



Grundstücksmarktbericht **2013**

Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etagé 7A

Tel. (0228) - 77 - 2955

Fax (0228) - 77 - 2618

e-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

Bei speziellen Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle für Auskünfte zur Verfügung.

Auskünfte:	aus der Bodenrichtwertkarte	Tel. 77-2962	Gabriele Patt
	aus dem Grundstücksmarktbericht	77-2951	Valentina Wotzke
	zu Verkehrswertgutachten	Tel. 77-2955	Jutta Coordes-Mosblech
	Geschäftsführer	Tel. 77-2677	Christof Linnemann

Internet: www.bonn.de (Suchbegriff/Webcode@gutachterausschuss) oder www.BORISplus.NRW.de

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

Vertrieb: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
- Geschäftsstelle - , Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Gebühr: 52,- €

Vervielfältigung: Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.

Kartengrundlagen: Amtlicher Stadtplan 2012, Kataster- und Vermessungsamt der Bundesstadt Bonn

Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

Grundstücksmarktbericht 2013

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2012 zum Stichtag 01.01.2013**

**Bericht über die Entwicklung des
Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2012**

- Inhaltsübersicht -

Anschriften und Auskünfte	1
Allgemeine Angaben	1
Die Bundesstadt Bonn	1
Übersichtsplan des Bundesstadt Bonn	2
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarktbericht 2013	3
2. Zielsetzungen des Grundstücksmarktberichtes	4
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	4
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	5
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012	7
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	7
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	9
4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1	11
4.2 Flächenumsatz	13
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	13
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	14
4.3 Geldumsatz	15
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	15
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke	16
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	17
5. Unbebaute Grundstücke	17
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	18
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise	18
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	18
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke	19
6. Bebaute Grundstücke	20
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	20
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	20
6.1.3 Wohnungseigentum	21
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	21
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	22

7. Eigentumswohnungen	23
7.1 Allgemeine Preisentwicklung	23
7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit	24
7.2.1 Langfristige Wertentwicklung	24
7.3 Aktuelle Durchschnittspreise	25
7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen	26
7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	28
7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	30
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	32
7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen	32
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	32
7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	33
8. Zonale Bodenrichtwerte	34
8.1 Allgemeines	34
8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 01.01.2013	35
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	36
8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
9. Erforderliche Daten	37
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	37
9.2 Liegenschaftszinssätze	38
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	39
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 01.01.2013	40
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	41
9.4 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	42
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäuser der Baujahre 1935 bis 1999	42
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und –Doppelhaushälften der Baujahre 1935 bis 1999	43
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	43
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ : GFZ)	44
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	45
10. Mieten	46
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	46
10.2 Gewerbliche Mietwerte	46
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	46
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	48
10.2.3 Mietwerte für Büro	49
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	50
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	51
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	53

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 31.12.2012). In den 21 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. 147.800	rd. 71.800	rd. 66.900	rd. 33.000
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.110 ha; davon sind rd. 4.700 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 7.000 ha dienen als Grün-, Agrar- und Waldfläche. Der bebaute Bereich teilt sich wie folgt auf:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 1.966 ha	rd. 1.175 ha	rd. 1.038 ha	rd. 521 ha
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

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

Der sich auch weiterhin vollziehende Strukturwandel in der Region hat nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes in der Bundesstadt geführt; die Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet sind auf Grund der Insellage zwischen den benachbarten Landkreisen begrenzt.

Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn



1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2013

Kauffälle insgesamt:

- Rückgang aller registrierten Kauffälle um rd. 5 %
- Stärkster Rückgang der Kauffallzahlen bei den wohnlich- gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken
- Geringe Fallzahl von durchgeführten Zwangsversteigerungen
- Gesamtgeldumsatz liegt bei rd. 1,02 Mrd € (Vorjahr: rd. 976 Mio €)

Unbebaute Grundstücke:

- Geringfügiger Anstieg bei den Kauffällen (+ 1 %)
- Flächenumsatz ist, bezogen auf das baureife Land, leicht rückläufig.
- Rückgang beim Geldumsatz um ca. 29 %
- Steigerungsraten bei der durchschnittlichen Preisentwicklung von baureifem Land (Ein- und Zweifamiliengrundstücke + 7 %, Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke + 5 % und Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung 0 %)

Bebaute Grundstücke:

- Großer Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle
- Rückgang auch beim Flächenumsatz
- Zunahme von rd. 8 % beim Geldumsatz, dabei bei den Büro,- Verwaltungs- und Geschäftshäusern mit rd. 60 % den höchsten Zuwachs

Wohnungs- und Teileigentum:

- Nahezu identische Anzahl der Kauffälle wie zum Vorjahr
- Zunahme beim Geldumsatz (+ 8 %)
- Preissteigerung bei den Neubauwohnungen
- Preissteigerungen bei den gebrauchten Wohnungen

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Immobilienmarkt in der Bundesstadt Bonn. Er wird seit 1984 jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn herausgegeben.

Ziel des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung des vergangenen Jahres darzustellen und über das Preisniveau in den unterschiedlichen Ausprägungen des Grundstücksmarktes zu informieren. Der Grundstücksmarktbericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf den Daten und Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung.

Der Bericht wendet sich zum einen an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen auch auf diesem Weg für ihre Arbeit Informationen über Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt zu geben und die beim Gutachterausschuss erarbeiteten Ergebnisse, die von allgemeinem Interesse sind, bekannt zu machen. Zum anderen wendet er sich an die sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies zum Beispiel in der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Banken und Versicherungen sowie der öffentlichen Verwaltung im Bereich Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung der Fall ist. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit und kann hier dem einzelnen Bürger Informationen zu Wertvorstellungen von Immobilien für seine privaten Belange geben. Gleichzeitig dient er dem Oberen Gutachterausschuss als Grundlage für dessen Grundstücksmarktbericht, der als Zusammenfassung der Berichte der einzelnen Gutachterausschüsse eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Land Nordrhein-Westfalen darstellt.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und der großen kreisangehörigen Städte eingerichtet worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, selbstständiges, unabhängiges, von der Stadt Bonn als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind Sachverständige einschlägiger Fachrichtungen mit speziellen Kenntnissen und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung. Sie sind hauptberuflich im Wesentlichen in den Bereichen Architektur, Bauwesen, Immobilienvermarktung, Vermessungswesen und Verwaltungsrecht tätig und werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der entsprechenden Gebietskörperschaft bestellt.

Der Obere Gutachterausschuss ist für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen gebildet worden. Die Aufgabe des Oberen Gutachterausschusses besteht insbesondere darin, auf Antrag ein Obergutachten zu erstatten, wenn ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt, sowie jährlich eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen herauszugeben (§§ 22, 23 GAVO NRW).

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) definiert. Hauptsächlich gehören dazu:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung und der Beschluss von Bodenrichtwerten jährlich flächendeckend für das Stadtgebiet Bonn für baureife Grundstücke und die Erstellung von Übersichten
- die Erteilung von Bodenrichtwertauskünften
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Für den Bereich der Bundesstadt Bonn ist die Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

- Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung und sie ergänzender Datensammlungen. Sämtliche Übertragungsverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebiets müssen von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet werden. Die Verträge werden dort ausgewertet und mit Hilfe der Datenverarbeitung in der Kaufpreissammlung zusammengefasst. Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die gespeicherten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können in anonymisierter Form kostenpflichtig erteilt werden.
- Vorbereitende Datenauswertung für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten)
- Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften an jedermann über die Bodenrichtwerte und zu den erforderlichen Daten des Grundstücksmarktes.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparent darzustellen.

3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Vorsitzender

- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Vermessungsdirektor

Stellvertretender Vorsitzender

- Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt
- Edith Bosau, Immobilienmaklerin
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige
- Prof.Dr.-Ing. Theo Kötter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. agr. Monika Kuhlmann
- Dipl.-Sachverständiger (DIA) Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Andreas Martini, Architekt
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, ÖbVerm.-Ing.
- Dipl.-Sachverständiger (DIA) Wieland Münch
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Quadt, Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Oberamtsrätin
- Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Architekt; Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Peter Ullrich, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Thomas Werth, Bauingenieur
- Franz-Josef Windisch, Dipl. Jurist (Univ. Bonn) und Rechtsassessor
- Jan-Derik Wilts, Rechtsassessor

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter der Finanzämter

- Angelika Kelter FA Bonn-Innenstadt
- Manfred Klein FA Bonn-Außenstadt
- Sabine Schüpp FA Bonn-Außenstadt
- Karl-Heinz Vanyek FA Bonn-Innenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

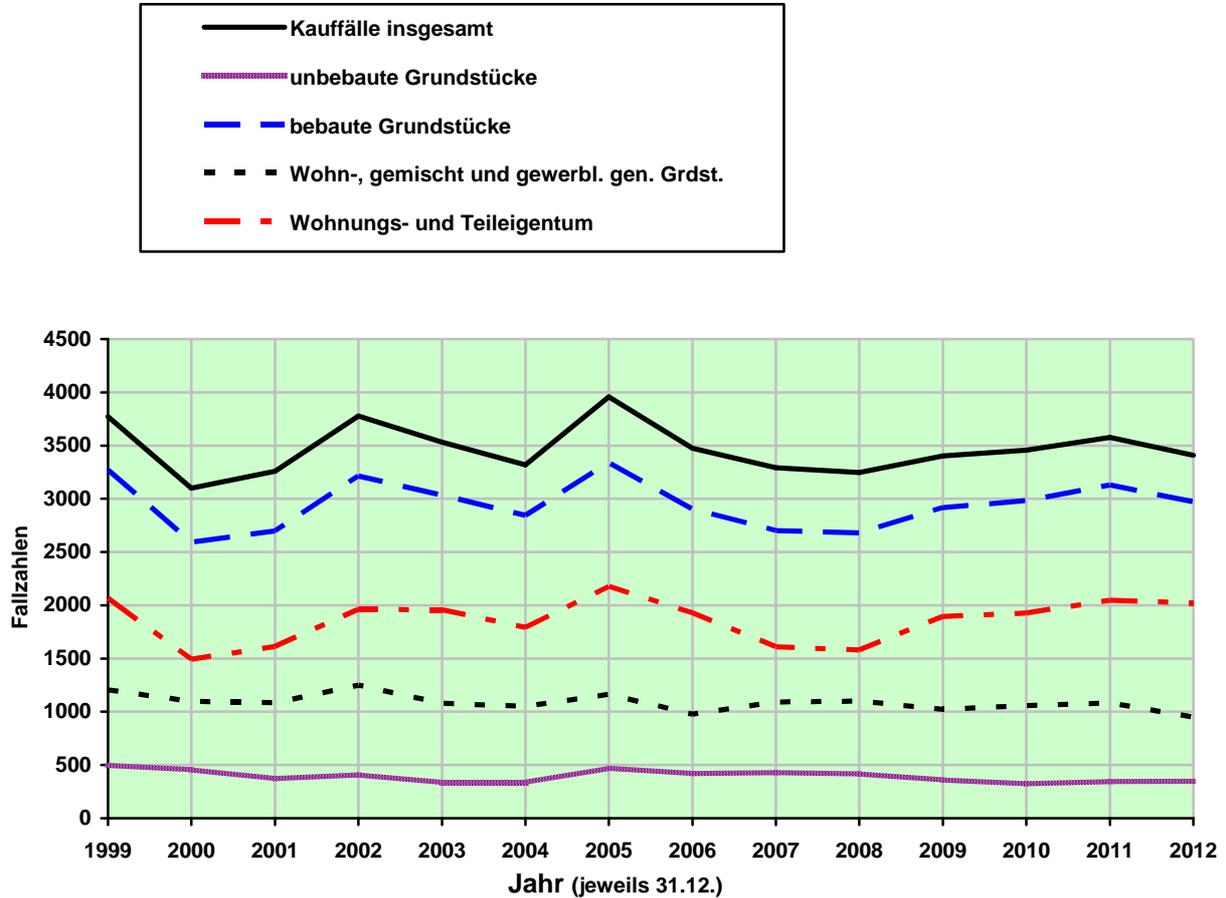
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.233 Urkunden mit insgesamt 3.409 Kauffällen, die im Jahr 2012 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2011 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,7 % zurückgegangen ist.

Dieser Rückgang ist hauptsächlich den bebauten Grundstücken zuzuschreiben, wobei mit rd. 12 % der stärkste Rückgang bei dem Teilsegment der wohnlich-, gemischt und gewerblich genutzten Grundstücken zu verzeichnen ist. Im Marktsegment *Unbebaute Grundstücke* konnte mit 349 Fällen ein geringfügiger Anstieg von rd. 1 % festgestellt werden.

