



Grundstücksmarktbericht **2025** für die Bundesstadt Bonn

www.boris.nrw.de

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etage 7B

Tel. (0228) - 77-2200

Fax (0228) - 77-9619670

E-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

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

Geschäftsführer

Tel. 77-2677

Christof Linnemann

Internet: www.bonn.de oder 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)
- 54 € (als gebundenes Druckexemplar)

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

Kartengrundlager Die Karte der Bundesstadt Bonn setzt sich aus Grundlagedaten verschiedener Quellen mit unterschiedlichen Lizenzbestimmungen zusammen. Dies sind im Bonner Stadtgebiet das Stadtplanwerk 3.0 des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation (Lizenz CCO), Bereitsteller: Bundesstadt Bonn, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation 2024) und im Bereich außerhalb des Bonner Stadtgebietes die Daten von OpenStreetMap (ODbL)

Bildnachweis: Titelbild: Bundesstadt Bonn (www.bonn.de) / DZNE
Bildrechte liegen beim Eigentümer, Dirk Förger (DZNE)



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

Grundstücksmarktbericht 2025

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2024 zum Stichtag 01.01.2025

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	- 4 -
Die Bundesstadt Bonn	- 4 -
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2024	- 6 -
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	- 7 -
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	- 7 -
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	- 8 -
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	- 8 -
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	- 9 -
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2024	- 10 -
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	- 10 -
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	- 12 -
4.2 Flächenumsatz	- 16 -
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	- 16 -
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	- 17 -
4.3 Geldumsatz	- 18 -
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	- 18 -
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	- 19 -
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	- 20 -
5. Unbebaute Grundstücke	- 21 -
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	- 21 -
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise	- 21 -
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	- 22 -
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	- 22 -
6. Bebaute Grundstücke	- 23 -
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	- 23 -
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	- 23 -
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (inkl. Mischobjekte)	- 23 -
6.1.3 Wohnungseigentum	- 24 -
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	- 24 -
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 25 -
7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.1 Anzahl geeigneter Kaufpreise für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.2. Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres	- 27 -
7.1.3 Altersabhängigkeit	- 27 -
7.1.4 Wohnlageabhängigkeit	- 28 -
7.1.5 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 28 -
7.1.6 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt	- 28 -
7.1.7 Einfluss der Wohnungseinheiten je Hauseingang	- 29 -
7.1.8 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 29 -
7.1.9 Einfluss der Geschosslage	- 29 -
7.1.10 Kauf zur Eigennutzung	- 30 -
7.1.11 Modernisierung	- 30 -
7.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2025	- 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 -
8. Zonale Bodenrichtwerte	- 42 -
8.1 Allgemeines	- 42 -
8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 01.01.2025	- 43 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 44 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 44 -
9. Erforderliche Daten	- 44 -
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 45 -
9.2 Liegenschaftszinssätze	- 46 -
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 47 -
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung	- 48 -
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 49 -
9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 50 -
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern	- 51 -
9.4.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern	- 52 -
9.4.3 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen – Südstadt und Musikerviertel	- 54 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	- 55 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)	- 56 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 57 -
10. Mieten	- 58 -
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 58 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 58 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 58 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 60 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 61 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 62 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 63 -
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	- 64 -

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. 340.000 (Stand 31.12.2024). In den 30 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 15 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 158.100	rd. 78.300	rd. 68.200	rd. 35.600

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.

1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2024

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bildet das gesamte Berichtsjahr 2024 zum Stichtag 1. Januar 2025 ab.

Auffällig ist, dass im Gegensatz zum Vorjahr wieder in allen Teilmärkten eine Steigerung der Kauffälle zu verzeichnen war.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor von einer hohen Nachfrage geprägt. Bei einer steigenden Anzahl von Kauffällen hat der Gutachterausschuss eine rückläufige Preisentwicklung von - 5 % festgestellt. Im Bereich der unbebauten Grundstücke für Geschosswohnungsbau führen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer deutlichen Zurückhaltung bei den Investitionen, was sich sowohl in den sehr geringen Fallzahlen als auch in der rückläufigen Preisentwicklung im vergangenen Jahr bemerkbar gemacht hat.

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist bei den Weiterverkäufen von einer Stagnation, bei den Neubauwohnungen von einem leichten Plus von rd. 3 % und bei den Gründerzeitwohnungen von einem Kaufpreismrückgang in Höhe von rd. 5 % geprägt.

Zu den Teilmärkten im Einzelnen:

Kauffälle insgesamt:

- Steigerung der registrierten Kauffälle um rd. 18 % von 2.135 auf 2.511 Fälle
- Gesamtgeldumsatz wie im Vorjahr bei rd. 1,1 Mrd. EUR

Unbebaute Grundstücke:

- Anstieg der Kauffallzahlen um rd. 12 % (Vorjahr: 137 zu 154 in 2024)
- Verringerung des Gesamtgeldumsatzes um rd. 52 % (von 82 Mio. EUR auf rd. 39 Mio. EUR)
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
 - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: -5 %;
 - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: -5 %
 - Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung: 0 %
 - Geschäftsgrundstücke (MK) der Bonner und Bad Godesberger Innenstadt: -5 %

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

- Anstieg der Kauffälle um rd. 13 % von 709 auf 798 Fälle
- Verringerung des Geldumsatzes um rd. 19 % von 708 Mio. EUR auf rd. 574 Mio. EUR
 - Steigerung beim Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten
 - der Geldumsatz bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsobjekten hat sich nur leicht verringert, während sich der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industrieobjekten nahezu um den Faktor 10 verringert hat.

Wohnungs- und Teileigentum:

- Steigerung der Kauffallzahlen um rd. 21 % von 1.242 auf 1.508 Fälle
- Steigerung beim Geldumsatz von rd. 30 % (von 271 auf 351 Mio. EUR)
- Stagnierende Preisentwicklung bei den gebrauchten Eigentumswohnungen
- Preise von Neubauwohnungen um ca. 3 % gestiegen

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 2024

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

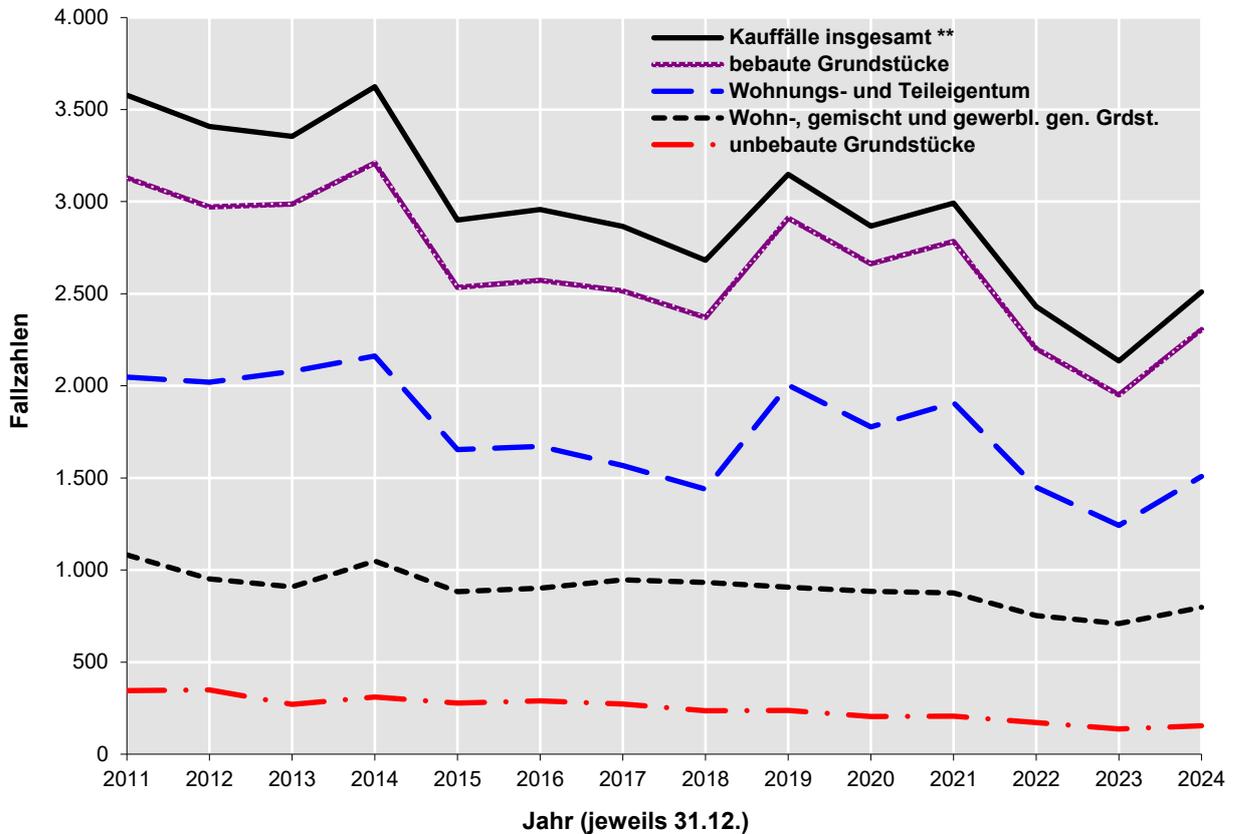
Dem Gutachterausschuss wurden insbesondere von Notaren und Amtsgerichten 2.293 Urkunden mit insgesamt 2.511 Kauffällen, die im Jahr 2024 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2023 zeigt, dass sich die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18 % erhöht hat.

	Kaufjahr / Veränderung	19/20 [%]	2020	20/21 [%]	2021	21/22 [%]	2022	22/23 [%]	2023	23/24 [%]	2024
1.0	Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	- 8,9	2.867	+ 4,4	2.992	- 18,8	2.431	- 12,2	2.135	+ 17,6	2.511
1.1	Unbebaute Grundstücke	- 13,9	205	+ 1,0	207	- 17,4	171	- 19,9	137	+ 12,4	154
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	- 8,5	2.662	+ 4,6	2.785	- 20,9	2.202	- 11,4	1.951	+ 18,2	2.306
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 2,3	885	- 1,0	876	- 14,0	753	- 5,8	709	+ 12,5	798
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	- 11,3	1.777	+ 7,4	1.909	- 24,1	1.449	- 14,3	1.242	+ 21,4	1.508
1.3	Zwangsversteigerungen	- 0,0	25	- 36,0	16	- 18,8	13	+ 7,7	14	+ 14,2	16
1.4	Erbbaurechte	- 31,8	30	+ 16,7	35	+ 28,6	45	- 26,0	33	+ 6,0	35
2.0	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs* hiervon bezogen sich auf:	- 8,0	2.651	+ 2,0	2.703	- 22,6	2.092	- 10,2	1.879	+ 17,2	2.202
2.1	Unbebaute Grundstücke	- 3,0	195	+ 1,5	198	- 20,7	157	- 19,7	126	+ 12,7	142
2.2	Bebaute Grundstücke davon:	- 8,4	2.456	+ 2,0	2.505	- 22,8	1.935	- 9,4	1.753	+ 17,5	2.060
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 1,5	777	- 1,2	768	- 15,8	647	- 3,7	623	+ 7,4	669
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	-11,3	1.679	+ 3,5	1.737	- 25,8	1.288	- 12,3	1.130	+ 23,1	1.391

* 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 2024 189 Fälle).

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2011 bis 2024 wie folgt dar:

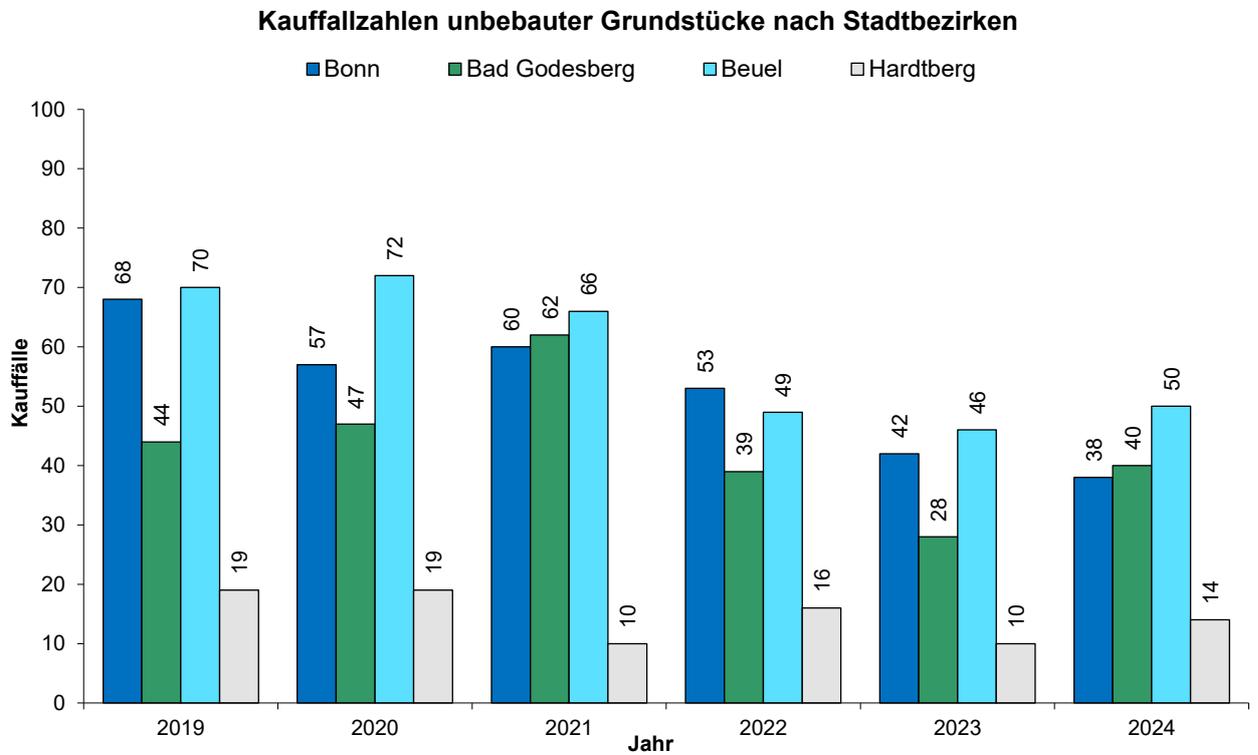
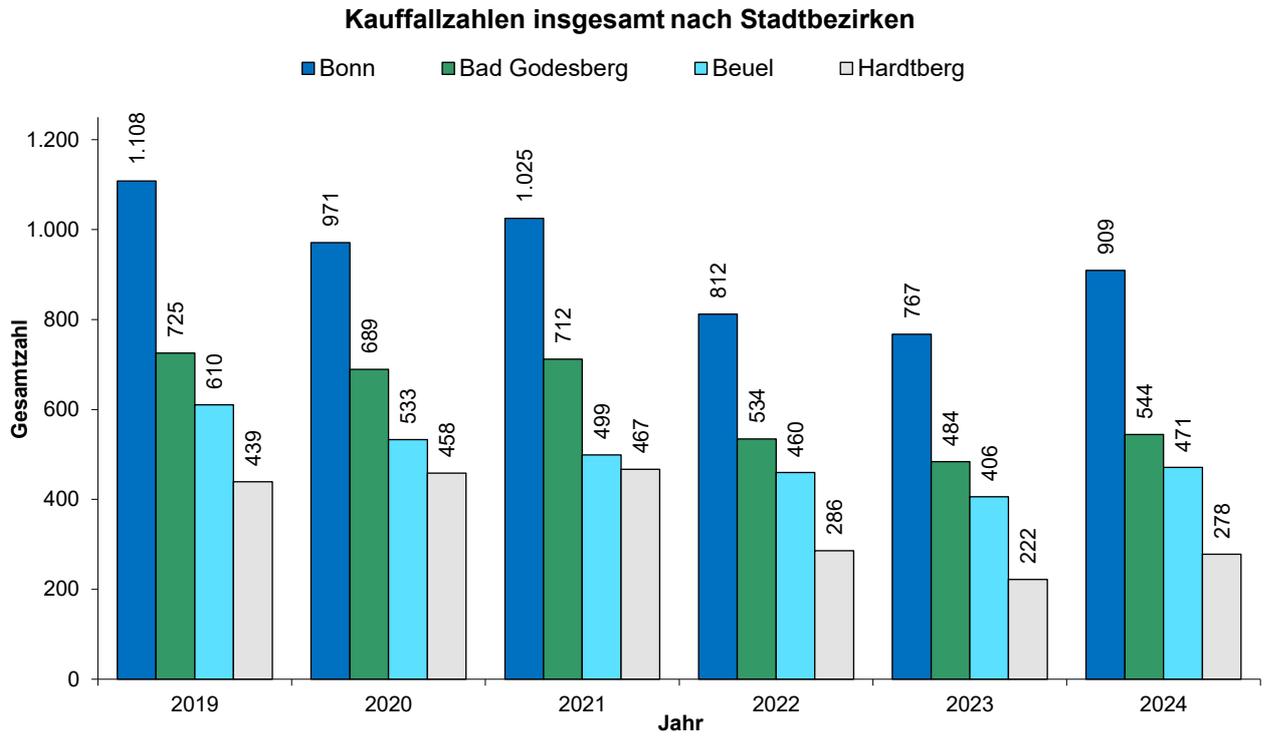


