



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Bundesstadt Bonn**

Grundstücksmarktbericht 2006

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2005 zum Stichtag 1.01.2006**

Bonner Grundstücksmarktes im Jahre 2005

- Inhaltsübersicht -

Anschriften und Auskünfte	
Allgemeine Angaben	1
Die Bundesstadt Bonn	1
Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn	2
Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn	3
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
1.1 Unbebaute Grundstücke	4
1.2 Bebaute Grundstücke	4
1.3 Wohnungseigentum	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005	9
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	9
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	11
4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1 (2.0)	13
4.2 Flächenumsatz	15
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	15
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	16
4.3 Geldumsatz	17
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	17
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke	18
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	19
5. Unbebaute Grundstücke	19
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	19
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise	16
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	20
5.2 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhaus-Grdst.	21
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	22
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	22
6.1.3 Wohnungseigentum	23
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	23
6.2 Durchschnittspreise für typische bebaute Grundstücke	24

7. Eigentumswohnungen	25
7.1 Allgemeine Preisentwicklung	25
7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit	26
7.2.1 Langfristige Wertentwicklung	26
7.3 Aktuelle Durchschnittspreise	27
7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen	28
7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	30
7.3.3. Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	32
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	34
7.4.1 6.3.6.1 Aufteilung nach Wohnflächen	34
7.4.2 6.3.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	34
7.4.3 6.3.6.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	35
8. Bodenrichtwerte	36
8.1 Allgemeines	36
8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2006	37
8.3 Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen	38
8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	38
9. Erforderliche Daten	39
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	38
9.2 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	39
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	41
9.4 Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	42
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999	42
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und -Doppelhaushälften der Baujahre 1935 bis 1999	43
9.4.3 Grundstücke mit beidseitig angebauten Wohnhäusern der Baujahre 1890 bis 1936 in den besonders bevorzugten, überwiegend mit Gründerzeithäusern bebauten Lagen "Südstadt" und "Musikerviertel".	43
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	44
10. Mieten	44
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	44
10.2 Gewerbliche Mietwerte	44
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	45
10.2.1.1 Durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Ladenfläche (Hauptnutzfläche) zur Miethöhe	46
10.2.2 Mietwerte für Büroräume	47
10.2.3 Mietwerte für Gastronomiebetriebe	47
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	48
10.2.5 Mietwerte für Lagerflächen	49
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	50

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 Kottenforstes 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 als Standort verschiedener UN-Einrichtungen einzige UN-Stadt Deutschlands.

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 weist seit Jahren eine steigende Tendenz auf und beträgt derzeit 314.020 (Stand 31.12.2005) gegenüber 304.356 am 31.12.1990. In 15 Jahren entspricht dieses einer Steigerung von rd. 3,2 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 145.556	rd. 70.717	rd. 65.952	rd. 31.795
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.120 ha; davon sind rd. 4.650 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. 1.955 ha	rd. 1.161 ha	rd. 1.025 ha	rd. 509 ha
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt 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 2005 wurden im Stadtgebiet rd. 520 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2005 auf 158.740 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2005 wie folgt dar:

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
2005	523	209	124	165	25	158.742

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Entgegen den rückläufigen Entwicklungen bei den Kauffallzahlen von Immobilien in den Jahren 2003 und 2004 von jeweils rd. - 6 % war der Grundstücksmarkt in Bonn im Jahre 2005 wieder von deutlichen Steigerungen bei der Anzahl der Kauffälle gekennzeichnet. So betrug der Zuwachs der Kauffallzahlen insgesamt 19,3 %, wobei der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit + 40,9 % die stärkste Steigerung verzeichnete, gefolgt vom Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum mit 21,5 % und dem Teilmarkt bebaute Grundstücke mit 10,4 %.

Eine rückläufige Entwicklung war bei der Anzahl von Zwangsversteigerungsverfahren zu beobachten, hier betrug die Fallzahl 71 im Vergleich zu noch 86 Fällen in 2004. Ebenso wie bei den Kauffallzahlen waren auch bei den Geldumsätzen in den Marktsegmenten unbebaute Grundstücke, bebaute Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke, Wohnungseigentumsobjekte und Gewerbe-/Industriegrundstücke Steigerungen zu verzeichnen; lediglich der Geldumsatz im Segment Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgrundstücke blieb hinter dem Vorjahrsergebnis zurück.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Mit 472 Kauffällen im Jahre 2005 erhöhte sich die Zahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke um nahezu 41 % im Vergleich zu 2004.

Bei Betrachtung des Anteils der baureifen Grundstücke am Gesamtaufkommen des Teilmarktes unbebauter Grundstücke ist ebenfalls festzustellen, dass hier sowohl bei der Fallzahl als auch beim Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr deutliche Zuwächse zu verzeichnen waren.

Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im gesamten Stadtgebiet für die nachfolgend unter Pkt. 5.1 genannten Grundstücksarten unterschiedlich dar. Während im Jahre 2004 bei baureifem Land für Ein- und Zweifamilienhaus-, Mehrfamilienhaus- und Gewerbe-/Industrienutzungen jeweils Stagnation festgestellt wurde, war im Jahre 2005 bei baureifem Land für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Preissteigerung um 2 % und bei baureifem Land für Mehrfamilienhäuser eine Steigerung von 4% festzustellen. Lediglich bei baureifem Land für Gewerbe-/Industrienutzungen blieb es bei der bereits in den Vorjahren beobachteten Stagnation des Bodenpreisniveaus (+/- 0 %).

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Normaleigentum war im Jahre 2005 - wie bereits erwähnt - ebenfalls von einer Steigerung der Kauffallzahlen gekennzeichnet, wobei diese Steigerung jedoch nur durch eine Zunahme der Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäusern hervorgerufen wurde. Bei Mehrfamilienhäusern sowie Büro-, Gewerbe- und Industrie-Immobilien wurden dagegen die Fallzahlen des Vorjahres nicht erreicht. Insgesamt ist für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke festzustellen, dass in 2005 die Kauffallzahlen und der Geldumsatz gestiegen sind, aber der Flächenumsatz hinter dem des Vorjahres zurückblieb.

Der in 2005 gezahlte Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser (322 Objekte) liegt im Vergleich zu 2004 (308 Objekte) um rd. 1 % über Vorjahresniveau.

1.3 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei Wohnungseigentum stieg im Jahre 2005 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 %.

Bei näherer Betrachtung dieses Teilmarktes wird deutlich, dass die steigende Entwicklung vorrangig in der großen Anzahl der Erstverkäufe nach Neubau begründet liegt (+ 43 %), es folgen mit + 34,2 % Steigerung die Zahl der Weiterverkäufe und mit + 2,6 % die Fallzahlen für Erstverkäufe nach Umwandlung.

Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt steigerte sich von rd. 197 Mio € im Jahre 2004 auf rd. 250 Mio € in 2005.

Des Weiteren ist als Entwicklung herauszustellen, dass sowohl bei den neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) als auch bei den gebrauchten Wohnungen (10 bis 25 Jahre alt) die Kaufpreise pro m² Wohnfläche jeweils um rd. 1 % nachgegeben haben; bei den 26 bis 40 Jahre alten Wohnungen war der durchschnittliche Kaufpreise pro m² Wohnfläche um rd. 6 % rückläufig und erreichte damit wieder das Niveau von 2003.

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.

Ziel 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 zum einen 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)
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- 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 transparent darzustellen

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 a.D.
- 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
- Heinz Edgar Eschweiler, Architekt
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer
- Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, MinRat a.D.
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Urban Lemmen, Architekt und Statiker
- R. Dieter Limbach, Immobilienmakler, IVD
- Dipl.-Ing. Andreas Martini, Architekt
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, ÖbVerm.-Ing.
- Jürgen Oebel, Immobilienmakler, IVD
- 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 e.m.
- Franz-Josef Windisch, Dipl. Jurist (Univ. Bonn) und Rechtsassessor
- Jan-Derik Wilts, Rechtsassessor

Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.764 Urkunden mit insgesamt 3.957 Kauffällen, die im Jahr 2005 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet.

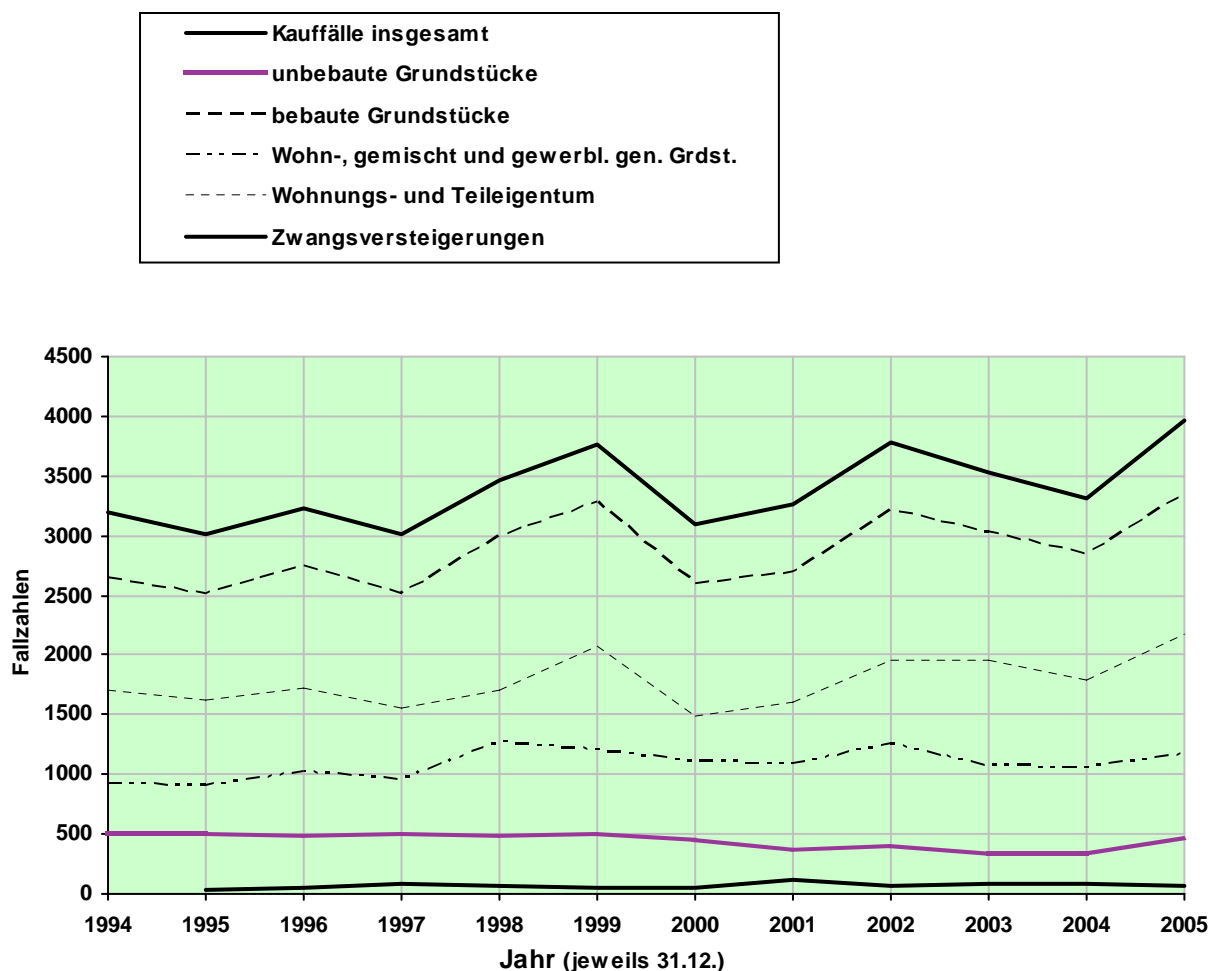
Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zu 2004 um 19,3 % gestiegen ist.

Bei der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum war eine Zunahme von 21,4 % zu verzeichnen, die Zahl der Kauffälle für bebaute wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke stieg gegenüber dem Vorjahr um 10,6 % und für unbebaute Grundstücke um 40,9 % (ohne Zwangsversteigerungs- und Erbbaurechtsfälle).

