



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etage 7B

Tel. (0228) - 77-2200

Fax (0228) - 77-9619670

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	Stefan Mähne
	aus dem Grundstücksmarktbericht	77-2951	Britta Blome
	zu Verkehrswertgutachten	Tel. 77-2511	Monika Sulzer
	Geschäftsführer	Tel. 77-2677	Christof Linnemann

Internet: www.bonn.de oder www.boris.nrw.de

Öffnungszeiten: Kundenzentrum Geodaten
Mo - Fr. 8:00 - 13:00 Uhr
Do. 8:00 – 18:00 Uhr

Gebühr:

- Kostenfrei (als Download über www.boris.nrw.de)
- 50 € (als gebundenes Druckexemplar)

Lizenz Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehbar.

Kartengrundlagen: Amtlicher Stadtplan 2020, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn

Bildnachweis: Titelbild: Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Bildrechte liegen beim Eigentümer



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

Grundstücksmarktbericht 2023

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2022 zum Stichtag 01.01.2023

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	- 4 -
Die Bundesstadt Bonn	- 4 -
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2022	- 6 -
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	- 7 -
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	- 7 -
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	- 8 -
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	- 8 -
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	- 9 -
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2022	- 10 -
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	- 10 -
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	- 12 -
4.2 Flächenumsatz	- 16 -
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	- 16 -
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	- 17 -
4.3 Geldumsatz	- 18 -
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	- 18 -
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	- 19 -
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	- 20 -
5. Unbebaute Grundstücke	- 21 -
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	- 21 -
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise	- 21 -
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	- 22 -
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	- 22 -
6. Bebaute Grundstücke	- 23 -
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	- 23 -
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	- 23 -
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (inkl. Mischobjekte)	- 23 -
6.1.3 Wohnungseigentum	- 24 -
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	- 24 -
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 25 -
7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.1 Anzahl geeigneter Kaufpreise für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.2 Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres	- 27 -
7.1.3 Altersabhängigkeit	- 27 -
7.1.4 Wohnlageabhängigkeit	- 28 -
7.1.5 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 28 -
7.1.6 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt	- 28 -
7.1.7 Einfluss der Wohnungseinheiten je Hauseingang	- 29 -
7.1.8 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 29 -
7.1.9 Einfluss der Geschosslage	- 29 -
7.1.10 Kauf zur Eigennutzung	- 30 -
7.1.11 Modernisierung	- 30 -
7.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2023	- 31 -
7.2.1 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg	- 31 -
7.2.2 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg	- 32 -
7.3 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte	- 33 -
7.4 Preise der normierten Eigentumswohnungen	- 35 -
7.4.1 Preise von Wohnungen älter als 3 Jahre	- 35 -
7.4.2 Preise von Neubau-Wohnungen	- 35 -
7.5 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen	- 36 -
7.6 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	- 37 -

7.6.1 Aufteilung nach Wohnfläche	- 37 -
7.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	- 37 -
7.6.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	- 38 -
7.7 Durchschnittspreise für Stellplätze	- 39 -
8. Zonale Bodenrichtwerte	- 40 -
8.1 Allgemeines	- 40 -
8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen	- 41 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 42 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 42 -
9. Erforderliche Daten	- 42 -
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 43 -
9.2 Liegenschaftszinssätze	- 44 -
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 45 -
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung	- 46 -
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 47 -
9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 48 -
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern	- 49 -
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften, Reihenmittelhäusern	- 50 -
9.4.3 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel	- 51 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	- 52 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ: WGFZ)	- 53 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 54 -
10. Mieten	- 55 -
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 55 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 55 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 55 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 57 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 58 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 59 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 60 -
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	- 61 -

Allgemeine Angaben

Die Bundesstadt Bonn

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

Die ehemalige Bundeshauptstadt trägt seit dem Berlin/Bonn-Beschluss im Jahre 1991 die offizielle Bezeichnung "Bundesstadt". Sechs Bundesministerien haben weiterhin ihren ersten Dienstsitz in Bonn, und über 20 Bundesbehörden - darunter Bundesrechnungshof und Bundeskartellamt - sind seit 1991 hierher umgezogen. Ab 1996 ist Bonn als Standort von nunmehr 18 Einrichtungen der Vereinten Nationen einzige UN-Stadt Deutschlands.

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

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

Die Einwohnerzahl weist seit Jahren eine steigende Tendenz auf und beträgt gegenwärtig rd. 336.000 (Stand 31.12.2021). In den 30 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 14 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 156.100	rd. 76.900	rd. 68.100	rd. 34.900

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.106 ha; davon sind rd. 4.700 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 8.900 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. 1.963 ha	rd. 1.160 ha	rd. 1.042 ha	rd. 506 ha

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

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

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

Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn



1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2022

Allgemein war der Immobilienmarkt in Bonn im Jahre 2022 von einer besonderen Entwicklung geprägt, was sich vor allem in Preisschwankungen ab dem 3. Quartal 2022 bemerkbar gemacht hat. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bildet das gesamte Berichtsjahr 2022 zum Stichtag 1.1.2023 ab.

Auffällig ist, dass in allen Teilmärkten ein deutlicher Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen war. Ein preislicher Einfluss aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie erschwerte Finanzierbarkeit (siehe Grafik Seite 22) sowie erhöhte Nebenkosten ist auf dem Bonner Immobilienmarkt nur bedingt nachweisbar.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor von einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig eines immer geringer werdenden Angebotes geprägt. Hier waren noch leichte Preissteigerungen feststellbar. Im Bereich der unbebauten Grundstücke für Geschosswohnungsbau führen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer deutlichen Zurückhaltung bei den Investitionen, was sich auch in der Preisentwicklung im vergangenen Jahr bemerkbar gemacht hat.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist im Verlauf der zweiten Jahreshälfte eine leicht rückläufige Wertentwicklung, vor allem bei den älteren Baujahren, festzustellen (siehe hierzu Grafik auf Seite 35).

Zu den Teilmärkten im Einzelnen:

Kauffälle insgesamt:

- Rückgang der registrierten Kauffälle um rd. 19 % von 2.992 auf 2.431 Fälle
- Gesamtgeldumsatz verringert sich um rd. 32 % von 1,9 Mrd. in 2021 auf nunmehr rd. 1,3 Mrd. EUR und liegt damit immer noch über dem Niveau von 2020

Unbebaute Grundstücke:

- Rückgang der Kauffallzahlen um rd. 17 % (Vorjahr: 207 zu 171 in 2022)
- Verringerung des Gesamtgeldumsatzes um rd. 33 % (von 130,5 Mio. EUR auf 87,9 Mio. EUR)
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
 - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: + 5 %,
 - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: 0 %
 - Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung: 0 %

Bebaute Grundstücke (Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke):

- Rückgang der Kauffälle um rd. 14 % von 876 auf 753 Fälle; darunter ein Rückgang der Kaufälle bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von rd. 13 %
- Deutlicher Rückgang des Geldumsatzes um rd. 40 % von 1,25 Mrd. EUR auf rd. 751 Mio. EUR
 - Kaum Veränderung beim Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten
 - der Geldumsatz bei den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten hat sich dagegen um rd. 77 % verringert

Wohnungs- und Teileigentum:

- Rückgang der Kauffallzahlen um rd. 24 % von 1.909 auf 1.449
- Rückgang beim Geldumsatz in Höhe von rd. 14 % (von 378 auf 324 Mio EUR)
- Preissteigerung bei den Eigentumswohnungen von durchschnittlich 7,8 %

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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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. Darüber hinaus werden auf Vorschlag der Finanzverwaltung Bedienstete der örtlichen Finanzämter als sogenannte besondere Mitglieder 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 (§§ 52 bis 55 GrundWertVO NRW).

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Baugesetzbuch (BauGB) und der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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, Sachwertfaktoren, Bodenpreisindexreihen). Die erforderlichen Daten sind gemäß § 193 BauGB den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Erstellung des Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- die Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- die Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte.

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

Vorsitzende

- Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsdirektorin

Stellvertretende Vorsitzende

- Dipl.-Ing. Christof Linnemann, Obervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisobervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Obervermessungsrat

Weitere Mitglieder

- Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige
- Dr.-Ing. Björn Haack, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Sonja Herden, Architektin
- Gabriel Hrabowski, Immobilienmakler
- Bettina Hucko, Immobilienmaklerin
- Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. agr. Monika Kuhlmann
- Kai Landau, Bausachverständiger
- Dipl.-Ing. Eva Langendonk, ÖbVI
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Malte Lehrke, Ingenieur für Bauwesen, Statiker
- Dipl.-Sachverständiger (DIA) Wieland Münch
- M.Sc. Dipl.-Ing. Tobias Neuparth, Öbuv Sachverständiger, Architekt
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Pascal Schroeder, Architekt
- Dipl.-Ing. Thomas Werth, zertifizierter Sachverständiger
- Jan-Derik Wilts, Rechtsassessor

Besondere Mitglieder

- Frau Lochte-Handjery, FA Bonn-Außenstadt
- Herr Brensing, FA Bonn-Innenstadt
- Frau Anderlitschka, FA Bonn-Außenstadt
- Frau Krämer, FA Bonn-Innenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2022

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

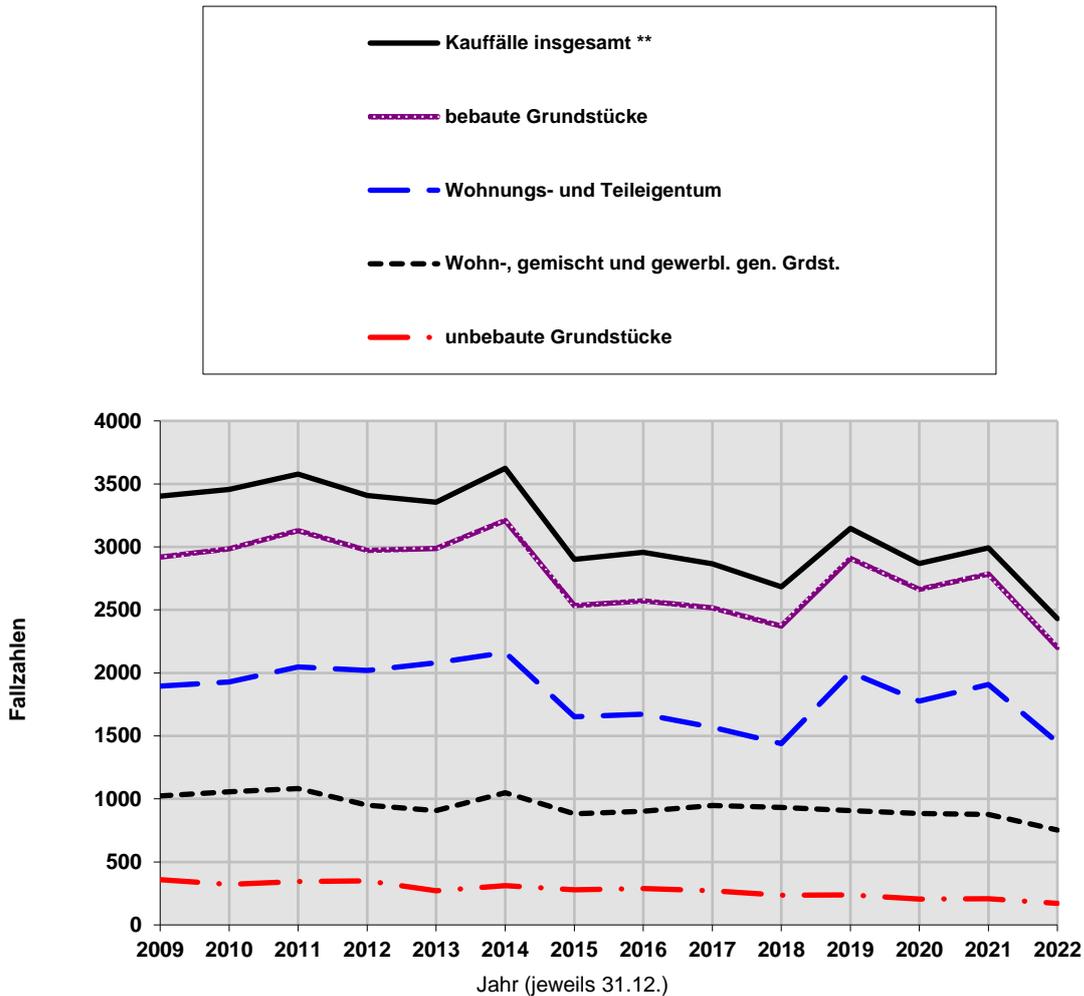
Dem Gutachterausschuss wurden insbesondere von Notaren und Amtsgerichten 2205 Urkunden mit insgesamt 2.431 Kauffällen, die im Jahr 2022 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2021 zeigt, dass sich die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 19 % verringert hat.

	Kaufjahr / Veränderung	17/18 [%]	2018	18/19 [%]	2019	19/20 [%]	2020	20/21 [%]	2021	21/22 [%]	2022
1.0	Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	- 6,5	2.682	+ 17,4	3.148**	- 8,9	2.867**	+ 4,4	2.992**	- 18,8	2.431**
1.1	Unbebaute Grundstücke	- 13,2	236	+ 0,8	238	- 13,9	205	+ 1,0	207	- 17,4	171
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	- 5,7	2.371	+ 22,7	2.910**	- 8,5	2.662**	+ 4,6	2.785**	- 20,9	2.202**
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 1,6	932	- 2,8	906	- 2,3	885	- 1,0	876	- 14,0	753
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	- 8,2	1.439	+ 39,3	2.004**	- 11,3	1.777**	+ 7,4	1.909**	- 24,1	1.449**
1.3	Zwangsversteigerungen	- 20,0	20	+ 30,0	26	- 0,0	25	- 36,0	16	- 18,8	13
1.4	Erbaurechte	+ 3,7	55	- 20,0	44	- 31,8	30	+ 16,7	35	+ 28,6	45
2.0	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs* hiervon bezogen sich auf:	- 7,2	2.380	+ 21,1	2.882**	- 8,0	2.651**	+ 2,0	2.703**	- 22,6	2.092**
2.1	Unbebaute Grundstücke	- 14,8	219	- 8,2	201	- 3,0	195	+ 1,5	198	- 20,7	157
2.2	Bebaute Grundstücke davon:	- 6,4	2.161	+ 24,1	2.681	- 8,4	2.456	+ 2,0	2.505	- 22,8	1.935
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 3,5	817	- 3,4	789	- 1,5	777	- 1,2	768	- 15,8	647
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	- 8,1	1.344	+ 40,8	1.892**	- 11,3	1.679**	+ 3,5	1.737**	- 25,8	1.288**

* ohne Anteilskäufe, Erb-, Schenkungs- oder Tauschfälle u. ä.

** Hinweis: Die bisher nicht eigenständigen Kauffälle von Stellplätzen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungsverkäufen werden ab 2019 als eigenständige Kauffälle gezählt (in 2022 368 Fälle).

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2009 bis 2022 wie folgt dar:



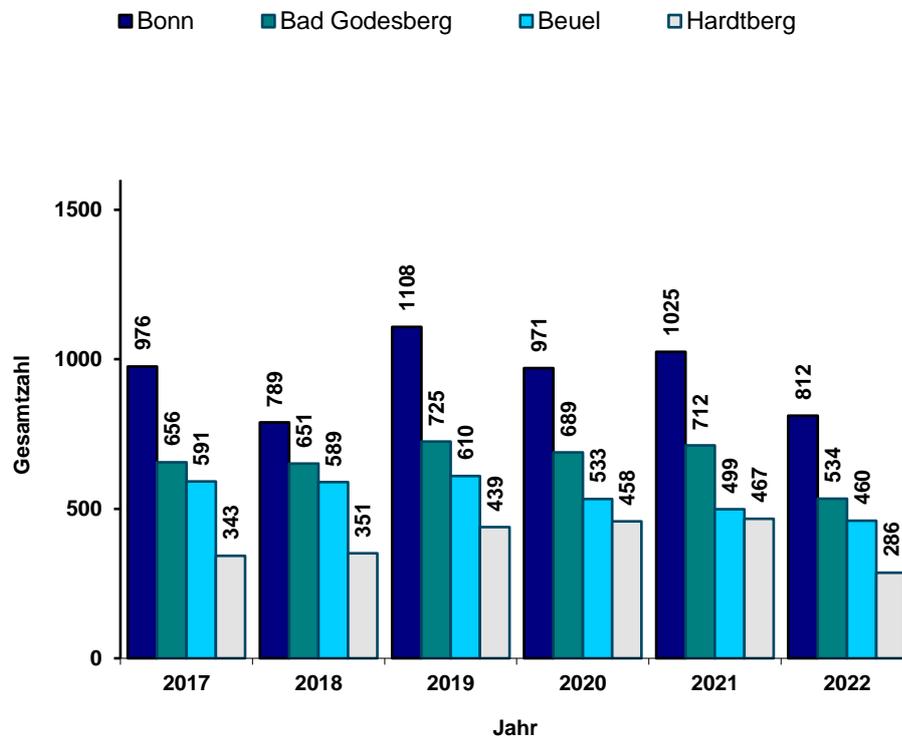
** Ab 2019 werden Stellplätze im Zusammenhang mit Eigentümerwohnungen als eigenständiger Kauffall gezählt.

Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (2.092) im Vertragsjahr 2022 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

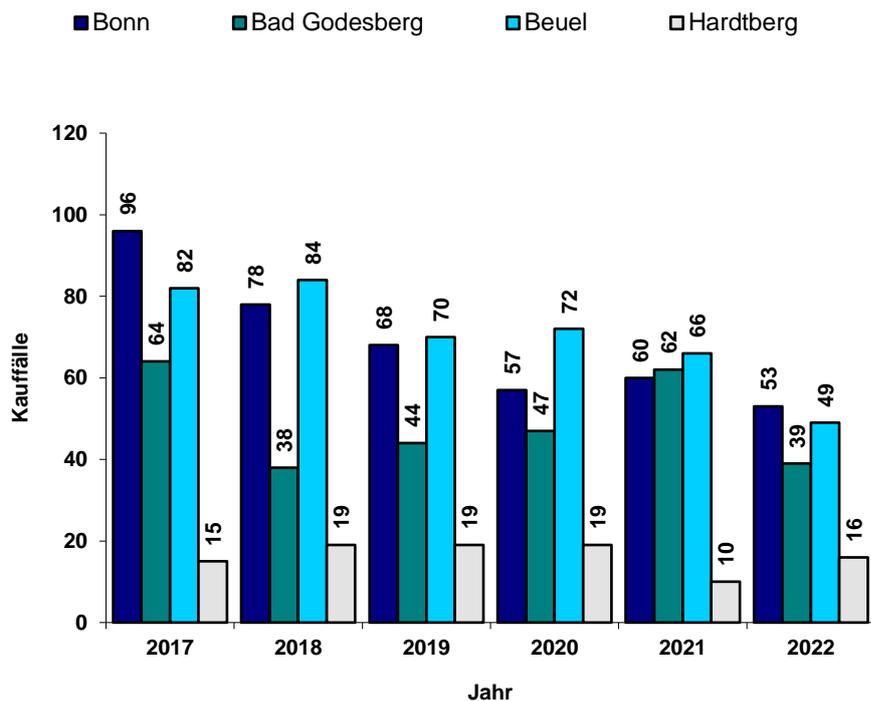
	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	812	534	460	286
unbebaute Grundstücke	53	39	49	16
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	249	173	173	52
- Wohnungs- und Teileigentum	510	322	238	218

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

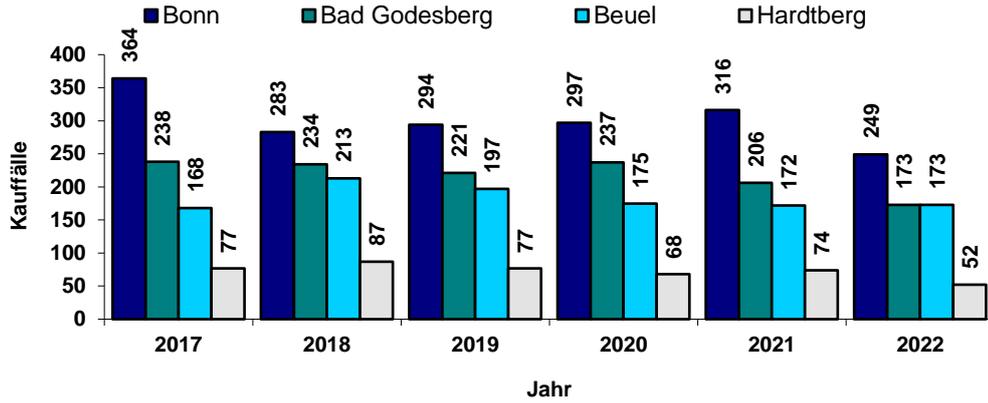
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



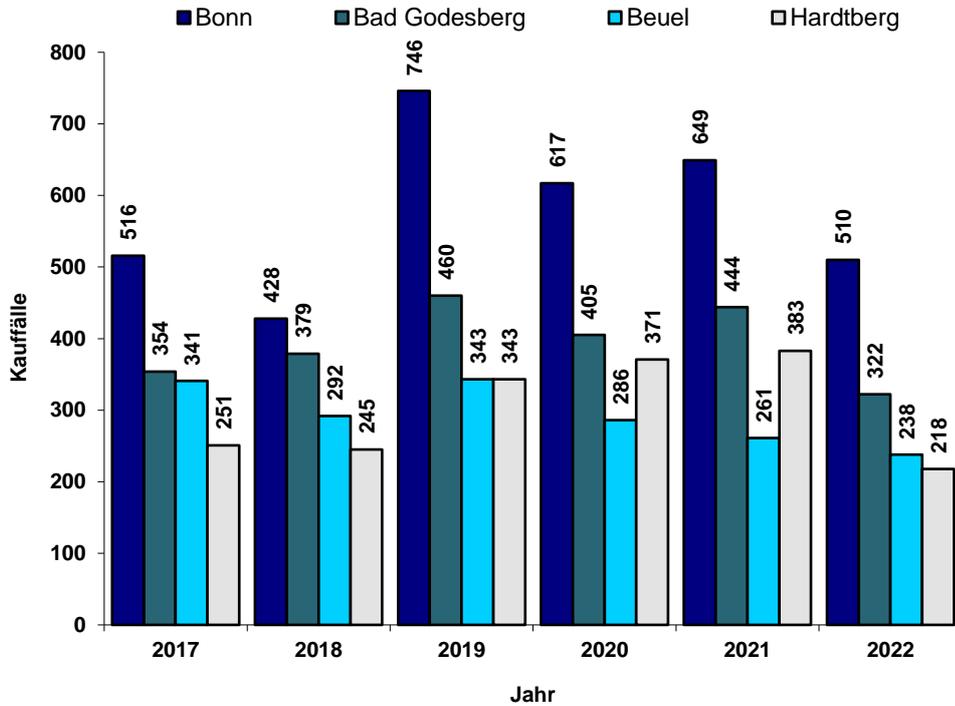
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

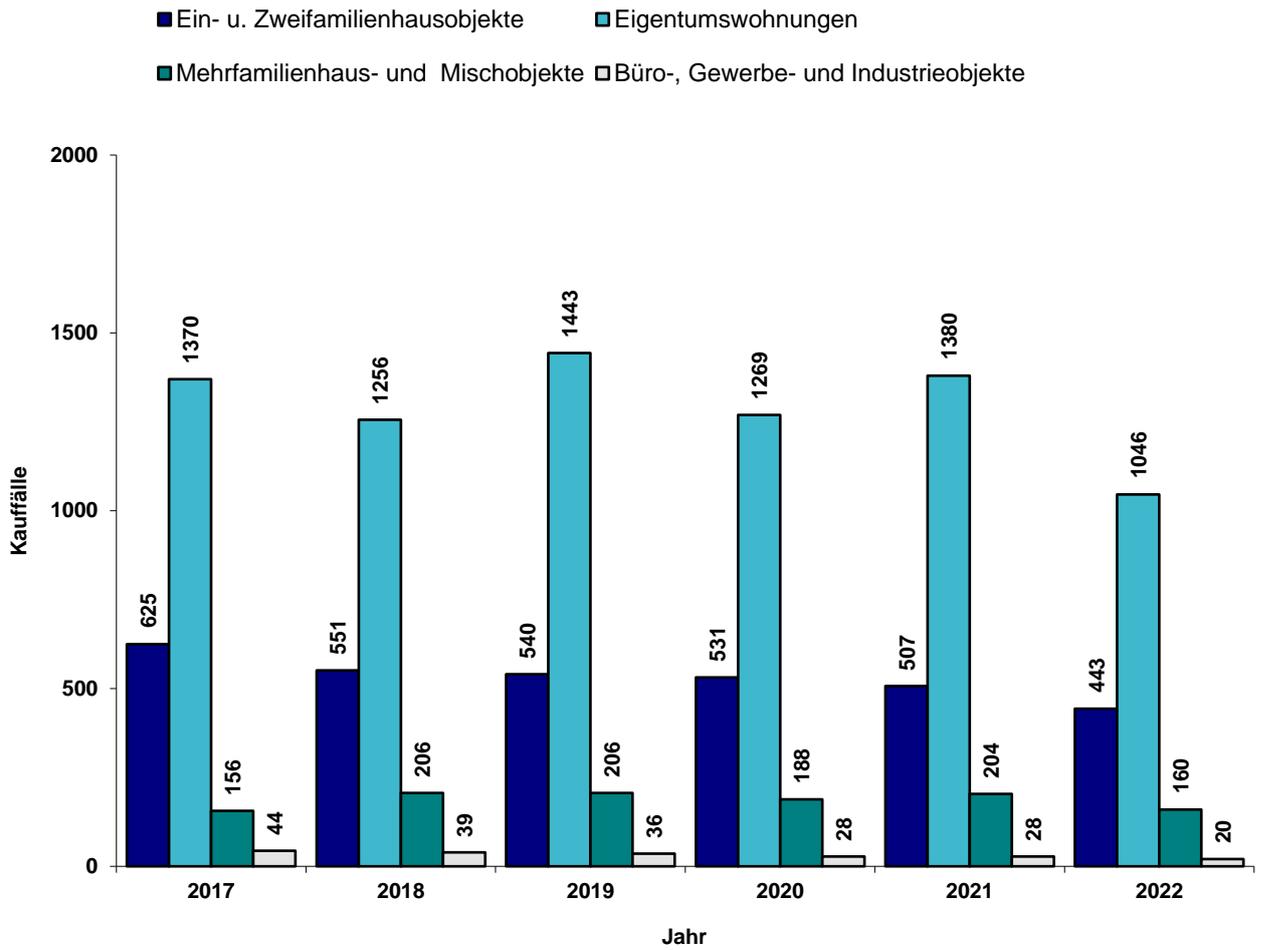


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

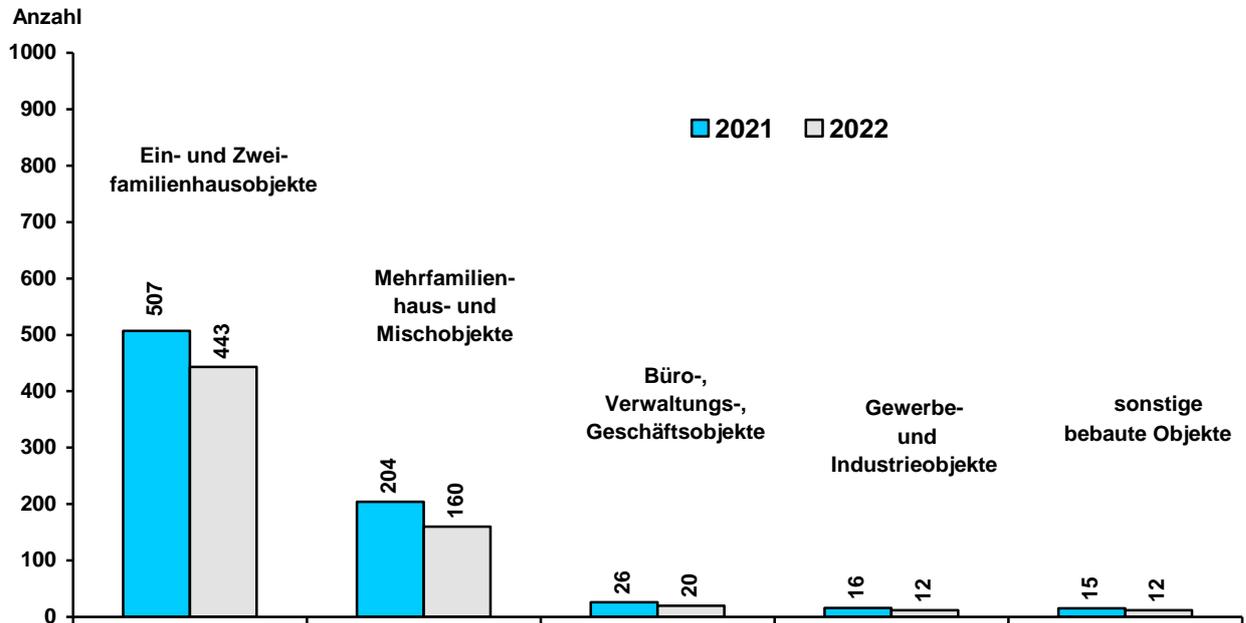
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



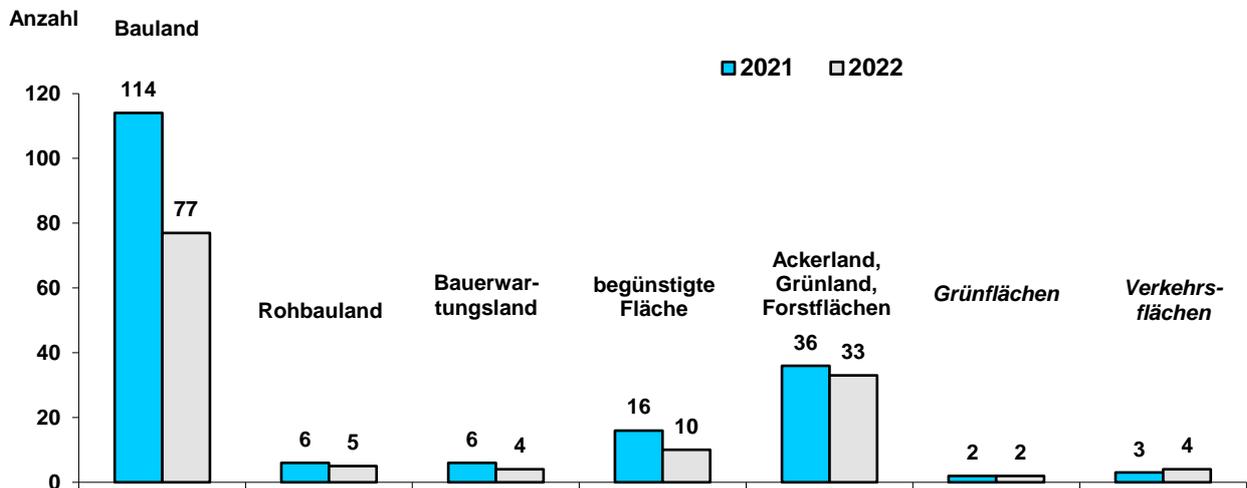
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	2195	2052	2225	2016	2119	1669

