



Grundstücksmarktbericht 2011

Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etagge 7A

Tel. (0228) - 77 - 2955

Fax (0228) - 77 - 2618

e-Mail: 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:	joachim.konzen@bonn.de
	zu Verkehrswertgutachten	Tel. 77-2955	Jutta Coordes-Mosblech
	Geschäftsführer	Tel. 77-2677	Christof Linnemann

Internet: www.bonn.de (Suchbegriff/Webcode@gutachterausschuss) oder 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: 52,- €

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 2011, Kataster- und Vermessungsamt der Bundesstadt Bonn

Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

Grundstücksmarktbericht 2011

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2010 zum Stichtag 1.01.2011**

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

- Inhaltsübersicht -

Anschriften und Auskünfte	
Allgemeine Angaben	1
Die Bundesstadt Bonn	1
Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn	2
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
1.1 Unbebaute Grundstücke	3
1.2 Bebaute Grundstücke (wohn-, gemischt und gewerblich genutzt)	4
1.3 Wohnungseigentum	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010	8
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	8
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	10
4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1	12
4.2 Flächenumsatz	14
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	14
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	15
4.3 Geldumsatz	16
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	16
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	17
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	18
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	18
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise	19
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	19
5.2 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhaus-Grdst.	20
6. Bebaute Grundstücke	21
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	21
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	21
6.1.3 Wohnungseigentum	22
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	22
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	23

7. Eigentumswohnungen	24
7.1 Allgemeine Preisentwicklung	24
7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit	25
7.2.1 Langfristige Wertentwicklung	25
7.3 Aktuelle Durchschnittspreise	26
7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen	27
7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	29
7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	31
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	33
7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen	33
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	33
7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	34
8. Zonale Bodenrichtwerte	35
8.1 Allgemeines	35
8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2011	36
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	37
8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
9. Erforderliche Daten	38
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	38
9.2 Liegenschaftszinssätze	39
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	40
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2011	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"	45
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
10. Mieten	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

Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses

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.

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. 317.600 (Stand 30.06.2010). In den 20 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. 147.140	rd. 72.000	rd. 66.500	rd. 32.000
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.120 ha; davon sind rd. 4.690 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 7.000 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. 1.964 ha	rd. 1.174 ha	rd. 1.035 ha	rd. 517 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



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Kauffälle: Mit 3.457 registrierten, notariell beurkundeten Kauffällen bewegten sich die Fallzahlen im Jahre 2010 zahlenmäßig über dem Vorjahresniveau (3.404). Mit insgesamt 53 Fällen mehr (+ 1,6 %) hat sich die Belegung des Bonner Grundstücksmarktes weiter fortgesetzt.

Der Blick auf die Fallzahlen in den drei Marktsegmenten **Unbebaute Grundstücke**, **Bebaute Grundstücke** sowie **Wohnungs- und Teileigentum** zeigt, dass die Belegung des Marktes den beiden Marktsegmenten **Wohnungs- und Teileigentum** (+ 1,7 %) und den **Bebauten Grundstücken**- wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt – (+ 3,3 %) zuzuschreiben war, während das Segment **Unbebaute Grundstücke** weiterhin rückläufig tendierte (- 10 %).

Die dem Gutachterausschuss in 2010 gemeldete Anzahl von 69 Zwangsversteigerungsfällen hat im Vergleich zu 2009 zugenommen (+7,8 %). Auffällig ist, dass die Zahl der zugeleiteten Erbbaurechte mit 18 Fällen (+ 29 %) einen deutlichen Zuwachs erfahren hat.

Geldumsätze: Die Geldumsätze stellten sich in 2010 in den einzelnen Marktsegmenten und deren Teilmärkten wie folgt dar: Bei den **Unbebauten Grundstücken** spiegelt sich der rückläufige Trend bei den Fallzahlen auch im rückläufigen Umsatz wider (- 15 %). Die gestiegenen Kauffallzahlen bei den beiden übrigen Marktsegmenten führte auch zu Umsatzsteigerungen: bei **Wohnungs- und Teileigentum** bedeutete dies ein Umsatzplus von rd. 10 Mio € (+ 4,4 %), und bei den **bebauten Grundstücken** - wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt – ein Zuwachs von rd. 71 Mio €, was einer Steigerung des Geldumsatzes um rd. 19 % entsprach.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Kauffälle: Mit 323 Kauffällen im Jahre 2010 verringerte sich die Anzahl der gehandelten unbebauten Grundstücke im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 36 Fälle. Dabei ist auffällig, dass wie im Vorjahr diese rückläufige Entwicklung mit 46 Fällen größtenteils den Baulandflächen (baureifes Land) zuzuschreiben ist. Auch bei den beiden unbebauten Teilmärkten (Rohbauland und Bauerwartungsland) waren geringere Fallzahlen festzustellen. Die übrigen Teilmärkte haben dagegen zugelegt, wobei für den Teilmarkt begünstigte Fläche mit 11 Fällen (rd. 68 %) den höchsten Zuwachs festgestellt wurde.

Flächenumsatz: Hinsichtlich des Flächenumsatzes ist festzuhalten, dass der Gesamtumsatz um 22 % niedriger ausgefallen ist als zum Vorjahr. Bei Betrachtung der Teilmärkte ist besonders auffällig, dass trotz geringerer Fallzahlen der Teilmarkt baureifes Land beim Flächenumsatz um 14 % zulegte. Bei den Flächenumsätzen für reines Agrarland ist dagegen ein deutlicher Rückgang von 16,5 ha in 2009 auf nun 4,8 ha im Jahre 2010 registriert worden.

Geldumsatz: Insgesamt hat sich der Geldumsatz von 94,1 Mio € im Jahre 2009 um 15 % auf 79,6 Mio € im Jahre 2010 verringert. Die detaillierte Betrachtung des Geldumsatzes zeigt, dass dabei in allen Teilmärkten gleichermaßen eine rückläufige Entwicklung beim Geldumsatz festzustellen ist.

Preisniveau: Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im Bonner Stadtgebiet wie folgt dar: Während bei baureifem Land für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung eine Steigerung von 3 % und bei Grundstücken für geplante Wohnungs- und Teileigentumsobjekte eine Steigerung von 2 % festgestellt wurde, ist das Preisniveau für eine Mehrfamilienhaus- oder gemischte Nutzung sowie für eine Gewerbe- und Industrienutzung gegenüber dem Jahre 2009 stabil geblieben (+/- 0 %).

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

Kauffälle: Für das Marktsegment der bebauten Grundstücke (wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt) ist nach einer rückläufigen Entwicklung im Jahre 2009 mit 1057 registrierten Fällen im Jahre 2010 wieder eine Steigerung festzustellen (+ 3,3 %). Allerdings konnte das langjährige Mittel der Jahre 2003 bis 2009 (1.070) noch nicht ganz erreicht werden.

Bei Betrachtung der einzelnen Teilmärkte dieses Segmentes fällt auf, dass mit 709 Fällen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nahezu das Niveau des vergangenen Jahres erreicht worden ist. Dagegen hat es bei den Mehrfamilienhaus- und Mischobjekten eine Steigerung von rd. 9 % und bei den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten von rd. 22 % gegeben. Lediglich bei den Gewerbe- und Industrieobjekten ist ein Rückgang der Fallzahlen um ca. 21 % zu verzeichnen.

Flächenumsatz: Der Abwärtstrend der vergangenen Jahre (2006 – 2009) konnte im vergangenen Jahr gestoppt und mit 65,8 ha wieder eine Steigerung von rd.12 % verzeichnet werden. Bis auf den Teilmarkt der Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten konnte bei allen anderen Teilmärkten eine Steigerung des Flächenumsatzes registriert werden, wobei bei den Ein- und Zweifamilienhausobjekten mit rd. 8,6 % und bei der Mehrfamilienhaus- Mischnutzung mit rd.23 % die höchsten Zuwächse verzeichnet wurden.

Geldumsatz: Beim Geldumsatz der Bebauten Grundstücke ist insgesamt mit 19 % eine deutliche Steigerung zum Vorjahr festzustellen. Auffällig ist, dass sich dabei der Geldumsatz bei den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten mit rd. 107 Mio € zum Vorjahr mehr als verdoppelt hat. Auch die Mehrfamilienhaus- und Mischobjekte haben mit 122 Mio € (+11 %) Umsatz eine deutliche Steigerung erfahren. Im Gegensatz dazu blieb der Geldumsatz mit rd. 203 Mio € im Ein- und Zweifamilienhausbereich nahezu auf dem Niveau der vergangenen Jahre (2007-2009).

Ein- und Zweifamilienhäuser: Die für 2010 ermittelten durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen (auf der Basis von 240 ausgewerteten Objekten) stellen sich im Vergleich zu 2009 (214 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. 23).

1.3 Wohnungseigentum

Kauffälle: Wie bereits im vergangenen Jahr ist der Bonner Immobilienmarkt im Marktsegment Wohnungseigentum auch im Jahre 2010 von Zuwächsen sowohl bei den Fallzahlen (+2 %) als auch beim Geldumsatz gekennzeichnet (+ 4 %). Die leichten Zuwächse der Fallzahlen verteilen sich auf den **Erstverkauf nach Neubau** und dem **Weiterverkauf**. Lediglich bei den **Erstverkäufen nach Umwandlung** gab es mit rd. 9 % einen Rückgang bei den Fallzahlen.

Geldumsatz: Der Aufwärtstrend hat sich mit rd. 237 Mio € (+ 4 %) zum vergangenen Jahr etwas abgeschwächt, liegt aber immer noch deutlich über den Umsätzen in den Jahren 2006 – 2009. Lediglich im Jahre 2005 wurde mit rd. 250 Mio € seit dem Jahre 2000 ein höherer Geldumsatz erzielt

Preisniveau: Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m² Wohnfläche entwickelten sich in allen 3 Teilmärkten ebenfalls steigend. So lagen die Durchschnittspreise der neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) mit durchschnittlich 2.783 €/m² leicht über dem Vorjahresniveau und auch die 10-25 Jahre alten Wohnungen mit + 7 % bzw. 26 – 40 Jahre alte Wohnungen mit + 2,3 % tendierten leicht steigend.

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, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Franz Rudolf Rosauer, Liegenschaftsdirektor
- 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.-Ing. agr. Monika Kuhlmann
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- 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, Öbuv Sachverständiger
- 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 2010

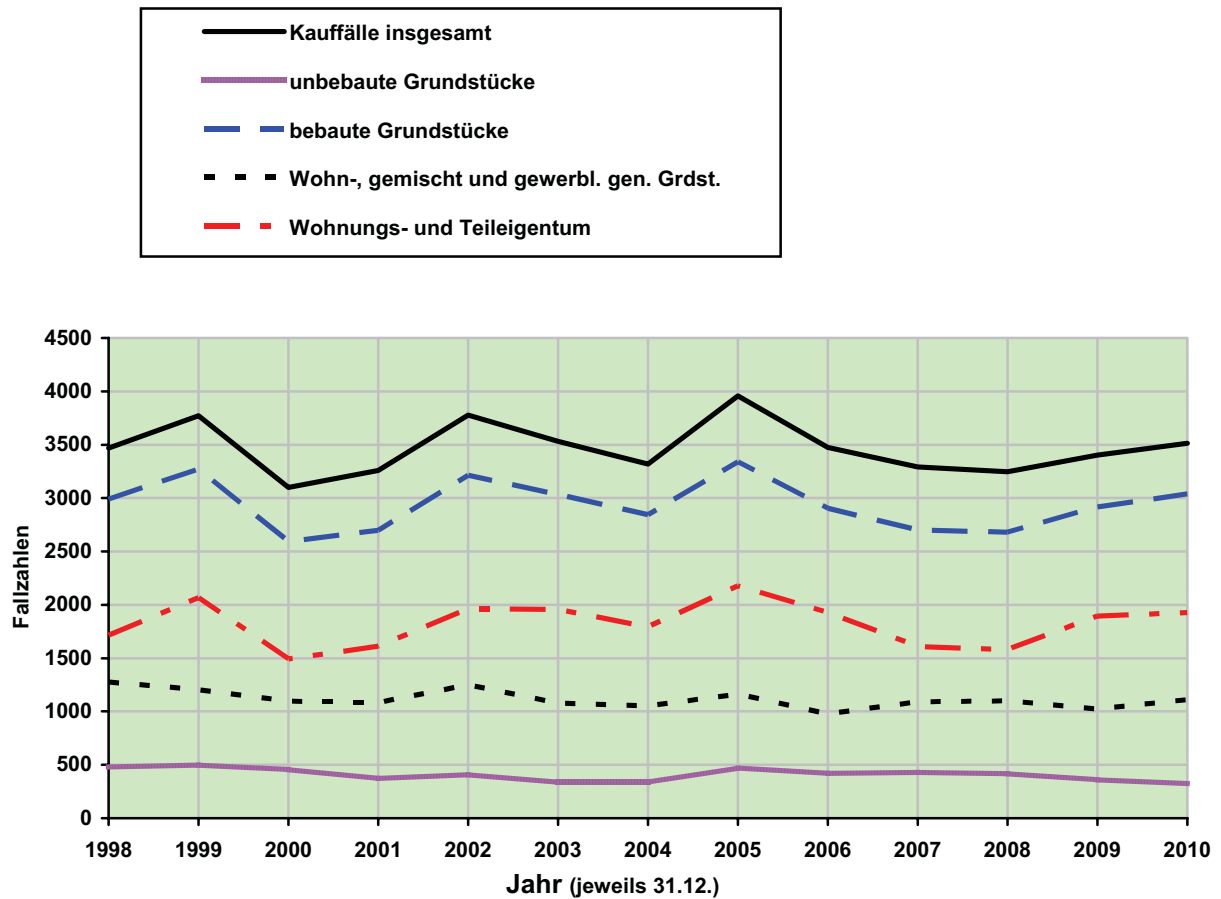
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.198 Urkunden mit insgesamt 3.457 Kauffällen, die im Jahr 2010 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2009 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,6 % gestiegen ist.

