



# Grundstücksmarktbericht 2010

## 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](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

Bei speziellen Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und 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:	<a href="mailto:joachim.konzen@bonn.de">joachim.konzen@bonn.de</a>
	zu Verkehrswertgutachten	Tel. 77-2955	Jutta Coordes-Mosblech
Geschäftsführer	Tel. 77-2678	Hans Jürgen Häring	

Internet: [www.bonn.de](http://www.bonn.de) (Suchbegriff/Webcode@gutachterausschuss) oder [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.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: 25,- €

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.

Kartengrundlagen: Amtlicher Stadtplan 2010, Kataster- und Vermessungsamt der Bundesstadt Bonn

Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

# **Grundstücksmarktbericht 2010**

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2009 zum Stichtag 1.01.2010**

**Bericht über die Entwicklung des  
Bonner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2010**

**- Inhaltsübersicht -**

<b>Anschriften und Auskünfte</b>	
<b>Allgemeine Angaben</b>	1
Die Bundesstadt Bonn	1
Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn	2
Wohnungsbautätigkeit in der Bundesstadt Bonn	3
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	4
1.1 Unbebaute Grundstücke	4
1.2 Bebaute Grundstücke (wohn-, gemischt und gewerblich genutzt)	5
1.3 Wohnungseigentum	5
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	6
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	6
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	7
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	8
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009</b>	9
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	9
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	11
4.1.2 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 (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	18
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	19
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	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
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	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

<b>7. Eigentumswohnungen</b>	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
<b>8. Zonale Bodenrichtwerte</b>	36
8.1 Allgemeines	36
8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2010	37
8.3 Besondere Bodenrichtwerte in den Entwicklungsbereichen	38
8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	38
<b>9. Erforderliche Daten</b>	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 1.01.2010	41
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	42
9.4 Verhältnis von Verkehrswert und 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 Zweifamilienhaus-Grdst.	45
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ : GFZ)	46
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	47
<b>10. Mieten</b>	48
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	48
10.2 Gewerbliche Mietwerte	48
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	48
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	50
10.2.3 Mietwerte für Büroräume	51
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	51
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	52
<b>Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses</b>	53

## 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 19 Einrichtungen der Vereinten Nationen einzige UN-Stadt Deutschlands.

Neben ihrer nach wie vor politischen Bedeutung und ihrem Ruf als Universitätsstadt mit rd. 28.000 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. 317.400 (Stand 31.12.2009). In den 19 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 4,3 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 147.300	rd. 71.900	rd. 66.200	rd. 32.000
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:

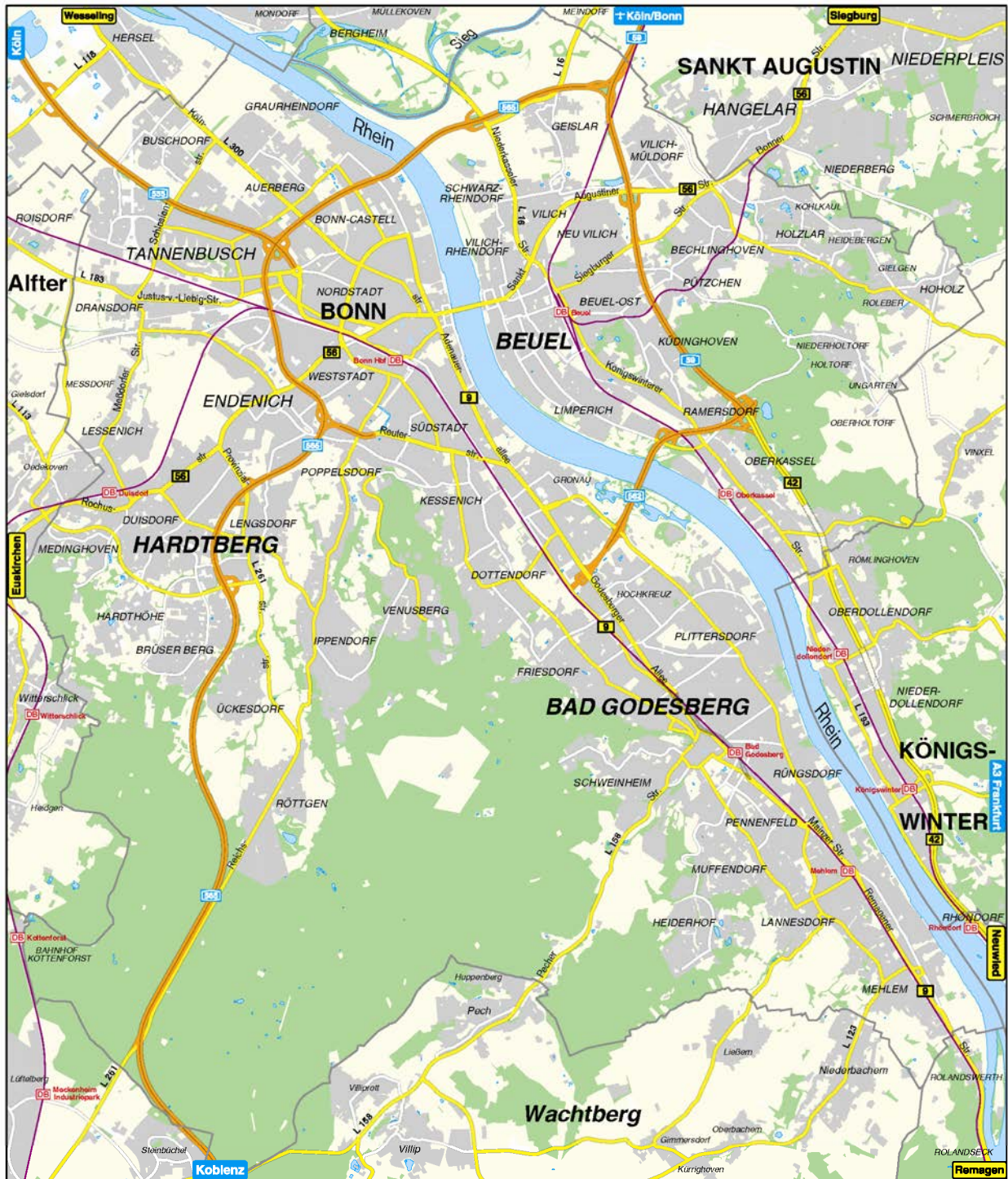
Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 1.960 ha	rd. 1.168 ha	rd. 1.034 ha	rd. 516 ha
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

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 2009 wurden im Stadtgebiet rd. 670 Wohnungen fertiggestellt. Einschließlich Umbauten erhöhte sich der Wohnungsbestand somit zum Jahresende 2009 auf rd. 162.160 Einheiten.

Im Einzelnen stellen sich die Daten zur Wohnbautätigkeit im Jahre 2009 wie folgt dar:

im Jahr	Fertigstellung von Wohnungen					
	insgesamt	davon im Stadtbezirk.....				Wohnungsbestand
		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
2009	673	274	178	149	72	162.161

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundestadt Bonn



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

**Kauffälle:** Mit 3.404 registrierten, notariell beurkundeten Kauffällen bewegte sich die Fallzahl im Jahre 2009 zahlenmäßig deutlich über Vorjahresniveau (3.246). Mit insgesamt 158 Fällen mehr (+ 4,9 %) zeigte sich nach 3 Jahren rückläufiger Entwicklung der Kauffallzahlen erstmals wieder ein Belebung des Bonner Grundstücksmarktes.

Der Blick auf die Fallzahlen in den drei Marktsegmenten **Unbebaute Grundstücke**, **Bebaute Grundstücke** sowie **Wohnungs- und Teileigentum** zeigt allerdings, dass die Belebung des Marktes ausschließlich dem Marktsegment **Wohnungs- und Teileigentum** zuzuschreiben war (+ 19,8 %), während das Segment **Unbebaute Grundstücke** weiterhin rückläufig tendierte (- 13,7 %) und auch die **Bebauten Grundstücke** - wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt - gegenüber 2008 nachgaben (- 6,9 %).

Die dem Gutachterausschuss in 2009 gemeldete Anzahl von 64 Zwangsversteigerungsfällen war ebenfalls im Vergleich zu 2008 rückläufig (- 14,7 %).

**Geldumsätze:** Die Geldumsätze stellten sich auch in 2009 in den einzelnen Marktsegmenten und deren Teilmärkten sehr unterschiedlich dar. So wurde z. B. bei **Unbebauten Grundstücken** im Vergleich zum Vorjahr eine erhebliche Umsatzsteigerung (+ 58 %) festgestellt, und auch die gestiegenen Kauffallzahlen bei **Wohnungs- und Teileigentum** führten hier zu einem deutlichen Umsatzplus von rd. 21%, was einer Steigerung des Geldumsatzes um rd. 40 Mio. entsprach. Bei den **Bebauten Grundstücken** ergab sich jedoch abermals ein Einbruch im Geldumsatz. Hier waren es gegenüber 2008 rd. 142 Mio. € weniger (rd. - 27 %).

### 1.1 Unbebaute Grundstücke

**Kauffälle:** Mit 359 Kauffällen im Jahre 2009 verringerte sich die Anzahl der gehandelten unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr um 57 Fälle. Bemerkenswert ist hierbei, dass die Kauffallzahl für Baulandflächen (baureifes Land) nach rückläufiger Tendenz in 2007 und 2008 wieder zulegte und mit 223 Fällen annähernd das Niveau des Jahres 2005 erreichte. Die Kauffallzahlen für Flächen in den übrigen unbebauten Teilmärkten (Rohbauland, Bauerwartungsland, begünstigtes Agrarland und reines Agrarland) gaben dagegen tlw. deutlich nach. Hier sind insbesondere das Rohbauland und das Bauerwartungsland zu nennen (rd. - 55 % bzw. rd. - 40 %).

**Flächenumsatz:** Hinsichtlich des Flächenumsatzes ist bei baureifem Land, Rohbauland und Bauerwartungsland eine vergleichbare Entwicklung festzustellen. Auch hier legte der Umsatz bei baureifem Land von 17 ha in 2008 auf 22 ha in 2009 zu, während Rohbauland, Bauerwartungsland und begünstigtes Agrarland geringere Flächenumsätze verzeichnen. Beim reinen Agrarland konnte ebenfalls eine Steigerung des Flächenumsatzes registriert werden (+ 29 %).

**Geldumsatz:** Die detaillierte Betrachtung des Geldumsatzes zeigt, dass sich bei den unbebauten Grundstücken die vorgenannte Zunahme im Geldumsatz nur aus dem Teilmarkt baureifes Land herleitet (+ 73 %), während die Grundstücke in den Entwicklungszuständen Rohbauland, Bauerwartungsland, begünstigtes Agrarland und reines Agrarland hinsichtlich ihrer Geldumsätze weiterhin rückläufig tendierten.

**Preisniveau:** Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im Bonner Stadtgebiet wie folgt dar: bei baureifem Land sowohl für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung als auch für eine Mehrfamilienhaus- oder gemischte Nutzung sowie für eine Gewerbe- und Industrienutzung war gegenüber dem Jahre 2008 ein stabiles Preisniveau zu beobachten (+/- 0 %). Abweichend hiervon verhielt sich der Markt bei baureifem Land für geplante Wohnungs- und Teileigentumsobjekte, wo gegenüber dem Jahre 2008 eine Preissteigerung von + 6 % ermittelt wurde.

## 1.2 Bebaute Grundstücke (wohn-, gemischt und gewerblich genutzt)

Kauffälle: Das Marktsegment Bebaute Grundstücke (wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt) war im Jahr 2009 hinsichtlich der Kauffallzahl mit 1.023 registrierten Fällen im Vergleich zum Vorjahresergebnis (1099) rückläufig (- 7 %). Die Langzeitbetrachtung des Zeitraums 2003 bis 2008 zeigt allerdings, dass die Fallzahl in 2009 nur geringfügig vom langjährigen Mittel (1077) abweicht.

Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte dieses Segmentes, ist festzustellen, dass sich die geringeren Fallzahlen in nahezu allen Teilmärkten niederschlugen. So verzeichneten die gehandelten Ein- und Zweifamilienhausobjekte mit 719 Fällen einen Rückgang von ca. 4 %, die Mehrfamilienhaus- und Mischobjekte einen Rückgang um ca. 22 %, und auch bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekten setzte sich der bereits in 2008 registrierte Rückgang (rd. - 46 %) mit nochmals rd. - 42 % gegenüber 2008 fort; lediglich bei den Gewerbe- und Industrieobjekten war eine geringe Steigerung von 17 auf 19 Fälle zu beobachten.

Flächenumsatz: Der Flächenumsatz verzeichnete in 2009 nochmals einen Rückgang; hier war bereits im Vorjahr ein rd. 15 % geringerer Umsatz festgestellt worden und in 2009 setzte sich diese Entwicklung mit rd. - 22 % gegenüber 2008 nochmals fort. Allerdings ist bemerkenswert, dass sich dieser Rückgang nicht im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausobjekte widerspiegelt (35 ha); hier kann in der Langzeitbetrachtung seit 2005 von einem nahezu stabilen Flächenumsatz gesprochen werden. Der vorgenannte Umsatzrückgang geht ausschließlich zu Lasten des Flächenumsatzes bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekten sowie den Gewerbe- und Industrieobjekten.

Geldumsatz: Beim Geldumsatz der Bebauten Grundstücke ist ebenfalls hervorzuheben, dass hier trotz des deutlich geringeren Gesamt-Geldumsatzes der Umsatz im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser mit rd. 205 Mio € nahezu dem der Jahre 2008 (206 Mio €) und 2007 (204 Mio €) entsprach und somit konstant blieb.

Im Gegensatz hierzu entwickelte sich der Geldumsatz in den Teilmärkten der Mehrfamilienhäuser und Mischobjekte (110 Mio €) sowie Büro-, Verwaltungs- Geschäftshausobjekte (49 Mio €) auch in 2009 rückläufig, womit sich der Trend der Jahre 2007 und 2008 fortsetzte. Lediglich der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industrieobjekten wuchs von 10 Mio € in 2008 auf 16 Mio € in 2009.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Die für 2009 ermittelten durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen (auf der Basis von 214 ausgewerteten Objekten) stellen sich im Vergleich zu 2008 (290 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

Kauffälle: Das Marktsegment Wohnungseigentum war im Jahre 2009 auf dem Bonner Immobilienmarkt von deutlichen Zuwächsen sowohl bei den Fallzahlen (ca. + 17 %) als auch beim Geldumsatz gekennzeichnet. Die Steigerung der Fallzahlen von 1439 (2008) auf 1684 (2009) wirkte sich auf alle 3 Teilmärkte **Erstverkauf nach Neubau** (+ 20 %), **Erstverkäufe nach Umwandlung** (+ 14 %) und **Weiterverkauf** (+ 17 %) aus, wobei der **Weiterverkauf** anzahlmäßig den stärksten Zuwachs verzeichnete (+ 162 Fälle).

Geldumsatz: Nach den rückläufigen Entwicklungen in den Jahren 2006, 2007 und 2008 erfuhr dieses Marktsegment in 2009 wieder eine Belebung und erreichte mit 227 Mio € Umsatz das hohe Niveau des Jahres 2003. Lediglich im Jahre 2005 wurde mit rd. 250 Mio € seit 2000 ein höherer Geldumsatz erzielt.

**Preisniveau:** Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche entwickelten sich in allen 3 Teilmärkten ebenfalls steigend. So lagen die Durchschnittspreise der neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) mit durchschnittlich 2.777 €/m<sup>2</sup> (+ 12 %) deutlich über Vorjahresniveau und auch die 10 – 25 Jahre alten Wohnungen bzw. 26 – 40 Jahre alte Wohnungen tendierten leicht steigend mit rd. + 5 % bzw. + 3 %.

