



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

Grundstücksmarktbericht 2009

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2008 zum Stichtag 1.01.2009**

**Bericht über die Entwicklung des
Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2009**

- 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 2008	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 1.01.2009	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
9.2.1 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2009	41
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	42
9.4 Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	43
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999	43
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und -Doppelhaushälften der Baujahre 1935 bis 1999	44
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"	44
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	45
10. Mieten	45
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	45
10.2 Gewerbliche Mietwerte	46
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	46
10.2.2 Mietwerte für Büroräume	47
10.2.3 Mietwerte für Stellplätze	47
10.2.4 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	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).

Die ehemalige Bundeshauptstadt trägt seit dem Berlin/Bonn-Beschluss im Jahre 1991 die offizielle Bezeichnung "Bundesstadt". Sechs Bundesministerien haben weiterhin ihren ersten Dienstsitz in Bonn, und über 20 Bundesbehörden - darunter Bundesrechnungshof und Bundeskartellamt - sind seit 1991 hierher umgezogen. Ab 1996 ist Bonn als Standort von nunmehr 17 Einrichtungen der Vereinten Nationen einzige UN-Stadt Deutschlands.

Neben ihrer nach wie vor politischen Bedeutung und ihrem Ruf als Universitätsstadt mit rd. 30.000 Studenten gewinnt die Stadt Bonn zunehmend als internationaler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kongressstandort an Beachtung. Beispielhaft hierfür sei die Stiftung CAESAR (Center of Advanced European Studies and Research) genannt.

Der wachsenden Bedeutung als Kongressstadt wird durch umfangreiche Baumaßnahmen zur Erweiterung des WCCB (World Conference Center Bonn) 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 gegenwärtig rd. 316.300 (Stand 31.12.2008). In den 18 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 3,9 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 146.900	rd. 71.400	rd. 66.300	rd. 31.700
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

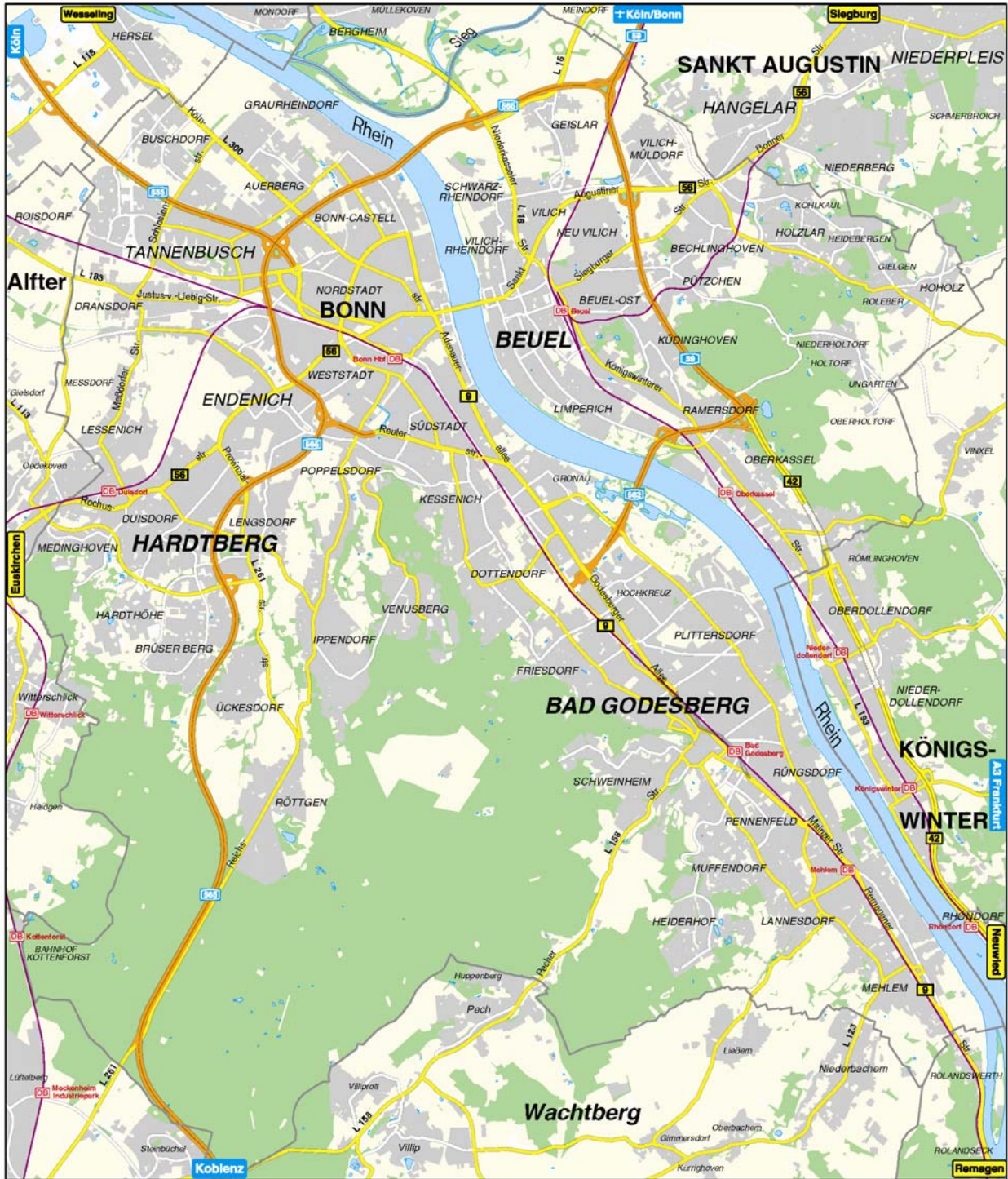
Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.120 ha; davon sind rd. 4.678 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 7.030 ha dienen als Grün-, Agrar- und Waldfläche. Der bebaute Bereich teilt sich wie folgt auf:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 1.960 ha	rd. 1.168 ha	rd. 1.034 ha	rd. 516 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 im Stadtgebiet sind auf Grund der Insellage zwischen den benachbarten Landkreisen begrenzt.

Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn



Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn

Im Berichtsjahr 2008 wurden im Stadtgebiet rd. 870 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2008 auf rd. 161.500 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2008 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
2008	871	425	182	238	26	161.476

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Mit 3.246 registrierten, notariell beurkundeten Kauffällen bewegte sich die Fallzahl im Jahre 2008 zahlenmäßig nahezu auf dem Niveau des Jahres 2007. Mit insgesamt nur 47 Fällen weniger (- 1,4%) kam die rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen in den Jahren 2006 und 2007 annähernd zum Stillstand.

Auch der Blick auf die **Fallzahlen** in den drei Marktsegmenten **Unbebaute Grundstücke** (416 Fälle / - 2,8%), **Bebaute Grundstücke** (1.099 Fälle / + 0,6%) sowie **Wohnungs- und Teileigentum** (1.581 Fälle / -1,7%) zeigt annähernd stabiles Marktgeschehen*. Die dem Gutachterausschuss in 2008 gemeldete Anzahl von 75 Zwangsversteigerungsfällen entsprach ebenfalls annähernd der des Vorjahres (78).

Bei den Geldumsätzen in 2008 verzeichnete der Grundstücksmarkt in Bonn einen deutlichen Rückgang gegenüber dem des Jahres 2007. So reduzierte er sich im Marktsegment der unbebauten Grundstücke um rd. 12%, bei bebauten Grundstücken um rd. 43% und beim Wohnungseigentum um rd. 1%.

Bei detaillierter Betrachtung wird allerdings deutlich, dass sich diese rückläufige Umsatzentwicklung nicht auf alle Teilmärkte bezog. So verzeichnete der Geldumsatz z. B. bei unbebautem baureifem Land entgegen dem Vorjahrestrend wieder ein leichtes Steigen von rd. 2% auf rd. 51 Mio €, und auch der Geldumsatz im Teilmarkt bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stieg um rd. 1% von rd. 204 Mio € auf rd. 206 Mio €. Von stark rückläufigen Geldumsätzen waren dagegen der Teilmarkt Rohbauland (rd. - 63%) und der Teilmarkt der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte (rd. - 69%) betroffen sowie die Gewerbe- und Industrieobjekte (rd. - 50%). An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass in den Jahren 2006 und 2007 hier für Bonner Verhältnisse außergewöhnlich hohe Geldumsätze zu verzeichnen waren, vorrangig ausgelöst durch die Veräußerung einiger weniger hochpreisiger Einzelimmobilien im Rahmen von Fondsverkäufen. Mit insgesamt rd. 175 Mio € hat sich der Geldumsatz in den Teilmärkten Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte sowie Gewerbe- und Industrieobjekte wieder in die Größenordnung der Geldumsätze der Jahre 2004 und 2005 zurück entwickelt. Auch bei den Mehrfamilienhaus- und Mischobjekten verringerte sich der Geldumsatz gegenüber 2007 um rd. 12%. Der Geldumsatz im Bereich des Teilmarktes Eigentumswohnungen blieb mit rd. 187 Mio € gegenüber rd. 189 Mio € in 2007 nahezu stabil.

*) Nicht berücksichtigt sind in den Zählstatistiken und Auswertungen des Gutachterausschusses die Fälle, in denen Kapitalgesellschaften im Rahmen von Firmenverkäufen Immobilien veräußert haben.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Mit 416 Kauffällen im Jahre 2008 verringerte sich die Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke im Vergleich zu 2007 lediglich um 12 Fälle. Auch bei genauerer Betrachtung des Marktsegmentes Unbebaute Grundstücke wird deutlich, dass es hier im Vergleich zum Vorjahr bei der Anzahl der Kauffälle nur geringfügige Verschiebungen gab. Während sich z. B. beim Bauland (baureifes Land) die Fallzahl um 17 verringerte, erhöhte sich im Teilmarkt Bauerwartungsland die Kauffallzahl um 28 Fälle.

Eine deutliche Veränderung ist dagegen beim Flächenumsatz in den einzelnen Teilmärkten zu beobachten. Während der Umsatzrückgang im Teilmarkt baureifes Land mit rd. - 6% gegenüber dem Umsatz in 2007 vergleichsweise moderat ausfiel, verringerte sich der Flächenumsatz insgesamt von 76,6 ha auf 36,5 ha. Dieser kräftige Rückgang ist insbesondere beim Rohbauland und beim reinen Agrarland festzustellen, aber auch das begünstigte Agrarland war von einem rückläufigen Flächenumsatz betroffen. Lediglich das Bauerwartungsland verzeichnete einen geringfügigen Zuwachs von 0,7 ha auf 1,4 ha.

Bei der Entwicklung des Geldumsatzes im Marktsegment Unbebaute Grundstücke ist festzustellen, dass beim baureifen Land im Jahre 2008 rd. 1 Mio € mehr umgesetzt wurden als in 2007, während beim Rohbauland, beim begünstigten Agrarland und beim reinen Agrarland rückläufig Umsatzzahlen zu verzeichnen waren; beim Bauerwartungsland blieb der Umsatz unverändert auf niedrigem Vorjahresniveau von rd. 1 Mio €.

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 sowohl für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch für eine Mehrfamilienhaus- oder gemischte Nutzung eine steigende Preisentwicklung festzustellen war, blieb das Preisniveau im Bereich der unbebauten Flächen für Gewerbe- und Industrienutzungen stabil. Der Gutachterausschuss beschloss die durchschnittliche Entwicklung der Grundstückspreise zum 1.01.2009 für eine Ein- und Zweifamilienhausnutzung mit + 4%, für eine Mehrfamilienhaus- und Mischnutzung mit + 2% und für eine Gewerbe- und Industrienutzung mit \pm 0%.

1.2 Bebaute Grundstücke

Das Marktsegment Bebaute Grundstücke (wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt) war mit 1.082 registrierten Kauffällen im Jahre 2008 von einer leicht steigenden Entwicklung gegenüber 2007 gekennzeichnet (+ 0,6%), wobei diese Entwicklung vorrangig von den Fallzahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 21 Fälle) und bei den Mehrfamilienhaus- und Mischobjekten (+ 28 Fälle) bestimmt wurde. Aber auch die Gewerbe- und Industrieobjekte verzeichneten einen geringfügigen Zuwachs. Rückläufig waren dagegen die Fallzahlen bei Objekten für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsnutzungen sowie bei sonstigen bebauten Objekten.

Der Flächenumsatz verzeichnete einen Rückgang um rd. 15% auf 75,3 ha. Von dieser rückläufigen Entwicklung waren sowohl die Ein- und Zweifamilienhausobjekte als auch die Mehrfamilienhaus- und Mischobjekte sowie die Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte betroffen. Einzig die Gewerbe- und Industrieobjekte zeigten einen geringfügigen Zuwachs im Flächenumsatz um rd. 1 ha.

Der Geldumsatz im Teilmarkt der bebauten Grundstücke erlebte in 2008 allerdings einen Rückgang, der ebenso wie seine Zunahme in 2007 als außergewöhnlich und für Bonn als untypisch zu bezeichnen war. Die Entwicklung im Vorjahr war vorrangig ausgelöst worden durch die Veräußerung einiger weniger hochpreisiger Einzelimmobilien in den Teilmärkten Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte sowie Gewerbe-/Industrieobjekte im Rahmen von Fondsverkäufen, was sich in 2008 nicht wiederholte (Rückgang in 2008: - 362 Mio € bzw. rd. - 10 Mio €). Aber auch der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhaus- und Mischobjekten verzeichnete einen Umsatzrückgang (- 19 Mio €). Entgegen dieser Entwicklung konnten die Ein- und Zweifamilienhausobjekte beim Umsatz geringfügig von rd. 204 Mio € in 2007 auf rd. 206 Mio € in 2008 zulegen.

Die für 2008 ermittelten durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen (auf der Basis von 290 ausgewerteten Objekten) stellen sich im Vergleich zu 2007 (325 ausgewertete Objekte) je nach Gebäudeart und Baujahr differenziert dar mit der Folge, dass eine generelle Aussage zur Preisentwicklung in diesem Teilmarkt nicht getroffen werden kann (s. auch S. 24).

1.3 Wohnungseigentum

Die Anzahl aller Kauffälle im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum verhielt sich im Vergleich zum Vorjahr in 2008 nahezu stabil. Bei näherer Betrachtung wird allerdings deutlich, dass hier der Teilmarkt der **Erstverkäufe nach Umwandlung** einen starken Rückgang zu verzeichnen hatte (- 167 Fälle). Diese rückläufige Entwicklung der Kauffallzahlen konnte jedoch von den gestiegenen Fallzahlen bei **Erstverkauf nach Neubau** (+ 56 Fälle) und **Weiterver-**

kauf (+ 105 Fälle) nahezu kompensiert werden. Der Geldumsatz bei Wohnungseigentum verringerte sich von rd. 189 Mio € im Jahr 2007 auf rd. 187 Mio € in 2008. Die Entwicklung der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m² Wohnfläche zeigt je nach Teilmarkt ein nahezu stagnierendes bzw. auch ein fallendes Preisniveau. So lagen die Durchschnittspreise der neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) annähernd auf Vorjahresniveau und die der 10 – 25 Jahre alten Wohnungen rd. 1% unter denen des Jahres 2007. Die gezahlten Durchschnittspreise für 26 – 40 Jahre alte Wohnungen fielen um rd. 4 %.