Dieser Anstieg ist ausschließlich den Bebauten Grundstücken zuzuschreiben; bei dem Teilssegment der Wohn-, gemischt und gewerblich genutzten Grundstücke war eine Zunahme der Kauffälle von rd. 3 % und bei dem Teilssegment Wohnungs- und Teileigentum eine Zunahme von rd. 2 % zu verzeichnen. Im Marktsegment *Unbebaute Grundstücke* setzte sich dagegen der rückläufige Trend mit – 10 % fort und erreichte mit 323 Fällen einen Tiefstand seit 2006.

Kaufjahr / Veränderung		2006	06/07 [%]	2007	07/08 [%]	2008	08/09 [%]	2009	09/10 [%]	2010
1.0	Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.474	-5,2	3.293	- 1,4	3.246	+ 4,9	3.404	+ 1,6	3.457
1.1	Unbebaute Grundstücke	420	+ 1,9	428	- 2,8	416	- 13,7	359	- 10,0	323
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	2.904	-7,0	2.701	- 0,8	2.680	+ 8,9	2.918	+ 2,3	2.984
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	977	+11,8	1.092	+ 0,6	1.099	- 6,9	1.023	+ 3,3	1.057
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.927	-16,5	1.609	- 1,7	1.581	+ 19,8	1.894	+ 1,7	1.927
1.3	Zwangsversteigerungen	68	+ 14,7	78	- 3,8	75	- 14,7	64	+ 7,8	69
1.4	Erbbaurechte	82	+ 4,9	86	- 12,8	75	- 16,0	63	+ 28,6	81
2.0	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Anteils-käufe, Erb-, Schenkungs- oder Tausch-fälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.202	- 5,3	3.033	- 0,5	3.019	+ 2,3	3.089	+ 1,4	3.131
2.1	Unbebaute Grundstücke	391	- 0,2	390	+ 0,5	392	- 14,0	337	- 12,5	295
2.2	Bebaute Grundstücke davon:	2811	-6,0	2.643	- 0,6	2.627	+ 4,8	2.752	+ 3,1	2.836
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	935	+ 15,0	1.075	+ 0,6	1.082	- 9,9	975	+ 2,2	996
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.876	-16,4	1.568	- 1,5	1.545	+ 15,0	1.777	+ 3,5	1.840

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1998 bis 2010 wie folgt dar:



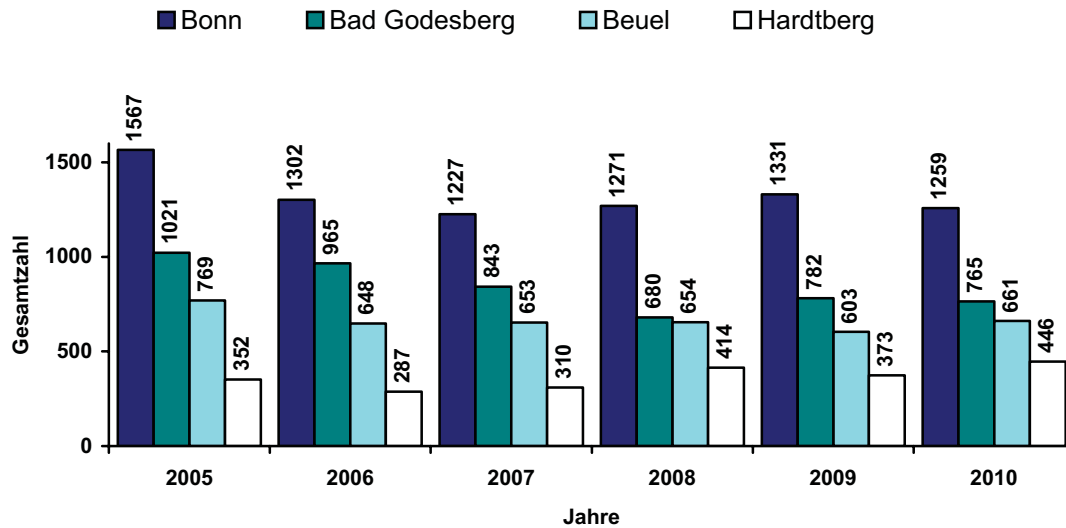
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.131) im Vertragsjahr 2010 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.259	765	661	446
unbebaute Grundstücke	87	60	110	38
bebaute Grundstücke				
Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	392	228	229	147
Wohnungs- und Teileigentum	780	477	322	261

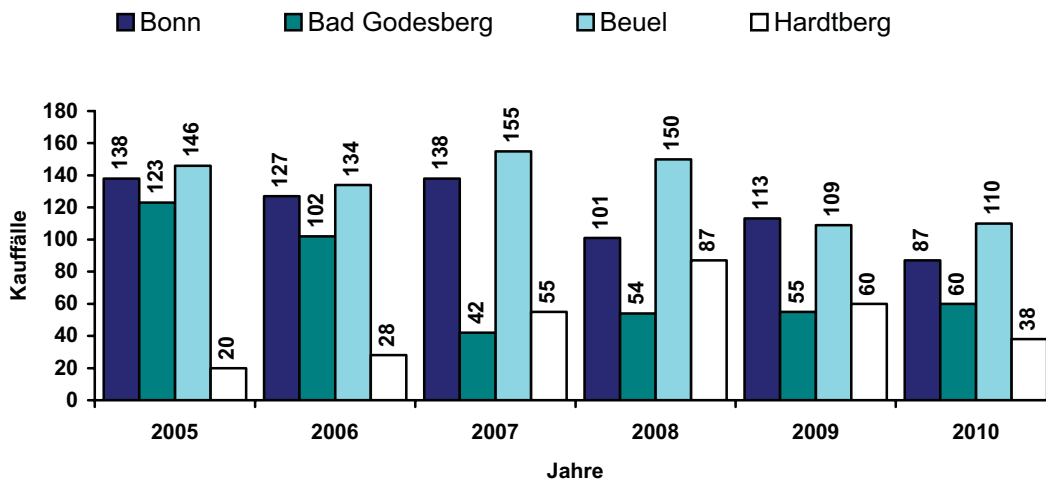
Hinweis: Die den nachfolgenden Diagrammen zu Grunde liegenden Auswertungen beinhalten ab dem Jahre 2005 nur noch die Kauffälle des **gewöhnlichen** Geschäftsverkehrs.

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

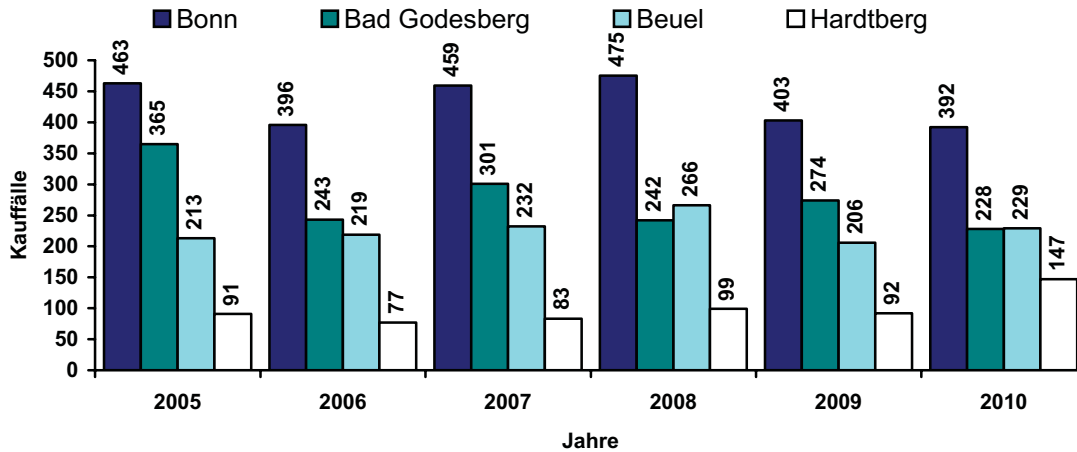
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



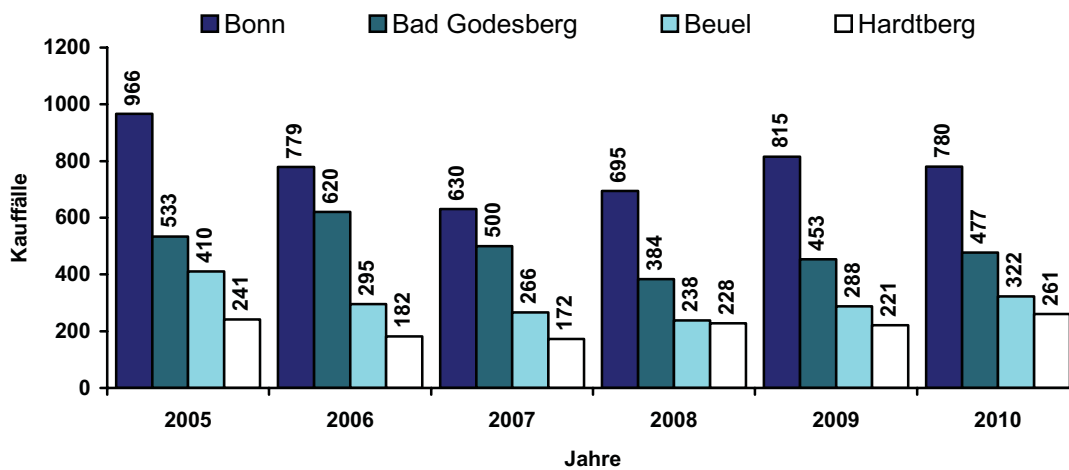
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

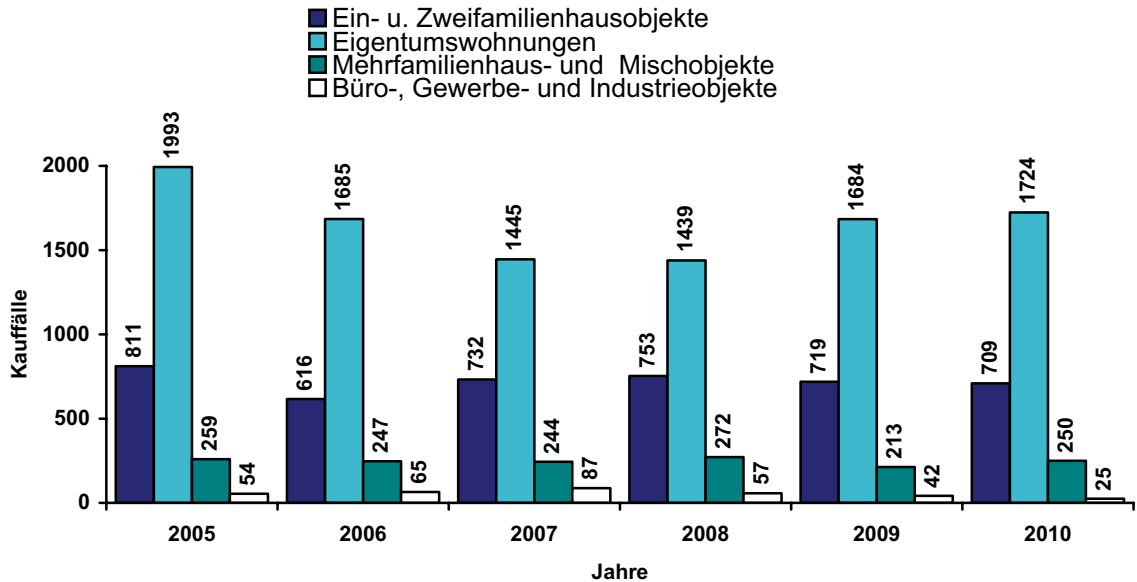


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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

Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



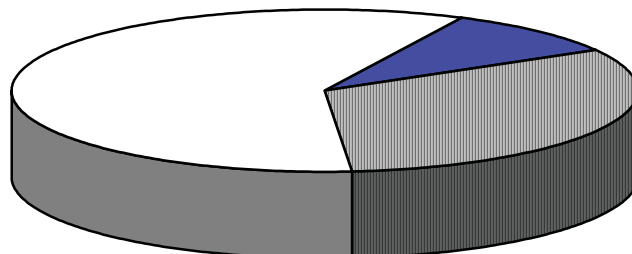
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	3117	2613	2508	2521	2658	2720

