



Grundstücksmarktbericht 2007
für die Bundesstadt Bonn



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Bundesstadt Bonn

NRW.



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

Grundstücksmarktbericht 2007

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2006 zum Stichtag 1.01.2007**

**Bericht über die Entwicklung des
Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2007**

- 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 2006	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	20
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 Aufteilung nach Wohnflächen	34
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	34
7.4.3 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 1.01.2007	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	39
9.2 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	40
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	45
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 ehemalige Bundeshauptstadt die offizielle Bezeichnung "Bundesstadt", und seit 1996 ist Bonn als Standort verschiedener UN-Einrichtungen einzige UN-Stadt Deutschlands.

Neben der nach wie vor politischen Bedeutung als Standort von Bundesministerien und -behörden sowie internationalen politischen Einrichtungen gewinnt Bonn zunehmend an Beachtung als internationaler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kongressstandort. Der wachsenden Bedeutung als Kongressstandort wird zur Zeit durch umfangreiche Baumaßnahmen zur Erweiterung des internationalen Kongresszentrums Bonn (IKBB) Rechnung getragen. 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 rd. 314.000 (Stand 31.12.2006) gegenüber 304.356 am 31.12.1990. In 16 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. 147.500	rd. 68.700	rd. 66.000	rd. 31.700
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.120 ha; davon sind rd. 4.657 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. 1.951 ha	rd. 1.160 ha	rd. 1.031 ha	rd. 515 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 auch weiterhin 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 Insel-lage zwischen den benachbarten Landkreisen begrenzt.

Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn



Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan, 2007
Kataster- und Vermessungsamt

Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn

Im Berichtsjahr 2006 wurden im Stadtgebiet rd. 1.030 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2006 auf 159.776 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2006 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
2006	1034	500	225	233	76	159.776

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Anzahl der Kauffälle von Immobilien in Bonn fiel für das Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer aus. Der Rückgang der Fälle insgesamt betrug 12,2 %. Damit bewegte sich die Gesamtzahl der Kauffälle wieder in der Größenordnung der Fallzahlen aus den Jahren 2003 und 2004. Die ungewöhnlich hohe Zahl der Kauffälle in 2005 stellte nach Auffassung des Gutachterausschusses eine überregionale Besonderheit dar und war u. a. ausgelöst worden durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 für private Wohnungs- und Eigenheimerwerber.

Vom Rückgang der Kauffallzahlen in 2006 waren alle drei Teilmärkte betroffen (Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke und Wohnungs- und Teileigentum), wobei der Teilmarkt Bebaute Grundstücke (Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke) gegenüber dem Vorjahr mit - 16,0 % am stärksten rückläufig war, gefolgt von den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum (- 11,4 %) und Unbebaute Grundstücke (- 11,0 %).

Eine nochmalige rückläufige Entwicklung konnte bei der Anzahl von abgeschlossenen Zwangsversteigerungen beobachtet werden; hier betrug die Fallzahl 68 im Vergleich zu 71 Fällen in 2005 und 86 Fällen in 2004.

Ebenso wie bei den Kauffallzahlen waren auch bei den Geldumsätzen in den Marktsegmenten Unbebaute Grundstücke, Bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Wohnungseigentumsobjekte sowie Gewerbe-/Industriegrundstücke eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen. Der Geldumsatz im Segment Mehrfamilienhaus- und Mischobjekte fiel dagegen rd. 40 % höher aus. Eine außergewöhnliche Steigerung beim Geldumsatz verzeichnete das Marktsegment Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte, wo im Vergleich zu 2005 bei rd. 20 % mehr Kauffällen ein um das 3,8-fache höherer Geldumsatz registriert wurde.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Mit 420 Kauffällen im Jahre 2006 verringerte sich die Zahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Vergleich zu 2005 um 11,0 %.

Bei Betrachtung des Anteils der baureifen Grundstücke am Gesamtaufkommen des Teilmarktes Unbebaute Grundstücke war allerdings sowohl bei den Fallzahlen als auch bei den Flächenumsätzen ein Steigen im Vergleich zum Vorjahr festzustellen; dagegen entwickelte sich der Geldumsatz bei baureifem Land rückläufig (- 32,5 %). Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im gesamten Stadtgebiet für die nachfolgend unter Pkt. 5.1 genannten Grundstücksarten einheitlich dar. Sowohl bei baureifem Land für eine Ein- und Zweifamilienhausnutzung als auch für Mehrfamilienhaus- und Gewerbe-/Industrienutzungen blieb das Preisniveau stabil. Der Gutachterausschuss beschloss daher die durchschnittliche Entwicklung der Grundstückspreise für die vorgenannten Nutzungen im gesamten Bonner Stadtgebiet zum 1.01.2007 mit +/- 0 %.

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Normaleigentum war im Jahre 2006 - wie bereits erwähnt - vom Rückgang der Kauffallzahlen am stärksten betroffen (- 16,0 %), wobei insbesondere die Fallzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern nachgaben (- 24 %). Auch bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten wurden die Fallzahlen des Jahres 2005 nicht erreicht. Bei Büro-, Gewerbe- und Industrie-Immobilien konnte dagegen eine Zunahme der Fälle beobachtet werden (rd. + 20 %), was insbe-

sondere in einer Steigerung des Geldumsatzes zum Ausdruck kommt. Die überproportionale Umsatzsteigerung (rd. + 280 %) ist vorrangig auf die Veräußerung einiger hochpreisiger Einzelimmobilien (Büro- und Geschäftshäuser) zurück zu führen.

Der für 2006 ermittelte Durchschnittspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern (auf der Basis von 263 ausgewerteten Einzel-, Doppel-, Reihenend- und Reihenmittelhausobjekten) stieg im Vergleich zu 2005 (322 ausgewertete Objekte) um 4,7 %.

1.3 Wohnungseigentum

Die Anzahl der Kauffälle bei Wohnungs- und Teileigentum war im Jahre 2006 im Vergleich zum Vorjahr mit rd. - 11,4 % rückläufig. Bei näherer Betrachtung dieses Teilmarktes wird deutlich, dass die fallende Entwicklung vorrangig in der um rd. 34 % gefallen Anzahl von Wohnungs-Erstverkäufen nach Umwandlung begründet ist, gefolgt von einer um rd. 12 % geringeren Anzahl von Erstverkäufen nach Neubau. Die Anzahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen blieb stabil und bewegt sich auf Vorjahresniveau.

Auch der Geldumsatz bei Wohnungseigentum verringerte sich von rd. 250 Mio € im Jahr 2005 auf rd. 222 Mio € in 2006.

Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m² Wohnfläche zeigte dagegen ein nahezu stagnierendes bis leicht ansteigendes Preisniveau. So lagen die Durchschnittspreise der neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) rd. 4 % und die der 10 – 25 Jahre alten Wohnungen rd. 2,3 % über denen des Jahres 2005; die gezahlten Durchschnittspreise für 26 – 40 Jahre alten Wohnungen lagen dagegen bei rd. 1 % unter denen des Jahres 2005.

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 de-

ren 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. 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, Öbuv Sachverständige
- Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, MinRat a.D.
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Urban Lemmen, Architekt und Statiker
- 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. 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

- Norbert Hartmann FA Bonn-Innenstadt
- Angelika Kelter FA Bonn-Innenstadt
- Anna E. Günther FA Bonn-Außenstadt
- Sabine Schüpp FA Bonn-Außenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2006

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.095 Urkunden mit insgesamt 3.474 Kauffällen, die im Jahr 2006 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet.

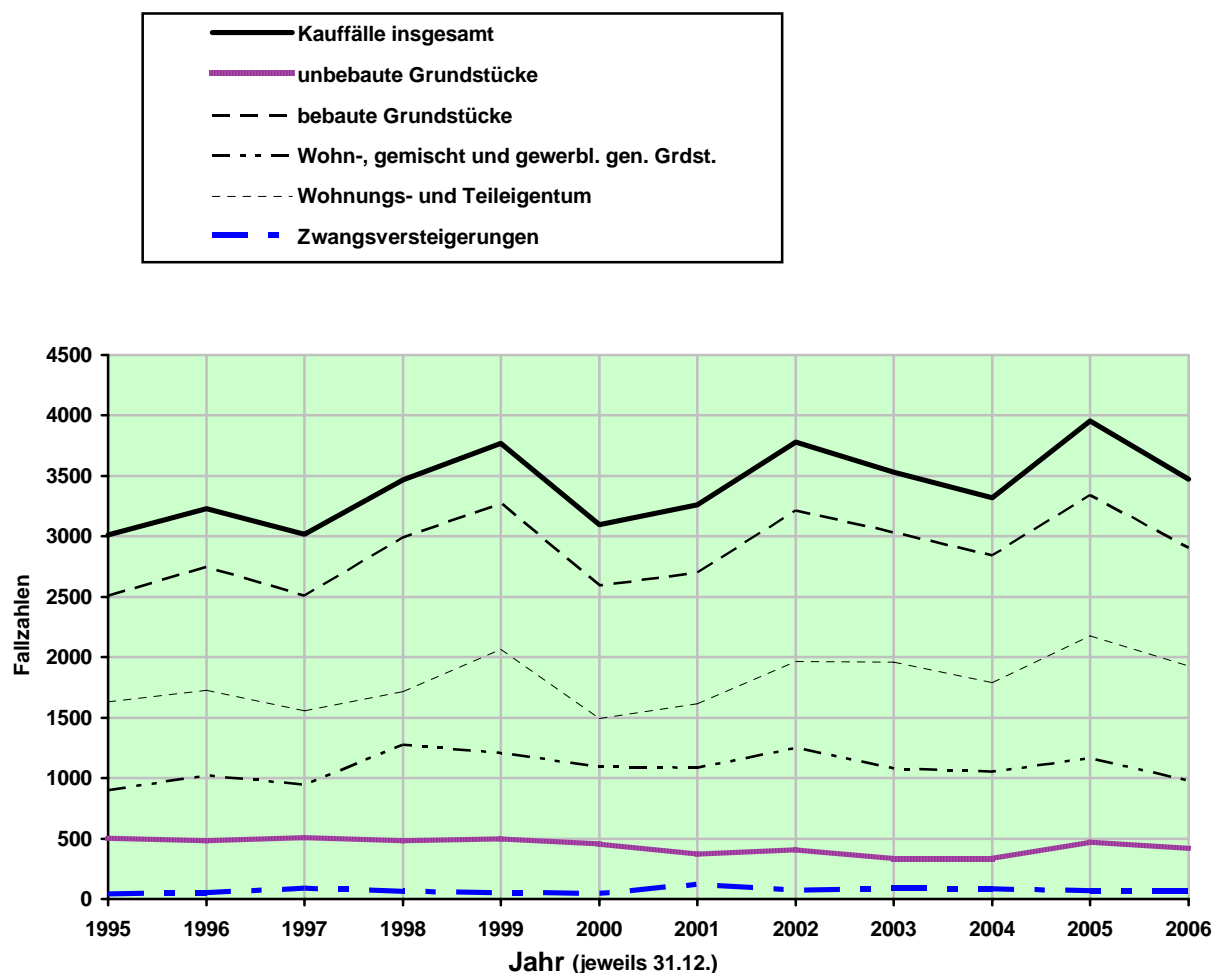
Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zu 2005 um 12,2 % gefallen ist.

Bei der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum war eine Abnahme von 11,4 % zu verzeichnen, die Zahl der Kauffälle für bebaute wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke fiel gegenüber dem Vorjahr um 16,0 % und für unbebaute Grundstücke um 11,0 % (ohne Zwangsversteigerungs- und Erbbaurechtsfälle).

