



Grundstücksmarktbericht 2020

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

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 oder www.boris.nrw.de

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

Gebühr:

- Kostenfrei (als Download über www.boris.nrw.de)
- 46 € (als gebundenes Druckexemplar)

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

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

Bildnachweis: Titelbild: Presseamt der Bundesstadt Bonn



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

Grundstücksmarktbericht 2020

Bericht über die Entwicklung des Bonner Grundstücksmarktes
im Jahre 2019 zum Stichtag 01.01.2020

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	- 4 -
Die Bundesstadt Bonn	- 4 -
1. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2019	- 6 -
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	- 7 -
3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	- 7 -
3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	- 8 -
3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle	- 8 -
3.3 Besetzung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn	- 9 -
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2019	- 10 -
4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle	- 10 -
4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen	- 12 -
4.2 Flächenumsatz	- 16 -
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke	- 16 -
4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke	- 17 -
4.3 Geldumsatz	- 18 -
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke	- 18 -
4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	- 19 -
4.3.3 Geldumsatz Wohnungseigentum	- 20 -
5. Unbebaute Grundstücke	- 20 -
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 -
6. Bebaute Grundstücke	- 23 -
6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen	- 23 -
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	- 23 -
6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)	- 23 -
6.1.3 Wohnungseigentum	- 24 -
6.1.4 Grundstücksgrößen neu bebauter Einfamilienhausgrundstücke	- 24 -
6.2 Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke	- 25 -
7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1 Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen	- 26 -
7.1.1 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 Immobilienrichtwerte	- 30 -
7.2.1 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg zum 01.01.2020	- 30 -
7.2.2 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg zum 01.01.2020-	31 -
7.3 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für Neubauwohnungen	- 33 -
7.4 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 34 -
7.5 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für 40 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 35 -
7.6 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für 60 Jahre alte Eigentumswohnungen	- 36 -
7.7 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte 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 Stellplätze	- 42 -
8. Zonale Bodenrichtwerte	- 43 -
8.1 Allgemeines	- 43 -
8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2020	- 44 -
8.3 Besondere Bodenrichtwerte im Entwicklungsbereich	- 45 -
8.4 Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft	- 45 -
9. Erforderliche Daten	- 46 -
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 1.01.2020	- 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	- 54 -
9.4.4 Grundstücke mit Gründerzeithäusern in den bevorzugten Lagen Südstadt und Musikerviertel	- 55 -
9.5 Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken-	56 -
9.6 Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher baulicher Ausnutzung (WGFZ: WGFZ)	- 57 -
9.7 Umrechnungsfaktoren für Geschäftsgrundstücke	- 58 -
10. Mieten	- 59 -
10.1 Mietwerte für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	- 59 -
10.2 Gewerbliche Mietwerte	- 59 -
10.2.1 Mietwerte für Ladenlokale	- 59 -
10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten	- 61 -
10.2.3 Mietwerte für Büro	- 62 -
10.2.4 Mietwerte für Stellplätze	- 63 -
10.2.5 Mietwerte für Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen	- 64 -
Anhang:	- 65 -
Gebühren des Gutachterausschusses	- 65 -

Allgemeine Angaben

Die Bundesstadt Bonn

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

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

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

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

Die Einwohnerzahl weist seit Jahren eine steigende Tendenz auf und beträgt gegenwärtig rd. 333.000 (Stand 31.12.2019). In den 29 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. 155.200	rd. 75.700	rd. 67.500	rd. 34.400

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 2019

Kauffälle insgesamt:

- Steigerung aller registrierten Kauffälle um rd. 17 % (siehe hierzu den Hinweis auf Seite 10)
- Gesamtgeldumsatz verringert sich um rd. 12 % von rd. 1,7 Mrd. EUR des Vorjahres auf nunmehr 1,5 Mrd EUR.

Unbebaute Grundstücke:

- Leichte Steigerung der Kauffallzahlen um rd. 1 %
- Steigerung des Gesamtgeldumsatzes um rd. 8,4 % (von 81 Mio. EUR auf 87,8 Mio. EUR)
 - Steigerung des Geldumsatzes bei baureifem Land von 76 auf 78 Mio. EUR
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
 - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: + 7 %,
 - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: + 14 %
 - Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung: 0 %

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

- Rückgang der Kauffälle (- 2,8 %)
- Rückgang des Geldumsatzes um rd. 25 % von 1,2 Mrd EUR auf rd. 907 Mio EUR
 - Leichte Steigerung des Geldumsatzes bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um rd. 6 %
 - Rückgang des Geldumsatzes bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten um rd. 36 %
 - Rückgang des Geldumsatzes bei den Büro- Verwaltungs- und Geschäftsobjekten um rd. 29 %

Wohnungs- und Teileigentum:

- Steigerung der Kauffallzahlen um rd. 39 % (siehe hierzu den Hinweis auf Seite 10)
- Steigender Geldumsatz um rd. 20 %
- 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 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 2019

4.1 Anzahl der Verträge / Kauffälle

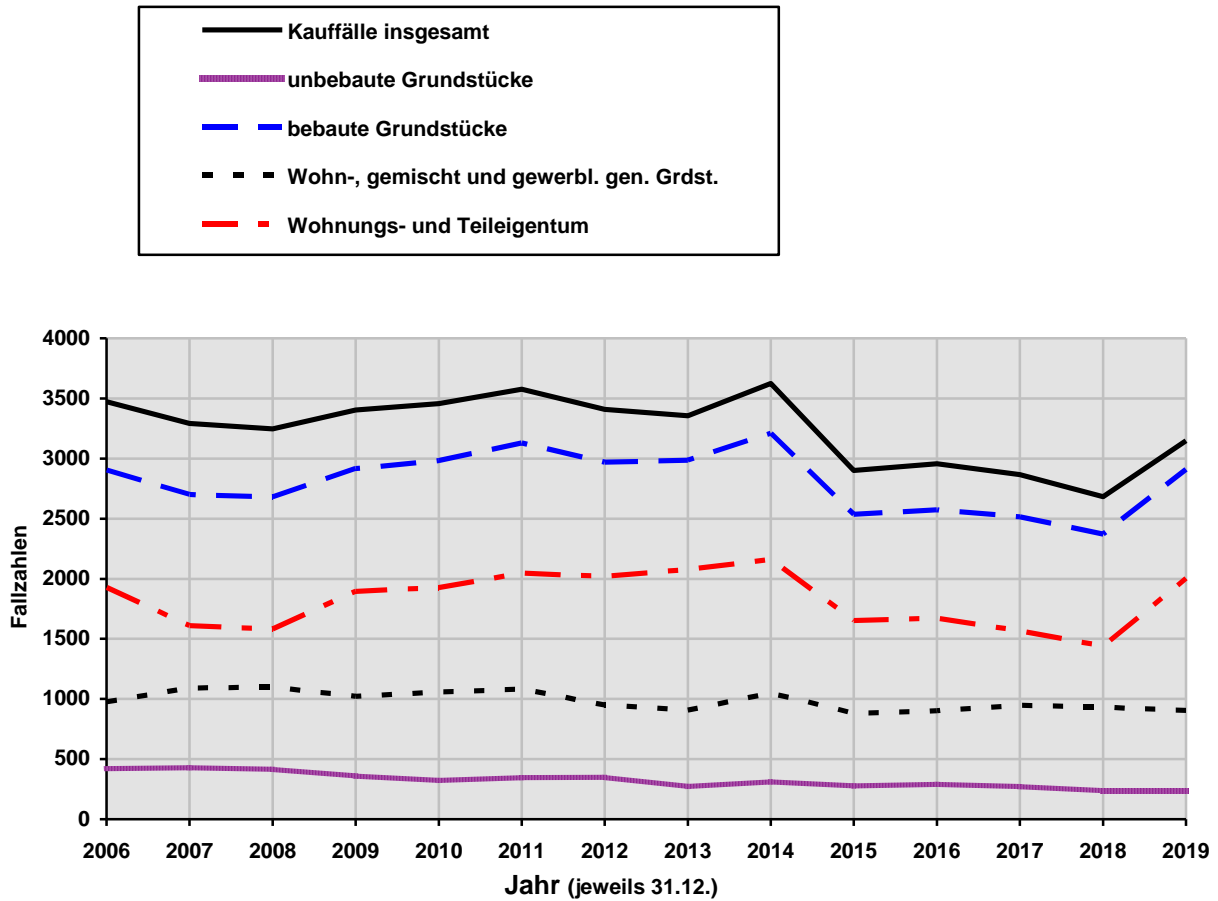
Dem Gutachterausschuss wurden von Notaren, Amtsgerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle 2.747 Urkunden mit insgesamt 3.148 Kauffällen, die im Jahr 2019 über Grundstücke im Stadtgebiet von Bonn abgeschlossen wurden, zugeleitet. Die Gegenüberstellung zu 2018 zeigt, dass sich die Anzahl aller registrierten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17 % gesteigert hat.

	Kaufjahr / Veränderung	14/15 [%]	2015	15/16 [%]	2016	16/17 [%]	2017	17/18 [%]	2018	18/19 [%]	2019
1.0	Kauffälle insgesamt hiervon bezogen sich auf:	- 20,0	2.901	+ 1,7	2.957	- 3,1	2.865	- 6,5	2.682	+ 17,4	3.148**
1.1	Unbebaute Grundstücke	- 10,6	278	+ 4,0	289	- 5,9	272	- 13,2	236	+ 0,8	238
1.2	Bebaute Grundstücke davon:	- 21,0	2.535	+ 1,5	2.573	- 2,2	2.515	- 5,7	2.371	+ 22,7	2.910**
1.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 15,8	882	+ 2,2	901	+ 5,1	947	- 1,6	932	- 2,8	906
1.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	- 23,5	1.653	+ 1,1	1.672	- 6,2	1.568	- 8,2	1.439	+ 39,3	2.004**
1.3	Zwangsversteigerungen	+ 7,4	29	+ 55,2	45	- 44,4	25	- 20,0	20	+ 30,0	26
1.4	Erbbaurechte	- 22,4	59	- 15,3	50	+ 6,0	53	+ 3,7	55	- 20,0	44
2.0	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs* hiervon bezogen sich auf:	- 22,3	2.579	+ 1,5	2.618	- 2,0	2.566	- 7,2	2.380	+ 21,1	2.882**
2.1	Unbebaute Grundstücke	- 5,4	264	+ 3,0	272	- 5,5	257	- 14,8	219	- 8,2	201
2.2	Bebaute Grundstücke davon:	- 23,8	2.315	+ 1,3	2.346	- 1,6	2.309	- 6,4	2.161	+ 24,1	2.681
2.2.1	Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	- 15,5	824	+ 0,8	831	+ 1,9	847	- 3,5	817	- 3,4	789
2.2.2	Wohnungs- und Teileigentum (incl. Kauffälle Garagen)	- 27,8	1.491	+ 1,6	1.515	- 3,5	1.462	- 8,1	1.344	+ 40,8	1.892**

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

** Hinweis: Die bisher nicht eigenständigen Kauffälle von Stellplätzen im Zusammenhang mit Eigentumswohnungsverkäufen werden ab 2019 als eigenständiger Kauffall gezählt.

Die langzeitige Entwicklung **aller** Kauffallzahlen stellt sich für den Zeitraum 2006 bis 2019 wie folgt dar:

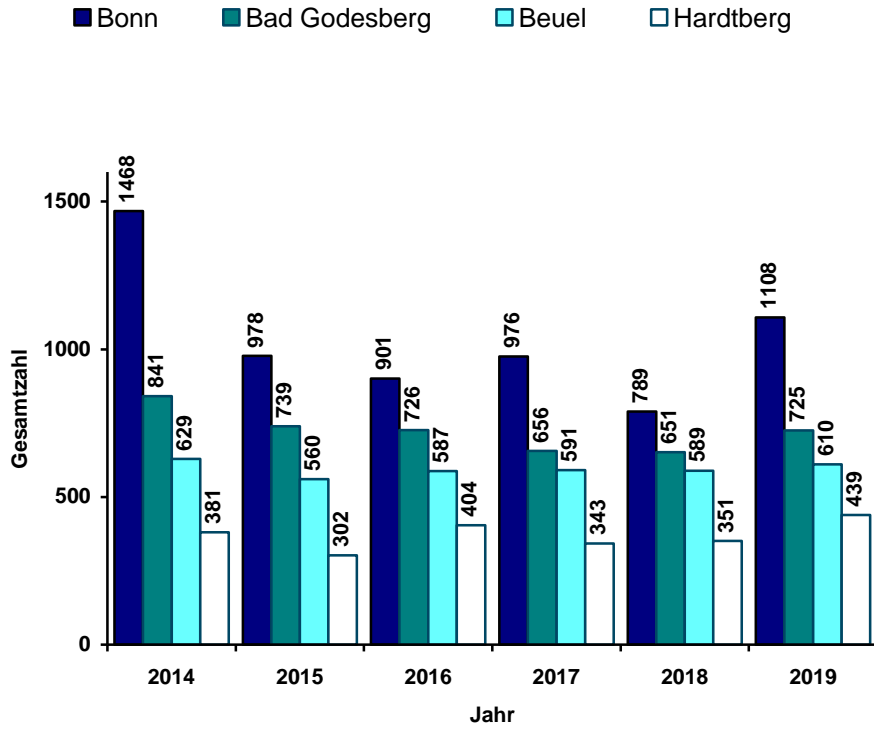


Die Anzahl der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (2.882) im Vertragsjahr 2019 verteilt sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

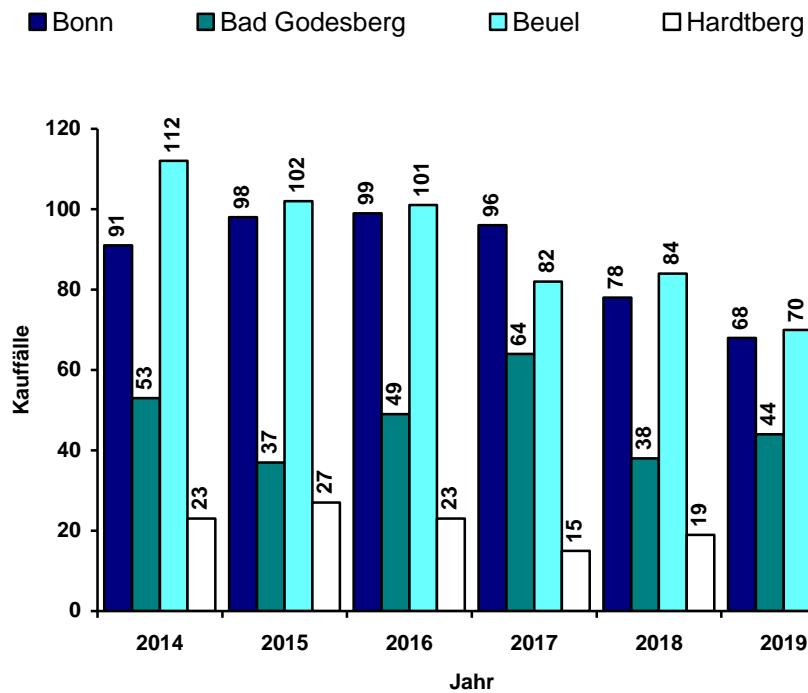
	Bonn	Bad Godesberg	Beuel	Hardtberg
Gesamtzahl	1108	725	610	439
unbebaute Grundstücke	68	44	70	19
bebaute Grundstücke				
- Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke	294	221	197	77
- Wohnungs- und Teileigentum	746	460	343	343

4.1.1 Entwicklung der Kauffallzahlen

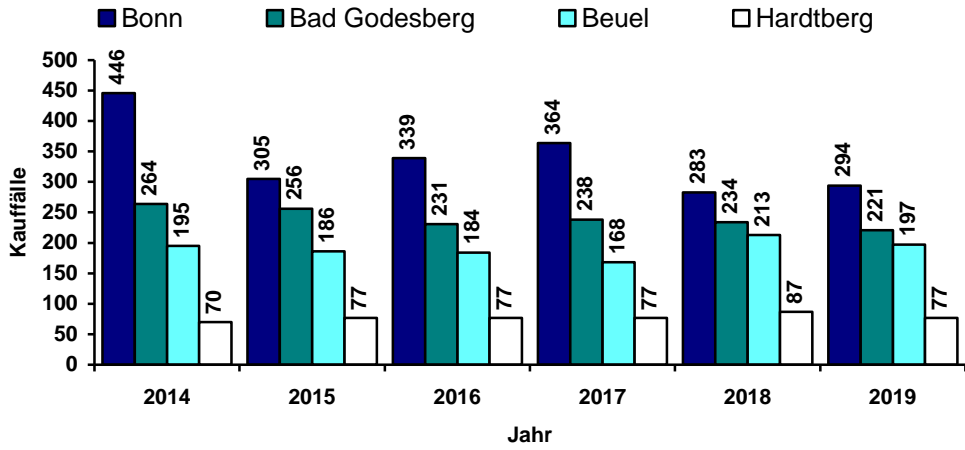
Kauffallzahlen insgesamt nach Stadtbezirken