4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1

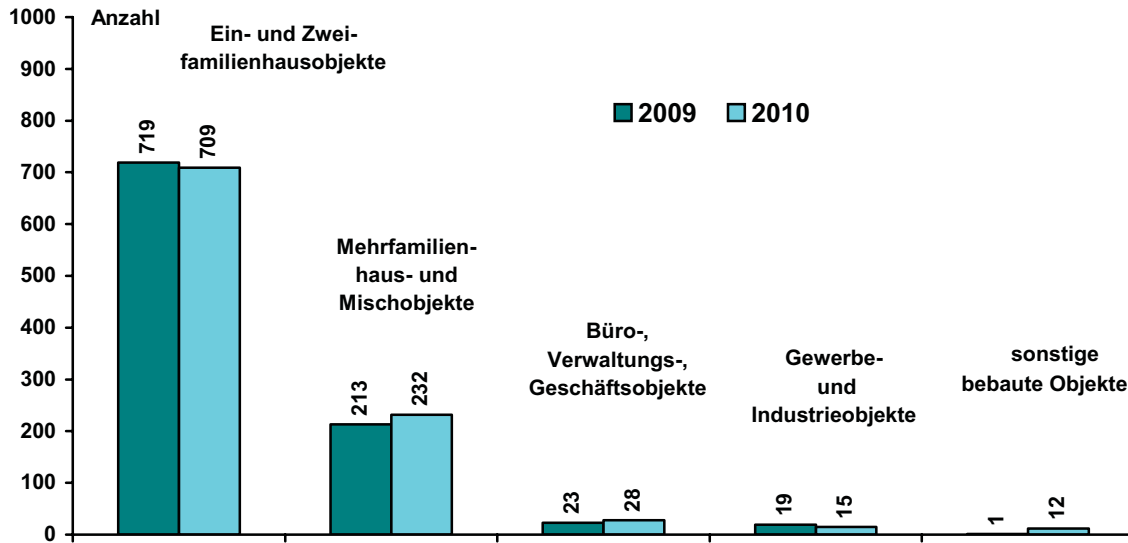
bebaut - Wohnungs-
u. Teileigentum; **1840**
58,8 %
Vorjahr: 57,5 %

unbebaut; **295**
9,4 %
Vorjahr: 10,9 %

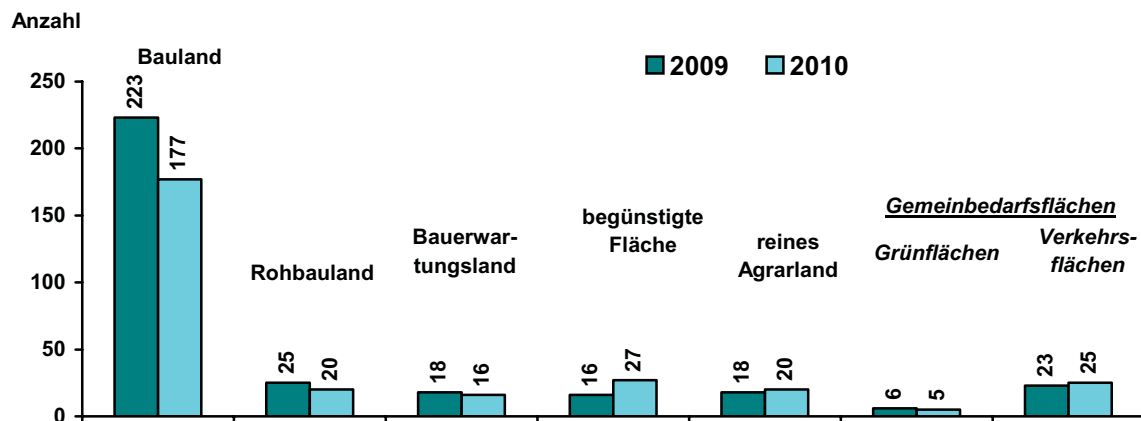


bebaut - Wohn-,
gemischt und
gewerblich; **996**
31,8 %
Vorjahr: 31,6 %

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

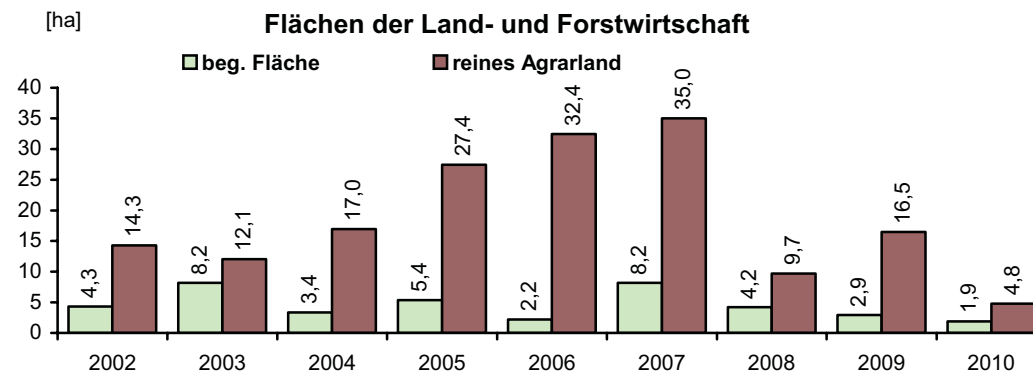
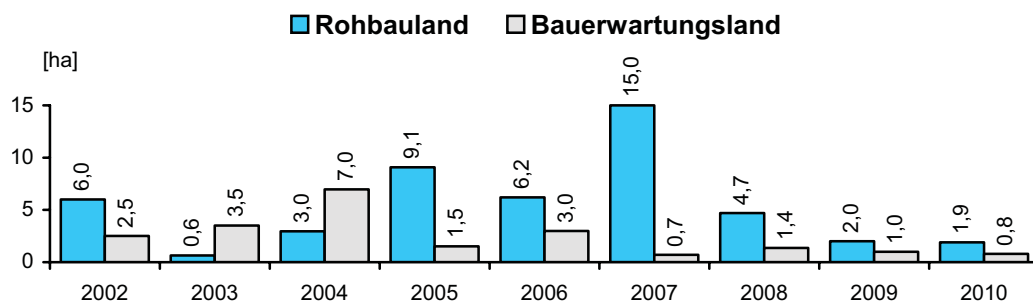
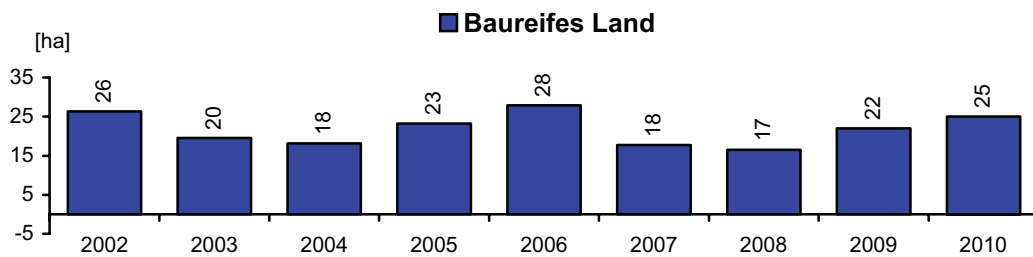
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2002 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 2010 ca. 0,04 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
53,5	48,7	48,4	66,6	71,7	76,6	36,5	44,0	34,0

hiervon entfielen auf

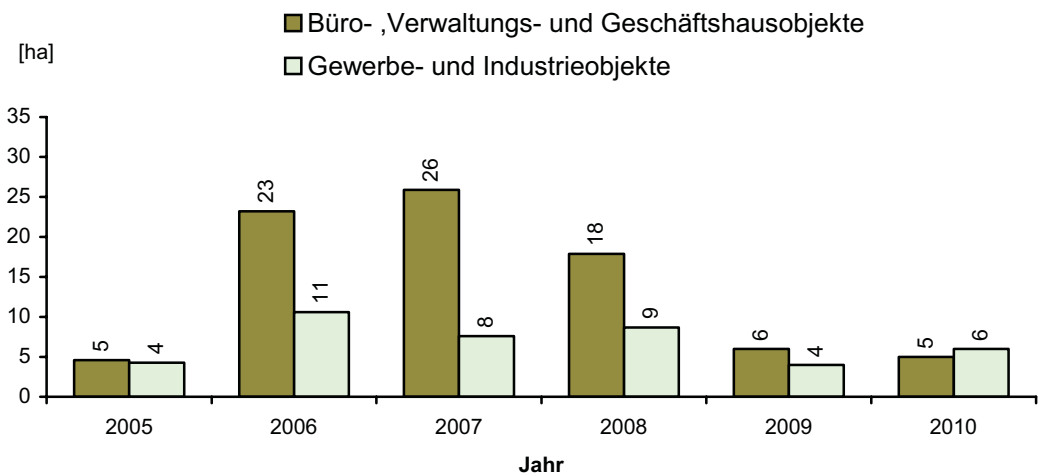
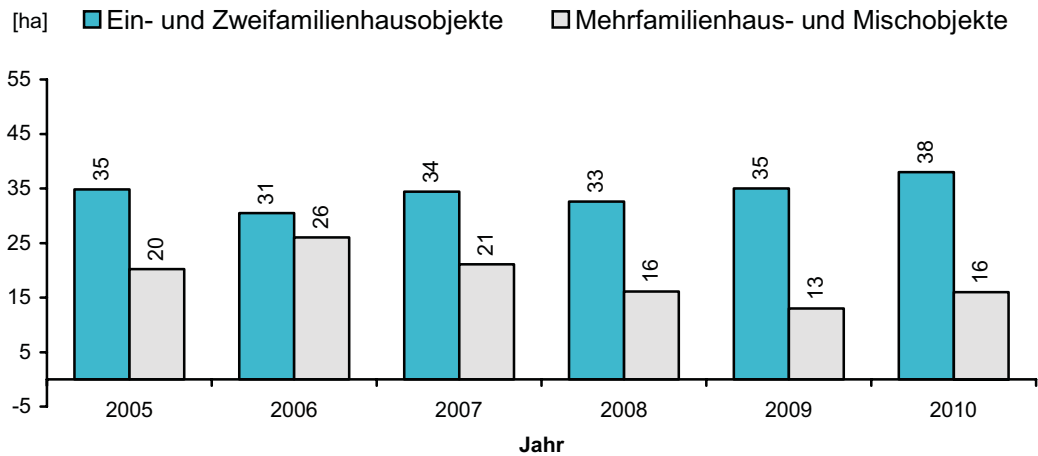


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2005	2006	2007	2008	2009	2010
63,9	90,3	89,0	75,3	58,6	65,8

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

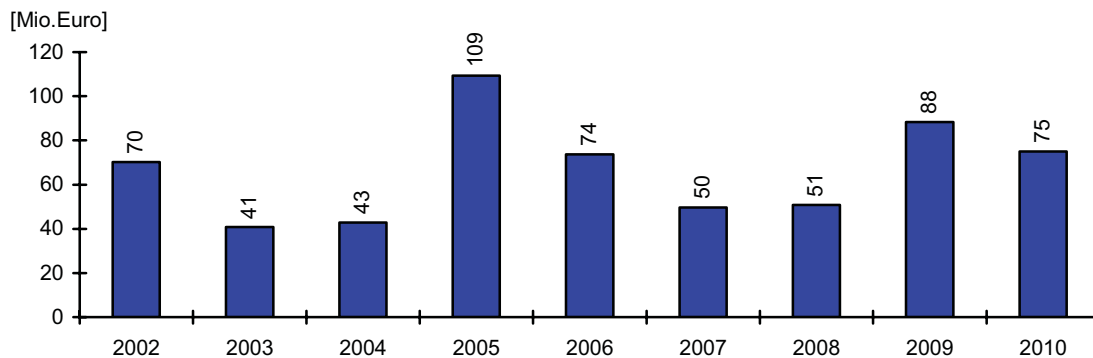
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €
Gesamtumsatz

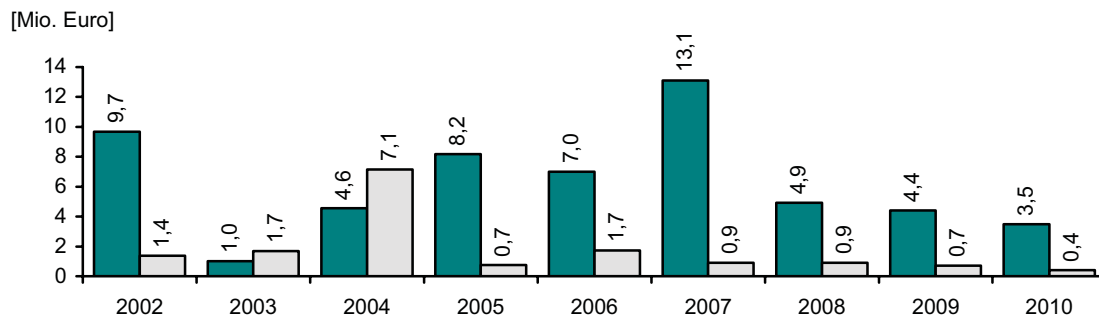
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
83,1	48,8	55,3	120,9	83,3	67,2	59,5	94,1	79,6

hiervon entfielen auf:

