



# Grundstücksmarktbericht **2024** 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](mailto: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](http://www.bonn.de) oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

Gebühr:

- kostenfrei (als Download über [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehbar.

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

Bildnachweis: Titelbild: Bundesstadt Bonn  
Bildrechte liegen beim Eigentümer



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

## **Grundstücksmarktbericht 2024**

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2023 zum Stichtag 01.01.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>- 4 -</b>
<b>Die Bundesstadt Bonn</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2023</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>- 7 -</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	- 8 -
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	- 8 -
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	- 9 -
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2023</b>	<b>- 10 -</b>
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 -
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>- 21 -</b>
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 -
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>- 23 -</b>
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 -
<b>7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen</b>	<b>- 26 -</b>
<b>7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen</b>	<b>- 26 -</b>
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 2024	- 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 Jahresverlauf über alle Altersklassen	- 35 -
7.4.2 Jahresverlauf Wohnungen älter als 3 Jahre	- 35 -
7.4.3 Jahresverlauf Neubau-Wohnungen	- 36 -
7.4.4 Gründerzeit-Wohnungen	- 36 -

7.5 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen	- 37 -
7.6 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	- 38 -
7.6.1 Aufteilung nach Wohnfläche	- 38 -
7.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	- 38 -
7.6.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	- 39 -
7.7 Durchschnittspreise für Stellplätze	- 40 -
<b>8. Zonale Bodenrichtwerte</b>	<b>- 41 -</b>
8.1 Allgemeines	- 41 -
8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen	- 42 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 43 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 43 -
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>- 43 -</b>
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 44 -
9.2 Liegenschaftszinssätze	- 45 -
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 46 -
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung	- 47 -
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 48 -
9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 49 -
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	- 50 -
9.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Reihemittelhäusern	- 51 -
9.4.3 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen – Südstadt und Musikerviertel	- 52 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	- 53 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)	- 54 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 55 -
<b>10. Mieten</b>	<b>- 56 -</b>
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 56 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 56 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 56 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 58 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 59 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 60 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 61 -
<b>Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses</b>	<b>- 62 -</b>

## 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. 338.000 (Stand 31.12.2023). 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 2023

Allgemein war der Immobilienmarkt in Bonn auch im Jahre 2023 von einer besonderen Entwicklung geprägt, was sich in allen Teilmärkten bemerkbar gemacht hat. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bildet das gesamte Berichtsjahr 2023 zum Stichtag 1. Januar 2024 ab.

Auffällig ist, dass in allen Teilmärkten nochmals ein Rückgang der Kauffälle zu verzeichnen war. Ein preislicher Einfluss aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie erschwerte Finanzierbarkeit (siehe Grafik Seite 22) sowie erhöhte Nebenkosten beeinflussen immer mehr den Bonner Immobilienmarkt.

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. Vor diesem Hintergrund lässt sich die nahezu stagnierende Baulandpreisentwicklung im individuellen Wohnungsbau erklären. Im Bereich der unbebauten Grundstücke für Geschosswohnungsbau führen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer deutlichen Zurückhaltung bei den Investitionen, was sich auch in der rückläufigen Preisentwicklung im vergangenen Jahr bemerkbar gemacht hat. Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist vor allem bei den Weiterverkäufen eine negative Preisentwicklung festzustellen (siehe hierzu Grafik auf Seite 35).

Zu den Teilmärkten im Einzelnen:

### Kauffälle insgesamt:

- Rückgang der registrierten Kauffälle um rd. 12 % von 2.431 auf 2.135 Fälle
- Gesamtgeldumsatz verringert sich um rd. 15 % von 1,3 Mrd. EUR in 2022 auf nunmehr rd. 1,1 Mrd. EUR

### Unbebaute Grundstücke:

- Rückgang der Kauffallzahlen um rd. 20 % (Vorjahr: 171 zu 137 in 2023)
- Verringerung des Gesamtgeldumsatzes um rd. 7 % (von 88 Mio. EUR auf rd. 82 Mio. EUR)
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
  - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: 0 %;  
Bodenrichtwerte über 1.000 EUR/m<sup>2</sup>: -5 %
  - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: -10 %
  - Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung: 0 %
  - Geschäftsgrundstücke (MK) der Bonner und Bad Godesberger Innenstadt: -15 %

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

- Rückgang der Kauffälle um rd. 6 % von 753 auf 709 Fälle
- Rückgang des Geldumsatzes um rd. 6 % von 751 Mio. EUR auf rd. 708 Mio. EUR
  - geringfügige Veränderung beim Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten
  - der Geldumsatz bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsobjekten hat sich dagegen nochmals deutlich um rd. 25 % verringert

### Wohnungs- und Teileigentum:

- Rückgang der Kauffallzahlen um rd. 14 % von 1.449 auf 1.242 Fälle
- Rückgang beim Geldumsatz in Höhe von rd. 16 % (von 324 auf 271 Mio. EUR)
- Preisrückgang bei den gebrauchten Eigentumswohnungen um durchschnittlich 9,0 %
- Preise von Neubauwohnungen nahezu stabil (-1,2 %)

## **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 Erfüllung 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, Kreisvermessungsdirektor

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**

Claudia Anderlitschka, FA Bonn-Außenstadt

Uwe Brensing, FA Bonn-Innenstadt

Isabella Krämer, FA Bonn-Innenstadt

Karin Lochte-Handjery, FA Bonn-Außenstadt

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2023

### 4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

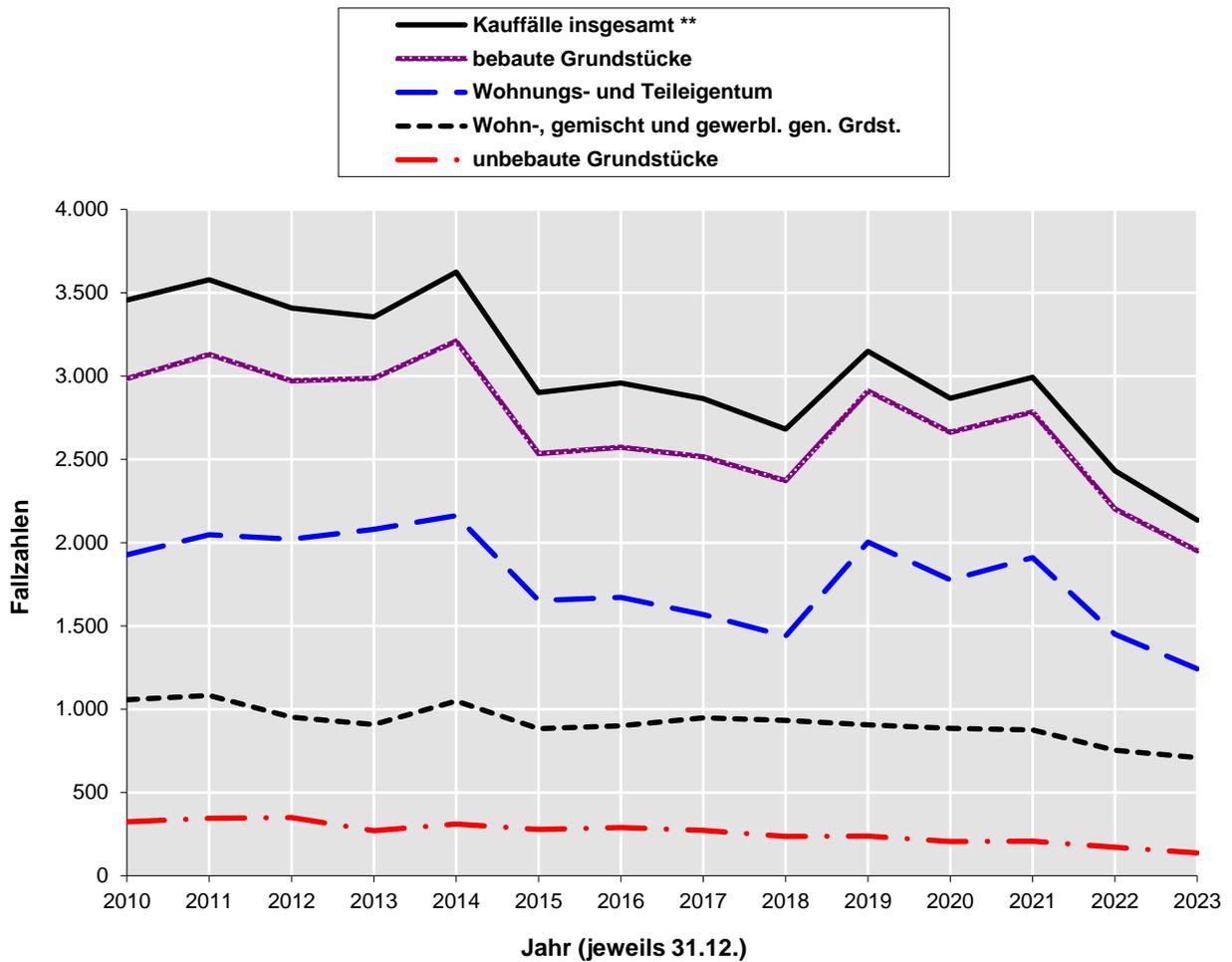
Dem Gutachterausschuss wurden insbesondere von Notaren und Amtsgerichten 1.953 Urkunden mit insgesamt 2.135 Kauffällen, die im Jahr 2023 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2022 zeigt, dass sich die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12 % verringert hat.

	Kaufjahr / Veränderung	18/19 [%]	2019	19/20 [%]	2020	20/21 [%]	2021	21/22 [%]	2022	22/23 [%]	2023
<b>1.0</b>	<b>Kauffälle insgesamt</b> hiervon bezogen sich auf:	+ 17,4	<b>3.148</b>	- 8,9	<b>2.867</b>	+ 4,4	<b>2.992</b>	- 18,8	<b>2.431</b>	- 12,2	<b>2.135</b>
<b>1.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	+ 0,8	<b>238</b>	- 13,9	<b>205</b>	+ 1,0	<b>207</b>	- 17,4	<b>171</b>	- 19,9	<b>137</b>
<b>1.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> <b>davon:</b>	+ 22,7	<b>2.910</b>	- 8,5	<b>2.662</b>	+ 4,6	<b>2.785</b>	- 20,9	<b>2.202</b>	- 11,4	<b>1.951</b>
<b>1.2.1</b>	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 2,8	<b>906</b>	- 2,3	<b>885</b>	- 1,0	<b>876</b>	- 14,0	<b>753</b>	- 5,8	<b>709</b>
<b>1.2.2</b>	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	+ 39,3	<b>2.004</b>	- 11,3	<b>1.777</b>	+ 7,4	<b>1.909</b>	- 24,1	<b>1.449</b>	- 14,3	<b>1.242</b>
<b>1.3</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	+ 30,0	<b>26</b>	- 0,0	<b>25</b>	- 36,0	<b>16</b>	- 18,8	<b>13</b>	+ 7,7	<b>14</b>
<b>1.4</b>	<b>Erbbaurechte</b>	- 20,0	<b>44</b>	- 31,8	<b>30</b>	+ 16,7	<b>35</b>	+ 28,6	<b>45</b>	- 26,0	<b>33</b>
<b>2.0</b>	<b>Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs*</b> hiervon bezogen sich auf:	+ 21,1	<b>2.882</b>	- 8,0	<b>2.651</b>	+ 2,0	<b>2.703</b>	- 22,6	<b>2.092</b>	- 10,2	<b>1.879</b>
<b>2.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	- 8,2	<b>201</b>	- 3,0	<b>195</b>	+ 1,5	<b>198</b>	- 20,7	<b>157</b>	- 19,7	<b>126</b>
<b>2.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> <b>davon:</b>	+ 24,1	<b>2.681</b>	- 8,4	<b>2.456</b>	+ 2,0	<b>2.505</b>	- 22,8	<b>1.935</b>	- 9,4	<b>1.753</b>
<b>2.2.1</b>	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 3,4	<b>789</b>	- 1,5	<b>777</b>	- 1,2	<b>768</b>	- 15,8	<b>647</b>	- 3,7	<b>623</b>
<b>2.2.2</b>	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	+ 40,8	<b>1.892</b>	- 11,3	<b>1.679</b>	+ 3,5	<b>1.737</b>	- 25,8	<b>1.288</b>	- 12,3	<b>1.130</b>

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

Hinweis: Die Kauffälle von Stellplätzen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungsverkäufen werden seit 2019 als eigenständige Kauffälle gezählt (in 2023 165 Fälle).

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2010 bis 2023 wie folgt dar:

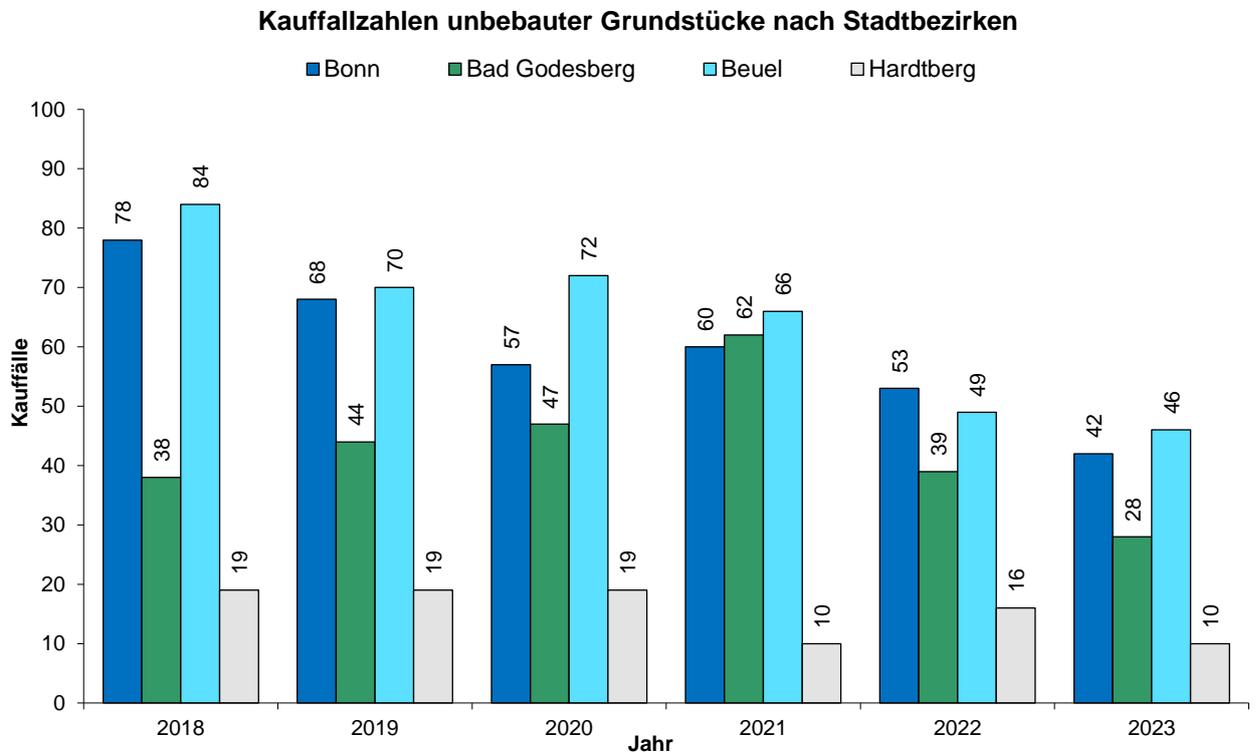
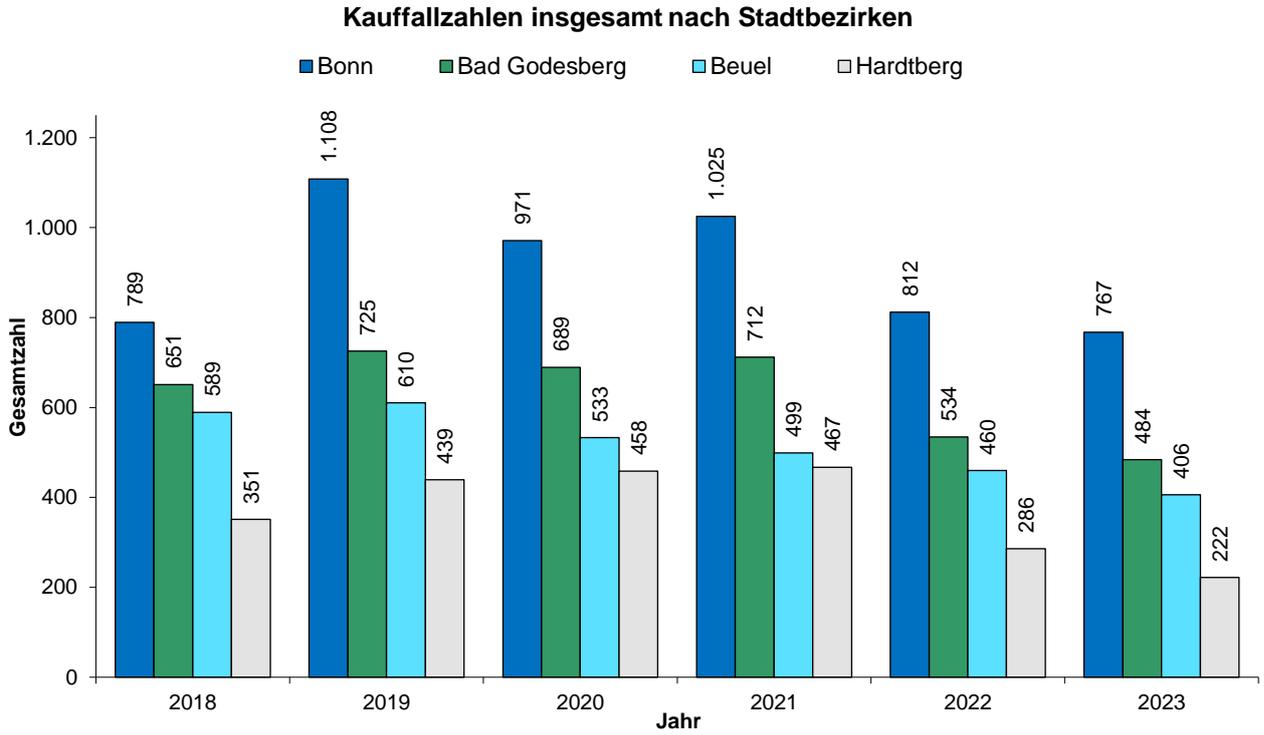


\*\* Ab 2019 werden Stellplätze im Zusammenhang mit Eigentümerwohnungen als eigenständige Kauffälle gezählt.

