



---

## Grundstücksmarktbericht **2006.**

Leverkusen

Berichtszeitraum: 01.01.2005 – 31.12.2005



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen

# Grundstücksmarktbericht 2006

Berichtszeitraum 01.01.2005 – 31.12.2005

## 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](mailto:Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de)

Internet: [www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss](http://www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss)

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

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

Gebühr: 28,-- € (Stand: 01.01.06)

Druck: Stadt Leverkusen, Stadtdruckerei

ISSN 1617-8858

*Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005 .....</b>	<b>8</b>
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) .....	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen .....	9
<b>5. Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>13</b>
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
<b>6. Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>22</b>
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. Reihenedelhäuser) .....	26
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	27
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche	29
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> Wohnfläche.	30
<b>7. Wohnungseigentum .....</b>	<b>32</b>
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen .....	34
<b>8. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>36</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	36
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	36
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte).....	36
<b>9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
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
<b>10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....</b>	<b>49</b>

## Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

### Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2005 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 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche ....	29
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .....	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 2004 .....	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) .....	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2001 - 2005 .....	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2001 - 2005.....	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2001 – 2005 in € .....	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2005 nach Teilmärkten .....	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2003 - 2005.....	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2005 nach Marktteilnehmern .....	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €.....	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m <sup>2</sup> .....	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €.....	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m <sup>2</sup> .....	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in €.....	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m <sup>2</sup> .....	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

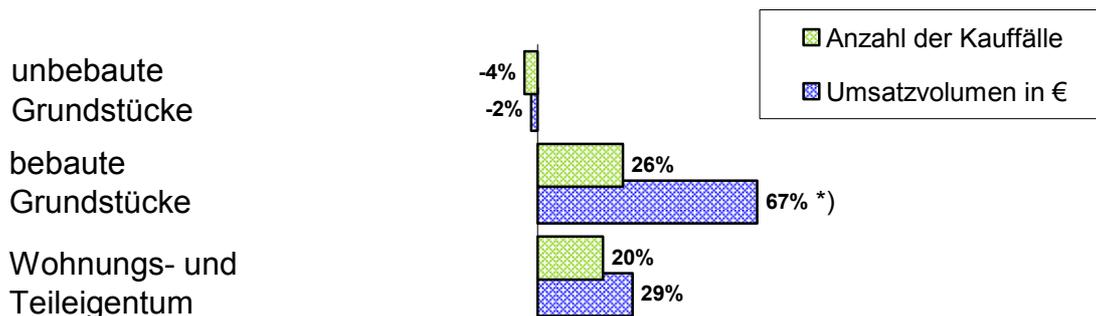
- Anlage 1: Bestellformular Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht
- Anlage 2: Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
- Anlage 3: Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
- Anlage 4: Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze

Im Jahr 2005 wurden 1344 (2004: 1121) Verträge registriert, in denen 1449 (2004: 1236) Kauffälle (Kaufobjekte) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 44% auf Eigentumswohnungen, 40% auf bebaute Grundstücke und 16% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 315 Mill. € (2004: 216 Mill. €). Es ist also ein deutlicher Umsatzanstieg zu verzeichnen, wobei aber zu berücksichtigen ist, dass das Jahr 2004 die geringsten Umsätze der letzten Jahre aufweist.

### Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2004



\*) Bereinigt um ein Objekt mit sehr hohem Umsatz ergibt sich ein Wert von rd. 40%

Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2004

### Eigentumswohnungen

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen bewegt sich mit einem Anteil an den Kauffällen von 44% in etwa auf dem Niveau des Vorjahres, die Zahl der Kauffälle in 2005 ist aber um 20% gestiegen. Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 1.950 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit leicht (rd. -1,5%) unter denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Wohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 840 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Baujahr 1960, Wohnanlage mit über 60 Wohneinheiten; einfache Wohnlage) und 1.850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Baujahr 2000, Wohnanlage bis zu 60 Wohneinheiten; gute Wohnlage). Bei den Wiederverkäufen wurden damit im Durchschnitt um rd. 1% höhere Preise als im Vorjahr bezahlt.

### Einfamilienhäuser

Mit 460 Kauffällen (Vorjahr: 356 Fälle) ist auch die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2005 deutlich gestiegen (+29%). Die Preise für Neubauten sind bei den Doppelhaushälften um -3,5% (Vorjahr: -1,5%) gefallen. Für neue Reihenhäuser wurde dagegen um +5,5% (Vorjahr: -7,5%) mehr gezahlt. 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 199.000 € und 390.000 € (Vorjahr: 200.000 € bis 401.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 199.000 € und 330.000 € (Vorjahr: 198.000 € bis 326.000 €). Für neue freistehende Einfamilienhäuser können aufgrund der geringen Verkaufszahlen keine Werte angegeben werden.

### Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem Umsatzrückgang im Jahr 2004 (117 Kauffälle), wurden im Jahr 2005 wieder mehr Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Mit 129 Kauffällen wurde annähernd der Umsatz der Jahre 2001 bis 2003 erreicht. Die Preise sind im Jahr 2005 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 €/m<sup>2</sup> und 300 €/m<sup>2</sup>.

## **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), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), 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), zuletzt geändert am 10.01.2006 (GV. NRW S. 38).

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. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach, Architekt

Dipl.-Ing. (FH) Roland A. Breitenfeld<sup>1)</sup>

Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Willi Hentges, Architekt

Dipl.-Ing. Horst Herrmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur<sup>2)</sup>

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Hans Krings, Immobilienkaufmann

Dipl.-Kfm. Marco Müller, Immobilienkaufmann

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Karl-Heinz 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.

---

<sup>1)</sup> Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

<sup>2)</sup> 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 2005

### 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).

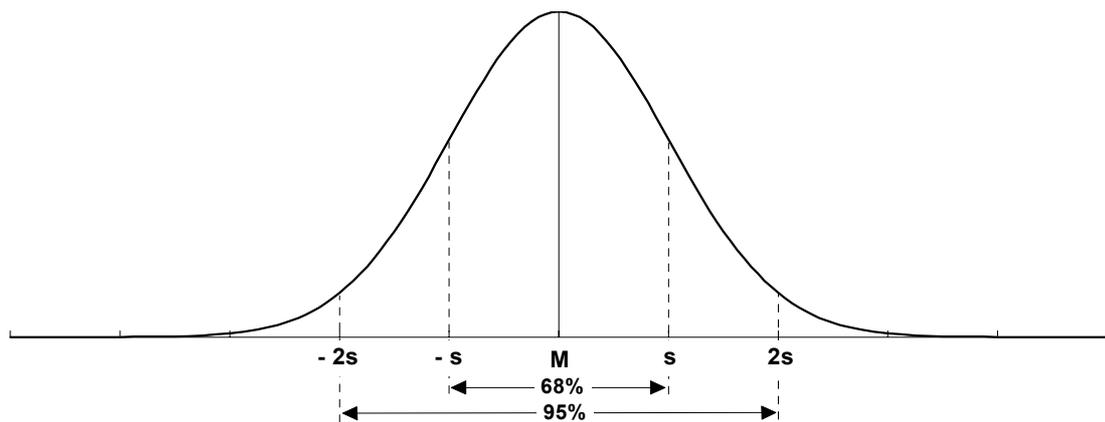


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

## 4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2005 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1344 Verträge mit 1449 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. 315 Millionen € (Vorjahr: 216 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2004 sind die Zahl der Verträge um rd. 20%, die Zahl der Kauffälle mit rd. 15% und der Geldumsatz mit rd. 45% stark gestiegen. Es ist allerdings zu beachten, dass das Jahr 2004 das umsatzschwächste der letzten 5 Jahre war.

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.

Der überwiegende Anteil der Objekte (74%) wurden von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 18% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 8% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2001 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 2001 - 2005