** Ab 2019 werden Stellplätze im Zusammenhang mit Eigentümerwohnungen als eigenständige Kauffälle gezählt.

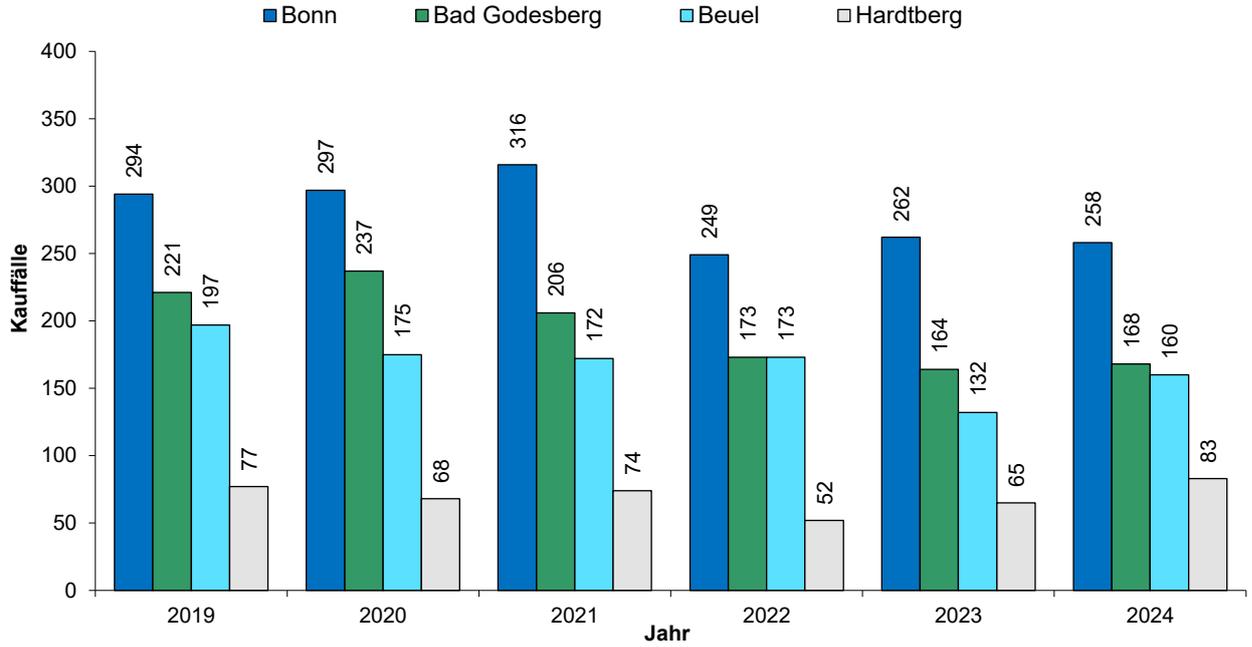
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (2.202) im Vertragsjahr 2024 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	909	544	471	278
unbebaute Grundstücke	38	40	50	14
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	258	168	160	83
- Wohnungs- und Teileigentum	613	336	261	181

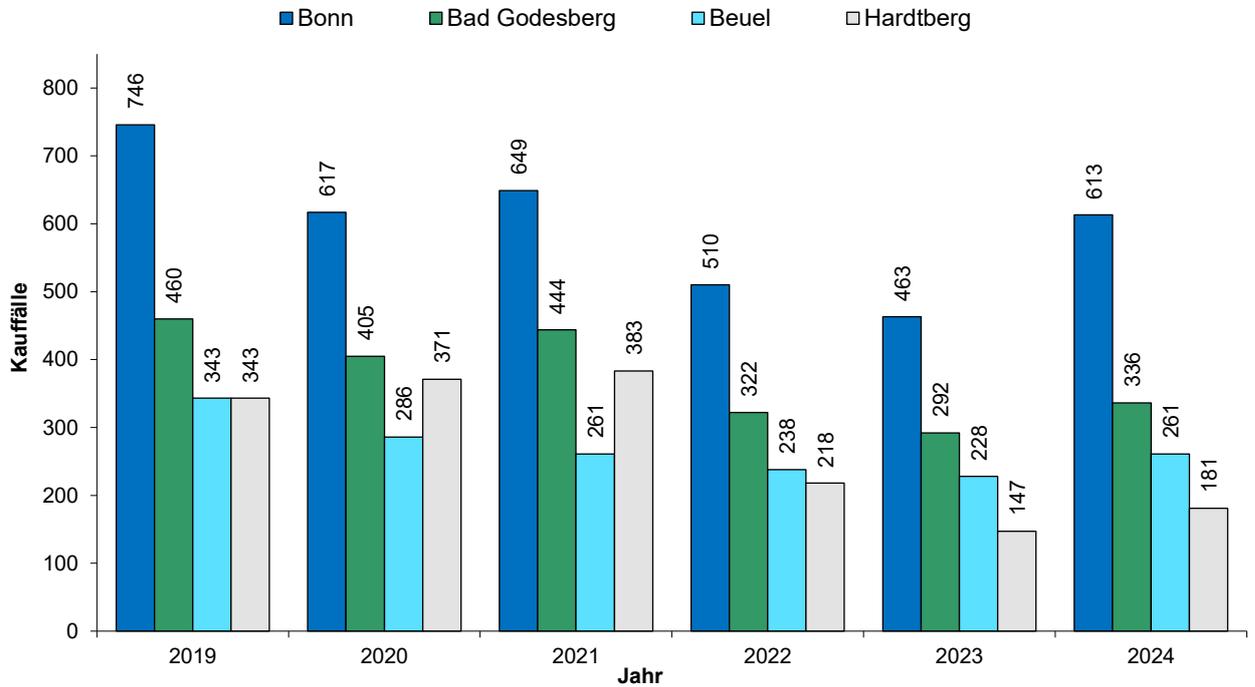
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen



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

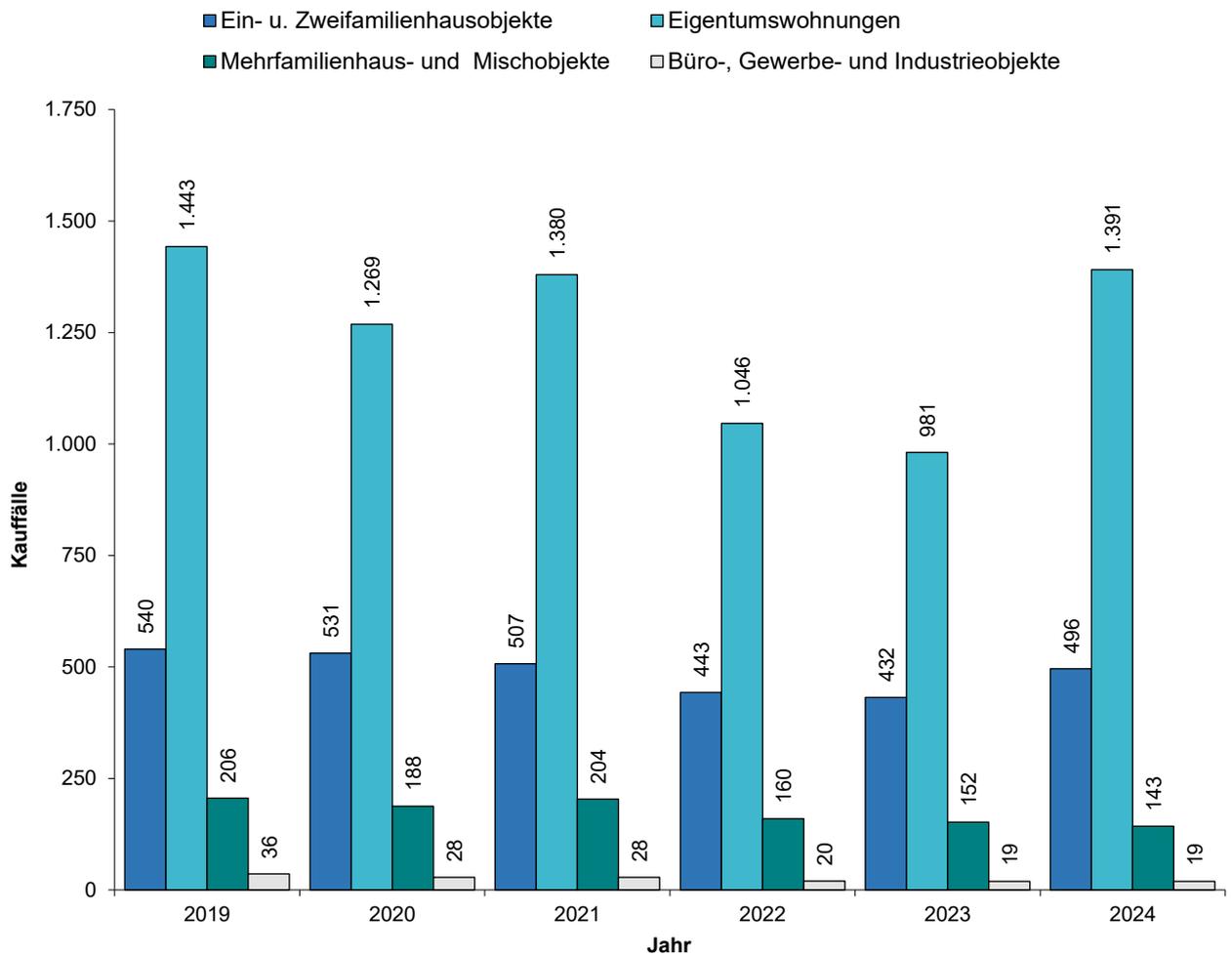


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

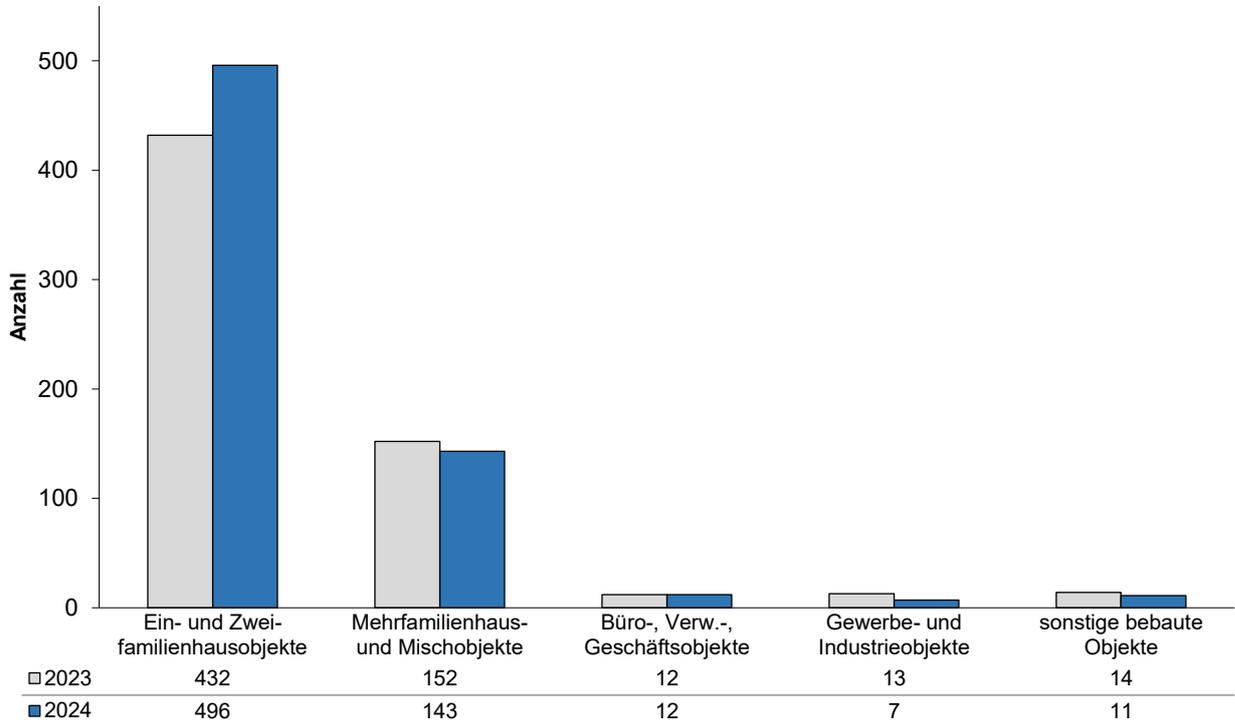
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



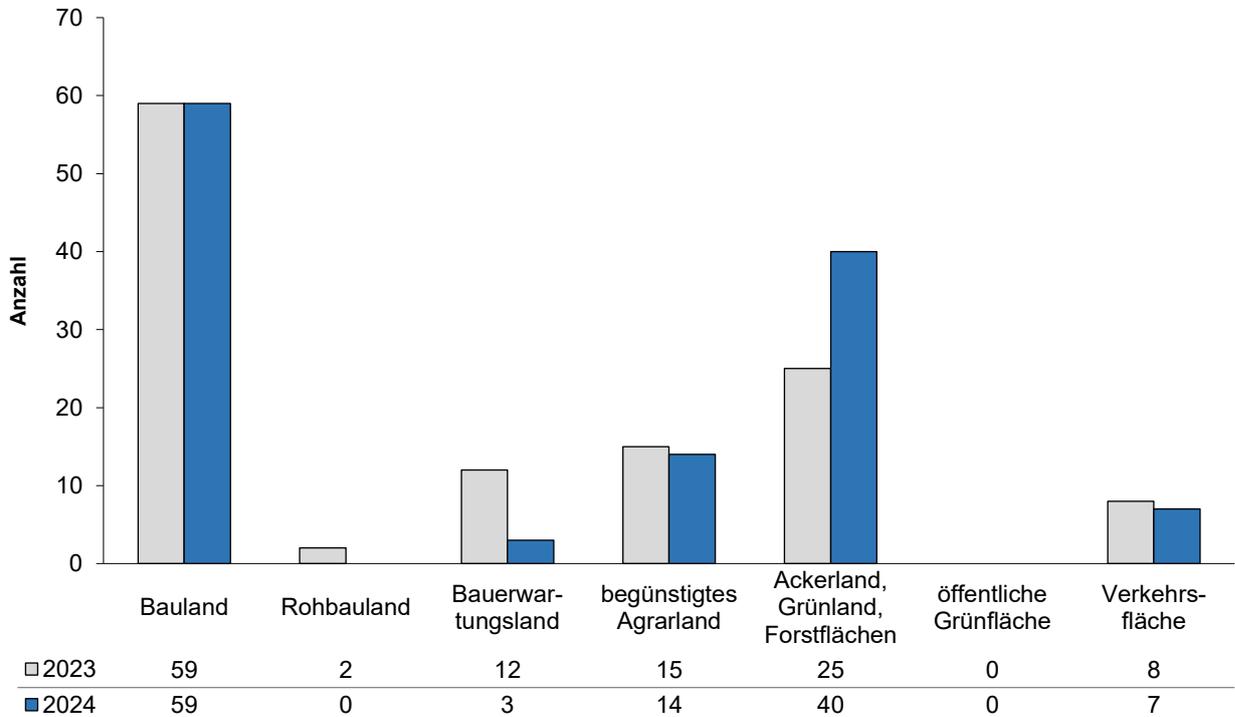
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle:

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	2.225	2.016	2.119	1.669	1.584	2.049

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

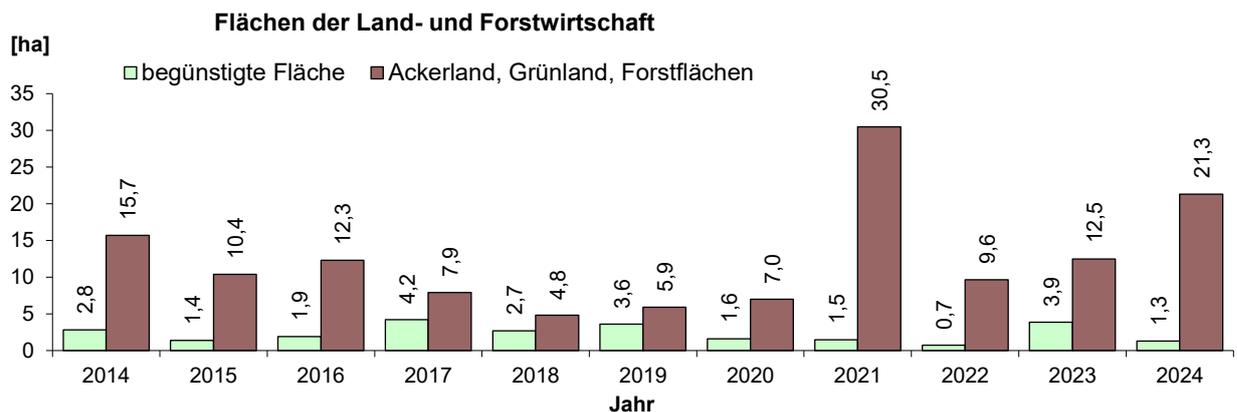
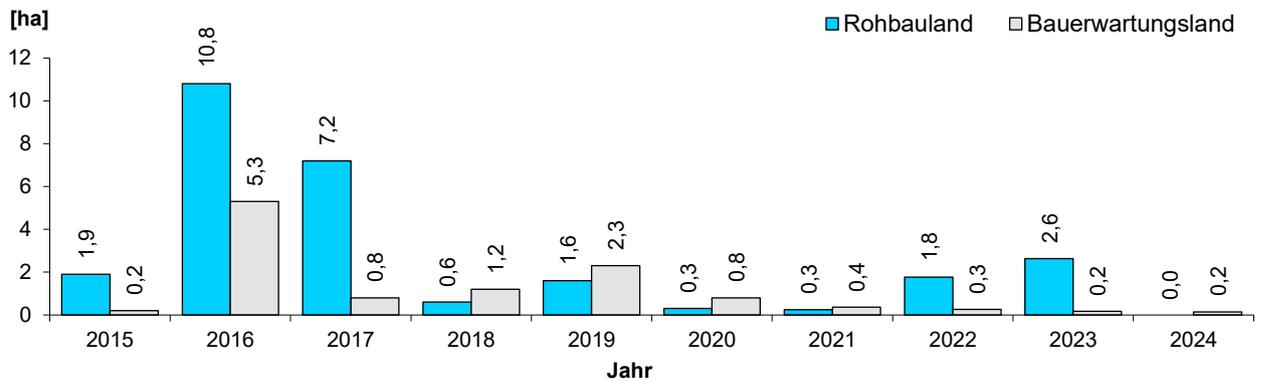
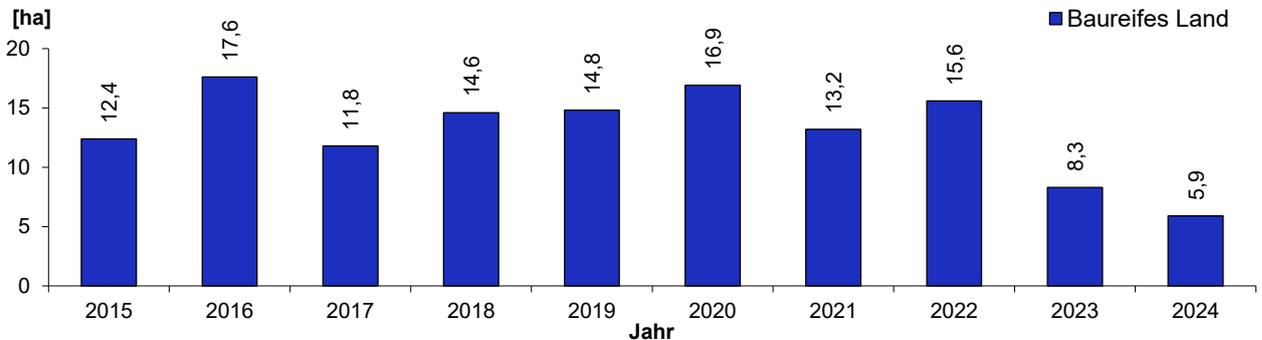
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2015 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 2024 0,85 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha
Gesamtumsatz:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ha	26,3	47,9	31,9	23,9	28,2	26,6	45,9	28,0	27,4	28,6