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. Dieter Hagemann, Oberliegenschaftsrat
- Dipl.-Ing. Franz Rudolf Rosauer, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Karl Schwarting, Liegenschaftsdirektor a. D.
- Dipl.-Ing. Hans-Joachim Wiese, Kreisvermessungsdirektor a. D.

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Walter Belz, Architekt BDB
- Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt
- Edith Bosau-Epperlein, Immobilienmaklerin
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige
- Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, MinRat a. D.
- Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Urban Lemmen, Architekt und Statiker
- Dipl.-Ing. Andreas Martini, Architekt
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, ÖbVerm.-Ing.
- Dipl.-Sachverständiger (DIA) Wieland Münch
- 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

- Angelika Kelter FA Bonn-Innenstadt
- Manfred Klein FA Bonn-Außenstadt
- Sabine Schüpp FA Bonn-Außenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

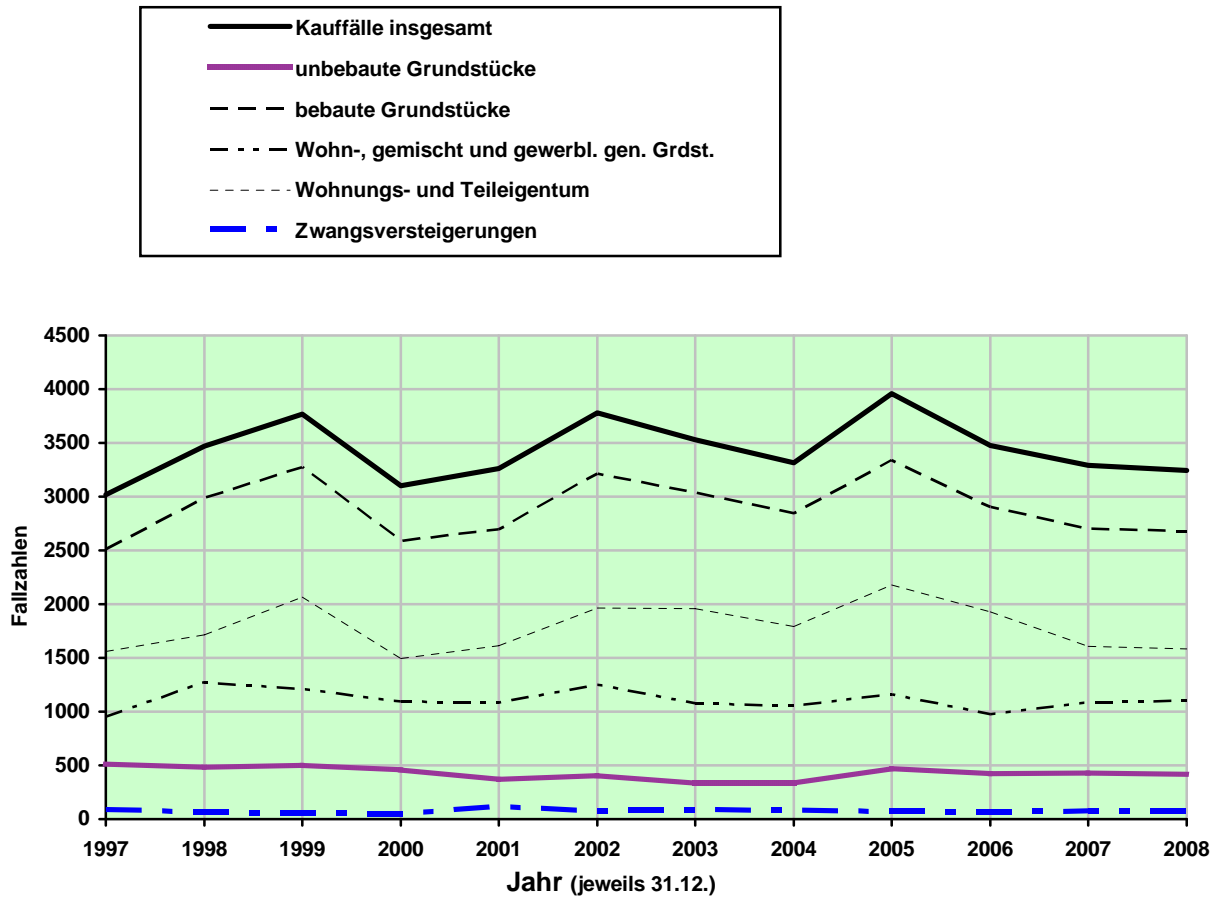
Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.055 Urkunden mit insgesamt 3.246 Kauffällen, die im Jahr 2008 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2007 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % gefallen ist.

Die Anzahl der Kauffälle im Marktsegment unbebaute Grundstücke fiel gegenüber 2007 um 2,8 % geringer aus (**ohne** Zwangsversteigerungs- und Erbbaurechtsfälle), bei der Anzahl der Kauffälle des Marktsegmentes Wohnungs- und Teileigentum war eine Abnahme von 1,7 % zu verzeichnen. Dem entgegen stieg die Zahl der Kauffälle für bebaute wohn-, gemischt oder gewerblich genutzte Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,6 %.

Kaufjahr / Veränderung	2004	04/05 [%]	2005	05/06 [%]	2006	06/07 [%]	2007	07/08 [%]	2008
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.318	+ 19,3	3.957	- 12,2	3.474	- 5,2	3.293	- 1,4	3.246
1.1 Unbebaute Grundstücke	335	+ 40,9	472	- 11,0	420	+ 1,9	428	- 2,8	416
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	2.844	+ 17,4	3.339	- 13,0	2.904	- 7,0	2.701	- 0,8	2.680
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.052	+ 10,6	1.163	- 16,0	977	+ 11,8	1.092	+ 0,6	1.099
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.792	+ 21,4	2.176	- 11,4	1.927	- 16,5	1.609	- 1,7	1.581
1.3 Zwangsversteigerungen	86	- 17,4	71	- 4,2	68	+ 14,7	78	- 3,8	75
1.4 Erbbaurechte	53	+ 41,5	75	+ 9,3	82	+ 4,9	86	- 12,8	75
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.119	+ 18,9	3.709	- 13,7	3.202	- 5,3	3.033	- 0,5	3.019
2.1 Unbebaute Grundstücke	306	+ 39,5	427	- 8,4	391	- 0,2	390	+ 0,5	392
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	*		3.282	- 14,4	2811	- 6,0	2.643	- 0,6	2.627
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	*		1.132	- 17,4	935	+ 15,0	1.075	+ 0,6	1.082
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	*		2.150	- 12,7	1.876	- 16,4	1.568	- 1,5	1.545

*) 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 2008 wie folgt dar:



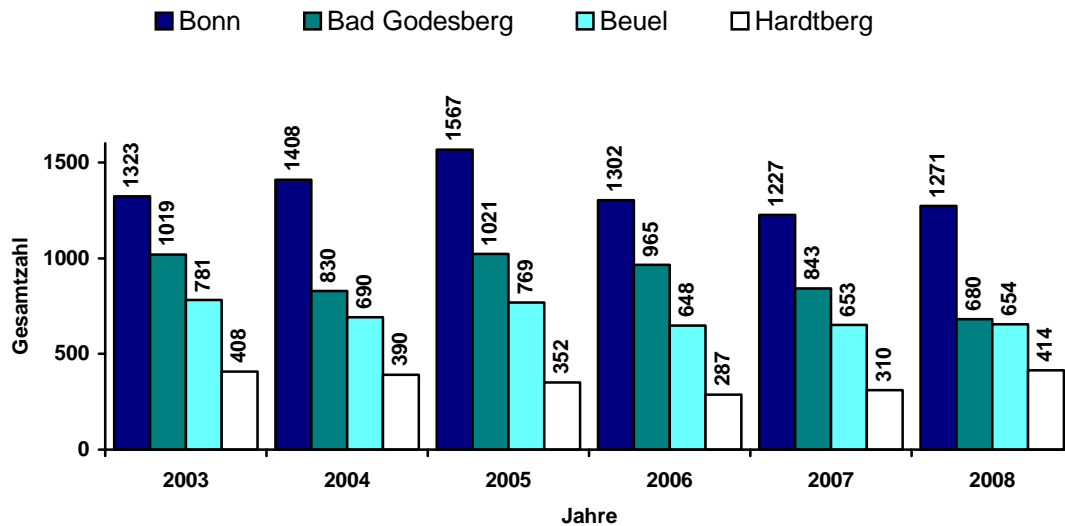
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.019) im Vertragsjahr 2008 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.271	680	654	414
unbebaute Grundstücke	101	54	150	87
bebaute Grundstücke				
Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	475	242	266	99
Wohnungs- und Teileigentum	695	384	238	228

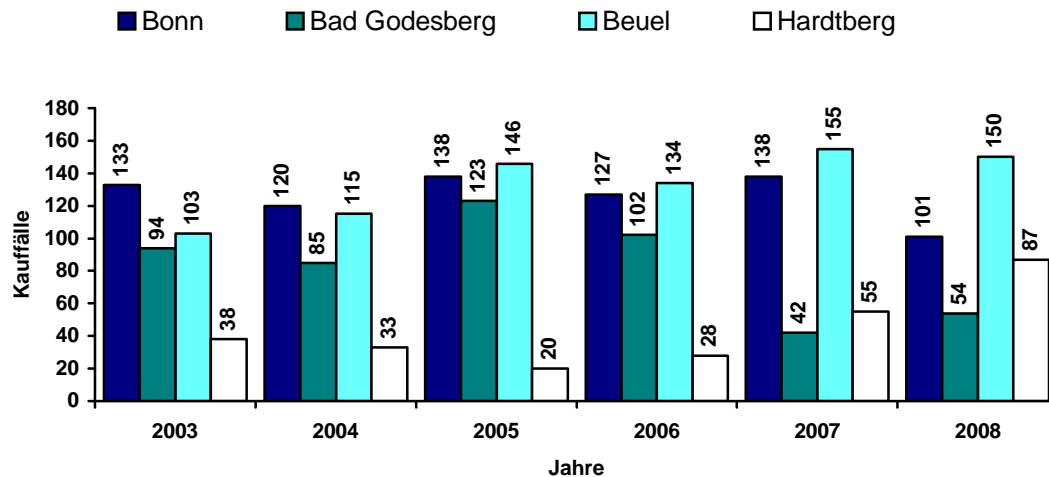
Hinweis: Die den nachfolgenden Diagrammen zu Grunde liegenden Auswertungen beinhalten ab dem Jahre 2005 nur noch die Kauffälle des **gewöhnlichen** Geschäftsverkehrs.

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

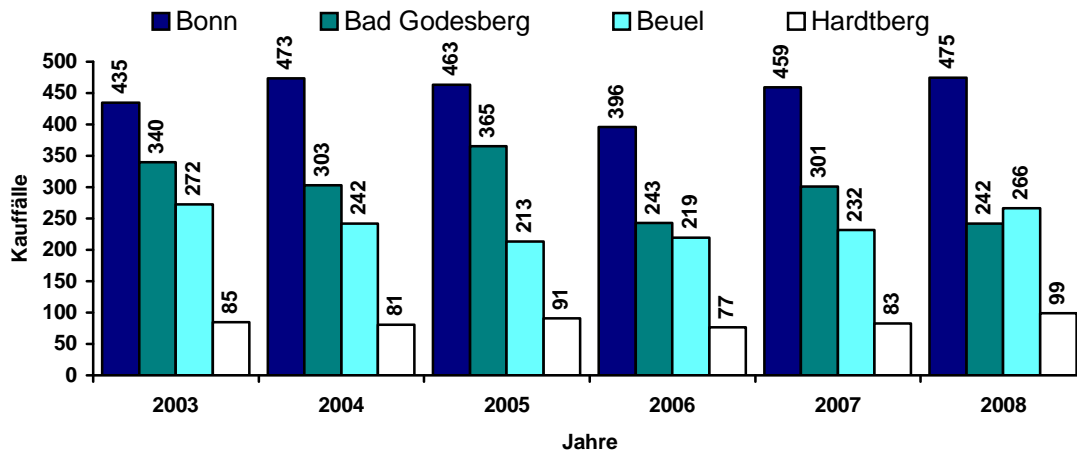
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



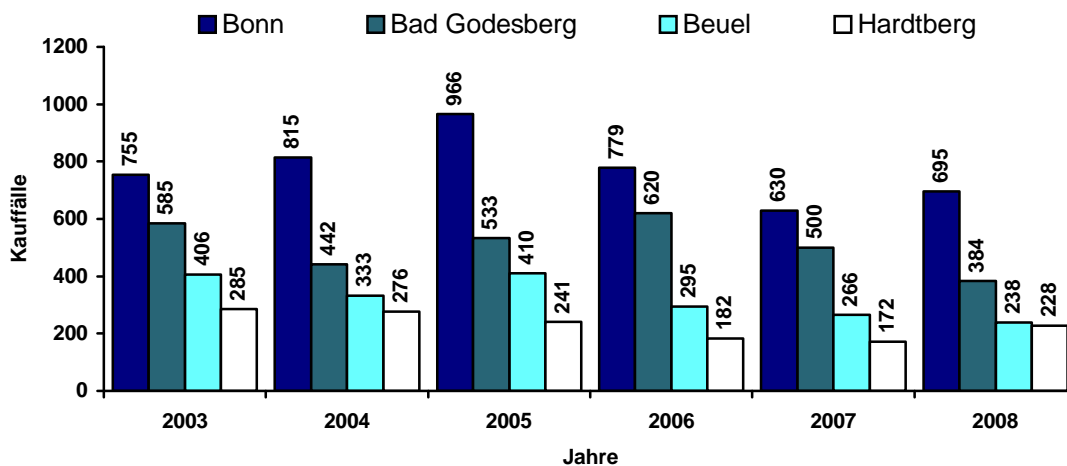
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

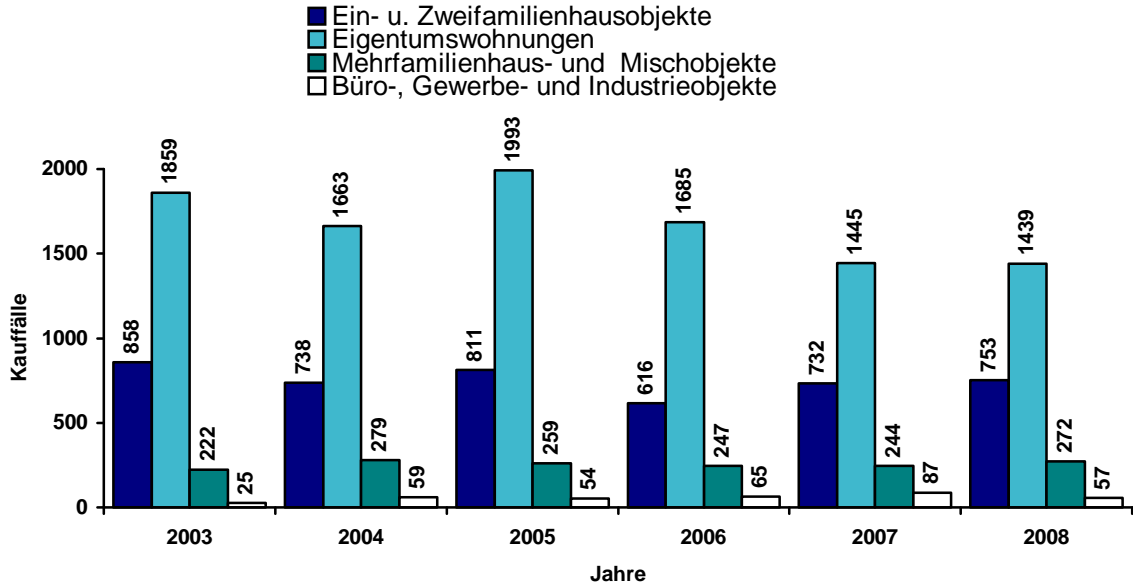


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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