Kaufjahr / Veränderung	2002	02/03 [%]	2003	03/04 [%]	2004	04/05 [%]	2005	05/06 [%]	2006
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.778	-6,5	3.531	-6,0	3.318	+19,3	3.957	-12,2	3.474
1.1 Unbebaute Grundstücke	407	-17,4	336	-0,3	335	+40,9	472	-11,0	420
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	3.213	-5,5	3.035	-6,3	2.844	+17,4	3.339	-13,0	2.904
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.251	-13,8	1.078	-2,4	1.052	+10,6	1.163	-16,0	977
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.962	-0,2	1.957	-8,4	1.792	+21,4	2.176	-11,4	1.927
1.3 Zwangsversteigerungen	75	+17,3	88	-2,3	86	-17,4	71	-4,2	68
1.4 Erbbaurechte	83	-13,2	72	-26,4	53	+41,5	75	+9,3	82
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.500	-5,8	3.297	-5,4	3.119	+18,9	3.709	-13,7	3.202
2.1 Unbebaute Grundstücke	365	-13,2	317	-3,5	306	+39,5	427	-8,4	391
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	*		*		*		3.282	-14,4	2811
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	*		*		*		1.132	-17,4	935
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	*		*		*		2.150	-12,7	1.876

*) 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 1995 bis 2006 wie folgt dar:



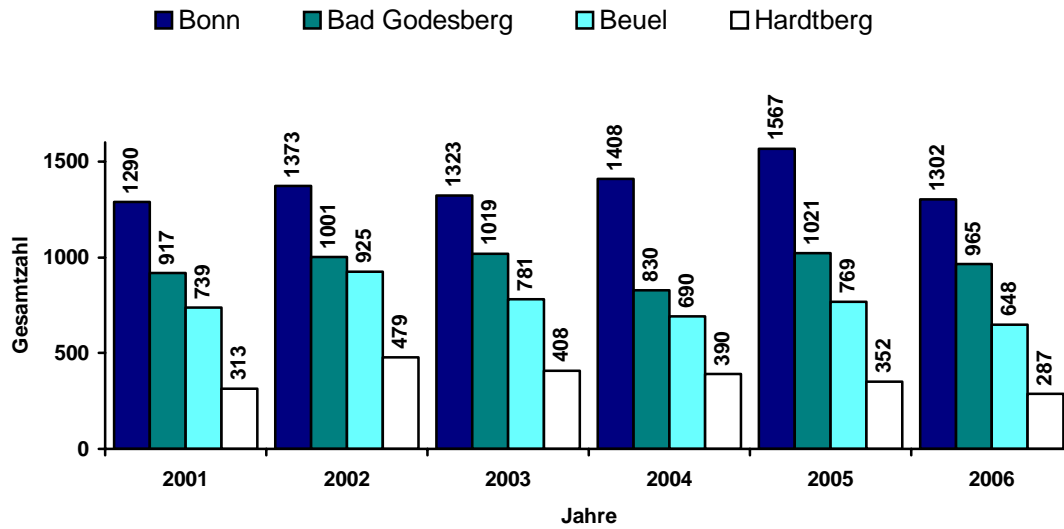
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.202) im Vertragsjahr 2006 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.302	965	648	287
unbebaute Grundstücke	127	102	134	28
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	396	243	219	77
- Wohnungs- und Teileigentum	779	620	295	182

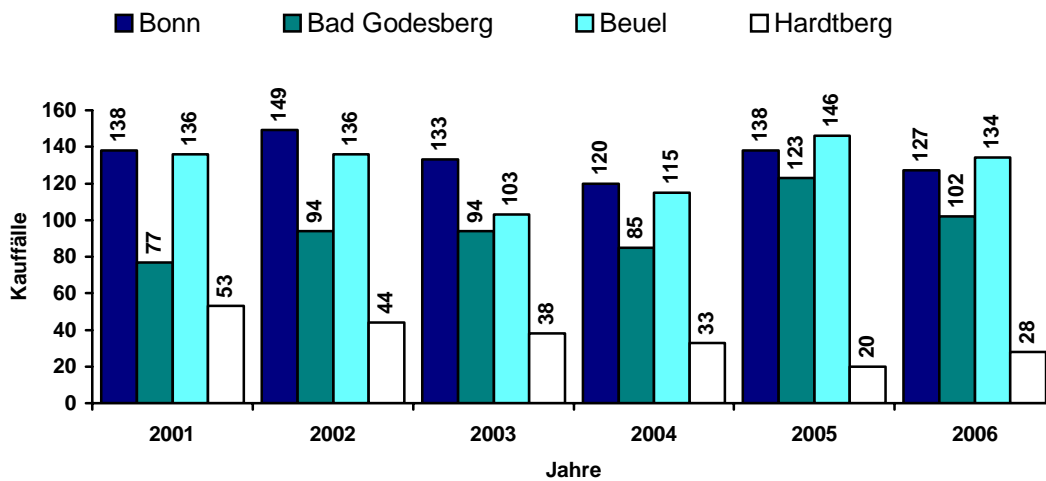
Hinweis: Die den nachfolgenden Diagrammen zu Grunde liegenden Auswertungen beinhalten ab dem Jahre 2005 nur noch die Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

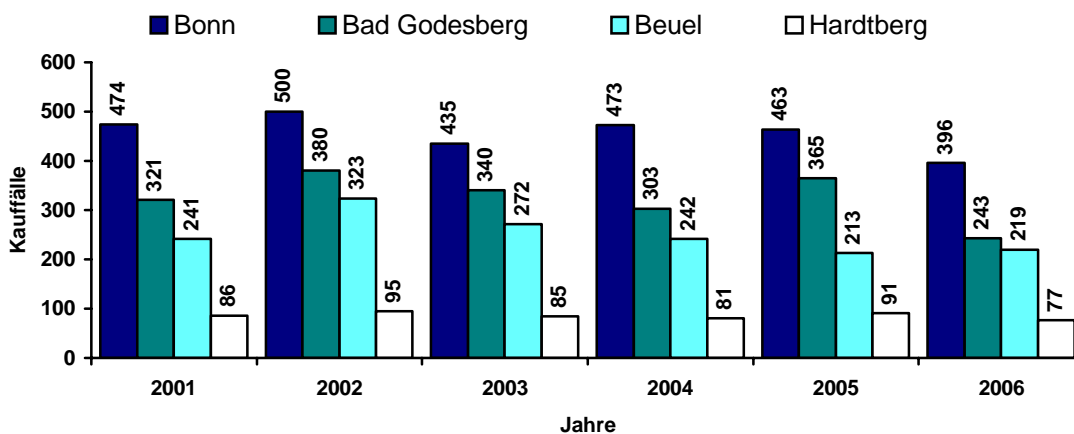
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



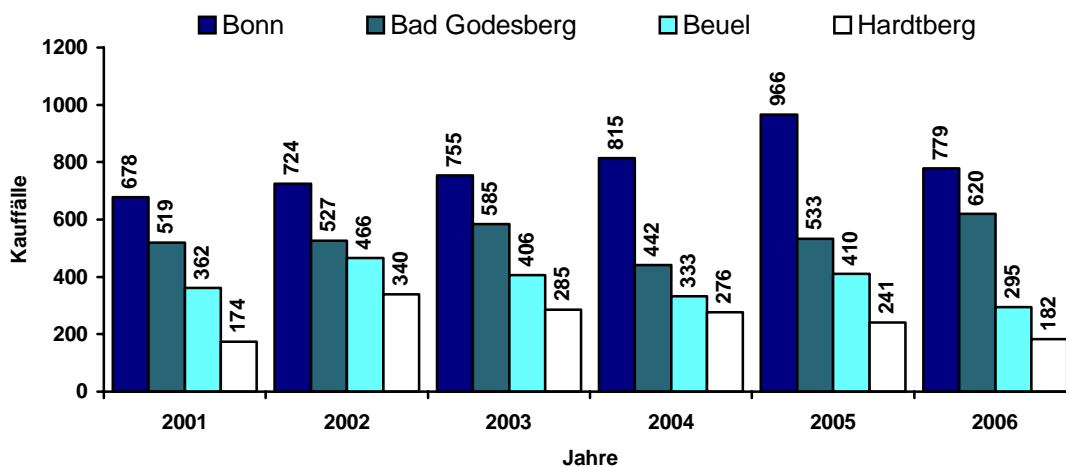
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

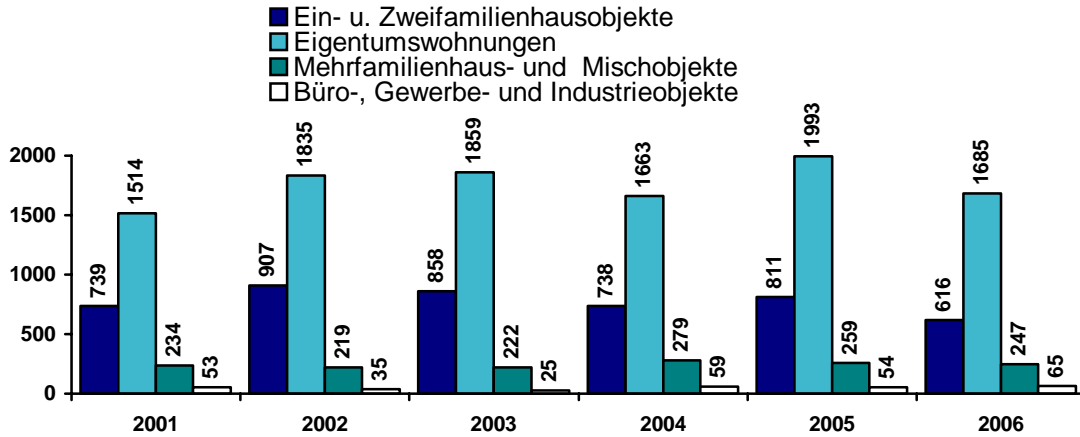


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

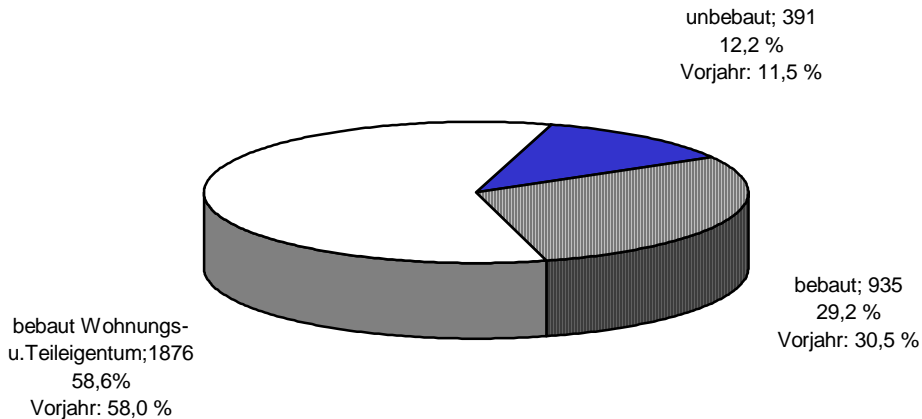
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



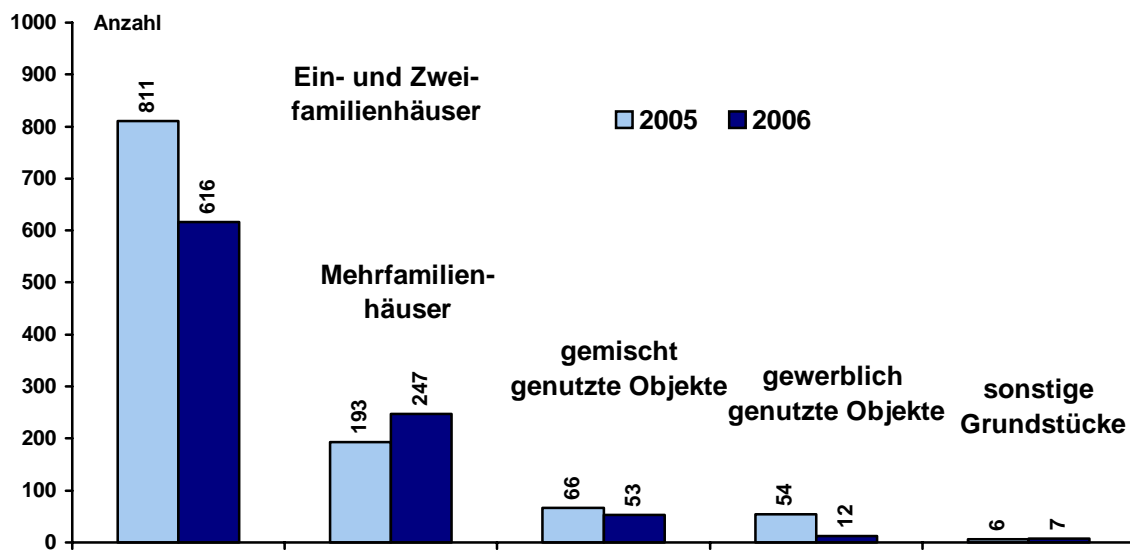
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	2540	2996	2964	2739	3117	2613

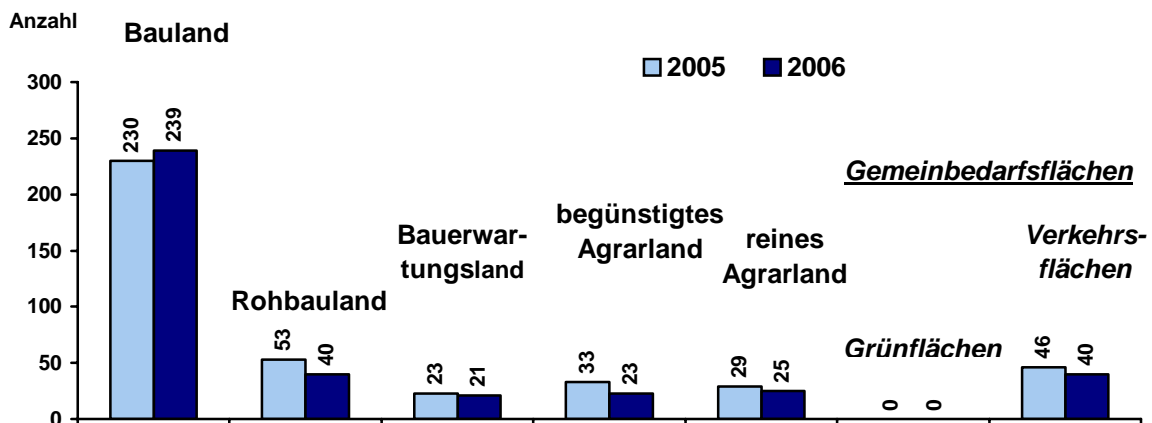
4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1 (2.0)



