



Grundstücksmarktbericht 2010

Leverkusen

Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postanschrift: Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen

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

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

Telefax: 02 14/406 - 62 02

E-Mail: Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

www.gutachterausschuss.nrw.de

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

Gebühr: 28,-- € (Stand: 01.01.10)

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

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen	3
1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte.....	6
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009	8
4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen	9
5. Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser (Individueller Wohnungsbau)	14
5.2 Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	14
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	15
5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland.....	16
5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland	18
5.6 Unselbstständige Teilflächen.....	20
6. Bebaute Grundstücke	22
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	23
6.1.1 Vergleichspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)	25
6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)	27
6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihendendhäuser)	27
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften.....	29
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m ² Wohnfläche	31
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m ² Wohnfläche.	33
7. Wohnungseigentum	35
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen	37
7.2 Richtwertkarte für Eigentumswohnungen.....	39
8. Bodenrichtwerte	40
8.1 Gesetzlicher Auftrag	40
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	40
8.3 Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke (Übersicht über die Bodenrichtwerte)	40
9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung	42
9.1 Indexreihen	42
9.1.1 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum	43
9.2 Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	43
9.3 Liegenschaftszinssätze.....	45
9.4 Abweichung der Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ihren Sachwerten (Marktanpassungsfaktoren)	47
10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen.....	51

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1:	Verteilung der Kauffälle 2009 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 ² Wohnfläche	32
Tab. 17:	Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m ² 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:	Erläuterungen zur Richtwertkarte für Eigentumswohnungen.....	39
Tab. 22:	Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m ²	40
Tab. 23:	Eigenschaften der Richtwertgrundstücke (Auszug)	41
Tab. 24:	Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser	44
Tab. 25:	Liegenschaftszinssätze Leverkusen	45
Tab. 26:	Liegenschaftszinssätze Köln.....	46
Tab. 27:	Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis	46
Tab. 28:	Liegenschaftszinssätze Stadt Bergisch Gladbach	46
Tab. 29:	Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000).....	48
Tab. 30:	Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser.....	49
Tab. 31:	Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen	51

Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2008	5
Abb. 2:	Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)	8
Abb. 3:	Zahl der eingegangenen Verträge 2005 - 2009	9
Abb. 4:	Zahl der Kauffälle 2005 - 2009.....	10
Abb. 5:	Umsatzvolumen der Jahre 2005 – 2009 in €	10
Abb. 6:	Verteilung der Kauffälle 2009 nach Teilmärkten	11
Abb. 7:	Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2007 - 2009	12
Abb. 8:	Aufteilung der Kauffälle 2009 nach Marktteilnehmern	12
Abb. 9:	Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €.....	13
Abb. 10:	Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m ²	13
Abb. 11:	Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in €.....	16
Abb. 12:	Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m ²	16
Abb. 13:	Geldumsatz bebaute Grundstücke in €.....	22
Abb. 14:	Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m ²	22
Abb. 15:	Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen	23
Abb. 16:	Geldumsatz Eigentumswohnungen in €.....	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 Richtwertkarte für Eigentumswohnungen 01.01.2010	39
Abb. 21:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	41
Abb. 22:	Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	42
Abb. 23:	Preisindex für Wohnungseigentum	43
Abb. 24:	Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	44
Abb. 25:	Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000	50

Anlagen

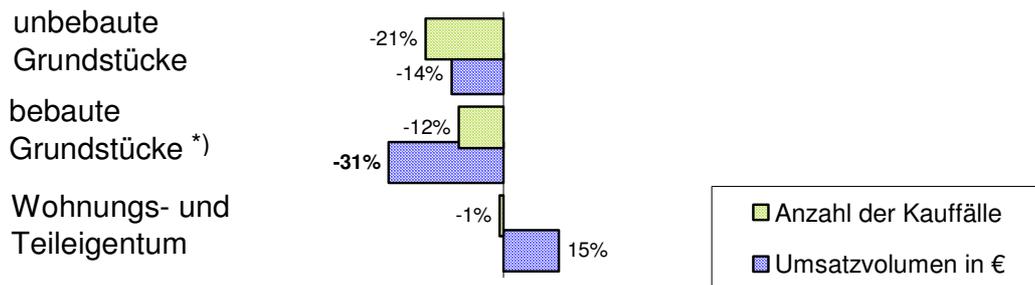
- Anlage 1: Bestellformular Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktbericht
- Anlage 2: Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
- Anlage 3: Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung
- Anlage 4: Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2009 wurden 1100 (2008: 1211) Verträge registriert, in denen 1167 (2008: 1283) Kauffälle (Kaufobjekte) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 44% auf Wohnungs- und Teileigentum, 40% auf bebaute Grundstücke und 16% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 214 Mill. € (2008: 267 Mill. €).

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2008



*) Das niedrige Umsatzvolumen ist auf fehlende Vermögensübertragungen im gewerblichen Bereich zurückzuführen

Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2008

Eigentumswohnungen

Der Marktanteil der Eigentumswohnungen bewegt sich mit einem Anteil von 40% an den Kauffällen etwas über dem Niveau des Vorjahres. Während die Zahl der Kauffälle in 2009 geringfügig gesunken ist, stieg der Geldumsatz um 14%.

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.280 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.010 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 2% über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 535 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 1.730 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2000, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Einfamilienhäuser

Mit 354 Kauffällen (Vorjahr: 396 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2009 im Vergleich zum Jahr 2008 um rd. 10% gefallen. Während die Preise gebrauchter Doppelhaushälften und Reihenhäuser nahezu unverändert sind, wurden neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Durchschnitt rd. 3% teurer.

Neue Doppelhaushälften wechselten zwischen 237.000 € und 362.000 € (Vorjahr: 230.000 € bis 355.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhäuser kostete zwischen 217.000 € und 333.000 € (Vorjahr: 196.000 € bis 289.000 €). Für neue freistehende Einfamilienhäuser können aufgrund der geringen Verkaufszahlen keine Werte angegeben werden.

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Flächen- und Geldumsatz ist im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr deutlich um -20% bzw. -25% zurückgegangen. Die Preise liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Entsprechend wurde bei den Bodenrichtwerten für Bauflächen von Ein- und Zweifamilienhäusern keine Änderungen vorgenommen. Diese liegen damit weiterhin mit wenigen Ausnahmen zwischen 205 €/m² und 305 €/m².

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung 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, Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Vertreter des Vorsitzenden

Dipl.-Ing. Albrecht Düßdorf, Städt. Obervermessungsrat

Vertreter des Vorsitzenden u. ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann, Oberregierungsvermessungsrat

Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach, Architekt

Dipl.-Ing. Roland A. Breitenfeld¹⁾

Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Willi Hentges, Architekt

Dipl.-Ing. Horst Herrmann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur²⁾

Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt

Hans Krings, Immobilienkaufmann

Dipl.-Kfm. Marco Müller,

Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes

Michael Kunißen, Steueramtsrat

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 2009

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).

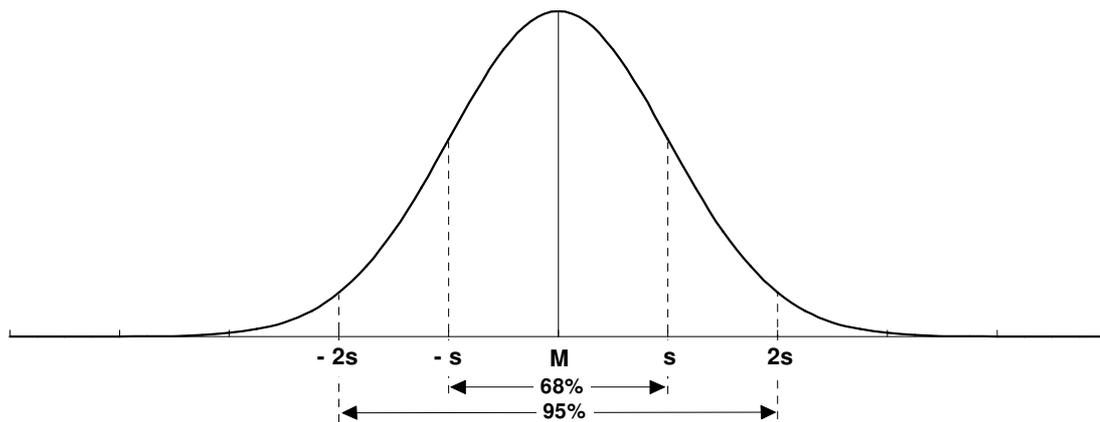


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2009 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1100 Verträge mit 1167 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. 214 Millionen € (Vorjahr: 267 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2008 sind sowohl die Zahl der Verträge als auch die Zahl der Kauffälle um rd. 10% gefallen. Der Geldumsatz ist sogar um 20% gesunken.

Der überwiegende Anteil der Objekte (73%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 16% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 11% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Vertragseingänge, die Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in € gegliedert nach Teilmärkten, seit 2005 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 2005 - 2009

