



Grundstücksmarktbericht **2014**

Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etagé 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	Britta Blome
	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 2012, Kataster- und Vermessungsamt der Bundesstadt Bonn

Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

Grundstücksmarktbericht 2014

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2013 zum Stichtag 01.01.2014

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	- 4 -
Die Bundesstadt Bonn	- 4 -
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2014	- 6 -
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	- 7 -
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	- 7 -
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	- 8 -
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	- 8 -
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	- 9 -
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013	- 10 -
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	- 10 -
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	- 12 -
4.2 Flächenumsatz	- 18 -
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	- 18 -
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	- 19 -
4.3 Geldumsatz	- 20 -
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	- 20 -
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	- 21 -
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	- 21 -
5. Unbebaute Grundstücke	- 22 -
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	- 22 -
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise	- 23 -
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	- 23 -
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	- 24 -
6. Bebaute Grundstücke	- 25 -
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	- 25 -
6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	- 25 -
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	- 25 -
6.1.3. Wohnungseigentum	- 26 -
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	- 26 -
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 27 -
7. Eigentumswohnungen	- 28 -
7.1 Allgemeine Preisentwicklung	- 28 -
7.2 Marktrichtwerte von Eigentumswohnungen	- 29 -
7.2.1 Wohnlageabhängigkeit	- 29 -
7.2.2 Langfristige Wertentwicklung	- 30 -
7.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 30 -
7.2.4 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 30 -
7.2.5 Einfluss der Geschosslage	- 31 -
7.2.6 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt	- 31 -
7.2.7 Tabelle der Marktrichtwerte für Neubauwohnungen	- 32 -
7.2.8 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für Neubauwohnungen	- 33 -
7.2.9 Tabelle der Marktrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 34 -
7.2.10 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 35 -
7.3 Aktuelle Durchschnittspreise	- 37 -
7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand:1.01.2014	- 38 -
7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 01.01.2014	- 40 -
7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 01.01.2014	- 42 -
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	- 44 -

7.4.1 Aufteilung nach Wohnfläche	- 44 -
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	- 44 -
7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	- 45 -
8. Zonale Bodenrichtwerte	- 46 -
8.1 Allgemeines	- 46 -
8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2014	- 47 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 48 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 48 -
9. Erforderliche Daten	- 49 -
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 49 -
9.2 Liegenschaftszinssätze	- 50 -
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 51 -
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2014	- 52 -
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 53 -
9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 54 -
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern	- 55 -
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern und Doppelhaushälften	- 56 -
9.4.3 Grundstücke mit Reihenmittelhäusern	- 57 -
9.4.4 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel	- 57 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	- 58 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ : GFZ)	- 59 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 60 -
10. Mieten	- 61 -
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 61 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 61 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 61 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 63 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 64 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 65 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 66 -
Anhang:	- 67 -
Gebühren des Gutachterausschusses	- 67 -

Allgemeine Angaben

Die Bundesstadt Bonn

Die 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). Die kreisfreie Stadt Bonn 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 18 Einrichtungen der Vereinten Nationen einzige UN-Stadt Deutschlands.

Neben ihrer nach wie vor politischen Bedeutung und ihrem Ruf als Universitätsstadt mit rd. 30.000 Studenten gewinnt die Stadt Bonn zunehmend als internationaler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kongressstandort an Beachtung.

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. 320.000 (Stand 31.12.2013). In den 22 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 4,7 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 148.100	rd. 72.400	rd. 66.700	rd. 33.000
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.110 ha; davon sind rd. 4.700 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. 1.966 ha	rd. 1.175 ha	rd. 1.038 ha	rd. 521 ha
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Die verkehrliche Infrastruktur der Bundesstadt ist gut; darüber hinaus bestehen günstige Anbindungen an das internationale Verkehrsnetz. (ICE-Haltepunkt Siegburg/Bonn, Flughafen Köln-Bonn)

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 zum Grundstücksmarkt 2014

Kauffälle insgesamt:

- Rückgang aller registrierten Kauffälle um rd. 2 %
- Stärkster Rückgang der Kauffallzahlen bei den unbebauten Grundstücken
- Gesamtgeldumsatz liegt bei rd. 926 Mio. € (Vorjahr: rd. 1,02 Mrd.€)

Unbebaute Grundstücke:

- Starker Rückgang bei den Kauffällen (- 22 %)
- Überproportionale Zunahme beim Flächenumsatz der Rohbaulandflächen und der Ackerlandflächen.
- Steigerungsraten bei der durchschnittlichen Preisentwicklung von baureifem Land (Ein- und Zweifamiliengrundstücke + 7 %, Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke + 5 % und Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung 0 %)

Bebaute Grundstücke:

- Geringer Rückgang der Kauffälle
- Rückgang von rd. 14,4 % beim Geldumsatz der Büro,- Verwaltungs- und Geschäftshäusern

Wohnungs- und Teileigentum:

- Leichte Zunahme der Kauffälle
- Zunahme beim Geldumsatz (+ 4 %)
- Preissteigerung bei den Neubauwohnungen
- Preissteigerungen bei den gebrauchten Wohnungen

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
- Dipl.-Ing. Christof Linnemann, Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

- Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisobervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Franz Rudolf Rosauer, Liegenschaftsdirektor

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt
- Edith Bosau, 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. Pascal Schroeder, Architekt
- 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
- René Stollenwerk FA Bonn-Außenstadt
- Karl-Heinz Vanyek FA Bonn-Innenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

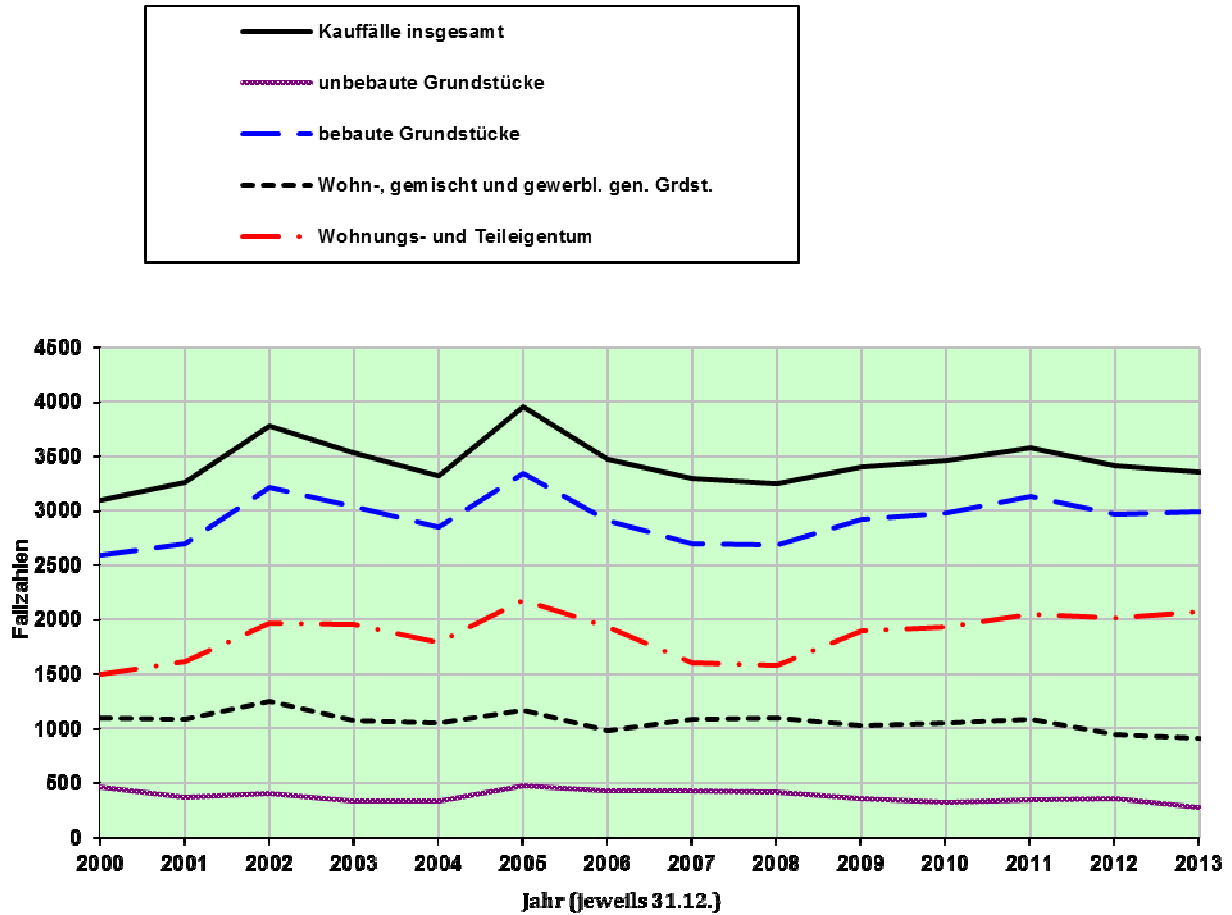
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.029 Urkunden mit insgesamt 3.355 Kauffällen, die im Jahr 2013 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2012 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 1,6 % zurückgegangen ist.

Dieser Rückgang ist hauptsächlich den unbebauten Grundstücken zuzuschreiben, der mit rd. 22 % seit dem Jahre 2009 wieder einen Höchststand erreicht hat.

Kaufjahr / Veränderung	2009	09/10 [%]	2010	10/11 [%]	2011	11/12 [%]	2012	12/13 [%]	2013
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.404	+ 1,6	3.457	+ 3,5	3.578	- 4,7	3.409	- 1,6	3.355
1.1 Unbebaute Grundstücke	359	- 10,0	323	+ 6,8	345	+ 1,2	349	- 22,3	271
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	2.918	+ 2,3	2.984	+ 4,9	3.129	- 5,0	2.971	+ 0,5	2.987
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.023	+ 3,3	1.057	+ 2,4	1.082	- 12,1	951	- 4,5	908
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.804	+ 1,7	1.927	+ 6,2	2.047	- 1,3	2.020	+ 2,9	2.079
1.3 Zwangsversteigerungen	64	+ 7,8	69	- 39,1	42	- 35,7	27	+ 22,2	33
1.4 Erbbaurechte	63	+ 28,6	81	- 23,5	62	0	62	+ 3,2	64
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Anteils-käufe, Erb-, Schenkungs- oder Tausch-fälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.089	+ 1,4	3.131	+ 6,2	3.326	- 3,9	3.196	- 2,9	3.103
2.1 Unbebaute Grundstücke	337	- 12,5	295	+ 9,2	322	+ 3,1	332	- 25,3	248
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	2.752	+ 3,1	2.836	+ 5,9	3.004	- 4,7	2.864	- 0,3	2.855
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	975	+ 2,2	996	+ 2,2	1.018	- 12,0	896	- 5,8	844
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.777	+ 3,5	1.840	+ 7,9	1.986	- 0,9	1.968	+ 2,2	2.011

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2000 bis 2013 wie folgt dar:

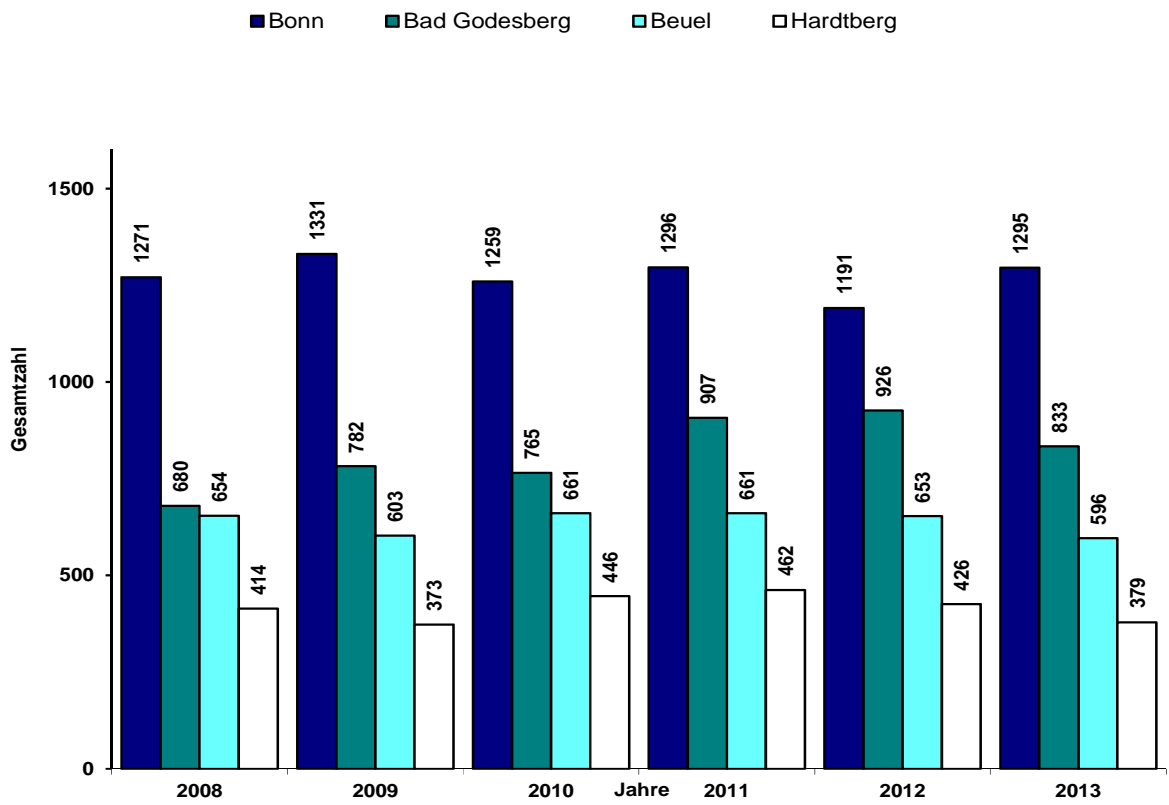


Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.103) im Vertragsjahr 2013 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

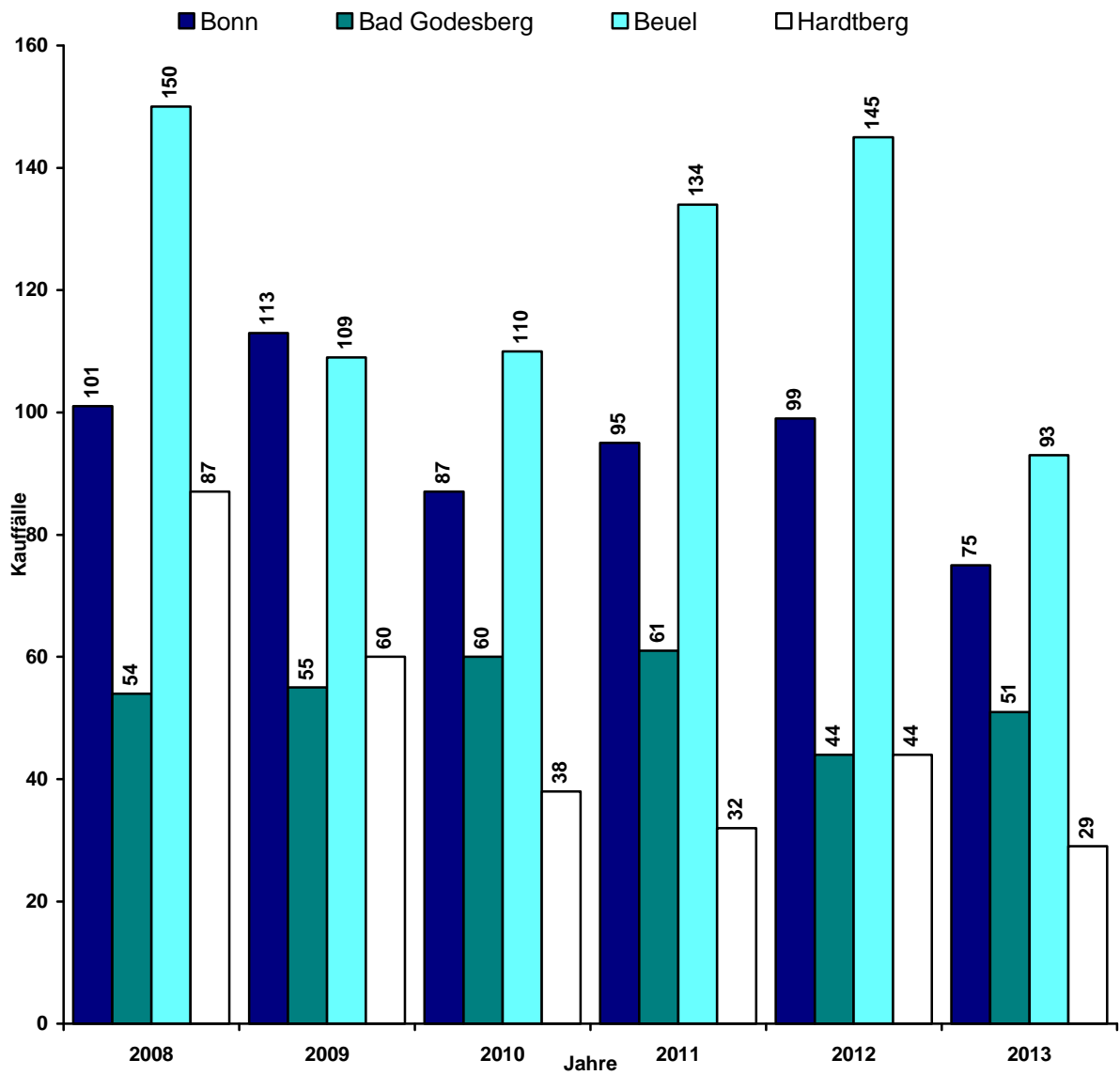
	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.295	833	596	379
unbebaute Grundstücke	75	51	93	29
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	376	213	177	78
- Wohnungs- und Teileigentum	844	569	326	272