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

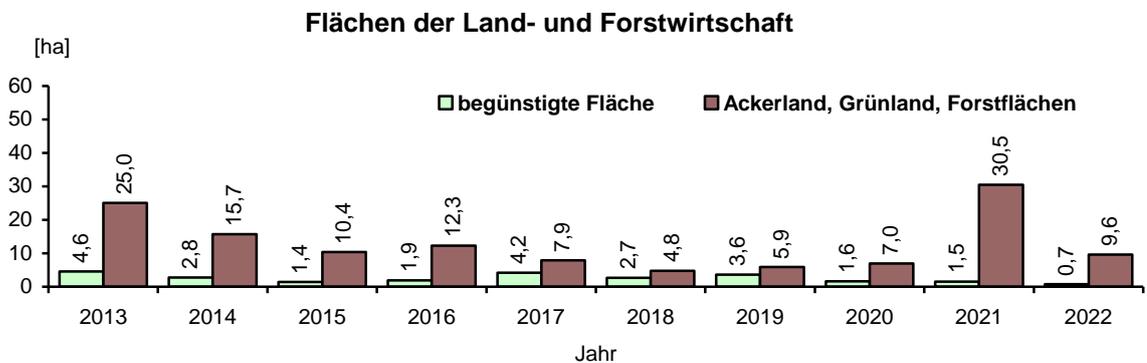
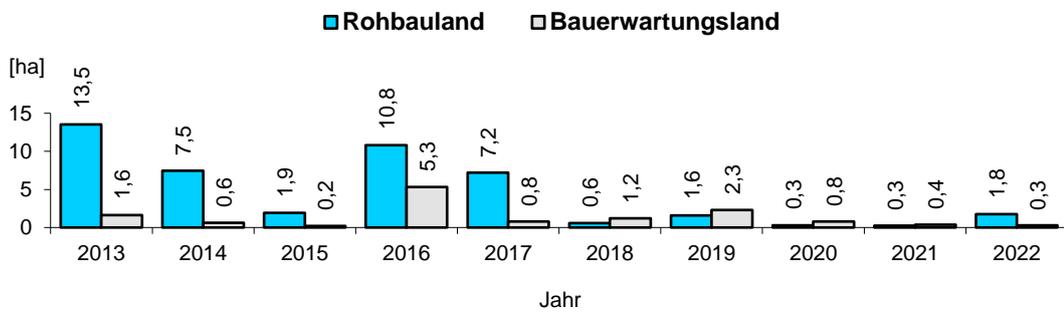
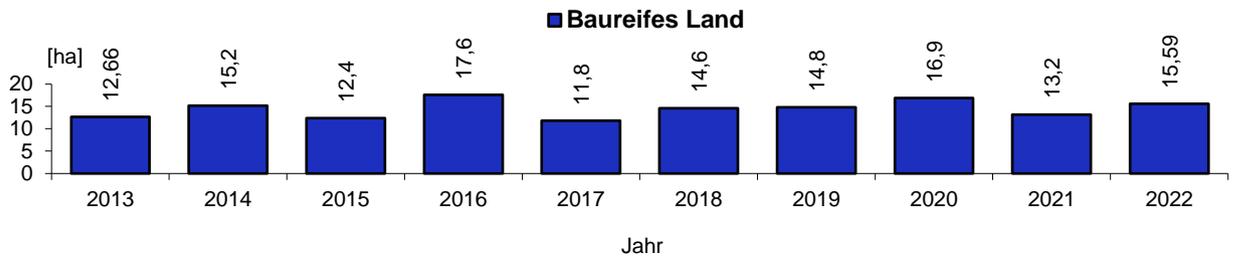
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2013 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 2022 0,54 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
57,5	41,8	26,3	47,9	31,9	23,9	28,2	26,6	45,9	28,0

hiervon entfielen auf

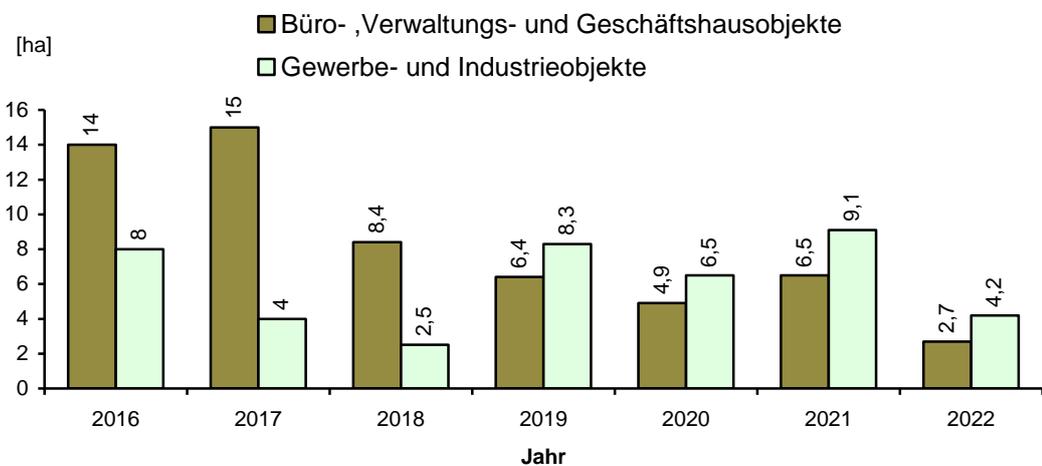
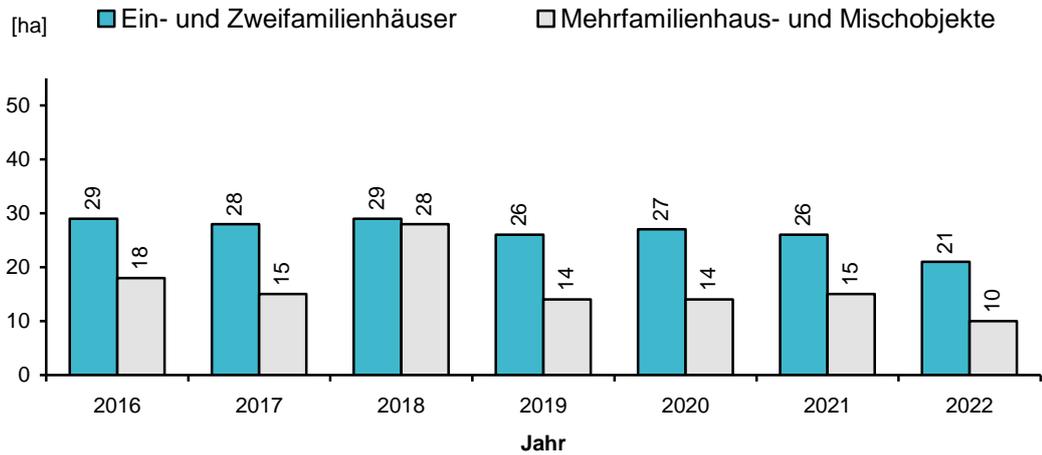


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
69,0	62,0	59,5	54,7	52,4	56,3	37,9

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

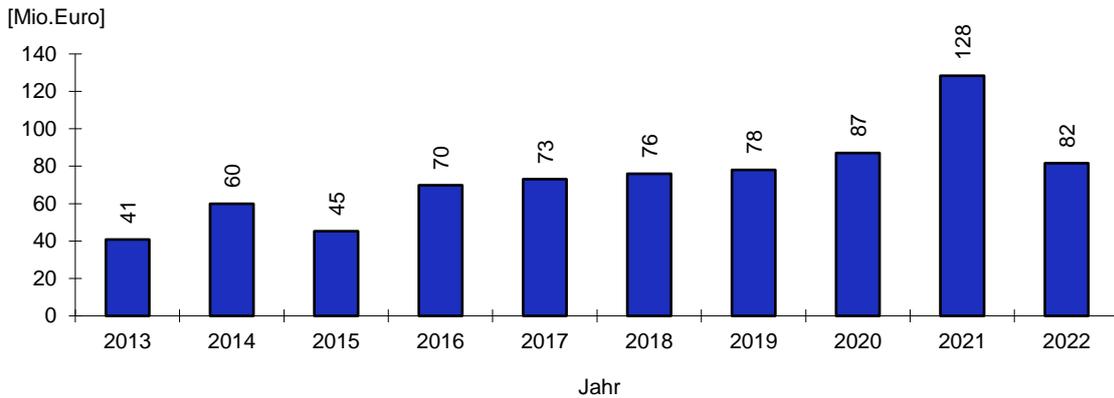
Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro

Gesamtumsatz:

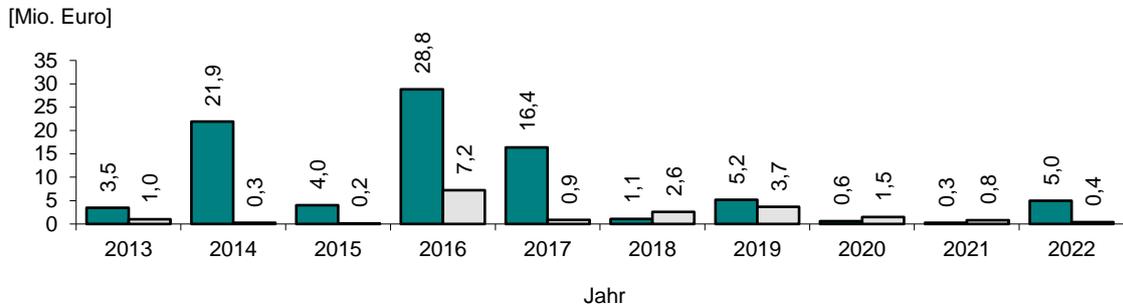
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
46,8	83,3	50,0	107,0	91,4	81,0	87,8	91,2	130,5	87,9

hiervon entfielen auf:

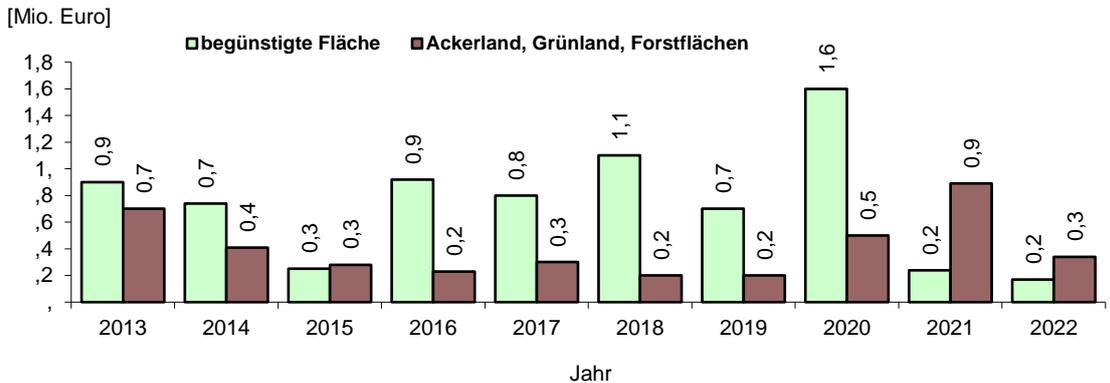
Baureifes Land



■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

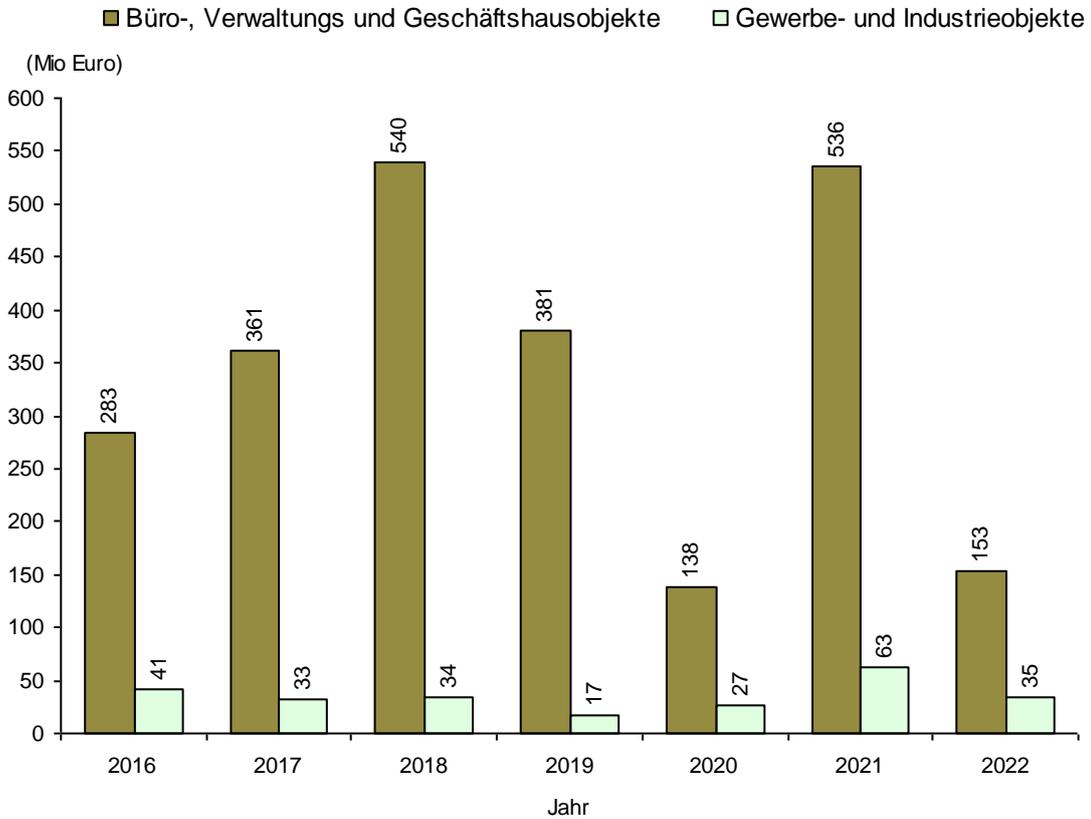
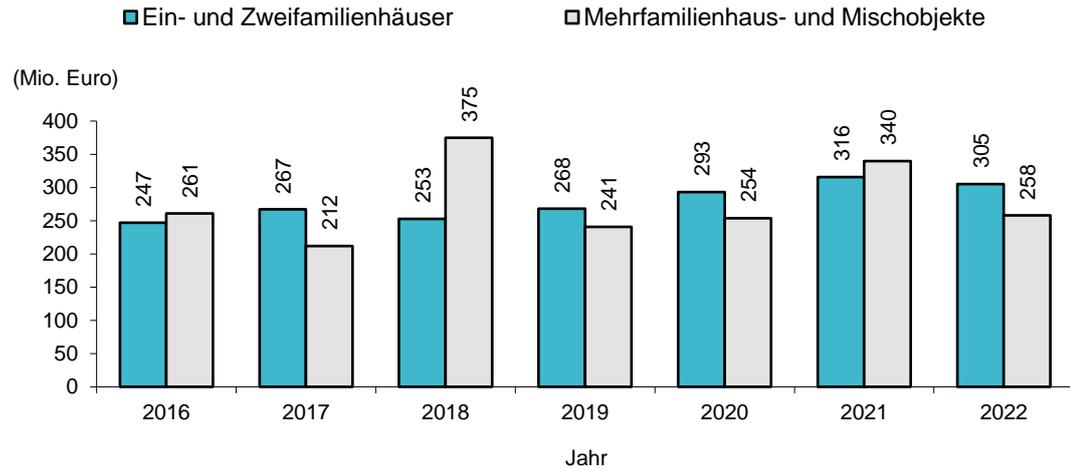


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

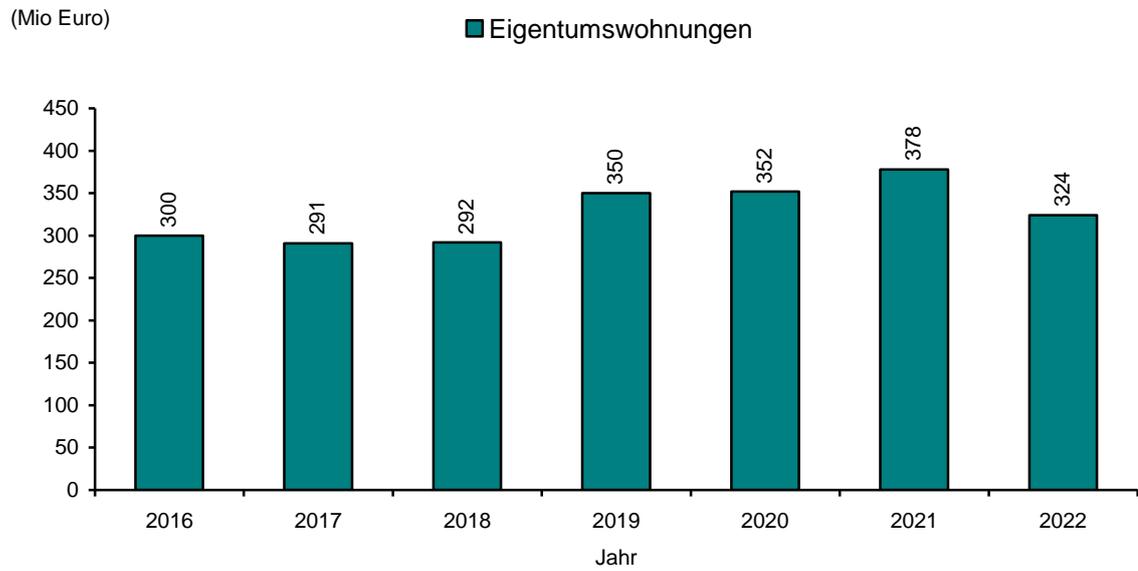
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
832	873	1.202	907	712	1.254,5	751

