



Grundstücksmarktbericht **2008**

Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2,
53103 Bonn
Etage 7A

Tel. (0228) - 77 - 2955

Fax (0228) - 77 - 2618

e-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

Bei speziellen Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle für Auskünfte zur Verfügung.

Auskünfte:	aus der Bodenrichtwertkarte	Tel. 77-2962	Gabriele Patt
	aus dem Grundstücksmarktbericht	77-2951	Valentina Wotzke
	aus dem Mietspiegel	Tel. 77-2952	Joachim Konzen
		e-Mail:	joachim.konzen@bonn.de
	zu Verkehrswertgutachten	Tel. 77-2955	Irene Uschkoreit
	Geschäftsführer	Tel. 77-2678	Hans Jürgen Häring

Internet: www.bonn.de/gutachterausschuss oder www.boris.nrw.de

Öffnungszeiten: Mo. und Do. 8:00 - 18:00 Uhr
Di., Mi und Fr. 8:00 - 13:00 Uhr

Vertrieb: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
- Geschäftsstelle - , Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Gebühr: 20,- €

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.



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

Grundstücksmarktbericht 2008

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2007 zum Stichtag 1.01.2008**

**Bericht über die Entwicklung des
Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2008**

- 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	5
1.3 Wohnungseigentum	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007	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 typisch 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 1.01.2008	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 Stellplätze	47
10.2.4 Mietwerte für Lagerflächen	48
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	49

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 (WCCB) 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. 315.000 (Stand 31.12.2007) gegenüber 304.356 am 31.12.1990. In den 17 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 3,5 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 146.100	rd. 71.000	rd. 66.250	rd. 31.650

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 2007 wurden im Stadtgebiet rd. 840 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2007 auf rd. 160.600 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2007 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
2007	838	289	224	271	54	160.605

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die **Anzahl** der Kauffälle von Immobilien in Bonn fiel auch im Jahr 2007 gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer aus. Der Rückgang der Fälle insgesamt betrug 5,2 %. Damit bewegte sich die Gesamtzahl der registrierten, notariell beurkundeten Kauffälle in der Größenordnung des Jahres 2001, und auch der Blick auf die Kauffallzahlen in den drei Teilmärkten (Unbebaute Grundstücke, Bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum) zeigt ein vergleichbares Niveau der Fallzahlen wie in 2001. Nicht berücksichtigt sind in den Zählstatistiken und den Auswertungen des Gutachterausschusses die Fälle, in denen Kapitalgesellschaften im Rahmen von Firmenverkäufen Immobilien veräußert haben.

Die gegenüber 2006 rückläufige Entwicklung der Kauffälle wurde allerdings nur durch die um -16,5 % geringer ausgefallene Kauffallzahl im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum hervorgerufen. Die Teilmärkte Unbebaute Grundstücke und Bebaute Grundstücke verzeichneten dagegen mit 428 Fällen bzw. 1092 Fällen Zunahmen von 1,9 % bzw. 11,8 % im Vergleich zum Jahr 2006.

Die in den Vorjahren festgestellte rückläufige Tendenz der Fallzahlen bei den dem Gutachterausschuss gemeldeten Zwangsversteigerungsfällen setzte sich in 2007 nicht fort; hier ist gegenüber 2006 eine Zunahme um 14,7 % auf 78 Fälle registriert worden.

Bei den **Geldumsätzen** 2007 stellt sich der Grundstücksmarkt in Bonn ebenfalls uneinheitlich dar. So kam es im Marktsegment der Unbebauten Grundstücke insgesamt abermals zu einem Rückgang (-19 %); die Umsätze in den Bereichen Rohbauland und begünstigtes Agrarland legten zwar zu, doch konnten sie den gesunkenen Geldumsatz bei baureifem Land nicht kompensieren.

Deutlich anders verlief die Entwicklung im Marktsegment Bebaute Grundstücke. Nach den fallenden Umsatzzahlen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser in 2006 gegenüber 2005 konnte sich der Geldumsatz hier mit rd. 204 Mio € wieder auf ein hohes Niveau zurück bewegen. Mit rd. 160 Mio € liegt auch der Umsatz der Mehrfamilienhaus- und Mischobjekte wieder über dem Umsatz von rd. 133 Mio € in 2006, aber die Umsatzzahlen des Jahres 2005 in Höhe von rd. 204 Mio € konnten hier nicht erreicht werden.

Eine nochmalige Steigerung beim Geldumsatz verzeichnet der Bereich Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte. Gegenüber dem im Vorjahr registrierten hohen Geldumsatz von rd. 480 Mio €, der für Bonner Marktverhältnisse als außergewöhnlich zu bezeichnen war, steigerte sich der Geldumsatz hier um rd. 9,5 % auf rd. 526 Mio €.

Ein deutliches Absinken des Geldumsatzes ist dagegen im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum zu beobachten. Nach dem umsatzstarken Jahr 2005 (rd. 250 Mio €) setzte sich die rückläufige Entwicklung des Jahres 2006 (rd. 222 Mio €) auf rd. 189 Mio € in 2007 fort.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Mit 428 Kauffällen im Jahre 2007 stieg die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Grundstücke im Vergleich zu 2006 um 1,9 %.

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 Fallen im Vergleich zum Vorjahr festzustellen; der Geld-

umsatz bei baureifem Land war ebenfalls mit 32,8 % rückläufig und entsprach damit annähernd dem Rückgang im Vorjahr (- 32,5 %).

Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im Bonner Stadtgebiet für die nachfolgend unter Pkt. 5.1 genannten Grundstücksarten differenziert dar. Während bei baureifem Land für eine Ein- und Zweifamilienhausnutzung eine steigende Preisentwicklung festzustellen war, blieb das Preisniveau im Bereich der Mehrfamilienhaus- und Gewerbe-/Industrienutzungen stabil. Der Gutachterausschuss beschloss daher die durchschnittliche Entwicklung der Grundstückspreise zum 1.01.2008 für eine Ein- und Zweifamilienhausnutzung mit +3 %, für eine Mehrfamilienhaus- und Mischnutzung mit +/- 0 % und für eine Gewerbe- und Industrienutzung ebenfalls mit +/- 0 %.

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke war im Jahre 2007 - wie bereits erwähnt – von einer Zunahme der Kauffallzahlen gekennzeichnet (+11,8 %), wobei diese Entwicklung vorrangig von den Fallzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern bestimmt wurde (+18,8 %). Auch bei den Büro-, Gewerbe- und Industrie-Immobilien konnte eine Zunahme der Fälle beobachtet werden (+33,8 %), was insbesondere in einer Steigerung des Geldumsatzes zum Ausdruck kommt. Die nochmalige Umsatzsteigerung (+ 9,5 %) ist vorrangig auf die Veräußerung einiger hochpreisiger Einzelimmobilien (Büro- und Geschäftshäuser) im Rahmen von Fondsverkäufen zurückzuführen.

Bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten wurden die Fallzahlen des Jahres 2006 nicht erreicht (-14,2 %).

Eine Verdoppelung des Geldumsatzes ist auch bei den Gewerbe- und Industrieobjekten festzustellen, allerdings bewegen sich bei diesen Objekten die Fallzahlen auf einem niedrigen Niveau (13 Fälle).

Der in 2007 ermittelte durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen (auf der Basis von 327 ausgewerteten Objekten) stieg im Vergleich zu 2006 (266 ausgewertete Objekte) um rd. 3%. Bei Betrachtung der einzelnen Teilmärkte ergibt sich ein differenziertes Bild. In Teilbereichen wurden deutliche Abweichungen vom Durchschnittswert sowohl nach unten als auch nach oben registriert.

1.3 Wohnungseigentum

Die Anzahl aller Kauffälle bei Wohnungs- und Teileigentum war im Jahre 2007 abermals im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (-16,5 %).

Bei näherer Betrachtung dieses Teilmarktes wird deutlich, dass die fallende Entwicklung vorrangig in der geringeren Anzahl von Wohnungs-Erstverkäufen nach Umwandlung begründet ist (-106 Fälle) gefolgt von einer geringeren Anzahl von Erstverkäufen nach Neubau (-87 Fälle) und einer ebenfalls geringeren Anzahl der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen (- 47 Fälle).

Auch der Geldumsatz bei Wohnungseigentum verringerte sich von rd. 222 Mio € im Jahr 2006 auf rd. 189 Mio € in 2007.

Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m² Wohnfläche zeigt in Teilbereichen ein fallendes bzw. nahezu stagnierendes Preisniveau.

So lagen die Durchschnittspreise der neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) 2,6 % und die der 10 – 25 Jahre alten Wohnungen 5,7 % unter denen des Jahres 2006; die gezahlten

Durchschnittspreise für 26 – 40 Jahre alte Wohnungen tendierten dagegen mit +0,2 % geringfügig über Vorjahresniveau.

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 Weg 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, selbstständiges, 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. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

- 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
- 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 Gutachterinnen/Gutachter der Finanzämter

- Norbert Hartmann FA Bonn-Innenstadt
- Angelika Kelter FA Bonn-Innenstadt
- Sabine Schüpp FA Bonn-Außenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.090 Urkunden mit insgesamt 3.293 Kauffällen, die im Jahr 2007 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet.

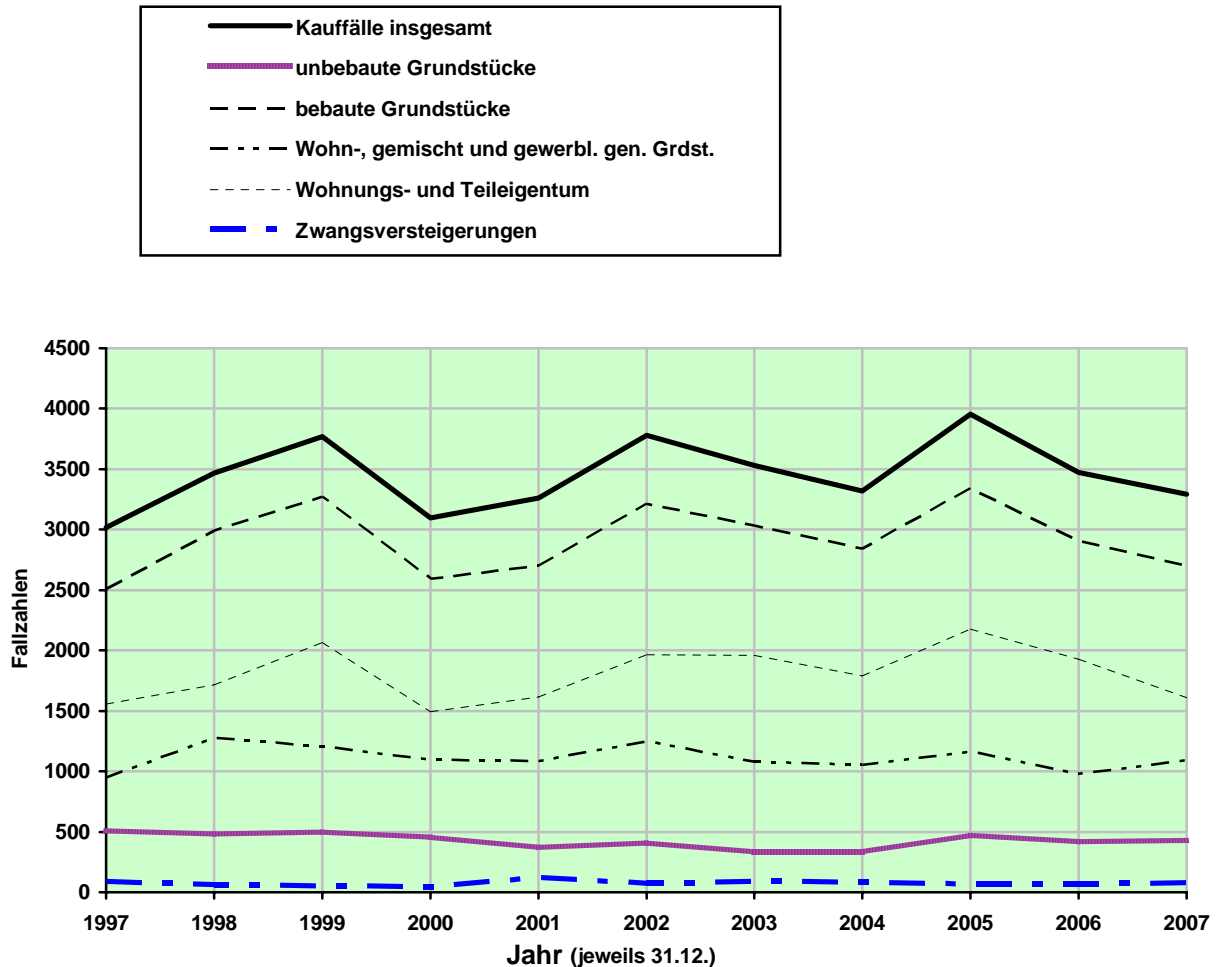
Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zu 2006 um 5,2 % gefallen ist.

Bei der Anzahl der Kauffälle des Teilmarktes Wohnungs- und Teileigentum war eine Abnahme von 16,5 % zu verzeichnen, die Zahl der Kauffälle für bebaute wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke fiel dagegen im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 % und für unbebaute Grundstücke um 1,9 % höher aus (**ohne** Zwangsversteigerungs- und Erbbaurechtsfälle).

