



Grundstücksmarktbericht 2012

Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

Grundstücksmarktbericht 2012

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

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

Internet: www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

www.gutachterausschuss.nrw.de

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

Gebühr: 52,-- €
39,-- € (als Download aus www.boris.nrw.de)
(Stand: 01.01.12)

Druck: Stadt Leverkusen, Stadtdruckerei

Bildnachweis: Stadt Leverkusen

ISSN 1617-8858

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

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen.....	3
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011.....	8
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung).....	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen.....	9
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau).....	14
5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	15
5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	16
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland.....	18
5.6 Unselbstständige Teilflächen.....	20
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	25
6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	27
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. 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 ² Wohnfläche	31
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	33
7. Wohnungseigentum	35
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen	37
7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen.....	39
8. Bodenrichtwerte	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	40
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)	40
9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	42
9.1 Indexreihen	42
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum	43
9.2 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgroße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäusern	43
9.3 Liegenschaftszinssätze	45
9.4 Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwertes bei Ein- und Zweifamilienhäusern	47
10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	51

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2011 nach Teilmärkten.....	11
Tab. 2:	Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	14
Tab. 3:	Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten.....	14
Tab. 4:	Umsatz gewerbliche Bauflächen.....	15
Tab. 5:	Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
Tab. 6:	Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	17
Tab. 7:	Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft.....	17
Tab. 8:	Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland.....	18
Tab. 9:	Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland.....	18
Tab. 10:	Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland.....	19
Tab. 11:	Preise für unselbstständige Teilflächen.....	21
Tab. 12:	Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	24
Tab. 13:	Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	25
Tab. 14:	Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser.....	28
Tab. 15:	Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	30
Tab. 16:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche	32
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	33
Tab. 18:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern.....	34
Tab. 19:	Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen.....	37
Tab. 20:	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	38
Tab. 21:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m ²	40
Tab. 22:	Bodenrichtwertdefinition (Auszug).....	41
Tab. 23:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
Tab. 24:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	44
Tab. 25:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen.....	45
Tab. 26:	Liegenschaftszinssätze Köln.....	46
Tab. 27:	Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis.....	46
Tab. 28:	Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach.....	46
Tab. 29:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000).....	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 2010	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2007 - 2011	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2007 - 2011	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2007 – 2011 in €	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2011 nach Teilmärkten	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2009 - 2011	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2011 nach Marktteilnehmern	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m ²	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m ²	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in €	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m ²	22
Abb. 15:	Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen	23
Abb. 16:	Geldumsatz Eigentumswohnungen in €	35
Abb. 17:	Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung	35
Abb. 18:	Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen	36
Abb. 19:	Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	36
Abb. 20:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	41
Abb. 21:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
Abb. 22:	Preisindex für Wohnungseigentum	43
Abb. 23:	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser	43
Abb. 24:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000	50

Anlagen

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

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2011 wurden 1309 (2010: 1229) Verträge registriert, in denen 1390 (2010: 1297) Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 42% auf Wohnungs- und Teileigentum, 41% auf bebaute Grundstücke und 17% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 309 Mill. € (2010: 247 Mill. €).

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2010

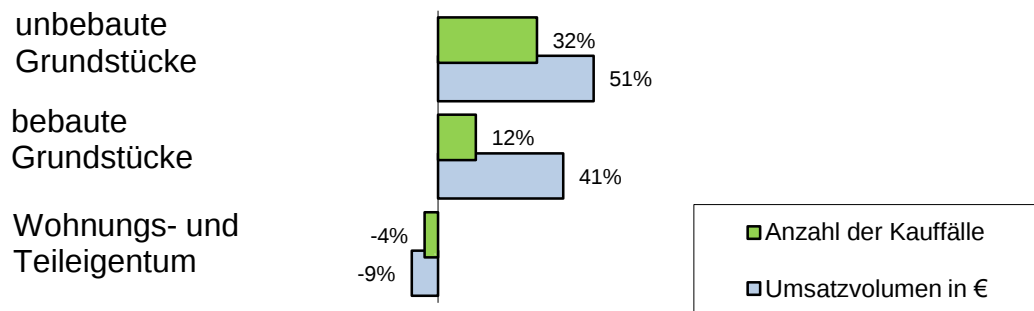


Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2010

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz sind im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 25% gestiegen. Lediglich der Flächenumsatz ist etwas gefallen. Nach drei Jahren stagnierender Preise wurde im Jahr 2011 wieder ein leichter Preisanstieg von rd. 2,5 % verzeichnet. Die Richtwerte für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen damit mit wenigen Ausnahmen zwischen 205 €/m² und 360 €/m².

Einfamilienhäuser

Mit 434 Kauffällen (Vorjahr: 408 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2011 im Vergleich zum Jahr 2010 um rd. 5% 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 270.000 € und 369.000 € (Vorjahr: 229.000 € bis 382.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 265.000 € und 341.000 € (Vorjahr: 239.000 € bis 308.000 €).

Eigentumswohnungen

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen bewegt sich mit einem Anteil von 40% an den Kauffällen etwas unter dem Niveau des Vorjahres (43%). Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz liegen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.490 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.090 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 5 % über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 510 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 1.770 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2005, 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 interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

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

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

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

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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses in Leverkusen sind:

Vorsitzender

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

Vertreter des Vorsitzenden

Dipl.-Ing. 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. Breitenfeld¹⁾

Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Thomas Krings, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Dipl.-Kfm. Marco Müller

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

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Michael Kunißen, Steueroberamtsrat

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

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

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

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

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).

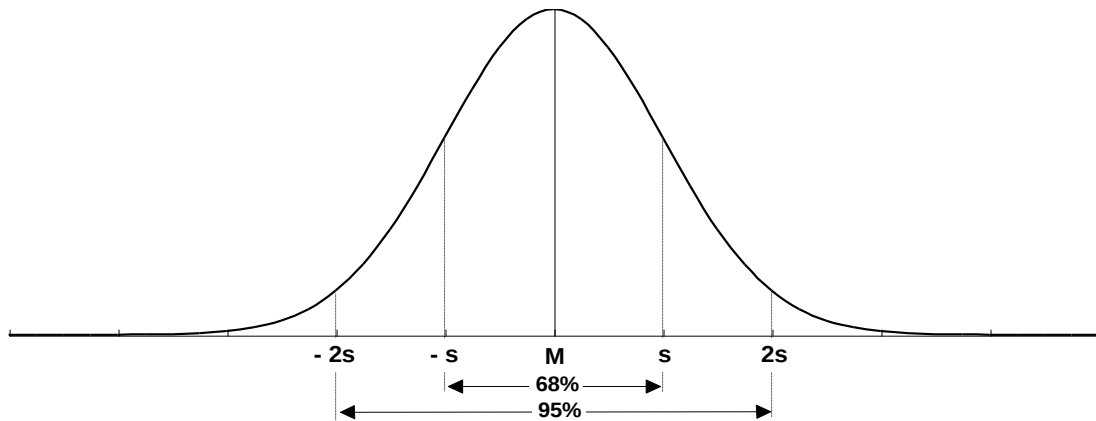


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2011 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1309 Verträge mit 1390 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. 309 Millionen € (Vorjahr: 247 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2010 ist die Zahl der Verträge als auch die Zahl der Kauffälle um rd 7 % gestiegen. Der Geldumsatz ist sogar um 25% angewachsen.

Der überwiegende Anteil der Objekte (73%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 16% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 11% 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 2007 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 2007 - 2011

