



## Grundstücksmarktbericht 2022 für die Stadt Leverkusen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Leverkusen

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen

**Geschäftsstelle**

Hauptstraße 105  
51373 Leverkusen

Telefon: 0214/406 6268 und 6263

Fax: 0214/406 6202

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: [www.gars.nrw/leverkusen](http://www.gars.nrw/leverkusen)

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

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

ISSN: 1617-8858

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>10</b>
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
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
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
<b>5 Bebaute Grundstücke</b>	<b>35</b>
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 m <sup>2</sup> Wohnfläche	41
5.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> 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
<b>6 Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>49</b>
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
<b>7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>54</b>
<b>8 Modellbeschreibungen</b>	<b>55</b>
8.1 Sachwertfaktoren	55
8.2 Liegenschaftszinssätze	58
<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>59</b>
9.1 Mieten für Wohnraum	59
9.2 Mieten für gewerbliche Räume	59
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>60</b>
<b>11 Anlagen</b>	<b>61</b>
11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	61
11.2 Angaben zur Genauigkeit	62
<b>12 Antrag auf Erstattung eines Gutachtens</b>	<b>63</b>
<b>13 Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>	<b>68</b>

## 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 Grundstückwertermittlungsverordnung 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

	31.12.2010	31.12.2020
Einwohner	161.132	167.078
Fläche	78,9 km <sup>2</sup>	78,9 km <sup>2</sup>
Einwohner pro ha	20,4	21,2
Gebäude mit Wohnungen	29.911	31.229
davon: Einfamilienhäuser	17.237 (57,6%)	18.204 (58,3%)
Zweifamilienhäuser	4.213 (14,1%)	4.243 (13,6%)
Mehrfamilienhäuser	8.461 (28,3%)	8.782 (28,1%)
Wohnungen	80.404	83.914
in: Einfamilienhäusern	17.237 (21,4%)	18.204 (21,7%)
Zweifamilienhäusern	8.426 (10,5%)	8.486 (10,1%)
Mehrfamilienhäusern	54.741 (68,1%)	57.224 (68,2%)
Wohnungen pro Gebäude	2,7	2,8
Bewohner je Wohnung	2,0	2,0

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze

Im Jahr 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1238 Kauffälle (2020: 1185) übersandt. Dabei entfielen 54% auf Wohnungs- und Teileigentum, 37% auf bebaute Grundstücke und 9% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 504 Mio. Euro (2020: 425 Mio. Euro).

### Immobilienbarometer 2021

Immobilienbarometer	Anzahl	Preise
<b>Entwicklung zum Vorjahr</b>		
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	↗	↑
Einfamilienhäuser	↓	↑
Neue Eigentumswohnungen	↑	↑
Gebrauchte Eigentumswohnungen	↗	↑
steigend ↑	leicht steigend ↗	stagnierend →
um +10%	um +5%	um 0%
		leicht fallend ↘
		fallend ↓
		um -5%
		um +10%

### Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Flächenumsatz bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Der Geldumsatz und die Preise sind dagegen mit 12% bzw. 13% weiter deutlich gestiegen.

### Einfamilienhäuser

Mit 341 Kauffällen (Vorjahr: 384 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2021 gegenüber dem Jahr 2020 gefallen. Gebrauchte Einfamilienhäuser wurden im Durchschnitt rd. 13% teurer. Neue freistehende Einfamilienhäuser wechselten zwischen 845.000 EUR und 926.000 EUR den Besitzer. Verkäufe von neuen Doppelhaushälften und Reihenhäusern wurden dagegen im Jahr 2021 nur in Einzelfällen getätigt.

### Eigentumswohnungen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle um rd. 8% gestiegen, der Geldumsatz stieg sogar um 22%. Während bei den gebrauchten Eigentumswohnungen die Fallzahlen nahezu unverändert blieben, ist die Zahl der Neubauten dagegen deutlich gestiegen.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 4.960 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 4.250 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit um rd. 8% über dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 1.300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 4.215 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2015, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen etwa 13 % über dem Niveau des Vorjahres.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

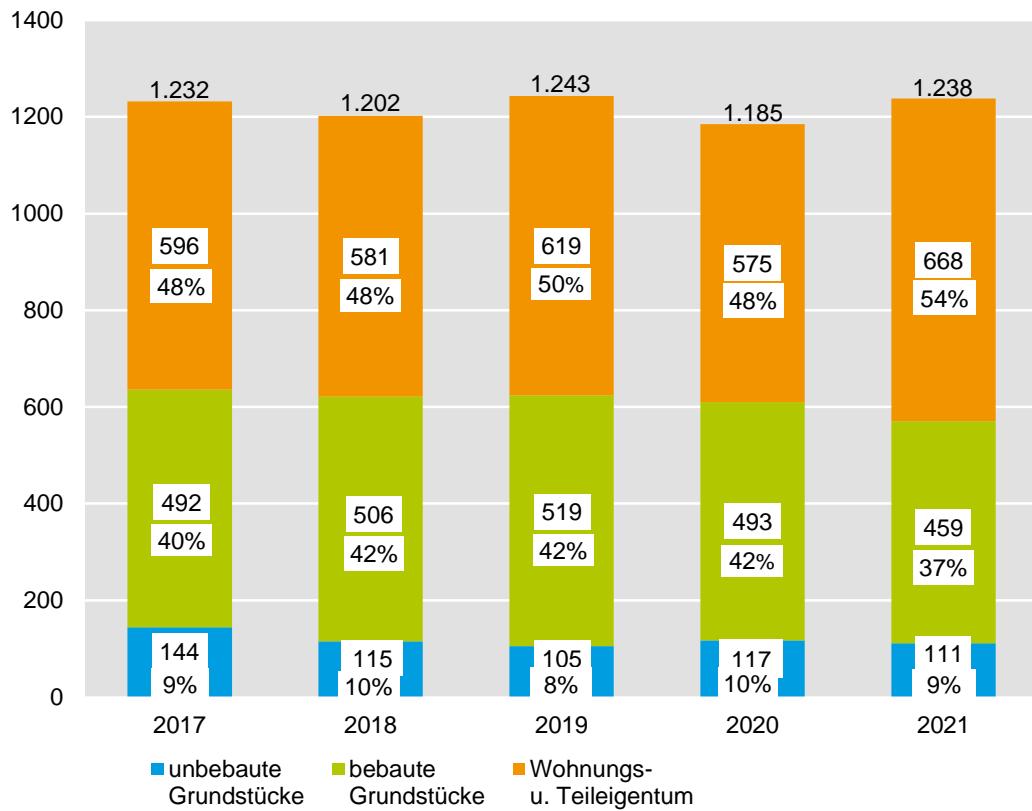
Im Jahr 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1238 Kauffälle (2020: 1185) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Das Umsatzvolumen betrug rd. 504 Millionen Euro (Vorjahr: 425 Millionen Euro).

Im Verhältnis zum Jahr 2020 ist die Zahl der Kauffälle um 4% und das Umsatzvolumen um 19% gestiegen.

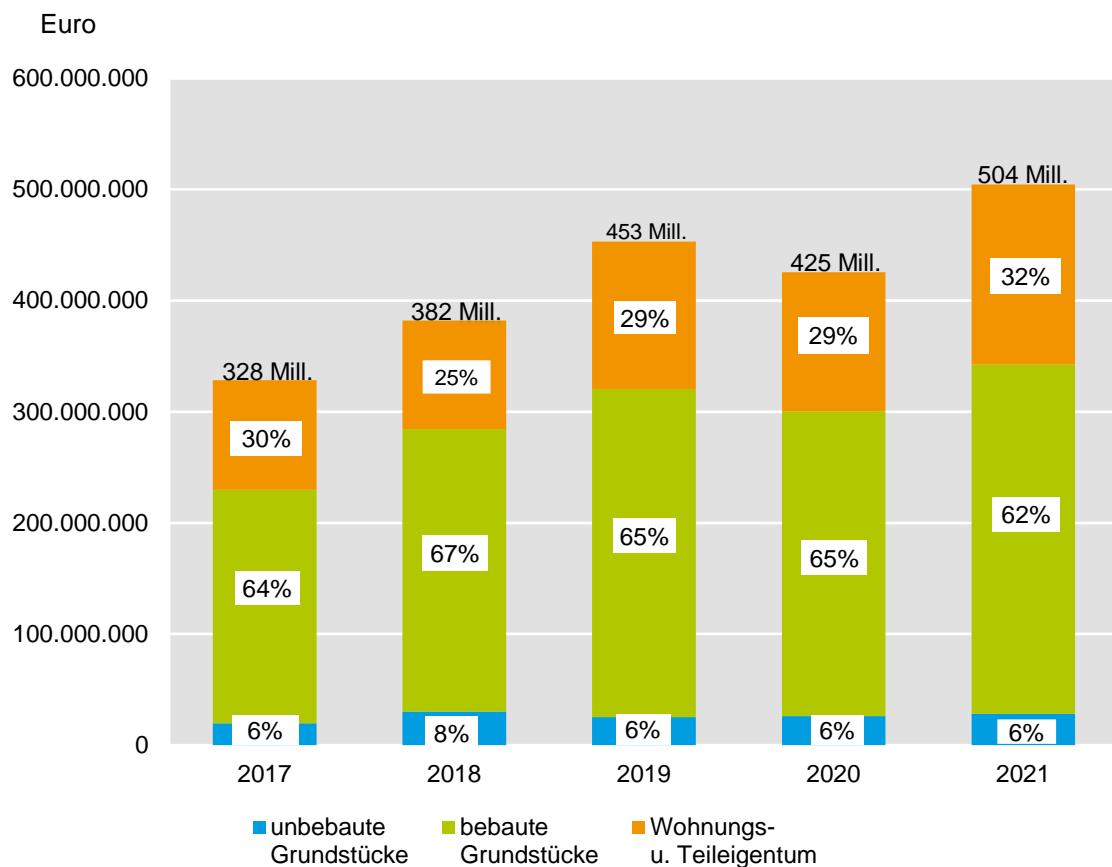
Der überwiegende Anteil der Objekte (60%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 29% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 11% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in Euro gegliedert nach Teilmärkten, seit 2017 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 2017 - 2021**



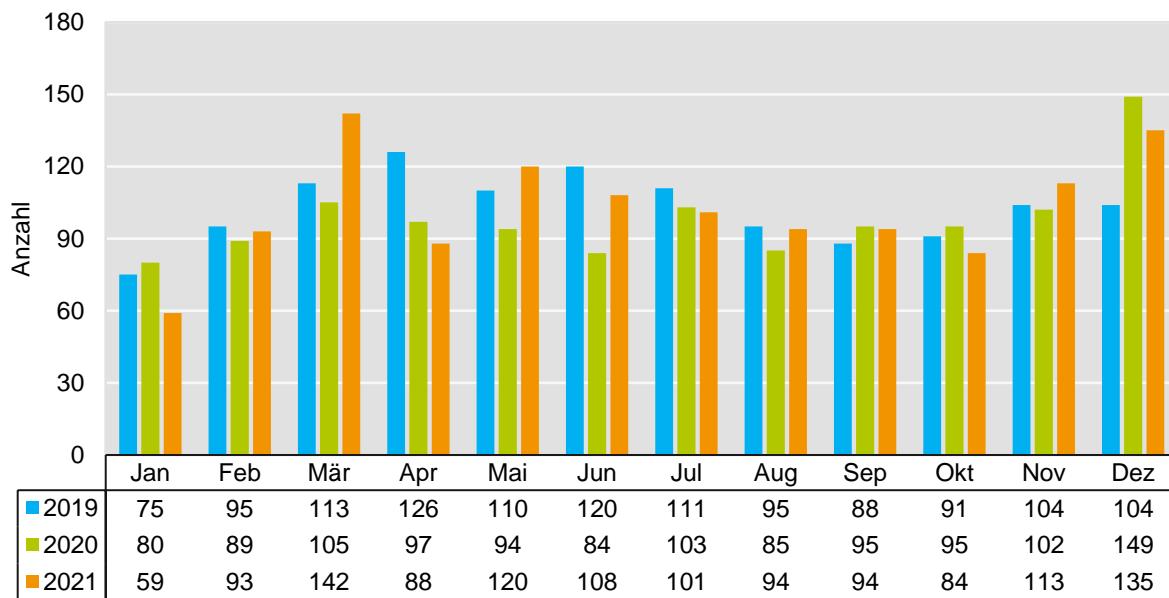
### Geldumsatz in Euro 2017 – 2021



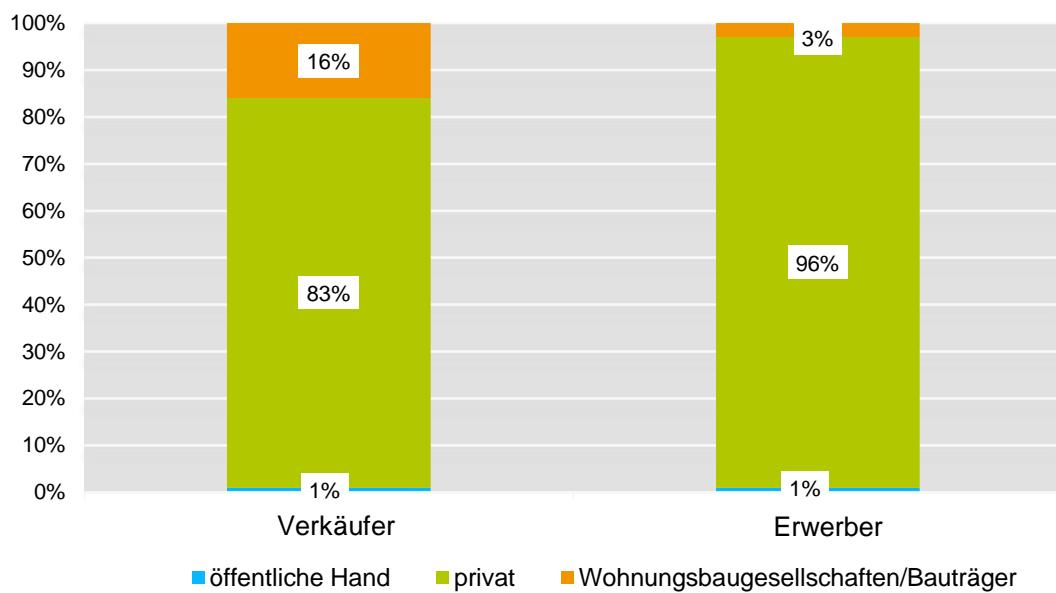
### Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	37	3,1
Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	17	1,4
Gewerbebau Land	3	0,2
Bauerwartungs- und Rohbauland	1	0,1
Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	15	1,2
Sonstige unbebaute Flächen	38	3,1
Erbbaugrundstücke	0	0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	341	27,5
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	72	5,8
Gewerbe- und Industriegebäude	22	1,8
Sonstige bebaute Objekte	8	0,6
Erbbaurechte	16	1,3
Wohnungseigentum	586	47,3
Teileigentum	76	6,1
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	6	0,5
Erbbaurechtsbestellungen	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>1.238</b>	<b>100,0</b>

### Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2019 - 2021



### Aufteilung der Kauffälle 2021 nach Marktteilnehmern

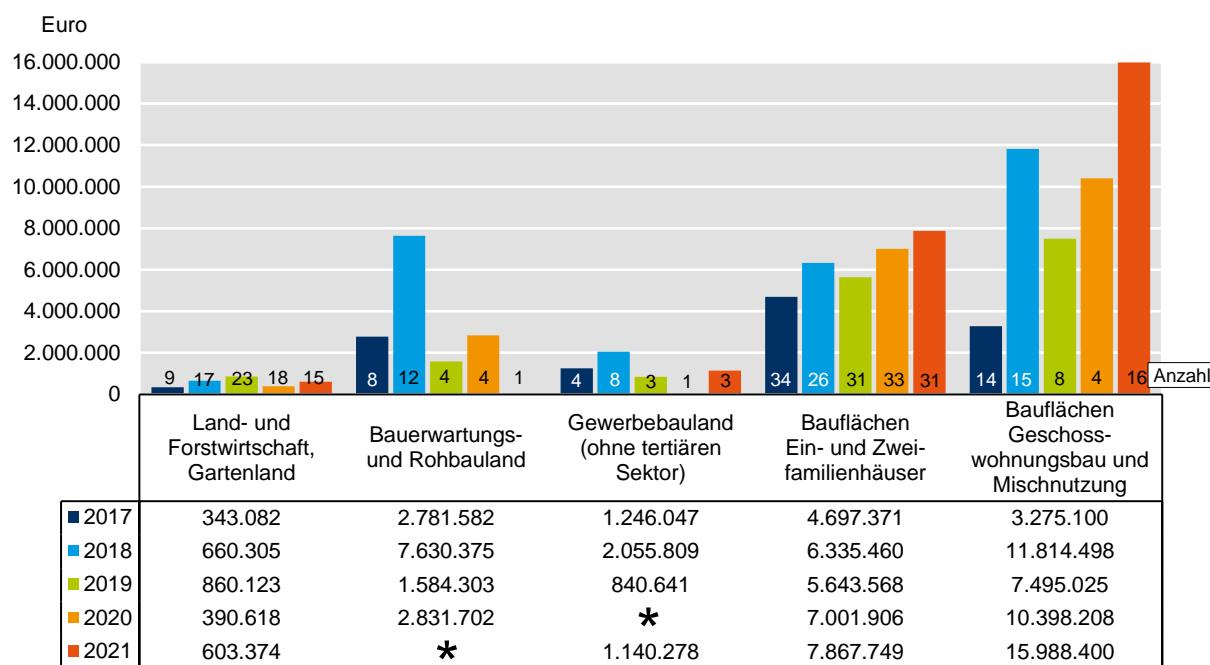


Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, Schenkung) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt, in denen mehrere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

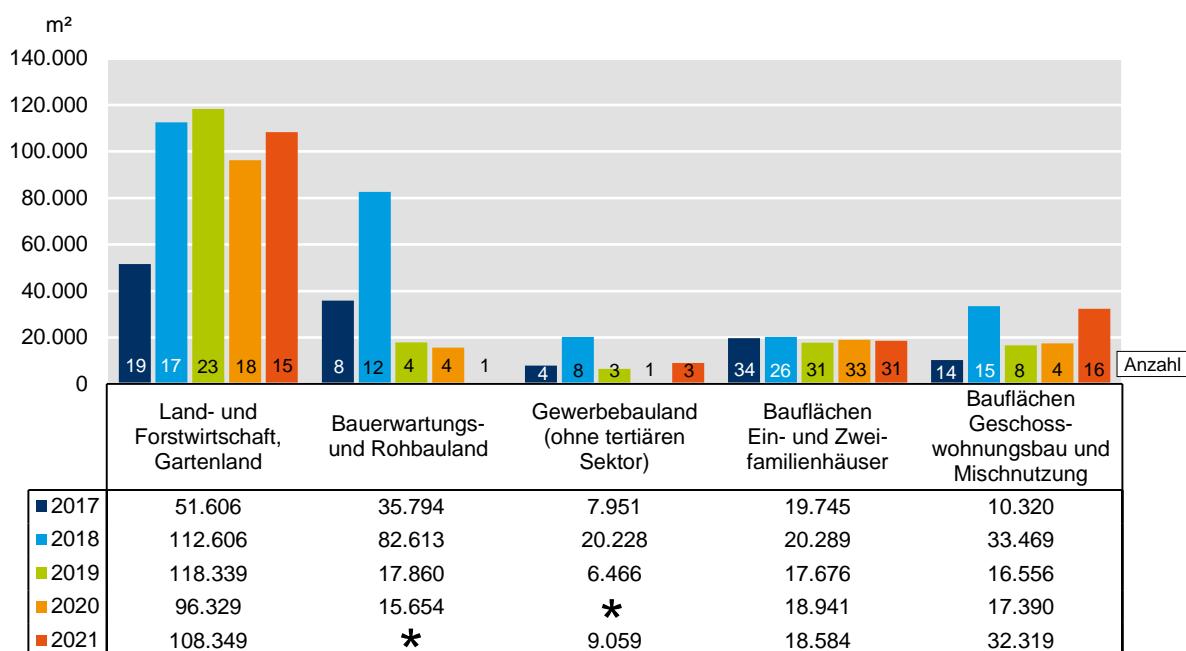
## 3.2 Unbebaute Grundstücke

**Geldumsatz in Euro**



\*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

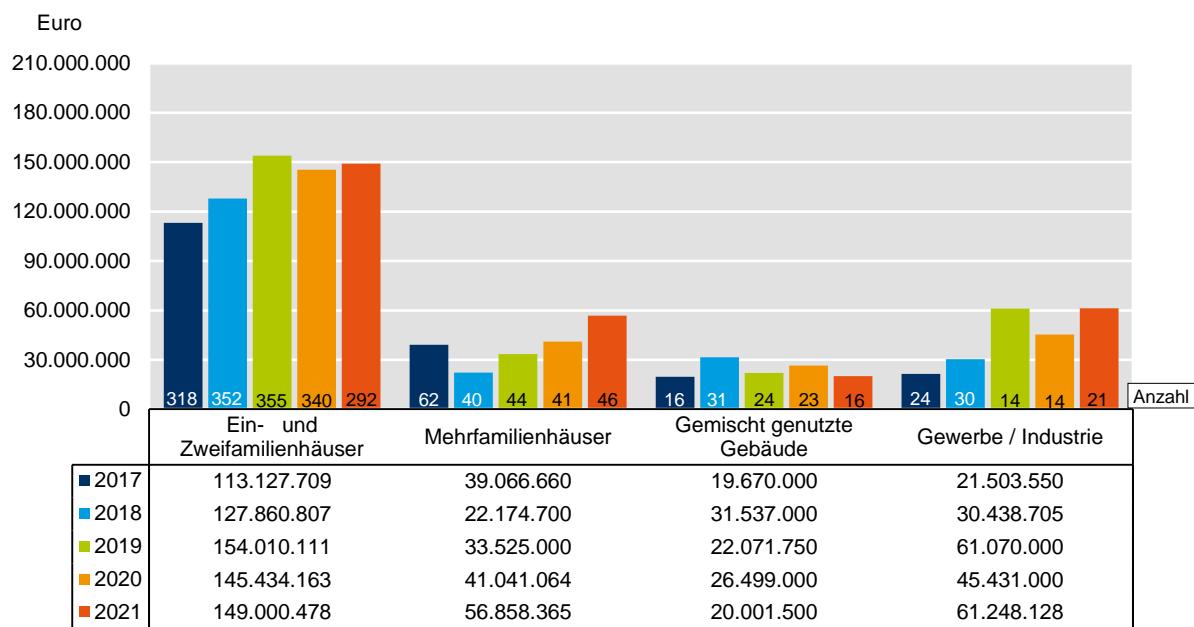
**Flächenumsatz in m<sup>2</sup>**



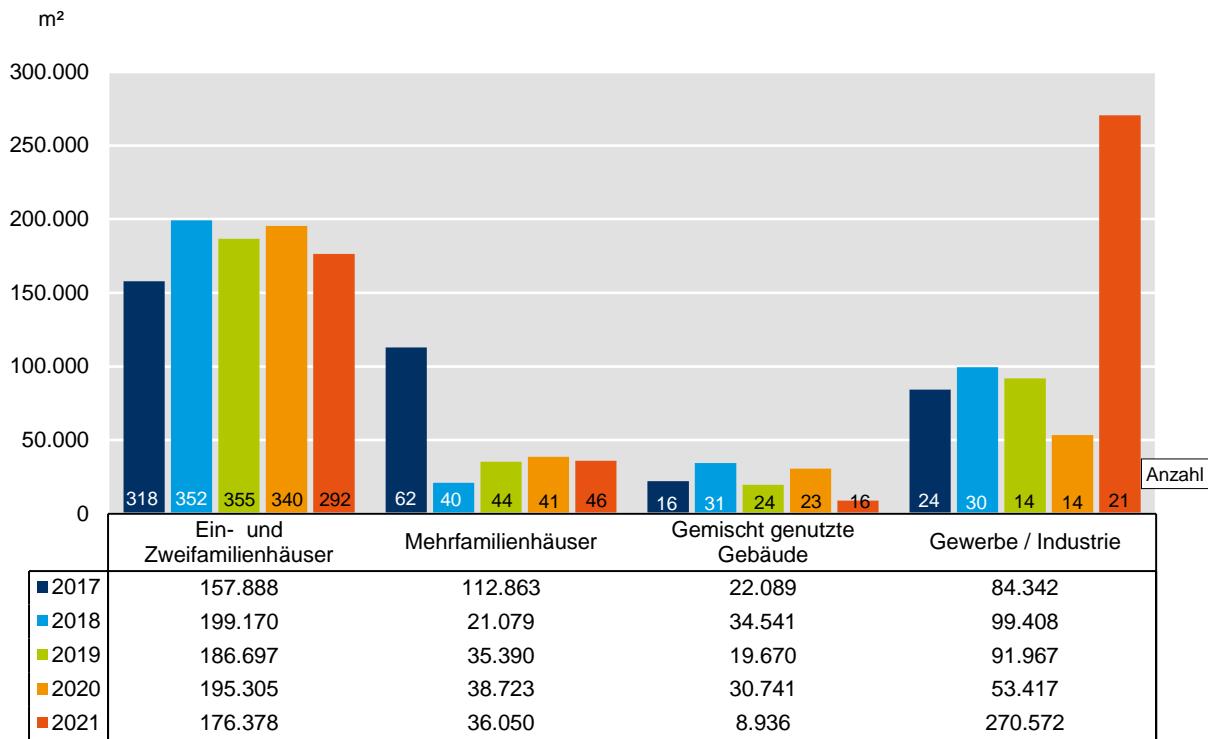
\*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