Kaufjahr / Veränderung	2008	08/09 [%]	2009	09/10 [%]	2010	10/11 [%]	2011	11/12 [%]	2012
1.0 Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.246	+ 4,9	3.404	+ 1,6	3.457	+ 3,5	3.578	- 4,7	3.409
1.1 Unbebaute Grundstücke	416	- 13,7	359	- 10,0	323	+ 6,8	345	+ 1,2	349
1.2 Bebaute Grundstücke davon:	2.680	+ 8,9	2.918	+ 2,3	2.984	+ 4,9	3.129	- 5,0	2.971
1.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.099	- 6,9	1.023	+ 3,3	1.057	+ 2,4	1.082	- 12,1	951
1.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.581	+19,8	1.894	+ 1,7	1.927	+ 6,2	2.047	- 1,3	2.020
1.3 Zwangsversteigerungs- beschlüsse	75	- 14,7	64	+ 7,8	69	- 39,1	42	- 35,7	27
1.4 Erbbaurechte	75	- 16,0	63	+ 28,6	81	- 23,5	62	0	62
2.0 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Anteils- käufe, Erb-, Schenkungs- oder Tausch- fälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.019	+ 2,3	3.089	+ 1,4	3.131	+ 6,2	3.326	- 3,9	3.196
2.1 Unbebaute Grundstücke	392	- 14,0	337	- 12,5	295	+ 9,2	322	+ 3,1	332
2.2 Bebaute Grundstücke davon:	2.627	+ 4,8	2.752	+ 3,1	2.836	+ 5,9	3.004	- 4,7	2.864
2.2.1 Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.082	- 9,9	975	+ 2,2	996	+ 2,2	1.018	- 12,0	896
2.2.2 Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.545	+ 15,0	1.777	+ 3,5	1.840	+ 7,9	1.986	- 0,9	1.968

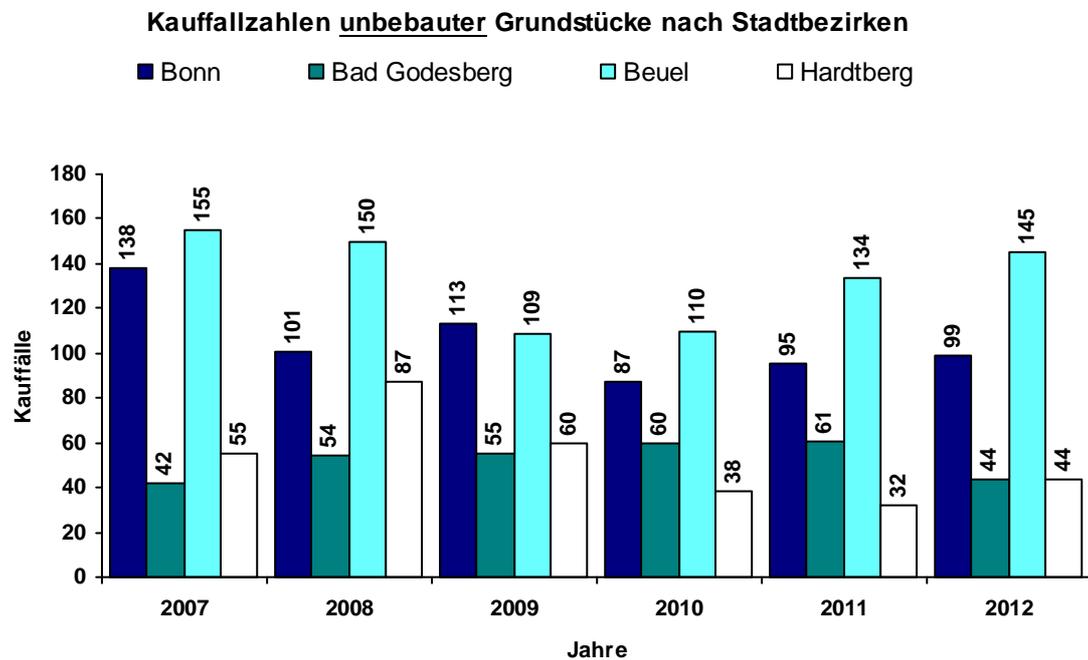
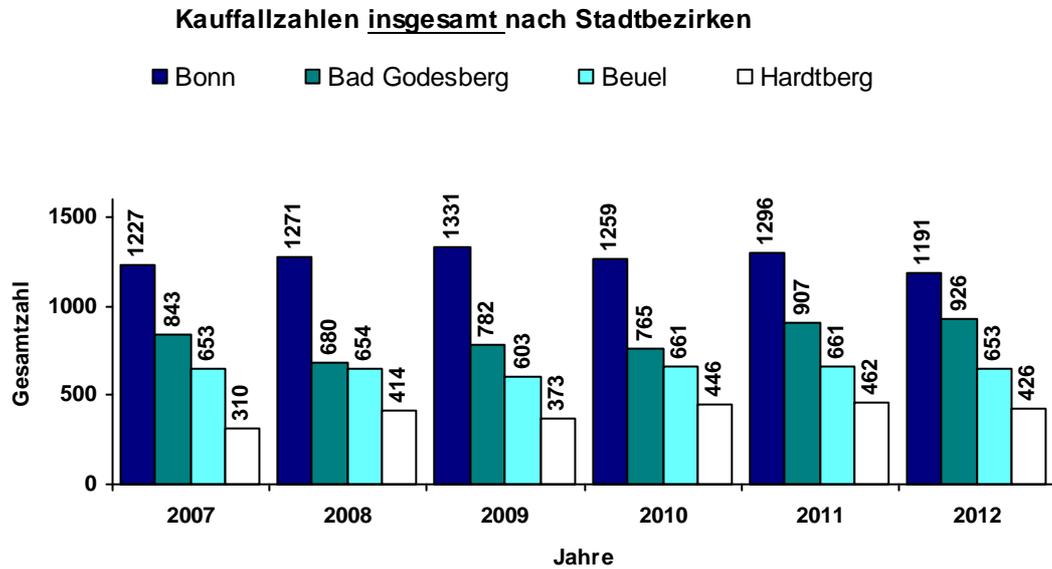
Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1999 bis 2012 wie folgt dar:



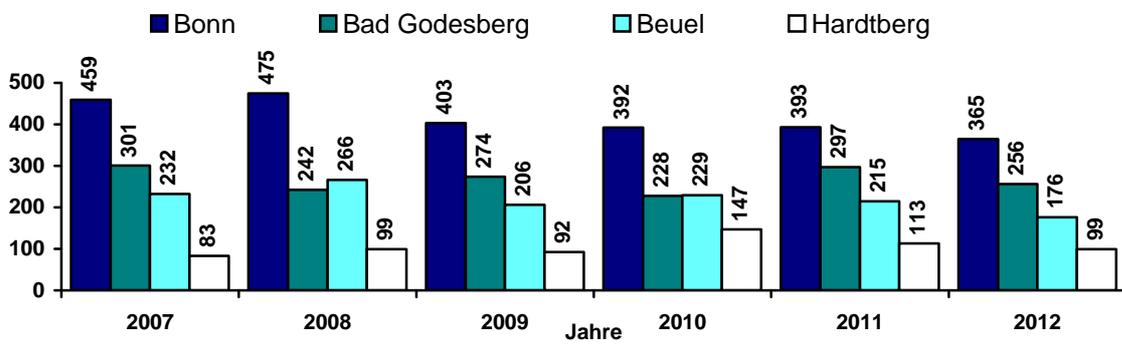
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.196) im Vertragsjahr 2012 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.191	926	653	426
unbebaute Grundstücke	99	44	145	44
bebaute Grundstücke				
Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	365	256	176	99
Wohnungs- und Teileigentum	727	626	332	283

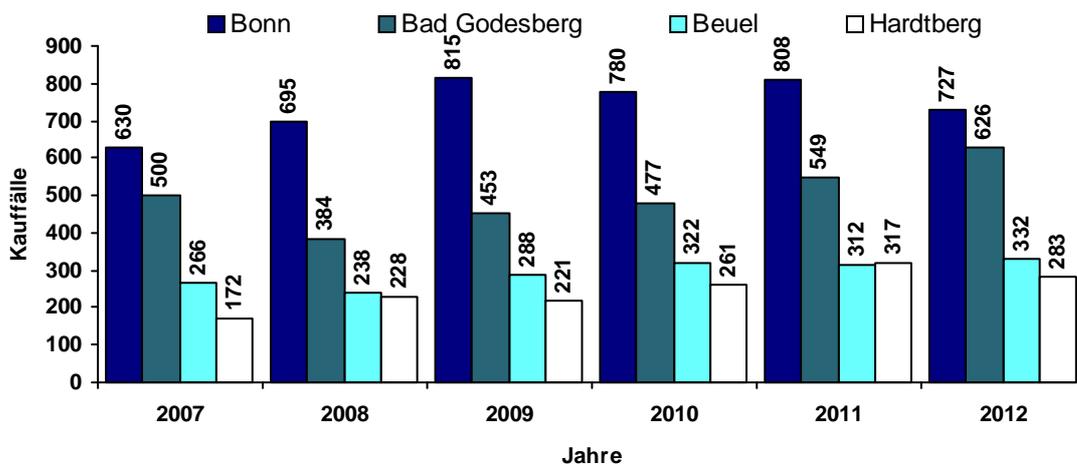
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen



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

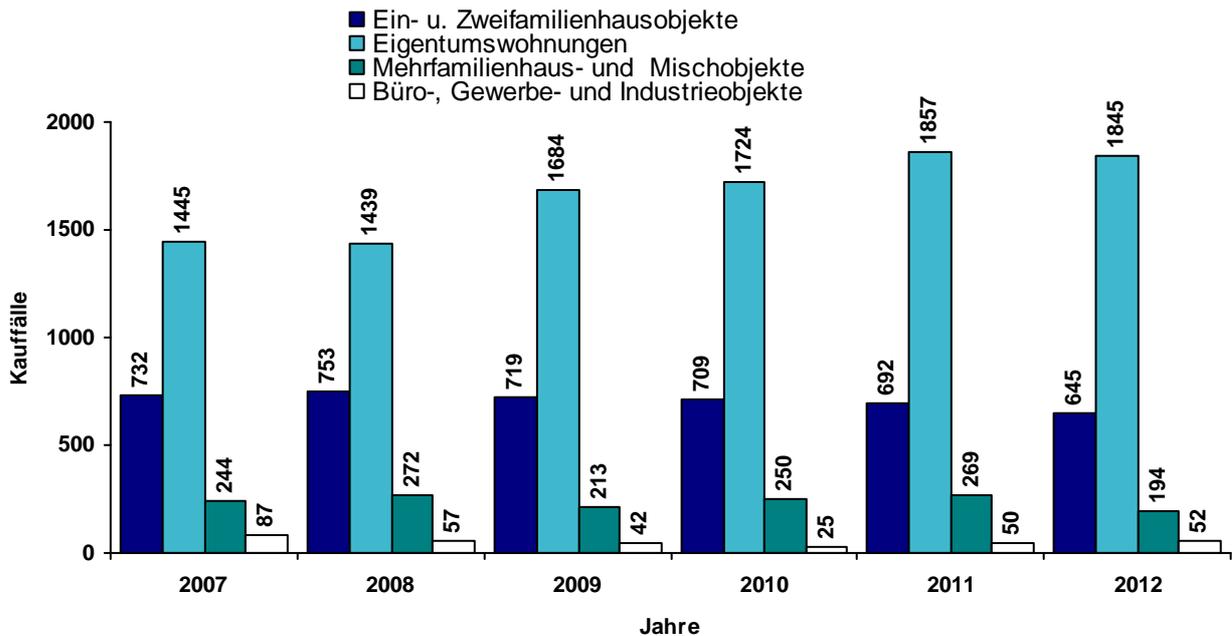


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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

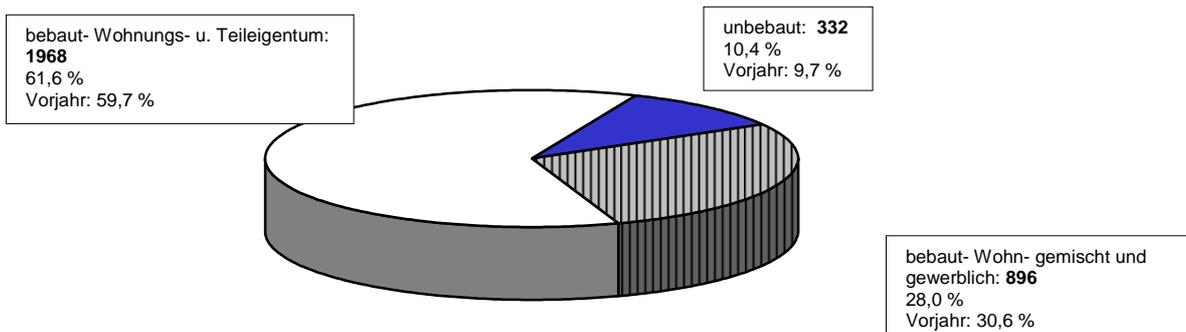
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



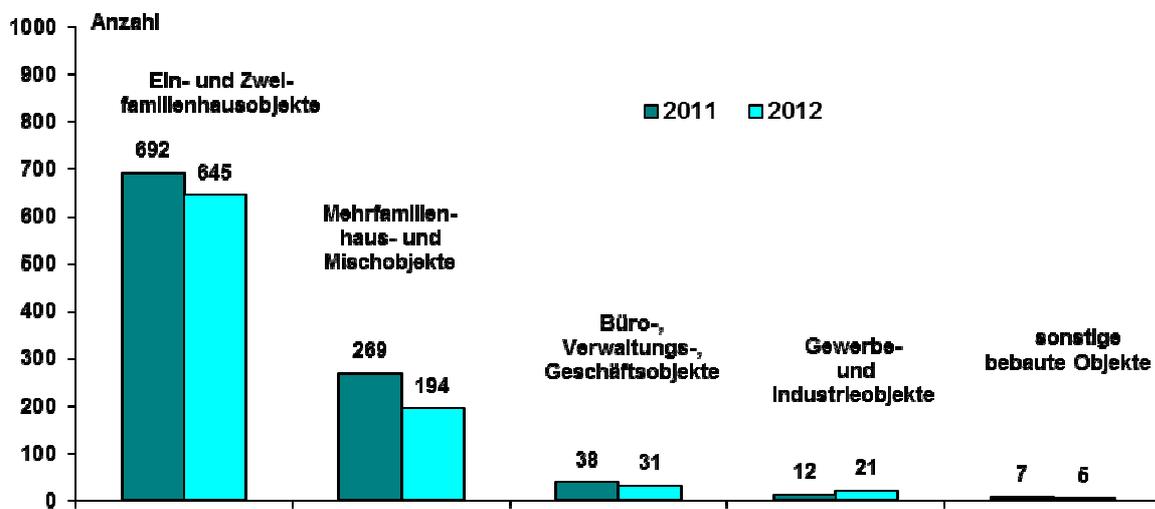
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	2508	2521	2658	2720	2868	2736

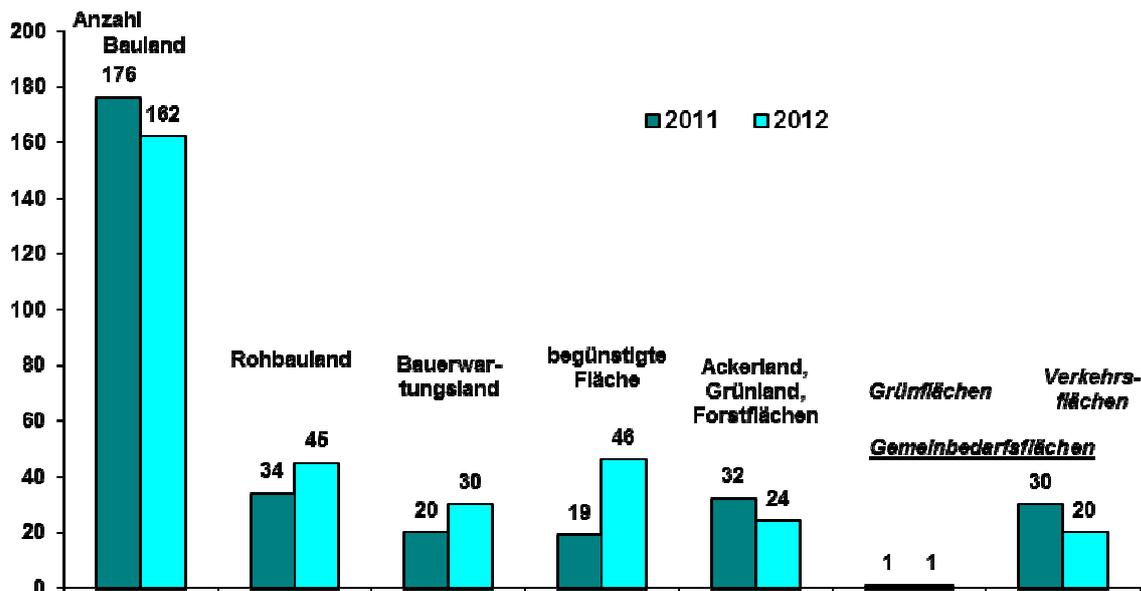
4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1