Kaufjahr / Veränderung	2003	03/04 [%]	2004	04/05 [%]	2005	05/06 [%]	2006	06/07 [%]	2007
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.531	-6,0	3.318	+ 19,3	3.957	- 12,2	3.474	-5,2	3.293
1.1 Unbebaute Grundstücke	336	-0,3	335	+ 40,9	472	-11,0	420	+ 1,9	428
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	3.035	-6,3	2.844	+ 17,4	3.339	-13,0	2.904	-7,0	2.701
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.078	-2,4	1.052	+ 10,6	1.163	-16,0	977	+11,8	1.092
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.957	-8,4	1.792	+ 21,4	2.176	- 11,4	1.927	-16,5	1.609
1.3 Zwangsversteigerungen	88	-2,3	86	- 17,4	71	- 4,2	68	+ 14,7	78
1.4 Erbbaurechte	72	-26,4	53	+ 41,5	75	+ 9,3	82	+ 4,9	86
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.297	- 5,4	3.119	+ 18,9	3.709	- 13,7	3.202	- 5,3	3.033
2.1 Unbebaute Grundstücke	317	- 3,5	306	+ 39,5	427	- 8,4	391	- 0,2	390
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	*		*		3.282	- 14,4	2811	-6,0	2.643
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	*		*		1.132	-17,4	935	+ 15,0	1.075
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	*		*		2.150	- 12,7	1.876	-16,4	1.568

*) 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 1997 bis 2007 wie folgt dar:



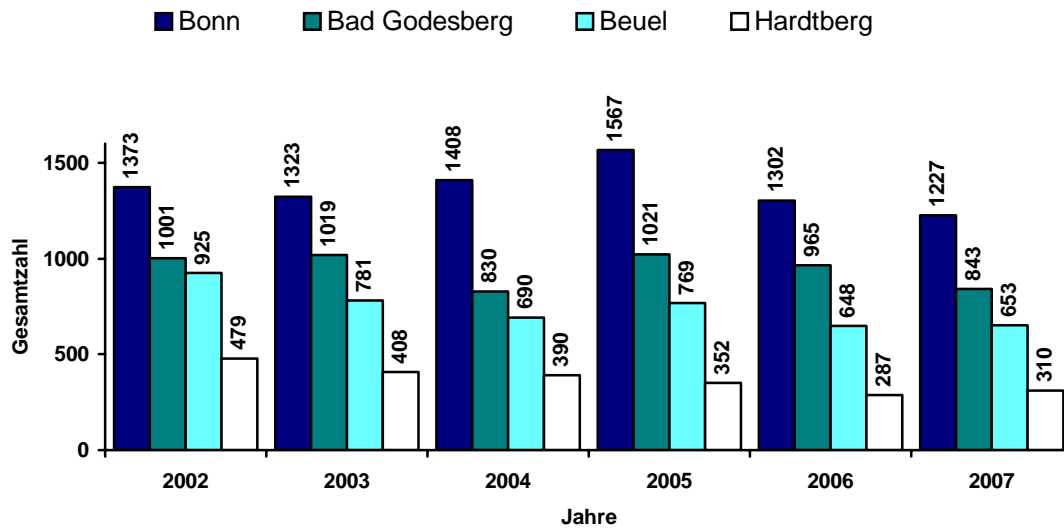
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.033) im Vertragsjahr 2007 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.227	843	653	310
unbebaute Grundstücke	138	42	155	55
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	459	301	232	83
- Wohnungs- und Teileigentum	630	500	266	172

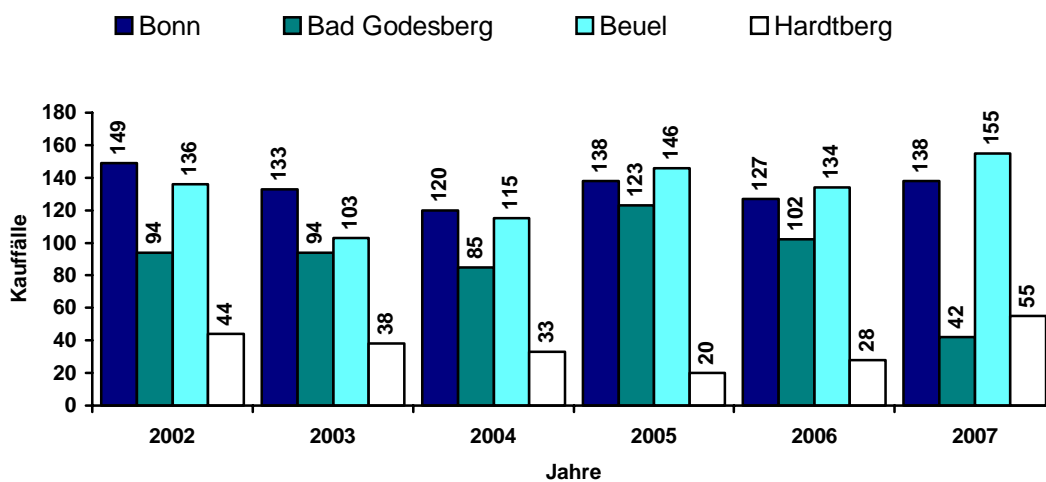
Hinweis: Die den nachfolgenden Diagrammen zu Grunde liegenden Auswertungen beinhalten ab dem Jahre 2005 nur noch die Kauffälle des **gewöhnlichen** Geschäftsverkehrs.

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

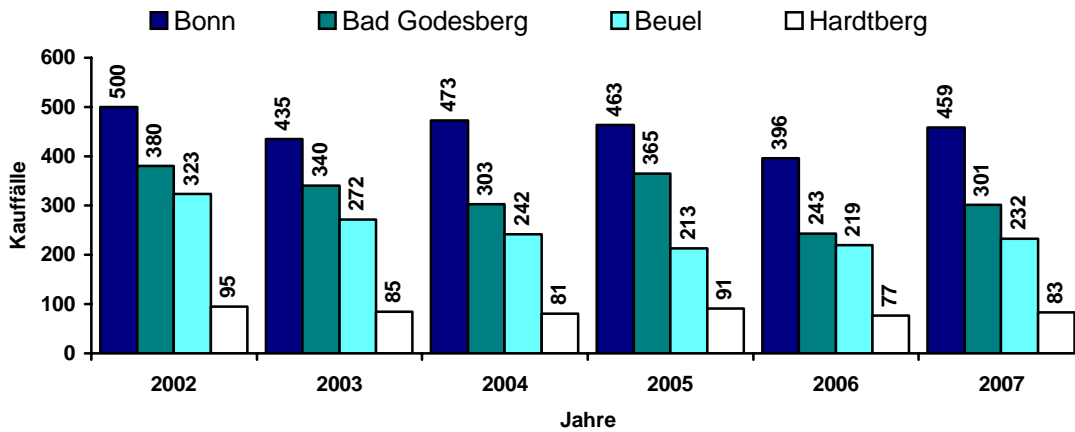
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



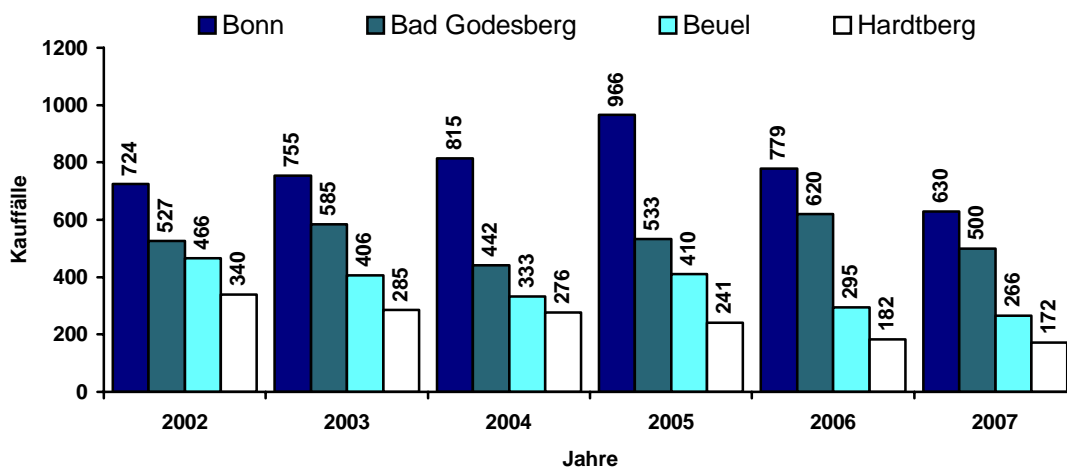
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



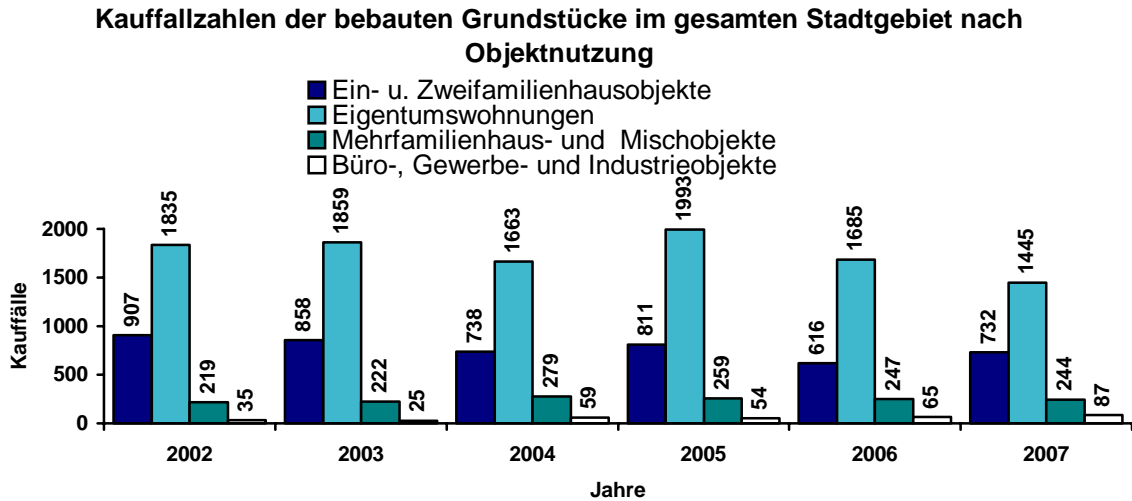
Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzter Grundstücke nach Stadtbezirken



Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



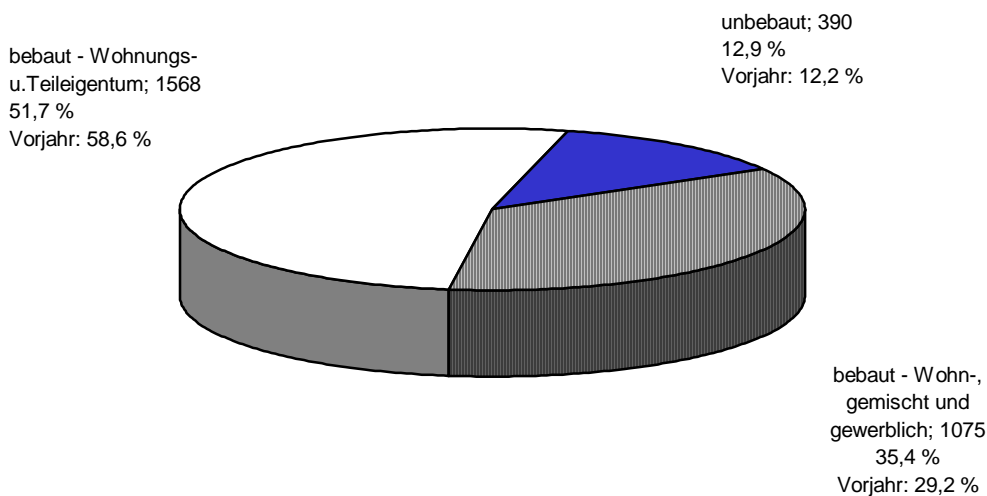
Die Aufteilung der unter 4.1 genannten Kauffallzahlen für bebaute Grundstücke nach Gebäudenutzungen erlaubt weitere Schlüsse über die Entwicklungen der einzelnen Grundstücksteilmärkte. Im folgenden Diagramm sind nur **auswertbare** Kauffälle enthalten.



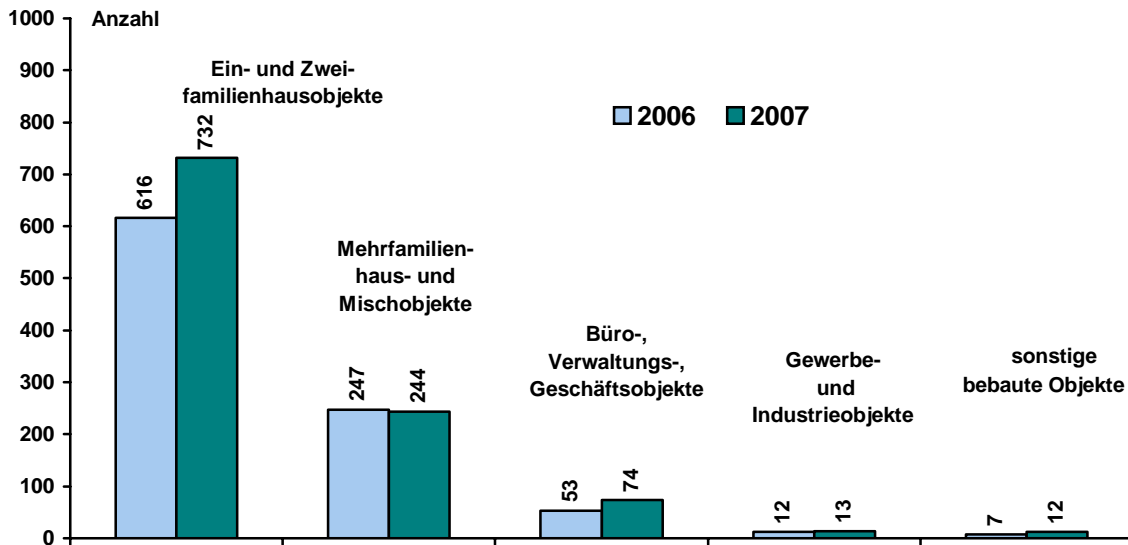
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	2996	2964	2739	3117	2613	2508

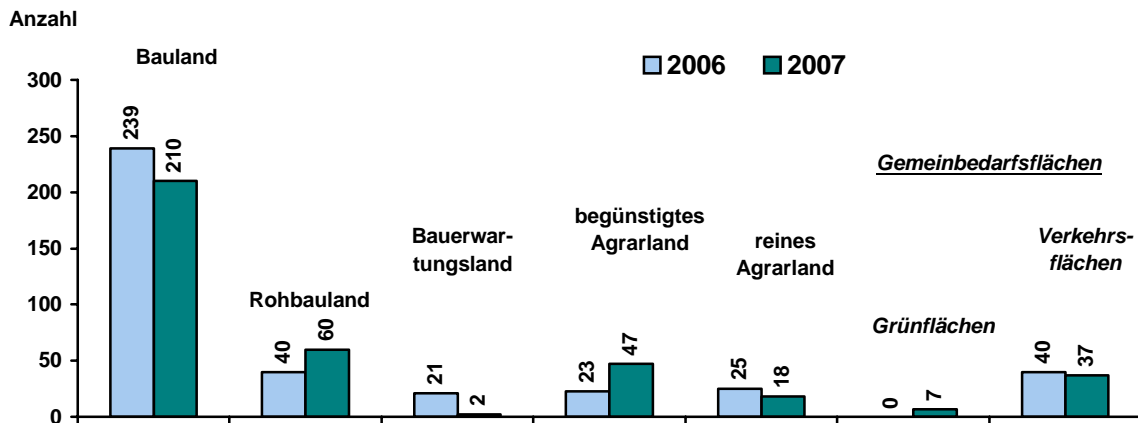
4.1.2 Prozentuale Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1 (2.0)