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

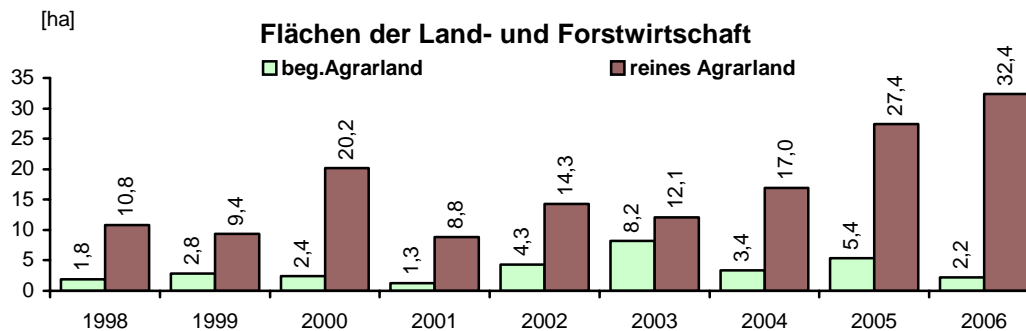
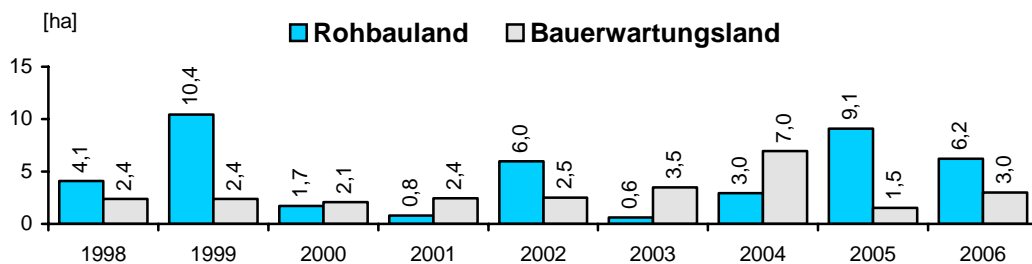
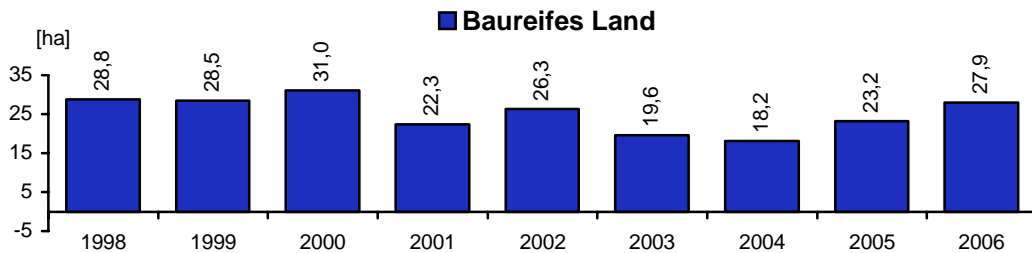
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 1998 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 2006 ca. 0,3 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
55,5	53,4	57,4	41,8	53,5	48,7	48,4	66,6	71,7

hiervon entfielen auf:

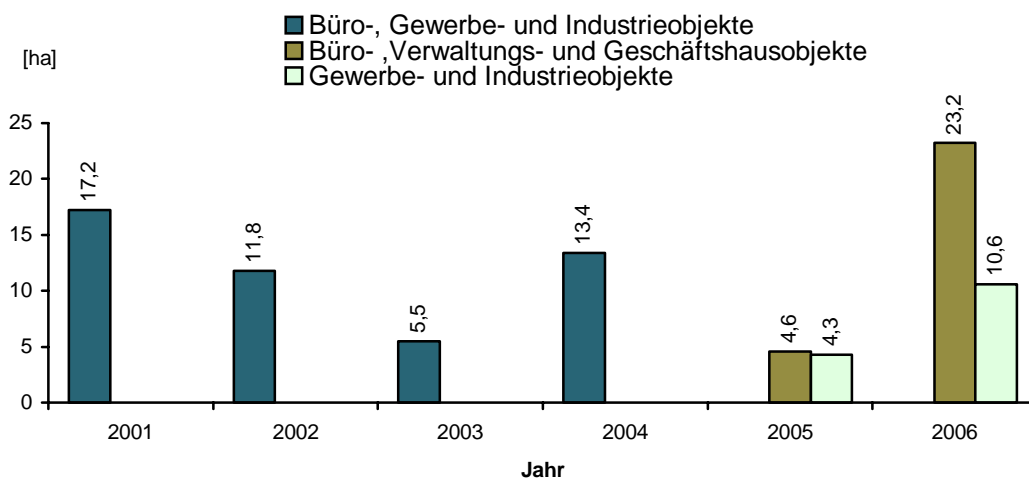
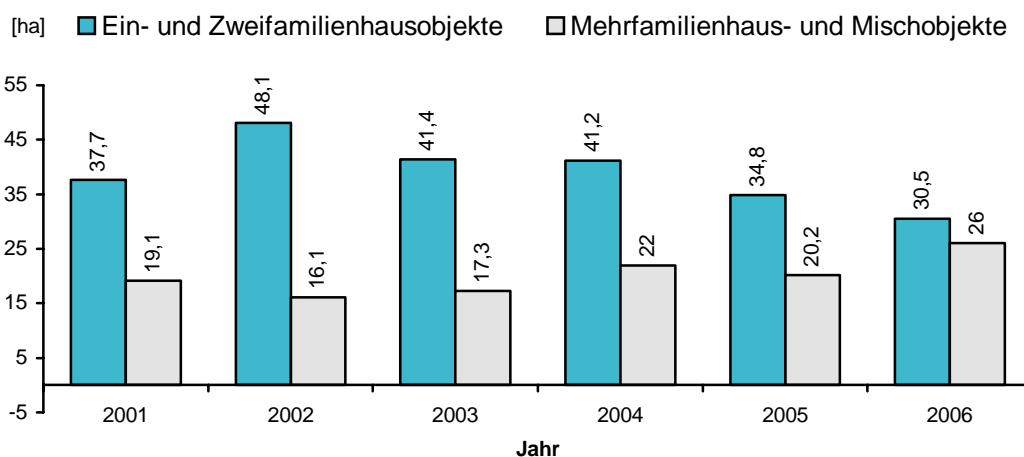


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2001	2002	2003	2004	2005	2006
74,0	76,0	64,2	76,6	63,9	90,3

hiervon entfielen auf:



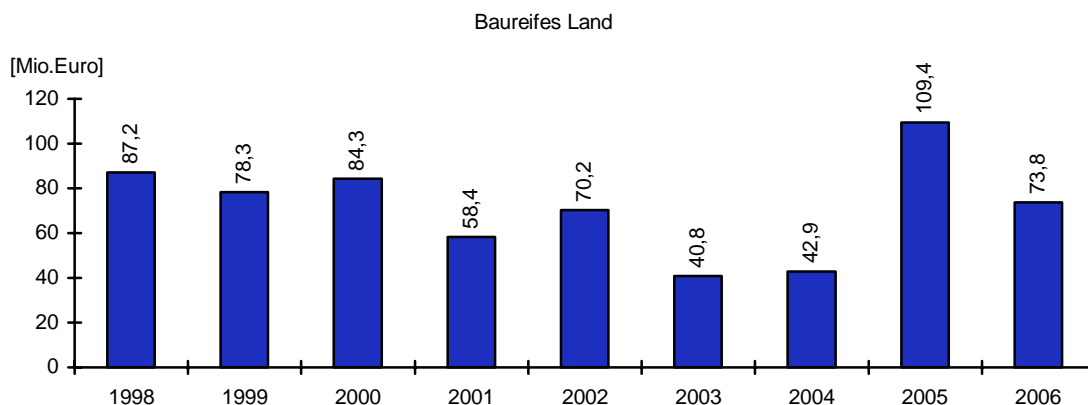
4.3 Geldumsatz

4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

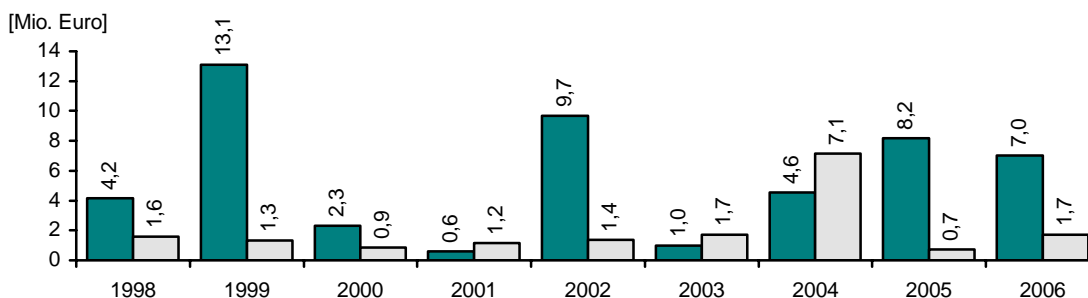
Entwicklung des Geldumsatzes in Mio.
Gesamtumsatz

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
98,0	93,5	88,1	60,5	83,1	48,8	55,3	120,9	83,3

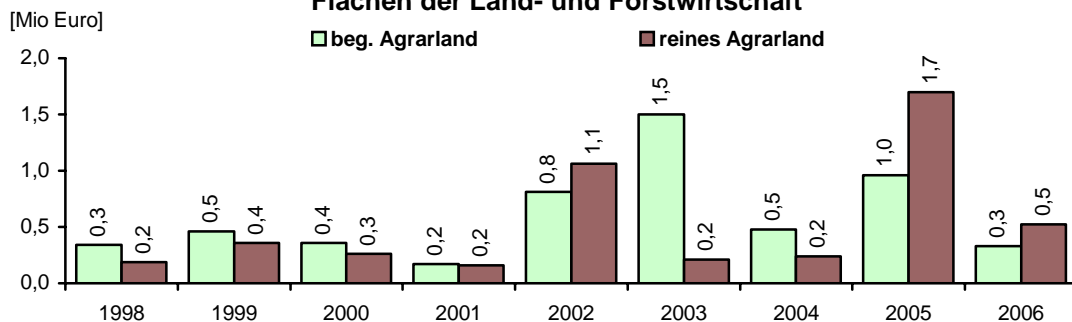
hiervon entfielen auf:



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



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

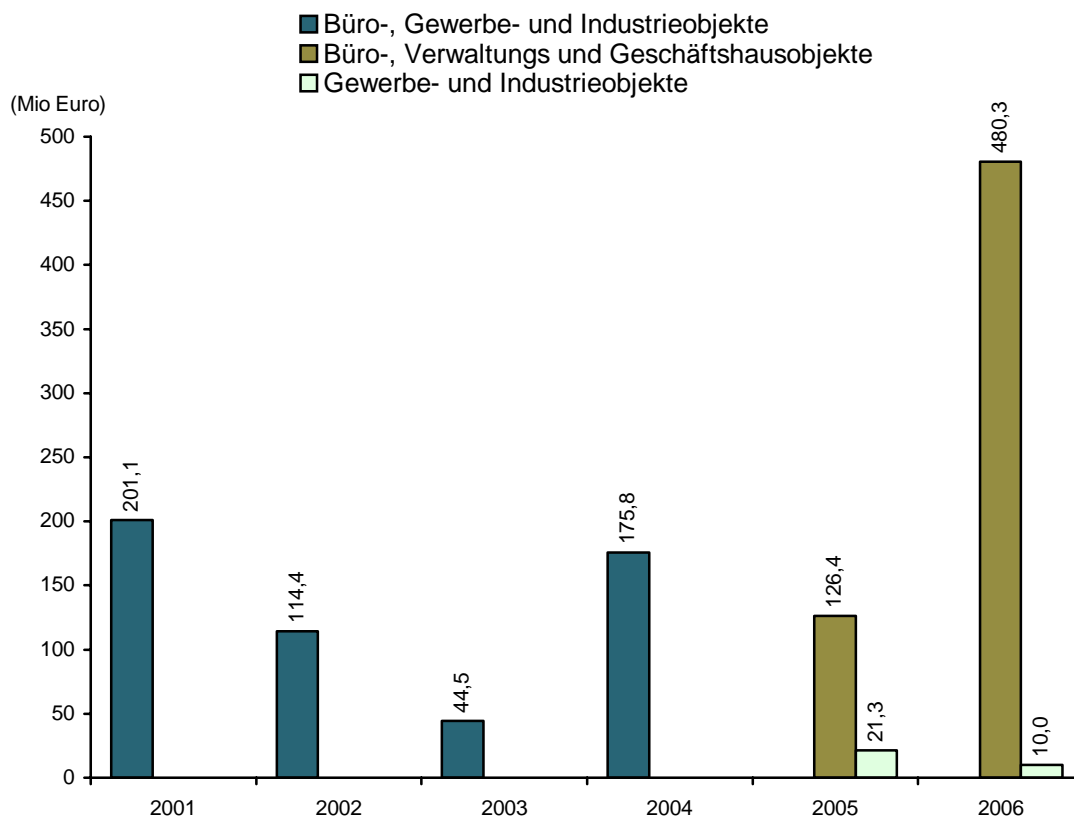
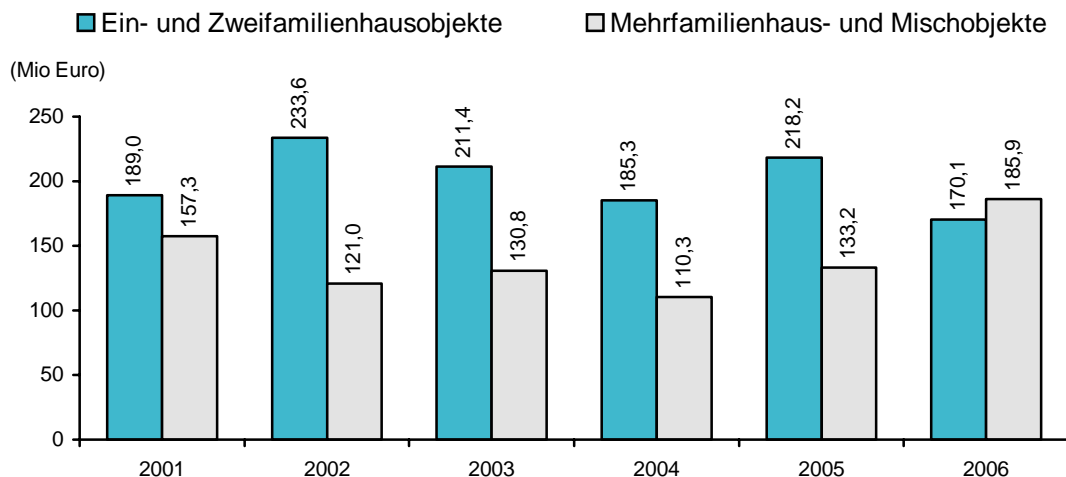