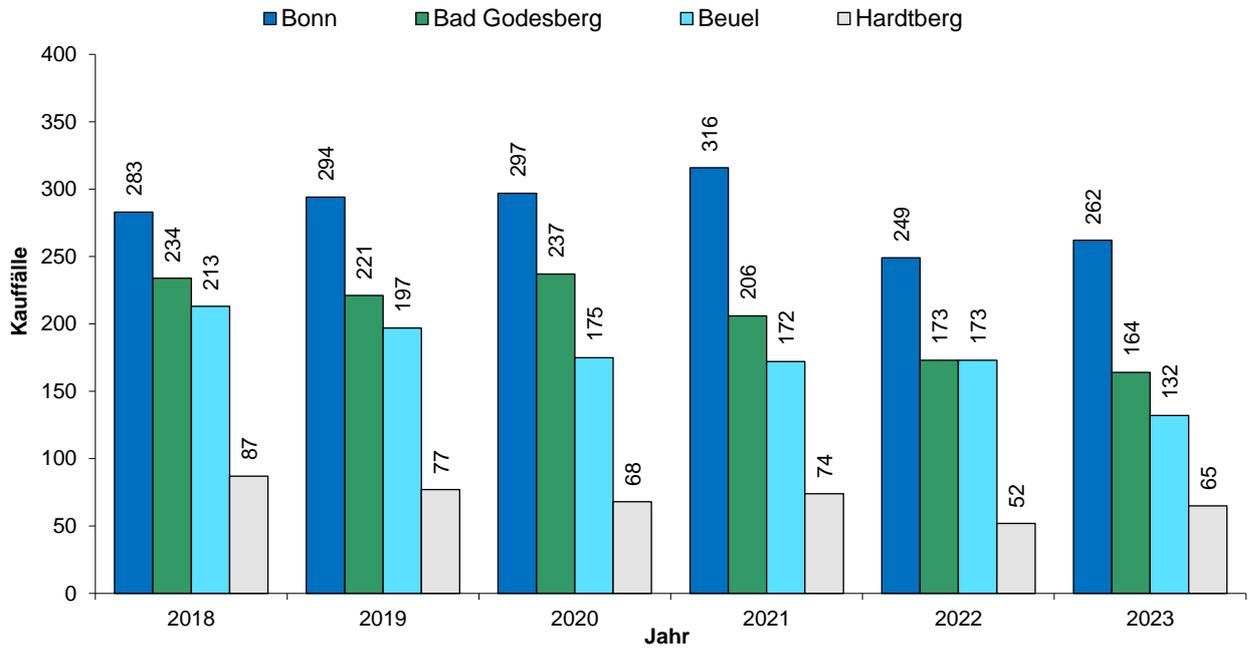
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (1.879) im Vertragsjahr 2023 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
<b>Gesamtzahl</b>	<b>767</b>	<b>484</b>	<b>406</b>	<b>222</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>	<b>28</b>	<b>46</b>	<b>10</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	<b>262</b>	<b>164</b>	<b>132</b>	<b>65</b>
- Wohnungs- und Teileigentum	<b>463</b>	<b>292</b>	<b>228</b>	<b>147</b>

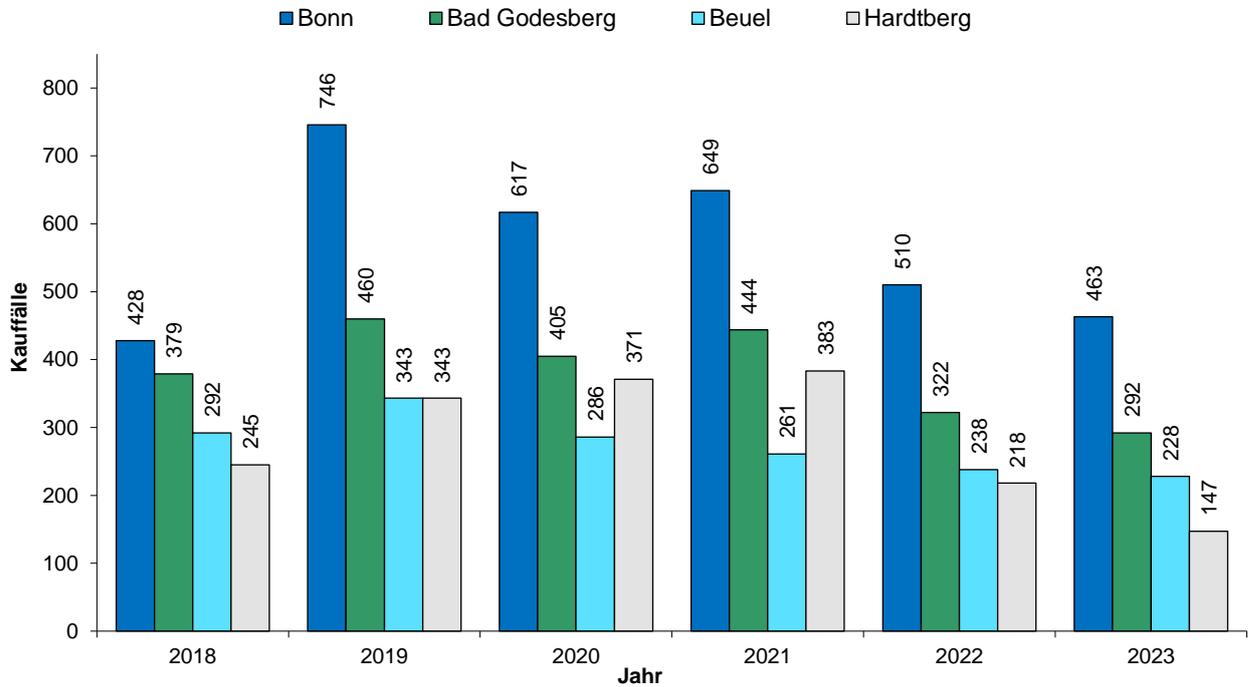
### 4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen



### Kauffallzahlen bebauter Wohn-, gemischt und gewerblich genutzter Grundstücke nach Stadtbezirken

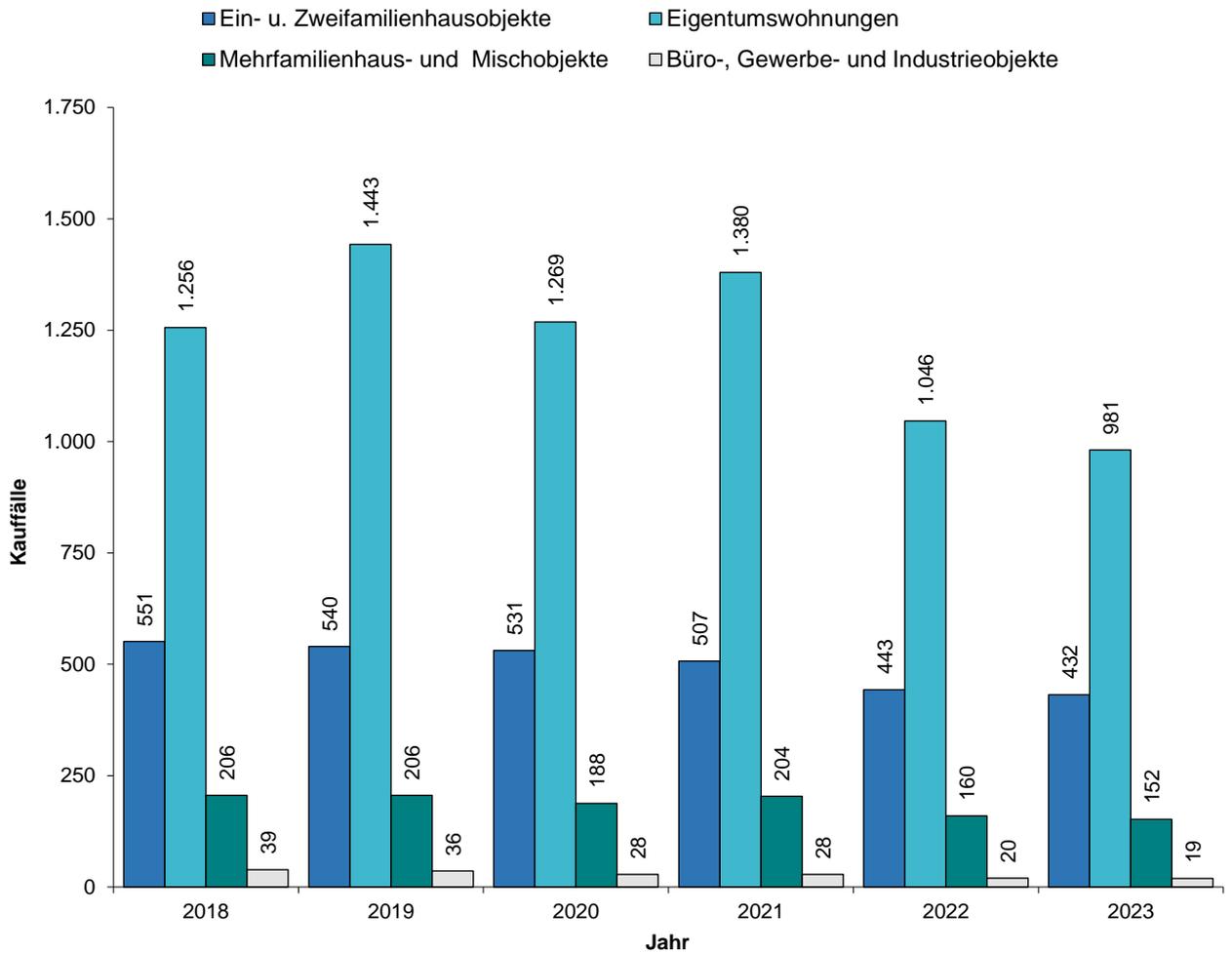


### Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

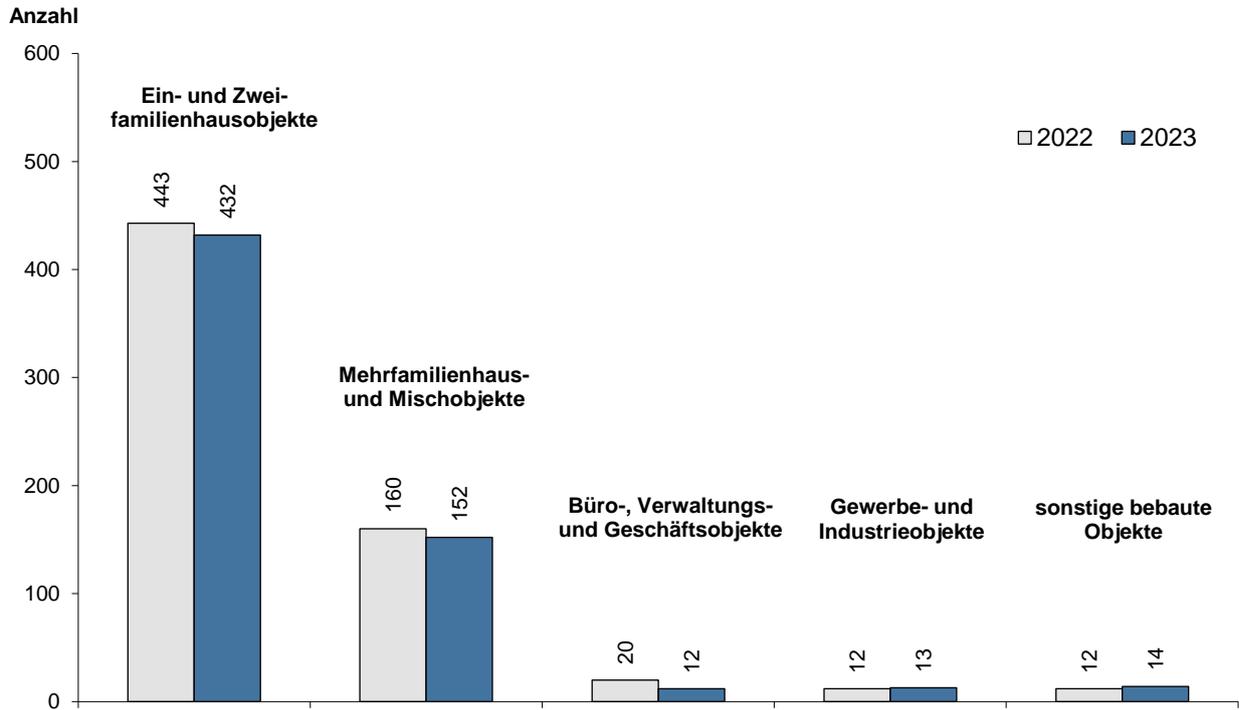
**Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung**



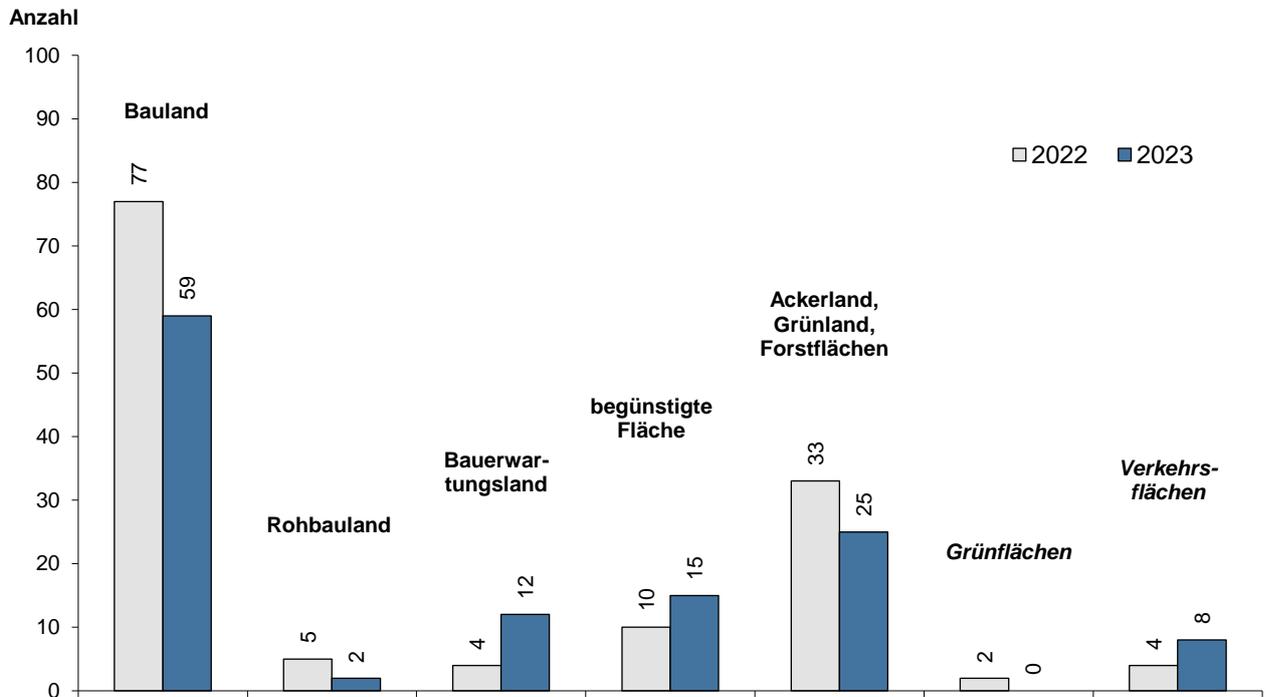
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle:

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	2.052	2.225	2.016	2.119	1.669	1.584