hiervon entfielen auf

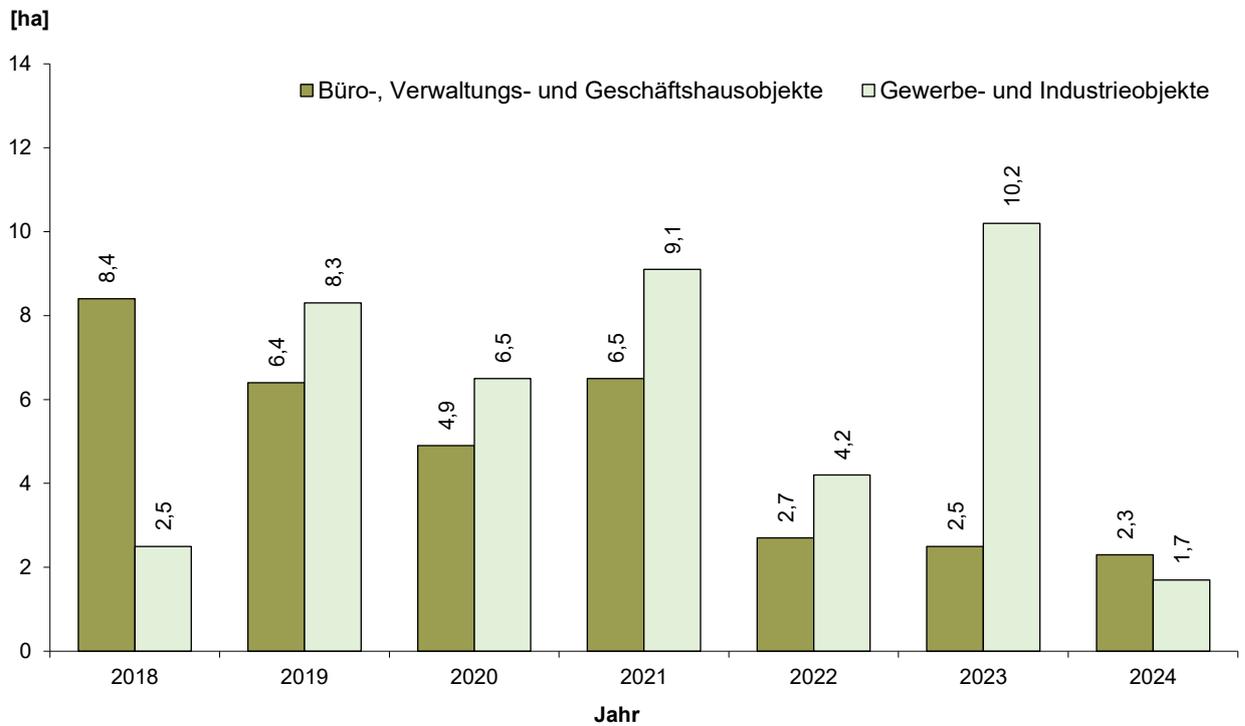
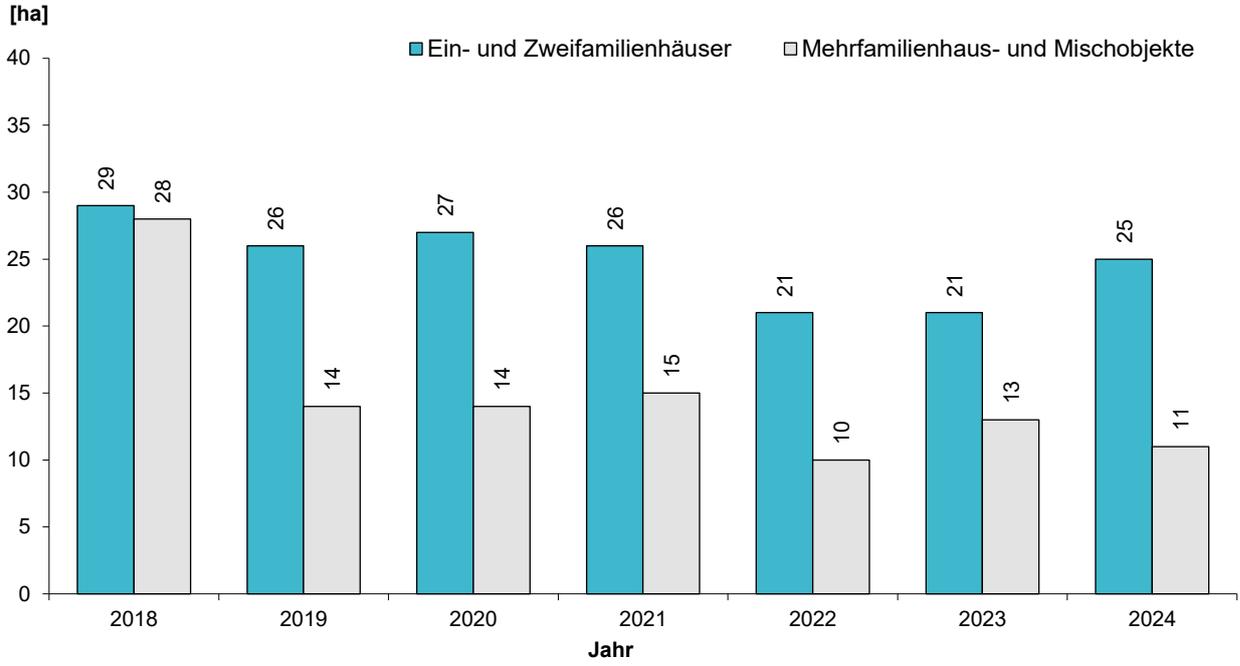


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha.

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ha	59,5	54,7	52,4	56,3	37,9	46,7	39,9

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

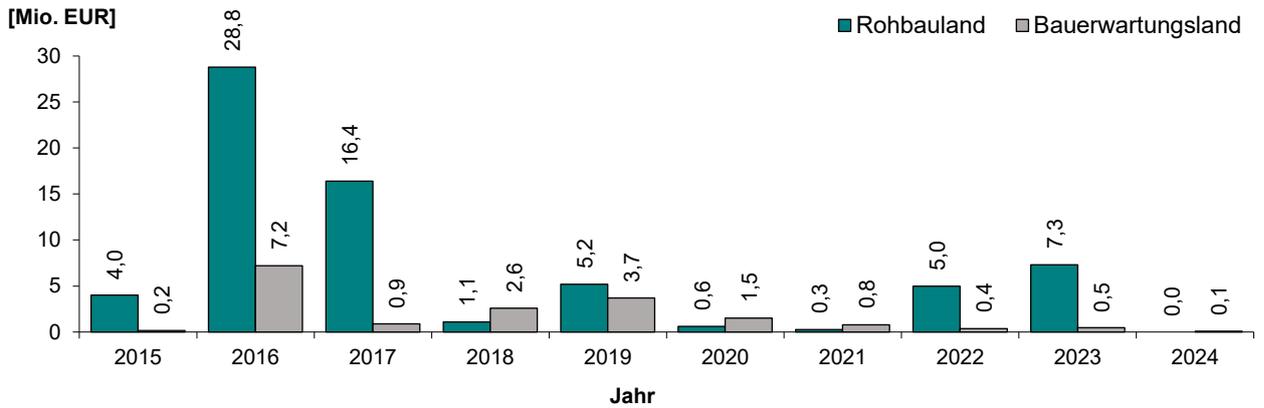
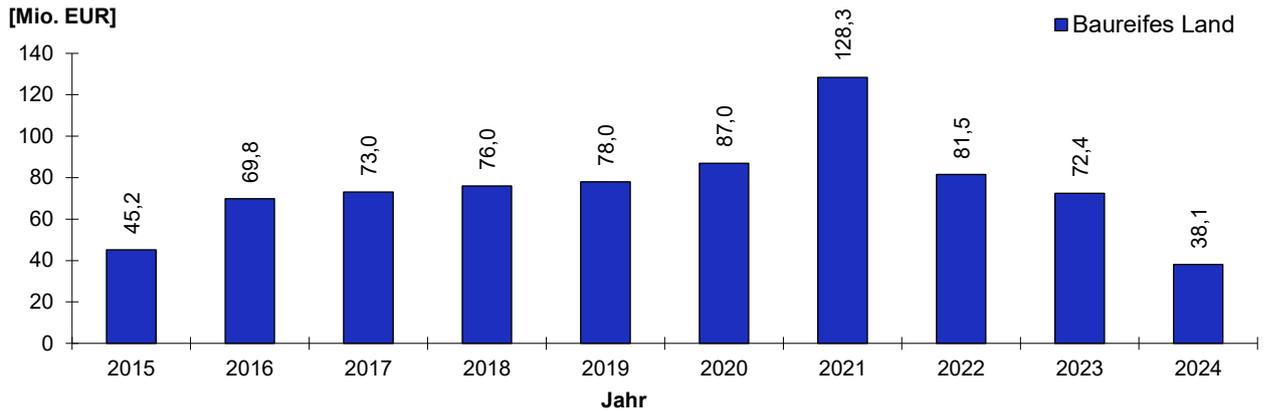
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. EUR

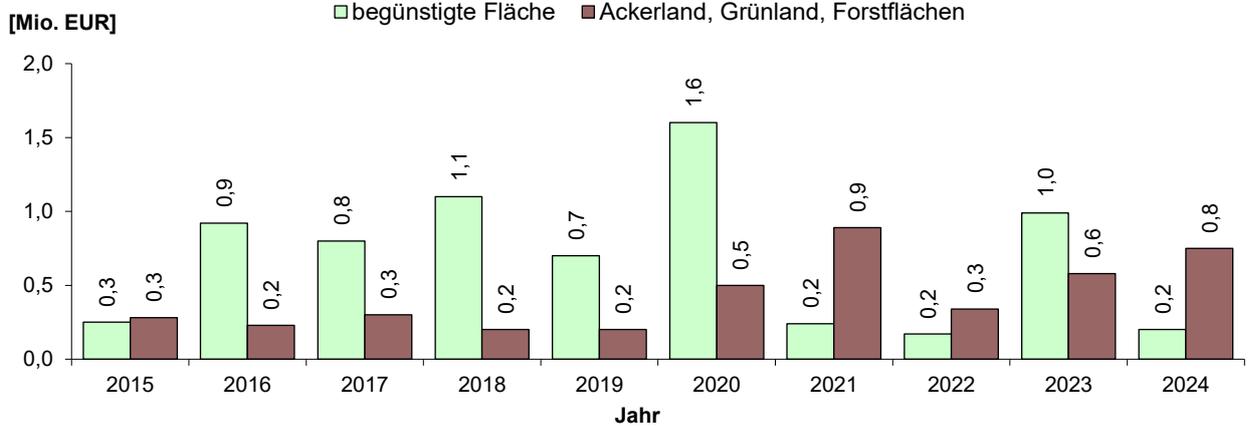
Gesamtumsatz:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mio. EUR	50,0	107,0	91,4	81,0	87,8	91,2	130,5	87,9	81,8	39,1

hiervon entfielen auf:



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

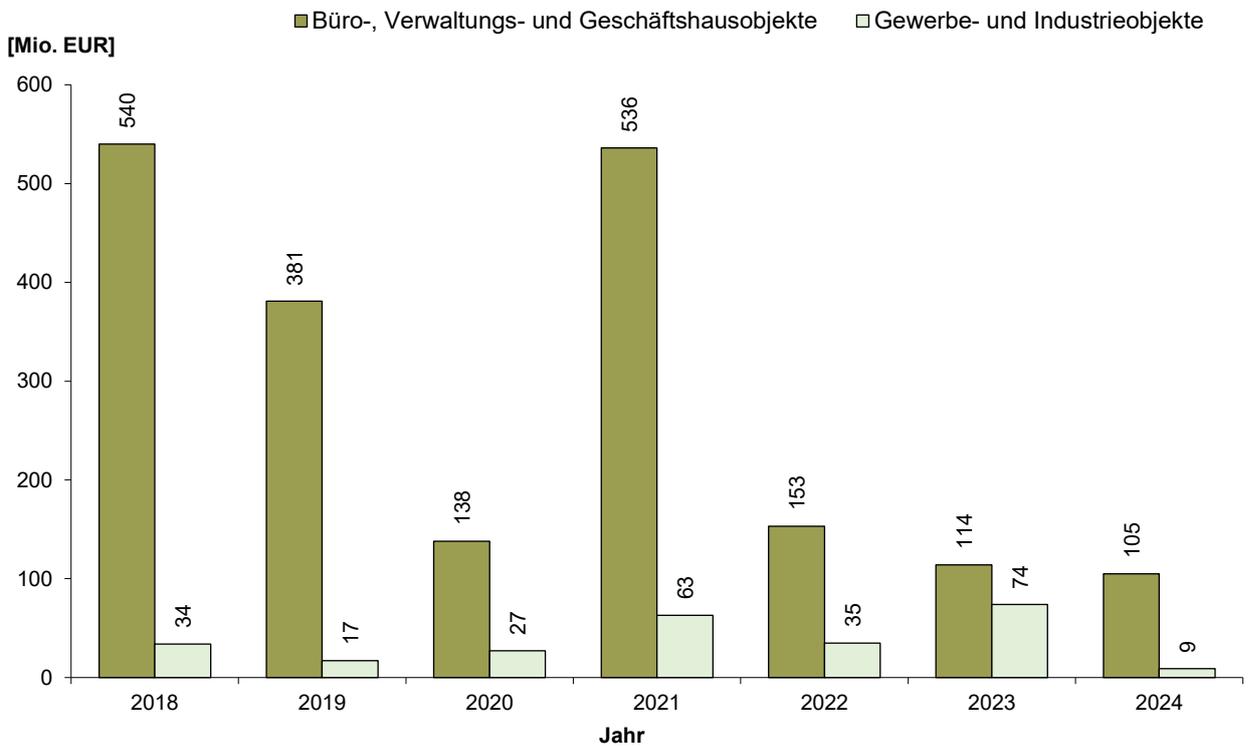
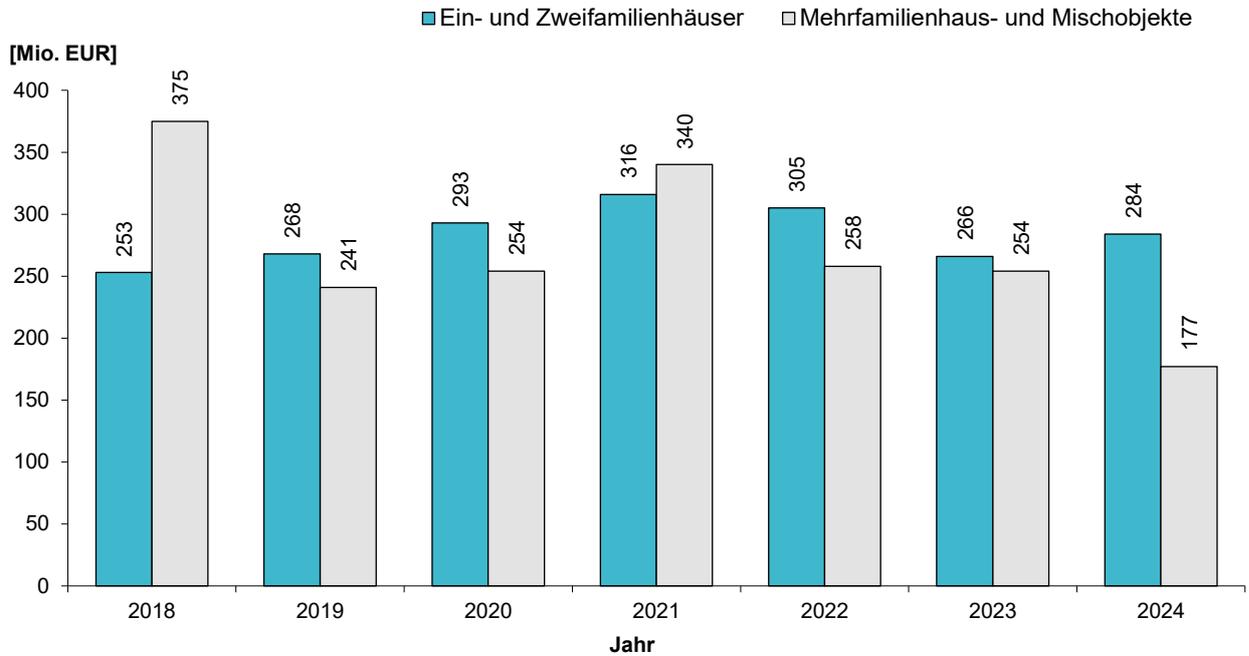