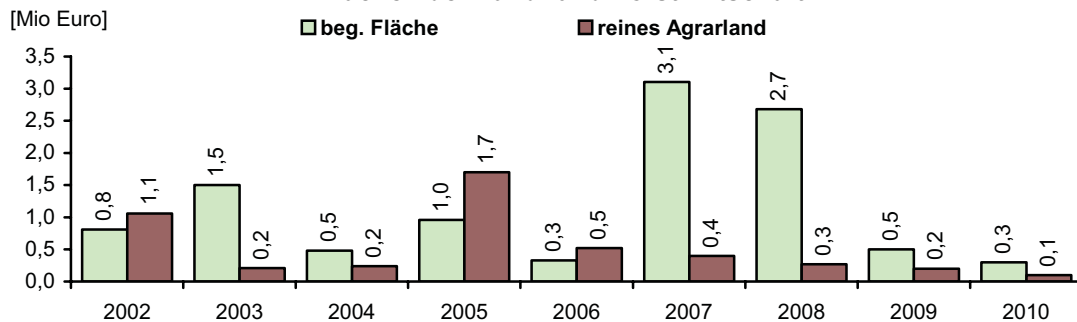
Baureifes Land



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

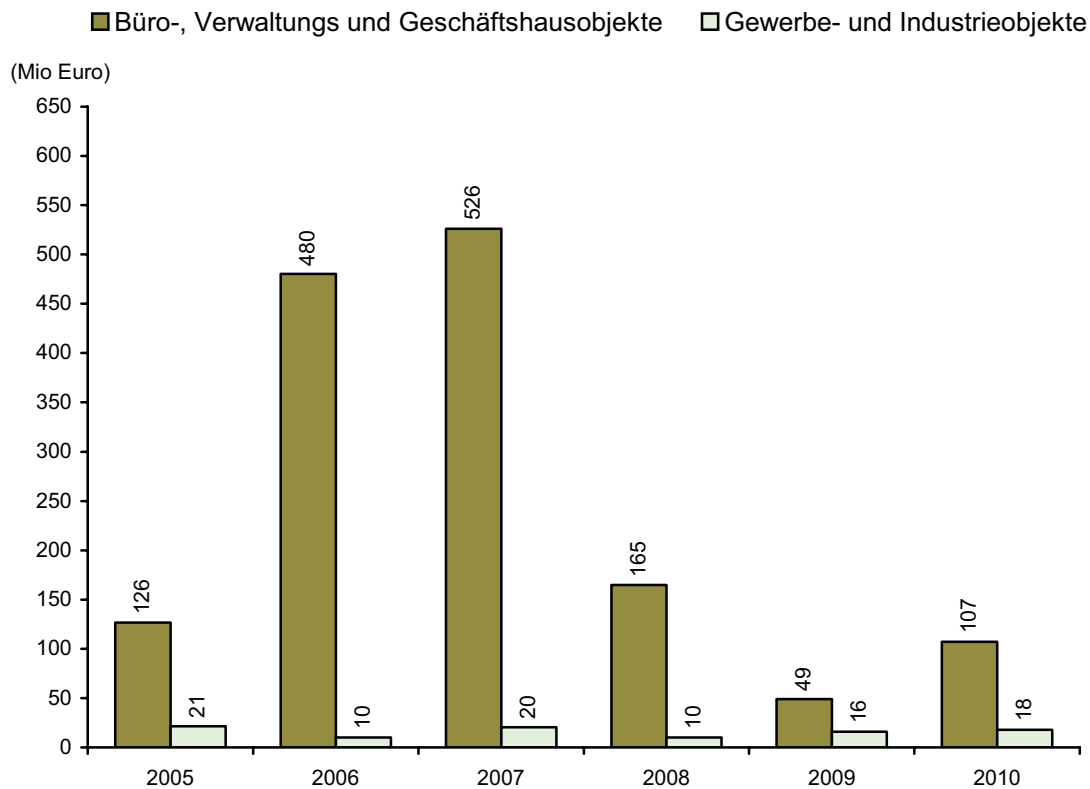
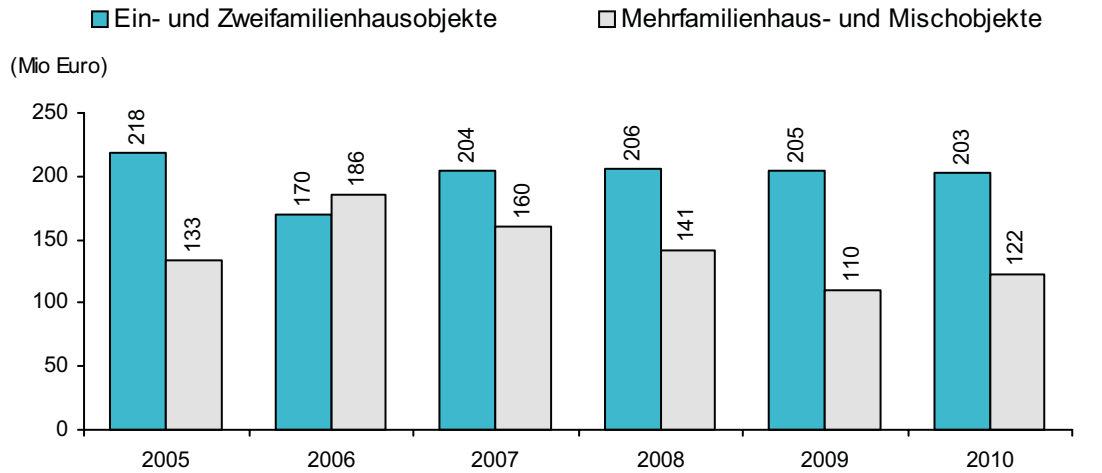


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

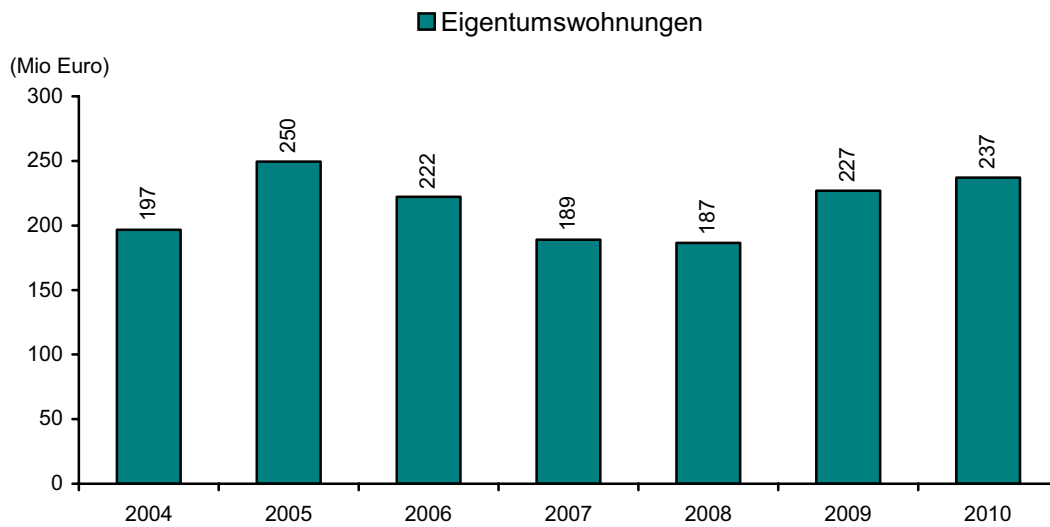
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2005	2006	2007	2008	2009	2010
499,1	846,3	910,3	521,7	379,3	450,1

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

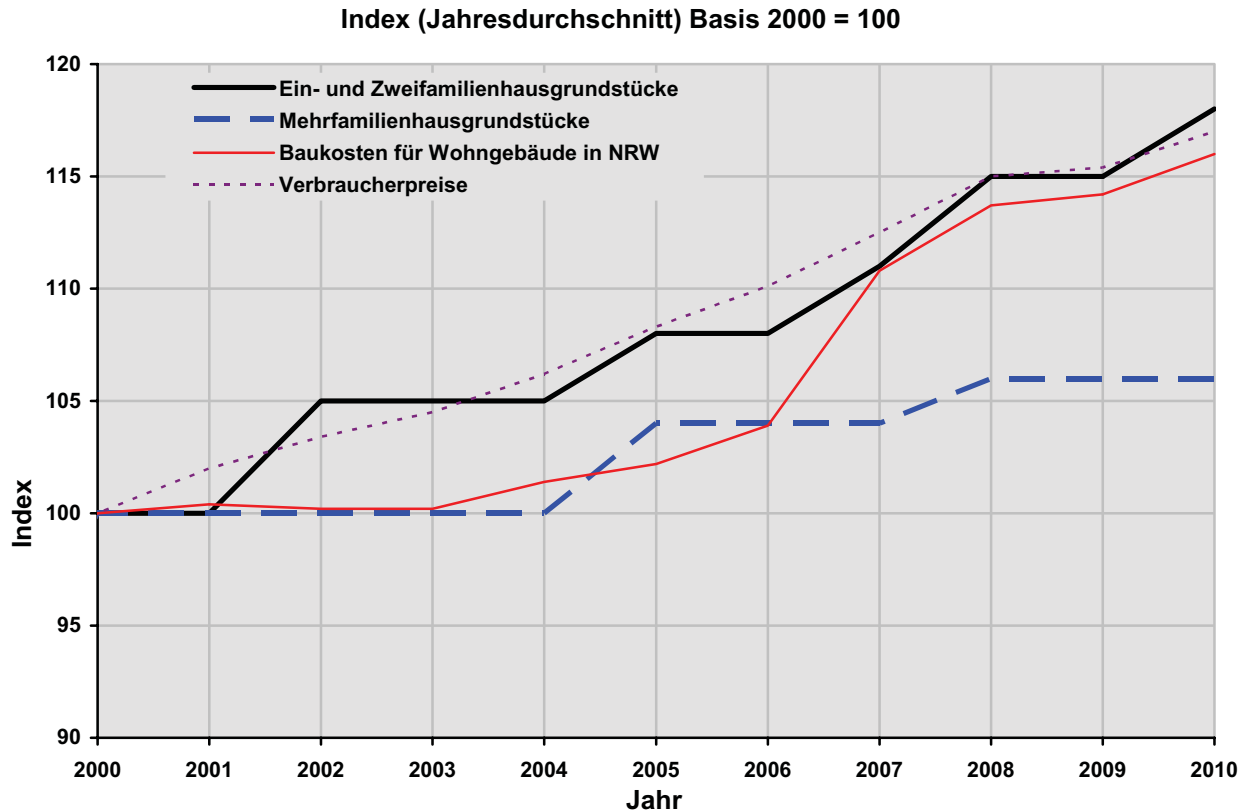
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	+ 3 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke)	± 0 %
- Baureifes Land (für Wohnungs- und Teileigentum)	+ 2 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	± 0 %

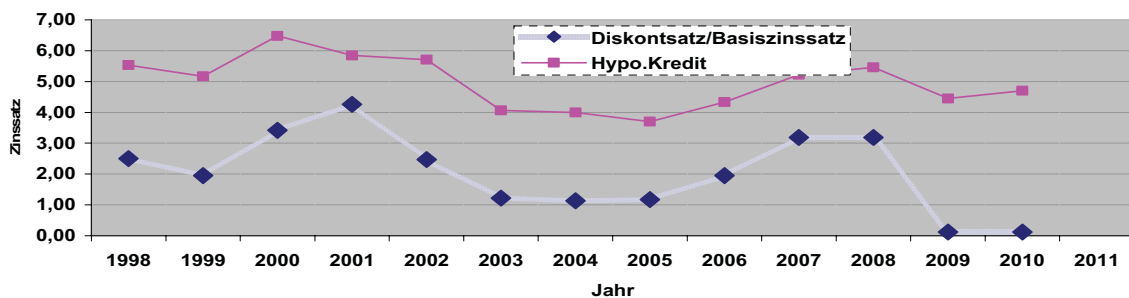
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in Bonn, die Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen sowie die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland seit 2000 (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 2010 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 2010.



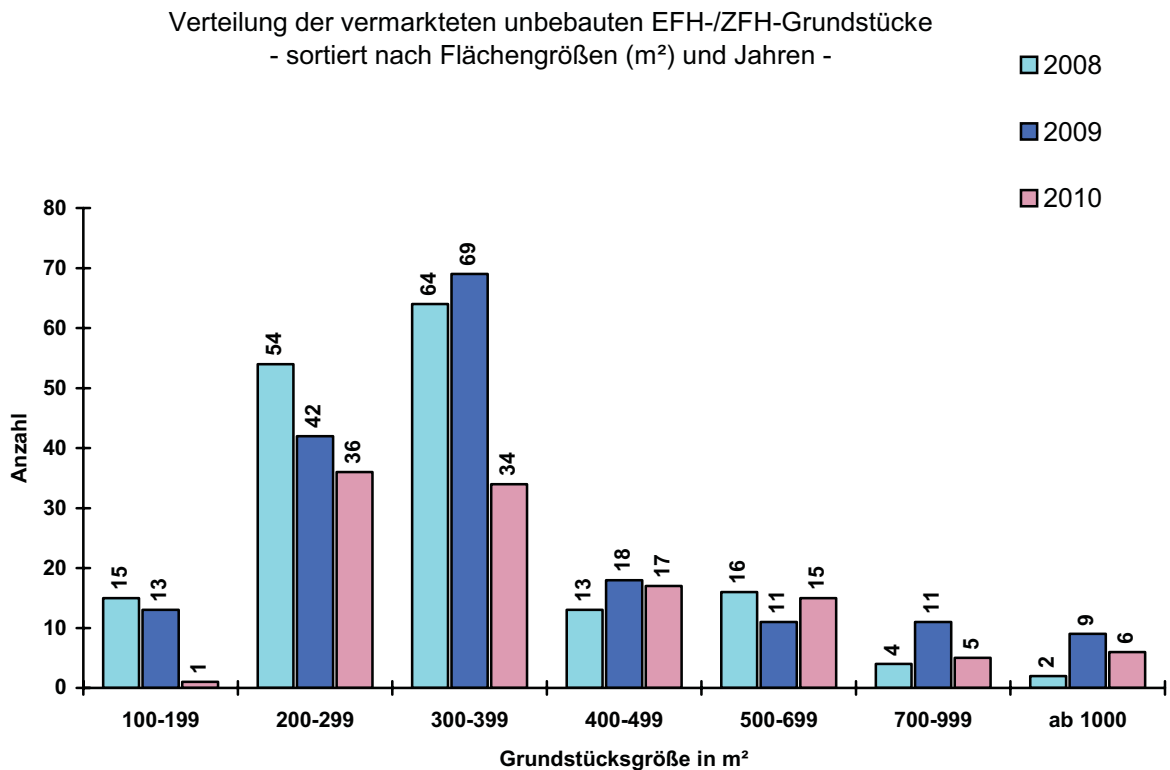
5.2 Entwicklung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2010 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Teilmarkt die Kauffallzahlen wieder deutlich gesunken sind. (- 34 %)

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 in 2008 und 2009 nicht mehr der Fall war. Die Auswertung für das Jahr 2010 zeigt auch, dass sich die rückläufige Entwicklung der bis Ende 2007 zahlenmäßig stärksten Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke fortsetzte (- 14 %).

