



Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Leverkusen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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 | Erbbauerechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbauerechte | 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 Grundstückgröße 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

| | 31.12.2012 | 31.12.2022 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Einwohner | 162.009 | 168.901 |
| Fläche | 78,9 km ² | 78,9 km ² |
| Einwohner pro ha | 20,5 | 21,4 |
| Gebäude mit Wohnungen | 30.241 | 31.416 |
| davon: Einfamilienhäuser | 17.514 (57,9%) | 18.319 (58,3%) |
| Zweifamilienhäuser | 4.217 (14,0%) | 4.249 (13,5%) |
| Mehrfamilienhäuser | 8.510 (28,1%) | 8.848 (28,2%) |
| Wohnungen | 81.000 | 84.833 |
| in: Einfamilienhäusern | 17.514 (21,6%) | 18.319 (21,6%) |
| Zweifamilienhäusern | 8.434 (10,4%) | 8.498 (10,0%) |
| Mehrfamilienhäusern | 55.052 (68,0%) | 58.016 (68,4%) |
| Wohnungen pro Gebäude | 2,7 | 2,7 |
| Bewohner je Wohnung | 2,0 | 2,0 |

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze

Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 878 Kauffälle (2022: 958) übersandt. Dabei entfielen 51% auf Wohnungs- und Teileigentum, 41% auf bebaute Grundstücke und 8% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 341 Mio. Euro (2022: 480 Mio. Euro).

Immobilienbarometer 2023

| 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% |

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preise blieben unverändert.

Einfamilienhäuser

Mit 275 Kauffällen (Vorjahr: 296 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2022 um 7% gefallen. Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser sanken im Durchschnitt um rd. 9%. Im Jahr 2023 wurden nur 4 neue Einfamilienhäuser veräußert.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich um rd. 12% bzw. 21% gefallen. Dies ist im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen.

Neue Eigentumswohnungen wurden in den letzten 2 Jahren nur sehr wenige veräußert (30 in 2023, 27 in 2022).

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 5.200 EUR/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 4.360 EUR/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit um rd. 3% über dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betragen die durchschnittlichen Preise zwischen 1.470 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 3.990 EUR/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2015, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen etwa 10 % unter dem Niveau des Vorjahres.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

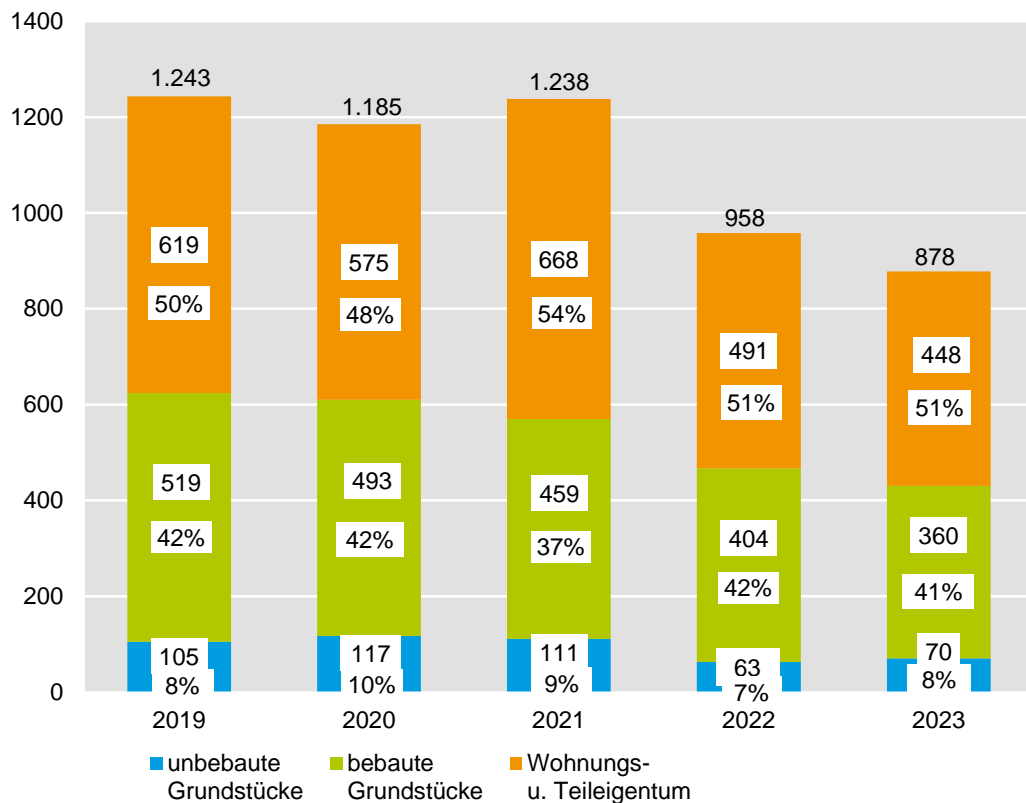
Im Jahr 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 878 Kauffälle (2022: 958) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Das Umsatzvolumen betrug rd. 341 Millionen Euro (Vorjahr: 480 Millionen Euro).

Im Verhältnis zum Jahr 2022 ist die Zahl der Kauffälle um 8% und das Umsatzvolumen um 29% zurückgegangen.

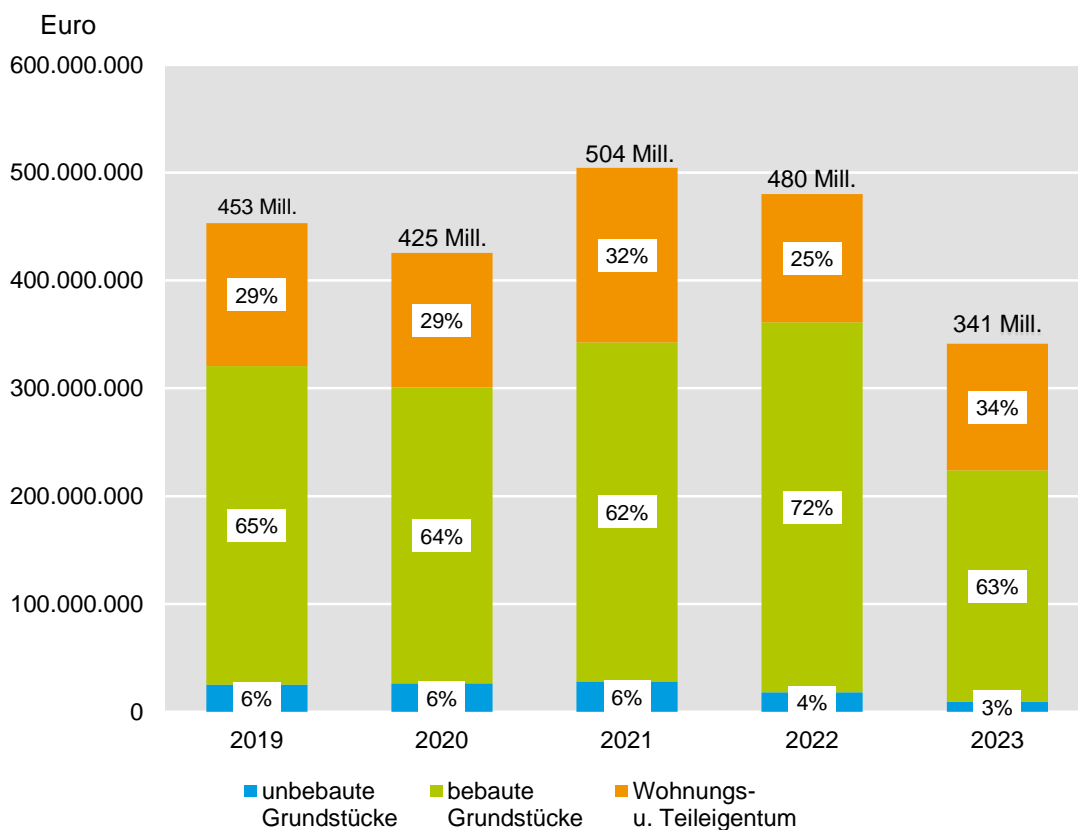
Der überwiegende Anteil der Objekte (65%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 23% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 12% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in Euro gegliedert nach Teilmärkten, seit 2019 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 2019 - 2023



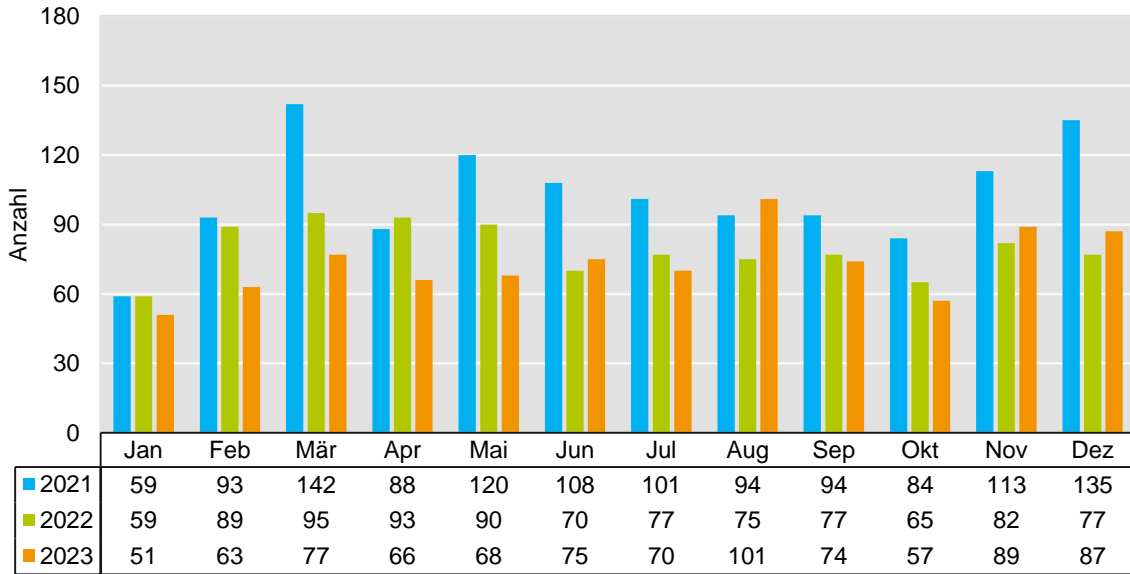
Geldumsatz in Euro 2019 – 2023



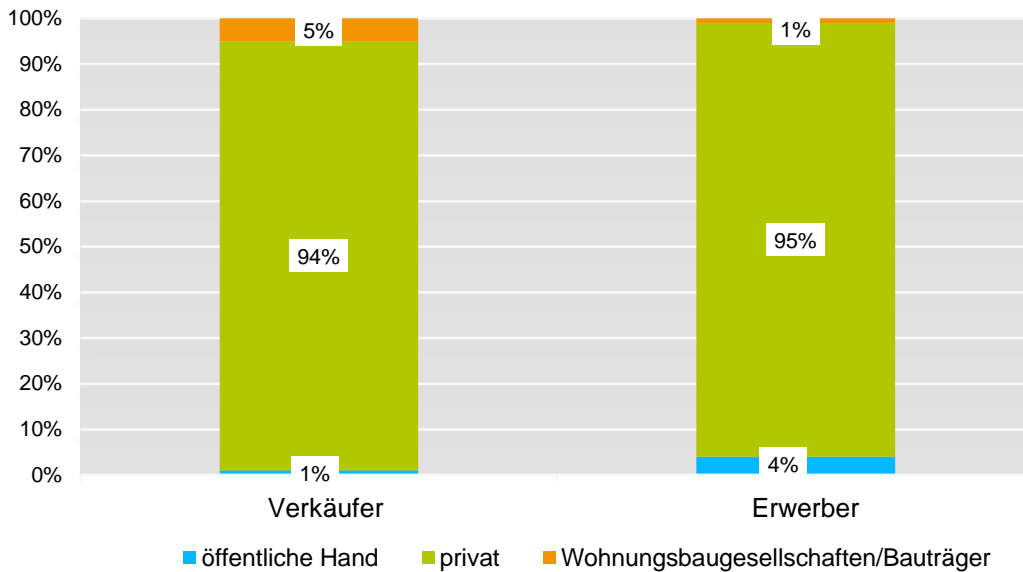
Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt

| Teilmarkt | Anzahl Kauffälle | % |
|---|------------------|--------------|
| Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser | 18 | 2,1 |
| Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten | 3 | 0,3 |
| Gewerbebauland | 1 | 0,1 |
| Bauerwartungs- und Rohbauland | 4 | 0,5 |
| Land- und Forstwirtschaft, Gartenland | 30 | 3,4 |
| Sonstige unbebaute Flächen | 14 | 1,6 |
| Erbbaugrundstücke | 0 | 0,0 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 275 | 31,3 |
| Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude | 47 | 5,4 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 21 | 2,4 |
| Sonstige bebaute Objekte | 5 | 0,6 |
| Erbbaurechte | 11 | 1,2 |
| Wohnungseigentum | 388 | 44,2 |
| Teileigentum | 53 | 6,0 |
| Wohnungs- und Teilerbbaurechte | 7 | 0,8 |
| Erbbaurechtsbestellungen | 1 | 0,1 |
| Summe | 878 | 100,0 |

