



Grundstücksmarktbericht 2005.

Leverkusen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2005

Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2004

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postanschrift: Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen

Dienstgebäude: Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus), Raum 248, 51373 Leverkusen

Telefon: 02 14/406 - 62 68 und 62 63

Telefax: 02 14/406 - 62 02

E-Mail: Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

www.gutachterausschuss.nrw.de

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

Gebühr: 28,-- € (Stand: 01.01.05)

Druck: Stadt Leverkusen, Stadtdruckerei

ISSN 1617-8858

*Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.*

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen	3
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004	8
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen	9
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau)	14
5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen	15
5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	16
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	18
5.6 Unselbstständige Teilflächen	20
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	25
6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	26
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenedhäuser)	26
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften	27
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 140 m ² Wohnfläche	29
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	30
7. Wohnungseigentum	32
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen	34
8. Bodenrichtwerte	36
8.1 Gesetzlicher Auftrag	36
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	36
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)	36
9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	38
9.1 Indexreihen	38
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum	39
9.2 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	39
9.3 Liegenschaftszinssätze	41
9.4 Abweichung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ihren Sachwerten (Marktanpassungsfaktoren)	43
10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen	49

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2004 nach Teilmärkten	11
Tab. 2:	Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	14
Tab. 3:	Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten	14
Tab. 4:	Umsatz gewerbliche Bauflächen	15
Tab. 5:	Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17
Tab. 6:	Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen	17
Tab. 7:	Kaufpreise für besondere Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	17
Tab. 8:	Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland	18
Tab. 9:	Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland	18
Tab. 10:	Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland	19
Tab. 11:	Preise für unselbstständige Teilflächen	21
Tab. 12:	Spannweite der Kaufpreise in € für Ein- und Zweifamilienhäuser	24
Tab. 13:	Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser	25
Tab. 14:	Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser	26
Tab. 15:	Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften	28
Tab. 16:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 140 m ² Wohnfläche	29
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche	31
Tab. 18:	Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen	34
Tab. 19:	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen	35
Tab. 20:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m ²	36
Tab. 21:	Eigenschaften der Richtwertgrundstücke (Auszug)	37
Tab. 22:	Abweichung der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser	40
Tab. 23:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen	41
Tab. 24:	Liegenschaftszinssätze Köln	42
Tab. 25:	Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis	42
Tab. 26:	Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach	42
Tab. 27:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern (NHK 13)	43
Tab. 28:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 95)	46
Tab. 29:	Normalherstellungskosten (NHK 95) für freistehende Einfamilienhäuser	47
Tab. 30:	Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen	49

Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2001	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2000 - 2004	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2000 - 2004	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2000 – 2004 in €	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2004 nach Teilmärkten	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2002 - 2004	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2004 nach Marktteilnehmern	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m ²	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m ²	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in €	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m ²	22
Abb. 15:	Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen	23
Abb. 16:	Geldumsatz Eigentumswohnungen in €	32
Abb. 17:	Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung	32
Abb. 18:	Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen	33
Abb. 19:	Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	33
Abb. 20:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	37
Abb. 21:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	38
Abb. 22:	Preisindex für Wohnungseigentum	39
Abb. 23:	Abweichung der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	40
Abb. 24:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	44
Abb. 25:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser	44
Abb. 26:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 / Basis Bruttogrundfläche	48
Abb. 27:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 / Basis Bruttorauminhalt	48

Anlagen

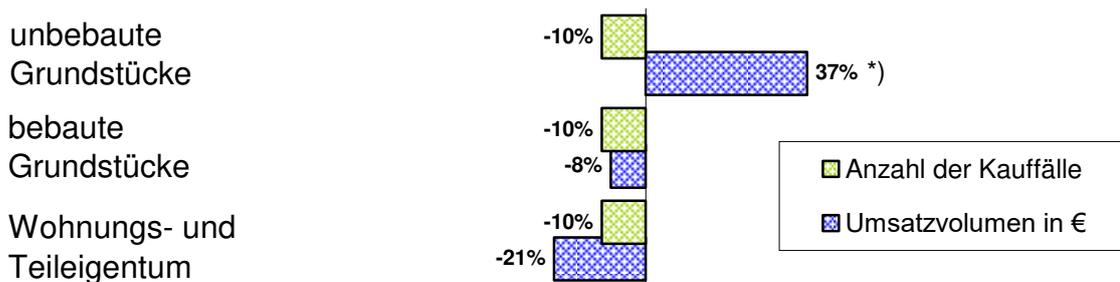
Anlage 1:	Bestellformular Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht
Anlage 2:	Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
Anlage 3:	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
Anlage 4:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Zur Beurteilung der konjunkturellen Entwicklung auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt können die Gesamtumsatzzahlen aus den Jahren 2002 und 2003 nicht zum Vergleich herangezogen werden, weil diese durch umfangreiche Übertragungen von Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 13) zwischen Wohnungsbaugesellschaften beeinflusst sind. Im Vergleich zum Niveau der Jahre 2000 und 2001 ist die Anzahl der Kauffälle in 2004 um etwa 8 bzw. 10% gesunken. Es wurden nur 1121 (2001: 1259) Verträge registriert, in denen 1236 (2001: 1387) Kauffälle (Kaufobjekte) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 43% auf Eigentumswohnungen, 37% auf bebaute Grundstücke und 20% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 216 Mill. € (2001: 232 Mill. €).

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2001



*) bedingt durch umfangreiche Übertragungen von Erbbaugrundstücken

Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2001

Eigentumswohnungen

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen ist mit einem Anteil an den Kauffällen von 43% zwar wieder leicht gestiegen, die Zahl der Kauffälle in 2004 aber um 25% gesunken. Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.230 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 1.990 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Wohnungen betragen die durchschnittlichen Preise zwischen 850 €/m² Wohnfläche (Baujahr 1960, Wohnanlage mit über 60 Wohneinheiten; einfache Wohnlage) und 1.805 €/m² Wohnfläche (Baujahr 2000, Wohnanlage bis zu 60 Wohneinheiten; gute Wohnlage). Mit Ausnahme der Preise in den großen Wohnanlagen, die im Durchschnitt um 2,5 % gesunken sind, wurden auch bei den Wiederverkäufen nahezu unveränderte Preise gezahlt.

Einfamilienhäuser

Mit 356 Kauffällen (Vorjahr: 446 Fälle) ist auch die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2004 deutlich gesunken (-20%). Die Preise für Neubauten sind gefallen (Doppelhaushälften: -1,5%; Reihenhäuser: -7,5%). Bei den Wiederverkäufen bewegten sich die Preise sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Neue Doppelhaushälften wechselten zwischen 200.000 € und 401.000 € (Vorjahr: 207.000 € bis 386.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 198.000 € und 326.000 € (Vorjahr: 201.000 € bis 284.000 €). Für neue freistehende Einfamilienhäuser können aufgrund der geringen Verkaufszahlen keine Werte angegeben werden.

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Mit 117 Kauffällen wurden 2004 weniger Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als im Jahr davor mit 130 Kauffällen. Das Minus ist mit 10% aber wesentlich niedriger als bei den Einfamilienhäusern und den Eigentumswohnungen. Die Preise sind im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,5% gestiegen. Entsprechend wurden auch die Bodenrichtwerte für Bauflächen von Ein- und Zweifamilienhäusern angehoben. Diese liegen nunmehr mit wenigen Ausnahmen zwischen 200 €/m² und 295 €/m².

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem hier vorgelegten Bericht kommt der Gutachterausschuss dem Willen des Gesetzgebers nach, für die Transparenz des Grundstücksmarktes Sorge zu tragen. Dazu gibt der Bericht einerseits einen Überblick über das Umsatz- und Preisgeschehen in Leverkusen. Andererseits werden für die Wertermittlung erforderliche Daten mitgeteilt (z. B.: Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze). Um einen Überblick über mittelfristige Entwicklungen zu geben, werden auch Angaben zu früheren Jahren gemacht.

Die Basis des Berichtes über den Grundstücksmarkt ist die Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den ein Grundstück gegen Entgelt veräußert oder ein Erbbaurecht begründet wird, muss von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt werden. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Um künftige Marktberichte dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen aus diesem Kreis interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

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

3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

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

Gesetzliche Grundlagen für die Einrichtung und Tätigkeit des Gutachterausschusses sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV -) in der Fassung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert am 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081/2110) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW -) in der Fassung vom 23.03.2004 (GV. NRW. S. 146).

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

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

Mitglieder des Gutachterausschusses in Leverkusen sind:

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Jürgen Späker, Städt. Vermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden

Dipl.-Ing. Albrecht Düßdorf, Städt. Obervermessungsrat

Vertreter des Vorsitzenden u. ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann, Oberregierungsvermessungsrat

Dipl.-Ing. Franz Meiß, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a. D.

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach, Architekt

Dipl.-Ing. Roman Dobroschke, Architekt

Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Willi Hentges, Architekt

Dipl.-Ing. Horst Herrmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur^{*)}

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Hans Krings, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Manfred König, Architekt

Dipl.-Kfm. Marco Müller, Immobilienkaufmann

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Karlheinz Breuer, Steueroberinspektor

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Dipl.-Finanzwirt Horst Muth, Steueramtmann

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

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2004

4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

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

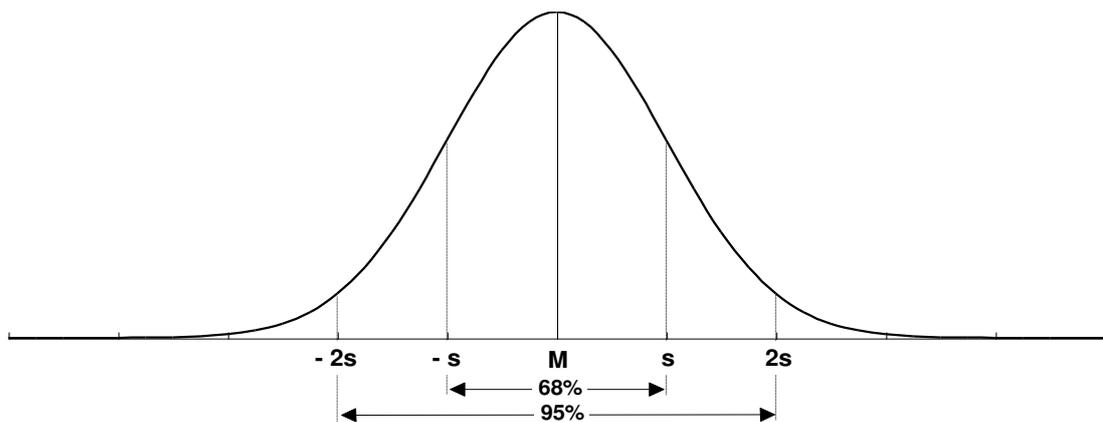


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2004 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1121 Verträge mit 1236 Kauffällen übersandt. Die Zahl der Kauffälle berücksichtigt, dass in einem Vertrag mehrere Objekte enthalten sein können. Mit Ausnahme der Grafik auf dieser Seite wird im restlichen Teil des Marktberichtes die Zahl der Kauffälle angegeben, da diese Zahl wesentlich informativer ist.

Das Umsatzvolumen betrug rd. 216 Millionen € (Vorjahr: 494 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2003 sind die Zahl der Verträge um rd. 20%, die Zahl der Kauffälle mit rd. 30% und der Geldumsatz mit rd. 55% dagegen stark gefallen. Das hohe Umsatzvolumen und die hohe Zahl von Kauffällen in den Jahren 2002 und 2003 liegt darin begründet, dass in diesen Jahren mehrere Immobilienübertragungen zwischen Wohnungsbaugesellschaften stattgefunden haben, in denen insbesondere Mehrfamilienhäuser veräußert worden sind.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2000 auf. Zu beachten ist, dass unter "unbebauten Grundstücken" auch Arrondierungsflächen, Straßen- und Gartenland, Bauerwartungs- und Rohbauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen registriert sind.

