



Grundstücksmarktbericht **2012**

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	Valentina Wotzke
	aus dem Mietspiegel	Tel. 77-2952	Joachim Konzen
	zu Verkehrswertgutachten	e-Mail:	joachim.konzen@bonn.de
	Geschäftsführer	Tel. 77-2955	Jutta Coordes-Mosblech

Tel. 77-2677

Christof Linnemann

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

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

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

Gebühr: 52,- €

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

Kartengrundlagen: Amtlicher Stadtplan 2011, Kataster- und Vermessungsamt der Bundesstadt Bonn

Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

Grundstücksmarktbericht 2012

**Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2011 zum Stichtag 1.01.2012**

**Bericht über die Entwicklung des
Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2011**

- Inhaltsübersicht -

Anschriften und Auskünfte	
Allgemeine Angaben	1
Die Bundesstadt Bonn	1
Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn	2
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	3
1.1 Unbebaute Grundstücke	3
1.2 Bebaute Grundstücke (wohn-, gemischt und gewerblich genutzt)	4
1.3 Wohnungseigentum	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	6
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	7
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011	8
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	8
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	10
4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1	12
4.2 Flächenumsatz	14
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	14
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	15
4.3 Geldumsatz	16
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	16
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	17
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	18
5. Unbebaute Grundstücke	18
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	18
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise	19
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	19
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhaus-Grdst.	20
6. Bebaute Grundstücke	21
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	21
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	21
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	21
6.1.3 Wohnungseigentum	22
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	22
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	23

7. Eigentumswohnungen	24
7.1 Allgemeine Preisentwicklung	24
7.2 Wertigkeit von Eigentumswohnungen in Altersabhängigkeit	25
7.2.1 Langfristige Wertentwicklung	25
7.3 Aktuelle Durchschnittspreise	26
7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen	27
7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen	29
7.3.3. Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	31
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	33
7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen	33
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	33
7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	34
8. Zonale Bodenrichtwerte	35
8.1 Allgemeines	35
8.2 Tabelle durchschnittlicher Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2012	36
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	37
8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	37
9. Erforderliche Daten	38
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	38
9.2 Liegenschaftszinssätze	39
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	40
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2012	41
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	42
9.4 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	43
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Baujahre 1935 bis 1999	43
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhäusern und -Doppelhaushälften der Baujahre 1935 bis 1999	44
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhaus-Grdst.	44
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (GFZ : GFZ)	45
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	46
10. Mieten	47
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	47
10.2 Gewerbliche Mietwerte	47
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	47
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	49
10.2.3 Mietwerte für Büro	50
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	51
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	52
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	53
 Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	

Allgemeine Angaben

Die Bundesstadt Bonn

Die kreisfreie Universitätsstadt Bonn gehört zum Regierungsbezirk Köln und liegt im südlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalen. Das im Osten vom Siebengebirge und im Westen vom Höhenzug des Kottenforstes begrenzte Stadtgebiet erstreckt sich beiderseits des Rheins. Es gliedert sich in vier Stadtbezirke (Bonn, Bad Godesberg, Beuel und Hardtberg). Das Stadtgebiet ist überwiegend umgeben vom Rhein-Sieg-Kreis, im Süden grenzt es an den Kreis Ahrweiler (Rheinland-Pfalz).

Die ehemalige Bundeshauptstadt trägt seit dem Berlin/Bonn-Beschluss im Jahre 1991 die offizielle Bezeichnung "Bundesstadt". Sechs Bundesministerien haben weiterhin ihren ersten Dienstsitz in Bonn, und über 20 Bundesbehörden - darunter Bundesrechnungshof und Bundeskartellamt - sind seit 1991 hierher umgezogen. Ab 1996 ist Bonn als Standort von nunmehr 19 Einrichtungen der Vereinten Nationen einzige UN-Stadt Deutschlands.

Neben ihrer nach wie vor politischen Bedeutung und ihrem Ruf als Universitätsstadt mit rd. 28.000 Studenten gewinnt die Stadt Bonn zunehmend als internationaler Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kongressstandort an Beachtung. Beispielhaft hierfür sei die Stiftung CAESAR (Center of Advanced European Studies and Research) genannt.

Darüber hinaus entwickelte sich Bonn in den letzten Jahren sowohl zur Kunst- und Kulturstadt als auch zu einem bedeutenden Dienstleistungszentrum (z. B. Telekommunikation, Post, Banken, Medizin).

Die Einwohnerzahl weist seit Jahren eine steigende Tendenz auf und beträgt gegenwärtig rd. 318.600 (Stand 31.12.2011). In den 20 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. 147.720	rd. 71.500	rd. 66.600	rd. 32.800
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.120 ha; davon sind rd. 4.690 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 7.000 ha dienen als Grün-, Agrar- und Waldfläche. Der bebaute Bereich teilt sich wie folgt auf:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 1.964 ha	rd. 1.174 ha	rd. 1.035 ha	rd. 517 ha
Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn			

Die verkehrliche Infrastruktur der Bundesstadt ist leistungsfähig; darüber hinaus bestehen sehr gute Anbindungen an das internationale Verkehrsnetz.

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Kauffälle: Mit 3.578 registrierten, notariell beurkundeten Kauffällen bewegten sich die Fallzahlen im Jahre 2011 zahlenmäßig über dem Vorjahresniveau (3.457). Mit insgesamt 121 Fällen mehr (+ 3,5 %) hat sich die Belebung des Bonner Grundstücksmarktes weiter fortgesetzt.

Der Blick auf die Fallzahlen in den drei Marktsegmenten **Unbebaute Grundstücke**, **Bebaute Grundstücke** sowie **Wohnungs- und Teileigentum** zeigt, dass der Anstieg der Fallzahlen allen drei Marktsegmenten zuzuschreiben war, wobei auffällig ist, dass das Segment der **Unbebauten Grundstücke** mit rd. 7 % den deutlichsten Zuwachs erfahren hat.

Die dem Gutachterausschuss in 2011 gemeldete Anzahl von 42 Zwangsversteigerungsfällen (- 39 %) sowie von zugeleiteten Erbbaurechten (- 23,5 %) waren im Vergleich zu 2010 rückläufig.

Geldumsätze: Die Geldumsätze stellten sich in 2011 in den einzelnen Marktsegmenten und deren Teilmärkten wie folgt dar: Bei den **Unbebauten Grundstücken** spiegelt sich die Zunahme bei den Fallzahlen auch im gesteigerten Umsatz wider (+ 4 %). Bei den beiden übrigen Marktsegmenten führten die gesteigerten Fallzahlen ebenfalls zu Umsatzsteigerungen: bei **Wohnungs- und Teileigentum** bedeutete dies ein Umsatzplus von rd. 32 Mio € (+ 13,5 %), und bei den **bebauten Grundstücken** - wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt – ein Zuwachs von rd. 174 Mio €, was einer Steigerung des Geldumsatzes um rd. 39 % entsprach.

1.1 Unbebaute Grundstücke

Kauffälle: Mit 345 Kauffällen im Jahre 2011 gab es erstmals seit 2007 wieder einen Zuwachs bei den Fallzahlen für unbebaute Grundstücke zu verzeichnen. Dabei ist aber auffällig, dass die Zahl der Baulandflächen (baureifes Land) nahezu gleich geblieben ist, während die unbebauten Teilmärkte (Rohbauland, Bauerwartungsland und landwirtschaftliche Flächen) zugelegt haben. Bei den übrigen Teilmärkten wurden in 2011 geringere Fallzahlen festgestellt.

Flächenumsatz: Der Gesamtumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdreifacht. Dieser Anstieg ist überwiegend den landwirtschaftlichen Flächen zuzurechnen, der von rd. 3,5 ha in 2010 auf rd. 53 ha in 2011 zugelegt hat. Bei den Baulandflächen ist dagegen ein leichter Rückgang um rd. 12 % auf 22 ha registriert worden.

Geldumsatz: Insgesamt konnte beim Geldumsatz ein Zuwachs um rd. 4 % von rd. 80 Mio € im Jahre 2010 auf rd. 83 Mio € im Jahre 2011 verzeichnet werden. Die detaillierte Betrachtung des Geldumsatzes zeigt, dass dabei - außer bei den Baulandflächen (baureifes Land) - in allen anderen Teilmärkten gleichermaßen Steigerungsraten festzustellen sind.

Preisniveau: Die durchschnittliche Preisentwicklung bei baureifem Land stellt sich im Bonner Stadtgebiet wie folgt dar: Bei baureifem Land für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung und bei Grundstücken für geplante Wohnungs- und Teileigentumsobjekte ist eine Steigerung von 7 % festgestellt worden. Bei Grundstücken, die für eine Mehrfamilienhaus- oder gemischte Nutzung vorgesehen sind, wurde eine Steigerung um 5 % und bei Grundstücken für eine Gewerbe- und Industrienutzung wurde eine Steigerung von 3 % festgestellt.

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

Kauffälle: Bei dem Marktsegment der bebauten Grundstücke (wohn-, gemischt- und gewerblich genutzt) hat sich der Aufwärtstrend aus dem Vorjahr fortgesetzt. Mit 1.082 registrierten Fällen im Jahre 2011 wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr um rd. 2,4 % übertroffen.

Bei Betrachtung der einzelnen Teilmärkte dieses Segmentes fällt auf, dass mit 692 Fällen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nicht ganz das Niveau des vergangenen Jahres erreicht worden ist. Dagegen hat es bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten eine Steigerung von rd. 16 % und bei den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten von rd. 36 % gegeben. Lediglich bei den Gewerbe- und Industrieobjekten ist ein Rückgang der Fallzahlen um 20 % zu verzeichnen.

Flächenumsatz: Die höheren Fallzahlen spiegeln sich auch im Flächenumsatz wider: Im Vergleich zum Vorjahr konnte eine Steigerung um rd. 4 % auf rd. 69 ha verzeichnet werden. Dabei konnte bei den Ein- und Zweifamilienhausobjekten nahezu das Niveau des Vorjahres erreicht werden. Bei den anderen Teilmärkten konnte bis auf den Teilmarkt der Gewerbe- und Industrieobjekte bei allen anderen Teilsegmenten eine Steigerung des Flächenumsatzes registriert werden.

Geldumsatz: Der Geldumsatz der bebauten Grundstücke hat mit rd. 39 % eine deutliche Steigerung zum Vorjahr erfahren. Auffällig ist, dass sich dabei der Geldumsatz bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten mit rd. 224 Mio € zum Vorjahr nahezu verdoppelt hat. Auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 9 %) und den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten (53 %) sind deutliche Umsatzsteigerungen zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu ist der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industrieobjekten zum Vorjahr leicht rückläufig.

Ein- und Zweifamilienhäuser: Die für 2011 ermittelten durchschnittlich gezahlten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen (auf der Basis von 250 ausgewerteten Objekten) stellen sich im Vergleich zu 2010 (240 ausgewertete Objekte) je nach Gebäudeart und Baujahr differenziert dar mit der Folge, dass eine generelle Aussage zur Preisentwicklung in diesem Teilmarkt nicht getroffen werden kann (s. auch S. 23).

1.3 Wohnungseigentum

Kauffälle: Wie bereits im vergangenen Jahr ist der Bonner Immobilienmarkt im Marktsegment Wohnungseigentum auch im Jahre 2011 von Zuwächsen sowohl bei den Fallzahlen als auch beim Geldumsatz gekennzeichnet. Die Zuwächse der Fallzahlen verteilen sich auf den **Erstverkauf nach Umwandlung** und dem **Weiterverkauf**. Lediglich bei den **Erstverkäufen nach Neubau** gab es mit rd. 4 % einen Rückgang bei den Fallzahlen.

Geldumsatz: Der Geldumsatz hat mit rd. 13,5 % zum Vorjahr eine deutliche Steigerung erfahren und mit rd. 269 Mio € wieder den höchsten Stand seit 2005 erreicht.

Preisniveau: Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro m² Wohnfläche entwickelten sich in allen 3 Teilmärkten ebenfalls steigend. So lagen die Durchschnittspreise der neuen Wohnungen (bis 3 Jahre alt) mit durchschnittlich 2.941 €/m² deutlich über dem Vorjahresniveau und auch die 10-25 Jahre alten Wohnungen bzw. 26 – 40 Jahre alten Wohnungen tendierten leicht steigend.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

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

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

3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Vorsitzender

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

Stellvertretender Vorsitzender

- Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Vermessungsdirektor

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt
- Edith Bosau-Epperlein, Immobilienmaklerin
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige
- Prof.Dr.-Ing. Theo Kötter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. agr. Monika Kuhlmann
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Andreas Martini, Architekt
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, ÖbVerm.-Ing.
- Dipl.-Sachverständiger (DIA) Wieland Münch
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Quadt, Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Maria Elisabeth Rölver, Oberamtsrätin
- Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. 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 2011