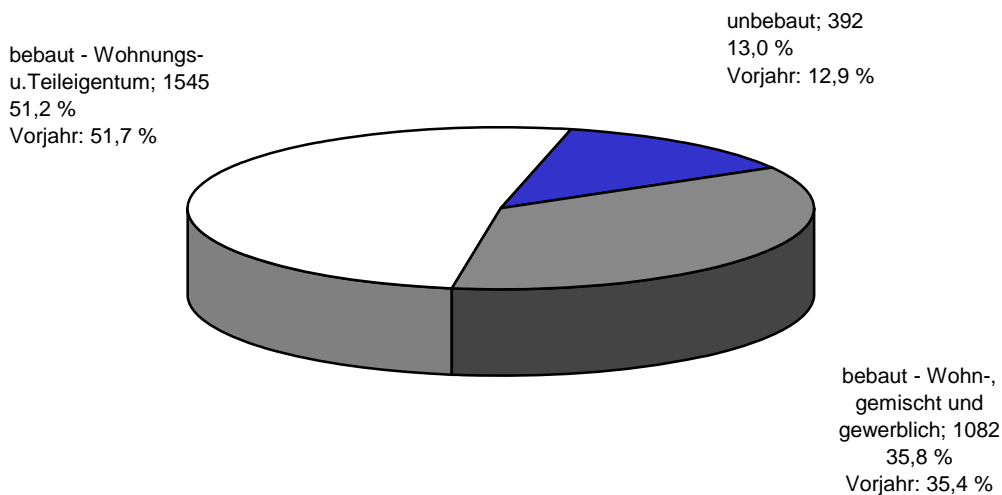
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



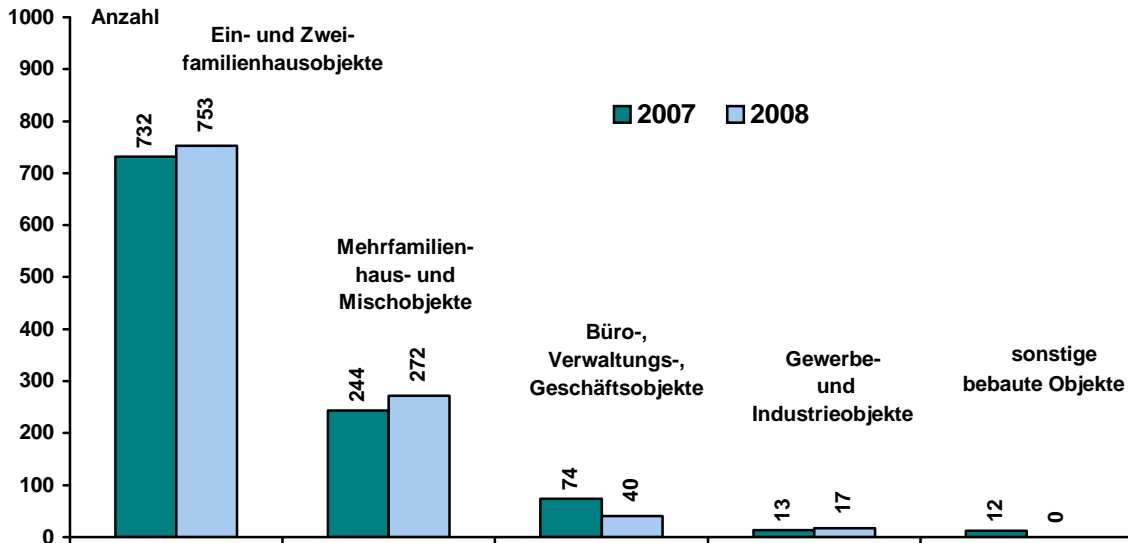
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	2964	2739	3117	2613	2508	2521

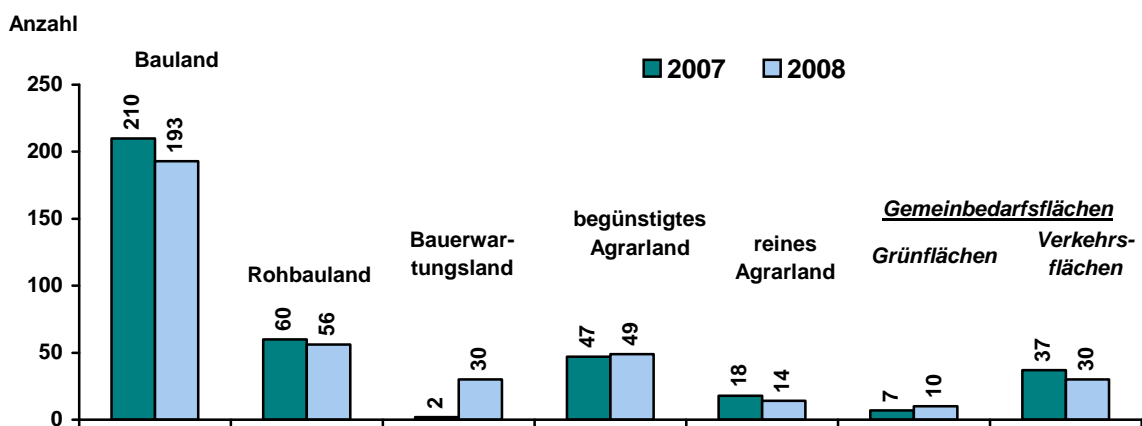
4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1 (2.0)



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

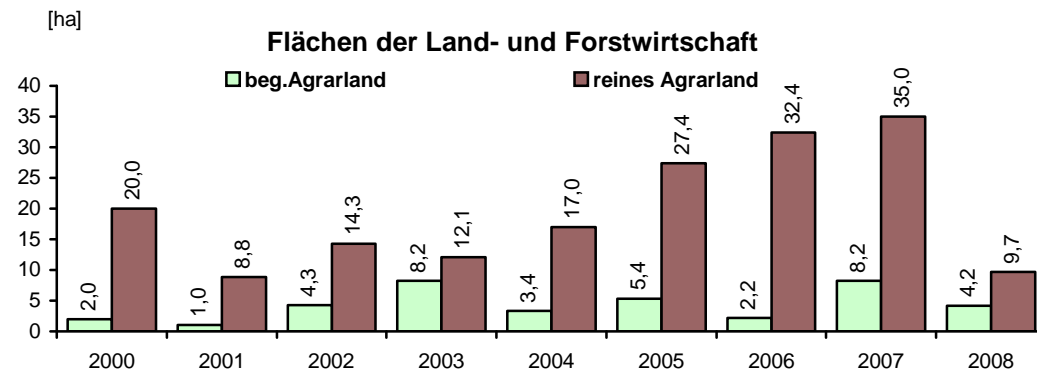
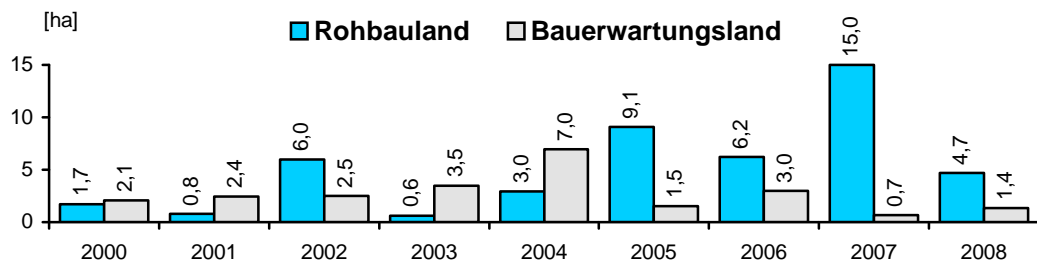
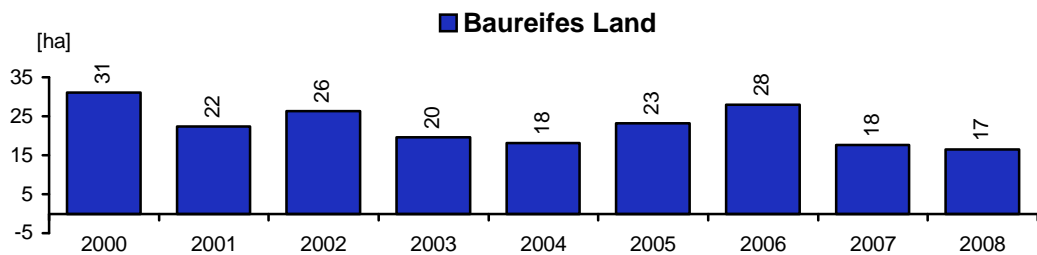
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2000 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 2008 ca. 0,90 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
57,4	41,8	53,5	48,7	48,4	66,6	71,7	76,6	36,5

hiervon entfielen auf:

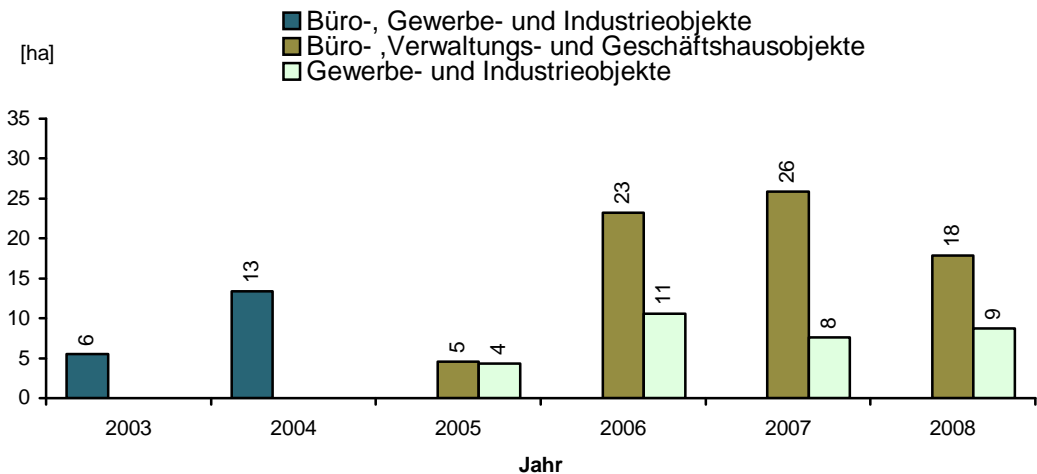
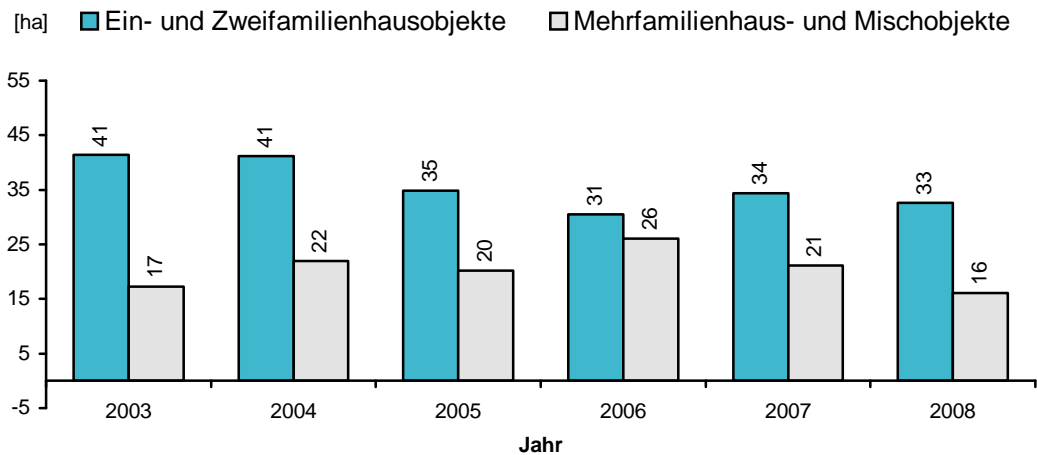


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2003	2004	2005	2006	2007	2008
64,2	76,6	63,9	90,3	89,0	75,3

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

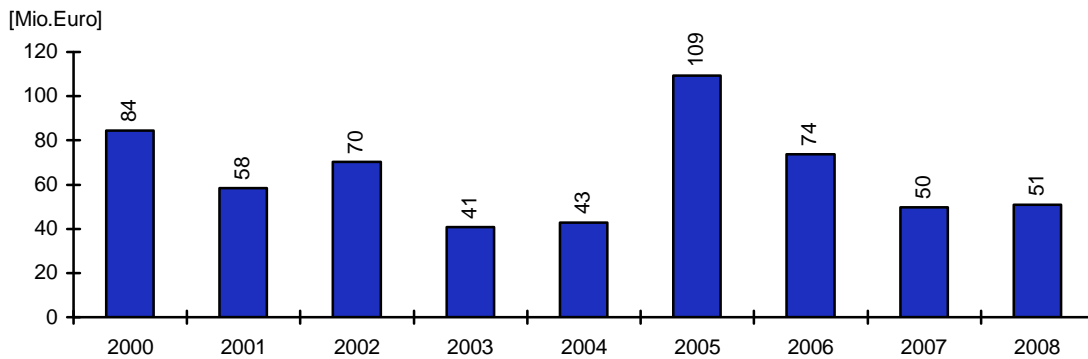
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Gesamtumsatz

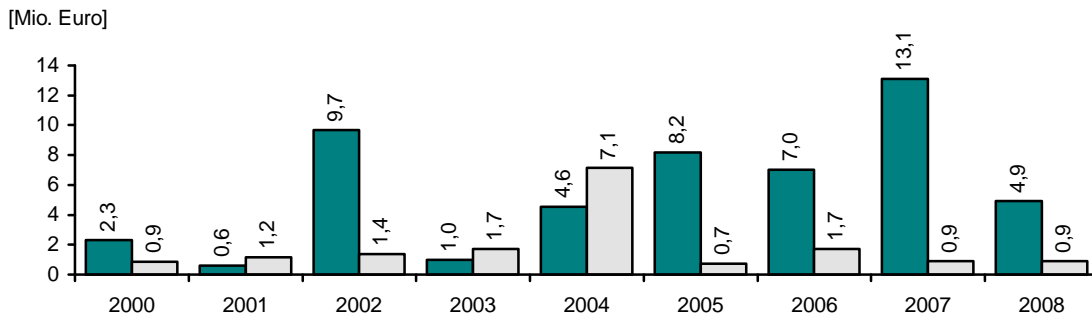
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
88,1	60,5	83,1	48,8	55,3	120,9	83,3	67,2	59,5

hiervon entfielen auf:

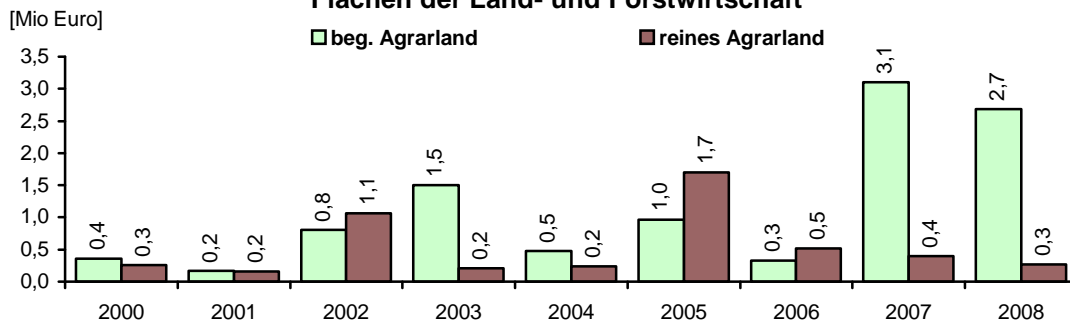
Baureifes Land



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

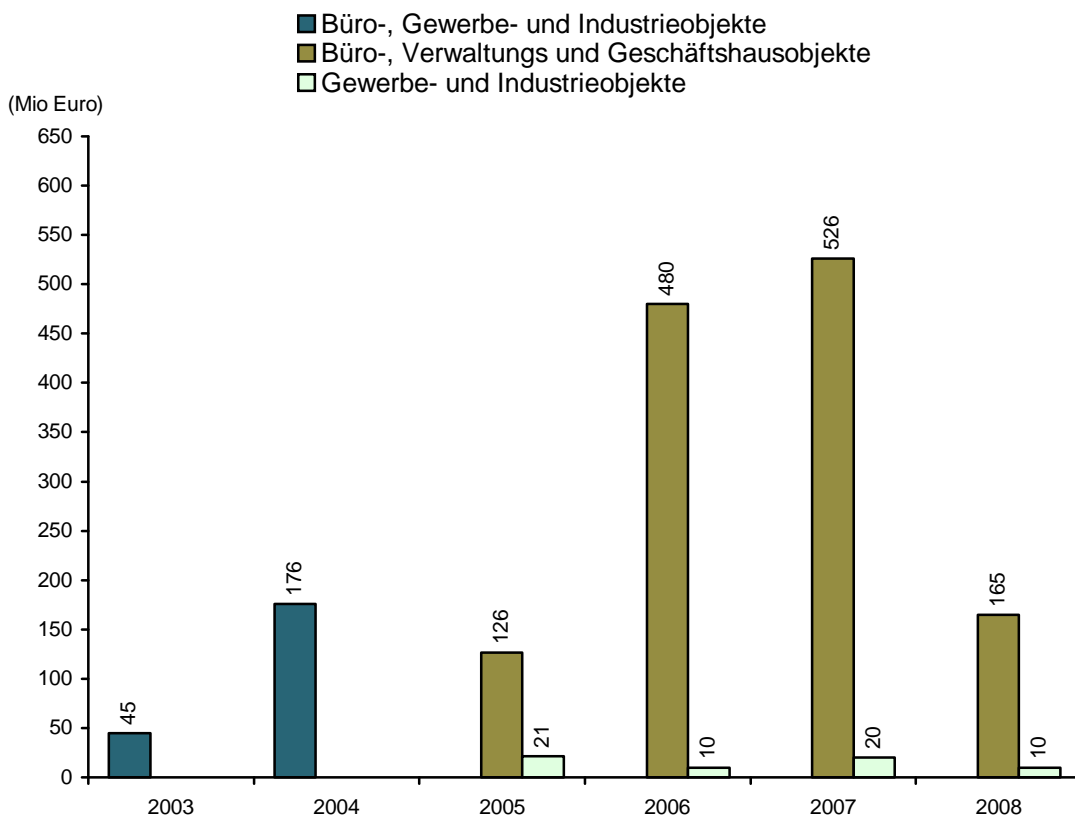
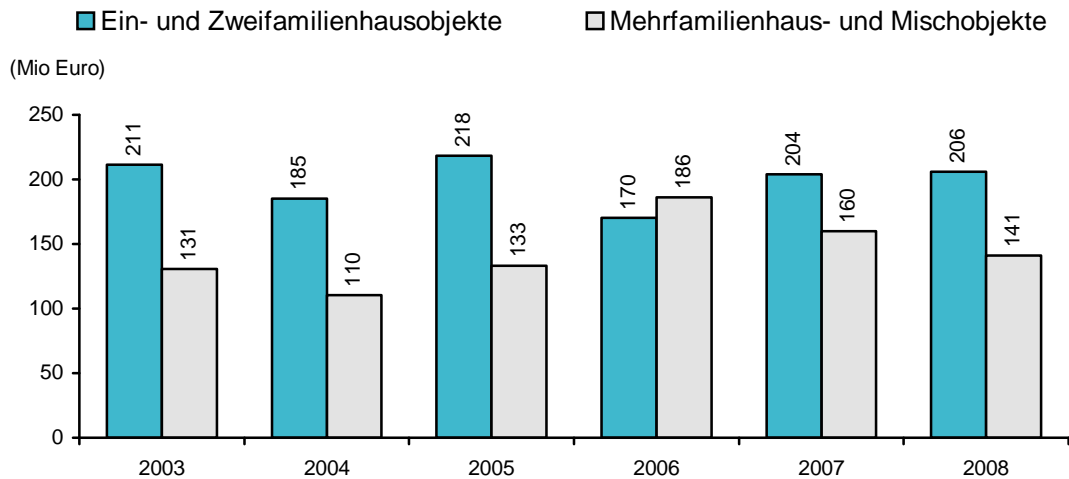


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

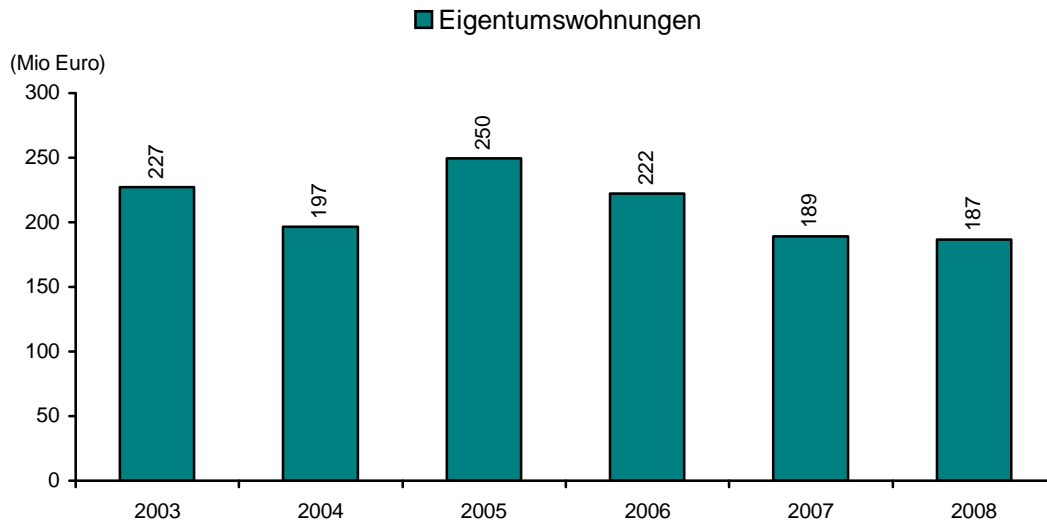
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2003	2004	2005	2006	2007	2008
386,7	471,4	499,1	846,3	910,3	521,7

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

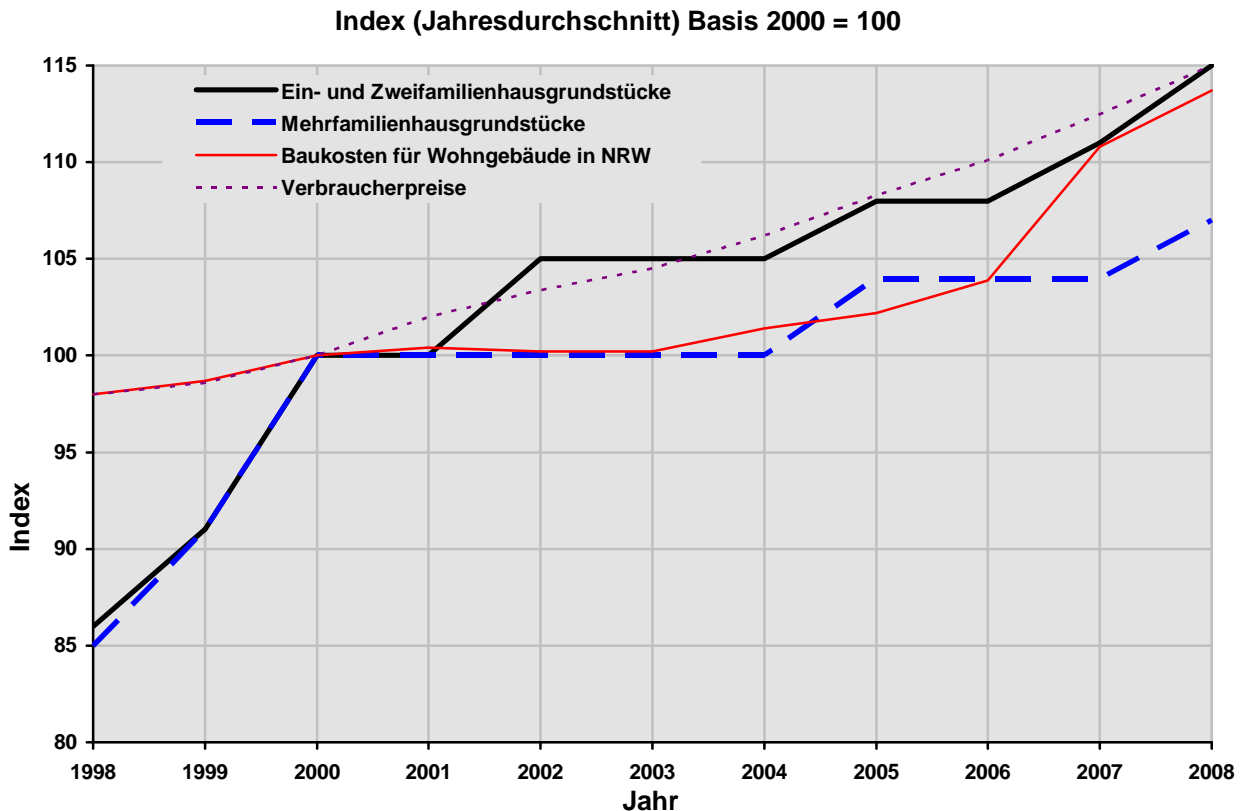
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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

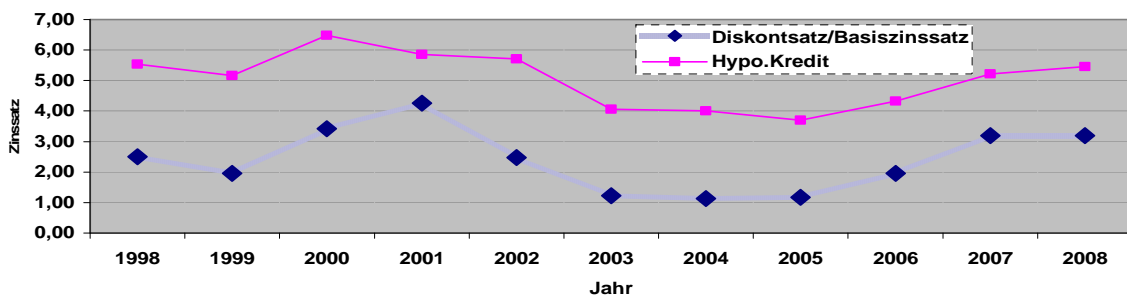
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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 1998 (jeweils Jahresdurchschnitt) zeigt die nachfolgende Darstellung:



5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2008 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2008.

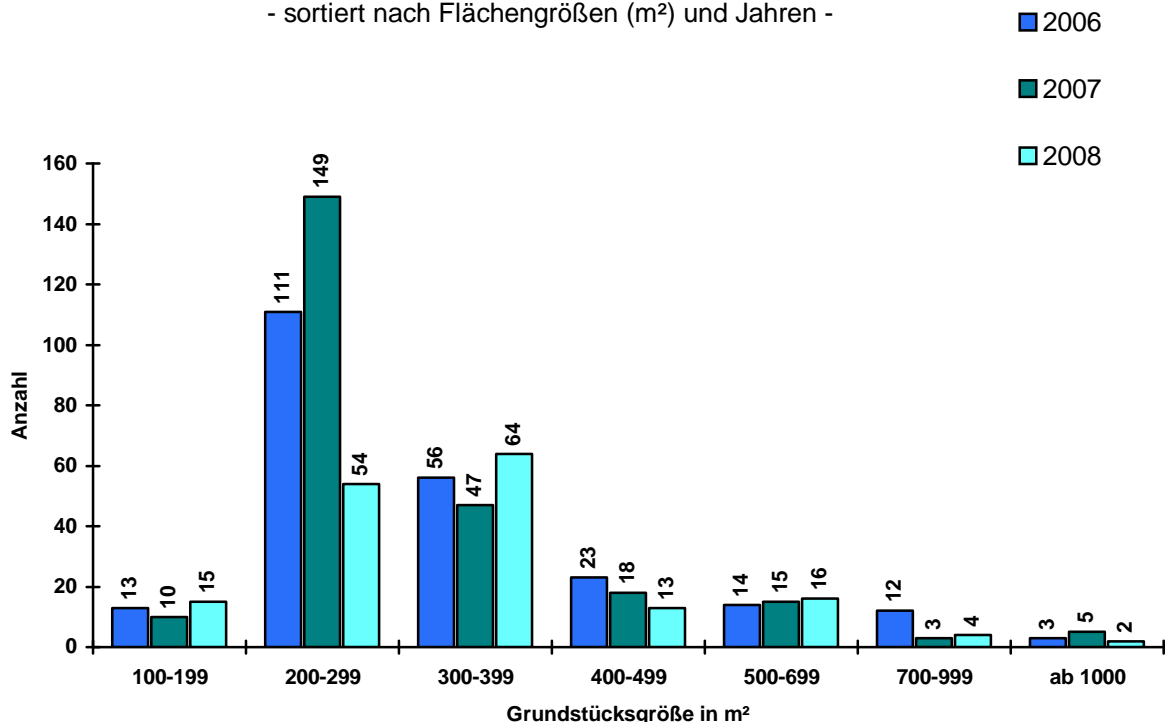


5.2 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 Vergleich mit den Vorjahren die Anzahl der veräußerten Grundstücke im Berichtsjahr 2008 mit insgesamt 168 Fällen deutlich rückläufig war (rd. – 32 % im Vergleich zu 2007). Die Ursache hierfür liegt vorrangig darin begründet, dass in den Jahren zuvor mehrere neu erschlossene Baugebiete für die individuelle Ein- und Zweifamilienhausbebauung gleichzeitig auf dem Bonner Grundstücksmarkt vermarktet wurden, was 2008 nicht mehr der Fall war.