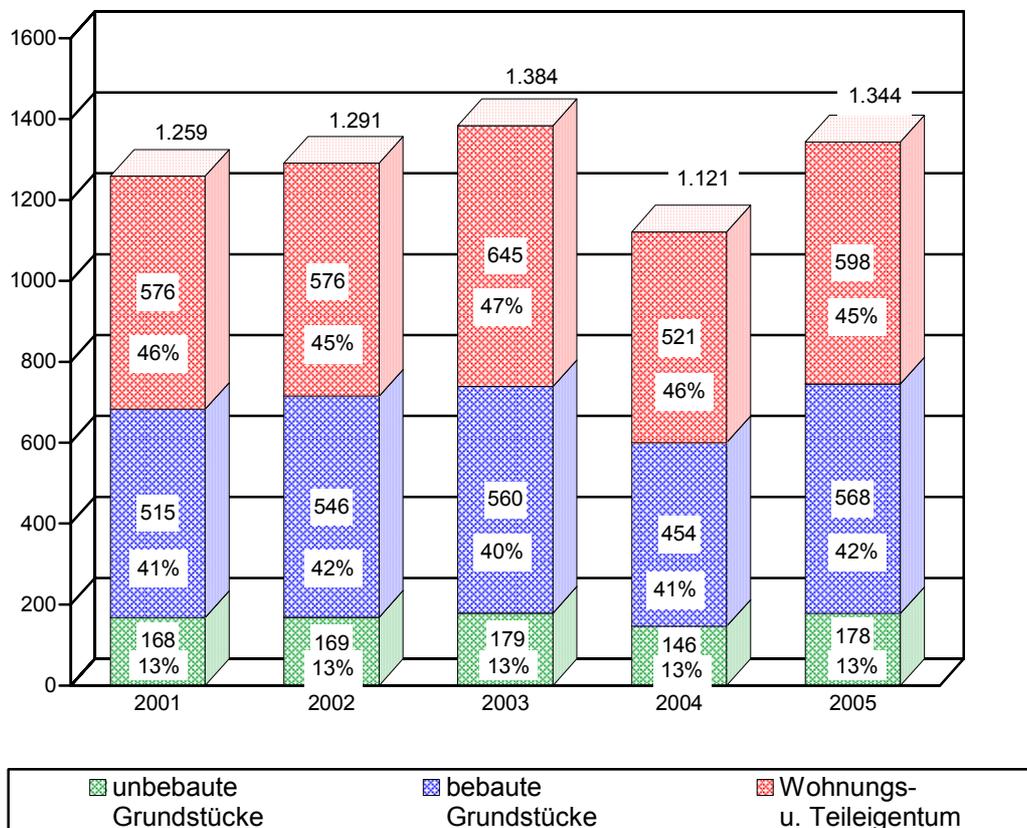


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2001 - 2005

**Zahl der Kauffälle 2001 – 2005**

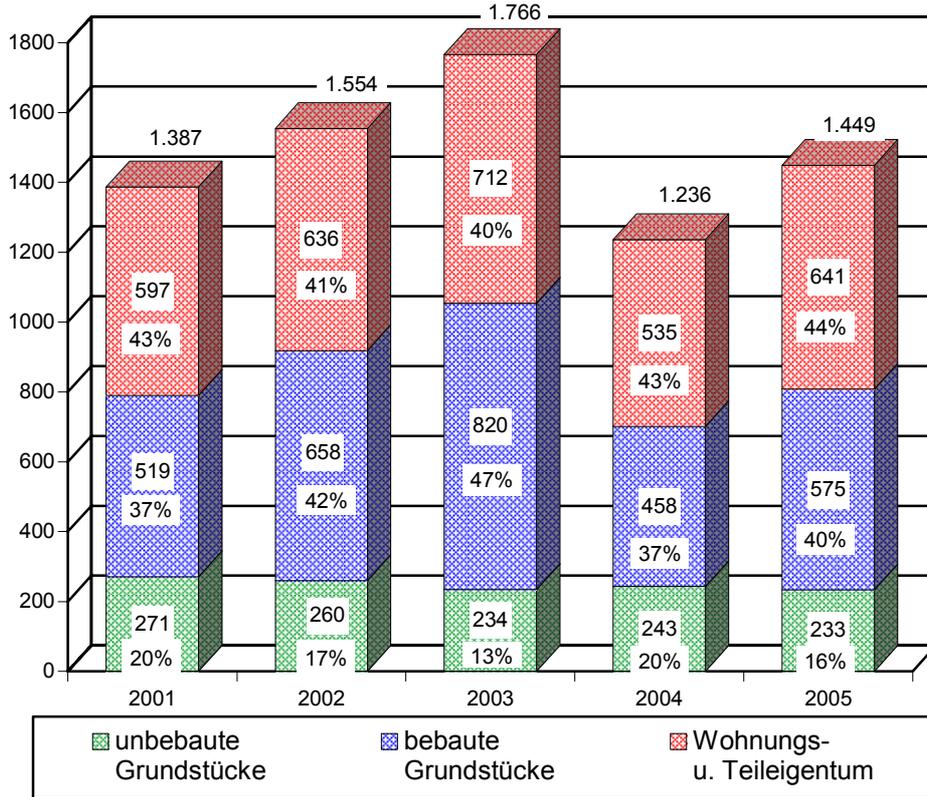


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2001 - 2005

**Umsatzvolumen der Jahre 2001 – 2005 in €**

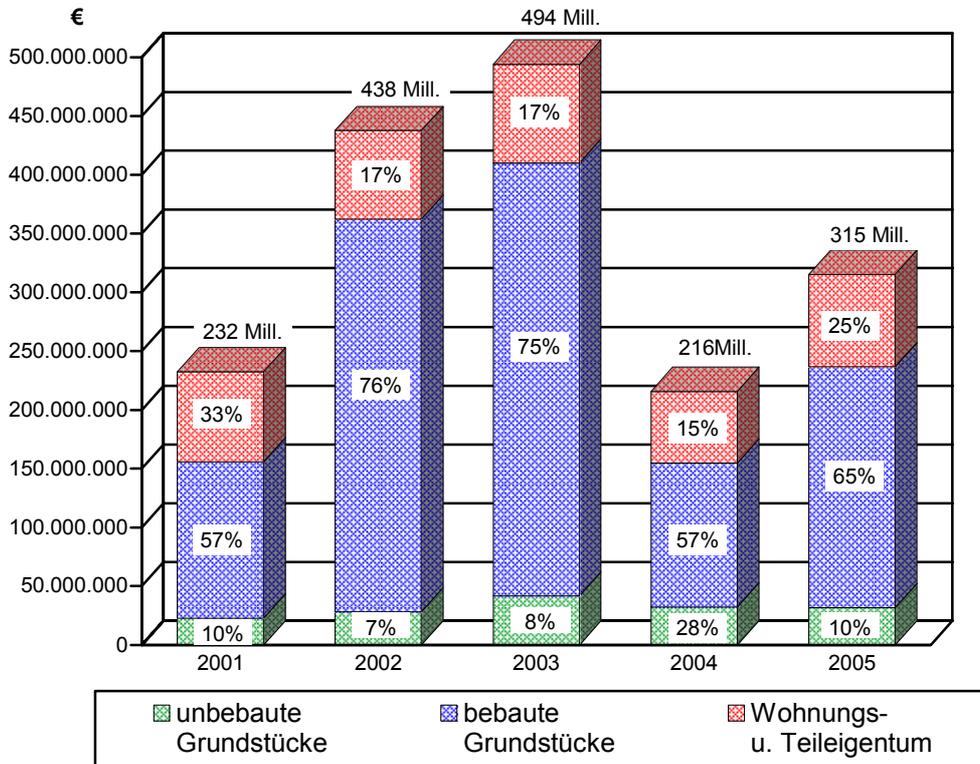


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2001 – 2005 in €

	<b>Teilmarkt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	129	8,9
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	10	0,7
3.	Gewerbebauland	8	0,5
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	3	0,2
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	10	0,7
6.	Sonstige unbebaute Flächen	72	5,0
7.	Erbaurechtsbestellungen	1	0,1
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	475	32,8
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	61	4,2
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	28	1,9
11.	Sonstige bebaute Objekte	11	0,8
12.	Wohnungs- und Teileigentum	641	44,2
	<b>Summe</b>	<b>1.449</b>	<b>100,0</b>

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2005 nach Teilmärkten

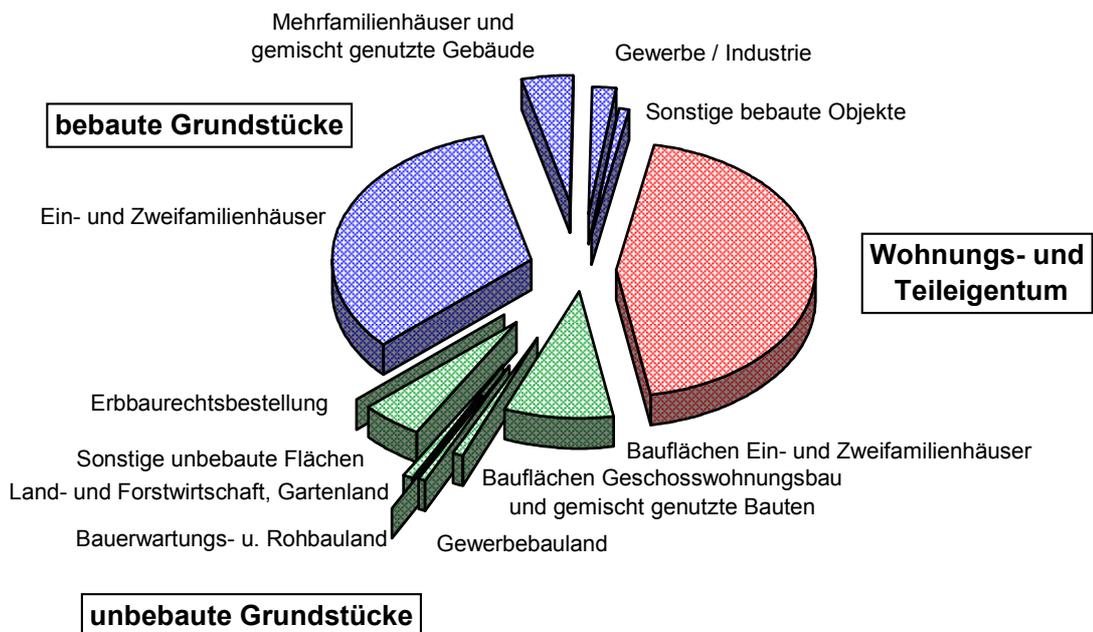


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2005 nach Teilmärkten

### Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2003 - 2005

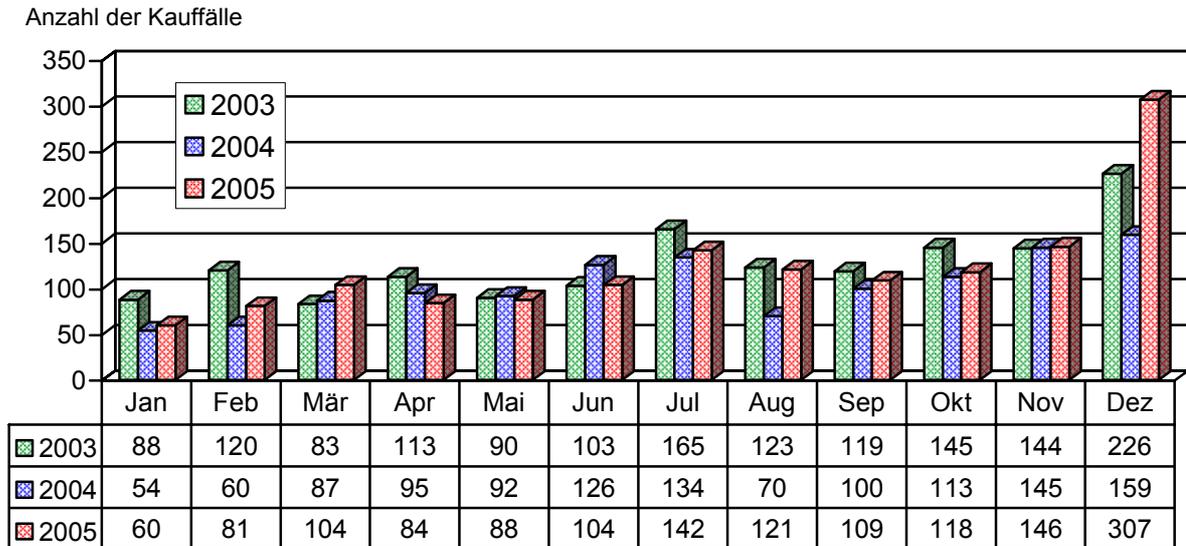


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2003 - 2005

Die teilweise hohe Zahl der Kauffälle im Dezember – insbesondere im Jahr 2005 – erklärt sich durch die Änderung von steuerlichen Regelungen im Folgejahr (z. B. Abschaffung Eigenheimzulage).

### Aufteilung der Kauffälle 2005 nach Marktteilnehmern

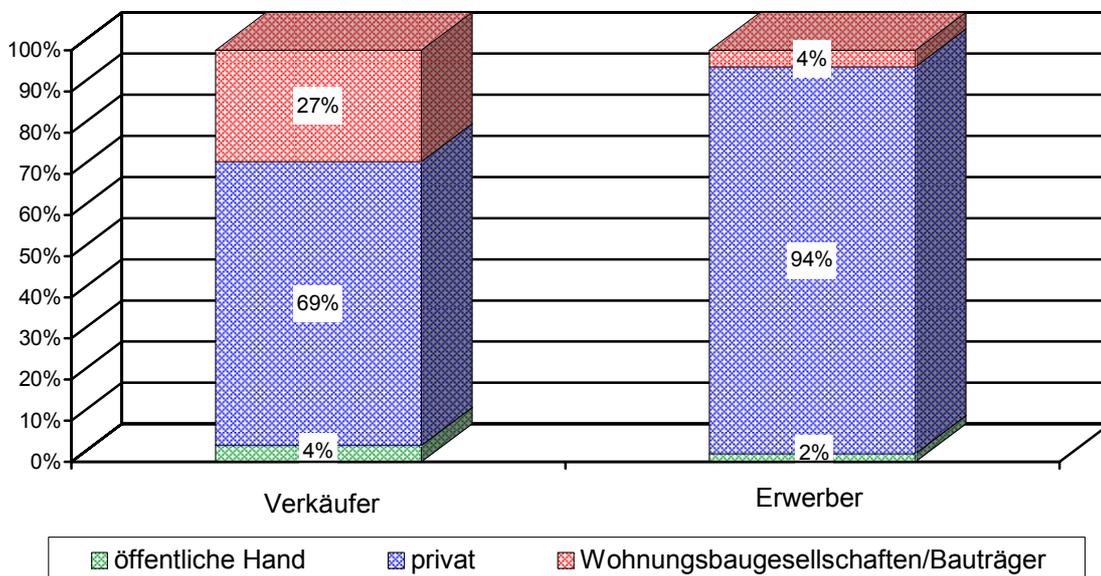


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2005 nach Marktteilnehmern

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 (Erbauseinsetzung, 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 2001 bis 2005 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

#### Geldumsatz in €

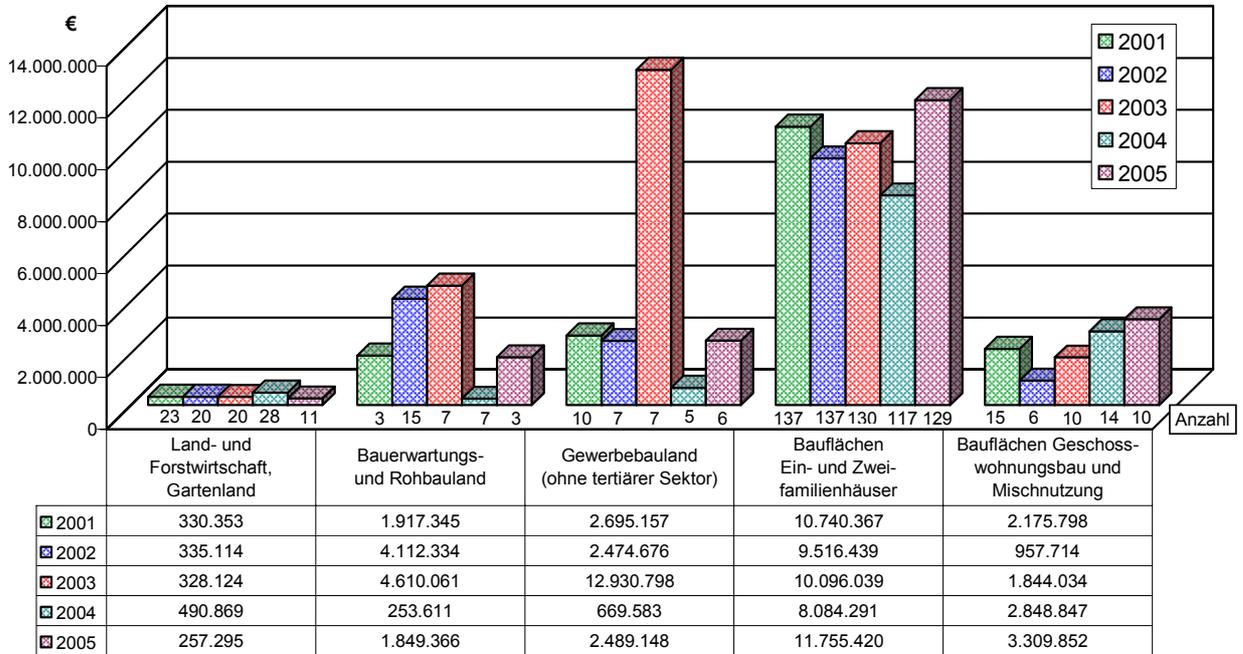


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

#### Flächenumsatz in m²

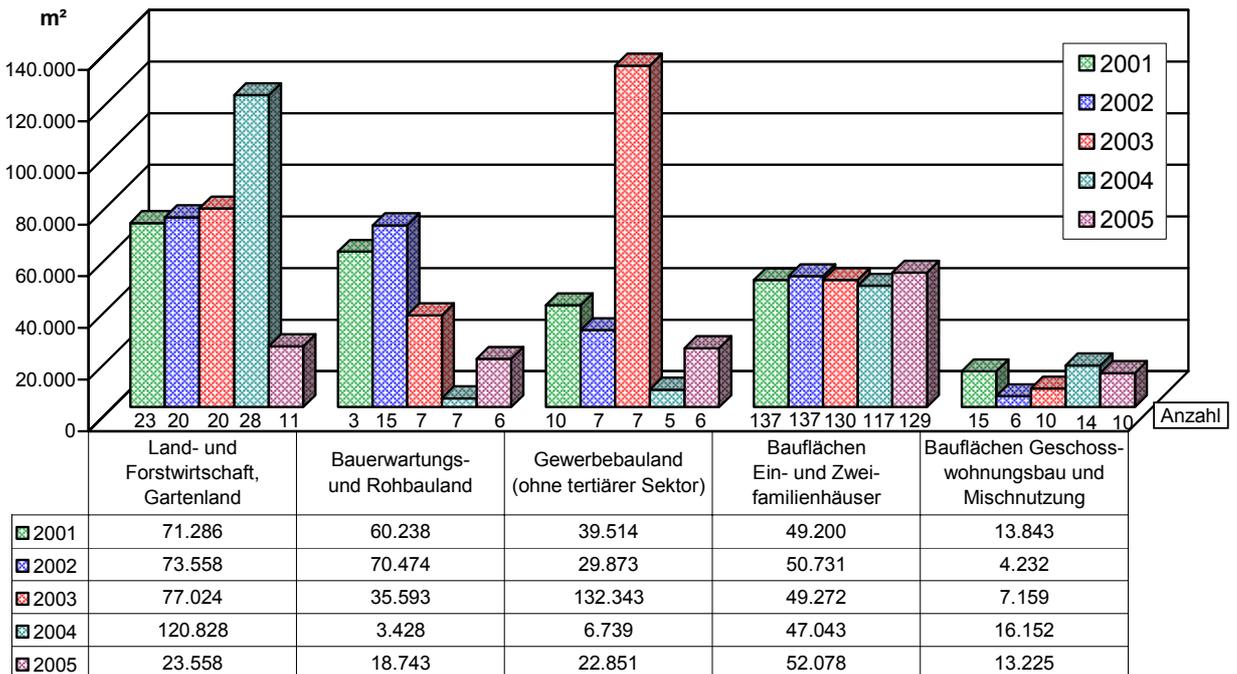


Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Geldumsatz €
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
2005	129	52.078	11.755.420

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem Umsatzrückgang im Jahr 2004, wurden im Jahr 2005 wieder steigende Umsatzzahlen verzeichnet.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind 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 <sup>2</sup>	Geldumsatz €
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
2005	10	13.225	3.309.852

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

Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Kauffälle und der Flächenumsatz wieder gesunken. Der Geldumsatz erreicht allerdings den höchsten Wert der letzten 5 Jahre.