## **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. Wolfgang Beyß, Architekt
- Edith Bosau-Epperlein, Immobilienmaklerin
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige
- 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
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Quadt, Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Oberamtsrätin
- Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Bewertungssachverständiger (DIA)
- Dipl.-Ing. Willi Sparka, Bauassessor
- Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Architekt; Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Peter Ullrich, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Thomas Werth, Bauingenieur
- 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 2009

### 4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

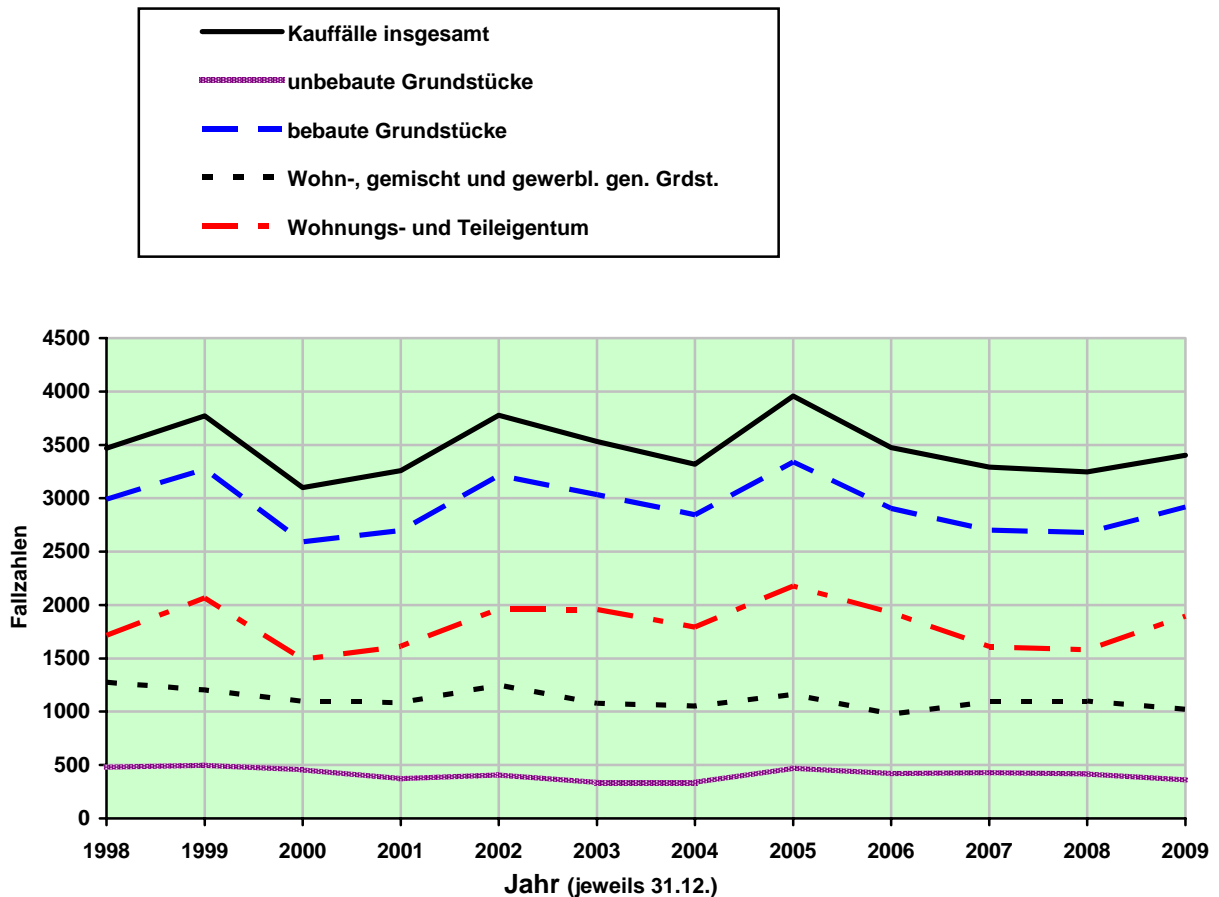
Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.240 Urkunden mit insgesamt 3.404 Kauffällen, die im Jahr 2009 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2008 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 % gestiegen ist.

Dieser Anstieg ist allerdings ausschließlich dem Marktsegment *Wohnungs- und Teileigentum* zuzuschreiben; hier war eine Zunahme der Kauffälle von ca. 20 % zu verzeichnen. Im Marktsegment *Unbebaute Grundstücke* setzte sich dagegen der rückläufige Trend mit – 13,7 % fort und auch im Marktsegment *Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke* gab die Kauffallzahl im Vergleich mit dem Vorjahr um fast 7 % nach.

Die Zahlen dieser Tabelle werden aus Excel übernommen und hier eingefügt.(Texttabelle)

Kaufjahr / Veränderung		2005	05/06 [%]	2006	06/07 [%]	2007	07/08 [%]	2008	08/09 [%]	2009
<b>1.0</b>	<b>Kauffälle insgesamt</b> hiervon bezogen sich auf:	<b>3.957</b>	- 12,2	<b>3.474</b>	- 5,2	<b>3.293</b>	- 1,4	<b>3.246</b>	+ 4,9	<b>3.404</b>
<b>1.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>472</b>	- 11,0	<b>420</b>	+ 1,9	<b>428</b>	- 2,8	<b>416</b>	- 13,7	<b>359</b>
<b>1.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> davon:	<b>3.339</b>	- 13,0	<b>2.904</b>	- 7,0	<b>2.701</b>	- 0,8	<b>2.680</b>	+ 8,9	<b>2.918</b>
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.163	- 16,0	977	+ 11,8	1.092	+ 0,6	1.099	- 6,9	1.023
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	2.176	- 11,4	1.927	- 16,5	1.609	- 1,7	1.581	+ 19,8	1.894
<b>1.3</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>71</b>	- 4,2	<b>68</b>	+ 14,7	<b>78</b>	- 3,8	<b>75</b>	- 14,7	<b>64</b>
<b>1.4</b>	<b>Erbbaurechte</b>	<b>75</b>	+ 9,3	<b>82</b>	+ 4,9	<b>86</b>	- 12,8	<b>75</b>	- 16,0	<b>63</b>
<b>2.0</b>	<b>Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs</b> (ohne Anteils- käufe, Erb-, Schenkungs- oder Tausch- fälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	<b>3.709</b>	- 13,7	<b>3.202</b>	- 5,3	<b>3.033</b>	- 0,5	<b>3.019</b>	+ 2,3	<b>3.089</b>
<b>2.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>427</b>	- 8,4	<b>391</b>	- 0,2	<b>390</b>	+ 0,5	<b>392</b>	- 14,0	<b>337</b>
<b>2.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> davon:	<b>3.282</b>	- 14,4	<b>2811</b>	- 6,0	<b>2.643</b>	- 0,6	<b>2.627</b>	+ 4,8	<b>2.752</b>
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.132	- 17,4	935	+ 15,0	1.075	+ 0,6	1.082	- 9,9	975
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	2.150	- 12,7	1.876	- 16,4	1.568	- 1,5	1.545	+ 15,0	1.777

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1998 bis 2009 wie folgt dar:



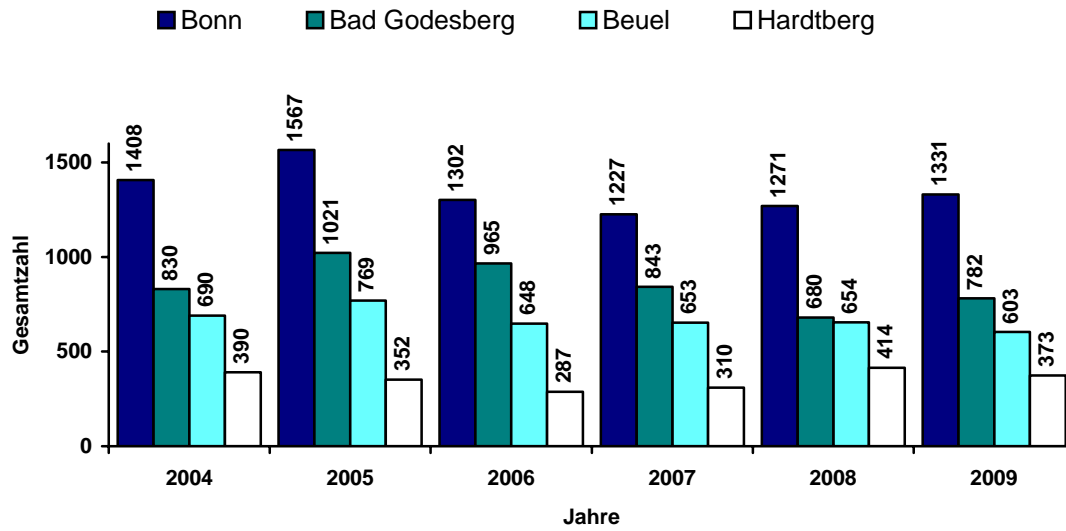
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.089) im Vertragsjahr 2009 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
<b>Gesamtzahl</b>	<b>1.331</b>	<b>782</b>	<b>603</b>	<b>373</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>113</b>	<b>55</b>	<b>109</b>	<b>60</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>				
Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	403	274	206	92
Wohnungs- und Teileigentum	815	453	288	221

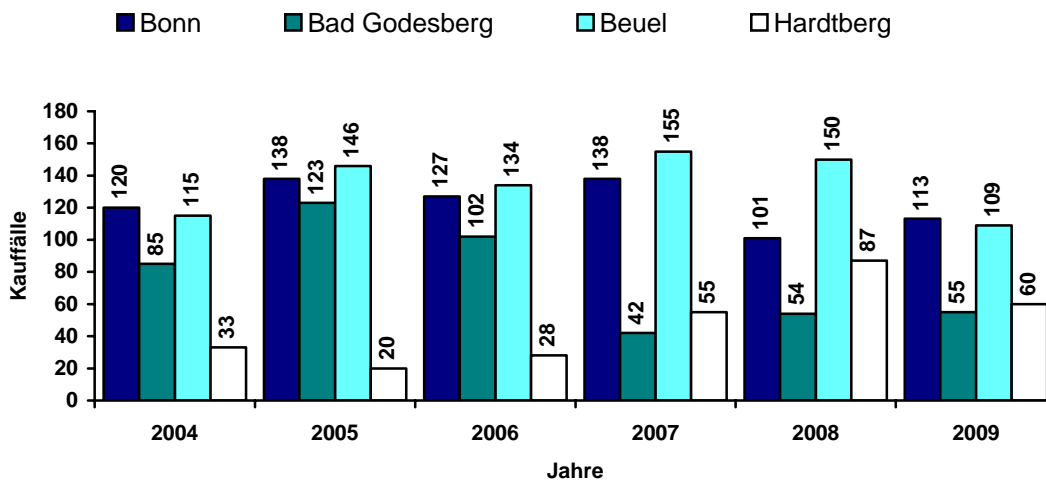
**Hinweis:** Die den nachfolgenden Diagrammen zu Grunde liegenden Auswertungen beinhalten ab dem Jahre 2005 nur noch die Kauffälle des **gewöhnlichen** Geschäftsverkehrs.

#### 4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

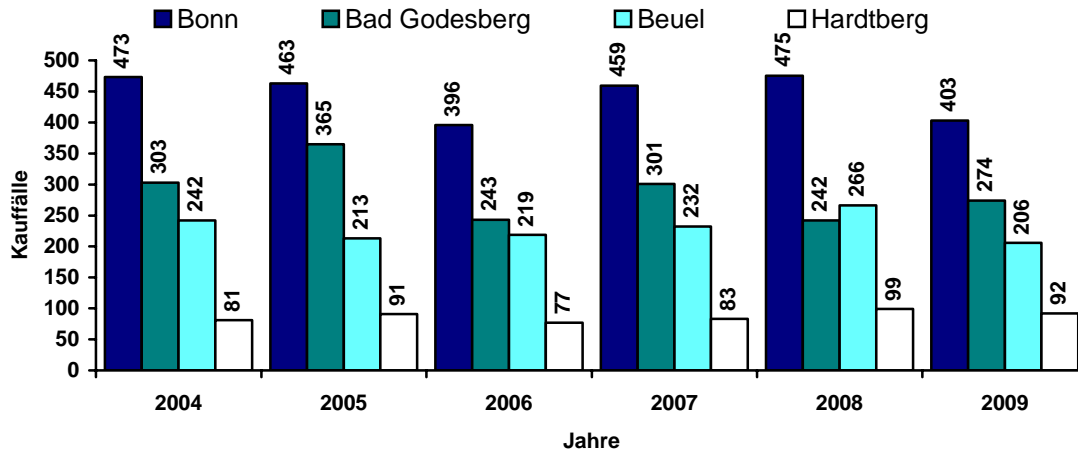
##### Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



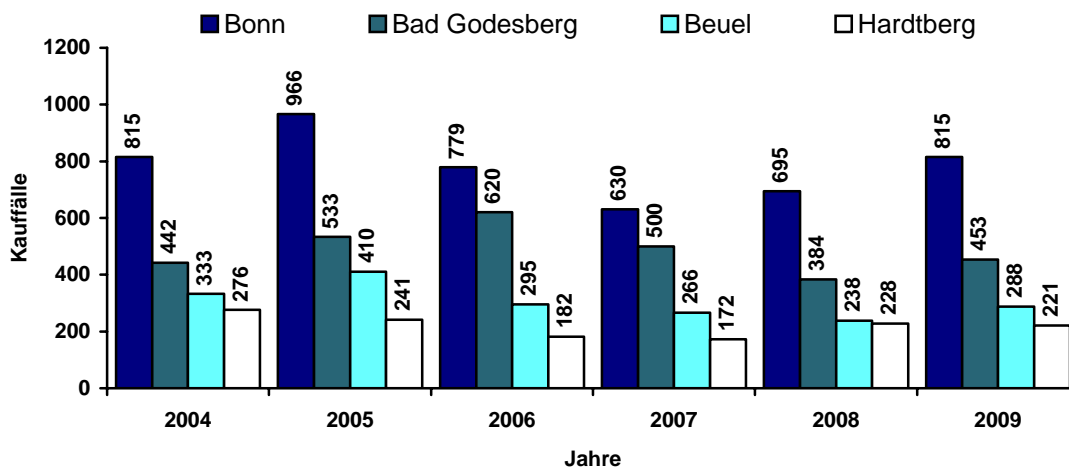
##### Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



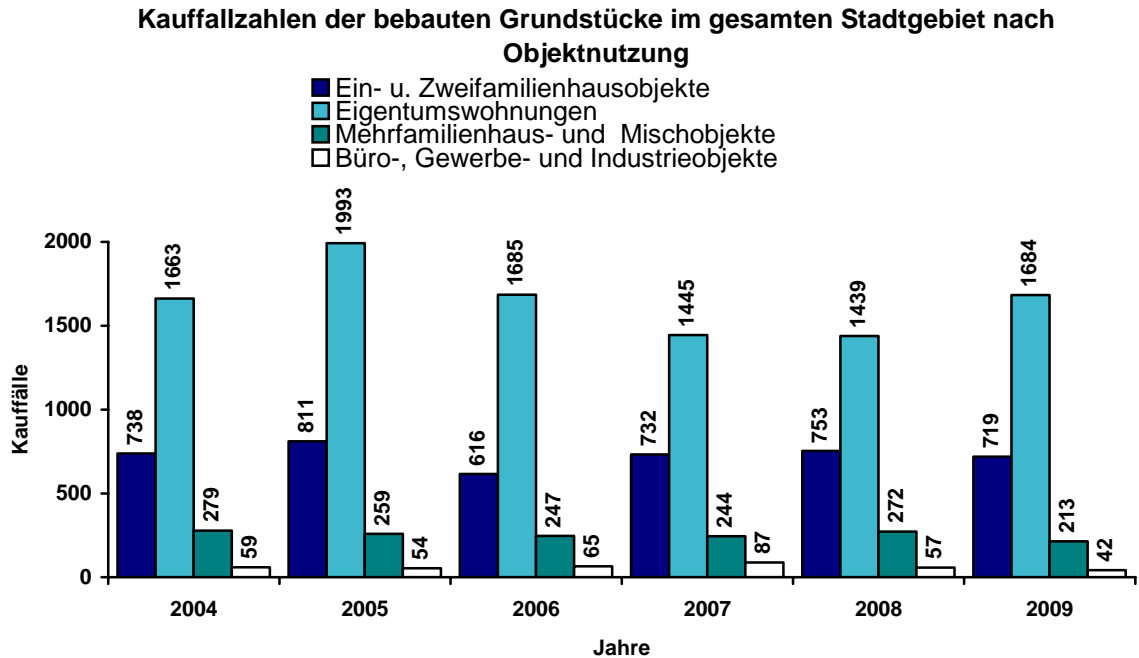
### Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzter Grundstücke nach Stadtbezirken