Kaufjahr / Veränderung	2001	01/02 [%]	2002	02/03 [%]	2003	03/04 [%]	2004	04/05 [%]	2005
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.259	+ 15,9	3.778	- 6,5	3.531	- 6,0	3.318	+ 19,3	3.957
1.1 Unbebaute Grundstücke	371	+ 9,7	407	- 17,4	336	- 0,3	335	+ 40,9	472
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	2.698	+ 19,1	3.213	- 5,5	3.035	- 6,3	2.844	+ 17,4	3.339
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.084	+ 15,4	1.251	- 13,8	1.078	- 2,4	1.052	+ 10,6	1.163
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.614	+ 21,6	1.962	- 0,2	1.957	- 8,4	1.792	+ 21,4	2.176
1.3 Zwangsversteigerungen	120	- 37,5	75	+ 17,3	88	- 2,3	86	- 17,4	71
1.4 Erbbaurechte	70	+ 18,6	83	- 13,2	72	- 26,4	53	- 45,3	75
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	2.989	+ 17,1	3.500	- 5,8	3.297	- 5,4	3.119	+ 18,9	3.709
2.1 Unbebaute Grundstücke	342	+ 6,7	365	- 13,2	317	- 3,5	306	+ 39,5	427
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	*		*		*		*		3.282
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	*		*		*		*		1.132
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	*		*		*		*		2.150

*) Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wurden bei den bebauten Grundstücken erst ab dem Jahre 2005 differenziert ermittelt

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1994 bis 2005 wie folgt dar:



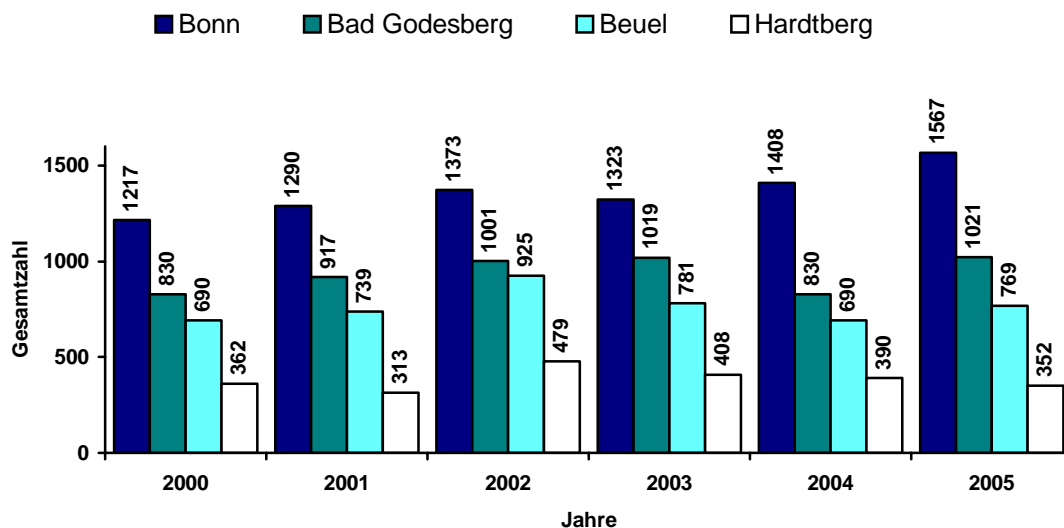
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.709) im Vertragsjahr 2005 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1567	1021	769	352
unbebaute Grundstücke	138	123	146	20
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	463	365	213	91
- Wohnungs- und Teileigentum	966	533	410	241

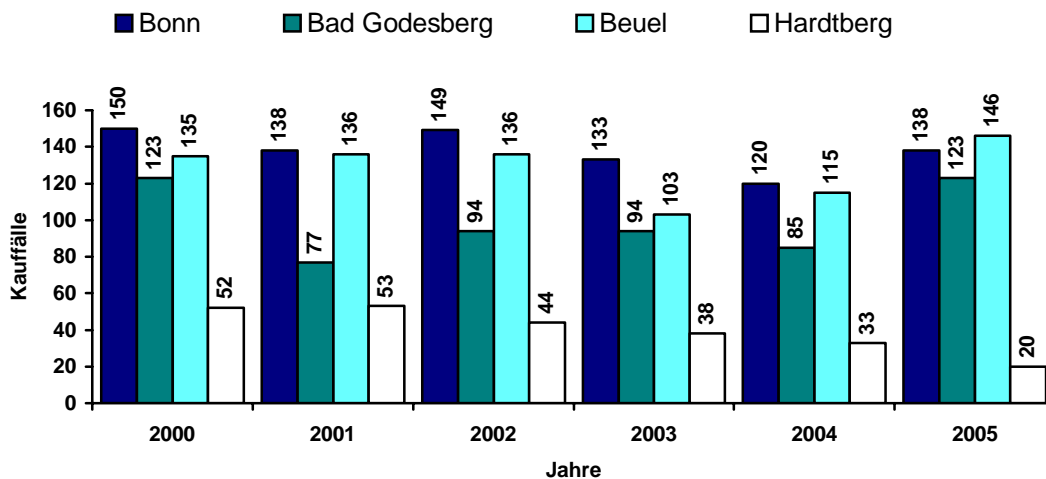
Hinweis: Die den nachfolgenden Diagrammen zu Grunde liegenden Auswertungen beinhalten ab dem Jahre 2005 nur noch die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

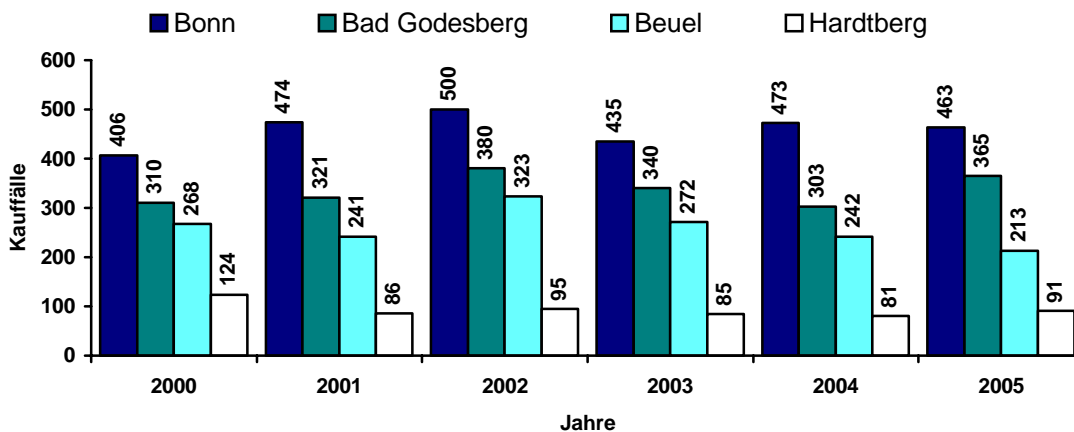
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



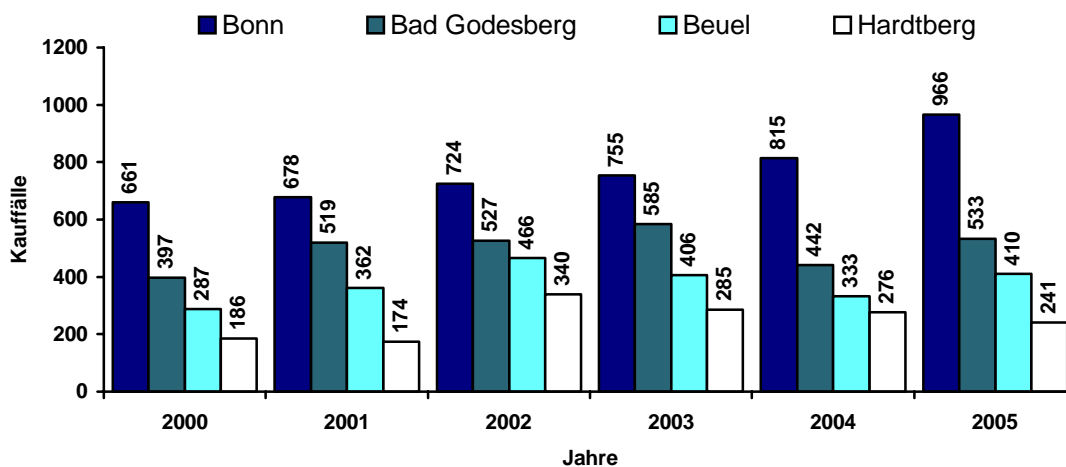
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

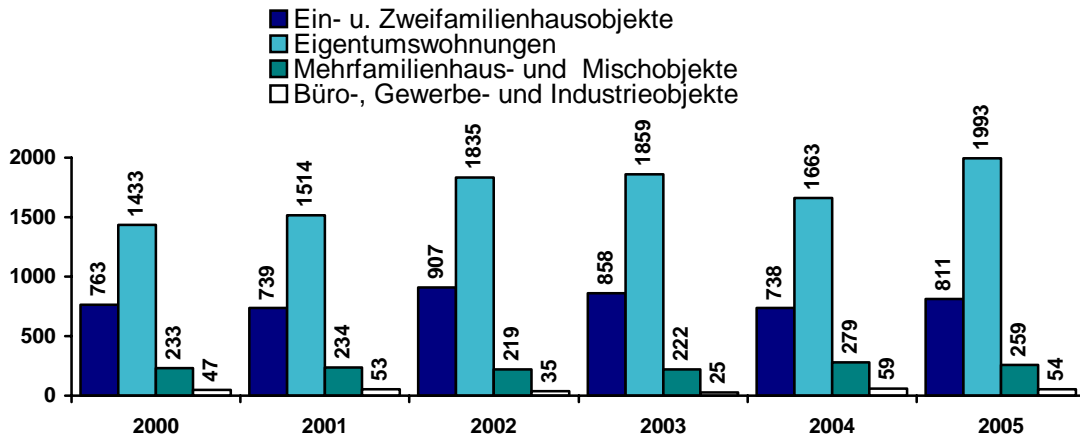


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



Die Aufteilung der unter 4.1 genannten Kauffallzahlen für bebaute Grundstücke nach Gebäudenutzungen erlaubt weitere Schlüsse über die Entwicklungen der einzelnen Grundstücksteilmärkte. Im folgenden Diagramm sind nur **auswertbare** Kauffälle enthalten.

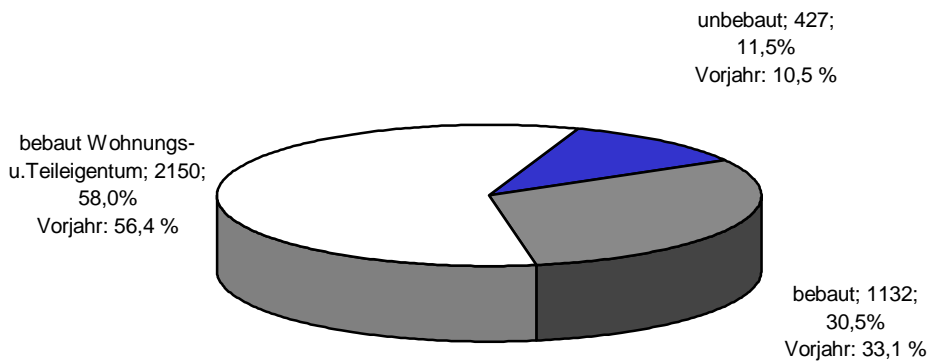
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



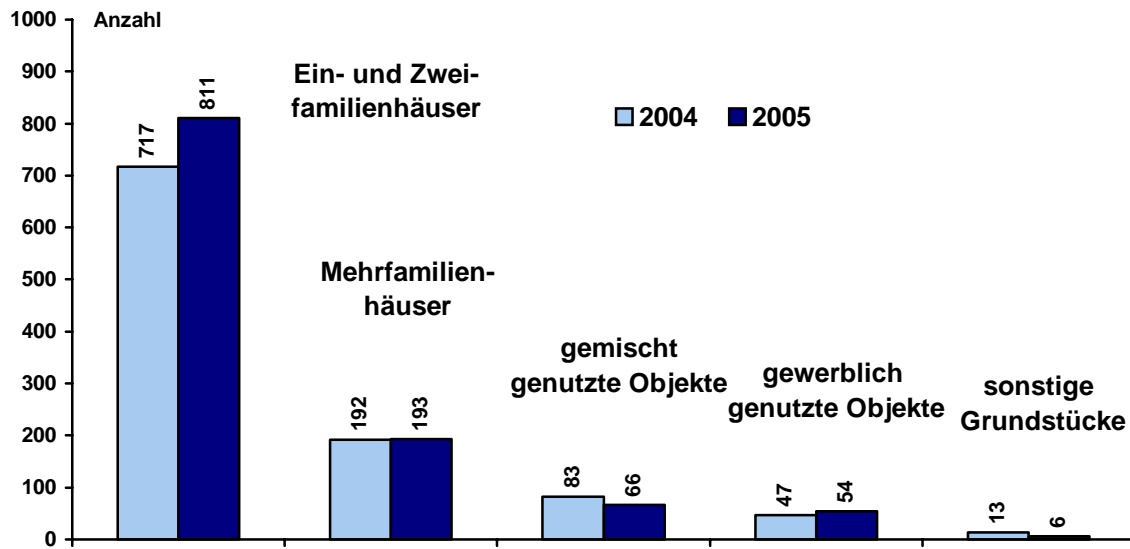
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005
	2476	2540	2996	2964	2739	3117

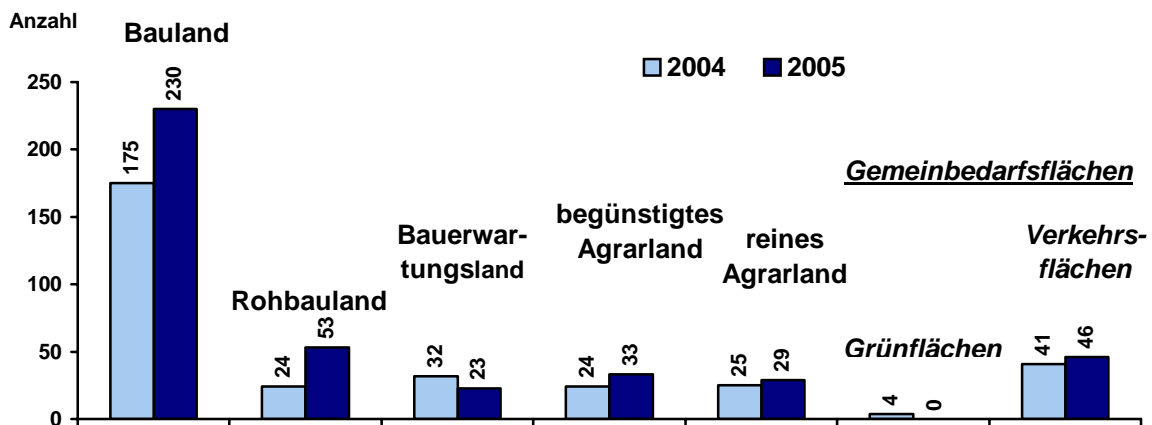
4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1 (2.0)



Innerhalb der Kategorie der **bebauten** und **auswertbaren** Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ergibt sich folgende Aufteilung:



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



4.2 Flächenumsatz

4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

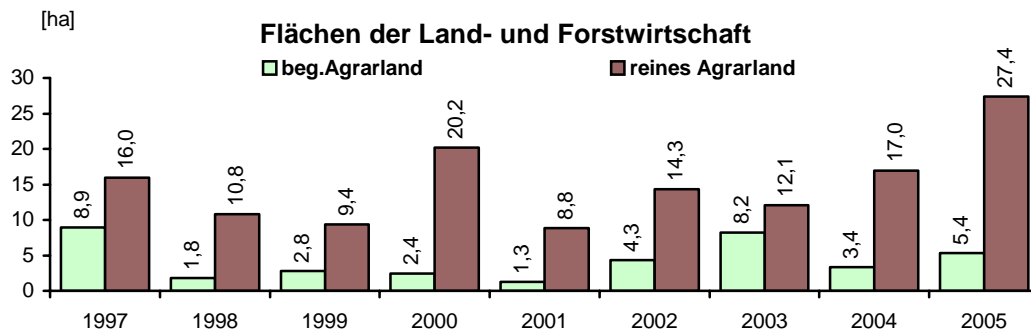
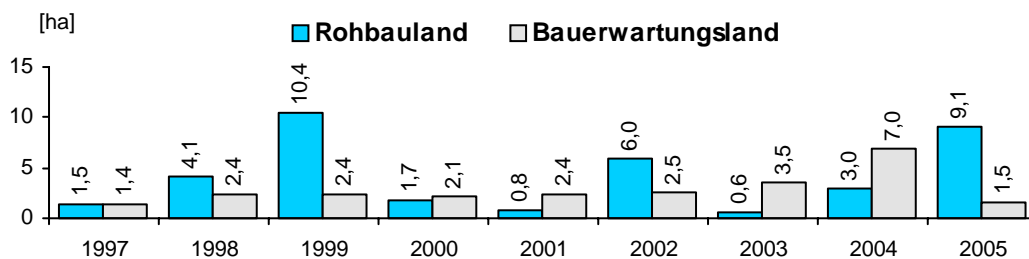
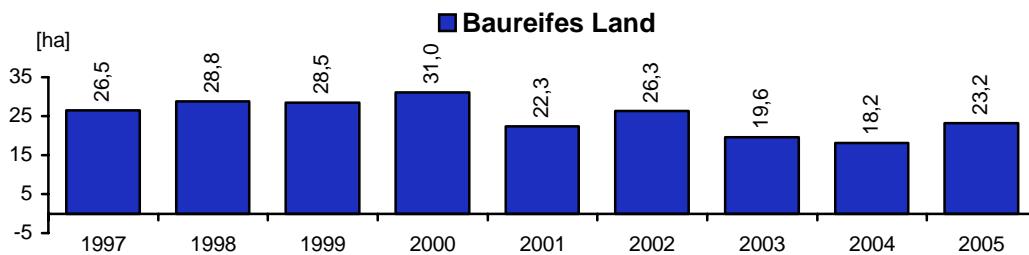
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 1997 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 2005 ca. 0,6 ha).

**Entwicklung des Flächenumsatzes in ha
Gesamtumsatz:**

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
63,3	55,5	53,4	57,4	41,8	53,5	48,7	48,4	66,6

hiervon entfielen auf:

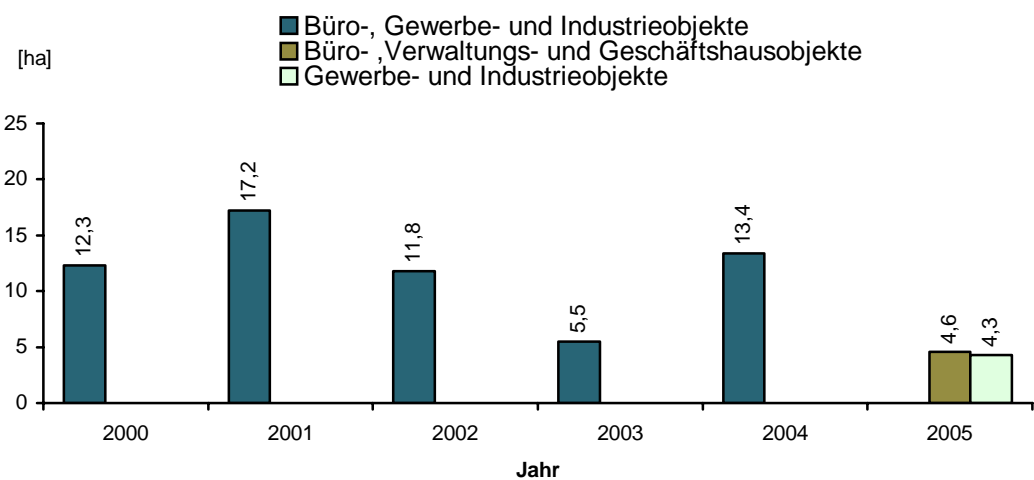
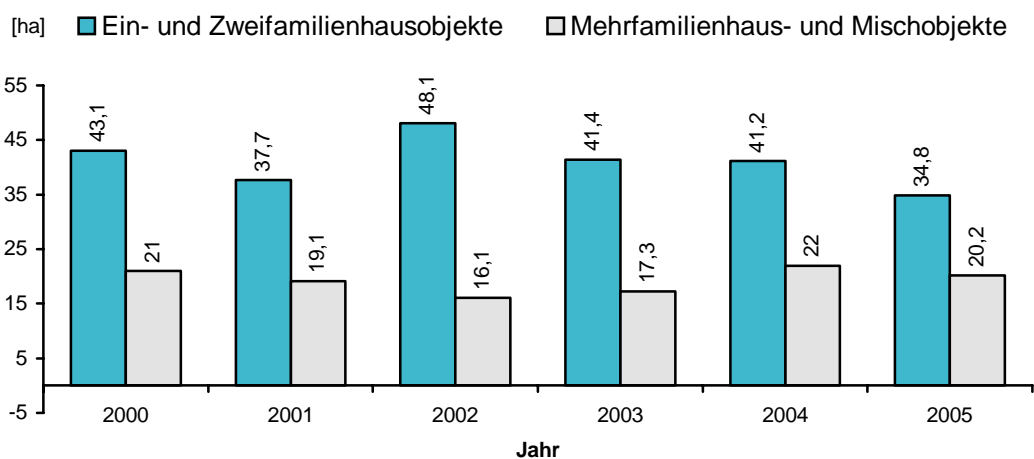


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2000	2001	2002	2003	2004	2005
76,4	74,0	76,0	64,2	76,6	63,9

hiervon entfielen auf:



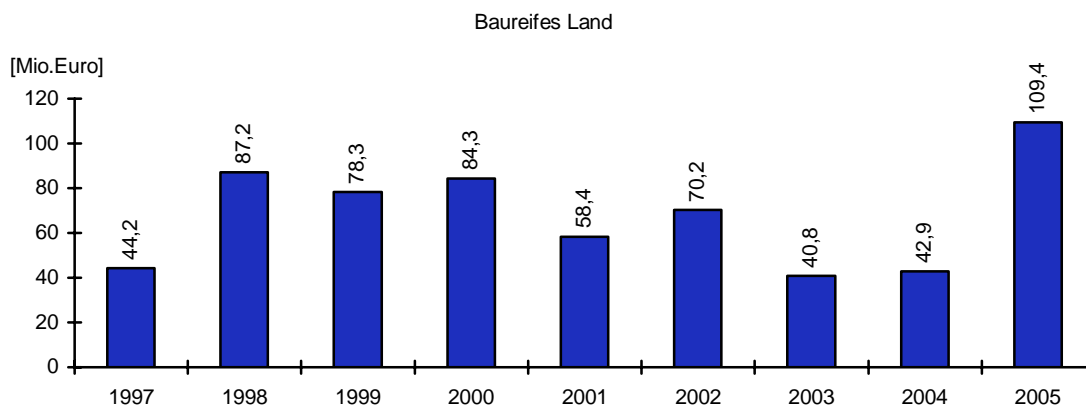
4.3 Geldumsatz

4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

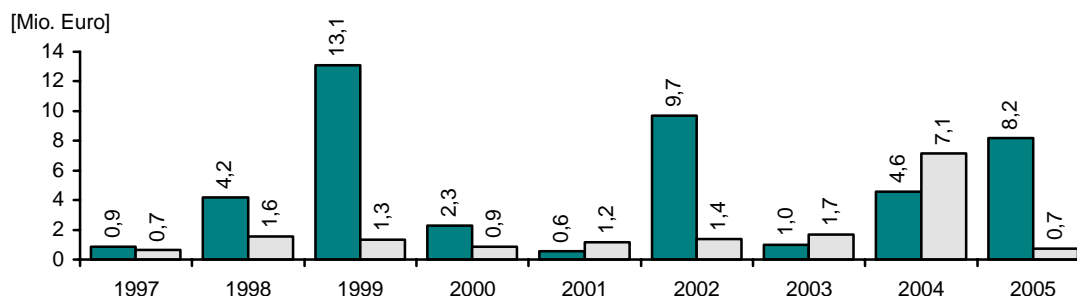
Entwicklung des Geldumsatzes in Mio.
Gesamtumsatz

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
48,2	98,0	93,5	88,1	60,5	83,1	48,8	55,3	120,9

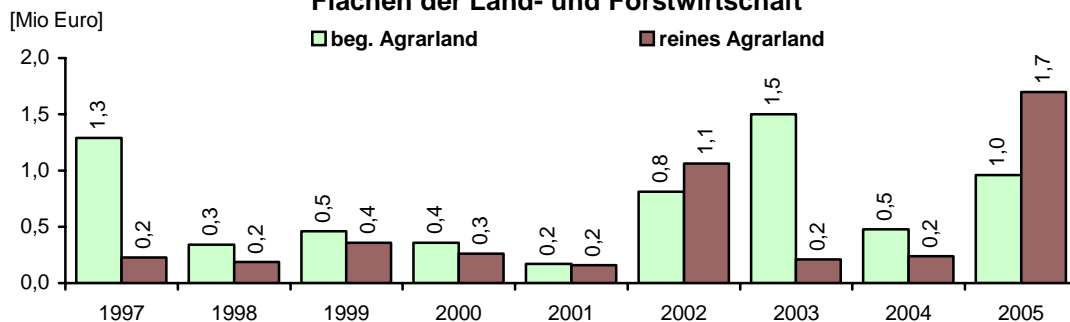
hiervon entfielen auf:



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft
■ beg. Agrarland ■ reines Agrarland

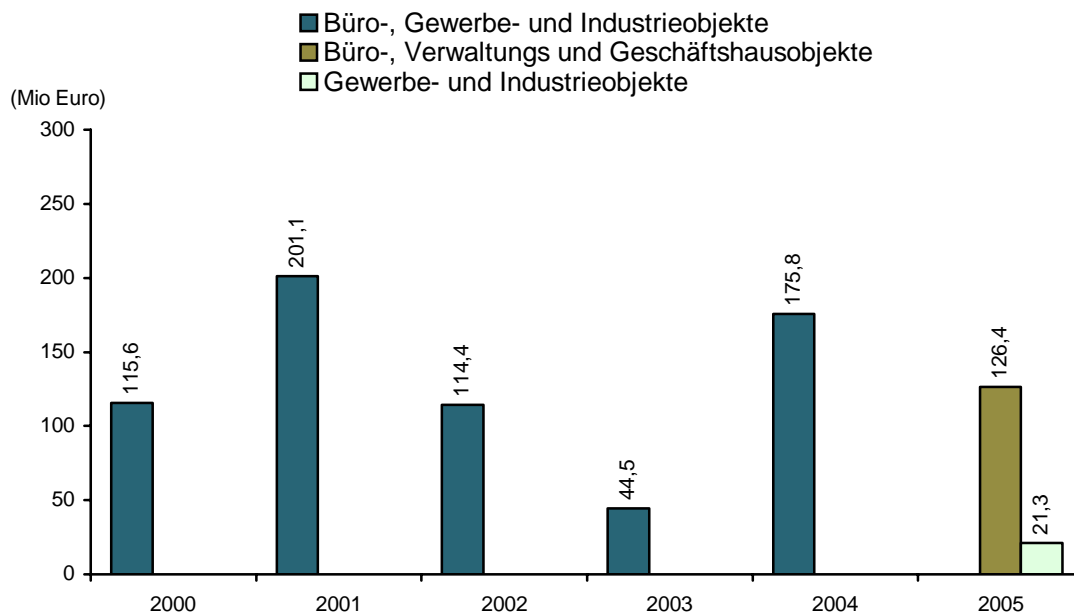
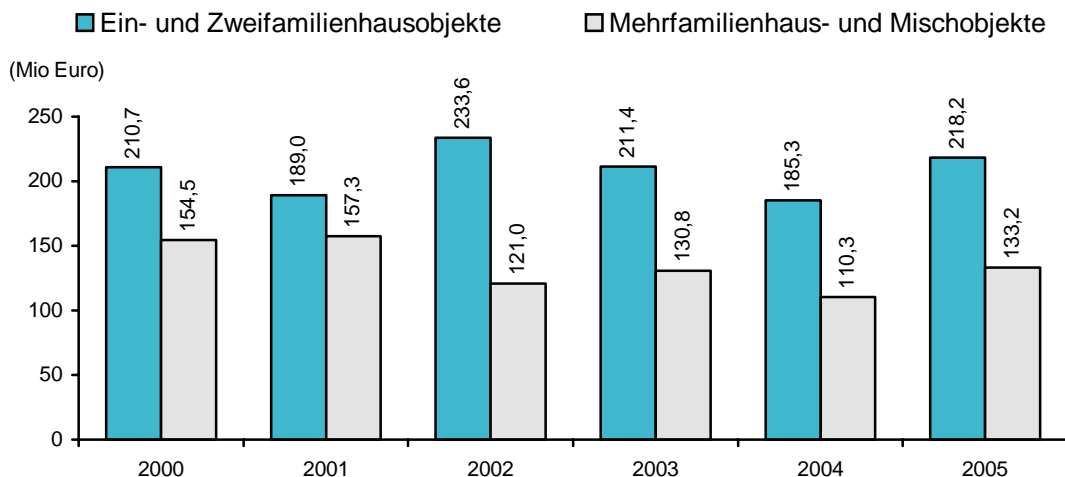