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

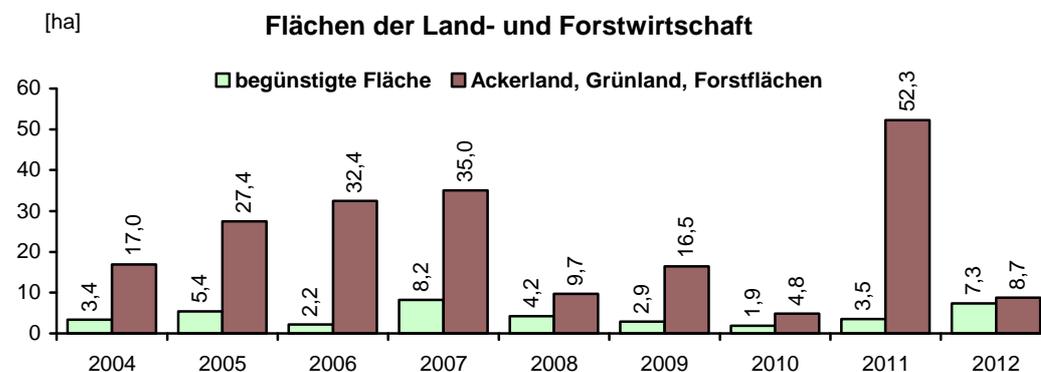
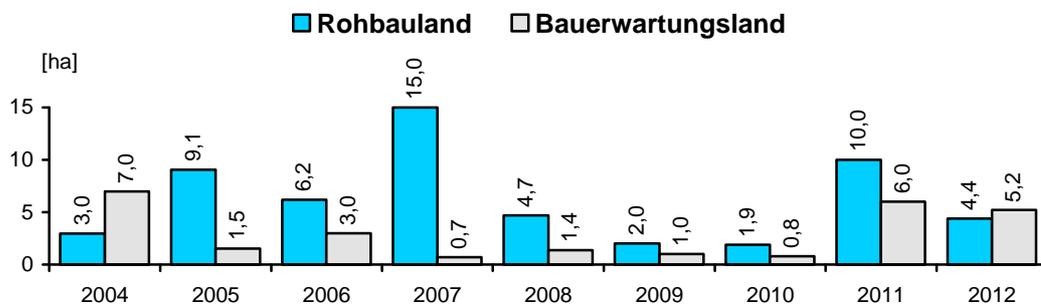
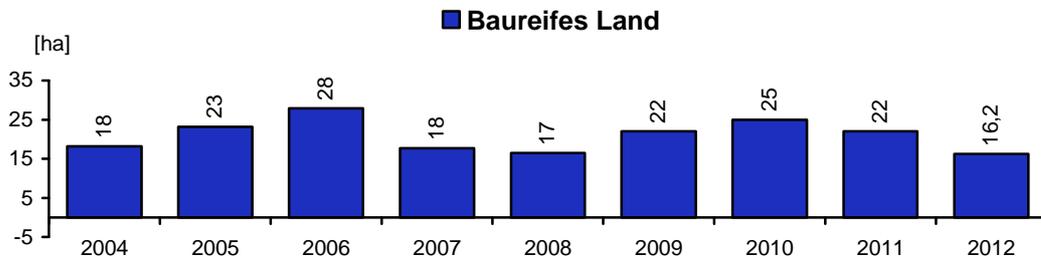
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2004 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 2012 ca. 2,28 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
48,4	66,6	71,7	76,6	36,5	44,0	34,0	94,1	41,7

hiervon entfielen auf

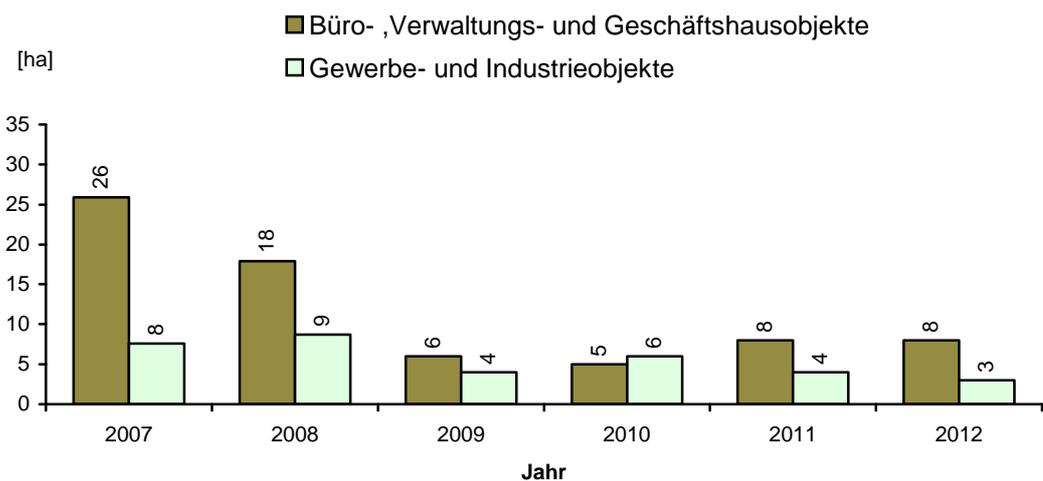
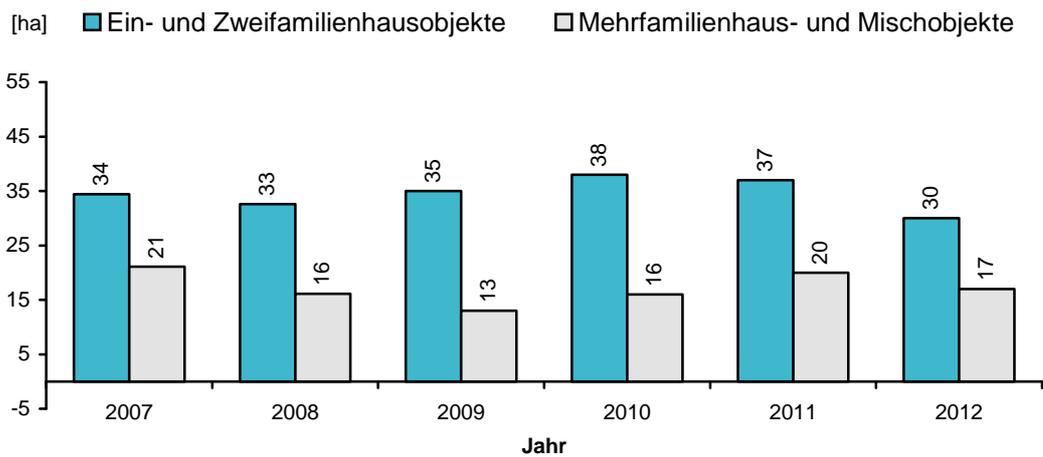


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2007	2008	2009	2010	2011	2012
89,0	75,3	58,6	65,8	68,5	58,3

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

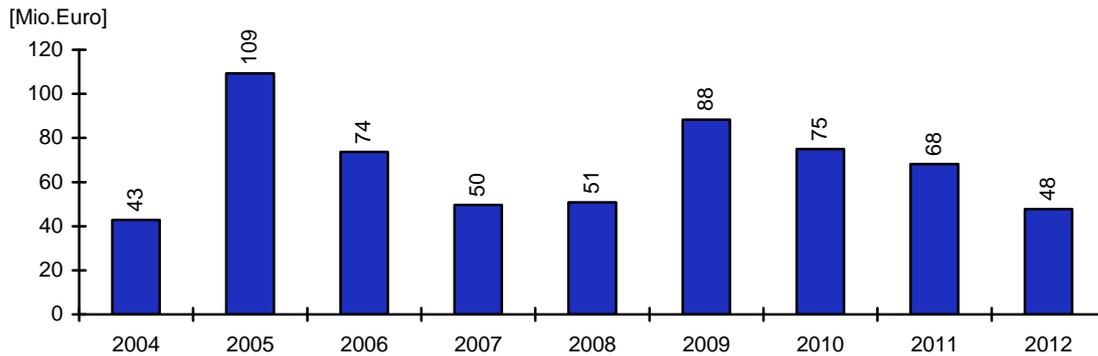
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €
Gesamtumsatz

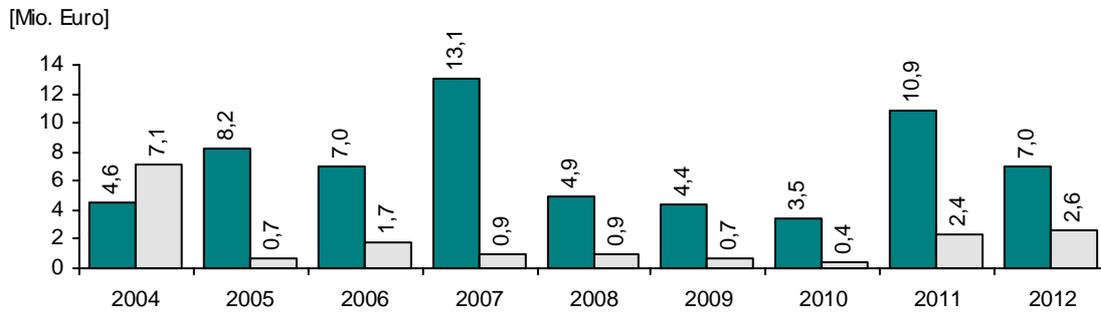
2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
55,3	120,9	83,3	67,2	59,5	94,1	79,6	83,0	58,9

hiervon entfielen auf:

Baureifes Land

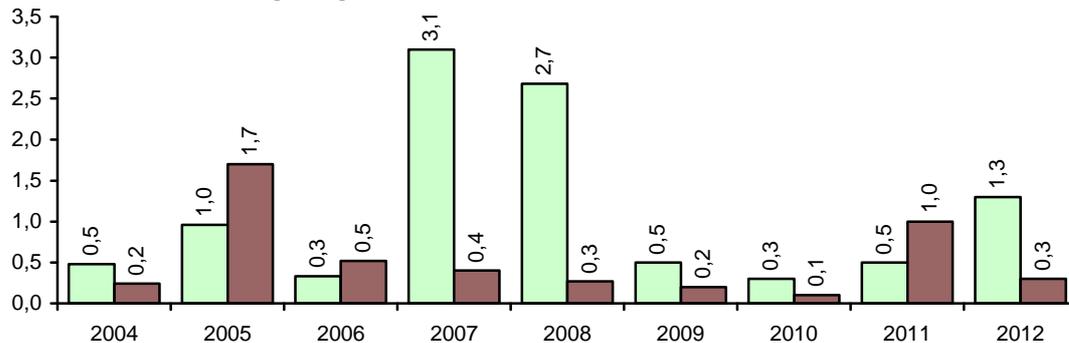


■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

[Mio Euro] □ begünstigte Fläche ■ Ackerland, Grünland, Forstflächen

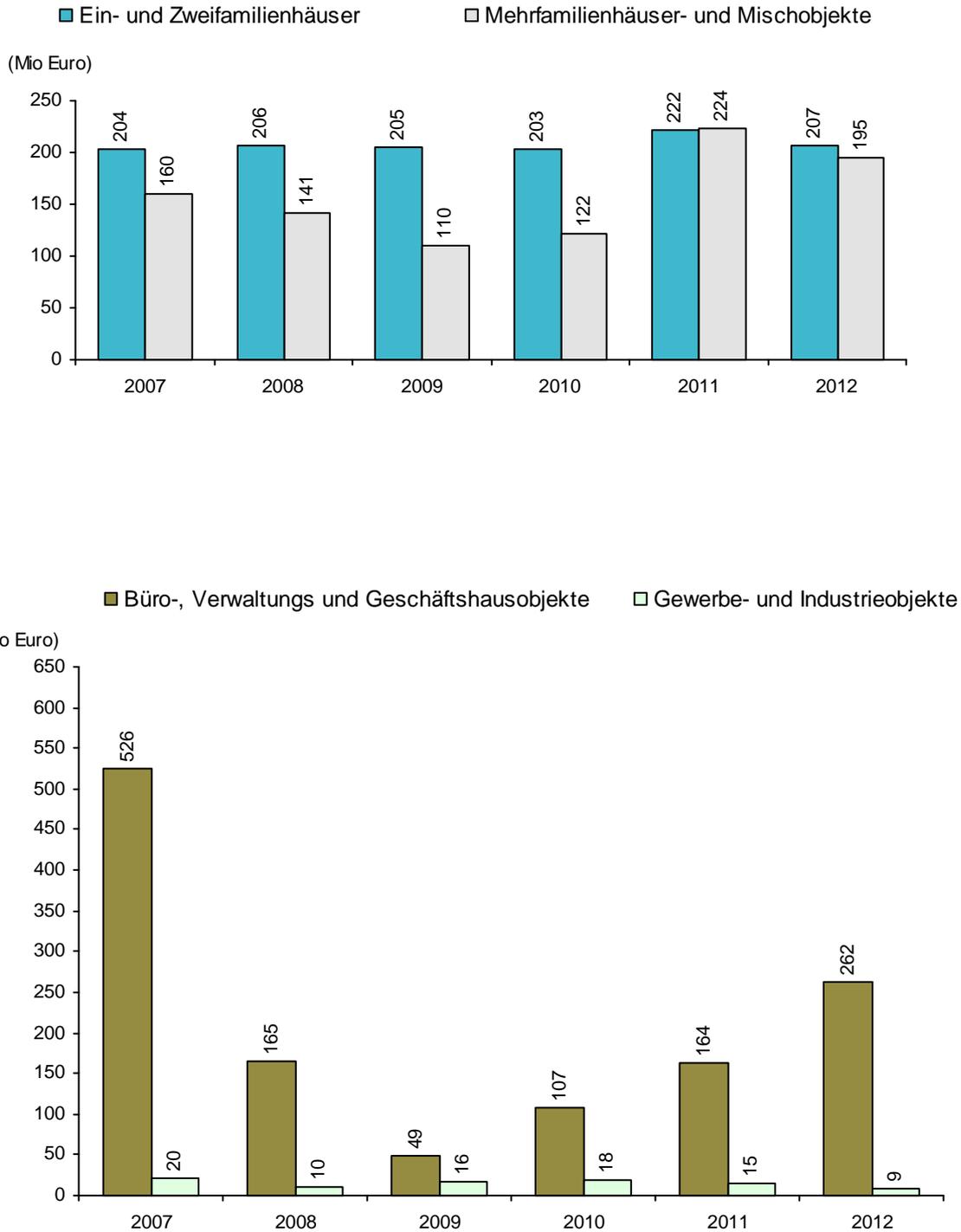


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

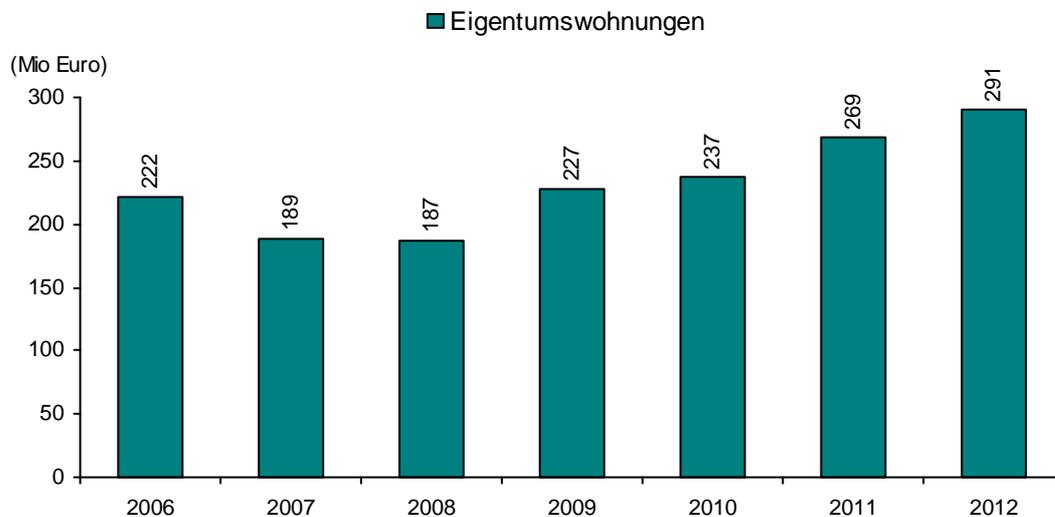
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2007	2008	2009	2010	2011	2012
910,3	521,7	379,3	450,1	624,0	673,0