Des Weiteren zeigt die Auswertung, dass sich diese rückläufige Entwicklung offenbar in der bis dahin zahlenmäßig stärksten Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke niederschlug. Aber auch die Gruppe der 400 bis 499 m² großen Baugrundstücke entwickelte sich rückläufig. Dem entgegen verhielt sich der Umsatz der Gruppe der 300 bis 399 m² großen Grundstücke; hier wurde eine Zunahme von 17 Fällen registriert. Nahezu konstant stellen sich die Kauffallzahlen in den übrigen Gruppen dar.

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

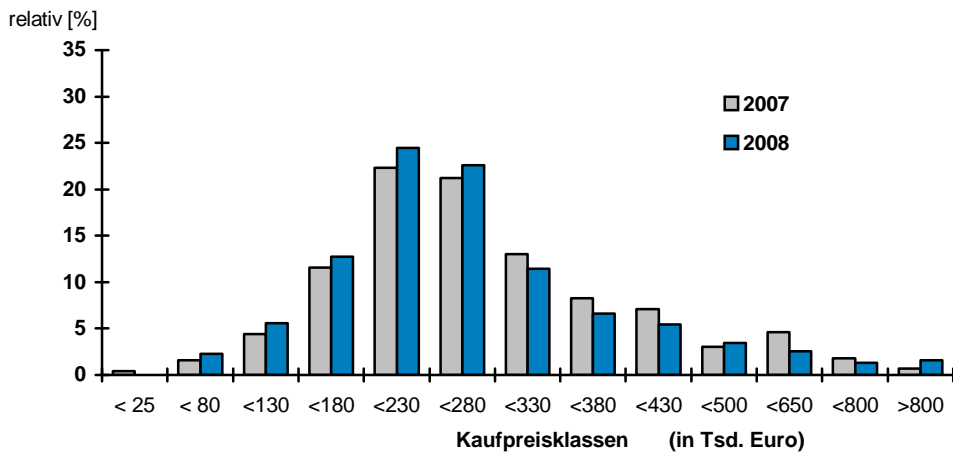


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

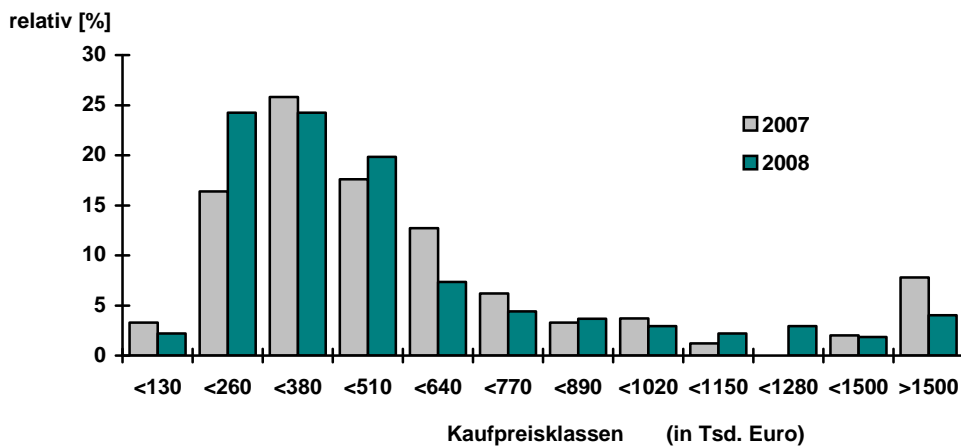
Die Gesamtkaufpreise der 2008 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



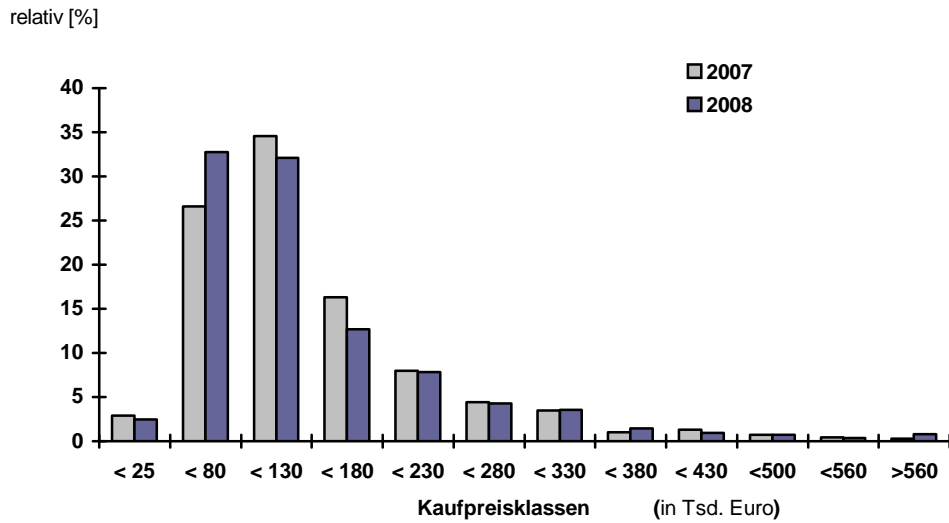
2008(absolut)	0	17	42	96	184	170	86	50	41	26	19	10	12	(753)
2007(absolut)	3	12	32	85	163	155	95	61	52	22	34	13	5	(732)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2008 (absolut)	6	66	66	54	20	12	10	8	6	8	5	11	(272)
2007 (absolut)	8	40	63	43	31	15	8	9	3	0	5	19	(244)

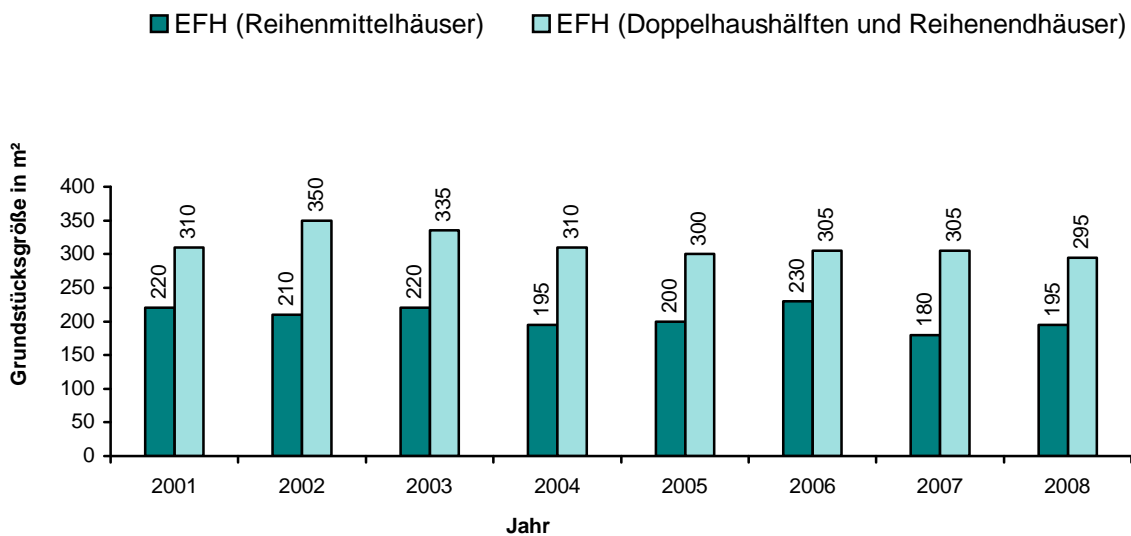
6.1.3. Wohnungseigentum



2008 _(absolut)	36	471	462	182	113	62	51	21	14	10	5	12	(1439)
2007 _(absolut)	42	385	500	236	116	64	50	14	19	10	5	4	(1445)

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 685 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2007 und 2008 ermittelt wurden (Ausnahme siehe **). Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon 604 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	2007 - 2008	8	490	670.000	404.000	851.000	7	183	3.604
	1975 - 2006	32	585	365.000	212.000	698.000	30	165	2.292
	1950 - 1974	80	565	271.000	125.000	590.000	80	127	2.202
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	24	570	289.000	117.000	715.000	22	127	2.402
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2007 - 2008	77	190	258.000	180.000	348.000	59	144	1.788
	1975 - 2006	66	215	223.000	75.000	399.000	62	131	1.757
	1950 -1974	45	240	191.000	95.000	272.000	41	111	1.743
	bis 1949	19	230	205.000	70.000	360.000	17	133	1.567
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2007 -2008	126	300	304.000	180.000	513.000	92	148	2.079
	1975 - 2006	63	345	267.000	135.000	415.000	63	138	2.005
	1950 - 1974	98	370	225.000	128.000	592.000	89	119	2.003
	bis 1949	17	385	237.000	90.000	540.000	16	128	1.951
freistehende „Villa“	1890 - 1939	10**	1.955	907.000	347.000	1.890.000	6	318	3.172
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1890 - 1914	20	305	431.000	270.000	700.000	20	202	2.197

* zu Wohnlagen siehe auch Hinweis in Pkt. 10.1 ** 2006-2008

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

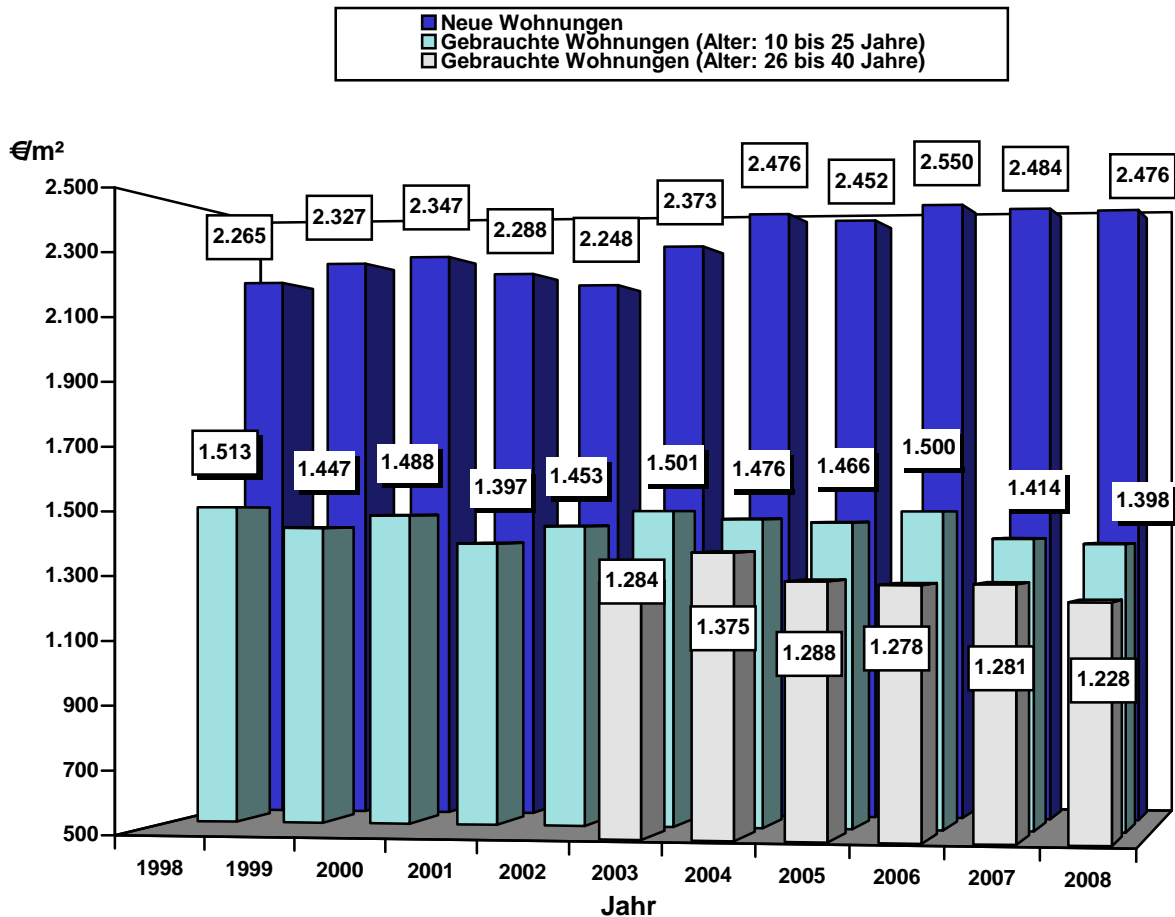
7. Eigentumswohnungen

7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 821 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2008 für selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. Hierbei sind keine Differenzierungen nach Ausstattungsstandards und Wohnungsgrößen vorgenommen worden.

Die Durchschnittspreise sowohl im Teilmarkt der Neubauwohnungen (bis 3 Jahre alt, 226 Fälle) als auch im Teilmarkt der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (307 Fälle) blieben in 2008 gegenüber 2007 nahezu stabil. Die Auswertung des Teilmarktes der 26 bis 40 Jahre alten Altbauten* (288 Fälle) zeigt allerdings ebenfalls ein Nachgeben des durchschnittlich gezahlten Preises gegenüber dem Vorjahr um 4,1 %.

*) im Jahr 2003 erstmals vorgenommen



Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

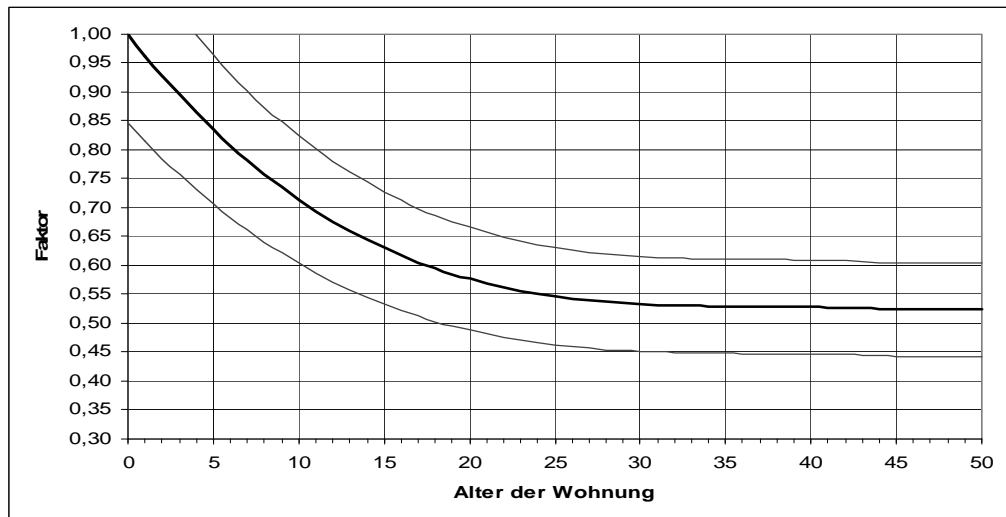
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	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
2008	145	105	123	94	96

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.

Für die ausgewerteten Fälle wurde eine Standardabweichung (mittlerer Fehler des Einzelwertes, siehe Darstellung in der Grafik) von $\pm 0,154$ ermittelt. Der Vertrauensbereich für die Indexreihe wird bei einer 95 %igen Sicherheit (Konfidenzintervall 95 %) mit $\pm 0,0035$ angegeben. Das Anpassungsmaß R^2 wurde mit 0,52 ermittelt.