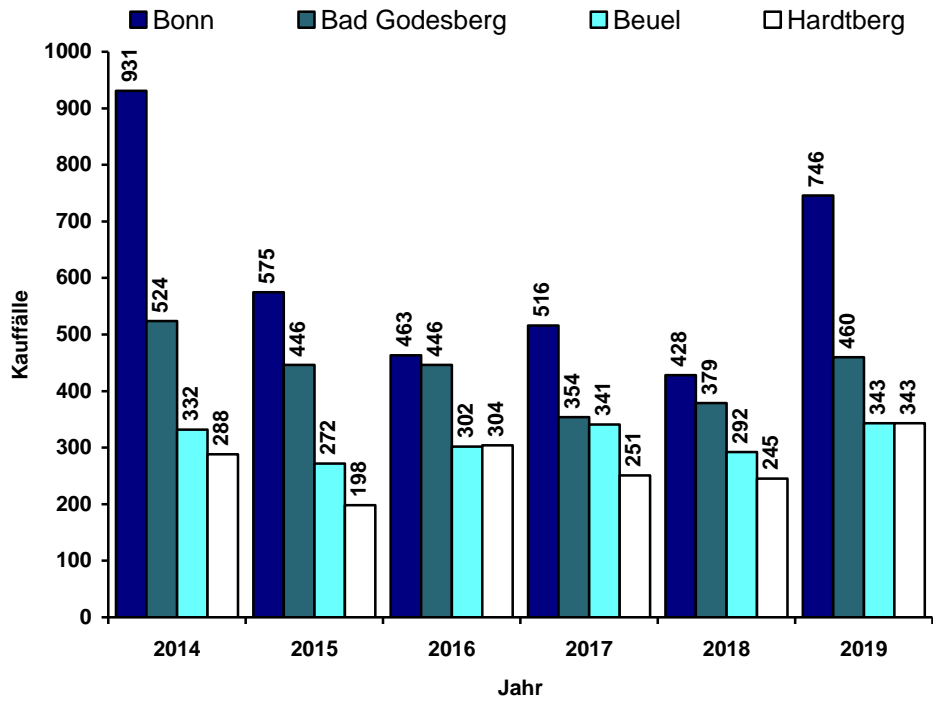
Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke nach Stadtbezirken



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

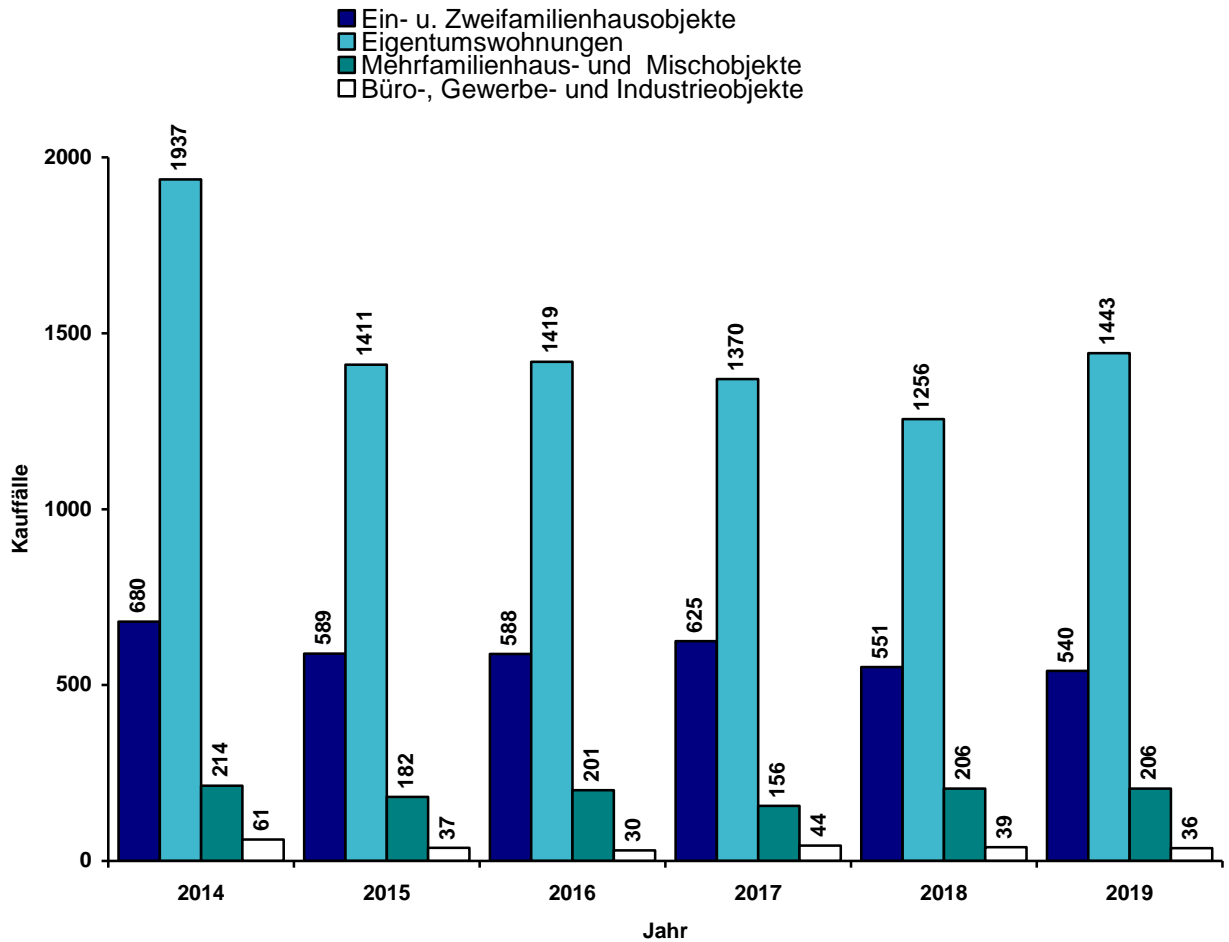


Kauffallzahlen für Wohnungs- und Teileigentum nach Stadtbezirken



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.

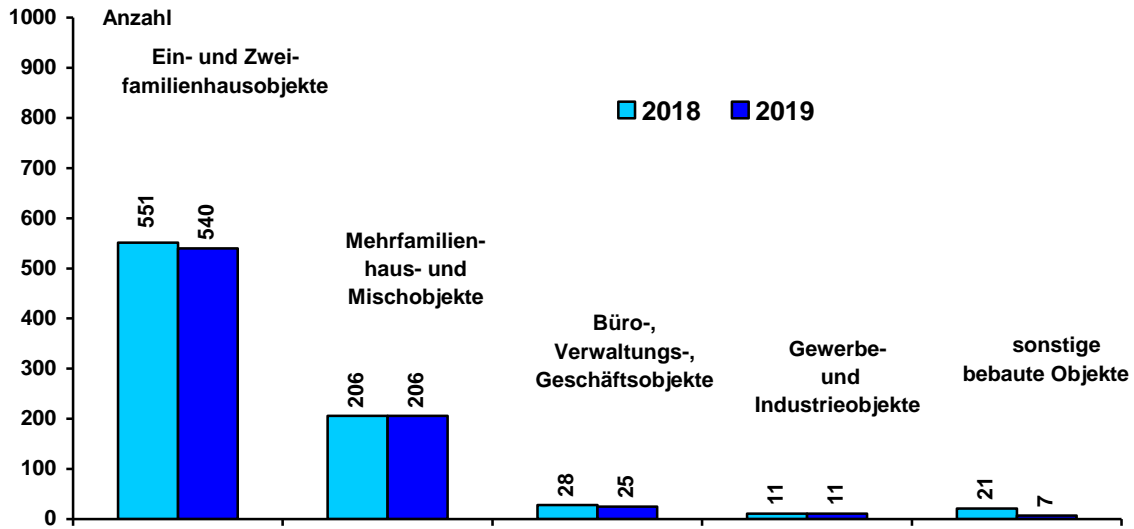
Kauffallzahlen der bebauten Grundstücke im gesamten Stadtgebiet nach Objektnutzung



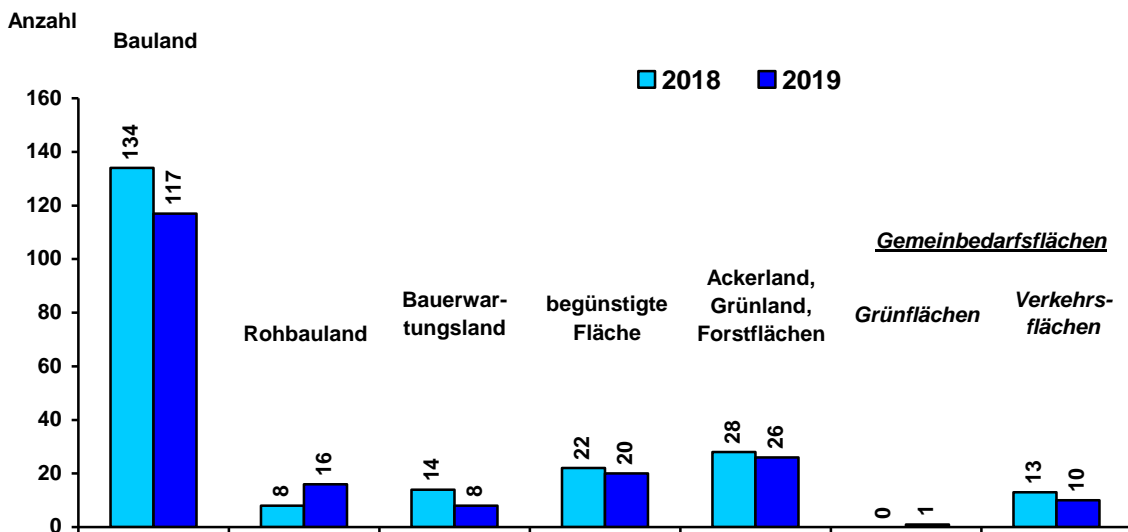
Gesamtanzahl der auswertbaren Kauffälle

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	2892	2219	2238	2195	2052	2225

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

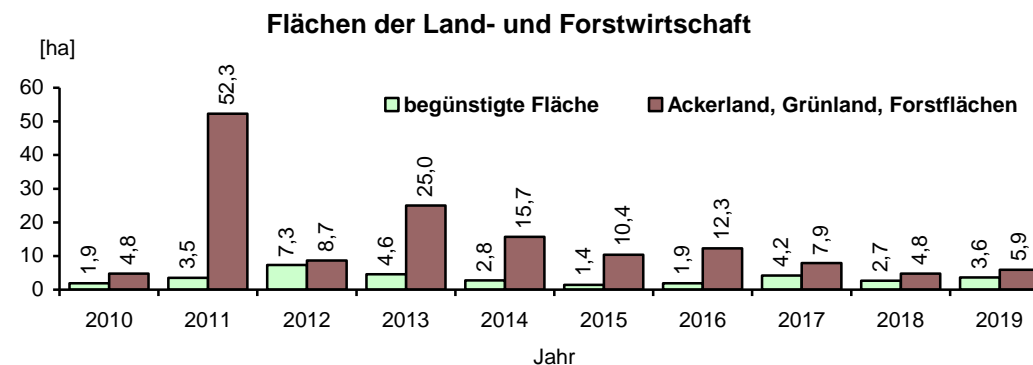
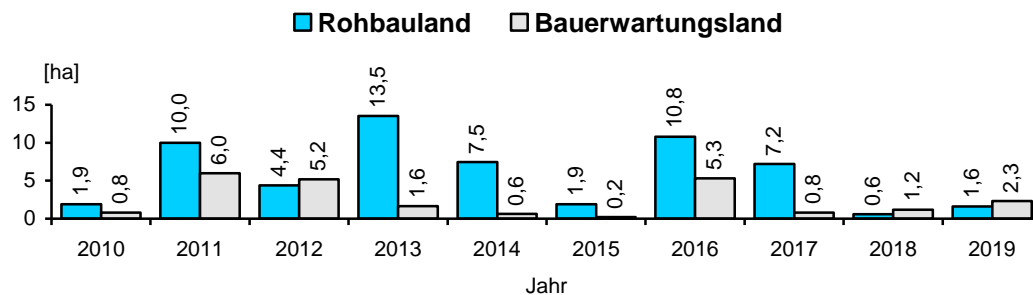
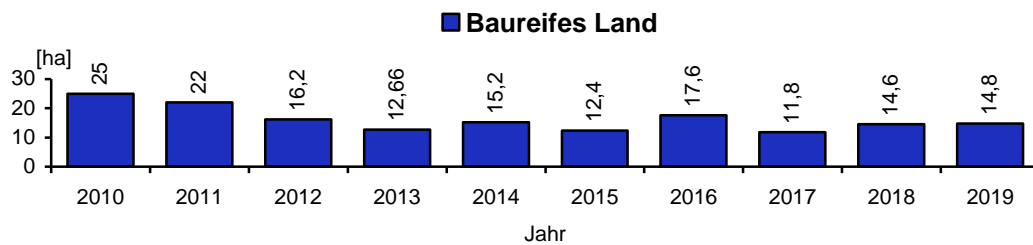
4.2.1 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

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 2010 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 2019 0,02 ha).

Entwicklung des Flächenumsatzes in ha Gesamtumsatz:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
34,0	94,1	41,7	57,5	41,8	26,3	47,9	31,9	23,9	28,2

hiervon entfielen auf

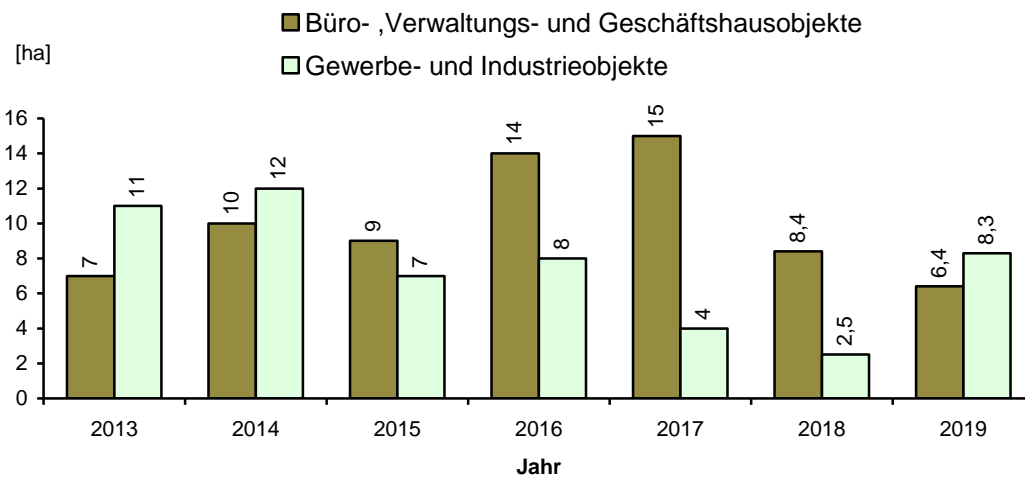
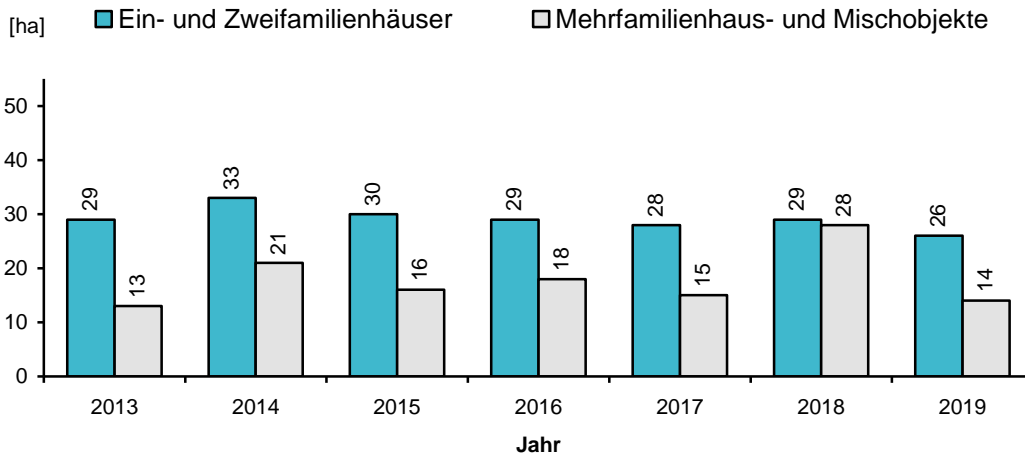


4.2.2 Flächenumsatz bebauter Grundstücke

Flächenumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in ha

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
60,0	76,0	61,7	69,0	62,0	59,5	54,7

hiervon entfielen auf:



4.3 Geldumsatz

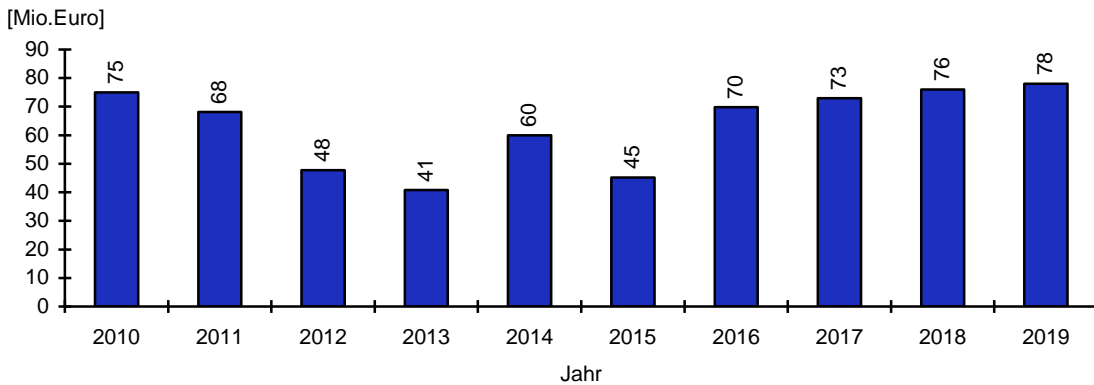
4.3.1 Geldumsatz unbebauter Grundstücke

Entwicklung des Geldumsatzes in Mio. Euro
Gesamtumsatz

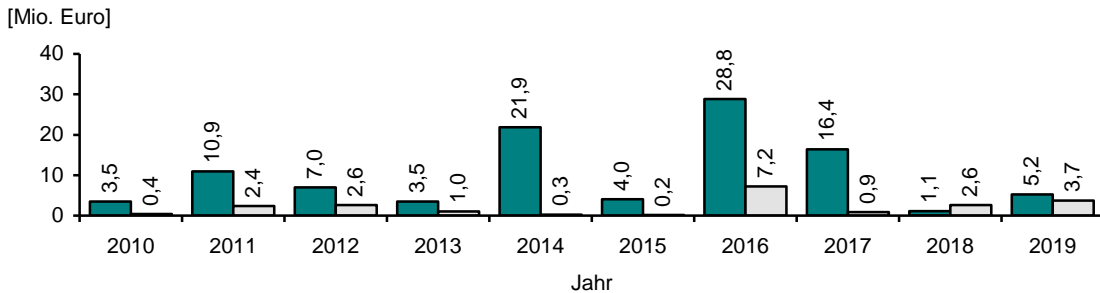
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
79,6	83,0	58,9	46,8	83,3	50,0	107,0	91,4	81,0	87,8

hiervon entfielen auf:

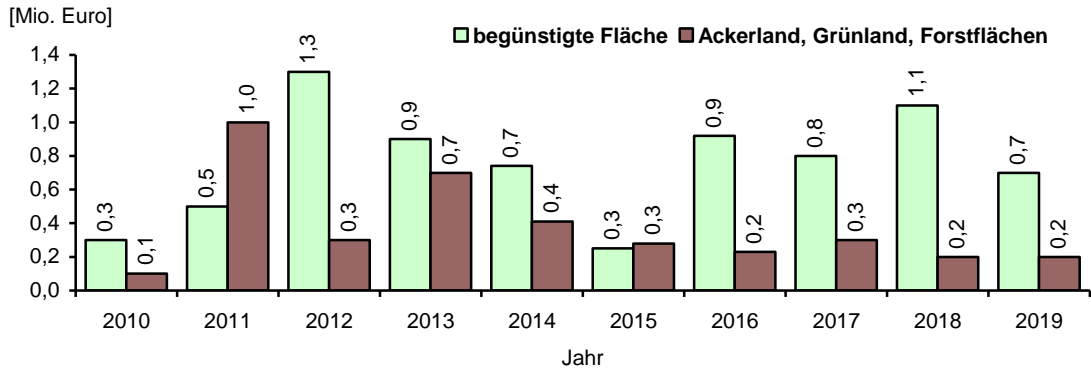
Baureifes Land



Rohbauland Bauerwartungsland



Flächen der Land- und Forstwirtschaft

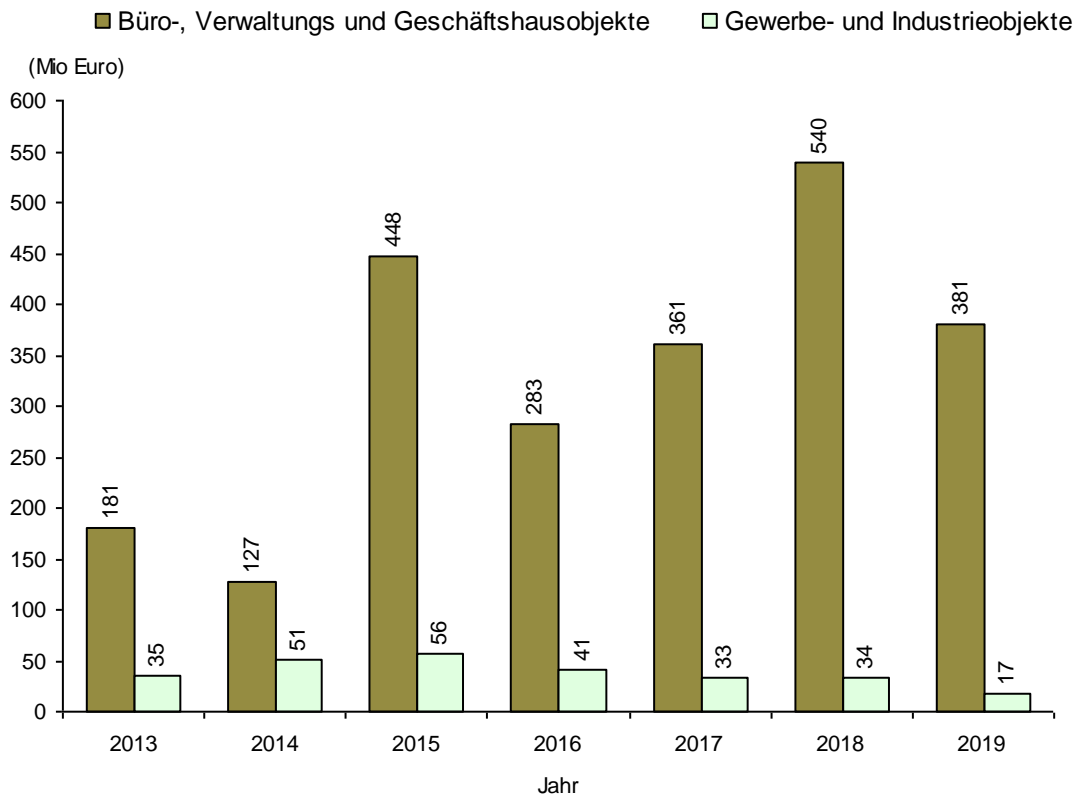
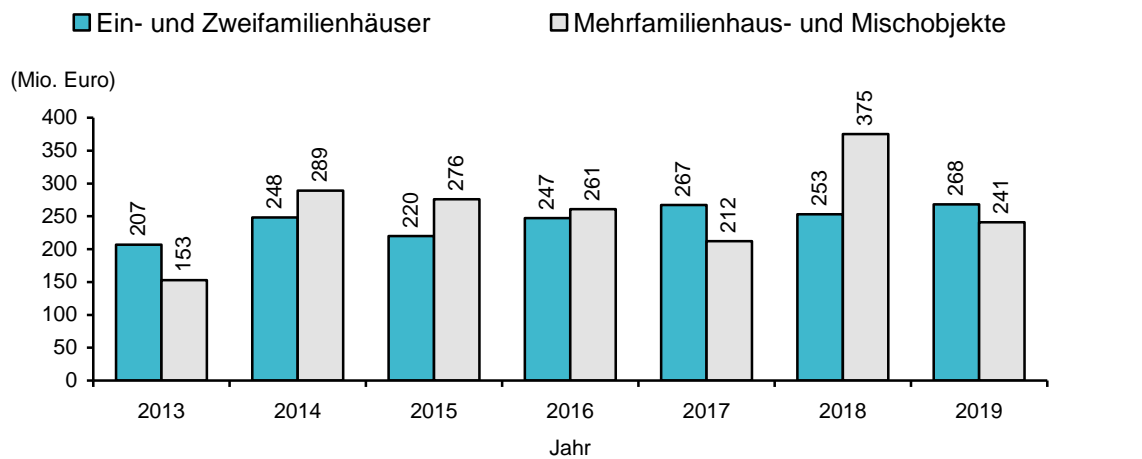


4.3.2 Geldumsatz bebauter Grundstücke (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

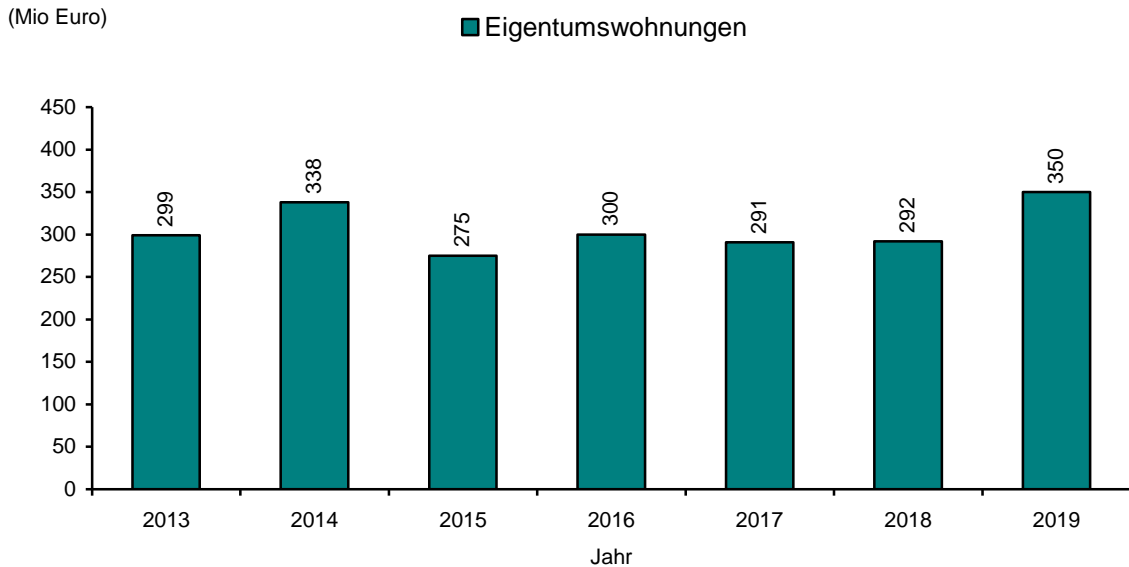
Geldumsatz der nachfolgend genannten Objektarten in Mio. Euro

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
576,0	714,6	999,0	832,0	873,0	1.202,0	907

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.

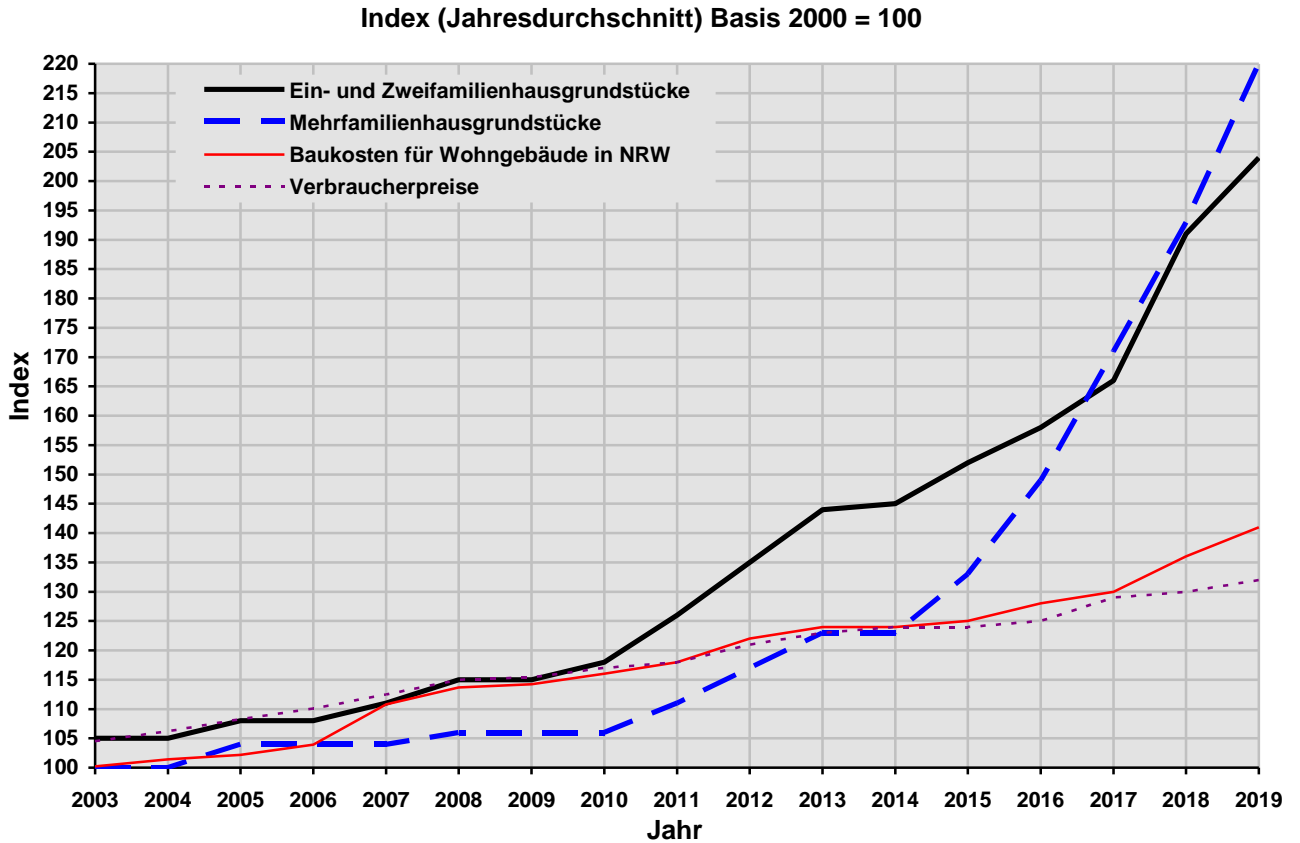
Nach Ausschluss der Preise, die offensichtlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, stellt sich die **durchschnittliche** Entwicklung für das gesamte Stadtgebiet wie folgt dar:

- | | |
|---|--------|
| - Baureifes Land (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke) | + 7 % |
| - Baureifes Land (Mehrfamilienhaus- u. gemischt genutzte Grundstücke) | + 14 % |
| - Baureifes Land (Gewerbe- und Industriegrundstücke) | 0 % |

Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, hat der Gutachterausschuss auch für das Jahr 2019 keinen eigenen Index mehr ermittelt. Stattdessen ist für diese Grundstücke ein Zuschlag in Höhe von 17 % zum jeweiligen Bodenrichtwert (WA- MFH- oder Mi-Bodenrichtwert) anzuwenden. Dieser Zuschlag kann je nach Lage variieren.

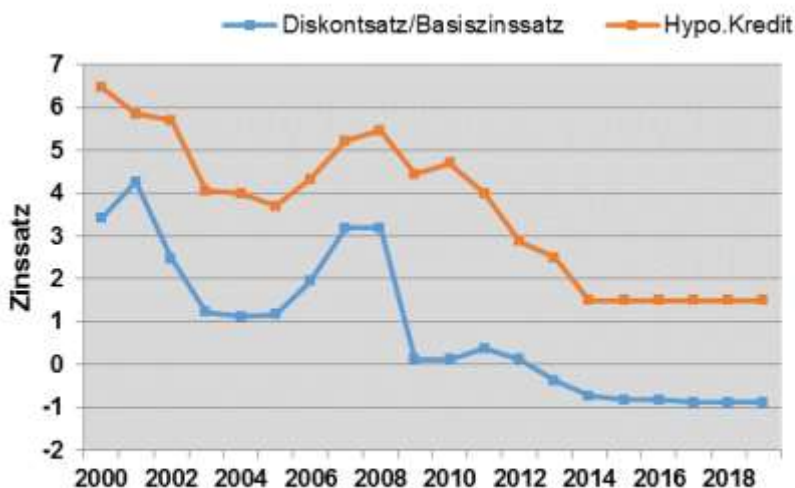
5.1.1 Indexreihen für Baulandpreise, Wohngebäude-Baukosten und Verbraucherpreise

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:



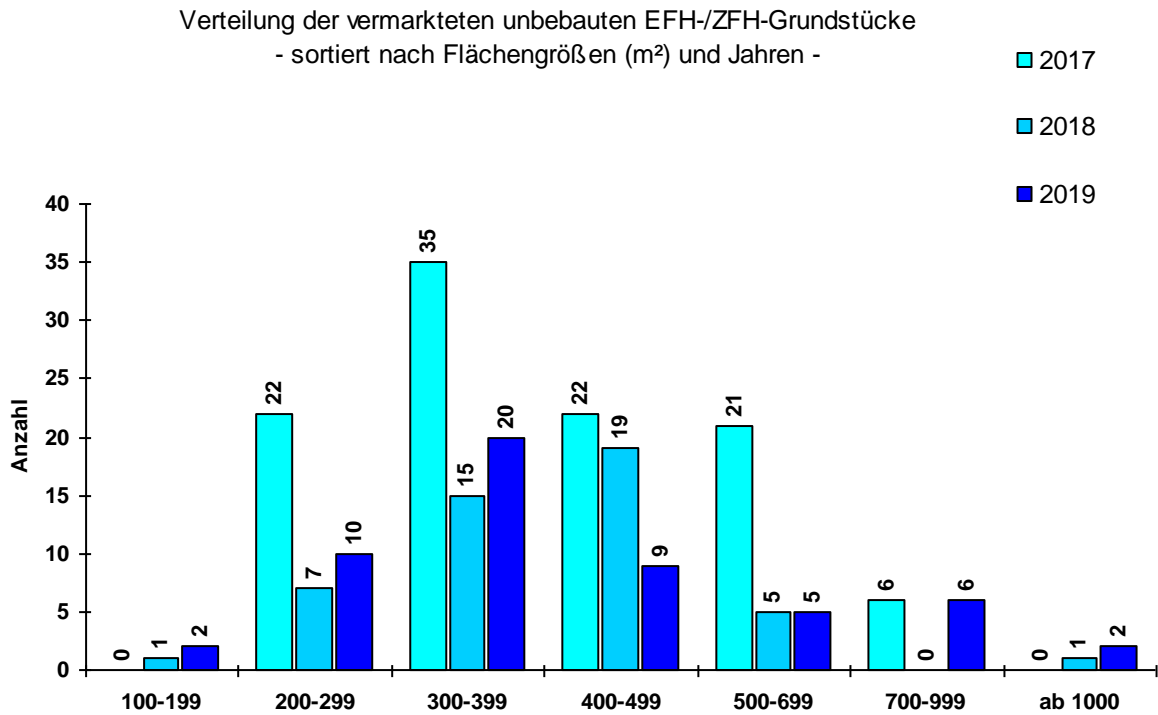
5.1.2 Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt

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 2019 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 2019.



5.2 Verteilung der Grundstücksgrößen unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Auswertung der in 2019 gehandelten unbebauten Grundstücke für eine geplante Ein- und Zweifamilienhausbebauung zeigt, dass mit 54 Grundstücken die Zahl der Fälle wieder leicht steigend ist (Vorjahr 48 Grundstücke).

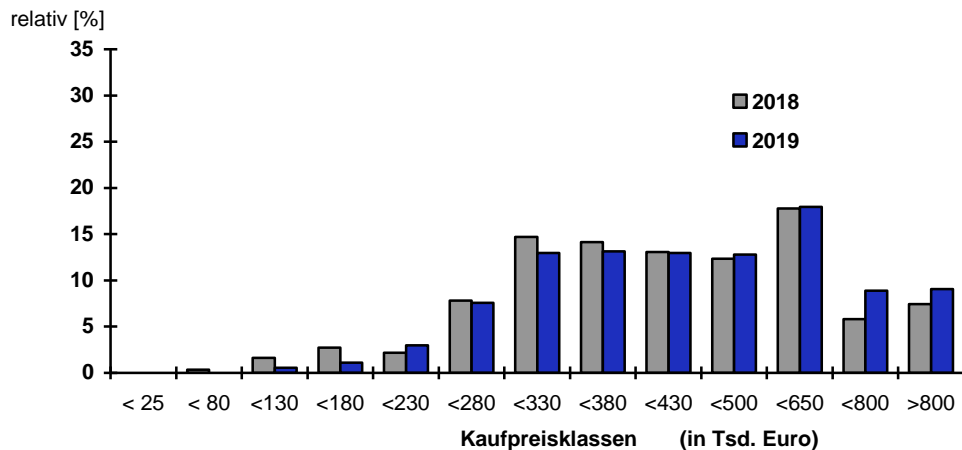


6. Bebaute Grundstücke

6.1 Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise bebauter Grundstücke nach Preisgruppen

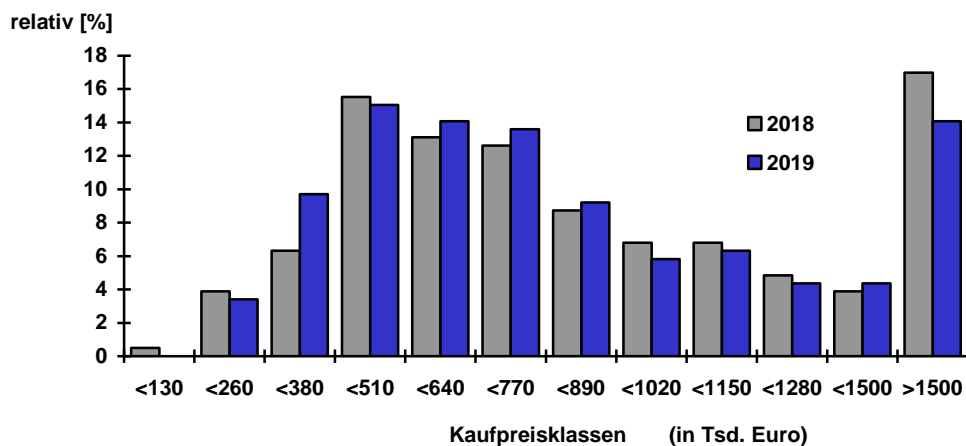
Die Gesamtkaufpreise der 2019 eingegangenen Grundstücksübertragungen (ohne Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurecht und Zwangsversteigerungen) bebauter Objekte stellen sich in Kaufpreisgruppen [in Tsd. Euro] wie folgt dar:

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



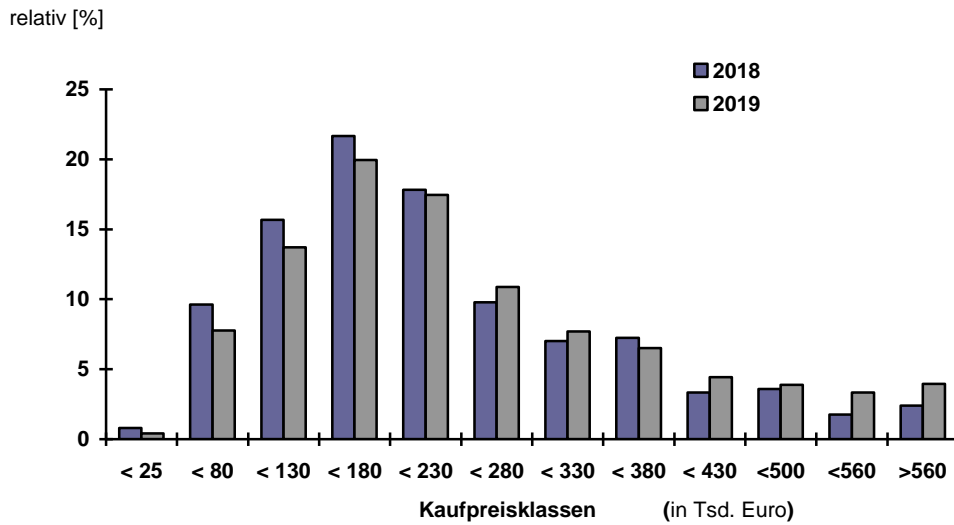
2019 (absolut)	0	0	3	6	16	41	70	71	70	69	97	48	50	(540)
2018 (absolut)	0	2	9	15	12	43	81	78	72	68	98	32	41	(551)

6.1.2 Mehrfamilienhäuser (incl. Mischobjekte)



2019 (absolut)	0	7	20	31	29	28	19	12	13	9	9	28	(205)
2018 (absolut)	1	8	13	32	27	26	18	14	14	10	8	35	(206)

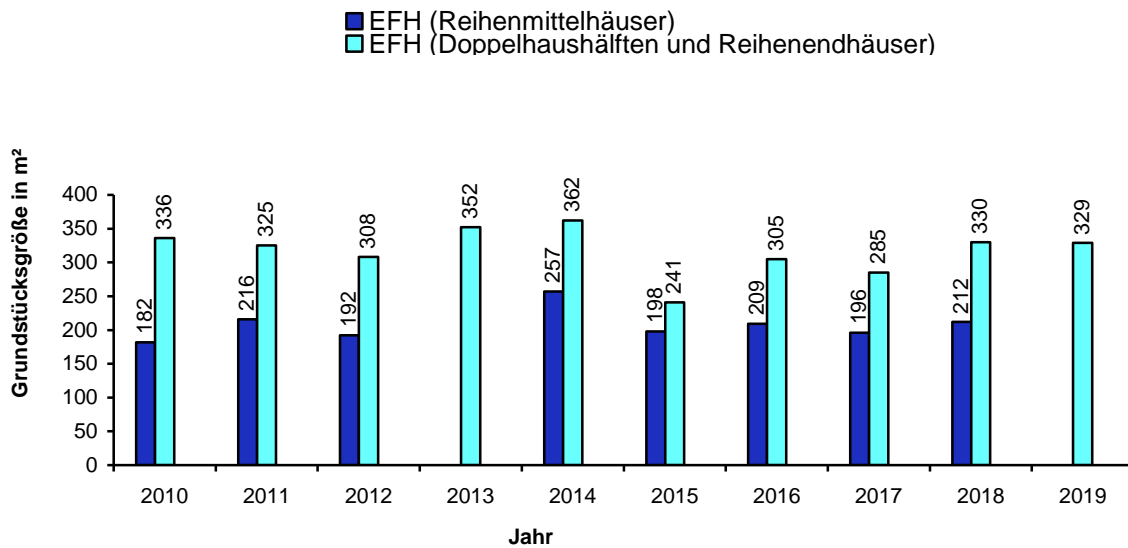
6.1.3 Wohnungseigentum



2019 (absolut)	6	112	198	288	252	157	111	94	64	56	48	57	(1443)
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 2010 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. 506 auswertbaren Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 ermittelt wurden. Zur Ermittlung der Durchschnittspreise je m²/Wfl standen hiervon rd. 392 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 ²)	Ø Kaufpreis (Euro)	Min Kaufpreis (Euro)	Max Kaufpreis (Euro)	N	Ø Wfl (m ²)	Ø Kaufpreis (Euro/m ² Wfl)
Freistehendes Einfamilienhaus (350 – 800 m ²)	2018 – 2019	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2017	36	541	570.000	312.000	1.200.000	25	155	3.430
	1950 – 1974	73	570	475.000	320.000	1.000.000	68	145	3.360
	bis 1949 (ohne Gründerzeithäuser)	17	583	584.000	325.000	1.250.000	14	196	3.370
Reihenmittelhaus (150 – 300 m ²)	2018 – 2019	--	--	--	--	--	--	--	--
	1975 – 2017	59	214	384.000	210.000	1.055.000	47	123	3.100
	1950 – 1974	48	226	303.000	210.000	430.000	40	114	2.700
	bis 1949	18	216	367.000	220.000	520.000	11	130	2.930
Reihenendhaus/ DHH (250 – 500 m ²)	2018 – 2019	25	325	578.000	465.000	698.000	24	155	3.780
	1975 – 2017	65	342	473.000	310.000	695.000	57	139	3.400
	1950 – 1974	64	371	375.000	210.000	732.000	47	125	3.300
	bis 1949	16	407	447.000	268.000	1.275.000	12	145	3.060
freistehende „Villa“	1905 – 2011	26	1.153	1.352.000	1.200.000	2.837.000	22	281	5.130
„Gründerzeithaus“ (beidseitig angebaut)	1885 – 1907	59	383	1.127.000	510.000	3.230.000	25	384	3.550

* Wohnlagen entsprechend der vom Gutachterausschuss geführten Wohnlagenkarte

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

7. Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen

Immobilienrichtwerte sind normierte Kaufpreise pro m² Wohnfläche bezogen auf eine Eigentumswohnungszone. Sie ermöglichen einen Vergleich über Anpassungsfaktoren zu dem Kaufpreis pro m² einer individuellen Eigentumswohnung.

Im vorliegenden Fall sind die zur Ableitung der Immobilienrichtwerte eingeflossenen Vergleichspreise aus den Jahren 2017 bis 2019 auf

- den Stichtag: 01.01.2020
- 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 m² 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 1.238 (2018: 1.076) auswertbaren Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Jahre 2019 haben sich – bezogen auf die betrachteten Altersgruppen - folgende Indexentwicklungen ergeben:

Altersgruppe	N	Indexentwicklung
0 – 3 Jahre	335	+ 10,4 %
5 – 30 Jahre	215	+ 9,0 %
30 – 50 Jahre	402	+ 9,4 %
50 – 70 Jahre	264	+ 9,1 %
Gründerzeit (> 90 J)	22	+ 7,9 %

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
2019	184	187	193	216	223

* 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

7.1.4 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis von Eigentumswohnungen

Für den Einfluss der Wohnungsgröße ergeben sich folgende Einflussfaktoren:

Wfl (m ²)	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150
Index	1,09	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

Anzahl WE	2	4	6	8	12	15	25	50	100	150
Index	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:

ASTK	100	105	110	115	120	125	130	135	140	145	150	155	160
Index	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

7.1.7 Einfluss der Geschosslage

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

Geschosslage	Souterrain	EG	1.OG bis DG
Index	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 Immobilienrichtwerte

Die nachfolgenden Immobilienrichtwerte sind folgendermaßen normiert:

Etagenwohnung im 3.OG Weiterverkauf Wohnlage individuell 70 m ² 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 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Bonn und Hardtberg zum 01.01.2020

Zone	Lagewert	Neubau (Euro/m ²)	Alter 20 J. (Euro/m ²)	Alter 40 J. (Euro/m ²)	Alter 60 J. (Euro/m ²)	Gründerzeit (Euro/m ²)
Graurheindorf Rheinnähe	11		3.200 (2) ± 367	3.100 (9) ± 612		
Auerberg	10,5		2.600 (33) ± 632	2.350 (63) ± 554	2.200 (12) ± 321	
Buschdorf	12		2.600 (12) ± 530	2.550 (12) ± 428	2.400 (3) ± 576	
Tannenbusch	11			1.750 (58) ± 457	2.300 (42) ± 532	
Tannenbusch West	8		1.900 (29) ± 319	1.550 (28) ± 367		
Sportpark Nord	10		2.800 (5)		2.700 (5) ± 785	
Bonn Castell	12,5		4.000 (17) ± 472	3.350 (24) ± 498	3.400 (5) ± 490	4.400 (7) ± 560
Römerlager	12,5			3.000 (42) ± 611	3.400 (12) ± 465	
Bonn Zentrum	14,5		3.900 (7) ± 500	3.600 (6) ± 424	4.000 (6) ± 406	
Bonn Musikerviertel	13,5	5.400 (20) ± 679	3.700 (3)		3.400 (19) ± 896	4.300 (6) ± 432
Bonn Südstadt	15,5		4.400 (8) ± 899	4.300 (19) ± 694	4.150 (11) ± 875	5.000 (37) ± 881
Poppelsdorf	13		4.400 (10) ± 521	3.400 (31) ± 701	3.200 (7) ± 524	4.600 (5)
Endenich	11,5	4.600* (81) ± 509	3.400 (28) ± 563	3.150 (42) ± 701	3.800 (58) ± 623	

*Studentenappartements (< 40 m²) werden zu deutlich höheren Kaufpreisen gehandelt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2020

Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.	Gründerzeit
Auf dem Hügel	10,5			2.600 €/m ² (19) ± 426 €/m ²		
Dransdorf	9		2.500 €/m ² (6) ± 213 €/m ²			
Ippendorf/Venusberg	14,5		3.350 €/m ² (18) ± 437 €/m ²	3.250 €/m ² (25) ± 496 €/m ²	3.300 €/m ² (39) ± 693 €/m ²	
Kessenich/Dottendorf	11		3.250 €/m ² (14) ± 450 €/m ²	2.700 €/m ² (20) ± 541 €/m ²	3.100 €/m ² (60) ± 572 €/m ²	3.600 €/m ² (2) ± 772 €/m ²
Venusberghang	15		3.300 €/m ² (7) ± 522 €/m ²	3.300 €/m ² (10) ± 415 €/m ²	3.200 €/m ² (8) ± 444 €/m ²	
Bundesviertel	14		3.600 €/m ² (3)		3.600 €/m ² (7) ± 556 €/m ²	
Ückesdorf	11,5		2.600 €/m ² (1)	2.750 €/m ² (7) ± 366 €/m		
Röttgen	11,5	4.000 €/m ² (6) ± 364 €/m ²	3.000 €/m ² (12) ± 521 €/m ²	2.400 €/m ² (19) ± 386 €/m ²	2.600 €/m ² (11) ± 506 €/m ²	
Lessenich/Duisdorf	13	4.600 €/m ² (28) ± 335 €/m ²	3.000 €/m ² (23) ± 360 €/m ²	2.700 €/m ² (17) ± 506 €/m ²		
Duisdorf	10	3.900 €/m ² (183) ± 325 €/m ²	2.800 €/m ² (8) ± 316 €/m ²	2.600 €/m ² (28) ± 441 €/m ²	2.850 €/m ² (125) ± 443 €/m ²	
Lengsdorf	9,5		3.000 €/m ² (6) ± 423 €/m ²	2.700 €/m ² (9) ± 485 €/m ²	3.200 €/m ² (11) ± 339 €/m ²	
Brüser Berg	10		2.700 €/m ² (54) ± 457 €/m ²	2.250 €/m ² (126) ± 405 €/m ²		
Medinghoven	7,5			2.000 €/m ² (44) ± 386 €/m ²		

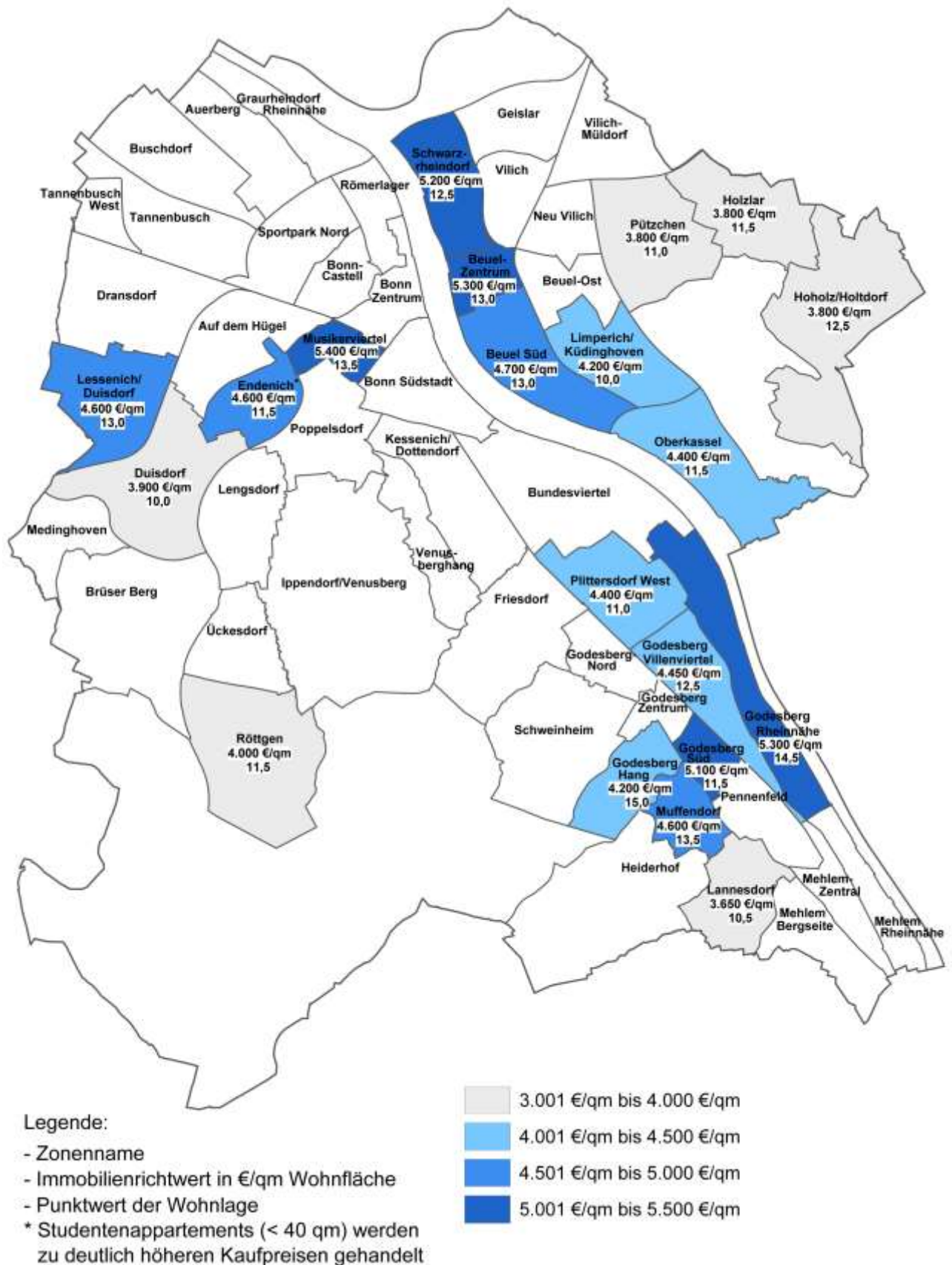
7.2.2 Immobilienrichtwerte in den Stadtbezirken Beuel und Bad Godesberg zum 01.01.2020

Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Vilich Müldorf	10			2.400 €/m ² (2)	2.700 €/m ² (5) ± 526 €/m ²
Schwarzrheindorf	12,5	5.200 €/m ² (103) ± 321 €/m ²	3.500 €/m ² (18) ± 612 €/m ²	3.050 €/m ² (37) ± 573 €/m ²	
Neu Vilich	8,5		2.900 €/m ² (16) ± 456 €/m ²	2.000 €/m ² (30) ± 431 €/m ²	
Beuel Zentrum	13	5.300 €/m ² (31) ± 690 €/m ²	3.500 €/m ² (14) ± 616 €/m ²	3.400 €/m ² (30) ± 612 €/m ²	3.700 €/m ² (9) ± 771 €/m ²
Beuel Süd	13	4.700 €/m ² (7) ± 498 €/m ²	3.300 €/m ² (50) ± 834 €/m ²	3.200 €/m ² (36) ± 675 €/m ²	3.200 €/m ² (29) ± 707 €/m ²
Pützchen	11	3.800 €/m ² (19) ± 203 €/m ²	2.600 €/m ² (23) ± 316 €/m ²	2.800 €/m ² (11) ± 545 €/m ²	2.400 €/m ² (3) ± 299 €/m ²
Holzlar	11,5	3.800 €/m ² (16) ± 330 €/m ²	3.100 €/m ² (28) ± 547 €/m ²	2.450 €/m ² (24) ± 542 €/m ²	
Limperich/Küdinghoven	10	4.200 €/m ² (40) ± 413 €/m ²	3.100 €/m ² (12) ± 267 €/m ²	2.600 €/m ² (18) ± 605 €/m ²	2.600 €/m ² (27) ± 249 €/m ²
Oberkassel	11,5	4.400 €/m ² (28) ± 326 €/m ²	3.350 €/m ² (7) ± 372 €/m ²	2.900 €/m ² (15) ± 514 €/m ²	

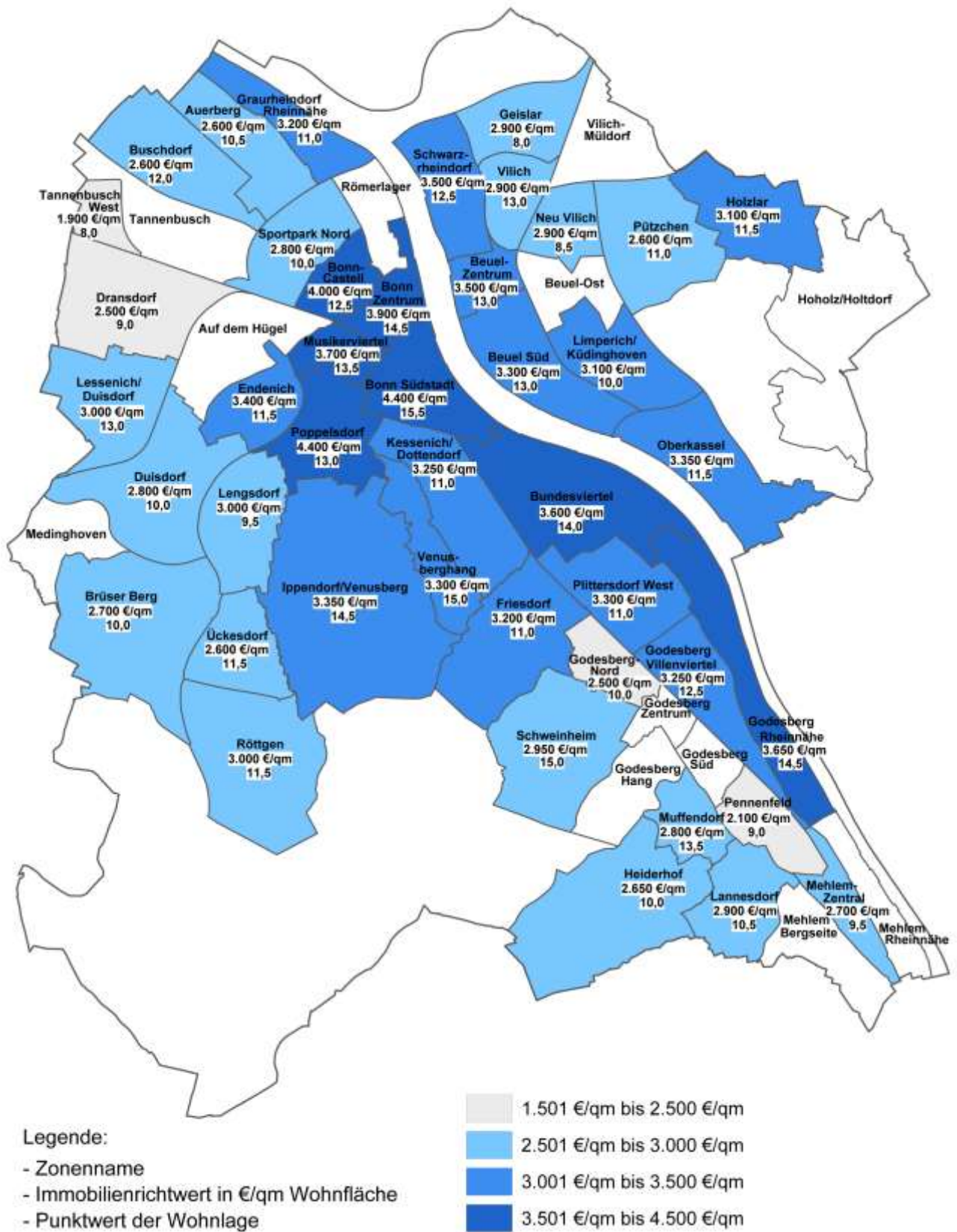
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2020

Zone	Lagewert	Neubau	Alter 20 J.	Alter 40 J.	Alter 60 J.
Geislar	8		2.900 €/m ² (11) ± 396 €/m ²		
Beuel Ost	6				
Hoholz/Holtdorf	12,5	3.800 €/m ² (9) ± 339 €/m ²		2.700 €/m ² (4) ± 425 €/m ²	
Vilich	13		2.900 €/m ² (9) ± 603 €/m ²		
Friesdorf	11		3.200 €/m ² (16) ± 386 €/m ²	2.650 €/m ² (21) ± 440 €/m ²	2.800 €/m ² (37) ± 523 €/m ²
Godesberg Rheinnähe	14,5	5.300 €/m ² (11) ± 757 €/m ²	3.650 €/m ² (31) ± 1084 €/m ²	3.200 €/m ² (32) ± 722 €/m ²	2.900 €/m ² (57) ± 651 €/m ²
Godesberg Villenviertel	12,5	4.450 €/m ² (6) ± 107 €/m ²	3.250 €/m ² (13) ± 556 €/m ²	2.850 €/m ² (16) ± 606 €/m ²	3.100 €/m ² (9) ± 586 €/m ²
Godesberg Zentrum	12,5			2.250 €/m ² (54) ± 527 €/m ²	
Schweinheim	15		2.950 €/m ² (3) ± 79 €/m ²	3.000 €/m ² (7) ± 663 €/m ²	2.800 €/m ² (5) ± 317 €/m ²
Heiderhof	10		2.650 €/m ² (30) ± 365 €/m ²	2.250 €/m ² (38) ± 394 €/m ²	2.500 €/m ² (44) ± 377 €/m ²
Muffendorf	13,5	4.600 €/m ² (9) ± 280 €/m ²	2.800 €/m ² (11) ± 588 €/m ²	2.500 €/m ² (71) ± 433 €/m ²	2.400 €/m ² (10) ± 399 €/m ²
Mehlem Bergseite	11				
Mehlem Zentral	9,5		2.700 €/m ² (14) ± 341 €/m ²	2.200 €/m ² (11) ± 303 €/m ²	2.400 €/m ² (14) ± 242 €/m ²
Pennenfeld	9		2.100 €/m ² (15) ± 305 €/m ²	2.000 €/m ² (18) ± 423 €/m ²	2.300 €/m ² (7) ± 244 €/m ²
Godesberg Nord	10		2.500 €/m ² (2)	2.800 €/m ² (8) ± 255 €/m ²	2.500 €/m ² (5) ± 434 €/m ²
Plittersdorf West	11	4.400 €/m ² (21) ± 352 €/m ²	3.300 €/m ² (16) ± 214 €/m ²	2.750 €/m ² (33) ± 635 €/m ²	2.850 €/m ² (19) ± 301 €/m ²
Mehlem Rheinnähe	14,5			3.300 €/m ² (17) ± 864 €/m ²	3.400 €/m ² (4) ± 628 €/m ²
Godesberg Süd	11,5	5.100 €/m ² (24) ± 792 €/m ²		2.400 €/m ² (7) ± 287 €/m ²	2.400 €/m ² (9) ± 428 €/m ²
Godesberg Hang	15	4.200 €/m ² (6) ± 137 €/m ²			
Lannesdorf	10,5	3.650 €/m ² (19) ± 306 €/m ²	2.900 €/m ² (20) ± 417 €/m ²	2.300 €/m ² (2) ± 112 €/m ²	2.000 €/m ² (6) ± 496 €/m ²

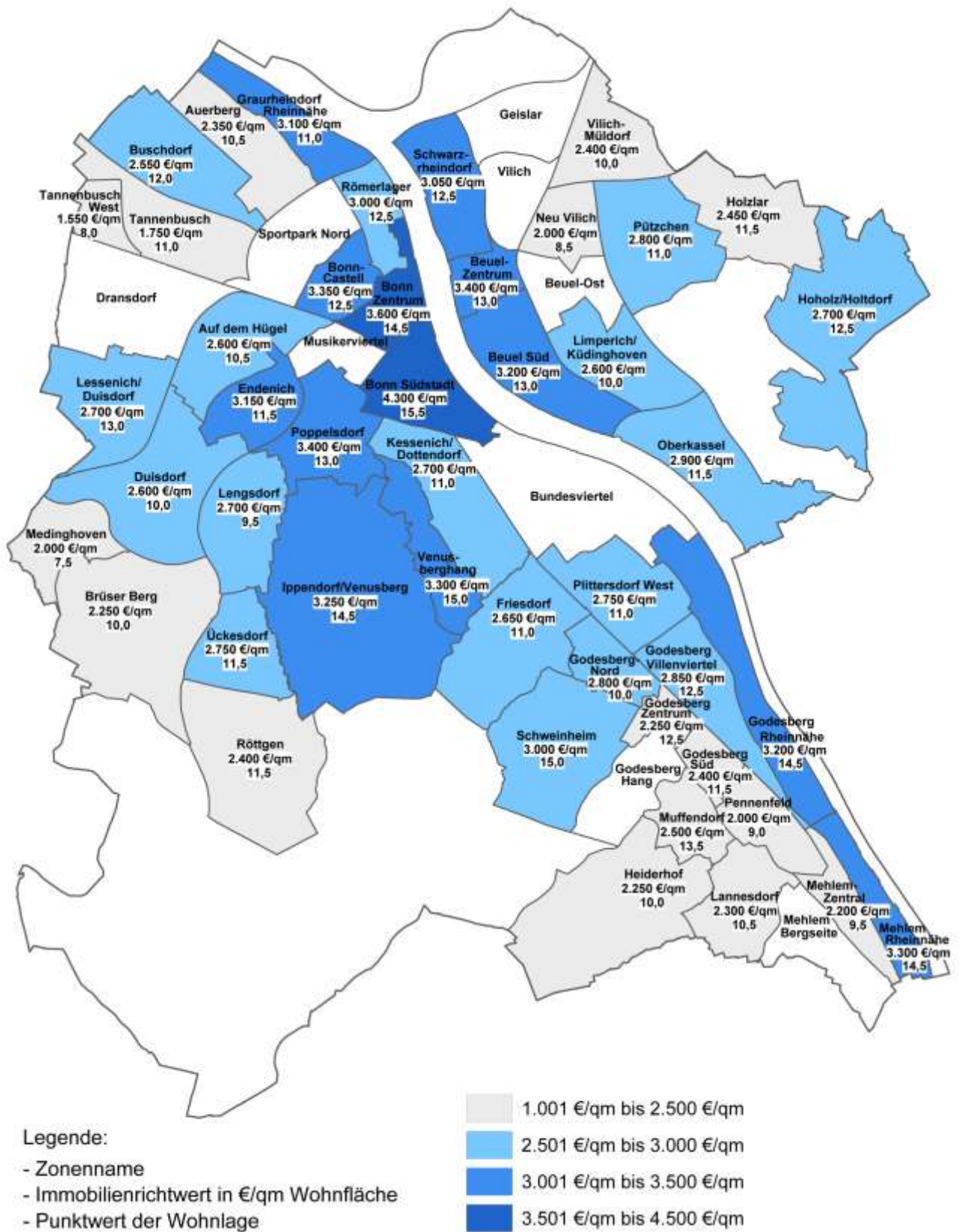
7.3 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für Neubauwohnungen



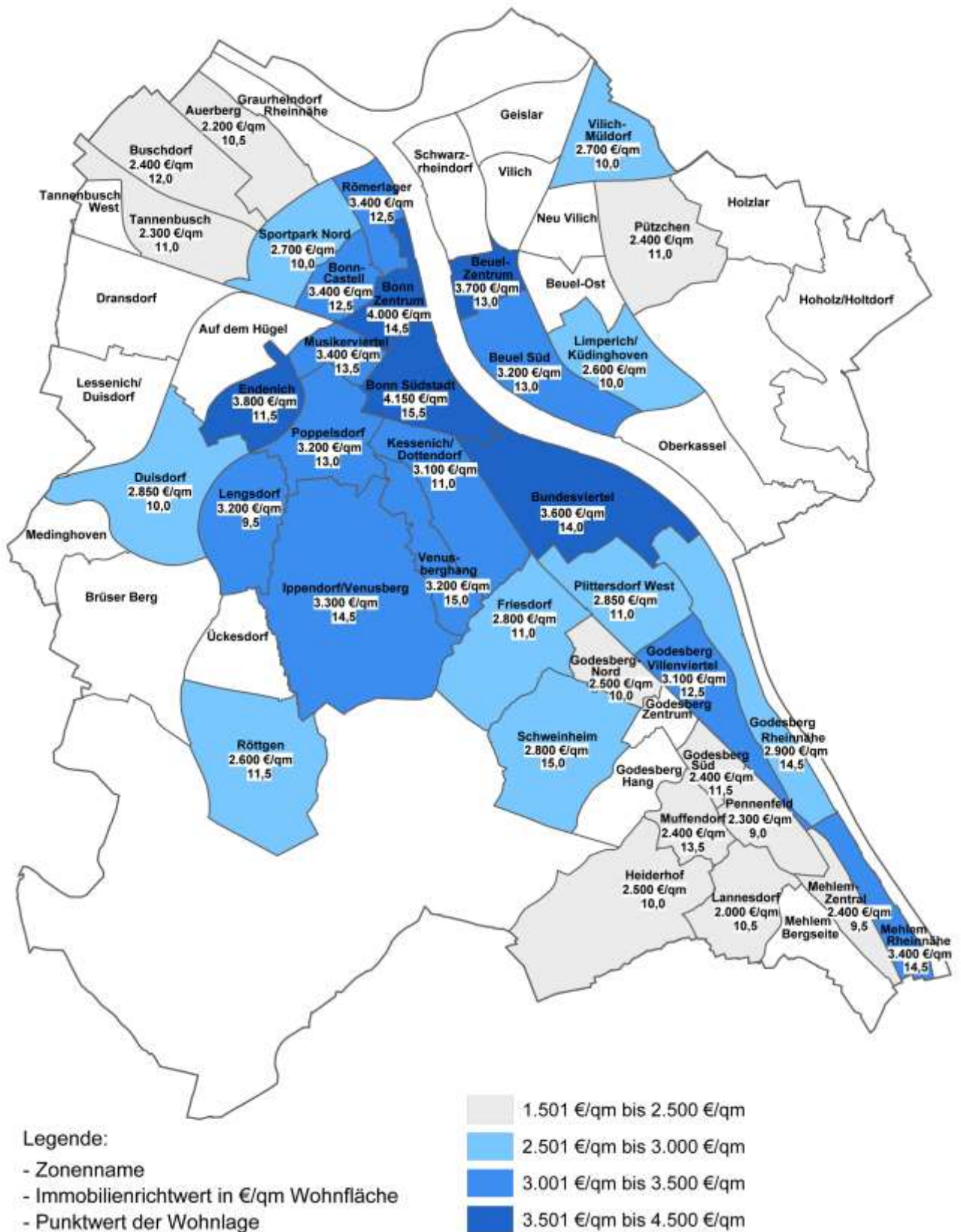
7.4 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen



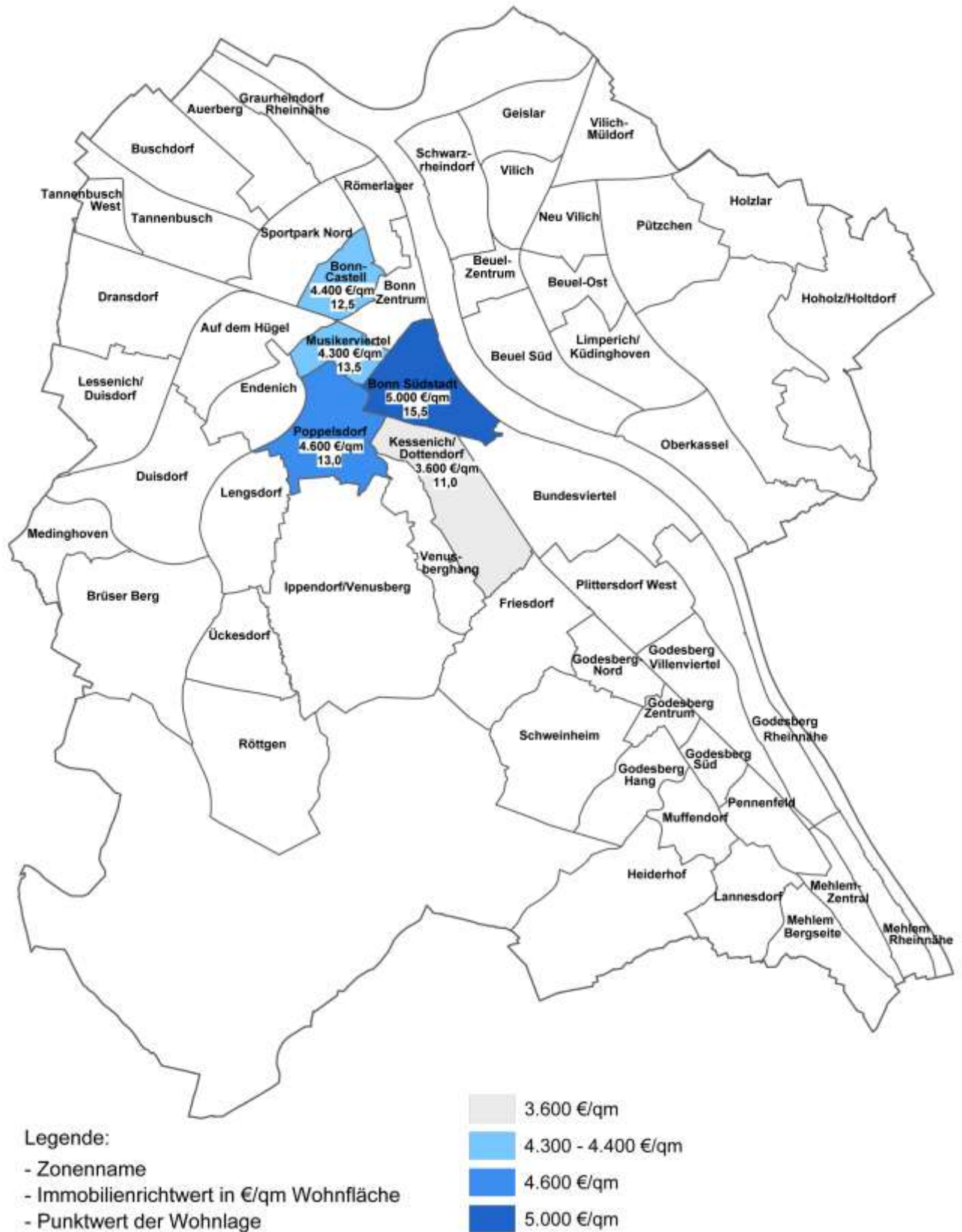
7.5 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für 40 Jahre alte Eigentumswohnungen



7.6 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für 60 Jahre alte Eigentumswohnungen



7.7 Übersichtskarte der Immobilienrichtwerte für Gründerzeitwohnungen



Beispiel

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

- 18 Jahre alt
- 90 m² Wohnfläche, im EG gelegen
- Wohnlage: **gut, 12 Lagepunkte**
- Ausstattungskennziffer lt. Mietspiegel: 115
- Objektgröße: 8 ETW in einem freistehenden Gebäude

Der aktuelle Immobilienrichtwert für eine 20 Jahre alte Eigentumswohnung beträgt in Duisdorf 2.800 EUR/m² Wfl bei einer mittleren bis guten Lage von 10,0 Lagepunkten.

Anpassungen:

	Pkt.	gesuchtes Merkmal (Bewertungsobjekt)		Ausgangsmerkmal (Immobilienrichtwert)		Anpassungen	Euro/m ²
Immobilienrichtwert							2.800
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 ²	0,964	70 m ²	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	
Angepasster Immobilienrichtwert							2.607

Berechnung:

$$2.800 \text{ EUR/m}^2 \times 1,03 \times 1,07 \times 0,97 \times 1,006 \times 0,85 \times 0,97 \times 1,05 = 2.607 \text{ EUR/m}^2 \approx 2.610 \text{ EUR/m}^2$$

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

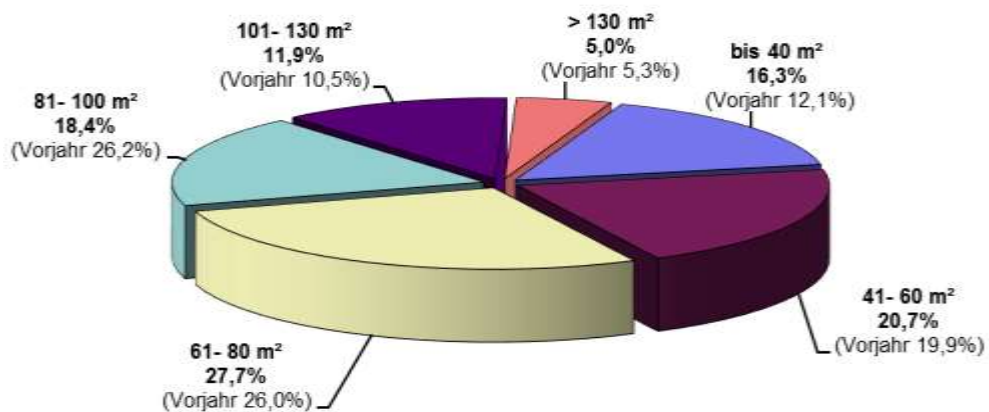
Die Untersuchung von 276 auswertbaren Kauffällen des Jahres 2019 für Wohnungseigentum nach **Art des Kauffalls** in **mittlerer und guter** Wohnlage sowie in Gebäuden mit **4 - 16 Wohneinheiten** und mit einer **Wohnfläche** zwischen **60 - 100 m²** ergab folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche:

Art des Kauffalls	Altersklasse	N	Ø Wfl in m²	Ø Preis in Euro /m²
Erstverkauf nach Neubau	2017 bis 2019 (Neubau)	69	83	4.290
	Weiterverkauf			
	2000 - 2016	8	83	3.530
	1990 - 1999	22	76	2.980
	1980 - 1989	28	76	2.580
	1970 - 1979	31	80	2.190
	1960 - 1969	53	76	2.330
	1950 - 1959	33	77	2.730
	1920 - 1949	3	68	3.050
	älter 1919	-	-	-
Erstverkauf nach Umwandlung	2000 – 2016	3	83	2.870
	1990 - 1999	-	-	-
	1980 - 1989	2	83	2.360
	1970 – 1979	-	-	-
	1960 - 1969	5	80	1.560
	1950 - 1959	15	76	2.630
	1920 - 1949	-	-	-
	älter 1919	2	93	4.920

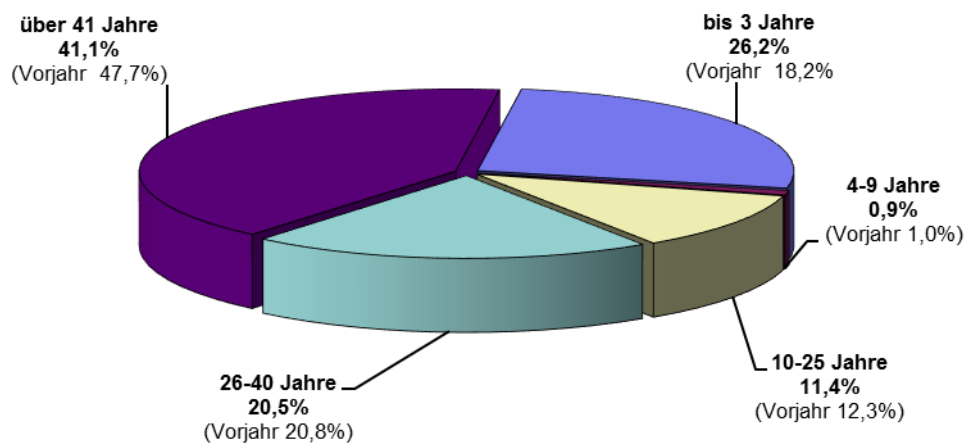
7.9 Marktaufteilung von Eigentumswohnungen

Die Darstellung der **auswertbaren** Kauffälle für Eigentumswohnungen ergibt für diesen Teilmarkt im Jahre 2019 folgendes Bild:

7.9.1 Aufteilung nach Wohnfläche

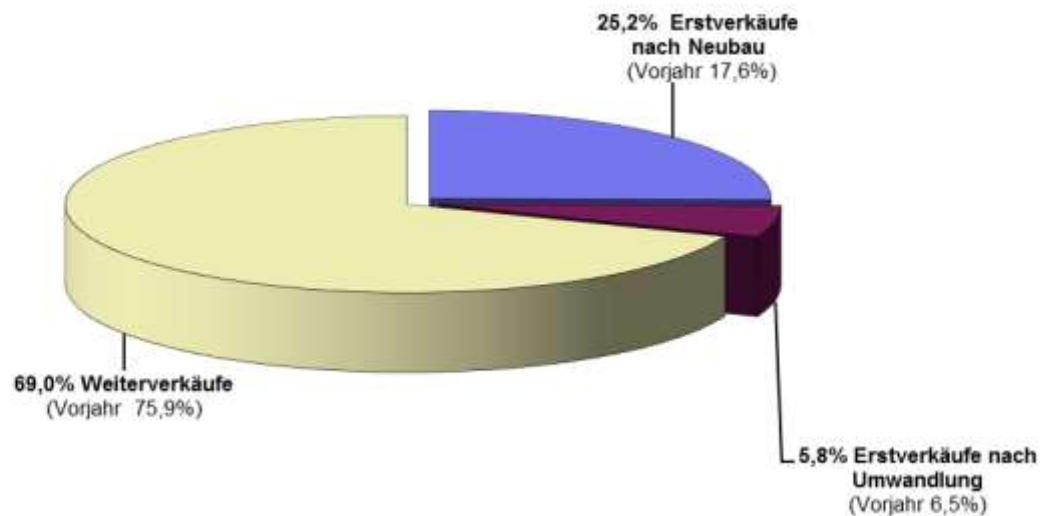


7.9.2 Aufteilung nach Wohnungsalter



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 2019
	2017	2018	2019		
Erstverkauf nach Neubau	261	221	364	+ 64,7 %	25,2 %
Erstverkauf nach Umwandlung	92	82	83	+ 1,2 %	5,8 %
Weiterverkauf	1017	953	996	+ 4,5 %	69,0 %
Verkäufe insgesamt	1370	1256	1443	+ 14,9 %	100,0 %



7.10 Durchschnittspreise für Stellplätze

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise von Verkäufen von Stellplätzen aus den Jahren 2015 bis 2019 aufgelistet. Es handelt sich bei den ausgewerteten Kaufverträgen überwiegend um nicht selbstständige Kaufverträge.

Tiefgargenplätze								
Lage	N	Neuwertig (in Euro)	N	10 Jahre alt (in Euro)	N	20 Jahre alt (in Euro)	N	25 Jahre und älter (in Euro)
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	6	15.000
Engere Stadtla- ge/Bundesviertel	288	20.000	13	15.000	18	9.500	45	10.000
Stadtlagen	480	19.000	13	12.000	19	10.000	54	8.500
Randlagen	230	16.000	15	10.000	100	8.000	74	6.500
Garagen								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadtla- ge/Bundesviertel	15	20.000	*	-	*	-	40	11.000
Stadtlagen	14	16.000	*	-	*	-	16	13.000
Randlagen	*	*	*	-	*	-	20	9.500
Offene Stellplätze								
Bonn-Zentrum	*	-	*	-	*	-	*	-
Engere Stadtla- ge/Bundesviertel	11	10.000	*	-	*	-	14	7.000
Stadtlagen	35	9.500	*	-	*	-	14	7.000
Randlagen	25	9.500	*	-	19	3.500	24	3.500

* weniger als 5 Kaufpreise

8. Zonale Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeines

Auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und der Gesamtaufpreisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Bonn hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 1.01.2020 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 €/m²
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/m² Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei
E = Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken
600 = Größe der Grundstücksfläche in m²

z. B. bei Mischgebieten:

450,-
MI 1,0

hierin bedeuten:

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

Hinweis: siehe hierzu auch ausführliche Legende zur Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2020)

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

8.2 Gebietstypische Bodenrichtwerte für Baulandflächen zum Stichtag 1.01.2020

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 ² erschließungsbeitragsfrei			
Bonn	sehr gut	740	---	105
	gut	660	800	
	mittel	490	580	
	einfach	430	---	
Bad Godesberg	sehr gut	800	---	135
	gut	670	780	
	mittel	580	580	
	einfach	430	---	
Beuel	sehr gut	680	---	120
	gut	560	---	
	mittel	500	570	
	einfach	---	520	
Hardtberg	sehr gut	---	---	---
	gut	580	---	
	mittel	550	570	
	Einfach	---	500	

Hinweis: Für Grundstücke, auf denen Wohnungs- und Teileigentum realisiert ist, ist ein Zuschlag in Höhe von 17 % 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 2019 folgende Durchschnittswerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beschlossen:

Nutzung	Euro/m²
Ackerland und ackerfähiges Grünland	5,00
Grünland	4,50
Forstflächen (inkl. Aufwuchs)	1,50

