



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Leverkusen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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

www.boris.nrw.de

**Gebühr**

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Stadt Leverkusen

Lizenz

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

ISSN: 1617-8858

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz	10
3.2	Unbebaute Grundstücke	13
3.3	Bebaute Grundstücke	14
3.4	Wohnungseigentum	16
3.5	Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte	18
3.6	Teileigentum	19
4	Unbebaute Grundstücke	20
4.1	Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)	20
4.2	Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen	20
4.3	Gewerbliche Bauflächen	21
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland	22
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
4.6	Unselbstständige Teilflächen	26
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	29
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgroße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	30
4.7.5	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau	31
4.7.6	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	33
5	Bebaute Grundstücke	35
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1	Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	36
5.1.2	Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	37
5.1.2.1	Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)	37
5.1.2.2	Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften	39
5.1.2.3	Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche	41
5.1.2.4	Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	42
5.1.3	Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser	44
5.1.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	45
5.1.5	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	46
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	47
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.3.1	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	48
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	49
6.1.1	Durchschnittspreise	49
6.1.2	Immobilienrichtwerte	51

6.1.3	Preisindex für Wohnungseigentum	52
6.1.4	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	53
6.2	Teileigentum	54
6.2.1	Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze	54
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	54
8	Modellbeschreibungen	55
8.1	Sachwertfaktoren	55
8.2	Liegenschaftszinssätze	58
9	Mieten und Pachten	59
9.1	Mieten für Wohnraum	59
9.2	Mieten für gewerbliche Räume	59
10	Kontakte und Adressen	60
11	Anlagen	61
11.1	Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	61
11.2	Angaben zur Genauigkeit	62
11.3	Kostenpflichtige Produkte	63

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.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 km²	78,9 km²
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 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 958 Kauffälle (2021: 1238) übersandt. Dabei entfielen 51% auf Wohnungs- und Teileigentum, 42% auf bebaute Grundstücke und 7% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 480 Mio. Euro (2021: 504 Mio. Euro).

Immobilienbarometer 2022

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

Nachdem schon im 1. Halbjahr um rd. 19% rückläufige Umsatzzahlen verzeichnet wurden, lag die Zahl der Kauffälle im 2. Halbjahr sogar um rd. 27% unter der aus dem 2. Halbjahr 2021. Die Preissteigerung, insbesondere bei den Einfamilienhäusern und gebrauchten Eigentumswohnungen, fand überwiegend im 1. Halbjahr statt. In der zweiten Jahreshälfte wurden mehr oder weniger stagnierende Preise festgestellt.

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz haben sich im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert. Die Preise dagegen sind mit 10% weiter deutlich gestiegen.

Einfamilienhäuser

Mit 296 Kauffällen (Vorjahr: 341 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2022 gegenüber dem Jahr 2021 um 13% gefallen. Gebrauchte Einfamilienhäuser wurden im Durchschnitt rd. 14% teurer. Im Jahr 2022 wurde nur ein neues Einfamilienhaus veräußert.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23% gefallen. Dies ist im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Neubauten zurückzuführen. Die Zahl der gebrauchten Eigentumswohnungen ist dagegen deutlich geringer um rd. 8% gefallen.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 5.040 EUR/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 4.310 EUR/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit um rd. 2% über dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 1.570 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 4.410 EUR/m² 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

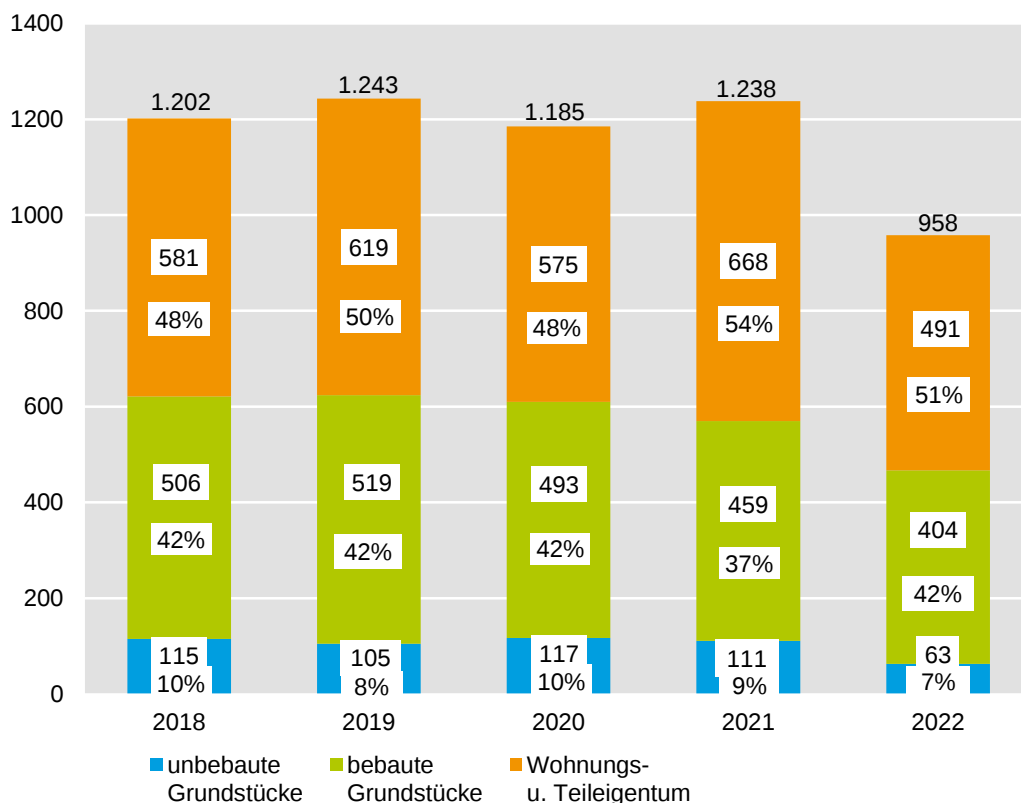
Im Jahr 2022 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 958 Kauffälle (2021: 1238) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Das Umsatzvolumen betrug rd. 480 Millionen Euro (Vorjahr: 504 Millionen Euro).

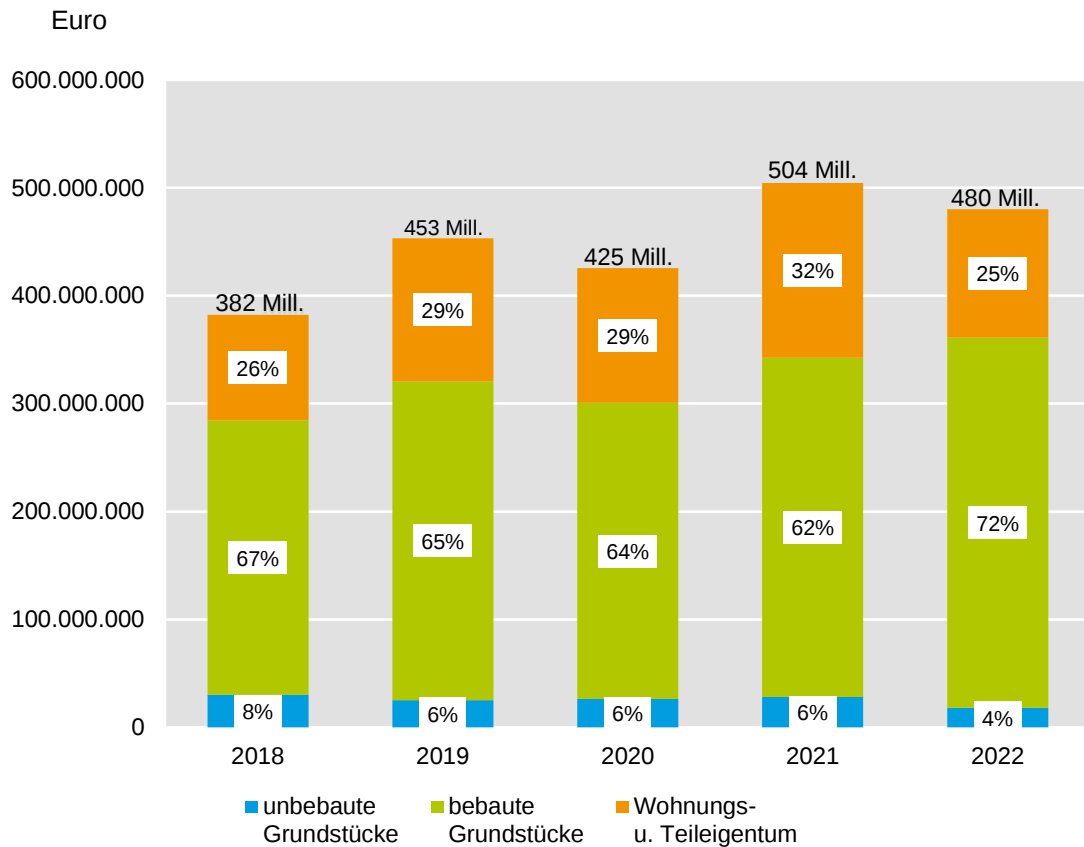
Im Verhältnis zum Jahr 2021 ist die Zahl der Kauffälle um 23% und das Umsatzvolumen um 5% zurückgegangen.

Der überwiegende Anteil der Objekte (63%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 26% 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 2018 auf. Zu beachten ist, dass unter "unbebauten Grundstücken" auch Arrondierungsflächen, Straßen- und Gartenland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert sind.

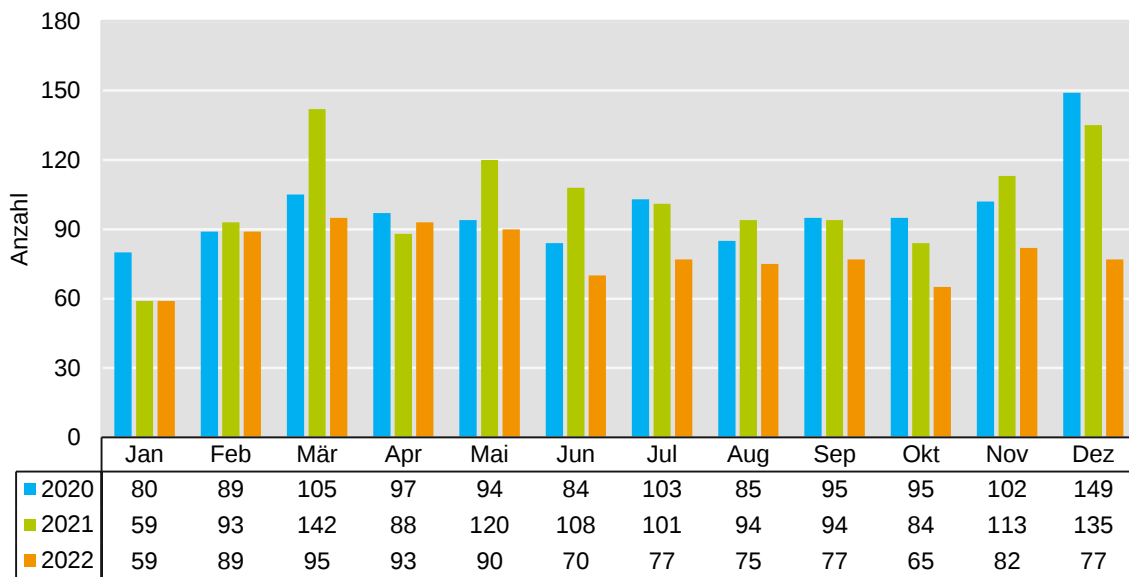
Zahl der Kauffälle in den Jahren 2018 - 2022



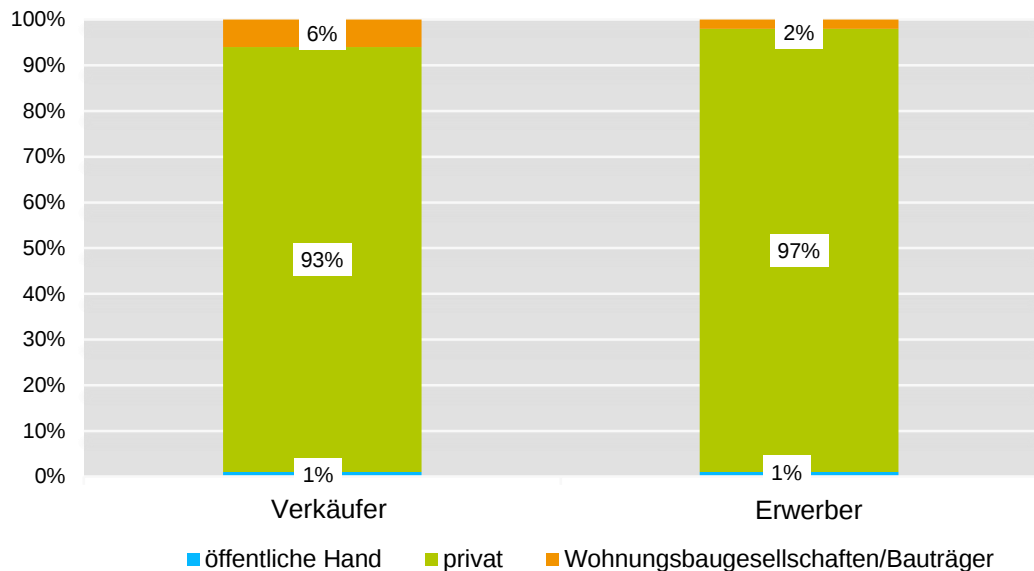
Geldumsatz in Euro 2018 – 2022**Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt**

Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	17	1,8
Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	8	0,8
Gewerbebauland	3	0,3
Bauerwartungs- und Rohbauland	2	0,2
Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	16	1,7
Sonstige unbebaute Flächen	16	1,7
Erbbaugrundstücke	0	0,0
Ein- und Zweifamilienhäuser	296	30,9
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	75	7,8
Gewerbe- und Industriegebäude	18	1,9
Sonstige bebaute Objekte	4	0,4
Erbbaurechte	11	1,2
Wohnungseigentum	452	47,2
Teileigentum	30	3,1
Wohnungs- und Teilerbbaurechte	10	1,0
Erbbaurechtsbestellungen	0	0,0
Summe	958	100,0

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2020 - 2022



Aufteilung der Kauffälle 2022 nach Marktteilnehmern

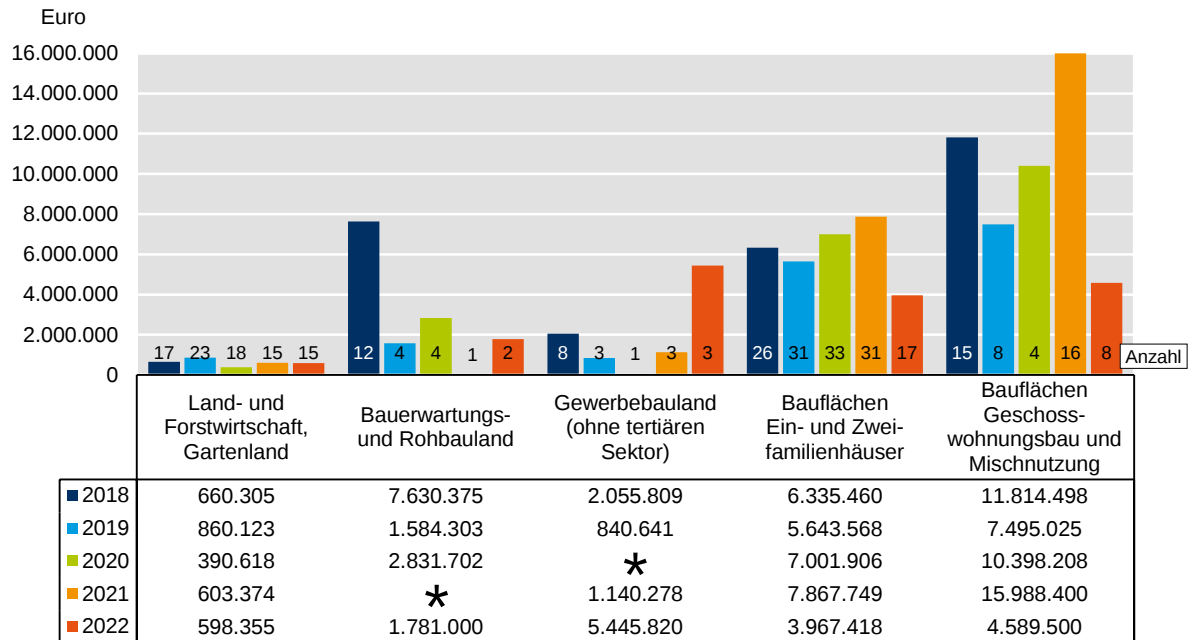


Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, Schenkung) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt, in denen mehrere 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.

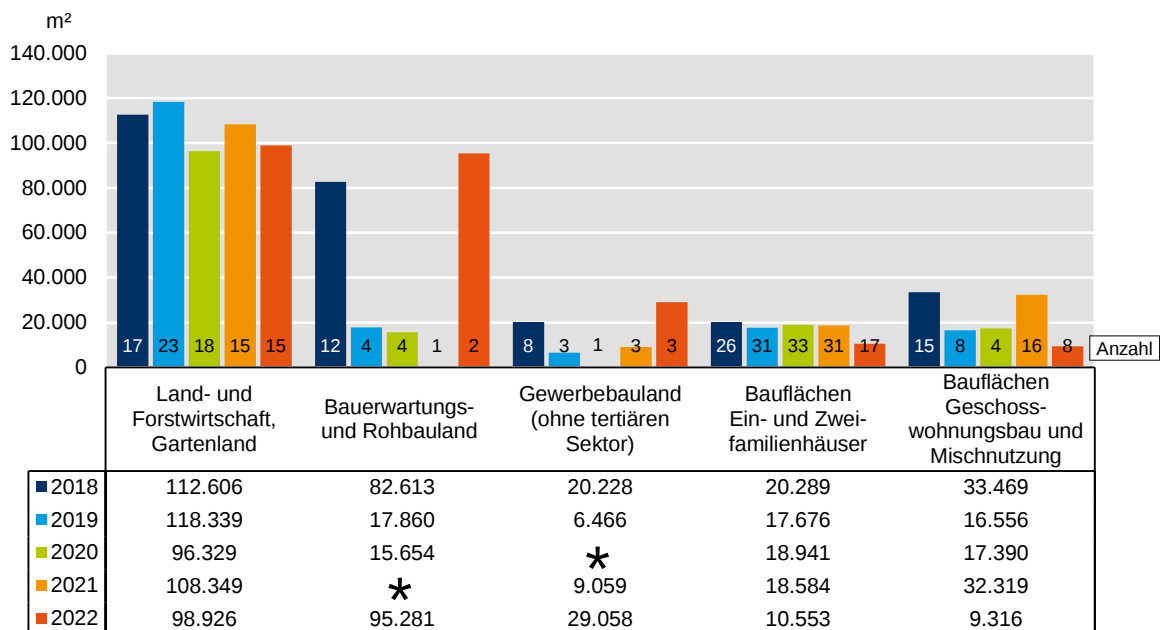
3.2 Unbebaute Grundstücke

Geldumsatz in Euro



*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

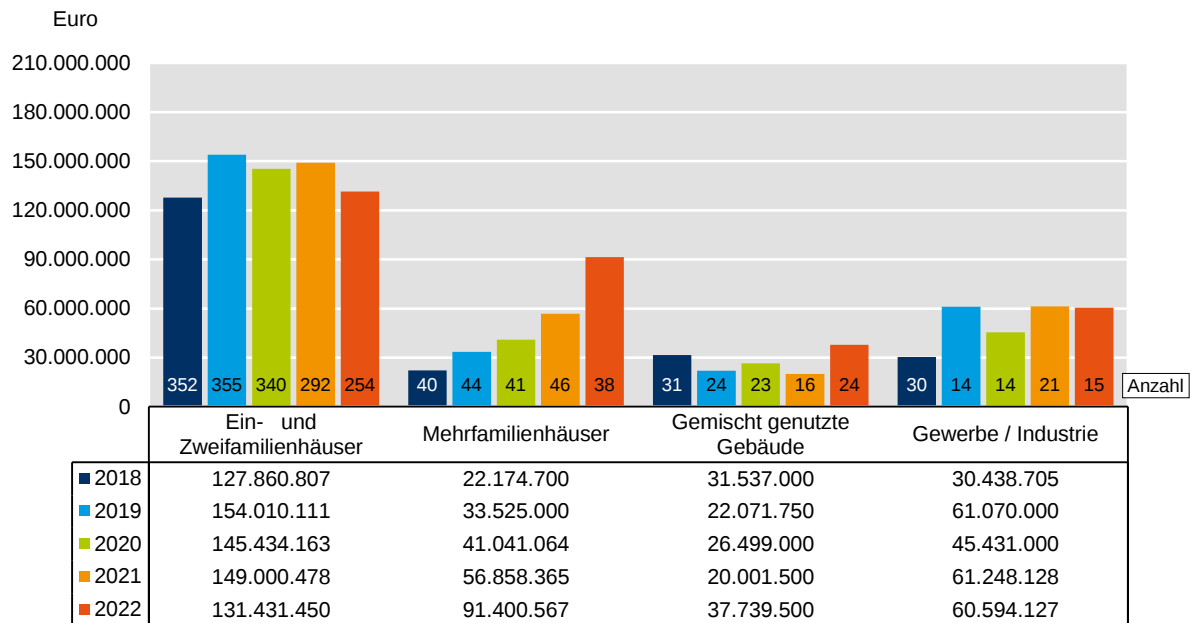
Flächenumsatz in m²



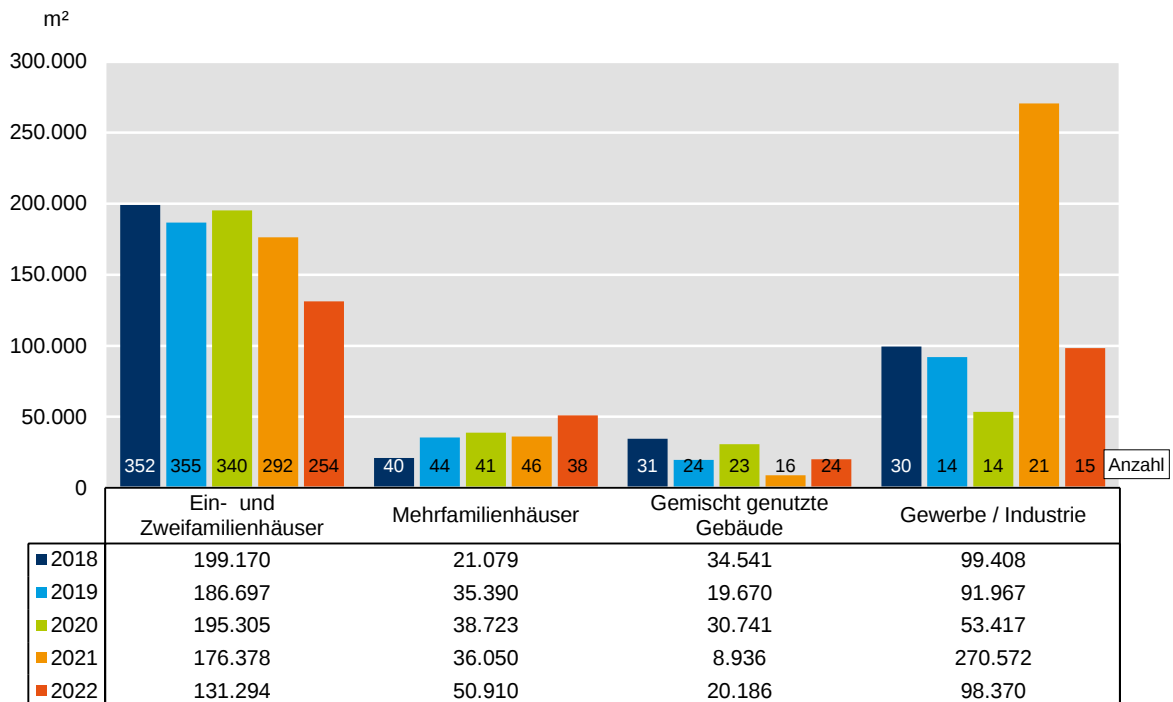
*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

3.3 Bebaute Grundstücke

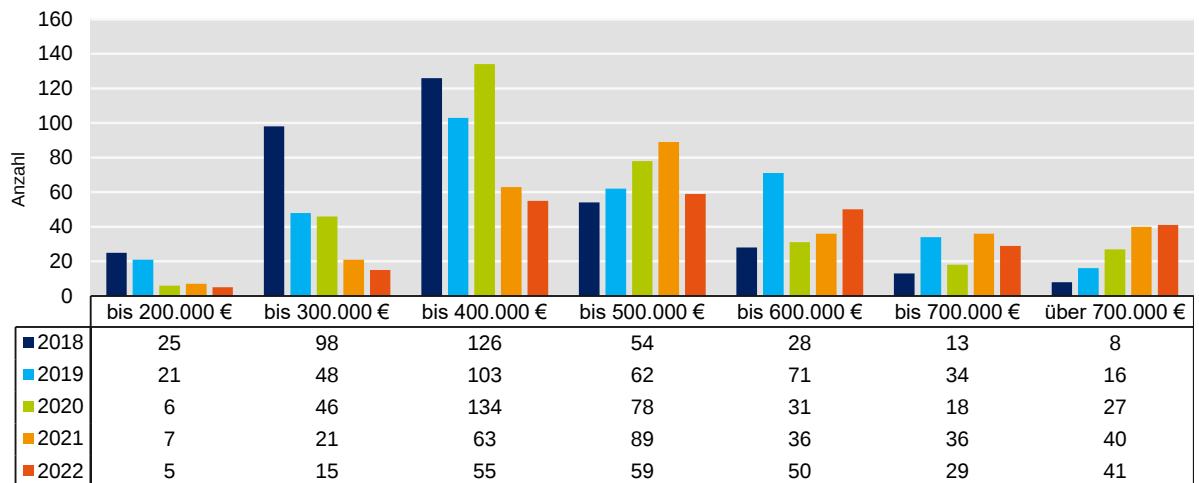
Geldumsatz in Euro



Flächenumsatz in m²



Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

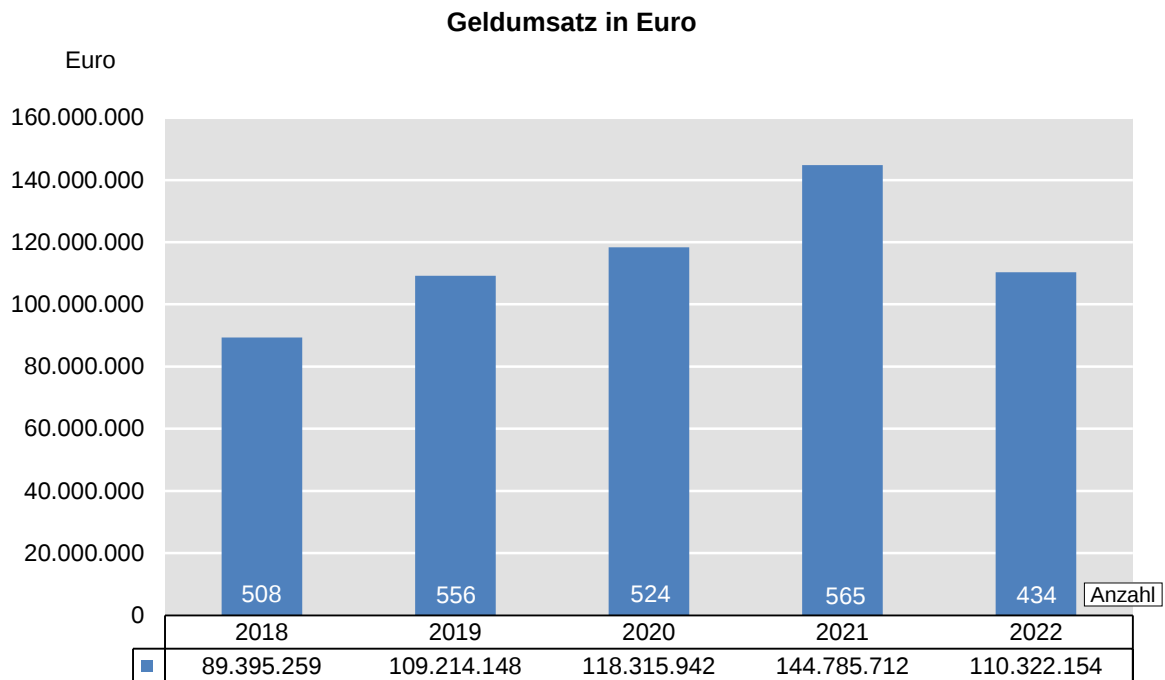


Grundsätzlich hat sich der Trend der sinkenden Fallzahlen (auch unter Berücksichtigung der insgesamt um 13% gesunkenen Fallzahlen) in den unteren Preisgruppen und einem Anstieg der Fallzahlen in den oberen Preisgruppen fortgesetzt.