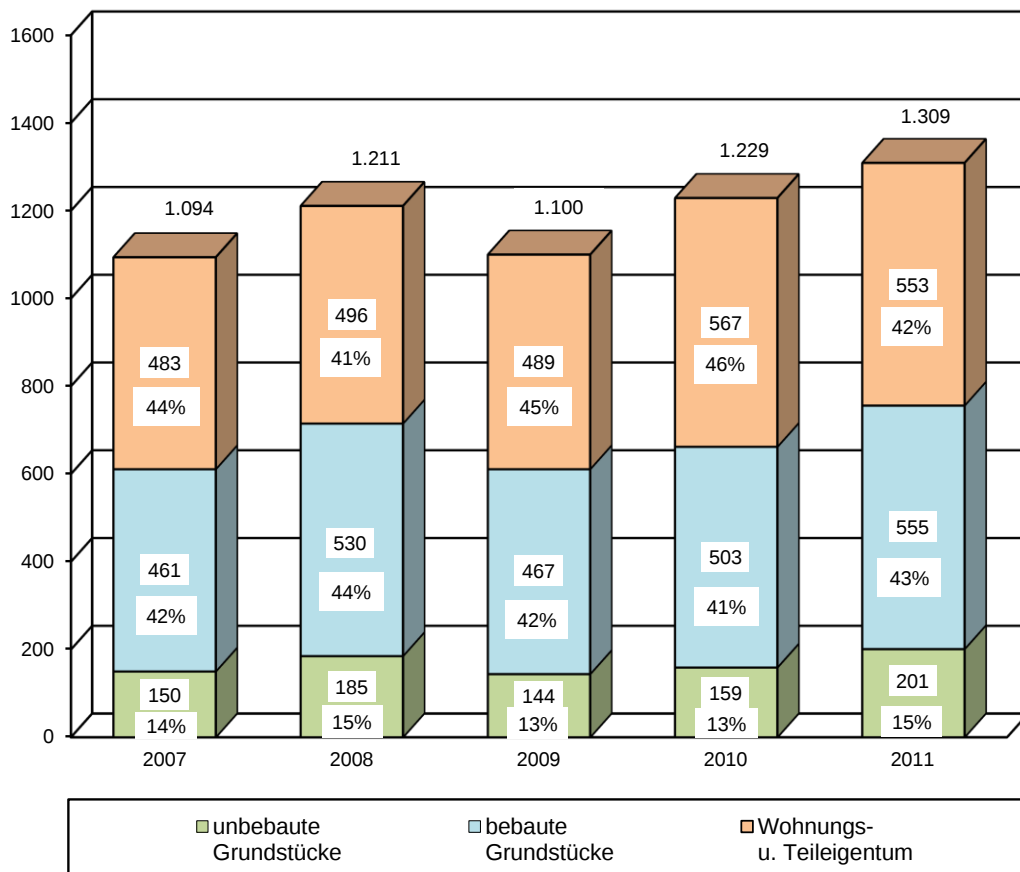
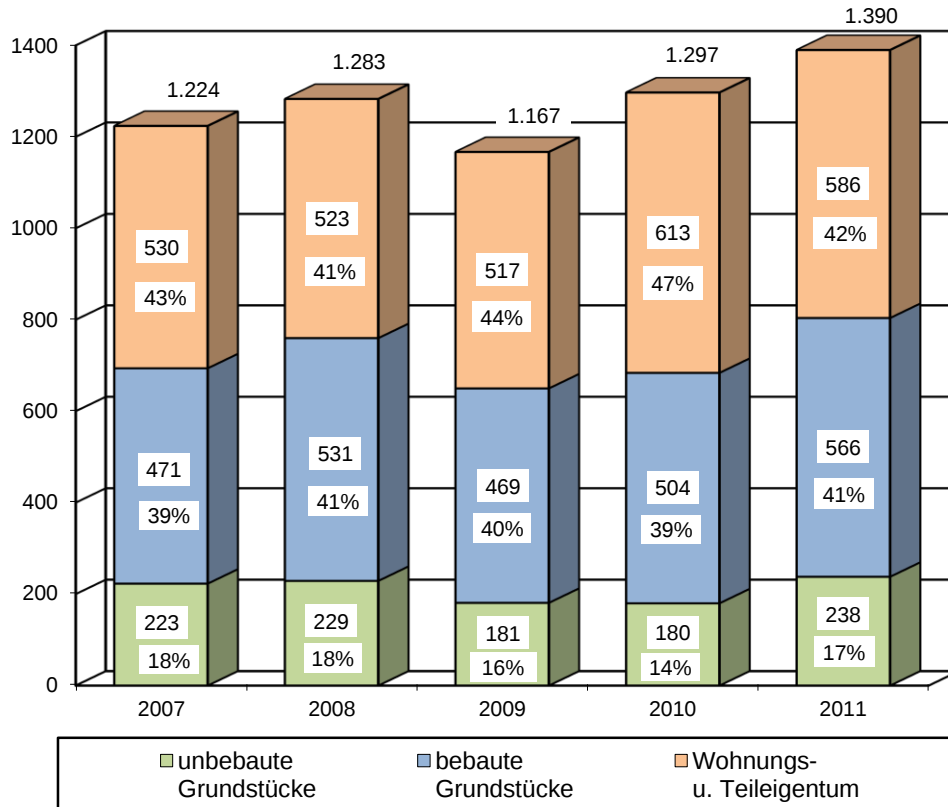
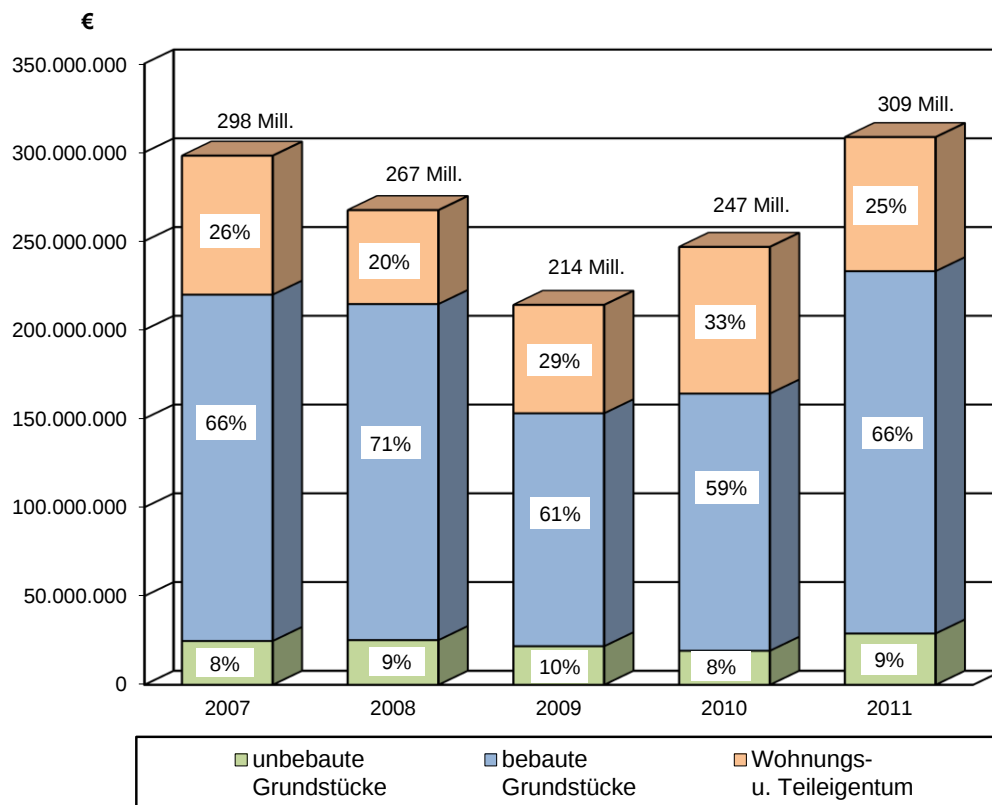


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2007 - 2011

Zahl der Kauffälle 2007 – 2011**Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2007 - 2011****Umsatzvolumen der Jahre 2007 – 2011 in €****Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2007 – 2011 in €**

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	139	10,0
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	10	0,7
3.	Gewerbebauland	8	0,6
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	3	0,2
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	24	1,7
6.	Sonstige unbebaute Flächen	54	3,9
7.	Erbbaurechtsbestellungen	0	0,0
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	450	32,4
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	68	4,9
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	24	1,7
11.	Sonstige bebaute Objekte	24	1,7
12.	Wohnungs- und Teileigentum	586	42,2
	Summe	1.390	100,0

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2011 nach Teilmärkten

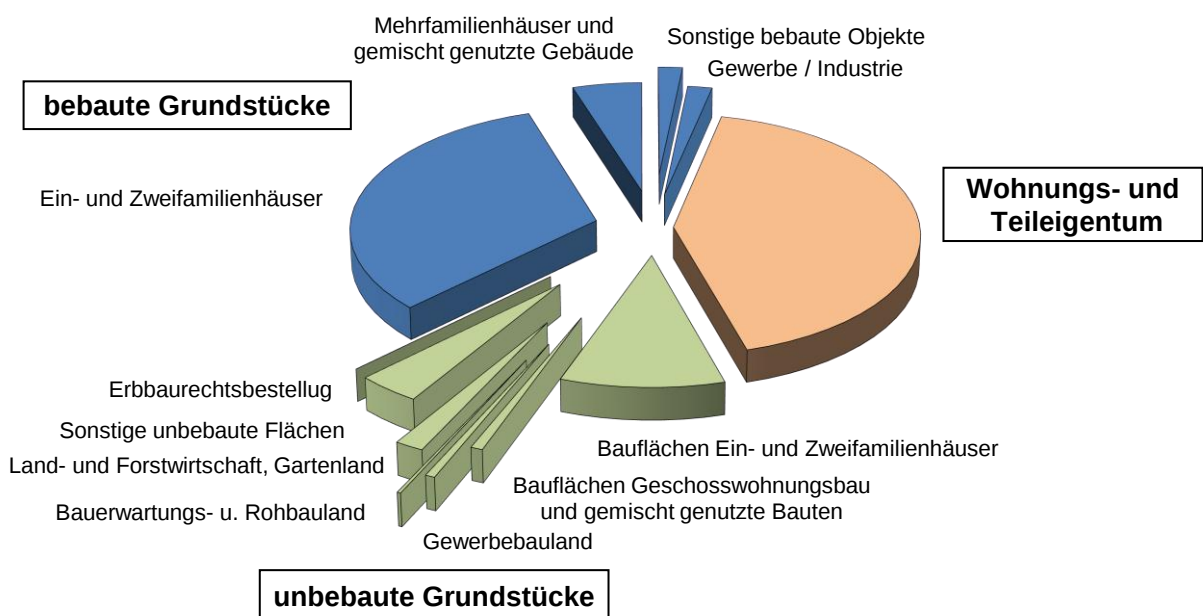


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2011 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2009 - 2011

Anzahl der Kauffälle

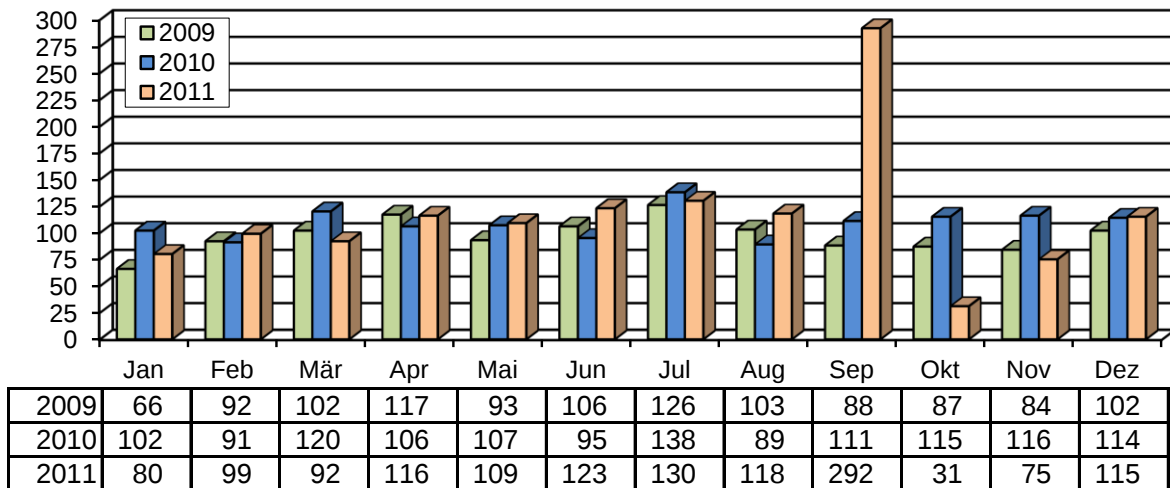


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2009 - 2011

Aufteilung der Kauffälle 2011 nach Marktteilnehmern

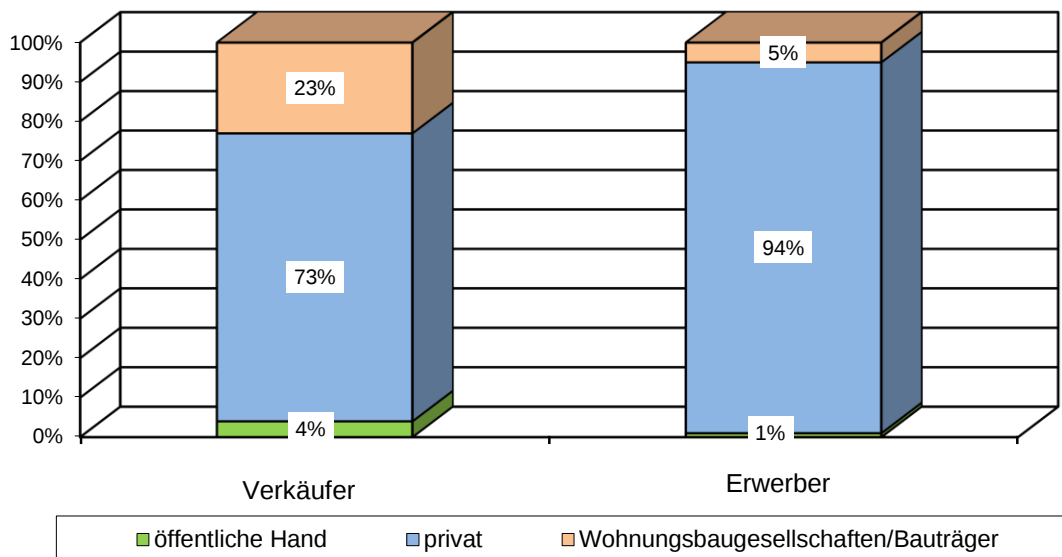


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2011 nach Marktteilnehmern

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

Die öffentliche Hand ist als Grundstücksmarktteilnehmer von untergeordneter Bedeutung.