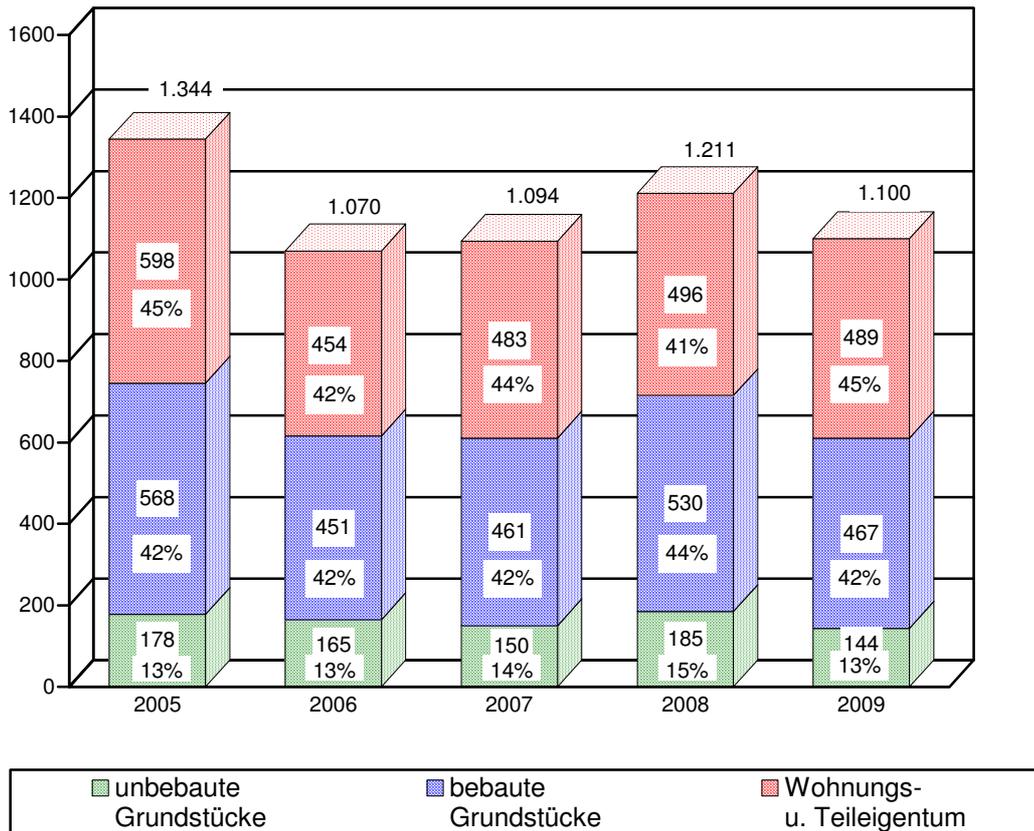


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2005 - 2009

Zahl der Kauffälle 2005 – 2009

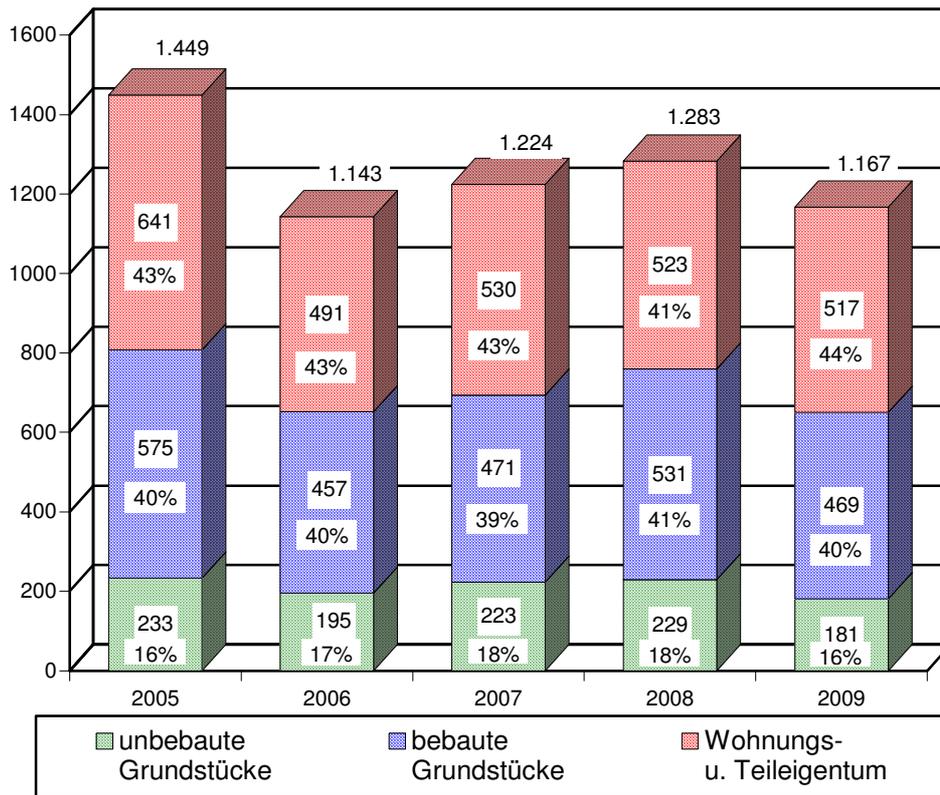


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2005 - 2009

Umsatzvolumen der Jahre 2005 – 2009 in €

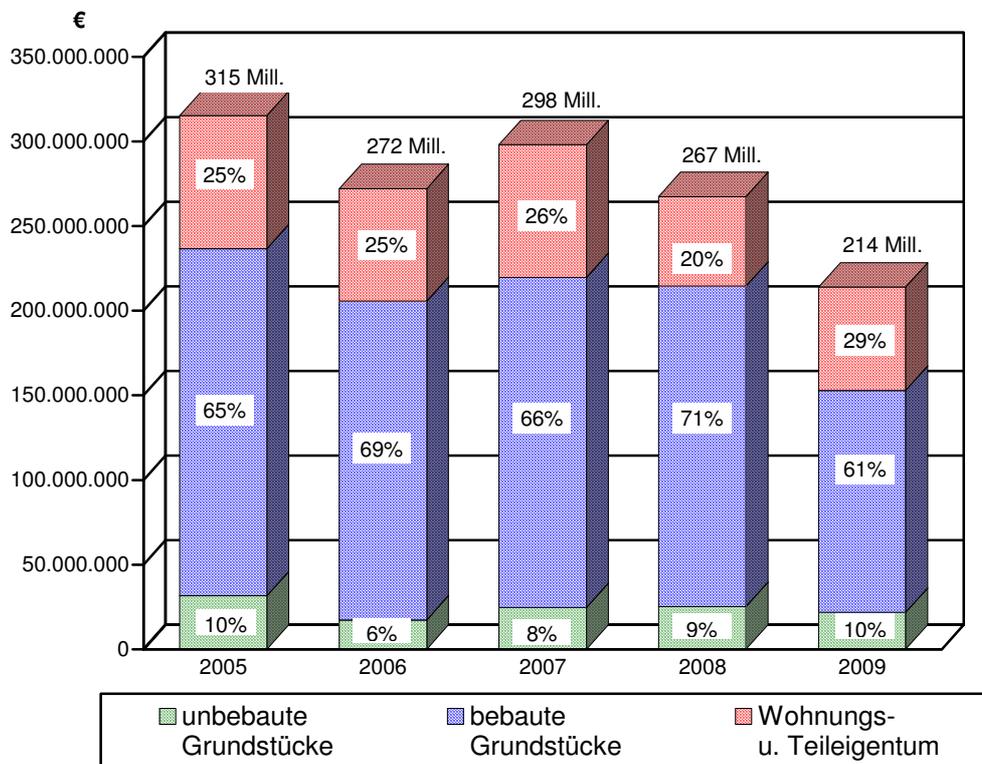


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2005 – 2009 in €

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	100	8,6
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	2	0,2
3.	Gewerbebauland	5	0,4
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	17	1,4
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	21	1,8
6.	Sonstige unbebaute Flächen	36	3,1
7.	Erbaurechtsbestellungen	0	0,0
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	364	31,2
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	64	5,5
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	9	0,8
11.	Sonstige bebaute Objekte	32	2,7
12.	Wohnungs- und Teileigentum	517	44,3
	Summe	1.167	100,0

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2009 nach Teilmärkten

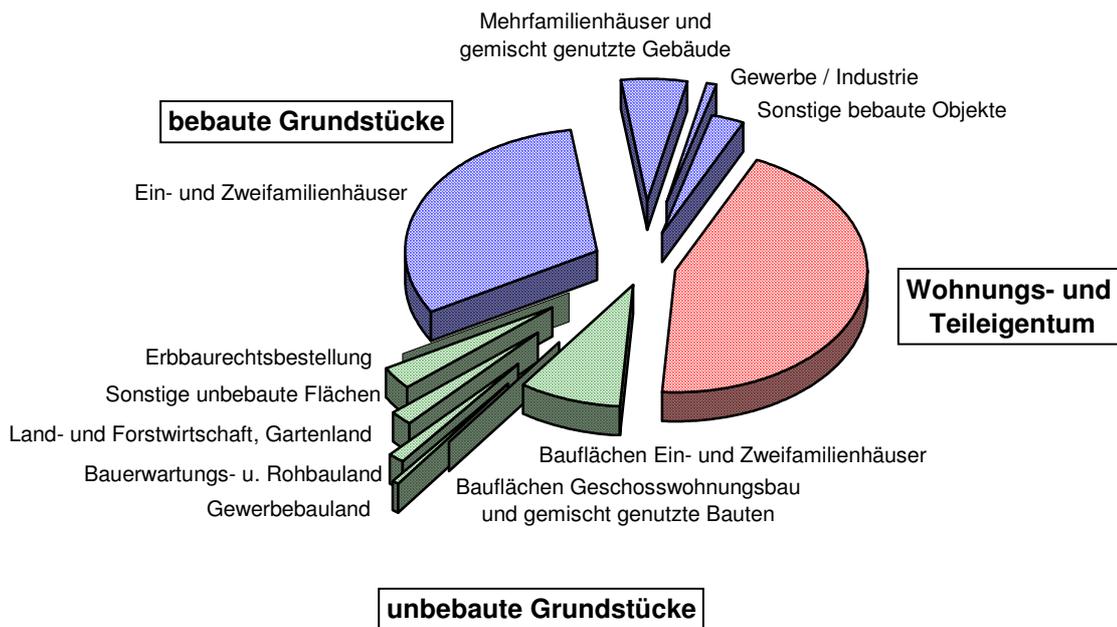


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2009 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2007 - 2009

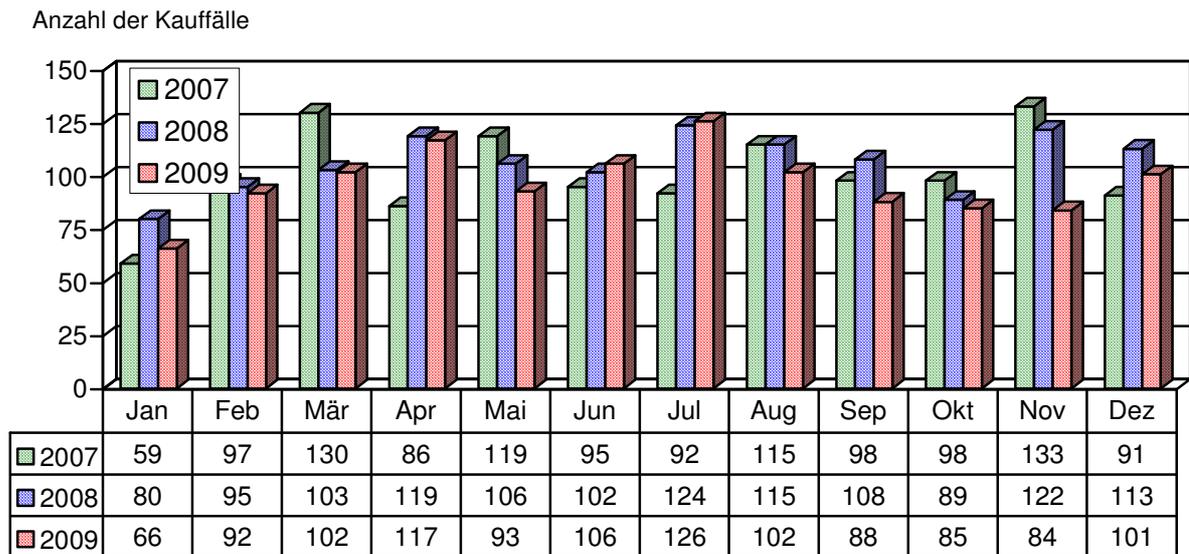


Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2007 - 2009

Aufteilung der Kauffälle 2009 nach Marktteilnehmern

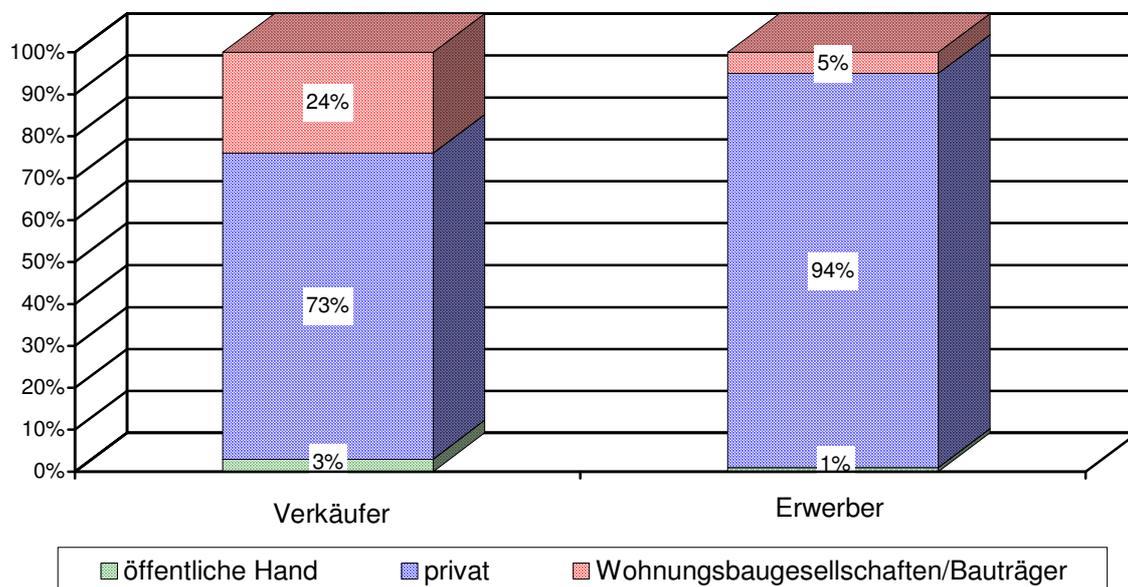


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2009 nach Marktteilnehmern

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

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

5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2005 bis 2009 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

