



Grundstücksmarktbericht **2016**

Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etage 7A

Tel. (0228) - 77-2955

Fax (0228) - 77-2618

e-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

Bei speziellen Fragen stehen Ihnen die 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.boris.nrw.de

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

Gebühr:

- Kostenfrei (als Download über www.boris.nrw.de)
- 28 € (als gebundenes Druckexemplar)

Nutzungsbedingungen Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Kartengrundlagen: Amtlicher Stadtplan 2015, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn
Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

Grundstücksmarktbericht 2016

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2015 zum Stichtag 01.01.2016

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	- 4 -
Die Bundesstadt Bonn	- 4 -
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2015	- 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 2015	- 10 -
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	- 10 -
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	- 12 -
4.2 Flächenumsatz	- 16 -
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	- 16 -
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	- 17 -
4.3 Geldumsatz	- 18 -
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	- 18 -
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	- 19 -
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	- 20 -
5. Unbebaute Grundstücke	- 20 -
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	- 20 -
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise	- 21 -
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	- 21 -
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	- 22 -
6. Bebaute Grundstücke	- 23 -
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	- 23 -
6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser	- 23 -
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	- 23 -
6.1.3. Wohnungseigentum	- 24 -
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	- 24 -
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 25 -
7. Marktrichtwerte für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.1 Indizes für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.2 Alterswertminderung	- 27 -
7.1.3 Wohnlageabhängigkeit	- 28 -
7.1.4 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 28 -
7.1.5 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt	- 29 -
7.1.6 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 29 -
7.1.7 Einfluss der Geschosslage	- 29 -
7.1.8 Kauf zur Eigennutzung	- 29 -
7.1.9 Einfluss der Wohnungsart	- 29 -
7.2 Tabellen der Marktrichtwerte	- 30 -
7.2.1 Marktrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg	- 30 -
7.2.2 Marktrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg	- 31 -
7.3 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für Neubauwohnungen	- 33 -
7.4 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 34 -
7.5 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 35 -
7.6 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 60 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 36 -
7.7 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen	- 38 -
7.8 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	- 39 -
7.8.1 Aufteilung nach Wohnfläche	- 39 -

7.8.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	- 39 -
7.8.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	- 40 -
7.9 Durchschnittspreise für Tiefgaragenplätze	- 41 -
8. Zonale Bodenrichtwerte	- 42 -
8.1 Allgemeines	- 42 -
8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2016	- 43 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 44 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 44 -
9. Erforderliche Daten	- 45 -
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 45 -
9.2 Liegenschaftszinssätze	- 46 -
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 47 -
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2016	- 48 -
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 49 -
9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 50 -
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern	- 51 -
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern und Doppelhaushälften	- 52 -
9.4.3 Grundstücke mit Reihenmittelhäusern	- 53 -
9.4.4 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel	- 53 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken-	- 54 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ : WGFZ)	- 55 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 56 -
10. Mieten	- 57 -
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 57 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 57 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 57 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 59 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 60 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 61 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 62 -
Anhang:	- 63 -
Gebühren des Gutachterausschusses	- 63 -

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 31.12.2015). In den 25 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. 148.700	rd. 72.600	rd. 66.400	rd. 33.100
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. 1.954 ha	rd. 1.159 ha	rd. 1.035 ha	rd. 505 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 Bonn/Siegburg, 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 2015

Kauffälle insgesamt:

- Rückgang aller registrierten Kauffälle um rd. 20 %
- Stärkster Rückgang der Kauffallzahlen bei Wohnungs- und Teileigentum (- 23 %)
- Gesamtgeldumsatz liegt bei rd. 1,3 Mrd. € (Vorjahr: rd. 1,1 Mrd.€)

Unbebaute Grundstücke:

- Rückgang bei der Zahl der Kauffälle von rd. 10 %
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land: Ein- und Zweifamiliengrundstücke bei + 5 %, Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke bei + 8 % und Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung bei 0 %

Bebaute Grundstücke:

- Rückgang der Kauffälle um rd. 15 %
- Leichter Rückgang im Flächenumsatz insgesamt, aber überdurchschnittliche Zunahme beim Geldumsatz der Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten

Wohnungs- und Teileigentum:

- Rückgang der Kauffälle um rd. 23 %
- Rückgang beim Geldumsatz
- Preissteigerung in allen Baualterklassen

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 Amt für Bodenmanagement und Geoinformation 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. Christof Linnemann, Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

- Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisobervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Franz Rudolf Rosauer, Liegenschaftsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Vermessungsdirektor a.D.

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.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Pascal Schroeder, Architekt
- Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Architekt; Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Peter Ullrich, Bewertungssachverständiger
- 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
- Jutta Becker FA Bonn-Außenstadt
- Karl-Heinz Vanyek FA Bonn-Innenstadt

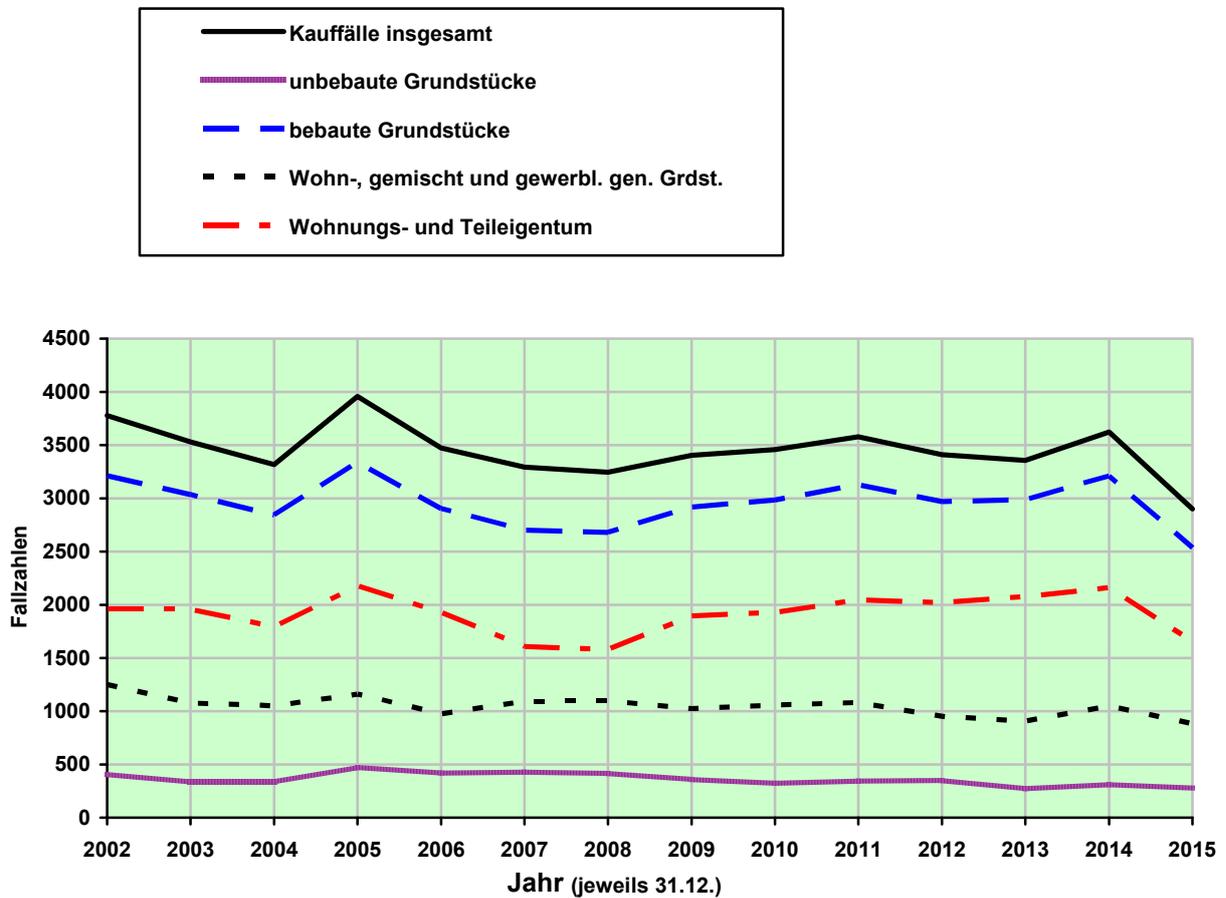
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 2786 Urkunden mit insgesamt 2.901 Kauffällen, die im Jahr 2015 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2014 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 20 % abgenommen hat.

Kaufjahr / Veränderung	2011	11/12 [%]	2012	12/13 [%]	2013	13/14 [%]	2014	14/15 [%]	2015
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.578	- 4,7	3.409	- 1,6	3.355	+ 8,0	3.624	- 20,0	2.901
1.1 Unbebaute Grundstücke	345	+ 1,2	349	- 22,3	271	+ 14,8	311	- 10,6	278
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	3.129	- 5,0	2.971	+ 0,5	2.987	+ 7,5	3.210	- 21,0	2.535
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.082	- 12,1	951	- 4,5	908	+ 15,4	1.048	- 15,8	882
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	2.047	- 1,3	2.020	+ 2,9	2.079	+ 4,0	2.162	- 23,5	1.653
1.3 Zwangsversteigerungen	42	- 35,7	27	+ 22,2	33	- 18,1	27	+ 7,4	29
1.4 Erbbaurechte	62	0	62	+ 3,2	64	+ 18,8	76	- 22,4	59
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Anteilskäufe, Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.326	- 3,9	3.196	- 2,9	3.103	+ 7,0	3.319	- 22,3	2.579
2.1 Unbebaute Grundstücke	322	+ 3,1	332	- 25,3	248	+ 12,5	279	- 5,4	264
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	3.004	- 4,7	2.864	- 0,3	2.855	+ 6,5	3.040	- 23,8	2.315
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.018	- 12,0	896	- 5,8	844	+ 15,5	975	- 15,5	824
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.986	- 0,9	1.968	+ 2,2	2.011	+ 2,7	2.065	- 27,8	1.491

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2002 bis 2015 wie folgt dar:

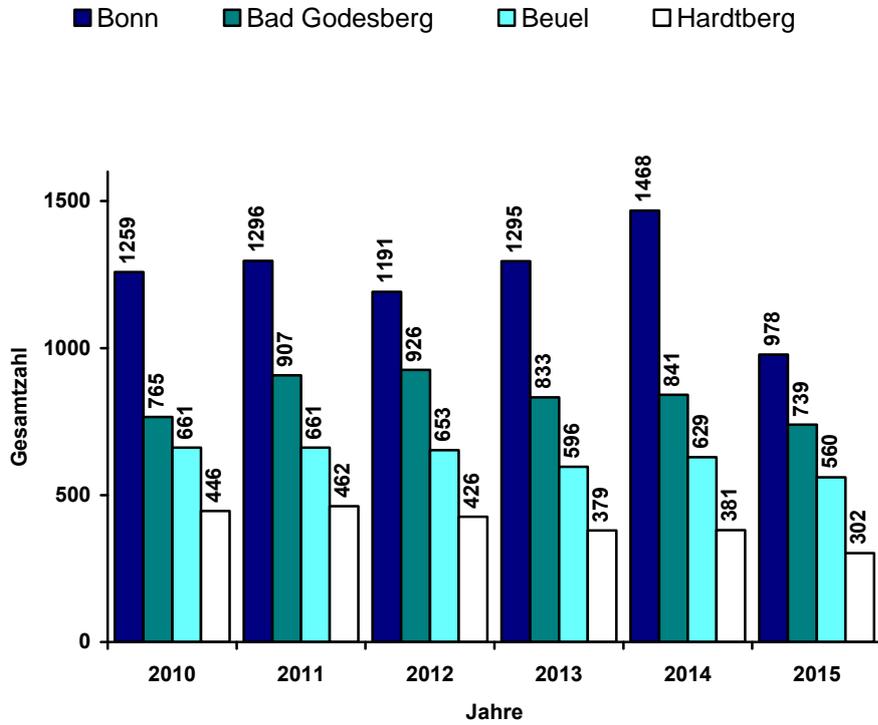


Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (2.579) im Vertragsjahr 2015 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

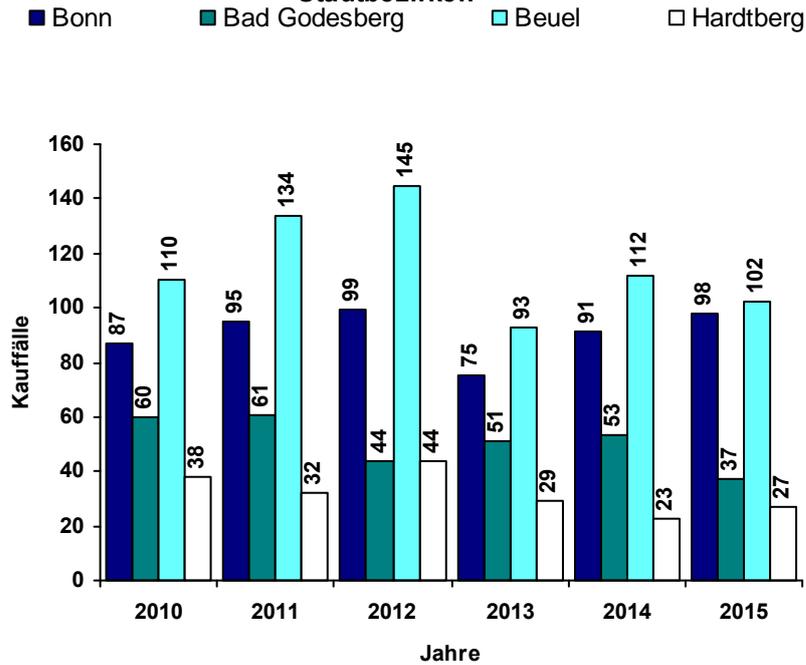
	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	978	739	560	302
unbebaute Grundstücke	98	37	102	27
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	305	256	186	77
- Wohnungs- und Teileigentum	575	446	272	198

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

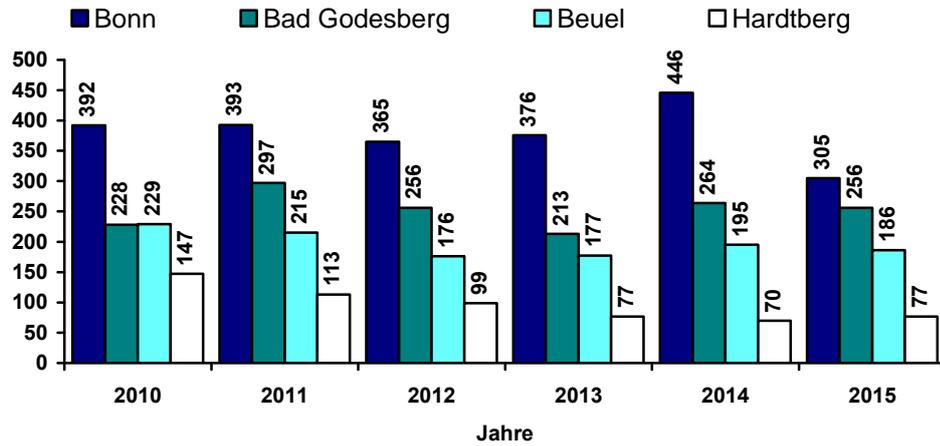
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



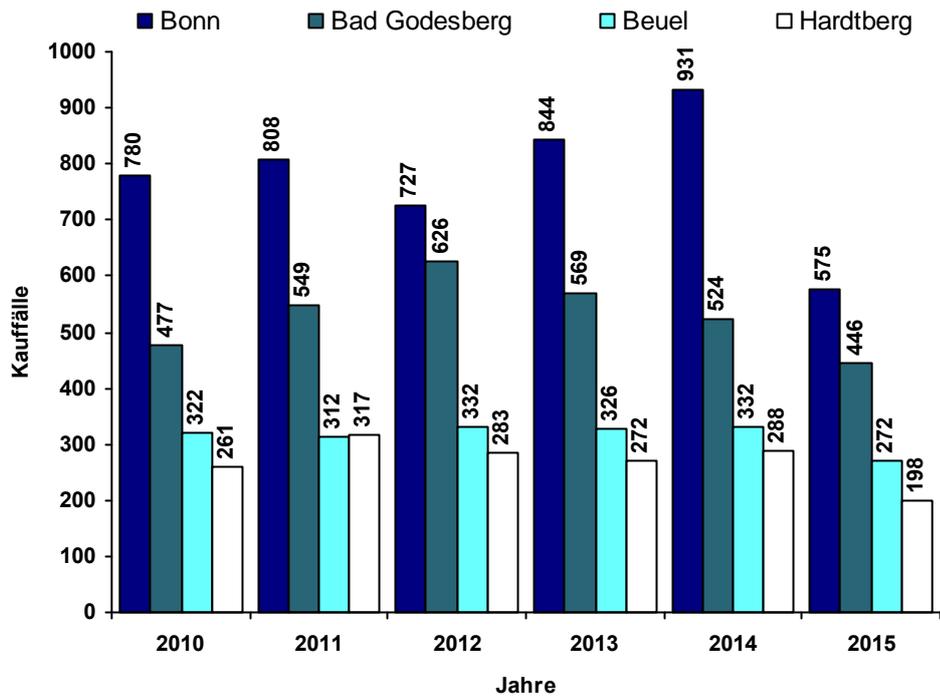
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