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

5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2007 bis 2011 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

Geldumsatz in €

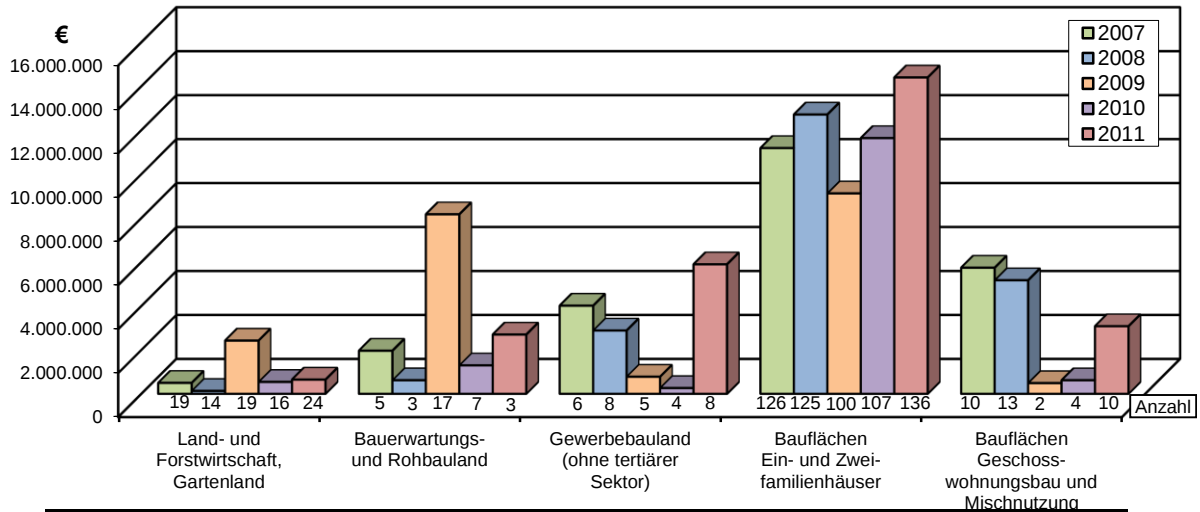
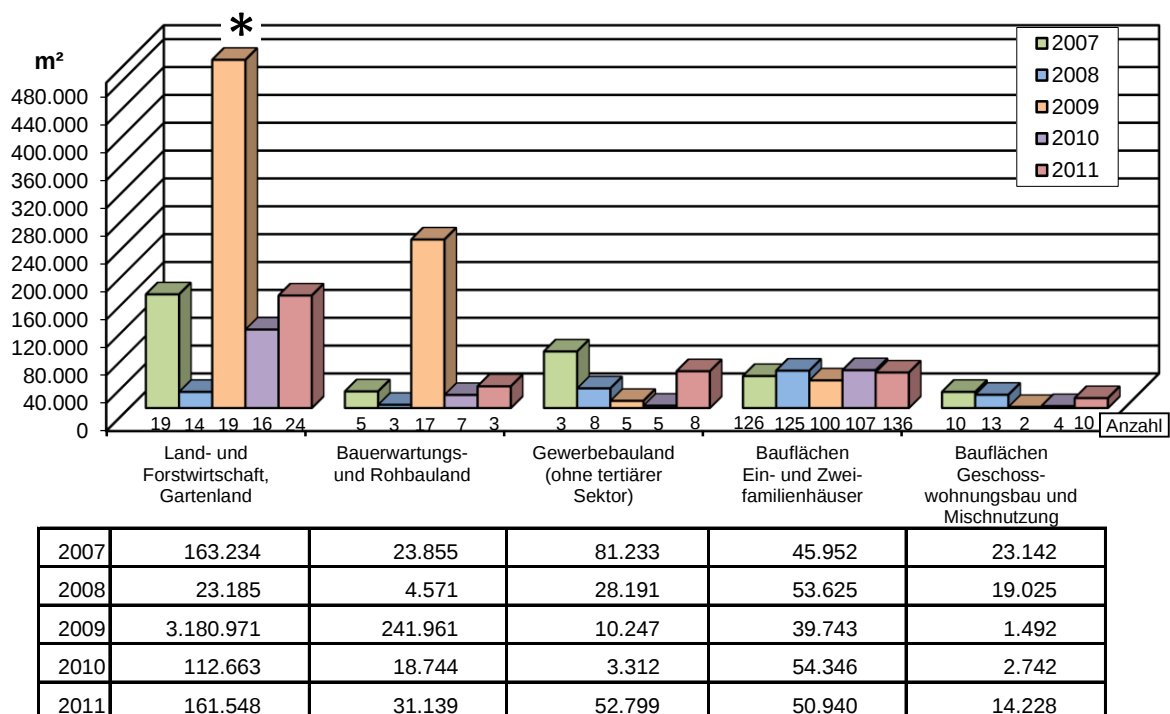


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

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 ²	Geldumsatz €
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
2011	136	50.940	14.393.135

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz sind im Jahr 2011 nochmals deutlich gestiegen. Lediglich der Flächenumsatz ist geringfügig gefallen.

Nach drei Jahren stagnierender Preise wurde im Jahr 2011 wieder ein leichter Preisanstieg von rd. 2,5 % verzeichnet. (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 42).

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

5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
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
2011	10	14.228	3.075.594

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

Mit 10 Kauffällen wurde im Jahr 2011 wieder ein etwas höherer Umsatz als in den beiden Vorjahren verzeichnet.

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

Eine Preisentwicklung für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten konnte - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2011 nicht festgestellt werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz m ² ¹⁾	Geldumsatz € ¹⁾
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
2011	8	52.799	5.891.065

¹⁾ ohne tertiärer Sektor

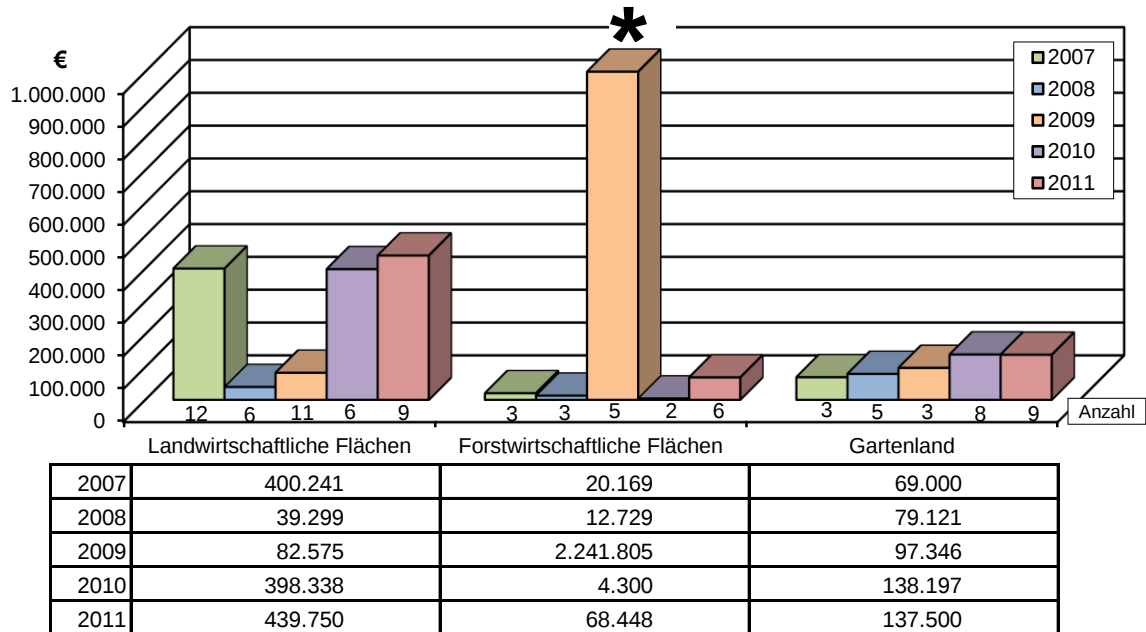
Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2007 bis 2011 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m²** (25 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 20.000 m²).

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2002 bis 2010 je nach Lage **zwischen 160 €/m² und 340 €/m²**. Aus dem Jahr 2011 liegen keine Kauffälle für derartige Flächen vor.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

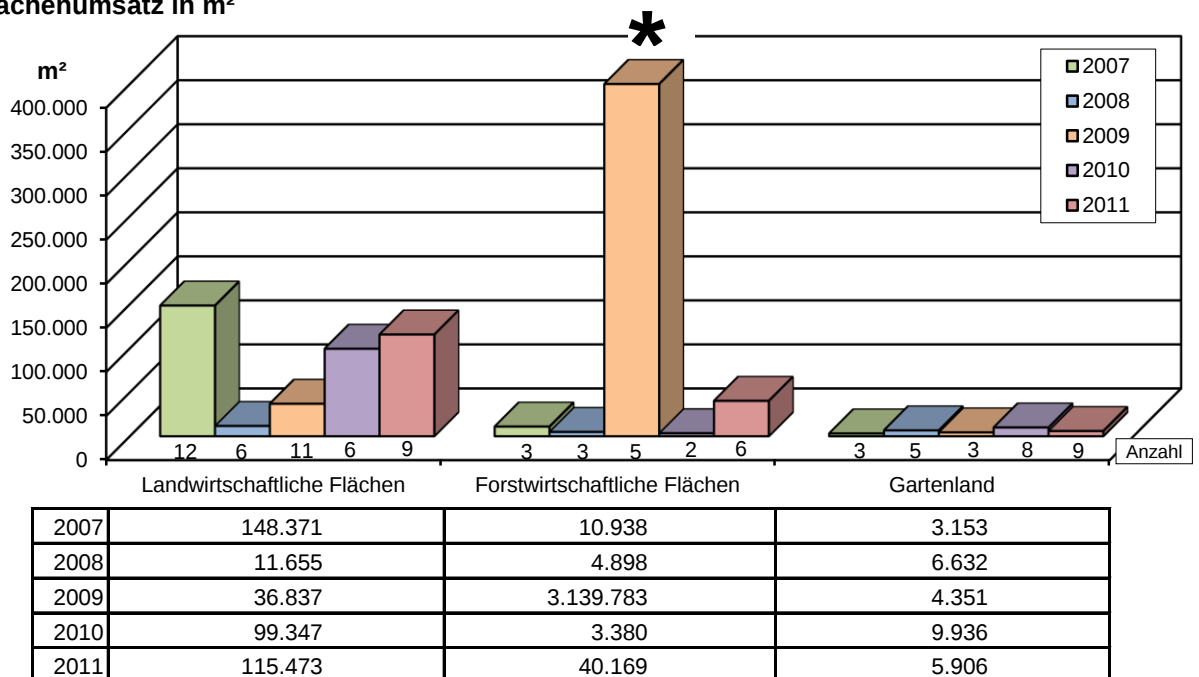
Geldumsatz in €



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

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

Flächenumsatz in m²



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

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

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2007 - 2011 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2007 - 2011)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	1,40	± 0,50	14