7.3 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1176 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2008 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

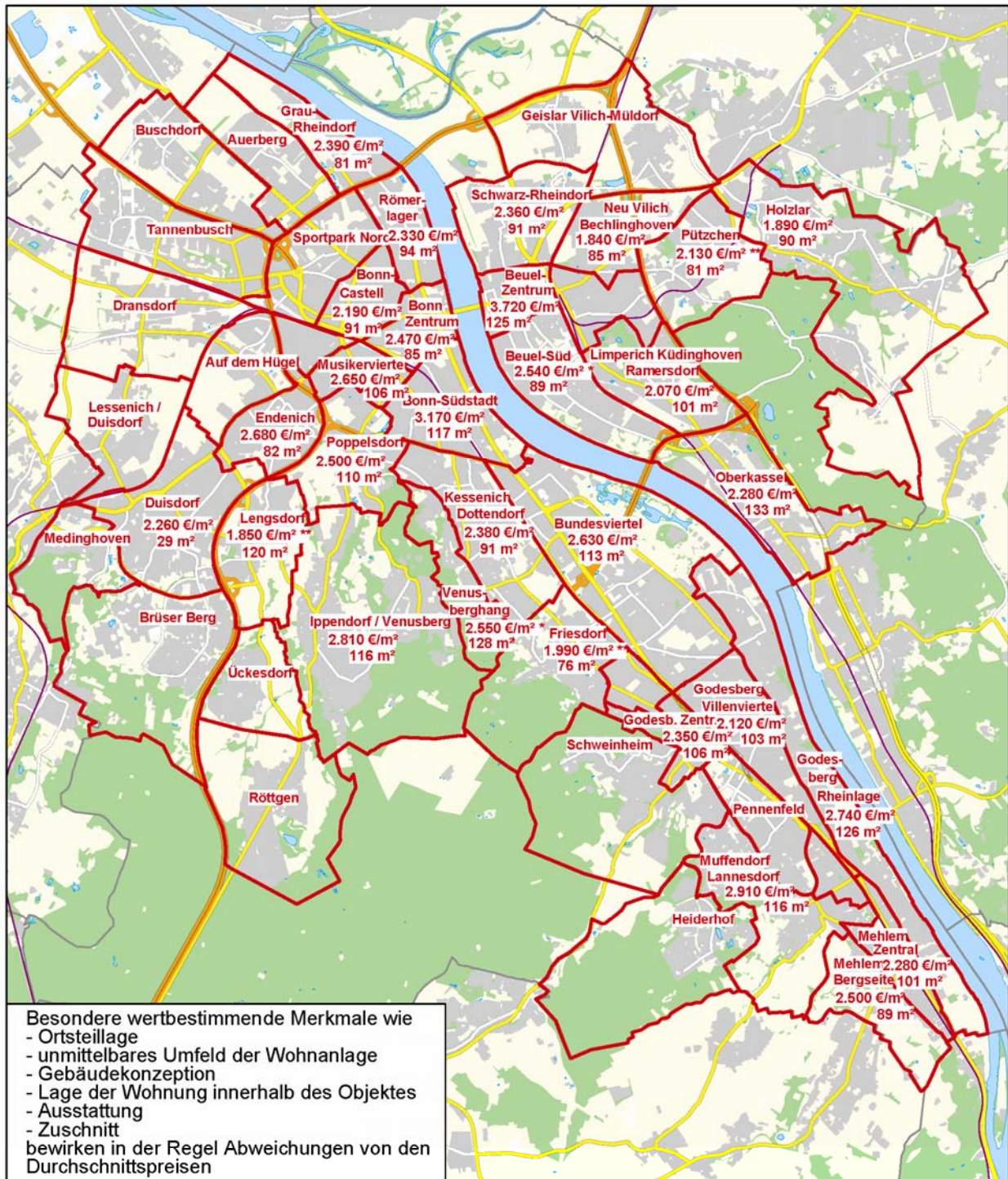
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	39	93 m²	1.901 €/m²
1950 - 1959	168	74 m²	1.263 €/m²
1960 - 1969	139	72 m²	1.274 €/m²
1970 - 1979	195	73 m²	1.214 €/m²
1980 - 1989	216	64 m²	1.284 €/m²
1990 - 1999	157	64 m²	1.531 €/m²
2000 - 2008	262	83 m²	2.404 €/m²

Die o. g. Durchschnittspreise sind sowohl mittels Kaufpreisen von alten als auch von modernisierten Wohnungen gebildet worden. Bei den Altersgruppen bis 1969 ist zu berücksichtigen, dass diese in der Regel modernisiert wurden. Bei den Altersklassen zwischen 1950 bis 1969 ist des weiteren zu beachten, dass diese oftmals einen großen Grundstücksanteil haben.

Die Untersuchung von 352 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2008 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	2007 bis 2008 (Neubau)	32	84 m²	2.415 €/m²
Weiterverkauf	2000 - 2006	10	82 m²	1.991 €/m²
	1990 - 1999	38	79 m²	1.565 €/m²
	1980 - 1989	64	76 m²	1.289 €/m²
	1970 - 1979	49	80 m²	1.153 €/m²
	1960 - 1969	30	75 m²	1.263 €/m²
	1950 - 1959	21	78 m²	1.335 €/m²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2006	-	-	-
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	1	100 m²	1.270 €/m²
	1970 - 1979	26	90 m²	1.299 €/m²
	1960 - 1969	17	78 m²	1.259 €/m²
	1950 - 1959	64	75 m²	1.182 €/m²

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2009



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Käuffällen

** 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 2006 bis 2008. 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
Graurheindorf	6	2.390	+/- 262	81 m ²	2.151	2.791
Bonn-Castell	16	2.190	+/- 195	91 m ²	1.785	2.534
Römerlager	19	2.330	+/- 132	94 m ²	1.933	2.527
Bonn-Zentrum	16	2.470	+/- 238	85 m ²	2.113	2.927
Musikerviertel	18	2.650	+/- 198	106 m ²	2.356	3.182
Poppelsdorf	7	2.500	+/- 107	110 m ²	2.340	2.664
Bonn-Südstadt	32	3.170	+/- 559	117 m ²	2.164	4.383
Endenich	9	2.680	+/- 128	82 m ²	2.453	2.852
Duisdorf	78	2.260	+/- 78	29 m ²	1.989	2.438
Lengsdorf	**	1.850		120 m ²		
Ippendorf/Venusberg	9	2.810	+/- 260	116 m ²	2.264	3.112
Kessenich/Dottendorf	21	2.380	+/- 195	91 m ²	1.976	2.636
Venusberghang	20	2.550	+/- 512	128 m ²	2.115	4.500
Bundesviertel	26	2.630	+/- 229	113 m ²	1.927	2.921
Friesdorf	**	1.990		76 m ²		
Godesberg Zentrum	5	2.350	+/- 120	106 m ²	2.175	2.477
Godesberg Villenviertel	41	2.120	+/- 321	103 m ²	1.519	3.534
Godesberg Rheinlage	74	2.740	+/- 497	126 m ²	1.817	4.417
Muffendorf/Lannesdorf	26	2.910	+/- 425	116 m ²	2.415	3.876
Mehlem Bergseite	7	2.500	+/- 360	89 m ²	2.040	3.109
Mehlem Zentral	5	2.280	+/- 210	101 m ²	1.877	2.460
Schwarz-Rheindorf	36	2.360	+/- 296	91 m ²	1.910	3.236
Neu Vilich/Bechlinghoven	12	1.840	+/- 36	85 m ²	1.762	1.897
Beuel-Zentrum	10***	3.720	+/- 368	125 m ²	3.069	4.197
Beuel-Süd	*	2.540		89 m ²		
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	10	2.070	+/- 137	101 m ²	1.912	2.235
Oberkassel	22	2.280	+/- 289	133 m ²	1.839	2.832
Pützchen	**	2.130		81 m ²		
Holzlar	7	1.890	+/- 49	90 m ²	1.843	1.996

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.

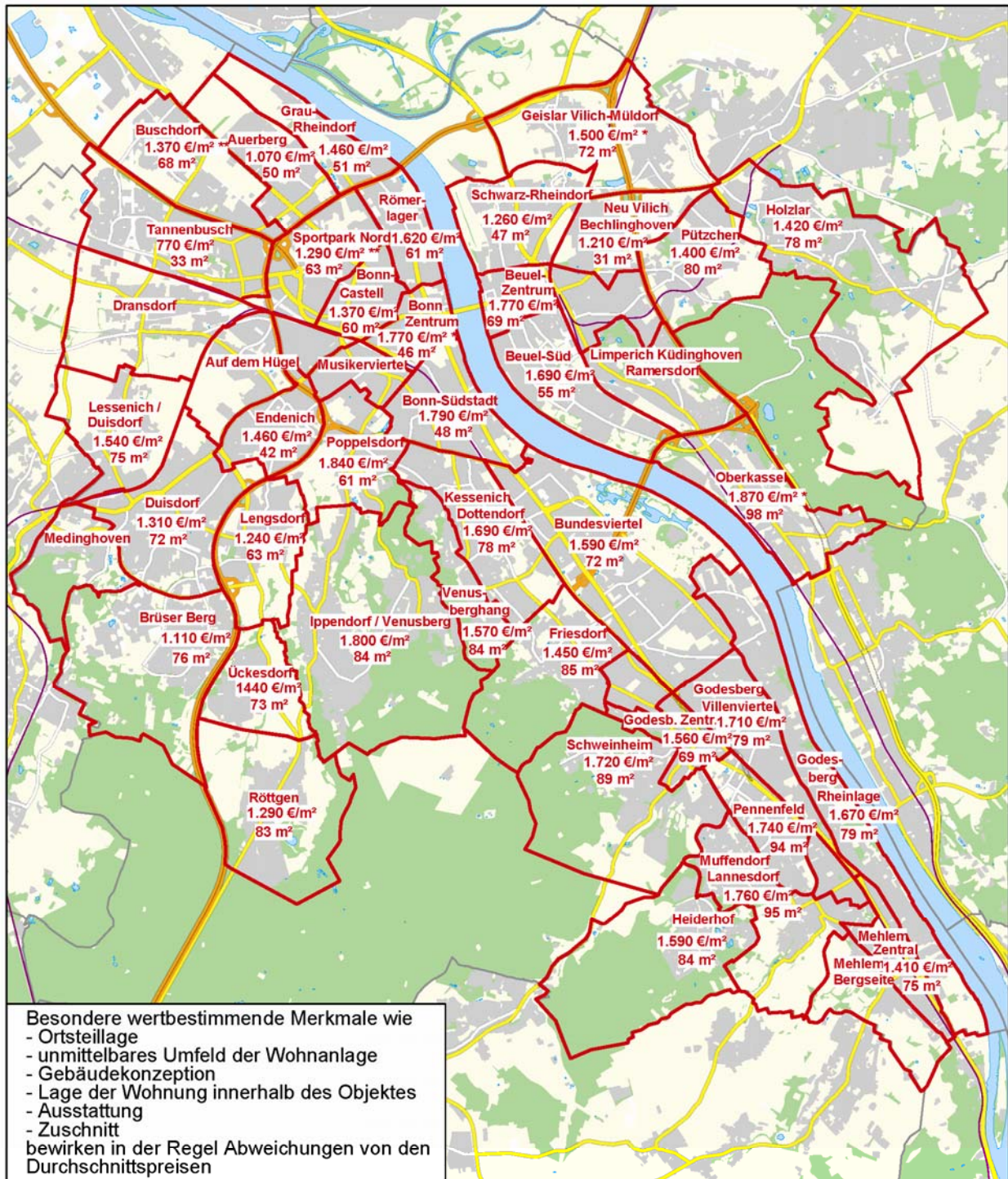
Bei den mit *** versehenen Fällen handelt es sich mehrheitlich um Objekte in direkter Rheinlage.

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 2006 bis 2008 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2006 bis 2008 mit rd. 12.510 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 1.01.2009



Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2006 bis 2008. 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.

