



## Grundstücksmarktbericht 2008

Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen

# Grundstücksmarktbericht 2008

Berichtszeitraum 01.01.2007 – 31.12.2007

## 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: 01.01.08)

Druck: Stadt Leverkusen, Stadtdruckerei

Bildnachweis: Stadt Leverkusen

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 2007 .....</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) .....	27
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser) .....	27
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften .....	29
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	31
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	33
<b>7. Wohnungseigentum .....</b>	<b>35</b>
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen .....	37
<b>8. Bodenrichtwerte .....</b>	<b>39</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag .....	39
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland .....	39
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte) .....	39
<b>9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung .....</b>	<b>41</b>
9.1 Indexreihen .....	41
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	41
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum .....	42
9.2 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	42
9.3 Liegenschaftszinssätze .....	44
9.4 Abweichung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ihren Sachwerten (Marktanpassungsfaktoren) .....	46
<b>10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen .....</b>	<b>50</b>

## Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

### Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2007 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 Landwirtschaft .....	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 .....	28
Tab. 15:	Durchschnittspreise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	30
Tab. 16:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	32
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	33
Tab. 18:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern .....	34
Tab. 19:	Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen .....	37
Tab. 20:	Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen .....	38
Tab. 21:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m <sup>2</sup> .....	39
Tab. 22:	Eigenschaften der Richtwertgrundstücke (Auszug) .....	40
Tab. 23:	Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser.....	43
Tab. 24:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen .....	44
Tab. 25:	Liegenschaftszinssätze Köln .....	45
Tab. 26:	Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis.....	45
Tab. 27:	Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach .....	45
Tab. 28:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000) .....	47
Tab. 29:	Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser .....	48
Tab. 30:	Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	50

## Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2006.....	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) .....	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2003 - 2007 .....	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2003 - 2007 .....	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2003 – 2007 in € .....	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2007 nach Teilmärkten.....	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2005 - 2007 .....	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2007 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 € .....	35
Abb. 17:	Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung ...	35
Abb. 18:	Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen.....	36
Abb. 19:	Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße .....	36
Abb. 20:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte .....	40
Abb. 21:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	41
Abb. 22:	Preisindex für Wohnungseigentum .....	42
Abb. 23:	Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	43
Abb. 24:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 .....	49

## Anlagen

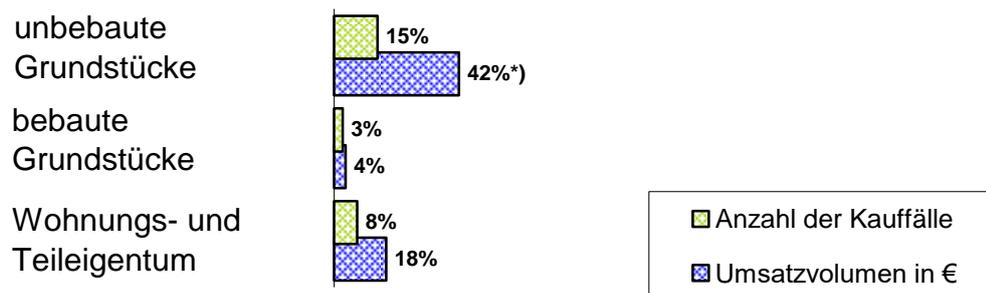
Anlage 1:	Bestellformular Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht
Anlage 2:	Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
Anlage 3:	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
Anlage 4:	Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze

Im Jahr 2007 wurden 1094 (2006: 1070) Verträge registriert, in denen 1224 (2006: 1143) Kauffälle (Kaufobjekte) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 43% auf Eigentumswohnungen, 39% auf bebaute Grundstücke und 18% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 298 Mill. € (2006: 272 Mill. €).

### Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2006



\*) bedingt durch den Verkauf von 2 größeren Grundstücken

Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2006

### Eigentumswohnungen

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen bewegt sich mit einem Anteil an den Kauffällen von 43% auf dem Niveau des Vorjahres, die Zahl der Kauffälle in 2007 ist aber um 7% gestiegen. Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.220 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 1.955 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit im Durchschnitt auf dem Niveau des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 635 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 1.785 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2000, gute Wohnlage). Bei den Wiederverkäufen wurden damit im Durchschnitt rd. 2% niedrigere Preise als im Vorjahr bezahlt.

### Einfamilienhäuser

Mit 331 Kauffällen (Vorjahr: 325 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2007 im Vergleich zum Jahr 2006 nahezu unverändert. Auch die Preise, sowohl für Neubauten als auch für Wiederverkäufe, lagen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Neue Doppelhaushälften wechselten zwischen 230.000 € und 348.000 € (Vorjahr: 226.000 € bis 319.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 182.000 € und 304.000 € (Vorjahr: 199.000 € bis 291.000 €). Für neue freistehende Einfamilienhäuser können aufgrund der geringen Verkaufszahlen keine Werte angegeben werden.

### Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem Umsatzrückgang im Jahr 2006 (91 Kauffälle) wurden im Jahr 2007 mit 126 Fällen wieder mehr Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,5% gestiegen. Entsprechend wurden die Bodenrichtwerte für Bauflächen von Ein- und Zweifamilienhäusern angehoben. Diese liegen damit nunmehr mit wenigen Ausnahmen zwischen 205 €/m<sup>2</sup> und 305 €/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 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 insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV -) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) und die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW -) vom 23.03.2004 in der zurzeit geltenden Fassung (SGV. NRW. 231)

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 Düsseldorf, 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. 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

Axel Trübswetter, Steuerinspektor

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.

---

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

2) 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 2007

### 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).

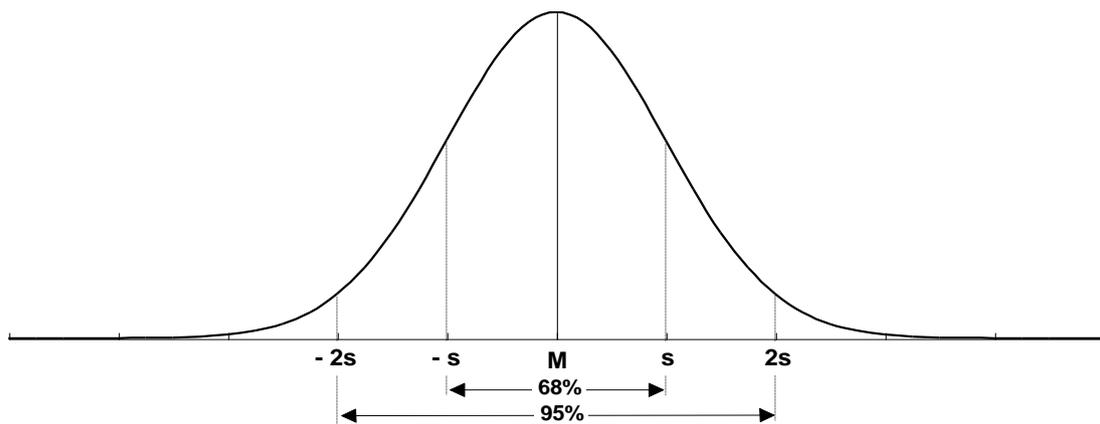


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

## 4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2007 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1094 Verträge mit 1224 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. 298 Millionen € (Vorjahr: 272 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2006 sind die Zahl der Verträge nur geringfügig um 2 %, die Zahl der Kauffälle mit rd. 7% und der Geldumsatz mit rd. 10% dagegen stärker gestiegen.

Das hohe Umsatzvolumen und die hohe Zahl der Kauffälle im Jahr 2003 (siehe Abb. 4 und 5) liegt darin begründet, dass in diesem Jahr mehrere Immobilienübertragungen zwischen Wohnungsbaugesellschaften stattgefunden haben, in denen insbesondere Mehrfamilienhäuser veräußert worden sind.

Der überwiegende Anteil der Objekte (69%) wurden von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 19% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 12% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2003 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 2003 - 2007

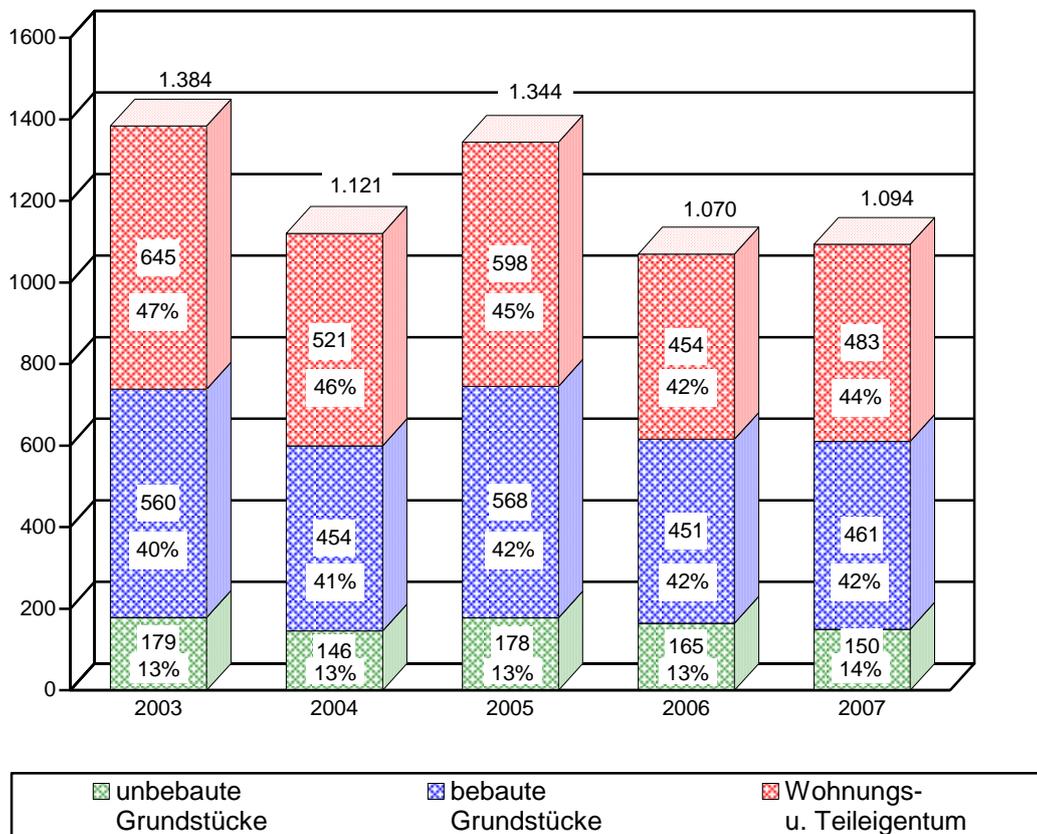


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2003 - 2007

**Zahl der Kauffälle 2003 – 2007**

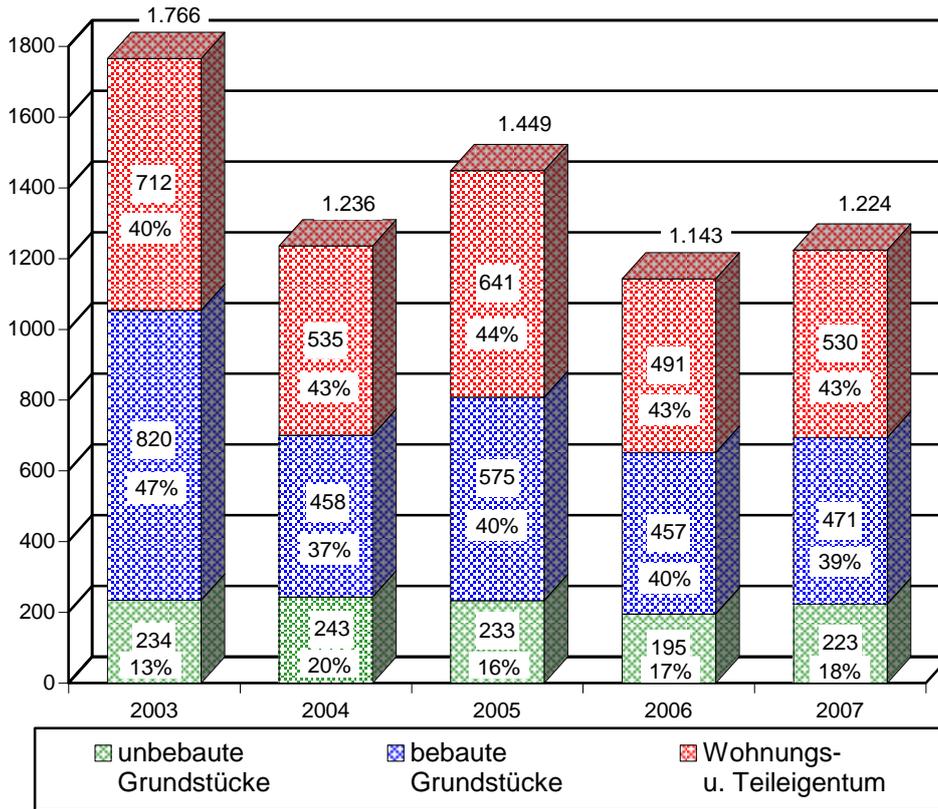


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2003 - 2007

**Umsatzvolumen der Jahre 2003 – 2007 in €**

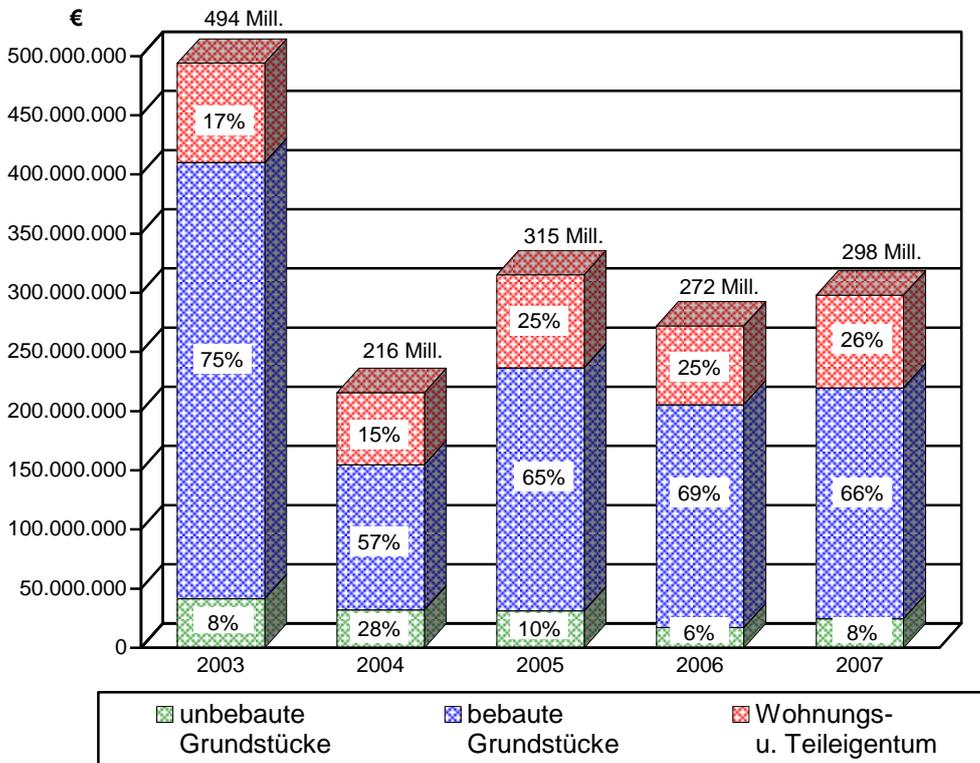


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2003 – 2007 in €

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	126	10,3
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	11	0,9
3.	Gewerbebauland	6	0,5
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	5	0,4
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	19	1,5
6.	Sonstige unbebaute Flächen	55	4,5
7.	Erbaurechtsbestellungen	1	0,1
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	341	27,9
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	69	5,6
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	32	2,6
11.	Sonstige bebaute Objekte	29	2,4
12.	Wohnungs- und Teileigentum	530	43,3
	<b>Summe</b>	<b>1.224</b>	<b>100,0</b>

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2007 nach Teilmärkten

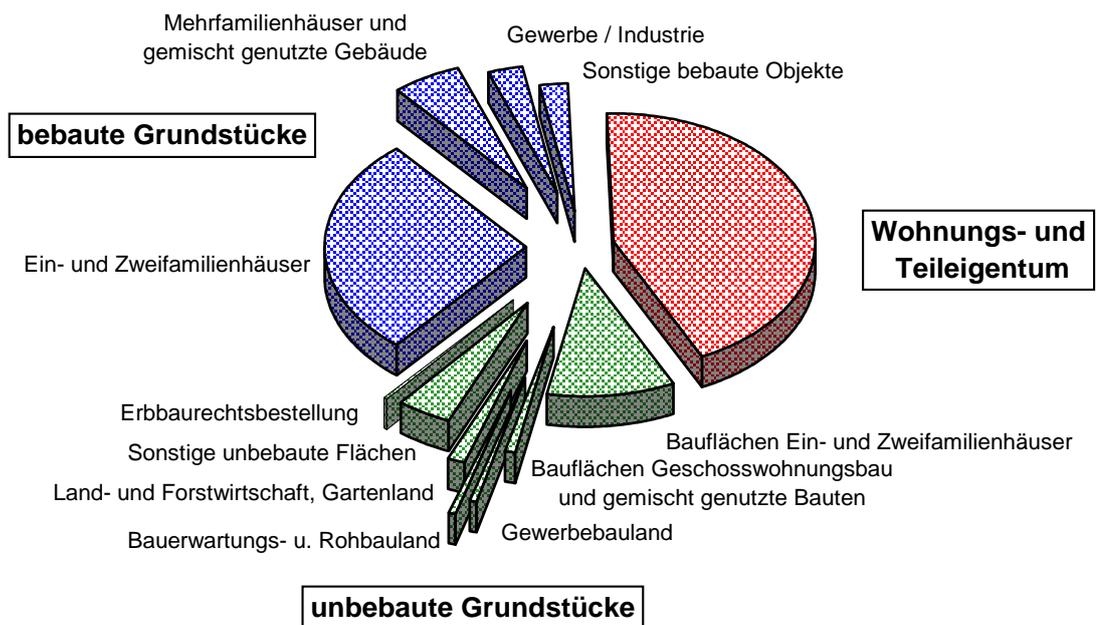


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2007 nach Teilmärkten

### Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2005 - 2007

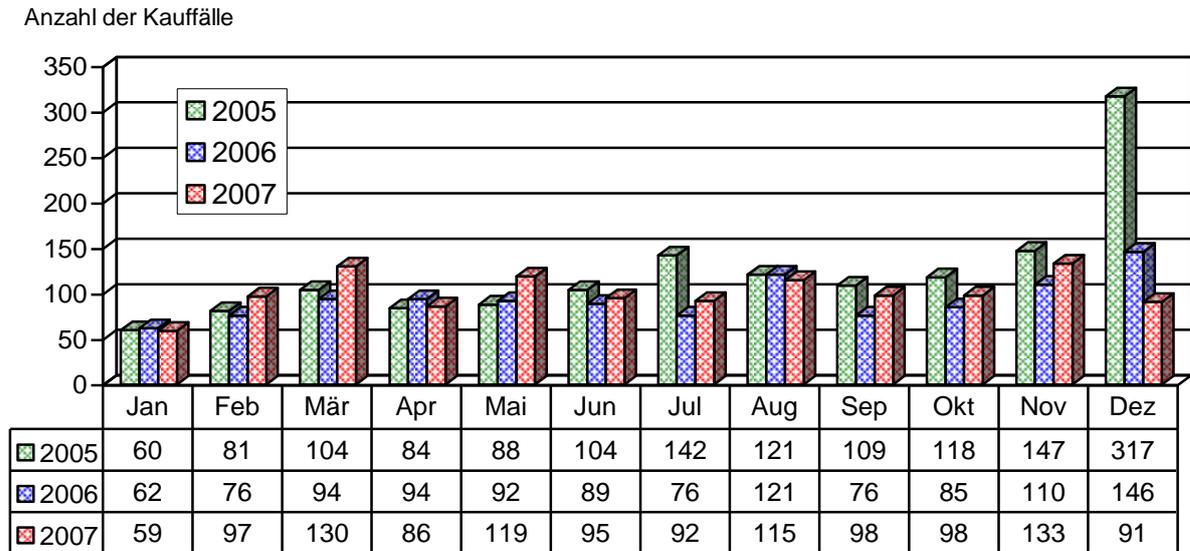


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2005 - 2007

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 2007 nach Marktteilnehmern

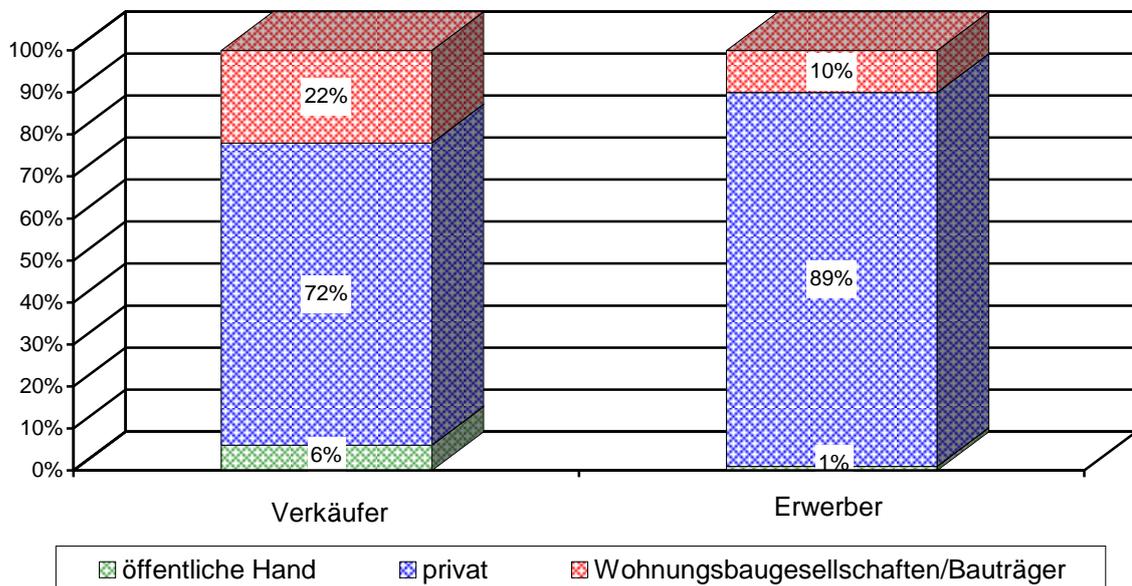


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2007 nach Marktteilnehmern

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

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

### 5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2003 bis 2007 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

#### Geldumsatz in €

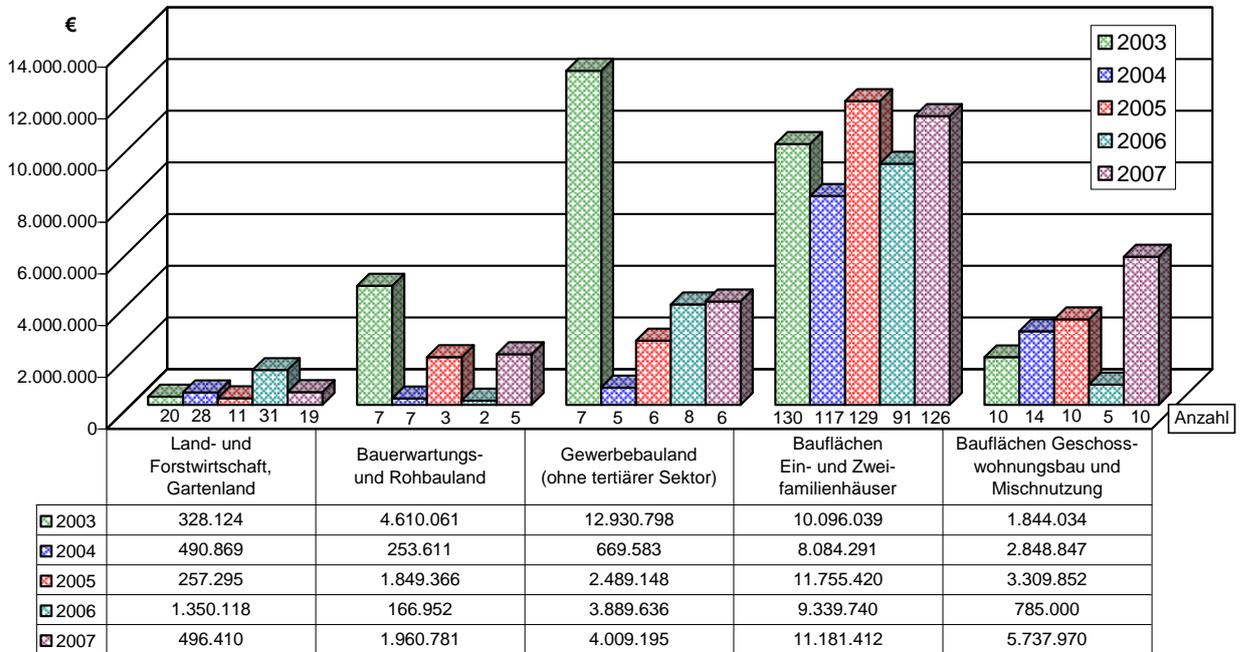


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

#### Flächenumsatz in m²

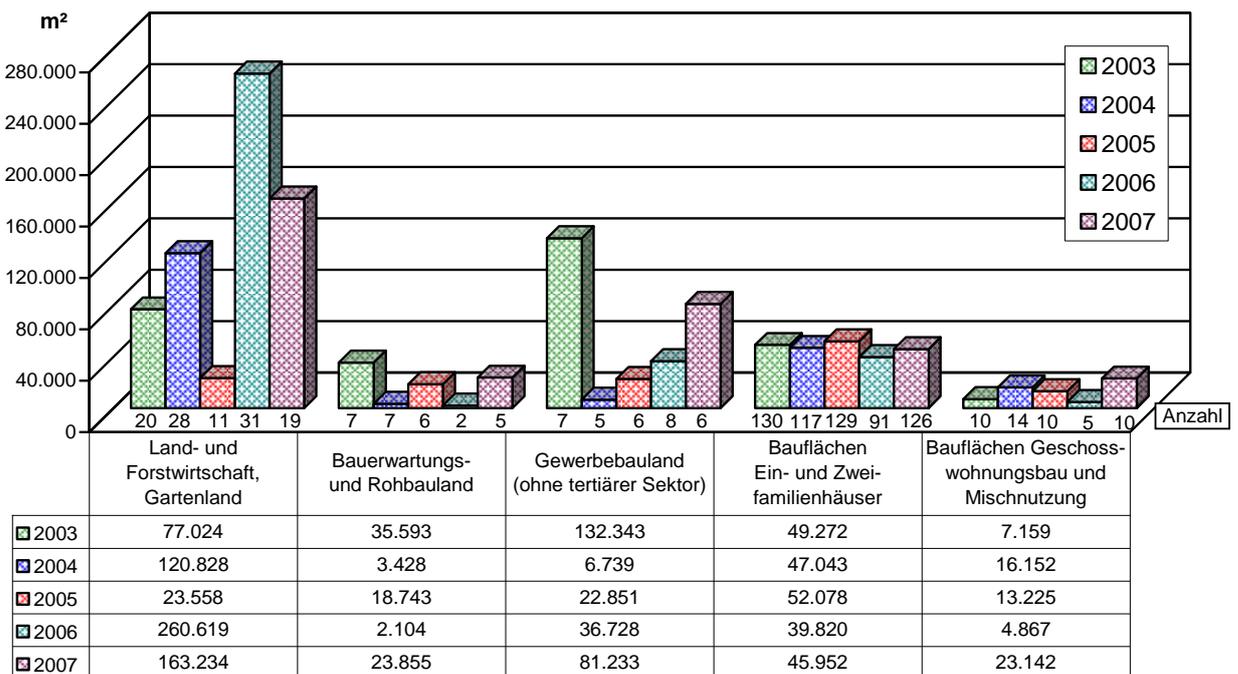


Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

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

Jahr	Anzahl Käuffälle	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Geldumsatz €
2003	130	49.272	10.096.039
2004	117	47.043	8.084.291
2005	129	52.078	11.755.420
2006	91	39.820	9.339.740
2007	126	45.952	11.181.412

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem Umsatzrückgang im Jahr 2006, wurden im Jahr 2007 wieder steigende Umsätze verzeichnet.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sind wieder leicht gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wurde ein Preisanstieg von rd. 1,5% ermittelt (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 41).

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 Käuffälle	Flächenumsatz m <sup>2</sup>	Geldumsatz €
2003	10	7.159	1.844.034
2004	14	16.152	2.848.847
2005	10	13.225	3.309.852
2006	5	4.867	785.000
2007	10	23.142	5.737.970

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

Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzzahlen wieder gestiegen. Sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz erreicht den höchsten Wert der letzten 5 Jahre.

Trotzdem ist der Marktanteil mit rd. 1 % 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 2007 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>
2003	7	132.343	12.930.798
2004	5	6.739	669.583
2005	6	22.851	2.489.148
2006	8	36.728	3.889.636
2007	6	81.233	4.009.195

<sup>1)</sup> ohne tertiärer Sektor

Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

**Die Kaufpreise** aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2003 bis 2007 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m<sup>2</sup>** (22 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 2006 je nach Lage **zwischen 190 €/m<sup>2</sup> und 340 €/m<sup>2</sup>**. Aus dem Jahr 2007 liegen keine Kauffälle für derartige Flächen vor.

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

Geldumsatz in €

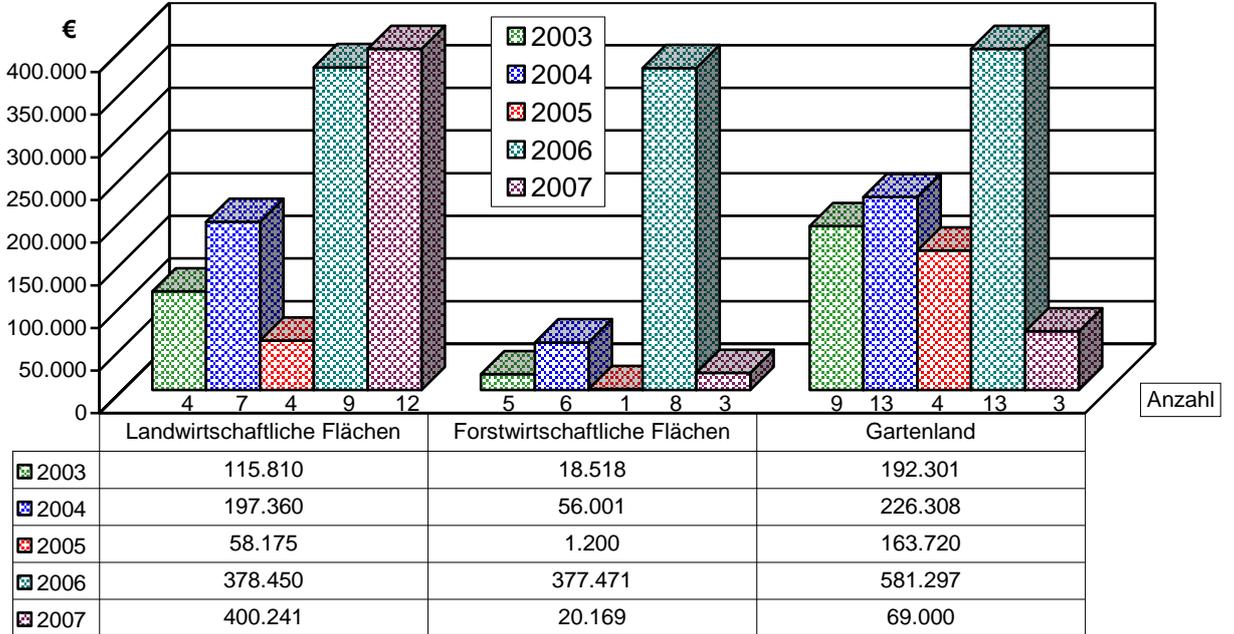


Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €

Flächenumsatz in m²

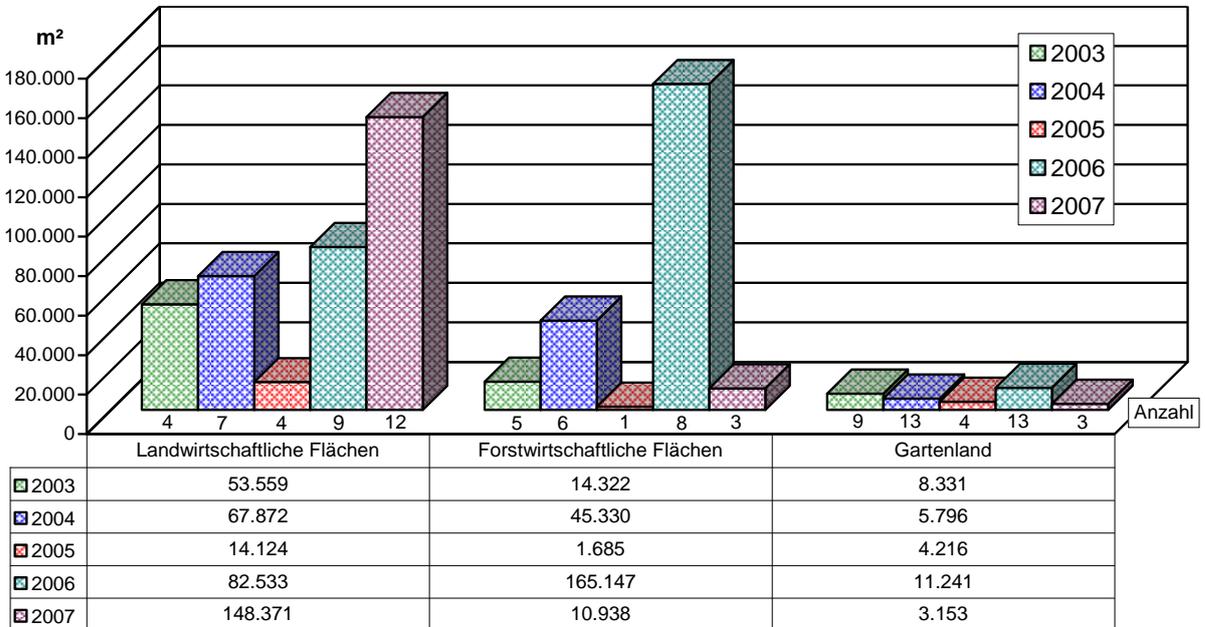


Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m²

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2003 - 2007 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

**Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2003 - 2007)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	1,30	± 0,60	21

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 (2003 - 2007)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	3,60	± 1,50	29

Tab. 6: Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet. Im Vergleich zu den Vorjahren wurde auch keine Aufteilung in Acker und Grünland mehr vorgenommen, da hier im Durchschnitt nahezu die gleichen Preise gezahlt werden.

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

**Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft (2003 - 2007)**

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	7,70	± 1,10	6

Tab. 7: Kaufpreise für besondere Flächen für die Landwirtschaft

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

### Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2003 - 2007)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Stadtgebiet	17,00	± 6,50	14

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 €
2003	7	35.593	4.610.061
2004	7	3.428	253.611
2005	3	18.743	1.849.366
2006	2	2.104	166.952
2007	5	23.855	1.960.781

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 1998 – 2007 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises	Kauffälle
Bauerwartungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 30%	5
Bauerwartungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	6 <sup>*)</sup>
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 50%	4 <sup>*)</sup>
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	35% - 80%	14
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 85%	25

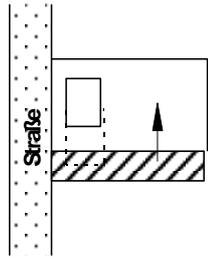
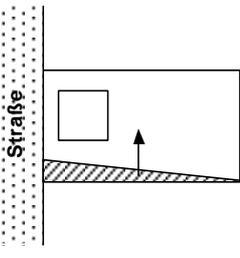
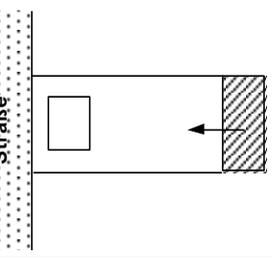
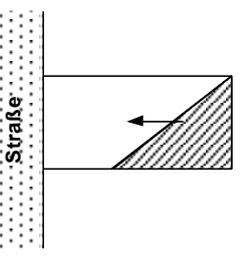
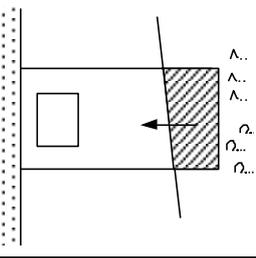
\*) Da aus den Jahren 1998 bis 2007 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 1996 und 1997 herangezogen.

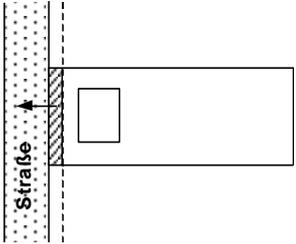
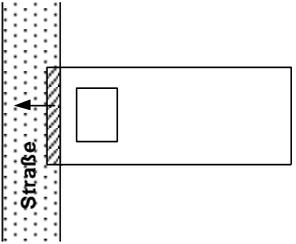
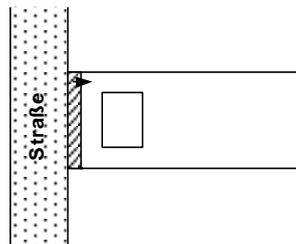
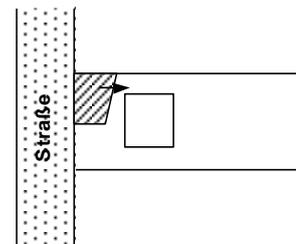
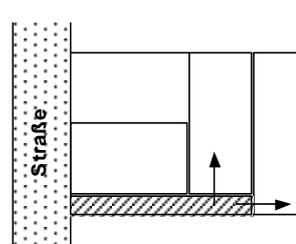
**Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland**

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 2003 - 2007 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
<b>1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken</b>			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	15	95 % (± 17 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	16	47 % (± 11 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	26	25 % (± 9 %)	
<b>2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken</b>			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	15	89 % (± 17 %)	
<b>3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen</b>			
zu bebauten Grundstücken  1) Da aus den Jahren 2003-2007 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	6 <sup>1)</sup>	10 % (± 6 %)	

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)	10	32% (± 6 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	28	12 % (± 3 %)	
<b>5. Straßenlandrückübertragungen</b>			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	13	11 % (± 4 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	8	31 % (± 4 %)	
<b>6. Private Erschließungsflächen</b>			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	6	51% (± 9 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

## 6. Bebaute Grundstücke

### Geldumsatz in €

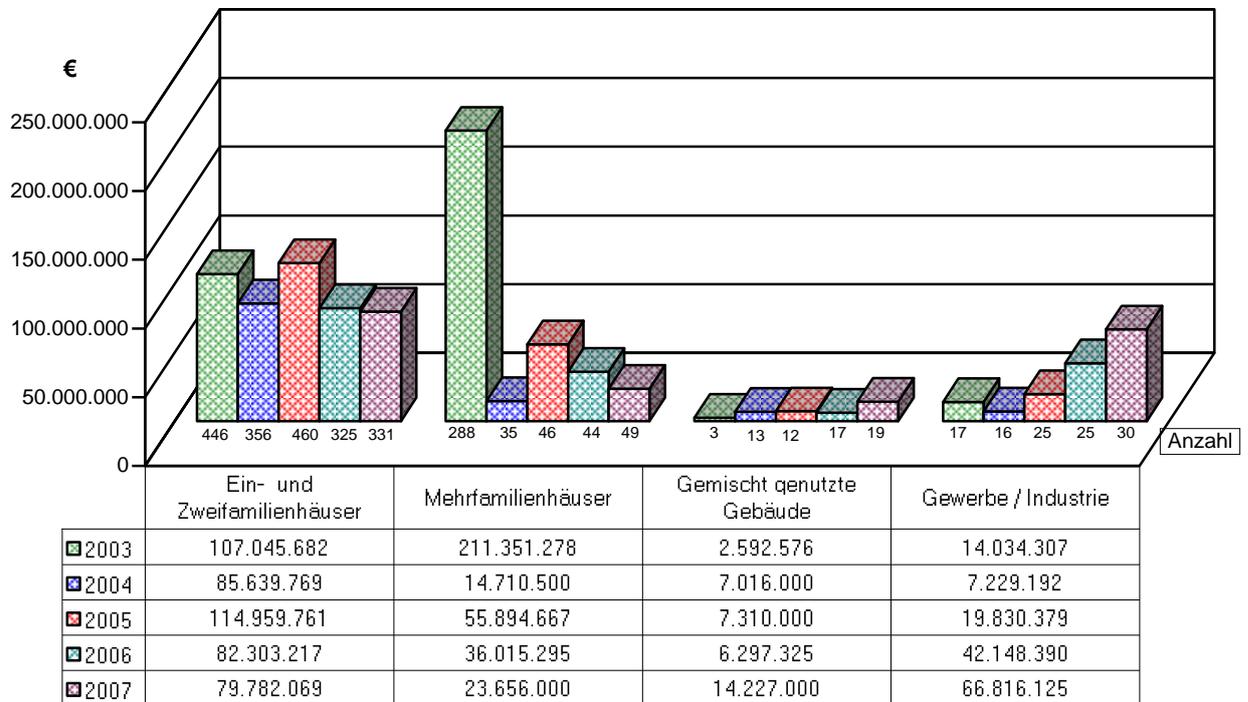


Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

### Flächenumsatz in m<sup>2</sup>

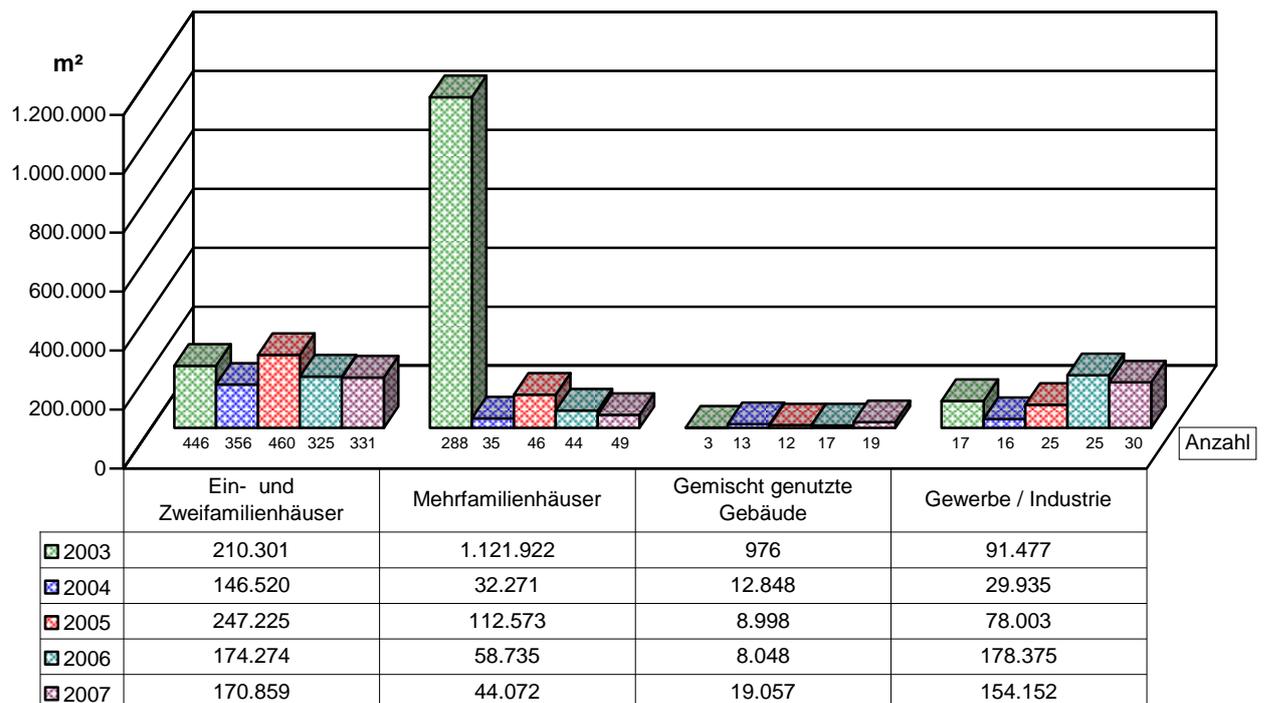


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m<sup>2</sup>

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

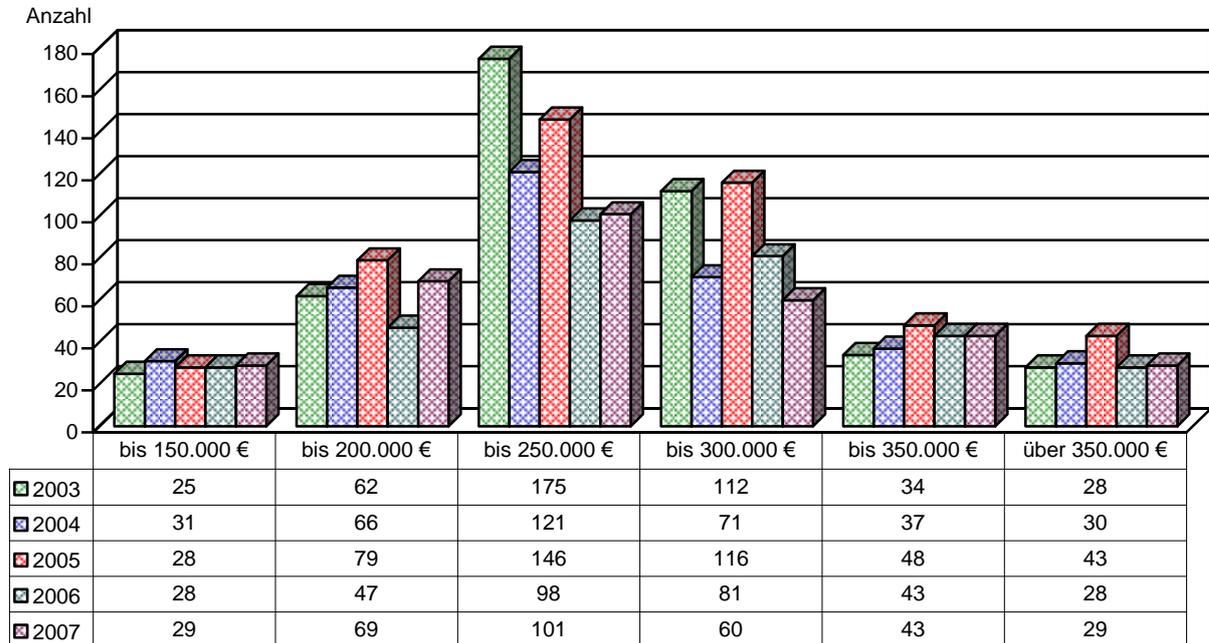


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Mit Ausnahme der Preisgruppen „bis 200.000 €“ und „bis 300.000 €“ sind die Fallzahlen nahezu unverändert. Einem Anstieg in der Preisgruppe „bis 200.000 €“ steht dabei ein Rückgang in der Preisgruppe „bis 300.000 €“ gegenüber.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ aus den Jahren 2006 und 2007 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle	
	2006	2007
350.000 – 400.000 €	9	15
400.000 – 450.000 €	8	8
450.000 – 500.000 €	4	3
500.000 – 600.000 €	3	3
600.000 – 700.000 €	2	0
700.000 – 800.000 €	2	0

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 200 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 60 % 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 2007 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 2007 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2006/2008 Neubau		230.000 - 348.000 (180 m <sup>2</sup> - 538 m <sup>2</sup> ) 47	182.000 - 304.000 (112 m <sup>2</sup> - 309 m <sup>2</sup> ) 17
2000 - 2005			204.000 - 240.000 (128 m <sup>2</sup> - 357 m <sup>2</sup> ) 3
1990 - 1999		173.000 - 340.000 (145 m <sup>2</sup> - 600 m <sup>2</sup> ) 14	183.000 - 275.000 (130 m <sup>2</sup> - 209 m <sup>2</sup> ) 5
1980 - 1989		198.000 - 224.000 (129 m <sup>2</sup> - 276 m <sup>2</sup> ) 4	140.000 - 192.000 (134 m <sup>2</sup> - 273 m <sup>2</sup> ) 4
1970 - 1979	268.000 - 430.000 (580 m <sup>2</sup> - 963 m <sup>2</sup> ) 8	210.000 - 240.000 (240 m <sup>2</sup> - 451 m <sup>2</sup> ) 3	185.000 - 272.000 (192 m <sup>2</sup> - 671 m <sup>2</sup> ) 7
1960 - 1969	190.000 - 450.000 (386 m <sup>2</sup> - 2629 m <sup>2</sup> ) 14	180.000 - 229.000 (219 m <sup>2</sup> - 915 m <sup>2</sup> ) 4	140.000 - 210.000 (196 m <sup>2</sup> - 417 m <sup>2</sup> ) 6
1950 - 1959	135.000 - 425.000 (483 m <sup>2</sup> - 1348 m <sup>2</sup> ) 12	150.000 - 355.000 (346 m <sup>2</sup> - 667 m <sup>2</sup> ) 15	140.000 - 173.000 (150 m <sup>2</sup> - 156 m <sup>2</sup> ) 2

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

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

### 6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Die Gesamtpreise für neu errichtete Doppelhaushälften sind geringfügig um rd. +1% (Vorjahr: +1%) gestiegen. Für Reihenhäuser wurden dagegen nahezu unveränderte Preise gezahlt (Vorjahr: ±0%). Für freistehende Einfamilienhäuser konnte aufgrund fehlender Daten keine Preisentwicklung ermittelt werden.

Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2005 bis 2007 wurden getrennt mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen insgesamt 107 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	110 m <sup>2</sup>	bis	210 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	160 m <sup>2</sup>	bis	710 m <sup>2</sup>
Bodenanteil	von	48.000 €	bis	163.000 €
Kaufpreisen	von	199.000 €	bis	365.000 €

vor. Für die Reihenmittelhäuser lagen insgesamt 42 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	110 m <sup>2</sup>	bis	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	120 m <sup>2</sup>	bis	240 m <sup>2</sup>
Bodenanteil	von	33.000 €	bis	76.000 €
Kaufpreisen	von	182.000 €	bis	268.000 €

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

Kaufpreise von Niedrigenergiehäusern (Passivhäuser) wurden in die Auswertung nicht einbezogen.

Die zum Stichtag 01.01.2007 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

<b>Durchschnittliche Neubaupreise</b>				
	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	inkl. 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 280 €/m <sup>2</sup>		inkl. 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfl. in m <sup>2</sup>	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
120	275.000	2.350	235.000	1.950
130	280.000	2.150	240.000	1.850
140	285.000	2.050	245.000	1.750
150	290.000	1.950	250.000	1.650
160	295.000	1.850		
170	300.000	1.765		
	durchschnittliche Standardabweichung			
	± 17.000 €		± 15.000 €	

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für neue **Doppelhaushälften und Reihendhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 300 m <sup>2</sup> )	200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup>	-34.000	-23.000	-13.000	-5.000	3.000	9.000
260 €/m <sup>2</sup>	-29.000	-17.000	-7.000	3.000	11.000	17.000
280 €/m <sup>2</sup>	-25.000	-12.000	0	10.000	18.000	25.000
300 €/m <sup>2</sup>	-20.000	-6.000	7.000	17.000	26.000	34.000
320 €/m <sup>2</sup>	-15.000	0	13.000	25.000	34.000	42.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.07 wäre danach für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 300 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$285.000 \text{ €} + 17.000 \text{ €} = 302.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 300.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

Für neue **Reihenhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 200 m <sup>2</sup> )	150 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
240 €/m <sup>2</sup>	-36.000	-28.000	-20.000	-13.000	-7.000
260 €/m <sup>2</sup>	-31.000	-22.000	-13.000	-6.000	0
280 €/m <sup>2</sup>	-26.000	-16.000	-7.000	1.000	8.000
300 €/m <sup>2</sup>	-21.000	-10.000	0	8.000	15.000
320 €/m <sup>2</sup>	-16.000	-4.000	7.000	15.000	23.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.07 wäre danach für ein neues Reihendhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von 175 m<sup>2</sup> und einem Bodenwert von 300 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$240.000 \text{ €} - 10.000 \text{ €} = 230.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

## 6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

Die Kaufverträge von Einfamilienhäusern wurden getrennt nach Reihenhäusern, Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern bis 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und freistehenden Einfamilienhäusern ab 160 m<sup>2</sup> Wohnflächen mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Kaufdatum, der Ausstattung und dem Baujahr untersucht. Bei modernisierten Altbauten wurde nicht das Baujahr des Gebäudes, sondern ein fiktives Baujahr, das vom Grad sowie dem Zeitpunkt der Modernisierung abhängig ist, angesetzt. Das Preisniveau in der Waldsiedlung liegt in der Regel über dem Preisniveau im übrigen Stadtgebiet. Deshalb wurden die Kauffälle aus der Waldsiedlung nicht berücksichtigt.

Die Preise sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

### 6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2006**. Im Jahr 2007 wurden aufgrund der vorliegenden Kauffälle stagnierende Preise festgestellt, so dass die Daten weiterhin angewendet werden können.

Es lagen 101 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2006
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
Ausstattung	von	einfach/mittel	bis	gut
Kaufpreisen	von	105.000 €	bis	315.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen der zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34.

Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.06 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.06 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung 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>	Ausstattung <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1960	einf./mittel	150.000	1.500	160.000	1.335	170.000	1.215		
1960	mittel	170.000	1.700	180.000	1.500	195.000	1.395		
1960	mittel/gut	190.000	1.900	205.000	1.710	220.000	1.570		
1960	gut								
1970	einf./mittel	155.000	1.550	165.000	1.375	175.000	1.250		
1970	mittel	175.000	1.750	185.000	1.540	200.000	1.430		
1970	mittel/gut	195.000	1.950	210.000	1.750	225.000	1.605		
1970	gut								
1980	einf./mittel								
1980	mittel	180.000	1.800	190.000	1.585	205.000	1.465	215.000	1.345
1980	mittel/gut	200.000	2.000	215.000	1.790	230.000	1.645	250.000	1.565
1980	gut	215.000	2.150	240.000	2.000	260.000	1.855	280.000	1.750
1990	einf./mittel								
1990	mittel								
1990	mittel/gut	200.000	2.000	220.000	1.835	235.000	1.680	255.000	1.595
1990	gut	225.000	2.250	245.000	2.040	265.000	1.895	285.000	1.780
1995	einf./mittel								
1995	mittel								
1995	mittel/gut	205.000	2.050	220.000	1.835	240.000	1.715	260.000	1.625
1995	gut	225.000	2.250	245.000	2.040	270.000	1.930	290.000	1.815
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 Ausstattung siehe Seite 34

**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>	+ 26.000 €	beschränkt auf Reihend-
500 m <sup>2</sup>	+ 39.000 €	hausgrundstücke

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.06 wäre danach für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder andere Mängel oder Rechte am Grundstück, die einen Abschlag rechtfertigen, auf einem Grundstück von 300 m<sup>2</sup> (Richtwertniveau etwa 280 €/m<sup>2</sup>) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$185.000 \text{ €} + 13.000 \text{ €} = 198.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 200.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

### 6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Die im folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2006**. Im Jahr 2007 wurden aufgrund der vorliegenden Kauffälle stagnierende Preise festgestellt, so dass die Daten weiterhin angewendet werden können.

Es lagen 98 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2006
Wohnflächen	von	70 m <sup>2</sup>	bis	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	150 m <sup>2</sup>	bis	800 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1933	bis	1998
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	140.000 €	bis	348.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.06 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.06 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung 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>	Ausstattung <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	einf./mittel	170.000	2.125	180.000	1.635				
1935	mittel	185.000	2.315	200.000	1.820				
1935	mittel/gut								
1935	gut								
1940	einf./mittel	170.000	2.125	185.000	1.680	195.000	1.395		
1940	mittel	185.000	2.315	205.000	1.865	220.000	1.570		
1940	mittel/gut								
1940	gut								
1950	einf./mittel	175.000	2.190	185.000	1.680	200.000	1.430	215.000	1.265
1950	mittel	190.000	2.375	210.000	1.910	225.000	1.605	245.000	1.440
1950	mittel/gut	205.000	2.565	230.000	2.090	255.000	1.820	280.000	1.645
1950	gut								
1960	einf./mittel	175.000	2.190	190.000	1.725	205.000	1.465	215.000	1.265
1960	mittel	195.000	2.440	210.000	1.910	230.000	1.645	250.000	1.470
1960	mittel/gut	210.000	2.625	235.000	2.135	260.000	1.855	285.000	1.675
1960	gut								
1970	einf./mittel								
1970	mittel			215.000	1.955	240.000	1.715	260.000	1.530
1970	mittel/gut			240.000	2.180	265.000	1.895	295.000	1.735
1970	gut			265.000	2.410	295.000	2.105	330.000	1.940
1980	einf./mittel								
1980	mittel			220.000	2.000	245.000	1.750	265.000	1.560
1980	mittel/gut			245.000	2.225	275.000	1.965	300.000	1.765
1980	gut			270.000	2.455	305.000	2.180	340.000	2.000
1990	einf./mittel								
1990	mittel			225.000	2.045	250.000	1.785		
1990	mittel/gut			250.000	2.275	280.000	2.000		
1990	gut			275.000	2.500	310.000	2.215		
1995	einf./mittel								
1995	mittel								
1995	mittel/gut			255.000	2.320	285.000	2.035		
1995	gut			280.000	2.545	315.000	2.250		
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 Ausstattung siehe Seite 34

**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>	- 12.000 €
480 m <sup>2</sup>	± 0 €
600 m <sup>2</sup>	+ 12.000 €
700 m <sup>2</sup>	+ 22.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.06 wäre danach für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung 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.

$$210.000 \text{ €} + 12.000 \text{ €} = 222.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 220.000 \text{ €}$$

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 **2006**. Im Jahr 2007 wurden aufgrund der vorliegenden Kauffälle stagnierende Preise festgestellt, so dass die Daten weiterhin angewendet werden können.

Es lagen 62 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2006
Wohnflächen	von	80 m <sup>2</sup>	bis	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	270 m <sup>2</sup>	bis	1000 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1930	bis	1993
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	130.000 €	bis	383.000 €
Unterkellerung, 1 Garage und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

vor. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.06 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.06 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung 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>	Ausstattung <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	einfach	175.000	1.945	185.000	1.680				
1930	einf./mittel	190.000	2.110	205.000	1.865				
1930	mittel								
1930	mittel/gut								
1940	einfach	175.000	1.945	185.000	1.680	195.000	1.500		
1940	einf./mittel	195.000	2.165	210.000	1.910	225.000	1.730	240.000	1.600
1940	mittel	215.000	2.390	235.000	2.135	255.000	1.960	275.000	1.835
1940	mittel/gut								
1950	einfach	175.000	1.945	190.000	1.725	200.000	1.540	210.000	1.400
1950	einf./mittel	195.000	2.165	210.000	1.910	230.000	1.770	245.000	1.635
1950	mittel	215.000	2.390	235.000	2.135	255.000	1.960	280.000	1.865
1950	mittel/gut	235.000	2.610	260.000	2.365	285.000	2.190	310.000	2.065
1960	einfach								
1960	einf./mittel	200.000	2.220	215.000	1.955	230.000	1.770	250.000	1.665
1960	mittel	220.000	2.445	240.000	2.180	260.000	2.000	285.000	1.900
1960	mittel/gut	240.000	2.665	265.000	2.410	290.000	2.230	315.000	2.100
1970	einfach								
1970	einf./mittel								
1970	mittel	220.000	2.445	245.000	2.225	265.000	2.040	290.000	1.935
1970	mittel/gut	245.000	2.720	270.000	2.455	295.000	2.270	325.000	2.165
1980	einfach								
1980	einf./mittel								
1980	mittel	225.000	2.500	245.000	2.225	270.000	2.075	295.000	1.965
1980	mittel/gut	245.000	2.720	275.000	2.500	300.000	2.310	330.000	2.200
1990	einfach								
1990	einf./mittel								
1990	mittel	225.000	2.500	250.000	2.275	275.000	2.115	295.000	1.965
1990	mittel/gut	250.000	2.780	280.000	2.545	305.000	2.345	335.000	2.235
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 Ausstattung siehe Seite 34

**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>	- 17.000 €
750 m <sup>2</sup>	± 0 €
1000 m <sup>2</sup>	+ 21.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.06 wäre danach für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mittlerer Ausstattung ohne wesentliche Rückstände bei der Instandhaltung und Modernisierung oder wegen anderer 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.

$$265.000 \text{ €} - 17.000 \text{ €} = 248.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 250.000 \text{ €}$$

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 **2006**. Im Jahr 2007 wurden aufgrund der vorliegenden Kauffälle stagnierende Preise festgestellt, so dass die Daten weiterhin angewendet werden können.

In die Auswertung wurden 59 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 1995	bis	Anfang 2006
Wohnflächen	von	155 m <sup>2</sup>	bis	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	von	404 m <sup>2</sup>	bis	2.268 m <sup>2</sup>
Baujahren	von	1947	bis	1989
Ausstattung	von	einfach/mittel	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	253.000 €	bis	624.000 €
Garagen und Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit				

einbezogen. Zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34. Die durchschnittlichen Preise wurden für den Stichtag 01.01.06 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.06 wurden in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Ausstattung 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>	Ausstattung <sup>2)</sup>	Gesamt- preis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.						
1950 bis 1980	mittel	315.000	1.970	325.000	1.710	335.000	1.525	345.000	1.380
	mittel/gut	350.000	2.190	365.000	1.920	380.000	1.725	395.000	1.580
	gut	385.000	2.405	405.000	2.130	425.000	1.930	450.000	1.800
	gut/sehr gut	415.000	2.595	445.000	2.340	475.000	2.160	500.000	2.000
durchschnittliche Standardabweichung: ± 32.000 €									

<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 Ausstattung siehe Seite 34

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>	-48.000	-31.000	-20.000	-11.000	0	11.000
220 €/m <sup>2</sup>	-40.000	-21.000	-10.000	0	12.000	25.000
240 €/m <sup>2</sup>	-33.000	-12.000	0	11.000	25.000	38.000
260 €/m <sup>2</sup>	-25.000	-3.000	10.000	22.000	37.000	52.000
280 €/m <sup>2</sup>	-18.000	6.000	20.000	33.000	49.000	65.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.06 wäre danach für ein freistehendes Einfamilienhaus mit 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit guter Ausstattung 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.

$$405.000 \text{ €} + 37.000 \text{ €} = 442.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 440.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

### Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

Ausstattung	Merkmale
einfach	Einfachfenster, Bad/WC, Installation auf Putz, keine Zentralheizung, Fußbodenbelag: PVC, Linoleum (untere Preisklasse)
mittel	Überwiegend Mehrscheibenglas, Rollläden, Bad/WC, zentrale WW-Heizung, elektrische WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC, Teppichboden und Kleinparkett
gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, Rollläden, Bad u. WC getrennt, bessere sanitäre, elektrische und heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC, Teppichboden und Kleinparkett besserer Qualität
sehr gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, teilw. raumhohe Verglasung, Rollläden, 2. WC getrennt vom Bad, umfangreiche Verfliesung, aufwändige sanitäre, elektrische u. heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: Naturstein- oder keramischer Bodenbelag, Parkett.

Tab. 18: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern

## 7. Wohnungseigentum

### Geldumsatz in €

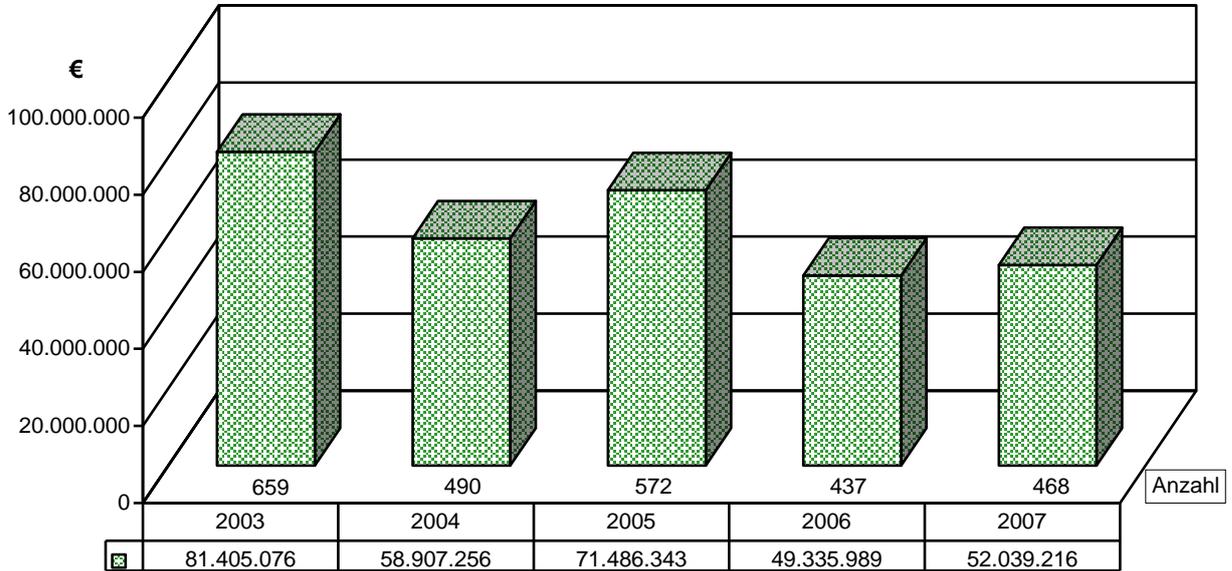


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz zwar wieder etwas gestiegen. Dennoch wurden nur die zweitniedrigsten Umsatzzahlen der letzten 5 Jahre verzeichnet. Wie die Grafik unten zeigt, ist der Anstieg zum größten Teil auf den Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Bei den Neubauten (Ersterwerb) sind die Umsatzzahlen nahezu unverändert. Die Zahl der Kauffälle geht hier aber seit 2003 kontinuierlich zurück. Auch die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (36 Fälle) spielt zurzeit auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

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

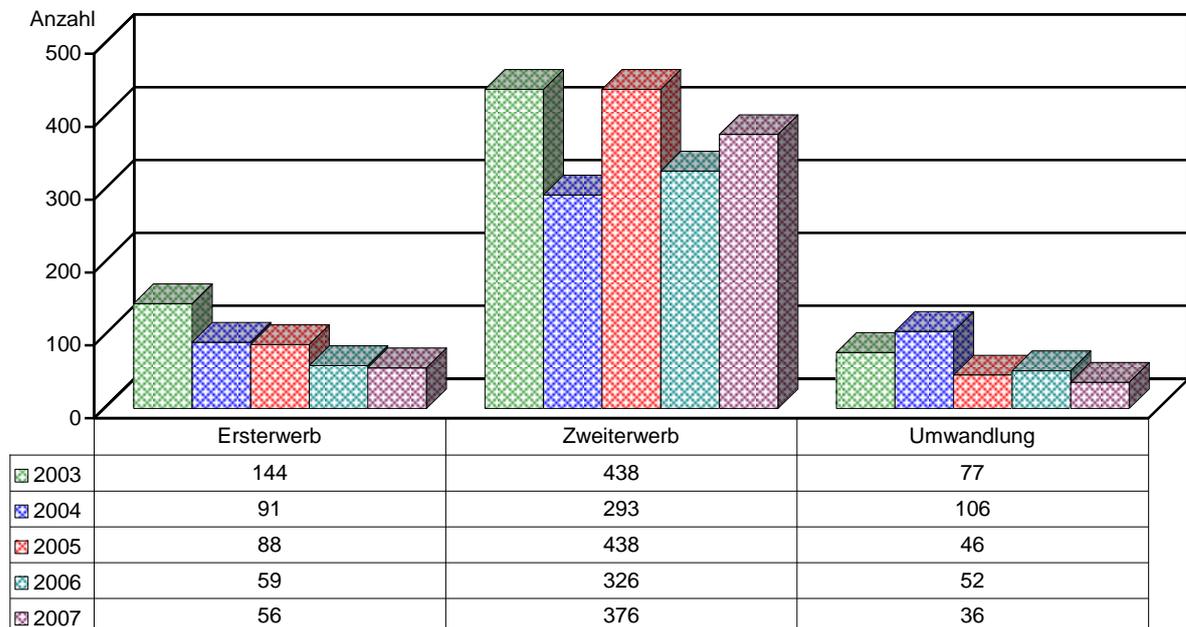


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

### Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

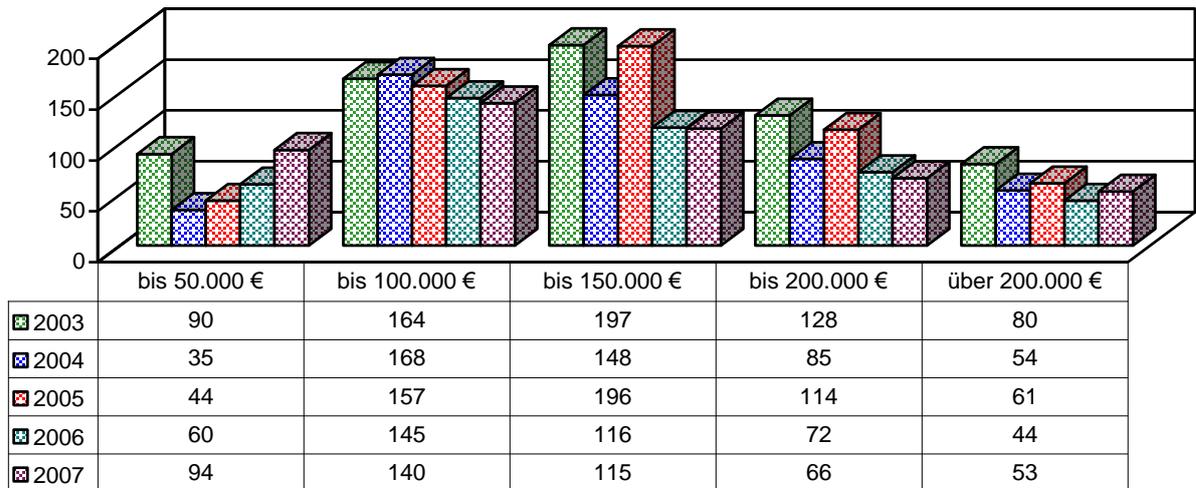


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Während in der günstigsten Preisgruppe „bis 50.000 €“ die Fallzahlen deutlich gestiegen sind, konnten in den übrigen Preisgruppen nur nahezu unveränderte bis geringe Änderungen bei den Fallzahlen festgestellt werden.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 186 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 40 % an den Kauffällen.

### Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

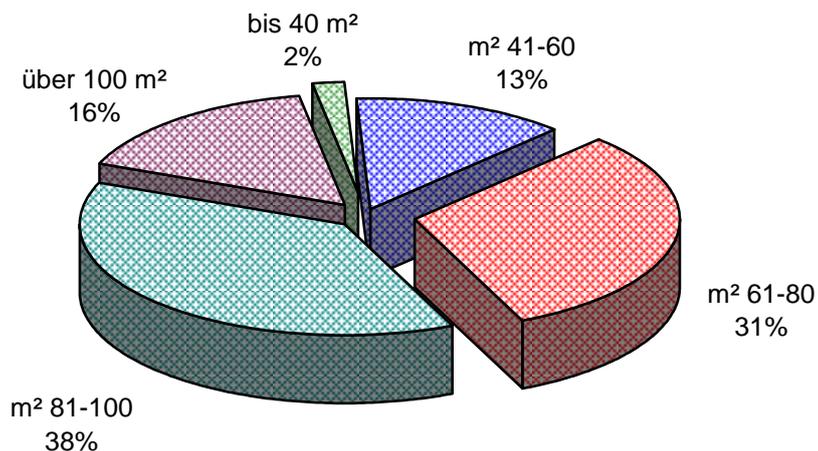


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

## 7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die auswertbaren Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden getrennt nach Erstverkäufen (Neubauten) und Wiederverkäufen in bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden bezüglich der Abhängigkeit der Kaufpreise vom Baujahr, der Wohnlage, der Wohnfläche, dem Vermietungszustand und dem Kaufdatum untersucht.

Bei den Erstverkäufen lagen insgesamt 207 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2004	bis	Mitte 2007
Wohnflächen	von	47 m <sup>2</sup>	bis	177 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	1.710 €/m <sup>2</sup>	bis	2.410 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 930 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Mitte 2007
Baujahren	von	1950	bis	2004
Wohnflächen	von	19 m <sup>2</sup>	bis	205 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	665 €/m <sup>2</sup>	bis	2.302 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter		

vor. Bei den Wiederverkäufen in den Gebäuden aus den 60-iger und 70-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 123 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Mitte 2007
Wohnflächen	von	32 m <sup>2</sup>	bis	132 m <sup>2</sup>
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m <sup>2</sup> Wfl.	von	384 €/m <sup>2</sup>	bis	1.318 €/m <sup>2</sup>
Ausstattung	von	mittel	bis	gut
Vermietungszustand		nicht vermietet bzw. vermietet / Käufer ist der Mieter		

vor.

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 bis 2007 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	4.400 €
Garage	11.300 €
Tiefgaragenstellplatz	10.600 €

Tab. 19: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen

**Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2007 in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>. Sofern erforderlich, sind die Abweichungen im Vermietungszustand und der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge zu berücksichtigen.

<b>Erstverkauf (Neubauten)</b>			
	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
	2.220	1.955	---
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 105^1$			

<b>Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen</b>			
<b>Baujahr</b>	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
2000	1.785	1.630	1.420
1995	1.700	1.555	1.355
1990	1.615	1.480	1.295
1985	1.530	1.405	1.230
1980	1.445	1.330	1.170
1975	1.360	1.255	1.105
1970	1.300	1.195	1.055
1965	1.270	1.170	1.035
1960	1.240	1.140	1.010
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 200^1$			
<b>Abschläge:</b>			
		Wohnung vermietet:	-5%
		Wohnfläche < 40 m <sup>2</sup> :	-12%
		Wohnfläche > 100 m <sup>2</sup> :	-5%

<b>Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen</b>			
<b>Baujahr</b>	<b>gute Wohnlage</b>	<b>mittlere Wohnlage</b>	<b>einfache Wohnlage</b>
1960-1975	---	830	635
durchschnittliche Standardabweichung: $\pm 140^1$			
<b>Abschläge:</b>			
		Wohnung vermietet:	-12%

Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

## 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 01.01.2008 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 40). Die Bodenrichtwertkarte von Leverkusen weist zzt. 152 Richtwerte für baureifes Land aus. Sie liegen zwischen 175 €/m<sup>2</sup> und 345 €/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 01.01.08) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m<sup>2</sup>.

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>			
<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche: 350-800 m <sup>2</sup>	295	250	210
<b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche: 250-500 m <sup>2</sup>	305	260	215
<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche: 150-300 m <sup>2</sup>	305	270	---
<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>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b>			
<b>Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)</b> gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	-

Tab. 21: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m<sup>2</sup>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2008)

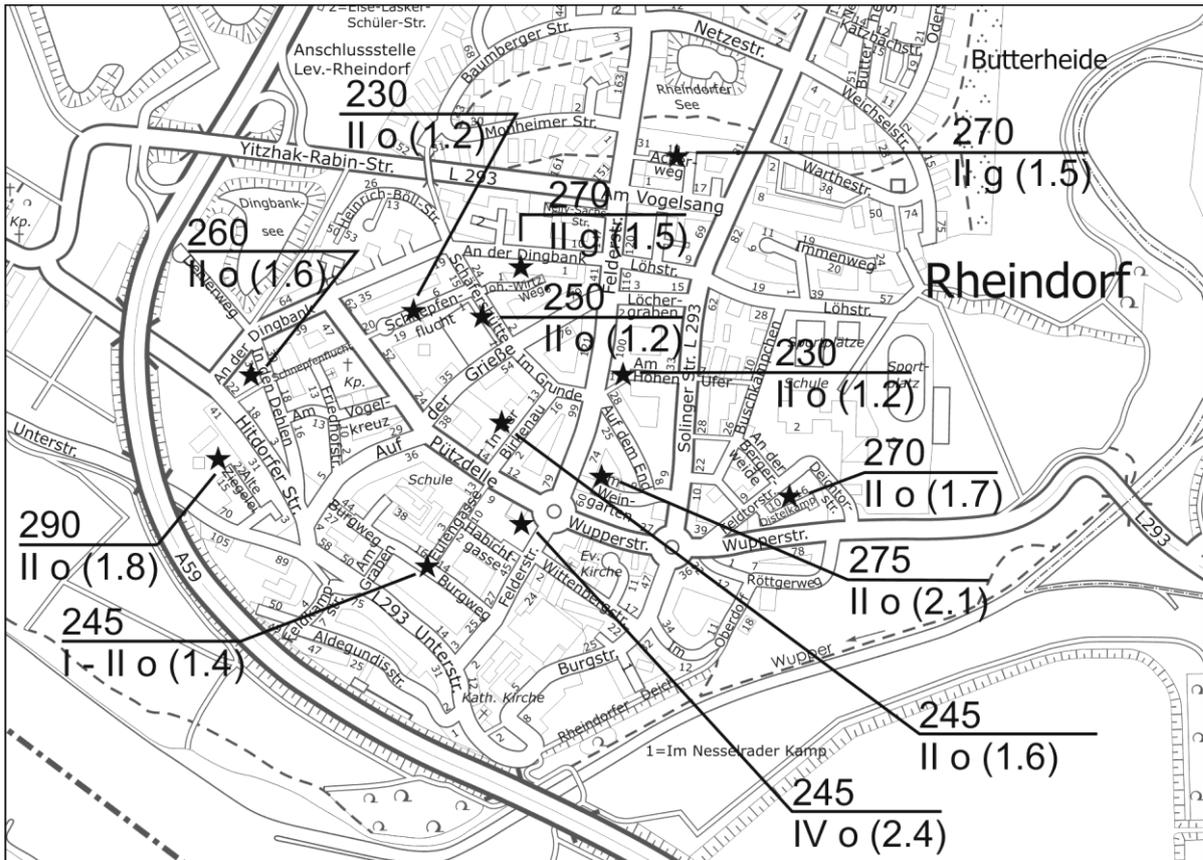
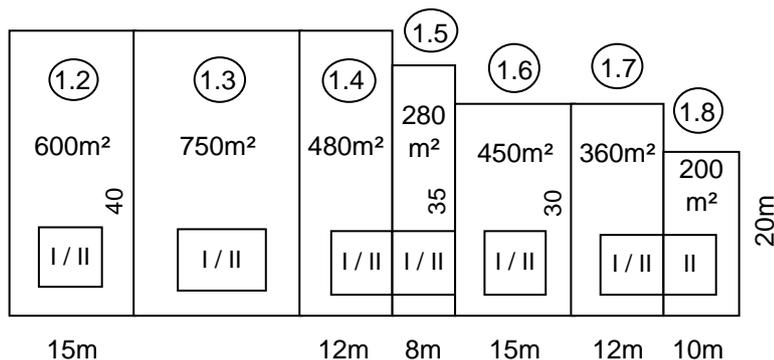


Abb. 20: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

### 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. 22: 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.

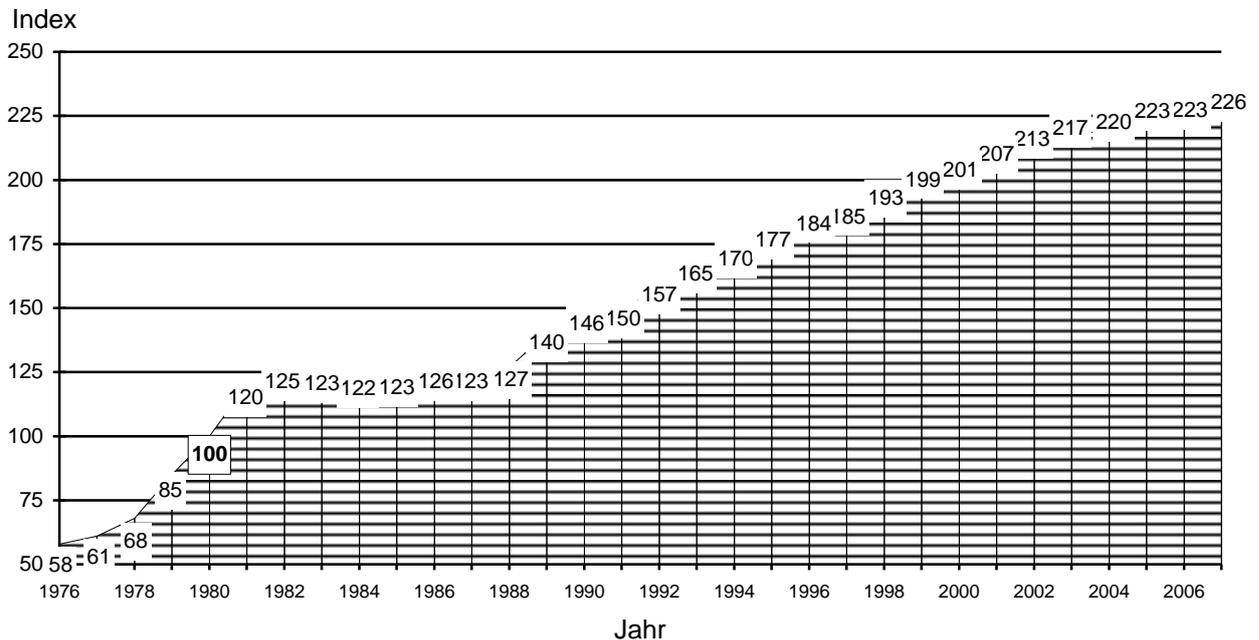


Abb. 21: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

**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.

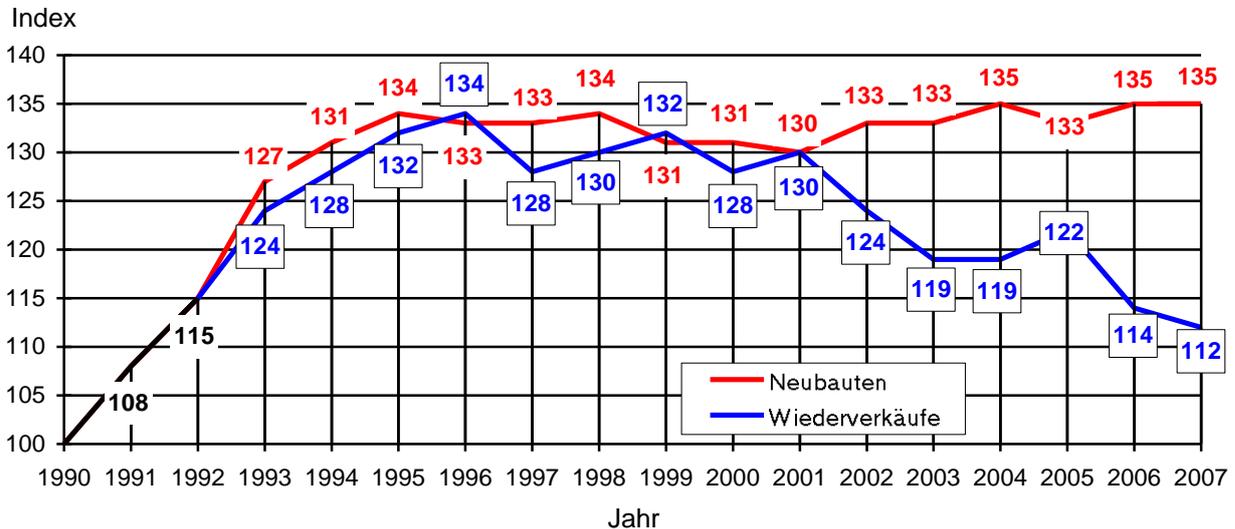


Abb. 22: Preisindex für Wohnungseigentum

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

Die Kaufverträge der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2002 - 2005 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 %

**Im Unterschied zu den vorherigen Jahren wurde eine Trennung zwischen Grundstücken bis 200 m<sup>2</sup> und über 200 m<sup>2</sup> vorgenommen**

**Ergebnis:** Y = - 0,3 \* X (Grundstücke über 200 m<sup>2</sup>)  
Y = - 0,2 \* X (Grundstücke bis 200 m<sup>2</sup>)

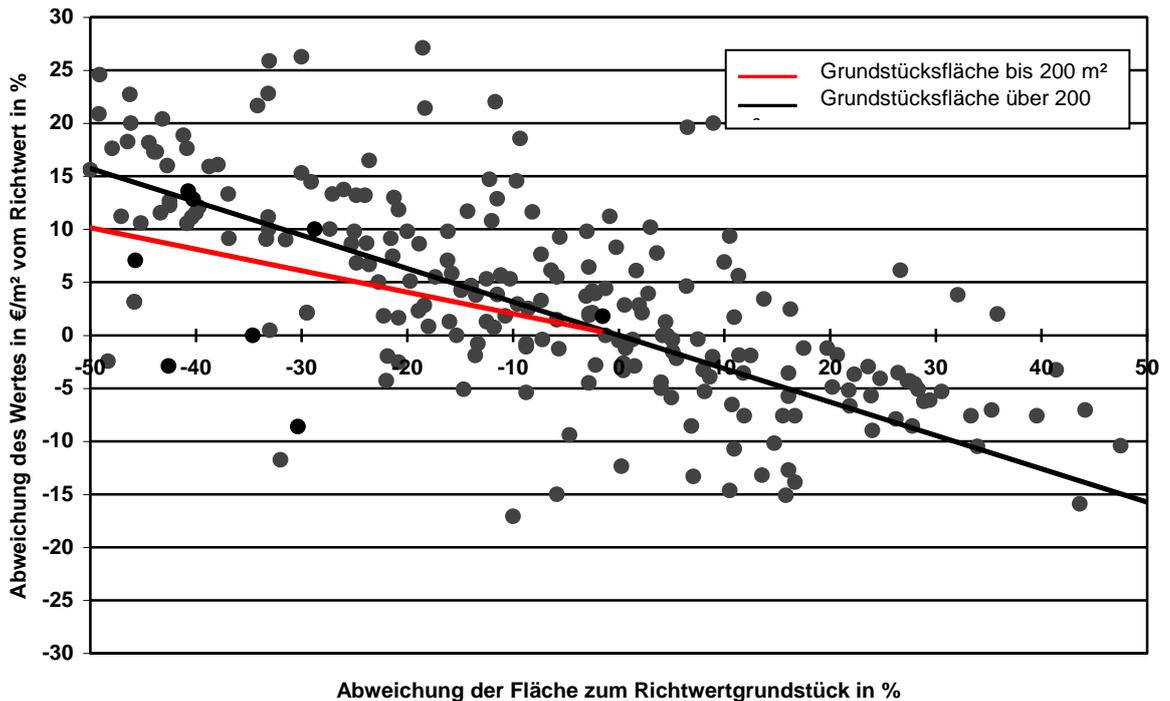


Abb. 23: Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abweichung der Grundstücksfläche zum Richtwertgrundstück in %	Abweichung des Wertes zum Richtwertgrundstück in %	
	Grundstücksfläche über 200 m²	Grundstücksfläche unter 200 m²
-40%	+12%	+8%
-30%	+9%	+6%
-20%	+6%	+4%
-10%	+3%	+2%
±0%	±0%	
+10%	-3%	
+20%	-6%	
+30%	-9%	
+40%	-12%	

Tab. 23: Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser

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

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

Abweichung der Fläche des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück:

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

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

Bodenwert des zu bewertenden Grundstückes:

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

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

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

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

Zum Stichtag 01.01.08 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2005 bis 2007 herangezogen.

Objektart	Rohertrag in Tausend €	Kauf-fälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertragsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	2,5 bis 10,0	203	3,9% <sup>1)</sup> ( $\pm 0,9$ )	19,0 ( $\pm 3,0$ )
Wohnungseigentum (vermietet)	2,5 bis 10,0	54	4,2% <sup>1)</sup> ( $\pm 1,0$ )	17,5 ( $\pm 3,0$ )
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	12	3,4% ( $\pm 0,6$ )	21,5 ( $\pm 2,5$ )
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	12	3,1% ( $\pm 0,5$ )	17,0 ( $\pm 4,0$ )
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	15 bis 40	11	4,7% ( $\pm 0,9$ )	13,0 ( $\pm 1,5$ )
	40 bis 80 <sup>2)</sup>	13	5,5% ( $\pm 0,4$ )	13,0 ( $\pm 1,0$ )
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil 20 - 50%)	20 bis 80 <sup>2)</sup>	6	6,4% ( $\pm 0,3$ )	10,5 ( $\pm 1,0$ )
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Mietanteil über 50%)	20 bis 80 <sup>2)</sup>	9	6,8% ( $\pm 0,8$ )	11,0 ( $\pm 1,0$ )
Gewerbe	20 bis 80 <sup>2)</sup>	5	7,6% ( $\pm 1,2$ )	10,5 ( $\pm 1,5$ )

<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. 24: 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, Gewerbe) 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 **2006** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhausgrundstücke	4,3%
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche)	5,2%
Mietwohnhausgrundstücke	5,4%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m <sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche)	5,7%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil	5,9%
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	6,6%
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. 25: Liegenschaftszinssätze Köln**

Vom **Gutachterausschuss im Rheinisch-Berg. Kreises** sind für das Jahr **2007** die folgenden Liegenschaftszinssätze beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (vermietet)	35	4,85
Ein- und Zweifamilienhäuser	2	(3,30)
Dreifamilienhäuser	6	3,9
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Mietanteil bis 20%)	16	5,90
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil über 20%)	7	6,5
Geschäfts- und Bürogebäude	2	(6,40)
Gewerbe und Industrie	5	(6,10)

( ) statistisch nicht gesichert

**Tab. 26: Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis**

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2007** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum	40	4,75 % <sup>1)</sup>
Ein- und Zweifamilienhäuser	7 (2006/2007)	3,75 %
Drei- und Vierfamilienhäuser	9 (2005-2007)	4,75 %
Mehrfamilienhäuser	11	5,75 %
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	11 (2005-2007)	6,25 %
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil <sup>2)</sup>	7	5,75 %
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	9 (2004-2007)	7,50 %

<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. 27: 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 140 ausgewerteten Wiederverkäufen des Leverkusener Grundstücksmarktes aus den Jahren 2004 bis 2007 mittels statistischer Analyse abgeleitet.

Die Sachwerte wurden auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) berechnet. Dabei wurde von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- Pauschalierte Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) 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>1)</sup>)
- Korrekturfaktor zur Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten: **1,06**
- Berücksichtigung des Gebäudebaujahres durch Korrekturfaktoren: Die jeweiligen im Erlass aufgeführten Werte für das Baujahr 2000 für Einfamilienhäuser (siehe Seite 48) werden mit Hilfe der folgenden Faktoren korrigiert: (Liegt das Baujahr zwischen den Jahreswerten, so kann der Faktor durch lineare Interpolation berechnet werden).

Baujahr	Faktor	Baujahr	Faktor
1900	0,71	1970	0,87
1925	0,74	1985	0,92
1946	0,76	2000	1,00
1960	0,82		

- Berücksichtigung der Gebäudeart durch Korrekturfaktoren:

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

- Berücksichtigung von Drempelelementen und ausgebautem Spitzboden bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131)
  - Korrekturfaktor für fehlenden Drempelelement: 0,96
  - Korrekturfaktor für ausgebauten Spitzboden: 1,10
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit Landesbauindex NRW
- Bruttogrundfläche 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>1)</sup>)
- Zeitwerte für Nebengebäude und Garagen

Bei der Auswertung ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des Sachwertes, sowie die Ausstattung (Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 47).

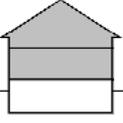
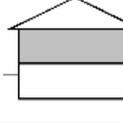
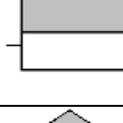
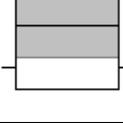
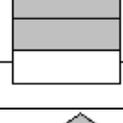
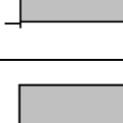
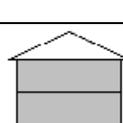
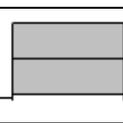
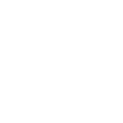
<sup>1)</sup> Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

## 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 Wärmdämmung	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, aufwändige 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, aufwändige 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-Warmluftkachelofen, 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	aufwändige Installation, Sicherheitseinrichtungen	7 %

Tab. 28: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000)

**Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser** (ohne Baunebenkosten)  
in €/m<sup>2</sup> je Brutto-Grundfläche gemäß Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und  
Wohnungswesen vom 01.12.2001

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975
 1.11	625	720	865	1100
 1.12	565	650	780	990
 1.13	615	705	850	1075
 1.21	690	780	940	1275
 1.22	530	610	730	960
 1.23	870	995	1175	1505
 1.31	670	765	920	1170
 1.32	585	675	810	1025
 1.33	695	800	960	1215

Tab. 29: Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser

**Abweichung Kaufpreis/Sachwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) (Marktanpassungsfaktoren)**

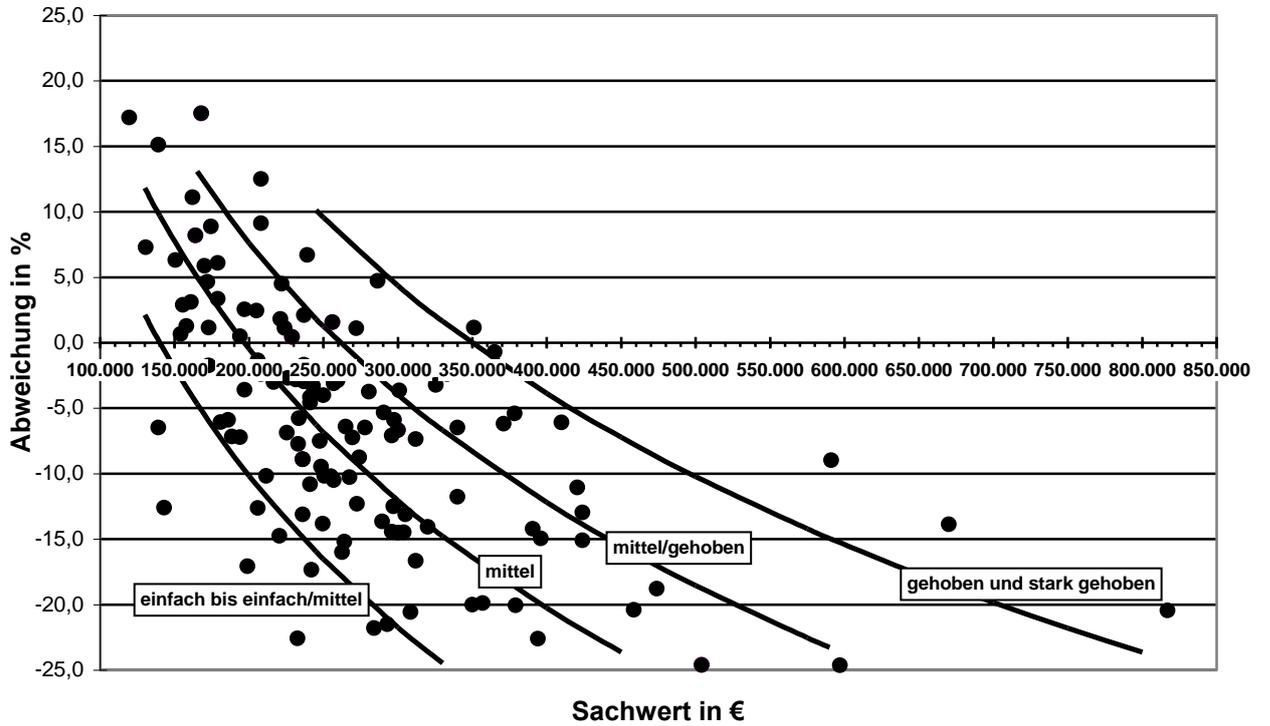


Abb. 24: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000

## 10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2005	31.12.2006
Einwohner	162.063	162.105
Fläche	78,9 km <sup>2</sup>	78,9 km <sup>2</sup>
Einwohner pro ha	20,54	20,56
Gebäude mit Wohnungen	28.944	29.171
Davon: Einfamilienhäuser	16.382 (56,6%)	16.579 (56,8%)
Zweifamilienhäuser	4.199 (14,5%)	4.200 (14,4%)
Mehrfamilienhäuser	8.363 (28,9%)	8.392 (28,8%)
Wohnungen	78.826	79.174
in: Einfamilienhäuser	16.382 (20,8%)	16.579 (20,9%)
Zweifamilienhäuser	8.398 (10,7%)	8.400 (10,6%)
Mehrfamilienhäuser	54.046 (68,5%)	54.195 (68,4%)
Wohnungen pro Gebäude	2,72	2,71
Bewohner je Wohnung	2,06	2,05

(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 2008 (Stand: 01.01.08)	60,-- €	
___ Exemplar(e)	aktueller Grundstücksmarktbericht 2008 (Berichtszeitraum: 01.01.07 – 31.12.07)	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 : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

Eigentümer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Wertermittlungstichtag: \_\_\_\_\_

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.

Mir ist bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde Akteneinsicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gewähren darf. Als Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in stimme ich der Akteneinsicht zu und erteile die Vollmacht für die Akteneinsicht.

Die Weiterbearbeitung des Antrages erfolgt nach Eingang der Bearbeitungsunterlagen.

Ein entsprechendes Merkblatt ist beigelegt.

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

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

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



## 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 Wertermittlungstichtagen, 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. 19%) 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<br>über bebaute oder unbebaute Grundstücke<br><br>Gebühr: 100 € bis 150 € |
| 13.3.2.2 | jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert:<br><br>Gebühr: 7 €  |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Leverkusen  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen  
Telefon: 0214 406 6268  
Telefax: 0214 406 6202  
Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de  
[www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss](http://www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

