Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2016

Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

www.gars.nrw.de/ga-leverkusen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

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.gars.nrw.de/ga-leverkusen
www.boris.nrw.de (landesweit alle Bodenrichtwerte)

Bildnachweis: Stadt Leverkusen

ISSN 1617-8858

Nutzungsbedingungen

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:
© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) https://www.boris.nrw.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 2015 ... 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) ... 26
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser) ... 26
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften ... 28
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche 29
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche 31

7. Wohnungseigentum ... 33
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen ... 35
7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen ... 37

8. Bodenrichtwerte ... 38
8.1 Gesetzlicher Auftrag ... 38
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland ... 38
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte) ... 38

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung ... 40
9.1 Indexreihen ... 40
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 40
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum ... 41
9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern ... 41
9.3 Liegenschaftszinssätze ... 43
9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 44

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen ... 48

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2015 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 ... 27
Tab. 15: Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften ... 28
Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche ... 30
Tab. 17: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche ... 31
Tab. 18: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen ... 35
Tab. 19: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen ... 36
Tab. 20: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m² ... 38
Tab. 21: Bodenrichtwertdefinition (Auszug) ... 39
Tab. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 40
Tab. 23: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser ... 42
Tab. 24: Liegenschaftszinssätze Leverkusen ... 43
Tab. 25: Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser ... 46
Tab. 26: Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser ... 47
Tab. 27: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen ... 48

Abbildungen

Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2014 ... 5
Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) ... 8
Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2011 - 2015 ... 9
Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2011 - 2015 ... 10
Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2011 – 2015 in € ... 10
Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2015 nach Teilmärkten ... 11
Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2013 - 2015 ... 12
Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2015 nach Marktteilnehmern ... 12
Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in € ... 13
Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m² ... 13
Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in € ... 16
Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m² ... 16
Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in € ... 22
Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m² ... 22
Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen ... 23
Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in € ... 33
Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung ... 33
Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen ... 34
Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße ... 34
Abb. 20: Auszug Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen (Stand 01.01.2012) ... 37
Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ... 39
Abb. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 40
Abb. 23: Preisindex für Wohnungseigentum ... 41
Abb. 24: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser ... 41
Abb. 25: Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 ... 45

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 2015 wurden 1211 (2014: 1343) Verträge registriert, in denen 1246 (2014: 1449) Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 53% auf Wohnungs- und Teileigentum, 37% auf bebaute Grundstücke und 10% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 303 Mill. € (2014: 317 Mill. €).

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2014

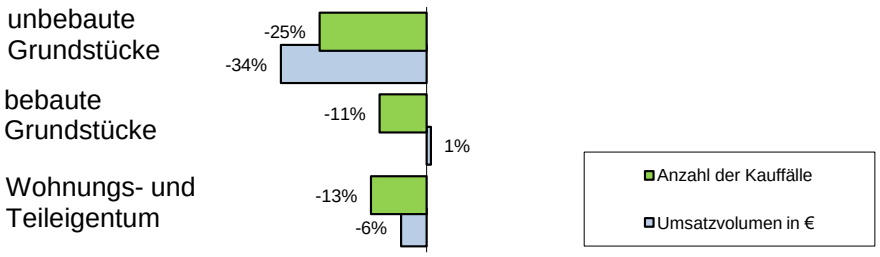


Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2014

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz sind im Jahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gesunken. Die Preise sind dagegen mit knapp 3% weiter gestiegen.

Einfamilienhäuser

Mit 335 Kauffällen (Vorjahr: 359 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2015 im Vergleich zum Jahr 2014 um rd. 7 % gesunken. Die Preise sind dagegen gestiegen. Neue Einfamilienhäuser wurden rd. 4% teurer. Bei den gebrauchten Einfamilienhäusern betrug der Preisanstieg bis zu 3%. Neue Doppelhaushälften wechselten für 290.000 € bis 477.000 € den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 261.000 € und 424.000 €.

Eigentumswohnungen

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr mit rd. 10% deutlich gesunken. Allerdings war der Umsatz im Jahr 2014 auch der mit Abstand höchste der letzten Jahre.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 3.080 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.585 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 4 % über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 500 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 2.225 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2005, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen um 4 - 5 % 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
Dipl.-Ing. Timm Dolenga, Städt. Obervermessungsrat

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. Jörg Junker, Bauingenieur
Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt
Dipl.-Ing. Andreas Kölsch, Architekt
Thomas Krings, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Dipl.-Kfm. Marco Müller
Dipl.-Ing. Christoph Roth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur[1)]
Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtliche Gutachterin des Finanzamtes
Brigitte Hassolt, Steueroberamtsrätin

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 sowie Mieten und Pachten.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

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) ± einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert ± zweifache Standardabweichung (siehe Abbildung).

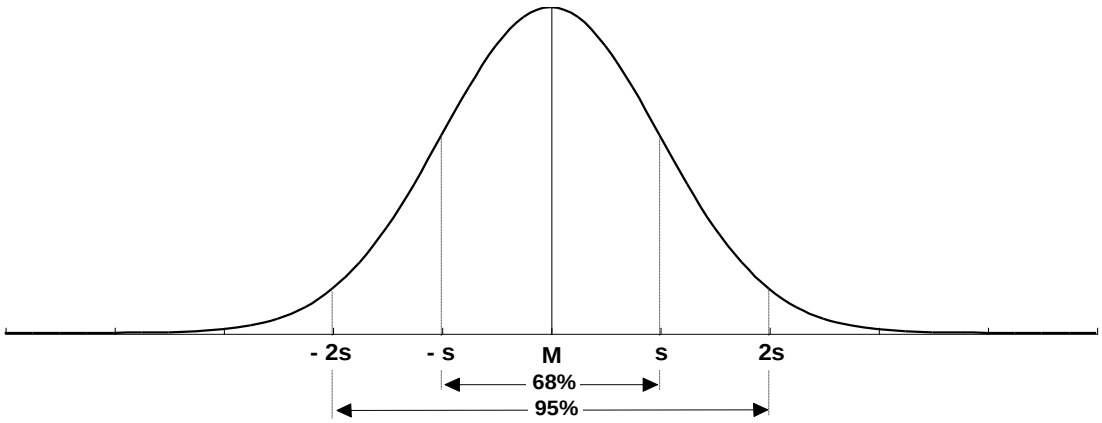


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2015 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1211 Verträge mit 1246 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. 303 Millionen € (Vorjahr: 317 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2014 sind die Zahl der Verträge (-10%) sowie die Zahl der Kauffälle (-14%) deutlich gesunken. Der Geldumsatz ist mit rd. 4% nur geringfügig gesunken.

Der überwiegende Anteil der Objekte (69%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 19% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 12% 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 2011 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 2011 - 2015