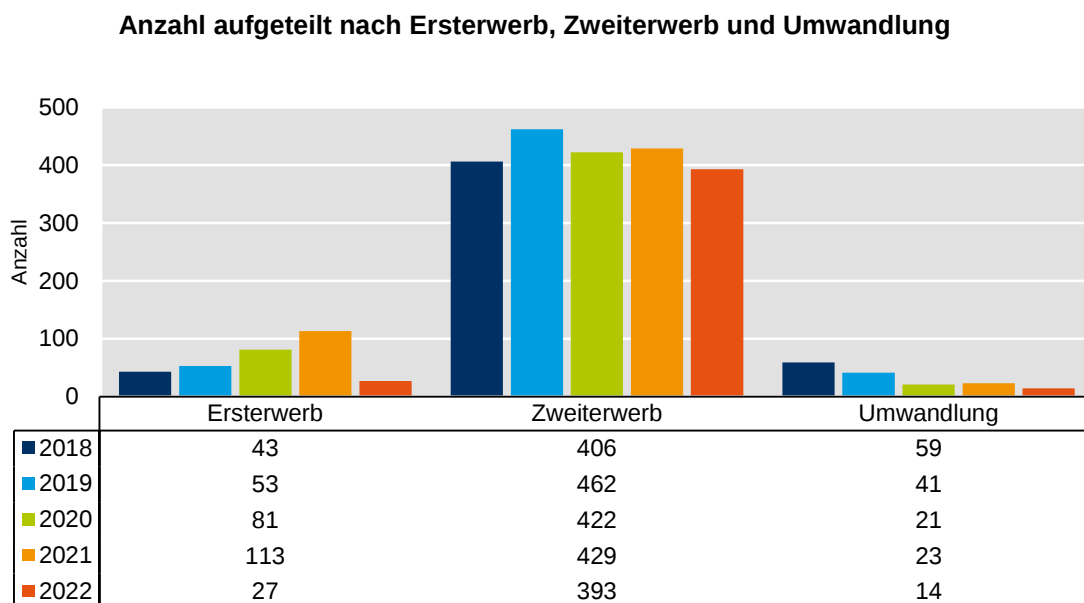
Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 700.000 €“ aus den Jahren 2018 bis 2022 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl der Kauffälle				
	2018	2019	2020	2021	2022
700.000 - 800.000 EUR	0	7	10	21	22
800.000 - 900.000 EUR	4	5	9	8	10
900.000 - 1.000.000 EUR	0	0	4	3	3
über 1.000.000 EUR	4	4	4	8	6

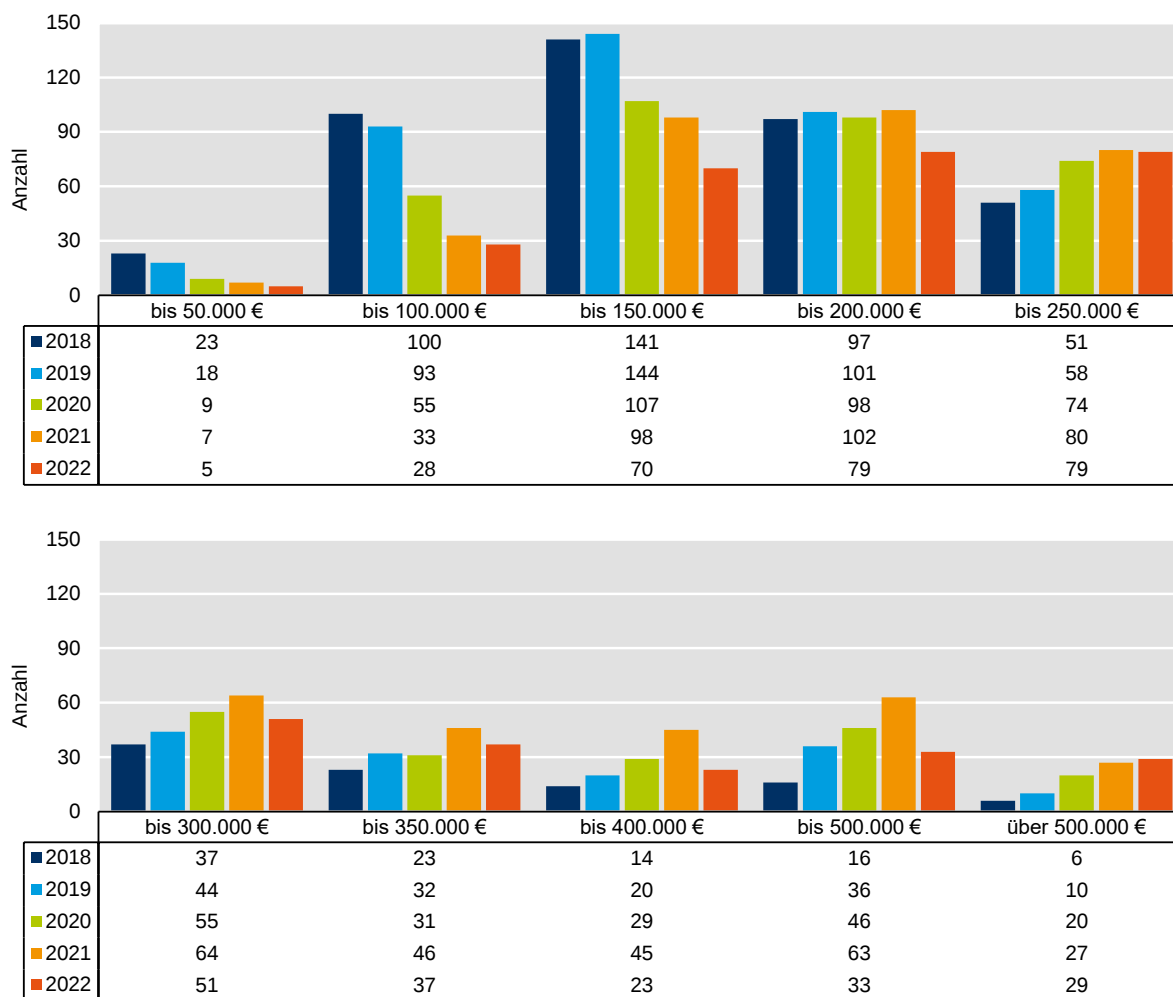
3.4 Wohnungseigentum



Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23% gefallen. Wie die Grafik unten zeigt, ist dies im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Neubauten zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle.



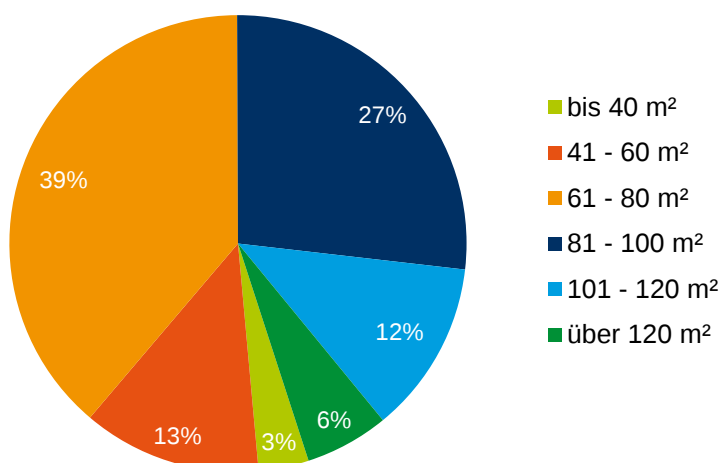
Anzahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen



Aufgrund der gesunkenen Fallzahlen, insbesondere bei den Neubauten, ist in allen Preisgruppen die Zahl der Kauffälle zurückgegangen.

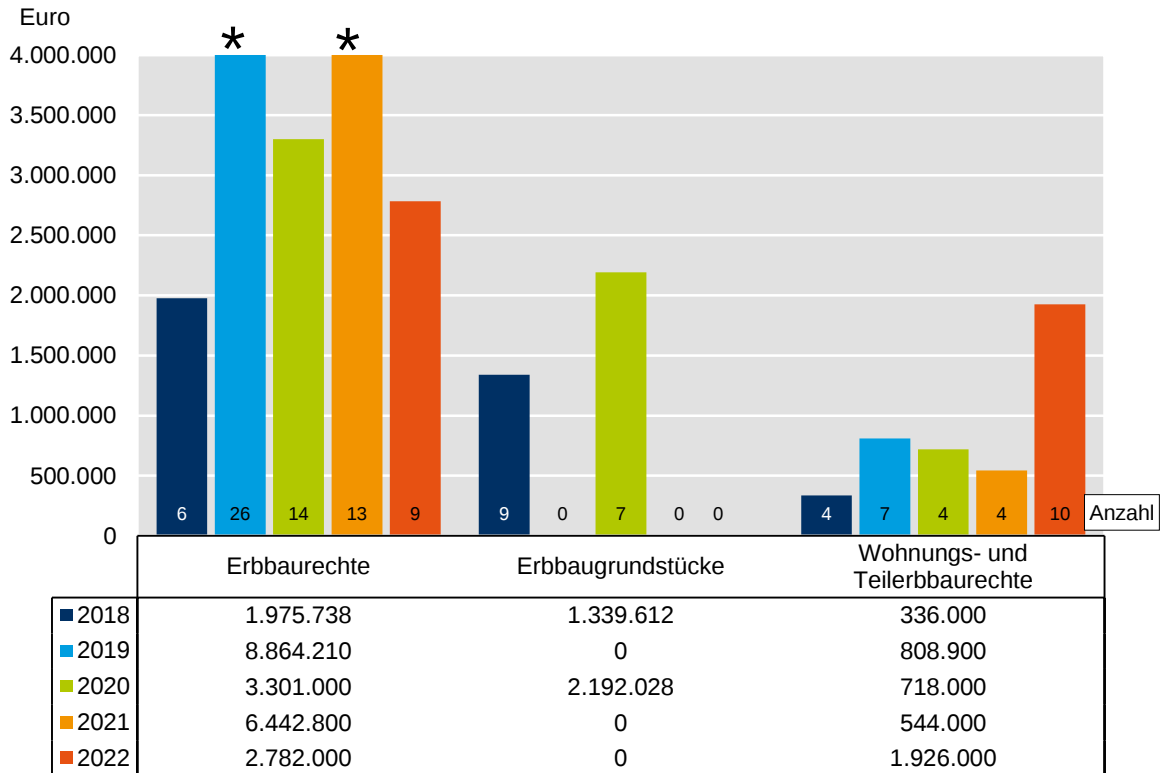
Eine Ausnahme bildet lediglich die Preisgruppe „über 500.000 €“, wo die Fallzahlen geringfügig gestiegen sind.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße



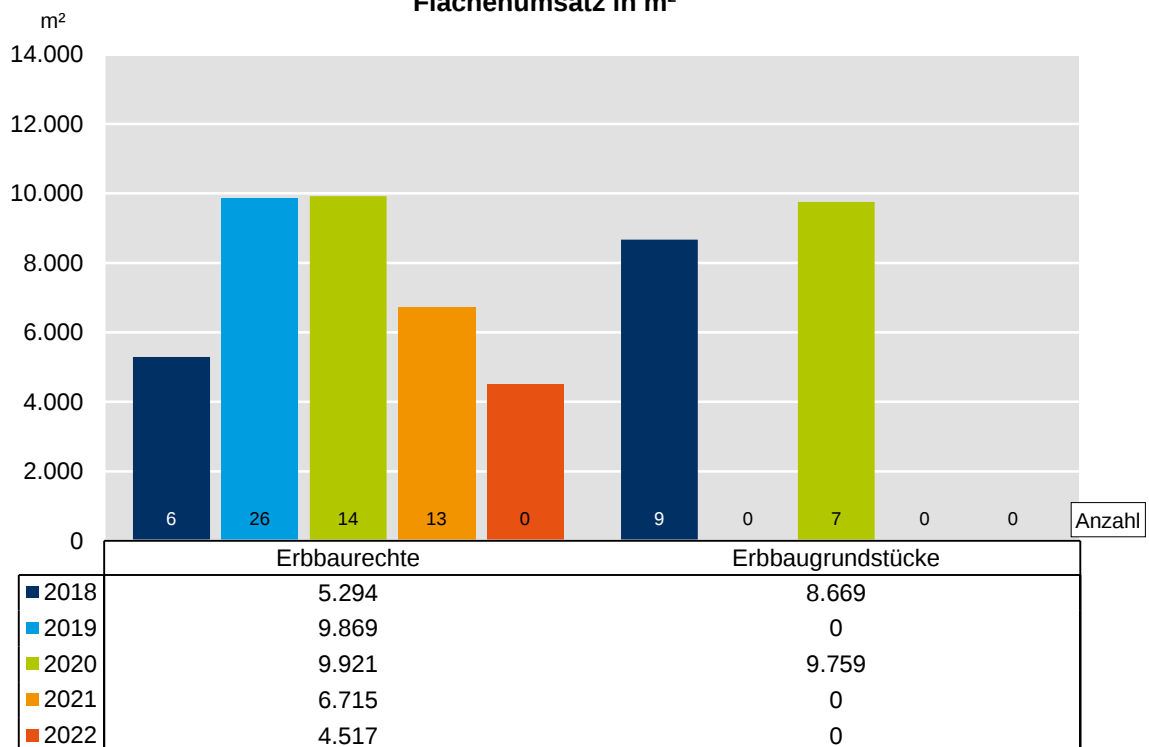
3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Geldumsatz in Euro