Geldumsatz in €

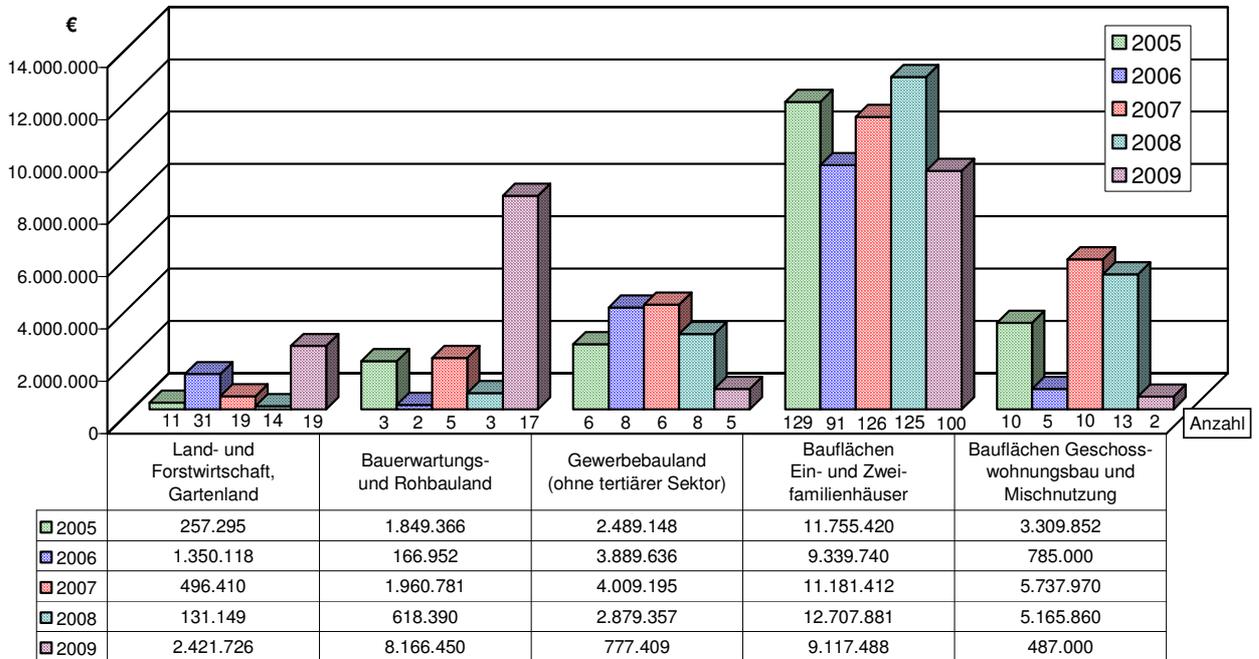
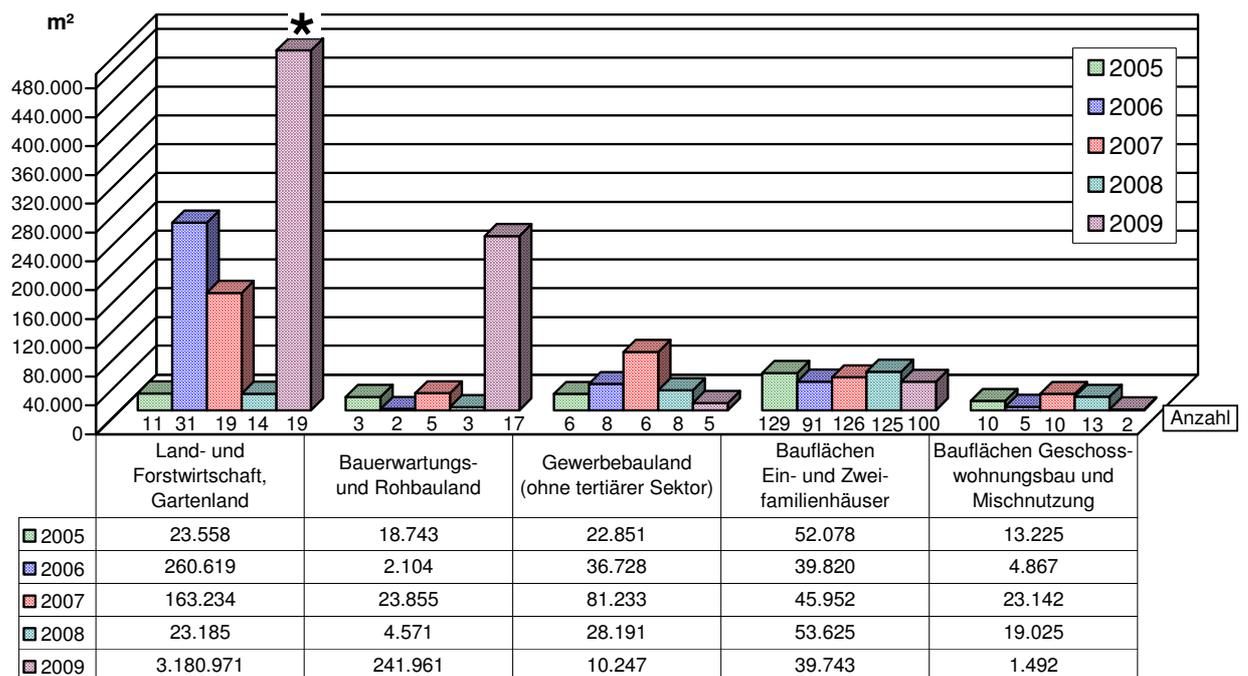


Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m²

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2005	129	52.078	11.755.420
2006	91	39.820	9.339.740
2007	126	45.952	11.181.412
2008	125	53.625	12.707.881
2009	100	39.743	9.117.488

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nachdem in den Jahren 2007 und 2008 höhere Umsätze verzeichnet wurden, ist im Jahr 2009 sowohl die Anzahl der Kauffälle, als auch der Flächen- und Geldumsatz wieder auf das Niveau des Jahres 2006 gefallen.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke blieben dabei unverändert (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 Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2005	10	13.225	3.309.852
2006	5	4.867	785.000
2007	10	23.142	5.737.970
2008	13	19.025	5.165.860
2009	2	1.492	487.000

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

Mit nur 2 Kauffällen ist der Umsatz auf den niedrigsten Wert der letzten 5 Jahre gefallen.

Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten in Leverkusen ist dadurch noch weiter gesunken und beträgt nur noch 0,2%.

Eine Preisentwicklung für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten konnte - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2009 nicht festgestellt werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen (siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle ¹⁾	Flächenumsatz m ² ¹⁾	Geldumsatz € ¹⁾
2005	6	22.851	2.489.148
2006	8	36.728	3.889.636
2007	6	81.233	4.009.195
2008	8	28.191	2.879.357
2009	5	10.247	777.409

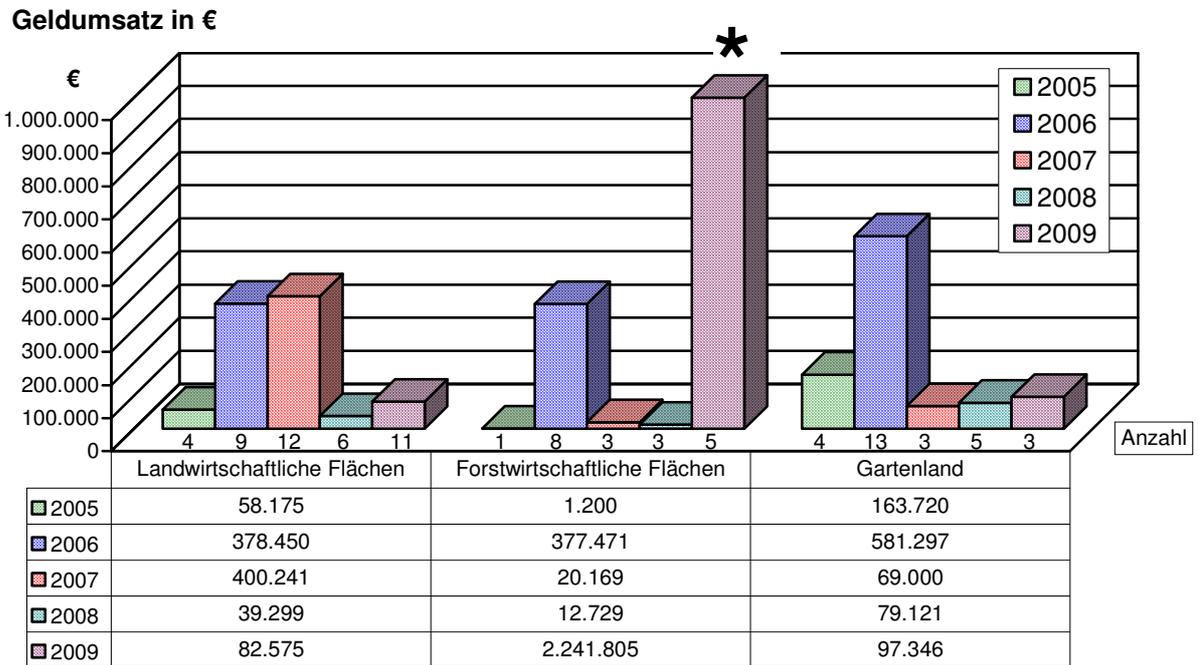
¹⁾ ohne tertiärer Sektor

Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2005 bis 2009 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m²** (22 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB) Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 14.000 m²).

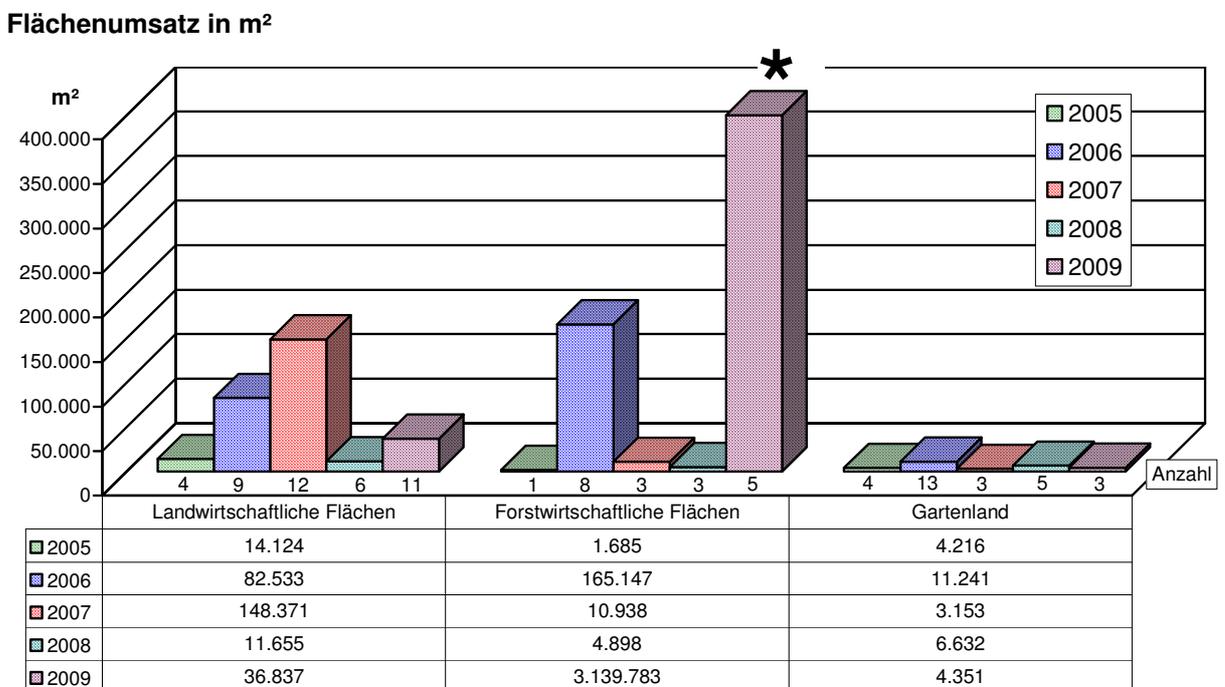
Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den letzten Jahren deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich in den Jahren 2002 bis 2008 je nach Lage **zwischen 160 €/m² und 340 €/m²**. Aus dem Jahr 2009 liegen keine Kauffälle für derartige Flächen vor.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

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



*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

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 2005 - 2009 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2005 - 2009)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	1,40	± 0,50	16

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 (2005 - 2009)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	3,40	± 1,40	33

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 (2005 - 2009)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	8,50	± 0,50	7

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 Freizeitwecken, Golf- und Sportplätze, Abbauland) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2005 - 2009)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
Stadtgebiet	19,00	± 6,50	11

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

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

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

5.5 Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

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

Jahr	Anzahl Kauffälle	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz €
2005	3	18.743	1.849.366
2006	2	2.104	166.952
2007	5	23.855	1.960.781
2008	3	4.571	618.390
2009	17	241.961	8.166.450

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 unbekannte Größe.

In der Grundstücksbewertung wird der Preis für derartige Flächen häufig in Abhängigkeit vom Baulandwert und dem jeweiligen Entwicklungszustand dargestellt.

In Leverkusen liegen aus den Jahren 1998 – 2009 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%	7 ^{*)}
Rohbauland	Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit)	35% - 50%	6 ^{*)}
Rohbauland	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert)	35% - 80%	16
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 85%	28

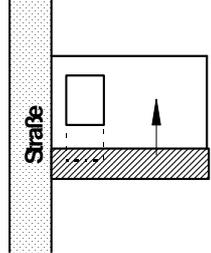
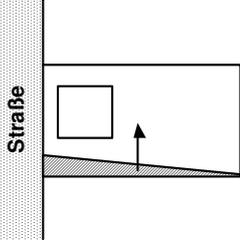
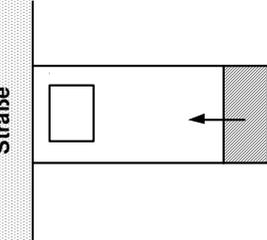
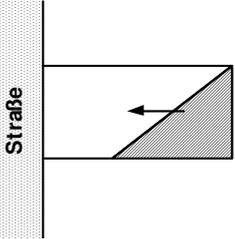
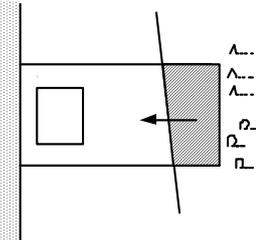
*) Da aus den Jahren 1998 bis 2009 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 1996 und 1997 herangezogen.

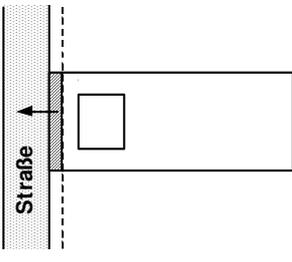
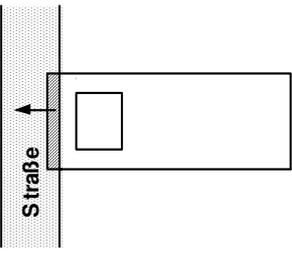
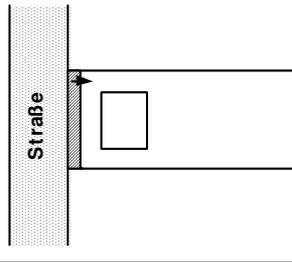
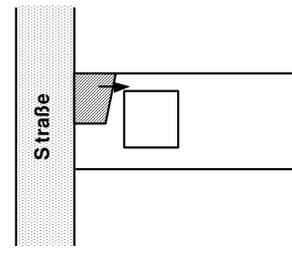
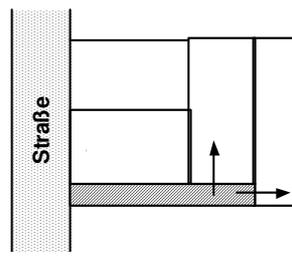
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

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 2005 – 2009 vorliegenden Vergleichspreise für unselbstständige Teilflächen wie Arrondierungen, Straßenland, Rückübertragungen von Straßenland können in die folgenden Gruppen eingeteilt werden (Kauffälle von Arrondierungen etc. zu Gewerbebauland sind dabei nicht enthalten):

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	11	98 % (± 9 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	14	49 % (± 12 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	33	25 % (± 9 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	14	84 % (± 17 %)	
3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen			
zu bebauten Grundstücken 1) Da aus den Jahren 2005-2009 zu wenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen	9 ¹⁾	9 % (± 5 %)	

Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
4. Straßenlanderwerb			
a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff)	11	31% (± 3%)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	21	11% (± 2%)	
5. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	16	10% (± 4%)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	6	32% (± 4%)	
6. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird	7	45% (± 14%)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

Geldumsatz in €

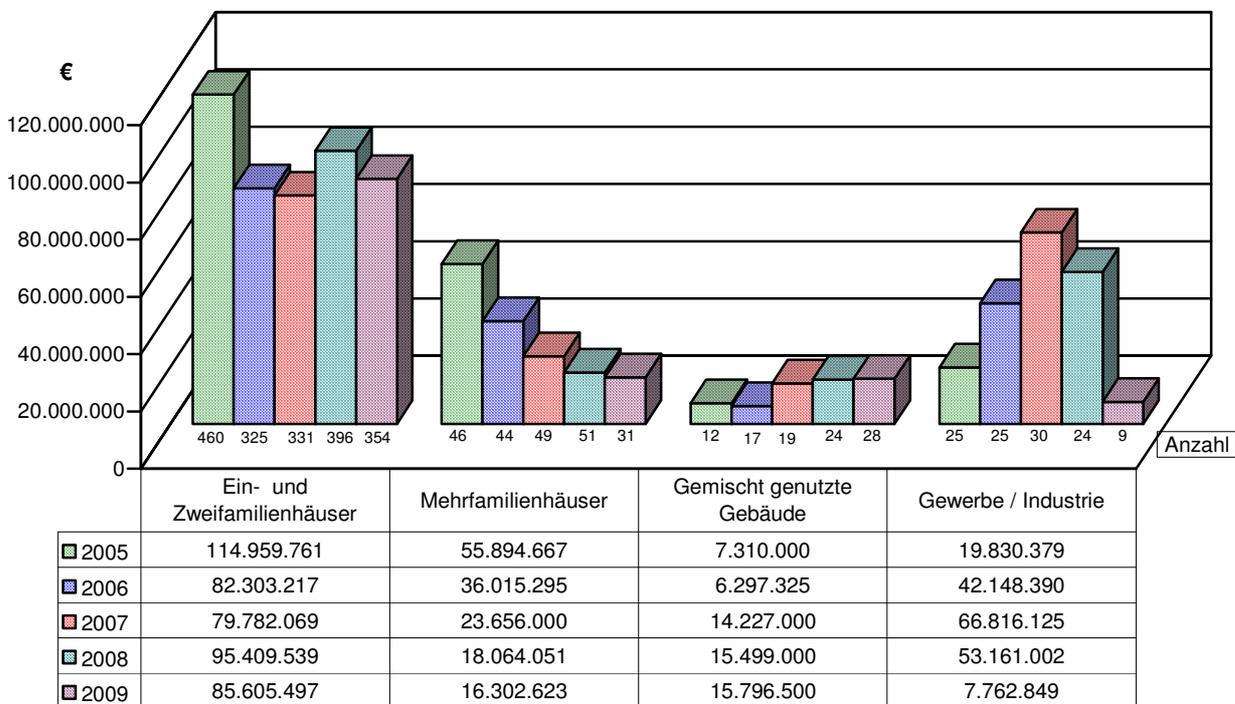


Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

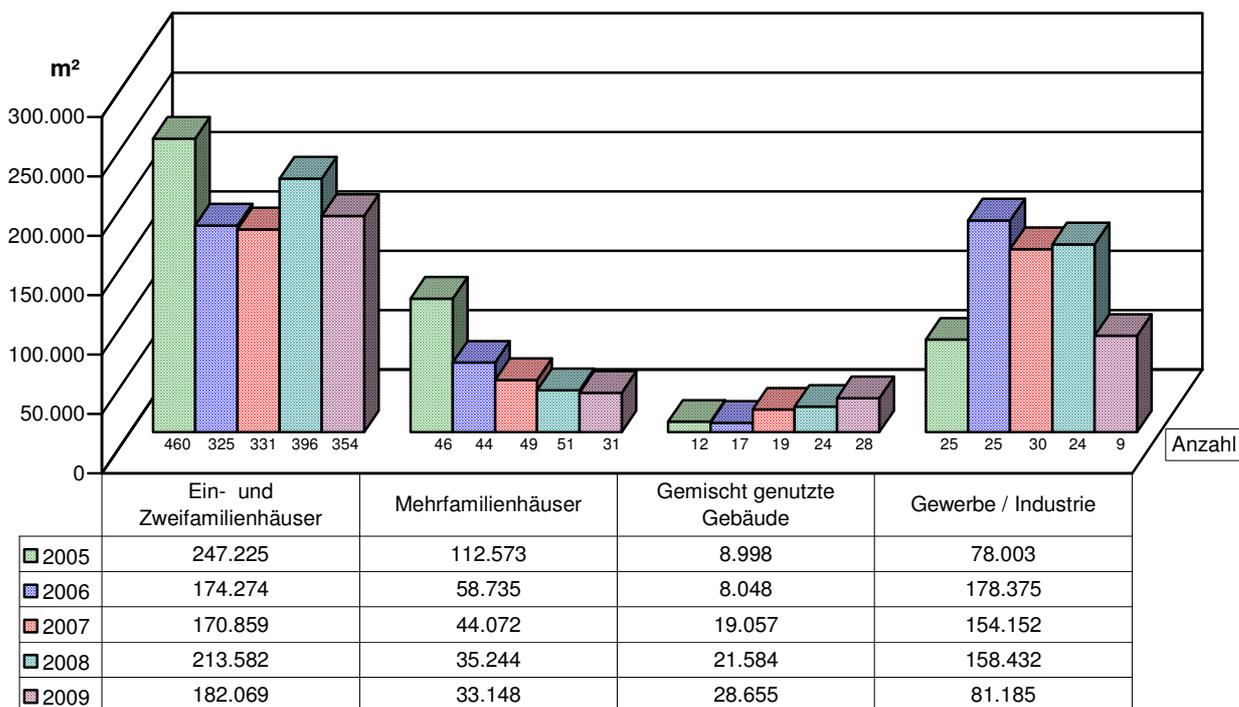


Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

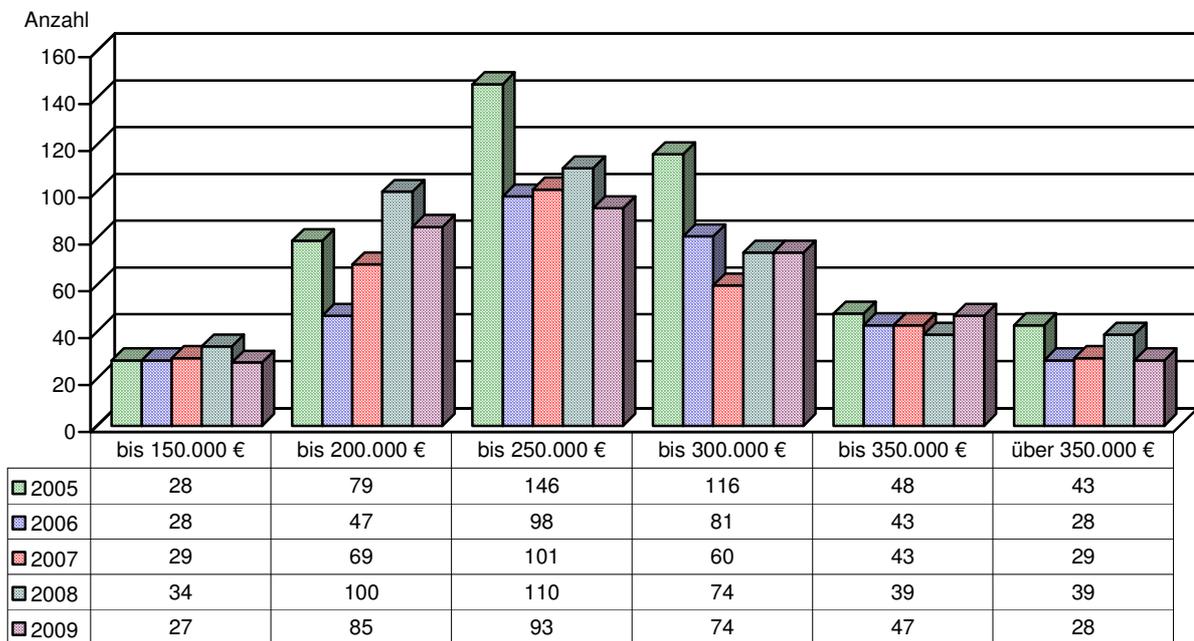


Abb. 15: Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen

Bedingt durch die niedrigere Anzahl der Kauffälle, sind in fast allen Preisgruppen die Fallzahlen gesunken. Lediglich in der Preisgruppe „bis 350.000 €“ ist ein Anstieg zu verzeichnen.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ aus den Jahren 2006 bis 2009 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle			
	2006	2007	2008	2009
350.000 – 400.000 €	9	15	18	13
400.000 – 450.000 €	8	8	11	9
450.000 – 500.000 €	4	3	7	3
500.000 – 600.000 €	3	3	2	3
600.000 – 700.000 €	2	0	0	0
700.000 – 800.000 €	2	0	1	0

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 199 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 56 % 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 2009 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 2009 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2008/2009 Neubau		237.000 - 362.000 (171 m ² - 593 m ²) 26	217.000 - 333.000 (115 m ² - 315 m ²) 12
2000 - 2007		253.000 - 291.000 (291 m ² - 517 m ²) 3	200.000 - 281.000 (163 m ² - 331 m ²) 5
1990 - 1999	345.000 - 410.000 (433 m ² - 519 m ²) 2	200.000 - 308.000 (198 m ² - 712 m ²) 8	180.000 - 220.000 (198 m ² - 266 m ²) 2
1980 - 1989		200.000 - 283.000 (234 m ² - 618 m ²) 4	184.000 - 230.000 (149 m ² - 354 m ²) 6
1970 - 1979	207.000 - 395.000 (318 m ² - 1580 m ²) 5	203.000 - 228.000 (381 m ² - 400 m ²) 2	150.000 - 265.000 (141 m ² - 538 m ²) 11
1960 - 1969	142.000 - 400.000 (238 m ² - 1731 m ²) 20	160.000 - 220.000 (329 m ² - 495 m ²) 3	135.000 - 207.000 (114 m ² - 523 m ²) 11
1950 - 1959	142.000 - 433.000 (396 m ² - 1916 m ²) 12	148.000 - 277.000 (145 m ² - 827 m ²) 17	140.000 - 215.000 (150 m ² - 451 m ²) 7

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 und Reihenhäuser sind um rd. +3 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2007 bis 2009 wurden getrennt mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht.