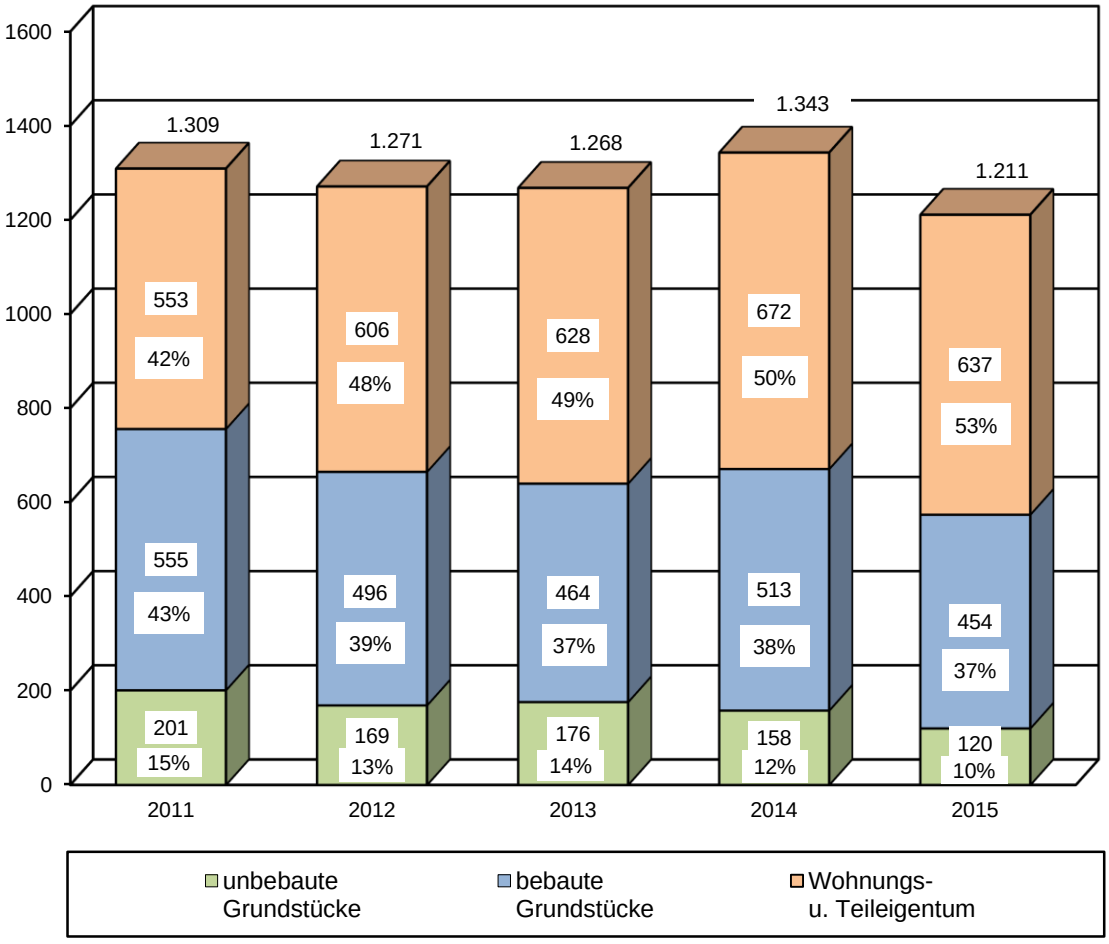


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2011 - 2015

Zahl der Kauffälle 2011 – 2015

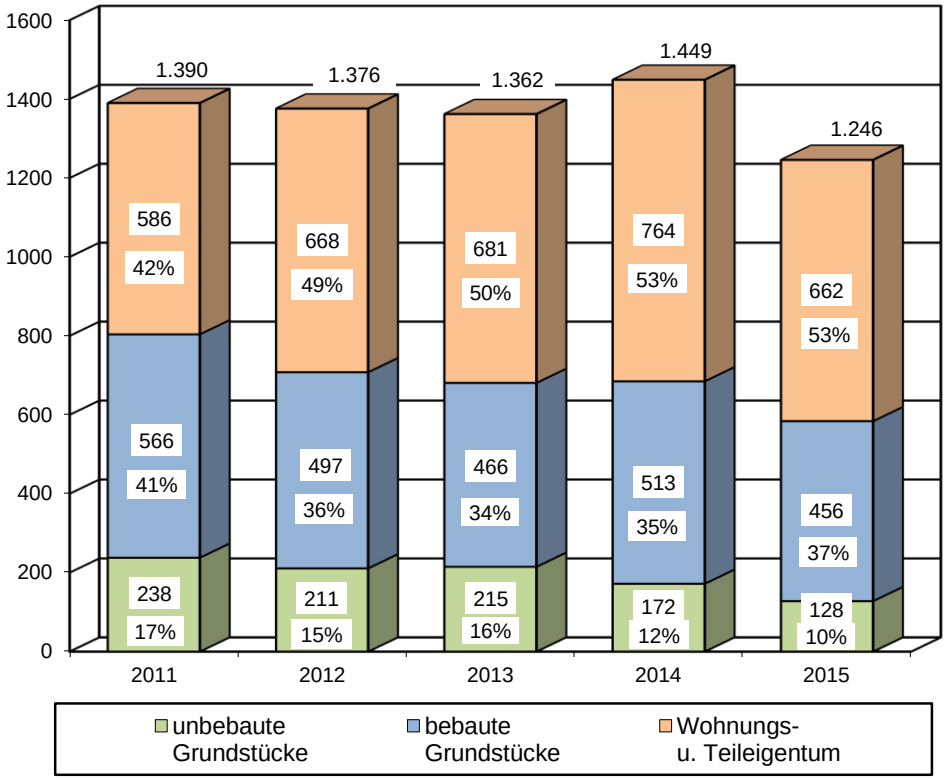


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2011 - 2015

Umsatzvolumen der Jahre 2011 – 2015 in €

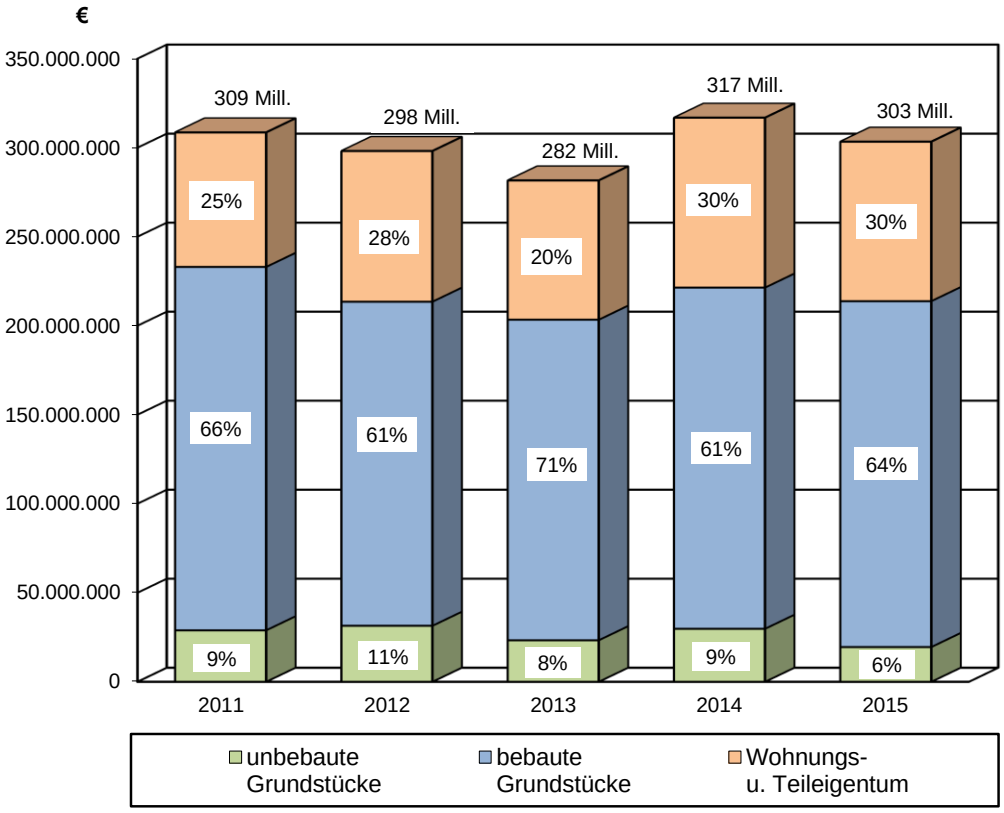


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2011 – 2015 in €

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	49	3,9
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	11	0,9
3.	Gewerbebauland	10	0,8
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	2	0,2
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	13	1,0
6.	Sonstige unbebaute Flächen	43	3,5
7.	Erbbaurechtsbestellungen	1	0,1
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	356	28,6
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	70	5,6
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	15	1,2
11.	Sonstige bebaute Objekte	14	1,1
12.	Wohnungs- und Teileigentum	662	53,1
	Summe	**1.246**	**100,0**

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2015 nach Teilmärkten

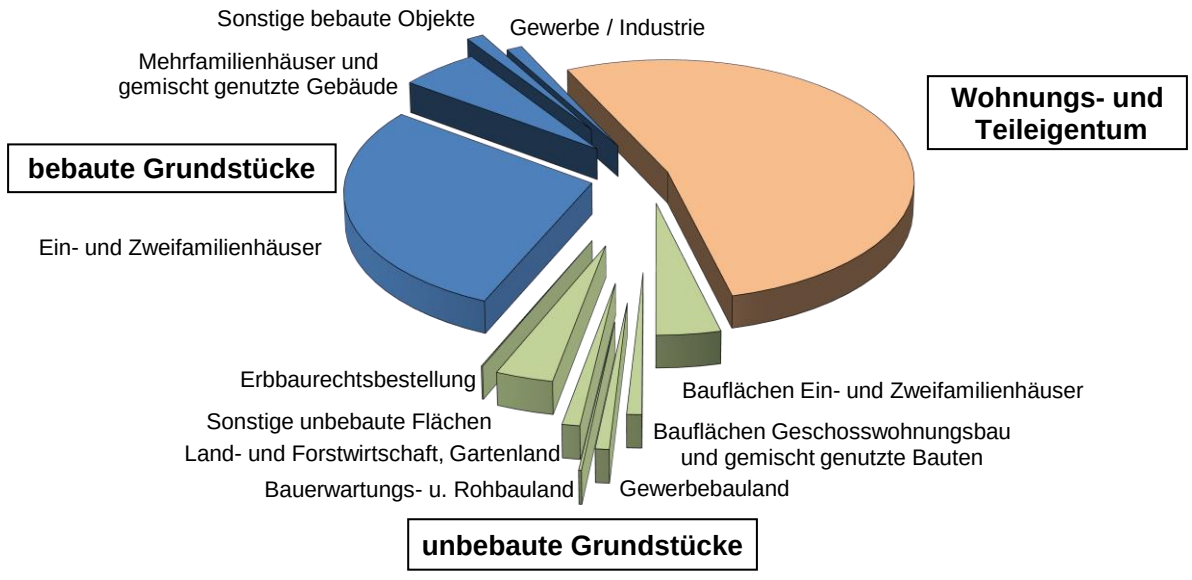
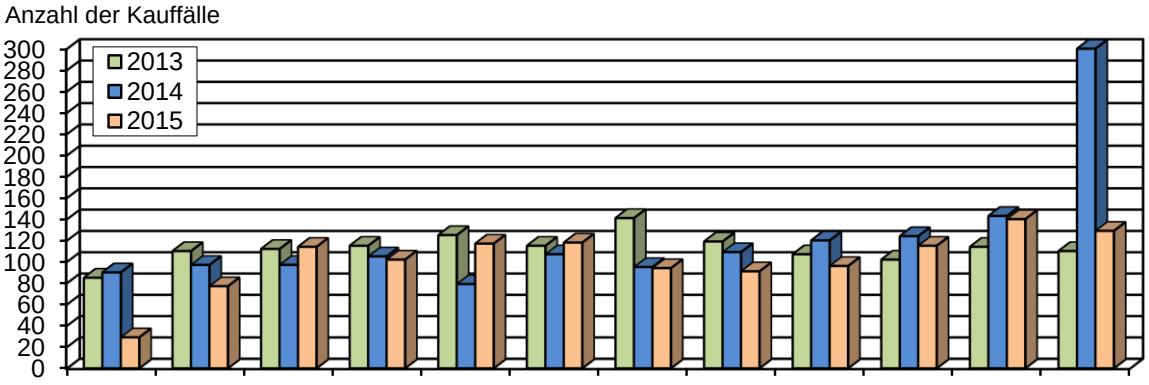


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2015 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2013 - 2015



2013	85	110	112	115	125	115	141	119	107	102	114	110
2014	90	97	97	105	79	107	95	109	120	124	143	301
2015	29	77	114	102	117	118	94	91	96	115	140	129

Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2013 - 2015

Aufteilung der Kauffälle 2015 nach Marktteilnehmern

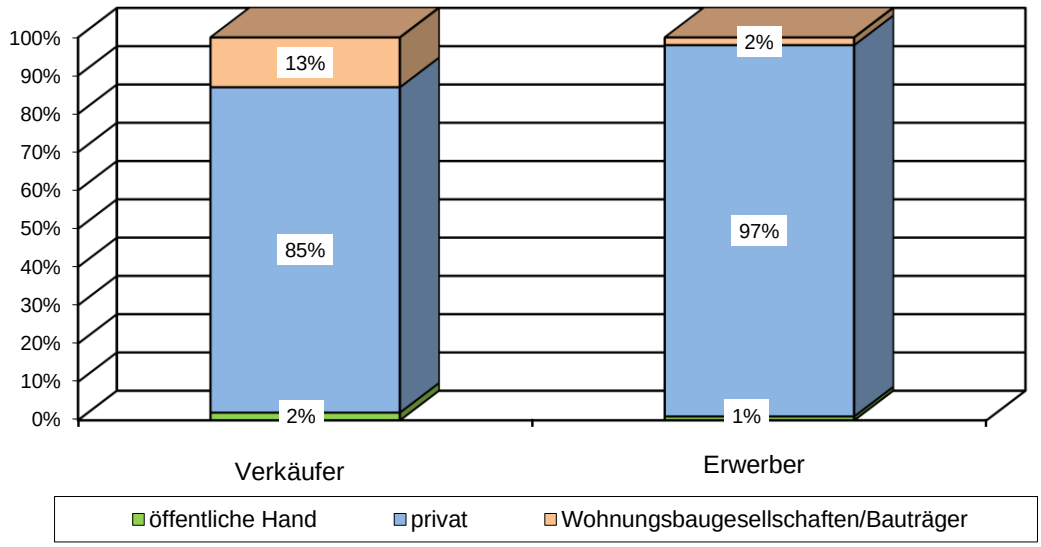


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2015 nach Marktteilnehmern

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

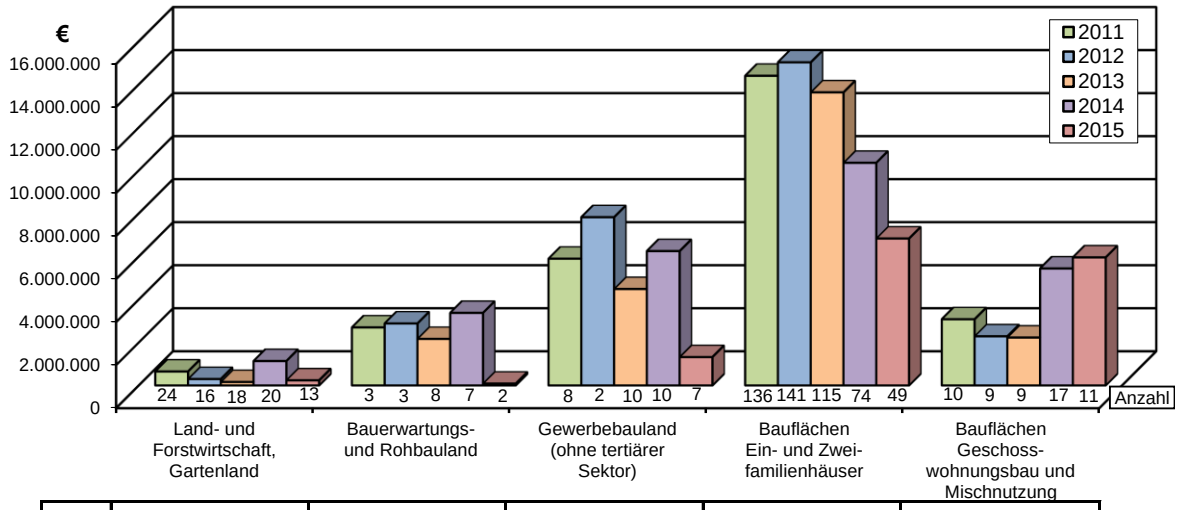
Die öffentliche Hand ist als Grundstücksmarktteilnehmer von untergeordneter Bedeutung.

Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, 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 2011 bis 2015 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

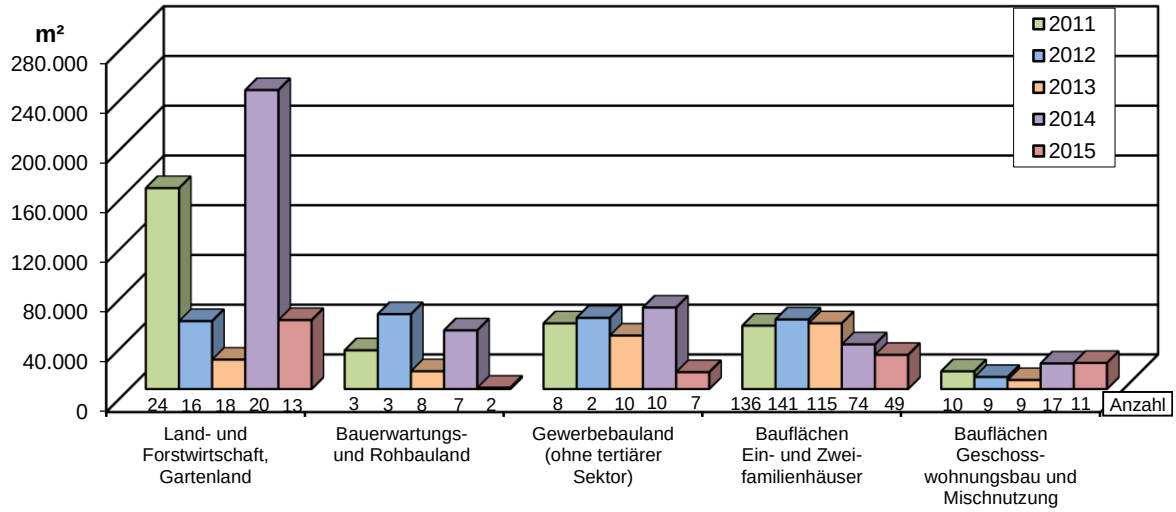
Geldumsatz in €



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
2014	1.133.118	3.372.400	6.244.684	10.349.013	5.436.470
2015	237.055	82.630	1.316.163	6.829.175	5.951.000

Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²



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
2014	240.387	47.177	65.492	35.904	20.550
2015	55.442	1.067	13.533	27.461	20.972

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 m²	Geldumsatz €
2011	136	50.940	14.393.135
2012	141	55.893	15.019.931
2013	115	52.828	13.624.249
2014	74	35.904	10.349.013
2015	49	27.461	6.829.175

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz sind im Jahr 2015 im Vergleich zu den Vorjahren nochmals deutlich gesunken.

Die Preise sind dagegen mit knapp 3% weiter gestiegen. (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 40).

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 m²	Geldumsatz €
2011	10	14.228	3.075.594
2012	9	9.669	2.873.350
2013	9	7.217	2.224.870
2014	17	20.550	5.436.470
2015	11	20.972	5.951.000

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

Mit 11 Fällen wurden wieder weniger Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Flächen- und Geldumsatz ist dagegen geringfügig gestiegen.

Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist in Leverkusen weiterhin unbedeutend. Die Preise bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle[1)]	Flächenumsatz m² [1)]	Geldumsatz € [1)]
2011	8	52.799	5.891.065
2012	2	57.217	7.820.392
2013	10	42.974	4.481.023
2014	10	65.492	6.244.684
2015	7	13.533	1.316.163

[1)] ohne tertiärer Sektor

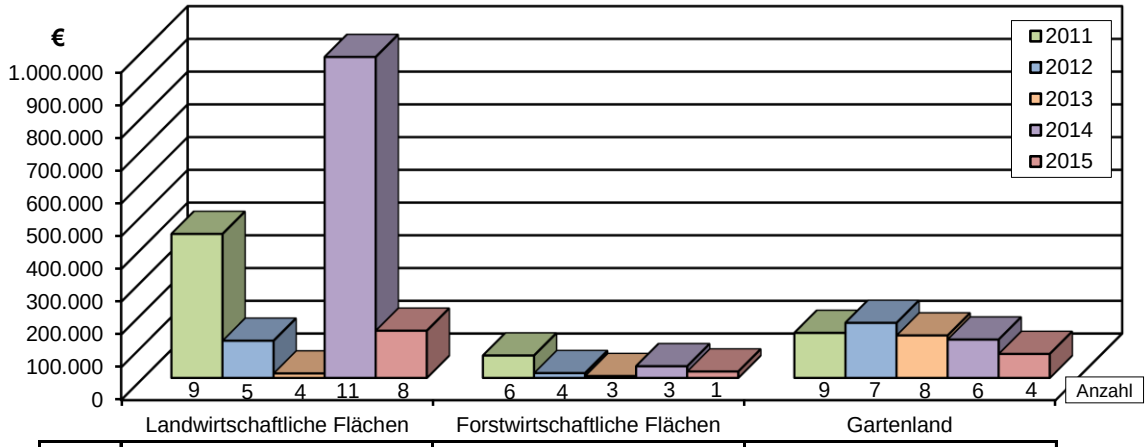
Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2011 bis 2015 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m²** (29 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitrags**frei** 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 2015 je nach Lage **zwischen 160 €/m² und 340 €/m²**.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

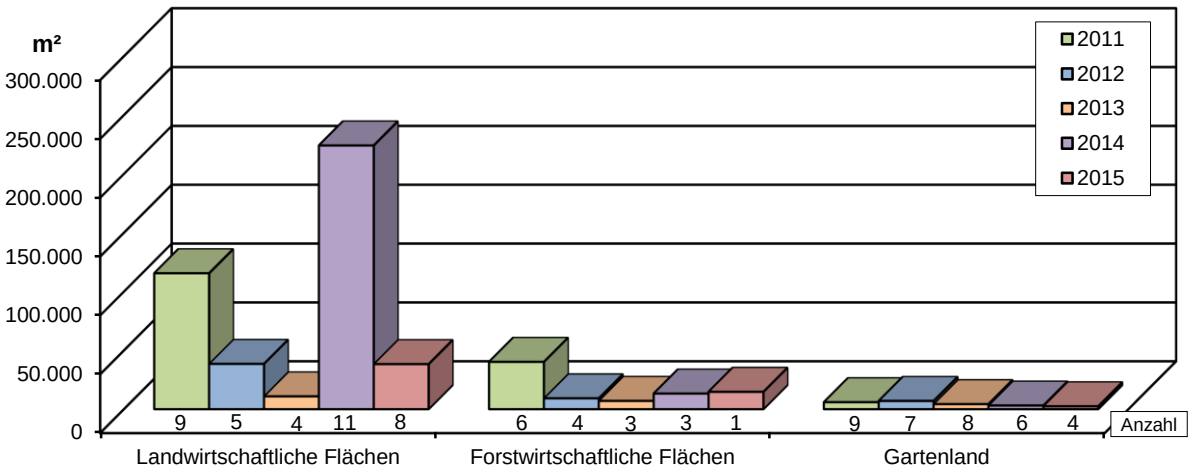
Geldumsatz in €



2011	439.750	68.448	137.500
2012	113.607	14.741	168.260
2013	13.653	5.740	129.688
2014	980.281	35.653	117.184
2015	144.154	19.591	73.310

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

Flächenumsatz in m²



2011	115.473	40.169	5.906
2012	38.473	9.188	6.979
2013	10.851	7.021	4.258
2014	224.077	13.243	3.067
2015	38.275	14.730	2.437

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 2011 - 2015 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2011 - 2015)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	1,40	± 0,40	13

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 (2011 - 2015)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	3,10	0,40	23

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 (2011 - 2015)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m²	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	7,00	1,50	9

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 (2011 - 2015)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m²	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	20,00	± 9,00	23

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

Die o. g. Preise beziehen sich auf überwiegend zu Freizeitzwecken 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 m²	Geldumsatz €
2011	3	31.139	2.695.000
2012	3	60.206	2.880.000
2013	8	14.289	2.160.635
2014	7	47.177	3.372.400
2015	2	1.067	82.630

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 2007 – 2015 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauf-fälle
Bauerwar-tungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 35%	5
Bauerwar-tungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	4*)
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 55%	3*)
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	40% - 70%	11
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 90%	14

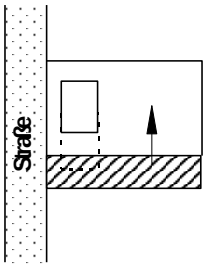
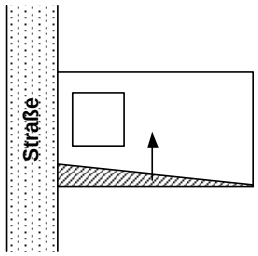
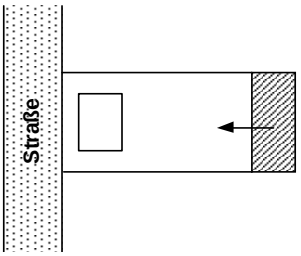
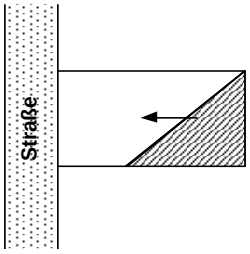
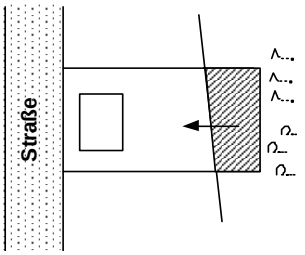
*) Da aus den Jahren 2007 bis 2015 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