### 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.



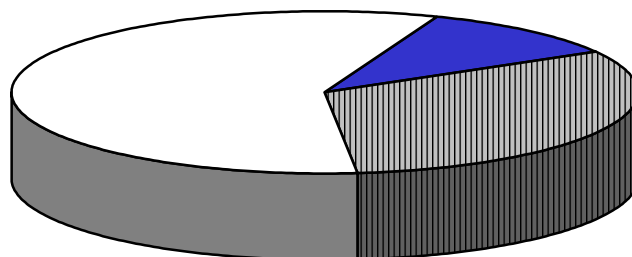
#### Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009
	2739	3117	2613	2508	2521	2658

#### 4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1

bebaut - Wohnungs-  
u. Teileigentum; **1777**  
57,5 %  
Vorjahr: 51,2 %

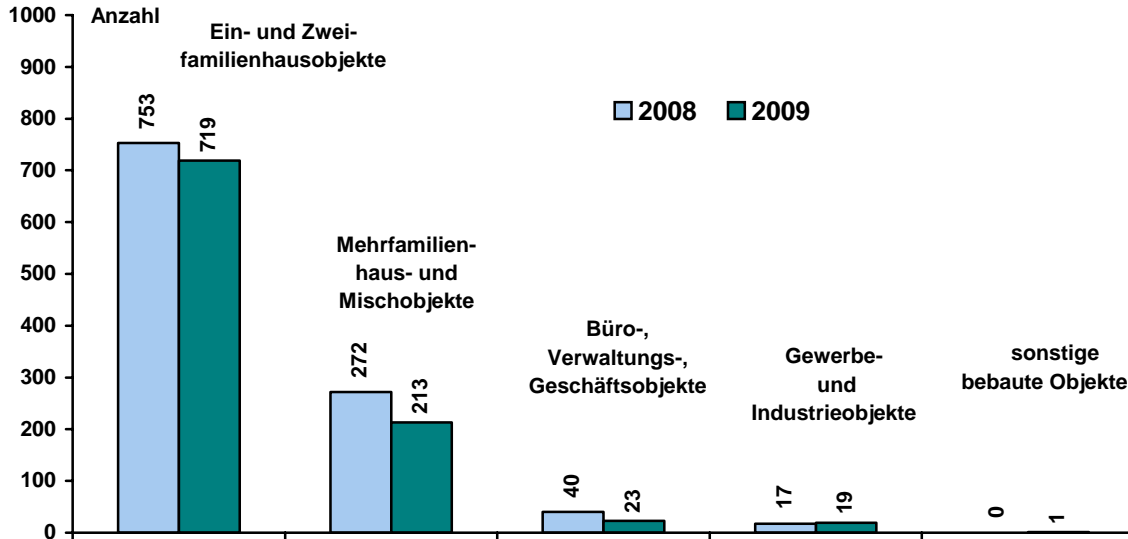
unbebaut; **337**  
10,9 %  
Vorjahr: 13,0 %



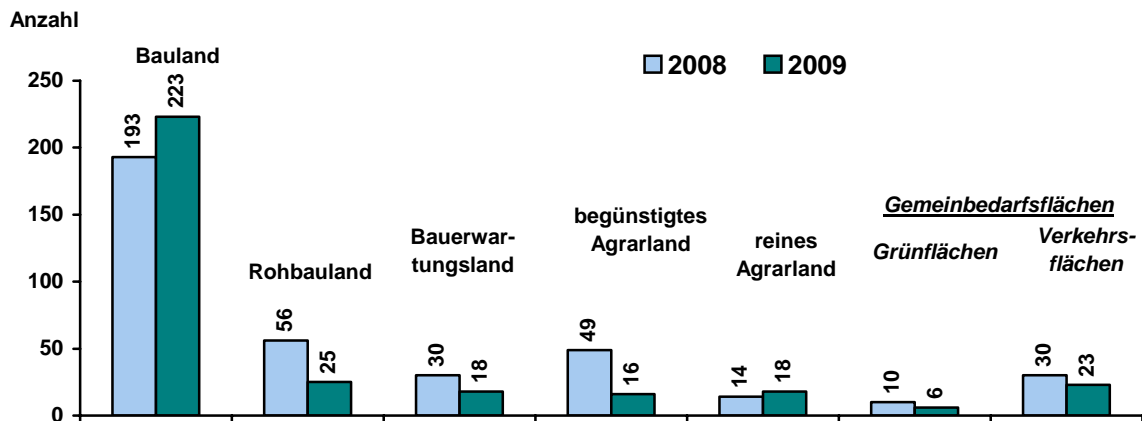
bebaut - Wohn-,  
gemischt und  
gewerblich; **975**  
31,6 %  
Vorjahr: 35,8 %



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

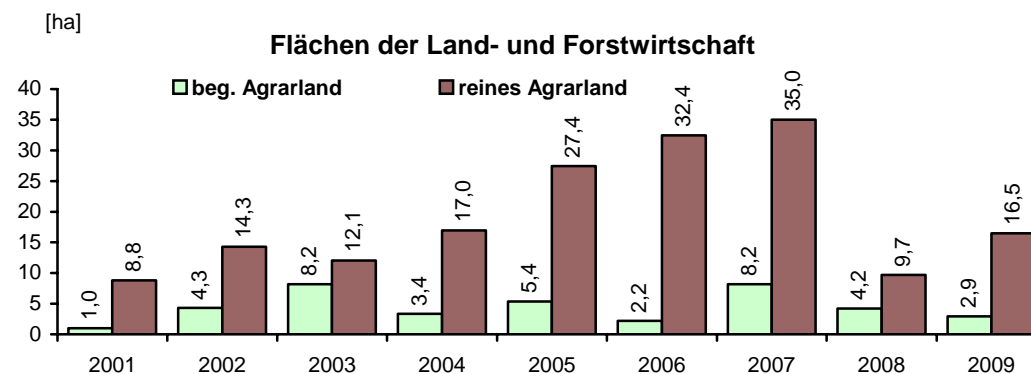
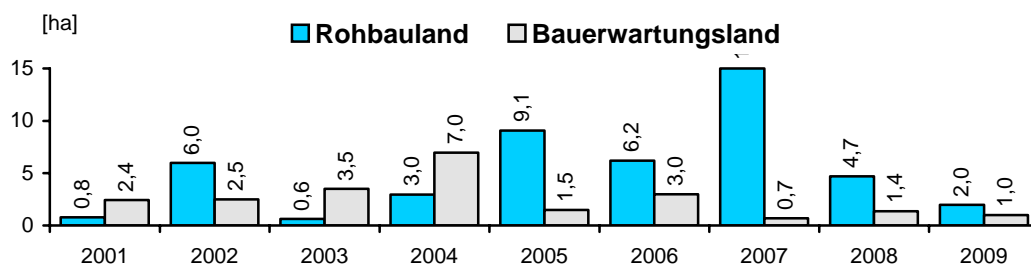
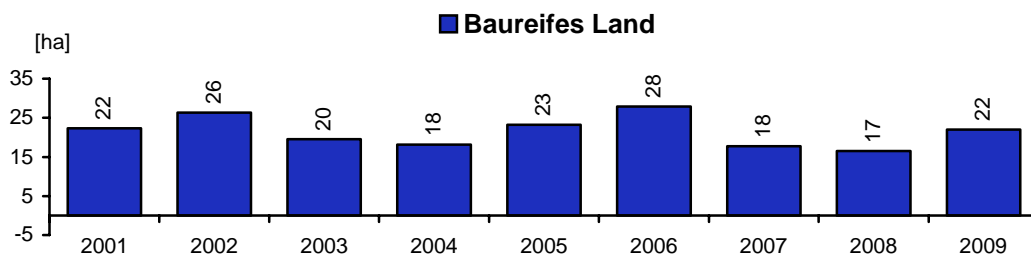
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2001 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 2009 ca. 0,50 ha).

#### Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
41,8	53,5	48,7	48,4	66,6	71,7	76,6	36,5	44,0

hiervon entfielen auf:

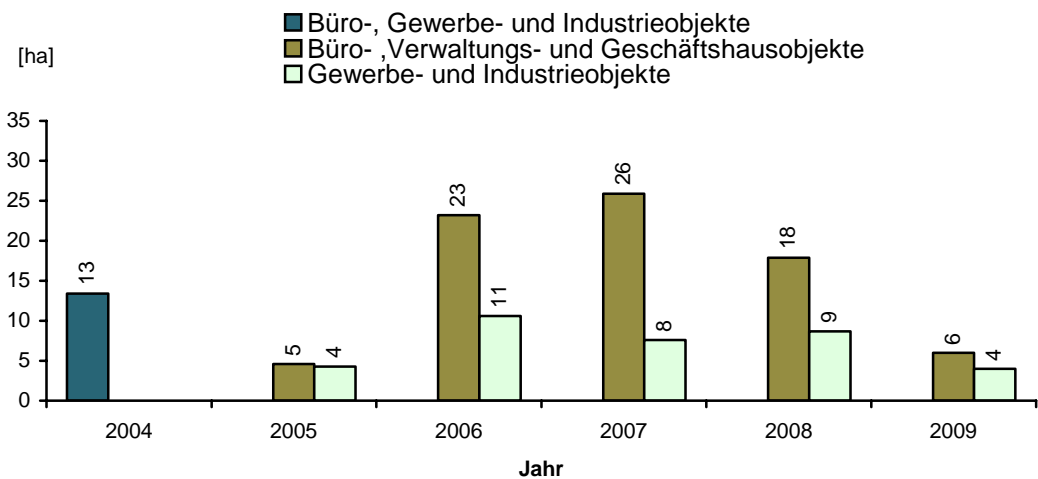
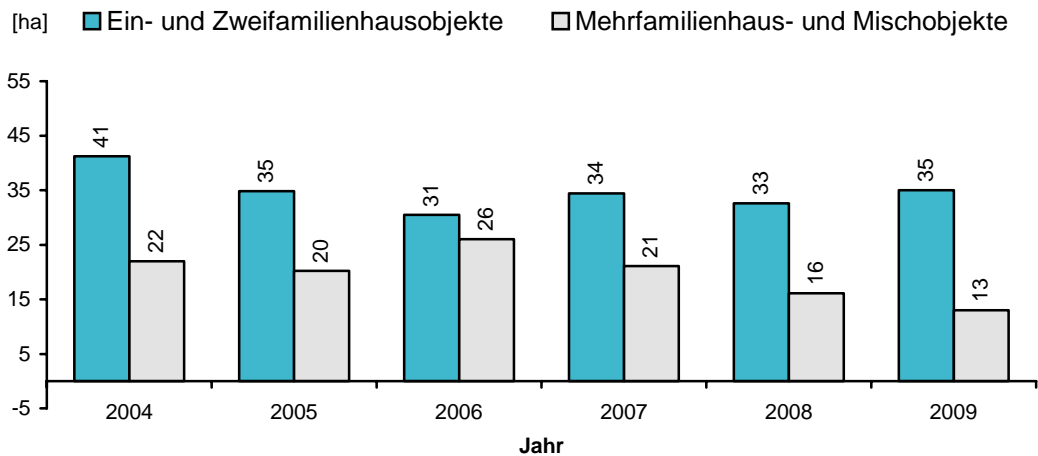


## 4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

### Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2004	2005	2006	2007	2008	2009
76,6	63,9	90,3	89,0	75,3	58,6

hiervon entfielen auf:



## 4.3 Geldumsatz

### 4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

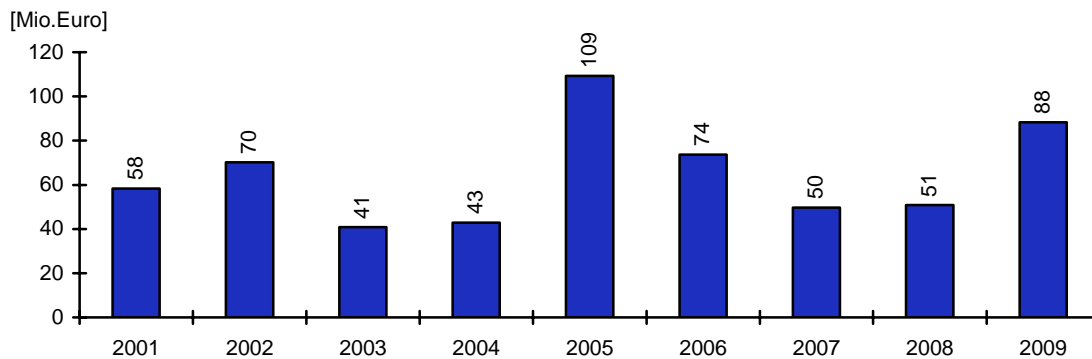
Entwicklung des Geldumsatzes in Mio.

Gesamtumsatz

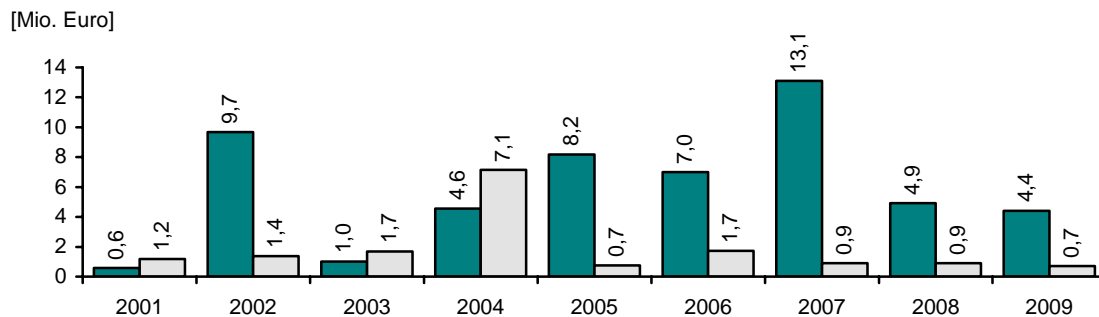
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
60,5	83,1	48,8	55,3	120,9	83,3	67,2	59,5	94,1

hiervon entfielen auf:

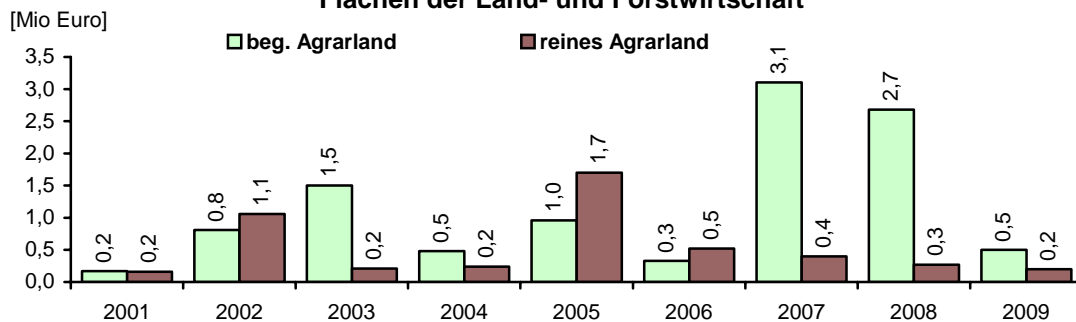
#### Baureifes Land



#### ■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



#### Flächen der Land- und Forstwirtschaft

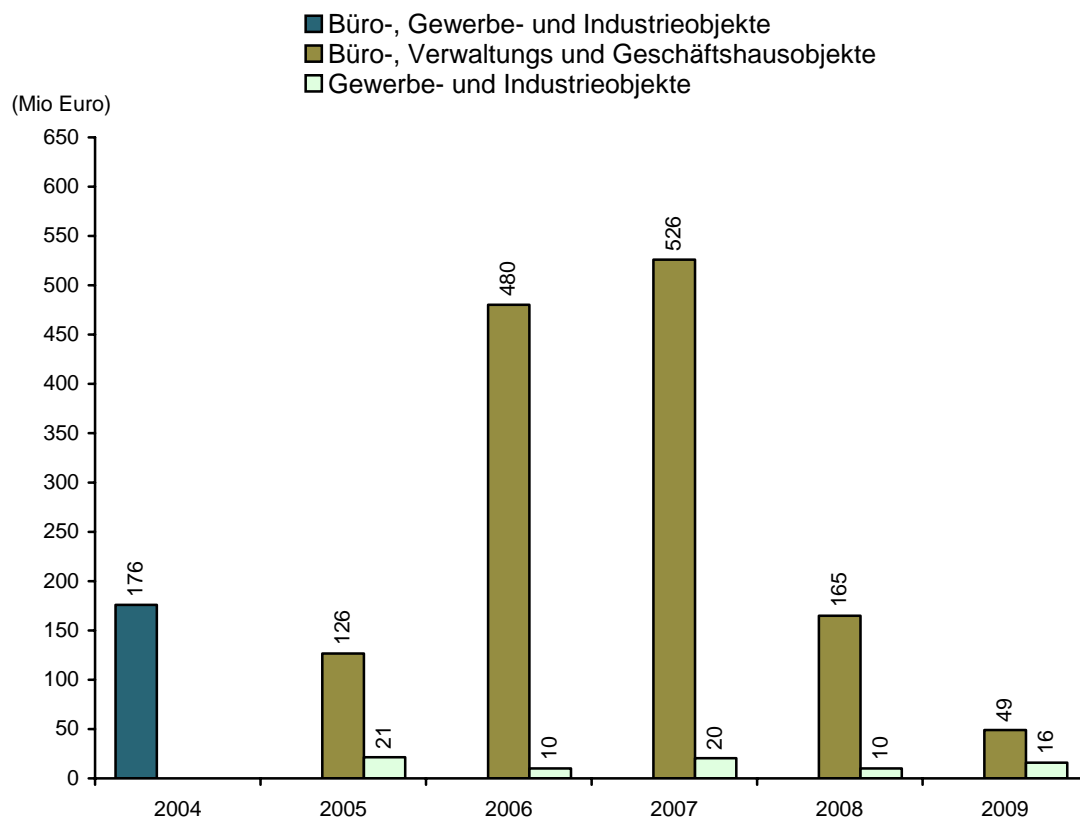
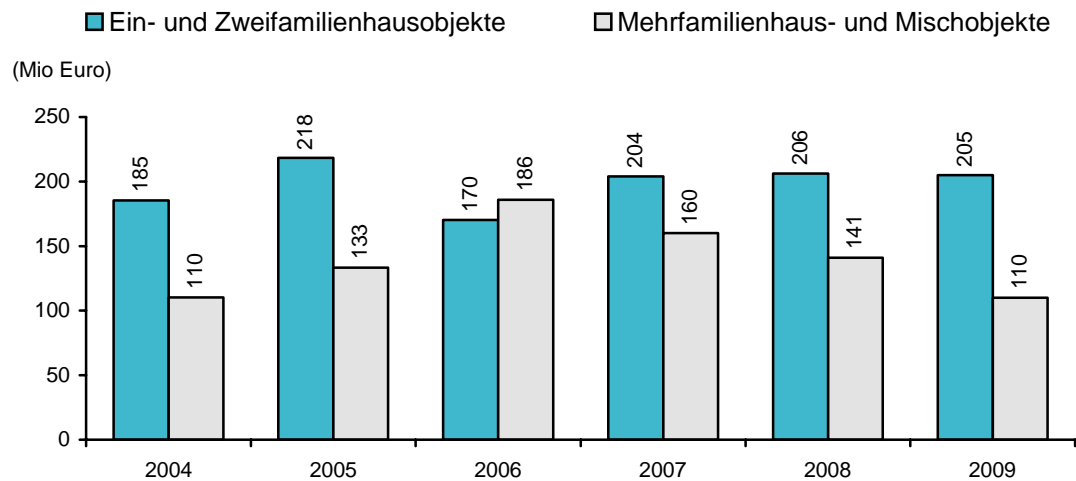


### 4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

#### Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

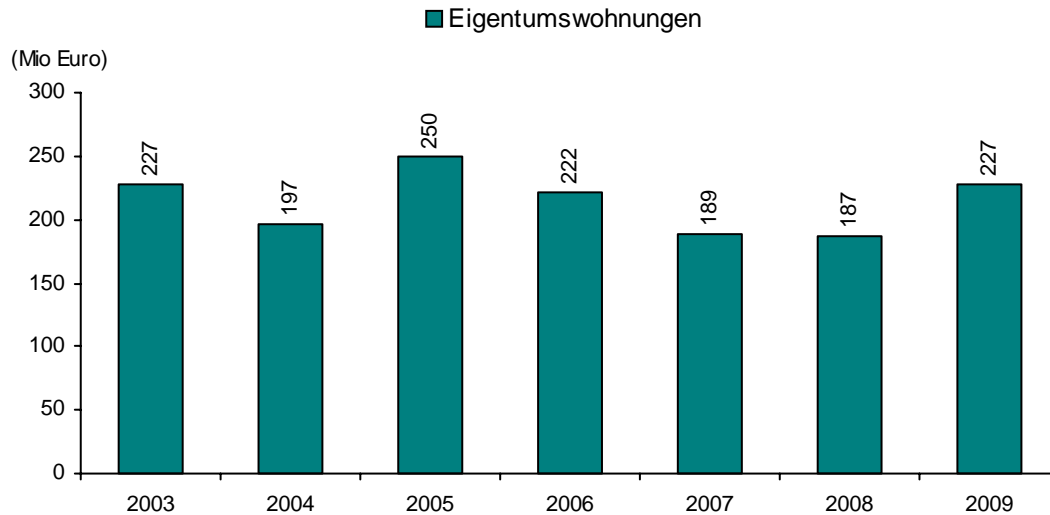
2004	2005	2006	2007	2008	2009
471,4	499,1	846,3	910,3	521,7	379,3

hiervon entfielen auf:





### 4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

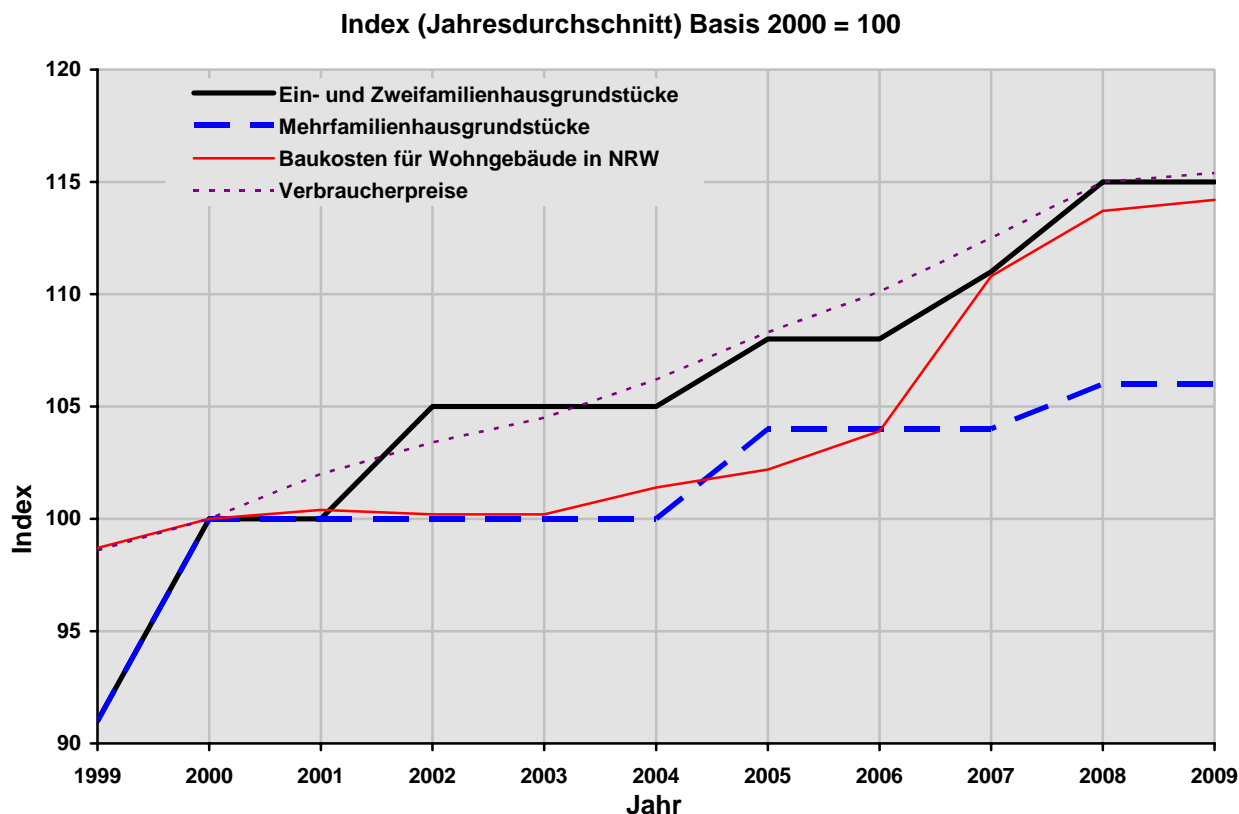
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	± 0 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	± 0 %
- Baureifes Land (für Wohnungs- und Teileigentum)	+ 6 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	± 0 %

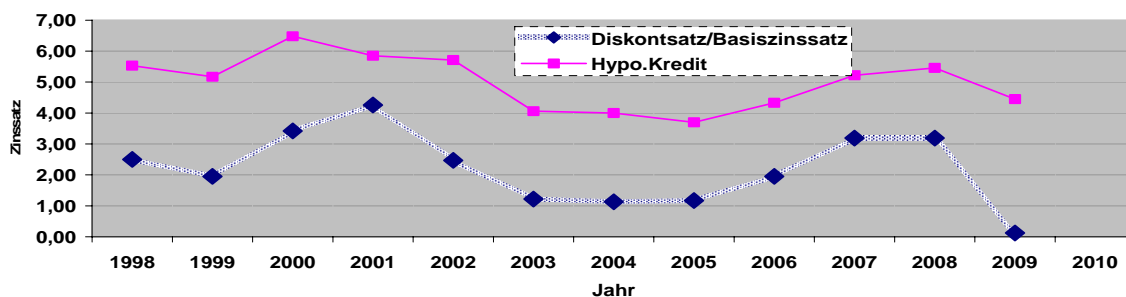
### 5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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 1999 (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 2009 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 2009.



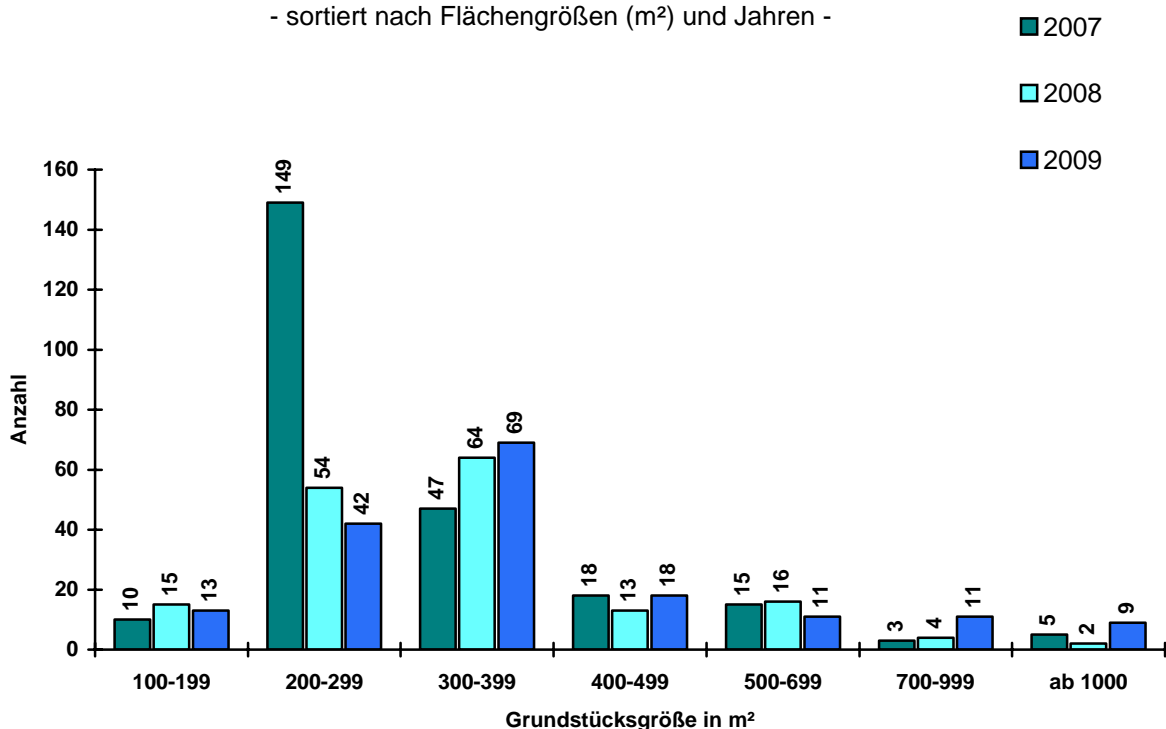
## 5.2 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2009 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass sich im Vergleich zum Vorjahr das Absinken der Kauf-fallzahlen nicht weiter fortsetzte und die Anzahl der veräußerten Grundstücke in diesem Teilmarkt mit insgesamt 173 Fällen wieder leicht erhöhte (rd. + 3 %). Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich die Anzahl der hier beschriebenen Kauffälle wieder auf dem Niveau der Jahre 2005 und 2008 einpendelte.

Die in den Jahren 2006 und 2007 registrierten hohen Kauffallzahlen waren 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 dann 2008 nicht mehr der Fall war. Die Auswertung für das Jahr 2009 zeigt auch, dass sich die rückläufige Entwicklung der bis Ende 2007 zahlenmäßig stärksten Gruppe der 200 bis 299 m<sup>2</sup> großen Grundstücke fortsetzte (rd. - 22 %), wogegen in der derzeit nachgefragtesten Gruppe der 300 bis 399 m<sup>2</sup> großen Grundstücke eine geringfügige Zunahme von 5 Fällen beobachtet wurde (rd. + 8 %).

Nahezu konstant stellen sich die Kauffallzahlen in den zahlenmäßig schwach vertretenen übrigen Gruppen dar.