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2021 - 2023



Aufteilung der Kauffälle 2023 nach Marktteilnehmern

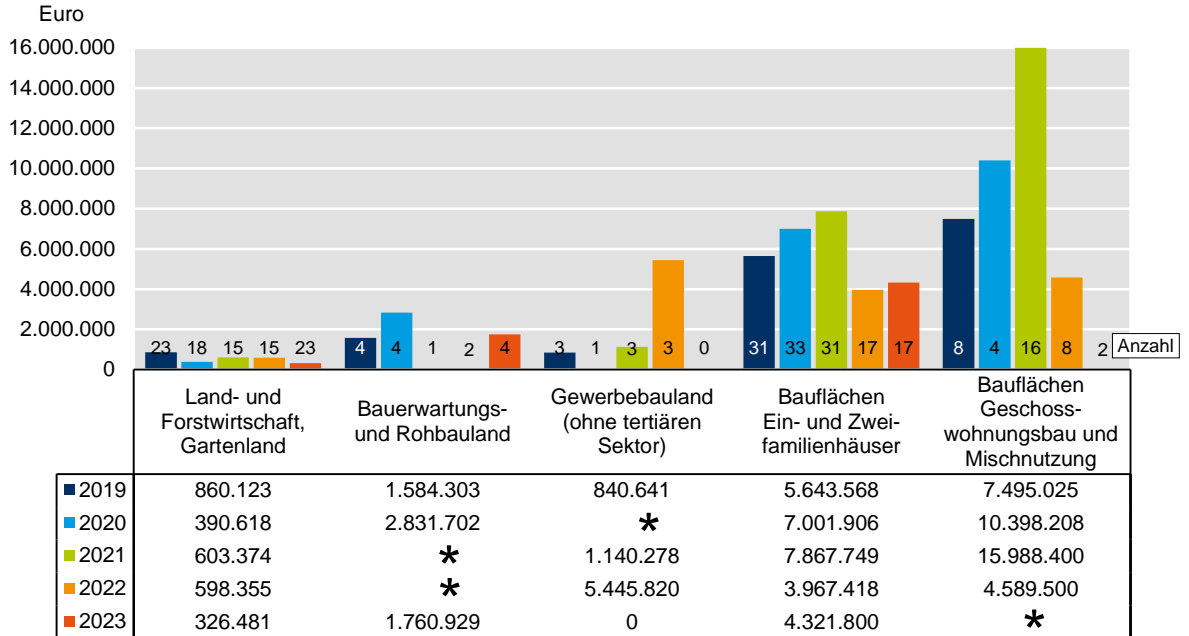


Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, Schenkung) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt, in denen mehrere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

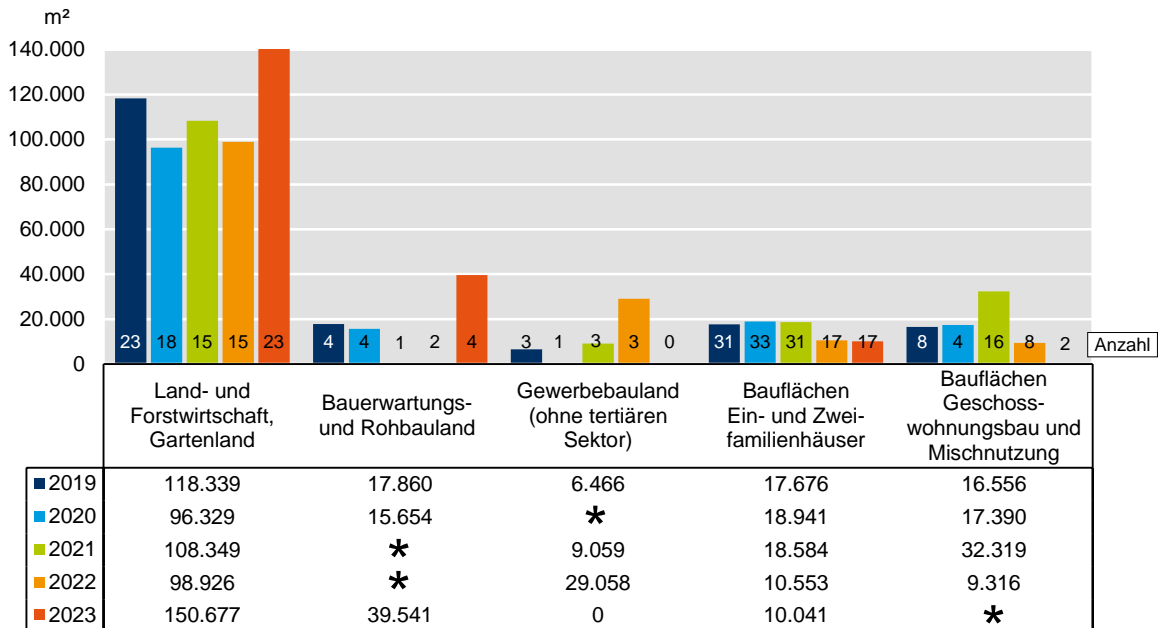
3.2 Unbebaute Grundstücke

Geldumsatz in Euro



*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

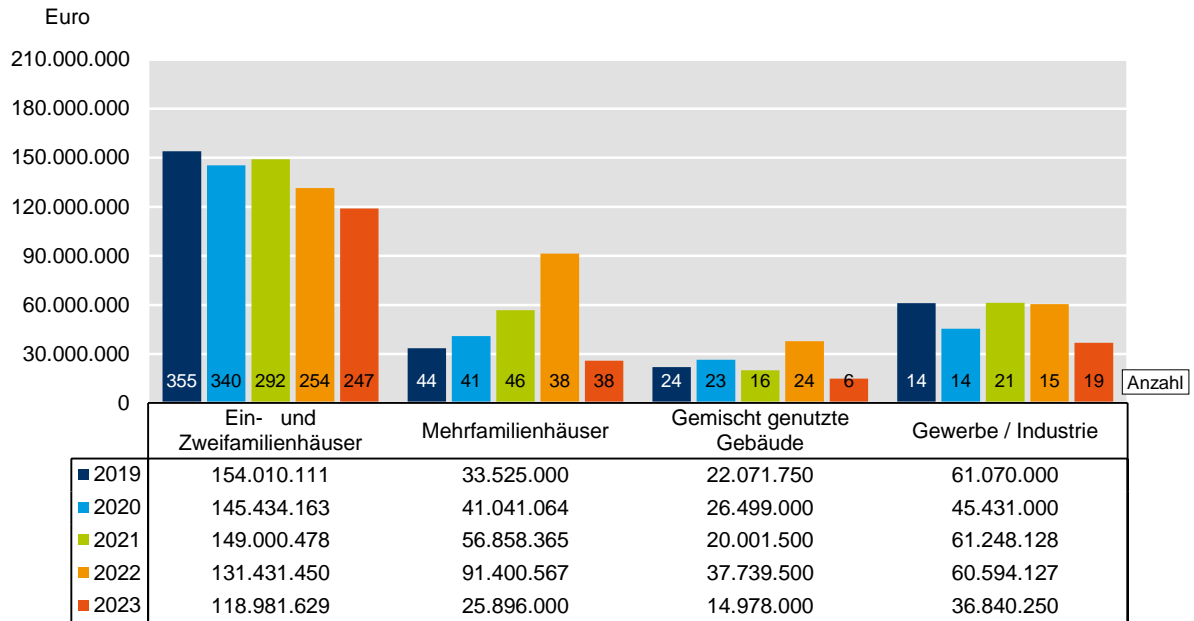
Flächenumsatz in m²



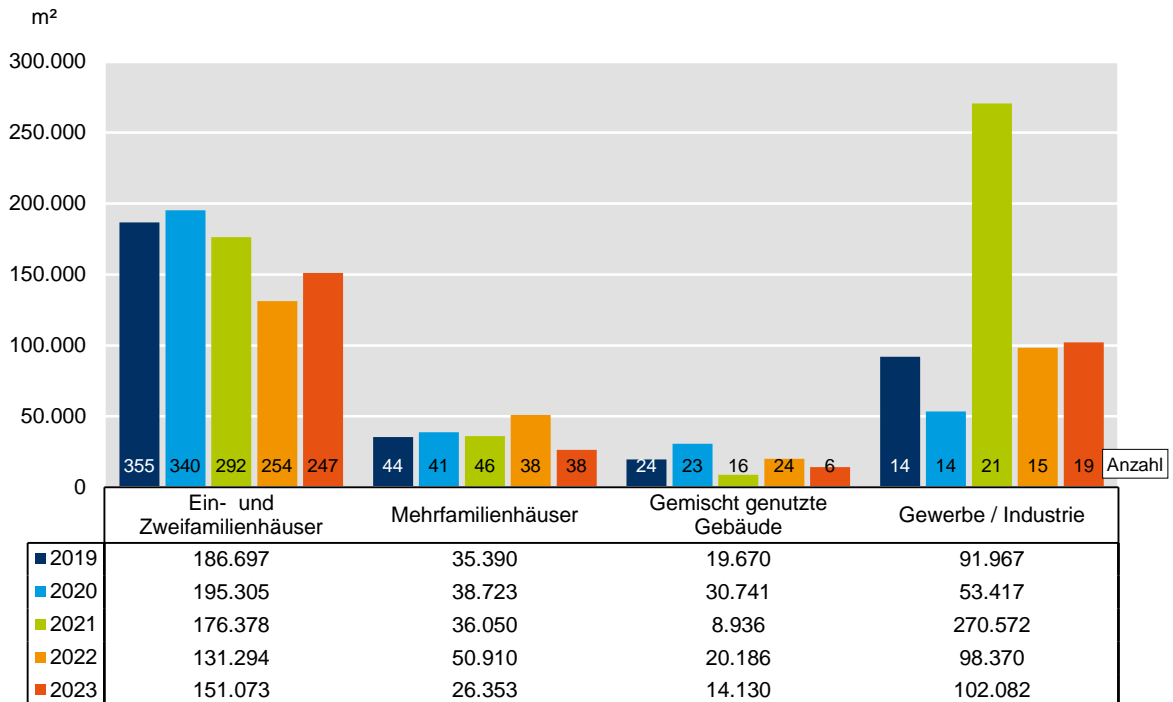
*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