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

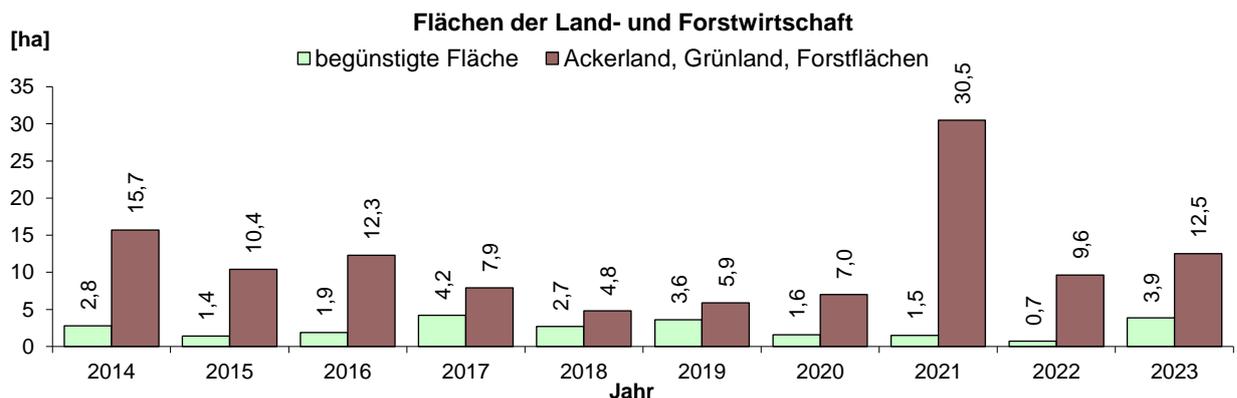
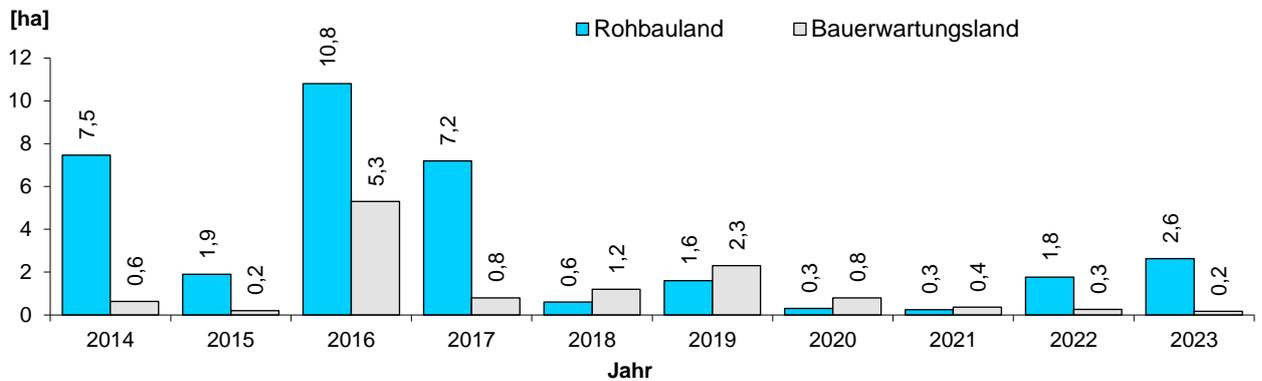
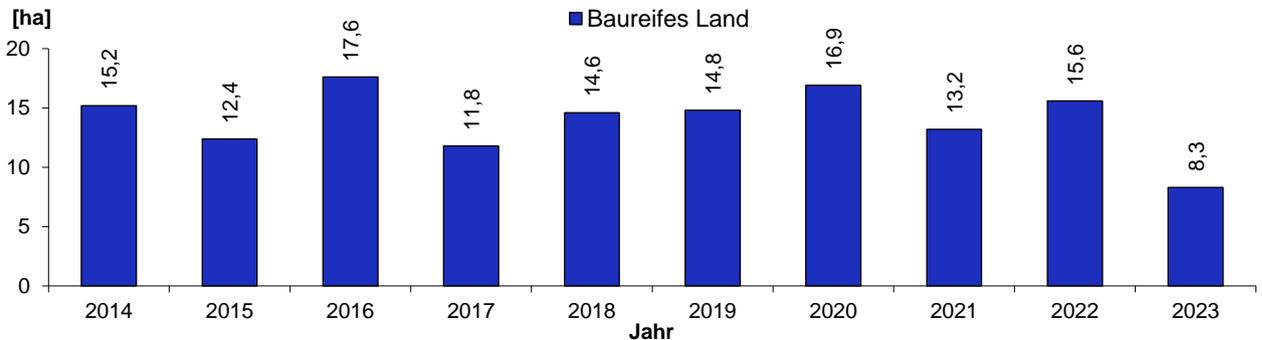
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2014 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 2023 0,5 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha  
Gesamtumsatz:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ha	41,8	26,3	47,9	31,9	23,9	28,2	26,6	45,9	28,0	27,4

hiervon entfielen auf

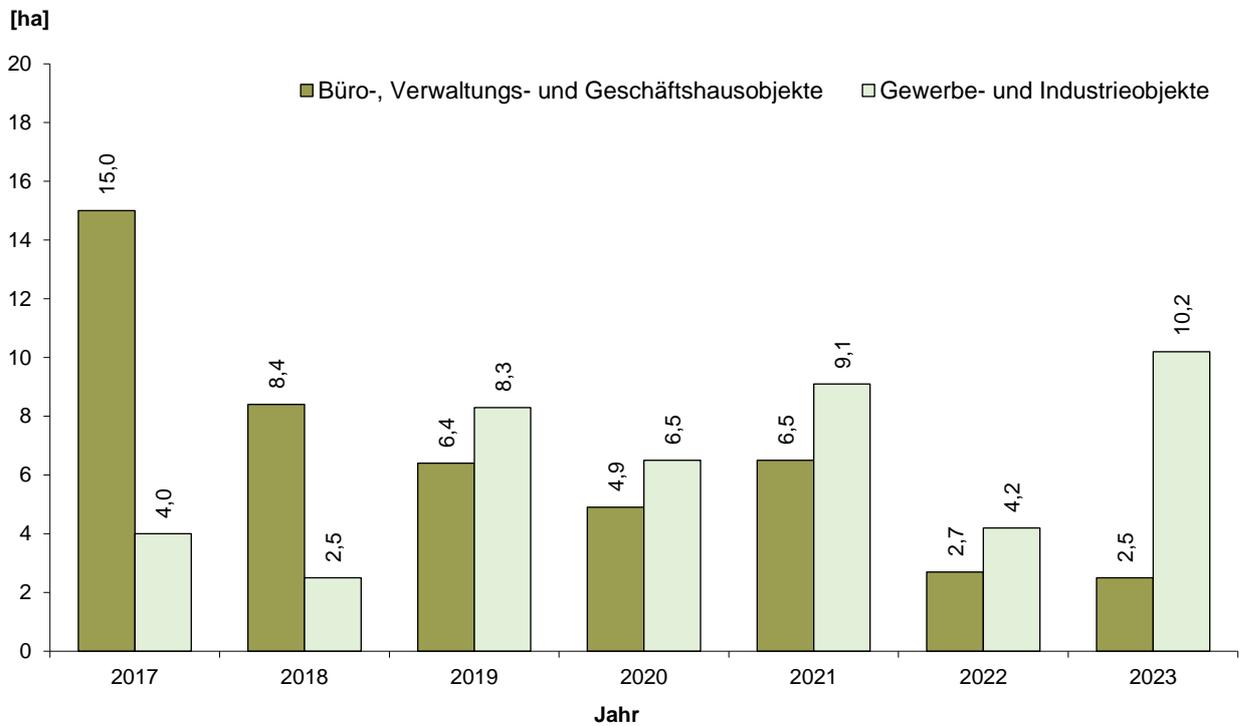
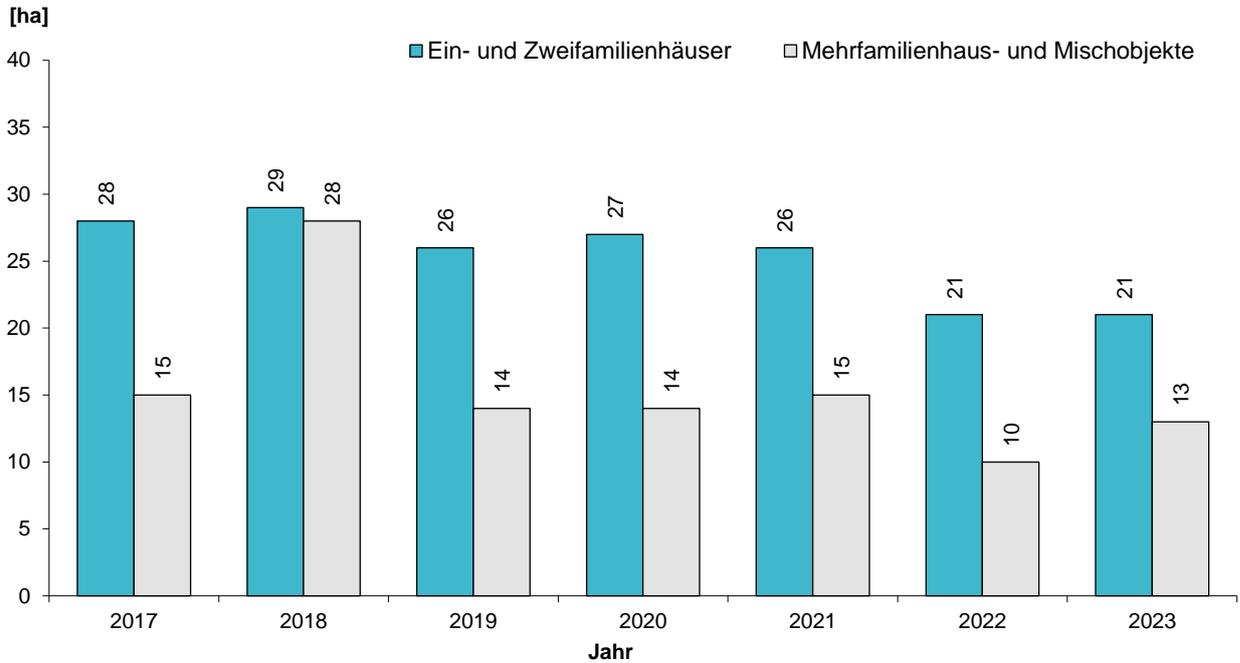


### 4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha.

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ha	62,0	59,5	54,7	52,4	56,3	37,9	46,7

hiervon entfielen auf:



### 4.3 Geldumsatz

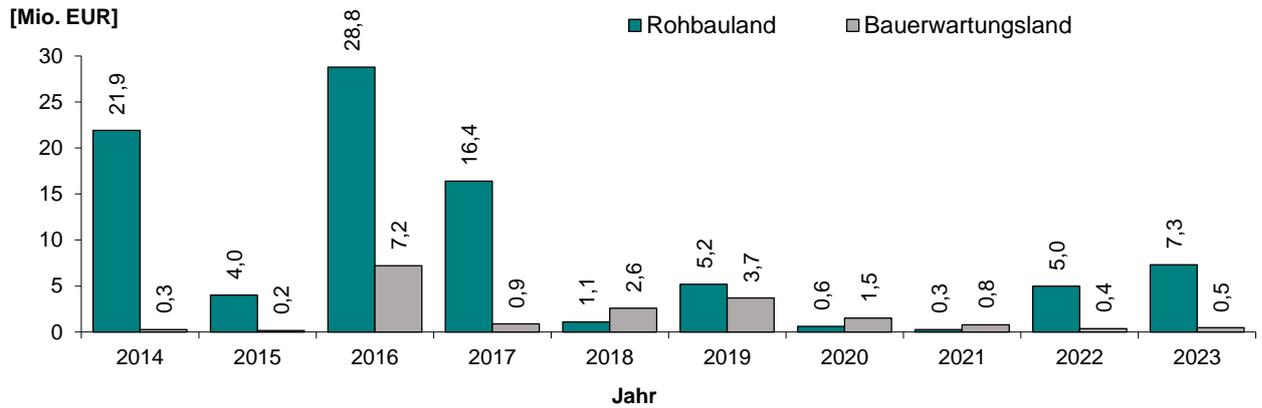
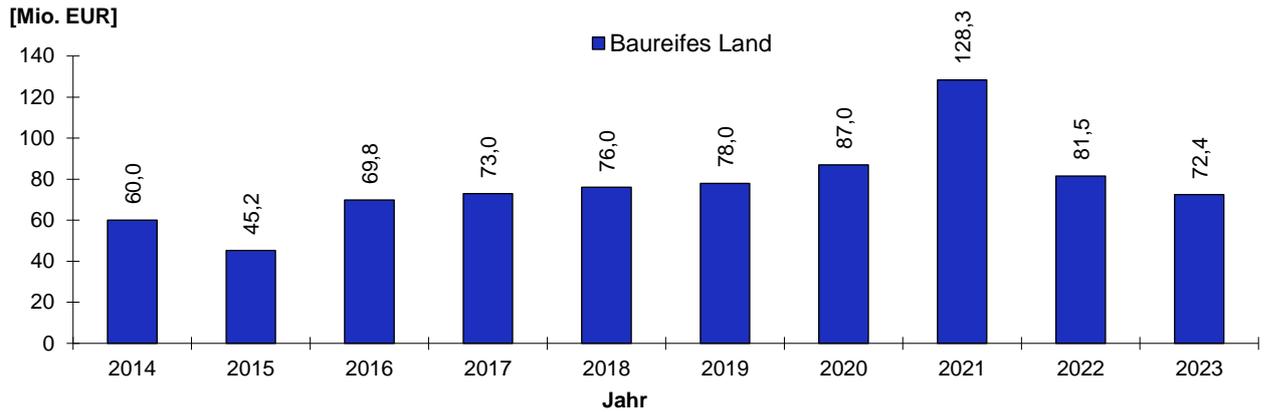
#### 4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. EUR

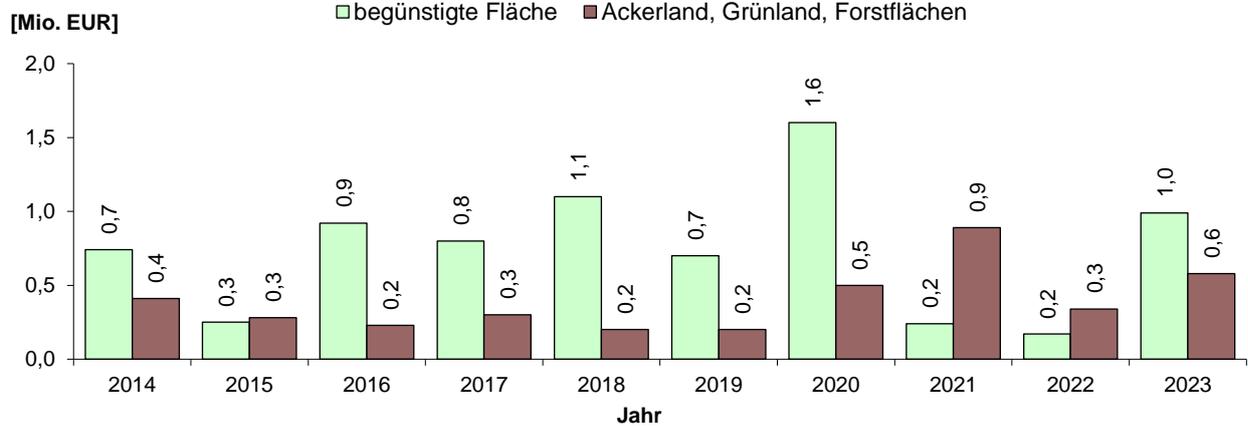
Gesamtumsatz:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mio. EUR	83,3	50,0	107,0	91,4	81,0	87,8	91,2	130,5	87,9	81,8

hiervon entfielen auf:



#### Flächen der Land- und Forstwirtschaft

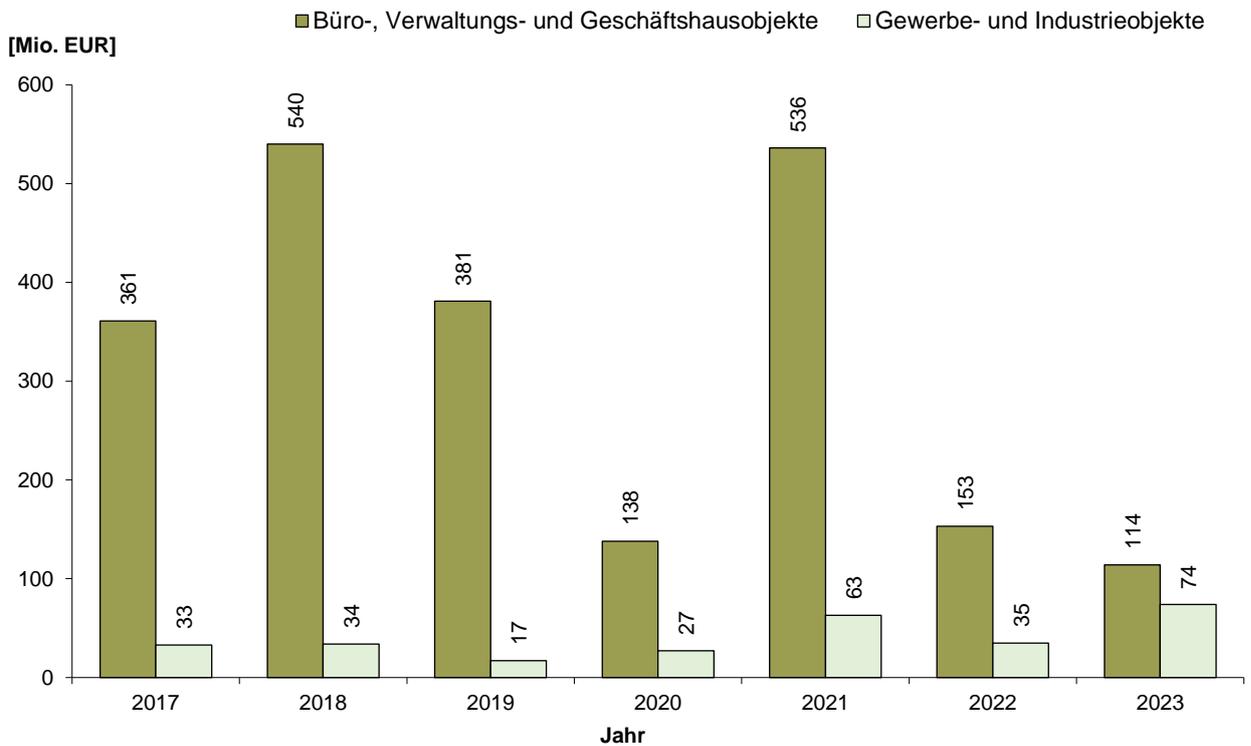
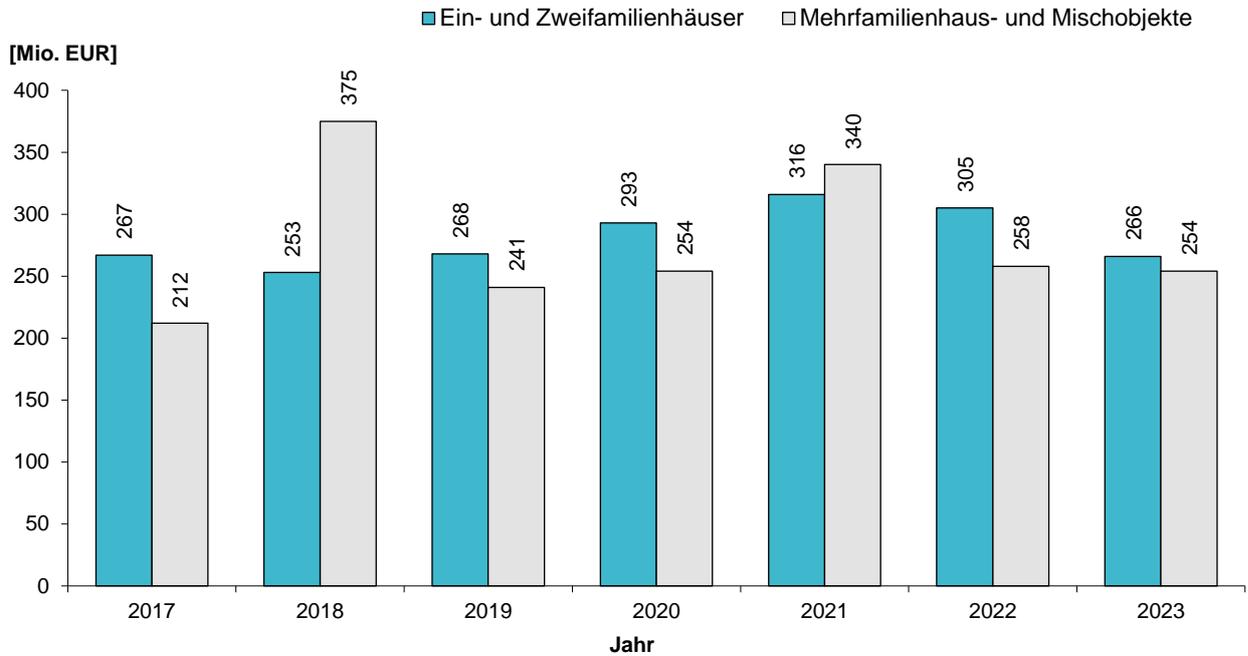