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

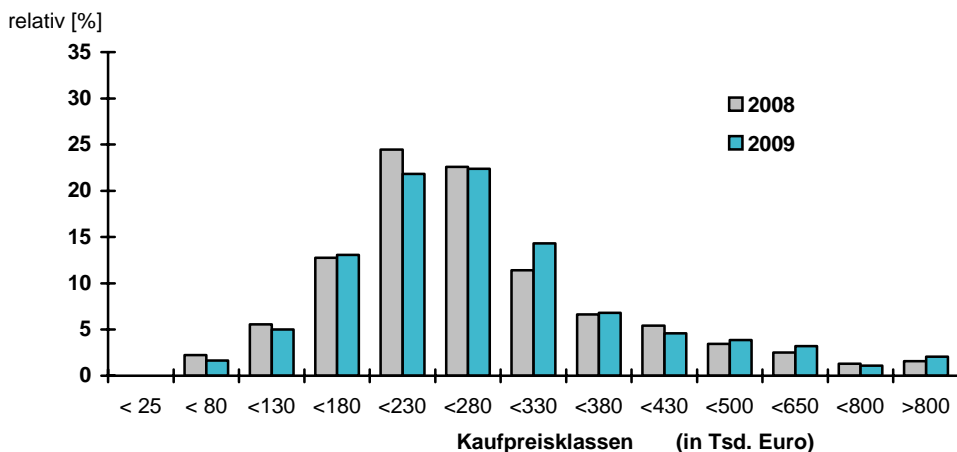


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

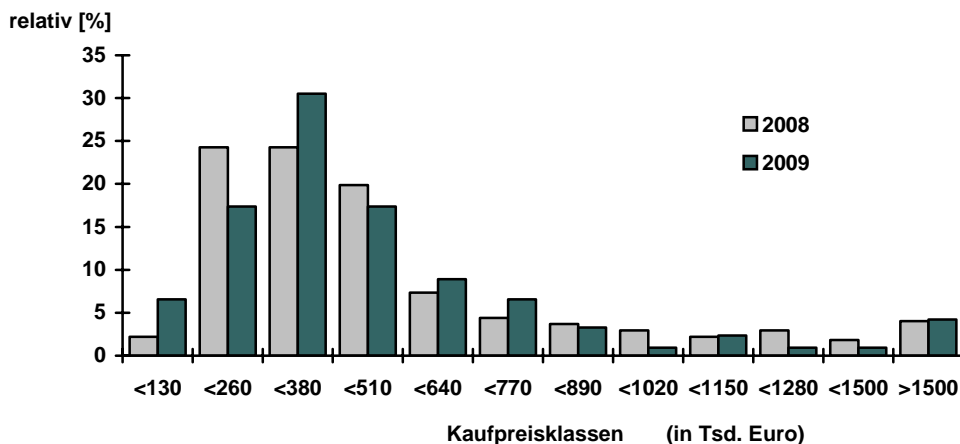
Die Gesamtkaufpreise der 2009 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

#### 6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



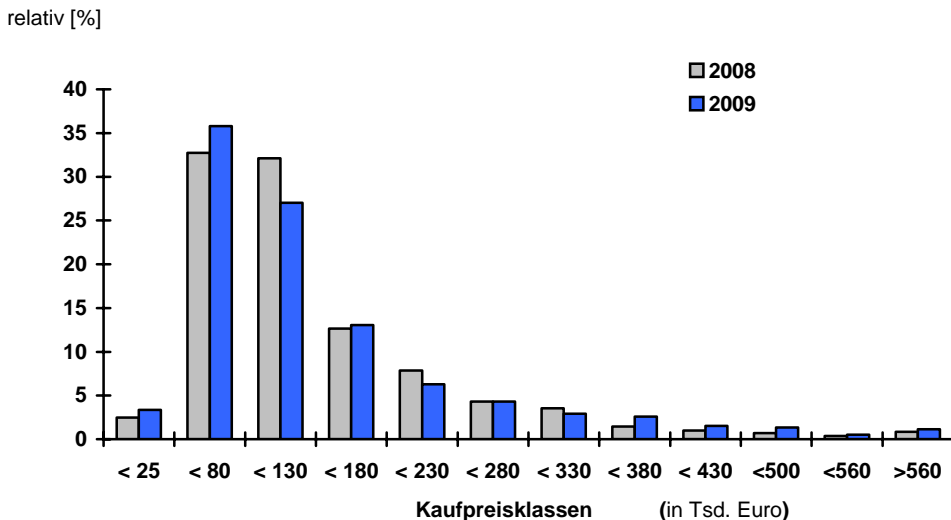
<b>2009(absolut)</b>	0	12	36	94	157	161	103	49	33	28	23	8	15	<b>(719)</b>
2008(absolut)	0	17	42	96	184	170	86	50	41	26	19	10	12	(753)

#### 6.1.2. Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



<b>2009 (absolut)</b>	14	37	65	37	19	14	7	2	5	2	2	9	<b>(213)</b>
2008 (absolut)	6	66	66	54	20	12	10	8	6	8	5	11	(272)

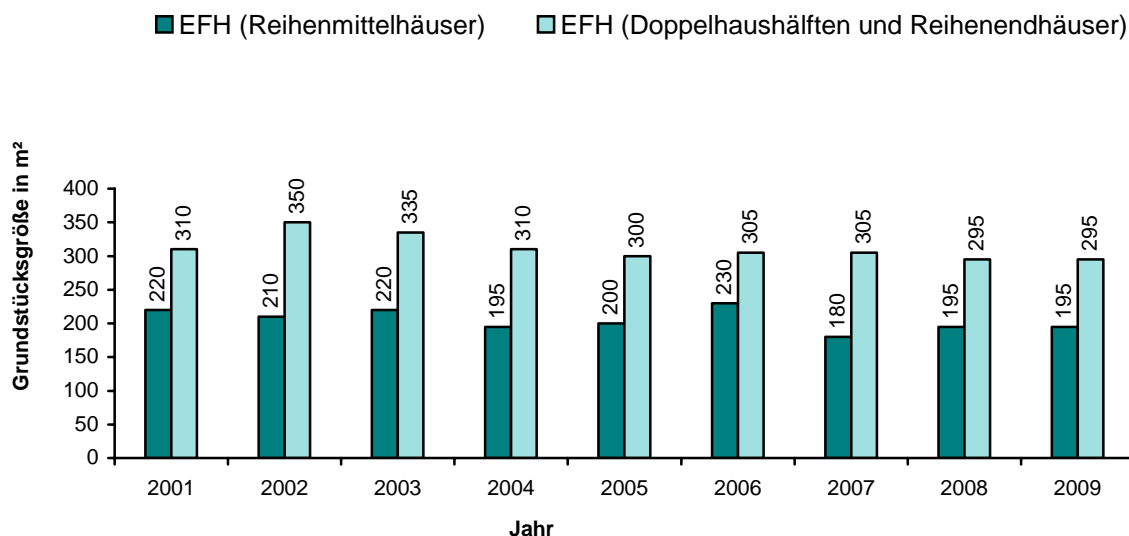
### 6.1.3. Wohnungseigentum



2009 <sub>(absolut)</sub>	57	603	455	220	106	73	49	44	26	23	9	19	(1684)
2008 <sub>(absolut)</sub>	36	471	462	182	113	62	51	21	14	10	5	12	(1439)

### 6.1.4 Grundstücksgößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

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



**Hinweis:** Zur Auswertung der Grundstücksgößen 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 571 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2008 und 2009 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m<sup>2</sup>/WF standen hiervon 455 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 <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (€)	niedrigster Kaufpreis	höchster Kaufpreis	Anzahl der Fälle mit bekannter WF	Ø WF (m <sup>2</sup> )	Ø Preis je m <sup>2</sup> WF (€)
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m <sup>2</sup>	2008 - 2009	3	--	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2007	21	585	351.000	212.000	472.000	16	170	2.099
	1950 - 1974	66	585	275.000	135.000	480.000	59	137	2.001
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	16	570	310.000	117.000	715.000	12	146	2.335
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m <sup>2</sup>	2008 - 2009	68	195	250.000	198.000	348.000	53	139	1.773
	1975 - 2007	56	215	227.000	75.000	350.000	49	135	1.742
	1950 -1974	51	225	189.000	90.000	335.000	43	107	1.793
	bis 1949	18	225	195.000	70.000	360.000	16	130	1.555
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m <sup>2</sup>	2008 -2009	103	300	295.000	180.000	485.000	65	144	2.019
	1975 - 2007	49	355	274.000	135.000	475.000	43	142	1.950
	1950 - 1974	80	380	234.000	128.000	592.000	65	127	1.893
	bis 1949	11	390	239.000	90.000	380.000	9	135	1.852
freistehende „Villa“	1890 - 1939	15	1.545	1.100.000	347.000	3.200.000	8	292	2.866
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1890 - 1914	17	285	448.000	280.000	700.000	17	205	2.229

\* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschusses geführten Grundstückslagenkarte

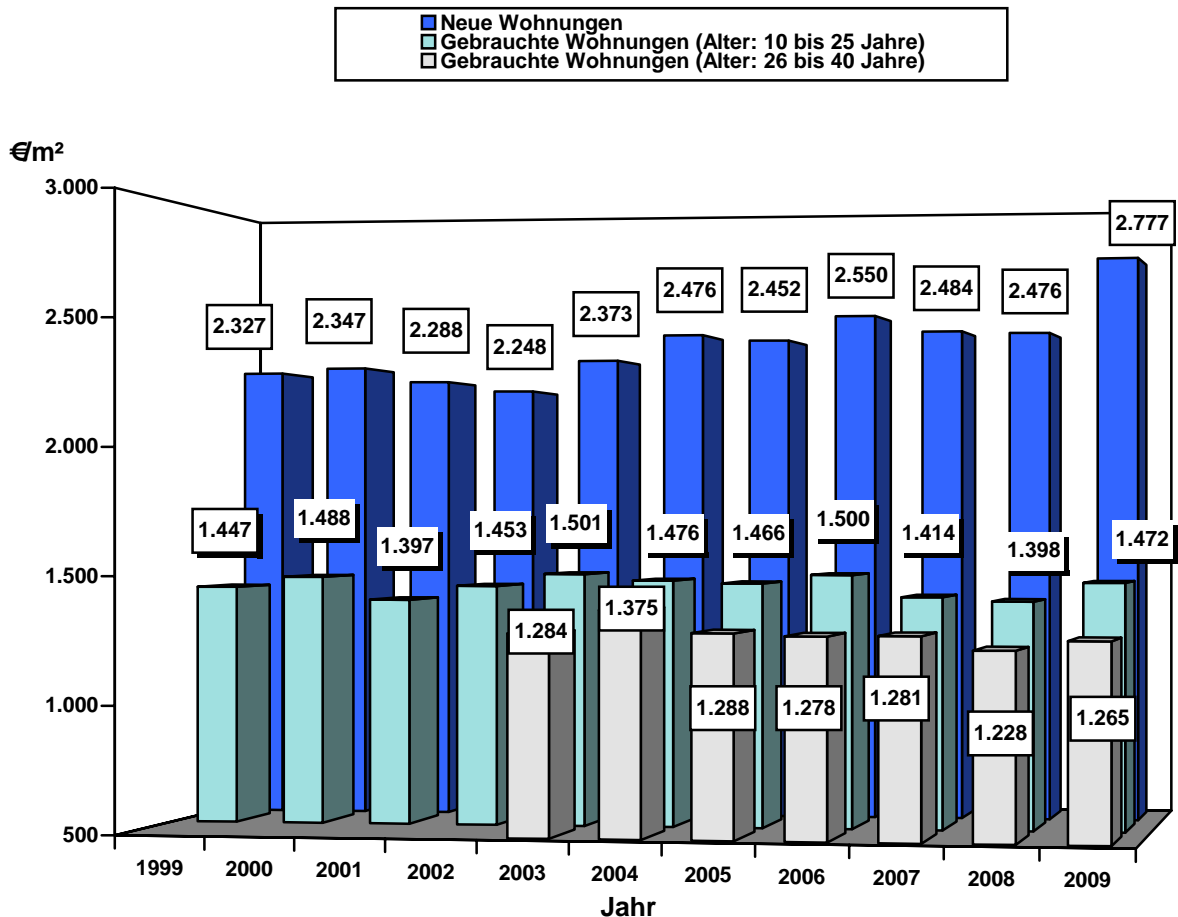
**Hinweis:** Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre **nicht** sachgerecht.

## 7. Eigentumswohnungen

### 7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 967 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2009 für selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. Hierbei sind keine Differenzierungen nach Wohnlage, Ausstattungsstandards und Wohnungsgrößen vorgenommen worden.

Die Auswertung des Teilmarktes der Neubauwohnungen (bis 3 Jahre alt, 277 Fälle) zeigt einen deutlichen Anstieg des Durchschnittspreises je m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 12,2 %). Die Teilmärkte der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (372 Fälle) und der 26 bis 40 Jahre alten Wohnungen\* (318 Fälle) waren ebenfalls von Steigerungen des jeweiligen Durchschnittspreises gekennzeichnet. So verzeichneten die 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen eine Steigerung von 5,3 % und die „Altbauten“ eine Steigerung von 3,0 % gegenüber den durchschnittlich gezahlten Preisen des Vorjahres.



## Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

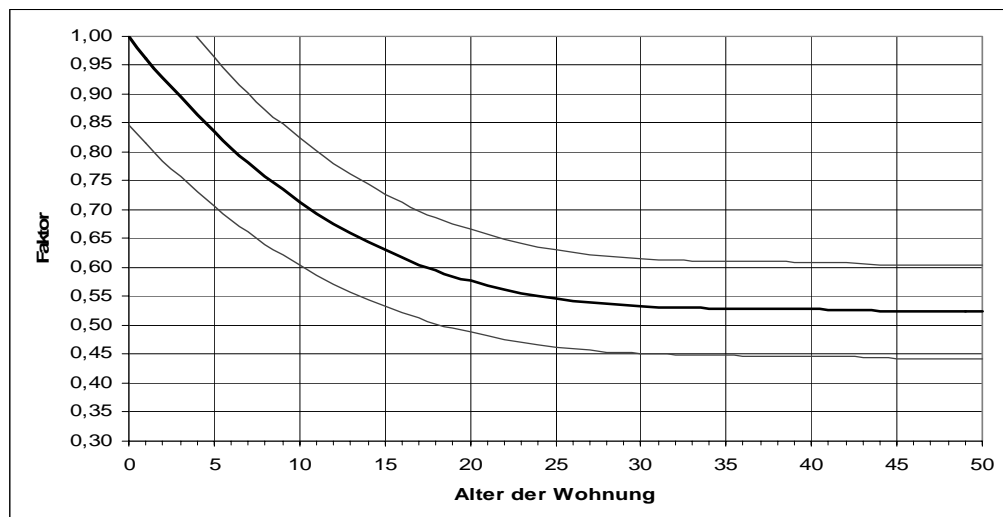
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	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
2009	163	118	129	99	99

## 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 1462 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2009 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	42	100 m <sup>2</sup>	1.692 €/m <sup>2</sup>
1950 - 1959	203	70 m <sup>2</sup>	1.332 €/m <sup>2</sup>
1960 - 1969	228	72 m <sup>2</sup>	1.114 €/m <sup>2</sup>
1970 - 1979	236	71 m <sup>2</sup>	1.241 €/m <sup>2</sup>
1980 - 1989	213	64 m <sup>2</sup>	1.334 €/m <sup>2</sup>
1990 - 1999	225	64 m <sup>2</sup>	1.573 €/m <sup>2</sup>
2000 - 2009	315	94 m <sup>2</sup>	2.705 €/m <sup>2</sup>

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 503 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2009 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 m<sup>2</sup>** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
Erstverkauf nach Neubau	2008 bis 2009 (Neubau)	37	85 m <sup>2</sup>	2.918 €/m <sup>2</sup>
Weiterverkauf	2000 - 2007	10	87 m <sup>2</sup>	2.053 €/m <sup>2</sup>
	1990 - 1999	55	79 m <sup>2</sup>	1.728 €/m <sup>2</sup>
	1980 - 1989	67	78 m <sup>2</sup>	1.372 €/m <sup>2</sup>
	1970 - 1979	55	76 m <sup>2</sup>	1.289 €/m <sup>2</sup>
	1960 - 1969	109	72 m <sup>2</sup>	955 €/m <sup>2</sup>
	1950 - 1959	46	73 m <sup>2</sup>	1.424 €/m <sup>2</sup>
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2007	3	74 m <sup>2</sup>	2.071 €/m <sup>2</sup>
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	-	-	-
	1970 - 1979	25	87 m <sup>2</sup>	1.243 €/m <sup>2</sup>
	1960 - 1969	26	80 m <sup>2</sup>	1.282 €/m <sup>2</sup>
	1950 - 1959	70	71 m <sup>2</sup>	1.228 €/m <sup>2</sup>

### 7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2010



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 2007 bis 2009. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m<sup>2</sup>) 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
Graurheindorf	**	2.690		81 m <sup>2</sup>		
Bonn-Castell	16	2.490	+/- 174	84 m <sup>2</sup>	2.275	2.848
Römerlager	16	2.470	+/- 285	107 m <sup>2</sup>	1.780	2.841
Bonn-Zentrum	47	3.290	+/- 944	91 m <sup>2</sup>	1.517	5.505
Musikerviertel	35	3.080	+/- 359	106 m <sup>2</sup>	2.435	4.132
Poppelsdorf	**	2.810		110 m <sup>2</sup>		
Bonn-Südstadt	37	3.540	+/- 782	118 m <sup>2</sup>	2.547	5.900
Endenich	13	2.900	+/- 213	82 m <sup>2</sup>	2.547	3.206
Duisdorf	118	2.470	+/- 130	28 m <sup>2</sup>	2.121	2.741
Lengsdorf	6	2.050	+/- 190	89 m <sup>2</sup>	1.908	2.416
Ippendorf/Venusberg	18	3.010	+/- 294	110 m <sup>2</sup>	2.545	3.498
Kessenich/Dottendorf	19	2.480	+/- 216	95 m <sup>2</sup>	2.221	2.963
Venusberghang	49	2.750	+/- 495	119 m <sup>2</sup>	1.887	5.059
Bundesviertel	42	2.860	+/- 309	110 m <sup>2</sup>	2.013	3.283
Friesdorf	*	2.480		87 m <sup>2</sup>		
Godesberg Zentrum	**	2.640		106 m <sup>2</sup>		
Godesberg Villenviertel	22	2.500	+/- 397	109 m <sup>2</sup>	2.033	3.972
Godesberg Rheinlage	101	2.850	+/- 666	122 m <sup>2</sup>	1.752	5.148
Muffendorf/Lannesdorf	17	3.010	+/- 420	96 m <sup>2</sup>	1.885	3.860
Mehlem Bergseite	5	2.870	+/- 426	103 m <sup>2</sup>	2.293	3.495
Mehlem Zentral	5	2.560	+/- 236	101 m <sup>2</sup>	2.110	2.765
Schwarz-Rheindorf	27	2.530	+/- 288	89 m <sup>2</sup>	2.112	3.263
Neu Vilich/Bechlinghoven	*	2.080		86 m <sup>2</sup>		
Beuel-Zentrum	15	3.530	+/- 749	103 m <sup>2</sup>	2.644	4.718
Beuel-Süd	10	2.600	+/- 300	101 m <sup>2</sup>	2.061	2.959
Limperich/Küdinghoven/Ramersdorf	8	2.160	+/- 206	98 m <sup>2</sup>	1.909	2.512
Oberkassel	13	2.430	+/- 335	132 m <sup>2</sup>	2.067	2.985
Pützchen	**	2.390		81 m <sup>2</sup>		
Holzlar	*	2.150		95 m <sup>2</sup>		

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

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

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise von 10 bis 25 Jahre bzw. 26 bis 40 Jahre alten Eigentumswohnungen (Seite 31 und 33) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2007 bis 2009 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2007 bis 2009 auf der Grundlage von rd. 500 Vergleichspreisen mit 13.520 € je Stellplatzeinheit ermittelt.