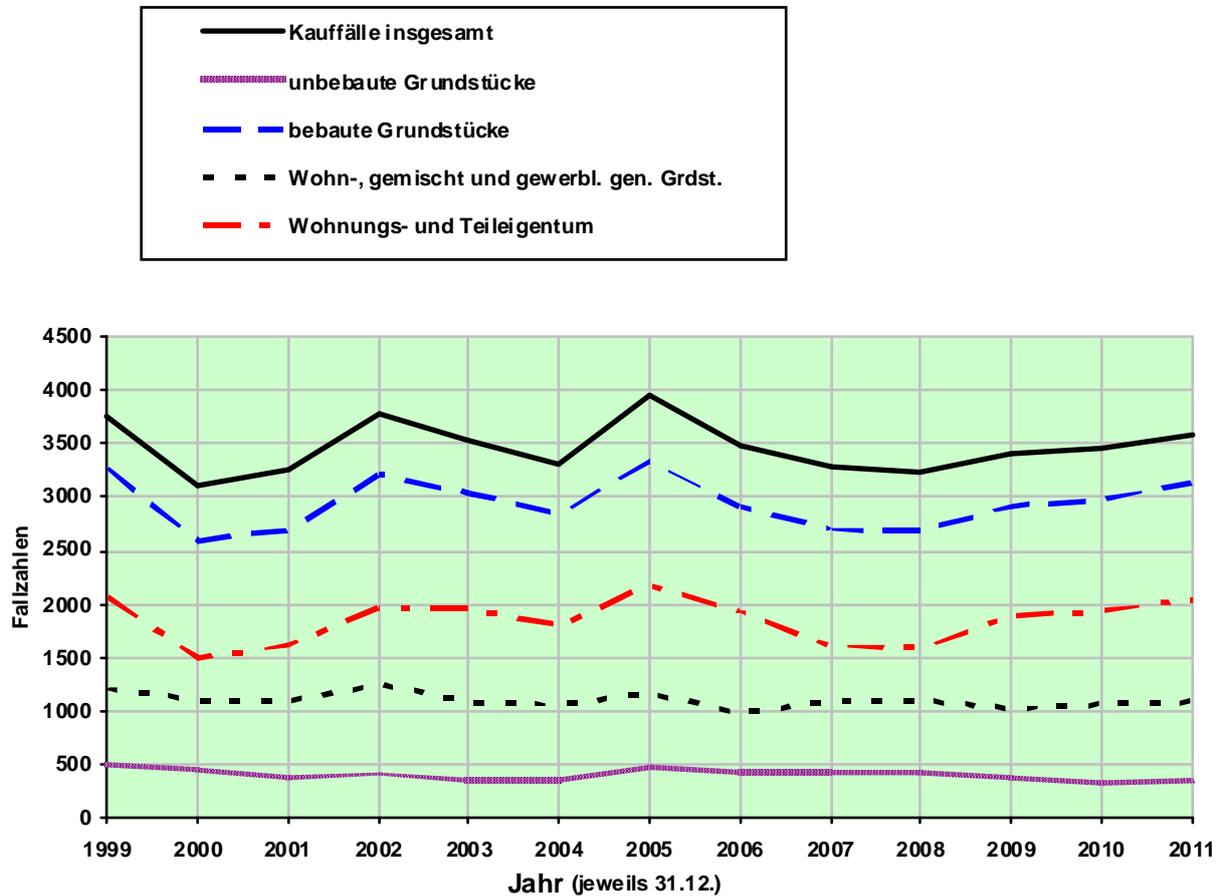
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 3.353 Urkunden mit insgesamt 3.578 Kauffällen, die im Jahr 2011 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2010 zeigt, dass die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3,5 % gestiegen ist.

Dieser Anstieg ist allen Teilbereichen zuzuschreiben; bei dem Teilsegment der Wohn-, gemischt und gewerblich genutzten Grundstücke war eine Zunahme der Kauffälle von rd. 2 % und bei dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum eine Zunahme von rd. 6 % zu verzeichnen. Im Marktsegment *Unbebaute Grundstücke* konnte erstmals mit 345 Fällen wieder ein Anstieg von rd. 7 % festgestellt werden.

	Kaufjahr / Veränderung	2007	07/08 [%]	2008	08/09 [%]	2009	09/10 [%]	2010	10/11 [%]	2011
1.0	Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	3.293	- 1,4	3.246	+ 4,9	3.404	+ 1,6	3.457	+ 3,5	3.578
1.1	Unbebaute Grundstücke	428	- 2,8	416	- 13,7	359	- 10,0	323	+ 6,8	345
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	2.701	- 0,8	2.680	+ 8,9	2.918	+ 2,3	2.984	+ 4,9	3.129
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.092	+ 0,6	1.099	- 6,9	1.023	+ 3,3	1.057	+ 2,4	1.082
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.609	- 1,7	1.581	+ 19,8	1.894	+ 1,7	1.927	+ 6,2	2.047
1.3	Zwangsversteigerungen	78	- 3,8	75	- 14,7	64	+ 7,8	69	- 39,1	42
1.4	Erbbaurechte	86	- 12,8	75	- 16,0	63	+ 28,6	81	- 23,5	62
2.0	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ohne Anteils- käufe, Erb-, Schenkungs- oder Tausch- fälle u. ä.) hiervon bezogen sich auf:	3.033	- 0,5	3.019	+ 2,3	3.089	+ 1,4	3.131	+ 6,2	3.326
2.1	Unbebaute Grundstücke	390	+ 0,5	392	- 14,0	337	- 12,5	295	+ 9,2	322
2.2	Bebaute Grundstücke davon:	2.643	- 0,6	2.627	+ 4,8	2.752	+ 3,1	2.836	+ 5,9	3.004
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	1.075	+ 0,6	1.082	- 9,9	975	+ 2,2	996	+ 2,2	1.018
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	1.568	- 1,5	1.545	+ 15,0	1.777	+ 3,5	1.840	+ 7,9	1.986

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 1999 bis 2011 wie folgt dar:

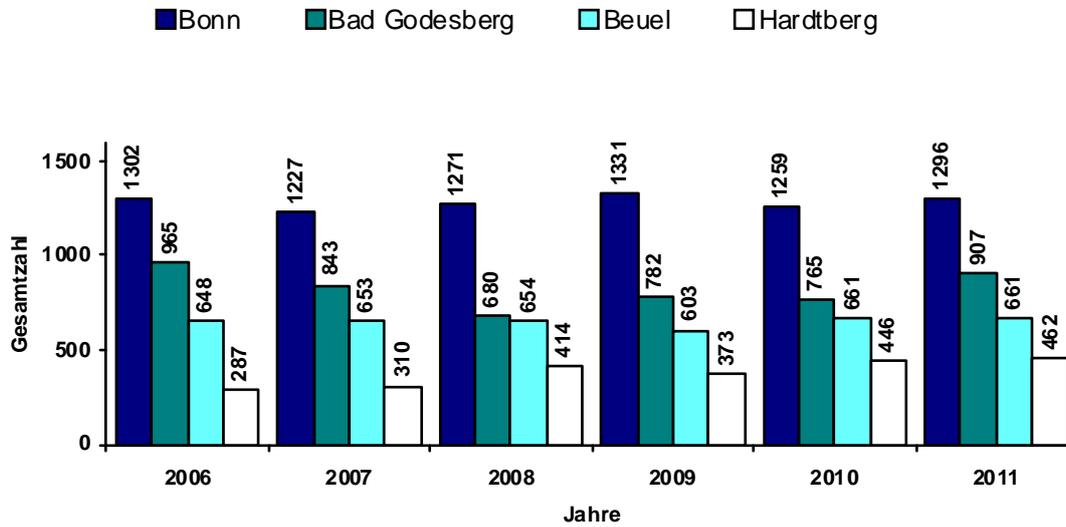


Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (3.326) im Vertragsjahr 2011 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

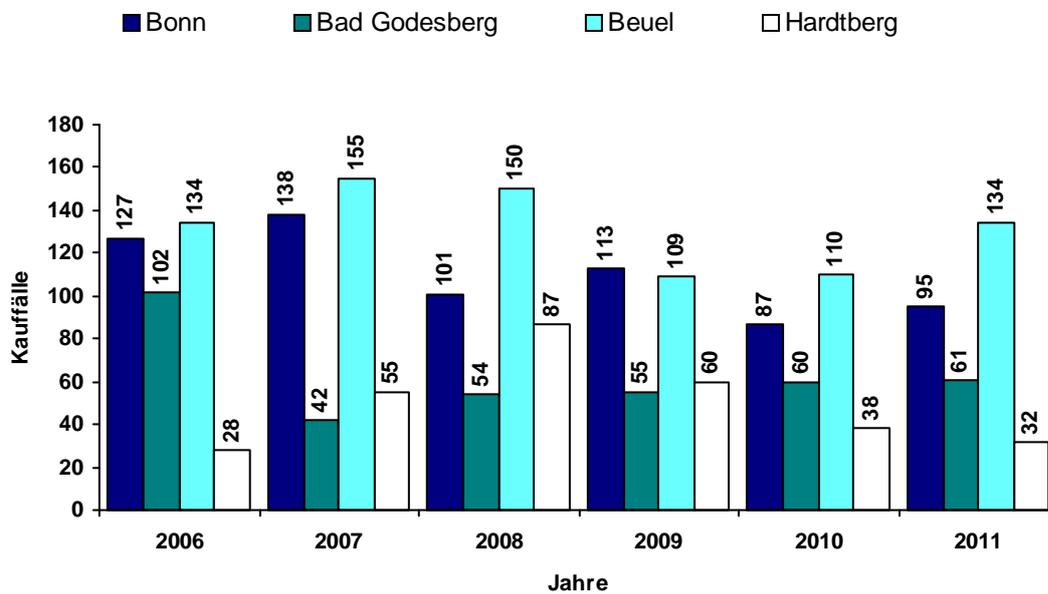
	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.296	907	661	462
unbeaute Grundstücke	95	61	134	32
bebaute Grundstücke				
Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	393	297	215	113
Wohnungs- und Teileigentum	808	549	312	317

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

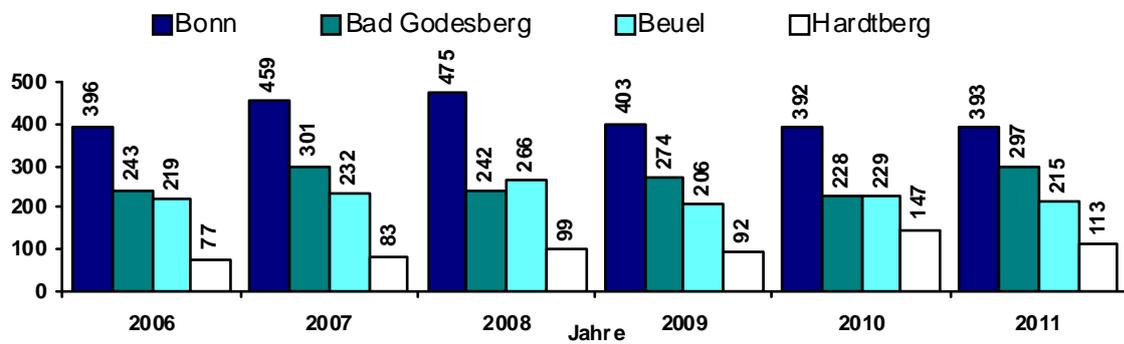
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



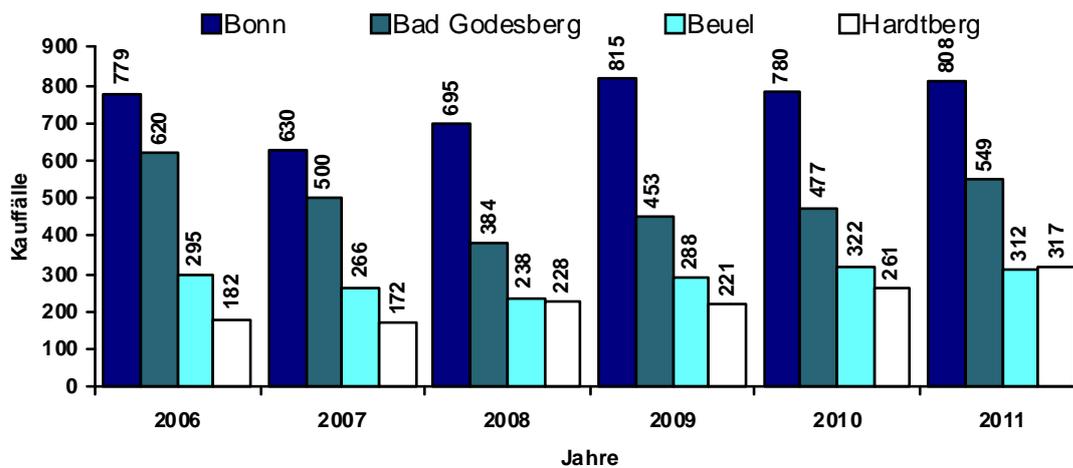
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

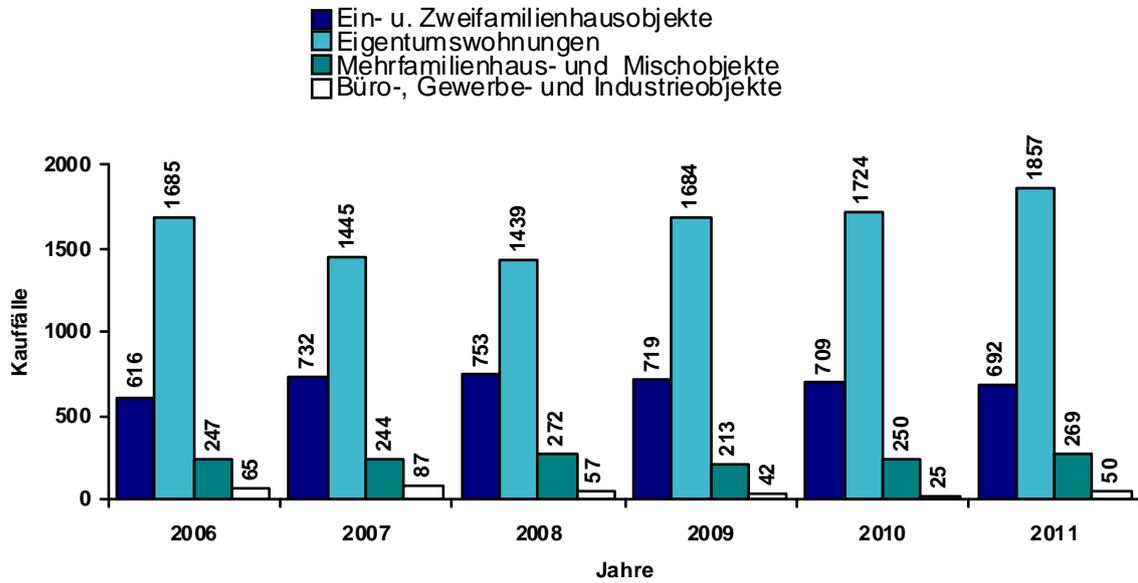


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

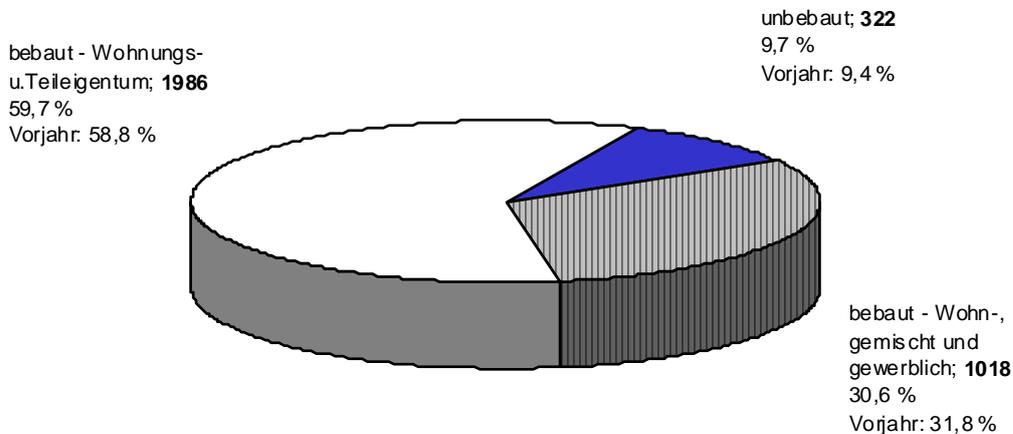
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