### 4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

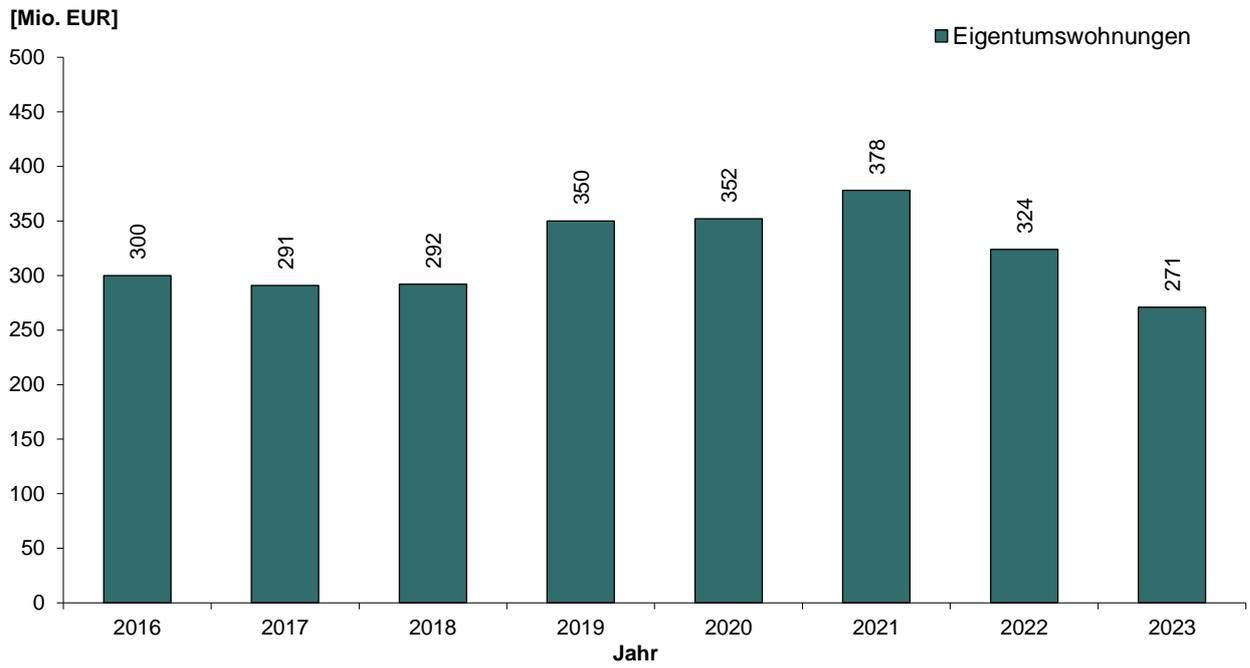
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. EUR:

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Mio. EUR	873	1.202	907	712	1.254	751	708

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.

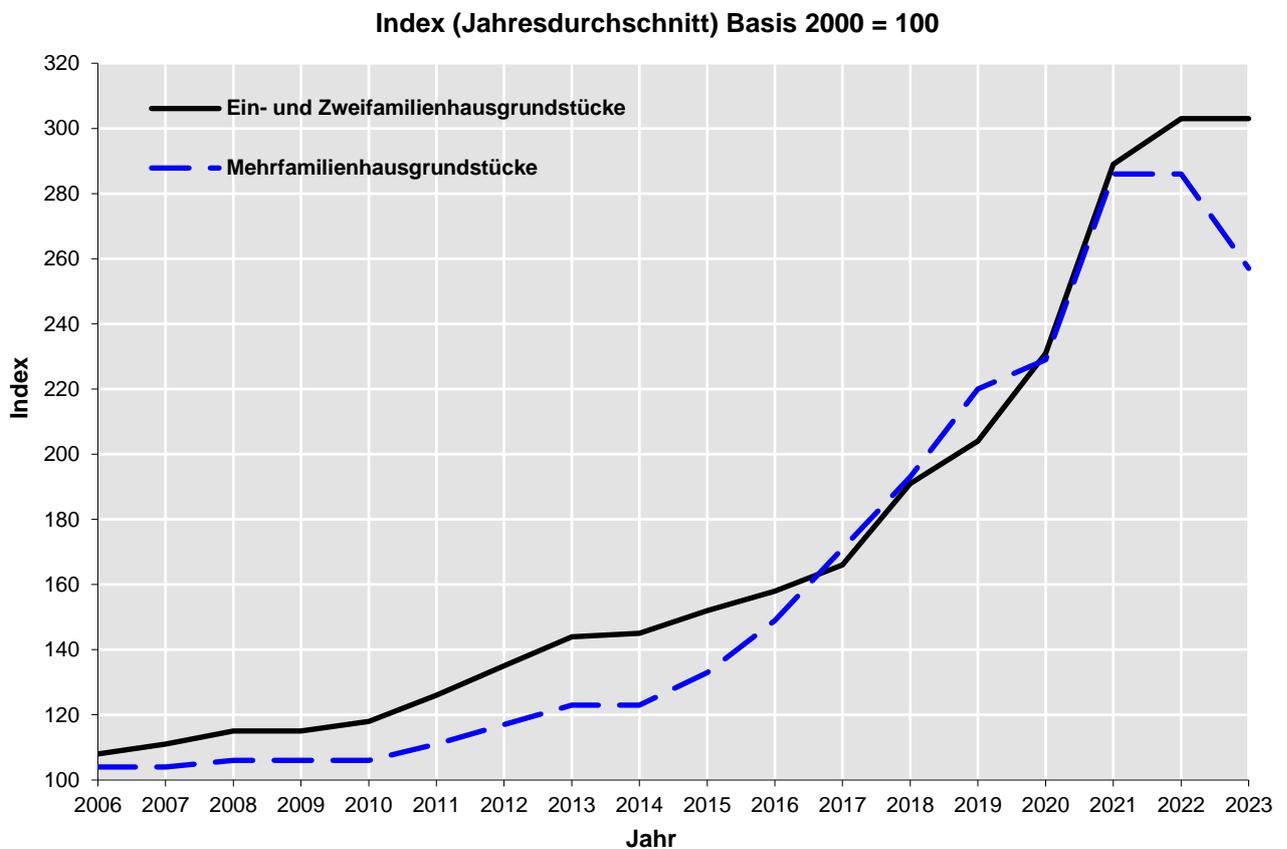
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke): 0 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke): - 10 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke): 0 %

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2023 keinen eigenen Index ermittelt. Stattdessen ist für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 21 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA-, MFH- oder MI-Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

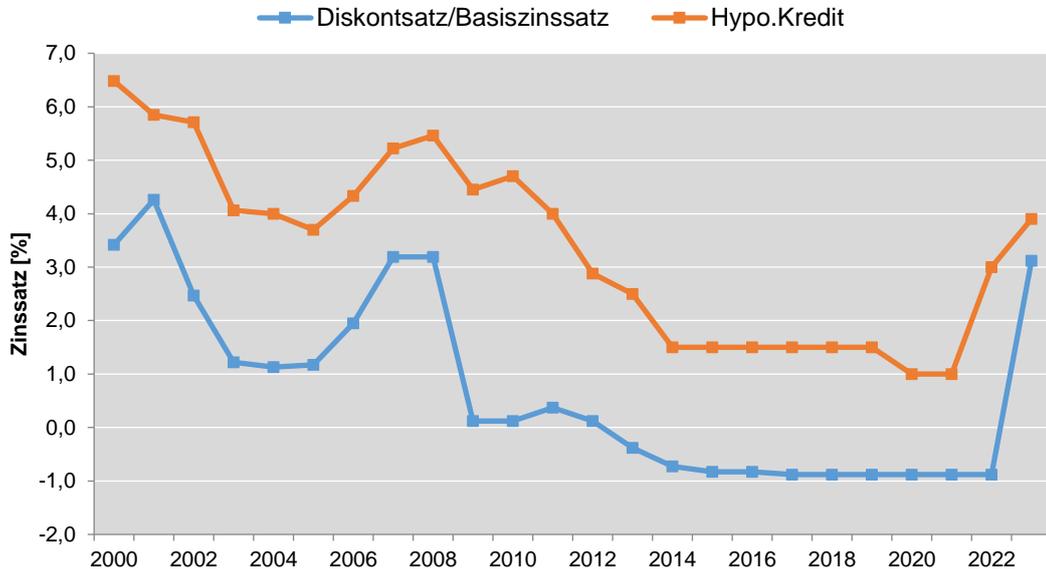
#### 5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

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



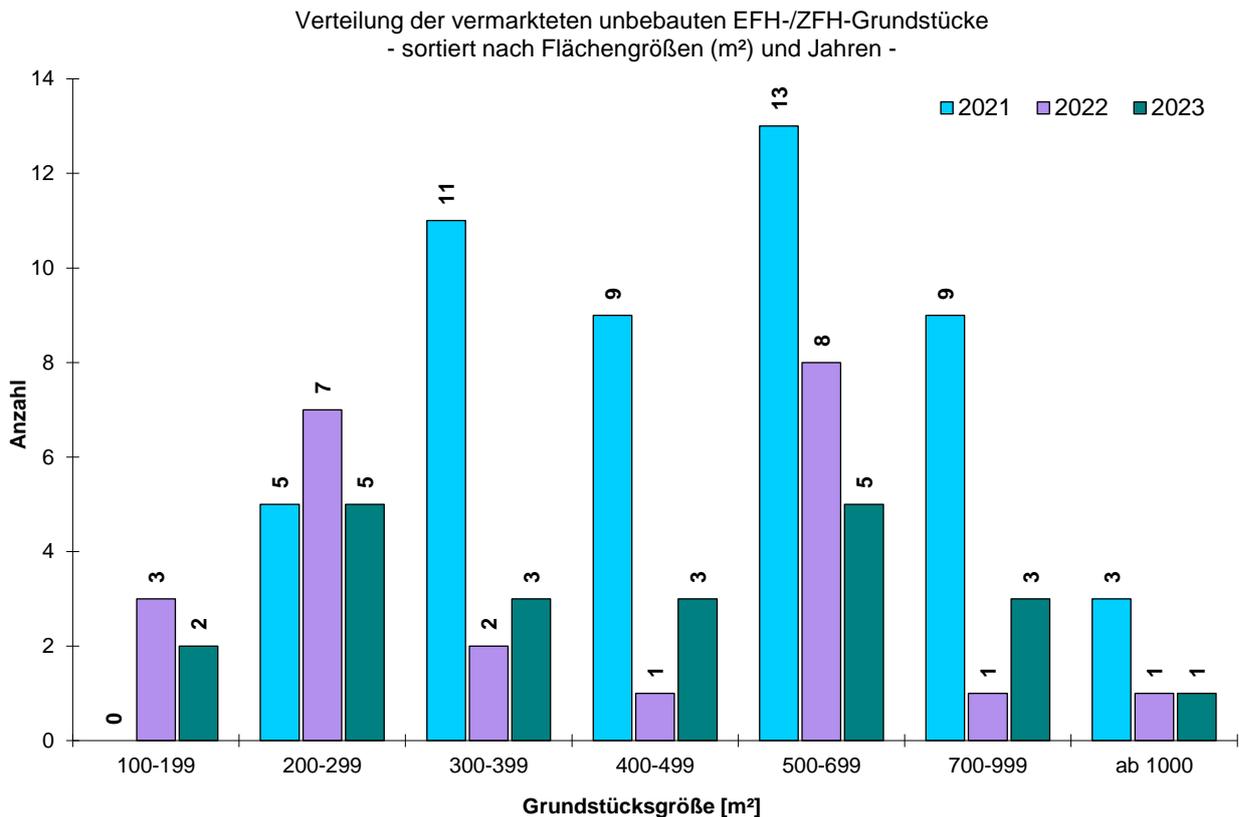
### 5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

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 2023 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 2023.



### 5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2023 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 23 Grundstücken die Zahl der Fälle gleichbleibend ist (Vorjahr: 23 Grundstücke).

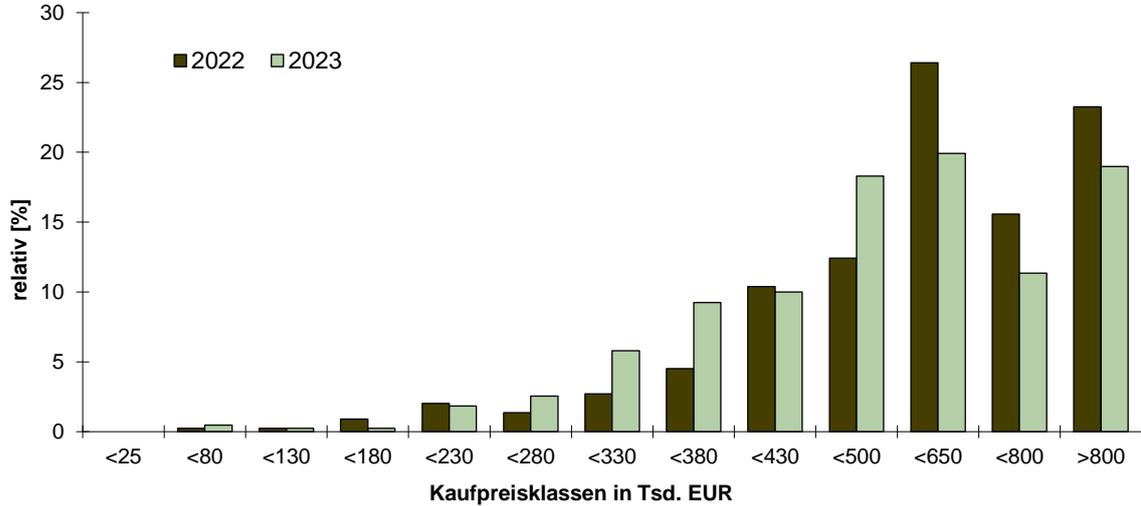


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

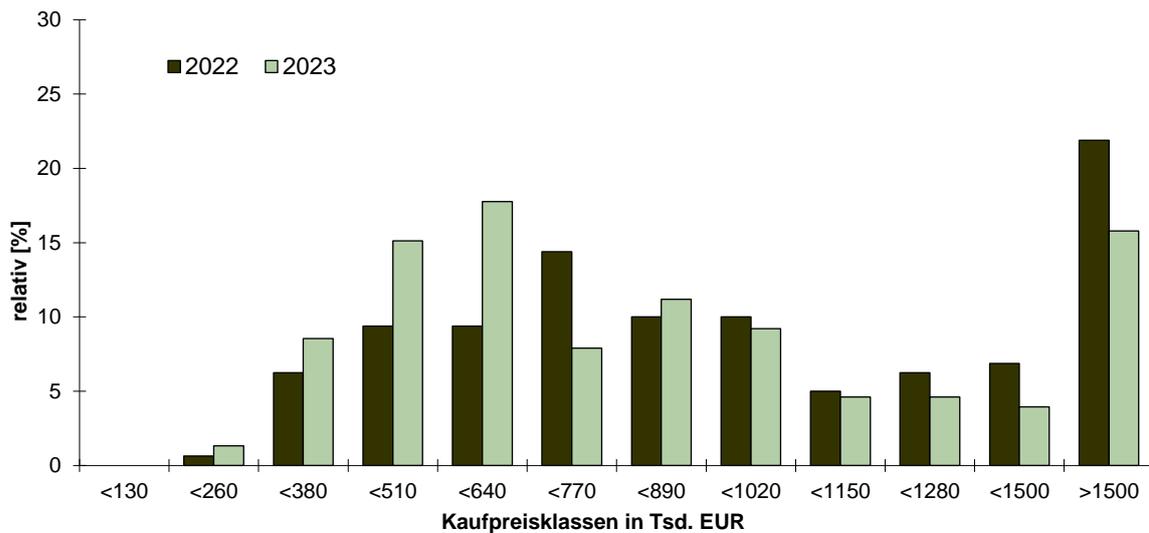
Die Gesamtkaufpreise der 2023 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurechte und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. EUR] wie folgt dar:

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



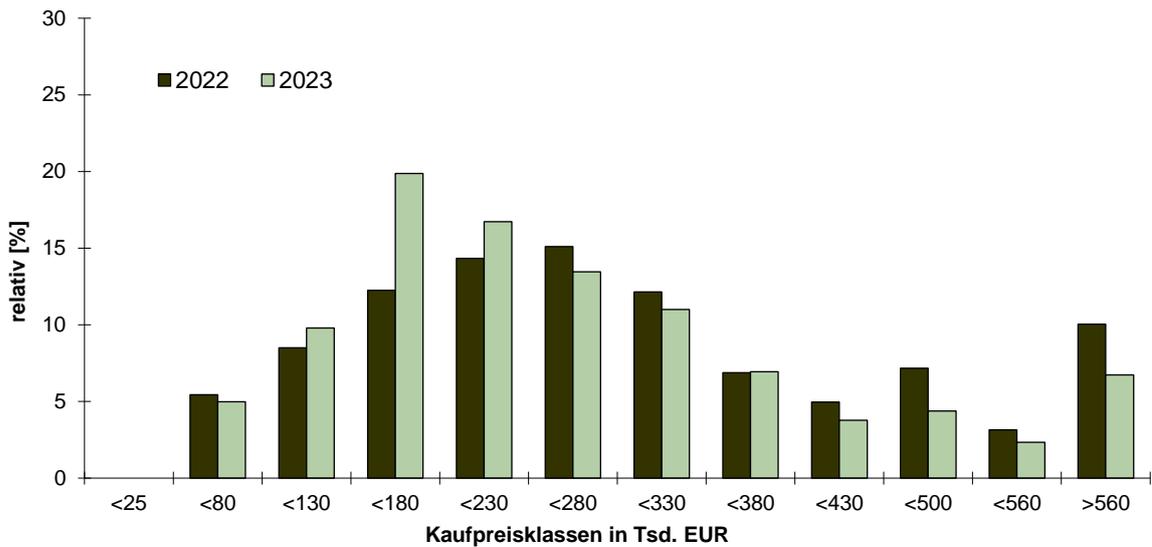
	<25	<80	<130	<180	<230	<280	<330	<380	<430	<500	<650	<800	>800	Summe
<b>2023</b> (absolut)	0	2	1	1	8	11	25	40	48	79	86	49	82	(432)
2022 (absolut)	0	1	1	4	9	6	12	20	46	55	117	69	103	(443)

#### 6.1.2 Mehrfamilienhäuser (inkl. Mischobjekte)



	<130	<260	<380	<510	<640	<770	<890	<1020	<1150	<1280	<1500	>1500	Summe
<b>2023</b> (absolut)	0	2	13	23	27	12	17	14	7	7	6	24	(152)
2022 (absolut)	0	1	10	15	15	23	16	16	8	10	11	35	(160)

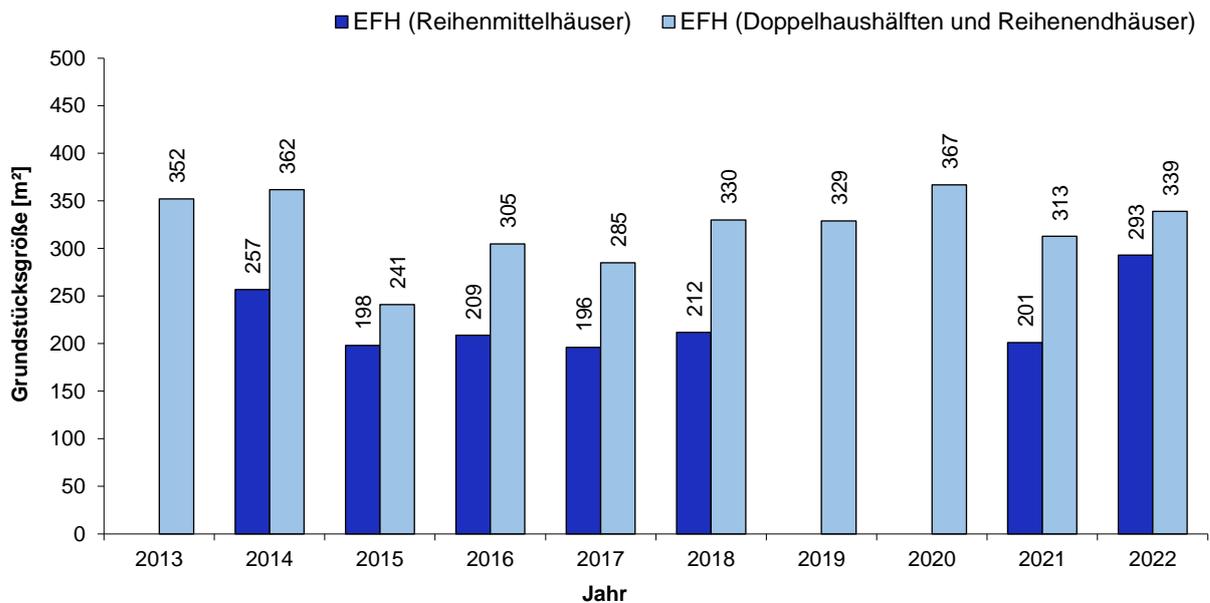
### 6.1.3 Wohnungseigentum



	<25	<80	<130	<180	<230	<280	<330	<380	<430	<500	<560	>560	Summe
<b>2023</b> (absolut)	0	49	96	195	164	132	108	68	37	43	23	66	<b>(981)</b>
2022 (absolut)	0	57	89	128	150	158	127	72	52	75	33	105	(1046)

### 6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Im Jahre 2023 wurden dem Gutachterausschuss keine auswertbaren Verkäufe von Neubaugrundstücken zugeleitet. Daher wird die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen seit dem Jahre 2013 bis zum Jahre 2022 dargestellt:



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

## 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 463 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m<sup>2</sup>/Wfl. standen hiervon 339 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 <sup>2</sup> )	Ø Kauf- preis (EUR)	min. Kaufpreis (EUR)	max. Kaufpreis (EUR)	N	Ø Wfl. (m <sup>2</sup> )	Ø Kauf- preis (EUR/m <sup>2</sup> Wfl.)
freistehendes Einfamilienhaus (350 - 800 m <sup>2</sup> )	2022 – 2023	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2021	29	559	790.000	260.000	1.000.000	24	177	4.722
	1950 – 1974	67	592	664.000	310.000	1.168.000	48	141	5.073
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	16	552	588.000	360.000	1.250.000	13	133	4.081
Reihenmittelhaus (150 - 300 m <sup>2</sup> )	2022 – 2023	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2021	64	216	490.000	315.000	1.160.000	39	129	3.902
	1950 – 1974	55	233	424.000	225.000	720.000	33	124	3.832
	bis 1949	31	219	478.000	235.000	850.000	26	132	3.813
Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte (250 - 500 m <sup>2</sup> )	2022 – 2023	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2021	65	337	607.000	440.000	730.000	52	149	4.283
	1950 – 1974	65	371	511.000	275.000	702.000	51	124	4.213
	bis 1949	17	351	580.000	285.000	975.000	15	139	4.079
freistehende „Villa“	1914 – 1958	17	1793	2.500.000	1.300.000	4.000.000	13	328	7.401
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1855 – 1909	37	310	1.233.000	530.000	2.441.000	25	296	4.989

\* 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 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 2021 bis 2023 auf

- den Stichtag: 1. Januar 2024
- 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 m<sup>2</sup> 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

Es wird ein normierter Immobilienrichtwert je Zone ermittelt, der sich aus den Verkäufen von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre (2021, 2022 und 2023) 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
2021	1.146
2022	920
2023	783

Hinweis:

Kernsanierte Wohnungen sowie Gründerzeitwohnungen sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

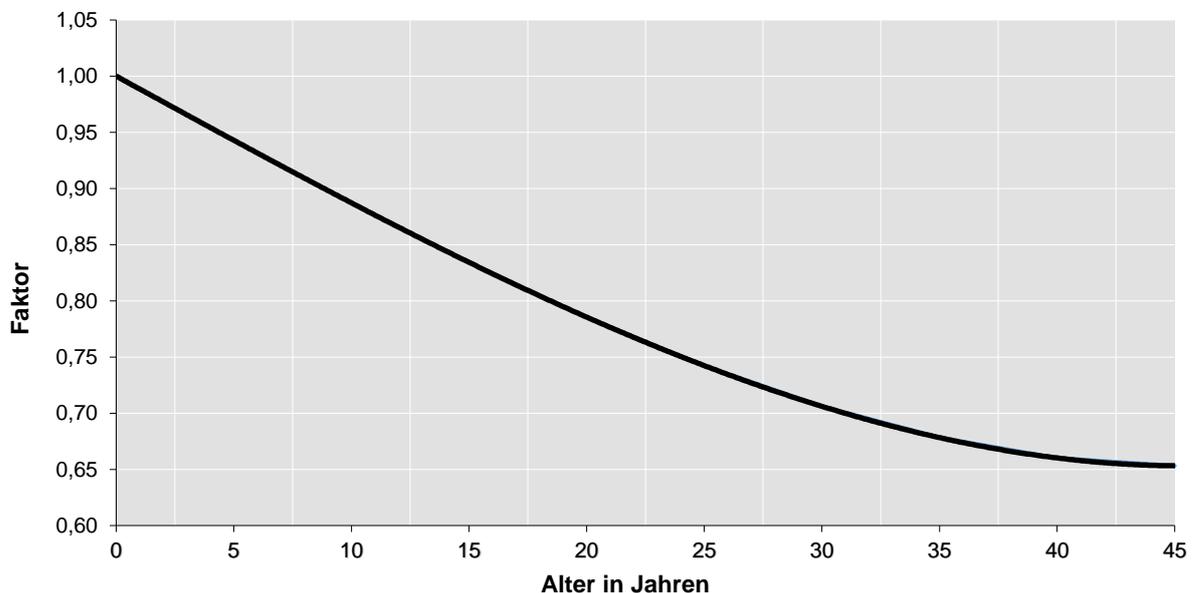
### 7.1.2. Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023
Index	80,7	87,1	100	107,8	98,2

Von 2022 zu 2023 wurde ein Rückgang um 9,0 % für die Preise von Eigentumswohnungen aus allen auswertbaren Kaufpreisen von Wohnungen bis zu einem Alter von 70 Jahren im gesamten Stadtgebiet ermittelt. Zur Ermittlung des jährlichen Preisindizes werden alle auswertbaren Kauffälle auf eine Wohnlage von 11 Lagepunkten und ein Alter von 30 Jahren normiert. Neubauwohnungen fließen mit einer Gewichtung von 20 % in die Berechnung ein.

### 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:



<b>Alter [Jahre]</b>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
<b>Faktor</b>	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	
<b>Alter [Jahre]</b>	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
<b>Faktor</b>	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	
<b>Alter [Jahre]</b>	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
<b>Faktor</b>	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	<b>11,0</b>	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	<b>1,00</b>	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](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. [m²]	20	30	40	50	60	<b>70</b>	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,15	1,11	1,07	1,04	1,02	<b>1,00</b>	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	<b>25</b>	40	60	90	120
Index	1,007	1,007	1,006	1,005	1,004	1,003	<b>1,000</b>	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	<b>25</b>	40	60	90	120
Faktor	1,02	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	<b>1,00</b>	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 ergaben 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:

<b>Nutzung</b>	ist vermietet	wird vermietet	Eigennutzung
<b>Faktor</b>	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 2024

Die nachfolgenden Immobilienrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Wohnlage individuell 70 m <sup>2</sup> 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 2021 bis 2023 ± Standardabweichung

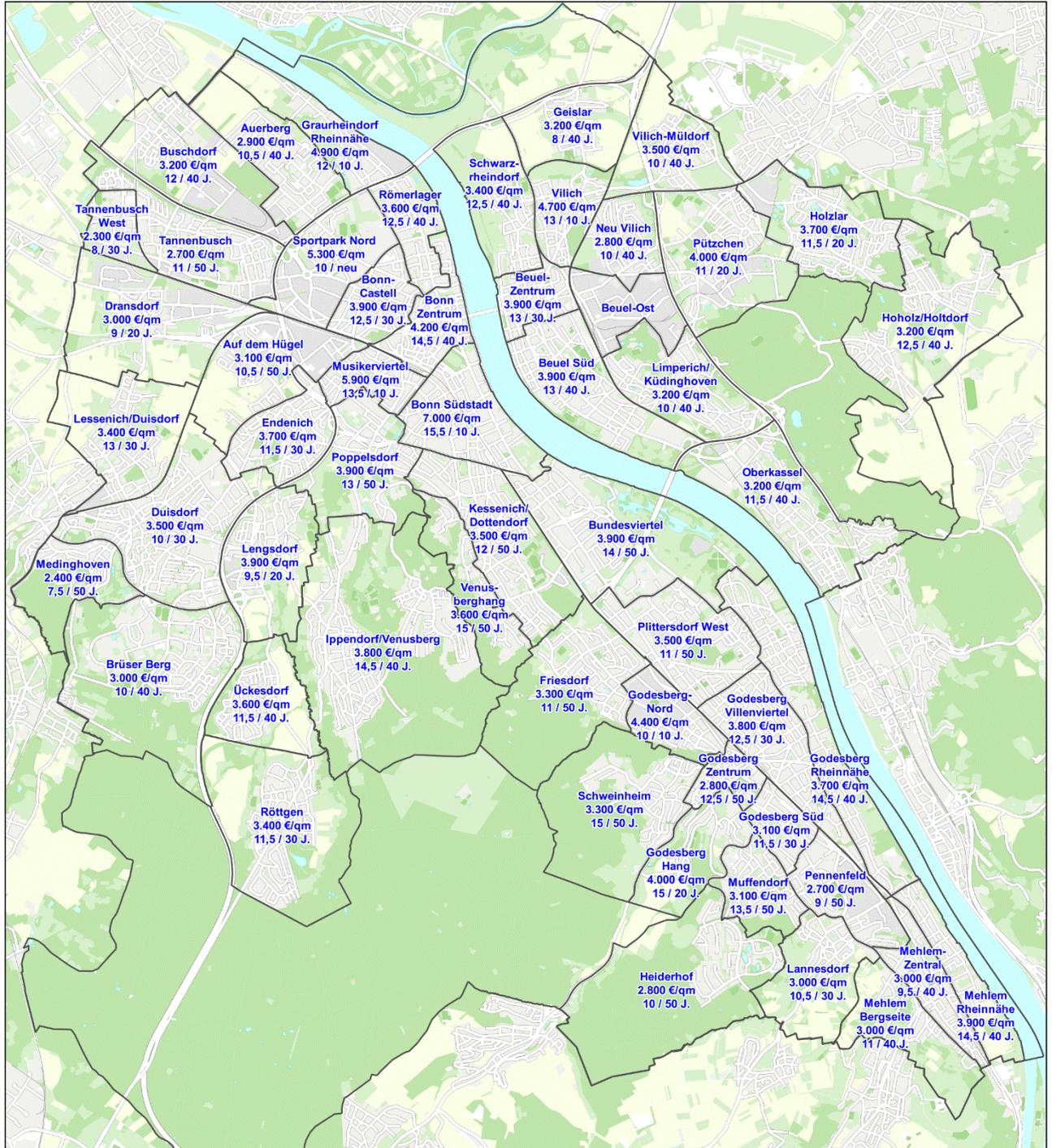
### 7.2.1 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg

Zone	Lage- wert	Alter	Immobilien- richtwert	Zone	Lage- wert	Alter	Immobilien- richtwert
Graurheindorf Rheinnähe	12	10 Jahre	4.900 €/m <sup>2</sup> (23) ± 751 €/m <sup>2</sup>	Auf dem Hügel	10,5	50 Jahre	3.100 €/m <sup>2</sup> (29) ± 606 €/m <sup>2</sup>
Auerberg	10,5	40 Jahre	2.900 €/m <sup>2</sup> (95) ± 424 €/m <sup>2</sup>	Dransdorf	9	20 Jahre	3.000 €/m <sup>2</sup> (9) ± 623 €/m <sup>2</sup>
Buschdorf	12	40 Jahre	3.200 €/m <sup>2</sup> (18) ± 267 €/m <sup>2</sup>	Ippendorf/Venusberg	14,5	40 Jahre	3.800 €/m <sup>2</sup> (44) ± 490 €/m <sup>2</sup>
Tannenbusch	11	50 Jahre	2.700 €/m <sup>2</sup> (97) ± 626 €/m <sup>2</sup>	Kessenich/Dottendorf	12	50 Jahre	3.500 €/m <sup>2</sup> (101) ± 490 €/m <sup>2</sup>
Tannenbusch West	8	30 Jahre	2.300 €/m <sup>2</sup> (79) ± 449 €/m <sup>2</sup>	Venusberghang	15	50 Jahre	3.600 €/m <sup>2</sup> (37) ± 584 €/m <sup>2</sup>
Sportpark Nord	10	0 Jahre	5.300 €/m <sup>2</sup> (50) ± 338 €/m <sup>2</sup>	Bundesviertel	14	50 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (13) ± 629 €/m <sup>2</sup>
Bonn Castell	12,5	30 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (52) ± 904 €/m <sup>2</sup>	Ückesdorf	11,5	40 Jahre	3.600 €/m <sup>2</sup> (3) ± 297 €/m <sup>2</sup>
Römerlager	12,5	40 Jahre	3.600 €/m <sup>2</sup> (44) ± 562 €/m <sup>2</sup>	Röttgen	11,5	30 Jahre	3.400 €/m <sup>2</sup> (34) ± 472 €/m <sup>2</sup>
Bonn Zentrum	14,5	40 Jahre	4.200 €/m <sup>2</sup> (28) ± 738 €/m <sup>2</sup>	Lessenich/Duisdorf	13	30 Jahre	3.400 €/m <sup>2</sup> (44) ± 461 €/m <sup>2</sup>
Bonn Musikerviertel	13,5	10 Jahre	5.900 €/m <sup>2</sup> (66) ± 587 €/m <sup>2</sup>	Duisdorf	10	30 Jahre	3.500 €/m <sup>2</sup> (336) ± 371 €/m <sup>2</sup>
Bonn Südstadt	15,5	10 Jahre	7.000 €/m <sup>2</sup> (106) ± 848 €/m <sup>2</sup>	Lengsdorf	9,5	20 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (29) ± 388 €/m <sup>2</sup>
Poppelsdorf	13	50 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (29) ± 533 €/m <sup>2</sup>	Brüser Berg	10	40 Jahre	3.000 €/m <sup>2</sup> (89) ± 379 €/m <sup>2</sup>
Endenich	11,5	30 Jahre	3.700 €/m <sup>2</sup> (114) ± 578 €/m <sup>2</sup>	Medinghoven	7,5	50 Jahre	2.400 €/m <sup>2</sup> (22) ± 318 €/m <sup>2</sup>