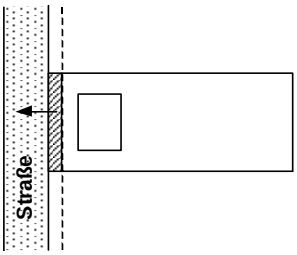
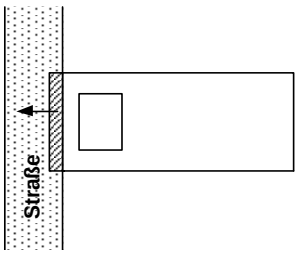
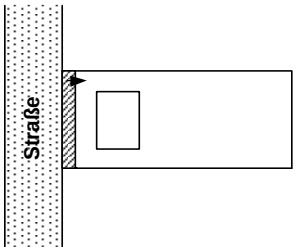
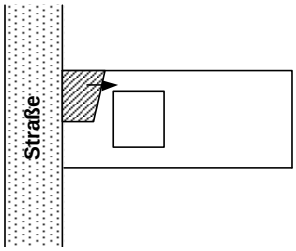
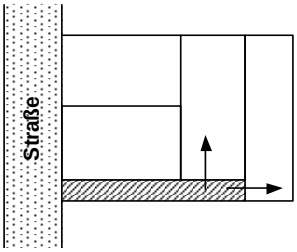
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

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 2010 – 2015 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):

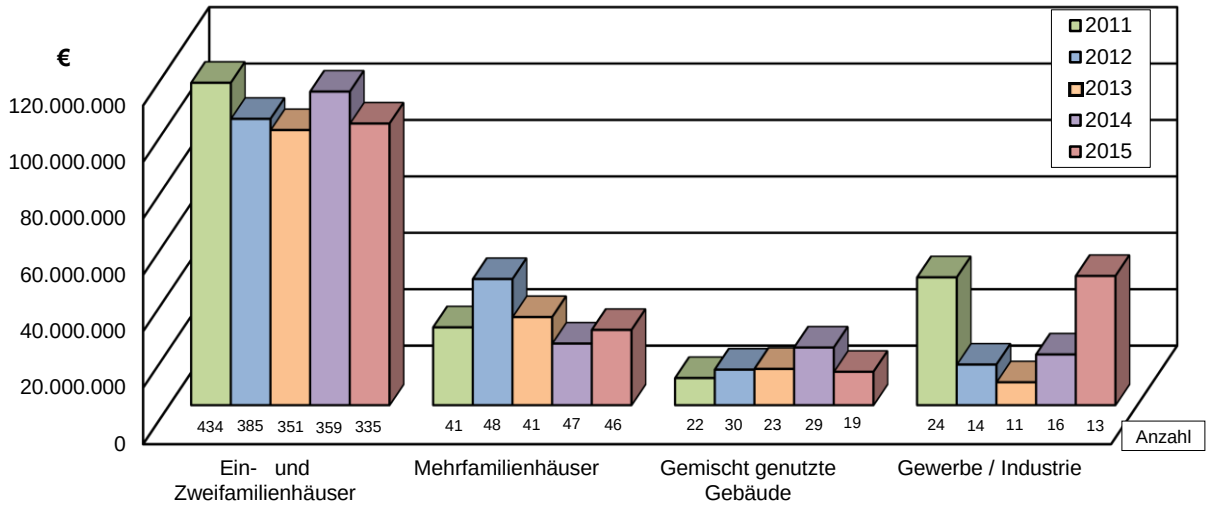
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	14	90 % (± 18 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	13	48 % (± 10 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	26	24 % (± 8%)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	7	90 % (± 9 %)	
3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen			
zu bebauten Grundstücken 1) Da aus den Jahren 2010-2015 zuwenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	8[1)]	9 % (± 5 %)	

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)	11	29% (± 6 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	19	13 % (± 5 %)	
5. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	11	15 % (± 6 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten 1) Da aus den Jahren 2010-2015 zuwenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	10[1)]	30 % (± 4 %)	
6. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird.	5	43% (± 12 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

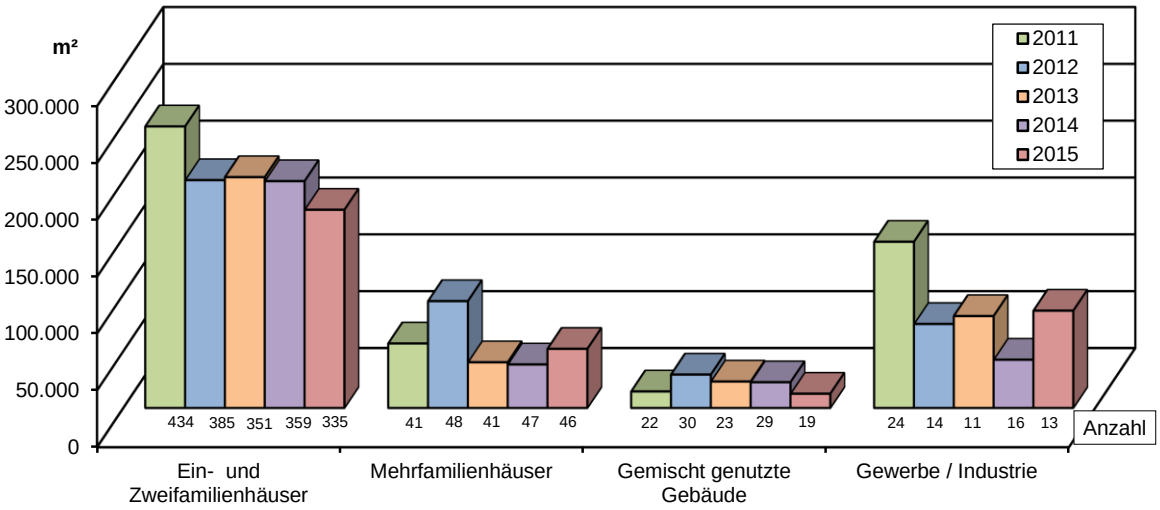
Geldumsatz in €



2011	114.275.824	27.585.150	9.630.500	45.319.666
2012	101.501.628	44.713.300	12.603.645	14.392.630
2013	97.521.032	31.234.900	12.862.190	8.120.246
2014	111.151.918	21.855.900	20.423.450	17.973.020
2015	99.831.996	26.672.716	11.827.350	45.803.433

Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

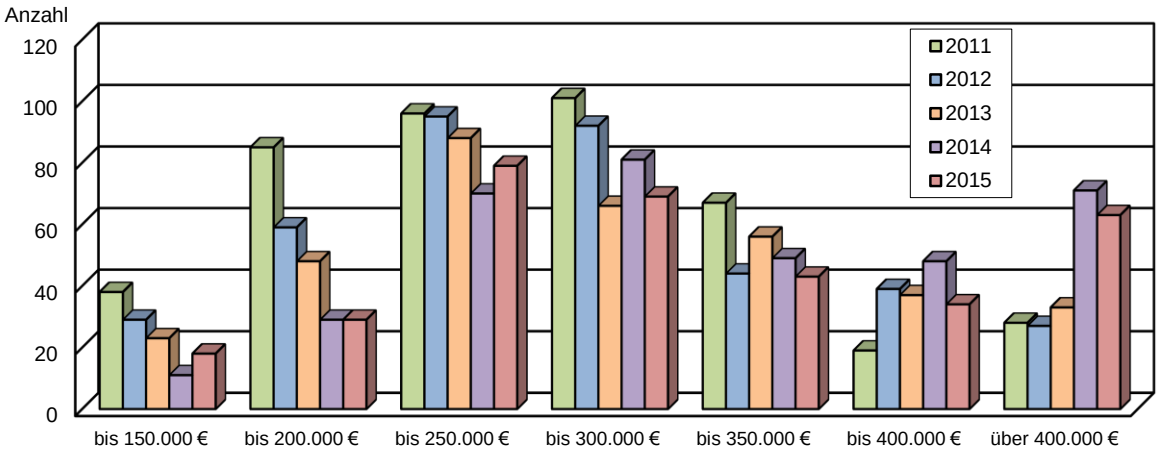


2011	247.703	56.729	14.520	146.226
2012	200.451	93.984	29.373	73.883
2013	203.056	40.199	23.248	80.852
2014	199.572	38.253	22.627	42.441
2015	174.367	51.999	12.539	85.594

Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



2011	38	85	96	101	67	19	28
2012	29	59	95	92	44	39	27
2013	23	48	88	66	56	37	33
2014	11	29	70	81	49	48	71
2015	18	29	79	69	43	34	63

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

Aufgrund der gesunkenen Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern, ist die Häufigkeit der Kauffälle in den meisten Preisgruppen zurückgegangen.
Die stark gestiegene Anzahl der Kauffälle in der Preisgruppe „über 400.000 €“ in den letzten beiden Jahren ist überwiegend auf die hohe Zahl von Neubauten zurückzuführen.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 400.000 €“ aus den Jahren 2011 bis 2015 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle				
	2011	2012	2013	2014	2015
400.000 – 450.000 €	10	16	15	40	37
450.000 – 500.000 €	9	2	5	13	11
500.000 – 600.000 €	3	3	5	10	11
600.000 – 700.000 €	2	5	5	5	3
über 700.000 €	4	1	3	3	1

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 227 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 68 % 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 2015 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 2015 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2014/2015 Neubau	310.000 - 572.000 (269 m² - 594 m²) 8	290.000 - 477.000 (211 m² - 398 m²) 31	261.000 - 424.000 (124 m² - 300 m²) 14
2000 - 2012		295.000 - 402.000 (219 m² - 509 m²) 6	249.000 - 389.000 (127 m² - 178 m²) 4
1990 - 1999	200.000 - 488.000 (303 m² - 835 m²) 4		
1980 - 1989	358.000 - 745.000 (812 m² - 1803 m²) 4	240.000 - 395.000 (238 m² - 679 m²) 5	230.000 - 320.000 (105 m² - 487 m²) 6
1970 - 1979	220.000 - 631.000 (330 m² - 1429 m²) 11	205.000 - 350.000 (249 m² - 944 m²) 8	185.000 - 329.000 (196 m² - 296 m²) 6
1960 - 1969	139.000 - 435.000 (306 m² -1435 m²) 15	199.000 - 369.000 (251 m² - 965 m²) 15	186.000 - 265.000 (124 m² - 425 m²) 8
1950 - 1959	180.000 - 570.000 (377 m² - 2160 m²) 20	165.000 - 353.000 (386 m² - 851 m²) 17	215.000 - 220.000 (185 m² - 234 m²) 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. + 4 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2014 und 2015 wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl der Reihenhäuser wurde – wie auch schon im letzten Jahr - auf eine getrennte Auswertung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser verzichtet.