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

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

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

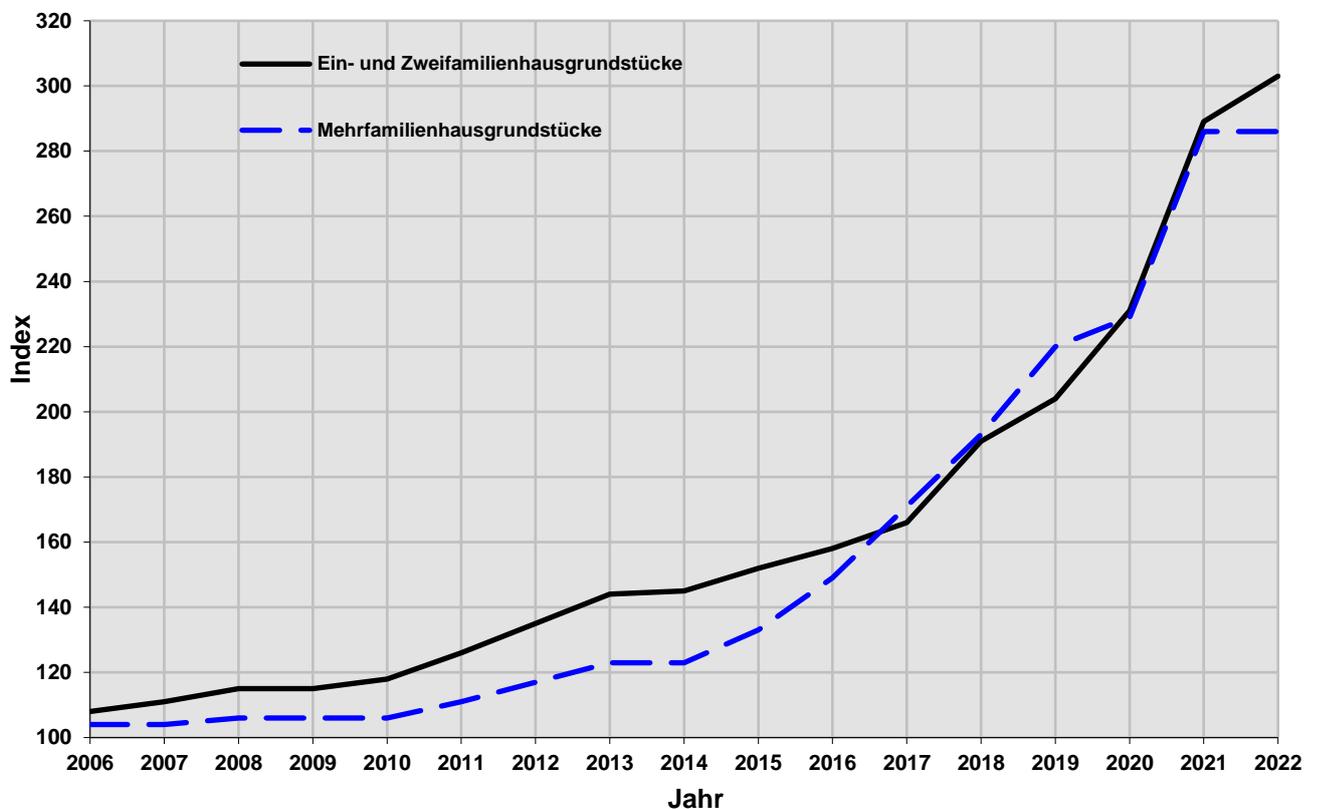
- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) + 5 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke) 0 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) 0 %

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2022 keinen eigenen Index ermittelt. Stattdessen ist für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 24 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi- Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

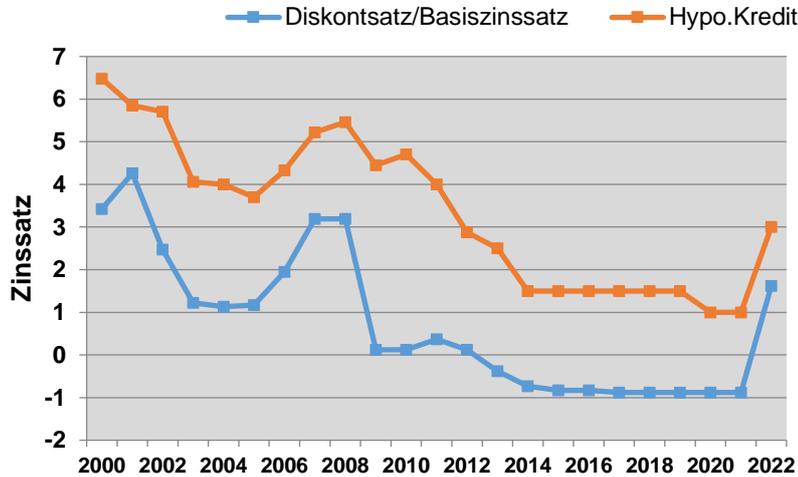
Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in Bonn, zeigt die nachfolgende Darstellung:

Index (Jahresdurchschnitt) Basis 2000 = 100



5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

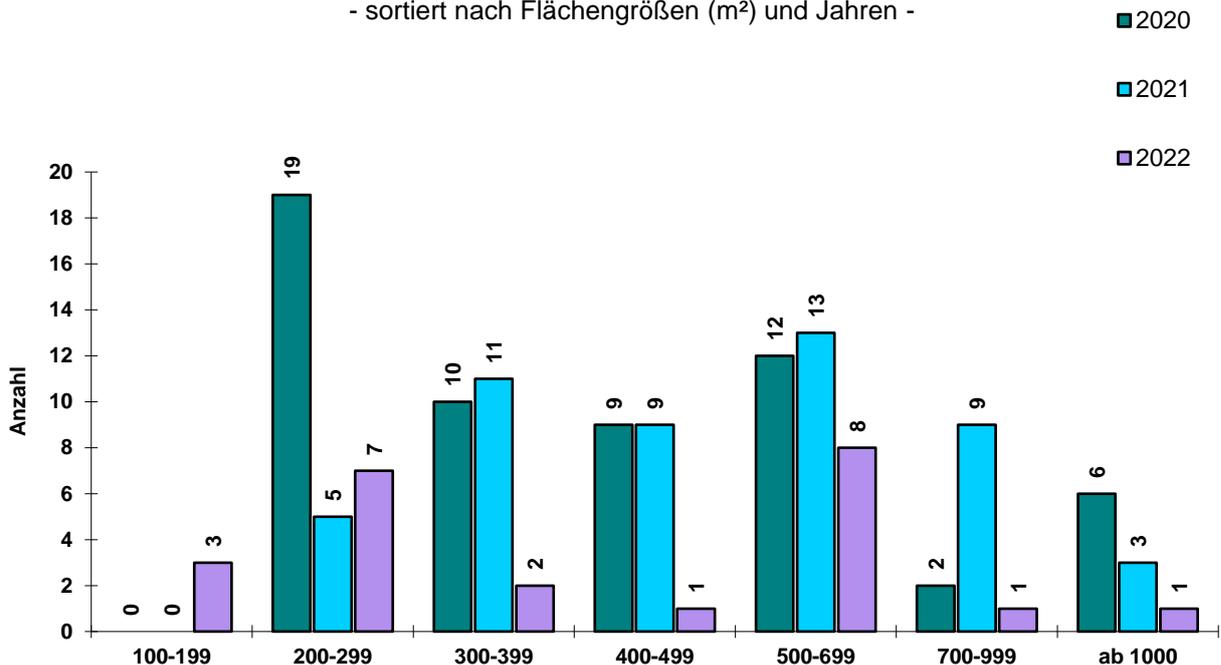
Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 2000 bis 2022 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 2000 bis 2022.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2022 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 23 Grundstücken die Zahl der Fälle weiter fallend ist (Vorjahr 50 Grundstücke).

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

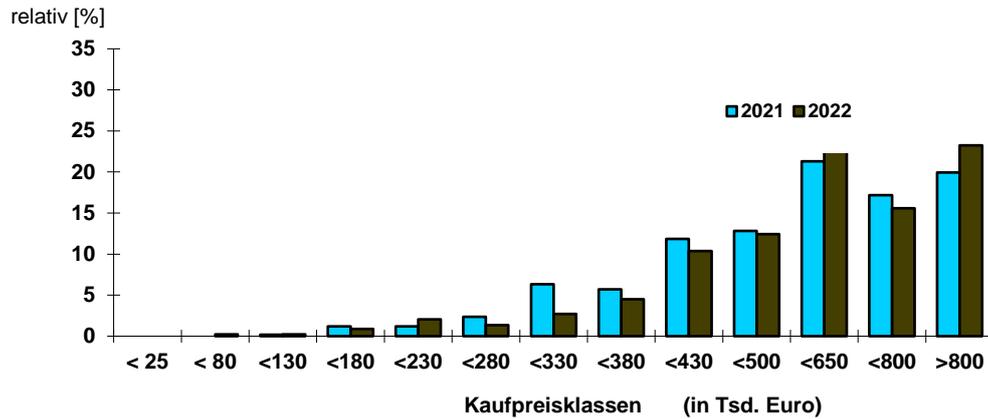


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

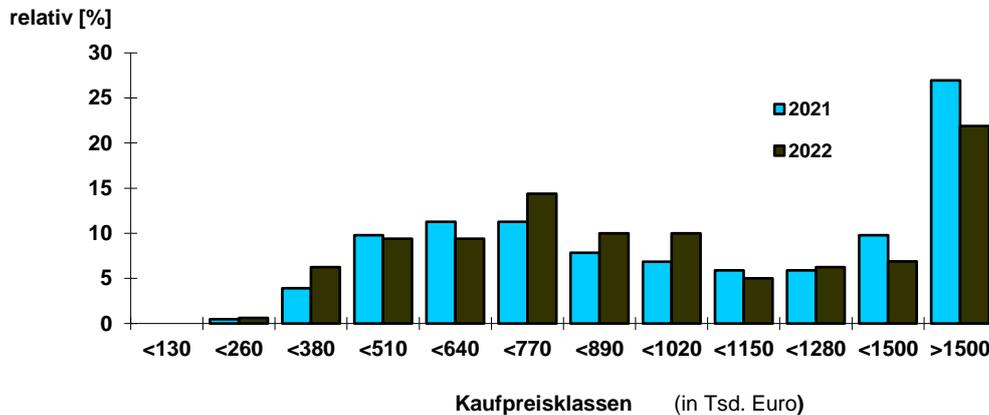
Die Gesamtkaufpreise der 2022 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



2021 (absolut)	0	0	1	6	6	12	32	29	60	65	108	87	101	(507)
2022 (absolut)	0	1	1	4	9	6	12	20	46	55	117	69	103	(443)

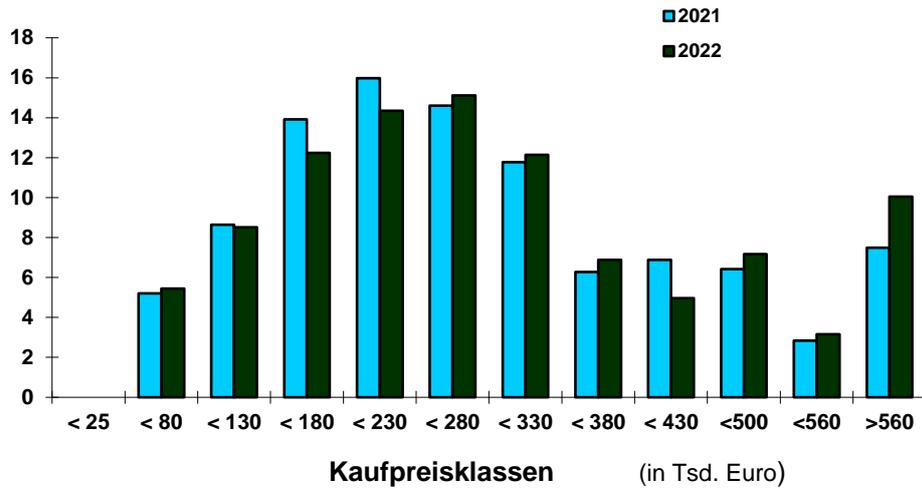
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (inkl. Mischobjekte)



2021 (absolut)	0	1	8	20	23	23	16	14	12	12	20	55	(204)
2022 (absolut)	0	1	10	15	15	23	16	16	8	10	11	35	(160)

6.1.3 Wohnungseigentum

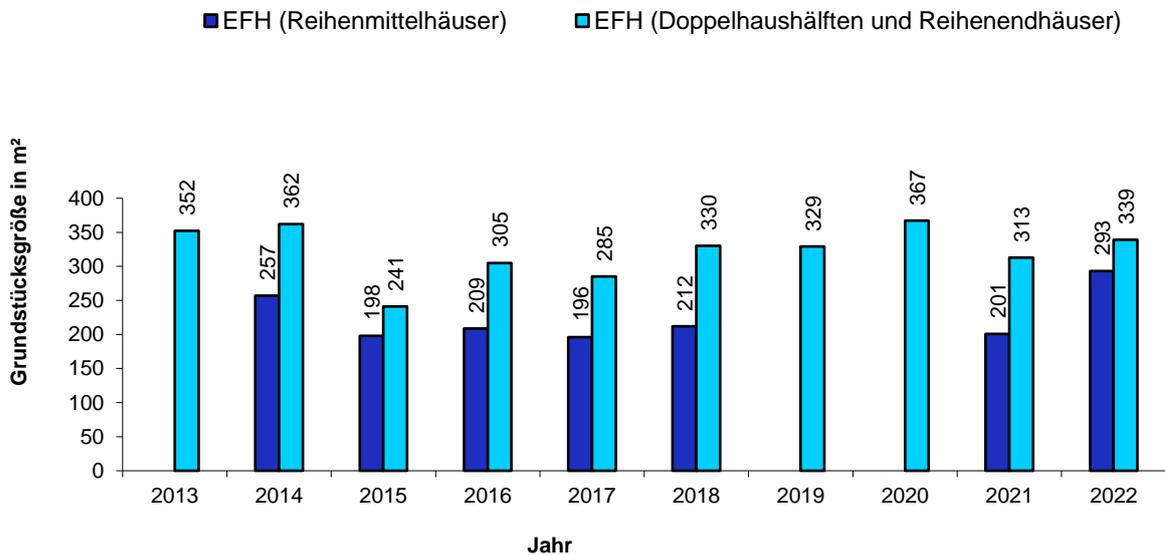
relativ [%]



2021 (absolut)	0	68	113	182	209	191	154	82	90	84	37	98	(1308)
2022 (absolut)	0	57	89	128	150	158	127	72	52	75	33	105	(1046)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen stellt sich seit dem Jahre 2013 wie folgt dar:



Hinweis: Zur Auswertung der Grundstücksgrößen wurde entsprechend der Untersuchung zu Pkt. 6.2 (s. S. 25) bei den Reihenmittelhäusern nur die Größenspanne 150 – 300 m² und bei den Doppelhaushälften/Reihenendhäusern nur die Größenspanne 250 – 500 m² herangezogen.

6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke

Die Übersicht zeigt durchschnittlich gezahlte Preise in mittleren und guten Lagen* für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von 468 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/Wfl standen hiervon 402 Objekte zur Verfügung. Es wurden nur die Baujahrsgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen.

Gebäudeart (Grundstücksfläche)	Baujahre	N	Ø Gfl (m ²)	Ø Kaufpreis (Euro)	Min Kaufpreis (Euro)	Max Kaufpreis (Euro)	N	Ø Wfl (m ²)	Ø Kaufpreis (Euro/m ² Wfl)
Freistehendes Einfamilienhaus (350 – 800 m ²)	2021 – 2022	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2020	30	543	841.000	500.000	1.200.000	29	173	5.075
	1950 – 1974	71	598	705.000	295.000	1.500.000	59	148	5.053
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	13	580	627.000	265.000	852.000	11	150	4.411
Reihenmittelhaus (150 – 300 m ²)	2021 – 2022	7	202	682.000	600.000	800.000	7	142	4.557
	1975 – 2020	47	223	505.000	345.000	750.000	38	128	4.046
	1950 – 1974	50	232	438.000	300.000	822.000	42	114	3.739
	bis 1949	28	226	531.000	249.000	750.000	25	150	3.723
Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte (250 – 500 m ²)	2021 – 2022	7	319	822.000	720.000	975.000	7	175	5.104
	1975 – 2020	70	343	656.000	420.000	1.087.000	64	157	4.342
	1950 – 1974	76	382	550.000	223.000	900.000	68	127	4.420
	bis 1949	21	357	546.000	360.000	900.000	19	131	4.030
freistehende „Villa“	1900 – 2012	15	1480	2.264.000	1.650.000	4.446.000	11	341	6.631
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1883 – 1912	33	348	1.418.000	800.000	2.300.000	22	302	5.072

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschuss geführten Wohnlagenkarte

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

7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch den Gutachterausschuss stichtagsbezogen als Wert in Euro/m² Wohnfläche beschlossen.

Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Im vorliegenden Fall sind die zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2020 bis 2022 auf

- den Stichtag: 1. Januar 2023
- die Lagepunktzahl (wie in der Übersichtskarte angegeben)
- ein durchschnittliches Gebäudealter je Richtwertzone (wie in der Übersichtskarte dargestellt)
- eine im ersten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung
- ein Objekt mit 25 Eigentumswohnungen sowie 25 Wohnungen je Hauseingang
- eine Wohnungsgröße von 70 m² Wohnfläche
- einen mittleren bis guten Ausstattungsstandard (siehe Ausstattungsmodell unter Pkt. 7.1.8)

normiert.

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

7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

7.1.1 Anzahl geeigneter Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Zum Stichtag 1. Januar 2022 wurde das Modell der Immobilienrichtwerte umgestellt. Die Altersgruppen (Neubau, 20 Jahre, 40 Jahre, 60 Jahre und Gründerzeit) werden nun zu einem durchschnittlichem Alter je Zone zusammengefasst.

Es wird ein normierter Immobilienrichtwert je Zone ermittelt, der sich aus den Verkäufen von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre (2020, 2021 und 2022) mit einem Alter zwischen 0 und 70 Jahren ergibt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die herangezogenen Kauffälle aus den vergangenen drei Jahren dargestellt:

Jahr	Anzahl Kaufpreise
2020	1.106
2021	1.146
2022	920

Hinweis:

Kernsanierte Wohnungen sowie Gründerzeitwohnungen sind in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt.