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

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

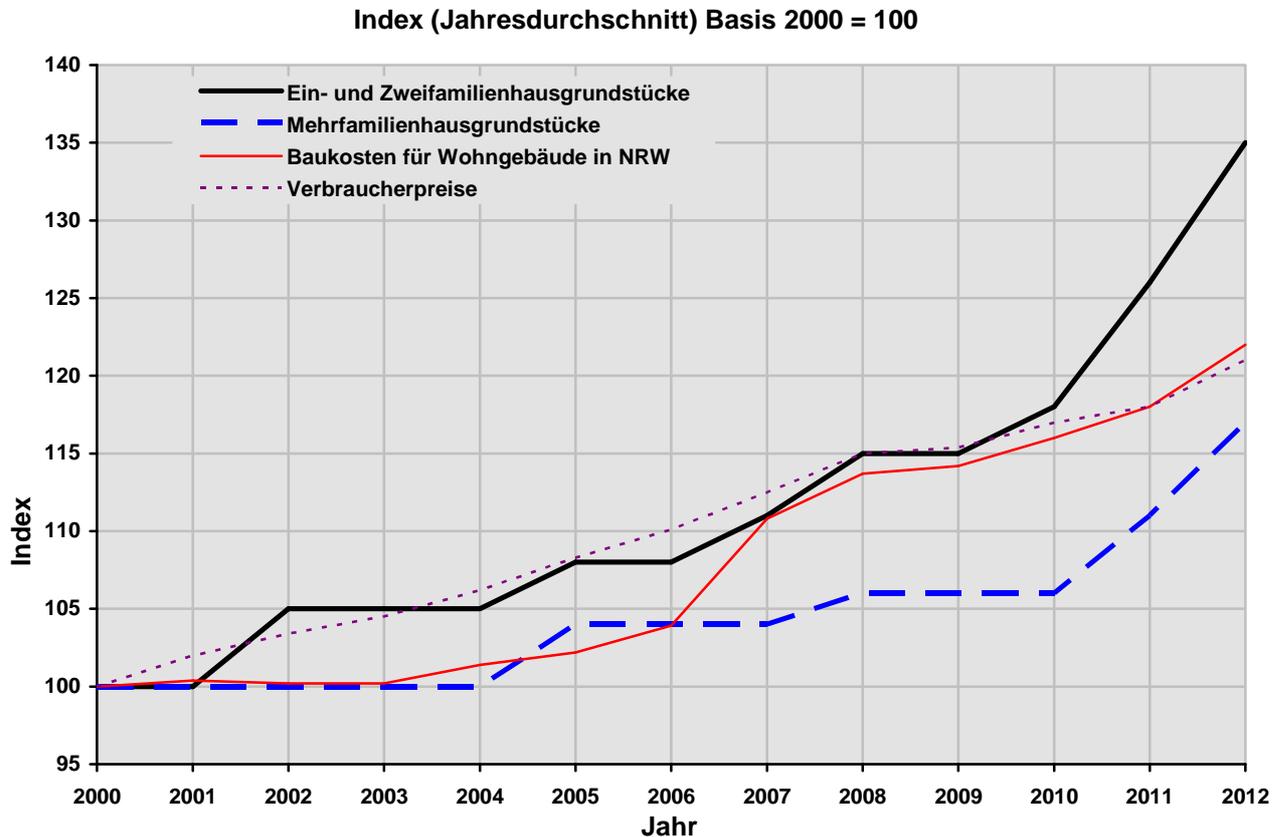
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

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

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss für das Jahr 2012 keinen eigenen Index mehr ermittelt. Stattdessen sind für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 23 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi- Bodenrichtwert) anzuwenden.

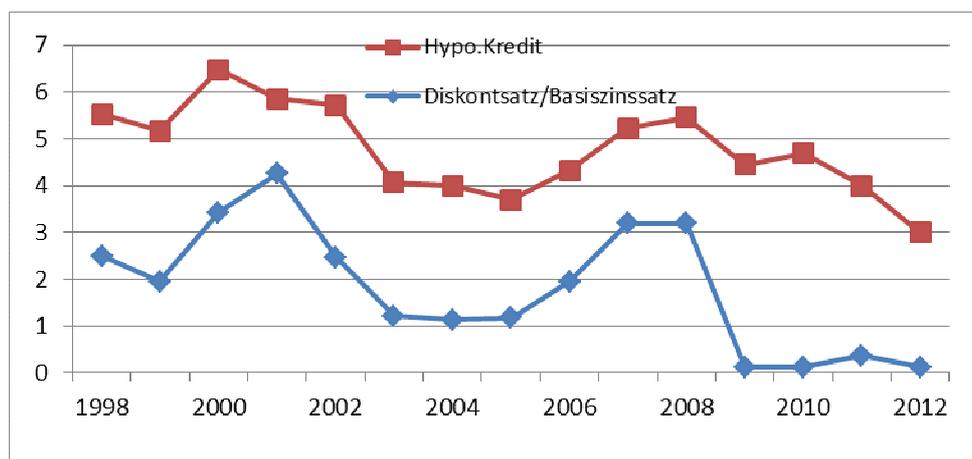
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in Bonn, die Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude in Nordrhein-Westfalen sowie die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland seit 2000 (jeweils Jahresdurchschnitt) zeigt die nachfolgende Darstellung:



5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 1998 bis 2012 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 2012.



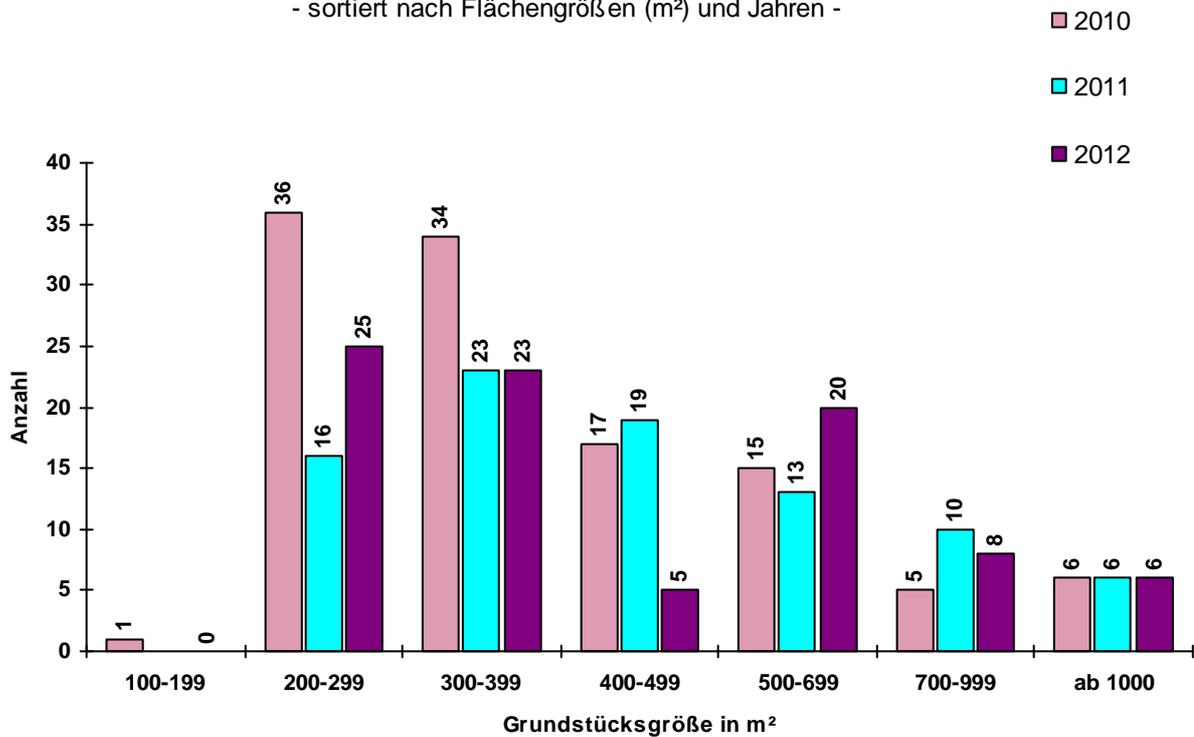
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2012 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass im Vergleich zum Vorjahr die identische Anzahl der Kauffälle erreicht wurde (87 Fälle)

Die Auswertung für das Jahr 2012 zeigt auch, dass die Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke wieder zu der zahlenmäßig stärksten Gruppe zählt.

Während sich im Bereich der 300 bis 399 m² großen Grundstücke die Zahl der Kauffälle um ca. 54 % vergrößert, hat sich die Anzahl der Grundstücke in der Klasse der 400 – 499 m² großen Grundstücke um rd. 74 % verringert.

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

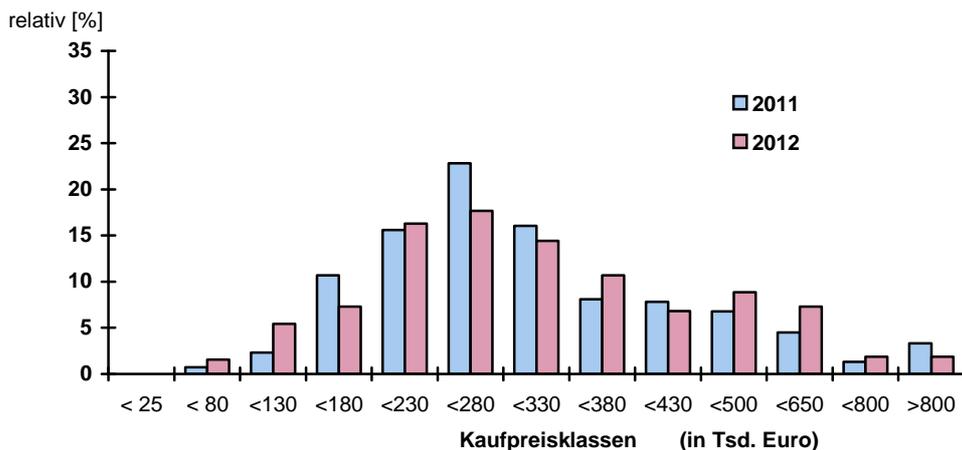


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

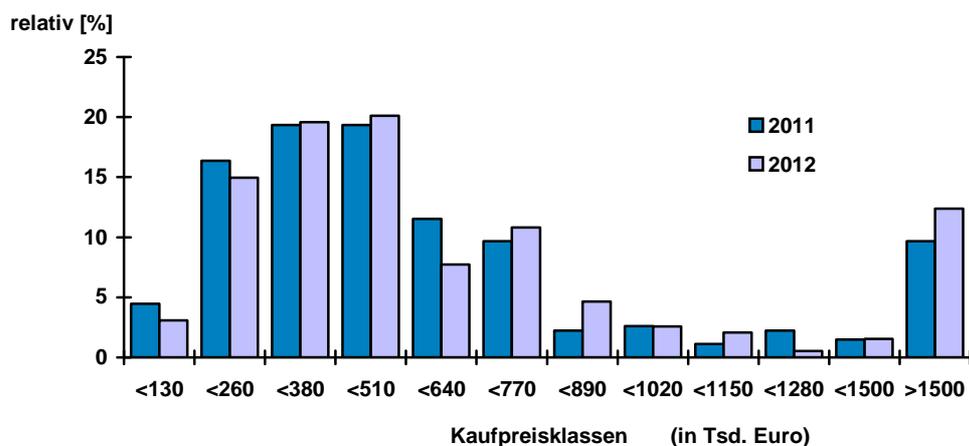
Die Gesamtkaufpreise der 2012 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



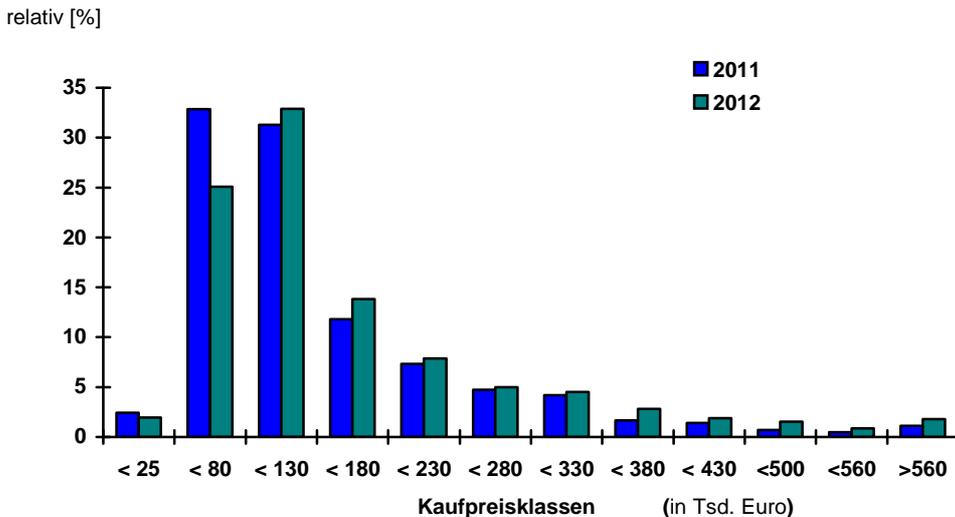
2011 (absolut)	0	5	16	74	108	158	111	56	54	47	31	9	23	(692)
2012 (absolut)	0	10	35	47	105	114	93	69	44	57	47	12	12	(645)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2011 (absolut)	12	44	52	52	31	26	6	7	3	6	4	26	(269)
2012 (absolut)	6	29	38	39	15	21	9	5	4	1	3	24	(194)