### 7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2010



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 2007 bis 2009. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m<sup>2</sup>) 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
Grau-Rheindorf	8	1.480	+/- 146	21	68 m <sup>2</sup>	1.266	1.736
Auerberg	21	1.110	+/- 313	15	38 m <sup>2</sup>	667	1.836
Tannenbusch	150	930	+/- 540	20	34 m <sup>2</sup>	300	2.517
Sportpark Nord	**	1.350			63 m <sup>2</sup>		
Bonn-Castell	49	1.440	+/- 389	21	60 m <sup>2</sup>	789	2.360
Römerlager	15	1.660	+/- 280	20	65 m <sup>2</sup>	1.197	2.411
Bonn-Zentrum	**	1.860			46 m <sup>2</sup>		
Bonn-Südstadt	12	1.810	+/- 419	19	50 m <sup>2</sup>	1.105	2.688
Poppelsdorf	19	2.000	+/- 393	16	66 m <sup>2</sup>	1.392	2.717
Endenich	34	1.550	+/- 217	18	49 m <sup>2</sup>	1.078	1.907
Lessenich/Duisdorf	50	1.550	+/- 288	17	73 m <sup>2</sup>	694	2.611
Duisdorf	15	1.300	+/- 224	17	74 m <sup>2</sup>	920	1.682
Lengsdorf	8	1.290	+/- 231	22	59 m <sup>2</sup>	1.032	1.782
Ippendorf/Venusberg	11	1.800	+/- 281	19	87 m <sup>2</sup>	1.372	2.429
Kessenich/Dottendorf	49	1.770	+/- 305	17	89 m <sup>2</sup>	761	2.573
Venusberghang	15	1.590	+/- 347	21	78 m <sup>2</sup>	1.032	2.294
Bundesviertel	12	1.630	+/- 389	21	76 m <sup>2</sup>	1.146	2.540
Friesdorf	9	1.630	+/- 382	20	78 m <sup>2</sup>	673	2.095
Brüser Berg	38	1.190	+/- 265	19	70 m <sup>2</sup>	694	2.119
Ückesdorf	**	1.510			73 m <sup>2</sup>		
Röttgen	22	1.350	+/- 263	22	75 m <sup>2</sup>	898	2.066
Godesberg Zentrum	12	1.530	+/- 249	14	70 m <sup>2</sup>	1.079	1.878
Godesberg Villenviertel	9	1.780	+/- 402	14	73 m <sup>2</sup>	1.320	2.427
Godesberg Rheinlage	59	1.970	+/- 532	18	87 m <sup>2</sup>	1.106	4.515
Schweinheim	7	1.860	+/- 277	20	75 m <sup>2</sup>	1.409	2.158
Heiderhof	8	1.430	+/- 241	18	82 m <sup>2</sup>	1.074	1.840
Muffendorf/Lannesdorf	14	1.840	+/- 402	16	93 m <sup>2</sup>	1.108	2.412
Pennenfeld	6	1.940	+/- 83	13	102 m <sup>2</sup>	1.782	2.033
Mehlem Zentral	21	1.470	+/- 308	19	71 m <sup>2</sup>	842	2.210
Geislar/Vilich-Müldorf	*	1.460			80 m <sup>2</sup>		
Schwarz-Rheindorf	39	1.540	+/- 541	17	62 m <sup>2</sup>	653	2.405
Neu Vilich/Bechlinghoven	18	1.270	+/- 233	18	32 m <sup>2</sup>	867	1.748
Beuel-Zentrum	28	1.900	+/- 396	16	75 m <sup>2</sup>	1.177	3.109
Beuel-Süd	73	1.720	+/- 382	15	50 m <sup>2</sup>	1.012	2.592
Oberkassel	9	1.830	+/- 534	13	94 m <sup>2</sup>	894	2.661
Pützchen	6	1.450	+/- 99	16	83 m <sup>2</sup>	1.319	1.585
Holzlar	35	1.430	+/- 296	15	75 m <sup>2</sup>	910	2.140

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

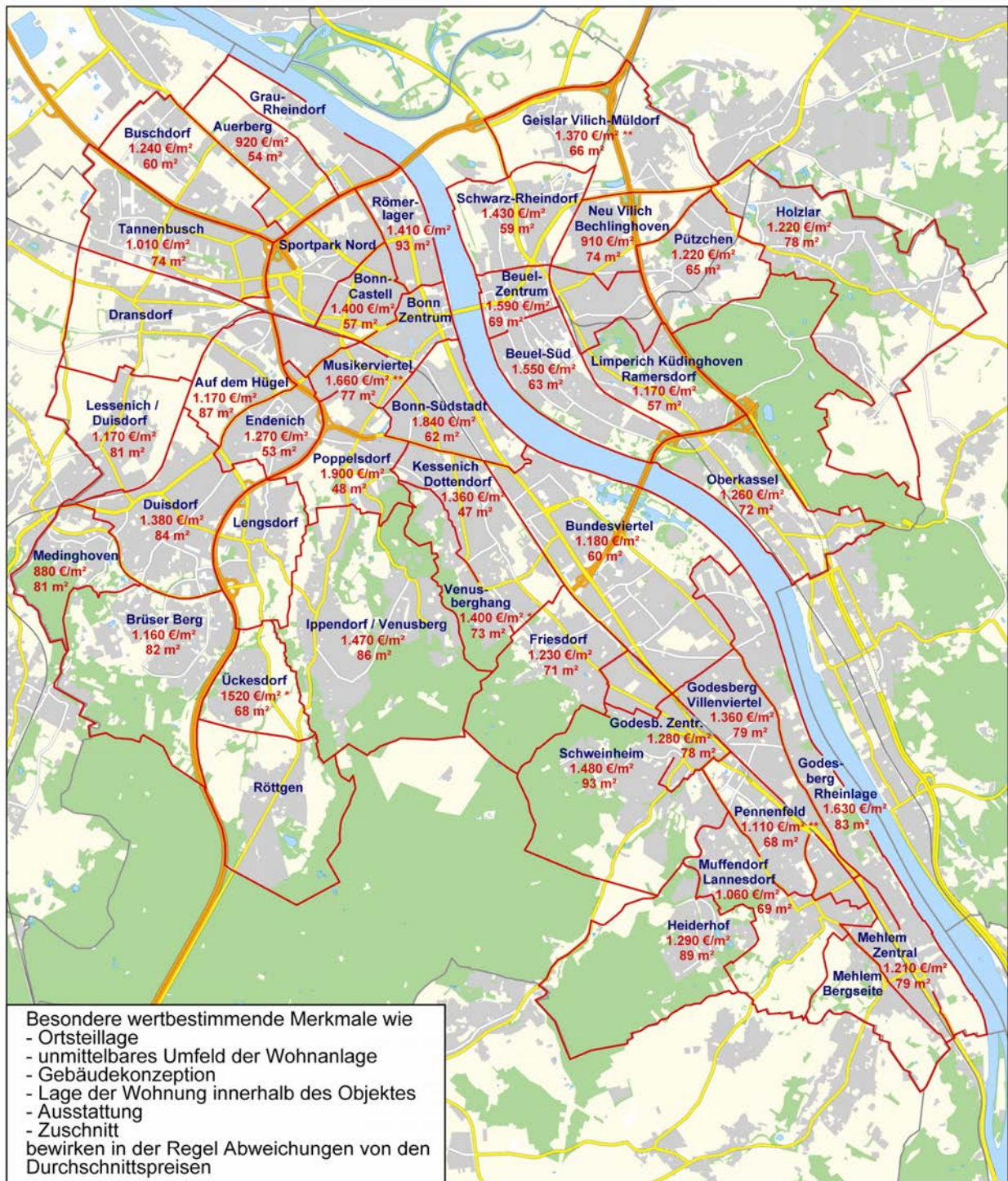
Bei den mit \*\* versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

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 2007 bis 2009 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.



### 7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 1.01.2010



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 2007 bis 2009. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m<sup>2</sup>) 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	74	920	+/- 212	35	54 m <sup>2</sup>	524	1.764
Buschdorf	10	1.240	+/- 235	37	60 m <sup>2</sup>	818	1.557
Tannenbusch	21	1.010	+/- 256	34	74 m <sup>2</sup>	609	1.509
Bonn-Castell	10	1.400	+/- 304	34	57 m <sup>2</sup>	955	1.934
Römerlager	38	1.410	+/- 387	30	93 m <sup>2</sup>	737	2.166
Bonn-Musikerviertel	**	1.660			77 m <sup>2</sup>		
Bonn-Südstadt	13	1.840	+/- 527	28	62 m <sup>2</sup>	789	2.677
Poppelsdorf	35	1.900	+/- 360	31	48 m <sup>2</sup>	1.149	2.446
Endenich	37	1.270	+/- 324	30	53 m <sup>2</sup>	671	2.108
Auf dem Hügel	20	1.170	+/- 139	35	87 m <sup>2</sup>	1.004	1.464
Lessenich/Duisdorf	9	1.170	+/- 242	31	81 m <sup>2</sup>	640	1.435
Medinghoven	22	880	+/- 215	35	81 m <sup>2</sup>	575	1.485
Duisdorf	15	1.380	+/- 197	32	84 m <sup>2</sup>	1.069	1.927
Ippendorf/Venusberg	17	1.470	+/- 256	30	86 m <sup>2</sup>	929	1.825
Kessenich/Dottendorf	22	1.360	+/- 259	31	47 m <sup>2</sup>	958	1.902
Venusberghang	*	1.400			73 m <sup>2</sup>		
Bundesviertel	31	1.180	+/- 290	36	60 m <sup>2</sup>	839	1.944
Friesdorf	8	1.230	+/- 266	34	71 m <sup>2</sup>	918	1.637
Brüser Berg	54	1.160	+/- 244	26	82 m <sup>2</sup>	641	1.771
Ückesdorf	*	1.520		25	68 m <sup>2</sup>		
Godesberg Zentrum	50	1.280	+/- 297	33	78 m <sup>2</sup>	833	2.690
Godesberg Villenviertel	20	1.360	+/- 354	36	79 m <sup>2</sup>	849	2.162
Godesberg Rheinlage	44	1.630	+/- 461	34	83 m <sup>2</sup>	928	3.328
Schweinheim	14	1.480	+/- 315	34	93 m <sup>2</sup>	1.045	2.351
Heiderhof	93	1.290	+/- 189	35	89 m <sup>2</sup>	925	1.781
Muffendorf/Lannesdorf	57	1.060	+/- 222	37	69 m <sup>2</sup>	667	2.061
Pennenfeld	**	1.110			68 m <sup>2</sup>		
Mehlem-Zentral	8	1.210	+/- 301	33	79 m <sup>2</sup>	749	1.733
Geislar/Vilich-Müldorf	**	1.370			66 m <sup>2</sup>		
Schwarz-Rheindorf	28	1.430	+/- 265	32	59 m <sup>2</sup>	906	2.213
Neu Vilich/Bechlinghoven	20	910	+/- 252	33	74 m <sup>2</sup>	444	1.345
Beuel-Zentrum	17	1.590	+/- 326	31	69 m <sup>2</sup>	1.127	2.272
Beuel-Süd	36	1.550	+/- 267	33	63 m <sup>2</sup>	1.000	2.210
Limperich/Küdinghoven/Ramersdorf	12	1.170	+/- 310	35	57 m <sup>2</sup>	811	1.835
Oberkassel	17	1.260	+/- 236	35	72 m <sup>2</sup>	746	1.663
Pützchen	13	1.220	+/- 213	34	65 m <sup>2</sup>	963	1.753
Holzlar	13	1.220	+/- 284	30	78 m <sup>2</sup>	690	1.776

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

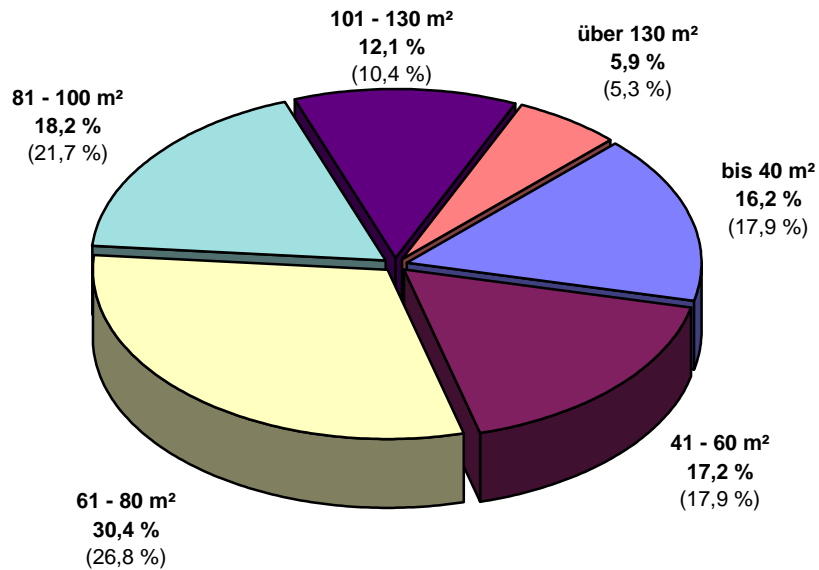
Bei den mit \*\* versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

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 2007 bis 2009 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