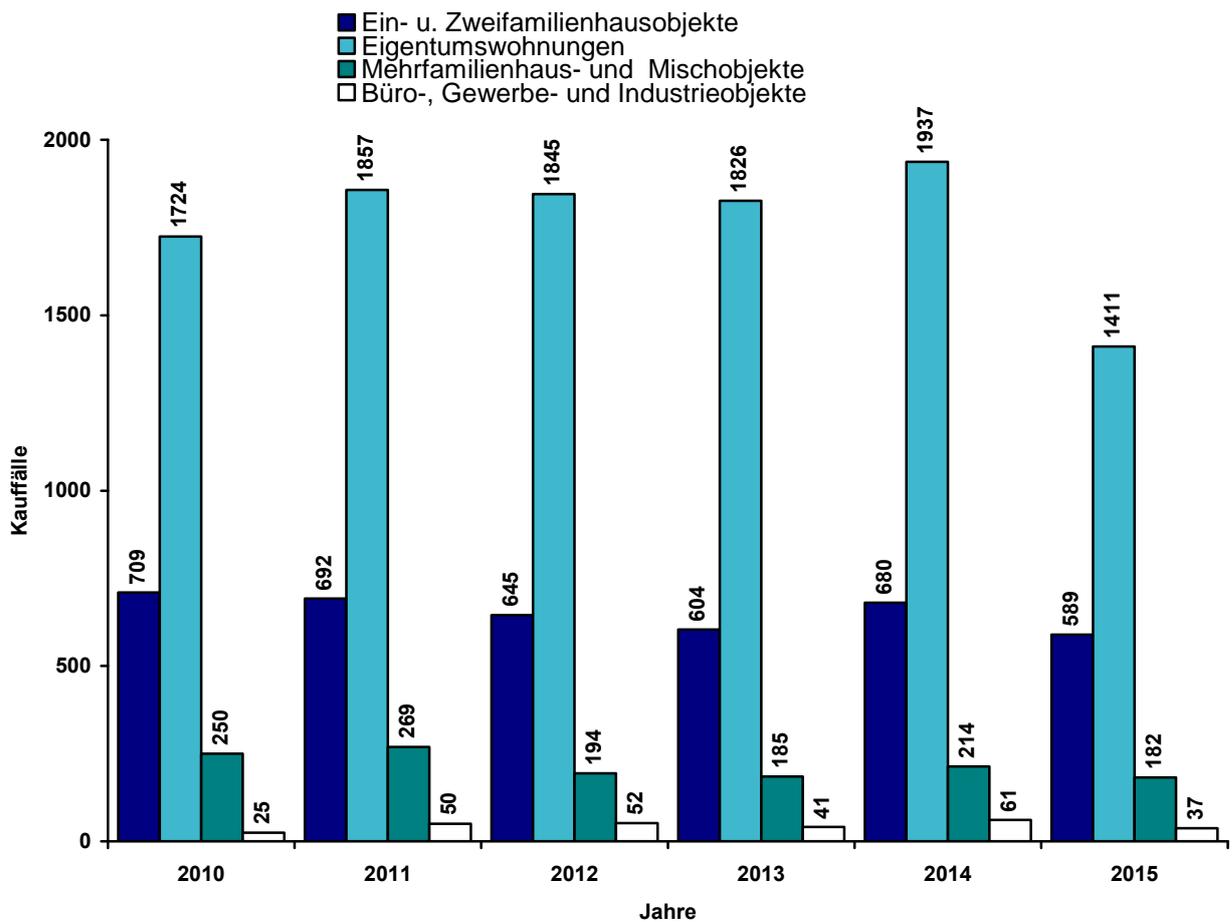


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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

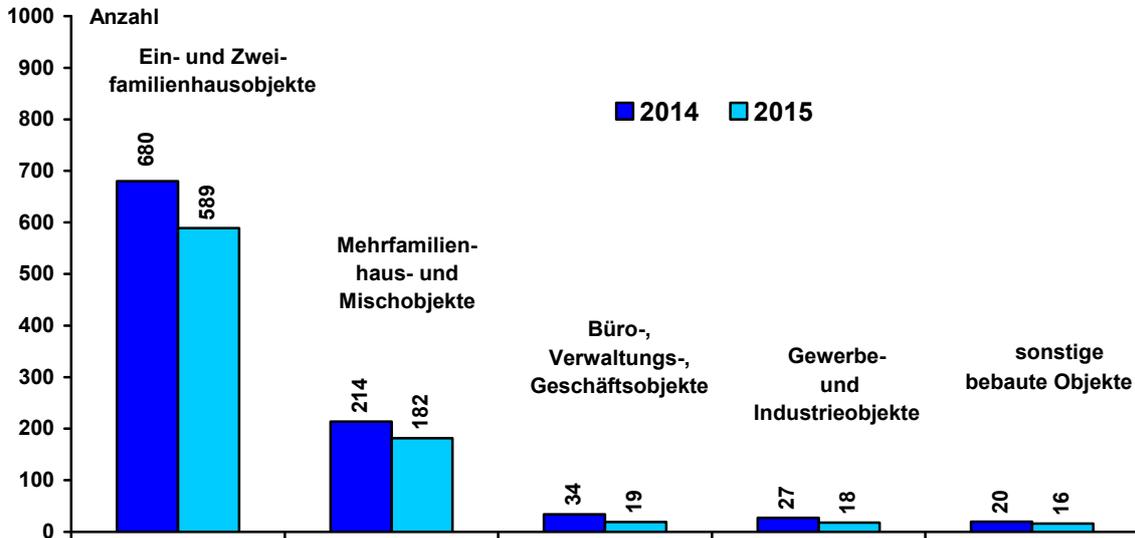
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



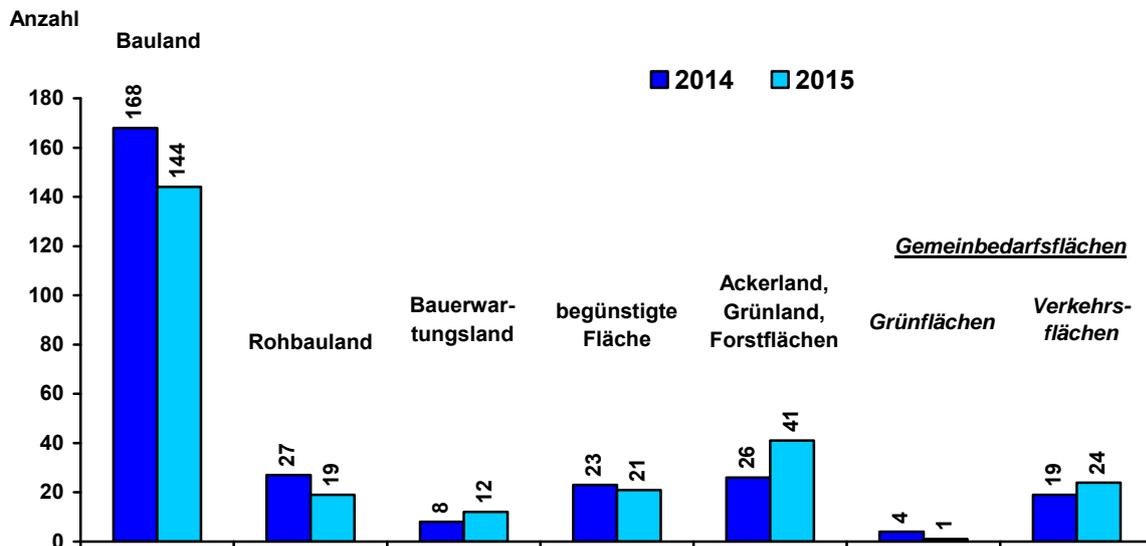
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	2720	2868	2736	2656	2892	2219

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



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



4.2 Flächenumsatz

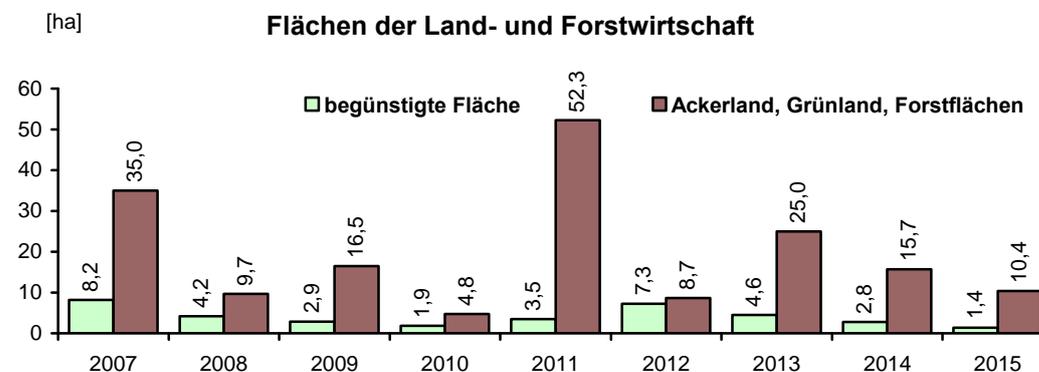
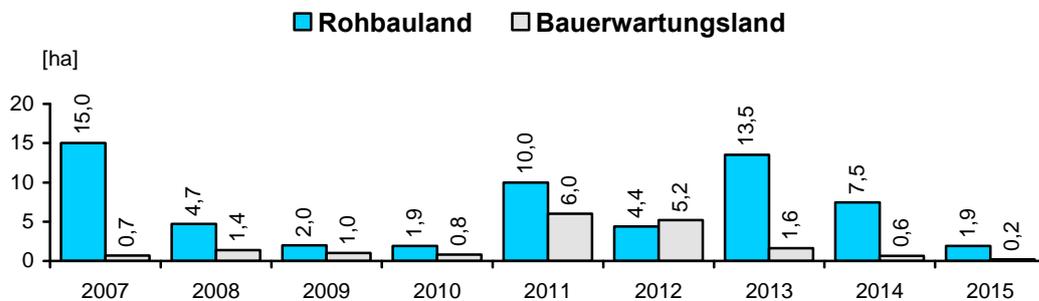
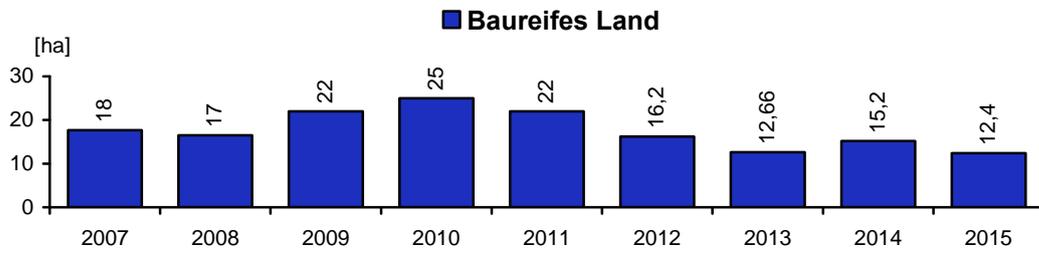
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben. Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2007 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 2015 ca. 1,23 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
76,6	36,5	44,0	34,0	94,1	41,7	57,5	41,8	26,3

hiervon entfielen auf



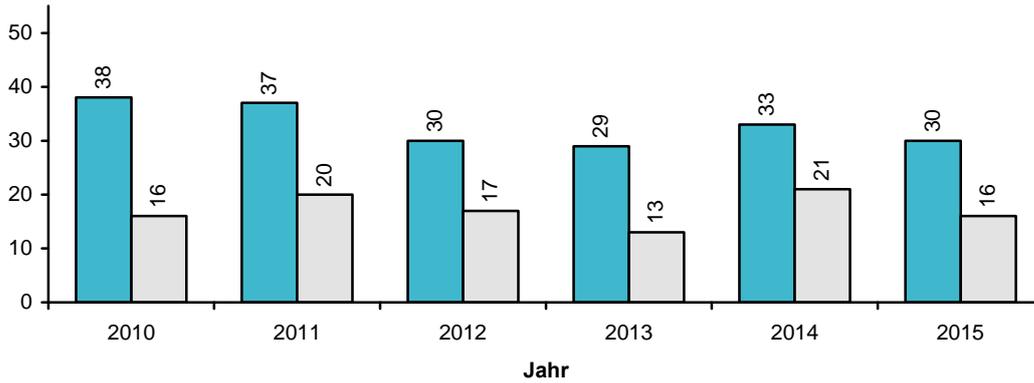
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

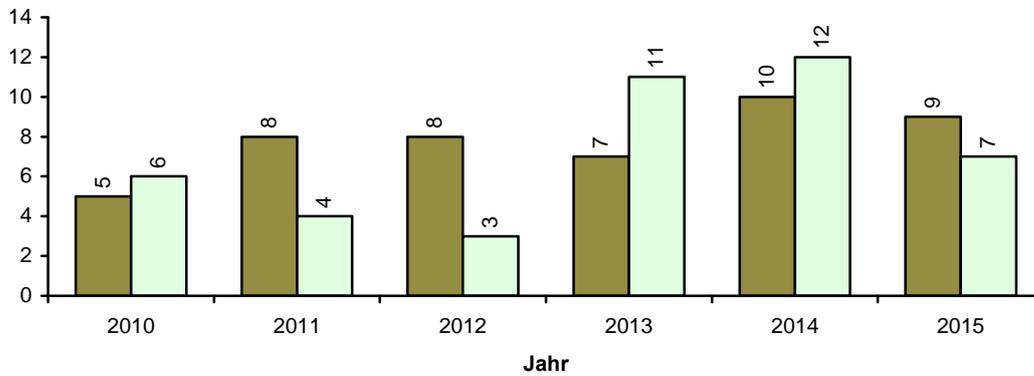
2010	2011	2012	2013	2014	2015
65,8	68,5	58,3	60,0	76,0	61,7

hiervon entfielen auf:

[ha] ■ Ein- und Zweifamilienhausobjekte □ Mehrfamilienhaus- und Mischobjekte



[ha] ■ Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshausobjekte □ Gewerbe- und Industrieobjekte



4.3 Geldumsatz

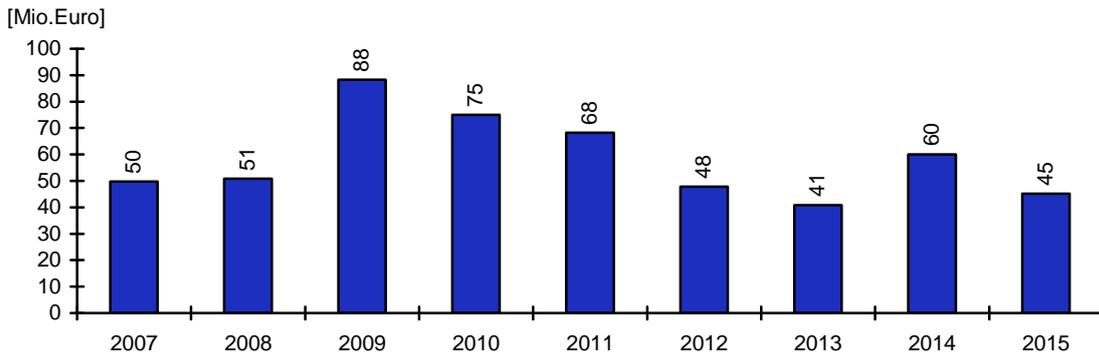
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €
Gesamtumsatz