3.3 Bebaute Grundstücke

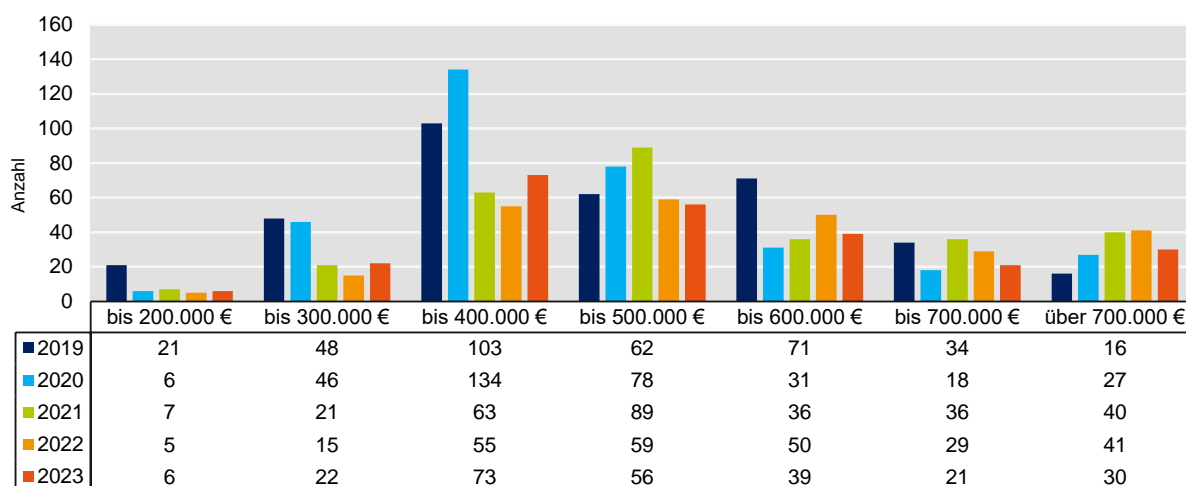
Geldumsatz in Euro



Flächenumsatz in m²



Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

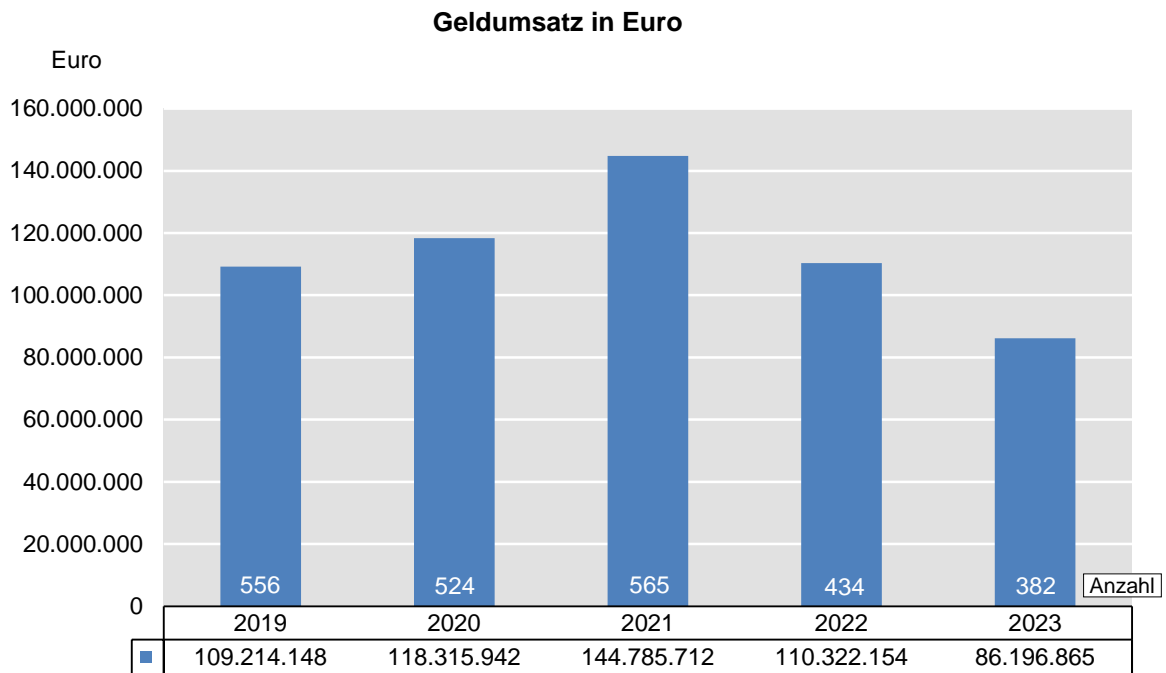


Die Fallzahlen in den oberen Preisgruppen ab „bis 500.000 €“ sind gesunken, während in den unteren Preisgruppen ein Anstieg zu verzeichnen ist.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 700.000 €“ aus den Jahren 2019 bis 2023 zeigt die folgende Tabelle:

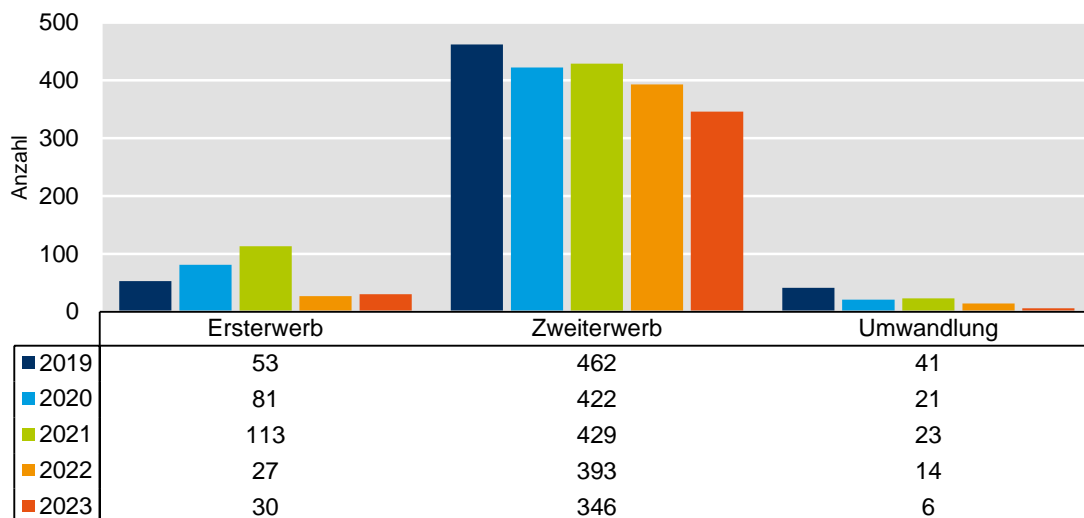
| Preisgruppe | Anzahl der Kauffälle | | | | |
|-------------------------|----------------------|------|------|------|------|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| 700.000 - 800.000 EUR | 7 | 10 | 21 | 22 | 11 |
| 800.000 - 900.000 EUR | 5 | 9 | 8 | 10 | 8 |
| 900.000 - 1.000.000 EUR | 0 | 4 | 3 | 3 | 6 |
| über 1.000.000 EUR | 4 | 4 | 8 | 6 | 5 |

3.4 Wohnungseigentum

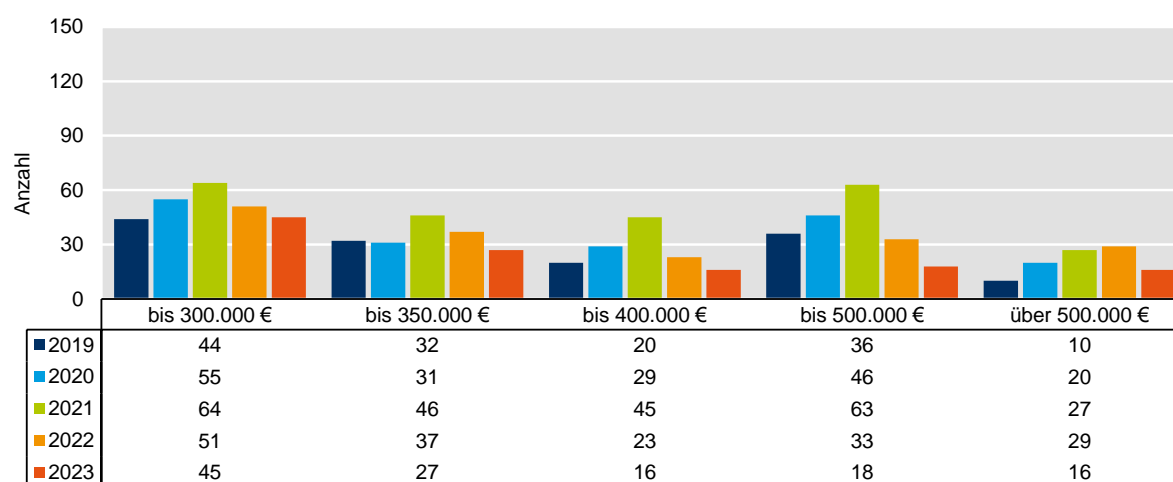
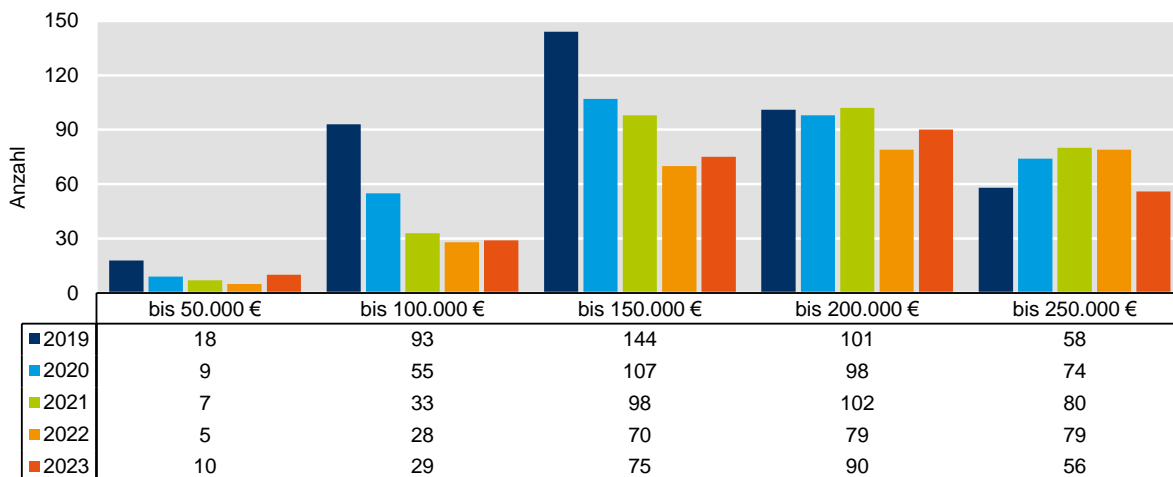


Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 12% bzw. 21% gefallen. Wie die Grafik unten zeigt, ist dies im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle. Aber auch neue Eigentumswohnungen wurden in den letzten 2 Jahren nur sehr wenige veräußert.

Anzahl aufgeteilt nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

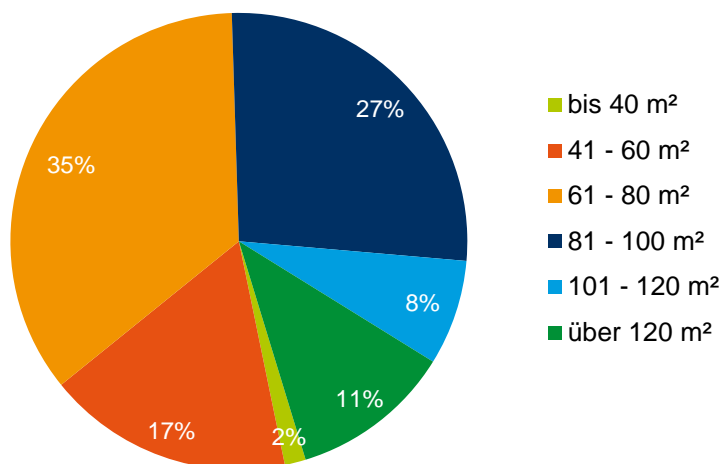


Anzahl der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen



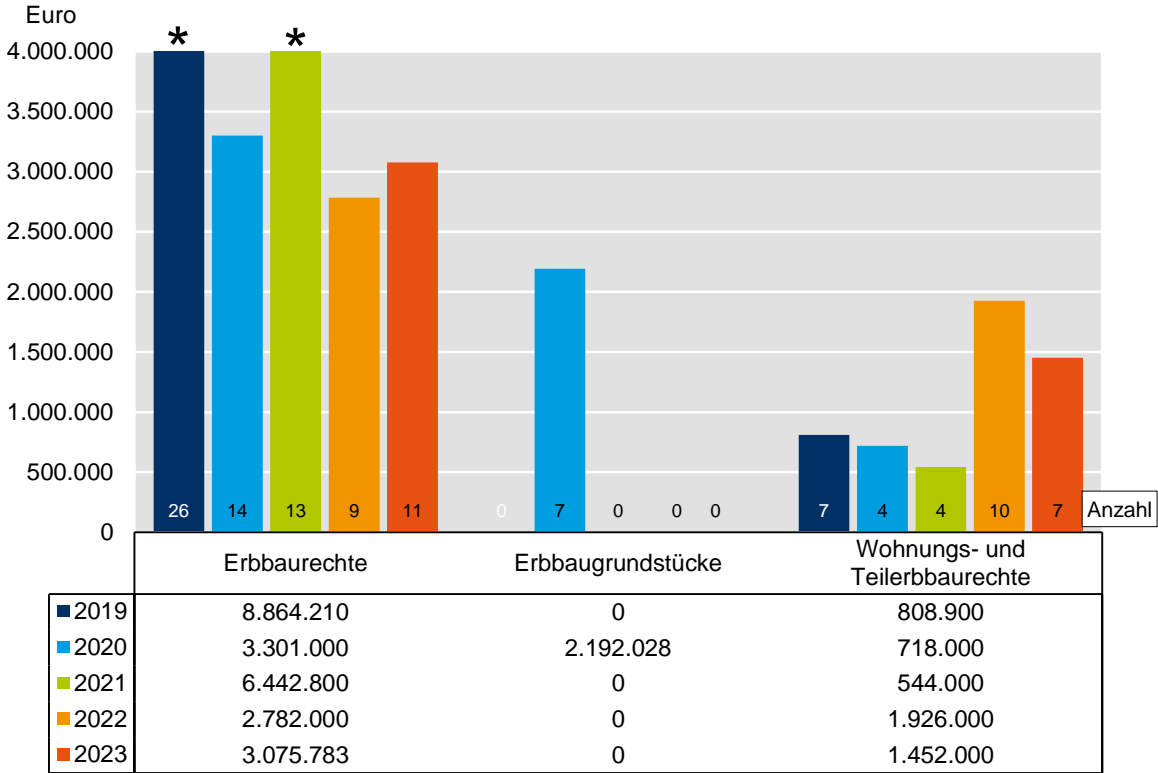
In den Preisgruppen bis einschließlich „bis 200.000 €“ sind die Fallzahlen geringfügig gestiegen, während die Zahl der Kauffälle in den darüber liegenden Preisgruppen gesunken sind.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße



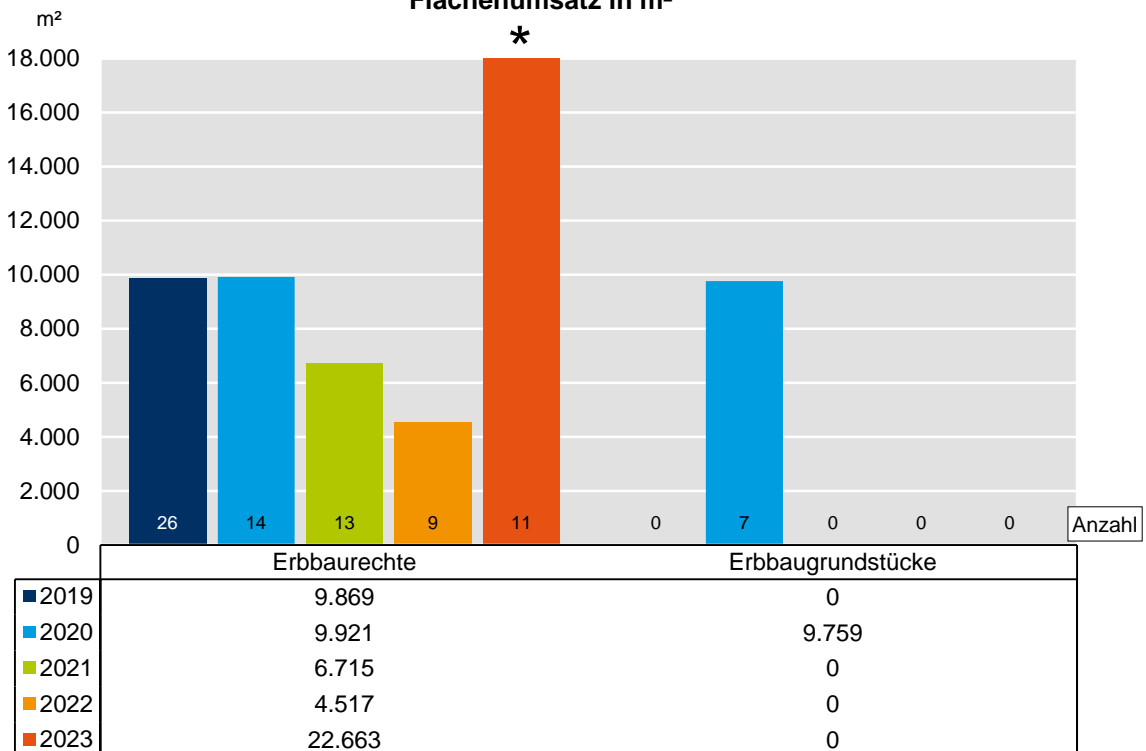
3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte

Geldumsatz in Euro



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

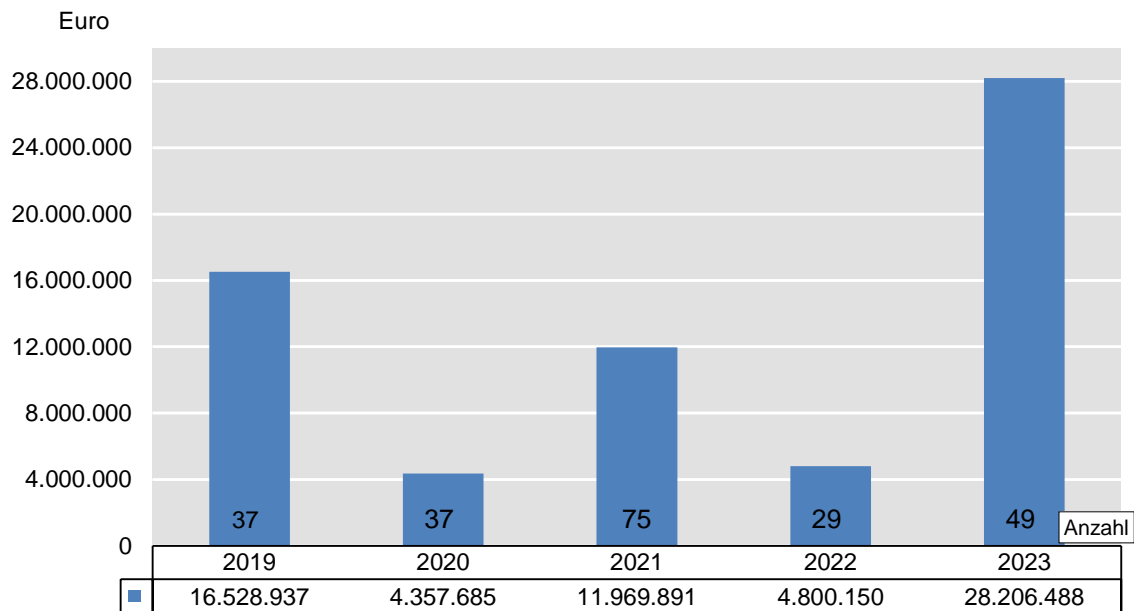
Flächenumsatz in m²



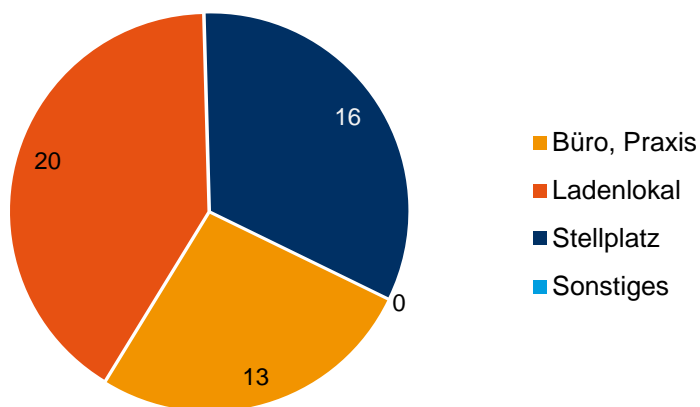
*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

3.6 Teileigentum

Geldumsatz in Euro



Verteilung der Verkäufe von Teileigentum auf die verschiedenen Nutzungen



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)

Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Flächenumsatz in m ² | Geldumsatz in Euro |
|------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 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 |
| 2023 | 17 | 10.041 | 4.321.800 |

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Die Preise blieben unverändert (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 |
|------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 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 |
| 2023 | 2 | * | * |

*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Mit 2 Fällen wurden so gut wie keine 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.

Die Preise blieben unverändert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatz gewerbliche Bauflächen (ohne tertiärer Sektor)

| Jahr | Anzahl Kauffälle ¹⁾ | Flächenumsatz in m ² ¹⁾ | Geldumsatz in Euro ¹⁾ |
|------|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| 2019 | 3 | 6.466 | 840.641 |
| 2020 | 1 | * | * |
| 2021 | 3 | 9.059 | 1.140.278 |
| 2022 | 3 | 29.058 | 5.445.820 |
| 2023 | 0 | | |

1) ohne tertiärer Sektor

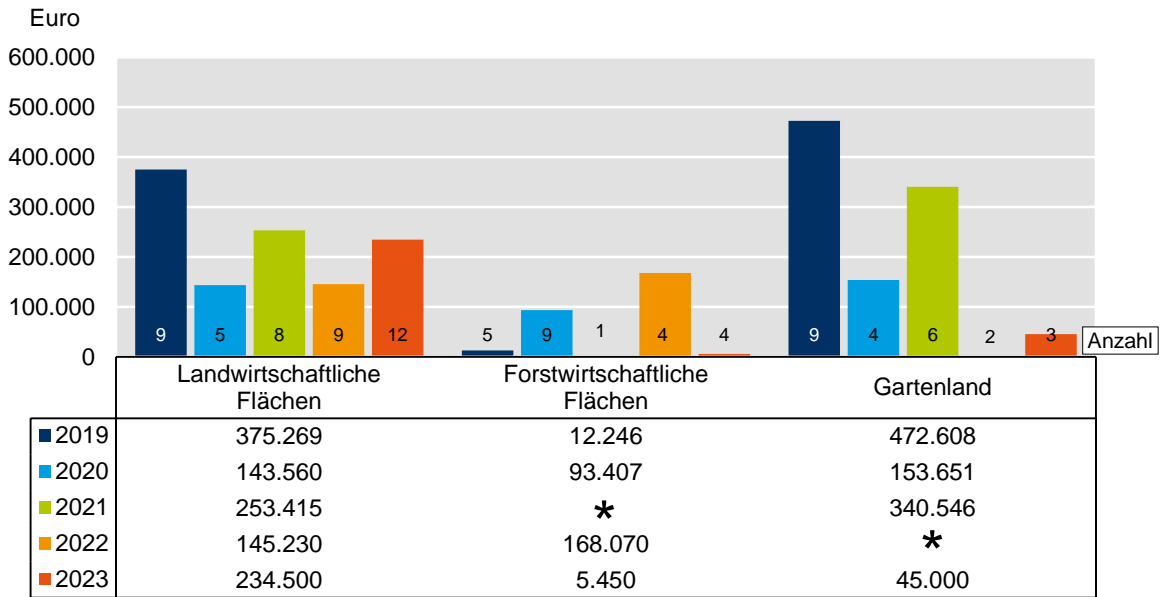
*) Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2020 bis 2023 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 2023 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

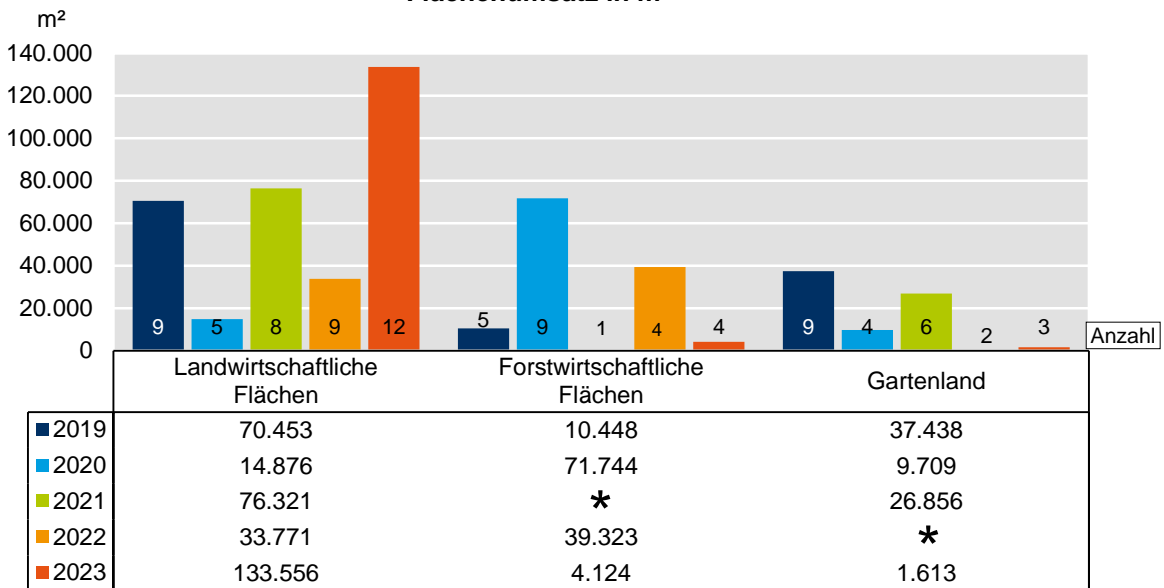
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

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 2019 - 2023 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2019 – 2023)

| Bereich | Durchschnittspreis (einschl. Aufwuchs) | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|---|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 1,80 EUR/m ² | ± 0,30 EUR/m ² | 10 |

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 01.01.2024 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 (2019 – 2023)

| Bereich | Durchschnittspreis (Bodenrichtwert) | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|--|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 3,20 EUR/m ² | ± 0,70 EUR/m ² | 24 |

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 (2019 - 2023)

| Bereich | Durchschnittspreis | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 7,60 EUR/m ² | ± 2,00 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, Abbauland) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2019 - 2023)

| Bereich | Durchschnittspreis | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| Stadtgebiet | 20,00 EUR/m ² | ± 7,00 EUR/m ² | 12 |

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

Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 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 |
|------|------------------|---------------------------------|--------------------|
| 2019 | 4 | 17.860 | 1.584.303 |
| 2020 | 4 | 15.654 | 2.831.702 |
| 2021 | 1 | * | * |
| 2022 | 2 | * | * |
| 2023 | 4 | 39.541 | 1.760.929 |

*) 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 – 2023 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

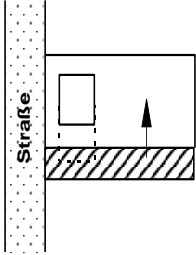
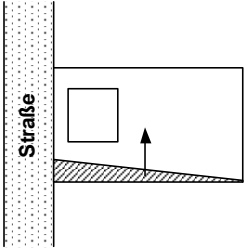
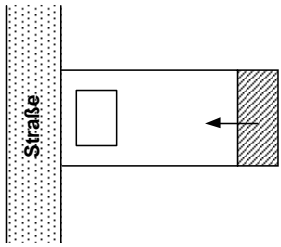
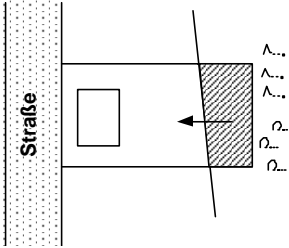
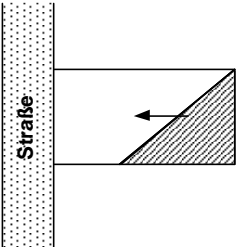
| Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung) | | ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitrags-freien Baulandpreises | Kauf-fälle |
|---|--|---|-------------------|
| Bauerwartungsland | Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt | 15% - 35% | 12 |
| Bauerwartungsland | 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 |