In der derzeit nachgefragtesten Gruppe der 300 bis 399 m² großen Grundstücke hat sich die Zahl der Kauffälle halbiert.

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

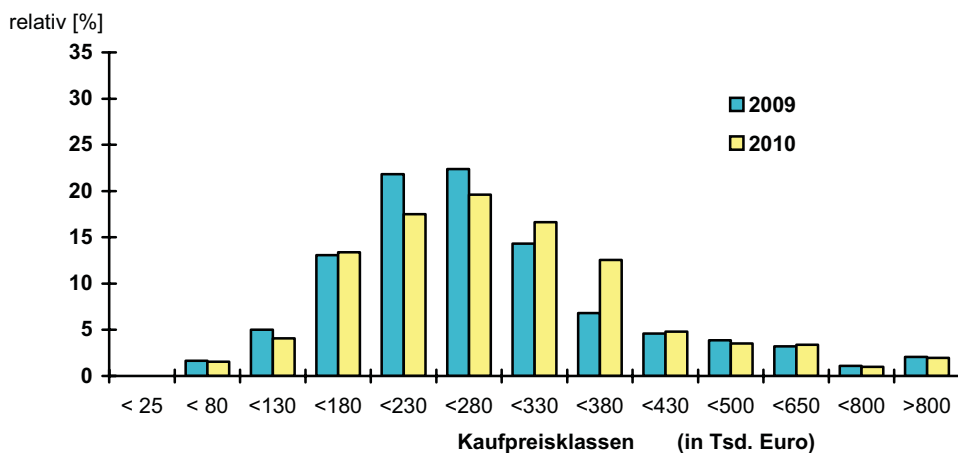


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

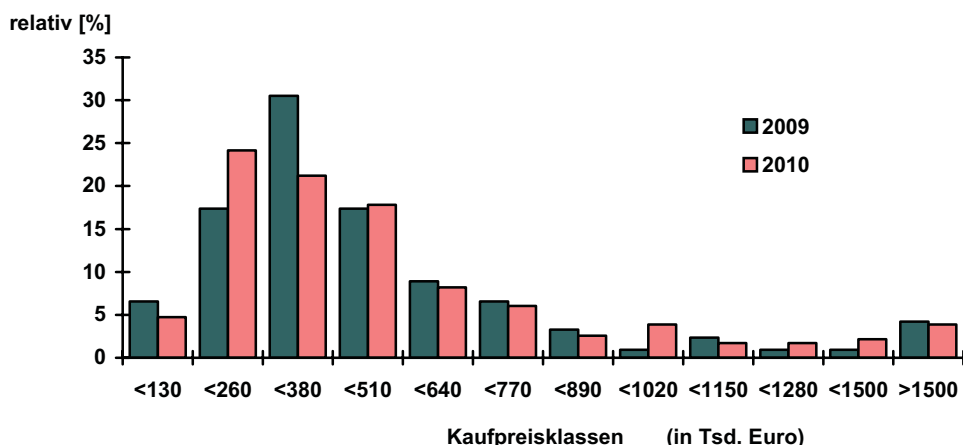
Die Gesamtkaufpreise der 2010 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



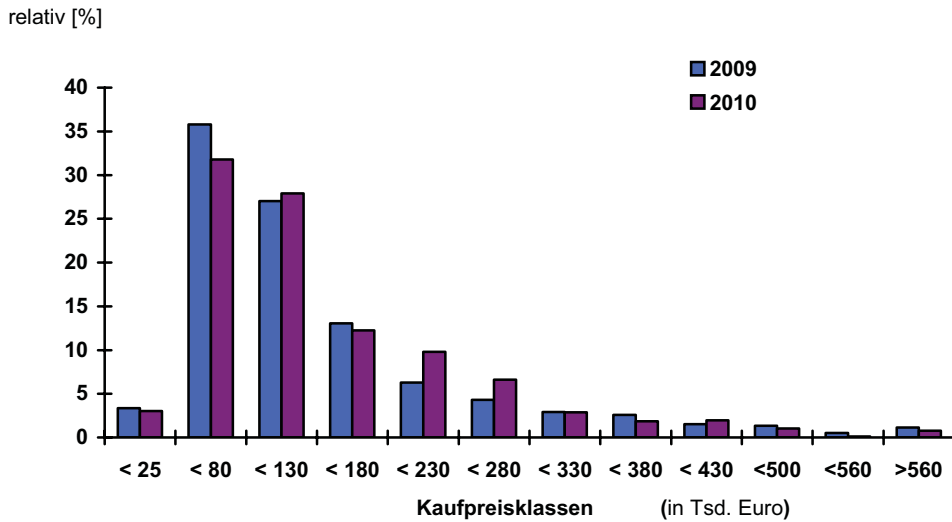
2009(absolut)	0	12	36	94	157	161	103	49	33	28	23	8	15	(719)
2010(absolut)	0	11	29	95	124	139	118	89	34	25	24	7	14	(709)

6.1.2. Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2009 (absolut)	14	37	65	37	19	14	7	2	5	2	2	9	(213)
2010 (absolut)	11	56	49	46	19	14	6	9	4	4	5	9	(232)

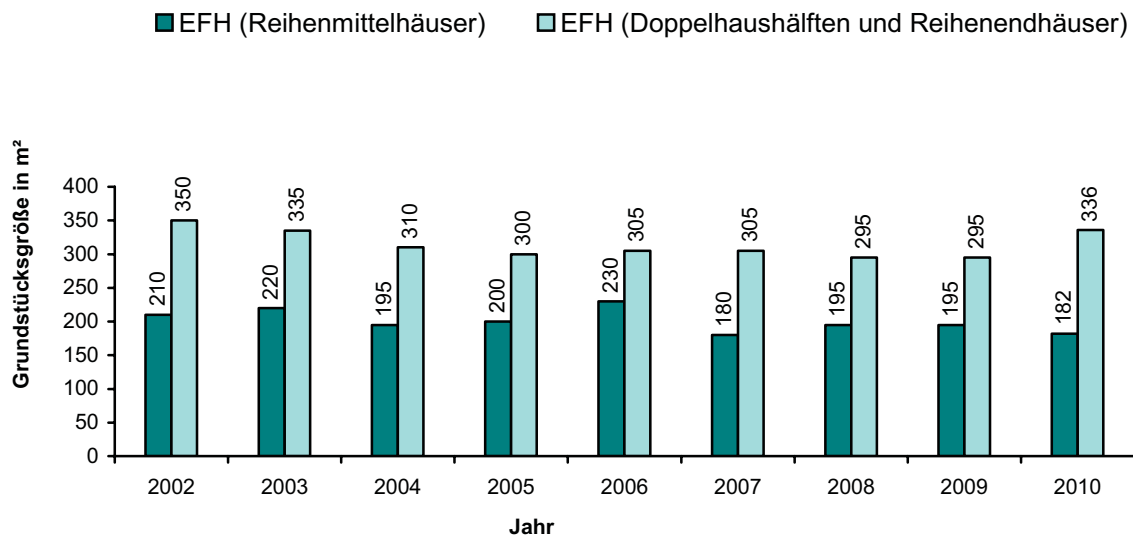
6.1.3. Wohnungseigentum



2009 _(absolut)	57	603	455	220	106	73	49	44	26	23	9	19	(1684)
2010 _(absolut)	52	548	481	211	169	114	50	32	34	18	2	13	(1724)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen stellt sich seit Beginn der Auswertung im Jahre 2002 wie folgt dar:



Hinweis: Zur Auswertung der Grundstücksgrößen wurde entsprechend der Untersuchung zu Pkt. 6.2 (s. S. 23) 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 480 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2009 und 2010 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon 368 Objekte zur Verfügung. Es wurden nur die Baujahrsgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen.

Gebäudeart Grdst.-Größe	Baujahre	Anzahl	Durchschnittspreise						
			in mittlerer/guter Wohnlage*						
			rd. Ø Grdst Größe (m ²)	Ø Kaufpreis (€)	niedrigster Kaufpreis	höchster Kaufpreis	Anzahl der Fälle mit bekannter WF	Ø WF (m ²)	Ø Preis je m ² WF (€)
Freistehendes Einfamilienhaus 350 – 800 m ²	2009 - 2010	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2008	20	515	360.000	215.000	530.000	17	215	1.872
	1950 - 1974	48	596	280.000	130.000	430.000	38	146	1.928
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	9	605	320.000	200.000	375.000	7	155	1.972
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2009 - 2010	48	191	255.000	220.000	335.000	37	132	1.906
	1975 - 2008	41	210	227.000	150.000	330.000	33	135	1.728
	1950 - 1974	40	225	187.000	120.000	360.000	29	106	1.769
	bis 1949	12	207	217.000	180.000	373.000	11	129	1.673
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2009 - 2010	101	314	295.000	227.000	370.000	78	144	2.085
	1975 – 2008	49	334	287.000	140.000	448.000	40	140	2.077
	1950 - 1974	48	397	239.000	130.000	360.000	38	119	1.970
	bis 1949	12	361	221.000	134.000	345.000	7	131	1.856
freistehende „Villa“	1910 - 1994	20	1.422	1.050.000	530.000	1.220.000	12	298	2.890
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1860 - 1906	32	297	565.000	210.000	1.200.000	21	260	2.008

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschusses geführten Grundstückslagenkarte

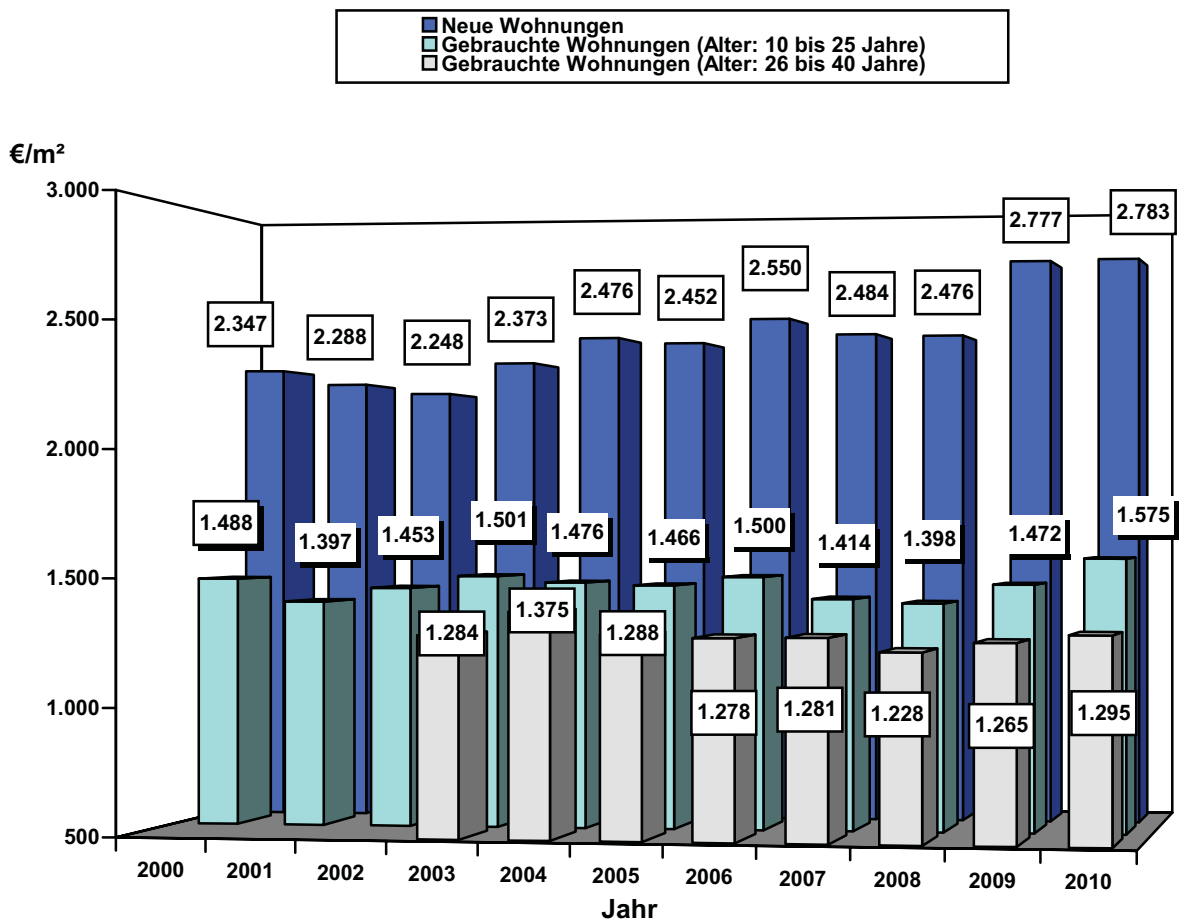
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre **nicht** sachgerecht.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 961 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2010 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, 314 Fälle) zeigt, dass mit 2.783 €/m² der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche des vergangenen Jahres nur leicht überschritten wurde. Die Teilmärkte der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (297 Fälle) und der 26 bis 40 Jahre alten Wohnungen* (350 Fälle) waren ebenfalls von Steigerungen des jeweiligen Durchschnittspreises gekennzeichnet. So verzeichneten die 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen eine Steigerung von rd. 7 % und die „Altbauten“ eine Steigerung von 2,4 % gegenüber den durchschnittlich gezahlten Preisen des Vorjahres.



Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

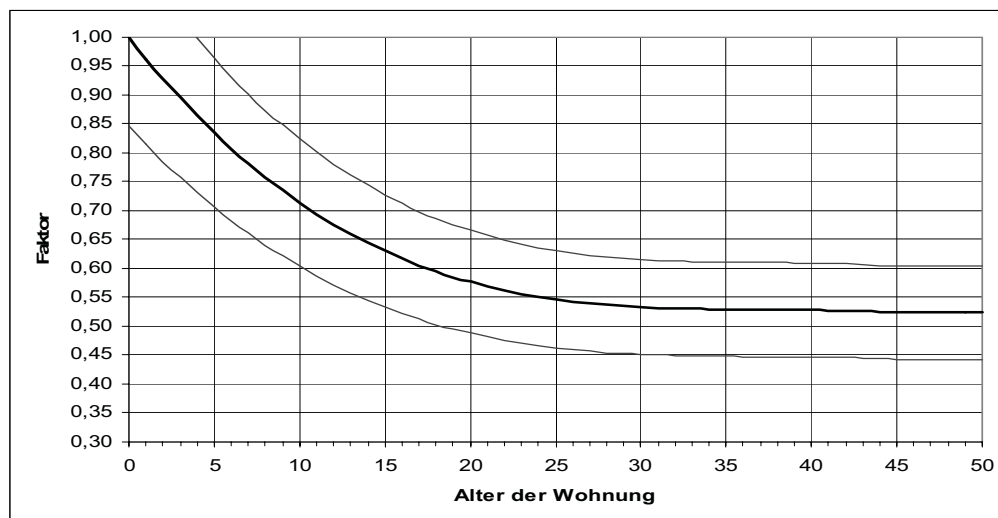
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	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
2010	163	118	138	106	101

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 1475 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2010 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	52	89 m²	1.856 €/m²
1950 - 1959	219	69 m²	1.342 €/m²
1960 - 1969	200	71 m²	1.189 €/m²
1970 - 1979	190	71 m²	1.233 €/m²
1980 - 1989	248	63 m²	1.384 €/m²
1990 - 1999	189	60 m²	1.585 €/m²
2000 - 2010	377	91 m²	2.693 €/m²

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

Die Untersuchung von 484 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2010 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
Erstverkauf nach Neubau	2009 bis 2010 (Neubau)	97	85 m²	2.780 €/m²
Weiterverkauf	2000 - 2008	21	77 m²	2.351 €/m²
	1990 - 1999	51	77 m²	1.666 €/m²
	1980 - 1989	64	76 m²	1.365 €/m²
	1970 - 1979	43	77 m²	1.261 €/m²
	1960 - 1969	46	78 m²	1.257 €/m²
	1950 - 1959	45	75 m²	1.492 €/m²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2008	-	-	-
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	-	-	-
	1970 - 1979	13	92 m²	1.319 €/m²
	1960 - 1969	37	78 m²	1.203 €/m²
	1950 - 1959	67	74 m²	1.255 €/m²

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2011



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 2008 bis 2010. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Graurheindorf	**	2.690		81 m ²		
Bonn-Castell	45	2.430	+/- 185	57 m ²	2.156	3.387
Römerlager	13	2.350	+/- 267	114 m ²	1.780	2.773
Bonn-Zentrum	54	3.890	+/- 837	95 m ²	1.517	5.505
Musikerviertel	23	3.200	+/- 409	109 m ²	2.435	4.132
Poppelsdorf	**	2.810		110 m ²		
Bonn-Südstadt	59	3.490	+/- 612	115 m ²	2.566	5.900
Enderich	14	2.870	+/- 230	83 m ²	2.494	3.206
Lessenich/Duisdorf	38	2.230	+/- 143	96 m ²	1.965	2.677
Duisdorf	133	2.400	+/- 221	28 m ²	1.473	2.741
Lengsdorf	5	1.980	+/- 109	87 m ²	1.908	2.197
Ippendorf/Venusberg	26	2.950	+/- 255	103 m ²	2.529	3.498
Kessenich/Dottendorf	14	2.390	+/- 254	94 m ²	1.818	2.963
Venusberghang	49	2.750	+/- 495	119 m ²	1.887	5.059
Bundesviertel	97	2.840	+/- 273	95 m ²	2.013	3.624
Friesdorf	6	2.350	+/- 237	87 m ²	1.952	2.679
Godesberg Zentrum	*	2.830		93 m ²		
Godesberg Villenviertel	7	2.790	+/- 292	99 m ²	2.360	3.224
Godesberg Rheinlage	95	2.780	+/- 666	121 m ²	1.450	5.148
Muffendorf/Lannesdorf	*	2.150		99 m ²		
Mehlem Bergseite	**	2.870		103 m ²		
Mehlem Zentral	*	2.250		108 m ²		
Schwarz-Rheindorf	13	2.790	+/- 274	95 m ²	2.112	3.263
Neu Vilich/Bechlinghoven	**	2.080		86 m ²		
Beuel-Zentrum	27	2.990	+/- 521	98 m ²	2.360	4.515
Beuel-Süd	10	2.600	+/- 300	101 m ²	2.061	2.959
Limperich/Küdinghoven/Ramersdorf	8	1.990	+/- 119	102 m ²	1.844	2.155
Oberkassel	**	2.430		132 m ²		
Pützchen	8	2.320	+/- 92	94 m ²	2.119	2.463
Holzlar	6	2.150	+/- 128	97 m ²	1.941	2.323

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 30 und 32) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2008 bis 2010 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2008 bis 2010 auf der Grundlage von rd. 600 Vergleichspreisen mit 13.900 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 1.01.2011



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 2008 bis 2010. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	10	1.710	+/- 195	20	75 m ²	1.414	2.033
Auerberg	18	1.250	+/- 237	16	42 m ²	714	1.597
Tannenbusch	126	1.080	+/- 624	21	34 m ²	321	2.693
Bonn-Castell	32	1.590	+/- 376	22	60 m ²	852	2.525
Römerlager	16	1.800	+/- 324	19	68 m ²	1.281	2.579
Bonn-Südstadt	15	2.030	+/- 527	18	60 m ²	1.182	3.080
Poppelsdorf	20	2.140	+/- 441	17	67 m ²	1.489	2.907
Endenich	38	1.730	+/- 210	16	46 m ²	1.331	2.206
Dransdorf	8	1.230	+/- 244	13	80 m ²	764	1.549
Lessenich/Duisdorf	63	1.610	+/- 306	17	71 m ²	742	2.794
Duisdorf	18	1.340	+/- 265	19	69 m ²	791	1.799
Lengsdorf	*	1.490			57 m ²		
Ippendorf/Venusberg	10	1.850	+/- 395	18	80 m ²	1.033	2.237
Kessenich/Dottendorf	37	1.920	+/- 347	18	89 m ²	1.383	2.753
Venusberghang	7	1.850	+/- 144	16	81 m ²	1.653	2.089
Bundesviertel	10	1.640	+/- 448	16	79 m ²	1.010	2.717
Friesdorf	10	1.730	+/- 438	15	60 m ²	720	2.281
Brüser Berg	28	1.190	+/- 266	17	70 m ²	712	1.830
Ückesdorf	**	1.620			73 m ²		
Röttgen	18	1.360	+/- 259	23	73 m ²	993	1.851
Godesberg Zentrum	18	1.720	+/- 281	15	66 m ²	1.154	2.267
Godesberg Villenviertel	8	1.750	+/- 371	19	68 m ²	1.413	2.501
Godesberg Rheinlage	54	2.140	+/- 767	18	89 m ²	918	4.839
Schweinheim	11	1.990	+/- 192	17	103 m ²	1.507	2.301
Heiderhof	5	1.670	+/- 187	13	81 m ²	1.382	1.968
Muffendorf/Lannesdorf	16	2.020	+/- 492	17	93 m ²	1.185	2.769
Pennenfeld	7	1.990	+/- 177	14	104 m ²	1.605	2.175
Mehlem Zentral	14	1.410	+/- 277	19	66 m ²	901	1.949
Geislar/Vilich-Müldorf	**	1.560			80 m ²		
Schwarz-Rheindorf	40	1.630	+/- 543	18	61 m ²	659	2.573
Neu Vilich/Bechlinghoven	15	1.460	+/- 220	19	26 m ²	1.082	1.870
Beuel-Zentrum	22	2.010	+/- 444	16	79 m ²	1.453	3.326
Beuel-Süd	86	1.760	+/- 469	14	51 m ²	812	3.220
Oberkassel	16	1.970	+/- 447	13	93 m ²	956	2.846
Pützchen	14	1.740	+/- 356	14	78 m ²	1.247	2.422
Holzlar	27	1.440	+/- 273	15	70 m ²	973	2.105

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 28 und 32) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2008 bis 2010 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 1.01.2011



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 2008 bis 2010. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	5	1.110	+/- 339	27	57 m ²	550	1.500
Auerberg	74	950	+/- 237	35	54 m ²	533	1.800
Buschdorf	14	1.240	+/- 241	36	63 m ²	835	1.588
Tannenbusch	67	830	+/- 279	28	53 m ²	396	1.463
Bonn-Castell	26	1.360	+/- 343	29	55 m ²	816	2.103
Römerlager	36	1.540	+/- 526	30	82 m ²	752	3.686
Bonn-Südstadt	17	2.160	+/- 501	27	46 m ²	805	3.038
Poppelsdorf	32	1.950	+/- 362	31	45 m ²	1.172	2.495
Eendenich	44	1.270	+/- 348	31	53 m ²	685	2.151
Auf dem Hügel	19	1.210	+/- 159	36	87 m ²	1.017	1.494
Lessenich/Duisdorf	6	1.210	+/- 369	31	80 m ²	653	1.824
Medinghoven	23	950	+/- 261	35	84 m ²	587	1.557
Duisdorf	20	1.390	+/- 185	31	74 m ²	1.091	1.966
Lengsdorf	15	1.200	+/- 181	26	63 m ²	908	1.549
Ippendorf/Venusberg	9	1.440	+/- 270	31	81 m ²	948	1.827
Kessenich/Dottendorf	42	1.470	+/- 296	30	58 m ²	714	2.081
Venusberghang	12	1.490	+/- 354	26	70 m ²	1.070	2.157
Bundesviertel	30	1.300	+/- 320	34	58 m ²	891	1.983
Friesdorf	13	1.390	+/- 246	31	77 m ²	937	1.760
Brüser Berg	78	1.120	+/- 273	27	76 m ²	532	1.807
Ückesdorf	*	1.580			69 m ²		
Röttgen	*	1.350			90 m ²		
Godesberg Zentrum	47	1.280	+/- 282	34	77 m ²	733	1.975
Godesberg Villenviertel	18	1.540	+/- 377	35	88 m ²	866	2.206
Godesberg Rheinlage	36	1.630	+/- 442	33	91 m ²	972	3.395
Schweinheim	12	1.570	+/- 285	32	95 m ²	1.211	2.279
Heiderhof	65	1.330	+/- 191	36	88 m ²	944	1.754
Muffendorf/Lannedorf	65	1.130	+/- 258	38	70 m ²	680	2.103
Pennenfeld	*	1.330			74 m ²		
Mehlem-Zentral	18	1.260	+/- 326	32	76 m ²	764	1.768
Schwarz-Rheindorf	23	1.510	+/- 363	33	59 m ²	925	2.380
Neu Vilich/Bechlinghoven	18	920	+/- 227	32	70 m ²	533	1.315
Beuel-Zentrum	17	1.590	+/- 363	33	65 m ²	1.150	2.318
Beuel-Süd	49	1.650	+/- 375	32	58 m ²	1.020	3.574
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	12	1.010	+/- 225	37	52 m ²	773	1.578
Oberkassel	20	1.390	+/- 270	35	76 m ²	761	1.887
Pützchen	14	1.190	+/- 302	34	60 m ²	682	1.788
Holzlar	16	1.290	+/- 301	29	81 m ²	704	1.812