Für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser lagen insgesamt 58 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	125 m²	bis	177 m²
Grundstücksflächen	von	161 m²	bis	510 m²
Bodenanteil	von	54.000 €	bis	139.500 €
Kaufpreisen	von	347.500 €	bis	477.500 €

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 2015 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 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 330 €/m²		
Wohnfl. in m²	Durchschnittspreis in €	Preis €/m² Wfl.
125	405.000	3.250
135	410.000	3.050
145	415.000	2.850
155	420.000	2.700
165	425.000	2.600
175	430.000	2.450
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 m²	200 m²	250 m²	280 m²	350 m²	400 m²	450 m²
290 €/m²	-31.000	-18.000	-11.000	5.000	15.000	25.000
310 €/m²	-26.000	-13.000	-6.000	11.000	23.000	33.000
330 €/m²	-22.000	-8.000	0	18.000	30.000	41.000
350 €/m²	-18.000	-3.000	6.000	24.000	37.000	49.000

Beispiel: Für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus mit 145 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m² und einem Bodenwert von 330 €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre ein Kaufpreis von überschlägig ca.

415.000 € + 18.000 € = 433.000 € oder rd. 435.000 €

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 47 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Mitte 2011	bis	Anfang 2015
Wohnflächen	von	85 m²	bis	164 m²
Grundstücksflächen	von	100 m²	bis	623 m²
Baujahren	von	1954	bis	2003
Gebäudestandardstufe	von	1,9	bis	3,3
Kaufpreisen	von	150.000 €	bis	310.000 €

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2015. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise um rd. 3% angestiegen.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 280 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 300 €/m²)									
Wohnfläche		100 m²		120 m²		140 m²		160 m²	
Baujahr[1]	Standardstufe[2]	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.
1960	2	185.000	1.850	190.000	1.585	200.000	1.430		
1960	2,5	210.000	2.100	220.000	1.835	235.000	1.680		
1960	3	235.000	2.350	255.000	2.125	270.000	1.930		
1970	2	190.000	1.900	195.000	1.625	200.000	1.430		
1970	2,5	215.000	2.150	225.000	1.875	240.000	1.715		
1970	3	240.000	2.400	260.000	2.165	275.000	1.965		
1980	2								
1980	2,5			230.000	1.915	245.000	1.750	260.000	1.625
1980	3			265.000	2.210	285.000	2.035	300.000	1.875
1990	2								
1990	2,5			235.000	1.960	250.000	1.785		
1990	3			270.000	2.250	290.000	2.070		
2000	2								
2000	2,5			240.000	2.000	255.000	1.820		
2000	3			275.000	2.290	295.000	2.105		
2005	2								
2005	2,5			245.000	2.040	260.000	1.855		
2005	3			280.000	2.335	300.000	2.145		
durchschnittliche Standardabweichung: ± 14.000 €									

[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 Standardstufe (Ausstattung) siehe Seite 46

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:

Beschränkt auf Reihenendhausgrundstücke

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 280 m²)	150 m²	200 m²	280 m²	300 m²	400 m²	500 m²
260 €/m²	-22.000	-18.000	-10.000	-8.000	2.000	11.000
280 €/m²	-20.000	-15.000	-5.000	-2.000	9.000	20.000
300 €/m²	-17.000	-11.000	0	3.000	16.000	29.000
320 €/m²	-14.000	-7.000	5.000	8.000	23.000	38.000
340 €/m²	-12.000	-4.000	10.000	14.000	30.000	47.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 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 320 €/m², bezogen auf 280 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

225.000 € - 7.000 € = 218.000 € oder rd. 220.000 €

erzielt worden.

6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 65 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Anfang 2015
Wohnflächen	von	82 m²	bis	190 m²
Grundstücksflächen	von	150 m²	bis	959 m²
Baujahren	von	1922	bis	2007
Gebäudestandardstufe	von	1,7	bis	3,6
Kaufpreisen	von	150.000 €	bis	375.000 €

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2015. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise alles in allem unverändert.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 300 €/m²)									
Wohnfläche		80 m²		110 m²		140 m²		170 m²	
Baujahr[1]	Gebäude-standard[2]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1940	2	190.000	2.375	195.000	1.775	195.000	1.395	200.000	1.175
1940	2,5	230.000	2.875	245.000	2.225	265.000	1.895	280.000	1.645
1940	3								
1950	2	195.000	2.440	195.000	1.775	200.000	1.430	200.000	1.175
1950	2,5	235.000	2.940	250.000	2.275	265.000	1.895	285.000	1.675
1950	3								
1960	2	195.000	2.440	195.000	1.775	200.000	1.430	200.000	1.175
1960	2,5	235.000	2.940	250.000	2.275	270.000	1.930	285.000	1.675
1960	3	255.000	3.190	280.000	2.545	310.000	2.215	335.000	1.970
1970	2								
1970	2,5			255.000	2.320	275.000	1.965	290.000	1.705
1970	3			285.000	2.590	310.000	2.215	340.000	2.000
1980	2								
1980	2,5			260.000	2.365	275.000	1.965	295.000	1.735
1980	3			290.000	2.635	315.000	2.250	345.000	2.030
1990	2								
1990	2,5			260.000	2.365	280.000	2.000	300.000	1.765
1990	3			295.000	2.680	320.000	2.285	350.000	2.060
2000	2								
2000	2,5								
2000	3			295.000	2.680	325.000	2.320	355.000	2.090
2005	2								
2005	2,5								
2005	3			300.000	2.725	325.000	2.320	355.000	2.090
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 des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46

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 m²)	200 m²	300 m²	400 m²	480 m²	500 m²	600 m²
240 €/m²	-48.000	-41.000	-33.000	-27.000	-25.000	-17.000
260 €/m²	-44.000	-35.000	-26.000	-18.000	-16.000	-6.000
280 €/m²	-41.000	-30.000	-18.000	-9.000	-6.000	5.000
300 €/m²	-37.000	-24.000	-11.000	0	3.000	16.000
320 €/m²	-33.000	-18.000	-4.000	9.000	12.000	27.000
340 €/m²	-30.000	-13.000	4.000	18.000	22.000	38.000

Beispiel: Für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 500 m² (Bodenrichtwertniveau 320 €/m², bezogen auf 480 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

250.000 € + 12.000 € = 262.000 € oder rd. 260.000 €

erzielt worden.

6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 68 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Mitte 2011	bis	Mitte 2015
Wohnflächen	von	84 m²	bis	188 m²
Grundstücksflächen	von	162 m²	bis	1334 m²
Baujahren	von	1864	bis	1985
Gebäudestandardstufe	von	1,0	bis	3,0
Kaufpreisen	von	110.000 €	bis	450.000 €

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2015. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise um rd. 3% gestiegen.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 280 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 600 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 280 €/m²)									
Wohnfläche		90 m²		110 m²		130 m²		150 m²	
Baujahr[1)]	Gebäude-standard[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1940	2	215.000	2.390	220.000	2.000	225.000	1.730	230.000	1.535
1940	2,5	235.000	2.610	245.000	2.225	255.000	1.960	265.000	1.765
1940	3								
1950	2	225.000	2.500	230.000	2.090	235.000	1.810	240.000	1.600
1950	2,5	245.000	2.720	260.000	2.365	270.000	2.075	280.000	1.865
1950	3								
1960	2	235.000	2.610	240.000	2.180	245.000	1.885	255.000	1.700
1960	2,5	260.000	2.890	270.000	2.455	285.000	2.190	295.000	1.965
1960	3			305.000	2.775	320.000	2.460	340.000	2.265
1970	2	240.000	2.665	250.000	2.275	255.000	1.960	265.000	1.765
1970	2,5	270.000	3.000	285.000	2.590	300.000	2.310	310.000	2.065
1970	3			320.000	2.910	340.000	2.615	360.000	2.400
1980	2	250.000	2.780	255.000	2.320	265.000	2.040	275.000	1.835
1980	2,5	280.000	3.110	295.000	2.680	315.000	2.425	330.000	2.200
1980	3			335.000	3.045	360.000	2.770	380.000	2.535
1990	2	255.000	2.835	265.000	2.410	275.000	2.115	285.000	1.900
1990	2,5	290.000	3.220	310.000	2.820	325.000	2.500	345.000	2.300
1990	3			355.000	3.225	380.000	2.925	405.000	2.700
durchschnittliche Standardabweichung: ± 29.000 €									

[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 des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46

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 / Bodenwert (Grundstücksgröße 600 m²)	300 m²	450 m²	600 m²	750 m²	900 m²
240 €/m²	-54.000	-34.000	-16.000	-7.000	2.000
260 €/m²	-50.000	-28.000	-8.000	3.000	14.000
280 €/m²	-46.000	-22.000	0	13.000	26.000
300 €/m²	-42.000	-16.000	8.000	23.000	38.000
320 €/m²	-38.000	-10.000	16.000	33.000	50.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5 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 300 €/m², bezogen auf 600 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

285.000 € - 16.000 € = 269.000 € oder rd. 270.000 €

erzielt worden.

6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

In die Auswertung wurden 42 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2011	bis	Mitte 2015
Wohnflächen	von	162 m²	bis	272 m²
Grundstücksflächen	von	384 m²	bis	2.133 m²
Baujahren	von	1933	bis	1998
Gebäudestandardstufe	von	1,8	bis	3,5
Kaufpreisen	von	220.000 €	bis	628.750 €

Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46.

Die ermittelten Preise beziehen sich auf das Jahr 2015. Gegenüber dem Vorjahr sind die Preise um rd. 2% gestiegen.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m² wurden die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau 300 €/m²)

Wohnfläche		160 m²		200 m²		240 m²		280 m²	
Baujahr[1)]	Gebäude-standard[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1950	2	280.000	1.750	285.000	1.425	285.000	1.190	285.000	1.020
	2,5	325.000	2.030	340.000	1.700	350.000	1.460	365.000	1.305
	3	370.000	2.315	395.000	1.975	420.000	1.750	445.000	1.590
1960	2	285.000	1.780	290.000	1.450	290.000	1.210	290.000	1.035
	2,5	335.000	2.095	350.000	1.750	365.000	1.520	375.000	1.340
	3	385.000	2.405	410.000	2.050	435.000	1.815	460.000	1.645
1970	2	290.000	1.815	295.000	1.475	295.000	1.230	295.000	1.055
	2,5	345.000	2.155	360.000	1.800	375.000	1.565	390.000	1.395
	3	395.000	2.470	425.000	2.125	455.000	1.895	480.000	1.715
1980	2	295.000	1.845	300.000	1.500	300.000	1.250	300.000	1.070
	2,5	355.000	2.220	370.000	1.850	385.000	1.605	400.000	1.430
	3	410.000	2.565	440.000	2.200	470.000	1.960	500.000	1.785
1990	2								
	2,5	360.000	2.250	380.000	1.900	395.000	1.645	415.000	1.480
	3	420.000	2.625	455.000	2.275	485.000	2.020	520.000	1.855
durchschnittliche Standardabweichung: ± 32.000 €									

[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 des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 46

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 m²)	500 m²	750 m²	1000 m²	1200 m²	1400 m²	1600 m²
240 €/m²	-53.000	-37.000	-22.000	-9.000	4.000	16.000
260 €/m²	-45.000	-25.000	-5.000	11.000	27.000	43.000
280 €/m²	-36.000	-12.000	11.000	31.000	51.000	69.000
300 €/m²	-28.000	0	28.000	51.000	74.000	96.000
320 €/m²	-20.000	12.000	45.000	71.000	97.000	123.000
340 €/m²	-11.000	25.000	61.000	91.000	121.000	149.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 200 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 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 (Bodenrichtwertniveau 280 €/m², bezogen auf 750 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

360.000 € + 11.000 € = 371.000 € oder rd. 370.000 €

erzielt worden.