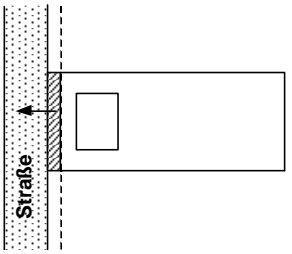
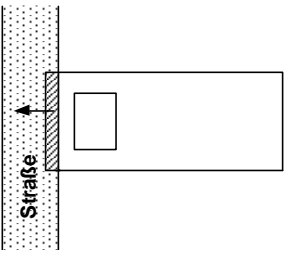
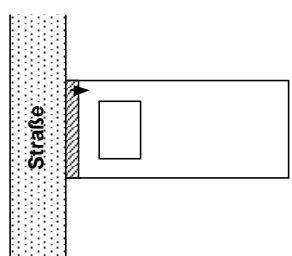
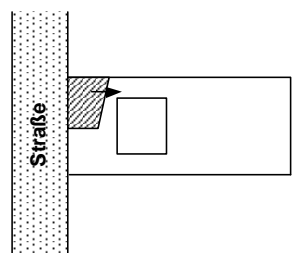
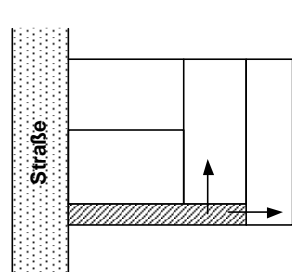
*) Da aus den Jahren 2007 bis 2023 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

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 2018 – 2023 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 | 11 | 103 % (± 10 %) |  |
| b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen | 10 | 55 % (± 6 %) |  |
| c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland) | 24 | 22 % (± 9%) |  |
| d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen | 3 | 11 % (± 7 %) |  |
| 2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken | | | |
| Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern | 7 | 95 % (± 8%) |  |

| 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) <small>¹⁾ Da aus den Jahren 2018-2023 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier zusätzlich die Kauffälle aus dem Jahr 2017 berücksichtigt.</small> | 18 ¹⁾ | 26% (± 2 %) |  |
| b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche | 18 | 15 % (± 4 %) |  |
| 4. Straßenlandrückübertragungen | | | |
| a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten | 6 | 16 % (± 4%) |  |
| b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten | 13 | 30 % (± 2 %) |  |
| 5. Private Erschließungsflächen | | | |
| Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird. <small>¹⁾ Da aus den Jahren 2018-2023 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier zusätzlich die Kauffälle aus den Jahren 2014-2017 berücksichtigt.</small> | 8 ¹⁾ | 44% (± 11 %) |  |

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 01.01.2024.

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/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.

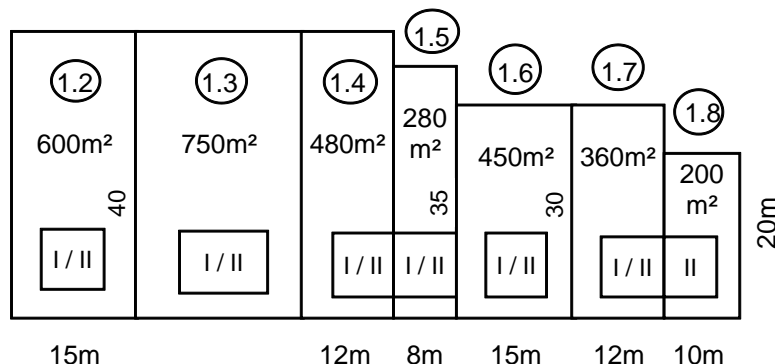
In Leverkusen wurden 337 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

| 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 | 1200 |
| 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.

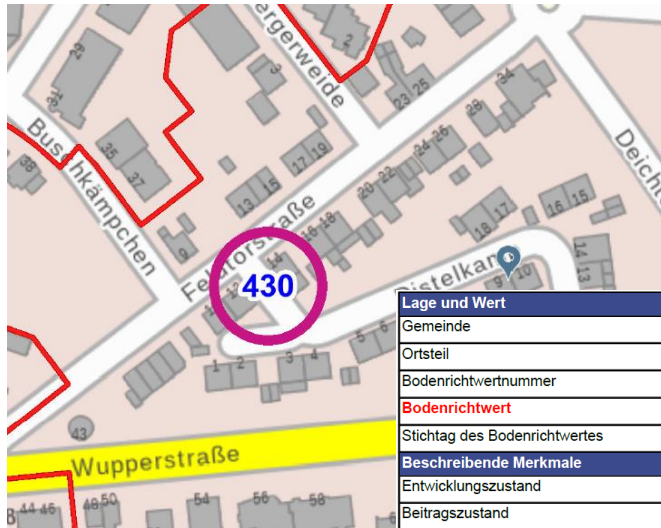
| Kennziffer | Front in m | Tiefe in m | Größe in m ² | Geschlosszahl | Bauweise |
|------------|------------|------------|-------------------------|---------------|------------|
| 1.2 | 15 | 40 | 600 | I/II | Einzelhaus |
| 1.3 | - | - | 750 | I/II | Einzelhaus |
| 1.4 | 12 | 40 | 480 | I/II | Doppelhaus |
| 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 m ² |
| Bemerkung | Richtwerttyp 1.7 |
| Freies Feld | Distelkamp, Feldtorstraße |

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024) 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:

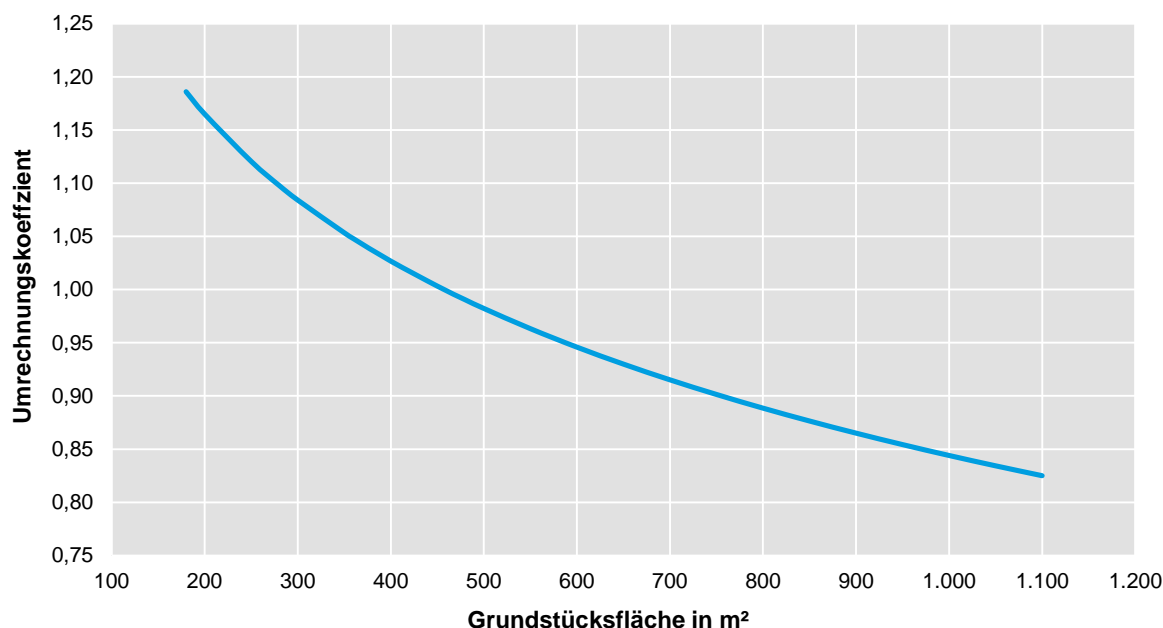
Die aggregierte Funktionsgleichung lautet: $KF = 231,226 - 21,392 \cdot \ln(GFL)$

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 m ² |
| Richtwert: | 245 EUR/m ² |
| Fläche des zu bewertenden Grundstücks: | 750 m ² |
| Umrechnungsfaktor bei 600 m ² : | 0,94 |
| Umrechnungsfaktor bei 750 m ² : | 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: $KF = 0,6698 + 0,3302 * WGFZ$

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

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

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

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

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

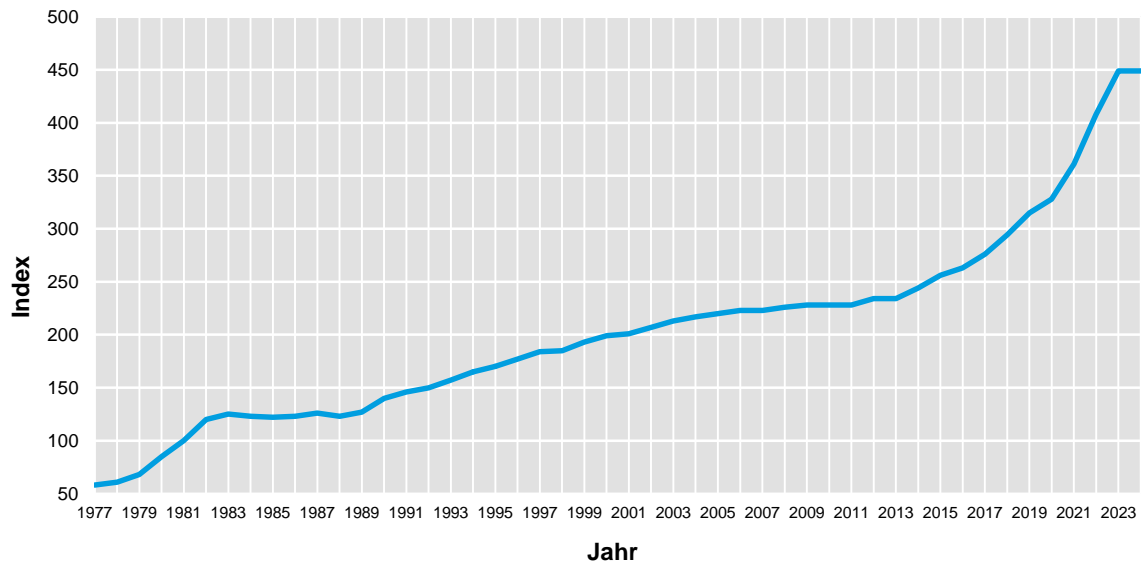
$$\frac{0,93}{1,00} \times 280 \text{ EUR/m}^2 = 260,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 260 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.6 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit 1976 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des örtlichen Marktes für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke und hat eine dementsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Sie wird benötigt, um Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen. 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 | 01.01.2024 | 449 |



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 53 % 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 2023 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 2023 auswertbaren Kauffällen

| Wohnhaus Baujahr | Freistehende Einfamilienhäuser | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | Reihenhäuser |
|-----------------------------|--|---|--|
| 2023 Neubau | | 559.000 - 738.000 (249 m ² - 267 m ²) 3 | |
| 2010 - 2020 | | 620.000 - 719.000 (240 m ² - 383 m ²) 3 | |
| 2000 - 2009 | | 499.000 - 600.000 (244 m ² - 319 m ²) 4 | 250.000 - 665.000 (205 m ² - 247 m ²) 3 |
| 1990 - 1999 | | | 398.000 - 420.000 (223 m ² - 349 m ²) 3 |
| 1980 - 1989 | | 380.000 - 629.000 (239 m ² - 438 m ²) 7 | 320.000 - 450.000 (136 m ² - 253 m ²) 6 |
| 1970 - 1979 | 370.000 - 885.000 (397 m ² - 966 m ²) 13 | 355.000 - 930.000 (199 m ² - 1.217 m ²) 7 | 302.000 - 428.000 (185 m ² - 262 m ²) 6 |
| 1960 - 1969 | 312.000 - 800.000 (369 m ² - 1.797 m ²) 19 | 270.000 - 1.000.000 (327 m ² - 1.224 m ²) 10 | 302.000 - 367.000 (213 m ² - 289 m ²) 5 |
| 1950 - 1959 | 230.000 - 600.000 (233 m ² - 1.314 m ²) 8 | 240.000 - 570.000 (268 m ² - 619 m ²) 11 | |
| Legende | Spannweite der Kaufpreise in Euro (Spannweite der Grundstücksflächen) Anzahl der Kauffälle | | |

5.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Im Jahr 2023 wurden nur 4 neue Einfamilienhäuser 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 76 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---|-----|--------------------|-----|--------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2021 | bis | Oktober 2023 |
| Wohnflächen | von | 60 m ² | bis | 200 m ² |
| Grundstücksflächen | von | 129 m ² | bis | 517 m ² |
| tatsächlichen Baujahren | von | 1966 | bis | 2015 |
| Gebäudestandardstufe (Ausstattung) | von | 1,7 | bis | 3,6 |
| Kaufpreisen | von | 275.000 EUR | bis | 702.000 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 2023 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in Euro inkl. 280 m² Grundstücksfläche