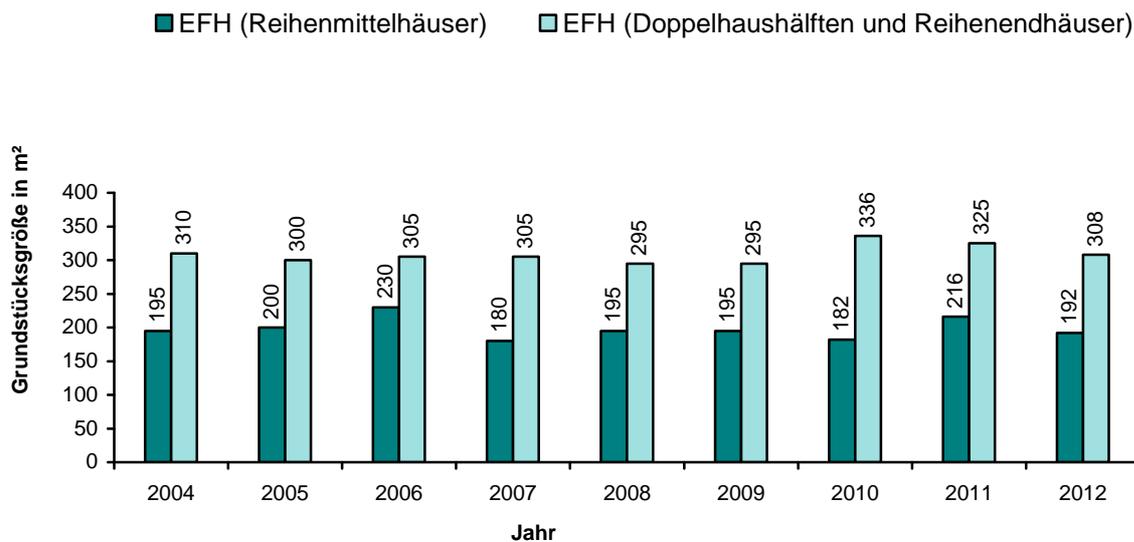
6.1.3. Wohnungseigentum



2011 _(absolut)	45	610	581	219	136	88	78	31	26	13	9	21	(1857)
2012 _(absolut)	36	463	607	255	145	92	83	52	35	28	16	33	(1845)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen stellt sich seit Beginn der Auswertung im Jahre 2004 wie folgt dar:



Hinweis: Zur Auswertung der Grundstücksgrößen wurde entsprechend der Untersuchung zu Pkt. 6.2 (s. S. 22) 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. 500 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon rd. 380 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	2011 – 2012	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2010	11	540	400.000	310.000	450.000	9	175	2.339
	1950 - 1974	66	578	303.000	140.000	509.000	51	137	2.545
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	20	541	349.000	130.000	649.000	15	137	2.788
Einfamilien- Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2011 - 2012	44	194	325.000	245.000	408.000	38	143	2.351
	1975 - 2010	40	211	236.000	120.000	355.000	28	128	1.845
	1950 -1974	34	244	223.000	198.000	320.000	34	108	2.198
	bis 1949	19	213	249.000	115.000	434.000	16	135	1.992
Einfamilien- Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2011 -2012	65	314	394.000	312.000	599.000	55	152	2.688
	1975 – 2010	54	349	306.000	218.000	593.000	38	145	2.199
	1950 - 1974	60	377	252.000	120.000	397.000	41	132	2.076
	bis 1949	15	358	213.000	60.000	260.000	11	112	1.643
freistehende „Villa“	1890 - 1997	27	1.067	1.020.000	600.000	3.100.000	18	276	3.414
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1890 - 1913	42	302	640.000	345.000	1.300.000	24	275	2.309

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschusses geführten Grundstückslagenkarte

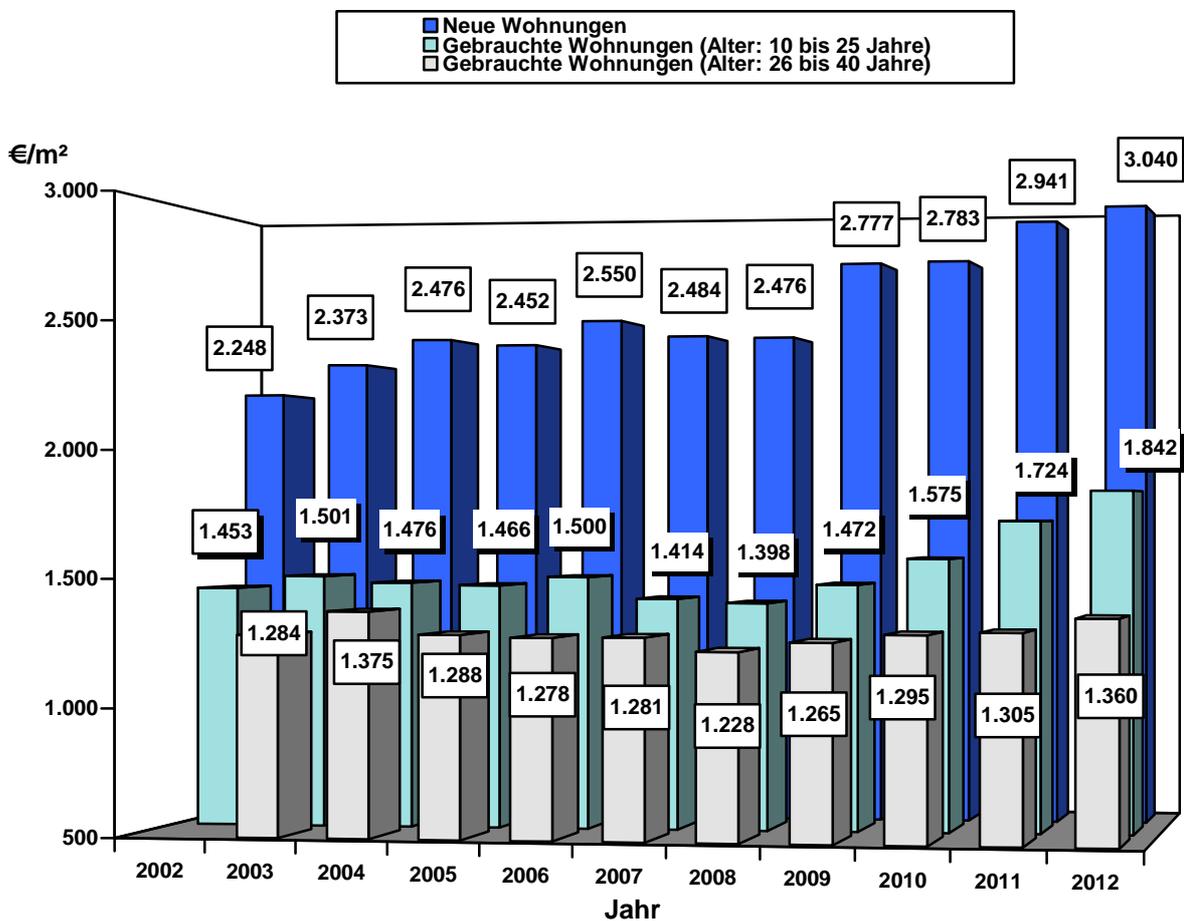
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre **nicht** sachgerecht.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 921 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2012 für selbstgenutzte und vermietete Eigentumswohnungen im gesamten Stadtgebiet wird aus der nachfolgenden Grafik deutlich. Hierbei sind keine Differenzierungen nach Wohnlage, Ausstattungsstandards und Wohnungsgrößen vorgenommen worden.

Die Auswertung des Teilmarktes der Neubauwohnungen (bis 3 Jahre alt, 304 Fälle) zeigt, dass mit 3.040 €/m² eine Steigerung zum Vorjahr von 3,4 % zu verzeichnen ist. Die Teilmärkte der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (202 Fälle) und der 26 bis 40 Jahre alten Wohnungen (415 Fälle) waren ebenfalls von Steigerungen des jeweiligen Durchschnittspreises gekennzeichnet.



Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

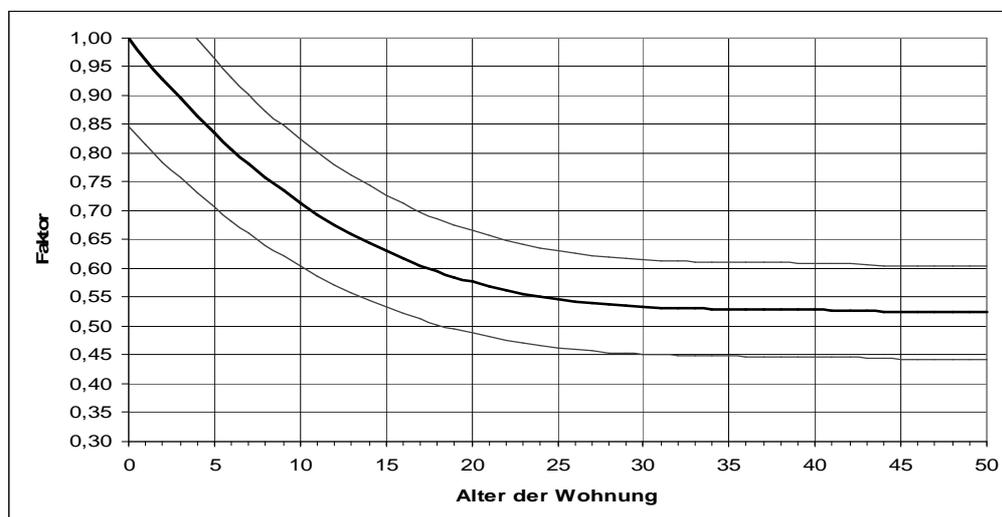
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135	104	
1997	130	94	136	105	
1998	133	97	132	102	
1999	137	99	127	97	
2000	138	100	131	100	
2001	134	97	123	94	
2002	132	96	128	98	
2003	139	101	132	101	100
2004	145	105	129	99	107
2005	144	104	128	98	100
2006	150	109	131	101	99
2007	146	106	124	95	100
2008	145	105	123	94	96
2009	163	118	129	99	99
2010	163	118	138	106	101
2011	174	126	149	114	103
2012	180	130	159	122	107

7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit

7.2.1 Langfristige Wertentwicklung

Die Untersuchung von insgesamt 7.394 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2002 bis 2007 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:

Alter	Faktor
0	1,00
1	0,96
2	0,93
3	0,90
4	0,86
5	0,83
6	0,81
7	0,78
8	0,76
9	0,73
10	0,71
11	0,69
12	0,68
13	0,66
14	0,64
15	0,63
16	0,62
17	0,61
18	0,59
20	0,58
21	0,57
22	0,56
25	0,55
27	0,54
30	0,53
45	0,52
50	0,52



Die Darstellung der Wertabhängigkeit vom Alter als Kurve zeigt in den ersten Jahren einen stärkeren Wertverlust, der später abflacht. Ab ca. dem 45. Jahr ist statistisch kein Wertverlust mehr festzustellen. Hier wird mit rd. 50 % vom Neubauwert ein Kaufpreis erreicht, der in etwa dem Bodenwertanteil plus Restgebäudewert bei einer durchschnittlichen Instandhaltung entspricht. Durchgreifend modernisierte Objekte liegen zum Teil deutlich über der Kurve und wurden bei der Auswertung soweit bekannt nicht berücksichtigt.

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

7.3 Aktuelle Durchschnittspreise

Aus 1589 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2012 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	56	93 m ²	2.212 €/m ²
1950 - 1959	258	67 m ²	1.460 €/m ²
1960 - 1969	278	67 m ²	1.396 €/m ²
1970 - 1979	256	75 m ²	1.337 €/m ²
1980 - 1989	241	61 m ²	1.499 €/m ²
1990 - 1999	157	65 m ²	1.818 €/m ²
2000 - 2009	39	104 m ²	2.285 €/m ²
2010 - 2012	304	104 m ²	3.040 €/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 614 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2012 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
Erstverkauf nach Neubau	2011 bis 2012 (Neubau)	70	84 m ²	2.878 €/m ²
Weiterverkauf	2000 - 2010	15	82 m ²	2.499 €/m ²
	1990 - 1999	56	78 m ²	1.927 €/m ²
	1980 - 1989	71	76 m ²	1.616 €/m ²
	1970 - 1979	62	80 m ²	1.329 €/m ²
	1960 - 1969	98	75 m ²	1.442 €/m ²
	1950 - 1959	60	77 m ²	1.537 €/m ²
	1920 - 1949	2	84 m ²	1.448 €/m ²
	älter 1919	6	81 m ²	2.673 €/m ²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2010	-	-	-
	1990 - 1999	1	-	-
	1980 - 1989	10	79 m ²	1.386 €/m ²
	1970 - 1979	13	88 m ²	1.498 €/m ²
	1960 - 1969	73	73 m ²	1.289 €/m ²
	1950 - 1959	74	73 m ²	1.264 €/m ²
	1920 - 1949	3	79 m ²	1.756 €/m ²
	älter 1919	-	-	-