Für die Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lagen insgesamt 97 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	115 m ²	bis	160 m ²
Grundstücksflächen	von	170 m ²	bis	590 m ²
Bodenanteil	von	44.000 €	bis	124.000 €
Kaufpreisen	von	230.000 €	bis	355.000 €

vor. Für die Reihemittelhäuser lagen insgesamt 34 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	105 m ²	bis	150 m ²
Grundstücksflächen	von	115 m ²	bis	250 m ²
Bodenanteil	von	33.000 €	bis	78.000 €
Kaufpreisen	von	182.000 €	bis	290.000 €

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 01.01.2009 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Durchschnittliche Neubaupreise				
Wohnfl. in m ²	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser		Reihemittelhäuser	
	Durchschnittspreis	Preis €/m ² Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m ² Wfl.
	inkl. 300 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 280 €/m ²		inkl. 200 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m ²	
120	290.000	2.400	245.000	2.050
130	295.000	2.250	250.000	1.900
140	300.000	2.150	255.000	1.800
150	310.000	2.050	260.000	1.750
160	315.000	1.950		
	durchschnittliche Standardabweichung			
	± 17.000 €		± 15.000 €	

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Für neue **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 300 m ²)	200 m ²	250 m ²	300 m ²	350 m ²	400 m ²	450 m ²
240 €/m ²	-39.000	-26.000	-15.000	-5.000	3.000	10.000
260 €/m ²	-34.000	-20.000	-8.000	3.000	12.000	19.000
280 €/m ²	-28.000	-13.000	0	11.000	21.000	29.000
300 €/m ²	-23.000	-7.000	8.000	20.000	30.000	39.000
320 €/m ²	-17.000	0	15.000	28.000	39.000	48.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit 140 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m² und einem Bodenwert von 300 €/m² (bezogen auf 300 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$300.000 \text{ €} + 20.000 \text{ €} = 320.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

Für neue **Reihenhäuser** ergaben sich bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 200 m² Grundstücksgröße) die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 200 m ²)	150 m ²	175 m ²	200 m ²	225 m ²	250 m ²
240 €/m ²	-39.000	-30.000	-21.000	-14.000	-8.000
260 €/m ²	-34.000	-24.000	-14.000	-7.000	0
280 €/m ²	-28.000	-17.000	-7.000	1.000	8.000
300 €/m ²	-23.000	-11.000	0	9.000	17.000
320 €/m ²	-17.000	-5.000	7.000	17.000	25.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für ein neues Reihenhaus mit 130 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 175 m² und einem Bodenwert von 300 €/m² (bezogen auf 200 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$250.000 \text{ €} - 11.000 \text{ €} = 239.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 240.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2 Vergleichspreise für gebrauchte Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe)

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

6.1.2.1 Mittlere Preise für gebrauchte Reihenhäuser (inkl. Reihenendhäuser)

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2008**. Im Jahr 2009 wurden aufgrund der vorliegenden Kauffälle stagnierende Preise festgestellt, so dass die Daten weiterhin angewendet werden können.

Es lagen 122 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2008
Wohnflächen	von	57 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	130 m ²	bis	624 m ²
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 01.01.08 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.08 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 200 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 285 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 200 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 285 €/m ²)									
Wohnfläche		100 m ²		120 m ²		140 m ²		160 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² 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	220.000	1.375
1980	mittel/gut	200.000	2.000	215.000	1.790	230.000	1.645	250.000	1.565
1980	gut	220.000	2.200	240.000	2.000	260.000	1.855	280.000	1.750
1990	einf./mittel								
1990	mittel								
1990	mittel/gut	205.000	2.050	220.000	1.835	240.000	1.715	255.000	1.595
1990	gut	225.000	2.250	245.000	2.040	265.000	1.895	290.000	1.815
1995	einf./mittel								
1995	mittel								
1995	mittel/gut	205.000	2.050	225.000	1.875	240.000	1.715	260.000	1.625
1995	gut	225.000	2.250	250.000	2.085	270.000	1.930	290.000	1.815
durchschnittliche Standardabweichung: ± 13.000 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der 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 ²	- 7.000 €	
200 m ²	± 0 €	
250 m ²	+ 7.000 €	
300 m ²	+ 13.000 €	
400 m ²	+ 27.000 €	beschränkt auf Reihenend-
500 m ²	+ 40.000 €	hausgrundstücke

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.08 wäre danach für ein 1970 erbautes Reihenhaus mit 120 m² 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 m² (Richtwertniveau etwa 285 €/m²) 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 **2008**. Im Jahr 2009 wurden aufgrund der vorliegenden Kauffälle stagnierende Preise festgestellt, so dass die Daten weiterhin angewendet werden können.

Es lagen 114 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1996	bis	Anfang 2008
Wohnflächen	von	70 m ²	bis	180 m ²
Grundstücksflächen	von	150 m ²	bis	800 m ²
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 01.01.08 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.08 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von ca. 245 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m ²)									
Wohnfläche		80 m ²		110 m ²		140 m ²		170 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1935	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 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der 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 ²	- 12.000 €
480 m ²	± 0 €
600 m ²	+ 12.000 €
700 m ²	+ 23.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.08 wäre danach für eine 1960 erbaute Doppelhaushälfte mit 110 m² 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 m² (Bodenrichtwertniveau etwa 245 €/m²) 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 m² Wohnfläche

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2009**.

Es lagen 73 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2009
Wohnflächen	von	60 m ²	bis	170 m ²
Grundstücksflächen	von	231 m ²	bis	1414 m ²
Baujahren	von	1930	bis	1999
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 01.01.09 ermittelt.

Für den Untersuchungszeitraum (2000 – 2009) wurde eine fallende Preisentwicklung von rd. 1,5% pro Jahr festgestellt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.09 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 600 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von ca. 240 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 600 m ² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m ²)									
Wohnfläche		90 m ²		110 m ²		130 m ²		150 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.	Gesamt- preis	Preis €/m ² Wfl.
1930	einfach	175.000	1.940	180.000	1.625				
1930	einf./mittel	185.000	2.050	190.000	1.735				
1930	mittel								
1930	mittel/gut								
1940	einfach	180.000	2.000	185.000	1.685	190.000	1.465		
1940	einf./mittel	190.000	2.135	200.000	1.815	205.000	1.595	215.000	1.435
1940	mittel	205.000	2.265	215.000	1.945	225.000	1.725	235.000	1.565
1940	mittel/gut								
1950	einfach	185.000	2.065	190.000	1.745	200.000	1.520	205.000	1.355
1950	einf./mittel	200.000	2.215	210.000	1.895	215.000	1.670	225.000	1.510
1950	mittel	215.000	2.370	225.000	2.045	235.000	1.820	250.000	1.660
1950	mittel/gut	225.000	2.520	240.000	2.195	255.000	1.970	270.000	1.810
1960	einfach								
1960	einf./mittel	205.000	2.300	215.000	1.975	225.000	1.745	235.000	1.580
1960	mittel	220.000	2.470	235.000	2.145	250.000	1.920	260.000	1.750
1960	mittel/gut	240.000	2.640	255.000	2.315	270.000	2.090	290.000	1.925
1970	einfach								
1970	einf./mittel								
1970	mittel	230.000	2.575	245.000	2.245	260.000	2.015	275.000	1.845
1970	mittel/gut	250.000	2.765	270.000	2.435	285.000	2.205	305.000	2.035
1980	einfach								
1980	einf./mittel								
1980	mittel			260.000	2.340	275.000	2.110	290.000	1.940
1980	mittel/gut			280.000	2.555	300.000	2.320	320.000	2.150
durchschnittliche Standardabweichung: ± 15.500 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

Tab. 16: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche

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

Grundstücksfläche	Zu-/Abschläge
450 m ²	- 23.000 €
600 m ²	± 0 €
750 m ²	+ 8.000 €
1000 m ²	+ 21.000 €

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.09 wäre danach für ein 1960 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 130 m² 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 450 m² (Bodenrichtwertniveau etwa 240 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

$$250.000 \text{ €} - 23.000 \text{ €} = 227.000 \text{ €} \text{ oder rd. } 230.000 \text{ €}$$

erzielt worden.

6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2006**. In den Jahren 2007 bis 2009 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 ²	bis	270 m ²
Grundstücksflächen	von	404 m ²	bis	2.268 m ²
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

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m ² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 240 €/m ²									
Wohnfläche		160 m ²		190 m ²		220 m ²		250 m ²	
Baujahr ¹⁾	Ausstattung ²⁾	Gesamt- preis	Preis €/m ² 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 €									

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

²⁾ zu den Merkmalen zur Bestimmung der Ausstattung siehe Seite 34

inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 240 €/m² (= 180.000 €) die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

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

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

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 750 m ²)	500 m ²	650 m ²	750 m ²	850 m ²	1000 m ²	1200 m ²
200 €/m ²	-48.000	-31.000	-20.000	-11.000	0	11.000
220 €/m ²	-40.000	-21.000	-10.000	0	12.000	25.000
240 €/m ²	-33.000	-12.000	0	11.000	25.000	38.000
260 €/m ²	-25.000	-3.000	10.000	22.000	37.000	52.000
280 €/m ²	-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 m² 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 m² und einem Bodenwert von 260 €/m² (bezogen auf 750 m² 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 Verfließung, 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 €

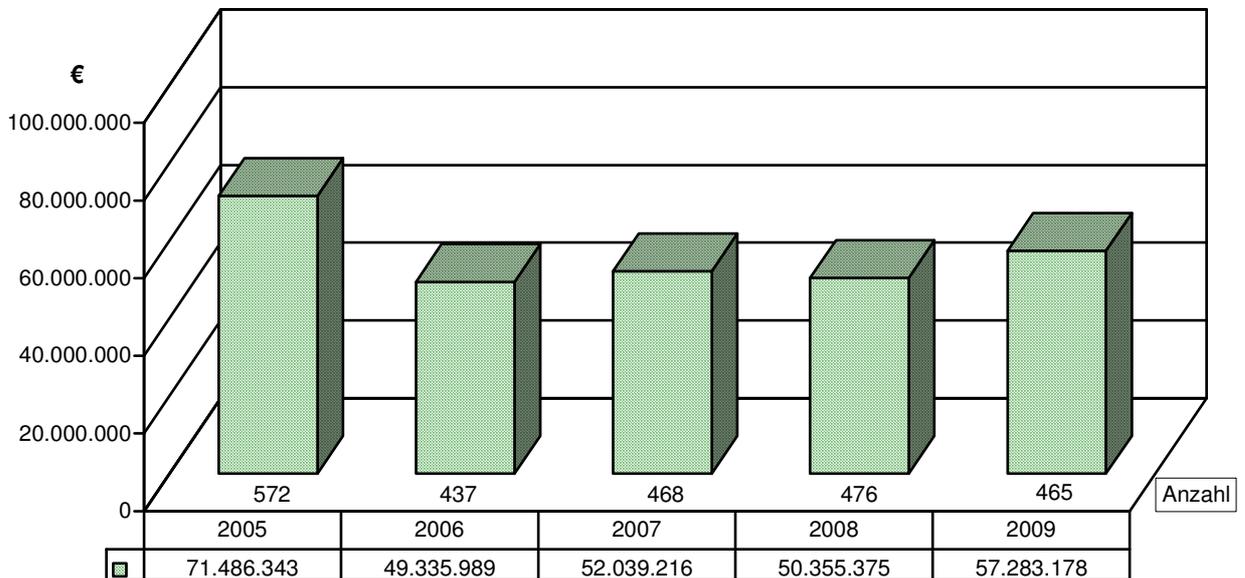


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Bei leicht gesunkener Zahl der Kauffälle ist der Umsatz im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas gestiegen. Die Unterschiede in den Umsatzzahlen der letzten 4 Jahre sind allerdings nur gering. Im Jahr 2005 wurden noch deutlich höhere Umsätze verzeichnet.

Wie die Grafik unten zeigt, ist die Zahl der Neubauten (Ersterwerb) im Jahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr etwas gestiegen. Dagegen wurden weniger gebrauchte Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) veräußert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (17 Fälle) spielt zurzeit auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

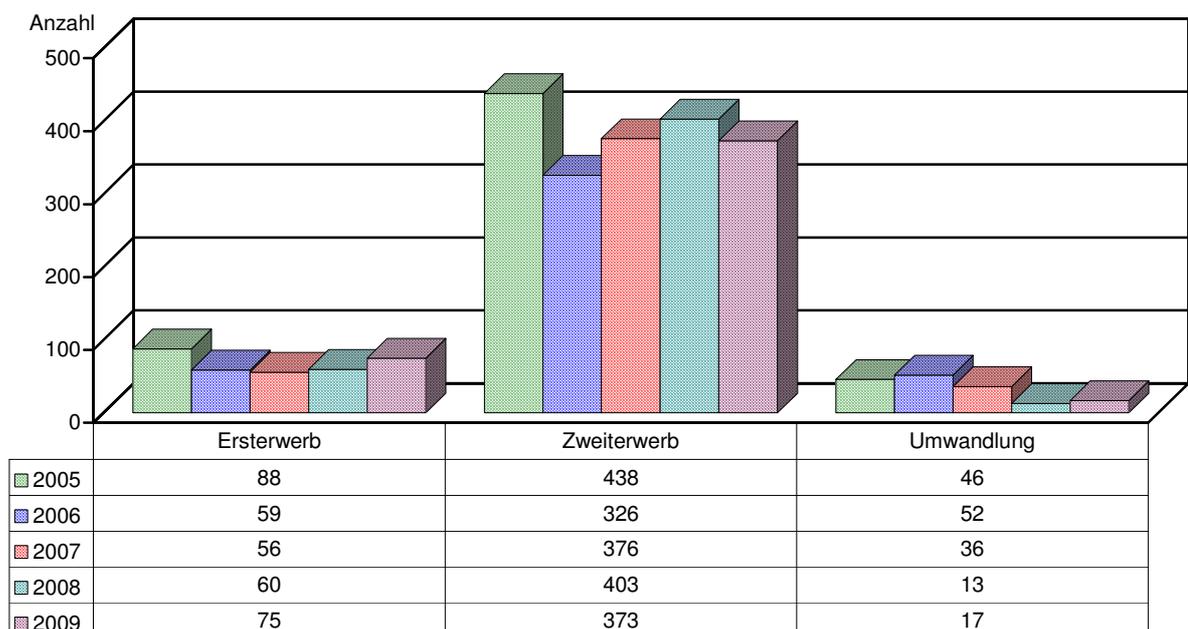


Abb. 17: Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

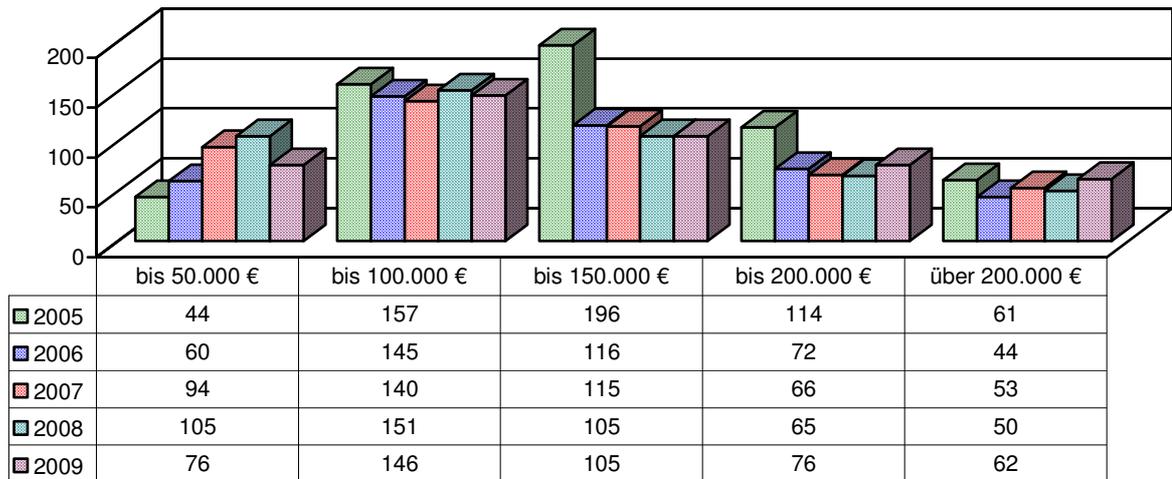


Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Während in den unteren Preisgruppen „bis 50.000 €“ und „bis 100.000 €“ die Fallzahlen gesunken sind, wurden in den oberen Preisgruppen „bis 200.000 €“ und „über 200.000 €“ höhere Fallzahlen verzeichnet.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 232 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 50 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

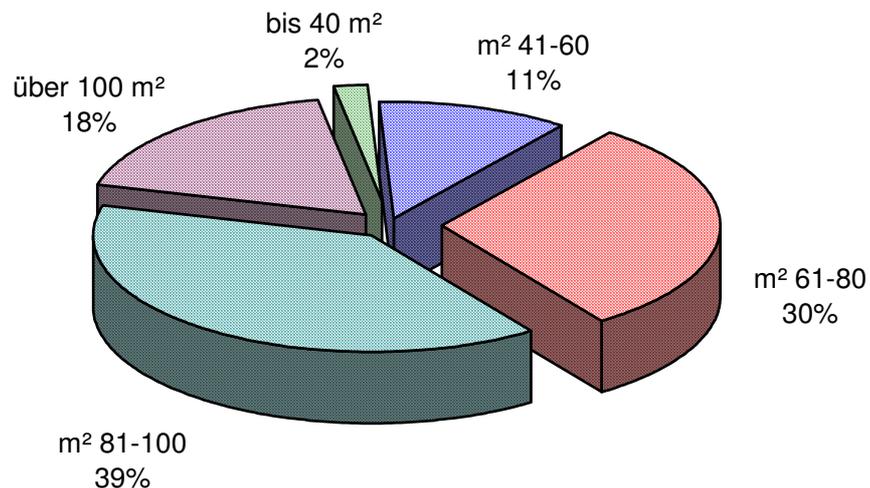


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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 176 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2006	bis	Ende 2009
Wohnflächen	von	47 m ²	bis	141 m ²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	1.710 €/m ²	bis	2.644 €/m ²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 1199 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Ende 2009
Baujahren	von	1950	bis	2006
Wohnflächen	von	15 m ²	bis	205 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	625 €/m ²	bis	2.302 €/m ²
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 147 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Mitte 2009
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	32 m ²	bis	132 m ²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m ² Wfl.	von	206 €/m ²	bis	1.318 €/m ²
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 2006 bis 2009 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	4.700 €
Garage	10.500 €
Tiefgaragenstellplatz	11.000 €

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

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2009 in €/m² Wohnfläche

(ohne Erstverkäufe bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen)

Die Preise beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 m² und 100 m². Sofern erforderlich, sind die Abweichungen im Vermietungszustand und der Wohnfläche durch die unter den jeweiligen Kategorien angegebenen Abschläge zu berücksichtigen.

Erstverkauf (Neubauten)			
	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
	2.280	2.010	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 150 ¹⁾			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
2000	1.730	1.575	1.360
1995	1.645	1.495	1.300
1990	1.555	1.420	1.235
1985	1.470	1.345	1.170
1980	1.385	1.270	1.110
1975	1.300	1.195	1.045
1970	1.265	1.165	1.020
1965	1.245	1.145	1.005
1960	1.225	1.130	990
durchschnittliche Standardabweichung: ± 200 ¹⁾			
Abschläge:			
		Wohnung vermietet:	-5%
		Wohnfläche < 40 m ² :	-14%
		Wohnfläche > 100 m ² :	-4%

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	einfache Wohnlage
1960-1975	---	730	535
durchschnittliche Standardabweichung: ± 135 ¹⁾			
Abschläge:			
		Wohnung vermietet:	-9%

Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

¹⁾ siehe Kapitel 4.1 Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) Seite 8

7.2 Richtwertkarte für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2010 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 10.02.2010 beschlossen worden.

Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen **Neubauten**, **Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen** sowie **Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren** unterschieden.

Die Vergleichspreise wurden gebietstypisch wie folgt normiert:

Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden.

- Wohnungsgröße zwischen 40 m² und 100 m² Wohnfläche
- Nicht vermietet (bezugsfrei)
- Keine Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Ohne Werte für Garagen und Einstellplätze
- Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen

Die Richtwerte beziehen sich auf fiktive, gebietstypische Grundstücke in der jeweiligen Lage. Abweichungen in der Wohnungsgröße, dem Baujahr und dem Vermietungszustand können mit Hilfe auf der Karte veröffentlichten Umrechnungstabellen berücksichtigt werden.

In der amtlichen Stadtkarte 1:15.000 wurden 76 Richtwerte dargestellt.

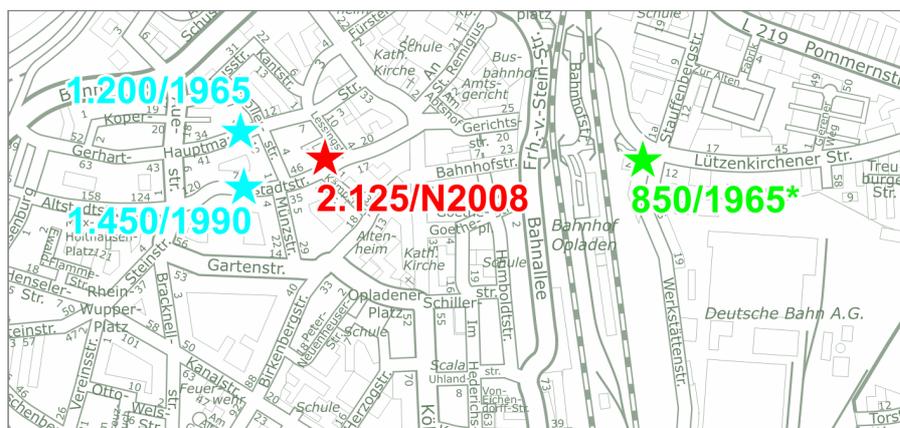


Abb. 20: Auszug aus der Richtwertkarte für Eigentumswohnungen 01.01.2010

Erläuterungen (Auszug)

2.200/N2009	2.200 Wert in €/m ² Wohnfläche 2009 Baujahr N zusätzliches Kennzeichen für einen Neubau
1.500/1985	1.500 Wert in €/m ² Wohnfläche 1985 Baujahr
725/1970*	725 Wert in €/m ² Wohnfläche 1970 Baujahr * Kennzeichen für ein Objekt mit mehr als 5 Geschossen

Tab. 21: Erläuterungen zur Richtwertkarte für Eigentumswohnungen

Die Richtwertkarte für Eigentumswohnungen kann in der Geschäftsstelle eingesehen und/oder gegen eine Gebühr von 30 € erworben werden.

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 01.01.2010 aus.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte, die auf der Grundlage von Kauffällen ermittelt werden, geben den Preis in €/m² für ein fiktives, normiertes, lagetypisches Grundstück an. Maßgebliche wertbestimmende Eigenschaften wie Form, Größe, Erschließung und Art und Maß der baulichen Nutzung werden bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte mit ihren dazugehörigen Merkmalen werden in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen und veröffentlicht (siehe Muster Seite 41). Die Bodenrichtwertkarte von Leverkusen weist zzt. 154 Richtwerte für baureifes Land aus. Sie liegen zwischen 175 €/m² und 350 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 225 €/m² und 325 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 225 €/m² und 530 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen sowie bei 110 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

In neu erschlossenen Baugebieten liegen die Kaufpreise anfänglich teilweise deutlich über den Bodenrichtwerten in vergleichbarer Lage. Da die Preise aber erfahrungsgemäß in den Folgejahren sinken, werden in Neubaugebieten aus den ersten Kauffällen in der Regel 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.borisplus.nrw.de kostenfrei eingesehen werden.

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

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.10) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ²	295	255	210
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ²	305	265	215
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ²	305	275	---
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2/ Geschosse: III-V	325	265	225
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	-	110	-

Tab. 22: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2010)

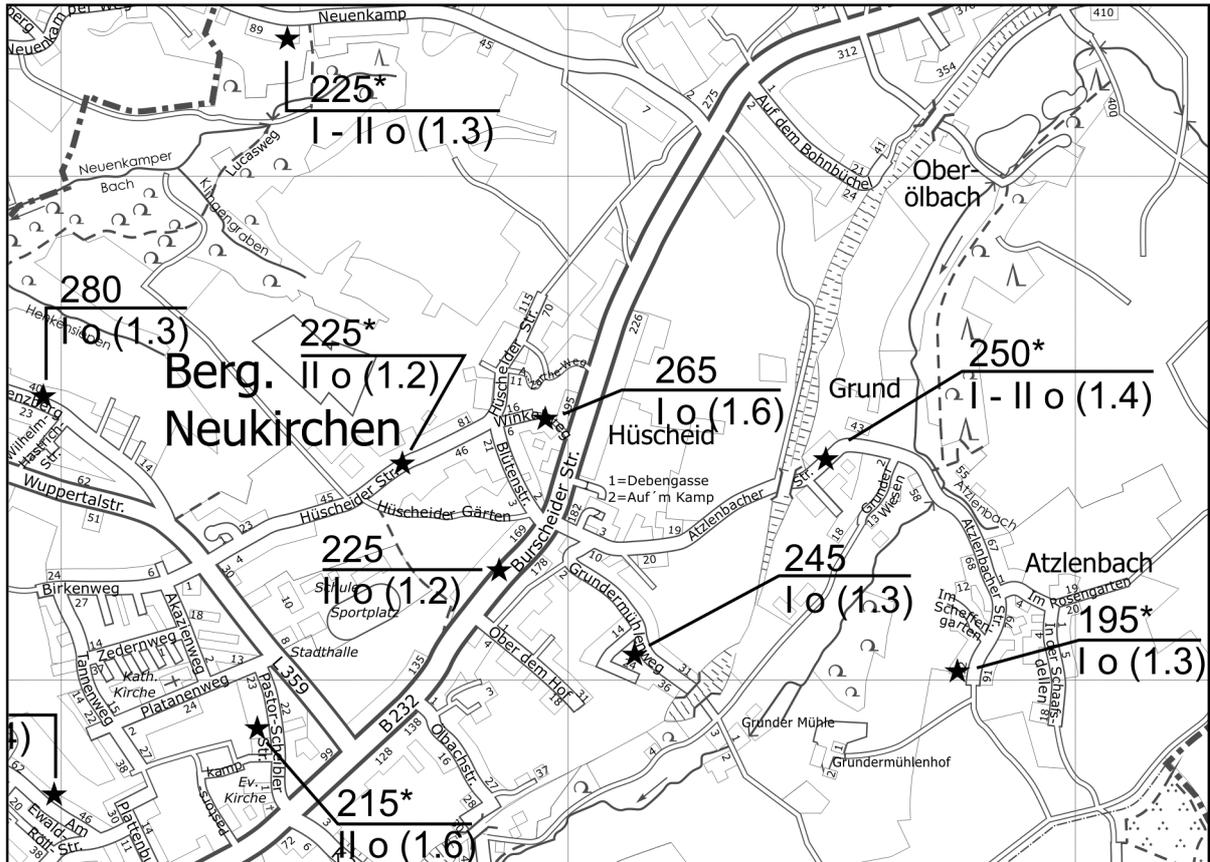
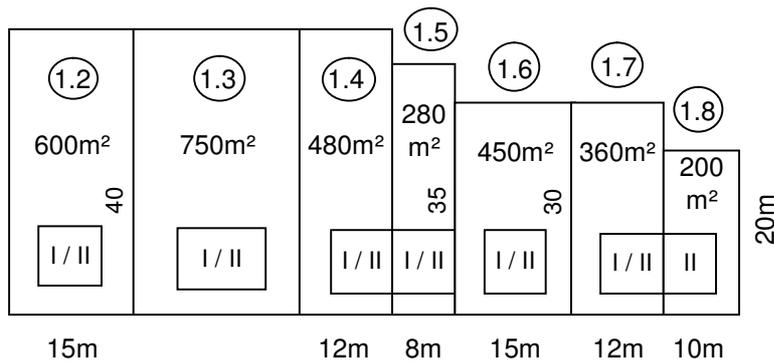


Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke (Auszug)

1. Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

lfd. Nr.	Front m	Tiefe m	Größe m ²	Geschosszahl	Bauweise
1.2	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. 23: 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.

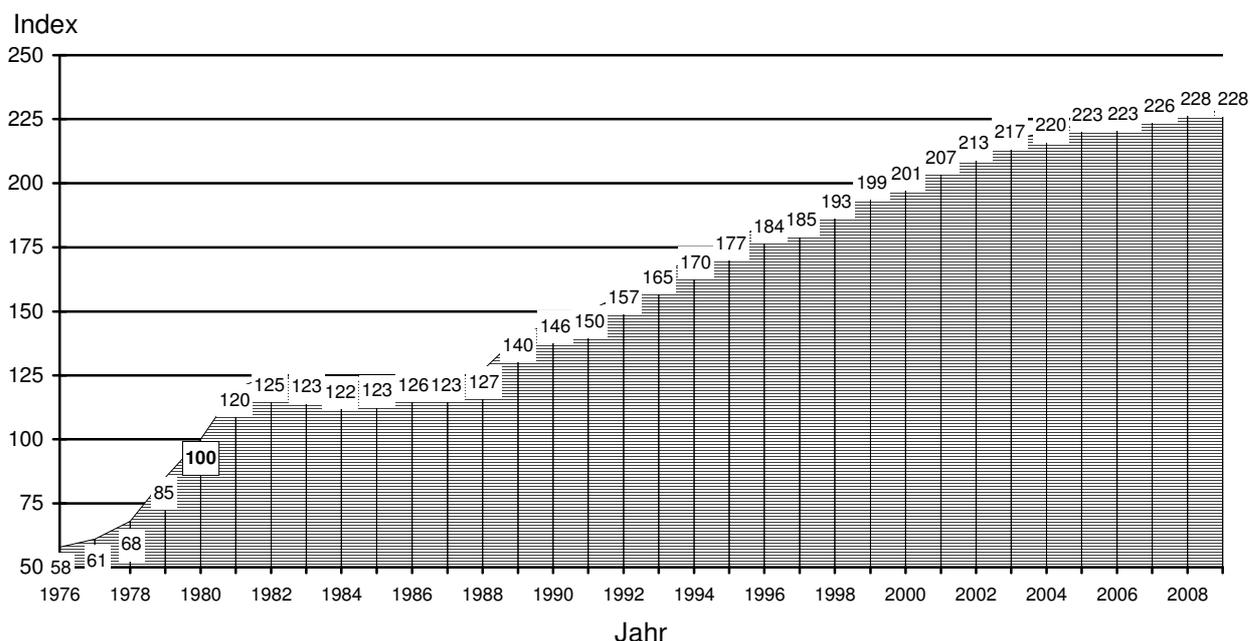


Abb. 22: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Bodenpreisindex	2009 :	228
Bodenpreisindex	1990 :	146
Bodenpreis	2009 :	250 €/m ²
Bodenpreis	1990 :	gesucht

$$\frac{146}{228} \times 250 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 160 \text{ €/m}^2$$

Bodenpreis 1990: 160 €/m²

9.1.2 Preisindex für Wohnungseigentum

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

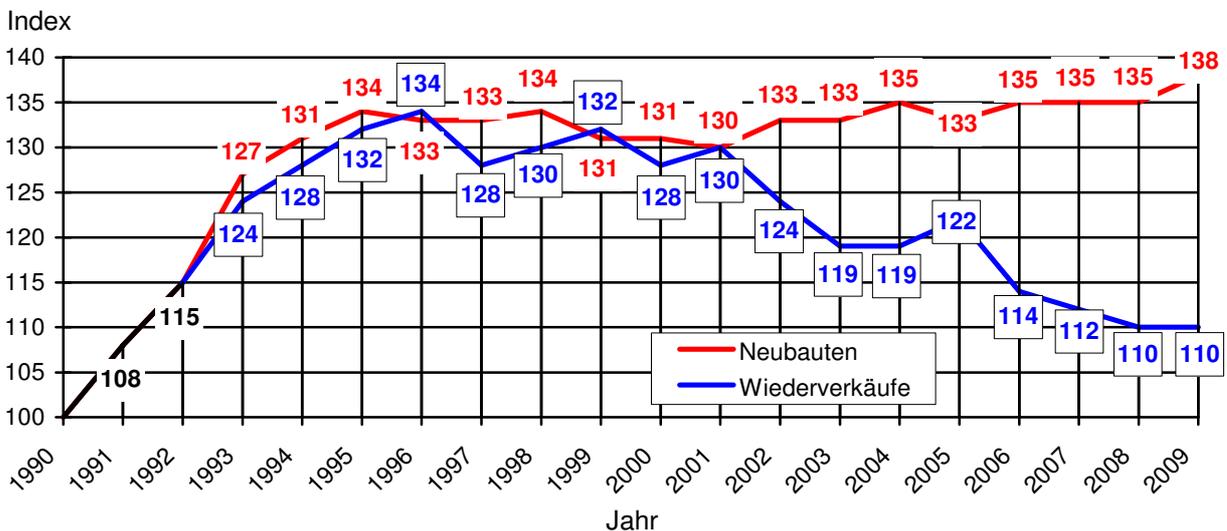


Abb. 23: Preisindex für Wohnungseigentum

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

Die Kaufverträge der Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser der Jahre 2004 - 2007 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.

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

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 m² und über 200 m² vorgenommen

Ergebnis: Y = - 0,3 * X (Grundstücke über 200 m²)
Y = - 0,2 * X (Grundstücke bis 200 m²)

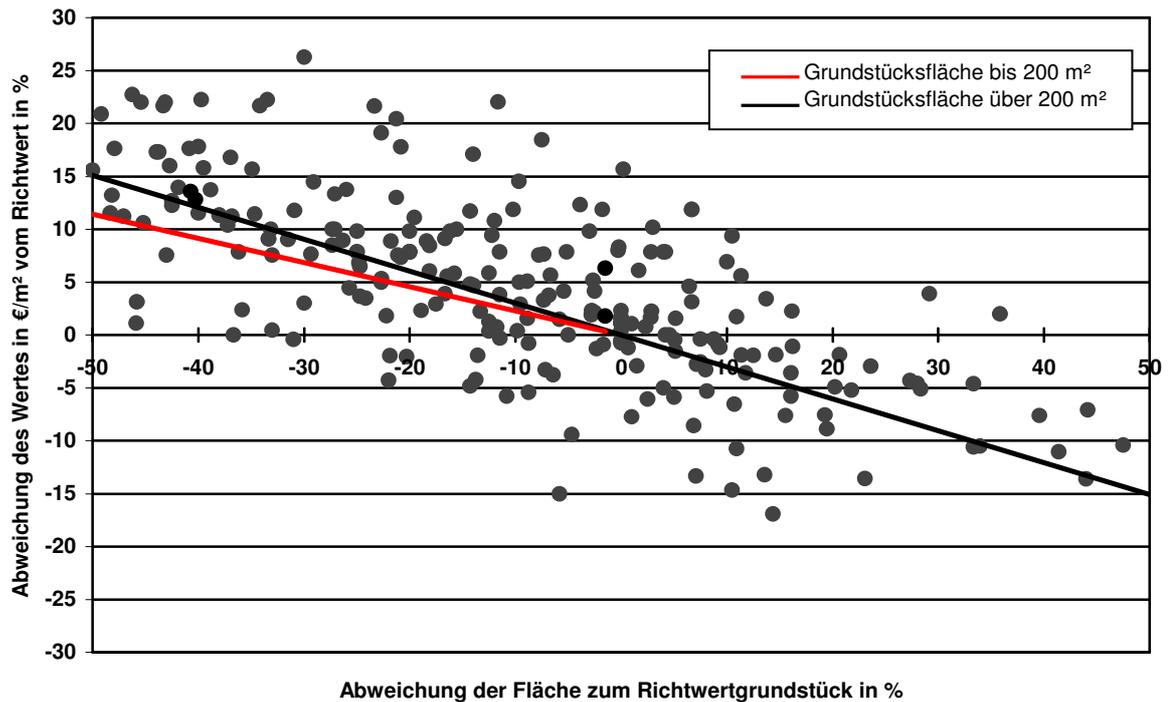


Abb. 24: Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Tab. 24: 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 01.01.10 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze ermittelt. Dabei wurden Kauffälle der Jahre 2007 bis 2009 herangezogen.

Objektart	Rohertag in Tausend €	Kauf-fälle	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Standardabweichung)	durchschnittl. Rohertagsfaktor (Standardabweichung)
Wohnungseigentum (selbstgenutzt)	2,5 bis 10,0	202	4,0% ¹⁾ ($\pm 0,9$)	18,5 ($\pm 3,5$)
Wohnungseigentum (vermietet)	2,5 bis 10,0	31	4,2% ¹⁾ ($\pm 1,1$)	17,0 ($\pm 3,5$)
Ein- und Zweifamilienhäuser (vermietet)	7,5 bis 20	14	3,3% ($\pm 0,6$)	21,0 ($\pm 3,5$)
Dreifamilienhäuser	7,5 bis 25	16	3,5% ($\pm 0,5$)	17,0 ($\pm 2,5$)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Mietanteil bis 20%)	15 bis 40	19	4,8% ($\pm 0,5$)	13,0 ($\pm 1,0$)
	40 bis 80 ²⁾	11	5,6% ($\pm 0,4$)	12,5 ($\pm 1,5$)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerb. Mietanteil 20 - 50%)	20 bis 80 ²⁾	12	6,0% ($\pm 0,5$)	11,5 ($\pm 1,5$)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerb. Mietanteil über 50%)	20 bis 80 ²⁾	13	7,1% ($\pm 0,5$)	10,5 ($\pm 1,0$)
Gewerbe	20 bis 80 ²⁾	8	7,4% ($\pm 0,3$)	11,0 ($\pm 1,0$)

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

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

Tab. 25: Liegenschaftszinssätze Leverkusen

Die Berechnungen basieren auf folgenden Daten:

- Rohertag (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 **2008** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Liegenschaftszinssatz
Dreifamilienhausgrundstücke	4,3%
Mietwohnhausgrundstücke (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche)	5,2%
Mietwohnhausgrundstücke	5,2%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche/Nutzfläche)	5,5%
gemischt genutzte Grundstücke mit weniger als 50% gewerbl. Mietanteil	5,7%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil (kleine Einheit bis 250 m ² Wohnfläche/Nutzfläche)	6,0%
gemischt genutzte Grundstücke mit mehr als 50% gewerbl. Mietanteil	6,4%
Geschäfts- und Bürogrundstücke (in guten bis sehr guten Geschäftslagen können erhebliche Abweichungen nach unten auftreten)	6,4%
Sonstige Gewerbegrundstücke	8,0%

Tab. 26: Liegenschaftszinssätze Köln

Vom **Gutachterausschuss im Rheinisch-Berg. Kreises** sind für das Jahr **2009** aus den Daten der Jahre 2007-2009 die folgenden Liegenschaftszinssätze (ermittelt aus tatsächlichen Mieten) beschlossen worden:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (vermietet)	31 (nur 2009)	4,70%
Ein- und Zweifamilienhäuser	3	(4,26%)
Dreifamilienhäuser	3	(4,85%)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Mietanteil bis 20%)	17	5,63%
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Mietanteil über 20%)	4	6,25%
Geschäfts- und Bürogebäude	1	(6,07%)
Gewerbe und Industrie	3	(7,49%)

() statistisch nicht gesichert

Tab. 27: Liegenschaftszinssätze Rhein.-Berg.-Kreis

Der **Gutachterausschuss in der Stadt Bergisch Gladbach** hat für das Jahr **2009** folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Objektart	Anzahl der Kaufverträge	Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (Baujahr: 1950 - 1975)	13	3,50 %
Wohnungseigentum (Baujahr: 1976 - 2000)	12	4,75 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	6	3,60 %
Drei- und Vierfamilienhäuser	5	4,80 %
Mehrfamilienhäuser	10 (2008/2009)	5,60 %
Gemischt genutzte Häuser mit gewerbl. Mietanteil 30 - 60%	6	6,30 %
Geschäfts- und Bürogebäude und gemischt genutzte über 60% gewerblichen Mietanteil ²⁾	8	6,50 %
Gewerbegrundstücke in Gewerbegebieten	10 (2004-2009)	7,50 %

¹⁾ In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszins teilweise bis 5% über dem Durchschnittswert

Tab. 28: 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 114 ausgewerteten Wiederverkäufen des Leverkusener Grundstücksmarktes aus den Jahren 2006 bis 2009 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-NRW¹⁾)
- 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 49) 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 Dremmel und ausgebautem Spitzboden bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetypen 101, 111, 121 und 131)

- Korrekturfaktor für fehlenden Dremmel: 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-NRW¹⁾)
- 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 48).

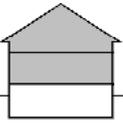
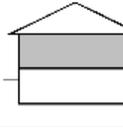
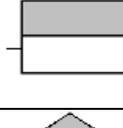
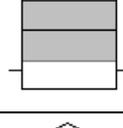
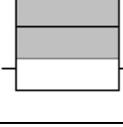
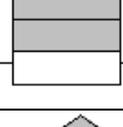
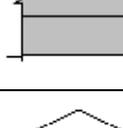
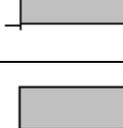
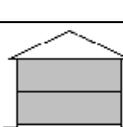
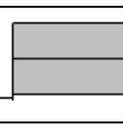
¹⁾ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung

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

Tab. 29: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung (NHK 2000)

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser (ohne Baunebenkosten) in €/m² 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. 30: Normalherstellungskosten (NHK 2000) für freistehende Einfamilienhäuser

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

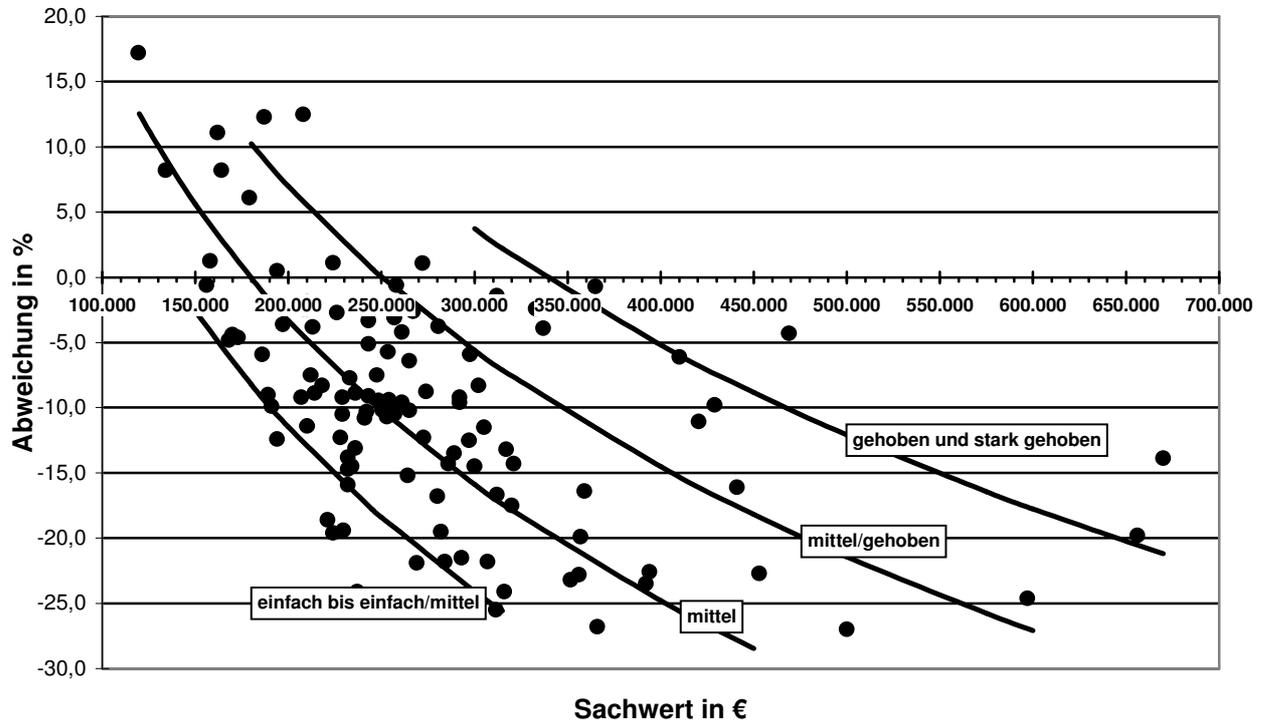


Abb. 25: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2007	31.12.2008
Einwohner	162.130	161.855
Fläche	78,9 km ²	78,9 km ²
Einwohner pro ha	20,56	20,53
Gebäude mit Wohnungen	29.396	29.597
Davon: Einfamilienhäuser	16.778 (57,1%)	16.939 (57,3%)
Zweifamilienhäuser	4.205 (14,3%)	4.216 (14,2%)
Mehrfamilienhäuser	8.413 (28,6%)	8.442 (28,5%)
Wohnungen	79.503	79.880
in: Einfamilienhäuser	16.778 (21,1%)	16.939 (21,2%)
Zweifamilienhäuser	8.410 (10,6%)	8.432 (10,6%)
Mehrfamilienhäuser	54.315 (68,3%)	54.509 (68,2%)
Wohnungen pro Gebäude	2,70	2,70
Bewohner je Wohnung	2,04	2,03

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 31: 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 2010 (Stand: 01.01.10)	60,-- €	
___ Exemplar(e)	aktuelle Richtwertkarte für Eigentums- wohnungen 2010 (Stand: 01.01.10)	30,-- €	
___ Exemplar(e)	aktueller Grundstücksmarktbericht 2010 (Berichtszeitraum: 01.01.09 – 31.12.09)	28,-- €	
___ Exemplar(e)	ältere Bodenrichtwertkarte (Stand: 31.12.____) (bitte Jahr angeben)	30,-- €	
___ Exemplar(e)	älteren Grundstücksmarktbericht _____ (bitte Jahr des Berichtszeitraums angeben)	14,-- €	
___ Exemplar(e)	ältere Richtwertkarte für Eigentums- wohnungen (z. Zt. nur Stand 01.01.2009)	15,-- €	
		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 : _____ m²

Grundbuchblatt: _____

Eigentümer: _____

Wertermittlungsstichtag: _____

Zweck des Gutachtens: _____

Ich verpflichte mich zur Zahlung der gesetzlichen Gebühren:

Antragsteller/in: _____

Telefon: _____ tagsüber: _____

Antragsberechtigung: _____

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

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

13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn

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

13.1.3

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

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

Zusätzlich wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 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 _____ m²

Baujahr oder Baujahrsspanne : von _____ bis _____

Wohnfläche: von _____ bis _____ m²

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
§ 195 Abs. BauGB; § 10 GAVO NRW |
| 13.3.2.1 | je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichswerte
über bebaute oder unbebaute Grundstücke

Gebühr: 100 € bis 150 € |
| 13.3.2.2 | jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert:

Gebühr: 7 € |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
Telefon: 0214 406 6268
Telefax: 0214 406 6201
Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss
www.borisplus.de