(Bodenrichtwertniveau: 500 EUR/m²)

| Baujahr ¹⁾ | Wohnfläche Gebäude- standard ²⁾ | 100 m ² | | 120 m ² | | 140 m ² | | 160 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 | 300.000 | 3.000 | 310.000 | 2.585 | 320.000 | 2.285 | | |
| 1960 | 2,5 | 335.000 | 3.350 | 355.000 | 2.960 | 370.000 | 2.645 | | |
| 1960 | 3 | | | | | | | | |
| 1970 | 2 | 310.000 | 3.100 | 325.000 | 2.710 | 335.000 | 2.395 | 345.000 | 2.155 |
| 1970 | 2,5 | 350.000 | 3.500 | 370.000 | 3.085 | 385.000 | 2.750 | 405.000 | 2.530 |
| 1970 | 3 | 390.000 | 3.900 | 415.000 | 3.460 | 440.000 | 3.145 | 465.000 | 2.905 |
| 1980 | 2 | | | | | | | | |
| 1980 | 2,5 | 365.000 | 3.650 | 385.000 | 3.210 | 405.000 | 2.895 | 425.000 | 2.655 |
| 1980 | 3 | 405.000 | 4.050 | 435.000 | 3.625 | 460.000 | 3.285 | 490.000 | 3.065 |
| 1990 | 2,5 | 380.000 | 3.800 | 400.000 | 3.335 | 420.000 | 3.000 | | |
| 1990 | 3 | 425.000 | 4.250 | 455.000 | 3.790 | 485.000 | 3.465 | 510.000 | 3.190 |
| 1990 | 3,5 | 465.000 | 4.650 | 505.000 | 4.210 | 545.000 | 3.895 | 580.000 | 3.625 |
| 2000 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2000 | 3 | | | 470.000 | 3.915 | 505.000 | 3.605 | 535.000 | 3.345 |
| 2000 | 3,5 | | | 530.000 | 4.415 | 570.000 | 4.070 | 610.000 | 3.815 |
| 2010 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2010 | 3 | | | | | | | | |
| 2010 | 3,5 | | | 550.000 | 4.585 | 595.000 | 4.250 | | |

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 | -59.000 | -40.000 | -9.000 | -6.000 | 10.000 | 26.000 |
| 480 EUR/m ² | -56.000 | -37.000 | -5.000 | -1.000 | 17.000 | 35.000 |
| 500 EUR/m ² | -54.000 | -33.000 | 0 | 4.000 | 24.000 | 43.000 |
| 520 EUR/m ² | -51.000 | -30.000 | 5.000 | 9.000 | 30.000 | 52.000 |
| 540 EUR/m ² | -49.000 | -26.000 | 9.000 | 14.000 | 37.000 | 60.000 |
| 560 EUR/m ² | -46.000 | -23.000 | 14.000 | 19.000 | 44.000 | 69.000 |

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

$$385.000 \text{ EUR} - 30.000 \text{ EUR} = 355.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Es lagen 53 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---|-----|--------------------|-----|--------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2021 | bis | September 2023 |
| Wohnflächen | von | 69 m ² | bis | 190 m ² |
| Grundstücksflächen | von | 163 m ² | bis | 737 m ² |
| tatsächlichen Baujahren | von | 1934 | bis | 2017 |
| Gebäudestandardstufe | von | 1,8 | bis | 4,3 |
| Kaufpreisen | von | 294.000 EUR | bis | 710.000 EUR |
| Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit | | | | |

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

In Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und des Gebäudestandards (Ausstattung) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 490 EUR/m² wurden für das Jahr 2023 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

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

| Baujahr ¹⁾ | Gebäudestandard 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 | 355.000 | 3.550 | 360.000 | 2.880 | 360.000 | 2.400 | | |
| 1950 | 2,5 | 395.000 | 3.950 | 405.000 | 3.240 | 415.000 | 2.765 | | |
| 1950 | 3 | | | | | | | | |
| 1960 | 2 | 375.000 | 3.750 | 375.000 | 3.000 | 380.000 | 2.535 | | |
| 1960 | 2,5 | 415.000 | 4.150 | 430.000 | 3.440 | 440.000 | 2.935 | | |
| 1960 | 3 | 460.000 | 4.600 | 480.000 | 3.840 | 505.000 | 3.365 | | |
| 1970 | 2 | 395.000 | 3.950 | 395.000 | 3.160 | 395.000 | 2.635 | 400.000 | 2.285 |
| 1970 | 2,5 | 440.000 | 4.400 | 455.000 | 3.640 | 470.000 | 3.135 | 480.000 | 2.745 |
| 1970 | 3 | 490.000 | 4.900 | 515.000 | 4.120 | 540.000 | 3.600 | 565.000 | 3.230 |
| 1980 | 2 | | | | | | | | |
| 1980 | 2,5 | 465.000 | 4.650 | 480.000 | 3.840 | 495.000 | 3.300 | 510.000 | 2.915 |
| 1980 | 3 | 520.000 | 5.200 | 545.000 | 4.360 | 575.000 | 3.835 | 605.000 | 3.455 |
| 1990 | 2,5 | | | 505.000 | 4.040 | 520.000 | 3.465 | 540.000 | 3.085 |
| 1990 | 3 | 550.000 | 5.500 | 580.000 | 4.640 | 610.000 | 4.065 | 640.000 | 3.655 |
| 1990 | 3,5 | | | 650.000 | 5.200 | 700.000 | 4.665 | 745.000 | 4.255 |
| 2000 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2000 | 3 | 570.000 | 5.700 | 605.000 | 4.840 | 640.000 | 4.265 | 670.000 | 3.830 |
| 2000 | 3,5 | | | 685.000 | 5.480 | 735.000 | 4.900 | 780.000 | 4.455 |
| 2010 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2010 | 3 | | | | | | | | |
| 2010 | 3,5 | | | 685.000 | 5.480 | 735.000 | 4.900 | 780.000 | 4.455 |

durchschnittliche Standardabweichung: ± 31.000 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 | -111.000 | -86.000 | -62.000 | -42.000 | -37.000 | -13.000 |
| 450 EUR/m ² | -105.000 | -77.000 | -50.000 | -28.000 | -23.000 | 4.000 |
| 470 EUR/m ² | -99.000 | -69.000 | -38.000 | -14.000 | -8.000 | 22.000 |
| 490 EUR/m ² | -93.000 | -60.000 | -27.000 | 0 | 7.000 | 39.000 |
| 510 EUR/m ² | -87.000 | -51.000 | -15.000 | 14.000 | 21.000 | 57.000 |
| 530 EUR/m ² | -82.000 | -42.000 | -3.000 | 28.000 | 36.000 | 74.000 |

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.

$$455.000 \text{ EUR} - 27.000 \text{ EUR} = 428.000 \text{ EUR oder rd. } 430.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

Es lagen 73 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---|-----|--------------------|-----|---------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2021 | bis | Oktober 2023 |
| Wohnflächen | von | 70 m ² | bis | 180 m ² |
| Grundstücksflächen | von | 223 m ² | bis | 1119 m ² |
| tatsächlichen Baujahren | von | 1900 | bis | 2013 |
| Gebäudestandardstufe | von | 1,7 | bis | 3,8 |
| Kaufpreisen | von | 240.000 EUR | bis | 810.000 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 2023 die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

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

| Baujahr ¹⁾ | Gebäudestandard ²⁾ | 90 m ² | | 110 m ² | | 130 m ² | | 150 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 | | | 380.000 | 3.455 | 385.000 | 2.960 | 385.000 | 2.565 |
| 1950 | 2,5 | | | 445.000 | 4.045 | 455.000 | 3.500 | 470.000 | 3.135 |
| 1950 | 3 | | | | | | | | |
| 1960 | 2 | | | 390.000 | 3.545 | 390.000 | 3.000 | 395.000 | 2.635 |
| 1960 | 2,5 | | | 460.000 | 4.180 | 470.000 | 3.615 | 485.000 | 3.235 |
| 1960 | 3 | | | | | | | 575.000 | 3.835 |
| 1970 | 2 | 400.000 | 4.445 | 400.000 | 3.635 | 400.000 | 3.075 | 405.000 | 2.700 |
| 1970 | 2,5 | 460.000 | 5.110 | 470.000 | 4.275 | 485.000 | 3.730 | 500.000 | 3.335 |
| 1970 | 3 | 515.000 | 5.720 | 545.000 | 4.955 | 575.000 | 4.425 | 600.000 | 4.000 |
| 1980 | 2 | 405.000 | 4.500 | 410.000 | 3.725 | 410.000 | 3.155 | 410.000 | 2.735 |
| 1980 | 2,5 | 470.000 | 5.220 | 485.000 | 4.410 | 500.000 | 3.845 | 520.000 | 3.465 |
| 1980 | 3 | | | 565.000 | 5.135 | 595.000 | 4.575 | 625.000 | 4.165 |
| 1990 | 2 | | | | | | | | |
| 1990 | 2,5 | | | 500.000 | 4.545 | 520.000 | 4.000 | 535.000 | 3.565 |
| 1990 | 3 | | | 585.000 | 5.320 | 615.000 | 4.730 | 650.000 | 4.335 |
| 2000 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2000 | 3 | | | | | 635.000 | 4.885 | 665.000 | 4.435 |
| 2000 | 3,5 | | | | | 735.000 | 5.655 | 785.000 | 5.235 |
| 2010 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2010 | 3 | | | | | 635.000 | 4.885 | 665.000 | 4.435 |
| 2010 | 3,5 | | | | | 735.000 | 5.655 | 785.000 | 5.235 |

durchschnittliche Standardabweichung: ± 53.000 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 | -98.000 | -60.000 | -22.000 | 6.000 | 34.000 |
| 440 EUR/m ² | -92.000 | -52.000 | -11.000 | 20.000 | 51.000 |
| 460 EUR/m ² | -87.000 | -44.000 | 0 | 33.000 | 67.000 |
| 480 EUR/m ² | -82.000 | -35.000 | 11.000 | 47.000 | 83.000 |
| 500 EUR/m ² | -76.000 | -27.000 | 22.000 | 61.000 | 99.000 |

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.

$$470.000 \text{ EUR} - 35.000 \text{ EUR} = 435.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

5.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Es lagen 44 auswertbare Kaufverträge mit

| | | | | |
|--|-----|--------------------|-----|----------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2020 | bis | August 2023 |
| Wohnflächen | von | 160 m ² | bis | 337 m ² |
| Grundstücksflächen | von | 328 m ² | bis | 1.581 m ² |
| tatsächlichen Baujahren | von | 1930 | bis | 2015 |
| Gebäudestandardstufe | von | 2,0 | bis | 4,0 |
| Kaufpreisen | von | 390.000 EUR | bis | 1.082.000 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 2023 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 | 475.000 | 2.970 | 475.000 | 2.500 | | | | |
| 1960 | 2,5 | 530.000 | 3.315 | 540.000 | 2.840 | 545.000 | 2.475 | | |
| 1960 | 3 | 585.000 | 3.655 | 605.000 | 3.185 | 620.000 | 2.820 | | |
| 1970 | 2 | 510.000 | 3.190 | 505.000 | 2.660 | 500.000 | 2.275 | 495.000 | 1.980 |
| 1970 | 2,5 | 575.000 | 3.595 | 585.000 | 3.080 | 595.000 | 2.705 | 605.000 | 2.420 |
| 1970 | 3 | 645.000 | 4.030 | 665.000 | 3.500 | 690.000 | 3.135 | 710.000 | 2.840 |
| 1980 | 2 | | | | | | | | |
| 1980 | 2,5 | 625.000 | 3.905 | 635.000 | 3.340 | 645.000 | 2.930 | 655.000 | 2.620 |
| 1980 | 3 | 705.000 | 4.405 | 730.000 | 3.840 | 755.000 | 3.430 | 780.000 | 3.120 |
| 1990 | 2 | | | | | | | | |
| 1990 | 2,5 | | | 680.000 | 3.580 | 695.000 | 3.160 | 705.000 | 2.820 |
| 1990 | 3 | | | 795.000 | 4.185 | 825.000 | 3.750 | 855.000 | 3.420 |
| 2000 | 2,5 | | | | | | | | |
| 2000 | 3 | | | 845.000 | 4.445 | 880.000 | 4.000 | 910.000 | 3.640 |
| 2000 | 3,5 | | | 970.000 | 5.105 | 1.025.000 | 4.660 | 1.080.000 | 4.320 |

durchschnittliche Standardabweichung: ± 54.000 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 | -103.000 | -32.000 | 39.000 | 96.000 | 153.000 | 210.000 |
| 420 EUR/m ² | -96.000 | -21.000 | 53.000 | 113.000 | 173.000 | 232.000 |
| 440 EUR/m ² | -89.000 | -11.000 | 68.000 | 130.000 | 193.000 | 255.000 |
| 460 EUR/m ² | -82.000 | 0 | 82.000 | 147.000 | 213.000 | 278.000 |
| 480 EUR/m ² | -75.000 | 11.000 | 96.000 | 164.000 | 232.000 | 301.000 |
| 500 EUR/m ² | -68.000 | 21.000 | 110.000 | 181.000 | 252.000 | 323.000 |

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.

$$585.000 \text{ EUR} + 82.000 \text{ EUR} = 667.000 \text{ EUR} \text{ oder rd. } 665.000 \text{ EUR}$$

erzielt worden.