### 3.3 Bebaute Grundstücke

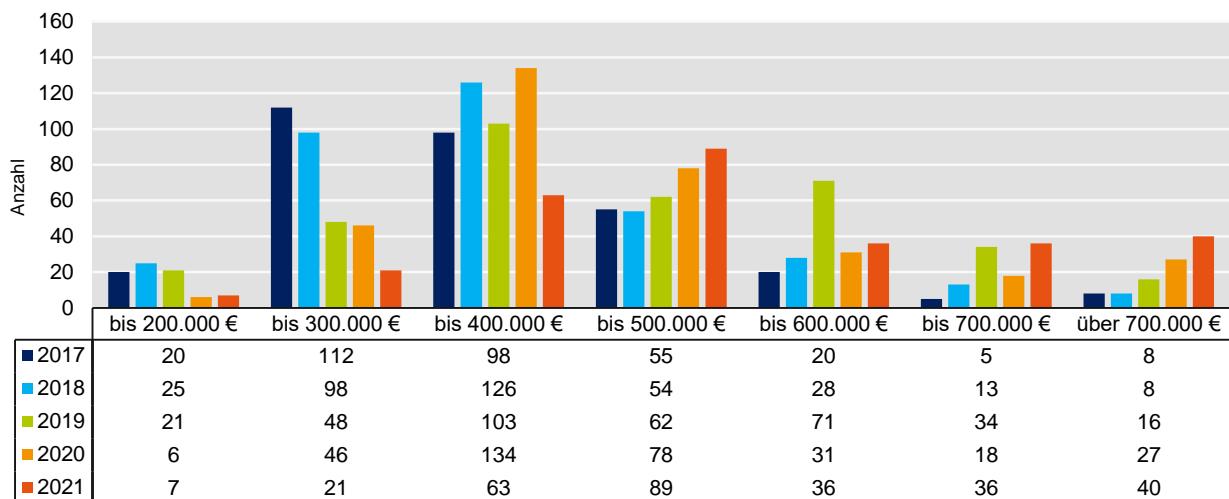
**Geldumsatz in Euro**



**Flächenumsatz in m<sup>2</sup>**



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

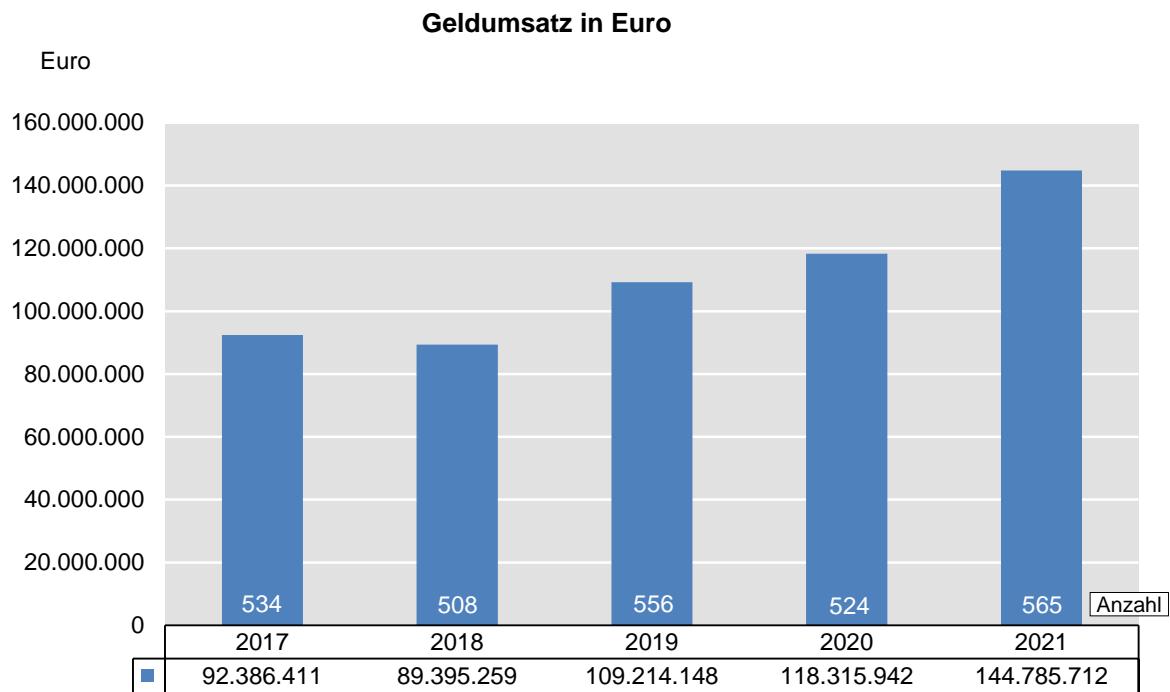


Während die Fallzahlen in den beiden Preisgruppen „bis 400.000 €“ weiter zurückgegangen sind, steigen die Fallzahlen in den darüber liegenden Preisgruppen.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 700.000 €“ aus den Jahren 2017 bis 2021 zeigt die folgende Tabelle:

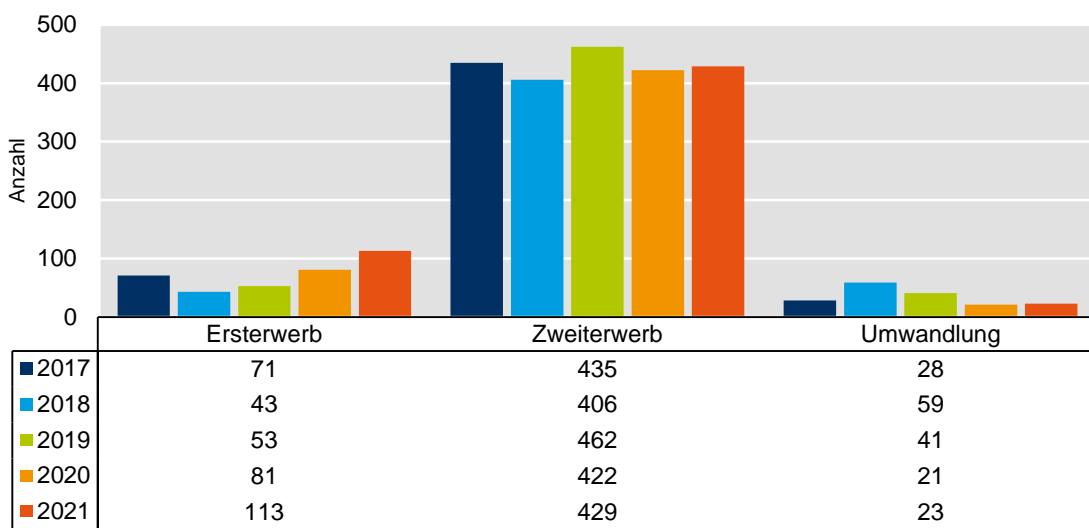
Preisgruppe	Anzahl der Kauffälle				
	2017	2018	2019	2020	2021
700.000 - 800.000 EUR	4	0	7	10	21
800.000 - 900.000 EUR	2	4	5	9	8
900.000 - 1.000.000 EUR	1	0	0	4	3
über 1.000.000 EUR	1	4	4	4	8

### 3.4 Wohnungseigentum

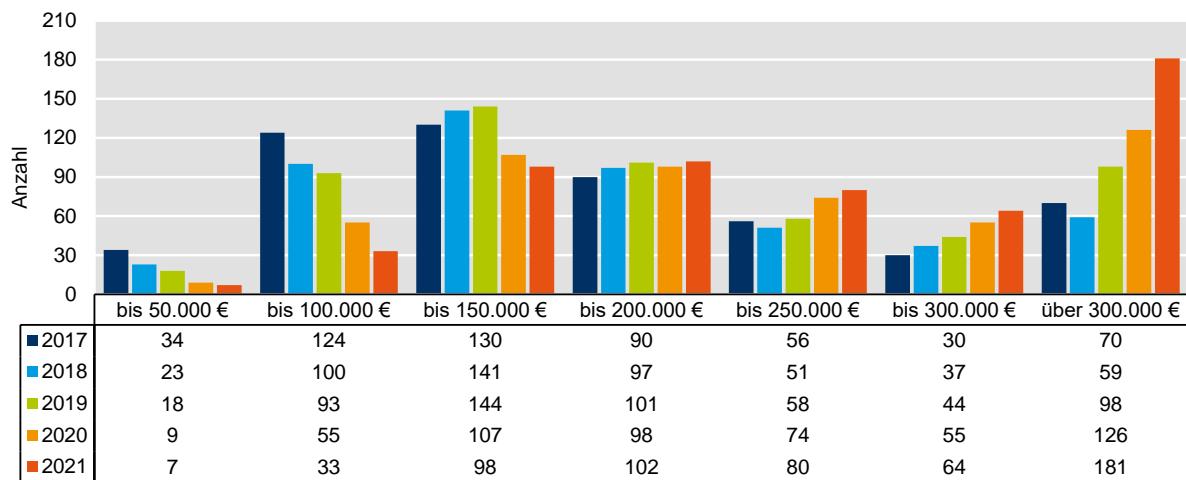


Die Zahl der Kauffälle ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 8% gestiegen, der Geldumsatz stieg sogar um 22%. Wie die Grafik unten zeigt, ist die gestiegene Zahl der Kauffälle überwiegend auf den Teilmarkt der Neubauten zurückzuführen. Die Zahl der veräußerten gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweiterwerb und Umwandlungen) blieb dagegen nahezu unverändert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle.

**Anzahl aufgeteilt nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung**

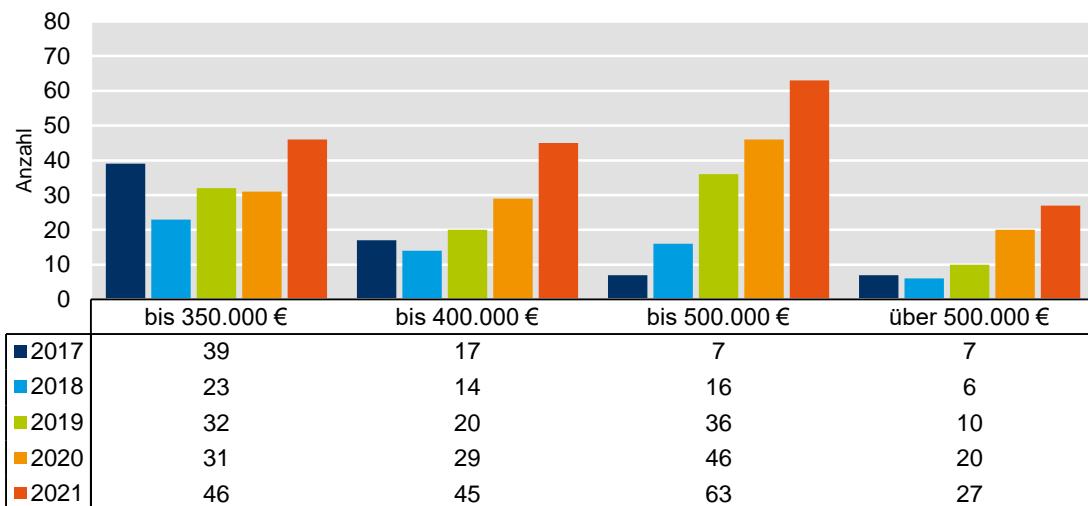


### Anzahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

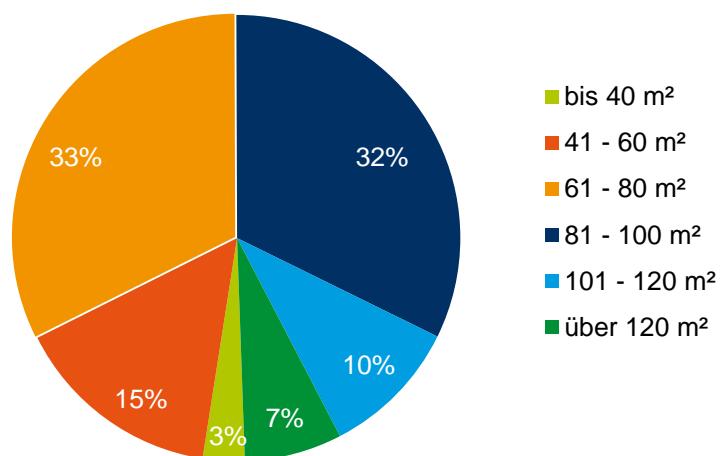


In den unteren Preisgruppen bis „bis 150.000 €“ ist die Zahl der Kauffälle zurückgegangen. In den darüber liegenden Preisgruppen ist dagegen ein Anstieg zu verzeichnen.

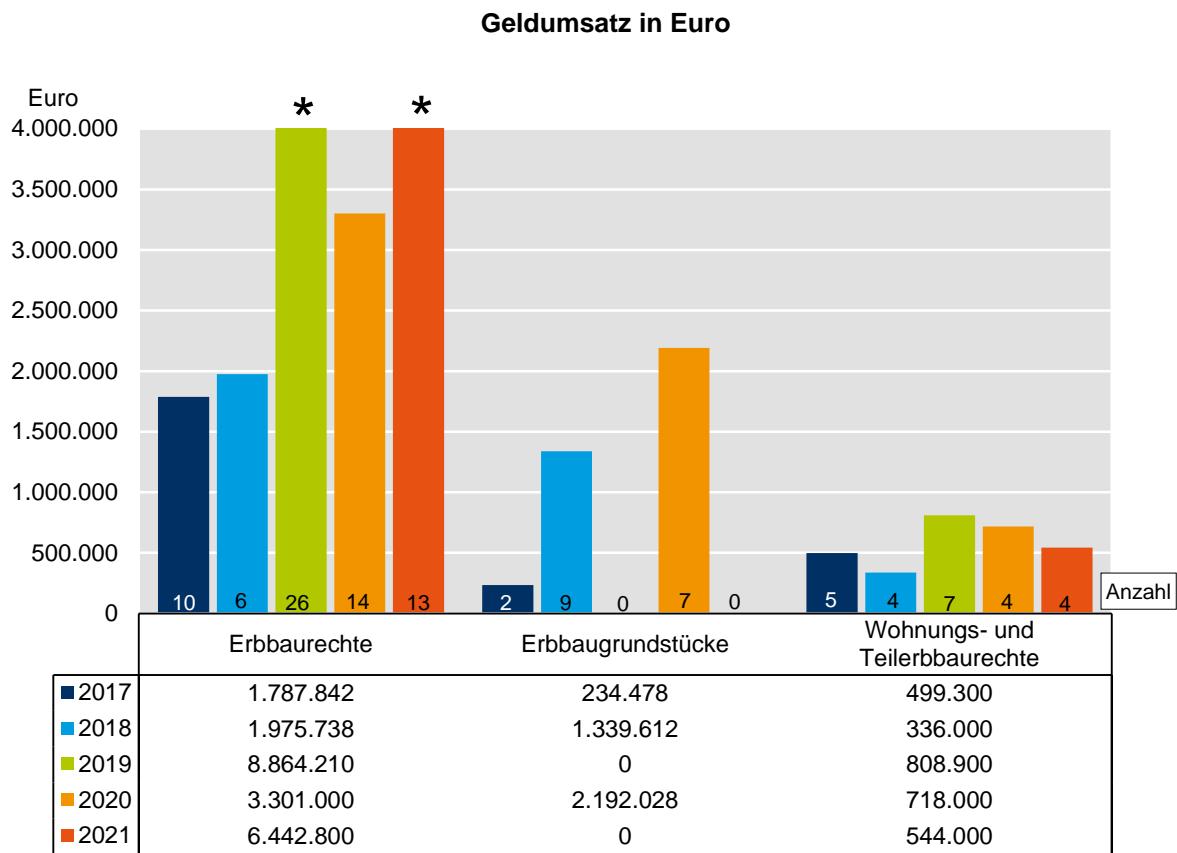
Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 300.000 €“ aus den Jahren 2017 bis 2021 zeigt die folgende Grafik:



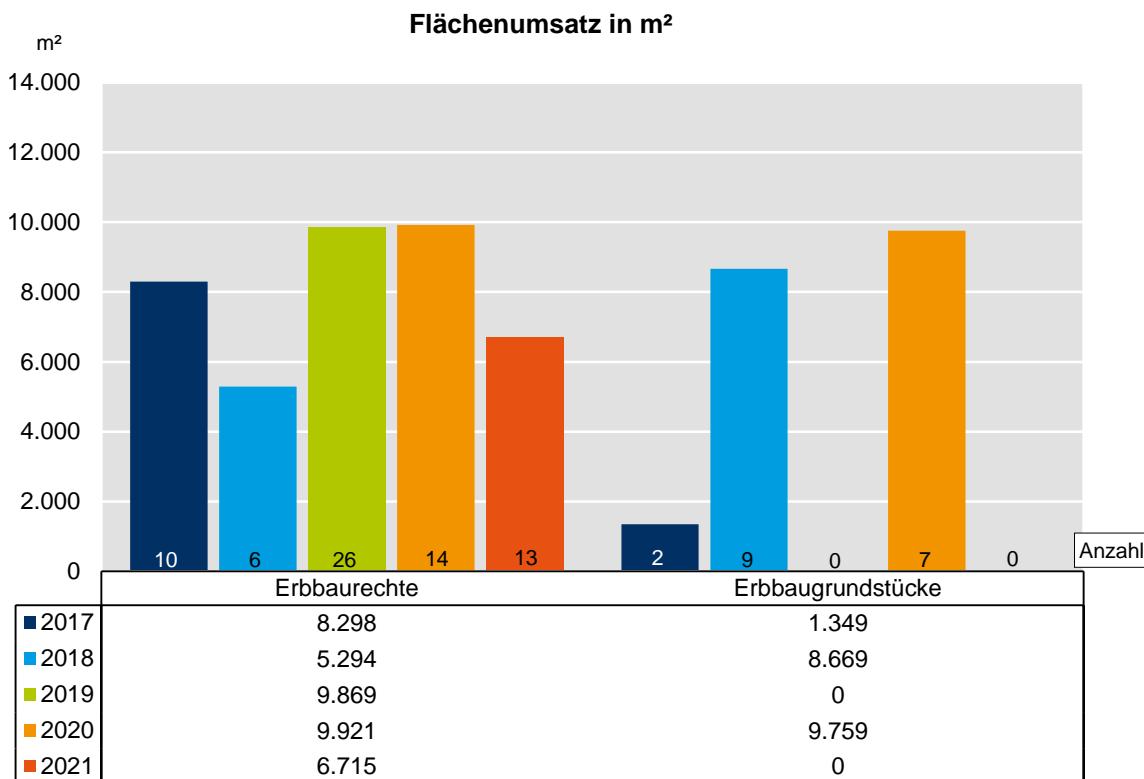
### Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße



### 3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte

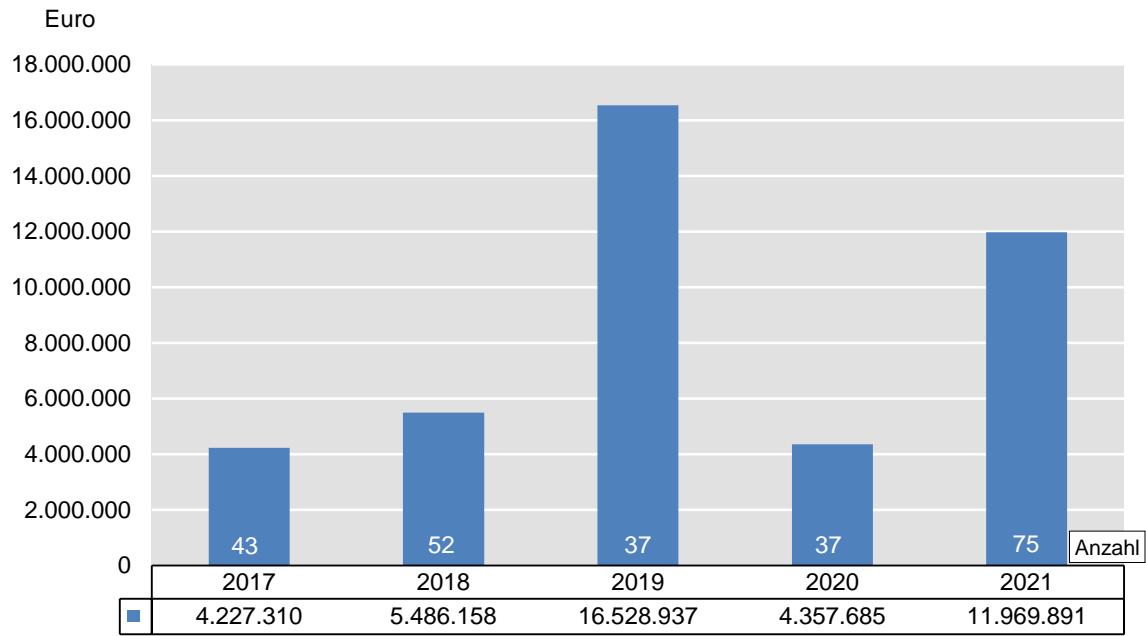


\*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

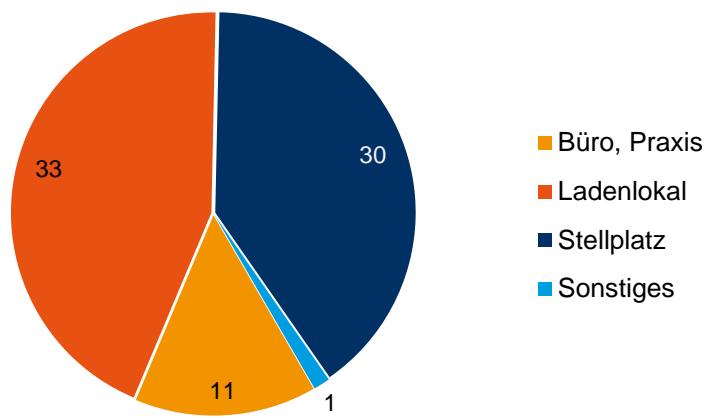


### 3.6 Teileigentum

**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 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in Euro
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
2021	31	18.584	7.867.749

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preise dagegen sind mit 13% weiter deutlich 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 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in Euro
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
2021	16	32.319	15.988.400

Mit 16 Fällen wurden zwar deutlich mehr Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist in Leverkusen aber weiterhin unbedeutend.

Allerdings sind die Preise um etwa 12 % gestiegen.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

**Umsatz gewerbliche Bauflächen (ohne tertiärer Sektor)**

Jahr	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup>	Flächenumsatz in m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Geldumsatz in Euro <sup>1)</sup>
2017	4	7.951	1.246.047
2018	8	20.228	2.055.809
2019	3	6.466	840.641
2020	1	*	*
2021	3	9.059	1.140.278

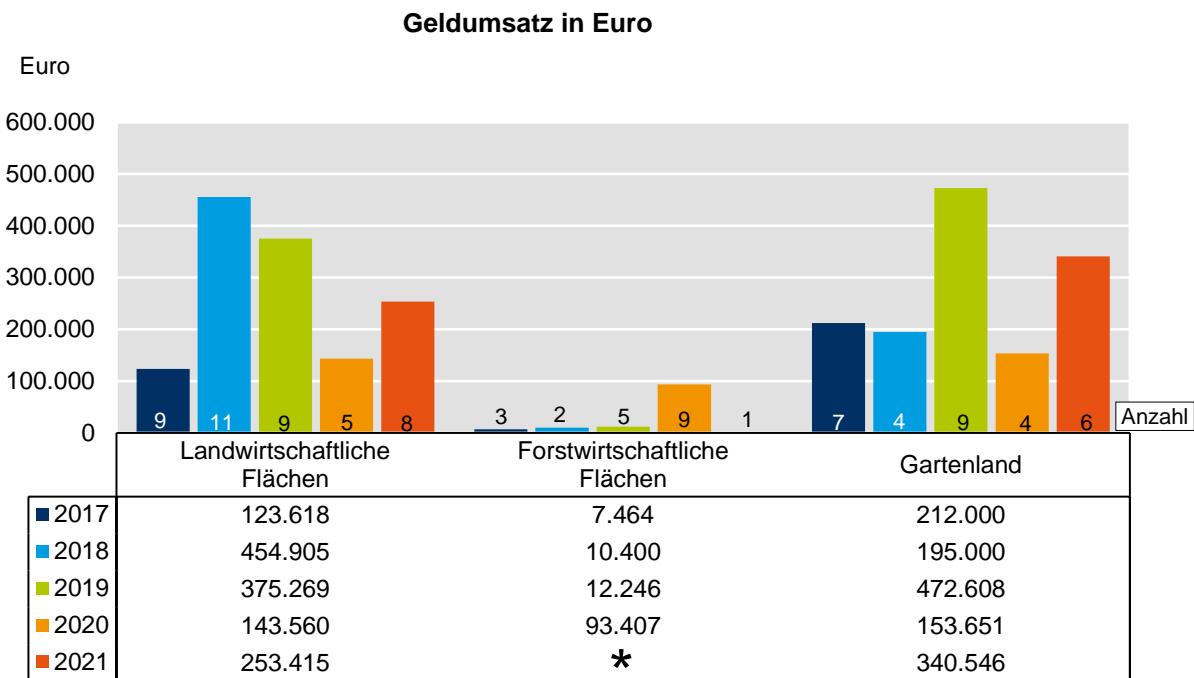
1) ohne tertiärer Sektor

\*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

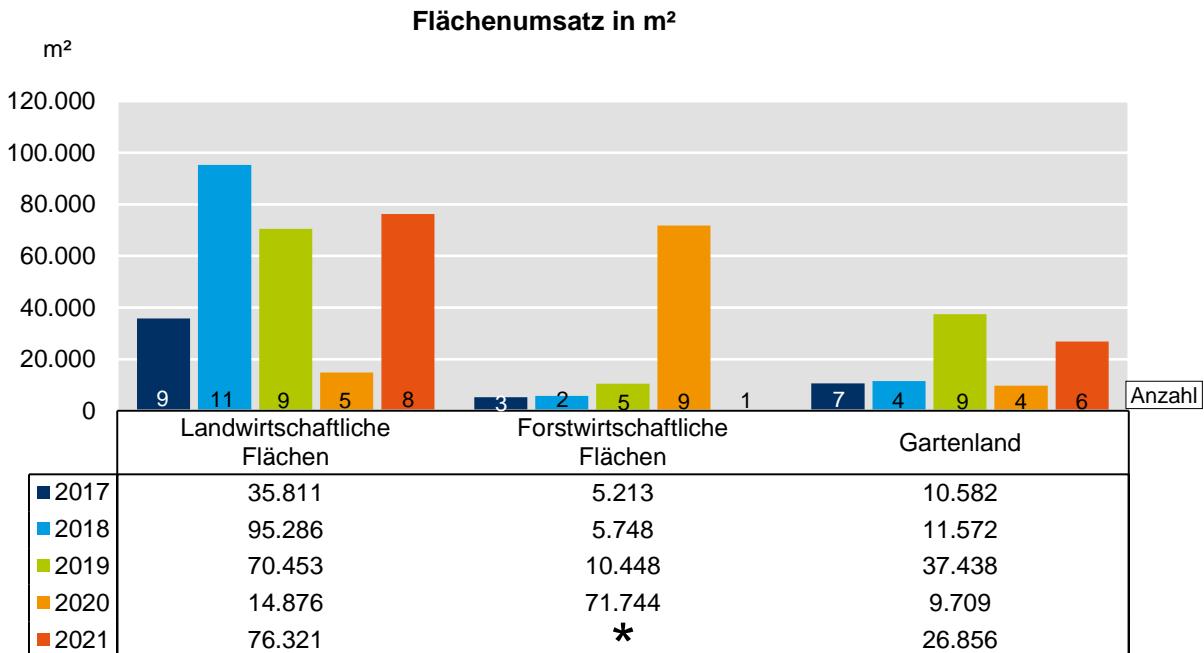
Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2019 bis 2021 lagen im Durchschnitt bei 125 EUR/m<sup>2</sup> (7 geeignete Kauffälle; Standardabweichung: ± 5 EUR/m<sup>2</sup>, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.800 m<sup>2</sup> und 3.800 m<sup>2</sup>.

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebau Land gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2010 bis 2017 je nach Lage zwischen 160 EUR/m<sup>2</sup> und 250 EUR/m<sup>2</sup>. In den Jahren davor wurden durchaus auch Preise bis 340 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt. Aus den Jahren 2018 bis 2021 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland



\*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht



\*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2017 - 2021 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

#### Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2017 – 2021)

Bereich	Durchschnittspreis (einschl. Aufwuchs)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	1,80 EUR/m <sup>2</sup>	± 0,30 EUR/m <sup>2</sup>	12

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 01.01.2022 bei 0,65 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert bezieht sich nur auf den Wertanteil des Waldbodens. Der Wert des Aufwuchses ist im Bodenrichtwert nicht enthalten.

#### Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2017 – 2021)

Bereich	Durchschnittspreis (Bodenrichtwert)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	3,20 EUR/m <sup>2</sup>	± 0,70 EUR/m <sup>2</sup>	19

Auf eine Untergliederung des Stadtgebiets 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 (2017 - 2021)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	7,70 EUR/m <sup>2</sup>	± 1,90 EUR/m <sup>2</sup>	13

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 (2017 - 2021)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	20,00 EUR/m <sup>2</sup>	± 7,00 EUR/m <sup>2</sup>	14

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 Gemeindegebiets 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 m <sup>2</sup>	Geldumsatz in Euro
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
2021	1	*	*

\*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

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 – 2021 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

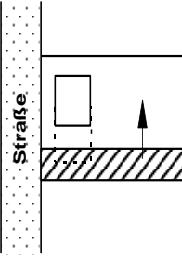
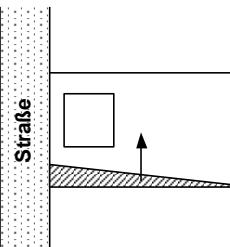
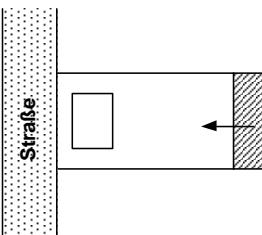
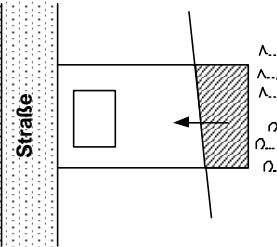
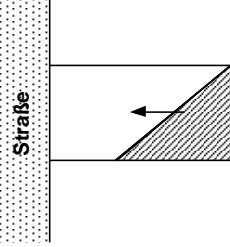
Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitrags-freien Baulandpreises	Kauf-fälle
Bauerwarte- tungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 35%	12
Bauerwarte- tungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	5*)
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegt, 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

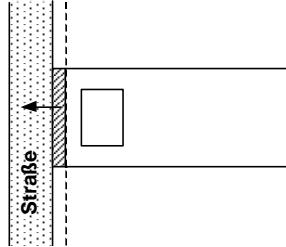
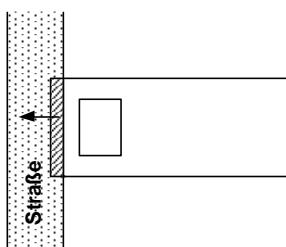
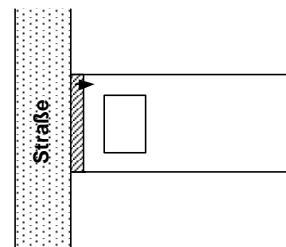
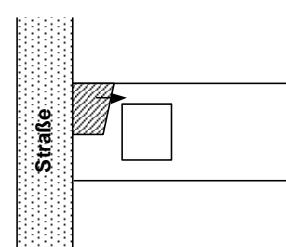
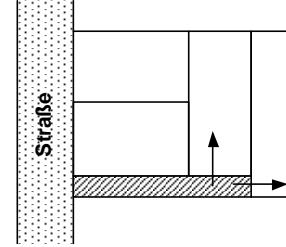
\*) Da aus den Jahren 2007 bis 2021 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

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

## 4.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2016 – 2021 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebau land sind dabei nicht enthalten):

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
<b>1. Arondierungen zu bebauten Grundstücken</b>			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	9	103 % (± 10 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	10	53 % (± 7 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	28	23 % (± 9%)	
d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen	6	11 % (± 6 %)	
<b>2. Arondierungen zu unbebauten Grundstücken</b>			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	7	92 % (± 6 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
<b>3. Straßenlanderwerb</b>			
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	16 % (± 4 %)	
<b>4. Straßenlandrückübertragungen</b>			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	9	17 % (± 5 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	12	30 % (± 2 %)	
<b>5. Private Erschließungsflächen</b>			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird.	7 <sup>1)</sup>	42% (± 10 %)	
<sup>1)</sup> Da aus den Jahren 2016-2021 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier zusätzlich die Kauffälle aus den Jahren 2014-2015 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 01.01.2022.

### 4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/m<sup>2</sup>) 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.

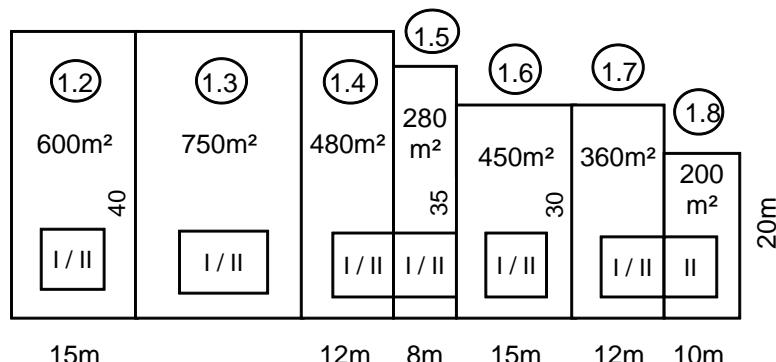
In Leverkusen wurden 337 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

Nutzung	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	
		Minimum	Maximum
Ein- bis Zweigeschossige Bauweise	179	350	650
Geschosswohnungsbau	70	350	550
Mischnutzung	35	380	670
Kerngebiet	13	270	1300
Gewerbe/Industrie	33	95	125
Sondergebiete	6	210	260
bebaute Flächen Außenbereich	1	260	260

### 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.

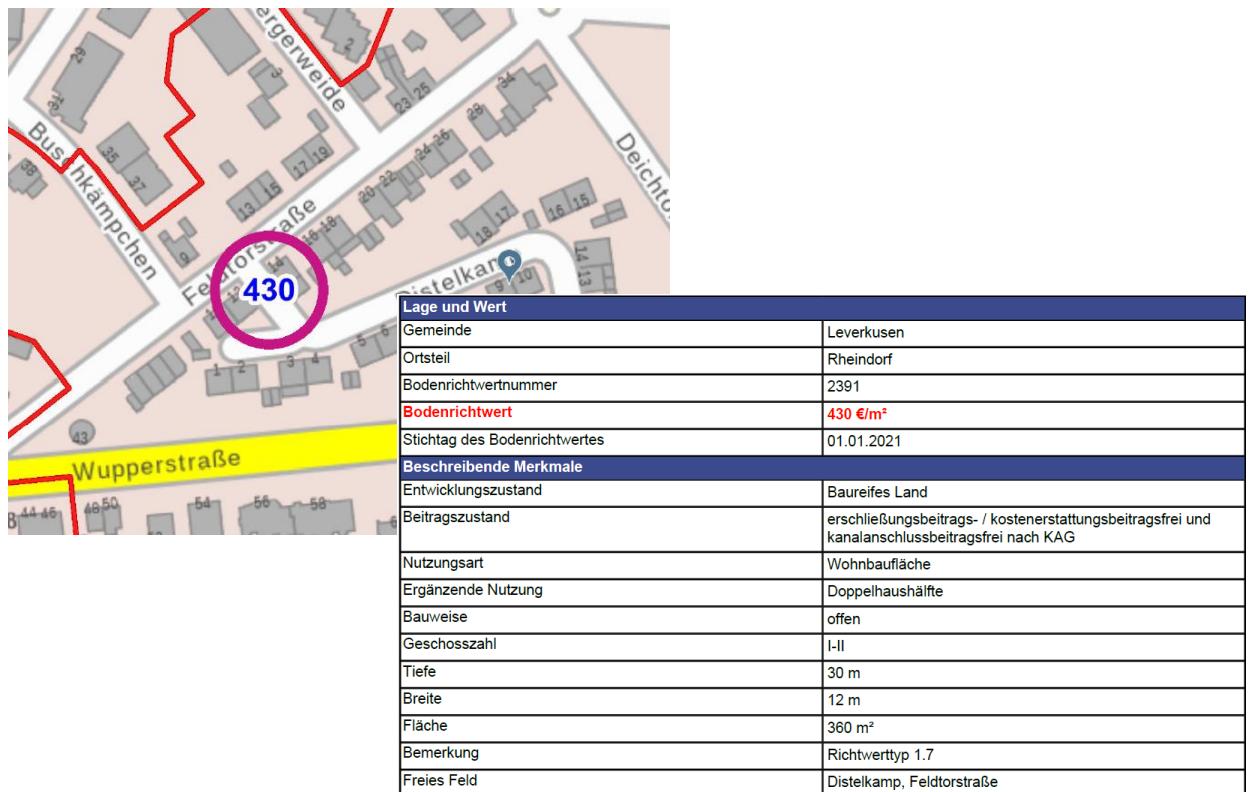
Kennziffer	Front in m	Tiefe in m	Größe in m <sup>2</sup>	Geschosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



#### 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 Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) zur Verfügung gestellt. Dort können die Bodenrichtwertinformationen landesweit kostenfrei abgerufen werden.

##### Beispiel eines Bodenrichtwert-Auszuges aus BORIS.NRW (Stand 01.01.2021)



#### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2022) 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/m<sup>2</sup>.

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

##### Gebietstypische Bodenrichtwerte

in Euro/m<sup>2</sup>

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	500	430	380
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	530	460	400
Reihenmittelhäuser	550	480	410
Geschoswohnungsbau (III-V-geschossig)	550	440	390
Gewerbliche Bauflächen	-	125	95

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

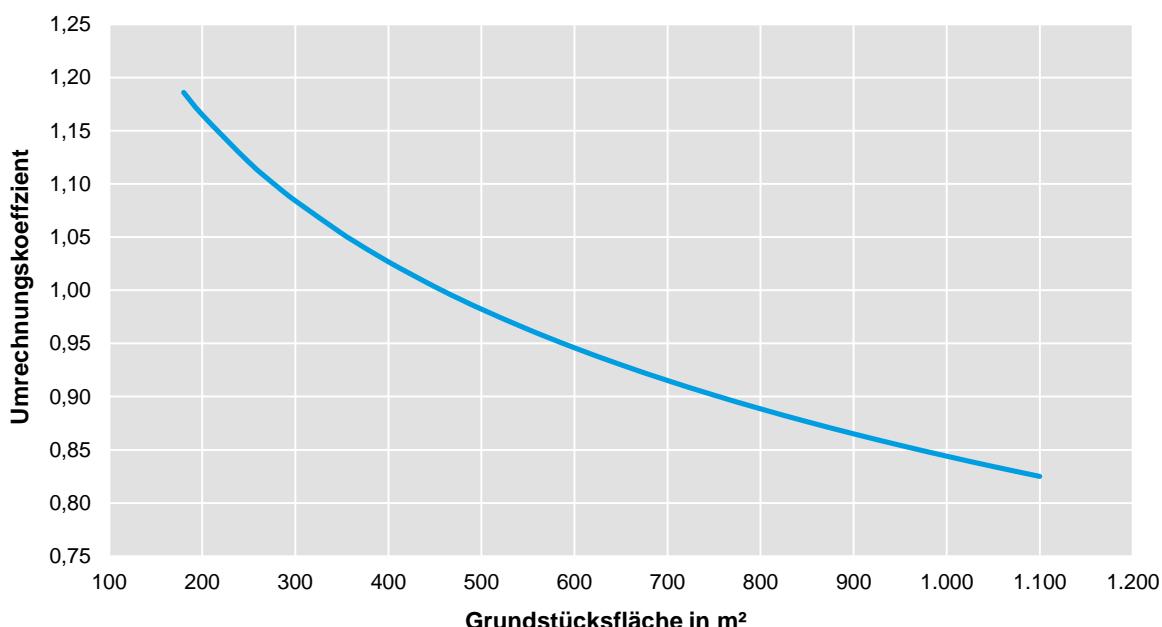
Nach § 12 ImmoWertV (gültig bis 31.12.2021) sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

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 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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/m<sup>2</sup>, das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen, mit Ausnahme der Größe, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

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

Richtwert: 245 EUR/m<sup>2</sup>

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

Umrechnungsfaktor bei 600 m<sup>2</sup>: 0,94

Umrechnungsfaktor bei 750 m<sup>2</sup>: 0,90

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks :

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

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

Nach §16 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (gültig ab dem 01.01.2022) 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“.

Die Geschossfläche beinhaltet „die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen [...]. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschosse als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen [...]. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. [...].“

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.

Mögliche Aufenthaltsräume im Keller wurden bei den beiden o. g. Auswertungen nicht berücksichtigt, insofern entspricht die ermittelte Geschossfläche der Definition der aktuellen ImmoWertV.

**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/m<sup>2</sup>, das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen, mit Ausnahme der WGFZ, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

WGFZ Richtwertgrundstück: 1,0

Richtwert: 280 EUR/m<sup>2</sup>

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:

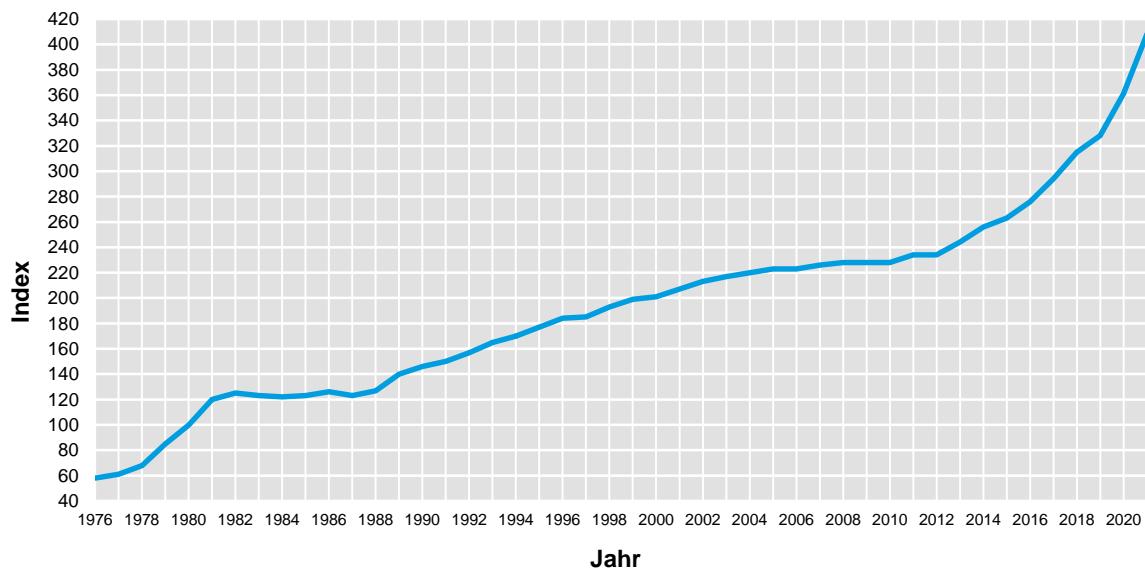
$$\frac{0,93}{1,00} \times 280 \text{ EUR/m}^2 = 260,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 260 \text{ EUR/m}^2$$

#### 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	2021	408



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/m <sup>2</sup>	Bodenpreis	2011: gesucht

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

## 5       Bebaute Grundstücke

### 5.1      Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kapitel 5.1.1 bis 5.1.3 beziehen sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser.