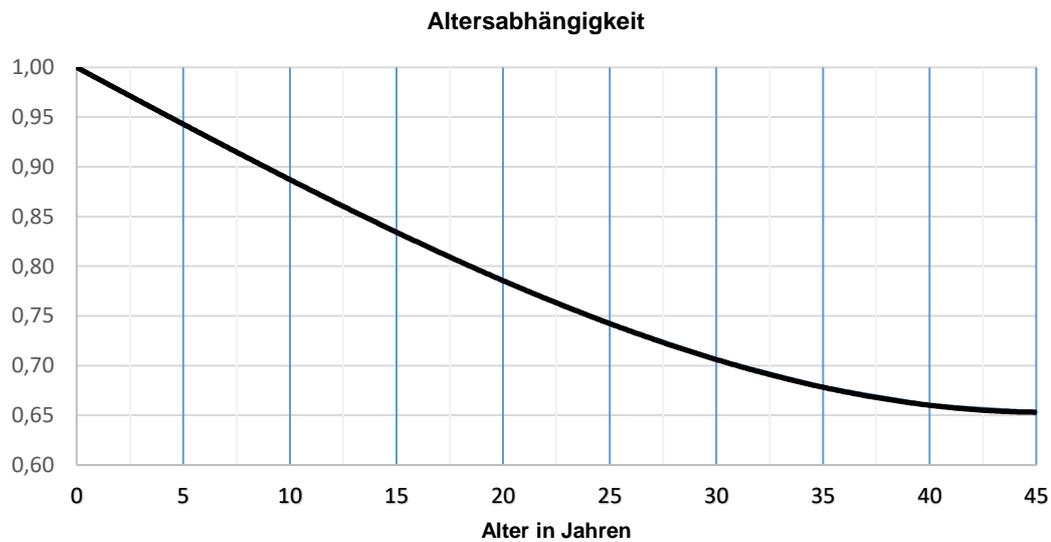
7.1.2. Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

Jahr	2019	2020	2021	2022
Index ETW	80,7	87,1	100	107,8

Hinweis: Von 2021 zu 2022 wurde ein preislicher Anstieg von durchschnittlich 7,8 % für Eigentumswohnungen aus allen auswertbaren Kaufpreisen von Wohnungen bis 70 Jahren alt im gesamten Stadtgebiet ermittelt.

7.1.3 Altersabhängigkeit

Die Untersuchung von insgesamt 1.739 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2018 bis 2020 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:



Alter [Jahre]	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Faktor	1,00	0,99	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	
Alter [Jahre]	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
Faktor	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,71	
Alter [Jahre]	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Faktor	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,65	0,65

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

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

Mittels einer Regression wurde für die langfristige Wertentwicklung eine quadratische Funktion gewählt, die mit einem Anpassungsmaß R^2 von 0,52 die höchste Anpassungsgüte erzielte.

Ab einem Alter von 46 Jahren überlagern die Modernisierungseinflüsse die Alterseinflüsse, so dass ab diesem Zeitpunkt eine Umrechnung nicht mehr sinnvoll erscheint.

7.1.4 Wohnlageabhängigkeit

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

Es gilt folgende Punkteinteilung:

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

Für die Umrechnung von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen verschiedener Wohnlagen wurde folgende Relation gefunden:

Punktwert Wohnlage	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0
Index	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=0_0_0_0&act=0

7.1.5 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Wfl (m ²)	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,15	1,11	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99

7.1.6 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	25	40	60	90	120
Index	1,007	1,007	1,006	1,005	1,004	1,003	1,000	0,995	0,989	0,980	0,970

7.1.7 Einfluss der Wohnungseinheiten je Hauseingang

Der Einfluss der Wohnungen je Hauseingang auf den Immobilienrichtwert wird durch folgende Faktoren beschrieben.

Anzahl WE	2	4	6	8	12	16	25	40	60	90	120
Faktor	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,94

7.1.8 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Die Wohnungsausstattung wirkt sich ebenfalls auf die Eigentumswohnungspreise aus. Hierbei ergeben sich folgende Anpassungsfaktoren.

	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gut	gut	gut bis sehr gut	sehr gut
ASTK	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

Anhaltspunkte zur Einordnung der Ausstattung (auswählen was überwiegend zutrifft):

- einfach** Einfachverglasung; nur Wanne oder Dusche, Stand-WC; nur Estrichböden ohne Bodenbelag oder Teppichboden, einfache Holzdielen, PVC; eingeschränkte Warmwasserversorgung; einfache Wohnungstüren; hoher Energieverbrauch (über 250 kWh/(m²a))
- mittel** Zweifachverglasung (vor 1996); nur Wanne oder Dusche, Stand-WC; Teppichboden, PVC, Design-Vinyl, einfache Holzdielen oder Laminat; Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer und/oder 5-Liter-Gerät; Wohnungstüren mittlerer Qualität; elektrischer Türöffner; durchschnittlicher Energieverbrauch (zwischen 150 und 250 kWh/(m²a))
- gut** Fenster mit Zweifachverglasung oder Dreifachverglasung; Bäder mit Hänge-WC, bodengleiche Dusche und ansprechende Wandgestaltung (Fliesen/Naturstein), Gäste-WC; Design-Vinyl, Parkett, Fliesen, hochwertige Dielenbeläge; zentrale Warmwasserversorgung; Wohnungstüren (massiv oder Echtholzfuerniere), Wohnungsabschlusstür in feuerhemmender Ausführung, Sicherheit- oder Lärmschutztür; elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage; geringer Energieverbrauch (zwischen 90 und 150 kWh/(m²a))
- sehr gut** Fenster mit Dreifachverglasung; Bäder mit Hänge-WC, bodengleiche Dusche und hochwertige Wandgestaltung (Fliesen/Naturstein), Gäste-WC; Parkett oder hochwertige Dielenbeläge; zentrale Warmwasserversorgung; Wohnungstüren (massiv oder Echtholzfuerniere), Wohnungsabschlusstür in feuerhemmender Ausführung, Sicherheit- und Lärmschutztür; Aufzug (barrierefrei); elektrischer Türöffner mit Video-Gegensprechanlage; sehr geringer Energieverbrauch (unter 90 kWh/(m²a))

7.1.9 Einfluss der Geschosslage

Für die Geschosslage konnten aus den Daten der Jahre 2018 bis 2020 folgende Relationen gefunden werden:

Geschosslage	Souterrain	EG	1.OG bis DG
Index	0,94	0,98	1,00

7.1.10 Kauf zur Eigennutzung

Ob eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung erworben wird oder zum Zweck der Vermietung, hat einen Einfluss auf den Kaufpreis. Hierbei wurden folgende Zusammenhänge festgestellt:

Nutzung	ist vermietet	wird vermietet	Eigennutzung
Faktor	0,94	0,97	1,00

7.1.11 Modernisierung

Sollte die Eigentumswohnung seit 2014 umfassend modernisiert worden sein, rechtfertigt dies einen Wertaufschlag von rd. 5 %.

7.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2023

Die nachfolgenden Immobilienrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Wohnlage individuell 70 m ² Wfl. Wohnung mit Ausstattung „mittel bis gut“ Gebäudealter individuell in Richtwertzone (durchschnittliches Alter aller aktuellen Verkäufe in der Zone) WE-Anlage mit 25 Einheiten und 25 Wohnungen je Hauseingang Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
(N) Anzahl der Fälle aus 2020 bis 2022 ± Standardabweichung

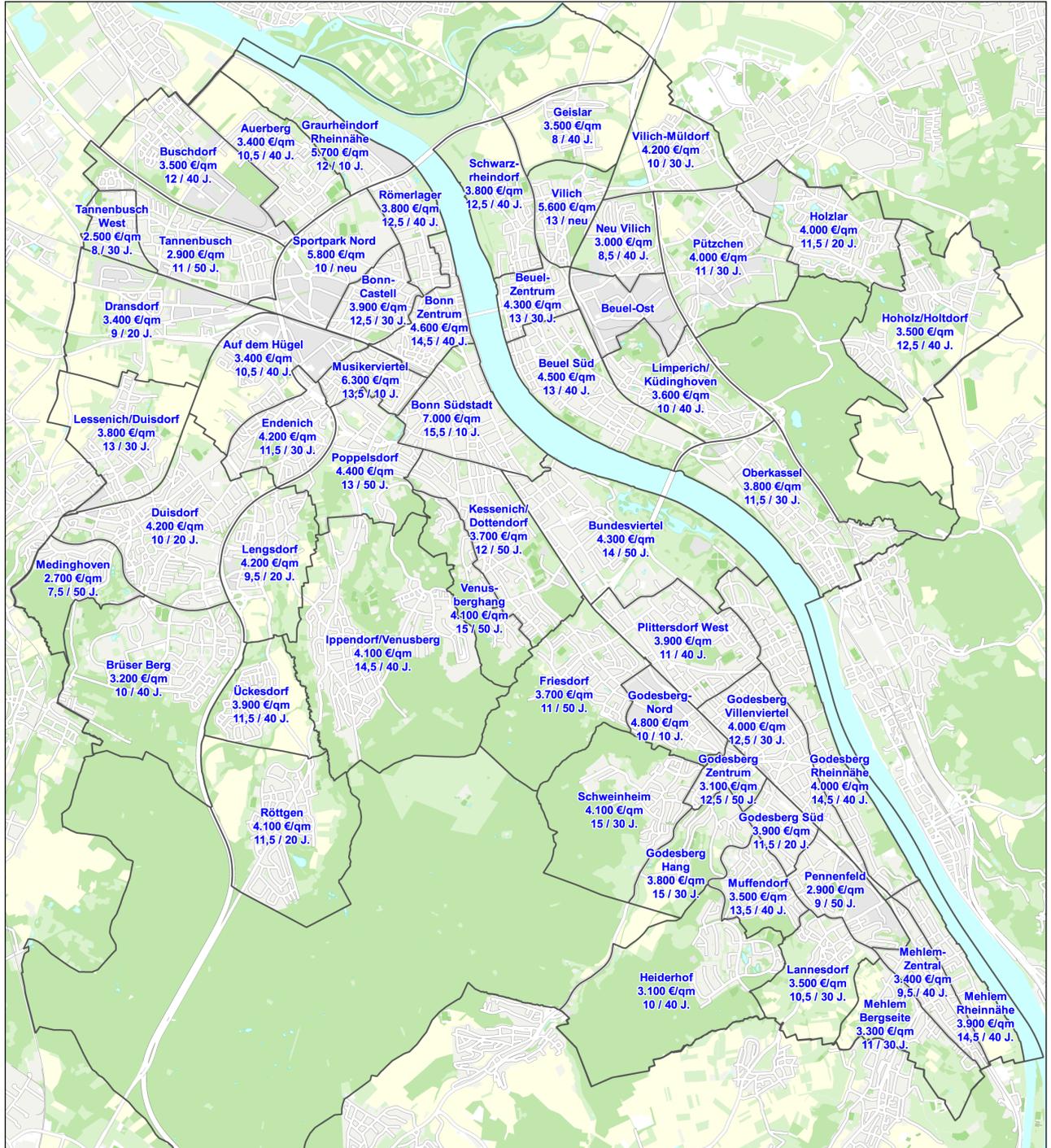
7.2.1 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg

Zone	Lage- wert	Alter	Immobilien- richtwert	Zone	Lage- wert	Alter	Immobilien- richtwert
Graurheindorf Rheinnähe	12	10 Jahre	5.700 €/m ² (29) ± 861 €/m ²	Auf dem Hügel	10,5	40 Jahre	3.400 €/m ² (26) ± 615 €/m ²
Auerberg	10,5	40 Jahre	3.400 €/m ² (93) ± 568 €/m ²	Dransdorf	9	20 Jahre	3.400 €/m ² (13) ± 535 €/m ²
Buschdorf	12	40 Jahre	3.500 €/m ² (22) ± 308 €/m ²	Ippendorf/Venusberg	14,5	40 Jahre	4.100 €/m ² (52) ± 672 €/m ²
Tannenbusch	11	50 Jahre	2.900 €/m ² (88) ± 741 €/m ²	Kessenich/Dottendorf	12	50 Jahre	3.700 €/m ² (103) ± 572 €/m ²
Tannenbusch West	8	30 Jahre	2.500 €/m ² (116) ± 441 €/m ²	Venusberghang	15	50 Jahre	4.100 €/m ² (38) ± 630 €/m ²
Sportpark Nord	10	0 Jahre	5.800 €/m ² (64) ± 540 €/m ²	Bundesviertel	14	50 Jahre	4.300 €/m ² (14) ± 600 €/m ²
Bonn Castell	12,5	30 Jahre	3.900 €/m ² (41) ± 1201 €/m ²	Ückesdorf	11,5	40 Jahre	3.900 €/m ² (6) ± 382 €/m ²
Römerlager	12,5	40 Jahre	3.800 €/m ² (35) ± 562 €/m ²	Röttgen	11,5	20 Jahre	4.100 €/m ² (43) ± 420 €/m ²
Bonn Zentrum	14,5	40 Jahre	4.600 €/m ² (24) ± 914 €/m ²	Lessenich/Duisdorf	13	30 Jahre	3.800 €/m ² (40) ± 426 €/m ²
Bonn Musikerviertel	13,5	10 Jahre	6.300 €/m ² (69) ± 720 €/m ²	Duisdorf	10	20 Jahre	4.200 €/m ² (434) ± 420 €/m ²
Bonn Südstadt	15,5	10 Jahre	7.000 €/m ² (101) ± 890 €/m ²	Lengsdorf	9,5	20 Jahre	4.200 €/m ² (36) ± 389 €/m ²
Poppelsdorf	13	50 Jahre	4.400 €/m ² (36) ± 861 €/m ²	Brüser Berg	10	40 Jahre	3.200 €/m ² (96) ± 491 €/m ²
Endenich	11,5	30 Jahre	4.200 €/m ² (143) ± 600 €/m ²	Medinghoven	7,5	50 Jahre	2.700 €/m ² (31) ± 470 €/m ²

7.2.2 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg

Zone	Lagewert	Alter	Immobilienrichtwert	Zone	Lagewert	Alter	Immobilienrichtwert
Friesdorf	11	50 Jahre	3.700 €/m ² (73) ± 509 €/m ²	Vilich Müldorf	10	30 Jahre	4.200 €/m ² (3) ± 172 €/m ²
Godesberg Rheinnähe	14,5	40 Jahre	4.000 €/m ² (122) ± 785 €/m ²	Schwarzrheindorf	12,5	40 Jahre	3.800 €/m ² (62) ± 501 €/m ²
Godesberg Villenviertel	12,5	30 Jahre	4.000 €/m ² (36) ± 469 €/m ²	Neu Vilich	8,5	40 Jahre	3.000 €/m ² (51) ± 616 €/m ²
Godesberg Zentrum	12,5	50 Jahre	3.100 €/m ² (45) ± 653 €/m ²	Beuel Zentrum	13	30 Jahre	4.300 €/m ² (58) ± 762 €/m ²
Schweinheim	15	30 Jahre	4.100 €/m ² (25) ± 343 €/m ²	Beuel Süd	13	40 Jahre	4.500 €/m ² (120) ± 846 €/m ²
Heiderhof	10	40 Jahre	3.100 €/m ² (73) ± 389 €/m ²	Pützchen	11	30 Jahre	4.000 €/m ² (20) ± 496 €/m ²
Muffendorf	13,5	40 Jahre	3.500 €/m ² (86) ± 682 €/m ²	Holzlar	11,5	20 Jahre	4.000 €/m ² (72) ± 496 €/m ²
Mehlem Bergseite	11	40 Jahre	3.300 €/m ² (14) ± 439 €/m ²	Limperich / Küdinghoven	10	40 Jahre	3.600 €/m ² (56) ± 577 €/m ²
Mehlem Zentral	9,5	40 Jahre	3.400 €/m ² (47) ± 369 €/m ²	Oberkassel	11,5	30 Jahre	3.800 €/m ² (54) ± 544 €/m ²
Pennenfeld	9	50 Jahre	2.900 €/m ² (22) ± 532 €/m ²	Geislar	8	40 Jahre	3.500 €/m ² (4) ± 647 €/m ²
Godesberg Nord	10	10 Jahre	4.800 €/m ² (65) ± 276 €/m ²	Beuel Ost	6	-	-
Plittersdorf West	11	40 Jahre	3.900 €/m ² (109) ± 498 €/m ²	Hoholz/Holtdorf	12,5	40 Jahre	3.500 €/m ² (5) ± 263 €/m ²
Mehlem Rheinnähe	14,5	40 Jahre	3.900 €/m ² (30) ± 773 €/m ²	Vilich	13	0 Jahre	5.600 €/m ² (60) ± 561 €/m ²
Godesberg Süd	11,5	20 Jahre	3.900 €/m ² (42) ± 546 €/m ²				
Godesberg Hang	15	30 Jahre	3.800 €/m ² (8) ± 854 €/m ²				
Lannesdorf	10,5	30 Jahre	3.500 €/m ² (17) ± 561 €/m ²				

7.3 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte



Legende:



- ... Zonenname
- ... Immobilienrichtwert in €/qm Wohnfläche
- ... Punktwert der Lage / Wohnungsalter

Rechenbeispiel zur Anwendung der Immobilienrichtwerte

Gesucht ist der aktuelle Vergleichswert einer Eigentumswohnung in Bonn-Duisdorf mit den folgenden Kennzahlen:

- zum Stichtag 1. Januar 2023
- 18 Jahre alt
- 90 m² Wohnfläche, im EG gelegen
- Wohnlage: gut, 13 Punkte
- Ausstattung: gut
- Objektgröße: 8 ETW in einem freistehenden Gebäude mit einem gemeinsamen Hauseingang
- Wohnung soll vermietet werden und ist nicht modernisiert

Der aktuelle Immobilienrichtwert für eine Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf **4.200 €/m² Wfl.** bei einer mittleren Lage von 10,0 Lagepunkten und einem Alter von 20 Jahren.