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

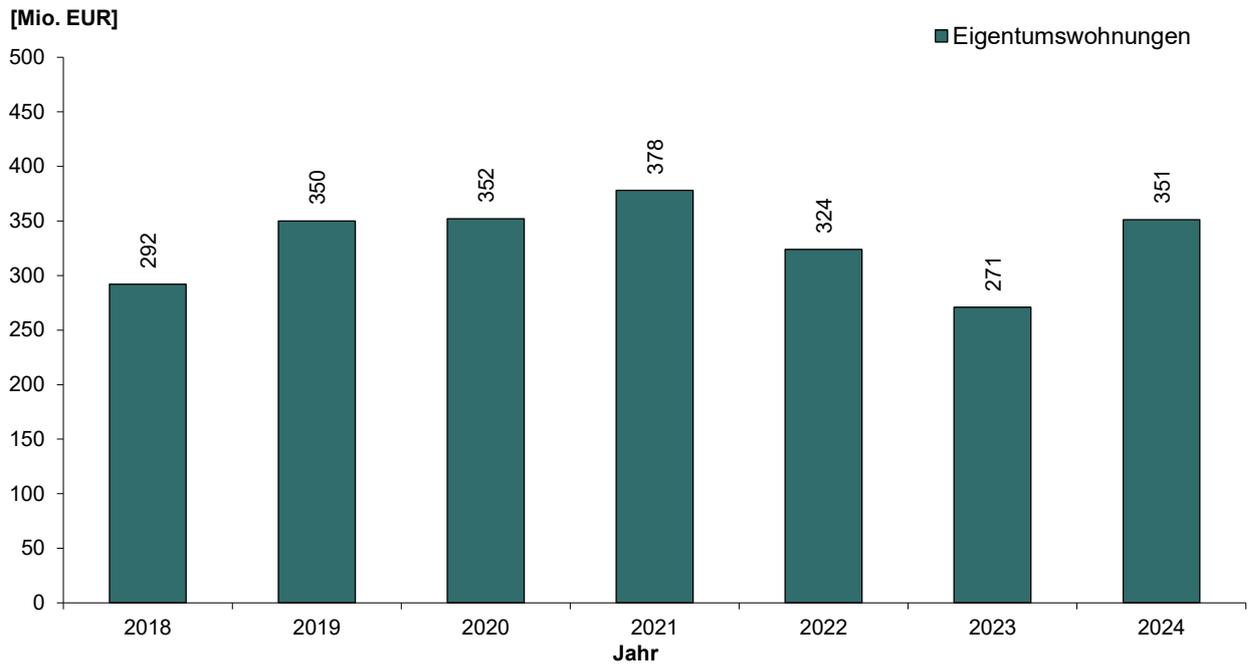
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. EUR:

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mio. EUR	1.202	907	712	1.254	751	708	574

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

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

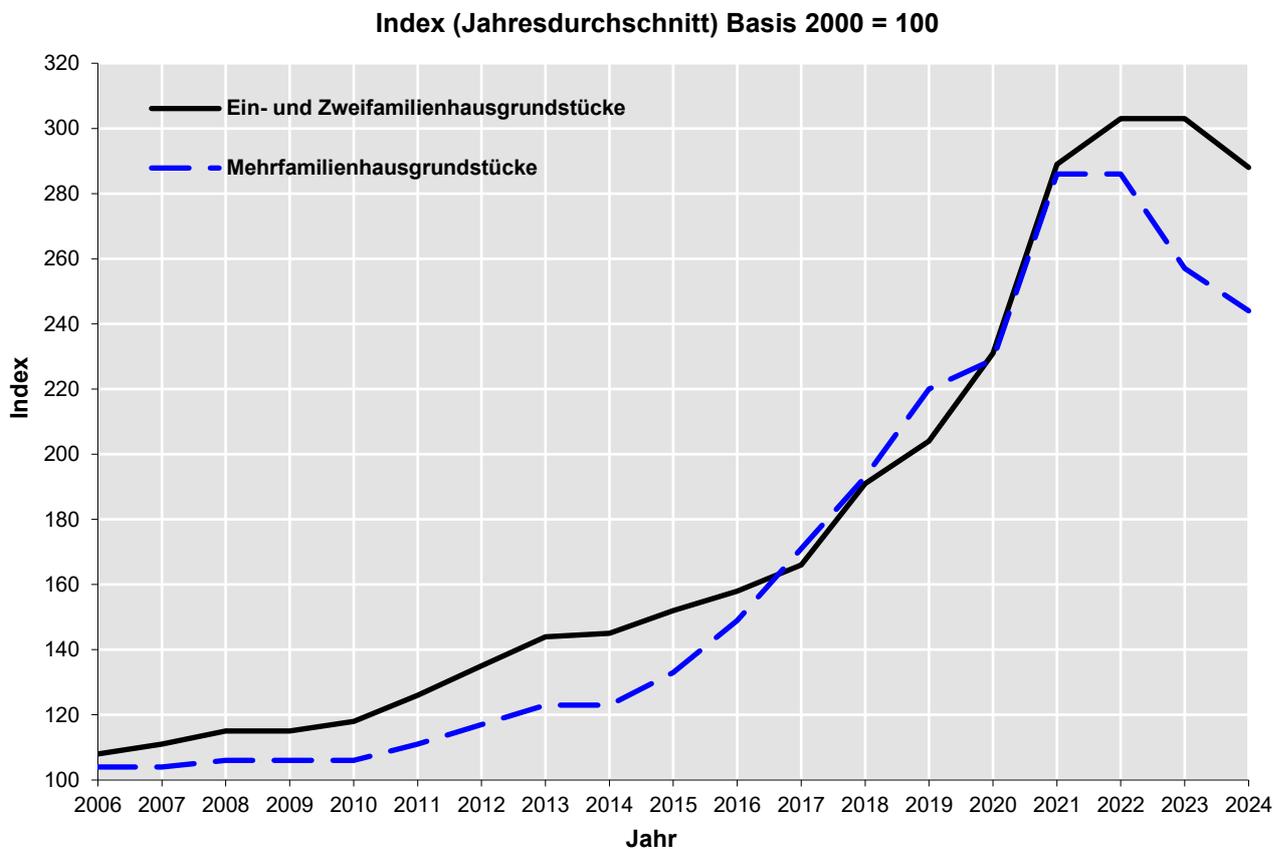
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

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

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2024 keinen eigenen Index ermittelt. Stattdessen ist für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 20 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA-, MFH- oder MI-Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

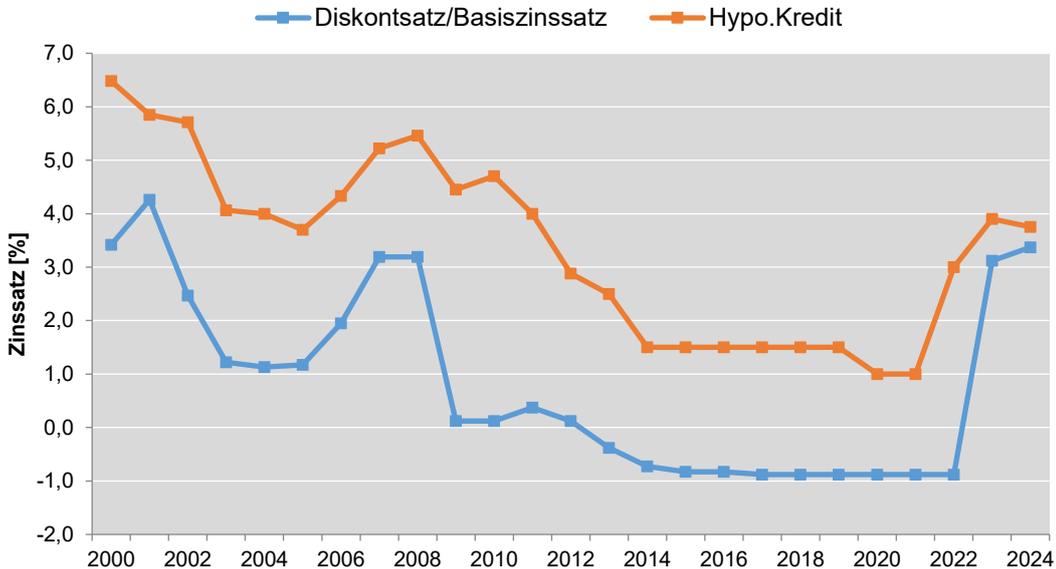
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

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



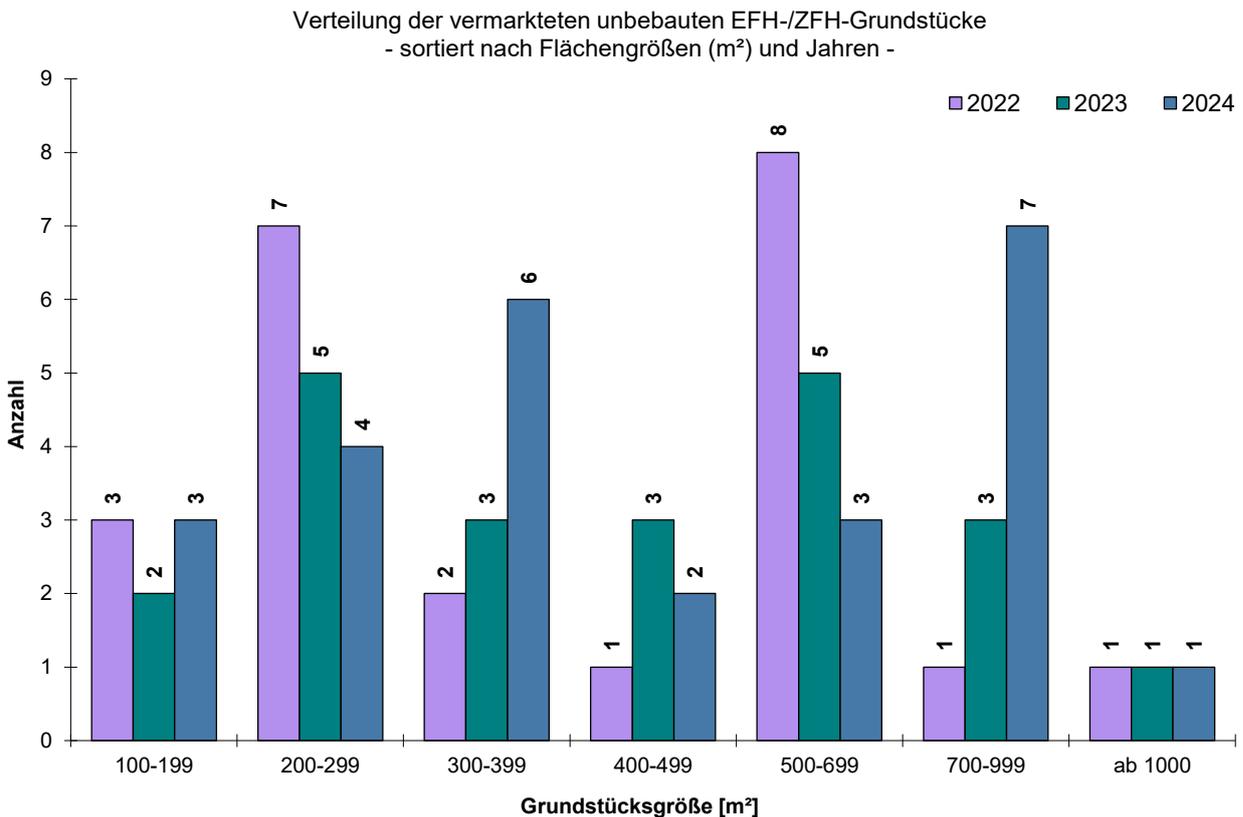
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

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 2024 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 2024.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2024 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 26 Grundstücken die Zahl der Fälle leicht gestiegen ist (Vorjahr: 23 Grundstücke).

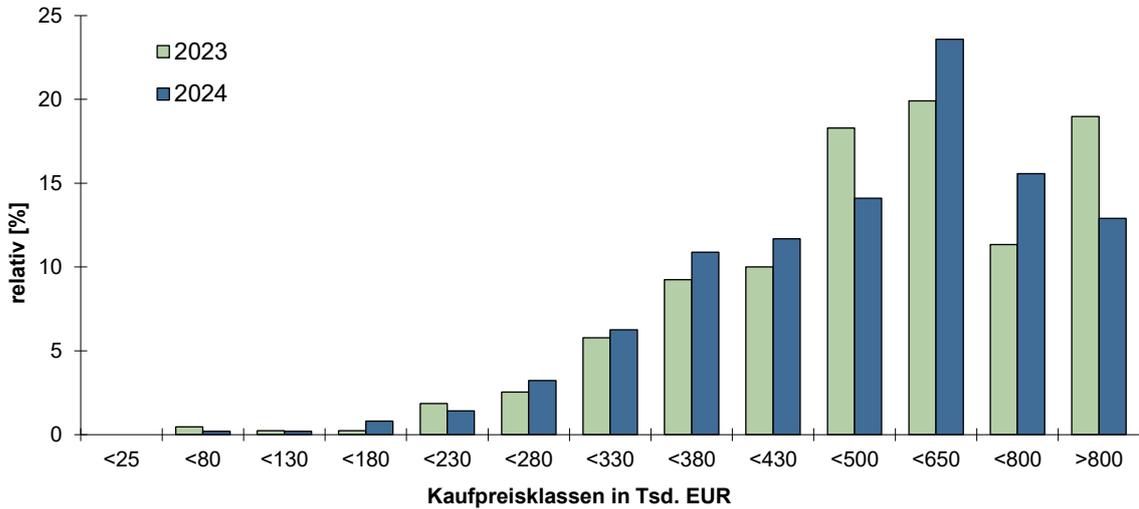


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

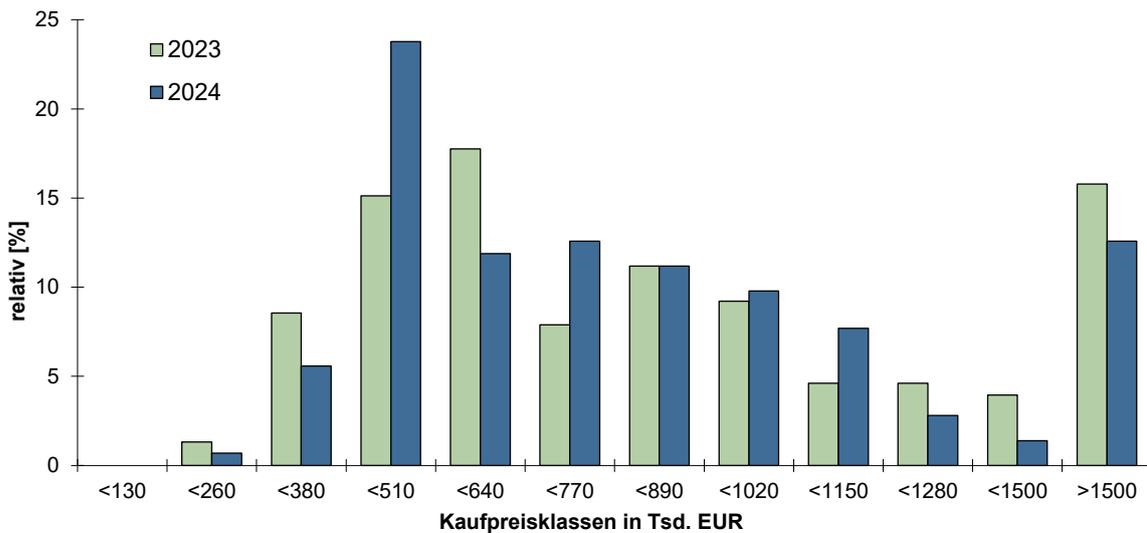
Die Gesamtkaufpreise der 2024 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurechte und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. EUR] wie folgt dar:

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



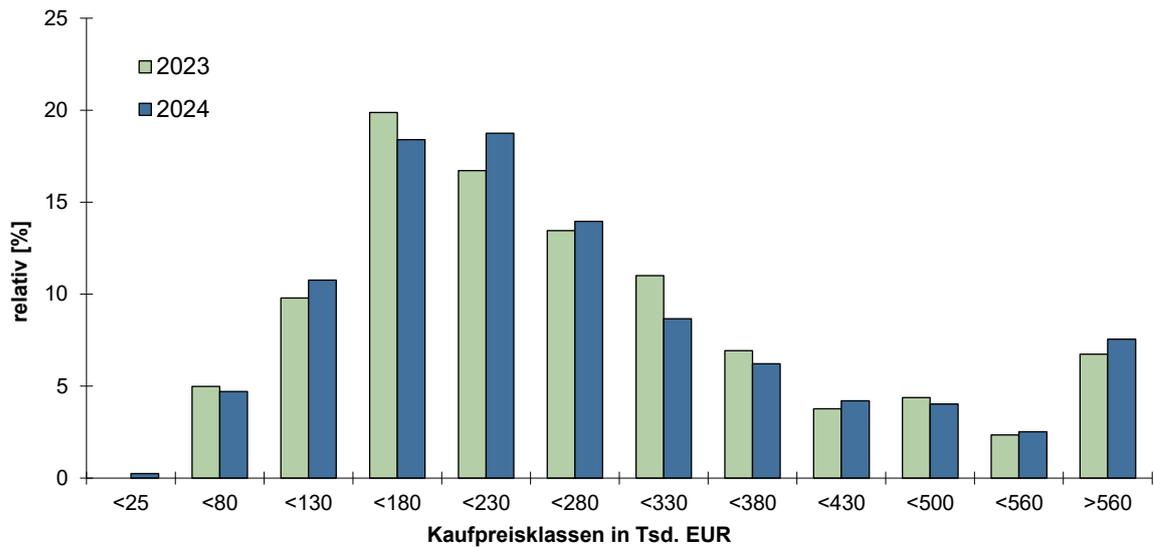
	<25	<80	<130	<180	<230	<280	<330	<380	<430	<500	<650	<800	>800	Summe
2023 (absolut)	0	2	1	1	8	11	25	40	48	79	86	49	82	(432)
2024 (absolut)	0	1	1	4	7	16	31	54	58	70	117	73	64	(496)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (inkl. Mischobjekte)



	<130	<260	<380	<510	<640	<770	<890	<1020	<1150	<1280	<1500	>1500	Summe
2023 (absolut)	0	2	13	23	27	12	17	14	7	7	6	24	(152)
2024 (absolut)	0	1	8	34	17	18	16	14	11	4	2	18	(143)

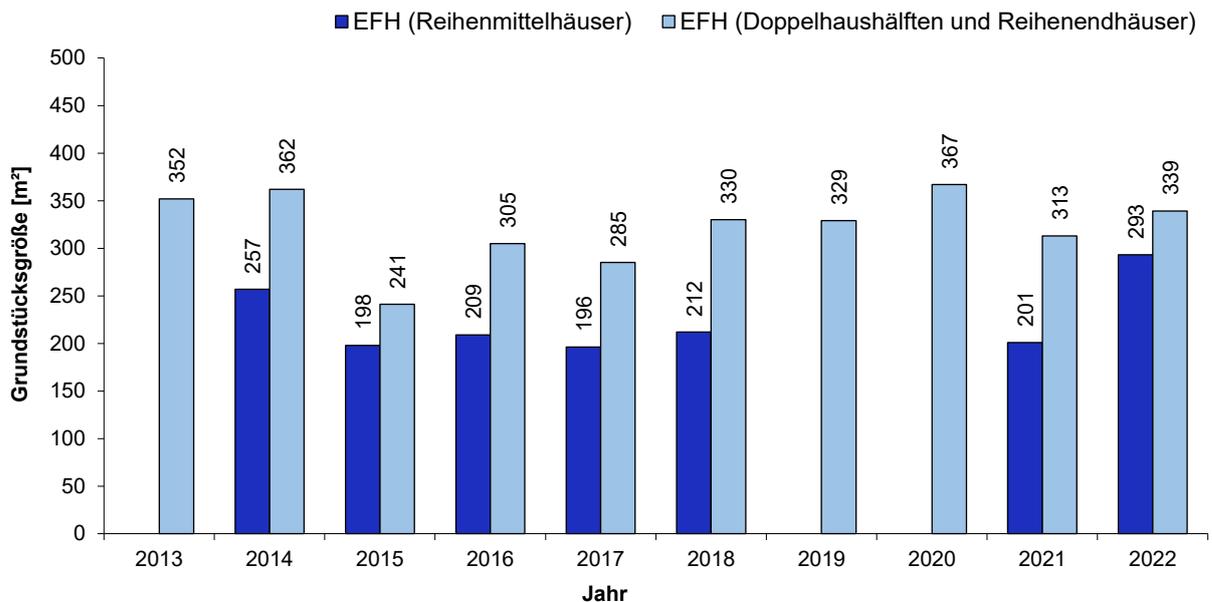
6.1.3 Wohnungseigentum



	<25	<80	<130	<180	<230	<280	<330	<380	<430	<500	<560	>560	Summe
2023 (absolut)	0	49	96	195	164	132	108	68	37	43	23	66	(981)
2024 (absolut)	3	56	128	219	223	166	103	74	50	48	30	90	(1.190)

6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Auch im Jahre 2024 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 510 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2023 und 2024 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/Wfl. standen hiervon 361 Objekte zur Verfügung. Es wurden nur die Baujahrsgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen.