Zahl der eingegangenen Verträge 2000 - 2004

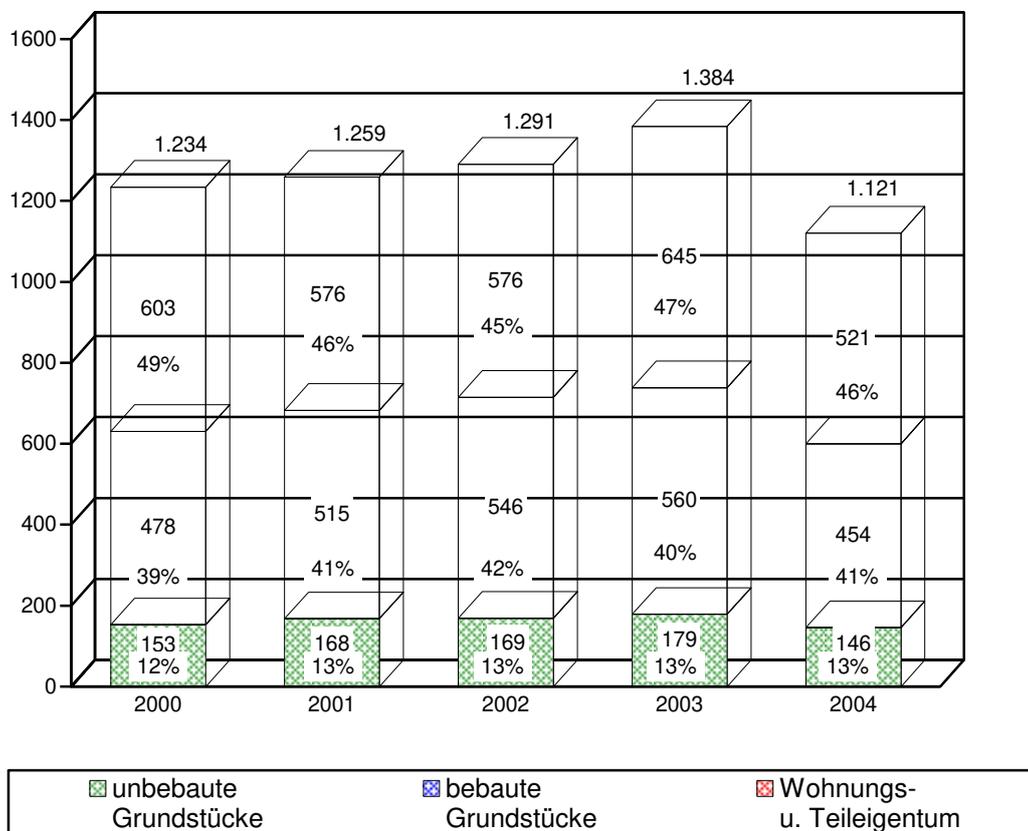


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2000 - 2004

Zahl der Kauffälle 2000 – 2004

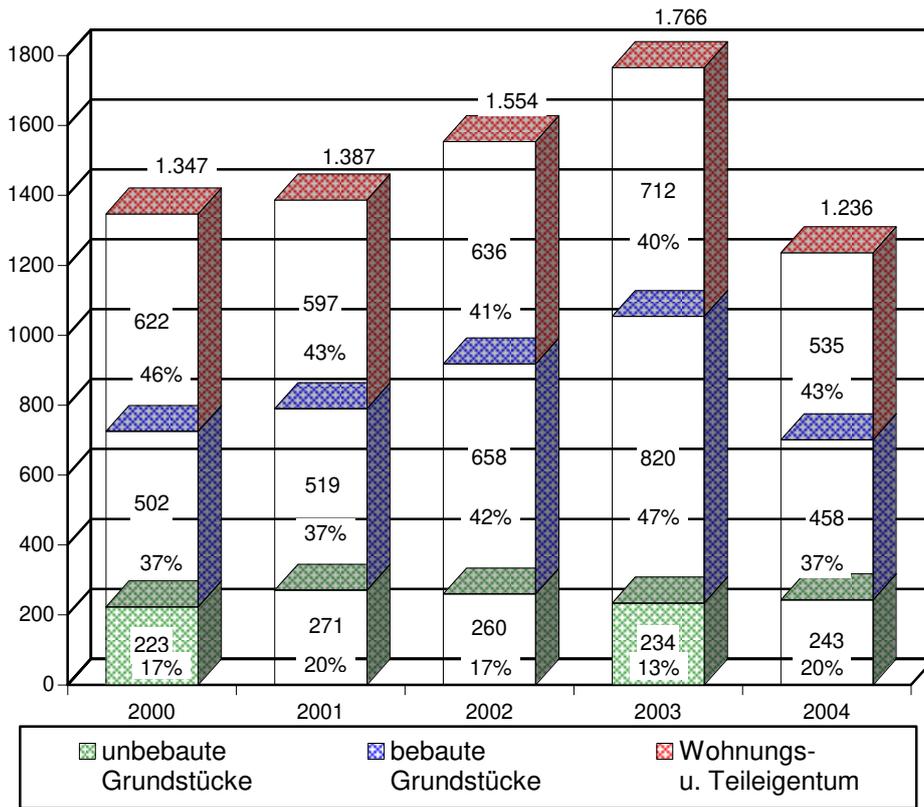


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2000 - 2004

Umsatzvolumen der Jahre 2000 – 2004 in €

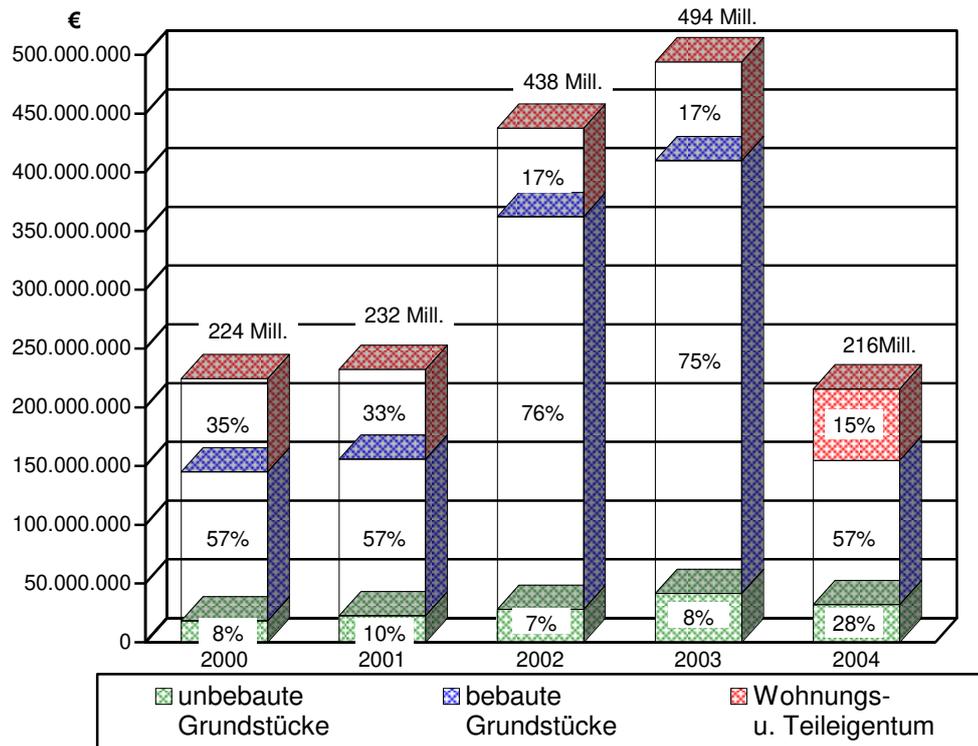


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2000 – 2004 in €

	Teilmarkt	Anzahl	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	117	9,5
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	14	1,1
3.	Gewerbebauland	5	0,4
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	8	0,6
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	28	2,3
6.	Sonstige unbebaute Flächen	71	5,7
7.	Erbbaurechtsbestellungen	0	0,0
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	373	30,2
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	50	4,0
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	18	1,5
11.	Sonstige bebaute Objekte	17	1,4
12.	Wohnungs- und Teileigentum	535	43,3
	Summe	1.236	100,0

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2004 nach Teilmärkten

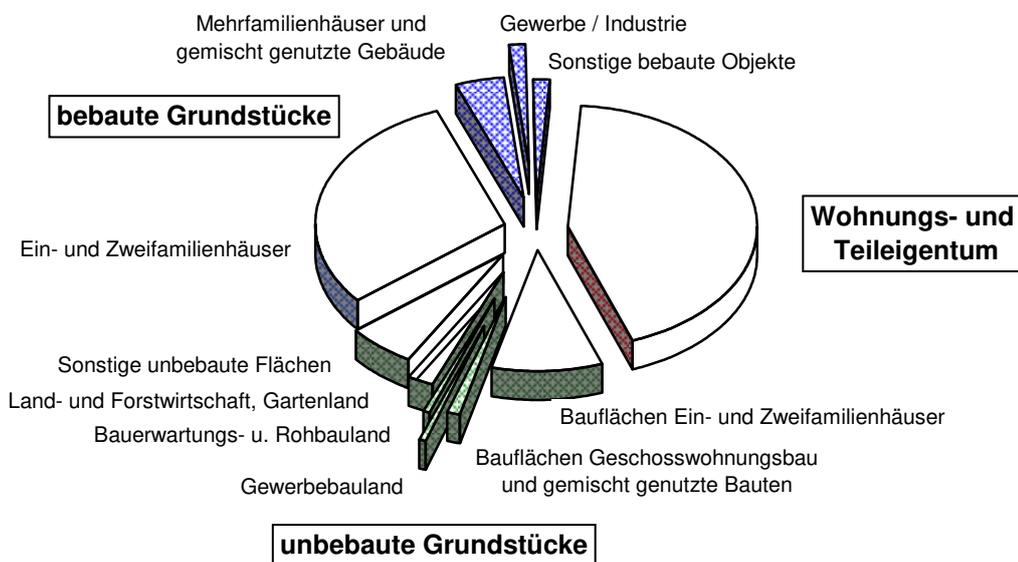


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2004 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2002 - 2004

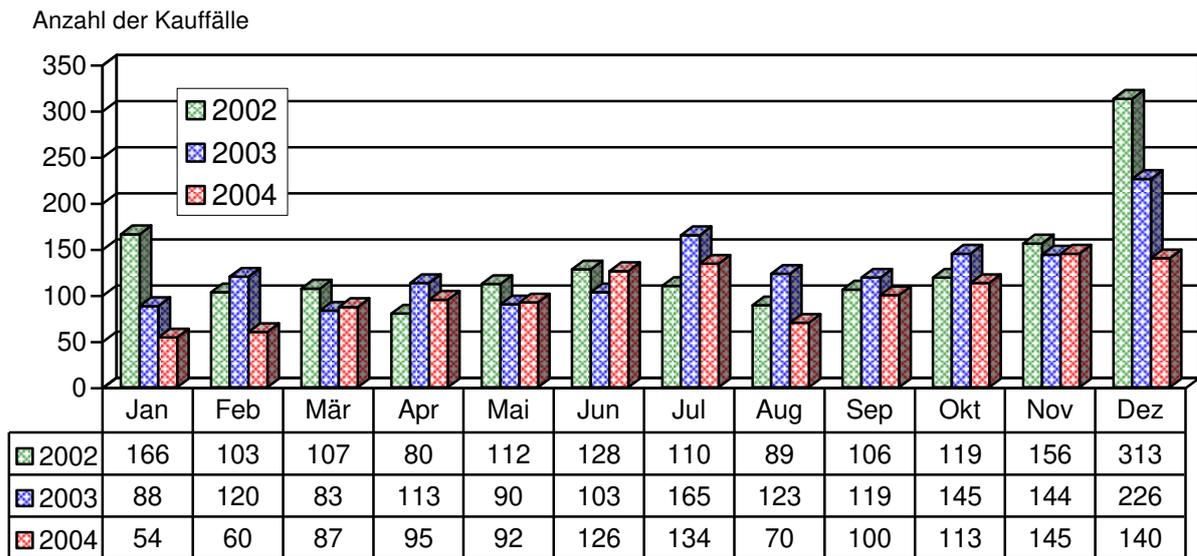


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2002 - 2004

Aufteilung der Kauffälle 2004 nach Marktteilnehmern

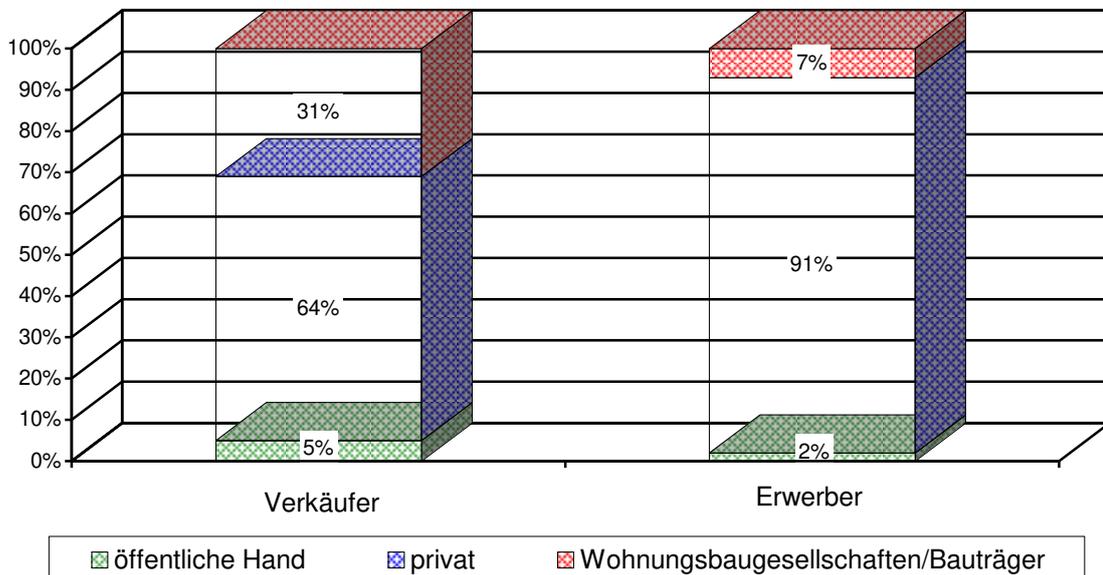


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2004 nach Marktteilnehmern

Gemessen an der Zahl der Kauffälle treten als Verkäufer und Käufer in erster Linie Private und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bauträger auf. Die öffentliche Hand ist als Grundstücksmarktteilnehmer von untergeordneter Bedeutung.

