



## Grundstücksmarktbericht 2011

### Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen

# Grundstücksmarktbericht 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen

Postanschrift: Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen

Dienstgebäude: Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus), Raum 248, 51373 Leverkusen

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

Telefax: 02 14/406 - 62 02

E-Mail: [Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de](mailto:Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de)

Internet: [www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss](http://www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss)

[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (landesweit alle Bodenrichtwerte)

Gebühr: 52,-- €  
39,-- € (als Download aus [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))  
(Stand: 01.01.11)

Druck: Stadt Leverkusen, Stadtdruckerei

Bildnachweis: Stadt Leverkusen

ISSN 1617-8858

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010</b> .....	<b>8</b>
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung).....	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen.....	9
<b>5. Unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>13</b>
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
<b>6. Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>22</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	23
6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten) .....	25
6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe) .....	27
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser).....	27
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften .....	29
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche	31
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> Wohnfläche	33
<b>7. Wohnungseigentum</b> .....	<b>35</b>
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen .....	37
7.2 Richtwertkarte für Eigentumswohnungen.....	39
<b>8. Bodenrichtwerte</b> .....	<b>40</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	40
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte) ...	40
<b>9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung</b> .....	<b>42</b>
9.1 Indexreihen .....	42
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	42
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum .....	43
9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern .....	43
9.3 Liegenschaftszinssätze .....	45
9.4 Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwertes bei Ein- und Zweifamilienhäusern.....	47
<b>10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen</b> .....	<b>51</b>

## Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

### Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2010 nach Teilmärkten.....	11
Tab. 2:	Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	14
Tab. 3:	Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten.....	14
Tab. 4:	Umsatz gewerbliche Bauflächen.....	15
Tab. 5:	Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
Tab. 6:	Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
Tab. 7:	Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft.....	17
Tab. 8:	Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland.....	18
Tab. 9:	Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland.....	18
Tab. 10:	Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland.....	19
Tab. 11:	Preise für unselbstständige Teilflächen.....	21
Tab. 12:	Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	24
Tab. 13:	Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	25
Tab. 14:	Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser.....	28
Tab. 15:	Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	30
Tab. 16:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche....	32
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> Wohnfläche....	33
Tab. 18:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern.....	34
Tab. 19:	Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen.....	37
Tab. 20:	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	38
Tab. 21:	Erläuterungen zur Richtwertkarte für Eigentumswohnungen.....	39
Tab. 22:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m <sup>2</sup> .....	40
Tab. 23:	Bodenrichtwertdefinition (Auszug).....	41
Tab. 24:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	44
Tab. 25:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen.....	45
Tab. 26:	Liegenschaftszinssätze Köln.....	46
Tab. 27:	Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis.....	46
Tab. 28:	Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach.....	46
Tab. 29:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000).....	48
Tab. 30:	Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser.....	49
Tab. 31:	Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	51

## Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2009 .....	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) .....	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2006 - 2010.....	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2006 - 2010.....	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2006 – 2010 in €.....	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2010 nach Teilmärkten.....	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2008 - 2010 .....	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2010 nach Marktteilnehmern.....	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in € .....	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m <sup>2</sup> .....	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in € .....	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m <sup>2</sup> .....	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in € .....	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m <sup>2</sup> .....	22
Abb. 15:	Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen.....	23
Abb. 16:	Geldumsatz Eigentumswohnungen in € .....	35
Abb. 17:	Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung .....	35
Abb. 18:	Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen.....	36
Abb. 19:	Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße .....	36
Abb. 20:	Auszug aus der Richtwertkarte für Eigentumswohnungen 01.01.2011 .....	39
Abb. 21:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....	41
Abb. 22:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	42
Abb. 23:	Preisindex für Wohnungseigentum.....	43
Abb. 24:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser ..	43
Abb. 25:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 .....	50

## Anlagen

Anlage 1:	Bestellformular Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht
Anlage 2:	Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
Anlage 3:	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
Anlage 4:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze

Im Jahr 2010 wurden 1229 (2009: 1100) Verträge registriert, in denen 1297 (2009: 1167) Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 47% auf Wohnungs- und Teileigentum, 39% auf bebaute Grundstücke und 14% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 247 Mill. € (2009: 214 Mill. €).

### Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2009

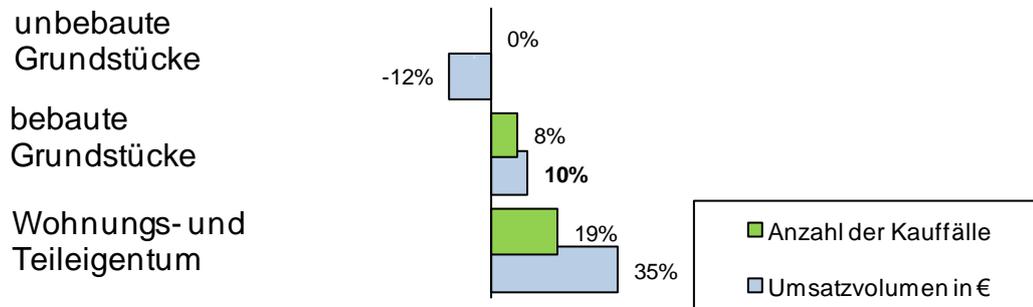


Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2009

### Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Flächen- und Geldumsatz ist im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr wieder auf das Niveau der Jahre 2007 und 2008 gestiegen. Die Preise liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Die Richtwerte für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen damit weiterhin mit wenigen Ausnahmen zwischen 200 €/m<sup>2</sup> und 350 €/m<sup>2</sup>. Die größere Spanne gegenüber dem Vorjahresbericht ergibt sich durch die erstmalige Festlegung zonaler Bodenrichtwerte.

### Einfamilienhäuser

Mit 408 Kauffällen (Vorjahr: 354 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2010 im Vergleich zum Jahr 2009 um rd. 15% gestiegen. Während die Preise gebrauchter Doppelhaushälften und Reihenhäuser nahezu unverändert sind, wurden neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Durchschnitt rd. 2% teurer.

Neue Doppelhaushälften wechselten zwischen 229.000 € und 382.000 € (Vorjahr: 237.000 € bis 362.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhäuser kostete zwischen 239.000 € und 308.000 € (Vorjahr: 217.000 € bis 333.000 €).

### Eigentumswohnungen

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen bewegt sich mit einem Anteil von 43% an den Kauffällen etwas über dem Niveau des Vorjahres. Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz sind im Jahr 2010 deutlich um rd. 20% gestiegen.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 3 % über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betragen die durchschnittlichen Preise zwischen 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 1.710 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2000, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen in etwa auf 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 aus diesem Kreis interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen 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 Landeseinrichtung 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. Albrecht Düßdorf, 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. Roland A. Breitenfeld<sup>1)</sup>

Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Thomas Krings, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Dipl.-Kfm. Marco Müller

Dipl.-Ing. Christoph Roth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur<sup>2)</sup>

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Michael Kunißen, Steueramtsrat

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Axel Trübswetter, Steuerinspektor

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.

---

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

<sup>2)</sup> 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 2010

### 4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

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

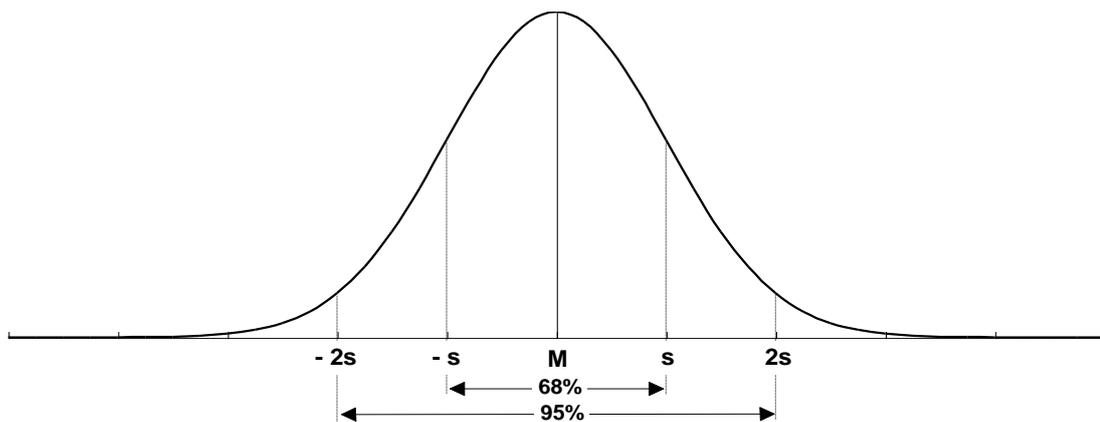


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

## 4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2010 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1229 Verträge mit 1297 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. 247 Millionen € (Vorjahr: 214 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2009 sind sowohl die Zahl der Verträge, die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz um rd. 10% gestiegen.

Der überwiegende Anteil der Objekte (73%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 17% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 10% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2006 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 2006 - 2010