Gebäudeart (Grundstücksfläche)	Baujahre	N	Ø Gfl. (m ²)	Ø Kauf- preis (EUR)	min. Kaufpreis (EUR)	max. Kaufpreis (EUR)	N	Ø Wfl. (m ²)	Ø Kauf- preis (EUR/m ² Wfl.)
freistehendes Einfamilienhaus (350 - 800 m ²)	2023 – 2024	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2022	44	606	762.000	400.000	1.600.000	33	175	4.370
	1950 – 1974	71	591	570.000	240.000	950.000	47	147	4.225
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	16	521	585.000	405.000	872.000	14	134	4.384
Reihenmittelhaus (150 - 300 m ²)	2023 – 2024	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2022	70	216	460.000	285.000	661.000	45	126	3.653
	1950 – 1974	69	233	382.000	235.000	503.000	40	121	3.414
	bis 1949	32	223	531.000	295.000	1.180.000	27	142	3.989
Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte (250 - 500 m ²)	2023 – 2024	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2022	68	342	574.000	350.000	885.000	56	145	3.955
	1950 – 1974	67	376	459.000	180.000	850.000	47	127	3.700
	bis 1949	14	372	584.000	330.000	845.000	13	143	4.245
freistehende „Villa“	1894 – 1954	13	1918	2.300.000	1.400.000	2.500.000	7	271	7.980
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1855 – 1909	46	316	1.124.000	450.000	2.500.000	32	268	4.292

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschuss geführten Wohnlagenkarte

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

7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

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

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

Im vorliegenden Fall sind die zur Ableitung der Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2022 bis 2024 auf

- den Stichtag: 1. Januar 2025
- die Lagepunktzahl (wie in der Übersichtskarte angegeben)
- ein durchschnittliches Gebäudealter je Richtwertzone (wie in der Übersichtskarte dargestellt)
- eine im ersten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung
- ein Objekt mit 25 Eigentumswohnungen sowie 25 Wohnungen je Hauseingang
- eine Wohnungsgröße von 70 m² Wohnfläche
- einen mittleren bis guten Ausstattungsstandard (siehe Ausstattungsmodell unter Pkt. 7.1.8)

normiert.

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

7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

7.1.1 Anzahl geeigneter Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Es wird ein normierter Immobilienrichtwert je Zone ermittelt, der sich aus den Verkäufen von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre (2022, 2023 und 2024) mit einem Alter zwischen 0 und 70 Jahren ergibt.

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

Jahr	Anzahl Kaufpreise
2022	920
2023	783
2024	885

Hinweis:

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

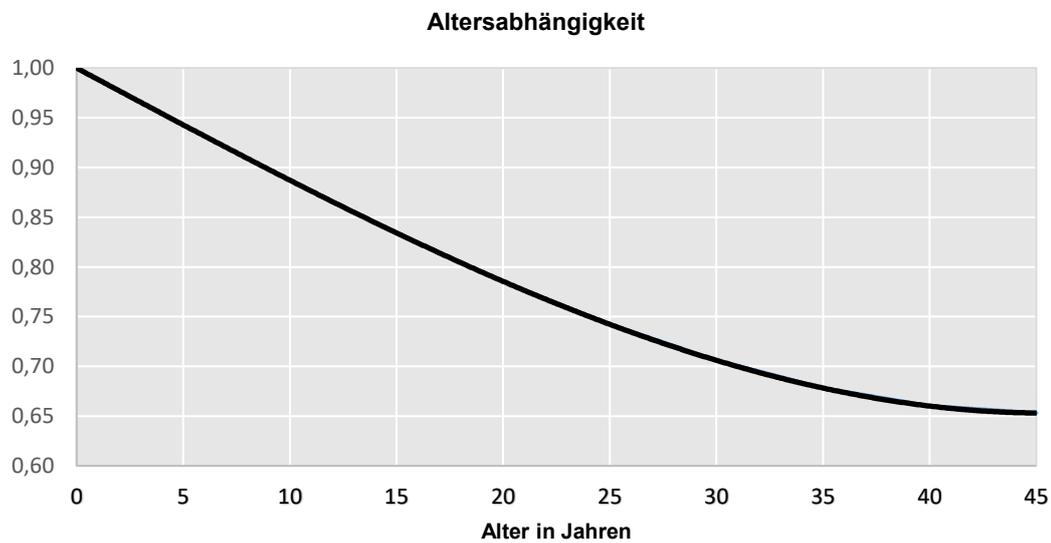
7.1.2. Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index ETW	80,7	87,1	100	107,8	98,2	98,3

Von 2023 zu 2024 wurde nahezu keine Steigerung 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:



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

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

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

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

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

7.1.4 Wohnlageabhängigkeit

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

Es gilt folgende Punkteinteilung:

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

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

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

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

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

7.1.5 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

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

7.1.6 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

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

7.1.7 Einfluss der Wohnungseinheiten je Hauseingang

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

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

7.1.8 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

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

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

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

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

7.1.9 Einfluss der Geschosslage

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

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

7.1.10 Kauf zur Eigennutzung

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

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

7.1.11 Modernisierung

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

7.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2025

Die nachfolgenden Immobilienrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Wohnlage individuell 70 m ² Wfl. Wohnung mit Ausstattung „mittel bis gut“ Gebäudealter individuell in Richtwertzone WE-Anlage mit 25 Einheiten und 25 Wohnungen je Hauseingang Etagenwohnung im 1. Obergeschoss
(N) Anzahl der Fälle aus 2022 bis 2024
± Standardabweichung

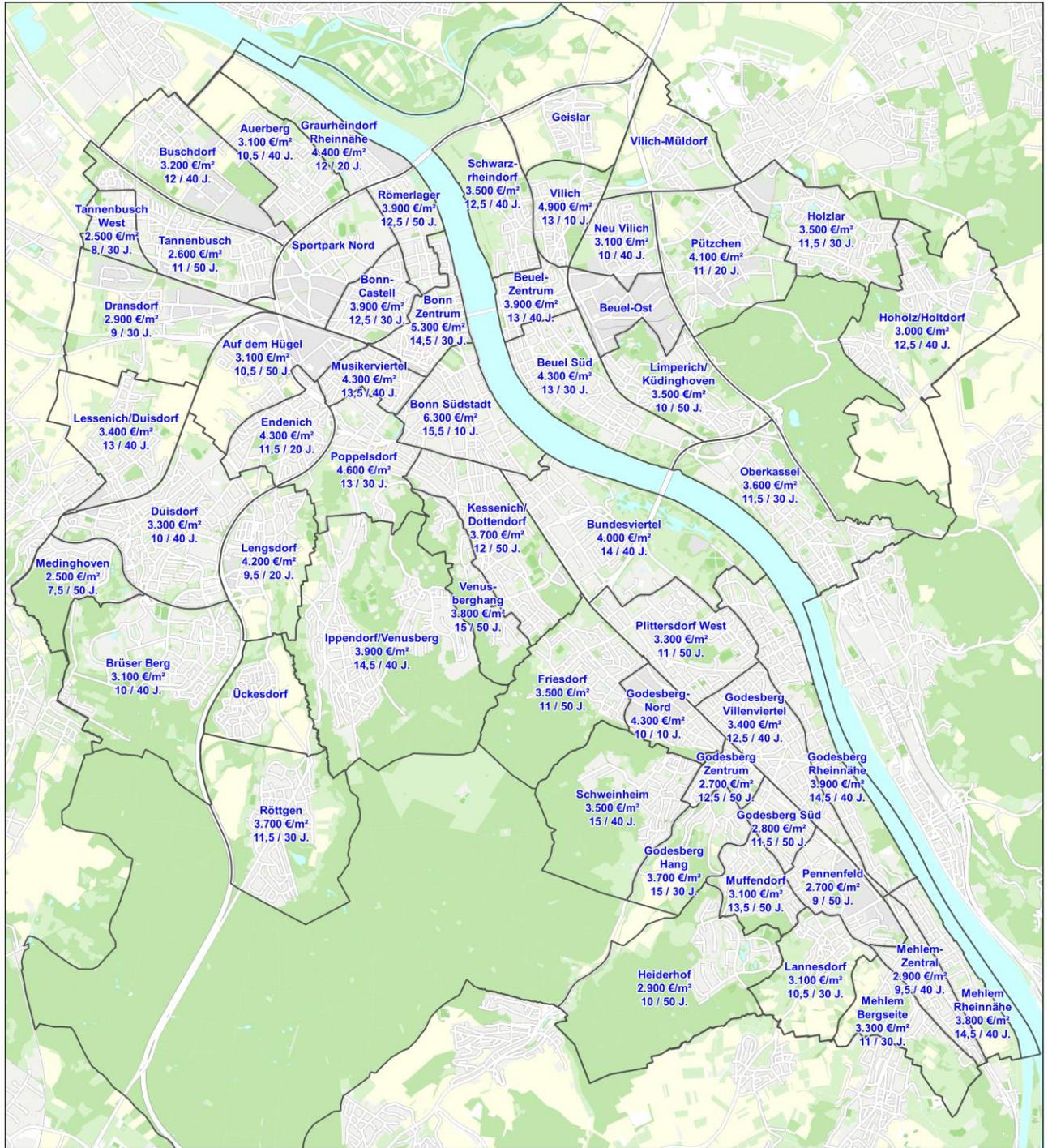
7.2.1 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg

Zone	Lage-wert	Alter	Immobilien-richtwert	Zone	Lage-wert	Alter	Immobilien-richtwert
Graurheindorf Rheinnähe	12	20 Jahre	4.400 EUR/m ² (20)±762 EUR/m ²	Auf dem Hügel	10,5	50 Jahre	3.100 EUR/m ² (18)±476 EUR/m ²
Auerberg	10,5	40 Jahre	3.100 EUR/m ² (98)±404 EUR/m ²	Dransdorf	9	30 Jahre	2.900 EUR/m ² (6)±404 EUR/m ²
Buschdorf	12	40 Jahre	3.200 EUR/m ² (16)±395 EUR/m ²	Lessenich/Duisdorf	13	40 Jahre	3.400 EUR/m ² (45)±498 EUR/m ²
Tannenbusch	11	50 Jahre	2.600 EUR/m ² (100)±604 EUR/m ²	Duisdorf	10	40 Jahre	3.300 EUR/m ² (212)±486 EUR/m ²
Tannenbusch West	8	30 Jahre	2.500 EUR/m ² (57)±434 EUR/m ²	Lengsdorf	9,5	20 Jahre	4.200 EUR/m ² (22)±476 EUR/m ²
Sportpark Nord	10			Ippendorf/Venusberg	14,5	40 Jahre	3.900 EUR/m ² (43)±433 EUR/m ²
Bonn Castell	12,5	30 Jahre	3.900 EUR/m ² (52)±864 EUR/m ²	Kessenich/Dottendorf	12	50 Jahre	3.700 EUR/m ² (97)±501 EUR/m ²
Römerlager	12,5	50 Jahre	3.900 EUR/m ² (36)±664 EUR/m ²	Venusberghang	15	50 Jahre	3.800 EUR/m ² (39)±627 EUR/m ²
Bonn Zentrum	14,5	30 Jahre	5.300 EUR/m ² (31)±1382 EUR/m ²	Bundesviertel	14	40 Jahre	4.000 EUR/m ² (16)±480 EUR/m ²
Bonn Musikerviertel	13,5	40 Jahre	4.300 EUR/m ² (18)±817 EUR/m ²	Brüser Berg	10	40 Jahre	3.100 EUR/m ² (74)±388 EUR/m ²
Bonn Südstadt	15,5	10 Jahre	6.300 EUR/m ² (80)±876 EUR/m ²	Ückesdorf	11,5		
Poppelsdorf	13	30 Jahre	4.600 EUR/m ² (34)±717 EUR/m ²	Röttgen	11,5	30 Jahre	3.700 EUR/m ² (37)±519 EUR/m ²
Endenich	11,5	20 Jahre	4.300 EUR/m ² (138)±639 EUR/m ²	Medinghoven	7,5	50 Jahre	2.500 EUR/m ² (32)±423 EUR/m ²

7.2.2 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg

Zone	Lagewert	Alter	Immobilienrichtwert	Zone	Lagewert	Alter	Immobilienrichtwert
Friesdorf	11	50 Jahre	3.500 EUR/m ² (52)±420 EUR/m ²	Vilich Müldorf	10		
Godesberg Rheinnähe	14,5	40 Jahre	3.900 EUR/m ² (91)±671 EUR/m ²	Schwarzrheindorf	12,5	40 Jahre	3.500 EUR/m ² (63)±546 EUR/m ²
Godesberg Villenviertel	12,5	40 Jahre	3.400 EUR/m ² (26)±707 EUR/m ²	Neu Vilich	10	40 Jahre	3.100 EUR/m ² (37)±744 EUR/m ²
Godesberg Zentrum	12,5	50 Jahre	2.700 EUR/m ² (40)±476 EUR/m ²	Beuel Zentrum	13	40 Jahre	3.900 EUR/m ² (50)±663 EUR/m ²
Schweinheim	15	40 Jahre	3.500 EUR/m ² (13)±745 EUR/m ²	Beuel Süd	13	30 Jahre	4.300 EUR/m ² (132)±940 EUR/m ²
Heiderhof	10	50 Jahre	2.900 EUR/m ² (56)±415 EUR/m ²	Pützchen	11	20 Jahre	4.100 EUR/m ² (29)±568 EUR/m ²
Muffendorf	13,5	50 Jahre	3.100 EUR/m ² (81)±529 EUR/m ²	Holzlar	11,5	30 Jahre	3.500 EUR/m ² (57)±421 EUR/m ²
Mehlem Bergseite	11	30 Jahre	3.300 EUR/m ² (11)±538 EUR/m ²	Limperich/Küdinghoven	10	50 Jahre	3.500 EUR/m ² (28)±848 EUR/m ²
Mehlem Zentral	9,5	40 Jahre	2.900 EUR/m ² (40)±505 EUR/m ²	Oberkassel	11,5	30 Jahre	3.600 EUR/m ² (43)±519 EUR/m ²
Godesberg Nord	10	10 Jahre	4.300 EUR/m ² (34)±784 EUR/m ²	Geislar	8		
Plittersdorf West	11	50 Jahre	3.300 EUR/m ² (71)±502 EUR/m ²	Beuel Ost	6		
Mehlem Rheinnähe	14,5	40 Jahre	3.800 EUR/m ² (31)±1046 EUR/m ²	Hoholz/Holt-dorf	12,5	40 Jahre	3.000 EUR/m ² (4)±501 EUR/m ²
Godesberg Süd	11,5	50 Jahre	2.800 EUR/m ² (10)±291 EUR/m ²	Vilich	13	10 Jahre	4.900 EUR/m ² (32)±304 EUR/m ²
Godesberg Hang	15	30 Jahre	3.700 EUR/m ² (9)±423 EUR/m ²				
Lannesdorf	10,5	30 Jahre	3.100 EUR/m ² (10)±557 EUR/m ²				
Pennenfeld	9	50 Jahre	2.700 EUR/m ² (28)±318 EUR/m ²				

7.3 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte



Legende:

Poppelsdorf	... Zonenname
4.600 €/m²	... Immobilienrichtwert in €/m² Wohnfläche
13 / 30 J.	... 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 2025
- 18 Jahre alt
- 90 m² Wohnfläche, im EG gelegen
- Wohnlage: gut, 13 Punkte
- Ausstattung: gut
- Objektgröße: 8 ETW in einem freistehenden Gebäude mit einem gemeinsamen Hauseingang
- Wohnung soll vermietet werden und ist nicht modernisiert

Der aktuelle Immobilienrichtwert für eine Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf **3.300 EUR/m² Wfl.** bei einer mittleren Lage von 10,0 Lagepunkten und einem Alter von 40 Jahren.

Merkmal	siehe Pkt.	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Faktor des Merkmals des Immobilienrichtwertes
Stichtag	7.1.2	1. Januar 2025	1,000	1,000 (1. Januar 2025)
Alter	7.1.3	18 Jahre	0,80	0,66 (40 Jahre)
Wohnlage	7.1.4	13 Punkte	1,03	0,98 (Wohnlage 10,0)
Wohnungsgröße	7.1.5	90 m ²	0,98	1,00 (70 m ²)
Wohnungen im Objekt	7.1.6	8 ETW	1,005	1,000 (25 ETW)
Wohnungen je Hauseingang	7.1.7	8 ETW	1,01	1,00 (25 ETW)
Wohnungsausstattung	7.1.8	gut	1,03	1,00 (mittel bis gut)
Geschosslage	7.1.9	EG	0,98	1,00 (1. OG)
Vermietung / Eigennutzung	7.1.10	wird vermietet	0,97	1,00 (Eigennutzung)
Modernisierung	7.1.11	nein	1,00	1,00 (nicht modernisiert)

Berechnung:

$$3.300 \text{ EUR/m}^2 \cdot 1,000 \cdot \underbrace{0,80 / 0,66}_{\text{Alters- bzw. Wohnlagenanpassung}} \cdot \underbrace{1,03 / 0,98}_{\text{Wohnlagenanpassung}} \cdot 0,98 \cdot 1,005 \cdot 1,01 \cdot 1,03 \cdot 0,98 \cdot 0,97 \cdot 1,00 = 4.095 \text{ EUR/m}^2$$

Alters- bzw. Wohnlagenanpassung

= rd. **4.100 EUR/m²**

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).

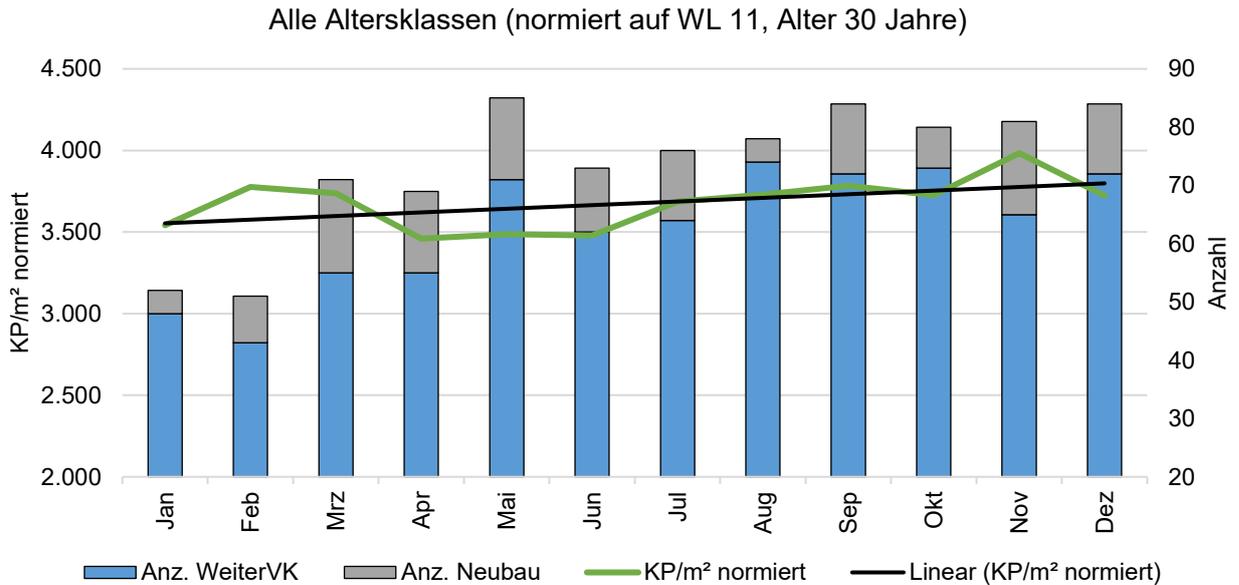
Hinweis zu Immobilienrichtwerten für Eigentumswohnungen:

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.

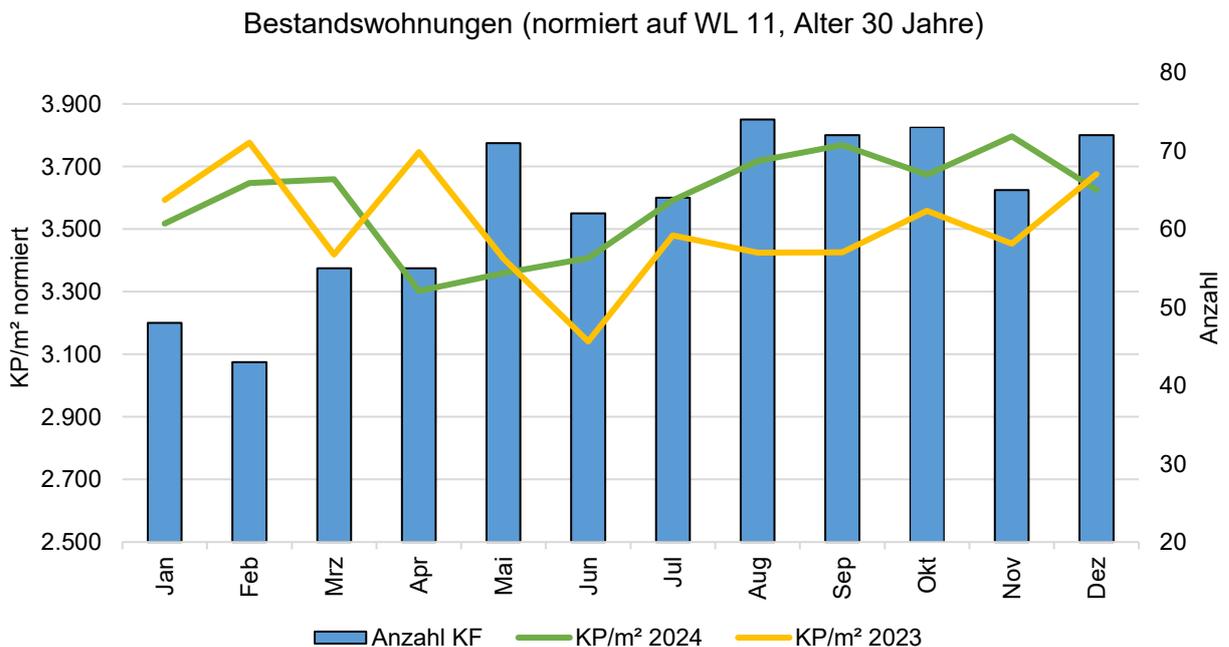
7.4 Preise der normierten Eigentumswohnungen

In den nachfolgenden Grafiken wird im Jahresverlauf für 2024 dargestellt wie sich die Kauffallzahlen sowie die Preise von Eigentumswohnungen entwickelt haben. Zudem wird zwischen Neubaugewohnungen mit einem Alter bis zu 3 Jahren sowie Bestandswohnungen differenziert. Während sich im Mittel nahezu eine Stagnation über alle Altersklassen ergeben hat, wurde im Neubausegment ein moderater Anstieg von rd. 3,0 % verzeichnet.

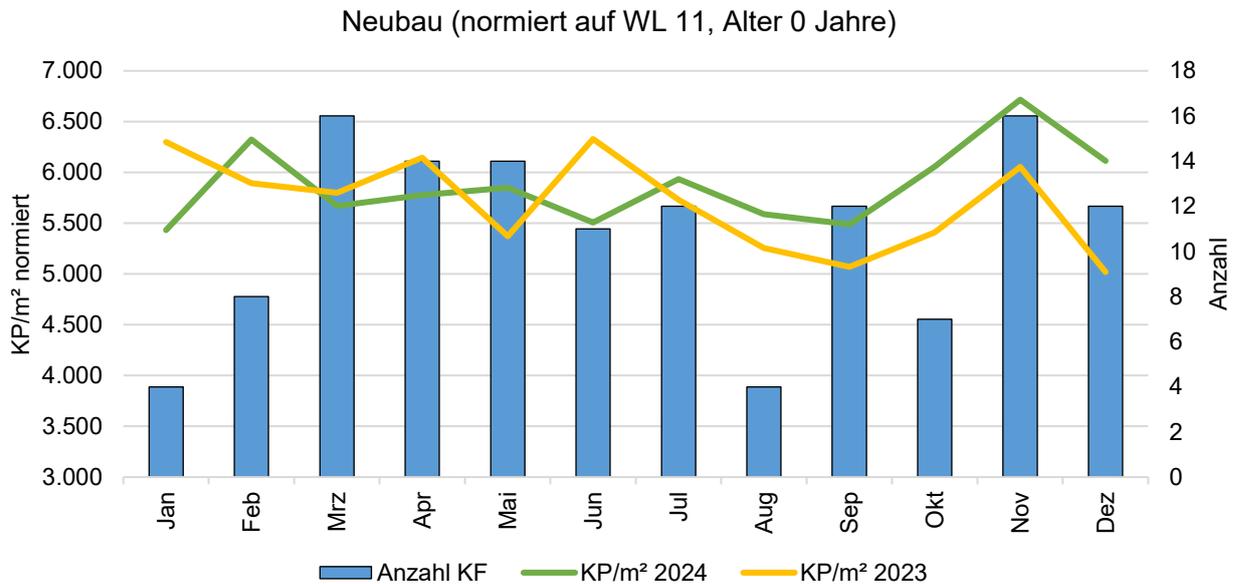
7.4.1 Jahresverlauf über alle Altersklassen



7.4.2 Jahresverlauf Wohnungen älter als 3 Jahre



7.4.3 Jahresverlauf Neubau-Wohnungen



Im Durchschnitt wurde im Jahr 2024 in Bonn für eine Neubau-Eigentumswohnung rd. 5.870 EUR/m² gezahlt (Vorjahr: 5.700 EUR/m², ein Plus von 3,00 Prozent).

7.4.4 Gründerzeit-Wohnungen

Darüber hinaus wurden auch die Kauffälle 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 2025
- die Lagepunktzahl 13,0 (gute Wohnlage)
- eine im ersten Obergeschoss gelegene Eigentumswohnung
- ein Objekt mit 5 Eigentumswohnungen sowie 5 Wohnungen je Hauseingang
- eine Wohnungsgröße von 70 m² Wohnfläche
- einen guten Ausstattungsstandard (siehe Ausstattungsmodell unter Pkt. 7.1.8)

wurde im Jahr 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 5.000 EUR/m² ermittelt. Dies entspricht einem Rückgang um rd. 5,0 Prozent zum Jahr 2023.

Jahr	Anzahl Kaufpreise	Ø normierter Kaufpreis	Veränderung zum Vorjahr
2022	30	5.180 EUR/m ²	
2023	22	5.270 EUR/m ²	+ 1,7 %
2024	11	5.000 EUR/m ²	- 5,0 %

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 238 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2024 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

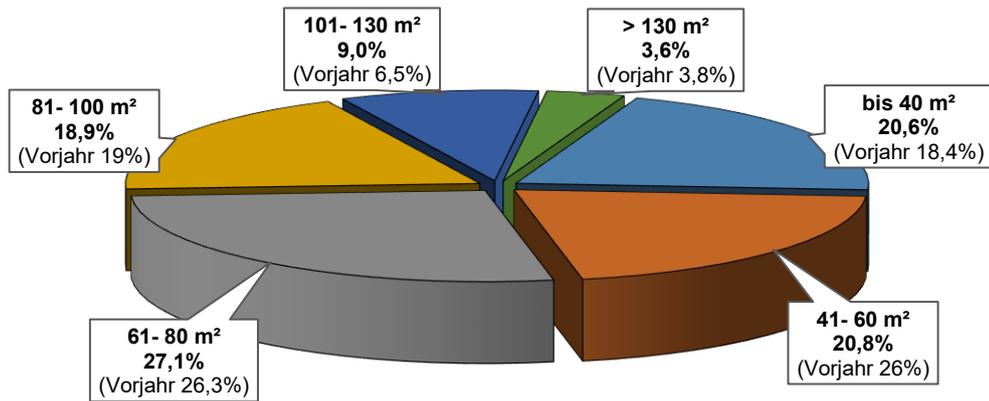
Art des Kauffalls	Altersklasse	N	Ø Wfl [m²]	Ø Preis [Euro /m²]
Erstverkauf nach Neubau	2022 bis 2024 (Neubau)	14	84	5.290
Weiterverkauf	2000 - 2021	19	77	4.140
	1990 - 1999	22	75	3.440
	1980 - 1989	25	77	3.070
	1970 - 1979	41	82	2.630
	1960 - 1969	56	76	2.750
	1950 - 1959	35	73	3.460
	1920 - 1949	4	65	3.650
	älter 1919	4	79	3.580
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 - 2021	-	-	-
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	-	-	-
	1970 - 1979	6	85	4.230
	1960 - 1969	7	75	2.470
	1950 - 1959	1	82	2.500
	1920 - 1949	4	75	4.640
	älter 1919	-	-	-

7.6 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2024 folgendes Bild:

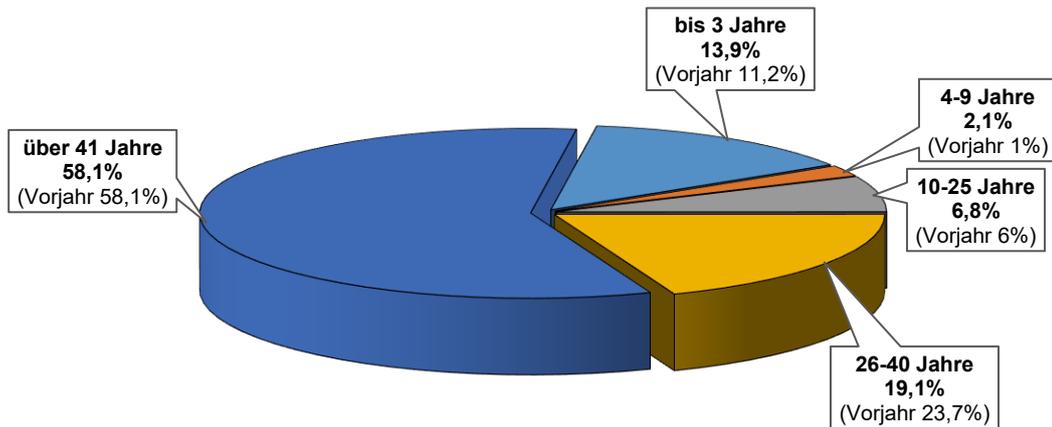
7.6.1 Aufteilung nach Wohnfläche

Aufteilung nach Wohnflächen 2024



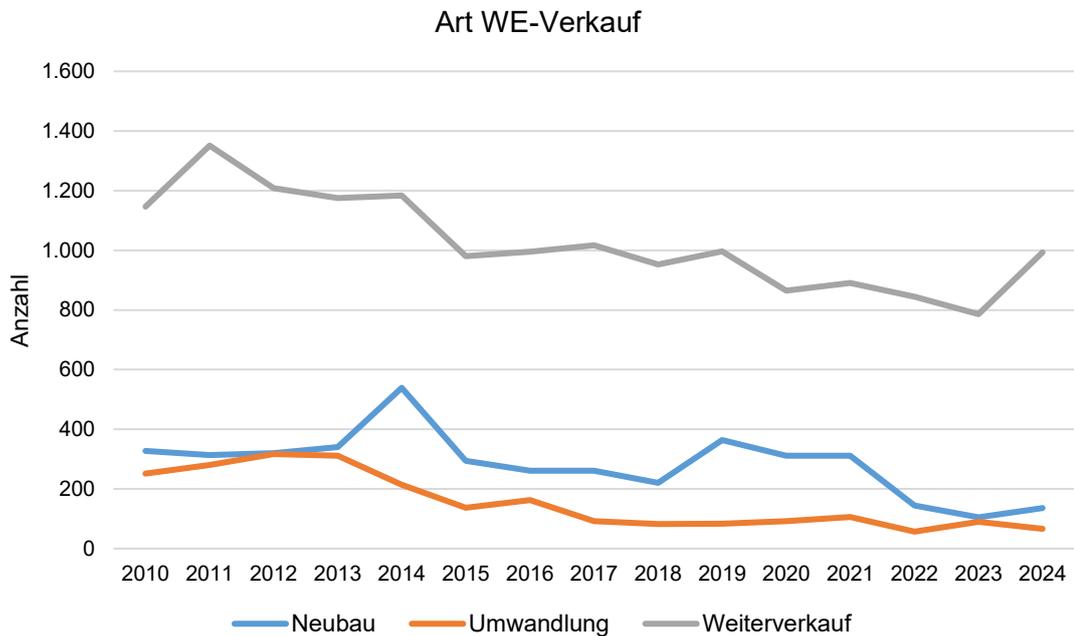
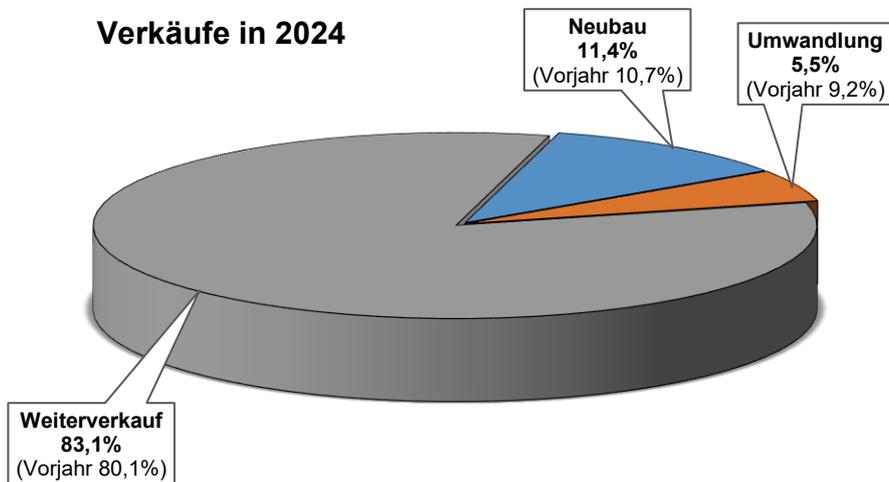
7.6.2 Aufteilung nach Wohnungsalter

Aufteilung nach Wohnungsalter 2024



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 2024
	2022	2023	2024		
Erstverkauf nach Neubau	145	105	136	+ 29,5 %	11,4 %
Erstverkauf nach Umwandlung	57	90	66	- 26,7 %	5,5 %
Weiterverkauf	844	786	993	+ 26,3 %	83,1 %
Verkäufe insgesamt	1046	981	1195	+ 21,8 %	100,0 %