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 01.01.2013



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

** Die mit ** versehenen Zahlen sind aufgrund fehlender aktueller Daten indizierte Vorjahreswerte

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt)** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2010 bis 2012. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Bonn-Castell	37	2.750	+/- 273	52 m ²	2.307	3.587
Römerlager	7	2.520	+/- 113	90 m ²	2.316	2.700
Bonn-Zentrum	105	4.040	+/- 573	68 m ²	1.995	5.472
Musikerviertel	14	3.610	+/- 127	102 m ²	3.414	3.793
Poppelsdorf	20	3.560	+/- 391	97 m ²	2.789	4.302
Bonn-Südstadt	42	3.670	+/- 515	118 m ²	2.302	4.385
Endenich	**	2.890		84 m ²		
Lessenich/Duisdorf	97	2.390	+/- 158	88 m ²	1.871	2.699
Duisdorf	23	2.120	+/- 252	44 m ²	1.473	2.652
Lengsdorf	9	2.940	+/- 362	86 m ²	2.476	3.880
Ippendorf/Venusberg	7	2.890	+/- 295	90 m ²	2.529	3.301
Kessenich/Dottendorf	**	2.650		109 m ²		
Venusberghang	6	3.080	+/- 236	94 m ²	2.748	3.468
Bundesviertel	79	3.110	+/- 273	91 m ²	2.333	3.624
Friesdorf	19	2.610	+/- 188	80 m ²	2.241	3.222
Godesberg Zentrum	8	2.320	+/- 121	127 m ²	2.054	2.419
Godesberg Villenviertel	13	3.060	+/- 447	116 m ²	2.360	4.222
Godesberg Rheinlage	124	3.250	+/- 569	112 m ²	1.977	4.869
Schweinheim	37	3.790	+/- 498	126 m ²	2.702	4.610
Muffendorf/Lannesdorf	29	2.790	+/- 627	117 m ²	1.944	4.825
Mehlem Bergseite	19	2.390	+/- 103	124 m ²	2.072	2.508
Pennenfeld	37	2.830	+/- 498	110 m ²	2.198	4.355
Schwarz-Rheindorf	19	2.880	+/- 344	79 m ²	1.971	3.274
Vilich Müldorf	22	2.830	+/- 313	85 m ²	2.354	3.278
Beuel-Zentrum	47	2.950	+/- 323	95 m ²	1.844	3.583
Beuel-Süd	7	3.470	+/- 422	91 m ²	2.700	4.076
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	**	2.200		102 m ²		
Pützchen	22	2.420	+/- 158	91 m ²	2.032	2.667
Holzlar	9	2.580	+/- 270	92 m ²	1.941	3.084

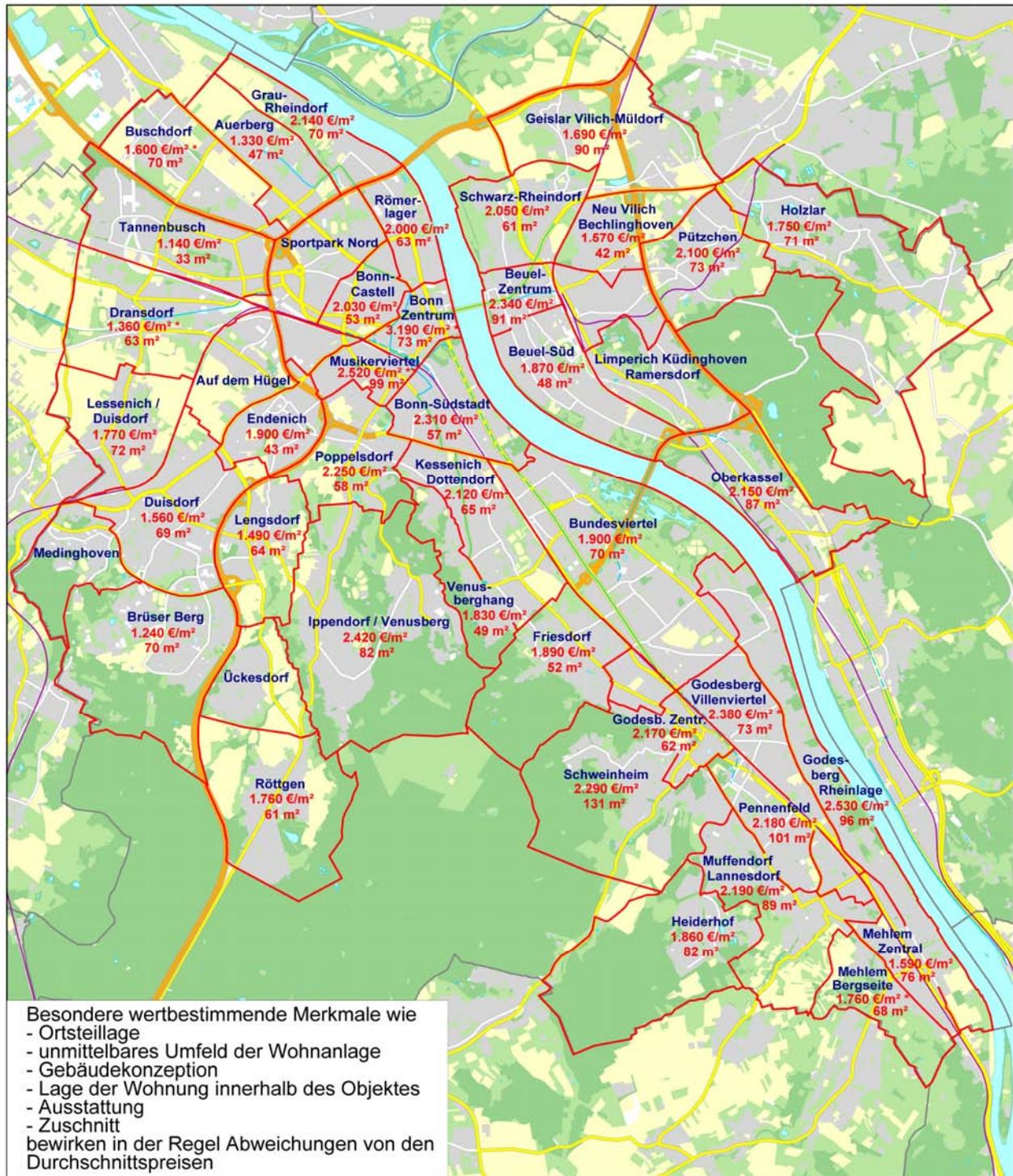
Bei den mit ** versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise von 10 bis 25 Jahre bzw. 26 bis 40 Jahre alten Eigentumswohnungen (Seite 29 und 31) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2010 bis 2012 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2010 bis 2012 auf der Grundlage von rd. 739 Vergleichspreisen mit 14.200 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 01.01.2013



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2010 bis 2012. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

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

Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	12	2.140	+/- 326	22	70 m ²	1.414	2.672
Auerberg	29	1.330	+/- 282	19	47 m ²	913	2.141
Buschdorf	*	1.600			70 m ²		
Tannenbusch	40	1.140	+/- 585	21	33 m ²	429	2.000
Bonn-Castell	14	2.030	+/- 305	19	53 m ²	1.400	2.549
Römerlager	13	2.000	+/- 386	22	63 m ²	1.330	2.894
Bonn-Zentrum	*	3.190			73 m ²		
Bonn-Musikerviertel	*	2.520			99 m ²		
Bonn-Südstadt	16	2.310	+/- 728	21	57 m ²	1.286	3.640
Poppelsdorf	15	2.250	+/- 388	19	58 m ²	1.360	2.867
Endenich	35	1.900	+/- 285	19	43 m ²	1.319	2.604
Dransdorf	*	1.360			63 m ²		
Lessenich/Duisdorf	37	1.770	+/- 229	18	72 m ²	1.239	2.106
Duisdorf	13	1.560	+/- 409	20	69 m ²	682	1.935
Lengsdorf	5	1.490	+/- 212	16	64 m ²	1.070	1.599
Ippendorf/Venusberg	5	2.420	+/- 123	14	82 m ²	2.043	2.493
Kessenich/Dottendorf	26	2.120	+/- 425	17	65 m ²	1.417	2.885
Venusberghang	9	1.830	+/- 376	22	49 m ²	1.402	2.497
Bundesviertel	14	1.900	+/- 372	16	70 m ²	1.010	2.609
Friesdorf	8	1.890	+/- 373	15	52 m ²	1.176	2.281
Brüser Berg	26	1.240	+/- 262	19	70 m ²	712	1.596
Röttgen	6	1.760	+/- 278	17	61 m ²	1.109	2.094
Godesberg Zentrum	18	2.170	+/- 224	14	62 m ²	1.560	2.512
Godesberg Villenviertel	*	2.380			73 m ²		
Godesberg Rheinlage	44	2.530	+/- 999	19	96 m ²	918	4.839
Schweinheim	8	2.290	+/- 154	18	131m ²	1.859	2.216
Heiderhof	10	1.860	+/- 290	16	82 m ²	1.127	2.076
Muffendorf/Lannesdorf	19	2.190	+/- 472	18	89 m ²	1.504	3.000
Pennenfeld	5	2.180	+/- 167	17	101 m ²	1.605	2.303
Mehlem Zentral	13	1.590	+/- 341	23	76 m ²	940	2.330
Mehlem Bergseite	*	1.760			68 m ²		
Vilich Müldorf	8	1.690	+/- 246	18	90 m ²	1.154	1.971
Schwarz-Rheindorf	24	2.050	+/- 563	17	61 m ²	773	2.790
Neu Vilich/Bechlinghoven	31	1.570	+/- 244	20	42 m ²	1.082	2.049
Beuel-Zentrum	16	2.340	+/- 574	17	91 m ²	1.081	3.030
Beuel-Süd	75	1.870	+/- 568	18	48 m ²	800	3.220
Oberkassel	14	2.150	+/- 238	15	87 m ²	1.776	2.330
Pützchen	14	2.100	+/- 417	15	73 m ²	1.247	2.556
Holzlar	34	1.750	+/- 411	18	71 m ²	983	2.778

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

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 27 und 31) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2010 bis 2012 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 01.01.2013



Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2010 bis 2012. Hierbei werden zusätzlich die Fallzahlen sowie die jeweils größten und kleinsten Kaufpreise (in Euro/m²) und das durchschnittliche Alter ausgewiesen.

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

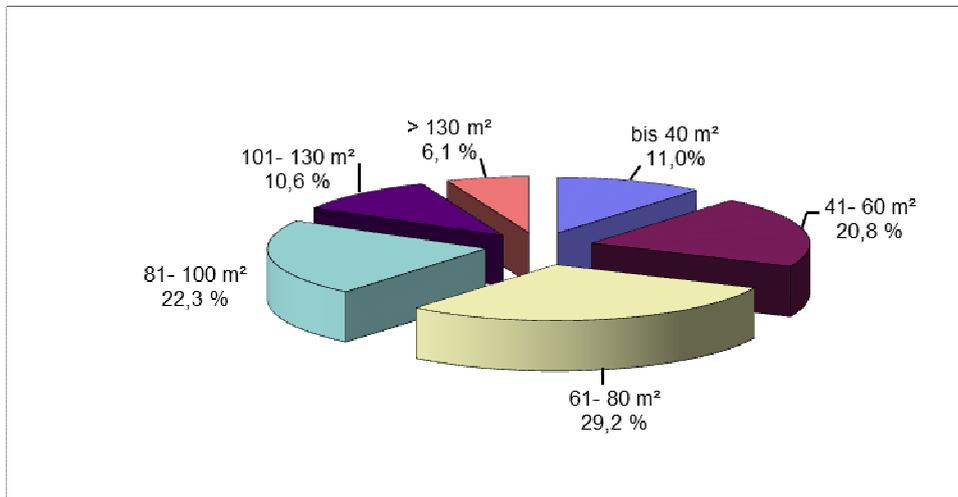
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	7	1.520	+/- 338	28	43 m ²	918	1.913
Auerberg	50	1.130	+/- 236	37	53 m ²	588	1.574
Buschdorf	14	1.330	+/- 257	39	80 m ²	933	1.716
Tannenbusch	204	860	+/- 379	33	59 m ²	401	1.923
Bonn-Castell	36	1.680	+/- 390	28	58 m ²	816	2.867
Römerlager	44	1.680	+/- 443	32	84 m ²	1.027	3.686
Bonn-Südstadt	14	2.250	+/- 437	31	46 m ²	1.460	3.038
Poppelsdorf	24	2.100	+/- 472	34	64 m ²	1.318	3.286
Endenich	42	1.500	+/- 416	32	45 m ²	750	2.575
Auf dem Hügel	21	1.220	+/- 157	38	80 m ²	950	1.489
Lessenich/Duisdorf	15	1.420	+/- 255	29	77 m ²	908	1.970
Medinghoven	22	930	+/- 288	38	84 m ²	418	1.411
Duisdorf	28	1.460	+/- 169	32	76 m ²	1.111	1.838
Lengsdorf	13	1.370	+/- 248	29	58 m ²	906	1.615
Ippendorf/Venusberg	19	1.700	+/- 474	33	84 m ²	778	2.769
Kessenich/Dottendorf	41	1.730	+/- 488	34	53 m ²	649	3.097
Venusberghang	26	1.560	+/- 356	29	65 m ²	867	2.298
Bundesviertel	16	2.090	+/- 735	32	78 m ²	1.068	3.871
Friesdorf	10	1.560	+/- 192	30	77 m ²	1.231	1.892
Brüser Berg	98	1.200	+/- 285	30	70 m ²	403	1.680
Röttgen	15	1.340	+/- 305	27	75 m ²	934	2.017
Godesberg Zentrum	50	1.330	+/- 322	36	80 m ²	724	1.975
Godesberg Villenviertel	11	2.070	+/- 715	34	101 m ²	896	3.150
Godesberg Rheinlage	51	1.850	+/- 475	32	84 m ²	905	3.059
Schweinheim	14	1.760	+/- 592	35	91 m ²	1.211	3.259
Heiderhof	51	1.430	+/- 245	38	92 m ²	909	1.937
Muffendorf/Lannesdorf	39	1.210	+/- 304	38	66 m ²	700	1.731
Pennenfeld	7	1.350	+/- 290	40	80 m ²	741	1.712
Mehlem-Zentral	16	1.250	+/- 348	34	74 m ²	764	1.844
Schwarz-Rheindorf	32	1.570	+/- 339	30	56 m ²	1.050	2.660
Neu Vilich/Bechlinghoven	40	1.020	+/-365	35	72 m ²	489	1.811
Beuel-Zentrum	17	1.720	+/- 329	34	70 m ²	1.177	2.246
Beuel-Süd	55	1.780	+/- 445	33	60 m ²	933	3.574
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	19	1.170	+/- 247	38	53 m ²	773	1.746
Oberkassel	28	1.410	+/- 260	37	80 m ²	793	1.887
Pützchen	11	1.220	+/- 372	36	62 m ²	682	1.657
Holzlar	19	1.570	+/- 281	30	74 m ²	738	1.855

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 27 und 29) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2010 bis 2012 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

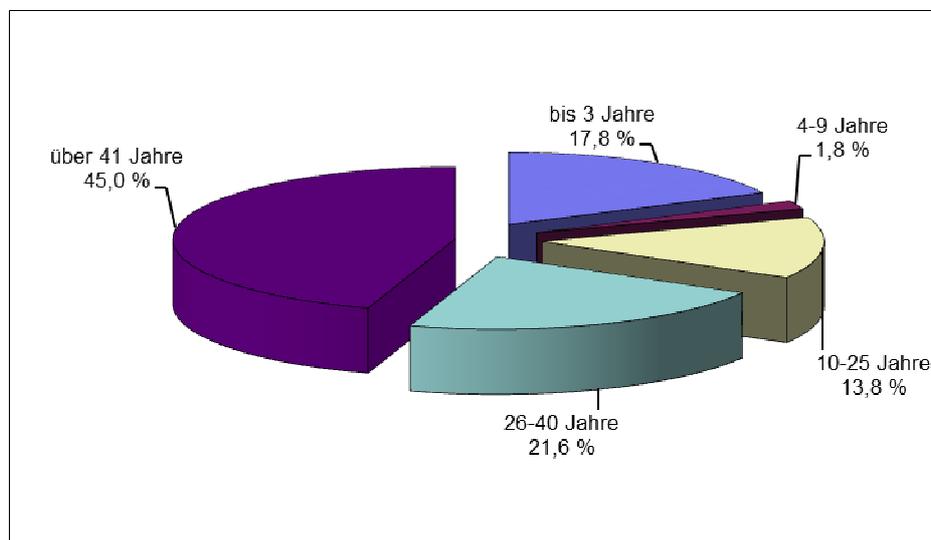
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2012 folgendes Bild:

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen.