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 153 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 52 % 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 2021 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 2021 auswertbaren Kauffällen**

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2021 Neubau	845.000 - 926.000 (311 m <sup>2</sup> - 543 m <sup>2</sup> ) 3		
2010 - 2017		399.000 - 770.000 (206 m <sup>2</sup> - 536 m <sup>2</sup> ) 7	
2000 - 2009		486.000 - 690.000 (274 m <sup>2</sup> - 343 m <sup>2</sup> ) 5	
1990 - 1999		350.000 - 670.000 (198 m <sup>2</sup> - 348 m <sup>2</sup> ) 6	360.000 - 420.000 (134 m <sup>2</sup> - 198 m <sup>2</sup> ) 3
1980 - 1989	425.000 - 781.000 (287 m <sup>2</sup> - 730 m <sup>2</sup> ) 4	335.000 - 480.000 (274 m <sup>2</sup> - 479 m <sup>2</sup> ) 5	370.000 - 459.000 (129 m <sup>2</sup> - 173 m <sup>2</sup> ) 3
1970 - 1979	420.000 - 1.760.000 (424 m <sup>2</sup> - 1.210 m <sup>2</sup> ) 10	300.000 - 518.000 (212 m <sup>2</sup> - 416 m <sup>2</sup> ) 6	370.000 - 549.000 (172 m <sup>2</sup> - 441 m <sup>2</sup> ) 6
1960 - 1969	275.000 - 850.000 (450 m <sup>2</sup> - 1.646 m <sup>2</sup> ) 16	300.000 - 689.000 (223 m <sup>2</sup> - 959 m <sup>2</sup> ) 11	
1950 - 1959	430.000 - 1.160.000 (449 m <sup>2</sup> - 4.834 m <sup>2</sup> ) 13	290.000 - 435.000 (333 m <sup>2</sup> - 832 m <sup>2</sup> ) 8	
Legende	Spannweite der Kaufpreise in Euro (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle		

### 5.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Im Jahr 2021 wurden nur 6 neue Einfamilienhäuser veräußert.

Davon waren 3 freistehende Häuser mit:

Wohnflächen	von	163 m <sup>2</sup>	bis	195 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	331 m <sup>2</sup>	bis	543 m <sup>2</sup>
Kaufpreisen	von	845.000 EUR	bis	926.000 EUR

Die übrigen 3 Kauffälle betrafen 2 Doppelhaushälften und 1 Reihenhaus mit:

Wohnflächen	von	137 m <sup>2</sup>	bis	156 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	181 m <sup>2</sup>	bis	487 m <sup>2</sup>
Kaufpreisen	von	589.000 EUR	bis	605.000 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Kaufdatum, der Ausstattung und dem Baujahr untersucht. Bei modernisierten Altbauten wurde nicht das Baujahr des Gebäudes, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist, angesetzt. Das Preisniveau in der Waldsiedlung liegt in der Regel über dem Preisniveau im übrigen Stadtgebiet. Deshalb wurden die Kauffälle aus der Waldsiedlung nicht berücksichtigt.

### **5.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)**

Es lagen 115 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Mitte 2021
Wohnflächen	von	77 m <sup>2</sup>	bis	202 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	122 m <sup>2</sup>	bis	548 m <sup>2</sup>
tatsächlichen Baujahren	von	1959	bis	2014
Gebäudestandardstufe (Ausstattung)	von	2,0	bis	3,5
Kaufpreisen	von	200.000 EUR	bis	450.000 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 450 EUR/m<sup>2</sup> wurden für das Jahr 2021 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

### Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

(Bodenrichtwertniveau: 450 EUR/m<sup>2</sup>)

Wohnfläche		100 m <sup>2</sup>		120 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>		160 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	Gebäude-standard <sup>2)</sup>	Gesamt-preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1960	2	295.000	2.950	300.000	2.500	300.000	2.145		
1960	2,5	335.000	3.350	345.000	2.875	355.000	2.535		
1960	3								
1970	2	310.000	3.100	310.000	2.585	315.000	2.250	315.000	1.970
1970	2,5	355.000	3.550	365.000	3.040	375.000	2.680	385.000	2.405
1970	3	400.000	4.000	420.000	3.500	435.000	3.105	455.000	2.845
1980	2								
1980	2,5	370.000	3.700	385.000	3.210	395.000	2.820	405.000	2.530
1980	3	420.000	4.200	440.000	3.665	460.000	3.285	485.000	3.030
1990	2,5	390.000	3.900	400.000	3.335	415.000	2.965		
1990	3	440.000	4.400	465.000	3.875	485.000	3.465	510.000	3.190
1990	3,5	495.000	4.950	525.000	4.375	560.000	4.000	590.000	3.690
2000	2,5								
2000	3			480.000	4.000	500.000	3.570	525.000	3.280
2000	3,5			545.000	4.540	580.000	4.145	610.000	3.815
2010	2,5								
2010	3			480.000	4.000	500.000	3.570		
2010	3,5			545.000	4.540	580.000	4.145	615.000	3.845

durchschnittliche Standardabweichung: ± 30.000 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/m<sup>2</sup> (bezogen auf 280 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 280 m <sup>2</sup>						
410 EUR/m <sup>2</sup>	-61.000	-40.000	-7.000	-4.000	12.000	29.000
430 EUR/m <sup>2</sup>	-59.000	-38.000	-4.000	0	18.000	36.000
450 EUR/m <sup>2</sup>	-57.000	-35.000	0	4.000	23.000	42.000
470 EUR/m <sup>2</sup>	-55.000	-32.000	4.000	8.000	28.000	49.000
490 EUR/m <sup>2</sup>	-53.000	-30.000	7.000	12.000	34.000	56.000
510 EUR/m <sup>2</sup>	-51.000	-27.000	11.000	16.000	39.000	62.000

Beispiel: Für ein 1980 erbautes Reihenhaus mit 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau 470 EUR/m<sup>2</sup>, bezogen auf 280 m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

385.000 EUR - 32.000 EUR = 353.000 EUR oder rd. 355.000 EUR

erzielt worden.

### 5.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 100 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Mitte 2021
Wohnflächen	von	61 m <sup>2</sup>	bis	225 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	160 m <sup>2</sup>	bis	886 m <sup>2</sup>
tatsächlichen Baujahren	von	1934	bis	2016
Gebäudestandardstufe	von	1,8	bis	4,5
Kaufpreisen	von	200.000 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 440 EUR/m<sup>2</sup> wurden für das Jahr 2021 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

**Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 480 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**  
(Bodenrichtwertniveau: 440 EUR/m<sup>2</sup>)

Wohnfläche Baujahr <sup>1)</sup>	Gebäu-de- standard <sup>2)</sup>	100 m <sup>2</sup>		125 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>		175 m <sup>2</sup>	
		Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1950	2	340.000	3.400	345.000	2.760	345.000	2.300		
1950	2,5	370.000	3.700	380.000	3.040	390.000	2.600		
1950	3								
1960	2	355.000	3.550	360.000	2.880	360.000	2.400	365.000	2.085
1960	2,5	390.000	3.900	400.000	3.200	415.000	2.765	425.000	2.430
1960	3	425.000	4.250	445.000	3.560	465.000	3.100	485.000	2.770
1970	2	370.000	3.700	375.000	3.000	380.000	2.535	380.000	2.170
1970	2,5	410.000	4.100	425.000	3.400	435.000	2.900	450.000	2.570
1970	3	450.000	4.500	470.000	3.760	495.000	3.300	520.000	2.970
1980	2								
1980	2,5	430.000	4.300	445.000	3.560	460.000	3.065	475.000	2.715
1980	3	475.000	4.750	500.000	4.000	525.000	3.500	550.000	3.145
1990	2,5			465.000	3.720	485.000	3.235	500.000	2.855
1990	3	500.000	5.000	525.000	4.200	555.000	3.700	580.000	3.315
1990	3,5			585.000	4.680	625.000	4.165	665.000	3.800
2000	2,5								
2000	3	515.000	5.150	545.000	4.360	575.000	3.835	605.000	3.455
2000	3,5			610.000	4.880	650.000	4.335	690.000	3.945
2010	2,5								
2010	3			615.000	4.920	655.000	4.365	700.000	4.000
2010	3,5								

durchschnittliche Standardabweichung: ± 39.000 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/m<sup>2</sup> (bezogen auf 480 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 480 m <sup>2</sup>						
380 EUR/m <sup>2</sup>	-92.000	-68.000	-43.000	-23.000	-20.000	-3.000
400 EUR/m <sup>2</sup>	-89.000	-63.000	-37.000	-16.000	-12.000	7.000
420 EUR/m <sup>2</sup>	-86.000	-58.000	-30.000	-8.000	-4.000	16.000
440 EUR/m <sup>2</sup>	-83.000	-53.000	-24.000	0	4.000	26.000
460 EUR/m <sup>2</sup>	-79.000	-48.000	-17.000	8.000	12.000	36.000
480 EUR/m <sup>2</sup>	-76.000	-43.000	-11.000	16.000	21.000	46.000

Beispiel: Für eine 1970 erbaute Doppelhaushälfte mit 125 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau 440 EUR/m<sup>2</sup>, bezogen auf 480 m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$425.000 \text{ EUR} + 4.000 \text{ EUR} = 429.000 \text{ EUR} \text{ oder rd. } 430.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

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

Es lagen 89 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Mitte 2021
Wohnflächen	von	72 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	223 m <sup>2</sup>	bis	1165 m <sup>2</sup>
tatsächlichen Baujahren	von	1900	bis	2013
Gebäudestandardstufe	von	1,5	bis	3,8
Kaufpreisen	von	220.000 EUR	bis	710.000 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 420 EUR/m<sup>2</sup> wurden für das Jahr 2021 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

**Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**  
(Bodenrichtwertniveau: 420 EUR/m<sup>2</sup>)

Baujahr <sup>1)</sup>	Gebäu-de-standard <sup>2)</sup>	90 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>		130 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	
		Gesamt-preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
1950	2	390.000	4.335	400.000	3.635	405.000	3.115	410.000	2.735
1950	2,5			445.000	4.045	460.000	3.540	475.000	3.165
1950	3								
1960	2	400.000	4.445	410.000	3.725	415.000	3.190	425.000	2.835
1960	2,5			460.000	4.180	475.000	3.655	490.000	3.265
1960	3							560.000	3.735
1970	2	415.000	4.610	420.000	3.820	430.000	3.310	435.000	2.900
1970	2,5	455.000	5.055	475.000	4.320	490.000	3.770	510.000	3.400
1970	3	500.000	5.555	530.000	4.820	555.000	4.270	585.000	3.900
1980	2	425.000	4.720	435.000	3.955	440.000	3.385	450.000	3.000
1980	2,5	470.000	5.220	490.000	4.455	510.000	3.925	530.000	3.535
1980	3			550.000	5.000	580.000	4.460	605.000	4.035
1990	2								
1990	2,5			505.000	4.590	525.000	4.040	545.000	3.635
1990	3			570.000	5.180	600.000	4.615	630.000	4.200
2000	2,5								
2000	3					615.000	4.730	645.000	4.300
2000	3,5					690.000	5.310	735.000	4.900
2010	2,5								
2010	3					615.000	4.730	645.000	4.300
2010	3,5					690.000	5.310	735.000	4.900

durchschnittliche Standardabweichung: ± 38.000 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/m<sup>2</sup> (bezogen auf 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	300 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 600 m <sup>2</sup>					
380 EUR/m <sup>2</sup>	-111.000	-65.000	-18.000	2.000	23.000
400 EUR/m <sup>2</sup>	-107.000	-58.000	-9.000	14.000	36.000
420 EUR/m <sup>2</sup>	-102.000	-51.000	0	25.000	50.000
440 EUR/m <sup>2</sup>	-97.000	-44.000	9.000	36.000	63.000
460 EUR/m <sup>2</sup>	-93.000	-37.000	18.000	47.000	77.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau 440 EUR/m<sup>2</sup>, bezogen auf 600 m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

475.000 EUR - 44.000 EUR = 431.000 EUR oder rd. 430.000 EUR  
erzielt worden.

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

Es lagen 41 auswertbare Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Mitte 2021
Wohnflächen	von	158 m <sup>2</sup>	bis	360 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	480 m <sup>2</sup>	bis	1.581 m <sup>2</sup>
tatsächlichen Baujahren	von	1930	bis	2015
Gebäudestandardstufe	von	1,7	bis	4,5
Kaufpreisen	von	365.000 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 420 EUR/m<sup>2</sup> wurden für das Jahr 2021 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

**Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**  
(Bodenrichtwertniveau 420 EUR/m<sup>2</sup>)

<b>Baujahr<sup>1)</sup></b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>160 m<sup>2</sup></b>		<b>190 m<sup>2</sup></b>		<b>220 m<sup>2</sup></b>		<b>250 m<sup>2</sup></b>	
		<b>Gesamt- preis</b>	<b>Preis €/m<sup>2</sup> Wfl.</b>						
1960	2	485.000	3.030	490.000	2.580	490.000	2.225		
1960	2,5	530.000	3.315	540.000	2.840	550.000	2.500		
1960	3	570.000	3.565	585.000	3.080	605.000	2.750		
1970	2	510.000	3.190	510.000	2.685	515.000	2.340	515.000	2.060
1970	2,5	555.000	3.470	565.000	2.975	580.000	2.635	590.000	2.360
1970	3	605.000	3.780	625.000	3.290	645.000	2.930	665.000	2.660
1980	2	530.000	3.315	530.000	2.790	535.000	2.430		
1980	2,5	580.000	3.625	595.000	3.130	610.000	2.775	620.000	2.480
1980	3	635.000	3.970	660.000	3.475	680.000	3.090	705.000	2.820
1990	2								
1990	2,5			625.000	3.290	635.000	2.885	650.000	2.600
1990	3			695.000	3.660	720.000	3.275	745.000	2.980
2000	2,5								
2000	3			715.000	3.765	745.000	3.385	770.000	3.080
2000	3,5			790.000	4.160	830.000	3.775	870.000	3.480

durchschnittliche Standardabweichung: ± 46.000 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/m<sup>2</sup> (bezogen auf 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>500 m<sup>2</sup></b>	<b>750 m<sup>2</sup></b>	<b>1000 m<sup>2</sup></b>	<b>1200 m<sup>2</sup></b>	<b>1400 m<sup>2</sup></b>	<b>1600 m<sup>2</sup></b>
<b>Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup></b>						
360 EUR/m <sup>2</sup>	-88.000	-40.000	8.000	47.000	85.000	123.000
380 EUR/m <sup>2</sup>	-79.000	-27.000	26.000	68.000	110.000	152.000
400 EUR/m <sup>2</sup>	-70.000	-13.000	44.000	89.000	134.000	180.000
420 EUR/m <sup>2</sup>	-61.000	0	61.000	110.000	159.000	208.000
440 EUR/m <sup>2</sup>	-52.000	13.000	79.000	131.000	184.000	237.000
460 EUR/m <sup>2</sup>	-44.000	27.000	97.000	153.000	209.000	265.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau 400 EUR/m<sup>2</sup>, bezogen auf 750 m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$565.000 \text{ EUR} + 44.000 \text{ EUR} = 609.000 \text{ EUR} \text{ oder rd. } 610.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