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

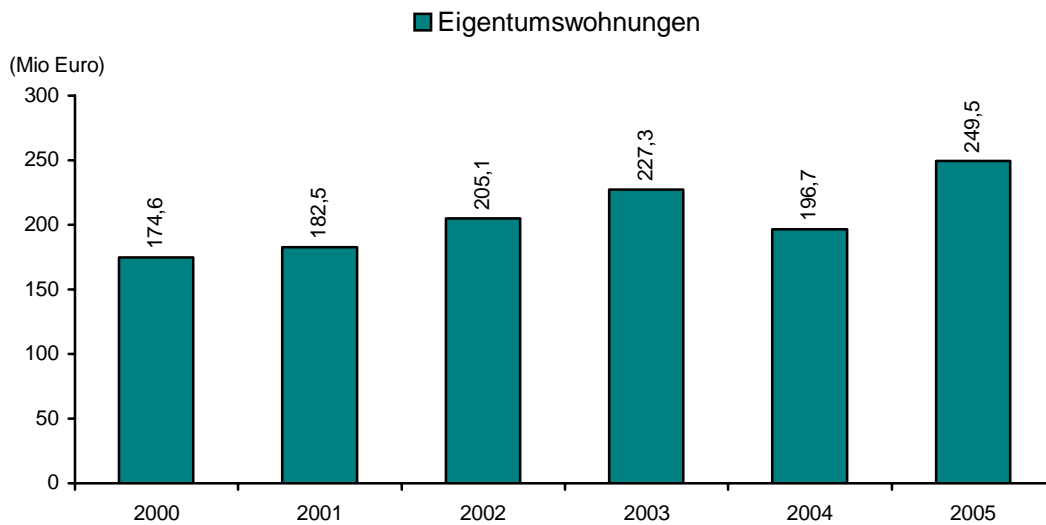
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2000	2001	2002	2003	2004	2005
480,8	547,4	469,0	386,7	471,4	499,1

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

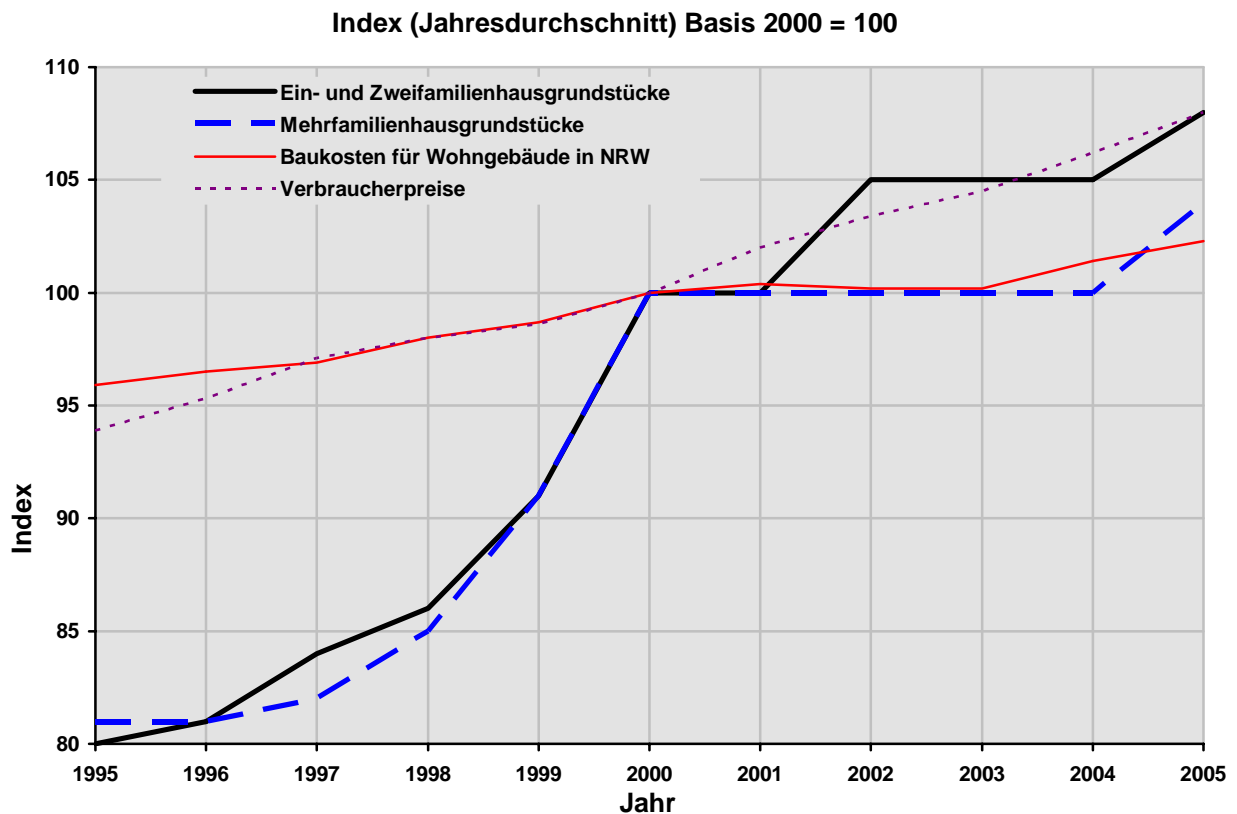
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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) | + 2 % |
| - Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke) | + 4 % |
| - Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) | + /- 0 % |

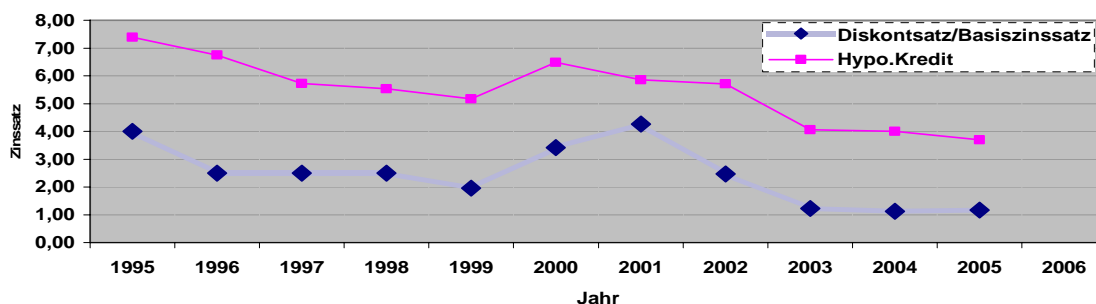
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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:



5.1.2 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 2005 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 2005.

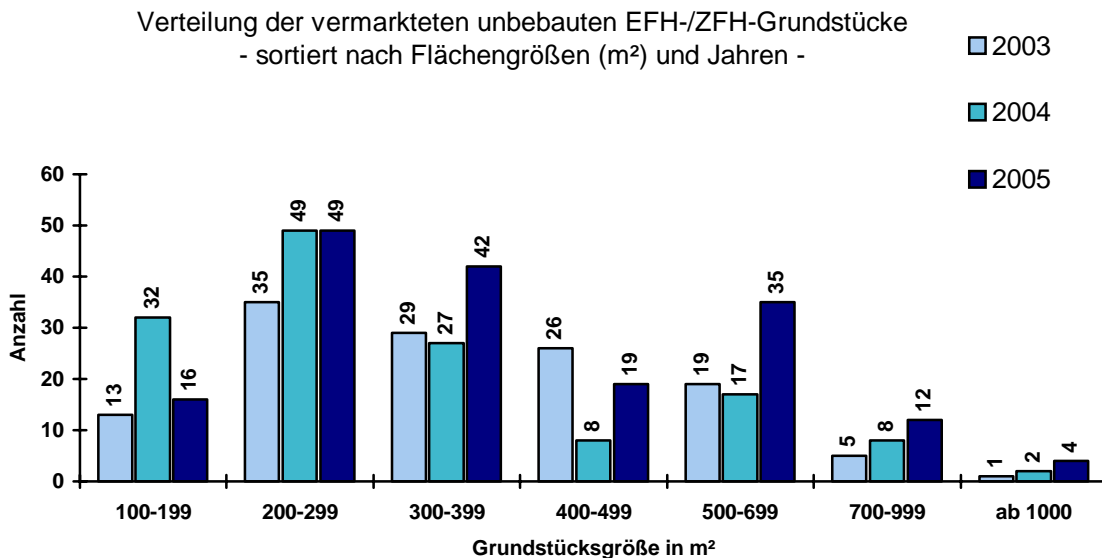


5.2. Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 2003 bis 2005 die Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke weiterhin die gängigste Größe auf dem Bonner Grundstücksmarkt darstellte, gefolgt von der Gruppe der 300 bis 399 m² großen Baugrundstücke, bei der eine deutliche Zunahme der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten ist.

Bei der Anzahl der Kauffälle baureifer Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke der Flächengrößen 400 bis 499 m² ist nach einer rückläufigen Fallzahl im Vorjahr nun wieder ein Zuwachs zu verzeichnen. Auch bei der Gruppe der 500 bis 699 m² großen Grundstücke wurden deutlich mehr Vertragsabschlüsse registriert.

Die Kauffallzahl der Gruppe von 100 bis 199 m² großen baureifen Grundstücke blieb hinter denen der vorgenannten Gruppen zurück; insbesondere im Jahre 2005 ist hier ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Bei den Grundstücken von 700 bis 999 m² und von mehr als 1000 m² betragen die Fallzahlen wie in den Vorjahren jeweils weniger als 20.

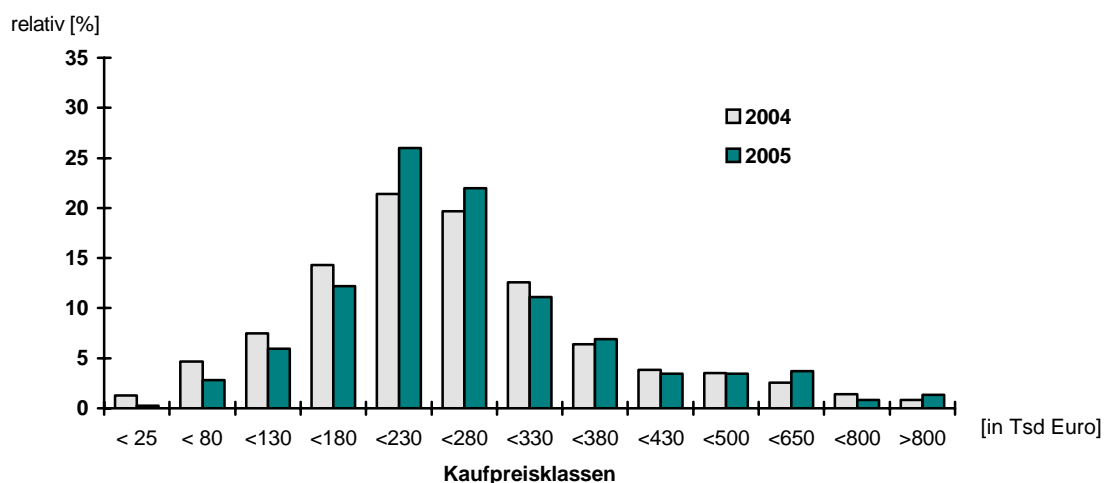


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

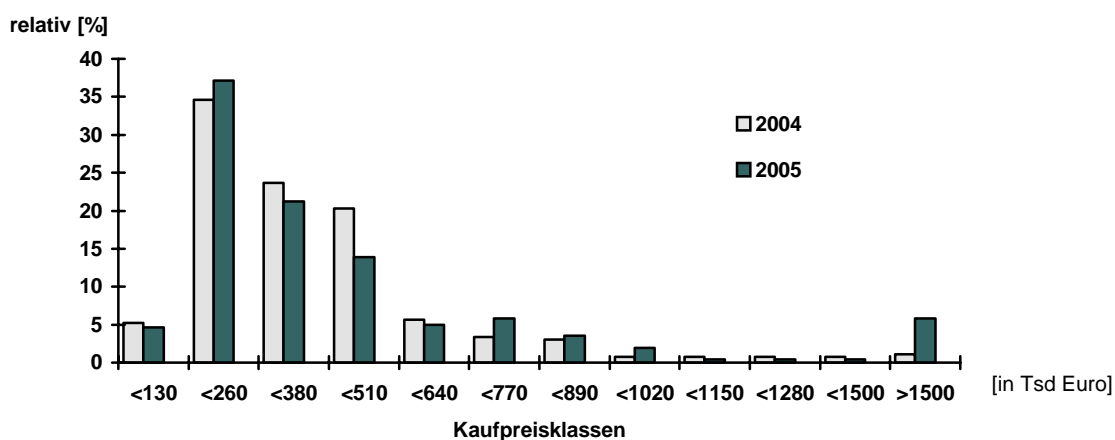
Die Gesamtkaufpreise der 2005 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



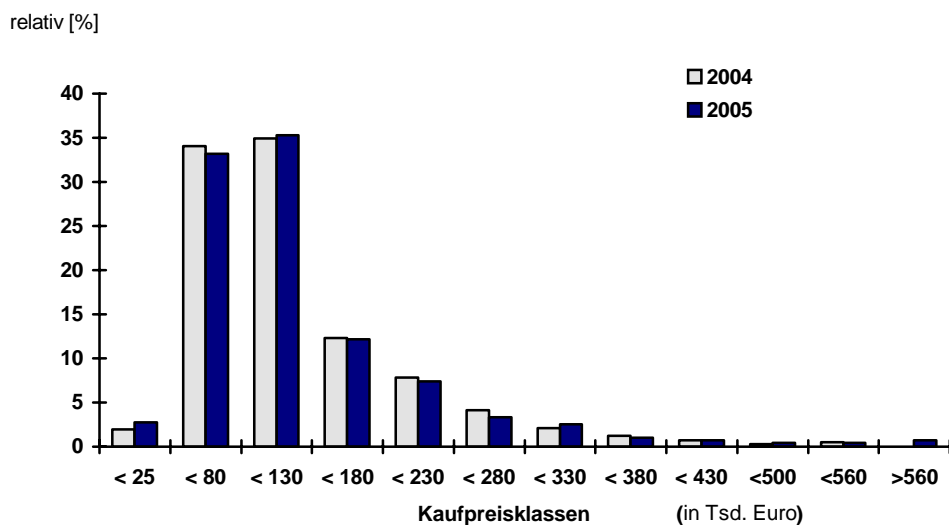
2005_(absolut)	2	23	48	99	211	178	90	56	28	28	30	7	11	(811)
2004 _(absolut)	9	33	53	101	151	139	89	45	27	25	18	10	6	(706)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2005_(absolut)	12	96	55	36	13	15	9	5	1	1	1	15	(259)
2004 _(absolut)	14	92	63	54	15	9	8	2	2	2	2	3	(266)