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

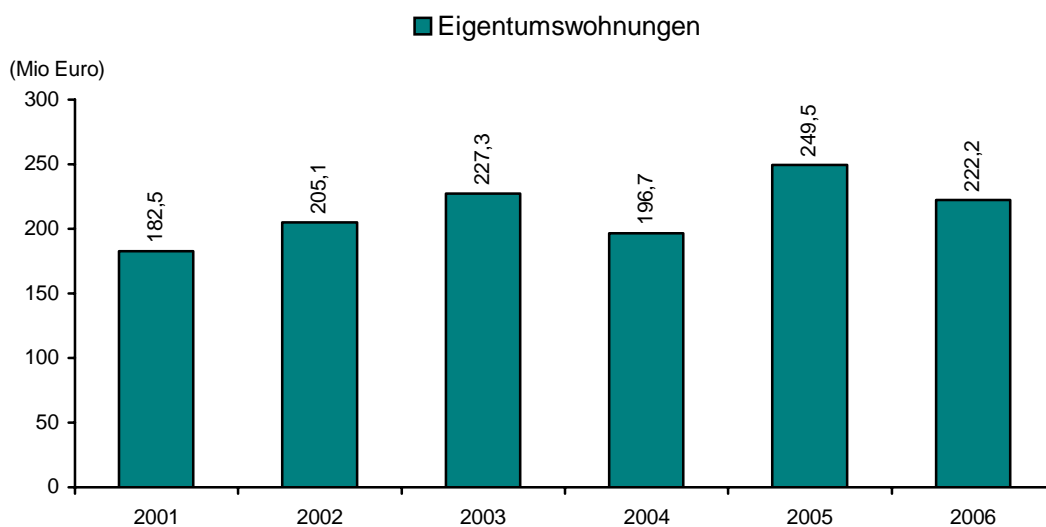
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2001	2002	2003	2004	2005	2006
547,4	469,0	386,7	471,4	499,1	846,3

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

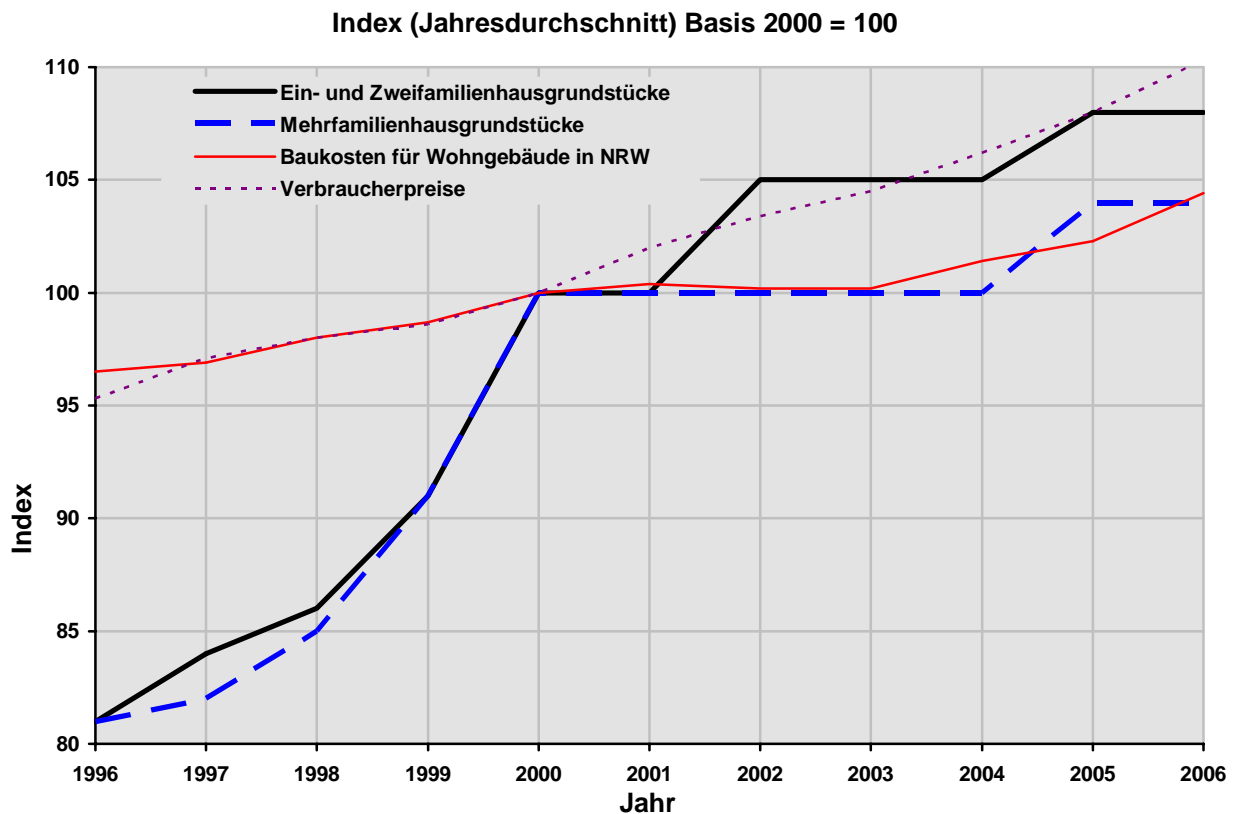
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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

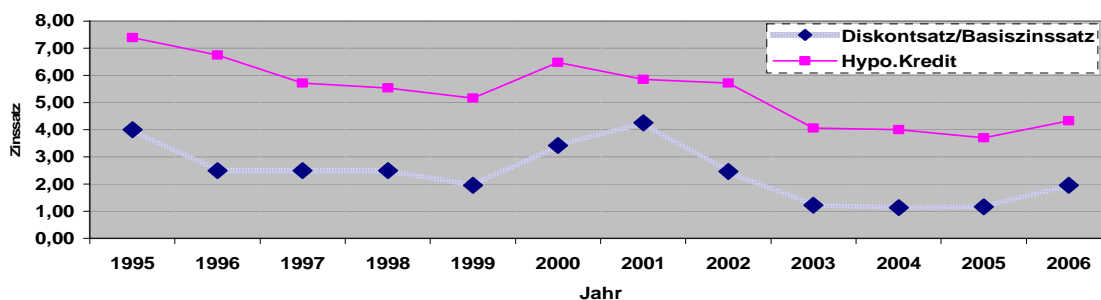
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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 1996 (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 2006 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 2006.

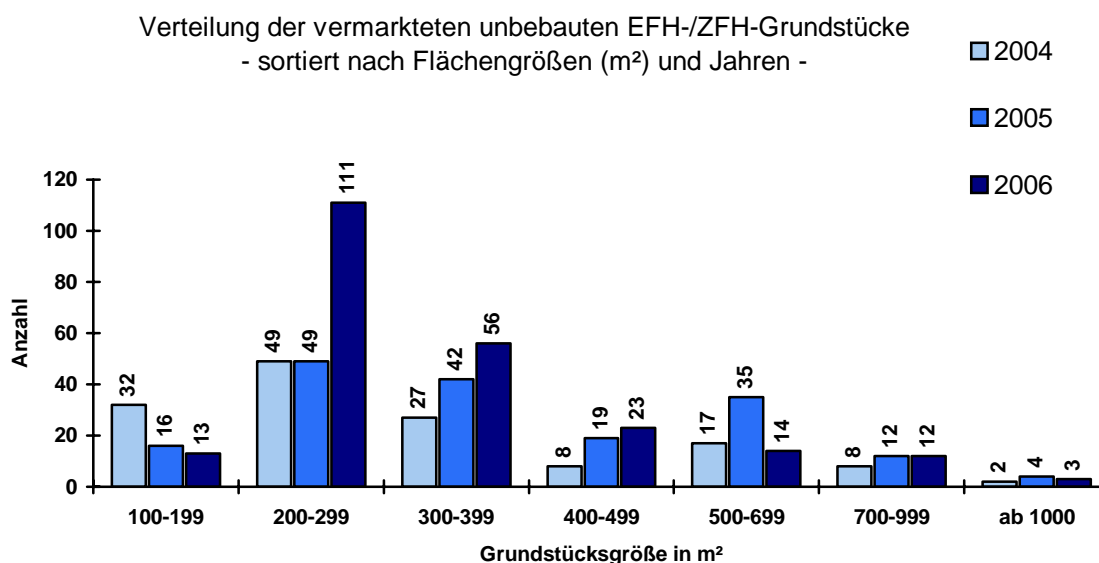


5.2. Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 2004 bis 2006 die Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke weiterhin die gängigste Größe auf dem Bonner Grundstücksmarkt darstellte. In dieser Gruppe war in 2006 auch die stärkste Steigerung der Fallzahlen zu verzeichnen (+ 126 %), gefolgt von der Gruppe der 300 bis 399 m² großen Baugrundstücke, bei der ebenfalls eine Zunahme der Fälle gegenüber dem Vorjahr zu beobachten war. Auch bei der Anzahl der baureifen Grundstücke der Flächengrößen 400 bis 499 m² war abermals ein Zuwachs zu verzeichnen.

Weiterhin rückläufig stellten sich die Fallzahlen in der Gruppe der 100 bis 199 m² großen baureifen Grundstücke dar. Ebenfalls rückläufig war die Anzahl der in 2006 gehandelten Gruppe der 500 bis 699 m² großen Grundstücke.

Bei den Grundstücken von 700 bis 999 m² und von mehr als 1000 m² stagnierten die Fallzahlen; sie betragen wie in den Vorjahren jeweils weniger als 20.

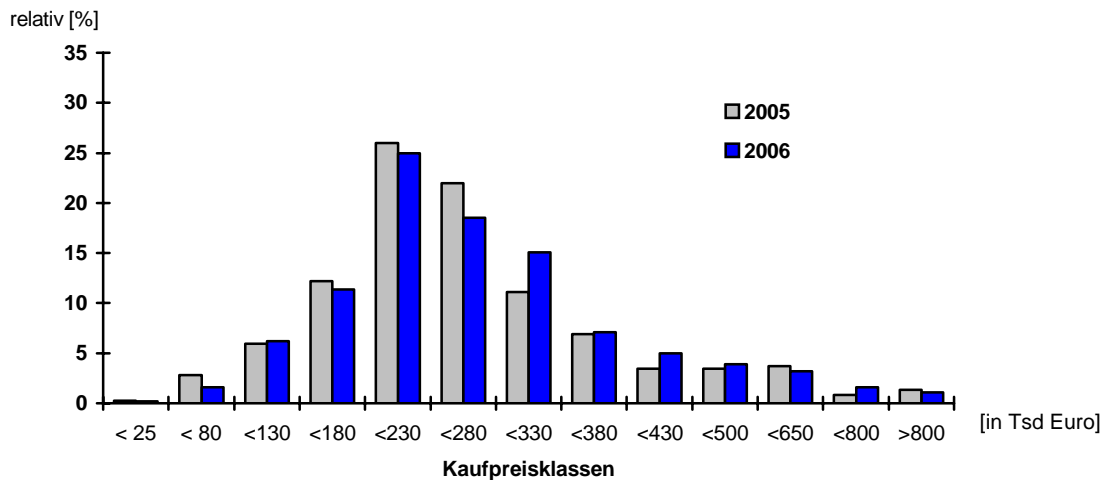


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

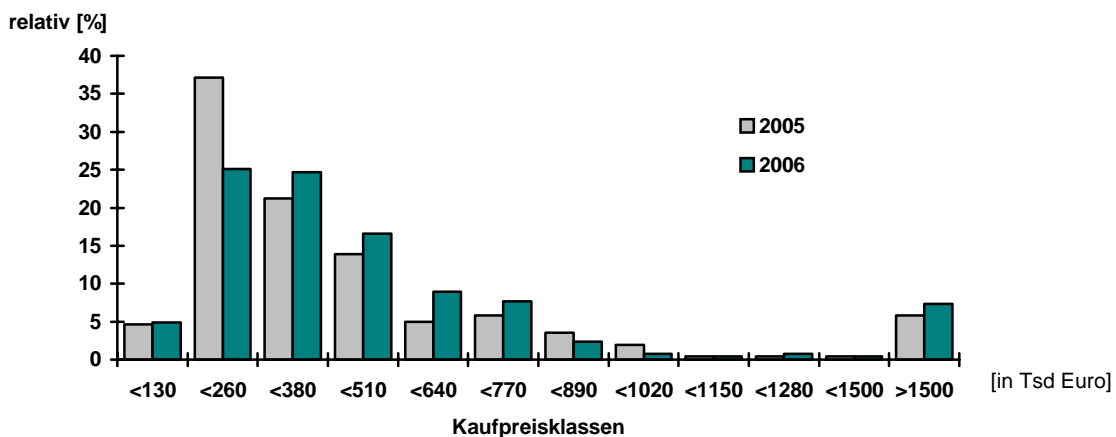
Die Gesamtkaufpreise der 2006 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