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

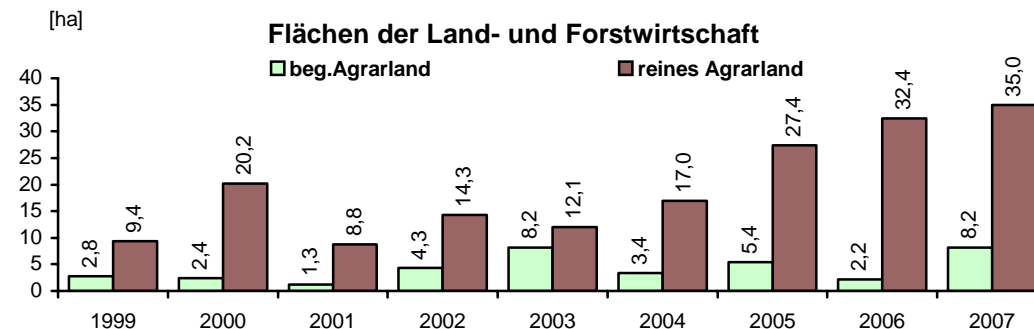
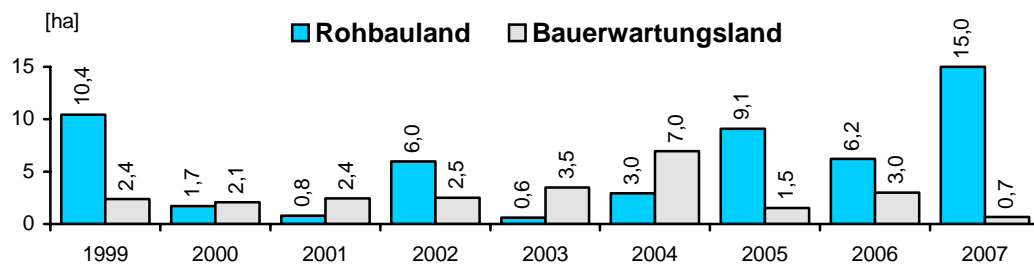
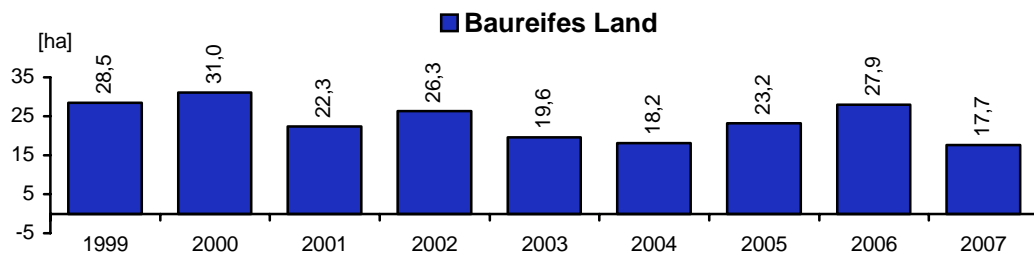
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 1999 für Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Nicht dargestellt ist der Umsatz für Flächen, denen im Zuge der Kaufvertragsauswertung kein Entwicklungszustand (z.B. Verkehrsflächen) zugeordnet wurde (in 2006 ca. 0,1 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
53,4	57,4	41,8	53,5	48,7	48,4	66,6	71,7	76,6

hiervon entfielen auf:

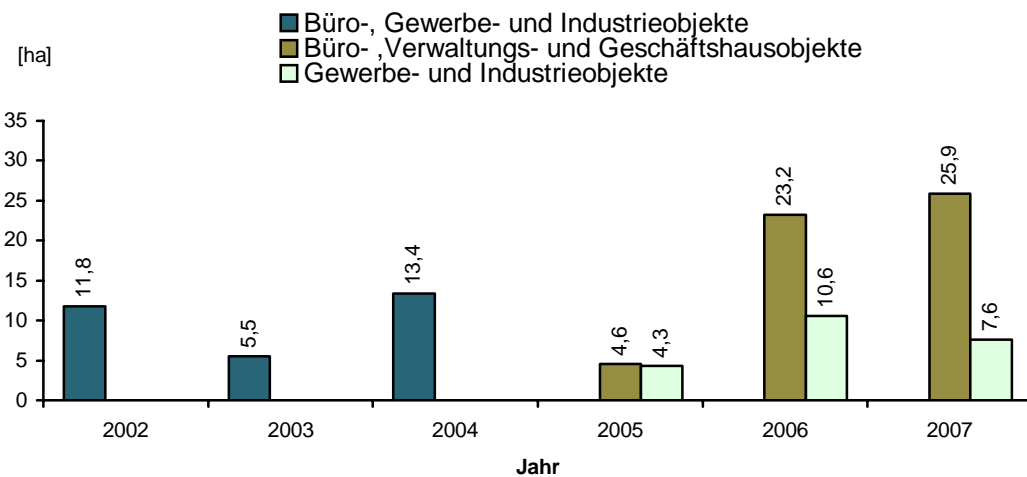
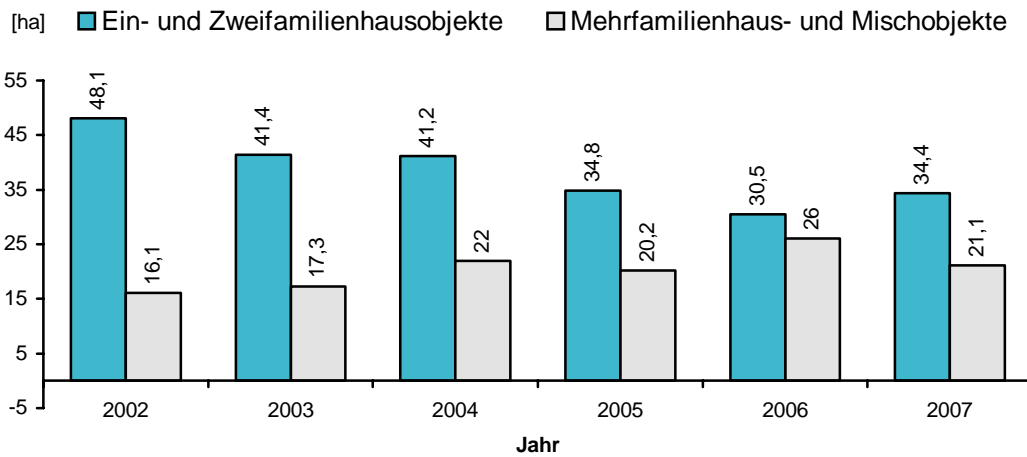


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2002	2003	2004	2005	2006	2007
76,0	64,2	76,6	63,9	90,3	89,0

hiervon entfielen auf:



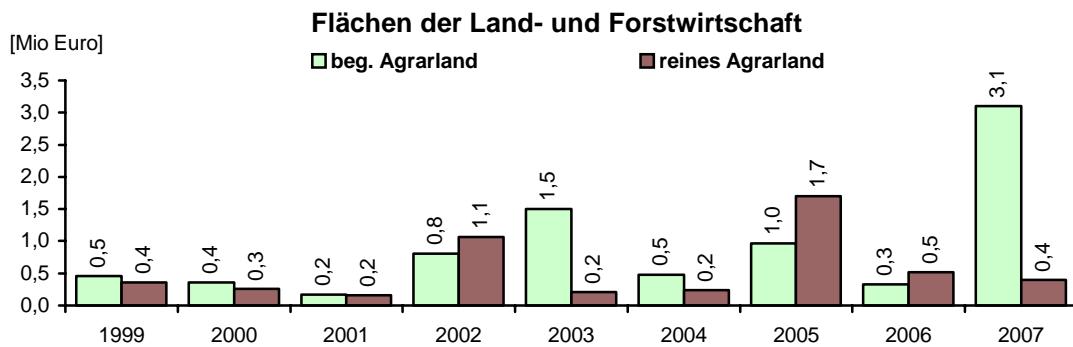
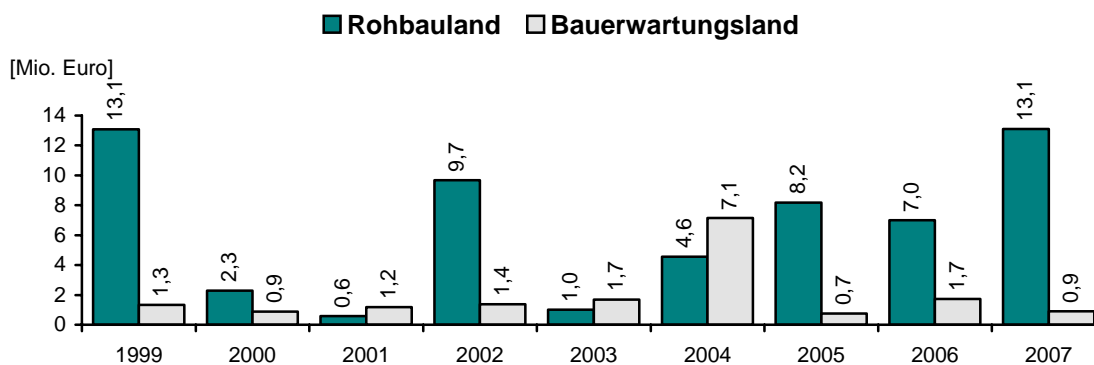
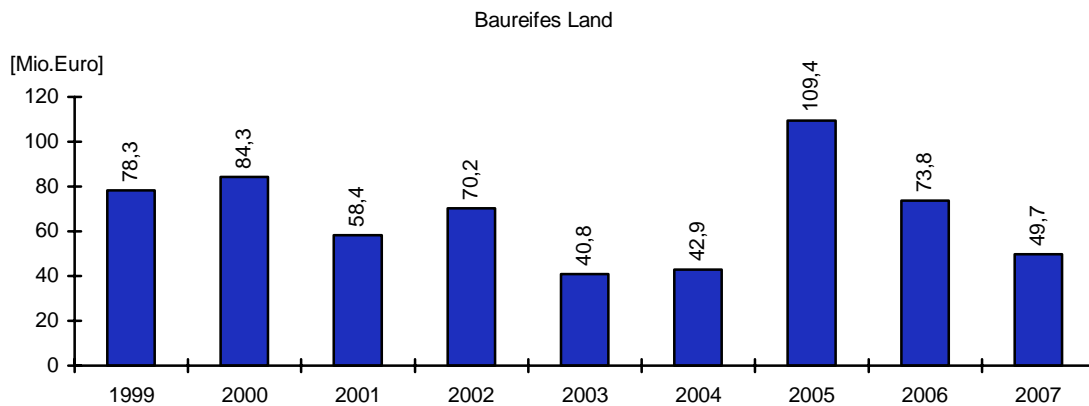
4.3 Geldumsatz

4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio.
Gesamtumsatz

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
93,5	88,1	60,5	83,1	48,8	55,3	120,9	83,3	67,2

hiervon entfielen auf:

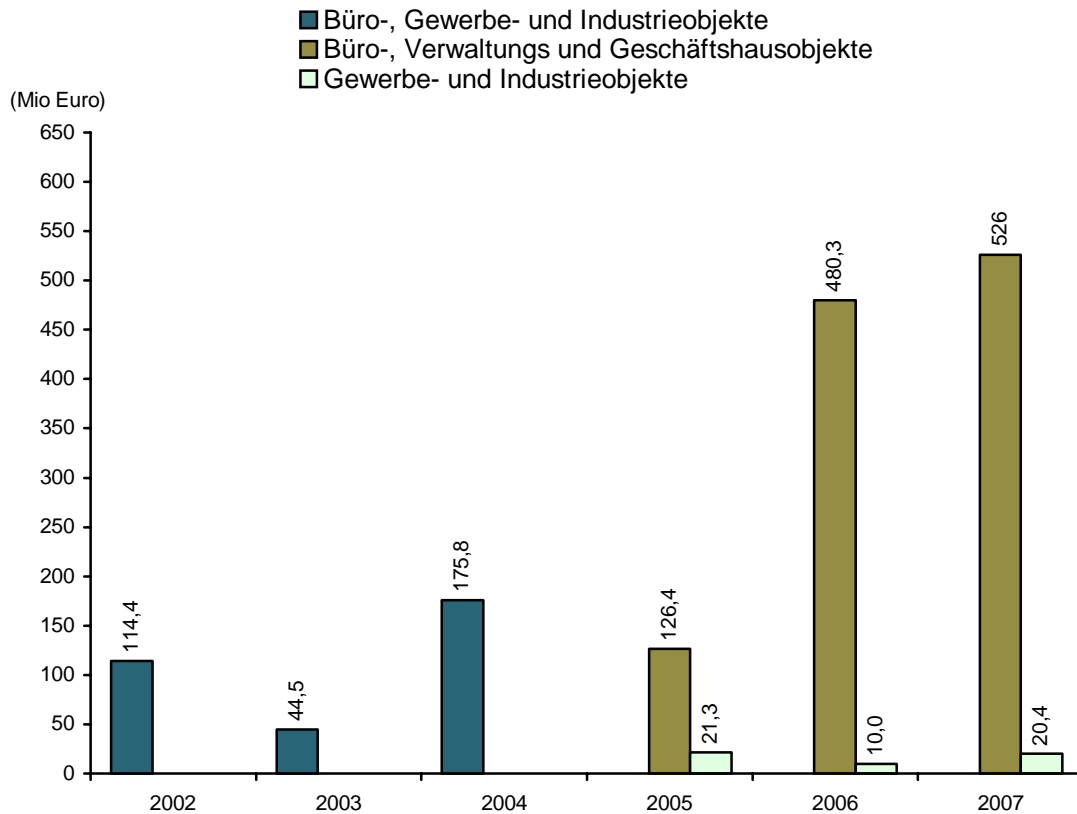
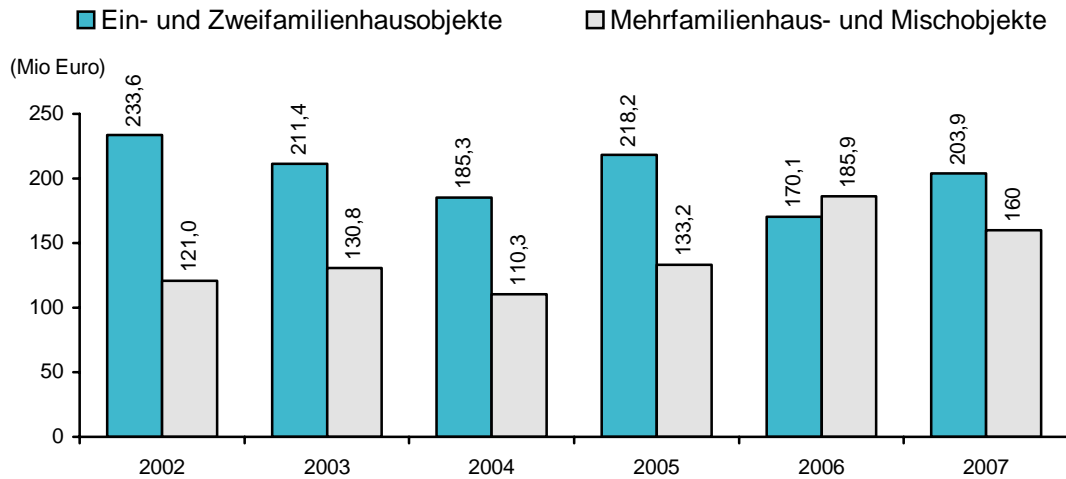


