Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Leverkusen

www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Leverkusen

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Geschäftsstelle
Moskauer Straße 4a (Barmer Haus)
51373 Leverkusen

Telefon: 0214/406 6268 und 6263
Fax: 0214/406 6202
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
Internet: www.gars.nrw/leverkusen
www.boris.nrw.de

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis
Stadt Leverkusen

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

ISSN: 1617-8858

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 7

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 9

3 Umsätze 10

3.1 Gesamtumsatz 10
3.2 Unbebaute Grundstücke 13
3.3 Bebaute Grundstücke 14
3.4 Wohnungseigentum 16
3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte 18
3.6 Teileigentum 19

4 Unbebaute Grundstücke 20

4.1 Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) 20
4.2 Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen 20
4.3 Gewerbliche Bauflächen 21
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland 22
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 24
4.6 Unselbstständige Teilflächen 26
4.7 Bodenrichtwerte 28
4.7.1 Definition 28
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 29
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 29
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser 30
4.7.5 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau 31
4.7.6 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser 33

5 Bebaute Grundstücke 35

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 35
5.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten) 36
5.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe) 37
5.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser) 37
5.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften 39
5.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche 41
5.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche 42
5.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser 44
5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 45
5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 46
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 47
5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 47
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 48
5.3.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 48

6 Wohnungs- und Teileigentum 49

6.1 Wohnungseigentum 49
6.1.1 Durchschnittspreise 49
6.1.2 Immobilienrichtwerte 51

6.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum 52
6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 53
6.2 Teileigentum 54
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 54
8 Modellbeschreibungen 55
8.1 Sachwertfaktoren 55
8.2 Liegenschaftszinssätze 58
9 Mieten und Pachten 59
9.1 Mieten für Wohnraum 59
9.2 Mieten für gewerbliche Räume 59
10 Kontakte und Adressen 60
11 Anlagen 61
11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 61
11.2 Angaben zur Genauigkeit 62
12 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens 63
13 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung 68

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

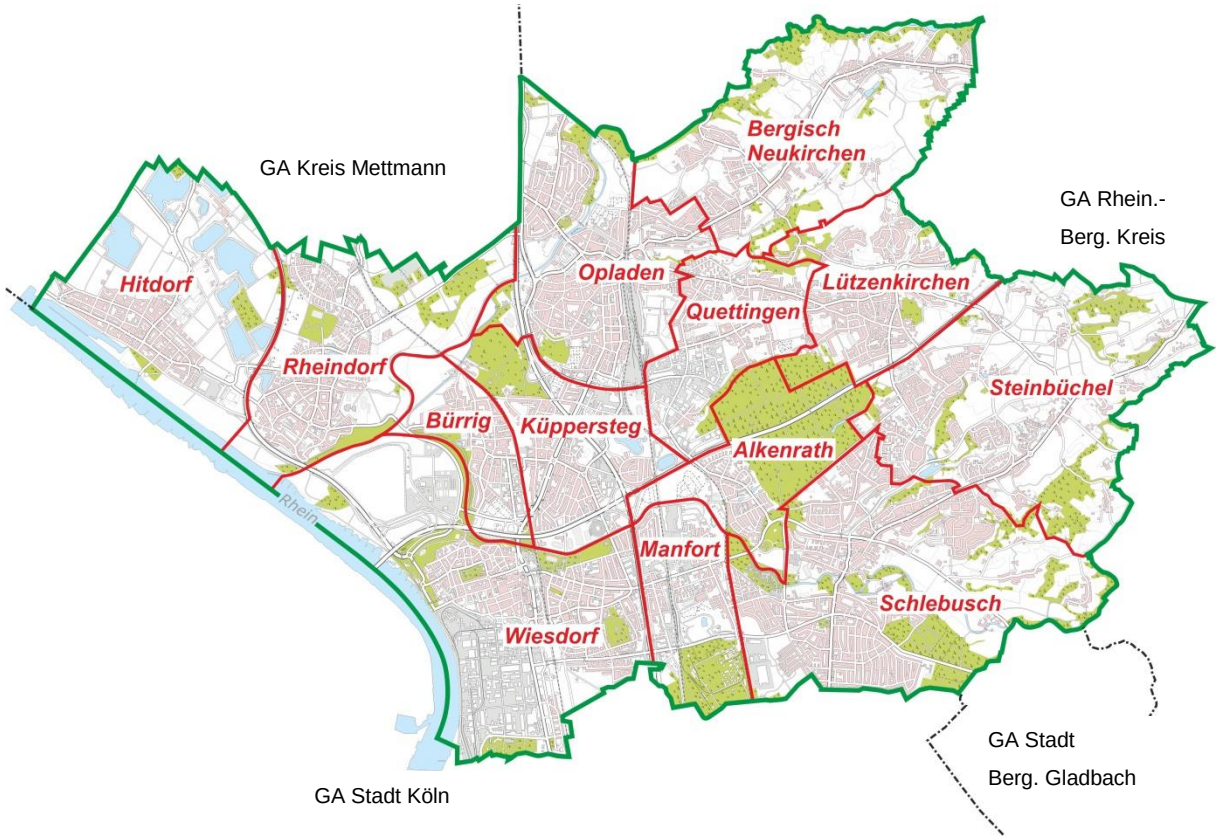
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen ist zuständig für das Gebiet der Stadt Leverkusen.



GA = Gutachterausschuss

Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2009	**31.12.2019**
Einwohner	160.889	167.045
Fläche	78,9 km²	78,9 km²
Einwohner pro ha	20,4	21,2
Gebäude mit Wohnungen	29.728	31.141
davon: Einfamilienhäuser	17.071 (57,4%)	18.145 (58,3%)
Zweifamilienhäuser	4.215 (14,2%)	4.248 (13,6%)
Mehrfamilienhäuser	8.442 (28,4%)	8.748 (28,1%)
Wohnungen	80.023	83.586
in: Einfamilienhäusern	17.071 (21,3%)	18.145 (21,7%)
Zweifamilienhäusern	8.430 (10,5%)	8.496 (10,2%)
Mehrfamilienhäusern	54.522 (68,2%)	56.945 (68,1%)
Wohnungen pro Gebäude	2,7	2,7
Bewohner je Wohnung	2,0	2,0

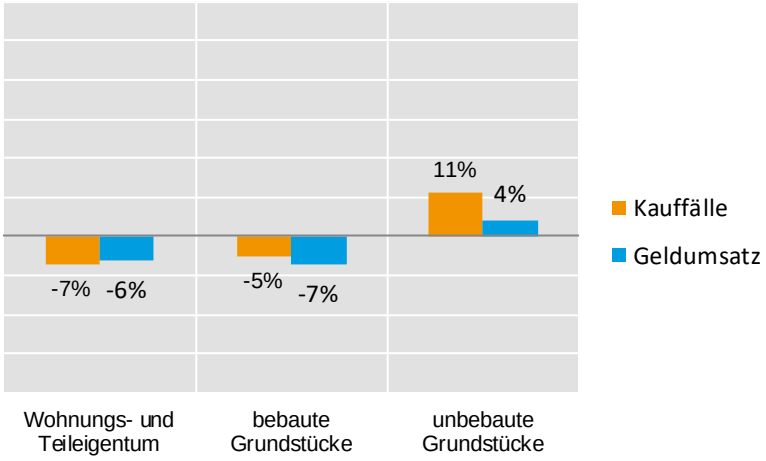
(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze

Im Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1185 Kauffälle (2019: 1243) übersandt. Dabei entfielen 48% auf Wohnungs- und Teileigentum, 42% auf bebaute Grundstücke und 10% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 425 Mio. Euro (2019: 453 Mio. Euro).

Entwicklung der Zahl der Kauffälle in Prozent gegenüber dem Jahr 2019



Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle ist mit 36 Fällen (Vorjahr: 32) etwas gestiegen, liegt aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Flächenumsatz ist um rd. 7% und der Geldumsatz deutlich um rd. 24% gestiegen. Die Preise lagen um rd. 10% über dem Niveau des Vorjahres.

Einfamilienhäuser

Mit 384 Kauffällen (Vorjahr: 395 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 2019 geringfügig gefallen. Gebrauchte Einfamilienhäuser wurden im Durchschnitt rd. 12% teurer. Neue freistehende Einfamilienhäuser wechselten zwischen 885.000 EUR und 920.500 EUR den Besitzer. Verkäufe von neuen Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurden dagegen im Jahr 2020 nicht getätigt.

Eigentumswohnungen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle um rd. 7% gefallen, der Geldumsatz dagegen um rd. 8% gestiegen. Es wurden weniger gebrauchte Eigentumswohnungen veräußert, die Zahl der Neubauten ist dagegen deutlich gestiegen.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 4.590 EUR/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 4.050 EUR/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit um rd. 9% über dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 920 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 3.970 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2015, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen etwa 15 % über dem Niveau des Vorjahres.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

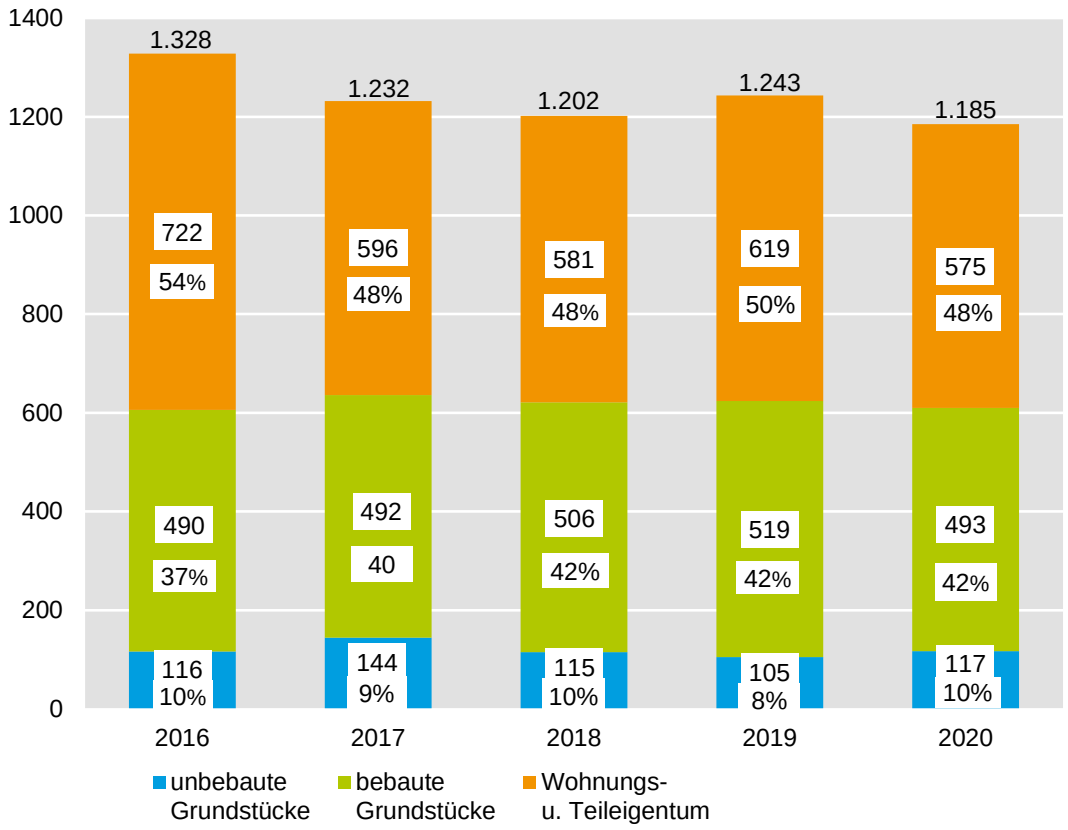
Im Jahr 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1185 Kauffälle (2019: 1243) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Das Umsatzvolumen betrug rd. 425 Millionen Euro (Vorjahr: 453 Millionen Euro).

Im Verhältnis zum Jahr 2019 ist die Zahl der Kauffälle um 5% und das Umsatzvolumen um 6% gesunken.

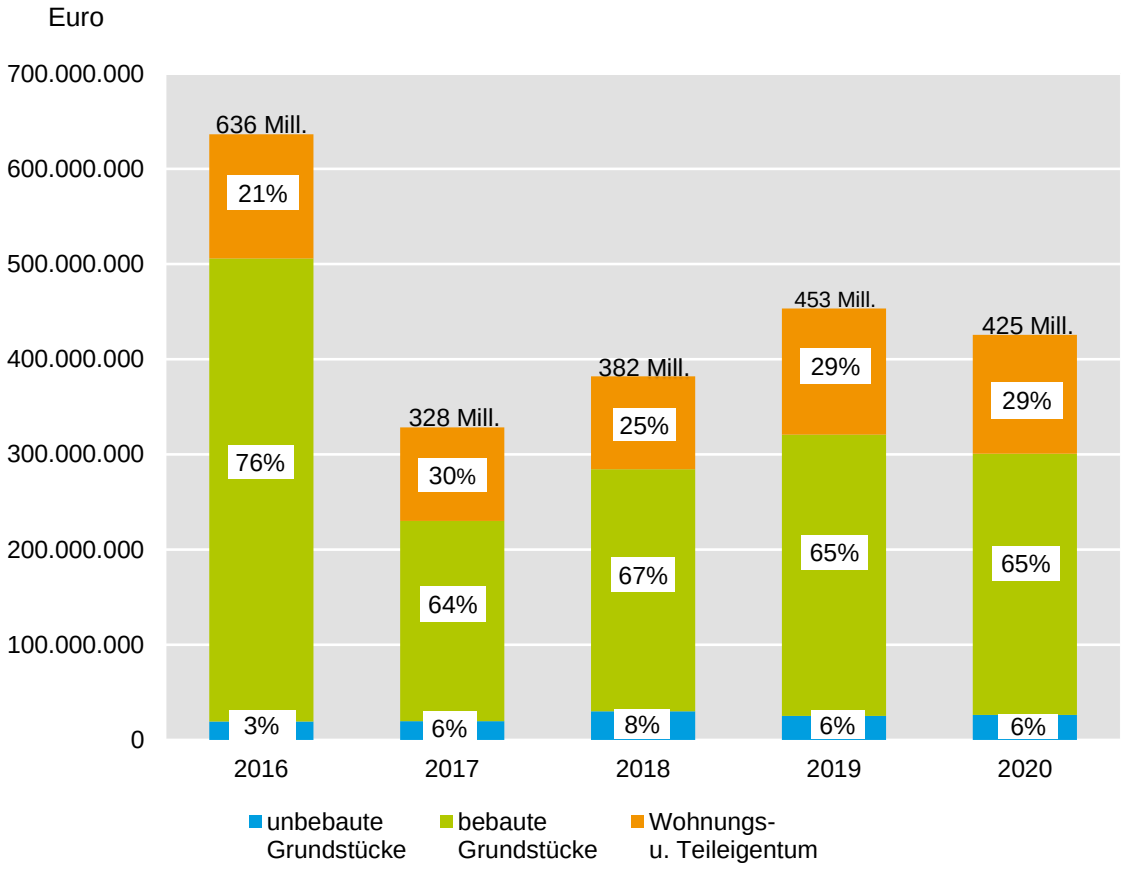
Der überwiegende Anteil der Objekte (63%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 27% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 10% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in Euro gegliedert nach Teilmärkten, seit 2016 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 Kauffälle in den Jahren 2016 - 2020