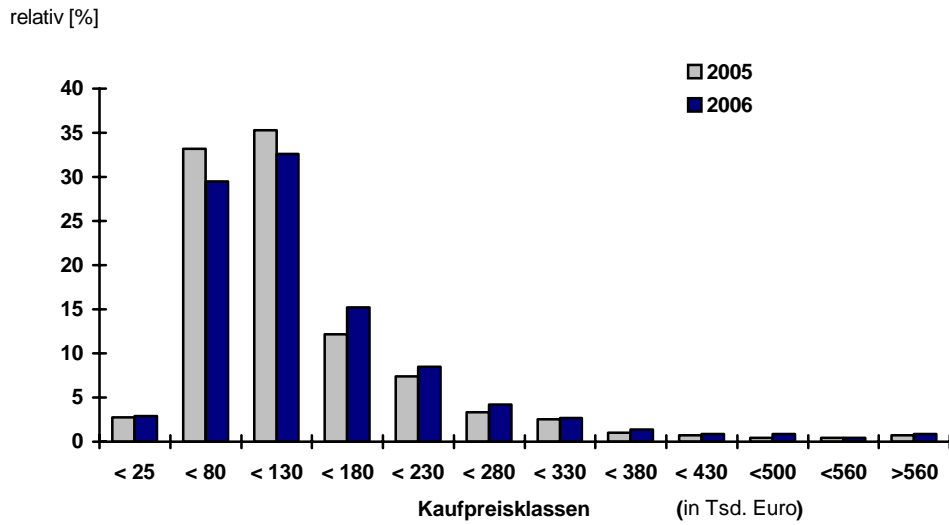
2006_(absolut)	1	10	38	70	154	114	93	44	31	24	20	10	7	(616)
2005 _(absolut)	2	23	48	99	211	178	90	56	28	28	30	7	11	(811)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2006_(absolut)	12	62	61	41	22	19	6	2	1	2	1	18	(247)
2005 _(absolut)	12	96	55	36	13	15	9	5	1	1	1	15	(259)

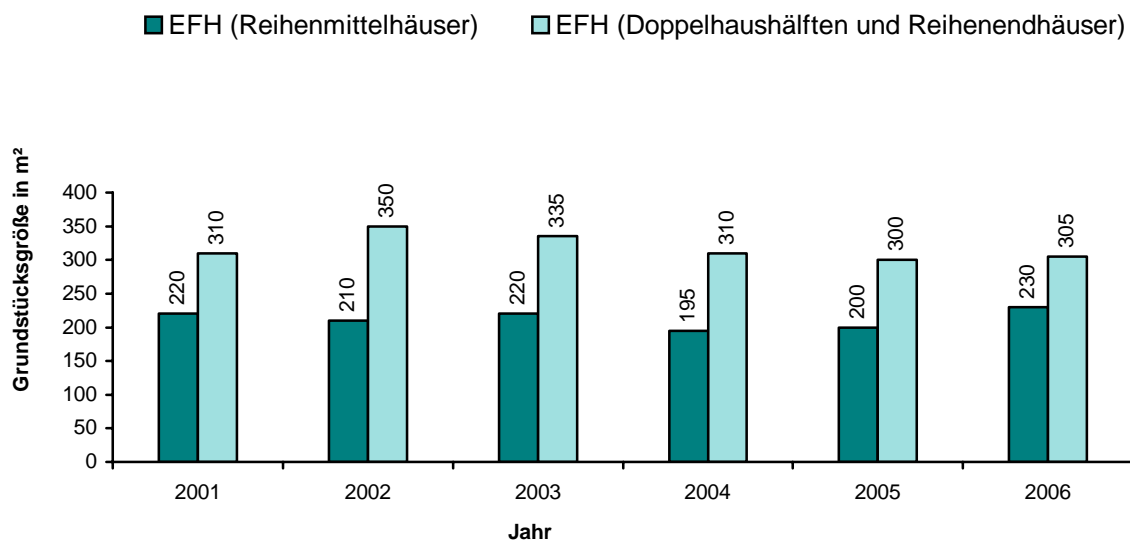
6.1.3. Wohnungseigentum



2006 _(absolut)	49	497	549	256	143	71	46	23	15	15	6	15	(1685)
2005 _(absolut)	55	662	703	243	147	66	51	21	14	8	9	14	(1993)

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. 610 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2005 und 2006 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon rd. 540 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*						
			Ø Grdst Größe (m ²)	Ø Kaufpreis (€)	niedrigster Kaufpreis	höchster Kaufpreis	Anzahl der Fälle mit bekannter WF	Ø WF (m ²)	Ø Preis je m ² WF (€)
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m ²	2005 - 2006	5	450	374.000	280.000	478.000	5	170	2.297
	1975 - 2004	29	585	363.000	243.000	610.000	28	157	2.314
	1950 - 1974	63	550	285.000	139.000	505.000	56	128	2.296
	bis 1949 (ohne Gründerzeit- häuser)	21	514	306.000	100.000	700.000	19	151	2.194
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2005 - 2006	69	205	224.000	160.000	340.000	56	132	1.687
	1975 - 2004	67	215	221.000	85.000	365.000	61	125	1.828
	1950 -1974	55	225	199.000	106.000	280.000	50	110	1.856
	bis 1949	20	215	201.000	103.000	410.000	18	148	1.503
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2005 -2006	98	300	277.000	198.000	442.000	88	142	1.982
	1975 - 2004	63	350	268.000	144.000	420.000	55	137	2.055
	1950 - 1974	71	365	228.000	82.000	380.000	64	117	1.978
	bis 1949	26	330	233.000	117.000	450.000	22	133	1.832
freistehende „Villa“	1890 - 1939	14	1.345	679.000	295.000	1.890.000	10	270	2.869
„Gründerzeit- haus“ beidseitig angebaut	1890 - 1914	9	265	426.000	305.000	730.000	9	248	1.735

* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 10.1

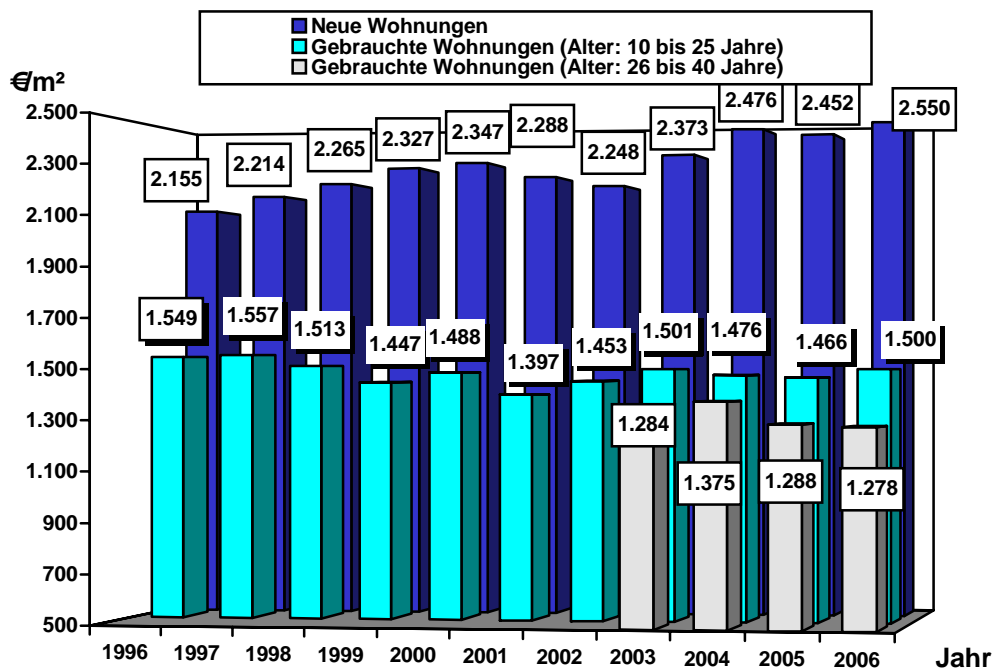
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre nicht sachgerecht.

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 2005 auf 2006 ein Preisanstieg von rd. 4 % registriert, im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen ein Steigen des Durchschnittspreises um 2,3 %. Die Auswertung des Teilmarktes der 26 bis 40 Jahre alten Altbauten, die im Jahr 2003 erstmals vorgenommen wurde, zeigt dagegen ein Absinken des durchschnittlichen Preises gegenüber dem Vorjahr um 0,8 %; die hier gegenüber dem Jahr 2003 beobachtete rückläufige Preisentwicklung in 2004 und 2005 setzte sich demnach fort.



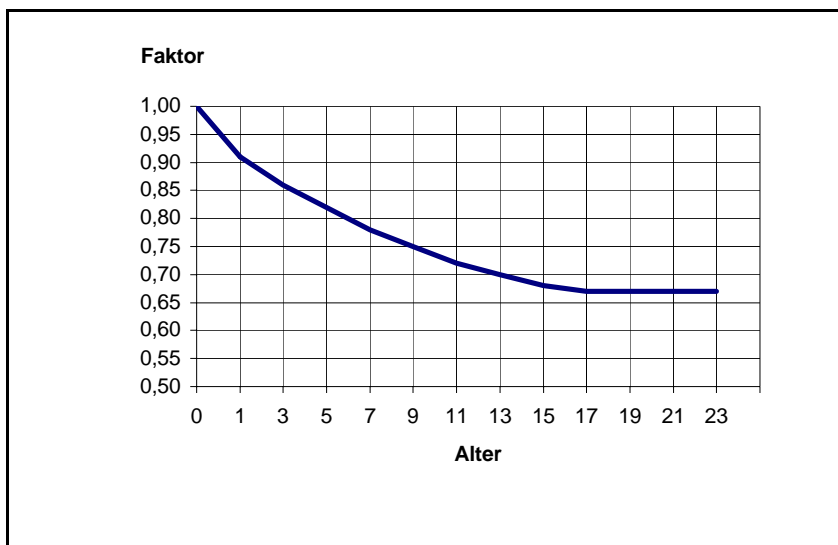
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen 2003=100
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	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
2006	150	109	131	101	99

Index jeweils zum 31.12. des Jahres

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 1296 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2006 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

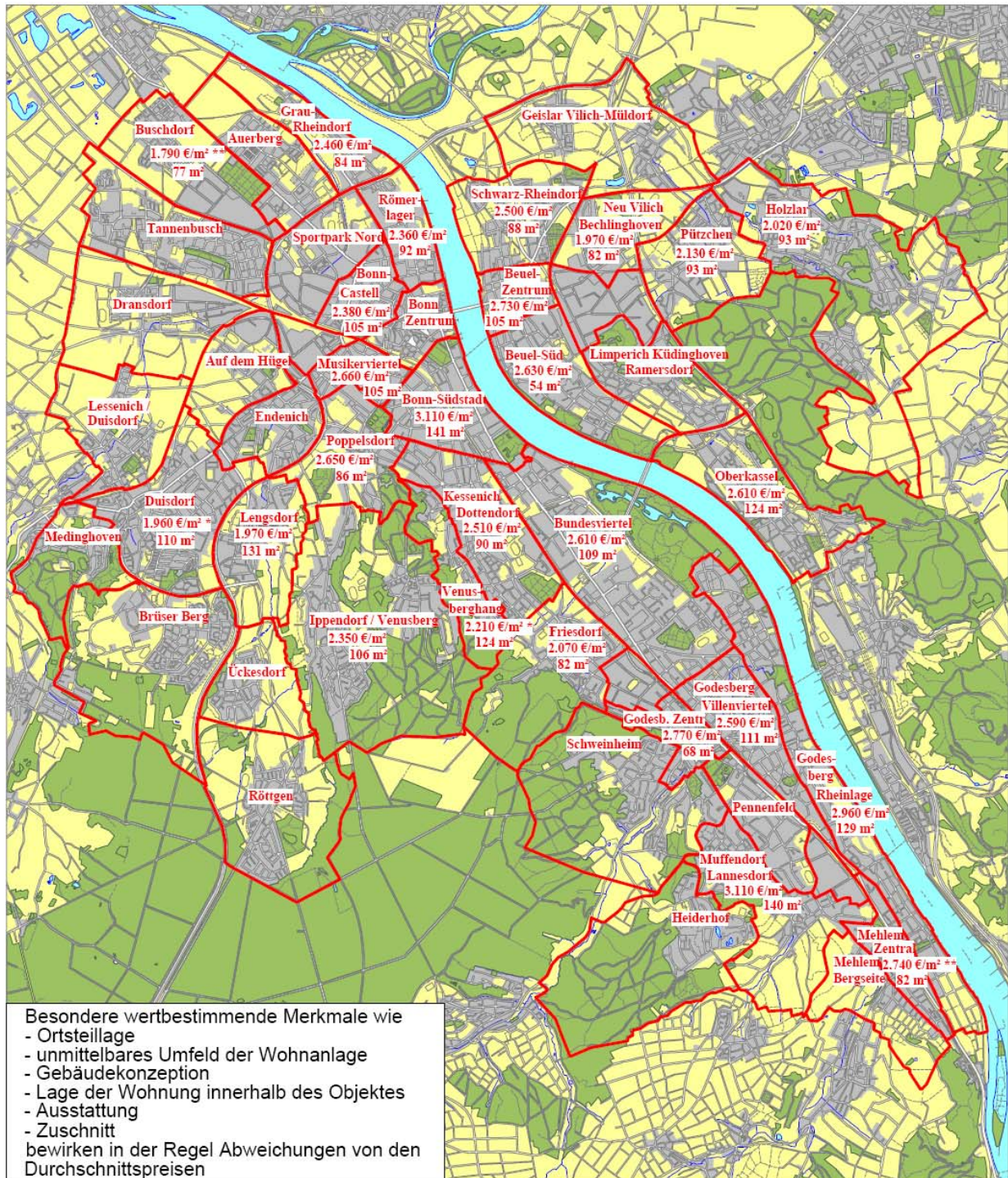
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1959	286	71 m²	1.239 €/m²
1960 - 1969	157	74 m²	1.259 €/m²
1970 - 1979	198	71 m²	1.255 €/m²
1980 - 1989	203	65 m²	1.371 €/m²
1990 - 1999	229	74 m²	1.676 €/m²
2000 - 2006	223	102 m²	2.529 €/m²

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 443 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2006 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	2005 bis 2006 (Neubau)	60	80 m²	2.339 €/m²
Weiterverkauf	2000 - 2004	7	86 m²	2.091 €/m²
	1990 - 1999	34	76 m²	1.698 €/m²
	1980 - 1989	59	78 m²	1.392 €/m²
	1970 - 1979	35	79 m²	1.190 €/m²
	1960 - 1969	35	82 m²	1.244 €/m²
	bis 1959	20	73 m²	1.241 €/m²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2004	1	86 m²	2.180 €/m²
	1990 - 1999	6	72 m²	1.622 €/m²
	1980 - 1989	5	77 m²	1.423 €/m²
	1970 - 1979	13	85 m²	1.142 €/m²
	1960 - 1969	47	73 m²	1.227 €/m²
	bis 1959	121	72 m²	1.106 €/m²

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2007



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)** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2004 bis 2006. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen. Die genannten Kaufpreise beziehen sich ausschließlich auf Wohnflächen und beinhalten keinen Anteil für Kfz-Stellplätze.