## 7.2.2 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg

Zone	Lagewert	Alter	Immobilienrichtwert	Zone	Lagewert	Alter	Immobilienrichtwert
Friesdorf	11	50 Jahre	3.300 €/m <sup>2</sup> (60) ± 457 €/m <sup>2</sup>	Vilich Müldorf	10	40 Jahre	3.500 €/m <sup>2</sup> (4) ± 170 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Rheinnähe	14,5	40 Jahre	3.700 €/m <sup>2</sup> (117) ± 622 €/m <sup>2</sup>	Schwarzrheindorf	12,5	40 Jahre	3.400 €/m <sup>2</sup> (55) ± 529 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Villenviertel	12,5	30 Jahre	3.800 €/m <sup>2</sup> (35) ± 775 €/m <sup>2</sup>	Neu Vilich	10	40 Jahre	2.800 €/m <sup>2</sup> (40) ± 650 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Zentrum	12,5	50 Jahre	2.800 €/m <sup>2</sup> (39) ± 563 €/m <sup>2</sup>	Beuel Zentrum	13	30 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (59) ± 788 €/m <sup>2</sup>
Schweinheim	15	50 Jahre	3.300 €/m <sup>2</sup> (13) ± 592 €/m <sup>2</sup>	Beuel Süd	13	40 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (135) ± 767 €/m <sup>2</sup>
Heiderhof	10	50 Jahre	2.800 €/m <sup>2</sup> (57) ± 334 €/m <sup>2</sup>	Pützchen	11	20 Jahre	4.000 €/m <sup>2</sup> (21) ± 448 €/m <sup>2</sup>
Muffendorf	13,5	50 Jahre	3.100 €/m <sup>2</sup> (91) ± 586 €/m <sup>2</sup>	Holzlar	11,5	20 Jahre	3.700 €/m <sup>2</sup> (69) ± 476 €/m <sup>2</sup>
Mehlem Bergseite	11	40 Jahre	3.000 €/m <sup>2</sup> (12) ± 288 €/m <sup>2</sup>	Limperich / Küdinghoven	10	40 Jahre	3.200 €/m <sup>2</sup> (37) ± 617 €/m <sup>2</sup>
Mehlem Zentral	9,5	40 Jahre	3.000 €/m <sup>2</sup> (49) ± 405 €/m <sup>2</sup>	Oberkassel	11,5	40 Jahre	3.200 €/m <sup>2</sup> (43) ± 525 €/m <sup>2</sup>
Pennenfeld	9	50 Jahre	2.700 €/m <sup>2</sup> (27) ± 356 €/m <sup>2</sup>	Geislar	8	40 Jahre	3.200 €/m <sup>2</sup> (2) ± 684 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Nord	10	10 Jahre	4.400 €/m <sup>2</sup> (73) ± 305 €/m <sup>2</sup>	Beuel Ost	6	-	-
Plittersdorf West	11	50 Jahre	3.500 €/m <sup>2</sup> (87) ± 480 €/m <sup>2</sup>	Hoholz/Holtdorf	12,5	40 Jahre	3.200 €/m <sup>2</sup> (5) ± 335 €/m <sup>2</sup>
Mehlem Rheinnähe	14,5	40 Jahre	3.900 €/m <sup>2</sup> (34) ± 1055 €/m <sup>2</sup>	Vilich	13	10 Jahre	4.700 €/m <sup>2</sup> (48) ± 257 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Süd	11,5	30 Jahre	3.100 €/m <sup>2</sup> (24) ± 379 €/m <sup>2</sup>				
Godesberg Hang	15	20 Jahre	4.000 €/m <sup>2</sup> (9) ± 788 €/m <sup>2</sup>				
Lannesdorf	10,5	30 Jahre	3.000 €/m <sup>2</sup> (13) ± 506 €/m <sup>2</sup>				

### 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 2024
- 18 Jahre alt
- 90 m<sup>2</sup> 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 **3.500 €/m<sup>2</sup> Wfl.** bei einer mittleren Lage von 10,0 Lagepunkten und einem Alter von 30 Jahren.

Merkmal	siehe Pkt.	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Faktor des Merkmals des Immobilienrichtwertes
Stichtag	7.1.2	1. Januar 2024	1,000	1,000 (1. Januar 2024)
Alter	7.1.3	18 Jahre	0,80	<b>0,71</b> (20 Jahre)
Wohnlage	7.1.4	13 Punkte	1,03	<b>0,98</b> (Wohnlage 10,0)
Wohnungsgröße	7.1.5	90 m <sup>2</sup>	0,98	1,00 (70 m <sup>2</sup> )
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:

$$3.500 \text{ €/m}^2 \cdot 1.000 \cdot \underbrace{0,80 / 0,71}_{\text{Alters- bzw. Wohnlagenanpassung}} \cdot \underbrace{1,03 / 0,98} \cdot 0,98 \cdot 1,005 \cdot 1,01 \cdot 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,97 \cdot 1,00 = 4.037 \text{ €/m}^2$$

$$= \text{rd. } 4.040 \text{ €/m}^2$$

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:

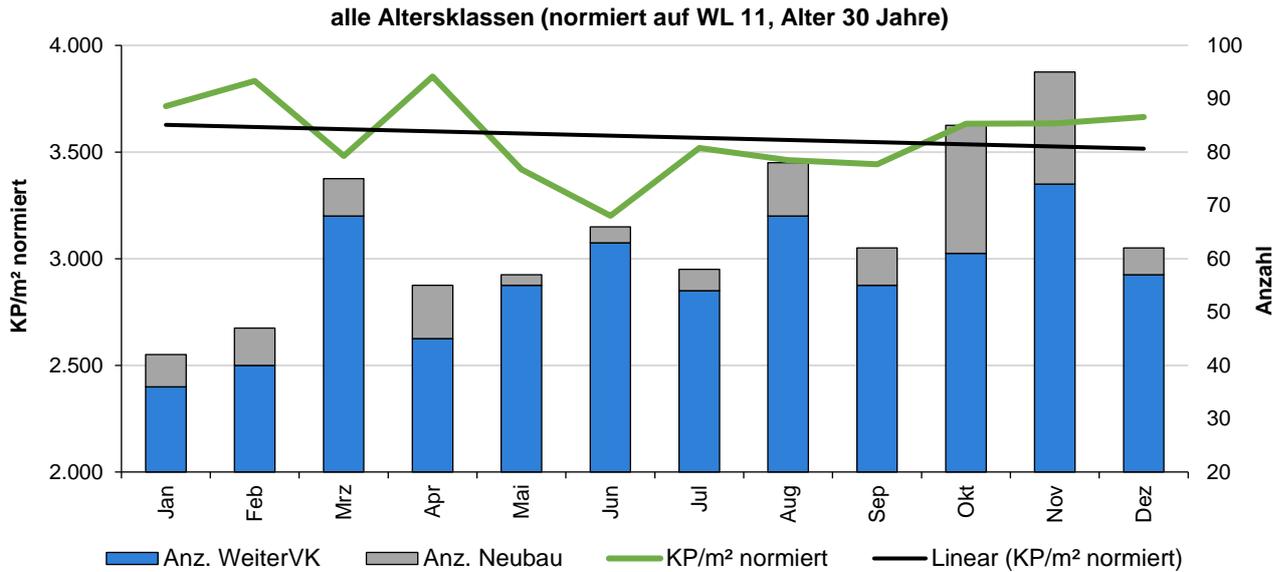
Es handelt sich um eine überschlägige Kalkulation. Diese Art der Bewertung kann eine individuelle Bewertung nicht ersetzen. Weitere wertbestimmende Merkmale wie unmittelbares Umfeld der Wohnanlage, die Gebäudekonzeption, die Lage der Wohnung innerhalb des Objektes sowie des Zuschnittes bewirken in der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

## 7.4 Preise der normierten Eigentumswohnungen

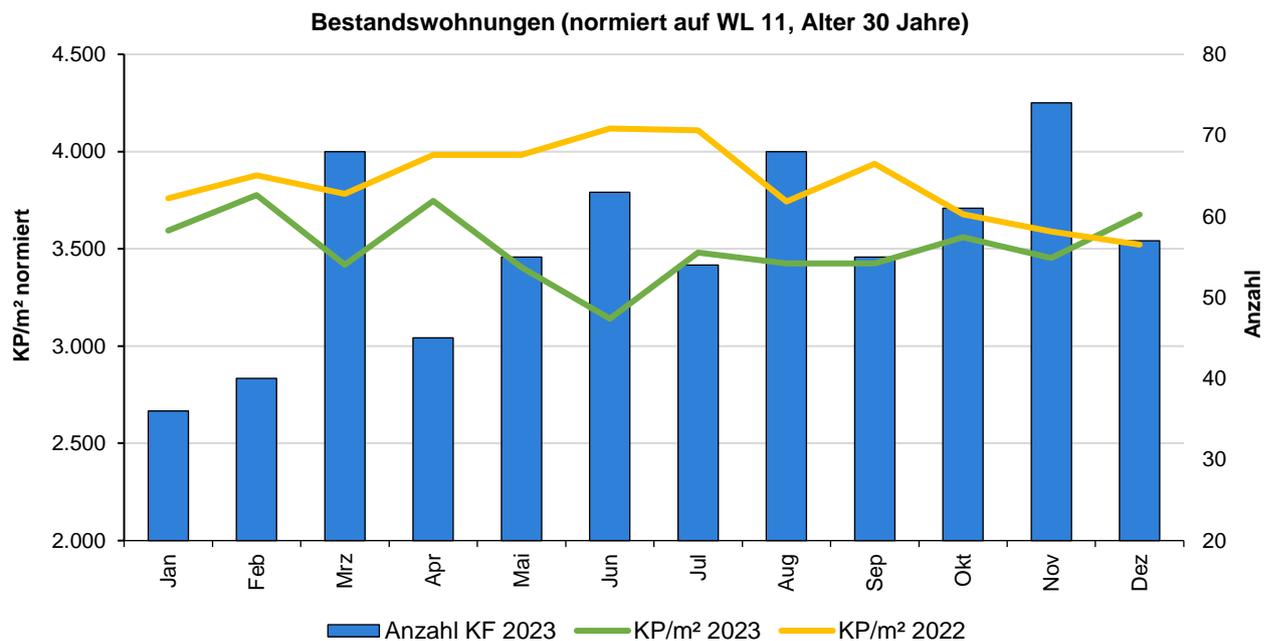
In den nachfolgenden Grafiken wird im Jahresverlauf für 2023 dargestellt wie sich die Kauffallzahlen sowie die Preise von Eigentumswohnungen entwickelt haben. Zudem wird zwischen Neubauwohnungen mit einem Alter bis zu 3 Jahren sowie Bestandswohnungen differenziert.

Während sich im Mittel ein Preisrückgang von rd. 9,0 % über alle Altersklassen ergeben hat, wurde im Neubausegment ein moderater Rückgang von rd. 1,2 % verzeichnet.

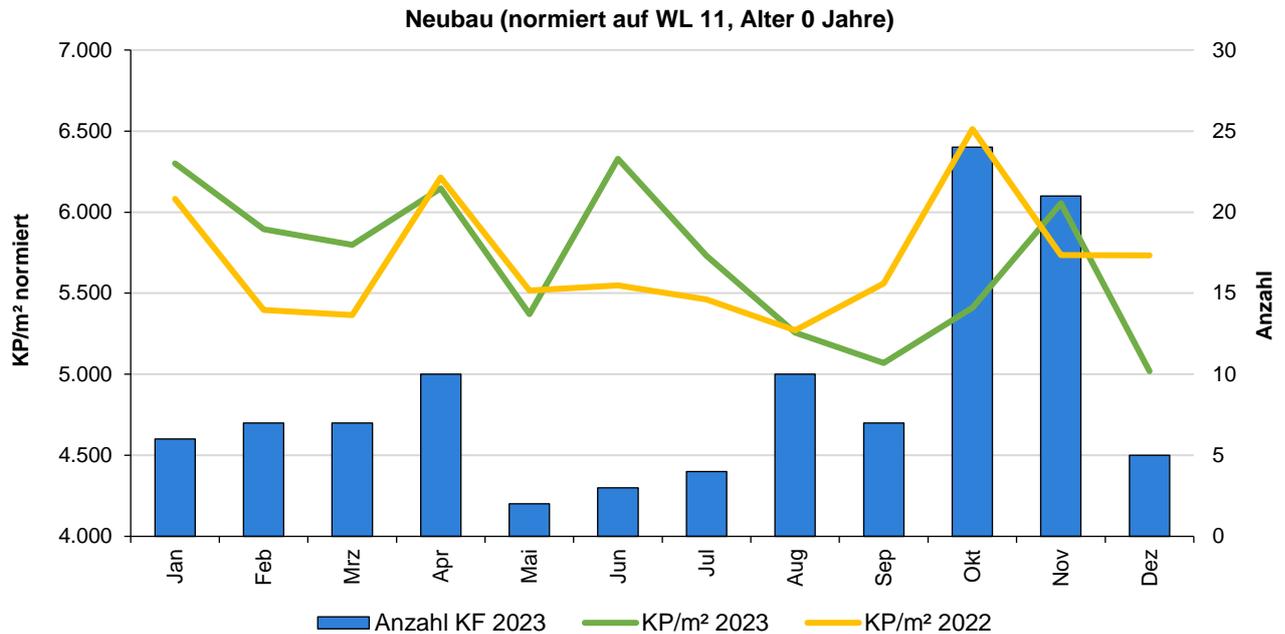
### 7.4.1 Jahresverlauf über alle Altersklassen



### 7.4.2 Jahresverlauf Wohnungen älter als 3 Jahre



### 7.4.3 Jahresverlauf Neubau-Wohnungen



Im Durchschnitt wurde im Jahr 2023 in Bonn für eine Neubau-Eigentumswohnung rd. 5.700 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt (Vorjahr: 5.770 EUR/m<sup>2</sup>, ein Minus von 1,25 Prozent).

### 7.4.4 Gründerzeit-Wohnungen

Darüber hinaus wurden auch die Käufälle von Eigentumswohnungen in Gründerzeithäusern ausgewertet, da diese einen Sondermarkt darstellen. Es wurden Objekte bis zu einem Baujahr 1928 herangezogen. Eine Anpassung der Kaufpreise hinsichtlich des Alters wurde nicht vorgenommen. Kernsanierte Objekte wurden ausgeschlossen.

Für eine Gründerzeit-Wohnung, normiert auf

- den Stichtag: 1. Januar 2024
- die Lagepunktzahl 13,0 (sehr gute Wohnlage)
- eine im ersten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung
- ein Objekt mit 5 Eigentumswohnungen sowie 5 Wohnungen je Hauseingang
- eine Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- einen guten Ausstattungsstandard (siehe Ausstattungsmodell unter Pkt. 7.1.8)

wurde im Jahr 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 5.270 EUR/m<sup>2</sup> ermittelt. Dies entspricht einem Anstieg um rd. 1,7 Prozent zum Jahr 2022.

Jahr	Anzahl Kaufpreise	Ø normierter Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
2021	19	4.650 EUR/m <sup>2</sup>	
2022	30	5.180 EUR/m <sup>2</sup>	+ 11,4 %
2023	22	5.270 EUR/m <sup>2</sup>	+ 1,7 %

Hinweis: Hierbei handelt es sich um eine Auswertung zu Durchschnittspreisen für die Lagen Südstadt, Musikerviertel, Poppelsdorf, Bonn Zentrum und Godesberg Villenviertel.