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 (2007 - 2011)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	3,20	± 1,00	33

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 (2007 - 2011)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	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 (2007 - 2011)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	21,50	± 9,50	18

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

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

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

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
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
2011	3	31.139	2.695.000

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 – 2011 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 ^{*)}
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 50%	6 ^{*)}
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	35% - 80%	17
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 85%	32

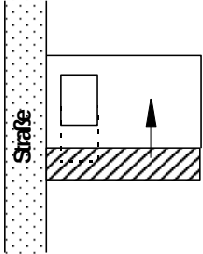
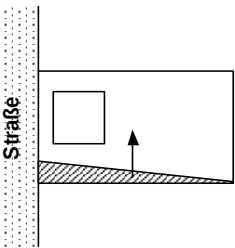
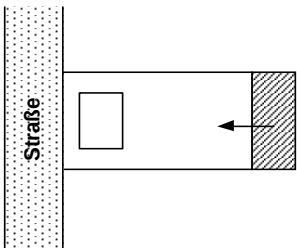
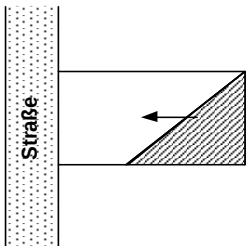
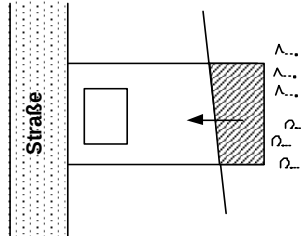
*) Da aus den Jahren 1998 bis 2011 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 1996 und 1997 herangezogen.

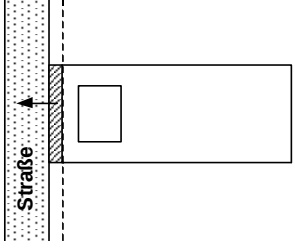
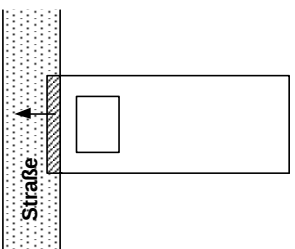
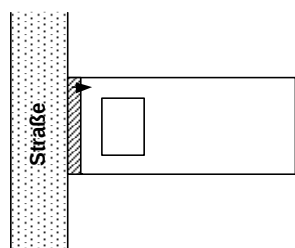
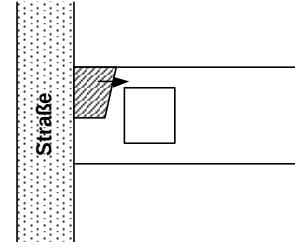
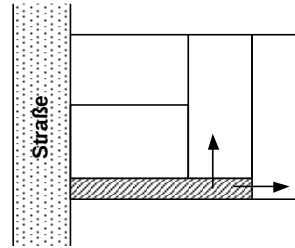
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

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 2006 – 2011 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

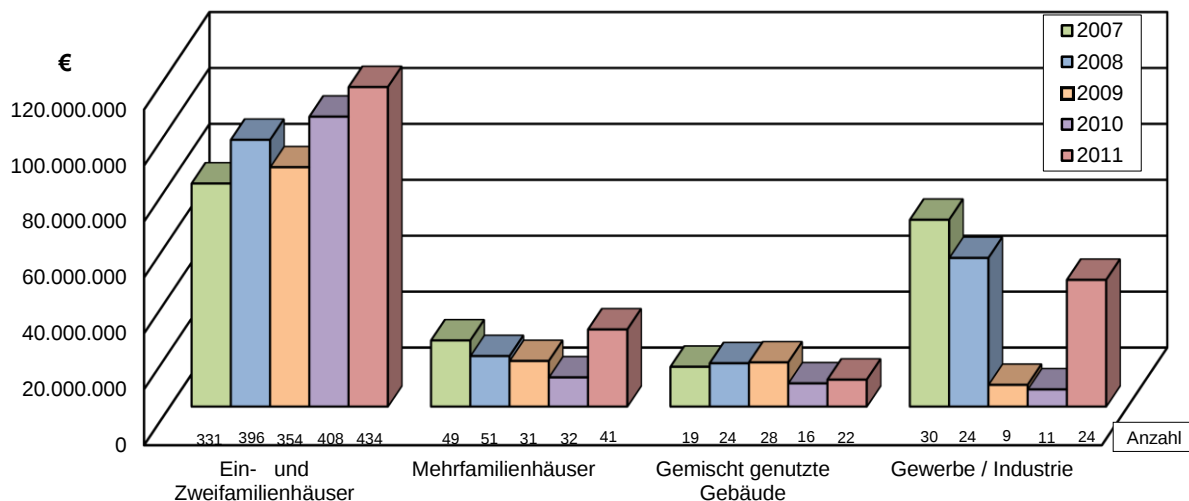
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	10	95 % (± 14 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	16	48 % (± 12 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	34	24 % (± 9 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	14	86 % (± 18 %)	
3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen			
zu bebauten Grundstücken 1) Da aus den Jahren 2006-2011 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	9 ¹⁾	9 % (± 5 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
4. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	11	31% (± 2 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	14	11 % (± 2 %)	
5. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	15	11 % (± 4 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten ¹⁾ Da aus den Jahren 2006-2011 zuwenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	6 ¹⁾	32 % (± 4 %)	
6. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	7	45% (± 14 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

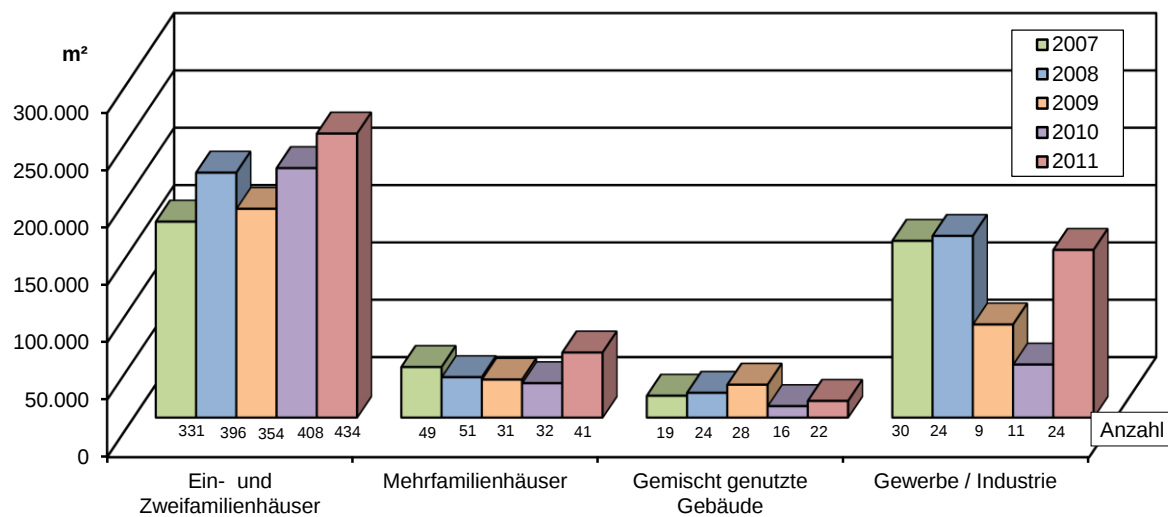
Geldumsatz in €



2007	79.782.069	23.656.000	14.227.000	66.816.125
2008	95.409.539	18.064.051	15.499.000	53.161.002
2009	85.605.497	16.302.623	15.796.500	7.762.849
2010	103.681.930	10.431.766	8.301.000	6.145.418
2011	114.275.824	27.585.150	9.630.500	45.319.666

Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²



2007	170.859	44.072	19.057	154.152
2008	213.582	35.244	21.584	158.432
2009	182.069	33.148	28.655	81.185
2010	217.555	30.001	9.991	46.255
2011	247.703	56.729	14.520	146.226

Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

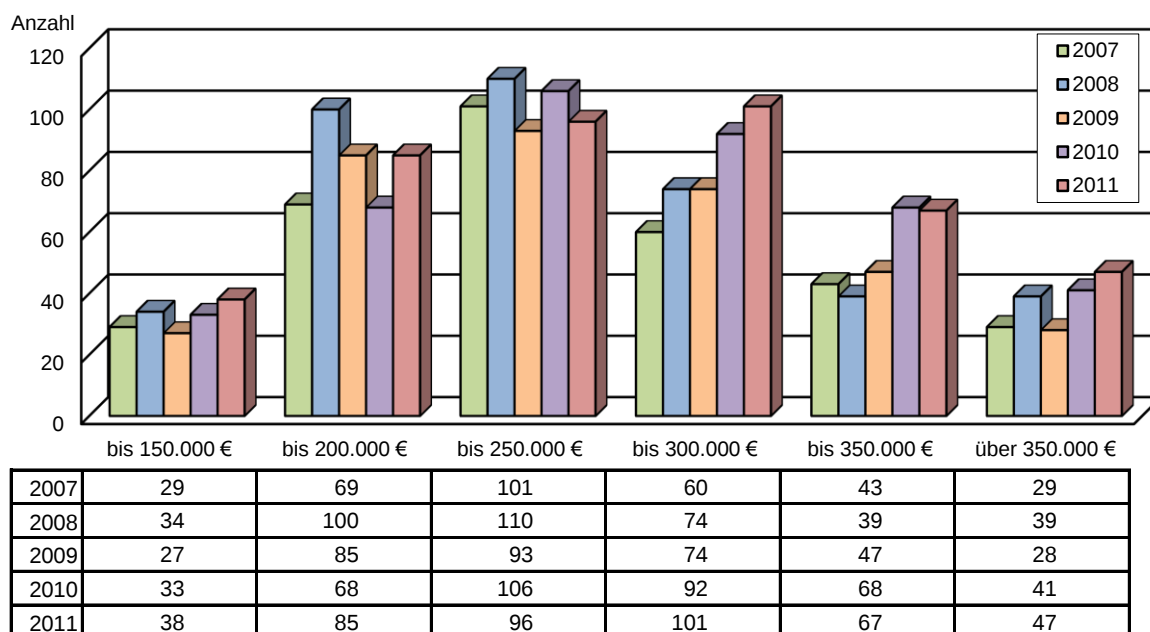


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Bedingt durch die höhere Anzahl der Kauffälle, sind in fast allen Preisgruppen die Fallzahlen gestiegen. Lediglich in der Preisgruppe „bis 250.000 €“ ist die Zahl der Kauffälle gesunken.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ aus den Jahren 2007 bis 2011 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle				
	2007	2008	2009	2010	2011
350.000 – 400.000 €	15	18	13	24	19
400.000 – 450.000 €	8	11	9	5	10
450.000 – 500.000 €	3	7	3	7	9
500.000 – 600.000 €	3	2	3	3	3
600.000 – 700.000 €	0	0	0	1	2
über 700.000 €	0	1	0	1	4