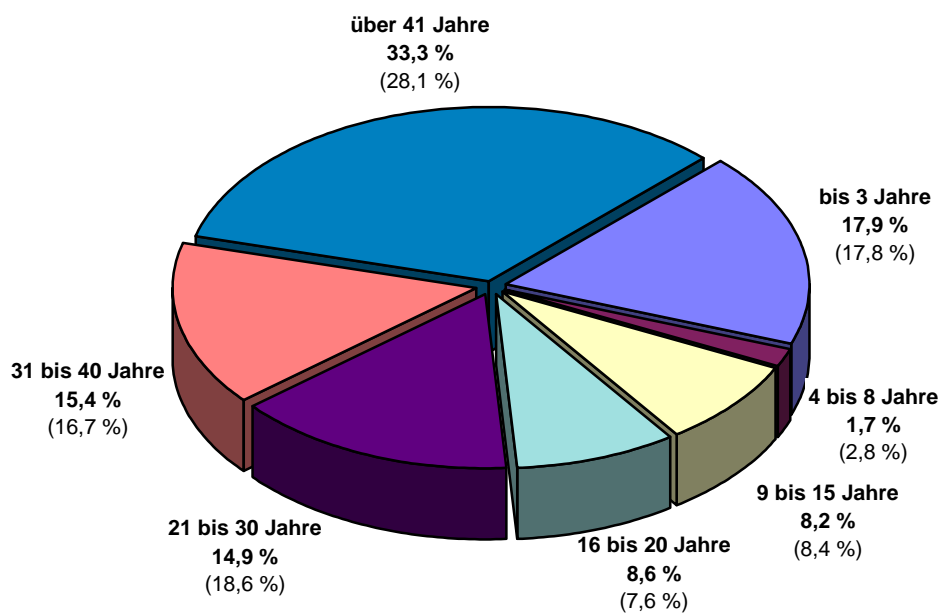
## 7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2009 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

### 7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen



### 7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter

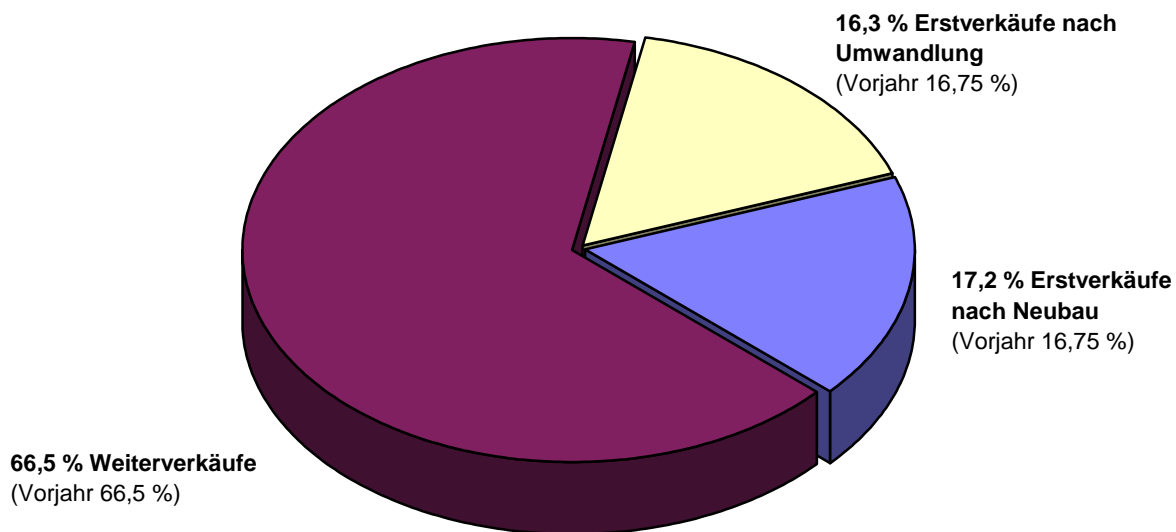




### 7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2009
	2007	2008	2009		
Erstverkauf nach Neubau	185	241	290	+ 20,3 %	17,2 %
Erstverkauf nach Umwandlung	408	241	275	+ 14,1 %	16,3 %
Weiterverkauf	852	957	1119	+ 16,9 %	66,5 %
Verkäufe insgesamt	1445	1439	1684	+ 17,0 %	100,0 %

#### Verkäufe in 2009



## 8. Zonale Bodenrichtwerte

### 8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2010 erstmals **zonale** Bodenrichtwerte (rd. 450) nach den Bestimmungen des BauGB und der GAVO NRW beschlossen.

Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwertgrundstücke mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die Erschließungs- und Kanalbeiträge nicht mehr erhoben werden (erschließungsbeitragsfrei - ebf -).

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen beziehen sich auf Grundstücke, deren wertbestimmende Merkmale für die angegebene Lage des Richtwertgrundstückes typisch sind und den angegebenen Kennziffern entsprechen. Hierbei können Verkehrswerte für Einzelgrundstücke jedoch bei bereits geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen stark absinken.

Grundstücke innerhalb einer Richtwertzone mit vom Bodenrichtwert abweichenden Nutzungsverhältnissen bedürfen einer Anpassung durch Umrechnungsfaktoren (siehe unter Pkt. 9.5 bis 9.7).

Die Bodenrichtwerte und die zu Grunde gelegten Eigenschaften sind in der **Bodenrichtwertkarte** in der folgenden Form angegeben:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
die das Gebiet bestimmende Art der baulichen Nutzung	Größe des Richtwertgrundstückes (bzw. Maß der baulichen Nutzung)

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

**390,-  
E 600**

hierin bedeuten:

390,- = Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei  
E = Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken  
600 = Größe der Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

z. B. bei Mischgebieten:

**265,-  
MI 1,0**

hierin bedeuten:

265,- = Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei  
MI = Mischgebiet i. S. der BauNVO  
1,0 = Geschossflächenzahl

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 1.01.2010)

Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte im **Internet** einzusehen unter [www.bonn.de](http://www.bonn.de) (Suchbegriff/Webcode @gutachterausschuss) bzw. unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen).

## 8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2010

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	Baufläche für Gewerbe
		durchschnittlicher Richtwert in €/m <sup>2</sup> 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 2009 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 2009 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.

Hinweis: Gemäß dem Zweiten Gesetz zur Befristung des Landesrechtes Nordrhein Westfalen (Zweites Befristungsgesetz – Zeitraum 1967 bis 1986) vom 5. April 2005 trat die Rechtsverordnung über die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Bonn - Hardtberg mit Ablauf des 31. Dez. 2009 außer Kraft. Damit ist der Entwicklungsbereich Bonn - Hardtberg aufgehoben.

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

Das Ergebnis einer Auswertung von 101 Kauffällen aus dem gesamten Stadtgebiet der Jahre 2005 bis 2009 einschließlich für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Entwicklungszustand reines Agrarland) spiegelt sich in folgenden Orientierungswerten wider:

Nutzung	reines Agrarland
	[Euro/m <sup>2</sup> ]
Ackerland	2,0 – 4,5
Grünland	2,0 – 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	<b>100</b>	70		<b>100</b>	75	
31.12.1991	<b>98</b>	69		<b>95</b>	71	
31.12.1992	<b>102</b>	71		<b>99</b>	74	
31.12.1993	<b>107</b>	75		<b>104</b>	78	
31.12.1994	<b>110</b>	77		<b>107</b>	80	
31.12.1995	<b>114</b>	80		<b>107</b>	80	
31.12.1996	<b>116</b>	81		<b>107</b>	80	
31.12.1997	<b>119</b>	83		<b>109</b>	82	
31.12.1998	<b>123</b>	86		<b>113</b>	85	
31.12.1999	<b>130</b>	91		<b>121</b>	91	
31.12.2000	<b>143</b>	<b>100</b>		<b>133</b>	<b>100</b>	
31.12.2001	<b>143</b>	<b>100</b>		<b>133</b>	<b>100</b>	
31.12.2002	<b>150</b>	<b>105</b>		<b>133</b>	<b>100</b>	
31.12.2003	<b>150</b>	<b>105</b>		<b>133</b>	<b>100</b>	
<b>1.01.2004</b>	<b>150</b>	<b>105</b>		<b>133</b>	<b>100</b>	
<b>1.01.2005</b>	<b>150</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>1.01.2006</b>	<b>154</b>	<b>108</b>	<b>103</b>	<b>138</b>	<b>104</b>	<b>104</b>
<b>1.01.2007</b>	<b>154</b>	<b>108</b>	<b>103</b>	<b>138</b>	<b>104</b>	<b>104</b>
<b>1.01.2008</b>	<b>159</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>138</b>	<b>104</b>	<b>104</b>
<b>1.01.2009</b>	<b>165</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>141</b>	<b>106</b>	<b>106</b>
<b>1.01.2010</b>	<b>165</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>141</b>	<b>106</b>	<b>106</b>

## 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	2009
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser <sup>1</sup></b>									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,0	3,25	3,25	3,5	3,3	3,2	3,0	3,0	3,1
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,5	3,75	3,75	3,9	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9
Zweifamilienhäuser	3,75	4,0	4,0	4,3	4,1	3,7	3,6	4,0	4,1
<b>Dreifamilienhäuser</b>				4,5	4,6	4,4	4,3	4,1	4,1
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt				3,9	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7
11 bis 35 Jahre alt				5,0	5,1	5,1	4,9	5,2	5,2
über 35 Jahre alt				4,3	4,5	4,7	4,3	4,5	4,6
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	3,75	4,0	4,0	4,5	4,2	4,1	4,4	4,5	4,4
11 bis 35 Jahre alt	4,5	4,75	4,75	5,0	5,2	5,9	5,9	6,0	5,6
über 35 Jahre alt				4,5	4,5	4,6	4,5	4,5	4,6
<b>Mietwohnhäuser <sup>2</sup></b>	4,5	4,75	4,75	5,1	5,2	4,7	4,7	4,8	4,7
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,5	5,75	5,5	(5,5)	(5,5)	5,7	5,5	5,5	5,6
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,75	6,0	6,0	6,3	6,3	6,1	5,9	5,9	5,8
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <sup>3</sup>	6,0	6,25	6,25	5,9	5,8	5,4	5,5	5,6	5,6
<b>Bürogebäude<sup>4</sup></b>				6,9	6,7	6,5	6,5	6,3	6,2
<b>Gewerbe und Industrie</b>				(8,0)	8,1	7,4	7,5	7,9	8,2

( ) statistisch nicht gesichert

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

<sup>2</sup> Die für die Jahre 2001 bis 2003 angegebenen Liegenschaftszinsen beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.

<sup>3</sup> In den 1a - und tlw. auch in den 1b - Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen. In den Jahren 2001 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.

<sup>4</sup> 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 1.01.2010

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Gesamtnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Restnutzungsdauer [Jahren]
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>						
Freistehende Einfamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	3,13 0,49	106	172 87,0	2341 815,5	7,44 0,74	62 13
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaus-hälften <i>Standardabweichung</i>	3,89 0,60	338	135 32,8	1926 385,5	7,60 0,84	74 21
Zweifamilienhäuser <i>Standardabweichung</i>	4,10 0,77	23	185 69,2	1683 536,5	7,33 0,87	51 10,5
<b>Dreifamilienhäuser</b> <i>Standardabweichung</i>	4,10 0,53	29	211 60,5	1442 408	6,96 1,23	39 9
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>						
bis 10 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	3,67 0,57	467	90 47,7	2526 630	8,87 1,19	99 2,5
11 bis 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	5,22 0,87	600	68 30,9	1417 470	7,52 1,07	77 7
über 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	4,65 0,70	599	72 22,1	1253 322	6,67 0,62	54 7
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>						
bis 10 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	4,40 0,68	46	88 44,7	2193 444	9,43 1,97	97 4
11 bis 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	5,65 0,89	116	56 24,3	1403 446	7,99 1,79	77 7
über 35 Jahre alt <i>Standardabweichung</i>	4,64 0,72	130	70 25,7	1236 316	6,44 1,47	51 7
<b>Mietwohnhäuser</b> <i>Standardabweichung</i>	4,68 0,77	29	537 771	1396 427	7,30 1,35	39 9
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil <i>Standardabweichung</i>	5,59 0,66	36	446 339	1165 349	7,21 1,45	37 9
Gebäude mit geringem Wohnanteil <i>Standardabweichung</i>	5,76 0,69	19	532 227	1255 497	7,56 1,77	40 10
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <i>Standardabweichung</i>	5,61 0,61	30	906 1233	2598 2280	14,44 9,29	32 6
<b>Bürogebäude</b> <i>Standardabweichung</i>	6,20 1,26	17	2638 3176	1532 886	9,14 1,84	34 7
<b>Gewerbe und Industrie</b> <i>Standardabweichung</i>	8,20 0,86	11	2126 2753	952 714	7,93 2,91	32 7

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2008 und 2009 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	2009
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>									
Freistehende Einfamilienhäuser	26	24	25	24	23	24	26	26	<b>25</b>
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	23	21	22	22	21	22	22	21	<b>21</b>
Zweifamilienhäuser	21	18	19	20	18	20	20	18	<b>18</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>				17	16	17	17	17	<b>17</b>
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt				23	23	24	23	23	<b>23</b>
11 bis 35 Jahre alt				16	16	17	16	16	<b>15</b>
über 35 Jahre alt				17	16	17	17	16	<b>16</b>
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	23	21	21	20	21	22	20	19	<b>19</b>
11 bis 35 Jahre alt	18	17	17	17	16	15	14	14	<b>14</b>
über 35 Jahre alt				17	16	17	16	17	<b>16</b>
<b>Mietwohnhäuser <sup>1</sup></b>	16	15	15	15	14	15	15	15	<b>15</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	14	13	15	(15)	(15)	13	14	13	<b>13</b>
Gebäude mit geringem Wohnanteil	15	14	14	14	13	12	13	13	<b>13</b>
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <sup>2</sup>	15	15	13	14	14	16	14	13	<b>13</b>
<b>Bürogebäude</b>				12	12	12	11	11	<b>13</b>
<b>Gewerbe und Industrie</b>				(10)	9	10	10	10	<b>9</b>
<p>( ) statistisch nicht gesichert</p> <p><sup>1</sup> Die für die Jahre 2001 bis 2003 angegebenen Rohertragsfaktoren beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p><sup>2</sup> In den 1a - und tlw. auch in der 1b - Geschäftslage können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen. In den Jahren 2001 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 Kaufpreisen in den Jahre 2004 und 2005 sowie gestützt durch weitere ergänzende Untersuchungen in 2007 und 2010 wurde bei rd. 135 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 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ermittelt worden.