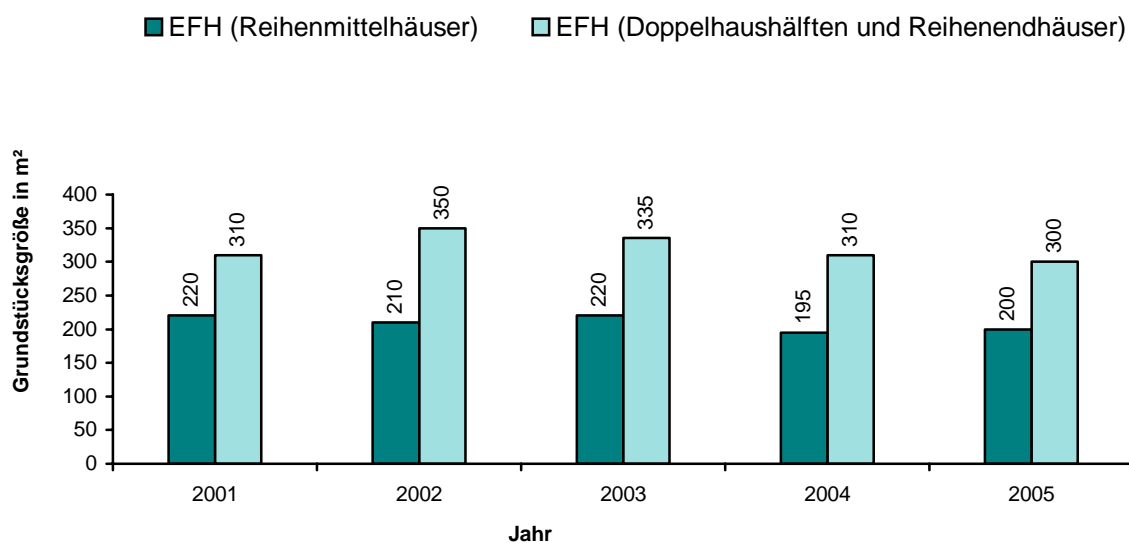
6.1.3. Wohnungseigentum



2005_(absolut)	55	662	703	243	147	66	51	21	14	8	9	14	(1993)
2004 _(absolut)	32	562	576	203	129	68	35	20	12	5	1	7	(1650)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten stellt sich seit Beginn der Auswertung im Jahre 2001 wie folgt dar:



6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke

Die Übersicht zeigt durchschnittliche gezahlte Preise für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von rd. 660 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2004 und 2005 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon rd. 420 Objekte zur Verfügung. Es 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 ²)	durchschnittl. Kaufpreis (€)	Anzahl der Fälle mit be- kannter WF	durchschnittl. WF (m ²)	durchschnittl. Preis je m ² WF (€)
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m ²	2004 - 2005	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2003	33	575	354.000	19	162	2.349
	1950 - 1974	82	560	260.000	48	130	2.129
	bis 1949 (ohne Gründerzeit- zeithäuser)	25	500	242.000	15	162	1.931
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2004 - 2005	81	200	229.000	55	129	1.765
	1975 - 2003	81	215	222.000	37	122	1.857
	1950 -1974	62	230	202.000	30	111	1.853
	bis 1949	25	210	178.000	18	146	1.335
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2004 -2005	101	305	277.000	85	142	1.965
	1975 - 2003	59	350	275.000	40	132	2.016
	1950 - 1974	61	375	218.000	43	118	1.886
	bis 1949	20	355	236.000	11	135	2.064
freistehende „Villa“	1890 - 1939	15	980	505.000	11	248	2.628
„Gründerzeit- haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	13	260	405.000	9	232	1.794

* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 10.1

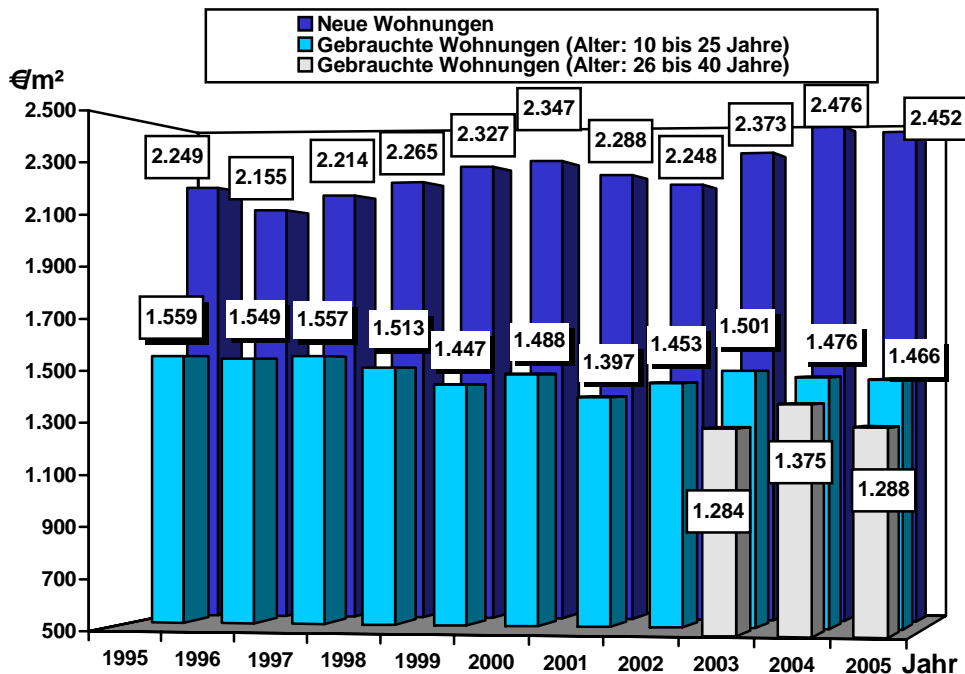
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

7. Eigentumswohnungen

7.1 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 2004 auf 2005 ein Preisrückgang von rd. 1 % registriert, im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen ein Fallen des Durchschnittspreises um rd. 0,7 %. Die Auswertung des Teilmarktes der 26 bis 40 Jahre alten Altbauten, die im Jahr 2003 erstmals vorgenommen wurde, zeigt ebenfalls ein Absinken des durchschnittlichen Preises gegenüber dem Vorjahr um 6,4 %, so dass hier wieder das Preisniveau des Jahres 2003 erreicht wurde.

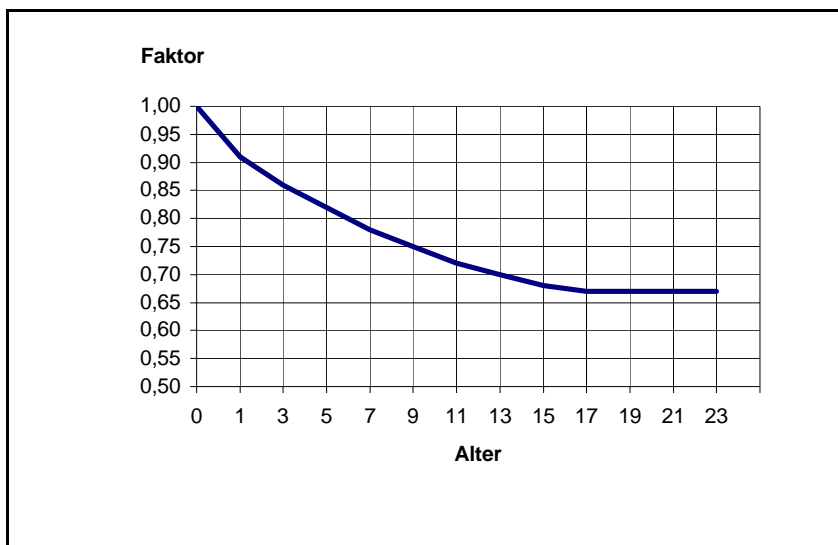


Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
	Index jeweils zum 31.12. des Jahres				
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	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	100	131	100	
2001	134	97	123	94	
2002	132	96	128	98	
2003	139	101	132	101	100
2004	145	105	129	99	107
2005	144	104	128	98	100

7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit

7.2.1 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.

7.3 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1.498 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2005 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

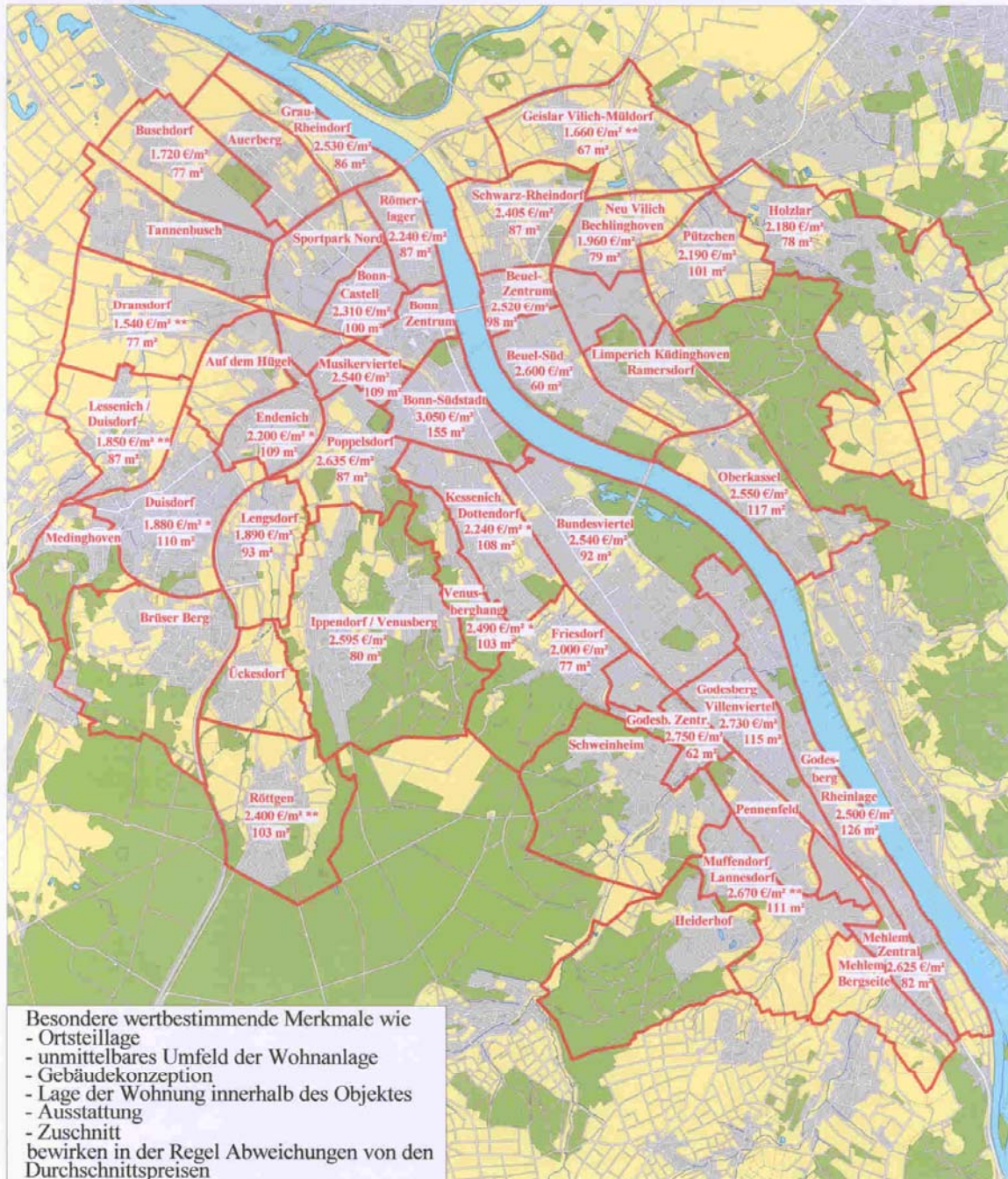
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1959	373	71 m²	1.230 €/m²
1960 - 1969	265	72 m²	1.229 €/m²
1970 - 1979	232	76 m²	1.300 €/m²
1980 - 1989	203	70m²	1.363 €/m²
1990 - 1999	171	68 m²	1.604 €/m²
2000 - 2005	254	101 m²	2.445 €/m²

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 649 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2005 für Wohnungseigentum 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	2004 bis 2005 (Neubau)	76	82 m²	2.430 €/m²
Weiterverkauf	2000 - 2003	4	83 m²	2.401 €/m²
	1990 - 1999	60	77 m²	1.712 €/m²
	1980 - 1989	77	78 m²	1.340 €/m²
	1970 - 1979	59	80 m²	1.292 €/m²
	1960 - 1969	73	77 m²	1.197 €/m²
	bis 1959	43	79 m²	1.333 €/m²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2003	---	---	---
	1990 - 1999	8	77 m²	1.578 €/m²
	1980 - 1989	7	81 m²	1.487 €/m²
	1970 - 1979	14	89 m²	1.170 €/m²
	1960 - 1969	81	73 m²	1.222 €/m²
	bis 1959	147	73 m²	1.149 €/m²

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2006



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

- * Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen
- ** Die mit ** versehenen Zahlen sind aufgrund fehlender aktueller Daten 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 2003 bis 2005. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

