

## Bodenrichtwerte, ...

... die sich i.d.R. auf baureifes Land beziehen, werden jeweils zum 01.01. eines Jahres aus Kauffällen des Vorjahres ermittelt. Sie geben den Preis in €/m<sup>2</sup> für ein fiktives, normiertes, lagetypisches Grundstück an. Maßgebliche wertbestimmende Eigenschaften wie Form, Größe, Erschließung und Art und Maß der baulichen Nutzung werden bei der Ermittlung der Richtwerte berücksichtigt. Die Bodenrichtwerte mit ihren dazugehörigen Merkmalen werden in der Bodenrichtwertkarte nachgewiesen und veröffentlicht. Die aktuelle Bodenrichtwertkarte von Leverkusen (Stand: 01.01.10) weist zzt. 154 Richtwerte für baureifes Land aus. Sie liegen zwischen 175 €/m<sup>2</sup> und 350 €/m<sup>2</sup> für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 225 €/m<sup>2</sup> und 325 €/m<sup>2</sup> für den Geschosswohnungsbau, zwischen 225 €/m<sup>2</sup> und 530 €/m<sup>2</sup> für gemischt genutzte Bauflächen sowie bei 110 €/m<sup>2</sup> für gewerbliche Bauflächen.

## Typische Baulandpreise (Stand: 01.01.10)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte 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 (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in €/m<sup>2</sup>.

Art der baulichen Nutzung	Lage		
	gut	mittel	einfach
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfl.: 350 m <sup>2</sup> - 800 m <sup>2</sup> )	295,--	255,--	210,--
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksfl.: 250 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> )	305,--	265,--	215,--
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfl.: 150 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup> )	305,--	275,--	---
Geschosswohnungsbau mit einem gewerbl. Anteil bis 20% des Rohertrages (GFZ: ca. 1,2; Geschosse: III - V)	325,--	265,--	225,--
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) gewerbliche Nutzung über 80% des Rohertrages	---	110,--	---

## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

... ist ein selbstständiges, unabhängiges, nicht weisungsgebundenes Kollegialgremium, das jeweils für den Bereich der Kreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte gebildet wird. Die ehrenamtlichen Mitglieder werden von der Bezirksregierung bestellt. Sie gehören in Leverkusen den Berufsgruppen der Architekten, der Immobilienmakler und der Vermessungsingenieure an. Für seine Arbeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Wesentlichen:

- die Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung (Jeder Vertrag, in dem ein Grundstück gegen Entgelt veräußert wird, muss von den beurkundenden Stellen, wie z. B. den Notaren dem Gutachterausschuss übersandt werden.)
- Ermitteln von Bodenrichtwerten
- Erarbeiten einer Übersicht über den Grundstücksmarkt und Ermitteln von wesentlichen Daten für die Wertermittlung (Liegenschaftszinssätze, Preisindizes, Umrechnungskoeffizienten)
- Erstellen von Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken. Die Gebühren richten sich nach dem Wert des zu bewertenden Objektes.

## Und wenn Sie mehr wissen wollen, ...

... wenden sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte,

**Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) Block B, 2. OG  
51373 Leverkusen**  
**Telefon: (0214) 406 6268 und 6263**  
**Telefax: (0214) 406 6202**  
**E-Mail: [Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de](mailto:Gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de)**  
**Internet: [www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss](http://www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss)**

Dort erhalten Sie die aktuelle Bodenrichtwertkarte (60 €; Auszug bis DIN A3: 25 €), die Richtwertkarte für Eigentumswohnungen (30 €) sowie den Grundstücksmarktbericht (28 €), in dem auch Informationen zu den erforderlichen Daten zur Wertermittlung enthalten sind. Im Internet können Sie die Bodenrichtwerte auch landesweit unter [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) einsehen.

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



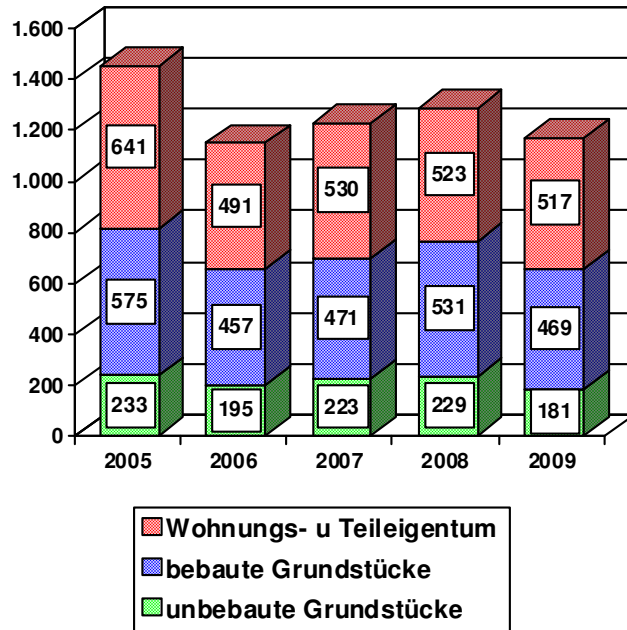
## Informationen zum Grundstücksmarkt in Leverkusen 2010

Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009

## Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen 2009

2009 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1100 Verträge übersandt, in denen 1167 Kauffälle (Kaufobjekte) veräußert wurden. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Kauffälle 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 Kauffälle 2005 - 2009



Gegenüber dem Jahr 2008 ist die Zahl der Kauffälle um rd. 10% gefallen.

Während die Preise für neue Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser leicht gestiegen sind, bewegten sich die Preise für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für gebrauchte Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

## Preise für neue Einfamilienhäuser 2009

Die Kaufpreise für neue Einfamilienhäuser aus den Jahren 2005 – 2009 wurden getrennt nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern ausgewertet. Die Preise hängen maßgeblich von der jeweiligen Wohnfläche des Hauses sowie dem Bodenwert ab.

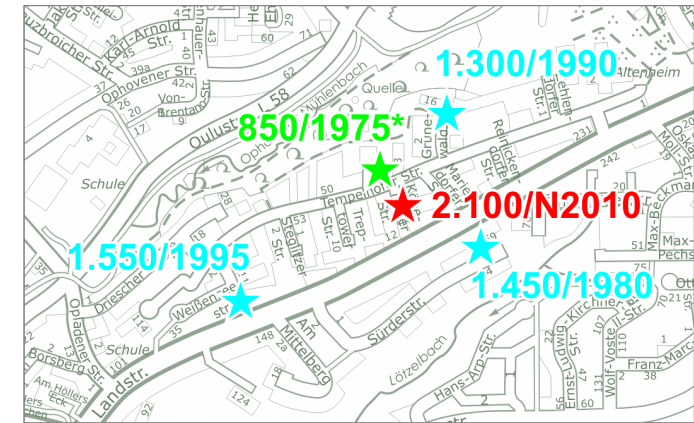
Die in der folgenden Tabelle zum Stichtag 01.01.09 angegebenen Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Abweichungen von der jeweils in der Tabelle angegebenen Grundstücksgröße und/oder dem Bodenwert in €/m<sup>2</sup> müssen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Informationen dazu befinden sich im Grundstücksmarktbericht 2010.

Durchschnittliche Neubaupreise				
Wohnfl. in m <sup>2</sup>	Doppelhaus hälften und Reihenedelhäuser inkl. 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 280 €/m <sup>2</sup>		Reihenmittelhäuser inkl. 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einem Bodenwert von 300 €/m <sup>2</sup>	
	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.	Durchschnittspreis	Preis €/m <sup>2</sup> Wfl.
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 €	

## Richtwerte für Eigentumswohnungen (Stand: 01.01.2010)

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen wurden aus Kaufpreisen pro m<sup>2</sup> 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 normiert. In der amtlichen Stadtkarte 1:15.000 wurden 76 Richtwerte dargestellt.



### Erläuterungen

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

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.

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