Mit knapp 1% ist der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten in Leverkusen weiterhin unbedeutend.

Eine Preisentwicklung für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten konnte - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2005 nicht festgestellt werden.

### 5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle <sup>1)</sup>	Flächenumsatz m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>	Geldumsatz € <sup>1)</sup>
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
2005	6	22.851	2.489.148

<sup>1)</sup> ohne tertiärer Sektor

Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

**Die Kaufpreise** aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2002 bis 2005 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m<sup>2</sup>** (15 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m<sup>2</sup>**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB; durchschnittliche Grundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup>).

**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 bis 2005 je nach Lage **zwischen 190 €/m<sup>2</sup> und 340 €/m<sup>2</sup>**.

## 5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

### Geldumsatz in €

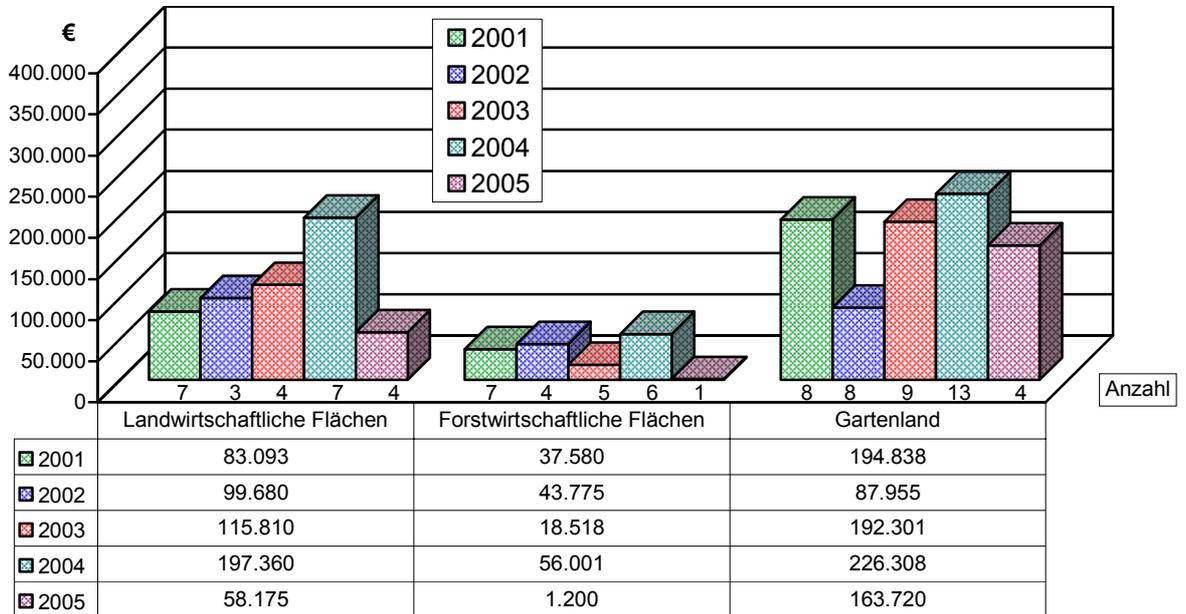


Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €

### Flächenumsatz in m<sup>2</sup>

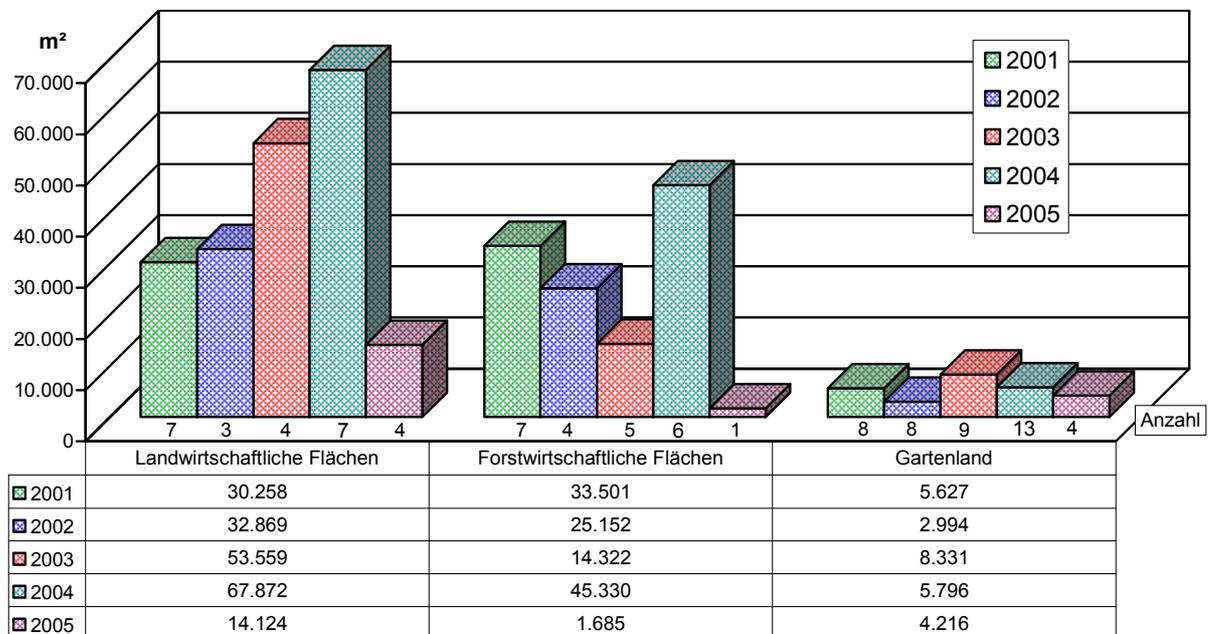


Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m<sup>2</sup>

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2001 - 2005 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

**Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2001 - 2005)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	1,60	± 0,80	17

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 (2001 - 2005)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>			Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>
	Acker	Grünland	Acker, Grünland insgesamt	Acker, Grünland
Stadtgebiet	3,70 (12)	3,50 (18)	3,60 (30)	± 0,80

( ) 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 (2001 - 2005)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	7,80	± 1,20	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 (2001 - 2005)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	18,00	± 4,70	15

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 <sup>2</sup>	Geldumsatz €
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
2005	3	18.743	1.849.366

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 – 2005 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%	10
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%	17
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	50% - 90%	43

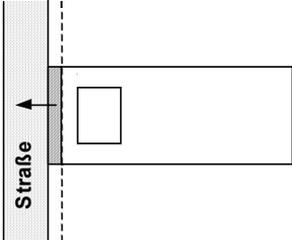
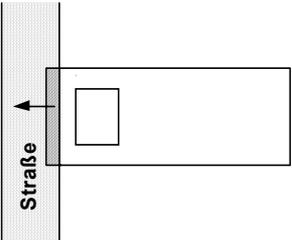
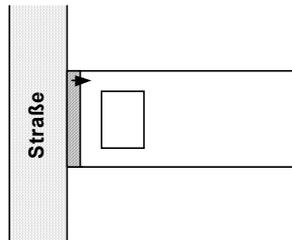
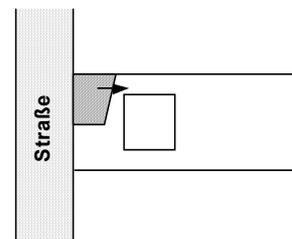
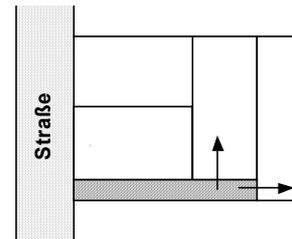
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

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 2001 - 2005 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
<b>1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken</b>			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	10	94 % (± 20 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	15	47 % (± 13 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	22	28 % (± 8 %)	
<b>2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken</b>			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	19	94 % (± 14 %)	
<b>3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen</b>			
zu bebauten Grundstücken  1) Da aus den Jahren 2001-2005 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	10 <sup>1)</sup>	9 % (± 5 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
<b>4. Straßenlanderwerb</b>			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	20	30% (± 5 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	29	12 % (± 3 %)	
<b>5. Straßenlandrückübertragungen</b>			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	11	9 % (± 2 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	9 <sup>1)</sup>	36 % (± 8 %)	
<b>6. Private Erschließungsflächen</b>			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird  <sup>1)</sup> Da aus den Jahren 2001-2005 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	9 <sup>1)</sup>	47% (± 17 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

## 6. Bebaute Grundstücke

### Geldumsatz in €

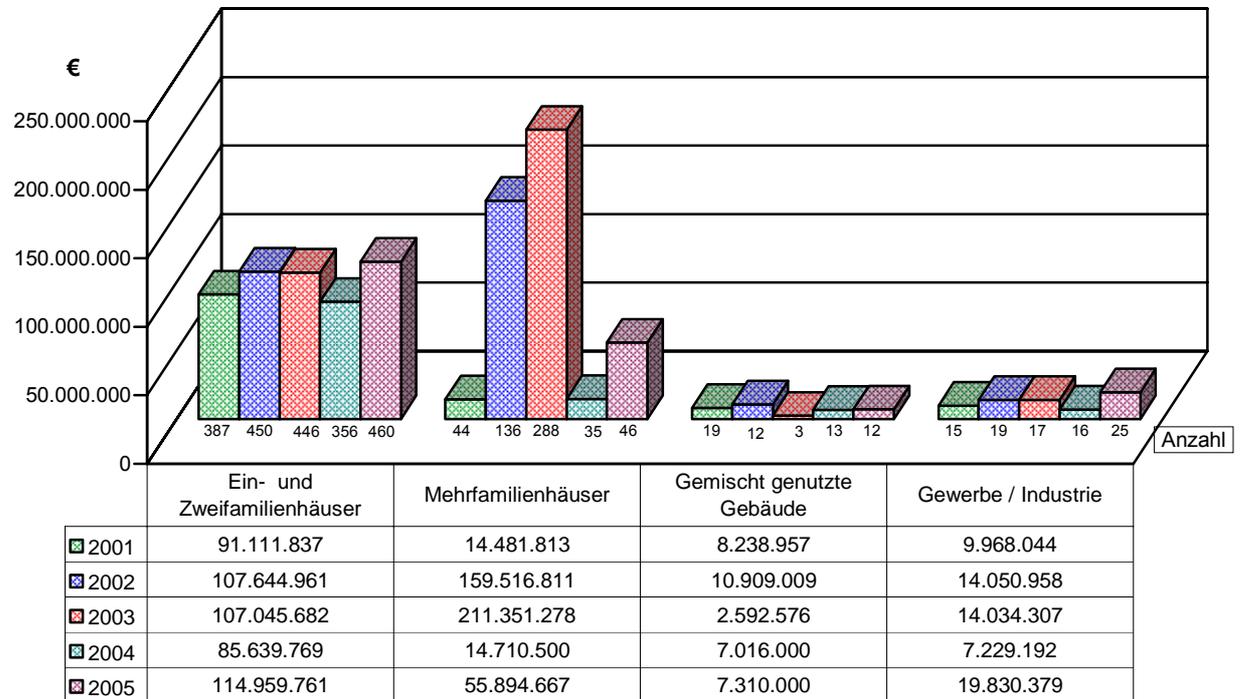


Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

### Flächenumsatz in m<sup>2</sup>

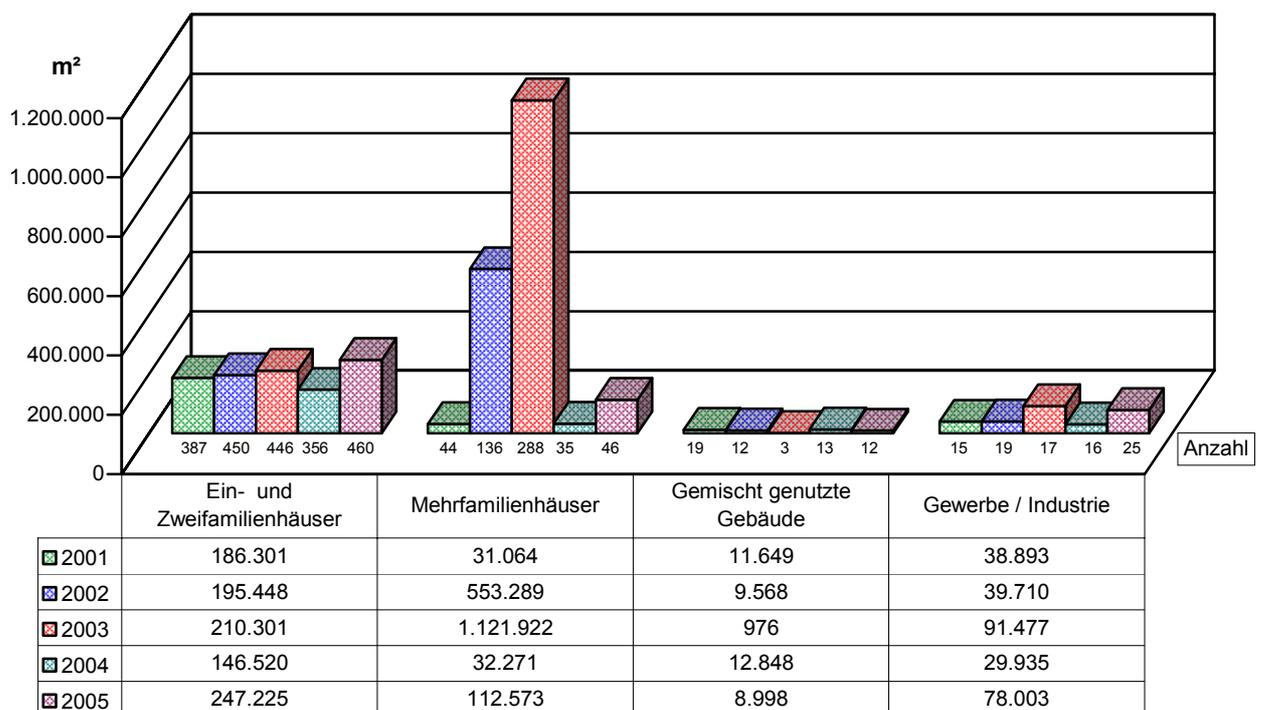


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m<sup>2</sup>

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

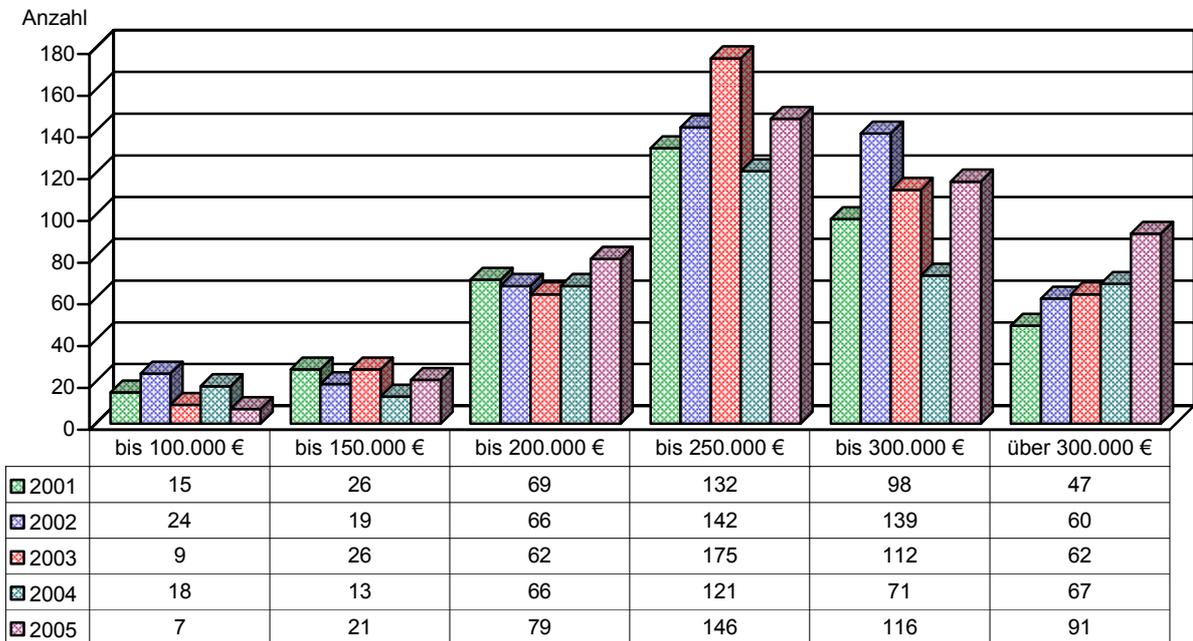


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Mit Ausnahme der Preisgruppe „bis 100.000 €“ sind gegenüber 2004 die Fallzahlen in allen Preisgruppen gestiegen. Auffällig ist der Anstieg in der Preisgruppe „über 300.000 €“, wo der höchste Wert der letzten 5 Jahre verzeichnet wurde.

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 246 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 2005 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 2005 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2004/2005 Neubau		199.000 - 390.000 (160 m <sup>2</sup> - 542 m <sup>2</sup> ) 62	199.000 - 330.000 (137 m <sup>2</sup> - 439 m <sup>2</sup> ) 43
2000 - 2003		252.000 - 335.000 (228 m <sup>2</sup> - 352 m <sup>2</sup> ) 3	210.000 - 260.000 (136 m <sup>2</sup> - 213 m <sup>2</sup> ) 5
1990 - 1999		237.000 - 392.000 (238 m <sup>2</sup> - 525 m <sup>2</sup> ) 9	185.000 - 248.000 (131 m <sup>2</sup> - 185 m <sup>2</sup> ) 5
1980 - 1989	230.000 - 420.000 (640 m <sup>2</sup> - 1052 m <sup>2</sup> ) 3	195.000 - 303.000 (131 m <sup>2</sup> - 781 m <sup>2</sup> ) 5	
1970 - 1979	180.000 - 538.000 (517 m <sup>2</sup> - 1633 m <sup>2</sup> ) 7		183.000 - 230.000 (140 m <sup>2</sup> - 288 m <sup>2</sup> ) 8
1960 - 1969	155.000 - 560.000 (428 m <sup>2</sup> - 2611 m <sup>2</sup> ) 11	170.000 - 283.000 (327 m <sup>2</sup> - 710 m <sup>2</sup> ) 5	180.000 - 227.000 (167 m <sup>2</sup> - 292 m <sup>2</sup> ) 8
1950 - 1959	150.000 - 385.000 (395 m <sup>2</sup> - 1660 m <sup>2</sup> ) 18	165.000 - 260.000 (340 m <sup>2</sup> - 762 m <sup>2</sup> ) 12	

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 sind mit durchschnittlich -3,5 % (Vorjahr: -1,5%) weiter gefallen. Für Reihenhäuser wurde dagegen mit durchschnittlich +5,5% (Vorjahr: -7,5%) deutlich mehr gezahlt. Für freistehende Einfamilienhäuser konnte aufgrund fehlender Daten keine Preisentwicklung ermittelt werden.

Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus dem Jahr 2005 wurden getrennt mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen insgesamt 29 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	110 m <sup>2</sup>	bis	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	160 m <sup>2</sup>	bis	330 m <sup>2</sup>
Kaufpreisen	von	220.000 €	bis	319.000 €

vor. Für die Reihemittelhäuser lagen insgesamt 20 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	120 m <sup>2</sup>	bis	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	137 m <sup>2</sup>	bis	238 m <sup>2</sup>
Kaufpreisen	von	210.000 €	bis	260.000 €

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 <sup>2</sup>	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihemittelhäuser	
	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Durchschnittspreis
	Grundstücksgröße: Ø 260 m <sup>2</sup> Bodenwertanteil: Ø 28%		Grundstücksgröße: Ø 180 m <sup>2</sup> Bodenwertanteil: Ø 23%	
110	2.130	235.000		
120	2.065	250.000	1.960	235.000
130	1.995	260.000	1.860	240.000
140	1.925	270.000	1.755	245.000
150	1.860	280.000	1.655	250.000
160	1.790	285.000	-	-
	durchschnittliche Standardabweichung			
	± 125 €/m <sup>2</sup> Wfl.		± 120 €/m <sup>2</sup> Wfl.	
	29 Kaufpreise		20 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m<sup>2</sup> 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 2005. Es lagen 87 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2005
Wohnflächen	von	57 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	130 m <sup>2</sup>	bis	624 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1951	bis	1996
Normalherstellungskosten	von	21 M/m <sup>3</sup>	bis	30 M/m <sup>3</sup>
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 01.01.05 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.05 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 280 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 280 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		100 m <sup>2</sup>		120 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>		160 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	NHK1913 <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1960	23	160.000	1.600	170.000	1.415	180.000	1.285	-	-
1960	25	180.000	1.800	195.000	1.625	210.000	1.500	-	-
1960	27	200.000	2.000	215.000	1.790	235.000	1.680	-	-
1970	23	165.000	1.650	175.000	1.460	185.000	1.320	-	-
1970	25	185.000	1.850	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	190.000	1.355	200.000	1.250
1980	25	185.000	1.850	200.000	1.665	220.000	1.570	235.000	1.470
1980	27	205.000	2.050	225.000	1.875	245.000	1.750	265.000	1.655
1990	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	25	190.000	1.900	205.000	1.710	225.000	1.605	240.000	1.500
1990	27	210.000	2.100	230.000	1.915	250.000	1.785	270.000	1.690
1995	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	25	195.000	1.950	210.000	1.750	225.000	1.605	240.000	1.500
1995	27	215.000	2.150	235.000	1.960	255.000	1.820	275.000	1.720
durchschnittliche Standardabweichung: ± 13.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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 <sup>2</sup>	- 6.000 €	
200 m <sup>2</sup>	± 0 €	
250 m <sup>2</sup>	+ 6.000 €	
300 m <sup>2</sup>	+ 13.000 €	
400 m <sup>2</sup>	+ 25.000 €	beschränkt auf Reihenend-
500 m <sup>2</sup>	+ 38.000 €	hausgrundstücke

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.05 wäre danach für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Normalherstellungskosten von 25 M/m<sup>3</sup> ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 250 m<sup>2</sup> (Richtwertniveau etwa 280 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$200.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €} = 206.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 205.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

### 6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2005. Es lagen 92 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2005
Wohnflächen	von	72 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	180 m <sup>2</sup>	bis	800 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1933	bis	1997
Normalherstellungskosten 1913	von	19 M/m <sup>3</sup>	bis	30 M/m <sup>3</sup>
Kaufpreisen	von	141.000 €	bis	348.000 €
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 01.01.05 ermittelt;

Bezogen auf den Stichtag 01.01.05 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 480 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von ca. 240 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		80 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>		140 m <sup>2</sup>		170 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	NHK1913 <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
1935	21	165.000	2.065	175.000	1.590	-	-	-	-
1935	23	175.000	2.190	190.000	1.725	-	-	-	-
1935	25	190.000	2.375	210.000	1.910	-	-	-	-
1940	21	165.000	2.065	175.000	1.590	185.000	1.320	-	-
1940	23	180.000	2.250	195.000	1.775	210.000	1.500	-	-
1940	25	195.000	2.440	215.000	1.955	235.000	1.680	-	-
1950	21	165.000	2.065	175.000	1.590	190.000	1.355	200.000	1.175
1950	23	180.000	2.250	200.000	1.820	215.000	1.535	230.000	1.355
1950	25	195.000	2.440	220.000	2.000	240.000	1.715	265.000	1.560
1960	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1960	23	185.000	2.315	200.000	1.820	220.000	1.570	235.000	1.380
1960	25	200.000	2.500	225.000	2.045	245.000	1.750	270.000	1.590
1970	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1970	23	-	-	205.000	1.865	225.000	1.605	240.000	1.410
1970	25	-	-	230.000	2.090	255.000	1.820	275.000	1.620
1970	27	-	-	250.000	2.275	280.000	2.000	310.000	1.825
1980	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1980	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1980	25	-	-	235.000	2.135	260.000	1.855	285.000	1.675
1980	27	-	-	255.000	2.320	290.000	2.070	320.000	1.880
1990	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	25	-	-	240.000	2.180	265.000	1.895	290.000	1.705
1990	27	-	-	265.000	2.410	295.000	2.105	330.000	1.940
1995	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1995	25	-	-	240.000	2.180	270.000	1.930	295.000	1.735
1995	27	-	-	265.000	2.410	300.000	2.145	330.000	1.940
durchschnittliche Standardabweichung: ± 16.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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 <sup>2</sup>	- 11.000 €
480 m <sup>2</sup>	± 0 €
600 m <sup>2</sup>	+ 11.000 €
700 m <sup>2</sup>	+ 20.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.05 wäre danach für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Normalherstellungskosten von 25 M/m<sup>3</sup> ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau etwa 240 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$225.000 \text{ €} + 11.000 \text{ €} = 236.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 235.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

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

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2005. Es lagen 55 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2005
Wohnflächen	von	80 m <sup>2</sup>	bis	156 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	269 m <sup>2</sup>	bis	1002 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1930	bis	1993
Normalherstellungskosten 1913	von	19 M/m <sup>3</sup>	bis	28 M/m <sup>3</sup>
Kaufpreisen	von	130.000 €	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 01.01.05 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.05 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 230 €/m<sup>2</sup> die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 230 €/m <sup>2</sup> )									
Wohnfläche		90 m <sup>2</sup>		110 m <sup>2</sup>		130 m <sup>2</sup>		150 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	NHK1913 <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
1930	21	185.000	2.055	195.000	1.775	-	-	-	-
1930	23	200.000	2.220	220.000	2.000	-	-	-	-
1930	25	-	-	-	-	-	-	-	-
1940	21	185.000	2.055	200.000	1.820	215.000	1.655	230.000	1.535
1940	23	205.000	2.280	225.000	2.045	240.000	1.845	260.000	1.735
1940	25	220.000	2.445	245.000	2.225	270.000	2.075	290.000	1.935
1950	21	185.000	2.055	200.000	1.820	220.000	1.690	235.000	1.565
1950	23	205.000	2.280	225.000	2.045	245.000	1.885	265.000	1.765
1950	25	225.000	2.500	250.000	2.275	275.000	2.115	300.000	2.000
1960	21	190.000	2.110	205.000	1.865	220.000	1.690	235.000	1.565
1960	23	210.000	2.335	230.000	2.090	250.000	1.925	270.000	1.800
1960	25	230.000	2.555	255.000	2.320	280.000	2.155	305.000	2.035
1970	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1970	23	210.000	2.335	230.000	2.090	255.000	1.960	275.000	1.835
1970	25	230.000	2.555	260.000	2.365	285.000	2.190	310.000	2.065
1980	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1980	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1980	25	235.000	2.610	260.000	2.365	290.000	2.230	315.000	2.100
1990	21	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	23	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	25	240.000	2.665	265.000	2.410	295.000	2.270	320.000	2.135
durchschnittliche Standardabweichung: ± 16.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> zu den Merkmalen zur Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43

Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	- 33.000 €
600 m <sup>2</sup>	- 16.000 €
750 m <sup>2</sup>	± 0 €
1000 m <sup>2</sup>	+ 20.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.05 wäre danach für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Normalherstellungskosten von 25 M/m<sup>3</sup> ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 600 m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertniveau etwa 230 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$285.000 \text{ €} - 16.000 \text{ €} = 269.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 270.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

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

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr 2005.

In die Auswertung wurden 48 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 1995	bis	Anfang 2005
Wohnflächen	von	155 m <sup>2</sup>	bis	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	416 m <sup>2</sup>	bis	2.208 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1952	bis	1982
Normalherstellungskosten 1913	von	23 M/m <sup>3</sup>	bis	30 M/m <sup>3</sup>
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 01.01.05 ermittelt.

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

Bezogen auf den Stichtag 01.01.05 wurden in Abhängigkeit von der Wohnfläche und den Normalherstellungskosten (NHK 1913) inkl. 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 240 €/m<sup>2</sup> (= 180.000 €) die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 240 €/m <sup>2</sup>									
Wohnfläche		160 m <sup>2</sup>		190 m <sup>2</sup>		220 m <sup>2</sup>		250 m <sup>2</sup>	
Baujahr <sup>1)</sup>	NHK 1913 <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1950 bis 1980	23	295.000	1.845	300.000	1.580	310.000	1.410	315.000	1.260
	25	335.000	2.095	350.000	1.840	365.000	1.660	375.000	1.500
	27	375.000	2.345	395.000	2.080	420.000	1.910	440.000	1.760
	29	415.000	2.595	445.000	2.340	475.000	2.160	500.000	2.000
durchschnittliche Standardabweichung: ± 30.000 €									

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> zu den Merkmalen zur Bestimmung der Normalherstellungskosten siehe Seite 43

Tab. 17: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 750 m <sup>2</sup> )	500 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	850 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
200 €/m <sup>2</sup>	-56.000	-36.000	-24.000	-13.000	0	13.000
220 €/m <sup>2</sup>	-47.000	-25.000	-12.000	0	14.000	29.000
240 €/m <sup>2</sup>	-38.000	-14.000	0	13.000	29.000	45.000
260 €/m <sup>2</sup>	-30.000	-3.000	12.000	26.000	43.000	61.000
280 €/m <sup>2</sup>	-21.000	7.000	24.000	39.000	58.000	76.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.05 wäre danach für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Normalherstellungskosten von 27 M/m<sup>3</sup> ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 1000 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 260 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 750 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$395.000 \text{ €} + 43.000 \text{ €} = 438.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 440.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

## 7. Wohnungseigentum

### Geldumsatz in €

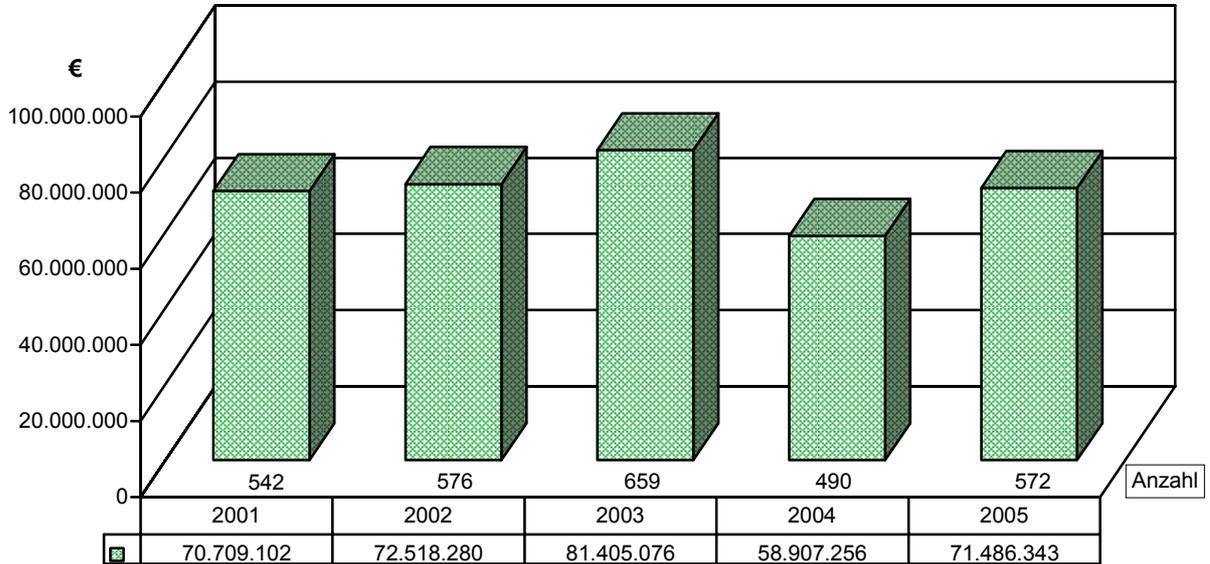


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz wieder gestiegen. Er erreicht in etwa das Niveau der Jahre 2001 und 2002. Wie die Grafik unten zeigt, ist das Umsatzplus auf den Zuwachs beim Zweiterwerb (Weiterverkauf) zurückzuführen. Die Umsatzzahlen bei den neu errichteten Eigentumswohnungen (Ersterwerb) sowie bei den Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen liegen dagegen noch unterhalb des Vorjahresniveaus.

### Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

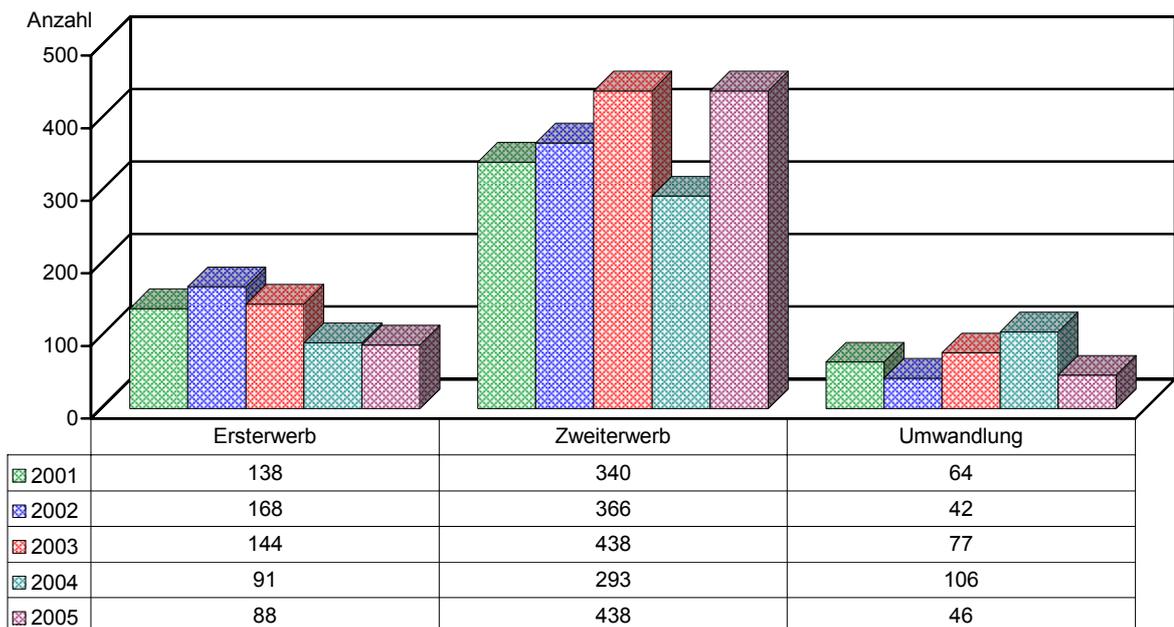


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

### Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

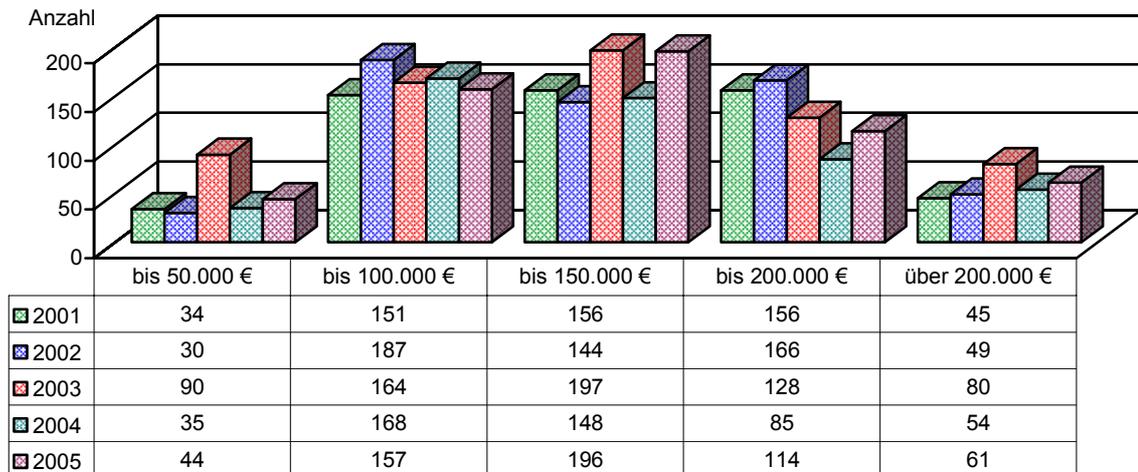


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

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

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 200 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 35 % an den Kauffällen.

### Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

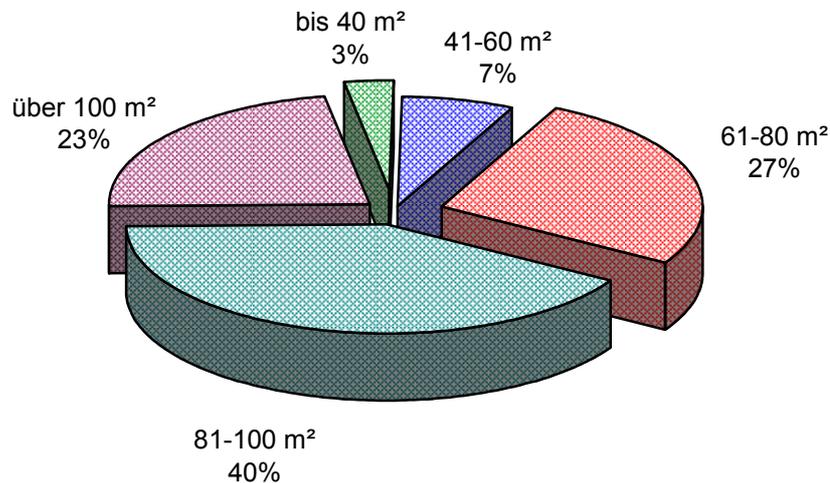


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Der Trend zu größeren Wohnungen hält an. In den Gruppen „über 100 m<sup>2</sup>“ und „81 – 100 m<sup>2</sup>“ ist der prozentuale Anteil um 6% bzw. 3% Prozentpunkte gestiegen, während der Anteil in der Gruppe „61 – 80 m<sup>2</sup>“ im Vergleich zum Vorjahr um 12% Prozentpunkte gesunken ist.

## 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 2005 berücksichtigt, während bei den Wiederverkäufen die Kauffälle der Jahre 1998 bis 2005 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 48 Erstverkäufe und 606 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 für die Erstverkäufe (Neubauwohnungen) lagen mit rd. 1,5% leicht unter den Preisen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen wurden dagegen mit rd. + 1% leicht steigende Preise festgestellt.

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 2004 und 2005 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	4.300 €
Garage	11.900 €
Tiefgaragenstellplatz	10.800 €

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

**Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2005 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

<b>Erstverkauf (Neubauten)</b>			
	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
	2.220	1.950	---
<b>durchschnittliche Standardabweichung: ± 90 <sup>1)</sup></b>			

<b>Eigentumswohnungen in Wohnanlagen bis 60 Wohneinheiten<sup>2)3)</sup></b>			
<b>Baujahr</b>	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
2000	1.850	1.715	1.555
1995	1.785	1.645	1.485
1990	1.715	1.580	1.420
1985	1.650	1.515	1.355
1980	1.585	1.445	1.285
1975	1.515	1.380	1.220
1970	1.450	1.310	1.155
1965	1.385	1.245	1.085
1960	1.315	1.180	1.020
<b>durchschnittliche Standardabweichung: ± 160 <sup>1)</sup></b>			

<b>Eigentumswohnungen in Wohnanlagen über 60 Wohneinheiten<sup>2)</sup></b>			
<b>Baujahr</b>	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
1975	---	1.200	1.040
1970	---	1.135	975
1965	---	1.065	910
1960	---	1.000	840
<b>durchschnittliche Standardabweichung: ± 160 <sup>1)</sup></b>			

Tab. 19: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

<sup>1)</sup> siehe Kapitel 4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) Seite 8

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> 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 01.01.2006 aus.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte, die auf der Grundlage von Kauffällen ermittelt werden, geben den Preis in €/m<sup>2</sup> 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. 148 Richtwerte für baureifes Land aus. Sie liegen zwischen 170 €/m<sup>2</sup> und 335 €/m<sup>2</sup> für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 225 €/m<sup>2</sup> und 325 €/m<sup>2</sup> für den Geschosswohnungsbau, zwischen 225 €/m<sup>2</sup> und 530 €/m<sup>2</sup> für gemischt genutzte Bauflächen sowie bei 110 €/m<sup>2</sup> 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](http://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 01.01.06) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m<sup>2</sup>.

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	290	245	205
<b>Doppelhaushälften und Reihenhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	300	255	210
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	300	265	---
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	325	265	225
<b>Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil von über 20% bis 80% des Rohertrages</b> GFZ ca. 1,2 / Geschosse: III-V	-	380	225
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	-

Tab. 20: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m<sup>2</sup>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2006)

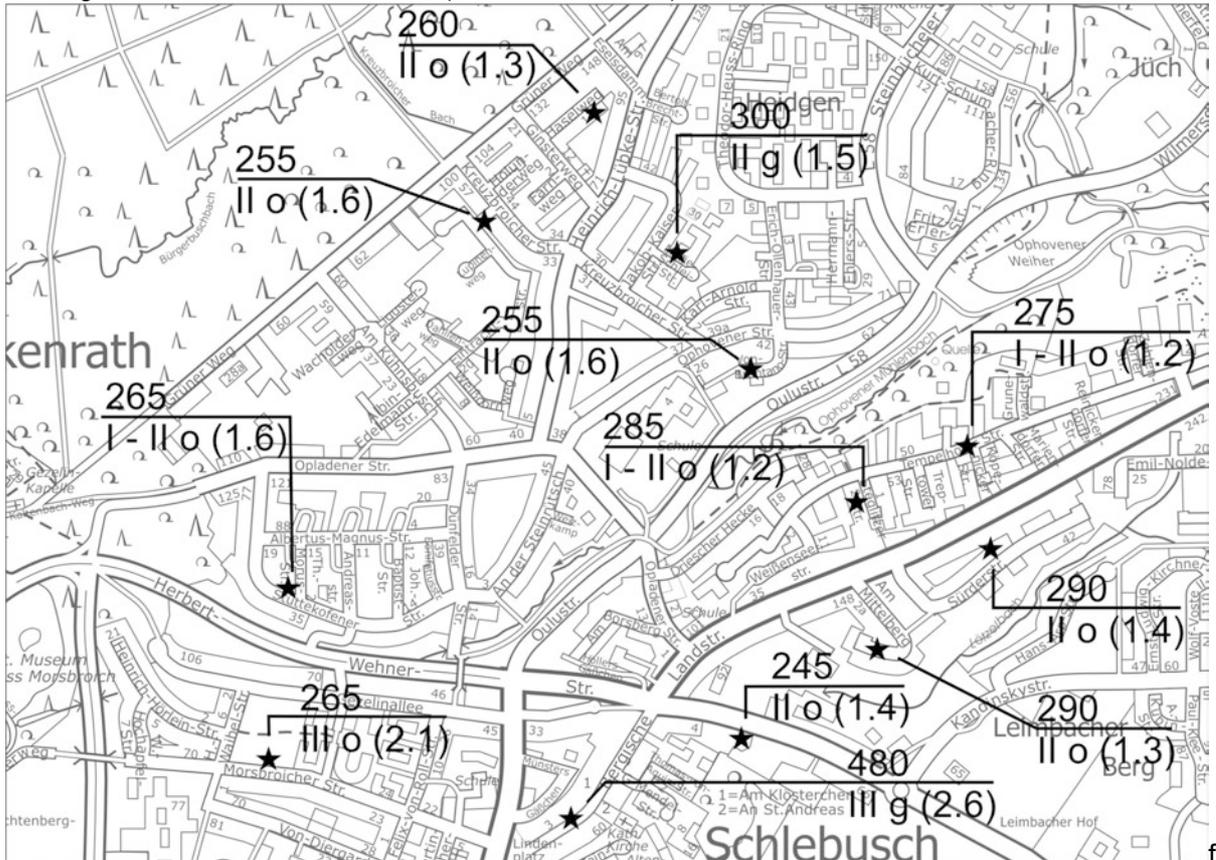
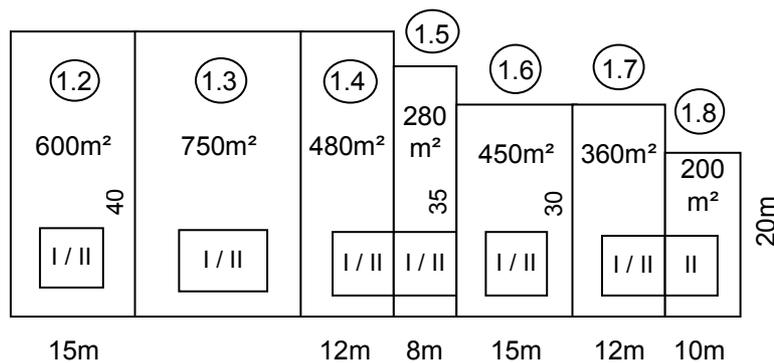


Abb. 20: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

**Eigenschaften der Richtwertgrundstücke (Auszug)**

1. Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

lfd. Nr.	Front m	Tiefe m	Größe m <sup>2</sup>	Geschosszahl	Bauweise
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.

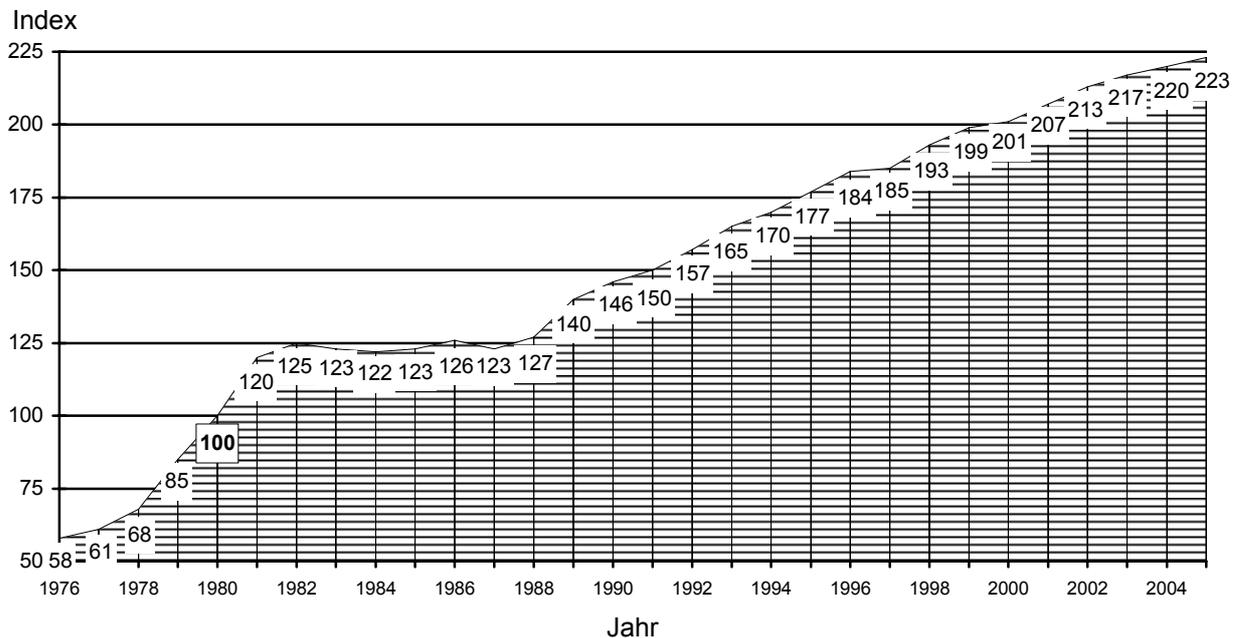


Abb. 21: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bodenpreisindex	2004 :	220
Bodenpreisindex	1990 :	146
Bodenpreis	2004 :	240 €/m <sup>2</sup>
Bodenpreis	1990 :	gesucht

$$\frac{146}{220} \times 240 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$$

Bodenpreis 1990: 160 €/m<sup>2</sup>

### 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.

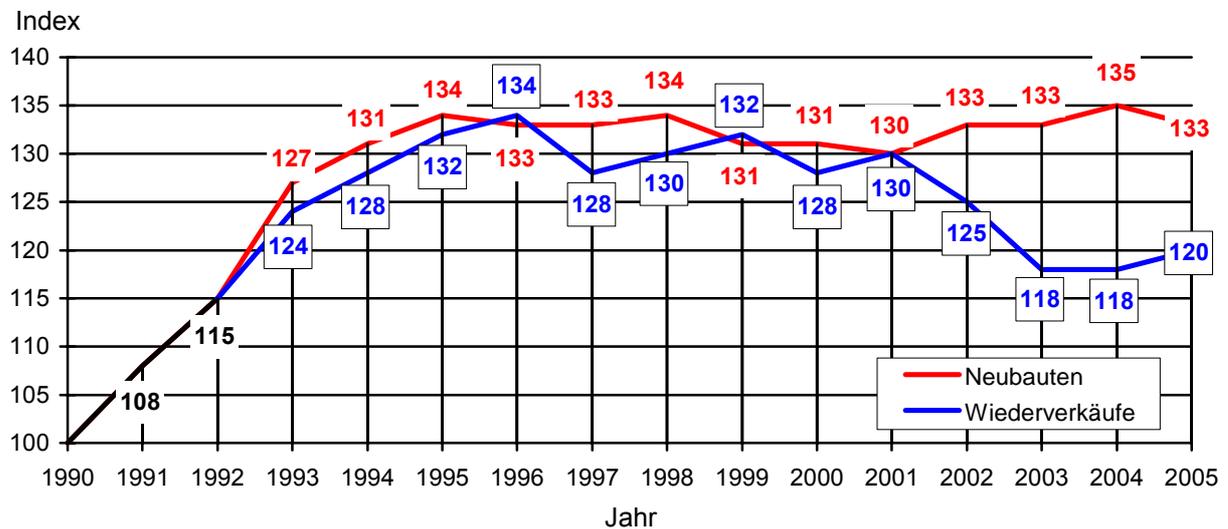


Abb. 22: Preisindex für Wohnungseigentum

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

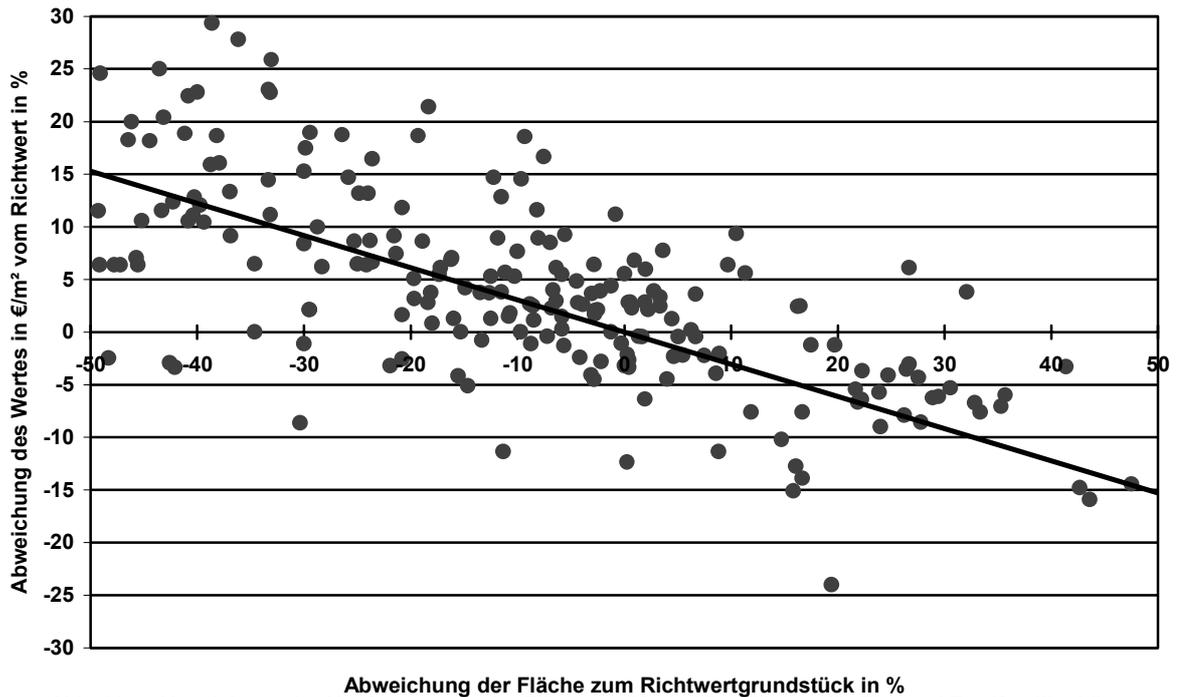


Abb. 23: Abweichung der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Fläche Richtwertgrundstück: 600 m<sup>2</sup>  
 Richtwert: 280 €/m<sup>2</sup>  
 Fläche des zu bewertenden Grundstücks: 660 m<sup>2</sup>

Abweichung der Fläche des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück:

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

Abweichung des Wertes in €/m<sup>2</sup> 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 01.01.06 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2003 bis 2005 herangezogen.

Objektart	Rohertrag in Tausend €	Kauf-fälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertragsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	2,5 bis 10,0	108	3,6% <sup>1)</sup> ( $\pm 0,8$ )	20,0 ( $\pm 3,0$ )
Wohnungseigentum (vermietet)	2,5 bis 10,0	20	3,8% <sup>1)</sup> ( $\pm 0,6$ )	19,0 ( $\pm 3,0$ )
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	13	3,2% ( $\pm 0,6$ )	23,5 ( $\pm 4,0$ )
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	21	3,1% ( $\pm 0,5$ )	18,0 ( $\pm 3,5$ )
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	20 bis 40	11	4,6% ( $\pm 0,9$ )	15,0 ( $\pm 3,0$ )
	40 bis 80 <sup>2)</sup>	10	5,6% ( $\pm 0,7$ )	13,5 ( $\pm 1,5$ )
Gemischt genutzte Gebäude (gewerb. Mietanteil 20 - 50%)	20 bis 80 <sup>2)</sup>	4	6,1% ( $\pm 0,4$ )	11,0 ( $\pm 1,5$ )
Gemischt genutzte Gebäude (gewerb. Mietanteil über 50%)	20 bis 80 <sup>2)</sup>	4	6,6% ( $\pm 0,6$ )	12,5 ( $\pm 1,5$ )

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

<sup>2)</sup> 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 **2004** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhausgrundstücke	4,1%
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,0%
Mietwohnhausgrundstücke	5,2%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche)	5,4%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil	5,5%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche)	(6,3%)
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil	6,5%
Geschäfts- und Bürogrundstücke (in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten)	6,6%
Sonstige Gewerbegrundstücke	(8,0%)

() statistisch nicht ausreichende Fallbelegung

Tab. 24: Liegenschaftszinssätze Köln

Vom **Gutachterausschuss im Rheinisch-Berg. Kreises** sind für das Jahr **2005** die folgenden Liegenschaftszinssätze beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhäuser und kleine Mieteinheiten	31 (2000 - 2005)	3 - 5 %
Mietwohnbau	26 (2000 - 2005)	5 - 6,5 %
gemischte Nutzung mit 30 - 60%igem gewerblichen Mietanteil	11 (2001 - 2005)	5 - 6,5 %
Wohnungseigentum	Neubau 17 (2004)	3 - 4 % (Ø: 3,5 %)
	Gebrauchte 14 (2005)	3,75 - 5,75 % (Ø: 4,5%)
rein gewerbliche Nutzung incl. Läden und Büros	7 (2001 - 2005)	6,5 - 8 %

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

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2005** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum	32	4,75 % (±0,7) <sup>1)</sup>
Ein- und Zweifamilienhäuser	4	3,75 % (±0,8)
Drei- und Vierfamilienhäuser	6	4,75 % (±0,8)
Mehrfamilienhäuser	5	5,75 % (±0,2)
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	6 (2003/2005)	6,25 % (±0,8)
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil <sup>2)</sup>	6 (2003/2005)	6,00 % (±0,8)
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	4 (2004/2005)	7,25 % (±0,7)

<sup>1)</sup> In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins teilweise bis 2% über dem Durchschnittswert

<sup>2)</sup> 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 2002 bis 2005 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/m<sup>3</sup> 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 <sup>3*</sup>
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, aufwändige 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**

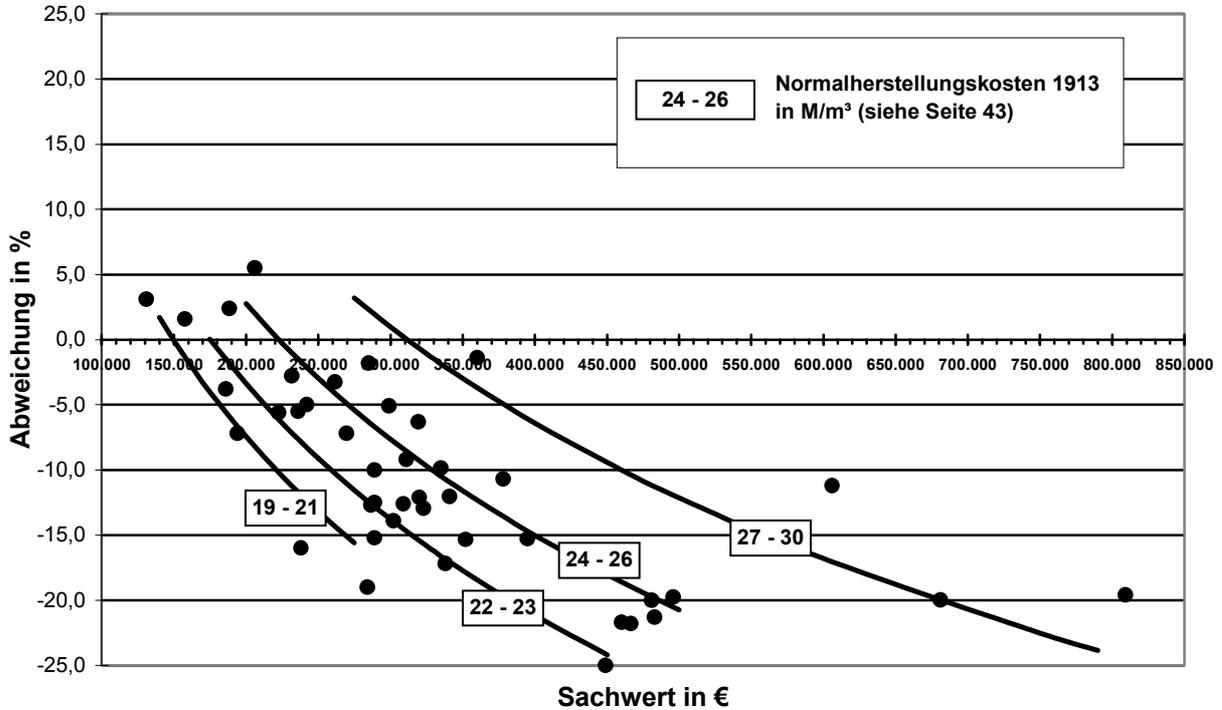


Abb. 24: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

**Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

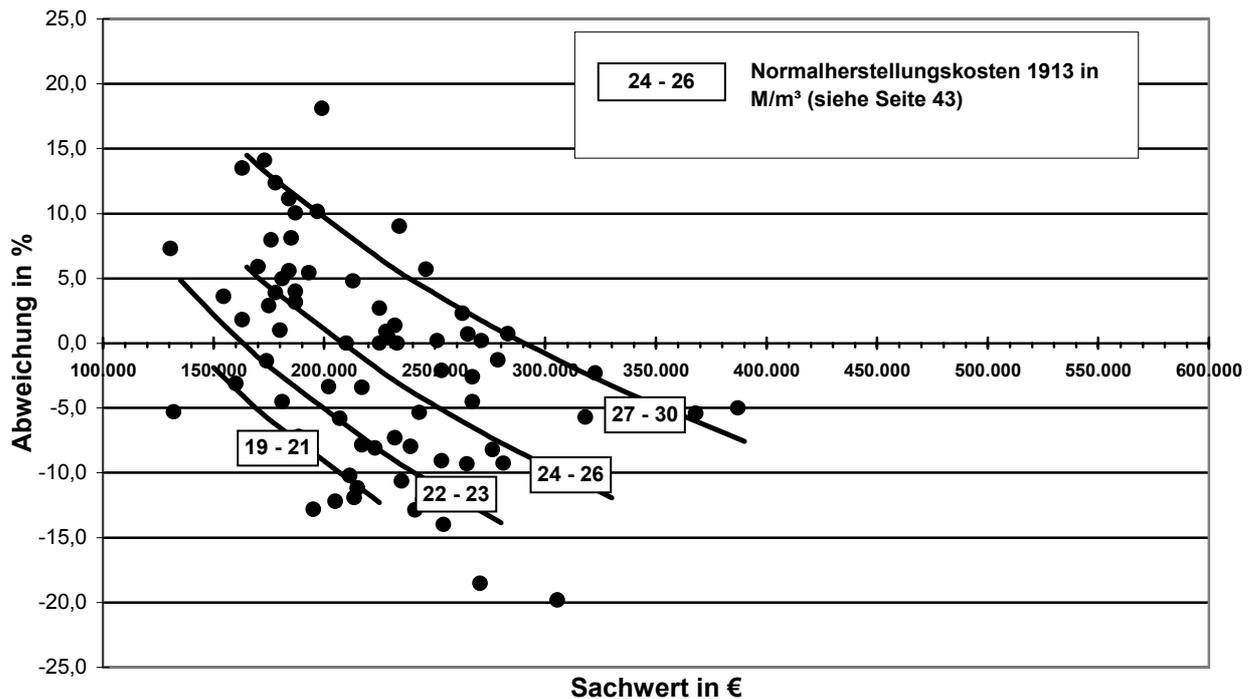


Abb. 25: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1913 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

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

- Pauschalierte Normalherstellungskosten 1995 (NHK95)<sup>1)</sup> 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-NRW<sup>2)</sup>)
- Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten: 1,00<sup>1)</sup>
- 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-NRW<sup>2)</sup>)
- 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).

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

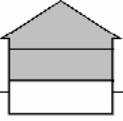
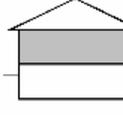
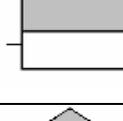
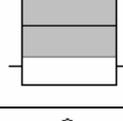
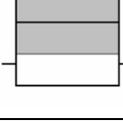
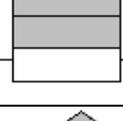
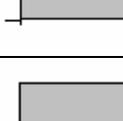
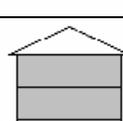
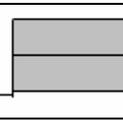
<sup>2)</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

## Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

Kosten- gruppe	Ausstattungsstandard				Kos- ten- anteil
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	
<b>Fassade</b>	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein	11 %
<b>Fenster</b>	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollläden, Schallschutzverglasung	14 %
<b>Dächer</b>	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 %
<b>Sanitär</b>	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 %
<b>Innenwand- bekleidung der Nassräume</b>	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung	6 %
<b>Boden- beläge</b>	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) <b>Nassräume:</b> Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein <b>Nassräume:</b> großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung <b>Nassräume:</b> Naturstein	8 %
<b>Innentüren</b>	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff- bzw. Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	edelholzfurnierte Türblätter, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz	11 %
<b>Heizung</b>	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 %
<b>Elektro- installation</b>	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 €/m<sup>2</sup> je BGF (ungeklammerte Werte) und in €/m<sup>3</sup> 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 Bruttogrundfläche<sup>1)</sup>**

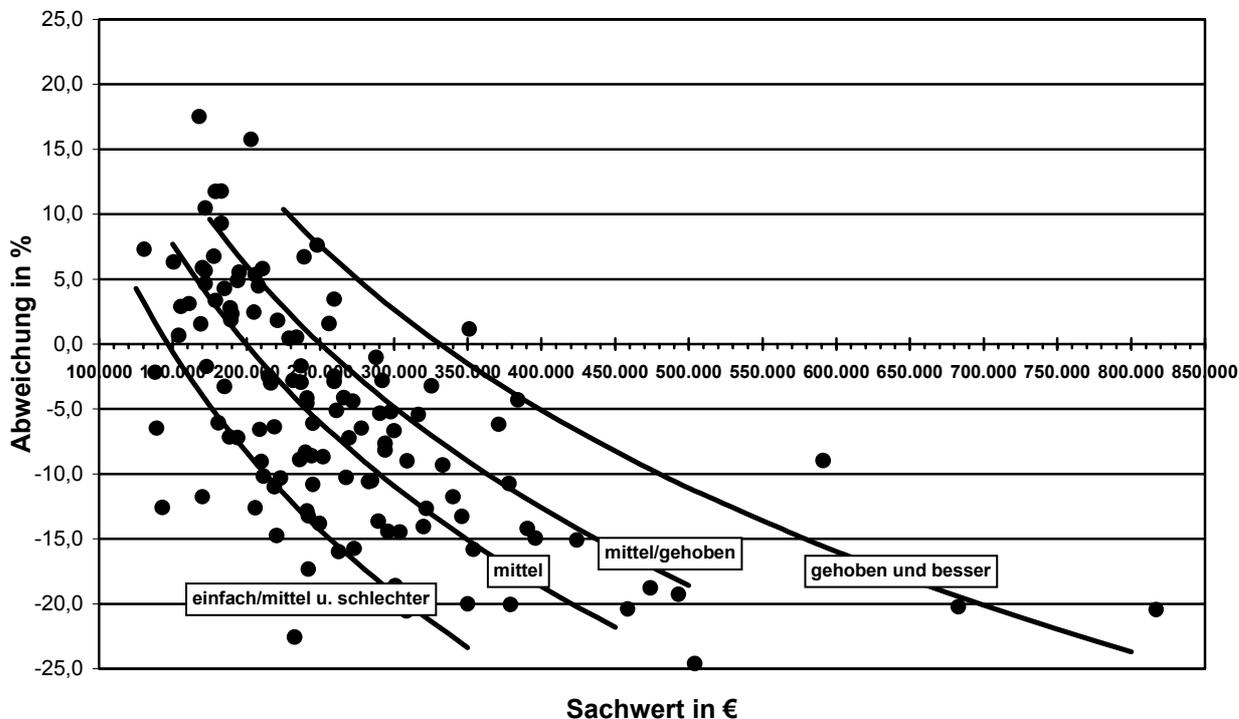


Abb. 26: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 / Basis Bruttogrundfläche

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**

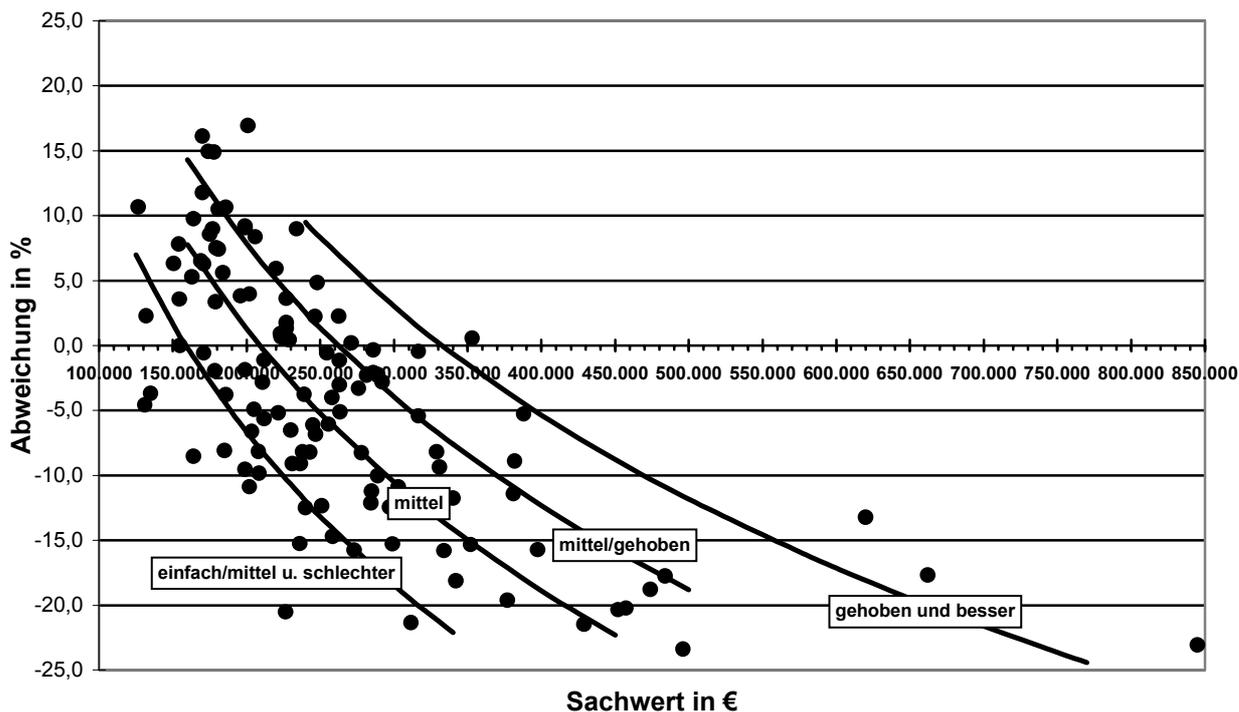


Abb. 27: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 1995 / Basis Bruttorauminhalt

**10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen**

	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>
Einwohner	161.751	162.210
Fläche	78,9 km <sup>2</sup>	78,9 km <sup>2</sup>
Einwohner pro ha	20,51	20,57
Gebäude mit Wohnungen	28.475	28.723
Davon: Einfamilienhäuser	15.984 (56,1%)	16.189 (56,4%)
Zweifamilienhäuser	4.177 (14,7%)	4.183 (14,6%)
Mehrfamilienhäuser	8.314 (29,2%)	8.351 (29,1%)
Wohnungen	78.388	78.828
in: Einfamilienhäuser	15.984 (20,4%)	16.189 (20,5%)
Zweifamilienhäuser	8.354 (10,7%)	8.366 (10,6%)
Mehrfamilienhäuser	54.050 (68,9%)	54.273 (68,8%)
Wohnungen pro Gebäude	2,75	2,74
Bewohner je Wohnung	2,06	2,06

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

**Tab. 30: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen**

# Anlage 1

An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen  
Postfach 10 11 40

51311 Leverkusen

Ich bestelle gegen Rechnung (Gebührenbescheid):

Anzahl	Artikel	Gebühr	Summe
___ Exemplar(e)	aktuelle Bodenrichtwertkarte 2006 (Stand: 01.01.06)	60,-- €	
___ Exemplar(e)	aktueller Grundstücksmarktbericht 2006 (Berichtszeitraum: 01.01.05 – 31.12.05)	28,-- €	
___ Exemplar(e)	ältere Bodenrichtwertkarte ( Stand: 31.12.____ ) (bitte Jahr angeben)	30,-- €	
___ Exemplar(e)	älteren Grundstücksmarktbericht _____ (bitte Jahr des Berichtszeitraums angeben)	14,-- €	

Summe: \_\_\_\_\_

Umsatzsteuer wird nicht erhoben.

Name, Vorname, Firma: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefon für Rückfragen: \_\_\_\_\_

(bitte in deutlich in Druckbuchstaben ausfüllen)

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

An den  
Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen



Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

GA Nr. : \_\_\_\_\_

### Antrag auf Wertermittlung

des bebauten / unbebauten Grundstücks in Leverkusen

Straße: \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_

Flurstück/e: \_\_\_\_\_ Größe: \_\_\_\_\_

Grundbuchblatt: \_\_\_\_\_

Eigentümer: \_\_\_\_\_

Wertermittlungsstichtag: \_\_\_\_\_

Zweck des Gutachtens: \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: \_\_\_\_\_

Telefon : \_\_\_\_\_ tagsüber : \_\_\_\_\_

Antragsberechtigung: \_\_\_\_\_

Der/Die Antragsteller/in verpflichtet sich , dem/der Sachbearbeiter/in sowie den Sachverständigen des Gutachterausschusses den Zutritt zum Bewertungsobjekt zu ermöglichen.

Die Weiterbearbeitung des Antrages erfolgt nach Eingang der Bearbeitungsunterlagen. Ein entsprechendes Merkblatt ist beigelegt.

Leverkusen, den \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_

Aufgenommen: \_\_\_\_\_

**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen  
Postfach 10 11 40**



**51311 Leverkusen  
Tel.: 0214/406-6260**

**Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten**

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.  
Zur Beschleunigung des Verfahrens bitten wir folgende Unterlagen zur Verfügung zu stellen:

1. Grundbuchauszug jüngsten Datums (falls vorhanden, unbeglaubigt genügt) -Amtsgericht-  
Bei dinglichen Rechten (z.B. Wegerechte, Leitungsrechte, Wohnungsrechte etc):  
Bewilligungen hierzu (falls vorhanden) -Amtsgericht-

2. Testaments-, Erbscheinabschrift, wenn Eigentumsveränderung im Grundbuch nicht  
aufgeführt

3. Vollmacht des im Grundbuch genannten Eigentümers, wenn anderer Antragsteller

Soll der Wert von Gebäuden ermittelt werden, sind auch beizufügen:

4. Angaben über Wohnungsgrößen und Mieten sowie der Bewirtschaftungskosten

5. Mietverträge

6. bei Eigentumswohnungen zusätzlich: Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft  
der letzten 2 Jahre, Verwaltungsabrechnung, Aufteilungsplan,  
Einzelwirtschaftsplan, Sondernutzungsrechte

7. Baualter, Bauzeichnungen , sofern vorhanden

8. bei öffentlich geförderten Objekten: Dauer der Bindung, Kostenmiete

Ferner wird um Mitteilung gebeten, wer

a) den Zutritt zu den Räumen im Bewertungsobjekt sicherstellt  
- Ansprechpartner Tel.-

b) Kenntnis hat über Anschriften der Miteigentümer etc., da gem. § 193 Baugesetz  
buch eine Abschrift des Gutachtens dem Eigentümer zu übersenden ist.

**Auszug** aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW. S. 262) in der z. Zt. geltenden Fassung (gültig ab: 01.01.2002)

### 13.1 Gutachten

#### 13.1.1

Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW);

desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.

**Gebühr: 700 € (Grundbetrag),**

**dazu** bei einem Wert des begutachteten Objekts

- a) bis 770.000 €: 2,0 v. T. des Wertes
- b) über 770.000 €: 1,0 v. T. des Wertes zuzüglich 770 €

Anmerkung:

Mit der Gebühr sind abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).

#### 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

- a) neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind  
Zuschlag: bis 200 €
- b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind  
Zuschlag: bis 400 €
- c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z. B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z. B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind  
Zuschlag bis 600 €
- d) Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind  
Zuschlag: bis 300 €

#### 13.1.3

Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB **ohne** Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

**Zusätzlich wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 16%) erhoben.**

**Außerdem sind bei der Gebührenerstellung anfallende Auslagen gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.**

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

Antragsteller:	_____
_____	_____
Straße:	_____
PLZ, Ort:	_____
Telefon:	_____
Telefax:	_____

### Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In meiner Eigenschaft als \_\_\_\_\_  
(Gericht, Behörde, öff. best. u. vereidigter oder zertifizierter Sachverständiger, Sonstiger \*)  
\*) bitte erläutern

bin ich mit dem Grundstück

Lagebezeichnung (Straße, Hausnummer) \_\_\_\_\_

Gemarkung \_\_\_\_\_ Flur \_\_\_\_\_ Flurstück(e) \_\_\_\_\_

aus folgenden Gründen befasst:

\_\_\_\_\_

Ich stelle hiermit gem. § 10 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (vgl. nächste Seite) den Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

#### Die Vergleichsobjekte sollen folgende Merkmale aufweisen:

Unbebaute Grundstücke       Bebaute Grundstücke       Wohnungs- und Teileigentum

Nutzungsart: \_\_\_\_\_

Lagebeschreibung: Straße oder Stadtteil: \_\_\_\_\_

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

Baujahr oder Baujahrsspanne : von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_

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

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

Ich verpflichte mich,

1. alle erhaltenen Angaben streng vertraulich zu behandeln und sie nur zu dem oben angegebenen Zweck zu verwenden
2. die Bestimmungen der Datenschutzgesetze sowie des § 10 Abs. 2 und 3 der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 einzuhalten
3. die für die Auskunft anfallenden Gebühren gem. Allgemeiner Verwaltungsgebührenordnung NW (s. nächste Seite) zu übernehmen.

Mir ist bekannt, dass mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden ist.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und ggf. Stempel

**Auszug** aus der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW -GAVO NRW) vom 23. März 2004 (GV NRW S. 146)

## § 10

### Verwendung der Daten der Kaufpreissammlung

(2) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Ein berechtigtes Interesse ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Auskunft von öffentlich bestellten und vereidigten oder nach DIN EN 45013 zertifizierten Sachverständigen für Grundstückswertermittlung zur Begründung ihrer Gutachten beantragt wird.

(3) Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Die Angabe in einer auf natürliche Personen beziehbaren Form ist jedoch nur zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass dadurch schutzwürdige Belange der Betroffenen beeinträchtigt werden.

#### Hinweis zu § 10 Abs. 3:

Daten sind bereits dann auf eine natürliche Person beziehbar, wenn Straße **und** Hausnummer angegeben werden oder ein Rückschluss in anderer Weise möglich ist. Das bedeutet, dass der Sachverständige die Daten vor der Angabe im Gutachten in der Regel zu anonymisieren hat.

---

**Auszug** aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. S. 262) in der z. Zt. geltenden Fassung (gültig ab: 01.01.2002)

#### Tarifstelle

- |          |  |
|----------|--|
| 13.3.2   | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung<br>§ 195 Abs. BauGB; § 10 GAVO NRW   |
| 13.3.2.1 | je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke<br><br>Gebühr: 100 € bis 150 € |
| 13.3.2.2 | jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert:<br><br>Gebühr: 7 €   |

---

**[www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss](http://www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss)**  
**[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**



**Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen**

**NRW.**