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

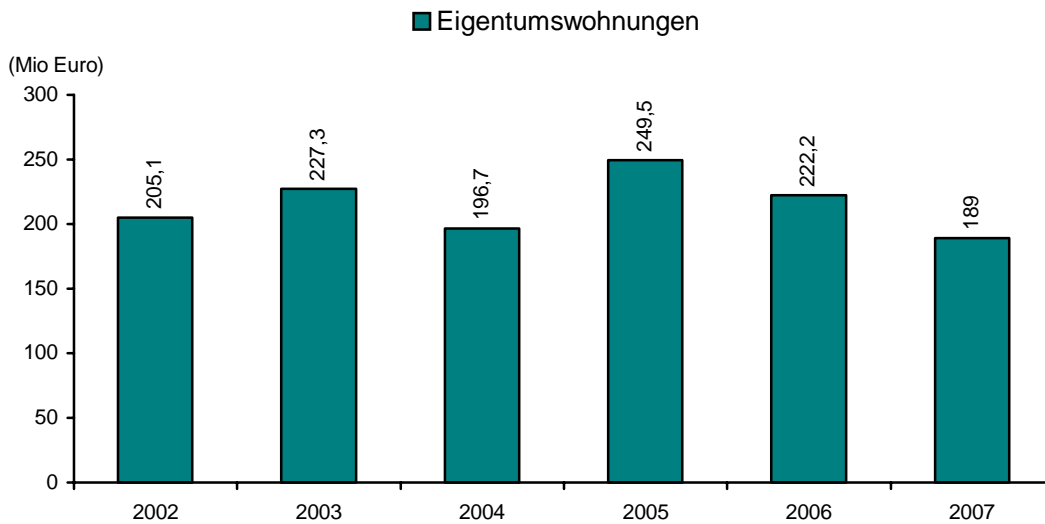
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2002	2003	2004	2005	2006	2007
469,0	386,7	471,4	499,1	846,3	910,3

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

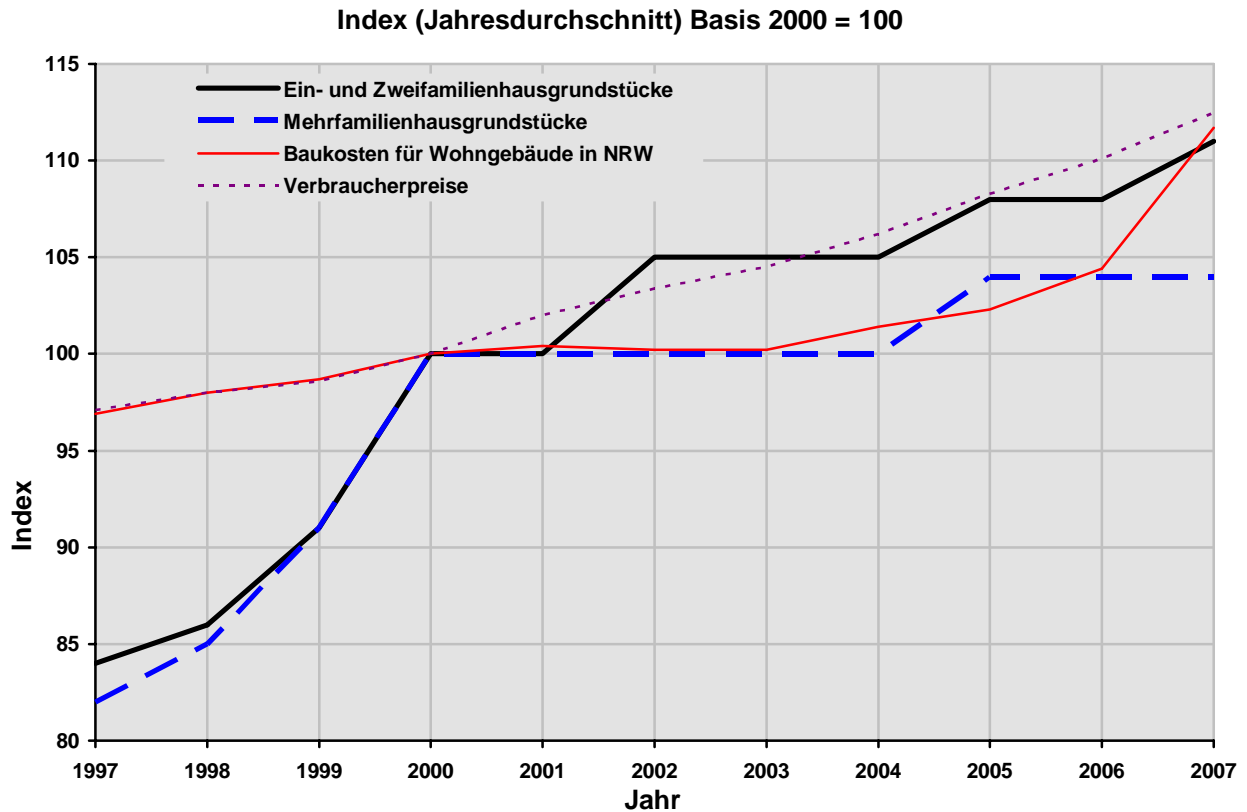
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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)	+ 3 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	+ /- 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+ /- 0 %

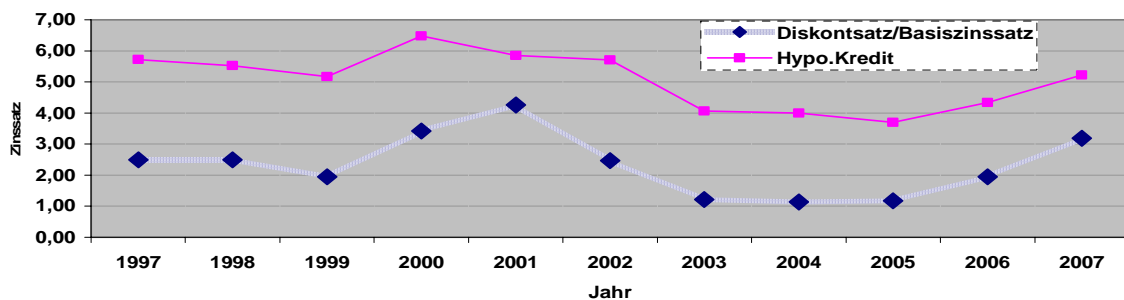
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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 1997 (jeweils Jahresdurchschnitt) zeigt die nachfolgende Darstellung:



5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

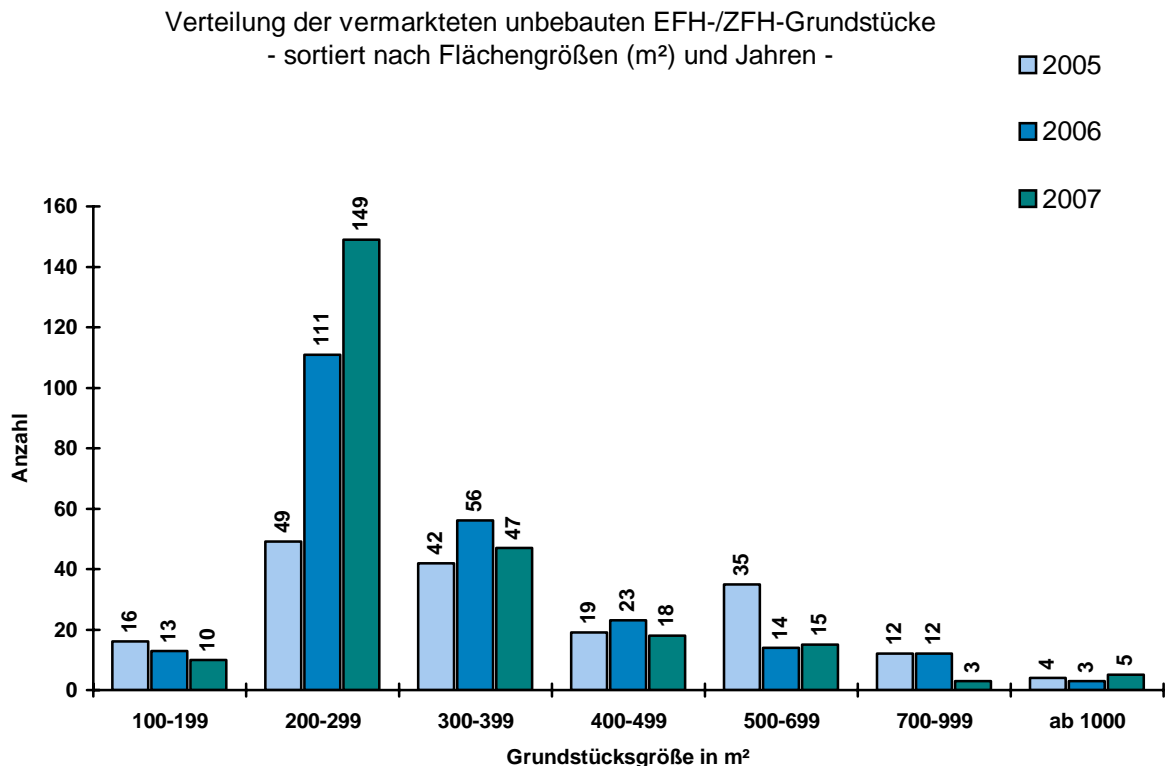
Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 1995 bis 2007 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 1995 bis 2007.



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 2005 bis 2007 die Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke nach wie vor die gängigste Größe auf dem Bonner Grundstücksmarkt darstellte. In dieser Gruppe war auch in 2007 nochmals eine starke Steigerung der Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen (+ 34 %). Auch in der Gruppe der über 1000 m² großen baureifen Grundstücke ist eine Zunahme der üblicherweise geringen Fallzahl um 2 auf 5 Fälle (+ 67 %) festzustellen.

Rückläufig bzw. stagnierend verhielten sich dagegen die Kauffallzahlen in den übrigen Gruppen. So verminderten sich die Fallzahlen in der Gruppe der 100 bis 199 m² großen baureifen Grundstücke um 23 % und die in der Gruppe der 300 bis 399 m² großen Grundstücke um 16 %; ebenfalls geringer fielen mit - 22 % die Kauffallzahlen der in 2007 gehandelten Gruppe der 400 bis 499 m² großen Grundstücke und mit - 75 % die der 700 – 999 m² großen Baugrundstücke aus. Nahezu auf Vorjahresniveau bewegte sich die Fallzahl der 500 bis 699 m² großen Grundstücke.

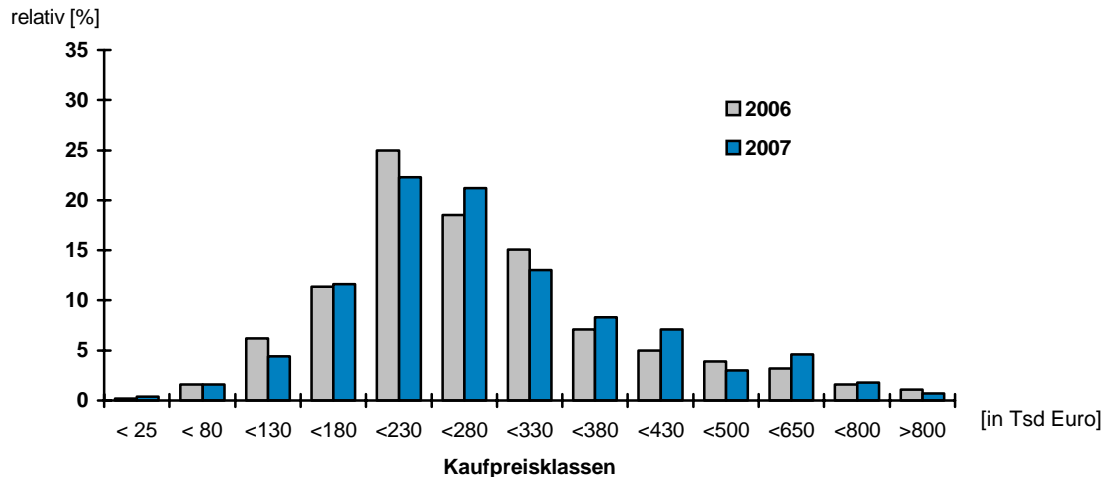


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

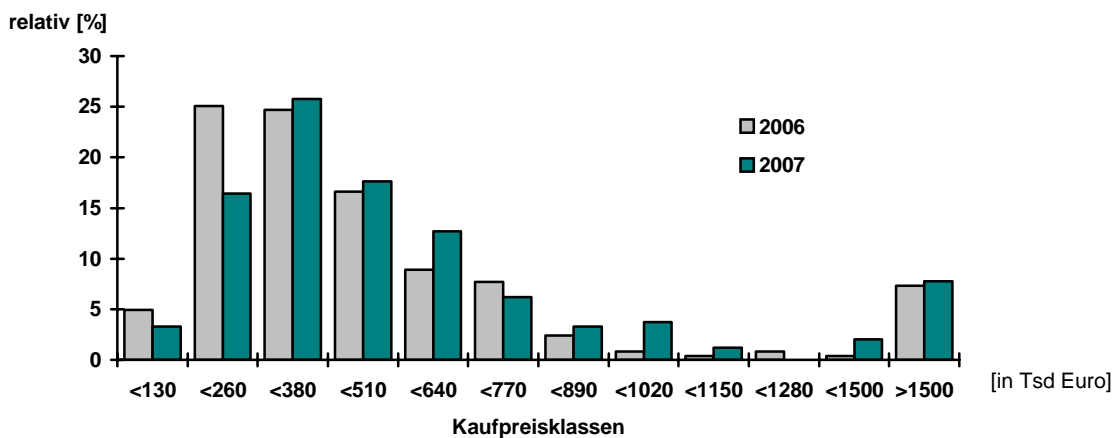
Die Gesamtkaufpreise der 2006 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