9. Erforderliche Daten

9.1 Baulandpreisindizes für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet Bonn

Stichtag	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		Mehrfamilienhausgrundstücke	
	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100	Basis 1990 = 100	Basis 2000 = 100
31.12.1990	100	70	100	75
31.12.1991	98	69	95	71
31.12.1992	102	71	99	74
31.12.1993	107	75	104	78
31.12.1994	110	77	107	80
31.12.1995	114	80	107	80
31.12.1996	116	81	107	80
31.12.1997	119	83	109	82
31.12.1998	123	86	113	85
31.12.1999	130	91	121	91
31.12.2000	143	100	133	100
31.12.2001	143	100	133	100
31.12.2002	150	105	133	100
31.12.2003	150	105	133	100
1.01.2004	150	105	133	100
1.01.2005	150	105	133	100
1.01.2006	154	108	138	104
1.01.2007	154	108	138	104
1.01.2008	159	111	138	104
1.01.2009	165	115	141	106
1.01.2010	165	115	141	106
1.01.2011	170	118	141	106
1.01.2012	182	126	148	111
1.01.2013	195	135	155	117
1.01.2014	209	144	163	123
1.01.2015	211	145	163	123
1.01.2016	222	152	176	133
1.01.2017	231	158	197	149
1.01.2018	243	166	227	171
1.01.2019	279	191	257	193
1.01.2020	299	204	293	220

9.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in Anlehnung an das „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen, die im Internet unter www.boris.nrw.de unter „Standardmodelle der AGVGA“ einzusehen sind. Es wurden die Bewirtschaftungskosten entsprechend der 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 18	ab dem 1. Jan 19	ab dem 1. Jan 20
Verwaltungskosten (pro Jahr)	je Wohnung	288,00 €	295,00 €	299,00 €
	je Eigenheim	288,00 €	295,00 €	299,00 €
	je Eigentumswohnung	344,00 €	353,00 €	358,00 €
	je Garage	38,00 €	39,00 €	39,00 €
	je Einstellplatz	38,00 €	39,00 €	39,00 €
	Gewerbe	3,0%	3,0%	3,0%
Instandhaltungskosten (pro Jahr)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	11,00 €/m ²	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²
	Büro-, Praxis- und Ladennutzungen	11,00 €/m ²	12,00 €/m ²	12,00 €/m ²
	Supermärkte	5,50 €/m ²	6,00 €/m ²	6,00 €/m ²
	Lager, Produktion	3,30 €/m ²	3,60 €/m ²	3,60 €/m ²
	je Garage	85,00 €	87,00 €	89,00 €
	je Einstellplatz	85,00 €	87,00 €	89,00 €
Mietausfallwagnis (% der Nettokaltmiete)	Mietwohn- und gemischt genutzte Grundstücke	2,0%	2,0%	2,0%
	Geschäftsgrundstücke	4,0%	4,0%	4,0%

In die Ableitung der aktuellen Liegenschaftszinssätze sind die Kauffälle aus den Jahren 2018 und 2019 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ⁴	2017 ⁴	2018 ⁴	2019 ⁴
Ein- und Zweifamilienhäuser¹									
Freistehende Einfamilienhäuser	3,1 ⁴	2,9	2,9	2,9	2,7	2,5	2,3	2,3	2,2
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	3,9 ⁴	3,7	3,4	3,3	3,2	3,0	2,7	2,5	2,2
Zweifamilienhäuser	3,9	3,7	3,6	3,5	3,2	3,0	2,8	2,6	2,3
Dreifamilienhäuser	4,0	3,9	3,6	3,5	3,4	3,2	3,0	3,0	3,0
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt*	3,4 ⁴	3,1	2,8	2,7	2,7	2,5	2,3	2,1	1,9
11 bis 35 Jahre alt	4,9 ⁴	4,5	4,0	3,6	3,6	3,3	2,8	2,6	2,5
über 35 Jahre alt	4,3 ⁴	4,3	4,0	3,6	3,3	3,2	3,0	2,7	2,5
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt*	4,3 ³	3,9	3,6	3,2	2,9	2,8	2,6	2,3	1,9
11 bis 35 Jahre alt	5,0 ³	4,7	4,3	4,2	4,1	3,8	3,5	3,3	3,0
über 35 Jahre alt	4,1 ³	4,1	4,2	4,2	3,7	3,5	3,3	3,1	2,9
Mietwohnhäuser	4,7	4,5	4,2	4,0	3,7	3,5	3,2	3,1	3,0
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	5,1	4,9	4,8	4,7	4,6	4,1	3,7	3,6	3,5
Gebäude mit geringem Wohnanteil	5,8	5,7	5,6	5,3	4,9	4,5	4,3	4,0	3,9
geschäftlich genutzte Gebäude in <u>bevorzugten</u> Lagen ²	5,3	5,2	5,2	5,1	4,5	4,1	4,1	3,8	3,6
Bürogebäude	6,3	6,2	5,8	5,4	5,1	4,9	4,9	4,4	4,1
Gewerbe und Industrie	(8,2)	8,0	8,0	8,2	7,8	7,5	7,3	6,4	5,8

() Statistisch nicht gesichert

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

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

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

⁴ Ab 2016 wurden die Liegenschaftszinsen in allen Segmenten mit den auf S.47 angegebenen Bewirtschaftungskosten berechnet.

* Beide Kategorien (Eigentumswohnungen bis 10 Jahre alt, selbstgenutzt und vermietet) wurden im Jahre 2019 gemeinsam ausgewertet.

9.2.2 Statistische Kennzahlen der Liegenschaftszinsauswertung zum Stichtag 1.01.2020

Objekt	Liegen- schafts- zinssatz [%]	N	Gesamtnutzfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]	Miete [Euro/m ²]	Restnut- zungsdauer [Jahren]	Rohertrags- faktor
Ein- und Zweifamilienhäuser							
Freistehende Einfamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,21 0,38	114	171 74	4044 1085	10,36 0,91	50 15	32,0 4,9
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,23 0,36	250	135 37	3378 786	9,32 1,14	54 16	29,5 4,0
Zweifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,34 0,44	59	177 53	3034 810	8,87 1,02	48 11	27,7 4,2
Dreifamilienhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,96 0,49	37	221 72	2883 650	8,32 1,37	50 17	27,6 4,1
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen							
bis 10 Jahre alt (GND 80) ^{*3} <i>Standardabweichung</i>	1,94 0,33	550	85 33	4255 689	9,82 ^{*1} 0,80	80 2	36,1 4,5
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,47 0,40	147	81 36	3001 889	8,58 ^{*1} 0,94	55 7	27,6 4,0
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,46 0,41	416	79 31	2504 669	7,97 ^{*1} 0,64	40 9	25,2 3,8
Vermietete Eigentumswohnungen							
bis 10 Jahre alt (GND 80) ^{*3} <i>Standardabweichung</i>	1,94 0,33	550	85 33	4255 689	9,82 ^{*2} 0,80	80 2	36,1 4,5
11 bis 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,00 0,56	244	59 28	2616 784	9,10 ^{*2} 1,45	54 7	23,9 3,9
über 35 Jahre alt (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,85 0,47	467	67 26	2434 794	8,51 ^{*2} 1,63	40 9	23,0 3,7
Mietwohnhäuser (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	2,96 0,48	56	702 1101	2562 826	8,94 1,98	51 14	22,3 3,4
Gemischt genutzte Gebäude							
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil (GND 80) <i>Standardabweichung</i>	3,54 0,57	42	557 398	2402 764	9,56 2,15	50 13	19,9 2,8
Gebäude mit geringem Wohnanteil (GND 60-80) <i>Standardabweichung</i>	3,88 0,58	19	558 312	2318 914	10,19 2,97	48 14	19,1 3,4
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	3,60 0,57	35	576 449	4203 2210	18,40 6,66	38 7	20,1 3,2
Bürogebäude (GND 60) <i>Standardabweichung</i>	4,06 0,68	24	6501 11522	2614 1306	11,39 3,33	38 11	16,6 2,4
Gewerbe und Industrie (GND bis 60) <i>Standardabweichung</i>	5,76 0,87	19	1399 1748	1411 1011	8,80 4,53	34 13	12,6 2,1

Der Liegenschaftszinssatz, die Gesamtnutzfläche, der Kaufpreis, die Miete und die Restnutzungsdauer wurde als arithmetischer Mittelwert aus den ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2018 und 2019 berechnet. Beide Jahre sind mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung eingeflossen.

*1 beruht überwiegend auf Mietspiegelmiete

*2 beruht auf Eigentümerangaben

*3 gemeinsam ausgewertet

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	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ein- und Zweifamilienhäuser									
Freistehende Einfamilienhäuser	23	25	25	25	26	28	30	31	32
Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften	20	21	22	23	23	24	26	27	30
Zweifamilienhäuser	19	20	20	21	23	24	25	26	28
Dreifamilienhäuser	17	18	19	20	21	22	23	25	28
Selbstgenutzte Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt ²	24	26	26	28	29	30	32	34	36
11 bis 35 Jahre alt	16	17	17	20	21	22	25	26	28
über 35 Jahre alt	16	16	16	18	20	21	22	23	25
Vermietete Eigentumswohnungen									
bis 10 Jahre alt ²	20	22	23	25	27	27	29	32	36
11 bis 35 Jahre alt	16	17	18	18	18	20	21	22	24
über 35 Jahre alt	16	16	16	17	18	19	20	21	23
Mietwohnhäuser	16	16	17	17	18	20	22	22	22
Gemischt genutzte Gebäude									
Gebäude mit überwiegendem Wohnanteil	14	15	15	15	17	19	20	20	20
Gebäude mit geringem Wohnanteil	13	13	13	14	16	17	17	18	19
geschäftlich genutzte Gebäude in bevorzugten Lagen ¹	15	15	15	15	17	18	18	19	20
Bürogebäude	13	13	14	15	15	15	15	15	17
Gewerbe und Industrie	(9)	(10)	10	10	10	11	12	13	13

() Statistisch nicht gesichert

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

² gemeinsam ausgewertet

9.4 Marktanpassung - Sachwertfaktoren

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

Die Anpassung an die Marktlage wurde anhand ausgewerteter Wiederverkäufe auf dem Bonner Grundstücksmarkt aus dem Jahre 2018 und 2019 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"> • des Grades der Nutzbarkeit des Dachgeschosses • eines fehlenden Drempels im ausgebauten Dachgeschoss bzw. eines vorhandenen Drempels im nicht ausgebauten • eines ausgebauten Spitzbodens 	} 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 $\text{korr}R^2 = 0,11$ bis $\text{korr}R^2 = 0,24$. Dies signalisiert, dass die Streuung der herangezogenen Fälle sehr hoch ist und die berechneten $\text{korr}R^2$ unter den im Allgemeinen in der statistischen Auswertep Praxis tolerablen $\text{korr}R^2$ liegen. Damit geht einher, dass die Zuverlässigkeit und der jeweilige Vertrauensbereich der genannten Faktoren sehr eingeschränkt sind. Gründe für dieses Ergebnis sind z.B. fehlende Ortsbesichtigungen der herangezogenen Objekte, die nicht systematisch erfassten „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ und nicht erkannte Korrelationen bzw. weitere Einflussfaktoren (z.B. die Ausstattung). 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

vSW_Td€		300	550	800	300	550	800	300	550	800	300	550	800	Grdstfl. 400 m ²
BW [EUR/m ²]		380	380	380	500	500	500	600	600	600	700	700	700	
Standst.	WF													
2	100	0,96	0,66	0,37	1,04	0,75	0,45	1,11	0,81	0,52	1,18	0,88	0,59	
2	170	1,02	0,72	0,43	1,10	0,80	0,51	1,17	0,87	0,58	1,23	0,94	0,65	
2	250	1,09	0,79	0,50	1,17	0,87	0,58	1,23	0,94	0,64	1,30	1,01	0,71	
3	100	1,31	1,02	0,72	1,39	1,10	0,80	1,46	1,16	0,87	1,53	1,23	0,94	
3	170	1,37	1,07	0,78	1,45	1,16	0,86	1,52	1,22	0,93	1,59	1,29	1,00	
3	250	1,44	1,14	0,85	1,52	1,22	0,93	1,58	1,29	1,00	1,65	1,36	1,06	
4	100	1,66	1,37	1,07	1,74	1,45	1,15	1,81	1,52	1,22	1,88	1,58	1,29	
4	170	1,72	1,43	1,13	1,80	1,51	1,21	1,87	1,57	1,28	1,94	1,64	1,35	
4	250	1,79	1,49	1,20	1,87	1,57	1,28	1,94	1,64	1,35	2,00	1,71	1,41	

vSW_Td€		300	550	800	300	550	800	300	550	800	300	550	800	Grdstfl. 700 m ²
BW [EUR/m ²]		380	380	380	500	500	500	600	600	600	700	700	700	
Standst.	Wfl													
2	100	1,06	0,77	0,47	1,14	0,85	0,55	1,21	0,91	0,62	1,28	0,98	0,69	
2	170	1,12	0,82	0,53	1,20	0,91	0,61	1,27	0,97	0,68	1,34	1,04	0,75	
2	250	1,19	0,89	0,60	1,27	0,97	0,68	1,34	1,04	0,75	1,40	1,11	0,81	
3	100	1,41	1,12	0,82	1,49	1,20	0,90	1,56	1,27	0,97	1,63	1,33	1,04	
3	170	1,47	1,18	0,88	1,55	1,26	0,96	1,62	1,32	1,03	1,69	1,39	1,10	
3	250	1,54	1,24	0,95	1,62	1,32	1,03	1,69	1,39	1,10	1,75	1,46	1,16	
4	100	1,76	1,47	1,17	1,84	1,55	1,25	1,91	1,62	1,32	1,98	1,68	1,39	
4	170	1,82	1,53	1,23	1,90	1,61	1,31	1,97	1,68	1,38	2,04	1,74	1,45	
4	250	1,89	1,59	1,30	1,97	1,67	1,38	2,04	1,74	1,45	2,10	1,81	1,52	

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn - Grundstücksmarktbericht 2020

vSW_Td€		300	550	800	300	550	800	300	550	800	300	550	800	Grdstfl. 1000 m ²
BW [EUR/m ²]		380	380	380	500	500	500	600	600	600	700	700	700	
Standst.	Wfl													
2	100	1,16	0,87	0,57	1,24	0,95	0,65	1,31	1,02	0,72	1,38	1,08	0,79	
2	170	1,22	0,93	0,63	1,30	1,01	0,71	1,37	1,07	0,78	1,44	1,14	0,85	
2	250	1,29	0,99	0,70	1,37	1,07	0,78	1,44	1,14	0,85	1,50	1,21	0,91	
3	100	1,51	1,22	0,92	1,59	1,30	1,00	1,66	1,37	1,07	1,73	1,43	1,14	
3	170	1,57	1,28	0,98	1,65	1,36	1,06	1,72	1,43	1,13	1,79	1,49	1,20	
3	250	1,64	1,34	1,05	1,72	1,42	1,13	1,79	1,49	1,20	1,85	1,56	1,27	
4	100	1,86	1,57	1,27	1,94	1,65	1,36	2,01	1,72	1,42	2,08	1,79	1,49	
4	170	1,92	1,63	1,33	2,00	1,71	1,41	2,07	1,78	1,48	2,14	1,84	1,55	
4	250	1,99	1,69	1,40	2,07	1,78	1,48	2,14	1,84	1,55	2,21	1,91	1,62	

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 120 Kaufpreise aus dem Jahr 2018 und 2019. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,24.

Die Regressionsformel lautet:

$$\text{SWfakt} = 0,135879 + \text{Grdstfl.} \times 0,000337 + \text{Wfl.} \times 0,000838 + \text{BWqm} \times 0,000677 + \text{Standst.} \times 0,350765 + \text{vSW TD€} \times (-0,001179)$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- Grdstfl. (Grundstücksfläche): 242 m² – 2131 m²
- Wfl. (Wohnfläche): 75 m² - 532 m²
- BW €/m² (Bodenwert pro m² Grundstücksfläche): 246 €/m² – 884 €/m²
- Standst. (Standardstufe): 2,1 – 5,0
- vSW (vorläufiger Sachwert): 206.000 € – 1.635.000 €

9.4.2 Grundstücke mit Einfamilien-Reihenendhäusern und Doppelhaushälften

Standst.		2	2	2	3	3	3	4	4	4
vSW TDE		250	350	450	250	350	450	250	350	450
Wohnlage	Wfl									
1	100	1,15	1,04	0,94	1,24	1,13	1,03	1,33	1,22	1,12
1	130	1,21	1,10	1,00	1,30	1,19	1,09	1,39	1,28	1,18
1	160	1,27	1,17	1,06	1,36	1,26	1,15	1,45	1,35	1,24
2	100	1,21	1,10	1,00	1,30	1,20	1,09	1,39	1,29	1,18
2	130	1,27	1,17	1,06	1,36	1,26	1,15	1,45	1,35	1,24
2	160	1,34	1,23	1,13	1,43	1,32	1,22	1,52	1,41	1,31
3	100	1,27	1,17	1,06	1,36	1,26	1,15	1,45	1,35	1,24
3	130	1,34	1,23	1,13	1,43	1,32	1,22	1,52	1,41	1,31
3	160	1,40	1,30	1,19	1,49	1,39	1,28	1,58	1,48	1,37
4	100	1,34	1,23	1,13	1,43	1,32	1,22	1,52	1,41	1,31
4	130	1,40	1,30	1,19	1,49	1,39	1,28	1,58	1,48	1,37
4	160	1,47	1,36	1,25	1,56	1,45	1,34	1,65	1,54	1,43

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 128 Kaufpreise aus den Jahren 2018 und 2019. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,11

Die Regressionsformel lautet:

$$SW_{\text{fakt}} = 0,95467 + Wfl.x 0,002121 + Standst. x 0,090144 + vSW \text{ TDE} x (-0,0015057) + Wohnlage x 0,063915$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- Wfl. (Wohnfläche): 73 m² – 200 m²
- Standst. (Standardstufe): 2,0 – 4,0
- vSW (vorläufiger Sachwert): 182.000 € – 893.000 €
- Wohnlage: 1= einfach; 2 = mittel; 3 = gut; 4 = sehr gut
- SWfakt (Sachwertfaktor)

9.4.3 Grundstücke mit Reihenmittelhäusern

Wlwert		7	7	7	10	10	10	13	13	13	15	15	15
SW TDE		180	280	380	180	280	380	180	280	380	180	280	380
Standst.	Wfl												
2	80	1,28	1,13	0,98	1,35	1,20	1,05	1,42	1,27	1,12	1,47	1,32	1,17
2	120	1,33	1,18	1,03	1,40	1,25	1,10	1,47	1,32	1,17	1,52	1,37	1,22
2	160	1,38	1,23	1,08	1,45	1,30	1,15	1,52	1,37	1,22	1,57	1,42	1,27
3	80	1,41	1,26	1,11	1,48	1,33	1,18	1,55	1,40	1,25	1,60	1,45	1,30
3	120	1,46	1,31	1,16	1,53	1,38	1,23	1,60	1,45	1,30	1,65	1,50	1,35
3	160	1,51	1,36	1,21	1,58	1,43	1,28	1,65	1,50	1,35	1,70	1,55	1,40
4	80							1,67	1,52	1,37	1,72	1,57	1,42
4	120							1,72	1,57	1,42	1,77	1,62	1,47
4	160							1,77	1,62	1,47	1,82	1,67	1,52
5	80							1,80	1,65	1,50	1,85	1,70	1,55
5	120							1,85	1,70	1,55	1,90	1,75	1,60
5	160							1,90	1,75	1,60	1,95	1,80	1,65

Ausgewertet wurden im Rahmen einer Regressionsanalyse insgesamt 81 Kaufpreise aus dem Jahre 2018 und 2019. Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,15.

Die Regressionsformel lautet:

$$SWfakt = 1,034235 + Wlwert \times 0,023864 + vSW \text{ TDE} \times (-0,001501) + Standst. \times 0,125101 + Wfl \times 0,001249$$

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (vorläufiger Sachwert): 138.000 € – 935.000 €
- Wlwert: (Wohnlagewert, siehe Wohnlagenkarte) 7,0 – 15,0
- Standst. (Standardstufe NHK 2010): 1,8 – 4,4
- Wfl (Wohnfläche): 76 m² - 439 m²
- SWfakt (Sachwertfaktor)

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 [TDE]	300	400	500	600	700	800	900	1.000
BW [EUR/m ²]								
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:

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

Das Bestimmtheitsmaß (korrigiertes R²) beträgt 0,37.

Dabei wiesen die herangezogenen Objekte folgende Spannen auf:

- vSW (Vorläufiger Sachwert): 290 – 960 TDE
- BW (Bodenwert): 600 EUR/m² - 980 EUR/m²

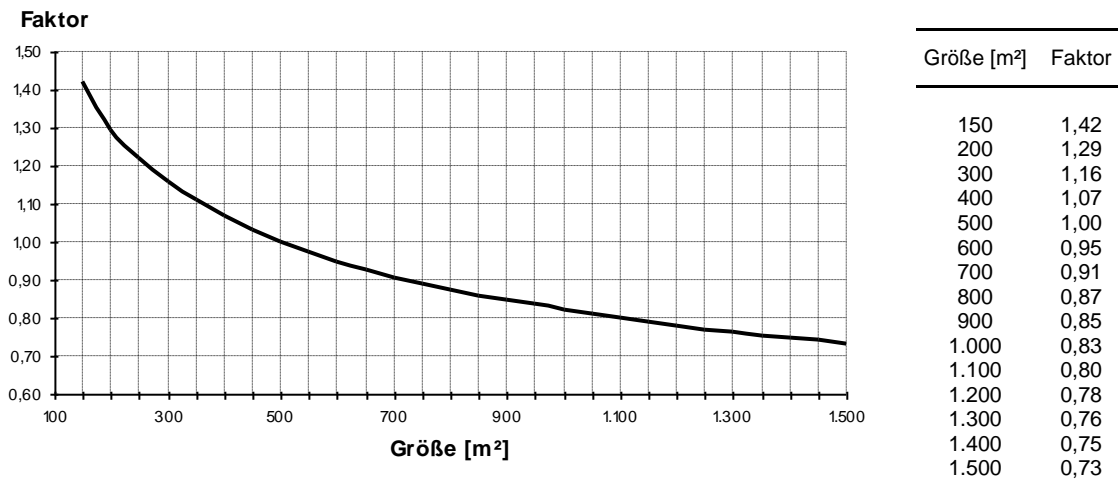
Hinweis: Die Wohnlagenkarte findet sich im Internet unter:

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

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 überwiegend zur Umrechnung kleiner Flächendifferenzen geeignet.



Beispielrechnung

- Bodenrichtwert: 430 EUR/m² bei 600 m²
- Größe des Wertermittlungsgrundstückes: 400 m²

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

- Umrechnungsfaktor bei 600 m²: 0,95
- Umrechnungsfaktor bei 400 m²: 1,07

Rechnung:

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

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 ursächlich für die Umrechnung kleiner WGFZ-Unterschiede geeignet.

Beispielrechnung

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

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

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

Rechnung:

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

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 oder unter 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 2017 bis 2019 rd. 286 verwertbare Mieten für Ladenlokale mitgeteilt worden. Sie beziehen sich auf alle Branchen, Ladengrößen und Geschäftslagen. Den größten Anteil an diesen Mieten stellen Bestandsmieten und auf Grund von Gleitklauseln angepasste Mieten.

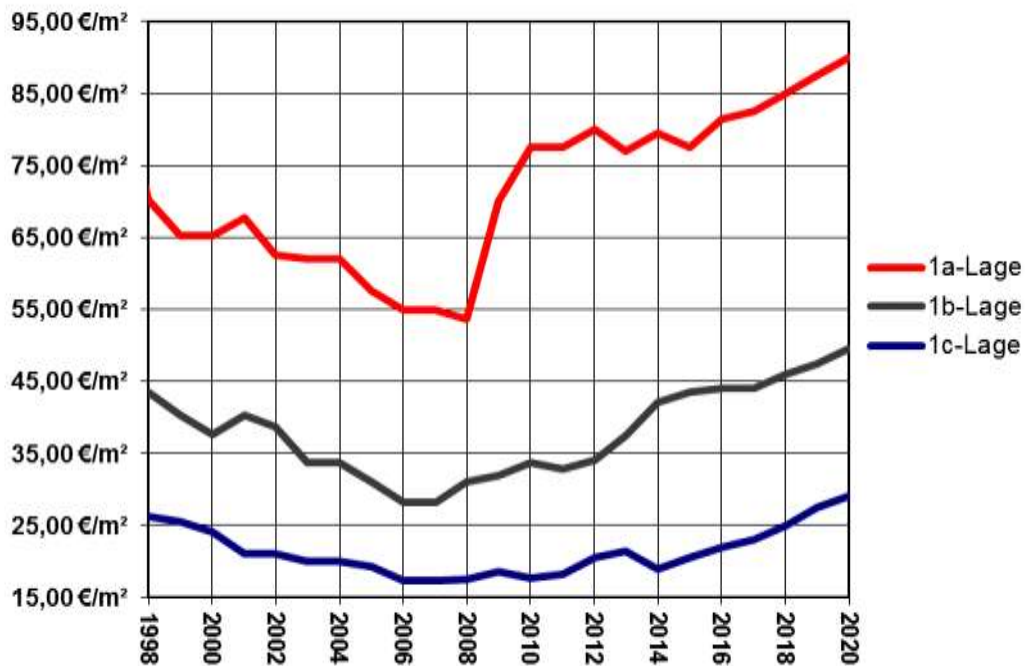
Die aktualisierte Auswertung der dem Gutachterausschuss genannten Mieten offenbarte abermals eine relativ große Schwankungsbreite, was den Einfluss der wertbildenden Faktoren wie Lage, Größe, Branche und sonstigen Besonderheiten (z. B. Investitionen mieterseits / vermierterseits zwecks Instandhaltung,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

Die sachverständige Auswertung ergab folgende größennormierte Orientierungswerte in **Euro/m²**. Die aufgeführten Mietpreise sind Nettokaltmieten ohne Mehrwertsteuer und gelten nur für Hauptnutzflächen ohne Nebenräume und Lagerflächen. Die Spannen beinhalten 2/3 aller Mieten. In besonders bevorzugten oder aber auch in benachteiligten Lagen sowie in Läden mit gutem oder mit 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/m² bekannt und bei großen Läden in Randlage, ebenfalls in der Bonner City, auch Mieten von unter 10 €/m².

Lage	(N)	50 m ² * (Euro/m ²)	100 m ² * (Euro/m ²)	400 m ² * (Euro/m ²)
Bonn				
1a – Lage	34	80 – 150	67 – 113	43 – 65
1b – Lage	27	44 – 75	40 – 59	29 – 40
1c – Lage	55	22 – 42	20 – 38	14 – 25
Nebenlagen	57	9 – 23	8 – 18	7 – 13
Bad Godesberg				
1a - Lage	27	29 – 57	23 – 44	16 – 35
1b - Lage	14	15 – 27	14 – 23	10 – 17
Nebenlagen	15	10 – 14	7 – 11	5 – 8
Beuel				
Zentrum	15	12 – 20	10 – 14	9 – 16
Nebenlagen	28	5 – 12	7 – 14	5 – 8
Hardtberg				
Duisdorf Zentrum	13	13 – 31	11 – 24	7 – 13

Anmerkung:
* Nutzfläche

Entwicklung der Ladenmieten in Bonn-Zentrum (100 m²-Laden)



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

10.2.2 Umrechnungsfaktoren für Ladenmieten

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

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

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

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

		Ladenbreite (m)																												
		5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	25											
Ladentiefe (m)	5																													
	6																													
	7	1,56	1,50	1,46	1,42	1,39	1,37																							
	8	1,45	1,40	1,36	1,33	1,30	1,28	1,26																						
	9	1,36	1,32	1,28	1,25	1,22	1,20	1,18	1,17																					
	10	1,29	1,24	1,21	1,18	1,16	1,14	1,12	1,10	1,09																				
	11	1,23	1,18	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,05	1,04	1,02																			
	12	1,17	1,13	1,10	1,07	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97																		
	13	1,12	1,08	1,05	1,03	1,01	0,99	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92																	
	14	1,08	1,04	1,01	0,99	0,97	0,95	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,88																
	15	1,04	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,84															
	16	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,81	0,80														
	17	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78	0,78	0,77													
	18	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,79	0,78	0,77	0,76	0,76	0,75	0,75	0,74												
	19	0,91	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,75	0,74	0,74	0,73	0,73	0,72												
	20	0,89	0,86	0,83	0,81	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,73	0,72	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70											
	21	0,86	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,71	0,70	0,70	0,69	0,69	0,68	0,68	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									
	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									
	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									
	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	0,58								
	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	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	0,56	0,55	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	0,55	0,54	0,54	0,53	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	0,53	0,52	0,52	0,51				
	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	0,52	0,51	0,51	0,50				
	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	0,51	0,50	0,50	0,49				
	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	0,50	0,49	0,49	0,48	0,48			
	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	0,49	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46		
	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	0,49	0,48	0,48	0,47	0,47	0,46	0,46	0,45	

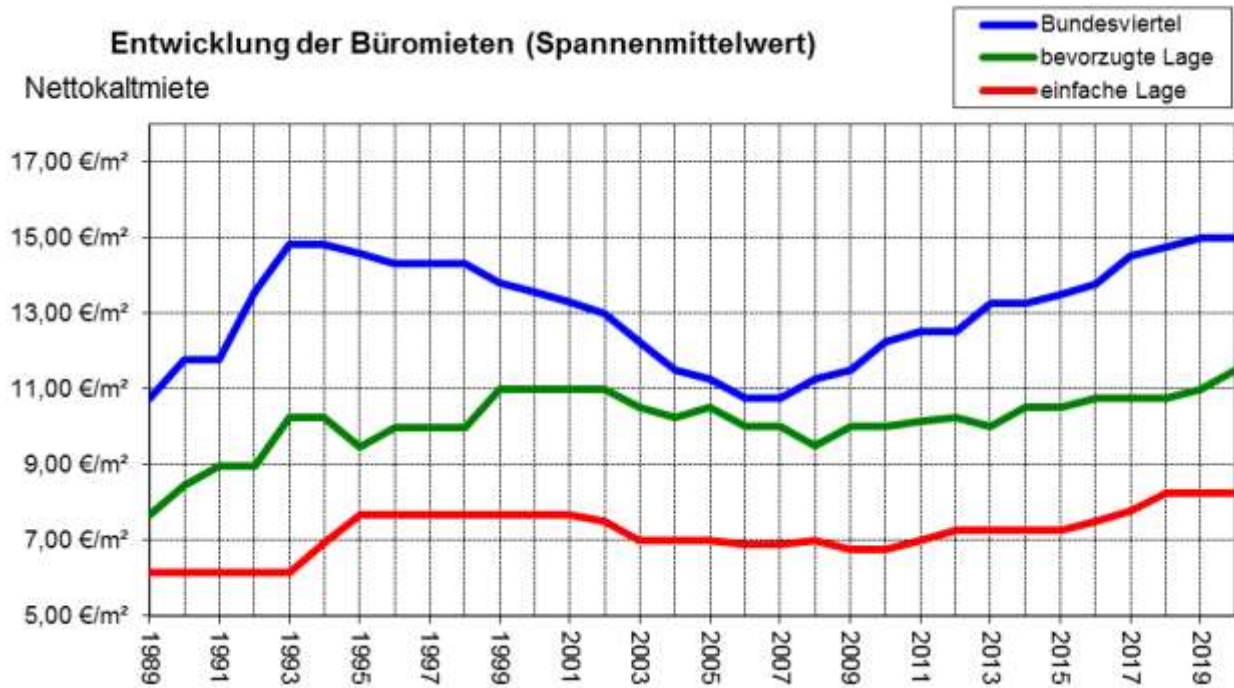
10.2.3 Mietwerte für Büro

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 471 Mieten für Büroräume zur Verfügung, die für eine Auswertung geeignet waren und in den Jahren 2017 bis 2019 vereinbart, angepasst oder als Bestandsmiete angegeben wurden. Eine Abhängigkeit dieser Mietwerte von der Größe der Mietfläche ist nicht erkennbar. Die Mehrzahl der Mieten bewegt sich:

Lage	(N)	Miete (Euro/m ²)
a) in sehr guter und bevorzugter Bürolage im links- und rechtsrheinischen Bundesviertel zwischen	85	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	128	9,50 und 13,50
c) in Bürolagen in den Stadtbezirkszentren Bad Godesberg, Beuel und Duisdorf (überwiegend in gemischt genutzten Objekten) zwischen	44	8,50 und 12,00
d) in sonstigen mittleren bis guten Bürolagen im gesamten Stadtgebiet zwischen	151	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	63	6,50 und 10,00

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

Die Büromieten gelten in der Regel auch für Praxisnutzungen. Nur im Bonner Zentrum und in den Stadtbezirkszentren weichen die Mietwerte für Praxisräume von der ermittelten Miethöhe je m² Nutzfläche signifikant von den Büromieten ab.



10.2.4 Mietwerte für Stellplätze

Dem Gutachterausschuss standen zur Ermittlung der nachfolgenden Mietwertspannen rd. 709 für eine Auswertung geeignete Stellplatzmieten, die in den Jahren 2017 bis 2019 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	(17)	40 – 80	(19)
Bundesviertel	–	(*)	70 - 90	(10)	–	(*)
Stadtlage	40 – 70	(92)	35 – 70	(244)	30 – 50	(80)
Randlage (einschl. Ortslage)	30 – 50	(45)	30 – 45	(143)	15 – 30	(31)
Gewerbegebiete			15 – 40	(5)	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 153 geeigneten Mietpreisen für Lagerflächen sowie 12 für Werkstatt- und Produktionsflächen in Gewerbegebieten und sonstigen Lagen, die in den Jahren 2017 bis 2019 als Bestandsmieten oder Neuabschlüsse mitgeteilt wurden. Die Spannen beinhalten den Einfluss der wertbildenden Faktoren Verkehrsanbindung, die Lademöglichkeiten (Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt) und den Allgemeinzustand (Baujahr, Bauart, Instandhaltung) der ausgewerteten Mietobjekte. Das abgebildete mittlere Bonner Mieten-Niveau schließt im Einzelfall (z.B. Besonderheiten in der Lage, Geschosslage, Geschosshöhe, Zufahrt bzw. in der Ausstattung) höhere und niedrigere Mietwerte nicht aus.

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

Bonn, im März 2020

Die Vorsitzende
gez. Annette Lombard

Der stellvertretende Vorsitzende
gez. Christof Linnemann

Anhang:

Gebühren des Gutachterausschusses

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

5 Amtliche Grundstücksbewertung

5.1 Gutachten

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.

5.1.1 Grundgebühr;

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

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

5.1.2.1 Führen

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

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

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

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle
Gebühr: 140 Euro

b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall
Gebühr: 10 Euro

c) anonymisierte Kauffälle
Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten

Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

§ 2 Abs.7 Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Viertelstunde zu erheben.