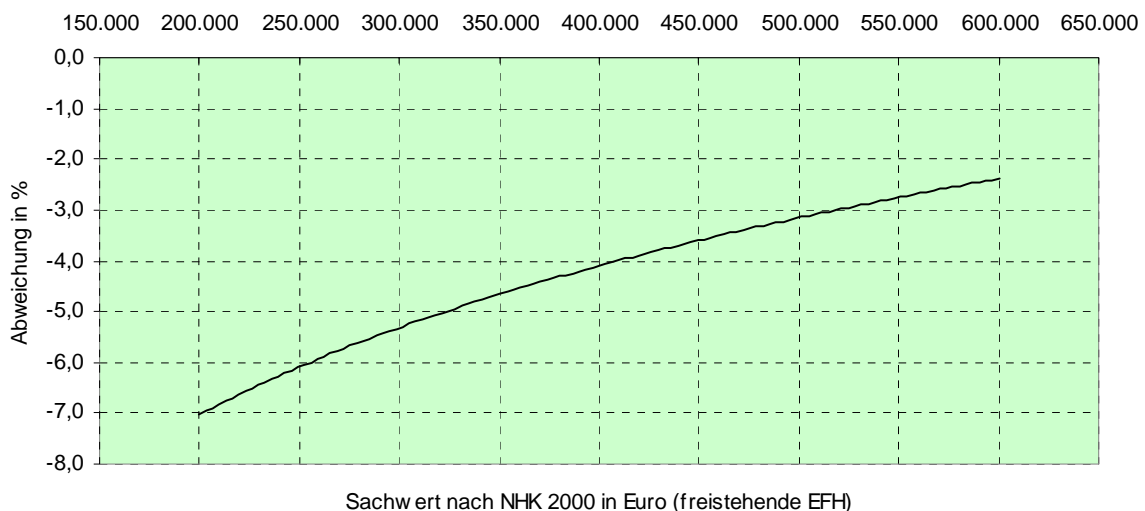
**Hinweis:** Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abzüge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (i. d. F. von 2005)
- die Zugrundelegung des 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
- zonalen Bodenrichtwerte zum 1.01.2010 als Grundlage der Bodenwertermittlung

Die Analyse ergab folgende Marktanpassungen:

### 9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999

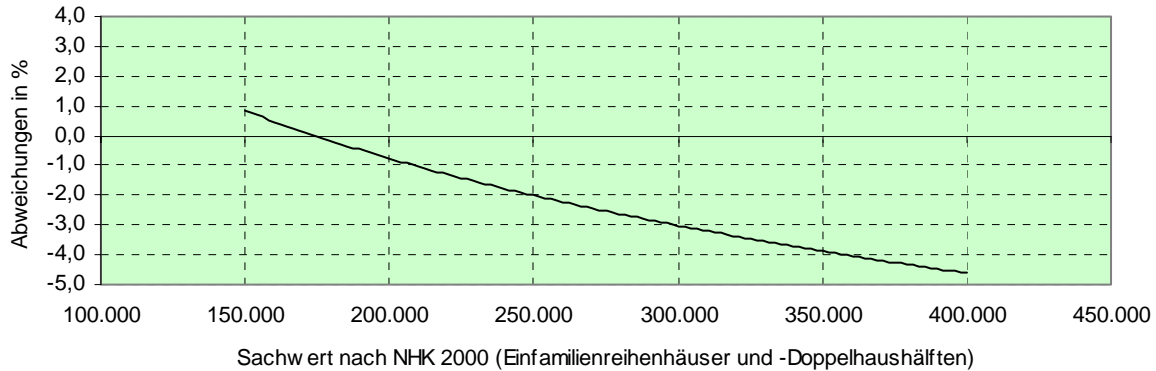
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	- 7
250.000	- 6
300.000	- 5
350.000	- 5
400.000	- 4
450.000	- 4
500.000	- 3
550.000	- 3
600.000	- 2

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

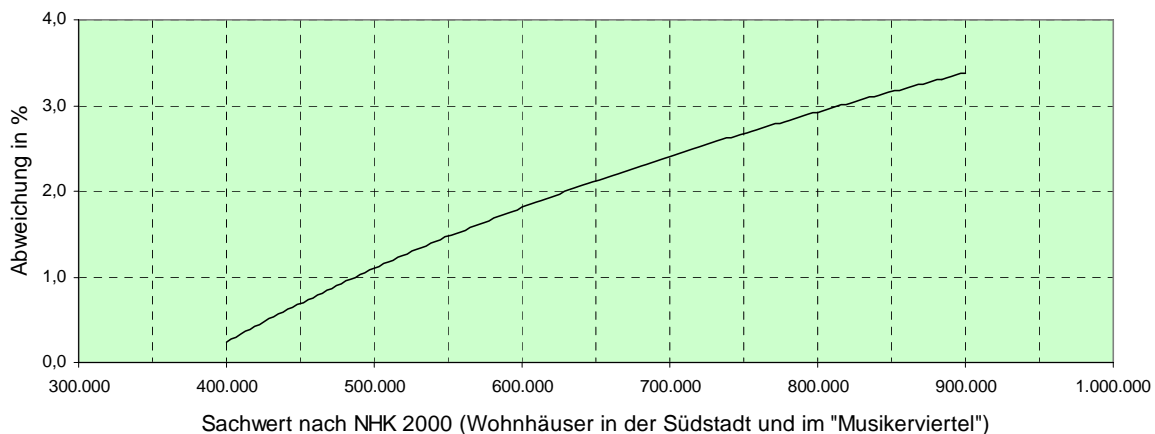
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	+ 1
200.000	- 1
250.000	- 2
300.000	- 3
350.000	- 4
400.000	- 5

### 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 und 2010 erfolgten Auswertung zur Marktanpassung. Sie wurde in 2007 und 2010 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.

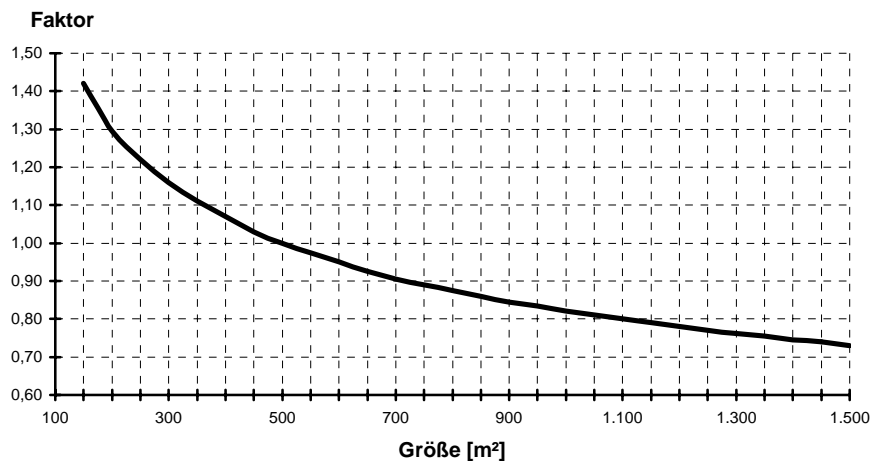


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
400.000	0
500.000	+ 1
600.000	+ 2
700.000	+ 2
800.000	+ 3
900.000	+ 3

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

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

Die ermittelten Faktoren sind nur zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.



Größe [m²]	Faktor
150	1,42
200	1,29
300	1,16
400	1,07
500	1,00
600	0,95
700	0,91
800	0,87
900	0,85
1.000	0,83
1.100	0,80
1.200	0,78
1.300	0,76
1.400	0,75
1.500	0,73

## 9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ : GFZ)

In der nachfolgenden Tabelle werden in Spalte a) die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ: GFZ) entsprechend der Anlage 11 WertR 2006 dargestellt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat abweichend hierzu für 1a-Bürolagen die in der Spalte b) wiedergegebenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

<b>GFZ</b>	<b>a) Umrechnungskoeffizienten entsprechend Anl.11 der WertR 2006 (ehem. Anl. 23)</b>	<b>b) Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses in der Bundesstadt Bonn für 1a-Bürolagen</b>
0,4	0,66	0,660
0,5	0,72	0,720
0,6	0,78	0,780
0,7	0,84	0,840
0,8	0,90	0,900
0,9	0,95	0,950
1,0	1,00	1,000
1,1	1,05	1,075
1,2	1,10	1,150
1,3	1,14	1,225
1,4	1,19	1,300
1,5	1,24	1,375
1,6	1,28	1,450
1,7	1,32	1,525
1,8	1,36	1,600
1,9	1,41	1,675
2,0	1,45	1,750
2,1	1,49	1,825
2,2	1,53	1,900
2,3	1,57	1,950
2,4	1,61	2,000
2,5	1,65	2,050
2,6	1,69	2,100
2,7	1,73	2,150
2,8	1,76	2,200
2,9	1,80	2,250
3,0	1,84	2,300
3,1	1,88	2,350
3,2	1,91	2,400
3,3	1,95	2,450
3,4	1,99	2,500

## 9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke

Die Wertigkeit von Ladengrundstücken wird hauptsächlich durch die Ertragsfähigkeit des dazugehörigen Erdgeschoßladens beschrieben. Über diese Erträge sind bei gleicher „Lagegunst“ die Bodenwerte verschieden geschnittener und verschieden großer Grundstücke miteinander verbunden. Unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten für Ladenmieten (s. Pkt. 10.2.2) und einer Korrektur wegen der inneren Gebäudeerschließung (Treppenhaus) sind die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von Grundstücksbreite und Grundstückstiefe errechnet. Nähere Informationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

		Grundstücksbreite (m)																		
		5	6	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	25
Grundstückstiefe (m)	10	1,34	1,33	1,31	1,30	1,29	1,28	1,26												
	11	1,29	1,28	1,26	1,25	1,24	1,22	1,21	1,20											
	12	1,25	1,23	1,21	1,20	1,19	1,18	1,16	1,15	1,14										
	13	1,21	1,19	1,17	1,16	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09									
	14	1,17	1,15	1,13	1,12	1,11	1,10	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04								
	15	1,14	1,12	1,10	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00							
	16	1,11	1,08	1,07	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96						
	17	1,08	1,05	1,04	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93					
	18	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,90	0,90				
	19	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,89	0,88	0,87	0,87			
	20	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,86	0,85	0,85	0,84		
	21	0,98	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	
	22	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,82	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	
	23	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	
	24	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77	0,77	0,76	
	25	0,89	0,88	0,86	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	
	26	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72
	27	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71
	28	0,83	0,83	0,81	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69
	29	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68
	30	0,79	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67
	31	0,77	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66
	32	0,76	0,76	0,76	0,75	0,75	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,67	0,66	0,65	0,65
	33	0,74	0,75	0,75	0,74	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,63
	34	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62
	35	0,71	0,72	0,72	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62
	36	0,70	0,71	0,71	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61
	37	0,69	0,69	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60
	38	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59
	39	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,58
	40	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57

## 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. Er galt bis zum 28.03.2009. Durch Beschluss des Rates der Bundesstadt Bonn vom 25.06.2009 wurde er 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 2009)“ 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 2007/2009. Der Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. im Internet unter [www.bonn.de/Umwelt&Gesundheit/Planen,Bauen&Wohnen/kataster\\_und\\_vermessungen/gutachterausschuss/](http://www.bonn.de/Umwelt&Gesundheit/Planen,Bauen&Wohnen/kataster_und_vermessungen/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 2007 bis 2009 rd. 300 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

Die aktualisierte Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte abermals eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits/vermieterseits zwecks Instandhaltung, Umbau oder Ausbau) auf die Miete widerspiegelt. Hierbei war auch festzustellen, dass sich eine Abhängigkeit der Miete pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Ladenlokale statistisch nachweisen lässt.

Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 €/m<sup>2</sup>.

Lage	(n)	50 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
		1,19* (€/m <sup>2</sup> )	1,06* (€/m <sup>2</sup> )	0,95* (€/m <sup>2</sup> )	0,68* (€/m <sup>2</sup> )
<b>Bonn</b>					
1a - Lage	45	65 – 115	55 – 110	45 – 100	35 – 65
1b - Lage	37	35 – 50	30 – 45	24 – 36	18 – 28
1c - Lage	52	15 – 25	14 – 23	13 – 21	10 – 18
Poppelsdorf	9	11 – 20	10 – 18	8 – 17	8 – 13
Nebenlagen	57	8 – 17	8 – 16	8 – 15	6 – 12
<b>Bad Godesberg</b>					
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
<b>Beuel</b>					
Zentrum	22	9 – 15	9 – 14	9 – 13	8 – 10
Nebenlagen	10	8 – 14	8 – 12	7 – 11	5 – 10
<b>Hardtberg</b>					
Duisdorf Zentrum	23	14 – 25	12 – 20	11 – 18	9 – 15
Brüser Berg	6	8 – 12	8 – 11	7 – 10	6 – 10
Anmerkung: (n) = Anzahl					
* Umrechnungsfaktor gemäß Tabelle 10.2.2					

## 10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

Aus dem Datenmaterial von Ladenmieten des Bonner Geschäftszentrums der Jahre 2003 bis 2005 wurden durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Ladenflächen (Hauptnutzfläche) zur Miethöhe analysiert, die auch auf Nebenzentren anwendbar sind und durch die folgende Funktion beschrieben werden.

$$\text{Faktor} = 3,40666 \times \text{Ladenfläche}^{-0,24} - 0,12229.$$

Auf der Grundlage dieser flächenbasierten Umrechnungsfaktoren sind die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit von Ladentiefe und Ladenbreite abgeleitet. Nähere Informationen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

		Ladenbreite (m)																	
		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	25
Ladentiefe (m)	5																		
	6																		
	7	1,56	1,50	1,46	1,42	1,39	1,37												
	8	1,45	1,40	1,36	1,33	1,30	1,28	1,26											
	9	1,36	1,32	1,28	1,25	1,22	1,20	1,18	1,17										
	10	1,29	1,24	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,09									
	11	1,23	1,18	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02								
	12	1,17	1,13	1,10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97							
	13	1,12	1,08	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92						
	14	1,08	1,04	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,88					
	15	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84				
	16	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80			
	17	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77		
	18	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74	
	19	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72	
	20	0,89	0,86	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	
	21	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	
	22	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66	
	23	0,82	0,79	0,77	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	
	24	0,80	0,77	0,75	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	
	25	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	
	26	0,77	0,74	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,59
	27	0,75	0,72	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,58
	28	0,74	0,71	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57
	29	0,72	0,70	0,68	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56
	30	0,71	0,68	0,66	0,65	0,63	0,62	0,61	0,60	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55
	31	0,69	0,67	0,65	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54
	32	0,68	0,66	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53
	33	0,67	0,65	0,63	0,61	0,60	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52
	34	0,66	0,64	0,62	0,60	0,59	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51
	35	0,65	0,63	0,61	0,59	0,58	0,57	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50



### 10.2.3 Mietwerte für Büroräume

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 370 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2007 bis 2009 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der Größe der Mietfläche ist nicht erkennbar. Die Mehrzahl der Mieten bewegt sich:

	Lage	(n)	
a)	in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	59	10,00 und 14,50 €/m <sup>2</sup>
b)	in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	102	7,50 und 12,50 €/m <sup>2</sup>
c)	in guten und bevorzugten Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf zwischen	68	6,75 und 10,50 €/m <sup>2</sup>
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	70	7,00 und 11,50 €/m <sup>2</sup>
e)	in einfachen Bürolagen im gesamten Stadtgebiet (insbesondere bei Lage in Gewerbegebieten oder in Ortslagen) oder Büroobjekte mit Mängeln im Umfeld, in der Ausstattung oder bei der Instandhaltung zwischen	72	5,00 und 8,50 €/m <sup>2</sup>

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualtersklassen wider. 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 und in den Stadtbezirkszentren weichen die Mietwerte für Praxisräume von der ermittelten Miethöhe je m<sup>2</sup> 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.

### 10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 575 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2007 bis 2009 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	(36)	40 – 55	(30)
Bonn-Bundesviertel			28 – 65	(12)	25 – 40	(7)
verdichtete Stadtlage	30 – 50	(51)	30 – 55	(178)	20 – 40	(85)
Gewerbegebiete	25 – 30	(4)	15 – 35	(12)	15 – 25	(24)
Ortslage	25 – 40	(21)	20 – 40	(42)	15 – 25	(25)

### 10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 114 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 35 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2007 bis 2009 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 (n = 4)	rd. 0,30 bis 1,00 €/m <sup>2</sup>
b)	überdachte offene Lagerflächen (n = 7)	rd. 1,50 bis 2,50 €/m <sup>2</sup>
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen (n = 48)	rd. 2,50 bis 4,50 €/m <sup>2</sup>
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen (n = 55)	rd. 3,00 bis 5,50 €/m <sup>2</sup>
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (n = 35) (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 3,00 bis 9,00 €/m <sup>2</sup>

Bonn, im März 2010

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

**13.1.2 Zuschläge zur Gebühr** nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands

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

<b>13.1.3</b>	<b>Abschläge auf die Gebühr</b> nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z.B. bei der Ermittlung von Werten zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen</li> </ul>	um bis zu 700 €
<b>13.3</b>	<b>Auskünfte durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse</b>	
<b>13.3.1.1</b>	<b>Mündliche Auskünfte und Internetauskünfte</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mündliche Auskünfte einfacher Art</li> </ul>	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auskünfte über das Internet (ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung)</li> </ul>	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mündliche Auskünfte schwieriger Art</li> </ul>	10 € bis 250 €
<b>13.3.1.2</b>	<b>Schriftliche Auskünfte</b>	
	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten (je beantragten Wert); laut GebO Rahmengebühr: 15 € bis 40 €	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn (je beantragten Wert)</li> </ul>	15 €
<b>13.4</b>	<b>Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse</b>	
<b>13.4.1</b>	<b>Abgabe von Bodenrichtwertkarten</b> (laut GebO Rahmengebühr: 25 € bis 250 €)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn</li> </ul>	70 €
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (soweit lieferbar)</li> </ul>	20 €
<b>13.4.2.1</b>	<b>Abgabe von Grundstücksmarktberichten</b> (laut GebO Rahmengebühr: 10 € bis 40 €)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn</li> </ul>	25 €
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar)</li> </ul>	10 €