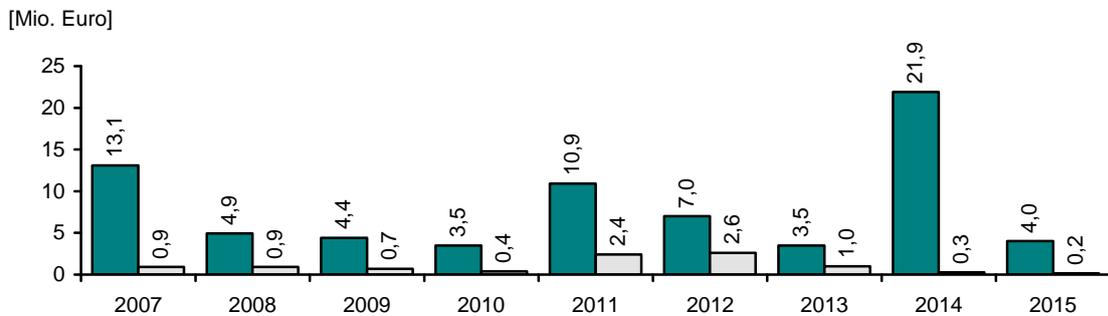
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
67,2	59,5	94,1	79,6	83,0	58,9	46,8	83,3	50,0

hiervon entfielen auf:

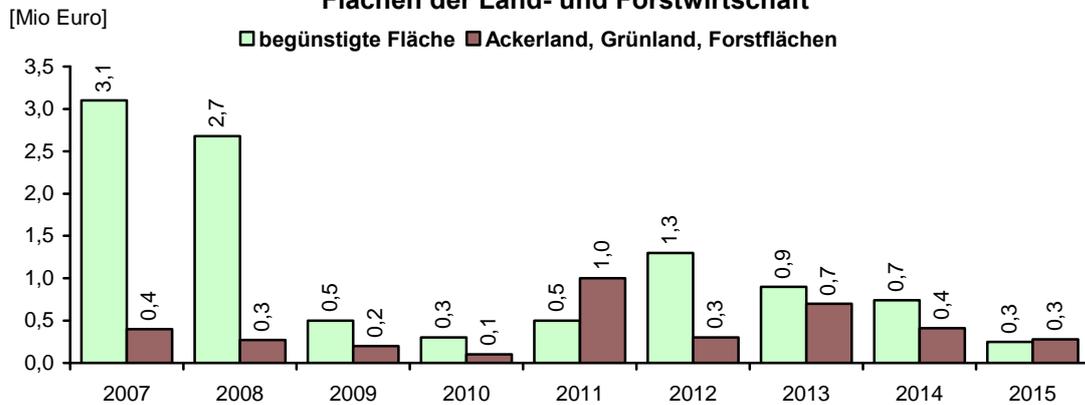
Baureifes Land



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

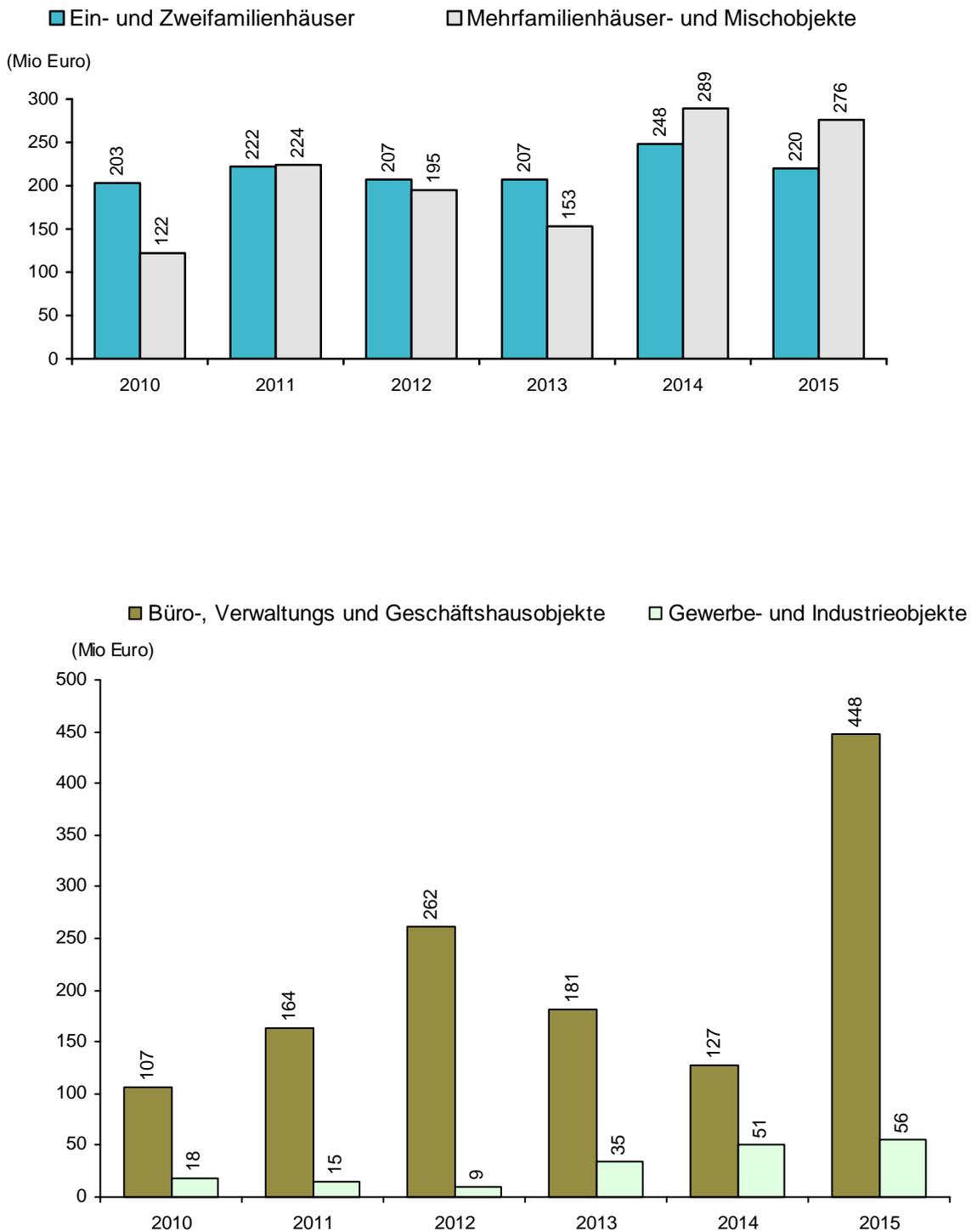


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

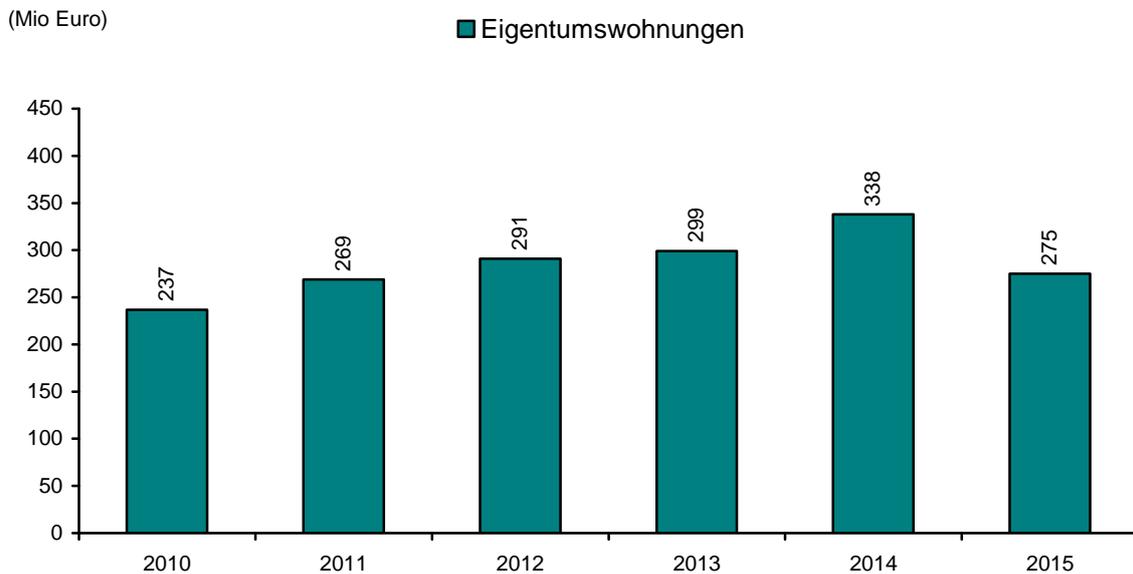
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2010	2011	2012	2013	2014	2015
450,1	624,0	673,0	576,0	714,6	999,0

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.

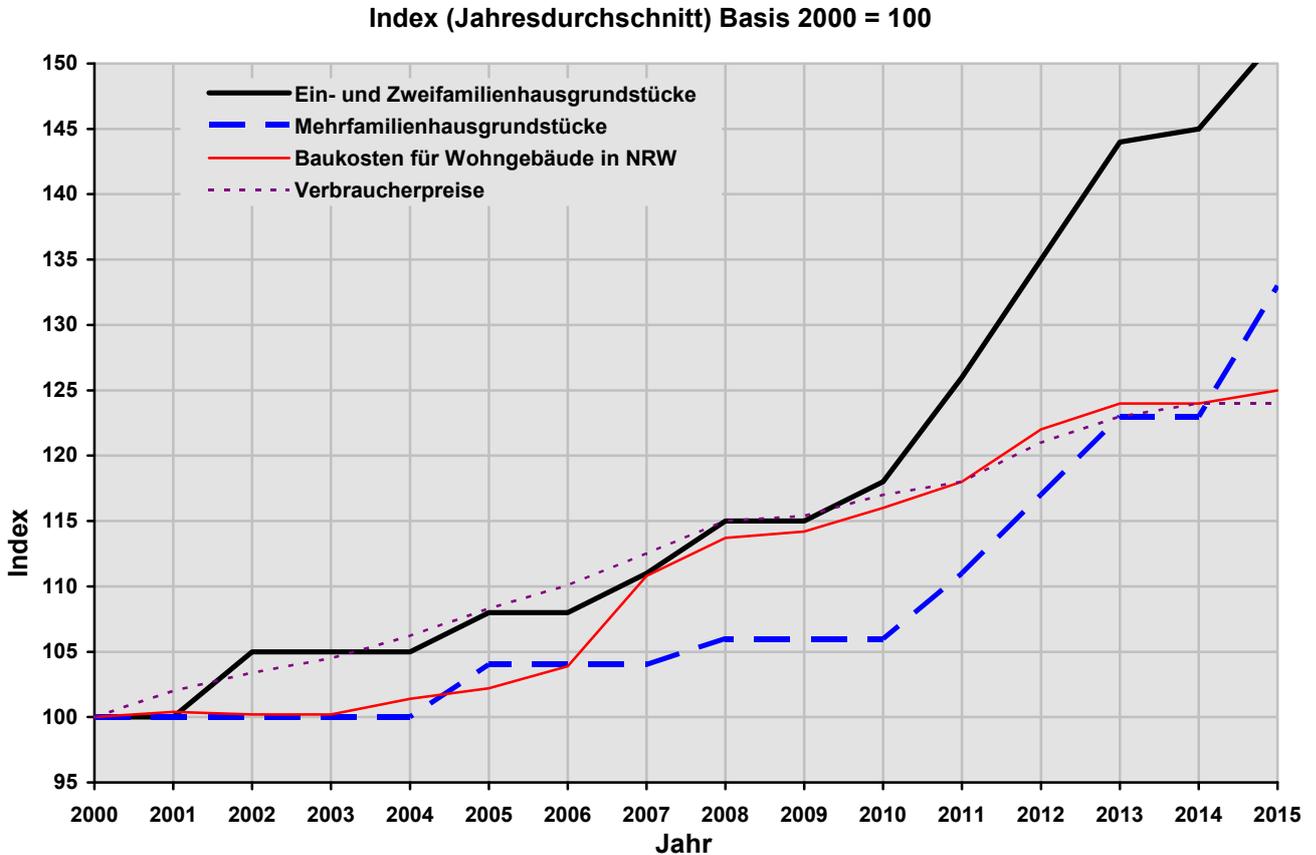
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) + 5 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke) + 8 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) 0 %

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2015 keinen eigenen Index mehr ermittelt. Stattdessen sind für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 25 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi-Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

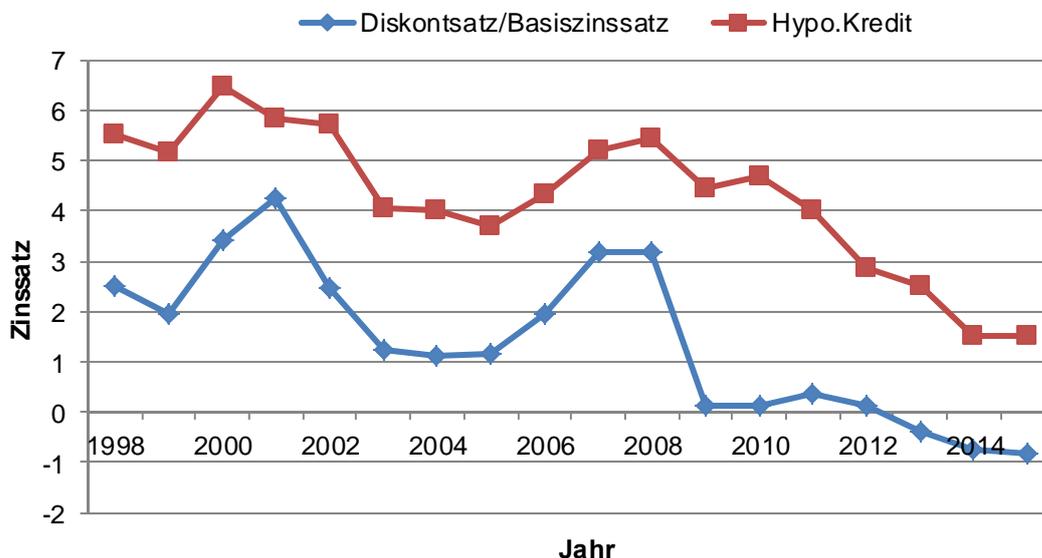
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in Bonn, die Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW (www.it.nrw.de) sowie die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland (www.destatis.de) zeigt die nachfolgende Darstellung:



5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

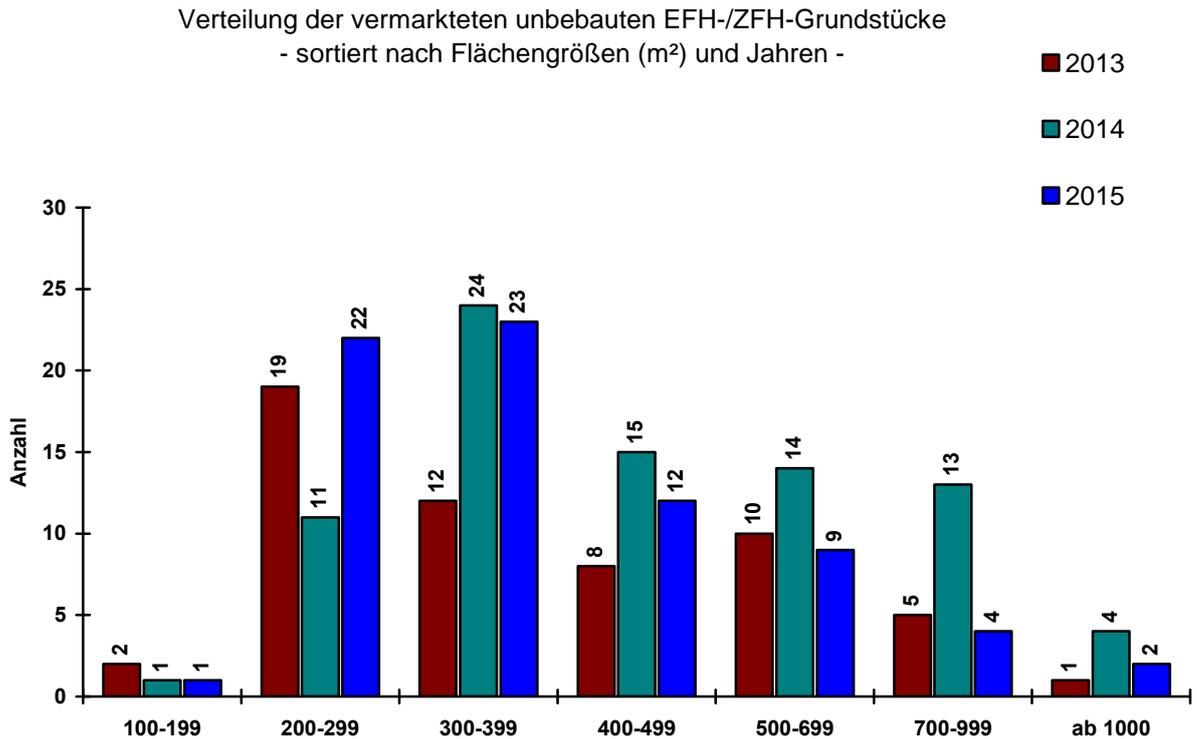
Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2015 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2015.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2015 gehandelten unbebauten Grundstücken für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 73 Kauffällen im Vergleich zum Vorjahr wieder weniger Kauffälle erreicht wurden. (Vorjahr 82 Fälle)

Weiterhin stellt die Gruppe der 300 – 399 m² großen Grundstücke mit 23 Fallzahlen im Jahre 2015 die zahlenmäßig stärkste Gruppe dar.