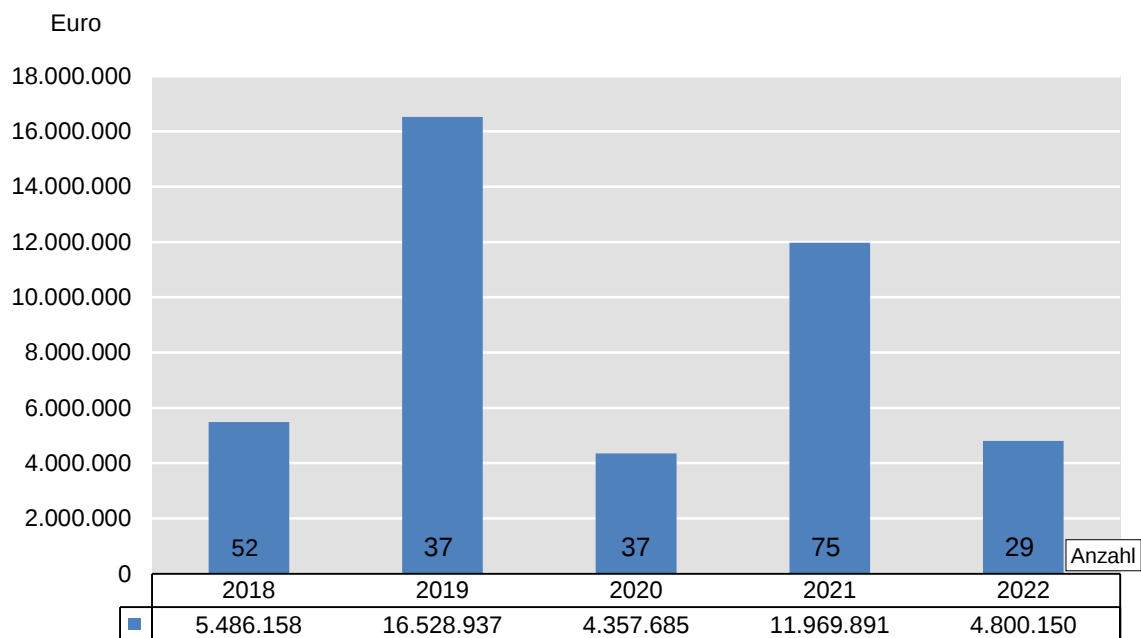
*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Flächenumsatz in m²

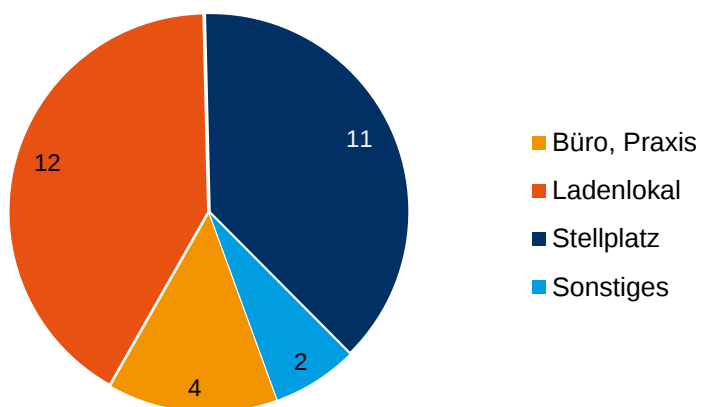


3.6 Teileigentum

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 ²	Geldumsatz in Euro
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
2022	17	10.553	3.967.418

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz haben sich im Vergleich zum Vorjahr fast halbiert. Die Preise dagegen sind mit 10% 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 ²	Geldumsatz in Euro
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
2022	8	9.316	4.589.500

Mit 8 Fällen wurden wieder nur sehr wenige Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten veräußert. Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist in Leverkusen somit weiterhin unbedeutend.

Allerdings sind die Preise um etwa 10 % gestiegen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatz gewerbliche Bauflächen (ohne tertiärer Sektor)			
Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz in m ² ¹⁾	Geldumsatz in Euro ¹⁾
2018	8	20.228	2.055.809
2019	3	6.466	840.641
2020	1	*	*
2021	3	9.059	1.140.278
2022	3	29.058	5.445.820

1) ohne tertiärer Sektor

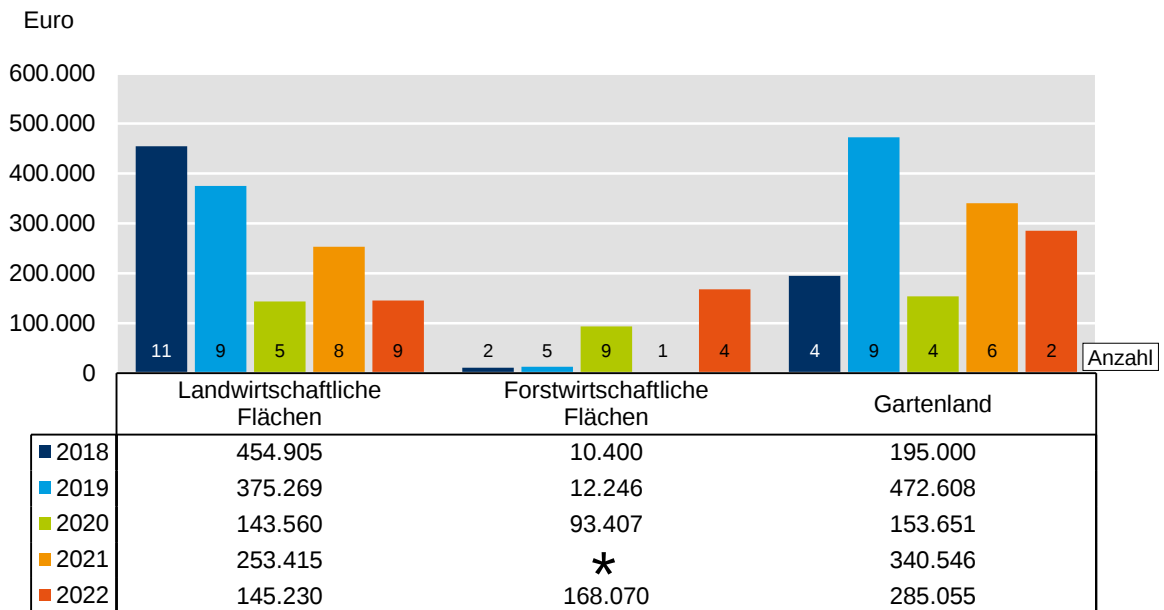
*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2020 bis 2022 lagen im Durchschnitt bei 130 EUR/m² (6 geeignete Kauffälle; Standardabweichung: ± 11 EUR/m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.800 m² und 4.700 m².

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den Jahren 2010 bis 2017 deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich je nach Lage zwischen 160 EUR/m² und 250 EUR/m². In den Jahren davor wurden durchaus auch Preise bis 340 EUR/m² gezahlt. Aus den Jahren 2018 bis 2022 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

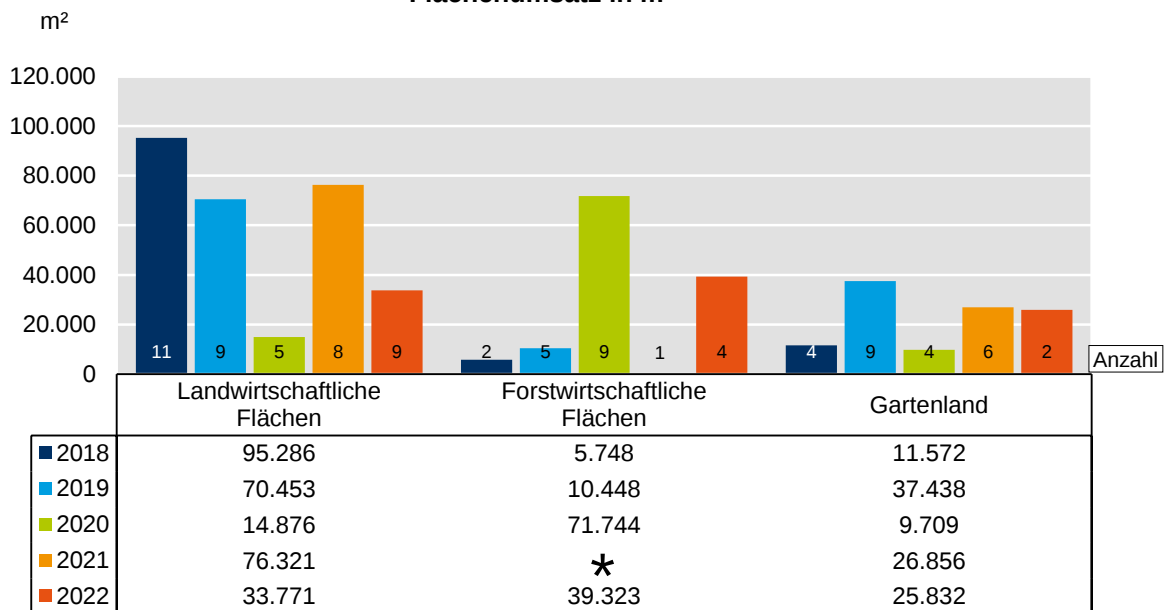
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Geldumsatz in Euro



*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Flächenumsatz in m²



*) 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 2018 - 2022 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2018 – 2022)

Bereich	Durchschnittspreis (einschl. Aufwuchs)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	1,80 EUR/m ²	± 0,30 EUR/m ²	11

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 01.01.2023 bei 0,65 €/m². Dieser Wert bezieht sich nur auf den Wertanteil des Waldbodens. Der Wert des Aufwuchses ist im Bodenrichtwert nicht enthalten.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2018 – 2022)

Bereich	Durchschnittspreis (Bodenrichtwert)	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	3,30 EUR/m ²	± 0,70 EUR/m ²	21

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.

Ebenso wurden die grundstücksspezifischen, preisbildenden Faktoren, wie Erschließung, Lage, Bodenqualität, Grundstücksstruktur und (gesetzliche) Nutzungseinschränkungen bei der Ermittlung der Durchschnittspreise nicht berücksichtigt.

Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft (2018 - 2022)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	7,60 EUR/m ²	± 1,80 EUR/m ²	12

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind landwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Nutzung zu Freizeitzwecken, Golf- und Sportplätze, Abbau land) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2018 - 2022)

Bereich	Durchschnittspreis	Standardabweichung	geeignete Kauffälle
Stadtgebiet	20,00 EUR/m ²	± 10,00 EUR/m ²	12

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

Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 4.6 Fall 1 c).

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

In der nachfolgenden Tabelle sind Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen für die verschiedenen Grundstücksqualitäten (Wohnbau, Gewerbe) zusammengefasst.

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz in m ²	Geldumsatz in Euro
2018	12	82.613	7.630.375
2019	4	17.860	1.584.303
2020	4	15.654	2.831.702
2021	1	*	*
2022	2	95.281	1.781.000

*) 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 – 2022 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

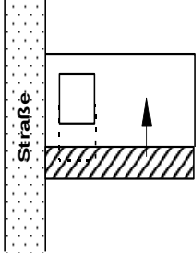
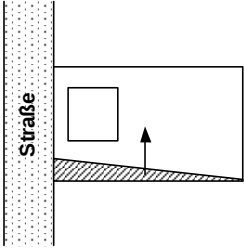
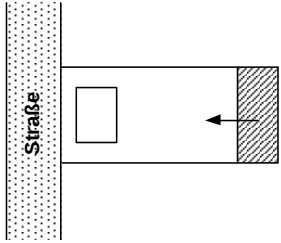
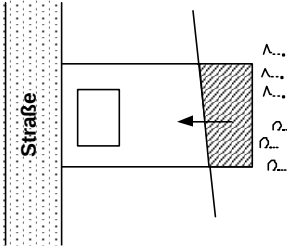
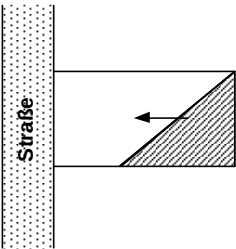
Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitrags-freien Baulandpreises	Kauf-fälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 35%	12
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	5 ^{*)}
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 55%	10
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	40% - 70%	17
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 90%	15

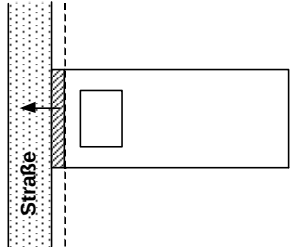
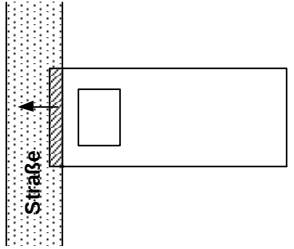
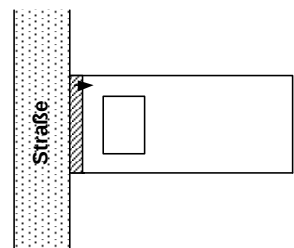
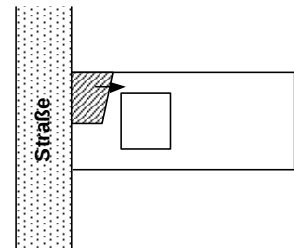
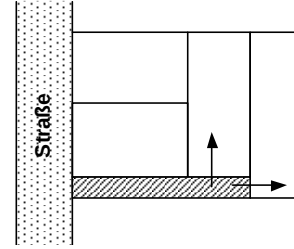
*) Da aus den Jahren 2007 bis 2022 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

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

4.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2017 – 2022 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	8	102 % (± 9 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	10	53 % (± 7 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	25	23 % (± 9%)	
d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen	6	11 % (± 6 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	8	93 % (± 9%)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
3. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	17	27% (± 2 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	21	16 % (± 4 %)	
4. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	8	16 % (± 3%)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	12	30 % (± 1 %)	
5. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird. ¹⁾ Da aus den Jahren 2017-2022 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier zusätzlich die Kauffälle aus den Jahren 2014-2016 berücksichtigt.	7 ¹⁾	42% (± 10 %)	

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 01.01.2023.