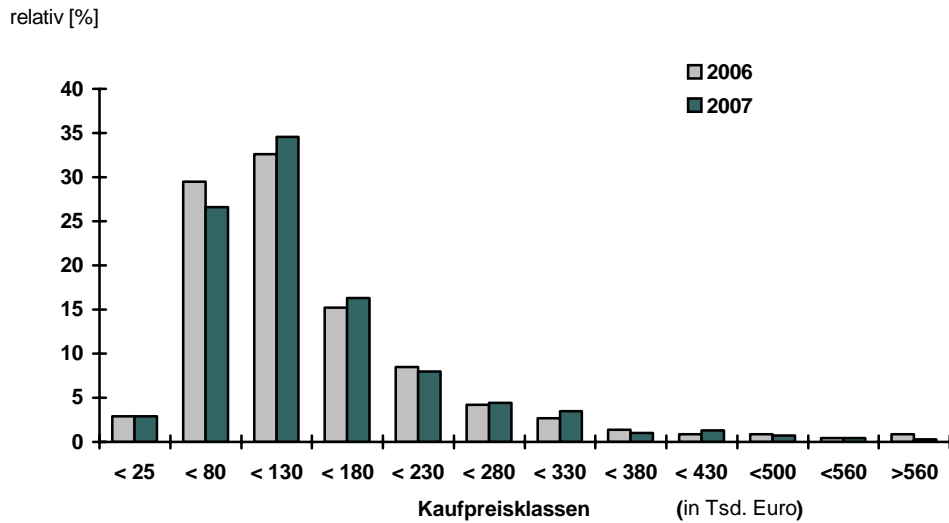
2007_(absolut)	3	12	32	85	163	155	95	61	52	22	34	13	5	(732)
2006 _(absolut)	1	10	38	70	154	114	93	44	31	24	20	10	7	(616)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2007_(absolut)	8	40	63	43	31	15	8	9	3	0	5	19	(244)
2006 _(absolut)	12	62	61	41	22	19	6	2	1	2	1	18	(247)

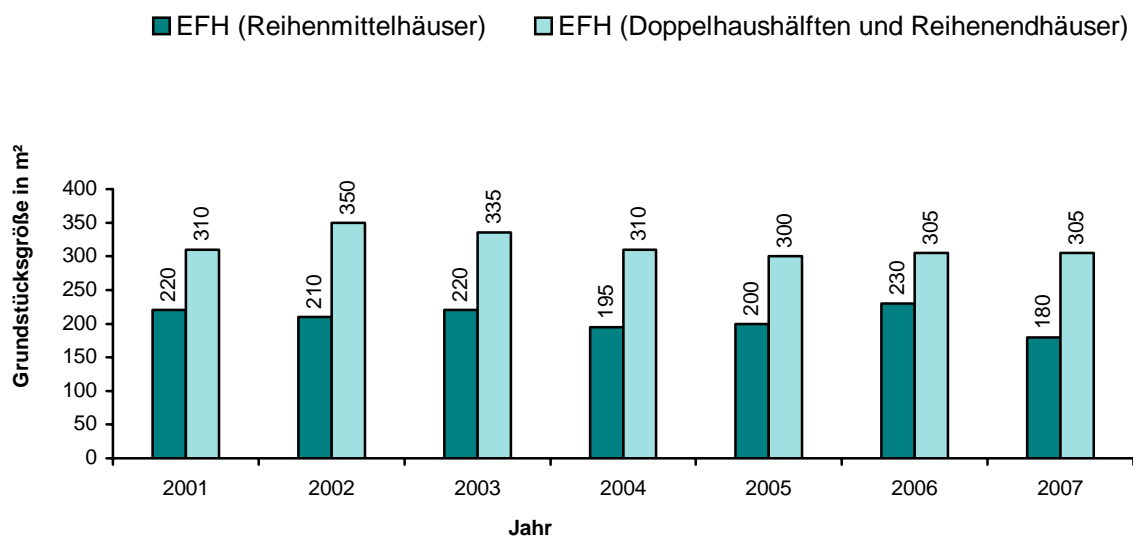
6.1.3. Wohnungseigentum



2007 _(absolut)	42	385	500	236	116	64	50	14	19	10	5	4	(1445)
2006 _(absolut)	49	497	549	256	143	71	46	23	15	15	6	15	(1685)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

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



Hinweis: Zur Auswertung der Grundstücksgrößen wurde entsprechend der Untersuchung zu Pkt. 6.2 (s. S. 24) bei den Reihenmittelhäusern nur die Größenspanne 150 – 300 m² und bei den Doppelhaushälften/Reihenendhäusern nur die Größenspanne 250 – 500 m² herangezogen.

6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke

Die Übersicht zeigt durchschnittlich gezahlte Preise für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von rd. 616 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2006 und 2007 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon rd. 560 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*						
			rd.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	2006 - 2007	8	465	509.000	280.000	792.000	8	170	2.974
	1975 - 2005	31	590	378.000	235.000	698.000	31	162	2.356
	1950 - 1974	74	555	282.000	130.000	590.000	72	126	2.304
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	28	555	314.000	100.000	700.000	27	137	2.325
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2006 - 2007	49	195	258.000	178.000	340.000	36	148	1.767
	1975 - 2005	73	210	222.000	126.000	399.000	68	127	1.801
	1950 -1974	46	235	196.000	106.000	280.000	44	112	1.773
	bis 1949	13	230	208.000	100.000	310.000	12	139	1.609
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2006 -2007	99	305	304.000	198.000	513.000	78	149	2.044
	1975 - 2005	59	340	277.000	170.000	415.000	57	139	2.073
	1950 - 1974	87	370	233.000	133.000	390.000	83	117	2.082
	bis 1949	26	355	234.000	104.000	540.000	25	134	1.789
freistehende „Villa“	1890 - 1939	6**	2.065	894.000	520.000	1.890.000	-	-	-
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1890 - 1914	9	305	364.000	270.000	450.000	9	200	1.904

* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 10.1 ** nur aus 2006

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

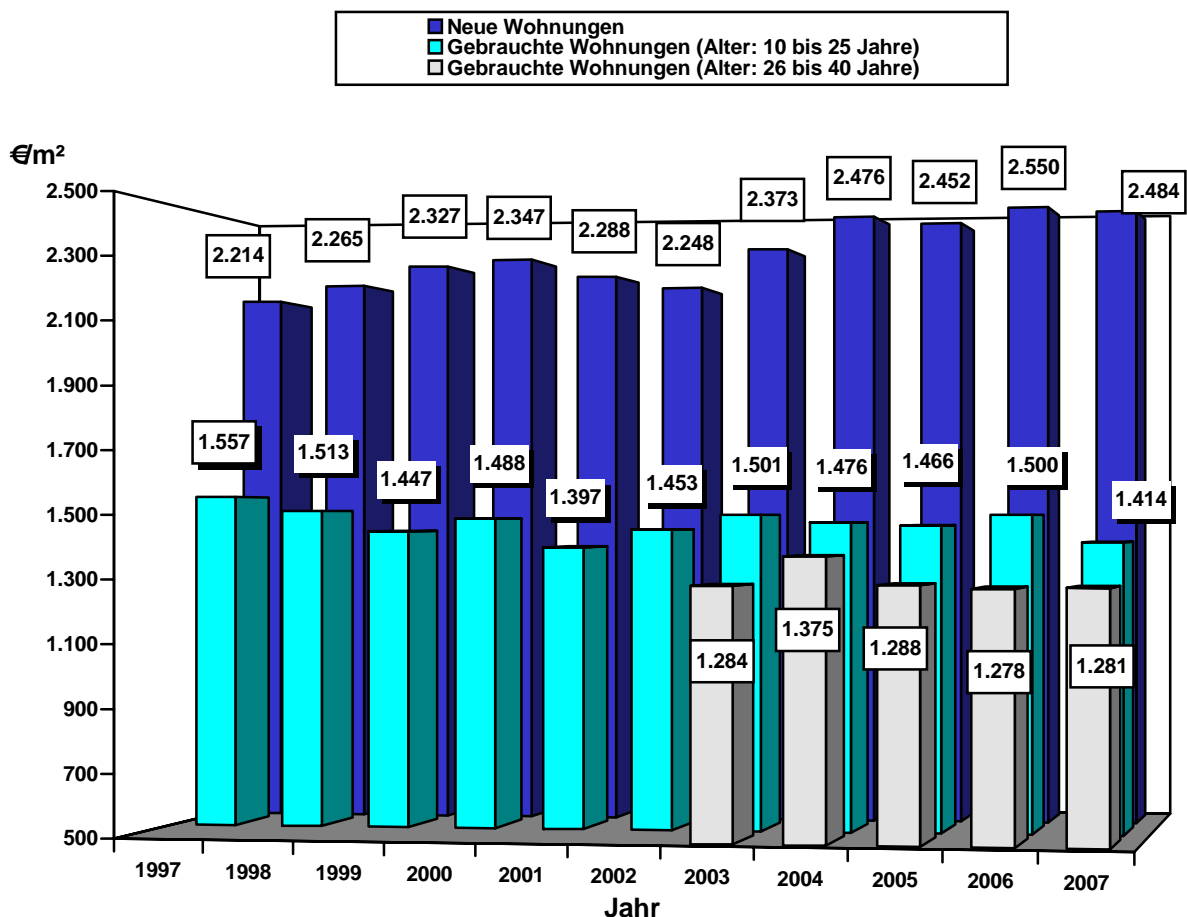
7. Eigentumswohnungen

7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 755 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2007 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, 173 Fälle) wurde von 2006 auf 2007 ein Preistrückgang von 2,6 % registriert, im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (291 Fälle) ein Fallen des Durchschnittspreises um 5,7 %. Die Auswertung des Teilmarktes der 26 bis 40 Jahre alten Altbauten* (291 Fälle) zeigt dagegen einen geringfügigen Anstieg des durchschnittlichen Preises gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %; die hier gegenüber dem Jahr 2003 beobachtete rückläufige Preisentwicklung in den Jahren 2004 bis 2006 setzte sich demnach nicht weiter fort.

*) im Jahr 2003 erstmals vorgenommen



Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

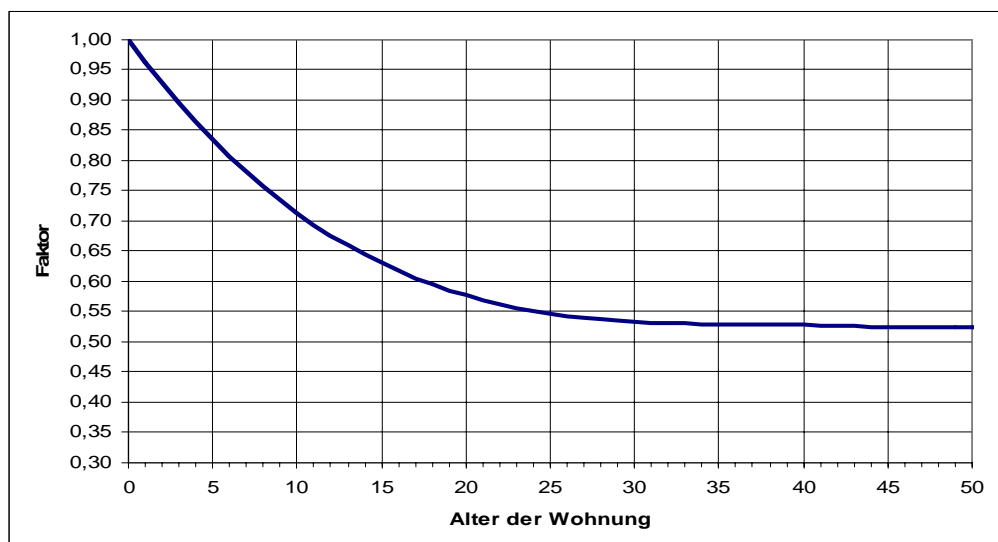
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	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
2007	146	106	124	95	100

7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit

7.2.1 Langfristige Wertentwicklung

Die Untersuchung von insgesamt 7.394 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2002 bis 2007 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:

Alter	Faktor
0	1,00
1	0,96
2	0,93
3	0,90
4	0,86
5	0,83
6	0,81
7	0,78
8	0,76
9	0,73
10	0,71
11	0,69
12	0,68
13	0,66
14	0,64
15	0,63
16	0,62
17	0,61
18	0,59
20	0,58
21	0,57
22	0,56
25	0,55
27	0,54
30	0,53
45	0,52
50	0,52



Die Darstellung der Wertabhängigkeit vom Alter als Kurve zeigt in den ersten Jahren einen stärkeren Wertverlust, der später abflacht. Ab ca. dem 45. Jahr ist statistisch kein Wertverlust mehr festzustellen. Hier wird mit rd. 50 % vom Neubauwert ein Kaufpreis erreicht, der in etwa dem Bodenwertanteil plus Restgebäudewert bei einer durchschnittlichen Instandhaltung entspricht. Durchgreifend modernisierte Objekte liegen zum Teil deutlich über der Kurve und wurden bei der Auswertung soweit bekannt nicht berücksichtigt.