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 247 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 57 % 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 2011 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 2011 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2010/2011 Neubau	354.000 - 477.000 (343 m² - 860 m²) 7	270.000 - 369.000 (197 m² - 387 m²) 25	265.000 - 341.000 (164 m² - 279 m²) 8
2000 - 2009	360.000 - 475.000 (278 m² - 644 m²) 3	185.000 - 348.000 (231 m² - 460 m²) 10	245.000 - 300.000 (127 m² - 215 m²) 8
1990 - 1999	249.000 - 313.000 (334 m² - 408 m²) 2	251.000 - 338.000 (209 m² - 689 m²) 4	
1980 - 1989	185.000 - 400.000 (311 m² - 1065 m²) 6	210.000 - 310.000 (261 m² - 547 m²) 6	166.000 - 232.000 (136 m² - 215 m²) 3
1970 - 1979	200.000 - 410.000 (403 m² - 1670 m²) 12	135.000 - 257.000 (274 m² - 629 m²) 6	165.000 - 267.000 (144 m² - 339 m²) 6
1960 - 1969	159.000 - 420.000 (496 m² - 1516 m²) 18	183.000 - 305.000 (257 m² - 639 m²) 12	150.000 - 249.000 (133 m² - 489 m²) 11
1950 - 1959	151.000 - 630.000 (374 m² - 1200 m²) 14	140.000 - 275.000 (264 m² - 687 m²) 7	141.000 - 197.000 (131 m² - 209 m²) 3

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

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

6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Die Gesamtpreise für neu errichtete Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. +2 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2009 bis 2011 wurden getrennt mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen insgesamt 100 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	120 m ²	bis	175 m ²
Grundstücksflächen	von	160 m ²	bis	680 m ²
Bodenanteil	von	44.000 €	bis	126.000 €
Kaufpreisen	von	220.000 €	bis	380.000 €

vor. Für die Reihenmittelhäuser lagen insgesamt 39 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	110 m ²	bis	150 m ²
Grundstücksflächen	von	115 m ²	bis	280 m ²
Bodenanteil	von	35.000 €	bis	85.000 €
Kaufpreisen	von	215.000 €	bis	320.000 €

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 01.01.2011 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Durchschnittliche Neubaupreise				
Wohnfl. in m ²	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	inkl. 300 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 280 €/m ²		inkl. 200 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m ²	
	Durchschnittspreis	Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m ² Wfl.
120	300.000	2.500	255.000	2.150
130	305.000	2.350	260.000	2.000
140	310.000	2.200	265.000	1.900
150	320.000	2.150	270.000	1.800
160	325.000	2.050		
170	330.000	1.950		
durchschnittliche Standardabweichung				
	± 22.000 €		± 14.000 €	

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 €/m² (bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 300 m ²)	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²
240 €/m ²	-42.000	-28.000	-16.000	-6.000	3.000	10.000
260 €/m ²	-36.000	-21.000	-8.000	3.000	13.000	21.000
280 €/m ²	-30.000	-14.000	0	12.000	22.000	31.000
300 €/m ²	-24.000	-7.000	8.000	21.000	32.000	41.000
320 €/m ²	-18.000	0	16.000	30.000	42.000	51.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.11 wäre danach für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit 140 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m² und einem Bodenwert von 300 €/m² (bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$310.000 \text{ €} + 21.000 \text{ €} = 333.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 335.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

Für neue **Reihenhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 200 m² Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 200 m ²)	150 m ²	175 m ²	200 m ²	225 m ²	250 m ²
240 €/m ²	-36.000	-28.000	-20.000	-13.000	-7.000
260 €/m ²	-31.000	-22.000	-13.000	-6.000	0
280 €/m ²	-26.000	-16.000	-7.000	1.000	8.000
300 €/m ²	-21.000	-10.000	0	8.000	15.000
320 €/m ²	-16.000	-4.000	7.000	15.000	23.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.11 wäre danach für ein neues Reihenhaus mit 130 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 175 m² und einem Bodenwert von 300 €/m² (bezogen auf 200 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$260.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 250.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

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

6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2011**.

Es lagen 118 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2011
Wohnflächen	von	57 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	130 m ²	bis	622 m ²
Baujahren	von	1950	bis	2005
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	105.000 €	bis	315.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

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

Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.11 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.11 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 275 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 280 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 275 €/m ²)									
Wohnfläche		100 m ²		120 m ²		140 m ²		160 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1960	einf./mittel	165.000	1.650	175.000	1.460	185.000	1.320		
1960	mittel	180.000	1.800	195.000	1.625	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	210.000	1.750	220.000	1.570	235.000	1.470
1980	mittel/gut	210.000	2.100	225.000	1.875	245.000	1.750	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	200.000	2.000	215.000	1.790	230.000	1.645	240.000	1.500
1990	mittel/gut	220.000	2.200	235.000	1.960	255.000	1.820	270.000	1.690
1990	gut	235.000	2.350	255.000	2.125	275.000	1.965	295.000	1.845
2000	einf./mittel								
2000	mittel			220000		235000		250000	
2000	mittel/gut			245.000	2.040	260.000	1.855	280.000	1.750
2000	gut			265.000	2.210	290.000	2.070	310.000	1.940
durchschnittliche Standardabweichung: ± 12.000 €									

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

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

Tab. 14: Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser

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

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 280 m ²)	Beschränkt auf Reihen- endhausgrundstücke					
	150 m ²	200 m ²	280 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²
240 €/m ²	-28.000	-19.000	-5.000	-4.000	5.000	15.000
260 €/m ²	-26.000	-17.000	-2.000	-1.000	10.000	21.000
275 €/m ²	-25.000	-15.000	0	2.000	14.000	26.000
300 €/m ²	-23.000	-12.000	4.000	6.000	20.000	34.000
320 €/m ²	-21.000	-10.000	7.000	10.000	25.000	41.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.11 wäre danach für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m² und einem Richtwertniveau etwa 240 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$200.000 \text{ €} - 19.000 \text{ €} = 181.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 180.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2011**.

Es lagen 104 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2011
Wohnflächen	von	70 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	160 m ²	bis	870 m ²
Baujahren	von	1934	bis	2003
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	140.000 €	bis	317.000 €
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 01.01.11 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.11 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von 250 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 250 €/m²)									
Wohnfläche		80 m²		110 m²		140 m²		170 m²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.
1935	einf./mittel	170.000	2.125	180.000	1.635				
1935	mittel	180.000	2.250	190.000	1.725				
1935	mittel/gut								
1935	gut								
1940	einf./mittel	170.000	2.125	180.000	1.635	190.000	1.355		
1940	mittel	185.000	2.315	195.000	1.775	210.000	1.500		
1940	mittel/gut								
1940	gut								
1950	einf./mittel	175.000	2.190	185.000	1.680	195.000	1.395	205.000	1.205
1950	mittel	190.000	2.375	205.000	1.865	215.000	1.535	230.000	1.355
1950	mittel/gut	200.000	2.500	220.000	2.000	235.000	1.680	255.000	1.500
1950	gut								
1960	einf./mittel	180.000	2.250	190.000	1.725	205.000	1.465	215.000	1.265
1960	mittel	195.000	2.440	210.000	1.910	225.000	1.605	240.000	1.410
1960	mittel/gut	205.000	2.565	225.000	2.045	245.000	1.750	265.000	1.560
1960	gut								
1970	einf./mittel			195.000	1.775	210.000	1.500	220.000	1.295
1970	mittel			215.000	1.955	235.000	1.680	250.000	1.470
1970	mittel/gut			235.000	2.135	255.000	1.820	280.000	1.645
1970	gut			255.000	2.320	280.000	2.000	305.000	1.795
1980	einf./mittel								
1980	mittel			225.000	2.045	240.000	1.715	260.000	1.530
1980	mittel/gut			245.000	2.225	265.000	1.895	290.000	1.705
1980	gut			265.000	2.410	290.000	2.070	320.000	1.880
1990	einf./mittel			210.000	1.910	220.000	1.570	235.000	1.380
1990	mittel			230.000	2.090	250.000	1.785	270.000	1.590
1990	mittel/gut			250.000	2.275	275.000	1.965	300.000	1.765
1990	gut			270.000	2.455	300.000	2.145	335.000	1.970
2000	einf./mittel								
2000	mittel								
2000	mittel/gut			260.000	2.365	285.000	2.035	310.000	1.825
2000	gut			280.000	2.545	315.000	2.250	345.000	2.030
durchschnittliche Standardabweichung: ± 15.000 €									

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

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

Tab. 15: Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften

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

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

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.11 wäre danach für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m² und einem Bodenrichtwertniveau von 260 €/m²) 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 m² 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 ²	bis	170 m ²
Grundstücksflächen	von	231 m ²	bis	1414 m ²
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 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 240 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 600 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m ²)									
Wohnfläche		90 m ²		110 m ²		130 m ²		150 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1930	einfach	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 €									

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

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

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

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

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 600 m ²)	300 m ²	450 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²
200 €/m ²	-55.000	-39.000	-22.000	-19.000	-12.000
220 €/m ²	-50.000	-31.000	-11.000	-5.000	5.000
240 €/m ²	-44.000	-22.000	0	9.000	23.000
260 €/m ²	-39.000	-14.000	11.000	22.000	41.000
280 €/m ²	-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 m² Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m² (Bodenrichtwertniveau etwa 240 €/m²) 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 m² Wohnfläche

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2011**.