4.7.1 Definition

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

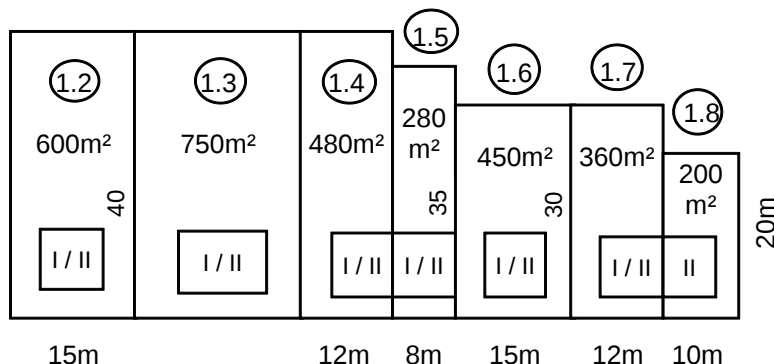
In Leverkusen wurden 337 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

Nutzung	Anzahl	Bodenrichtwert in €/m ²	
		Minimum	Maximum
Ein- bis Zweigeschossige Bauweise	179	390	720
Geschosswohnungsbau	70	380	610
Mischnutzung	35	420	740
Kerngebiet	13	270	1300
Gewerbe/Industrie	33	100	130
Sondergebiete	6	220	270
bebaute Flächen Außenbereich	1	280	280

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.

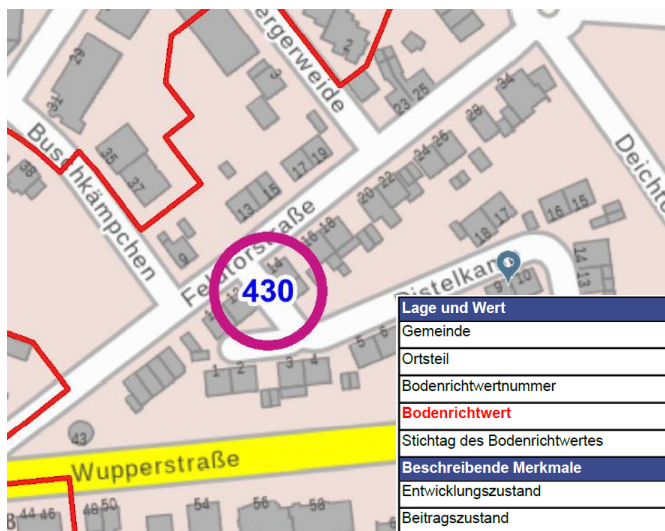
Kennziffer	Front in m	Tiefe in m	Größe in m ²	Geschlosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



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) zur Verfügung gestellt. Dort können die Bodenrichtwertinformationen landesweit kostenfrei abgerufen werden.

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



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Rheindorf
Bodenrichtwertnummer	2391
Bodenrichtwert	430 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Doppelhaushälfte
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Breite	12 m
Fläche	360 m²
Bemerkung	Richtwerttyp 1.7
Freies Feld	Distelkamp, Feldtorstraße

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2023) 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 kostenersatzungsbeitragsfreie Grundstücke in EUR/m².

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m²

Unbebaute Grundstücke	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	550	470	420
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	580	510	440
Reihenmittelhäuser	600	520	450
Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig)	600	490	430
Gewerbliche Bauflächen	-	130	100

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

Nach § 16 Absatz 4 der ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Dazu wurden die Kaufverträge der Jahre 2013 bis 2019 (277 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise an geeignete Richtwerte bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der Grundstücksgröße angepasst. Anschließend wurden diese Kaufpreise mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden (Regressionsanalyse) weiter untersucht.

Da sich in Leverkusen die Richtwerte auf 7 unterschiedliche Normgrundstücke (Richtwerttypen) beziehen, wurden diese Untersuchungen für jeden Grundstückstyp einzeln durchgeführt und anschließend in einer aggregierten Funktion zusammengefasst.

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:

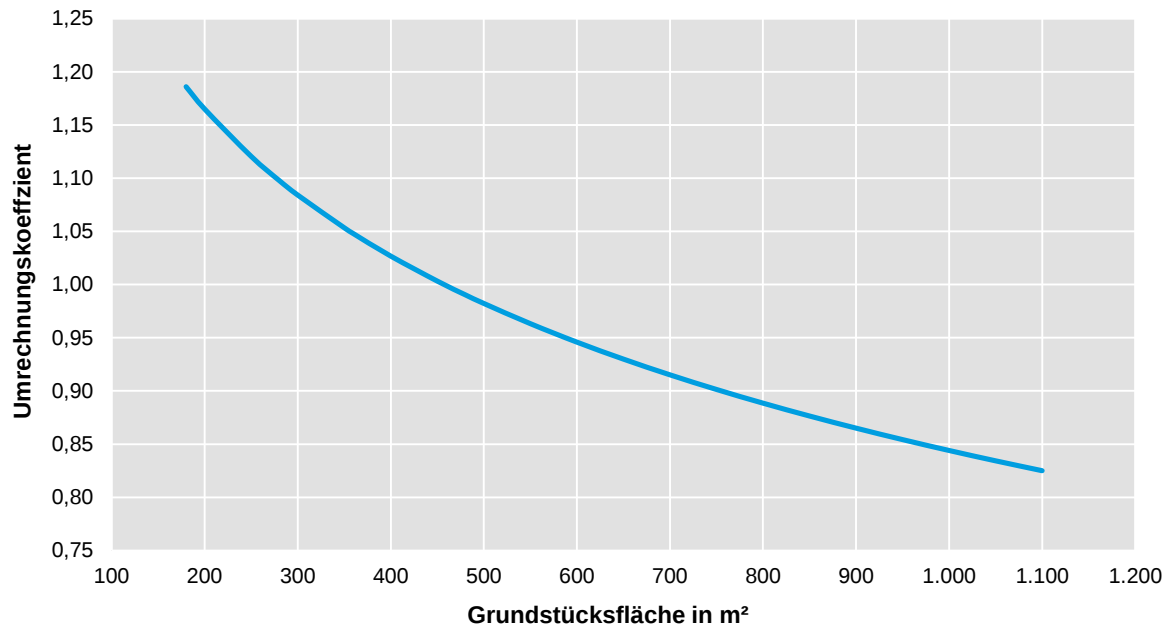
Die aggregierte Funktionsgleichung lautet: $KF = 231,226 - 21,392 \cdot \ln(GFL)$

Die Standardabweichungen der Einzelauswertungen liegen zwischen $\pm 0,03$ und $\pm 0,08$.

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

Grundstücksfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	Grundstücksfläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
180	1,20	600	0,94
200	1,18	650	0,93
250	1,13	700	0,91
280	1,11	750	0,90
300	1,09	800	0,88
350	1,06	850	0,87
360	1,05	900	0,86
400	1,03	950	0,85
450	1,00	1.000	0,83
480	0,99	1.050	0,82
500	0,98	1.100	0,81
550	0,96		

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



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

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

Umrechnungsfaktor bei 600 m²:	0,94
Umrechnungsfaktor bei 750 m²:	0,90

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

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

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

Nach §16 Abs. 4 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Berechnung der WGFZ erfolgt als Quotient der „Geschossfläche“ und der „Grundstücksfläche“.

Die Geschossfläche beinhaltet „die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen [...]. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen 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 (KF) 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.

Die Funktionsgleichung lautet: $KF = 0,6698 + 0,3302 \cdot WGFZ$

Die Standardabweichung beträgt: $\pm 0,11$

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/m², das in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen, mit Ausnahme der WGFZ, mit einem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar ist.

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

Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 1,0: 1,00
 Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 0,8: 0,93

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

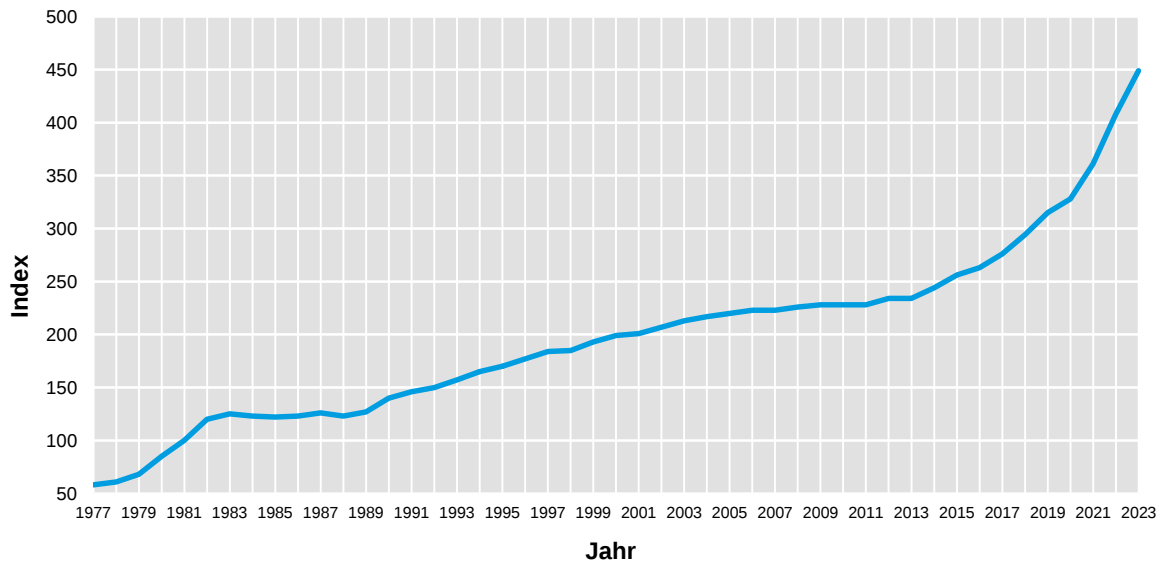
$$\frac{0,93}{1,00} \times 280 \text{ EUR/m}^2 = 260,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 260 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.6 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit 1976 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des örtlichen Marktes für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke und hat eine dementsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Sie wird benötigt, um Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungstichtag geltenden Wert umzurechnen. Statt auf das jeweilige Jahresende bezieht sich der Index nunmehr auf den jeweiligen Jahresanfang. Dem 01.01.1981 ist der Index 100 zugeordnet.

Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index	Jahr	Index
01.01.1977	58	01.01.2001	201
01.01.1978	61	01.01.2002	207
01.01.1979	68	01.01.2003	213
01.01.1980	85	01.01.2004	217
01.01.1981	100	01.01.2005	220
01.01.1982	120	01.01.2006	223
01.01.1983	125	01.01.2007	223
01.01.1984	123	01.01.2008	226
01.01.1985	122	01.01.2009	228
01.01.1986	123	01.01.2010	228
01.01.1987	126	01.01.2011	228
01.01.1988	123	01.01.2012	234
01.01.1989	127	01.01.2013	234
01.01.1990	140	01.01.2014	244
01.01.1991	146	01.01.2015	256
01.01.1992	150	01.01.2016	263
01.01.1993	157	01.01.2017	276
01.01.1994	165	01.01.2018	294
01.01.1995	170	01.01.2019	315
01.01.1996	177	01.01.2020	328
01.01.1997	184	01.01.2021	361
01.01.1998	185	01.01.2022	408
01.01.1999	193	01.01.2023	449
01.01.2000	199		



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

Bodenpreisindex	01.01.2019:	315	Bodenpreisindex	01.01.2012:	234
Bodenpreis	01.01.2019:	350 EUR/m ²	Bodenpreis	01.01.2012:	gesucht

$$\text{Bodenpreis 01.01.2012: } \frac{234}{315} \times 350 \text{ EUR/m}^2 = 260 \text{ EUR/m}^2$$

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 132 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 2022 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 2022 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2021 Neubau			
2010 - 2017	550.000 - 1.250.000 (390 m ² - 769 m ²) 4	599.000 - 769.000 (221 m ² - 300 m ²) 4	
2000 - 2009		565.000 - 790.000 (290 m ² - 501 m ²) 3	390.000 - 625.000 (157 m ² - 240 m ²) 4
1990 - 1999		500.000 - 735.000 (222 m ² - 391 m ²) 4	350.000 - 650.000 (131 m ² - 244 m ²) 6
1980 - 1989		359.000 - 649.000 (155 m ² - 567 m ²) 9	400.000 - 650.000 (136 m ² - 560 m ²) 5
1970 - 1979	433.000 - 1.650.000 (215 m ² - 1.461 m ²) 8	383.000 - 695.000 (284 m ² - 787 m ²) 9	275.000 - 620.000 (199 m ² - 504 m ²) 12
1960 - 1969	450.000 - 1.500.000 (300 m ² - 1.800 m ²) 10	200.000 - 740.000 (294 m ² - 711 m ²) 10	273.000 - 520.000 (190 m ² - 519 m ²) 12
1950 - 1959		285.000 - 916.000 (239 m ² - 1.163 m ²) 10	
Legende	Spannweite der Kaufpreise in Euro (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle		

5.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Im Jahr 2022 wurde nur 1 neues Einfamilienhaus veräußert, so dass eine weitere Auswertung nicht möglich war.