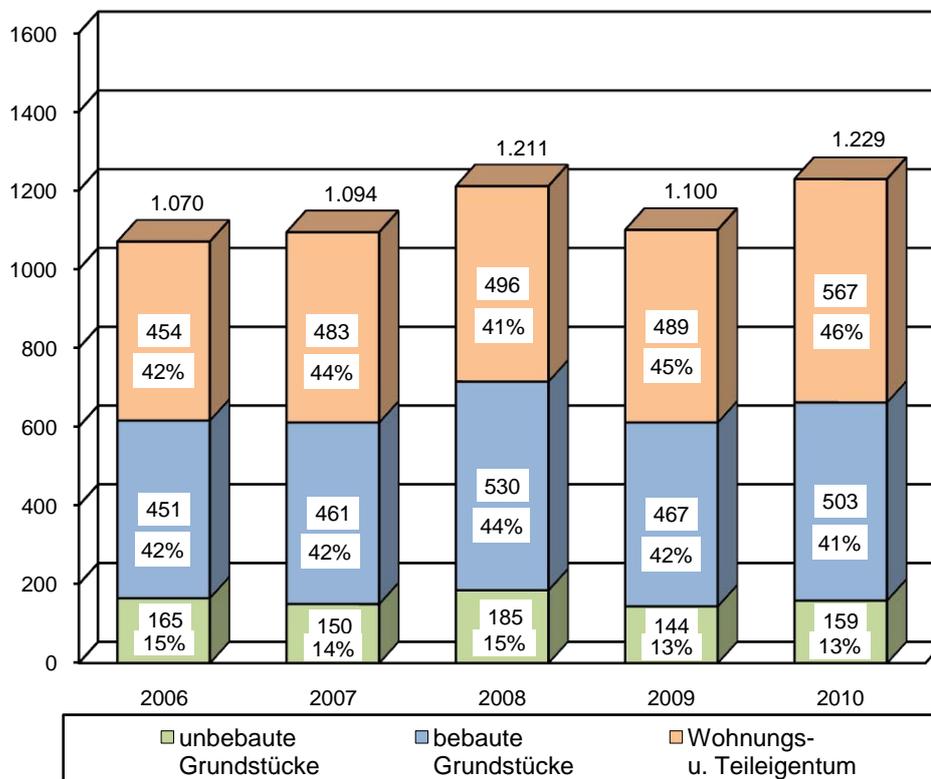


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2006 - 2010

**Zahl der Kauffälle 2006 – 2010**

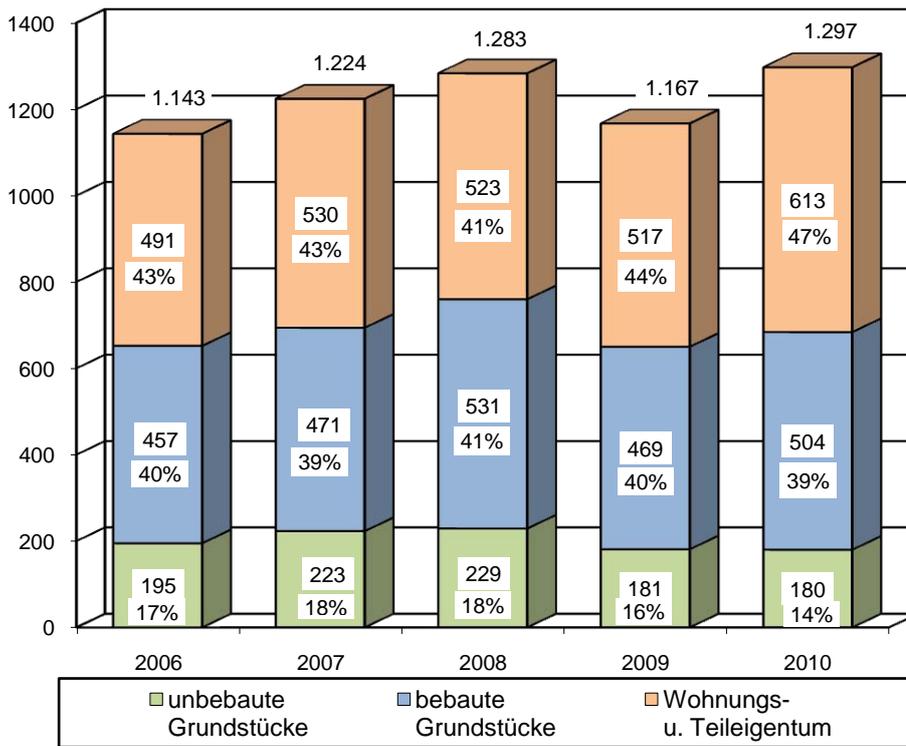


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2006 - 2010

**Umsatzvolumen der Jahre 2006 – 2010 in €**

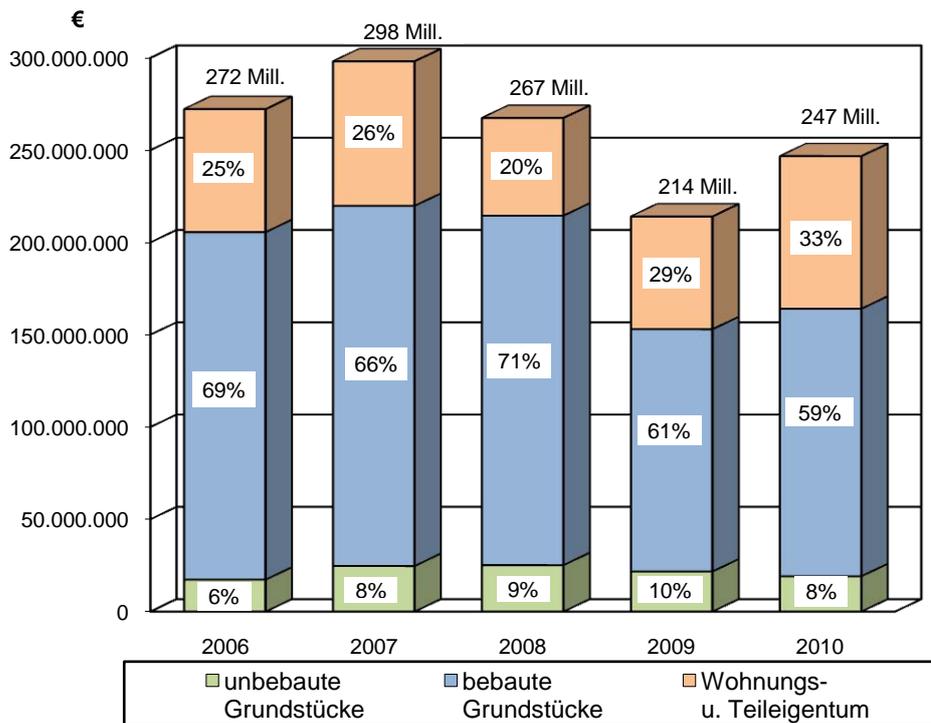


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2006 – 2010 in €

	<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>%</b>
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	109	8,4
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	4	0,3
3.	Gewerbebauland	8	0,6
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	7	0,5
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	10	0,8
6.	Sonstige unbebaute Flächen	42	3,2
7.	Erbbaurechtsbestellungen	0	0,0
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	417	32,2
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	52	4,0
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	11	0,8
11.	Sonstige bebaute Objekte	24	1,9
12.	Wohnungs- und Teileigentum	613	47,3
	<b>Summe</b>	<b>1.297</b>	<b>100,0</b>

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2010 nach Teilmärkten

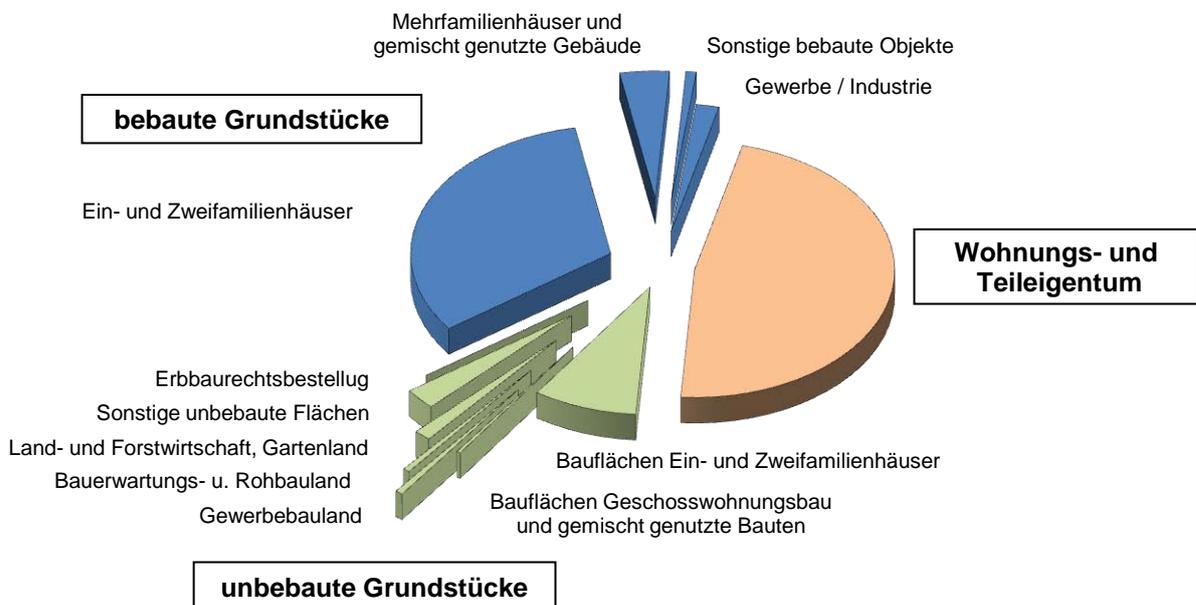


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2010 nach Teilmärkten

### Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2008 - 2010

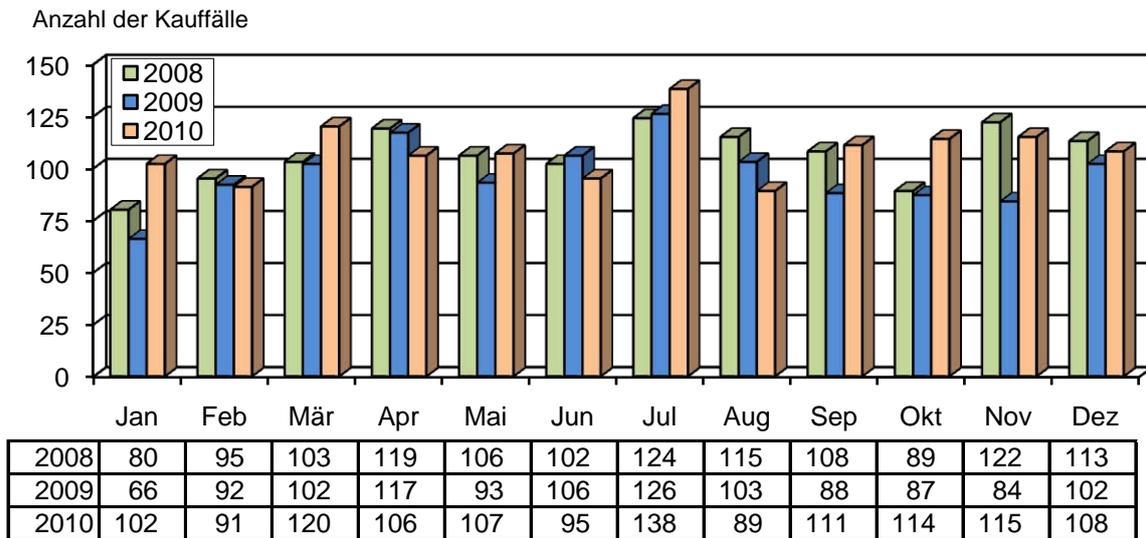


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2008 - 2010

### Aufteilung der Kauffälle 2010 nach Marktteilnehmern

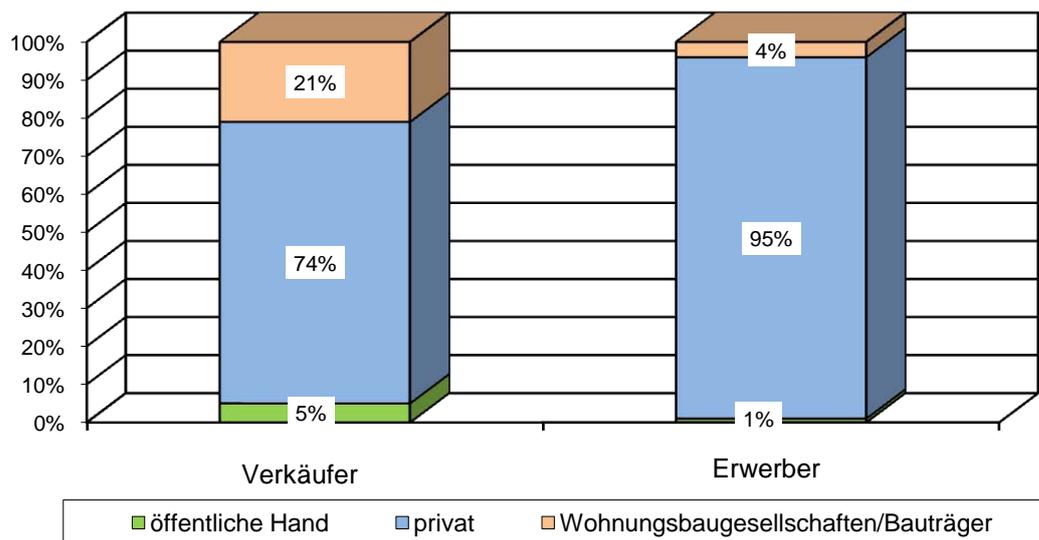


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2010 nach Marktteilnehmern

Gemessen an der Zahl der Kauffälle treten als Verkäufer und Käufer in erster Linie Private und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bauträger auf. 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 2006 bis 2010 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

#### Geldumsatz in €

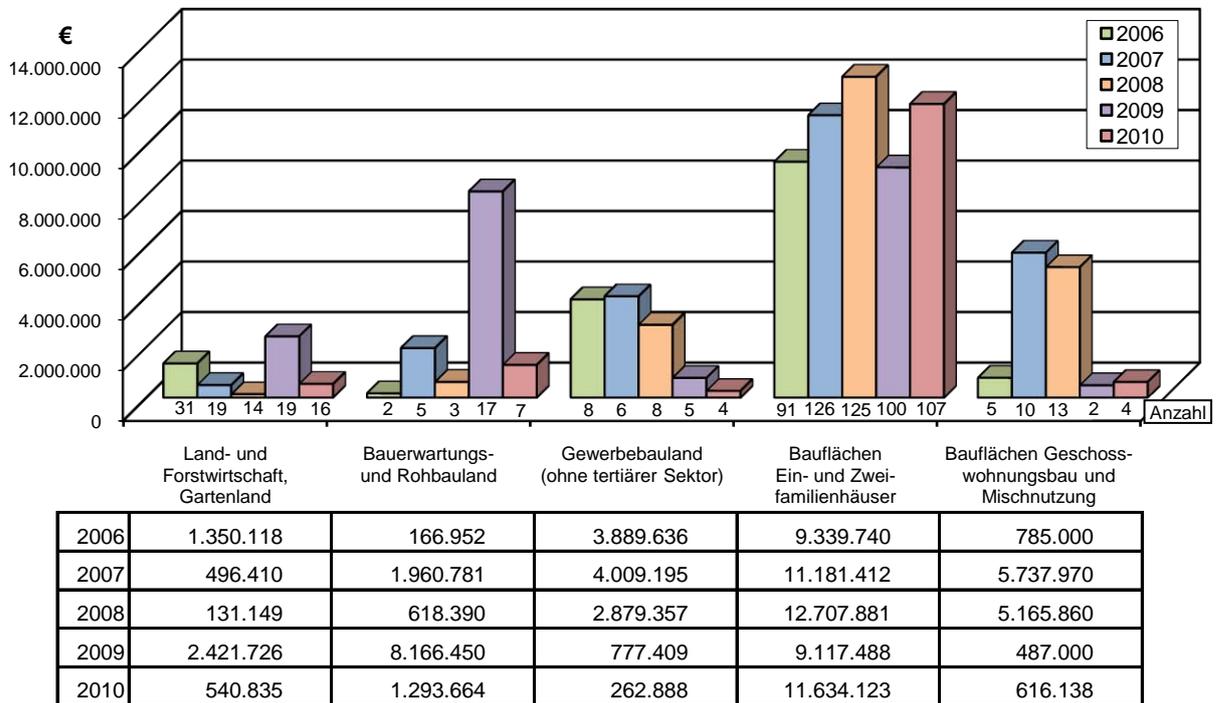
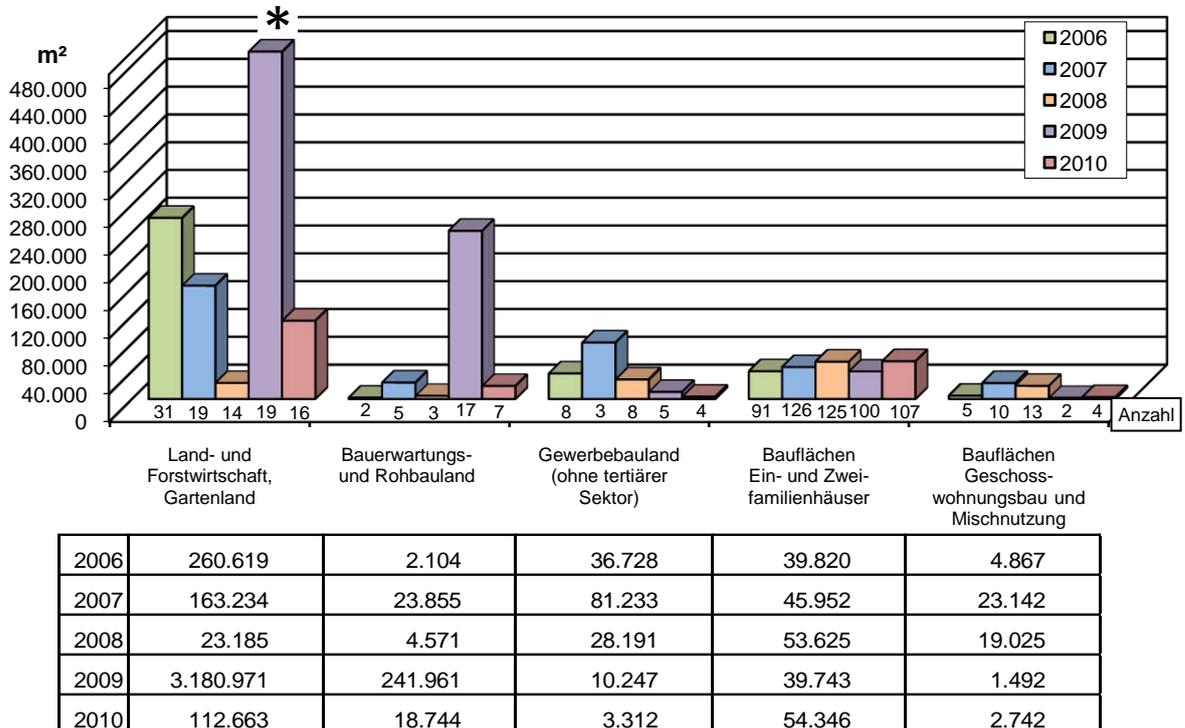


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

#### Flächenumsatz in m²



\*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

## 5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau)

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Geldumsatz €
2006	91	39.820	9.339.740
2007	126	45.952	11.181.412
2008	125	53.625	12.707.881
2009	100	39.743	9.117.488
2010	107	54.346	11.634.123

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachdem im Jahr 2009 ein etwas niedriger Umsatz verzeichnet wurde, ist der Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2010 wieder auf das Niveau der Jahre 2007 und 2008 gestiegen.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke blieben dabei unverändert (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 42).

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

## 5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Geldumsatz €
2006	5	4.867	785.000
2007	10	23.142	5.737.970
2008	13	19.025	5.165.860
2009	2	1.492	487.000
2010	4	2.742	616.138

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

Mit 4 Kauffällen wurde im Jahr 2010 der zweitniedrigste Umsatz der letzten 5 Jahre verzeichnet.

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

Eine Preisentwicklung für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten konnte - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2010 nicht festgestellt werden.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup>	Flächenumsatz m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Geldumsatz € <sup>1)</sup>
2006	8	36.728	3.889.636
2007	6	81.233	4.009.195
2008	8	28.191	2.879.357
2009	5	10.247	777.409
2010	4	3.312	262.888

<sup>1)</sup> ohne tertiärer Sektor

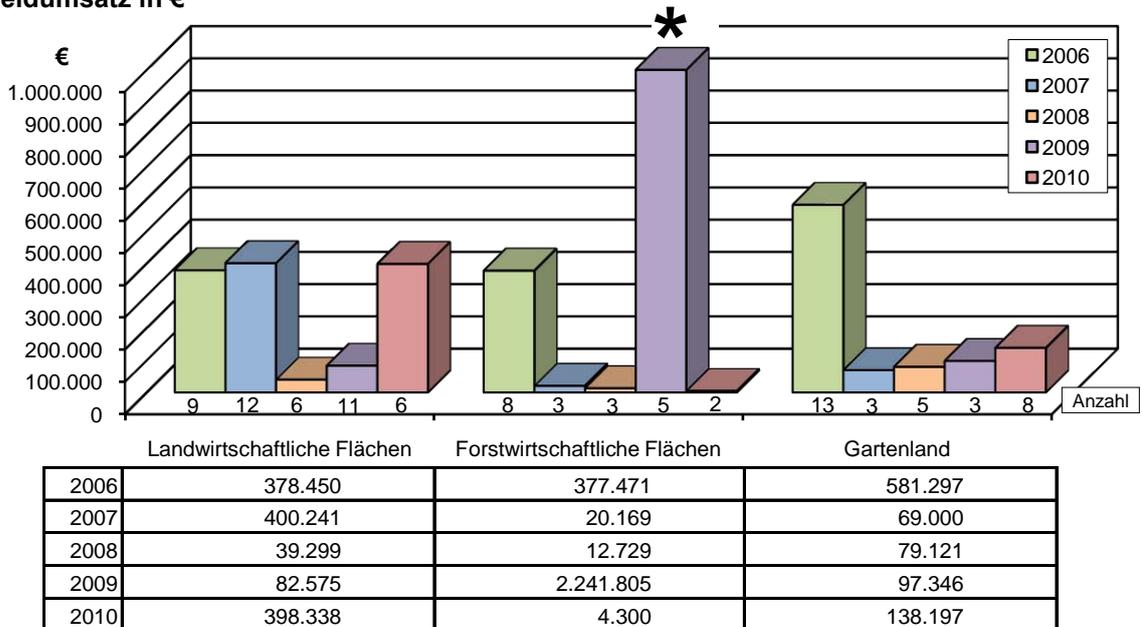
Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

**Die Kaufpreise** aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2006 bis 2010 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m<sup>2</sup>** (21 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m<sup>2</sup>**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 14.000 m<sup>2</sup>).

**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 2010 je nach Lage **zwischen 160 €/m<sup>2</sup> und 340 €/m<sup>2</sup>**.

## 5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

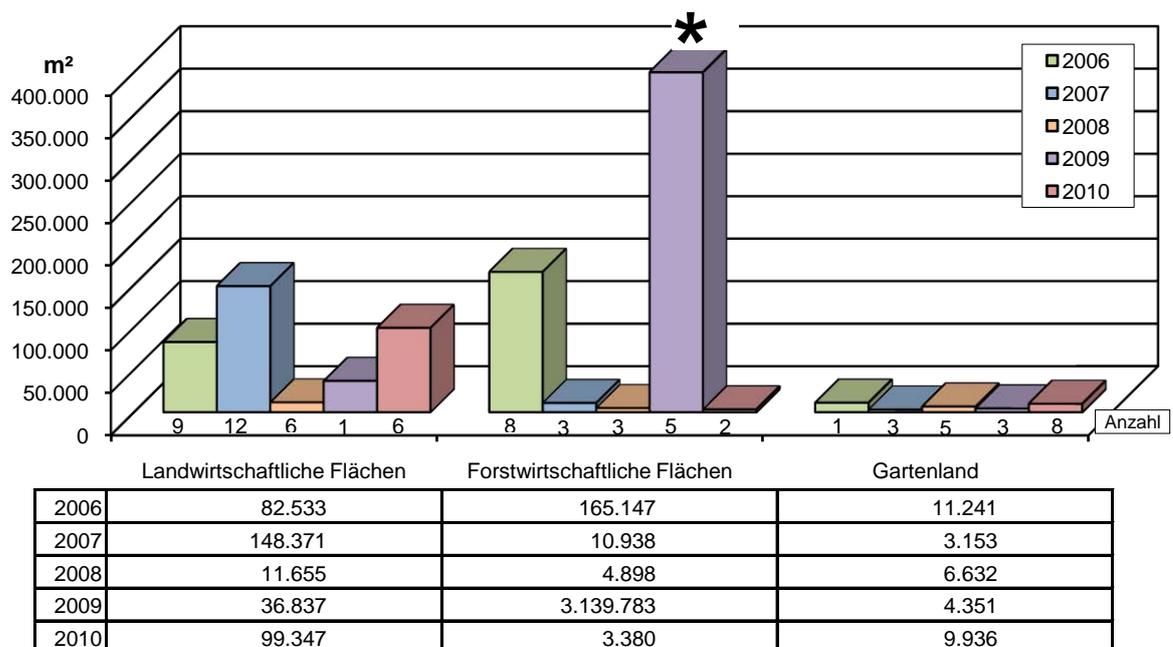
### Geldumsatz in €



\*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

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

### Flächenumsatz in m<sup>2</sup>



\*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m<sup>2</sup>

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2006 - 2010 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

**Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2006 - 2010)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	1,40	± 0,50	17

Tab. 5: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

**Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2006 - 2010)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	3,30	± 1,30	35

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 (2006 - 2010)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	8,50	± 0,50	7

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 (2006 - 2010)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	21,50	± 7,50	14

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

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

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

## 5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Geldumsatz €
2006	2	2.104	166.952
2007	5	23.855	1.960.781
2008	3	4.571	618.390
2009	17	241.961	8.166.450
2010	7	18.744	1.293.664

Tab. 9: Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

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

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

In Leverkusen liegen aus den Jahren 1998 – 2010 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauffälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 30%	6
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	8 <sup>*)</sup>
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 50%	6 <sup>*)</sup>
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	35% - 80%	16
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 85%	31

\*) Da aus den Jahren 1998 bis 2010 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 1996 und 1997 herangezogen.