In die Auswertung wurden 61 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2011
Wohnflächen	von	150 m²	bis	309 m²
Grundstücksflächen	von	447 m²	bis	2.268 m²
Baujahren	von	1951	bis	1987
Ausstattung	von	einfach/mittel	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	250.000 €	bis	624.000 €
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

einbezogen. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.11 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.11 wurden in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 260 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau 260 €/m²)									
Wohnfläche		160 m²		200 m²		240 m²		280 m²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.
1950	mittel	270.000	1.690	275.000	1.445	280.000	1.275	290.000	1.160
	mittel/gut	290.000	1.815	305.000	1.605	315.000	1.430	325.000	1.300
	gut	310.000	1.940	330.000	1.735	345.000	1.570	365.000	1.460
	gut/sehr gut	335.000	2.095	355.000	1.870	380.000	1.725	405.000	1.620
1960	mittel	280.000	1.750	290.000	1.525	295.000	1.340	305.000	1.220
	mittel/gut	305.000	1.905	320.000	1.685	335.000	1.525	350.000	1.400
	gut	330.000	2.065	350.000	1.840	370.000	1.680	390.000	1.560
	gut/sehr gut	355.000	2.220	380.000	2.000	410.000	1.865	435.000	1.740
1970	mittel	290.000	1.815	300.000	1.580	310.000	1.410	320.000	1.280
	mittel/gut	320.000	2.000	335.000	1.765	355.000	1.615	370.000	1.480
	gut	350.000	2.190	370.000	1.945	395.000	1.795	420.000	1.680
	gut/sehr gut	380.000	2.375	410.000	2.160	440.000	2.000	470.000	1.880
1980	mittel	305.000	1.905	315.000	1.660	325.000	1.475	335.000	1.340
	mittel/gut	335.000	2.095	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	445.000	1.780
	gut/sehr gut	400.000	2.500	435.000	2.290	470.000	2.135	500.000	2.000
durchschnittliche Standardabweichung: ± 23.000 €									

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

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

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

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

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 750 m ²)	500 m ²	750 m ²	1000 m ²	1200 m ²	1400 m ²	1600 m ²
200 €/m ²	-46.000	-14.000	7.000	19.000	29.000	37.000
220 €/m ²	-43.000	-10.000	13.000	27.000	38.000	48.000
240 €/m ²	-40.000	-5.000	19.000	35.000	47.000	58.000
260 €/m ²	-36.000	0	26.000	42.000	56.000	68.000
280 €/m ²	-33.000	5.000	32.000	50.000	65.000	78.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.11 wäre danach für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 200 m² Wohnfläche mit guter Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1.000 m² und einem Bodenwert von 240 €/m² (bezogen auf 750 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$370.000 \text{ €} + 19.000 \text{ €} = 389.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 390.000 \text{ €}$$

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 Verfliesen, 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 €

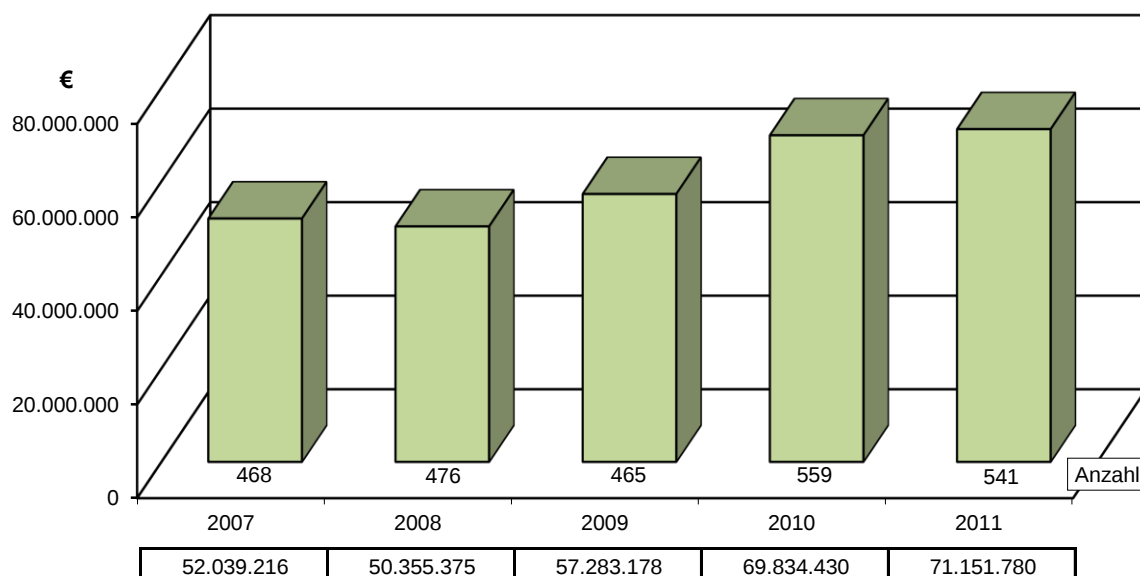


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Der im Vergleich zu den Jahren 2007 - 2009 hohe Umsatz des Jahres 2010 wurde im Jahr 2011 wieder erreicht. Dabei ist die Zahl der Kauffälle geringfügig gefallen, der Geldumsatz etwas gestiegen.

Wie die Grafik unten zeigt, ist der hohe Umsatz der letzten 2 Jahre sowohl auf neu verkaufte Eigentumswohnungen (Ersterwerb) als auch auf gebrauchte Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (15 Fälle im Jahr 2011) spielt zurzeit auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

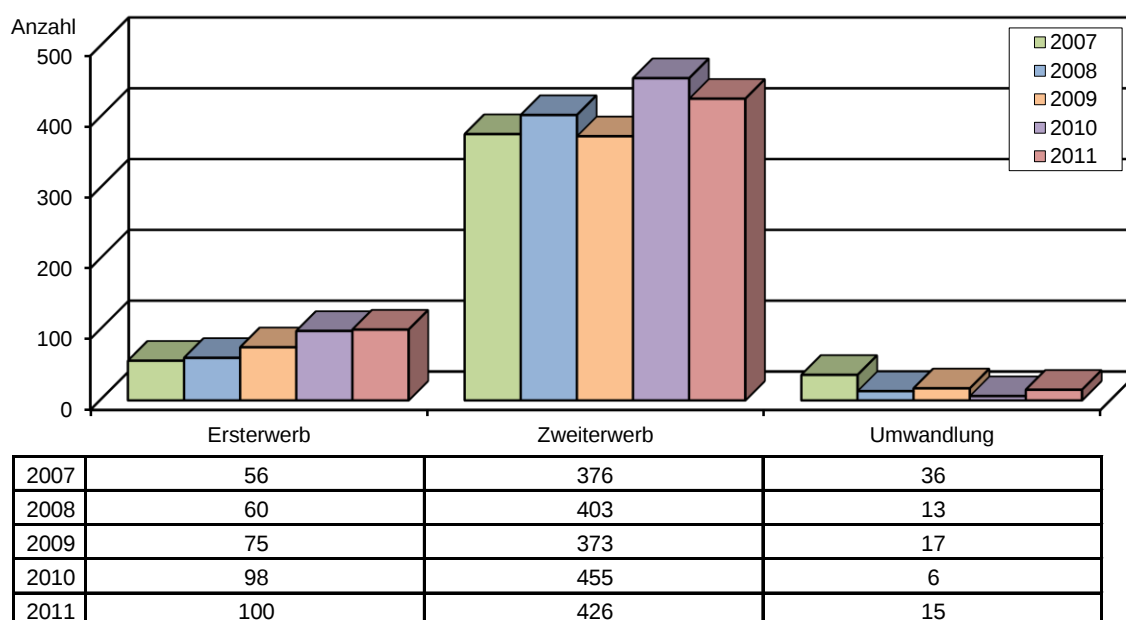


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

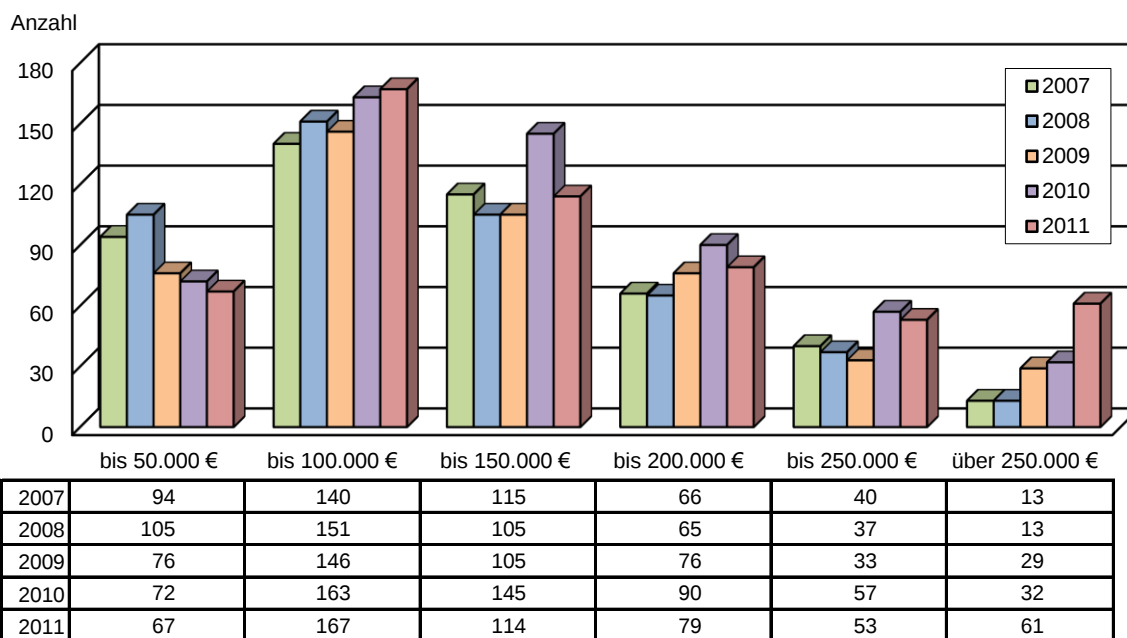


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Während die Preise in den mittleren Preisgruppen „bis 150.000“ und „bis 200.000“ gefallen sind, wurde in der höchsten Preisgruppe „über 250.000“ ein deutlicher Anstieg verzeichnet.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 279 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 52 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

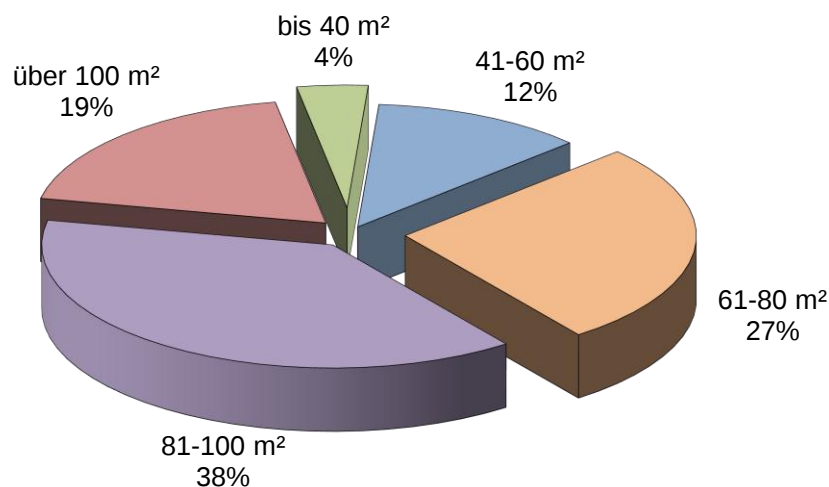


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

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

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 267 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2008	bis	Ende 2011
Wohnflächen	von	42 m ²	bis	157 m ²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	1.710 €/m ²	bis	2.835 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 1541 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Ende 2011
Baujahren	von	1950	bis	2007
Wohnflächen	von	15 m ²	bis	205 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	564 €/m ²	bis	2.317 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand	nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter			

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 178 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Mitte 2011
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	32 m ²	bis	132 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	206 €/m ²	bis	1.318 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand	nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter			

vor.