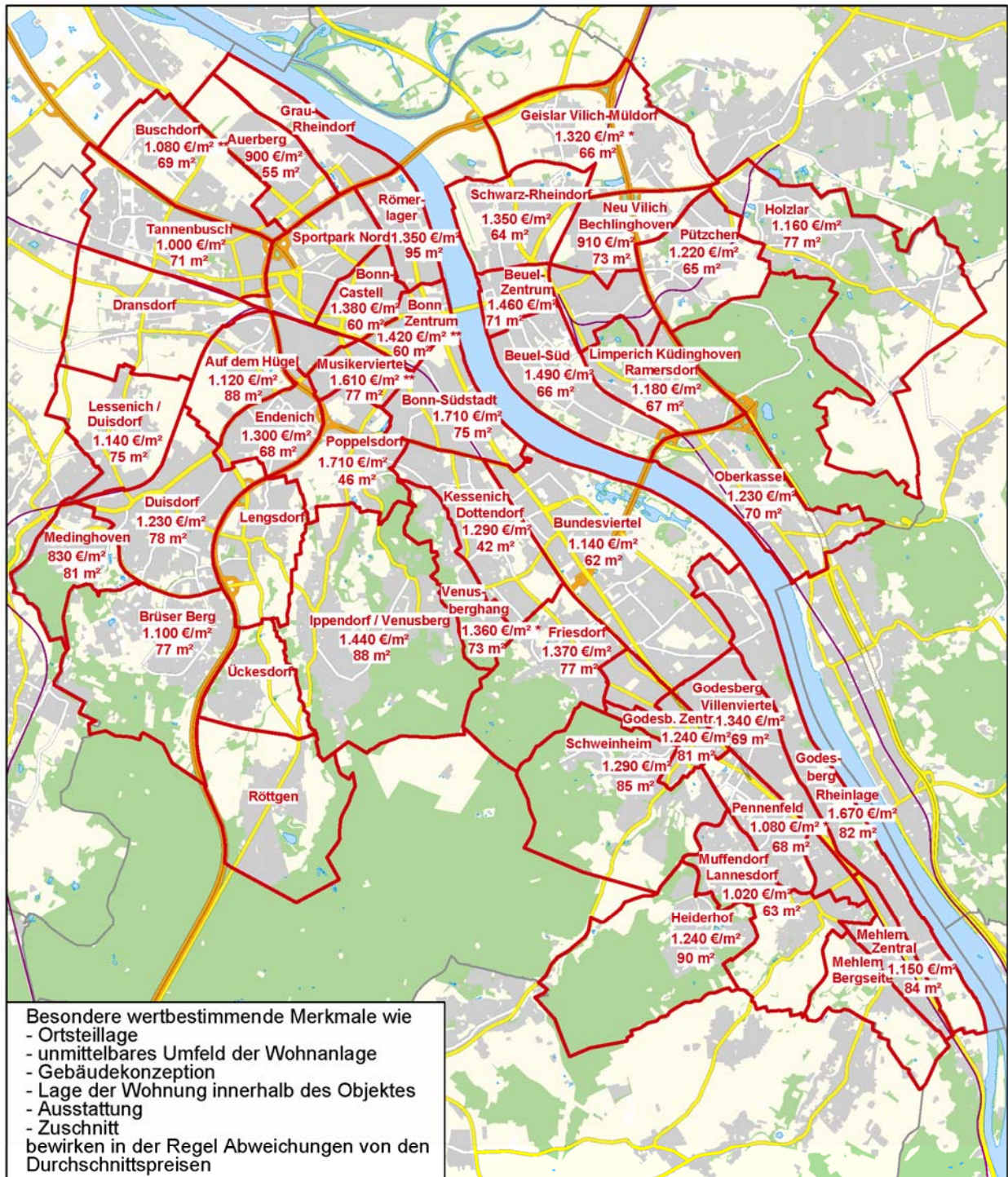
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Graurheindorf	5	1.460	+/- 247	22	51 m ²	1.207	1.847
Auerberg	17	1.070	+/- 342	15	50 m ²	636	1.751
Buschdorf	**	1.370			68 m ²		
Tannenbusch	120	770	+/- 408	20	33 m ²	359	2.400
Sportpark Nord	**	1.290			63 m ²		
Bonn-Castell	42	1.370	+/- 374	20	60 m ²	752	2.174
Römerlager	13	1.620	+/- 283	19	61 m ²	1.299	2.299
Bonn-Zentrum	*	1.770		20	46 m ²		
Poppelsdorf	21	1.840	+/- 330	15	61 m ²	1.483	2.591
Bonn-Südstadt	18	1.790	+/- 323	19	48 m ²	1.293	2.596
Endenich	52	1.460	+/- 220	20	42 m ²	928	2.066
Lessenich/Duisdorf	42	1.540	+/- 222	15	75 m ²	1.049	2.490
Duisdorf	14	1.310	+/- 261	19	72 m ²	877	1.823
Lengsdorf	7	1.240	+/- 186	20	63 m ²	984	1.568
Ippendorf/Venusberg	13	1.800	+/- 299	15	84 m ²	1.308	2.316
Kessenich/Dottendorf	41	1.690	+/- 273	17	78 m ²	987	2.252
Venusberghang	11	1.570	+/- 327	20	84 m ²	984	2.187
Bundesviertel	7	1.590	+/- 253	21	72 m ²	1.163	2.055
Friesdorf	8	1.450	+/- 266	19	85 m ²	836	1.702
Brüser Berg	54	1.110	+/- 227	20	76 m ²	662	2.021
Ückesdorf	6	1.440	+/- 258	24	73 m ²	992	1.746
Röttgen	15	1.290	+/- 272	20	83 m ²	981	1.970
Godesberg Zentrum	11	1.560	+/- 182	12	69 m ²	1.188	1.790
Godesberg Villenviertel	7	1.710	+/- 351	22	79 m ²	1.259	2.314
Godesberg Rheinlage	59	1.670	+/- 299	18	79 m ²	1.055	2.589
Schweinheim	10	1.720	+/- 331	17	89 m ²	1.103	2.150
Heiderhof	85	1.590	+/- 127	14	84 m ²	1.024	2.022
Muffendorf/Lannesdorf	15	1.760	+/- 475	16	95 m ²	1.056	2.535
Pennenfeld	9	1.740	+/- 108	11	94 m ²	1.572	1.907
Mehlem Zentral	19	1.410	+/- 271	17	75 m ²	1.017	2.107
Geislar/Vilich-Müldorf	*	1.500		12	72 m ²		
Schwarz-Rheindorf	32	1.260	+/- 513	18	47 m ²	448	2.262
Neu Vilich/Bechlinghoven	17	1.210	+/- 220	17	31 m ²	826	1.667
Beuel-Zentrum	27	1.770	+/- 333	15	69 m ²	1.122	2.407
Beuel-Süd	64	1.690	+/- 334	14	55 m ²	1.108	2.472
Oberkassel	*	1.870		12	98 m ²		
Pützchen	6	1.400	+/- 90	15	80 m ²	1.258	1.511
Holzlar	44	1.420	+/- 263	16	78 m ²	806	2.040

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 2006 bis 2008 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2009



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 2006 bis 2008. 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	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Auerberg	63	900	+/- 200	34	55 m ²	533	1.500
Buschdorf	**	1.080			69 m ²		
Tannenbusch	20	1.000	+/- 251	32	71 m ²	590	1.463
Bonn-Castell	14	1.380	+/- 263	33	60 m ²	926	1.875
Römerlager	36	1.350	+/- 357	29	95 m ²	715	2.100
Bonn-Zentrum	**	1.420			60 m ²		
Bonn-Musikerviertel	**	1.610			77 m ²		
Bonn-Südstadt	6	1.710	+/- 467	27	75 m ²	893	2.265
Poppelsdorf	45	1.710	+/- 371	32	46 m ²	1.084	2.222
Endenich	15	1.300	+/- 139	31	68 m ²	916	1.503
Auf dem Hügel	21	1.120	+/- 115	33	88 m ²	970	1.453
Lessenich/Duisdorf	8	1.140	+/- 230	31	75 m ²	712	1.391
Medinghoven	19	830	+/- 234	34	81 m ²	431	1.440
Duisdorf	36	1.230	+/- 202	36	78 m ²	833	1.869
Ippendorf/Venusberg	21	1.440	+/- 307	29	88 m ²	901	2.223
Kessenich/Dottendorf	16	1.290	+/- 239	32	42 m ²	971	1.825
Venusberghang	*	1.360		34	73 m ²		
Bundesviertel	30	1.140	+/- 325	35	62 m ²	761	1.904
Friesdorf	6	1.370	+/- 165	34	77 m ²	1.076	1.587
Brüser Berg	51	1.100	+/- 238	26	77 m ²	701	1.511
Godesberg Zentrum	41	1.240	+/- 295	33	81 m ²	811	2.608
Godesberg Villenviertel	14	1.340	+/- 316	34	69 m ²	981	1.831
Godesberg Rheinlage	39	1.670	+/- 443	33	82 m ²	900	3.227
Schweinheim	13	1.290	+/- 325	35	85 m ²	1.014	2.280
Heiderhof	87	1.240	+/- 179	35	90 m ²	929	1.727
Muffendorf/Lannesdorf	75	1.020	+/- 157	37	63 m ²	708	1.429
Pennenfeld(4 Fälle)	*	1.080		39	68 m ²		
Mehlem-Zentral	5	1.150	+/- 347	30	84 m ²	727	1.712
Geislar/Vilich-Müldorf	*	1.320		39	66 m ²		
Schwarz-Rheindorf	26	1.350	+/- 300	32	64 m ²	692	2.146
Neu Vilich/Bechlinghoven	16	910	+/- 252	32	73 m ²	430	1.305
Beuel-Zentrum	25	1.460	+/- 343	31	71 m ²	1.064	2.662
Beuel-Süd	33	1.490	+/- 246	30	66 m ²	1.003	2.143
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	16	1.180	+/- 266	33	67 m ²	786	1.780
Oberkassel	20	1.230	+/- 172	35	70 m ²	1.038	1.613
Pützchen	10	1.220	+/- 240	33	65 m ²	841	1.664
Holzlar	6	1.160	+/- 330	35	77 m ²	755	1.720

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

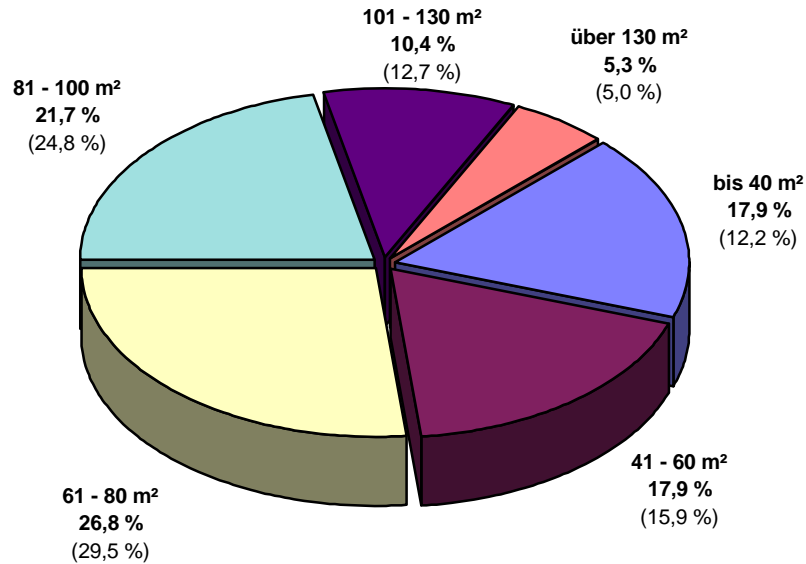
Bei den mit ** versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 29 und 31) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2006 bis 2008 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

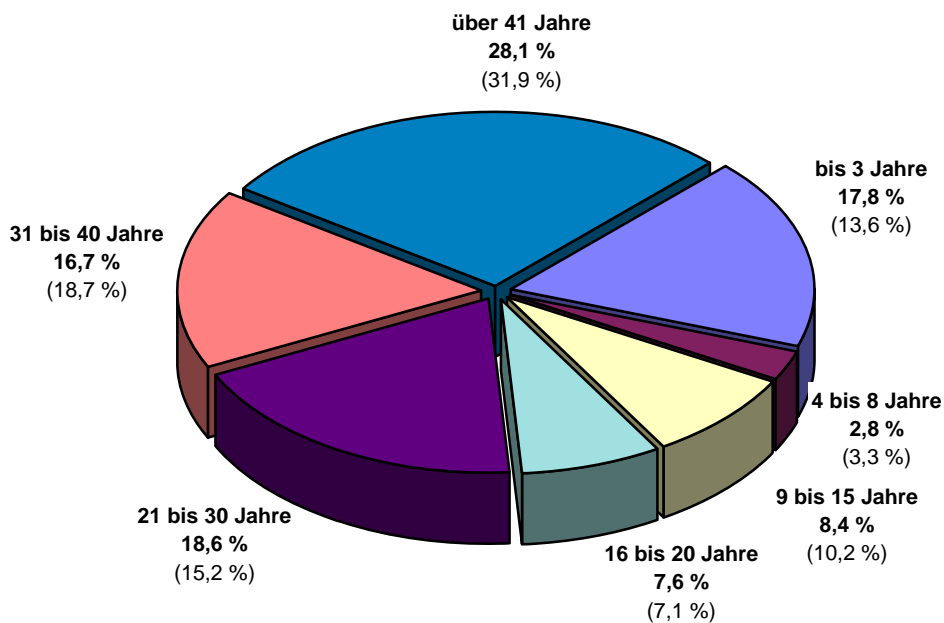
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2008 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen

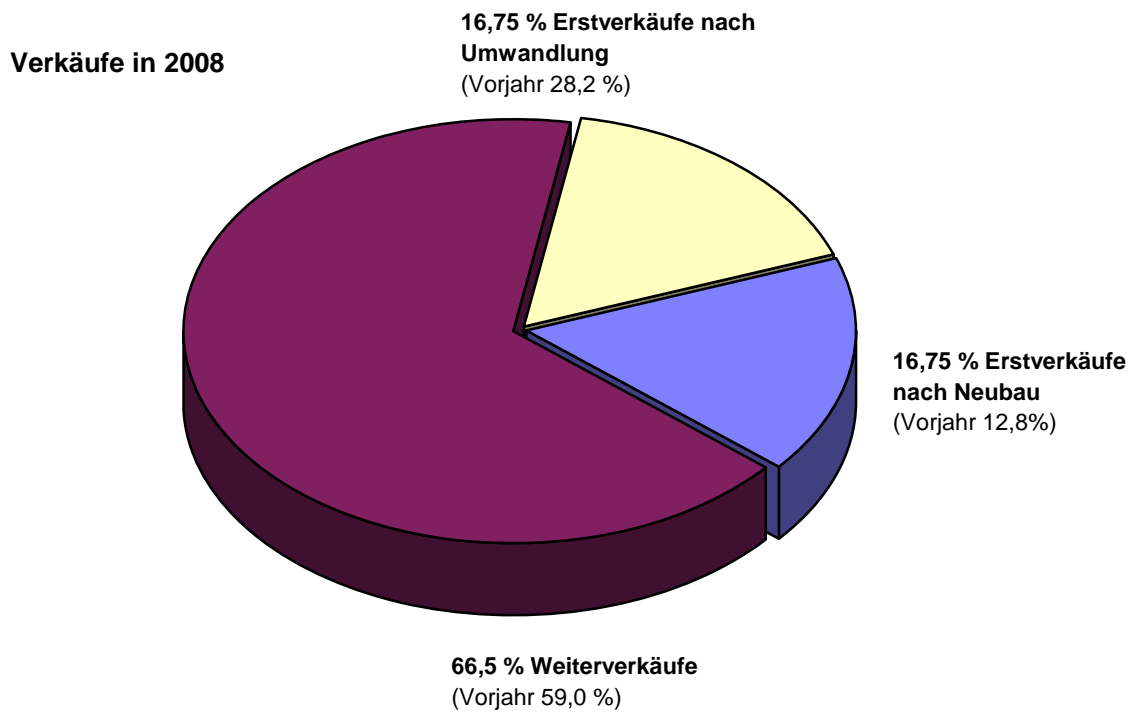


7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



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 2008
	2006	2007	2008		
Erstverkauf nach Neubau	272	185	241	+ 30,3 %	16,75 %
Erstverkauf nach Umwandlung	514	408	241	- 40,9 %	16,75 %
Weiterverkauf	899	852	957	+ 12,3 %	66,50 %
Verkäufe insgesamt	1685	1445	1439	- 0,4 %	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 **1.01.2009** für das Stadtgebiet insgesamt 176 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.:

460,-	WR – o –(E)
II – 0,6	700 m²

Hierin bedeuten im Einzelnen:

460,-	= 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 1.01.2009

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung wurden die nachfolgenden gebietstypischen Werte zusammengestellt.

Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet der Bundesstadt Bonn aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft aus der Bodenrichtwertkarte einzuholen.