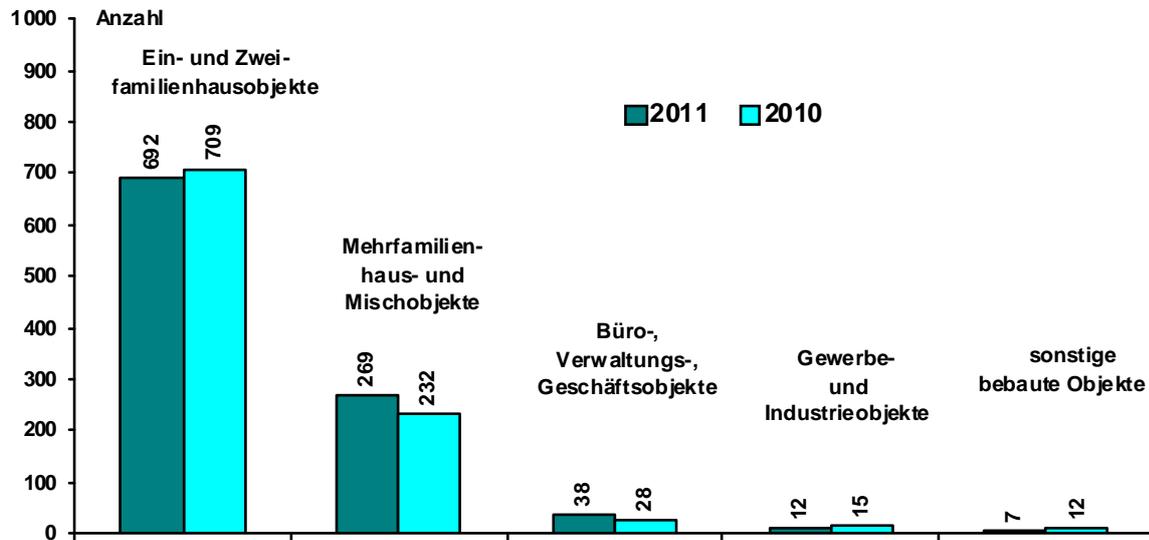
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	2613	2508	2521	2658	2720	2868

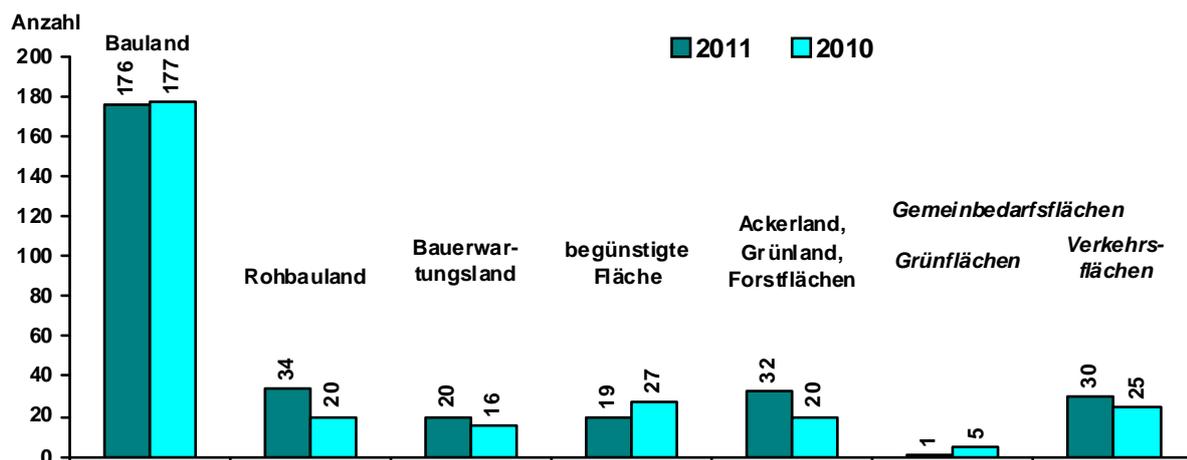
4.1.2 Aufteilung der Kauffallzahlen unter 4.1



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

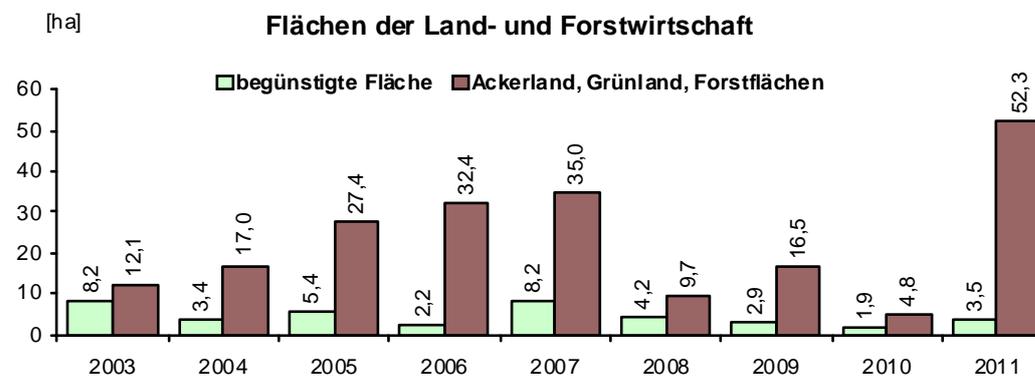
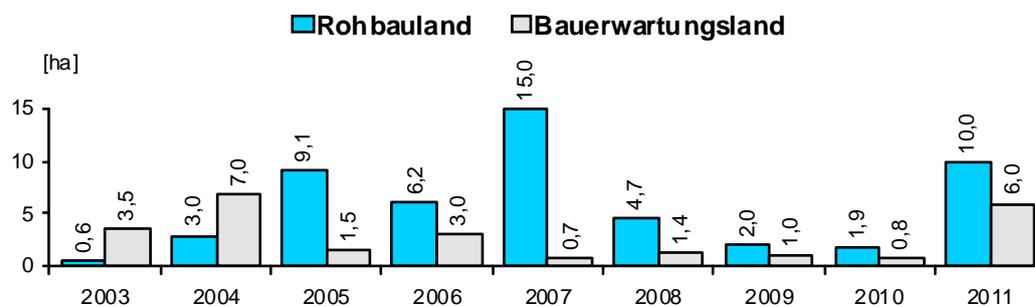
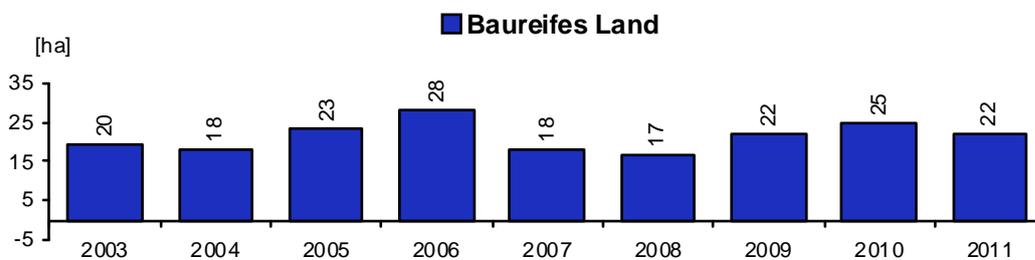
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2003 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 2011 ca. 0,44 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
48,7	48,4	66,6	71,7	76,6	36,5	44,0	34,0	94,1

hiervon entfielen auf

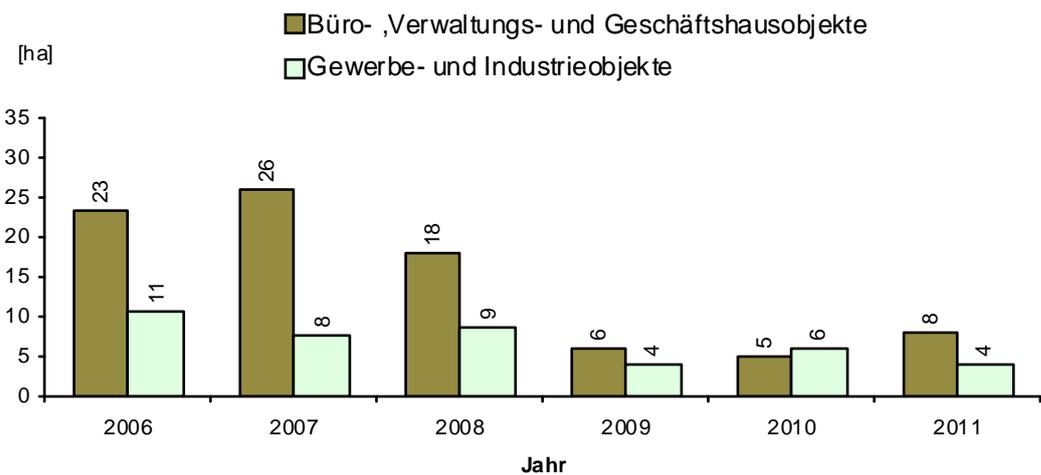
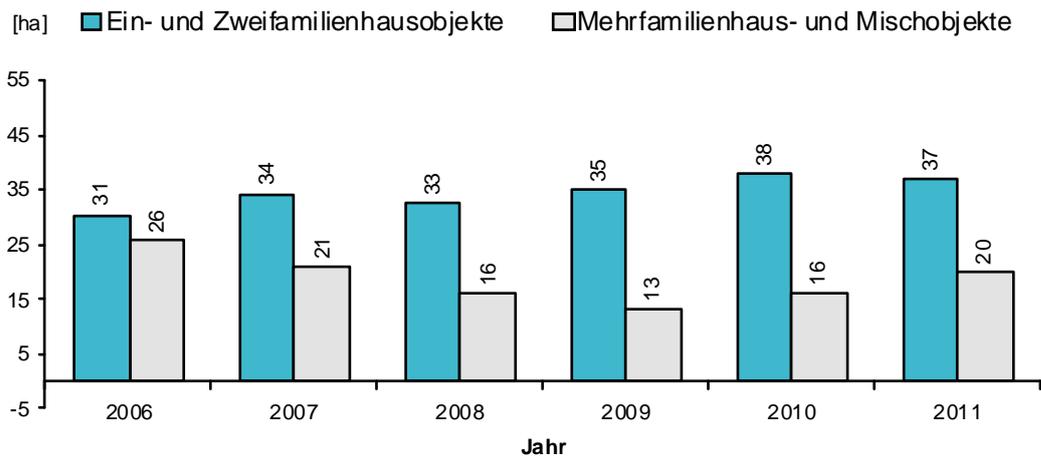


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2006	2007	2008	2009	2010	2011
90,3	89,0	75,3	58,6	65,8	68,5

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

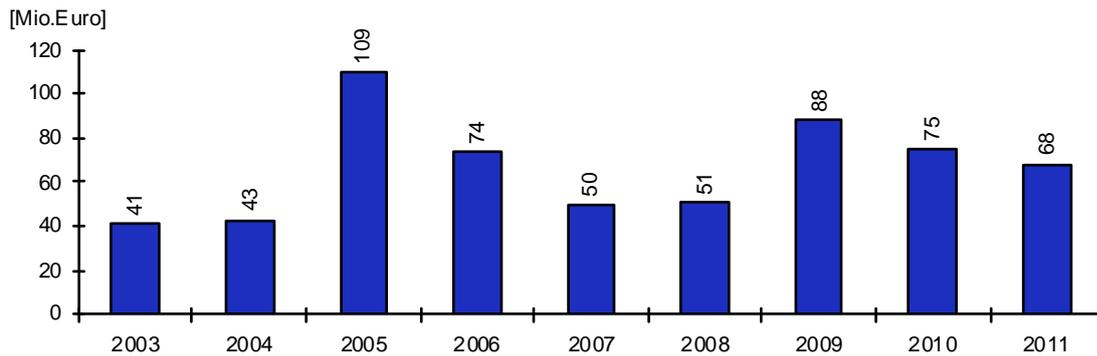
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. €
Gesamtumsatz

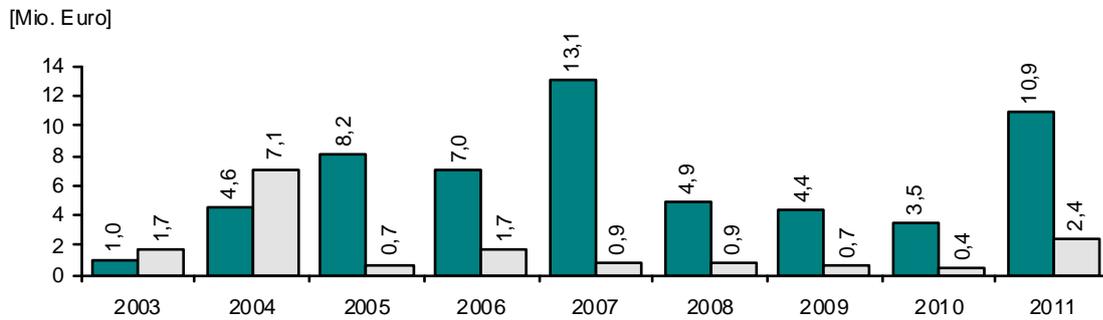
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
48,8	55,3	120,9	83,3	67,2	59,5	94,1	79,6	83,0

hiervon entfielen auf:

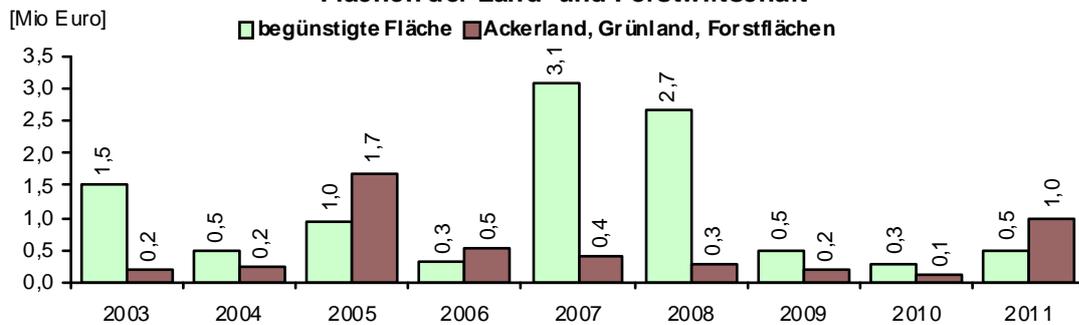
Baureifes Land



Rohbauland Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

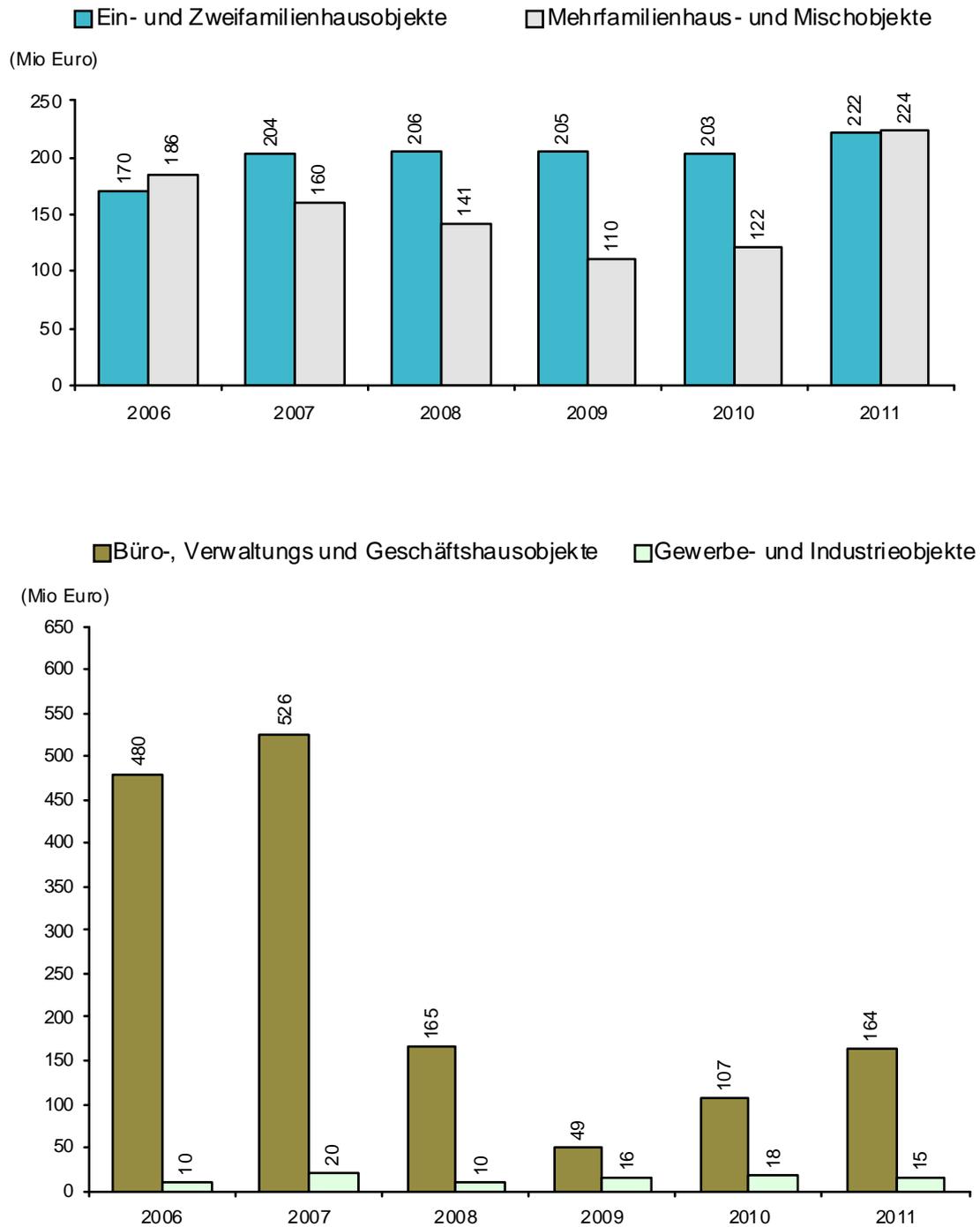


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

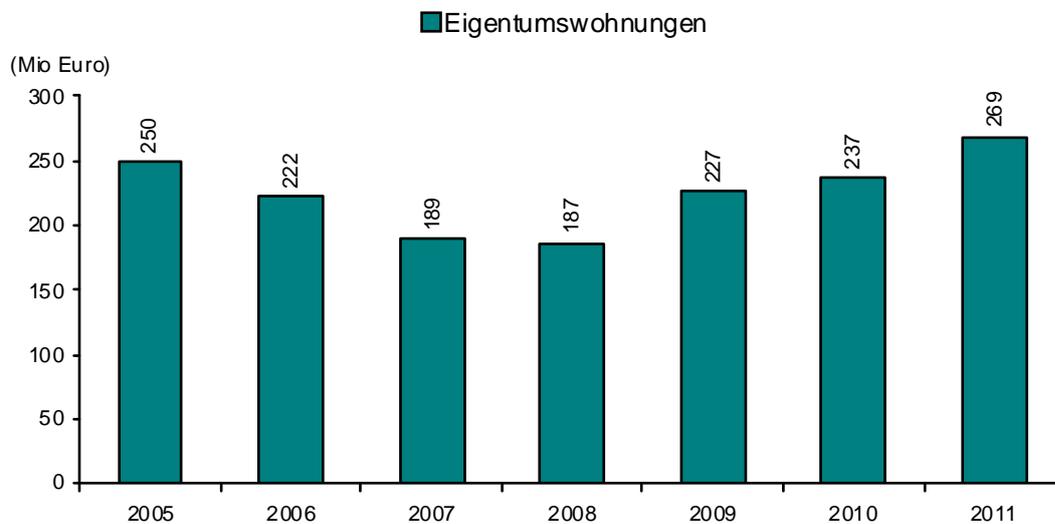
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
499,1	846,3	910,3	521,7	379,3	450,1	624,0

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

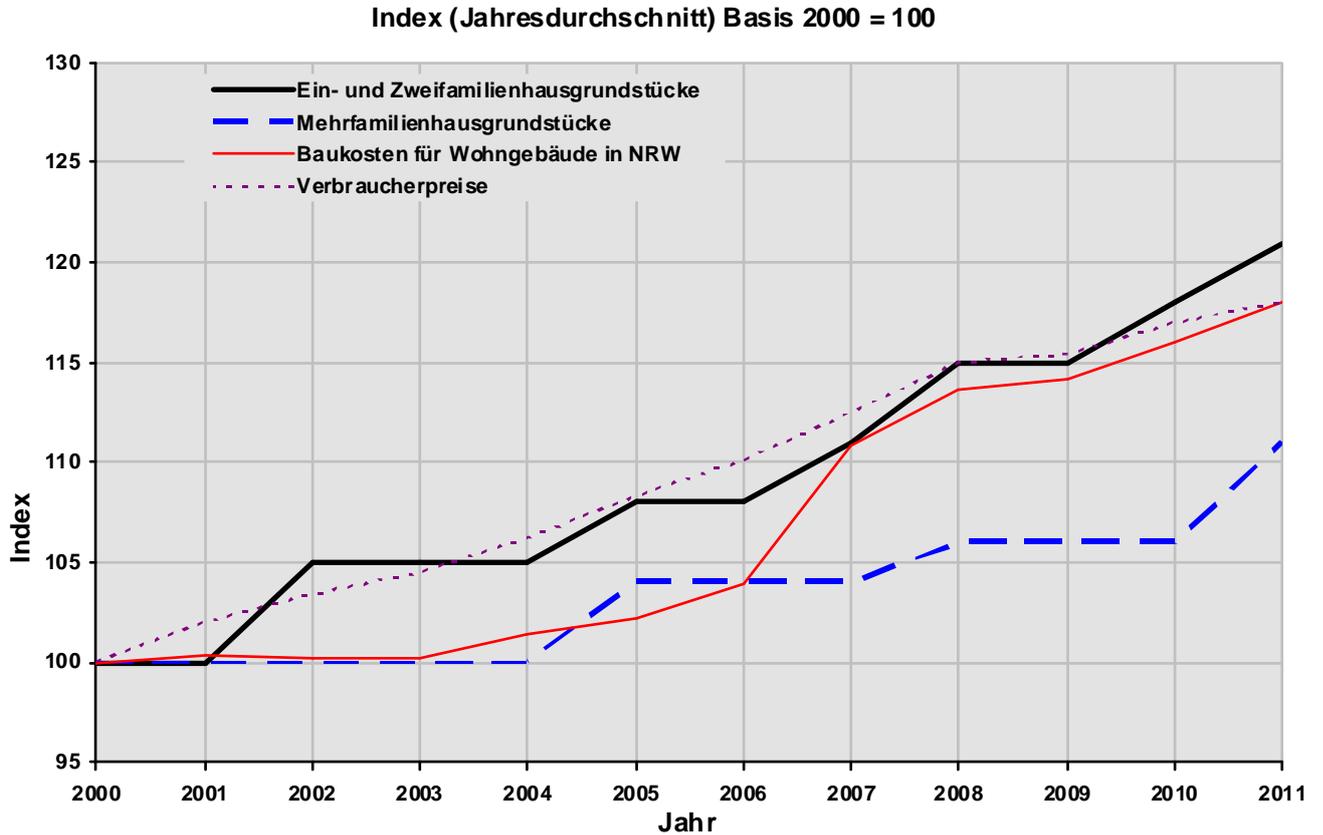
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde, wie in jedem Jahr, die allgemeine Grundstückspreisentwicklung gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

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 (für Wohnungs- und Teileigentum)	+ 7 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke)	+ 3 %

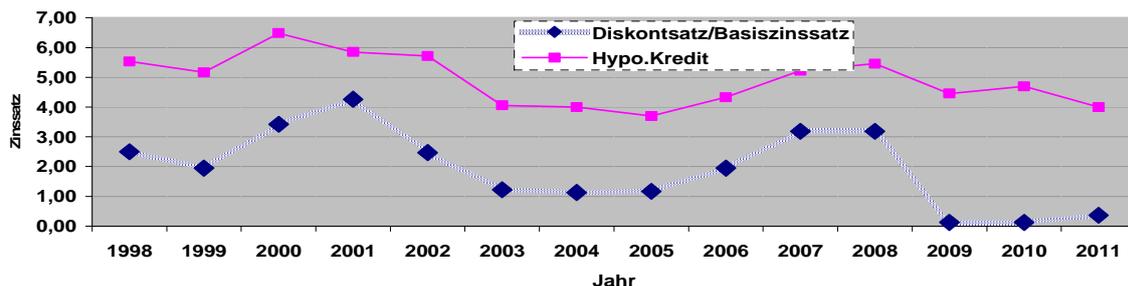
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, für Wohngebäude-Baukosten und für Verbraucherpreise

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 2011 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 2011.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

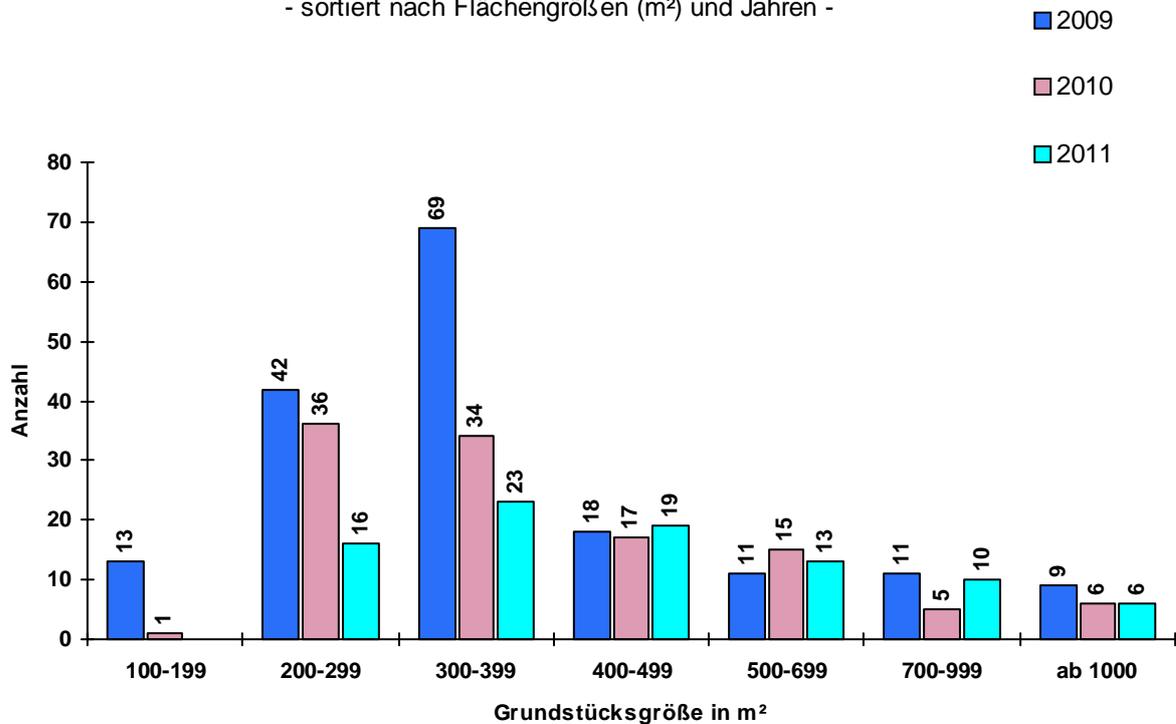
Die Auswertung der in 2011 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Teilmarkt die Kauffallzahlen wieder deutlich gesunken sind. (- 24 %)

Die Auswertung für das Jahr 2011 zeigt auch, dass sich die rückläufige Entwicklung der in den vergangenen Jahren zahlenmäßig stärksten Gruppe der 200 bis 299 m² großen Grundstücke fortsetzte (- 55 %).