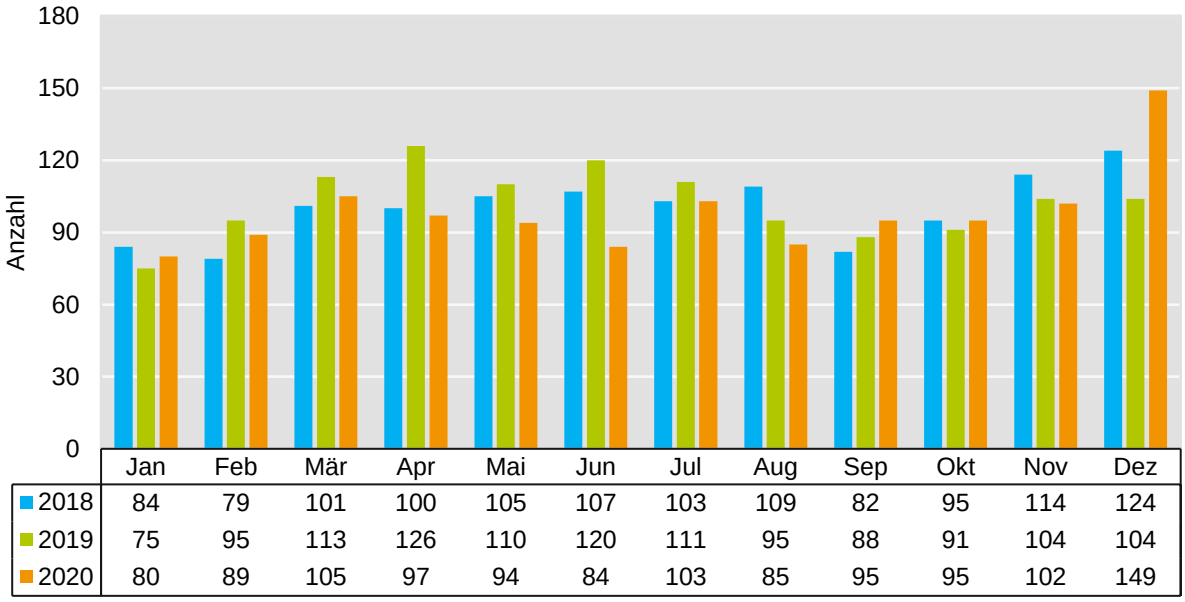
Geldumsatz in Euro 2016 – 2020



Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt

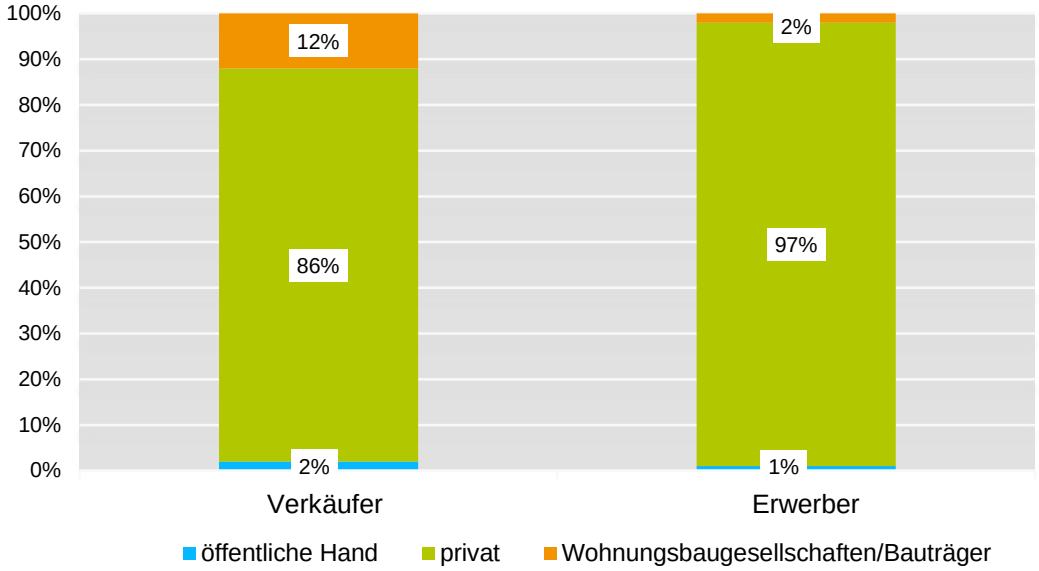
Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	36	3,1
Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	5	0,4
Gewerbebauland	1	0,1
Bauerwartungs- und Rohbauland	4	0,3
Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	18	1,5
Sonstige unbebaute Flächen	44	3,7
Erbbaugrundstücke	8	0,7
Ein- und Zweifamilienhäuser	384	32,4
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	69	5,8
Gewerbe- und Industriegebäude	14	1,2
Sonstige bebaute Objekte	12	1,0
Erbbaurechte	14	1,2
Wohnungseigentum	533	45,0
Teileigentum	38	3,2
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	4	0,3
Erbbaurechtsbestellungen	1	0,1
Summe	**1.185**	**100,0**

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2018 - 2020



	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2018	84	79	101	100	105	107	103	109	82	95	114	124
2019	75	95	113	126	110	120	111	95	88	91	104	104
2020	80	89	105	97	94	84	103	85	95	95	102	149

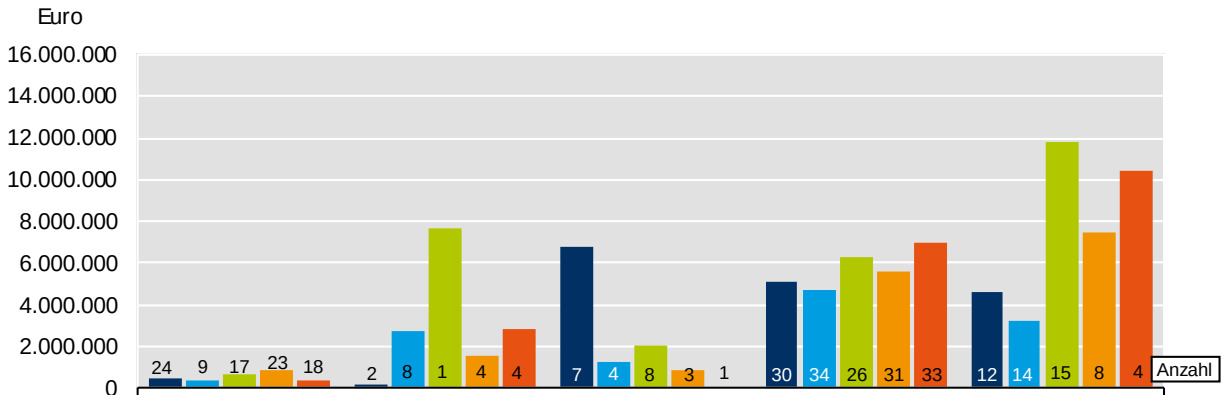
Aufteilung der Kauffälle 2020 nach Marktteilnehmern



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.
Insofern können die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzzahlen in den weiteren Kapiteln von denen im Kapitel 3.1 genannten Zahlen abweichen.

3.2 Unbebaute Grundstücke

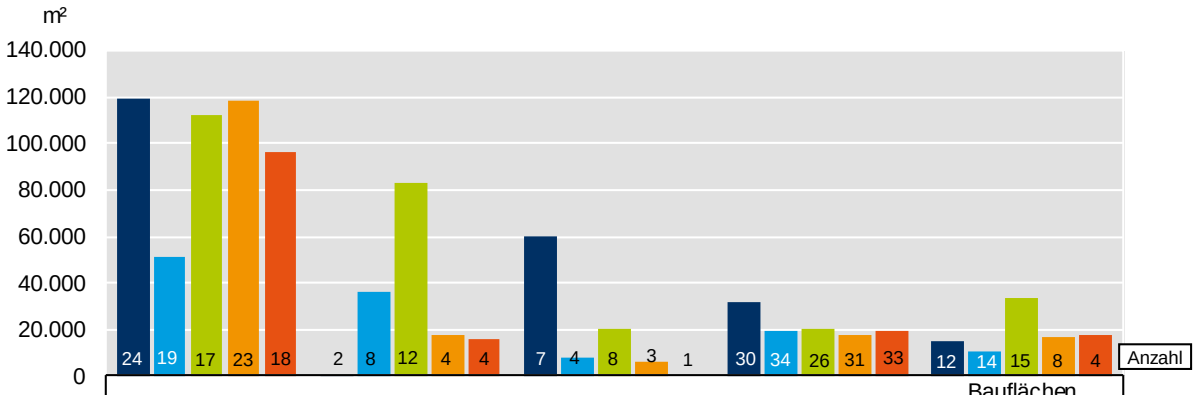
Geldumsatz in Euro



	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	Bauerwartungs- und Rohbauland	Gewerbebauland (ohne tertiären Sektor)	Bauflächen Ein- und Zwei-familienhäuser	Bauflächen Geschoss-wohnungsbau und Mischnutzung
2016	505.834	201.000	6.788.430	5.133.205	4.605.790
2017	343.082	2.781.582	1.246.047	4.697.371	3.275.100
2018	660.305	7.630.375	2.055.809	6.335.460	11.814.498
2019	860.123	1.584.303	840.641	5.643.568	7.495.025
2020	390.618	2.831.702	*	7.001.906	10.398.208

*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Flächenumsatz in m²

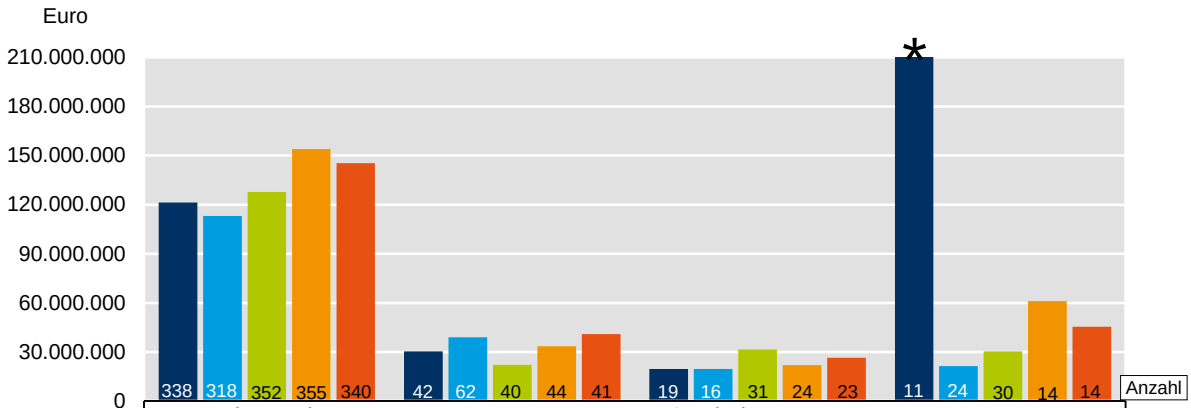


	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	Bauerwartungs- und Rohbauland	Gewerbebauland (ohne tertiären Sektor)	Bauflächen Ein- und Zwei-familienhäuser	Bauflächen Geschoss-wohnungsbau und Mischnutzung
2016	119.488	1.190	60.411	31.624	14.902
2017	51.606	35.794	7.951	19.745	10.320
2018	112.606	82.613	20.228	20.289	33.469
2019	118.339	17.860	6.466	17.676	16.556
2020	96.329	15.654	*	18.941	17.390

*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

3.3 Bebaute Grundstücke

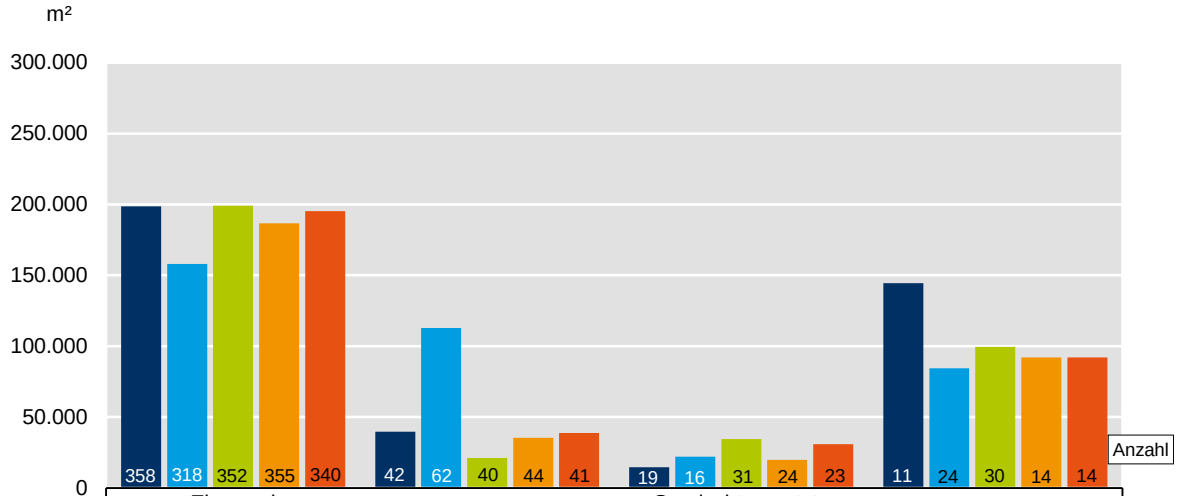
Geldumsatz in Euro



	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbe / Industrie
2016	121.369.999	30.387.500	19.720.500	293.963.013
2017	113.127.709	39.066.660	19.670.000	21.503.550
2018	127.860.807	22.174.700	31.537.000	30.438.705
2019	154.010.111	33.525.000	22.071.750	61.070.000
2020	145.434.163	41.041.064	26.499.000	45.431.000

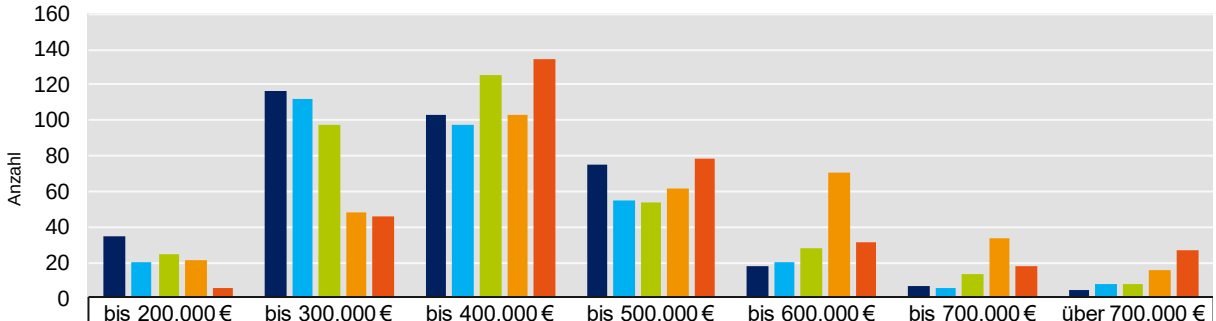
*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Flächenumsatz in m²