5.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

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

5.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Es lagen 95 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2020	bis	August 2022
Wohnflächen	von	70 m ²	bis	170 m ²
Grundstücksflächen	von	122 m ²	bis	513 m ²
tatsächlichen Baujahren	von	1957	bis	2013
Gebäudestandardstufe (Ausstattung)	von	1,8	bis	3,3
Kaufpreisen	von	232.000 EUR	bis	565.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

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

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 500 EUR/m² wurden für das Jahr 2022 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 280 m² Grundstücksfläche(Bodenrichtwertniveau: 500 EUR/m²)

Wohnfläche		100 m²		120 m²		140 m²		160 m²	
Baujahr¹⁾	Gebäude- standard²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.
1960	2	340.000	3.400	340.000	2.835	345.000	2.465		
1960	2,5	370.000	3.700	380.000	3.165	385.000	2.750		
1960	3								
1970	2	360.000	3.600	365.000	3.040	370.000	2.645	370.000	2.315
1970	2,5	395.000	3.950	410.000	3.415	420.000	3.000	430.000	2.690
1970	3	435.000	4.350	450.000	3.750	470.000	3.355	485.000	3.030
1980	2								
1980	2,5	425.000	4.250	440.000	3.665	450.000	3.215	460.000	2.875
1980	3	465.000	4.650	485.000	4.040	505.000	3.605	525.000	3.280
1990	2,5	455.000	4.550	465.000	3.875	480.000	3.430		
1990	3	500.000	5.000	520.000	4.335	540.000	3.855	565.000	3.530
1990	3,5	545.000	5.450	575.000	4.790	605.000	4.320	635.000	3.970
2000	2,5								
2000	3			545.000	4.540	570.000	4.070	590.000	3.690
2000	3,5			600.000	5.000	635.000	4.535	670.000	4.190
2010	2,5								
2010	3			545.000	4.540	570.000	4.070		
2010	3,5			600.000	5.000	635.000	4.535	670.000	4.190

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 der Standardstufe (Ausstattung) siehe Seite 56

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

Grundstücksfläche	150 m ²	200 m ²	280 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 280 m ²						
460 EUR/m ²	-68.000	-44.000	-6.000	-1.000	21.000	43.000
480 EUR/m ²	-66.000	-42.000	-3.000	2.000	25.000	48.000
500 EUR/m ²	-64.000	-40.000	0	5.000	29.000	53.000
520 EUR/m ²	-63.000	-38.000	3.000	8.000	33.000	58.000
540 EUR/m ²	-61.000	-35.000	6.000	11.000	37.000	64.000
560 EUR/m ²	-60.000	-33.000	9.000	14.000	42.000	69.000

Beispiel: Für ein 1980 erbautes Reihenheim mit 120 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 200 m² (Bodenrichtwertniveau 520 EUR/m², bezogen auf 280 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$440.000 \text{ EUR} - 38.000 \text{ EUR} = 402.000 \text{ EUR oder rd. } 400.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 78 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2020	bis	August 2022
Wohnflächen	von	69 m ²	bis	182 m ²
Grundstücksflächen	von	198 m ²	bis	853 m ²
tatsächlichen Baujahren	von	1934	bis	2017
Gebäudestandardstufe	von	1,8	bis	4,5
Kaufpreisen	von	237.000 EUR	bis	727.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

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

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 490 EUR/m² wurden für das Jahr 2022 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 480 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 490 EUR/m²)

Baujahr ¹⁾	Gebäude- standard ²⁾	100 m ²		125 m ²		150 m ²		175 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1950	2	410.000	4.100	405.000	3.240	405.000	2.700		
1950	2,5	455.000	4.550	465.000	3.720	470.000	3.135		
1950	3								
1960	2	425.000	4.250	420.000	3.360	420.000	2.800	420.000	2.400
1960	2,5	470.000	4.700	480.000	3.840	495.000	3.300	505.000	2.885
1960	3	520.000	5.200	545.000	4.360	565.000	3.765	590.000	3.370
1970	2	435.000	4.350	435.000	3.480	435.000	2.900	430.000	2.455
1970	2,5	490.000	4.900	500.000	4.000	515.000	3.435	525.000	3.000
1970	3	545.000	5.450	570.000	4.560	595.000	3.965	620.000	3.545
1980	2								
1980	2,5	510.000	5.100	520.000	4.160	535.000	3.565	545.000	3.115
1980	3	570.000	5.700	595.000	4.760	620.000	4.135	650.000	3.715
1990	2,5			540.000	4.320	555.000	3.700	570.000	3.255
1990	3	590.000	5.900	620.000	4.960	650.000	4.335	680.000	3.885
1990	3,5			700.000	5.600	745.000	4.965	790.000	4.515
2000	2,5								
2000	3	605.000	6.050	640.000	5.120	670.000	4.465	700.000	4.000
2000	3,5			720.000	5.760	770.000	5.135	815.000	4.655
2010	2,5								
2010	3								
2010	3,5			720.000	5.760	770.000	5.135	815.000	4.655

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 des Gebäudestandards (Ausstattung) siehe Seite 56

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

Grundstücksfläche	200 m ²	300 m ²	400 m ²	480 m ²	500 m ²	600 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 480 m ²						
430 EUR/m ²	-104.000	-73.000	-42.000	-17.000	-13.000	9.000
450 EUR/m ²	-102.000	-70.000	-37.000	-11.000	-7.000	16.000
470 EUR/m ²	-100.000	-66.000	-32.000	-6.000	-1.000	23.000
490 EUR/m ²	-97.000	-62.000	-28.000	0	5.000	30.000
510 EUR/m ²	-95.000	-59.000	-23.000	6.000	11.000	37.000
530 EUR/m ²	-92.000	-55.000	-18.000	11.000	17.000	44.000

Beispiel: Für eine 1970 erbaute Doppelhaushälfte mit 125 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 400 m² (Bodenrichtwertniveau 490 EUR/m², bezogen auf 480 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$500.000 \text{ EUR} - 28.000 \text{ EUR} = 472.000 \text{ EUR oder rd. } 470.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 96 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2020	bis	August 2022
Wohnflächen	von	70 m²	bis	180 m²
Grundstücksflächen	von	223 m²	bis	1165 m²
tatsächlichen Baujahren	von	1900	bis	2013
Gebäudestandardstufe	von	1,5	bis	3,8
Kaufpreisen	von	220.000 EUR	bis	769.000 EUR
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

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

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 460 EUR/m² wurden für das Jahr 2022 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 600 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 460 EUR/m²)

Wohnfläche Baujahr ¹⁾	Gebäude- standard ²⁾	90 m²		110 m²		130 m²		150 m²	
		Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m² Wfl.
1950	2	420.000	4.665	425.000	3.865	435.000	3.345	445.000	2.965
1950	2,5			475.000	4.320	490.000	3.770	510.000	3.400
1950	3								
1960	2	430.000	4.780	440.000	4.000	450.000	3.460	460.000	3.065
1960	2,5			495.000	4.500	515.000	3.960	535.000	3.565
1960	3							610.000	4.065
1970	2	445.000	4.945	455.000	4.135	470.000	3.615	480.000	3.200
1970	2,5	495.000	5.500	515.000	4.680	540.000	4.155	560.000	3.735
1970	3	545.000	6.055	575.000	5.225	610.000	4.690	640.000	4.265
1980	2	460.000	5.110	470.000	4.275	485.000	3.730	495.000	3.300
1980	2,5	515.000	5.720	540.000	4.910	560.000	4.310	585.000	3.900
1980	3			605.000	5.500	640.000	4.925	675.000	4.500
1990	2								
1990	2,5			560.000	5.090	585.000	4.500	610.000	4.065
1990	3			630.000	5.725	670.000	5.155	710.000	4.735
2000	2,5								
2000	3					690.000	5.310	735.000	4.900
2000	3,5					785.000	6.040	840.000	5.600
2010	2,5								
2010	3					690.000	5.310	735.000	4.900
2010	3,5					785.000	6.040	840.000	5.600

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/m² (bezogen auf 600 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	300 m ²	450 m ²	600 m ²	750 m ²	900 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 600 m ²					
420 EUR/m ²	-115.000	-66.000	-16.000	5.000	27.000
440 EUR/m ²	-111.000	-60.000	-8.000	15.000	39.000
460 EUR/m ²	-107.000	-54.000	0	26.000	51.000
480 EUR/m ²	-103.000	-47.000	8.000	36.000	64.000
500 EUR/m ²	-99.000	-41.000	16.000	46.000	76.000

Beispiel: Für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² Wohnfläche und Standardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 450 m² (Bodenrichtwertniveau 480 EUR/m², bezogen auf 600 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$515.000 \text{ EUR} - 47.000 \text{ EUR} = 468.000 \text{ EUR oder rd. 470.000 EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Es lagen 36 auswertbare Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2020	bis	Juli 2022
Wohnflächen	von	158 m ²	bis	360 m ²
Grundstücksflächen	von	328 m ²	bis	1.581 m ²
tatsächlichen Baujahren	von	1933	bis	2015
Gebäudestandardstufe	von	2,0	bis	4,5
Kaufpreisen	von	390.000 EUR	bis	1.270.000 EUR
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

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

In Abhängigkeit von der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 460 EUR/m² wurden für das Jahr 2022 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 750 m² Grundstücksfläche
(Bodenrichtwertniveau 460 EUR/m²)

Wohnfläche Baujahr ¹⁾	Gebäude- standard ²⁾	160 m ²		190 m ²		220 m ²		250 m ²	
		Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1960	2	545.000	3.405	545.000	2.870	545.000	2.475		
1960	2,5	605.000	3.780	615.000	3.235	620.000	2.820		
1960	3	660.000	4.125	680.000	3.580	700.000	3.180		
1970	2	565.000	3.530	565.000	2.975	565.000	2.570	560.000	2.240
1970	2,5	630.000	3.940	640.000	3.370	650.000	2.955	660.000	2.640
1970	3	690.000	4.315	715.000	3.765	735.000	3.340	760.000	3.040
1980	2	585.000	3.655	580.000	3.055	580.000	2.635		
1980	2,5	655.000	4.095	665.000	3.500	675.000	3.070	690.000	2.760
1980	3	725.000	4.530	750.000	3.945	775.000	3.525	795.000	3.180
1990	2								
1990	2,5			690.000	3.630	705.000	3.205	715.000	2.860
1990	3			780.000	4.105	810.000	3.680	835.000	3.340
2000	2,5								
2000	3			810.000	4.265	840.000	3.820	870.000	3.480
2000	3,5			910.000	4.790	955.000	4.340	1.000.000	4.000

durchschnittliche Standardabweichung: ± 52.000 EUR

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

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

Grundstücksfläche	500 m ²	750 m ²	1000 m ²	1200 m ²	1400 m ²	1600 m ²
Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von 750 m ²						
400 EUR/m ²	-87.000	-33.000	20.000	62.000	105.000	147.000
420 EUR/m ²	-79.000	-22.000	35.000	80.000	125.000	171.000
440 EUR/m ²	-72.000	-11.000	49.000	98.000	146.000	195.000
460 EUR/m ²	-64.000	0	64.000	116.000	167.000	218.000
480 EUR/m ²	-57.000	11.000	79.000	133.000	188.000	242.000
500 EUR/m ²	-49.000	22.000	94.000	151.000	209.000	266.000

Beispiel: Für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m² Wohnfläche und Gebäudestandardstufe 2,5 ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1.000 m² (Bodenrichtwertniveau 460 EUR/m², bezogen auf 750 m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt wäre danach ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$640.000 \text{ EUR} + 64.000 \text{ EUR} = 704.000 \text{ EUR oder rd. } 705.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

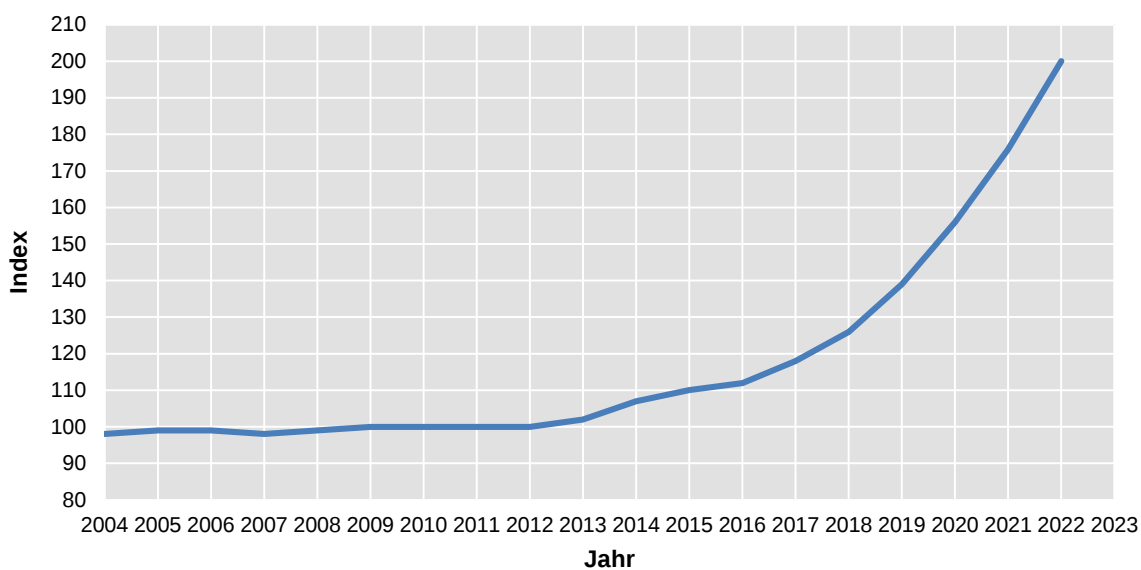
5.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

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 jeweils auf den 01.07. eines Jahres.