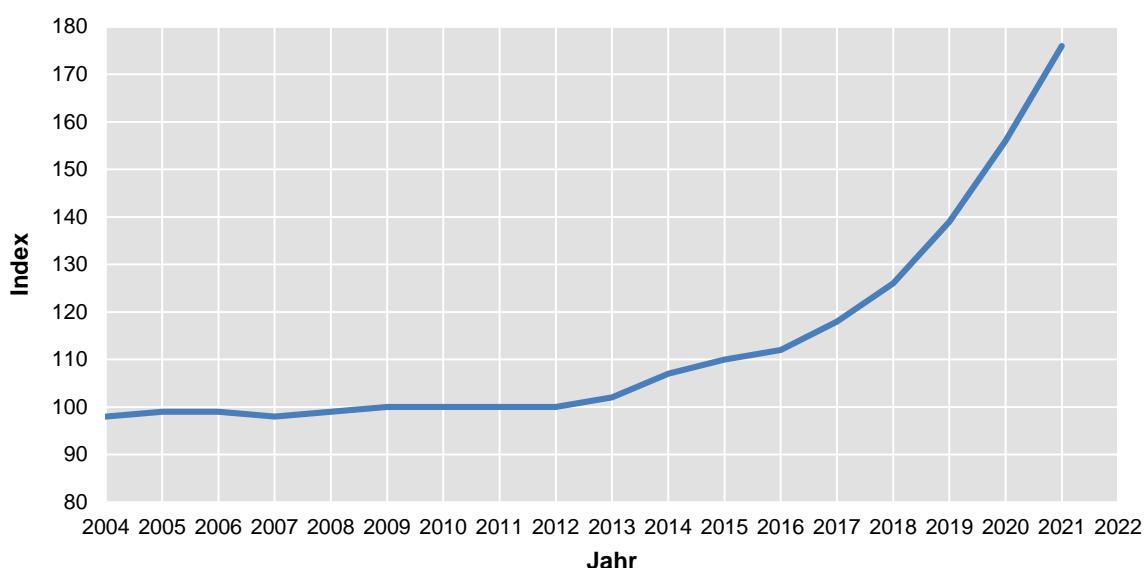
### 5.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

Auf Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise von Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 5.1.2) wurde seit dem Jahr 2004 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	2021	176



Beispiel: Preisentwicklung für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Leverkusen

$$\begin{array}{ll} \text{Preisindex 2014:} & 107 \\ \text{Preis Einfamilienhaus 2014} & 260.000 \text{ EUR} \end{array} \quad \begin{array}{ll} \text{Preisindex 2021:} & 176 \\ \text{Preis Einfamilienhaus 2021:} & \text{gesucht} \end{array}$$

Preis Einfamilienhaus 2021:  $\frac{176}{107} \times 260.000 \text{ EUR} = 427.664 \text{ EUR oder rd. } 428.000 \text{ EUR}$

### 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.

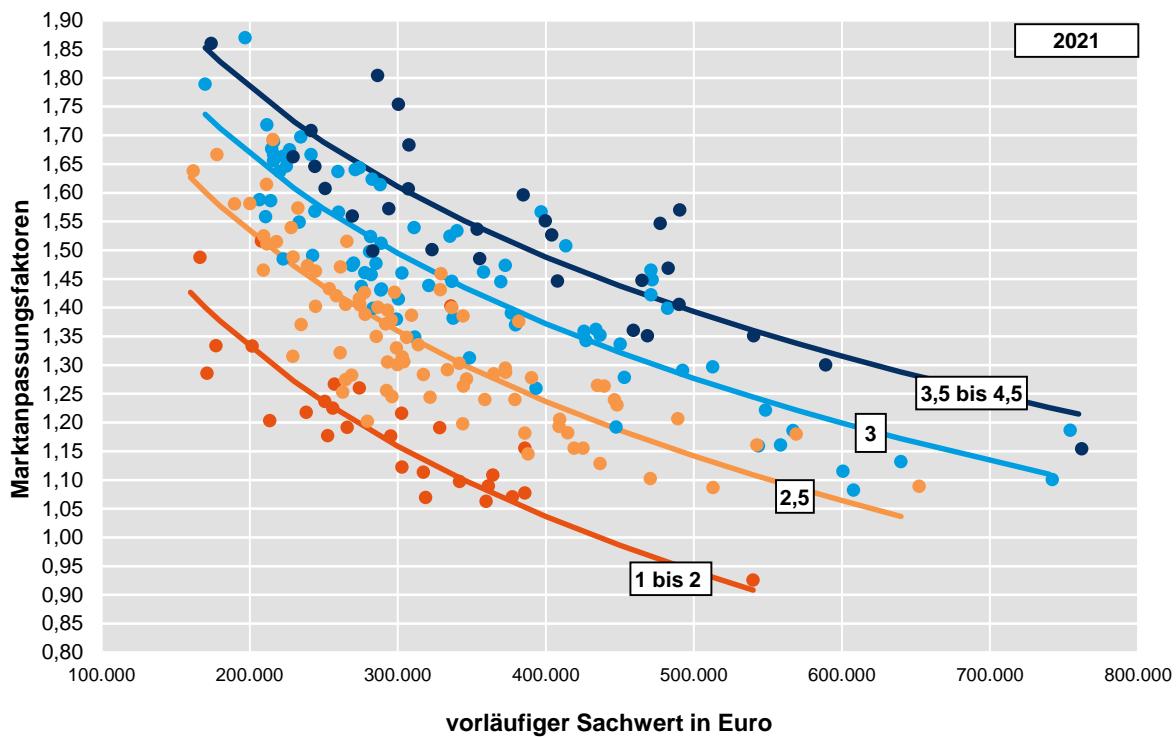
Aus den Jahren 2020 und 2021 lagen 220 auswertbare Kaufpreise mit

Kaufpreisen	von	220.000 EUR	bis	825.000 EUR
vorläufigen Sachwerten	von	162.000 EUR	bis	760.000 EUR
Grundstücksflächen	von	122 m <sup>2</sup>	bis	1.581 m <sup>2</sup>
Wohnflächen	von	69 m <sup>2</sup>	bis	260 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1900	bis	2016
Restnutzungsdauern	von	24 Jahren	bis	75 Jahren
Standardstufe (Ausstattung)	von	1,5	bis	4,0

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

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

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Standardstufe (Ausstattung)</b>				
	<b>Euro</b>	<b>1 bis 2</b>	<b>2,5</b>	<b>3</b>	<b>3,5 bis 4,5</b>
160.000		1,43	1,63	1,76	
190.000		1,35	1,55	1,69	1,81
220.000		1,29	1,49	1,63	1,74
250.000		1,24	1,44	1,57	1,69
280.000		1,19	1,39	1,52	1,64
310.000		1,14	1,35	1,48	1,60
340.000		1,11	1,31	1,44	1,56
370.000		1,07	1,27	1,41	1,52
400.000		1,04	1,24	1,37	1,49
430.000		1,01	1,21	1,34	1,46
460.000		0,98	1,18	1,31	1,43
490.000		0,95	1,15	1,29	1,40
520.000		0,92	1,13	1,26	1,38
550.000		0,90	1,10	1,24	1,35
580.000			1,08	1,21	1,33
610.000			1,06	1,19	1,31
640.000			1,04	1,17	1,29
670.000				1,15	1,27
700.000				1,13	1,25
720.000				1,12	1,24
750.000					1,22



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2022 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 2020 und 2021 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegens- chafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweich- ung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					Ø Wohn- fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf- preis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten %	Ø RND Jahre
<b>vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	7,5 bis 25	20	<b>1,7</b> (± 0,8)	<b>28,0</b> (± 5,0)	173 (± 63)	2.649 (± 803)	7,58 (± 0,6)	19,5 (± 2)	33 (± 11)

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2022 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 2020 und 2021 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegens- chafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung)	Kennzahlen					
					Mittelwert und Standardabweichung					
					ø Wohn- Nutz- fläche m <sup>2</sup>	ø Kauf- preis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.	ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	ø Bewirt- schaf- tungs- kosten	ø RND	Jahre
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	12	<b>2,0</b> (± 0,5)	<b>23,5</b> (± 4,0)	216	2.037	7,04	23	31	
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	10	<b>1,9</b> (± 0,8)	<b>23,0</b> (± 3,0)	435	1.838	6,70	24	35	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	40 bis 120 <sup>1)</sup>	1	<b>3,3<sup>2)</sup></b>							
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 <sup>1)</sup>	6	<b>3,3</b> (± 1,1)	<b>19,5</b> (± 4,0)	1290	1.718	7,22	23	44	
		2	<b>4,8<sup>2)</sup></b>							

- 1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 360.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.
- 2) Es lag nur wenige Kauffälle 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 01.01.2022 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 2020 und 2021 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag	Kauf-fälle	Liegen-schafts-zinssatz (Standard-abweichung)	Roh-ertrags-faktor (Standard-abweichung)	Kennzahlen					
					Mittelwert und Standardabweichung					
					Ø Nutz-fläche m <sup>2</sup>	Ø Kauf-preis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.	Ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	Ø Bewirt-schaf-tungs-kosten	Ø RND	
	in Tsd. Euro									
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	20 bis 120 <sup>1)</sup>	7	<b>5,1</b> (± 0,8)	<b>13,5</b> (± 2,5)	3.798	1.095	6,40	17	28	
					(± 5275)	(± 536)	(± 2,3)	(± 2)	(± 10)	

- 1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 360.000 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 95 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2021	bis	Ende 2021
Wohnflächen	von	33 m <sup>2</sup>	bis	161 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	3.370 EUR/m <sup>2</sup>	bis	5.595 EUR/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	von	3,3	bis	5,0

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 560 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Ende 2021
Baujahren	von	1950	bis	2017
Wohnflächen	von	26 m <sup>2</sup>	bis	146 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	862 EUR/m <sup>2</sup>	bis	4.381 EUR/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	von	1,3	bis	4,4
Vermietungszustand	nicht vermiert 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 2018	bis	Ende 2021
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	32 m <sup>2</sup>	bis	119 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	509 EUR/m <sup>2</sup>	bis	2.442 EUR/m <sup>2</sup>
Gebäudestandard	von	1,4	bis	3,5
Vermietungszustand	nicht vermiert oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor.

Die auf der nächsten Seite aufgeführten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

- beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen
- beinhalten keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- beinhalten keine Werte für Garagen und Kfz-Stellplätze.
- beziehen sich auf Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen

## Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen 2021

Abweichungen bei der Wohnfläche und dem Vermietungszustand können durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge berücksichtigt werden.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze finden sie in Kapitel 6.2.1.

### Durchschnittlicher Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
4.960	4.250	---

durchschnittliche Standardabweichung: ± 200 €/m<sup>2</sup>

### Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2015	4.215	3.935	3.325
2010	3.945	3.680	3.120
2005	3.675	3.430	2.915
2000	3.405	3.180	2.705
1995	3.170	2.965	2.530
1990	3.085	2.890	2.465
1985	3.000	2.810	2.400
1980	2.920	2.730	2.335
1975	2.835	2.655	2.270
1970	2.750	2.575	2.205
1965	2.665	2.500	2.140
1960	2.580	2.420	2.075

durchschnittliche Standardabweichung: ± 400 €/m<sup>2</sup>

#### Abschläge:

Wohnfläche < 40 m<sup>2</sup>: -3%

Wohnfläche > 130 m<sup>2</sup>: ±0%

vermietet: -7%

### Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	1.770	1.570	1.300

durchschnittliche Standardabweichung: ± 360 €/m<sup>2</sup>

### 6.1.2 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2022 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 11.03.2022 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren unterschieden.

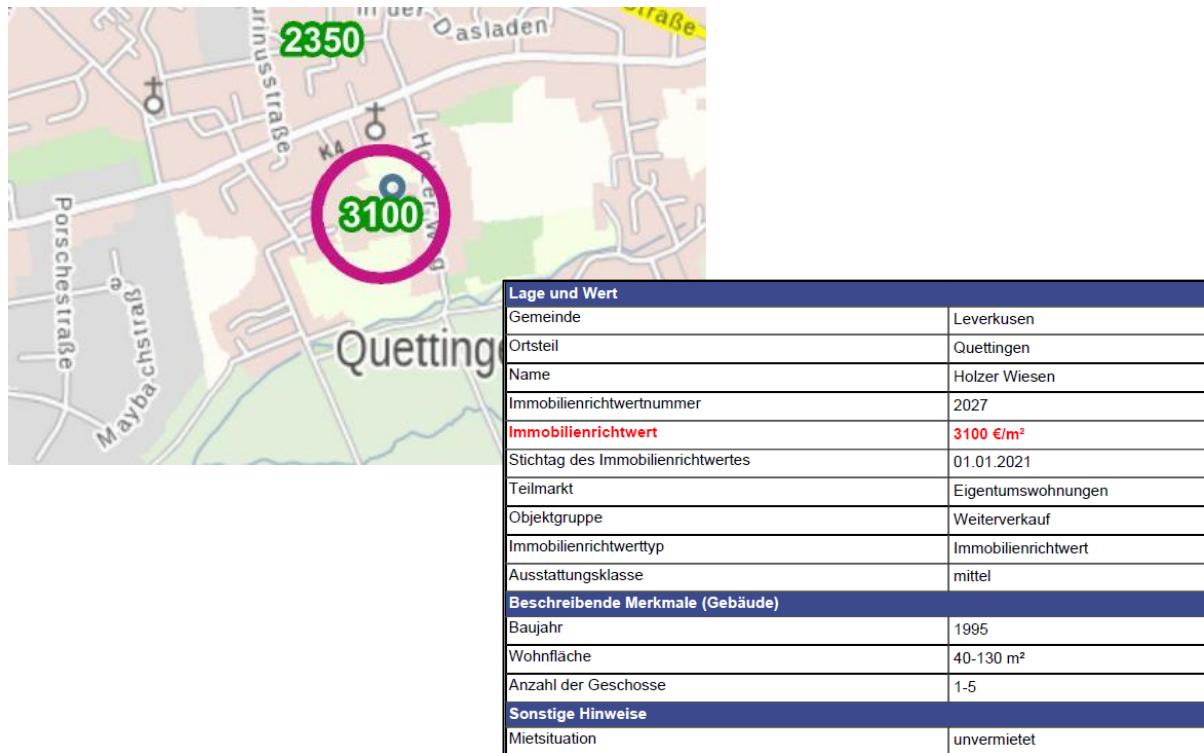
Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

- Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.
- Wohnungsgröße zwischen 40 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- nicht vermietet (bezugsfrei)
- keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

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

Insgesamt wurden 74 Richtwerte beschlossen

#### Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2021)



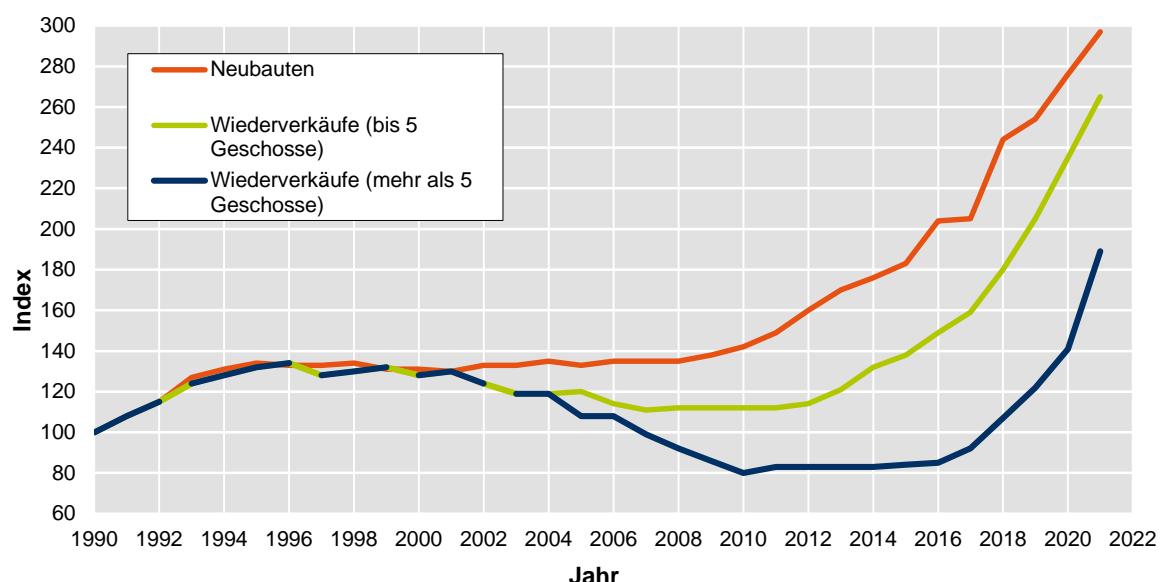
Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können kostenfrei im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abgerufen werden.

### 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	Wiederverkäufe
		(bis 5 Geschosse)	(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
2021	297	265	189



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

Preisindex 2015:

138

Preisindex 2020:

265

Preis Eigentumswohnung 2015 1.600 EUR/m<sup>2</sup> Wfl.:

Preis Eigentumswohnung 2020:

gesucht

Preis Eigentumswohnung 2020:

$$\frac{265}{138} \times 1.600 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.} = 3.072 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl. oder rd. } 3.070 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.}$$

#### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2022 wurden für Eigentumswohnungen nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2020 und 2021 herangezogen. Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf-fälle	Liegenschafts-zinssatz (Standard-abweichung)	Roh-ertrags-faktor (Standard-abweichung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	ø Kaufpreis EUR/m <sup>2</sup> Wohnl. m <sup>2</sup>	ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	ø Bewirtschaftungs-kosten %	ø RND Jahre
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	2,5 bis 13,0	146	<b>1,2<sup>1)</sup></b> (± 0,8)	<b>31,0</b> (± 5,5)	84 (± 21)	2.752 (± 666)	7,38 (± 0,8)	21 (± 3)	47 (± 13)
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	2,5 bis 13,0	58	<b>1,7<sup>1)</sup></b> (± 0,8)	<b>29,0</b> (± 5,5)	71 (± 22)	2.630 (± 661)	7,60 (± 0,9)	22 (± 3)	50 (± 13)

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,5% 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, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Aufgrund der geringen Anzahl von Teileigentümern wurden auch Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen mit einbezogen, da diese vergleichbar sind. Berücksichtigt wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2021.

#### Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze in Euro

	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Preisspanne	
<b>offener Stellplatz</b>					
- Neubau	18	7.300	± 490	6.000	7.500
- Wiederverkauf	11	6.200	± 1000	5.000	8.000
<b>Garage</b>					
- Neubau	3	20.000	± 8700	10.000	25.000
- Wiederverkauf	35	11.000	± 3300	5.000	16.000
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>					
- Neubau	129	21.800	± 3600	16.000	29.900
- Wiederverkauf	39	13.000	± 3400	5.000	19.500

## 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 (gültig bis 31.12.2021) 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](http://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 auftretenden Standardmerkmale aufführen.

1	2	3	4	5	%	
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenputzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischichtiges Mauerwerk z.B. Gitterziegel und Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischichtiges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischichtig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Edelzinkblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellpappen; 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 bzw. 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 Bogendeckenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzstandenvände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verstärkelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzbekleidung;	11%
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	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, Harfenstiege, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	raumhohe aufwendige Türelemente Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Boden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunsteisplatten	Natursteimplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteimplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	5%
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfrisches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölharbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gaste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinale, Gaste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, mehrere Natursteimplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	9%
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaussenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%
<b>sonst. technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschränke (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Vide- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Vide- 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	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 der ImmoWertV (gültig bis 31.12.2021) 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](http://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 01.04.2021), 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 (selbstständig 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

Am 01. April 2021 ist ein neuer Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum in Leverkusen in Kraft getreten. Dieser hat den bis zum 31.03.2021 geltenden qualifizierten Mietspiegel abgelöst.

Der Mietspiegel kann gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro im Bürgerbüro Wiesdorf in der Rathaus-Galerie und an der Gebührenkasse im Verwaltungsgebäude Mislohestraße 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 8867  
Email: [statistik@stadt.leverkusen.de](mailto: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](http://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
Stellvertretender Vorsitzender	M.Sc. Christopher Bowien	Städt. Obervermessungsrat
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann Dipl.-Ing. Dieter Hagemann Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Ltd. Regierungsvermessungsdirektor Städt. Liegenschaftsdirektor Kreisvermessungsdirektor
Ehrenamtliche Gutachter(in)	Andrea Brünig Dipl.-Ing. Andreas Kölsch Dipl.-Ing. Georg Kollbach Thomas Krings Dipl.-Kfm. Marco Müller Dipl.-Ing. Maria Poppenhusen Dipl. Ing. Christoph Roth Dipl.-Ing. Jürgen Späker Detlev Szczukowski	Betriebswirtin VWA <sup>1)</sup> Architekt Architekt Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA) Architektin Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur <sup>1)</sup> Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D. Immobilienökonom(ebs)
Ehrenamtliche Gutachter(in) des Finanzamtes	Brigitte Hassolt Dipl.-Ing. Detlef Wolff	Regierungsrätin Vermessungsassessor

1) von der IHK zu Köln öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:  
Hauptstraße 105  
51373 Leverkusen  
Raum 387

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

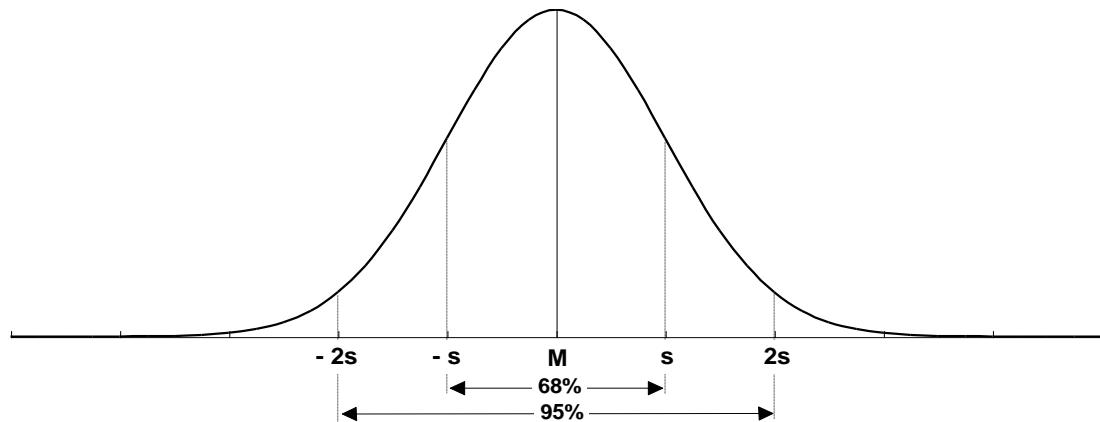
Zum Stichtag 01.01.2022 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze nach dem im Kapitel 8.2 beschriebenen Modell abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2020 und 2021 herangezogen.

Gebäudeart	Rohertrag in Tsd. Euro	Kauf- fälle	Liegens- chafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung)	Kennzahlen				
					Mittelwert und Standardabweichung				
					ø Wohn- Nutz- fläche m <sup>2</sup>	ø Kauf- preis EUR/m <sup>2</sup> Wohnfl.	ø Miete EUR/m <sup>2</sup>	ø Bewirt- schaf- tungs- kosten	ø RND
<b>selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	2,5 bis 13,0	146	<b>1,2<sup>1)</sup></b> (± 0,8)	<b>31,0</b> (± 5,5)	84	2.752	7,38	21	47
<b>vermietetes Wohnungseigentum</b>	2,5 bis 13,0	58	<b>1,7<sup>1)</sup></b> (± 0,8)	<b>29,0</b> (± 5,5)	71	2.630	7,60	22	50
<b>vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	7,5 bis 25	20	<b>1,7</b> (± 0,8)	<b>28,0</b> (± 5,0)	173	2.649	7,58	19,5	33
<b>Dreifamilienhäuser</b>	7,5 bis 25	12	<b>2,0</b> (± 0,5)	<b>23,5</b> (± 4,0)	216	2.037	7,04	23	31
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	10	<b>1,9</b> (± 0,8)	<b>23,0</b> (± 3,0)	435	1.838	6,70	24	35
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	40 bis 120 <sup>2)</sup>	1	<b>3,3<sup>3)</sup></b>						
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120 <sup>2)</sup>	6	<b>3,3</b> (± 1,1)	<b>19,5</b> (± 4,0)	1290	1.718	7,22	23	44
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 <sup>2)</sup>	2	<b>4,8<sup>3)</sup></b>						
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	20 bis 120 <sup>2)</sup>	7	<b>5,1</b> (± 0,8)	<b>13,5</b> (± 2,5)	3.798	1.095	6,40	17	28

- 1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,5% über dem Durchschnittswert
- 2) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 360.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.
- 3) Es lagen nur sehr wenige Kauffälle 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 ( $M$ )  $\pm$  einfache Standardabweichung ( $s$ ) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert  $\pm$  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: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

- Antragsberechtigung:
- Eigentümer/in
  - Erbauberechtigte 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 Grundstücks-eigentümers 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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) 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 zwölfachen 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

<b>Verantwortliche/r</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstraße 101 51373 Leverkusen E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de">gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de</a>
<b>Datenschutzbeauftragte/r (DSB)</b>	Stadt Leverkusen, Datenschutzbeauftragte/r für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Haus-Vorster Straße 8 51379 Leverkusen E-Mail: <a href="mailto:DATENSCHUTZ@stadt.leverkusen.de">DATENSCHUTZ@stadt.leverkusen.de</a> Telefon: +49 (0214) 406-0
<b>Zweck/e der Datenverarbeitung</b>	Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte
<b>Wesentliche Rechtsgrundlage/n</b>	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i. V. m. § 193 Abs. 1 u. 2 BauGB
<b>Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten</b>	Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden (§ 193 Abs. 4 BauGB). Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Leverkusen, FB Finanzen (bei Rechnungsstellung)
<b>Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen</b>	Die Gutachten werden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. Dienstanweisung für die Verwaltung der Akten und sonstigen Datenträger der Stadt Leverkusen dauerhaft aufbewahrt.
<b>Rechte der betroffenen Person</b>	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die <u>gesetzlichen</u> und <u>persönlichen</u> Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten</li><li>• Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten</li><li>• Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung</li><li>• Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände</li><li>• Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen</li></ul>
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon 0211 / 38424-0 Fax 0211 / 38424-10 E-Mail: <a href="mailto:poststelle@ldi.nrw.de">poststelle@ldi.nrw.de</a> Internet <a href="http://www.ldi.nrw.de">www.ldi.nrw.de</a>

## 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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Baujahr oder Baujahresspanne : von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 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 Grundstückwertermittlung 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 Grundstückwertermittlung 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

<b>Verantwortliche/r</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen Hauptstraße 101 51373 Leverkusen E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
<b>Datenschutzbeauftragte/r (DSB)</b>	Stadt Leverkusen, Datenschutzbeauftragte/r 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
<b>Zweck/e der Datenverarbeitung</b>	Antragsbearbeitung und Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
<b>Wesentliche Rechtsgrundlage/n</b>	Art. 6 Abs. 1 Buchstabe b DSGVO i. V. m. § 195 Abs. 3 BauGB und § 34 GrundWertVO NRW
<b>Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten</b>	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Stadt Leverkusen, FB Finanzen (bei Rechnungsstellung)
<b>Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen</b>	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.
<b>Rechte der betroffenen Person</b>	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die <u>gesetzlichen und persönlichen</u> Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"><li>• Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten</li><li>• Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten</li><li>• Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung</li><li>• Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände</li><li>• Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen</li></ul>
<b>Zuständige Aufsichtsbehörde</b>	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestr. 2-4 40213 Düsseldorf Telefon 0211 / 38424-0 Fax 0211 / 38424-10 E-Mail: <a href="mailto:poststelle@ldi.nrw.de">poststelle@ldi.nrw.de</a> Internet <a href="http://www.ldi.nrw.de">www.ldi.nrw.de</a>

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen  
Hauptstraße 105  
51373 Leverkusen

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