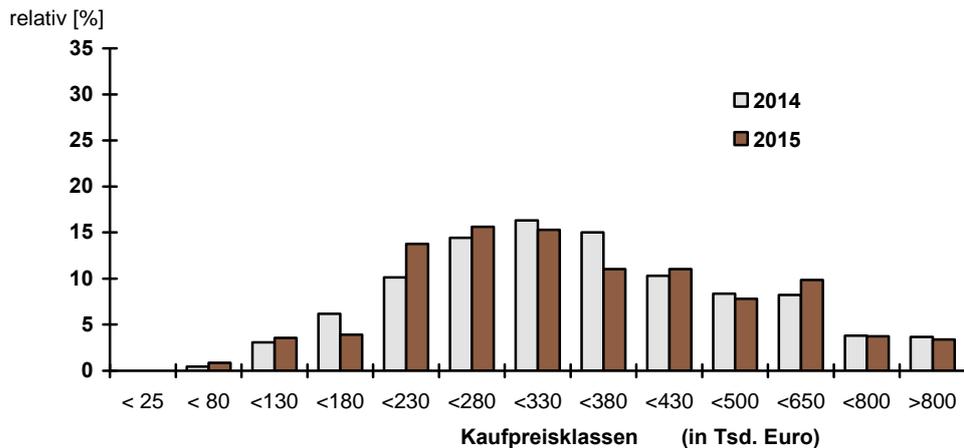


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

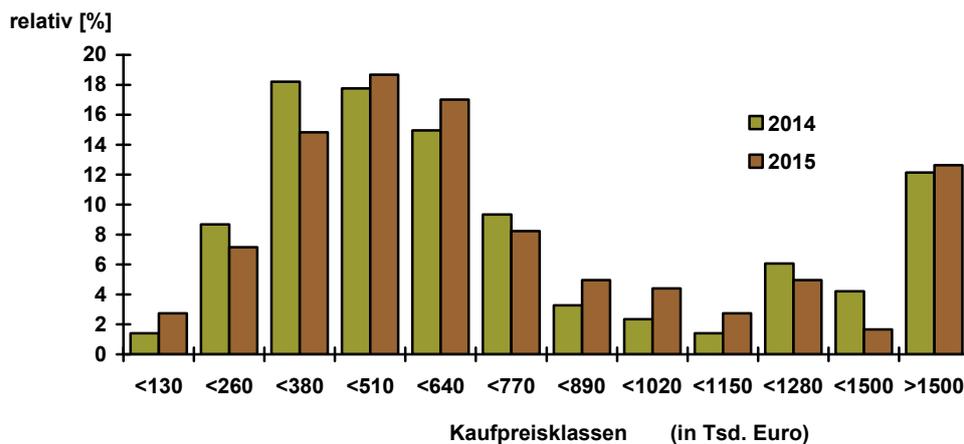
Die Gesamtkaufpreise der 2015 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



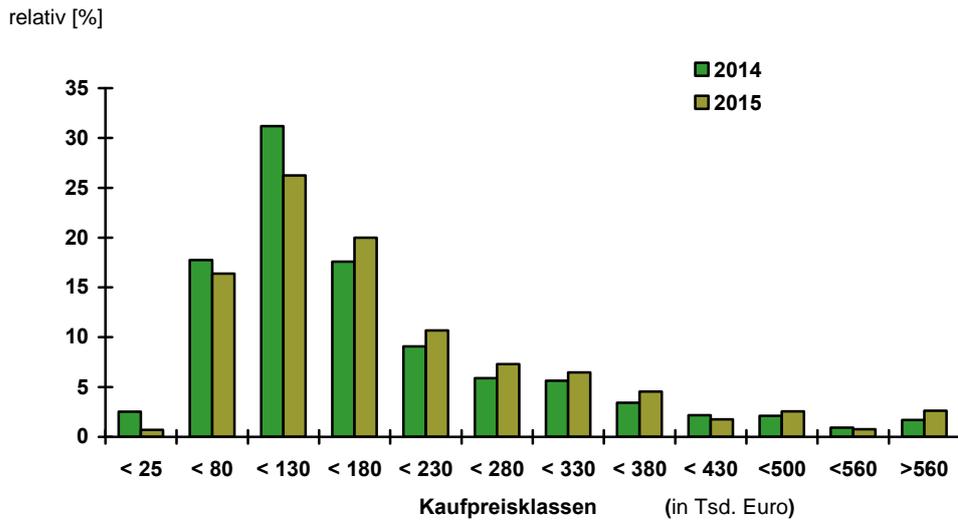
2015 (absolut)	1	5	21	23	81	92	90	65	65	46	58	22	20	(589)
2014 (absolut)	0	3	21	42	69	98	111	102	70	57	56	26	25	(680)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2015 (absolut)	5	13	27	34	31	15	9	8	5	9	3	23	(182)
2014 (absolut)	3	19	39	38	32	20	7	5	3	13	9	26	(214)

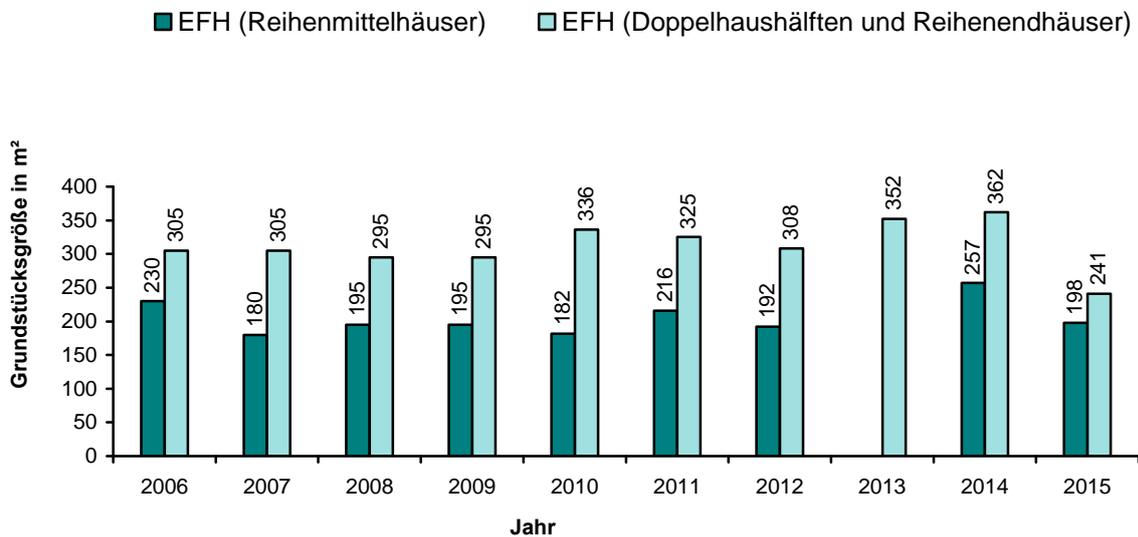
6.1.3. Wohnungseigentum



2015 (absolut)	10	231	370	282	151	103	91	64	25	36	11	37	(1411)
2014 (absolut)	49	344	604	341	176	114	109	66	42	41	18	33	(1937)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen stellt sich seit dem Jahre 2006 wie folgt dar:



Hinweis: Zur Auswertung der Grundstücksgrößen wurde entsprechend der Untersuchung zu Pkt. 6.2 (s. S. 25) 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. 520 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon rd. 340 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	2014 – 2015	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2013	34	544	496.000	255.000	734.000	29	164	2.995
	1950 – 1974	77	593	374.000	200.000	590.000	52	136	2.830
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	19	554	518.000	264.000	973.000	14	208	3.105
Einfamilien-Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2014 – 2015	8	241	530.000	395.000	814.900	5	164	2.836
	1975 – 2013	47	206	284.000	190.000	565.500	38	127	2.224
	1950 – 1974	43	234	242.000	120.000	410.000	30	113	2.090
	bis 1949	25	219	288.000	100.000	610.000	20	140	1.897
Einfamilien-Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2014 – 2015	79	360	327.200	293.000	756.200	71	142	2.732
	1975 – 2013	55	335	365.000	220.000	633.000	42	141	2.683
	1950 – 1974	54	378	295.000	165.000	570.000	42	126	2.451
	bis 1949	29	372	358.000	185.000	615.000	15	176	2.475
freistehende „Villa“	1911 – 1997	18	1.934	1.400.000	972.000	2.950.000	10	314	4.561
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1873 – 1928	36	342	966.000	399.000	3.125.000	10	327	3.076

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschuss geführten Wohnlagenkarte

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. Marktrichtwerte für 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 zur Ableitung der Marktrichtwerte eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2013 bis 2015 auf

- den Stichtag: 01.01.2016
- die Lagepunktzahl, wie in der Übersichtskarte angegeben
- ein Alter von 0 Jahren (Neubau), 20 Jahren, 40 Jahren bzw. 60 Jahre alt
- eine im 3. OG gelegenen Eigentumswohnung, keine Dachgeschoßwohnung
- ein Objekt mit 7 bis 65 Eigentumswohnungen
- eine Wohnungsgröße von 40 – 120 m² Wohnfläche
- einen guten Ausstattungsstandard (105 Pkt. ASTK)
- Kauf einer Eigentumswohnung durch einen Dritten zu Vermietungszwecken

normiert. Es handelt sich hierbei um die wesentlichen Merkmale einer Eigentumswohnung. Evtl. vorhandene Stellplatzanteile wurden aus dem Gesamtkaufpreis herausgerechnet.

7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

7.1.1 Indizes für Eigentumswohnungen

Aus insgesamt 1.082 auswertbaren Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Jahre 2015 haben sich – bezogen auf die betrachteten Altersgruppen - folgende Indexentwicklungen zu 2014 ergeben:

Altersgruppe	Indexentwicklung
0 - 3 Jahre	+ 1,1 %
5 – 30 Jahre	+ 3,0 %
30 - 50 Jahre	+ 1,3 %
50 - 70 Jahre	+ 15,6 %

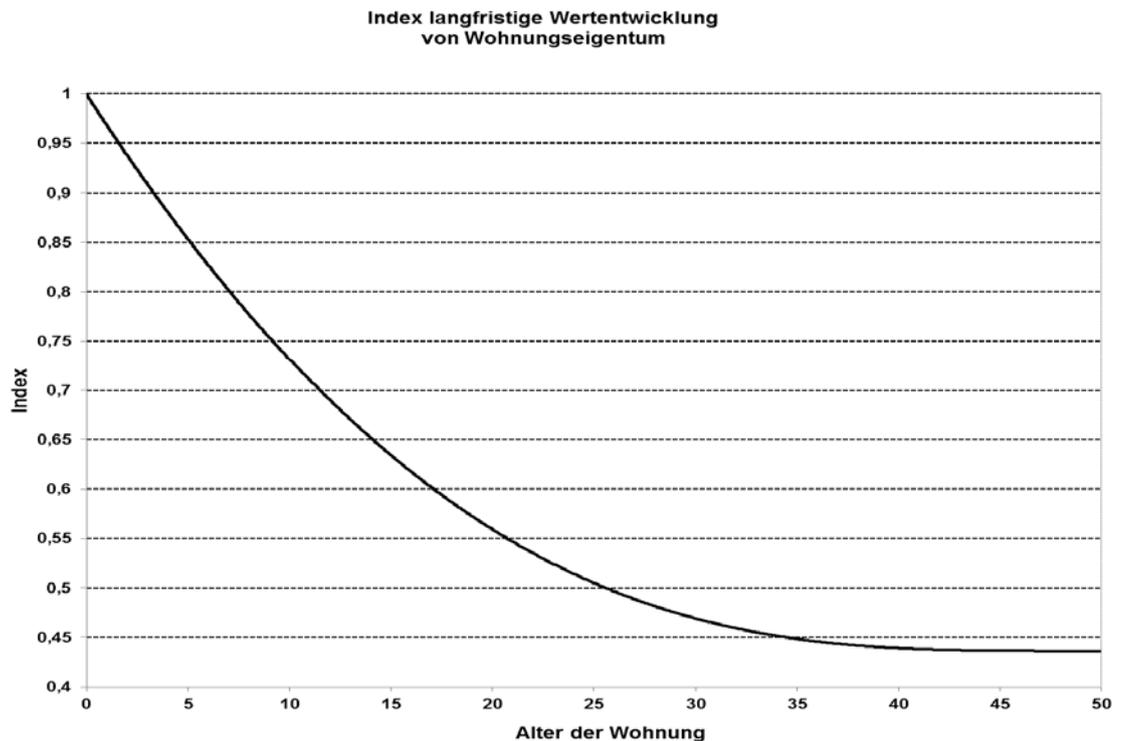
Hinweis: Die im Jahre 2015 festgestellte Indexentwicklung im Neubaubereich ist der Tatsache geschuldet, dass im Jahre 2015 überwiegend Neubauwohnungen in mittleren Lagen verkauft wurden. Dadurch hat sich im Verhältnis zu den anderen Altersklassen eine möglicherweise leicht gedämpfte Indexentwicklung im Jahre 2015 ergeben.

Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen	5 bis 30 Jahre alte Eigentumswohnungen	30 bis 50 Jahre alte Eigentumswohnungen	50 bis 70 Jahre alte Eigentumswohnungen
2006	100	100	100	100
2007	99	100	104	101
2008	98	99	104	104
2009	108	102	107	107
2010	107	107	105	111
2011	117	115	110	108
2012	121	121	119	119
2013	133	139	128	122
2014	135	137	135	135
2015	136	141	137	156

7.1.2 Alterswertminderung

Die Untersuchung von insgesamt 10.837 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2006 bis 2013 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:



Alter	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Faktor	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,80	0,78	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67
Alter	14	15	16	17	18	20	22	25	27	30	35	40	45	50
Faktor	0,66	0,64	0,62	0,61	0,59	0,56	0,54	0,51	0,50	0,48	0,46	0,45	0,44	0,43

Die Darstellung der Wertabhängigkeit vom Alter als Kurve zeigt in den ersten Jahren einen stärkeren Wertverlust, der später abflacht.

Durchgreifend modernisierte Objekte liegen zum Teil deutlich über der Kurve und wurden bei der Auswertung soweit bekannt nicht berücksichtigt.

Mittels einer Regression wurde für die langfristige Wertentwicklung ein kubisches Modell gewählt. Das Anpassungsmaß R^2 wurde mit 0,59 berechnet.

Ab dem 50. Jahr ist statistisch kein allein alterswertbedingter Wertverlust mehr festzustellen. Hier wird mit rd. 43 % vom Neubauwert eine Kaufpreishöhe erreicht, was in etwa dem Bodenwertanteil plus Gebäuderestwert bei durchschnittlicher Instandhaltung entspricht. Statistisch gesehen steigen die Kaufpreise nach dem 50. Lebensjahr der Immobilie langfristig wieder an. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist dies allein auf einen nicht näher definierbaren Modernisierungsanteil bei der laufenden Instandhaltung geschuldet. Dementsprechend sind in diesem Alterssegment die Kaufpreise auch stärker als in jüngeren Alterssegmenten. Bei Bewertungen in diesem Alterssegment sind deshalb der vorgefundenen Ausstattung, dem Unterhaltungszustand und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen besondere Beachtung zu schenken.