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
01.07.2004	98	01.07.2014	107
01.07.2005	99	01.07.2015	110
01.07.2006	99	01.07.2016	112
01.07.2007	98	01.07.2017	118
01.07.2008	99	01.07.2018	126
01.07.2009	100	01.07.2019	139
01.07.2010	100	01.07.2020	156
01.07.2011	100	01.07.2021	176
01.07.2012	100	01.07.2022	200
01.07.2013	102		



Beispiel: Preisentwicklung für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Leverkusen

Preisindex 01.07.2014:	107	Preisindex 01.07.2021:	176
Preis Einfamilienhaus 2014	260.000 EUR:	Preis Einfamilienhaus 2021:	gesucht

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

5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend dem in Kapitel 8.1 beschriebenen Modell wurden für den Leverkusener Grundstücksmarkt zum Stichtag 01.01.2023 die folgenden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Aus den Jahren 2021 und 2022 lagen 163 auswertbare Kaufpreise mit

Kaufpreisen	von	220.000 EUR	bis	1.200.000 EUR
vorläufigen Sachwerten	von	171.000 EUR	bis	853.000 EUR
Grundstücksflächen	von	134 m ²	bis	1.210 m ²
Wohnflächen	von	69 m ²	bis	260 m ²
Baujahren	von	1900	bis	2017
Restnutzungsdauern	von	23 Jahren	bis	76 Jahren
Standardstufe (Ausstattung)	von	1,8	bis	4,7

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

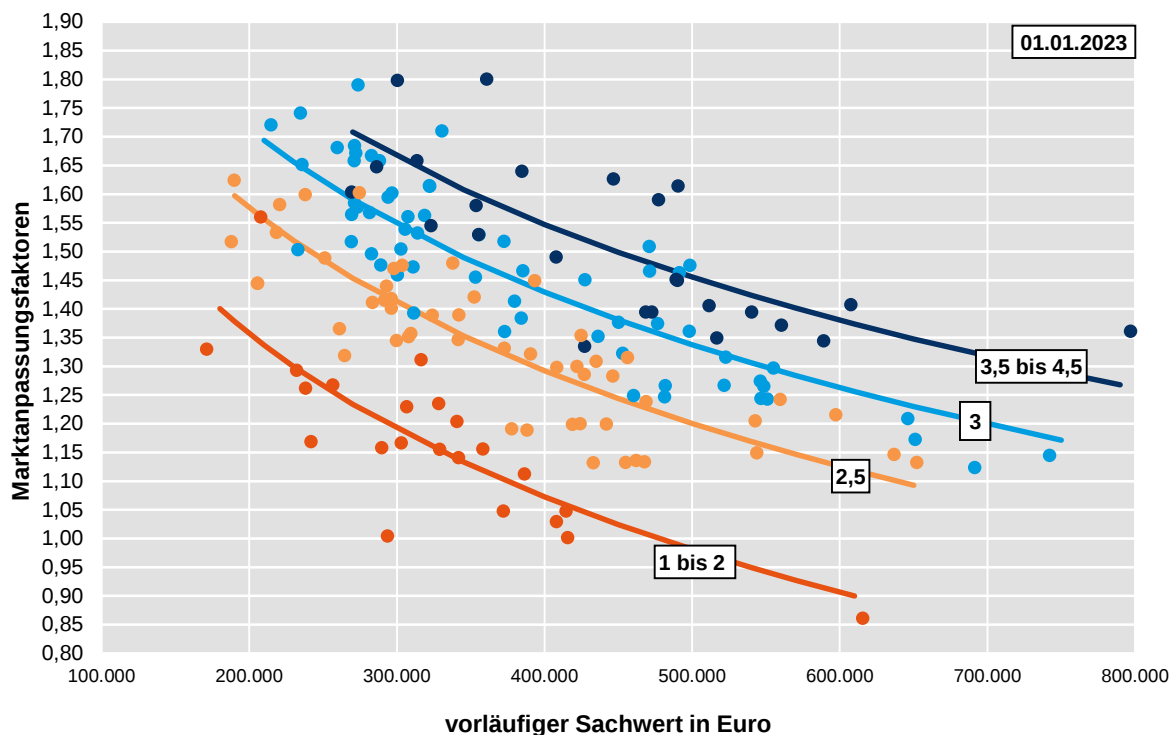
Die Funktionsgleichung lautet: $SF(\%) = 558,338 - 41,020 \cdot \ln(SW)$

Zu- und Abschläge:	Standardstufe 1 bis 2:	- 21,94
	Standardstufe 2,5:	± 0
	Standardstufe 3:	+ 13,712
	Standardstufe 3,5 – 4,5:	+ 25,479

Die Standardabweichung beträgt: ± 0,09

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

vorläufiger Sachwert	Standardstufe (Ausstattung)			
	Euro	1 bis 2	2,5	3
180.000		1,40	1,62	
210.000		1,34	1,56	1,69
240.000		1,28	1,50	1,64
270.000		1,23	1,45	1,59
300.000		1,19	1,41	1,55
330.000		1,15	1,37	1,51
360.000		1,12	1,34	1,47
390.000		1,08	1,30	1,44
420.000		1,05	1,27	1,41
450.000		1,02	1,24	1,38
480.000		1,00	1,22	1,35
510.000		0,97	1,19	1,33
540.000		0,95	1,17	1,31
570.000		0,93	1,15	1,28
600.000		0,91	1,13	1,26
630.000			1,11	1,24
660.000			1,09	1,22
690.000				1,21
720.000				1,19
750.000				1,17
780.000				1,27



5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2023 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 2021 und 2022 herangezogen.

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

Gebäudeart	Rohrertrag	Kauf- fälle	Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung)	Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung)	Kennzahlen						
					Mittelwert und Standardabweichung						
					Ø WF	Ø Kauf- preis	Ø Miete	Ø Bewirt- schaftungs- kosten	Ø RND	Ø WE	Ø Stell- plätze
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² WF	EUR/m²	%	Jahre	Anzahl	Anzahl
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	16	1,4 (± 0,7)	31,5 (± 7,0)	155 (± 56)	3.399 (± 1143)	8,90 (± 1,4)	17 (± 2)	35 (± 10)	1-2	1-2

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2021 und 2022 herangezogen.

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

Gebäudeart	Rohertrag	Kauf-fälle	Liegen-schafts-zinssatz	Roh-ertrags-faktor	Kennzahlen						
					Mittelwert und Standardabweichung						
					Ø WF/NF	Ø Kauf-preis	Ø Miete	Ø Bewirt-schaft-tungs-kosten	Ø RND	Ø WE/NE	Ø Stell-plätze
	in Tsd. Euro		(Standard-abweichung)	(Standard-abweichung)	EUR/m² WF/NF	EUR/m²	%		Jahre	Anzahl	Anzahl
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	14	1,9 (± 0,8)	25,0 (± 3,0)	226 (± 54)	2.355 (± 407)	7,80 (± 0,9)	22 (± 3)	35 (± 12)	3	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	11	1,7 (± 0,7)	24,5 (± 4,0)	374 (± 96)	2.165 (± 499)	7,30 (± 0,8)	24 (± 2)	36 (± 5)	6	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	40 bis 120 ¹⁾	10	2,7 (± 0,5)	22,0 (± 4,0)	977 (± 710)	2.406 (± 916)	8,80 (± 1,7)	21 (± 4)	45 (± 18)	13	12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ¹⁾	7	3,0 (± 0,2)	19,5 (± 2,5)	1161 (± 1474)	2.338 (± 1558)	10,00 (± 4,3)	21 (± 5)	41 (± 16)	9	8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ¹⁾	3	4,1 (± 0,3)	16,0 (± 1,5)	451 (± 290)	2.104 (± 447)	11,00 (± 3,6)	21 (± 2)	37 (± 4)	3	1

1) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 500.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2023 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 2021 und 2022 herangezogen.

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

Gebäudeart	Rohertrag	Kauf-fälle	Liegen-schafts-zinssatz	Roh-ertrags-faktor	Kennzahlen						
					Mittelwert und Standardabweichung						
					Ø NF	Ø Kauf-preis	Ø Miete	Ø Bewirt-schaft-tungs-kosten	Ø RND	Ø NE	Ø Stell-plätze
					EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Anzahl	Anzahl
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120 ¹⁾ in Tsd. Euro	6	3,8 (± 0,8)	12,5 (± 2,0)	4.906 (± 5292)	1.051 (± 595)	6,70 (± 3,1)	16 (± 3)	16 (± 5)		3

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 31 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2022	bis	Ende 2022
Wohnflächen	von	60 m ²	bis	128 m ²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	4.205 EUR/m ²	bis	5.923 EUR/m ²
Gebäudestandard	von	3,6	bis	5,0

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 516 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2020	bis	Oktober 2022
Baujahren	von	1953	bis	2017
Wohnflächen	von	25 m ²	bis	184 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	1.121 EUR/m ²	bis	4.882 EUR/m ²
Gebäudestandard	von	1,0	bis	4,2
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 105 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2019	bis	Oktober 2022
Baujahren	von	1966	bis	1977
Wohnflächen	von	35 m ²	bis	119 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	575 EUR/m ²	bis	2.657 EUR/m ²
Gebäudestandard	von	1,4	bis	3,5
Vermietungszustand	nicht vermietet oder vermietet oder Käufer ist der Mieter			

vor.

Die auf der nächsten Seite aufgeführten Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

- beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 m² und 130 m²
- 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 2022

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/m² Wohnfläche

gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
5.040	4.310	---

durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 400 \text{ €/m}^2$

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

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2015	4.410	4.180	
2010	4.170	3.940	
2005	3.930	3.700	
2000	3.690	3.460	
1995	3.515	3.285	2.895
1990	3.440	3.210	2.820
1985	3.365	3.135	2.745
1980	3.290	3.060	2.670
1975	3.215	2.985	2.595
1970	3.140	2.910	2.520
1965	3.065	2.835	2.445
1960	2.990	2.760	2.370

durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 440 \text{ €/m}^2$

Abschläge:

Wohnfläche < 45 m²:	-2%
Wohnfläche > 130 m²:	-3%
vermietet:	-7%

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

Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	2.090	1.830	1.570

durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 375 \text{ €/m}^2$

6.1.2 Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2023 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 17.03.2023 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren unterschieden.

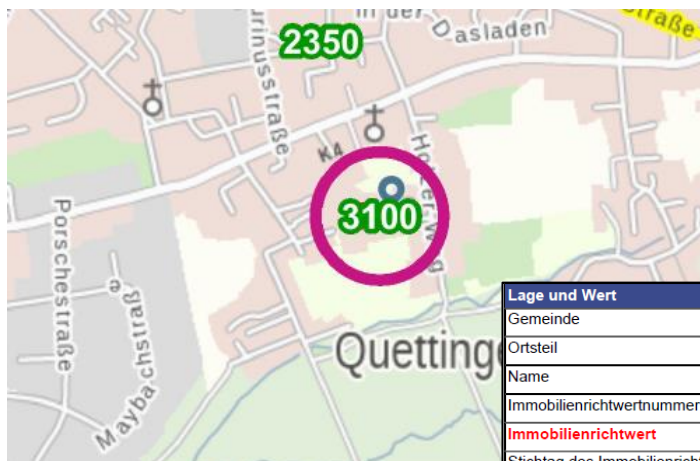
Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

- Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.
- Wohnungsgröße zwischen 45 m² und 130 m² Wohnfläche
- nicht vermietet (bezugsfrei)
- keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

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

Insgesamt wurden 71 Richtwerte beschlossen

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



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Quettingen
Name	Holzer Wiesen
Immobilienrichtwertnummer	2027
Immobilienrichtwert	3100 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Ausstattungs-kategorie	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Baujahr	1995
Wohnfläche	40-130 m ²
Anzahl der Geschosse	1-5
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

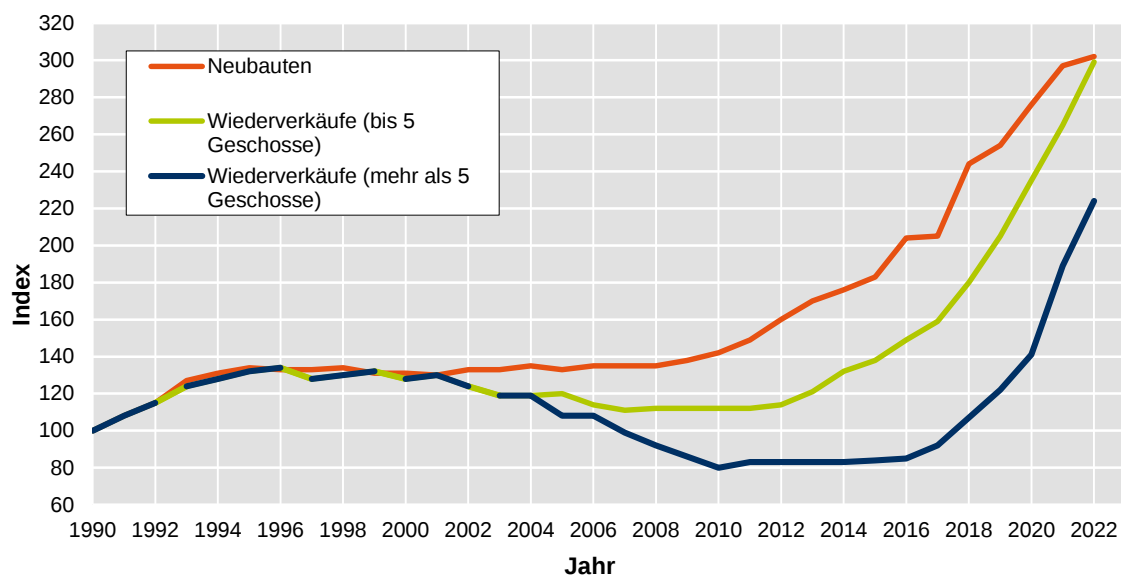
Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

6.1.3 Preisindex für Wohnungseigentum

Seit 1990 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des Wohnungseigentumsmarktes. Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich jeweils auf den 01.07. eines Jahres. Ab dem Jahr 1993 erfolgt eine Differenzierung zwischen Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen. Im Unterschied zu den Vorjahren wird bei den Wiederverkäufen ab dem Jahr 2005 zusätzlich noch zwischen Wohnanlagen mit bis zu 5 Geschossen und Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen unterschieden.