Auch in der derzeit nachgefragtesten Gruppe der 300 bis 399 m² großen Grundstücke hat sich die Zahl der Kauffälle um ca. 32 % verringert.

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

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

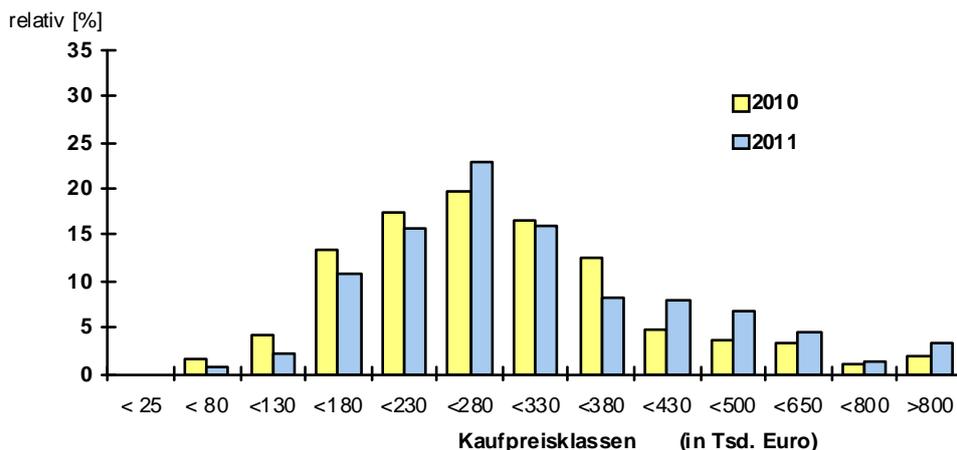


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

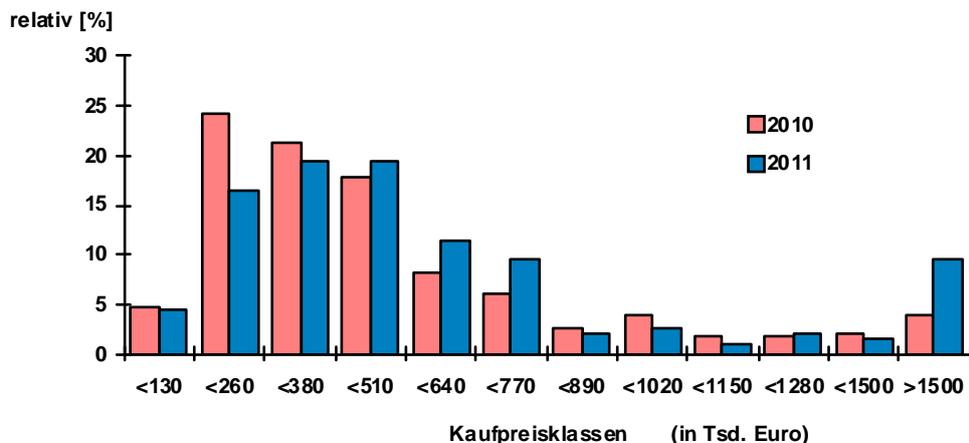
Die Gesamtkaufpreise der 2011 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1. Ein- und Zweifamilienhäuser



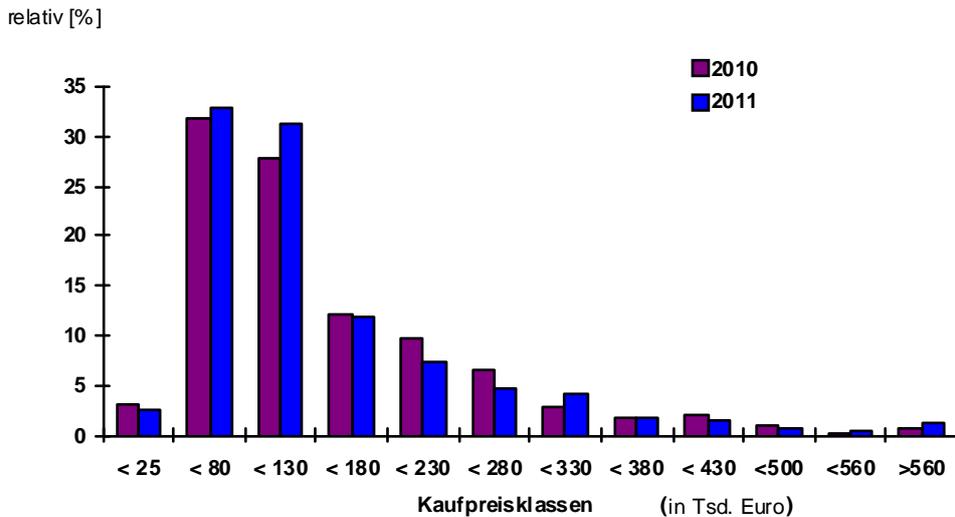
2011(absolut)	0	5	16	74	108	158	111	56	54	47	31	9	23	(692)
2010(absolut)	0	11	29	95	124	139	118	89	34	25	24	7	14	(709)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2011 (absolut)	12	44	52	52	31	26	6	7	3	6	4	26	(269)
2010 (absolut)	11	56	49	46	19	14	6	9	4	4	5	9	(232)

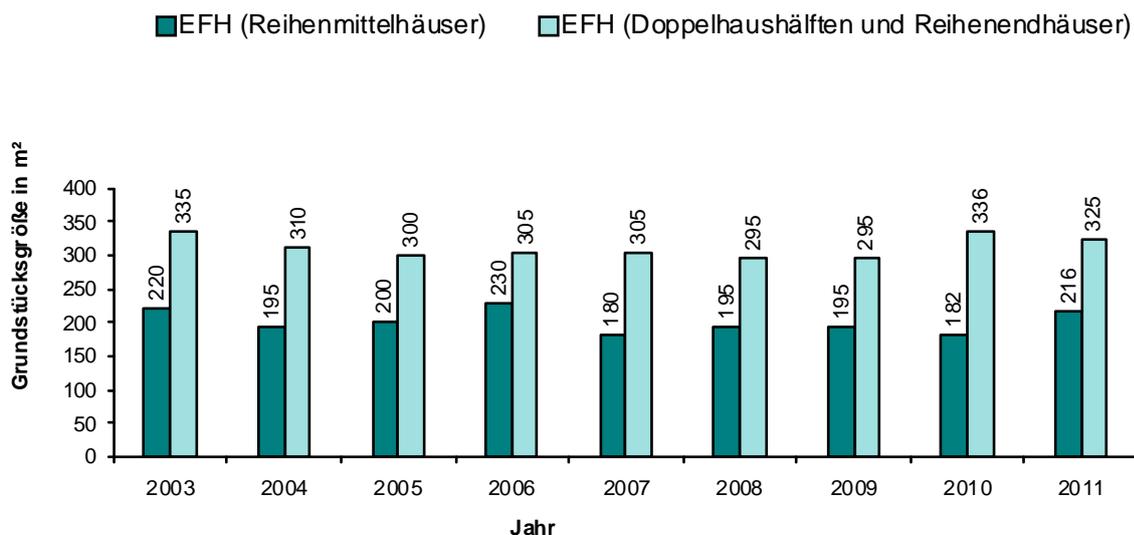
6.1.3. Wohnungseigentum



2011 _(absolut)	45	610	581	219	136	88	78	31	26	13	9	21	(1857)
2010 _(absolut)	52	548	481	211	169	114	50	32	34	18	2	13	(1724)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen stellt sich seit Beginn der Auswertung im Jahre 2003 wie folgt dar:



Hinweis: Zur Auswertung der Grundstücksgrößen wurde entsprechend der Untersuchung zu Pkt. 6.2 (s. S. 23) bei den Reihenmittelhäusern nur die Größenspanne 150 – 300 m² und bei den Doppelhaushälften/Reihenendhäusern nur die Größenspanne 250 – 500 m² herangezogen.

6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke

Die Übersicht zeigt durchschnittlich gezahlte Preise für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von 551 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2010 und 2011 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/WF standen hiervon 450 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	2010 - 2011	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 - 2009	22	511	370.000	243.000	640.000	21	178	2.270
	1950 - 1974	57	560	275.000	160.000	393.000	47	142	2.073
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	13	572	344.000	142.000	615.000	11	141	2.304
Einfamilien-Reiheneigenheim (Mittelhaus) 150 – 300 m ²	2010 - 2011	51	187	282.000	239.000	419.000	46	139	2.065
	1975 - 2009	47	216	224.000	150.000	315.000	33	135	1.653
	1950 - 1974	47	235	200.000	140.000	335.000	37	112	1.835
	bis 1949	18	200	253.000	66.000	455.000	16	148	1.900
Einfamilien-Reiheneigenheim (End-/Doppelhs.) 250 – 500 m ²	2010 - 2011	99	318	325.000	259.000	604.000	88	144	2.350
	1975 – 2009	58	336	283.000	180.000	400.000	48	139	2.093
	1950 - 1974	42	390	236.000	135.000	400.000	33	125	1.939
	bis 1949	16	361	236.000	118.000	448.000	13	126	2.008
freistehende „Villa“	1880 - 2008	24	1.238	977.000	500.000	2.100.000	18	309	3.270
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1870 - 1926	57	283	600.000	353.000	1.000.000	39	308	2.192

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschusses geführten Grundstückslagenkarte

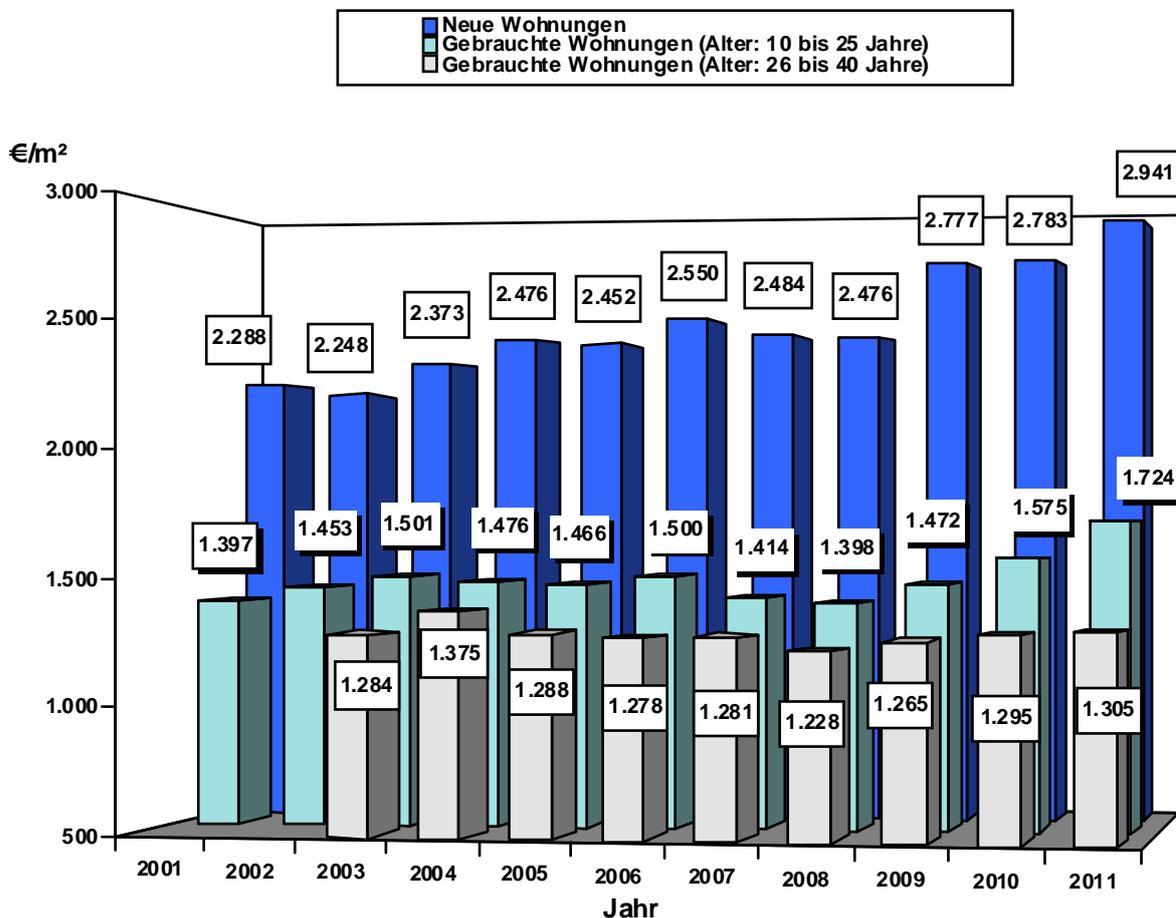
Hinweis: Da die vorstehenden Objekte nicht normiert werden konnten, ist die Ableitung von Trends durch Vergleiche mit den entsprechenden Daten der Vorjahre **nicht** sachgerecht.

7. Eigentumswohnungen

7.1 Allgemeine Preisentwicklung

Die Entwicklung von insgesamt 979 ausgewerteten Kaufpreisen des Jahres 2011 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, 291 Fälle) zeigt, dass mit 2.941 €/m² der Durchschnittspreis je m² Wohnfläche des vergangenen Jahres um rd. 6 % überschritten wurde. Die Teilmärkte der 10 bis 25 Jahre alten Eigentumswohnungen (235 Fälle) und der 26 bis 40 Jahre alten Wohnungen (453 Fälle) waren ebenfalls von Steigerungen des jeweiligen Durchschnittspreises gekennzeichnet.



Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

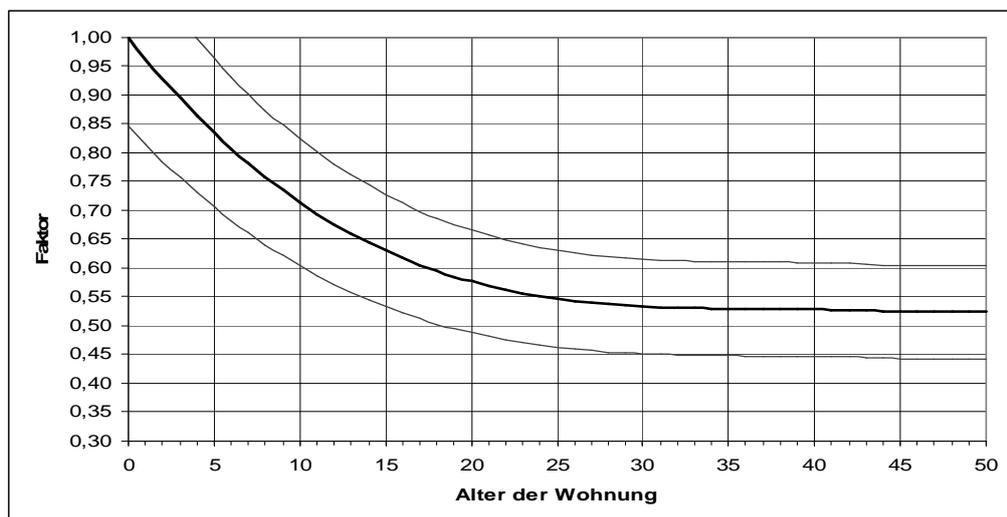
Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen		10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen		26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen
	1990=100	2000=100	1990=100	2000=100	2003=100
1990	100	73	100	77	
1991	107	78	103	79	
1992	106	77	115	88	
1993	115	84	120	92	
1994	132	96	138	106	
1995	132	96	136	105	
1996	126	92	135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

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 1606 **auswertbaren** Kauffällen des Jahres 2011 ergeben sich folgende Durchschnittspreise und -wohnflächen in den verschiedenen Baujahrsgruppen:

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wohnfläche	Ø Preis
bis 1949	49	86 m ²	2.148 €/m ²
1950 - 1959	227	72 m ²	1.365 €/m ²
1960 - 1969	268	68 m ²	1.182 €/m ²
1970 - 1979	305	74 m ²	1.218 €/m ²
1980 - 1989	182	63 m ²	1.384 €/m ²
1990 - 1999	189	59 m ²	1.695 €/m ²
2000 - 2009	70	95 m ²	2.327 €/m ²
2010 - 2011	277	89 m ²	3.005 €/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 601 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2011 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	2010 bis 2011 (Neubau)	98	82 m ²	2.790 €/m ²
Weiterverkauf	2000 - 2009	17	82 m ²	2.281 €/m ²
	1990 - 1999	43	76 m ²	1.709 €/m ²
	1980 - 1989	60	76 m ²	1.504 €/m ²
	1970 - 1979	55	80 m ²	1.305 €/m ²
	1960 - 1969	112	73 m ²	1.071 €/m ²
	1950 - 1959	51	76 m ²	1.491 €/m ²
	älter 1919	9	77 m ²	1.855 €/m ²
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2009	7	71 m ²	1.656 €/m ²
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	2	90 m ²	1.287 €/m ²
	1970 - 1979	18	90 m ²	1.317 €/m ²
	1960 - 1969	47	71 m ²	1.151 €/m ²
	1950 - 1959	82	75 m ²	1.224 €/m ²

7.3.1 Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt) - Stand: 1.01.2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für neu erstellte Eigentumswohnungen (bis 3 Jahre alt)** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2009 bis 2011. 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	2.580	+/- 205	54 m ²	2.156	3.387
Römerlager	9	2.350	+/- 197	117 m ²	1.780	2.458
Bonn-Zentrum	118	3.950	+/- 727	74 m ²	1.517	5.505
Musikerviertel	24	3.460	+/- 408	109 m ²	2.435	4.132
Poppelsdorf	8	3.330	+/- 371	112 m ²	2.838	3.933
Bonn-Südstadt	58	3.630	+/- 706	117 m ²	2.302	5.900
Endenich	5	2.790	+/- 106	84 m ²	2.494	2.763
Lessenich/Duisdorf	84	2.330	+/- 157	90 m ²	1.871	2.699
Duisdorf	63	2.330	+/- 272	33 m ²	1.473	2.652
Lengsdorf	7	2.240	+/- 234	93 m ²	1.908	2.705
Ippendorf/Venusberg	22	3.070	+/- 272	97 m ²	2.520	3.324
Kessenich/Dottendorf	14	2.560	+/- 246	109 m ²	1.818	2.960
Venusberghang	37	2.850	+/- 418	106 m ²	1.887	3.707
Bundesviertel	97	3.010	+/- 291	96 m ²	2.013	3.624
Friesdorf	7	2.530	+/- 227	93 m ²	1.952	2.779
Godesberg Zentrum	**	3.020		93 m ²		
Godesberg Villenviertel	9	2.980	+/- 292	97 m ²	2.360	3.224
Godesberg Rheinlage	121	3.030	+/- 714	115 m ²	1.450	5.148
Schweinheim	5	3.240	+/- 435	103 m ²	2.702	4.097
Muffendorf/Lannesdorf	10	2.620	+/- 786	118 m ²	1.885	4.825
Mehlem Bergseite	12	2.380	+/- 63	126 m ²	2.235	2.508
Mehlem Zentral	**	2.400		108 m ²		
Pennenfeld	14	2.890	+/- 504	98 m ²	2.253	4.355
Schwarz-Rheindorf	14	2.810	+/- 213	82 m ²	2.112	3.029
Vilich Müldorf	14	2.760	+/- 320	79 m ²	2.354	3.278
Beuel-Zentrum	45	2.870	+/- 338	97 m ²	1.844	3.657
Beuel-Süd	6	2.590	+/- 284	109 m ²	2.061	2.798
Limperich/Küdinghoven/ Ramersdorf	8	2.130	+/- 127	102 m ²	1.844	2.155
Oberkassel	**	2.600		132 m ²		
Pützchen	13	2.440	+/- 98	92 m ²	2.119	2.463
Holzlar	*	2.310		95 m ²		

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

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

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise von 10 bis 25 Jahre bzw. 26 bis 40 Jahre alten Eigentumswohnungen (Seite 30 und 32) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2009 bis 2011 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

Der gezahlte Durchschnittspreis für Tiefgaragenstellplätze in Neubauten wurde für die Kaufjahre 2009 bis 2011 auf der Grundlage von rd. 660 Vergleichspreisen mit 14.400 € je Stellplatzeinheit ermittelt.

7.3.2 Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen

Stand: 1.01.2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2009 bis 2011. 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.

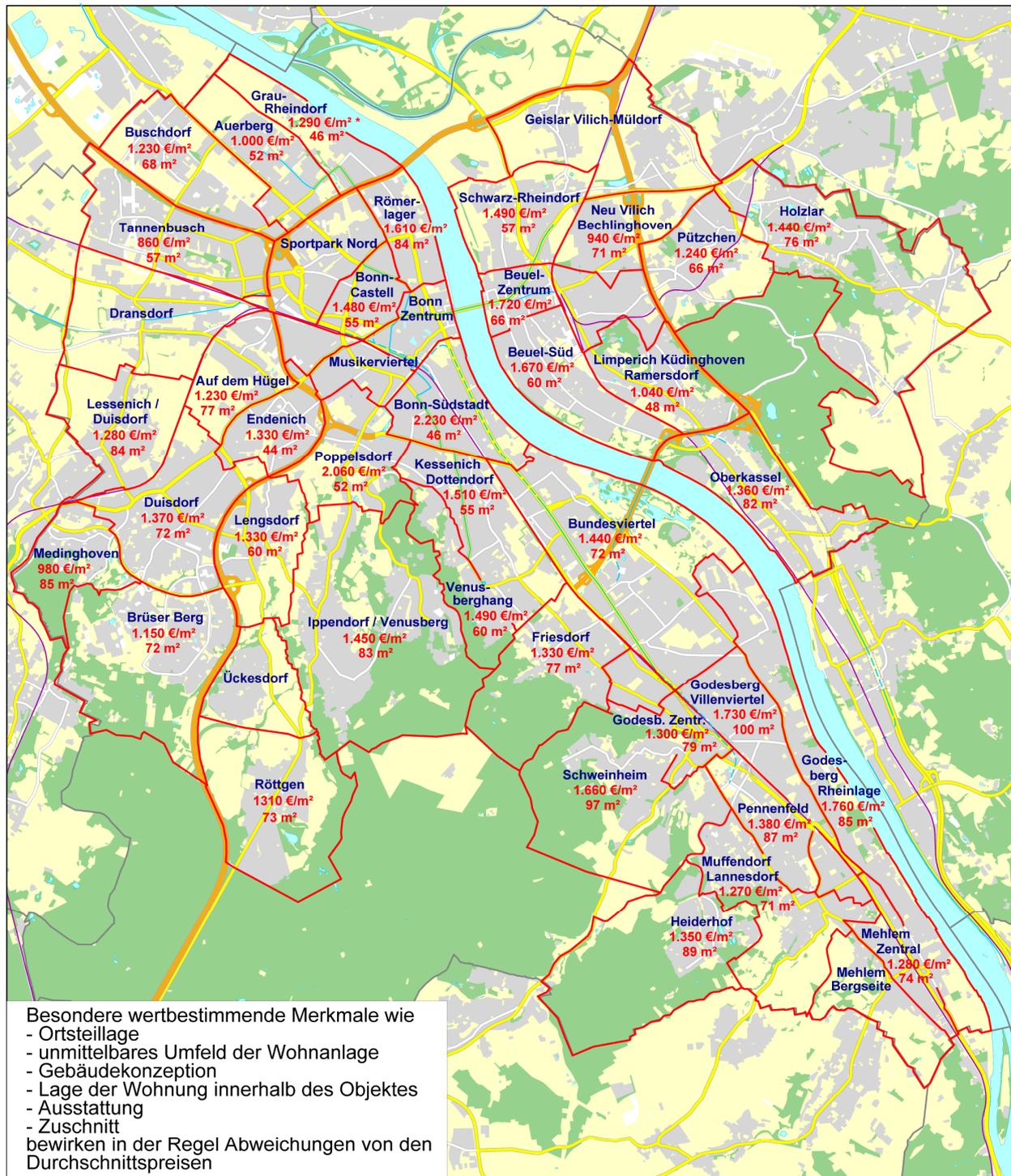
Lage	Anzahl	Kaufpreis Mittelwert	Standard-Abweichung	mittl. Alter	Größe Mittelwert	Kleinster Kaufpreis	Größter Kaufpreis
Grau-Rheindorf	11	1.920	+/- 254	20	80 m ²	1.414	2.386
Auerberg	24	1.280	+/- 279	18	43 m ²	860	2.000
Buschdorf	*	1.380			69 m ²		
Tannenbusch	63	1.260	+/- 707	20	31 m ²	400	2.390
Bonn-Castell	15	1.900	+/- 399	19	53 m ²	1.375	2.418
Römerlager	11	1.840	+/- 290	20	63 m ²	1.197	2.157
Bonn-Musikerviertel	*	2.110			95 m ²		
Bonn-Südstadt	14	2.230	+/- 646	20	66 m ²	1.105	3.080
Poppelsdorf	18	2.080	+/- 422	19	68 m ²	1.360	2.783
Endenich	37	1.770	+/- 253	18	39 m ²	1.244	2.396
Dransdorf	6	1.250	+/- 225	13	68 m ²	764	1.469
Lessenich/Duisdorf	58	1.640	+/- 277	19	71 m ²	694	2.106
Duisdorf	19	1.450	+/- 345	19	72 m ²	682	1.935
Lengsdorf	6	1.520	+/- 306	15	60 m ²	1.070	1.782
Ippendorf/Venusberg	10	2.130	+/- 226	18	76 m ²	1.641	2.193
Kessenich/Dottendorf	36	1.990	+/- 367	16	78 m ²	1.293	2.712
Venusberghang	11	1.980	+/- 417	20	53 m ²	1.480	2.546
Bundesviertel	10	1.770	+/- 490	17	67 m ²	1.010	2.540
Friesdorf	12	1.800	+/- 472	15	58 m ²	673	2.281
Brüser Berg	22	1.290	+/- 312	18	73 m ²	712	1.711
Röttgen	8	1.670	+/- 287	17	70 m ²	1.109	1.790
Godesberg Zentrum	15	1.970	+/- 206	14	63 m ²	1.514	2.267
Godesberg Villenviertel	6	1.910	+/- 378	19	64 m ²	1.458	2.338
Godesberg Rheinlage	47	2.470	+/- 972	18	97 m ²	918	4.839
Schweinheim	9	2.130	+/- 246	18	115 m ²	1.409	2.159
Heiderhof	8	1.750	+/- 288	16	77 m ²	1.127	2.076
Muffendorf/Lannesdorf	15	2.110	+/- 439	18	87 m ²	1.504	3.000
Pennenfeld	6	2.120	+/- 198	16	104 m ²	1.605	2.033
Mehlem Zentral	12	1.450	+/- 356	22	67 m ²	842	1.822
Vilich Müldorf	6	1.510	+/- 347	16	102m ²	854	1.693
Schwarz-Rheindorf	28	1.850	+/- 598	15	62 m ²	659	2.544
Neu Vilich/Bechlinghoven	26	1.450	+/- 205	20	38 m ²	1.082	1.806
Beuel-Zentrum	21	2.230	+/- 526	17	82 m ²	1.081	3.109
Beuel-Süd	90	1.860	+/- 533	17	50 m ²	800	3.220
Oberkassel	15	1.940	+/- 330	15	90 m ²	894	2.330
Pützchen	12	1.910	+/- 406	15	75 m ²	1.247	2.422
Holzlar	34	1.630	+/- 360	17	67 m ²	910	2.778

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

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

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 28 und 32) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2009 bis 2011 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