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

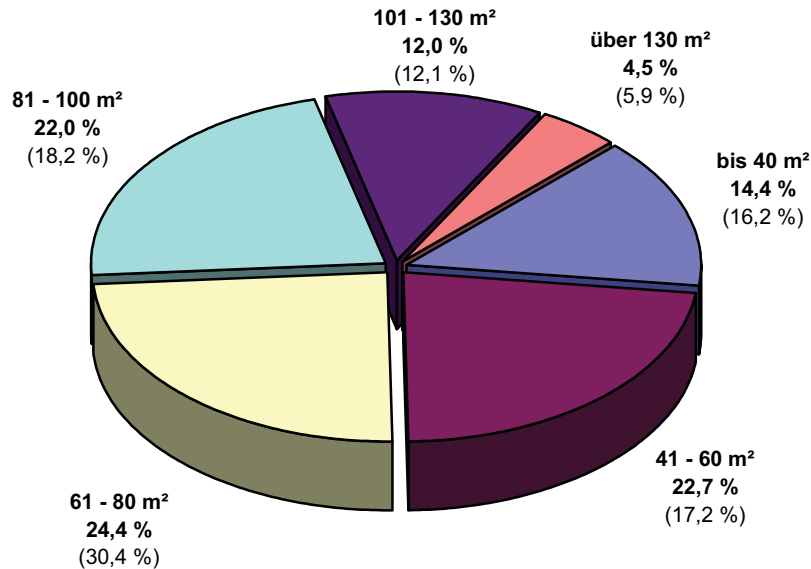
Bei den mit ** versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 28 und 30) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2008 bis 2010 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

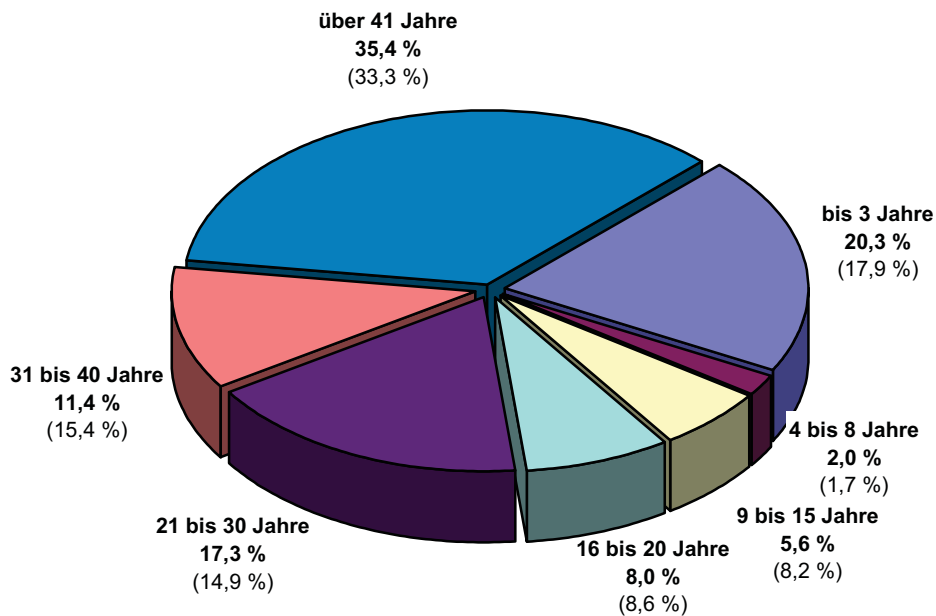
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2010 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen



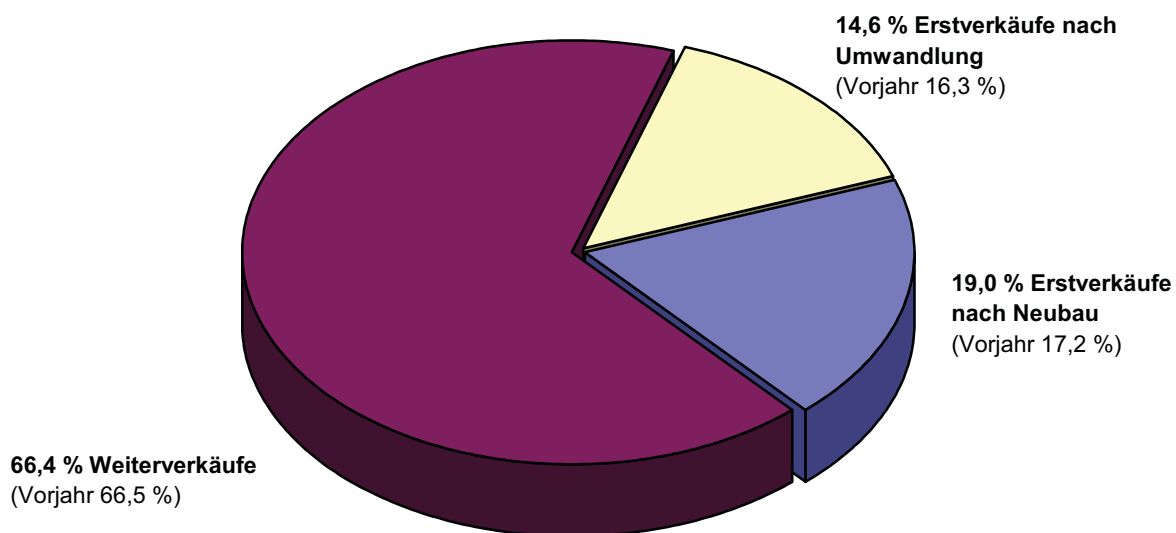
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



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 2010
	2008	2009	2010		
Erstverkauf nach Neubau	241	290	327	+ 12,8 %	19,0 %
Erstverkauf nach Umwandlung	241	275	251	- 8,70 %	14,6 %
Weiterverkauf	957	1119	1146	+ 2,40 %	66,4 %
Verkäufe insgesamt	1439	1684	1724	+ 2,40 %	100,0 %

Verkäufe in 2010



8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2011 die im Jahre 2010 erstmals beschlossenen **zonalen** Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der GAVO NRW fortgeschrieben bzw. neue zonale Bodenrichtwerte für die Außenbereiche 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 ²	
die das Gebiet bestimmende Art der Nutzung	Größe des Richtwertgrundstückes (bzw. Maß der baulichen Nutzung)

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

390,-
E 600

hierin bedeuten:

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

z. B. bei Mischgebieten:

265,-
MI 1,0

hierin bedeuten:

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

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 1.01.2011)

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

8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2011

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 ² erschließungsbeitragsfrei		
Bonn	sehr gut	425	---	95
	gut	365	355	
	mittel	280	275	
	einfach	245	---	
Bad Godesberg	sehr gut	440	---	125
	gut	390	385	
	mittel	325	280	
	einfach	250	---	
Beuel	sehr gut	380	---	110
	gut	315	---	
	mittel	270	280	
	einfach	---	245	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	325	---	
	mittel	310	285	
	einfach	---	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 im Entwicklungsbereich

Für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohn- und Technologiepark Bonn - Sankt Augustin“ hat der Gutachterausschuss sogenannte besondere Bodenrichtwerte für den Zustand im Sinne von §153 Abs. 1-3 (Anfangswert) 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 2010 wurden für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Aus dem Ergebnis einer Auswertung von 111 Kauffällen im gesamten Stadtgebiet der Jahre 2005 – 2010 wurden die zonalen Bodenrichtwerte im Außenbereich für **reines Agrarland**, **Grünland** und **Forstflächen** beschlossen.

Das Ergebnis spiegelt sich auch in folgenden Orientierungswerten wider:

Nutzung	reines Agrarland
	[Euro/m ²]
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	100	70		100	75	
31.12.1991	98	69		95	71	
31.12.1992	102	71		99	74	
31.12.1993	107	75		104	78	
31.12.1994	110	77		107	80	
31.12.1995	114	80		107	80	
31.12.1996	116	81		107	80	
31.12.1997	119	83		109	82	
31.12.1998	123	86		113	85	
31.12.1999	130	91		121	91	
31.12.2000	143	100		133	100	
31.12.2001	143	100		133	100	
31.12.2002	150	105		133	100	
31.12.2003	150	105		133	100	
1.01.2004	150	105		133	100	
1.01.2005	150	105	100	133	100	100
1.01.2006	154	108	103	138	104	104
1.01.2007	154	108	103	138	104	104
1.01.2008	159	111	106	138	104	104
1.01.2009	165	115	110	141	106	106
1.01.2010	165	115	110	141	106	106
1.01.2011	170	118	113	141	106	106

9.2 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.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in Anlehnung an *das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010 eingeflossen.

Bei den nachfolgend aufgeführten 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 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

Objekt / Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,25	3,25	3,5	3,3	3,2	3,0	3,0	3,1	3,2
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,75	3,75	3,9	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	4,0
Zweifamilienhäuser	4,0	4,0	4,3	4,1	3,7	3,6	4,0	4,1	4,0
Dreifamilienhäuser			4,5	4,6	4,4	4,3	4,1	4,1	4,1
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt			3,9	3,7	3,7	3,6	3,7	3,7	3,6
11 bis 35 Jahre alt			5,0	5,1	5,1	4,9	5,2	5,2	5,1
über 35 Jahre alt			4,3	4,5	4,7	4,3	4,5	4,6	4,5
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	4,0	4,0	4,5	4,2	4,1	4,4	4,5	4,4	4,3
11 bis 35 Jahre alt	4,75	4,75	5,0	5,2	5,9	5,9	6,0	5,6	5,3
über 35 Jahre alt			4,5	4,5	4,6	4,5	4,5	4,6	4,5
Mietwohnhäuser ²	4,75	4,75	5,1	5,2	4,7	4,7	4,8	4,7	4,7
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,75	5,5	(5,5)	(5,5)	5,7	5,5	5,5	5,6	5,4
Gebäude mit geringem Wohnanteil	6,0	6,0	6,3	6,3	6,1	5,9	5,9	5,8	5,9
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ³	6,25	6,25	5,9	5,8	5,4	5,5	5,6	5,6	5,6
Bürogebäude ⁴			6,9	6,7	6,5	6,5	6,3	6,2	(6,2)
Gewerbe und Industrie			(8,0)	8,1	7,4	7,5	7,9	8,2	(8,2)
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>¹ Ausgewertet wurden überwiegend zur Selbstnutzung erworbene Objekte (die nachhaltig erzielbare Miete wurde geschätzt). Der Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als Anlageobjekte ist unbedeutend.</p> <p>² Die für die Jahre 2002 bis 2003 angegebenen Liegenschaftszinsen beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p>³ In den 1a - und tlw. auch in den 1b - Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen. In den Jahren 2002 bis 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.</p> <p>⁴ Ankäufe von Büroimmobilien durch Fonds sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinses im Jahre 2007 nicht berücksichtigt worden. Für diese Objekte kann der Liegenschaftszins unter dem im Jahresbericht angegebenen Zins liegen. Rund 1/3 der auswertbaren Kauffälle im Jahre 2007 waren Fondsverkäufe.</p>									

9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2011

Objekt	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Gesamt- nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	Restnut- zungsdauer [Jahren]
Ein- und Zweifamilienhäuser						
Freistehende Einfamilienhäuser (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	3,22 0,48	119	163 68	2296 708	7,79 0,81	62 13
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaus- hälften (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	3,98 0,57	296	136 34	1952 443	7,82 0,89	72 20
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,95 0,71	34	191 57	1804 615	7,43 1,02	47 10
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,06 0,59	31	211 40	1527 443	7,29 1,00	43 13
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	3,59 0,56	547	94 41	2648 732	8,95 0,96	99 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	5,14 0,82	631	67 32	1469 473	7,74 1,15	78 7
über 35 Jahre alt (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	4,49 0,66	671	68 20	1254 337	6,60 0,85	54 7
Vermietete Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	4,26 0,70	69	89 33	2345 490	9,51 1,74	98 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	5,29 0,87	137	61 25	1479 442	8,10 1,58	78 7
über 35 Jahre alt (GND 100) <i>Standardabweichung</i>	4,48 0,68	120	68 20	1304 323	6,76 1,39	52 7
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,67 0,64	30	561 786	1511 556	7,72 1,48	42 10
Gemischt genutzte Gebäude						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	5,41 0,63	42	554 510	1287 376	7,78 1,36	40 8
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	5,85 0,77	19	549 263	1373 476	8,30 1,51	42 8
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzug-</u> <u>ten</u> Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	5,55 0,69	29	530 293	3384 3349	17,95 14,35	36 5
Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2009 und 2010 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	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	24	25	24	23	24	26	26	25	23
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	21	22	22	21	22	22	21	21	20
Zweifamilienhäuser	18	19	20	18	20	20	18	18	19
Dreifamilienhäuser			17	16	17	17	17	17	17
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt			23	23	24	23	23	23	24
11 bis 35 Jahre alt			16	16	17	16	16	15	16
über 35 Jahre alt			17	16	17	17	16	16	16
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	21	21	20	21	22	20	19	19	20
11 bis 35 Jahre alt	17	17	17	16	15	14	14	14	15
über 35 Jahre alt			17	16	17	16	17	16	16
Mietwohnhäuser ¹	15	15	15	14	15	15	15	15	16
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	13	15	(15)	(15)	13	14	13	13	13
Gebäude mit geringem Wohnanteil	14	14	14	13	12	13	13	13	13
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	15	13	14	14	16	14	13	13	14
Bürogebäude			12	12	12	11	11	13	(13)
Gewerbe und Industrie			(10)	9	10	10	10	9	(9)
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>¹ Die für die Jahre 2002 bis 2003 angegebenen Rohertragsfaktoren beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p>² In den 1a - und tlw. auch in der 1b - Geschäftslage können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen. In den Jahren 2002 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 m² Bruttogrundfläche ermittelt worden.