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

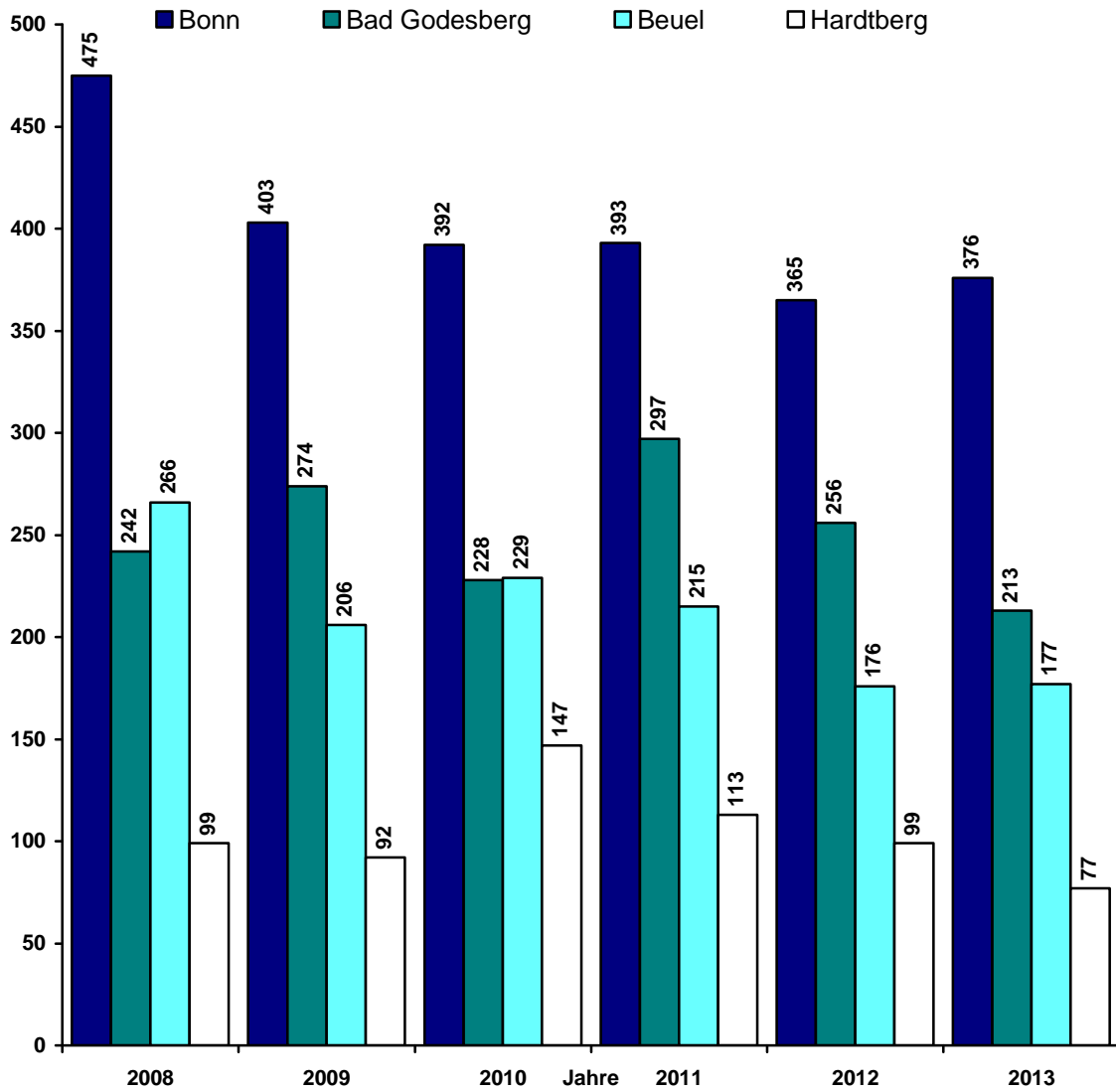
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken

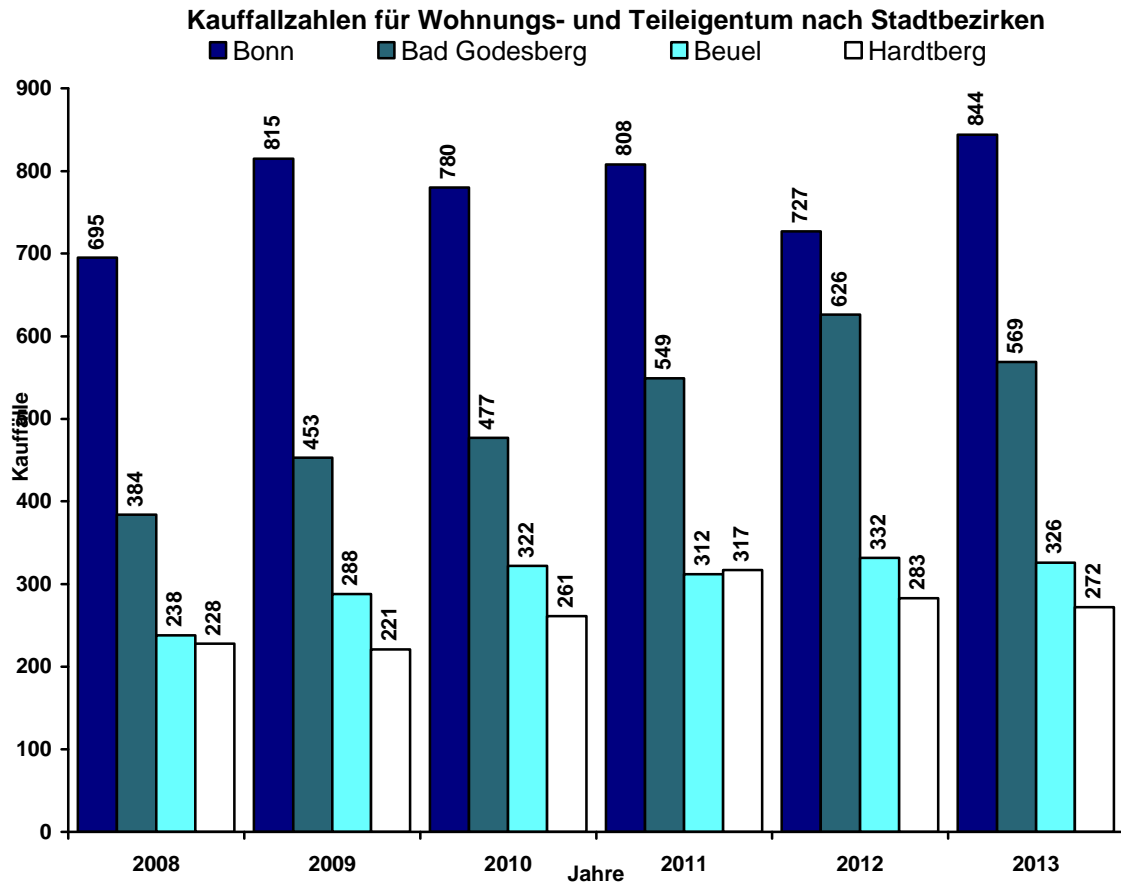


Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken

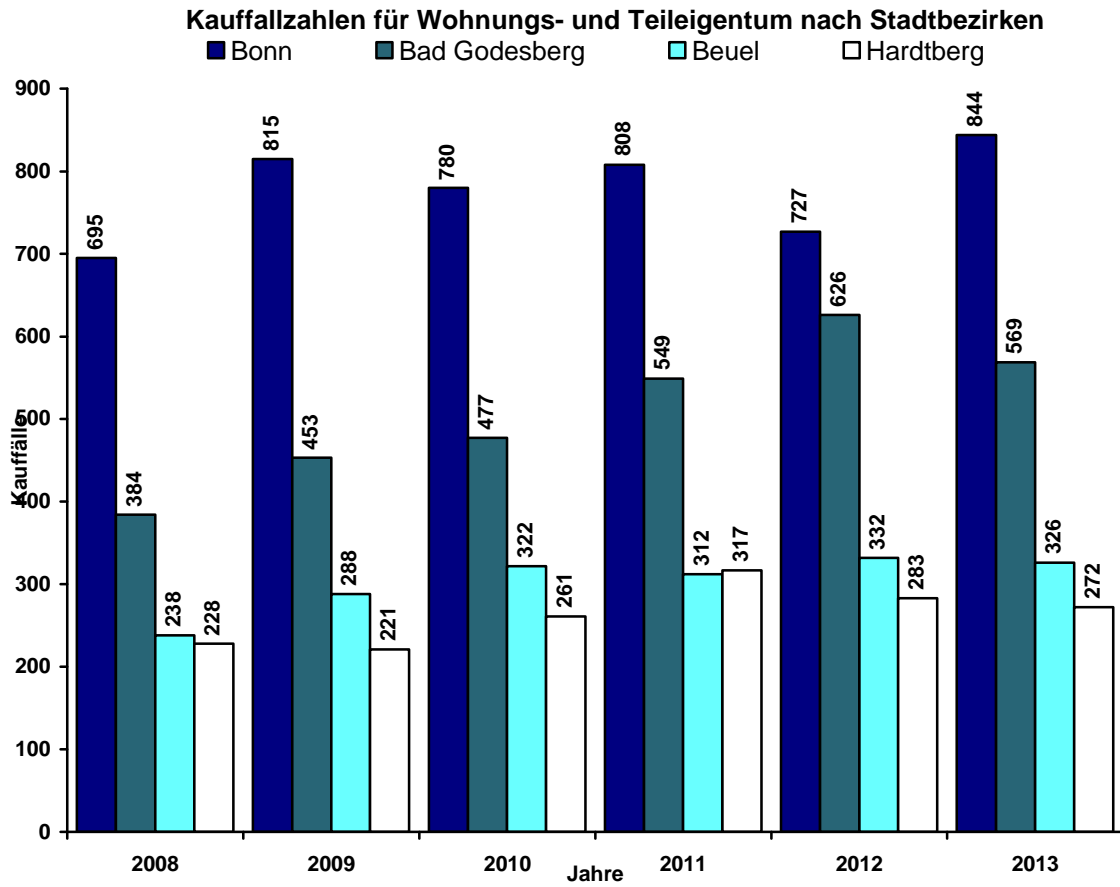


Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerbl. genutzter Grundstücke nach Stadtbezirken





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

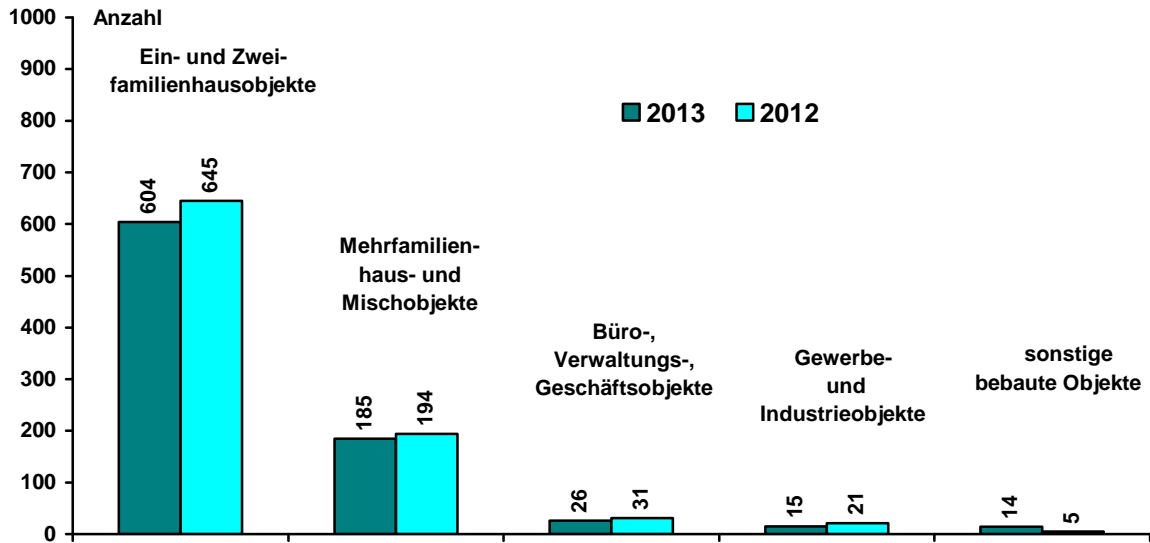


Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

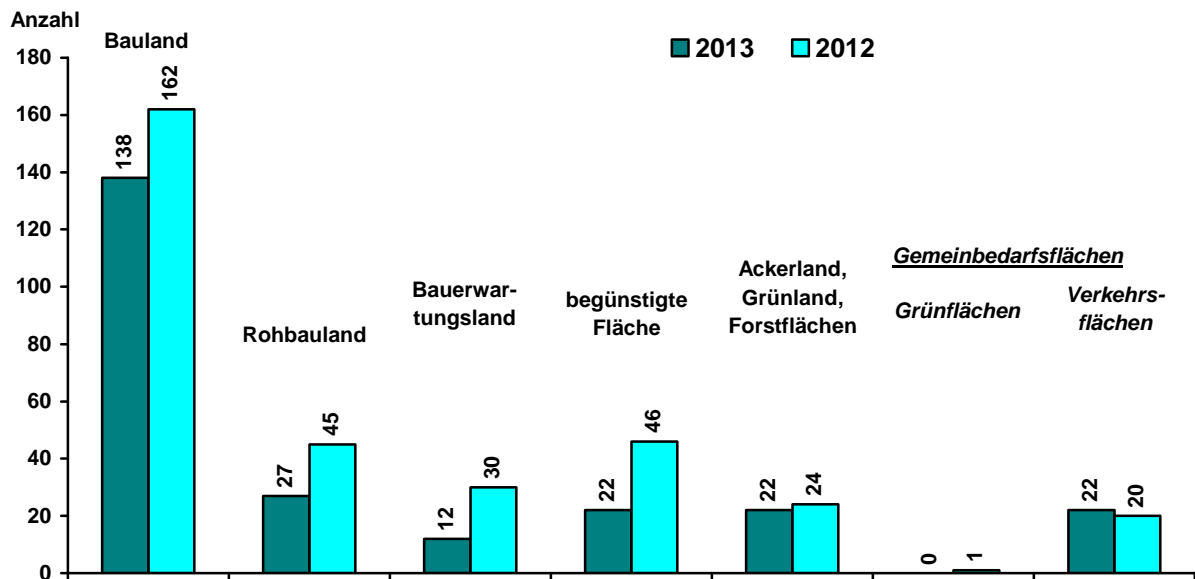
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	2521	2658	2720	2868	2736	2656

Innerhalb der Kategorie der **bebauten** und **auswertbaren** Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ergibt sich folgende Aufteilung:

Abbildung 1



Die Kauffälle der **unbebauten** und **auswertbaren** Grundstücke verteilen sich auf die folgenden Zustandsstufen und Nutzungsarten:



4.2 Flächenumsatz

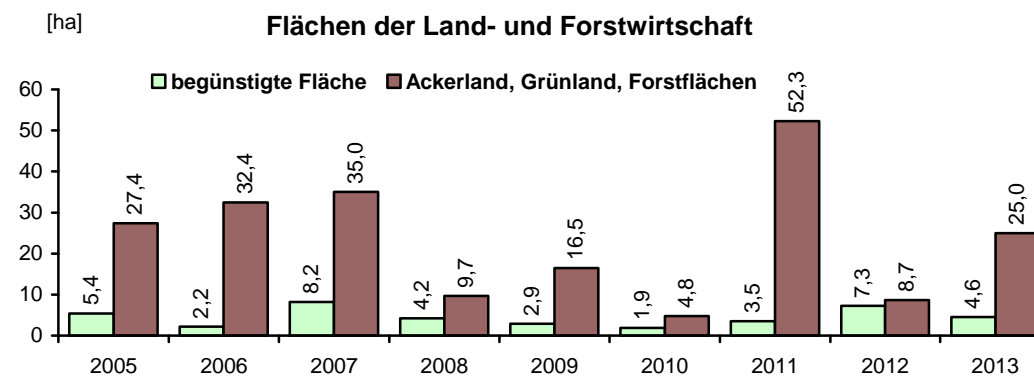
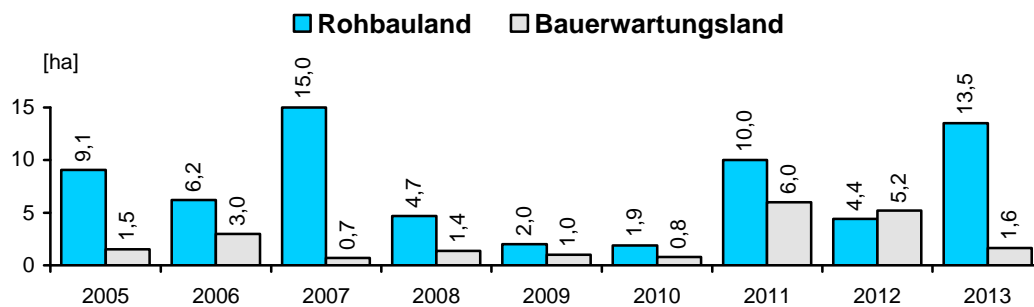
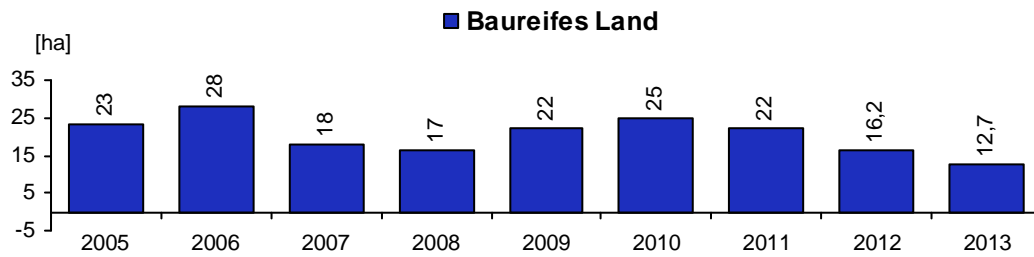
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