## 7.5 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen

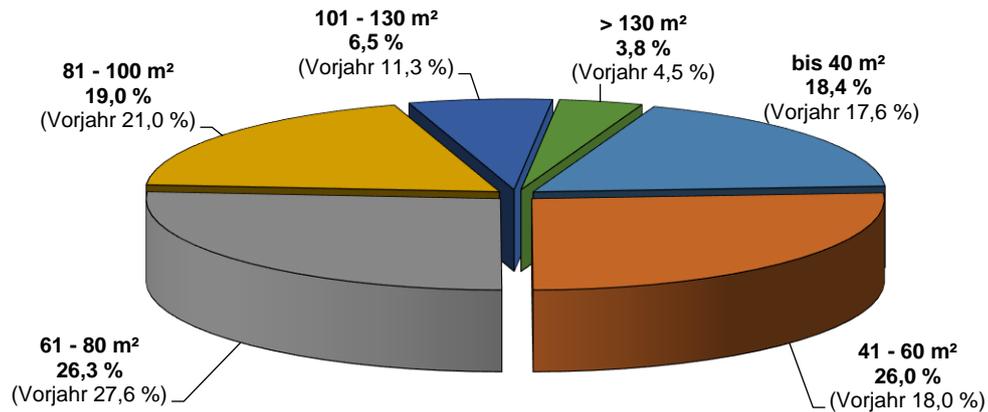
Die Untersuchung von 242 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2023 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m<sup>2</sup>** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche:

<b>Art des Kauffalls</b>	<b>Altersklasse</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Ø Preis [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
Erstverkauf nach Neubau	2021 bis 2023 (Neubau)	<b>25</b>	<b>78</b>	<b>5.840</b>
	Weiterverkauf			
	2000 - 2020	<b>11</b>	<b>86</b>	<b>4.940</b>
	1990 - 1999	<b>11</b>	<b>79</b>	<b>3.480</b>
	1980 - 1989	<b>33</b>	<b>76</b>	<b>3.320</b>
	1970 - 1979	<b>29</b>	<b>84</b>	<b>2.950</b>
	1960 - 1969	<b>71</b>	<b>74</b>	<b>3.250</b>
	1950 - 1959	<b>39</b>	<b>71</b>	<b>3.500</b>
	1920 - 1949	-	-	-
	1919 und älter	<b>6</b>	<b>82</b>	<b>3.230</b>
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2020	<b>3</b>	<b>84</b>	<b>3.400</b>
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	-	-	-
	1970 - 1979	-	-	-
	1960 - 1969	<b>7</b>	<b>79</b>	<b>3.160</b>
	1950 - 1959	<b>5</b>	<b>80</b>	<b>3.580</b>
	1920 - 1949	-	-	-
	1919 und älter	-	-	-

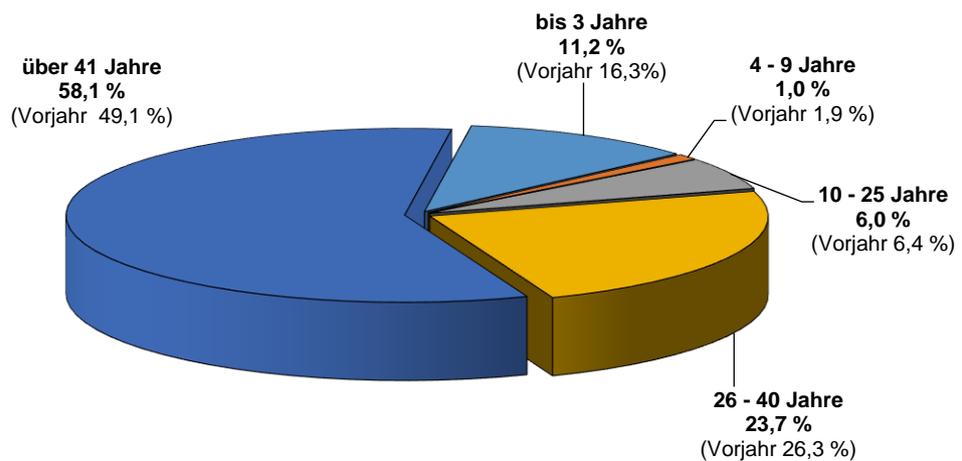
## 7.6 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

In den nachfolgenden Abschnitten werden die **auswertbaren** Kauffälle des Teilmarkts der Eigentumswohnungen für das Jahr 2023 jeweils nach den Eigenschaften Wohnfläche, Alter der Wohnung sowie Art des Kauffalls in repräsentative Wertebereiche aufgeteilt und dargestellt.

### 7.6.1 Aufteilung nach Wohnfläche

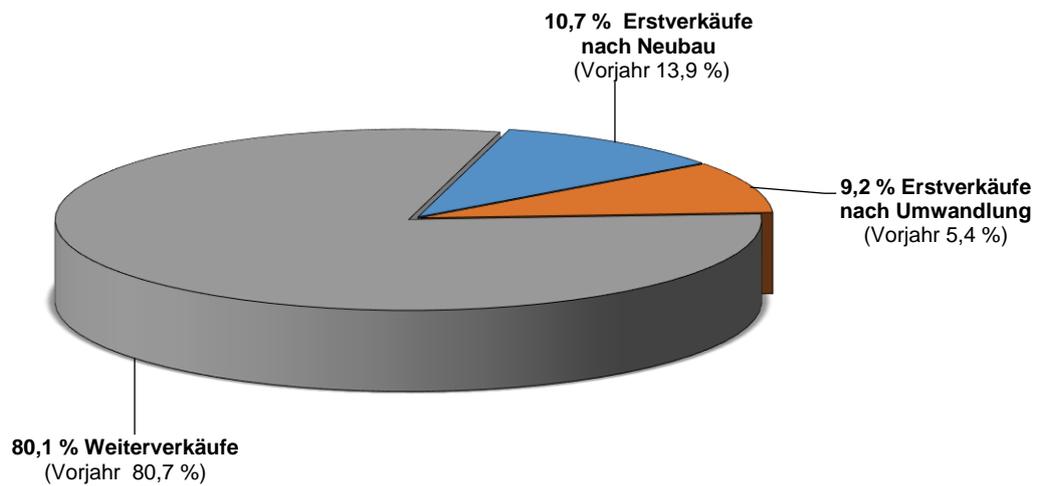


### 7.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



### 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 2023
	2021	2022	2023		
Erstverkauf nach Neubau	312	145	105	- 27,6 %	10,7 %
Erstverkauf nach Umwandlung	106	57	90	+ 57,9 %	9,2 %
Weiterverkauf	890	844	786	- 6,9 %	80,1 %
Verkäufe insgesamt	1308	1046	981	- 6,2 %	100,0 %



## 7.7 Durchschnittspreise für Stellplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Stellplätzen aus den Jahren 2019 bis 2023 aufgelistet. Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbstständige Kaufverträge, sondern um entsprechende Wertanteile.

Tiefgaragenplätze								
Lage	N	neuwertig (in EUR)	N	10 Jahre alt (in EUR)	N	20 Jahre alt (in EUR)	N	25 Jahre und älter (in EUR)
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	7	25.000
engere Stadt- lage/Bundesviertel	300	29.000	17	20.000	21	15.000	75	14.000
Stadtlagen	502	22.000	19	12.000	17	11.000	56	11.000
Randlagen	98	21.000	*	-	21	10.000	143	8.000
Garagen								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
engere Stadt- lage/Bundesviertel	8	18.000	*	-	*	-	29	16.000
Stadtlagen	6	22.000	*	-	*	-	23	16.000
Randlagen	*	-	*	-	*	-	19	14.000
offene Stellplätze								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
engere Stadt- lage/Bundesviertel	19	15.000	*	-	*	-	14	11.000
Stadtlagen	39	11.000	*	-	*	-	11	7.000
Randlagen	14	8.000	*	-	5	5.000	25	8.000

\* ... 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. Januar 2024 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 EUR/m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
E	=	Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken
600	=	Größe der Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>

z. B. bei Mischgebieten:

**750**  
**MI 1,0**

hierin bedeuten:

750	=	Bodenrichtwert Euro/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
MI	=	Mischgebiet i. S. der BauNVO
1,0	=	Wertrelevante Geschossflächenzahl

Hinweis: Siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2024).

Darüber hinaus sind die Bodenrichtwerte im **Internet** einzusehen unter [www.bonn.de](http://www.bonn.de) (Suchbegriff: Gutachterausschuss) bzw. unter [www.boris.nrw.de](http://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 EUR/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei			
Bonn	sehr gut	<b>1.020</b>	---	<b>120</b>
	gut	<b>990</b>	<b>960</b>	
	mittel	<b>740</b>	<b>690</b>	
	einfach	<b>640</b>	---	
Bad Godesberg	sehr gut	<b>1.200</b>	---	<b>150</b>
	gut	<b>950</b>	<b>900</b>	
	mittel	<b>870</b>	<b>670</b>	
	einfach	<b>640</b>	---	
Beuel	sehr gut	<b>980</b>	---	<b>130</b>
	gut	<b>850</b>	---	
	mittel	<b>780</b>	<b>670</b>	
	einfach	---	<b>610</b>	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	<b>830</b>	---	
	mittel	<b>820</b>	<b>670</b>	
	einfach	---	<b>570</b>	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, ist ein Zuschlag in Höhe von 21 % 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 2023 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

<b>Nutzung</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
Ackerland und ackerfähiges Grünland	<b>5,50</b>
Grünland	<b>5,00</b>
Forstflächen (ohne Aufwuchs)	<b>0,70</b>

## 9. Erforderliche Daten

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

Dabei werden bei der Ableitung der Liegenschaftszinsen zwei Jahrgänge betrachtet, um eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegen zu haben. Bei den Sachwertfaktoren wird auf Kaufpreise von einem Jahrgang zurückgegriffen (inkl. Fällen aus Überhängen des Vorjahres).

## 9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke		Mehrfamilienhaus- grundstücke	
	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
01.01.2004	150	105	133	100
01.01.2005	150	105	133	100
01.01.2006	154	108	138	104
01.01.2007	154	108	138	104
01.01.2008	159	111	138	104
01.01.2009	165	115	141	106
01.01.2010	165	115	141	106
01.01.2011	170	118	141	106
01.01.2012	182	126	148	111
01.01.2013	195	135	155	117
01.01.2014	209	144	163	123
01.01.2015	211	145	163	123
01.01.2016	222	152	176	133
01.01.2017	231	158	197	149
01.01.2018	243	166	227	171
01.01.2019	279	191	257	193
01.01.2020	299	204	293	220
01.01.2021	338	231	305	229
01.01.2022	423	289	381	286
01.01.2023	444	303	381	286
01.01.2024	444	303	343	257

## 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 Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgen auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Es wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Modellansätze der Anlage 3 ImmoWertV angewendet:

Bewirtschaftungskosten	Objektart	ab dem 1.1.22	ab dem 1.1.23	ab dem 1.1.24
<b>Verwaltungskosten</b> (pro Jahr)	je Wohnung	312,00 €	344,00 €	351,00 €
	je Eigenheim	312,00 €	344,00 €	351,00 €
	je Eigentumswohnung	374,00 €	412,00 €	420,00 €
	je Garage	41,00 €	45,00 €	46,00 €
	je Einstellplatz	41,00 €	45,00 €	46,00 €
	Gewerbe	3,0 %	3,0 %	3,0 %
<b>Instandhaltungskosten</b> (pro Jahr)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	12,20 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>
	Büro-, Praxis- und Ladennutzungen	12,20 €/m <sup>2</sup>	13,50 €/m <sup>2</sup>	13,80 €/m <sup>2</sup>
	Supermärkte	6,10 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>
	Lager, Produktion	3,70 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>	4,14 €/m <sup>2</sup>
	je Garage	92,00 €/m <sup>2</sup>	102,00 €/m <sup>2</sup>	104,00 €/m <sup>2</sup>
	je Einstellplatz	92,00 €/m <sup>2</sup>	102,00 €/m <sup>2</sup>	104,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietausfallwagnis</b> (% 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 2022 und 2023 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	2016 <sup>3</sup>	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>1</sup></b>									
freistehende Einfamilienhäuser	2,5	2,3	2,3	2,2	2,0	1,8	1,8	1,8	<b>1,9</b>
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,0	2,7	2,5	2,2	2,1	1,9	1,8	1,8	<b>1,9</b>
Zweifamilienhäuser	3,0	2,8	2,6	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1	<b>2,1</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	3,2	3,0	3,0	3,0	2,7	2,3	2,1	2,1	<b>2,3</b>
<b>selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	2,5	2,3	2,1	1,9	1,9*	1,9*	1,8	1,8	<b>1,8</b>
11 bis 35 Jahre alt	3,3	2,8	2,6	2,5	2,2	2,0	1,9	1,9	<b>1,9</b>
über 35 Jahre alt	3,2	3,0	2,7	2,5	2,3	2,1	2,1	2,1	<b>2,1</b>
<b>vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	2,8	2,6	2,3	1,9	1,9*	1,9*	1,8	1,8	<b>2,1</b>
11 bis 35 Jahre alt	3,8	3,5	3,3	3,0	2,8	2,5	2,3	2,3	<b>2,3</b>
über 35 Jahre alt	3,5	3,3	3,1	2,9	2,6	2,3	2,2	2,2	<b>2,3</b>
<b>Mietwohnhäuser</b>	3,5	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	<b>2,6</b>
<b>gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	4,1	3,7	3,6	3,5	3,4	2,9	2,9	2,9	<b>3,2</b>
Gebäude mit geringem Wohnanteil	4,5	4,3	4,0	3,9	3,7	3,3	3,2	3,2	<b>4,3</b>
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <sup>2</sup>	4,1	4,1	3,8	3,6	3,5	3,2	3,2	3,2	<b>3,3</b>
<b>Bürogebäude</b>	4,9	4,9	4,4	4,1	3,9	3,3	3,0	3,0	<b>3,4</b>
<b>Gewerbe und Industrie</b>	7,5	7,3	6,4	5,8	5,3	5,2	5,4	5,4	<b>5,0</b>

<sup>1</sup> Ausgewertet wurden überwiegend zur Selbstnutzung erworbene Objekte (die nachhaltig erzielbare Miete wurde geschätzt). Der Markt für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser als Anlageobjekte ist unbedeutend.

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

<sup>3</sup> Ab 2016 werden die Liegenschaftszinsen in allen Segmenten mit den auf S. 45 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- schaftszins- satz [%]	N	Gesamt- nutzfläche [m²]	Kaufpreis [Euro/m²]	Miete [Euro/m²]	Restnut- zungs- dauer [Jahre]	Roher- tragsfaktor
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser*1</b>							
freistehende Einfamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,85 0,34	75	182 89	5.301 1.141	11,22 1,23	47 15	38,5 6,0
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,87 0,28	198	135 42	4.336 823	10,44 1,04	48 14	33,9 4,7
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,12 0,29	35	173 44	3.888 1.229	10,24 2,10	41 15	30,8 5,3
<b>Dreifamilienhäuser (GND 80)</b> <i>Standardabweichung</i>	2,26 0,41	24	205 51	3.002 792	8,98 1,54	46 14	27,5 4,3
<b>selbstgenutzte Eigentumswohnungen*1</b>							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,76 0,26	207	77 32	6.115 881	12,77 1,36	80 2	40,0 5,2
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,94 0,36	77	77 30	3.944 554	10,04 1,04	54 5	32,9 4,3
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,10 0,40	269	75 24	3.452 649	10,05 1,55	38 10	29,0 4,7
<b>vermietete Eigentumswohnungen*2</b>							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,10 0,33	28	59 26	5.052 799	12,49 2,21	74 4	34,0 4,2
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,34 0,44	116	56 28	3.730 1.065	10,89 2,65	53 6	28,9 4,8
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,25 0,41	341	61 23	3.312 822	10,53 2,50	36 10	26,6 4,4
<b>Mietwohnhäuser (GND 80)</b> <i>Standardabweichung</i>	2,64 0,36	46	521 406	2.939 892	9,92 2,77	45 12	24,4 3,2
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>							
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,21 0,54	32	530 388	2.504 666	10,10 1,85	39 12	21,1 3,7
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	4,27 1,26	19	472 442	2.213 792	10,38 3,15	37 12	17,8 4,6
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,25 0,43	16	376 253	4.590 1.612	18,44 5,60	34 7	20,6 2,7
<b>Bürogebäude (GND 60)</b> <i>Standardabweichung</i>	3,40 0,71	11	2.364 2.144	3.103 867	12,92 3,42	37 9	19,5 2,9
<b>Gewerbe und Industrie (GND bis 60)</b> <i>Standardabweichung</i>	5,03 1,19	11	1.566 1.704	1.786 1.909	9,41 5,94	33 7	15,0 3,7

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurden als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>									
freistehende Einfamilienhäuser	28	30	31	32	35	37	39	39	<b>39</b>
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	24	26	27	30	31	33	35	35	<b>34</b>
Zweifamilienhäuser	24	25	26	28	28	30	31	31	<b>31</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	22	23	25	28	27	29	30	30	<b>28</b>
<b>selbstgenutzte Eigentumswohnun-</b>									
bis 10 Jahre alt <sup>2</sup>	30	32	34	36	38	38	40	40	<b>40</b>
11 bis 35 Jahre alt	22	25	26	28	30	33	35	35	<b>33</b>
über 35 Jahre alt	21	22	23	25	27	30	31	31	<b>29</b>
<b>vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt <sup>2</sup>	27	29	32	36	38	38	38	38	<b>34</b>
11 bis 35 Jahre alt	20	21	22	24	25	27	30	30	<b>29</b>
über 35 Jahre alt	19	20	21	23	25	27	29	29	<b>27</b>
<b>Mietwohnhäuser</b>	20	22	22	22	24	25	26	26	<b>24</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	19	20	20	20	21	24	24	24	<b>21</b>
Gebäude mit geringem Wohnanteil	17	17	18	19	20	22	22	22	<b>18</b>
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen <sup>1</sup>	18	18	19	20	19	20	21	21	<b>21</b>
<b>Bürogebäude</b>	15	15	15	17	18	21	22	22	<b>20</b>
<b>Gewerbe und Industrie</b>	11	12	13	13	14	14	14	14	<b>15</b>

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

<sup>2</sup> 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 Jahr 2023 (inkl. Überhänge aus 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
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 Bestimmtheitsmaß ( $\text{korrR}^2$ ) angegeben. Die Bestimmtheitsmaße liegen zwischen  $\text{korrR}^2 = 0,21$  bis  $\text{korrR}^2 = 0,35$ . Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten  $\text{korrR}^2$  unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertepaxis tolerablen  $\text{korrR}^2$  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 Ein- und Zweifamilienhäusern**