Merkmal	siehe Pkt.	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Faktor des Merkmals des Immobilienrichtwertes
Stichtag	7.1.2	1. Januar 2023	1,000	1,000 (1. Januar 2023)
Alter	7.1.3	18 Jahre	0,80	0,79 (20 Jahre)
Wohnlage	7.1.4	13 Punkte	1,03	0,98 (Wohnlage 10,0)
Wohnungsgröße	7.1.5	90 m ²	0,98	1,00 (70 m ²)
Wohnungen im Objekt	7.1.6	8 ETW	1,005	1,000 (25 ETW)
Wohnungen je Hauseingang	7.1.7	8 ETW	1,01	1,00 (25 ETW)
Wohnungsausstattung	7.1.8	gut	1,03	1,00 (mittel bis gut)
Geschosslage	7.1.9	EG	0,98	1,00 (1. OG)
Vermietung / Eigennutzung	7.1.10	wird vermietet	0,97	1,00 (Eigennutzung)
Modernisierung	7.1.11	nein	1,00	1,00 (nicht modernisiert)

Berechnung:

$$4.200 \text{ €/m}^2 \cdot 1,000 \cdot \underbrace{0,80 / 0,79}_{\text{Alters- bzw. Wohnlagenanpassung}} \cdot \underbrace{1,03 / 0,98}_{\text{Wohnlagenanpassung}} \cdot 0,98 \cdot 1,005 \cdot 1,01 \cdot 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,97 \cdot 1,00 = 4.488 \text{ €/m}^2$$

$$= \text{rd. } 4.490 \text{ €/m}^2$$

Da die Immobilienrichtwerte in fast allen Merkmalen grundsätzlich auf den Wert abgestellt wurden, der der Normierung des Indizes entspricht (siehe letzte Spalte der Tabelle: i. d. R. Faktor 1,0), kann die Anpassung über eine einfache Multiplikationskette der passenden Faktoren für das Bewertungsobjekt geschehen. Einzig die Wohnlage und das Alter sind in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen unterschiedlich, sodass hier die entsprechenden Faktoren von Bewertungsobjekt und Immobilienrichtwert ins Verhältnis zu setzen sind (siehe Quotient in der obigen Berechnung).

Hinweis zu Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen:

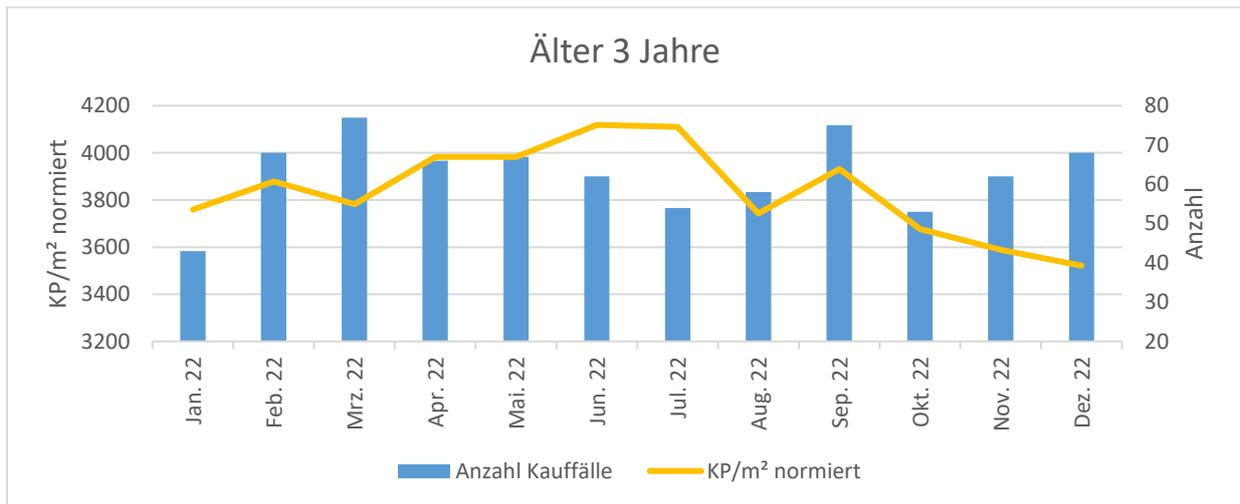
Es handelt sich um eine überschlägige Kalkulation. Diese Art der Bewertung kann eine individuelle Bewertung nicht ersetzen. Weitere wertbestimmende Merkmale wie unmittelbares Umfeld der Wohnanlage, die Gebäudekonzeption, die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes sowie des Zuschnittes bewirken in der Regel zusätzliche Abweichungen und sind bei einer individuellen Wertermittlung sachverständig zu würdigen.

7.4 Preise der normierten Eigentumswohnungen

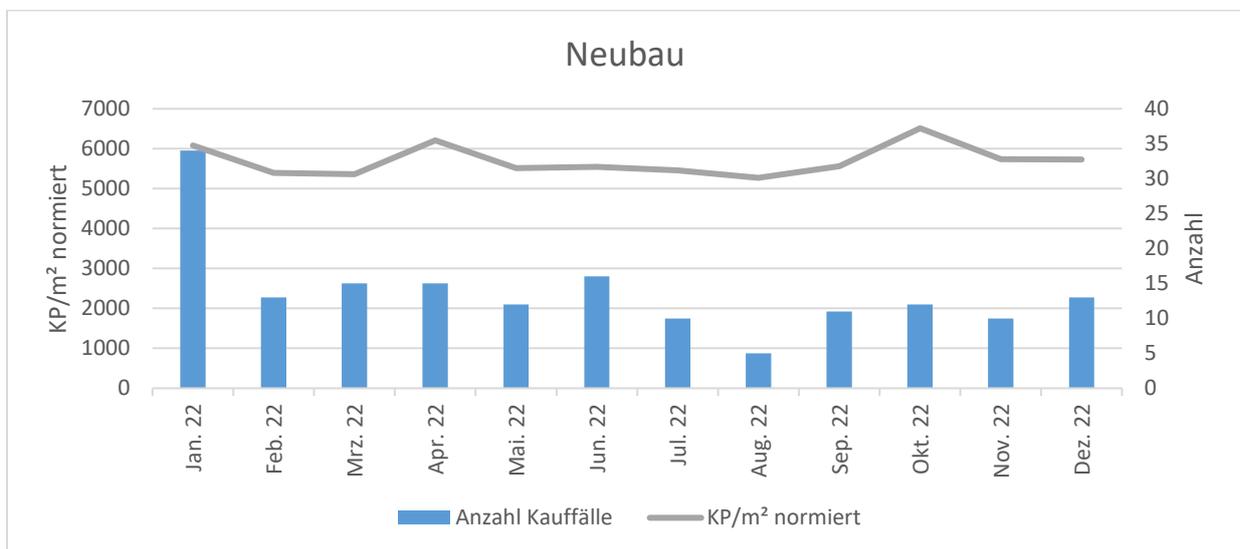
In den nachfolgenden Grafiken werden die normierten Preise von Eigentumswohnungen im Jahresverlauf dargestellt. Die Normierungen entsprechen den Normierungen der Immobilienrichtwerte. (siehe Seite 26)

Im Durchschnitt hat sich in 2022 eine Preisänderung zum Vorjahr in Höhe von + 7,8 % ergeben.

7.4.1 Preise von Wohnungen älter als 3 Jahre



7.4.2 Preise von Neubau-Wohnungen



Im Durchschnitt wurde im Jahre 2022 in Bonn für eine Neubau-Eigentumswohnung 5.770 €/m² gezahlt.

7.5 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen

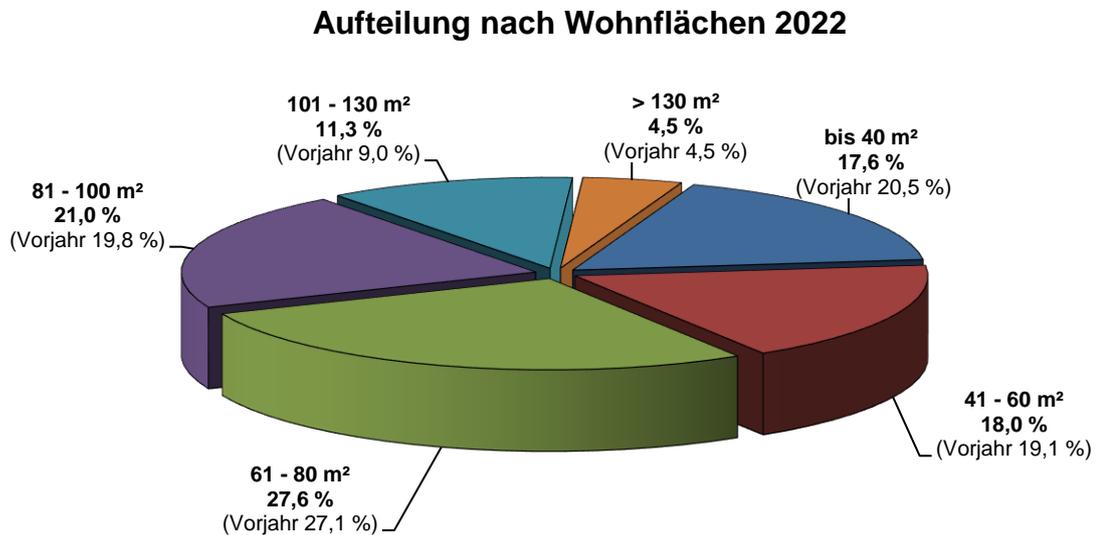
Die Untersuchung von 259 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2022 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	N	Ø Wfl [m²]	Ø Preis [Euro /m²]
Erstverkauf nach Neubau	2020 bis 2022 (Neubau)	42	82	5.670
	Weiterverkauf			
	2000 - 2019	21	86	4.310
	1990 - 1999	16	78	4.100
	1980 - 1989	37	77	3.490
	1970 - 1979	32	79	3.150
	1960 - 1969	49	79	3.340
	1950 - 1959	46	70	3.600
	1920 - 1949	2	85	4.510
	älter 1919	3	78	5.190
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 – 2019	-	-	-
	1990 - 1999	2	71	3.670
	1980 - 1989	-	-	-
	1970 – 1979	1	95	3.320
	1960 - 1969	5	87	3.770
	1950 - 1959	3	78	3.350
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	-	-	-

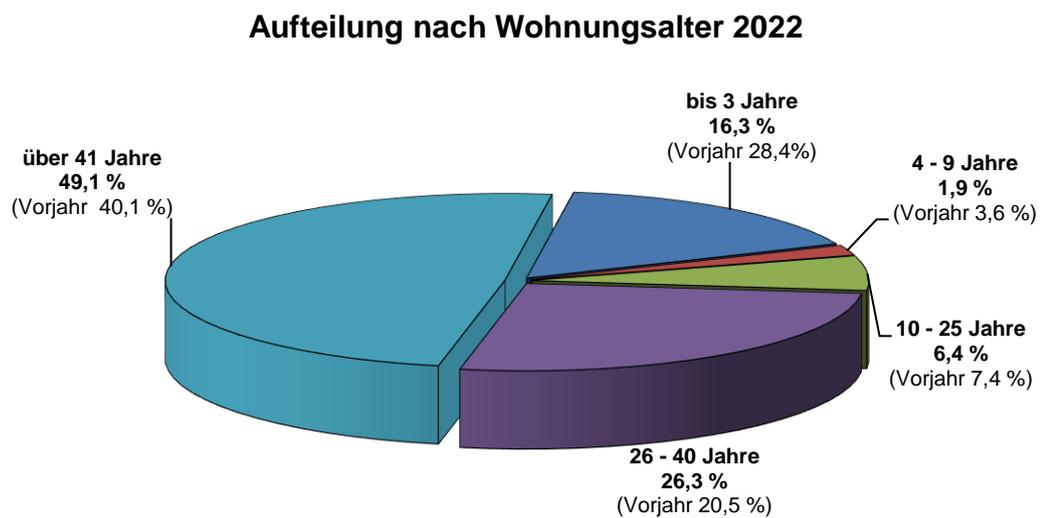
7.6 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2022 folgendes Bild:

7.6.1 Aufteilung nach Wohnfläche



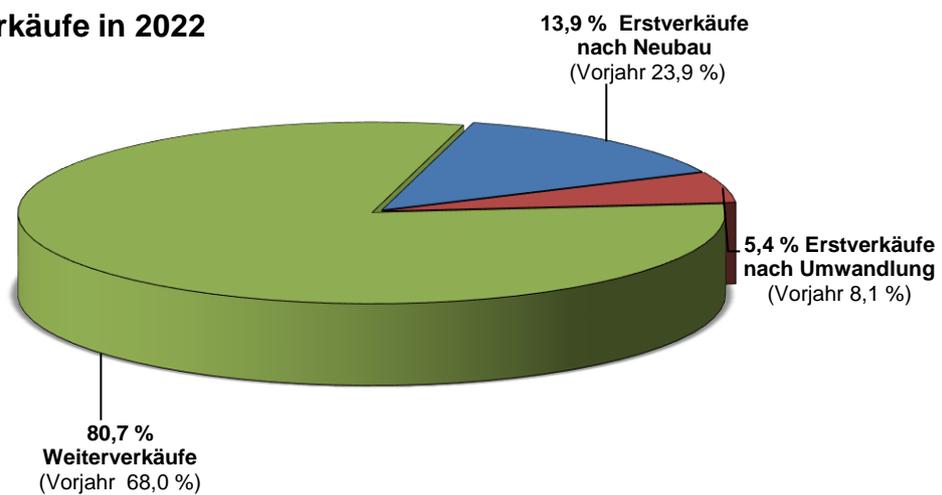
7.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



7.6.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2022
	2020	2021	2022		
Erstverkauf nach Neubau	312	312	145	- 54,0 %	13,9 %
Erstverkauf nach Umwandlung	92	106	57	- 46,0 %	5,4 %
Weiterverkauf	865	890	844	- 5,0 %	80,7 %
Verkäufe insgesamt	1269	1308	1046	- 20,0 %	100,0 %

Verkäufe in 2022



7.7 Durchschnittspreise für Stellplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Stellplätzen aus den Jahren 2018 bis 2022 aufgelistet. Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbstständige Kaufverträge, sondern um entsprechende Wertanteile.

Tiefgaragenplätze								
Lage	N	Neuwertig (in Euro)	N	10 Jahre alt (in Euro)	N	20 Jahre alt (in Euro)	N	25 Jahre und älter (in Euro)
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	6	16.000
Engere Stadt- lage/Bundesvier- tel	297	26.000	16	20.000	19	15.000	70	14.000
Stadtlagen	594	21.000	18	13.000	18	11.000	65	10.000
Randlagen	130	20.000	9	12.000	27	10.000	133	8.000
Garagen								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadt- lage/Bundesvier- tel	8	19.000	*	-	*	-	34	15.000
Stadtlagen	8	21.000	*	-	*	-	21	14.000
Randlagen	*	-	*	-	*	-	14	13.000
Offene Stellplätze								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadt- lage/Bundesvier- tel	16	15.000	*	-	*	-	12	9.000
Stadtlagen	44	10.000	*	-	*	-	16	7.000
Randlagen	15	8.000	*	-	6	5.000	18	5.000

* weniger als 5 Kaufpreise

8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2023 die im Jahre 2010 erstmals beschlossenen **zonalen** Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der GrundWertVO NRW beschlossen.

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert in €/m²
die das Gebiet bestimmende Art der Nutzung Größe des Richtwertgrundstückes
(bzw. Maß der baulichen Nutzung)

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

700
E 600

hierin bedeuten:

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

z. B. bei Mischgebieten:

750
MI 1,0

hierin bedeuten:

750 = Bodenrichtwert Euro/m² Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
MI = Mischgebiet i. S. der BauNVO
1,0 = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2023)

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

8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung wurden die nachfolgenden gebietstypischen (nicht normierten) Werte zusammengestellt.

Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet der Bundesstadt Bonn aufgezeigt werden. Sie dienen somit lediglich einer ersten Orientierung.