7.3.3 Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen Stand: 1.01.2012



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

* Gebiete mit weniger als 5 Kauffällen

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt das der voranstehenden **Karte der Durchschnittspreise für 26 bis 40 Jahre alte Eigentumswohnungen** zu Grunde liegende Datenmaterial aus den Kaufjahren 2009 bis 2011. 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	*	1.290			46 m ²		
Auerberg	58	1.000	+/- 251	37	52 m ²	524	1.764
Buschdorf	17	1.230	+/- 232	38	68 m ²	818	1.557
Tannenbusch	172	860	+/- 397	31	57 m ²	396	1.923
Bonn-Castell	34	1.480	+/- 379	29	55 m ²	796	2.124
Römerlager	43	1.610	+/- 428	31	84 m ²	792	3.686
Bonn-Südstadt	17	2.230	+/- 368	29	46 m ²	1.762	3.038
Poppelsdorf	30	2.060	+/- 419	33	52 m ²	1.318	3.286
Endenich	41	1.330	+/- 338	31	44 m ²	730	2.108
Auf dem Hügel	23	1.230	+/- 189	37	77 m ²	950	1.489
Lessenich/Duisdorf	9	1.280	+/- 324	32	84 m ²	640	1.788
Medinghoven	23	980	+/- 321	36	85 m ²	418	1.526
Duisdorf	25	1.370	+/- 161	32	72 m ²	1.069	1.838
Lengsdorf	17	1.330	+/- 210	29	60 m ²	908	1.615
Ippendorf/Venusberg	15	1.450	+/- 328	32	83 m ²	778	1.927
Kessenich/Dottendorf	40	1.510	+/- 329	32	55 m ²	714	2.129
Venusberghang	16	1.490	+/- 341	28	60 m ²	1.070	2.298
Bundesviertel	18	1.440	+/- 373	32	72 m ²	989	1.945
Friesdorf	10	1.330	+/- 211	31	77 m ²	918	1.548
Brüser Berg	73	1.150	+/- 289	29	72 m ²	505	1.771
Röttgen	17	1.310	+/- 225	26	73 m ²	985	1.797
Godesberg Zentrum	53	1.300	+/- 314	34	79 m ²	724	1.975
Godesberg Villenviertel	16	1.730	+/- 598	35	100 m ²	896	3.150
Godesberg Rheinlage	55	1.760	+/- 405	31	85 m ²	905	2.759
Schweinheim	16	1.660	+/- 508	34	97 m ²	1.211	3.259
Heiderhof	65	1.350	+/- 213	37	89 m ²	925	1.836
Muffendorf/Lannesdorf	33	1.270	+/- 323	36	71 m ²	700	2.061
Pennenfeld	5	1.380	+/- 202	39	87 m ²	1.045	1.605
Mehlem-Zentral	16	1.280	+/- 349	32	74 m ²	764	1.733
Schwarz-Rheindorf	28	1.490	+/- 243	30	57 m ²	1.037	1.986
Neu Vilich/Bechlinghoven	28	940	+/-321	34	71 m ²	489	1.647
Beuel-Zentrum	20	1.720	+/- 326	33	66 m ²	1.177	2.272
Beuel-Süd	53	1.670	+/- 364	33	60 m ²	1.000	3.574
Limperich/Küdinghoven/Ramersdorf	10	1.040	+/- 166	38	48 m ²	773	1.261
Oberkassel	24	1.360	+/- 278	37	82 m ²	746	1.887
Pützchen	18	1.240	+/- 310	35	66 m ²	682	1.753
Holzlar	24	1.440	+/- 314	30	76 m ²	690	1.855

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

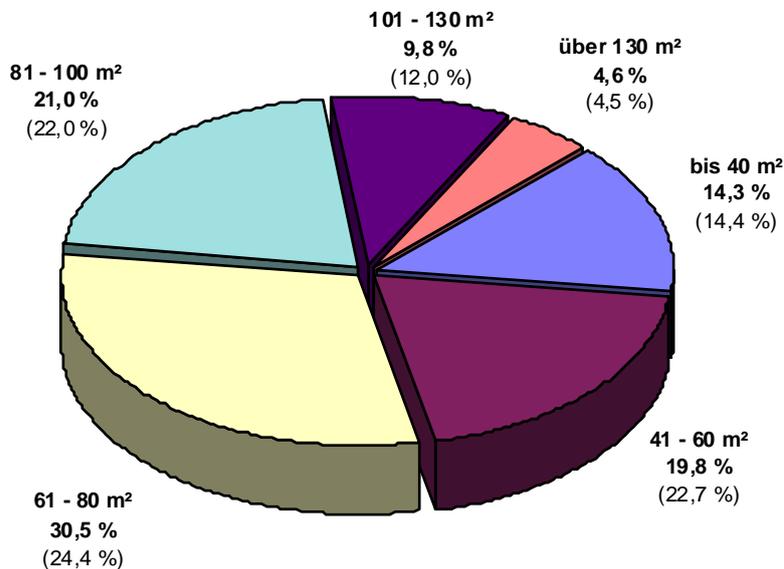
Bei den mit ** versehenen Gebieten handelt es sich auf Grund fehlender aktueller Daten um indizierte Vorjahreswerte.

In den gegenüber den Tabellen der Durchschnittspreise für neu erstellte bzw. 10 bis 25 Jahre alte Eigentumswohnungen (Seite 28 und 30) **fehlenden** Lagen wurden dem Gutachterausschuss in den Jahren 2009 bis 2011 keine Verkäufe von Wohnungen der oben gezeigten Altersgruppe mitgeteilt.

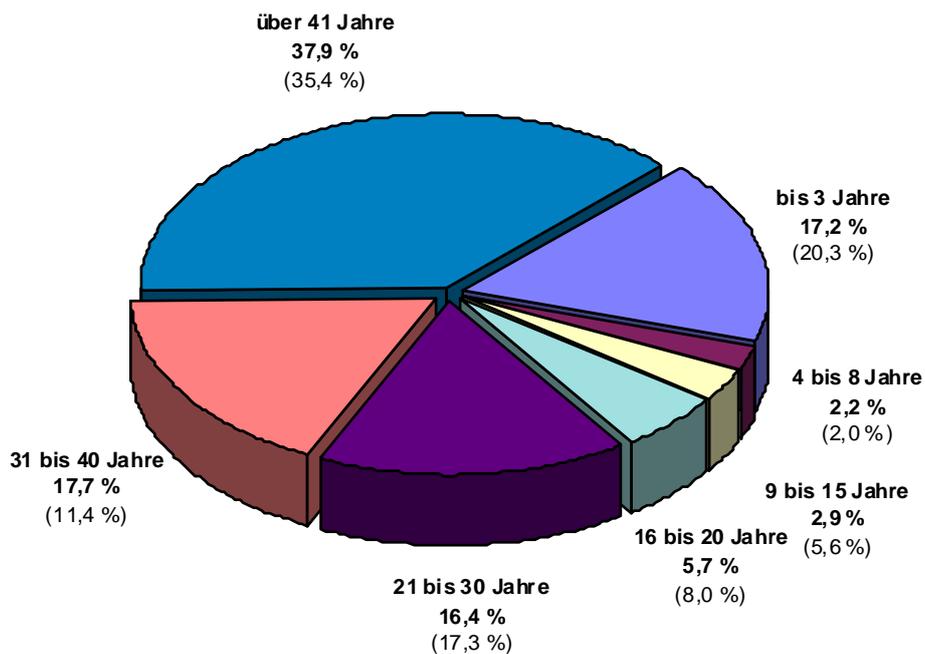
7.4 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2011 folgendes Bild (Vorjahreswerte in Klammern):

7.4.1 Aufteilung nach Wohnflächen



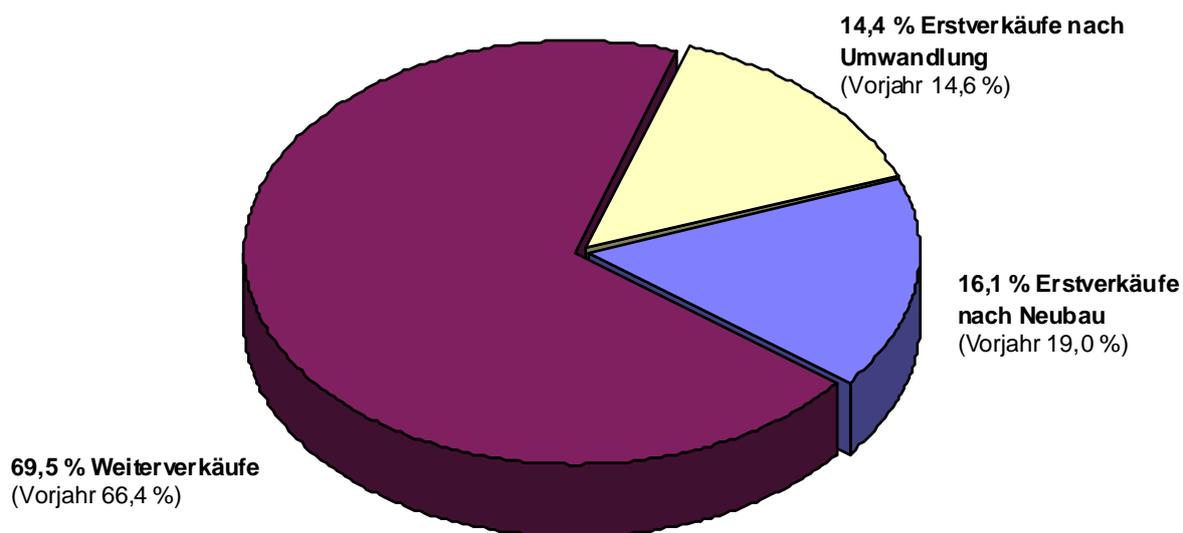
7.4.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



7.4.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2011
	2009	2010	2011		
Erstverkauf nach Neubau	290	327	314	- 3,98 %	16,1 %
Erstverkauf nach Umwandlung	275	251	280	+ 11,55 %	14,4 %
Weiterverkauf	1119	1146	1351	+ 17,89 %	69,5 %
Verkäufe insgesamt	1684	1724	1945	+ 12,82 %	100,0 %

Verkäufe in 2011



8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2012 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 1.01.2012)

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 1.01.2012

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	455	---	100
	gut	390	375	
	mittel	300	290	
	einfach	260	---	
Bad Godesberg	sehr gut	470	---	130
	gut	415	405	
	mittel	350	295	
	einfach	260	---	
Beuel	sehr gut	410	---	115
	gut	340	---	
	mittel	290	295	
	einfach	---	260	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	350	---	
	mittel	330	300	
	einfach	---	250	

Hinweis: Grundstücke, auf denen Wohnungseigentum realisiert wurde, werden in der Regel mit höheren Bodenpreisen gehandelt als Grundstücke für den Mietwohnungsbau.

8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich

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

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

Für das Jahr 2011 wurden für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

8.4 Orientierungswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Aus dem Ergebnis einer Auswertung von 139 Kauffällen im gesamten Stadtgebiet der Jahre 2005 – 2011 wurden die zonalen Bodenrichtwerte im Außenbereich für **Ackerland und ackerfähiges Grünland sowie Grünland** und **Forstflächen** beschlossen.

Das Ergebnis spiegelt sich auch in folgenden Orientierungswerten wider:

Nutzung	[Euro/m ²]
Ackerland und ackerfähiges Grünland	2,0 – 4,5
Grünland	2,0 – 4,5
Forstflächen (incl. Aufwuchs)	0,5 – 2,0

Innerhalb der ausgewiesenen Spannen liegen 2/3 aller gezahlten Preise.

9. Erforderliche Daten

9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke			Mehrfamilienhaus- grundstücke		
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 2005=100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 2005=100
31.12.1986	96	67		92	69	
31.12.1987	91	64		91	68	
31.12.1988	92	64		92	69	
31.12.1989	97	68		99	74	
31.12.1990	100	70		100	75	
31.12.1991	98	69		95	71	
31.12.1992	102	71		99	74	
31.12.1993	107	75		104	78	
31.12.1994	110	77		107	80	
31.12.1995	114	80		107	80	
31.12.1996	116	81		107	80	
31.12.1997	119	83		109	82	
31.12.1998	123	86		113	85	
31.12.1999	130	91		121	91	
31.12.2000	143	100		133	100	
31.12.2001	143	100		133	100	
31.12.2002	150	105		133	100	
31.12.2003	150	105		133	100	
1.01.2004	150	105		133	100	
1.01.2005	150	105	100	133	100	100
1.01.2006	154	108	103	138	104	104
1.01.2007	154	108	103	138	104	104
1.01.2008	159	111	106	138	104	104
1.01.2009	165	115	110	141	106	106
1.01.2010	165	115	110	141	106	106
1.01.2011	170	118	113	141	106	106
1.01.2012	182	126	121	148	111	111

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 2010 und 2011 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	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ein- und Zweifamilienhäuser ¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,25	3,5	3,3	3,2	3,0	3,0	3,1	3,2	3,1⁵
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,75	3,9	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	4,0	3,9⁵
Zweifamilienhäuser	4,0	4,3	4,1	3,7	3,6	4,0	4,1	4,0	3,9
Dreifamilienhäuser		4,5	4,6	4,4	4,3	4,1	4,1	4,1	4,0
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt		3,9	3,7	3,7	3,6	3,6	3,7	3,6	3,4⁵
11 bis 35 Jahre alt		5,0	5,1	5,1	4,9	5,2	5,2	5,1	4,9⁵
über 35 Jahre alt		4,3	4,5	4,7	4,3	4,5	4,6	4,5	4,3⁵
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	4,0	4,5	4,2	4,1	4,4	4,5	4,4	4,3	4,3⁵
11 bis 35 Jahre alt	4,75	5,0	5,2	5,9	5,9	6,0	5,6	5,3	5,0⁵
über 35 Jahre alt		4,5	4,5	4,6	4,5	4,5	4,6	4,5	4,1⁵
Mietwohnhäuser ²	4,75	5,1	5,2	4,7	4,7	4,8	4,7	4,7	4,7
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegender Wohnanteil	5,5	(5,5)	(5,5)	5,7	5,5	5,5	5,6	5,4	5,1
Gebäude mit geringem Wohnanteil	6,0	6,3	6,3	6,1	5,9	5,9	5,8	5,9	5,8
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ³	6,25	5,9	5,8	5,4	5,5	5,6	5,6	5,6	5,3
Bürogebäude⁴		6,9	6,7	6,5	6,5	6,3	6,2	(6,2)	6,3
Gewerbe und Industrie		(8,0)	8,1	7,4	7,5	7,9	8,2	(8,2)	(8,2)
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>¹ Ausgewertet wurden überwiegend zur Selbstnutzung erworbene Objekte (die nachhaltig erzielbare Miete wurde geschätzt). Der Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als Anlageobjekte ist unbedeutend.</p> <p>² Die für das Jahr 2003 angegebenen Liegenschaftszinsen beziehen sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p>³ In den 1a – und tlw. Auch in den 1b – Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen. Im Jahr 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.</p> <p>⁴ Ankäufe von Büroimmobilien durch Fonds sind bei der Ermittlung des Liegenschaftszinses im Jahre 2007 nicht berücksichtigt worden. Für diese Objekte kann der Liegenschaftszins unter dem im Jahresbericht angegebenen Zins liegen. Rund 1/3 der auswertbaren Kauffälle im Jahre 2007 waren Fondsverkäufe.</p> <p>⁵ 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 1.01.2012