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

5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2000 bis 2004 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

Geldumsatz in €

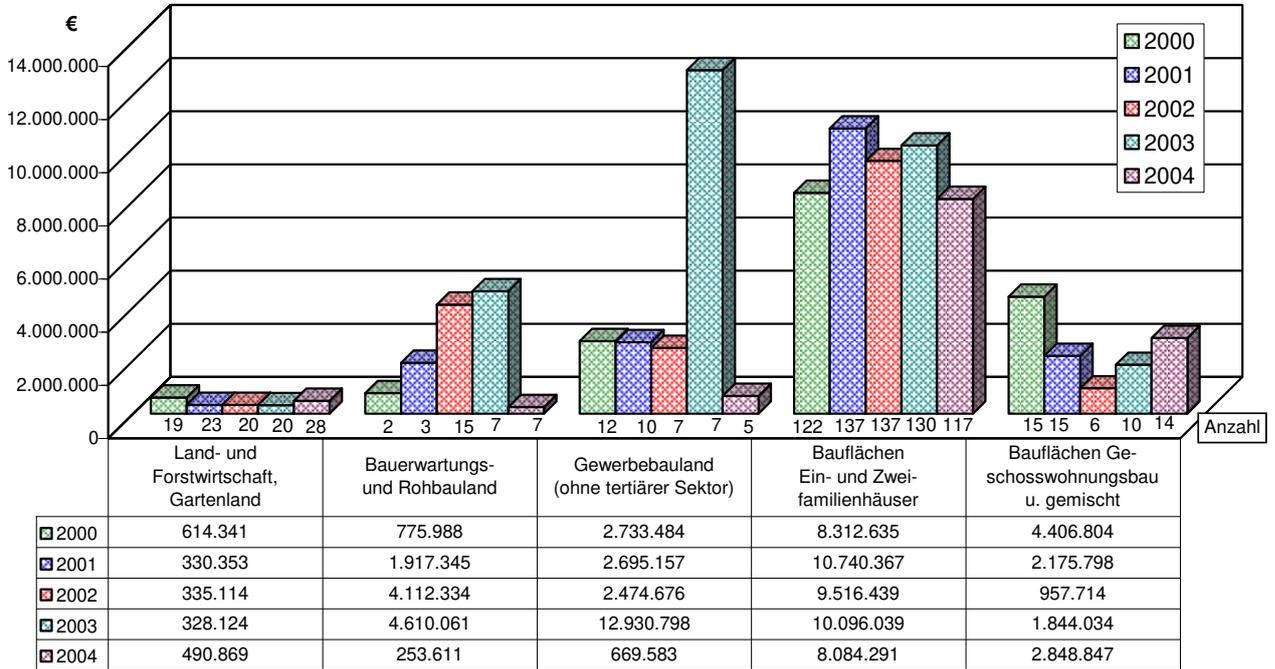


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

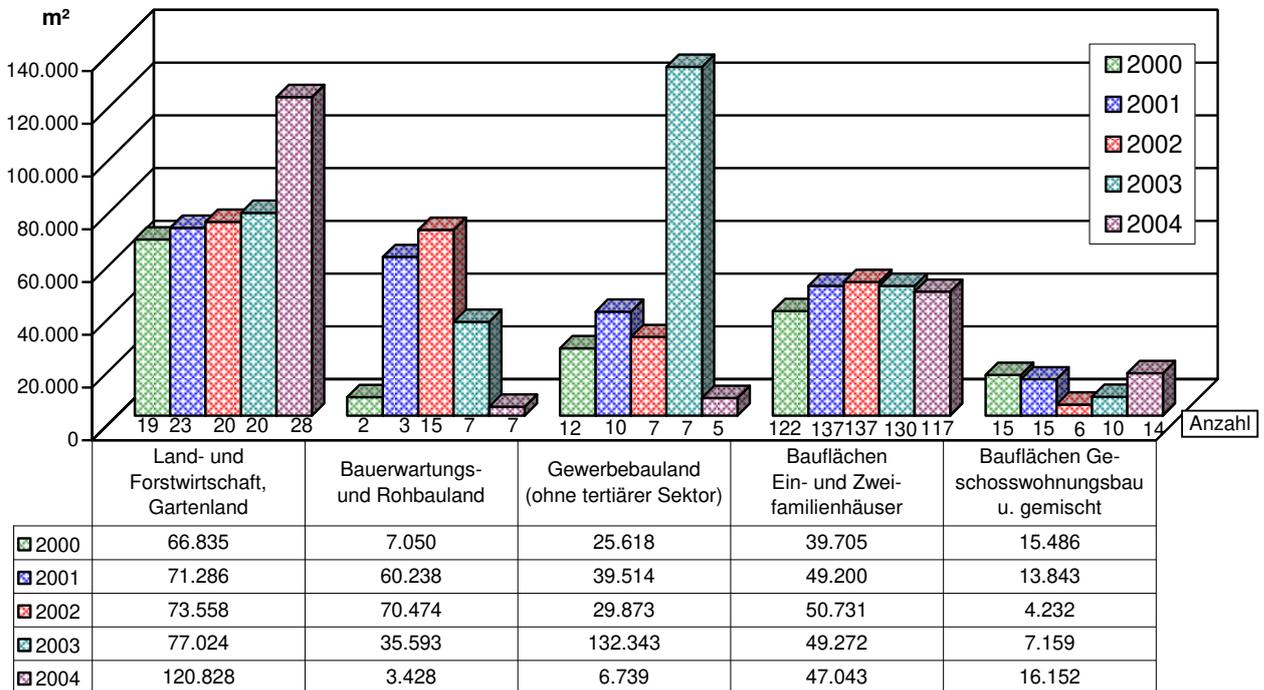


Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau) (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2000	122	39.705	8.312.635
2001	137	49.200	10.740.367
2002	137	50.731	9.516.439
2003	130	49.272	10.096.039
2004	117	47.043	8.084.291

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Gegenüber den Vorjahren wurde im Jahr 2004 ein Umsatzrückgang verzeichnet.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind aber weiter leicht gestiegen. Im Vergleich zum vergangenen Jahr wurde ein Preisanstieg von rd. 1,5% ermittelt (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 38).

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

5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2000	15	15.486	4.406.804
2001	15	13.843	2.175.798
2002	6	4.232	957.714
2003	10	7.159	1.844.034
2004	14	16.152	2.848.847

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

Trotz eines deutlichen Umsatzanstieges, ist der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten mit rd. 1% unbedeutend.

Eine Preisentwicklung für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten konnte - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2004 nicht festgestellt werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz m ² ¹⁾	Geldumsatz € ¹⁾
2000	12	25.618	2.733.484
2001	10	39.514	2.695.157
2002	7	29.873	2.474.676
2003	7	132.343	12.930.798
2004	5	6.739	669.583

1) ohne tertiärer Sektor

Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2002 bis 2004 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m²** (15 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB; durchschnittliche Grundstücksgröße 1.000 m² - 3.000 m²).

In den Vorjahren lagen die Preise für von der Stadt bzw. der WFL veräußerte Gewerbegrundstücke zum Teil deutlich unter dem Durchschnittswert der Verkäufe privat/privat. Die Kauffälle aus den Jahren 2003 und 2004 erreichten dagegen das Preisniveau der Preise privat/privat.

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2002 und 2003 je nach Lage **zwischen 190 €/m² und 340 €/m²**. Aus dem Jahr 2004 liegen keine Kauffälle für derartige Flächen vor.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

Geldumsatz in €

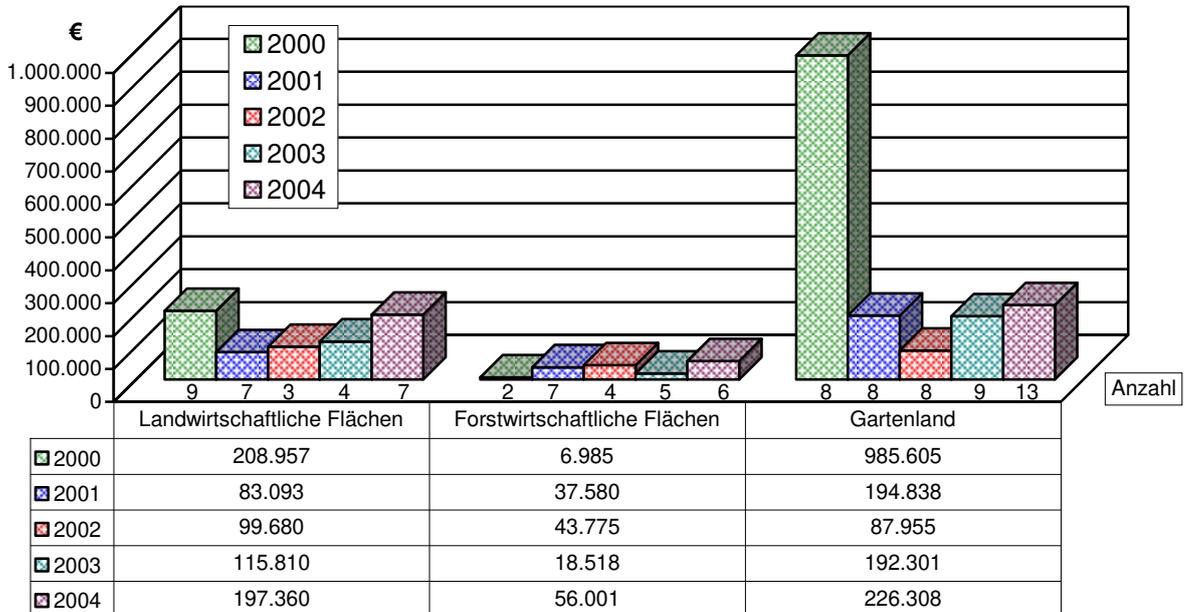


Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €

Flächenumsatz in m²

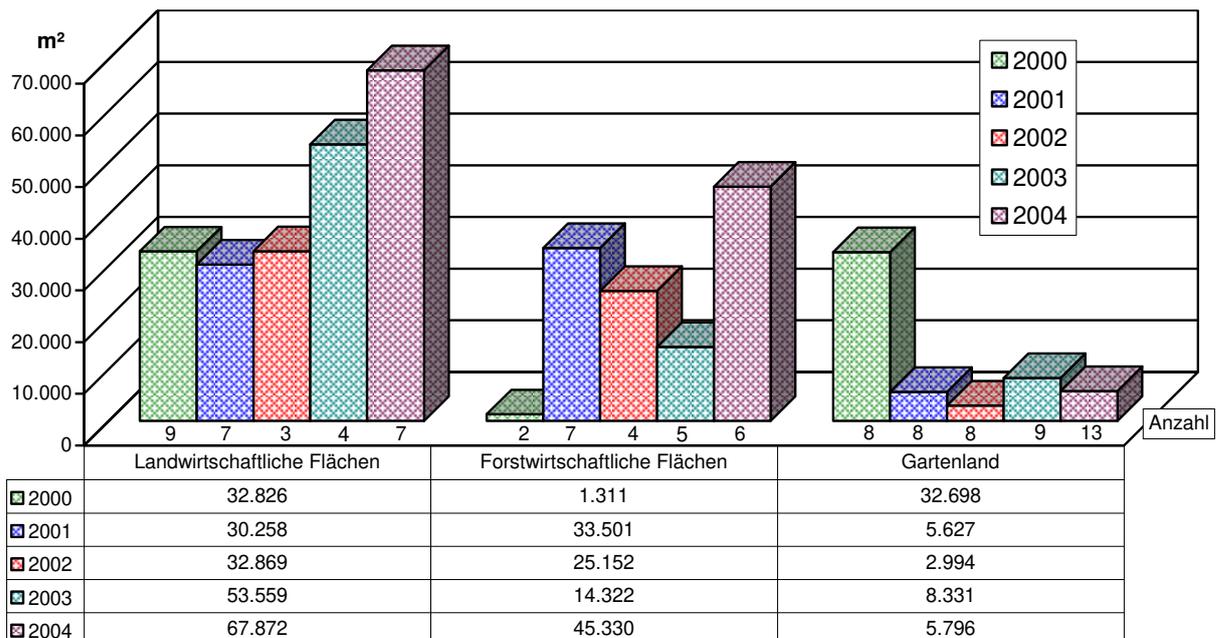


Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m²

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2000 - 2004 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2000 - 2004)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	1,70	± 0,80	19

Tab. 5: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei dem o. g. Durchschnittspreis ist neben dem Bodenanteil auch der Preisanteil für den Aufwuchs mit enthalten. Die verschiedenen preisbildenden Faktoren, wie die Lage, die Topografie, die Erschließung und der Zustand des Holzbestandes sind bei der Ermittlung des Durchschnittspreises außer Betracht geblieben.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2000 - 2004)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²			Standardabweichung in €/m ²
	Acker	Grünland	Acker, Grünland insgesamt	Acker, Grünland
Stadtgebiet	3,60 (11)	3,50 (17)	3,50 (28)	± 0,70

() Anzahl der Fälle

Tab. 6: Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

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 Land- und Forstwirtschaft (2000 - 2004)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	7,60	± 1,00	13

Tab. 7: Kaufpreise für besondere Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Diese Flächen, die auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet werden, sind land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne Bauerwartung, die sich infolge besonderer Gegebenheiten, insbesondere ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage auch zur außerland- oder außerforstwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Pferdehaltung, Nutzung zu Freizeitwecken) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2000 - 2004)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	17,80	± 5,40	19

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

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

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

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2000	2	7.050	775.988
2001	3	60.238	1.917.345
2002	15	70.474	4.112.334
2003	7	35.593	4.610.061
2004	7	3.428	253.611

Tab. 9: Umsatz Bauerwartungs- und Rohbauland

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

Beim Bauerwartungsland sind Anhaltspunkte für eine Bebauungsmöglichkeit gegeben. Es steht jedoch nicht fest, was wann gebaut werden kann.

Beim Rohbauland ist zwar die Bebaubarkeit der Fläche gesichert, eventuell ist sogar schon die Art der Bebauung bekannt, aber die Zeitdauer bis zum Baubeginn ist eine noch unbekannt 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 1993 – 2004 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

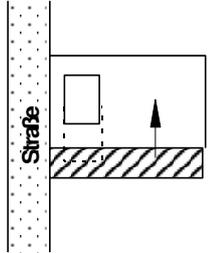
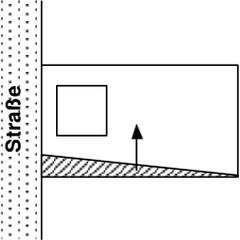
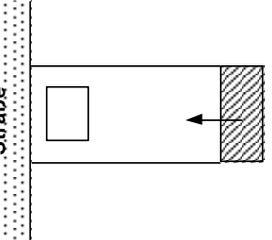
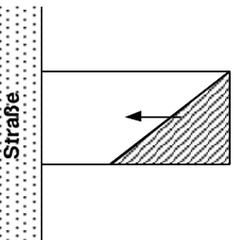
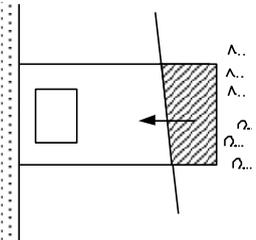
Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauf-fälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 25%	11
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	20% - 50%	9
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 60%	8
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach §34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	40% - 80%	16
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	50% - 90%	43

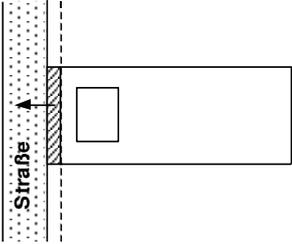
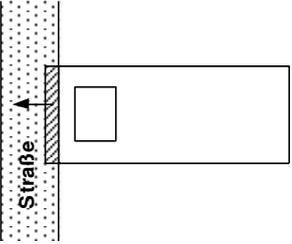
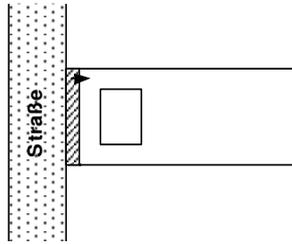
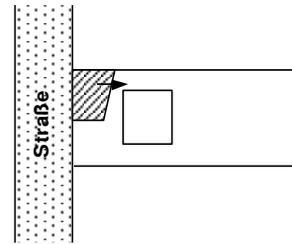
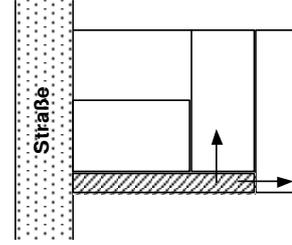
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