7.1.3 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 für Neubauwohnungen folgende Relationen gefunden:

Punktwert Mietwohnlage	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	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18	1,21	1,28	1,37	1,47	1,58

Und für gebrauchte Eigentumswohnungen folgende Relationen:

Punktwert Mietwohnlage	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	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48	1,52	1,56

7.1.4 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Kaufpreise aus den Jahren 2006 bis 2013 hat ergeben, dass für Wohnungen zwischen 40 u. 120 m² Wohnungsgröße keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnungsgröße besteht. Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße von unter 40 m² Wohnfläche liegen rund 3 % über dem Marktrichtwert und Wohnungen über 120 m² Wohnfläche liegen rd. 8 % über dem Durchschnitt (Marktrichtwert). Dabei hat sich auch ergeben, dass Appartements in universitätsnahen Lagen einen Sondermarkt darstellen.

7.1.5 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

Der Einfluss der Objektgröße (Anzahl der Eigentumswohnungen im Objekt) ist statistisch nicht sehr ausgeprägt. Bei Kleinobjekten bis 6 ETW ist ein Zuschlag von rd. 2 % ableitbar, ab 66 Eigentumswohnungen ein Abschlag von rd. 9 % gerechtfertigt.

7.1.6 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. Aufgrund einer Unterstichprobe und indirekten Beobachtungen wurde allen Datensätzen statistisch eine Ausstattung zugewiesen. Alle ermittelten Marktrichtwerte wurden auf eine mittlere bis gute Ausstattung normiert. Individuell angetroffene Ausstattungen können nach folgender Tabelle umgerechnet werden:

- einfache Ausstattung (90 Pkt.) - 15%
- einfache bis mittlere Ausstattung (95 Pkt.) - 10%
- mittlere Ausstattung (100 Pkt.) - 5%
- mittlere bis gute Ausstattung (105 Pkt.) 0%
- gute Ausstattung (110 Pkt.) + 5%
- gute bis sehr gute Ausstattung (115 Pkt.) +10%
- sehr gute Ausstattung (120 Pkt.) +15%

(Punkte entsprechend Ausstattungsmodell Bonner Mietspiegel 2011)

7.1.7 Einfluss der Geschosslage

Für die Geschosslage konnten aus den Daten der Jahre 2006 bis 2013 folgende Relationen gefunden werden:

Geschosslage	Souterrain	EG	1. bis 2. OG	ab 3. OG	DG (nicht Staffel-G)
Index	0,88	0,93	0,96	1,00	0,98

7.1.8 Kauf zur Eigennutzung

Eine Eigentumswohnung, die zur Eigennutzung erworben wurde, führt statistisch zu einem Preisaufschlag von rd. 5 %.

7.1.9 Einfluss der Wohnungsart

Für Penthouse- oder Maisonette-Wohnungen werden Kaufpreise gezahlt, die rd. 3 % über dem Durchschnitt liegen.

7.2 Tabellen der Marktrichtwerte

Die nachfolgenden Marktrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Etagenwohnung im 3.OG Kauf zum Zwecke der Vermietung Wohnlage individuell 40 bis 120 qm WF WE-Anlage mit 7 bis 65 Wohnungen ASTK nach Mietspiegel 105 Pkt. Verwendet wurden 0 bis 3, 5 bis 30, 31 bis 50 u. 51 bis 70 Jahre alte Wohnungen Altersindexierung auf 0, 20, 40 u. 60 Jahre alt
* Marktrichtwert nur für Klein-Wohnungen bis 40 m ² WF (3 %-Zuschlag ist berücksichtigt) (n) Anzahl der Fälle ± Standardabweichung
Hinweis: Gründerzeitwohnungen sind nicht ausgewertet worden.

7.2.1 Marktrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg

Zone	Lagewert	Stichtag 01.01.2016			
		Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Graurheindorf Rheinnähe	11	3.600 €/m ² (18) ± 536 €/m ²	2.600 €/m ² (13) ± 432 €/m ²		
Auerberg	10,5	3.350 €/m ² (65) ± 256 €/m ²	1.800 €/m ² (23) ± 567 €/m ²	1.350 €/m ² (67) ± 299 €/m ²	1.950 €/m ² (5) ± 279 €/m ²
Buschdorf	12		1.950 €/m ² (5) ± 303 €/m ²	1.700 €/m ² (15) ± 243 €/m ²	1.600 €/m ² (13) ± 437 €/m ²
Tannenbusch	11		1.600 €/m ² (37) ± 390 €/m ²	1.350 €/m ² (49) ± 329 €/m ²	1.600 €/m ² (42) ± 341 €/m ²
Tannenbusch West	8		1.250 €/m ² (78) ± 316 €/m ²		
Sportpark Nord	10		2.250 €/m ² (7) ± 236 €/m ²		2.100 €/m ² (7) ± 703 €/m ²
Bonn Castell	12,5	3.750 €/m ² (5) ± 144 €/m ²	2.800 €/m ² (91) ± 378 €/m ²	2.600 €/m ² (10) ± 717 €/m ²	2.300 €/m ² (7) ± 429 €/m ²
Römerlager	12,5	4.150 €/m ² (9) ± 135 €/m ²	2.250 €/m ² (12) ± 370 €/m ²	2.050 €/m ² (24) ± 614 €/m ²	2.300 €/m ² (6) ± 469 €/m ²
Römerlager (bis 40 qm WF)*	12,5	4.550 €/m ² (81) ± 129 €/m ²			
Bonn Zentrum	14,5	4.500 €/m ² (12) ± 537 €/m ²	3.000 €/m ² (10) ± 687 €/m ²	2.100 €/m ² (4)	2.350 €/m ² (5) ± 365 €/m ²
Bonn Musikerviertel	13,5	4.300 €/m ² (11) ± 289 €/m ²	2.650 €/m ² (3)	1.950 €/m ² (0)	2.300 €/m ² (11) ± 495 €/m ²
Bonn Südstadt	15,5	5.000 €/m ² (1)	2.950 €/m ² (15) ± 842 €/m ²	3.000 €/m ² (7) ± 626 €/m ²	3.350 €/m ² (4)
Poppelsdorf	13	4.200 €/m ² (5) ± 194 €/m ²	2.750 €/m ² (10) ± 389 €/m ²	2.350 €/m ² (32) ± 441 €/m ²	
Endenich	11,5	4.150 €/m ² (13) ± 274 €/m ²	2.200 €/m ² (15) ± 584 €/m ²	1.950 €/m ² (42) ± 545 €/m ²	2.100 €/m ² (18) ± 569 €/m ²
Endenich (bis 40 qm WF)*	11,5	4.800 €/m ² (181) ± 244 €/m ²	2.550 €/m ² (29) ± 545 €/m ²	2.300 €/m ² (20) ± 454 €/m ²	

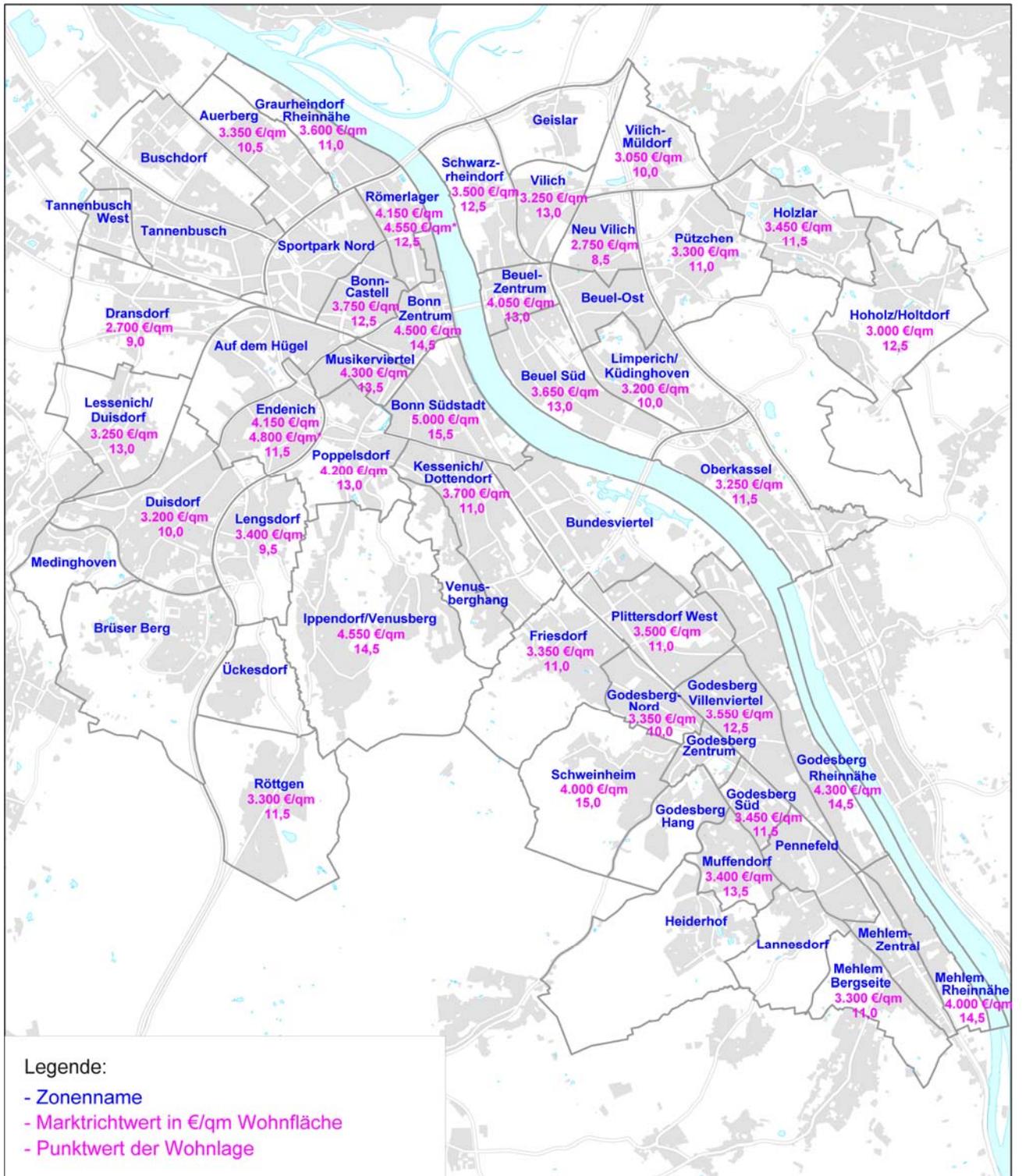
		Stichtag 01.01.2016			
Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Auf dem Hügel	10,5		1.850 €/m ² (2)	1.550 €/m ² (26) ± 280 €/m ²	
Dransdorf	9	2.700 €/m ² (2)	1.700 €/m ² (7) ± 455 €/m ²	1.400 €/m ² (5) ± 83 €/m ²	
Ippendorf/Venusberg	14,5	4.550 €/m ² (30) ± 482 €/m ²	2.400 €/m ² (17) ± 329 €/m ²	2.350 €/m ² (38) ± 326 €/m ²	2.550 €/m ² (23) ± 410 €/m ²
Kessenich/Dottendorf	11	3.700 €/m ² (9) ± 305 €/m ²	2.350 €/m ² (20) ± 615 €/m ²	1.950 €/m ² (37) ± 443 €/m ²	2.100 €/m ² (94) ± 495 €/m ²
Venusberghang	15		2.750 €/m ² (18) ± 582 €/m ²	2.350 €/m ² (16) ± 535 €/m ²	2.000 €/m ² (29) ± 237 €/m ²
Bundesviertel	14			2.250 €/m ² (3)	
Ückesdorf	11,5		2.000 €/m ² (0)		
Röttgen	11,5	3.300 €/m ² (50) ± 250 €/m ²	2.300 €/m ² (27) ± 489 €/m ²	1.700 €/m ² (16) ± 466 €/m ²	
Lessenich/Duisdorf	13	3.250 €/m ² (3)	2.200 €/m ² (36) ± 307 €/m ²	2.050 €/m ² (11) ± 277 €/m ²	
Duisdorf	10	3.200 €/m ² (31) ± 437 €/m ²	2.100 €/m ² (7) ± 350 €/m ²	1.650 €/m ² (95) ± 432 €/m ²	1.850 €/m ² (118) ± 337 €/m ²
Lengsdorf	9,5	3.400 €/m ² (25) ± 400 €/m ²	2.000 €/m ² (9) ± 454 €/m ²	1.600 €/m ² (6) ± 344 €/m ²	2.000 €/m ² (8) ± 332 €/m ²
Brüser Berg	10		1.750 €/m ² (103) ± 285 €/m ²	1.450 €/m ² (107) ± 258 €/m ²	
Medinghoven	7,5			1.300 €/m ² (23) ± 382 €/m ²	

7.2.2 Markttrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg

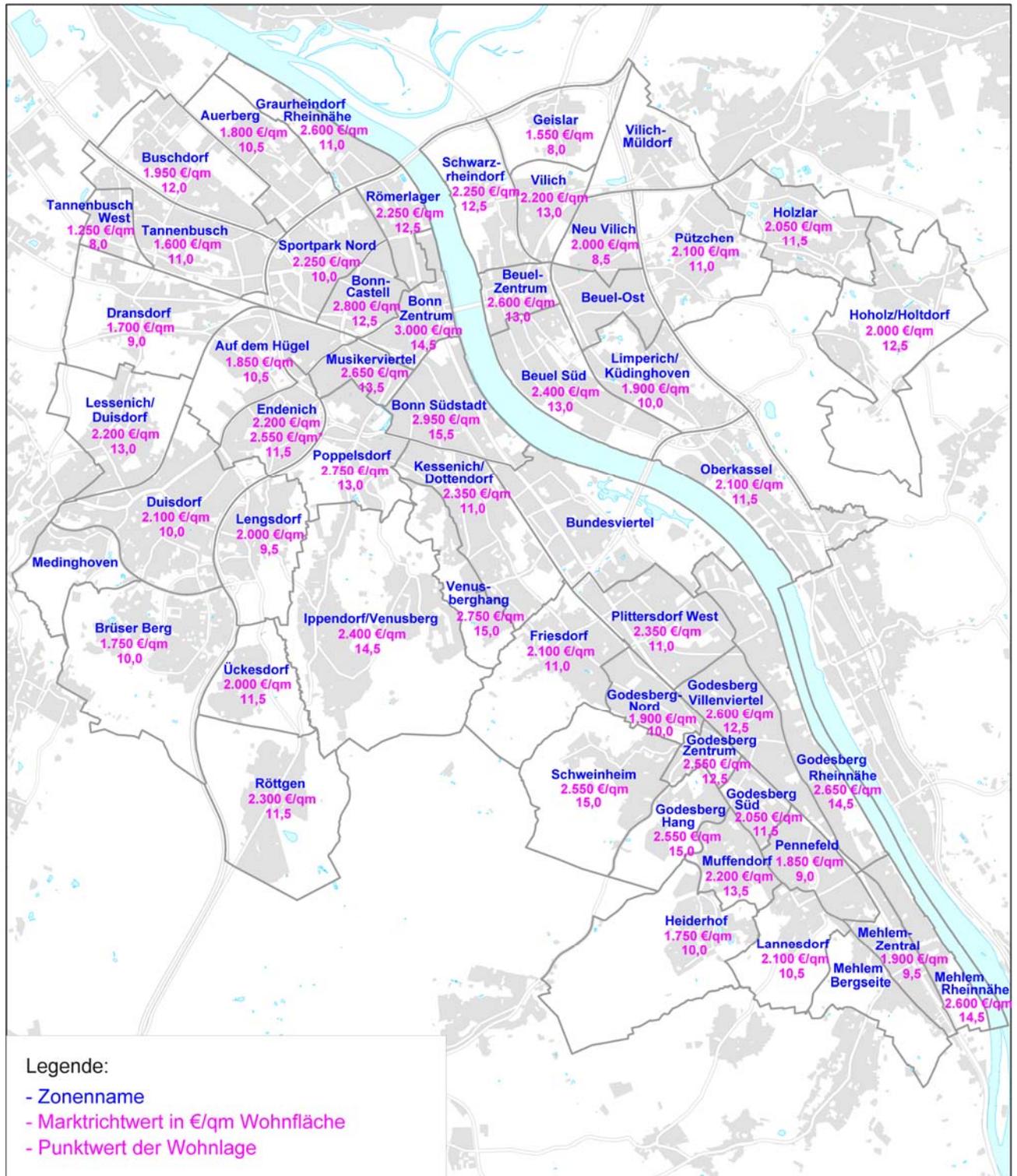
		Stichtag 01.01.2016			
Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Vilich Müldorf	10	3.050 €/m ² (12) ± 259 €/m ²		1.500 €/m ² (1)	1.950 €/m ² (4)
Schwarzrheindorf	12,5	3.500 €/m ² (21) ± 483 €/m ²	2.250 €/m ² (57) ± 521 €/m ²	1.950 €/m ² (24) ± 301 €/m ²	
Neu Vilich	8,5	2.750 €/m ² (0)	2.000 €/m ² (21) ± 317 €/m ²	1.350 €/m ² (38) ± 371 €/m ²	
Beuel Zentrum	13	4.050 €/m ² (23) ± 456 €/m ²	2.600 €/m ² (18) ± 747 €/m ²	2.300 €/m ² (20) ± 359 €/m ²	2.750 €/m ² (3)
Beuel Süd	13	3.650 €/m ² (21) ± 276 €/m ²	2.400 €/m ² (80) ± 458 €/m ²	2.100 €/m ² (44) ± 386 €/m ²	2.100 €/m ² (11) ± 422 €/m ²
Pützchen	11	3.300 €/m ² (13) ± 307 €/m ²	2.100 €/m ² (6) ± 319 €/m ²	1.700 €/m ² (10) ± 239 €/m ²	
Holzlar	11,5	3.450 €/m ² (19) ± 294 €/m ²	2.050 €/m ² (31) ± 573 €/m ²	1.750 €/m ² (28) ± 359 €/m ²	
Limperich/Küdinghoven	10	3.200 €/m ² (10) ± 93 €/m ²	1.900 €/m ² (7) 428 €/m ²	1.500 €/m ² (69) ± 396 €/m ²	
Oberkassel	11,5	3.250 €/m ² (30) ± 344 €/m ²	2.100 €/m ² (13) ± 187 €/m ²	1.700 €/m ² (25) ± 319 €/m ²	