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 Euro/m ² erschließungsbeitragsfrei			
Bonn	sehr gut	1070	---	120
	gut	1010	1060	
	mittel	740	760	
	einfach	640	---	
Bad Godesberg	sehr gut	1210	---	150
	gut	970	1000	
	mittel	870	750	
	einfach	640	---	
Beuel	sehr gut	1030	---	130
	gut	850	---	
	mittel	780	740	
	einfach	---	680	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	830	---	
	mittel	820	740	
	einfach	---	630	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist oder realisiert werden soll, ist ein Zuschlag in Höhe von 24 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA-, MFH- oder Mi-Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich

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

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

Zuletzt wurden für das Jahr 2017 für den städtebaulichen Entwicklungsbereich "Wohn- und Technologiepark" 23 besondere Bodenrichtwerte (Anfangswerte) fortgeschrieben.

8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2022 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	Euro/m²
Ackerland und ackerfähiges Grünland	5,50
Grünland	5,00
Forstflächen (ohne Aufwuchs)	0,60

9. Erforderliche Daten

In den nachfolgenden Kapiteln werden gemäß § 12 ImmoWertV die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet.

Dabei werden beispielsweise bei der Ableitung der Liegenschaftszinsen und der Sachwertfaktoren auf Kaufpreise von zwei Jahrgängen zurückgegriffen, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben.

Aufgrund der Preisentwicklungen im Jahre 2022 mit sich abzeichnenden Veränderungen ab dem 3. Quartal 2022 wird empfohlen, die nachfolgend für die Wertermittlung erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage anzupassen.

9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100
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	133	100
1.01.2006	154	108	138	104
1.01.2007	154	108	138	104
1.01.2008	159	111	138	104
1.01.2009	165	115	141	106
1.01.2010	165	115	141	106
1.01.2011	170	118	141	106
1.01.2012	182	126	148	111
1.01.2013	195	135	155	117
1.01.2014	209	144	163	123
1.01.2015	211	145	163	123
1.01.2016	222	152	176	133
1.01.2017	231	158	197	149
1.01.2018	243	166	227	171
1.01.2019	279	191	257	193
1.01.2020	299	204	293	220
1.01.2021	338	231	305	229
1.01.2022	423	289	381	286
1.01.2023	444	303	381	286

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, die im Internet unter www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA“ einzusehen sind. Es wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Modellansätze der ImmoWertV und das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angewendet:

Bewirtschaftungskosten	Objektart	ab dem 1. Jan 21	ab dem 1. Jan 22	ab dem 1. Jan 23
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung	299,00 €	312,00 €	344,00 €
	je Eigenheim	299,00 €	312,00 €	344,00 €
	je Eigentumswohnung	357,00 €	374,00 €	412,00 €
	je Garage	39,00 €	41,00 €	45,00 €
	je Einstellplatz	39,00 €	41,00 €	45,00 €
	Gewerbe	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	12,00 €/m ²	12,20 €/m ²	13,50 €/m ²
	Büro-, Praxis- und Laden- nutzungen	12,00 €/m ²	12,20 €/m ²	13,50 €/m ²
	Supermärkte	6,00 €/m ²	6,10 €/m ²	6,80 €/m ²
	Lager, Produktion	3,60 €/m ²	3,70 €/m ²	4,10 €/m ²
	je Garage	88,00 €	92,00 €	102,00 €
	je Einstellplatz	88,00 €	92,00 €	102,00 €
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2,0 %	2,0 %	2,0 %
	Geschäftsgrundstücke	4,0 %	4,0 %	4,0 %

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2022 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	2014	2015	2016 ³	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	2,9	2,7	2,5	2,3	2,3	2,2	2,0	1,8	1,8
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaus- hälften	3,3	3,2	3,0	2,7	2,5	2,2	2,1	1,9	1,8
Zweifamilienhäuser	3,5	3,2	3,0	2,8	2,6	2,3	2,3	2,2	2,1
Dreifamilienhäuser	3,5	3,4	3,2	3,0	3,0	3,0	2,7	2,3	2,1
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	2,7	2,7	2,5	2,3	2,1	1,9	1,9*	1,9*	1,8
11 bis 35 Jahre alt	3,6	3,6	3,3	2,8	2,6	2,5	2,2	2,0	1,9
über 35 Jahre alt	3,6	3,3	3,2	3,0	2,7	2,5	2,3	2,1	2,1
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	3,2	2,9	2,8	2,6	2,3	1,9	1,9*	1,9*	1,8
11 bis 35 Jahre alt	4,2	4,1	3,8	3,5	3,3	3,0	2,8	2,5	2,3
über 35 Jahre alt	4,2	3,7	3,5	3,3	3,1	2,9	2,6	2,3	2,2
Mietwohnhäuser	4,0	3,7	3,5	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	4,7	4,6	4,1	3,7	3,6	3,5	3,4	2,9	2,9
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,3	4,9	4,5	4,3	4,0	3,9	3,7	3,3	3,2
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevor-</u> <u>zugten</u> Lagen ²	5,1	4,5	4,1	4,1	3,8	3,6	3,5	3,2	3,2
Bürogebäude	5,4	5,1	4,9	4,9	4,4	4,1	3,9	3,3	3,0
Gewerbe und Industrie	8,2	7,8	7,5	7,3	6,4	5,8	5,3	5,2	5,4

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.

² In den 1a- und tlw. auch in den 1b-Geschäftslagen können die Liegenschaftszinssätze unter den genannten Werten liegen.

³ Ab 2016 wurden die Liegenschaftszinsen in allen Segmenten mit den auf S.44 angegebenen Bewirtschaftungskosten berechnet.

* Beide Kategorien (Eigentumswohnungen bis 10 Jahre alt, selbstgenutzt und vermietet) wurden in den Jahren 2020 und 2021 gemeinsam ausgewertet.

9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung

Objekt	Liegen- schafts- zinssatz [%]	N	Gesamt- nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]	Miete [Euro/m ²]	Restnutzungs- dauer [Jahren]	Roher- tragsfak- tor
Ein- und Zweifamilienhäuser							
Freistehende Einfamilienhäuser (GND 80)	1,76	119	180	5381	10,84	55	38,7
<i>Standardabweichung</i>	0,28		83	1322	1,26	10	5,6
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80)	1,83	245	136	4441	10,01	55	35,2
<i>Standardabweichung</i>	0,29		38	947	1,13	13	5,2
Zweifamilienhäuser (GND 80)	2,14	43	195	4097	9,84	50	31,4
<i>Standardabweichung</i>	0,25		61	1323	1,09	13	4,4
Dreifamilienhäuser (GND 80)	2,13	28	204	3710	9,76	55	30,0
<i>Standardabweichung</i>	0,35		48	964	1,50	11	4,6
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen							
bis 10 Jahre alt (GND 80)	1,83	400	83	5918	11,96 *1	80	39,6
<i>Standardabweichung</i>	0,26		28	1161	0,82	2	5,0
11 bis 35 Jahre alt (GND 80)	1,91	86	81	4096	9,78 *1	55	34,5
<i>Standardabweichung</i>	0,27		34	1130	1,13	7	4,5
über 35 Jahre alt (GND 80)	2,08	420	78	3500	9,52 *1	42	30,7
<i>Standardabweichung</i>	0,33		27	814	1,13	9	4,8
Vermietete Eigentumswohnungen							
bis 10 Jahre alt (GND 80)	1,83	76	53	5873	12,77 *1	77	38,1
<i>Standardabweichung</i>	0,31		31	1308	2,12	3	5,8
11 bis 35 Jahre alt (GND 80)	2,27	209	57	3713	10,52 *2	54	29,8
<i>Standardabweichung</i>	0,39		31	1103	1,62	6	4,6
über 35 Jahre alt (GND 80)	2,24	601	65	3307	9,80 *2	41	28,5
<i>Standardabweichung</i>	0,37		29	913	1,88	11	4,5
Mietwohnhäuser (GND 80)	2,59	71	607	3374	10,40	55	26,1
<i>Standardabweichung</i>	0,38		645	1077	3,00	13	3,7
Gemischt genutzte Gebäude							
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80)	2,88	51	563	3072	10,45	48	24,1
<i>Standardabweichung</i>	0,47		786	1114	2,33	12	4,7
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80)	3,19	26	830	2756	9,87	46	21,8
<i>Standardabweichung</i>	0,52		1097	1005	2,26	12	4,0
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60)	3,19	34	861	4726	18,48	37	21,0
<i>Standardabweichung</i>	0,51		955	2188	7,71	8	2,7
Bürogebäude (GND 60)	2,96	16	3858	3539	12,46	41	21,6
<i>Standardabweichung</i>	0,45		4493	903	2,28	10	3,4
Gewerbe und Industrie (GND bis 60)	5,38	17	2244	1247	7,00	31	13,9
<i>Standardabweichung</i>	1,02		1964	1601	4,81	8	2,0

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurden als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 berechnet. Beide Jahre sind mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung eingeflossen.

*1 beruht überwiegend auf Mietspiegelmiete

*2 beruht auf Eigentümerangaben

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	25	26	28	30	31	32	35	37	39
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	23	23	24	26	27	30	31	33	35
Zweifamilienhäuser	21	23	24	25	26	28	28	30	31
Dreifamilienhäuser	20	21	22	23	25	28	27	29	30
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt ²	28	29	30	32	34	36	38	38	40
11 bis 35 Jahre alt	20	21	22	25	26	28	30	33	35
über 35 Jahre alt	18	20	21	22	23	25	27	30	31
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt ²	25	27	27	29	32	36	38	38	38
11 bis 35 Jahre alt	18	18	20	21	22	24	25	27	30
über 35 Jahre alt	17	18	19	20	21	23	25	27	29
Mietwohnhäuser	17	18	20	22	22	22	24	25	26
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	15	17	19	20	20	20	21	24	24
Gebäude mit geringem Wohnanteil	14	16	17	17	18	19	20	22	22
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ¹	15	17	18	18	19	20	19	20	21
Bürogebäude	15	15	15	15	15	17	18	21	22
Gewerbe und Industrie	10	10	11	12	13	13	14	14	14

() statistisch nicht gesichert

¹ In der 1a- und tlw. in der 1b-Geschäftslage / Bürolagen können die Rohertragsfaktoren über den genannten Werten liegen.

² Beide Kategorien (Eigentumswohnungen bis 10 Jahre alt, selbstgenutzt und vermietet) wurden in den Jahren 2020 und 2021 gemeinsam ausgewertet

9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bonner Grundstücksmarkt aus dem Jahre 2021 und 2022 abgeleitet (gilt nicht für 9.4.3. Gründerzeithäuser). Dabei orientiert sich die Auswertung weitestgehend an den Modellparametern aus der ImmoWertV 2021

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)	
Regionalfaktor (gem. § 36 Abs.3 ImmoWertV)	1,0	
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)	
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten	
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche	
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Destatis)	
Baujahr	ursprüngliches Baujahr	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre 100 Jahre (bei Gründerzeithäusern)	
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV	
Alterswertminderung	linear	
Berücksichtigung	} Zu- und Abschläge in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW	
<ul style="list-style-type: none"> • des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses • eines fehlenden Drempels im ausgebauten Dachgeschoss bzw. eines vorhandenen Drempels im nicht ausgebauten • eines ausgebauten Spitzbodens 		
Wertansatz für bauliche Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse)		5 – 7 % des Gebäudesachwertes
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile		Individueller Ansatz
Bodenwert	in Anlehnung an den zonalen Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Kauffalls, abgestellt auf die Grundstücksgröße	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, soweit bekannt	

Hinweis:

In den nachfolgenden Tabellen 9.4.1 bis 9.4.3 sind die für die Auswertung herangezogenen Fallzahlen und das jeweilige Anpassungsmaß R^2 angegeben. Die Anpassungsmaße liegen zwischen $\text{korr}R^2 = 0,21$ bis $\text{korr}R^2 = 0,46$. Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten $\text{korr}R^2$ unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertep Praxis tolerablen $\text{korr}R^2$ liegen. Damit geht einher, dass die Zuverlässigkeit und der jeweilige Vertrauensbereich der genannten Faktoren sehr eingeschränkt sind. Gründe für dieses Ergebnis sind z.B. fehlende Ortsbesichtigungen der herangezogenen Objekte, die nicht systematisch erfassten „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ und nicht erkannte Korrelationen bzw. weitere Einflussfaktoren (z.B. die Ausstattung). Im Rahmen einer Auswertung wird empfohlen, die auf dieser Auswertung basierenden Sachwertfaktoren anderweitig, zumindest durch andere Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren), zu überprüfen.

9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 45 Kaufpreise aus dem Jahr 2022. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R^2) beträgt 0,46.

vSW TDE		450 TDE	550 TDE	650 TDE	750 TDE	900 TDE
Grdst_Fl	Wfl.					
300 m ²	100 m ²	1,40	1,32	1,26	1,22	1,21
300 m ²	175 m ²	1,53	1,45	1,39	1,35	1,34
300 m ²	250 m ²	1,66	1,58	1,52	1,48	1,47
600 m ²	100 m ²	1,24	1,15	1,09	1,06	1,04
600 m ²	175 m ²	1,37	1,29	1,23	1,19	1,17
600 m ²	250 m ²	1,50	1,42	1,36	1,32	1,30
750 m ²	100 m ²	1,15	1,07	1,01	0,97	0,96
750 m ²	175 m ²	1,29	1,20	1,14	1,11	1,09
750 m ²	250 m ²	1,42	1,33	1,27	1,24	1,22
1000 m ²	100 m ²	1,02	0,93	0,87	0,84	0,82
1000 m ²	175 m ²	1,15	1,07	1,01	0,97	0,95
1000 m ²	250 m ²	1,28	1,20	1,14	1,10	1,08

Die Regressionsformel lautet:

$\text{SWfakt.} = 2,033 + \text{Wfl.} * 0,00175 + \text{Grdst_Fl} * -0,00055 + \text{vSW TDE} * -0,00192 + \text{vSW TDE}^2 * 0,0000011$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (vorläufiger Sachwert in tausend Euro): 381 TDE - 1.334 TDE
- Grst_Fl (Grundstücksfläche): 250 m² - 1.151 m²
- Wfl. (Wohnfläche): 103 m² - 288 m²

9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften, Reihenmittelhäusern

	vSW TDE	300 TDE	400 TDE	500 TDE	600 TDE	700 TDE
Std_NHK	Wfl.					
2	100 m ²	1,40	1,20	1,04	0,94	0,89
2	140 m ²	1,51	1,31	1,15	1,05	1,00
2	180 m ²	1,62	1,41	1,26	1,16	1,11
3	100 m ²	1,54	1,34	1,19	1,08	1,04
3	140 m ²	1,65	1,45	1,29	1,19	1,14
3	180 m ²	1,76	1,55	1,40	1,30	1,25
4	100 m ²	1,69	1,48	1,33	1,23	1,18
4	140 m ²	1,79	1,59	1,43	1,33	1,28
4	180 m ²	1,90	1,70	1,54	1,44	1,39
5	100 m ²	1,83	1,62	1,47	1,37	1,32
5	140 m ²	1,93	1,73	1,58	1,47	1,43
5	180 m ²	2,04	1,84	1,68	1,58	1,53

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 107 Kaufpreise aus dem Jahr 2022. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,34.

Die Regressionsformel lautet:

$$\text{SWfakt.} = 1,781338 + \text{vSW TDE} \times -0,003882 + \text{vSW TDE}^2 \times 0,00000261 + \text{Std_NHK} \times 0,141195 + \text{Wfl.} \times 0,002694$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (vorläufiger Sachwert in tausend Euro): 204 TDE - 759 TDE
- Std NHK (Standardstufe): 1,9 – 4,0
- Wfl. (Wohnfläche): 69 m² - 280 m²

9.4.3 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel

Die nachfolgende Auswertung beruht auf der Auswertung von insgesamt 33 Kaufpreisen aus den Jahren 2021 und 2022 von beidseitig angebauten Gründerzeithäusern der Baujahre 1870 bis 1914.

Zugrunde gelegt wurden die unter Pkt. 9.4 beschriebenen Modellparameter.

vSW TDE	450 TDE	550 TDE	650 TDE	800 TDE	1.000 TDE	1.200 TDE
Wfl						
180 m ²	2,13	2,04	1,95	1,81	1,62	1,43
250 m ²	2,25	2,15	2,06	1,92	1,73	1,54
320 m ²	2,36	2,26	2,17	2,03	1,84	1,66
400 m ²	2,49	2,39	2,30	2,16	1,97	1,78
500 m ²	2,65	2,55	2,46	2,32	2,13	1,94

Die Regressionsformel für den Sachwertfaktor (SWfakt) lautet:

$$\text{SWfakt.} = 2,265688 + \text{Wfl.} * 0,001607 + \text{vSW TDE} * -0,000937$$

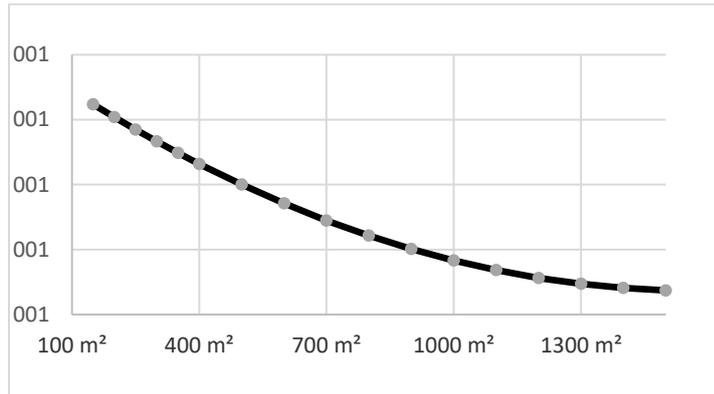
Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,21.

