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

Grundstücksmarktbericht 2013
Leverkusen
Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

Allgemeiner Teil
ohne erforderliche Daten zur Wertermittlung

www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postanschrift: Postfach 10 11 40, 51311 Leverkusen
Dienstgebäude: Moskauer Straße 4a (Barmer Haus), Raum 112, 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.boris.nrw.de (landesweit alle Bodenrichtwerte)

Gebühr: 52,-- €
39,-- € (als Download aus www.boris.nrw.de)
(Stand: 01.01.13)

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 2012 ... 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. Reihenendhäuser) ... 27
6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften ... 29
6.1.2.3 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser bis 150 m² Wohnfläche 31
6.1.2.4 Mittlere Preise für gebrauchte freistehende Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche 33

7. Wohnungseigentum ... 35
7.1 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen ... 37
7.2 Richtwerte 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 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 43
9.3 Liegenschaftszinssätze ... 45
9.4 Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwertes bei Ein- und Zweifamilienhäusern ... 47

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen ... 51

nicht enthalten

Verzeichnis der Tabellen, Abbildungen und Anlagen

Tabellen

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2012 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 m² Wohnfläche ... 32
Tab. 17: Durchschnittspreise für gebrauchte freist. Einfamilienhäuser ab 160 m² Wohnfläche ... 33
Tab. 18: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern ... 34
Tab. 19: Preise für Garagen und Kfz-Stellplätze bei Eigentumswohnungen ... 37
Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen ... 38
Tab. 21: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m² ... 40
Tab. 22: Bodenrichtwertdefinition (Auszug) ... 41
Tab. 23: Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ...
Tab. 24: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen 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)
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 2011 ... 5
Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung) ... 8
Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2008 - 2012 ... 9
Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2008 - 2012 ... 10
Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2008 – 2012 in € ... 10
Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2012 nach Teilmärkten ... 11
Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2010 - 2012 ... 12
Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2012 nach Marktteilnehmern ... 12
Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in € ... 13
Abb. 10: Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in m² ... 13
Abb. 11: Geldumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in € ... 16
Abb. 12: Flächenumsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland in m² ... 16
Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in € ... 22
Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m² ... 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 Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen ... 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: Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- u. Zweifamilienhäuser ... 43
Abb. 25: Abweichung Kaufpreis/Sachwert (Marktanpassungsfaktor) auf Basis der Normalherstellungskosten 2000 ... 50

Anlagen

Anlage 1: Antrag auf Wertermittlung einschl. Merkblatt
Anlage 2: Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein Westfalen
Anlage 3: Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Im Jahr 2012 wurden 1271 (2011: 1309) Verträge registriert, in denen 1376 (2011: 1390) Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Von den Kauffällen entfielen 49% auf Wohnungs- und Teileigentum, 36% auf bebaute Grundstücke und 15% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 298 Mill. € (2011: 309 Mill. €).

Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Prozent gegenüber dem Jahr 2011

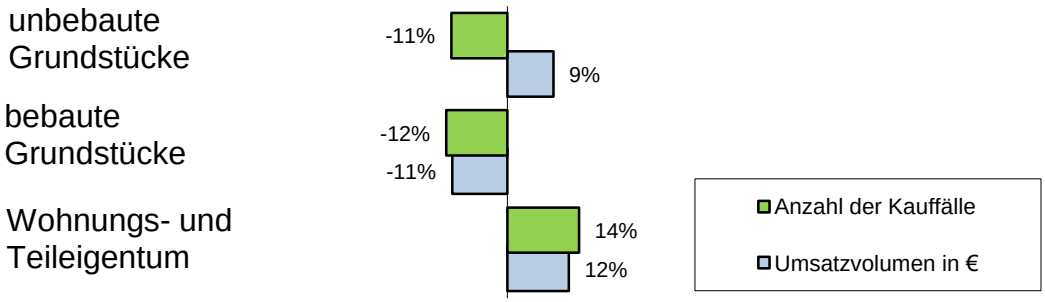


Abb. 1: Entwicklung der Anzahl der Kauffälle und des Umsatzvolumens in % gegenüber dem Jahr 2011

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz sind im Jahr 2012 nochmals gestiegen und haben den höchsten Stand der letzten 5 Jahre erreicht. Nachdem im Vorjahr ein leichter Preisanstieg von rd. 2,5 % zu verzeichnen war, wurden im Jahr 2012 wieder nahezu stagnierende Preise festgestellt. (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 42).

Einfamilienhäuser

Mit 385 Kauffällen (Vorjahr: 434 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2012 im Vergleich zum Jahr 2011 um rd. 10% gefallen. Während die Preise gebrauchter Doppelhaushälften und Reihenhäuser nahezu unverändert sind, wurden neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Durchschnitt rd. 5% teurer.
Neue Doppelhaushälften wechselten zwischen 280.000 € und 376.000 € (Vorjahr: 270.000 € bis 369.000 €) den Besitzer. Ein neues Reihenhaus kostete zwischen 260.000 € und 352.000 € (Vorjahr: 265.000 € bis 341.000 €).

Eigentumswohnungen

Sowohl die Zahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz liegen in etwa 10% über dem Niveau des Vorjahres. Dadurch ist der Marktanteil der Eigentumswohnungen auf 43% gestiegen (Vorjahr: 40%).

Der Durchschnittspreis für eine neue Eigentumswohnung betrug 2.700 €/m² Wohnfläche (gute Wohnlage) bzw. 2.240 €/m² Wohnfläche (mittlere Lage). Die Preise lagen damit etwa 7 % über denen des Vorjahres. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen betrugen die durchschnittlichen Preise zwischen 510 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 1960-1975, einfache Wohnlage) und 1.785 €/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen, Baujahr 2005, gute Wohnlage). Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen geringfügig über dem Niveau des Vorjahres.

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 interessiert. Entsprechende Hinweise werden an die Geschäftsstelle erbeten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige 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 die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639) 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 landesbehördliche Einrichtung 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, Regierungsvermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Thomas Merten, Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter
Dipl.-Ing. Wolfgang Buntenbach, Architekt
Dipl.-Ing. Roland A. Breitenfeld[1)]
Ursula Hennig, Kauffrau der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft
Dipl.-Ing. Peter Kneip, Architekt
Thomas Krings, Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Dipl.-Kfm. Marco Müller
Dipl.-Ing. Christoph Roth, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur[2)]
Detlev Szczukowski, Immobilienökonom(ebs)

Ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes
Michael Kunißen, Steueroberamtsrat

Stv. ehrenamtlicher Gutachter des Finanzamtes
Axel Trübswetter, Steueroberinspektor

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 2012

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) ± einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert ± zweifache Standardabweichung (siehe Abbildung).

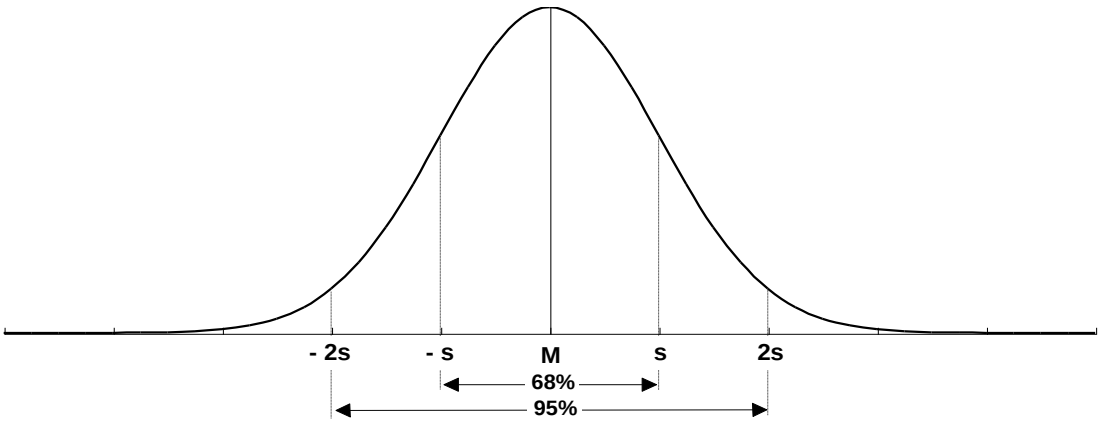


Abb. 2: Angaben zur Genauigkeit (Standardabweichung)

4.2 Anzahl der Kaufverträge und Kauffälle; Umsatzvolumen

Im Jahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1271 Verträge mit 1376 Kauffällen übersandt. Die Zahl der Kauffälle berücksichtigt, dass in einem Vertrag mehrere Objekte enthalten sein können. Mit Ausnahme der Grafik auf dieser Seite wird im restlichen Teil des Marktberichtes die Zahl der Kauffälle angegeben, da diese Zahl wesentlich informativer ist.

Das Umsatzvolumen betrug rd. 298 Millionen € (Vorjahr: 309 Millionen €).

Im Verhältnis zum Jahr 2011 ist die Zahl der Verträge, die Zahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz geringfügig gesunken.

Der überwiegende Anteil der Objekte (70%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 19% 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 2008 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 2008 - 2012