		Stichtag 01.01.2016			
Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Geislar	8		1.550 €/m ² (8) ± 445 €/m ²		
Beuel Ost	6				
Hoholz/Holtdorf	12,5	3.000 €/m ² (10) ± 311 €/m ²	2.000 €/m ²	1.800 €/m ² (5) ± 269 €/m ²	
Vilich	13	3.250 €/m ² (3)	2.200 €/m ² (3)	1.900 €/m ² (2)	
Friesdorf	11	3.350 €/m ² (24) ± 382 €/m ²	2.100 €/m ² (13) ± 362 €/m ²	1.850 €/m ² (15) ± 403 €/m ²	2.100 €/m ² (52) ± 527 €/m ²
Godesberg Rheinnähe	14,5	4.300 €/m ² (150) ± 397 €/m ²	2.650 €/m ² (23) ± 615 €/m ²	2.100 €/m ² (28) ± 701 €/m ²	2.200 €/m ² (42) ± 512 €/m ²
Godesberg Villenviertel	12,5	3.550 €/m ² (9) ± 348 €/m ²	2.600 €/m ² (7) ± 403 €/m ²	1.950 €/m ² (14) ± 539 €/m ²	2.300 €/m ² (11) ± 554 €/m ²
Godesberg Zentrum	12,5		2.550 €/m ² (9) ± 337 €/m ²	1.650 €/m ² (44) ± 308 €/m ²	
Schweinheim	15	4.000 €/m ² (8) ± 417 €/m ²	2.550 €/m ² (5) ± 348 €/m ²	2.300 €/m ² (10) ± 351 €/m ²	
Heiderhof	10		1.750 €/m ² (35) ± 194 €/m ²	1.700 €/m ² (137) ± 355 €/m ²	
Muffendorf	13,5	3.400 €/m ² (16) ± 452 €/m ²	2.200 €/m ² (8) ± 415 €/m ²	1.800 €/m ² (83) ± 348 €/m ²	
Mehlem Bergseite	11	3.300 €/m ² (14) ± 205 €/m ²			
Mehlem Zentral	9,5		1.900 €/m ² (29) ± 394 €/m ²	1.450 €/m ² (9) ± 290 €/m ²	1.600 €/m ² (12) ± 244 €/m ²
Pennefeld	9		1.850 €/m ² (2)	1.400 €/m ² (23) ± 298 €/m ²	
Godesberg Nord	10	3.350 €/m ² (1)	1.900 €/m ² (7) ± 306 €/m ²	1.750 €/m ² (9) ± 424 €/m ²	
Plittersdorf West	11	3.500 €/m ² (37) ± 102 €/m ²	2.350 €/m ² (22) ± 301 €/m ²	1.650 €/m ² (36) ± 373 €/m ²	1.900 €/m ² (24) ± 421 €/m ²
Mehlem Rheinnähe	14,5	4.000 €/m ² (45) ± 433 €/m ²	2.600 €/m ² (7) ± 552 €/m ²	2.300 €/m ² (8) ± 288 €/m ²	2.300 €/m ² (3)
Godesberg Süd	11,5	3.450 €/m ² (12) ± 206 €/m ²	2.050 €/m ² (3)	1.700 €/m ² (19) ± 355 €/m ²	
Godesberg Hang	15		2.550 €/m ² (4)		2.300 €/m ² (2)
Lannesdorf	10,5		2.100 €/m ² (5) ± 408 €/m ²	1.500 €/m ² (4)	

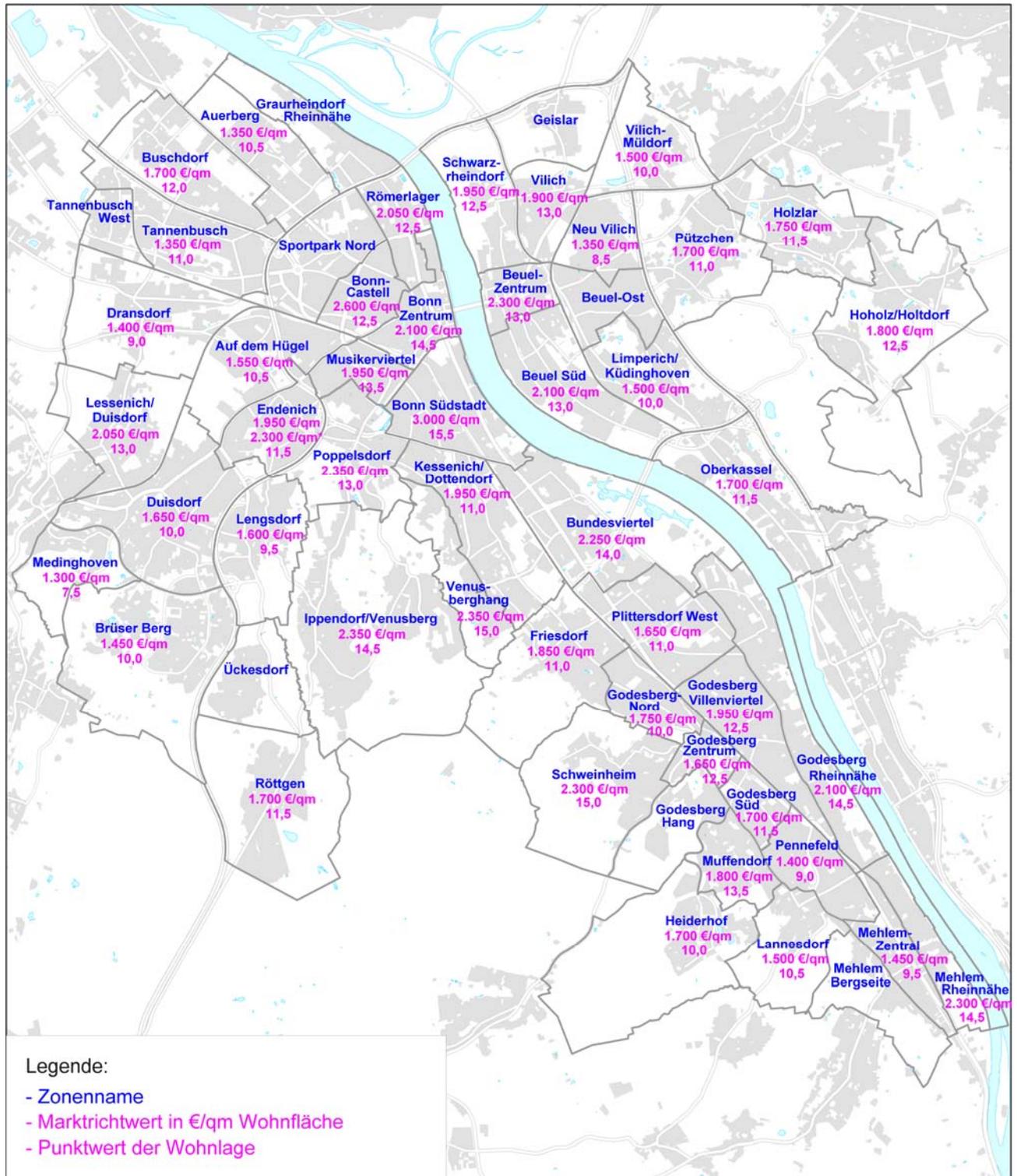
7.3 Übersichtskarte der Markttrichterteile für Neubauwohnungen



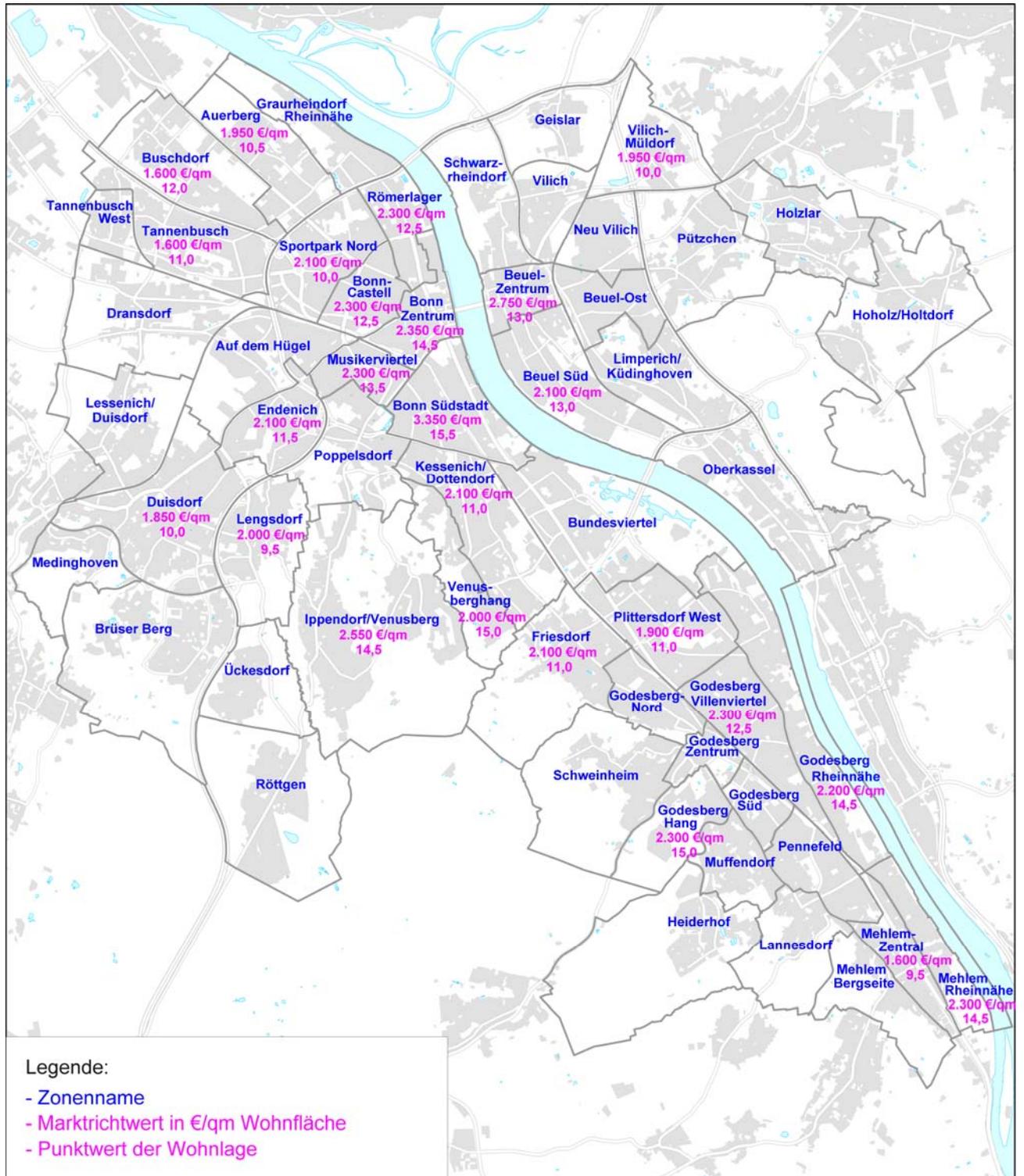
7.4 Übersichtskarte der Markttrichterteile für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen



7.5 Übersichtskarte der Markttrichtwerte für 40 Jahre alte Eigentumswohnungen



7.6 Übersichtskarte der Markttrichterteile für 60 Jahre alte Eigentumswohnungen



Beispiel

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

- 18 Jahre alt
- 87 m² Wohnfläche, im 2.OG gelegen
- Wohnlage: **gut, 12 Lagepunkte**
- Ausstattung: gute Ausstattung (110 Pkt. ASTK)
- Objektgröße: 7 ETW in einem freistehenden Gebäude

Der aktuelle Marktrichtwert für eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf 1.950 €/m² WF bei einer mittleren bis guten Lage von 10,0 Lagepunkten und einer durchschnittlichen Ausstattung (105 Pkt. ASTK).

Anpassungen:

	Pkt.	gesuchtes Merkmal (Bewertungsobjekt)		Ausgangsmerkmal (Marktrichtwert)		Anpassungen	€/m ²
Marktrichtwert							1.950
Alter	7.1.2	18 Jahre	0,59	20 Jahre	0,56	1,05	
Wohnlage	7.1.3	12 Punkte	1,24	10,0 Punkte	1,08	1,15	
Wohnungsgröße	7.1.4	87 m ²	1,00	40 bis 120 m ²	1,00	1,00	
Anzahl Einheiten im Objekt	7.1.5	7 ETW	1,00	7 bis 65 ETW	1,00	1,00	
Ausstattung	7.1.6	Ausstattung 110 Pkt. ASTK	1,05	Ausstattung 105 Pkt. ASTK	1,00	1,05	
Geschoßlage	7.1.7	2.OG	0,96	3. OG	1,00	0,96	
Kauf für Eigennutzung	7.1.8	Eigennutzung	1,05	Zur Vermietung	1,00	1,05	
Wohnungsart	7.1.9	Normalwohnung	1,00	Normalwohnung	1,00	1,00	
Angepasster Markt- richtwert							2.492

Berechnung:

$$1.950 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 1,15 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,96 \times 1,05 \times 1,00 = 2.492 \text{ €/m}^2 \approx 2.500 \text{ €/m}^2$$

Es handelt sich hierbei um eine überschlägige Kalkulation. Diese Art der Bewertung kann eine individuelle Bewertung nicht ersetzen. Weitere 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 und sind bei einer individuellen Wertermittlung sachverständig zu würdigen.