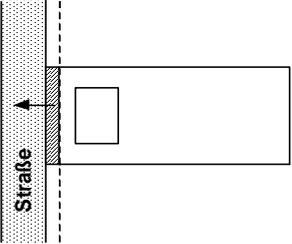
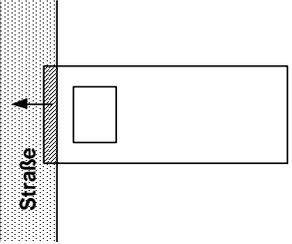
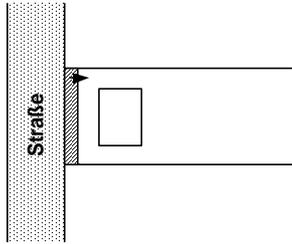
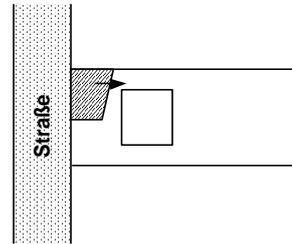
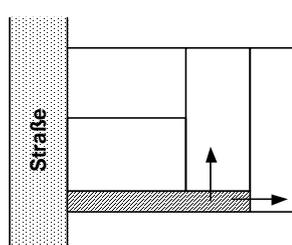
**Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland**

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

## 5.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2005 – 2009 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
<b>1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken</b>			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	11	98 % (± 9 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	14	49 % (± 12 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	33	25 % (± 9 %)	
<b>2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken</b>			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	14	84 % (± 17 %)	
<b>3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen</b>			
zu bebauten Grundstücken  1) Da aus den Jahren 2005-2009 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	g <sup>1)</sup>	9 % (± 5 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
<b>4. Straßenlanderwerb</b>			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	11	31% (± 3 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	21	11 % (± 2 %)	
<b>5. Straßenlandrückübertragungen</b>			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	16	10 % (± 4 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	6	32 % (± 4 %)	
<b>6. Private Erschließungsflächen</b>			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	7	45% (± 14 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

## 6. Bebaute Grundstücke

### Geldumsatz in €

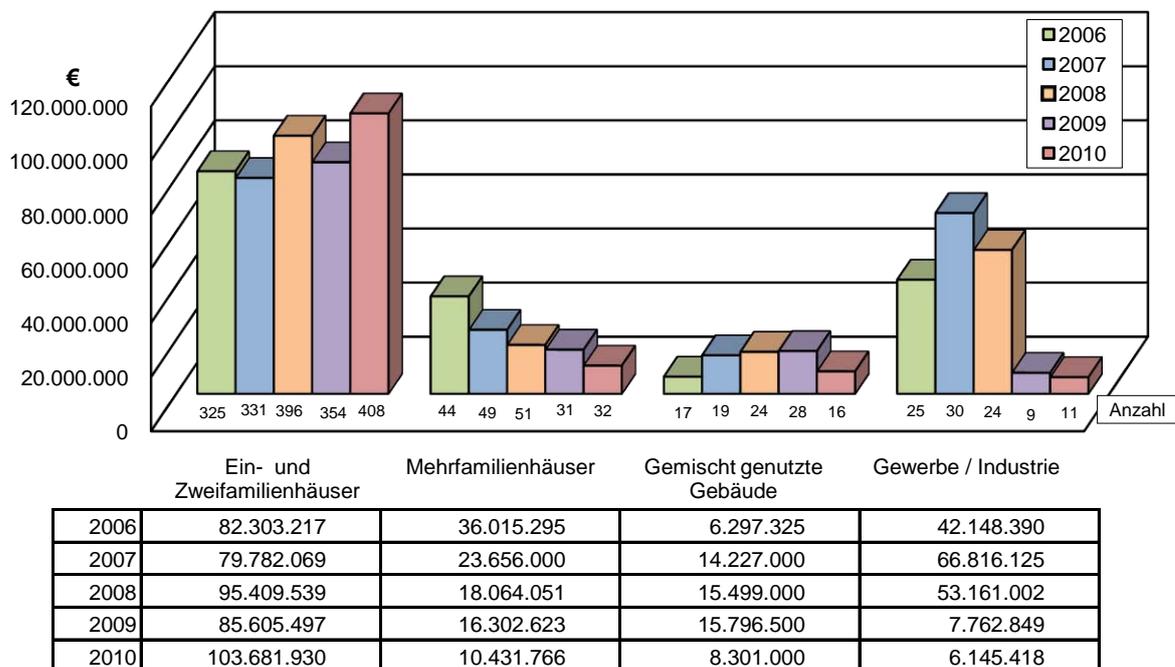


Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

### Flächenumsatz in m<sup>2</sup>

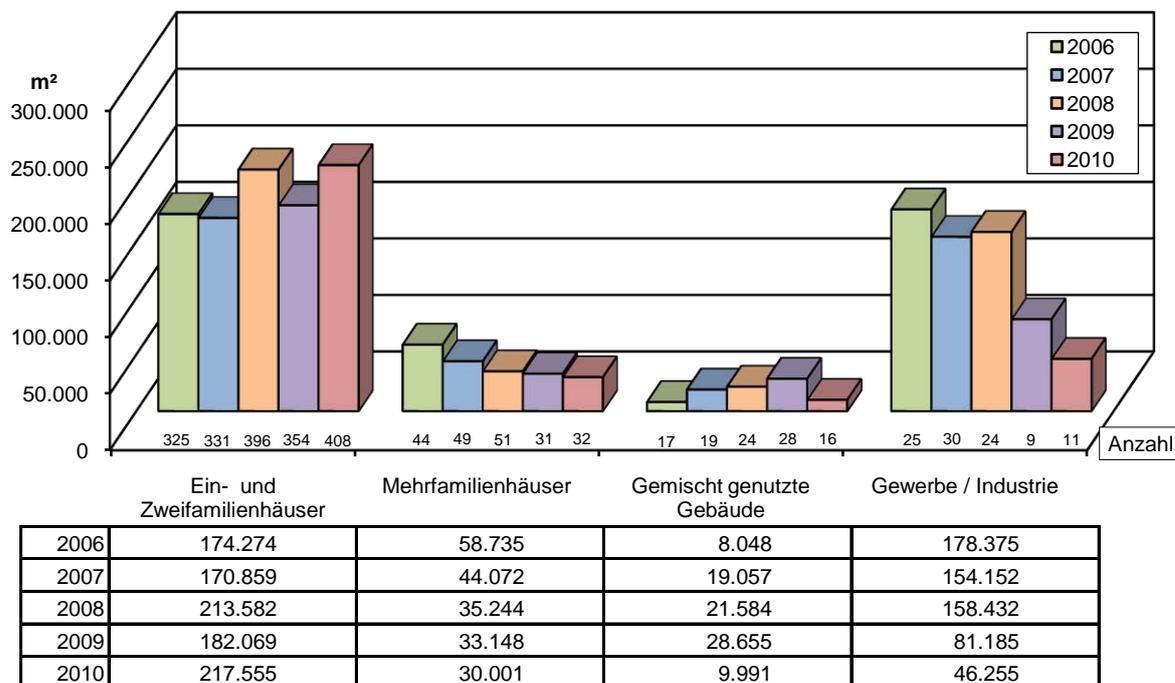


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m<sup>2</sup>

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

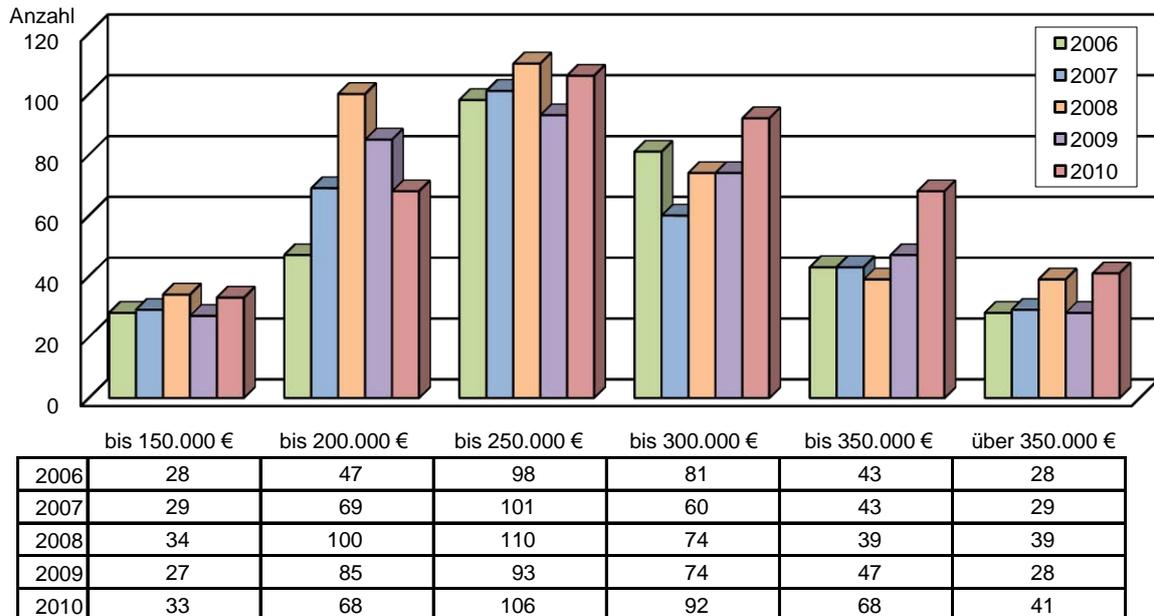


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Bedingt durch die höhere Anzahl der Kauffälle, sind in fast allen Preisgruppen die Fallzahlen gestiegen. Lediglich in der Preisgruppe „bis 200.000 €“ ist die Zahl der Kauffälle gesunken.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ aus den Jahren 2006 bis 2010 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle				
	2006	2007	2008	2009	2010
350.000 – 400.000 €	9	15	18	13	24
400.000 – 450.000 €	8	8	11	9	5
450.000 – 500.000 €	4	3	7	3	7
500.000 – 600.000 €	3	3	2	3	3
600.000 – 700.000 €	2	0	0	0	1
700.000 – 800.000 €	2	0	1	0	1

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 242 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 59 % 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 2010 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 2010 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2008/2009 Neubau	290.000 - 520.000 (266 m <sup>2</sup> - 1020 m <sup>2</sup> ) 5	229.000 - 382.000 (220 m <sup>2</sup> - 763 m <sup>2</sup> ) 41	239.000 - 308.000 (159 m <sup>2</sup> - 258 m <sup>2</sup> ) 13
2000 - 2007		220.000 - 304.000 (169 m <sup>2</sup> - 538 m <sup>2</sup> ) 9	235.000 - 342.000 (146 m <sup>2</sup> - 210 m <sup>2</sup> ) 7
1990 - 1999	270.000 - 765.000 (455 m <sup>2</sup> - 1497 m <sup>2</sup> ) 3	212.000 - 360.000 (199 m <sup>2</sup> - 478 m <sup>2</sup> ) 11	192.000 - 270.000 (136 m <sup>2</sup> - 629 m <sup>2</sup> ) 5
1980 - 1989	265.000 - 299.000 (369 m <sup>2</sup> - 379 m <sup>2</sup> ) 2	190.000 - 294.000 (154 m <sup>2</sup> - 392 m <sup>2</sup> ) 4	142.000 - 233.000 (129 m <sup>2</sup> - 206 m <sup>2</sup> ) 7
1970 - 1979	203.000 - 402.000 (276 m <sup>2</sup> - 1403 m <sup>2</sup> ) 15	147.000 - 250.000 (299 m <sup>2</sup> - 1116 m <sup>2</sup> ) 10	160.000 - 225.000 (199 m <sup>2</sup> - 395 m <sup>2</sup> ) 8
1960 - 1969	140.000 - 465.000 (335 m <sup>2</sup> - 1900 m <sup>2</sup> ) 22	170.000 - 280.000 (221 m <sup>2</sup> - 725 m <sup>2</sup> ) 11	130.000 - 231.000 (134 m <sup>2</sup> - 512 m <sup>2</sup> ) 6
1950 - 1959	130.000 - 388.000 (456 m <sup>2</sup> - 1757 m <sup>2</sup> ) 12	150.000 - 289.000 (307 m <sup>2</sup> - 860 m <sup>2</sup> ) 14	121.000 - 168.000 (141 m <sup>2</sup> - 289 m <sup>2</sup> ) 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. +2 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2008 bis 2010 wurden getrennt mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen insgesamt 108 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	120 m <sup>2</sup>	bis	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	170 m <sup>2</sup>	bis	650 m <sup>2</sup>
Bodenanteil	von	44.000 €	bis	126.000 €
Kaufpreisen	von	230.000 €	bis	380.000 €

vor. Für die Reihemittelhäuser lagen insgesamt 39 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	105 m <sup>2</sup>	bis	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	115 m <sup>2</sup>	bis	260 m <sup>2</sup>
Bodenanteil	von	34.000 €	bis	85.000 €
Kaufpreisen	von	200.000 €	bis	340.000 €

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

Kaufpreise von Niedrigenergiehäusern (Passivhäuser) wurden in die Auswertung nicht einbezogen.

Die zum Stichtag 01.01.2010 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Durchschnittliche Neubaupreise				
Wohnfl. in m <sup>2</sup>	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihemittelhäuser	
	inkl. 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 280 €/m <sup>2</sup>		inkl. 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m <sup>2</sup>	
	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
120	295.000	2.450	250.000	2.100
130	300.000	2.300	255.000	1.950
140	305.000	2.200	260.000	1.850
150	310.000	2.050	265.000	1.750
160	315.000	1.950		
170	325.000	1.900		
	durchschnittliche Standardabweichung			
	± 19.000 €		± 15.000 €	

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für neue **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 300 m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup>	-44.000	-29.000	-17.000	-6.000	3.000	11.000
260 €/m <sup>2</sup>	-37.000	-22.000	-8.000	3.000	13.000	22.000
280 €/m <sup>2</sup>	-31.000	-15.000	0	13.000	23.000	32.000
300 €/m <sup>2</sup>	-25.000	-7.000	8.000	22.000	34.000	43.000
320 €/m <sup>2</sup>	-19.000	0	17.000	31.000	44.000	54.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.10 wäre danach für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 300 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$305.000 \text{ €} + 22.000 \text{ €} = 327.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 325.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

Für neue **Reihenhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 200 m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup>	-41.000	-32.000	-22.000	-15.000	-8.000
260 €/m <sup>2</sup>	-35.000	-25.000	-15.000	-7.000	0
280 €/m <sup>2</sup>	-30.000	-18.000	-7.000	1.000	9.000
300 €/m <sup>2</sup>	-24.000	-12.000	0	9.000	17.000
320 €/m <sup>2</sup>	-18.000	-5.000	7.000	17.000	26.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.10 wäre danach für ein neues Reihenhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 175 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 300 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$255.000 \text{ €} - 12.000 \text{ €} = 243.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 245.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

## 6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

Die Kaufverträge von Einfamilienhäusern wurden getrennt nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m<sup>2</sup> 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)

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2009**.

Es lagen 99 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2009
Wohnflächen	von	57 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	130 m <sup>2</sup>	bis	622 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1950	bis	2002
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	105.000 €	bis	315.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

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

Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.09 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.09 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 275 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 280 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 275 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		100 m <sup>2</sup>		120 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>		160 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	Ausstattung <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1960	einf./mittel	165.000	1.650	175.000	1.460	185.000	1.320		
1960	mittel	180.000	1.800	190.000	1.585	205.000	1.465		
1960	mittel/gut	195.000	1.950	210.000	1.750	225.000	1.605		
1960	gut								
1970	einf./mittel	175.000	1.750	180.000	1.500	190.000	1.355		
1970	mittel	190.000	1.900	200.000	1.665	210.000	1.500		
1970	mittel/gut	205.000	2.050	220.000	1.835	235.000	1.680		
1970	gut								
1980	einf./mittel								
1980	mittel	195.000	1.950	205.000	1.710	220.000	1.570	230.000	1.440
1980	mittel/gut	210.000	2.100	225.000	1.875	240.000	1.715	260.000	1.625
1980	gut	230.000	2.300	245.000	2.040	265.000	1.895	285.000	1.780
1990	einf./mittel								
1990	mittel	200000		215000		225000		240000	
1990	mittel/gut	220.000	2.200	235.000	1.960	250.000	1.785	270.000	1.690
1990	gut	235.000	2.350	255.000	2.125	275.000	1.965	295.000	1.845
1995	einf./mittel								
1995	mittel	205000		220000		230000		245000	
1995	mittel/gut	225.000	2.250	240.000	2.000	255.000	1.820	275.000	1.720
1995	gut	240.000	2.400	260.000	2.165	280.000	2.000	300.000	1.875
durchschnittliche Standardabweichung: ± 12.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 14: Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 280 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 280 m <sup>2</sup> )	Beschränkt auf Reihen- endhausgrundstücke					
	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup>	-29.000	-20.000	-5.000	-4.000	5.000	14.000
260 €/m <sup>2</sup>	-27.000	-18.000	-2.000	-1.000	10.000	21.000
275 €/m <sup>2</sup>	-26.000	-16.000	0	2.000	14.000	26.000
300 €/m <sup>2</sup>	-24.000	-13.000	4.000	6.000	20.000	35.000
320 €/m <sup>2</sup>	-22.000	-11.000	7.000	10.000	26.000	42.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für ein 1970 erbautes Reihenhäuser mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m<sup>2</sup> und einem Richtwertniveau etwa 240 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

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

erzielt worden.

### 6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2009**.

Es lagen 87 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2009
Wohnflächen	von	70 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	160 m <sup>2</sup>	bis	870 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1934	bis	2002
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	140.000 €	bis	307.000 €

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.09 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.09 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 480 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von 250 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 250 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		80 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>		170 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	Ausstattung <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
1935	einf./mittel	175.000	2.190	180.000	1.635				
1935	mittel	185.000	2.315	200.000	1.820				
1935	mittel/gut								
1935	gut								
1940	einf./mittel	175.000	2.190	185.000	1.680	190.000	1.355		
1940	mittel	185.000	2.315	200.000	1.820	215.000	1.535		
1940	mittel/gut								
1940	gut								
1950	einf./mittel	180.000	2.250	190.000	1.725	195.000	1.395	205.000	1.205
1950	mittel	190.000	2.375	205.000	1.865	220.000	1.570	235.000	1.380
1950	mittel/gut	205.000	2.565	225.000	2.045	245.000	1.750	260.000	1.530
1950	gut								
1960	einf./mittel	180.000	2.250	190.000	1.725	200.000	1.430	210.000	1.235
1960	mittel	195.000	2.440	210.000	1.910	225.000	1.605	240.000	1.410
1960	mittel/gut	210.000	2.625	230.000	2.090	250.000	1.785	270.000	1.590
1960	gut								
1970	einf./mittel			195.000		205.000		215.000	
1970	mittel			215.000	1.955	235.000	1.680	250.000	1.470
1970	mittel/gut			235.000	2.135	260.000	1.855	280.000	1.645
1970	gut			260.000	2.365	285.000	2.035	310.000	1.825
1980	einf./mittel								
1980	mittel			220.000	2.000	240.000	1.715	255.000	1.500
1980	mittel/gut			245.000	2.225	265.000	1.895	290.000	1.705
1980	gut			265.000	2.410	295.000	2.105	325.000	1.910
1990	einf./mittel			205.000		215.000		230.000	
1990	mittel			230.000	2.090	245.000	1.750	265.000	
1990	mittel/gut			250.000	2.275	275.000	1.965	300.000	
1990	gut			275.000	2.500	305.000	2.180	335.000	
1995	einf./mittel								
1995	mittel								
1995	mittel/gut			255.000	2.320	280.000	2.000	305.000	
1995	gut			275.000	2.500	310.000	2.215	340.000	
durchschnittliche Standardabweichung: ± 16.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

**Tab. 15: Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften**

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 480 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 480 m <sup>2</sup> )	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
220 €/m <sup>2</sup>	-29.000	-18.000	-9.000	-7.000	3.000	14.000
240 €/m <sup>2</sup>	-25.000	-13.000	-3.000	0	11.000	23.000
250 €/m <sup>2</sup>	-23.000	-10.000	0	3.000	15.000	28.000
260 €/m <sup>2</sup>	-21.000	-7.000	3.000	6.000	19.000	33.000
280 €/m <sup>2</sup>	-17.000	-2.000	9.000	13.000	27.000	42.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m<sup>2</sup> und einem Bodenrichtwertniveau von 260 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$210.000 \text{ €} + 19.000 \text{ €} = 229.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 230.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

### 6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2010**.

Es lagen 72 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2009
Wohnflächen	von	60 m <sup>2</sup>	bis	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	231 m <sup>2</sup>	bis	1414 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1930	bis	1999
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	130.000 €	bis	383.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.09 ermittelt.

Für den Untersuchungszeitraum (2000 – 2009) wurde eine fallende Preisentwicklung von rd. 1,5% pro Jahr festgestellt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.09 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 240 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		90 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>		130 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	Ausstattung <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
1930	einfach	175.000	1.945	180.000	1.635				
1930	einf./mittel	185.000	2.055	195.000	1.775				
1930	mittel								
1930	mittel/gut								
1940	einfach	180.000	2.000	185.000	1.680	190.000	1.460		
1940	einf./mittel	195.000	2.165	200.000	1.820	210.000	1.615	215.000	1.435
1940	mittel	205.000	2.280	215.000	1.955	225.000	1.730	240.000	1.600
1940	mittel/gut								
1950	einfach	185.000	2.055	190.000	1.725	195.000	1.500	205.000	1.365
1950	einf./mittel	200.000	2.220	210.000	1.910	220.000	1.690	225.000	1.500
1950	mittel	215.000	2.390	225.000	2.045	240.000	1.845	250.000	1.665
1950	mittel/gut	230.000	2.555	245.000	2.225	260.000	2.000	275.000	1.835
1960	einfach								
1960	einf./mittel	210.000	2.335	220.000	2.000	230.000	1.770	235.000	1.565
1960	mittel	225.000	2.500	240.000	2.180	250.000	1.925	265.000	1.765
1960	mittel/gut	240.000	2.665	260.000	2.365	275.000	2.115	290.000	1.935
1970	einfach								
1970	einf./mittel								
1970	mittel	235.000	2.610	250.000	2.275	265.000	2.040	280.000	1.865
1970	mittel/gut	250.000	2.780	270.000	2.455	290.000	2.230	310.000	2.065
1980	einfach								
1980	einf./mittel								
1980	mittel			260.000	2.365	275.000	2.115	290.000	1.935
1980	mittel/gut			285.000	2.590	305.000	2.345	325.000	2.165
durchschnittliche Standardabweichung: ± 15.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

**Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 600 m <sup>2</sup> )	300 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
200 €/m <sup>2</sup>	-55.000	-39.000	-22.000	-19.000	-12.000
220 €/m <sup>2</sup>	-50.000	-31.000	-11.000	-5.000	5.000
240 €/m <sup>2</sup>	-44.000	-22.000	0	9.000	23.000
260 €/m <sup>2</sup>	-39.000	-14.000	11.000	22.000	41.000
280 €/m <sup>2</sup>	-33.000	-5.000	22.000	36.000	59.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau etwa 240 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$250.000 \text{ €} - 22.000 \text{ €} = 228.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 230.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

### 6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2009**.

In die Auswertung wurden 53 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2009
Wohnflächen	von	150 m <sup>2</sup>	bis	309 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	447 m <sup>2</sup>	bis	2.268 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1951	bis	1985
Ausstattung	von	einfach/mittel	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	250.000 €	bis	624.000 €
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

einbezogen. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.09 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.09 wurden in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 260 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau 260 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		160 m <sup>2</sup>		200 m <sup>2</sup>		240 m <sup>2</sup>		280 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	Ausstattung <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1950	mittel	280.000	1.750	285.000	1.500	290.000	1.320	295.000	1.180
	mittel/gut	300.000	1.875	315.000	1.660	325.000	1.475	335.000	1.340
	gut	325.000	2.030	340.000	1.790	360.000	1.635	375.000	1.500
	gut/sehr gut	345.000	2.155	370.000	1.945	390.000	1.775	415.000	1.660
1960	mittel	295.000	1.845	300.000	1.580	310.000	1.410	315.000	1.260
	mittel/gut	320.000	2.000	335.000	1.765	350.000	1.590	360.000	1.440
	gut	345.000	2.155	365.000	1.920	390.000	1.775	410.000	1.640
	gut/sehr gut	375.000	2.345	400.000	2.105	430.000	1.955	455.000	1.820
1970	mittel	310.000	1.940	315.000	1.660	325.000	1.475	335.000	1.340
	mittel/gut	340.000	2.125	355.000	1.870	370.000	1.680	390.000	1.560
	gut	370.000	2.315	395.000	2.080	420.000	1.910	440.000	1.760
	gut/sehr gut	400.000	2.500	435.000	2.290	465.000	2.115	495.000	1.980
1980	mittel	325.000	2.030	335.000	1.765	345.000	1.570	350.000	1.400
	mittel/gut	360.000	2.250	375.000	1.975	395.000	1.795	415.000	1.660
	gut	395.000	2.470	420.000	2.210	450.000	2.045	475.000	1.900
	gut/sehr gut	430.000	2.690	465.000	2.445	500.000	2.275	540.000	2.160
durchschnittliche Standardabweichung: ± 23.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 17: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 750 m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>
200 €/m <sup>2</sup>	-46.000	-16.000	5.000	17.000	27.000	34.000
220 €/m <sup>2</sup>	-43.000	-10.000	12.000	25.000	36.000	45.000
240 €/m <sup>2</sup>	-40.000	-5.000	19.000	34.000	46.000	56.000
260 €/m <sup>2</sup>	-36.000	0	26.000	42.000	56.000	68.000
280 €/m <sup>2</sup>	-33.000	5.000	33.000	50.000	65.000	79.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit guter Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1200 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 240 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$395.000 \text{ €} + 34.000 \text{ €} = 429.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 430.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

### Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

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

Tab. 18: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern

## 7. Wohnungseigentum

### Geldumsatz in €

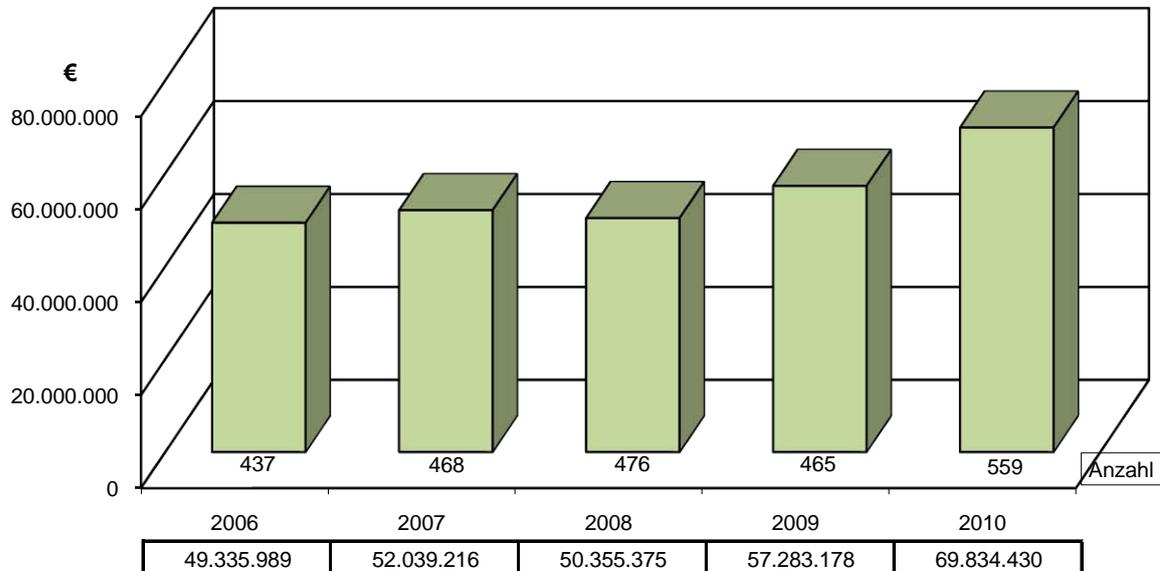


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Umsatz sind im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen. Es wurde der mit Abstand höchste Umsatz der letzten 5 Jahre verzeichnet.

Wie die Grafik unten zeigt, ist der Anstieg sowohl auf neu verkaufte Eigentumswohnungen (Ersterwerb) als auch auf gebrauchte Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (6 Fälle) spielt zurzeit auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

### Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

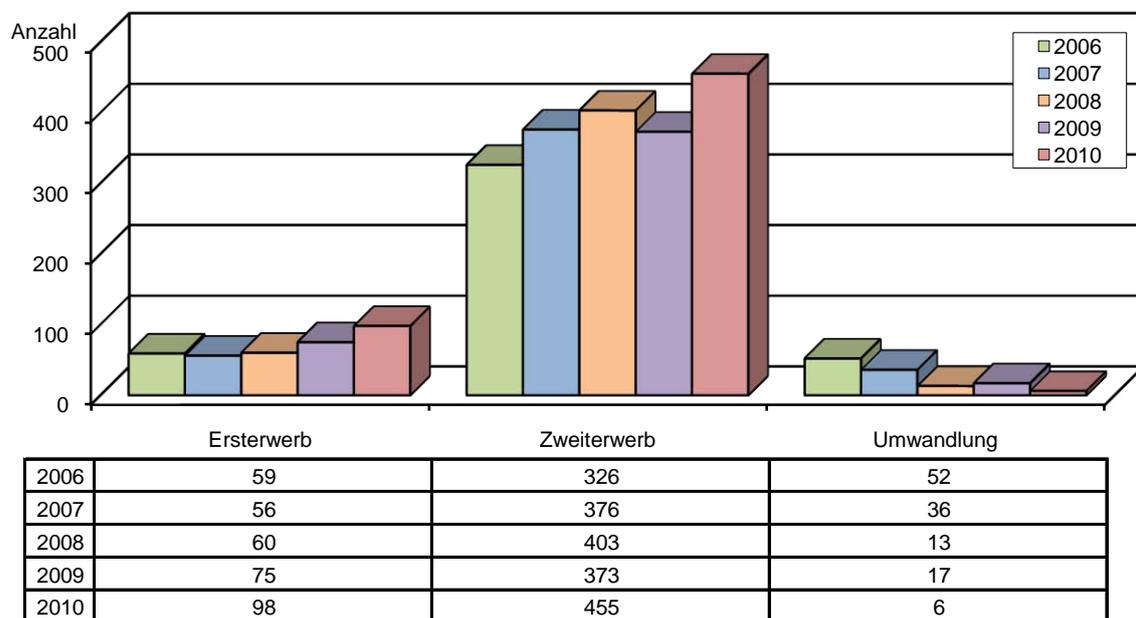


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

### Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

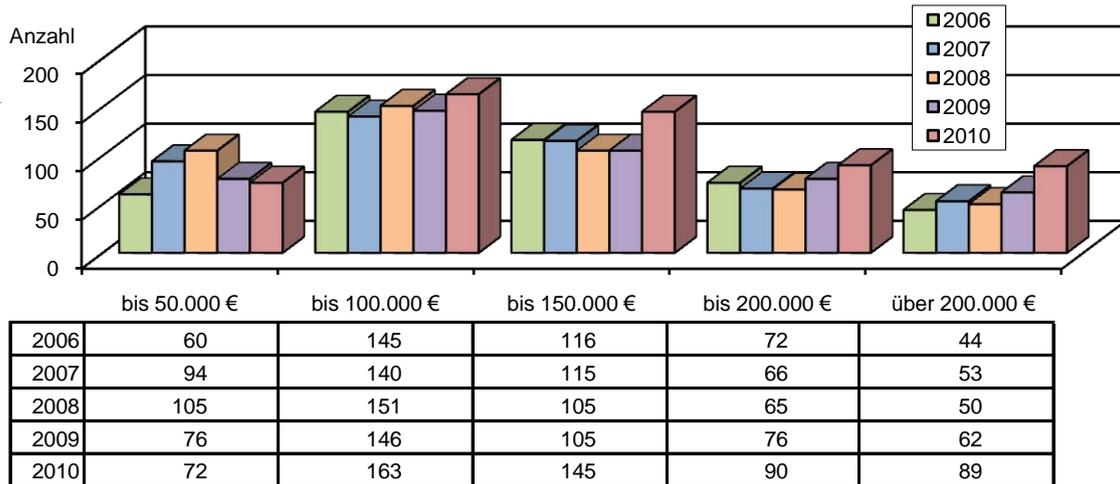


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Bedingt durch die höhere Anzahl der Kauffälle, sind in fast allen Preisgruppen die Fallzahlen gestiegen. Lediglich in der Preisgruppe „bis 50.000 €“ ist die Zahl der Kauffälle geringfügig gesunken.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 302 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 54 % an den Kauffällen.

### Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

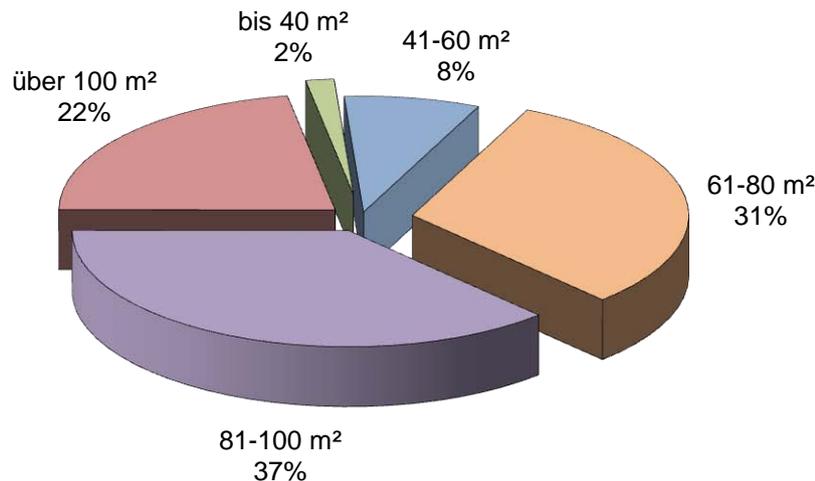


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

## 7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

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

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 222 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2007	bis	Ende 2010
Wohnflächen	von	42 m <sup>2</sup>	bis	151 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	1.710 €/m <sup>2</sup>	bis	2.660 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 1397 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Ende 2010
Baujahren	von	1950	bis	2006
Wohnflächen	von	15 m <sup>2</sup>	bis	205 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	564 €/m <sup>2</sup>	bis	2.317 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter		

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 164 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Mitte 2010
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	32 m <sup>2</sup>	bis	132 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	206 €/m <sup>2</sup>	bis	1.318 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter		

vor.

Die umseitig aufgeführten Durchschnittspreise beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Preise hierfür (einschl. Bodenanteil) betragen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2007 bis 2010 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	5.100 €
Garage	10.900 €
Tiefgaragenstellplatz	11.300 €

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

**Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2010 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Sofern erforderlich, sind die Abweichungen im Vermietungszustand und der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge zu berücksichtigen.

<b>Erstverkauf (Neubauten)</b>			
	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
	2.350	2.050	---
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 150$ <sup>1)</sup>			

<b>Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen</b>			
<b>Baujahr</b>	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
2000	1.710	1.550	1.340
1995	1.625	1.475	1.280
1990	1.540	1.400	1.220
1985	1.455	1.325	1.155
1980	1.370	1.250	1.095
1975	1.290	1.175	1.035
1970	1.255	1.150	1.010
1965	1.225	1.120	985
1960	1.190	1.090	960
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 200$ <sup>1)</sup>			
<b>Abschläge:</b>			
		Wohnung vermietet:	-3%
		Wohnfläche < 40 m <sup>2</sup> :	-15%
		Wohnfläche > 100 m <sup>2</sup> :	-4%

<b>Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen</b>			
<b>Baujahr</b>	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
1960-1975	---	675	500
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 140$ <sup>1)</sup>			
<b>Abschläge:</b>			
		Wohnung vermietet:	-10 %

Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

<sup>1)</sup> siehe Kapitel 4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) Seite 8

## 7.2 Richtwertkarte für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2011 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 23.03.2011 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Nicht vermietet (bezugsfrei)
- Keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

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

In der amtlichen Stadtkarte 1:15.000 wurden 77 Richtwerte dargestellt.

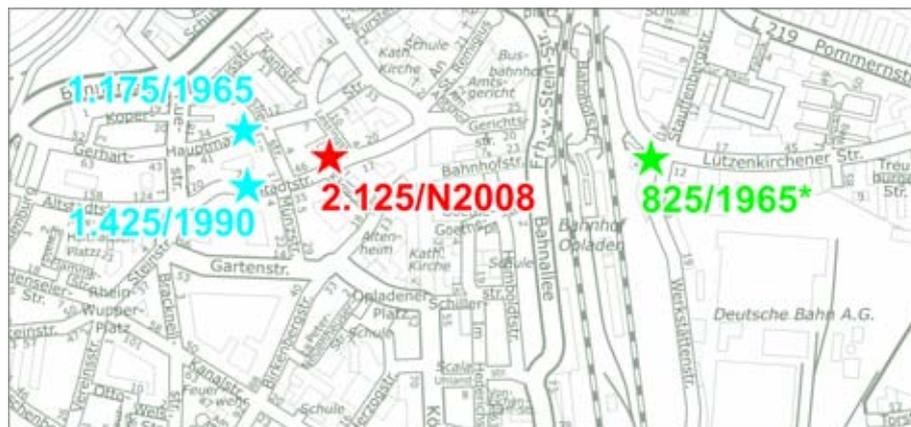


Abb. 20: Auszug aus der Richtwertkarte für Eigentumswohnungen 01.01.2011

Erläuterungen (Auszug)

<b>2.200/N2009</b>	<b>2.200</b> Wert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche <b>2009</b> Baujahr <b>N</b> zusätzliches Kennzeichen für einen Neubau
<b>1.500/1985</b>	<b>1.500</b> Wert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche <b>1985</b> Baujahr
<b>725/1970*</b>	<b>725</b> Wert in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche <b>1970</b> Baujahr <b>*</b> Kennzeichen für ein Objekt mit mehr als 5 Geschossen

Tab. 21: Erläuterungen zur Richtwertkarte für Eigentumswohnungen

Die Richtwertkarte für Eigentumswohnungen kann in der Geschäftsstelle eingesehen und/oder gegen eine Gebühr von 30 € erworben werden.