7.3 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1207 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2007 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

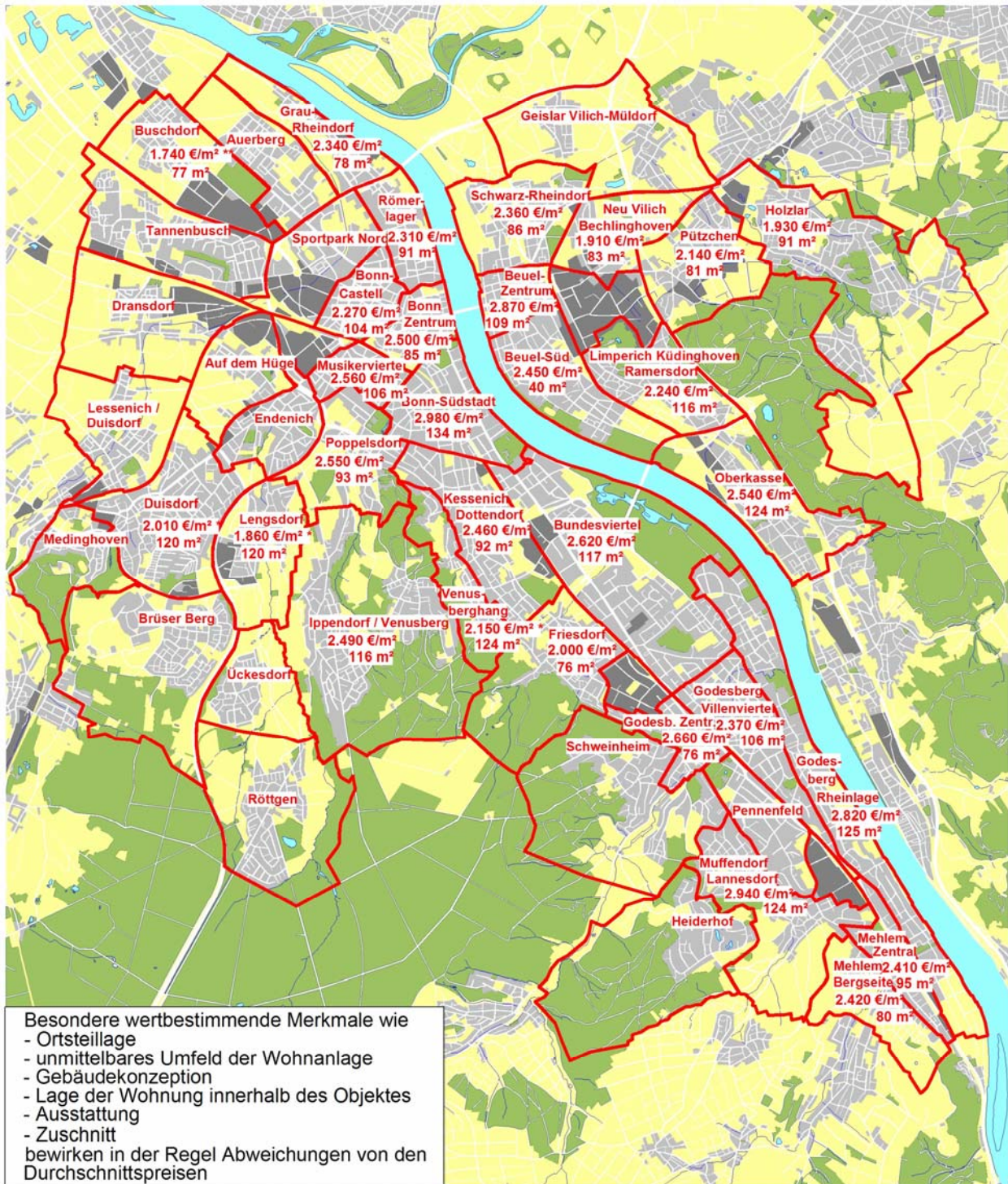
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1959	251	74 m²	1.273 €/m²
1960 - 1969	165	73 m²	1.247 €/m²
1970 - 1979	219	75 m²	1.264 €/m²
1980 - 1989	173	72 m²	1.416 €/m²
1990 - 1999	189	64 m²	1.502 €/m²
2000 - 2007	210	99 m²	2.413 €/m²

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 422 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2007 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	2006 bis 2007 (Neubau)	45	83 m²	2.288 €/m²
Weiterverkauf	2000 - 2005	7	79 m²	2.026 €/m²
	1990 - 1999	31	77 m²	1.572 €/m²
	1980 - 1989	48	77 m²	1.444 €/m²
	1970 - 1979	37	81 m²	1.195 €/m²
	1960 - 1969	40	79 m²	1.240 €/m²
	1950 - 1959	24	73 m²	1.190 €/m²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2005	2	90 m²	2.278 €/m²
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	4	83 m²	1.216 €/m²
	1970 - 1979	45	89 m²	1.251 €/m²
	1960 - 1969	42	77 m²	1.186 €/m²
	1950 - 1959	97	72 m²	1.133 €/m²

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2008



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 2005 bis 2007. 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	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	17	2.340	+/- 254	78 m ²	1.984	2.810
Buschdorf	**	1.740		77 m ²		
Bonn-Castell	22	2.270	+/- 285	104 m ²	1.798	2.632
Römerlager	34	2.310	+/- 168	91 m ²	1.670	2.639
Bonn-Zentrum	11	2.500	+/- 258	85 m ²	2.128	2.947
Musikerviertel	26	2.560	+/- 266	106 m ²	2.105	3.204
Poppelsdorf	19	2.550	+/- 281	93 m ²	2.012	3.129
Bonn-Südstadt	56	2.980	+/- 613	134 m ²	1.952	4.413
Duisdorf	*	2.010		120 m ²		
Lengsdorf	*	1.860		120 m ²		
Ippendorf/Venusberg	6	2.490	+/- 453	116 m ²	1.853	3.109
Kessenich/Dottendorf	15	2.460	+/- 139	92 m ²	2.071	2.617
Venusberghang	*	2.150		124 m ²		
Bundesviertel	26	2.620	+/- 203	117 m ²	2.122	2.941
Friesdorf	14	2.000	+/- 225	76 m ²	1.621	2.274
Godesberg Zentrum	16	2.660	+/- 245	76 m ²	2.190	3.109
Godesberg Villenviertel	69	2.370	+/- 440	106 m ²	1.529	3.558
Godesberg Rheinlage	56	2.820	+/- 454	125 m ²	1.926	4.447
Muffendorf/Lannesdorf	20	2.940	+/- 477	124 m ²	2.431	3.903
Mehlem Bergseite	6	2.420	+/- 285	80 m ²	2.054	2.727
Mehlem Zentral	6	2.410	+/- 291	95 m ²	1.890	2.726
Schwarz-Rheindorf	68	2.360	+/- 292	86 m ²	1.672	3.259
Neu Vilich/Bechlinghoven	19	1.910	+/- 99	83 m ²	1.774	2.168
Beuel-Zentrum	18	2.870	+/- 503	109 m ²	2.305	3.957
Beuel-Süd	11	2.450	+/- 287	40 m ²	2.014	3.092
Limperich/Küdinghofen/ Ramersdorf	13	2.240	+/- 267	116 m ²	1.892	2.674
Oberkassel	22	2.540	+/- 192	124 m ²	2.260	3.042
Pützchen	6	2.140	+/- 145	81 m ²	1.948	2.323
Holzlar	16	1.930	+/- 117	91 m ²	1.708	2.102

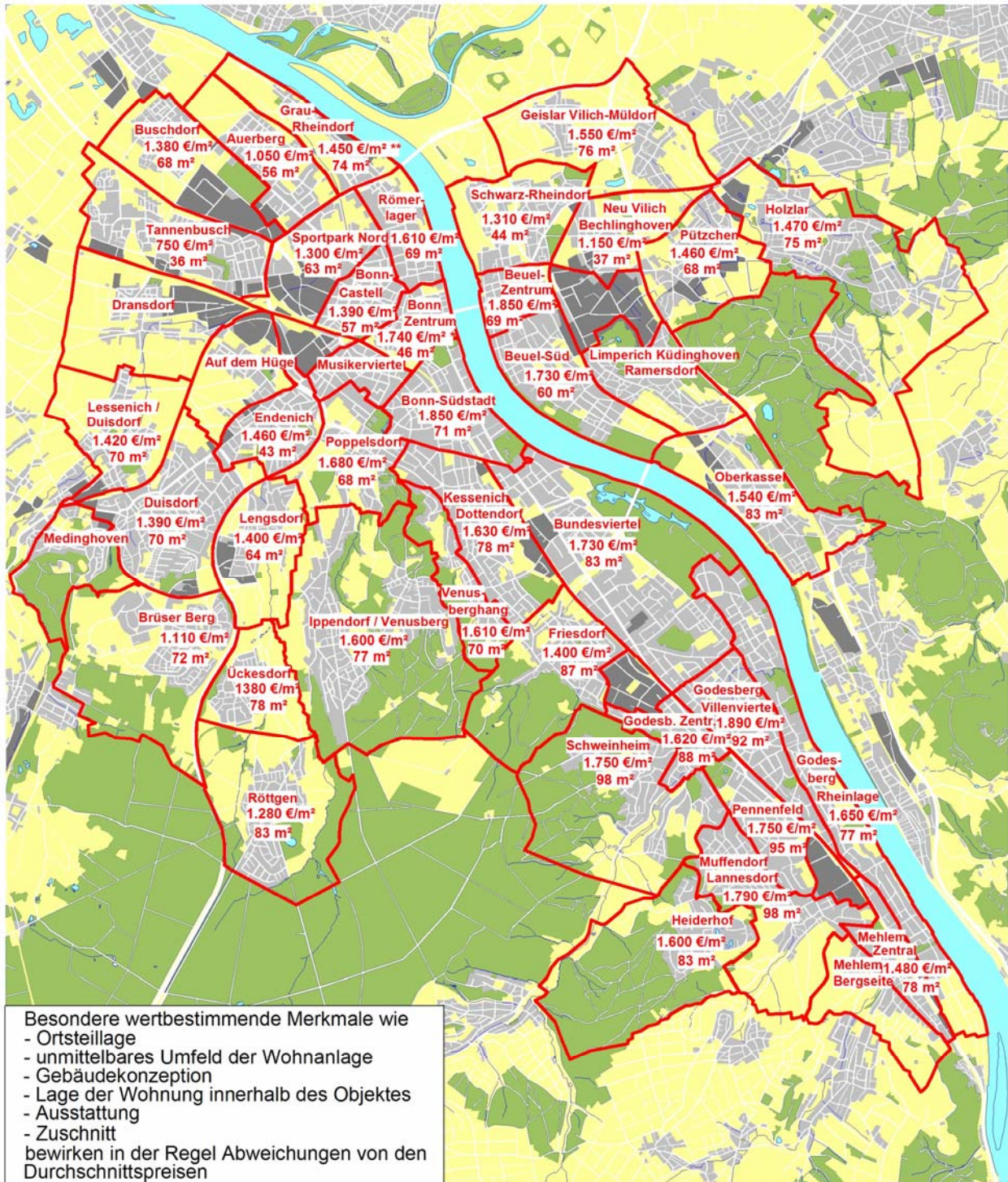
Bei den mit * versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor. Daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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 2005 bis 2007 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2005 bis 2007 mit rd. 12.350 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2008.



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 2005 bis 2007. 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.

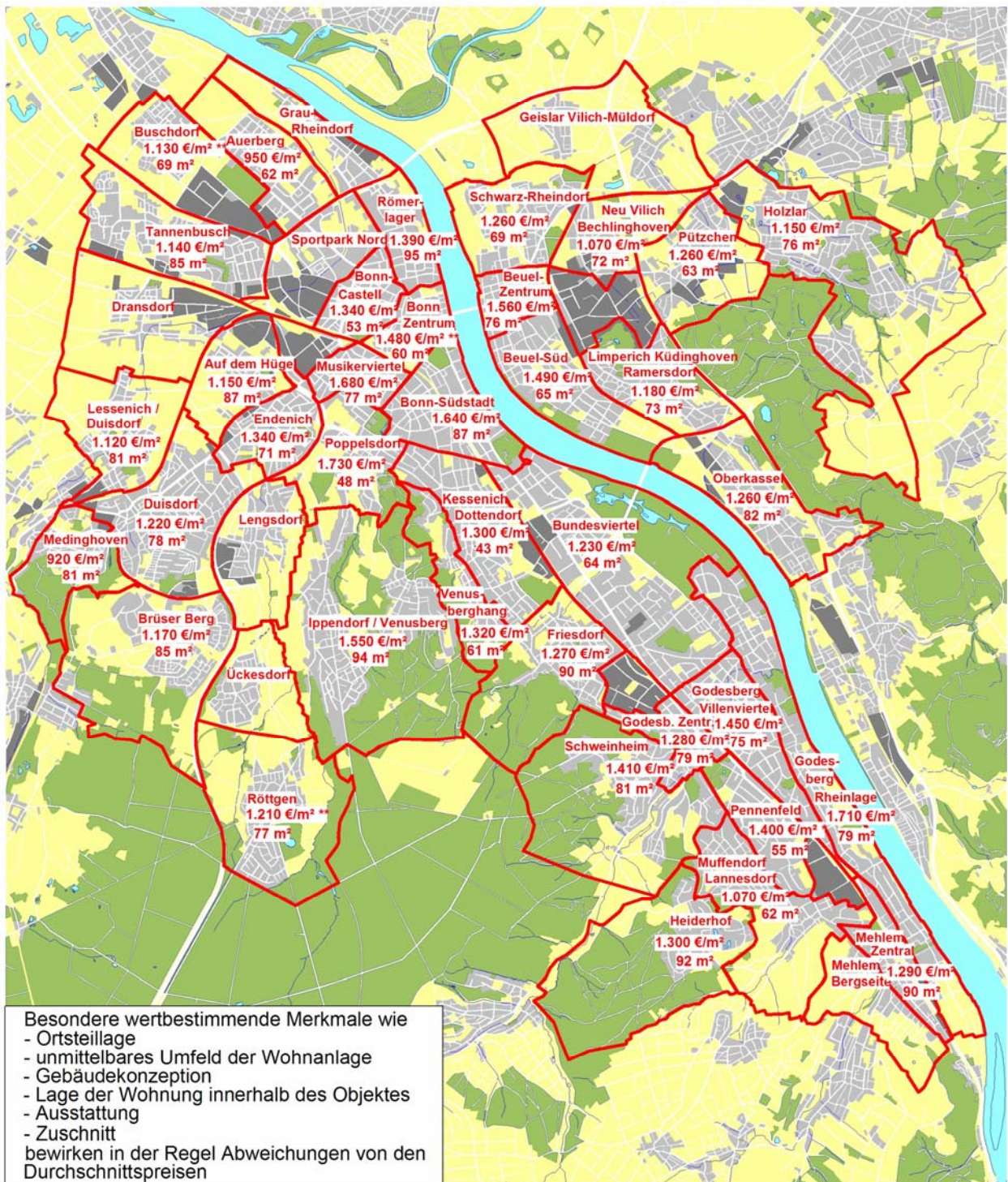
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	**	1.450			74		
Auerberg	20	1.050	+/- 315	15	56	643	1.765
Buschdorf	7	1.380	+/- 199	18	68	1.120	1.786
Tannenbusch	106	750	+/- 325	19	36	362	1.696
Sportpark Nord	6	1.300	+/- 219	16	63	955	1.635
Bonn-Castell	46	1.390	+/- 390	19	57	758	2.582
Römerlager	14	1.610	+/- 246	18	69	1.280	2.112
Bonn-Zentrum	*	1.740		19	46		
Poppelsdorf	26	1.680	+/- 207	15	68	1.434	2.208
Bonn-Südstadt	23	1.850	+/- 284	18	71	1.304	2.337
Endenich	45	1.460	+/- 265	19	43	936	2.082
Lessenich/Duisdorf	19	1.420	+/- 186	15	70	1.057	1.778
Duisdorf	12	1.390	+/- 230	17	70	888	1.838
Lengsdorf	7	1.400	+/- 181	17	64	1.092	1.588
Ippendorf/Venusberg	18	1.600	+/- 369	19	77	935	2.335
Kessenich/Dottendorf	41	1.630	+/- 286	15	78	995	2.130
Venusberghang	13	1.610	+/- 363	19	70	992	2.205
Bundesviertel	7	1.730	+/- 367	19	83	1.471	2.495
Friesdorf	6	1.400	+/- 291	17	87	842	1.779
Brüser Berg	83	1.110	+/- 218	21	72	667	2.037
Ückesdorf	5	1.380	+/- 239	23	78	1.000	1.694
Röttgen	15	1.280	+/- 271	20	83	989	1.986
Godesberg Zentrum	13	1.620	+/- 200	16	88	1.197	1.948
Godesberg Villenviertel	8	1.890	+/- 298	20	92	1.331	2.333
Godesberg Rheinlage	78	1.650	+/- 235	18	77	1.098	2.610
Schweinheim	9	1.750	+/- 352	14	98	1.112	2.168
Heiderhof	84	1.600	+/- 138	14	83	934	2.038
Muffendorf/Lannesdorf	11	1.790	+/- 470	15	98	1.163	2.556
Pennenfeld	11	1.750	+/- 91	11	95	1.585	1.923
Mehlem Zentral	20	1.480	+/- 256	16	78	1.092	2.124
Geislar/Vilich-Müldorf	7	1.550	+/- 232	12	76	1.182	1.831
Schwarz-Rheindorf	37	1.310	+/- 425	18	44	425	2.021
Neu Vilich/Bechlinghoven	21	1.150	+/- 136	15	37	833	1.349
Beuel-Zentrum	37	1.850	+/- 370	16	69	1.131	2.616
Beuel-Süd	71	1.730	+/- 347	14	60	1.086	2.492
Oberkassel	11	1.540	+/- 160	10	83	1.268	1.945
Pützchen	8	1.460	+/- 125	12	68	1.268	1.676
Holzlar	49	1.470	+/- 252	16	75	812	2.057

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 2005 bis 2007 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2008.



Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2005 bis 2007. 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	Alter	Größe Mittelwert	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Auerberg	67	950	+/- 211	35	62	550	1.403
Buschdorf	**	1.130			69		
Tannenbusch	11	1.140	+/- 279	34	85	615	1.524
Bonn-Castell	11	1.340	+/- 255	30	53	1.032	1.861
Römerlager	33	1.390	+/- 259	28	95	886	2.108
Bonn-Zentrum	**	1.480			60		
Bonn-Musikerviertel	5	1.680	+/- 319	36	77	1.343	2.126
Bonn-Südstadt	7	1.640	+/- 464	30	87	930	2.336
Poppelsdorf	42	1.730	+/- 391	31	48	1.129	2.446
Endenich	18	1.340	+/- 151	31	71	954	1.566
Auf dem Hügel	29	1.150	+/- 129	32	87	990	1.518
Lessenich/Duisdorf	7	1.120	+/- 173	29	81	734	1.312
Medinghoven	19	920	+/- 260	33	81	444	1.500
Duisdorf	38	1.220	+/- 120	36	78	972	1.667
Ippendorf/Venusberg	17	1.550	+/- 304	29	94	1.043	2.292
Kessenich/Dottendorf	12	1.300	+/- 232	31	43	1.011	1.760
Venusberghang	14	1.320	+/- 243	35	61	897	1.748
Bundesviertel	30	1.230	+/- 344	35	64	785	1.964
Friesdorf	6	1.270	+/- 111	35	90	1.110	1.444
Brüser Berg	19	1.170	+/- 306	27	85	723	1.558
Röttgen	**	1.210			77		
Godesberg Zentrum	38	1.280	+/- 312	31	79	845	2.717
Godesberg Villenviertel	18	1.450	+/- 211	33	75	1.041	1.832
Godesberg Rheinlage	37	1.710	+/- 380	32	79	937	2.952
Schweinheim	13	1.410	+/- 452	35	81	1.056	2.474
Heiderhof	113	1.300	+/- 183	34	92	958	1.799
Muffendorf/Lannesdorf	78	1.070	+/- 192	36	62	730	2.000
Pennenfeld	*	1.400			55		
Mehlem-Zentral	6	1.290	+/- 345	31	90	757	1.765
Schwarz-Rheindorf	15	1.260	+/- 218	33	69	714	1.538
Neu Vilich/Bechlinghoven	18	1.070	+/- 267	30	72	448	1.567
Beuel-Zentrum	20	1.560	+/- 370	32	76	1.097	2.745
Beuel-Süd	40	1.490	+/- 225	32	65	1.015	1.879
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	38	1.180	+/- 188	34	73	821	1.854
Oberkassel	22	1.260	+/- 125	33	82	1.065	1.589
Pützchen	10	1.260	+/- 249	33	63	867	1.716
Holzlar	12	1.150	+/- 316	35	76	786	1.774

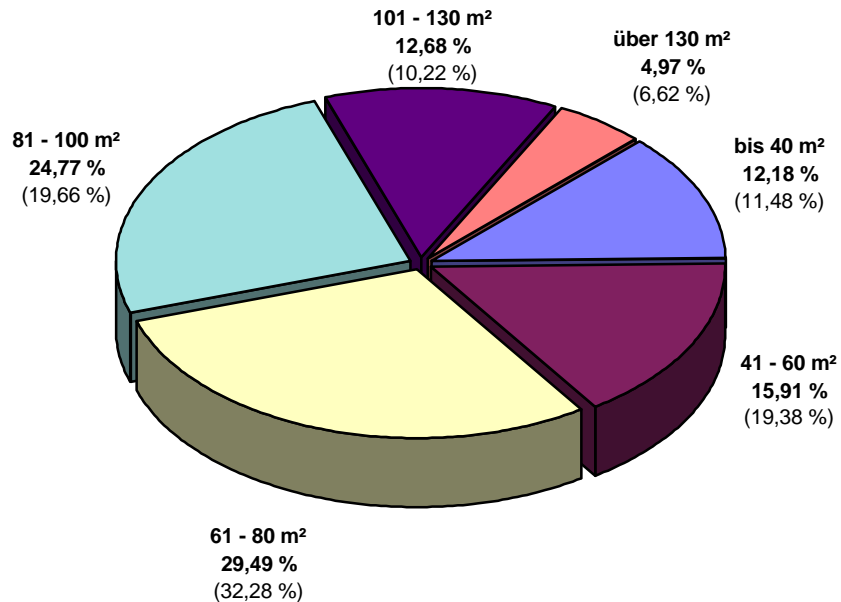
Bei den mit * versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor. Daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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 2005 bis 2007 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

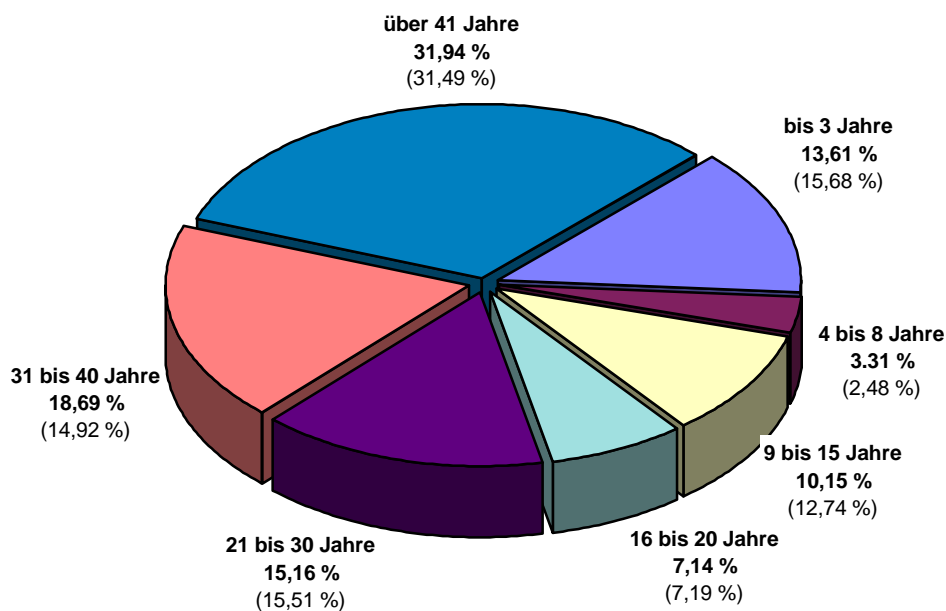
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2007 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen

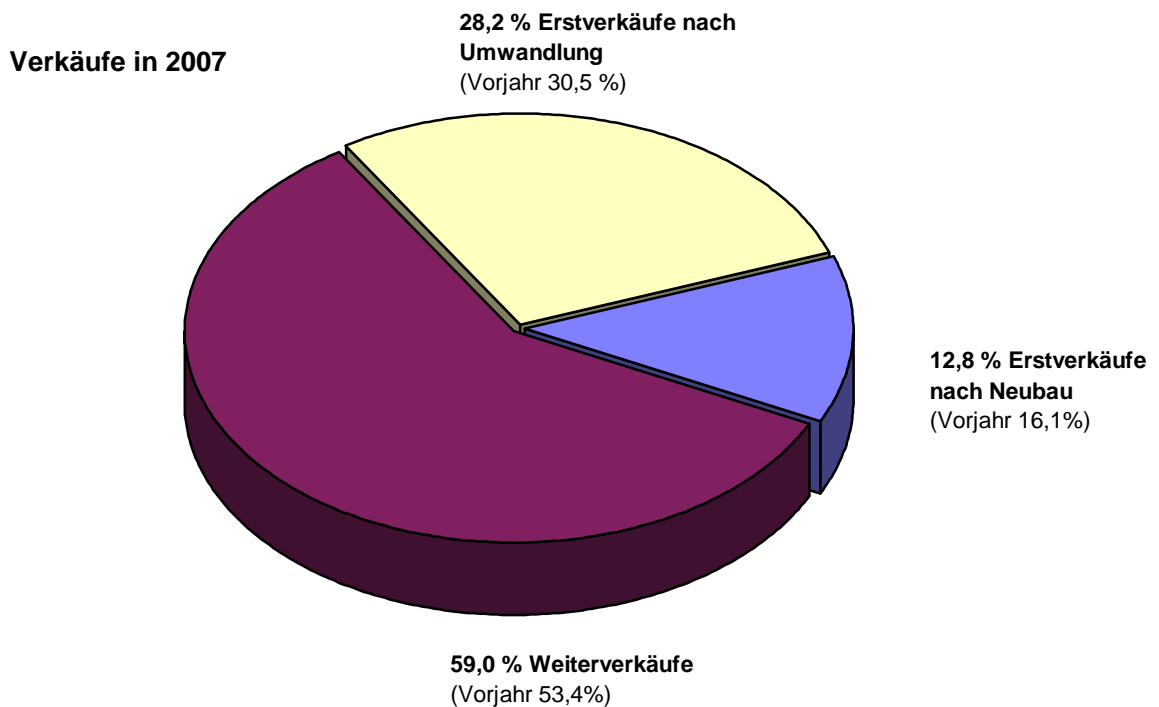


7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



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 2007
	2005	2006	2007		
Erstverkauf nach Neubau	309	272	185	-32,0 %	12,8 %
Erstverkauf nach Umwandlung	782	514	408	-20,6 %	28,2 %
Weiterverkauf	902	899	852	-5,2 %	59,0 %
Verkäufe insgesamt	1993	1685	1445	-14,2 %	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 **1.01.2008** für das Stadtgebiet insgesamt 175 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 bzw. unter www.boris.nrw.de (Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen).

8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2008

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 zutref-fender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage mög-lich.

Stadtbezirk	Wohnlage	Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilien- häuser	Wohnbaufläche für Geschosswohnungen (Mietwohnungen)	Baufläche für Gewerbe
		durchschnittlicher Richtwert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei		
Bonn	sehr gut	400	---	95
	gut	340	345	
	mittel	260	270	
	einfach	230	---	
Bad Godesberg	sehr gut	410	---	125
	gut	360	375	
	mittel	305	265	
	einfach	240	---	
Beuel	sehr gut	355	---	110
	gut	295	---	
	mittel	250	275	
	einfach	240	240	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	305	---	
	mittel	290	280	
	einfach	215	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 2007 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 2007 für den Entwicklungsbereich "Hardtberg" im Bereich des Duisdorfer Oberdorfes 1 Endwert und für den "Wohn- und Technologiepark" im Bereich des Wohnparks ebenfalls 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. 120 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 2003 bis 2007 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	1 – 4,5
Forstflächen (incl. Aufwuchs)	0,5 – 2,5

Innerhalb der ausgewiesenen Spannen liegen 2/3 aller gezahlten Preise.

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
2007	159	111	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.

Objekt / Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,0	3,0	3,25	3,25	3,5	3,3	3,2	3,0	96
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,5	3,5	3,75	3,75	3,9	3,9	3,7	3,7	244
Zweifamilienhäuser	3,75	3,75	4,0	4,0	4,3	4,1	3,7	3,6	40
Dreifamilienhäuser					4,5	4,6	4,4	4,3	23
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt					3,9	3,7	3,7	3,6	318
11 bis 35 Jahre alt					5,0	5,1	5,1	4,9	659
über 35 Jahre alt					4,3	4,5	4,7	4,3	617
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	3,75	3,75	4,0	4,0	4,5	4,2	4,1	4,4	12
11 bis 35 Jahre alt	4,5	4,5	4,75	4,75	5,0	5,2	5,9	5,9	80
über 35 Jahre alt					4,5	4,5	4,6	4,5	87
Mietwohnhäuser ²	4,5	4,5	4,75	4,75	5,1	5,2	4,7	4,7	60
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegender Wohnanteil	5,5	5,5	5,75	5,5	(5,5)	(5,5)	5,7	5,5	28
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,75	5,75	6,0	6,0	6,3	6,3	6,1	5,9	20
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ³	6,0	6,0	6,25	6,25	5,9	5,8	5,4	5,5	26
Bürogebäude⁴					6,9	6,7	6,5	6,5	20
Gewerbe und Industrie					(8,0)	8,1	7,4	7,5	17
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>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.</p> <p>² Die für die Jahre 2000 bis 2003 angegebenen Liegenschaftszinsen beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p>³ In den 1a - und tlw. auch in den 1b - Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen. In den Jahren 2000 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.</p> <p>⁴ Ankäufe von Büroimmobilien durch Fonds sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinses im Jahre 2007 nicht berücksichtigt worden. Für diese Objekte kann der Liegenschaftszins unter dem im Jahresbericht angegebenen Zins liegen. Rund 1/3 der auswertbaren Kauffälle im Jahre 2007 waren Fondsverkäufe.</p>									

Zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die Kauffälle in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen ausgewertet.

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.