7.7 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen

Aus 1231 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2015 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	47	97 m ²	2.925 €/m ²
1950 - 1959	119	68 m ²	1.930 €/m ²
1960 - 1969	179	69 m ²	1.680 €/m ²
1970 - 1979	215	71 m ²	1.839 €/m ²
1980 - 1989	180	62 m ²	1.878 €/m ²
1990 - 1999	154	64 m ²	2.072 €/m ²
2000 - 2009	34	92 m ²	3.087 €/m ²
2010 - 2015	303	92 m ²	3.337 €/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 247 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2015 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:

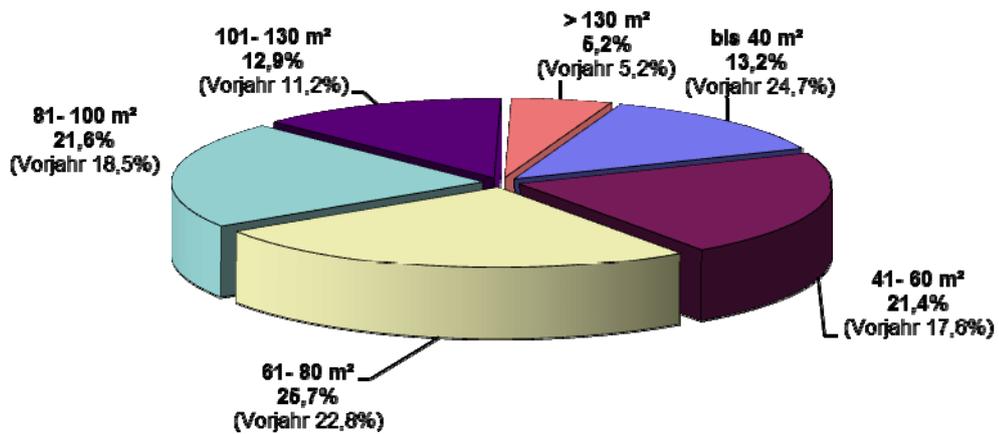
Art des Kauffalls	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
Erstverkauf nach Neubau	2013 bis 2015 (Neubau)	75	82 m ²	3.370 €/m ²
Weiterverkauf	2000 - 2012	10	81 m ²	2.750 €/m ²
	1990 - 1999	18	80 m ²	1.870 €/m ²
	1980 - 1989	23	78 m ²	1.930 €/m ²
	1970 - 1979	19	81 m ²	1.740 €/m ²
	1960 - 1969	41	78 m ²	1.720 €/m ²
	1950 - 1959	31	71 m ²	1.900 €/m ²
	1920 - 1949	2	70 m ²	1.880 €/m ²
	älter 1919	4	78 m ²	2.800 €/m ²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2012	-	-	-
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	1	75 m ²	1.490 €/m ²
	1970 - 1979	2	92 m ²	1.810 €/m ²
	1960 - 1969	10	75 m ²	2.060 €/m ²
	1950 - 1959	10	75 m ²	1.950 €/m ²
	1920 - 1949	1	98 m ²	2.490 €/m ²
	älter 1919	-	-	-

7.8 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2015 folgendes Bild:

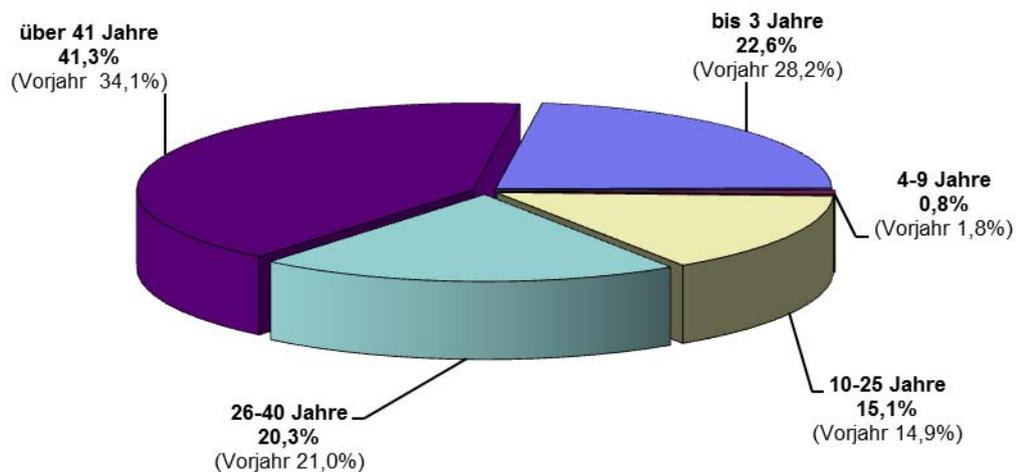
7.8.1 Aufteilung nach Wohnfläche

Aufteilung nach Wohnflächen 2015



7.8.2 Aufteilung nach Wohnungsalter

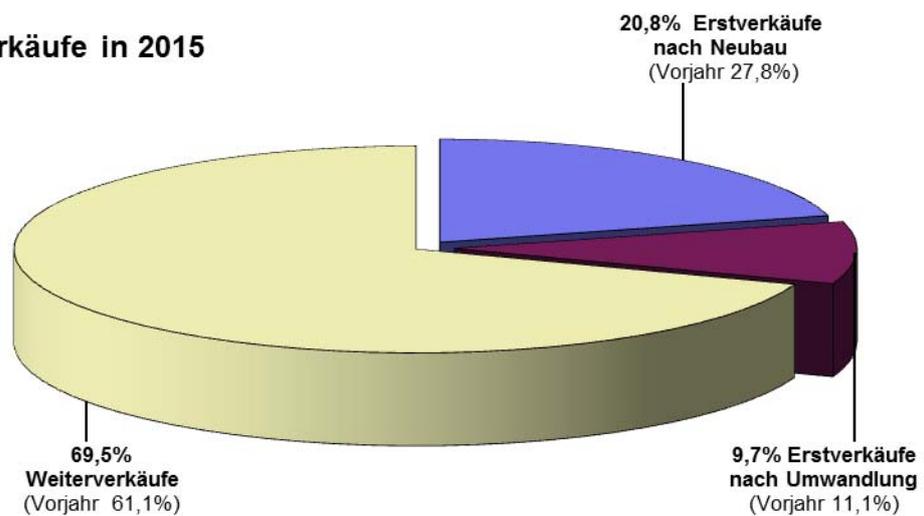
Aufteilung nach Wohnungsalter 2015



7.8.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2015
	2013	2014	2015		
Erstverkauf nach Neubau	340	539	294	- 45,5 %	20,8 %
Erstverkauf nach Umwandlung	311	214	137	- 36,0 %	9,7 %
Weiterverkauf	1175	1184	980	- 17,2 %	69,5 %
Verkäufe insgesamt	1826	1937	1411	- 27,2 %	100,0 %

Verkäufe in 2015



7.9 Durchschnittspreise für Tiefgaragenplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Tiefgaragenplätzen aus den Jahren 2009 bis 2015 aufgelistet:

Lage	Anzahl	Neuwertig	Anzahl	10 Jahre alt	Anzahl	20 Jahre alt	Anzahl	25 Jahre und älter
Bonn-Zentrum	15	17.000 €	*	-	*	-	6	7.500 €
Engere Stadtlage/Bundesviertel	301	16.000 €	35	10.000 €	37	8.000 €	32	7.000 €
Stadtlagen	160	16.000 €	5	8.000 €	*	-	47	4.500 €
Randlagen	98	13.500 €	5	6.000 €	35	6.000 €	74	4.000 €

* weniger als 5 Kaufpreise

8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2016 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 = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2016)

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 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2016

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	550	---	100
	gut	480	455	
	mittel	365	350	
	einfach	320	---	
Bad Godesberg	sehr gut	570	---	130
	gut	500	475	
	mittel	435	350	
	einfach	320	---	
Beuel	sehr gut	500	---	115
	gut	410	---	
	mittel	365	350	
	einfach	---	310	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	435	---	
	mittel	410	350	
	einfach	---	300	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, ist ein Zuschlag in Höhe von 25 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi- Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

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 BauGB (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 2015 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 2015 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	[Euro/m²]
Ackerland und ackerfähiges Grünland	4,00
Grünland	3,50
Forstflächen (incl. Aufwuchs)	1,20

9. Erforderliche Daten

9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke			Mehrfamilienhaus- grundstücke		
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 2005=100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 2005=100
31.12.1986	96	67		92	69	
31.12.1987	91	64		91	68	
31.12.1988	92	64		92	69	
31.12.1989	97	68		99	74	
31.12.1990	100	70		100	75	
31.12.1991	98	69		95	71	
31.12.1992	102	71		99	74	
31.12.1993	107	75		104	78	
31.12.1994	110	77		107	80	
31.12.1995	114	80		107	80	
31.12.1996	116	81		107	80	
31.12.1997	119	83		109	82	
31.12.1998	123	86		113	85	
31.12.1999	130	91		121	91	
31.12.2000	143	100		133	100	
31.12.2001	143	100		133	100	
31.12.2002	150	105		133	100	
31.12.2003	150	105		133	100	
1.01.2004	150	105		133	100	
1.01.2005	150	105	100	133	100	100
1.01.2006	154	108	103	138	104	104
1.01.2007	154	108	103	138	104	104
1.01.2008	159	111	106	138	104	104
1.01.2009	165	115	110	141	106	106
1.01.2010	165	115	110	141	106	106
1.01.2011	170	118	113	141	106	106
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
1.01.2015	211	145	139	163	123	123
1.01.2016	222	152	146	176	133	133

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. Im Internet unter www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA“ einzusehen.

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2014 und 2015 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	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,0	3,0	3,1	3,2	3,1 ⁴	2,9	2,9	2,9	2,7
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,7	3,7	3,9	4,0	3,9 ⁴	3,7	3,4	3,3	3,2
Zweifamilienhäuser	3,6	4,0	4,1	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,2
Dreifamilienhäuser	4,3	4,1	4,1	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	3,6	3,7	3,7	3,6	3,4 ⁴	3,1	2,8	2,7	2,7
11 bis 35 Jahre alt	4,9	5,2	5,2	5,1	4,9 ⁴	4,5	4,0	3,6	3,6
über 35 Jahre alt	4,3	4,5	4,6	4,5	4,3 ⁴	4,3	4,0	3,6	3,3
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	4,4	4,5	4,4	4,3	4,3 ⁴	3,9	3,6	3,2	2,9
11 bis 35 Jahre alt	5,9	6,0	5,6	5,3	5,0 ⁴	4,7	4,3	4,2	4,1
über 35 Jahre alt	4,5	4,5	4,6	4,5	4,1 ⁴	4,1	4,2	4,2	3,7
Mietwohnhäuser	4,7	4,8	4,7	4,7	4,7	4,5	4,2	4,0	3,7
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,5	5,5	5,6	5,4	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,9	5,9	5,8	5,9	5,8	5,7	5,6	5,3	4,9
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	5,5	5,6	5,6	5,6	5,3	5,2	5,2	5,1	4,5
Bürogebäude³	6,5	6,3	6,2	(6,2)	6,3	6,2	5,8	5,4	5,1
Gewerbe und Industrie	7,5	7,9	7,9	(8,2)	(8,2)	8,0	8,0	8,2	7,8
<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 1.01.2016

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>	2,72 0,43	104	161 60	3045 696	9,52 0,78	47 11
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,17 0,47	226	138 40	2494 633	8,82 0,98	51 12
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,23 0,70	18	210 110	2581 852	9,08 0,96	51 13
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,35 0,55	23	223 65	2246 678	8,58 1,34	51 11
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,72 0,38	676	84 39	3379 576	9,59 * ¹ 0,70	80 2
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,57 0,52	315	74 39	2115 679	8,30 * ¹ 0,83	55 7
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,26 0,59	497	71 31	1880 626	7,70 * ¹ 0,82	37 4
Vermietete Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,92 0,51	45	70 36	3223 648	9,93 * ² 0,95	76 4
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,07 0,61	361	56 28	1825 603	8,59 * ² 1,34	52 7
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,70 0,56	404	67 42	1626 538	7,64 * ² 1,25	40 4
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,70 0,57	49	881 1212	1954 693	8,44 2,32	46 11
Gemischt genutzte Gebäude						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,58 1,08	31	1982 4243	1955 795	9,32 2,42	49 13
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	4,86 0,74	20	776 669	1897 508	10,09 1,93	39 6
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	4,46 0,72	27	762 958	4616 4841	20,06 16,89	36 7
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	5,11 0,89	19	5615 6616	1911 777	10,02 2,57	39 7
Gewerbe und Industrie (GND bis 60) <i>Standardabweichung</i>	7,83 0,75	18	3269 3859	1035 712	7,68 4,20	32 9
<p>Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2014 und 2015 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	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	26	26	25	23	23	25	25	25	26
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	22	21	21	20	20	21	22	23	23
Zweifamilienhäuser	20	18	18	19	19	20	20	21	23
Dreifamilienhäuser	17	17	17	17	17	18	19	20	21
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	23	23	23	24	24	26	26	28	29
11 bis 35 Jahre alt	16	16	15	16	16	17	17	20	21
über 35 Jahre alt	17	16	16	16	16	16	16	18	20
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	20	19	19	20	20	22	23	25	27
11 bis 35 Jahre alt	14	14	14	15	16	17	18	18	18
über 35 Jahre alt	16	17	16	16	16	16	16	17	18
Mietwohnhäuser	15	15	15	16	16	16	17	17	18
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	14	13	13	13	14	15	15	15	17
Gebäude mit geringem Wohnanteil	13	13	13	13	13	13	13	14	16
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ¹	14	13	13	14	15	15	15	15	17
Bürogebäude	11	11	13	(13)	13	13	14	15	15
Gewerbe und Industrie	10	10	9	(9)	(9)	(10)	10	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 bis 2015 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 (Destatis)
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 $R^2 = 0,10$ bis $R^2 = 0,23$. 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 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	1,31	1,22	1,14	1,05	1,22	1,13	1,04	0,95	1,08	0,99	0,90	0,81
300 TDE	mittel	1,36	1,27	1,18	1,10	1,27	1,18	1,09	1,00	1,13	1,04	0,95	0,86
350 TDE	mittel	1,39	1,30	1,21	1,12	1,30	1,21	1,12	1,03	1,16	1,07	0,98	0,89
400 TDE	mittel	1,41	1,32	1,23	1,15	1,32	1,23	1,14	1,05	1,18	1,09	1,00	0,91
500 TDE	mittel	1,46	1,37	1,28	1,19	1,37	1,28	1,19	1,10	1,23	1,14	1,05	0,96
600 TDE	mittel	1,51	1,42	1,33	1,24	1,42	1,33	1,24	1,15	1,28	1,19	1,10	1,01
800 TDE	mittel	1,61	1,52	1,43	1,34	1,52	1,43	1,34	1,25	1,38	1,29	1,20	1,11
200 TDE	gut	1,32	1,23	1,14	1,05	1,23	1,14	1,05	0,96	1,09	1,00	0,91	0,82
300 TDE	gut	1,37	1,28	1,19	1,10	1,27	1,19	1,10	1,01	1,14	1,05	0,96	0,87
350 TDE	gut	1,39	1,30	1,21	1,12	1,30	1,21	1,12	1,03	1,16	1,07	0,98	0,89
400 TDE	gut	1,42	1,33	1,24	1,15	1,32	1,23	1,15	1,06	1,19	1,10	1,01	0,92
500 TDE	gut	1,47	1,38	1,29	1,20	1,37	1,28	1,20	1,11	1,23	1,15	1,06	0,97
600 TDE	gut	1,52	1,43	1,34	1,25	1,42	1,33	1,24	1,16	1,28	1,19	1,11	1,02
800 TDE	gut	1,61	1,53	1,44	1,35	1,52	1,43	1,34	1,25	1,38	1,29	1,20	1,12
200 TDE	sehr gut					1,23	1,14	1,05	0,96	1,09	1,00	0,91	0,82
300 TDE	sehr gut					1,28	1,19	1,10	1,01	1,14	1,05	0,96	0,87
350 TDE	sehr gut					1,30	1,21	1,13	1,04	1,16	1,08	0,99	0,90
400 TDE	sehr gut					1,33	1,24	1,15	1,06	1,19	1,10	1,01	0,92
500 TDE	sehr gut					1,38	1,29	1,20	1,11	1,24	1,15	1,06	0,97
600 TDE	sehr gut					1,43	1,34	1,25	1,16	1,29	1,20	1,11	1,02
800 TDE	sehr gut					1,53	1,44	1,35	1,26	1,39	1,30	1,21	1,12

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 175 Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2015. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R^2) beträgt 0,18.

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- RND: 18 – 80 Jahre
- Grundstücksgröße: 183 m² - 1.378 m²
- Vorl. Sachwerte: 133.000 € - 1.340.000 €
- Lagewert: 6,0 – 15,0 Pkte.