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen hat zum Stichtag 01.01.2011 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 311 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 200 €/m<sup>2</sup> und 365 €/m<sup>2</sup> für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 190 €/m<sup>2</sup> und 290 €/m<sup>2</sup> für den Geschosswohnungsbau, zwischen 215 €/m<sup>2</sup> und 530 €/m<sup>2</sup> für gemischt genutzte Bauflächen sowie zwischen 85 €/m<sup>2</sup> und 110 €/m<sup>2</sup> für gewerbliche Bauflächen.

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

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

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.11) 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 €/m<sup>2</sup>.

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	295	255	210
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	305	265	215
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	305	275	240
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	325	265	225
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	85

Tab. 22: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m<sup>2</sup>

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

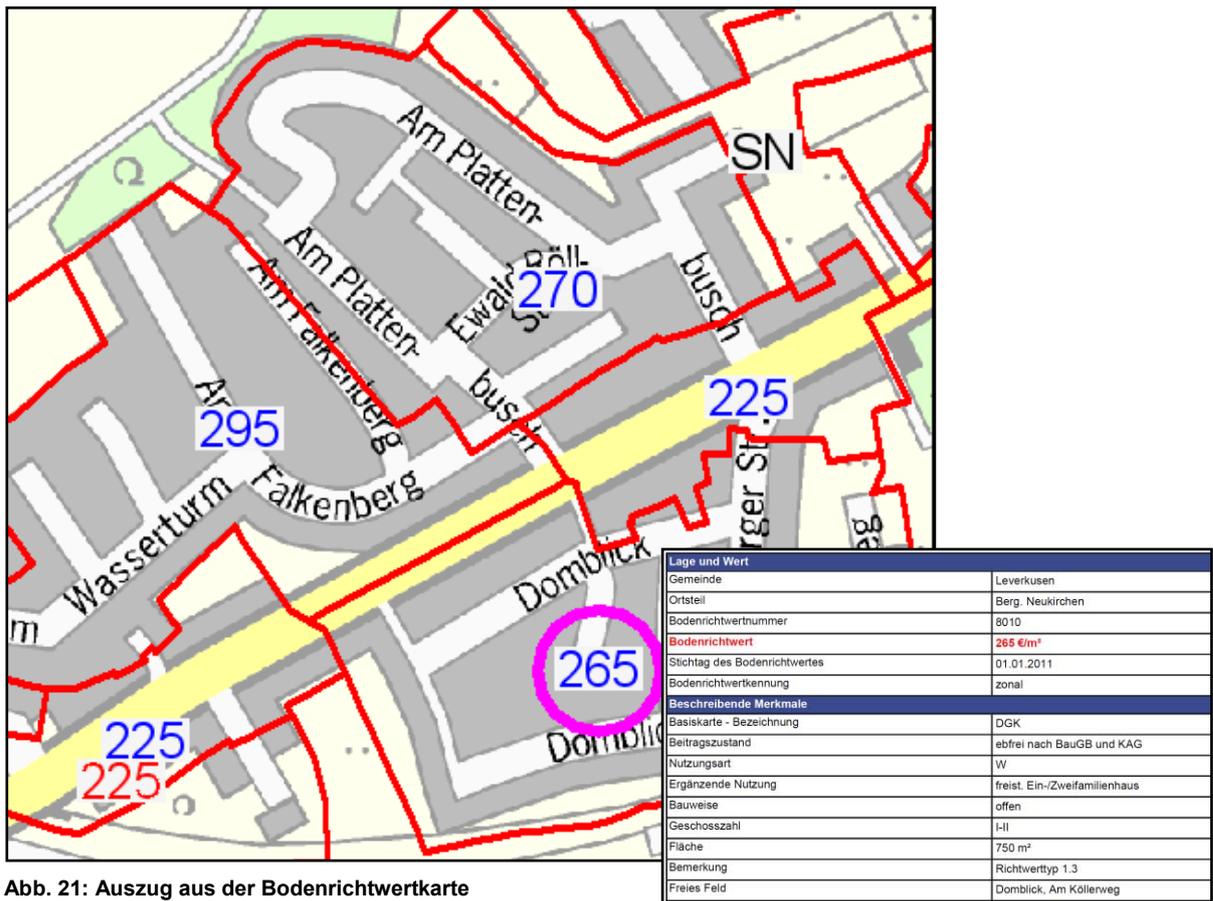


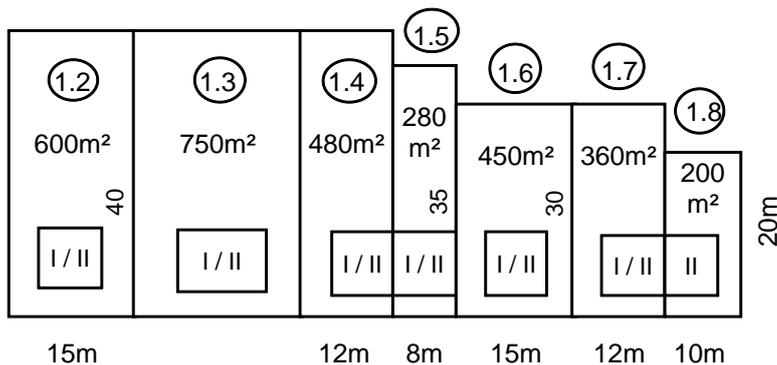
Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertdefinition (Auszug)**

**Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser**

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

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



Tab. 23: 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 Wertermittlungstichtag geltenden Wert umzurechnen. **Dem Jahr 1980 ist der Index 100** zugeordnet. Der Index bezieht sich auf das jeweilige Jahresende.

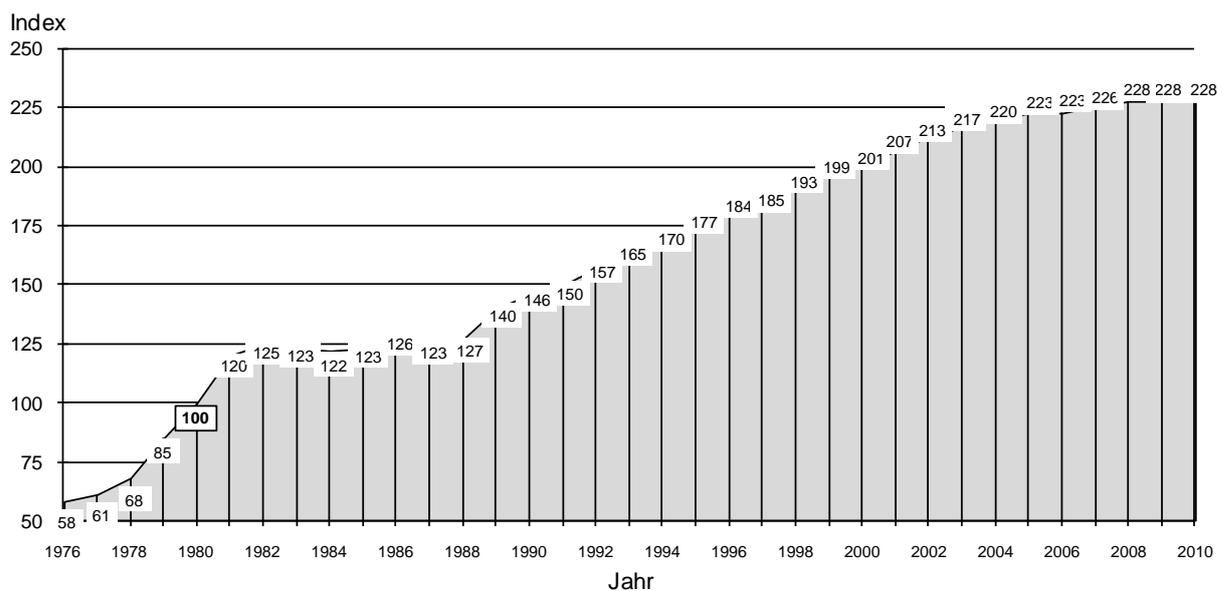


Abb. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Bodenpreis 1990: 160 €/m<sup>2</sup>

### 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.

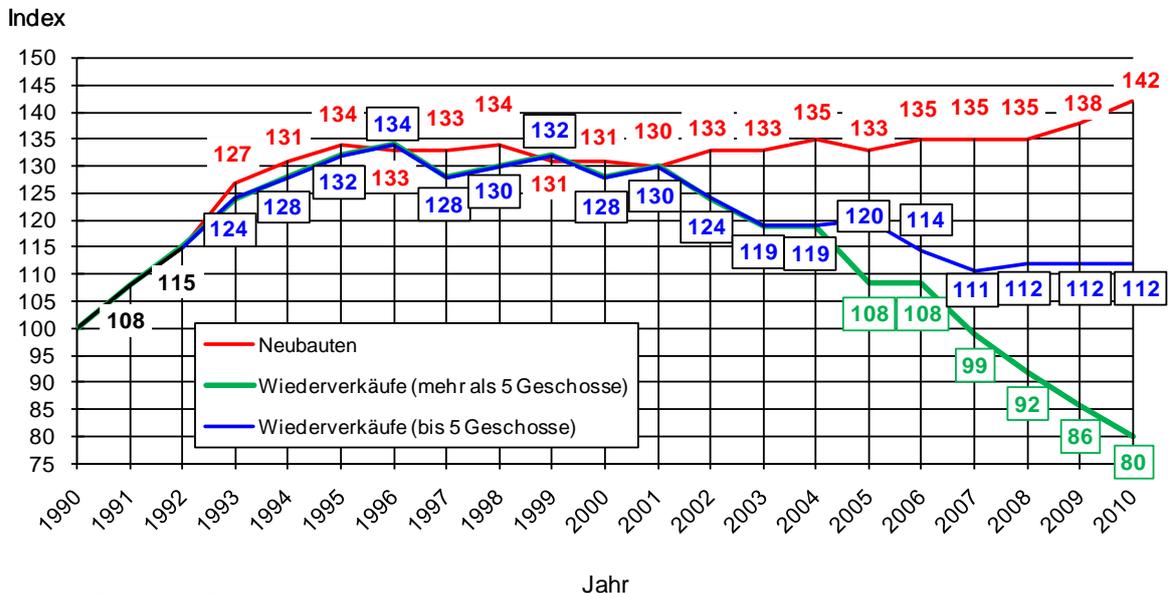


Abb. 23: Preisindex für Wohnungseigentum

### 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:

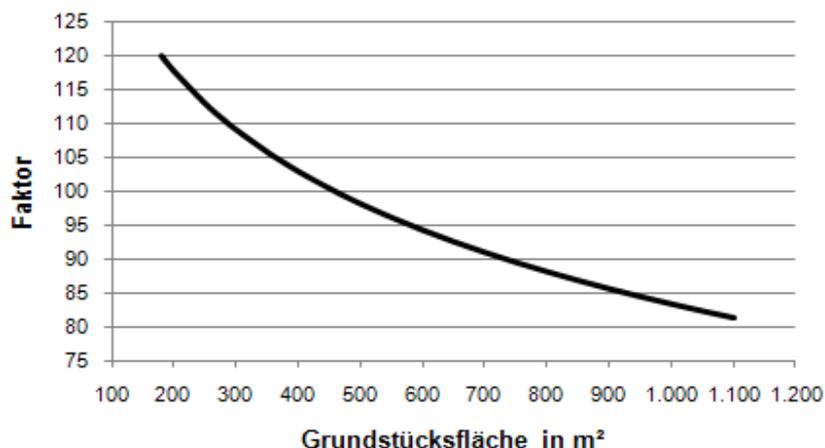


Abb. 24: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

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

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

**Beispiel:** Ermittlung des Bodenwertes eines Grundstücks in €/m<sup>2</sup>, das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen mit Ausnahme der Größe, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

Fläche Richtwertgrundstück: 600 m<sup>2</sup>

Richtwert: 245 €/m<sup>2</sup>

Fläche des zu bewertenden Grundstücks: 750 m<sup>2</sup>

Umrechnungsfaktor bei 600 m<sup>2</sup>: 94

Umrechnungsfaktor bei 750 m<sup>2</sup>: 90

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

—

### 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 01.01.11 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2008 bis 2010 herangezogen.