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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Anzahl
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	26	26	24	25	24	23	24	26	107
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	23	23	21	22	22	21	22	22	296
Zweifamilienhäuser	21	21	18	19	20	18	20	20	44
Dreifamilienhäuser					17	16	17	17	23
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt					23	23	24	23	335
11 bis 35 Jahre alt					16	16	17	16	664
über 35 Jahre alt					17	16	17	17	641
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	23	23	21	21	20	21	22	20	12
11 bis 35 Jahre alt	18	18	17	17	17	16	15	14	88
über 35 Jahre alt					17	16	17	16	111
Mietwohnhäuser ¹	16	16	15	15	15	14	15	15	59
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	14	14	13	15	(15)	(15)	13	14	27
Gebäude mit geringem Wohnanteil	15	15	14	14	14	13	12	13	20
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	15	15	15	13	14	14	16	14	24
Bürogebäude					12	12	12	11	16
Gewerbe und Industrie					(10)	9	10	10	12
() statistisch nicht gesichert									
¹ Die für die Jahre 2000 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 2000 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.									

9.4 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Im Zuge der Auswertung von aktuellen Kaufpreisen in den Jahre 2004 und 2005 sowie gestützt durch weitere ergänzende Untersuchungen in 2007 wurde bei rd. 150 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Bonn 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.

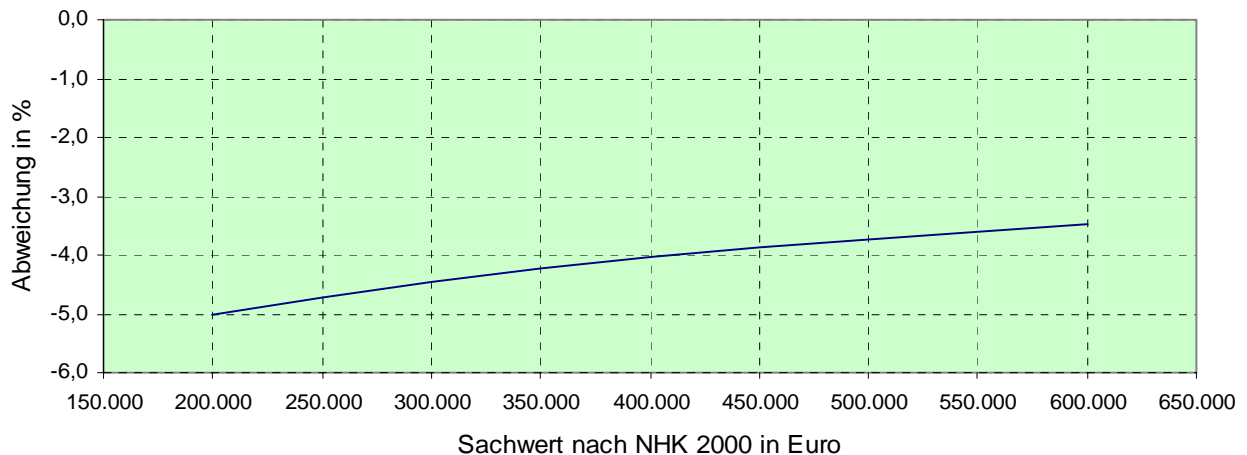
Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abschläge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (i. d. F. von 2005)
- die Zugrundelegung des Baukostenindexes 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

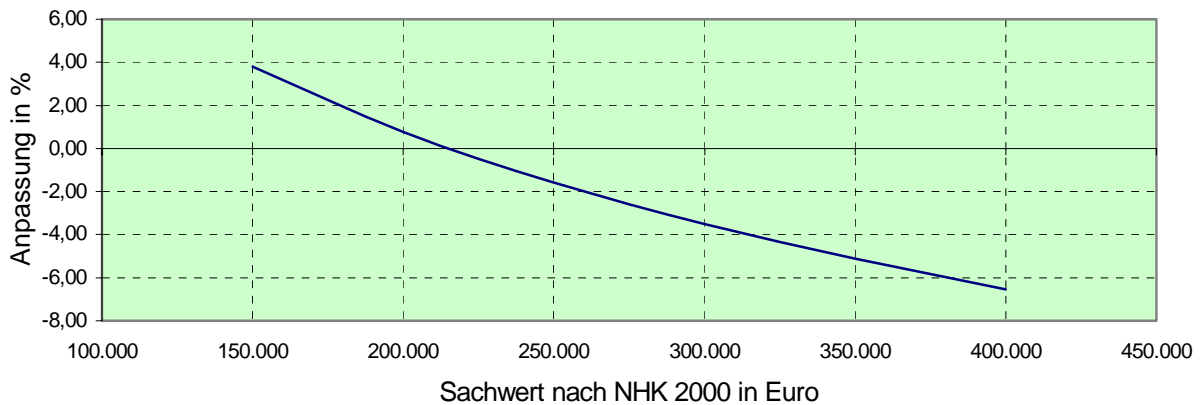
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen



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

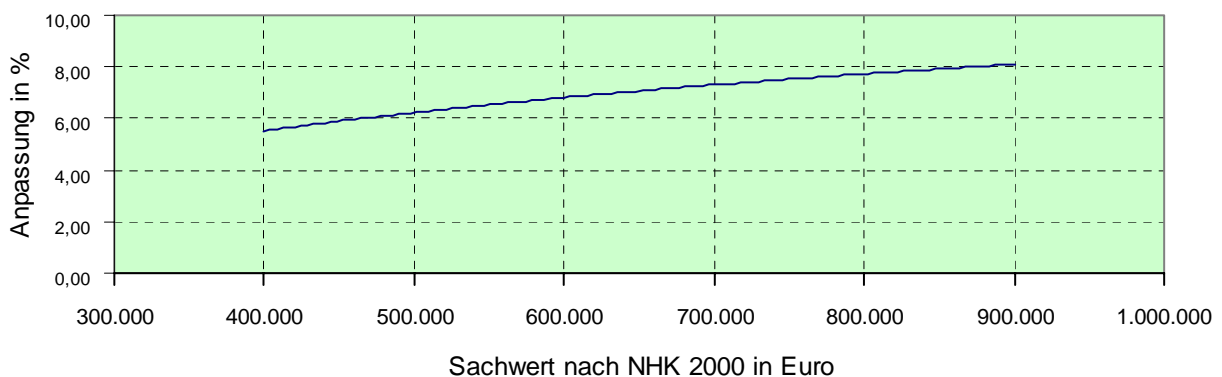
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



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 nachfolgend dargestellte Kurve beruht auf der in 2005 erfolgten Auswertung zur Marktanpassung. Sie wurde in 2007 durch jüngere Kauffälle aktualisiert. Der hier gezeigte Verlauf der Anpassungskurve erstreckt sich auf die bei diesen Objekten übliche Spanne der Sachwerte zwischen 400 Tsd. und 900 Tsd. Euro. 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.

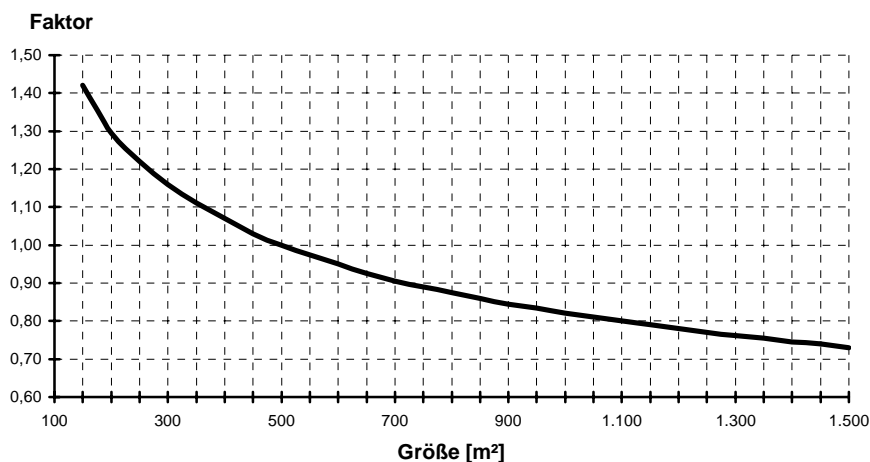


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
400.000	+ 6
500.000	+ 6
600.000	+ 7
700.000	+ 7
800.000	+ 8
900.000	+ 8

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

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat durch Beschluss am 29.03.2007 den Mietspiegel als Qualifizierten Mietspiegel i. S. § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt. Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel in Zusammenarbeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, der Stadtverwaltung der Bundesstadt Bonn, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen Bonn/Rhein-Sieg e. V. , dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversen Bad Godesberg e. V. und dem Mieterverein Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. erstellt. Die Mietdaten für den Mietspiegel wurden unter Mithilfe von Interviewern zum Stichtag 01.06.2006 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben.

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)“ entnommen 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. Der Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. im Internet unter www.bonn.de/gutachterausschuss über den Suchbegriff **Qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)** zu finden.

10.2 Gewerbliche Mietwerte

10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2005 bis 2007 rd. 250 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 offenbart 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.

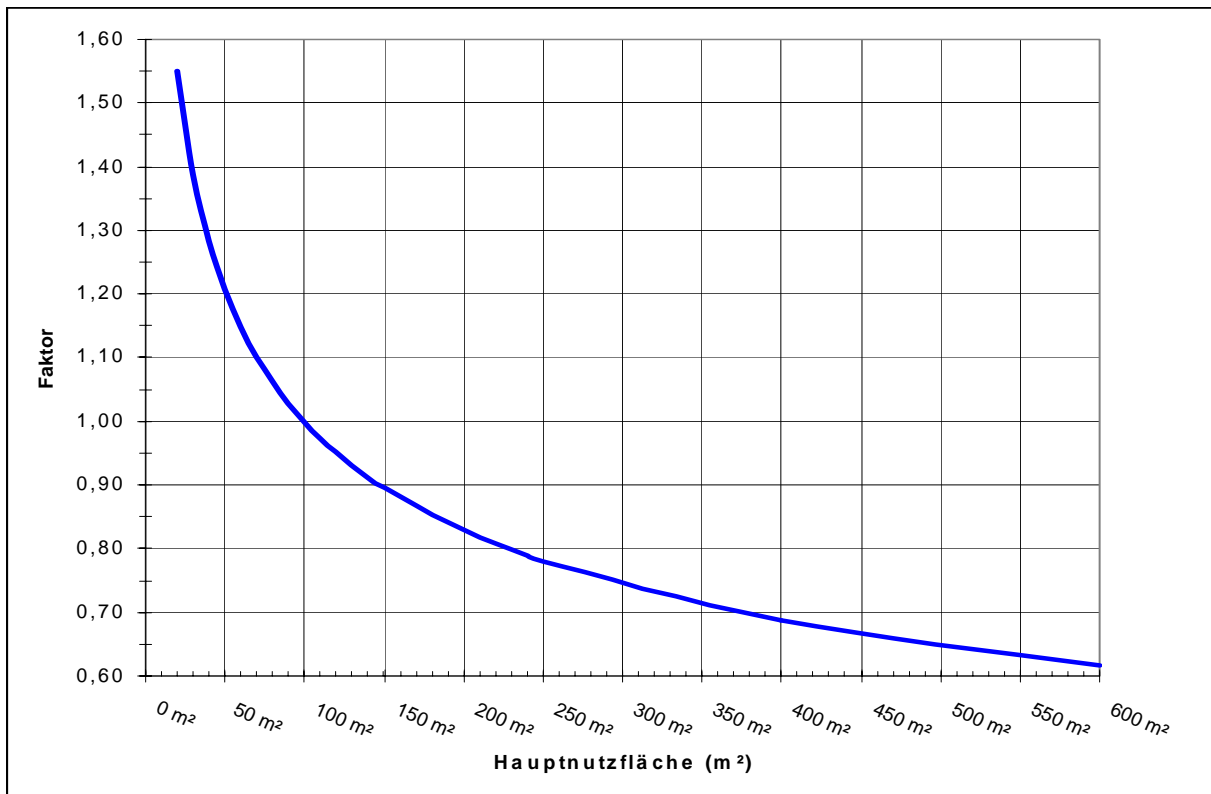
In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 140 €/m² bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 €/m².

Lage	(n)	50 m ²	80 m ²	120 m ²	400 m ²
		(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
Bonn					
1a - Lage	24	58 – 95	39 – 75	35 – 66	25 – 45
1b - Lage	28	32 – 55	29 – 40	17 – 38	13 – 31
1c - Lage	34	16 – 30	14 – 23	13 – 20	10 – 15
Poppelsdorf	13	9 – 21	8 – 19	8 – 18	7 – 13
Nebenlagen	45	8 – 18	8 – 17	7 – 16	6 – 13
Bad Godesberg					
1a - Lage	37	20 – 42	19 – 39	18 – 34	12 – 22
1b - Lage	24	14 – 26	12 – 21	10 – 18	8 – 17
Nebenlagen	14	8 – 17	9 – 15	7 – 14	5 – 12
Beuel					
Zentrum	6	9 – 20	9 – 16	8 – 14	7 – 13
Oberkassel	12	9 – 15	8 – 14	7 – 12	6 – 10
Hardtberg					
Duisdorf Zentrum	20	13 – 24	12 – 19	10 – 16	9 – 14
Brüser Berg	14	10 – 14	8 – 12	7 – 11	6 – 11

Anmerkung: (n) = Anzahl

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 über die Abhängigkeit marktüblicher Mieten von der Hauptnutzfläche im Erdgeschoss ist nachfolgend 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. 180 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2005 bis 2007 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:

	Lage	(n)	
a)	in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	30	9,00 und 13,50 €/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	35	7,50 und 11,50 €/m ²
c)	in guten und bevorzugten Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf zwischen	31	6,50 und 11,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	41	6,00 und 12,00 €/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	41	5,00 und 9,00 €/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.

Die Büromieten gelten in der Regel auch für Praxisnutzungen. Nur im Bonner Zentrum weichen die Mietwerte für Praxisräume von der ermittelten Miethöhe je m² Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab. Hier werden Mieten für Praxisräume (Ärzte, Anwälte, etc.) gezahlt, die 10 bis 20 Prozent über Mietniveau für Büroräume liegen.

10.2.3 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 725 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2005 bis 2007 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	
	EUR	(n)	EUR	(n)	EUR	(n)
Bonn-Zentrum (nur innerhalb des City-Rings)			60 – 110	(25)	40 – 60	(27)
Bonn-Bundesviertel			28 – 50	(13)	25 – 50	(8)
verdichtete Stadtlage	30 – 50	(73)	30 – 50	(237)	20 – 40	(75)
Gewerbegebiete	25 – 30	(10)	15 – 30	(9)	15 – 20	(30)
Ortslage	25 – 40	(52)	25 – 40	(106)	15 – 25	(27)

10.2.4 Mietwerte für Lagerflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lagerflächen basieren auf einer Auswertung von rd. 65 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2005 bis 2007 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 2008

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 NRW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW);

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

13.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands

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

13.1.3	Abschläge auf die Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands	
	<ul style="list-style-type: none"> • z.B. bei der Ermittlung von Werten zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen 	um bis zu 700 €
13.3	Auskünfte durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte und Internetauskünfte	
	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Auskünfte einfacher Art 	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 €