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 42 Kaufpreise aus dem Jahr 2023 (inkl. Überhänge aus dem 4. Quartal 2022). Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes  $R^2$ ) beträgt 0,35.

vSW_TDE		500 TDE	650 TDE	750 TDE	900 TDE	1.200 TDE
RND	Stdst					
20 J.	2,0	0,91	0,89	0,87	0,84	0,77
20 J.	3,0	1,21	1,19	1,17	1,14	1,07
20 J.	4,0	1,51	1,49	1,47	1,44	1,37
40 J.	2,0	0,76	0,74	0,73	0,70	0,62
40 J.	3,0	1,06	1,04	1,03	1,00	0,92
40 J.	4,0	1,36	1,34	1,32	1,30	1,22
60 J.	2,0	0,62	0,60	0,58	0,55	0,48
60 J.	3,0	0,92	0,90	0,88	0,85	0,77
60 J.	4,0	1,22	1,20	1,18	1,15	1,07

Die Regressionsformel lautet:

$\text{SWF} = 0,49043 + \text{Stdst} \cdot 0,29867 + \text{vSW\_TDE}^2 \cdot (-0,00000012) + \text{RND} \cdot (-0,007322)$
--

- SWF ... Sachwertfaktor
- Stdst ... Standardstufe (NHK)
- vSW\_TDE ... vorläufiger Sachwert in tausend Euro
- RND ... Restnutzungsdauer

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- Stdst: 2,0 bis 3,9
- vSW\_TDE: 443 TDE bis 1.464 TDE
- RND: 17 bis 77 Jahre

### 9.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 115 Kaufpreise aus dem Jahr 2023 (inkl. Überhänge aus dem 4. Quartal 2022). Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R<sup>2</sup>) beträgt 0,35.

vSW_TDE	300 TDE	400 TDE	500 TDE	600 TDE	700 TDE	800 TDE
WF						
100 m <sup>2</sup>	1,31	1,17	1,05	0,94	0,85	0,77
120 m <sup>2</sup>	1,35	1,20	1,08	0,97	0,88	0,81
140 m <sup>2</sup>	1,38	1,23	1,11	1,00	0,91	0,84
160 m <sup>2</sup>	1,41	1,27	1,14	1,03	0,94	0,87
180 m <sup>2</sup>	1,44	1,30	1,17	1,06	0,97	0,90

Die Regressionsformel lautet:

$$SWF = 1,69071 + WF \cdot 0,00158 + vSW\_TDE \cdot (-0,002044) + vSW\_TdE^2 \cdot 0,000000878$$

SWF ... Sachwertfaktor  
WF ... Wohnfläche  
vSW\_TDE ... vorläufiger Sachwert in tausend Euro

Dabei weisen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- WF: 82 m<sup>2</sup> bis 214 m<sup>2</sup>
- vSW\_TDE: 179 TDE bis 1.423 TDE

### 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. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R<sup>2</sup>) beträgt 0,21.

Aufgrund des geringen Datenmaterials in 2023 wurde auf eine Aktualisierung zum 1. Januar 2024 verzichtet, so dass bei Wertermittlungen zum aktuellen Wertermittlungsstichtag eine sachverständige Würdigung des errechneten Sachwertfaktors erfolgen muss.

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

Die Regressionsformel lautet:

$$SWF = 2,265688 + WF \cdot 0,001607 + vSW\_TDE \cdot (-0,000937)$$

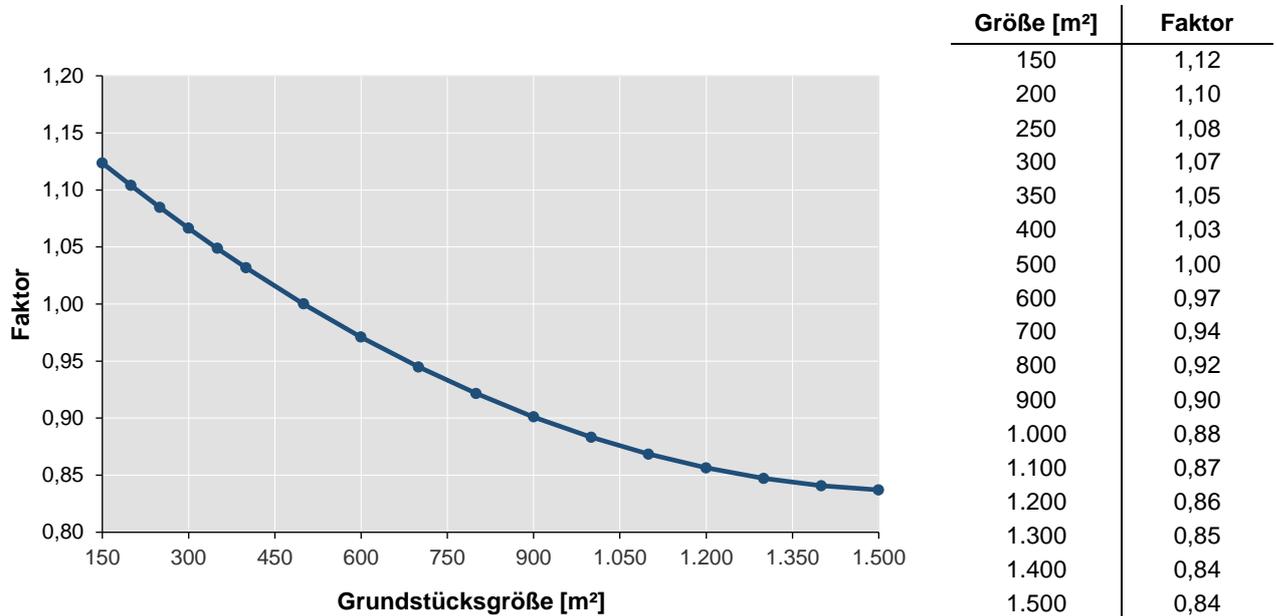
SWF ... Sachwertfaktor  
WF ... Wohnfläche  
vSW\_TDE ... vorläufiger Sachwert in tausend Euro

Dabei weisen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW\_TDE: 263 TDE bis 1.594 TDE
- WF: 140 m<sup>2</sup> bis 616 m<sup>2</sup>

### 9.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei 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.



#### Beispielrechnung

- Bodenrichtwert: 750 EUR/m<sup>2</sup> bei 600 m<sup>2</sup>
- Größe des Wertermittlungsgrundstückes: 400 m<sup>2</sup>

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

- Umrechnungsfaktor bei 600 m<sup>2</sup>: 0,97
- Umrechnungsfaktor bei 400 m<sup>2</sup>: 1,03

Rechnung:

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

Hinweis:

Die ermittelten Faktoren sind überwiegend zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.

### 9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)

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/m<sup>2</sup> 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:

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

Hinweis:

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

### 9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke

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

		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	<b>1,00</b>	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	0,66	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	0,65	0,64	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 5. Mai 2022 mit Gültigkeit ab 30. Juni 2022 den fortgeschriebenen Mietspiegel 2020 als neuen qualifizierten Mietspiegel 2022 beschlossen. Er gilt bis zum 29. Juni 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 Wohnlagepunktwerten 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](http://www.bonn.de/mietspiegel) zu finden.

### 10.2 Gewerbliche Mietwerte

#### 10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2021 bis 2023 rd. 500 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

Die aktualisierte Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte abermals eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits / vermierterseits zwecks Instandhaltung, Umbau oder Ausbau) auf die Miete widerspiegelt. Hierbei war auch festzustellen, dass sich eine Abhängigkeit der Miete pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Ladenlokale statistisch nachweisen lässt.

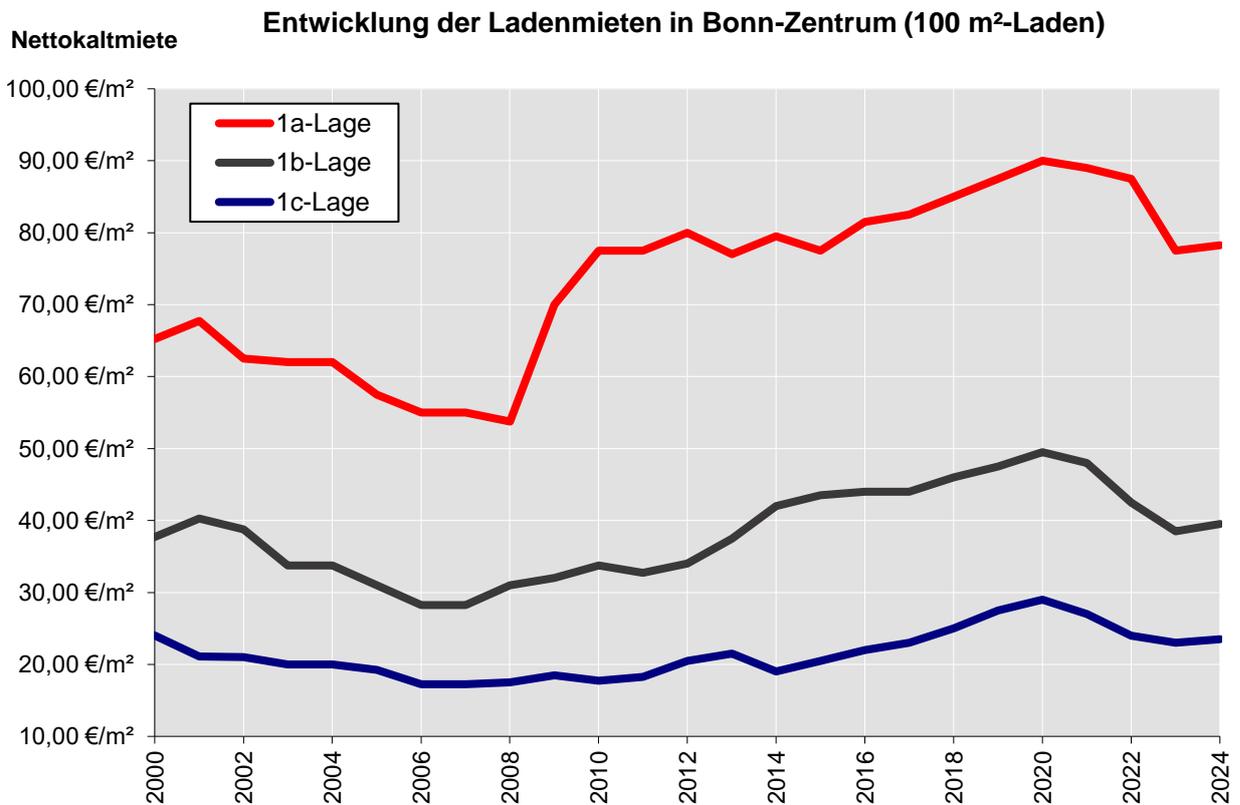
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in **EUR/m<sup>2</sup>**. Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 190 EUR/m<sup>2</sup> bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 EUR/m<sup>2</sup>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2024

Lage	Anzahl N	50 m <sup>2</sup> Nutzfl. [EUR/m <sup>2</sup> ]	100 m <sup>2</sup> Nutzfl. [EUR/m <sup>2</sup> ]	400 m <sup>2</sup> Nutzfl. [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>Bonn</b>				
1a-Lage	84	70 - 125	52 - 105	28 - 60
1b-Lage	82	30 - 60	26 - 53	17 - 35
1c-Lage	95	22 - 42	15 - 32	10 - 28
Nebenlagen	104	13 - 24	12 - 24	8 - 19
<b>Bad Godesberg</b>				
1a-Lage	53	19 - 47	17 - 36	11 - 25
1b-Lage	26	13 - 21	11 - 18	9 - 15
Nebenlagen	26	10 - 18	9 - 16	5 - 16
<b>Beuel</b>				
Zentrum	17	12 - 32	12 - 23	11 - 22
Nebenlagen	8	9 - 21	9 - 18	8 - 13
<b>Hardtberg</b>				
Duisdorf Zentrum	5	18 - 23	15 - 23	-----

Anmerkung: Die jeweiligen Flächenangaben beziehen sich auf die Hauptnutzfläche.



Bei den angegebenen Ladenmieten handelt es sich um Nettokaltmieten. Bis 2012 wurde das Mittel aus den Mittelwerten der 80 m<sup>2</sup>- und 120 m<sup>2</sup>-Spannen, ab 2013 der Mittelwert der 100 m<sup>2</sup>-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	
	28	0,74	0,71	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	
	29	0,72	0,70	0,68	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	
	30	0,71	0,68	0,66	0,65	0,63	0,62	0,61	0,60	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	
	31	0,69	0,67	0,65	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	
	32	0,68	0,66	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	
	33	0,67	0,65	0,63	0,61	0,60	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	
	34	0,66	0,64	0,62	0,60	0,59	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	
	35	0,65	0,63	0,61	0,59	0,58	0,57	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	

### 10.2.3 Mietwerte für Büro

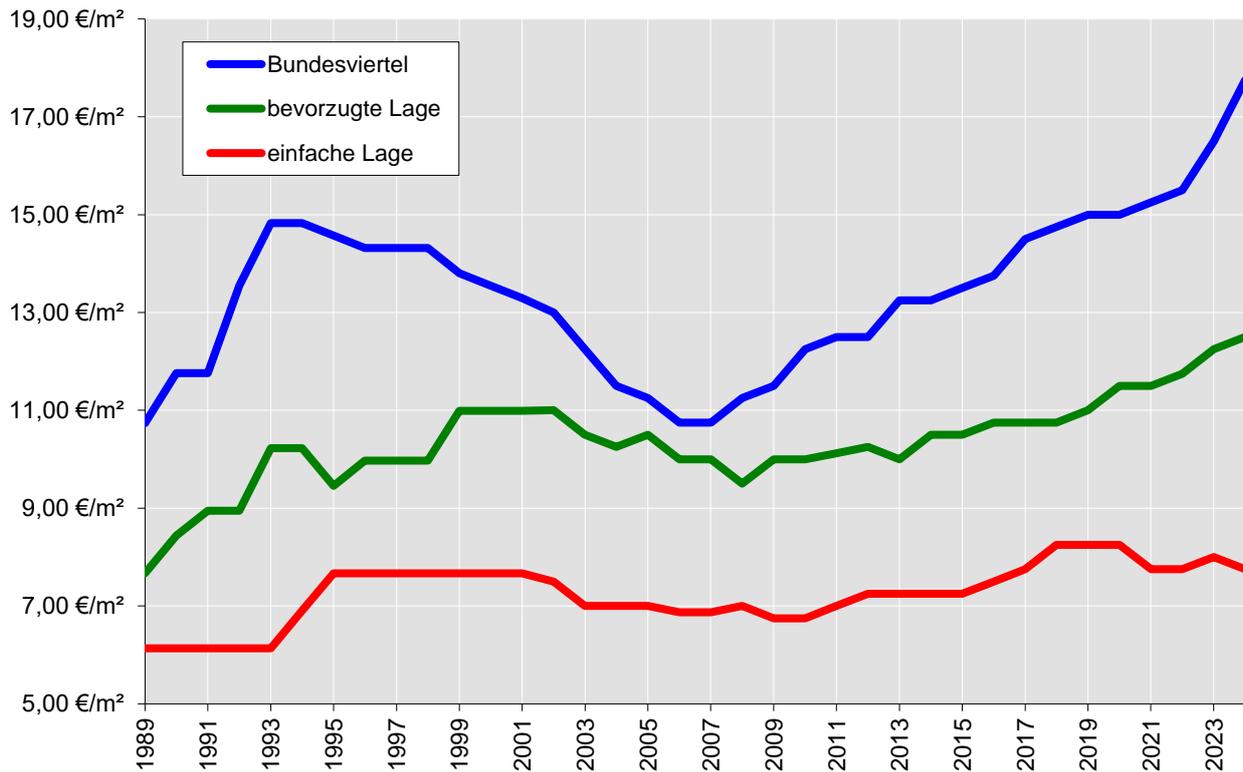
Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 420 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2021 bis 2023 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der Größe der Mietfläche ist nicht erkennbar. Die Mehrzahl der Mieten bewegt sich:

Lage	(N)	Miete (EUR/m <sup>2</sup> )
a) in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	36	14,00 und 21,50
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	192	10,00 und 15,00
c) in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	56	7,50 und 13,50
d) in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	89	9,50 und 15,00
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	49	6,50 und 9,00

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab.

**Nettokaltmiete Entwicklung der Büromieten (Spannenmittelwert)**



**10.2.4 Mietwerte für Stellplätze**

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 430 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2021 bis 2023 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden, zur Verfügung.

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

Lage	Garagenmiete		Tiefgaragenmiete		Miete für einen offenen Stellplatz	
	EUR	(N)	EUR	(N)	EUR	(N)
Bonn-Zentrum (nur innerhalb des City-Rings)	65 – 100	(13)	85 – 120	(39)	50 – 75	(21)
Bundesviertel	–	(*)	–	(*)	–	(*)
Stadtlage	45 – 80	(54)	40 – 70	(161)	30 – 70	(55)
Randlage (einschl. Ortslage)	35 – 50	(9)	30 – 50	(34)	20 – 30	(16)
Gewerbegebiete	–	(*)	30 – 40	(20)	15 – 25	(8)

(\*) ... 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 107 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 12 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2021 bis 2023 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. 0,40 bis 1,50 EUR/m <sup>2</sup>
b) überdachte offene Lagerflächen	rd. 1,50 bis 2,50 EUR/m <sup>2</sup>
c) unbeheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 2,50 bis 4,00 EUR/m <sup>2</sup>
d) beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,50 bis 7,00 EUR/m <sup>2</sup>
e) Werkstatt- und Produktionsflächen (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 5,50 bis 9,00 EUR/m <sup>2</sup>

Bonn, im März 2024

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 Tarifstellen 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, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage oder
- 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 Abs. 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 Tarifstelle 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 Abs. 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 Abs. 7

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