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 2005 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 2013 ca. 0,15 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
66,6	71,7	76,6	36,5	44,0	34,0	94,1	41,7	57,5

hiervon entfielen auf

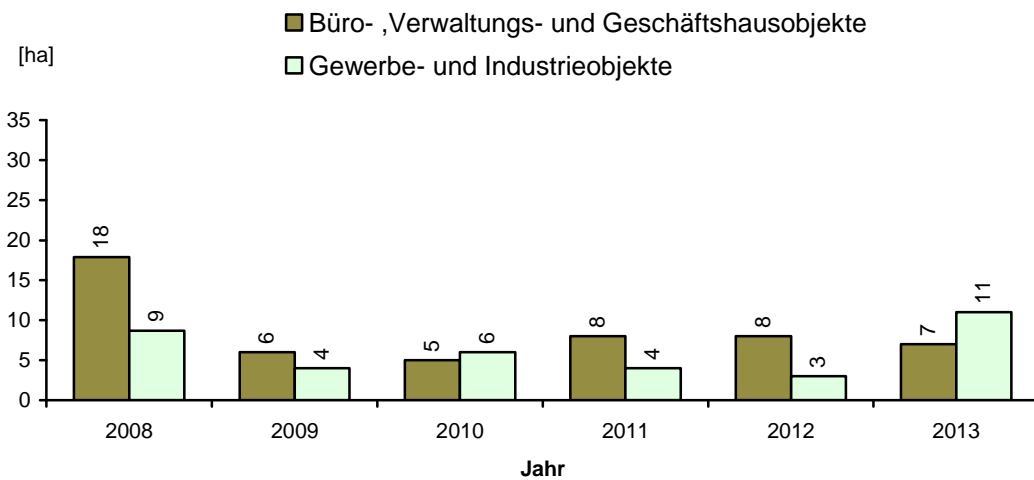
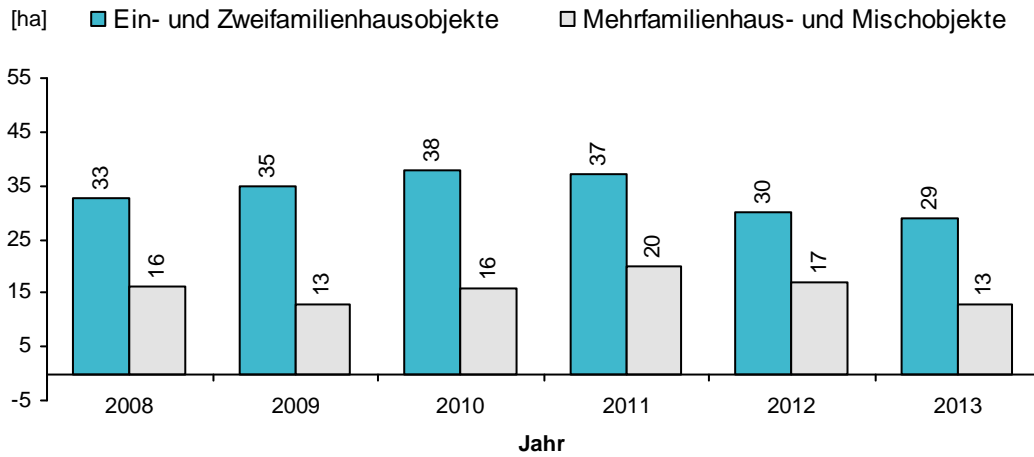


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2008	2009	2010	2011	2012	2013
75,3	58,6	65,8	68,5	58,3	60,0

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

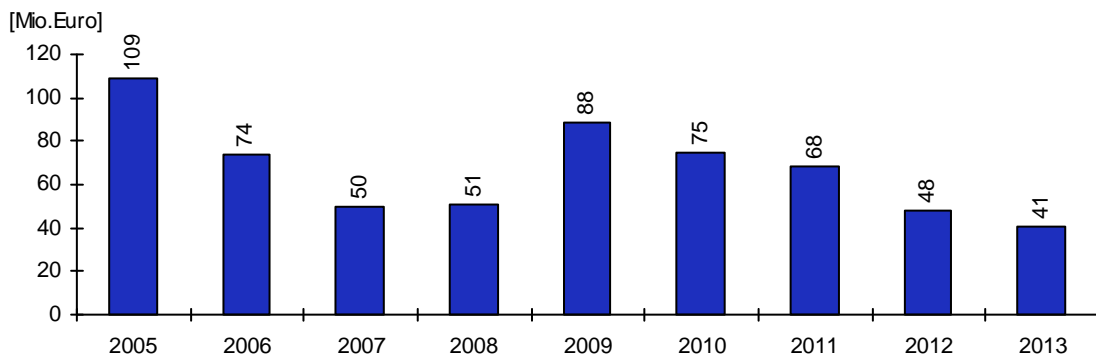
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €
Gesamtumsatz

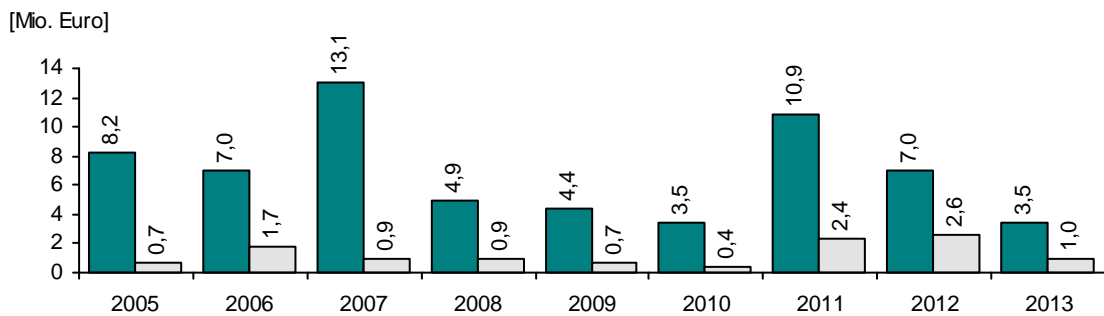
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
120,9	83,3	67,2	59,5	94,1	79,6	83,0	58,9	46,8

hiervon entfielen auf:

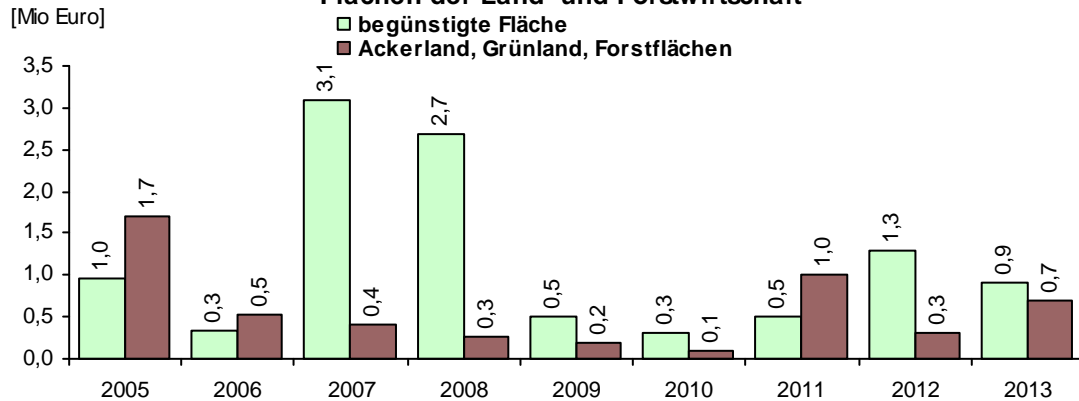
Baureifes Land



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

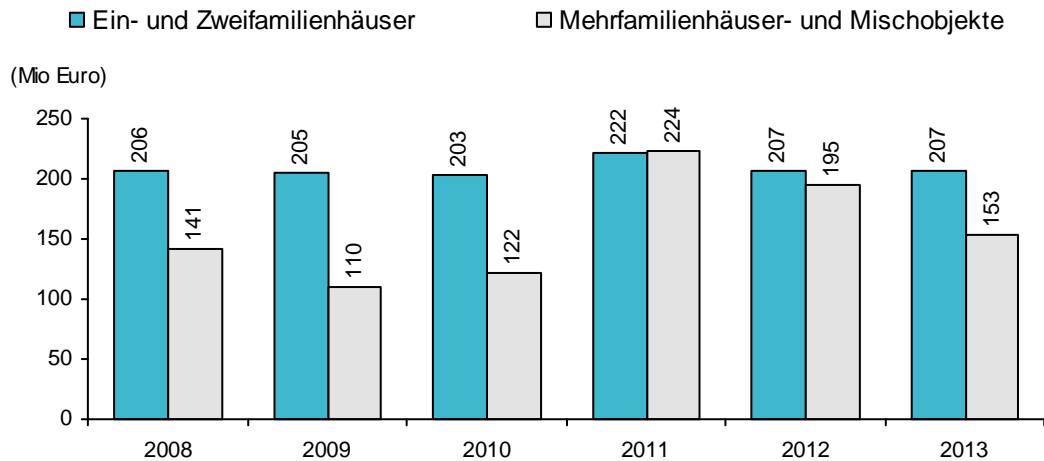


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

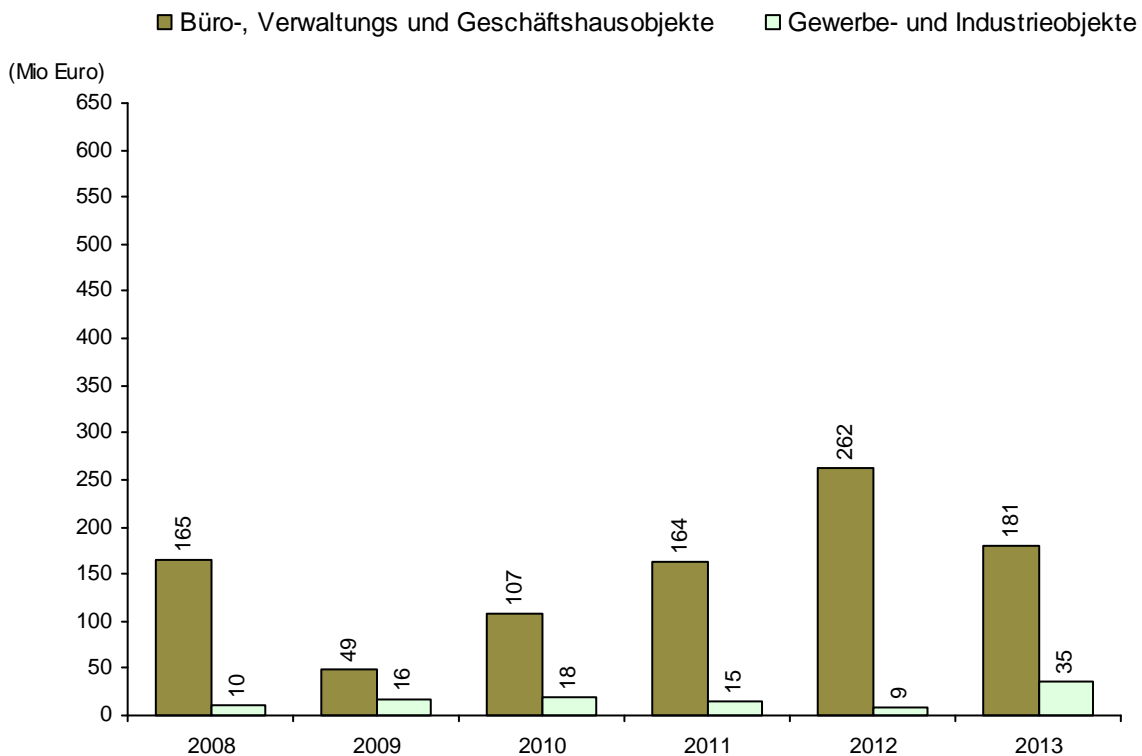
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

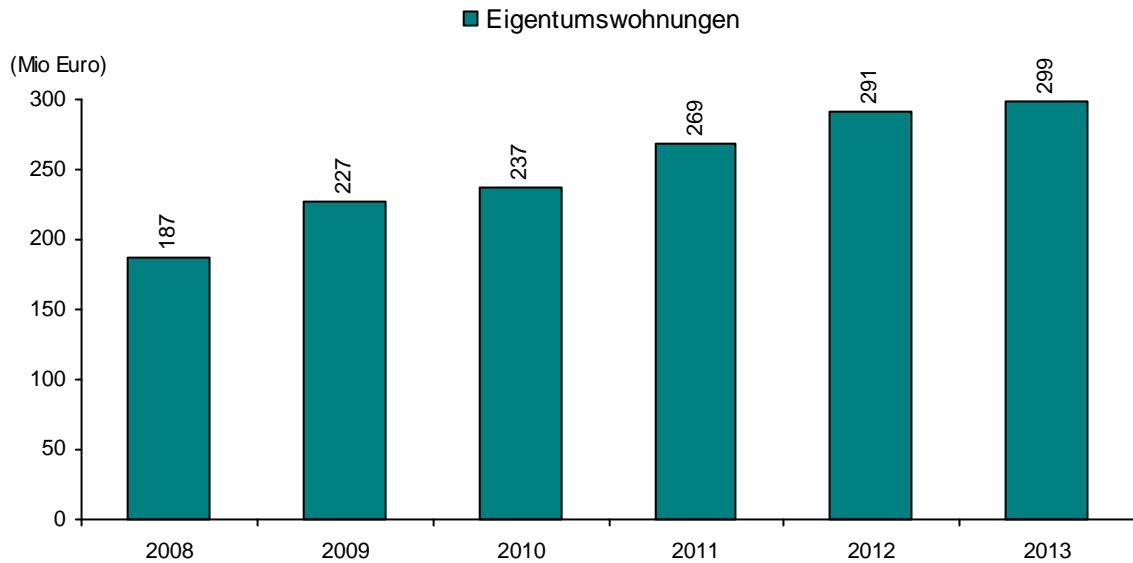
2008	2009	2010	2011	2012	2013
521,7	379,3	450,1	624,0	673,0	576,0

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.

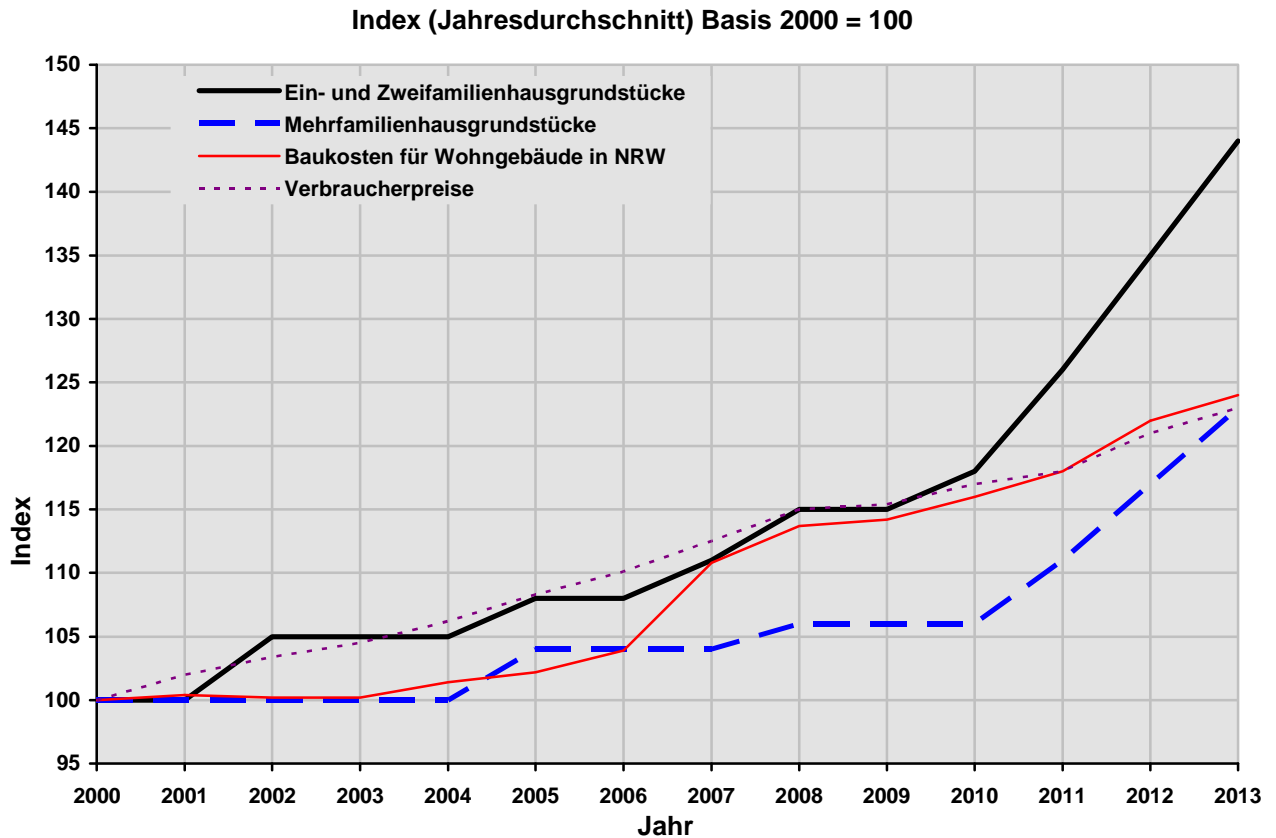
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) + 7 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke) + 5 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) + 0 %

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2013 keinen eigenen Index mehr ermittelt. Stattdessen sind für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 24 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi-Bodenrichtwert) anzuwenden.