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

5.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2000 - 2004 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden:

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	7	93 % (± 24 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	14	46 % (± 15 %)	
c) Garten- und Hinterland (hausnahes Gartenland)	24	27 % (± 8 %)	
2: Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	19	94 % (± 14 %)	
3: Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen			
zu bebauten Grundstücken 1) Da aus den Jahren 2000-2004 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	10 ¹⁾	9 % (± 5 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
4. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	21	29% (± 5 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	22	12 % (± 3 %)	
5. Straßenandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	10	10 % (± 3 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	10 ¹⁾	35 % (± 8 %)	
6. Private Erschließungsflächen			
<p>Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird</p> <p>1) Da aus den Jahren 2000-2004 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen</p>	9 ¹⁾	47% (± 17 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

Geldumsatz in €

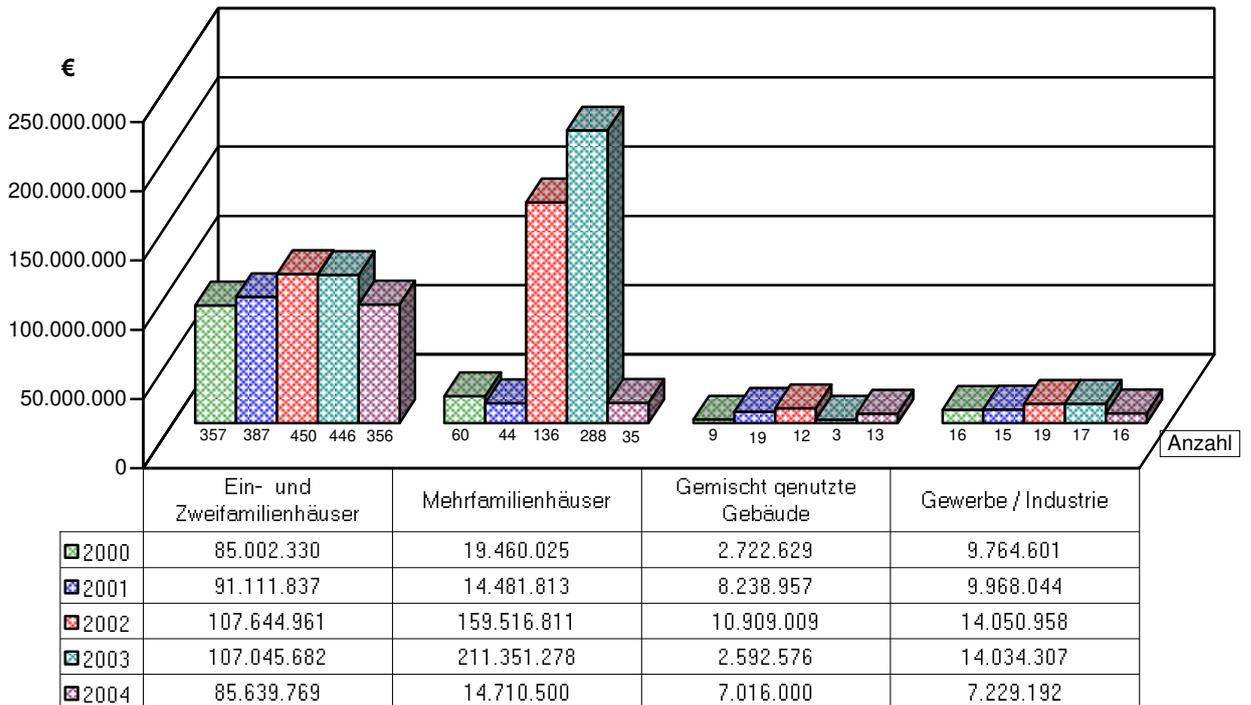


Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

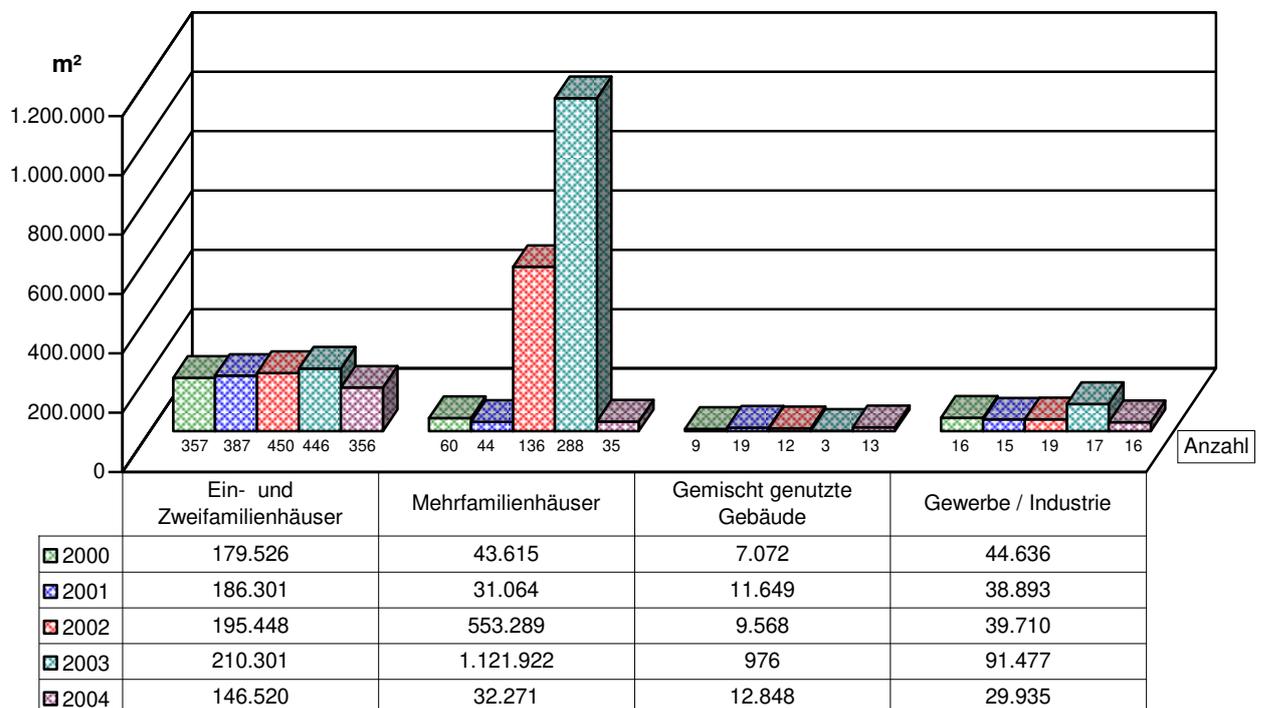


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

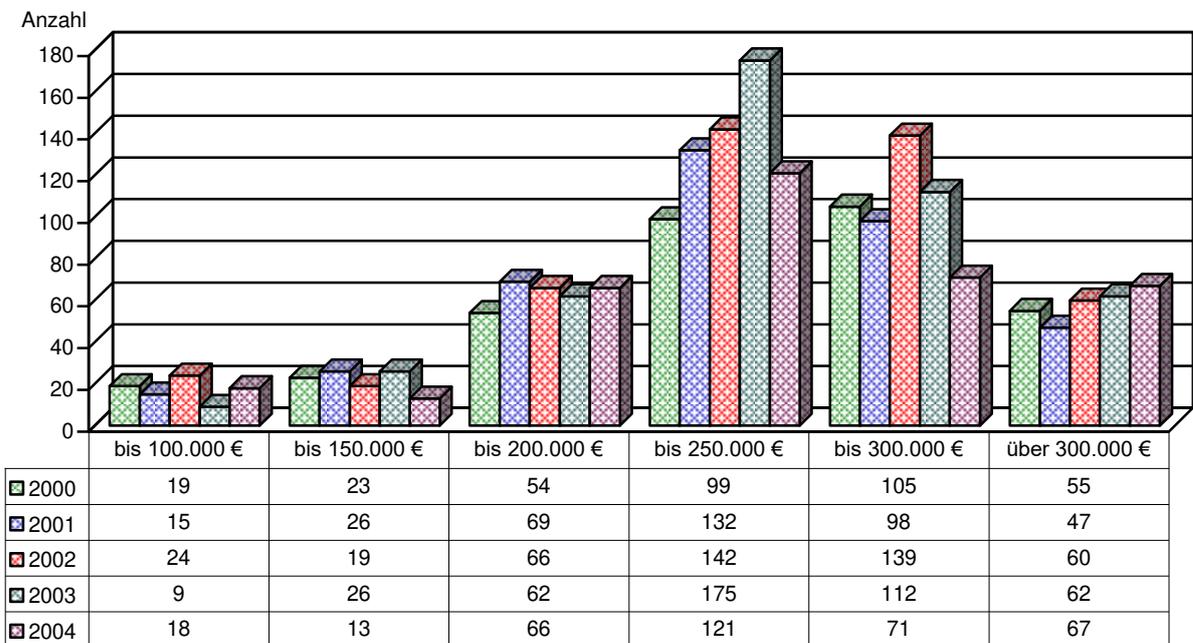


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Die Fallzahlen in den Preisgruppen „bis 250.000 €“ und „bis 300.000 €“ sind deutlich gesunken. In den übrigen Preisgruppen sind dagegen nur geringe Unterschiede gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Jahr 2004 insgesamt deutlich weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft worden sind, als in den beiden Vorjahren.

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 189 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 53 % an den Kauffällen.

In der Tabelle auf der folgenden Seite ist die Spannweite der Kaufpreise (niedrigster Kaufpreis bis höchster Kaufpreis) sowie die Spannweite der Grundstücksflächen (kleinste Grundstücksfläche bis größte Grundstücksfläche) für die im Jahr 2004 auswertbaren Kauffälle angegeben, soweit die entsprechenden Angaben vorliegen.

Die Streuung der Kaufpreise ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Wohnlage, der Grundstücksgröße, der Wohnfläche, der Ausstattung und des Zustandes der Häuser.

Spannweite der Kaufpreise in € aus den im Jahr 2004 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
2003/2004 Neubau		200.000 - 401.000 (175 m ² - 579 m ²) 66	198.000 - 326.000 (133 m ² - 370 m ²) 56
1990 - 2002	280.000 - 650.000 (269 m ² - 677 m ²) 4	230.000 - 270.000 (192 m ² - 334 m ²) 4	205.000 - 300.000 (145 m ² - 274 m ²) 4
1980 - 1989	470.000 - 650.000 (633 m ² - 2379 m ²) 3	210.000 - 252.000 (252 m ² - 755 m ²) 5	180.000 - 228.000 (149 m ² - 218 m ²) 5
1970 - 1979	173.000 - 380.000 (213 m ² - 795 m ²) 3		
1960 - 1969	135.000 - 335.000 (381 m ² - 1588 m ²) 11	150.000 - 315.000 (270 m ² - 496 m ²) 4	166.000 - 255.000 (159 m ² - 305 m ²) 6
1950 - 1959	200.000 - 530.000 (617 m ² - 1109 m ²) 6	175.000 - 253.000 (386 m ² - 1302 m ²) 7	175.000 - 185.000 (202 m ² - 203 m ²) 2

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

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

6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Die Gesamtpreise für neu errichtete Doppelhaushälften lagen mit durchschnittlich 1,5 % geringfügig unter den Preisen des Vorjahres, während für Reihenhäuser mit durchschnittlich 7,5% deutlich weniger als im Vorjahr gezahlt wurde. Für freistehende Einfamilienhäuser konnte aufgrund fehlender Daten keine Preisentwicklung ermittelt werden.

Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus dem Jahr 2004 wurden getrennt mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen insgesamt 17 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	120 m ²	bis	175 m ²
Grundstücksflächen	von	175 m ²	bis	579 m ²
Kaufpreisen	von	240.000 €	bis	329.000 €

vor. Für die Reihemittelhäuser lagen insgesamt 19 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	122 m ²	bis	148 m ²
Grundstücksflächen	von	137 m ²	bis	209 m ²
Kaufpreisen	von	222.000 €	bis	274.000 €

vor. Die Preise hängen maßgeblich von der jeweiligen Wohnfläche des Hauses ab.

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

Die ermittelten Durchschnittspreise sind auf ± 5.000 € gerundet.

Durchschnittliche Neubaupreise				
Wohnfl. in m ²	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße: Ø 260 m ² Bodenwertanteil: Ø 26%		Reihemittelhäuser Grundstücksgröße: Ø 160 m ² Bodenwertanteil: Ø 24%	
	Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis
120	2.125	255.000	1.810	215.000
130	2.060	270.000	1.755	230.000
140	2.000	280.000	1.700	240.000
150	1.935	290.000		
160	1.870	300.000	-	-
170	1.805	305.000	-	-
	durchschnittliche Standardabweichung			
	± 115 €/m ² Wfl.		± 160 €/m ² Wfl.	
	17 Kaufpreise		19 Kaufpreise	

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

Die Kaufverträge von Einfamilienhäusern wurden getrennt nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern bis 140 m² Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m² Wohnflächen mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Kaufdatum, den Normalherstellungskosten (Basis 1913) und dem Baujahr untersucht. Bei modernisierten Altbauten wurde nicht das Baujahr des Gebäudes, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist, angesetzt. Das Preisniveau in der Waldsiedlung liegt in der Regel über dem Preisniveau im übrigen Stadtgebiet. Deshalb wurden die Kauffälle aus der Waldsiedlung nicht berücksichtigt.

