



Grundstücksmarktbericht **2026** für die Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2
53103 Bonn
Etage 7B

Tel. (0228) - 77-2200
Fax (0228) - 77-9619670

E-Mail: gutachterausschuss@bonn.de

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

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.

Kartengrundlagen: 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)



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

Grundstücksmarktbericht 2026

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2025 zum Stichtag 01.01.2026

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	- 4 -
Die Bundesstadt Bonn	- 4 -
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2025	- 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 2025	- 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 -
7. Wohnungseigentum	- 25 -
7.1 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen	- 25 -
7.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	- 25 -
7.1.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2026	- 28 -
7.1.3 Rechenbeispiel zur Anwendung der Immobilienrichtwerte	- 30 -
7.2 Aktuelle Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen	- 31 -
7.3 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	- 32 -
7.4 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	- 33 -
7.5 Durchschnittspreise für Stellplätze	- 34 -
7.6 Stellplatzzonen-Karte	- 35 -
8. Ein- und Zweifamilienhäuser	- 36 -
8.1 Immobilienrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser	- 36 -
8.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Ein-/Zweifamilienhäuser	- 36 -
8.1.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2026	- 39 -
8.1.3 Rechenbeispiel zur Anwendung der Immobilienrichtwerte	- 41 -
8.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 42 -
9. Zonale Bodenrichtwerte	- 43 -
9.1 Allgemeines	- 43 -
9.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 01.01.2026	- 44 -
9.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 45 -
9.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 45 -

10. Erforderliche Daten	- 45 -
10.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 46 -
10.2 Liegenschaftszinssätze	- 47 -
10.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 48 -
10.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung	- 49 -
10.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 50 -
10.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 51 -
10.4.1 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	- 52 -
10.4.2 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in bevorzugten Lagen	- 55 -
10.5 Einfluss der Grundstücksgröße bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	- 56 -
10.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ)	- 57 -
10.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 58 -
11. Mieten	- 59 -
11.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 59 -
11.2 Gewerbliche Mietwerte	- 59 -
11.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 59 -
11.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 61 -
11.2.3 Mietwerte für Büro	- 62 -
11.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 63 -
11.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 64 -
Anhang: Gebühren des Gutachterausschusses	- 65 -

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. 342.000 (Stand 31.12.2025). 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. 159.400	rd. 79.200	rd. 68.000	rd. 35.500

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von rd. 14.106 ha; davon sind rd. 4.700 ha dem bebauten Bereich (ohne Verkehrsflächen) zuzurechnen, rd. 8.900 ha dienen als Grün-, Agrar- und Waldfläche. Der bebaute Bereich teilt sich wie folgt auf:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 1.963 ha	rd. 1.160 ha	rd. 1.042 ha	rd. 506 ha

Quelle: Statistischer Informationsdienst der Bundesstadt Bonn

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

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

Übersichtsplan der Bundesstadt Bonn



1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2025

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht bildet das gesamte Berichtsjahr 2025 zum Stichtag 1. Januar 2026 ab.

Wie bereits im Vorjahr ist auch im Jahre 2025 in allen Teilmärkten – bis auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke - eine deutliche Steigerung der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist wieder rückläufig. Bei einer sinkenden Anzahl von Kauffällen hat der Gutachterausschuss wie im Vorjahr 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 einer stagnierenden Preisentwicklung im vergangenen Jahr bemerkbar gemacht hat.

Zu den Teilmärkten im Einzelnen:

Kauffälle insgesamt:

- Steigerung der registrierten Kauffälle um rd. 14 % von 2.511 auf 2.860 Fälle
- Deutliche Steigerung beim Gesamtgeldumsatz von rd. 1,1 Mrd. auf rd. 1,4 Mrd. EUR

Unbebaute Grundstücke:

- Rückgang der Kauffallzahlen um rd. 7 % (Vorjahr: 154 zu 144 in 2025)
- Steigerung des Geldumsatzes um rd. 48 % (von 38 Mio. EUR auf rd. 56 Mio. EUR)
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
 - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: -5 %
 - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: 0 %
 - 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 798 auf 898 Fälle
- Steigerung des Geldumsatzes um rd. 33 % von 574 Mio. EUR auf rd. 761 Mio. EUR
 - Steigerung beim Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (9,5 %) und bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten (71 %)
 - Während sich der Geldumsatz bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsobjekten um rd. 25 % gesteigert hat, hat sich der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industrieobjekten nahezu verdoppelt.
- Stagnierendes bis leicht sinkendes Niveau bei den Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser (je nach Lage differenziert)

Wohnungs- und Teileigentum:

- Steigerung der Kauffallzahlen um rd. 16 % von 1.508 auf 1.754 Fälle
- Steigerung beim Geldumsatz von rd. 13 % (von 351 auf 397 Mio. EUR)
- Leichte Steigerung bei den Immobilienrichtwerten (ca. 3 %)

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

M. Eng. André Dornbusch-Schwickerath, Ltd. Vermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Christof Linnemann, Obervermessungsrat

Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Liegenschaftsdirektor

Dipl.-Ing. Martin Kütt, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Oliver Tatz, Obervermessungsrat

Weitere Mitglieder

Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt

Dipl.-Ing. Sebastian Drießen, Vermessungsassessor

Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige

Dipl.-Ing. Sonja Herden, Architektin

Gabriel Hrabowski, Immobilienmakler

Bettina Hucko, Immobilienmaklerin

Kai Landau, Bausachverständiger

Dipl.-Ing. Eva Langendonk, ÖbVI

Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD

Dipl.-Ing. Malte Lehrke, Ingenieur für Bauwesen, Statiker

Dipl.-Ing. Johannes Martini, Architekt

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

Simon Viethen, Syndikusanwalt

Dipl.-Ing. Thomas Werth, zertifizierter Sachverständiger

Prof. Dr. -Ing. Dietmar Weigt

Besondere Mitglieder

Claudia Anderlitschka, FA Bonn-Außenstadt

Uwe Brensing, FA Bonn-Innenstadt

Isabella Krämer, FA Bonn-Innenstadt

Kathrin Mohr, FA Bonn-Außenstadt

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2025

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

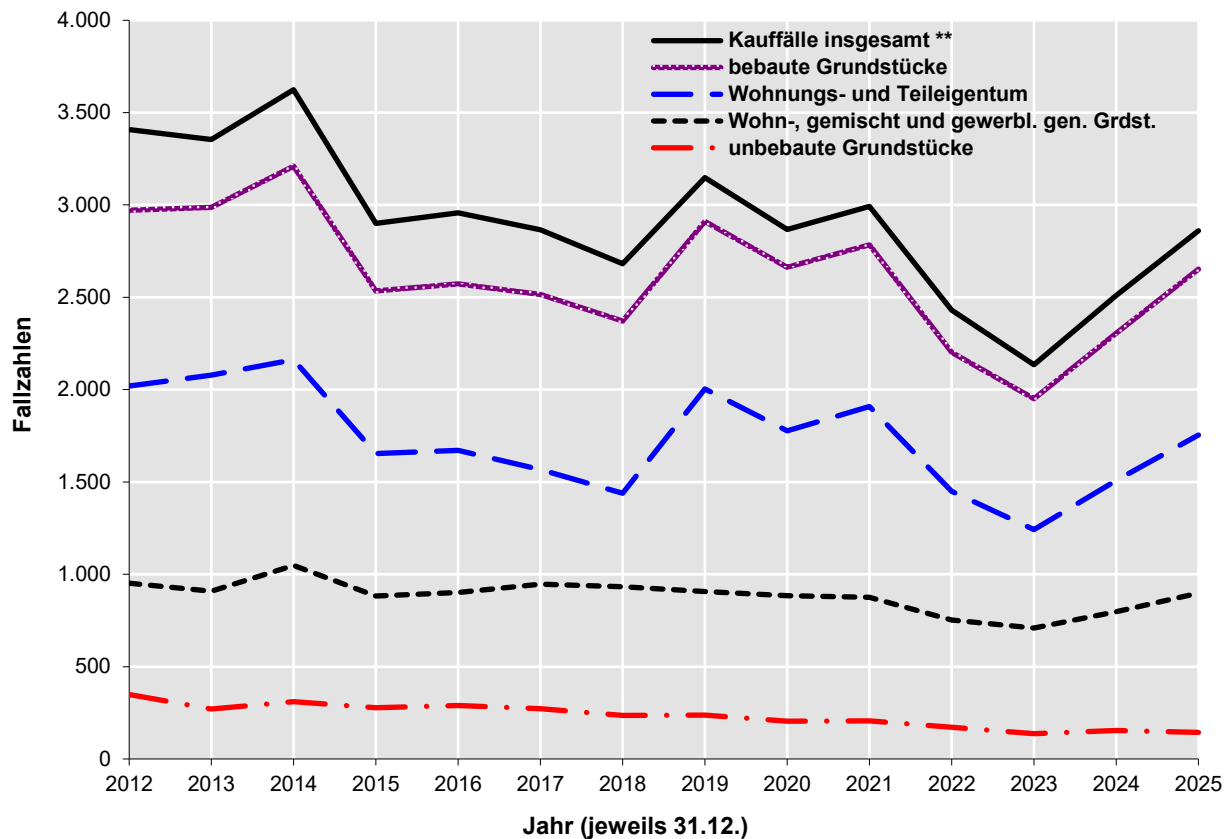
Dem Gutachterausschuss wurden insbesondere von Notaren und Amtsgerichten 2.652 Urkunden mit insgesamt 2.860 Kauffällen, die im Jahr 2025 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2024 zeigt, dass sich die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 14 % erhöht hat.

	Kaufjahr / Veränderung	20/21 [%]	2021	21/22 [%]	2022	22/23 [%]	2023	23/24 [%]	2024	24/25 [%]	2025
1.0	Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	+ 4,4	2.992	- 18,8	2.431	- 12,2	2.135	+ 17,6	2.511	+ 13,9	2.860
1.1	Unbebaute Grundstücke	+ 1,0	207	- 17,4	171	- 19,9	137	+ 12,4	154	- 6,5	144
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	+ 4,6	2.785	- 20,9	2.202	- 11,4	1.951	+ 18,2	2.306	+ 15,0	2.652
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 1,0	876	- 14,0	753	- 5,8	709	+ 12,5	798	+ 12,5	898
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	+ 7,4	1.909	- 24,1	1.449	- 14,3	1.242	+ 21,4	1.508	+ 16,3	1.754
1.3	Zwangsversteigerungen	- 36,0	16	- 18,8	13	+ 7,7	14	+ 14,2	16	- 37,5	10
1.4	Erbbaurechte	+ 16,7	35	+ 28,6	45	- 26,0	33	+ 6,0	35	+ 54,3	54
2.0	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs* hiervon bezogen sich auf:	+ 2,0	2.703	- 22,6	2.092	- 10,2	1.879	+ 17,2	2.202	+ 11,7	2.459
2.1	Unbebaute Grundstücke	+ 1,5	198	- 20,7	157	- 19,7	126	+ 12,7	142	- 2,8	138
2.2	Bebaute Grundstücke davon:	+ 2,0	2.505	- 22,8	1.935	- 9,4	1.753	+ 17,5	2.060	+ 12,7	2.321
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 1,2	768	- 15,8	647	- 3,7	623	+ 7,4	669	+ 9,6	733
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (inkl. Kauffälle Garagen)	+ 3,5	1.737	- 25,8	1.288	- 12,3	1.130	+ 23,1	1.391	+ 14,2	1.588

* 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 2025 232 Fälle).

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2012 bis 2025 wie folgt dar:

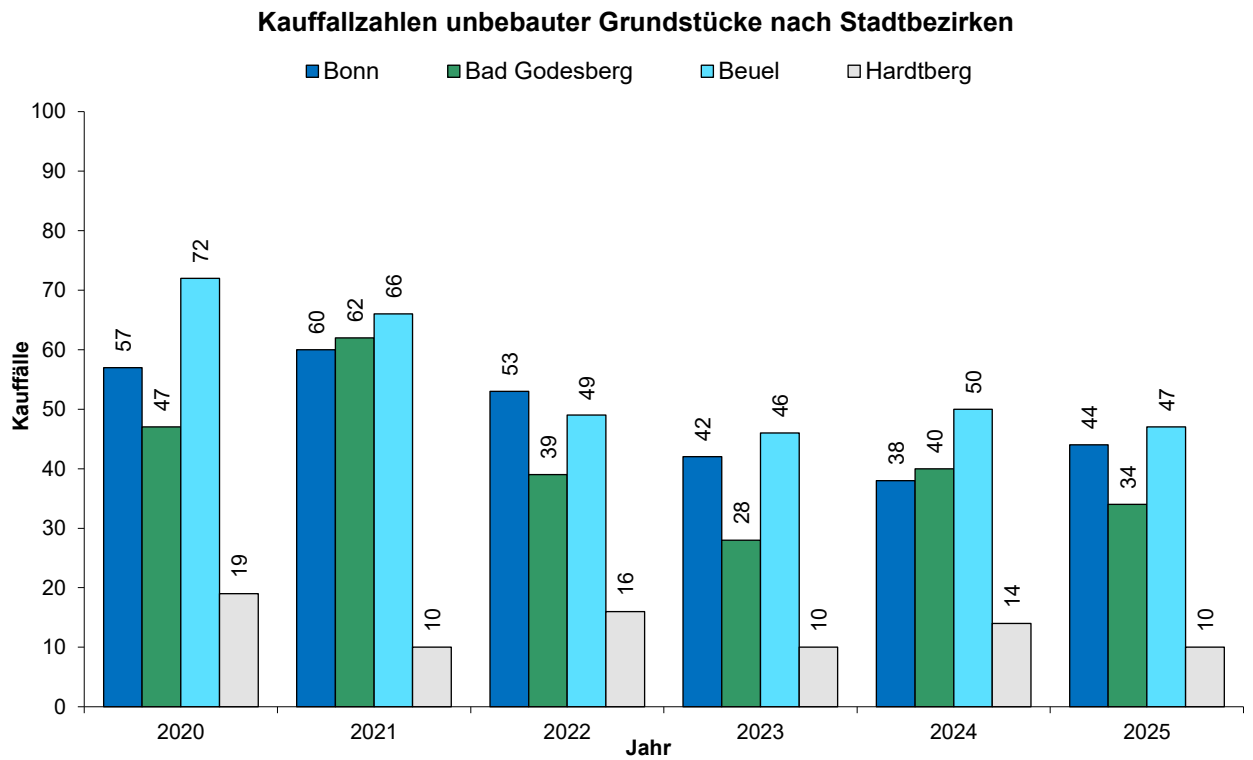
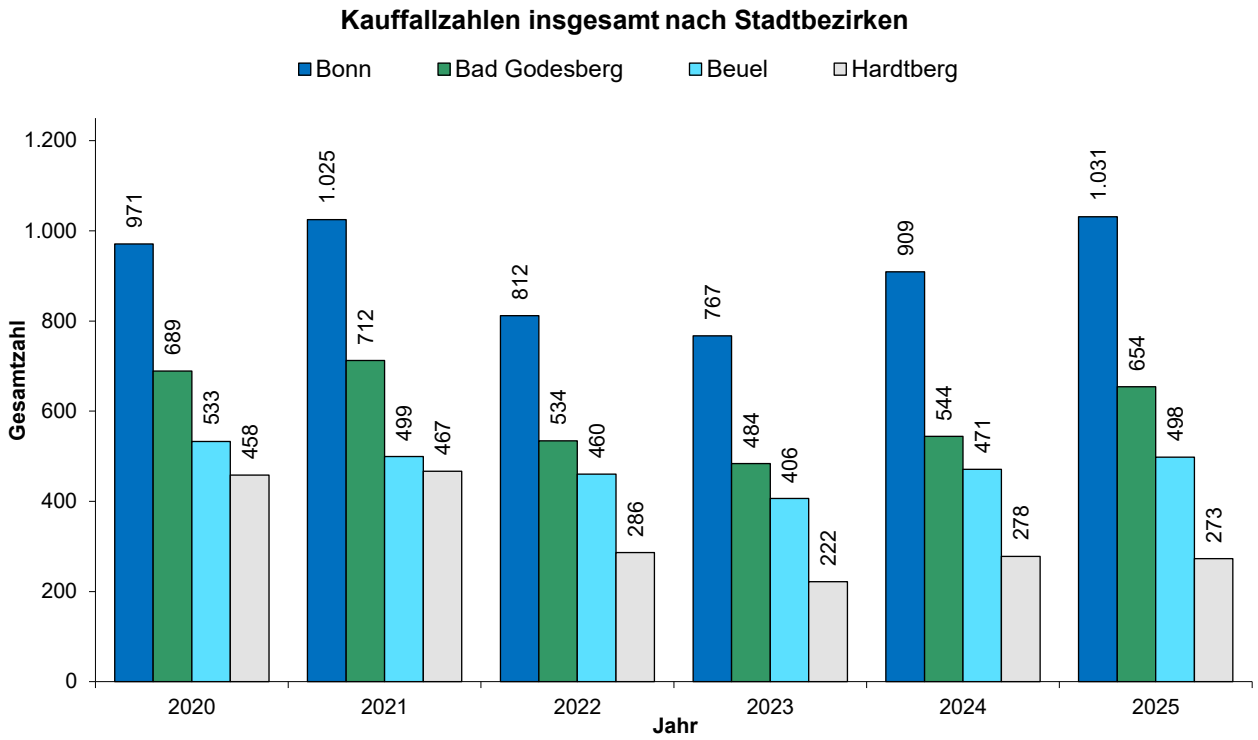