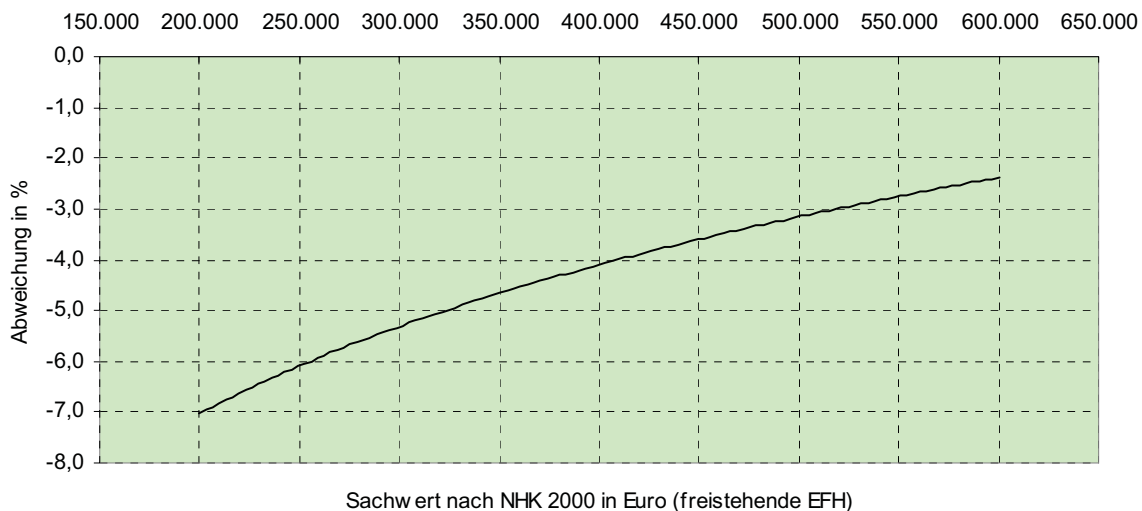
Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abschläge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (i. d. F. von 2005)
- die Zugrundelegung des Baukostenindexes für Wohngebäude des Landes Nordrhein-Westfalen (Basisjahr 2000) bei gleichzeitiger Anwendung eines Regionalisierungsfaktors von 1,06 entsprechend der Empfehlung der AGVGA – NRW
- Alterswertminderung nach Ross (Anlage 8 zur WertR 2006)
- die Zugrundelegung fiktiver Gebäudebaujahresklassen bei modernisierten Gebäuden
- die Berücksichtigung von Mehr- oder Minderkosten bei Geschosshöhen, die von den im Tabellenwerk der NHK 2000 zu Grunde gelegten Geschosshöhen abweichen

Die Analyse ergab folgende Marktanpassungen:

9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999

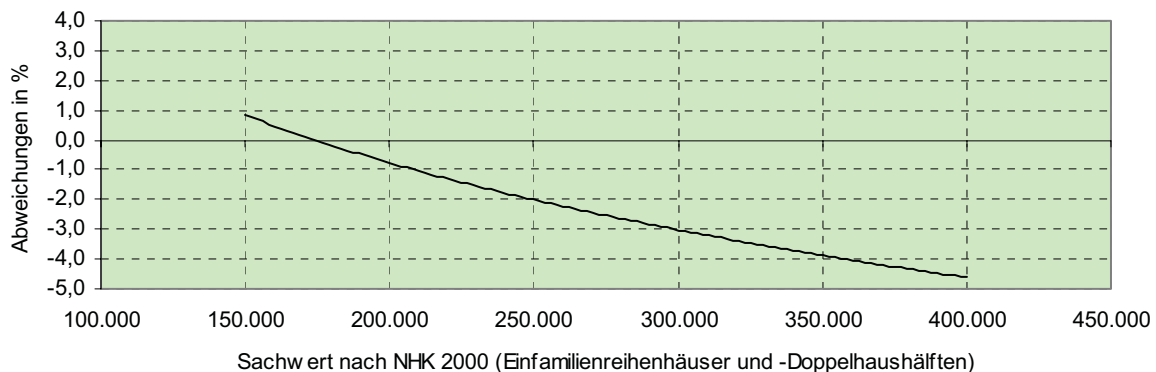
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen



Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
200.000	- 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

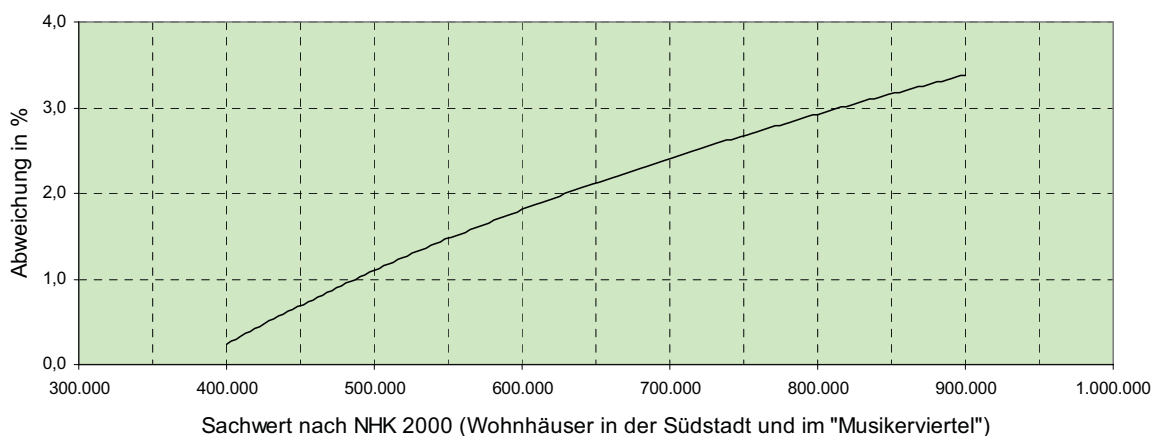
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.



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.

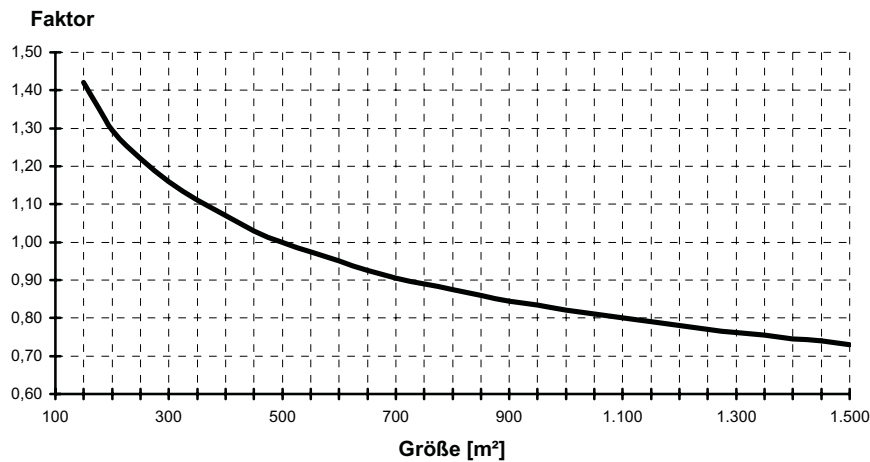


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
400.000	0
500.000	+ 1
600.000	+ 2
700.000	+ 2
800.000	+ 3
900.000	+ 3

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.

GFZ	a) Umrechnungskoeffizienten entsprechend Anl.11 der WertR 2006 (ehem. Anl. 23)	b) Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses in der Bundesstadt Bonn für 1a-Bürolagen
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 der überbaubaren Grundstücksbreite und Grundstückstiefe im Erdgeschoss 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
Bebaubare 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	0,66	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 Grundeigentümergeverein Bonn/Rhein-Sieg e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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. Für das Jahr 2011 ist eine Neuauflage des Bonner Mietspiegels in Bearbeitung.

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/ 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 2008 bis 2010 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 offenbart abermals eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits/vermieterseits zwecks Instandhaltung, Umbau oder Ausbau) auf die Miete widerspiegelt. Hierbei war auch festzustellen, dass sich eine Abhängigkeit der Miete pro m² Hauptnutzfläche für Ladenlokale statistisch nachweisen lässt.

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

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

Lage	(n)	50 m ²	80 m ²	120 m ²	400 m ²
		1,19* (€/m ²)	1,06* (€/m ²)	0,95* (€/m ²)	0,68* (€/m ²)
Bonn					
1a - Lage	51	65 – 115	55 – 110	45 – 100	35 – 65
1b - Lage	38	35 – 50	25 – 47	23 – 36	18 – 27
1c - Lage	63	15 – 29	14 – 24	13 – 22	9 – 18
Poppelsdorf	6	11 – 20	10 – 18	8 – 17	8 – 13
Nebenlagen	32	9 – 15	8 – 13	8 – 12	6 – 10
Bad Godesberg					
1a - Lage	27	22 – 40	20 – 36	18 – 30	18 – 21
1b - Lage	31	12 – 20	11 – 19	10 – 18	8 – 14
Nebenlagen	10	8 – 13	7 – 12	6 – 11	5 – 10
Beuel					
Zentrum	20	9 – 15	9 – 14	8 – 13	7 – 10
Nebenlagen	7	8 – 14	8 – 12	7 – 11	5 – 10
Hardtberg					
Duisdorf Zentrum	14	14 – 25	12 – 20	11 – 18	9 – 15
Nebenlagen	1	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 bereits in den Vorjahren gefundene Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladens (jeweils durchschnittliche Verhältnisse von Breite und Tiefe des Ladens vorausgesetzt) wurde umgewandelt in eine tiefen- und in eine breitenabhängige Komponente.

Die Tiefenabhängigkeit entspricht weitgehend einer Verstetigung der „*Halfing back Zoning Methode*“ (Kleiber, *Verkehrsermittlung von Grundstücken*, 6.Auflage, Seite 2130).

Die Breitenabhängigkeit beträgt nur ca. ein Drittel des tiefenabhängigen Rückgangs der Durchschnittsmiete.

		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	0,56	0,56	0,55	0,54	
	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. 330 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2008 bis 2010 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	80	10,00 und 15,00 €/m ²
b)	in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	93	7,75 und 12,50 €/m ²
c)	in guten und bevorzugten Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf zwischen	63	6,75 und 10,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	56	7,00 und 11,50 €/m ²
e)	in einfachen Bürolagen im gesamten Stadtgebiet (insbesondere bei Lage in Gewerbegebieten oder in Ortslagen) oder Büroobjekte mit Mängeln im Umfeld, in der Ausstattung oder bei der Instandhaltung zwischen	36	5,50 und 8,50 €/m ²

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualtersklassen 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 m² Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab. Aus rd.120 bekannt gewordenen Mieten für Praxisräume (Ärzte, Anwälte, etc.) kann geschlossen werden, dass die Mieten für Praxisräume 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. 568 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2008 bis 2010 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	(42)	40 – 55	(31)
Stadtlage	35 – 50	(56)	30 – 65	(195)	25 – 50	(103)
Randlage	25 – 50	(20)	25 – 40	(49)	15 – 25	(22)
Gewerbegebiete			20 – 35	(6)	15 – 25	(-)

10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 134 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 16 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2008 bis 2010 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 ²
b)	überdachte offene Lagerflächen (n = 7)	rd. 1,50 bis 2,50 €/m ²
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen (n = 72)	rd. 2,50 bis 4,50 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen (n = 51)	rd. 3,00 bis 5,50 €/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (n = 16) (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 3,00 bis 9,00 €/m ²

Bonn, im März 2011

Der Vorsitzende
gez. Hawlitzky

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Steinwarz

Anhang:

Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses richten sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 5. Juli 2010. Der entsprechende Gebührentarif (VermWertGebT NRW) wird hier **auszugsweise** wiedergegeben.

7 Amtliche Grundstücksbewertung**7.1 Gutachten**

über bebaute Grundstücke, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken, über die Höhe anderer Vermögensvor- und –nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW) sowie Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB.

7.1.1 Grundgebühr;

- | | | |
|--|--------------|---------------------|
| • Bei Werten bis 1 Mio EURO | Grundgebühr: | 1.000 € |
| | zuzüglich: | 2,0 v.T. des Wertes |
| • Bei Werten über 1 Mio EURO bis 10 Mio EURO | Grundgebühr: | 2.000 € |
| | zuzüglich: | 1,0 v.T. des Wertes |
| • Bei Werten über 10 Mio EURO bis 100 Mio EURO | Grundgebühr: | 7.000 € |
| | zuzüglich: | 0,5 v.T. des Wertes |
| • Bei Werten über 100 Mio EURO | Grundgebühr: | 47.000 € |
| | zuzüglich: | 0,1 v.T. des Wertes |

7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

- | | |
|--|-------------|
| • 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 800 € |
| • wenn Baumängel- oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind | bis 1.200 € |
| • wenn sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften vorliegen | bis 1.600 € |

7.1.3	Abschläge wegen verminderten Aufwands	
	<ul style="list-style-type: none"> • z.B. bei der Ermittlung von Werten zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen 	um bis zu 500 €
7.3	Daten der Grundstückswertermittlung	
7.3.1.1	Mündliche Auskünfte und Internetauskünfte	
	<ul style="list-style-type: none"> • mündliche Auskünfte einfacher Art 	gebührenfrei
	<ul style="list-style-type: none"> • Auskünfte über das Internet (ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung) 	gebührenfrei
7.3.1.1	Schriftliche Auskünfte	
	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten	28 €
7.3.1.1	Bodenrichtwertkarte	
b)	Als grafische Übersicht	
	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn 	70 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	35 €
7.3.1.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten	
b)	<ul style="list-style-type: none"> • einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn 	52 €
	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar) 	10 €