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>	3,11 0,44	145	155 61	2392 625	8,42 1,10	47 11
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaus- hälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,87 0,49	345	140 38	2067 531	8,29 1,06	60 15
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,86 0,61	40	187 60	1893 547	7,70 1,06	52 14
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,03 0,62	33	205 34	1555 393	7,34 1,03	47 16
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,41 0,54	477	95 36	2654 681	8,91 ^{*1} 0,73	79 3
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,89 0,81	502	65 31	1533 542	7,89 ^{*1} 1,08	57 6
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,32 0,67	647	70 23	1230 365	6,71 ^{*1} 0,61	34 7
Vermietete Eigentumswohnungen						
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,27 0,61	90	69 28	2730 735	11,36 ^{*2} 2,37	78 2
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	5,04 0,90	145	61 26	1561 514	8,36 ^{*2} 1,78	58 6
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,14 0,63	129	69 22	1336 368	6,95 ^{*2} 1,79	33 6
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	4,72 0,68	60	847 1553	1512 565	7,67 1,56	45 13
Gemischt genutzte Gebäude						
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	5,14 0,68	51	1018 1883	1386 462	7,88 1,48	44 10
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	5,81 0,70	24	720 750	1571 573	9,03 1,75	49 10
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzug-</u> <u>ten</u> Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	5,29 0,73	35	966 817	3053 2467	16,52 11,13	37 8
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	6,29 0,80	17	2420 1933	1476 812	9,45 2,69	37 8
<p>Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2010 und 2011 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	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	25	24	23	24	26	26	25	23	23
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	22	22	21	22	22	21	21	20	20
Zweifamilienhäuser	19	20	18	20	20	18	18	19	19
Dreifamilienhäuser		17	16	17	17	17	17	17	17
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt		23	23	24	23	23	23	24	24
11 bis 35 Jahre alt		16	16	17	16	16	15	16	16
über 35 Jahre alt		17	16	17	17	16	16	16	16
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	21	20	21	22	20	19	19	20	20
11 bis 35 Jahre alt	17	17	16	15	14	14	14	15	16
über 35 Jahre alt		17	16	17	16	17	16	16	16
Mietwohnhäuser ¹	15	15	14	15	15	15	15	16	16
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	15	(15)	(15)	13	14	13	13	13	14
Gebäude mit geringem Wohnanteil	14	14	13	12	13	13	13	13	13
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ²	13	14	14	16	14	13	13	14	15
Bürogebäude		12	12	12	11	11	13	(13)	13
Gewerbe und Industrie		(10)	9	10	10	10	9	(9)	(9)
<p>() statistisch nicht gesichert</p> <p>¹ Der für das Jahr 2003 angegebene Rohertragsfaktor bezieht sich nur auf Mietwohnhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren.</p> <p>² In den 1a - und tlw. auch in der 1b - Geschäftslage können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen. In dem Jahr 2003 sind auch die ausgewerteten Bürohäuser in bevorzugten Lagen in das Ergebnis eingeflossen.</p>									

9.4 Verhältnis von Verkehrswert und Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

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

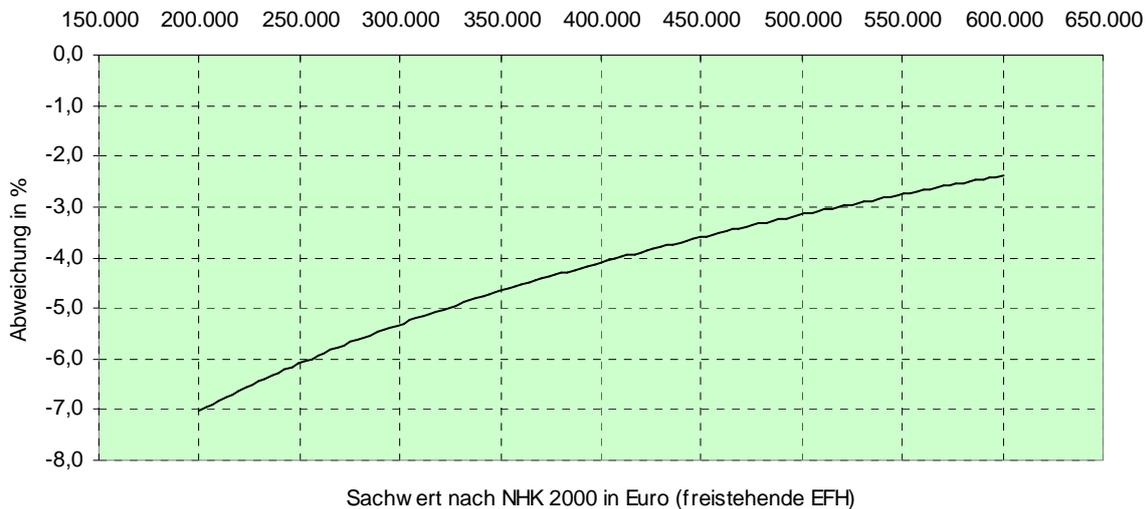
Hinweis: Voraussetzung für die Anwendung der hier genannten Marktanpassungszu- und -abzüge ist die vergleichbare Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung auf der Basis der NHK 2000. Insbesondere sind hierbei zu beachten:

- die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 (i. d. F. von 2005)
- die Zugrundelegung des Baukostenindex 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

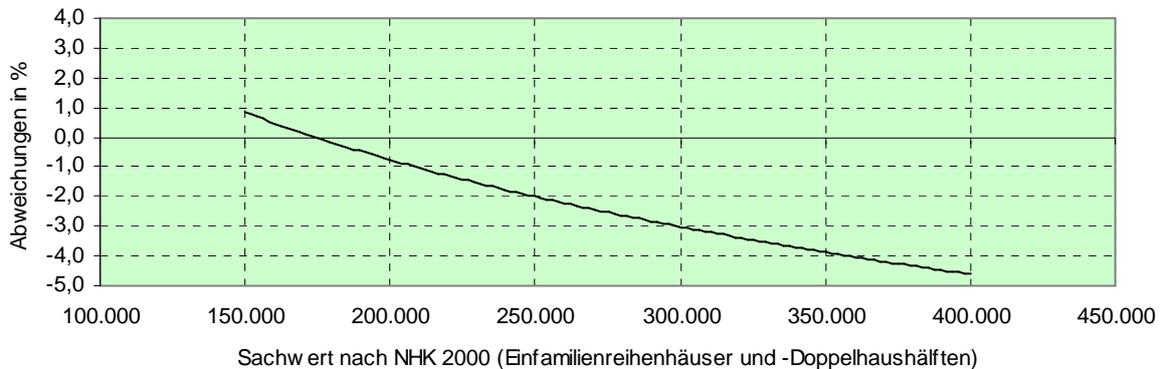
Ausgewertet wurden nur Objekte in guten und mittleren Wohnlagen



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.

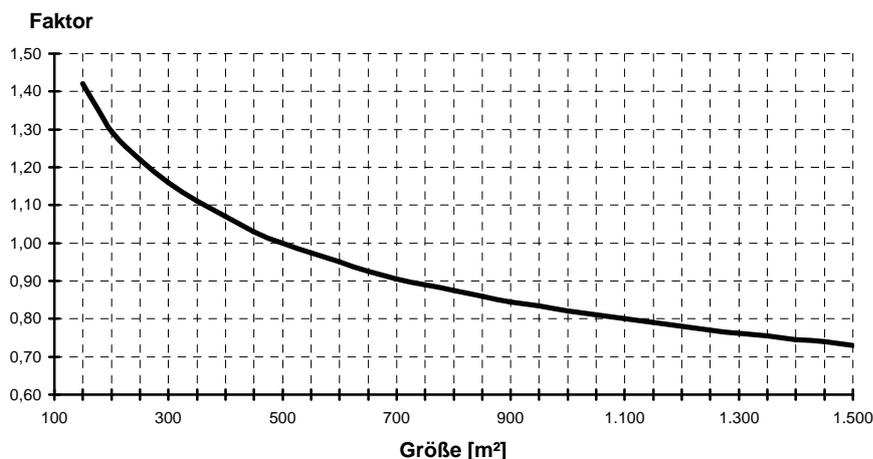


Sachwert in Euro	Marktanpassung in %
150.000	+ 1
200.000	- 1
250.000	- 2
300.000	- 3
350.000	- 4
400.000	- 5

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

Eine Auswertung von rd. 270 Kaufpreisen aus den Jahren 2001 bis 2004, 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	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	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	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	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 2009 bis 2011 rd. 240 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

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

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

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit 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.

		50 m ²	80 m ²	120 m ²	400 m ²
		1,19*	1,06*	0,95*	0,68*
Lage	(n)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)	(€/m ²)
Bonn					
1a - Lage	26	70 – 120	60 – 110	50 – 100	35 – 65
1b - Lage	23	32 – 52	25 – 47	23 – 41	17 – 33
1c - Lage	47	15 – 30	15 – 28	14 – 25	10 – 18
Poppelsdorf	12	12 – 20	11 – 19	10 – 17	9 – 13
Nebenlagen	29	9 – 16	8 – 15	8 – 13	6 – 10
Bad Godesberg					
1a - Lage	11	25 – 45	20 – 40	18 – 30	17 – 22
1b - Lage	19	13 – 21	12 – 20	10 – 19	8 – 14
Nebenlagen**	10	8 – 13	7 – 12	6 – 11	5 – 10
Beuel					
Zentrum	41	10 – 18	10 – 16	9 – 14	8 – 12
Nebenlagen**	7	8 – 14	8 – 12	7 – 11	5 – 10
Hardtberg					
Duisdorf Zentrum**	14	14 – 25	12 – 20	11 – 18	9 – 15
Nebenlagen**	1	8 – 12	8 – 11	7 – 10	6 – 10

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

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 Versteigerung 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	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	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	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	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	0,53	
	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	
	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	
	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	
	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	

10.2.3 Mietwerte für Büro

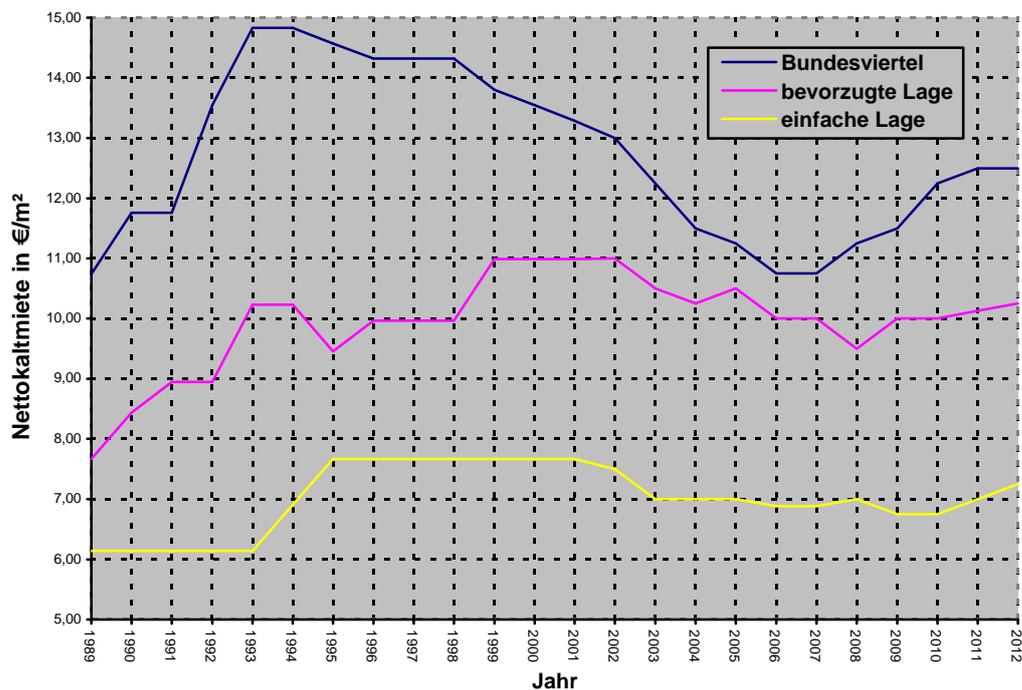
Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 300 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2009 bis 2011 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der 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	63	10,00 und 15,00 €/m ²
b)	in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	111	8,00 und 12,50 €/m ²
c)	in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	27	7,00 und 10,50 €/m ²
d)	in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	64	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	36	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.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.

Entwicklung der Büromieten (Mittelwert)



10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 589 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2009 bis 2011 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	(39)	40 – 60	(23)
Stadtlage (einschl. Bundesviertel)	35 – 50	(73)	30 – 60	(230)	25 – 55	(79)
Randlage (einschl. Ortslage)	30 – 50	(27)	25 – 40	(65)	15 – 25	(23)
Gewerbegebiete			20 – 35	(6)	15 – 25	(2)

10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 131 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 24 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2009 bis 2011 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 = 94)	rd. 2,50 bis 5,00 €/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen (n = 29)	rd. 3,00 bis 6,00 €/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (n = 24) (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 3,00 bis 9,00 €/m ²

Bonn, im März 2012

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 €