** Ab 2019 werden Stellplätze im Zusammenhang mit Eigentumswohnungen als eigenständige Kauffälle gezählt.

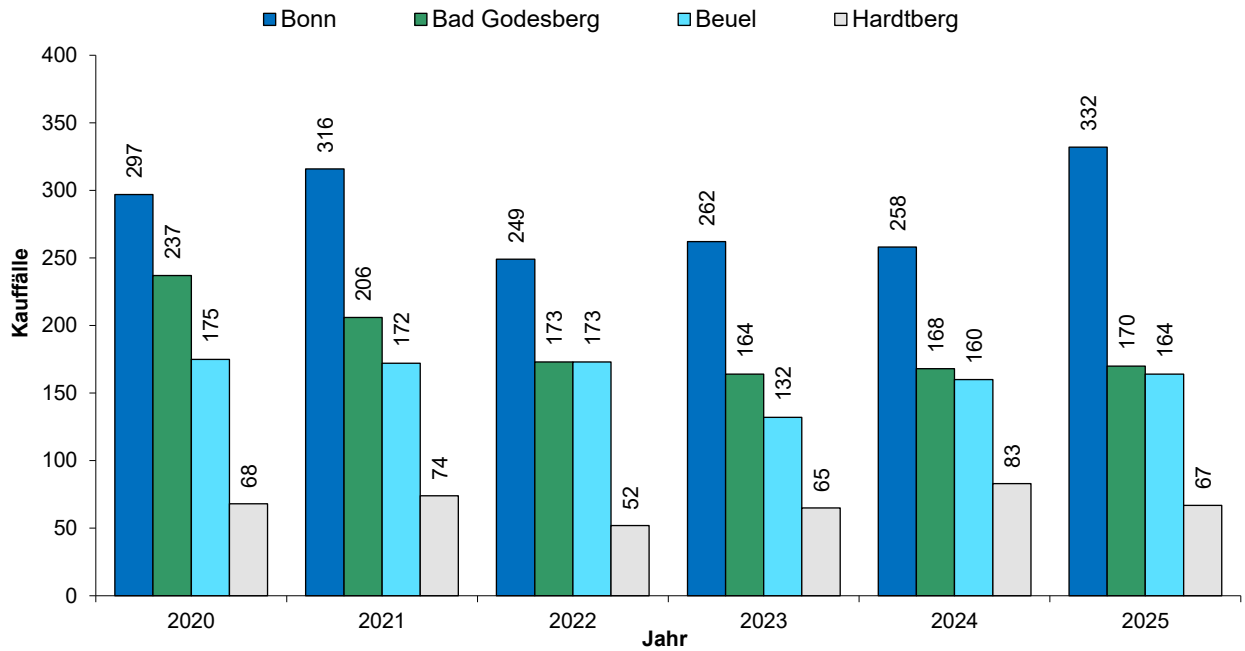
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (2.459) im Vertragsjahr 2025 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1.031	654	498	273
unbebaute Grundstücke	44	34	47	10
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	332	170	164	67
- Wohnungs- und Teileigentum	655	450	287	196

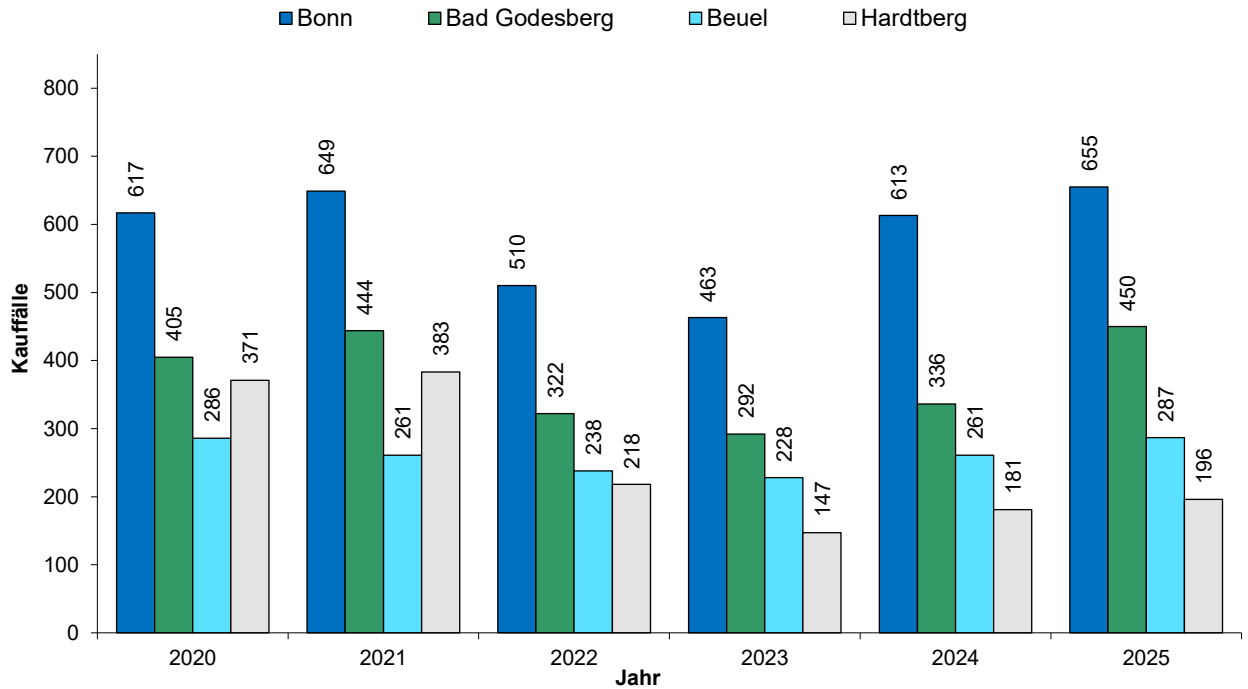
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen



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

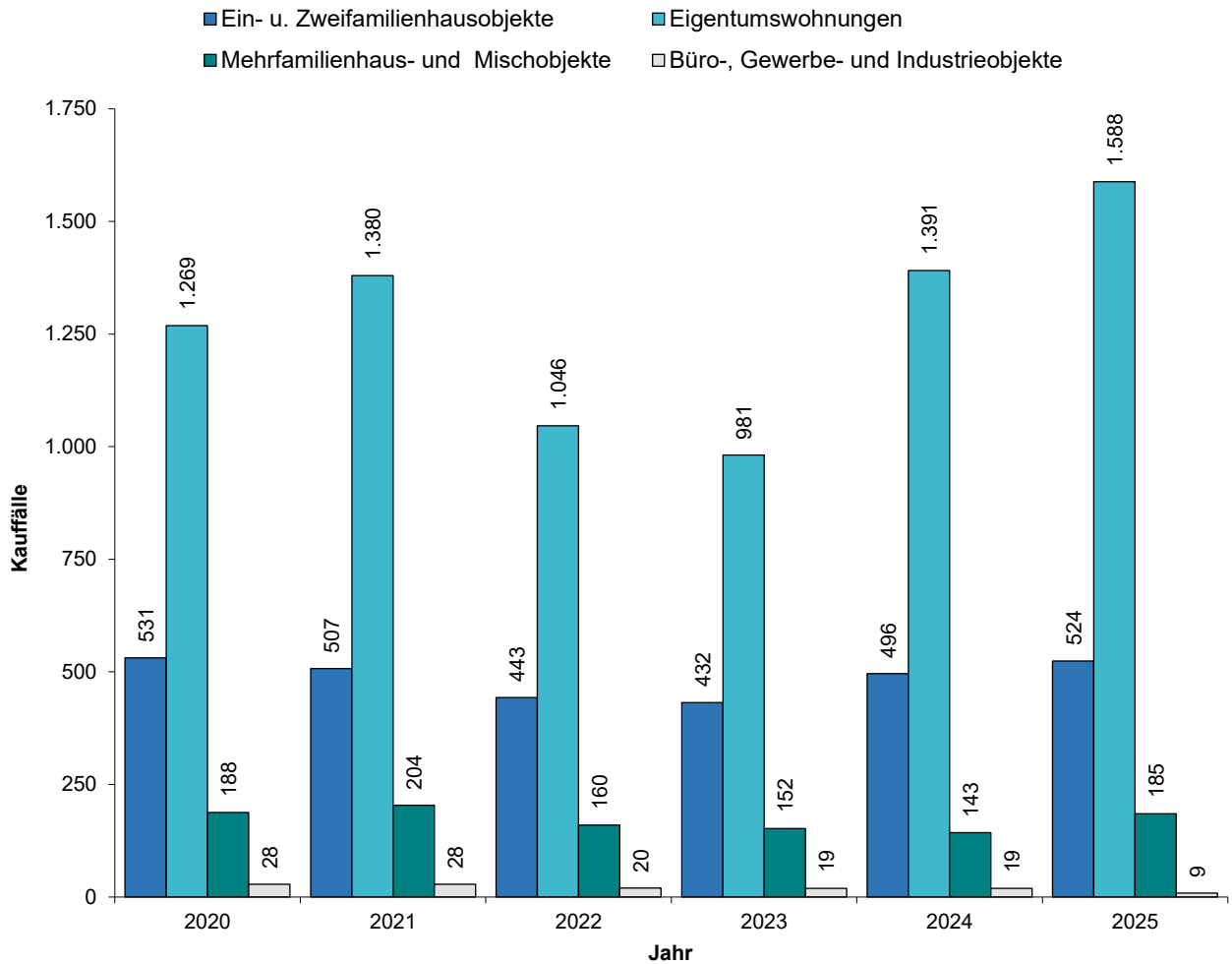


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

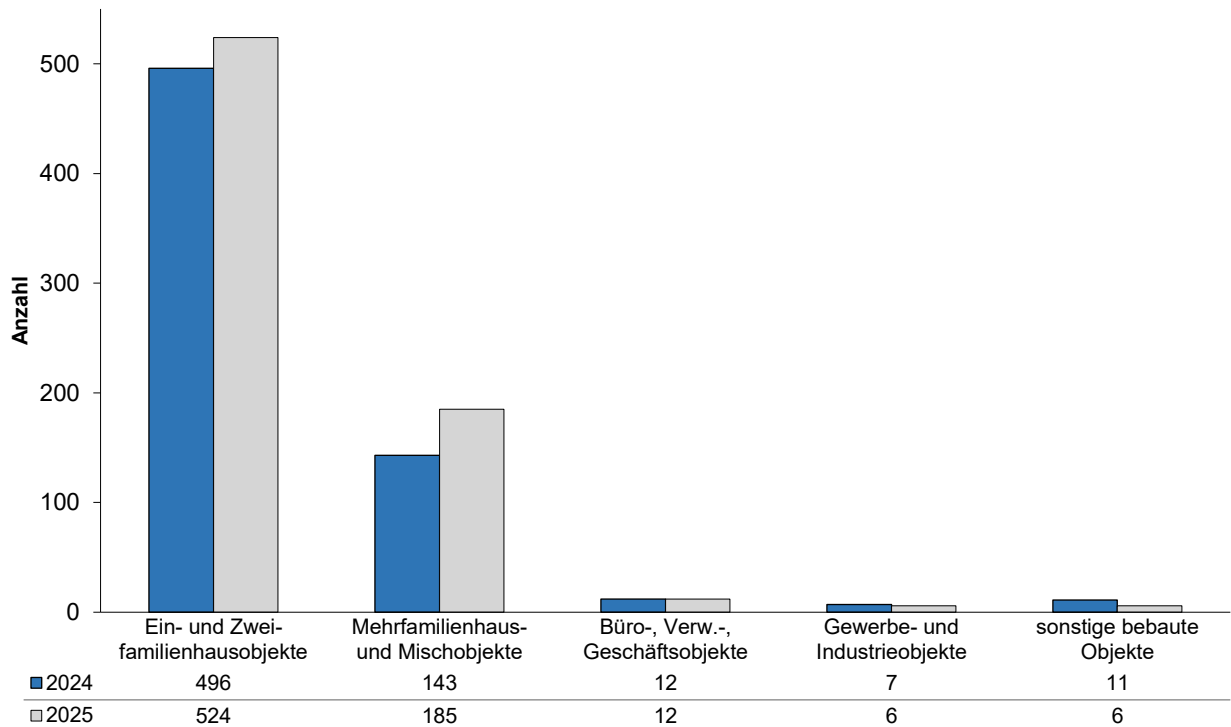
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



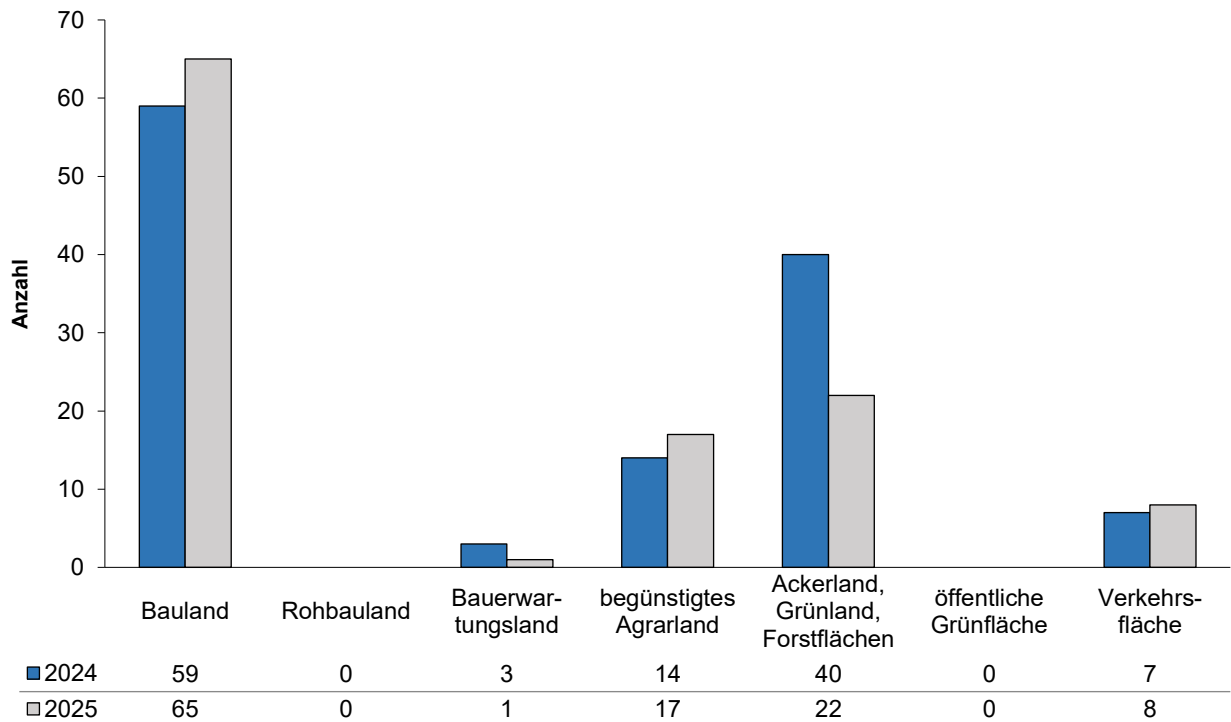
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle:

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	2.016	2.119	1.669	1.584	2.049	2.306

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

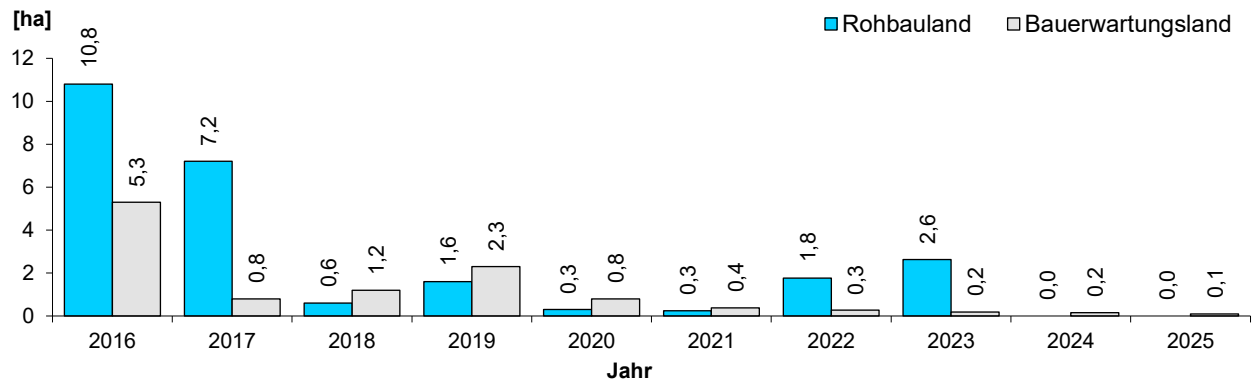
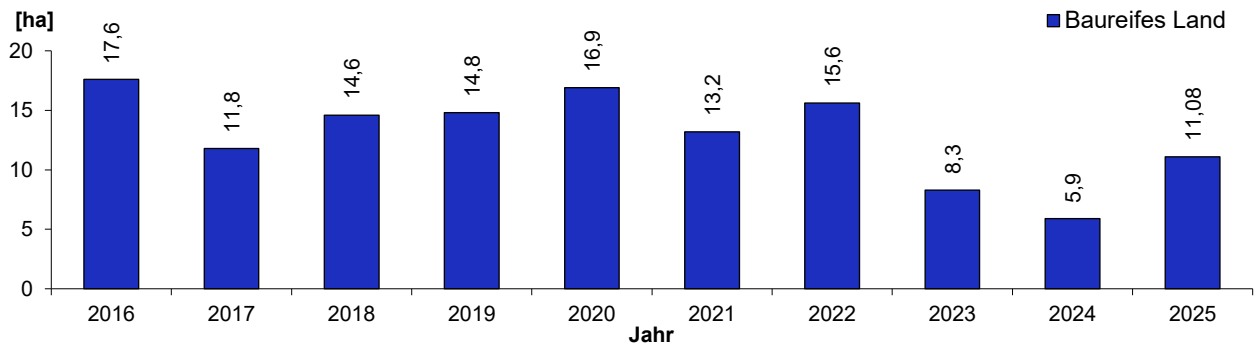
Die Situation auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wird neben der Zahl der Kauffälle auch durch den während eines Jahres erzielten Flächen- und Geldumsatz wiedergegeben.

Die folgenden Diagramme zeigen die Veränderungen dieser Umsätze seit 2016 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 2025 0,42 ha).

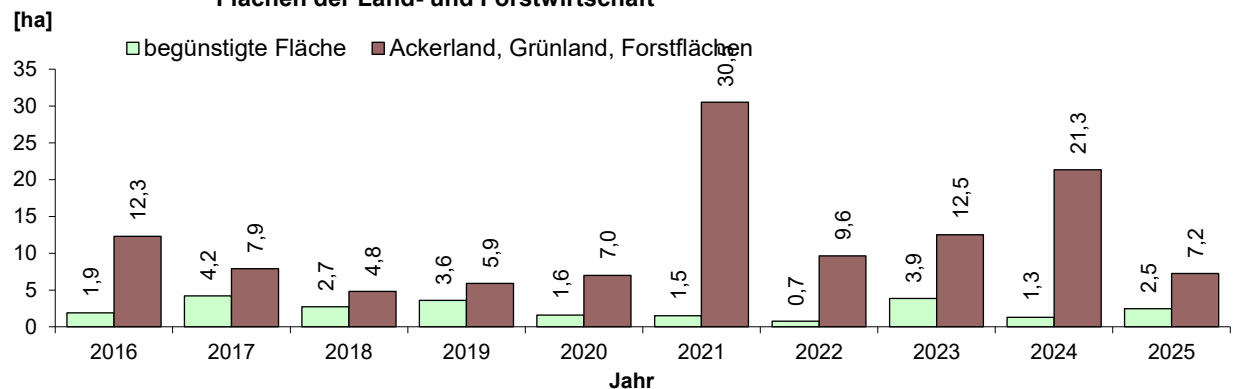
Entwicklung des Flächenumsatzes in ha
Gesamtumsatz:

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ha	47,9	31,9	23,9	28,2	26,6	45,9	28,0	27,4	28,6	20,9

hiervon entfielen auf



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

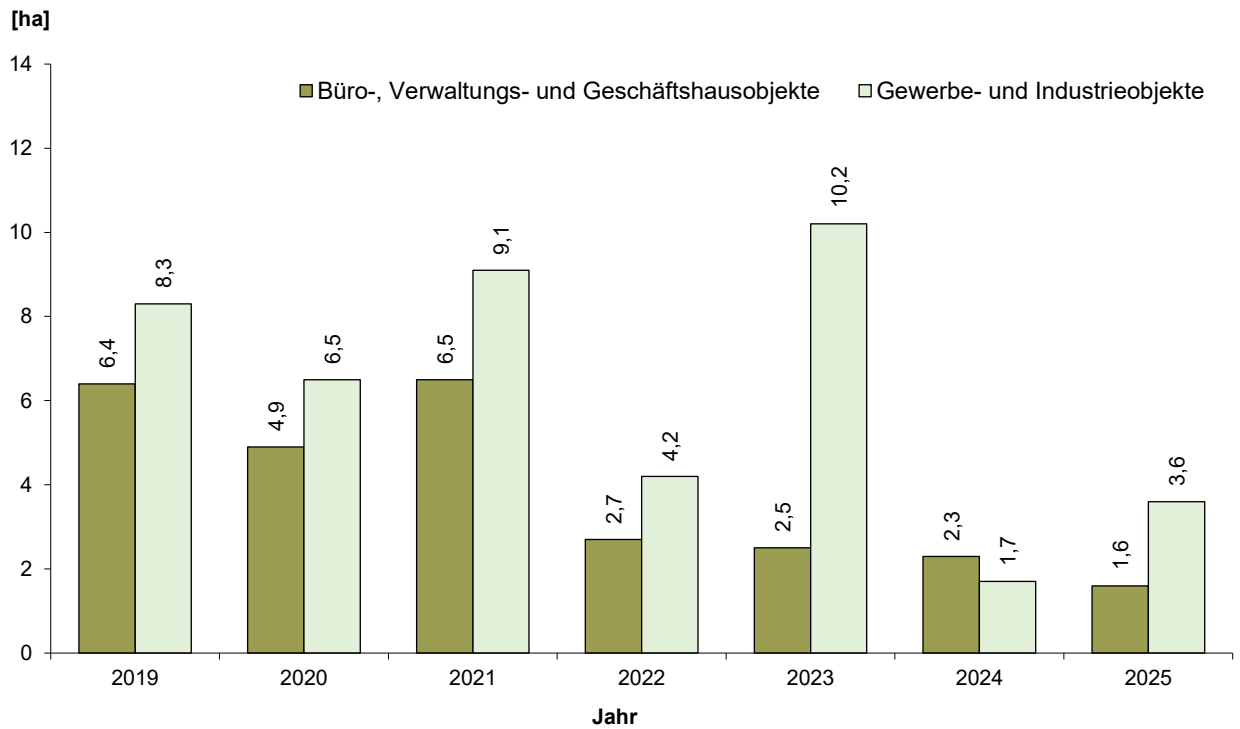
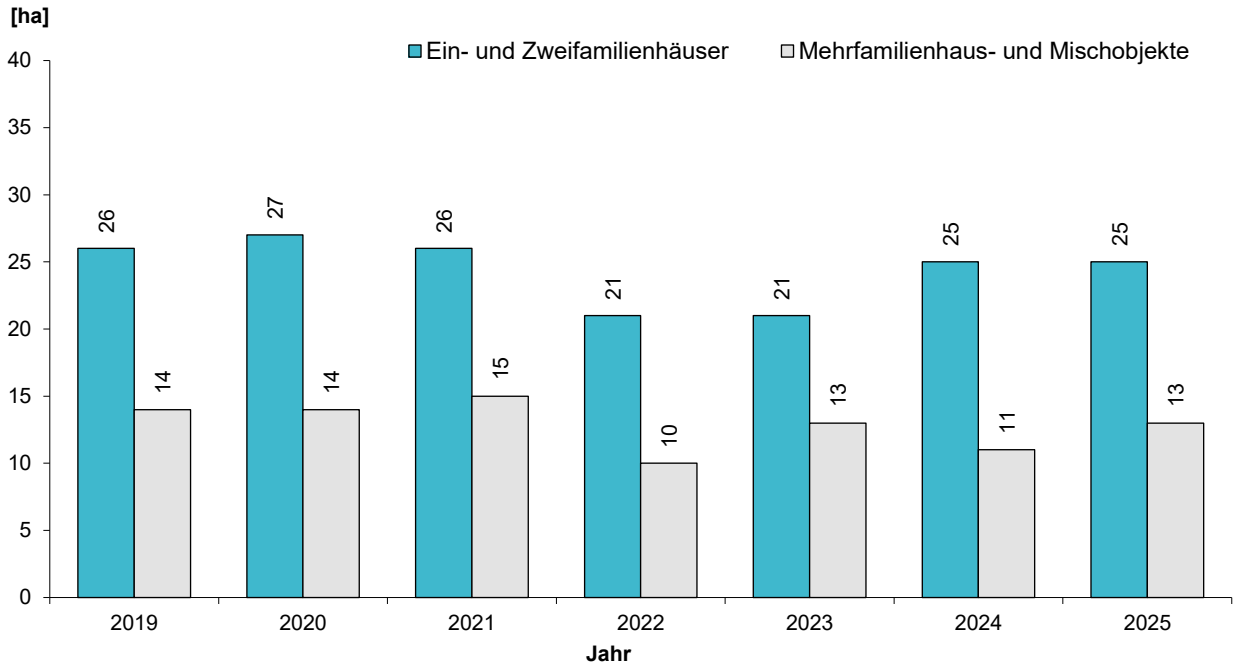


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ha	54,7	52,4	56,3	37,9	46,7	39,9	42,7

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

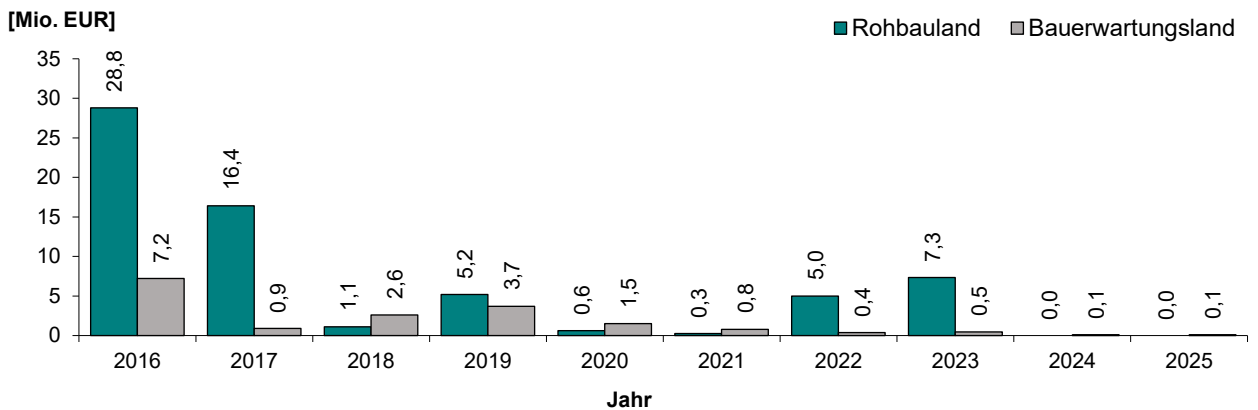
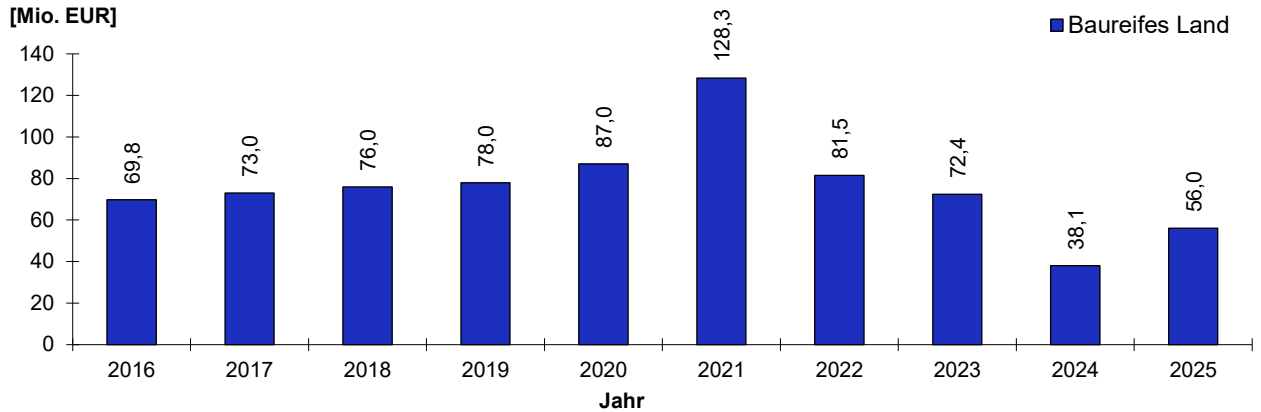
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. EUR

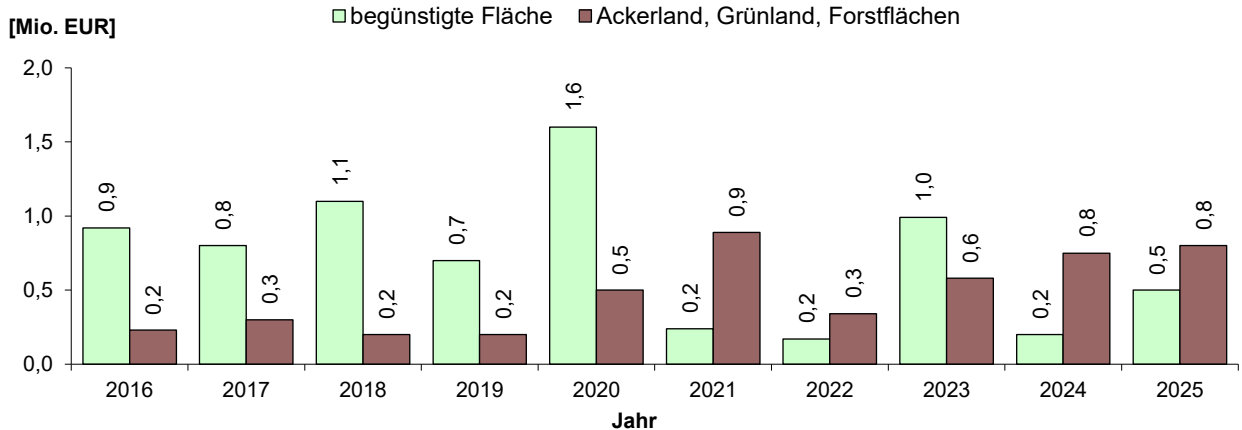
Gesamtumsatz:

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mio. EUR	107,0	91,4	81,0	87,8	91,2	130,5	87,9	81,8	39,1	57,8

hiervon entfielen auf:



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

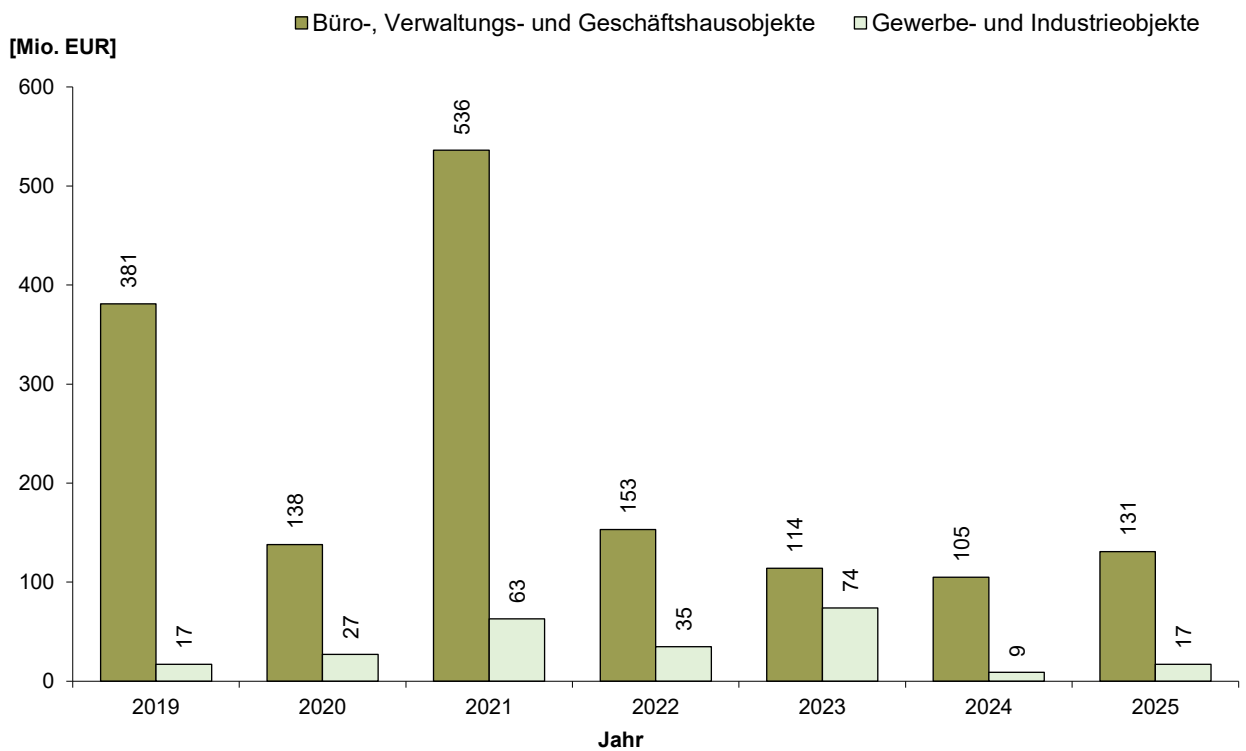
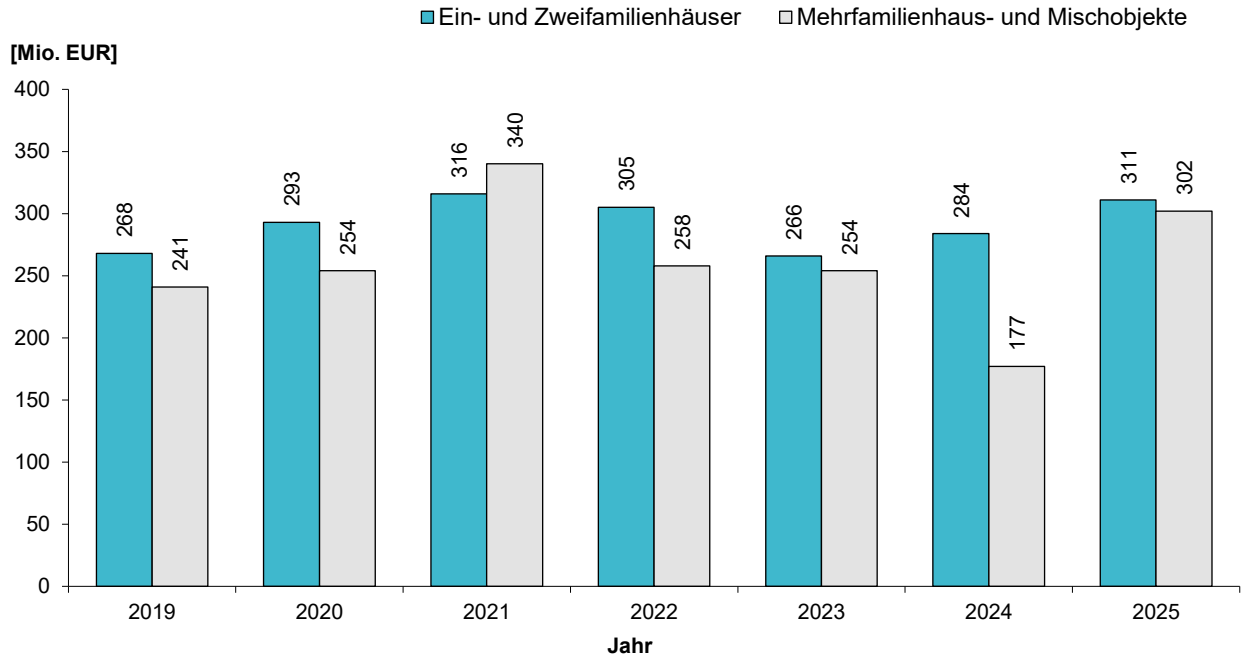


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

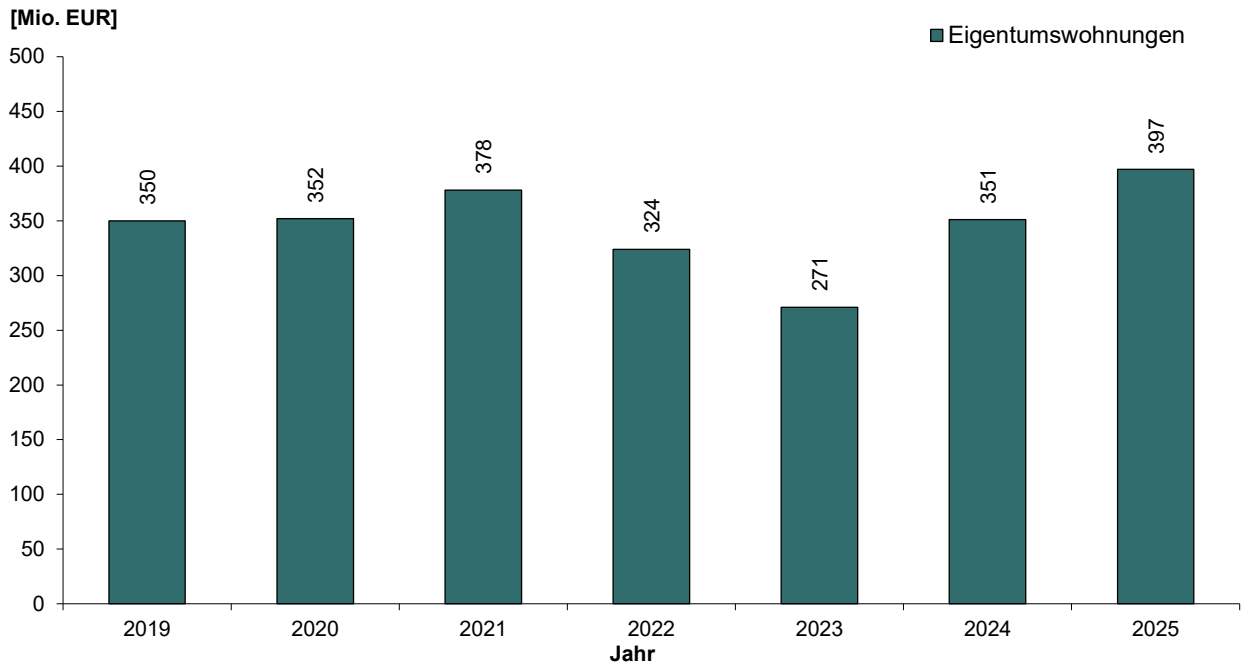
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. EUR:

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mio. EUR	907	712	1.254	751	708	574	761

hiervon entfielen auf:



4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

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

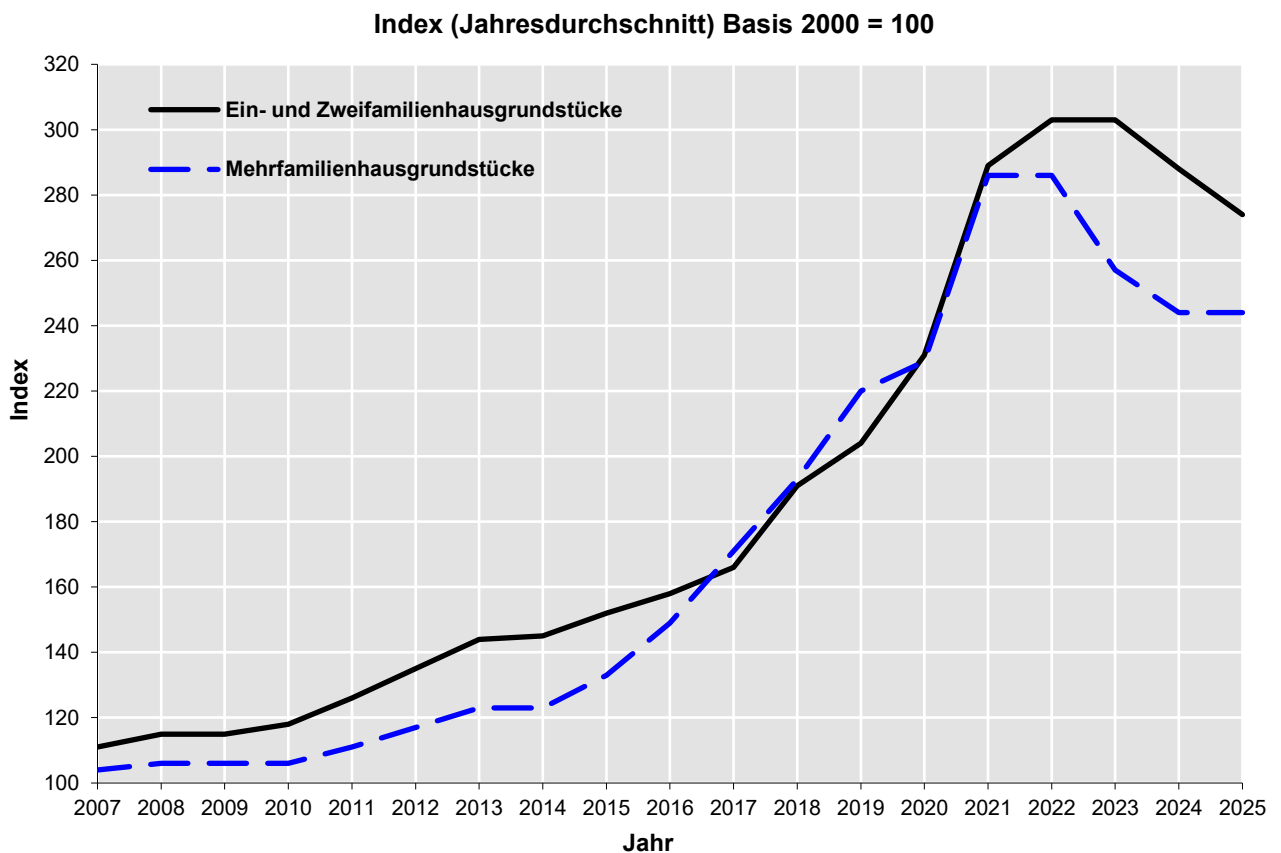
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

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

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2025 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.

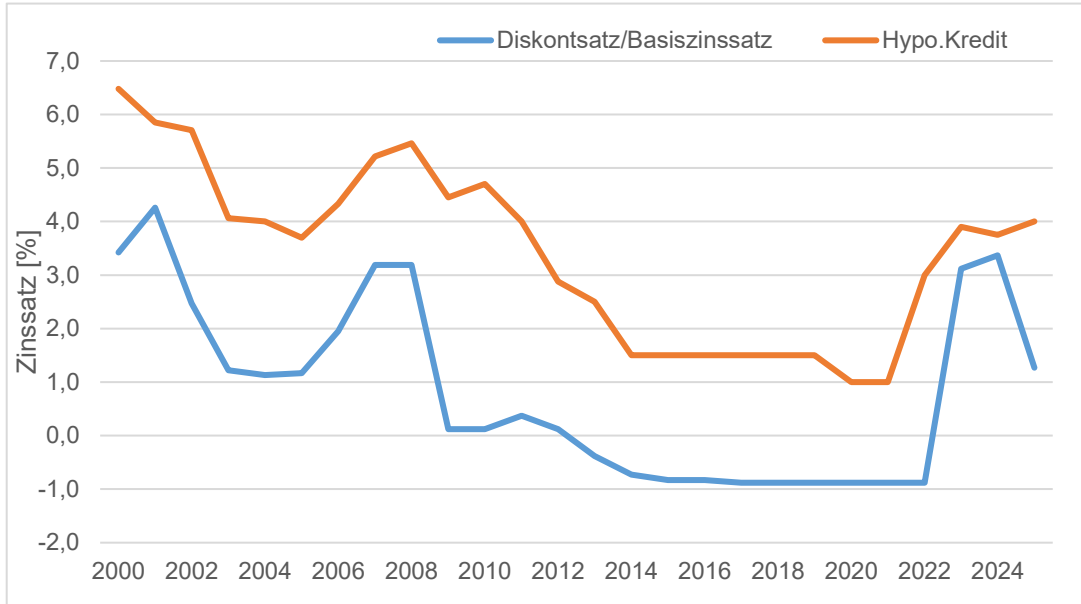
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

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



5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

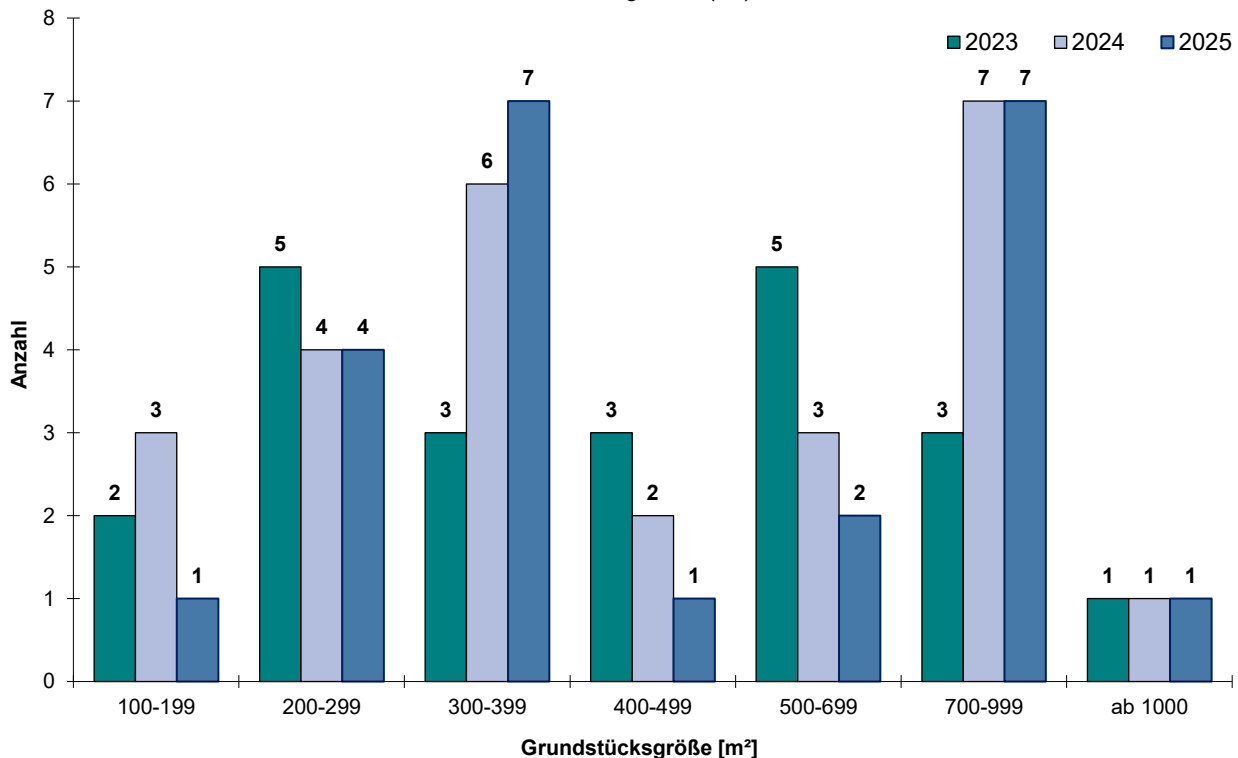
Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich entsprechend den Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank die Entwicklung des Diskontsatzes/Basiszinssatzes jeweils in der Jahresmitte der Jahre 2000 bis 2025 darstellte. Vergleichsweise erfolgt die Darstellung der Entwicklung der Hypothekarkredite (auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre) ebenfalls bezogen auf die Jahresmitte der Jahre 2000 bis 2025.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der im Jahr 2025 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 23 Grundstücken die Zahl der Fälle rückläufig ist (Vorjahr: 26 Grundstücke).

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

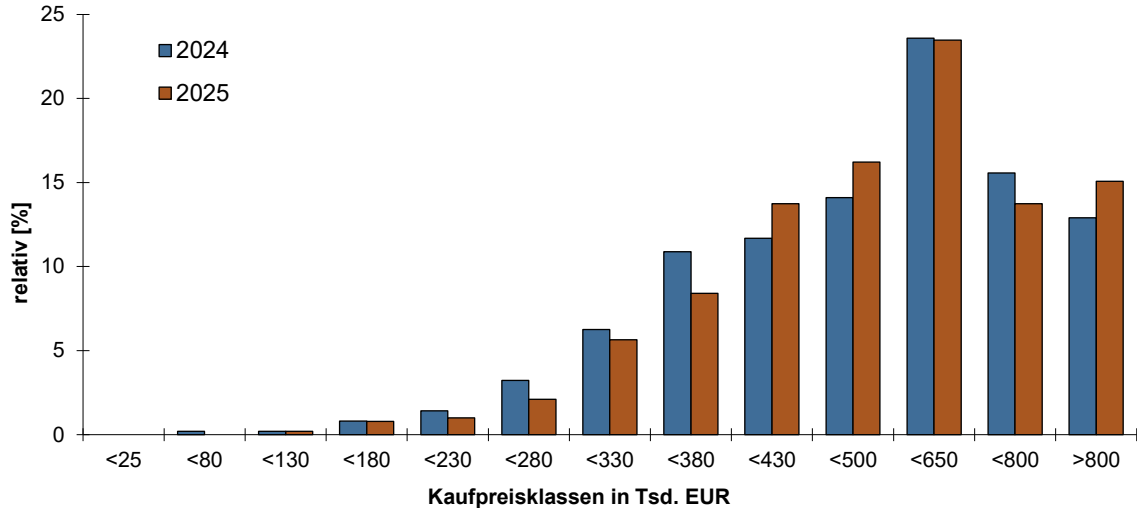


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

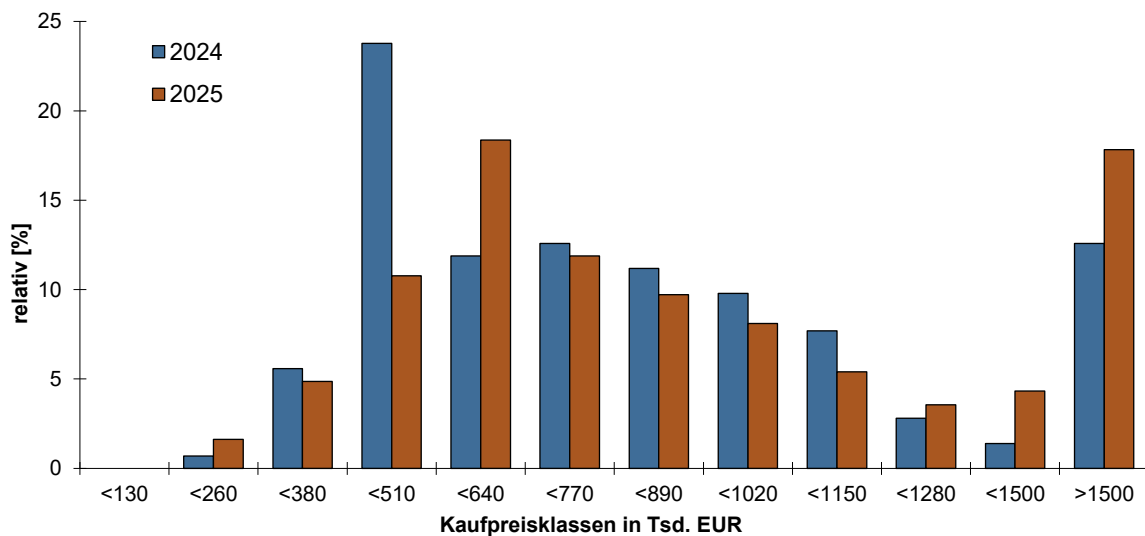
Die Gesamtkaufpreise der 2025 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurechte und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. EUR] wie folgt dar:

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



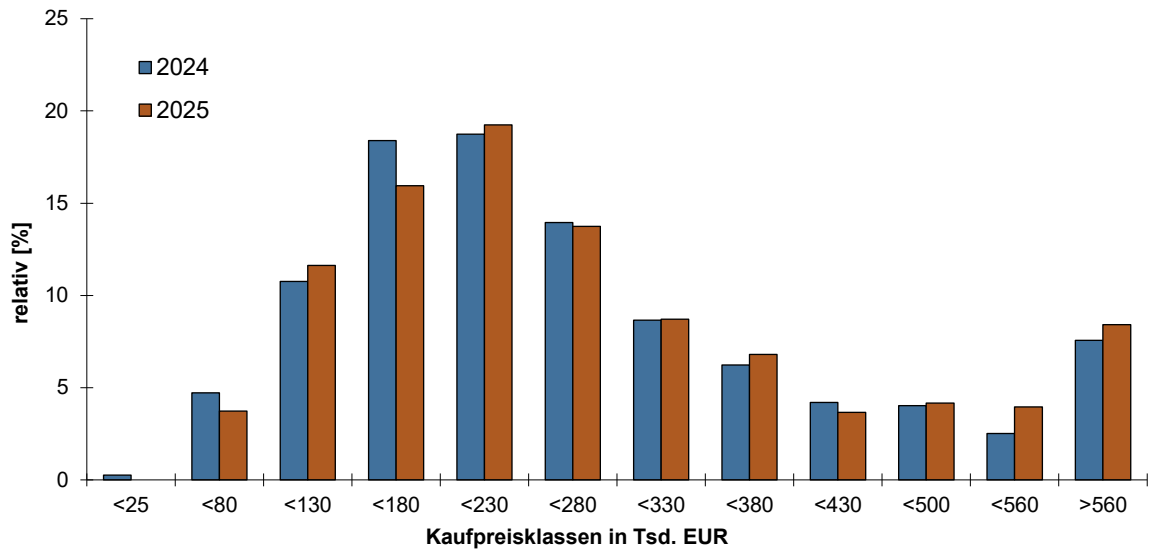
	<25	<80	<130	<180	<230	<280	<330	<380	<430	<500	<650	<800	>800	Summe
2025 (absolut)	0	0	1	4	5	11	28	44	72	85	123	72	79	(524)
2024 (absolut)	0	1	1	4	7	16	31	54	58	70	117	73	64	(496)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (inkl. Mischobjekte)



	<130	<260	<380	<510	<640	<770	<890	<1020	<1150	<1280	<1500	>1500	Summe
2025 (absolut)	0	3	9	19	34	22	18	15	10	14	8	33	(185)
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
2025 (absolut)	0	51	159	218	263	188	119	93	50	57	54	115	(1.367)
2024 (absolut)	3	56	128	219	223	166	103	74	50	48	30	90	(1.190)

7. Wohnungseigentum

7.1 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 können eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV bilden.

Der Gutachterausschuss der Bundesstadt Bonn hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen aus Kaufpreisdaten der Jahre 2014 bis 2025 abgeleitet und beschlossen.

Das Normobjekt, auf den sich die folgenden Immobilienrichtwerte beziehen, ist folgendermaßen definiert:

- den Stichtag: 1. Januar 2026
- die Wohnlage: 0,0 - 11,0 Punkte
- das Gebäudealter: 46 - 100 Jahre
- ein Objekt mit einer Wohnfläche von 61 - 110 m²
- einer guten Ausstattung
- ein Objekt mit bis zu 10 Wohneinheiten je Hauseingang
- Vermietungssituation: vermietet

Eigentumswohnungen mit abweichenden Objektmerkmalen von der Richtwertnorm können sachverständig unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

7.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

Vorgehen und Regression

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurden aus 5.649 Datensätzen von Kaufpreisen aus den Jahren 2014 bis 2025 folgende wertbeeinflussende Merkmale ausgewählt:

Alter, Wohnlage, Ausstattung, Wohnfläche, Vermietungssituation

Mithilfe der bereits vorhandenen Zonenabgrenzungen für die Immobilienrichtwerte von Eigentumswohnungen sowie der aus der Regression berechneten Regressionskoeffizienten konnte ein Normobjekt definiert und berechnet werden.

Normobjekt für ganz Bonn: **3.037 EUR/m²**

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte wurden mit Hilfe eines zonalen Umrechnungsfaktors auf die jeweilige Zone bezogen und müssen immer zusammen mit den weiteren Umrechnungsfaktoren (ff.) betrachtet werden.

Güte des Modells:

R ²	Abweichung <15 %	Abweichung <20 %	Abweichung <30 %
0,69	61 %	74 %	89 %

Altersabhängigkeit

Als Alter ist das Ursprungsbaujahr im Verhältnis zum Stichtag anzuhalten.

Altersklasse	Umrechnungskoeffizient
<5 Jahre	1,560
6 – 10 Jahre	1,384
11 – 20 Jahre	1,291
21 – 30 Jahre	1,170
31 – 35 Jahre	1,087
36 – 40 Jahre	1,073
41 – 45 Jahre	1,037
46 – 100 Jahre	1,000

Für Altbauwohnungen kann ein Zuschlag um die 15 % angebracht werden.

Wohnlageabhängigkeit

Die Wohnlage wird 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 Ein-/ Zweifamilienhäuser verschiedener Wohnlagen wurde folgende Relation gefunden:

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
0,0 – 11,0 Punkte	1,000
11,5 – 14,0 Punkte	1,026
14,5 – 17,5 Punkte	1,090

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

<https://geoportal.udp.bonn.de/>

Anzahl der Wohneinheiten je Hauseingang

Für den Einfluss der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Anzahl der Wohneinheiten	Umrechnungskoeffizient
<=10 WE	1,000
>= 11 WE	0,978

Wohnflächenabhängigkeit

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient
<= 20 m ²	1,074
21 – 40 m ²	1,043
41 – 60 m ²	1,014
61 – 110 m ²	1,000
>=111 m ²	0,996

Einfluss der Ausstattung

Ausstattung	Umrechnungskoeffizient
einfach bis einfach/mittel	0,924
mittel	0,971
mittel/gut	0,988
gut	1,000
gut/sehr gut	1,040
sehr gut	1,081

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))

Einfluss des Vermietungssituation

Vermietungssituation	Umrechnungskoeffizient
vermietet	1,000
Eigennutzung	1,086

7.1.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2026

Die nachfolgenden Immobilienrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Wohnlage bis 11,0 Punkte
Gebäudealter 46-100 Jahre
Objekt mit bis zu 10 WE je Hauseingang
61-110 m ² Wohnfläche
Ausstattung: gut
Vermietungssituation: vermietet

Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg

Zone	Immobilienrichtwert	Zone	Immobilienrichtwert
Graurheindorf Rheinnähe	3.440 EUR/m ²	Auf dem Hügel	2.950 EUR/m ²
Auerberg	2.760 EUR/m ²	Dransdorf	2.470 EUR/m ²
Buschdorf	3.000 EUR/m ²	Ippendorf/Venusberg	3.430 EUR/m ²
Tannenbusch	2.440 EUR/m ²	Kessenich/Dottendorf	3.560 EUR/m ²
Tannenbusch West	2.030 EUR/m ²	Venusberghang	3.200 EUR/m ²
Sportpark Nord	3.100 EUR/m ²	Bundesviertel	3.740 EUR/m ²
Bonn Castell	-	Ückesdorf	2.990 EUR/m ²
Römerlager	-	Röttgen	2.890 EUR/m ²
Bonn Zentrum	3.830 EUR/m ²	Lessenich/Duisdorf	3.000 EUR/m ²
Bonn Musikerviertel	3.860 EUR/m ²	Duisdorf	3.040 EUR/m ²
Bonn Südstadt	4.350 EUR/m ²	Lengsdorf	3.280 EUR/m ²
Poppelsdorf	3.820 EUR/m ²	Brüser Berg	2.690 EUR/m ²
Endenich	3.400 EUR/m ²	Medinghoven	2.410 EUR/m ²

Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg

Zone	Immobilienrichtwert	Zone	Immobilienrichtwert
Friesdorf	3.180 EUR/m ²	Vilich Müldorf	3.550 EUR/m ²
Godesberg Rheinnähe	3.420 EUR/m ²	Schwarzrheindorf	3.410 EUR/m ²
Godesberg Villenviertel	3.290 EUR/m ²	Neu Vilich	2.720 EUR/m ²
Godesberg Zentrum	2.630 EUR/m ²	Beuel Zentrum	3.540 EUR/m ²
Schweinheim	3.100 EUR/m ²	Beuel Süd	3.670 EUR/m ²
Heiderhof	2.820 EUR/m ²	Pützchen	3.210 EUR/m ²
Muffendorf	2.880 EUR/m ²	Holzlar	2.890 EUR/m ²
Mehlem Bergseite	2.690 EUR/m ²	Limperich/Küdinghoven	3.170 EUR/m ²
Mehlem Zentral	2.820 EUR/m ²	Oberkassel	3.160 EUR/m ²
Godesberg Nord	2.820 EUR/m ²	Geislar	2.780 EUR/m ²
Plittersdorf West	3.390 EUR/m ²	Beuel Ost	-
Mehlem Rheinnähe	3.120 EUR/m ²	Hoholz/Holtdorf	2.800 EUR/m ²
Godesberg Süd	2.840 EUR/m ²	Vilich	3.450 EUR/m ²
Godesberg Hang	3.000 EUR/m ²		
Lannesdorf	2.690 EUR/m ²		
Pennenfeld	2.480 EUR/m ²		

7.1.3 Rechenbeispiel zur Anwendung der Immobilienrichtwerte

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

- zum Stichtag 1. Januar 2026
- 25 Jahre alt
- Wohnlage: mittel, 12,0 Punkte
- 50 m² Wohnfläche
- Objekt mit mehr als 10 WE je Hauseingang
- Ausstattung: mittel
- Vermietungssituation: Eigennutzung

Der aktuelle Immobilienrichtwert für eine Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf **3.040 EUR/m² Wfl.**

Merkmal	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Stichtag	1. Januar 2026	1,000
Alter	25 Jahre	1,170
Wohnlage	12,0 Punkte	1,026
Wohnfläche	50 m ²	1,014
Anzahl WE je Hauseingang	>=11 WE	0,978
Ausstattung	mittel	0,971
Vermietungssituation	Eigennutzung	1,086

Berechnung:

$$\begin{aligned} 3.040 \text{ EUR/m}^2 \cdot 1,000 \cdot 1,170 \cdot 1,026 \cdot 1,014 \cdot 0,978 \cdot 0,971 \cdot 1,086 &= \mathbf{3.816 \text{ EUR/m}^2} \\ &= \mathbf{rd. 3.820 \text{ EUR/m}^2} \end{aligned}$$

Da die Immobilienrichtwerte in allen Merkmalen grundsätzlich auf den Wert abgestellt wurden, der der Normierung des Indizes entspricht, kann die Anpassung über eine einfache Multiplikationskette der passenden Faktoren für das Bewertungsobjekt geschehen.

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.

7.2 Aktuelle Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

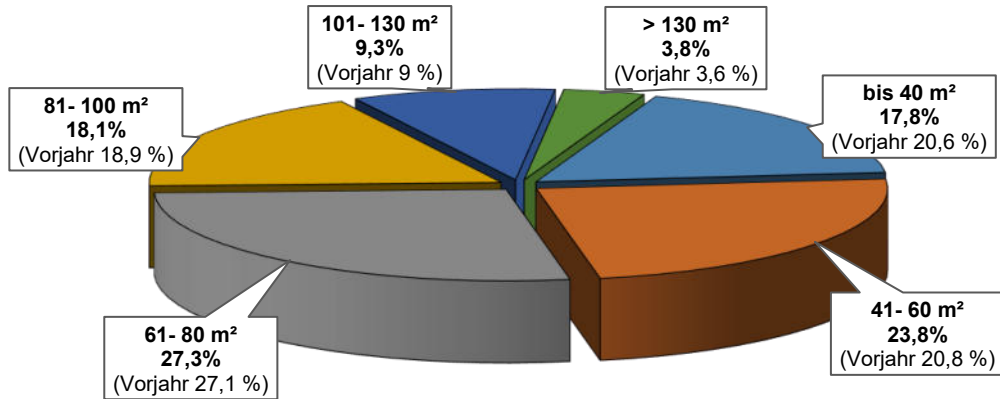
Die Untersuchung von 159 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2025 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	N	Ø Wfl [m²]	Ø Preis [Euro /m²]
Erstverkauf nach Neubau	2022 bis 2025 (Neubau)	2	84	5.890
Weiterverkauf	2000 - 2021	13	81	4.590
	1990 - 1999	11	75	3.380
	1980 - 1989	26	78	3.100
	1970 - 1979	24	79	3.010
	1960 - 1969	50	75	2.960
	1950 - 1959	21	73	3.310
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 – 2019	7	67	4.510
	1990 - 1999	1	63	3.740
	1980 - 1989	-	-	-
	1970 – 1979	1	76	5.530
	1960 - 1969	2	74	2.110
	1950 - 1959	1	86	6.020
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	-	-	-

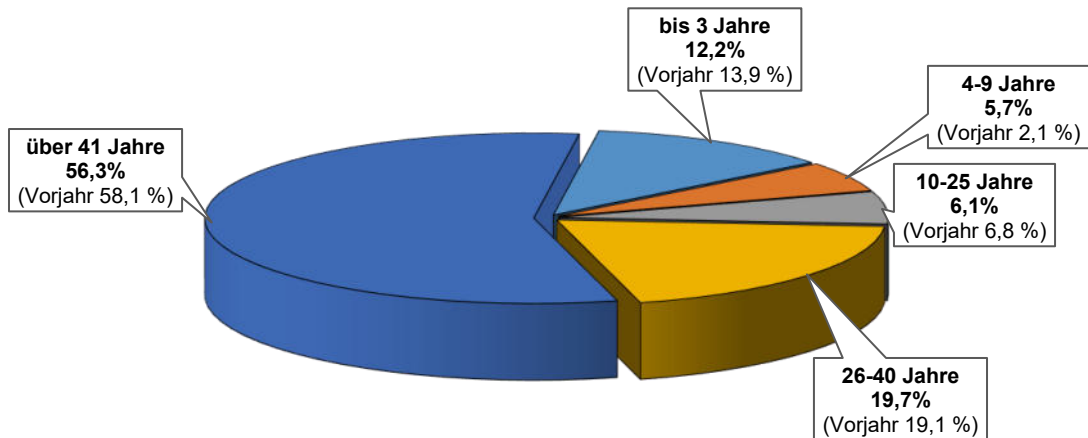
7.3 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2025 folgendes Bild:

Aufteilung nach Wohnflächen 2025



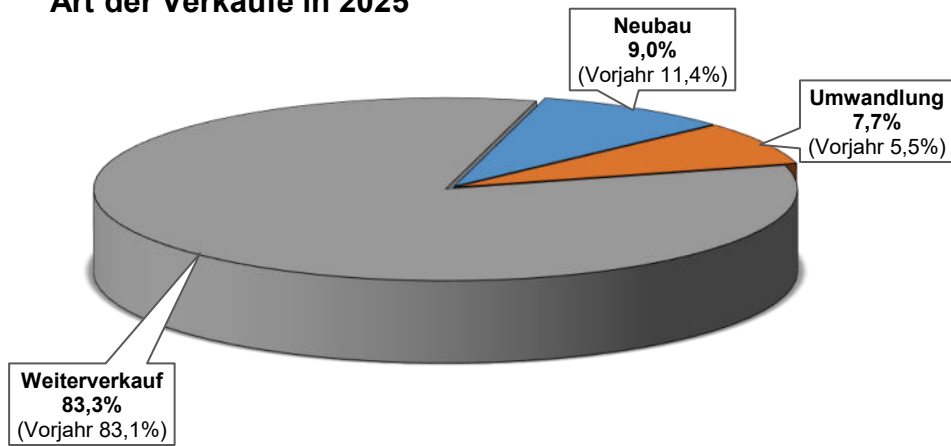
Aufteilung nach Wohnungsalter 2025



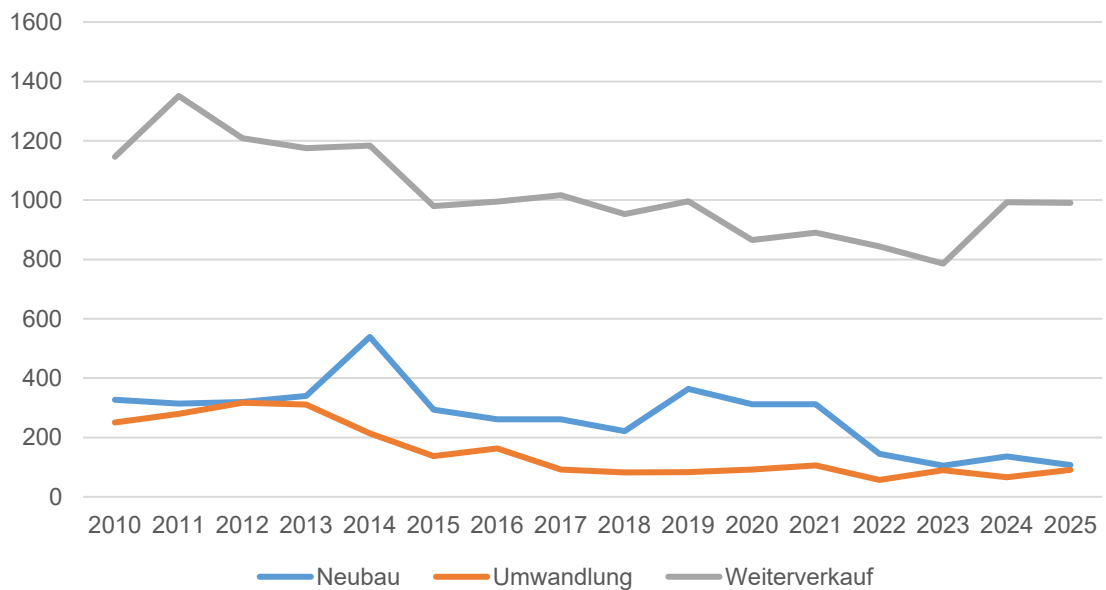
7.4 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2025
	2023	2024	2025		
Erstverkauf nach Neubau	105	136	107	- 21,3 %	9,0 %
Erstverkauf nach Umwandlung	90	66	91	+ 37,9 %	7,7 %
Weiterverkauf	786	993	991	- 0,2 %	83,3 %
Verkäufe insgesamt	981	1.195	1.189	- 0,5 %	100,0 %

Art der Verkäufe in 2025



Art WE-Verkauf



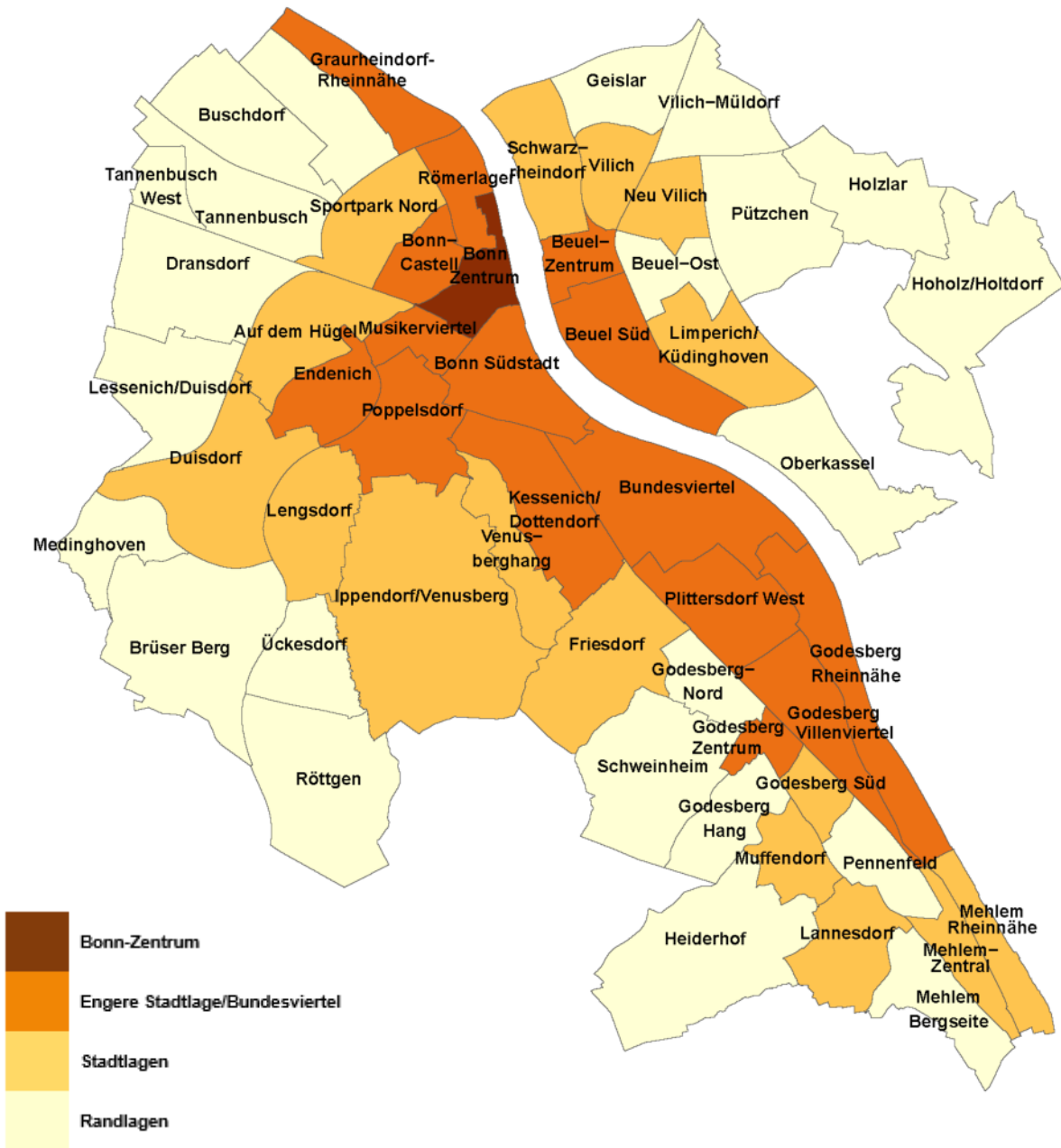
7.5 Durchschnittspreise für Stellplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Stellplätzen aus den Jahren 2021 bis 2025 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	*	-	9	26.000	*	-	6	16.000
Engere Stadtlage/Bunde sviertel	226	36.000	39	18.000	24	17.000	71	16.000
Stadtlagen	286	23.000	25	16.000	7	15.000	70	11.000
Randlagen	112	23.000	5	20.000	12	12.000	157	10.000
Garagen								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadtlage/Bunde sviertel	9	20.000	*	-	*	-	37	16.000
Stadtlagen	*	-	*	-	*	-	39	17.000
Randlagen	*	-	*	-	*	-	25	15.000
Offene Stellplätze								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadtlage/Bunde sviertel	22	18.000	6	14.000	*	-	*	-
Stadtlagen	11	13.000	*	-	6	5.000	9	4.000
Randlagen	*	-	*	-	*	-	19	6.000

* weniger als 5 Kaufpreise

7.6 Stellplatzzonen-Karte



8. Ein- und Zweifamilienhäuser

8.1 Immobilienrichtwerte für Ein-/Zweifamilienhäuser

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 können eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV bilden.

Der Gutachterausschuss der Bundesstadt Bonn hat zum Stichtag 01.01.2026 Immobilienrichtwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser aus Kaufpreisdaten der Jahre 2014 bis 2025 abgeleitet und beschlossen.

Das Normobjekt auf den sich die folgenden Immobilienrichtwerte beziehen ist folgendermaßen definiert:

- den Stichtag: 1. Januar 2026
- die Wohnlage: 11.5 - 14.0 Punkte
- das Gebäudealter: 46 - 60 Jahre
- ein Objekt mit einer Wohnfläche von 141 - 180 m²
- die Gebäudeart Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus
- eine Grundstücksgröße von 201 - 300 m²
- keinen Denkmalschutz

Ein- und Zweifamilienhäuser mit abweichenden Objektmerkmalen von der Richtwertnorm können sachverständig unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

8.1.1 Umrechnungskoeffizienten für Ein-/Zweifamilienhäuser

Vorgehen und Regression

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurden aus 3.435 Datensätzen von Kaufpreisen aus den Jahren 2014 bis 2025 folgende wertbeeinflussende Merkmale ausgewählt:

Alter, Grundstücksgröße, Denkmalschutz, Gebäudeart, Wohnlage, Wohnfläche

Mithilfe der bereits vorhandenen Zonenabgrenzungen für die Immobilienrichtwerte von Eigentumswohnungen sowie der aus der Regression berechneten Regressionskoeffizienten konnte ein Normobjekt definiert und berechnet werden.

Normobjekt für ganz Bonn: **3.415 EUR/m²**

Die veröffentlichten Immobilienrichtwerte wurden mit Hilfe eines zonalen Umrechnungsfaktors auf die jeweilige Zone bezogen und müssen immer zusammen mit den weiteren Umrechnungsfaktoren betrachtet werden.

Güte des Modells:

R ²	Abweichung <15%	Abweichung <20%	Abweichung <30%
0,57	56%	68%	84%

Altersabhängigkeit

Als Alter ist das Ursprungsbaujahr im Verhältnis zum Stichtag anzuhalten.

Altersklasse	Umrechnungskoeffizient
1 – 15 Jahre	1,306
16 – 20 Jahre	1,248
21 – 30 Jahre	1,146
31 – 35 Jahre	1,097
36 – 40 Jahre	1,078
41 – 45 Jahre	1,041
46 – 60 Jahre	1,000
61 – 95 Jahre	0,976
96 – 120 Jahre	0,986
>= 121 Jahre	0,903

Wohnlageabhängigkeit

Die Wohnlage wird 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 Ein-/ Zweifamilienhäuser verschiedener Wohnlagen wurde folgende Relation gefunden:

Wohnlage	Umrechnungskoeffizient
0 – 7.0 Punkte	0,906
7.5 – 11.0 Punkte	0,948
11.5 – 14.0 Punkte	1,000
14.5 – 17.5 Punkte	1,105

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

<https://geoportal.udp.bonn.de/>

Wohnflächenabhängigkeit

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Wohnfläche	Umrechnungskoeffizient
<= 90 m ²	1,255
91 – 105 m ²	1,223
106 – 115 m ²	1,159
116 – 135 m ²	1,100
136 – 140 m ²	1,050
141 – 180 m ²	1,000
>=181 m ²	0,863

Einfluss der Gebäudeart

Gebäudeart	Umrechnungskoeffizient
Einzelhaus	1,076
Reihenmittelhaus und Zeilenbauweise	0,982
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus	1,000

Einfluss der Grundstücksfläche

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
<= 200 m ²	0,938
201 – 300 m ²	1,000
301 – 400 m ²	1,048
401 – 500 m ²	1,114
501 – 700 m ²	1,165
701 – 900 m ²	1,205
>900 m ²	1,310

Einfluss des Denkmalschutzes

Denkmalschutz	Umrechnungskoeffizient
ja	1,123
nein	1,000

8.1.2 Tabellen der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2026

Die nachfolgenden Immobilienrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Wohnlage 11.5-14.0 Punkte
 Gebäudealter 46-60 Jahre
 141-180 m² Wohnfläche
 Gebäudeart: DHH bzw. REH
 Grundstücksgröße: 201-300 m²
 Kein Denkmalschutz

Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg

Zone	Immobilienrichtwert	Zone	Immobilienrichtwert
Graurheindorf Rheinnähe	2.940 EUR/m ²	Auf dem Hügel	3.590 EUR/m ²
Auerberg	3.300 EUR/m ²	Dransdorf	3.040 EUR/m ²
Buschdorf	3.210 EUR/m ²	Ippendorf/Venusberg	3.800 EUR/m ²
Tannenbusch	3.010 EUR/m ²	Kessenich/Dottendorf	4.050 EUR/m ²
Tannenbusch West	2.600 EUR/m ²	Venusberghang	4.150 EUR/m ²
Sportpark Nord	3.600 EUR/m ²	Bundesviertel	4.470 EUR/m ²
Bonn Castell	-	Ückesdorf	3.460 EUR/m ²
Römerlager	-	Röttgen	3.420 EUR/m ²
Bonn Zentrum	4.100 EUR/m ²	Lessenich/Duisdorf	3.260 EUR/m ²
Bonn Musikerviertel	4.460 EUR/m ²	Duisdorf	3.290 EUR/m ²
Bonn Südstadt	5.070 EUR/m ²	Lengsdorf	3.220 EUR/m ²
Poppelsdorf	4.570 EUR/m ²	Brüser Berg	3.170 EUR/m ²
Endenich	3.400 EUR/m ²	Medinghoven	3.110 EUR/m ²

Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg

Zone	Immobilienrichtwert	Zone	Immobilienrichtwert
Friesdorf	3.640 EUR/m ²	Vilich Müldorf	3.330 EUR/m ²
Godesberg Rheinnähe	4.150 EUR/m ²	Schwarzrheindorf	3.280 EUR/m ²
Godesberg Villenviertel	4.350 EUR/m ²	Neu Vilich	3.430 EUR/m ²
Godesberg Zentrum	3.570 EUR/m ²	Beuel Zentrum	4.410 EUR/m ²
Schweinheim	3.610 EUR/m ²	Beuel Süd	3.860 EUR/m ²
Heiderhof	3.200 EUR/m ²	Pützchen	3.260 EUR/m ²
Muffendorf	3.390 EUR/m ²	Holzlar	3.050 EUR/m ²
Mehlem Bergseite	3.220 EUR/m ²	Limperich/Küdinghoven	3.040 EUR/m ²
Mehlem Zentral	3.060 EUR/m ²	Oberkassel	3.490 EUR/m ²
Godesberg Nord	3.580 EUR/m ²	Geislar	3.140 EUR/m ²
Plittersdorf West	3.910 EUR/m ²	Beuel Ost	-
Mehlem Rheinnähe	3.370 EUR/m ²	Hoholz/Holtdorf	3.100 EUR/m ²
Godesberg Süd	3.470 EUR/m ²	Vilich	3.490 EUR/m ²
Godesberg Hang	3.280 EUR/m ²		
Lannesdorf	2.920 EUR/m ²		
Pennenfeld	3.210 EUR/m ²		

8.1.3 Rechenbeispiel zur Anwendung der Immobilienrichtwerte

Gesucht ist der aktuelle Vergleichswert eines Ein-/Zweifamilienhaus in Bonn-Duisdorf mit den folgenden Kennzahlen:

- zum Stichtag 1. Januar 2026
- 25 Jahre alt
- 140 m² Wohnfläche
- Wohnlage: mittel, 11 Punkte
- Grundstücksgröße: 400 m²
- Gebäudeart: Einzelhaus
- kein Denkmalschutz

Der aktuelle Immobilienrichtwert für ein Ein-/Zweifamilienhaus beträgt in Duisdorf **3.290 EUR/m² Wfl.**

Merkmal	siehe Pkt.	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	7.1.2	1. Januar 2026	1,000
Alter	7.1.3	25 Jahre	1,146
Wohnlage	7.1.4	11 Punkte	0,948
Wohnfläche	7.1.5	140 m ²	1,050
Grundstücksgröße	7.1.6	400 m ²	1,048
Gebäudeart	7.1.7	Einzelhaus	1,076
Denkmalschutz	7.1.8	Kein Denkmalschutz	1,000

Berechnung:

$$3.290 \text{ EUR/m}^2 \cdot 1,000 \cdot 1,146 \cdot 0,948 \cdot 1,050 \cdot 1,048 \cdot 1,076 \cdot 1,000 = 4.232 \text{ EUR/m}^2$$
$$= \text{rd. } 4.230 \text{ EUR/m}^2$$

Da die Immobilienrichtwerte in allen Merkmalen grundsätzlich auf den Wert abgestellt wurden, der der Normierung des Indizes entspricht, kann die Anpassung über eine einfache Multiplikationskette der passenden Faktoren für das Bewertungsobjekt geschehen.

Hinweis zu Immobilienrichtwerten für Ein-/Zweifamilienhäuser:

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

8.2 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 526 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2024 und 2025 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/Wfl. standen hiervon 389 Objekte zur Verfügung. Es wurden nur die Baujahrsgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen.

Gebäudeart (Grundstücksfläche)	Baujahre	N	Ø Gfl. (m ²)	Ø Kaufpreis (EUR)	min. Kaufpreis (EUR)	max. Kaufpreis (EUR)	N	Ø Wfl. (m ²)	Ø Kaufpreis (EUR/m ² Wfl.)
freistehendes Einfamilienhaus (350 - 800 m ²)	2024 – 2025	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2023	50	591	710.000	350.000	1.095.000	34	176	4.270
	1950 – 1974	75	601	585.000	289.000	1.130.000	53	155	4.020
	bis 1949 (ohne Gründer- zeithäuser)	11	526	630.000	440.000	910.000	11	128	5.100
Reihenmittelhaus (150 - 300 m ²)	2024 – 2025	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2023	71	218	450.000	305.000	555.000	47	130	3.450
	1950 – 1974	74	226	410.000	313.000	810.000	46	113	3.730
	bis 1949	32	225	607.000	240.000	1.180.000	26	152	4.130
Reihenendhaus/ Doppelhaushälfte (250 - 500 m ²)	2024 – 2025	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2023	70	342	590.000	300.000	875.000	56	149	4.000
	1950 – 1974	61	462	565.000	280.000	700.000	52	126	3.700
	bis 1949	17	387	495.000	250.000	665.000	11	126	4.300
freistehende „Villa“	1954 – 2011	10	1613	1.900.000	1.475.000	3.060.000	4	258	6.820
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1885 – 1912	54	347	1.140.000	580.000	2.485.000	48	263	4.490

* 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.

9. Zonale Bodenrichtwerte

9.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 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 in EUR/m², 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 in EUR/m², erschließungsbeitragsfrei
MI = Mischgebiet i. S. der BauNVO
1,0 = Wertrelevante Geschossflächenzahl

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2026)

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).

9.2 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 01.01.2026

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	920	---	120
	gut	910	910	
	mittel	670	660	
	einfach	590	---	
Bad Godesberg	sehr gut	1090	---	150
	gut	850	850	
	mittel	790	670	
	einfach	580	---	
Beuel	sehr gut	900	---	130
	gut	770	---	
	mittel	710	640	
	einfach	---	590	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	750	---	
	mittel	740	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.

9.3 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.

9.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2025 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	Euro/m²
Ackerland und ackerfähiges Grünland	5,50
Grünland	5,50
Forstflächen (ohne Aufwuchs)	0,70

10. 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).

10.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100
31.12.1990	100	70	100	75
31.12.1991	98	69	95	71
31.12.1992	102	71	99	74
31.12.1993	107	75	104	78
31.12.1994	110	77	107	80
31.12.1995	114	80	107	80
31.12.1996	116	81	107	80
31.12.1997	119	83	109	82
31.12.1998	123	86	113	85
31.12.1999	130	91	121	91
31.12.2000	143	100	133	100
31.12.2001	143	100	133	100
31.12.2002	150	105	133	100
31.12.2003	150	105	133	100
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
01.01.2026	401	274	326	244

10.2 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.

Es wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Modellansätze der ImmoWertV und das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angewendet:

Bewirtschaftungskosten	Objektart /-nutzung	ab dem 01.01.2024	ab dem 01.01.2025	ab dem 01.01.2026
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung	351,00 EUR	359,00 EUR	367,00 EUR
	je Eigenheim	351,00 EUR	359,00 EUR	367,00 EUR
	je Eigentumswohnung	420,00 EUR	429,00 EUR	439,00 EUR
	je Garage	46,00 EUR	47,00 EUR	48,00 EUR
	je Einstellplatz	46,00 EUR	47,00 EUR	48,00 EUR
	Gewerbe	3,0 %	3,0 %	3,0 %
	Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Wohnnutzung	13,80 EUR/m ²	14,00 EUR/m ²
Büro-, Praxis- und Ladennutzungen		13,80 EUR/m ²	14,00 EUR/m ²	14,40 EUR/m ²
Supermärkte		6,90 EUR/m ²	7,00 EUR/m ²	7,20 EUR/m ²
Lager, Produktion		4,10 EUR/m ²	4,20 EUR/m ²	4,30 EUR/m ²
je Garage		104,00 EUR	106,00 EUR	108,00 EUR
je Einstellplatz		104,00 EUR	106,00 EUR	108,00 EUR
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Wohnnutzung	2,0 %	2,0 %	2,0 %
	gewerbliche Nutzung	4,0 %	4,0 %	4,0 %

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2024 und 2025 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.

10.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

Objekt / Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ein- und Zweifamilienhäuser¹									
freistehende Einfamilienhäuser	2,3	2,3	2,2	2,0	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	2,7	2,5	2,2	2,1	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9
Zweifamilienhäuser	2,8	2,6	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1	2,2	2,0
Dreifamilienhäuser	3,0	3,0	3,0	2,7	2,3	2,1	2,3	2,4	2,0
vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt	2,6	2,3	1,9	1,9*	1,9*	1,8	2,1	2,4	2,7
11 bis 35 Jahre alt	3,5	3,3	3,0	2,8	2,5	2,3	2,3	2,7	2,5
über 35 Jahre alt	3,3	3,1	2,9	2,6	2,3	2,2	2,3	2,3	2,0
Mietwohnhäuser	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,9	2,5
gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	3,7	3,6	3,5	3,4	2,9	2,9	3,2	3,3	2,9
Gebäude mit geringem Wohnanteil	4,3	4,0	3,9	3,7	3,3	3,2	4,3	3,8	3,8
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	4,1	3,8	3,6	3,5	3,2	3,2	3,3	3,8	3,9
Bürogebäude	4,9	4,4	4,1	3,9	3,3	3,0	3,4	3,8	3,9
Gewerbe und Industrie	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 marktüblich 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.

Hinweis: Liegenschaftszinsen für unvermietete Eigentumswohnungen wurden bis 2024 separat ausgewertet. Die Tabellen finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2025“ unter www.boris.nrw.de.

10.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung

Objekt	Liegenschaftszinssatz [%]	N	Gesamtnutzfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]	Miete [Euro/m ²]	Restnutzungsdauer [Jahre]	Rohertagsfaktor
Ein- und Zweifamilienhäuser							
freistehende Einfamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,85 0,52	60	160 34	4754 1287	10,83 1,19	37 13	36,2 7,4
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,90 0,55	189	130 28	3948 821	10,50 0,96	40 12	31,2 5,2
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,03 0,47	24	172 41	3948 890	10,78 1,07	32 9	30,4 5,6
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,04 0,94	45	221 58	2742 773	9,43 1,60	29 9	24,2 5,1
vermietete Eigentumswohnungen^{*1}							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,67 0,73	44	60 28	4825 868	14,19 2,45	73 3	28,9 5,9
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,52 1,00	114	59 27	3983 966	12,47 3,06	54 8	27,4 6,2
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	1,95 0,86	264	63 26	3347 907	11,61 3,40	30 7	24,7 5,4
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,49 0,94	60	480 359	2544 707	10,19 2,53	31 11	20,9 4,0
Gemischt genutzte Gebäude							
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,91 1,07	29	853 1476	2326 582	10,60 2,22	26 9	18,5 3,8
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	3,79 1,69	10	981 1265	2728 1605	13,39 4,19	22 6	16,8 6,4
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,93 0,94	9	654 586	5174 3769	26,43 18,06	21 6	16,0 1,5
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,93 1,03	10	3374 2594	2754 1436	13,95 5,08	27 13	15,8 3,2
Gewerbe und Industrie (GND bis 60) <i>Standardabweichung</i>	- -	1	- -	- -	- -	- -	- -

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurden als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2024 und 2025 berechnet. Beide Jahre sind mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung eingeflossen.

*1 beruht auf Eigentümerangaben

10.3 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ein- und Zweifamilienhäuser									
freistehende Einfamilienhäuser	30	31	32	35	37	39	39	36	36
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	26	27	30	31	33	35	34	32	31
Zweifamilienhäuser	25	26	28	28	30	31	31	31	30
Dreifamilienhäuser	23	25	28	27	29	30	28	24	24
vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt ²	29	32	36	38	38	38	34	30	29
11 bis 35 Jahre alt	21	22	24	25	27	30	29	26	27
über 35 Jahre alt	20	21	23	25	27	29	27	24	24
Mietwohnhäuser	22	22	22	24	25	26	24	22	21
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	20	20	20	21	24	24	21	19	19
Gebäude mit geringem Wohnanteil	17	18	19	20	22	22	18	15	17
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ¹	18	19	20	19	20	21	21	18	16
Bürogebäude	15	15	17	18	21	22	20	18	16
Gewerbe und Industrie	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

10.4 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 den entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird.

Die Auswertung orientiert sich 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

10.4.1 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Betrachtet wurden 1.478 Ein-/Zweifamilienhäuser der Jahre 2017 bis 2025. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde nach einer Ausreißer Bereinigung insgesamt 1.332 Kaufpreise aus den Jahren 2017 bis 2025 ausgewertet. Der Einfluss der verschiedenen Jahre wurde innerhalb der Regressionsanalyse mitgeschätzt.

Der ausgewertete Datensatz enthielt folgende Daten:

	N	Ø vorl. Sachwert [EUR]	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Baujahr	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Bodenwertniveau (angepasster BRW) [EUR/m²]	Ø Sachwertfaktor
Gesamt	1332	471.912	442	1973	40	673	1,23
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	556	435.026	378	1977	42	665	1,23
<i>Sta.Abw.</i>		143.966	141	20	15	195	0,25
freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	417	648.606	684	1968	36	651	1,15
<i>Sta.Abw.</i>		252.989	267	18	14	217	0,22
Reihenmittelhäuser	359	323.799	259	1973	39	712	1,33
<i>Sta.Abw.</i>		89.863	90	17	12	193	0,24

Güte des Regressionsmodells:

R²	Abweichung <= 15 %	Abweichung <= 20 %	Abweichung <= 30 %
0,38	64 %	78 %	94 %

Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser:

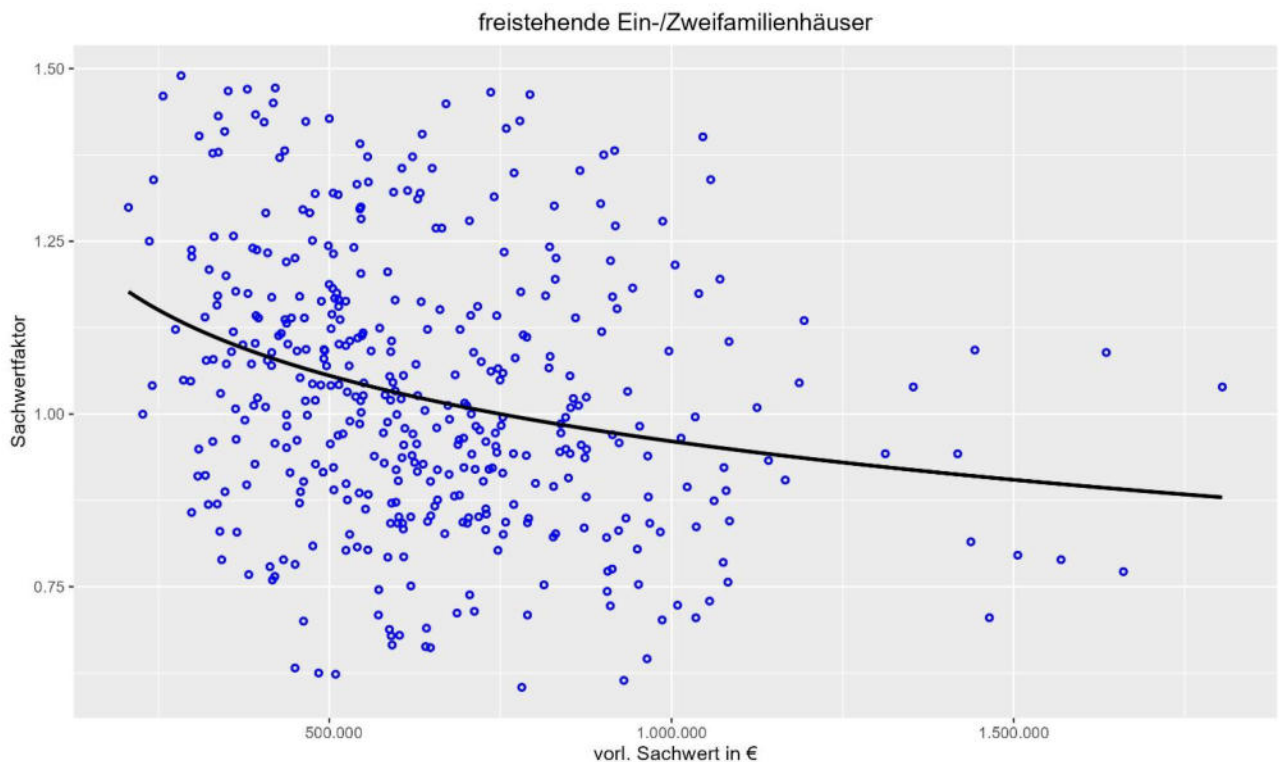
vorl. Sachwert [EUR]	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	Reihenmittelhäuser
150.000			1,44
200.000		1,30	1,35
250.000		1,24	1,28
300.000	1,13	1,19	1,22
350.000	1,10	1,15	1,17
400.000	1,09	1,11	1,13
450.000	1,07	1,08	1,09
500.000	1,06	1,05	1,06
550.000	1,04	1,02	1,03
600.000	1,03	1,00	1,00
650.000	1,02	0,98	
700.000	1,01	0,96	
750.000	1,00	0,94	
800.000	0,99	0,92	
900.000	0,97	0,89	
1.000.000	0,96	0,86	
1.100.000	0,95		
1.200.000	0,94		
1.300.000	0,92		

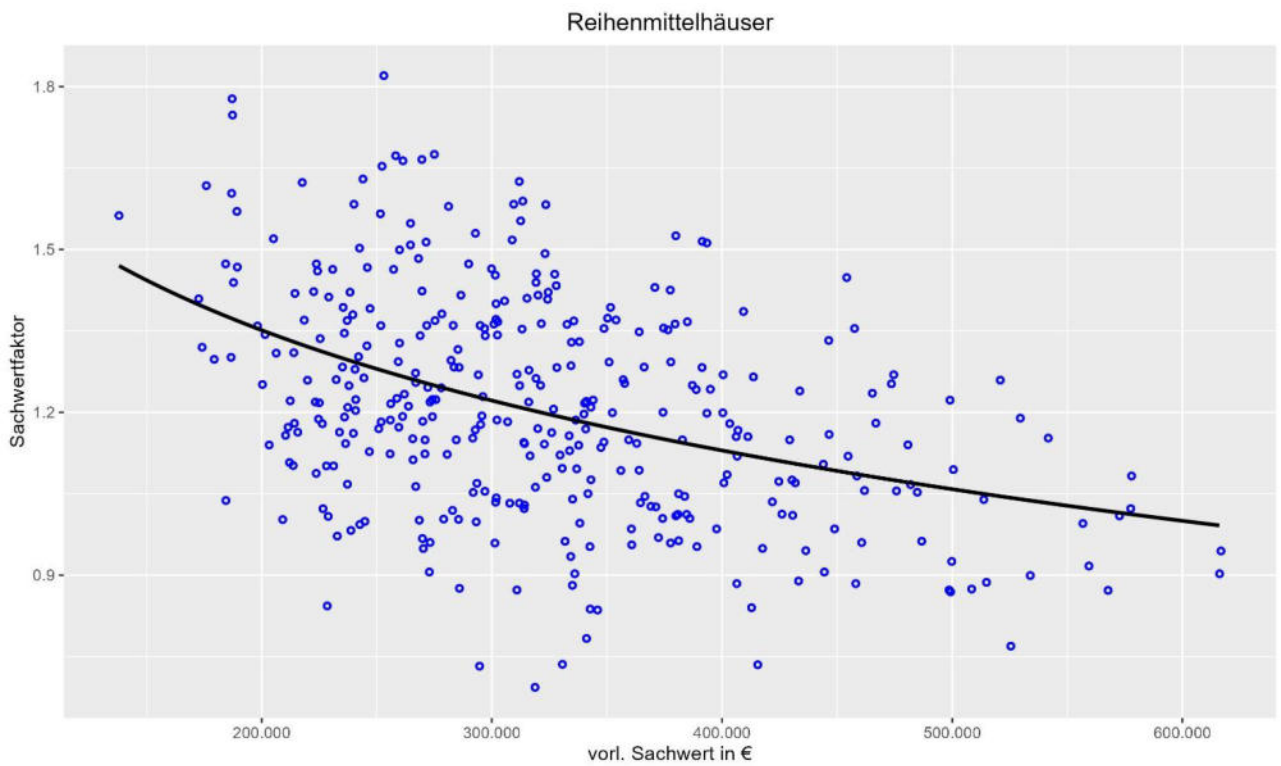
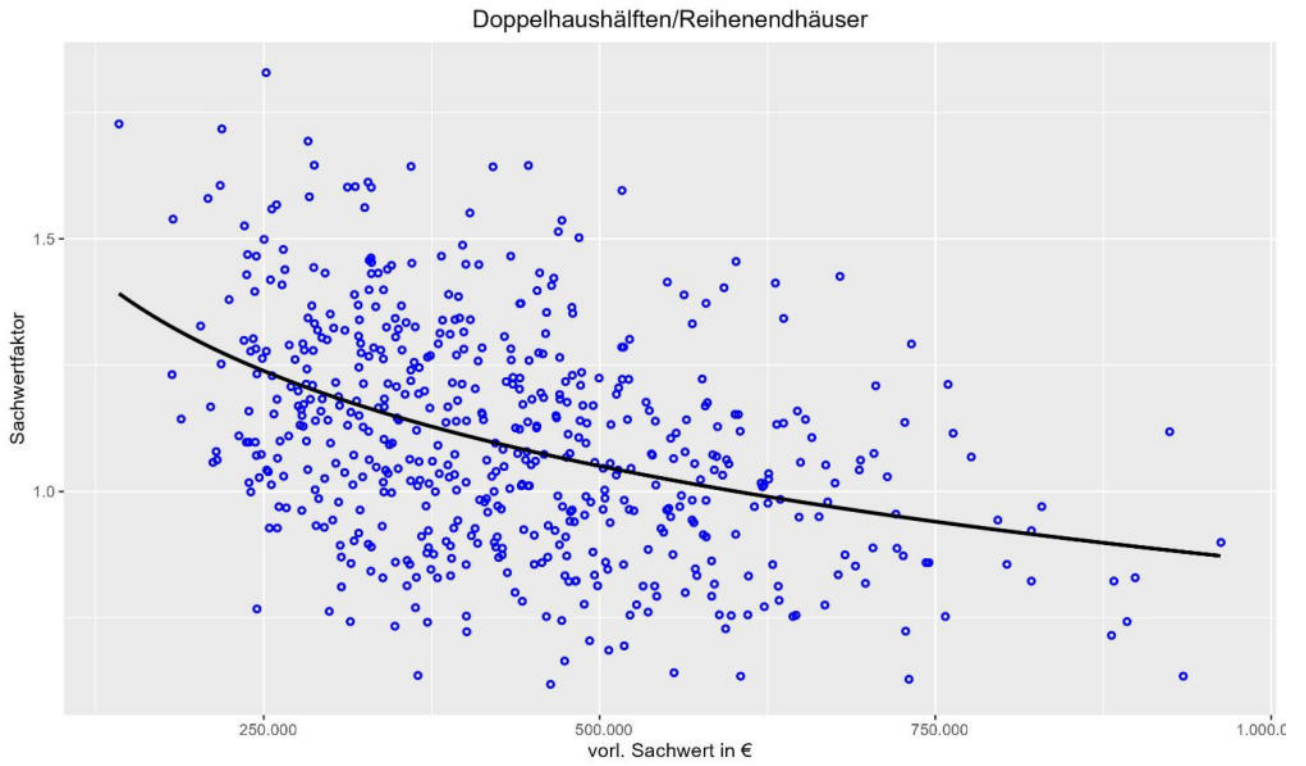
Innerhalb der Regressionsanalyse wurde eine Abhängigkeit des Sachwertfaktors von der Höhe des Bodenwertniveaus festgestellt. Die untenstehende Tabelle enthält Korrekturwerte, welche auf die zuvor ermittelten Sachwertfaktoren anzuwenden sind. Der Lageunterschied zwischen dem Wertermittlungsgrundstück und dem Bodenrichtwert kann zusätzlich bei der Ermittlung des Bodenwertniveaus berücksichtigt werden. Die Grundstücksgrößenanpassung des Bodenrichtwertes ist hier analog, wie in *Kapitel 10.5* beschrieben, anzuwenden.

Bodenwertniveau	Anpassung Sachwertfaktor
<= 500 EUR/m ²	-0,05
501 - 800 EUR/m ²	0,00
801 - 1100 EUR/m ²	0,04
>= 1101 EUR/m ²	0,08

Darstellung der Sachwertfaktoren

Nachfolgend sind die in die Regressionsanalyse eingeflossenen Daten der jeweiligen Gebäudearten dargestellt. Die Daten wurden auf das Jahr 2025 sowie das Bodenwertniveau 501 - 800 EUR/m² normiert.





10.4.2 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in bevorzugten Lagen

Nachfolgend wurde der Markt der Gründerzeithäuser gesondert betrachtet. Ausgewertet wurden 155 Gründerzeithäuser der Jahre 2017 bis 2025. Nach der Bereinigung von Ausreißern verblieben noch 136 Kauffälle für eine weitere Auswertung mittels Regressionsanalyse.

