

Bodenrichtwerte, ...

... die sich i.d.R. auf baureifes Land beziehen, werden jeweils zum 01.01. eines Jahres ermittelt.

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 311 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen. Sie liegen zwischen 200 €/m² und 365 €/m² für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke, zwischen 190 €/m² und 290 €/m² für den Geschosswohnungsbau, zwischen 215 €/m² und 530 €/m² für gemischt genutzte Bauflächen sowie zwischen 85 €/m² und 110 €/m² für gewerbliche Bauflächen.

Typische Baulandpreise (Stand: 01.01.11)

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 €/m².

Art der baulichen Nutzung	Lage		
	gut	mittel	einfach
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksfl.: 350 m ² - 800 m ²)	295,--	255,--	210,--
Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksfl.: 250 m ² - 500 m ²)	305,--	265,--	215,--
Reihenmittelhäuser (Grundstücksfl.: 150 m ² - 300 m ²)	305,--	275,--	240,--
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,--	85,--

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
Internet: www.leverkusen.de/stadt/gutachterausschuss

Im Internet können Sie unter www.boris.nrw.de die Bodenrichtwerte und den allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichtes einsehen. Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte (6 € je Auszug) und der vollständige Grundstücksmarktbericht (39 €) sind kostenpflichtig. Der Erwerb der Produkte in der Geschäftsstelle ist mit erhöhten Kosten verbunden.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen



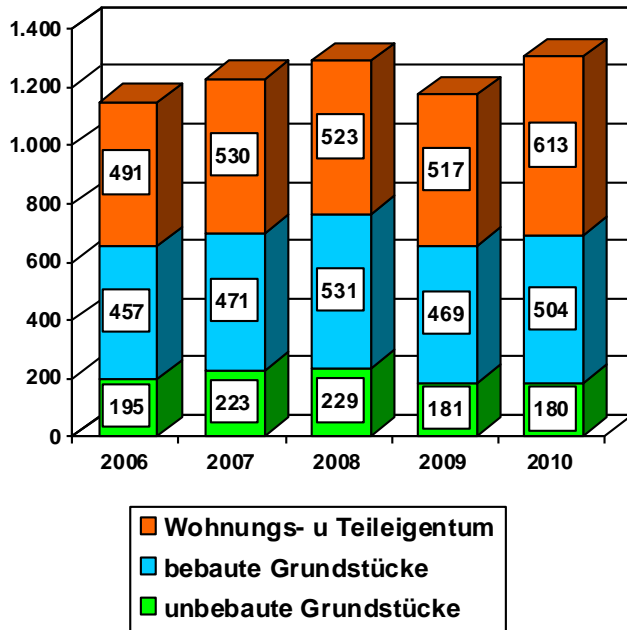
Informationen zum Grundstücksmarkt in Leverkusen 2011

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt in Leverkusen 2010

2010 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1229 Verträge übersandt, in denen 1297 Kaufobjekte (Kauffälle) veräußert wurden. Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Kauffälle seit 2006 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 2006 - 2010



Gegenüber dem Jahr 2009 ist die Zahl der Kauffälle um rd. 10% gestiegen.

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 2010

Die Kaufpreise für neue Einfamilienhäuser aus den Jahren 2006 – 2010 wurden getrennt nach Doppelhaushälften und Reihenhäusern ausgewertet. Die Preise hängen maßgeblich von der jeweiligen Wohnfläche des Hauses sowie dem Bodenwert ab.

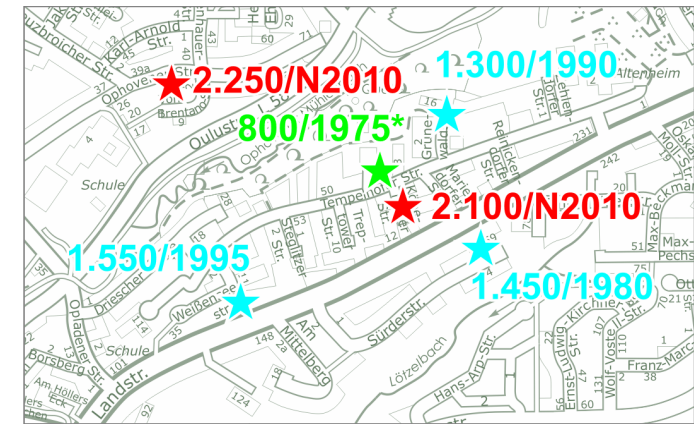
Die in der folgenden Tabelle zum Stichtag 01.01.10 angegebenen Durchschnittspreise verstehen sich ohne Eigenleistungen, mit Unterkellerung, Außenanlagen entsprechend der Ortsüblichkeit und einschließlich Garage oder Carport.

Abweichungen von der jeweils in der Tabelle angegebenen Grundstücksgröße und/oder dem Bodenwert in €/m² müssen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Informationen dazu befinden sich im Grundstücksmarktbericht 2011.

Durchschnittliche Neubaupreise				
Wohnfl. in m ²	Doppelhaushälften und Reihenedenhäuser		Reihenmittelhäuser	
	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	295.000	2.450	250.000	2.100
130	300.000	2.300	255.000	1.950
140	305.000	2.200	260.000	1.850
150	310.000	2.050	265.000	1.750
160	315.000	1.950		
170	325.000	1.900		
durchschnittliche Standardabweichung				
	± 19.000 €		± 15.000 €	

Richtwerte für Eigentumswohnungen (Stand: 01.01.2011)

Die Richtwerte für Eigentumswohnungen 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 normiert. In der amtlichen Stadtkarte 1:15.000 wurden 77 Richtwerte dargestellt.



Erläuterungen

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

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.