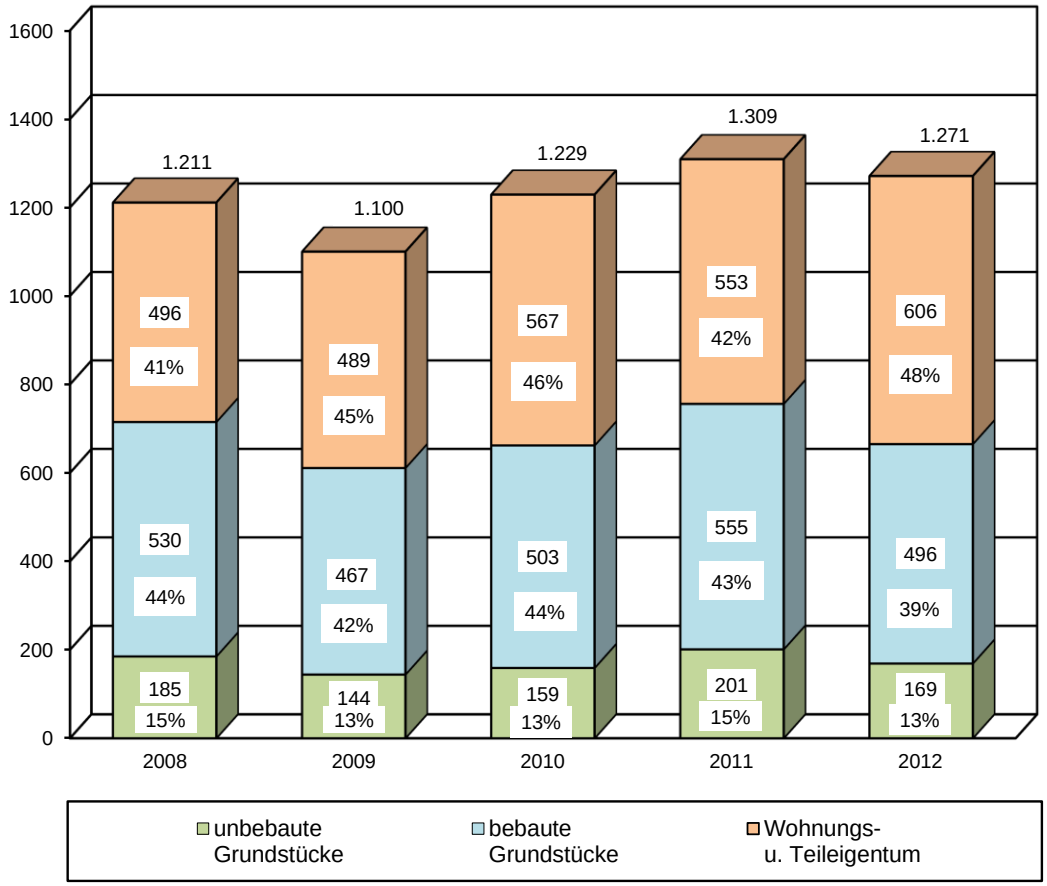


Abb. 3: Zahl der eingegangenen Verträge 2008 - 2012

Zahl der Kauffälle 2008 – 2012

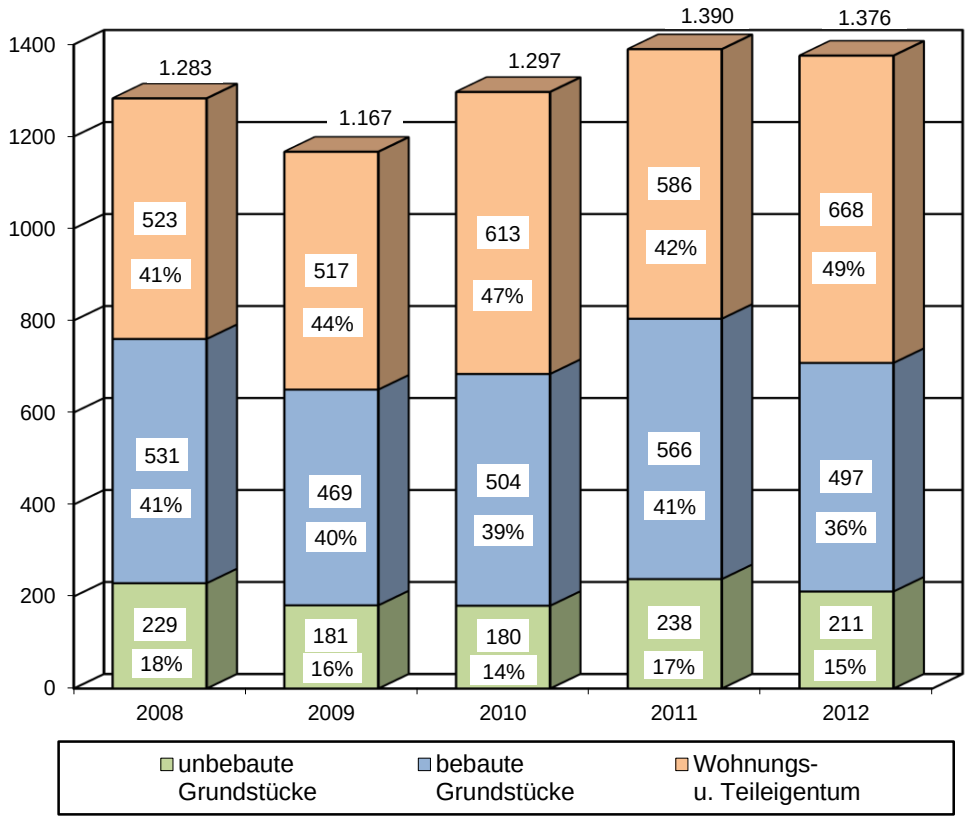


Abb. 4: Zahl der Kauffälle 2008 - 2012

Umsatzvolumen der Jahre 2008 – 2012 in €

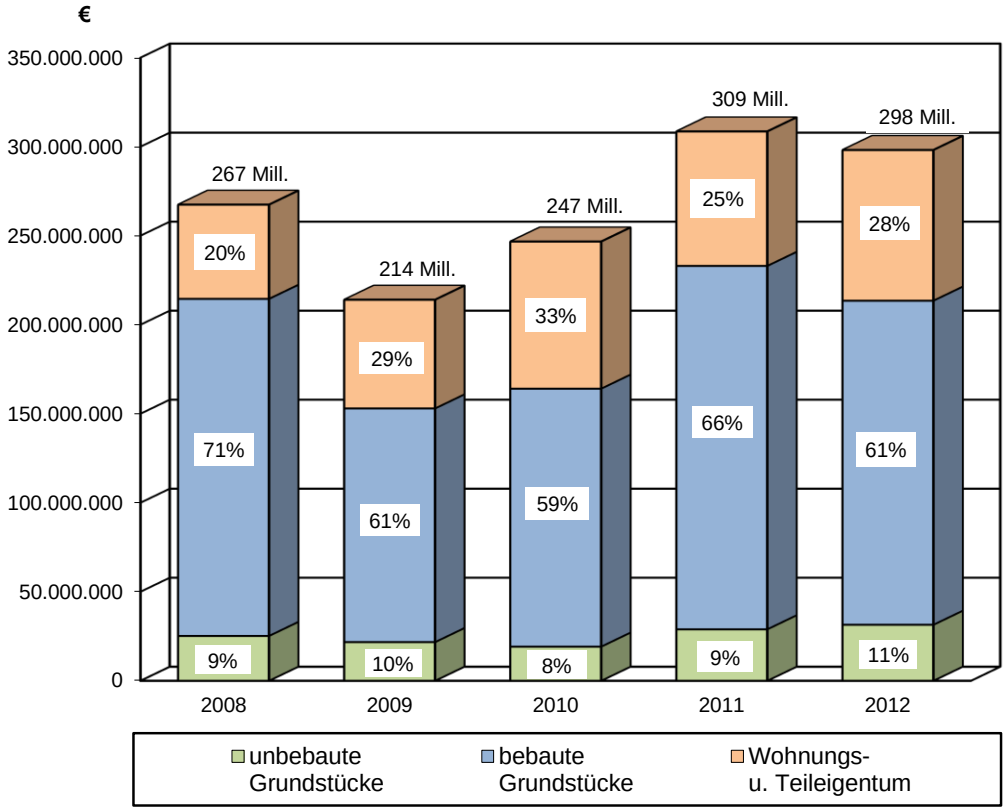


Abb. 5: Umsatzvolumen der Jahre 2008 – 2012 in €

	Teilmarkt	Anzahl Kauffälle	%
1.	Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser	142	10,3
2.	Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten	9	0,6
3.	Gewerbebauland	3	0,2
4.	Bauerwartungs- und Rohbauland	3	0,2
5.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenland	20	1,5
6.	Sonstige unbebaute Flächen	34	2,5
7.	Erbbaurechtsbestellungen	0	0,0
8.	Ein- und Zweifamilienhäuser	396	28,8
9.	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	63	4,6
10.	Gewerbe- und Industriegebäude	16	1,2
11.	Sonstige bebaute Objekte	22	1,6
12.	Wohnungs- und Teileigentum	668	48,5
	Summe	**1.376**	**100,0**

Tab. 1: Verteilung der Kauffälle 2012 nach Teilmärkten

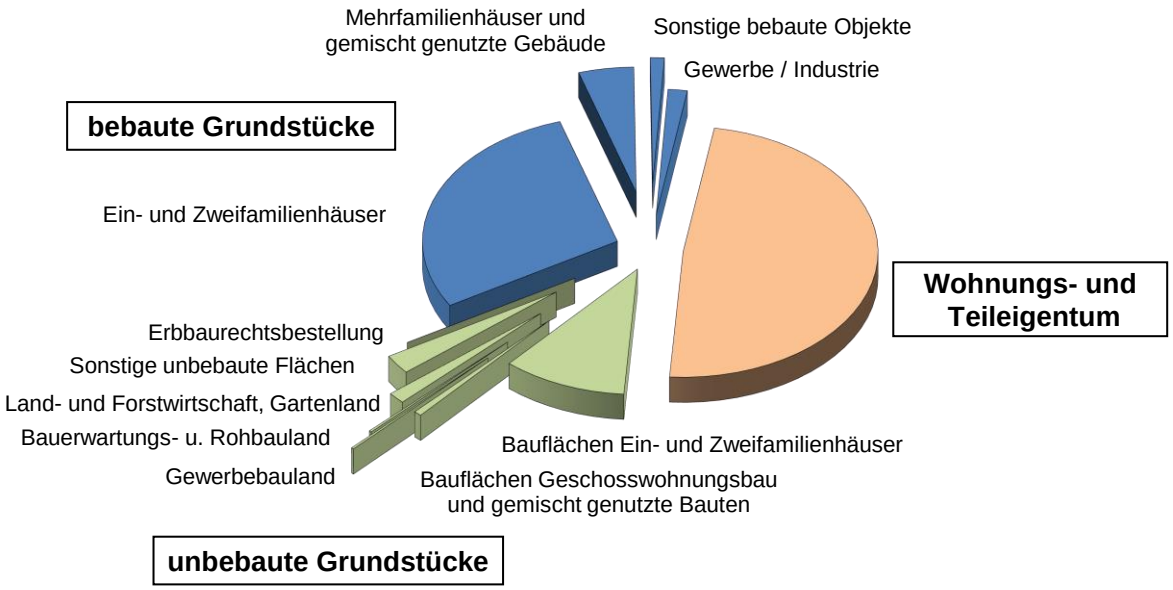
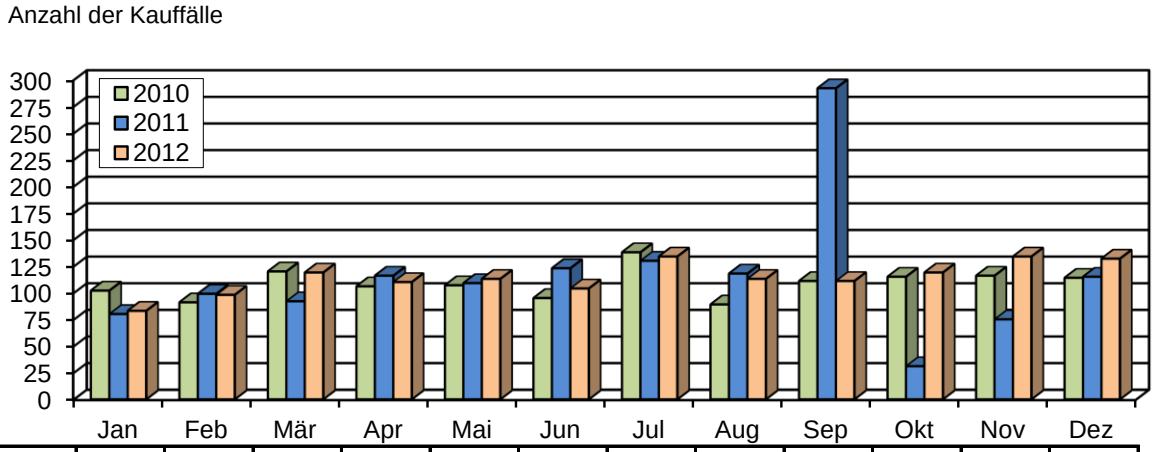