6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2004. Es lagen 80 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2004
Wohnflächen	von	57 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	130 m ²	bis	624 m ²
Baujahren	von	1951	bis	1996
Normalherstellungskosten	von	21 M/m ³	bis	30 M/m ³
Kaufpreisen	von	105.000 €	bis	315.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Kauffälle aus der Waldsiedlung wurden dabei nicht berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.2). Zu den Merkmalen der Ausstattung für die Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.04 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.04 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 200 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 280 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 200 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 280 €/m ²)									
Wohnfläche		100 m ²		120 m ²		140 m ²		160 m ²	
Baujahr ¹⁾	NHK1913 ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.						
1960	23	160.000	1.600	170.000	1.415	185.000	1.320	-	-
1960	25	175.000	1.750	195.000	1.625	210.000	1.500	-	-
1960	27	195.000	1.950	215.000	1.790	235.000	1.680	-	-
1970	23	165.000	1.650	175.000	1.460	190.000	1.355	-	-
1970	25	180.000	1.800	200.000	1.665	215.000	1.535	-	-
1970	27	200.000	2.000	220.000	1.835	240.000	1.715	-	-
1980	23	165.000	1.650	180.000	1.500	195.000	1.395	205.000	1.280
1980	25	185.000	1.850	205.000	1.710	220.000	1.570	235.000	1.470
1980	27	205.000	2.050	225.000	1.875	245.000	1.750	270.000	1.690
1990	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	25	190.000	1.900	210.000	1.750	225.000	1.605	245.000	1.530
1990	27	210.000	2.100	230.000	1.915	255.000	1.820	275.000	1.720
1995	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	25	195.000	1.950	210.000	1.750	230.000	1.645	245.000	1.530
1995	27	215.000	2.150	235.000	1.960	255.000	1.820	280.000	1.750
durchschnittliche Standardabweichung: ± 13.000 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43

Tab. 14: Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks ergaben sich in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	Zu-/Abschläge	
150 m ²	- 7.000 €	
200 m ²	± 0 €	
250 m ²	+ 7.000 €	
300 m ²	+ 14.000 €	
400 m ²	+ 27.000 €	beschränkt auf Reihenend-
500 m ²	+ 41.000 €	hausgrundstücke

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.04 wäre danach für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m² Wohnfläche und Normalherstellungskosten von 25 M/m³ ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 250 m² (Richtwertniveau etwa 280 €/m² mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$200.000 \text{ €} + 7.000 \text{ €} = 207.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2004. Es lagen 82 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2004
Wohnflächen	von	80 m ²	bis	155 m ²
Grundstücksflächen	von	180 m ²	bis	800 m ²
Baujahren	von	1933	bis	1997
Normalherstellungskosten 1913	von	19 M/m ³	bis	30 M/m ³
Kaufpreisen	von	141.000 €	bis	297.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Kauffälle aus der Waldsiedlung wurden dabei nicht berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.2). Zu den Merkmalen der Ausstattung für die Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.04 ermittelt;

Bezogen auf den Stichtag 01.01.04 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von ca. 240 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m ²)									
Wohnfläche		80 m ²		100 m ²		120 m ²		140 m ²	
Baujahr ¹⁾	NHK1913 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.
1935	21	160.000	2.000	170.000	1.700	175.000	1.460	-	-
1935	23	175.000	2.190	190.000	1.900	200.000	1.665	-	-
1935	25	195.000	2.440	205.000	2.050	220.000	1.835	-	-
1940	21	165.000	2.065	170.000	1.700	175.000	1.460	-	-
1940	23	180.000	2.250	190.000	1.900	200.000	1.665	-	-
1940	25	195.000	2.440	210.000	2.100	225.000	1.875	-	-
1950	21	165.000	2.065	175.000	1.750	180.000	1.500	185.000	1.320
1950	23	180.000	2.250	190.000	1.900	205.000	1.710	215.000	1.535
1950	25	195.000	2.440	210.000	2.100	225.000	1.875	245.000	1.750
1960	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1960	23	185.000	2.315	195.000	1.950	205.000	1.710	220.000	1.570
1960	25	200.000	2.500	215.000	2.150	230.000	1.915	245.000	1.750
1970	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1970	23	-	-	200.000	2.000	210.000	1.750	220.000	1.570
1970	25	-	-	220.000	2.200	235.000	1.960	250.000	1.785
1970	27	-	-	240.000	2.400	260.000	2.165	280.000	2.000
1980	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1980	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1980	25	-	-	220.000	2.200	240.000	2.000	255.000	1.820
1980	27	-	-	245.000	2.450	265.000	2.210	285.000	2.035
1990	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	25	-	-	225.000	2.250	245.000	2.450	260.000	2.600
1990	27	-	-	250.000	2.500	270.000	2.700	290.000	2.900
1995	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	25	-	-	230.000	2.300	245.000	2.040	265.000	1.895
1995	27	-	-	250.000	2.500	270.000	2.250	295.000	2.105
durchschnittliche Standardabweichung: ± 16.000 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43

Tab. 15: Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks ergaben sich in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	Zu-/Abschläge
360 m ²	- 10.000 €
480 m ²	± 0 €
600 m ²	+ 10.000 €
700 m ²	+ 18.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.04 wäre danach für eine 1950 erbaute Doppelhaushälfte mit 100 m² Wohnfläche und Normalherstellungskosten von 25 M/m³ ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m² (Bodenrichtwertniveau etwa 240 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$210.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} = 220.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 140 m² Wohnfläche

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2004. Es lagen 47 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2004
Wohnflächen	von	80 m ²	bis	150 m ²
Grundstücksflächen	von	291 m ²	bis	1002 m ²
Baujahren	von	1930	bis	1993
Normalherstellungskosten 1913	von	19 M/m ³	bis	28 M/m ³
Kaufpreisen	von	135.000 €	bis	383.000 €

Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit

vor. Kauffälle aus der Waldsiedlung wurden dabei nicht berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.2). Zu den Merkmalen der Ausstattung für die Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.04 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.04 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 230 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 230 €/m ²)							
Wohnfläche		100 m ²		120 m ²		140 m ²	
Baujahr ¹⁾	NHK1913 ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1930	21	200.000	2.000	210.000	1.750	-	-
1930	23	220.000	2.200	235.000	1.960	-	-
1930	25	-	-	-	-	-	-
1940	21	200.000	2.000	215.000	1.790	225.000	1.605
1940	23	220.000	2.200	235.000	1.960	255.000	1.820
1940	25	240.000	2.400	260.000	2.165	280.000	2.000
1950	21	205.000	2.050	215.000	1.790	230.000	1.645
1950	23	225.000	2.250	240.000	2.000	260.000	1.855
1950	25	245.000	2.450	265.000	2.210	290.000	2.070
1960	21	205.000	2.050	220.000	1.835	230.000	1.645
1960	23	230.000	2.300	245.000	2.040	265.000	1.895
1960	25	250.000	2.500	270.000	2.250	295.000	2.105
1970	21	-	-	-	-	-	-
1970	23	230.000	2.300	250.000	2.085	265.000	1.895
1970	25	255.000	2.550	275.000	2.290	300.000	2.145
1980	21	-	-	-	-	-	-
1980	23	-	-	-	-	-	-
1980	25	260.000	2.600	280.000	2.335	305.000	2.180
1990	21	-	-	-	-	-	-
1990	23	-	-	-	-	-	-
1990	25	265.000	2.650	285.000	2.375	310.000	2.215
durchschnittliche Standardabweichung: ± 14.000 €							

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43

Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 140 m² Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks ergaben sich in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche	Zu-/Abschläge
450 m ²	- 40.000 €
600 m ²	- 20.000 €
750 m ²	± 0 €
1000 m ²	+ 24.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.04 wäre danach für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 120 m² Wohnfläche und Normalherstellungskosten von 25 M/m³ ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m² (Bodenrichtwertniveau etwa 230 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$270.000 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 250.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2004.

In die Auswertung wurden 42 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 1995	bis	Anfang 2004
Wohnflächen	von	155 m ²	bis	270 m ²
Grundstücksflächen	von	416 m ²	bis	2.208 m ²
Baujahren	von	1952	bis	1982
Normalherstellungskosten 1913	von	23 M/m ³	bis	30 M/m ³
Kaufpreisen	von	253.000 €	bis	624.000 €
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

einbezogen; Kauffälle aus der Waldsiedlung wurden dabei nicht berücksichtigt (siehe Kap. 6.1.2). Zu den Merkmalen der Ausstattung für die Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.04 ermittelt.

Eine Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes konnte bei den vorliegenden Kauffällen nicht festgestellt werden.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.04 wurden in Abhängigkeit von der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 750 m² Grundstücksfläche und einem Bodenwert von 240 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m ² Grundstücksfläche und einem Bodenwert von 240 €/m ²									
Wohnfläche		160 m ²		190 m ²		220 m ²		250 m ²	
Baujahr	NHK 1913 ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.						
1950	23	295.000	1.845	300.000	1.580	305.000	1.385	310.000	1.240
bis	25	335.000	2.095	350.000	1.840	365.000	1.660	375.000	1.500
1980	27	375.000	2.345	400.000	2.105	420.000	1.910	440.000	1.760
durchschnittliche Standardabweichung: ± 30.000 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43

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

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

Grundstücksfläche Bodenwert	500 m ²	650 m ²	750 m ²	850 m ²	1000 m ²	1200 m ²
200 €/m ²	-67.000	-42.000	-25.000	-8.000	17.000	50.000
220 €/m ²	-59.000	-31.000	-13.000	6.000	34.000	70.000
240 €/m ²	-50.000	-20.000	0	20.000	50.000	91.000
260 €/m ²	-42.000	-9.000	13.000	34.000	67.000	111.000
280 €/m ²	-34.000	2.000	25.000	49.000	84.000	131.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.04 wäre danach für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m² Wohnfläche mit Normalherstellungskosten von 27 M/m³ ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1000 m² und einem Bodenwert 220 €/m² mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$400.000 \text{ €} + 34.000 \text{ €} = 434.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

7. Wohnungseigentum

Geldumsatz in €

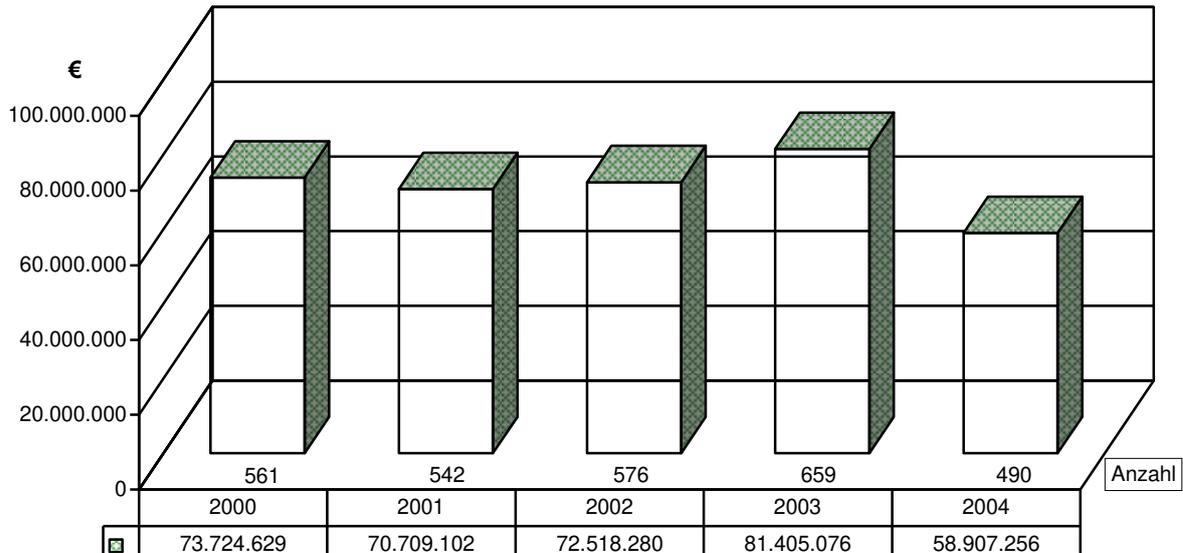


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz deutlich gesunken. Insgesamt ist der niedrigste Umsatz der letzten 5 Jahre zu verzeichnen. Wie die Grafik unten zeigt, trifft dies sowohl auf den Ersterwerb (Neubau) als auch auf den Zweiterwerb (Weiterverkauf) zu. Die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist dagegen etwas gestiegen.

Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

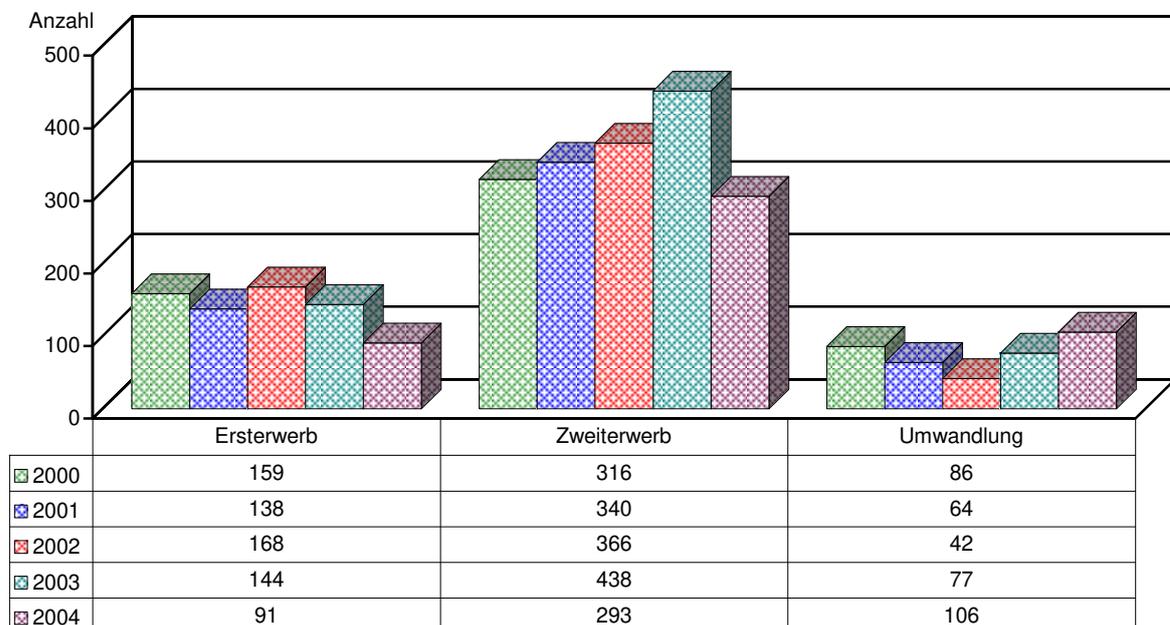


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

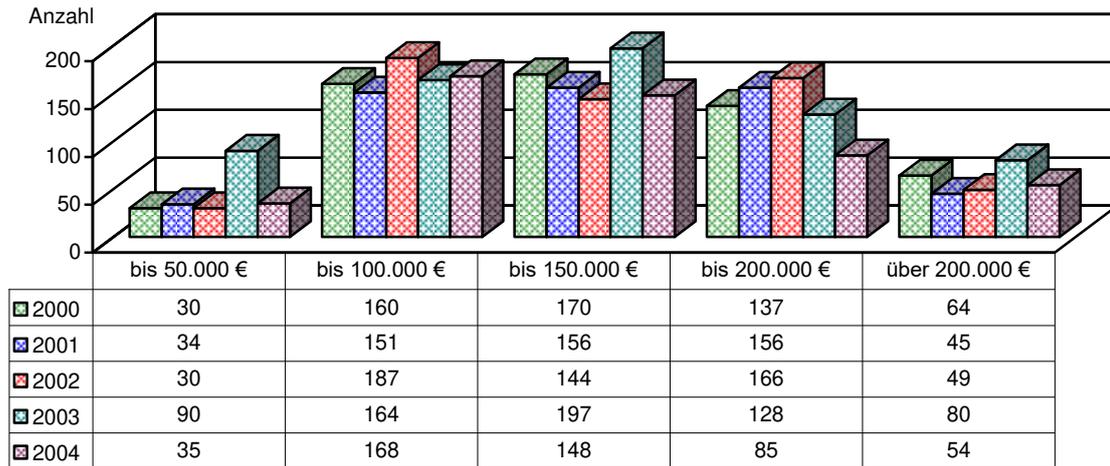


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Bedingt durch die stark gesunkene Zahl der verkauften Eigentumswohnungen sind mit Ausnahme der Fallgruppe „bis 100.000 €“ die Fallzahlen in allen Preisgruppen gesunken.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 212 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 43 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