	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Gemischt genutzte Gebäude	Gewerbe / Industrie
2016	198.689	39.558	14.688	144.447
2017	157.888	112.863	22.089	84.342
2018	199.170	21.079	34.541	99.408
2019	186.697	35.390	19.670	91.967
2019	195.305	38.723	30.741	91.967

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



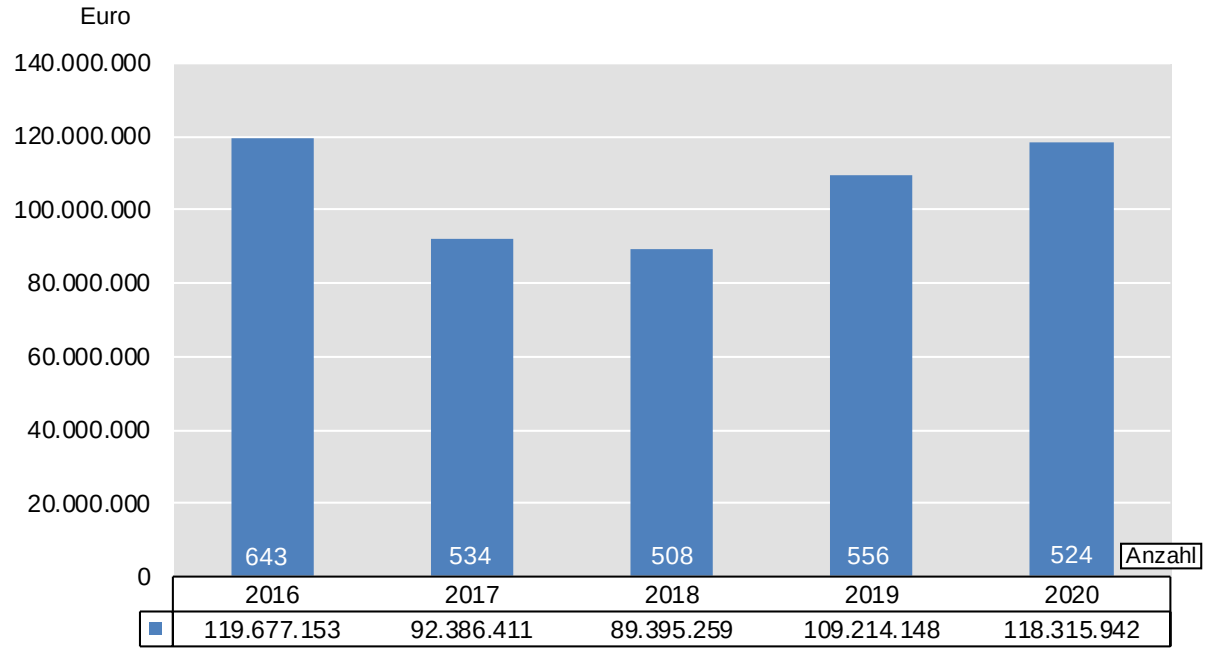
	bis 200.000 €	bis 300.000 €	bis 400.000 €	bis 500.000 €	bis 600.000 €	bis 700.000 €	über 700.000 €
2016	35	116	103	75	18	7	4
2017	20	112	98	55	20	5	8
2018	25	98	126	54	28	13	8
2019	21	48	103	62	71	34	16
2020	6	46	134	78	31	18	27

Während die Fallzahlen in den beiden Preisgruppen „bis 300.000 €“ weiter zurückgegangen sind, stiegen die Fallzahlen in den beiden darüber liegenden Preisgruppen. Der Rückgang in den Preisgruppen „bis 600.000 €“ und „bis 700.000 €“ ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2019 über 40 neu errichtete Einfamilienhäuser veräußert worden sind, die in diese beiden Preisgruppen fallen.

Die 5 Neubauten aus dem Jahr 2020 befinden sich in der Preisgruppe „über 700.000 EUR“

3.4 Wohnungseigentum

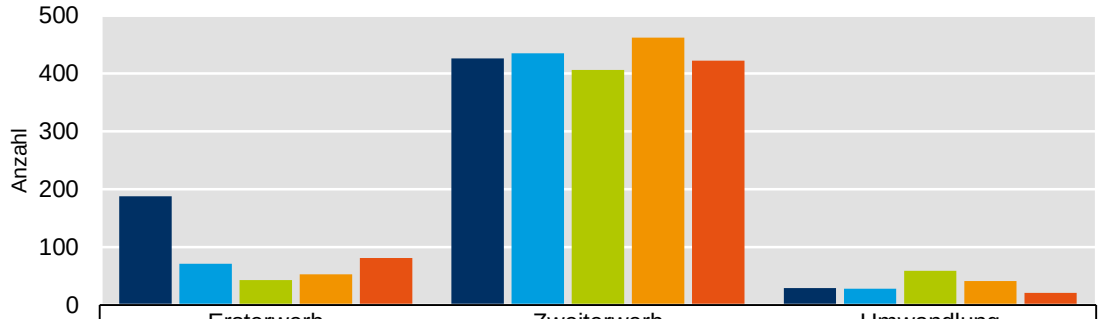
Geldumsatz in Euro



	2016	2017	2018	2019	2020
■	119.677.153	92.386.411	89.395.259	109.214.148	118.315.942

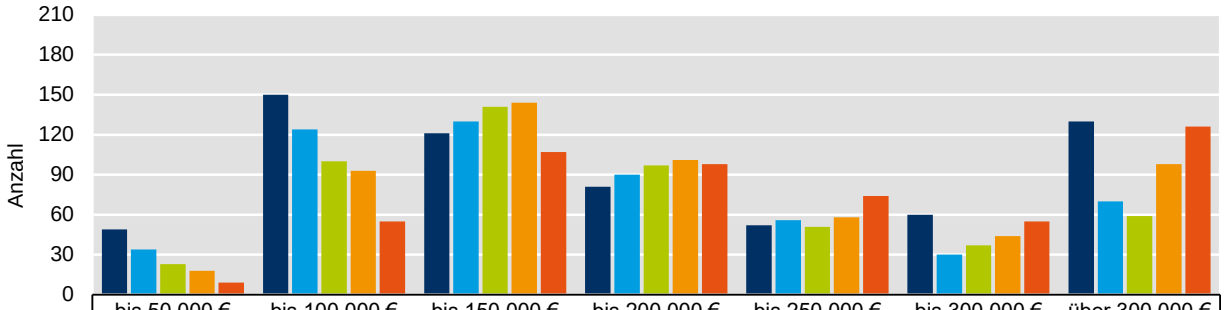
Die Zahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6% gesunken. Der Geldumsatz dagegen ist um 8% gestiegen. Wie die Grafik unten zeigt, ist die gesunkene Zahl der Kauffälle auf den Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweiterwerb und Umwandlungen) zurückzuführen. Neue Eigentumswohnungen wurden dagegen deutlich mehr veräußert als im Vorjahr. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle.

Anzahl aufgeteilt nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung



	Ersterwerb	Zweiterwerb	Umwandlung
2016	188	426	29
2017	71	435	28
2018	43	406	59
2019	53	462	41
2020	81	422	21

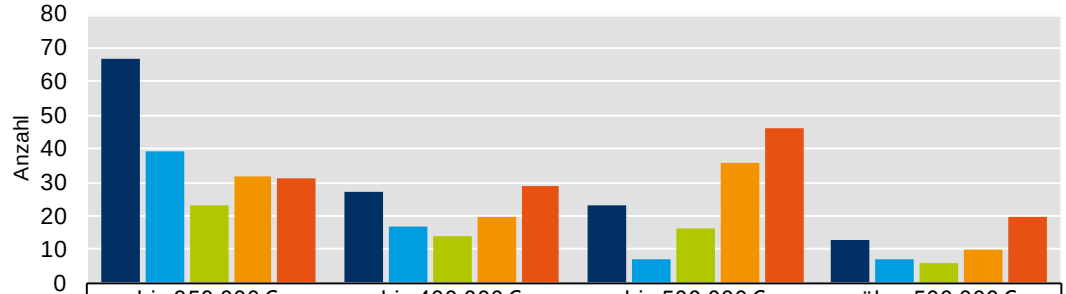
Anzahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen



	bis 50.000 €	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	bis 300.000 €	über 300.000 €
2016	49	150	121	81	52	60	130
2017	34	124	130	90	56	30	70
2018	23	100	141	97	51	37	59
2019	18	93	144	101	58	44	98
2020	9	55	107	98	74	55	126

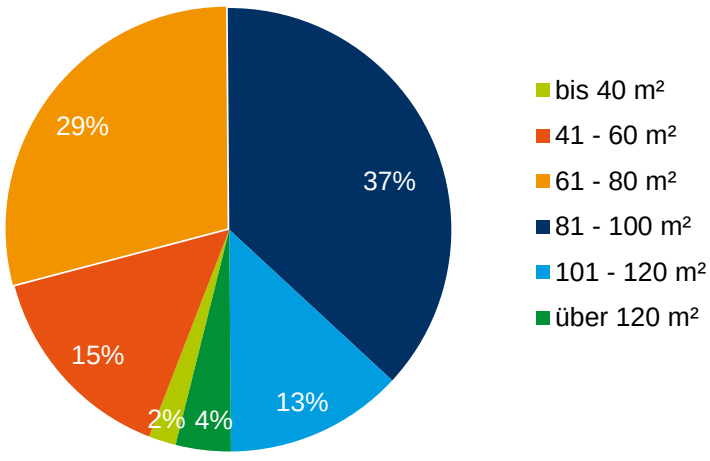
In den unteren Preisgruppen bis „bis 200.000 €“ ist die Zahl der Kauffälle zurückgegangen. In den darüber liegenden Preisgruppen ist dagegen ein Anstieg zu verzeichnen.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 300.000 €“ aus den Jahren 2016 bis 2020 zeigt die folgende Grafik:



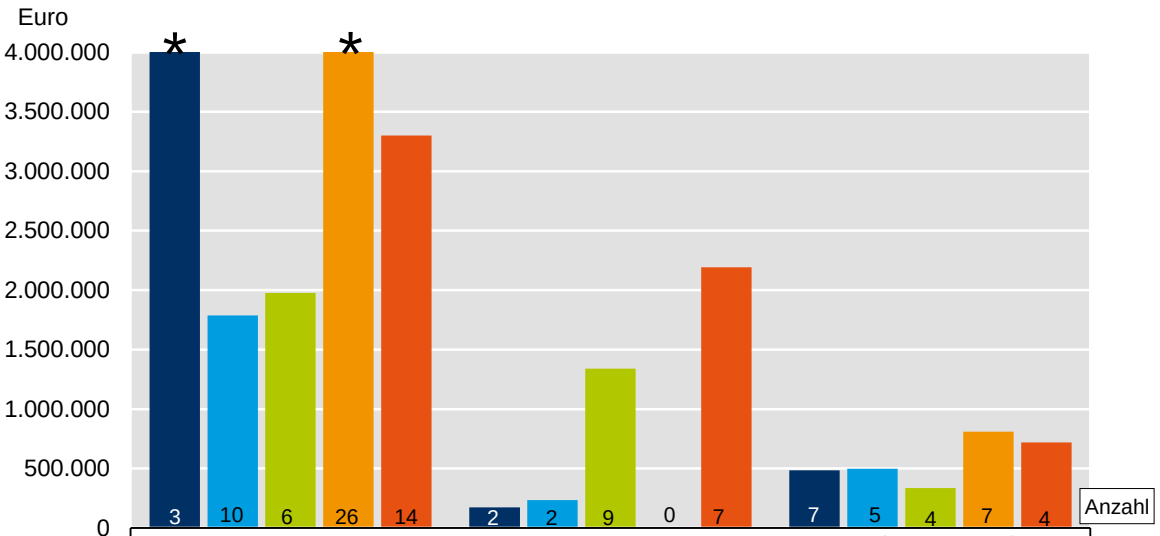
	bis 350.000 €	bis 400.000 €	bis 500.000 €	über 500.000 €
2016	67	27	23	13
2017	39	17	7	7
2018	23	14	16	6
2019	32	20	36	10
2020	31	29	46	20

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße



3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte

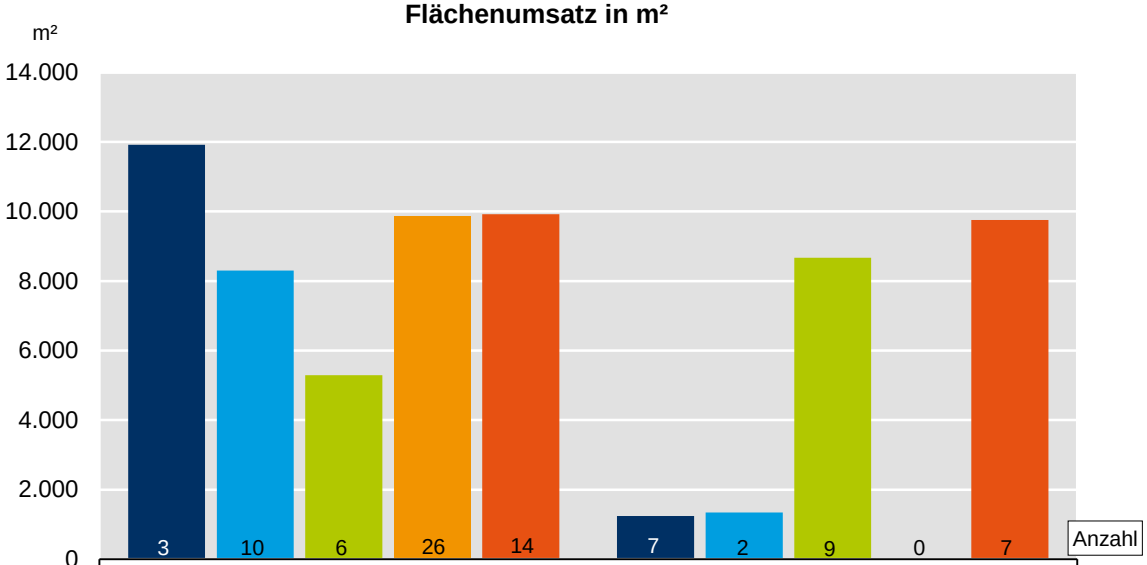
Geldumsatz in Euro



	Erbbaurechte	Erbbaugrundstücke	Wohnungs- und Teilerbbaurechte
2016	8.099.000	174.617	485.500
2017	1.787.842	234.478	499.300
2018	1.975.738	1.339.612	336.000
2019	8.864.210	0	808.900
2020	3.301.000	2.192.028	718.000