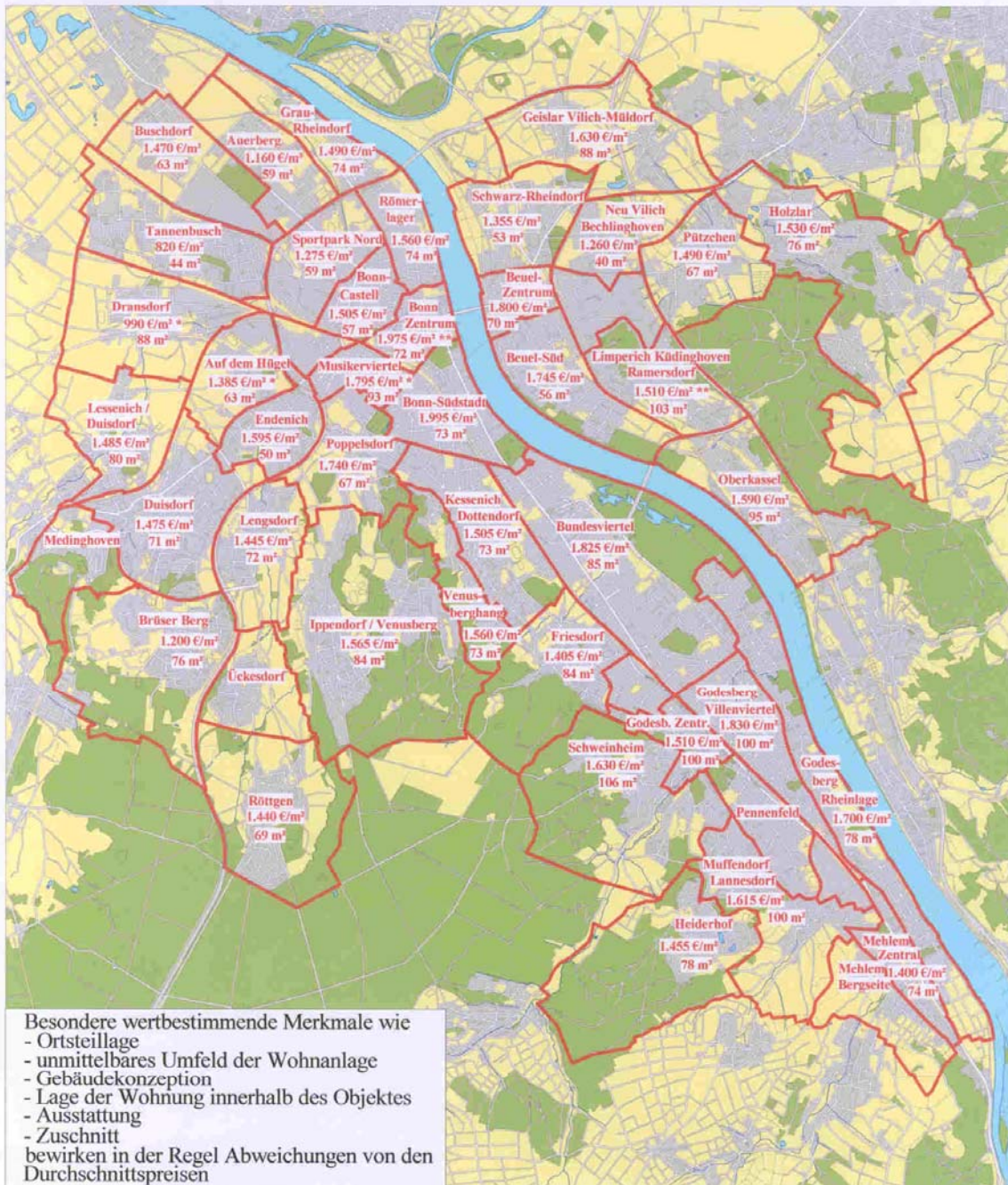
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	39	2.530	+/- 244	86 m ²	1.957	3.122
Buschdorf	8	1.720	+/- 24	77 m ²	1.676	1.756
Bonn-Castell	30	2.310	+/- 228	100 m ²	1.811	2.596
Römerlager	11	2.240	+/- 225	87 m ²	1.647	2.448
Musikerviertel	27	2.540	+/- 343	109 m ²	1.823	3.700
Poppelsdorf	13	2.635	+/- 244	87 m ²	2.191	3.086
Bonn-Südstadt	39	3.050	+/- 519	155 m ²	2.280	4.006
Endenich	*	2.200		109 m ²		
Dransdorf	**	1.540		77 m ²		
Lessenich/Duisdorf	**	1.850		87 m ²		
Duisdorf	*	1.880		110 m ²		
Lengsdorf	14	1.890	+/- 184	93 m ²	1.525	2.119
Röttgen	**	2.400		103 m ²		
Ippendorf/Venusberg	46	2.595	+/- 293	80 m ²	1.828	3.158
Kessenich/Dottendorf	*	2.240		108 m ²		
Venusberghang	*	2.490		103 m ²		
Bundesviertel	17	2.540	+/- 172	92 m ²	2.242	3.024
Friesdorf	31	2.000	+/- 175	77 m ²	1.639	2.301
Godesberg Zentrum	11	2.750	+/- 156	62 m ²	2.518	3.066
Godesberg Villenviertel	46	2.730	+/- 355	115 m ²	1.822	3.160
Godesberg Rheinlage	20	2.500	+/- 569	126 m ²	1.832	3.804
Muffendorf/Lannesdorf	**	2.670		111 m ²		
Mehlem Zentral	26	2.625	+/- 177	82 m ²	1.981	2.758
Geislar/Vilich-Müldorf	**	1.660		67 m ²		
Schwarz-Rheindorf	43	2.405	+/- 225	87 m ²	1.649	2.843
Neu Vilich/Bechlinghoven	8	1.960	+/- 101	79 m ²	1.816	2.138
Beuel-Zentrum	32	2.520	+/- 329	98 m ²	1.993	3.184
Beuel-Süd	11	2.600	+/- 458	60 m ²	1.891	3.332
Pützchen	15	2.190	+/- 302	101 m ²	1.655	2.769
Holzlar	33	2.180	+/- 207	78 m ²	1.798	2.597
Oberkassel	13	2.550	+/- 188	117 m ²	2.266	3.000

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 2003 bis 2005 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2006.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2003 bis 2005. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

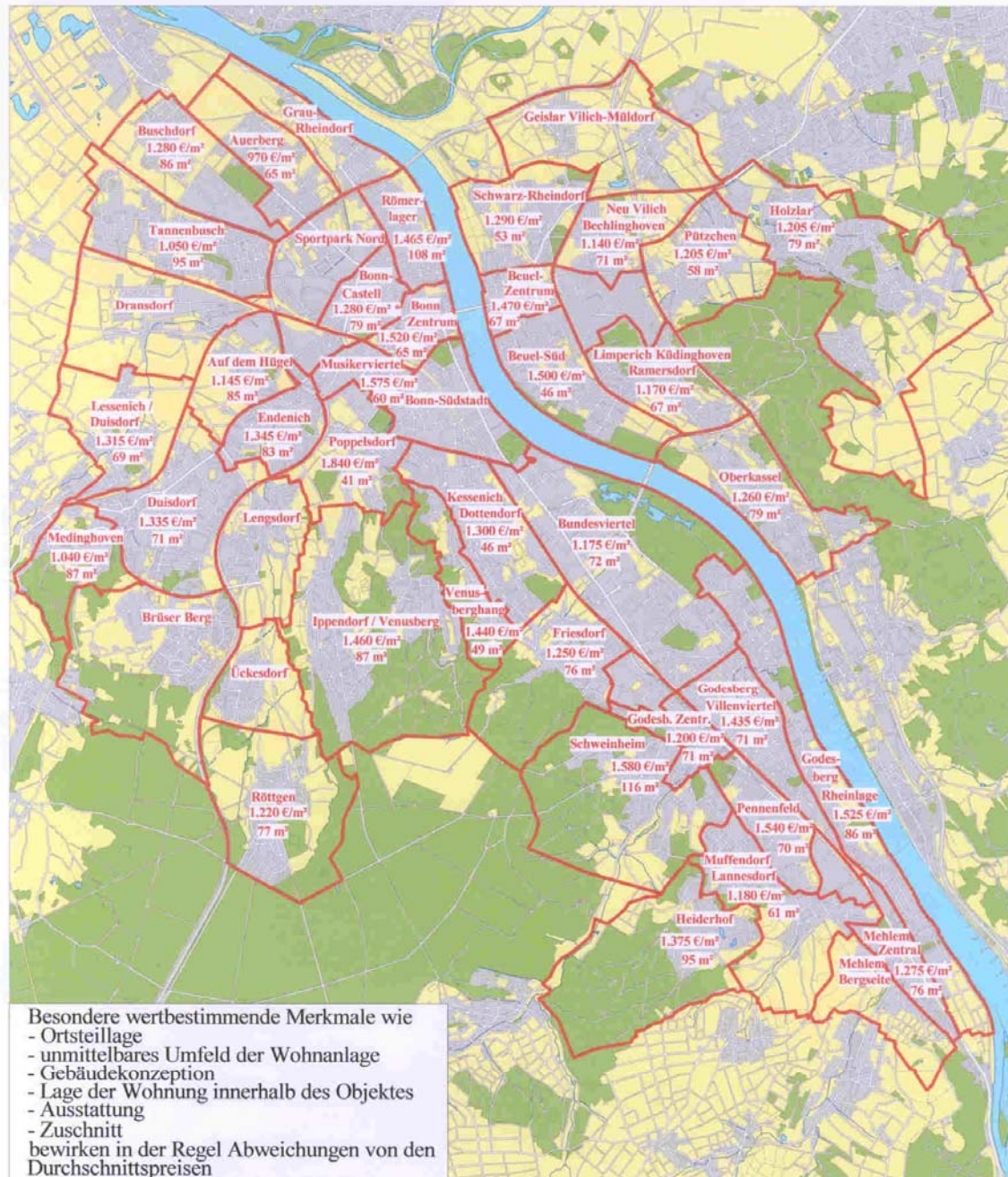
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	8	1.490	+/- 393	74 m ²	838	1.965
Auerberg	19	1.160	+/- 238	59 m ²	782	1.815
Buschdorf	6	1.470	+/- 186	63 m ²	1.167	1.759
Tannenbusch	86	820	+/- 315	44 m ²	397	1.683
Sportpark Nord	7	1.275	+/- 242	59 m ²	986	1.688
Bonn-Castell	41	1.505	+/- 364	57 m ²	874	2.665
Römerlager	29	1.560	+/- 352	74 m ²	917	2.381
Bonn Zentrum	**	1.975		72 m ²		
Bonn-Musikerviertel	*	1.795		93 m ²		
Poppelsdorf	17	1.740	+/- 307	67 m ²	1.255	2.522
Bonn-Südstadt	34	1.995	+/- 291	73 m ²	1.413	2.536
Endenich	43	1.595	+/- 237	50 m ²	1.058	2.144
Auf dem Hügel	*	1.385		63 m ²		
Dransdorf	*	990		88 m ²		
Lessenich/Duisdorf	37	1.485	+/- 216	80 m ²	1.078	1.835
Duisdorf	25	1.475	+/- 194	71 m ²	1.026	1.694
Lengsdorf	6	1.445	+/- 146	72 m ²	1.234	1.639
Brüser Berg	81	1.200	+/- 199	76 m ²	796	1.747
Röttgen	12	1.440	+/- 420	69 m ²	1.023	2.559
Ippendorf/Venusberg	16	1.565	+/- 257	84 m ²	1.183	2.186
Kessenich/Dottendorf	37	1.505	+/- 289	73 m ²	912	2.129
Venusberghang	18	1.560	+/- 368	73 m ²	998	2.111
Bundesviertel	7	1.825	+/- 370	85 m ²	1.518	2.575
Friesdorf	8	1.405	+/- 217	84 m ²	1.110	1.836
Godesberg Zentrum	18	1.510	+/- 268	100 m ²	1.081	2.011
Godesberg Villenviertel	9	1.830	+/- 276	100 m ²	1.326	2.244
Godesberg Rheinlage	100	1.700	+/- 220	78 m ²	1.097	2.402
Schweinheim	9	1.630	+/- 202	106 m ²	1.336	1.864
Heiderhof	5	1.455	+/- 328	78 m ²	964	1.918
Pennenfeld	8	1.833	+/- 60	103 m ²	1.759	1.955
Muffendorf/Lannesdorf	9	1.615	+/- 167	100 m ²	1.359	1.921
Mehlem Zentral	12	1.400	+/- 249	74 m ²	890	1.801
Geislar/Vilich-Müldorf	5	1.630	+/- 49	88 m ²	1.564	1.695
Schwarz-Rheindorf	36	1.355	+/- 331	53 m ²	700	1.866
Neu Vilich/Bechlinghoven	20	1.260	+/- 175	40 m ²	995	1.583
Beuel-Zentrum	39	1.800	+/- 392	70 m ²	1.052	2.700
Beuel-Süd	62	1.745	+/- 364	56 m ²	1.121	2.679
Pützchen	9	1.490	+/- 182	67 m ²	1.159	1.730
Holzlar	60	1.530	+/- 220	76 m ²	887	1.888
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	**	1.510		103 m ²		
Oberkassel	13	1.590	+/- 297	95 m ²	1.097	1.992

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 2003 bis 2005 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2006.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

- * Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen
- ** Die mit ** versehenen Zahlen sind aufgrund fehlender aktueller Daten indizierte Vorjahreswerte

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen** zugrundeliegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2003 bis 2005. 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
Auerberg	62	970	+/- 196	65 m ²	556	1.568
Buschdorf	14	1.280	+/- 188	86 m ²	932	1.546
Tannenbusch	7	1.050	+/- 206	95 m ²	749	1.297
Römerlager	16	1.465	+/- 237	108 m ²	1.008	1.903
Bonn-Castell	*	1.280		79 m ²		
Bonn-Zentrum	8	1.520	+/- 223	65 m ²	1.125	1.840
Bonn-Musikerviertel	7	1.575	+/- 243	60 m ²	1.268	2.023
Poppelsdorf	37	1.840	+/- 405	41 m ²	1.145	2.702
Endenich	13	1.345	+/- 220	83 m ²	1.002	1.790
Auf dem Hügel	37	1.145	+/- 169	85 m ²	913	1.628
Lessenich/Duisdorf	15	1.315	+/- 133	69 m ²	1.053	1.589
Medinghoven	29	1.040	+/- 167	87 m ²	659	1.282
Duisdorf	84	1.335	+/- 190	71 m ²	1.025	1.728
Röttgen	9	1.220	+/- 154	77 m ²	981	1.465
Ippendorf/Venusberg	22	1.460	+/- 223	87 m ²	1.054	1.889
Kessenich/Dottendorf	11	1.300	+/- 173	46 m ²	1.000	1.571
Venusberghang	50	1.440	+/- 151	49 m ²	906	1.766
Bundesviertel	27	1.175	+/- 148	72 m ²	879	1.555
Friesdorf	17	1.250	+/- 147	76 m ²	974	1.584
Godesberg Zentrum	29	1.200	+/- 192	71 m ²	833	1.564
Godesberg Villenviertel	25	1.435	+/- 222	71 m ²	1.051	1.860
Godesberg Rheinlage	33	1.525	+/- 271	86 m ²	1.015	2.158
Schweinheim	8	1.580	+/- 431	116 m ²	1.217	2.499
Heiderhof	54	1.375	+/- 164	95 m ²	989	1.719
Muffendorf/Lannesdorf	63	1.180	+/- 200	61 m ²	851	1.704
Pennenfeld	6	1.540	+/- 154	70 m ²	1.268	1.771
Mehlem-Zentral	5	1.275	+/- 197	76 m ²	1.037	1.571
Schwarz-Rheindorf	16	1.290	+/- 154	53 m ²	971	1.504
Neu Vilich/Bechlinghoven	10	1.140	+/- 133	71 m ²	946	1.350
Beuel-Zentrum	18	1.470	+/- 217	67 m ²	1.038	1.841
Beuel-Süd	100	1.500	+/- 173	46 m ²	1.042	1.845
Pützchen	9	1.205	+/- 271	58 m ²	846	1.641
Holzlar	13	1.205	+/- 217	79 m ²	900	1.545
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	44	1.170	+/- 155	67 m ²	748	1.550
Oberkassel	26	1.260	+/- 93	79 m ²	1.070	1.440