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	21	2.460	+/- 257	84 m ²	2.039	2.926
Buschdorf	**	1.790		77 m ²		
Bonn-Castell	28	2.380	+/- 272	105 m ²	1.847	2.704
Römerlager	23	2.360	+/- 200	92 m ²	1.716	2.711
Musikerviertel	21	2.660	+/- 386	105 m ²	2.163	3.854
Poppelsdorf	21	2.650	+/- 272	86 m ²	2.067	3.215
Bonn-Südstadt	56	3.110	+/- 638	141 m ²	2.005	4.534
Duisdorf	*	1.960		110 m ²		
Lengsdorf	5	1.970	+/- 126	131 m ²	1.722	2.084
Ippendorf/Venusberg	10	2.350	+/- 197	106 m ²	1.904	2.647
Kessenich/Dottendorf	14	2.510	+/- 135	90 m ²	2.236	2.689
Venusberghang	*	2.210		124 m ²		
Bundesviertel	17	2.610	+/- 211	109 m ²	2.180	2.954
Friesdorf	27	2.070	+/- 207	82 m ²	1.665	2.336
Godesberg Zentrum	14	2.770	+/- 235	68 m ²	2.250	3.194
Godesberg Villenviertel	72	2.590	+/- 470	111 m ²	1.571	3.292
Godesberg Rheinlage	33	2.960	+/- 394	129 m ²	1.979	3.963
Muffendorf/Lannesdorf	13	3.110	+/- 545	140 m ²	2.498	4.010
Mehlem Zentral	**	2.740		82 m ²		
Schwarz-Rheindorf	60	2.500	+/- 268	88 m ²	1.718	3.348
Neu Vilich/Bechlinghoven	16	1.970	+/- 107	82 m ²	1.823	2.227
Beuel-Zentrum	28	2.730	+/- 512	105 m ²	2.076	4.065
Beuel-Süd	16	2.630	+/- 437	54 m ²	1.970	3.471
Pützchen	11	2.130	+/- 215	93 m ²	1.723	2.453
Holzlar	19	2.020	+/- 142	93 m ²	1.755	2.276
Oberkassel	22	2.610	+/- 198	124 m ²	2.322	3.125

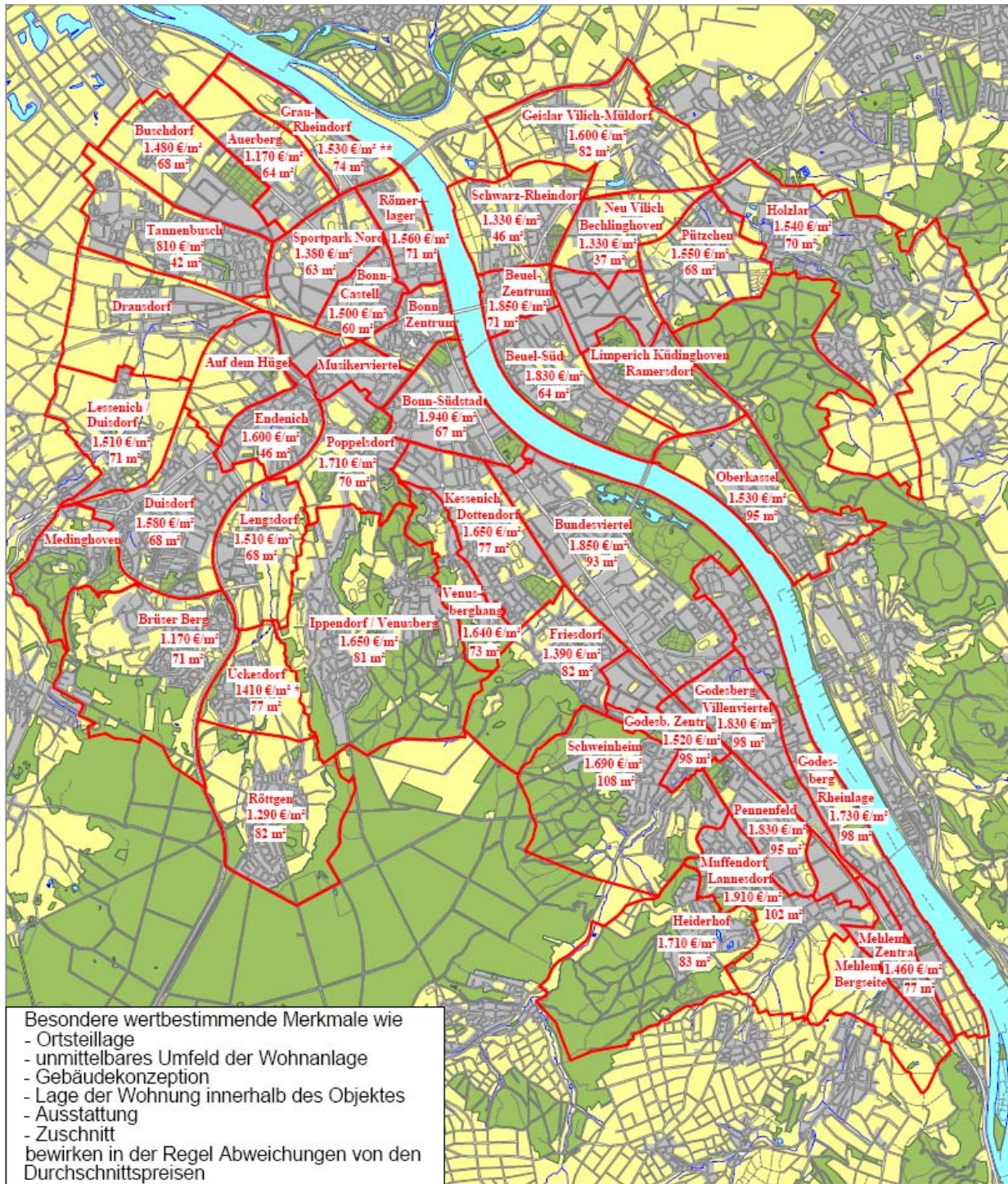
Bei den mit * versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor. Daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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 2004 bis 2006 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2004 bis 2006 mit rd. 12.200 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2007.



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 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** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2004 bis 2006. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

Die genannten Kaufpreise beziehen sich ausschließlich auf Wohnflächen und beinhalten keinen Anteil für Kfz-Stellplätze.

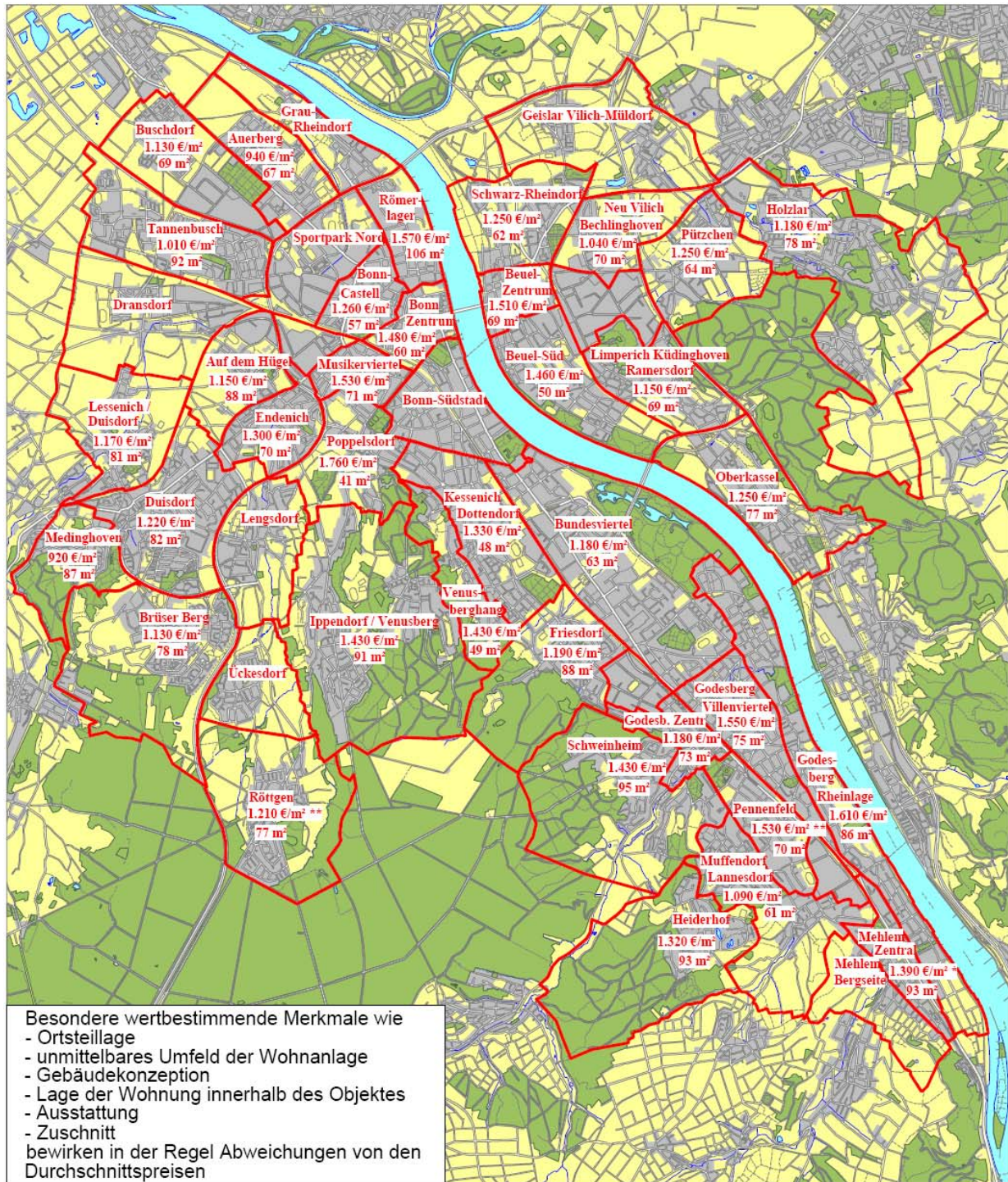
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Ø Alter	Größe Mittelwert	Kleinstes Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	**	1.530			74 m ²		
Auerberg	18	1.170	+/- 264	16	64 m ²	800	1.858
Buschdorf	6	1.480	+/- 219	16	68 m ²	1.194	1.887
Tannenbusch	100	810	+/- 331	19	42 m ²	406	1.722
Sportpark Nord	6	1.380	+/- 231	16	63 m ²	1.009	1.728
Bonn-Castell	44	1.500	+/- 409	18	60 m ²	894	2.727
Römerlager	26	1.560	+/- 322	20	71 m ²	958	2.231
Poppelsdorf	23	1.710	+/- 224	15	70 m ²	1.285	2.332
Bonn-Südstadt	31	1.940	+/- 268	18	67 m ²	1.446	2.469
Endenich	44	1.600	+/- 241	19	46 m ²	1.083	2.200
Lessenich/Duisdorf	30	1.510	+/- 205	15	71 m ²	1.117	1.878
Duisdorf	18	1.580	+/- 206	15	68 m ²	938	1.942
Lengsdorf	10	1.510	+/- 186	16	68 m ²	1.154	1.791
Brüser Berg	78	1.170	+/- 207	20	71 m ²	816	1.675
Ückesdorf	*	1.410		23	77 m ²		
Röttgen	11	1.290	+/- 253	20	82 m ²	1.045	1.828
Ippendorf/Venusberg	15	1.650	+/- 401	19	81 m ²	988	2.292
Kessenich/Dottendorf	41	1.650	+/- 294	17	77 m ²	1.051	2.250
Venusberghang	16	1.640	+/- 340	19	73 m ²	1.022	2.160
Bundesviertel	5	1.850	+/- 406	19	93 m ²	1.554	2.635
Friesdorf	7	1.390	+/- 290	17	82 m ²	890	1.879
Godesberg Zentrum	14	1.520	+/- 287	22	98 m ²	1.106	2.058
Godesberg Villenviertel	10	1.830	+/- 296	20	98 m ²	1.357	2.297
Godesberg Rheinlage	80	1.730	+/- 224	17	98 m ²	1.160	2.459
Schweinheim	10	1.690	+/- 343	15	108 m ²	1.175	2.290
Heiderhof	83	1.710	+/- 117	14	83 m ²	987	2.153
Pennenfeld	12	1.830	+/- 74	10	95 m ²	1.674	1.923
Muffendorf/Lannesdorf	9	1.910	+/- 478	16	102 m ²	1.287	2.700
Mehlem Zentral	15	1.460	+/- 239	16	77 m ²	911	1.843
Geislar/Vilich-Müldorf	5	1.600	+/- 152	12	82 m ²	1.312	1.735
Schwarz-Rheindorf	33	1.330	+/- 435	18	46 m ²	477	1.929
Neu Vilich/Bechlinghoven	19	1.330	+/- 137	17	37 m ²	1.057	1.620
Beuel-Zentrum	38	1.850	+/- 436	15	71 m ²	1.005	2.763
Beuel-Süd	69	1.830	+/- 367	14	64 m ²	1.147	2.742
Pützchen	8	1.550	+/- 119	15	68 m ²	1.441	1.771
Holzlar	40	1.540	+/- 262	16	70 m ²	858	1.933
Oberkassel	8	1.530	+/- 260	12	95 m ²	1.123	1.918

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 2004 bis 2006 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2007.