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (vorläufiger Sachwert in tausend Euro): 263 TDE - 1.594 TDE
- Wfl (Wohnfläche): 140 m² - 616 m²

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

Eine Auswertung von rd. 411 Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2022, in welcher der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von unbebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die nicht in weitere Bauplätze aufteilbar sind, untersucht wurde, zeigt das in der nachfolgenden Grafik dargestellte Ergebnis.



Größe [m²]	Faktor
150	1,12
200	1,10
250	1,09
300	1,07
350	1,05
400	1,03
500	1,00
600	0,97
700	0,95
800	0,92
900	0,90
1.000	0,88
1.100	0,87
1.200	0,86
1.300	0,85
1.400	0,84
1.500	0,84

Beispielrechnung

- Bodenrichtwert: 750 EUR/m² bei 600 m²
- Größe des Wertermittlungsgrundstückes: 400 m²

Gesucht ist der Bodenwert (BW) des Wertermittlungsgrundstückes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen:

- Umrechnungsfaktor bei 600 m²: 0,97
- Umrechnungsfaktor bei 400 m²: 1,03

Rechnung:

$$\text{BW (EUR/m}^2\text{)} = 750 \text{ EUR/m}^2 \times 1,03 / 0,97 = \mathbf{796 \text{ EUR/m}^2} = \mathbf{rd. 800 \text{ EUR/m}^2}$$

Hinweis:

Die ermittelten Faktoren sind überwiegend zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.

9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ: WGFZ)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat für ertragsorientierte Grundstücke folgende Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

WGFZ (wertrelevante Geschoss- flächenzahl)	Umrechnungskoeffizienten in der Bundesstadt Bonn für ertragsorientierte Grundstücke
0,4	0,66
0,5	0,72
0,6	0,78
0,7	0,84
0,8	0,90
0,9	0,95
1,0	1,00
1,1	1,08
1,2	1,15
1,3	1,23
1,4	1,30
1,5	1,38
1,6	1,45
1,7	1,53
1,8	1,60
1,9	1,68
2,0	1,75
2,1	1,83
2,2	1,90
2,3	1,95
2,4	2,00
2,5	2,05
2,6	2,10
2,7	2,15
2,8	2,20
2,9	2,25
3,0	2,30
3,1	2,35
3,2	2,40
3,3	2,45
3,4	2,50

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

Beispielrechnung

- Bodenrichtwert: 500 EUR/m² bei WGFZ von 1,2
- WGFZ des Wertermittlungsgrundstückes: 0,8

Gesucht ist der Bodenwert (BW) des Wertermittlungsgrundstückes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahlen:

- Umrechnungsfaktor bei WGFZ 1,2: 1,15
- Umrechnungsfaktor bei WGFZ 0,8: 0,90

Rechnung:

$$\text{BW (EUR/m}^2\text{)} = 500 \text{ EUR/m}^2 \times 0,90 / 1,15 = \mathbf{391 \text{ EUR/m}^2} = \mathbf{rd. 390 \text{ EUR/m}^2}$$

9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke

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

		Grundstücksbreite (m)																		
		5	6	7	7,5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	25
Bebaubare Grundstückstiefe (m)	10	1,34	1,33	1,31	1,30	1,29	1,28	1,26												
	11	1,29	1,28	1,26	1,25	1,24	1,22	1,21	1,20											
	12	1,25	1,23	1,21	1,20	1,19	1,18	1,16	1,15	1,14										
	13	1,21	1,19	1,17	1,16	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09									
	14	1,17	1,15	1,13	1,12	1,11	1,10	1,08	1,07	1,06	1,05	1,04								
	15	1,14	1,12	1,10	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04	1,03	1,02	1,01	1,00							
	16	1,11	1,08	1,07	1,06	1,05	1,03	1,02	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96						
	17	1,08	1,05	1,04	1,03	1,02	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93					
	18	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,90	0,90				
	19	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,89	0,88	0,87	0,87			
	20	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,86	0,85	0,85	0,84		
	21	0,98	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	
	22	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,82	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	
	23	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	
	24	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77	0,77	0,76	
	25	0,89	0,88	0,86	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	
	26	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72
	27	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71
	28	0,83	0,83	0,81	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69
	29	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68
	30	0,79	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67
	31	0,77	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66
	32	0,76	0,76	0,76	0,75	0,75	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,67	0,66	0,65	0,65
	33	0,74	0,75	0,75	0,74	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,63
	34	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62
	35	0,71	0,72	0,72	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62
	36	0,70	0,71	0,71	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61
	37	0,69	0,69	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60
	38	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59
	39	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,58
	40	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57

10. Mieten

10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat am 05.05.2022 mit Gültigkeit ab 30.06.2022 den fortgeschriebenen Mietspiegel 2020 als neuen qualifizierten Mietspiegel 2022 beschlossen. Er gilt bis zum 29.06.2024. Er wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Bonn, den Verbänden 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.

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 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. Die Wohnlage kann der Karte mit dem Titel „Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn“ entnommen werden. Anhand dieser Wohnlagenkarte kann die Einstufung mit Hilfe von Wohnlagepunktswerten vorgenommen werden.

Erläuterungen hierzu siehe Bonner Mietspiegel 2022. Der Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. im Internet unter www.bonn.de/mietspiegel zu finden.

10.2 Gewerbliche Mietwerte

10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2020 bis 2022 rd. 325 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

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

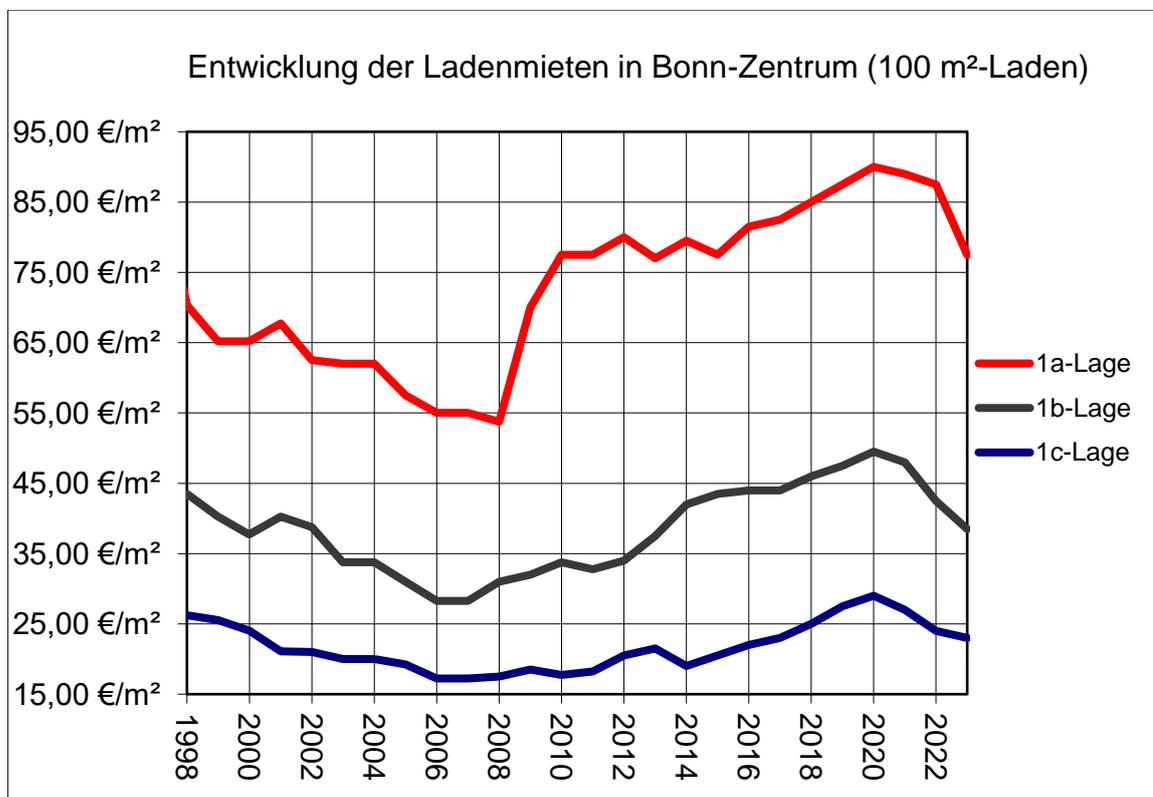
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in Euro/m². Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzumutbarem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 170 €/m² bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 €/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2023

Lage	(N)	50 m ² * (Euro/m ²)	100 m ² * (Euro/m ²)	400 m ² * (Euro/m ²)
Bonn				
1a – Lage	71	68 - 115	55 - 100	29 - 60
1b – Lage	45	29 - 57	30 - 47	18 - 34
1c – Lage	83	24 - 40	13 - 33	9 - 21
Nebenlagen	46	12 - 22	10 - 19	7 - 14
Bad Godesberg				
1a - Lage	7	30 - 70	25 - 40	16 - 35
1b - Lage	8	16 - 26	15 - 22	10 - 17
Nebenlagen	12	7 - 15	7 - 12	5 - 8
Beuel				
Zentrum	26	12 - 24	10 - 22	9 - 17
Nebenlagen	5	5 - 12	7 - 12	5 - 8
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	19	12 - 21	8 - 18	5 - 14

Anmerkung:
* Hauptnutzfläche



Bei den angegebenen Ladenmieten handelt es sich um Nettokaltmieten. Bis 2012 wurde das Mittel aus den Mittelwerten der 80 m²- und 120 m²-Spannen, ab 2013 der Mittelwert der 100 m²-Spanne, dargestellt.

10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

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

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

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

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

		Ladenbreite (m)																					
		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	25				
Ladentiefe (m)	5																						
	6																						
	7	1,56	1,50	1,46	1,42	1,39	1,37																
	8	1,45	1,40	1,36	1,33	1,30	1,28	1,26															
	9	1,36	1,32	1,28	1,25	1,22	1,20	1,18	1,17														
	10	1,29	1,24	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,09													
	11	1,23	1,18	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02												
	12	1,17	1,13	1,10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97											
	13	1,12	1,08	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92										
	14	1,08	1,04	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,88									
	15	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84								
	16	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80							
	17	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77						
	18	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74					
	19	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72					
	20	0,89	0,86	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70					
	21	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68					
	22	0,84	0,81	0,79	0,77	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66					
	23	0,82	0,79	0,77	0,75	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64					
	24	0,80	0,77	0,75	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63					
	25	0,78	0,76	0,74	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62					
	26	0,77	0,74	0,72	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	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	0,59	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	0,56		
	29	0,72	0,70	0,68	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55		
	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	0,57	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	0,55	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	0,55	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	0,53	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	0,53	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	0,49		

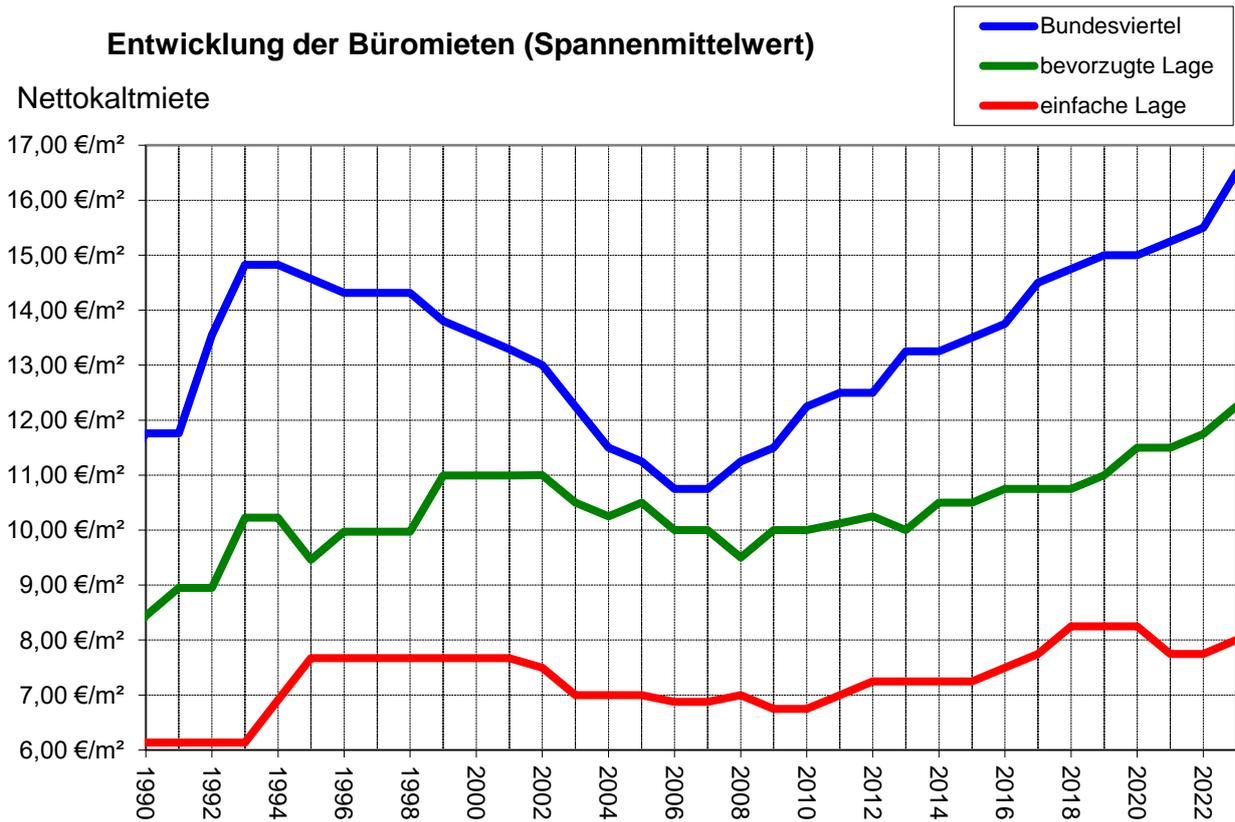
10.2.3 Mietwerte für Büro

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 450 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2020 bis 2022 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)	Miete (Euro/m ²)
a) in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	60	13,00 und 20,00
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	142	10,00 und 15,00
c) in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	45	8,00 und 14,50
d) in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	127	9,50 und 14,00
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	76	6,50 und 9,50

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.



10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 524 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2020 bis 2022 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	
	Euro	(N)	Euro	(N)	Euro	(N)
Bonn-Zentrum (nur innerhalb des City-Rings)	60 – 100	(5)	70 – 100	(8)	40 – 100	(29)
Bundesviertel	–	(*)	–	(*)	–	(*)
Stadtlage	50 – 80	(84)	40 – 75	(188)	30 – 70	(57)
Randlage (einschl. Ortslage)	30 – 50	(19)	30 – 50	(61)	20 – 30	(24)
Gewerbegebiete	–	(*)	20 – 40	(26)	15 – 35	(12)

* weniger als 5 Fälle

10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 92 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 22 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2020 bis 2022 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	rd. 0,30 bis 1,50 EUR/m ²
b)	überdachte offene Lagerflächen	rd. 1,50 bis 2,50 EUR/m ²
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 2,50 bis 5,00 EUR/m ²
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,50 bis 6,50 EUR/m ²
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 5,00 bis 9,00 EUR/m ²

Bonn, im März 2023

Die Vorsitzende
gez. Annette Lombard

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Christof Linnemann

Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses richten sich nach der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019 in der derzeit gültigen Fassung. Der entsprechende Kostentarif (VermWertKostT) wird hier **auszugsweise** wiedergegeben.

5 Amtliche Grundstücksbewertung

5.1 Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1 Grundaufwand

Bei Werten bis 1 Mio. EUR	Grundgebühr: 1.400 EUR zuzüglich: 2,0 v.T. des Wertes
Bei Werten über 1 Mio. EUR bis 10 Mio. EUR	Grundgebühr: 2.400 EUR zuzüglich: 1,0 v.T. des Wertes
Bei Werten über 10 Mio. EUR	Grundgebühr: 9.400 EUR zuzüglich: 0,3 v.T. des Wertes Es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen

5.1.2.1 Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauchrecht, Wohnungsbau)
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder Bauschäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten
- d) weitere Wertermittlungstichtage
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Abs. 7 ist als Gebührensuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2 Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) nicht anonymisierte Kauffälle

Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,

b) anonymisierte Kauffälle

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen

Gebühr: keine.

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

§ 2 Abs.7 Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 Euro je angefangener Viertelstunde zu erheben.