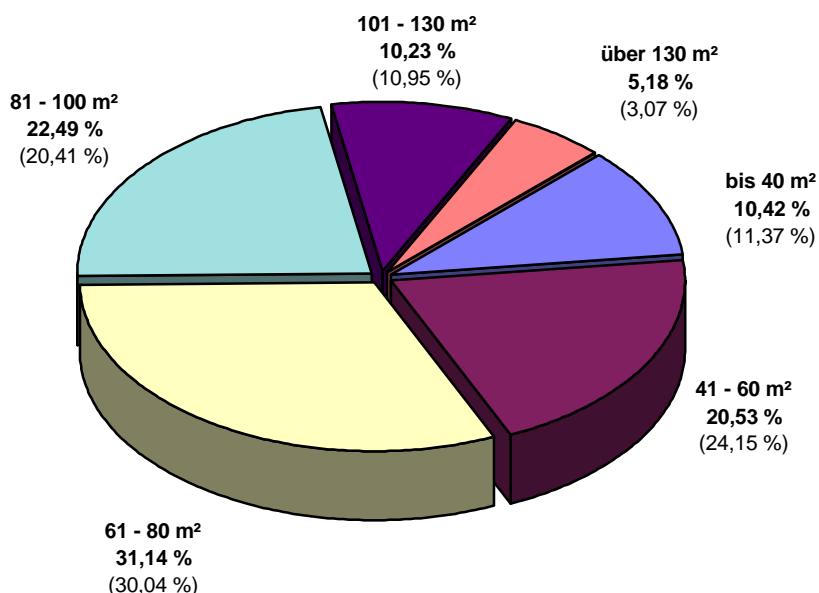
Bei den mit * versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor. Daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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 2003 bis 2005 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

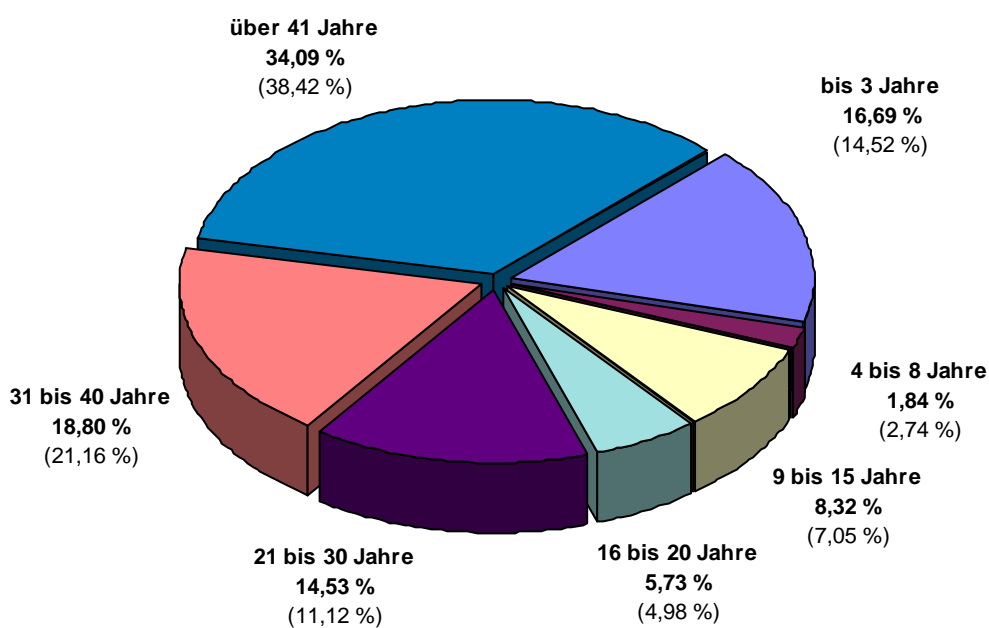
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2005 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen

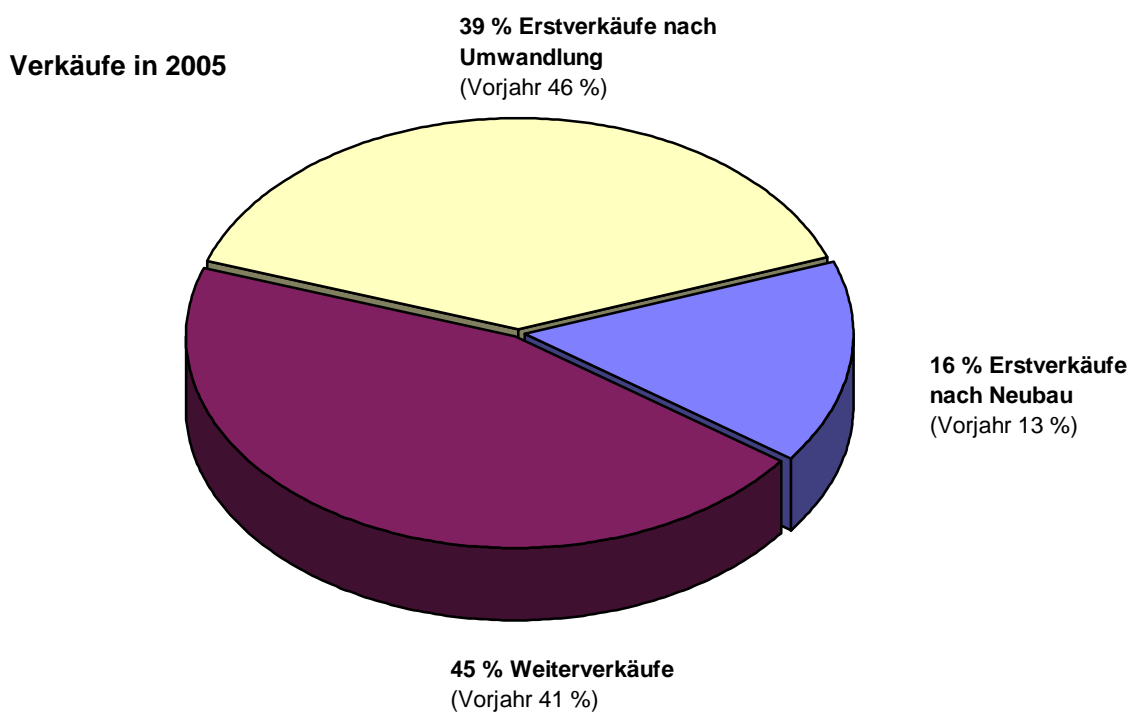


7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2005
	2003	2004	2005		
Erstverkauf nach Neubau	238	216	309	+ 43,0 %	16 %
Erstverkauf nach Umwandlung	751	762	782	+ 2,6 %	39 %
Weiterverkauf	870	672	902	+ 34,2 %	45 %
Verkäufe insgesamt	1859	1650	1993	+ 20,8 %	



8. Bodenrichtwerte

8.1 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 **1.01.2006** für das Stadtgebiet insgesamt rd. 169 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

Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte im **Internet** einzusehen unter www.bonn.de/gutachterausschuss/welcome.html bzw. unter www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen).

8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2006

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 Zweifamilien- häuser	Wohnbaufläche für Geschosswohnungen (Mietwohnungen)	Baufläche für Gewerbe
		durchschnittlicher Richtwert in €m² erschließungsbeitragsfrei		
Bonn	sehr gut	390	---	95
	gut	325	335	
	mittel	250	270	
	einfach	225	---	
Bad Godesberg	sehr gut	400	---	125
	gut	350	375	
	mittel	295	265	
	einfach	235	---	
Beuel	sehr gut	345	---	105
	gut	280	---	
	mittel	245	270	
	einfach	235	230	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	295	---	
	mittel	280	280	
	einfach	210	230	

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

8.3 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 2005 wurden für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Hardtberg" 15 und für den "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

Darüber hinaus hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2005 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 Entwicklungsbereichs "Bonn-Bundesviertel" ist im Juni 2004 aufgehoben worden.

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

8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Das Ergebnis einer Auswertung von rd. 135 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 2001 bis 2005 einschließlich für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Entwicklungszustand reines Agrarland) spiegelt sich in folgenden Orientierungswerten wider:

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

9. Erforderliche Daten

9.1 Baulandpreisindizes 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	100	70	100	75
1991	98	69	95	71
1992	102	71	99	74
1993	107	75	104	78
1994	110	77	107	80
1995	114	80	107	80
1996	116	81	107	80
1997	119	83	109	82
1998	123	86	113	85
1999	130	91	121	91
2000	143	100	133	100
2001	143	100	133	100
2002	150	105	133	100
2003	150	105	133	100
2004	150	105	133	100
2005	154	108	138	104

9.2 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	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser			3,0	3,0	3,25	3,25	3,5	3,3	89
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,5	3,5	3,5	3,5	3,75	3,75	3,9	3,9	241
Zweifamilienhäuser			3,75	3,75	4,0	4,0	4,3	4,1	19
Dreifamilienhäuser							4,5	4,6	26
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt							3,9	3,7	328
11 bis 35 Jahre alt							5,0	5,1	699
über 35 Jahre alt							4,3	4,5	795
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	4,0	3,75	3,75	3,75	4,0	4,0	4,5	4,2	20
11 bis 35 Jahre alt	4,5	4,25	4,5	4,5	4,75	4,75	5,0	5,2	70
über 35 Jahre alt							4,5	4,5	111
Mietwohnhäuser ²	4,5	4,5	4,5	4,5	4,75	4,75	5,1	5,2	39
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,75	5,5	5,5	5,5	5,75	5,5	(5,5)	(5,5)	
Gebäude mit geringem Wohnanteil	6,0	5,75	5,75	5,75	6,0	6,0	6,3	6,3	23
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ³	6,0	6,0	6,0	6,0	6,25	6,25	5,9	5,8	13
Bürogebäude							6,9	6,7	26
Gewerbe und Industrie							(8,0)	8,1	11

() statistisch nicht gesichert

¹ Ausgewertet wurden überwiegend zur Selbstnutzung erworbene Objekte (die nachhaltig erzielbare Miete wurde geschätzt). Der Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als Anlageobjekte ist unbedeutend.

² Die für die Jahre 1998 bis 2003 angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.

³ In den 1a - und tlw. auch in den 1b - Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen. In den Jahren 1998 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.

9.3 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	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser			26	26	24	25	24	23	89
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	22	23	23	23	21	22	22	21	241
Zweifamilienhäuser			21	21	18	19	20	18	19
Dreifamilienhäuser							17	16	26
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt							23	23	328
11 bis 35 Jahre alt							16	16	699
über 35 Jahre alt							17	16	795
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	20	23	23	23	21	21	20	21	20
11 bis 35 Jahre alt	18	18	18	18	17	17	17	16	70
über 35 Jahre alt							17	16	111
Mietwohnhäuser ¹	16	16	16	16	15	15	15	14	39
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	15	14	14	14	13	15	(15)	(15)	
Gebäude mit geringem Wohnanteil	15	14	15	15	14	14	14	13	23
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	15	14	15	15	15	13	14	14	13
Bürogebäude							12	12	26
Gewerbe und Industrie							(10)	9	11
() statistisch nicht gesichert									
¹ Die für die Jahre 1998 bis 2003 angegebenen Rohertragsfaktoren beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.									
² In den 1a - und tlw. auch in der 1b - Geschäftslage können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen. In den Jahren 1998 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingerechnet.									