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** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2004 bis 2006. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

Die genannten Kaufpreise beziehen sich ausschließlich auf Wohnflächen und beinhalten keinen Anteil für Kfz-Stellplätze.

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Ø Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Auerberg	69	940	+/- 203	34	67 m ²	520	1.310
Buschdorf	8	1.130	+/- 143	33	69 m ²	923	1.397
Tannenbusch	8	1.010	+/- 206	33	92 m ²	741	1.284
Römerlager	18	1.570	+/- 309	28	106 m ²	1.060	2.221
Bonn-Castell	8	1.260	+/- 123	33	57 m ²	1.136	1.476
Bonn-Zentrum	7	1.480	+/- 216	38	60 m ²	1.114	1.772
Bonn-Musikerviertel	5	1.530	+/- 245	35	71 m ²	1.343	2.003
Poppelsdorf	39	1.760	+/- 394	31	41 m ²	1.133	2.446
Endenich	13	1.300	+/- 189	33	70 m ²	992	1.772
Auf dem Hügel	33	1.150	+/- 140	32	88 m ²	959	1.518
Lessenich/Duisdorf	8	1.170	+/- 206	30	81 m ²	734	1.504
Medinghoven	20	920	+/- 227	32	87 m ²	444	1.210
Duisdorf	63	1.220	+/- 110	36	82 m ²	1.015	1.667
Brüser Berg	16	1.130	+/- 309	28	78 m ²	723	1.558
Röttgen	**	1.210			77 m ²		
Ippendorf/Venusberg	16	1.430	+/- 230	31	91 m ²	1.043	1.870
Kessenich/Dottendorf	10	1.330	+/- 208	31	48 m ²	1.036	1.597
Venusberghang	50	1.430	+/- 149	35	49 m ²	897	1.748
Bundesviertel	21	1.180	+/- 358	35	63 m ²	785	1.964
Friesdorf	9	1.190	+/- 149	34	88 m ²	964	1.444
Godesberg Zentrum	24	1.180	+/- 146	31	73 m ²	904	1.459
Godesberg Villenviertel	25	1.550	+/- 275	35	75 m ²	1.041	2.250
Godesberg Rheinlage	27	1.610	+/- 297	32	86 m ²	1.005	2.563
Schweinheim	10	1.430	+/- 449	35	95 m ²	1.061	2.474
Heiderhof	69	1.320	+/- 181	34	93 m ²	958	1.702
Muffendorf/Lannesdorf	68	1.090	+/- 187	35	61 m ²	730	1.578
Pennenfeld	**	1.530			70 m ²		
Mehlem-Zentral	*	1.390			93 m ²		
Schwarz-Rheindorf	15	1.250	+/- 218	32	62 m ²	714	1.489
Neu Vilich/Bechlinghoven	9	1.040	+/- 181	32	70 m ²	650	1.337
Beuel-Zentrum	19	1.510	+/- 384	33	69 m ²	1.028	2.745
Beuel-Süd	77	1.460	+/- 167	31	50 m ²	1.015	1.820
Pützchen	10	1.250	+/- 278	34	64 m ²	867	1.716
Holzlar	12	1.180	+/- 276	35	78 m ²	891	1.774
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	35	1.150	+/- 172	34	69 m ²	740	1.534
Oberkassel	25	1.250	+/- 124	32	77 m ²	1.065	1.589

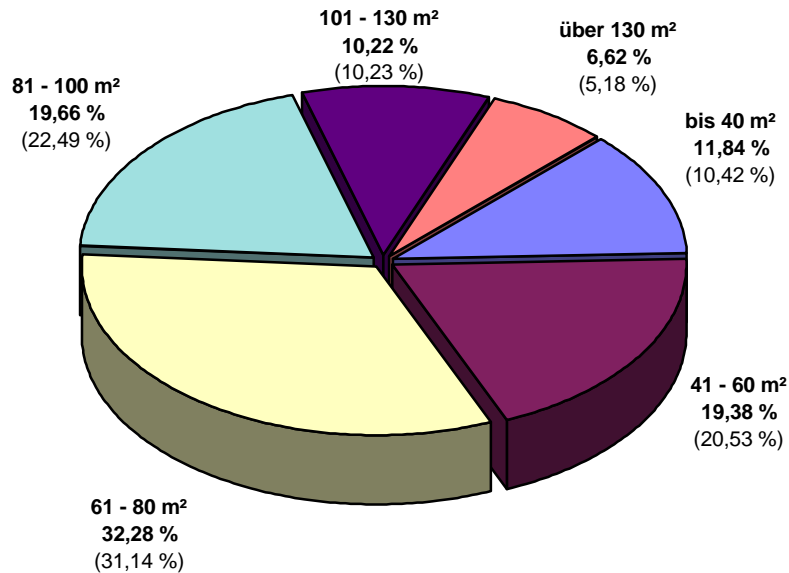
Bei den mit * versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor. Daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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 2004 bis 2006 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

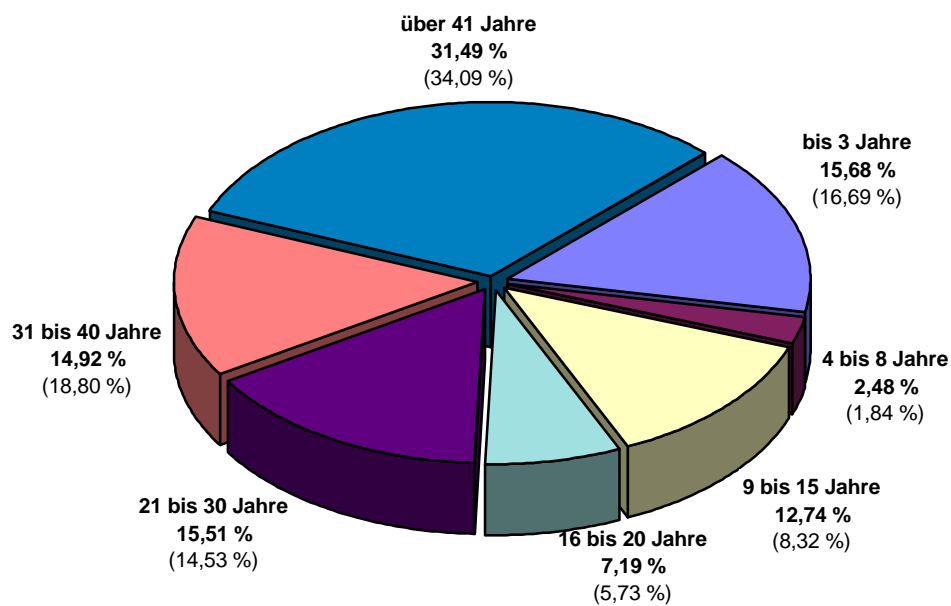
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2006 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen

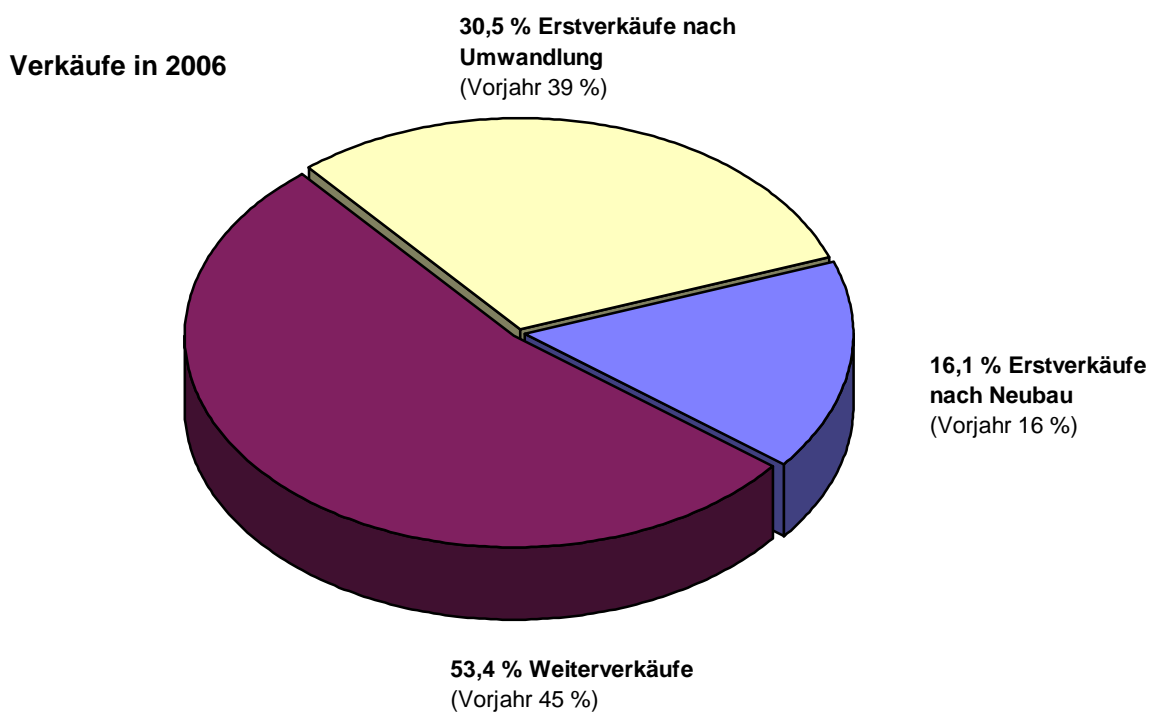


7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



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 2006
	2004	2005	2006		
Erstverkauf nach Neubau	216	309	272	-12,0 %	16,1 %
Erstverkauf nach Umwandlung	762	782	514	-34,3 %	30,5 %
Weiterverkauf	672	902	899	-0,3 %	53,4 %
Verkäufe insgesamt	1650	1993	1685	-15,5 %	100,0 %



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 **1.01.2007** für das Stadtgebiet insgesamt 174 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.:

430,-	WR – o –(E)
II – 0,6	700 m²

Hierin bedeuten im Einzelnen:

430,-	= 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 1.01.2007

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	---	110
	gut	285	---	
	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 "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 2006 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 2006 für den Entwicklungsbereich "Hardtberg" im Bereich Ückesdorf-West 4, für den Bereich "Brüser Berg" 4 Endwerte und für das Duisdorfer Oberdorf 1 Endwert ermittelt.