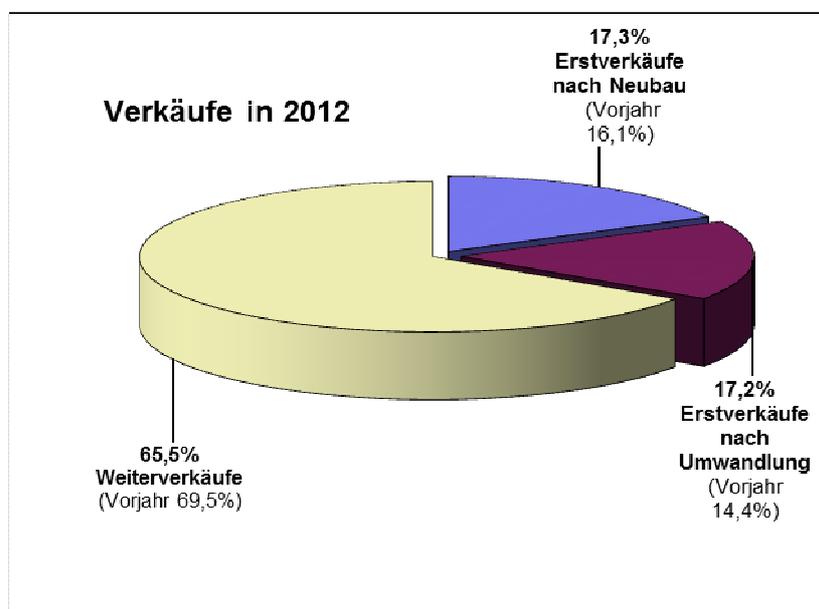


7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2012
	2010	2011	2012		
Erstverkauf nach Neubau	327	314	320	+ 1,91 %	17,3 %
Erstverkauf nach Umwandlung	251	280	317	+ 13,21 %	17,2 %
Weiterverkauf	1146	1351	1208	- 10,58 %	65,5 %
Verkäufe insgesamt	1724	1945	1845	- 5,14 %	100,0 %



8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2013 die im Jahre 2010 erstmals beschlossenen **zonalen** Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der GAVO NRW beschlossen.

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

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

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

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

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

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

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

390,-
E 600

hierin bedeuten:

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

z. B. bei Mischgebieten:

265,-
MI 1,0

hierin bedeuten:

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

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2013)

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

8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2013

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

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

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

Stadtbezirk	Wohnlage	Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnbaufläche für Geschosswohnungen	Baufläche für Gewerbe
		durchschnittlicher Richtwert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei		
Bonn	sehr gut	490	---	100
	gut	420	400	
	mittel	320	310	
	einfach	280	---	
Bad Godesberg	sehr gut	500	---	130
	gut	440	420	
	mittel	380	310	
	einfach	280	---	
Beuel	sehr gut	440	---	115
	gut	360	---	
	mittel	320	310	
	einfach	---	270	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	380	---	
	mittel	360	310	
	einfach	---	260	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, ist ein Zuschlag in Höhe von 23 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi- Bodenrichtwert) anzuwenden.

8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich

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

Als Grundlage dienen Wertzonensysteme, in denen zu Beginn der städtebaulichen Maßnahmen Entwicklungszustände festgestellt und Anfangswerte ermittelt wurden. Die besonderen Bodenrichtwerte sind, entsprechend den allgemeinen Richtwerten, auf fiktive Grundstücke mit den maßgeblichen, wertbestimmenden Merkmalen der betreffenden Wertzone bezogen.

Für das Jahr 2012 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 2012 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	[Euro/m ²]
Ackerland und ackerfähiges Grünland	4,00
Grünland	3,00
Forstflächen (incl. Aufwuchs)	1,20

9. Erforderliche Daten

9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und 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	
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

9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und nachhaltiger, objekttypischer Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,5	3,3	3,2	3,0	3,0	3,1	3,2	3,1 ⁴	2,9
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,9	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	4,0	3,9 ⁴	3,7
Zweifamilienhäuser	4,3	4,1	3,7	3,6	4,0	4,1	4,0	3,9	3,7
Dreifamilienhäuser	4,5	4,6	4,4	4,3	4,1	4,1	4,1	4,0	3,9
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	3,9	3,7	3,7	3,6	3,6	3,7	3,6	3,4 ⁴	3,1
11 bis 35 Jahre alt	5,0	5,1	5,1	4,9	5,2	5,2	5,1	4,9 ⁴	4,5
über 35 Jahre alt	4,3	4,5	4,7	4,3	4,5	4,6	4,5	4,3 ⁴	4,3
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	4,5	4,2	4,1	4,4	4,5	4,4	4,3	4,3 ⁴	3,9
11 bis 35 Jahre alt	5,0	5,2	5,9	5,9	6,0	5,6	5,3	5,0 ⁴	4,7
über 35 Jahre alt	4,5	4,5	4,6	4,5	4,5	4,6	4,5	4,1 ⁴	4,1
Mietwohnhäuser	5,1	5,2	4,7	4,7	4,8	4,7	4,7	4,7	4,5
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	(5,5)	(5,5)	5,7	5,5	5,5	5,6	5,4	5,1	4,9
Gebäude mit geringem Wohnanteil	6,3	6,3	6,1	5,9	5,9	5,8	5,9	5,8	5,7
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	5,9	5,8	5,4	5,5	5,6	5,6	5,6	5,3	5,2
Bürogebäude³	6,9	6,7	6,5	6,5	6,3	6,2	(6,2)	6,3	6,2
Gewerbe und Industrie	(8,0)	8,1	7,4	7,5	7,9	7,9	(8,2)	(8,2)	8,0
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>¹ Ausgewertet wurden überwiegend zur Selbstnutzung erworbene Objekte (die nachhaltig erzielbare Miete wurde geschätzt). Der Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als Anlageobjekte ist unbedeutend.</p> <p>² In den 1a – und tlw. auch in den 1b – Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen.</p> <p>³ Ankäufe von Büroimmobilien durch Fonds sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinses im Jahre 2007 nicht berücksichtigt worden. Für diese Objekte kann der Liegenschaftszins unter dem im Jahresbericht angegebenen Zins liegen. Rund 1/3 der auswertbaren Kauffälle im Jahre 2007 waren Fondsverkäufe.</p> <p>⁴ Ab 2011 wurde bei der Liegenschaftszinsermittlung von einer objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen; bis 2010 wurde eine GND von 100 Jahren berücksichtigt.</p>									

9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2013

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>	2,94 0,43	127	163 51	2643 680	8,89 1,16	47 12
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaus- hälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,72 0,47	389	139 38	2208 544	8,67 1,00	58 17
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,68 0,55	39	173 45	2019 524	7,90 0,97	53 14
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,86 0,58	36	210 42	1724 428	7,59 0,90	51 14
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,13 0,47	435	102 37	2887 633	9,02 * ¹ 0,53	79 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,55 0,74	433	66 32	1626 581	7,97 * ¹ 0,88	56 6
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,29 0,65	808	70 24	1297 357	6,67 * ¹ 0,54	34 7
Vermietete Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,90 0,46	89	67 33	3019 775	11,77 * ² 2,63	78 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,71 0,83	223	60 27	1663 489	8,39 * ² 1,90	58 7
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,08 0,62	166	68 20	1278 323	7,10 * ² 1,80	35 6
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,47 0,55	75	1148 1899	1557 509	7,70 1,69	49 14
Gemischt genutzte Gebäude						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,91 0,50	39	1732 3520	1455 485	7,89 1,57	46 13
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	5,72 0,96	22	1043 1182	1497 907	8,17 2,95	47 10
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzug-</u> <u>ten</u> Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	5,16 0,71	40	1441 1999	2364 1015	13,26 4,15	35 7
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	6,23 0,90	28	2548 2802	1634 932	9,51 3,25	41 9
Gewerbe und Industrie <i>Standardabweichung</i>	7,98 1,84	13	1646 1645	905 292	7,83 2,90	33 7
<p>Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2011 und 2012 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	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	24	23	24	26	26	25	23	23	25
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	22	21	22	22	21	21	20	20	21
Zweifamilienhäuser	20	18	20	20	18	18	19	19	20
Dreifamilienhäuser	17	16	17	17	17	17	17	17	18
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	23	23	24	23	23	23	24	24	26
11 bis 35 Jahre alt	16	16	17	16	16	15	16	16	17
über 35 Jahre alt	17	16	17	17	16	16	16	16	16
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	20	21	22	20	19	19	20	20	22
11 bis 35 Jahre alt	17	16	15	14	14	14	15	16	17
über 35 Jahre alt	17	16	17	16	17	16	16	16	16
Mietwohnhäuser	15	14	15	15	15	15	16	16	16
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	(15)	(15)	13	14	13	13	13	14	15
Gebäude mit geringem Wohnanteil	14	13	12	13	13	13	13	13	13
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ¹	14	14	16	14	13	13	14	15	15
Bürogebäude	12	12	12	11	11	13	(13)	13	13
Gewerbe und Industrie	(10)	9	10	10	10	9	(9)	(9)	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 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Im Zuge der Auswertung von Kaufpreisen in den Jahre 2004 und 2005 sowie gestützt durch weitere ergänzende Untersuchungen in 2007 und 2010 wurde bei rd. 135 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet von Bonn eine systematische Abweichung zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und den entsprechenden Sachwerten festgestellt. Die Sachwerte waren vom Gutachterausschuss auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) je m² Bruttogrundfläche ermittelt worden.

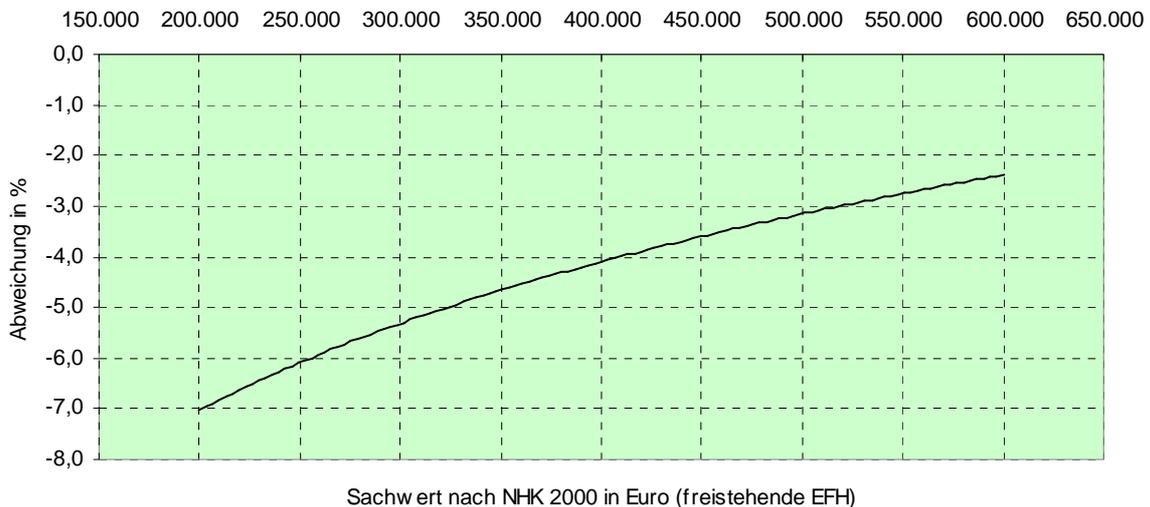
Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abschläge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

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

Die Analyse ergab folgende Marktanpassungen:

9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999

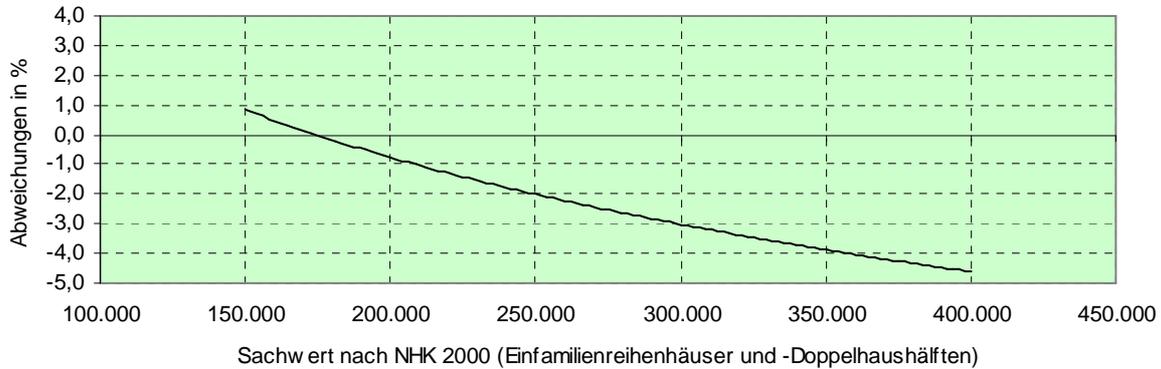
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen



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

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

Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen.