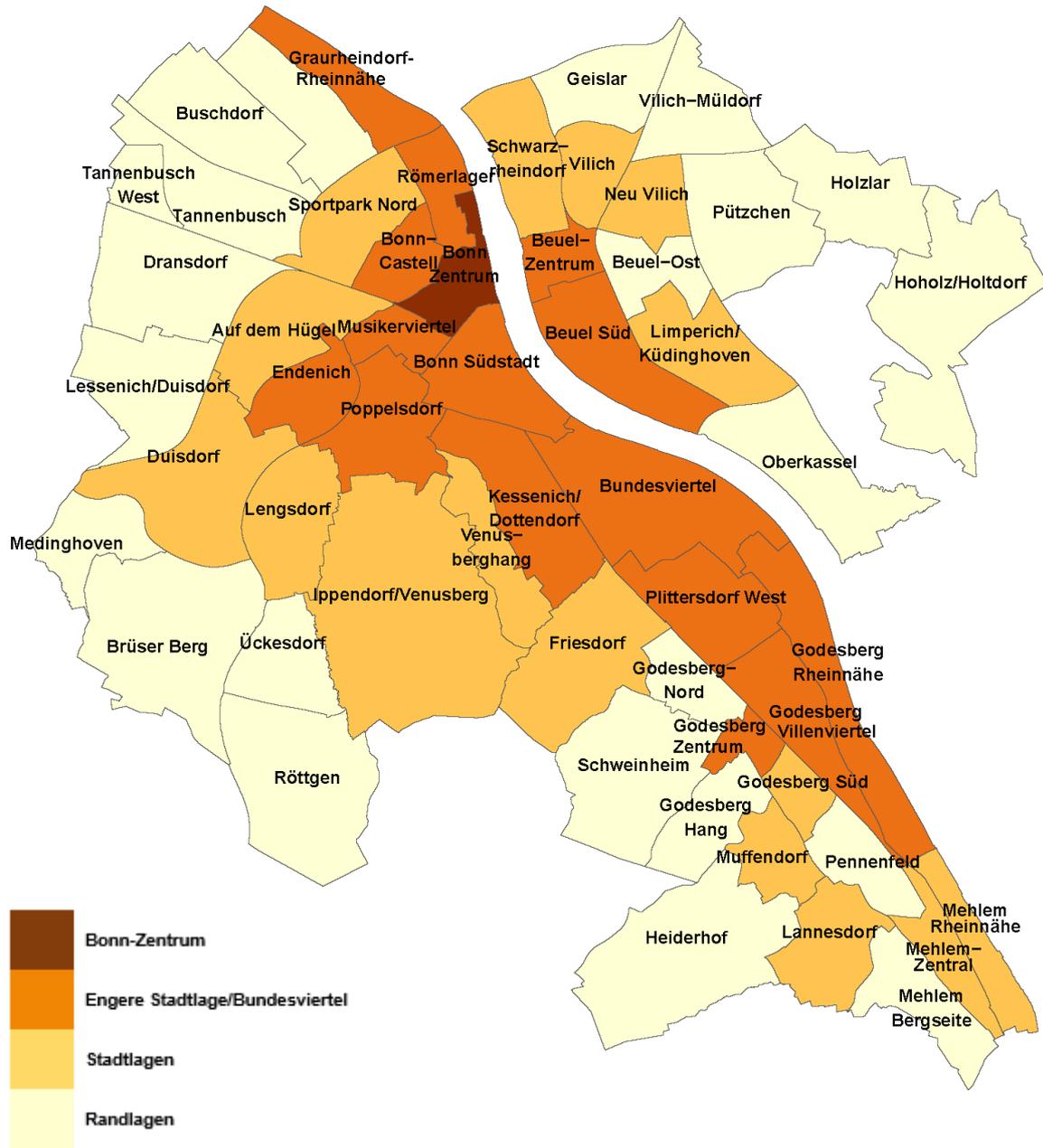
7.7 Durchschnittspreise für Stellplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Stellplätzen aus den Jahren 2020 bis 2024 aufgelistet. Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbstständige Kaufverträge, sondern um entsprechende Wertanteile.

Tiefgaragenplätze								
Lage	N	Neuwertig (in Euro)	N	10 Jahre alt (in Euro)	N	20 Jahre alt (in Euro)	N	25 Jahre und älter (in Euro)
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	5	21.000
Engere Stadt- lage/Bundesvier- tel	259	33.000	20	21.000	23	16.000	73	15.000
Stadtlagen	432	22.000	17	13.000	*	-	69	11.000
Randlagen	132	22.000	6	11.000	19	11.000	170	9.000
Garagen								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadt- lage/Bundesvier- tel	7	19.000	*	-	*	-	34	18.000
Stadtlagen	*	-	*	-	*	-	30	16.000
Randlagen	*	-	*	-	*	-	19	14.000
Offene Stellplätze								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadt- lage/Bundesvier- tel	21	15.000	*	-	*	-	8	10.000
Stadtlagen	21	12.000	*	-	*	-	13	5.000
Randlagen	10	10.000	*	-	5	5.000	18	6.000

* weniger als 5 Kaufpreise

7.8 Stellplatzzonen – Karte



8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2025 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/m²
die das Gebiet bestimmende Art der Nutzung Größe des Richtwertgrundstückes
(bzw. Maß der baulichen Nutzung)

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

700
E 600

hierin bedeuten:

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

z. B. bei Mischgebieten:

750
MI 1,0

hierin bedeuten:

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

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2025)

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

8.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 01.01.2025

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

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

Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft aus der Bodenrichtwertkarte einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein auf die Qualitätsmerkmale des Bewertungsobjektes zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

Stadtbezirk	Wohnlage	Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnbaufläche für Geschosswohnungen	Baufläche für Gewerbe
	durchschnittlicher Richtwert in Euro/m ² erschließungsbeitragsfrei			
Bonn	sehr gut	970	---	120
	gut	940	910	
	mittel	700	660	
	einfach	610	---	
Bad Godesberg	sehr gut	1140	---	150
	gut	900	850	
	mittel	830	670	
	einfach	610	---	
Beuel	sehr gut	940	---	130
	gut	810	---	
	mittel	740	640	
	einfach	---	590	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	790	---	
	mittel	780	670	
	einfach	---	540	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist oder in Zukunft realisiert werden soll, ist ein Zuschlag in Höhe von 20 % 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 2024 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	Euro/m ²
Ackerland und ackerfähiges Grünland	5,50
Grünland	5,50
Forstflächen (ohne Aufwuchs)	0,70

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
01.01.2025	422	288	326	244

9.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, die im Internet unter www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA“ einzusehen sind. Es wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Modellansätze der ImmoWertV und das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angewendet:

Bewirtschaftungskosten	Objektart	ab dem 01.01.2023	ab dem 01.01.2024	ab dem 01.01.2025
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung	344,00 EUR	351,00 EUR	359,00 EUR
	je Eigenheim	344,00 EUR	351,00 EUR	359,00 EUR
	je Eigentumswohnung	412,00 EUR	420,00 EUR	429,00 EUR
	je Garage	45,00 EUR	46,00 EUR	47,00 EUR
	je Einstellplatz	45,00 EUR	46,00 EUR	47,00 EUR
	Gewerbe	3,0 %	3,0 %	3,0 %
Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	13,50 EUR/m ²	13,80 EUR/m ²	14,00 EUR/m ²
	Büro-, Praxis- und Ladennutzungen	13,50 EUR/m ²	13,80 EUR/m ²	14,00 EUR/m ²
	Supermärkte	6,80 EUR/m ²	6,90 EUR/m ²	7,00 EUR/m ²
	Lager, Produktion	4,10 EUR/m ²	4,14 EUR/m ²	4,20 EUR/m ²
	je Garage	102,00 EUR	104,00 EUR	106,00 EUR
	je Einstellplatz	102,00 EUR	104,00 EUR	106,00 EUR
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2,0 %	2,0 %	2,0 %
	Geschäftsgrundstücke	4,0 %	4,0 %	4,0 %

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 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 ³	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ein- und Zweifamilienhäuser¹									
freistehende Einfamilienhäuser	2,5	2,3	2,3	2,2	2,0	1,8	1,8	1,9	1,9
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,0	2,7	2,5	2,2	2,1	1,9	1,8	1,9	1,9
Zweifamilienhäuser	3,0	2,8	2,6	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1	2,2
Dreifamilienhäuser	3,2	3,0	3,0	3,0	2,7	2,3	2,1	2,3	2,4
selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	2,5	2,3	2,1	1,9	1,9*	1,9*	1,8	1,8	1,7
11 bis 35 Jahre alt	3,3	2,8	2,6	2,5	2,2	2,0	1,9	1,9	2,0
über 35 Jahre alt	3,2	3,0	2,7	2,5	2,3	2,1	2,1	2,1	1,9
vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	2,8	2,6	2,3	1,9	1,9*	1,9*	1,8	2,1	2,4
11 bis 35 Jahre alt	3,8	3,5	3,3	3,0	2,8	2,5	2,3	2,3	2,7
über 35 Jahre alt	3,5	3,3	3,1	2,9	2,6	2,3	2,2	2,3	2,3
Mietwohnhäuser	3,5	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,9
gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	4,1	3,7	3,6	3,5	3,4	2,9	2,9	3,2	3,3
Gebäude mit geringem Wohnanteil	4,5	4,3	4,0	3,9	3,7	3,3	3,2	4,3	3,8
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	4,1	4,1	3,8	3,6	3,5	3,2	3,2	3,3	3,8
Bürogebäude	4,9	4,9	4,4	4,1	3,9	3,3	3,0	3,4	3,8
Gewerbe und Industrie	7,5	7,3	6,4	5,8	5,3	5,2	5,4	5,0	4,9

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

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

³ Ab 2016 werden die Liegenschaftszinsen in allen Segmenten mit den auf S. 46 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 [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]	Miete [Euro/m ²]	Restnut- zungs- dauer [Jahre]	Roher- tragsfaktor
Ein- und Zweifamilienhäuser*1							
freistehende Einfamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,92 0,35	42	169 57	4820 1141	11,10 1,16	35 12	35,9 6,1
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,90 0,29	114	131 36	4008 689	10,44 0,94	41 12	32,0 4,2
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,15 0,30	24	161 37	4034 1146	10,88 2,10	32 11	30,6 4,6
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,44 0,42	26	221 53	2545 573	8,78 1,40	34 11	24,1 3,2
selbstgenutzte Eigentumswohnungen*1							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,70 0,26	150	69 39	6085 802	13,10 1,29	80 1	38,8 4,1
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,96 0,33	56	74 28	3759 595	10,16 1,39	54 5	30,9 3,1
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,89 0,73	235	71 24	3161 729	10,08 2,21	32 8	26,6 5,4
vermietete Eigentumswohnungen*2							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,35 0,40	10	58 27	4654 334	12,92 1,61	72 3	30,4 2,5
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,65 0,48	38	55 25	3789 1070	12,20 3,15	53 7	26,1 3,9
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,26 0,42	64	59 29	3255 799	11,55 2,84	31 9	23,7 3,1
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,85 0,42	31	482 268	2539 595	9,74 2,23	36 9	21,8 2,4
Gemischt genutzte Gebäude							
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,26 0,57	17	721 646	2243 391	10,02 1,88	29 5	18,9 3,0
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	3,84 0,80	7	2343 234	2472 516	13,32 4,04	25 6	15,4 1,6
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,78 0,67	7	432 449	5484 2992	25,77 12,99	28 7	18,2 1,9
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,81 0,56	10	3265 3119	3080 1451	14,26 5,22	35 14	17,5 2,6
Gewerbe und Industrie (GND bis 60) <i>Standardabweichung</i>	4,91 1,33	6	1377 2174	1292 1118	7,21 5,15	26 7	13,6 4,6

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

() statistisch nicht gesichert

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

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

9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bonner Grundstücksmarkt aus dem Jahr 2024 (inkl. Überhänge aus 2023) 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 (korrR²) angegeben. Die Bestimmtheitsmaße liegen zwischen korrR² = 0,29 bis korrR² = 0,44. Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten korrR² unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertepaxis tolerablen korrR² 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 39 Kaufpreise aus dem Jahr 2024 (inkl. Überhänge aus dem 4. Quartal 2023). Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,44.

vSW [td. EUR]	SWF	vSW [td. EUR]	SWF	vSW [td. EUR]	SWF
300	1,17	725	0,91	1.150	0,77
325	1,15	750	0,90	1.175	0,77
350	1,13	775	0,88	1.200	0,76
375	1,11	800	0,87	1.225	0,76
400	1,10	825	0,86	1.250	0,76
425	1,08	850	0,85	1.275	0,75
450	1,06	875	0,84	1.300	0,75
475	1,05	900	0,84	1.325	0,75
500	1,03	925	0,83	1.350	0,75
525	1,02	950	0,82	1.375	0,75
550	1,00	975	0,81	1.400	0,75
575	0,99	1.000	0,80	1.425	0,75
600	0,97	1.025	0,80	1.450	0,75
625	0,96	1.050	0,79	1.475	0,75
650	0,94	1.075	0,79	1.500	0,75
675	0,93	1.100	0,78		
700	0,92	1.125	0,78		

Die Regressionsformel lautet:

$SWF = 1,4287340656 + vSW \cdot (-0,0009691708) + vSW^2 \cdot 0,000000345$
--

SWF ... Sachwertfaktor

vSW ... vorläufiger Sachwert in tausend Euro

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spanne auf:

- vorläufiger Sachwert: 331 td. EUR bis 1.648 td. EUR

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

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 84 Kaufpreise aus dem Jahr 2024 (inkl. Überhänge aus dem 4. Quartal 2023). Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,42.

vSW [td. EUR]	BW/m ² : 475 EUR/m ² bis 831 EUR/m ²	BW/m ² : 832 EUR/m ² bis 1.264 EUR/m ²
300	1,13	1,23
350	1,09	1,20
400	1,05	1,16
450	1,02	1,12
500	0,98	1,09
550	0,95	1,06
600	0,92	1,02
650	0,88	0,99
700	0,85	0,96
750	0,82	0,93
800	0,79	0,90
850	0,76	0,87
900	0,74	0,84
950	0,71	0,82
1.000	0,68	0,79
1.050	0,66	0,76
1.100	0,63	0,74
1.150	0,61	0,71
1.200	0,58	0,69
1.250	0,56	0,67
1.300	0,54	0,65

Die Regressionsformeln lauten:

$$\text{BW/m}^2 \text{ von } 475 \text{ EUR/m}^2 \text{ bis } 831 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{SWF} = 1,3668838009 + \text{vSW} \cdot (-0,0008509315) + \text{vSW}^2 \cdot 0,0000001661$$

$$\text{BW/m}^2 \text{ von } 832 \text{ EUR/m}^2 \text{ bis } 1.264 \text{ EUR/m}^2$$

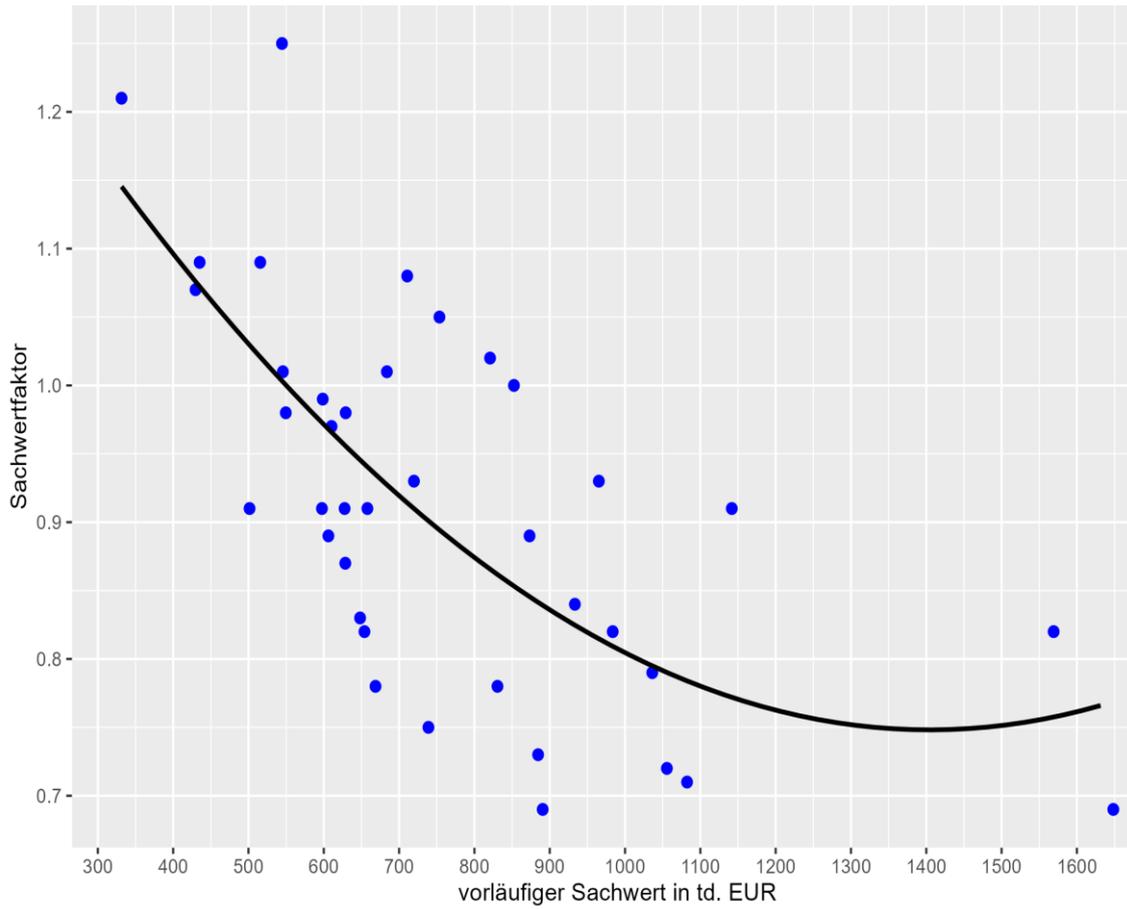
$$\text{SWF} = 1,3668838009 + \text{vSW} \cdot (-0,0008509315) + \text{vSW}^2 \cdot 0,0000001661 + 0,1068203529$$

- SWF ... Sachwertfaktor
vSW ... vorläufiger Sachwert in tausend Euro
BW/m² ... objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (nach §26 ImmowertV)