*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

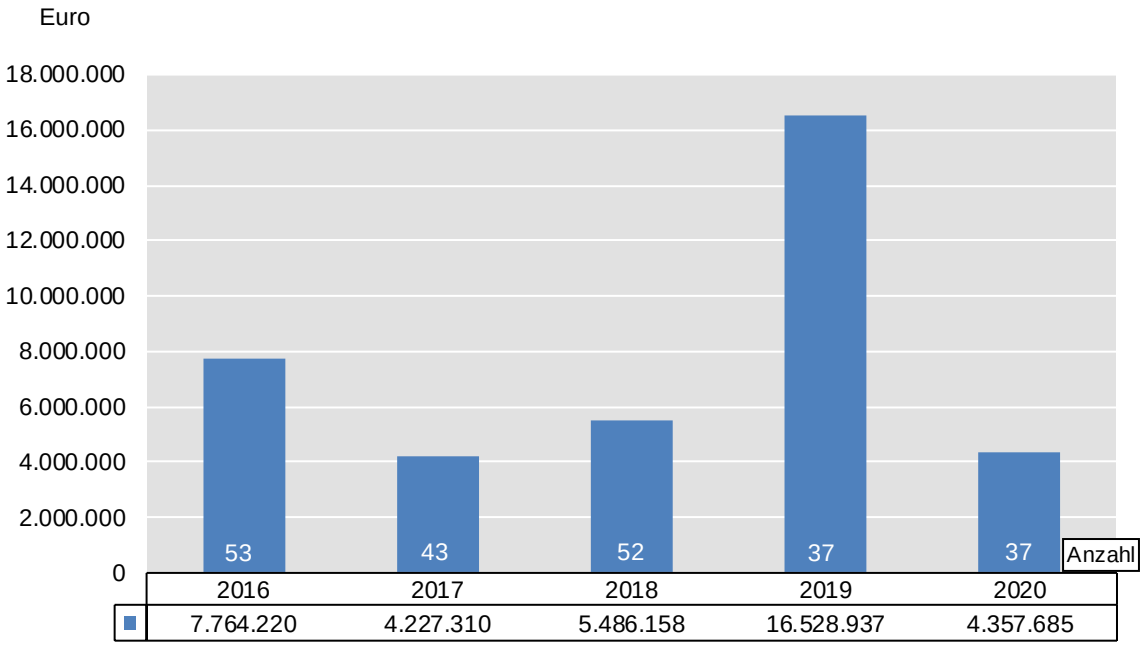
Flächenumsatz in m²



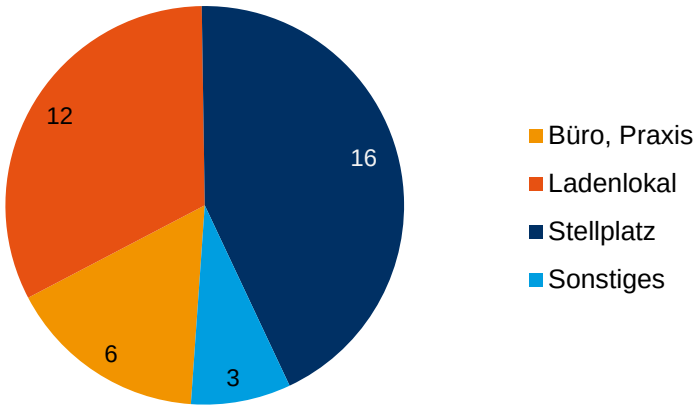
	Erbbaurechte	Erbbaugrundstücke
2016	11.919	1.243
2017	8.298	1.349
2018	5.294	8.669
2019	9.869	0
2020	9.921	9.759

3.6 Teileigentum

Geldumsatz in Euro



Verteilung der Verkäufe von Teileigentum auf die verschiedenen Nutzungen



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)

Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m²	Geldumsatz in Euro
2016	30	31.624	5.133.205
2017	34	19.745	4.697.371
2018	26	20.289	6.335.460
2019	31	17.676	5.643.568
2020	33	18.941	7.001.906

Die Zahl der Kauffälle ist geringfügig gestiegen, liegt aber immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau. Der Geld- und Flächenumsatz ist dagegen stärker gestiegen. Die Preise sind mit 10% weiter gestiegen (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 34).

4.2 Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen

Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m²	Geldumsatz in Euro
2016	12	14.902	4.605.790
2017	14	10.320	3.275.100
2018	15	33.469	11.814.498
2019	8	16.556	7.495.025
2020	4	17.390	10.398.208

Mit 4 Fällen wurden wieder nur wenige Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist damit in Leverkusen weiterhin unbedeutend.

Allerdings sind die Preise um etwa 10 % gestiegen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatz gewerbliche Bauflächen (ohne tertiärer Sektor)

Jahr	Anzahl Kauffälle[1)]	Flächenumsatz in m² [1)]	Geldumsatz in Euro [1)]
2016	7	60.411	6.788.430
2017	4	7.951	1.246.047
2018	8	20.228	2.055.809
2019	3	6.466	840.641
2020	1	*	*

1) ohne tertiärer Sektor

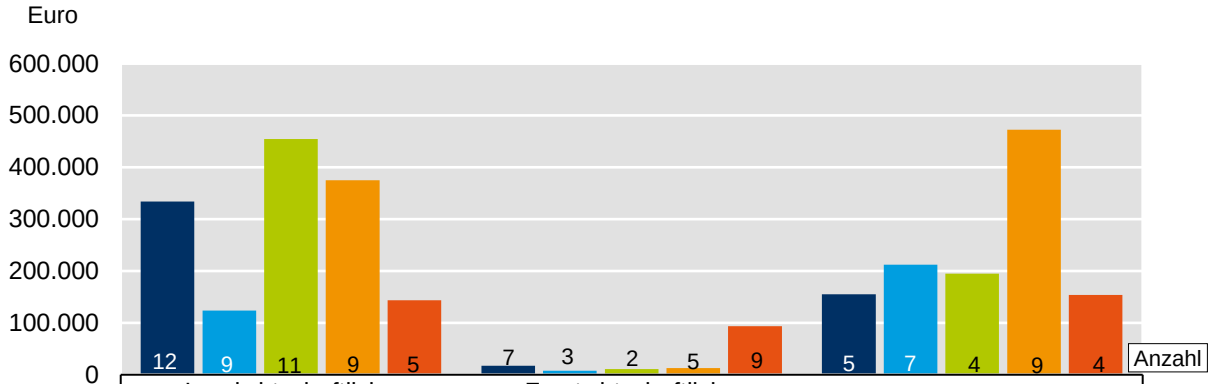
*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2017 bis 2020 lagen im Durchschnitt bei 120 EUR/m² (13 geeignete Kauffälle; Standardabweichung: ± 5 EUR/m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 700 m² und 5.600 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 2010 bis 2017 je nach Lage zwischen 160 EUR/m² und 250 EUR/m². In den Jahren davor wurden durchaus auch Preise bis 340 EUR/m² gezahlt. Aus den Jahren 2018 bis 2020 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

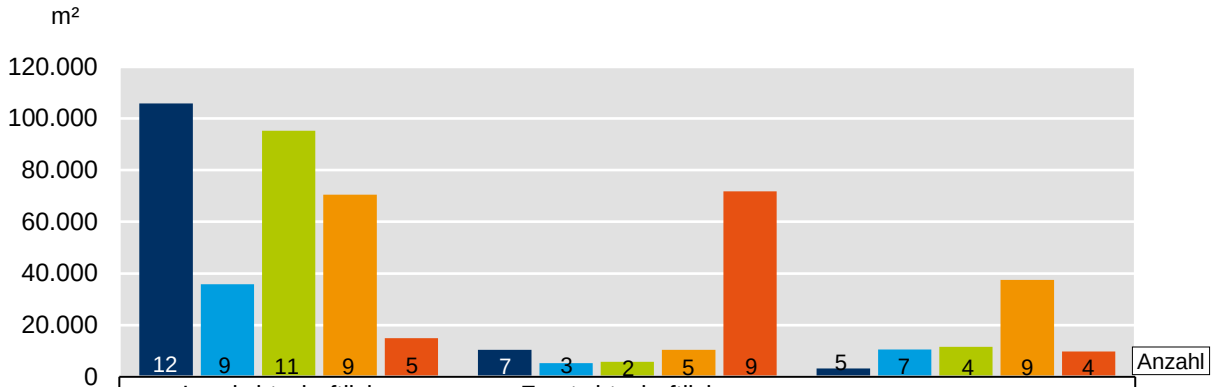
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Geldumsatz in Euro



	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Gartenland
2016	333.876	17.258	154.700
2017	123.618	7.464	212.000
2018	454.905	10.400	195.000
2019	375.269	12.246	472.608
2020	143.560	93.407	153.651

Flächenumsatz in m²



	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Gartenland
2016	105.889	10.358	3.241
2017	35.811	5.213	10.582
2018	95.286	5.748	11.572
2019	70.453	10.448	37.438
2020	14.876	71.744	9.709

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2016 - 2020 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2016 – 2020)

Bereich	Durchschnittspreis (einschl. Aufwuchs)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	1,70 EUR/m²	± 0,30 EUR/m²	17

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.
Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Stadtgebiet liegt zum Stichtag 01.01.2021 bei 0,60 €/m². Dieser Wert bezieht sich nur auf den Wertanteil des Waldbodens. Der Wert des Aufwuchses ist im Bodenrichtwert nicht enthalten.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2016 – 2020)

Bereich	Durchschnittspreis (Bodenrichtwert)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	3,30 EUR/m²	± 0,70 EUR/m²	21

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.
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 (2016 - 2020)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	7,50 EUR/m²	± 1,90 EUR/m²	12

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 (2016 - 2020)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	21,00 EUR/m²	± 8,00 EUR/m²	18

Die o. g. Preise beziehen sich auf überwiegend zu Freizeitzwecken genutzte Flächen, die deutliche Lagevorteile gegenüber den "Besonderen Flächen für die Landwirtschaft" besitzen.
Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 4.6 Fall 1 c).

4.5 Bauerwartungsland 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.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m²	Geldumsatz in Euro
2016	2	1.190	201.000
2017	8	35.794	2.781.582
2018	12	82.613	7.630.375
2019	4	17.860	1.584.303
2020	4	15.654	2.831.702

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

Beim Bauerwartungsland sind Anhaltspunkte für eine Bebauungsmöglichkeit gegeben. Es steht jedoch nicht fest, was wann gebaut werden kann.
Beim Rohbauland ist zwar die Bebaubarkeit der Fläche gesichert, eventuell ist sogar schon die Art der Bebauung bekannt, aber die Zeitdauer bis zum Baubeginn ist eine noch unbekannte Größe.

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

In Leverkusen liegen aus den Jahren 2007 – 2020 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

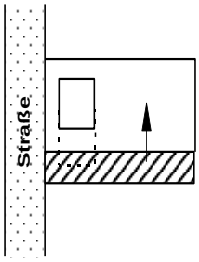
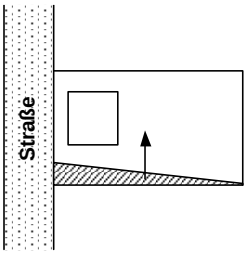
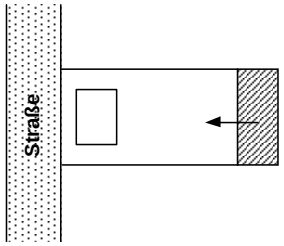
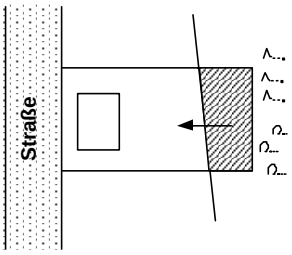
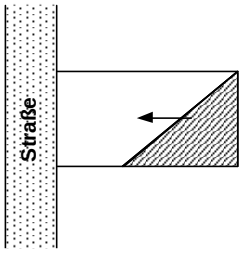
Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		**ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitrags-freien Baulandpreises**	**Kauf-fälle**
Bauerwar-tungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 35%	11
Bauerwar-tungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	5*)
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 55%	10
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	40% - 70%	17
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 90%	15

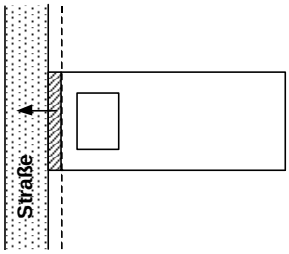
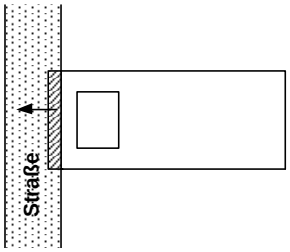
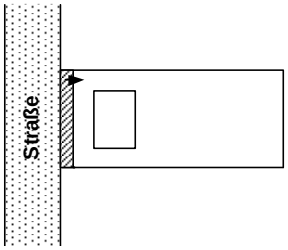
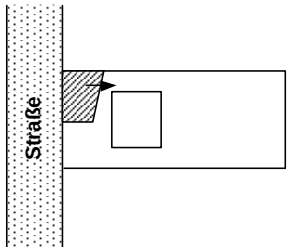
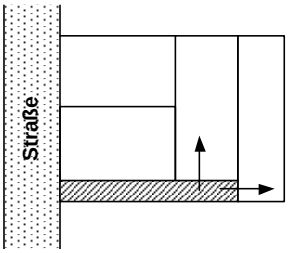
*) Da aus den Jahren 2007 bis 2020 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

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

4.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2015 – 2020 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	105 % (± 11 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	11	53 % (± 6 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	28	24 % (± 9%)	
d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen	6	10 % (± 6 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	6	95 % (± 6 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
3. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	18	27% (± 2 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	23	15 % (± 4 %)	
4. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	7	16 % (± 5 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	7[1)]	28 % (± 4 %)	
5. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird.	7[1)]	42% (± 10 %)	

[1)] Da aus den Jahren 2015-2019 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier zusätzlich die Kauffälle aus dem Jahr 2014 berücksichtigt.

4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden jährlich, bezogen auf den Stichtag 01.01. ermittelt und anschließend veröffentlicht. Die aktuellen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2021.

4.7.1 Definition

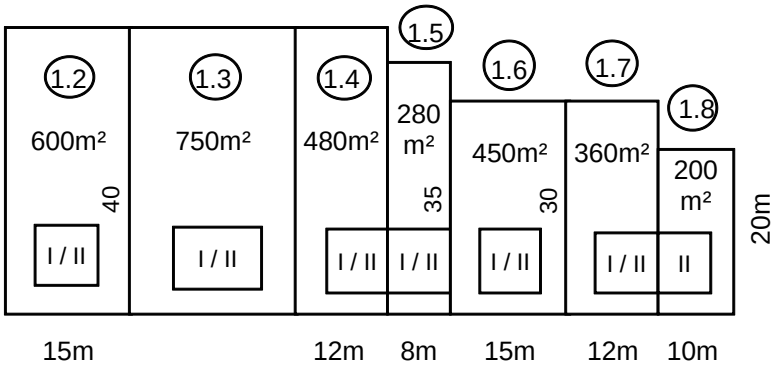
Der Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

In Leverkusen wurden 327 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 310 EUR/m² und 580 EUR/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 310 EUR/m² und 490 EUR/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 340 EUR/m² und 600 EUR/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 270 EUR/m² und 1.300 EUR/m² für Bauflächen in Kerngebieten sowie zwischen 90 EUR/m² und 120 EUR/m² für gewerbliche Bauflächen. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich beträgt 230 €/m².