7. Wohnungseigentum

Geldumsatz in €

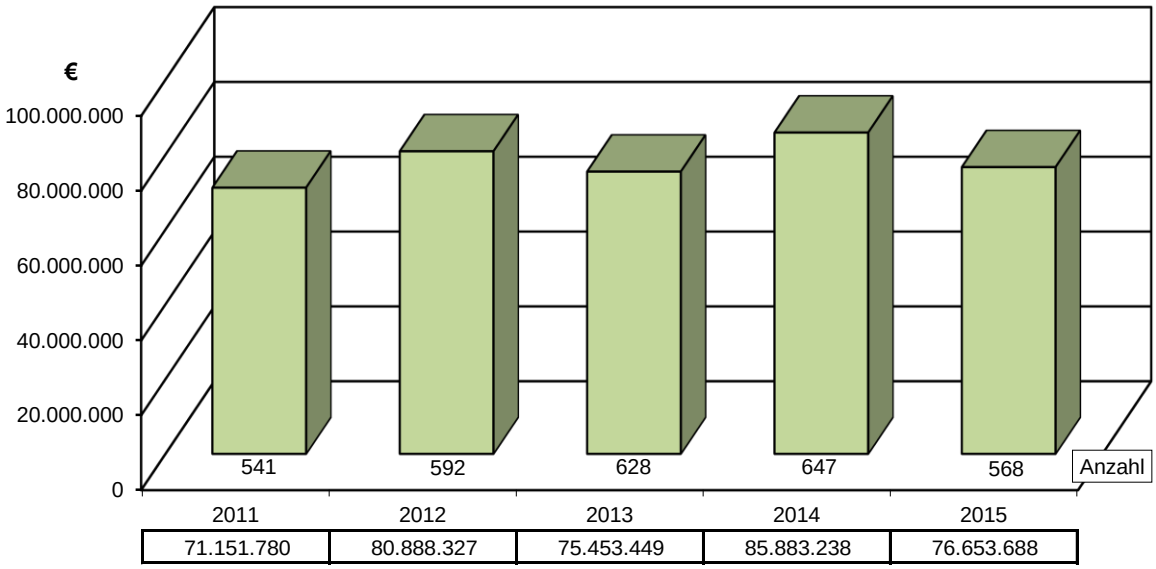
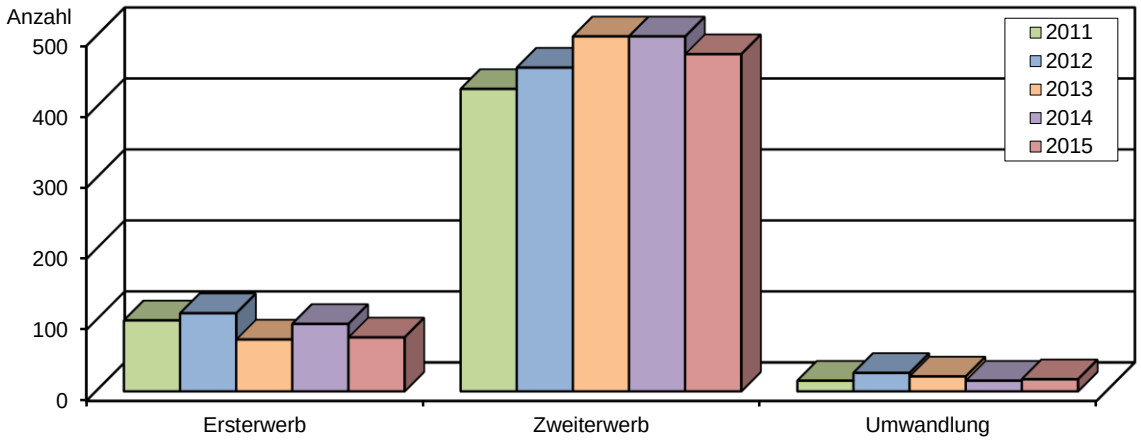


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Umsatz ist im Vergleich zum Vorjahr mit rd. 10% deutlich gesunken. Allerdings war der Umsatz im Jahr 2014 auch der mit Abstand höchste der letzten Jahre.

Wie die Grafik unten zeigt, sind sowohl die Verkäufe von Neubauten als auch die Verkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zurückgegangen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt weiterhin auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

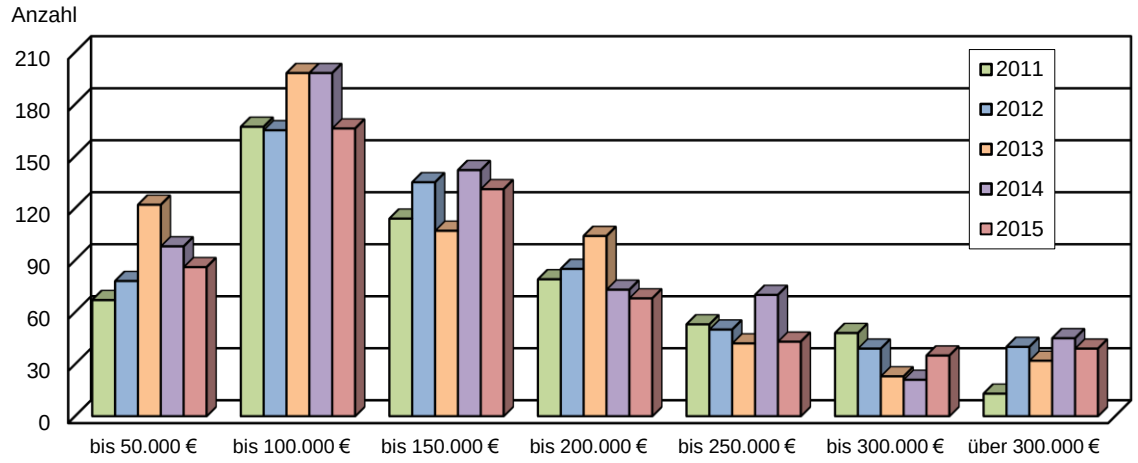
Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung



2011	100	426	15
2012	110	456	26
2013	73	534	21
2014	95	537	15
2015	76	475	17

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

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen



2011	67	167	114	79	53	48	13
2012	78	165	135	85	50	39	40
2013	122	198	107	104	42	23	32
2014	98	198	142	73	70	21	45
2015	86	166	131	68	43	35	39

Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Aufgrund der gesunkenen Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen, ist die Häufigkeit der Kauffälle in nahezu allen Preisgruppe zurückgegangen.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 320 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 56 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

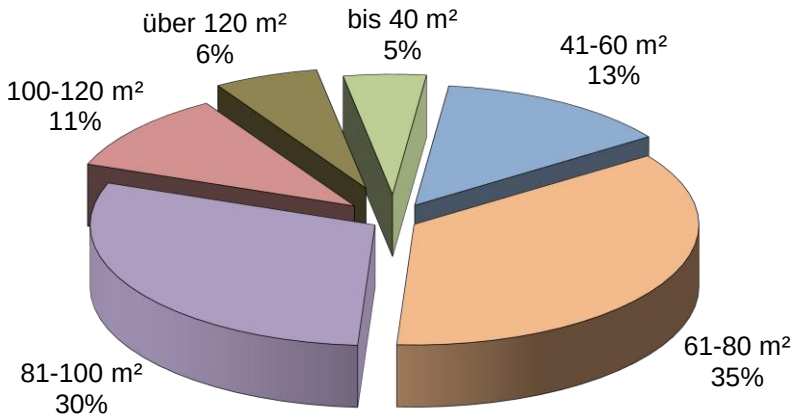


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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. Eine Abhängigkeit vom Vermietungszustand konnte nicht mehr festgestellt werden.

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 131 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2014	bis	Ende 2015
Wohnflächen	von	50 m²	bis	135 m²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	1.899 € m²	bis	3.519 €/m²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 1091 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2010	bis	Ende 2015
Baujahren	von	1945	bis	2013
Wohnflächen	von	19 m²	bis	168 m²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	431 €/m²	bis	3.174 €/m²
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder 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 153 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2010	bis	Ende 2015
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	32 m²	bis	106 m²
Wohnlagen	von	einfach	bis	mittel
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	198 €/m²	bis	1.216 €/m²
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor.

Die umseitig aufgeführten Durchschnittspreise beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Preise hierfür (einschl. Bodenanteil) betrugen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2014 und 2015 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	5.500 €
Carport	8.500 €
Garage	14.500 €
Tiefgaragenstellplatz	15.500 €

Tab. 18: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2015 in €/m² Wohnfläche
(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² und 110 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**
	3.080	2.585	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 270[1)]			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	**gute Wohnlage**	**mittlere Wohnlage**	**einfache Wohnlage**
2005	2.225	2.010	1.710
2000	2.080	1.880	1.610
1995	1.940	1.755	1.505
1990	1.795	1.630	1.400
1985	1.655	1.505	1.295
1980	1.510	1.380	1.195
1975	1.465	1.340	1.160
1970	1.420	1.300	1.130
1965	1.375	1.260	1.095
1960	1.330	1.220	1.065
durchschnittliche Standardabweichung: ± 240 [1)]			
Abschläge:		Wohnfläche < 40 m²: -13%	
		Wohnfläche > 110 m²: -3%	

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	**gute Wohnlage**	**mittlere Wohnlage**	**einfache Wohnlage**
1960-1975	---	735	500
durchschnittliche Standardabweichung: ± 190[1)]			

Tab. 19: 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 01.01.2016 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 12.02.2016 beschlossen worden.

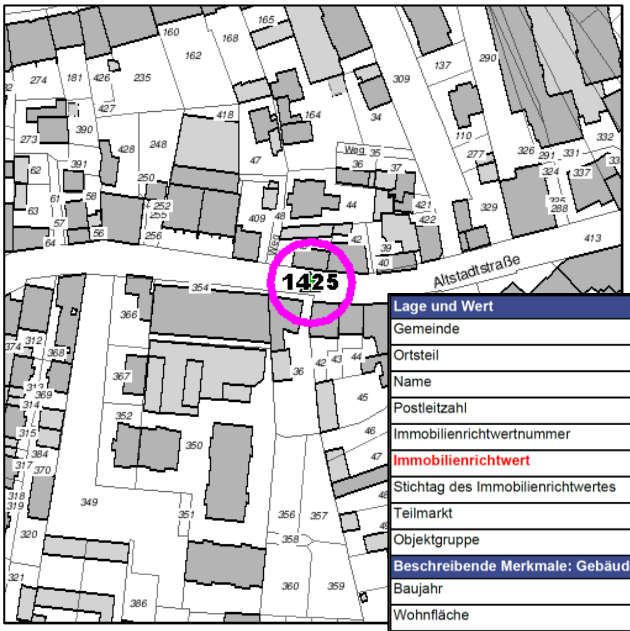
Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren unterschieden.

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 110 m² Wohnfläche
- 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 und dem Baujahr können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Insgesamt wurden 80 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 m²
Ausstattungsklasse	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 kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de abgerufen 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 01.01.2016 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 325 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 230 €/m² und 430 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 200 €/m² und 320 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 225 €/m² und 400 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 245 €/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 abgerufen werden.

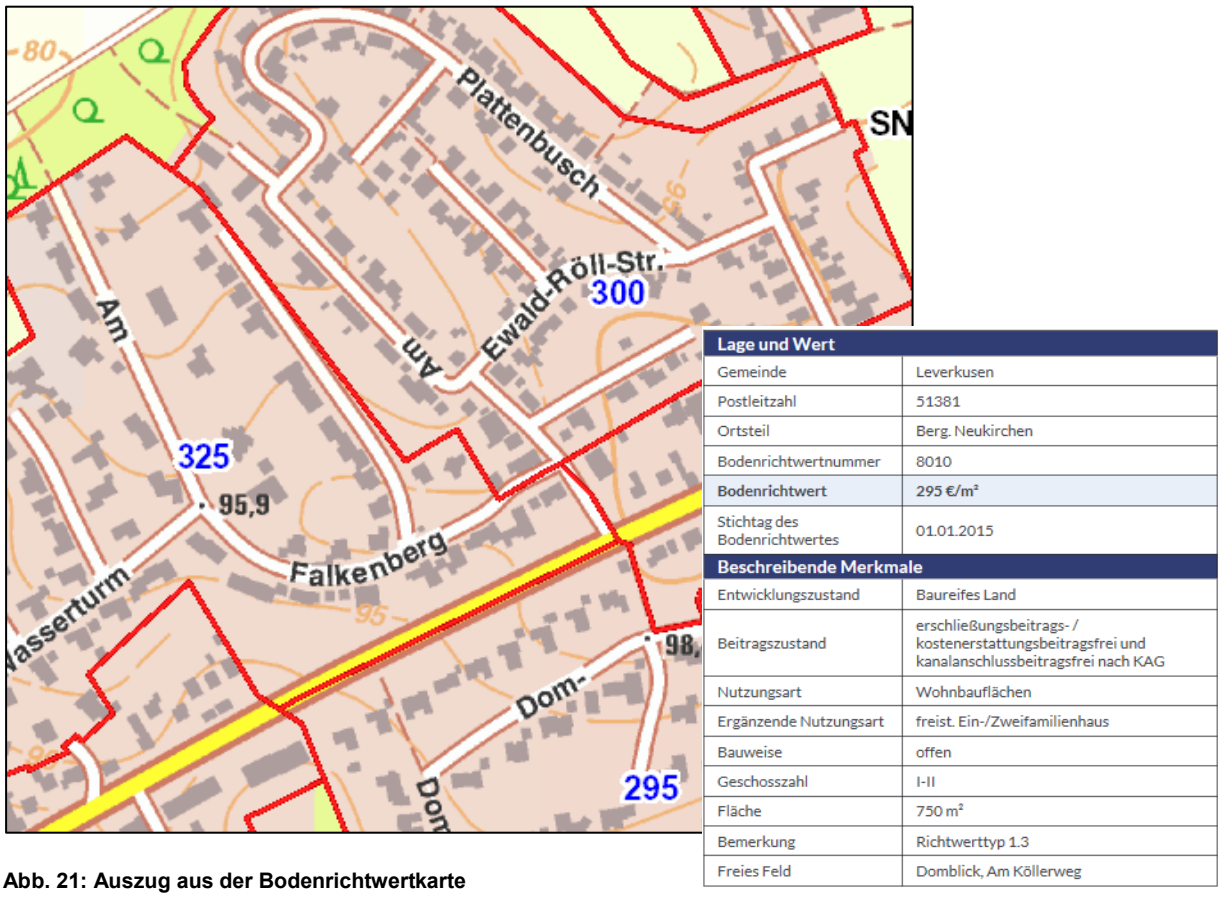
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.16) 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 m²	335	290	240
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m²	355	300	245
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m²	355	315	275
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	345	280	235
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	85

Tab. 20: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2015)



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51381
Ortsteil	Berg. Neukirchen
Bodenrichtwertnummer	8010
Bodenrichtwert	**295 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Ergänzende Nutzungsart	freist. Ein-/Zweifamilienhaus
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Fläche	750 m²
Bemerkung	Richtwerttyp 1.3
Freies Feld	Domblick, Am Köllerweg

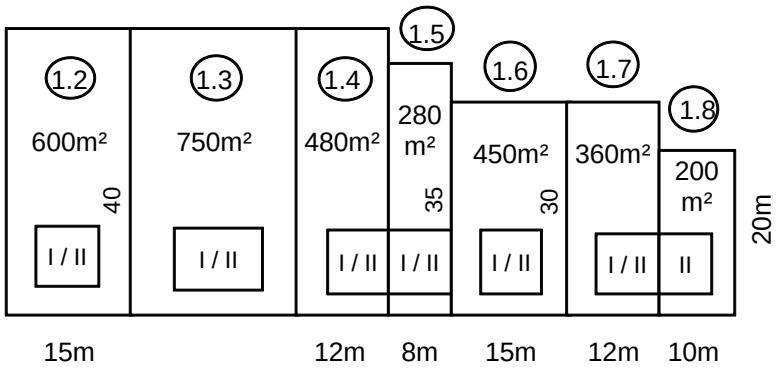
Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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. 21: 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	2014	256
1995	177	2015	263

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

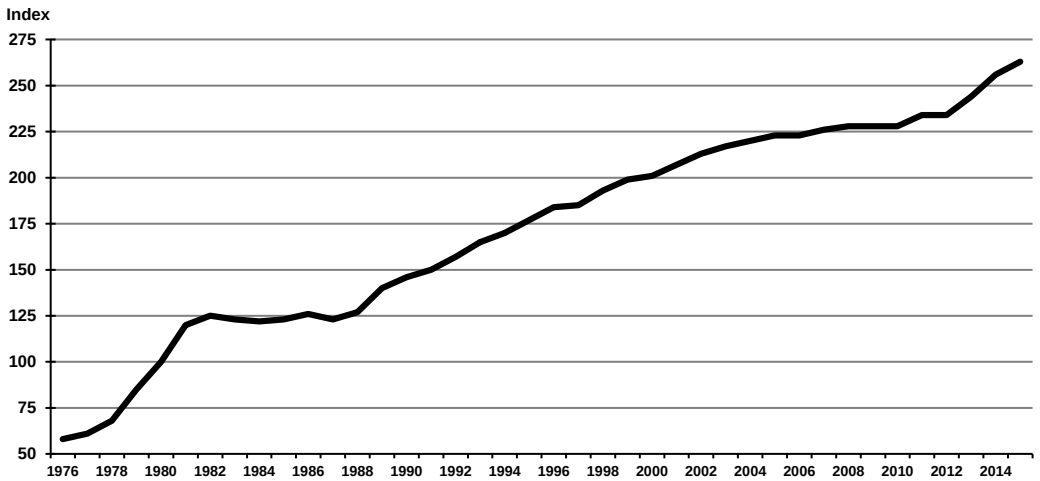


Abb. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bodenpreisindex	2015:	263	Bodenpreisindex	2009:	228
Bodenpreis	2015:	300 €/m²	Bodenpreis	2009:	gesucht

$$\frac{228}{263} \times 300\ €/m^2 = \text{rd. } 260\ €/m^2$$

Bodenpreis 2009: 260 €/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.

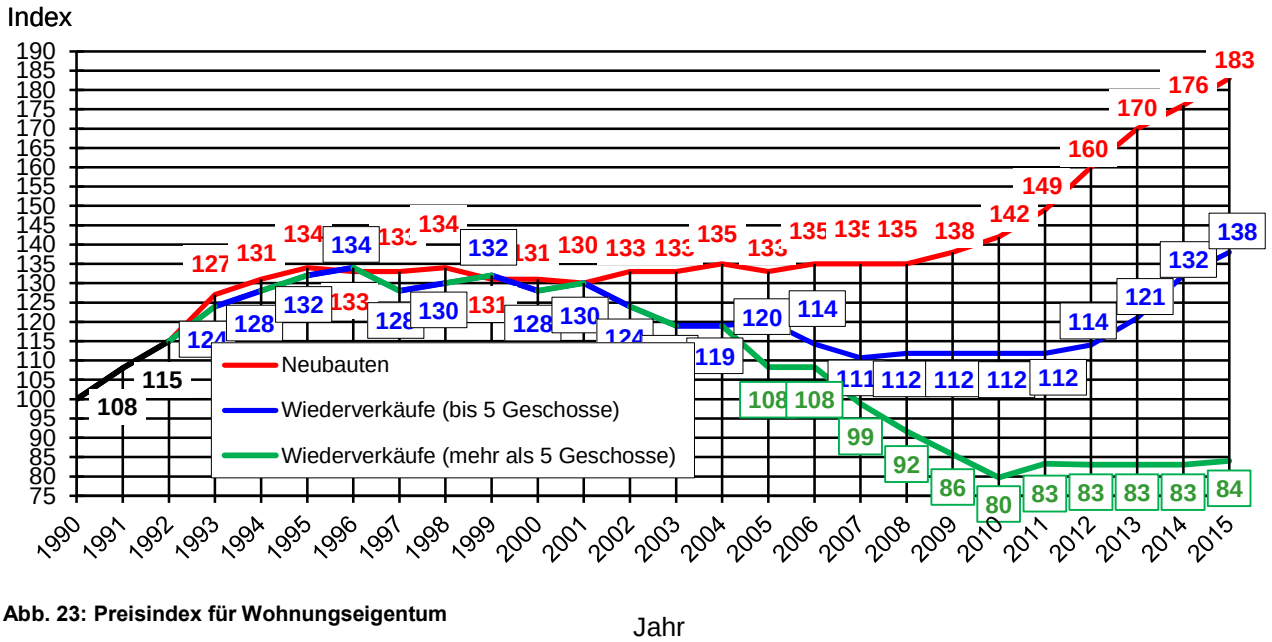


Abb. 23: Preisindex für Wohnungseigentum

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:

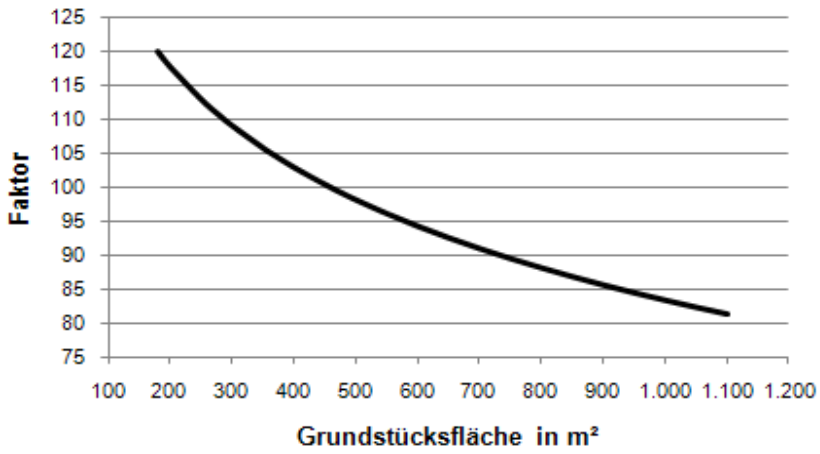


Abb. 24: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Grundstücksfläche in m²	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. 23: 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 :

$$\frac{90}{94} \quad x \quad 245\ €/m^2 = 235\ €/m^2$$

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“.