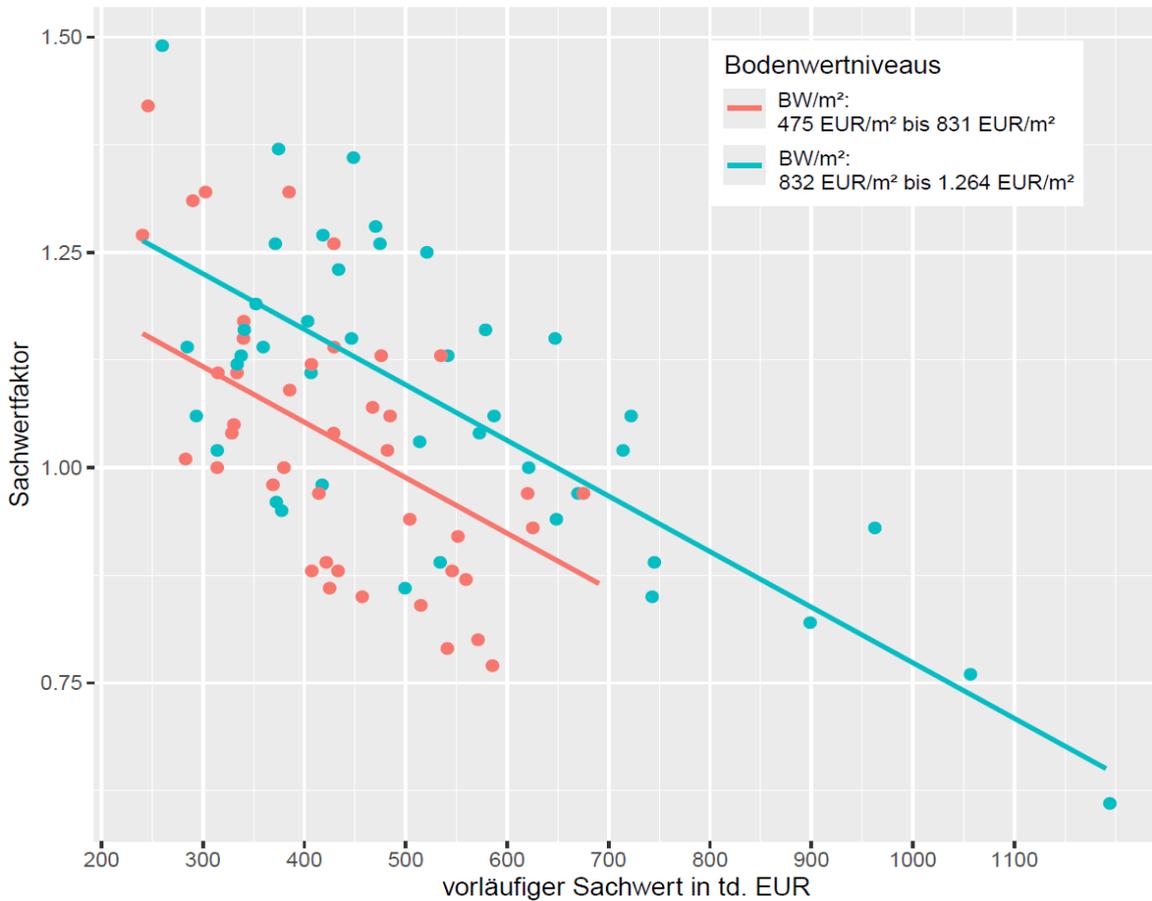
Dabei weisen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vorläufiger Sachwert: 331 td. EUR bis 1.648 td. EUR
- objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert: 475 EUR/m² bis 1.264 EUR/m²

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:



Doppelhaushälften/Reihenend- und Reihenmittelhäuser



9.4.3 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen

Die nachfolgende Auswertung beruht auf der Auswertung von insgesamt 27 Kaufpreisen aus den Jahren 2023 und 2024 von Gründerzeithäusern der Baujahre 1862 bis 1930. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R^2) beträgt 0,29.

vSW [td. EUR]	WF: 93 m ² bis 212 m ²	WF: 213 m ² bis 756 m ²
450	1,93	1,53
500	1,92	1,52
550	1,92	1,51
600	1,91	1,51
650	1,90	1,50
700	1,90	1,49
750	1,89	1,48
800	1,88	1,48
850	1,87	1,47
900	1,87	1,46
950	1,86	1,45
1.000	1,85	1,45
1.050	1,85	1,44
1.100	1,84	1,43
1.150	1,83	1,43
1.200	1,82	1,42
1.250	1,82	1,41
1.300	1,81	1,40

Die Regressionsformeln lauten:

Gebäude mit einer WF von 93 m ² bis 212 m ² SWF = 1,9967862 + vSW · (-0,0001443)
--

Gebäude mit einer WF von 213 m ² bis 756 m ² SWF = 1,9967862 + vSW · (-0,0001443) - 0,4051113

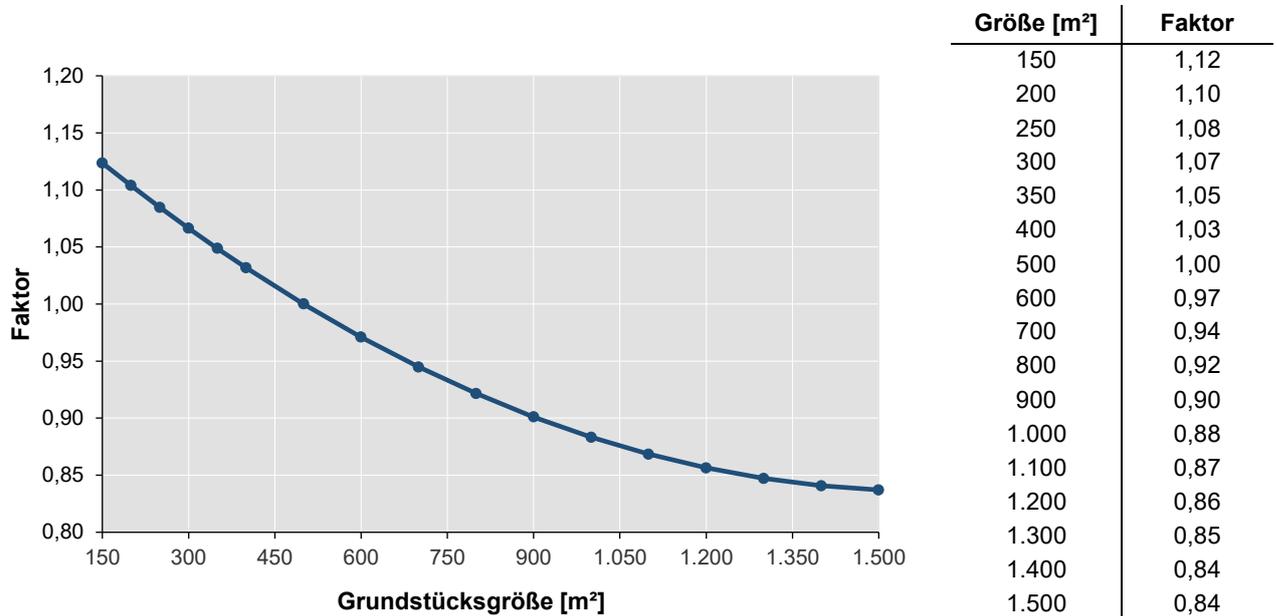
- SWF ... Sachwertfaktor
 vSW ... vorläufiger Sachwert in tausend Euro
 WF ... Wohnfläche

Dabei weisen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW: 263 td. EUR bis 1.594 td. EUR
- WF: 93 m² bis 756 m²

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/m² bei 600 m²
- Größe des Wertermittlungsgrundstückes: 400 m²

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

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

Rechnung:

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

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

Beispielrechnung

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

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

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

Rechnung:

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

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	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,91	0,90	0,90				
	19	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,89	0,88	0,87	0,87			
	20	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,86	0,85	0,85	0,84		
	21	0,98	0,96	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88	0,87	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84	0,83	0,83	0,82	0,81	
	22	0,96	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78
	23	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,78
	24	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76
	25	0,89	0,88	0,86	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74
	26	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72
	27	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71
	28	0,83	0,83	0,81	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69
	29	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68
	30	0,79	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67
	31	0,77	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66
	32	0,76	0,76	0,76	0,75	0,75	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	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	0,61	0,61	0,60	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 12. November 2024 mit Gültigkeit ab 1. Dezember 2024 den neuen Mietspiegel 2024 als qualifizierten Mietspiegel beschlossen. Verantwortlich für die Befragungen und Datenaufbereitung war das Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn. Die Auswertung der Daten mit den dazugehörigen Plausibilitätsprüfungen erfolgte durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Der gesamte Prozess der Mietspiegelerstellung wurde wissenschaftlich vom Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU) aus Darmstadt begleitet. Der Mietspiegel ist qualifiziert im Sinne des § 558d BGB und wurde von 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. anerkannt.

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 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 2024. Der Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. im Internet unter <https://www.bonn.de/themen-entdecken/soziales-gesellschaft/mietspiegel.php> zu finden.

10.2 Gewerbliche Mietwerte

10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2022 bis 2024 rd. 615 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

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

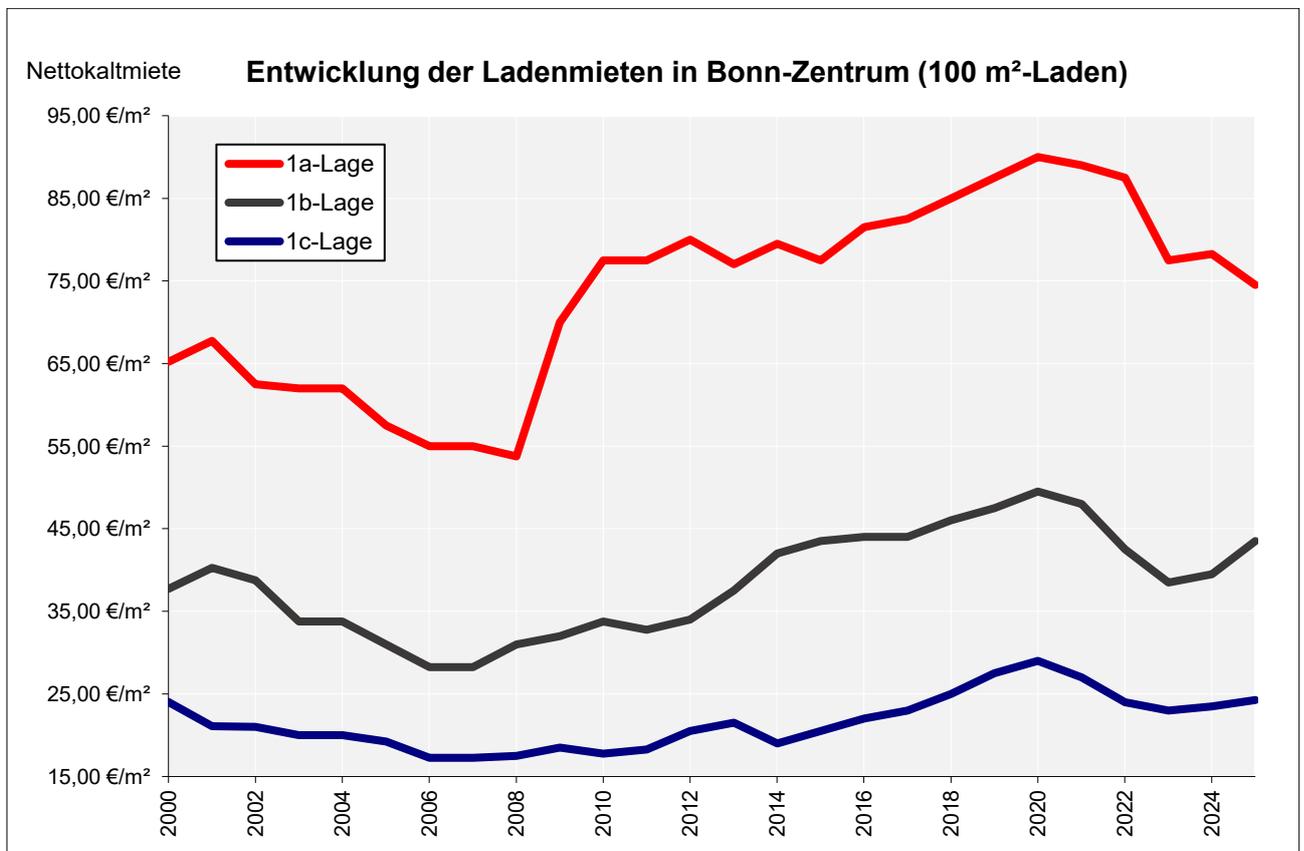
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in **EUR/m²**. Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten.

In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 190 EUR/m² bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 EUR/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2025

Lage	Anzahl N	50 m ² Nutzfl. [EUR/m ²]	100 m ² Nutzfl. [EUR/m ²]	400 m ² Nutzfl. [EUR/m ²]
Bonn				
1a-Lage	94	55 - 122	47 - 102	28 - 59
1b-Lage	85	30 - 61	27 - 60	15 - 39
1c-Lage	103	21 - 44	15 - 33	10 - 21
Nebenlagen	125	13 - 27	12 - 24	7 - 19
Bad Godesberg				
1a-Lage	47	18 - 40	17 - 36	10 - 23
1b-Lage	21	13 - 18	11 - 18	9 - 16
Nebenlagen	21	11 - 22	9 - 19	5 - 16
Beuel				
Zentrum	71	11 - 26	10 - 23	8 - 24
Nebenlagen	7	11 - 21	10 - 18	7 - 10
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	27	13 - 25	12 - 25	8 - 18
Nebenlagen	14	12 - 26	9 - 14	9 - 16

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 m²- und 120 m²-Spannen, ab 2013 der Mittelwert der 100 m²-Spanne, dargestellt.

10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

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

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

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

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

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

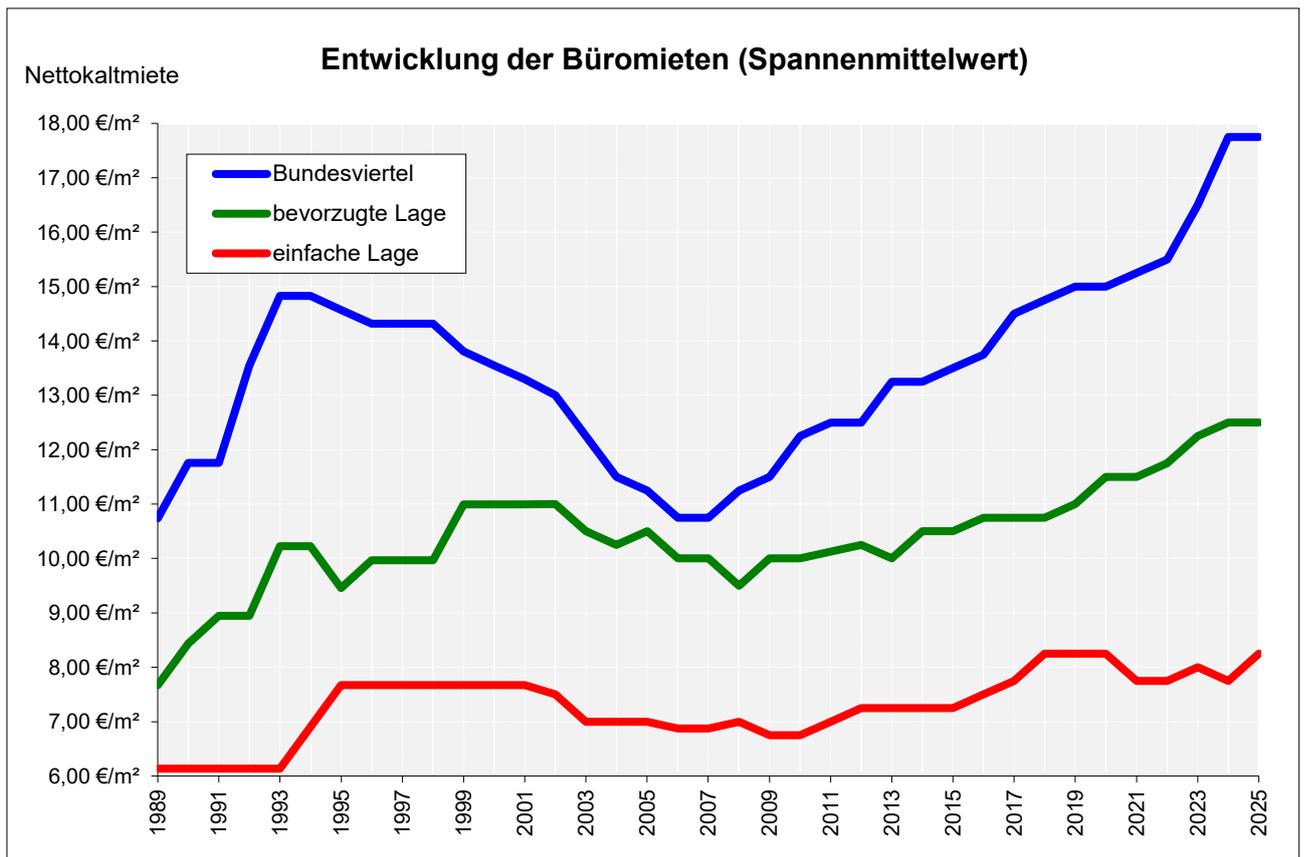
Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 400 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2022 bis 2024 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der Größe der Mietfläche ist nicht erkennbar. Die Mehrzahl der Mieten bewegt sich:

Lage	(N)	Miete (EUR/m ²)
a) in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	25	14,50 und 21,00
b) in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	183	10,00 und 15,00
c) in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	61	8,00 und 16,00
d) in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	90	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	40	6,50 und 10,00

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 m² Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab.

Praxismieten - Lage	(N)	Miete (EUR/m ²)
Bonn Zentrum	90	10,00 bis 15,00
Bonn Nebenlagen	26	10,00 bis 15,00
Beuel	27	9,50 bis 19,00
Bad Godesberg	37	7,50 bis 12,00
Hardtberg (Duisdorf)	9	9,50 bis 15,00



10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 360 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2022 bis 2024 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	(14)	85 - 120	(40)	50 - 80	(26)
Bundesviertel	---	(*)	—	(*)	—	(*)
Stadtlage	45 - 80	(51)	45 - 80	(142)	30 - 60	(52)
Randlage (einschl. Ortslage)	---	(*)	25 - 50	(17)	20 - 30	(10)
Gewerbegebiete	---	(*)	---	(*)	---	(*)

(*) ... 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 58 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 11 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2022 bis 2024 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 ²
b) überdachte offene Lagerflächen	rd. 1,50 bis 2,50 EUR/m ²
c) unbeheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 2,00 bis 4,00 EUR/m ²
d) beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,50 bis 7,00 EUR/m ²
e) Werkstatt- und Produktionsflächen (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 5,50 bis 9,00 EUR/m ²

Bonn, im März 2025

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 § 45 Absatz 3 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. Mietwertgutachten, Zustandsfeststellungen und Stellungnahmen nach § 45 Absatz 4 bis 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung sind, soweit keine Gebührenfreiheit besteht, nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 abzurechnen.

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 Gebührensatz 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 27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben.