



# Grundstücksmarktbericht **2019**

## Bundesstadt Bonn

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Geschäftsstelle: Berliner Platz 2  
53103 Bonn  
Etage 7B

Tel. (0228) - 77-2955

Fax (0228) - 77-2618

e-Mail: [gutachterausschuss@bonn.de](mailto:gutachterausschuss@bonn.de)

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

Auskünfte:	aus der Bodenrichtwertkarte	Tel. 77-2962	Gabriele Patt
	aus dem Grundstücksmarktbericht	77-2951	Britta Blome
	zu Verkehrswertgutachten	Tel. 77-2955	Jutta Coordes-Mosblech
	Geschäftsführer	Tel. 77-2677	Christof Linnemann

Internet: [www.bonn.de](http://www.bonn.de) (Suchbegriff/Webcode@gutachterausschuss) oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

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

Gebühr:

- Kostenfrei (als Download über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- 30 € (als gebundenes Druckexemplar)

Nutzungsbedingungen Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Kartengrundlagen: Amtlicher Stadtplan 2019, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Bundesstadt Bonn

Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

## **Grundstücksmarktbericht 2019**

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes  
im Jahre 2018 zum Stichtag 01.01.2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>- 4 -</b>
<b>Die Bundesstadt Bonn</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2018</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>- 7 -</b>
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	- 8 -
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	- 8 -
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	- 9 -
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2018</b>	<b>- 10 -</b>
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	- 10 -
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	- 12 -
4.2 Flächenumsatz	- 16 -
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	- 16 -
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	- 17 -
4.3 Geldumsatz	- 18 -
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	- 18 -
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	- 19 -
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	- 20 -
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b>	<b>- 20 -</b>
5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung	- 20 -
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise	- 21 -
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt	- 21 -
5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	- 22 -
<b>6. Bebaute Grundstücke</b>	<b>- 23 -</b>
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	- 23 -
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	- 23 -
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	- 23 -
6.1.3 Wohnungseigentum	- 24 -
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	- 24 -
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 25 -
<b>7. Marktrichtwerte für Eigentumswohnungen</b>	<b>- 26 -</b>
7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.1 Indizes für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.2 Alterswertminderung	- 27 -
7.1.3 Wohnlageabhängigkeit	- 28 -
7.1.4 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 28 -
7.1.5 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt	- 29 -
7.1.6 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen	- 29 -
7.1.7 Einfluss der Geschosslage	- 29 -
7.1.8 Kauf zur Eigennutzung	- 29 -
7.1.9 Weiterverkauf	- 29 -
7.1.10 Modernisierung	- 29 -
7.2 Tabellen der Marktrichtwerte	- 30 -
7.2.1 Marktrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg zum 01.01.2019	- 30 -
7.2.2 Marktrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg zum 01.01.2019	- 31 -
7.3 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für Neubauwohnungen	- 33 -
7.4 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 34 -
7.5 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 35 -
7.6 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für 60 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 36 -
7.7 Übersichtskarte der Marktrichtwerte für Gründerzeitwohnungen	- 37 -
7.8 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen	- 39 -

---

7.9 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen	- 40 -
7.9.1 Aufteilung nach Wohnfläche	- 40 -
7.9.2 Aufteilung nach Wohnungsalter	- 40 -
7.9.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls	- 41 -
7.10 Durchschnittspreise für Tiefgaragenplätze	- 42 -
<b>8. Zonale Bodenrichtwerte</b>	<b>- 43 -</b>
8.1 Allgemeines	- 43 -
8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2019	- 44 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 45 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 45 -
<b>9. Erforderliche Daten</b>	<b>- 46 -</b>
9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn	- 46 -
9.2 Liegenschaftszinssätze	- 47 -
9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze	- 48 -
9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2019	- 49 -
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren	- 50 -
9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren	- 51 -
9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern	- 52 -
9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern und Doppelhaushälften	- 54 -
9.4.3 Grundstücke mit Reihenmittelhäusern	- 55 -
9.4.4 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel	- 57 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	- 58 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ: WGFZ)	- 59 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 60 -
<b>10. Mieten</b>	<b>- 61 -</b>
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 61 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 61 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 61 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 63 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 64 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 65 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 66 -
<b>Anhang:</b>	<b>- 67 -</b>
<b>Gebühren des Gutachterausschusses</b>	<b>- 67 -</b>

## Allgemeine Angaben

### Die Bundesstadt Bonn

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

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

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

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

Die Einwohnerzahl weist seit Jahren eine steigende Tendenz auf und beträgt gegenwärtig rd. 330.000 (Stand 31.12.2018). In den 28 Jahren seit dem Berlin/Bonn-Beschluss entspricht dies einer Steigerung von rd. 14 %. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf das Stadtgebiet wie folgt:

Stadtbezirk Bonn	Stadtbezirk Bad Godesberg	Stadtbezirk Beuel	Stadtbezirk Hardtberg
rd. 153.800	rd. 75.000	rd. 67.200	rd. 34.200

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 2018

### Kauffälle insgesamt:

- Rückgang aller registrierten Kauffälle um rd. 6,5 %
- Gesamtgeldumsatz steigert sich um rd. 31 % auf rd. 1,7 Mrd. EUR (Vorjahr: rd. 1,3 Mrd. EUR)

### Unbebaute Grundstücke:

- Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle (um rd. 13 %)
- Rückgang insgesamt beim Geldumsatz um rd. 11 % (von 91,4 Mio. EUR auf 81 Mio. EUR)
  - Steigerung des Geldumsatzes bei baureifem Land von 73 auf 76 Mio. EUR
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
  - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: + 15 %,
  - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: + 13 %
  - Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung: 5 %

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

- Rückgang der Kauffälle (- 1,6 %)
- Steigerung des Geldumsatzes um rd. 38 % von 873 Mio EUR auf 1,2 Mrd EUR
  - Leichter Rückgang des Geldumsatzes bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um rd. 5 %
  - Steigerung des Geldumsatzes bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten um rd. 45 %
  - Steigerung des Geldumsatzes bei den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten um rd. 50 %

### Wohnungs- und Teileigentum:

- Rückgang der Kauffallzahlen um rd. 8 %
- Stagnierender Geldumsatz
- Preissteigerung in allen Baualtersklassen



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

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

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

## **3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss**

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

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

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

### 3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

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

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

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

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

### **3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn**

#### **Vorsitzende**

- Dipl.-Ing. Annette Lombard, Vermessungsdirektorin

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

- Dipl.-Ing. Christof Linnemann, Obervermessungsrat

#### **Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter**

- Dipl.-Ing. Dieter Hagemann, Liegenschaftsdirektor
- Dipl.-Ing. Peter Hawlitzky, Ltd. Vermessungsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Martin Kütt, Kreisobervermessungsrat
- Dipl.-Ing. Franz Rudolf Rosauer, Liegenschaftsdirektor a.D.
- Dipl.-Ing. Herbert Steinwarz, Vermessungsdirektor a.D.

#### **Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter**

- Dipl.-Ing. Hochbau Beate Baldus-Dreckmann, Bausachverständige
- Dipl.-Ing. Wolfgang Beyß, Architekt
- Edith Bosau, Immobilienmaklerin
- Dipl.-Ing. Gabriele Fischer, Öbuv Sachverständige
- Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter, Universitätsprofessor
- Dipl.-Ing. agr. Monika Kuhlmann
- Dipl.-Immobilienwirt VWA Franz Lanzendörfer, IVD
- Dipl.-Ing. Andreas Martini, Architekt
- Dipl.-Ing. Josef Menzen, ÖbVerm.-Ing.
- Dipl.-Sachverständiger (DIA) Wieland Münch
- Dipl.-Ing. Frank Piotrowski, Architekt
- Dipl.-Ing. Karl Heinz Quadt, Bauingenieur, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Kfm. Thorsten J. Schröder, Öbuv Sachverständiger
- Dipl.-Ing. Pascal Schroeder, Architekt
- Dipl.-Ing. Thomas W. Stroh, Architekt
- Dipl.-Ing. Thomas Werth, Bewertungssachverständiger
- Franz-Josef Windisch, Dipl. Jurist (Univ. Bonn) und Rechtsassessor
- Jan-Derik Wilts, Rechtsassessor

#### **Ehrenamtliche Gutachterinnen/Gutachter der Finanzämter**

- Frau Welling - Bauer, FA Bonn-Außenstadt
- Herr Brensing, FA Bonn-Innenstadt
- Herr Klein, FA Bonn-Außenstadt
- Frau Krämer, FA Bonn-Innenstadt

## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2018

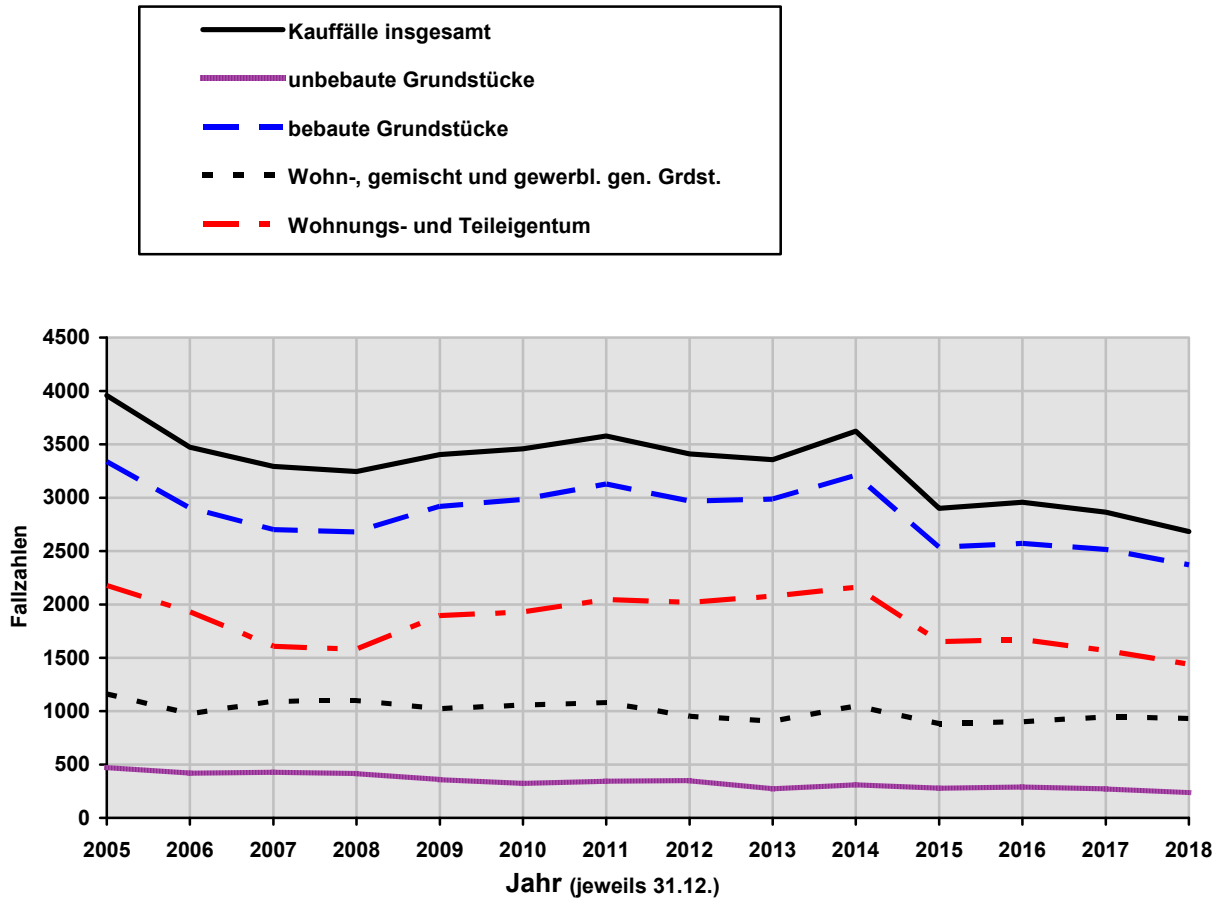
### 4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 2.603 Urkunden mit insgesamt 2.682 Kauffällen, die im Jahr 2018 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2017 zeigt, dass sich die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6,5 % reduziert hat.

	Kaufjahr / Veränderung	13/14 [%]	2014	14/15 [%]	2015	15/16 [%]	2016	16/17 [%]	2017	17/18 [%]	2018
<b>1.0</b>	<b>Kauffälle insgesamt</b> hiervon bezogen sich auf:	+ 8,0	<b>3.624</b>	- 20,0	<b>2.901</b>	+ 1,7	<b>2.957</b>	- 3,1	<b>2.865</b>	- 6,5	<b>2.682</b>
<b>1.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	+ 14,8	<b>311</b>	- 10,6	<b>278</b>	+ 4,0	<b>289</b>	- 5,9	<b>272</b>	- 13,2	<b>236</b>
<b>1.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> <b>davon:</b>	+ 7,5	<b>3.210</b>	- 21,0	<b>2.535</b>	+ 1,5	<b>2.573</b>	- 2,2	<b>2.515</b>	- 5,7	<b>2.371</b>
<b>1.2.1</b>	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	+ 15,4	1.048	- 15,8	882	+ 2,2	901	+ 5,1	947	- 1,6	932
<b>1.2.2</b>	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	+ 4,0	2.162	- 23,5	1.653	+ 1,1	1.672	- 6,2	1.568	- 8,2	1.439
<b>1.3</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	- 18,1	<b>27</b>	+ 7,4	<b>29</b>	+ 55,2	<b>45</b>	- 44,4	<b>25</b>	- 20,0	<b>20</b>
<b>1.4</b>	<b>Erbbaurechte</b>	+ 18,8	<b>76</b>	- 22,4	<b>59</b>	- 15,3	<b>50</b>	+ 6,0	<b>53</b>	+ 3,7	<b>55</b>
<b>2.0</b>	<b>Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs*</b> hiervon bezogen sich auf:	+ 7,0	<b>3.319</b>	- 22,3	<b>2.579</b>	+ 1,5	<b>2.618</b>	- 2,0	<b>2.566</b>	- 7,2	<b>2.380</b>
<b>2.1</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	+ 12,5	<b>279</b>	- 5,4	<b>264</b>	+ 3,0	<b>272</b>	- 5,5	<b>257</b>	- 14,8	<b>219</b>
<b>2.2</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> <b>davon:</b>	+ 6,5	<b>3.040</b>	- 23,8	<b>2.315</b>	+ 1,3	<b>2.346</b>	- 1,6	<b>2.309</b>	- 6,4	<b>2.161</b>
<b>2.2.1</b>	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	+ 15,5	<b>975</b>	- 15,5	<b>824</b>	+ 0,8	<b>831</b>	+ 1,9	<b>847</b>	- 3,5	<b>817</b>
<b>2.2.2</b>	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	+ 2,7	<b>2.065</b>	- 27,8	<b>1.491</b>	+ 1,6	<b>1.515</b>	- 3,5	<b>1.462</b>	- 8,1	<b>1.344</b>

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

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2005 bis 2018 wie folgt dar:



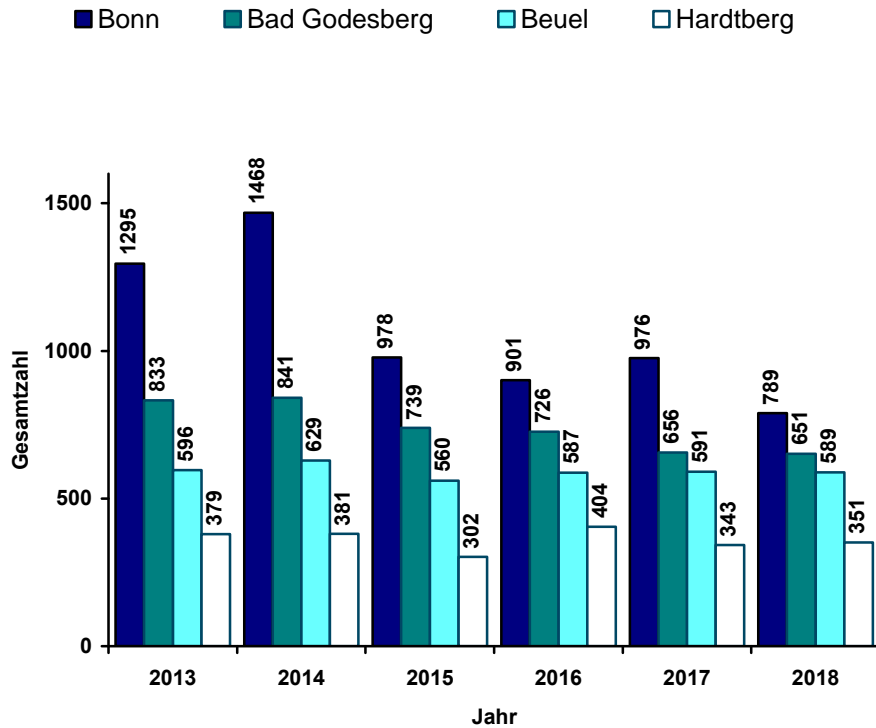
Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (2.380) im Vertragsjahr 2018 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
<b>Gesamtzahl</b>	<b>789</b>	<b>651</b>	<b>589</b>	<b>351</b>
<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>78</b>	<b>38</b>	<b>84</b>	<b>19</b>
<b>bebaute Grundstücke</b>				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	<b>283</b>	<b>234</b>	<b>213</b>	<b>87</b>
- Wohnungs- und Teileigentum	<b>428</b>	<b>379</b>	<b>292</b>	<b>245</b>

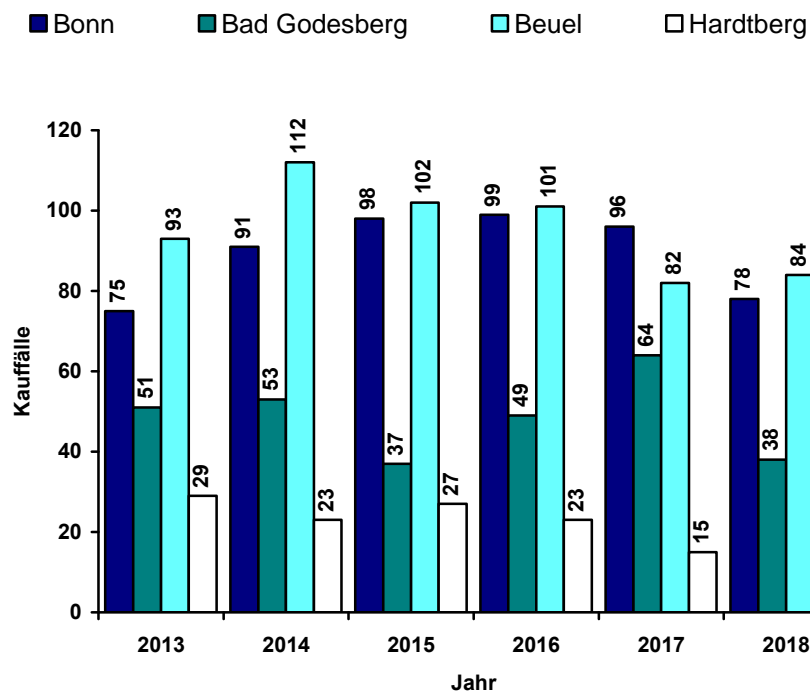


### 4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

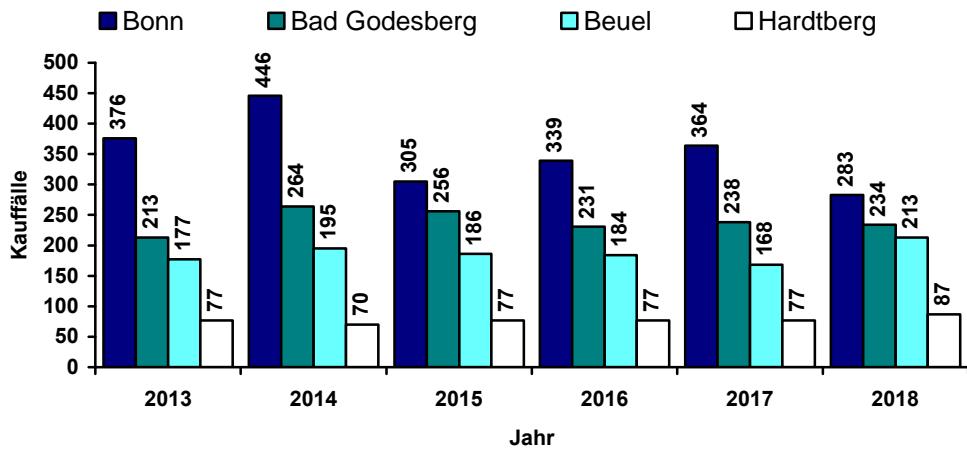
**Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken**



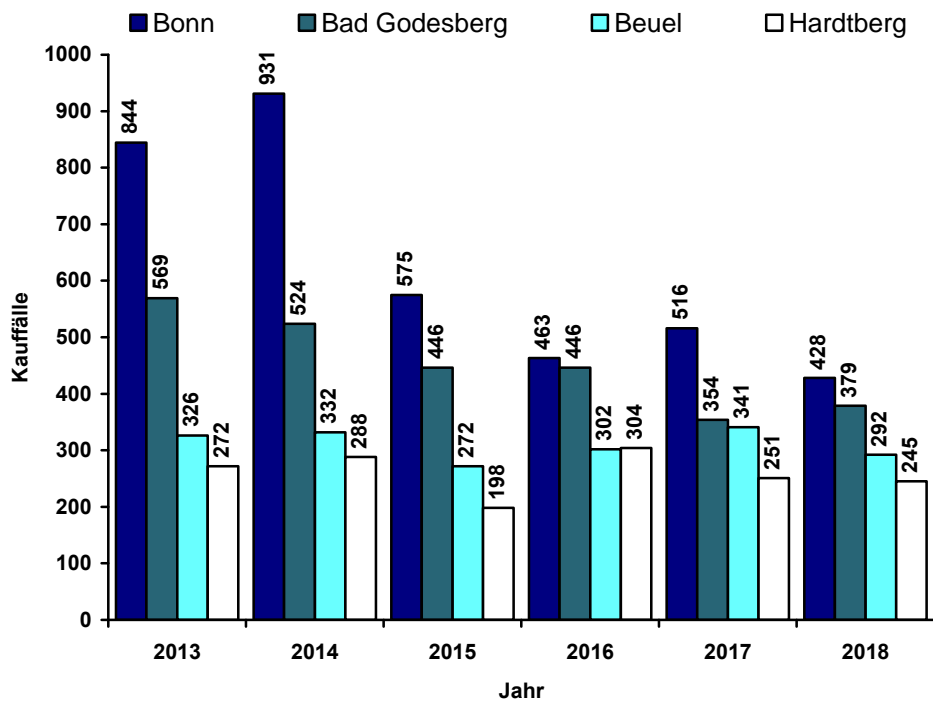
**Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken**



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

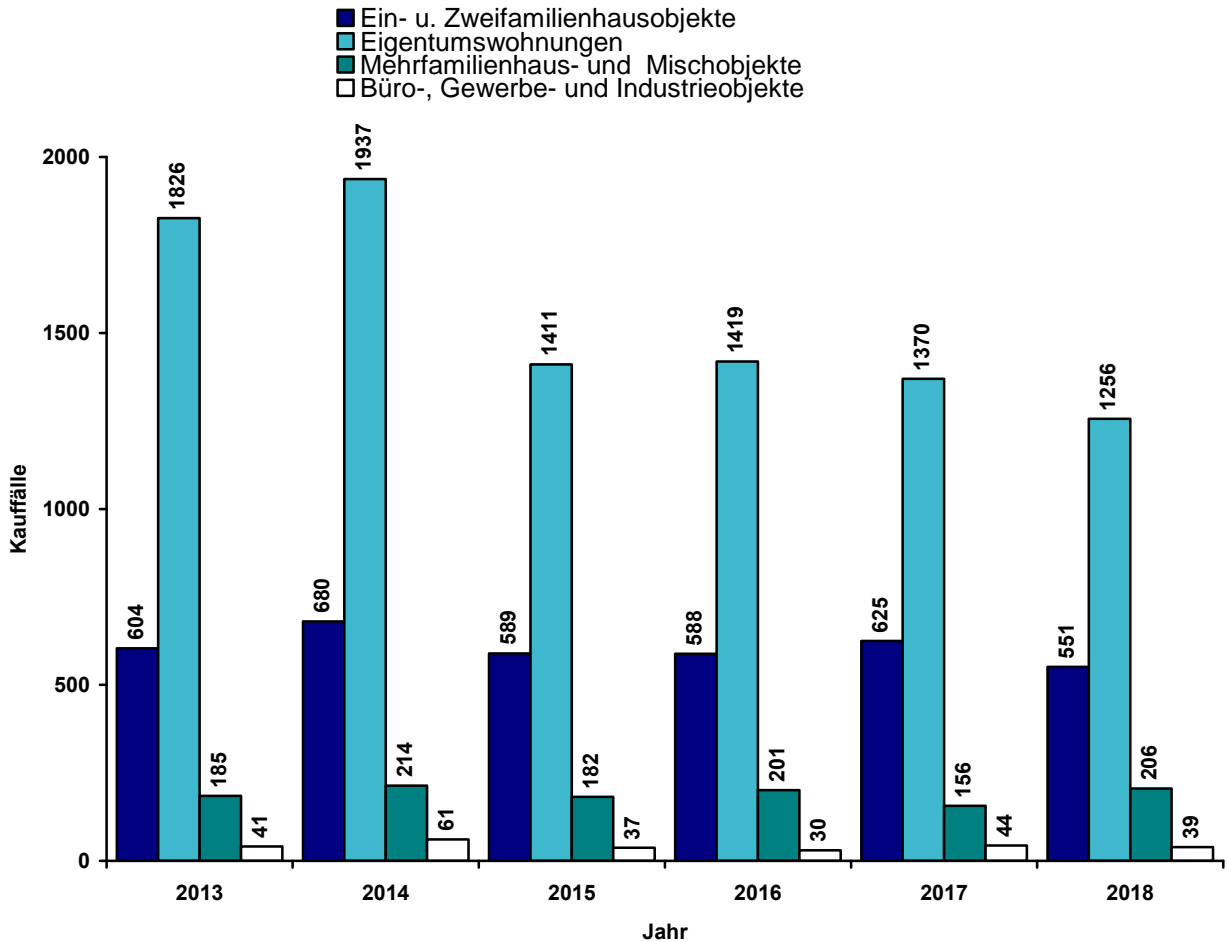


**Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken**



Die Aufteilung der unter 4.1 genannten Kauffallzahlen für bebaute Grundstücke nach Gebäudenutzungen erlaubt weitere Schlüsse über die Entwicklungen der einzelnen Grundstücksteilmärkte. Im folgenden Diagramm sind nur **auswertbare** Kauffälle enthalten.

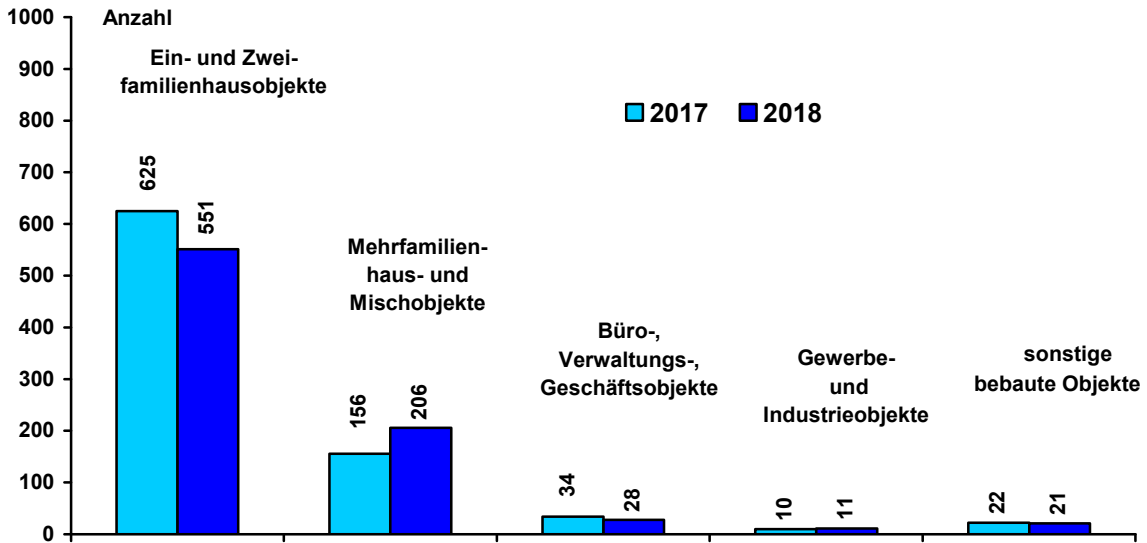
**Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung**



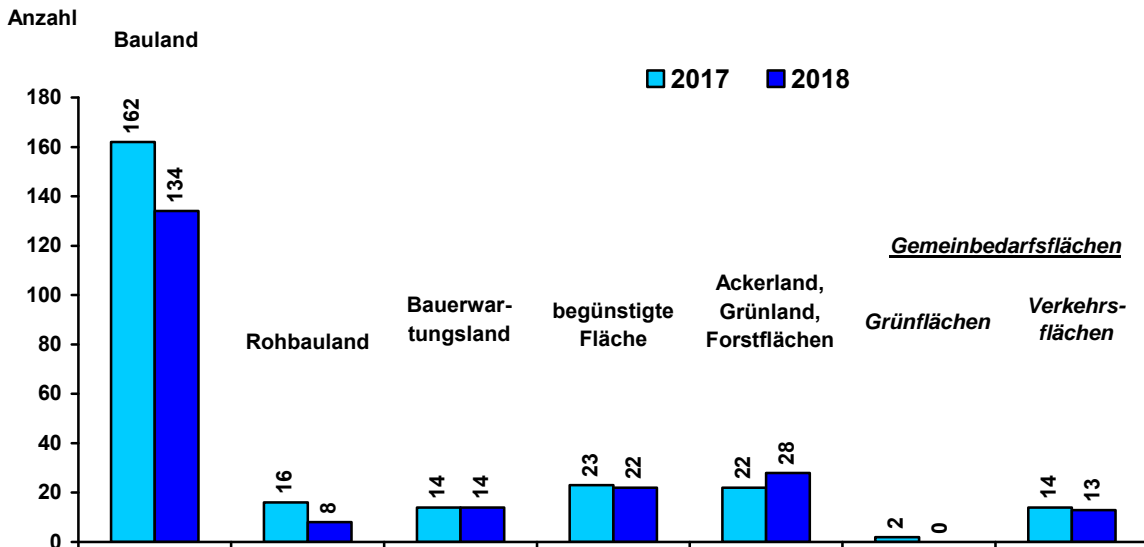
**Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle**

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	2656	2892	2219	2238	2195	2052

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

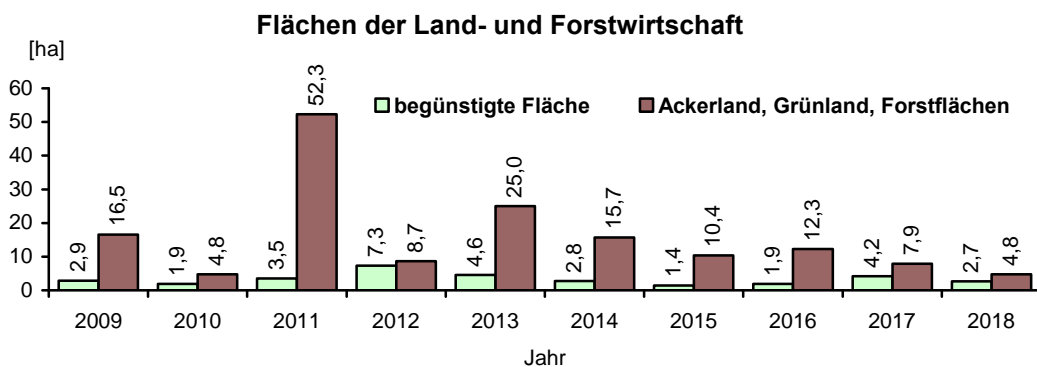
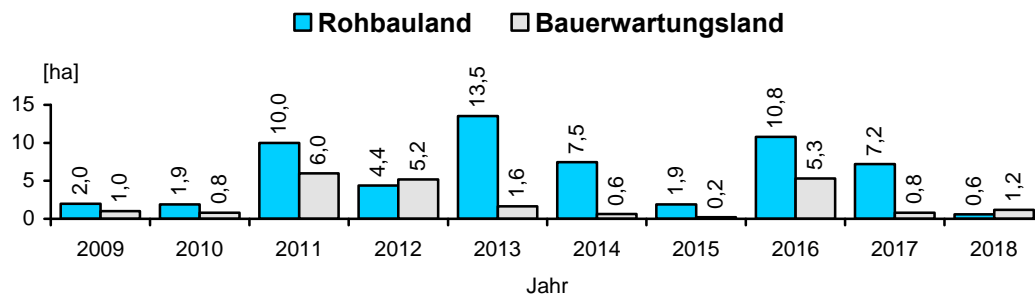
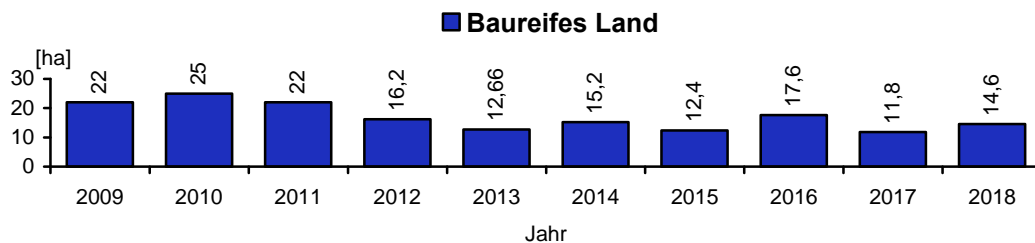
### 4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

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 2009 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 2018 kein Umsatz).

#### Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
44,0	34,0	94,1	41,7	57,5	41,8	26,3	47,9	31,9	23,9

hiervon entfielen auf



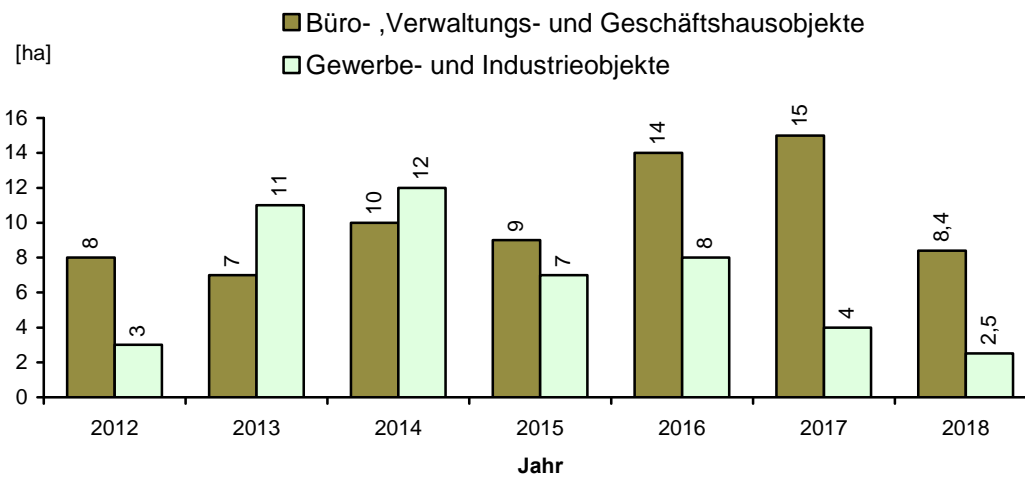
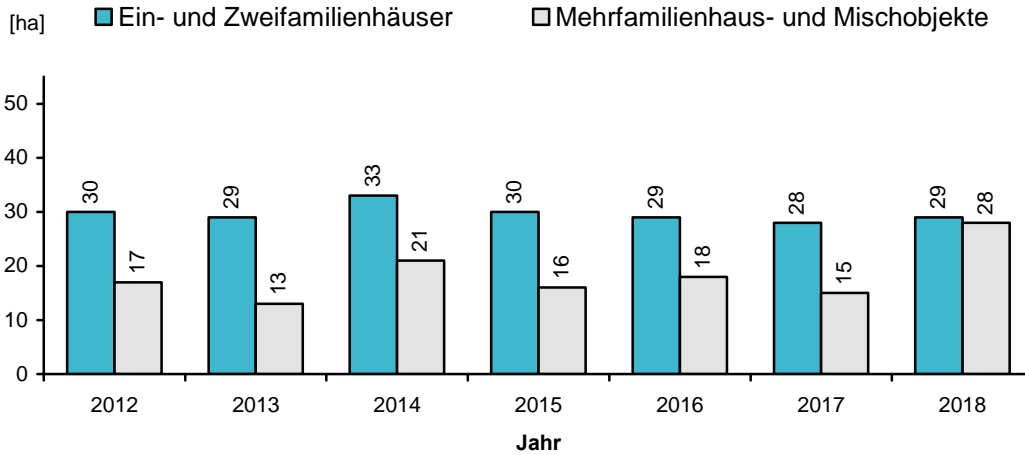


### 4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
58,3	60,0	76,0	61,7	69,0	62,0	59,5

hiervon entfielen auf:



### 4.3 Geldumsatz

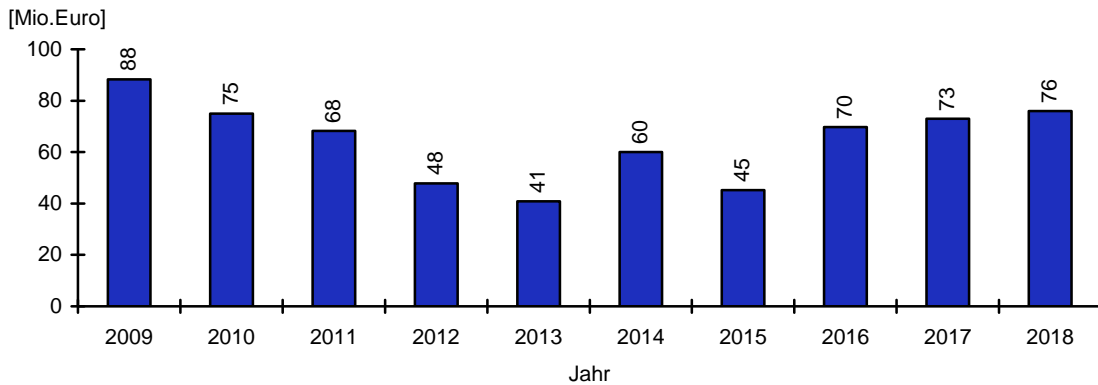
#### 4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro  
Gesamtumsatz

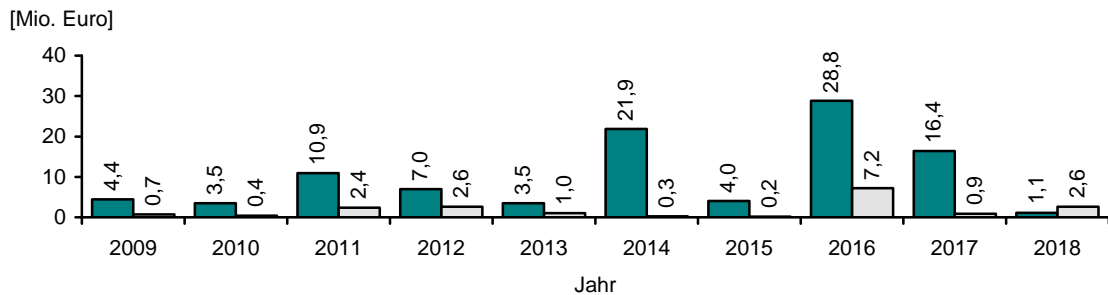
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
94,1	79,6	83,0	58,9	46,8	83,3	50,0	107,0	91,4	81,0

hiervon entfielen auf:

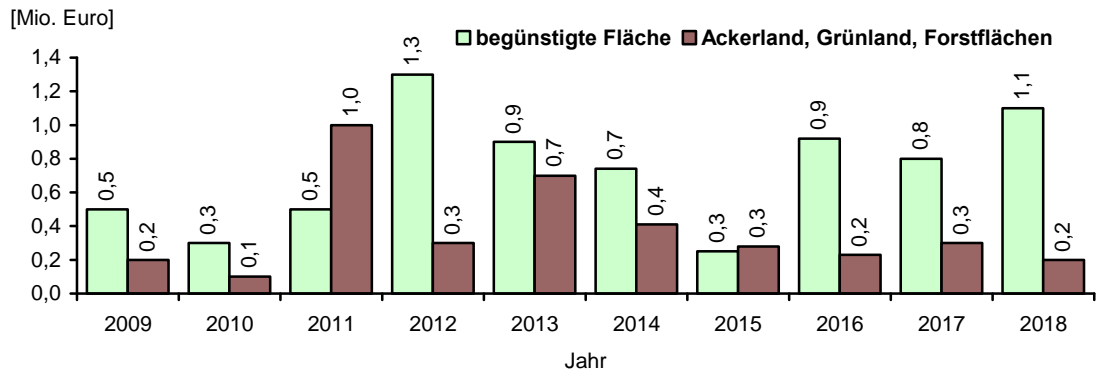
#### Baureifes Land



#### ■ Rohbauland □ Bauerwartungsland



#### Flächen der Land- und Forstwirtschaft

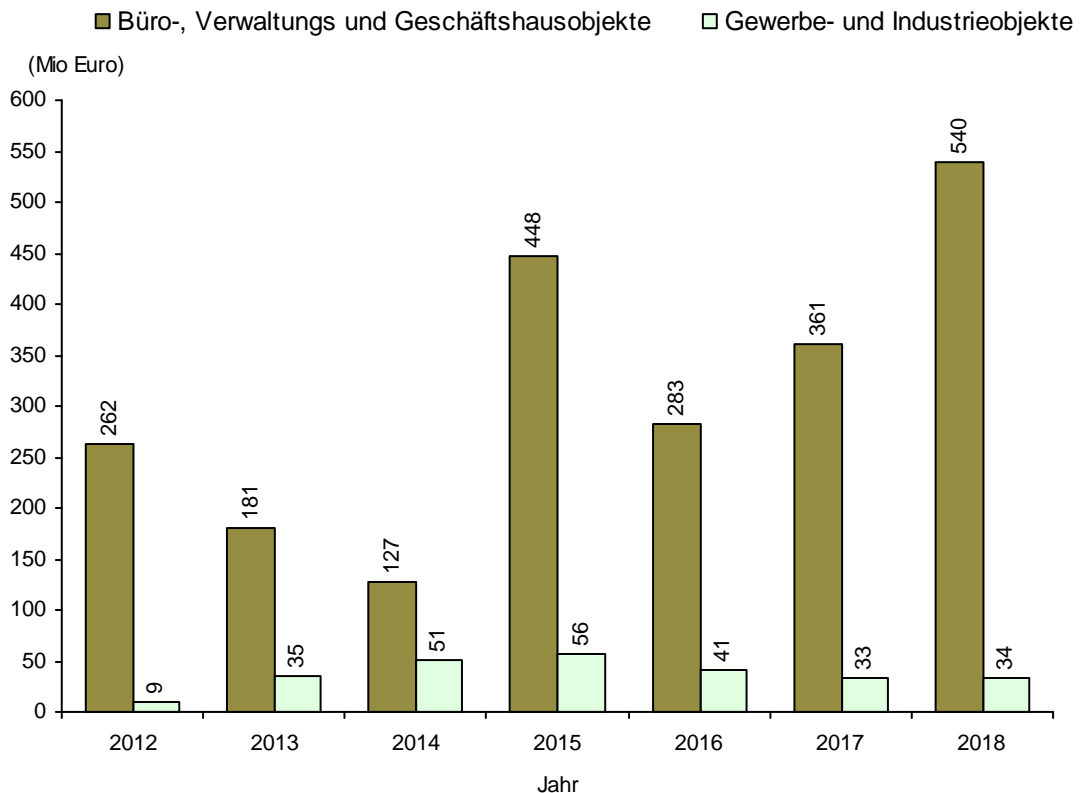
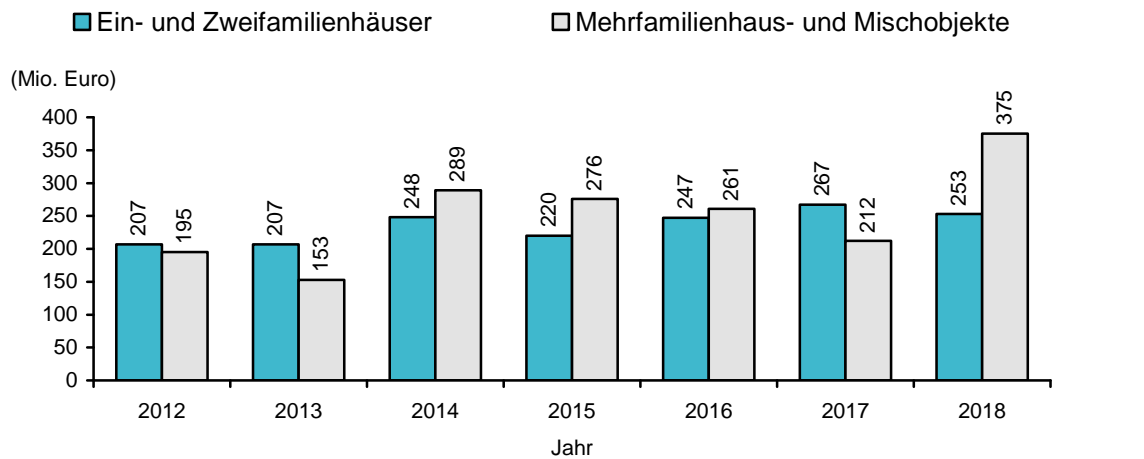


### 4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

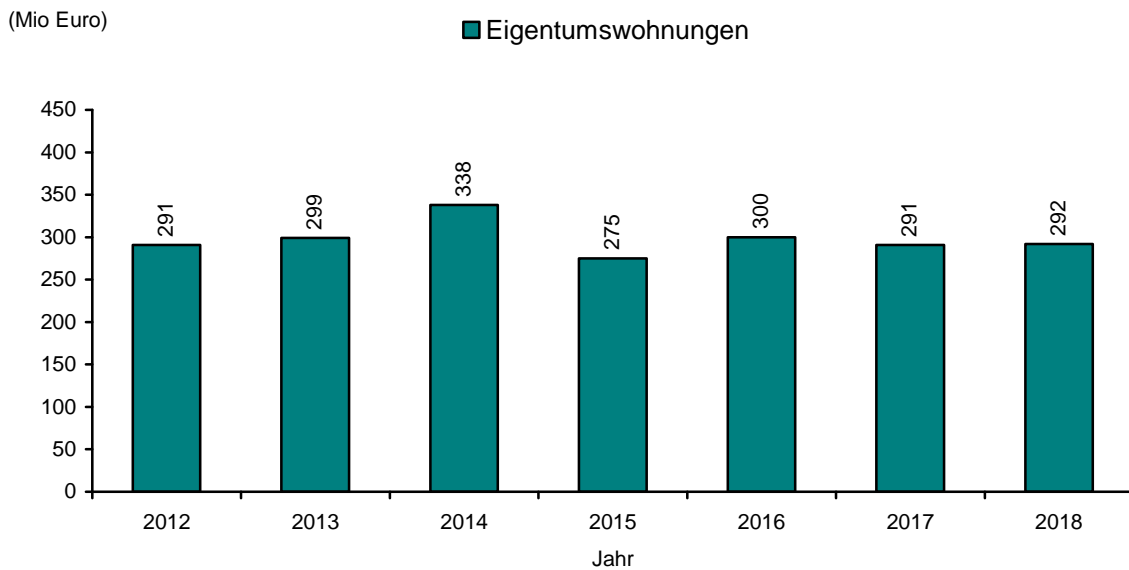
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
673,0	576,0	714,6	999,0	832,0	873,0	1.202,0

hiervon entfielen auf:



### 4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum



## 5. Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Durchschnittliche Preisentwicklung

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

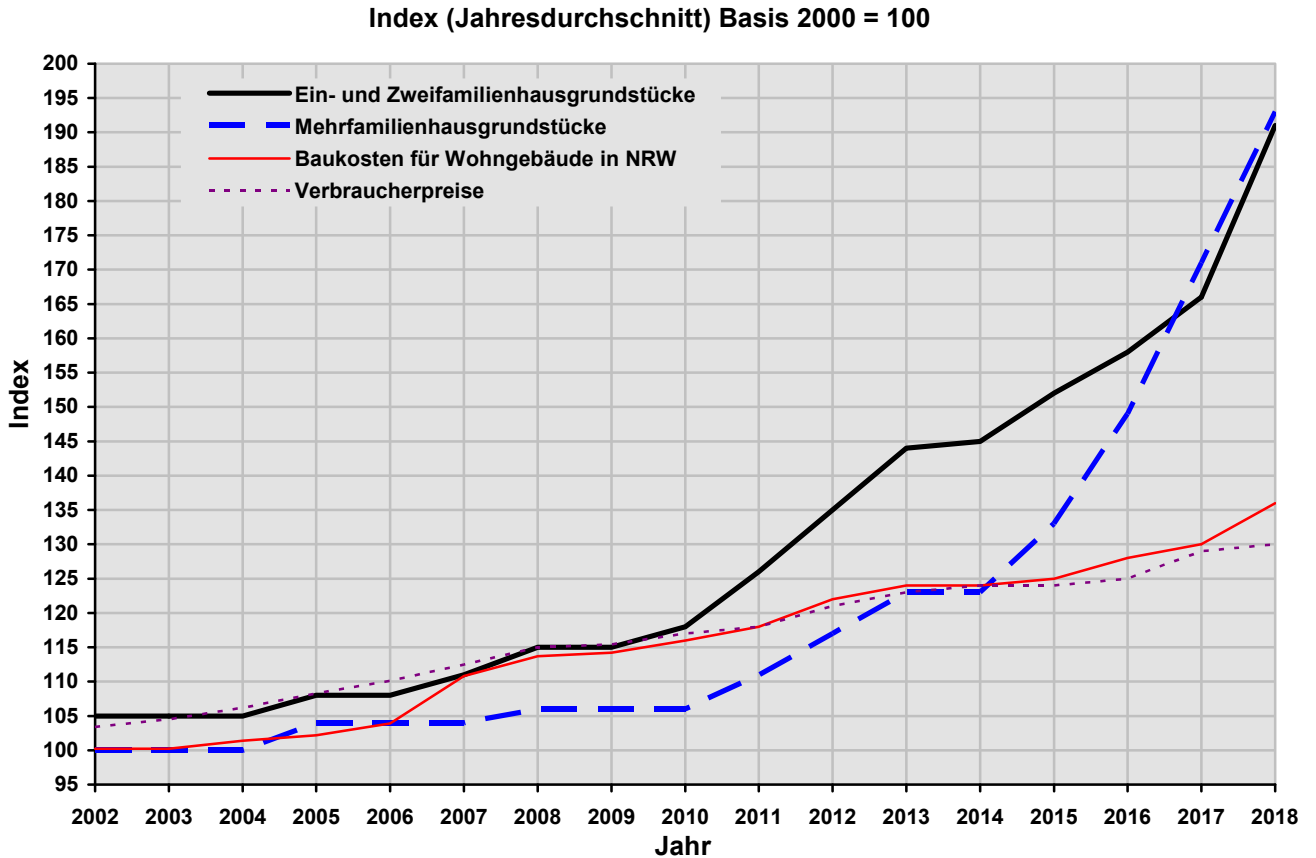
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) + 15 %
- Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke) + 13 %
- Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) + 5 %

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2018 keinen eigenen Index mehr 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.

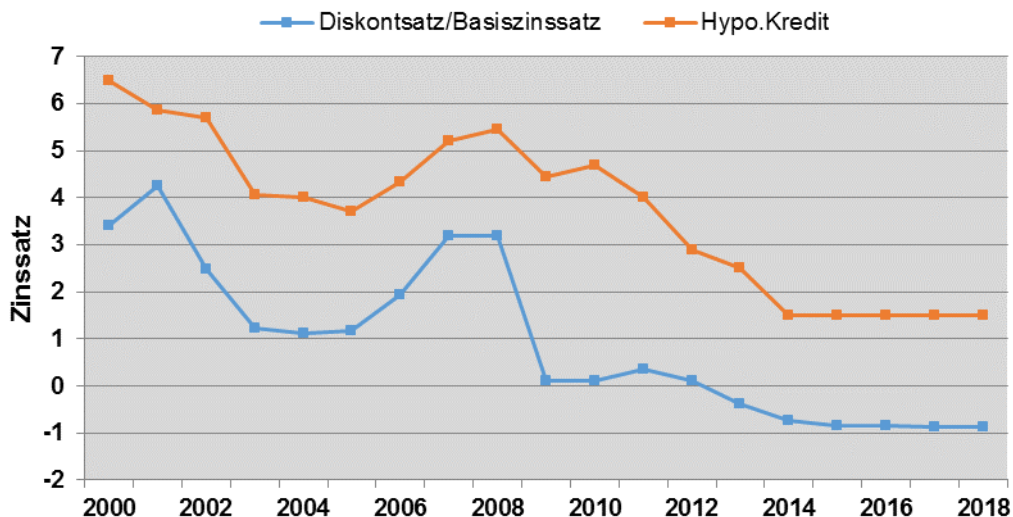
### 5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

Die Entwicklung der Preise von Wohnbaugrundstücken in Bonn, die Entwicklung der Baukosten für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW (www.it.nrw.de) sowie die Entwicklung der Verbraucherpreise in Deutschland (www.destatis.de) 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 2018 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 2018.

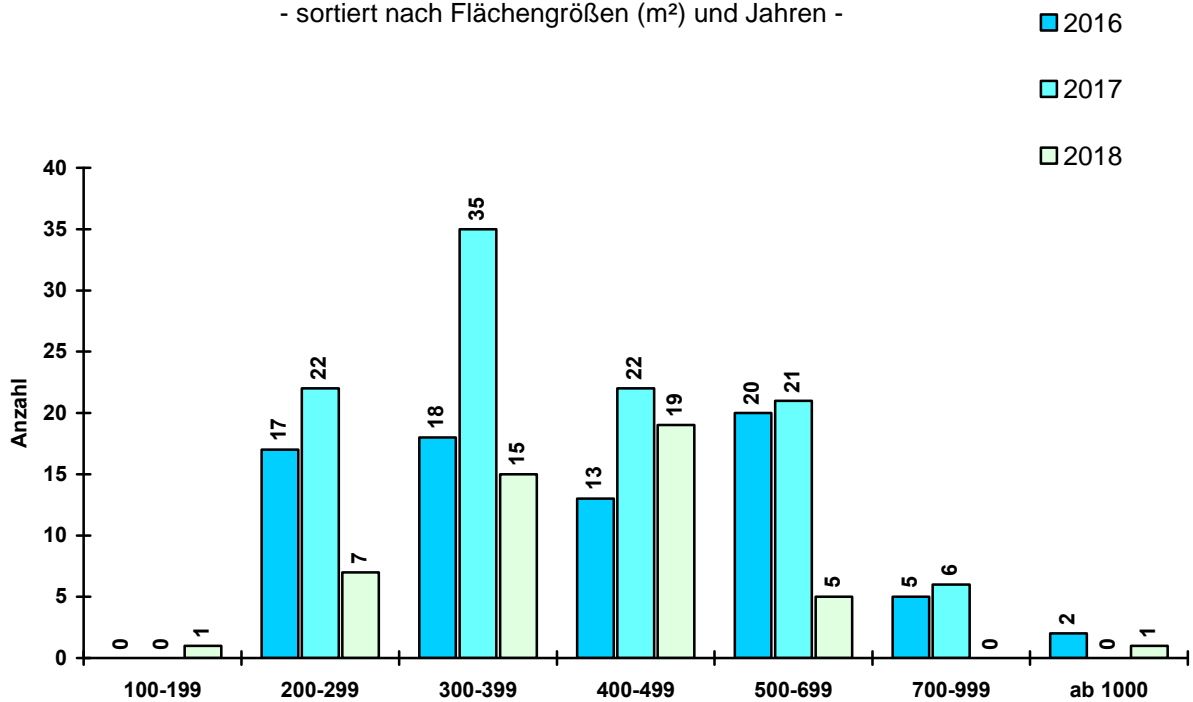




## 5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2018 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 48 Grundstücken die Zahl der Fälle um rd. 55 % niedriger ausfällt (Vorjahr 106 Grundstücke).

Verteilung der vermarkteten unbebauten EFH-/ZFH-Grundstücke  
- sortiert nach Flächengrößen (m<sup>2</sup>) und Jahren -

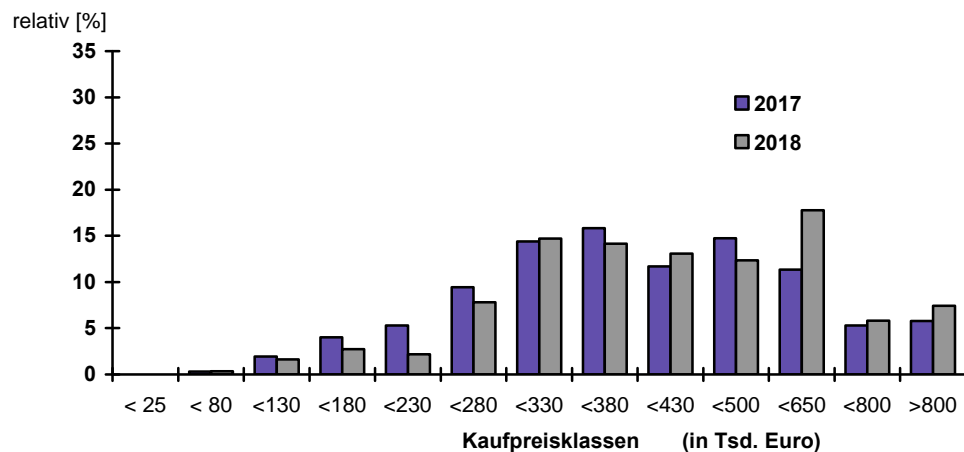


## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

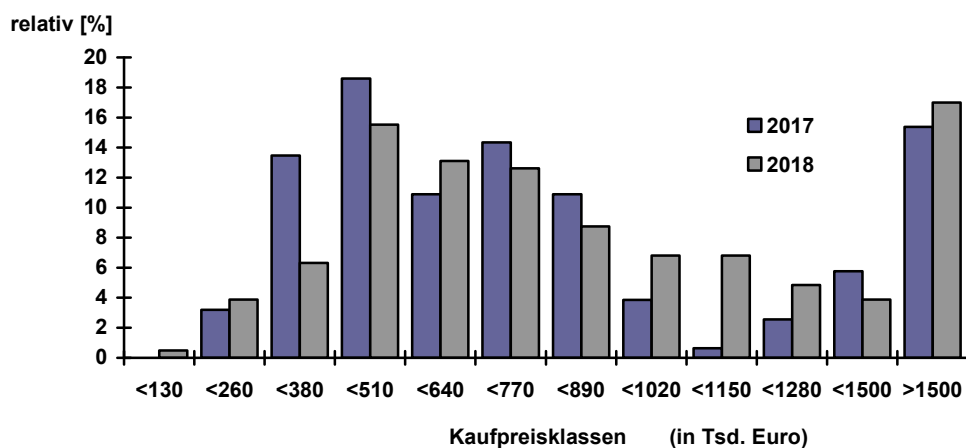
Die Gesamtkaufpreise der 2018 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



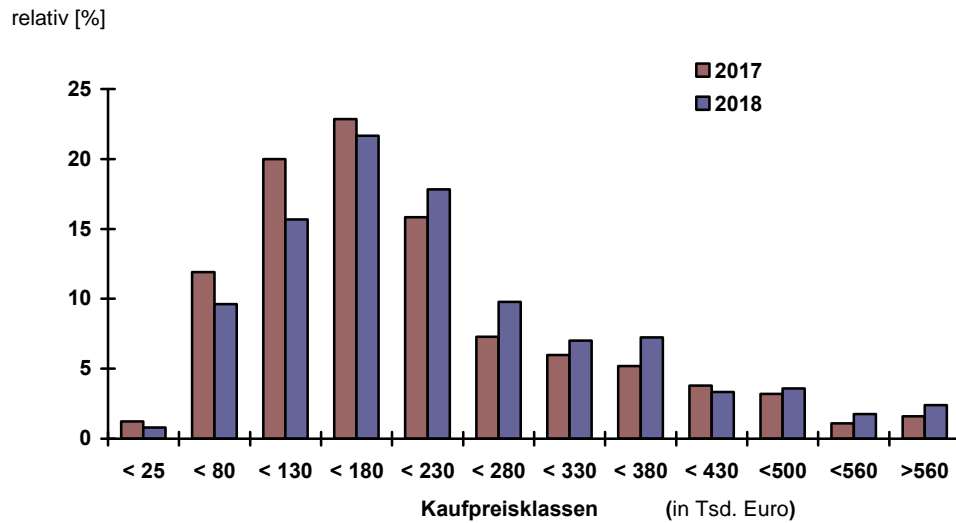
2017 (absolut)	0	2	12	25	33	59	90	99	73	92	71	33	36	(625)
2018 (absolut)	0	2	9	15	12	43	81	78	72	68	98	32	41	(551)

#### 6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2017 (absolut)	0	5	21	29	17	23	17	6	1	4	9	24	(156)
2018 (absolut)	1	8	13	32	27	26	18	14	14	10	8	35	(206)

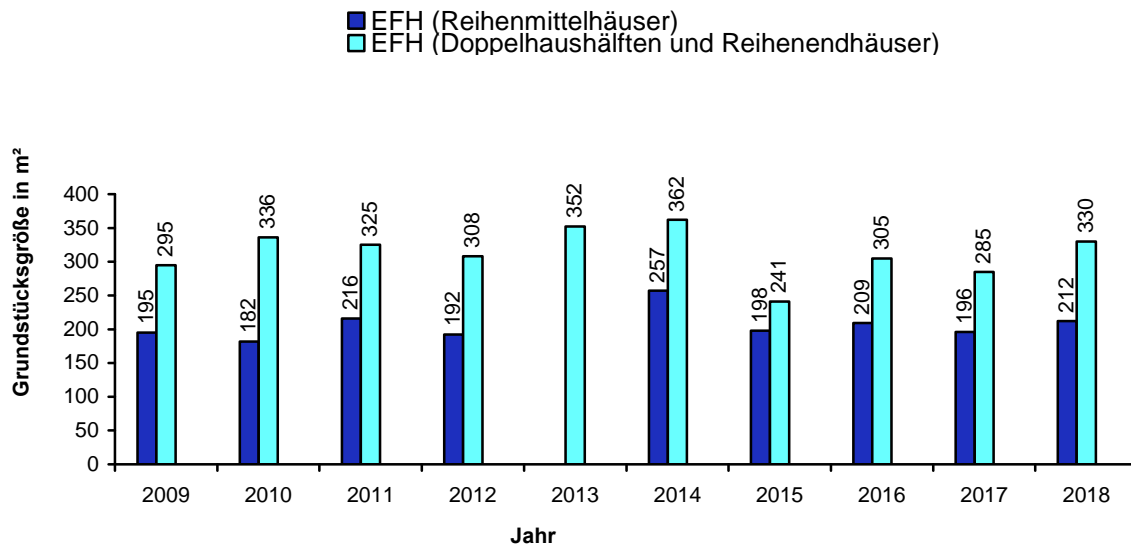
### 6.1.3 Wohnungseigentum



2017 (absolut)	17	163	274	313	217	100	82	71	52	44	15	22	(1370)
2018 (absolut)	1	121	197	272	224	123	88	91	42	45	22	30	(1256)

### 6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke

Die Entwicklung der Grundstücksgrößen von Einfamilienhaus-Neubauten in guten und mittleren Wohnlagen stellt sich seit dem Jahre 2009 wie folgt dar:



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

## 6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke

Die Übersicht zeigt durchschnittlich gezahlte Preise in mittleren und guten Lagen\* für freistehende Einfamilienhäuser (individueller Wohnungsbau) und Reiheneigenheime/Doppelhaushälften der nachfolgend genannten Auswahlkriterien, die auf der Grundlage von rd. 530 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m<sup>2</sup>/Wfl standen hiervon rd. 411 Objekte zur Verfügung. Es wurden nur die Baujahrsgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen.

Gebäudeart (Gfl)	Baujahre	N	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (Euro)	Min Kaufpreis (Euro)	Max Kaufpreis (Euro)	N	Ø Wfl (m <sup>2</sup> )	Ø Kaufpreis (Euro/m <sup>2</sup> Wfl)
Freistehendes Einfamilienhaus (350 – 800 m <sup>2</sup> )	2017 – 2018	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2016	32	581	540.000	280.000	920.000	26	175	3.110
	1950 – 1974	60	594	421.000	180.000	680.000	54	138	3.226
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	20	585	493.000	175.000	910.000	16	183	2.931
Reihenmittelhaus (150 – 300 m <sup>2</sup> )	2017 – 2018	16	205	423.000	295.000	755.000	14	149	3.221
	1975 – 2016	42	211	358.000	150.000	820.000	35	119	2.937
	1950 – 1974	51	235	294.000	220.000	510.000	43	116	2.647
	bis 1949	16	233	377.000	196.000	660.000	9	153	2.776
Reihenendhaus/ DHH (250 – 500 m <sup>2</sup> )	2017 – 2018	61	312	454.000	331.000	698.000	59	144	3.353
	1975 – 2016	69	343	415.000	260.000	720.000	58	140	2.961
	1950 – 1974	65	379	345.000	150.000	614.000	51	118	3.045
	bis 1949	25	392	340.000	170.000	790.000	7	123	2.972
freistehende „Villa“	1902 – 2012	29	1.325	1.303.000	850.000	2.500.000	22	259	4.836
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1885 – 1907	44	424	1.111.000	275.000	2.600.000	17	366	3.143

\* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschuss geführten Wohnlagenkarte

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

## 7. Marktrichtwerte für Eigentumswohnungen

Marktrichtwerte sind normierte Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf eine Eigentumswohnungszone. Sie ermöglichen einen Vergleich über Anpassungsfaktoren zu dem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> einer individuellen Eigentumswohnung.

Im vorliegenden Fall sind die zur Ableitung der Marktrichtwerte eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2016 bis 2018 auf

- den Stichtag: 01.01.2019
- die Lagepunktzahl, wie in der Übersichtskarte angegeben
- ein Alter von 0 Jahren (Neubau), 20 Jahren, 40 Jahren bzw. 60 Jahre alt
- eine im 3. OG gelegene Eigentumswohnung, keine Dachgeschosswohnung
- ein Objekt mit 25 Eigentumswohnungen
- eine Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- einer Ausstattungskennziffer von 125 Pkt.
- einem Weiterverkauf

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

### 7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen

#### 7.1.1 Indizes für Eigentumswohnungen

Aus insgesamt 1.076 (2017: 1.189) auswertbaren Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Jahre 2018 haben sich – bezogen auf die betrachteten Altersgruppen - folgende Indexentwicklungen ergeben:

Altersgruppe	N	Indexentwicklung
0 – 3 Jahre	224	+ 5,4 %
5 – 30 Jahre	198	+ 2,1 %
30 – 50 Jahre	383	+ 7,3 %
50 – 70 Jahre	248	+ 9,9 %
Gründerzeit (> 90 J)	23	0 %

Hinweise:

Kernsanierte Wohnungen sind in der vorliegenden Auswertung nicht berücksichtigt.

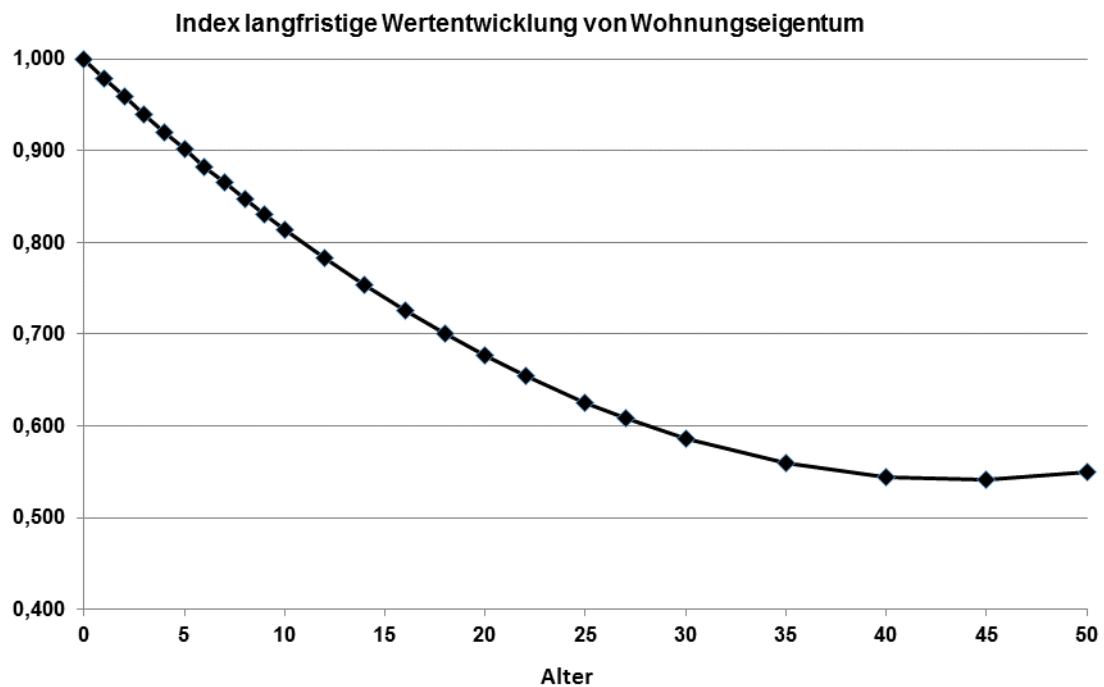
**Indizes der Eigentumswohnungspreise jeweils zum 31.12. des Jahres**

Jahr	Neuerstellte Eigentumswohnungen	5 bis 30 Jahre alte Eigentumswohnungen	30 bis 50 Jahre alte Eigentumswohnungen	50 bis 70 Jahre alte Eigentumswohnungen	Gründerzeit (> 90 J)
2006	100	100	100	100	100
2007	99	100	104	101	115
2008	98	99	104	104	117
2009	108	102	107	107	116
2010	107	107	105	111	131
2011	117	115	110	108	135
2012	121	121	119	119	140
2013	133	139	128	122	140
2014	135	137	135	135	165
2015	136	141	137	156	169
2016	144	158	154	165	184
2017	158	168	164	180	213
2018*	167	171	176	198	213

\* geänderte Normierung

**7.1.2 Alterswertminderung**

Die Untersuchung von insgesamt 3.282 auswertbaren Verträgen von Eigentumswohnungen der Kaufjahre 2016 bis 2018 bezüglich der Abhängigkeit des Wertes vom Alter zeigt folgenden Verlauf der Wertentwicklung:



Alter	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16
Faktor	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81	0,78	0,75	0,73

Alter	18	20	22	25	27	30	35	40	45
Faktor	0,70	0,68	0,66	0,63	0,61	0,59	0,56	0,55	0,54

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

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

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

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

### 7.1.3 Wohnlageabhängigkeit

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

Es gilt folgende Punkteinteilung:

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

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

Punktwert Mietwohnlage	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0
Index	0,75	0,78	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,19

Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

[http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=0\\_0\\_0\\_0&act=0](http://stadtplan.bonn.de/cms/cms.pl?Amt=Stadtplan&set=0_0_0_0&act=0)

### 7.1.4 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Wfl (m <sup>2</sup> )	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,09	1,07	1,05	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,86

### 7.1.5 Einfluss der Wohnungseinheiten im Objekt

<b>Anzahl WE</b>	2	4	6	8	12	15	25	50	100	150
<b>Index</b>	1,009	1,008	1,007	1,006	1,005	1,004	1,000	0,991	0,972	0,953

### 7.1.6 Einfluss der Ausstattung auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Die Ausstattung hat einen Einfluss auf die Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Entsprechend des Ausstattungsmodells zum Mietspiegel 2018 ergeben sich folgende Anpassungsfaktoren:

<b>ASTK</b>	100	105	110	115	120	125	130	135	140	145	150	155	160
<b>Index</b>	0,630	0,704	0,778	0,852	0,926	1,000	1,074	1,148	1,222	1,296	1,370	1,445	1,519

Der Mietspiegel 2018 findet sich unter dem Link:

[www.bonn.de/umwelt\\_gesundheit\\_planen\\_bauen\\_wohnen/bauen\\_und\\_wohnen/mietspiegel/14731/index.html?lang=de](http://www.bonn.de/umwelt_gesundheit_planen_bauen_wohnen/bauen_und_wohnen/mietspiegel/14731/index.html?lang=de)

### 7.1.7 Einfluss der Geschosslage

Für die Geschosslage konnten aus den Daten der Jahre 2016 bis 2018 folgende Relationen gefunden werden:

<b>Geschosslage</b>	Souterrain	EG	1.OG bis DG
<b>Index</b>	0,868	0,974	1,000

### 7.1.8 Kauf zur Eigennutzung

Eine Eigentumswohnung, die zur Eigennutzung erworben wurde, führt statistisch zu einem Wertaufschlag von rd. 5 %.

### 7.1.9 Weiterverkauf

Bei umgewandelten Eigentumswohnungen muss aufgrund der auf „Weiterverkauf“ normierten Eigentumswohnungen ein Abschlag in Höhe von 10,7 % angewendet werden.

### 7.1.10 Modernisierung

Sollte die Eigentumswohnung in den letzten Jahren umfassend modernisiert worden sein, rechtfertigt dies einen Wertaufschlag von rd. 10 %



## 7.2 Tabellen der Marktrichtwerte

Die nachfolgenden Marktrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Etagenwohnung im 3.OG Weiterverkauf Wohnlage individuell 70 m <sup>2</sup> Wfl. WE-Anlage mit 25 Einheiten ASTK 125 Pkt. Verwendet wurden 0 bis 3, 5 bis 30, 31 bis 50 u. 51 bis 70 Jahre alte Wohnungen Altersindexierung auf 0, 20, 40 u. 60 Jahre alt
(N) Anzahl der Fälle ± Standardabweichung

### 7.2.1 Marktrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg zum 01.01.2019

Zone	Lagewert	Neubau (Euro/m <sup>2</sup> )	Alter 20 J. (Euro/m <sup>2</sup> )	Alter 40 J. (Euro/m <sup>2</sup> )	Alter 60 J. (Euro/m <sup>2</sup> )	Gründerzeit (Euro/m <sup>2</sup> )
Graurheindorf Rheinnähe	11		2.900 (7)	2.600 (5) ± 785		
Auerberg	10,5	3.900 (29) ± 253	2.400 (28) ± 544	2.100 (62) ± 449	2.000 (8) ± 215	
Buschdorf	12		2.350 (11) ± 500	2.400 (12) ± 479	2.200 (3) ± 266	
Tannenbusch	11			1.700 (46) ± 432	2.100 (33) ± 513	
Tannenbusch West	8		1.600 (29) ± 382	1.300 (28) ± 313		
Sportpark Nord	10		2.600 (8) ± 322		2.800 (5) ± 944	
Bonn Castell	12,5		3.700 (14) ± 417	3.100 (24) ± 423	3.000 (5) ± 592	4.100 (13) ± 753
Römerlager	12,5			2.900 (24) ± 623	3.300 (8) ± 268	
Bonn Zentrum	14,5		3.500 (6) ± 462	3.400 (8) ± 412	3.500 (6) ± 486	
Bonn Musikerviertel	13,5		3.400 (3) ± 606		3.200 (17) ± 821	4.300 (5) ± 649
Bonn Südstadt	15,5		4.000 (4) ± 450	4.200 (15) ± 703	3.800 (7) ± 500	4.600 (37) ± 906
Poppelsdorf	13		4.100 (9) ± 466	3.000 (36) ± 701		4.300 (10) ± 661
Endenich	11,5	4.700 (14) ± 578	3.500 (5) ± 505	2.600 (25) ± 445	3.500 (48) ± 684	

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2019

Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.	Gründerzeit
Auf dem Hügel	10,5	4.100 €/m <sup>2</sup> (46) ± 315 €/m <sup>2</sup>		2.500 €/m <sup>2</sup> (21) ± 312 €/m <sup>2</sup>		
Dransdorf	9		2.100 €/m <sup>2</sup> (3) ± 164 €/m <sup>2</sup>			
Ippendorf/Venusberg	14,5	5.100 €/m <sup>2</sup> (23) ± 619 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup> (17) ± 377 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup> (27) ± 483 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup> (40) ± 607 €/m <sup>2</sup>	
Kessenich/Dottendorf	11		3.000 €/m <sup>2</sup> (19) ± 432 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup> (26) ± 475 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup> (57) ± 564 €/m <sup>2</sup>	3.450 €/m <sup>2</sup> (3) ± 1045 €/m <sup>2</sup>
Venusberghang	15		3.100 €/m <sup>2</sup> (8)	3.100 €/m <sup>2</sup> (17) ± 487 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> (8) ± 369 €/m <sup>2</sup>	
Bundesviertel	14		3.300 €/m <sup>2</sup> (4) ± 441 €/m <sup>2</sup>		3.300 €/m <sup>2</sup> (7) ± 554 €/m <sup>2</sup>	
Ückesdorf	11,5		2.400 €/m <sup>2</sup> (1)			
Röttgen	11,5		2.600 €/m <sup>2</sup> (13) ± 366 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (10) ± 857 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup> (9) ± 242 €/m <sup>2</sup>	
Lessenich/Duisdorf	13	4.500 €/m <sup>2</sup> (46) ± 345 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup> (23) ± 276 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (9) ± 542 €/m <sup>2</sup>		
Duisdorf	10	3.700 €/m <sup>2</sup> (112) ± 271 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (10) ± 251 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup> (38) ± 319 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> (116) ± 420 €/m <sup>2</sup>	
Lengsdorf	9,5		2.800 €/m <sup>2</sup> (9) ± 423 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup> (9) ± 482 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup> (15) ± 477 €/m <sup>2</sup>	
Brüser Berg	10		2.400 €/m <sup>2</sup> (97) ± 581 €/m <sup>2</sup>	2.050 €/m <sup>2</sup> (159) ± 325 €/m <sup>2</sup>		
Medinghoven	7,5			1.850 €/m <sup>2</sup> (36) ± 390 €/m <sup>2</sup>		

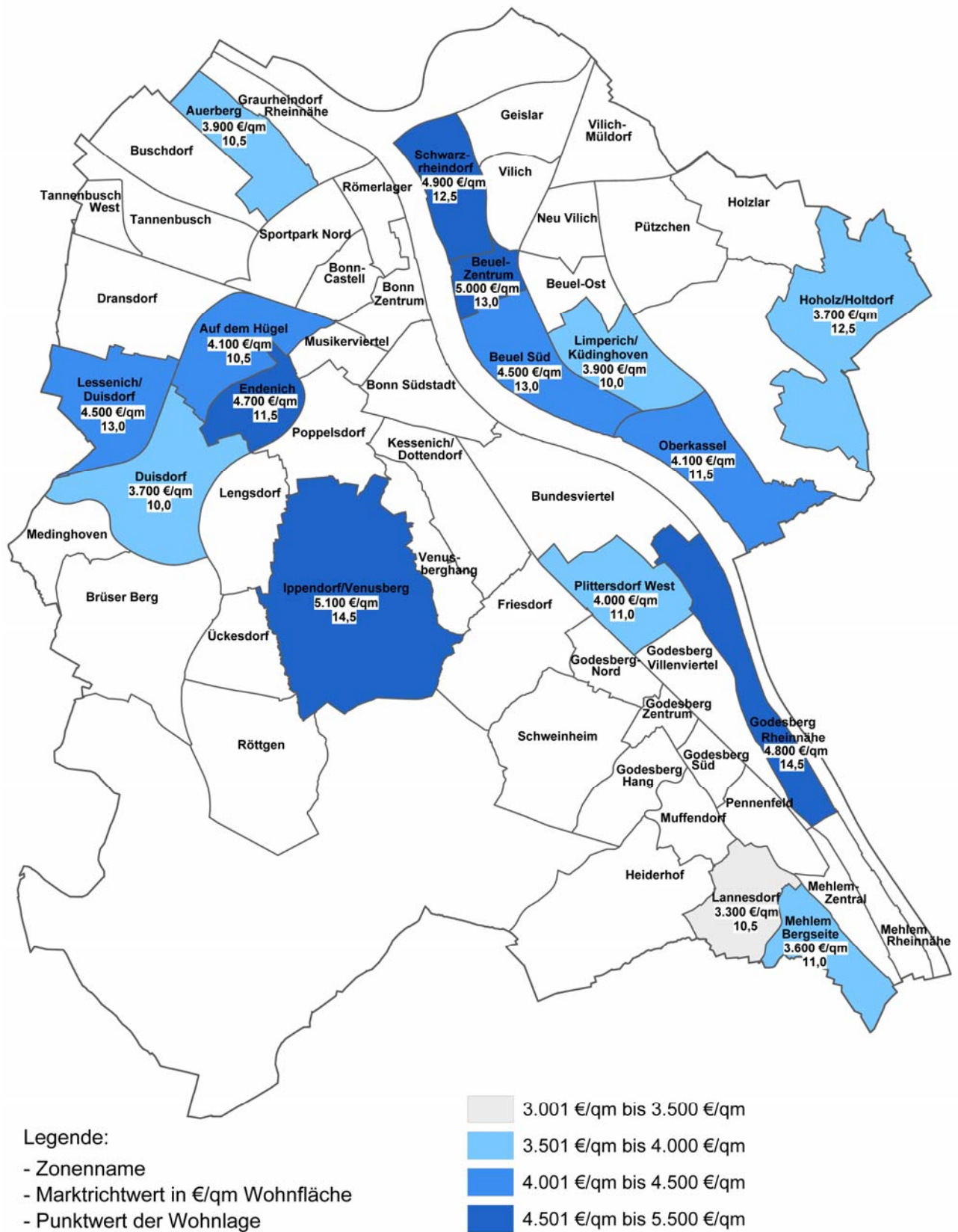
7.2.2 Markttrichterte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg zum 01.01.2019

Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Vilich Müldorf	10			2.200 €/m <sup>2</sup> (4) ± 477 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> (4) ± 510 €/m <sup>2</sup>
Schwarzrheindorf	12,5	4.900 €/m <sup>2</sup> (105) ± 383 €/m <sup>2</sup>	3.300 €/m <sup>2</sup> (21) ± 534 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup> (42) ± 649 €/m <sup>2</sup>	
Neu Vilich	8,5		2.550 €/m <sup>2</sup> (21) ± 379 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup> (36) ± 516 €/m <sup>2</sup>	
Beuel Zentrum	13	5.000 €/m <sup>2</sup> (76) ± 608 €/m <sup>2</sup>	3.150 €/m <sup>2</sup> (7) ± 464 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup> (34) ± 588 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup> (10) ± 670 €/m <sup>2</sup>
Beuel Süd	13	4.500 €/m <sup>2</sup> (4) ± 364 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> (44) ± 773 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> (42) ± 623 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup> (26) ± 695 €/m <sup>2</sup>
Pützchen	11		2.350 €/m <sup>2</sup> (25) ± 332 €/m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup> (9) ± 292 €/m <sup>2</sup>	2.250 €/m <sup>2</sup> (5) ± 182 €/m <sup>2</sup>
Holzlar	11,5		2.900 €/m <sup>2</sup> (33) ± 539 €/m <sup>2</sup>	2.250 €/m <sup>2</sup> (26) ± 456 €/m <sup>2</sup>	
Limperich/Küdinghoven	10	3.900 €/m <sup>2</sup> (36) ± 363 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (4) ± 376 €/m <sup>2</sup>	2.200 €/m <sup>2</sup> (19) ± 633 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> (17) ± 181 €/m <sup>2</sup>
Oberkassel	11,5	4.100 €/m <sup>2</sup> (23) ± 288 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> (10) ± 466 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> (19) ± 546 €/m <sup>2</sup>	

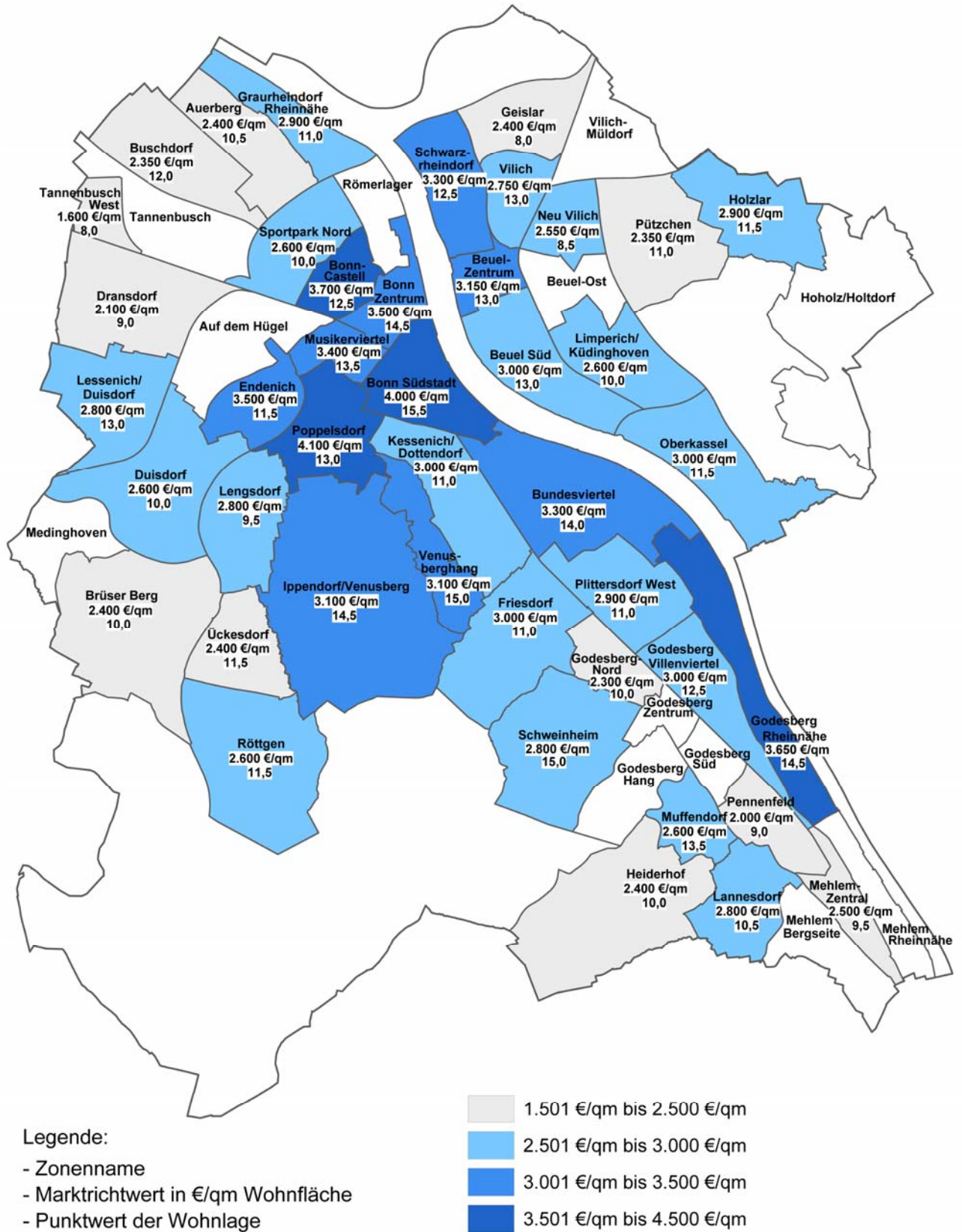
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2019

Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Geislar	8		2.400 €/m <sup>2</sup> (9) ± 394 €/m <sup>2</sup>		
Beuel Ost	6				
Hoholz/Holtdorf	12,5	3.700 €/m <sup>2</sup> (5) ± 190 €/m <sup>2</sup>		2.450 €/m <sup>2</sup> (4) ± 742 €/m <sup>2</sup>	
Vilich	13		2.750 €/m <sup>2</sup> (5) ± 313 €/m <sup>2</sup>		
Friesdorf	11		3.000 €/m <sup>2</sup> (20) ± 474 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup> (27) ± 448 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (48) ± 470 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Rheinnähe	14,5	4.800 €/m <sup>2</sup> (23) ± 449 €/m <sup>2</sup>	3.650 €/m <sup>2</sup> (37) ± 832 €/m <sup>2</sup>	3.000 €/m <sup>2</sup> (27) ± 581 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup> (65) ± 568 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Villenviertel	12,5		3.000 €/m <sup>2</sup> (10) ± 483 €/m <sup>2</sup>	2.850 €/m <sup>2</sup> (24) ± 442 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup> (7) ± 361 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Zentrum	12,5			2.100 €/m <sup>2</sup> (54) ± 500 €/m <sup>2</sup>	
Schweinheim	15		2.800 €/m <sup>2</sup> (2) ± 254 €/m <sup>2</sup>	3.200 €/m <sup>2</sup> (6) ± 496 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (4) ± 300 €/m <sup>2</sup>
Heiderhof	10		2.400 €/m <sup>2</sup> (53) ± 265 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup> (57) ± 421 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup> (38) ± 311 €/m <sup>2</sup>
Muffendorf	13,5		2.600 €/m <sup>2</sup> (12) ± 434 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup> (72) ± 697 €/m <sup>2</sup>	
Mehlem Bergseite	11	3.600 €/m <sup>2</sup> (36) ± 233 €/m <sup>2</sup>			
Mehlem Zentral	9,5		2.500 €/m <sup>2</sup> (19) ± 284 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup> (7) ± 225 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup> (13) ± 252 €/m <sup>2</sup>
Pennenfeld	9		2.000 €/m <sup>2</sup> (11) ± 344 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup> (21) ± 435 €/m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup> (6) ± 205 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Nord	10		2.300 €/m <sup>2</sup> (3) ± 227 €/m <sup>2</sup>	2.550 €/m <sup>2</sup> (11) ± 482 €/m <sup>2</sup>	2.400 €/m <sup>2</sup> (5) ± 586 €/m <sup>2</sup>
Plittersdorf West	11	4.000 €/m <sup>2</sup> (47) ± 270 €/m <sup>2</sup>	2.900 €/m <sup>2</sup> (19) ± 246 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup> (32) ± 430 €/m <sup>2</sup>	2.600 €/m <sup>2</sup> (23) ± 352 €/m <sup>2</sup>
Mehlem Rheinnähe	14,5			3.000 €/m <sup>2</sup> (21) ± 652 €/m <sup>2</sup>	3.100 €/m <sup>2</sup> (4) ± 539 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Süd	11,5			2.250 €/m <sup>2</sup> (8) ± 335 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup> (6) ± 505 €/m <sup>2</sup>
Godesberg Hang	15				
Lannesdorf	10,5	3.300 €/m <sup>2</sup> (11) ± 120 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup> (11) ± 219 €/m <sup>2</sup>	2.100 €/m <sup>2</sup> (4)	1.800 €/m <sup>2</sup> (3) ± 337 €/m <sup>2</sup>

### 7.3 Übersichtskarte der Markttrichtwerte für Neubauwohnungen

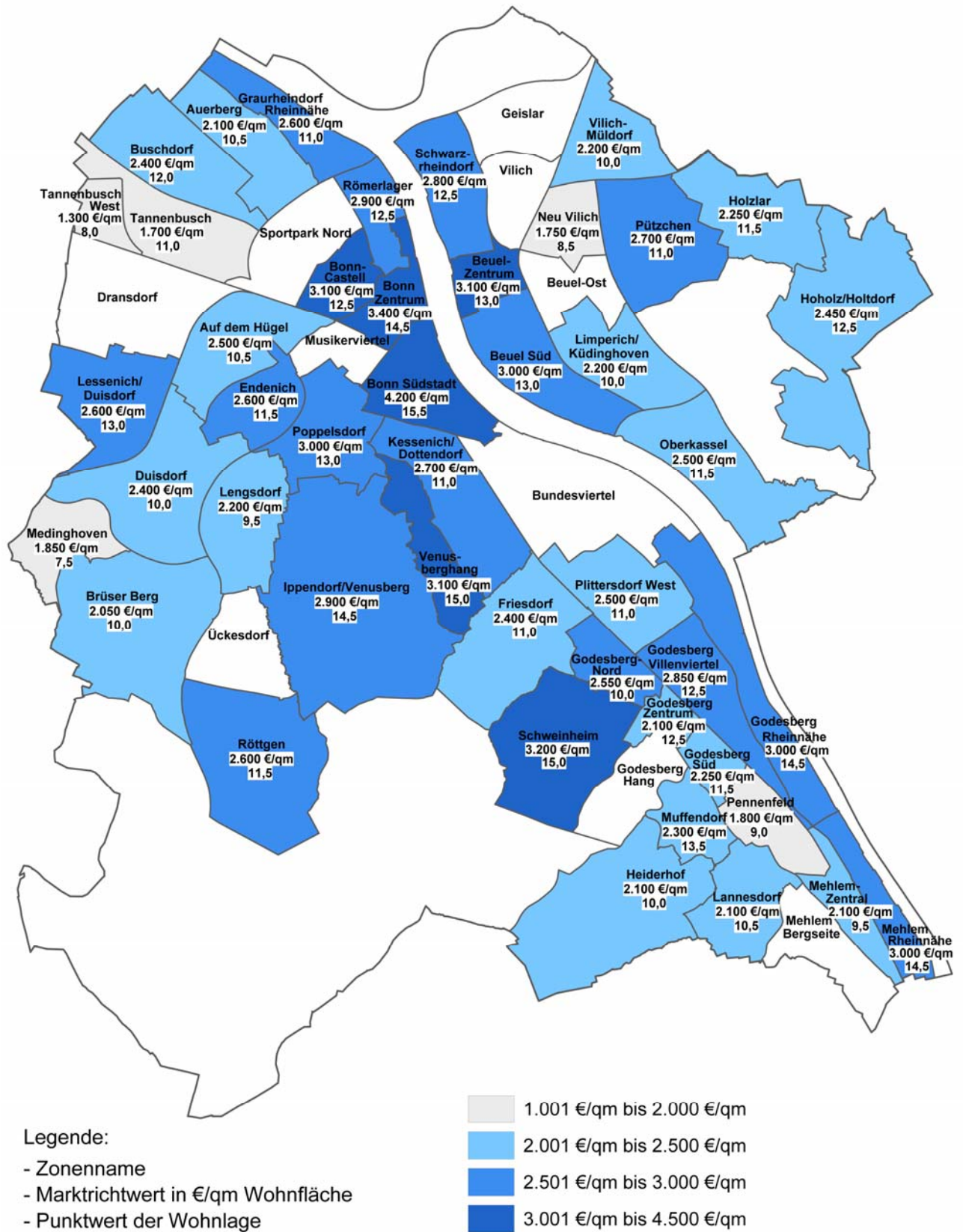


### 7.4 Übersichtskarte der Markttrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen

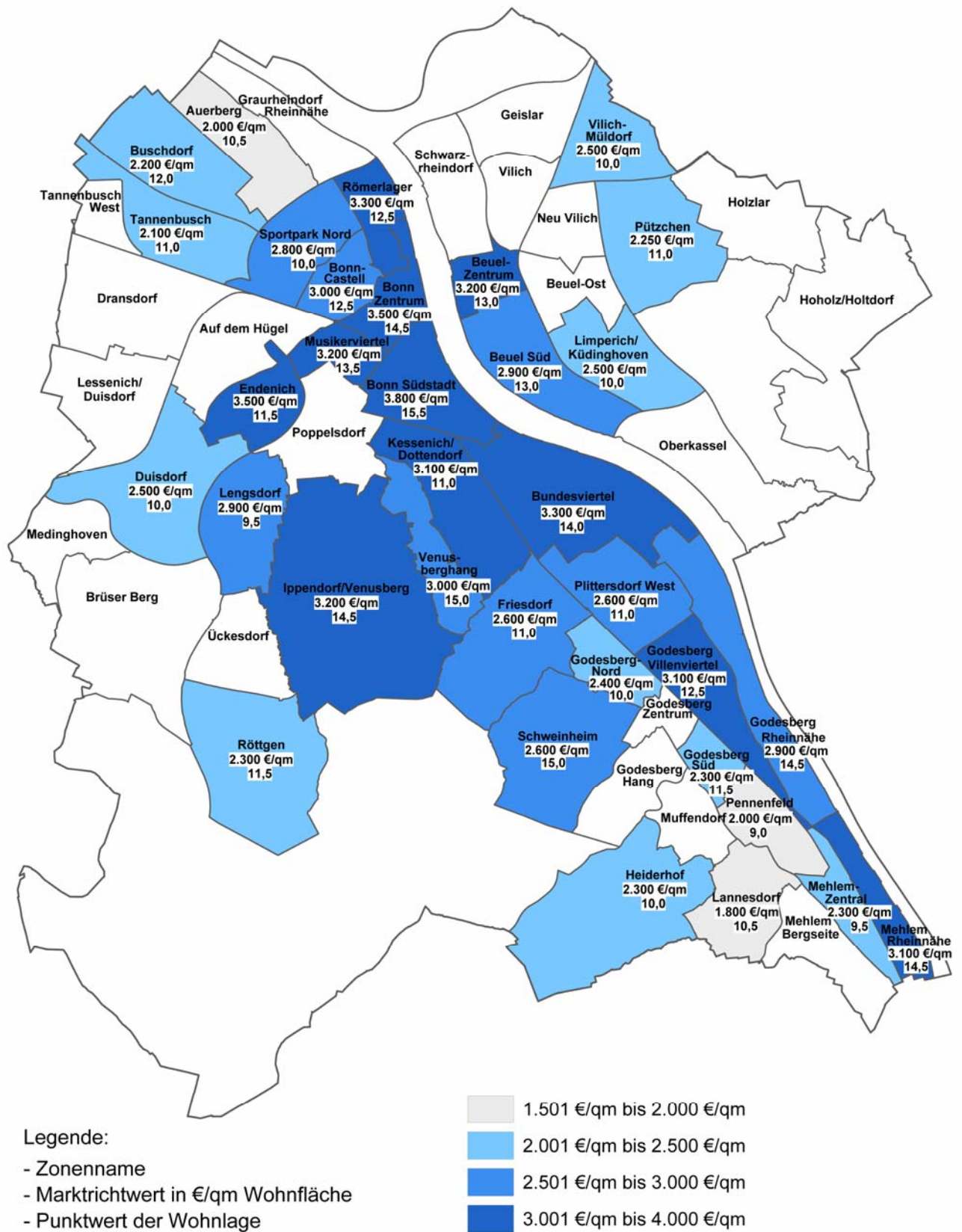




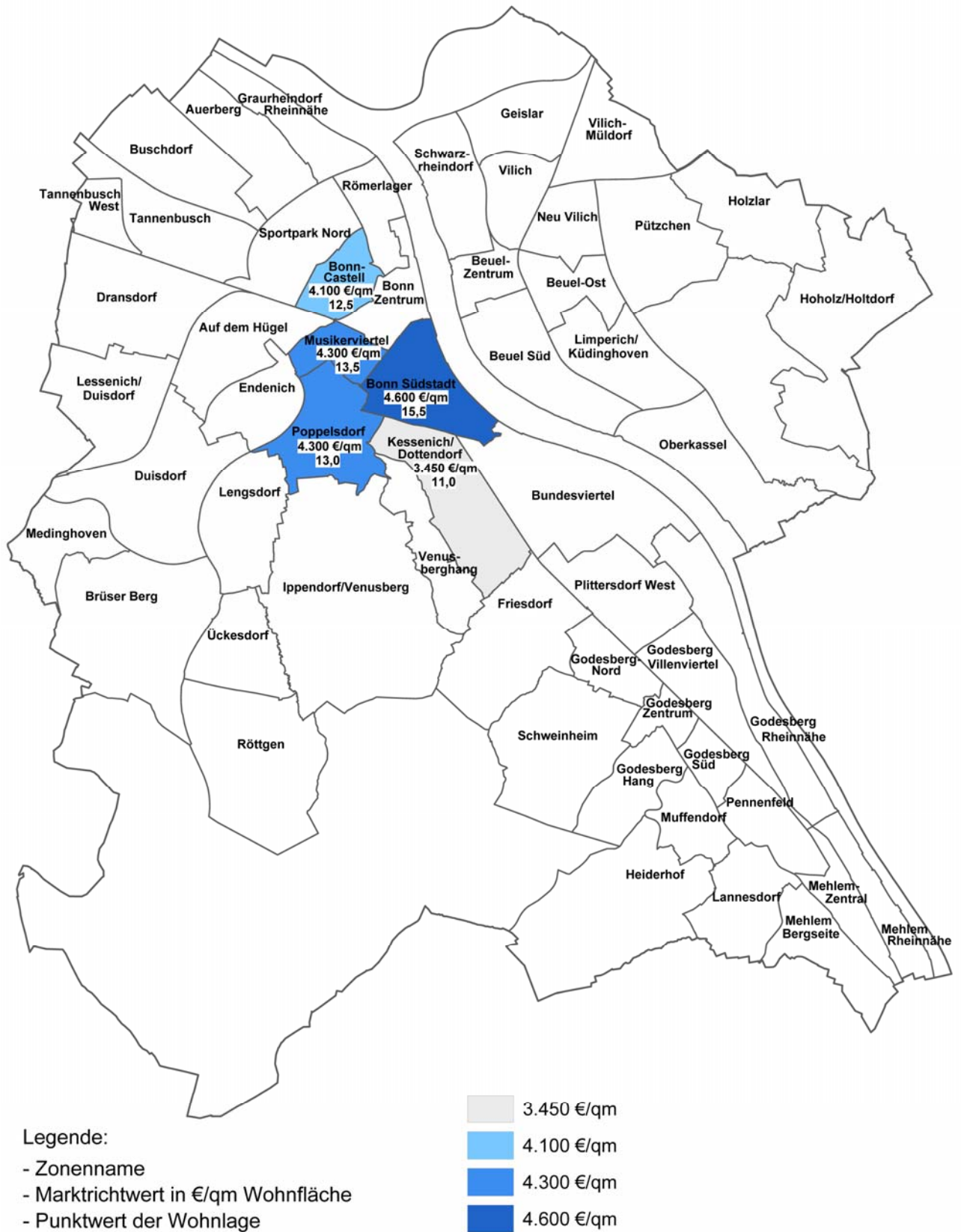
### 7.5 Übersichtskarte der Markttrichtwerte für 40 Jahre alte Eigentumswohnungen



### 7.6 Übersichtskarte der Markttrichtwerte für 60 Jahre alte Eigentumswohnungen



### 7.7 Übersichtskarte der Markttrichtwerte für Gründerzeitwohnungen





## Beispiel

Gesucht ist der aktuelle überschlägliche Wert einer Eigentumswohnung in Bonn-Duisdorf mit folgenden Kennzahlen:

- 18 Jahre alt
- 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im EG gelegen
- Wohnlage: **gut, 12 Lagepunkte**
- Ausstattungskennziffer lt. Mietspiegel: 115
- Objektgröße: 8 ETW in einem freistehenden Gebäude

Der aktuelle Marktrichtwert für eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf 2.600 EUR/m<sup>2</sup> Wfl bei einer mittleren bis guten Lage von 10,0 Lagepunkten.

Anpassungen:

	Pkt.	gesuchtes Merkmal (Bewertungsobjekt)		Ausgangsmerkmal (Marktrichtwert)		Anpassungen	Euro/m <sup>2</sup>
<b>Marktrichtwert</b>							<b>2.600</b>
Alter	7.1.2	18 Jahre	0,70	20 Jahre	0,68	1,03	
Wohnlage	7.1.3	12 Punkte	1,03	10,0 Punkte	0,97	1,07	
Wohnungsgröße	7.1.4	90 m <sup>2</sup>	0,964	70 m <sup>2</sup>	1,00	0,97	
Anzahl Einheiten im Objekt	7.1.5	8 ETW	1,006	25 ETW	1,00	1,006	
Ausstattung	7.1.6	ASTK 115	0,85	ASTK 125	1,00	0,85	
Geschoßlage	7.1.7	EG	0,97	3. OG	1,00	0,97	
Kauf für Eigennutzung	7.1.8	Eigennutzung	1,05	Zur Vermietung	1,00	1,05	
<b>Angepasster Marktrichtwert</b>							<b>2.421</b>

Berechnung:

$$2.600 \text{ EUR/m}^2 \times 1,03 \times 1,07 \times 0,97 \times 1,006 \times 0,85 \times 0,97 \times 1,05 = 2.421 \text{ EUR/m}^2 \approx 2.420 \text{ EUR/m}^2$$

Es handelt sich hierbei 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.

## 7.8 Aktuelle Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen

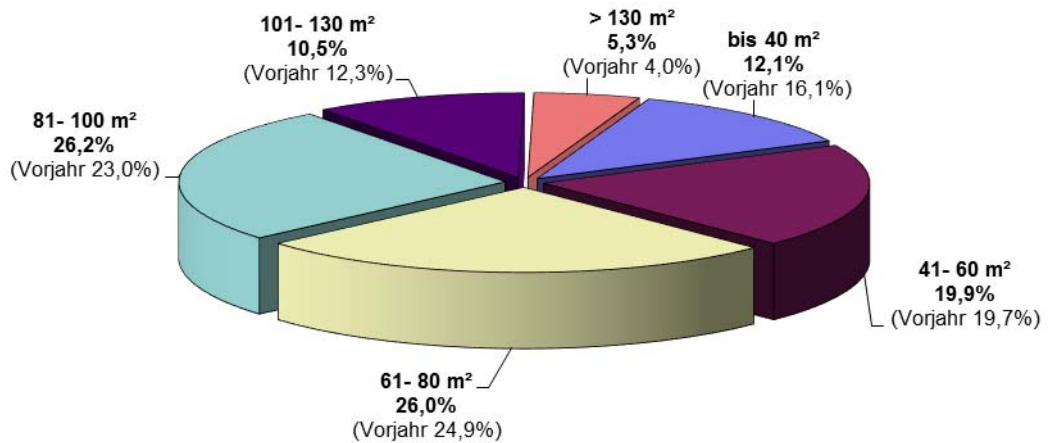
Die Untersuchung von 306 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2018 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m<sup>2</sup>** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche:

<b>Art des Kauffalls</b>	<b>Altersklasse</b>	<b>N</b>	<b>Ø Wfl in m<sup>2</sup></b>	<b>Ø Preis in Euro /m<sup>2</sup></b>
Erstverkauf nach Neubau	2016 bis 2018 (Neubau)	<b>29</b>	<b>87</b>	<b>4.400</b>
	Weiterverkauf			
	2000 - 2015	<b>24</b>	<b>84</b>	<b>3.070</b>
	1990 - 1999	<b>13</b>	<b>82</b>	<b>2.540</b>
	1980 - 1989	<b>34</b>	<b>77</b>	<b>2.320</b>
	1970 - 1979	<b>48</b>	<b>81</b>	<b>2.150</b>
	1960 - 1969	<b>61</b>	<b>78</b>	<b>2.200</b>
	1950 - 1959	<b>46</b>	<b>76</b>	<b>2.430</b>
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	<b>6</b>	<b>80</b>	<b>3.900</b>
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 – 2015	-	-	-
	1990 - 1999	<b>3</b>	<b>88</b>	<b>2.290</b>
	1980 - 1989	<b>12</b>	<b>86</b>	<b>1.700</b>
	1970 - 1979	-	-	-
	1960 - 1969	<b>18</b>	<b>87</b>	<b>2.070</b>
	1950 - 1959	<b>12</b>	<b>70</b>	<b>2.440</b>
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	-	-	-

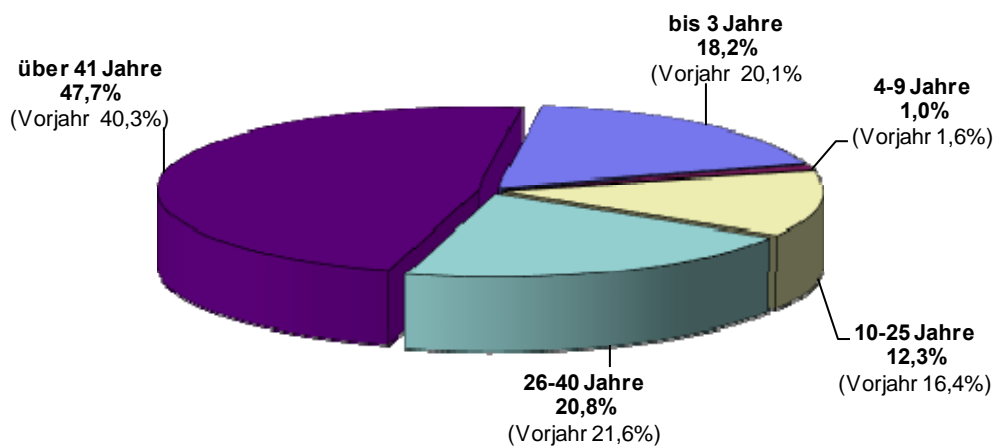
## 7.9 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2018 folgendes Bild:

### 7.9.1 Aufteilung nach Wohnfläche

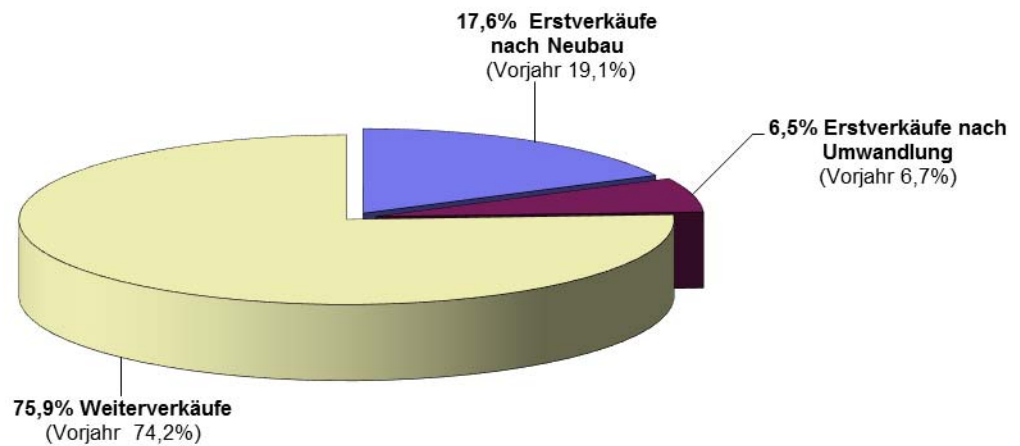


### 7.9.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



### 7.9.3 Aufteilung des Teilmarktes Wohnungseigentum nach Art des Kauffalls

Art des Kauffalls (ohne Kauffälle Garagen)	Anzahl der Kauffälle im Jahre			Veränderung zum Vorjahr	Teilmarktanteil in 2018
	2016	2017	2018		
Erstverkauf nach Neubau	261	261	221	-15,3 %	17,6 %
Erstverkauf nach Umwandlung	163	92	82	- 10,9 %	6,5 %
Weiterverkauf	995	1017	953	- 6,3 %	75,9 %
Verkäufe insgesamt	1419	1370	1256	- 8,3 %	100,0 %



## 7.10 Durchschnittspreise für Tiefgaragenplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Tiefgaragenplätzen aus den Jahren 2014 bis 2018 aufgelistet:

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	7	18.000	*	-	*	-	*	-
Engere Stadtla- ge/Bundesviertel	334	17.000	13	13.000	24	9.000	44	9.500
Stadtlagen	436	18.000	9	10.000	5	8.000	60	7.000
Randlagen	220	15.000	14	10.000	116	8.000	77	6.000

\* weniger als 5 Kaufpreise

## 8. Zonale Bodenrichtwerte

### 8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtkaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2019 die im Jahre 2010 erstmals beschlossenen **zonalen** Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der GAVO NRW beschlossen.

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

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

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

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

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

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
die das Gebiet bestimmende Art der Nutzung    Größe des Richtwertgrundstückes  
(bzw. Maß der baulichen Nutzung)

z. B. bei Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

**430,-**  
**E 600**

hierin bedeuten:

430,- = Bodenrichtwert Euro/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei  
E = Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken  
600 = Größe der Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>

z. B. bei Mischgebieten:

**450,-**  
**MI 1,0**

hierin bedeuten:

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

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2019)

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

## 8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2019

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. 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 <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei			
Bonn	sehr gut	690	---	105
	gut	610	700	
	mittel	460	510	
	einfach	400	---	
Bad Godesberg	sehr gut	730	---	135
	gut	630	690	
	mittel	540	510	
	einfach	400	---	
Beuel	sehr gut	630	---	120
	gut	520	---	
	mittel	460	510	
	einfach	---	450	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	540	---	
	mittel	520	510	
	Einfach	---	440	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, ist ein Zuschlag in Höhe von 20 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi- Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

### 8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich

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

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

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

### 8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2018 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

<b>Nutzung</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
Ackerland und ackerfähiges Grünland	4,50
Grünland	4,00
Forstflächen (inkl. Aufwuchs)	1,50



## 9. Erforderliche Daten

### 9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100
31.12.1990	100	70	100	75
31.12.1991	98	69	95	71
31.12.1992	102	71	99	74
31.12.1993	107	75	104	78
31.12.1994	110	77	107	80
31.12.1995	114	80	107	80
31.12.1996	116	81	107	80
31.12.1997	119	83	109	82
31.12.1998	123	86	113	85
31.12.1999	130	91	121	91
31.12.2000	143	100	133	100
31.12.2001	143	100	133	100
31.12.2002	150	105	133	100
31.12.2003	150	105	133	100
1.01.2004	150	105	133	100
1.01.2005	150	105	133	100
1.01.2006	154	108	138	104
1.01.2007	154	108	138	104
1.01.2008	159	111	138	104
1.01.2009	165	115	141	106
1.01.2010	165	115	141	106
1.01.2011	170	118	141	106
1.01.2012	182	126	148	111
1.01.2013	195	135	155	117
1.01.2014	209	144	163	123
1.01.2015	211	145	163	123
1.01.2016	222	152	176	133
1.01.2017	231	158	197	149
1.01.2018	243	166	227	171
1.01.2019	279	191	257	193

## 9.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, die im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter „Standardmodelle der AGVGA“ einzusehen sind. Es wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) Anlage 1 und das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 4 angewendet:

Bewirtschaftungskosten	Objektart	ab dem 1. Jan 17	ab dem 1. Jan 18	ab dem 1. Jan 19
<b>Verwaltungskosten</b> (pro Jahr)	je Wohnung	284,00 €	288,00 €	295,00 €
	je Eigenheim	284,00 €	288,00 €	295,00 €
	je Eigentumswohnung	339,00 €	344,00 €	353,00 €
	je Garage	37,00 €	38,00 €	39,00 €
	je Einstellplatz	37,00 €	38,00 €	39,00 €
	Gewerbe	3,0%	3,0%	3,0%
<b>Instandhaltungskosten</b> (pro Jahr)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
	Büro-, Praxis- und Laden- nutzungen	11,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>
	Supermärkte	5,50 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
	Lager, Produktion	3,30 €/m <sup>2</sup>	3,30 €/m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup>
	je Garage	84,00 €	85,00 €	87,00 €
	je Einstellplatz	84,00 €	85,00 €	87,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b> (% der Nettokaltmiete)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2,0%	2,0%	2,0%
	Geschäftsgrundstücke	4,0%	4,0%	4,0%

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 eingeflossen.

Bei den nachfolgend aufgeführten Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um Mittelwerte. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

## 9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

Objekt / Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 <sup>4</sup>	2017 <sup>4</sup>	2018 <sup>4</sup>
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>1</sup></b>									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,2	3,1 <sup>4</sup>	2,9	2,9	2,9	2,7	2,5	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	4,0	3,9 <sup>4</sup>	3,7	3,4	3,3	3,2	3,0	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>
Zweifamilienhäuser	4,0	3,9	3,7	3,6	3,5	3,2	3,0	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	4,1	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4	3,2	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	3,6	3,4 <sup>4</sup>	3,1	2,8	2,7	2,7	2,5	<b>2,3</b>	<b>2,1</b>
11 bis 35 Jahre alt	5,1	4,9 <sup>4</sup>	4,5	4,0	3,6	3,6	3,3	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>
über 35 Jahre alt	4,5	4,3 <sup>4</sup>	4,3	4,0	3,6	3,3	3,2	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	4,3	4,3 <sup>3</sup>	3,9	3,6	3,2	2,9	2,8	<b>2,6</b>	<b>2,3</b>
11 bis 35 Jahre alt	5,3	5,0 <sup>3</sup>	4,7	4,3	4,2	4,1	3,8	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>
über 35 Jahre alt	4,5	4,1 <sup>3</sup>	4,1	4,2	4,2	3,7	3,5	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>
<b>Mietwohnhäuser</b>	4,7	4,7	4,5	4,2	4,0	3,7	3,5	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,4	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,1	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,9	5,8	5,7	5,6	5,3	4,9	4,5	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen <sup>2</sup>	5,6	5,3	5,2	5,2	5,1	4,5	4,1	<b>4,1</b>	<b>3,8</b>
<b>Bürogebäude</b>	(6,2)	6,3	6,2	5,8	5,4	5,1	4,9	<b>4,9</b>	<b>4,4</b>
<b>Gewerbe und Industrie</b>	(8,2)	(8,2)	8,0	8,0	8,2	7,8	7,5	<b>7,3</b>	<b>6,4</b>

( ) statistisch nicht gesichert

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

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

<sup>3</sup> Ab 2011 wurde bei der Liegenschaftszinsermittlung von einer objekttypischen Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren ausgegangen; bis 2010 wurde eine GND von 100 Jahren berücksichtigt.

<sup>4</sup> Ab 2016 wurden die Liegenschaftszinsen in allen Segmenten mit den oben angegebenen Bewirtschaftungskosten berechnet.

### 9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2019

Objekt	Liegen- schafts- zinssatz [%]	N	Gesamtnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [Euro/m <sup>2</sup> ]	Miete [Euro/m <sup>2</sup> ]	Restnut- zungsdauer [Jahren]	Rohertrags- faktor
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>							
Freistehende Einfamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,30 0,35	105	170 64	3707 936	9,92 1,04	50 14	30,6 4,4
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushäl- ften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,54 0,38	273	133 34	3119 690	9,41 1,08	55 16	27,2 3,7
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,63 0,42	59	181 52	2923 810	8,97 0,92	50 12	26,2 4,0
<b>Dreifamilienhäuser (GND 80)</b> <i>Standardabweichung</i>	3,01 0,46	35	223 61	2643 632	8,59 1,62	48 14	25,2 3,2
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,12 0,31	411	89 32	3836 644	9,33 * <sup>1</sup> 0,55	79 2	34,0 4,3
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,60 0,46	185	78 31	2749 716	8,25 * <sup>1</sup> 0,84	55 7	26,1 4,0
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,69 0,48	350	79 30	2248 645	7,75 * <sup>1</sup> 0,61	37 8	23,3 3,9
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>							
bis 10 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,31 0,44	55	82 27	3714 517	9,85 * <sup>2</sup> 1,26	79 3	32,0 5,2
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,29 0,51	359	59 28	2361 732	8,76 * <sup>2</sup> 1,44	53 7	21,8 3,3
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,08 0,51	450	68 26	2257 763	8,48 * <sup>2</sup> 1,76	38 9	21,3 3,6
<b>Mietwohnhäuser (GND 80)</b> <i>Standardabweichung</i>	3,14 0,48	44	710 1041	2222 772	8,52 1,87	53 13	21,8 2,7
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>							
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,56 0,55	35	513 375	2600 895	10,21 2,75	51 12	20,0 2,6
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	3,99 0,72	19	907 956	2314 808	10,50 2,78	43 12	18,5 3,2
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,76 0,69	34	1663 2680	4193 2561	17,47 7,68	37 8	19,1 3,2
<b>Bürogebäude (GND 60)</b> <i>Standardabweichung</i>	4,40 0,63	23	6574 10075	2194 1136	9,93 2,68	37 12	15,3 2,3
<b>Gewerbe und Industrie (GND bis 60)</b> <i>Standardabweichung</i>	6,43 1,30	21	1270 941	1528 819	9,95 4,19	38 12	12,5 2,3

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2017 und 2018 berechnet. Beide Jahre sind mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung eingeflossen.

\*<sup>1</sup> beruht auf Mietspiegelmiete

\*<sup>2</sup> beruht auf Eigentümerangaben

### 9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag - ermittelt aus Nettokaltmieten - wieder. Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. Abweichungen bedingen können.

Objekt / Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>									
Freistehende Einfamilienhäuser	23	23	25	25	25	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>31</b>
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	20	20	21	22	23	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
Zweifamilienhäuser	19	19	20	20	21	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
<b>Dreifamilienhäuser</b>	17	17	18	19	20	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>25</b>
<b>Selbstgenutzte Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	24	24	26	26	28	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>34</b>
11 bis 35 Jahre alt	16	16	17	17	20	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
über 35 Jahre alt	16	16	16	16	18	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>
<b>Vermietete Eigentumswohnungen</b>									
bis 10 Jahre alt	20	20	22	23	25	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>32</b>
11 bis 35 Jahre alt	15	16	17	18	18	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
über 35 Jahre alt	16	16	16	16	17	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>
<b>Mietwohnhäuser</b>	16	16	16	17	17	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	13	14	15	15	15	<b>17</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Gebäude mit geringem Wohnanteil	13	13	13	13	14	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen <sup>1</sup>	14	15	15	15	15	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
<b>Bürogebäude</b>	(13)	13	13	14	15	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Gewerbe und Industrie</b>	(9)	(9)	(10)	10	10	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

( ) Statistisch nicht gesichert

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

## 9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bonner Grundstücksmarkt aus dem Jahre 2017 und 2018 abgeleitet.

Dabei orientiert sich die Auswertung weitestgehend an den Modellparametern der Anlage 5 der Sachwert-Richtlinie (SachwertR).

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 Sachwert-R)
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 Sachwert-R)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
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 4 der SachwertR
Alterswertminderung	linear
Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses</li> <li>• eines fehlenden Drempels im ausgebauten Dachgeschoss bzw. eines vorhandenen Drempels im nicht ausgebauten</li> <li>• eines ausgebauten Spitzbodens</li> </ul>	} Zu- und Abschläge in Anlehnung an das Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA - NRW
Wertansatz für bauliche Außenanlagen (inkl. Hausanschlüsse)	
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	Individueller Ansatz
Bodenwert	ungedämpft, in Anlehnung an den zonalen Bodenrichtwert, abgestellt auf die Grundstücksgröße
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechende Kaufpreisbereinigung, soweit bekannt

Hinweis:

In den nachfolgenden Tabellen 9.4.1 bis 9.4.4 sind die für die Auswertung herangezogenen Fallzahlen und das jeweilige Anpassungsmaß  $R^2$  angegeben. Die Anpassungsmaße liegen zwischen  $\text{korr}R^2 = 0,20$  bis  $\text{korr}R^2 = 0,47$ . Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten  $\text{korr}R^2$  unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertpraxis tolerablen  $\text{korr}R^2$  liegen. Damit geht einher, dass die Zuverlässigkeit und der jeweilige Vertrauensbereich der genannten Faktoren sehr eingeschränkt sind. Gründe für dieses Ergebnis sind z.B. fehlende Ortsbesichtigungen der herangezogenen Objekte, die nicht systematisch erfassten „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ und nicht erkannte Korrelationen bzw. weitere Einflussfaktoren (z.B. die Ausstattung). Den Anwendern wird empfohlen, die auf dieser Auswertung basierenden Sachwertfaktoren anderweitig, zumindest durch andere Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren und/oder Ertragswertverfahren), zu überprüfen.

**9.4.1 Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern**

Grundstücksfläche: 500 m <sup>2</sup>													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
BW [EUR/m <sup>2</sup> ]		350	475	600	350	475	600	350	475	600	350	475	600
Mod Pkt.	BGF [m <sup>2</sup> ]												
0	200	0,92	0,98	1,04	1,01	1,07	1,13	1,10	1,16	1,22	1,19	1,25	1,31
0	300	0,98	1,03	1,09	1,07	1,12	1,18	1,16	1,22	1,27	1,25	1,31	1,36
0	400	1,03	1,09	1,15	1,12	1,18	1,24	1,21	1,27	1,33	1,30	1,36	1,42
5	200	1,00	1,06	1,12	1,09	1,15	1,21	1,18	1,24	1,30			
5	300	1,05	1,11	1,17	1,15	1,20	1,26	1,24	1,29	1,35			
5	400	1,11	1,17	1,23	1,20	1,26	1,32	1,29	1,35	1,41			
10	200	1,08	1,14	1,20	1,17	1,23	1,29						
10	300	1,13	1,19	1,25	1,23	1,28	1,34						
10	400	1,19	1,25	1,31	1,28	1,34	1,40						
15	200	1,16	1,22	1,28	1,25	1,31	1,37						
15	300	1,21	1,27	1,33	1,31	1,36	1,42						
15	400	1,27	1,33	1,39	1,36	1,42	1,48						

Grundstücksfläche: 750 m <sup>2</sup>													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
BW [EUR/m <sup>2</sup> ]		350	475	600	350	475	600	350	475	600	350	475	600
Mod Pkt.	BGF [m <sup>2</sup> ]												
0	200	0,85	0,91	0,97	0,94	1,00	1,06	1,03	1,09	1,15	1,12	1,18	1,24
0	300	0,91	0,97	1,03	1,00	1,06	1,12	1,09	1,15	1,21	1,18	1,24	1,30
0	400	0,97	1,03	1,08	1,06	1,12	1,18	1,15	1,21	1,27	1,24	1,30	1,36
5	200	0,93	0,99	1,05	1,02	1,08	1,14	1,11	1,17	1,23			
5	300	0,99	1,05	1,11	1,08	1,14	1,20	1,17	1,23	1,29			
5	400	1,05	1,11	1,16	1,14	1,20	1,26	1,23	1,29	1,35			
10	200	1,01	1,07	1,13	1,10	1,16	1,22						
10	300	1,07	1,13	1,19	1,16	1,22	1,28						
10	400	1,13	1,19	1,24	1,22	1,28	1,33						
15	200	1,09	1,15	1,21	1,18	1,24	1,30						
15	300	1,15	1,21	1,27	1,24	1,30	1,36						
15	400	1,21	1,27	1,32	1,30	1,36	1,41						

Grundstücksfläche: 1000 m <sup>2</sup>													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
BW [EUR/m <sup>2</sup> ]		350	475	600	350	475	600	350	475	600	350	475	600
Mod Pkt.	BGF [m <sup>2</sup> ]												
0	200	0,79	0,85	0,91	0,88	0,94	1,00	0,97	1,03	1,09	1,06	1,12	1,18
0	300	0,85	0,90	0,96	0,94	0,99	1,05	1,03	1,09	1,14	1,12	1,18	1,23
0	400	0,90	0,96	1,02	0,99	1,05	1,11	1,08	1,14	1,20	1,17	1,23	1,29
5	200	0,87	0,93	0,99	0,96	1,02	1,08	1,05	1,11	1,17			
5	300	0,92	0,98	1,04	1,02	1,07	1,13	1,11	1,16	1,22			
5	400	0,98	1,04	1,10	1,07	1,13	1,19	1,16	1,22	1,28			
10	200	0,95	1,01	1,07	1,04	1,10	1,16						
10	300	1,00	1,06	1,12	1,10	1,15	1,21						
10	400	1,06	1,12	1,18	1,15	1,21	1,27						
15	200	1,03	1,09	1,15	1,12	1,18	1,24						
15	300	1,08	1,14	1,20	1,18	1,23	1,29						
15	400	1,14	1,20	1,26	1,23	1,29	1,35						

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 50 Kaufpreise aus dem Jahr 2018. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R<sup>2</sup>) beträgt 0,47.

Die Regressionsformel für den Sachwertfaktor (SWfakt) lautet:

$$\text{SWfakt} = 0,67896 - \text{GFL} \times 0,00026 + \text{ModPkt.} \times 0,01597 + \text{BGF} \times 0,00057 + \text{BW} \times 0,00047 + \text{RND} \times 0,00453$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- GFL (Grundstücksfläche): 242 m<sup>2</sup> - 2.131 m<sup>2</sup>
- ModPkt. (Modernisierungspunkte): 0 – 20 Pkt.
- BGF (Bruttogrundfläche): 154 m<sup>2</sup> - 693 m<sup>2</sup>
- BW (Bodenwert): 350 EUR/m<sup>2</sup> - 670 EUR/m<sup>2</sup>
- RND (Restnutzungsdauer): 23 – 80 Jahre



**9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern und Doppelhaushälften**

Wohnlagenwert: 9 Pkt.													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
vSW [TDE]		250	350	450	250	350	450	250	350	450	250	350	450
Mod Pkt.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]												
0	100	1,11	0,96	0,80	1,18	1,03	0,88	1,25	1,10	0,95	1,32	1,17	1,02
0	130	1,16	1,01	0,86	1,23	1,08	0,93	1,31	1,15	1,00	1,38	1,23	1,07
0	160	1,22	1,07	0,92	1,29	1,14	0,99	1,36	1,21	1,06	1,43	1,28	1,13
5	100	1,17	1,02	0,87	1,25	1,09	0,94	1,32	1,17	1,01			
5	130	1,23	1,08	0,93	1,30	1,15	1,00	1,37	1,22	1,07			
5	160	1,29	1,14	0,99	1,36	1,21	1,06	1,43	1,28	1,13			
10	100	1,24	1,09	0,94	1,31	1,16	1,01						
10	130	1,30	1,15	1,00	1,37	1,22	1,07						
10	160	1,36	1,21	1,06	1,43	1,28	1,13						
15	100	1,31	1,16	1,01	1,38	1,23	1,08						
15	130	1,37	1,22	1,07	1,44	1,29	1,14						
15	160	1,43	1,27	1,12	1,50	1,35	1,19						

Wohnlagenwert: 12 Pkt.													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
vSW [TDE]		250	350	450	250	350	450	250	350	450	250	350	450
Mod Pkt.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]												
0	100	1,21	1,06	0,91	1,28	1,13	0,98	1,35	1,20	1,05	1,42	1,27	1,12
0	130	1,26	1,11	0,96	1,34	1,18	1,03	1,41	1,26	1,10	1,48	1,33	1,18
0	160	1,32	1,17	1,02	1,39	1,24	1,09	1,46	1,31	1,16	1,53	1,38	1,23
5	100	1,28	1,12	0,97	1,35	1,20	1,04	1,42	1,27	1,12			
5	130	1,33	1,18	1,03	1,40	1,25	1,10	1,47	1,32	1,17			
5	160	1,39	1,24	1,09	1,46	1,31	1,16	1,53	1,38	1,23			
10	100	1,34	1,19	1,04	1,41	1,26	1,11						
10	130	1,40	1,25	1,10	1,47	1,32	1,17						
10	160	1,46	1,31	1,16	1,53	1,38	1,23						
15	100	1,41	1,26	1,11	1,48	1,33	1,18						
15	130	1,47	1,32	1,17	1,54	1,39	1,24						
15	160	1,53	1,38	1,22	1,60	1,45	1,30						

Wohnlagenwert: 15 Pkt.																
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80			
vSW [TD€]		250	350	450	250	350	450	250	350	450	250	350	450			
Mod Pkt.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]															
0	100	1,31	1,16	1,01	1,38	1,23	1,08	1,45	1,30	1,15	1,52	1,37	1,22			
0	130	1,36	1,21	1,06	1,44	1,28	1,13	1,51	1,36	1,20	1,58	1,43	1,28			
0	160	1,42	1,27	1,12	1,49	1,34	1,19	1,56	1,41	1,26	1,63	1,48	1,33			
5	100	1,38	1,23	1,07	1,45	1,30	1,15	1,52	1,37	1,22						
5	130	1,43	1,28	1,13	1,50	1,35	1,20	1,58	1,42	1,27						
5	160	1,49	1,34	1,19	1,56	1,41	1,26	1,63	1,48	1,33						
10	100	1,44	1,29	1,14	1,52	1,36	1,21									
10	130	1,50	1,35	1,20	1,57	1,42	1,27									
10	160	1,56	1,41	1,26	1,63	1,48	1,33									
15	100	1,51	1,36	1,21	1,58	1,43	1,28									
15	130	1,57	1,42	1,27	1,64	1,49	1,34									
15	160	1,63	1,48	1,33	1,70	1,55	1,40									

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 122 Kaufpreise aus den Jahren 2017 und 2018. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R<sup>2</sup>) beträgt 0,20

Die Regressionsformel für den Sachwertfaktor (SWfakt) lautet:

$$SWfakt = 0,92092 - vSW \times 0,00151 + ModPkt. \times 0,01369 + Wfl. \times 0,0019 + WL \times 0,03355 + RND \times 0,00355$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (Vorläufiger Sachwert): 144 – 730 TD€
- ModPkt. (Modernisierungspunkte): 0 – 19 Pkt.
- Wfl. (Wohnfläche): 73 m<sup>2</sup> - 245 m<sup>2</sup>
- WL (Wohnlagenwert): 7,5 Pkt – 15,0 Pkt.
- RND (Restnutzungsdauer): 19 – 77 Jahre

### 9.4.3 Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

Wohnlagenwert: 9 Pkt.																
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80			
vSW [TD€]		175	250	325	175	250	325	175	250	325	175	250	325			
Mod Pkt.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]															
0	95	1,14	0,99	0,83	1,31	1,15	0,99	1,48	1,32	1,16	1,64	1,48	1,32			
0	110	1,19	1,03	0,87	1,36	1,20	1,04	1,52	1,36	1,21	1,69	1,53	1,37			
0	130	1,25	1,10	0,94	1,42	1,26	1,10	1,58	1,43	1,27	1,75	1,59	1,43			
5	95	1,23	1,07	0,91	1,39	1,24	1,08	1,56	1,40	1,24						
5	110	1,28	1,12	0,96	1,44	1,28	1,13	1,61	1,45	1,29						
5	130	1,34	1,18	1,02	1,50	1,35	1,19	1,67	1,51	1,35						
10	95	1,31	1,16	1,00	1,48	1,32	1,16									
10	110	1,36	1,20	1,04	1,53	1,37	1,21									
10	130	1,42	1,27	1,11	1,59	1,43	1,27									
15	95	1,40	1,24	1,08	1,56	1,41	1,25									
15	110	1,45	1,29	1,13	1,61	1,45	1,30									
15	130	1,51	1,35	1,19	1,67	1,52	1,36									

Wohnlagenwert: 12 Pkt.													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
vSW [TD€]		175	250	325	175	250	325	175	250	325	175	250	325
Mod Pkt.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]												
0	95	1,23	1,07	0,91	1,39	1,24	1,08	1,56	1,40	1,24	1,73	1,57	1,41
0	110	1,27	1,12	0,96	1,44	1,28	1,12	1,61	1,45	1,29	1,77	1,61	1,46
0	130	1,34	1,18	1,02	1,50	1,34	1,19	1,67	1,51	1,35	1,83	1,68	1,52
5	95	1,31	1,15	1,00	1,48	1,32	1,16	1,64	1,49	1,33			
5	110	1,36	1,20	1,04	1,53	1,37	1,21	1,69	1,53	1,37			
5	130	1,42	1,26	1,11	1,59	1,43	1,27	1,75	1,60	1,44			
10	95	1,40	1,24	1,08	1,56	1,41	1,25						
10	110	1,44	1,29	1,13	1,61	1,45	1,29						
10	130	1,51	1,35	1,19	1,67	1,51	1,36						
15	95	1,48	1,32	1,17	1,65	1,49	1,33						
15	110	1,53	1,37	1,21	1,70	1,54	1,38						
15	130	1,59	1,43	1,28	1,76	1,60	1,44						

Wohnlagenwert: 15Pkt.													
RND [Jahre]		20	20	20	40	40	40	60	60	60	80	80	80
vSW [TD€]		175	250	325	175	250	325	175	250	325	175	250	325
Mod Pkt.	Wfl. [m <sup>2</sup> ]												
0	95	1,31	1,15	0,99	1,48	1,32	1,16	1,64	1,48	1,33	1,81	1,65	1,49
0	110	1,36	1,20	1,04	1,52	1,37	1,21	1,69	1,53	1,37	1,86	1,70	1,54
0	130	1,42	1,26	1,10	1,59	1,43	1,27	1,75	1,59	1,44	1,92	1,76	1,60
5	95	1,40	1,24	1,08	1,56	1,40	1,25	1,73	1,57	1,41			
5	110	1,44	1,29	1,13	1,61	1,45	1,29	1,77	1,62	1,46			
5	130	1,51	1,35	1,19	1,67	1,51	1,36	1,84	1,68	1,52			
10	95	1,48	1,32	1,16	1,65	1,49	1,33						
10	110	1,53	1,37	1,21	1,69	1,54	1,38						
10	130	1,59	1,43	1,27	1,76	1,60	1,44						
15	95	1,57	1,41	1,25	1,73	1,57	1,42						
15	110	1,61	1,46	1,30	1,78	1,62	1,46						
15	130	1,68	1,52	1,36	1,84	1,68	1,53						

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 43 Kaufpreise aus dem Jahre 2018. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R<sup>2</sup>) beträgt 0,34.

Die Regressionsformel für den Sachwertfaktor (SWfakt) lautet:

$$\text{SWfakt} = 0,79843 - \text{vSW} \times 0,00211 + \text{ModPkt.} \times 0,017 + \text{Wfl.} \times 0,00313 + \text{WL} \times 0,02794 + \text{RND} \times 0,00829$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (Vorläufiger Sachwert): 173 – 415 TD€
- ModPkt. (Modernisierungspunkte): 0 -16 Pkt.
- Wfl. (Wohnfläche): 78 m<sup>2</sup> - 183 m<sup>2</sup>
- WL (Wohnlagenwert): 9,0 – 15,0 Pkt.
- RND (Restnutzungsdauer): 31 – 72 Jahre

#### 9.4.4 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel

Die nachfolgende Auswertung beruht auf der Auswertung von insgesamt 20 Kaufpreisen aus den Jahren 2017 und 2018 von beidseitig angebauten Gründerzeithäusern der Baujahre 1870 bis 1925.

Zugrunde gelegt wurden die unter Pkt. 9.4 beschriebenen Modellparameter.

vSW [TD€]	300	400	500	600	700	800	900	1.000
BW [EUR/m <sup>2</sup> ]								
600	2,01	1,89	1,78	1,67	1,56	1,45	1,33	1,22
700	2,15	2,04	1,93	1,82	1,71	1,59	1,48	1,37
800	2,30	2,19	2,08	1,97	1,85	1,74	1,63	1,52
900	2,45	2,34	2,23	2,11	2,00	1,89	1,78	1,67
1.000	2,60	2,49	2,37	2,26	2,15	2,04	1,93	1,81

Die Regressionsformel für den Sachwertfaktor (SWfakt) lautet:

$$\text{SWfakt} = 1,45476 - \text{vSW} \times 0,00112 + \text{BW} \times 0,00148$$

Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R<sup>2</sup>) beträgt 0,37.