Die umseitig aufgeführten Durchschnittspreise beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Preise hierfür (einschl. Bodenanteil) betrugen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2008 bis 2011 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	5.500 €
Garage	11.000 €
Tiefgaragenstellplatz	11.700 €

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

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2011 in €/m² Wohnfläche

(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

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

Erstverkauf (Neubauten)			
	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
	2.490	2.090	---
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 170^{1)}$			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2005	1.770	1.590	1.380
2000	1.685	1.515	1.320
1995	1.600	1.440	1.255
1990	1.515	1.365	1.195
1985	1.430	1.290	1.130
1980	1.345	1.215	1.070
1975	1.270	1.150	1.015
1970	1.240	1.130	995
1965	1.215	1.105	975
1960	1.185	1.080	955
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 200^{1)}$			
Abschläge: Wohnung vermietet: -2% Wohnfläche < 40 m²: -16% Wohnfläche > 100 m²: -3%			

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	---	695	510
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 150^{1)}$			
Abschläge: Wohnung vermietet: -8 %			

Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2012 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 15.02.2012 beschlossen worden.

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

Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

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

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

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

Insgesamt wurden 75 Richtwerte beschlossen

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

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 01.01.2012 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

In Leverkusen wurden 322 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 205 €/m² und 375 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 190 €/m² und 290 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 215 €/m² und 380 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 235 €/m² und 1.300 €/m² für Bauflächen in Kerngebieten sowie zwischen 85 €/m² und 110 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

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

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

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.12) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	300	260	215
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	315	270	220
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	315	280	245
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	325	265	225
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	85

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

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

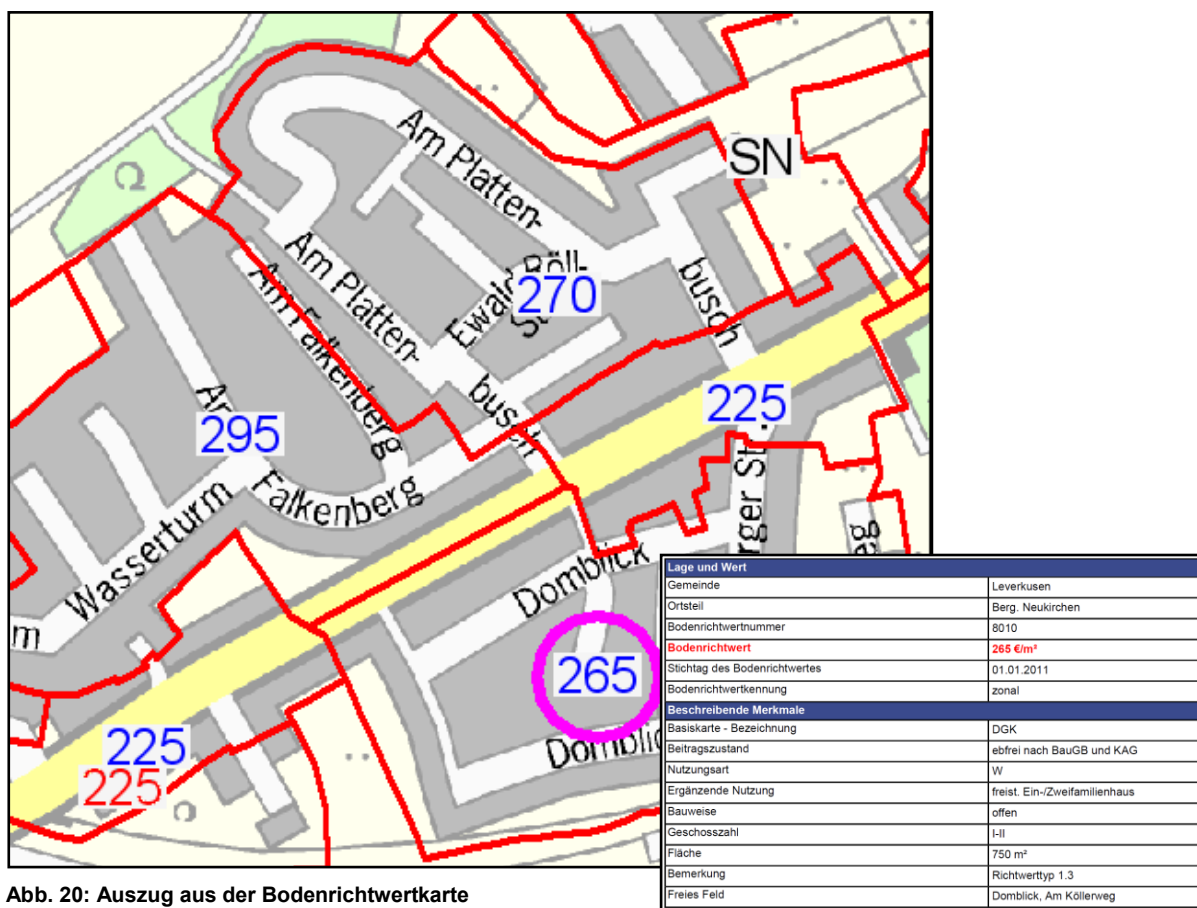


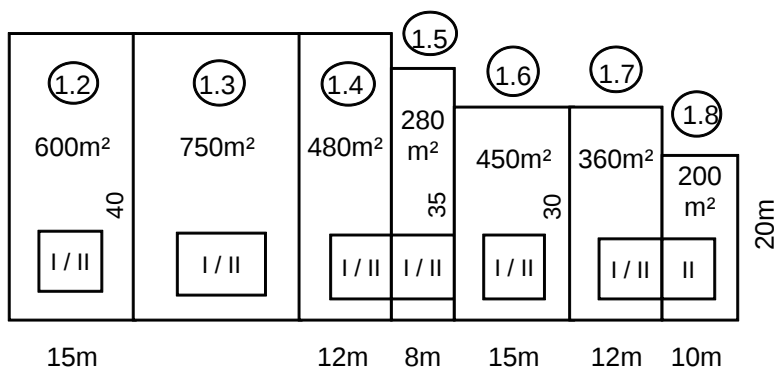
Abb. 20: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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



Tab. 22: Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

9.1 Indexreihen

9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

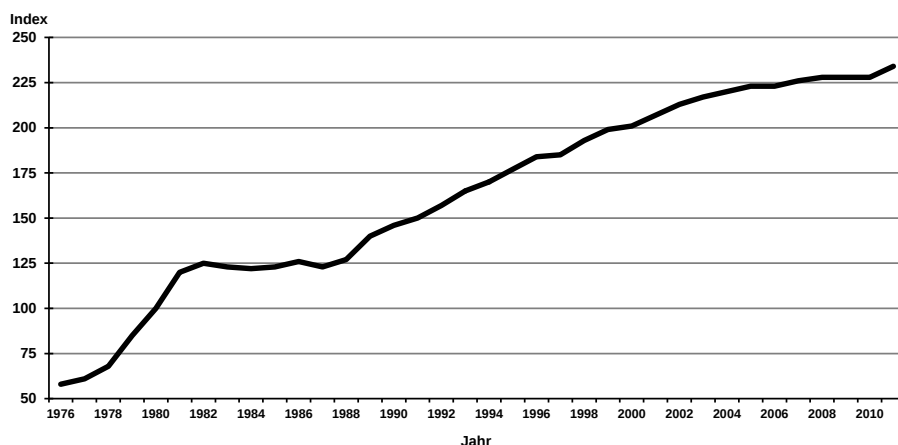


Abb. 21: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

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

Bodenpreis 1990: 160 €/m²

9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum

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

Index

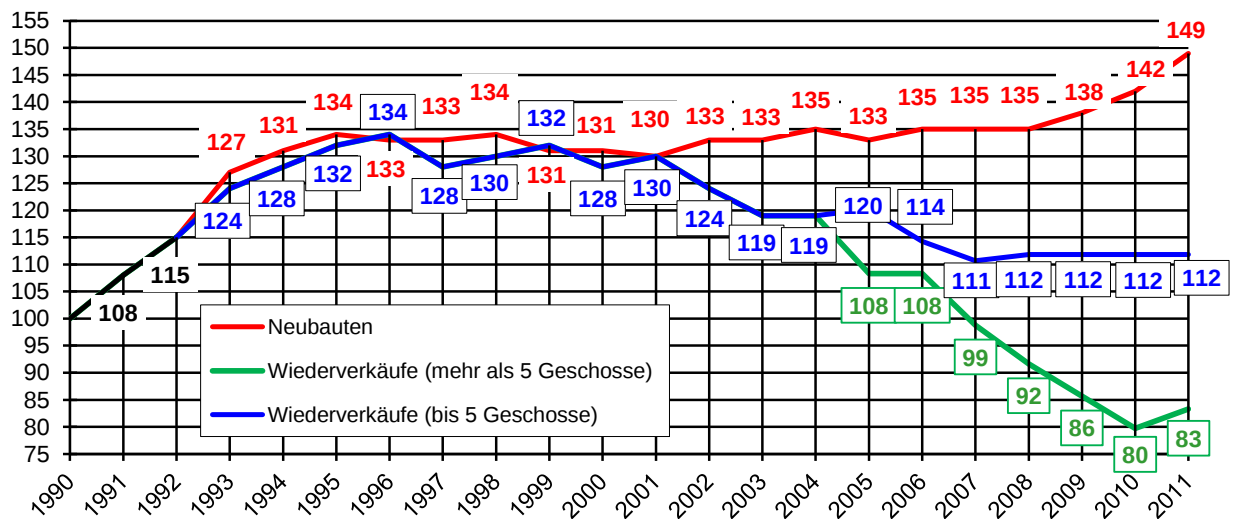


Abb. 22: Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr

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

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

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

Als Ergebnis ergibt sich folgende Abhängigkeit:

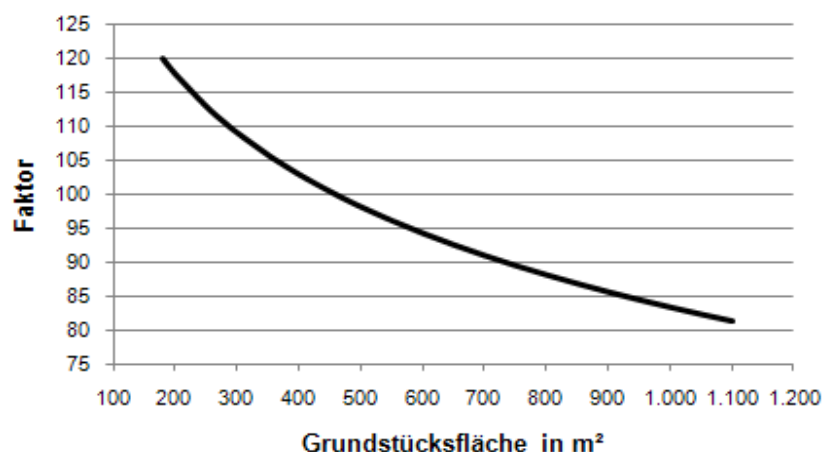


Abb. 23: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungsfaktor
180	120
200	118
250	113
280	111
300	109
350	106
360	105
400	103
450	100
480	99
500	98
550	96
600	94
650	93
700	91
750	90
800	88
850	87
900	86
950	85
1.000	83
1.050	82
1.100	81

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

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

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

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

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

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

Zum Stichtag 01.01.12 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2009 bis 2011 herangezogen.

Objektart	Rohertrag in Tausend €	Kauf-fälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertragsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	2,5 bis 10,0	305	4,0% ¹⁾	18,5 (±4,0)
Wohnungseigentum (vermietet)			(±1,1) 4,2% ¹⁾	
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	24	3,4% (±0,6)	22,0 (±4,0)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	22	3,5% (±0,4)	16,5 (±2,0)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	15 bis 40	23	4,8% (±0,6)	13,0 (±1,5)
	40 bis 80 ²⁾	6	5,4% (±0,5)	12,5 (±1,0)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil 20 - 50%)	20 bis 80 ²⁾	19	5,9% (±0,4)	11,5 (±1,0)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil über 50%)	20 bis 80 ²⁾	7	7,1% (±0,3)	10,5 (±1,0)
Gewerbe	20 bis 80 ²⁾	5	7,3% (±0,4)	11,0 (±1,0)

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

²⁾ 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 m² 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 **2011** aus den Daten der Jahre 2009-2011 die folgenden Liegenschaftszinssätze (ermittelt aus tatsächlichen Mieten) beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (Wiederverkäufe)	46	4,64%
Ein- und Zweifamilienhäuser (Wiederverkäufe)	8	3,80%
Dreifamilienhäuser	(3)	(5,15%)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gew erblicher Mietanteil bis 20%)	21	5,67%
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil über 20%)	-	-
Geschäfts- und Bürogebäude	-	-
Gewerbe und Industrie	6	7,65%

() statistisch nicht gesichert

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

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2011** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum	27	4,75 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	7	3,60 %
Drei- und Vierfamilienhäuser	7	4,50 %
Mehrfamilienhäuser	10	5,75 %
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	8 (2009-2011)	6,20 %
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil ²⁾	12 (2010,2011)	6,75 %
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	5 (2010,2011)	7,50 %

¹⁾ 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 126 ausgewertete Wiederverkäufe des Leverkusener Grundstücksmarktes aus den Jahren 2008 bis 2011 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).

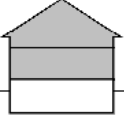
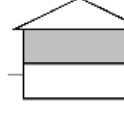
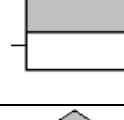
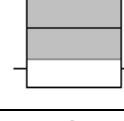
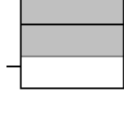
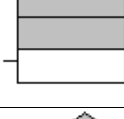
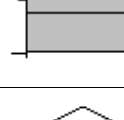
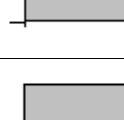
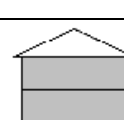
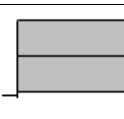
Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

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

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

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

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

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

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

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

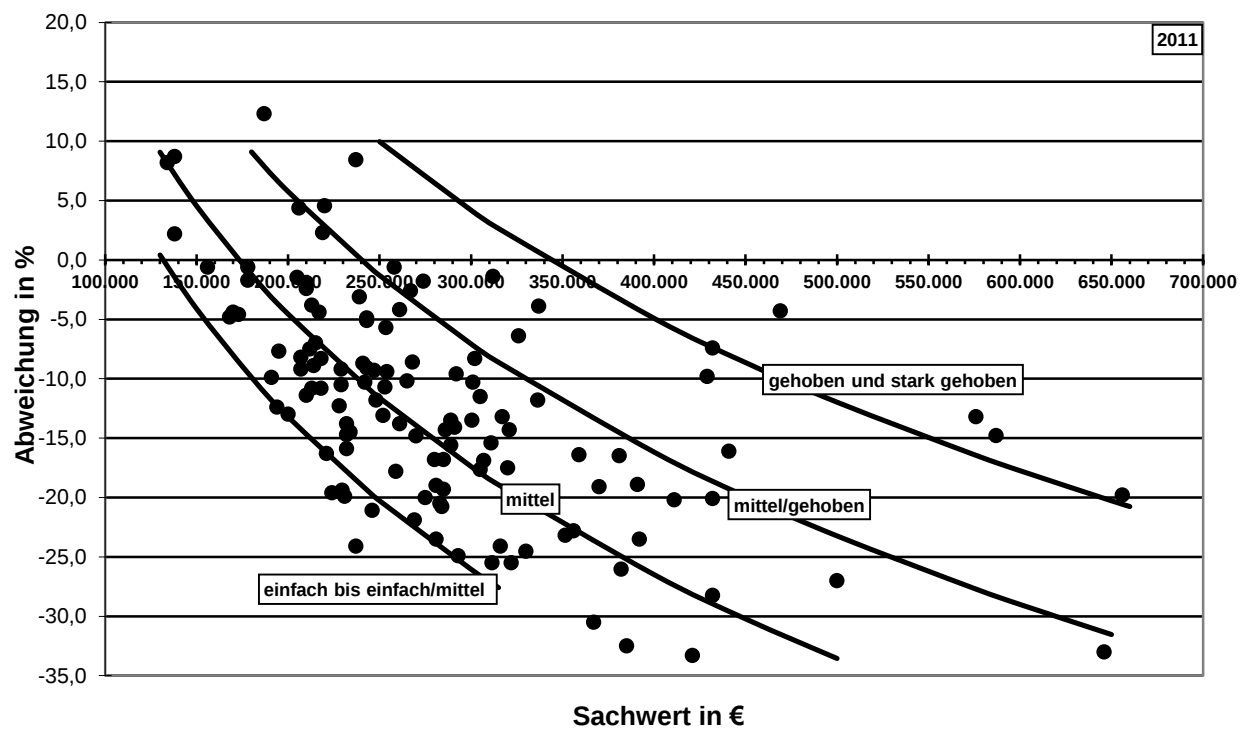


Abb. 24: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2009	31.12.2010
Einwohner	160.889	161.132
Fläche	78,9 km²	78,9 km²
Einwohner pro ha	20,40	20,43
Gebäude mit Wohnungen	29.728	29.911
Davon: Einfamilienhäuser	17.071 (57,4%)	17.237 (57,64%)
Zweifamilienhäuser	4.215 (14,2%)	4.213 (14,1%)
Mehrfamilienhäuser	8.442 (28,4%)	8.461 (28,3%)
Wohnungen	80.023	80.404
in: Einfamilienhäuser	17.071 (21,3%)	17.237 (21,4%)
Zweifamilienhäuser	8.430 (10,5%)	8.426 (10,5%)
Mehrfamilienhäuser	54.522 (68,2%)	54.741 (68,1%)
Wohnungen pro Gebäude	2,69	2,69
Bewohner je Wohnung	2,01	2,00

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 31: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

Anlage 1 / Seite 1

An den
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Antrag auf Wertermittlung

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: _____

Gemarkung: _____ Flur: _____

Flurstück/e: _____ Größe : _____ m²

Grundbuchblatt: _____

Eigentümer: _____

Wertermittlungstichtag: _____

Zweck des Gutachtens: _____

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

Antragsberechtigung: _____

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

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

Leverkusen, den _____

Unterschrift: _____

Aufgenommen: _____



Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.
Wir bitten folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

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

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

4. Angaben über Wohnungsgrößen und Mieten sowie der Bewirtschaftungskosten
5. Mietverträge
6. bei Eigentumswohnungen zusätzlich: Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
der letzten 2 Jahre, 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 Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

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

a) Wert bis 1 Mio. Euro

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

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

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

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

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

d) Wert über 100 Mio. Euro

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

Ergänzende Regelung:

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

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro,

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

b) insgesamt bis 800 Euro,

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

c) insgesamt bis 1 200 Euro,

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

d) insgesamt bis 1 600 Euro

für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschlüsse

Abschlüsse wegen verminderten Aufwands,

- a) bis 500 Euro,
wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungstichtage 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 Abschlüsse 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
Teileigentum

☐ Bebaute Grundstücke

☐ Wohnungs- und

Nutzungsart: _____

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: _____

Grundstücksgröße: von _____ bis _____ m²

Baujahr oder Baujahrsspanne : von _____ bis _____

Wohnfläche: von _____ bis _____ m²

Geschosszahl: _____

Weitere Merkmale: _____

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Maximale Anzahl der Vergleichsobjekte: _____

Ich verpflichte mich,

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

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

Ort, Datum

Unterschrift und ggf. Stempel

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

§ 10

Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

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

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

Hinweis zu § 10 Abs. 3:

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

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

Tarifstelle

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

 Gebühr: 120 €

 - je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

 Gebühr: 8 €

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

Telefon: 0214 406 6268

Telefax: 0214 406 6201

Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de