Abb. 6: Verteilung der Kauffälle 2012 nach Teilmärkten

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2010 - 2012



	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
2010	102	91	120	106	107	95	138	89	111	115	116	114
2011	80	99	92	116	109	123	130	118	292	31	75	115
2012	83	98	119	110	113	104	134	113	111	119	134	132

Abb. 7: Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2010 - 2012

Aufteilung der Kauffälle 2012 nach Marktteilnehmern

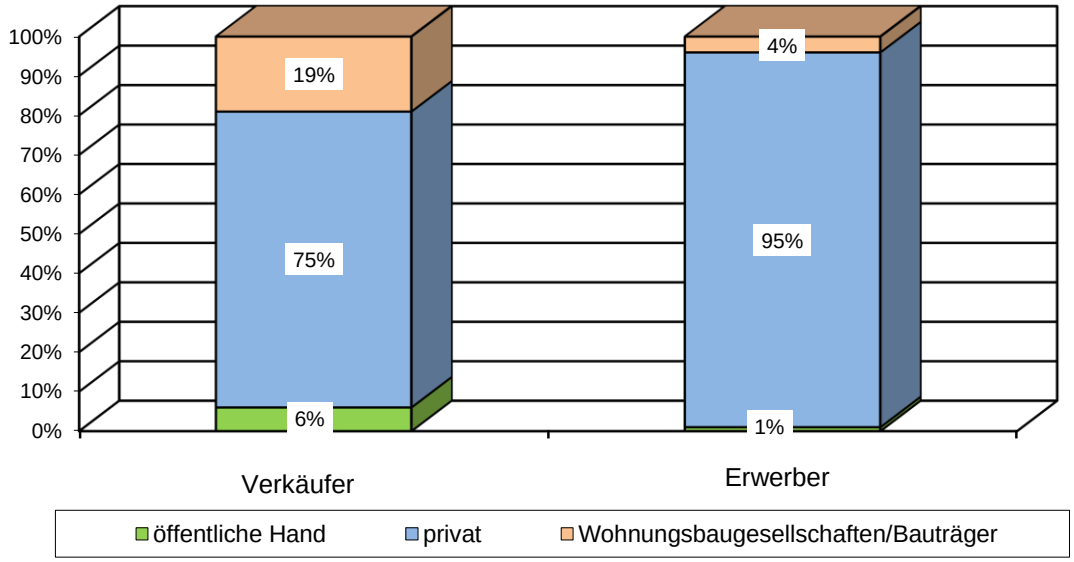


Abb. 8: Aufteilung der Kauffälle 2012 nach Marktteilnehmern

Gemessen an der Zahl der Kauffälle treten als Verkäufer in erster Linie Private und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Bauträger auf. Auf Erwerberseite sind überwiegend Private aktiv.

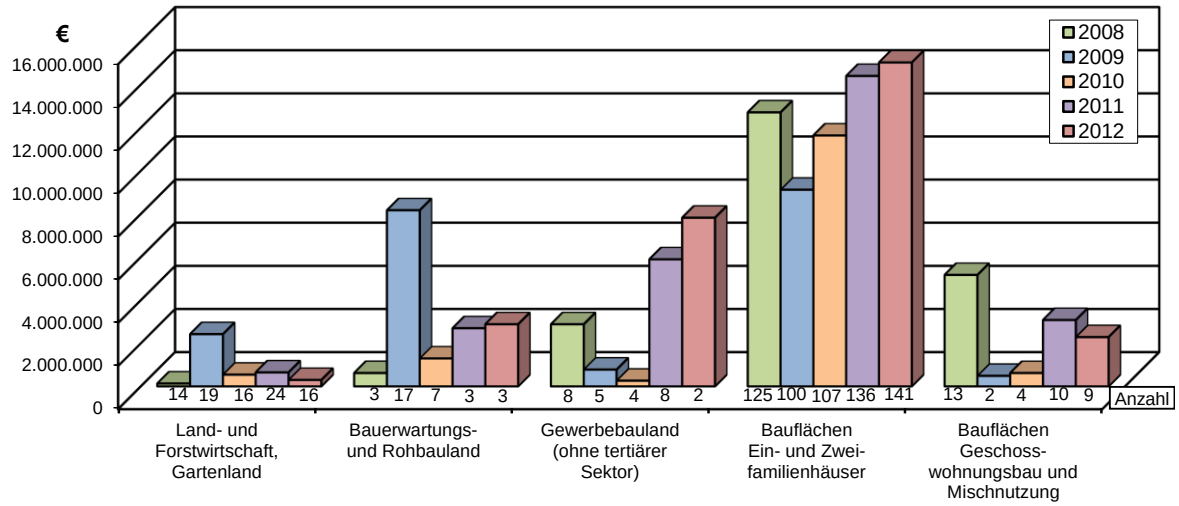
Die öffentliche Hand ist als Grundstücksmarktteilnehmer von untergeordneter Bedeutung.

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

5. Unbebaute Grundstücke

In der Gesamtschau der Jahre 2008 bis 2012 stellen sich die Umsatzzahlen für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wie folgt dar:

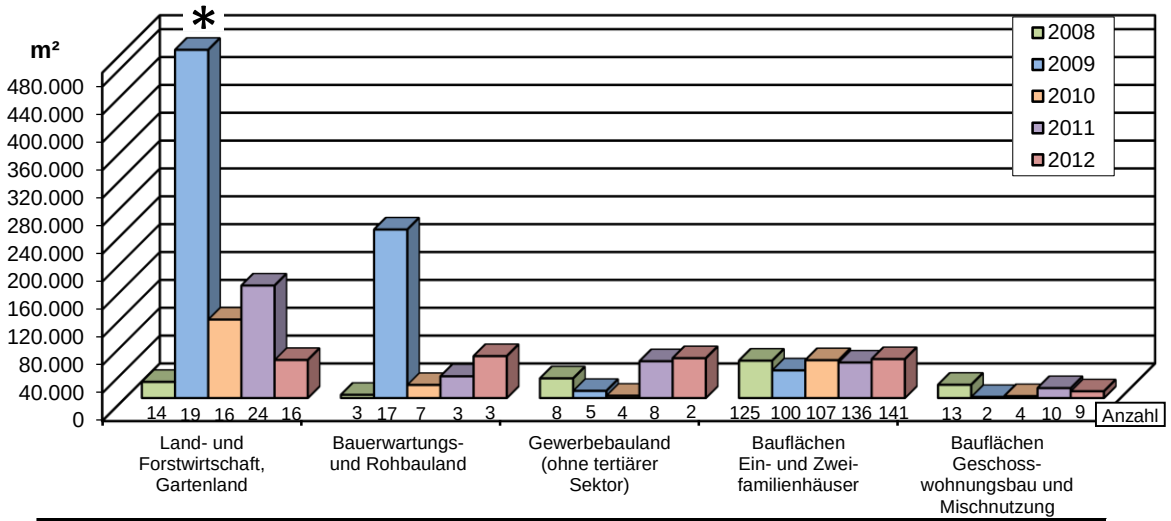
Geldumsatz in €



2008	131.149	618.390	2.879.357	12.707.881	5.165.860
2009	2.421.726	8.166.450	777.409	9.117.488	487.000
2010	540.835	1.293.664	262.888	11.634.123	616.138
2011	645.698	2.695.000	5.891.065	14.393.135	3.075.594
2012	296.608	2.880.000	7.820.392	15.019.931	2.873.350

Abb. 9: Geldumsatz unbebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²



2008	23.185	4.571	28.191	53.625	19.025
2009	3.180.971	241.961	10.247	39.743	1.492
2010	112.663	18.744	3.312	54.346	2.742
2011	161.548	31.139	52.799	50.940	14.228
2012	54.640	60.206	57.217	55.893	9.669

*) 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 m²	Geldumsatz €
2008	125	53.625	12.707.881
2009	100	39.743	9.117.488
2010	107	54.346	11.634.123
2011	136	50.940	14.393.135
2012	141	55.893	15.019.931

Tab. 2: Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Zahl der Kauffälle sowie der Flächen- und Geldumsatz sind im Jahr 2012 nochmals gestiegen und haben den höchsten Stand der letzten 5 Jahre erreicht.

Nachdem im Vorjahr ein leichter Preisanstieg von rd. 2,5 % zu verzeichnen war, wurden im Jahr 2012 wieder nahezu stagnierende Preise festgestellt. (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 42).

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 m²	Geldumsatz €
2008	13	19.025	5.165.860
2009	2	1.492	487.000
2010	4	2.742	616.138
2011	10	14.228	3.075.594
2012	9	9.669	2.873.350

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

Mit 9 Kauffällen wurde im Jahr 2012 annähernd der gleiche Umsatz wie im Jahr 2011 erreicht.

Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten in Leverkusen ist aber weiterhin unbedeutend.
Eine Preisentwicklung für die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten konnte - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2012 nicht festgestellt werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

(siehe auch Grafiken auf Seite 13)

Jahr	Anzahl Kauffälle[1)]	Flächenumsatz m² [1)]	Geldumsatz € [1)]
2008	8	28.191	2.879.357
2009	5	10.247	777.409
2010	4	3.312	262.888
2011	8	52.799	5.891.065
2012	2	57.217	7.820.392

[1)] ohne tertiärer Sektor

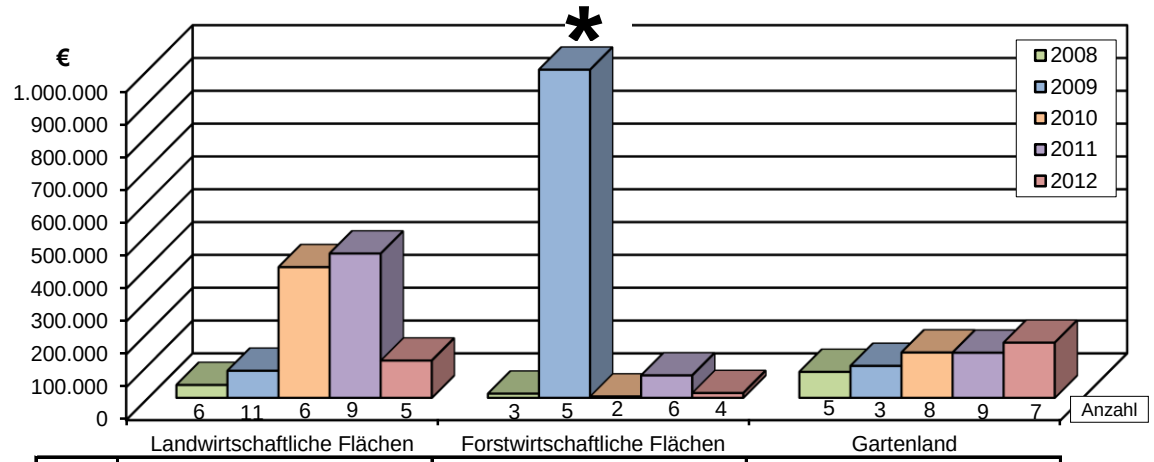
Tab. 4: Umsatz gewerbliche Bauflächen

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2008 bis 2012 lagen im Durchschnitt bei **110 €/m²** (22 Kauffälle; Standardabweichung: **±10 €/m²**, erschließungs- und kanalanschlussbeitrags**frei** sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB. Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 35.000 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 2012 je nach Lage **zwischen 160 €/m² und 340 €/m²**.