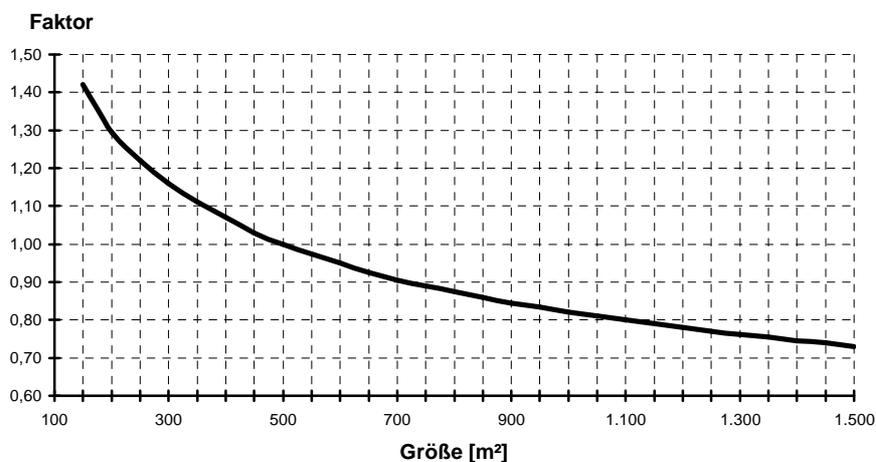


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	+ 1
200.000	- 1
250.000	- 2
300.000	- 3
350.000	- 4
400.000	- 5

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

Eine Auswertung von rd. 270 Kaufpreisen aus den Jahren 2001 bis 2004 sowie eine aktuelle Auswertung von rd. 650 Kaufpreisen aus dem Zeitraum zwischen 2002 und 2012, in welcher der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von unbebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die nicht in weitere Bauplätze aufteilbar sind, untersucht wurde, hat das in der nachfolgenden Grafik dargestellte Ergebnis der Untersuchung aus den Jahren 1988 bis 1991 in vollem Umfang bestätigt.

Die ermittelten Faktoren sind nur zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.



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

9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ : GFZ)

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

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

9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke

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

		Grundstücksbreite (m)																		
		5	6	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	25
Bebaubare Grundstückstiefe (m)	10	1,34	1,33	1,31	1,30	1,29	1,28	1,26												
	11	1,29	1,28	1,26	1,25	1,24	1,22	1,21	1,20											
	12	1,25	1,23	1,21	1,20	1,19	1,18	1,16	1,15	1,14										
	13	1,21	1,19	1,17	1,16	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09									
	14	1,17	1,15	1,13	1,12	1,11	1,10	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04								
	15	1,14	1,12	1,10	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00							
	16	1,11	1,08	1,07	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96						
	17	1,08	1,05	1,04	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93					
	18	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,90	0,90				
	19	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,89	0,88	0,87	0,87			
	20	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,86	0,85	0,85	0,84		
	21	0,98	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	
	22	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,82	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	
	23	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	
	24	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77	0,77	0,76	
	25	0,89	0,88	0,86	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	
	26	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72
	27	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71
	28	0,83	0,83	0,81	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69
	29	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68
	30	0,79	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67
	31	0,77	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66
	32	0,76	0,76	0,76	0,75	0,75	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,67	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 Grundeigentümergeverein Bonn/Rhein-Sieg e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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 gilt bis zum 23.11.2013 als qualifizierter Mietspiegel.

Im Rahmen der Mitwirkung bei der Erstellung des Bonner Mietspiegels führt der Gutachterausschuss eine Lagekarte, die die objektiven Wohnmerkmale eines Gebietes beschreibt und bewertet. Die aktuelle Auswertung zum Mietspiegel hat jedoch ergeben, dass die tatsächlich gezahlten Mieten eine zusätzliche signifikante Abhängigkeit, im Wesentlichen von der Entfernung zu den Zentren der Stadt, aufzeigen. Dies ist u.a. den besonderen Nachfrageverhältnissen im Mietmarkt und den speziellen Präferenzen der Miethaushalte geschuldet. Insofern gilt als Lage im Sinne der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten eine um einen Zentralitätsfaktor erweiterte Klassifizierung. Sie kann der Karte mit dem Titel „Lagekarte (zum Mietspiegel 2009)“ entnommen werden. An Hand dieser „Lagekarte“ kann die Einstufung eines „Wohnquartiers“ in die Lagen *-sehr gut-*, *-gut-*, *-mittel-* oder *-einfach-* vorgenommen werden.

Erläuterungen hierzu siehe Bonner Mietspiegel 2011. 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 2010 bis 2012 rd. 255 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

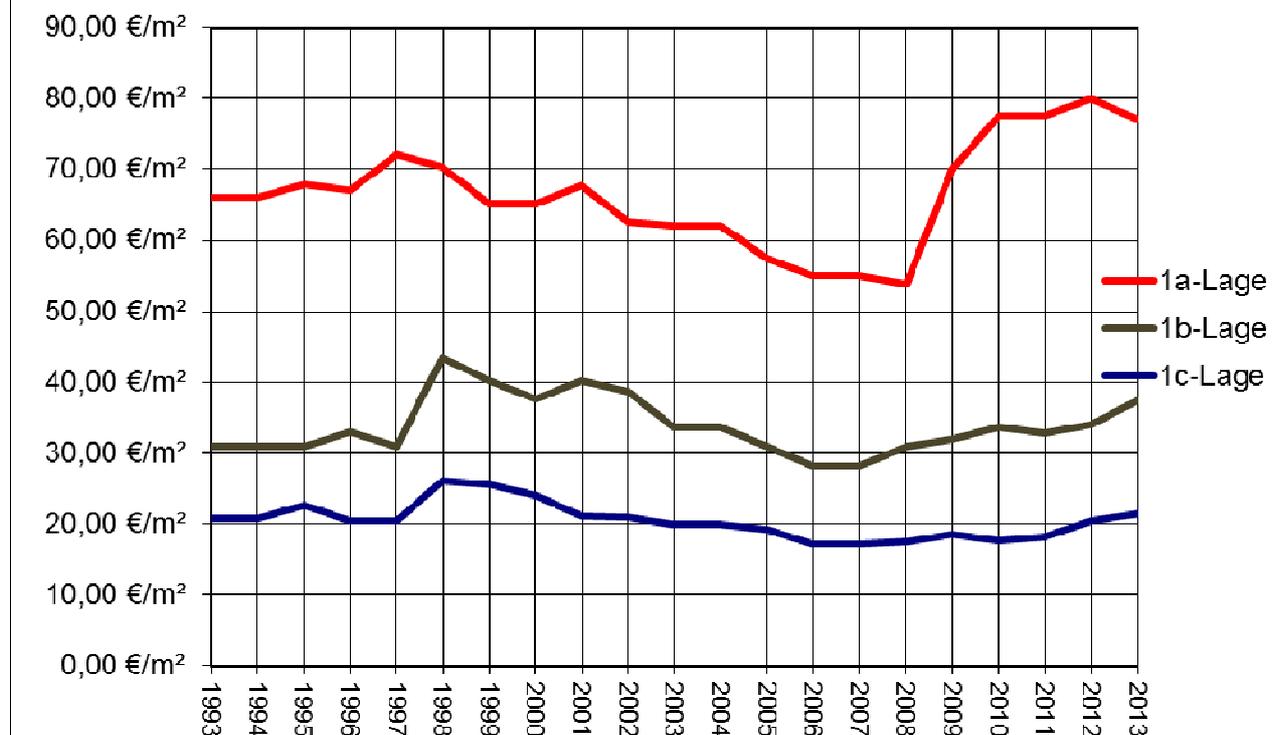
Die aktualisierte Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte abermals eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits/vermieterseits zwecks Instandhaltung, Umbau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

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

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 200 €/m² bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 €/m².

Lage	(n)	50 m ²	80 m ²	100 m ²	120 m ²	400 m ²
		1,19*	1,06*	1,00	0,95*	0,68*
		(€/m ²)				
Bonn						
1a - Lage	33	75 – 120	55 – 100	59 – 95	50 – 85	40 – 60
1b - Lage	28	30 – 59	25 – 54	25 – 50	20 – 43	19 – 36
1c - Lage	47	15 – 37	14 – 31	14 – 29	14 – 26	11 – 17
Poppelsdorf	7	13 – 22	12 – 20	12 – 19	11 – 17	10 – 13
Nebenlagen	34	10 – 17	9 – 16	8 – 13	8 – 13	6 – 10
Bad Godesberg						
1a - Lage	11	25 – 45	20 – 40	20 – 40	18 – 30	17 – 22
1b - Lage	19	13 – 21	12 – 20	11 – 21	10 – 19	8 – 14
Nebenlagen	14	7 – 13	7 – 12	6 – 11	6 – 11	5 – 10
Beuel						
Zentrum	21	12 – 18	11 – 17	11 – 17	10 – 15	8 – 14
Nebenlagen	17	8 – 13	7 – 12	6 – 11	6 – 11	5 – 10
Hardtberg						
Duisdorf Zentrum	21	12 – 30	10 – 19	9 – 16	9 – 15	8 – 13
Nebenlagen**	4	8 – 12	8 – 11	7 – 10	7 – 10	6 – 10

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

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

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

10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

Aus dem Datenmaterial von Ladenmieten des Bonner Geschäftszentrums der Jahre 2003 bis 2005 wurden durchschnittliche Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von Ladenflächen (Hauptnutzfläche) zur Miethöhe analysiert.

Die bereits in den Vorjahren gefundene Abhängigkeit der Ladenmiete von der Größe des Ladens (jeweils durchschnittliche Verhältnisse von Breite und Tiefe des Ladens vorausgesetzt) wurde umgewandelt in eine tiefen- und in eine breitenabhängige Komponente.

Die Tiefenabhängigkeit entspricht weitgehend einer Verstetigung der „*Halfing back Zoning Methode*“ (Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 6.Auflage 2010, Seite 2130).

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

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

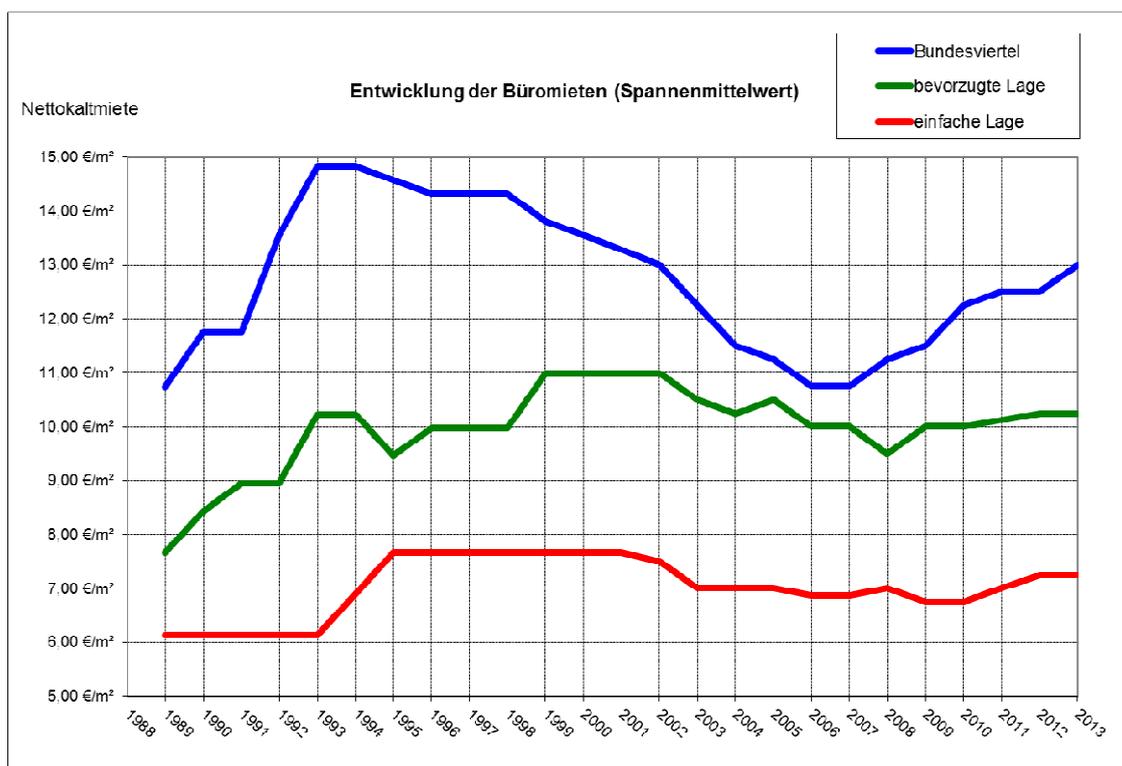
10.2.3 Mietwerte für Büro

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 2010 bis 2012 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	61	10,00 und 16,50 €/m ²
b)	in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	84	8,00 und 12,00 €/m ²
c)	in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	30	7,00 und 10,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	54	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	44	5,50 und 9,00 €/m ²

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualtersklassen wider. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, in den Achsmaßen, in den Raumtiefen bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

Die Büromieten gelten in der Regel auch für Praxisnutzungen. Nur im Bonner Zentrum und in den Stadtbezirkszentren weichen die Mietwerte für Praxisräume von der ermittelten Miethöhe je m² Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab. Aus rd. 90 bekannt gewordenen Mieten für Praxisräume (Ärzte, Anwälte, etc.) kann geschlossen werden, dass die Mieten für Praxisräume bis zu 10 Prozent über dem Mietniveau für Büroräume liegen.



10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 629 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2010 bis 2012 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden, zur Verfügung.

Innerhalb der ausgewiesenen Spannen liegen 2/3 aller Mieten, wobei oben wie unten jeweils 1/6 der Mieten gekappt wurden.

Lage	Garagenmiete		Tiefgaragenmiete		Miete für einen offenen Stellplatz	
	EUR	(n)	EUR	(n)	EUR	(n)
Bonn-Zentrum (nur innerhalb des City-Rings)			60 – 100	(28)	40 – 70	(24)
Stadtlage (einschl. Bundesviertel)	40 – 60	(71)	30 – 80	(249)	20 – 55	(107)
Randlage (einschl. Ortslage)	30 – 50	(25)	25 – 40	(70)	20 – 25	(25)
Gewerbegebiete			30 – 35	(6)	15 – 25	(3)

10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 111 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 33 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2010 bis 2012 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden. Die Spannen beinhalten den Einfluss der wertbildenden Faktoren Verkehrsanbindung, die Lademöglichkeiten (Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt) und den Allgemeinzustand (Baujahr, Bauart, Instandhaltung) der ausgewerteten Mietobjekte. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

a)	befestigte und unbefestigte Hofflächen (n = 3)	rd. 0,30 bis 1,00 €/m ²
b)	überdachte offene Lagerflächen (n = 5)	rd. 1,50 bis 2,50 €/m ²
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen (n = 73)	rd. 2,50 bis 5,00 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen (n = 30)	rd. 3,00 bis 6,00 €/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (n = 33) (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 3,00 bis 9,00 €/m ²

Bonn, im März 2013

Der Vorsitzende
gez. Hawlitzky

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Steinwarz

Anhang:

Gebühren des Gutachterausschusses

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

7 Amtliche Grundstücksbewertung**7.1 Gutachten**

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

7.1.1 Grundgebühr;

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

7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

- | | |
|---|-------------|
| • wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind; | bis 400 € |
| • wenn besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind oder wertrelevante Rechte oder Lasten zu ermitteln sind; | bis 800 € |
| • wenn Baumängel- oder Schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind | bis 1.200 € |
| • wenn sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften vorliegen | bis 1.600 € |

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