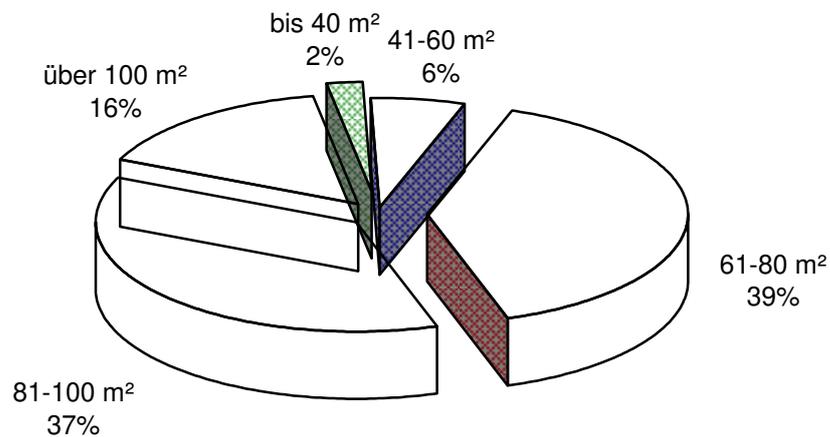


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die auswertbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden getrennt nach Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet.

Bei den Erstverkäufen wurden nur die Kauffälle aus dem Jahr 2004 berücksichtigt, während bei den Wiederverkäufen die Kauffälle der Jahre 1998 bis 2004 ab dem Baujahr 1960 in die Auswertung einbezogen wurden. Da bei größeren Wohnanlagen (ab etwa 30 Wohneinheiten) die Preise für vermietete Wohnungen im Schnitt rd. 15% unter denen für nicht vermietete Wohnungen liegen, wurden in die Auswertung nur nicht vermietete Wohnungen aus den größeren Wohnanlagen einbezogen.

Für die Auswertung standen damit 53 Erstverkäufe und 573 Wiederverkäufe zur Verfügung.

Als signifikante Einflussfaktoren auf den Kaufpreis wurde bei den Wiederverkäufen das Baujahr, die Wohnlage sowie die Anzahl der Wohneinheiten (bis 60; ab 60) ermittelt.

Für die Erstverkäufe konnte lediglich die Wohnlage als signifikanter Einflussfaktor ermittelt werden.

Die durchschnittlichen Preise sowohl für die Erstverkäufe (Neubauwohnungen) als auch für wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. In den großen Wohnanlagen sind die Preise im Durchschnitt um etwa 2,5 % gefallen.

Die umseitig aufgeführten Durchschnittspreise beinhalten keine Wertanteile für Garagen und Kfz-Stellplätze. Die Preise hierfür (einschl. Bodenanteil) betragen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2003 und 2004 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	4.200 €
Carport	6.500 €
Garage	11.800 €
Tiefgaragenstellplatz	10.800 €

Tab. 18: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2004 in €/m² Wohnfläche
(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

1) Erstverkauf (Neubauten)			
	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
	2.230	1.990	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 140 ¹⁾			

2) Eigentumswohnungen in Wohnanlagen bis 60 Wohneinheiten²⁾³⁾			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2000	1.805	1.685	1.535
1995	1.740	1.620	1.470
1990	1.680	1.560	1.410
1985	1.615	1.495	1.345
1980	1.550	1.435	1.285
1975	1.490	1.370	1.220
1970	1.425	1.305	1.160
1965	1.365	1.245	1.095
1960	1.300	1.180	1.030
durchschnittliche Standardabweichung: ± 160 ¹⁾			

3) Eigentumswohnungen in Wohnanlagen über 60 Wohneinheiten²⁾			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1975	---	1.190	1.040
1970	---	1.125	975
1965	---	1.065	915
1960	---	1.000	850
durchschnittliche Standardabweichung: ± 160 ¹⁾			

Tab. 19: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

- ¹⁾ siehe Kapitel 4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) Seite 8
- ²⁾ In größeren Wohnanlagen (ab etwa 30 Wohneinheiten) gelten die Preise für nicht vermietete Wohnungen. Für vermietete Wohnungen in diesen Wohnanlagen wurden im Durchschnitt rd. 15% weniger gezahlt.
- ³⁾ Die vorhandenen Vergleichspreise erlauben keine weitere Differenzierung bezüglich des Einflusses der Anzahl der Wohneinheiten.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Die aktuelle Bodenrichtwertkarte weist den Stichtag 01.01.2005 aus.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte, die auf der Grundlage von Kauffällen ermittelt werden, geben den Preis in €/m² für ein fiktives, normiertes, lagetypisches Grundstück an. Maßgebliche wertbestimmende Eigenschaften wie Form, Größe, Erschließung und Art und Maß der baulichen Nutzung werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte mit ihren dazugehörigen Merkmalen werden in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen und veröffentlicht (siehe Muster Seite 37). Die Bodenrichtwertkarte von Leverkusen weist zzt. 152 Richtwerte für baureifes Land aus. Sie liegen zwischen 165 €/m² und 330 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 225 €/m² und 325 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 225 €/m² und 530 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen sowie bei 110 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

In neu erschlossenen Baugebieten liegen die Kaufpreise anfänglich teilweise deutlich über den Bodenrichtwerten in vergleichbarer Lage. Da die Preise aber erfahrungsgemäß in den Folgejahren sinken, werden in Neubaugebieten aus den ersten Kauffällen noch keine Bodenrichtwerte abgeleitet.

Die aktuelle Bodenrichtwertkarte kann in der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Bei Bedarf können Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte (Gebühr: 25 € für einen Auszug bis DIN A3) oder die Karte für das gesamte Stadtgebiet (Gebühr: 60 €) erworben werden. Produkte zurückliegender Jahre sind für 50 v. H. der oben genannten Gebühren erhältlich. Im Internet können die Bodenrichtwerte auch landesweit unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden.

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

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.05) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	285	245	200
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	295	255	210
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	295	260	---
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	325	265	225
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil von über 20% bis 80% des Rohertrages GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	-	380	225
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	-

Tab. 20: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2005)

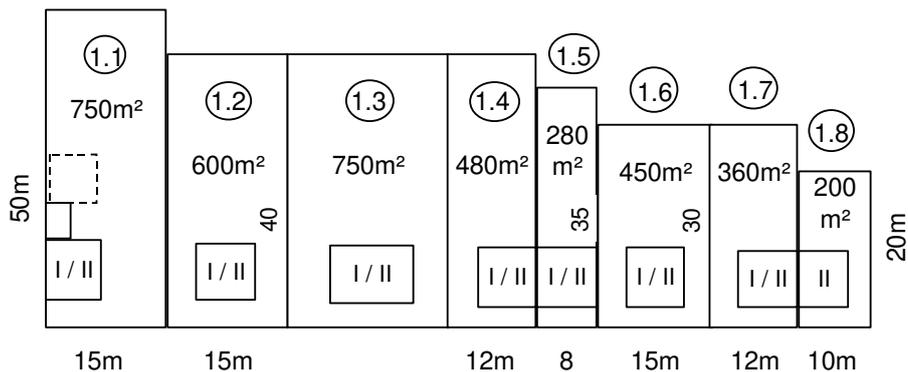


Abb. 20: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

EIGENSCHAFTEN DER RICHTWERTGRUNDSTÜCKE (Auszug)

1. Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

lfd. Nr.	Front m	Tiefe m	Größe m ²	Geschosszahl	Bauweise
1.1	15	50	750	I/II	Kleinsiedlung
1.2	15	40	600	I/II	freistehend
1.3	-	-	750	I/II	"
1.4	12	40	480	I/II	einseitig offen
1.5	8	35	280	I/II	geschlossen
1.6	15	30	450	I/II	offen
1.7	12	30	360	I/II	einseitig offen
1.8	10	20	200	II	einseitig offen



Tab. 21: Eigenschaften der Richtwertgrundstücke (Auszug)

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

9.1 Indexreihen

9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

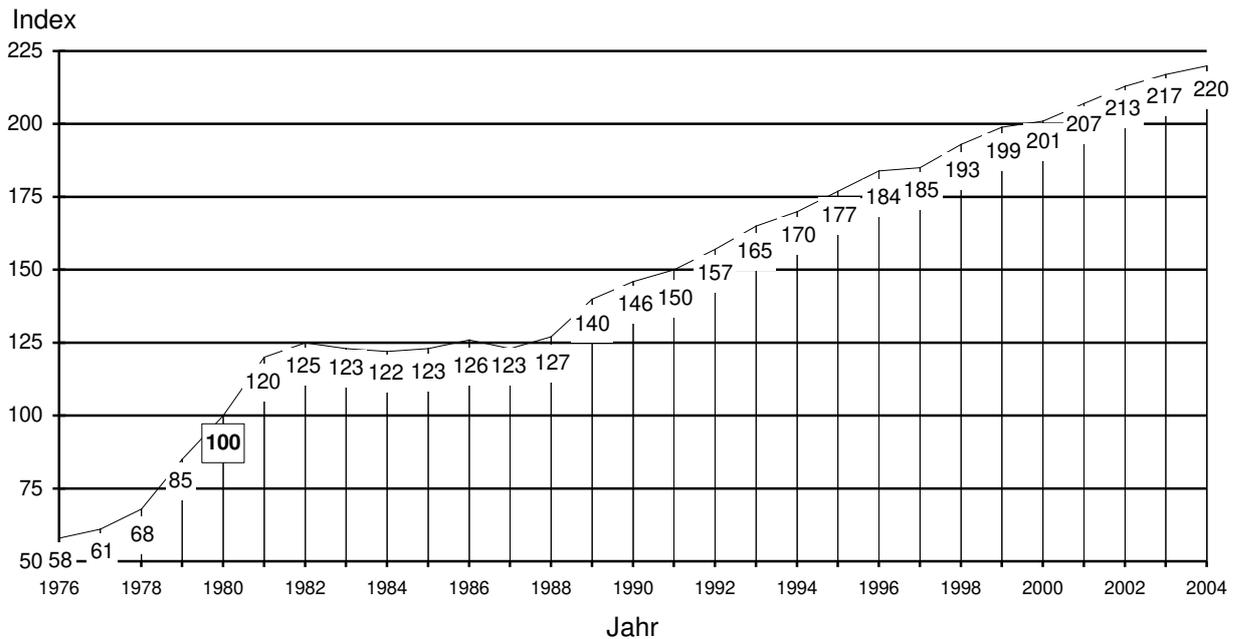


Abb. 21: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bodenpreisindex	1998 :	193
Bodenpreisindex	1985 :	123
Bodenpreis	1985 :	140 €/m ²
Bodenpreis	1998 :	gesucht

$$\frac{193}{123} \times 140 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 220 \text{ €/m}^2$$

Bodenpreis 1998: 220 €/m²

9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum

Ebenso wie bei den Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser wird auch für den Wohnungseigentumsmarkt die Preisentwicklung beobachtet. Das Basisjahr für diesen Index ist 1990 = 100. Der Index bezieht sich auf die jeweilige Jahresmitte. Im Unterschied zu den Vorjahren erfolgt nunmehr ab dem Jahr 1992 eine Differenzierung zwischen Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen.

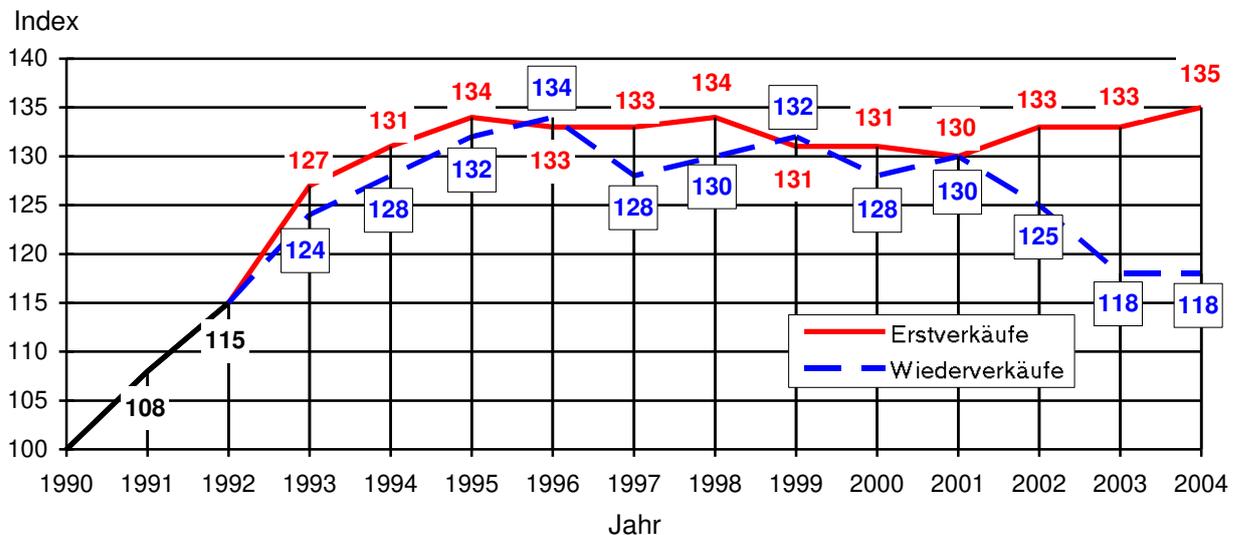


Abb. 22: Preisindex für Wohnungseigentum

9.2 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Kaufverträge der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2000 - 2004 wurden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grundstücksgröße untersucht.