Bodenrichtwertdefinition für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Leverkusen (Auszug)

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

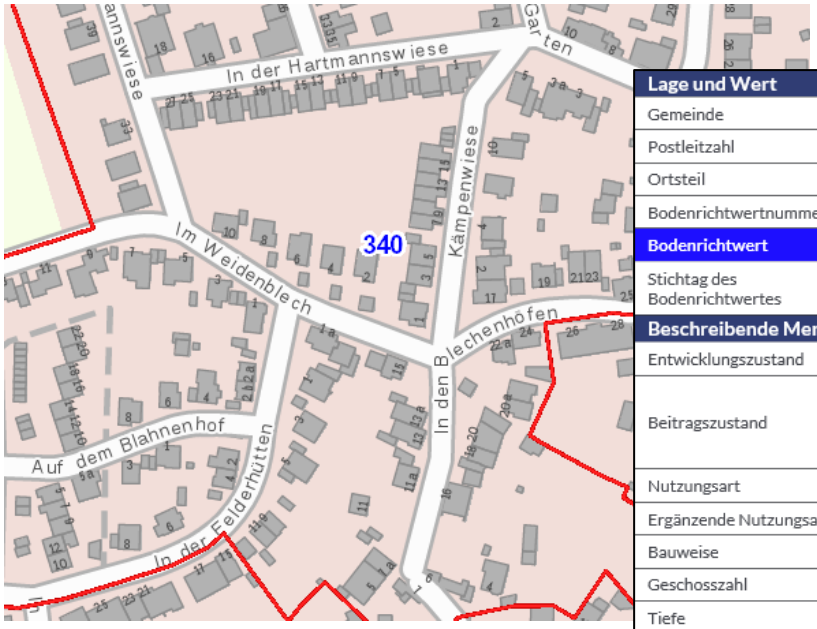
Kennziffer	Front in m	Tiefe in m	Größe in m²	Geschosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen erstellt und vertreibt keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertsystem des Landes NRW (www.boris.nrw.de) zur Verfügung gestellt. Dort können die Bodenrichtwerte landesweit kostenfrei abgerufen werden.

Beispiel eines Bodenrichtwert-Auszuges aus BORIS.NRW (Stand 01.01.2019)



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Postleitzahl	51371
Ortsteil	Bürrig
Bodenrichtwertnummer	3100
Bodenrichtwert	**340 €/m² (Ein/zweigeschossig)**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzungsart	Doppelhaushälfte
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	40 m
Breite	12 m
Fläche	480 m²
Bemerkung	Richtwerttyp 1.4
Freies Feld	In der Felderhütten, Alte Garten, In der Hartmannswiese, Im Mühlenfeld

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2021) hat der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadtgebiet Leverkusen beschlossen. Die Werte beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach §135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in EUR/m².

Diese Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	440	380	340
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	470	410	350
Reihenmittelhäuser	490	420	360
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig)	490	390	350
Gewerbliche Bauflächen	-	120	90

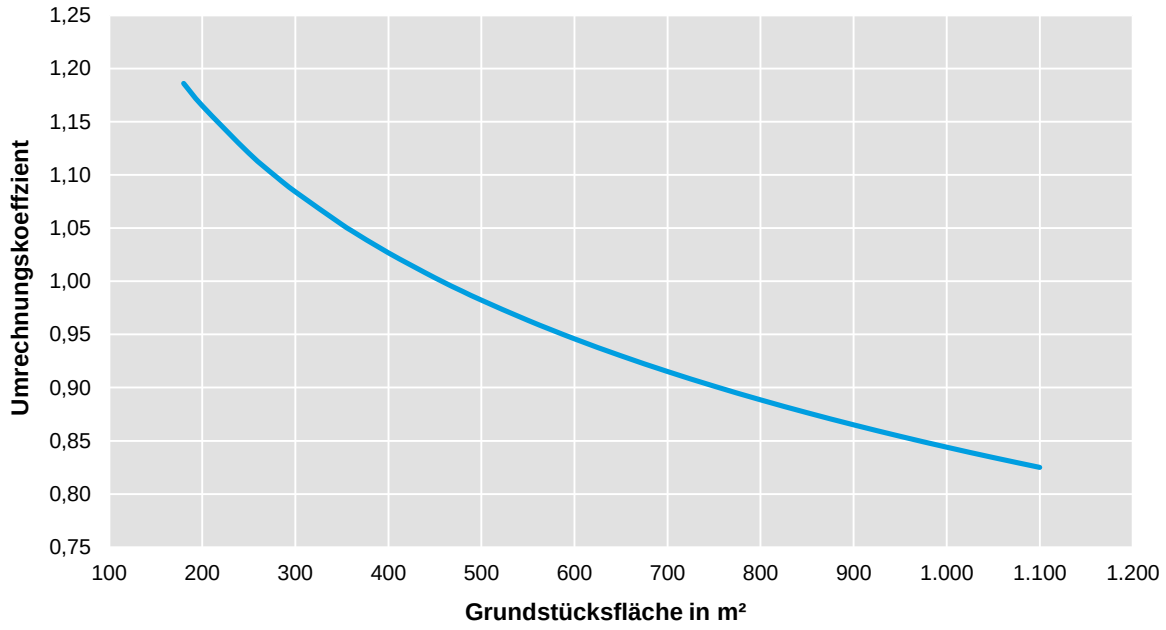
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach § 12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.
Dazu wurden die Kaufverträge der Jahre 2013 bis 2019 (277 Fälle) 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. Das Ergebnis bestätigt die in den Jahren 2010 und 2016 mit den Kauffällen der Jahre 2005 – 2009 bzw. 2010 – 2015 durchgeführten Untersuchungen. Insofern bleiben die Umrechnungskoeffizienten unverändert:

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksfläche in m²	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche in m²	Umrechnungskoeffizient
180	1,20	600	0,94
200	1,18	650	0,93
250	1,13	700	0,91
280	1,11	750	0,90
300	1,09	800	0,88
350	1,06	850	0,87
360	1,05	900	0,86
400	1,03	950	0,85
450	1,00	1.000	0,83
480	0,99	1.050	0,82
500	0,98	1.100	0,81
550	0,96		

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten auf größere bzw. kleinere Grundstücke ist sachgerecht vorzunehmen.



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

Fläche Richtwertgrundstück:	600 m²
Richtwert:	245 EUR/m²
Fläche des zu bewertenden Grundstücks:	750 m²
Umrechnungsfaktor bei 600 m²:	0,94
Umrechnungsfaktor bei 750 m²:	0,90

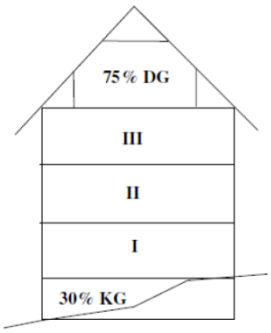
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

$$\frac{0{,}90}{0{,}94} \times 245 \text{ EUR/m}^2 = 234{,}57 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 235 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

Nach §12 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Berechnung der WGFZ erfolgt als Quotient der „Geschossfläche“ und der „Grundstücksfläche“. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen (siehe auch Nummer 6 Abs. 6 BRW-RL).



Beispiel: 3 Vollgeschosse, bebaute Fläche 80 m²; Dachgeschoss ausgebaut, keine Aufenthaltsräume im Keller, Grundstücksfläche: 375 m²

$$\frac{3 * 80 \text{ m}^2 + 75\% * 80 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = \frac{300 \text{ m}^2}{375 \text{ m}^2} = 0{,}80$$

Zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten wurden die Kaufverträge der Jahre 2010 bis 2019 über Verkäufe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke (62 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung (WGFZ) untersucht.
Die Kaufpreise wurden bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanal- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der WGFZ an geeignete Richtwerte angepasst und anschließend mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht:

Das Ergebnis bestätigt die im Jahre 2015 mit den Kauffällen der Jahre 2000 – 2015 durchgeführte Untersuchung. Insofern bleiben die Umrechnungskoeffizienten unverändert.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

WGFZ	Umrechnungs-koeffizient	WGFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,5	0,83	1,4	1,13
0,6	0,87	1,5	1,17
0,7	0,90	1,6	1,20
0,8	0,93	1,7	1,23
0,9	0,97	1,8	1,26
1,0	1,00	1,9	1,30
1,1	1,03	2,0	1,33
1,2	1,07	2,1	1,36
1,3	1,10	2,2	1,40

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

WGFZ Richtwertgrundstück:	1,0
Richtwert:	280 EUR/m²
WGFZ des zu bewertenden Grundstücks:	0,8
Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 1,0:	1,00
Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 0,8:	0,93

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

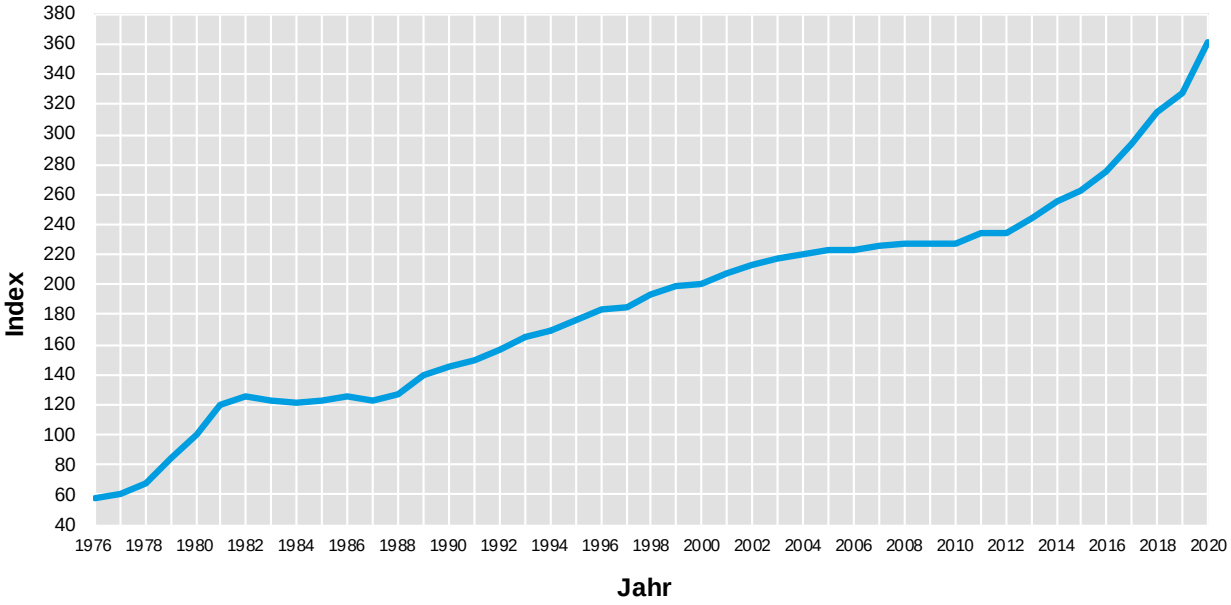
$$\frac{0{,}93}{1{,}00} \times 280 \text{ EUR/m}^2 = 260{,}40 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 260 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.6 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.

Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
1976	58	1999	199
1977	61	2000	201
1978	68	2001	207
1979	85	2002	213
1980	100	2003	217
1981	120	2004	220
1982	125	2005	223
1983	123	2006	223
1984	122	2007	226
1985	123	2008	228
1986	126	2009	228
1987	123	2010	228
1988	127	2011	234
1989	140	2012	234
1990	146	2013	244
1991	150	2014	256
1992	157	2015	263
1993	165	2016	276
1994	170	2017	294
1995	177	2018	315
1996	184	2019	328
1997	185	2020	361
1998	193		



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

Bodenpreisindex	2018:	315	Bodenpreisindex	2011:	234
Bodenpreis	2018:	350 EUR/m²	Bodenpreis	2011:	gesucht

$$\text{Bodenpreis 2011:} \quad \frac{234}{315} \times 350\ \text{EUR/m}^2 = 260\ \text{EUR/m}^2$$

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 213 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 63 % an den Kauffällen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis bis höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen (kleinste Grundstücksfläche bis größte Grundstücksfläche) für die im Jahr 2020 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 Euro aus den im Jahr 2020 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2020 Neubau	885.000 - 920.000 (401 m² - 492 m²) 5		
2000 - 2015	610.000 - 809.000 (535 m² - 663 m²) 3	380.000 - 740.000 (188 m² - 507 m²) 10	319.000 - 490.000 (122 m² - 354 m²) 6
1990 - 1999	435.000 - 1.350.000 (510 m² - 1.497 m²) 3	305.000 - 470.000 (198 m² - 587 m²) 5	350.000 - 490.000 (181 m² - 197 m²) 3
1980 - 1989		349.000 - 459.000 (130 m² - 707 m²) 7	320.000 - 370.000 (144 m² - 579 m²) 9
1970 - 1979	255.000 - 800.000 (288 m² - 2.541 m²) 17	309.000 - 460.000 (213 m² - 993 m²) 10	298.000 - 375.000 (142 m² - 388 m²) 11
1960 - 1969	220.000 - 1.030.000 (223 m² - 2.783 m²) 31	300.000 - 650.000 (408 m² - 1.097 m²) 6	232.000 - 350.000 (153 m² - 424 m²) 7
1950 - 1959	250.000 - 995.000 (457 m² - 3.397 m²) 13	259.000 - 446.000 (226 m² - 853 m²) 17	

Legende	Spannweite der Kaufpreise in Euro (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle

5.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Im Jahr 2020 wurden nur 7 neue Einfamilienhäuser veräußert.

Davon waren 5 freistehende Häuser mit:

Wohnflächen	von	163 m²	bis	181 m²
Grundstücksflächen	von	401 m²	bis	492 m²
Kaufpreisen	von	885.000 EUR	bis	920.000 EUR

Aufgrund geringen Anzahl und der geringen Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen (wie z. B. der Grundstücksfläche, Wohnfläche, Bodenwert) war eine weitere Auswertung nicht möglich.

5.1.2 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.