Der ausgewertete Datensatz enthielt folgende Daten:

	Anzahl	Ø vorl. Sachwert [EUR]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Baujahr	Ø RND [Jahre] (bei einer GND von 100 Jahren)	Ø Sachwertfaktor
Gründerzeithäuser	136	660.185	384	1901	34	1,83
<i>Sta.Abw.</i>		283.140	217	15	11	0,43

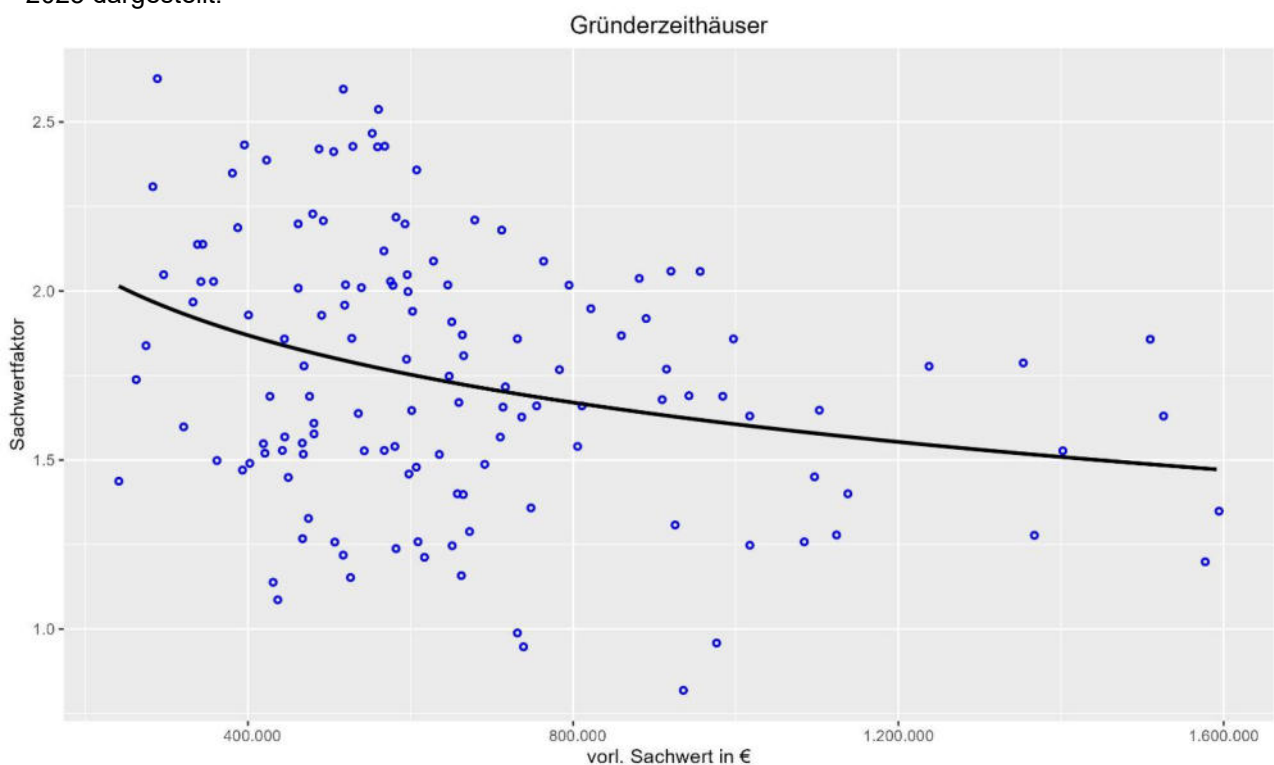
Güte des Regressionsmodells:

RMSE	R ²	Abweichung <=15%	Abweichung <=20%	Abweichung <=30%
0,37	0,20	49%	62%	85%

Sachwertfaktoren für Gründerzeithäuser:

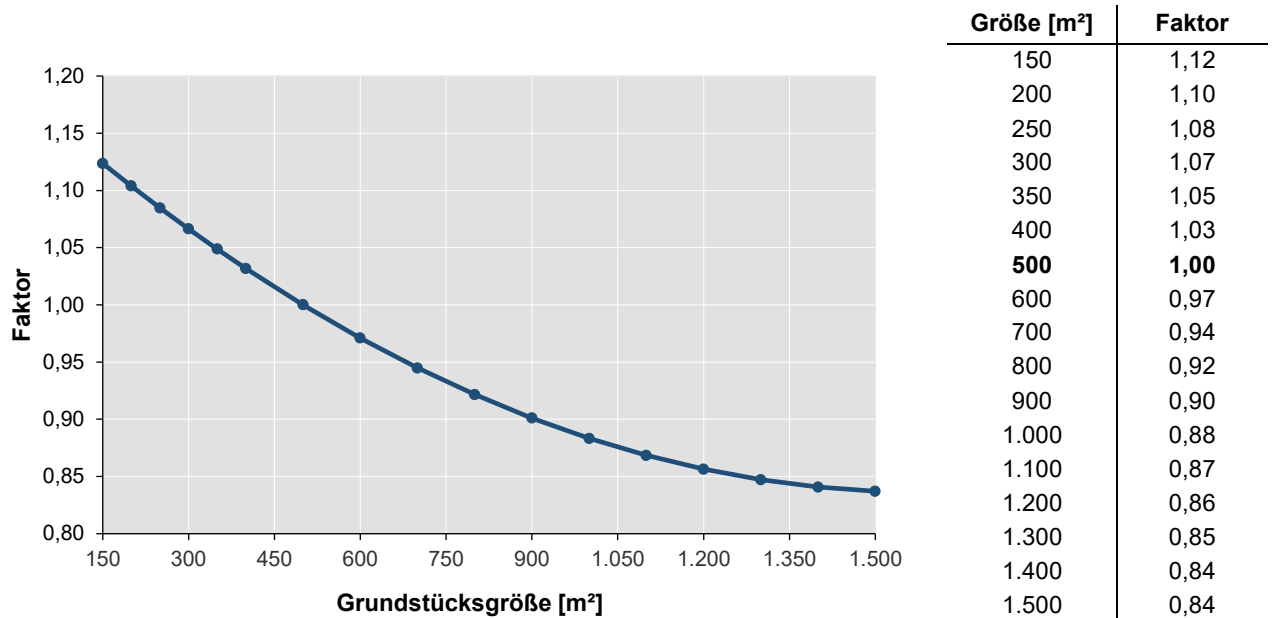
vorl. Sachwert [EUR]	Sachwertfaktor	vorl. Sachwert [EUR]	Sachwertfaktor
450.000	1,84	900.000	1,64
500.000	1,80	1.000.000	1,61
550.000	1,78	1.100.000	1,58
600.000	1,75	1.200.000	1,55
650.000	1,73	1.300.000	1,53
700.000	1,71	1.400.000	1,51
750.000	1,69	1.500.000	1,49
800.000	1,67	1.600.000	1,47

Nachfolgend sind die in der Regressionsanalyse ausgewerteten Gründerzeithäuser normiert auf das Jahr 2025 dargestellt.



10.5 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.

10.6 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.

10.7 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	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	
	23	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,84	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	
	24	0,91	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77	0,77	0,76	
	25	0,89	0,88	0,86	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	
	26	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72
	27	0,85	0,85	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71
	28	0,83	0,83	0,81	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69
	29	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,68
	30	0,79	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67
	31	0,77	0,78	0,77	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66
	32	0,76	0,76	0,76	0,75	0,75	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65
	33	0,74	0,75	0,75	0,74	0,74	0,72	0,71	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63
	34	0,73	0,73	0,73	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62
	35	0,71	0,72	0,72	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62
	36	0,70	0,71	0,71	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,63	0,62	0,61	0,61
	37	0,69	0,69	0,70	0,69	0,69	0,68	0,67	0,66	0,65	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60
	38	0,67	0,68	0,68	0,68	0,68	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59
	39	0,66	0,67	0,67	0,67	0,67	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,58
	40	0,65	0,66	0,66	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57

11. Mieten

11.1 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 Grundeigentümergebiet Bonn/Rhein-Sieg e.V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet 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.

11.2 Gewerbliche Mietwerte

11.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2023 bis 2025 rd. 580 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

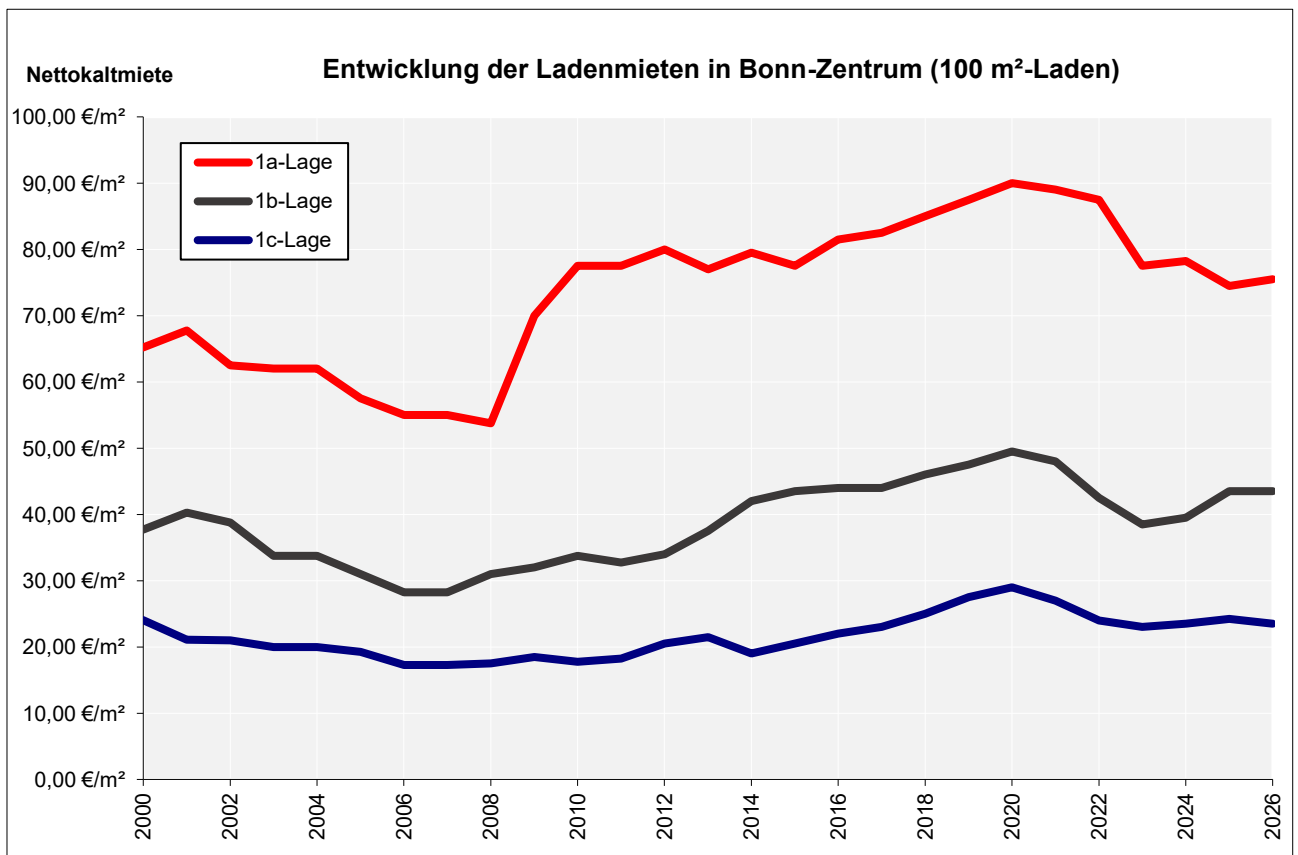
Die aktualisierte Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte abermals eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits / vermierterseits zwecks Instandhaltung, Umbau oder Ausbau) auf die Miete widerspiegelt. Hierbei war auch festzustellen, dass sich eine Abhängigkeit der Miete pro 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 rd. 10 EUR/m².

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2026

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	81	51 - 124	44 - 107	27 - 58
1b-Lage	80	30 - 63	26 - 60	15 - 38
1c-Lage	90	21 - 40	15 - 31	10 - 23
Nebenlagen	131	13 - 28	12 - 25	8 - 21
Bad Godesberg				
1a-Lage	47	18 - 40	17 - 36	10 - 22
1b-Lage	21	13 - 17	11 - 17	9 - 16
Nebenlagen	22	11 - 22	9 - 22	6 - 16
Beuel				
Zentrum	56	11 - 26	10 - 23	8 - 24
Nebenlagen	19	10 - 21	9 - 18	7 - 9
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	22	12 - 27	11 - 24	8 - 18
Nebenlagen	11	12 - 15	9 - 13	10 - 12

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.

11.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

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

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

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

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

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

11.2.3 Mietwerte für Büro

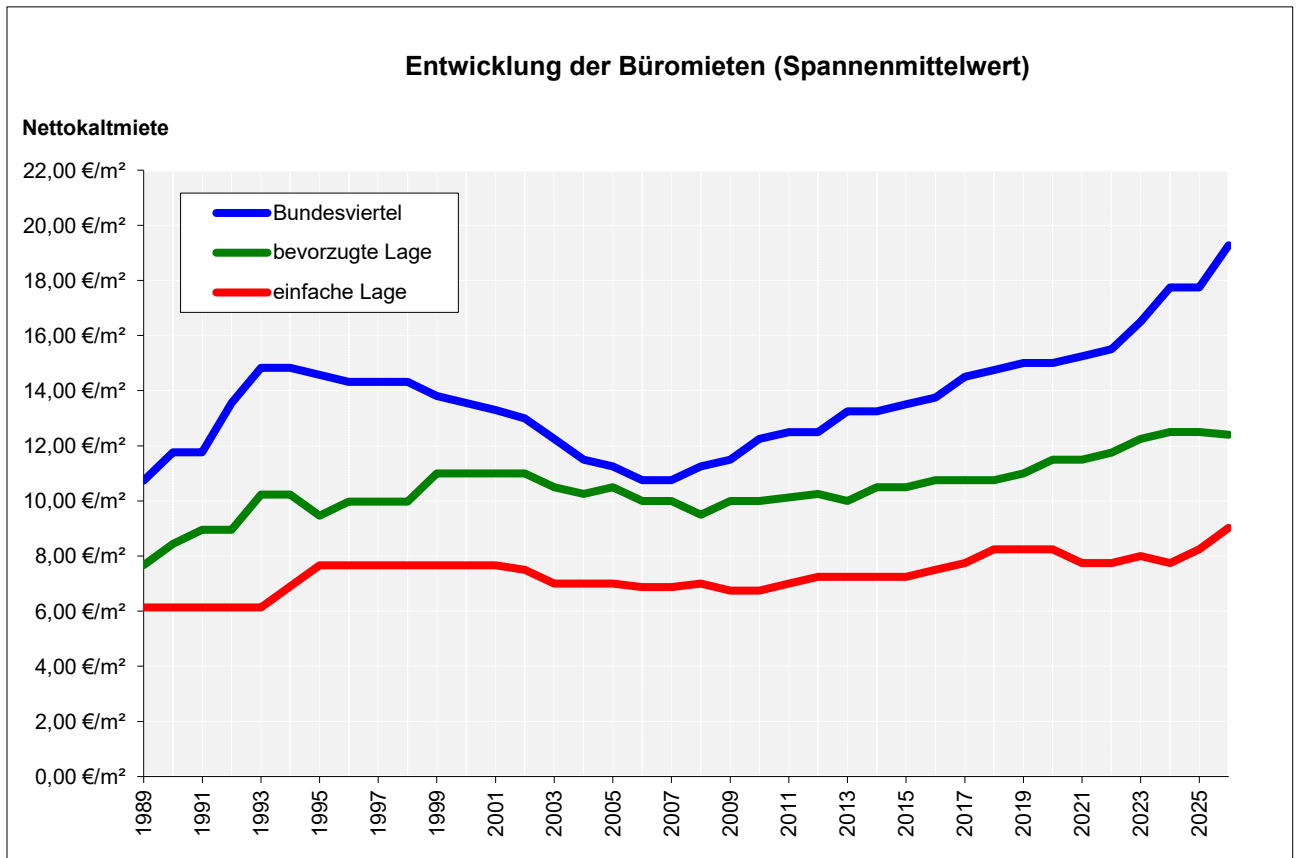
Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 500 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2023 bis 2025 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der 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	104	13,00 bis 25,50
b) in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels	206	10,00 bis 15,00
c) in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten)	56	8,00 bis 17,00
d) in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet	85	9,50 bis 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	47	7,00 bis 11,00

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 und Bundesviertel	90	10,00 bis 15,50
Bonn Nebenlagen	24	10,00 bis 15,00
Beuel	19	11,00 bis 20,50
Bad Godesberg	37	7,50 bis 12,00
Hardtberg (Duisdorf)	8	9,00 bis 15,00
alle übrigen Nebenlagen	10	8,00 bis 11,50



11.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 325 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2023 bis 2025 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 - 105	(13)	85 - 120	(40)	50 - 80	(20)
Bundesviertel	---	(*)	70 - 130	(36)	40 - 70	(15)
Stadtlage	50 - 100	(19)	45 - 100	(72)	30 - 65	(71)
Randlage (einschl. Ortslage)	---	(*)	30 - 40	(5)	25 - 45	(5)
Gewerbegebiete	---	(*)	30 - 60	(5)	25 - 35	(20)

(*) ... weniger als 5 Fälle

11.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 75 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 17 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2023 bis 2025 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. 2,50 bis 4,00 EUR/m ²
d) beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,90 bis 8,40 EUR/m ²
e) Werkstatt- und Produktionsflächen (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 5,20 bis 9,00 EUR/m ²

Bonn, im März 2026

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 Verkehrswertgutachten, Mietwertgutachten und Pachtwertgutachten nach § 45 Absatz 3 und 4 und § 47 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. Zustandsfeststellungen, Stellungnahmen und Wertauskünfte nach § 45 Absatz 5 und 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.