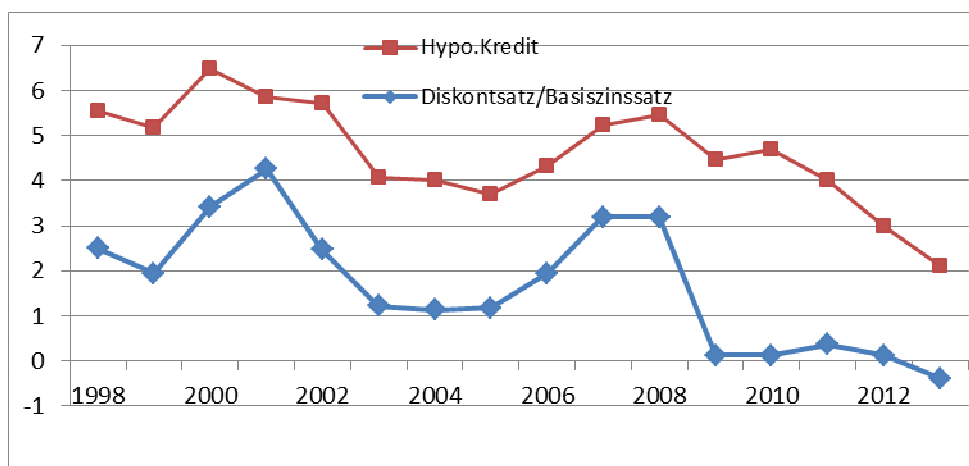
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

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

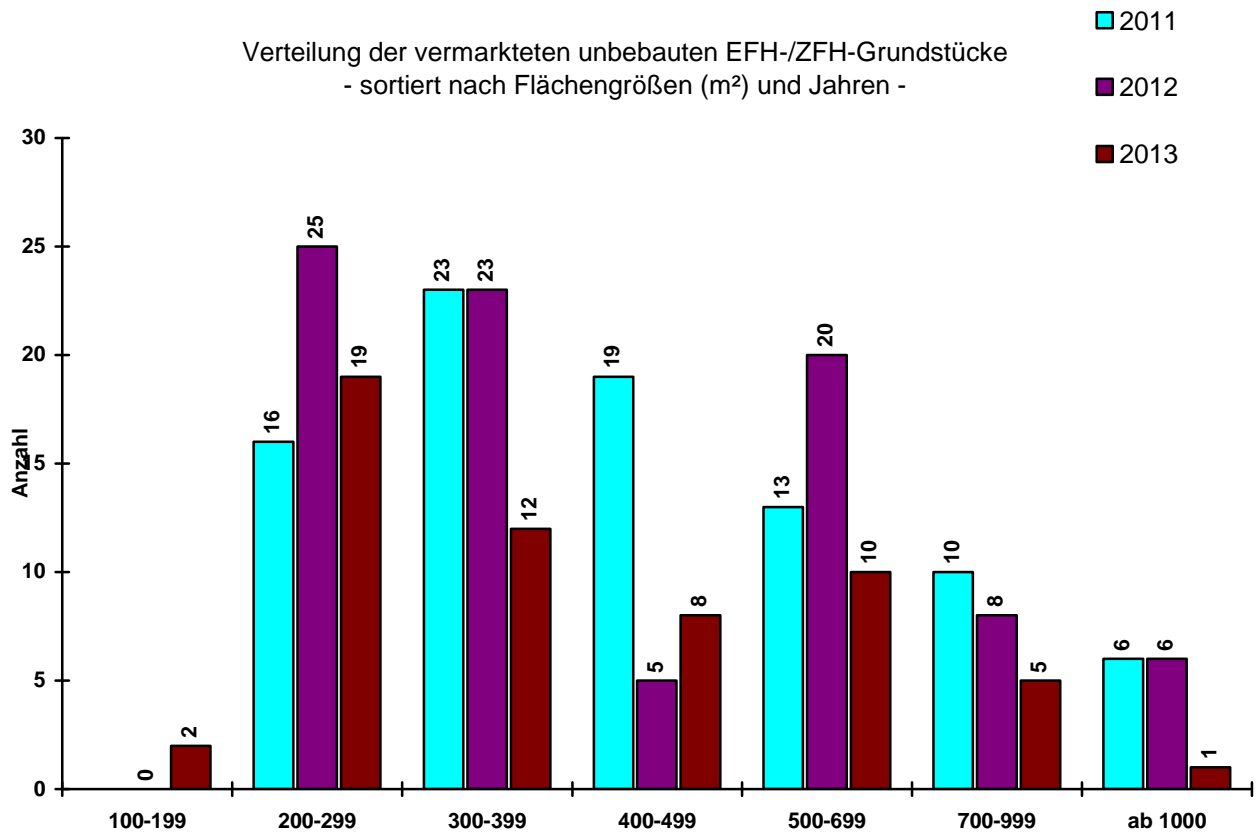
Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2013 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2013.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2013 gehandelten unbebauten Grundstücken für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 57 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger Kauffälle erreicht wurden.

Die Auswertung für das Jahr 2013 zeigt, dass bis auf die Gruppe der 100 bis 199 m² großen Grundstücke in allen anderen Gruppen deutlich weniger Kauffälle gezählt wurden.

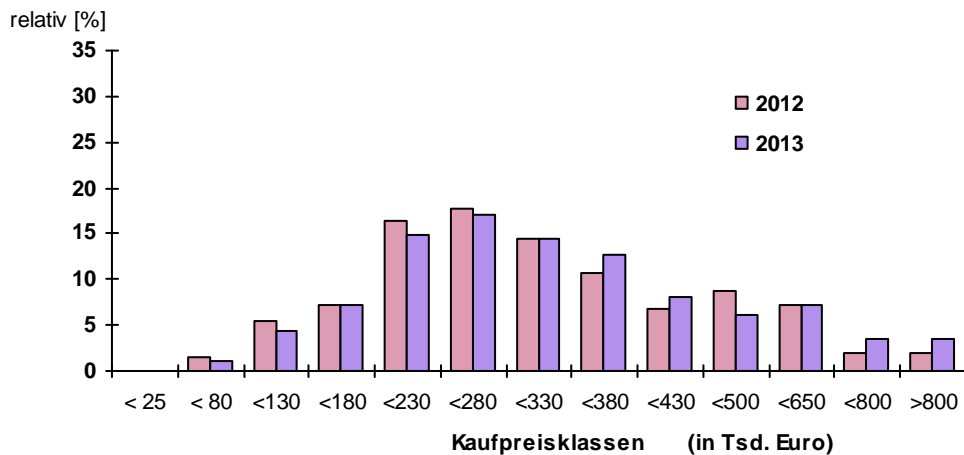


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

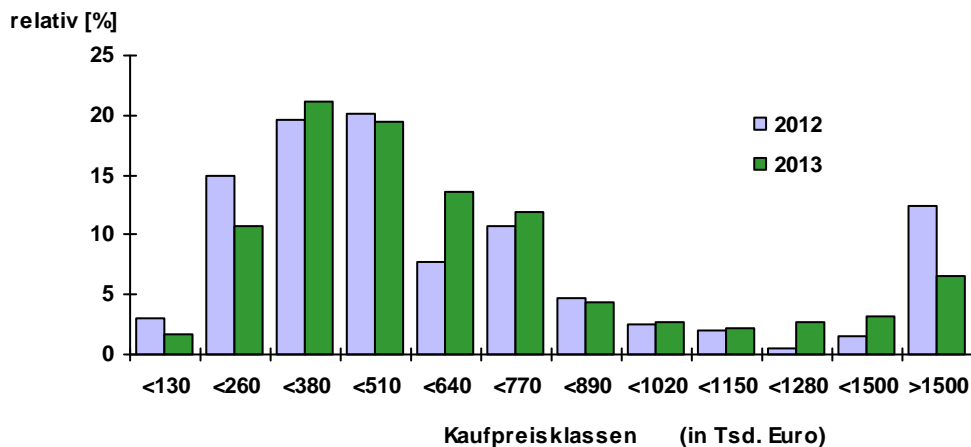
Die Gesamtkaufpreise der 2013 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



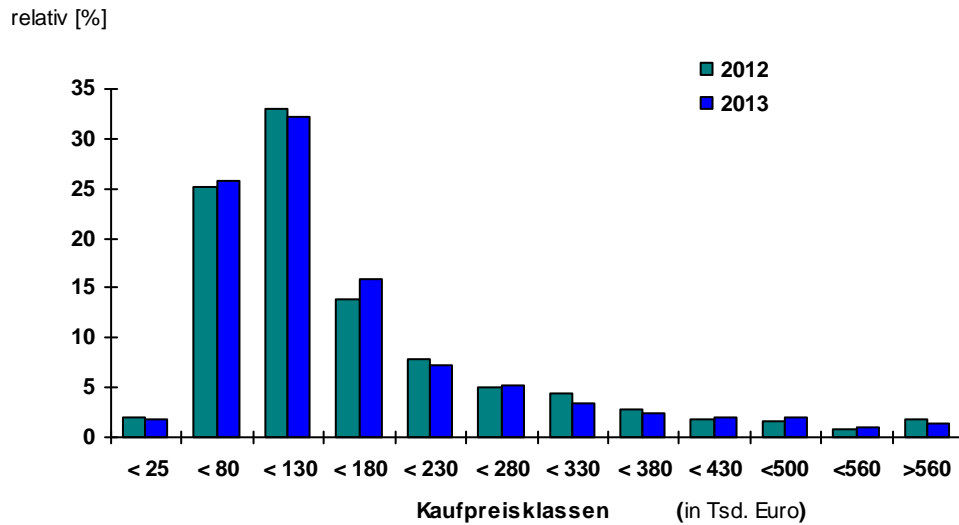
2013(absolut)	0	6	26	43	90	103	87	77	49	37	44	21	21	(604)
2012 (absolut)	0	10	35	47	105	114	93	69	44	57	47	12	12	(645)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2013 (absolut)	3	20	39	36	25	22	8	5	4	5	6	12	(185)
2012 (absolut)	6	29	38	39	15	21	9	5	4	1	3	24	(194)

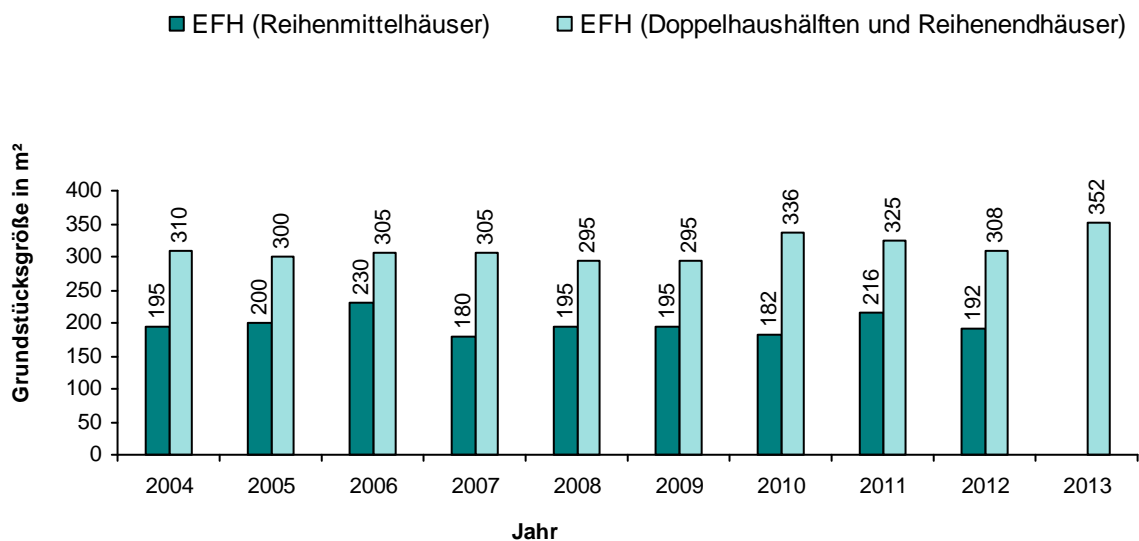
6.1.3. Wohnungseigentum



2013 _(absolut)	32	469	588	290	131	96	62	43	36	36	19	24	(1826)
2012 _(absolut)	36	463	607	255	145	92	83	52	35	28	16	33	(1845)

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 2004 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 rd. 420 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2012 und 2013 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon rd. 260 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	2012 - 2013	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2011	15	523	384.000	220.000	715.000	12	171	2.333
	1950 - 1974	54	570	349.000	149.000	720.000	34	132	2.629
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	16	553	389.000	190.000	752.000	8	182	2.680
Einfamilien-Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2012 - 2013	17	192	353.000	245.000	408.000	-	-	-
	1975 - 2011	33	210	261.000	210.000	390.000	21	129	2.124
	1950 - 1974	24	238	213.000	79.000	275.000	14	105	2.126
	bis 1949	16	217	276.000	158.000	679.000	12	132	1.889
Einfamilien-Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2012 - 2013	67	325	403.000	325.000	602.000	60	155	2.807
	1975 - 2011	51	344	356.000	210.000	850.000	31	149	2.456
	1950 - 1974	69	401	282.000	185.000	698.000	42	126	2.395
	bis 1949	16	387	248.000	121.000	596.000	10	117	1.785
freistehende „Villa“	1880 - 1985	19	1.041	1.020.000	750.000	1.325.000	11	292	3.500
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1895 - 1928	22	362	734.000	340.000	1.235.000	6	241	2.997

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschusses geführten Grundstückslagenkarte

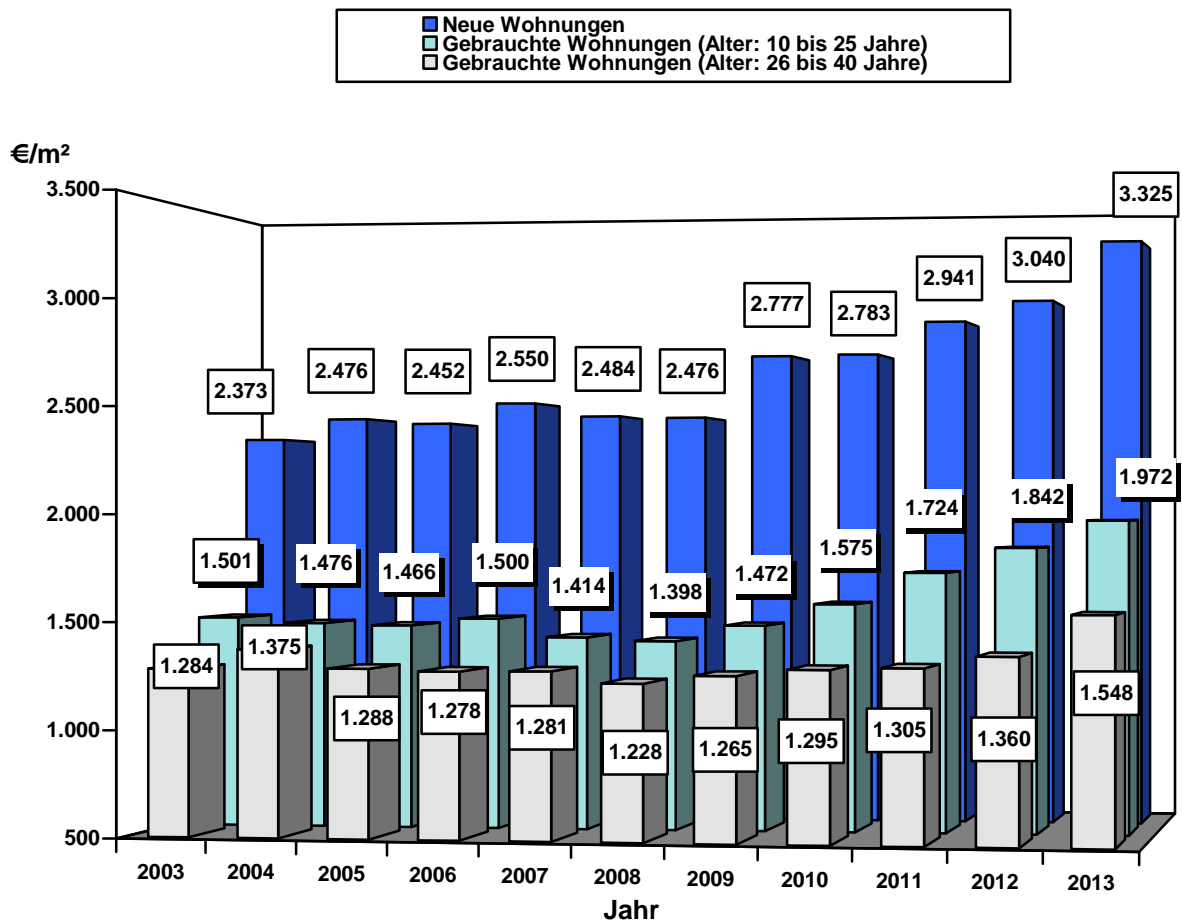
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre **nicht** sachgerecht.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 902 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2013 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, 327 Fälle) zeigt, dass mit 3.325 €/m² eine Steigerung zum Vorjahr von 9,4 % zu verzeichnen ist. Die Teilmärkte der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (243 Fälle) und der 26 bis 40 Jahre alten Wohnungen (332 Fälle) waren mit 7,1 % bzw. 10,0 % ebenfalls von deutlichen Steigerungen des jeweiligen Durchschnittspreises gekennzeichnet.



Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen	10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	2000=100	2000=100	2003=100
2000	100	100	
2001	97	94	
2002	96	98	
2003	101	101	100
2004	105	99	107
2005	104	98	100
2006	109	101	99
2007	106	95	100
2008	105	94	96
2009	118	99	99
2010	118	106	101
2011	126	114	103
2012	130	122	107
2013	142	131	118

7.2 Marktrichtwerte von Eigentumswohnungen

Marktrichtwerte sind normierte Kaufpreise pro m² Wohnfläche bezogen auf eine Eigentumswohnungszone. Sie ermöglichen einen Vergleich über Anpassungsfaktoren zu dem Kaufpreis pro m² einer individuellen Eigentumswohnung.

Im vorliegenden Fall sind die Vergleichspreise auf

- den Stichtag: 01.01.2014
- die Lagepunktzahl, wie in der Übersichtskarte angegeben
- auf ein Alter von 20 Jahren bzw. 1- 3 Jahre alt
- auf eine Wohnungsgröße von 40 – 140 m² Wohnfläche

normiert.

Unberücksichtigt geblieben sind der Ausstattungsstandard, die Zahl der Wohneinheiten im Objekt und die Geschosslage. Bei einer individuellen Bewertung sind für diese Merkmale gegebenenfalls sachverständig Zu- oder Abschläge anzubringen.

7.2.1 Wohnlageabhängigkeit

Vorliegende Untersuchungen zeigen eine signifikante Abhängigkeit des Verkaufspreises für Eigentumswohnungen von der jeweiligen Wohnlage. Derzeit wird die Wohnlage durch ein Punktesystem beschrieben, das mehrere Einzelmerkmale (siehe Modell zur Wohnlage zum Bonner Mietspiegel) berücksichtigt:

Es gilt folgende Punkteinteilung:

- Einfache Wohnlage bis 7 Punkte
- Mittlere Wohnlage 7,5 bis 11 Punkte
- Gute Wohnlage 11,5 bis 14 Punkte
- Sehr gute Wohnlage ab 14,5 Punkte.

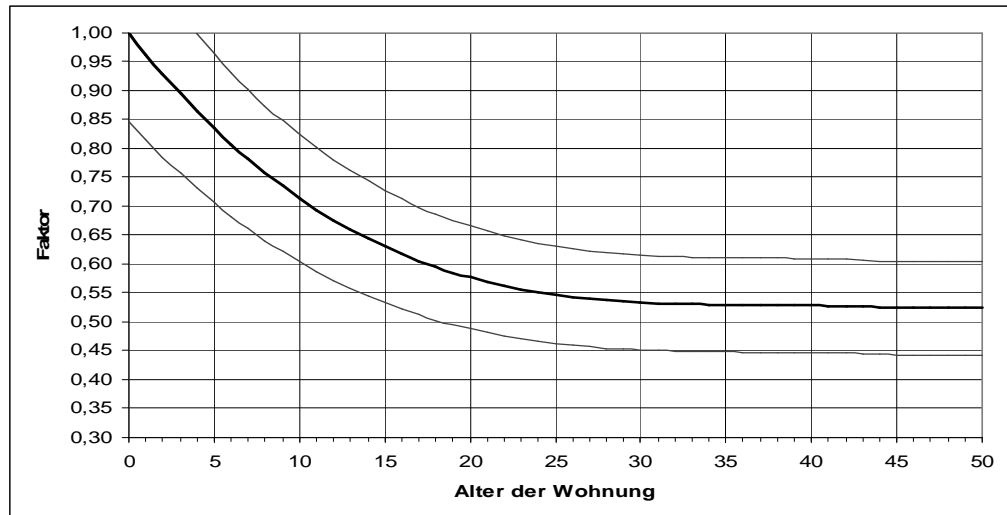
Für die Umrechnung von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen verschiedener Wohnlagen wurden folgende Relationen gefunden:

Punktwert Mietwohnlage	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	12,5	13	13,5	14	14,5	15	15,5	16
Index	0,80	0,83	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,31	1,34	1,37	1,41	1,44	1,48

7.2.2 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.

7.2.3 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Eine Untersuchung aus dem Jahre 2012 hat ergeben, dass ab 40 m² Wohnungsgröße keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnungsgröße besteht. Eigentumswohnungen unter 40 m² sind im Durchschnitt um 3 % teurer.

Das Auswertungsergebnis mag eine zeittypische Besonderheit darstellen, die der augenblicklichen hohen Nachfrage nach größeren Wohnungen geschuldet ist. Diese Nachfrageverhältnisse können sich bei geänderten wohnwirtschaftlichen Rahmenbedingungen rasch ändern.

7.2.4 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Die Ausstattung und ein evtl. Modernisierungsgrad haben Einfluss auf die Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Der Gutachterausschuss verfügt allerdings nicht in ausreichendem Maße über die notwendigen Erkenntnisse zum Ausstattungsstand oder den Modernisierungsgrad der im Stadtgebiet verkauften Eigentumswohnungen. Insofern kann zurzeit den Marktrichtwerten in den einzelnen Zonen noch kein belastbarer durchschnittlicher Ausstattungskennwert zugeordnet werden. Eine Unterstichprobe hat ergeben, dass bei sehr guter Ausstattung gegenüber einer sonst gleichen Eigentumswohnung mit guter Ausstattungskennziffer rund +10 % höhere Erlöse zeigt, bei mittlerer Ausstattung gegenüber einer sonst gleichen Eigentumswohnung mit guter Ausstattung rund 10 % niedrigere Erlöse. Es wird davon ausgegangen, dass die ermittelten Marktrichtwerte im Durchschnitt eine gute Ausstattung besitzen.

7.2.5 Einfluss der Geschosslage

Für die Geschosslage konnten folgende Relationen gefunden werden:

Geschosslage	Souterrain	Erdgeschoss	1. bis 4. Obergeschoss	ab 5. Obergeschoss
Index	0,90	0,97	1,00	1,02

7.2.6 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

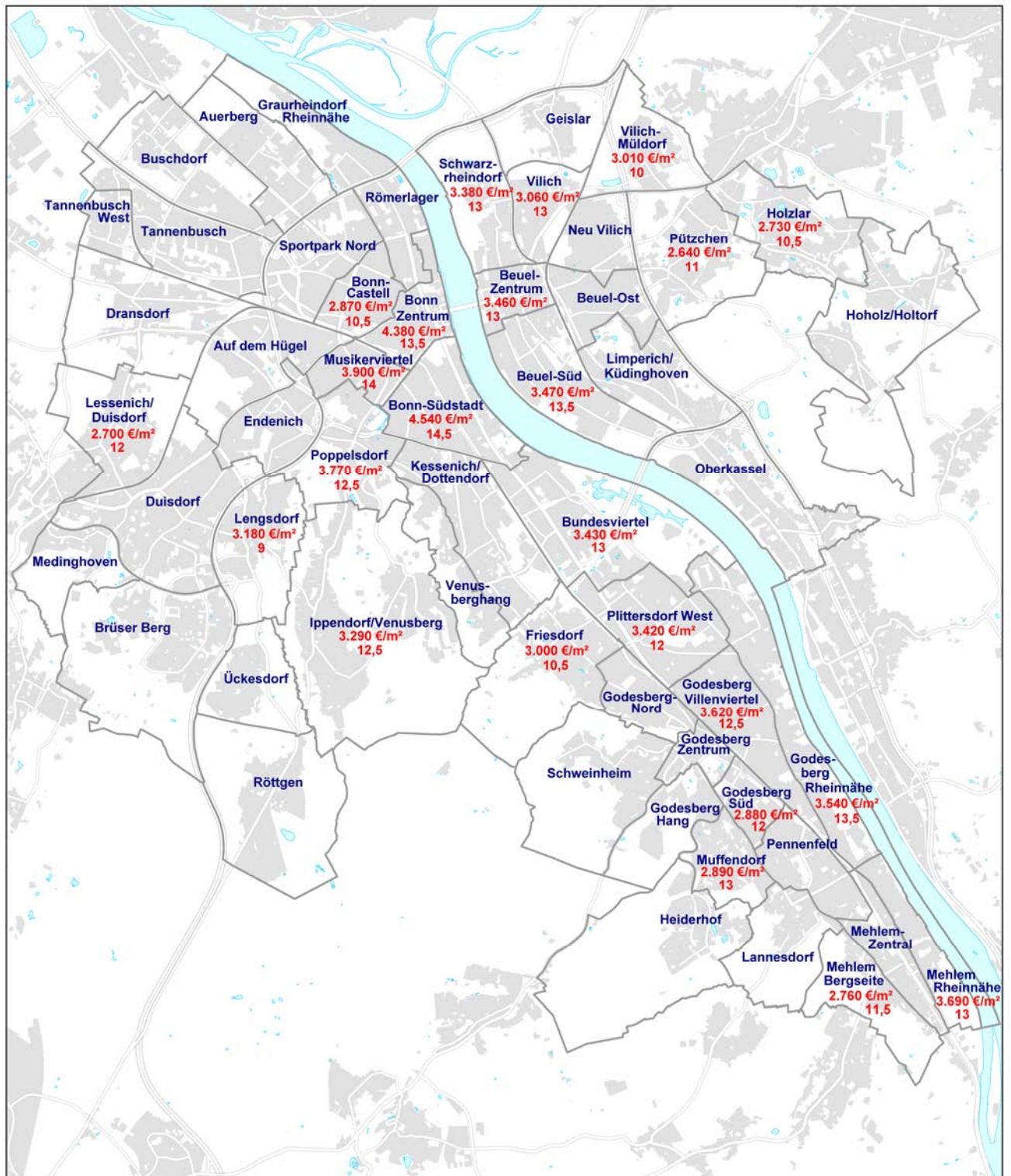
Bislang konnte kein Einfluss der Objektgröße (Anzahl der Eigentumswohnungen im Objekt) verifiziert werden. Lediglich bei Großobjekten ab 50 Eigentumswohnungen nimmt der Preis je m² Wohnfläche tendenziell ab.

7.2.7 Tabelle der Marktrichtwerte für Neubauwohnungen

Zone	Wohnlage	Punktwert der Lage	Mittelwert €/m²	Stabw €/m²
Bonn Castell	mittel	10,5	2.870	373
Bonn Zentrum	gut	13,5	4.380	736
Bonn Musikerviertel	gut	14	3.900	505
<i>Bonn Musikerviertel *</i>	<i>gut</i>	<i>14</i>	<i>3.960</i>	<i>215</i>
Bonn Südstadt	sehr gut	14,5	4.540	813
<i>Bonn Südstadt *</i>	<i>sehr gut</i>	<i>14,5</i>	<i>3.960</i>	<i>405</i>
Poppelsdorf	gut	12,5	3.770	418
Lessenich/Duisdorf	gut	12	2.700	208
Lengsdorf	mittel	9	3.180	389
Ippendorf/Venusberg	gut	12,5	3.290	336
Bundesviertel	gut	13	3.430	328
Friesdorf	mittel	10,5	3.000	210
Plittersdorf West	gut	12	3.420	306
Godesberg Villenviertel	gut	12,5	3.620	548
Godesberg Rheinnähe	gut	13,5	3.540	523
Godesberg Süd	gut	12	2.880	297
Muffendorf	gut	13	2.890	346
Mehlem Bergseite	mittel	11,5	2.760	183
Mehlem Rheinnähe	gut	13	3.690	534
Schwarzrheindorf	gut	13	3.380	206
Vilich	gut	13	3.060	382
Vilich Müldorf	mittel	10	3.010	339
Beuel Zentrum	gut	13	3.460	378
Beuel Süd	gut	13,5	3.470	584
Pützchen	mittel	11	2.640	263
Holzlar	mittel	10,5	2.730	289

* Kernsanierte Objekte

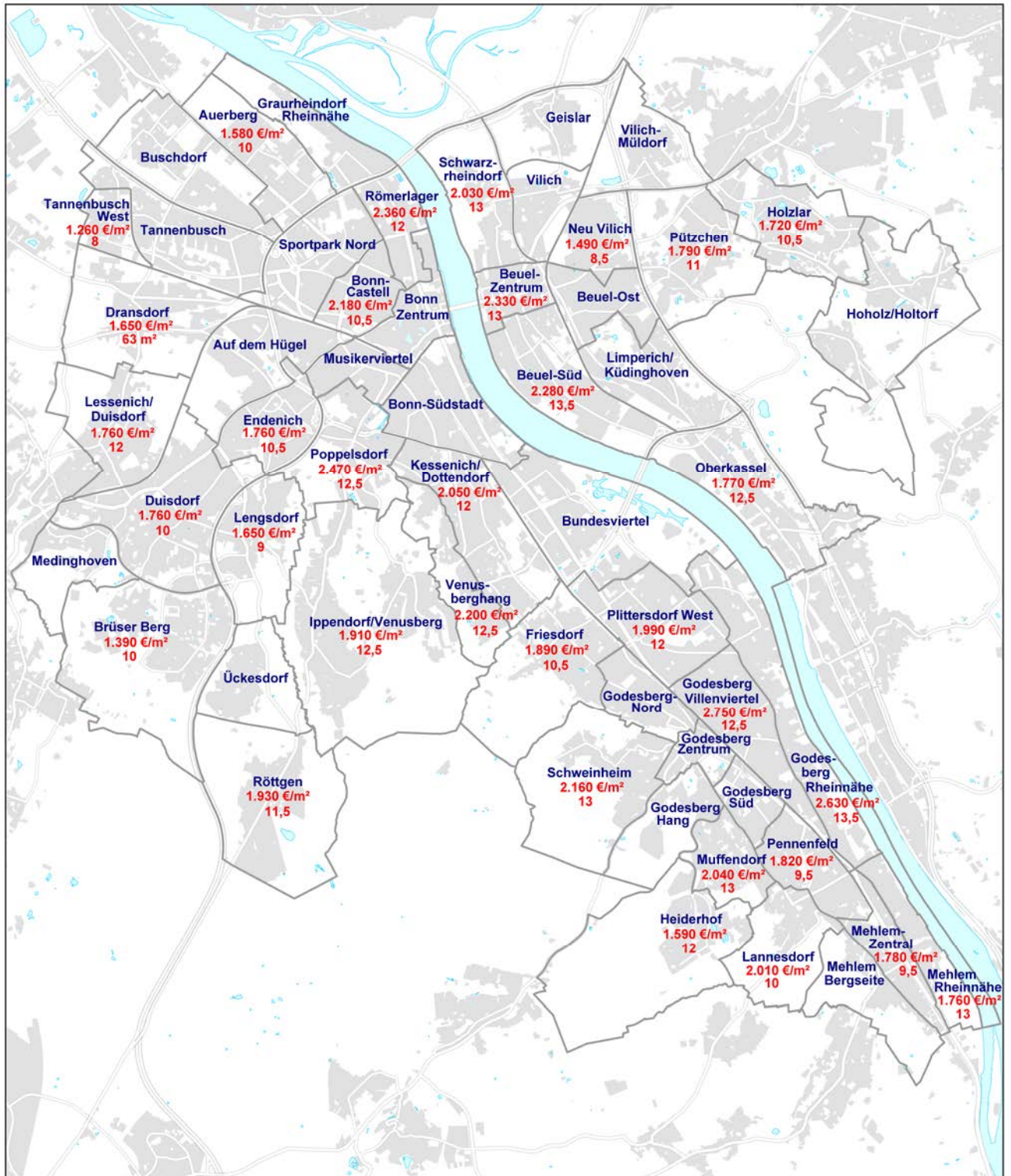
7.2.8 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für Neubauwohnungen



7.2.9 Tabelle der Marktrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen

Zone	Wohnlage	Punktwert der Lage	Mittelwert €/m²	Stabw €/m²
Auerberg	mittel	10	1.580	234
Tannenbusch West	mittel	8	1.260	580
Bonn Castell	mittel	10,5	2.180	318
Römerlager	gut	12	2.360	464
Poppelsdorf	gut	12,5	2.470	628
Endenich	mittel	10,5	1.760	287
Lessenich/Duisdorf	gut	12	1.760	326
Duisdorf	mittel	10	1.760	492
Lengsdorf	mittel	9	1.650	340
Ippendorf/Venusberg	gut	12,5	1.910	425
Kessenich/Dottendorf	gut	12	2.050	454
Venusberghang	gut	12,5	2.200	572
Friesdorf	mittel	10,5	1.890	378
Brüser Berg	mittel	10	1.390	306
Röttgen	gut	11,5	1.930	451
Plittersdorf West	gut	12	1.990	300
Godesberg Villenviertel	gut	12,5	2.750	1.243
Godesberg Rheinnähe	gut	13,5	2.630	522
Schweinheim	gut	13	2.160	412
Heiderhof	gut	12	1.590	223
Muffendorf	gut	13	2.040	399
Lannesdorf	mittel	10	2.010	258
Pennenfeld	mittel	9,5	1.820	273
Mehlem Zentral	mittel	9,5	1.780	452
Mehlem Rheinnähe	gut	13	1.760	569
Schwarzrheindorf	gut	13	2.030	389
Neu Vilich	mittel	8,5	1.490	233
Beuel Zentrum	gut	13	2.330	500
Beuel Süd	gut	13,5	2.280	559
Oberkassel	gut	12,5	1.770	276
Pützchen	mittel	11	1.790	358
Holzlar	mittel	10,5	1.720	433

7.2.10 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen



Beispiel

Gesucht ist der überschlägliche Wert einer Eigentumswohnung in Bonn-Duisdorf mit folgenden Kennzahlen:

- 25 Jahre alt
- 60 m² Wohnfläche, im 2.OG gelegen
- Wohnlage: gut, 11,5 Lagepunkte
- Ausstattung: mittlere Ausstattung
- Objektgröße: 5 ETW in einem freistehenden Gebäude

Der Marktrichtwert für eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf 1.760 €/m² WF bei einer mittleren Lage von 10,0 Lagepunkten und einer guten Ausstattung.

Anpassungen:

	Anpassungen	Bemerkung	
Marktrichtwert			1.760 €/m²
Alter	- 5 %	7.2.1	
Wohnfläche	0 %	7.2.3	
Lage	+ 9 %	7.2.2 • Faktor 1,17 • Faktor 1,07	
Ausstattung	- 10 %	7.2.4	
Geschosslage	0 %		
Objektgröße	0 %		
Angepasster Marktrichtwert			1.640 €/m²

Es handelt sich hierbei um eine überschlägliche Kalkulation. Diese Art der Bewertung kann eine Wertermittlung nach den Grundsätzen der ImmoWertV nicht ersetzen. Besondere wertbestimmende Merkmale wie unmittelbares Umfeld der Wohnanlage, die Gebäudekonzeption, die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes sowie des Zuschnittes bewirken in der Regel zusätzliche Abweichungen.

7.3 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1436 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2013 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

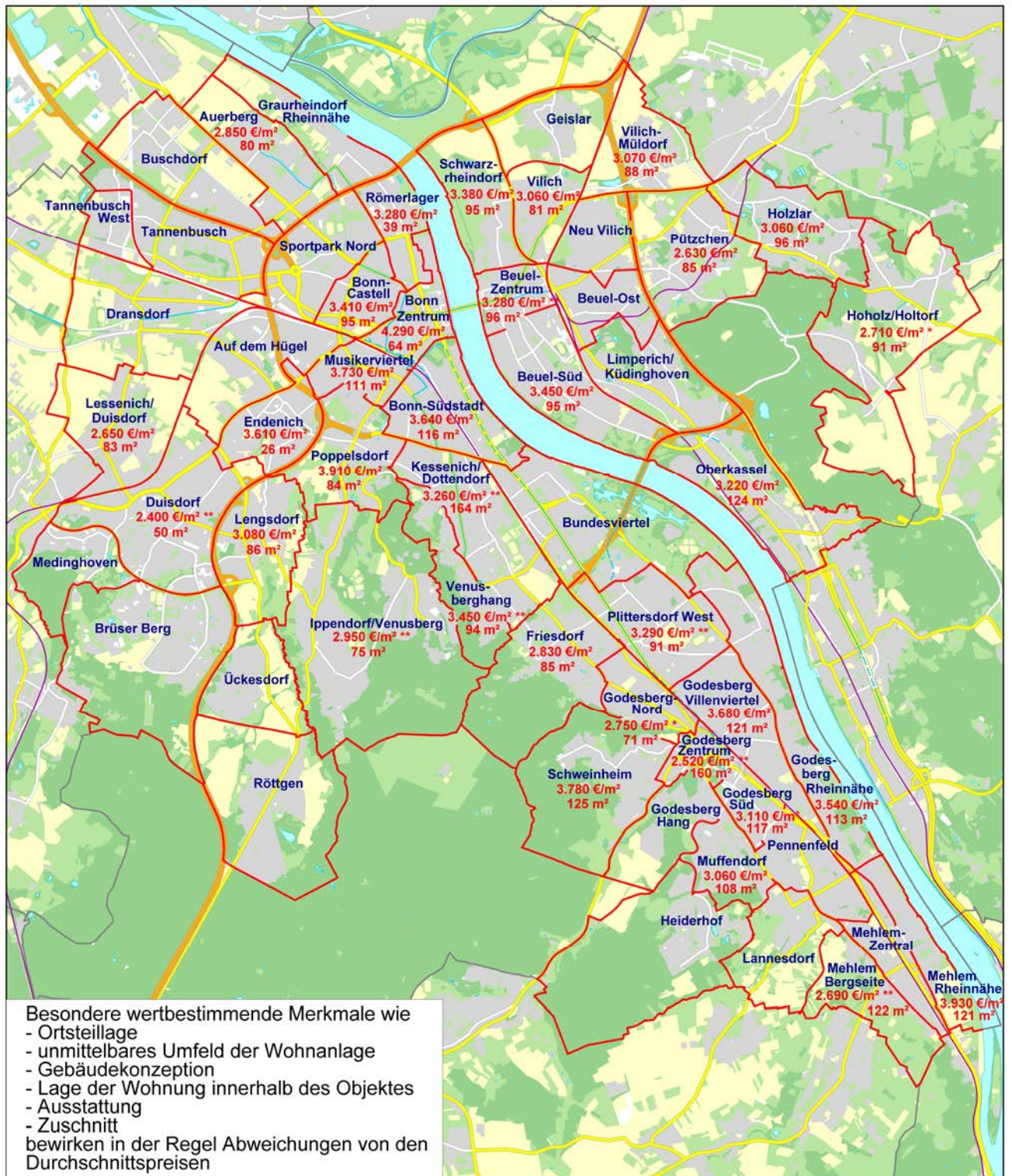
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	42	91 m ²	2.293 €/m ²
1950 - 1959	170	70 m ²	1.543 €/m ²
1960 - 1969	243	67 m ²	1.488 €/m ²
1970 - 1979	239	69 m ²	1.463 €/m ²
1980 - 1989	267	63 m ²	1.739 €/m ²
1990 - 1999	150	56 m ²	1.960 €/m ²
2000 - 2009	52	87 m ²	2.715 €/m ²
2010 - 2013	333	78 m ²	3.329 €/m ²

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 260 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2013 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	2011 bis 2013 (Neubau)	32	85 m ²	2.922 €/m ²
Weiterverkauf	2000 - 2010	7	85 m ²	2.563 €/m ²
	1990 - 1999	17	69 m ²	2.196 €/m ²
	1980 - 1989	25	80 m ²	1.993 €/m ²
	1970 - 1979	43	76 m ²	1.311 €/m ²
	1960 - 1969	32	79 m ²	1.536 €/m ²
	1950 - 1959	37	76 m ²	1.594 €/m ²
	1920 - 1949	2	78 m ²	2.112 €/m ²
	älter 1919	3	70 m ²	2.907 €/m ²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2010	-	-	-
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	1	80 m ²	1.470 €/m ²
	1970 - 1979	10	82 m ²	1.320 €/m ²
	1960 - 1969	20	76 m ²	1.370 €/m ²
	1950 - 1959	31	72 m ²	1.350 €/m ²
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	-	-	-

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand:1.01.2014



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 2011 bis 2013. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinsten Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Auerberg	8	2.850	+/- 155	80 m ²	2.671	3.114
Bonn-Castell	10	3.410	+/- 384	95 m ²	2.475	4.117
Römerlager	46	3.280	+/- 254	39 m ²	2.316	3.581
Bonn-Zentrum	85	4.290	+/- 629	64 m ²	1.995	4.999
Musikerviertel	21	3.730	+/- 264	111 m ²	3.343	3.793
Poppelsdorf	22	3.910	+/- 418	84 m ²	2.789	4.302
Bonn-Südstadt	13	3.640	+/- 601	116 m ²	2.302	4.217
Endenich	73	3.610	+/- 217	26 m ²	2.452	3.956
Lessenich/Duisdorf	60	2.650	+/- 193	83 m ²	1.871	2.699
Duisdorf	**	2.400		50 m ²		
Lengsdorf	27	3.080	+/- 312	86 m ²	2.255	3.906
Ippendorf/Venusberg	**	2.950		75 m ²		
Kessenich/Dottendorf	**	3.260		164 m ²		
Venusberghang	**	3.450		94 m ²		
Friesdorf	36	2.830	+/- 235	85 m ²	2.241	3.222
Godesberg Nord	*	2.750		71 m ²		
Plittersdorf West	**	3.290		91 m ²		
Godesberg Zentrum	**	2.520		160 m ²		
Godesberg Villenviertel	16	3.680	+/- 599	121 m ²	2.610	4.583
Godesberg Rheinnähe	147	3.540	+/- 572	113 m ²	1.977	5.023
Godesberg Süd	37	3.110	+/- 588	117 m ²	2.198	4.355
Schweinheim	7	3.780	+/- 478	125 m ²	2.760	4.097
Muffendorf	43	3.060	+/- 623	108 m ²	2.062	4.825
Mehlem Bergseite	**	2.690		122 m ²		
Mehlem Rheinnähe	61	3.930	+/- 641	121 m ²	2.759	4.869
Schwarzrheindorf	6	3.380	+/- 190	95 m ²	3.156	3.509
Vilich	15	3.060	+/- 369	81 m ²	1.971	3.043
Vilich Müldorf	31	3.070	+/- 362	88 m ²	2.354	3.343
Beuel-Zentrum	**	3.280		96 m ²		
Beuel-Süd	16	3.450	+/- 546	95 m ²	2.482	4.076
Oberkassel	10	3.220	+/- 285	124 m ²	2.724	3.531
Pützchen	20	2.630	+/- 184	85 m ²	2.032	2.732
Holzlar	7	3.060	+/- 194	96 m ²	2.620	3.252
Hoholz/Holtdorf	*	2.710		91 m ²		

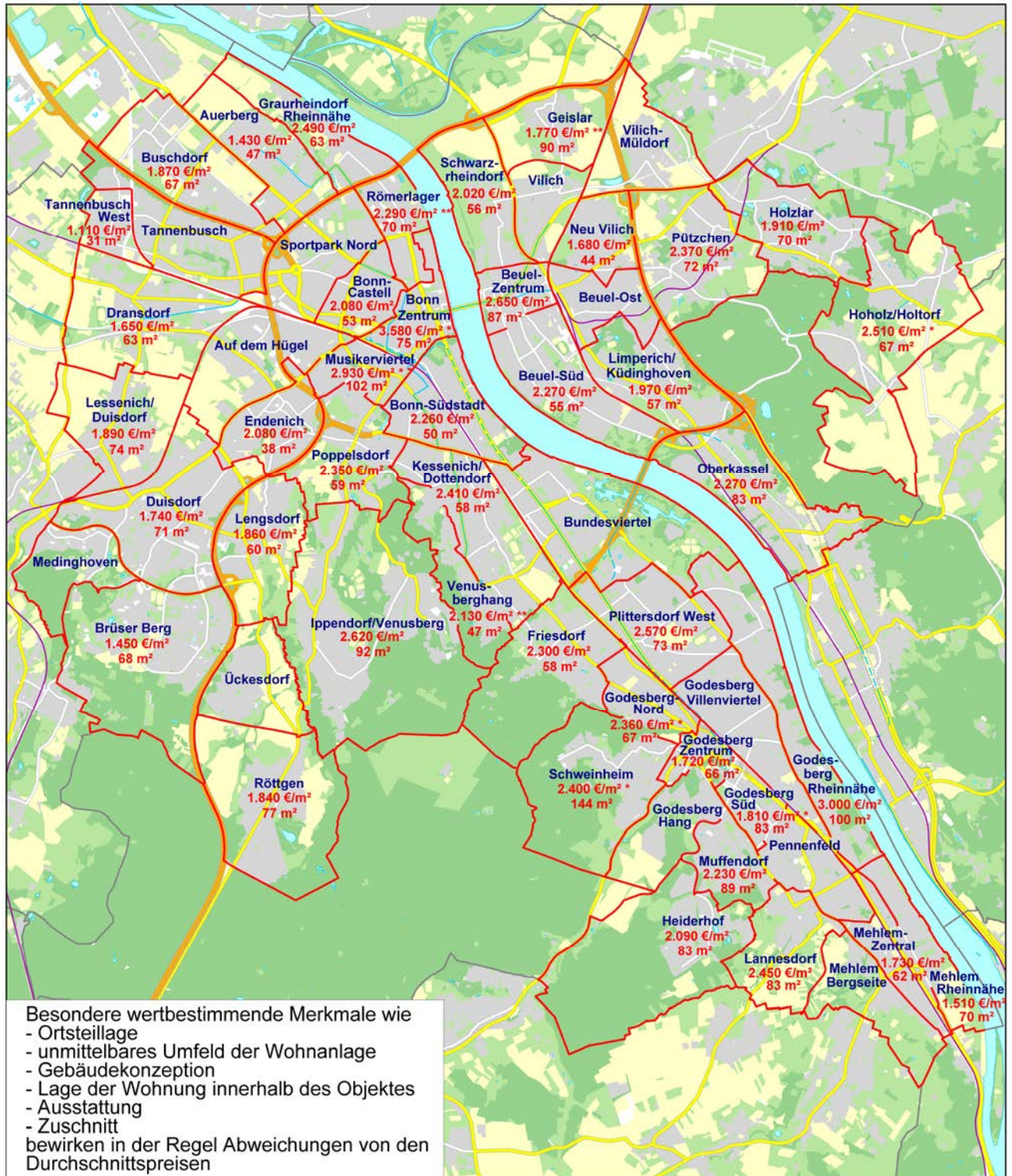
Bei den mit * versehenen Gebieten liegen weniger als 5 Kauffälle vor. Daher wird dort nur der Mittelwert ausgewiesen.

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 41 und 43) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2011 bis 2013 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2011 bis 2013 auf der Grundlage von rd. 724 Vergleichspreisen mit 14.700 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 01.01.2014



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 2011 bis 2013. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

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

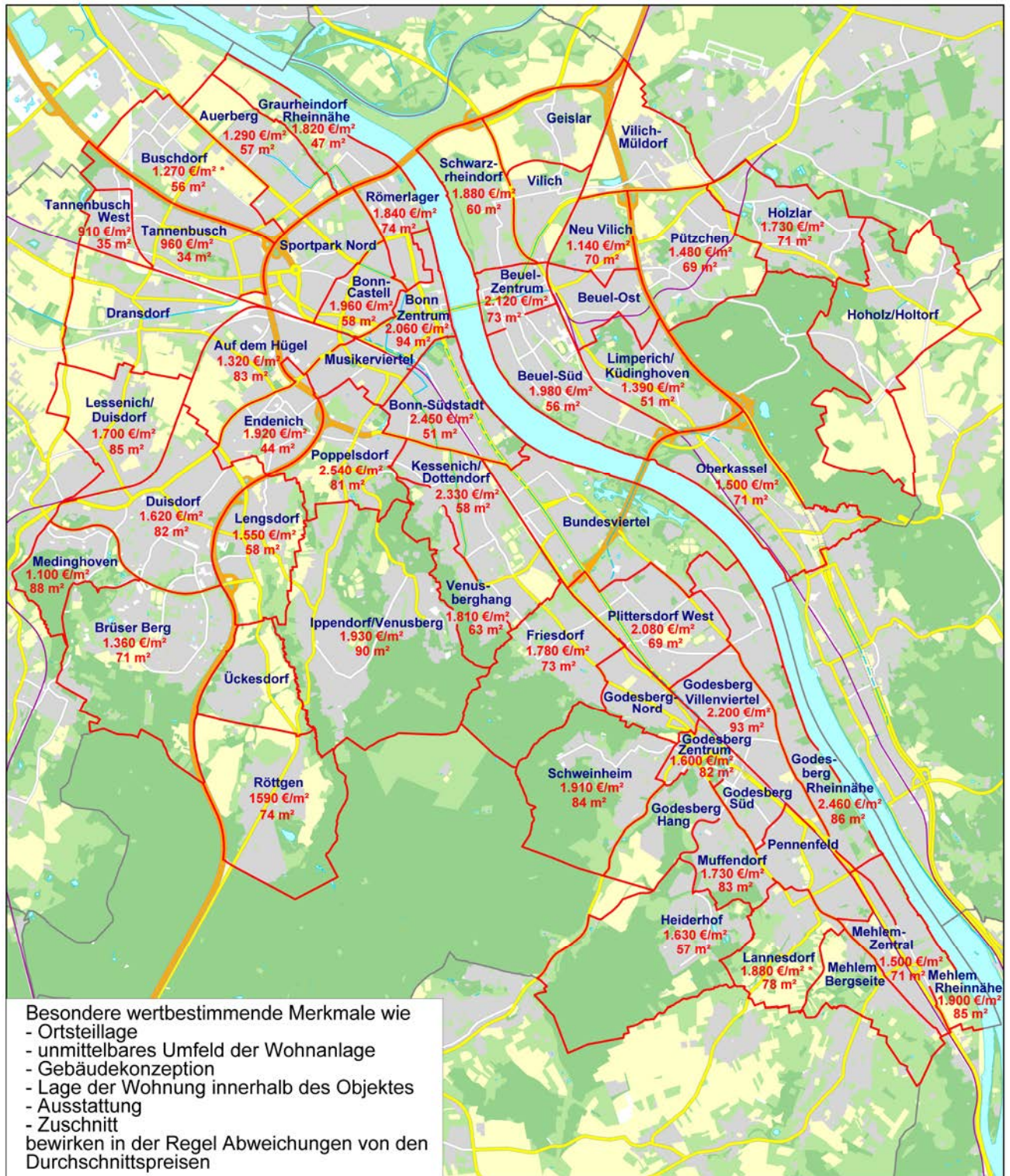
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Graurheindorf Rheinnähe	15	2.490	+/- 528	21	63 m ²	1.514	3.665
Auerberg	28	1.430	+/- 349	20	47 m ²	737	2.364
Buschdorf	5	1.870	+/- 193	23	67 m ²	1.591	2.117
Tannenbusch-West	35	1.110	+/- 462	22	31 m ²	371	1.977
Bonn-Castell	61	2.080	+/- 406	23	53 m ²	1.670	3.871
Römerlager	**	2.290			70 m ²		
Bonn-Zentrum	*	3.580			75 m ²		
Bonn-Musikerviertel	*	2.930			102 m ²		
Bonn-Südstadt	6	2.260	+/- 766	21	50 m ²	1.286	3.370
Poppelsdorf	14	2.350	+/- 457	21	59 m ²	1.360	3.081
Endenich	35	2.080	+/- 377	20	38 m ²	1.319	2.739
Dransdorf	5	1.650	+/- 166	16	63 m ²	1.214	1.696
Lessenich/Duisdorf	26	1.890	+/- 183	20	74 m ²	1.294	2.239
Duisdorf	7	1.740	+/- 427	21	71 m ²	682	1.925
Lengsdorf	6	1.860	+/- 308	16	60 m ²	1.070	2.260
Ippendorf/Venusberg	7	2.620	+/- 282	13	92 m ²	2.043	2.892
Kessenich/Dottendorf	23	2.410	+/- 520	18	58 m ²	1.440	3.436
Venusberghang	**	2.130			47 m ²		
Friesdorf	15	2.300	+/- 363	16	58 m ²	1.176	2.512
Brüser Berg	25	1.450	+/- 273	20	68 m ²	850	2.101
Röttgen	8	1.840	+/- 215	14	77 m ²	1.482	2.094
Godesberg Nord	*	2.360			67 m ²		
Plittersdorf West	16	2.570	+/- 446	13	73 m ²	1.327	3.169
Godesberg Rheinnähe	28	3.000	+/- 824	18	100 m ²	1.641	4.361
Godesberg Süd	*	1.810			83 m ²		
Schweinheim	*	2.400			144 m ²		
Heiderhof	10	2.090	+/- 282	17	83 m ²	1.127	2.164
Muffendorf	9	2.230	+/- 330	19	89 m ²	1.618	2.316
Lannesdorf	11	2.450	+/- 634	16	83 m ²	1.453	3.103
Mehlem Zentral	10	1.730	+/- 464	20	62 m ²	1.000	2.365
Mehlem Rheinnähe	11	1.510	+/- 248	23	70 m ²	1.103	1.692
Geislar	**	1.770			90 m ²		
Schwarzrheindorf	25	2.020	+/- 568	18	56 m ²	773	2.754
Neu Vilich	31	1.680	+/- 222	21	44 m ²	1.083	2.049
Beuel-Zentrum	18	2.650	+/- 520	17	87 m ²	1.081	3.030
Beuel-Süd	79	2.270	+/- 749	19	55 m ²	800	4.949
Limperich/Küdinghoven	6	1.970	+/- 60	20	57 m ²	1.620	2.070
Oberkassel	10	2.270	+/- 186	17	83 m ²	1.776	2.309
Pützchen	6	2.370	+/- 271	17	72 m ²	1.692	2.556
Holzlar	32	1.910	+/- 399	19	70 m ²	983	2.664
Hohholz/Holtdorf	*	2.510			67 m ²		

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 39 und 43) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2011 bis 2013 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 01.01.2014



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2011 bis 2013. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Graurheindorf Rheinnähe	7	1.820	+/- 198	29	47 m ²	1.082	1.983
Auerberg	46	1.290	+/- 188	36	57 m ²	588	1.778
Buschdorf	*	1.270			56 m ²		
Tannenbusch	56	960	+/- 170	29	34 m ²	478	1.825
Tannenbusch West	40	910	+/- 136	28	35 m ²	437	1.643
Bonn-Castell	36	1.960	+/- 256	29	58 m ²	1.151	2.867
Römerlager	41	1.840	+/- 286	32	74 m ²	1.146	3.060
Bonn Zentrum	7	2.060	+/- 208	32	94 m ²	1.548	2.430
Bonn-Südstadt	17	2.450	+/- 440	29	51 m ²	1.460	3.966
Poppelsdorf	19	2.540	+/- 415	34	81 m ²	1.538	3.720
Endenich	35	1.920	+/- 286	32	44 m ²	750	3.440
Auf dem Hügel	19	1.320	+/- 158	38	83 m ²	939	1.628
Lessenich/Duisdorf	15	1.700	+/- 211	30	85 m ²	1.097	2.338
Medinghoven	16	1.100	+/- 186	38	88 m ²	418	1.497
Duisdorf	30	1.620	+/- 201	34	82 m ²	1.111	1.962
Lengsdorf	10	1.550	+/- 243	30	58 m ²	906	1.804
Ippendorf/Venusberg	24	1.930	+/- 210	33	90 m ²	778	2.516
Kessenich/Dottendorf	37	2.330	+/- 262	33	58 m ²	649	3.180
Venusberghang	27	1.810	+/- 245	30	63 m ²	1.113	2.880
Friesdorf	10	1.780	+/- 246	32	73 m ²	1.231	2.096
Brüser Berg	103	1.360	+/- 209	31	71 m ²	403	1.651
Röttgen	15	1.590	+/- 224	28	74 m ²	934	2.017
Plittersdorf West	14	2.080	+/- 281	33	69 m ²	1.296	2.426
Godesberg Zentrum	26	1.600	+/- 242	33	82 m ²	844	2.233
Godesberg Villenviertel	14	2.200	+/- 193	36	93 m ²	896	3.150
Godesberg Rheinnähe	16	2.460	+/- 378	33	86 m ²	1.119	3.059
Schweinheim	10	1.910	+/- 237	34	84 m ²	1.225	3.259
Heiderhof	7	1.630	+/- 375	30	57 m ²	1.167	2.016
Muffendorf	11	1.730	+/- 193	35	83 m ²	927	3.047
Lannesdorf	*	1.880			78 m ²		
Mehlem-Zentral	22	1.500	+/- 201	31	71 m ²	889	2.392
Mehlem Rheinnähe	26	1.900	+/- 262	32	85 m ²	1.081	2.200
Schwarzrheindorf	30	1.880	+/- 298	30	60 m ²	1.050	2.790
Neu Vilich	44	1.140	+/- 181	37	70 m ²	489	1.811
Beuel-Zentrum	23	2.120	+/- 228	34	73 m ²	1.193	2.812
Beuel-Süd	44	1.980	+/- 326	34	56 m ²	933	3.045
Limperich/Küdinghoven	24	1.390	+/- 167	39	51 m ²	940	2.200
Oberkassel	20	1.500	+/- 200	38	71 m ²	793	1.780
Pützchen	10	1.480	+/- 270	39	69 m ²	769	1.697
Holzlar	18	1.730	+/- 248	32	71 m ²	1.153	1.855

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

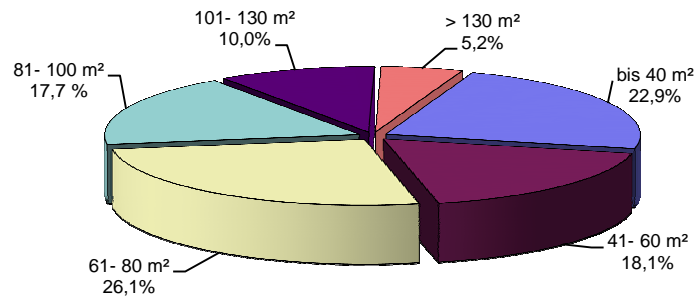
In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 39 und 41) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2011 bis 2013 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2013 folgendes Bild:

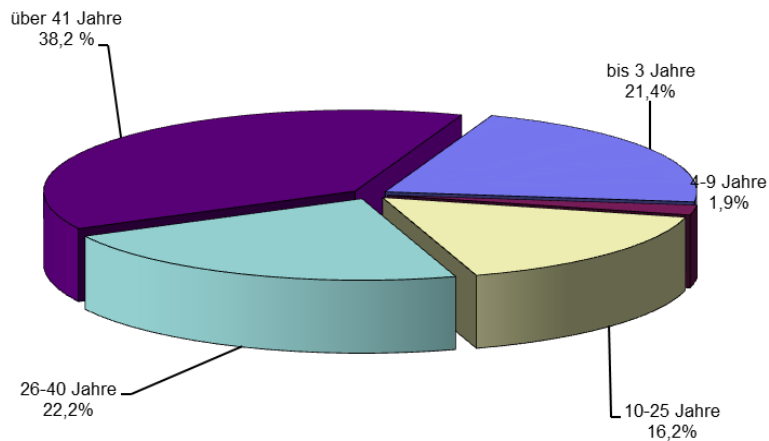
7.4.1 Aufteilung nach Wohnfläche

Aufteilung nach Wohnflächen 2013



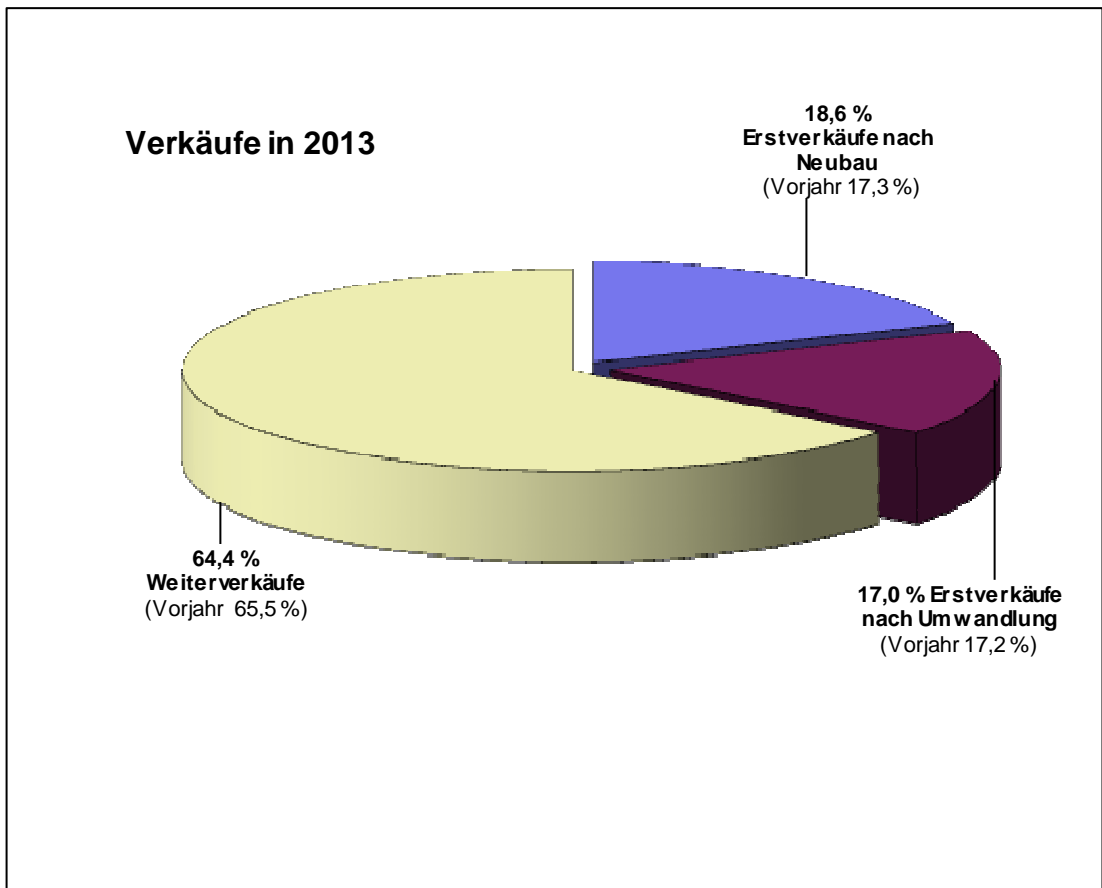
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter

Aufteilung nach Wohnungsalter 2013



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 2013
	2011	2012	2013		
Erstverkauf nach Neubau	314	320	340	+ 8,28 %	18,6 %
Erstverkauf nach Umwandlung	280	317	311	+ 11,07 %	17,0 %
Weiterverkauf	1351	1208	1175	- 13,03 %	64,4 %
Verkäufe insgesamt	1945	1845	1826	- 6,12 %	100,0 %



8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2014 die im Jahre 2010 erstmals beschlossenen **zonalen** Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der GA-VO NRW beschlossen.

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert in €/m²
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 €/m² Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
E = Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken
600 = Größe der Grundstücksfläche in m²

z. B. bei Mischgebieten:

265,-
MI 1,0

hierin bedeuten:

265,- = Bodenrichtwert €/m² Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
MI = Mischgebiet i. S. der BauNVO
1,0 = Geschossflächenzahl

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2014)

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 1.01.2014

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung wurden die nachfolgenden gebietstypischen (nicht normierten) 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	525	---	100
	gut	450	420	
	mittel	340	325	
	einfach	300	---	
Bad Godesberg	sehr gut	535	---	130
	gut	470	440	
	mittel	410	325	
	einfach	300	---	
Beuel	sehr gut	470	---	115
	gut	385	---	
	mittel	340	325	
	einfach	---	285	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	410	---	
	mittel	385	325	
	einfach	---	275	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, ist ein Zuschlag in Höhe von 24 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi- Bodenrichtwert) anzuwenden.

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 2013 wurden für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2013 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	[Euro/m²]
Ackerland und ackerfähiges Grünland	4,00
Grünland	3,00
Forstflächen (incl. Aufwuchs)	1,20

9. Erforderliche Daten

9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke			Mehrfamilienhausgrundstücke		
	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
1.01.2012	182	126	121	148	111	111
1.01.2013	195	135	129	155	117	117
1.01.2014	209	144	138	163	123	123

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 2012 und 2013 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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,3	3,2	3,0	3,0	3,1	3,2	3,1 ⁴	2,9	2,9
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	4,0	3,9 ⁴	3,7	3,4
Zweifamilienhäuser	4,1	3,7	3,6	4,0	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6
Dreifamilienhäuser	4,6	4,4	4,3	4,1	4,1	4,1	4,0	3,9	3,6
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	3,7	3,7	3,6	3,6	3,7	3,6	3,4 ⁴	3,1	2,8
11 bis 35 Jahre alt	5,1	5,1	4,9	5,2	5,2	5,1	4,9 ⁴	4,5	4,0
über 35 Jahre alt	4,5	4,7	4,3	4,5	4,6	4,5	4,3 ⁴	4,3	4,0
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	4,2	4,1	4,4	4,5	4,4	4,3	4,3 ⁴	3,9	3,6
11 bis 35 Jahre alt	5,2	5,9	5,9	6,0	5,6	5,3	5,0 ⁴	4,7	4,3
über 35 Jahre alt	4,5	4,6	4,5	4,5	4,6	4,5	4,1 ⁴	4,1	4,2
Mietwohnhäuser	5,2	4,7	4,7	4,8	4,7	4,7	4,7	4,5	4,2
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	(5,5)	5,7	5,5	5,5	5,6	5,4	5,1	4,9	4,8
Gebäude mit geringem Wohnanteil	6,3	6,1	5,9	5,9	5,8	5,9	5,8	5,7	5,6
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	5,8	5,4	5,5	5,6	5,6	5,6	5,3	5,2	5,2
Bürogebäude³	6,7	6,5	6,5	6,3	6,2	(6,2)	6,3	6,2	5,8
Gewerbe und Industrie	8,1	7,4	7,5	7,9	7,9	(8,2)	(8,2)	8,0	8,0
<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 In den 1a – und tlw. auch in den 1b – Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen.</p> <p>³ 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> <p>⁴ Ab 2011 wurde bei der Liegenschaftszinsermittlung von einer objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen; bis 2010 wurde eine GND von 100 Jahren berücksichtigt.</p>									

9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2014

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 80) <i>Standardabweichung</i>	2,92 0,45	107	170 53	2821 767	9,13 0,99	49 12
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,43 0,50	327	139 36	2389 588	8,69 0,80	57 17
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,61 0,48	34	170 40	1975 458	7,87 0,95	49 11
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,63 0,62	29	213 49	1882 465	7,90 1,31	49 11
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,81 0,39	575	93 42	3191 576	9,36 * ¹ 0,53	79 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,00 0,64	541	67 32	1813 586	8,06 * ¹ 0,90	55 6
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,95 0,62	885	70 23	1386 316	6,92 * ¹ 0,53	34 6
Vermietete Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,56 0,45	46	85 36	2850 526	10,05 * ² 1,73	78 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,33 0,72	248	68 41	1808 497	8,56 * ² 1,87	56 7
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,23 0,71	251	65 21	1265 267	7,32 * ² 1,57	35 5
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,23 0,48	61	962 1203	1785 573	8,19 1,55	51 16
Gemischt genutzte Gebäude						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,78 0,41	28	1249 2120	1486 369	8,06 1,44	45 13
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	5,58 0,81	19	749 642	1505 917	8,13 2,78	42 10
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	5,18 0,78	39	1136 1701	2770 1612	15,31 6,67	40 12
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	5,76 0,84	23	2925 4585	1734 770	9,73 3,14	42 8
Gewerbe und Industrie <i>Standardabweichung</i>	8,04 1,32	12	2725 2680	1128 568	9,53 4,08	36 14
<p>Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2012 und 2013 berechnet. Beide Jahre sind mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung eingeflossen.</p> <p>*¹ beruht auf Mietspiegelmiete *² beruht auf Eigentümerangaben</p>						

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	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	23	24	26	26	25	23	23	25	25
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	21	22	22	21	21	20	20	21	22
Zweifamilienhäuser	18	20	20	18	18	19	19	20	20
Dreifamilienhäuser	16	17	17	17	17	17	17	18	19
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	23	24	23	23	23	24	24	26	26
11 bis 35 Jahre alt	16	17	16	16	15	16	16	17	17
über 35 Jahre alt	16	17	17	16	16	16	16	16	16
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	21	22	20	19	19	20	20	22	23
11 bis 35 Jahre alt	16	15	14	14	14	15	16	17	18
über 35 Jahre alt	16	17	16	17	16	16	16	16	16
Mietwohnhäuser	14	15	15	15	15	16	16	16	17
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	(15)	13	14	13	13	13	14	15	15
Gebäude mit geringem Wohnanteil	13	12	13	13	13	13	13	13	13
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ¹	14	16	14	13	13	14	15	15	15
Bürogebäude	12	12	11	11	13	(13)	13	13	14
Gewerbe und Industrie	9	10	10	10	9	(9)	(9)	(10)	10
() statistisch nicht gesichert ¹ In der 1a - und tlw. auch in der 1b - Geschäftslage können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen.									

9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf den örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigem Sachwert ermittelt wird.

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bonner Grundstücksmarkt der Jahre 2012 und 2013 abgeleitet.

Dabei orientiert sich die Auswertung weitestgehend an den Modellparametern der Anlage 5 der Sachwert-Richtlinie (SachwertR).

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert-R)
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 Sachwert-R)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der SachwertR
Alterswertminderung	linear
Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> • des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses • eines fehlenden Drempels im ausgebauten Dachgeschoss bzw. eines vorhandenen Drempels im nicht ausgebauten • eines ausgebauten Spitzbodens 	} Zu- und Abschläge in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	Individueller Ansatz
Bodenwert	ungedämpft, in Anlehnung an den zonalen Bodenrichtwert, abgestellt auf die Grundstücksgröße
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, soweit bekannt

Hinweis:

In den nachfolgenden Tabellen 9.4.1 bis 9.4.4 sind die für die Auswertung herangezogenen Fallzahlen und das jeweilige Anpassungsmaß R^2 angegeben. Die Anpassungsmaße liegen zwischen $R^2 = 0,11$ bis $R^2 = 0,22$. Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten R^2 unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertepaxis tolerablen R^2 liegen. Damit geht einher, dass die Zuverlässigkeit und der jeweilige Vertrauensbereich der genannten Faktoren sehr eingeschränkt sind. Gründe für dieses Ergebnis sind z.B. fehlende Ortsbesichtigungen der herangezogenen Objekte, die nicht systematisch erfassten „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ und nicht erkannte Korrelationen bzw. weitere Einflussfaktoren (z.B. die Ausstattung). Den Anwendern wird empfohlen, die auf dieser ersten Auswertung basierenden Sachwertfaktoren anderweitig, zumindest durch andere Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren), zu überprüfen.

9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern

RND		20	40	60	80	20	40	60	80	20	40	60	80
Grundst. Größe		300 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²	800 m ²
Sachwert TD	Lage	Sachwertfaktoren											
200 TDE	mittel	1,05	1,06	1,08	1,09	1,00	1,01	1,02	1,03	0,91	0,93	0,94	0,95
300 TDE	mittel	1,07	1,08	1,10	1,11	1,02	1,03	1,04	1,05	0,93	0,95	0,96	0,97
350 TDE	mittel	1,08	1,09	1,11	1,12	1,03	1,04	1,05	1,06	0,94	0,96	0,97	0,98
400 TDE	mittel	1,09	1,10	1,12	1,13	1,04	1,05	1,06	1,07	0,95	0,97	0,98	0,99
500 TDE	mittel	1,11	1,12	1,13	1,15	1,06	1,07	1,08	1,09	0,97	0,99	1,00	1,01
600 TDE	mittel	1,13	1,14	1,15	1,17	1,08	1,09	1,10	1,11	0,99	1,01	1,02	1,03
800 TDE	mittel	1,17	1,18	1,19	1,21	1,11	1,13	1,14	1,15	1,03	1,05	1,06	1,07
200 TDE	gut	1,11	1,12	1,14	1,15	1,06	1,07	1,08	1,09	0,97	0,99	1,00	1,01
300 TDE	gut	1,13	1,14	1,16	1,17	1,08	1,09	1,10	1,11	0,99	1,01	1,02	1,03
350 TDE	gut	1,14	1,15	1,16	1,18	1,09	1,10	1,11	1,12	1,00	1,02	1,03	1,04
400 TDE	gut	1,15	1,16	1,17	1,19	1,10	1,11	1,12	1,13	1,01	1,03	1,04	1,05
500 TDE	gut	1,17	1,18	1,19	1,21	1,12	1,13	1,14	1,15	1,03	1,05	1,06	1,07
600 TDE	gut	1,19	1,20	1,21	1,23	1,13	1,15	1,16	1,17	1,05	1,07	1,08	1,09
800 TDE	gut	1,23	1,24	1,25	1,27	1,17	1,19	1,20	1,21	1,09	1,10	1,12	1,13
200 TDE	sehr gut					1,12	1,13	1,14	1,15	1,03	1,05	1,06	1,07
300 TDE	sehr gut					1,14	1,15	1,16	1,17	1,05	1,07	1,08	1,09
350 TDE	sehr gut					1,15	1,16	1,17	1,18	1,06	1,08	1,09	1,10
400 TDE	sehr gut					1,15	1,17	1,18	1,19	1,07	1,09	1,10	1,11
500 TDE	sehr gut					1,17	1,19	1,20	1,21	1,09	1,11	1,12	1,13
600 TDE	sehr gut					1,19	1,21	1,22	1,23	1,11	1,12	1,14	1,15
800 TDE	sehr gut					1,23	1,25	1,26	1,27	1,15	1,16	1,18	1,19

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 79 Kaufpreise aus den Jahren 2012 und 2013. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R^2) beträgt 0,11.