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

8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Das Ergebnis einer Auswertung von rd. 130 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 2002 bis 2006 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 – 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
2006	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	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser		3,0	3,0	3,25	3,25	3,5	3,3	3,2	98
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,5	3,5	3,5	3,75	3,75	3,9	3,9	3,7	233
Zweifamilienhäuser		3,75	3,75	4,0	4,0	4,3	4,1	3,7	31
Dreifamilienhäuser						4,5	4,6	4,4	23
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt						3,9	3,7	3,7	373
11 bis 35 Jahre alt						5,0	5,1	5,1	829
über 35 Jahre alt						4,3	4,5	4,7	827
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	3,75	3,75	3,75	4,0	4,0	4,5	4,2	4,1	23
11 bis 35 Jahre alt	4,25	4,5	4,5	4,75	4,75	5,0	5,2	5,9	103
über 35 Jahre alt						4,5	4,5	4,6	137
Mietwohnhäuser ²	4,5	4,5	4,5	4,75	4,75	5,1	5,2	4,7	42
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,5	5,5	5,5	5,75	5,5	(5,5)	(5,5)	5,7	21
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,75	5,75	5,75	6,0	6,0	6,3	6,3	6,1	14
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ³	6,0	6,0	6,0	6,25	6,25	5,9	5,8	5,4	17
Bürogebäude						6,9	6,7	6,5	20
Gewerbe und Industrie						(8,0)	8,1	7,4	10

() 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	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser		26	26	24	25	24	23	24	98
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	23	23	23	21	22	22	21	22	233
Zweifamilienhäuser		21	21	18	19	20	18	20	31
Dreifamilienhäuser						17	16	17	23
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt						23	23	24	373
11 bis 35 Jahre alt						16	16	17	829
über 35 Jahre alt						17	16	17	827
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	23	23	23	21	21	20	21	22	23
11 bis 35 Jahre alt	18	18	18	17	17	17	16	15	103
über 35 Jahre alt						17	16	17	137
Mietwohnhäuser ¹	16	16	16	15	15	15	14	15	42
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	14	14	14	13	15	(15)	(15)	13	21
Gebäude mit geringem Wohnanteil	14	15	15	14	14	14	13	12	14
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	14	15	15	15	13	14	14	16	17
Bürogebäude						12	12	12	20
Gewerbe und Industrie						(10)	9	10	10
() 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

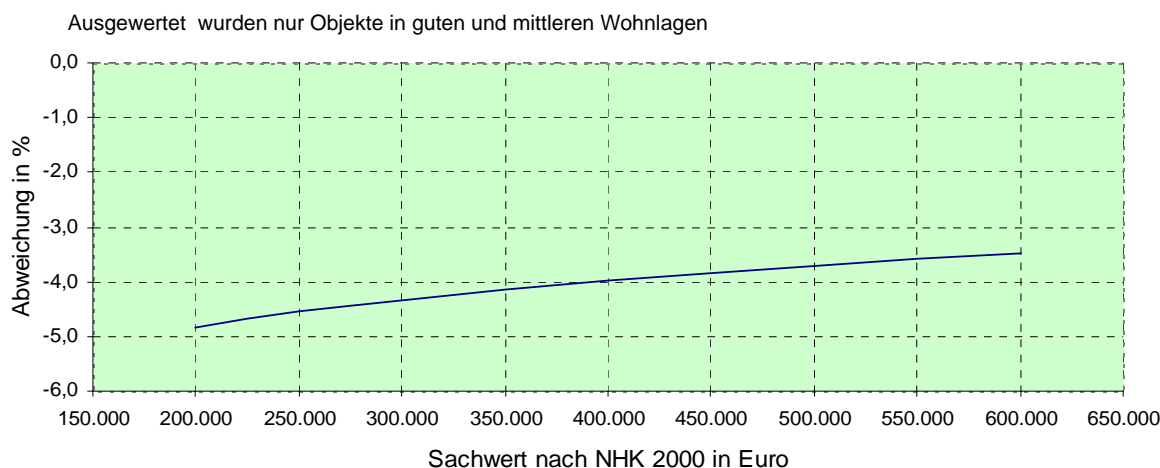
Im Zuge einer im Jahre 2004/05 durchgeführten Kaufpreisauswertung von rd. 130 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Bonn wurde eine systematische Abweichung zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt. Die Sachwerte waren vom Gutachterausschuss 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:

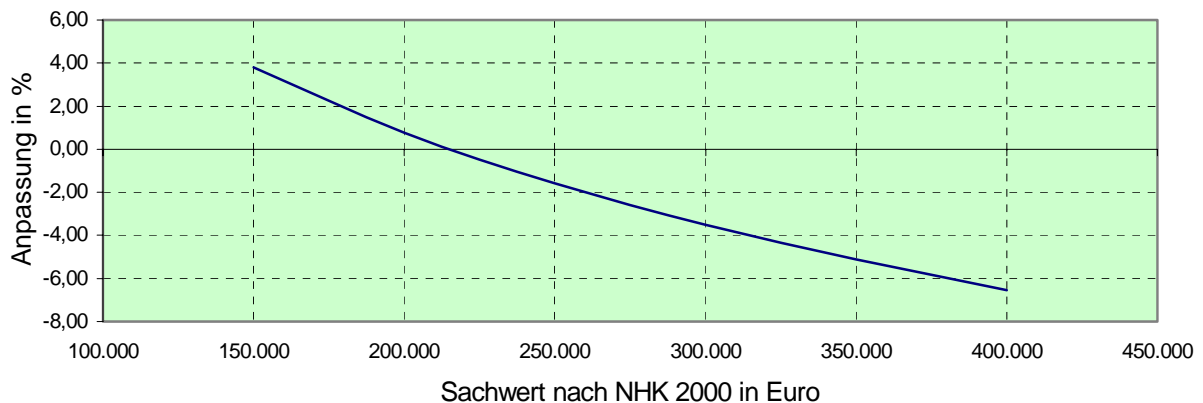
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999



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

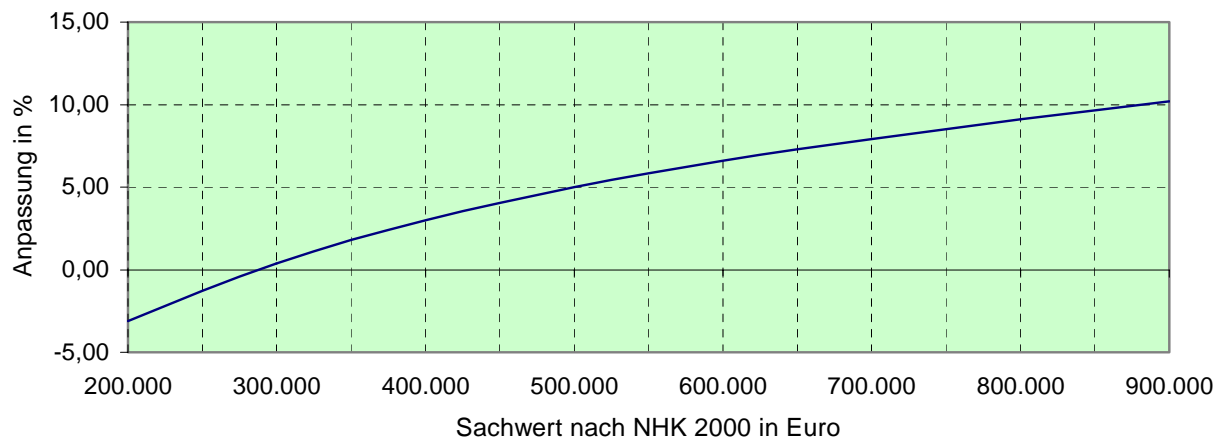
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



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.

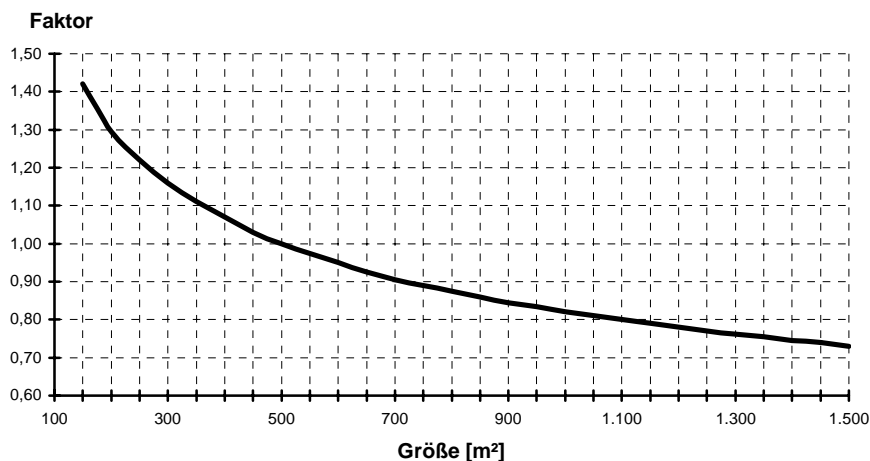


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	-3
300.000	0
400.000	3
500.000	5
600.000	7
700.000	8
800.000	9
900.000	10

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. Nach einer erneuten Datenerhebung im zweiten Halbjahr 2006 ist ein neuer Mietspiegel ausgewertet worden, der voraussichtlich in Kürze als Bonner Mietspiegel 2007 (qualifizierten Mietspiegel) veröffentlicht werden soll. Stichtag 1.06.2006.

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

Im Rahmen der Mitwirkung bei der Erstellung des Bonner Mietspiegels führt der Gutachterausschuss eine Lagekarte, die die objektiven Wohnmerkmale eines Gebietes beschreibt und bewertet. Die aktuelle Auswertung zum Mietspiegel hat jedoch ergeben, dass die tatsächlich gezahlten Mieten eine zusätzliche signifikante Abhängigkeit, im Wesentlichen von der Entfernung zu den Zentren der Stadt, aufzeigen. Dies ist u.a. den besonderen Nachfrageverhältnissen im Mietmarkt und den speziellen Präferenzen der Miethaushalte geschuldet. Insofern gilt als Lage im Sinne der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten eine um einen Zentralitätsfaktor erweiterte Klassifizierung. Sie kann der Karte mit dem Titel: „Lagekarte (zum Mietspiegel 2007)“ ent-

nommen werden. An Hand dieser „Lagekarte“ kann die Einstufung eines „Wohnquartiers“ in die Lagen *-sehr gut-*, *-gut-*, *-mittel-* oder *-einfach-* vorgenommen werden. (Erläuterungen hierzu siehe **Bonner Mietspiegel 2007**).

10.2 Gewerbliche Mietwerte

10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2003 bis 2006 rd. 490 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 aktualisierte Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte abermals 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.

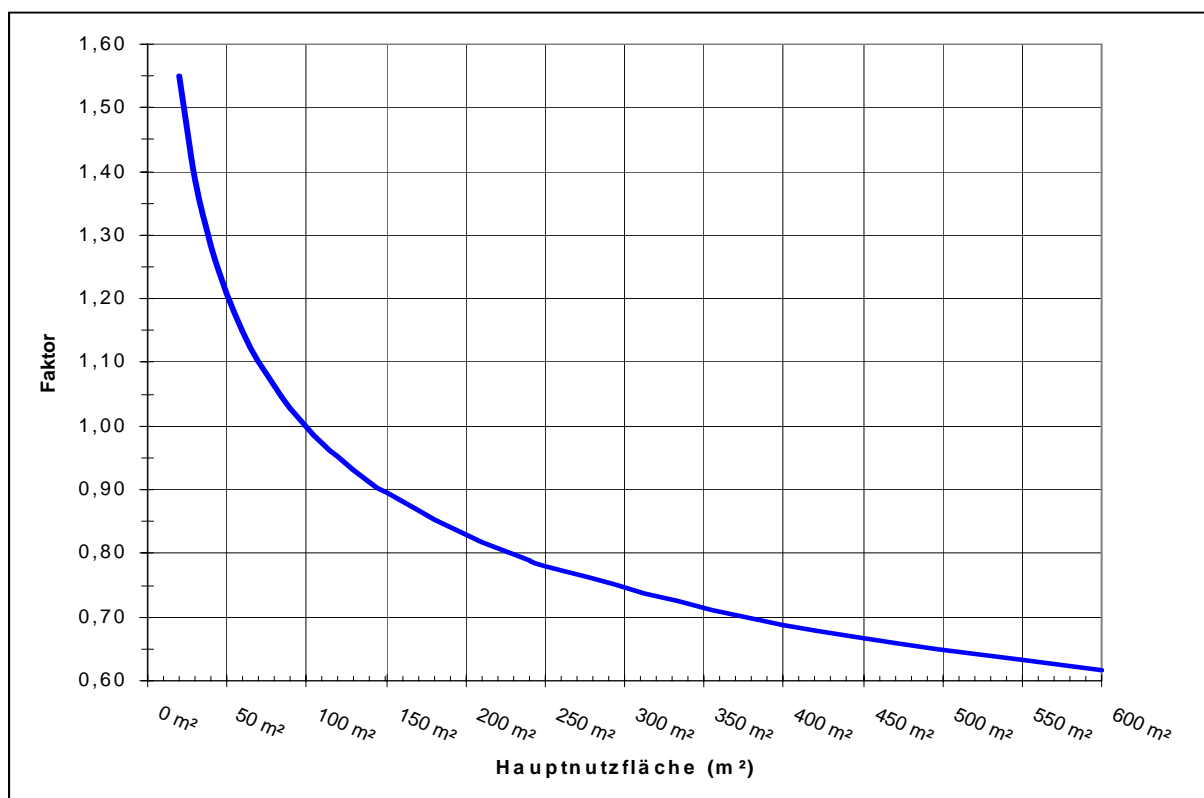
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m². Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

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	33	55 – 90	50 – 70	35 – 65	20 – 40
1b - Lage	31	26 – 52	22 – 38	17 – 36	15 – 28
1c - Lage	52	16 – 30	13 – 23	13 – 20	10 – 15
Poppelsdorf	13	9 – 21	8 – 19	8 – 18	7 – 13
Nebenlagen	137	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	66	9 – 24	9 – 16	8 – 14	7 – 13
Oberkassel	12	9 – 15	8 – 14	7 – 12	6 – 10
Hardtberg					
Duisdorf Zentrum	51	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 m²	1,55
30 m²	1,39
40 m²	1,28
50 m²	1,21
60 m²	1,15
70 m²	1,10
80 m²	1,06
90 m²	1,03
100 m²	1,00
110 m²	0,97
120 m²	0,95
130 m²	0,93
140 m²	0,91

Fläche	Faktor
150 m²	0,90
160 m²	0,88
170 m²	0,87
180 m²	0,85
190 m²	0,84
200 m²	0,83
210 m²	0,82
220 m²	0,81
230 m²	0,80
240 m²	0,79
250 m²	0,78
400 m²	0,69
600 m²	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. 410 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2003 bis 2006 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 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.

10.2.3 Mieten für Gastronomiebetriebe

In den Jahren 2003 bis 2006 sind dem Gutachterausschuss 97 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	3	30 – 68	23 – 58
1b - Lage	6	24 – 43	18 – 38
1c - Lage	12	16 – 25	13 – 20
Neben- und Randlagen	39	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	6	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 2007

Der Vorsitzende
gez. Hawlitzky

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Steinwarz

Anhang:**Gebühren des Gutachterausschusses**

Die Gebühren des Gutachterausschusses richten sich nach der Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVwGebO NW), zuletzt geändert am 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 €