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	1,32	1,24	1,16	1,08	1,26	1,18	1,10	1,02	1,16	1,08	1,00	0,92
200 TDE	mittel	1,35	1,26	1,18	1,10	1,28	1,20	1,12	1,04	1,18	1,10	1,02	0,94
250 TDE	mittel	1,37	1,29	1,21	1,13	1,30	1,22	1,14	1,06	1,21	1,13	1,05	0,96
300 TDE	mittel	1,39	1,31	1,23	1,15	1,33	1,25	1,16	1,08	1,23	1,15	1,07	0,99
350 TDE	mittel	1,41	1,33	1,25	1,17	1,35	1,27	1,19	1,11	1,25	1,17	1,09	1,01
400 TDE	mittel	1,44	1,35	1,27	1,19	1,37	1,29	1,21	1,13	1,27	1,19	1,11	1,03
450 TDE	mittel	1,46	1,38	1,30	1,21	1,39	1,31	1,23	1,15	1,30	1,22	1,14	1,05
150 TDE	gut	1,39	1,31	1,23	1,15	1,33	1,25	1,17	1,09	1,23	1,15	1,07	0,99
200 TDE	gut	1,42	1,33	1,25	1,17	1,35	1,27	1,19	1,11	1,25	1,17	1,09	1,01
250 TDE	gut	1,44	1,36	1,28	1,19	1,37	1,29	1,21	1,13	1,28	1,20	1,12	1,03
300 TDE	gut	1,46	1,38	1,30	1,22	1,40	1,31	1,23	1,15	1,30	1,22	1,14	1,06
350 TDE	gut	1,48	1,40	1,32	1,24	1,42	1,34	1,26	1,18	1,32	1,24	1,16	1,08
400 TDE	gut	1,50	1,42	1,34	1,26	1,44	1,36	1,28	1,20	1,34	1,26	1,18	1,10
450 TDE	gut	1,53	1,45	1,37	1,28	1,46	1,38	1,30	1,22	1,37	1,29	1,20	1,12
150 TDE	sehr gut					1,40	1,32	1,24	1,16	1,30	1,22	1,14	1,06
200 TDE	sehr gut					1,42	1,34	1,26	1,18	1,32	1,24	1,16	1,08
250 TDE	sehr gut					1,44	1,36	1,28	1,20	1,35	1,27	1,18	1,10
300 TDE	sehr gut					1,47	1,38	1,30	1,22	1,37	1,29	1,21	1,13
350 TDE	sehr gut					1,49	1,41	1,33	1,25	1,39	1,31	1,23	1,15
400 TDE	sehr gut					1,51	1,43	1,35	1,27	1,41	1,33	1,25	1,17
450 TDE	sehr gut					1,53	1,45	1,37	1,29	1,44	1,36	1,27	1,19

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 207 Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2015. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,23

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- RND: 13 – 79 Jahre
- Grundstücksgröße: 124 m² - 1.053 m²
- Vorl. Sachwerte: 106.000 € - 690.000 €
- Lagewert: 5,5 – 15,0 Pkte.

9.4.3 Grundstücke mit Reihemittelhäusern

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	1,33	1,37	1,40	1,43	1,30	1,33	1,37	1,40
150 TDE	mittel	1,28	1,31	1,35	1,38	1,25	1,28	1,31	1,36
200 TDE	mittel	1,23	1,26	1,30	1,33	1,20	1,23	1,26	1,29
250 TDE	mittel	1,18	1,21	1,24	1,28	1,14	1,18	1,21	1,24
300 TDE	mittel	1,13	1,16	1,19	1,22	1,09	1,12	1,16	1,19
350 TDE	mittel	1,07	1,11	1,14	1,17	1,04	1,07	1,10	1,14
100 TDE	gut	1,40	1,44	1,47	1,50	1,37	1,40	1,43	1,47
150 TDE	gut	1,35	1,38	1,42	1,45	1,32	1,35	1,38	1,41
200 TDE	gut	1,30	1,33	1,36	1,40	1,26	1,30	1,33	1,36
250 TDE	gut	1,25	1,28	1,31	1,35	1,21	1,25	1,28	1,31
300 TDE	gut	1,19	1,23	1,26	1,29	1,16	1,19	1,23	1,26
350 TDE	gut	1,14	1,18	1,21	1,24	1,11	1,14	1,17	1,21

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 136 Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2015. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,10. Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- RND: 21 – 79 Jahre
- Grundstücksgröße: 101 m² - 574 m²
- Vorl. Sachwerte: 85.000 € - 447.000 €
- Lagewert: 6,5 – 15,0 Pkte.

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	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

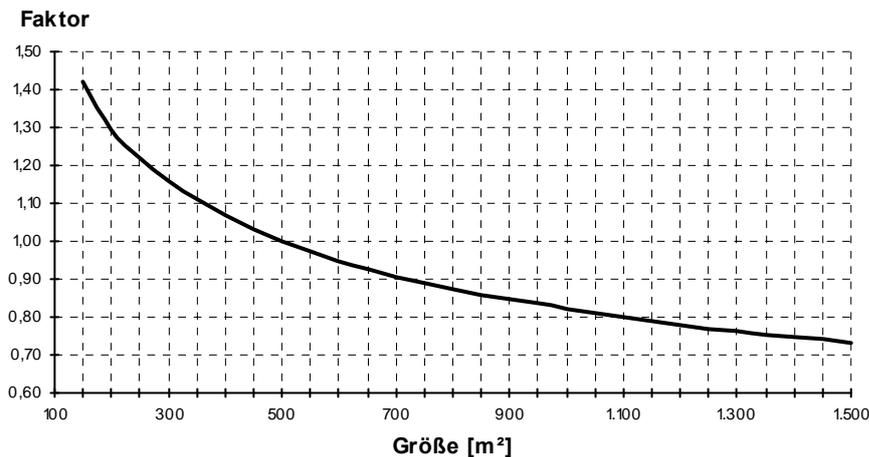
Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 43 Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2013. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R^2) beträgt 0,11.

- Grundstücksgröße: 138 m² - 834 m²
- Wohnfläche: 166 m² - 575 m²
- Lagewert: 6,5 – 15,5 Pkte.

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 erneute 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.



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

9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ : WGFZ)

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

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)	a) Umrechnungskoeffizienten entsprechend Anl.11 der WertR 2006 (ehem. Anl. 23)	b) Umrechnungskoeffizienten in der Bundesstadt Bonn für ertragsorientierte Grundstücke
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

Hinweis: Die angegebenen Faktoren sind für die Umrechnung kleiner WGFZ-Unterschiede geeignet

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	0,81	0,81	0,80	0,79	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 2011 zum Stichtag 24.11.2013 als „Qualifizierten Mietspiegel“ anerkannt. Ein neuer Mietspiegel soll im Sommer 2016 herausgegeben werden.

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 2011 u.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 2013 bis 2015 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 offenbarte 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.

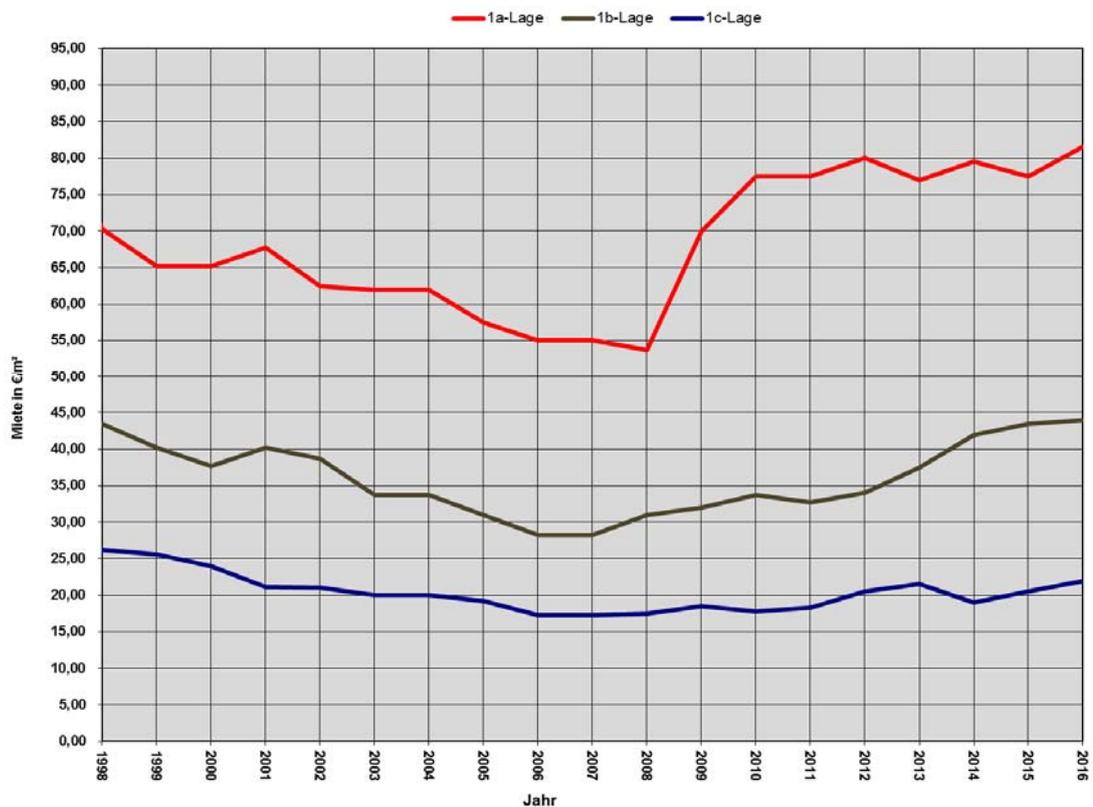
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in €/m². Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

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	100 m ²	400 m ²
		1,19* (€/m ²)	1,00 (€/m ²)	0,68* (€/m ²)
Bonn				
1a - Lage	38	75 – 120	58 – 105	45 – 65
1b - Lage	34	35 – 65	32 – 56	25 – 40
1c - Lage	39	17 – 35	14 – 30	12 – 20
Poppelsdorf	3	13 – 22	12 – 20	10 – 13
Nebenlagen	40	10 – 19	9 – 16	6 – 11
Bad Godesberg				
1a - Lage	14	28 – 46	22 – 41	18 – 25
1b - Lage	11	14 – 21	12 – 20	8 – 15
Nebenlagen	16	8 – 18	8 – 16	7 – 12
Beuel				
Zentrum	28	10 – 17	9 – 16	8 – 15
Nebenlagen	10	8 – 13	7 – 12	6 – 10
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	1	12 – 25	10 – 19	8 – 13
Nebenlagen	4	8 – 12	8 – 11	6 – 10

Anmerkung: (n) = Anzahl
* Umrechnungsfaktor gemäß Tabelle 10.2.2

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	0,70	0,69	0,69	0,68						
	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	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66						
	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	0,66	0,65	0,65	0,64						
	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	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63						
	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	0,63	0,62	0,62	0,62						
	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	0,61	0,61	0,60	0,59						
	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	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	0,58	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	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	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	0,55	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	0,53	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	0,52	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	0,51	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	0,50	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	0,50	0,49	0,48						

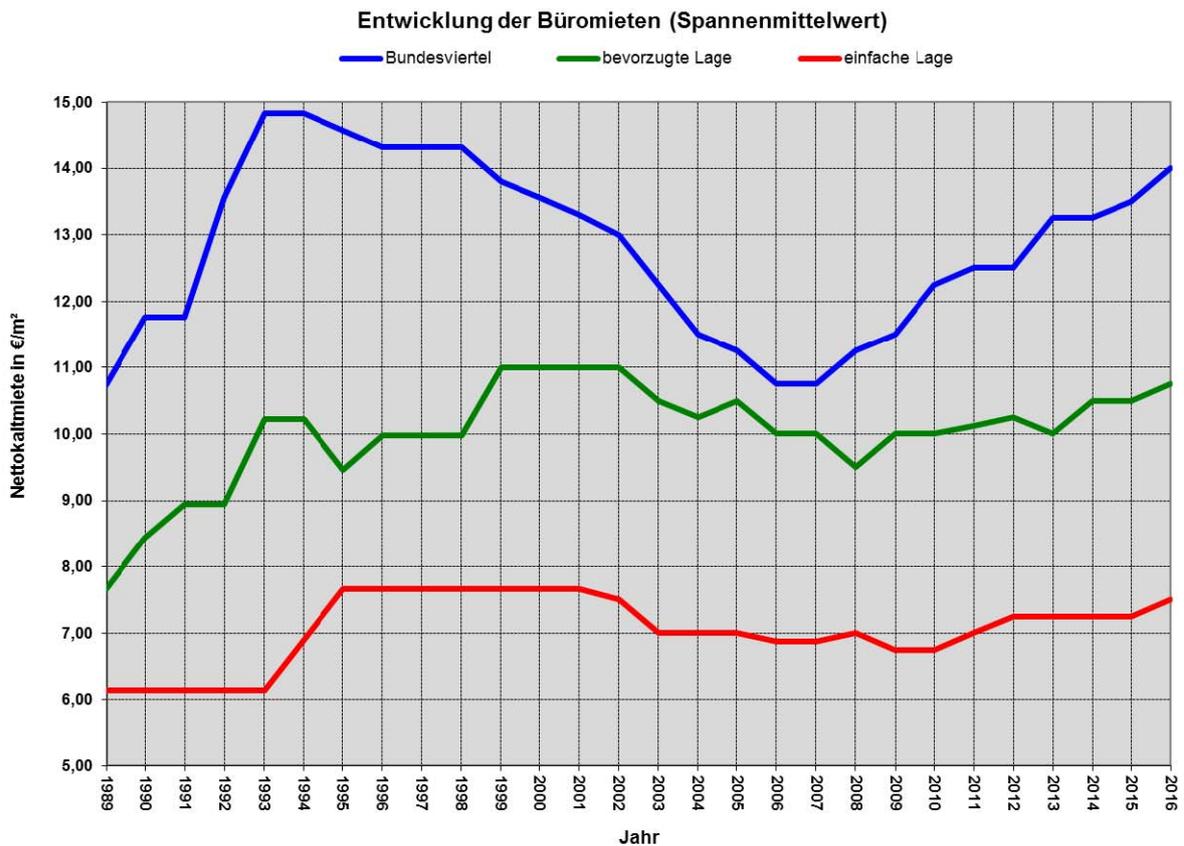
10.2.3 Mietwerte für Büro

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 270 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2013 bis 2015 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	53	10,00 und 17,50 €/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	93	8,50 und 13,00 €/m ²
c)	in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	27	7,50 und 11,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	61	7,50 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	37	5,50 und 9,50 €/m ²

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und 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. 100 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. 580 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2013 bis 2015 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	(8)	75 - 100	(28)	40 - 80	(30)
Bundesviertel	50 - 60	(1)	50 - 80	(6)	30 - 50	(3)
Stadtlage	40 - 60	(44)	30 - 70	(220)	25 - 50	(84)
Randlage (einschl. Ortslage)	25 - 50	(18)	20 - 40	(73)	15 - 30	(38)
Gewerbegebiete			20 - 35	(15)	15 - 25	(5)

10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 137 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 19 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2013 bis 2015 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden. Die Spannen beinhalten den Einfluss der wertbildenden Faktoren Verkehrsanbindung, die Lademöglichkeiten (Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt) und den Allgemeinzustand (Baujahr, Bauart, Instandhaltung) der ausgewerteten Mietobjekte. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

a)	befestigte und unbefestigte Hofflächen (n = 4)	rd. 0,30 bis 1,00 €/m ²
b)	überdachte offene Lagerflächen (n = 6)	rd. 1,50 bis 2,50 €/m ²
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen (n = 95)	rd. 2,50 bis 5,00 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen (n = 51)	rd. 3,00 bis 6,50 €/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (n = 19) (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 4,00 bis 9,00 €/m ²

Bonn, im März 2016

Der Vorsitzende
gez. Hawlitzky

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 in der derzeit gültigen Fassung. 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	1.250 €
Bei Werten über 1 Mio. EURO bis 10 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 1,0 v.T. des Wertes	2.250 €
Bei Werten über 10 Mio. EURO bis 100 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 0,5 v.T. des Wertes	7.250 €
Bei Werten über 100 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 0,1 v.T. des Wertes	47.250 €

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 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung

a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden
Gebühr: keine

b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3. Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a