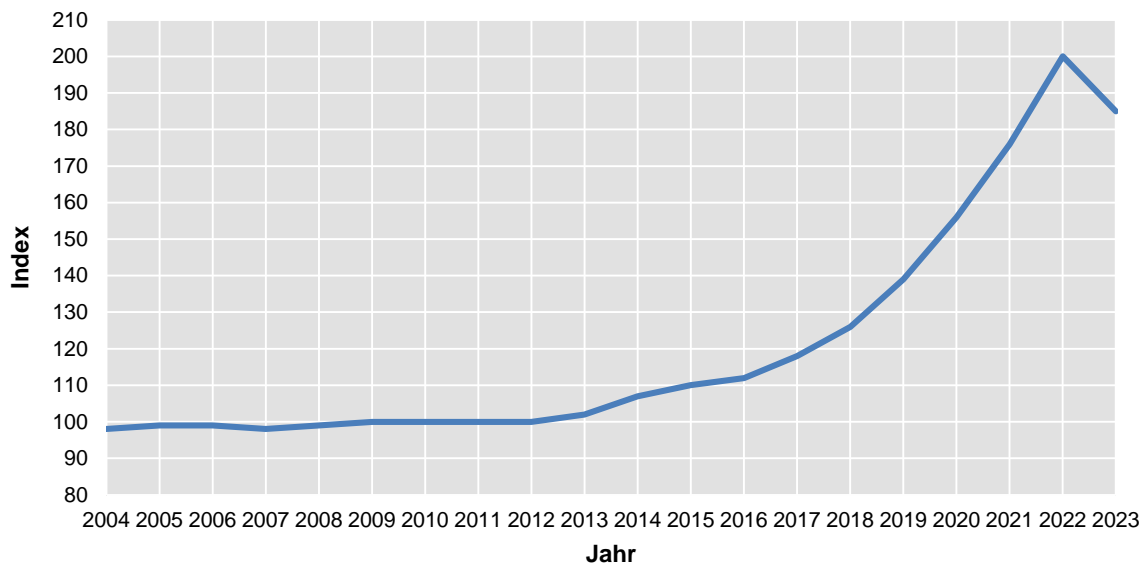
5.1.3 Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser

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 | 01.07.2023 | 185 |



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 01.01.2024 die folgenden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Aus den Jahren 2022 und 2023 lagen 154 auswertbare Kaufpreise mit

| | | | | |
|-----------------------------|-----|--------------------|-----|----------------------|
| Kaufpreisen | von | 240.000 EUR | bis | 1.200.000 EUR |
| vorläufigen Sachwerten | von | 159.000 EUR | bis | 1.011.000 EUR |
| Grundstücksflächen | von | 136 m ² | bis | 1.331 m ² |
| Wohnflächen | von | 60 m ² | bis | 250 m ² |
| Baujahren | von | 1900 | bis | 2015 |
| Restnutzungsdauern | von | 20 Jahren | bis | 73 Jahren |
| Standardstufe (Ausstattung) | von | 1,6 | bis | 4,7 |

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

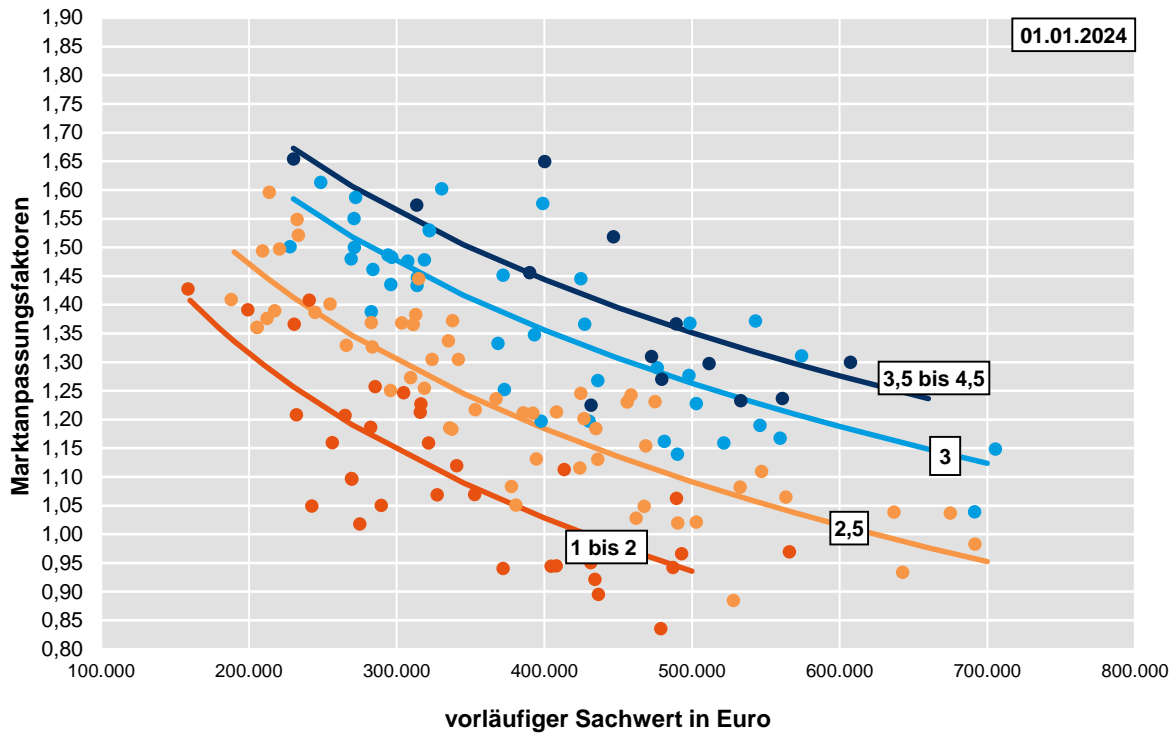
Die Funktionsgleichung lautet: $SF(\%) = 552,326 - 41,393 * \ln(SW)$

| | | |
|--------------------|--------------------------|----------|
| Zu- und Abschläge: | Standardstufe 1 bis 2: | - 15,571 |
| | Standardstufe 2,5: | ± 0 |
| | Standardstufe 3: | + 17,170 |
| | Standardstufe 3,5 – 4,5: | + 25,989 |

Die Standardabweichung beträgt: ± 0,09

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

| vorläufiger Sachwert Euro | Standardstufe (Ausstattung) | | | |
|------------------------------|-----------------------------|------|------|-------------|
| | 1 bis 2 | 2,5 | 3 | 3,5 bis 4,5 |
| 150.000 | 1,43 | | | |
| 180.000 | 1,36 | 1,51 | 1,69 | |
| 210.000 | 1,29 | 1,45 | 1,62 | 1,71 |
| 240.000 | 1,24 | 1,40 | 1,57 | 1,66 |
| 270.000 | 1,19 | 1,35 | 1,52 | 1,61 |
| 300.000 | 1,15 | 1,30 | 1,47 | 1,56 |
| 330.000 | 1,11 | 1,26 | 1,44 | 1,52 |
| 360.000 | 1,07 | 1,23 | 1,40 | 1,49 |
| 390.000 | 1,04 | 1,19 | 1,37 | 1,45 |
| 420.000 | 1,01 | 1,16 | 1,34 | 1,42 |
| 450.000 | 0,98 | 1,14 | 1,31 | 1,40 |
| 480.000 | 0,95 | 1,11 | 1,28 | 1,37 |
| 510.000 | 0,93 | 1,08 | 1,26 | 1,34 |
| 540.000 | | 1,06 | 1,23 | 1,32 |
| 570.000 | | 1,04 | 1,21 | 1,30 |
| 600.000 | | 1,02 | 1,19 | 1,28 |
| 630.000 | | 1,00 | 1,17 | 1,26 |
| 660.000 | | 0,98 | 1,15 | 1,24 |
| 690.000 | | 0,96 | 1,13 | 1,22 |



5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle ab Mitte 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-abweich-ung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|--------------|------------|--|--|-----------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|--------|----------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø WF | Ø Kauf-preis | Ø Miete | Ø Bewirt-schaf-tungs-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 | 6 | (2,1) (± 0,4) | 28,5 (± 7,0) | 165 (± 48) | 2.786 (± 850) | 8,05 (± 1,4) | 21 (± 4) | 39 (± 19) | 1-2 | 1-2 |

() Statistisch nicht gesicherter Wert

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2024 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 ab Mitte 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- abweich- ung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|--------------------------|----------------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------|---|--------------|---------|--------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø WF/NF | Ø Kauf- preis | Ø Miete | Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten | Ø RND | Ø WE/NE | Ø Stell- plätze |
| in Tsd. Euro | | | | | m ² | EUR/m ² WF/NF | EUR/m ² | % | Jahre | Anzahl | Anzahl |
| Dreifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | 4 | (2,2) (± 0,7) | 24,0 (± 3,0) | 217 (± 30) | 2.626 (± 212) | 8,50 (± 0,9) | 23 (± 3) | 37 (± 11) | 3 | 3 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 15 bis 40 | 11 | 2,5 (± 0,7) | 20,5 (± 4,5) | 315 (± 98) | 1.892 (± 572) | 7,60 (± 2,2) | 25 (± 3) | 30 (± 10) | 5 | 2 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 40 bis 120 ¹⁾ | 6 | (3,1) (± 0,7) | 17,5 (± 3,0) | 1.084 (± 697) | 1.666 (± 485) | 7,82 (± 1,3) | 24 (± 3) | 34 (± 10) | 18 | 10 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 ¹⁾ | 6 | (3,1) (± 0,4) | 18,5 (± 3,0) | 1.169 (± 1636) | 1.747 (± 879) | 8,40 (± 1,8) | 23 (± 4) | 38 (± 20) | 6 | 6 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 ¹⁾ | | 2) | | | | | | | | |

() Statistisch nicht gesicherter Wert

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

2) Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen wurde für diesen Teilmarkt kein Liegenschaftszinssatz ermittelt.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden für Objekte des Teilmarktes produzierendes Gewerbe nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle ab Mitte 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- abweich- ung) | Kennzahlen | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------------|--|--|-----------------------------------|------------------|---------|---|-------|--------|--------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø NF | Ø Kauf- preis | Ø Miete | Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten | Ø RND | Ø NE | Ø Stell- plätze |
| | in Tsd. Euro | | | | m² | EUR/m² NF | EUR/m² | % | Jahre | Anzahl | Anzahl |
| Produzierendes Gewerbe | 20 bis 120 | | 1) | | | | | | | | |

1) Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen wurde für diesen Teilmarkt kein Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Auch für andere gewerblich genutzte Objekte konnten 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 14 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---------------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2023 | bis | Ende 2023 |
| Wohnflächen | von | 77 m ² | bis | 137 m ² |
| Wohnlagen | von | mittel | bis | gut |
| Kaufpreisen/m ² Wfl. | von | 4.331 EUR/m ² | bis | 6.019 EUR/m ² |
| Gebäudestandard | von | 3,5 | bis | 4,0 |

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 449 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---------------------------------|---|--------------------------|-----|--------------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2021 | bis | Oktober 2023 |
| Baujahren | von | 1950 | bis | 2020 |
| Wohnflächen | von | 25 m ² | bis | 184 m ² |
| Wohnlagen | von | einfach | bis | gut |
| Kaufpreisen/m ² Wfl. | von | 1.400 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 125 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---------------------------------|---|------------------------|-----|--------------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2019 | bis | Oktober 2023 |
| Baujahren | von | 1966 | bis | 1977 |
| Wohnflächen | von | 35 m ² | bis | 119 m ² |
| Wohnlagen | von | einfach | bis | gut |
| Kaufpreisen/m ² Wfl. | von | 522 EUR/m ² | bis | 2.657 EUR/m ² |
| Gebäudestandard | von | 1,4 | bis | 4,2 |
| 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 70 m² und 90 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 2023

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 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| | 5.200 | 4.360 | --- |

durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 570 \text{ €/m}^2$

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

| Baujahr | gute Wohnlage | mittlere Wohnlage | einfache Wohnlage |
|---------|---------------|-------------------|-------------------|
| 2015 | 3.990 | 3.795 | |
| 2010 | 3.765 | 3.570 | |
| 2005 | 3.540 | 3.350 | |
| 2000 | 3.320 | 3.125 | |
| 1995 | 3.170 | 2.975 | 2.550 |
| 1990 | 3.095 | 2.900 | 2.475 |
| 1985 | 3.020 | 2.825 | 2.400 |
| 1980 | 2.940 | 2.750 | 2.325 |
| 1975 | 2.865 | 2.675 | 2.250 |
| 1970 | 2.790 | 2.595 | 2.175 |
| 1965 | 2.715 | 2.520 | 2.095 |
| 1960 | 2.640 | 2.445 | 2.020 |

durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 460 \text{ €/m}^2$

Abschläge:

| | |
|----------------------------------|-----|
| Wohnfläche < 70 m ² : | -4% |
| Wohnfläche > 90 m ² : | -3% |
| vermietet: | -9% |

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

| Baujahr | gute Wohnlage | mittlere Wohnlage | einfache Wohnlage |
|-----------|---------------|-------------------|-------------------|
| 1960-1975 | 1.940 | 1.735 | 1.470 |

durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 460 \text{ €/m}^2$

Objektbezogene Preise für Neubauten

Für den Stichtag 01.01.2024 wurden keine Immobilienrichtwerte für neue Eigentumswohnungen abgeleitet.