Zum Stichtag 01.01.16 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2013 bis 2015 herangezogen. Beim Wohnungseigentum erfolgte eine Beschränkung auf die letzten 2 Jahre.

Gebäudeart	Rohertrag [in Tausend €]	Kauffälle	Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	Rohertragsfaktor (Standardabweichung)	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung				
					ø Wohn-Nutzfläche [m²]	ø Kaufpreis [€/m²]	ø Miete [€/m²]	ø Bewirtschaftungskosten [%]	ø RND [Jahre]
Wohnungseigentum	2,5 bis 10,0	236	**3,1**[1)] (± 1,0)	**20,5** (± 4,5)	79 (± 22)	1.585 (± 454)	6,45 (± 0,7)	24 (± 6)	49 (± 14)
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	17	**2,9** (± 0,8)	**21,0** (± 4,5)	212 (± 57)	1.664 (± 539)	6,50 (± 1,1)	23 (± 6)	39 (± 13)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	23	**2,9** (± 0,5)	**19,0** (± 2,5)	220 (± 43)	1.387 (± 268)	6,05 (± 0,6)	29 (± 3)	36 (± 9)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	20	**4,2** (± 0,5)	**14,5** (± 2,0)	375 (± 70)	1.067 (± 241)	6,00 (± 0,7)	27 (± 4)	38 (± 9)
	40 bis 120[2)]	7	**5,0** (± 0,4)	**14,0** (± 2,0)	1.945 (± 1923)	1.124 (± 254)	6,50 (± 0,6)	23 (± 4)	45 (± 15)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120[2)]	11	**5,5** (± 0,4)	**11,5** (± 1,5)	600 (± 518)	828 (± 170)	6,10 (± 0,8)	25 (± 5)	26 (± 7)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120[2)]	10	**6,4** (± 0,5)	**11,5** (± 1,5)	703 (± 760)	1.419 (± 558)	10,00 (± 3,0)	19 (± 5)	36 (± 12)
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120[2)]	6	**6,6** (± 0,7)	**11,0** (± 1,5)	1.557 (± 1477)	566 (± 151)	4,30 (± 0,8)	21 (± 5)	27 (± 5)

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 1,5% über dem Durchschnittswert

2) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 280.000 € vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze Leverkusen

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)

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.

Die Sachwerte wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 sowie des Sachwertmodells der AGVGA, Stand 6/2014, 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, Drempel, eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen nach Sachwertmodell AGVGA
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

Aus den Jahren 2013 – 2015 lagen 155 Kaufpreise mit

Kaufpreisen	von	160.000 €	bis	485.000€
vorläufigen Sachwerten	von	143.000 €	bis	523.000 €
Grundstücksflächen	von	106 m²	bis	1.334 m²
Wohnflächen	von	93 m²	bis	262 m²
Baujahren	von	1900	bis	2011
Restnutzungsdauern	von	21 Jahren	bis	77 Jahren
Standardstufe (Ausstattung)	von	1,5	bis	4,0

vor. 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)

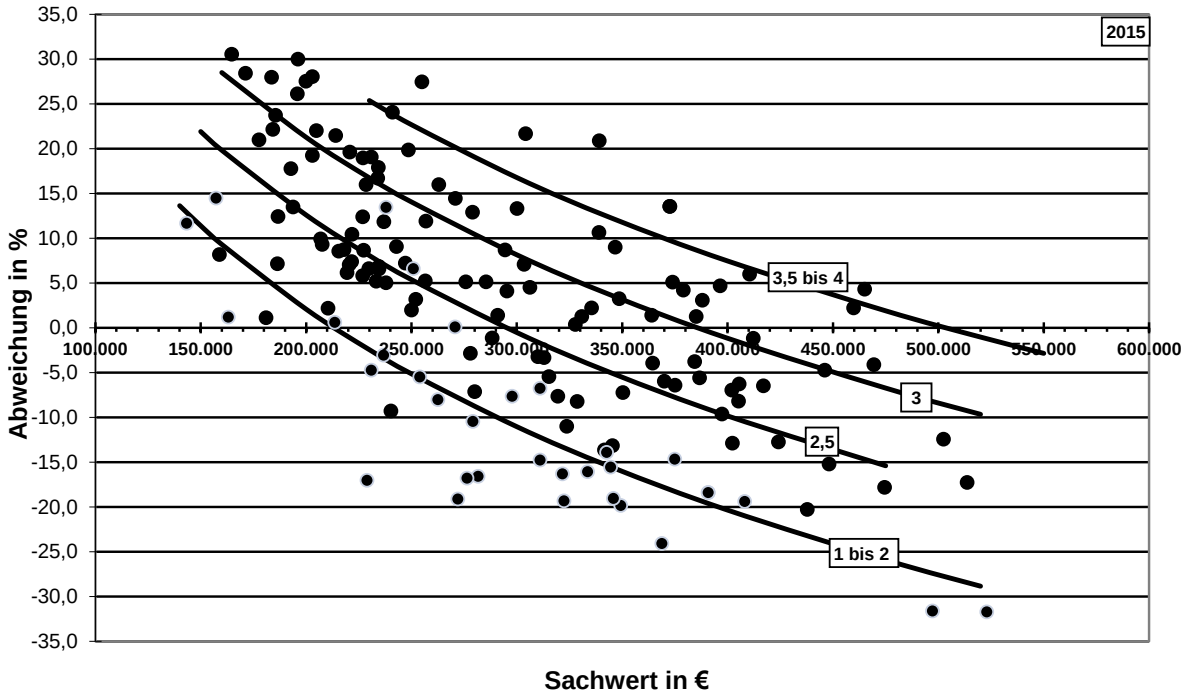


Abb. 25: Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010

Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)

gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 2 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

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

	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln 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 Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, 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, Bitumenschindeln; 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; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	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 freistehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trit- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Terrazzobelag, 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, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/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 Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- 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, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	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. 25: 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 05.09.2012

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275	
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195	

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205	
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130	

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670	
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560	

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach					
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5	
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510	
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415	
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325	

Tab. 26: Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2013	31.12.2014
Einwohner	162.790	163.714
Fläche	78,9 km²	78,9 km²
Einwohner pro ha	20,64	20,76
Gebäude mit Wohnungen	30.401	30.535
Davon: Einfamilienhäuser	17.659 (58,1%)	17.752 (58,1%)
Zweifamilienhäuser	4.215 (13,9%)	4.217 (13,8%)
Mehrfamilienhäuser	8.527 (28,0%)	8.566 (28,1%)
Wohnungen	81.243	81.635
in: Einfamilienhäuser	17.659 (21,7%)	17.752 (21,8%)
Zweifamilienhäuser	8.430 (10,4%)	8.434 (10,3%)
Mehrfamilienhäuser	55.154 (67,9%)	55.449 (67,9%)
Wohnungen pro Gebäude	2,67	2,67
Bewohner je Wohnung	2,00	2,01

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 27: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: _____

Grundbuchblatt: _____ Eigentümer/in: _____

Gemarkung: _____ Flur: _____

Flurstück/e: _____ Größe: _____ m²

Antragsberechtigung:
- ☐ Eigentümer/in
- ☐ Erbbauberechtigte oder Inhaber/innen anderer Rechte
- ☐ Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist

Zweck des Gutachtens: _____

Wertermittlungsstichtag: ☐ aktueller Wert ☐ zurückliegendes Datum: _____._____._____
Tag Monat Jahr

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____
Name, Vorname

_____
Straße und Hausnummer

_____
Postleitzahl und Ort

Der/Die Antragsteller/in verpflichtet sich, dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen. Bitte nennen Sie uns einen Ansprechpartner/in.

Name: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

e-Mail Adresse: _____

Mir ist bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde Akteneinsicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gewähren darf. Als Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in stimme ich 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: _____

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen**

Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.

Wir bitten Sie daher folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

- Vollmacht des/der im Grundbuch genannten Eigentümers/Eigentümerin, falls der Antragsteller/in nicht Eigentümer/in ist

- Testaments- oder Erbscheinabschrift, wenn im Grundbuch die Eigentumsveränderung noch nicht vollzogen ist

Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, bitten wir Sie ferner folgende Nachweise beizufügen:

- Mietverträge und Angaben über Bewirtschaftungskosten

- bei Eigentumswohnungen:
  Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft der letzten 2 Jahre,
  Aufteilungsplan, Sondernutzungsrechte,
  Verwaltungsabrechnung, Einzelwirtschaftsplan,

- Bauzeichnungen, sofern vorhanden

- Energieausweis, falls vorhanden

- bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

Nennen Sie uns bitte eine(n) Ansprechpartner/in mit Telefonnummer oder e-mail Adresse für die Vereinbarung von Ortsterminen.

Gem. § 193 Baugesetzbuch besteht die Verpflichtung, allen Miteigentümer/innen eine Abschrift des Gutachtens zu übersenden. Um dieser Verpflichtung nachkommen zu können, teilen Sie uns auch gegebenenfalls die Anschriften der Miteigentümer/innen mit.

Auszug aus der Anlage (Gebührentarif) der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010) in der zurzeit gültigen Fassung (01.01.2016)

7
Amtliche Grundstückswertermittlung
Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen - mit Ausnahme der Sachverständigen-leistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.

7.1
Gutachten

a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b) zutrifft
Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4

b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte
Gebühr: 1 500 bis 3 000 Euro

c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Buchstaben a bzw. b

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

7.1.1
Grundgebühr
Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen:

a) Wert bis 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro

b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro

c) Wert über 10 Millionen Euro bis 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro

d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, 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.
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.

Nach § 5 VermWertGebO NRW sind in den Gebühren alle benötigten Auslagen enthalten, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind, soweit an anderer Stelle in dieser Gebührenordnung sowie im Gebührentarif nichts anderes geregelt ist.

Nach § 6 VermWertGebO NRW werden die Gebühren nach dieser Verordnung zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer erhoben, soweit die Amtshandlungen der Umsatzsteuer unterliegen.

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 Baujahresspanne : 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) in der zur Zeit gültigen Fassung (01.01.2016).

Tarifstelle

7.3 a) bb)	für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebühr: 140 Euro einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise, je weiterem mitgeteilten Vergleichspreis 10 Euro

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.gars.nrw.de/ga-leverkusen
www.boris.nrw.de