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

Stadtbezirk	Wohnlage	Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnbaufläche für Geschosswohnungen (Mietwohnungen)	Baufläche für Gewerbe
		durchschnittlicher Richtwert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei		
Bonn	sehr gut	415	---	95
	gut	355	355	
	mittel	270	275	
	einfach	240	---	
Bad Godesberg	sehr gut	425	---	125
	gut	380	385	
	mittel	315	280	
	einfach	250	---	
Beuel	sehr gut	370	---	110
	gut	305	---	
	mittel	260	280	
	einfach	250	245	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	315	---	
	mittel	300	285	
	einfach	225	235	

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 2008 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 2008 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 105 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 2004 bis 2008 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

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke			Mehrfamilienhaus- grundstücke		
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 2005=100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 2005=100
31.12.1986	96	67		92	69	
31.12.1987	91	64		91	68	
31.12.1988	92	64		92	69	
31.12.1989	97	68		99	74	
31.12.1990	100	70		100	75	
31.12.1991	98	69		95	71	
31.12.1992	102	71		99	74	
31.12.1993	107	75		104	78	
31.12.1994	110	77		107	80	
31.12.1995	114	80		107	80	
31.12.1996	116	81		107	80	
31.12.1997	119	83		109	82	
31.12.1998	123	86		113	85	
31.12.1999	130	91		121	91	
31.12.2000	143	100		133	100	
31.12.2001	143	100		133	100	
31.12.2002	150	105		133	100	
31.12.2003	150	105		133	100	
1.01.2004	150	105		133	100	
1.01.2005	150	105	100	133	100	100
1.01.2006	154	108	103	138	104	104
1.01.2007	154	108	103	138	104	104
1.01.2008	159	111	106	138	104	104
1.01.2009	165	115	110	141	106	106

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	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹								
Freistehende Einfamilienhäuser	3,0	3,25	3,25	3,5	3,3	3,2	3,0	3,0
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,5	3,75	3,75	3,9	3,9	3,7	3,7	3,7
Zweifamilienhäuser	3,75	4,0	4,0	4,3	4,1	3,7	3,6	4,0
Dreifamilienhäuser				4,5	4,6	4,4	4,3	4,1
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen								
bis 10 Jahre alt				3,9	3,7	3,7	3,6	3,7
11 bis 35 Jahre alt				5,0	5,1	5,1	4,9	5,2
über 35 Jahre alt				4,3	4,5	4,7	4,3	4,5
Vermietete Eigentumswohnungen								
bis 10 Jahre alt	3,75	4,0	4,0	4,5	4,2	4,1	4,4	4,5
11 bis 35 Jahre alt	4,5	4,75	4,75	5,0	5,2	5,9	5,9	6,0
über 35 Jahre alt				4,5	4,5	4,6	4,5	4,5
Mietwohnhäuser ²	4,5	4,75	4,75	5,1	5,2	4,7	4,7	4,8
Gemischt genutzte Gebäude								
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,5	5,75	5,5	(5,5)	(5,5)	5,7	5,5	5,5
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,75	6,0	6,0	6,3	6,3	6,1	5,9	5,9
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ³	6,0	6,25	6,25	5,9	5,8	5,4	5,5	5,6
Bürogebäude⁴				6,9	6,7	6,5	6,5	6,3
Gewerbe und Industrie				(8,0)	8,1	7,4	7,5	7,9

() 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 2000 bis 2003 angegebenen Liegenschaftszinsen 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 2000 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.

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.

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.

9.2.1 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2009

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Gesamtnutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahren]
Ein- und Zweifamilienhäuser						
Freistehende Einfamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	2,95 0,47	98	166 78	2349 725	7,35 0,91	61 13
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhäushälften <i>Standardabweichung</i>	3,74 0,60	317	138 34	1941 381	7,52 0,86	74 21
Zweifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	3,98 0,69	32	191 79	1611 396	7,09 0,74	53 13
Dreifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	4,12 0,61	28	234 72	1396 311	6,80 1,09	41 9
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	3,74 0,57	398	91 40	2371 510	8,46 0,87	99 3
11 bis 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	5,22 0,87	583	71 30	1402 441	7,27 0,96	76 7
über 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	4,46 0,65	575	72 22	1259 318	6,40 0,55	54 7
Vermietete Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	4,52 0,72	21	83 34	2068 385	8,91 1,45	97 4
11 bis 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	6,02 0,99	82	54 26	1313 418	7,85 2,01	77 8
über 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	4,46 0,73	109	70 28	1235 320	6,28 1,82	51 7
Mietwohnhäuser <i>Standardabweichung</i>	4,76 0,80	49	562 593	1349 359	7,24 1,43	42 8
Gemischt genutzte Gebäude						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil <i>Standardabweichung</i>	5,45 0,77	26	1081 1811	1215 336	7,19 1,51	43 10
Gebäude mit geringem Wohnanteil <i>Standardabweichung</i>	5,88 0,62	21	584 480	1159 368	7,65 2,15	40 6
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <i>Standardabweichung</i>	5,60 0,59	31	1310 1836	2849 1982	15,42 8,23	39 9
Bürogebäude <i>Standardabweichung</i>	6,30 1,15	16	2498 2148	1270 524	9,70 2,18	36 9
Gewerbe und Industrie <i>Standardabweichung</i>	7,86 1,37	16	3021 5269	892 412	7,93 2,44	35 10

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2007 und 2008 berechnet. Beide Jahre sind mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung 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	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ein- und Zweifamilienhäuser								
Freistehende Einfamilienhäuser	26	24	25	24	23	24	26	26
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	23	21	22	22	21	22	22	21
Zweifamilienhäuser	21	18	19	20	18	20	20	18
Dreifamilienhäuser				17	16	17	17	17
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen								
bis 10 Jahre alt				23	23	24	23	23
11 bis 35 Jahre alt				16	16	17	16	16
über 35 Jahre alt				17	16	17	17	16
Vermietete Eigentumswohnungen								
bis 10 Jahre alt	23	21	21	20	21	22	20	19
11 bis 35 Jahre alt	18	17	17	17	16	15	14	14
über 35 Jahre alt				17	16	17	16	17
Mietwohnhäuser ¹	16	15	15	15	14	15	15	15
Gemischt genutzte Gebäude								
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	14	13	15	(15)	(15)	13	14	13
Gebäude mit geringem Wohnanteil	15	14	14	14	13	12	13	13
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	15	15	13	14	14	16	14	13
Bürogebäude				12	12	12	11	11
Gewerbe und Industrie				(10)	9	10	10	10
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>¹ Die für die Jahre 2000 bis 2003 angegebenen Rohertragsfaktoren beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p>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.</p>								

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.

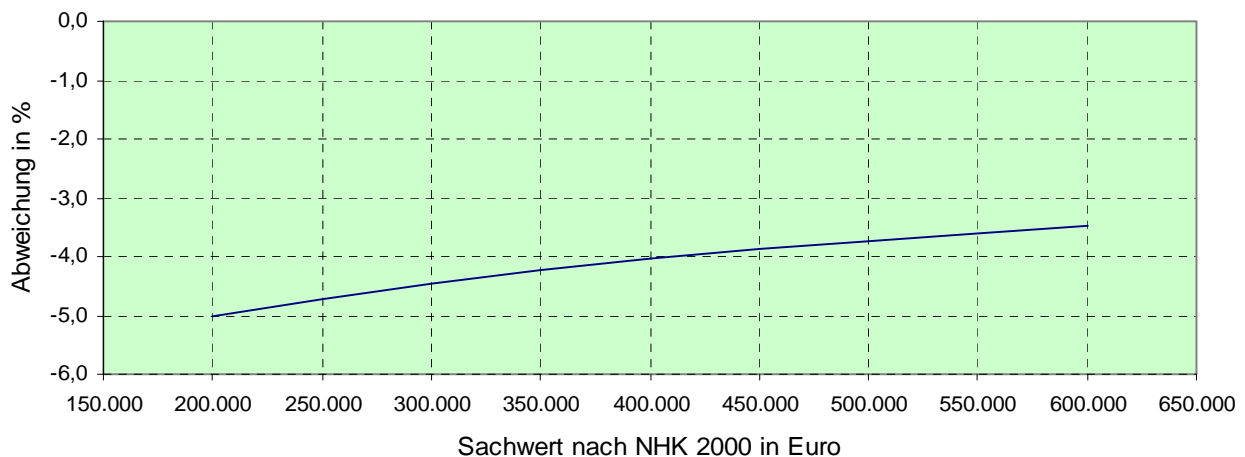
Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abzüge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- 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

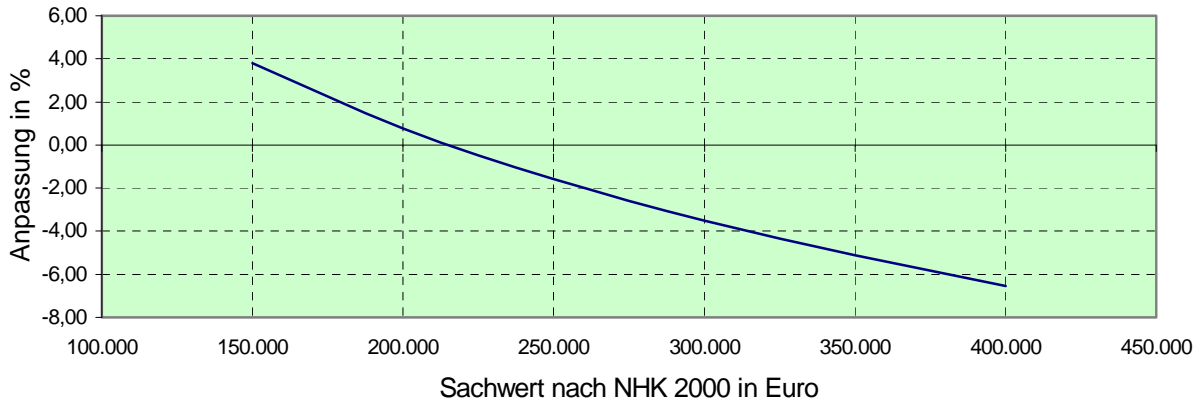
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen



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

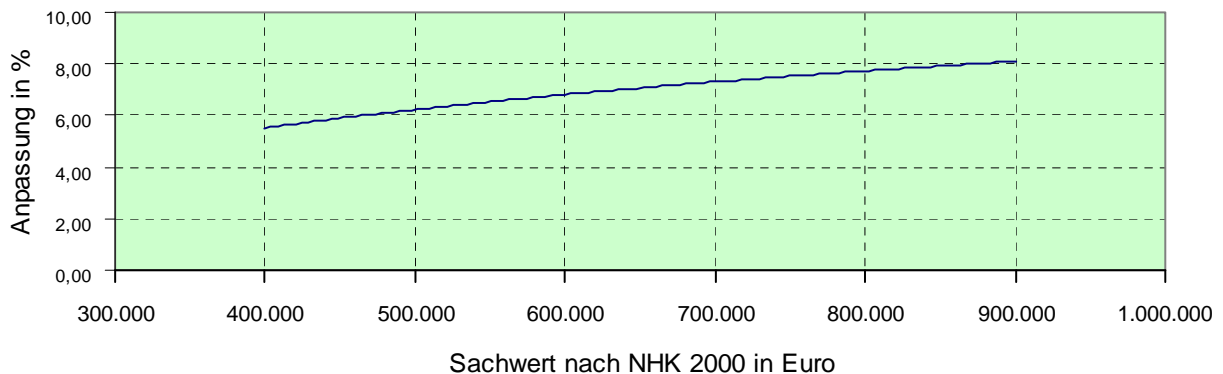
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



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 Gründerzeithäusern 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.

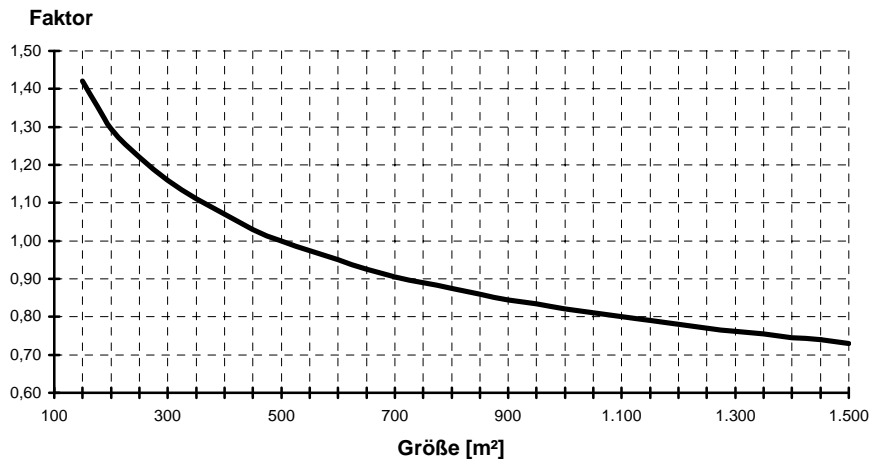


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
400.000	+ 6
500.000	+ 6
600.000	+ 7
700.000	+ 7
800.000	+ 8
900.000	+ 8

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 Grundeigentümerverschein Bonn/Rhein-Sieg e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein 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. Der zeitliche Geltungsbereich für den Bonner Mietspiegel wurde für die Dauer von zwei Jahren vom 29.03.2007 bis zum 28.03.2009 festgelegt. Er wird voraussichtlich für die Dauer von weiteren zwei Jahren fortgeschrieben.

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 2006 bis 2008 rd. 280 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	42	60 – 110	50 – 100	40 – 90	30 – 55
1b - Lage	32	35 – 55	30 – 40	20 – 38	18 – 30
1c - Lage	44	17 – 27	14 – 24	13 – 23	10 – 17
Poppelsdorf	9	11 – 20	10 – 18	8 – 17	8 – 13
Nebenlagen	45	8 – 18	8 – 17	8 – 16	6 – 13
Bad Godesberg					
1a - Lage	18	20 – 35	19 – 30	18 – 28	18 – 20
1b - Lage	13	11 – 20	11 – 18	10 – 17	10 – 15
Nebenlagen	6	9 – 14	7 – 12	6 – 11	5 – 10
Beuel					
Zentrum	24	8 – 20	8 – 16	8 – 14	8 – 13
Nebenlagen	10	8 – 14	8 – 12	7 – 11	5 – 10
Hardtberg					
Duisdorf Zentrum	31	12 – 21	12 – 20	11 – 18	9 – 15
Brüser Berg	6	8 – 12	8 – 11	7 – 10	6 – 10

Anmerkung: (n) = Anzahl

10.2.2 Mietwerte für Büroräume

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 190 für eine Auswertung geeignete Büromieten, die in den Jahren 2006 bis 2008 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	27	9,00 und 14,00 €/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	35	7,50 und 12,50 €/m ²
c)	in guten und bevorzugten Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf zwischen	46	7,50 und 11,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	35	7,00 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	45	4,50 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 bis zu 10 Prozent über dem Mietniveau für Büroräume liegen.

10.2.3 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 550 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2006 bis 2008 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 – 100	(21)	40 – 55	(25)
Bonn-Bundesviertel			28 – 55	(11)	25 – 40	(7)
verdichtete Stadtlage	30 – 50	(44)	30 – 55	(156)	20 – 40	(93)
Gewerbegebiete	25 – 30	(7)	15 – 35	(10)	15 – 25	(32)
Ortslage	25 – 40	(26)	20 – 40	(53)	15 – 25	(25)

10.2.4 Mietwerte für Lager- Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager- Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 93 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 34 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2006 bis 2008 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. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

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 4,50 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,00 bis 5,50 €/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 3,00 bis 8,50 €/m ²

Bonn, im März 2009

Der Vorsitzende
gez. Hawlitzky

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Steinwarz

Anhang:**Gebühren des Gutachterausschusses**

Die Gebühren des Gutachterausschusses richten sich nach der Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVwGebO NRW), zuletzt geändert am 3.Juli 2001, die hier **auszugsweise** wiedergegeben wird.

Tarifstelle**13 Aufgaben der Grundstückswertermittlung****Vorbemerkungen**

1. Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung - GAVO NRW – vom 10.01.2006 - GV.NRW.2006 S. 38 - beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.
2. Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.
3. Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10fachen des ermittelten Jahresmiet- oder -pachtwertes auszugehen.

Die bei der Gutachtenerstattung anfallenden Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.

13.1 Gutachten**13.1.1 Erstattung von Gutachten** über bebaute Grundstücke, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile (§193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW);

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

13.1.2 Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands

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

13.1.3	Abschläge auf die Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands	
	<ul style="list-style-type: none"> • z.B. bei der Ermittlung von Werten zu verschiedenen 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 	25 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	10 €