9.4 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

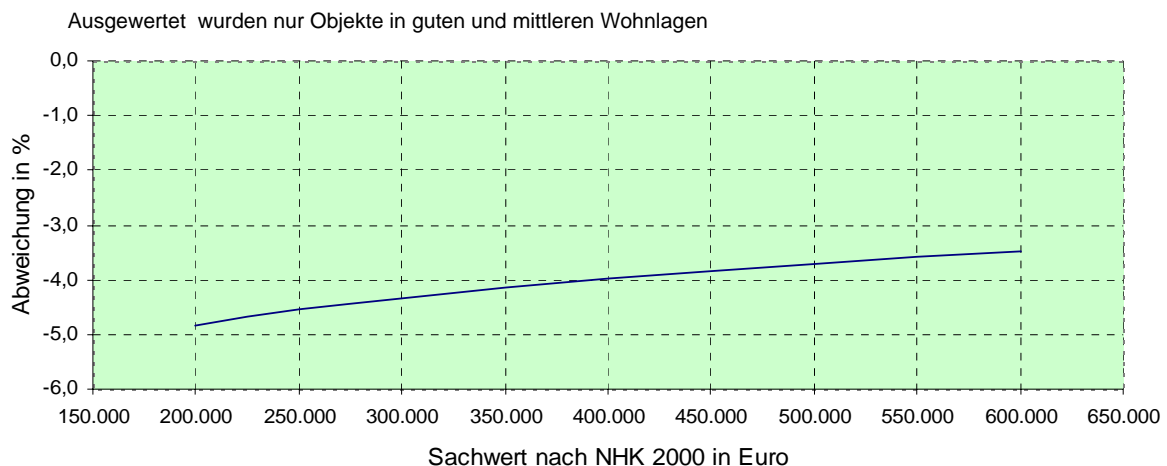
Im Zuge einer im Jahre 2004/05 durchgeführten Kaufpreisauswertung von rd. 130 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Bonn wurde eine systematische Abweichung zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt. Die Sachwerte waren vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) je m² 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 2005)
- 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:

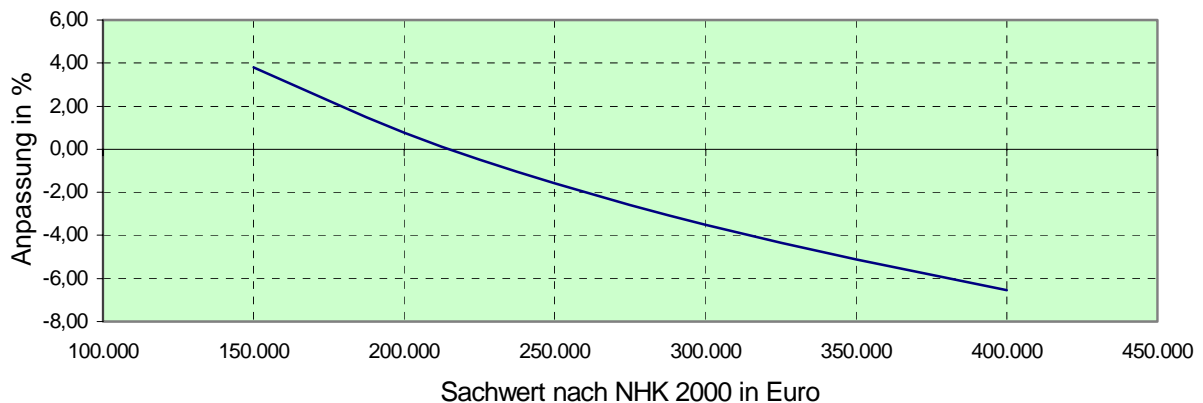
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	-5
250.000	-5
300.000	-4
350.000	-4
400.000	-4
450.000	-4
500.000	-4
550.000	-4
600.000	-3

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

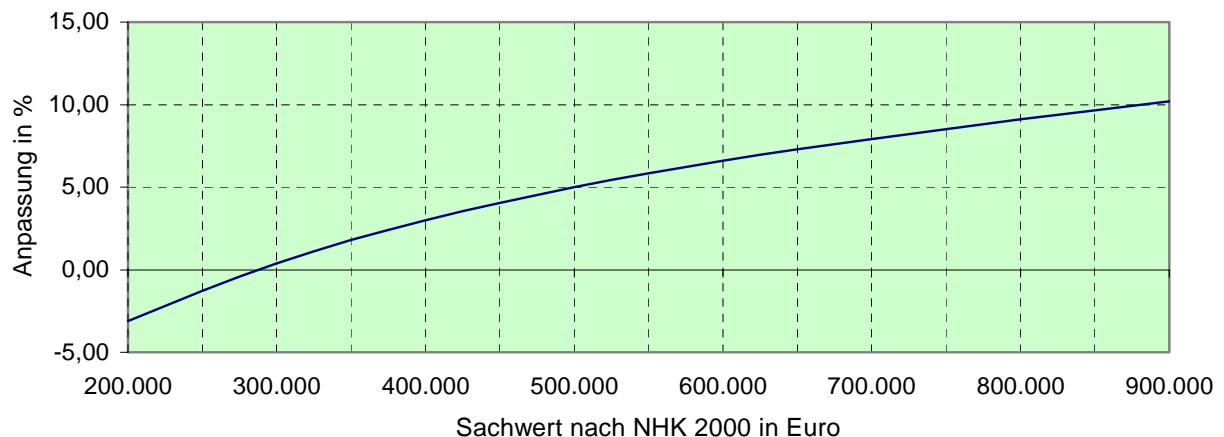
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



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

9.4.3 Grundstücke mit beidseitig angebauten Wohnhäusern der Baujahre 1890 bis 1936 in den besonders bevorzugten - überwiegend mit Gründerzeit-häusern 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.

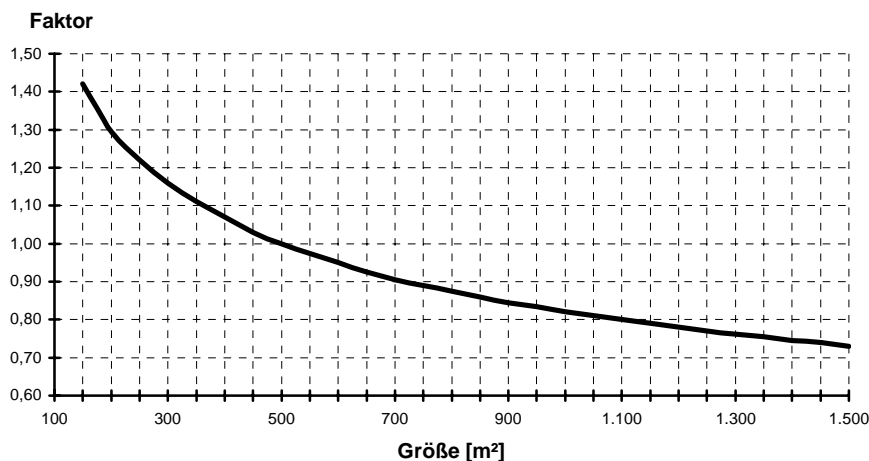


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	-3
300.000	0
400.000	3
500.000	5
600.000	7
700.000	8
800.000	9
900.000	10

9.5 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

10. Mieten

10.1 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 1.01.2002 herausgegeben (Bonner Mietspiegel 2002), der zum Stichtag 1.01.2004 fortgeschrieben und als **Bonner Mietspiegel 2004** veröffentlicht wurde. Die nächste Vollerhebung für einen Qualifizierten Mietspiegel soll zum Stichtag 1.06.2006 erfolgen.

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 2004**).

10.2 Gewerbliche Mietwerte

10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2003 bis 2005 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 10.2.1.1 dargestellt.

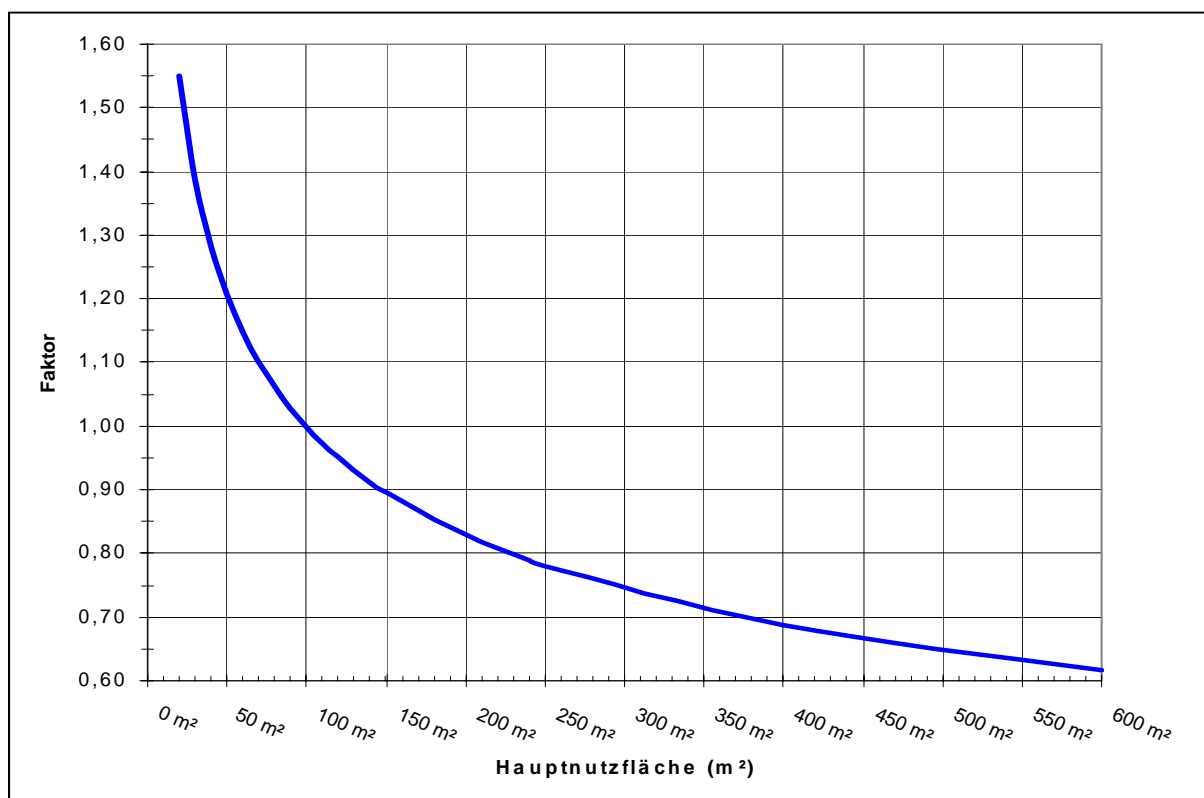
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m². Die aufgeführte Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

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 120 €/m² bekannt und bei großen Läden, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von 12 €/m².

Lage	n	50 m ² (€/m ²)	80 m ² (€/m ²)	120 m ² (€/m ²)	400 m ² (€/m ²)
Bonn					
1a - Lage	24	55 – 90	50 – 70	35 – 65	20 – 40
1b - Lage	24	26 – 52	22 – 38	17 – 36	15 – 28
1c - Lage	41	16 – 30	13 – 23	13 – 20	10 – 15
Poppelsdorf	10	9 – 21	8 – 19	8 – 18	7 – 13
Nebenlagen	121	8 – 18	7 – 16	6 – 14	5 – 12
Bad Godesberg					
1a - Lage	35	20 – 40	19 – 37	18 – 34	12 – 22
1b - Lage	20	13 – 26	11 – 23	10 – 20	8 – 18
Nebenlagen	30	8 – 20	8 – 18	7 – 16	5 – 12
Beuel					
Zentrum	63	9 – 24	9 – 16	8 – 14	7 – 13
Oberkassel	10	9 – 15	8 – 14	7 – 12	6 – 10
Hardtberg					
Duisdorf Zentrum	42	14 – 29	11 – 22	9 – 18	8 – 14
Brüser Berg	9	9 – 12	8 – 11	7 – 10	6 – 8

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

Das Ergebnis einer Analyse des Datenmaterials der Jahre 2003-2005 aus der 1a-, 1b- und 1c-Lage im Zentrum von Bonn. Es wird die Abhängigkeit marktüblicher Mieten von der Hauptnutzfläche im Erdgeschoss dargestellt. Die Tabelle ist geeignet, Vergleichsobjekte mit geringen Abweichungen in der Hauptnutzfläche auf ein Bewertungsobjekt abzustellen.



Fläche	Faktor
20 m ²	1,55
30 m ²	1,39
40 m ²	1,28
50 m ²	1,21
60 m ²	1,15
70 m ²	1,10
80 m ²	1,06
90 m ²	1,03
100 m ²	1,00
110 m ²	0,97
120 m ²	0,95
130 m ²	0,93
140 m ²	0,91

Fläche	Faktor
150 m ²	0,90
160 m ²	0,88
170 m ²	0,87
180 m ²	0,85
190 m ²	0,84
200 m ²	0,83
210 m ²	0,82
220 m ²	0,81
230 m ²	0,80
240 m ²	0,79
250 m ²	0,78
400 m ²	0,69
600 m ²	0,62

Die Anwendung der vorstehenden Koeffizienten setzt voraus, dass sich Ausgangsmiete und Zielmiete auf normal geschnittene Geschäftsräume beziehen, d.h. mit der Umrechnung verändert sich auch die dazugehörige Ladentiefe.

10.2.2 Mietwerte für Büroräume

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 340 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2003 bis 2005 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben 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	8,50 und 13,00 €/m ²
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 12,00 €/m ²
c)	in guten und bevorzugten Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf zwischen	7,50 und 11,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	6,50 und 11,50 €/m ²
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 8,25 €/m ²

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualtersklassen wieder. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau 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.

10.2.3 Mieten für Gastronomiebetriebe

In den Jahren 2003 bis 2005 sind dem Gutachterausschuss rd. 90 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 €/m² 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
	Anzahl	(€/m ²)	(€/m ²)
Bonn			
1a - Lage	2	30 – 68	23 – 58
1b - Lage	4	24 – 43	18 – 38
1c - Lage	8	16 – 25	13 – 20
Neben- und Randlagen	37	10 – 22	8 – 18
Bad Godesberg			
1a - Lage	8	18 – 30	13 – 27
1b - Lage	9	13 – 26	11 – 21
Neben- und Randlagen	4	10 – 18	8 – 15
Beuel			
Zentrum	10	11 – 24	9 – 19
Duisdorf			
Zentrum	5	11 – 24	9 – 17

10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 570 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2003 bis 2005 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		60 – 115	35 – 75
Bonn-Bundesviertel		40 – 65	25 – 45
verdichtete Stadtlage	30 – 50	30 – 55	20 – 45
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 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 2006

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 3.Juli 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 10.01.2006 - GV.NRW.2006 S. 38 - 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 €
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 Wertermittlungstichtagen 	um bis zu 700 €
13.3	Auskünfte durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte und Internetauskünfte	
	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Auskünfte einfacher Art 	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> • Auskünfte über das Internet (ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung) 	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Auskünfte schwieriger Art 	10 € bis 250 €
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte	
	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten (je beantragten Wert); laut GebO Rahmengebühr: 15 € bis 40 €	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn (je beantragten Wert) 	15 €
13.4	Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten (laut GebO Rahmengebühr: 25 € bis 250 €)	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn 	40 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	20 €
13.4.2.1	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (laut GebO Rahmengebühr: 10 € bis 40 €)	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn 	20 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	10 €