9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

RND		20	40	60	80	20	40	60	80	20	40	60	80
Grundst. Größe		200 m ²	200 m ²	200 m ²	200 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²	450 m ²	450 m ²	450 m ²	450 m ²
Sachwert TD	Lage	Sachwertfaktoren											
150 TDE	mittel	1,19	1,09	1,00	0,91	1,12	1,03	0,94	0,85	1,03	0,93	0,84	0,75
200 TDE	mittel	1,23	1,14	1,05	0,96	1,17	1,08	0,98	0,89	1,07	0,98	0,89	0,80
250 TDE	mittel	1,28	1,19	1,09	1,00	1,21	1,12	1,03	0,94	1,12	1,03	0,93	0,84
300 TDE	mittel	1,32	1,23	1,14	1,05	1,26	1,17	1,08	0,98	1,16	1,07	0,98	0,89
350 TDE	mittel	1,37	1,28	1,19	1,09	1,31	1,21	1,12	1,03	1,21	1,12	1,03	0,93
400 TDE	mittel	1,42	1,32	1,23	1,14	1,35	1,26	1,17	1,08	1,25	1,16	1,07	0,98
450 TDE	mittel	1,46	1,37	1,28	1,19	1,40	1,31	1,21	1,12	1,30	1,21	1,12	1,02
150 TDE	gut	1,25	1,15	1,06	0,97	1,18	1,09	1,00	0,91	1,09	0,99	0,90	0,81
200 TDE	gut	1,29	1,20	1,11	1,02	1,23	1,14	1,04	0,95	1,13	1,04	0,95	0,85
250 TDE	gut	1,34	1,25	1,15	1,06	1,27	1,18	1,09	1,00	1,18	1,08	0,99	0,90
300 TDE	gut	1,38	1,29	1,20	1,11	1,32	1,23	1,13	1,04	1,22	1,13	1,04	0,95
350 TDE	gut	1,43	1,34	1,24	1,15	1,36	1,27	1,18	1,09	1,27	1,18	1,08	0,99
400 TDE	gut	1,47	1,38	1,29	1,20	1,41	1,32	1,23	1,13	1,31	1,22	1,13	1,04
450 TDE	gut	1,52	1,43	1,34	1,24	1,46	1,36	1,27	1,18	1,36	1,27	1,18	1,08
150 TDE	sehr gut					1,24	1,15	1,06	0,96	1,14	1,05	0,96	0,87
200 TDE	sehr gut					1,29	1,19	1,10	1,01	1,19	1,10	1,01	0,91
250 TDE	sehr gut					1,33	1,24	1,15	1,06	1,24	1,14	1,05	0,96
300 TDE	sehr gut					1,38	1,29	1,19	1,10	1,28	1,19	1,10	1,01
350 TDE	sehr gut					1,42	1,33	1,24	1,15	1,33	1,24	1,14	1,05
400 TDE	sehr gut					1,47	1,38	1,29	1,19	1,37	1,28	1,19	1,10
450 TDE	sehr gut					1,52	1,42	1,33	1,24	1,42	1,33	1,23	1,14

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 80 Kaufpreise aus den Jahren 2012 und 2013. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,22

9.4.3 Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

RND		20	40	60	80	20	40	60	80
Grundst. Größe		150 m ²	150 m ²	150 m ²	150 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²	300 m ²
Sachwert TD	Lage	Sachwertfaktoren							
100 TDE	mittel	1,38	1,31	1,24	1,17	1,23	1,17	1,10	1,03
150 TDE	mittel	1,37	1,30	1,23	1,16	1,22	1,15	1,08	1,01
200 TDE	mittel	1,35	1,28	1,21	1,14	1,20	1,13	1,06	0,99
250 TDE	mittel	1,34	1,27	1,20	1,13	1,19	1,12	1,05	0,98
300 TDE	mittel	1,32	1,25	1,18	1,11	1,17	1,10	1,03	0,96
350 TDE	mittel	1,31	1,24	1,17	1,10	1,16	1,09	1,02	0,95
100 TDE	gut	1,43	1,36	1,30	1,23	1,29	1,22	1,15	1,08
150 TDE	gut	1,42	1,35	1,28	1,21	1,27	1,20	1,13	1,06
200 TDE	gut	1,40	1,33	1,26	1,19	1,25	1,19	1,12	1,05
250 TDE	gut	1,39	1,32	1,25	1,18	1,24	1,17	1,10	1,03
300 TDE	gut	1,37	1,30	1,23	1,16	1,22	1,15	1,08	1,01
350 TDE	gut	1,36	1,29	1,22	1,15	1,21	1,14	1,07	1,00

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 55 Kaufpreise aus den Jahren 2012 und 2013. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,22.

9.4.4 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel

Die nachfolgende Auswertung beruht auf der Auswertung von insgesamt 43 Kaufpreisen aus den Jahren 2011 bis 2013 von beidseitig angebauten Gründerzeithäusern der Baujahre 1870 bis 1925. Zugrunde gelegt wurden die unter Pkt. 9.4 beschriebenen Modellparameter.

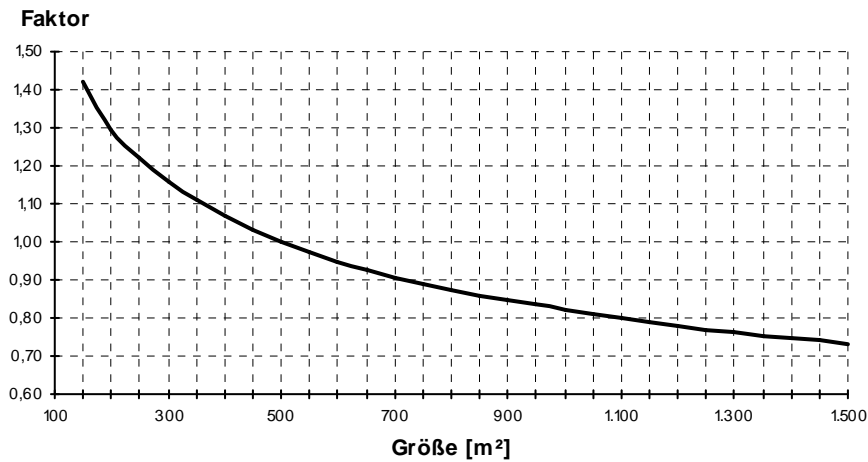
Grundstücksgröße		250 m ²	350 m ²	450 m ²
Lage	WF ges	Sachwertfaktoren		
einfach	180 m ²	1,68	1,74	1,80
einfach	300 m ²	1,53	1,59	1,65
einfach	500 m ²	1,28	1,34	1,39
mittel	180 m ²	1,78	1,84	1,90
mittel	300 m ²	1,63	1,69	1,75
mittel	500 m ²	1,38	1,44	1,49
gut	180 m ²	1,88	1,94	2,00
gut	300 m ²	1,73	1,79	1,84
gut	500 m ²	1,48	1,54	1,59
sehr gut	180 m ²	1,98	2,04	2,10
sehr gut	300 m ²	1,83	1,89	1,94
sehr gut	500 m ²	1,58	1,64	1,69

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 55 Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2013. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,11.

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

Eine Auswertung von rd. 270 Kaufpreisen aus den Jahren 2001 bis 2004 sowie eine aktuelle Auswertung von rd. 650 Kaufpreisen aus dem Zeitraum zwischen 2002 und 2012, 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.



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-Bürolagen
0,4	0,66	0,66
0,5	0,72	0,72
0,6	0,78	0,78
0,7	0,84	0,84
0,8	0,90	0,90
0,9	0,95	0,95
1,0	1,00	1,00
1,1	1,05	1,08
1,2	1,10	1,15
1,3	1,14	1,23
1,4	1,19	1,30
1,5	1,24	1,38
1,6	1,28	1,45
1,7	1,32	1,53
1,8	1,36	1,60
1,9	1,41	1,68
2,0	1,45	1,75
2,1	1,49	1,83
2,2	1,53	1,90
2,3	1,57	1,95
2,4	1,61	2,00
2,5	1,65	2,05
2,6	1,69	2,10
2,7	1,73	2,15
2,8	1,76	2,20
2,9	1,80	2,25
3,0	1,84	2,30
3,1	1,88	2,35
3,2	1,91	2,40
3,3	1,95	2,45
3,4	1,99	2,50

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	0,67	0,66	0,65	0,65
	33	0,74	0,75	0,75	0,74	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,63
	34	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62
	35	0,71	0,72	0,72	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62
	36	0,70	0,71	0,71	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61
	37	0,69	0,69	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60
	38	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59
	39	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,58
	40	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57

10. Mieten

10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat durch Beschluss am 24.11.2011 den Mietspiegel als Qualifizierten Mietspiegel i. S. § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) anerkannt. Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel in Zusammenarbeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, der Stadtverwaltung der Bundesstadt Bonn, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bonn/Rhein-Sieg e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bad Godesberg e. V. und dem Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. erstellt. Die Mietdaten für den Mietspiegel wurden unter Mithilfe von Interviewern zum Stichtag 01.09.2010 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhoben. Er galt bis zum 23.11.2013 als qualifizierter Mietspiegel. Am 12.12. 2013 hat der Rat der Bundesstadt Bonn die Fortschreibung des Mietspiegels 20111 zum Stichtag 24.11.2013 als „Qualifizierten Mietspiegel“ anerkannt.

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 2011 und 2013)“ 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 2013. Der Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. im Internet unter www.gars.nrw.de/ga-bonn oder unter www.bonn.de über den Suchbegriff **Mietspiegel** zu finden.

10.2 Gewerbliche Mietwerte

10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2011 bis 2013 rd. 260 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 / vermierterseits 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.

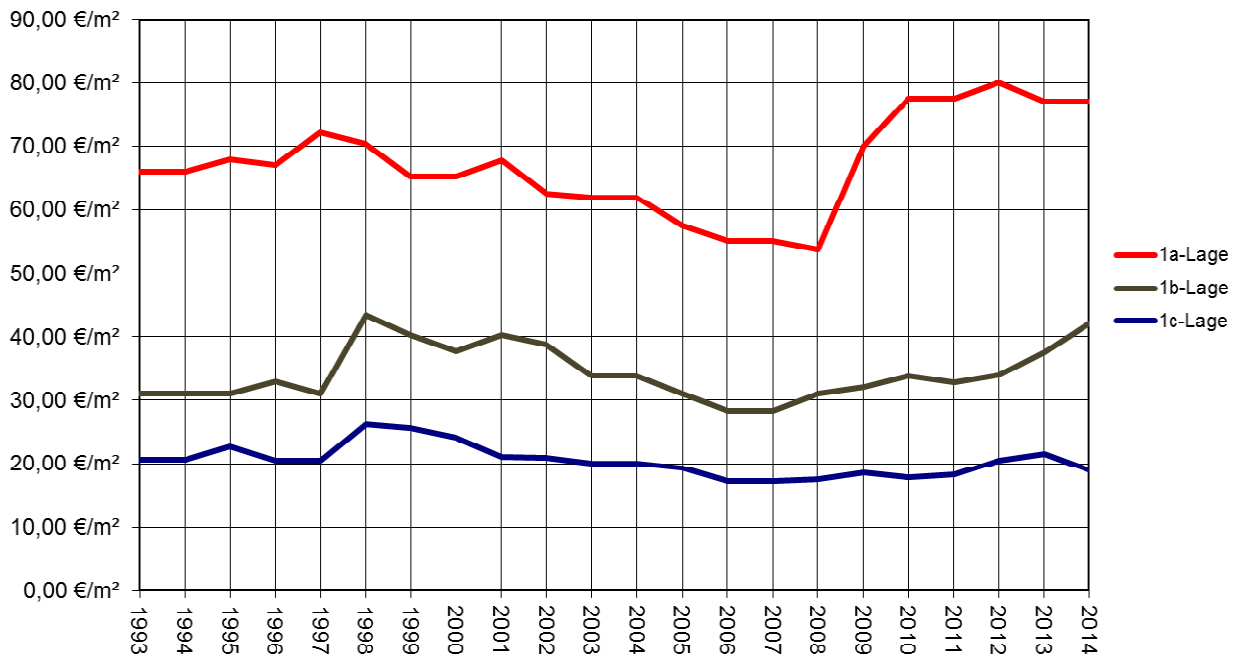
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m². Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 200 €/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	100 m ²	120 m ²	400 m ²
		1,19*	1,06*	1,00	0,95*	0,68*
		(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
Bonn						
1a - Lage	30	75 – 120	55 – 100	59 – 100	50 – 85	40 – 60
1b - Lage	36	35 – 60	33 – 54	30 – 54	27 – 47	25 – 37
1c - Lage	36	14 – 33	13 – 28	13 – 25	13 – 23	12 – 17
Poppelsdorf	7	13 – 22	12 – 20	12 – 19	11 – 17	10 – 13
Nebenlagen	19	10 – 19	9 – 16	8 – 15	8 – 14	6 – 11
Bad Godesberg						
1a - Lage	24	28 – 46	22 – 41	21 – 40	20 – 32	18 – 25
1b - Lage	29	14 – 21	12 – 20	11 – 20	10 – 20	8 – 14
Nebenlagen	22	7 – 15	7 – 14	6 – 13	6 – 12	6 – 11
Beuel						
Zentrum	22	12 – 18	11 – 17	11 – 17	10 – 15	8 – 14
Nebenlagen	17	8 – 13	7 – 12	6 – 11	6 – 11	5 – 10
Hardtberg						
Duisdorf Zentrum	19	12 – 25	10 – 19	9 – 16	9 – 15	8 – 13
Nebenlagen**	4	8 – 12	8 – 11	7 – 10	7 - 10	6 – 10

Anmerkung: (n) = Anzahl
 * Umrechnungsfaktor gemäß Tabelle 10.2.2
 ** letzte Auswertung zum Stichtag 1.1.2011

Entwicklung der Ladenmieten in Bonn-Zentrum (100 m²-Laden)



Bei den angegebenen Ladenmieten handelt es sich um Nettokaltmieten. Es ist das Mittel aus den Mittelwerten der 80 m²- und 120 m²-Spannen dargestellt. Ab 2013 der Mittelwert der 100 m²-Spanne.

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, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6.Auflage 2010, 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	0,60	0,59	0,58
	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	0,59	0,58	0,57
	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	0,57	0,56
	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	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,54
	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	0,54	0,53
	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	0,53	0,52
	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	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,51
	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	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,50
	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	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,49
	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	0,49	0,48

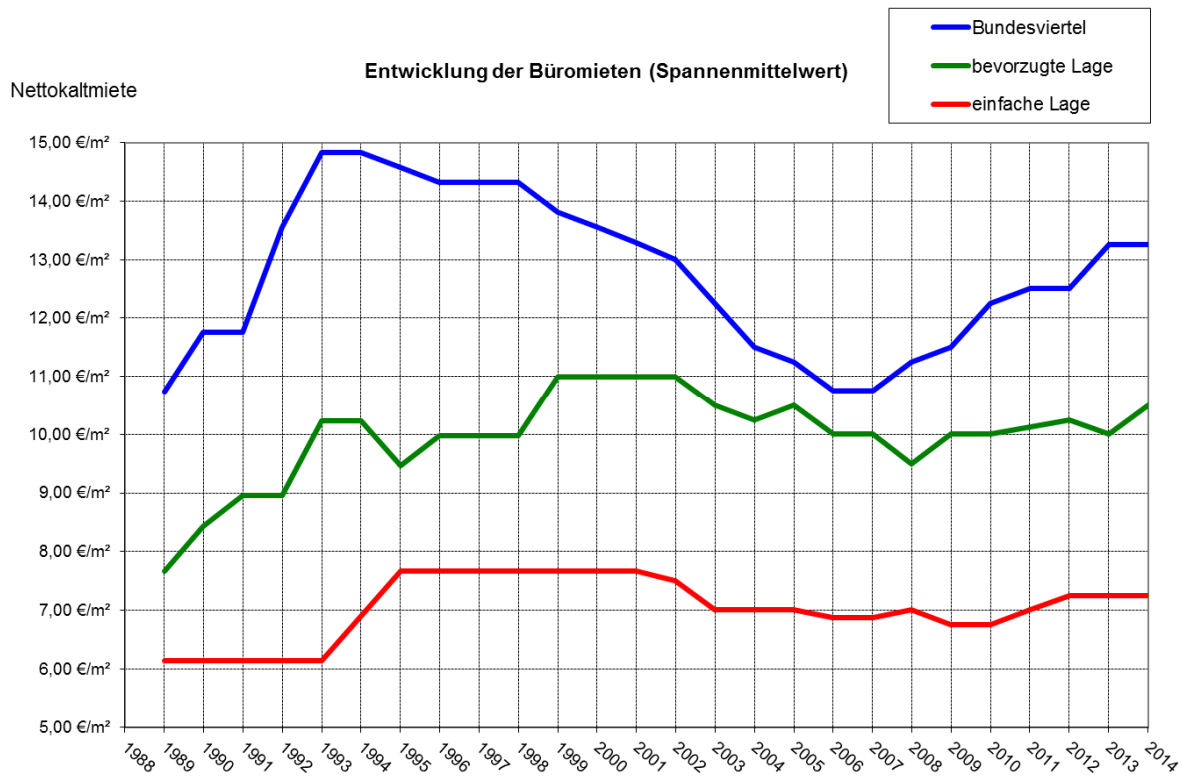
10.2.3 Mietwerte für Büro

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 325 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2011 bis 2013 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	55	10,00 und 16,50 €/m ²
b)	in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	119	8,50 und 12,50 €/m ²
c)	in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	26	7,00 und 10,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	70	7,00 und 11,50 €/m ²
e)	in einfachen Bürolagen im gesamten Stadtgebiet (zum Beispiel bei Lagen in der Nähe zu verarbeitenden Gewerbebetrieben oder in schlecht angebundenen Ortsteilen) oder Büroobjekte mit Mängeln in der Ausstattung oder bei der Instandhaltung zwischen	54	5,50 und 9,00 €/m ²

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualterklassen 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.90 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. 615 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2011 bis 2013 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)	80 - 100	(7)	75 - 100	(24)	40 - 70	(23)
Bundesviertel	50 - 60	(6)	40 - 80	(8)	30 - 50	(11)
Stadtlage	40 - 60	(62)	30 - 70	(248)	20 - 45	(96)
Randlage (einschl. Ortslage)	25 - 45	(19)	25 - 40	(59)	20 - 30	(24)
Gewerbegebiete			25 - 35	(7)	15 - 25	(6)

10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 105 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 48 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2011 bis 2013 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 = 3)	rd. 0,30 bis 1,00 €/m ²
b)	überdachte offene Lagerflächen (n = 5)	rd. 1,50 bis 2,50 €/m ²
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen (n = 55)	rd. 2,50 bis 5,00 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen (n = 40)	rd. 3,00 bis 6,00 €/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (n = 48) (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 3,00 bis 9,00 €/m ²

Bonn, im März 2014

Der Stellvertretende Vorsitzende
gez. Steinwarz

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Linnemann

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

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	
	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	
	mündliche Auskünfte einfacher Art	gebührenfrei
	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	
	einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn	70 €
	Bodenrichtwertkarten zurückliegender Jahre (soweit lieferbar)	35 €
7.3.1.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten	
b)	einheitliche Gebühr für die Bundesstadt Bonn	52 €
	Grundstücksmarktberichte zurückliegender Jahre (soweit lieferbar)	10 €