In den folgenden Objekten wurden in den Jahren 2022 und 2023 die durchschnittlichen Kaufpreise erzielt:

| Lage | Stadtteil | Baujahr | Durchschnittspreis €/m ² Wfl. | |
|---|------------|---------|--|----------|
| | | | 2022/2023 | nur 2023 |
| Europaallee | Opladen | 2021 | 4.790 | 4.630 |
| Heinrich-Strerath-Str. | Schlebusch | 2021 | 5.000 | 4.740 |
| Grüner Weg | Schlebusch | 2022 | 5.700 | 5.600 |
| Schenkendorfstraße/ Heinrich-Kleist-Straße | Manfort | 2024 | | 5.740 |
| Pfarrer-Jeckel- Str./Quettinger Str. | Quettingen | 2023 | 4.330 | 4.360 |

6.1.2 Immobilienrichtwerte

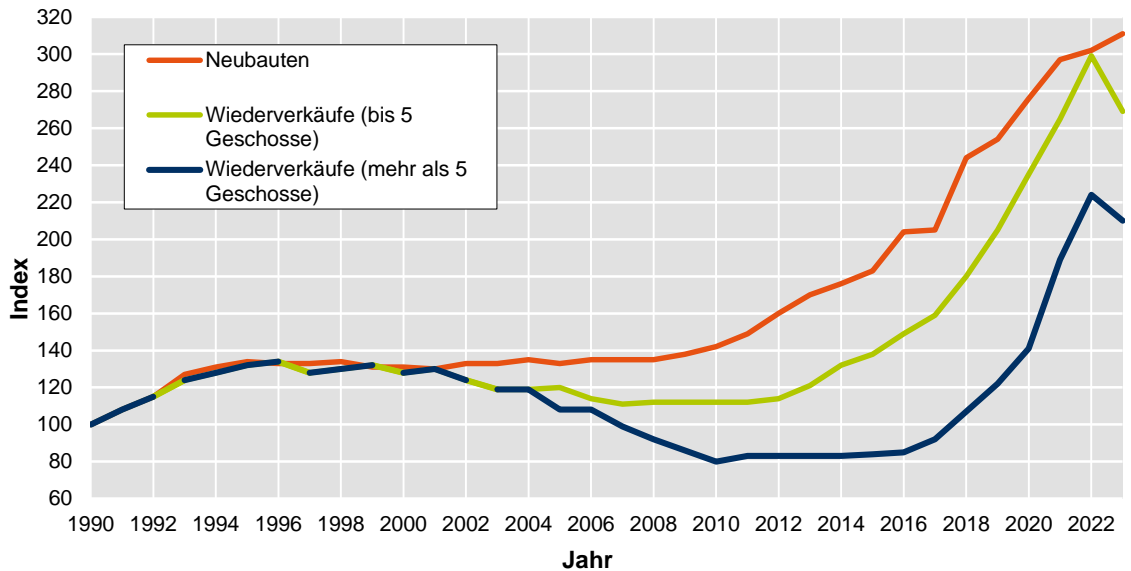
Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen werden zum Stichtag 01.01.2024 nach einer neuen Methodik abgeleitet und werden voraussichtlich bis Mitte des Jahres durch den Gutachterausschuss beschlossen und dann unter www.boris.nrw abrufbar sein.

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 |
| 01.07.2023 | 311 | 269 | 210 |



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:

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden für Eigentumswohnungen nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle des Jahres 2023 herangezogen. Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

| Gebäudeart | Rohertrag in Tsd. Euro | Kauf- fälle | Liegenschafts- zinssatz (Standard- abweichung) | Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|---|---|-----------------------------------|------------------|-----------------|--|--------------|--------|--------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | ø WF | ø Kauf- preis | ø Miete | ø Bewir- schaf- tungs- kosten | ø RND | ø WE | ø Stell- plätze |
| | | | | | m² | EUR/m² WF | EUR/m² | % | Jahre | Anzahl | Anzahl |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 2,5 bis 13,0 | 60 | 1,4¹⁾ (± 1,0) | 31,0 (± 7,0) | 82 (± 20) | 3.028 (± 833) | 8,06 (± 0,7) | 22 (± 3) | 50 (± 15) | 1 | 0 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 2,5 bis 13,0 | 24 | 2,2 (± 1,1) | 26,5 (± 4,5) | 87 (± 24) | 2.901 (± 525) | 8,20 (± 0,5) | 20 (± 3) | 55 (± 14) | 1 | 0 |

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,2% 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 2022 und 2023.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze in Euro

| | Anzahl | Mittelwert | Standardabweichung | Preisspanne | |
|------------------------------|--------|------------|--------------------|-------------|--------|
| offener Stellplatz | | | | | |
| - Neubau | 8 | 10.200 | ± 2.500 | 6.000 | 12.000 |
| - Wiederverkauf | 11 | 6.200 | ± 1.600 | 5.000 | 10.000 |
| Garage | | | | | |
| - Neubau | 5 | 18.800 | ± 2.700 | 14.000 | 20.000 |
| - Wiederverkauf | 21 | 13.200 | ± 5.000 | 5.000 | 20.500 |
| Tiefgaragenstellplatz | | | | | |
| - Neubau | 27 | 23.900 | ± 2.900 | 19.900 | 30.000 |
| - Wiederverkauf | 29 | 12.800 | ± 5.400 | 5.000 | 30.000 |

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 nutzbares 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 Leichtziegel, 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-Fertigziele, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | 23% |
| Dach | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995 | glasierte Tondachziegel, 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 Dichtung | 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, Holzszargen | Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandblöcke (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertiefungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; 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, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertiefungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer | 11% |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | 5% |
| Sanitär-einrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, 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, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | 9% |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne 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, Zählerstrank (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% |

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 **Rohertag** 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 Rohertag 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. Dezember 2023 ist ein neuer Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum in Leverkusen in Kraft getreten.

Der neue Mietspiegel-Online-Rechner, der unter <https://omsp.analyse-konzepte.de/leverkussen/> aufrufbar ist, ermöglicht es, Mietpreise in Leverkusen schnell und bequem online zu ermitteln.

Die Mietspiegelbroschüre und der Methodenbericht können auf der Internetseite der Stadt Leverkusen unter www.leverkussen.de kostenfrei heruntergeladen werden.

Ansprechpartner für den Mietspiegel ist die Statistikstelle der Stadt Leverkusen
Telefon: 0214 406 8868

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/leverkussen unter dem Menüpunkt Produkte|Mieten kostenfrei heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Leverkusen

| | | |
|--|---|--|
| Vorsitzender | Dipl.-Ing. Timm Dolenga | Ltd. Städt. Vermessungsdirektor |
| Stellvertretender Vorsitzender | M.Sc. Christopher Bowien | Städt. Obervermessungsrat |
| Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter | Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann Dipl.-Ing. Dieter Hagemann Dipl.-Ing. Jörg Wittka | Ltd. Regierungsvermessungsdirektor Städt. Liegenschaftsdirektor Kreisvermessungsdirektor a.D |
| Ehrenamtliche Gutachter(in) | Andrea Brüning Dipl.-Ing. Andreas Kölsch Dipl.-Ing. Georg Kollbach Thomas Krings Dipl.-Kfm. Marco Müller Dipl.-Ing. Maria Poppenhusen Dipl. Ing. Christoph Roth Dipl.-Ing. Jürgen Späker Detlev Szczukowski | Betriebswirtin VWA ¹⁾ Architekt Architekt Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA) Architektin Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ¹⁾ Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D. Immobilienökonom(ebs) |
| Ehrenamtliche Gutachter(in) des Finanzamtes | Jeannette Ullerich Dipl.-Ing. Detlef Wolff | Regierungsrätin Vermessungsassessor |

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Hauptstraße 105
51373 Leverkusen
Raum 387

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

11 Anlagen

11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze nach dem im Kapitel 8.2 beschriebenen Modell abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle ab Mitte 2022 herangezogen. Bei den Eigentumswohnungen wurden nur die Kauffälle aus dem Jahr 2023 berücksichtigt.

| Gebäudeart | Rohertrag in Tsd. Euro | Kauf- fälle | Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung) | Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|--|---|-----------------------------------|---|-----------------------|--|--------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø WF/NF m² | Ø Kauf- preis EUR/m² WF/NF | Ø Miete EUR/m² | Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten % | Ø RND Jahre | Ø WE/NE Anzahl | Ø Stell- plätze Anzahl |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 2,5 bis 13,0 | 60 | 1,4¹⁾ (± 1,0) | 31,0 (± 7,0) | 82 (± 20) | 3.028 (± 833) | 8,06 (± 0,7) | 22 (± 3) | 50 (± 15) | 1 | 0 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 2,5 bis 13,0 | 24 | 2,2¹⁾ (± 1,1) | 26,5 (± 4,5) | 87 (± 24) | 2.901 (± 525) | 8,20 (± 0,5) | 20 (± 3) | 55 (± 14) | 1 | 0 |
| vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | 6 | (2,1) (± 0,4) | 28,5 (± 7,0) | 165 (± 48) | 2.786 (± 850) | 8,05 (± 1,4) | 21 (± 4) | 39 (± 19) | 1-2 | 1-2 |
| Dreifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | 4 | (2,2) (± 0,7) | 24,0 (± 3,0) | 217 (± 30) | 2.626 (± 212) | 8,50 (± 0,9) | 23 (± 3) | 37 (± 11) | 3 | 3 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 15 bis 40 | 11 | 2,5 (± 0,7) | 20,5 (± 4,5) | 315 (± 98) | 1.892 (± 572) | 7,60 (± 2,2) | 25 (± 3) | 30 (± 10) | 5 | 2 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 40 bis 120 ²⁾ | 6 | (3,1) (± 0,7) | 17,5 (± 3,0) | 1.084 (± 697) | 1.666 (± 485) | 7,82 (± 1,3) | 24 (± 3) | 34 (± 10) | 18 | 10 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 ²⁾ | 6 | (3,1) (± 0,4) | 18,5 (± 3,0) | 1.169 (± 1636) | 1.747 (± 879) | 8,40 (± 1,8) | 23 (± 4) | 38 (± 20) | 6 | 6 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 ²⁾ | | 3) | | | | | | | | |
| Produzierendes Gewerbe | 20 bis 120 ²⁾ | | 3) | | | | | | | | |

() Statistisch nicht gesicherter Wert

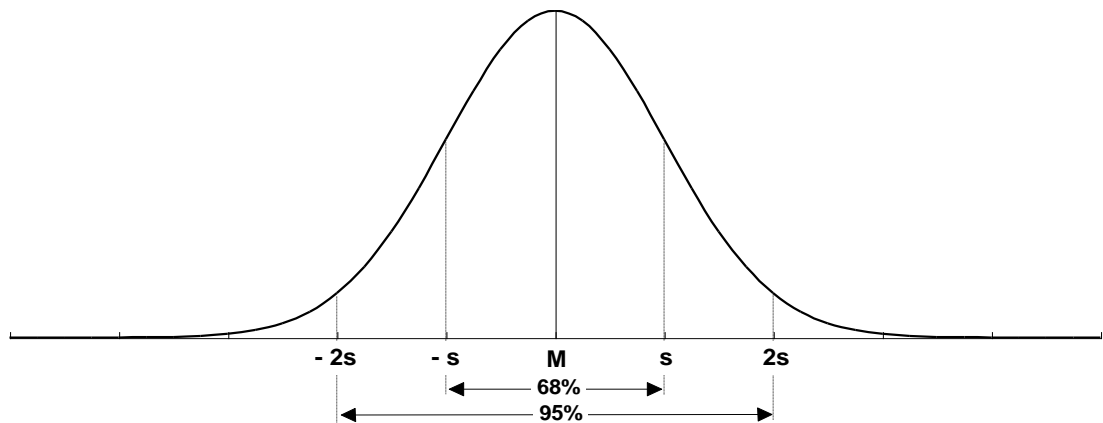
1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins bis zu 0,2% über dem Durchschnittswert.

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

3) Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen wurde für diesen Teilmarkt kein Liegenschaftszinssatz ermittelt.

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