5.4 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Gartenland

Geldumsatz in €

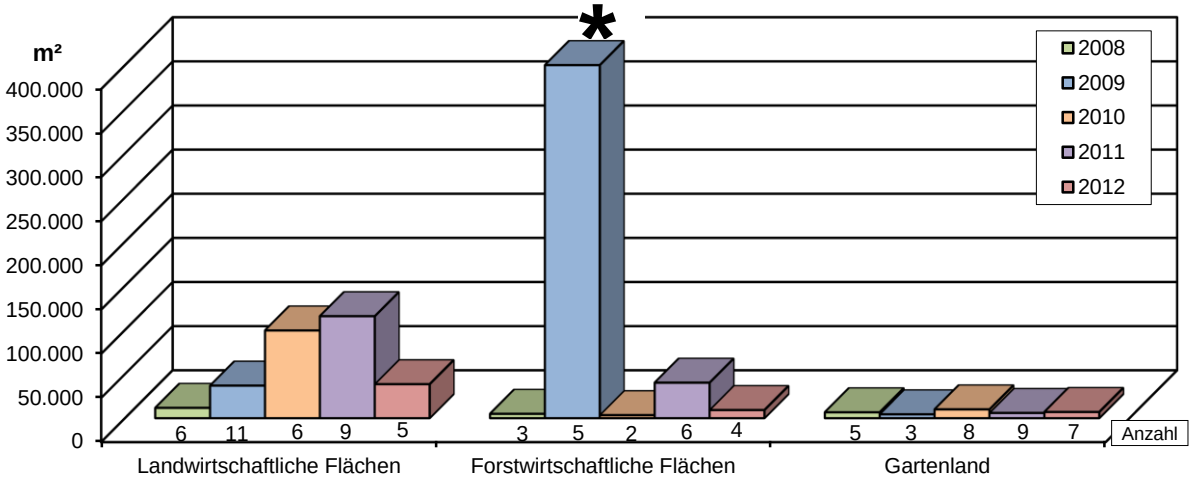


	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Gartenland
2008	39.299	12.729	79.121
2009	82.575	2.241.805	97.346
2010	398.338	4.300	138.197
2011	439.750	68.448	137.500
2012	113.607	14.741	168.260

*) Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt

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

Flächenumsatz in m²



	Landwirtschaftliche Flächen	Forstwirtschaftliche Flächen	Gartenland
2008	11.655	4.898	6.632
2009	36.837	3.139.783	4.351
2010	99.347	3.380	9.936
2011	115.473	40.169	5.906
2012	38.473	9.188	6.979

*) 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 2008 - 2012 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2008 - 2012)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	1,40	± 0,50	15

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 (2008 - 2012)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m² (Bodenrichtwert)	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	3,20	± 1,00	36

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 (2008 - 2012)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m²	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	7,70	± 1,30	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 Freizeitzwecken, Golf- und Sportplätze, Abbauland) eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht.

Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland (2008 - 2012)

Bereich	Durchschnittspreis in €/m²	Standardabweichung in €/m²	Anzahl
Stadtgebiet	21,00	± 9,00	21

Tab. 8: Kaufpreise für nicht hausnahes Gartenland

Die o. g. Preise beziehen sich auf überwiegend zu Freizeitzwecken 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 m²	Geldumsatz €
2008	3	4.571	618.390
2009	17	241.961	8.166.450
2010	7	18.744	1.293.664
2011	3	31.139	2.695.000
2012	3	60.206	2.880.000

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 – 2012 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung)		**ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises**	**Kauf-fälle**
Bauerwar-tungsland	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	15% - 30%	6
Bauerwar-tungsland	Aufstellung Bebauungsplan beschlossen	25% - 40%	8*)
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%	18
Rohbauland	Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich)	45% - 85%	33

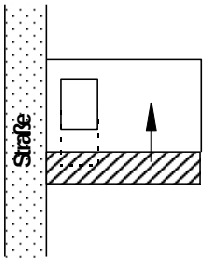
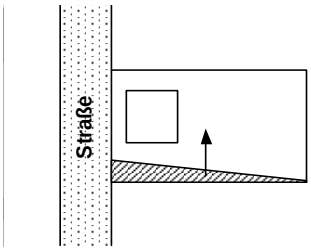
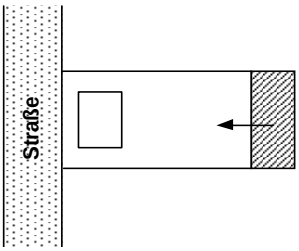
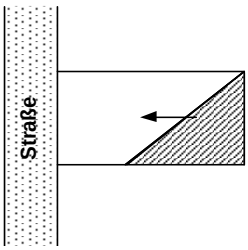
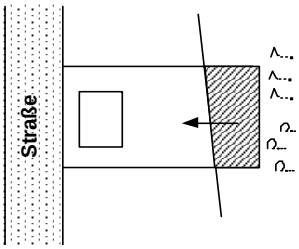
*) Da aus den Jahren 1998 bis 2012 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 1996 und 1997 herangezogen.

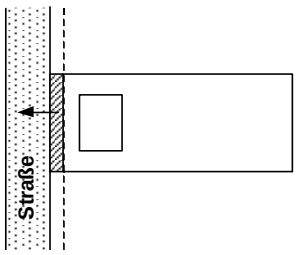
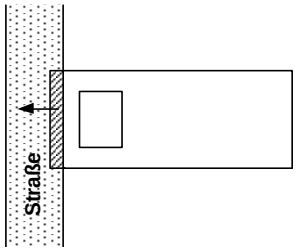
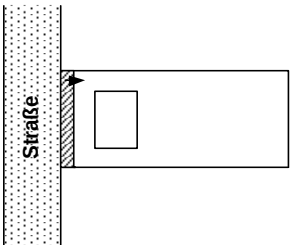
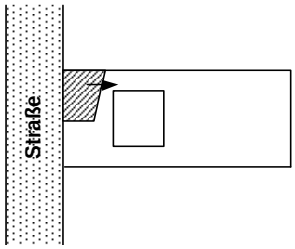
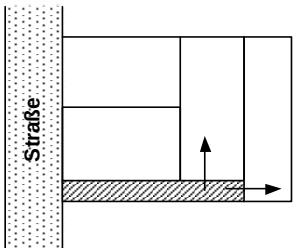
Tab. 10: Preise für Bauerwartungs- und Rohbauland

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 2007 – 2012 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):

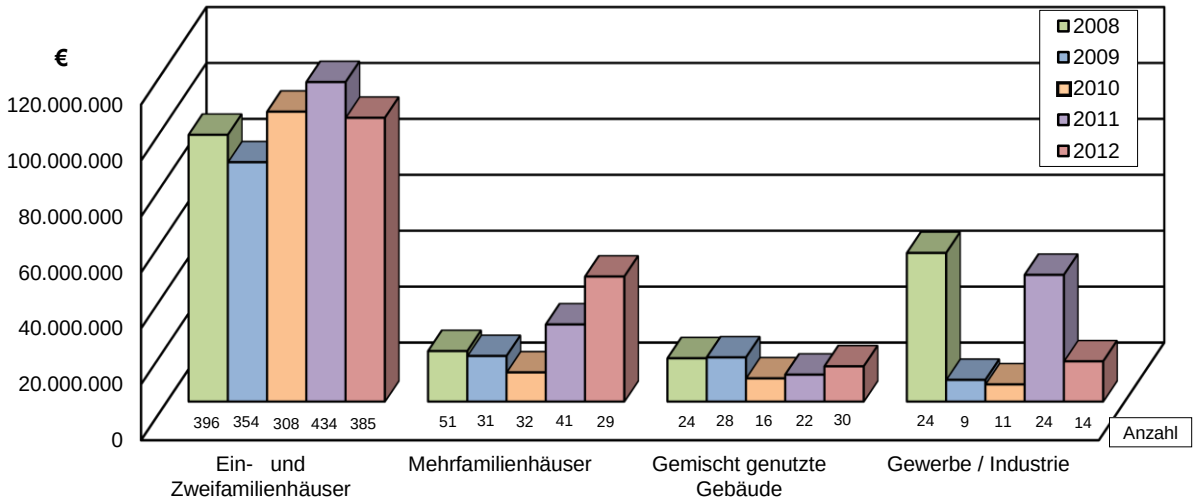
Art der unselbstständigen Teilfläche	Anzahl	Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung)	Beispiel
1. Arrondierungen zu bebauten Grundstücken			
a) Baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung	14	91 % (± 15 %)	
b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen	15	46 % (± 11 %)	
c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland)	37	24 % (± 8 %)	
2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken			
Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern	15	88 % (± 12 %)	
3. Arrondierungen aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen			
zu bebauten Grundstücken	7	9 % (± 6 %)	

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)	14	30% (± 4 %)	
b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche	14	12 % (± 3 %)	
5. Straßenlandrückübertragungen			
a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten	15	11 % (± 4 %)	
b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten 1) Da aus den Jahren 2007-2012 zuwenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	9[1)]	31 % (± 4 %)	
6. Private Erschließungsflächen			
Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird. [1)] Da aus den Jahren 2007-2012 zuwenig auswertbare Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Vorjahren herangezogen.	7[1)]	45% (± 14 %)	

Tab. 11: Preise für unselbstständige Teilflächen

6. Bebaute Grundstücke

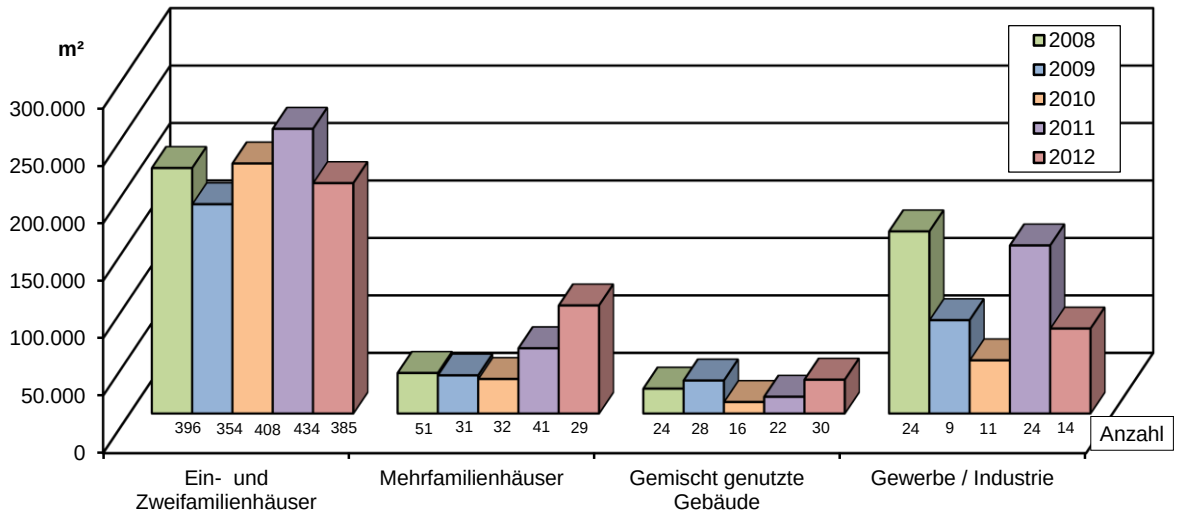
Geldumsatz in €



2008	95.409.539	18.064.051	15.499.000	53.161.002
2009	85.605.497	16.302.623	15.796.500	7.762.849
2010	103.681.930	10.431.766	8.301.000	6.145.418
2011	114.275.824	27.585.150	9.630.500	45.319.666
2012	101.501.628	44.713.300	12.603.645	14.392.630

Abb. 13: Geldumsatz bebaute Grundstücke in €

Flächenumsatz in m²

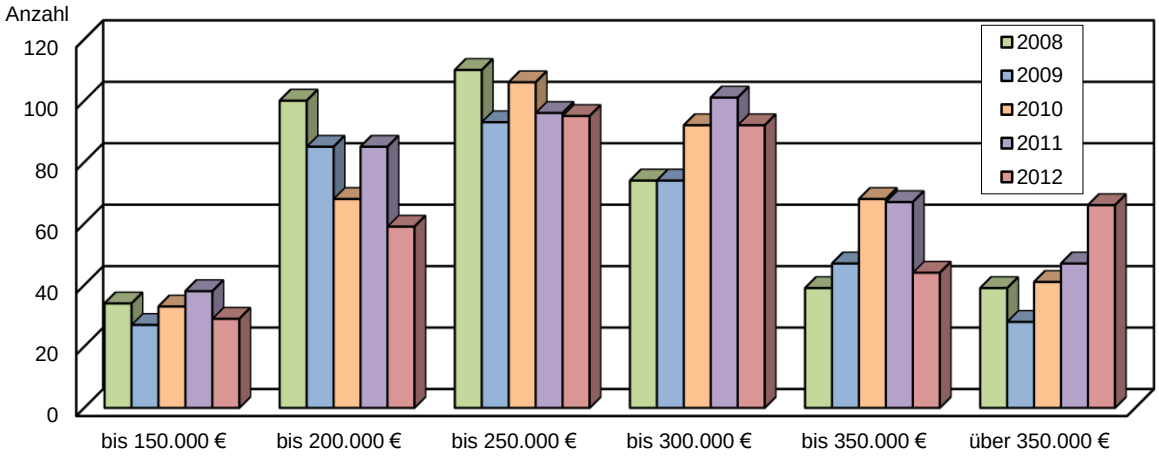


2008	213.582	35.244	21.584	158.432
2009	182.069	33.148	28.655	81.185
2010	217.555	30.001	9.991	46.255
2011	247.703	56.729	14.520	146.226
2012	200.451	93.984	29.373	73.883

Abb. 14: Flächenumsatz bebaute Grundstücke in m²

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



2008	34	100	110	74	39	39
2009	27	85	93	74	47	28
2010	33	68	106	92	68	41
2011	38	85	96	101	67	47
2012	29	59	95	92	44	66

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 gefallen. Auffällig ist der deutliche Anstieg in der Preisgruppe „über 350.000 €“, der überwiegend auf die hohe Anzahl von Neubauten im Bereich zwischen 350.000 – 400.000 € zurückzuführen ist.

Eine differenzierte Betrachtung der Kauffälle in der Preisgruppe „über 350.000 €“ aus den Jahren 2008 bis 2012 zeigt die folgende Tabelle:

Preisgruppe	Anzahl Kauffälle				
	2008	2009	2010	2011	2012
350.000 – 400.000 €	18	13	24	19	39
400.000 – 450.000 €	11	9	5	10	16
450.000 – 500.000 €	7	3	7	9	2
500.000 – 600.000 €	2	3	3	3	3
600.000 – 700.000 €	0	0	1	2	5
über 700.000 €	1	0	1	4	1

Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 222 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 58 % 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 2012 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 2012 auswertbaren Kauffällen

Wohnhaus Baujahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Reihenhäuser
2011/2012 Neubau		280.000 - 376.000 (150 m² - 483 m²) 24	260.000 - 352.000 (153 m² - 284 m²) 9
2000 - 2010		250.000 - 445.000 (237 m² - 416 m²) 9	219.000 - 390.000 (137 m² - 302 m²) 9
1990 - 1999		230.000 - 290.000 (198 m² - 305 m²) 7	226.000 - 295.000 (163 m² - 251 m²) 6
1980 - 1989	245.000 - 420.000 (267 m² - 761 m²) 9	180.000 - 284.000 (126 m² - 865 m²) 10	205.000 - 260.000 (135 m² - 418 m²) 11
1970 - 1979	180.000 - 650.000 (322 m² - 1354 m²) 7	120.000 - 362.000 (238 m² - 630 m²) 6	153.000 - 255.000 (198 m² - 599 m²) 8
1960 - 1969	120.000 - 419.000 (335 m² -1088 m²) 24	170.000 - 300.000 (250 m² - 574 m²) 10	141.000 - 220.000 (134 m² - 426 m²) 10
1950 - 1959	195.000 - 550.000 (418 m² - 2160 m²) 19	170.000 - 250.000 (302 m² - 645 m²) 8	85.000 - 260.000 (108 m² - 206 m²) 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. +5 % gestiegen. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Jahren 2010 bis 2012 wurden mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl der Reihenhäuser wurde in diesem Jahre auf eine getrennte Auswertung der Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser verzichtet.

Für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser lagen insgesamt 105 geeignete Kauffälle mit

Wohnflächen	von	120 m²	bis	175 m²
Grundstücksflächen	von	145 m²	bis	680 m²
Bodenanteil	von	50.000 €	bis	126.000 €
Kaufpreisen	von	245.000 €	bis	382.000 €

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 01.01.2012 ermittelten Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Durchschnittliche Neubaupreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser		
inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m²		
Wohnfl. in m²	Durchschnittspreis	Preis €/m² Wfl.
120	325.000	2.700
130	330.000	2.550
140	335.000	2.400
150	340.000	2.250
160	345.000	2.150
170	350.000	2.050
durchschnittliche Standardabweichung ± 20.000 €		

Tab. 13: Durchschnittspreise für neue Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert bei Grundstücksgröße 280 m²	200 m²	250 m²	280 m²	350 m²	400 m²	450 m²
260 €/m²	-40.000	-25.000	-16.000	4.000	17.000	30.000
280 €/m²	-34.000	-18.000	-8.000	13.000	28.000	41.000
300 €/m²	-28.000	-11.000	0	23.000	38.000	53.000
320 €/m²	-22.000	-4.000	8.000	32.000	49.000	64.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.12 wäre danach für eine neue Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus mit 140 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von 350 m² und einem Bodenwert von 280 €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

335.000 € + 13.000 € = 348.000 € oder rd. 350.000 €

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 **2012**.

Es lagen 142 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2012
Wohnflächen	von	57 m²	bis	180 m²
Grundstücksflächen	von	130 m²	bis	622 m²
Baujahren	von	1950	bis	2005
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	105.000 €	bis	315.000 €

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 01.01.12 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.12 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 280 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwertniveau von 275 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 280 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau:275 €/m²)									
Wohnfläche		100 m²		120 m²		140 m²		160 m²	
Baujahr[1)]	Ausstattung[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1960	einf./mittel	165.000	1.650	175.000	1.460	185.000	1.320		
1960	mittel	180.000	1.800	190.000	1.585	205.000	1.465		
1960	mittel/gut	195.000	1.950	210.000	1.750	225.000	1.605		
1960	gut								
1970	einf./mittel	170.000	1.700	180.000	1.500	190.000	1.355		
1970	mittel	190.000	1.900	200.000	1.665	210.000	1.500		
1970	mittel/gut	205.000	2.050	220.000	1.835	235.000	1.680		
1970	gut								
1980	einf./mittel								
1980	mittel	195.000	1.950	205.000	1.710	220.000	1.570	230.000	1.440
1980	mittel/gut	210.000	2.100	225.000	1.875	240.000	1.715	260.000	1.625
1980	gut	225.000	2.250	245.000	2.040	265.000	1.895	285.000	1.780
1990	einf./mittel								
1990	mittel	200.000	2.000	215.000	1.790	225.000	1.605	240.000	1.500
1990	mittel/gut	220.000	2.200	235.000	1.960	250.000	1.785	270.000	1.690
1990	gut	235.000	2.350	255.000	2.125	275.000	1.965	295.000	1.845
2000	einf./mittel								
2000	mittel			220.000	1.835	235.000	1.680	250.000	1.565
2000	mittel/gut			245.000	2.040	260.000	1.855	280.000	1.750
2000	gut			265.000	2.210	285.000	2.035	305.000	1.905
durchschnittliche Standardabweichung: ± 12.500 €									

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. 14: Durchschnittspreise für gebrauchte Reihenhäuser

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 280 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche / Bodenwert (Grundstücksgröße 280 m²)	150 m²	200 m²	280 m²	300 m²	400 m² (Beschränkt auf Reihenendhausgrundstücke)	500 m² (Beschränkt auf Reihenendhausgrundstücke)
240 €/m²	-28.000	-19.000	-4.000	-3.000	3.000	9.000
260 €/m²	-27.000	-17.000	-2.000	0	8.000	15.000
275 €/m²	-26.000	-16.000	0	2.000	11.000	20.000
300 €/m²	-24.000	-14.000	3.000	5.000	16.000	28.000
320 €/m²	-23.000	-12.000	5.000	8.000	21.000	34.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.12 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 200 m² und einem Richtwertniveau etwa 240 €/m²) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

200.000 € - 19.000 € = 181.000 € oder rd. 180.000 €

erzielt worden.

6.1.2.2 Mittlere Preise für gebrauchte Doppelhaushälften

Die im Folgenden ermittelten Vergleichspreise beruhen auf Auswertungen aus dem Jahr **2012**.

Es lagen 123 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2012
Wohnflächen	von	70 m²	bis	180 m²
Grundstücksflächen	von	160 m²	bis	870 m²
Baujahren	von	1934	bis	2006
Ausstattung	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen	von	140.000 €	bis	325.000 €

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 01.01.12 ermittelt.

Gegenüber den Vorjahren sind die Preise nahezu unverändert.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.12 wurden in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 480 m² Grundstücksfläche bei einem Richtwertniveau von 250 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 480 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 250 €/m²)									
Wohnfläche		80 m²		110 m²		140 m²		170 m²	
Baujahr[1)]	Ausstattung[2)]	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.	Gesamt-preis	Preis €/m² Wfl.
1935	einf./mittel	170.000	2.125	175.000	1.590				
1935	mittel	180.000	2.250	190.000	1.725				
1935	mittel/gut								
1935	gut								
1940	einf./mittel	170.000	2.125	180.000	1.635	190.000	1.355		
1940	mittel	180.000	2.250	195.000	1.775	210.000	1.500		
1940	mittel/gut								
1940	gut								
1950	einf./mittel	175.000	2.190	185.000	1.680	195.000	1.395	205.000	1.205
1950	mittel	185.000	2.315	200.000	1.820	215.000	1.535	230.000	1.355
1950	mittel/gut	200.000	2.500	220.000	2.000	240.000	1.715	260.000	1.530
1950	gut								
1960	einf./mittel	180.000	2.250	190.000	1.725	200.000	1.430	210.000	1.235
1960	mittel	195.000	2.440	210.000	1.910	225.000	1.605	240.000	1.410
1960	mittel/gut	205.000	2.565	225.000	2.045	250.000	1.785	270.000	1.590
1960	gut								
1970	einf./mittel			195.000	1.775	205.000	1.465	220.000	1.295
1970	mittel			215.000	1.955	230.000	1.645	250.000	1.470
1970	mittel/gut			235.000	2.135	255.000	1.820	280.000	1.645
1970	gut			255.000	2.320	285.000	2.035	310.000	1.825
1980	einf./mittel								
1980	mittel			220.000	2.000	240.000	1.715	260.000	1.530
1980	mittel/gut			245.000	2.225	265.000	1.895	290.000	1.705
1980	gut			265.000	2.410	295.000	2.105	325.000	1.910
1990	einf./mittel			205.000	1.865	220.000	1.570	230.000	1.355
1990	mittel			230.000	2.090	250.000	1.785	265.000	1.560
1990	mittel/gut			250.000	2.275	275.000	1.965	300.000	1.765
1990	gut			275.000	2.500	305.000	2.180	335.000	1.970
2000	einf./mittel								
2000	mittel								
2000	mittel/gut			260.000	2.365	285.000	2.035	315.000	1.855
2000	gut			285.000	2.590	315.000	2.250	350.000	2.060
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 und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 480 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche Bodenwert (Grundstücksgröße 480 m²)	300 m²	400 m²	480 m²	500 m²	600 m²	700 m²
220 €/m²	-30.000	-19.000	-10.000	-7.000	4.000	15.000
240 €/m²	-26.000	-14.000	-3.000	0	12.000	24.000
250 €/m²	-24.000	-11.000	0	3.000	16.000	29.000
260 €/m²	-22.000	-8.000	3.000	6.000	20.000	34.000
280 €/m²	-18.000	-3.000	10.000	13.000	28.000	43.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.12 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 und einem Bodenrichtwertniveau von 260 €/m²**)** mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

210.000 € + 20.000 € = 230.000 €

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 **2012**.

Es lagen 101 auswertbare Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2012
Wohnflächen	von	80 m²	bis	170 m²
Grundstücksflächen	von	231 m²	bis	1414 m²
Baujahren	von	1930	bis	2003
Ausstattung	von	einfach	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	150.000 €	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 01.01.12 ermittelt.

Für den Untersuchungszeitraum (2000 – 2012) wurde eine fallende Preisentwicklung von rd. 1% pro Jahr festgestellt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.12 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 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau: 240 €/m²)									
Wohnfläche		90 m²		110 m²		130 m²		150 m²	
Baujahr[1)]	Ausstattung[2)]	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.
1930	einfach	165.000	1.835	170.000	1.545				
1930	einf./mittel	180.000	2.000	185.000	1.680				
1930	mittel								
1930	mittel/gut								
1940	einfach	170.000	1.890	175.000	1.590	180.000	1.385		
1940	einf./mittel	185.000	2.055	190.000	1.725	200.000	1.540	205.000	1.365
1940	mittel	200.000	2.220	210.000	1.910	220.000	1.690	230.000	1.535
1940	mittel/gut								
1950	einfach	175.000	1.945	180.000	1.635	185.000	1.425	185.000	1.235
1950	einf./mittel	190.000	2.110	195.000	1.775	205.000	1.575	215.000	1.435
1950	mittel	205.000	2.280	215.000	1.955	225.000	1.730	240.000	1.600
1950	mittel/gut	220.000	2.445	235.000	2.135	250.000	1.925	265.000	1.765
1960	einfach								
1960	einf./mittel	195.000	2.165	200.000	1.820	210.000	1.615	220.000	1.465
1960	mittel	210.000	2.335	220.000	2.000	235.000	1.810	245.000	1.635
1960	mittel/gut	225.000	2.500	245.000	2.225	260.000	2.000	275.000	1.835
1970	einfach								
1970	einf./mittel								
1970	mittel	215.000	2.390	230.000	2.090	245.000	1.885	255.000	1.700
1970	mittel/gut	235.000	2.610	250.000	2.275	270.000	2.075	285.000	1.900
1980	einfach								
1980	einf./mittel								
1980	mittel			235.000	2.135	250.000	1.925	265.000	1.765
1980	mittel/gut			260.000	2.365	280.000	2.155	295.000	1.965
durchschnittliche Standardabweichung: ± 19.000 €									

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

Bei Abweichungen in der Größe des Grundstücks und/oder dem Bodenwert in €/m² (bezogen auf 600 m² Grundstücksgröße) ergaben sich die nachfolgend aufgelisteten durchschnittlichen Zu- bzw. Abschläge:

Grundstücksfläche / Bodenwert (Grundstücksgröße 600 m²)	300 m²	450 m²	600 m²	750 m²	1000 m²
200 €/m²	-47.000	-31.000	-20.000	-16.000	-9.000
220 €/m²	-42.000	-24.000	-10.000	-4.000	5.000
240 €/m²	-37.000	-16.000	0	8.000	20.000
260 €/m²	-32.000	-9.000	10.000	19.000	35.000
280 €/m²	-27.000	-1.000	20.000	31.000	49.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.12 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.

235.000 € - 16.000 € = 219.000 € oder rd. 220.000 €

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 **2012**.

In die Auswertung wurden 70 Kaufverträge mit

Kaufdaten	von	Anfang 2000	bis	Mitte 2012
Wohnflächen	von	150 m²	bis	309 m²
Grundstücksflächen	von	447 m²	bis	2.268 m²
Baujahren	von	1951	bis	1987
Ausstattung	von	einfach/mittel	bis	sehr gut
Kaufpreisen	von	250.000 €	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 01.01.12 ermittelt.

Bezogen auf den Stichtag 01.01.12 wurden in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Ausstattung inkl. 750 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 260 €/m² die folgenden durchschnittlichen Preise ermittelt:

Durchschnittliche Kaufpreise in € inkl. 750 m² Grundstücksfläche (Bodenrichtwertniveau 260 €/m²)									
Wohnfläche		160 m²		200 m²		240 m²		280 m²	
Baujahr[1)]	Ausstattung[2)]	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.	Gesamtpreis	Preis €/m² Wfl.
1950	mittel	265.000	1.655	270.000	1.350	280.000	1.165	285.000	1.020
	mittel/gut	285.000	1.780	295.000	1.475	310.000	1.290	325.000	1.160
	gut	305.000	1.905	325.000	1.625	340.000	1.415	360.000	1.285
	gut/sehr gut	325.000	2.030	350.000	1.750	370.000	1.540	395.000	1.410
1960	mittel	275.000	1.720	285.000	1.425	295.000	1.230	305.000	1.090
	mittel/gut	300.000	1.875	315.000	1.575	330.000	1.375	345.000	1.230
	gut	325.000	2.030	345.000	1.725	365.000	1.520	390.000	1.395
	gut/sehr gut	350.000	2.190	375.000	1.875	405.000	1.690	430.000	1.535
1970	mittel	290.000	1.815	300.000	1.500	310.000	1.290	320.000	1.145
	mittel/gut	315.000	1.970	335.000	1.675	350.000	1.460	370.000	1.320
	gut	345.000	2.155	370.000	1.850	395.000	1.645	420.000	1.500
	gut/sehr gut	375.000	2.345	405.000	2.025	435.000	1.815	465.000	1.660
1980	mittel	300.000	1.875	310.000	1.550	325.000	1.355	335.000	1.195
	mittel/gut	335.000	2.095	350.000	1.750	370.000	1.540	390.000	1.395
	gut	365.000	2.280	390.000	1.950	420.000	1.750	445.000	1.590
	gut/sehr gut	395.000	2.470	430.000	2.150	465.000	1.940	500.000	1.785
durchschnittliche Standardabweichung: ± 24.000 €									

[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. 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 m²)	500 m²	750 m²	1000 m²	1200 m²	1400 m²	1600 m²
200 €/m²	-42.000	-12.000	7.000	19.000	29.000	37.000
220 €/m²	-39.000	-8.000	13.000	26.000	37.000	45.000
240 €/m²	-36.000	-4.000	18.000	33.000	44.000	54.000
260 €/m²	-34.000	0	24.000	39.000	52.000	63.000
280 €/m²	-31.000	4.000	29.000	46.000	60.000	72.000

Beispiel: Zum Stichtag 01.01.12 wäre danach für ein 1970 erbautes freistehendes Einfamilienhaus mit 200 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 1.000 m² und einem Bodenwert von 240 €/m² (bezogen auf 750 m² Grundstücksgröße) mit zweckmäßigem Grundstückszuschnitt ein Kaufpreis von überschlägig ca.

370.000 € + 18.000 € = 388.000 € oder rd. 390.000 €

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, Rollladen, Bad/WC, zentrale WW-Heizung, elektrische WW-Bereitung, Fußbodenbelag: PVC, Teppichboden und Kleinparkett
gut	Fenster mit Mehrscheibenglas, Rollladen, 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, Rollladen, 2. WC getrennt vom Bad, umfangreiche Verfliesung, aufwändige sanitäre, elektrische u. heizungstechnische Einrichtungen, WW-Heizung mit WW-Bereitung, Fußbodenbelag: Naturstein- oder keramischer Bodenbelag, Parkett.

Tab. 18: Merkmale zur Bestimmung der Ausstattung bei Einfamilienhäusern

7. Wohnungseigentum

Geldumsatz in €

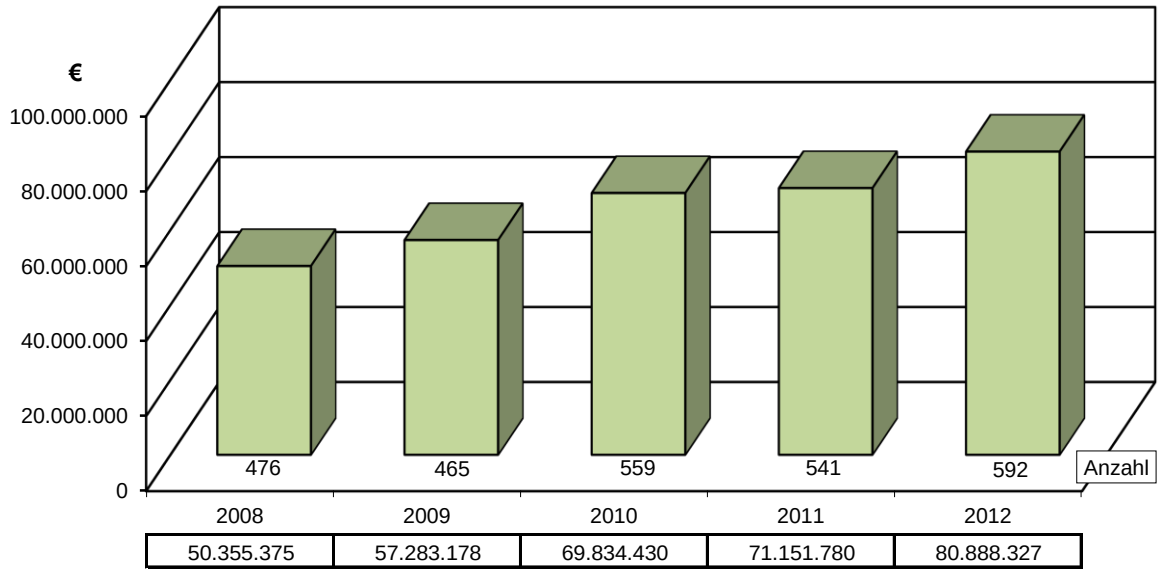
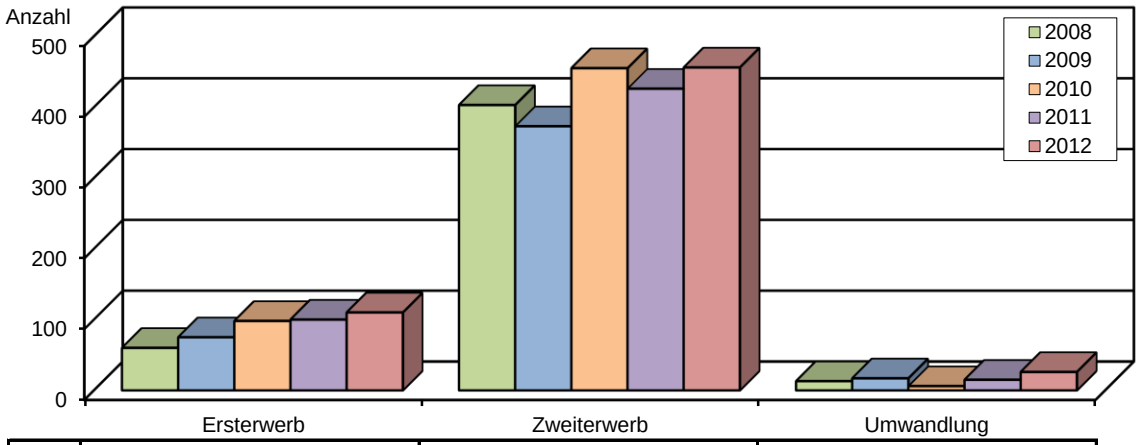


Abb. 16: Geldumsatz Eigentumswohnungen in €

Der im Vergleich zu den Jahren 2008 und 2009 hohe Umsatz in den Jahren 2010 und 2011 wurde nochmals übertroffen. Ein ähnlich hoher Umsatz wurde letztmalig im Jahr 2003 erreicht.

Wie die Grafik unten zeigt, ist der hohe Umsatz sowohl auf neu verkaufte Eigentumswohnungen (Ersterwerb) als auch auf gebrauchte Eigentumswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (26 Fälle im Jahr 2012) spielt zurzeit auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt nur eine unbedeutende Rolle.

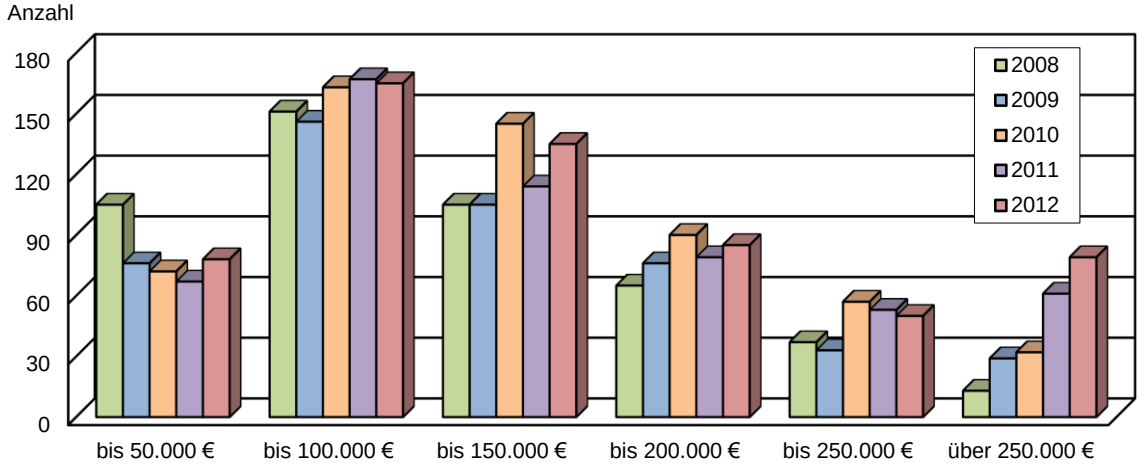
Aufteilung der Eigentumswohnungen nach Ersterwerb, Zweiterwerb und Umwandlung



	Ersterwerb	Zweiterwerb	Umwandlung
2008	60	403	13
2009	75	373	17
2010	98	455	6
2011	100	426	15
2012	110	456	26

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

Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen



	bis 50.000 €	bis 100.000 €	bis 150.000 €	bis 200.000 €	bis 250.000 €	über 250.000 €
2008	105	151	105	65	37	13
2009	76	146	105	76	33	29
2010	72	163	145	90	57	32
2011	67	167	114	79	53	61
2012	78	165	135	85	50	79

Abb. 18: Häufigkeit der Kaufverträge über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen

Aufgrund der gestiegenen Anzahl der Kauffälle sind die Preise in fast allen Preisgruppen angestiegen. Auffällig ist der nochmals deutliche Anstieg in der höchsten Preisgruppe „über 250.000“.

Damit die Kaufverträge über Eigentumswohnungen ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber teilweise um ergänzende Angaben gebeten. Die Angaben liegen in 329 Fällen vor, das entspricht einem Anteil von 55 % an den Kauffällen.

Aufteilung der Kaufverträge nach Wohnungsgröße

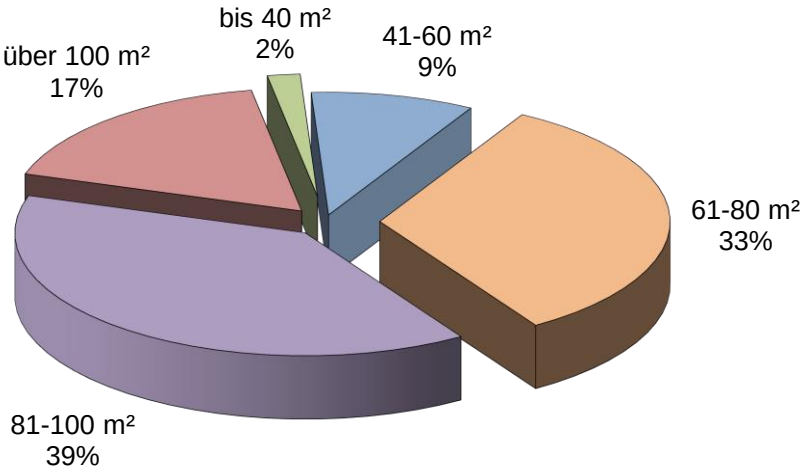


Abb. 19: Aufteilung der Kaufverträge von Eigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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 261 geeignete Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 2010	bis	Ende 2012
Wohnflächen	von	42 m²	bis	191 m²
Wohnlagen	von	mittel	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	1.710 € m²	bis	2.323 €/m²
Ausstattung	von	mittel	bis	gut

vor. Für die Wiederverkäufe in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen lagen insgesamt 1749 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Ende 2012
Baujahren	von	1950	bis	2009
Wohnflächen	von	15 m²	bis	205 m²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	528 €/m²	bis	2.317 €/m²
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 194 Kauffälle mit

Kaufdaten	von	Anfang 1998	bis	Ende 2012
Baujahren	von	1963	bis	1977
Wohnflächen	von	32 m²	bis	132 m²
Wohnlagen	von	einfach	bis	gut
Kaufpreisen/m² Wfl.	von	206 €/m²	bis	1.318 €/m²
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) betrugen bei den Erstverkäufen (Neubauten) in den Jahren 2010 bis 2012 im Durchschnitt:

Art	Preisanteil
offener Kfz. Stellplatz	5.500 €
Garage	11.700 €
Tiefgaragenstellplatz	12.500 €

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

Durchschnittliche Preise für Eigentumswohnungen 2012 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**
	2.700	2.240	---
durchschnittliche Standardabweichung: ± 200[1)]			

Eigentumswohnungen in bis zu 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	**gute Wohnlage**	**mittlere Wohnlage**	**einfache Wohnlage**
2005	1.785	1.600	1.395
2000	1.695	1.520	1.330
1995	1.605	1.445	1.260
1990	1.515	1.365	1.195
1985	1.425	1.285	1.130
1980	1.335	1.210	1.065
1975	1.270	1.155	1.020
1970	1.250	1.135	1.005
1965	1.225	1.115	985
1960	1.200	1.095	970
durchschnittliche Standardabweichung: ± 200 [1)]			
Abschläge:	Wohnung vermietet: -2%		
	Wohnfläche < 40 m²: -16%		
	Wohnfläche > 100 m²: -3%		

Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen			
Baujahr	**gute Wohnlage**	**mittlere Wohnlage**	**einfache Wohnlage**
1960-1975	---	700	510
durchschnittliche Standardabweichung: ± 150[1)]			
Abschläge:	Wohnung vermietet: -8 %		

Tab. 20: Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

7.2 Richtwerte für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2013 sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen am 14.02.2013 beschlossen worden.

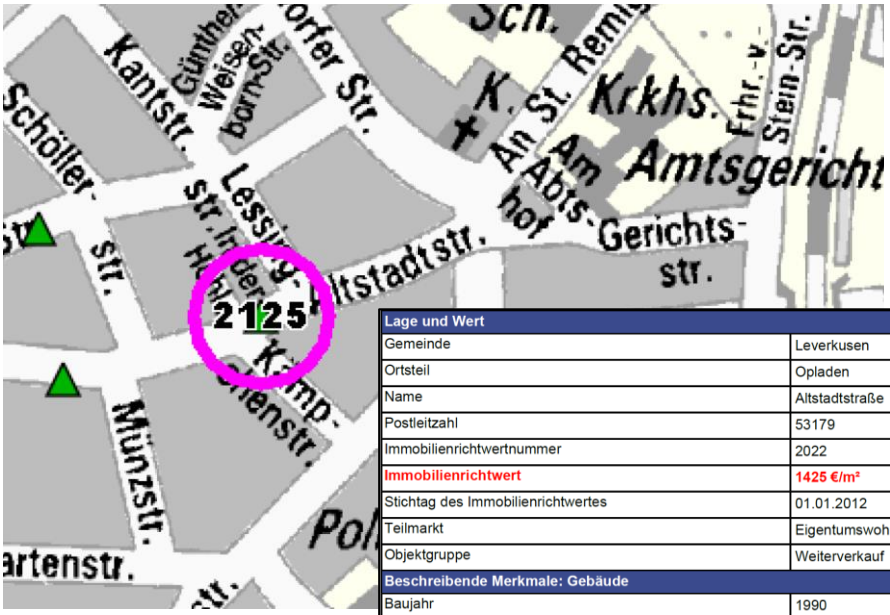
Sie wurden aus Kaufpreisen pro m² Wohnfläche ermittelt. Dabei wurde zwischen Neubauten, Wiederverkäufen in Gebäuden mit bis zu 5 Vollgeschossen sowie Wiederverkäufen in Gebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen aus den 60-iger und 70-iger Jahren unterschieden.

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 von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Insgesamt wurden 76 Richtwerte beschlossen



Lage und Wert	
Gemeinde	Leverkusen
Ortsteil	Opladen
Name	Altstadtstraße
Postleitzahl	53179
Immobilienrichtwertnummer	2022
Immobilienrichtwert	**1425 €/m²**
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2012
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Beschreibende Merkmale: Gebäude	
Baujahr	1990
Wohnfläche	40-100 m²
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Geschosse	I-V
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Abb. 20: Auszug Immobilienrichtwert für Eigentumswohnungen

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen können im Internet unter www.boris.nrw.de abgerufen werden (Gebühr: 21 € je Auszug) Dazu ist eine vorherige Anmeldung und Registrierung erforderlich.

Alternativ kann eine Karte mit allen Richtwerten zum Preis von 50 € in der Geschäftsstelle erworben werden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leverkusen hat zum Stichtag 01.01.2013 die Bodenrichtwerte ermittelt.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

In Leverkusen wurden 323 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 205 €/m² und 375 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 190 €/m² und 290 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 215 €/m² und 380 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen, zwischen 235 €/m² und 1.300 €/m² für Bauflächen in Kerngebieten sowie zwischen 85 €/m² und 110 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

Die Bodenrichtwerte können im Internet landesweit unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen werden. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte sind kostenpflichtig und nur nach Anmeldung und Registrierung möglich (Gebühr 6 € je Auszug).

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

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.13) hat der Gutachterausschuss die folgenden typischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen. Die Wertangaben beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m².

Art der baulichen Nutzung	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m²	300	260	215
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m²	315	270	220
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m²	315	280	245
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	85

Tab. 21: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke in €/m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2011)

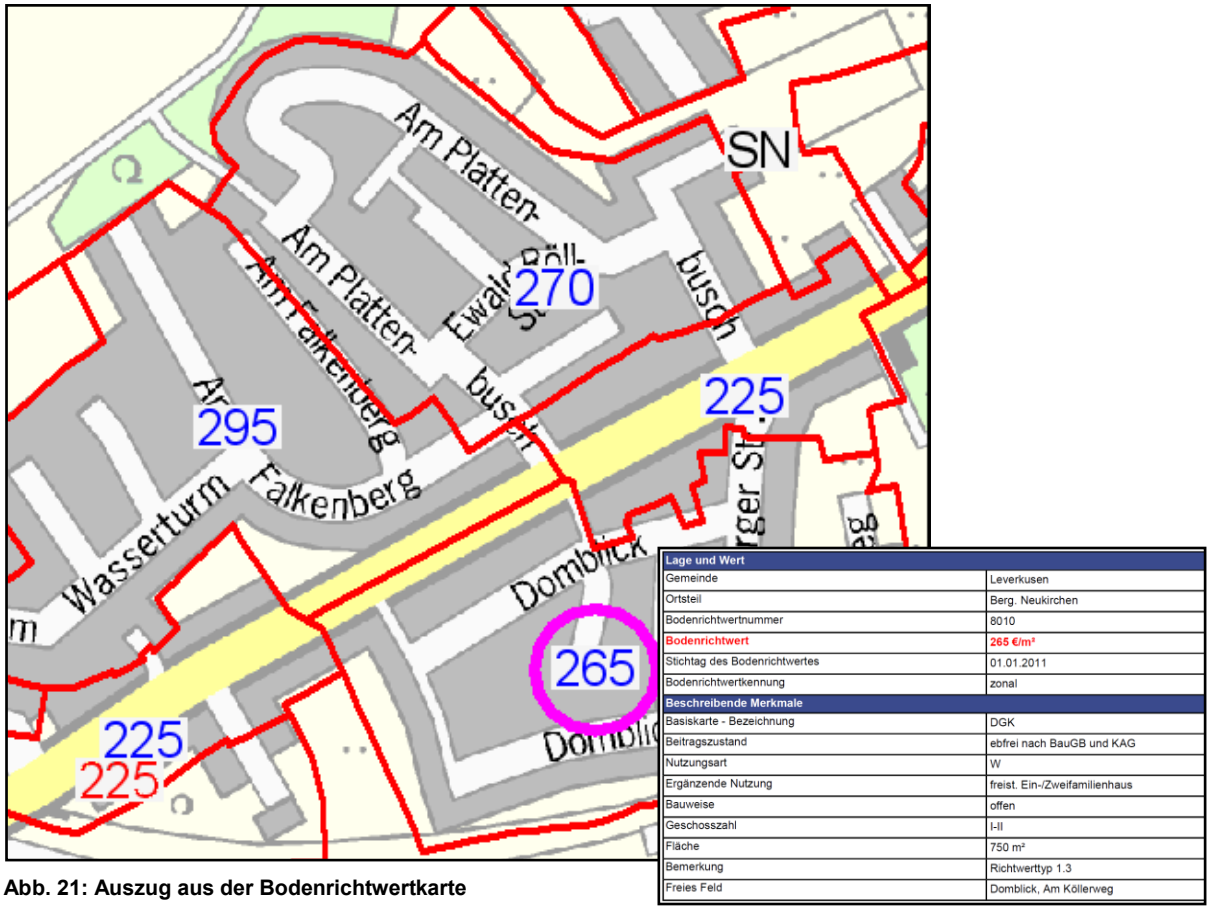


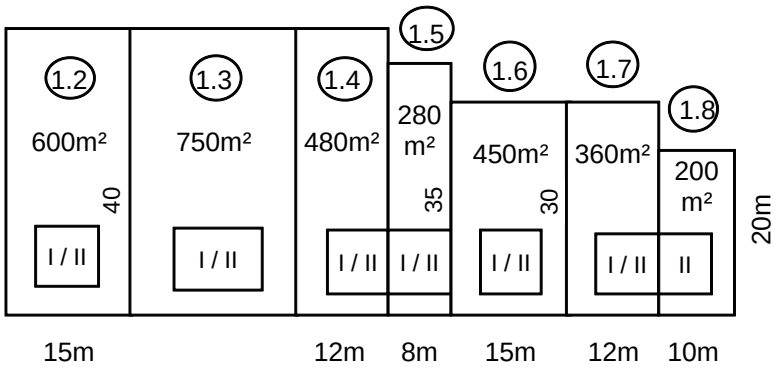
Abb. 21: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die wertbeeinflussenden Merkmale der Richtwerte für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Leverkusen zusätzlich durch eine Kennziffer beschrieben.

Kennziffer	Front(m)	Tiefe(m)	Größe(m²)	Geschosszahl	Bauweise
1.2	15	40	600	I/II	Einzelhaus
1.3	-	-	750	I/II	Einzelhaus
1.4	12	40	480	I/II	Doppelhaus
1.5	8	35	280	I/II	Reihenhaus
1.6	15	30	450	I/II	Einzelhaus
1.7	12	30	360	I/II	Doppelhaus
1.8	10	20	200	II	Doppelhaus



Tab. 22: Bodenrichtwertdefinition (Auszug)

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

- in dieser Fassung nicht enthalten –

10. Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

	31.12.2010	31.12.2011
Einwohner	161.132	161.603
Fläche	78,9 km²	78,9 km²
Einwohner pro ha	20,43	20,48
Gebäude mit Wohnungen	29.911	30.076
Davon: Einfamilienhäuser	17.237 (57,6%)	17.382 (57,8%)
Zweifamilienhäuser	4.213 (14,1%)	4.214 (14,0%)
Mehrfamilienhäuser	8.461 (28,3%)	8.480 (28,2%)
Wohnungen	80.404	80.663
in: Einfamilienhäuser	17.237 (21,4%)	17.382 (21,5%)
Zweifamilienhäuser	8.426 (10,5%)	8.428 (10,5%)
Mehrfamilienhäuser	54.741 (68,1%)	54.853 (68,0%)
Wohnungen pro Gebäude	2,69	2,68
Bewohner je Wohnung	2,00	2,00

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

Tab. 31: Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

Anlage 1 / Seite 1

An den
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

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.
Da die Bauaufsichtsbehörde Akteneinsicht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gewähren darf, stimme ich als Eigentümer/in bzw. Miteigentümer/in der Akteneinsicht zu und erteile die Vollmacht für die Akteneinsicht. Aus demselben Grund wird die Vollmacht für eine umfassende Auskunft aus dem Bodenschutz-/Altlastenkataster erteilt.

Leverkusen, den _____

Unterschrift: _____

Aufgenommen:_____

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

Merkblatt für Anträge auf Erstattung von Wertgutachten

Die Bearbeitung eines Gutachtens bedarf umfangreicher Feststellungen.
Wir bitten 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 Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010)

7.1 Gutachten

a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.

7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

a) Wert bis 1 Mio. Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 000 Euro

b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 000 Euro

c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 000 Euro

d) Wert über 100 Mio. Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 000 Euro

Ergänzende Regelung:
Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.

7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

a) insgesamt bis 400 Euro,
wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.

b) insgesamt bis 800 Euro,
wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.

c) insgesamt bis 1 200 Euro,
wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.

d) insgesamt bis 1 600 Euro
für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

a) bis 500 Euro,
wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.

b) bis 500 Euro
je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

c) 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1,
bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

d) je Antrag bis zu 50 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1,
wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen.
Die Gebührenermäßigung ist zu begründen

Zusätzlich wird noch die gesetzliche Umsatzsteuer (z. Zt. 19%) erhoben.

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 Vergleichobjekte: _____

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 Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (VermWertGebO NRW vom 05. Juli 2010)

Tarifstelle

7.3.1.2 a) Preisauskunft nach § 10 GAVO NRW
- einschließlich bis zu zehn mitgeteilter Vergleichspreise

Gebühr: 120 €

- je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis

Gebühr: 8 €

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Moskauer Straße 4a
51373 Leverkusen

Telefon: 0214 406 6268
Telefax: 0214 406 6202

Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de
www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de