5.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Es lagen 201 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2017	bis	Mitte 2020
Wohnflächen	von	77 m²	bis	202 m²
Grundstücksflächen	von	111 m²	bis	580 m²
Baujahren	von	1955	bis	2015
Gebäudestandardstufe (Ausstattung)	von	1,5	bis	3,7
Kaufpreisen	von	145.000 EUR	bis	490.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 390 EUR/m² wurden für das Jahr 2020 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 280 m² Grundstücksfläche

(Bodenrichtwertniveau: 390 EUR/m²)

Wohnfläche		100 m²		120 m²		140 m²		160 m²	
Baujahr[1)]	Gebäude-standard[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1960	2	255.000	2.550	260.000	2.165	260.000	1.855		
1960	2,5	285.000	2.850	290.000	2.415	300.000	2.145		
1960	3								
1970	2	275.000	2.750	275.000	2.290	280.000	2.000	280.000	1.750
1970	2,5	310.000	3.100	315.000	2.625	325.000	2.320	335.000	2.095
1970	3	340.000	3.400	355.000	2.960	370.000	2.645	385.000	2.405
1980	2								
1980	2,5	330.000	3.300	340.000	2.835	350.000	2.500	360.000	2.250
1980	3	370.000	3.700	385.000	3.210	400.000	2.855	420.000	2.625
1990	2,5	355.000	3.550	365.000	3.040	375.000	2.680		
1990	3	395.000	3.950	415.000	3.460	435.000	3.105	450.000	2.815
1990	3,5	435.000	4.350	465.000	3.875	490.000	3.500	515.000	3.220
2000	2,5								
2000	3			430.000	3.585	450.000	3.215	470.000	2.940
2000	3,5			480.000	4.000	510.000	3.645	540.000	3.375
2010	2,5								
2010	3			430.000	3.585	450.000	3.215		
2010	3,5			485.000	4.040	510.000	3.645	540.000	3.375

durchschnittliche Standardabweichung: ± 26.000 EUR

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

2) zu den Merkmalen zur Bestimmung der Standardstufe (Ausstattung) siehe Seite 56

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

Grundstücksfläche Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 280 m²	150 m²	200 m²	280 m²	300 m²	400 m²	500 m²
350 EUR/m²	-54.000	-37.000	-9.000	-7.000	5.000	17.000
370 EUR/m²	-52.000	-34.000	-5.000	-2.000	12.000	25.000
390 EUR/m²	-49.000	-30.000	0	3.000	18.000	34.000
410 EUR/m²	-47.000	-27.000	5.000	8.000	25.000	42.000
430 EUR/m²	-44.000	-24.000	9.000	13.000	32.000	50.000
450 EUR/m²	-42.000	-20.000	14.000	18.000	38.000	59.000

Beispiel: Für ein 1980 erbautes Reihenhaus mit 120 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m² (Bodenrichtwertniveau 410 EUR/m², bezogen auf 280 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

340.000 EUR - 27.000 EUR = 313.000 EUR oder rd. 315.000 EUR

erzielt worden.

5.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 161 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2017	bis	Mitte 2020
Wohnflächen	von	61 m²	bis	225 m²
Grundstücksflächen	von	134 m²	bis	917 m²
Baujahren	von	1949	bis	2016
Gebäudestandardstufe	von	1,5	bis	4,5
Kaufpreisen	von	185.000 EUR	bis	700.000 EUR

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 380 EUR/m² wurden für das Jahr 2020 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 480 m² Grundstücksfläche
(Bodenrichtwertniveau: 380 EUR/m²)

Wohnfläche		100 m²		125 m²		150 m²		175 m²	
Baujahr[1]	Gebäude-standard[2]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1950	2	280.000	2.800	290.000	2.320	295.000	1.965		
1950	2,5	310.000	3.100	325.000	2.600	340.000	2.265		
1950	3								
1960	2	295.000	2.950	300.000	2.400	310.000	2.065		
1960	2,5	330.000	3.300	345.000	2.760	360.000	2.400	375.000	2.145
1960	3	360.000	3.600	385.000	3.080	410.000	2.735	435.000	2.485
1970	2	305.000	3.050	315.000	2.520	325.000	2.165	330.000	1.885
1970	2,5	345.000	3.450	360.000	2.880	380.000	2.535	400.000	2.285
1970	3	380.000	3.800	410.000	3.280	435.000	2.900	465.000	2.655
1980	2								
1980	2,5	360.000	3.600	380.000	3.040	400.000	2.665	420.000	2.400
1980	3	400.000	4.000	430.000	3.440	465.000	3.100	495.000	2.830
1990	2,5			395.000	3.160	420.000	2.800	440.000	2.515
1990	3	420.000	4.200	455.000	3.640	490.000	3.265	520.000	2.970
1990	3,5			515.000	4.120	560.000	3.735	605.000	3.455
2000	2,5								
2000	3	430.000	4.300	465.000	3.720	500.000	3.335	535.000	3.055
2000	3,5			530.000	4.240	575.000	3.835	620.000	3.545
2010	2,5								
2010	3								
2010	3,5			530.000	4.240	575.000	3.835	625.000	3.570

durchschnittliche Standardabweichung: ± 34.000 EUR

1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
2) zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

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

Grundstücksfläche Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 480 m²	200 m²	300 m²	400 m²	480 m²	500 m²	600 m²
320 EUR/m²	-76.000	-58.000	-40.000	-26.000	-24.000	-14.000
340 EUR/m²	-73.000	-53.000	-33.000	-17.000	-15.000	-4.000
360 EUR/m²	-69.000	-47.000	-26.000	-9.000	-6.000	7.000
380 EUR/m²	-66.000	-42.000	-19.000	0	3.000	18.000
400 EUR/m²	-62.000	-37.000	-12.000	9.000	12.000	28.000
420 EUR/m²	-58.000	-31.000	-5.000	17.000	21.000	39.000

Beispiel: Für eine 1970 erbaute Doppelhaushälfte mit 125 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 500 m² (Bodenrichtwertniveau 400 EUR/m², bezogen auf 480 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

360.000 EUR + 12.000 EUR = 372.000 EUR oder rd. 370.000 EUR

erzielt worden.

5.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 129 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2017	bis	Mitte 2020
Wohnflächen	von	72 m²	bis	190 m²
Grundstücksflächen	von	223 m²	bis	1295 m²
Baujahren	von	1890	bis	2013
Gebäudestandardstufe	von	1,5	bis	3,7
Kaufpreisen	von	147.000 EUR	bis	582.000 EUR

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 360 EUR/m² wurden für das Jahr 2020 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 600 m² Grundstücksfläche
(Bodenrichtwertniveau: 360 EUR/m²)

Wohnfläche		90 m²		110 m²		130 m²		150 m²	
Baujahr[1)]	Gebäude-standard[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1950	2	335.000	3.720	340.000	3.090	345.000	2.655	350.000	2.335
1950	2,5			375.000	3.410	385.000	2.960	395.000	2.635
1950	3								
1960	2	350.000	3.890	355.000	3.225	360.000	2.770	365.000	2.435
1960	2,5			395.000	3.590	405.000	3.115	420.000	2.800
1960	3							470.000	3.135
1970	2	365.000	4.055	370.000	3.365	375.000	2.885	380.000	2.535
1970	2,5	400.000	4.445	415.000	3.775	430.000	3.310	445.000	2.965
1970	3	435.000	4.835	460.000	4.180	480.000	3.690	505.000	3.365
1980	2	380.000	4.220	385.000	3.500	390.000	3.000	400.000	2.665
1980	2,5	420.000	4.665	435.000	3.955	450.000	3.460	465.000	3.100
1980	3			485.000	4.410	510.000	3.925	535.000	3.565
1990	2								
1990	2,5			455.000	4.135	475.000	3.655	490.000	3.265
1990	3			510.000	4.635	535.000	4.115	565.000	3.765
2000	2,5								
2000	3					555.000	4.270	580.000	3.865
2000	3,5					620.000	4.770	660.000	4.400
2010	2,5								
2010	3					555.000	4.270	585.000	3.900
2010	3,5					625.000	4.810	665.000	4.435

durchschnittliche Standardabweichung: ± 35.000 EUR

1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
2) zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

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

Grundstücksfläche Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 600 m²	300 m²	450 m²	600 m²	750 m²	900 m²
320 EUR/m²	-93.000	-57.000	-21.000	-10.000	2.000
340 EUR/m²	-88.000	-49.000	-11.000	4.000	18.000
360 EUR/m²	-83.000	-41.000	0	17.000	34.000
380 EUR/m²	-78.000	-33.000	11.000	30.000	49.000
400 EUR/m²	-72.000	-26.000	21.000	43.000	65.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m² (Bodenrichtwertniveau 380 EUR/m², bezogen auf 600 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

405.000 EUR - 33.000 EUR = 372.000 EUR oder rd. 370.000 EUR

erzielt worden.

5.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Es lagen 46 auswertbare Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2017	bis	Mitte 2020
Wohnflächen	von	158 m²	bis	360 m²
Grundstücksflächen	von	452 m²	bis	1.581 m²
Baujahren	von	1959	bis	2015
Gebäudestandardstufe	von	1,7	bis	4,5
Kaufpreisen	von	270.000 EUR	bis	1.270.000 EUR

Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56.

In Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 360 EUR/m² wurden für das Jahr 2020 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 750 m² Grundstücksfläche

(Bodenrichtwertniveau 360 EUR/m²)

Wohnfläche		160 m²		190 m²		220 m²		250 m²	
Baujahr[1)]	Gebäude-standard[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1960	2	415.000	2.595	415.000	2.185	420.000	1.910		
1960	2,5	450.000	2.815	460.000	2.420	470.000	2.135		
1960	3	485.000	3.030	500.000	2.630	520.000	2.365		
1970	2	435.000	2.720	440.000	2.315	445.000	2.025	445.000	1.780
1970	2,5	475.000	2.970	490.000	2.580	500.000	2.275	515.000	2.060
1970	3	520.000	3.250	540.000	2.840	560.000	2.545	580.000	2.320
1980	2	455.000	2.845	460.000	2.420	465.000	2.115		
1980	2,5	505.000	3.155	515.000	2.710	530.000	2.410	545.000	2.180
1980	3	550.000	3.440	575.000	3.025	600.000	2.725	620.000	2.480
1990	2								
1990	2,5			545.000	2.870	565.000	2.570	580.000	2.320
1990	3			610.000	3.210	635.000	2.885	665.000	2.660
2000	2,5								
2000	3			635.000	3.340	660.000	3.000	690.000	2.760
2000	3,5			705.000	3.710	740.000	3.365	780.000	3.120

durchschnittliche Standardabweichung: ± 35.000 EUR

1) Bei modernisierten Altbauten ist nicht das tatsächliche Baujahr des Gebäudes anzusetzen, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist.
2) zu den Merkmalen zur Bestimmung des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

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

Grundstücksfläche Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 750 m²	500 m²	750 m²	1000 m²	1200 m²	1400 m²	1600 m²
300 EUR/m²	-82.000	-45.000	-8.000	21.000	50.000	80.000
320 EUR/m²	-72.000	-30.000	12.000	45.000	78.000	112.000
340 EUR/m²	-62.000	-15.000	32.000	69.000	107.000	144.000
360 EUR/m²	-52.000	0	52.000	93.000	135.000	176.000
380 EUR/m²	-42.000	15.000	72.000	117.000	163.000	208.000
400 EUR/m²	-32.000	30.000	92.000	141.000	191.000	240.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1.000 m² (Bodenrichtwertniveau 340 EUR/m², bezogen auf 750 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

490.000 EUR + 32.000 EUR = 522.000 EUR oder rd. 520.000 EUR

erzielt worden.

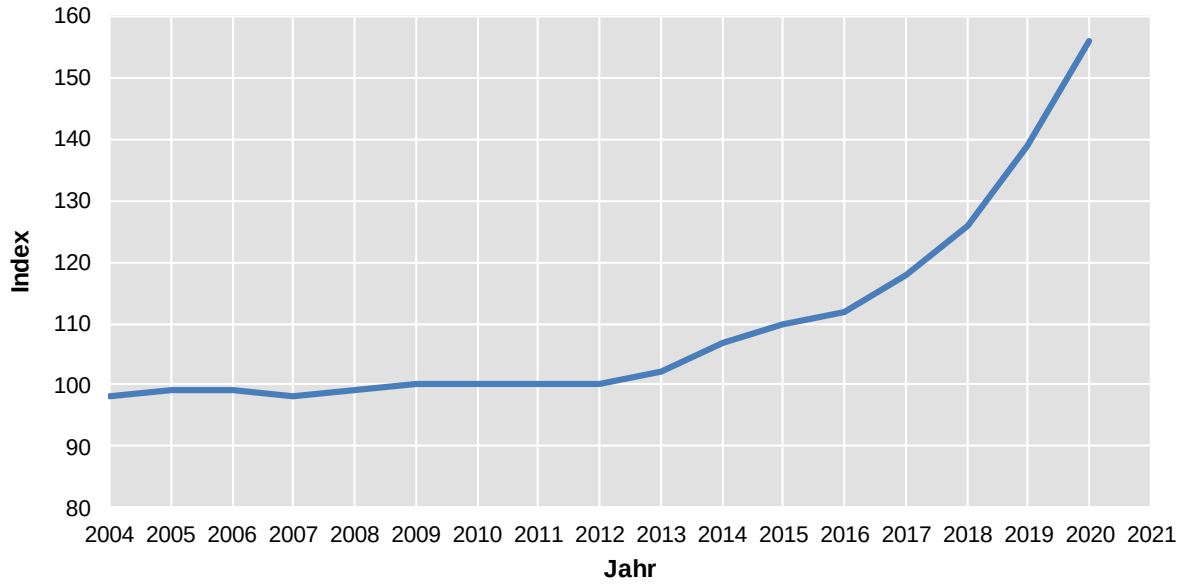
5.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

Auf Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise von Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 5.1.2) seit dem Jahr 2004 wurde ein Preisindex abgeleitet. Das Basisjahr für diesen Index ist 2010 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte.

Das Alter der ausgewerteten Einfamilienhäuser lag überwiegend zwischen 15 und 60 Jahren. Insofern ist der Index für jüngere bzw. ältere Objekte nur bedingt anwendbar.

Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
2004	98	2013	102
2005	99	2014	107
2006	99	2015	110
2007	98	2016	112
2008	99	2017	118
2009	100	2018	126
2010	100	2019	139
2011	100	2020	156
2012	100		



Beispiel: Preisentwicklung für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Leverkusen

Preisindex 2014:	107	Preisindex 2018:	126
Preis Einfamilienhaus 2014	260.000 EUR:	Preis Einfamilienhaus 2018:	gesucht

Preis Einfamilienhaus 2018: $\frac{126}{107}$ x 260.000 EUR = 306.168 EUR oder rd. 306.000 EUR

5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend dem in Kapitel 8.1 beschriebenen Modell wurden für den Leverkusener Grundstücksmarkt die folgenden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

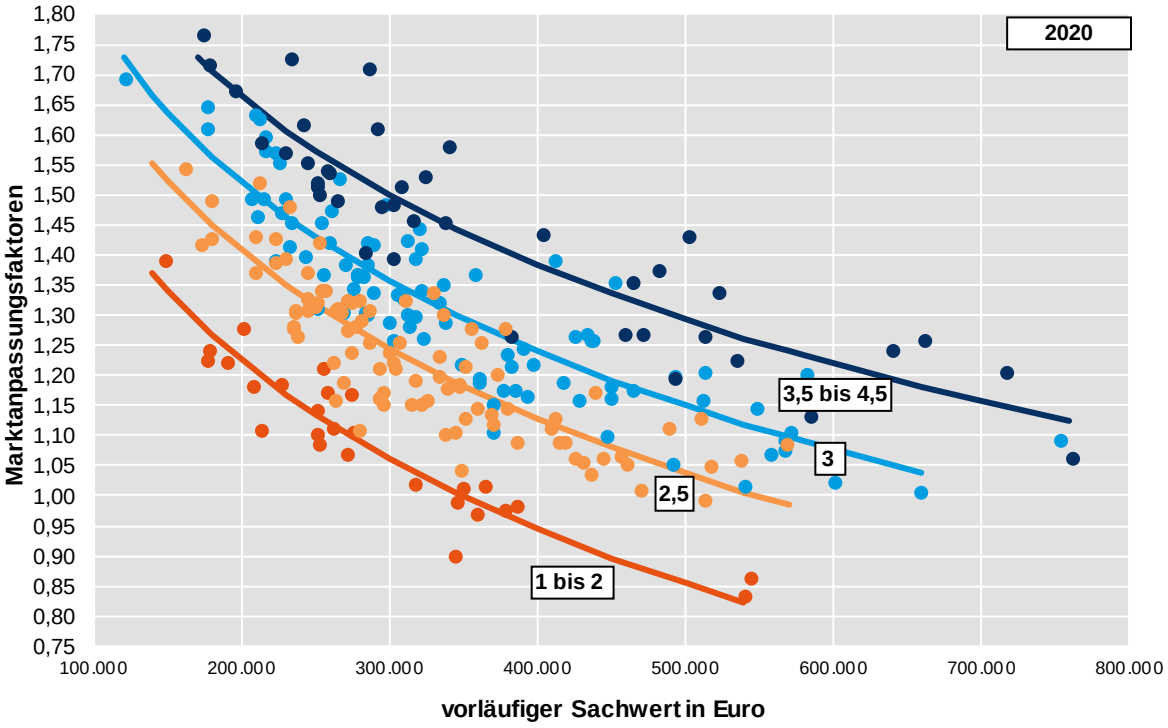
Aus den Jahren 2019 und 2020 lagen 259 auswertbare Kaufpreise mit

Kaufpreisen	von	200.000 EUR	bis	840.000 EUR
vorläufigen Sachwerten	von	119.000 EUR	bis	1.188.000 EUR
Grundstücksflächen	von	122 m²	bis	1.581 m²
Wohnflächen	von	72 m²	bis	250 m²
Baujahren	von	1900	bis	2015
Restnutzungsdauern	von	24 Jahren	bis	76 Jahren
Standardstufe (Ausstattung)	von	1,5	bis	4,5

vor. Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des (vorläufigen) Sachwertes sowie die Standardstufe (Ausstattung).

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

vorläufiger Sachwert	Standardstufe (Ausstattung)			
Euro	1 bis 2	2,5	3	3,5 bis 4,5
150.000	1,34	1,52	1,64	
180.000	1,27	1,45	1,56	1,71
210.000	1,20	1,39	1,50	1,64
240.000	1,15	1,33	1,45	1,59
270.000	1,10	1,29	1,40	1,54
300.000	1,06	1,24	1,36	1,50
330.000	1,02	1,21	1,32	1,46
360.000	0,99	1,17	1,28	1,43
390.000	0,95	1,14	1,25	1,39
420.000	0,92	1,11	1,22	1,36
450.000	0,90	1,08	1,19	1,34
480.000	0,87	1,05	1,17	1,31
510.000	0,85	1,03	1,14	1,29
540.000	0,82	1,01	1,12	1,26
570.000		0,98	1,10	1,24
600.000			1,08	1,22
630.000			1,06	1,20
660.000			1,04	1,18
690.000				1,16
720.000				1,15
750.000				1,13



5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für vermietete Ein-und Zweifamilienhäuser nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 herangezogen.
Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauf-fälle	Liegen-schafts-zinssatz	Roh-ertrags-faktor	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung				
			(Standard-abweichung)	(Standard-abweich-ung)	ø Wohn-fläche	ø Kauf-preis	ø Miete	ø Bewirt-schaf-tungs-kosten	ø RND
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² Wohnfl.	EUR/m²	%	Jahre
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	20	**2,1** (± 0,7)	**27,0** (± 5,0)	168 (± 76)	2.481 (± 552)	7,64 (± 0,8)	20 (± 2)	36 (± 12)

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinsätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 herangezogen.
Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauffälle	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			(Standardabweichung)	(Standardabweichung)	ø Wohn-Nutzfläche	ø Kaufpreis	ø Miete	ø Bewirtschaftungskosten	ø RND
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² Wohnfl.	EUR/m²	%	Jahre
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	17	**2,3** (± 0,5)	**22,5** (± 3,0)	247 (± 57)	1.894 (± 505)	6,92 (± 1,1)	22 (± 2)	35 (± 8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	9	**2,7** (± 0,9)	**21,0** (± 3,0)	330 (± 80)	1.817 (± 413)	7,20 (± 1,0)	23 (± 3)	38 (± 8)
	40 bis 120[1)]	1	**(3,6)[2)]**						
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120[1)]	6	**3,6** (± 0,7)	**18,5** (± 3,0)	1089 (± 363)	1.722 (± 513)	7,62 (± 1,2)	22 (± 4)	47 (± 7)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120[1)]	5	**5,1** (± 0,5)	**14,0** (± 1,0)	993 (± 834)	1.591 (± 688)	9,20 (± 3,6)	20 (± 5)	40 (± 8)

1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 200.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.
2) Es lag nur ein Kauffall vor, der Wert wurde daher vom Gutachterausschuss in Anlehnung an die Entwicklung bei den anderen Gebäudearten sachverständig geschätzt.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Objekte des Teilmarktes produzierendes Gewerbe nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 herangezogen.
Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauffälle	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung				
			(Standardabweichung)	(Standardabweichung)	ø Nutzfläche	ø Kaufpreis	ø Miete	ø Bewirtschaftungskosten	ø RND
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² Wohnfl.	EUR/m²	%	Jahre
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120[1)]	8	**5,6** (± 1,1)	**13,0** (± 3,0)	1.279 (± 1465)	1.188 (± 726)	7,35 (± 3,9)	19 (± 3)	29 (± 12)

1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 200.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen konnten für andere gewerblich genutzte Objekte keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

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 1960-iger und 1970-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 52 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2020	bis	Ende 2020
Wohnflächen	von	65 m²	bis	118 m²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	3.481 EUR/m²	bis	5.085 EUR/m²
Gebäudestandard	von	3,2	bis	4,9

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 584 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2018	bis	Ende 2020
Baujahren	von	1950	bis	2017
Wohnflächen	von	22 m²	bis	172 m²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	862 EUR/m²	bis	4.283 EUR/m²
Gebäudestandard	von	1,3	bis	4,4
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 115 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2016	bis	Ende 2020
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	31 m²	bis	119 m²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	267 EUR/m²	bis	1.628 EUR/m²
Gebäudestandard	von	1,3	bis	3,5
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor.

Die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze.
Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze finden sie in Kapitel 6.2.1

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2020

(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² und 130 m². Sofern erforderlich, sind die Abweichungen bei der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge zu berücksichtigen.

Durchschnittlicher Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen in EUR/m² Wohnfläche

gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
4.590	4.050	---

durchschnittliche Standardabweichung: ± 180 €/m²

Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen in EUR/m² Wohnfläche

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2015	3.970	3.595	3.070
2010	3.690	3.345	2.865
2005	3.415	3.100	2.655
2000	3.135	2.850	2.450
1995	2.860	2.600	2.240
1990	2.780	2.530	2.185
1985	2.705	2.460	2.125
1980	2.625	2.395	2.065
1975	2.550	2.325	2.010
1970	2.470	2.255	1.950
1965	2.390	2.185	1.890
1960	2.315	2.115	1.835

durchschnittliche Standardabweichung: ± 360 €/m²

Abschläge:

Wohnfläche < 40 m²:	-7%
Wohnfläche > 130 m²:	-2%
vermietet:	-8%

Durchnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen in EUR/m² Wohnfläche

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	1.370	1.190	920

durchschnittliche Standardabweichung: ± 260 €/m²

6.1.2 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2021 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 19.02.2021 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 1960-iger und 1970-iger Jahren unterschieden.

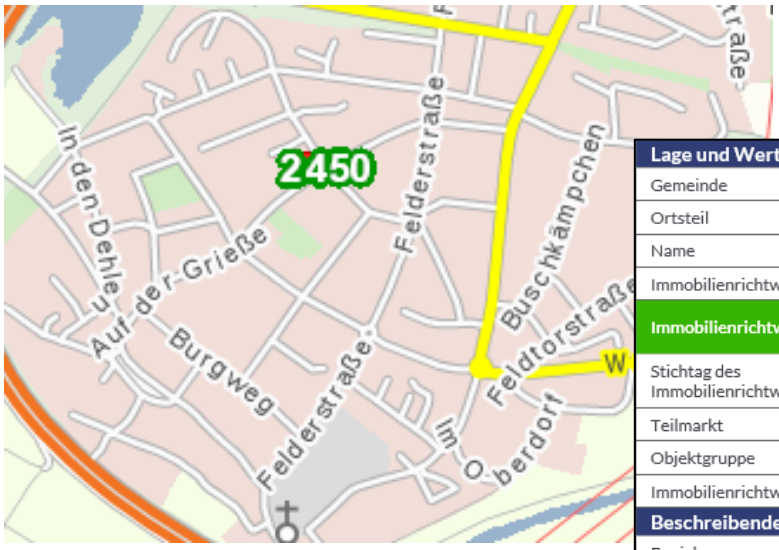
Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

- Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.
- Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 130 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 und dem Baujahr können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Insgesamt wurden 75 Richtwerte beschlossen

Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2019)



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Rheindorf
Name	Auf der Grieße
Immobilienrichtwertnummer	2030
Immobilienrichtwert	**2450 €/m² (Eigentumswohnungen)**
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2019
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1995
Wohnfläche	40-130 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Geschosse	1-5
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Mietsituation	unvermietet

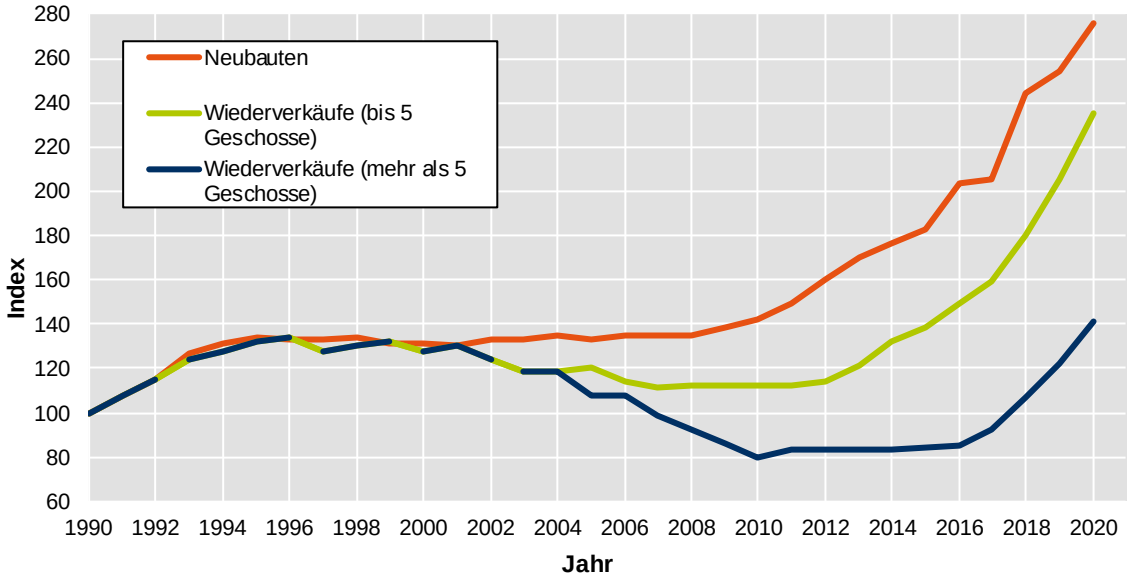
Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können kostenfrei im Internet unter **www.boris.nrw.de** abgerufen werden.

6.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum

Seit 1990 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des Wohnungseigentumsmarktes. Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Ab dem Jahr 1993 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.

Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr	Index		
	Neubauten	Wiederverkäufe (bis 5 Geschosse)	Wiederverkäufe (mehr als 5 Geschosse)
1990	100	100	100
1991	108	108	108
1992	115	115	115
1993	127	124	124
1994	131	128	128
1995	134	132	132
1996	133	134	134
1997	133	128	128
1998	134	130	130
1999	131	132	132
2000	131	128	128
2001	130	130	130
2002	133	124	124
2003	133	119	119
2004	135	119	119
2005	133	120	108
2006	135	114	108
2007	135	111	99
2008	135	112	92
2009	138	112	86
2010	142	112	80
2011	149	112	83
2012	160	114	83
2013	170	121	83
2014	176	132	83
2015	183	138	84
2016	204	149	85
2017	205	159	92
2018	244	180	107
2019	254	205	122
2020	276	235	141



Beispiel: Preisentwicklung für eine gebrauchte Eigentumswohnung in einem bis zu 5-geschossigen Objekt (Wiederverkauf) in Leverkusen

Preisindex 2015:	138	Preisindex 2018:	180
Preis Eigentumswohnung 2014	1.600 EUR/m² Wfl.:	Preis Eigentumswohnung 2018:	gesucht

Preis Eigentumswohnung 2018:

$$\frac{180}{138} \times 1.600 \text{ EUR/m² Wfl.} = 2.087 \text{ EUR/m² Wfl. oder rd. } 2.090 \text{ EUR/m² Wfl.}$$

6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2021 wurden für Eigentumswohnungen nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 herangezogen. Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauf-fälle	Liegen-schafts-zinssatz	Roh-ertrags-faktor	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung				
			(Standard-abweichung)	(Standard-abweich-ung)	ø Wohn-fläche	ø Kauf-preis	ø Miete	ø Bewirt-schaf-tungs-kosten	ø RND
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² Wohnfl.	EUR/m²	%	Jahre
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	161	**1,6**[1)] (± 0,9)	**28,0** (± 5,0)	79 (± 20)	2.460 (± 619)	7,22 (± 0,8)	21 (± 3)	48 (± 14)
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	67	**2,1**[1)] (± 1,0)	**24,5** (± 5,0)	75 (± 26)	2.173 (± 603)	7,32 (± 0,9)	22 (± 4)	48 (± 15)

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,6% über dem Durchschnittswert

6.2 Teileigentum

Die Kauffälle im Teilmarkt Teileigentum verteilen sich auf die unterschiedlichsten Nutzungen (z. B. Ladenlokale, Praxen, Büroräume, Garagen, Stellplätze in Tiefgaragen).
Zusätzlich fehlen teilweise die zur weiteren Auswertung notwendigen Angaben wie Nutzfläche und Baujahr.
Mit Ausnahme der Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz war es bisher noch nicht möglich, den Teilmarkt Teileigentum weiter auszuwerten.