Dabei wurden die Kaufpreise an geeignete Richtwerte bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der Größe angepasst. Anschließend wurden die prozentualen Abweichungen Kaufpreis/Richtwert und Größe Kaufgrundstück/Größe Richtwertgrundstück berechnet.

Die berechneten Abweichungen wurden mit Hilfe einer linearen Regression weiter ausgewertet.

$$\text{Ansatz: } Y = a * X$$

mit: X = Abweichung der Fläche des zu bewertenden Grundstücks zu einem geeigneten Richtwertgrundstück in %

Y = Abweichung des Wertes des zu bewertenden Grundstücks zum Richtwert in %

Ergebnis: $Y = - 0,30 * X$

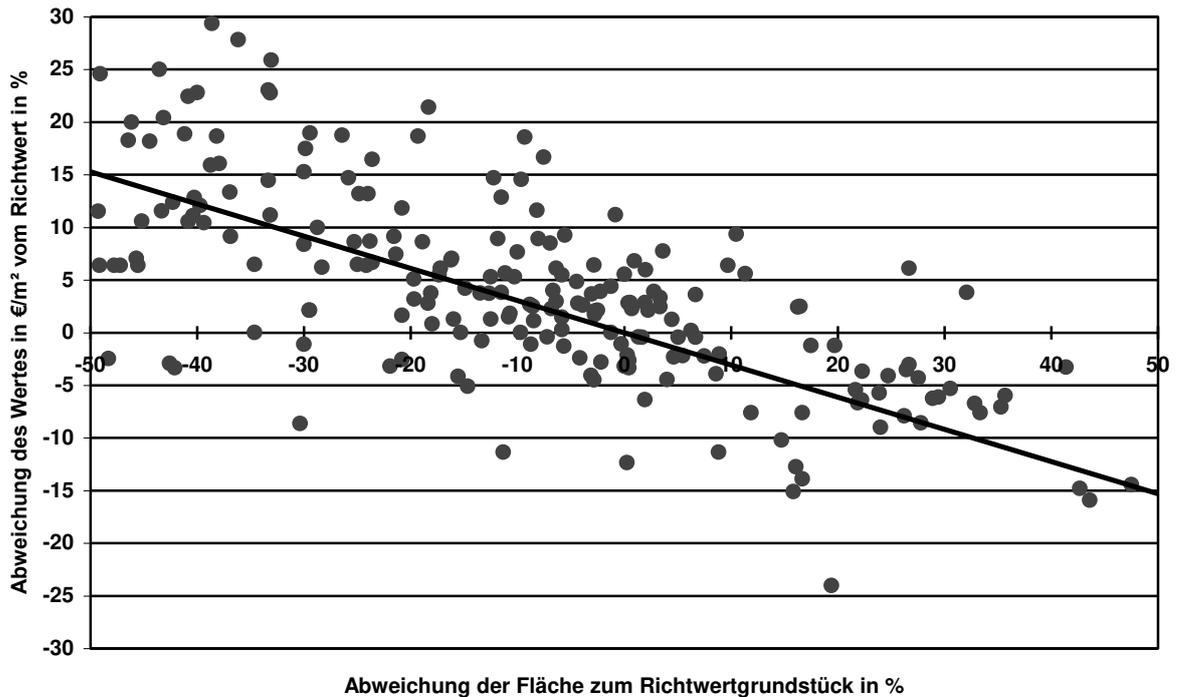


Abb. 23: Abweichung der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abweichung der Fläche zum Richtwertgrundstück in %	Abweichung des Wertes zum Richtwertgrundstück in %
-40%	+12%
-30%	+9%
-20%	+6%
-10%	+3%
±0%	±0%
+10%	-3%
+20%	-6%
+30%	-9%
+40%	-12%

Tab. 22: Abweichung der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

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

Fläche Richtwertgrundstück: 600 m²
 Richtwert: 280 €/m²
 Fläche des zu bewertenden Grundstücks: 660 m²

Abweichung der Fläche des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück:

$$\left(\frac{660}{600} - 1 \right) \times 100 = + 10 \%$$

Abweichung des Wertes in €/m² vom Richtwert in %: - 3%

Bodenwert des zu bewertenden Grundstückes:

$$280 \text{ €/m}^2 \times \left(\frac{-3}{100} + 1 \right) = \text{rd. } 270 \text{ €/m}^2$$

Nach den bisherigen Erfahrungen sollte die Anwendung auf Abweichungen der Fläche zum Richtwertgrundstück von max. $\pm 40\%$ beschränkt werden.

9.3 Liegenschaftszinssätze

In der WertV 1988 wird der Liegenschaftszinssatz als "Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird" dargestellt.

Zum Stichtag 01.01.05 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2002 bis 2004 herangezogen.

Objektart	Rohertrag in Tausend €	Kauf-fälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertragsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,5 bis 7,5	17	3,8% ¹⁾ ($\pm 1,0$)	18,5 ($\pm 4,0$)
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	12	3,3% ($\pm 0,6$)	23,0 ($\pm 4,0$)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 20	20	3,3% ($\pm 0,6$)	18,5 ($\pm 2,5$)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	20 bis 40 40 bis 80 ²⁾	11 7	4,4% ($\pm 0,8$) 5,5% ($\pm 0,7$)	15,5 ($\pm 3,0$) 14,0 ($\pm 1,0$)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil über 20%)	20 bis 80 ²⁾	12	6,3% ($\pm 0,6$)	12,0 ($\pm 1,0$)

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

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

Tab. 23: Liegenschaftszinssätze Leverkusen

Die Berechnungen basieren auf folgenden Daten:

- Rohertrag (Nettokaltmiete) auf Grundlage des Mietspiegels und aus Anfragen an die Eigentümer
- Bewirtschaftungskosten nach der 2. Berechnungsverordnung
- Gesamtkaufpreis (Eigenständig verwertbare Flächen wurden herausgerechnet)
- Bodenwert wie unbebaut (geschätzt)
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Eigentumswohnungen) bzw. 100 Jahre (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- Restnutzungsdauer 25 bis 70 Jahre (unter Berücksichtigung eines fiktiven Alters bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen)

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Köln** hat für das Jahr **2003** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhausgrundstücke	4,00%
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche)	4,75%
Mietwohnhausgrundstücke	5,00%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche/Nutzfläche)	5,25%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil	5,50%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche/Nutzfläche)	6,25%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil	6,50%
Geschäfts- und Bürogrundstücke (in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten)	6,50%
Sonstige Gewerbegrundstücke	7,75%

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze Köln

Vom **Gutachterausschuss im Rheinisch-Berg. Kreises** sind für das Jahr **2004** die folgenden Liegenschaftszinssätze beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhäuser und kleine Mieteinheiten	27 (2000 - 2004)	3 - 5 %
Mietwohnbau	21 (2000 - 2004)	5 - 6,5 %
gemischte Nutzung mit 30 - 60%igem gewerblichen Mietanteil	10 (2001 - 2004)	5 - 6,5 %
Wohnungseigentum	Neubau 17 (2004)	3 - 4 % (Ø: 3,5 %)
	Gebrauchte 26 (2004)	3,25 - 4,75 % (Ø: 4,25%)
rein gewerbliche Nutzung incl. Läden und Büros	9 (1999 - 2004)	6,5 - 8 %

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2004** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum	Baujahr 1950 - 75	42
	Baujahr 1976 - 95	22
Ein- und Zweifamilienhäuser	7 (2003/2004)	4,25 % ¹⁾ 4,50 % ¹⁾
Drei- und Vierfamilienhäuser	5	3,50 %
Mehrfamilienhäuser	5	4,75 %
Mehrfamilienhäuser	5	5,50 %
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	4 (2002/2003)	5,50 % (2003)
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil ²⁾	5 (2002/2003)	6,00 % (2003)
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	6 (2000/2004)	5,50 - 6,50 % (2003)
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	6 (2000/2004)	6,50 - 7,5 %

¹⁾ In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins teilweise bis 2% über dem Durchschnittswert

²⁾ In guten bis sehr guten Geschäftslagen können Abweichungen nach unten auftreten

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach

9.4 Abweichung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ihren Sachwerten (Marktanpassungsfaktoren)

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren soll gemäß §§ 7 und 21 - 25 der Wertermittlungsverordnung der Verkehrswert aus dem Sachwert nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet werden. Diese Anpassung bzw. Abweichung der Kaufpreise zum Sachwert wurde von 132 ausgewerteten Wiederverkäufen des Leverkusener Grundstücksmarktes aus den Jahren 2001 bis 2004 mittels statistischer Analyse abgeleitet.

Die Sachwerte wurden sowohl auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 als auch auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 (NHK95) berechnet.

Die Sachwerte auf **Basis der 13'er Werte** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Pauschalierte Normalherstellungskosten mit Baujahr 1913 in M/m³ einschließlich Baunebenkosten [16% bis 19% der Normalherstellungskosten](siehe unten)
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit Landesbauindex NRW
- umbauter Raum nach DIN 277, November 1950
- Ermittlung der Abschreibung nach Ross mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren
- Zeitwerte für Nebengebäude und Außenanlagen

Bei der Auswertung auf Basis der 13'er Werte ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des Sachwertes, die Bauweise (freistehend bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) und die Höhe der Normalherstellungskosten.

Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

Ausstattung	Merkmale	Normalherstellungskosten 1913 in M/m ³ *
einfachste	Einfachfenster, kein Bad, WC (teilw. außerhalb der Wohnung), keine Heizung	15 - 17
einfach	Einfachfenster, Bad/WC, Fußbodenbelag: PVC, Linoleum	18 - 21
mittel	Überwiegend Mehrscheibenglas, Rollläden, Bad/WC, zentrale WW-Heizung, elektrische WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC und Kleinparkett	22 - 26
gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, Rollläden, Bad u. WC getrennt, bessere sanitäre, elektrische und heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC und Kleinparkett besserer Qualität	27 - 30
sehr gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, Rollläden, 2. WC getrennt vom Bad, umfangreiche Verfließung, aufwendige sanitäre, elektrische u. heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: Naturstein- oder keramischer Bodenbelag, Parkett.	31 - 34

*) einschl. Baunebenkosten [16% bis 19% der Normalherstellungskosten]

Tab. 27: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern (NHK 13)

Abweichung Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 (Marktanpassungsfaktoren)

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

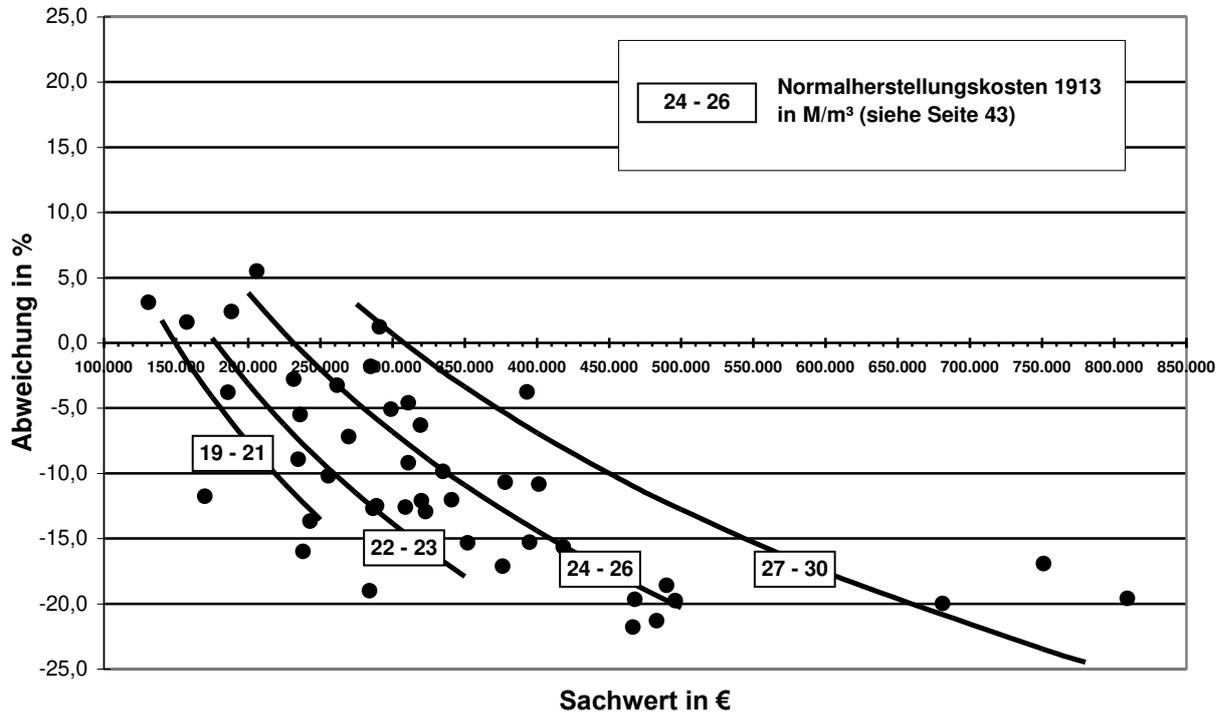


Abb. 24: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Doppelhaushälften und Reihenhäuser

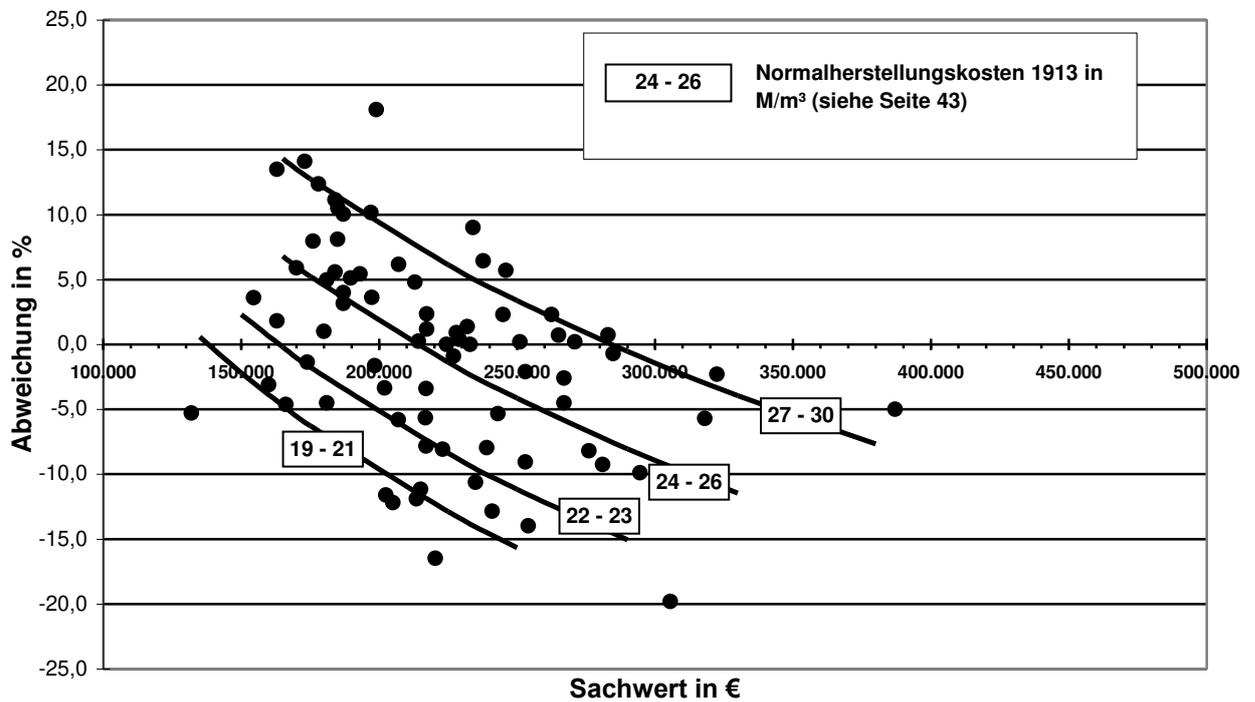


Abb. 25: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die Sachwerte auf **Basis der NHK95** wurden mit folgenden Ansätzen berechnet:

- Pauschalierte Normalherstellungskosten 1995 (NHK95)¹⁾ auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Modifikationen (fast ausschließlich entsprechend dem Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der AGVGA–NRW²⁾)
- Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten: 1,00 ¹⁾
- Berücksichtigung des Gebäudebaujahres durch Korrekturfaktoren: Die jeweiligen im Erlass aufgeführten Werte für das Baujahr 1995 für Einfamilienhäuser (siehe Seite 47) werden mit Hilfe der folgenden Faktoren korrigiert: (Liegt das Baujahr zwischen den Jahreswerten, so ist der Faktor durch lineare Interpolation zu berechnen)

Baujahr	Faktor	Baujahr	Faktor
1900	0,71	1970	0,87
1925	0,74	1975	0,88
1946	0,76	1980	0,90
1950	0,78	1985	0,92
1955	0,80	1990	0,96
1960	0,82	1995	1,00
1965	0,85		

- Berücksichtigung der Gebäudeart durch Korrekturfaktoren:

Gebäudeart	Faktor
freistehendes Einfamilienhaus	1,00
freistehendes Zweifamilienhaus	1,05
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,98
Reihenmittelhaus	0,96

- Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131) [nur bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche]
 - Korrekturfaktor für fehlenden Dremmel: 0,96
 - Korrekturfaktor für ausgebauten Spitzboden: 1,10
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit Landesbauindex NRW
- Bruttogrundfläche oder bzw. Bruttorauminhalt nach DIN 277, 1987 (bei der Berechnung der Bruttogrundfläche bleiben nicht ausgebaute Dachflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,5 m unberücksichtigt)
- Baunebenkosten 14% (Reihen- u. Doppelhäuser) bzw. 16% (freistehende Gebäude) der Normalherstellungskosten
- Altersabschreibung nach Ross mit einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren (abweichend vom Sachwertmodell der AGVGA-NRW²⁾)
- Zeitwerte für Nebengebäude und Garagen

Der Sachwertberechnung wurde sowohl die Bruttogrundfläche (BGF) als auch der Bruttorauminhalt (BRI) zugrunde gelegt. Die mit Hilfe der BGF ermittelten Sachwerte lagen in den überwiegenden Fällen über den BRI-Sachwerten.

Bei der Auswertung auf Basis der NHK 95 ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des Sachwertes, sowie die Ausstattung (Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 46).

Die Abweichungen Kaufpreis/Sachwert liegen bei Anwendung der BRI-Sachwerte um rd. 1 - 2%-Punkte höher als bei den BGF-Sachwerten (siehe Seite 48).

¹⁾ Es können auch die NHK 2000 verwendet werden. Dann ist allerdings ein Korrekturfaktor zur Anpassung an regionale Gegebenheiten von 1,06 anzubringen.

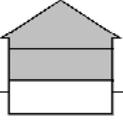
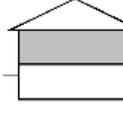
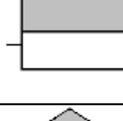
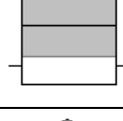
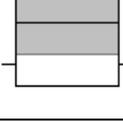
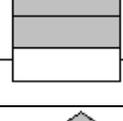
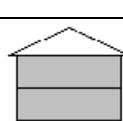
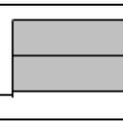
²⁾ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

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

Tab. 28: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 95)

Normalherstellungskosten (NHK 95) für freistehende Einfamilienhäuser (ohne Baunebenkosten)
umgerechnet in €/m² je BGF (ungeklammerte Werte) und in €/m³ BRI (geklammerte Werte)

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	590 (205)	670 (235)	770 (285)	1055 (360)
 1.02	485 (180)	550 (205)	630 (235)	840 (310)
 1.03	605 (210)	675 (235)	760 (265)	990 (345)
 1.11	635 (215)	730 (250)	875 (300)	1110 (380)
 1.12	570 (195)	655 (230)	790 (275)	1000 (345)
 1.13	620 (210)	715 (245)	860 (290)	1090 (370)
 1.21	700 (240)	795 (275)	950 (325)	1290 (445)
 1.22	535 (200)	615 (230)	740 (275)	970 (360)
 1.23	880 (290)	1010 (330)	1190 (390)	1525 (500)
 1.31	675 (230)	775 (265)	935 (315)	1185 (400)
 1.32	595 (210)	685 (240)	820 (290)	1040 (365)
 1.33	705 (230)	810 (265)	975 (320)	1230 (405)

Tab. 29: Normalherstellungskosten (NHK 95) für freistehende Einfamilienhäuser

Abweichung Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 (NHK95) (Marktanpassungsfaktoren)

Sachwertwertberechnung auf Basis der Bruttogrundfläche¹⁾

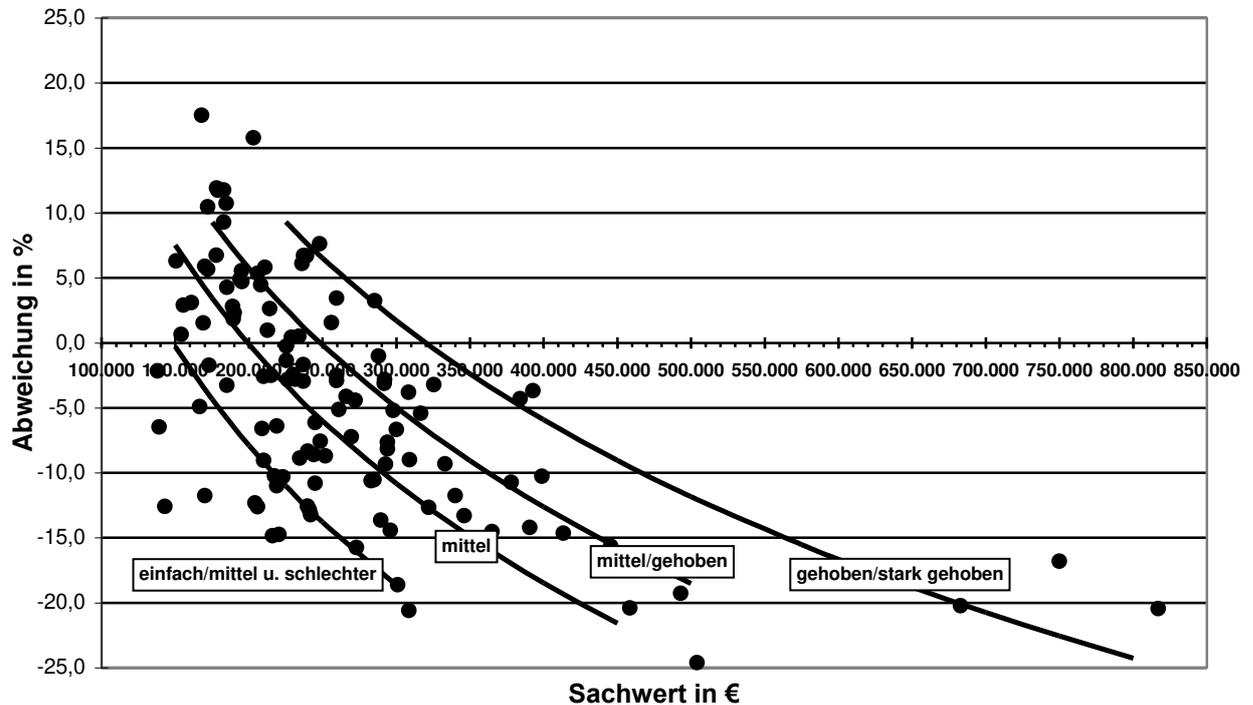


Abb. 26: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 / Basis Bruttogrundfläche

- 1) Es können auch die NHK 2000 verwendet werden. Dann ist allerdings ein Korrekturfaktor zur Anpassung an regionale Gegebenheiten von 1,06 anzubringen.

Sachwertwertberechnung auf Basis des Bruttorauminhaltes

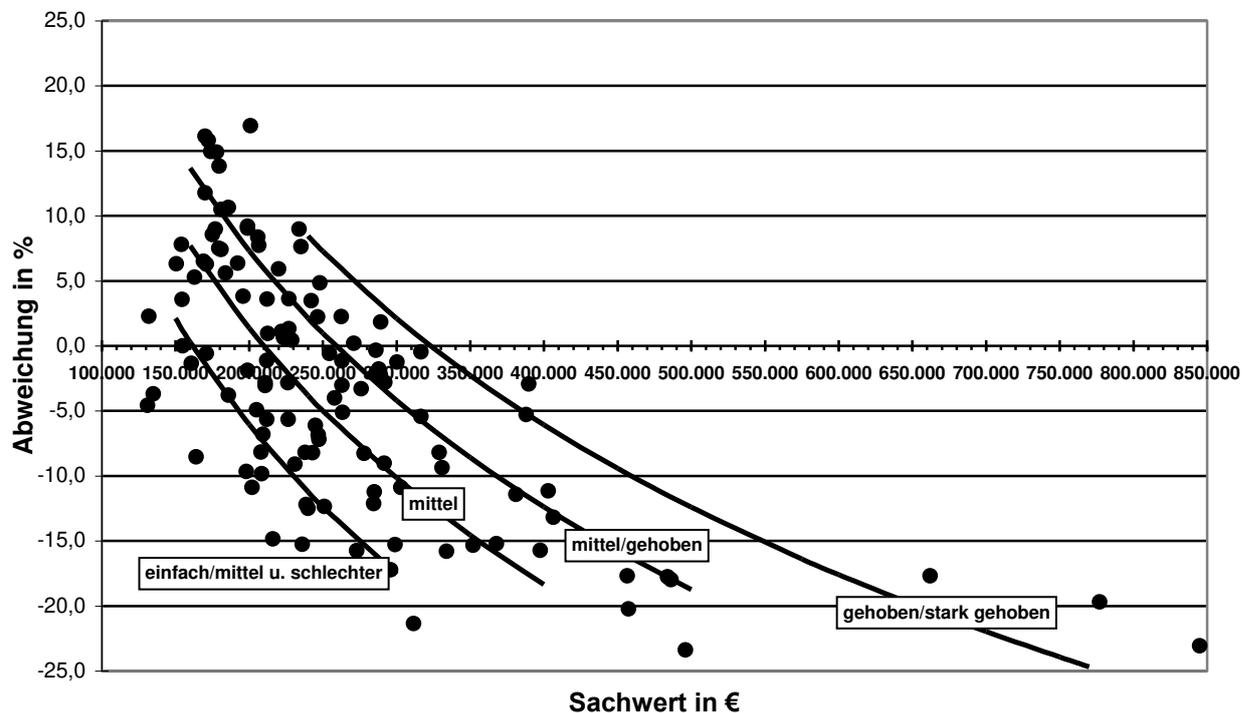


Abb. 27: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 / Basis Bruttorauminhalt

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2002	31.12.2003
Einwohner	161.931	161.751
Fläche	7.886 ha	7.886 ha
Einwohner pro ha	20,53	20,51
Gebäude mit Wohnungen	28.331	28.475
Davon: Einfamilienhäuser	15.855 (56,0%)	15.984 (56,1%)
Zweifamilienhäuser	4.176 (14,7%)	4.177 (14,7%)
Mehrfamilienhäuser	8.300 (29,3%)	8.314 (29,2%)
Wohnungen	78.064	78.388
in: Einfamilienhäuser	15.855 (20,3%)	15.984 (20,4%)
Zweifamilienhäuser	8.352 (10,7%)	8.354 (10,7%)
Mehrfamilienhäuser	53.857 (69,0%)	54.050 (68,9%)
Wohnungen pro Gebäude	2,76	2,75
Bewohner je Wohnung	2,04 ^{*)}	2,04 ^{*)}

^{*)} ohne Einwohner in Anstalten, Wohnheimen und anderen Sammelunterkünften
(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 30: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen