



Grundstücksmarktbericht 2014

Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postanschrift: Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen

Dienstgebäude: Moskauer Straße 4a (Barmer Haus), Raum 112, 51373 Leverkusen

Telefon: 02 14/406 - 62 68 und 62 63

Telefax: 02 14/406 - 62 02

E-Mail: Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de (landesweit alle Bodenrichtwerte)

Gebühr: 52,-- €

39,-- € (als Download aus www.boris.nrw.de)

(Stand: 01.01.14)

Druck: Stadt Leverkusen, Stadtdruckerei

Bildnachweis: Stadt Leverkusen

ISSN 1617-8858

Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen	3
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013	8
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung).....	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen.....	9
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau).....	14
5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	15
5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	16
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland.....	18
5.6 Unselbstständige Teilflächen.....	20
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	25
6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	27
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenedelhäuser).....	27
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften	29
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche	31
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	33
7. Wohnungseigentum	35
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen	37
7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen.....	39
8. Bodenrichtwerte	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	40
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)	40
9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	42
9.1 Indexreihen	42
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum	43
9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern	43
9.3 Liegenschaftszinssätze	45
9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktanpassungsfaktoren).....	47
9.4.1 Sachwertfaktoren auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)	47
9.4.2 Sachwertfaktoren auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)	51
10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen	54

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2013 nach Teilmärkten.....	11
Tab. 2:	Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	14
Tab. 3:	Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten.....	14
Tab. 4:	Umsatz gewerbliche Bauflächen.....	15
Tab. 5:	Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
Tab. 6:	Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
Tab. 7:	Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft.....	17
Tab. 8:	Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland.....	18
Tab. 9:	Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland.....	18
Tab. 10:	Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland.....	19
Tab. 11:	Preise für unselbstständige Teilflächen.....	21
Tab. 12:	Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	24
Tab. 13:	Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	25
Tab. 14:	Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser.....	28
Tab. 15:	Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	30
Tab. 16:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche....	32
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche....	33
Tab. 18:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern.....	34
Tab. 19:	Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen.....	37
Tab. 20:	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	38
Tab. 21:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m ²	40
Tab. 22:	Bodenrichtwertdefinition (Auszug).....	41
Tab. 23:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
Tab. 24:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	44
Tab. 25:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen.....	45
Tab. 26:	Liegenschaftszinssätze Köln.....	46
Tab. 27:	Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis.....	46
Tab. 28:	Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach.....	46
Tab. 29:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000).....	49
Tab. 30:	Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser.....	50
Tab. 31:	Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser.....	52
Tab. 32:	Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.....	53
Tab. 33:	Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	54

Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2012.....	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2009 - 2013.....	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2009 - 2013.....	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2009 – 2013 in €.....	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2013 nach Teilmärkten.....	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2011 - 2013	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2013 nach Marktteilnehmern.....	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m ²	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m ²	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in €	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m ²	22
Abb. 15:	Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen.....	23
Abb. 16:	Geldumsatz Eigentumswohnungen in €	35
Abb. 17:	Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung.	35
Abb. 18:	Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen.....	36
Abb. 19:	Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	36
Abb. 20:	Auszug Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen (Stand 01.01.2012).....	39
Abb. 21:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	41
Abb. 22:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
Abb. 23:	Preisindex für Wohnungseigentum.....	43
Abb. 24:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	43
Abb. 25:	Sachwertfaktor Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2000	48
Abb. 26:	Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010	51

Anlagen

Anlage 1:	Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
Anlage 2:	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein Westfalen
Anlage 3:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2013 wurden 1268 (2012: 1271) Verträge registriert, in denen 1362 (2012: 1376) Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 50% auf Wohnungs- und Teileigentum, 34% auf bebaute Grundstücke und 16% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 282 Mill. € (2012: 298 Mill. €).

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2012

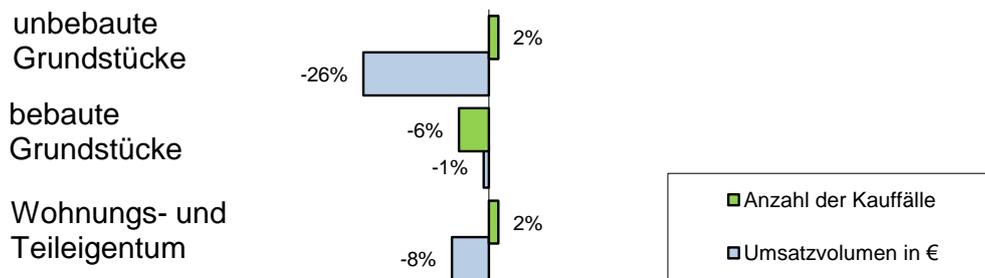


Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2012

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz sind im Jahr 2013 im Vergleich zu den beiden Vorjahren etwas gesunken, liegen aber dennoch immer noch auf einem hohen Niveau. Nachdem im Vorjahr nahezu stagnierende Preise zu verzeichnen waren, sind die Preise im Jahr 2013 um rd. 4% gestiegen (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 42).

Einfamilienhäuser

Mit 351 Kauffällen (Vorjahr: 385 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2013 im Vergleich zum Jahr 2012 um rd. 9% gefallen. Während die Preise gebrauchter Doppelhaushälften und Reihenhäuser nahezu unverändert sind, wurden neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Durchschnitt rd. 8% teurer.

Neue Doppelhaushälften wechselten zwischen 275.000 € und 425.000 € (Vorjahr: 280.000 € bis 376.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhäuser kostete zwischen 341.000 € und 406.000 € (Vorjahr: 260.000 € bis 352.000 €).

Eigentumswohnungen

Bei weiter gestiegener Zahl der Kauffälle ist der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken. Innerhalb der letzten 5 Jahre wurde aber der zweithöchste Umsatz verzeichnet. Während die Zahl der Neubauten zurückgegangen ist, wurden mehr gebrauchte Wohnungen veräußert.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.860 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.400 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 6 % über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betragen die durchschnittlichen Preise zwischen 510 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 1.975 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2005, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen ebenfalls um 6% über dem Niveau des Vorjahres.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem hier vorgelegten Bericht kommt der Gutachterausschuss dem Willen des Gesetzgebers nach, für die Transparenz des Grundstücksmarktes Sorge zu tragen. Dazu gibt der Bericht einerseits einen Überblick über das Umsatz- und Preisgeschehen in Leverkusen. Andererseits werden für die Wertermittlung erforderliche Daten mitgeteilt (z. B.: Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze). Um einen Überblick über mittelfristige Entwicklungen zu geben, werden auch Angaben zu früheren Jahren gemacht.

Die Basis des Berichtes über den Grundstücksmarkt ist die Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den ein Grundstück gegen Entgelt veräußert oder ein Erbbaurecht begründet wird, muss von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt werden. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Um künftige Marktberichte dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Auswertung erfolgt deshalb in anonymisierter Form.

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte - im folgenden auch kurz Gutachterausschuss genannt - hat den Auftrag, Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten, eine Kaufpreissammlung zu führen, sie auszuwerten und Bodenrichtwerte und sonstige, zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Ferner soll er Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt zusammenfassen und veröffentlichen.

Gesetzliche Grundlagen für die Einrichtung und Tätigkeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW -) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231).

Der Gutachterausschuss ist ein selbstständiges, unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium, das jeweils für den Bereich der Kreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte als landesbehördliche Einrichtung gebildet wird. Die ehrenamtlichen Mitglieder bestellt die zuständige Bezirksregierung nach Anhörung der betroffenen Gebietskörperschaft für die Dauer von 5 Jahren.

Die von der Bezirksregierung in Köln in den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Leverkusen berufenen Mitglieder gehören den Berufsgruppen der Architekten, der Immobilienmakler und der Vermessungsingenieure an. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wirkt ein Bediensteter der örtlich zuständigen Finanzbehörde mit.

Mitglieder des Gutachterausschusses in Leverkusen sind:

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden

n.n.

Vertreter des Vorsitzenden u. ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann, Regierungsvermessungsdirektor

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach, Architekt

Dipl.-Ing. Roland A. Breitenfeld¹⁾

Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Thomas Krings, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Dipl.-Kfm. Marco Müller

Dipl.-Ing. Christoph Roth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur²⁾

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Michael Kunißen, Steueroberamtsrat

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

Für ihre Arbeit bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft einzurichten ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. So wurde für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen eine Geschäftsstelle bei der Stadtverwaltung Leverkusen eingerichtet.

¹⁾ Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

²⁾ Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die **Standardabweichung** angegeben. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68% aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis (M) \pm einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert \pm zweifache Standardabweichung (siehe Abbildung).

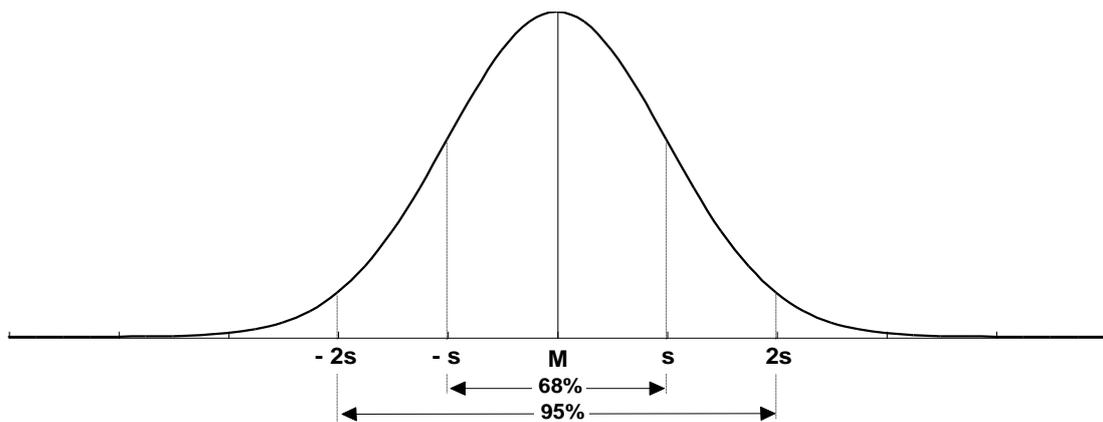


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1268 Verträge mit 1362 Kauffällen übersandt. Die Zahl der Kauffälle berücksichtigt, dass in einem Vertrag mehrere Objekte enthalten sein können. Mit Ausnahme der Grafik auf dieser Seite wird im restlichen Teil des Marktberichtes die Zahl der Kauffälle angegeben, da diese Zahl wesentlich informativer ist.

Das Umsatzvolumen betrug rd. 282 Millionen € (Vorjahr: 298 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2012 sind die Zahl der Verträge sowie die Zahl der Kauffälle nahezu unverändert. Der Geldumsatz ist geringfügig gesunken.

Der überwiegende Anteil der Objekte (72%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 18% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 10% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2009 auf. Zu beachten ist, dass unter "unbebauten Grundstücken" auch Arrondierungsflächen, Straßen- und Gartenland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert sind.