Objektart	Rohertrag in Tausend €	Kauffälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertragsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	2,5 bis 10,0	245	4,0% <sup>1)</sup> (±1,0)	18,5 (±3,5)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,5 bis 10,0	43	4,2% <sup>1)</sup> (±1,2)	18,0 (±5,0)
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	18	3,3% (±0,6)	22,0 (±4,0)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	21	3,5% (±0,5)	16,5 (±2,0)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	15 bis 40 40 bis 80 <sup>2)</sup>	22 6	4,7% (±0,5) 5,6% (±0,6)	13,0 (±1,5) 12,5 (±1,5)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil 20 - 50%)	20 bis 80 <sup>2)</sup>	17	6,0% (±0,4)	11,5 (±1,5)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil über 50%)	20 bis 80 <sup>2)</sup>	10	7,1% (±0,4)	10,5 (±1,0)
Gewerbe	20 bis 80 <sup>2)</sup>	7	7,5% (±0,3)	11,0 (±1,0)

<sup>1)</sup> In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,5 % über dem Durchschnittswert

<sup>2)</sup> Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 140.000 € vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

**Tab. 25: Liegenschaftszinssätze Leverkusen**

Die Berechnungen basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) auf Grundlage des Mietspiegels und aus Anfragen an die Eigentümer
- Bewirtschaftungskosten nach der 2. Berechnungsverordnung
- Gesamtkaufpreis (Eigenständig verwertbare Flächen wurden herausgerechnet)
- Bodenwert wie unbebaut (geschätzt)
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Eigentumswohnungen, Gewerbe) bzw. 100 Jahre (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Restnutzungsdauer 25 bis 70 Jahre (unter Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen)

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Köln** hat für das Jahr **2010** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhausgrundstücke	4,6%
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	4,6%
Mietwohnhausgrundstücke	4,8%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil	5,7%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil	6,4%
Geschäfts- und Bürogrundstücke (in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten)	6,4%
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0%)

( ) statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

**Tab. 26: Liegenschaftszinssätze Köln**

Vom **Gutachterausschuss im Rheinisch-Berg. Kreises** sind für das Jahr **2010** aus den Daten der Jahre 2008-2010 die folgenden Liegenschaftszinssätze (ermittelt aus tatsächlichen Mieten) beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (vermietet)	40	4,53%
Ein- und Zweifamilienhäuser	7	4,12%
Dreifamilienhäuser	4	4,95%
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gew erblicher Mietanteil bis 20%)	24	5,74%
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil über 20%)	6	6,00%
Geschäfts- und Bürogebäude	-	-
Gewerbe und Industrie	5	7,56%

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

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2010** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum	27	4,85 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	11 (2009,2010)	3,60 %
Drei- und Vierfamilienhäuser	10	4,60 %
Mehrfamilienhäuser	9	5,60 %
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	7 (2009,2010)	6,00 %
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil <sup>2)</sup>	15 (2009,2010)	6,50 %
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	10 (2004-2010)	7,50 %

<sup>1)</sup> In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins teilweise bis 5% über dem Durchschnittswert

**Tab. 28: Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach**

## 9.4 Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwertes bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Nach § 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung sind Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden, zu ermitteln. Für die statistische Auswertung standen 119 ausgewertete Wiederverkäufe des Leverkusener Grundstücksmarktes aus den Jahren 2007 bis 2010 zur Verfügung.

Wegen der gem. § 23 ImmoWertV künftig in der Regel zugrunde zu legenden gleichmäßigen Alterswertminderung und der auf dieser Basis abzuleitenden Sachwertfaktoren wurde im Interesse einer landeseinheitlichen Handhabung vom Ministerium für Inneres und Kommunales eine Übergangsregelung erlassen. Danach ist bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, noch von den vor Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Ansätzen bei der Sachwertberechnung auszugehen.

Die Sachwerte wurden auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) berechnet. Dabei wurde von folgenden Ansätzen ausgegangen:

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

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

- Berücksichtigung der Gebäudeart durch Korrekturfaktoren:

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

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

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

- Umrechnung auf das Kaufdatum mit Landesbauindex NRW
- Bruttogrundfläche nach DIN 277, 1987 (bei der Berechnung der Bruttogrundfläche bleiben nicht ausgebaute Dachflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,5 m unberücksichtigt)
- Baunebenkosten 14% (Reihen- u. Doppelhäuser) bzw. 16% (freistehende Gebäude) der Normalherstellungskosten
- Altersabschreibung nach Ross mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren (abweichend vom Sachwertmodell der AGVGA-NRW)
- Zeitwerte für Nebengebäude und Garagen
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

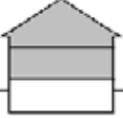
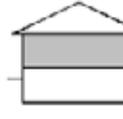
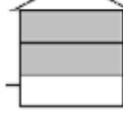
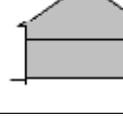
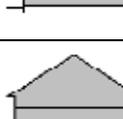
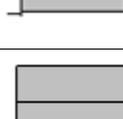
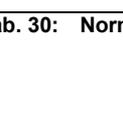
Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des Sachwertes, sowie die Ausstattung (Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 48).

## Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

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

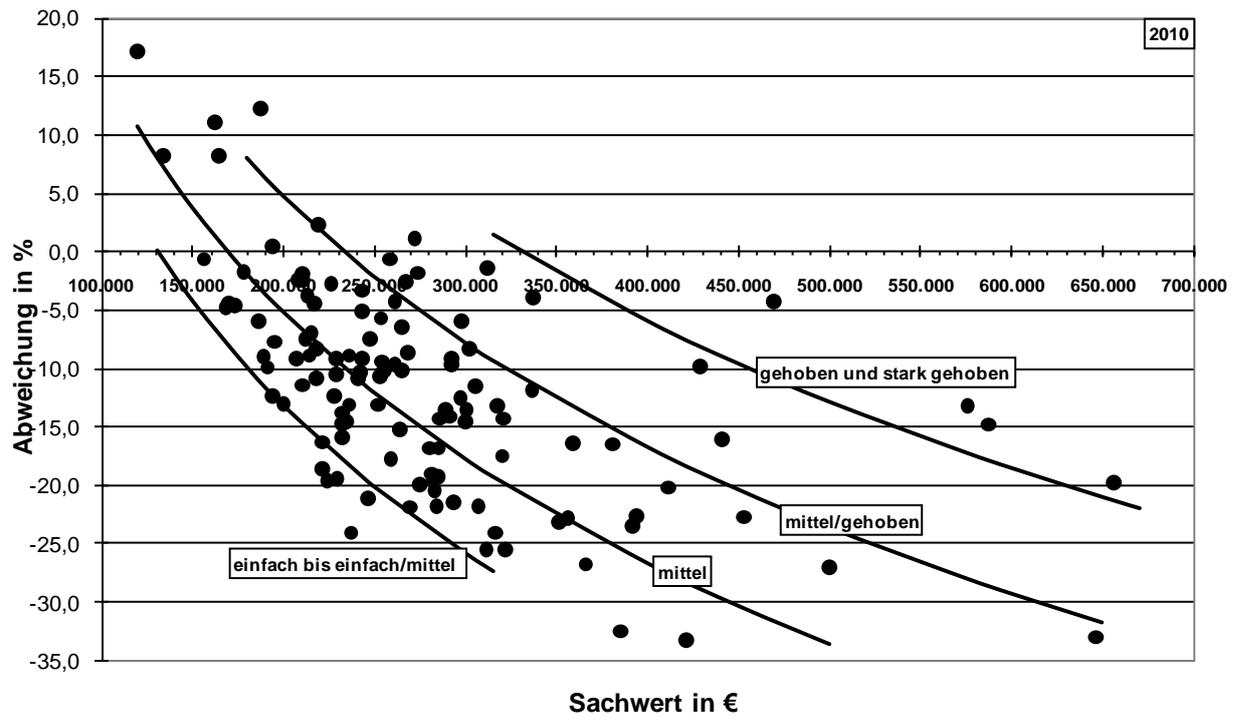
Tab. 29: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000)

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser** (ohne Baunebenkosten)  
in €/m<sup>2</sup> je Brutto-Grundfläche gemäß Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001

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

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

**Abweichung Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) (Marktanpassungsfaktoren)**



**Abb. 25: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000**

## 10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2008	31.12.2009
Einwohner	161.855	160.889
Fläche	78,9 km <sup>2</sup>	78,9 km <sup>2</sup>
Einwohner pro ha	20,53	20,40
Gebäude mit Wohnungen	29.597	29.728
Davon: Einfamilienhäuser	16.939 (57,3%)	17.071 (57,4%)
Zweifamilienhäuser	4.216 (14,2%)	4.215 (14,2%)
Mehrfamilienhäuser	8.442 (28,5%)	8.442 (28,4%)
Wohnungen	79.880	80.023
in: Einfamilienhäuser	16.939 (21,2%)	17.071 (21,3%)
Zweifamilienhäuser	8.432 (10,6%)	8.430 (10,5%)
Mehrfamilienhäuser	54.509 (68,2%)	54.522 (68,2%)
Wohnungen pro Gebäude	2,70	2,69
Bewohner je Wohnung	2,03	2,01

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 31: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

# Anlage 1

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen  
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Ich bestelle gegen Rechnung (Gebührenbescheid):

Anzahl	Artikel	Gebühr	Summe
___ Exemplar(e)	aktuelle Richtwertkarte für Eigentumswohnungen 2011 (Stand: 01.01.11)	30,-- €	
___ Exemplar(e)	aktueller Grundstücksmarktbericht 2011 (Berichtszeitraum: 01.01.10 – 31.12.10)	52,-- €	
___ Exemplar(e)	ältere Bodenrichtwertkarte ( Stand: 01.01.____ ) (bitte Jahr angeben; bis Stand 01.01.2010)	60,-- €	
___ Exemplar(e)	älteren Grundstücksmarktbericht _____ (bitte Jahr des Berichtszeitraums angeben)	52,-- €	
___ Exemplar(e)	ältere Richtwertkarte für Eigentumswohnungen _____ (ab Stand 01.01.2009)	30,-- €	
		Summe:	

Umsatzsteuer wird nicht erhoben.

Name, Vorname, Firma: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Telefon für Rückfragen: \_\_\_\_\_

**(bitte in deutlich in Druckbuchstaben ausfüllen)**

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

An den  
Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen



Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ga Nr.: \_\_\_\_\_

## Antrag auf Wertermittlung

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_

Flurstück/e: \_\_\_\_\_ Größe : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Grundbuchblatt: \_\_\_\_\_

Eigentümer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Wertermittlungstichtag: \_\_\_\_\_

Zweck des Gutachtens: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_ tagsüber: \_\_\_\_\_

Antragsberechtigung: \_\_\_\_\_

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

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.

Die Weiterbearbeitung des Antrages erfolgt nach Eingang der Bearbeitungsunterlagen.

Ein entsprechendes Merkblatt ist beigelegt.

Leverkusen, den \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Aufgenommen: \_\_\_\_\_



## **Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten**

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.

Wir bitten folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

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

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

4. Angaben über Wohnungsgrößen und Mieten sowie der Bewirtschaftungskosten
5. Mietverträge
6. bei Eigentumswohnungen zusätzlich: Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft  
der letzten 2 Jahre, Verwaltungsabrechnung, Aufteilungsplan,  
Einzelwirtschaftsplan, Sondernutzungsrechte
7. Baualter, Bauzeichnungen , sofern vorhanden
8. bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

Ferner wird um Mitteilung gebeten, wer

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

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

**7.1 Gutachten**

a) Gutachten über

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

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

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

**7.1.1 Grundgebühr**

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

a) Wert bis 1 Mio. Euro

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

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

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

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

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

d) Wert über 100 Mio. Euro

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

Ergänzende Regelung:

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

**7.1.2 Zuschläge**

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro,

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

b) insgesamt bis 800 Euro,

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

c) insgesamt bis 1 200 Euro,

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

d) insgesamt bis 1 600 Euro

für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro,  
wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) bis 500 Euro  
je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1,  
bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

### 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

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

Die Gebührenermäßigung ist zu begründen

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

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

**51311 Leverkusen**

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

**Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung**

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

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

aus folgenden Gründen befasst:

\_\_\_\_\_

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

**Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:**

- Unbebaute Grundstücke                       Bebaute Grundstücke                       Wohnungs- und Teileigentum

Nutzungsart: \_\_\_\_\_

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: \_\_\_\_\_

Grundstücksgröße: von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Baujahr oder Baujahrsspanne : von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Wohnfläche: von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Geschosszahl: \_\_\_\_\_

Weitere Merkmale: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: \_\_\_\_\_

Maximale Anzahl der Vergleichsobjekte: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich,

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

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

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und ggf. Stempel

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

## § 10

### Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

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

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

#### Hinweis zu § 10 Abs. 3:

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

---

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

### Tarifstelle

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

Gebühr: 120 €

- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr: 8 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 406 6268

Telefax: 0214 406 6201

[Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de](mailto:Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de)

[www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss](http://www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