Preisindex für Wohnungseigentum

Jahr	Index		
	Neubauten	Wiederverkäufe	
		(bis 5 Geschosse)	(mehr als 5 Geschosse)
01.07.1990	100	100	100
01.07.1991	108	108	108
01.07.1992	115	115	115
01.07.1993	127	124	124
01.07.1994	131	128	128
01.07.1995	134	132	132
01.07.1996	133	134	134
01.07.1997	133	128	128
01.07.1998	134	130	130
01.07.1999	131	132	132
01.07.2000	131	128	128
01.07.2001	130	130	130
01.07.2002	133	124	124
01.07.2003	133	119	119
01.07.2004	135	119	119
01.07.2005	133	120	108
01.07.2006	135	114	108
01.07.2007	135	111	99
01.07.2008	135	112	92
01.07.2009	138	112	86
01.07.2010	142	112	80
01.07.2011	149	112	83
01.07.2012	160	114	83
01.07.2013	170	121	83
01.07.2014	176	132	83
01.07.2015	183	138	84
01.07.2016	204	149	85
01.07.2017	205	159	92
01.07.2018	244	180	107
01.07.2019	254	205	122
01.07.2020	276	235	141
01.07.2021	297	265	189
01.07.2022	302	299	224



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

Preisindex 01.07.2015: 138 Preisindex 01.07.2020: 265
 Preis Eigentumswohnung 2015 1.600 EUR/m² 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 01.01.2023 wurden für Eigentumswohnungen nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2021 und 2022 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 WF	Ø Kauf-preis	Ø Miete	Ø Bewirt-schaftungs-kosten	Ø RND	Ø WE	Ø Stell-plätze
	in Tsd. Euro				m²	EUR/m² WF	EUR/m²	%	Jahre	Anzahl	Anzahl
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	158	1,1¹⁾ (± 0,9)	31,0 (± 5,5)	87 (± 25)	3.049 (± 684)	8,20 (± 0,8)	21 (± 3)	45 (± 13)	1	0
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	54	1,5 (± 1,0)	29,0 (± 6,0)	80 (± 25)	2.829 (± 627)	8,00 (± 0,9)	22 (± 3)	47 (± 13)	1	0

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 unterschiedlichste Nutzungen (wie z. B. Ladenlokale, Praxen, Büroräume, Garagen oder Stellplätze in Tiefgaragen).

Zusätzlich fehlen teilweise die zur weiteren Auswertung notwendigen Angaben wie Nutzfläche und Baujahr.

Mit Ausnahme der Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz ist es bisher noch nicht möglich, den Teilmarkt Teileigentum weiter auszuwerten.

6.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Aufgrund der geringen Anzahl von Teileigentumen wurden auch Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen mit einbezogen, da diese vergleichbar sind. Berücksichtigt wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze in Euro

	Anzahl	Mittelwert	Standard- abweichung	Preisspanne	
offener Stellplatz					
- Neubau	12	7.800	± 1400	6.000	12.000
- Wiederverkauf	15	6.300	± 1700	4.000	10.000
Garage					
- Neubau	5	20.800	± 4500	14.000	25.000
- Wiederverkauf	26	12.500	± 4200	5.000	20.500
Tiefgaragenstellplatz					
- Neubau	89	23.000	± 2800	16.000	29.900
- Wiederverkauf	42	13.500	± 4600	5.000	25.000

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 § 21 Absatz 3 der ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde. Die Sachwerte wurden entsprechend der ImmoWertV (§ 12 Absatz 5) ermittelt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, 1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 der ImmoWertV (siehe Seite 57)
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- Regionalfaktor nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV: 1,0
- Alterswertminderungsfaktor entsprechend § 38 ImmoWertV (lineare Abschreibung)
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit dem Preisindex des statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer (ehemals Fachserie 17, Reihe 4)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV: 80 Jahre
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile entsprechend Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA (Stand 7/2017)
- Zeitwert für Nebengebäude (Garagen)
- Zeitwert für bauliche Außenanlagen
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV
- Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses (ausgebauter Spitzboden, Drempel, eingeschränkt nutzbare Dachgeschoss) wurden nach der Anlage 5 des Sachwertmodells der AGVGA (Stand 7/2017) berücksichtigt
- Faktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)

zur Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

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

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

Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
(einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) in EUR/m² Brutto-Grundfläche
gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

Keller-, Erdgeschoss				Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut							Flachdach oder flach geneigtes Dach				
				Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut											
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe				655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.01		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				
				Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut											
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe				655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.11		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				
				Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut											
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe				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
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.21		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				
				Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut											
				1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe				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
freistehende Einfamilienhäuser ³		1.31		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 § 21 Absatz 2 der ImmoWertV sind „die Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, 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.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die folgenden Modellparameter verwendet:

- Grundlage für den **Rohertrag** sind nach § 31 ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Mieten, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei bestehenden Mietverhältnissen ergibt sich der Rohertrag aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Leverkusener Mietspiegels bzw. der gewerblichen Mietpreisübersicht auf ihre Marktüblichkeit überprüft wurden und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst wurden.
- **Bewirtschaftungskosten** entsprechend Anlage 3 der ImmoWertV
- **Wohnfläche/Nutzfläche** nach Angaben der Erwerber, aus Exposés oder aus Kaufverträgen
- **Gesamtnutzungsdauer** entsprechend Anlage 1 ImmoWertV (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Mischnutzung: 80 Jahre; Gewerbe: 40 Jahre)
- **Restnutzungsdauer**: Bei Wohngebäuden Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Anlage 2 ImmoWertV. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.
Als Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes wurden mindestens 30% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer angesetzt.
- **Bodenwert** wie unbebaut, selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten
- Berücksichtigung von **Modernisierungsmaßnahmen** nach Anlage 2 der ImmoWertV

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 auf der Internetseite der Stadt Leverkusen unter www.leverkusen.de kostenfrei heruntergeladen werden.

Ein Printexemplar des Mietspiegels kann gegen eine Schutzgebühr von 5 Euro im Bürgerbüro Wiesdorf in der Rathaus-Galerie und an der Gebührenkasse im Verwaltungsgebäude Miselohestraße in Opladen erworben werden.

Ansprechpartner für den Mietspiegel ist die Statistikstelle der Stadt Leverkusen
Telefon: 0214 406 8867

Zusätzliche Informationen geben:

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

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

9.2 Mieten für gewerbliche Räume

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

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Leverkusen

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Timm Dolenga	Städt. Vermessungsdirektor
Stellvertretender Vorsitzender	M.Sc. Christopher Bowien	Städt. Obervermessungsrat
Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann	Ltd. Regierungsvermessungsdirektor
	Dipl.-Ing. Dieter Hagemann	Städt. Liegenschaftsdirektor
	Dipl.-Ing. Jörg Wittka	Kreisvermessungsdirektor
Ehrenamtliche Gutachter(in)	Andrea Brünig	Betriebswirtin VWA ¹⁾
	Dipl.-Ing. Andreas Kölsch	Architekt
	Dipl.-Ing. Georg Kollbach	Architekt
	Thomas Krings	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
	Dipl.-Kfm. Marco Müller	Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA)
	Dipl.-Ing. Maria Poppenhusen	Architektin
	Dipl. Ing. Christoph Roth	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ¹⁾
	Dipl.-Ing. Jürgen Späker Detlev Szczukowski	Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D. Immobilienökonom(ebs)
Ehrenamtliche Gutachter(in) des Finanzamtes	Brigitte Hassolt	Regierungsrätin
	Dipl.-Ing. Detlef Wolff	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 01.01.2023 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze nach dem im Kapitel 8.2 beschriebenen Modell abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2021 und 2022 herangezogen.

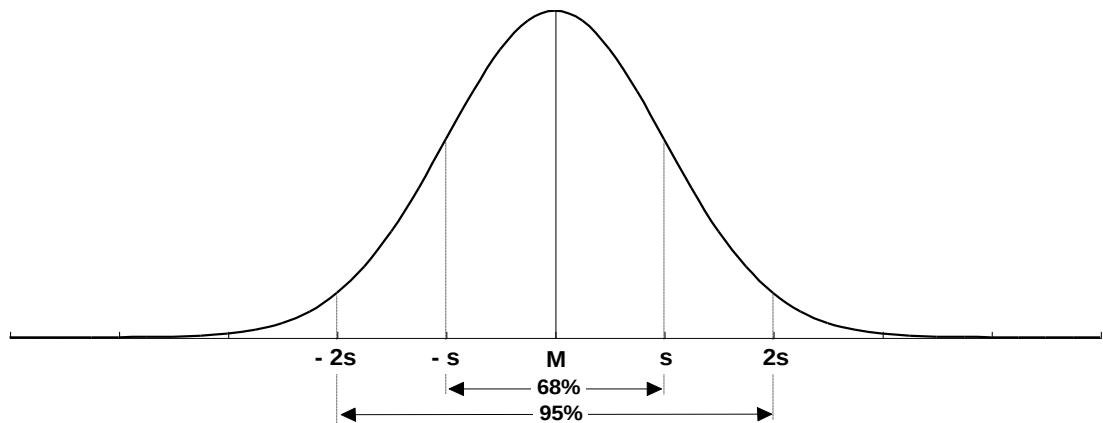
Gebäudeart	Rohertrag	Kauf-fälle	Liegen-schafts-zinssatz	Roh-ertrags-faktor	Kennzahlen						
					Mittelwert und Standardabweichung						
					Ø WF/NF	Ø Kauf-preis	Ø Miete	Ø Bewirt-schaftungs-kosten	Ø RND	Ø WE/NE	Ø Stell-plätze
	in Tsd. Euro		(Standard-abweichung)	(Standard-abweichung)	m²	EUR/m² WF/NF	EUR/m²	%	Jahre	Anzahl	Anzahl
selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	158	1,1¹⁾ (± 0,9)	31,0 (± 5,5)	87 (± 25)	3.049 (± 684)	8,20 (± 0,8)	21 (± 3)	45 (± 13)	1	0
vermietetes Wohnungseigentum	2,5 bis 13,0	54	1,5 (± 1,0)	29,0 (± 6,0)	80 (± 25)	2.829 (± 627)	8,00 (± 0,9)	22 (± 3)	47 (± 13)	1	0
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	7,5 bis 25	16	1,4 (± 0,7)	31,5 (± 7,0)	155 (± 56)	3.399 (± 1143)	8,90 (± 1,4)	17 (± 2)	35 (± 10)	1-2	1-2
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	14	1,9 (± 0,8)	25,0 (± 3,0)	226 (± 54)	2.355 (± 407)	7,80 (± 0,9)	22 (± 3)	35 (± 12)	3	2
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	15 bis 40	11	1,7 (± 0,7)	24,5 (± 4,0)	374 (± 96)	2.165 (± 499)	7,30 (± 0,8)	24 (± 2)	36 (± 5)	6	3
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	40 bis 120 ²⁾	10	2,7 (± 0,5)	22,0 (± 4,0)	977 (± 710)	2.406 (± 916)	8,80 (± 1,7)	21 (± 4)	45 (± 18)	13	12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ²⁾	7	3,0 (± 0,2)	19,5 (± 2,5)	1161 (± 1474)	2.338 (± 1558)	10,00 (± 4,3)	21 (± 5)	41 (± 16)	9	8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)	20 bis 120 ²⁾	3	4,1 (± 0,3)	16,0 (± 1,5)	451 (± 290)	2.104 (± 447)	11,00 (± 3,6)	21 (± 2)	37 (± 4)	3	1
Produzierendes Gewerbe	20 bis 120 ²⁾	6	3,8 (± 0,8)	12,5 (± 2,0)	4.906 (± 5292)	1.051 (± 595)	6,70 (± 3,1)	16 (± 3)	16 (± 5)	3	

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

2) Bei der Auswertung lagen vereinzelt Kaufobjekte mit Roherträgen bis 500.000 Euro vor. Diese konnten ebenfalls in diese Gruppe eingeordnet werden.

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).



11.3 Kostenpflichtige Produkte

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gemäß §193 Absatz 1 BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt.

Ein Antragsformular sowie ein Auszug aus der Kostenordnung finden sie auf www.gars.nrw/leverkusen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag insbesondere an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird, der Verwendungszweck angegeben wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zusichert.

Ein Antragsformular sowie ein Auszug aus der Kostenordnung finden sie auf www.gars.nrw/leverkusen.

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

www.boris.nrw.de

