/m<sup>2</sup> sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten **nur für Hauptnutzflächen** ohne Nebenräume und Lagerflächen; diese sind zusätzlich zu vergüten.

Lage		80 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
	Anzahl	(€/m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
<b>Bonn</b>			
1a - Lage	4	30 – 68	23 – 58
1b - Lage	11	24 – 43	18 – 38
1c - Lage	15	16 – 25	13 – 20
Neben- und Randlagen	35	10 – 22	8 – 18
<b>Bad Godesberg</b>			
1a - Lage	6	20 – 30	15 – 28
1b - Lage	7	13 – 26	11 – 21
Neben- und Randlagen	8	10 – 18	8 – 15
<b>Beuel</b>			
Zentrum	11	11 – 24	9 – 19
<b>Duisdorf</b>			
Zentrum	4	11 – 24	9 – 17

### 9.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 325 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2002 bis 2004 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

### 9.2.5 Mietwerte für Lagerflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lagerflächen basieren auf einer Auswertung von rd. 45 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen und rd. 145 Mietpreisen in Zentrumslagen, die in den Jahren 2002 bis 2004 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 <sup>2</sup>
b)	überdachte offene Lagerflächen	rd. 1,50 bis 2,50 €/m <sup>2</sup>
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 2,50 bis 5,00 €/m <sup>2</sup>
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,00 bis 6,00 €/m <sup>2</sup>

Bonn, im März 2005

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 23. März 2004 -GV.NRW.2004 S 146 - 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.

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 NRW);

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

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