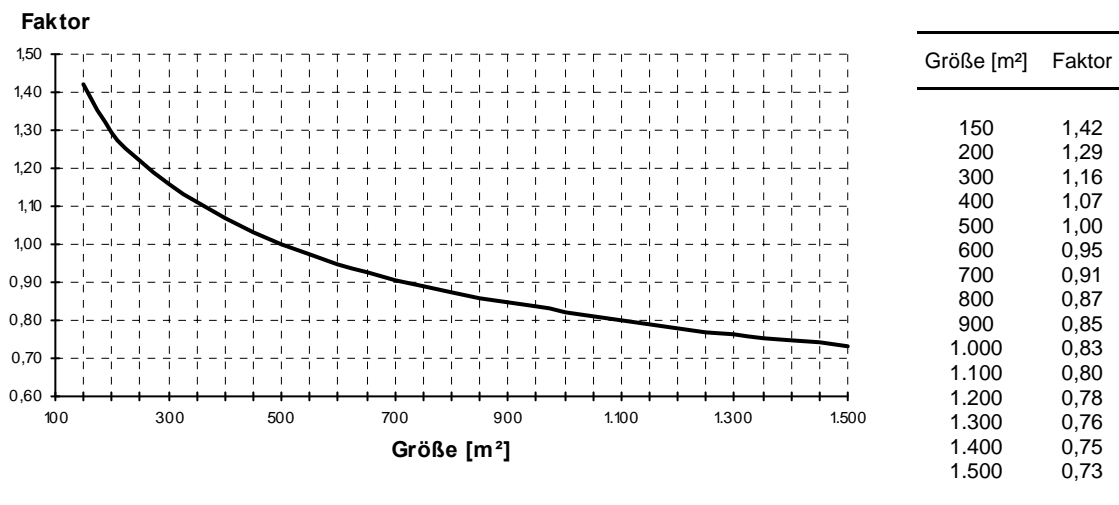
Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (Vorläufiger Sachwert): 290 – 960 TD€
- BW (Bodenwert): 600 EUR/m<sup>2</sup> - 980 EUR/m<sup>2</sup>

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

Eine Auswertung von rd. 270 Kaufpreisen aus den Jahren 2001 bis 2004 sowie eine erneute Auswertung von rd. 650 Kaufpreisen aus dem Zeitraum zwischen 2002 und 2012, in welcher der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von unbebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die nicht in weitere Bauplätze aufteilbar sind, untersucht wurde, hat das in der nachfolgenden Grafik dargestellte Ergebnis der Untersuchung aus den Jahren 1988 bis 1991 in vollem Umfang bestätigt.

Die ermittelten Faktoren sind nur zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.



### Beispielrechnung

- Bodenrichtwert: 430 EUR/m<sup>2</sup> bei 600 m<sup>2</sup>
- Größe des Wertermittlungsgrundstückes: 400 m<sup>2</sup>

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

- Umrechnungsfaktor bei 600 m<sup>2</sup>: 0,95
- Umrechnungsfaktor bei 400 m<sup>2</sup>: 1,07

Rechnung:

$$\text{BW (EUR/m}^2\text{)} = 430 \text{ EUR/m}^2 \times 1,07 / 0,95 = \mathbf{484 \text{ EUR/m}^2}$$

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

In der nachfolgenden Tabelle werden in Spalte a) die Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ: WGFZ) entsprechend der Anlage 11 WertR 2006 dargestellt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat abweichend hierzu für ertragsorientierte Grundstücken die in der Spalte b) wiedergegebenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)	a) Umrechnungskoeffizienten entsprechend Anl.11 der WertR 2006 (ehem. Anl. 23)	b) Umrechnungskoeffizienten in der Bundesstadt Bonn für ertragsorientierte Grundstücke
0,4	0,66	0,66
0,5	0,72	0,72
0,6	0,78	0,78
0,7	0,84	0,84
0,8	0,90	0,90
0,9	0,95	0,95
1,0	1,00	1,00
1,1	1,05	1,08
1,2	1,10	1,15
1,3	1,14	1,23
1,4	1,19	1,30
1,5	1,24	1,38
1,6	1,28	1,45
1,7	1,32	1,53
1,8	1,36	1,60
1,9	1,41	1,68
2,0	1,45	1,75
2,1	1,49	1,83
2,2	1,53	1,90
2,3	1,57	1,95
2,4	1,61	2,00
2,5	1,65	2,05
2,6	1,69	2,10
2,7	1,73	2,15
2,8	1,76	2,20
2,9	1,80	2,25
3,0	1,84	2,30
3,1	1,88	2,35
3,2	1,91	2,40
3,3	1,95	2,45
3,4	1,99	2,50

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

### Beispielrechnung

- Bodenrichtwert: 500 EUR/m<sup>2</sup> bei WGFZ von 1,2
- WGFZ des Wertermittlungsgrundstückes: 0,8

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

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

Rechnung:

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

## 9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke

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

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

## 10. Mieten

### 10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat am 10.07.2018 den fortgeschriebenen Mietspiegel 2016 als neuen qualifizierten Mietspiegel 2018 beschlossen. Er gilt bis zum 29.06.2020. Der Mietspiegel wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel in Zusammenarbeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, der Stadtverwaltung der Bundesstadt Bonn, dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bonn/Rhein-Sieg e. V., dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bad Godesberg e. V. und dem Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V. erstellt.

Im Rahmen der Mitwirkung bei der Erstellung des Bonner Mietspiegels führt der Gutachterausschuss eine Lagekarte, die die objektiven Wohnmerkmale eines Gebietes beschreibt und bewertet. Die Auswertung zum Mietspiegel hat jedoch ergeben, dass die tatsächlich gezahlten Mieten eine zusätzliche signifikante Abhängigkeit, im Wesentlichen von der Entfernung zu den Zentren der Stadt, aufzeigen. Dies ist u.a. den besonderen Nachfrageverhältnissen im Mietmarkt und den speziellen Präferenzen der Miethaushalte geschuldet. Insofern gilt als Lage im Sinne der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten eine um einen Zentralitätsfaktor erweiterte Klassifizierung. Sie kann der Karte mit dem Titel „Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Stand 01.05.2018) entnommen werden. Anhand dieser Wohnlagenkarte kann die Einstufung mit Hilfe von Wohnlagepunktwerten vorgenommen werden.

Erläuterungen hierzu siehe Bonner Mietspiegel 2018. Der Mietspiegel ist über die Bundesstadt Bonn zu beziehen bzw. im Internet unter [www.gars.nrw.de/ga-bonn](http://www.gars.nrw.de/ga-bonn) oder unter [www.bonn.de](http://www.bonn.de) über den Suchbegriff **Mietspiegel** zu finden.

### 10.2 Gewerbliche Mietwerte

#### 10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale

Dem Gutachterausschuss sind in den Jahren 2016 bis 2018 rd. 308 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

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

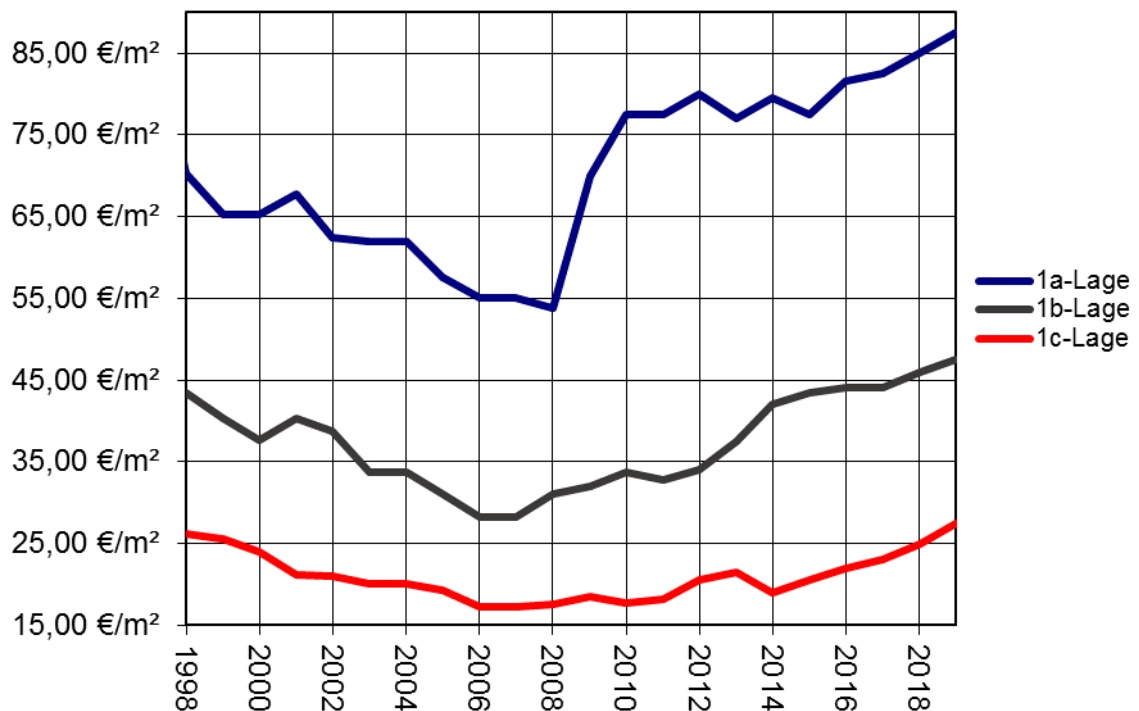
Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in **Euro/m<sup>2</sup>**. Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten. In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit unzureichendem Zuschnitt können nachhaltige Mieterträge erzielt werden, die bis zu 30 % außerhalb der genannten Spannen liegen. So sind z. B. bei kleinen Läden in der Bonner City Mieten bis zu 200 EUR/m<sup>2</sup> bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 €/m<sup>2</sup>.



Lage	(N)	50 m <sup>2</sup> * (Euro/m <sup>2</sup> )	100 m <sup>2</sup> * (Euro/m <sup>2</sup> )	400 m <sup>2</sup> * (Euro/m <sup>2</sup> )
<b>Bonn</b>				
1a – Lage	46	75 – 130	65 – 110	50 – 70
1b – Lage	33	40 – 75	37 – 58	25 – 40
1c – Lage	75	18 – 41	19 – 36	14 – 25
Nebenlagen	45	9 – 17	8 – 14	7 – 11
<b>Bad Godesberg</b>				
1a - Lage	19	28 – 56	21 – 48	15 – 35
1b - Lage	12	15 – 22	13 – 19	9 – 14
Nebenlagen	12	8 – 16	7 – 12	7 – 11
<b>Beuel</b>				
Zentrum	14	13 – 21	11 – 14	9 – 16
Nebenlagen	26	5 – 12	7 – 17	5 – 8
<b>Hardtberg</b>				
Duisdorf Zentrum	25	19 – 30	12 – 20	9 – 13

Anmerkung:  
\* Nutzfläche

**Entwicklung der Ladenmieten in Bonn-Zentrum (100 m<sup>2</sup>-Laden)**



Bei den angegebenen Ladenmieten handelt es sich um Nettokaltmieten. Bis 2012 wurde das Mittel aus den Mittelwerten der 80 m<sup>2</sup>- und 120 m<sup>2</sup>-Spannen, ab 2013 der Mittelwert der 100 m<sup>2</sup>-Spanne, dargestellt.

### 10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

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

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

Die Tiefenabhängigkeit entspricht weitgehend einer Verstetigung der „*Halving 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	0,70	0,69	0,69	0,68						
	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	0,68	0,68	0,67	0,67	0,66	0,66						
	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	0,66	0,65	0,64	0,64						
	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	0,64	0,63	0,63	0,62						
	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	0,63	0,62	0,62	0,61						
	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	0,61	0,61	0,60	0,59						
	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	0,60	0,59	0,58	0,57						
	27	0,75	0,72	0,70	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,63	0,62	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57						
	28	0,74	0,71	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	0,63	0,62	0,61	0,61	0,60	0,60	0,59	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,55						
	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	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,54	0,53						
	30	0,71	0,68	0,66	0,65	0,63	0,62	0,61	0,60	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53						
	31	0,69	0,67	0,65	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52						
	32	0,68	0,66	0,64	0,62	0,61	0,60	0,59	0,58	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51						
	33	0,67	0,65	0,63	0,61	0,60	0,59	0,58	0,57	0,57	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50						
	34	0,66	0,64	0,62	0,60	0,59	0,58	0,57	0,56	0,56	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	0,49						
	35	0,65	0,63	0,61	0,59	0,58	0,57	0,56	0,55	0,55	0,54	0,54	0,53	0,53	0,52	0,52	0,51	0,51	0,50	0,50	0,49	0,48						

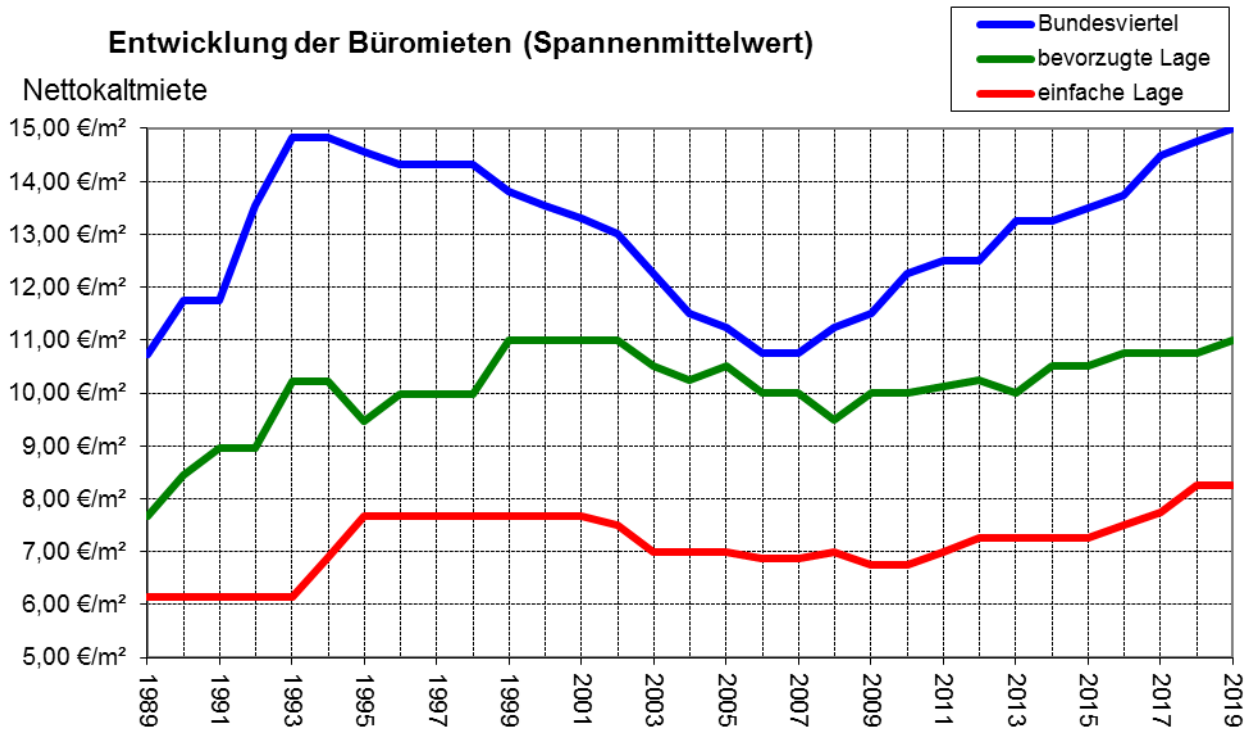
### 10.2.3 Mietwerte für Büro

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 467 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2016 bis 2018 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der Größe der Mietfläche ist nicht erkennbar. Die Mehrzahl der Mieten bewegt sich:

Lage	(N)	Miete (Euro/m <sup>2</sup> )
a) in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	89	11,50 und 18,50
b) in guten und bevorzugten Bürolagen im Zentrum von Bonn (Bereich Stadthaus, Rabinstr., Bahnhof, Hofgarten, Brassertufer, Bertha-von-Suttner-Platz, Landgericht) und Randlagen des Bundesviertels zwischen	136	9,00 und 13,00
c) in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	49	8,50 und 12,00
d) in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	109	9,50 und 12,50
e) in einfachen Bürolagen im gesamten Stadtgebiet (zum Beispiel bei Lagen in der Nähe zu verarbeitenden Gewerbebetrieben oder in schlecht angebundenen Ortsteilen) oder Büroobjekte mit Mängeln in der Ausstattung oder bei der Instandhaltung zwischen	84	6,50 und 10,00

Die aufgeführten Mietwerte sind Netto-Kaltmieten ohne Mehrwertsteuer. Sie beziehen sich auf 2/3 der erfassten Mieten und spiegeln eine Bandbreite an Ausstattungsvarianten und Baualtersklassen wider. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, in den Achsmaßen, in den Raumtiefen bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

Die Büromieten gelten in der Regel auch für Praxisnutzungen. Nur im Bonner Zentrum und in den Stadtbezirkszentren weichen die Mietwerte für Praxisräume von der ermittelten Miethöhe je m<sup>2</sup> Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab.



### 10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 722 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2016 bis 2018 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden, zur Verfügung.

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

Lage	Garagenmiete		Tiefgaragenmiete		Miete für einen offenen Stellplatz	
	Euro	(N)	Euro	(N)	Euro	(N)
Bonn-Zentrum (nur innerhalb des City-Rings)	80 – 100	(5)	75 – 100	(19)	40 – 80	(19)
Bundesviertel	–	(*)	70 - 90	(6)	–	(*)
Stadtlage	40 – 60	(73)	35 – 70	(289)	30 – 50	(81)
Randlage (einschl. Ortslage)	30 – 50	(32)	30 – 40	(141)	15 – 30	(29)
Gewerbegebiete			15 – 35	(11)	15 – 30	(8)

\* weniger als 5 Fälle

### 10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen

Die nachfolgenden Mietwertspannen für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen basieren auf einer Auswertung von 155 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 12 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2016 bis 2018 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden. Die Spannen beinhalten den Einfluss der wertbildenden Faktoren Verkehrsanbindung, die Lademöglichkeiten (Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt) und den Allgemeinzustand (Baujahr, Bauart, Instandhaltung) der ausgewerteten Mietobjekte. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

a)	befestigte und unbefestigte Hofflächen	rd. 0,30 bis 1,00 EUR/m <sup>2</sup>
b)	überdachte offene Lagerflächen	rd. 1,50 bis 2,50 EUR/m <sup>2</sup>
c)	unbeheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 2,50 bis 5,00 EUR/m <sup>2</sup>
d)	beheizte geschlossene Lagerflächen	rd. 3,00 bis 6,50 EUR/m <sup>2</sup>
e)	Werkstatt- und Produktionsflächen (ohne Betriebseinrichtungen)	rd. 4,00 bis 9,00 EUR/m <sup>2</sup>

Bonn, im März 2019

Die Vorsitzende  
gez. Annette Lombard

Der stellvertretende Vorsitzende  
gez. Christof Linnemann

## Anhang:

### Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren des Gutachterausschusses richten sich nach der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung – VermWertGebO NRW) vom 5.Juli 2010 in der derzeit gültigen Fassung. Der entsprechende Gebührentarif (VermWertGebT NRW) wird hier **auszugsweise** wiedergegeben.

#### 7 Amtliche Grundstücksbewertung

##### 7.1 Gutachten

über bebaute Grundstücke, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken, über die Höhe anderer Vermögensvor- und –nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW) sowie Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB.

##### 7.1.1 Grundgebühr;

Bei Werten bis 1 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 2,0 v.T. des Wertes	1.250 EUR
Bei Werten über 1 Mio. EURO bis 10 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 1,0 v.T. des Wertes	2.250 EUR
Bei Werten über 10 Mio. EURO bis 100 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 0,5 v.T. des Wertes	7.250 EUR
Bei Werten über 100 Mio. EURO	Grundgebühr: zuzüglich: 0,1 v.T. des Wertes	47.250 EUR

##### 7.1.2 Zuschläge wegen erhöhten Aufwands

wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind;	bis 400 EUR
wenn besondere rechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen sind oder wertrelevante Rechte oder Lasten zu ermitteln sind;	bis 800 EUR
wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	bis 1.200 EUR
wenn sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften vorliegen	bis 1.600 EUR

**7.1.3 Abschläge wegen verminderten Aufwands**

z.B. bei der Ermittlung von Werten zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen

um bis zu 500 €

**7.3 Informationen der amtlichen Grundstückswertermittlung**

a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden  
Gebühr: keine

b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses

aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3. Buchstabe a bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: ein Halbstundensatz gemäß Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe b

bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Gebühr: 140 Euro für einschließlich bis zu zehn Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 EUR

cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe a

**1.1.1 Zeitregelung**

a) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt  
Gebühr: 44 EUR

b) Für jede angefangene Arbeitshalbstunde einer sonstigen Fachkraft  
Gebühr: 30 EUR