6.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen

Aufgrund der geringen Anzahl von Teileigentumen wurden hier auch Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen mit einbezogen, da diese vergleichbar sind. Berücksichtigt wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze in Euro

	Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Preisspanne	
offener Stellplatz					
- Neubau	7	7.300	600	6.000	7.500
- Wiederverkauf	14	5.300	900	3.000	6.000
Garage					
- Neubau	2	17.250	*	*	*
- Wiederverkauf	27	9.600	3.200	5.000	16.000
Tiefgaragenstellplatz					
- Neubau	86	20.000	3.500	17.000	27.500
- Wiederverkauf	31	12.000	3.200	5.000	15.000

*) Die Daten werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke werden bisher vom Gutachterausschuss noch nicht ausgewertet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde. Die Sachwerte wurden entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 sowie des Sachwertmodells der AGVGA, Stand 7/2017, das die Sachwertrichtlinie ausfüllt und ergänzt, ermittelt. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, 1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend der SW-RL (siehe Seite 57)
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- Kein Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten
- Lineare Alterswertminderung
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit dem Preisindex des statistischen Bundesamtes (Destatis) für die Bauwirtschaft (Fachserie 17, Reihe 4)
- Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
- Zeitwert für Nebengebäude (Garagen) und bauliche Außenanlagen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 4 SW-RL
- Berücksichtigung von ausgebauten Spitzboden, Drempel, eingeschränkt nutzbaren Dachgeschossen nach Sachwertmodell AGVGA
- Faktor für Zweifamilienhäuser: 1,05
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)

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

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

	1	2	3	4	5	%
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden;Dämmung im Passivhausstandard	23%
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach-ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz;Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11%
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Licht-auslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%

Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

(einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) in EUR/m² Brutto-Grundfläche gemäß Sachwertrichtlinie (SW-SL) Anlage 1 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

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

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

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

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW (Stand 06/2016) abgeleitet. Das Modell ist im Internet unter www.boris.nrw.de (Menüpunkt: Standardmodelle der AGVGA-NRW) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) auf Grundlage des Leverkusener Mietspiegels (Stand 01.04.2019), der gewerblichen Mietpreisübersicht und aus Anfragen an die Eigentümer
- Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 der Ertragswertrichtlinie sowie der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA (Stand 06/2016)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte) bzw. 50 Jahre (Gewerbe)
- Bodenwert wie unbebaut (selbständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA (Stand 06/2016)
- Restnutzungsdauer > 25 Jahren (bei gewerblichen Objekten >15-20 Jahre)

9 Mieten und Pachten

9.1 Mieten für Wohnraum

Der seit dem 01. April 2017 bestehende qualifizierter Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum in Leverkusen wurde zum 01. April 2019 fortgeschrieben.
Der Mietspiegel läuft zum 31.03.2021 aus und soll zunächst als einfacher Mietspiegel im Sinne §558c BGB weitergeführt werden.

Der Mietspiegel kann gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro im Bürgerbüro Wiesdorf in der Rathaus-Galerie und an der Gebührenkasse im Verwaltungsgebäude Miselohestraße in Opladen erworben werden. Außerdem ist ein Post- oder E-Mail-Versand gegen Rechnung durch die Statistikstelle der Stadt Leverkusen möglich:

Stadt Leverkusen
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Telefon: 0214 406 3390
Email: statistik@stadt.leverkusen.de

Zusätzliche Informationen geben:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Telefon: 02171 29995

Mieterverein Leverkusen e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Telefon: 02171 4015800

9.2 Mieten für gewerbliche Räume

Der Arbeitskreis „Gewerbliche Mieten Leverkusen“ veröffentlicht jährlich eine Übersicht über Preise für gewerbliche Mieten in Leverkusen.

Diese kann im Internet auf der Seite des Gutachterausschusses www.gars.nrw/leverkusen unter dem Menüpunkt Produkte|Mieten kostenfrei heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Leverkusen

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Städt. Vermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzender	M.Sc. Christopher Bowien	Städt. Vermessungsrat
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann	Ltd. Regierungsvermessungsdirektor
	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Sachverständige	Andrea Brünig	Betriebswirtin VWA[1)]
	Dipl.-Ing. Andreas Kölsch	Architekt
	Dipl.-Ing. Georg Kollbach	Architekt
	Thomas Krings	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
	Dipl.-Kfm. Marco Müller	Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA)
	Dipl.-Ing. Maria Poppenhusen	Architektin
	Dipl. Ing. Christoph Roth	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur[1)]
	Dipl.-Ing. Jürgen Späker	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D.
	Detlev Szczukowski	Immobilienökonom(ebs)
Sachverständige Finanzamt	Brigitte Hassolt	Regierungsrätin
	Dipl.-Ing. Detlef Wolff	Vermessungsassessor

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Telefon: 0214 / 406 6263 und 6268 (Frau Klünsch und Herr Pier)
Telefax: 0214 / 406 6202
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
Internet: www.gars.nrw/leverkusen
www.boris.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

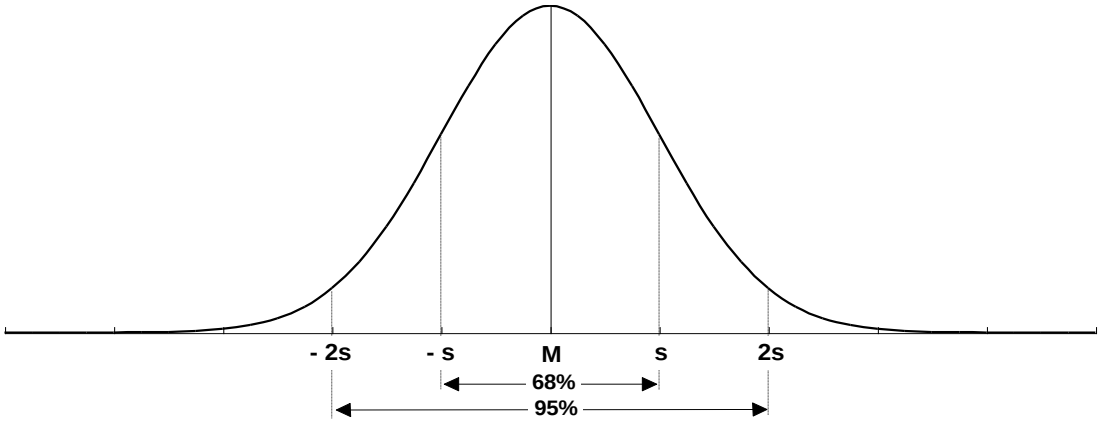
Zum Stichtag 01.01.2021 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze nach dem im Kapitel 8.2 beschriebenen Modell abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2019 und 2020 herangezogen.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauffälle	Liegenschaftszinssatz	Rohertragsfaktor	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				
			(Standardabweichung)	(Standardabweichung)	ø Wohn-Nutzfläche	ø Kaufpreis	ø Miete	ø Bewirtschaftungskosten	ø RND
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² Wohnfl.	EUR/m²	%	Jahre
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	161	**1,6**[1]	**28,0**	79	2.460	7,22	21	48
			(± 0,9)	(± 5,0)	(± 20)	(± 619)	(± 0,8)	(± 3)	(± 14)
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	67	**2,1**[1]	**24,5**	75	2.173	7,32	22	48
			(± 1,0)	(± 5,0)	(± 26)	(± 603)	(± 0,9)	(± 4)	(± 15)
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	20	**2,1**	**27,0**	168	2.481	7,64	20	36
			(± 0,7)	(± 5,0)	(± 76)	(± 552)	(± 0,8)	(± 2)	(± 12)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	17	**2,3**	**22,5**	247	1.894	6,92	22	35
			(± 0,5)	(± 3,0)	(± 57)	(± 505)	(± 1,1)	(± 2)	(± 8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	9	**2,7**	**21,0**	330	1.817	7,20	23	38
			(± 0,9)	(± 3,0)	(± 80)	(± 413)	(± 1,0)	(± 3)	(± 8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	40 bis 120[2]	1	**(3,6)**[3]						
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120[2]	6	**3,6**	**18,5**	1089	1.722	7,62	22	47
			(± 0,7)	(± 3,0)	(± 363)	(± 513)	(± 1,2)	(± 4)	(± 7)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120[2]	5	**5,1**	**14,0**	993	1.591	9,20	20	40
			(± 0,5)	(± 1,0)	(± 834)	(± 688)	(± 3,6)	(± 5)	(± 8)
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120[2]	8	**5,6**	**13,0**	1.279	1.188	7,35	19	29
			(± 1,1)	(± 3,0)	(± 1465)	(± 726)	(± 3,9)	(± 3)	(± 12)

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,6% über dem Durchschnittswert
2) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 200.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.
3) Es lag nur ein Kauffall vor, der Wert wurde daher vom Gutachterausschuss in Anlehnung an die Entwicklung bei den anderen Gebäudearten sachverständig geschätzt.

11.2 Angaben zur Genauigkeit

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die Standardabweichung angegeben. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68% aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis (M) ± einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert ± zweifache Standardabweichung (2s) (siehe Abbildung).



12 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens

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

Antrag auf Erstattung eines Verkehrswertgutachtens

durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: _____

Grundbuchblatt: _____ Eigentümer/in: _____

Gemarkung: _____ Flur: _____

Flurstück/e: _____ Größe: _____ m²

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

Zweck des Gutachtens: _____

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

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____
Name, Vorname

_____
Straße und Hausnummer

_____
Postleitzahl und Ort

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

Name: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

e-Mail Adresse: _____

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

Leverkusen, den _____ Unterschrift: _____

Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.

Wir bitten Sie daher folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

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

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

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

- Mietverträge und Angaben über Bewirtschaftungskosten

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

- Bauzeichnungen, sofern vorhanden

- Energieausweis, falls vorhanden

- bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

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

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

Auszug aus der Anlage (Kostentarif) der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019) in der zurzeit gültigen Fassung (01.10.2020)

5.
Amtliche Grundstückswertermittlung

5.1
Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
   Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,
b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
   Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
   Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
d) Wert über 100 Millionen Euro
   Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

5.1.2

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

5.1.2.1

Führen

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

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

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

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses
Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
   Gebühr: keine,
b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
   Gebühr: keine,
c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
   Gebühr: 30 Euro.

Nach § 2 Absatz 1 VermWertKostO NRW sind in den Gebühren alle Auslagen einbezogen, die zur Durchführung der Amtshandlungen erforderlich sind, soweit in der Kostenordnung und im Kostentarif nichts anderes geregelt ist.

Nach § 2 Absatz 2 VermWertKostO NRW werden die Gebühren zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuern erhoben, soweit die Amtshandlungen der gesetzlichen Umsatzsteuer unterliegen.

Information
nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

Verantwortliche/r	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstraße 101 51373 Leverkusen E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
Datenschutzbeauftragte/r (DSB)	Stadt Leverkusen, Datenschutzbeauftragte für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Haus-Vorster Straße 8 51379 Leverkusen E-Mail: DATENSCHUTZ@stadt.leverkusen.de Telefon: +49 (0214) 406-0
Zweck/e der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte
Wesentliche Rechtsgrundlage/n	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i. V. m. § 193 Abs. 1 u. 2 BauGB
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden (§ 193 Abs. 4 BauGB). Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Leverkusen, FB Finanzen (bei Rechnungsstellung)
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Gutachten werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. Dienstanweisung für die Verwaltung der Akten und sonstigen Datenträger der Stadt Leverkusen dauerhaft aufbewahrt.
Rechte der betroffenen Person	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände • Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon 0211 / 38424-0 Fax 0211 / 38424-10 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de Internet www.ldi.nrw.de

13 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

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. § 34 Abs. 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08.12.2020 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

☐ Unbebaute Grundstücke ☐ Bebaute Grundstücke ☐ Wohnungs- und Teileigentum

Nutzungsart: _____

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: _____

Grundstücksgröße: von _____ bis _____ m²

Baujahr oder Baujahresspanne : von _____ bis _____

Wohnfläche: von _____ bis _____ m²

Geschosszahl: _____

Weitere Merkmale: _____

_____

Zeitspanne der Vertragsabschlüsse: _____

Maximale Anzahl der Vergleichsobjekte: _____

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 34 Abs. 6 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW vom 08.12.2020 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 amtliche Grundstückswertermittlungsverordnung (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW - GrundWertVO NRW) vom 08.12 2020

§ 34
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

(6) Grundstücksbezogene Auskünfte erfordern neben der Antragstellung nach Absatz 3 die Angabe des Verwendungszweckes, die Darlegung eines berechtigten Interesses und die schriftliche Zusicherung des Antragstellers, dass die Daten nur für den angegebenen Verwendungszweck genutzt werden, nur in anonymisierter Form weitergegeben werden und die datenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Datennutzung eingehalten werden. Ein berechtigtes Interesse ist gegeben, wenn die Auskunft für konkrete Wertermittlungsfälle nach § 194 des Baugesetzbuches oder nach dem Bewertungsgesetz verwendet werden soll. Als dargelegt gilt, wenn als Verwendungszweck eine Datennutzung nach Satz 2 angegeben, eine entsprechende Datennutzung zugesichert und der Verwendungszweck bedarfsweise nachgewiesen wurde. Ein berechtigtes Interesse wird regelmäßig angenommen, wenn der Antrag von öffentlichen Stellen nach § 5 Absatz 1 des Datenschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen gestellt wird. Es wird des Weiteren regelmäßig angenommen bei Antragstellung von Seiten öffentlich bestellter und vereidigter, nach DIN EN ISO/IEC 17024 durch eine hierzu nach dem Akkreditierungsstellengesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2625), das zuletzt durch Artikel 272 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, akkreditierte Stelle zertifizierter oder gerichtlich bestellter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung zur Erstattung eines Gutachtens.

Hinweis zu § 34 Abs. 6:
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 Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertKostO NRW vom 12. Dezember 2019) in der zur Zeit gültigen Fassung (01.10.2020).

Tarifstelle

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) nicht anonymisierte Kauffälle
   Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus Pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall
b) anonymisierte Kauffälle
   Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 (23 Euro je angefangene Arbeitsviertelstunde).
c) Anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen
   Gebühr: keine.

Information
nach Artikel 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

Verantwortliche/r	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstraße 101 51373 Leverkusen E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
Datenschutzbeauftragte/r (DSB)	Stadt Leverkusen, Datenschutzbeauftragte für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Haus-Vorster Straße 8 51379 Leverkusen E-Mail: DATENSCHUTZ@stadt.leverkusen.de Telefon: +49 (0214) 406-0
Zweck/e der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
Wesentliche Rechtsgrundlage/n	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i. V. m. § 195 Abs. 3 BauGB und § 34 GrundWertVO NRW
Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Leverkusen, FB Finanzen (bei Rechnungsstellung)
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Die Auskünfte werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Dokumentation für die Rechenschaftspflicht gem. Art. 5 Abs. 2 DSGVO i. V. mit Dienstanweisung für die Verwaltung der Akten und sonstigen Datenträger der Stadt Leverkusen dauerhaft aufbewahrt.
Rechte der betroffenen Person	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände • Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon 0211 / 38424-0 Fax 0211 / 38424-10 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de Internet www.ldi.nrw.de

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

www.boris.nrw.de