Zahl der eingegangenen Verträge 2009 - 2013

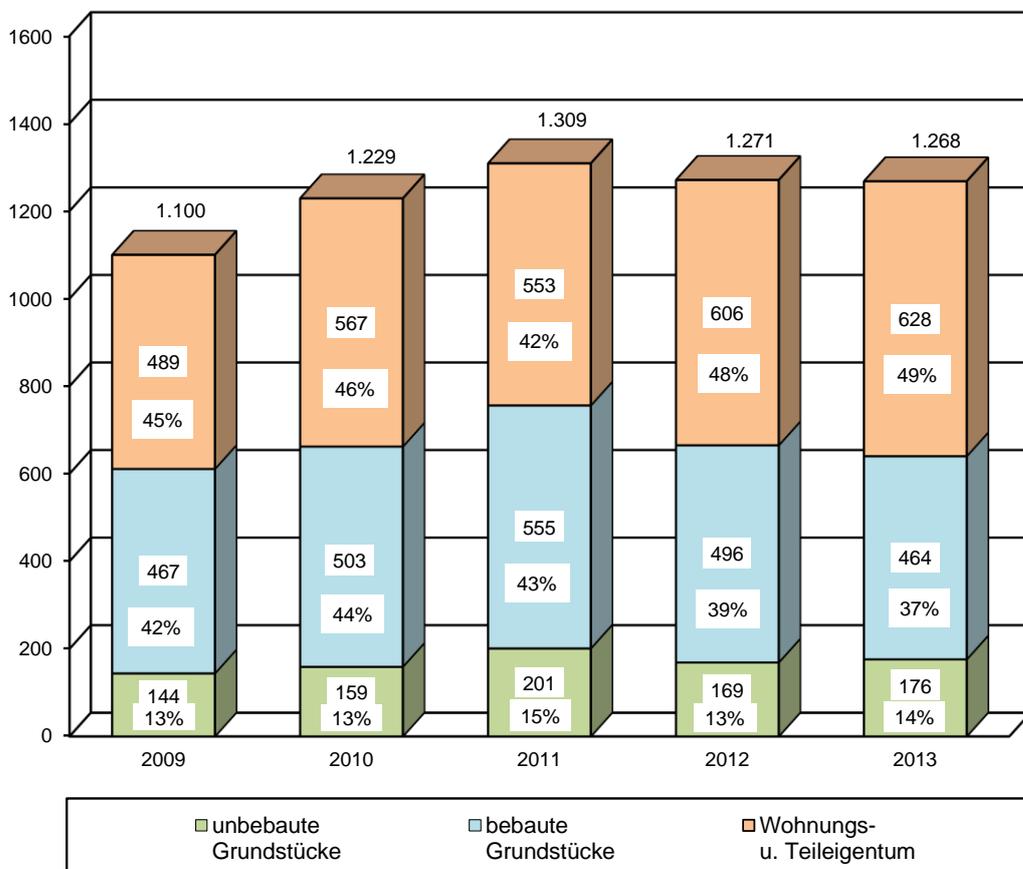


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2009 - 2013

Zahl der Kauffälle 2009 – 2013

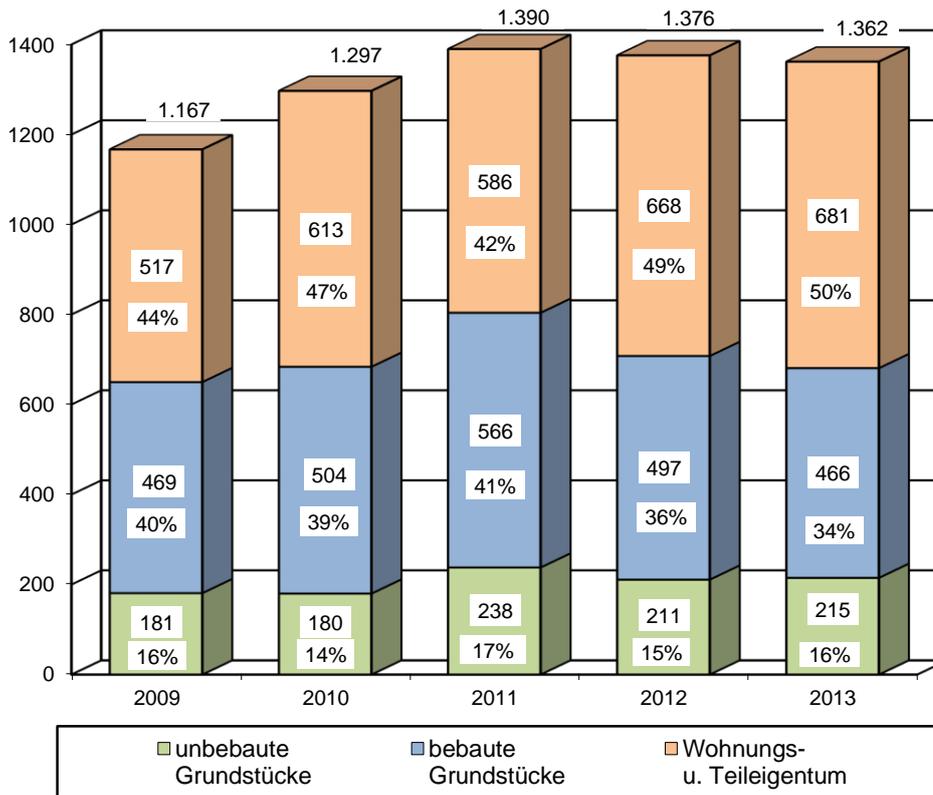


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2009 - 2013

Umsatzvolumen der Jahre 2009 – 2013 in €

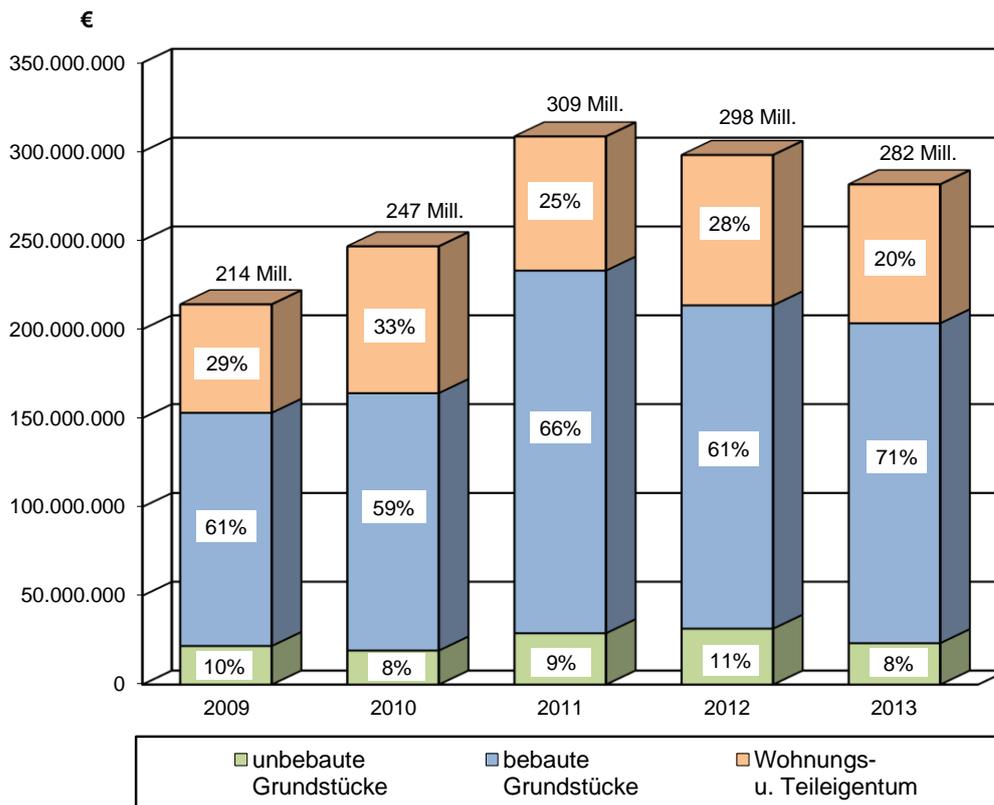


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2009 – 2013 in €

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	116	8,5
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	9	0,7
3.	Gewerbebauland	10	0,7
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	8	0,6
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	20	1,5
6.	Sonstige unbebaute Flächen	46	3,4
7.	Erbbaurechtsbestellungen	6	0,4
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	361	26,5
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	66	4,9
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	14	1,0
11.	Sonstige bebaute Objekte	25	1,8
12.	Wohnungs- und Teileigentum	681	50,0
	Summe	1.362	100,0

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2013 nach Teilmärkten

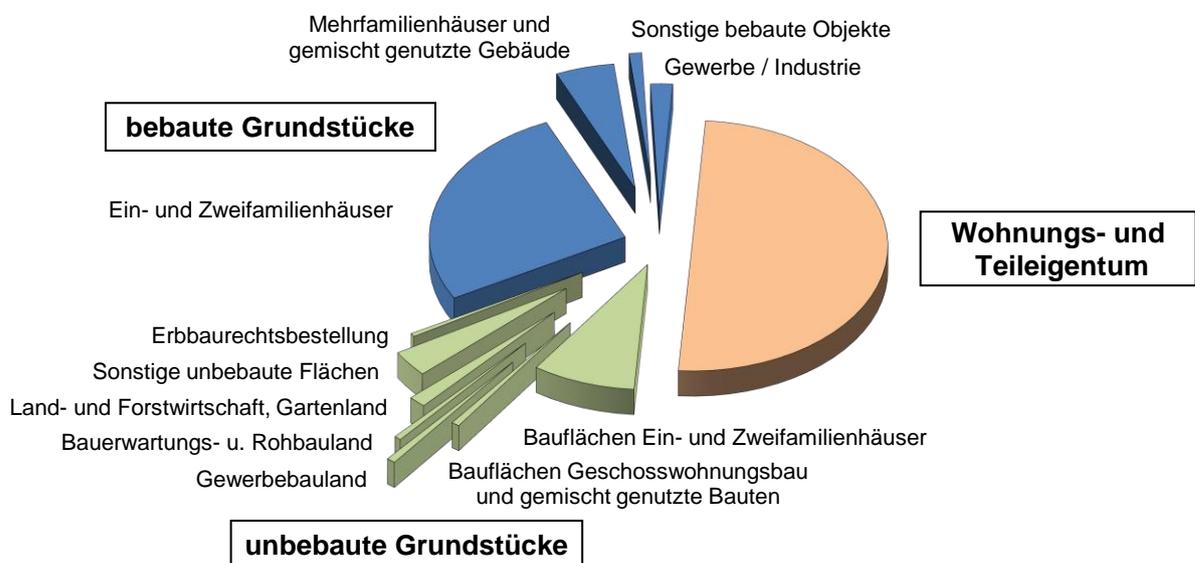


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2013 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2011 - 2013

Anzahl der Kauffälle

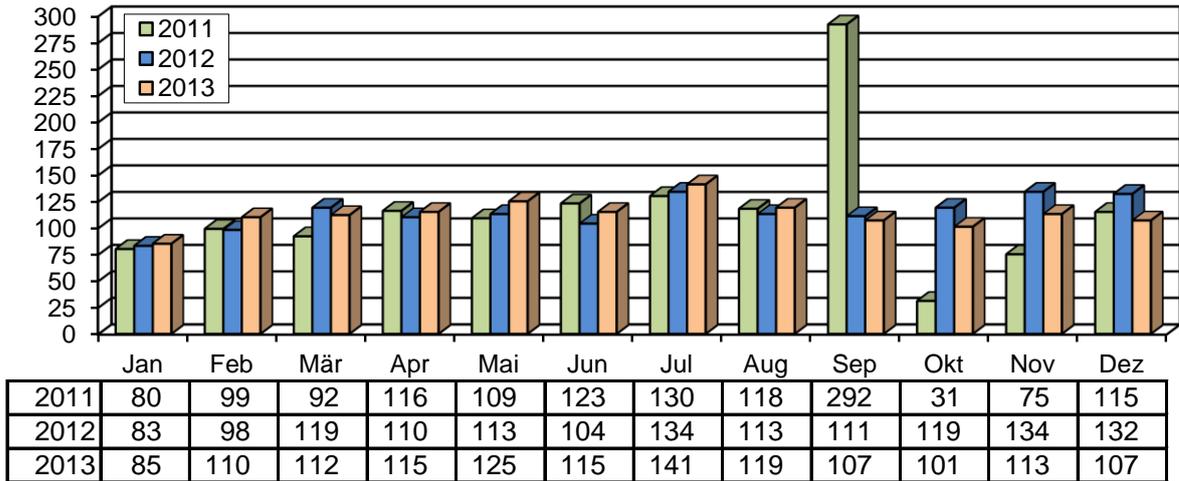


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2011 - 2013

Aufteilung der Kauffälle 2013 nach Marktteilnehmern

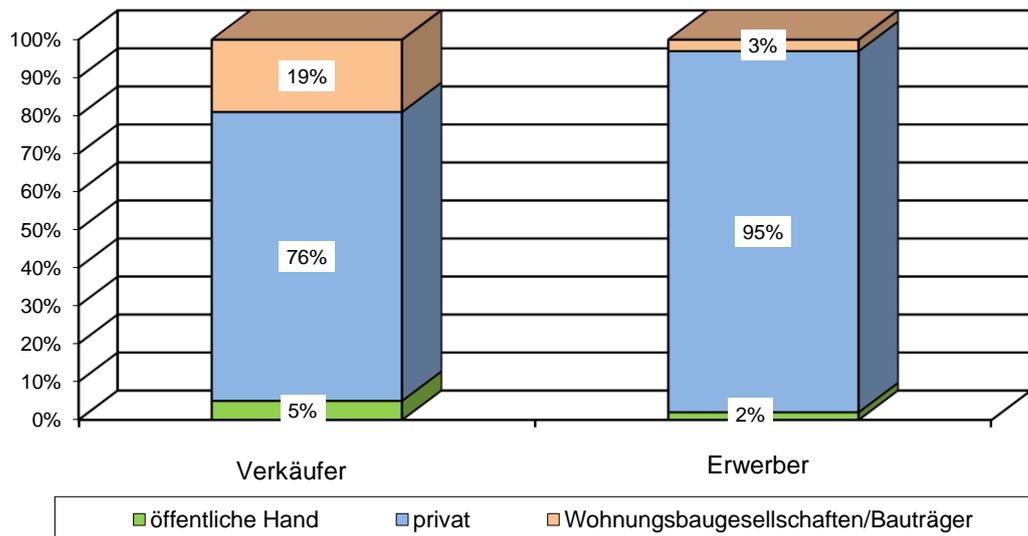


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2013 nach Marktteilnehmern

Gemessen an der Zahl der Kauffälle treten als Verkäufer in erster Linie Private und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bauträger auf. Auf Erwerberseite sind überwiegend Private aktiv.

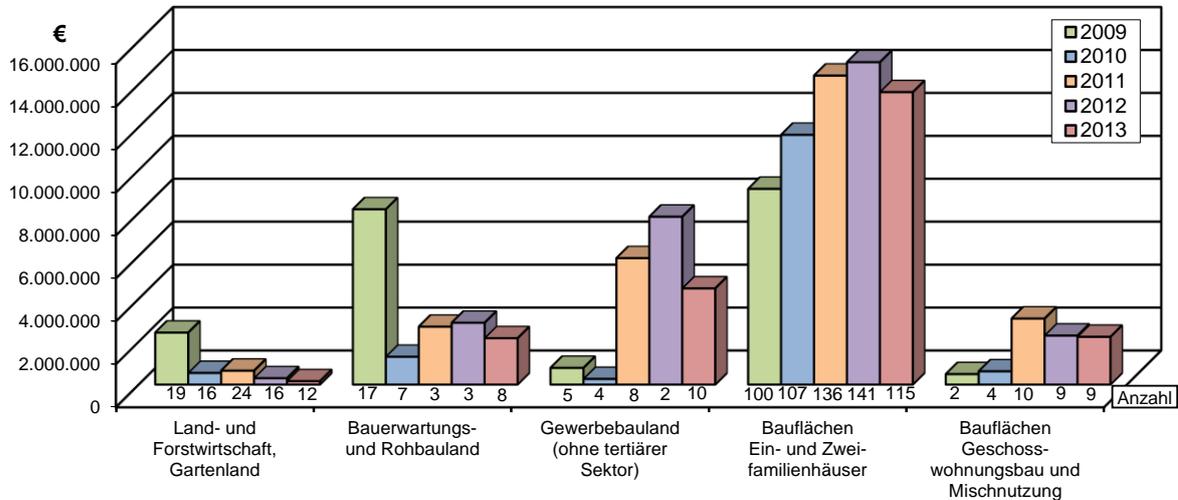
Die öffentliche Hand ist als Grundstücksmarktteilnehmer von untergeordneter Bedeutung.

Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbaueinandersetzung, Schenkung) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt, in denen mehrere oder verschiedene Objekte Kaufgegenstand waren und eine eindeutige Zuordnung nicht erfolgen konnte.

5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2009 bis 2013 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

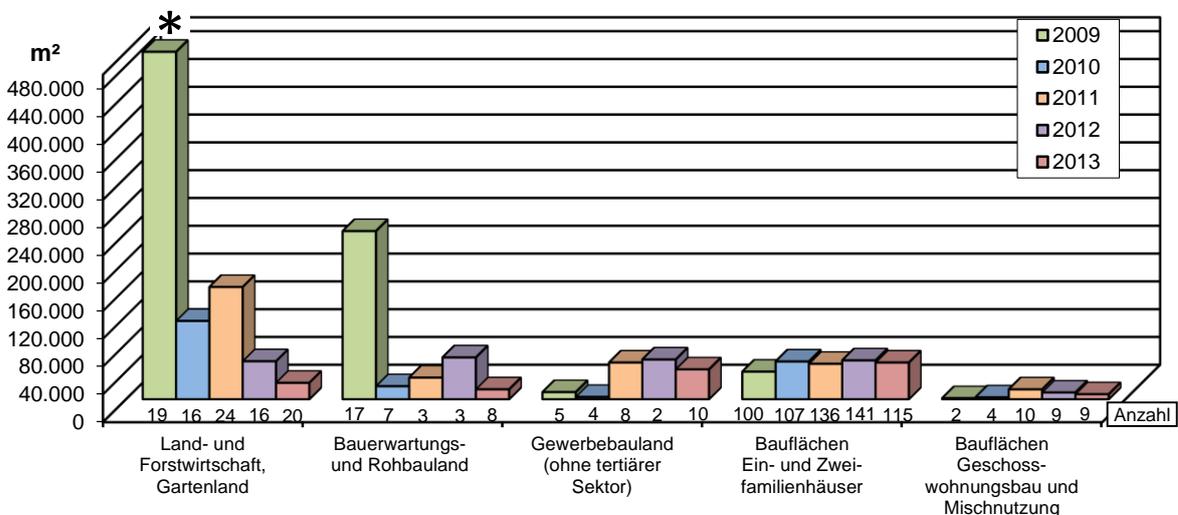
Geldumsatz in €



Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	Bauerwartungs- und Rohbauland	Gewerbebauland (ohne tertiärer Sektor)	Bauflächen Ein- und Zweifamilienhäuser	Bauflächen Geschosswohnungsbau und Mischnutzung
2009	2.421.726	8.166.450	777.409	9.117.488	487.000
2010	540.835	1.293.664	262.888	11.634.123	616.138
2011	645.698	2.695.000	5.891.065	14.393.135	3.075.594
2012	296.608	2.880.000	7.820.392	15.019.931	2.283.310
2013	157.931	2.160.635	4.481.023	13.624.249	2.224.870

Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²



Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	Bauerwartungs- und Rohbauland	Gewerbebauland (ohne tertiärer Sektor)	Bauflächen Ein- und Zweifamilienhäuser	Bauflächen Geschosswohnungsbau und Mischnutzung
2009	3.180.971	241.961	10.247	39.743	1.492
2010	112.663	18.744	3.312	54.346	2.742
2011	161.548	31.139	52.799	50.940	14.228
2012	54.640	60.206	57.217	55.893	9.669
2013	23.631	14.289	42.974	52.828	7.217

*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau)

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2009	100	39.743	9.117.488
2010	107	54.346	11.634.123
2011	136	50.940	14.393.135
2012	141	55.893	15.019.931
2013	115	52.828	13.624.249

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz sind im Jahr 2013 im Vergleich zu den beiden Vorjahren etwas gesunken, liegen aber dennoch immer noch auf einem hohen Niveau.

Nachdem im Vorjahr nahezu stagnierende Preise zu verzeichnen waren, sind die Preise im Jahr 2013 um rd. 4% gestiegen (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 42).

Nähere Erklärungen zu den Bodenrichtwerten sind im Kapitel 8 (Bodenrichtwerte) dieses Berichtes zu finden. Die Bodenrichtwerte tragen wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2009	2	1.492	487.000
2010	4	2.742	616.138
2011	10	14.228	3.075.594
2012	9	9.669	2.873.350
2013	9	7.217	2.224.870

Tab. 3: Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten

Mit der gleichen Anzahl von Kauffällen (9 Stück) wurde im Jahr 2013 ein etwas geringerer Umsatz wie im Jahr 2012 erreicht.

Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten in Leverkusen ist weiterhin unbedeutend.

Allerdings sind die Preise für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten erstmals seit mehreren Jahren etwas gestiegen (um rd. 3%).

5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz m ² ¹⁾	Geldumsatz € ¹⁾
2009	5	10.247	777.409
2010	4	3.312	262.888
2011	8	52.799	5.891.065
2012	2	57.217	7.820.392
2013	10	42.974	4.481.023

¹⁾ ohne tertiärer Sektor

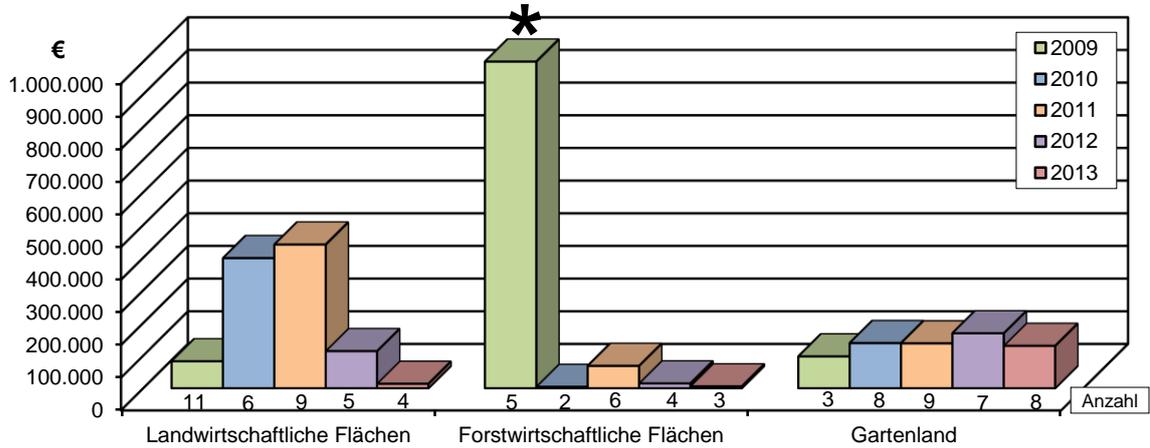
Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2009 bis 2013 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m²** (22 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 35.000 m²).

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2002 bis 2012 je nach Lage **zwischen 160 €/m² und 340 €/m²**. Aus dem Jahr 2013 liegen keine Kaufpreise für derartige Flächen vor.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

Geldumsatz in €

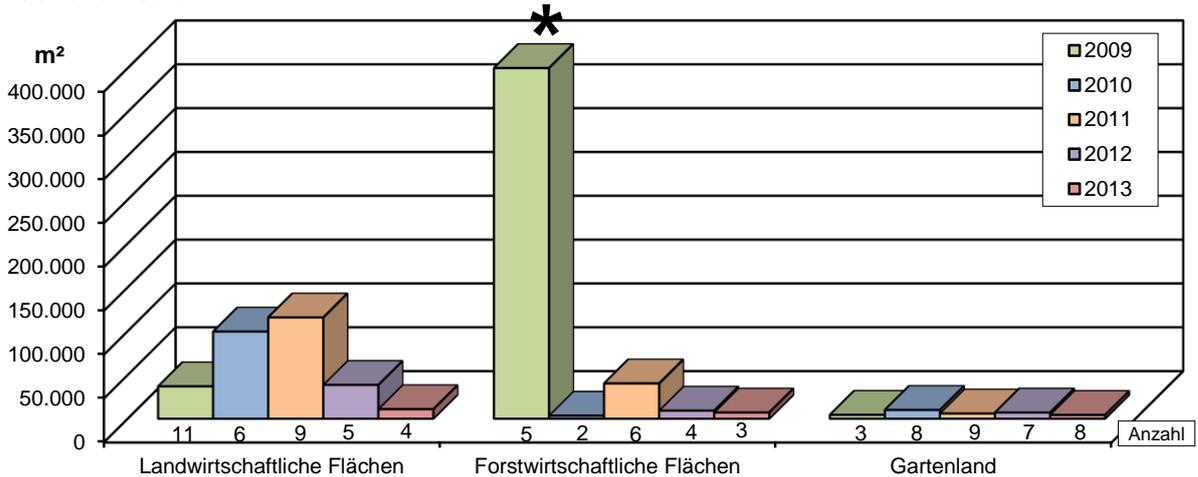


Jahr	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Gartenland
2009	82.575	2.241.805	97.346
2010	398.338	4.300	138.197
2011	439.750	68.448	137.500
2012	113.607	14.741	168.260
2013	13.653	5.740	129.688

*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €

Flächenumsatz in m²



Jahr	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Gartenland
2009	36.837	3.139.783	4.351
2010	99.347	3.380	9.936
2011	115.473	40.169	5.906
2012	38.473	9.188	6.979
2013	10.851	7.021	4.258

*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m²

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2009 - 2013 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2009 - 2013)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	1,30	± 0,40	17

Tab. 5: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei dem o. g. Durchschnittspreis ist neben dem Bodenanteil auch der Preisanteil für den Aufwuchs mit enthalten. Die verschiedenen preisbildenden Faktoren, wie die Lage, die Topografie, die Erschließung und der Zustand des Holzbestandes sind bei der Ermittlung des Durchschnittspreises außer Betracht geblieben.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2009 - 2013)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	3,10	± 0,80	29

Tab. 6: Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet. Im Vergleich zu den Vorjahren wurde auch keine Aufteilung in Acker und Grünland mehr vorgenommen, da hier im Durchschnitt nahezu die gleichen Preise gezahlt werden.

Ebenso wurden die grundstücksspezifischen, preisbildenden Faktoren, wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur und gesetzliche Nutzungseinschränkungen bei der Ermittlung der Durchschnittspreise nicht berücksichtigt.

Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft (2009 - 2013)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	7,60	± 1,70	8

Tab. 7: Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind landwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Nutzung zu Freizeitzwecken, Golf- und Sportplätze, Abbauland) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2009 - 2013)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	22,00	± 9,00	22

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

Die o. g. Preise beziehen sich auf überwiegend zu Freizeitwecken genutzte Flächen, die deutliche Lagevorteile gegenüber den "Besonderen Flächen für die Landwirtschaft" besitzen.

Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 5.6 Seite 20 Fall 1 c).

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen, werden als **Bauerwartungsland** definiert. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Als **Rohbauland** bezeichnet man Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

In der nachfolgenden Tabelle sind Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen für die verschiedenen Grundstücksqualitäten (Wohnbau, Gewerbe) zusammengefasst (siehe auch Grafiken auf Seite 13).

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2009	17	241.961	8.166.450
2010	7	18.744	1.293.664
2011	3	31.139	2.695.000
2012	3	60.206	2.880.000
2013	8	14.289	2.160.635

Tab. 9: Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland

Die Preisspanne für Bauerwartungsland und Rohbauland ist sehr groß. Dies hängt mit dem z. T. hohen Risiko zusammen, das mit dem Erwerb dieser Flächen verbunden ist.

Beim Bauerwartungsland sind Anhaltspunkte für eine Bebauungsmöglichkeit gegeben. Es steht jedoch nicht fest, was wann gebaut werden kann.

Beim Rohbauland ist zwar die Bebaubarkeit der Fläche gesichert, eventuell ist sogar schon die Art der Bebauung bekannt, aber die Zeitdauer bis zum Baubeginn ist eine noch unbekannte Größe.

In der Grundstücksbewertung wird der Preis für derartige Flächen häufig in Abhängigkeit vom Baulandwert und dem jeweiligen Entwicklungszustand dargestellt.

In Leverkusen liegen aus den Jahren 1998 – 2013 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauffälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 30%	8
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	8 ^{*)}
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 50%	6 ^{*)}
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	35% - 80%	18
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 85%	37

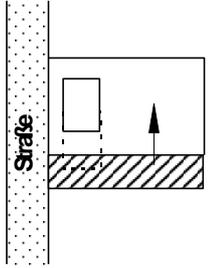
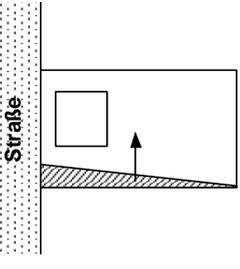
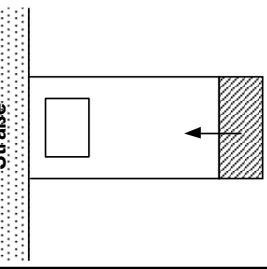
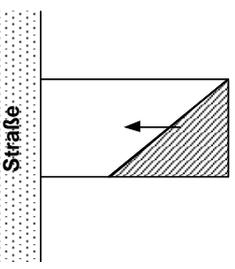
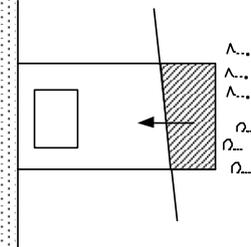
*) Da aus den Jahren 1998 bis 2013 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 1996 und 1997 herangezogen.

Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

Diese, zum Teil nur aus einer geringen Anzahl von Kaufpreisen ermittelten Werte, stimmen größenordnungsmäßig mit den in der Fachliteratur angegebenen Werten überein.

5.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2008 – 2013 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	12	90 % (± 17 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	18	48 % (± 12 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	35	24 % (± 9%)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	14	88 % (± 12 %)	
3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen			
zu bebauten Grundstücken 1) Da aus den Jahren 2008-2013 zuwenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	7 ¹⁾	9 % (± 6 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
4. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	16	30% (± 4 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	14	14 % (± 6 %)	
5. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	16	12 % (± 5 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten 1) Da aus den Jahren 2008-2013 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	g ¹⁾	31 % (± 4 %)	
6. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird. 1) Da aus den Jahren 2008-2013 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	g ¹⁾	44% (± 12 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

Geldumsatz in €

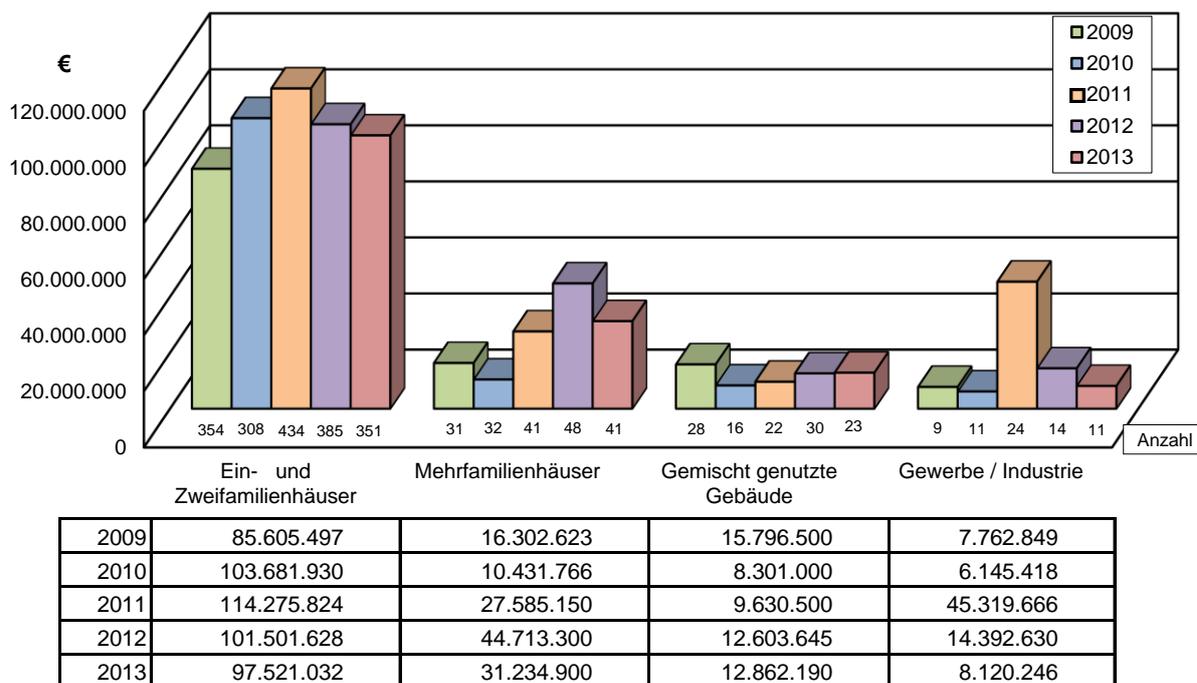


Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

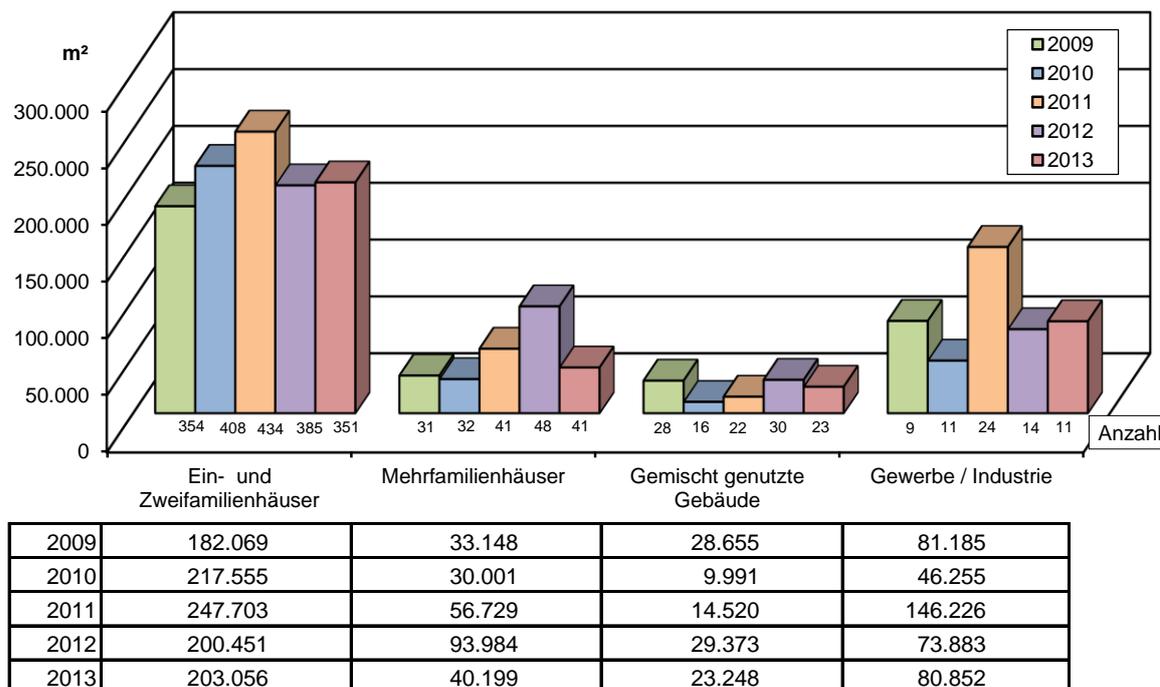
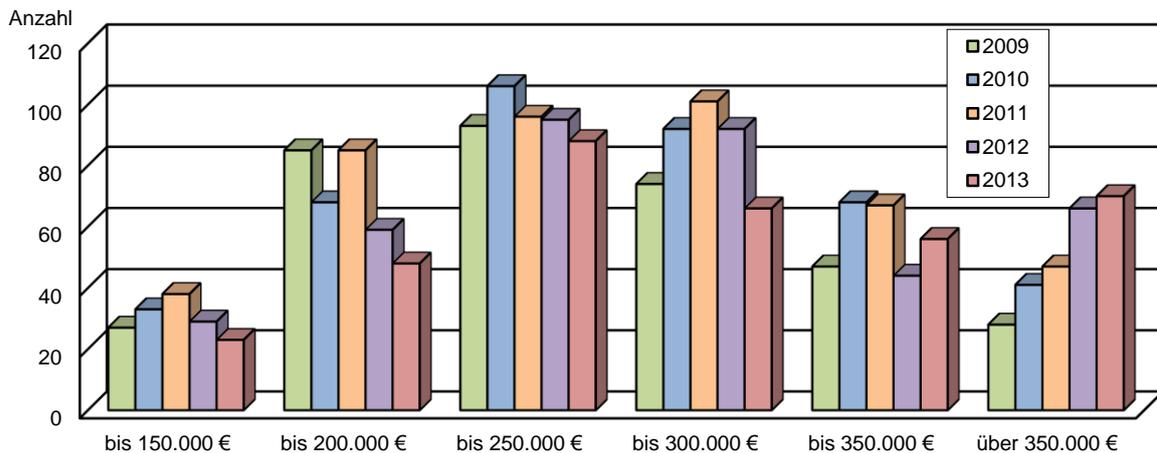


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



Jahr	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	bis 300.000 €	bis 350.000 €	über 350.000 €
2009	27	85	93	74	47	28
2010	33	68	106	92	68	41
2011	38	85	96	101	67	47
2012	29	59	95	92	44	66
2013	23	48	88	66	56	70

Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Während in den unteren Preisgruppen bis einschließlich „bis 300.000 €“, die Anzahl der Kauffälle zurückgegangen sind, wurden mehr Ein- und Zweifamilienhäuser in den Preisgruppen „bis 350.000 €“ und „über 350.000 €“ verkauft. Die stark gestiegene Anzahl der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ in den letzten beiden Jahren ist überwiegend auf die hohe Anzahl von Neubauten im Bereich zwischen 350.000 – 400.000 € zurückzuführen

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ aus den Jahren 2009 bis 2013 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle				
	2009	2010	2011	2012	2013
350.000 – 400.000 €	13	24	19	39	37
400.000 – 450.000 €	9	5	10	16	15
450.000 – 500.000 €	3	7	9	2	5
500.000 – 600.000 €	3	3	3	3	5
600.000 – 700.000 €	0	1	2	5	5
über 700.000 €	0	1	4	1	3

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 221 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 63 % an den Kauffällen.

In der Tabelle auf der folgenden Seite ist die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis bis höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen (kleinste Grundstücksfläche bis größte Grundstücksfläche) für die im Jahr 2013 auswertbaren Kauffälle angegeben, soweit die entsprechenden Angaben vorliegen.

Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

Spannweite der Kaufpreise in € aus den im Jahr 2013 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2012/2013 Neubau		275.000 - 425.000 (203 m ² - 470 m ²) 20	341.000 - 406.000 (197 m ² - 342 m ²) 6
2000 - 2010	210.000 - 762.000 (378 m ² - 1439 m ²) 4	200.000 - 345.000 (151 m ² - 541 m ²) 5	205.000 - 339.000 (122 m ² - 283 m ²) 11
1990 - 1999	190.000 - 415.000 (348 m ² - 1344 m ²) 4		252.000 - 260.000 (160 m ² - 206 m ²) 3
1980 - 1989		183.000 - 351.000 (194 m ² - 635 m ²) 11	200.000 - 330.000 (100 m ² - 395 m ²) 9
1970 - 1979	197.000 - 662.000 (422 m ² - 1223 m ²) 12	220.000 - 289.000 (235 m ² - 515 m ²) 6	115.000 - 249.000 (154 m ² - 439 m ²) 6
1960 - 1969	163.000 - 480.000 (306 m ² - 2133 m ²) 25	170.000 - 370.000 (295 m ² - 959 m ²) 15	170.000 - 225.000 (115 m ² - 401 m ²) 7
1950 - 1959	200.000 - 435.000 (525 m ² - 1241 m ²) 11	159.000 - 415.000 (378 m ² - 889 m ²) 11	118.000 - 163.000 (159 m ² - 218 m ²) 3

Legende	Spannweite der Kaufpreise in € (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle
---------	---

Tab. 12: Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Die Gesamtpreise für neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. +8 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2011 bis 2013 wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl der Reihenhäuser wurde in diesem Jahr auf eine getrennte Auswertung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser verzichtet.

Für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser lagen insgesamt 87 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	120 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	150 m ²	bis	470 m ²
Bodenanteil	von	53.000 €	bis	120.000 €
Kaufpreisen	von	265.000 €	bis	407.000 €

vor. Die Preise hängen maßgeblich von der jeweiligen Wohnfläche des Hauses sowie dem Bodenwert ab.

Kaufpreise von Passivhäusern wurden in die Auswertung nicht einbezogen.

Die für das Jahr 2013 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Durchschnittliche Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
inkl. 280 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m ²		
Wohnfl. in m ²	Durchschnittspreis	Preis €/m ² Wfl.
120	355.000	2.950
130	360.000	2.750
140	365.000	2.600
150	365.000	2.450
160	370.000	2.300
170	375.000	2.200
durchschnittliche Standardabweichung ± 20.000 €		

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert bei Grundstücksgröße 280 m ²	200 m ²	250 m ²	280 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²
260 €/m ²	-29.000	-18.000	-11.000	3.000	13.000	22.000
280 €/m ²	-25.000	-13.000	-6.000	10.000	20.000	30.000
300 €/m ²	-20.000	-8.000	0	16.000	27.000	38.000
320 €/m ²	-16.000	-3.000	6.000	23.000	35.000	46.000

Beispiel: Für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus mit 140 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m² und einem Bodenwert von 280 €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$365.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 375.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

Die Kaufverträge von Einfamilienhäusern wurden getrennt nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern bis 150 m² Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m² Wohnfläche mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Kaufdatum, der Ausstattung und dem Baujahr untersucht. Bei modernisierten Altbauten wurde nicht das Baujahr des Gebäudes, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist, angesetzt. Das Preisniveau in der Waldsiedlung liegt in der Regel über dem Preisniveau im übrigen Stadtgebiet. Deshalb wurden die Kauffälle aus der Waldsiedlung nicht berücksichtigt.

6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Es lagen 150 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2013
Wohnflächen	von	57 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	130 m ²	bis	622 m ²
Baujahren	von	1950	bis	2005
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	105.000 €	bis	315.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2013. Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 275 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 280 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 275 €/m ²)									
Wohnfläche		100 m ²		120 m ²		140 m ²		160 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.						
1960	einf./mittel	165.000	1.650	175.000	1.460	180.000	1.285		
1960	mittel	180.000	1.800	190.000	1.585	200.000	1.430		
1960	mittel/gut	195.000	1.950	210.000	1.750	220.000	1.570		
1960	gut								
1970	einf./mittel	170.000	1.700	180.000	1.500	190.000	1.355		
1970	mittel	185.000	1.850	200.000	1.665	210.000	1.500		
1970	mittel/gut	200.000	2.000	215.000	1.790	230.000	1.645		
1970	gut								
1980	einf./mittel								
1980	mittel	195.000	1.950	205.000	1.710	220.000	1.570	230.000	1.440
1980	mittel/gut	210.000	2.100	225.000	1.875	240.000	1.715	255.000	1.595
1980	gut	225.000	2.250	245.000	2.040	265.000	1.895	285.000	1.780
1990	einf./mittel								
1990	mittel	200.000	2.000	215.000	1.790	225.000	1.605	240.000	1.500
1990	mittel/gut	220.000	2.200	235.000	1.960	250.000	1.785	270.000	1.690
1990	gut	235.000	2.350	255.000	2.125	275.000	1.965	295.000	1.845
2000	einf./mittel								
2000	mittel			220.000	1.835	235.000	1.680	250.000	1.565
2000	mittel/gut			245.000	2.040	260.000	1.855	280.000	1.750
2000	gut			265.000	2.210	285.000	2.035	305.000	1.905
durchschnittliche Standardabweichung: ± 12.500 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 14: Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 280 m ²)	Beschränkt auf Reihen- endhausgrundstücke					
	150 m ²	200 m ²	280 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²
240 €/m ²	-29.000	-20.000	-5.000	-4.000	4.000	11.000
260 €/m ²	-27.000	-18.000	-2.000	0	9.000	17.000
275 €/m ²	-26.000	-16.000	0	2.000	12.000	22.000
300 €/m ²	-24.000	-13.000	4.000	6.000	18.000	30.000
320 €/m ²	-22.000	-11.000	7.000	9.000	22.000	36.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes Reihenhäuser mit 120 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m² (Bodenrichtwertniveau 240 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$200.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 180.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 136 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2013
Wohnflächen	von	70 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	160 m ²	bis	870 m ²
Baujahren	von	1934	bis	2006
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	140.000 €	bis	325.000 €

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2013. Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von 250 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 250 €/m ²)									
Wohnfläche		80 m ²		110 m ²		140 m ²		170 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1935	einf./mittel	165.000	2.065	175.000	1.590				
1935	mittel	180.000	2.250	190.000	1.725				
1935	mittel/gut								
1935	gut								
1940	einf./mittel	170.000	2.125	180.000	1.635	185.000	1.320		
1940	mittel	180.000	2.250	195.000	1.775	210.000	1.500		
1940	mittel/gut								
1940	gut								
1950	einf./mittel	175.000	2.190	180.000	1.635	190.000	1.355	200.000	1.175
1950	mittel	185.000	2.315	200.000	1.820	215.000	1.535	230.000	1.355
1950	mittel/gut	200.000	2.500	220.000	2.000	240.000	1.715	260.000	1.530
1950	gut								
1960	einf./mittel	175.000	2.190	185.000	1.680	195.000	1.395	210.000	1.235
1960	mittel	190.000	2.375	205.000	1.865	220.000	1.570	240.000	1.410
1960	mittel/gut	205.000	2.565	225.000	2.045	245.000	1.750	270.000	1.590
1960	gut								
1970	einf./mittel			190.000	1.725	200.000	1.430	215.000	1.265
1970	mittel			210.000	1.910	230.000	1.645	245.000	1.440
1970	mittel/gut			235.000	2.135	255.000	1.820	275.000	1.620
1970	gut			255.000	2.320	280.000	2.000	310.000	1.825
1980	einf./mittel								
1980	mittel			220.000	2.000	235.000	1.680	255.000	1.500
1980	mittel/gut			240.000	2.180	265.000	1.895	285.000	1.675
1980	gut			260.000	2.365	290.000	2.070	320.000	1.880
1990	einf./mittel			200.000	1.820	215.000	1.535	225.000	1.325
1990	mittel			225.000	2.045	240.000	1.715	260.000	1.530
1990	mittel/gut			245.000	2.225	270.000	1.930	295.000	1.735
1990	gut			270.000	2.455	300.000	2.145	330.000	1.940
2000	einf./mittel								
2000	mittel								
2000	mittel/gut			255.000	2.320	280.000	2.000	305.000	1.795
2000	gut			275.000	2.500	310.000	2.215	345.000	2.030
durchschnittliche Standardabweichung: ± 17.500 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 15: Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 480 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 480 m ²)	300 m ²	400 m ²	480 m ²	500 m ²	600 m ²	700 m ²
220 €/m ²	-26.000	-17.000	-10.000	-9.000	0	10.000
240 €/m ²	-22.000	-12.000	-3.000	-2.000	9.000	20.000
250 €/m ²	-20.000	-9.000	0	2.000	13.000	25.000
260 €/m ²	-18.000	-6.000	3.000	6.000	17.000	30.000
280 €/m ²	-14.000	-1.000	10.000	13.000	26.000	40.000

Beispiel: Für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m² (Bodenrichtwertniveau 260 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$205.000 \text{ €} + 17.000 \text{ €} = 222.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 220.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 110 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2013
Wohnflächen	von	80 m ²	bis	170 m ²
Grundstücksflächen	von	231 m ²	bis	1414 m ²
Baujahren	von	1930	bis	2003
Ausstattung	von	einfach	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	150.000 €	bis	383.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2013. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise geringfügig gestiegen.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 240 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 600 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m ²)									
Wohnfläche		90 m ²		110 m ²		130 m ²		150 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1930	einfach	170.000	1.890	175.000	1.590				
1930	einf./mittel	180.000	2.000	190.000	1.725				
1930	mittel								
1930	mittel/gut								
1940	einfach	170.000	1.890	175.000	1.590	180.000	1.385		
1940	einf./mittel	185.000	2.055	195.000	1.775	200.000	1.540	210.000	1.400
1940	mittel	200.000	2.220	210.000	1.910	220.000	1.690	235.000	1.565
1940	mittel/gut								
1950	einfach	175.000	1.945	180.000	1.635	185.000	1.425	195.000	1.300
1950	einf./mittel	190.000	2.110	200.000	1.820	210.000	1.615	220.000	1.465
1950	mittel	205.000	2.280	220.000	2.000	230.000	1.770	245.000	1.635
1950	mittel/gut	220.000	2.445	235.000	2.135	255.000	1.960	270.000	1.800
1960	einfach								
1960	einf./mittel	195.000	2.165	205.000	1.865	215.000	1.655	225.000	1.500
1960	mittel	210.000	2.335	225.000	2.045	240.000	1.845	255.000	1.700
1960	mittel/gut	230.000	2.555	245.000	2.225	265.000	2.040	280.000	1.865
1970	einfach								
1970	einf./mittel								
1970	mittel	220.000	2.445	235.000	2.135	250.000	1.925	260.000	1.735
1970	mittel/gut	235.000	2.610	255.000	2.320	275.000	2.115	290.000	1.935
1980	einfach								
1980	einf./mittel								
1980	mittel			240.000	2.180	255.000	1.960	270.000	1.800
1980	mittel/gut			265.000	2.410	285.000	2.190	305.000	2.035
durchschnittliche Standardabweichung: ± 21.000 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 600 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	300 m ²	450 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²
Bodenwert (Grundstücksgröße 600 m ²)					
200 €/m ²	-49.000	-34.000	-21.000	-14.000	-2.000
220 €/m ²	-44.000	-25.000	-11.000	-2.000	12.000
240 €/m ²	-38.000	-17.000	0	10.000	26.000
260 €/m ²	-32.000	-9.000	11.000	22.000	40.000
280 €/m ²	-27.000	0	21.000	34.000	54.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m² (Bodenrichtwertniveau 240 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$240.000 \text{ €} - 17.000 \text{ €} = 223.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 225.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

In die Auswertung wurden 75 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2013
Wohnflächen	von	150 m ²	bis	314 m ²
Grundstücksflächen	von	447 m ²	bis	2.268 m ²
Baujahren	von	1951	bis	1987
Ausstattung	von	einfach/mittel	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	250.000 €	bis	624.000 €
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

einbezogen. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2013. Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 260 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau 260 €/m ²)									
Wohnfläche		160 m ²		200 m ²		240 m ²		280 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.						
1950	mittel	260.000	1.625	270.000	1.350	275.000	1.145	285.000	1.020
	mittel/gut	280.000	1.750	295.000	1.475	305.000	1.270	320.000	1.145
	gut	300.000	1.875	320.000	1.600	335.000	1.395	350.000	1.250
	gut/sehr gut	320.000	2.000	345.000	1.725	365.000	1.520	385.000	1.375
1960	mittel	275.000	1.720	285.000	1.425	290.000	1.210	300.000	1.070
	mittel/gut	300.000	1.875	315.000	1.575	325.000	1.355	340.000	1.215
	gut	320.000	2.000	340.000	1.700	360.000	1.500	380.000	1.355
	gut/sehr gut	345.000	2.155	370.000	1.850	395.000	1.645	420.000	1.500
1970	mittel	290.000	1.815	295.000	1.475	305.000	1.270	315.000	1.125
	mittel/gut	315.000	1.970	330.000	1.650	350.000	1.460	365.000	1.305
	gut	340.000	2.125	365.000	1.825	390.000	1.625	410.000	1.465
	gut/sehr gut	370.000	2.315	400.000	2.000	430.000	1.790	460.000	1.645
1980	mittel	300.000	1.875	310.000	1.550	320.000	1.335	335.000	1.195
	mittel/gut	330.000	2.065	350.000	1.750	370.000	1.540	385.000	1.375
	gut	360.000	2.250	390.000	1.950	415.000	1.730	440.000	1.570
	gut/sehr gut	390.000	2.440	425.000	2.125	460.000	1.915	495.000	1.770
durchschnittliche Standardabweichung: ± 23.500 €									

¹⁾ Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 17: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 750 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 750 m ²)	500 m ²	750 m ²	1000 m ²	1200 m ²	1400 m ²	1600 m ²
200 €/m ²	-43.000	-14.000	5.000	17.000	26.000	33.000
220 €/m ²	-40.000	-9.000	12.000	24.000	35.000	43.000
240 €/m ²	-37.000	-5.000	18.000	32.000	43.000	53.000
260 €/m ²	-34.000	0	24.000	39.000	52.000	63.000
280 €/m ²	-31.000	5.000	30.000	46.000	60.000	73.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 200 m² Wohnfläche mit guter Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1.000 m² und einem Bodenwert von 240 €/m² (bezogen auf 750 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$365.000 \text{ €} + 18.000 \text{ €} = 383.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 385.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

Ausstattung	Merkmale
einfach	Einfachfenster, Bad/WC, Installation auf Putz, keine Zentralheizung, Fußbodenbelag: PVC, Linoleum (untere Preisklasse)
mittel	Überwiegend Mehrscheibenglas, Rollläden, Bad/WC, zentrale WW-Heizung, elektrische WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC, Teppichboden und Kleinparkett
gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, Rollläden, Bad u. WC getrennt, bessere sanitäre, elektrische und heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC, Teppichboden und Kleinparkett besserer Qualität
sehr gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, teilw. raumhohe Verglasung, Rollläden, 2. WC getrennt vom Bad, umfangreiche Verfließung, aufwändige sanitäre, elektrische u. heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: Naturstein- oder keramischer Bodenbelag, Parkett.

Tab. 18: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern

7. Wohnungseigentum

Geldumsatz in €

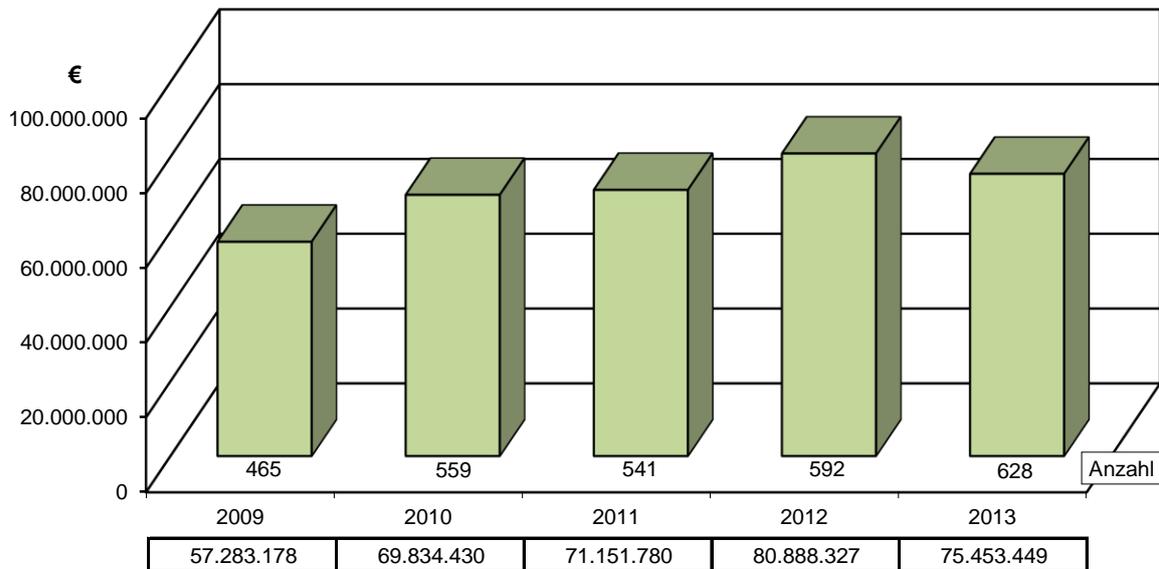


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Bei weiter gestiegener Zahl der Kauffälle ist der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr etwas gesunken. Innerhalb der letzten 5 Jahre wurde aber der zweithöchste Umsatz verzeichnet.

Wie die Grafik unten zeigt, ist die gestiegene Zahl der Kauffälle auf den Anstieg im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Die Zahl der Neubauten (Ersterwerb) ist dagegen zurückgegangen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (21 Fälle im Jahr 2013) spielt zurzeit auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

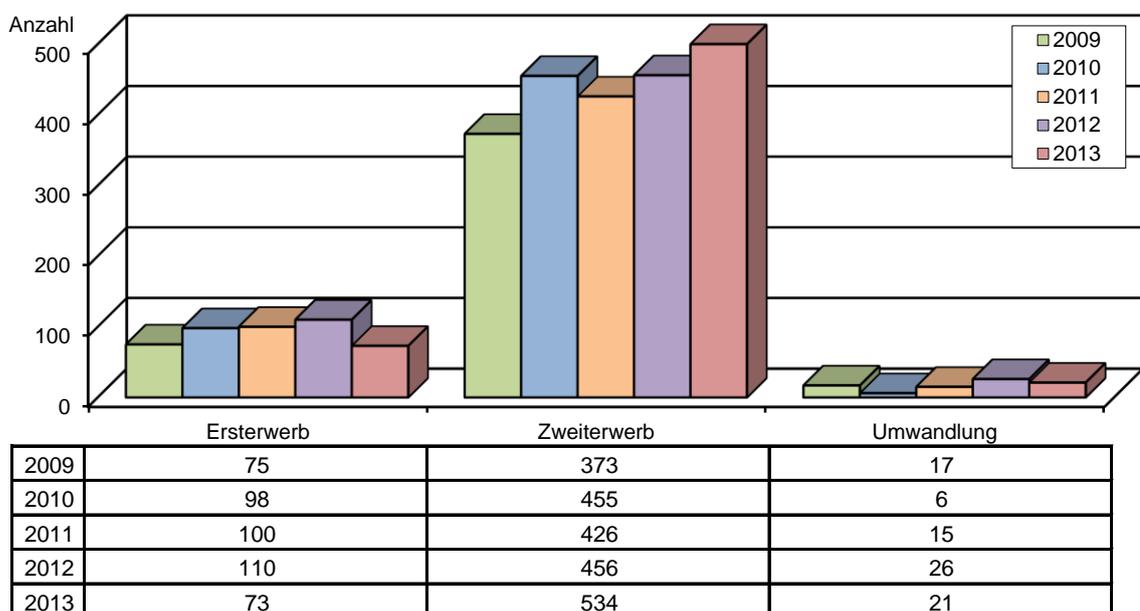


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

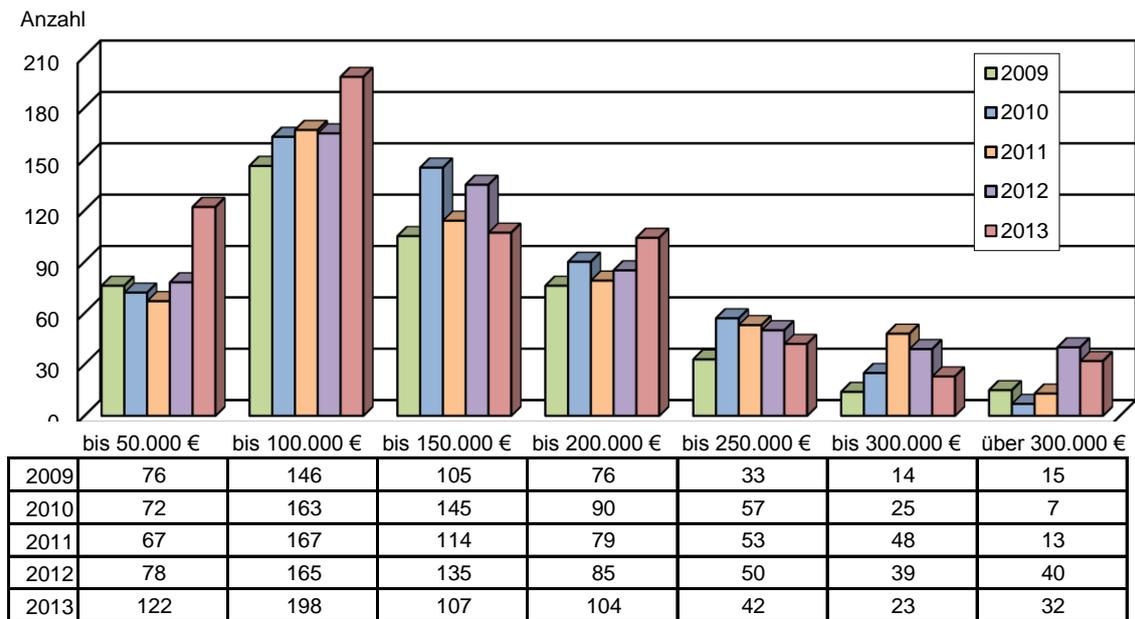


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Aufgrund der gesunkenen Zahl der neuen Eigentumswohnungen und der gestiegenen Zahl der gebrauchten Wohnungen ist die Zahl der Kauffälle in den oberen Preisgruppen „bis 250.000“, „bis 300.000 €“ sowie „über 300.000“ gesunken und in den beiden unteren Preisgruppen „bis 50.000“ sowie „bis 100.000“ gestiegen.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 324 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 52 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

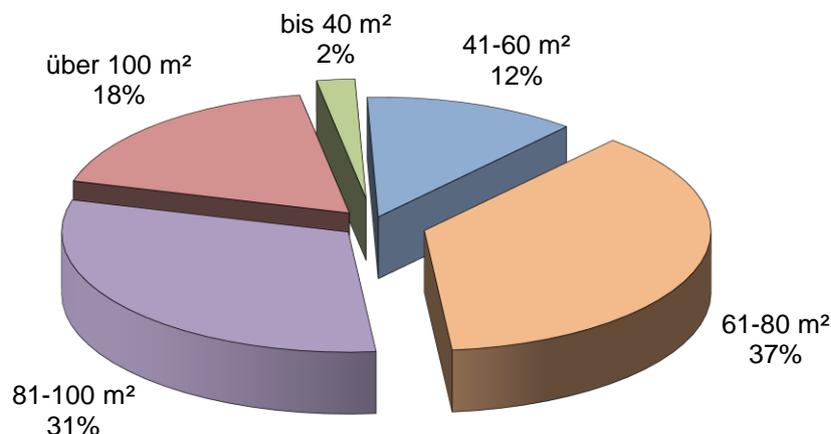


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die auswertbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden getrennt nach Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen in bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise vom Baujahr, der Wohnlage, der Wohnfläche, dem Vermietungszustand und dem Kaufdatum untersucht.

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 236 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Ende 2013
Wohnflächen	von	56 m ²	bis	191 m ²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	1.850 €/m ²	bis	3.524 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 873 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2009	bis	Ende 2013
Baujahren	von	1950	bis	2009
Wohnflächen	von	19 m ²	bis	168 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	511 €/m ²	bis	2.494 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter		

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 75 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2009	bis	Ende 2013
Baujahren	von	1963	bis	1975
Wohnflächen	von	32 m ²	bis	132 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	mittel
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	211 €/m ²	bis	1.000 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter		

vor.

Die umseitig aufgeführten Durchschnittspreise beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Preise hierfür (einschl. Bodenanteil) betragen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2011 bis 2013 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	5.900 €
Garage	13.500 €
Tiefgaragenstellplatz	13.500 €

Tab. 19: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2013 in €/m² Wohnfläche
(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² und 100 m². Sofern erforderlich, sind die Abweichungen bei der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge zu berücksichtigen.

Erstverkauf (Neubauten)			
	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
	2.860	2.400	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 250 ¹⁾			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2005	1.975	1.735	1.495
2000	1.860	1.635	1.415
1995	1.745	1.540	1.335
1990	1.625	1.440	1.250
1985	1.510	1.340	1.170
1980	1.395	1.240	1.090
1975	1.330	1.185	1.040
1970	1.300	1.160	1.020
1965	1.270	1.135	1.000
1960	1.240	1.110	980
durchschnittliche Standardabweichung: ± 250 ¹⁾			
Abschläge:			
Wohnfläche < 40 m ² : -20%			
Wohnfläche > 100 m ² : -4%			

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	---	700	510
durchschnittliche Standardabweichung: ± 200 ¹⁾			

Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

¹⁾ siehe Kapitel 4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) Seite 8

7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2014 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 14.02.2014 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren unterschieden.

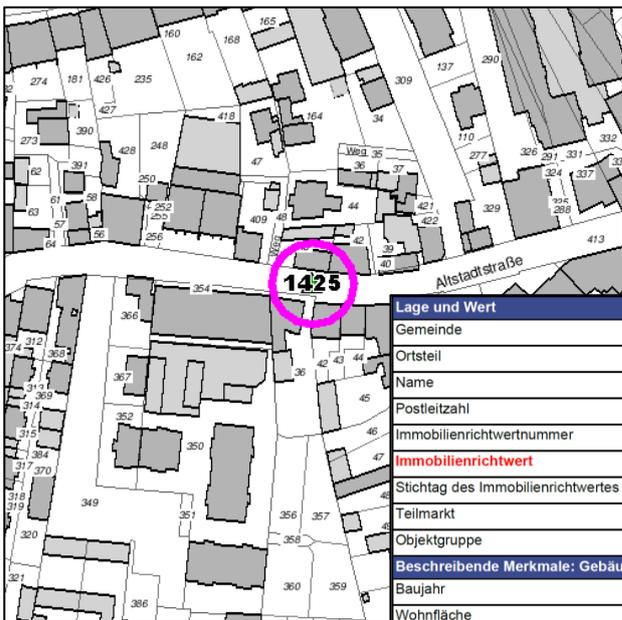
Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

- Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 100 m² Wohnfläche
- Nicht vermietet (bezugsfrei)
- Keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

Die Richtwerte beziehen sich auf fiktive, gebietstypische Grundstücke in der jeweiligen Lage. Abweichungen in der Wohnungsgröße, dem Baujahr und dem Vermietungszustand können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Insgesamt wurden 73 Richtwerte beschlossen



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Opladen
Name	Altstadtstraße
Postleitzahl	53179
Immobilienrichtwertnummer	2022
Immobilienrichtwert	1425 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2012
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Beschreibende Merkmale: Gebäude	
Baujahr	1990
Wohnfläche	40-100 m ²
Ausstattungs-kategorie	mittel
Anzahl der Geschosse	I-V
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Abb. 20: Auszug Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen (Stand 01.01.2012)

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können im Internet unter www.boris.nrw.de abgerufen werden (Gebühr: 21 € je Auszug) Dazu ist eine vorherige Anmeldung und Registrierung erforderlich.

Alternativ kann eine Karte mit allen Richtwerten zum Preis von 50 € in der Geschäftsstelle erworben werden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen hat zum Stichtag 01.01.2014 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

In Leverkusen wurden 324 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 215 €/m² und 400 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 195 €/m² und 300 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 220 €/m² und 390 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 240 €/m² und 1.300 €/m² für Bauflächen in Kerngebieten sowie zwischen 85 €/m² und 110 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

Die Bodenrichtwerte können im Internet landesweit unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig und nur nach Anmeldung und Registrierung möglich (Gebühr 6 € je Auszug).

8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.14) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	310	270	225
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	330	280	230
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	330	290	255
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	335	275	230
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	85

Tab. 21: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2011)

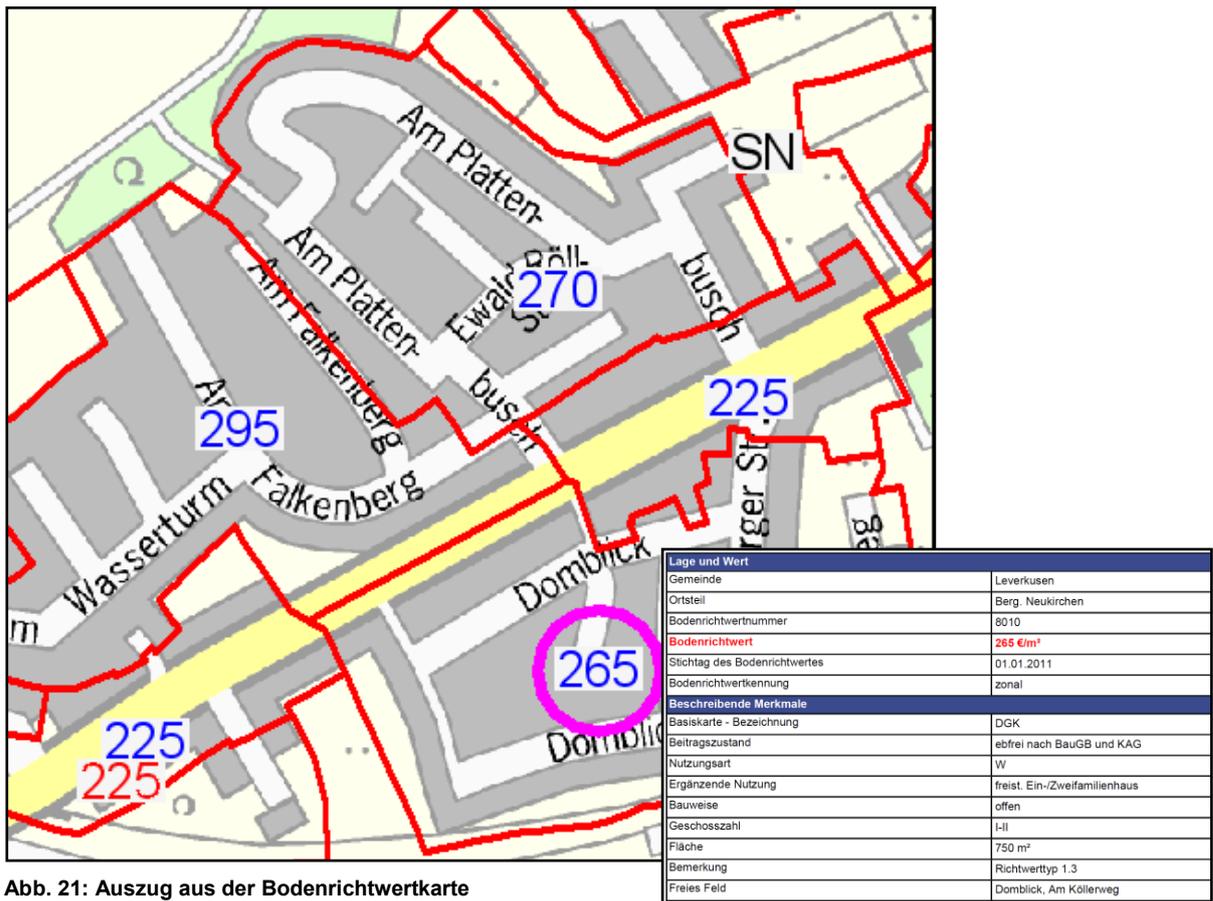


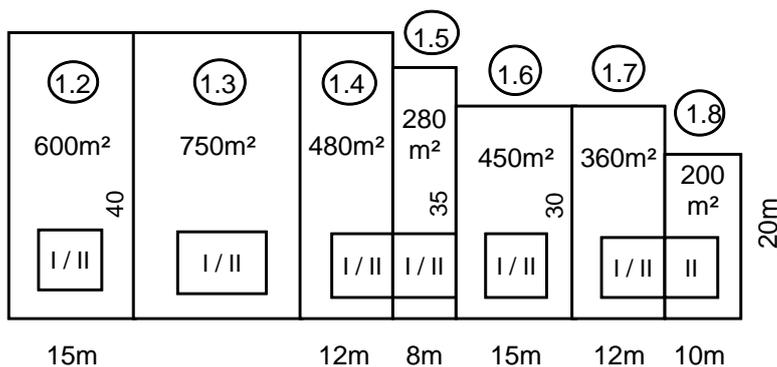
Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die wertbeeinflussenden Merkmale der Richtwerte für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Leverkusen zusätzlich durch eine Kennziffer beschrieben.

Kennziffer	Front(m)	Tiefe(m)	Größe(m²)	Geschosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



Tab. 22: Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

9.1 Indexreihen

9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit 1976 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des örtlichen Marktes für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke und hat eine dementsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Sie wird benötigt, um Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen. **Dem Jahr 1980 ist der Index 100** zugeordnet. Der Index bezieht sich auf das jeweilige Jahresende.

Jahr	Index	Jahr	Index
1976	58	1996	184
1977	61	1997	185
1978	68	1998	193
1979	85	1999	199
1980	100	2000	201
1981	120	2001	207
1982	125	2002	213
1983	123	2003	217
1984	122	2004	220
1985	123	2005	223
1986	126	2006	223
1987	123	2007	226
1988	127	2008	228
1989	140	2009	228
1990	146	2010	228
1991	150	2011	234
1992	157	2012	234
1993	165	2013	244
1994	170		
1995	177		

Tab. 23: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

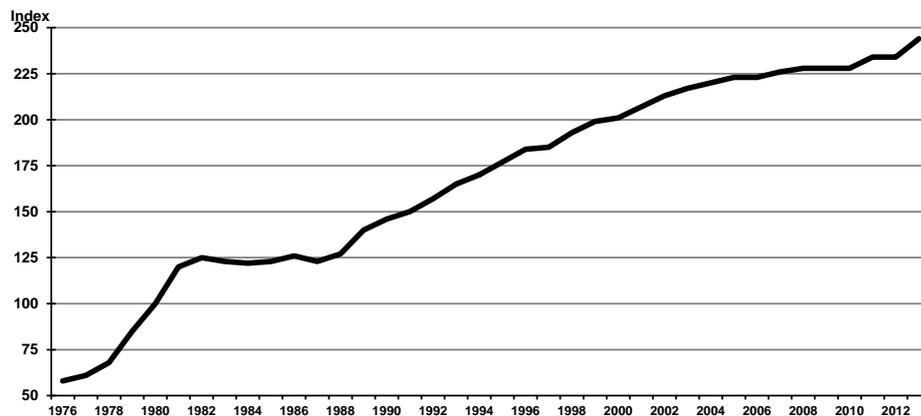


Abb. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Beispiel: Bodenpreisentwicklung für ein baureifes, mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstücks in Leverkusen

Bodenpreisindex	2009 :	228	Bodenpreisindex	1990 :	146
Bodenpreis	2009 :	250 €/m ²	Bodenpreis	1990	gesucht

$$\frac{146}{228} \times 250 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$$

Bodenpreis 1990: 160 €/m²

9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum

Ebenso wie bei den Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser wird auch für den Wohnungseigentumsmarkt die Preisentwicklung beobachtet. Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Ab dem Jahr 1992 erfolgt eine Differenzierung zwischen Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen. Im Unterschied zu den Vorjahren wird bei den Wiederverkäufen ab dem Jahr 2005 zusätzlich noch zwischen Wohnanlagen mit bis zu 5 Geschossen und Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen unterschieden.

Index

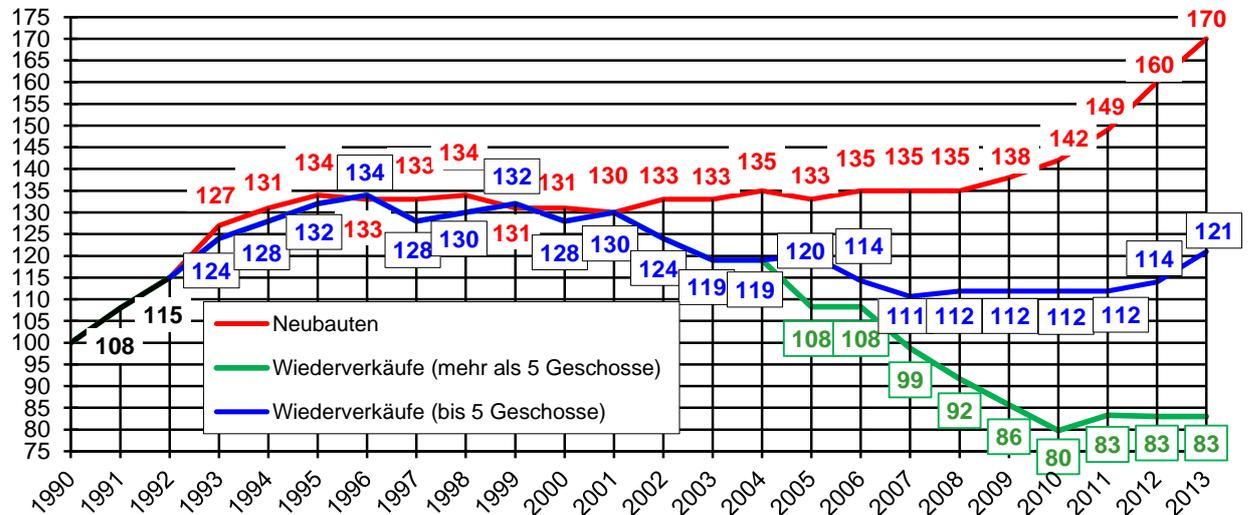


Abb. 23: Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr

9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach § 12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Dazu wurden die Kaufverträge der Jahre 2005 bis 2009 bezüglich der Abhängigkeit von der Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise an geeignete Richtwerte bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der Grundstücksgröße angepasst. Anschließend wurden diese Kaufpreise mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht.

Als Ergebnis ergibt sich folgende Abhängigkeit:

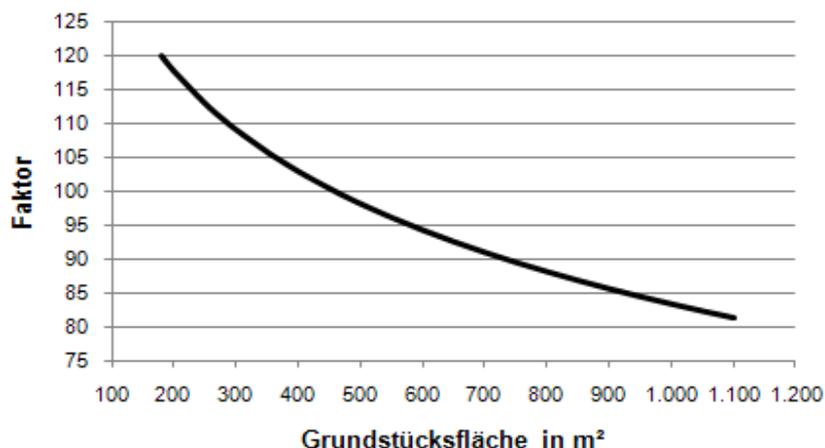


Abb. 24: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Grundstücksfläche in m ²	Umrechnungsfaktor
180	120
200	118
250	113
280	111
300	109
350	106
360	105
400	103
450	100
480	99
500	98
550	96
600	94
650	93
700	91
750	90
800	88
850	87
900	86
950	85
1.000	83
1.050	82
1.100	81

Tab. 24: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Beispiel: Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks in €/m², das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen mit Ausnahme der Größe, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

Fläche Richtwertgrundstück: 600 m²
 Richtwert: 245 €/m²
 Fläche des zu bewertenden Grundstücks: 750 m²

Umrechnungsfaktor bei 600 m²: 94
 Umrechnungsfaktor bei 750 m²: 90

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

$$\frac{90}{94} \times 245 \text{ €/m}^2 = 235 \text{ €/m}^2$$

9.3 Liegenschaftszinssätze

Nach ImmoWertV 2010 sind „die Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW abgeleitet. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) auf Grundlage des Mietspiegels, der gewerblichen Mietpreisübersicht und aus Anfragen an die Eigentümer
- Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und der 2. Berechnungsverordnung spezifiziert entsprechend Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte), 70 Jahre (Geschäfts- und Bürogebäude) bzw. 50 Jahre (Gewerbe)
- Bodenwert wie unbebaut (selbständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen
- Restnutzungsdauer > 25 Jahren (bei gewerblichen Objekten >15-20 Jahre)

Zum Stichtag 01.01.14 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2011 bis 2013 herangezogen.

Objektart	Rohertrag in Tausend €	Kauf-fälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertragsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	2,5 bis 10,0	272	3,6% ¹⁾ (±1,1)	19,0 (±4,0)
Wohnungseigentum (vermietet)		90	3,8% ¹⁾ (±1,2)	18,0 (±3,5)
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	26	3,2% (±0,8)	21,0 (±4,0)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	20	3,2% (±0,4)	17,0 (±2,0)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	15 bis 40	18	4,5% (±0,3)	14,0 (±1,5)
	40 bis 80 ²⁾	8	5,2% (±0,4)	13,0 (±1,0)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil 20 - 50%)	20 bis 80 ²⁾	22	5,6% (±0,6)	11,5 (±1,0)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil über 50%)	20 bis 80 ²⁾	3	7,0% (±0,5)	10,5 (±1,0)
Gewerbe	20 bis 80 ²⁾	4	6,9% (±0,3)	10,0 (±3,0)

¹⁾ In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 1,0 % über dem Durchschnittswert

²⁾ Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 170.000 € vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze Leverkusen

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Köln** hat für das Jahr **2012** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhausgrundstücke (in sehr guten Wohnlagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten)	4,1%
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche)	4,2%
Mietwohnhausgrundstücke	4,5%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil	4,7%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil	5,7%
Geschäfts- und Bürogrundstücke in guten Lagen (in sehr guten Lagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten)	5,4%
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0%)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze Köln

Vom **Gutachterausschuss im Rheinisch-Berg. Kreises** sind für das Jahr **2013** die folgenden Liegenschaftszinssätze (ermittelt aus tatsächlichen Mieten) beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)	57	4,92%
Ein- und Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe)	8	3,83%
Dreifamilienhäuser	3	(4,76%)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gew erblicher Mietanteil bis 20%)	20	5,51%
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil über 20%)	4	6,93%
Geschäfts- und Bürogebäude	-	-
Gewerbe und Industrie	2	(6,61%)

() statistisch nicht gesichert

Tab. 27: Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2013** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum ¹⁾ eigengenutzt	90	4,40 %
vermietet	45	4,40 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	6	3,30 %
Drei- und Vierfamilienhäuser	16	4,20 %
Mehrfamilienhäuser	9	4,90 %
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	9	5,85 %
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil	9	7,00 %
Gewerbegrundstücke	8 (2010-2013)	7,25 %

¹⁾ In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszinssatz teilweise 1,5 bis 2% über dem Durchschnittswert

Tab. 28: Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach

9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Marktanpassungsfaktoren)

Nach § 193 BauGB sowie §14 der Immobilienwertermittlungsverordnung haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde.

Für die statistische Auswertung standen 105 ausgewertete Wiederverkäufe des Leverkusener Grundstücksmarktes aus den Jahren 2011 bis 2013 zur Verfügung.

Die Sachwerte wurden sowohl auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) als auch auf Basis der neuen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berechnet.

9.4.1 Sachwertfaktoren auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Wesentliche Modellparameter sind:

- Pauschalierte Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Modifikationen (fast ausschließlich entsprechend dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW), Stand 7/2003. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.
- Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten: **1,06**
- Berücksichtigung des Gebäudebaujahres durch Korrekturfaktoren: Die jeweiligen im Erlass aufgeführten Werte für das Baujahr 2000 für Einfamilienhäuser (siehe Seite 49) werden mit Hilfe der folgenden Faktoren korrigiert: (Liegt das Baujahr zwischen den Jahreswerten, so kann der Faktor durch lineare Interpolation berechnet werden).

Baujahr	Faktor	Baujahr	Faktor
1900	0,71	1970	0,87
1925	0,74	1985	0,92
1946	0,76	2000	1,00
1960	0,82		

- Berücksichtigung der Gebäudeart durch Korrekturfaktoren:

Gebäudeart	Faktor
freistehendes Einfamilienhaus	1,00
freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,98
Reihenmittelhaus	0,96

- Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131)

- Korrekturfaktor für fehlenden Drempele: 0,96
- Korrekturfaktor für ausgebauten Spitzboden: 1,10

- Umrechnung auf das Kaufdatum mit Landesbauindex NRW
- Bruttogrundfläche nach DIN 277, 1987 (bei der Berechnung der Bruttogrundfläche bleiben nicht ausgebaute Dachflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,5 m unberücksichtigt)

- Baunebenkosten 14% (Reihen- u. Doppelhäuser) bzw. 16% (freistehende Gebäude) der Normalherstellungskosten
- Altersabschreibung nach Ross mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren (abweichend vom Sachwertmodell der AGVGA-NRW)
- Zeitwerte für Nebengebäude und Garagen
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile sind herausgerechnet)

Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des Sachwertes, sowie die Ausstattung (Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 49).

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) (Marktanpassungsfaktoren)

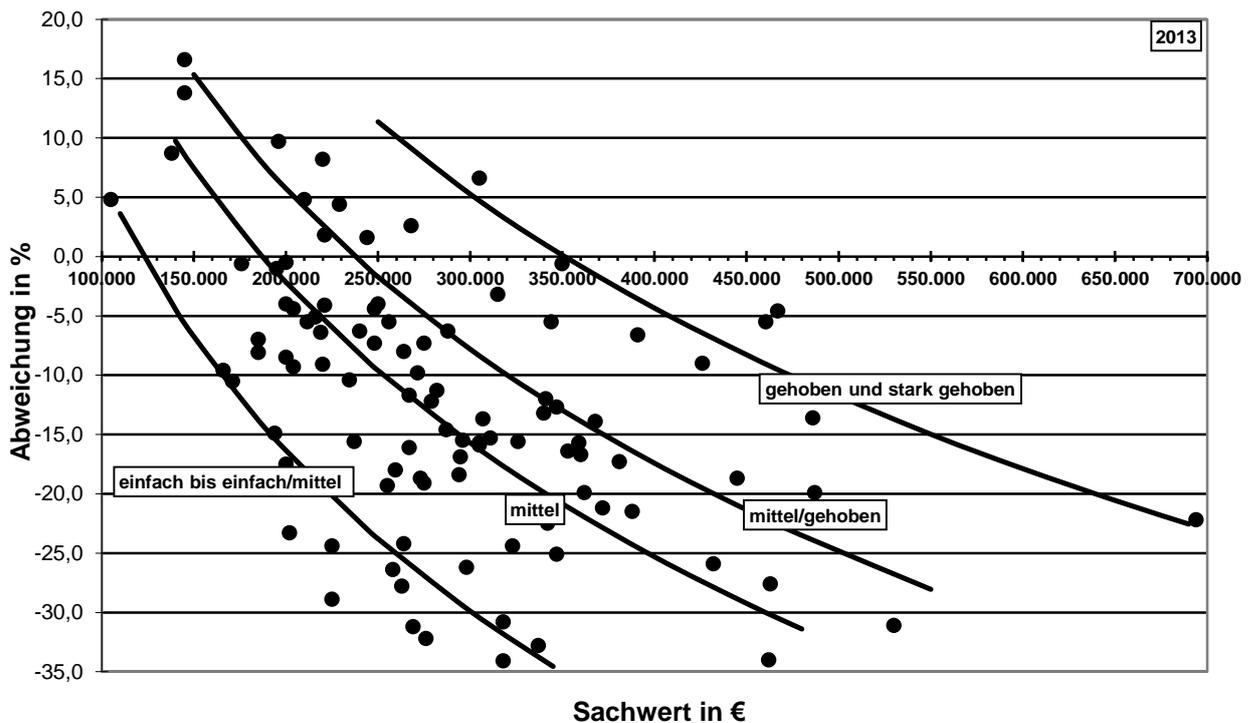


Abb. 25: Sachwertfaktor Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2000

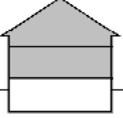
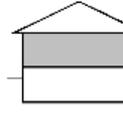
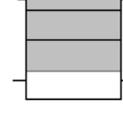
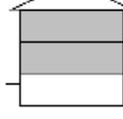
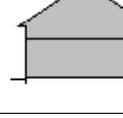
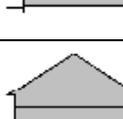
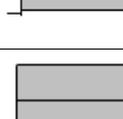
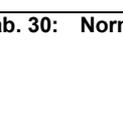
Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Kos- ten- anteil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung	14 %
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung keine Wärmdämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas	15 %
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1–2 Bäder Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC	13 %
Innenwand- bekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung	6 %
Boden- beläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein	8 %
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen	15 %
Elektro- installation	je Raum 1 Lichtauslass und 1–2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1–2 Lichtauslässe und 2–3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwändige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Tab. 29: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000)

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser (ohne Baunebenkosten)

in €/m² je Brutto-Grundfläche gemäß Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215

Tab. 30: Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser

9.4.2 Sachwertfaktoren auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Die Sachwerte wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 18.12.2012 sowie des Sachwertmodells der AGVGA, Stand 7/2013, das die Sachwertrichtlinie ausfüllt und ergänzt, ermittelt. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, 1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der SW-RL (siehe Seite 52)
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- Kein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten
- Lineare Alterswertminderung
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit dem Preisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) für die Bauwirtschaft (Fachserie 17, Reihe 4)
- Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
- Zeitwert für Nebengebäude (Garagen) und bauliche Außenanlagen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 4 SW-RL
- Berücksichtigung von ausgebauten Spitzboden, Drempe, eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen nach Sachwertmodell AGVGA
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des (vorläufigen) Sachwertes sowie die Standardstufe (Ausstattung; Stufen 1 bis 5).

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) (Marktanpassungsfaktoren)

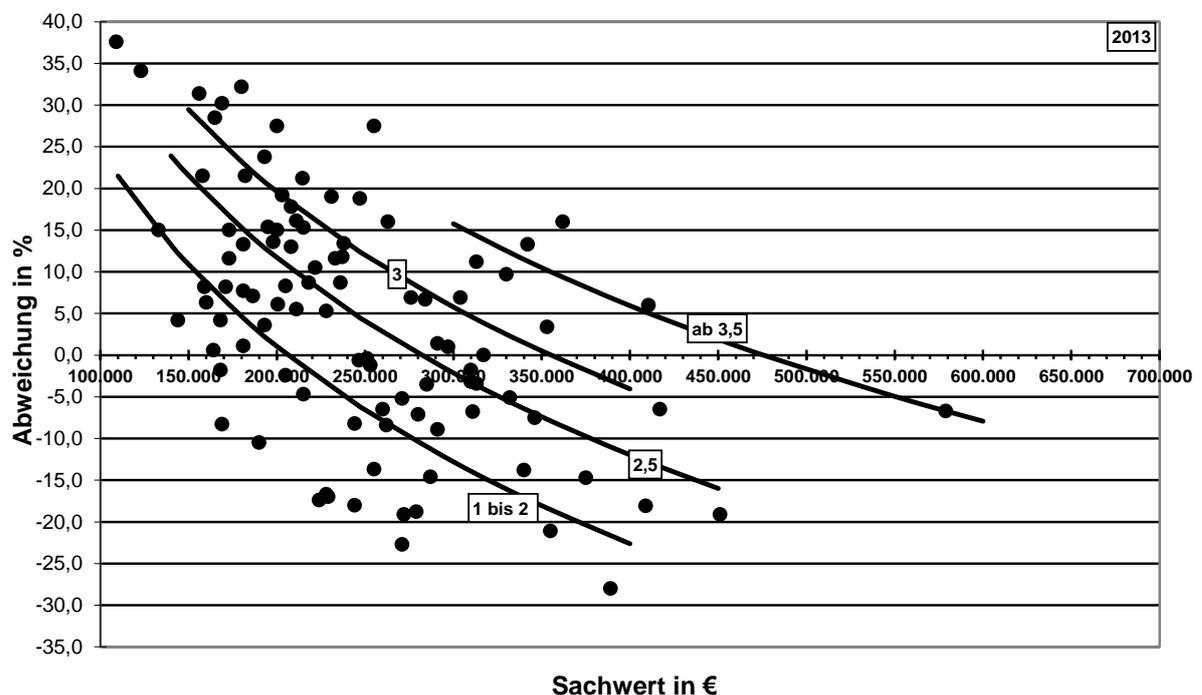


Abb. 26: Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010

Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)

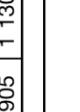
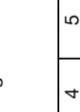
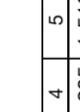
gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 2 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.19.2012

Die Beschreibung ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen.

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattschicht, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stulpenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, behäufertes Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer;	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holztafeln	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztafeln	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holz balkendecken ohne Füllung, Späterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holz balkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradaufgehende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverfälschungen (Holzpaneele-Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC.; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	I Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	I Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bäder/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zehlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippstufen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Tab. 31: Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (einschließlich Baunebenkosten)
 in €/m² Brutto-Grundfläche gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 1 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.19.2012

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
Standardstufe		655	725	835	1 005	1 260	1.01	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
freistehende Einfamilienhäuser ³		615	685	785	945	1 180	2.01	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Doppel- und Reihenhäuser		575	640	735	885	1 105	3.01	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195
Reihemittelhäuser																			
Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		655	725	835	1 005	1 260	1.11	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
freistehende Einfamilienhäuser ³		615	685	785	945	1 180	2.11	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Doppel- und Reihenhäuser		575	640	735	885	1 105	3.11	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130
Reihemittelhäuser																			
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		790	875	1 005	1 215	1 515	1.21	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
freistehende Einfamilienhäuser ³		740	825	945	1 140	1 425	2.21	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Doppel- und Reihenhäuser		695	770	885	1 065	1 335	3.21	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560
Reihemittelhäuser																			
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		720	800	920	1 105	1 385	1.31	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
freistehende Einfamilienhäuser ³		675	750	865	1 040	1 300	2.31	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Doppel- und Reihenhäuser		635	705	810	975	1 215	3.31	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325
Reihemittelhäuser																			

Tab. 32: Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2011	31.12.2012
Einwohner	161.603	162.009
Fläche	78,9 km ²	78,9 km ²
Einwohner pro ha	20,48	20,48
Gebäude mit Wohnungen	30.076	30.241
Davon: Einfamilienhäuser	17.382 (57,8%)	17.514 (57,9%)
Zweifamilienhäuser	4.214 (14,0%)	4.217 (14,0%)
Mehrfamilienhäuser	8.480 (28,2%)	8.510 (28,1%)
Wohnungen	80.663	81.000
in: Einfamilienhäuser	17.382 (21,5%)	17.514 (21,6%)
Zweifamilienhäuser	8.428 (10,5%)	8.434 (10,4%)
Mehrfamilienhäuser	54.853 (68,0%)	55.052 (68,0%)
Wohnungen pro Gebäude	2,68	2,68
Bewohner je Wohnung	2,00	2,00

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 33: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

Anlage 1 / Seite 1

An den
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Antrag auf Wertermittlung

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: _____

Gemarkung: _____ Flur: _____

Flurstück/e: _____ Größe : _____ m²

Grundbuchblatt: _____

Eigentümer: _____

Wertermittlungstichtag: _____

Zweck des Gutachtens: _____

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

Antragsberechtigung: _____

Der/Die Antragsteller/in verpflichtet sich, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Da die Bauaufsichtsbehörde Akteneinsicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gewähren darf, stimme ich als Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in der Akteneinsicht zu und erteile die Vollmacht für die Akteneinsicht. Aus demselben Grund wird die Vollmacht für eine umfassende Auskunft aus dem Bodenschutz-/Altlastenkataster erteilt.

Leverkusen, den _____

Unterschrift: _____

Aufgenommen: _____



Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.

Wir bitten folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

1. Grundbuchauszug jüngsten Datums (falls vorhanden, unbeglaubigt genügt) -Amtsgericht-
Bei dinglichen Rechten (z.B. Wegerechte, Leitungsrechte, Wohnungsrechte etc):
Bewilligungen hierzu (falls vorhanden) -Amtsgericht-
2. Testaments-, Erbscheinabschrift, wenn Eigentumsveränderung im Grundbuch nicht
aufgeführt
3. Vollmacht des im Grundbuch genannten Eigentümers, wenn anderer Antragsteller

Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, sind auch beizufügen:

4. Angaben über Wohnungsgrößen und Mieten sowie der Bewirtschaftungskosten
5. Mietverträge
6. bei Eigentumswohnungen zusätzlich: Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
der letzten 2 Jahre, die aktuelle letzte Verwaltungsabrechnung mit Instand-
haltungsrücklagen und Angabe über die Höhe des Hausgeldes, Aufteilungsplan,
Einzelwirtschaftsplan, Sondernutzungsrechte
7. Baualter, Bauzeichnungen , sofern vorhanden
8. bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

Ferner wird um Mitteilung gebeten, wer

- a) den Zutritt zu den Räumen im Bewertungsobjekt sicherstellt
- Ansprechpartner Tel.-
- b) Kenntnis hat über Anschriften der Miteigentümer etc., da gem. § 193 Baugesetz
buch eine Abschrift des Gutachtens dem Eigentümer zu übersenden ist.

Anlage 2 / Seite 1

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010) in der z. Zt. gültigen Fassung

7.1 Gutachten

a) Gutachten über

- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a) Wert bis 1 Mio. Euro

Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 000 Euro

b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro

Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 000 Euro

c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 000 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro

Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 000 Euro

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro,

wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro,

wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

c) insgesamt bis 1 200 Euro,

wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1 600 Euro

für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro,
wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro
je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1,
bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1,
wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.

Die Gebührenermäßigung ist zu begründen

Zusätzlich wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 19%) erhoben.

**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40**

51311 Leverkusen

Antragsteller:	_____
_____	_____
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als _____
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter oder zertifizierter Sachverständiger, Sonstiger *)
*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück(e) _____

aus folgenden Gründen befasst:

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

Unbebaute Grundstücke Bebaute Grundstücke Wohnungs- und
Teileigentum

Nutzungsart: _____

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: _____

Grundstücksgröße: von _____ bis _____ m²

Baujahr oder Baujahrsspanne : von _____ bis _____

Wohnfläche: von _____ bis _____ m²

Geschosszahl: _____

Weitere Merkmale: _____

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Maximale Anzahl der Vergleichsobjekte: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

Auszug aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW -GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

Hinweis zu § 10 Abs. 3:

Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010)

Tarifstelle

7.3.1.2 a) Preisauskunft nach § 10 GAVO NRW
- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

Gebühr: 120 €

- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr: 8 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 406 6268

Telefax: 0214 406 6202

Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de

