



Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Leverkusen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Leverkusen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen

Geschäftsstelle

Hauptstraße 105
51373 Leverkusen

Telefon: 0214/406 6263 und 6268

Fax: 0214/406 6202

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.gars.nrw/leverkusen

www.boris.nrw.de

**Gebühr**

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Stadt Leverkusen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

ISSN: 1617-8858

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben | 7 |
| 2 | Die Lage auf dem Grundstücksmarkt | 9 |
| 3 | Umsätze | 10 |
| 3.1 | Gesamtumsatz | 10 |
| 3.2 | Unbebaute Grundstücke | 13 |
| 3.3 | Bebaute Grundstücke | 14 |
| 3.4 | Wohnungseigentum | 16 |
| 3.5 | Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte | 18 |
| 3.6 | Teileigentum | 19 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 20 |
| 4.1 | Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) | 20 |
| 4.2 | Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen | 20 |
| 4.3 | Gewerbliche Bauflächen | 21 |
| 4.4 | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland | 22 |
| 4.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 24 |
| 4.6 | Unselbstständige Teilflächen | 26 |
| 4.7 | Bodenrichtwerte | 28 |
| 4.7.1 | Definition | 28 |
| 4.7.2 | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW | 29 |
| 4.7.3 | Gebietstypische Bodenrichtwerte | 29 |
| 4.7.4 | Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser | 30 |
| 4.7.5 | Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau | 31 |
| 4.7.6 | Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser | 33 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 35 |
| 5.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 35 |
| 5.1.1 | Durchschnittspreise | 35 |
| 5.1.2 | Immobilienrichtwerte | 36 |
| 5.1.3 | Indexreihen | 36 |
| 5.1.4 | Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser | 39 |
| 5.1.5 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren | 40 |
| 5.2 | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 41 |
| 5.2.1 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren | 41 |
| 5.3 | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude | 42 |
| 5.3.1 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren | 42 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 43 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 43 |
| 6.1.1 | Durchschnittspreise | 43 |
| 6.1.2 | Immobilienrichtwerte | 47 |
| 6.1.3 | Indexreihen | 47 |
| 6.1.4 | Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren | 52 |
| 6.2 | Teileigentum | 53 |
| 6.2.1 | Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze | 53 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 7 | Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 53 |
| 8 | Modellbeschreibungen | 54 |
| 8.1 | Sachwertfaktoren | 54 |
| 8.2 | Liegenschaftszinssätze | 57 |
| 9 | Mieten und Pachten | 58 |
| 9.1 | Mieten für Wohnraum | 58 |
| 9.2 | Mieten für gewerbliche Räume | 58 |
| 10 | Kontakte und Adressen | 59 |
| 11 | Anlagen | 60 |
| 11.1 | Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren | 60 |
| 11.2 | Angaben zur Genauigkeit | 61 |
| 11.3 | Kostenpflichtige Produkte | 62 |

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Behörde des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Behörde des Landes unabhängig und ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten.
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Leverkusen ist zuständig für das Gebiet der Stadt Leverkusen.



GA = Gutachterausschuss

Kleiner Zahlenspiegel der Stadt Leverkusen

| | 31.12.2013 | 31.12.2023 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Einwohner | 162.790 | 169.658 |
| Fläche | 78,9 km ² | 78,9 km ² |
| Einwohner pro ha | 20,64 | 21,5 |
| Gebäude mit Wohnungen | 30.401 | 31.468 |
| davon: Einfamilienhäuser | 17.659 (58,1%) | 18.278 (58,1%) |
| Zweifamilienhäuser | 4.215 (13,9%) | 4.196 (13,3%) |
| Mehrfamilienhäuser | 8.527 (28,0%) | 8.994 (28,6%) |
| Wohnungen | 81.243 | 85.471 |
| in: Einfamilienhäusern | 17.659 (21,7%) | 18.278 (21,4%) |
| Zweifamilienhäusern | 8.430 (10,4%) | 8.392 (9,8%) |
| Mehrfamilienhäusern | 55.154 (67,9%) | 58.801 (68,8%) |
| Wohnungen pro Gebäude | 2,67 | 2,7 |
| Bewohner je Wohnung | 2,0 | 2,0 |

(Angaben: Stadt Leverkusen, Statistikstelle)

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze

Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1095 Kauffälle (2023: 878) übersandt. Dabei entfielen 52% auf Wohnungs- und Teileigentum, 41% auf bebaute Grundstücke und 7% auf unbebaute Grundstücke. Das Umsatzvolumen betrug rd. 435 Mio. EUR (2023: 341 Mio. EUR).

Immobilienbarometer 2024

| Immobilienbarometer | Anzahl | Preise | | | | |
|--|----------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Entwicklung zum Vorjahr | | | | | | |
| Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser | ↓↓↓ | → | | | | |
| Einfamilienhäuser | ↑↑ | ↓↓↓ | | | | |
| Neue Eigentumswohnungen | ↑↑ | ↑↑ | | | | |
| Gebrauchte Eigentumswohnungen | ↑↑ | ↗ | | | | |
| stark steigend↑↑ über +10% | steigend↑ um +10% | leicht steigend↗ um +5% | stagnierend→ um 0% | leicht fallend↘ um -5% | fallend↓ um -10% | stark fallend↓↓↓ über -10% |

Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Es wurden 10 Bauflächen veräußert. Die Anzahl der Kauffälle ist somit zum Vorjahr (18 Kauffälle) um 44% gesunken, der Geldumsatz ist um 34% und der Flächenumsatz um 32% gesunken. Die Preise blieben unverändert.

Einfamilienhäuser

Mit 329 Kauffällen (2023: 275 Fälle) ist die Zahl der verkauften Einfamilienhäuser im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2023 um 20% gestiegen. Der Geldumsatz liegt bei ca. 146 Mio. EUR und ist zum Vorjahr um 17% gestiegen.

Die Preise für gebrauchte Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt um rd. 10% gefallen (bezogen auf das Normobjekt; vgl. hierzu Ziffer 5.1.3 Indexreihen). Im Jahr 2024 wurden 3 neue Einfamilienhäuser unterschiedlicher Anbauweise (freistehend, Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte) veräußert. Die Angabe einer Preisentwicklung zum Vorjahr ist aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Kauffälle (2024: 523) und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr um rd. 35% bzw. 33% gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen zurückzuführen. Im Durchschnitt lagen die Preise bei den Wiederverkäufen etwa 4% über dem Niveau des Vorjahres (bezogen auf das Normobjekt; vergleiche hierzu Ziffer 6.1.3 Indexreihen).

Für erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubauten) ist sowohl die Anzahl der Kauffälle (+ 50%) als auch die durchschnittliche Preisentwicklung (rd. 19%) im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

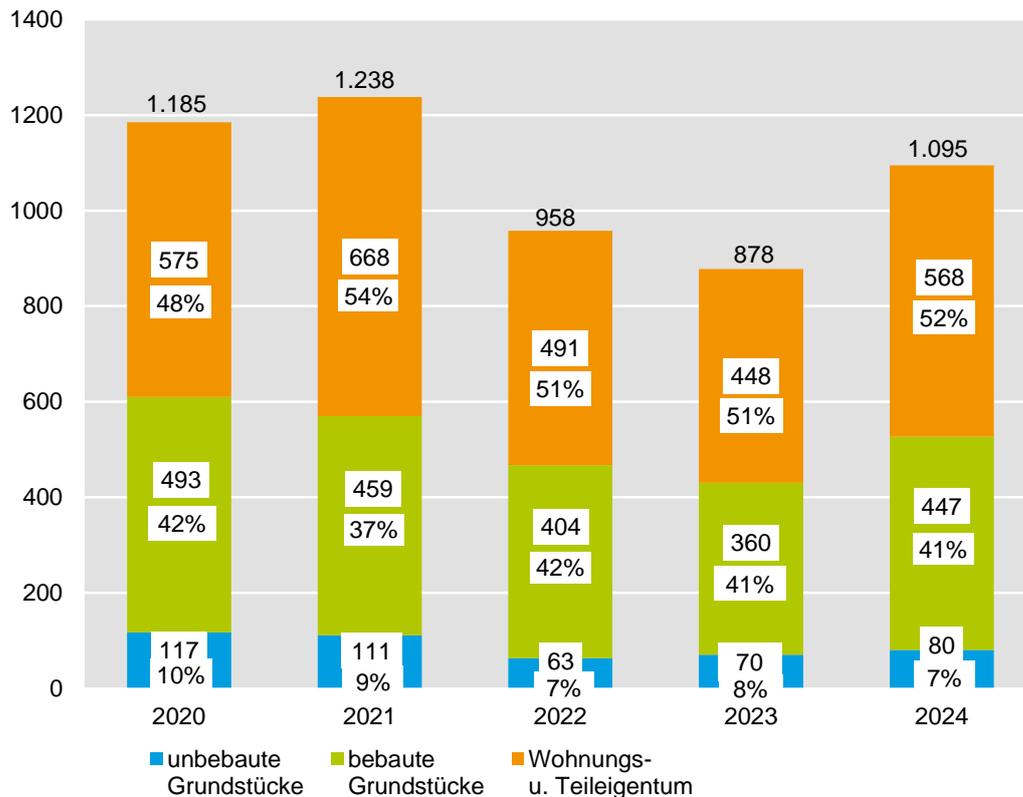
Im Jahr 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Leverkusen insgesamt 1095 Kauffälle (2023: 878) zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Das Umsatzvolumen betrug rd. 435 Millionen EUR (2023: 341 Millionen EUR).

Im Verhältnis zum Jahr 2023 ist die Zahl der Kauffälle um 25% und das Umsatzvolumen um 27% gestiegen.

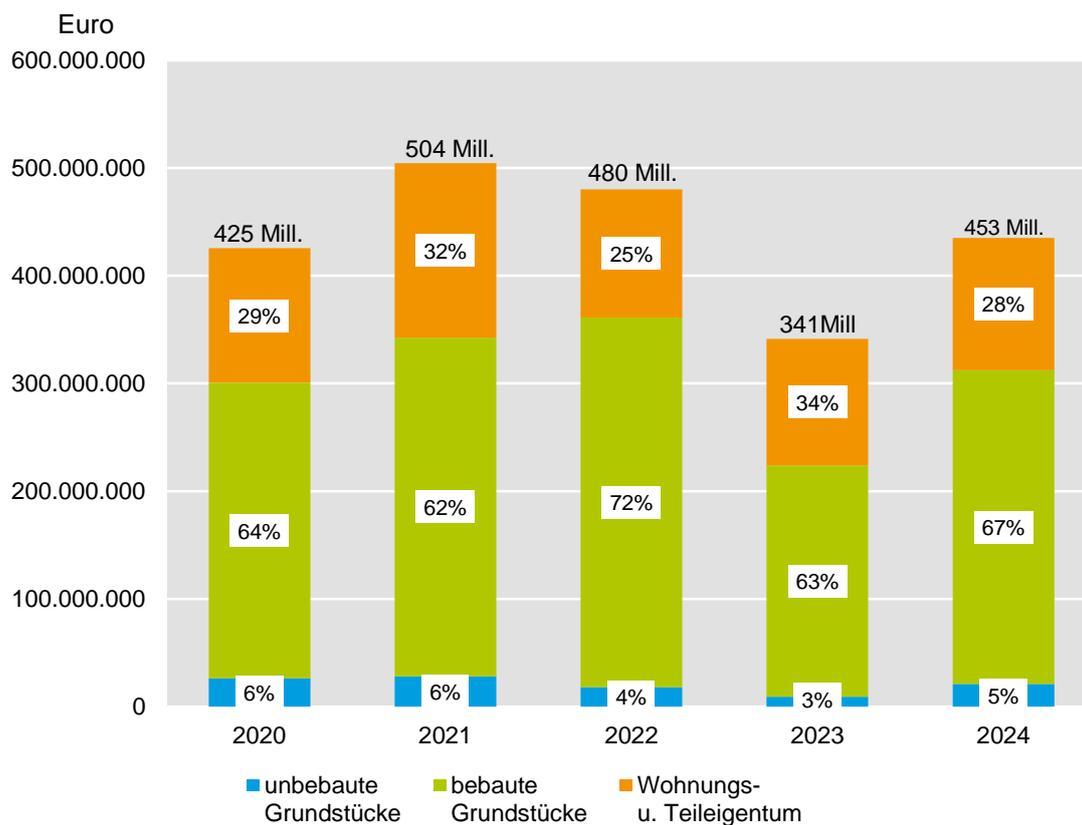
Der überwiegende Anteil der Objekte (67%) wurde von Käufern erworben, die bereits vorher in Leverkusen ansässig waren. 20% der Käufer kamen aus den Nachbargemeinden und die restlichen 13% der Objekte wurden von weiter entfernt wohnenden Erwerbern gekauft.

Die nachstehenden Grafiken zeigen die Entwicklung der Zahl der Kauffälle und das Umsatzvolumen in Euro gegliedert nach Teilmärkten, seit 2020 auf. Zu beachten ist, dass unter "unbebauten Grundstücken" auch Arrondierungsflächen, Straßen- und Gartenland, Bauerwartungs- und Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie die sonstigen Flächen registriert sind.

Zahl der Kauffälle in den Jahren 2020 - 2024



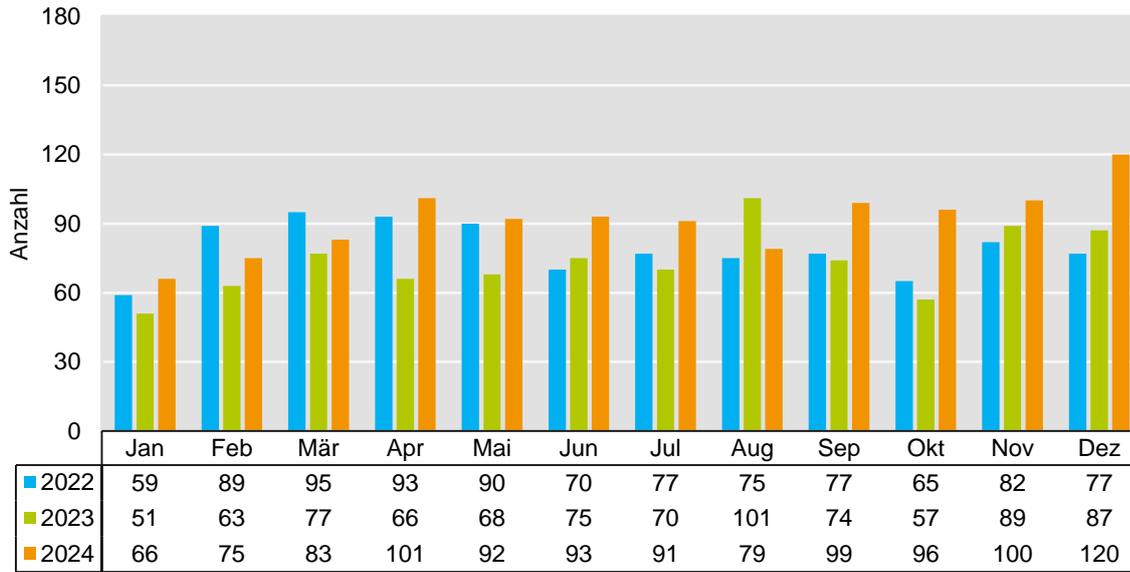
Geldumsatz in Euro 2020 – 2024



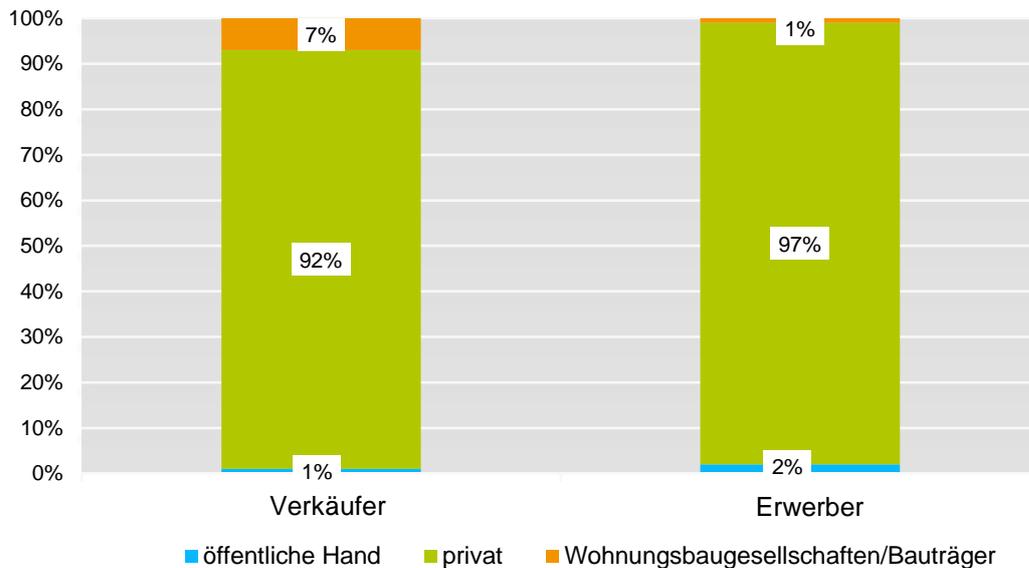
Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt

| Teilmarkt | Anzahl Kauffälle | % |
|---|------------------|--------------|
| Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser | 10 | 0,9 |
| Bauflächen für Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten | 5 | 0,5 |
| Gewerbebauland | 5 | 0,5 |
| Bauerwartungs- und Rohbauland | 4 | 0,4 |
| Land- und Forstwirtschaft, Gartenland | 26 | 2,4 |
| Arrondierungsflächen | 18 | 1,6 |
| Erbbaugrundstücke | 0 | 0,0 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | 329 | 30,0 |
| Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude | 68 | 6,2 |
| Gewerbe- und Industriegebäude | 26 | 2,4 |
| Sonstige bebaute Objekte | 6 | 0,5 |
| Erbaurechte | 18 | 1,6 |
| Wohnungseigentum | 523 | 47,8 |
| Teileigentum | 43 | 3,9 |
| Wohnungs- und Teilerbaurechte | 2 | 0,2 |
| Sonstige Flächen | 12 | 1,1 |
| Summe | 1.095 | 100,0 |

Verteilung der Kauffälle nach Monaten 2022 - 2024



Aufteilung der Kauffälle 2024 nach Marktteilnehmern



Hinweis:

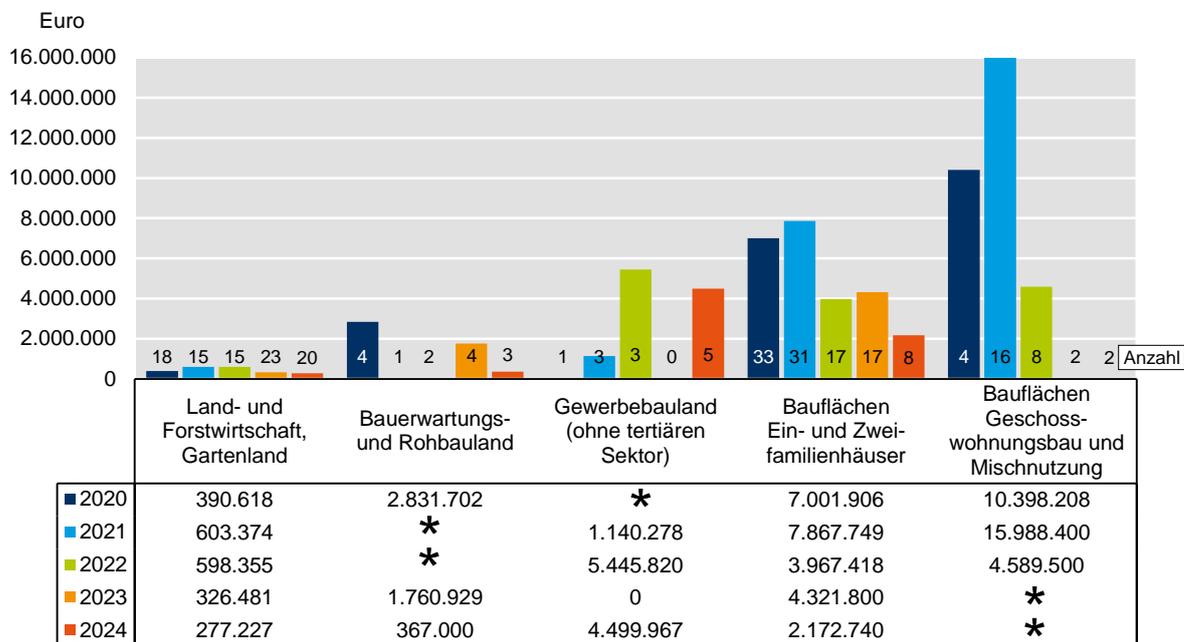
Da bei einigen Verträgen die vereinbarten Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Erbauseinandersetzung, Schenkung, Anteilsverkäufe) beeinflusst waren, wurden diese Verträge nicht in die weitere Auswertung übernommen. Ebenfalls wurden solche Kaufverträge nicht weiter berücksichtigt,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

Darüber hinaus haben sich im 4. Quartal 2024 die Empfehlungen für die Eignungseinstufung eines Kauffalls geändert. Hiernach zählen z. B. Mieter-/Pächterkäufe oder Verwandtschaftsverkäufe nicht mehr zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Daher ist die Zahl der ungeeigneten Kauffälle im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Insofern können die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzzahlen in den weiteren Kapiteln von denen im Kapitel 3.1 genannten Zahlen abweichen und ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen ist aufgrund der gestiegenen Anzahl an ungeeigneten Kauffällen nur bedingt möglich.

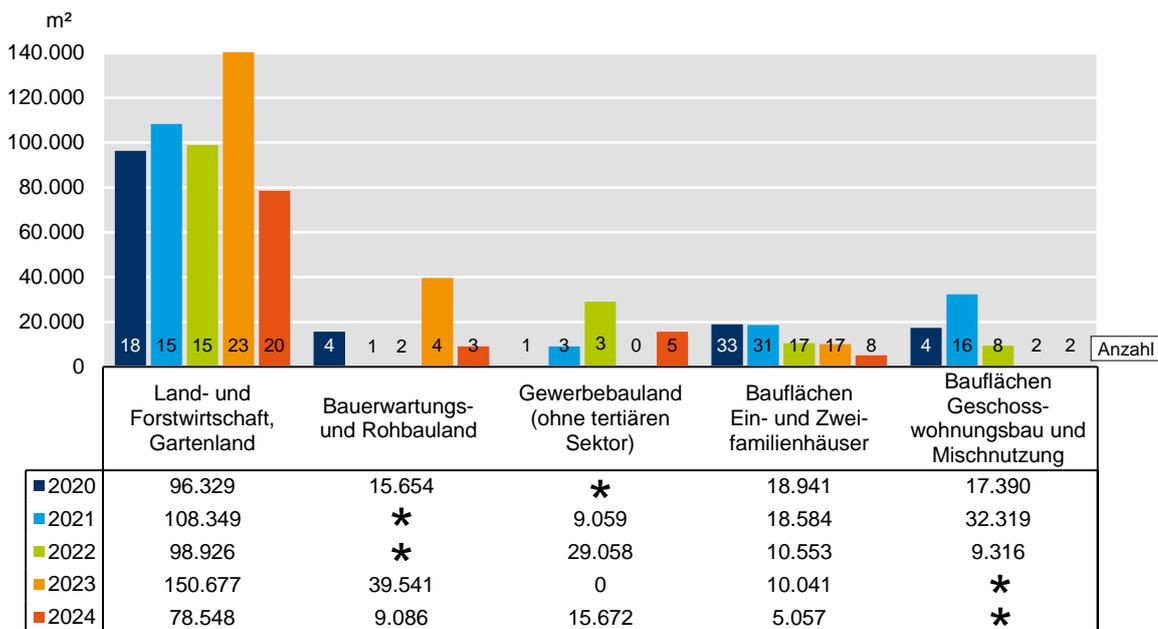
3.2 Unbebaute Grundstücke

Geldumsatz in Euro



* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

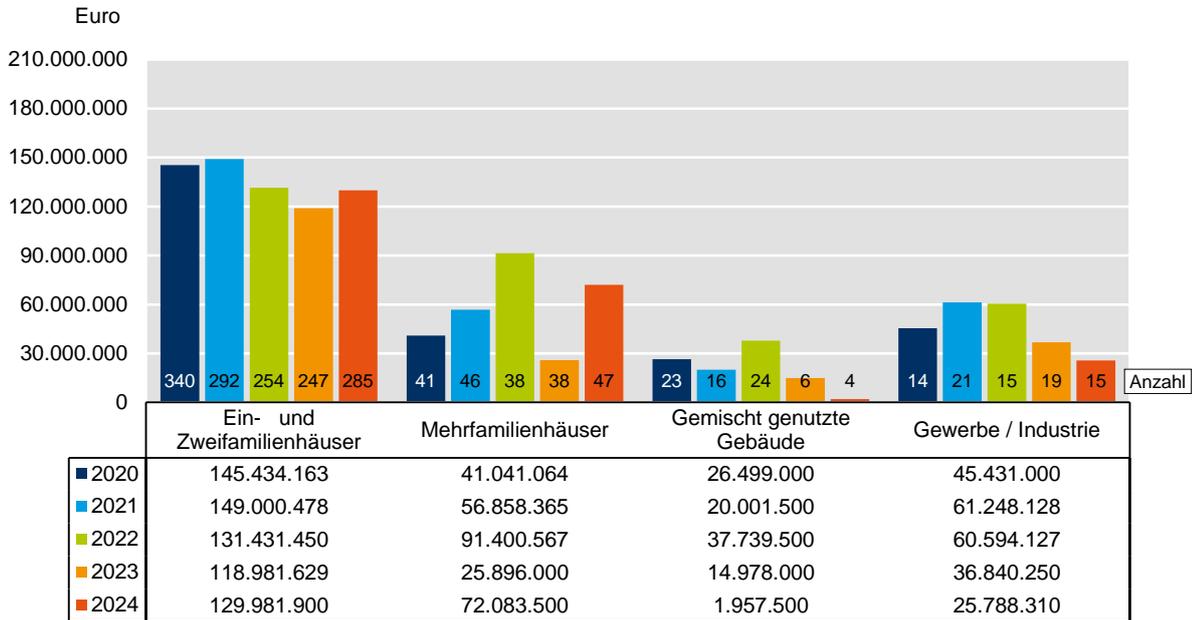
Flächenumsatz in m²



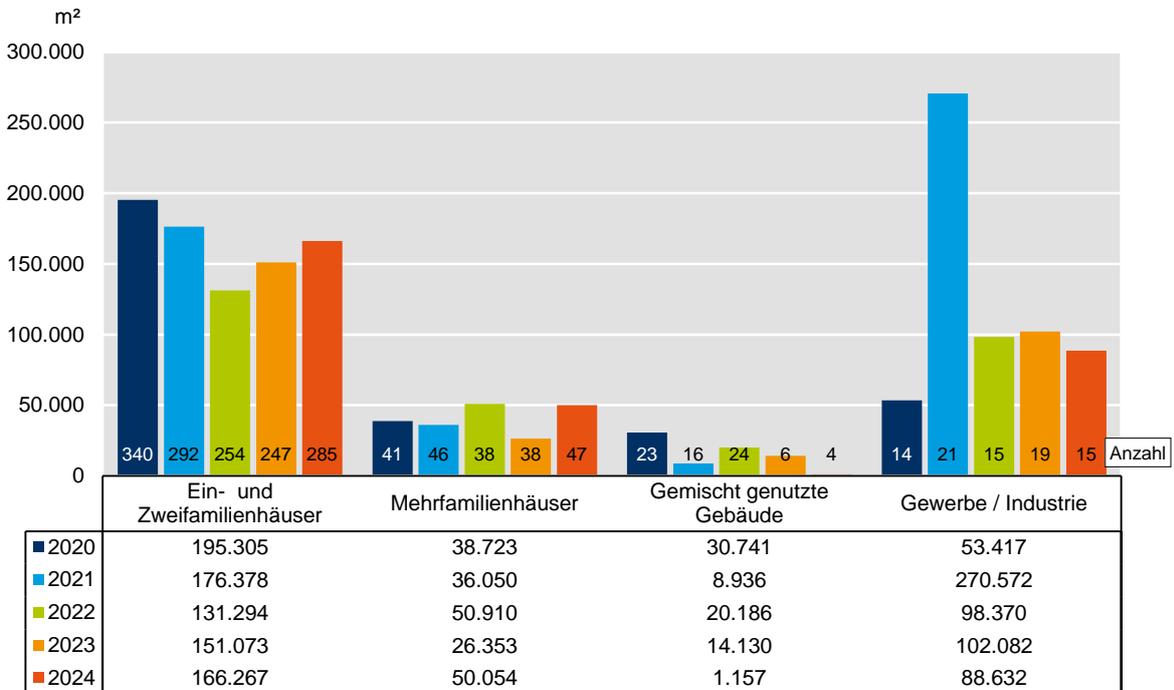
* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

3.3 Bebaute Grundstücke

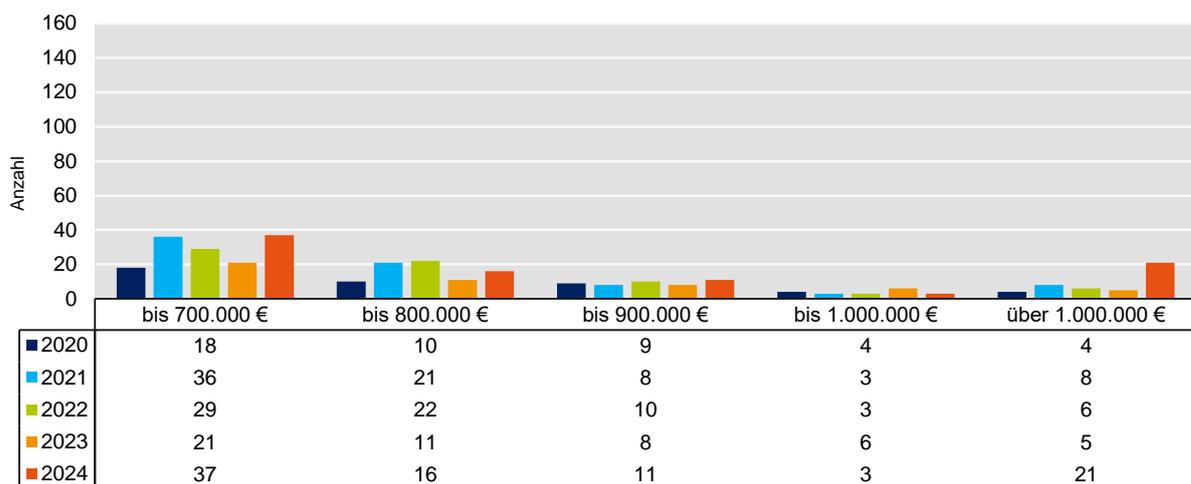
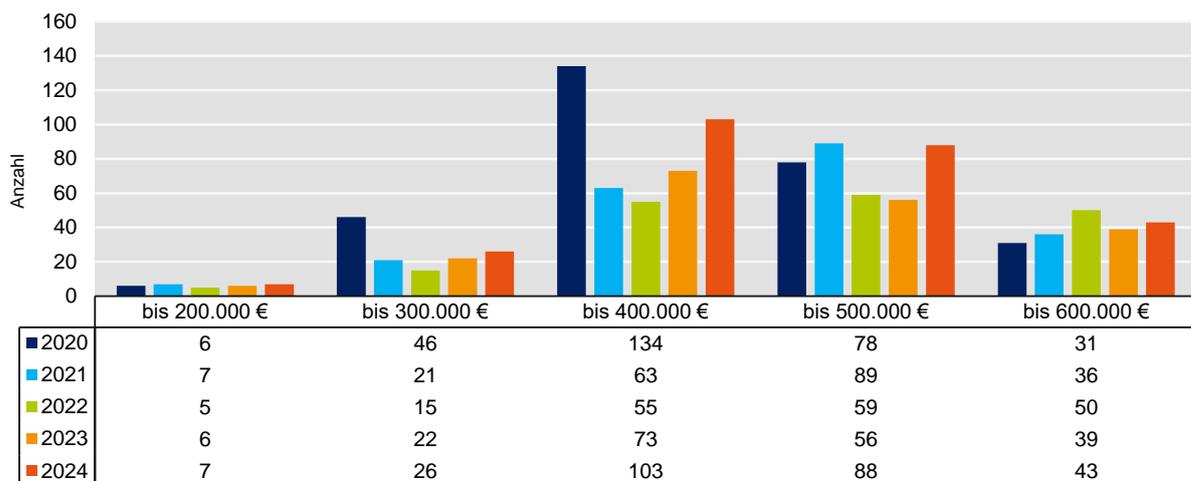
Geldumsatz in Euro



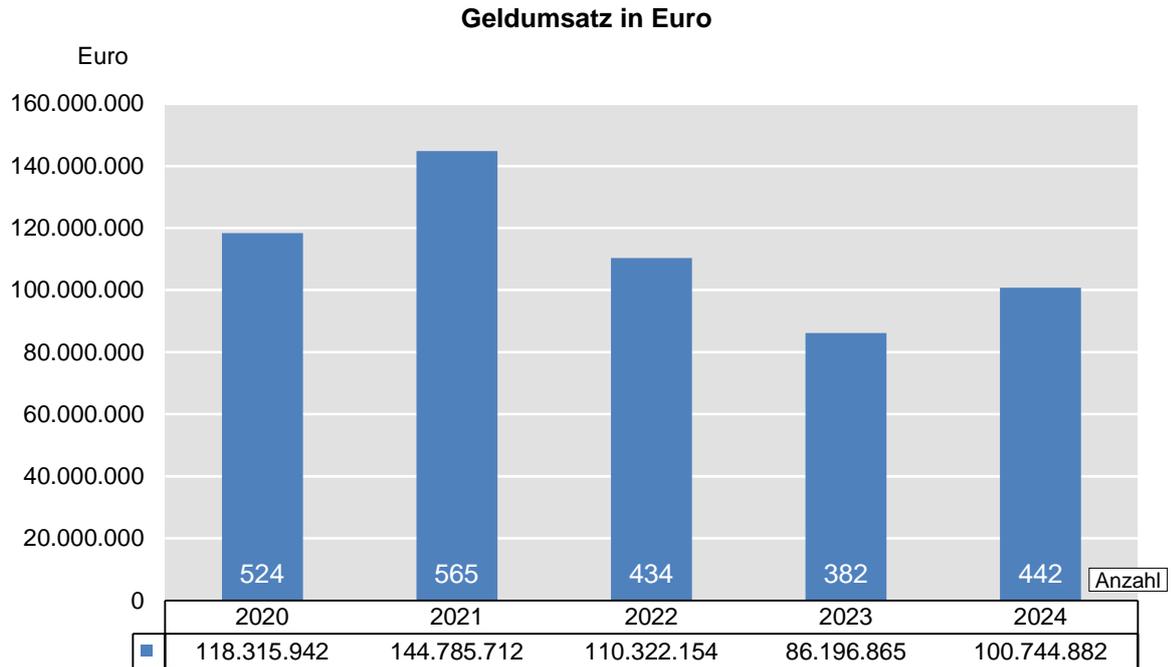
Flächenumsatz in m²



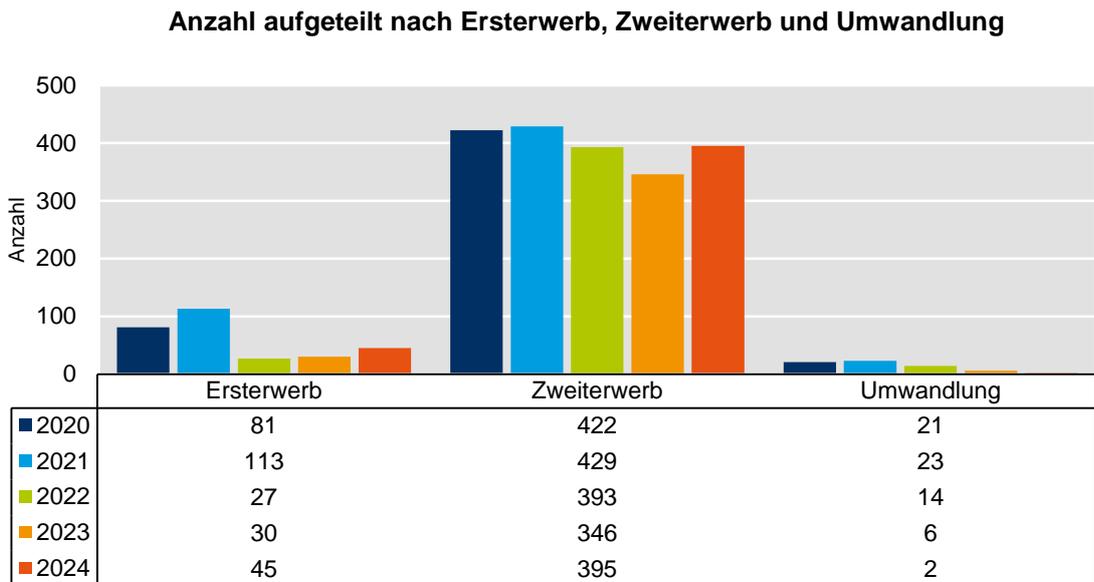
Häufigkeit der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern nach Preisgruppen



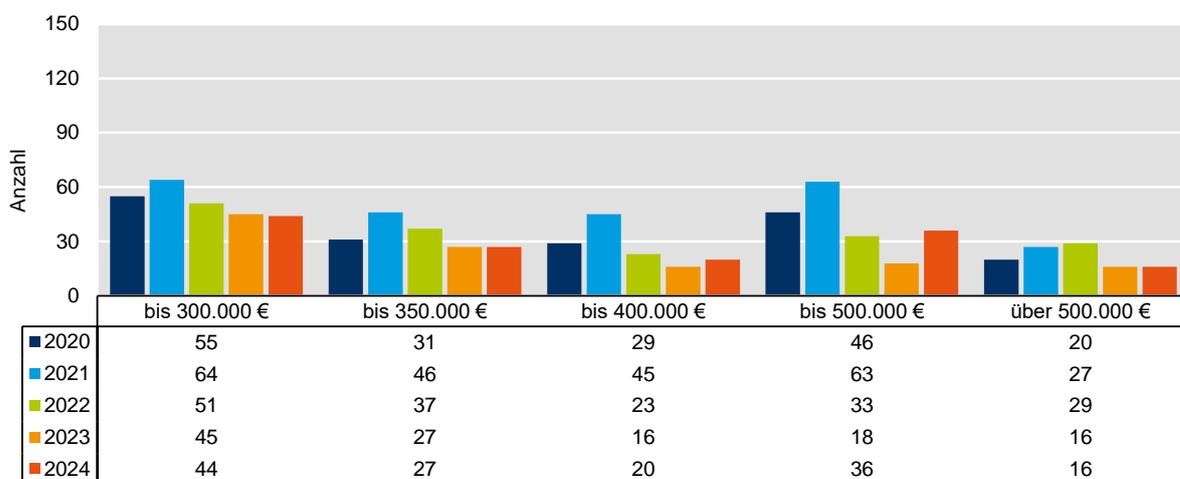
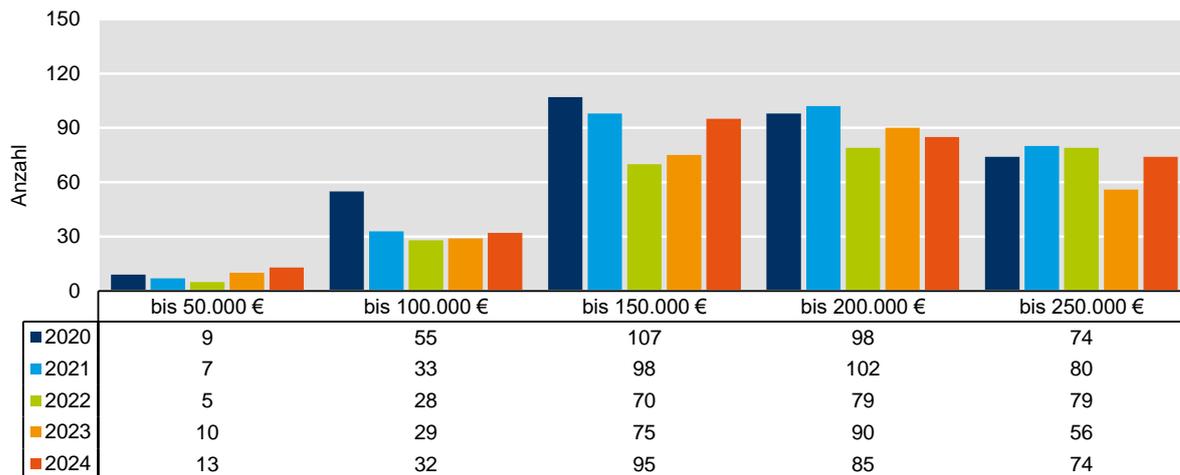
3.4 Wohnungseigentum



Die Zahl der Kauffälle und der Geldumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. Wie die Grafik unten zeigt, ist dies im Wesentlichen auf den Teilmarkt der Bestandswohnungen (Zweiterwerb) zurückzuführen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen spielt auf dem Leverkusener Grundstücksmarkt weiterhin nur eine unbedeutende Rolle. Neue Eigentumswohnungen wurden dieses Jahr deutlich mehr als in den letzten 2 Jahren veräußert.

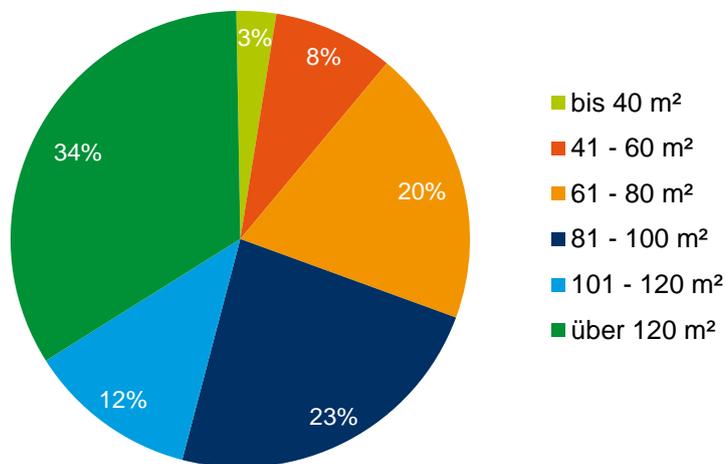


Anzahl der Kauffälle über Eigentumswohnungen nach Preisgruppen



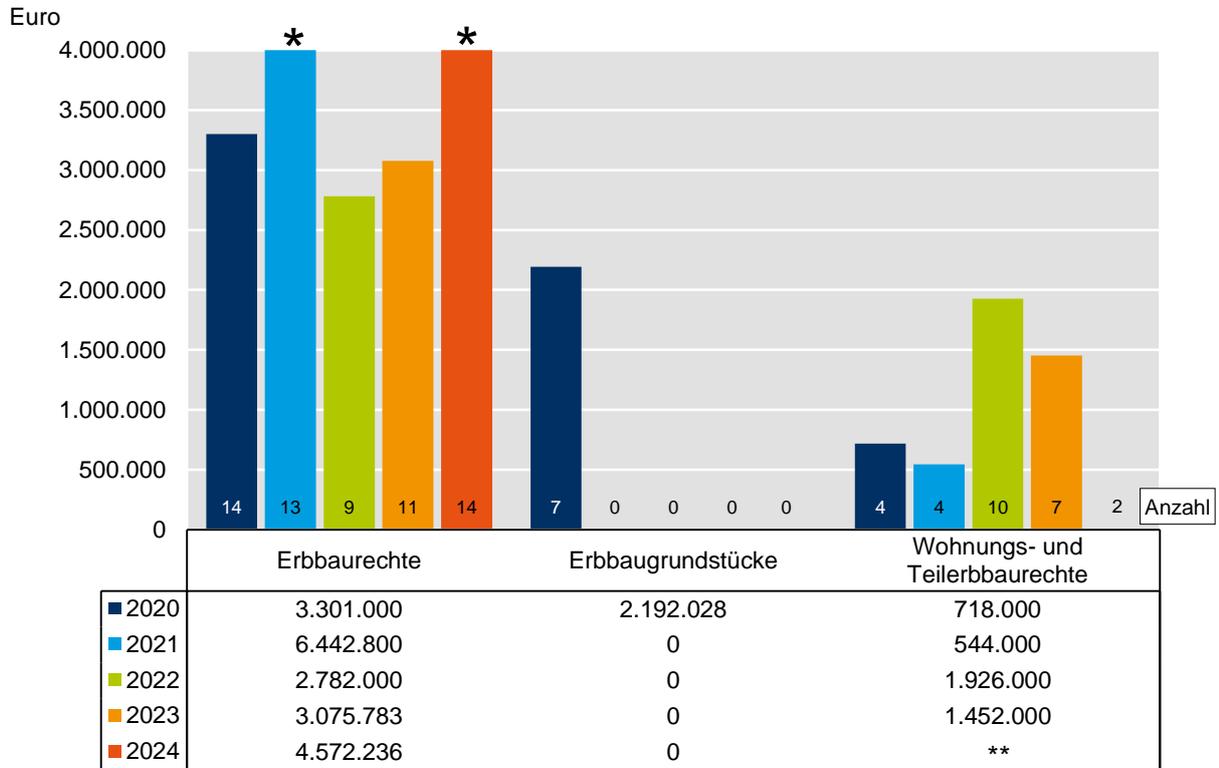
In den meisten Preisgruppen ist ein leichter Anstieg oder eine Stagnation der Kauffälle zu beobachten, während in den Preisgruppen „bis 150.000 €“, „bis 250.000 €“ und „bis 500.000 €“ die Anzahl der Kauffälle deutlich angestiegen ist.

Aufteilung der Kauffälle nach Wohnungsgröße



3.5 Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Wohnungs- und Teilerbbaurechte

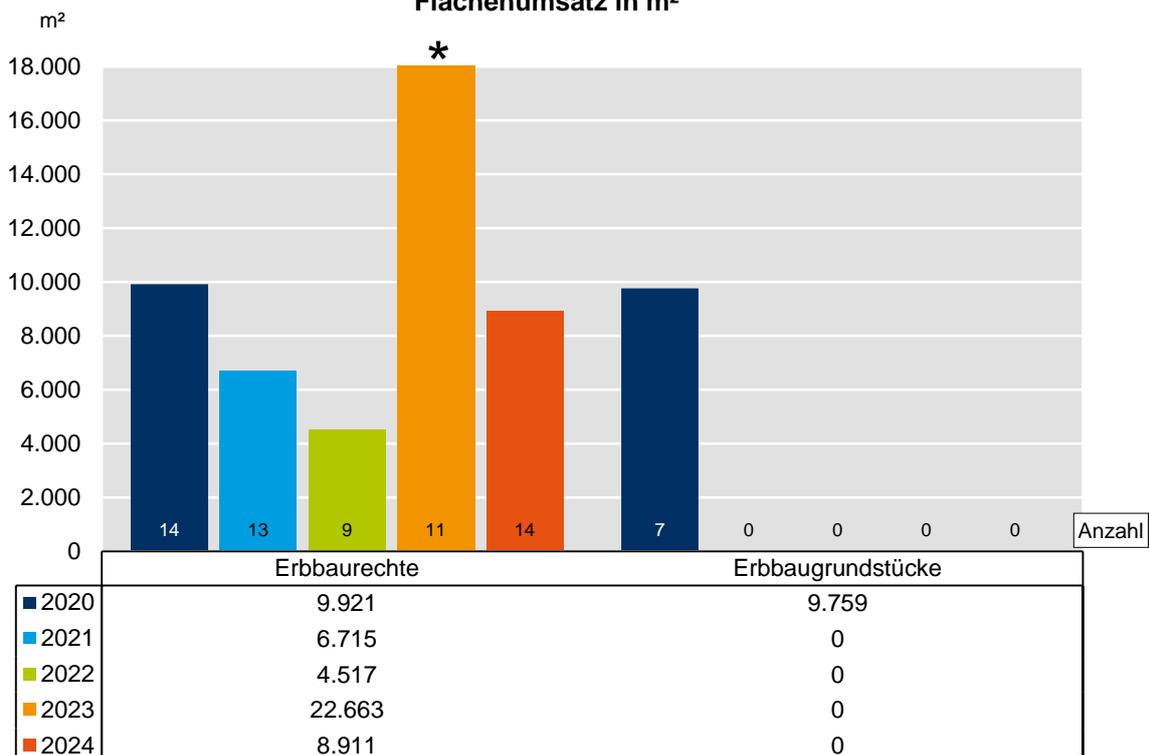
Geldumsatz in Euro



* Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt.

** Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

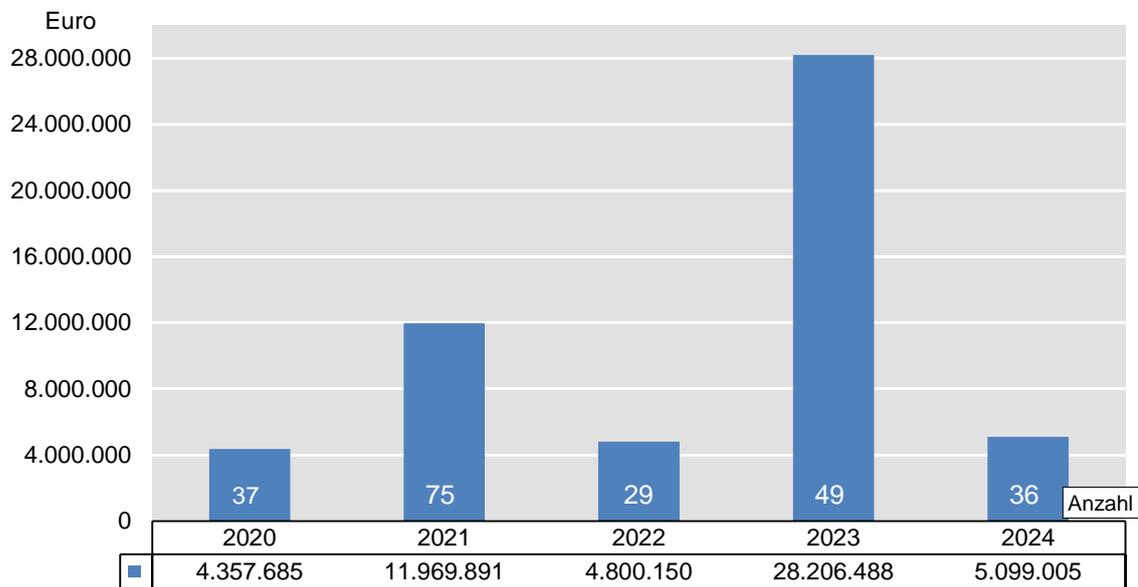
Flächenumsatz in m²



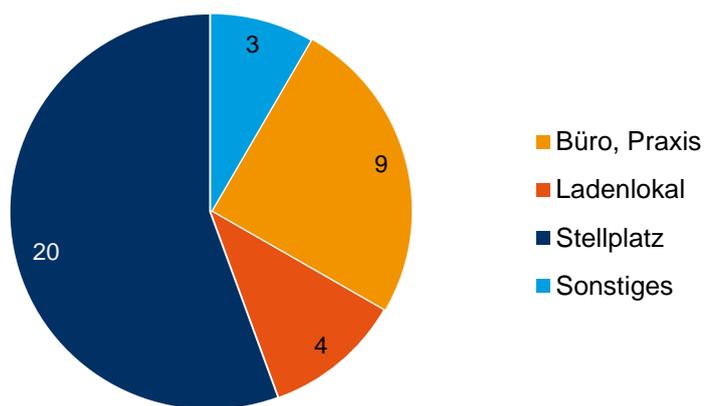
* Die Säule wurde aus Darstellungsgründen gekappt.

3.6 Teileigentum

Geldumsatz in Euro



Verteilung der Verkäufe von Teileigentum auf die verschiedenen Nutzungen



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau (Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)

Umsatz Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Flächenumsatz in m ² | Geldumsatz in Euro |
|------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 2020 | 33 | 18.941 | 7.001.906 |
| 2021 | 31 | 18.584 | 7.867.749 |
| 2022 | 17 | 10.553 | 3.967.418 |
| 2023 | 17 | 10.041 | 4.321.800 |
| 2024 | 8 | 5.057 | 2.172.740 |

Sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geld- und Flächenumsatz sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Preise blieben unverändert (vgl. dazu Bodenpreisindexreihe Seite 33-34).

4.2 Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauflächen

Umsatz Bauflächen für den Geschosswohnungsbau u. gemischt genutzte Bauten

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Flächenumsatz in m ² | Geldumsatz in Euro |
|------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 2020 | 4 | 17.390 | 10.398.208 |
| 2021 | 16 | 32.319 | 15.988.400 |
| 2022 | 8 | 9.316 | 4.589.500 |
| 2023 | 2 | * | * |
| 2024 | 2 | * | * |

* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die Anzahl der Fälle ist unverändert. Der Marktanteil der Bauflächen für den Geschosswohnungsbau und gemischt genutzte Bauten ist in Leverkusen somit weiterhin unbedeutend.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsatz gewerbliche Bauflächen (ohne tertiärer Sektor)

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Flächenumsatz in m ² | Geldumsatz in Euro |
|------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 2020 | 1 | * | * |
| 2021 | 3 | 9.059 | 1.140.278 |
| 2022 | 3 | 29.058 | 5.445.820 |
| 2023 | 0 | | |
| 2024 | 3 | 5.810 | 809.395 |

* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Die Kaufpreise aus dem gesamten Stadtgebiet aus den Jahren 2020 bis 2023 lagen im Durchschnitt bei 130 EUR/m² (6 geeignete Kauffälle; Standardabweichung: ± 11 EUR/m², erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie beitragsfrei bezüglich der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB). Die Grundstücksgrößen lagen zwischen 1.800 m² und 4.700 m².

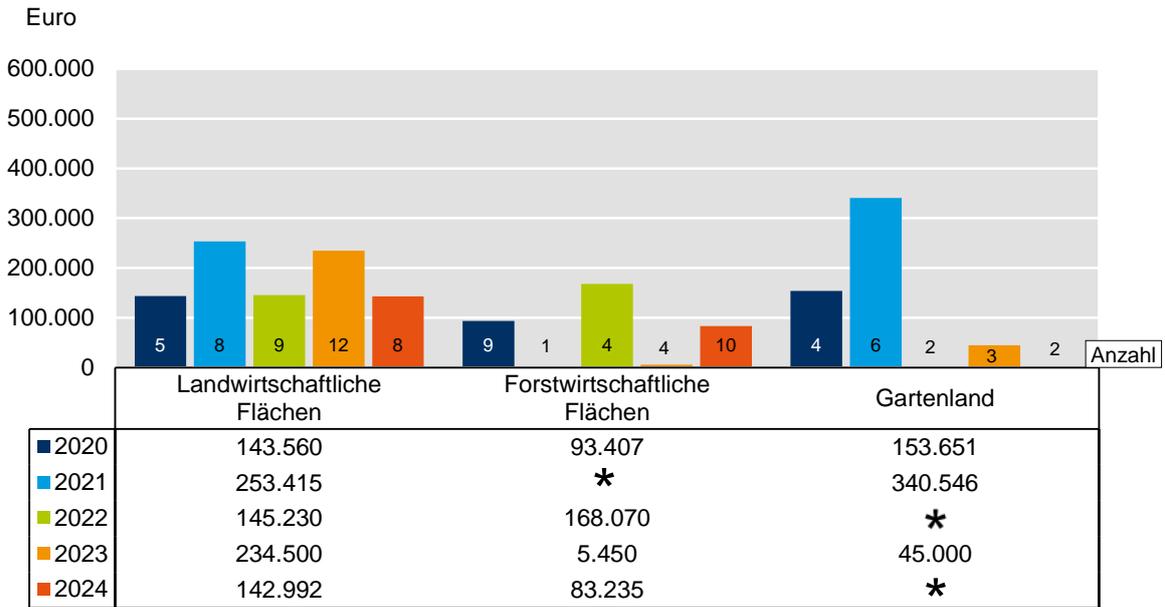
Im Jahr 2024 wurden lediglich 3 Baugrundstücke innerhalb eines Gewerbegebiets (Bodenrichtwertzone Nr. 13000: Innovationspark Leverkusen; Marie-Curie-Straße, Johannes-Kepler-Straße) verkauft; der Preis lag im Durchschnitt bei rd. 140 EUR/m².

Für dieses Gewerbegebiet erfolgt eine Einzelanpassung von 130 EUR/m² auf 140 EUR/m²; die übrigen Gewerbebaulandwerte bleiben unverändert.

Gewerblich nutzbare Grundstücke in Handelslagen (tertiärer Sektor) wurden in den Jahren 2010 bis 2017 deutlich über „normalen“ Kaufpreisen für Gewerbebauland gehandelt. Die Preise dafür bewegten sich je nach Lage zwischen 160 EUR/m² und 250 EUR/m². In den Jahren zuvor wurden durchaus auch Preise bis 340 EUR/m² gezahlt. Aus den Jahren 2018 bis 2024 liegen für derartige Flächen keine Kaufpreise vor.

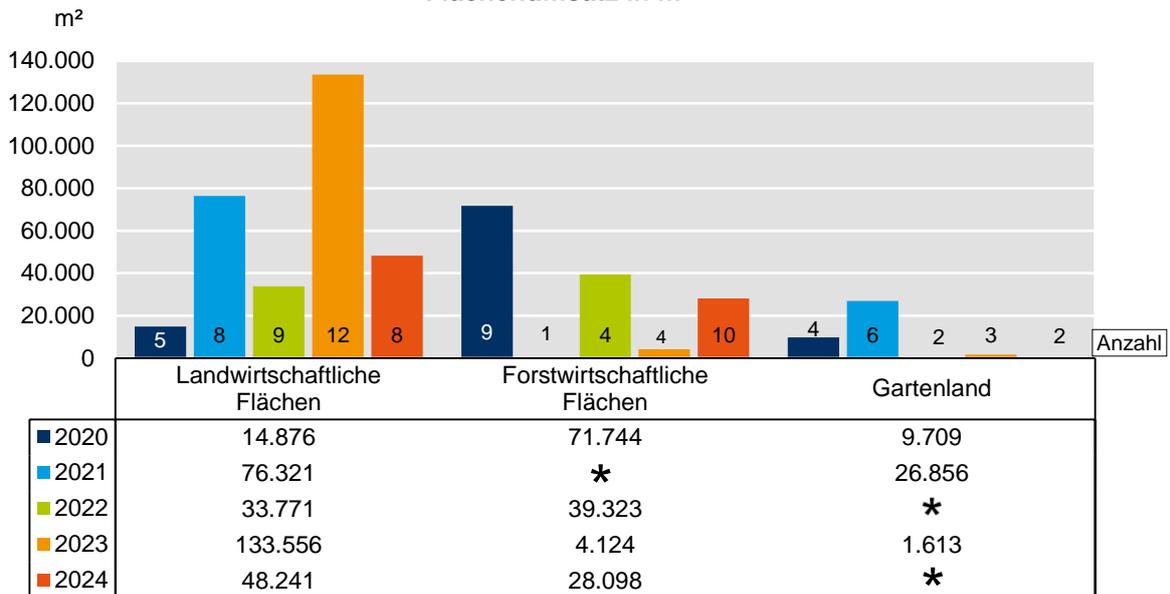
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gartenland

Geldumsatz in Euro



* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Flächenumsatz in m²



* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle wurden für die folgenden Auswertungen jeweils die Kaufpreise aus den Jahren 2020 - 2024 herangezogen. In diesem Zeitraum ist das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Gartenland nahezu unverändert geblieben.

Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (2020 – 2024)

| Bereich | Durchschnittspreis (einschl. Aufwuchs) | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|---|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 1,80 EUR/m ² | ± 0,30 EUR/m ² | 12 |

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.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im gesamten Stadtgebiet liegt zum Stichtag 01.01.2025 bei 0,65 EUR/m². Dieser Wert bezieht sich nur auf den Wertanteil des Waldbodens. Der Wert des Aufwuchses ist im Bodenrichtwert nicht enthalten.

Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen (2020 – 2024)

| Bereich | Durchschnittspreis (Bodenrichtwert) | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|--|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 3,20 EUR/m ² | ± 0,70 EUR/m ² | 26 |

Auf eine Untergliederung des Stadtgebietes wurde wegen der geringen Anzahl von Kaufpreisen sowie deren Streuung verzichtet.

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 (2020 - 2024)

| Bereich | Durchschnittspreis | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 7,60 EUR/m ² | ± 2,10 EUR/m ² | 12 |

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 (2020 - 2024)

| Bereich | Durchschnittspreis | Standardabweichung | geeignete Kauffälle |
|-------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| Stadtgebiet | 20,00 EUR/m ² | ± 8,00 EUR/m ² | 8 |

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

Bezüglich der Preise für hausnahes Gartenland wird auf die Auswertung der unselbstständigen Teilflächen verwiesen (Kapitel 4.6 Fall 1 c).

4.5 Bauerwartungsland 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.

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Flächenumsatz in m ² | Geldumsatz in Euro |
|------|---------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 2020 | 4 | 15.654 | 2.831.702 |
| 2021 | 1 | * | * |
| 2022 | 2 | * | * |
| 2023 | 4 | 39.541 | 1.760.929 |
| 2024 | 4 | 27.529 | 367.000 |

* Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

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 2007 – 2024 Vergleichspreise der Qualität Wohnbaufläche für die folgenden Entwicklungszustände vor:

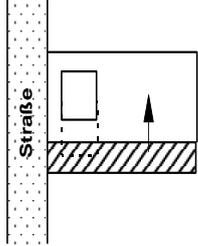
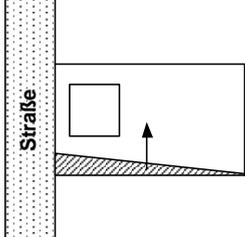
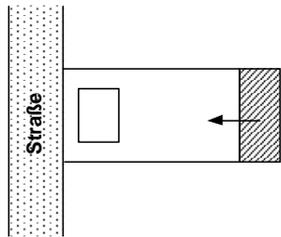
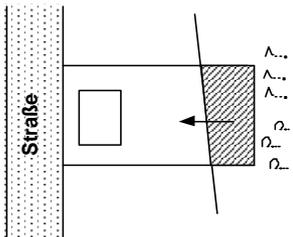
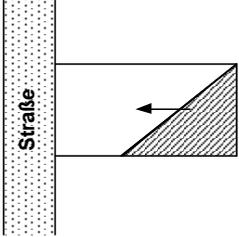
| Entwicklungszustand (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Erschließung) | | ca. Wert in % des erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfreien Baulandpreises | Kauffälle |
|--|--|---|-----------|
| Bauerwartungsland | Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt | 15% - 35% | 12 |
| Bauerwartungsland | Aufstellung Bebauungsplan beschlossen | 25% - 40% | 5* |
| Rohbauland | Bebauungsplanentwurf hat ausgelegen, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt (je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit) | 35% - 55% | 10 |
| Rohbauland | innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (nach § 34 BauGB bebaubar, Erschließung nicht gesichert) | 40% - 70% | 17 |
| Rohbauland | Bebauungsplan rechtskräftig (Erschließung noch nicht gesichert; evtl. noch Bodenordnung erforderlich) | 45% - 90% | 15 |

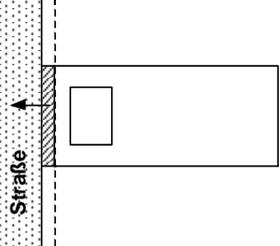
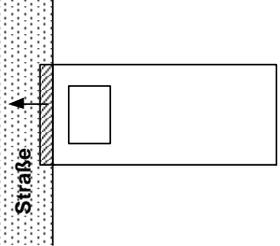
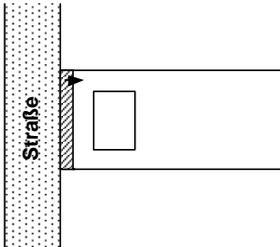
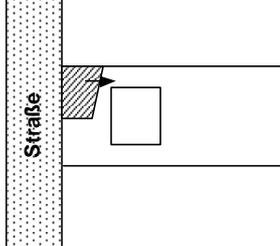
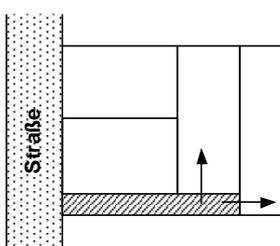
* Da aus den Jahren 2007 bis 2024 zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden hier auch Verträge aus den Jahren 2000 bis 2006 herangezogen.

Diese, zum Teil nur aus einer geringen Anzahl von Kaufpreisen ermittelten Werte, stimmen größenordnungsmäßig mit den in der Fachliteratur angegebenen Werten überein.

4.6 Unselbstständige Teilflächen

Die aus den Jahren 2019 – 2024 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 | 12 | 105 % (± 13 %) |  |
| b) seitlich gelegene Flächen bzw. andere, als Stellplatz geeignete Flächen | 9 | 55 % (± 5 %) |  |
| c) Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen (hausnahes Gartenland) | 23 | 23 % (± 9%) |  |
| d) aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen | 4 | 10 % (± 6 %) |  |
| 2. Arrondierungen zu unbebauten Grundstücken | | | |
| Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstückes ermöglichen oder wesentlich verbessern | 7 | 92 % (± 8%) |  |

| Art der unselbstständigen Teilfläche | Anzahl | Durchschnittspreis in % des Baulandwertes (Standardabweichung) | Beispiel |
|--|------------------|--|---|
| 3. Straßenlanderwerb | | | |
| a) Flächen, die zur Verbreiterung einer bestehenden Straße benötigt werden (geringer Eingriff) | 18 ¹⁾ | 26% (± 2 %) |  |
| b) nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche | 16 | 15 % (± 4 %) |  |
| 4. Straßenlandrückübertragungen | | | |
| a) unmaßgebliche Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten | 6 ¹⁾ | 16 % (± 4%) |  |
| b) größere Teilflächen bei bereits ausreichendem Vorgarten | 13 | 30 % (± 2 %) |  |
| 5. Private Erschließungsflächen | | | |
| Flächen, durch die eine Erschließung bzw. eine bessere Erschließung geschaffen wird. | 6 ¹⁾ | 49% (± 7 %) |  |

¹⁾ Da für die Jahre 2019-2024 zu wenige Kauffälle vorlagen, wurden zusätzlich Kauffälle ab 2017 berücksichtigt.

¹⁾ Da für die Jahre 2019-2024 zu wenige Kauffälle vorlagen, wurden zusätzlich Kauffälle ab 2018 berücksichtigt.

¹⁾ Da für die Jahre 2019-2024 zu wenige Kauffälle vorlagen, wurden zusätzlich Kauffälle ab 2017 berücksichtigt.

4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden jährlich, bezogen auf den Stichtag 01.01. ermittelt und anschließend veröffentlicht. Die aktuellen Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025.

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

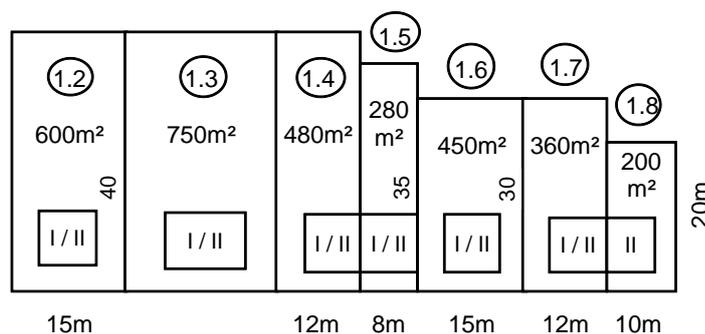
In Leverkusen wurden 337 Bodenrichtwerte für Bauland beschlossen.

| Nutzung | Anzahl | Bodenrichtwert in Euro/m ² | |
|-----------------------------------|--------|---------------------------------------|---------|
| | | Minimum | Maximum |
| Ein- bis Zweigeschossige Bauweise | 179 | 390 | 720 |
| Geschosswohnungsbau | 70 | 380 | 610 |
| Mischnutzung | 35 | 420 | 740 |
| Kerngebiet | 13 | 270 | 1200 |
| Gewerbe/Industrie | 33 | 100 | 140 |
| Sondergebiete | 6 | 220 | 270 |
| bebaute Flächen Außenbereich | 1 | 280 | 280 |

Bodenrichtwertdefinition Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Leverkusen (Auszug)

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

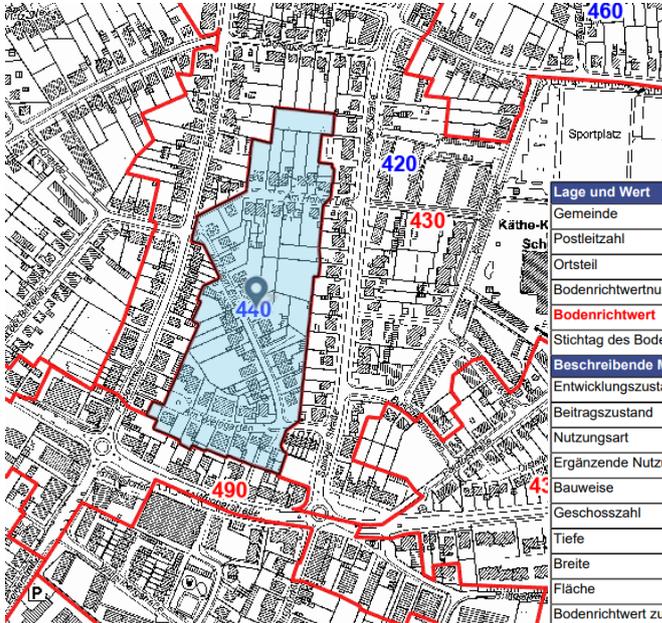
| Kennziffer | Front in m | Tiefe in m | Größe in m ² | Geschlosszahl | Bauweise |
|------------|------------|------------|-------------------------|---------------|------------|
| 1.2 | 15 | 40 | 600 | I/II | Einzelhaus |
| 1.3 | - | - | 750 | I/II | Einzelhaus |
| 1.4 | 12 | 40 | 480 | I/II | Doppelhaus |
| 1.5 | 8 | 35 | 280 | I/II | Doppelhaus |
| 1.6 | 15 | 30 | 450 | I/II | Einzelhaus |
| 1.7 | 12 | 30 | 360 | I/II | Doppelhaus |
| 1.8 | 10 | 20 | 200 | II | Doppelhaus |



4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW (www.boris.nrw.de) zur Verfügung gestellt. Dort können die Bodenrichtwertinformationen landesweit kostenfrei abgerufen werden.

Beispiel eines Bodenrichtwert-Auszuges aus BORIS.NRW (Stand 01.01.2024)



| Lage und Wert | |
|--|---|
| Gemeinde | Leverkusen |
| Postleitzahl | 51371 |
| Ortsteil | Rheindorf |
| Bodenrichtwertnummer | 2550 |
| Bodenrichtwert | 440 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Ergänzende Nutzung | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Bauweise | Einzelhäuser |
| Geschosszahl | I-II |
| Tiefe | 40 m |
| Breite | 15 m |
| Fläche | 600 m ² |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 400 €/m ² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |
| Bemerkung | Richtwerttyp 1.2 |
| Freies Feld | Auf dem End, Am hohen Ufer, Am Weingarten |

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) hat der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau nachstehende gebietstypische Werte für das Stadtgebiet Leverkusen beschlossen. Die Werte beziehen sich auf baureife, erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfreie sowie nach §135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke in EUR/m².

Diese Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in EUR/m²

| Unbebaute Grundstücke | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 550 | 470 | 420 |
| Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | 580 | 510 | 440 |
| Reihenmittelhäuser | 600 | 520 | 450 |
| Geschosswohnungsbau (III-V-geschossig) | 600 | 490 | 430 |
| Gewerbliche Bauflächen | - | 130 | 100 |

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksgröße bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach § 16 Absatz 4 der ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede in der Grundstücksgröße mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Dazu wurden die Kaufverträge der Jahre 2013 bis 2019 (277 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der Grundstücksgröße untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise an geeignete Richtwerte bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der Grundstücksgröße angepasst. Anschließend wurden diese Kaufpreise mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden (Regressionsanalyse) weiter untersucht.

Da sich in Leverkusen die Richtwerte auf 7 unterschiedliche Normgrundstücke (Richtwerttypen) beziehen, wurden diese Untersuchungen für jeden Grundstückstyp einzeln durchgeführt und anschließend in einer aggregierten Funktion zusammengefasst.

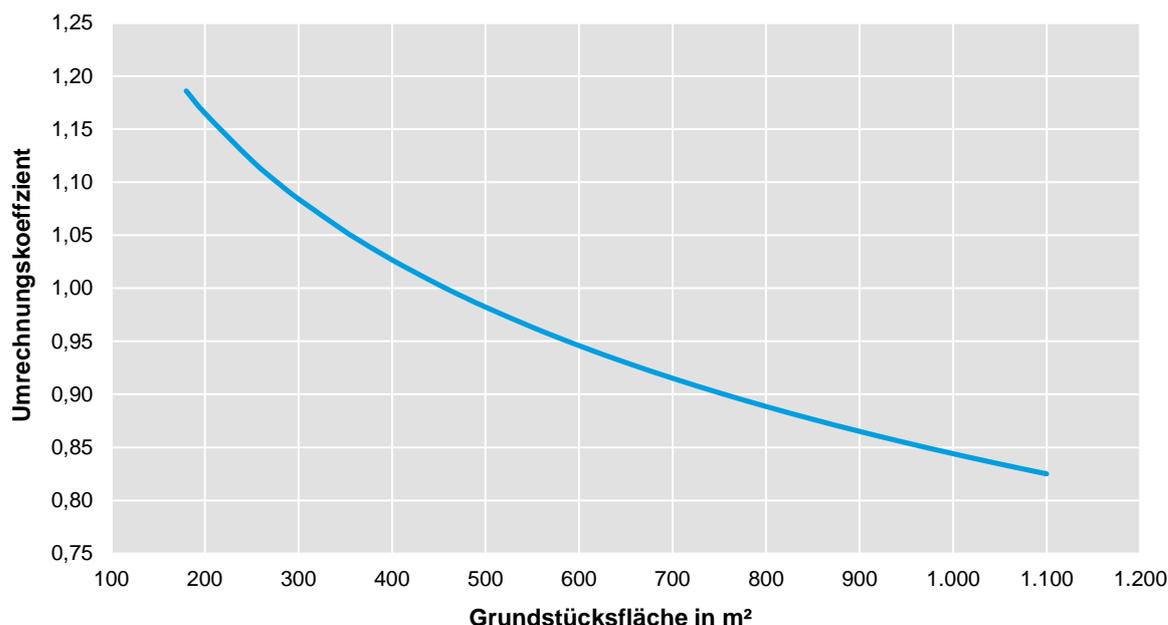
Die aggregierte Funktionsgleichung lautet: $KF = 231,226 - 21,392 * \ln(GFL)$

Die Standardabweichungen der Einzelauswertungen liegen zwischen $\pm 0,03$ und $\pm 0,08$.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Grundstücksgrößen bei Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Grundstücksfläche in m ² | Umrechnungskoeffizient | Grundstücksfläche in m ² | Umrechnungskoeffizient |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 180 | 1,20 | 600 | 0,94 |
| 200 | 1,18 | 650 | 0,93 |
| 250 | 1,13 | 700 | 0,91 |
| 280 | 1,11 | 750 | 0,90 |
| 300 | 1,09 | 800 | 0,88 |
| 350 | 1,06 | 850 | 0,87 |
| 360 | 1,05 | 900 | 0,86 |
| 400 | 1,03 | 950 | 0,85 |
| 450 | 1,00 | 1.000 | 0,83 |
| 480 | 0,99 | 1.050 | 0,82 |
| 500 | 0,98 | 1.100 | 0,81 |
| 550 | 0,96 | | |

Die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten auf größere bzw. kleinere Grundstücke ist sachgerecht vorzunehmen.



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

| | |
|--|------------------------|
| Fläche Richtwertgrundstück: | 600 m ² |
| Richtwert: | 245 EUR/m ² |
| Fläche des zu bewertenden Grundstücks: | 750 m ² |
| Umrechnungsfaktor bei 600 m ² : | 0,94 |
| Umrechnungsfaktor bei 750 m ² : | 0,90 |

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

$$\frac{0,90}{0,94} \times 245 \text{ EUR/m}^2 = 234,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 235 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.5 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

Nach §16 Abs. 4 ImmoWertV sollen u. a. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.

Die Berechnung der WGFZ erfolgt als Quotient der „Geschossfläche“ und der „Grundstücksfläche“.

Die Geschossfläche beinhaltet „die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen [...]. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen [...]. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. [...].“

Zur Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten (KF) wurden die Kaufverträge der Jahre 2010 bis 2019 über Verkäufe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Grundstücke (62 Fälle) bezüglich der Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzung (WGFZ) untersucht.

Die Kaufpreise wurden bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Kanal- und Erschließungsbeiträge, Kaufzeitpunkt etc.) mit Ausnahme der WGFZ an geeignete Richtwerte angepasst und anschließend mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden weiter untersucht.

Die Funktionsgleichung lautet: $KF = 0,6698 + 0,3302 * WGFZ$

Die Standardabweichung beträgt: $\pm 0,11$

Mögliche Aufenthaltsräume im Keller wurden bei den beiden o. g. Auswertungen nicht berücksichtigt, insofern entspricht die ermittelte Geschossfläche der Definition der aktuellen ImmoWertV.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der unterschiedlichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) für Bauflächen im Geschosswohnungsbau

| WGFZ | Umrechnungskoeffizient | WGFZ | Umrechnungskoeffizient |
|------|------------------------|------|------------------------|
| 0,5 | 0,83 | 1,4 | 1,13 |
| 0,6 | 0,87 | 1,5 | 1,17 |
| 0,7 | 0,90 | 1,6 | 1,20 |
| 0,8 | 0,93 | 1,7 | 1,23 |
| 0,9 | 0,97 | 1,8 | 1,26 |
| 1,0 | 1,00 | 1,9 | 1,30 |
| 1,1 | 1,03 | 2,0 | 1,33 |
| 1,2 | 1,07 | 2,1 | 1,36 |
| 1,3 | 1,10 | 2,2 | 1,40 |

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

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| WGFZ Richtwertgrundstück: | 1,0 |
| Richtwert: | 280 EUR/m ² |
| WGFZ des zu bewertenden Grundstücks: | 0,8 |
| Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 1,0: | 1,00 |
| Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 0,8: | 0,93 |

Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks:

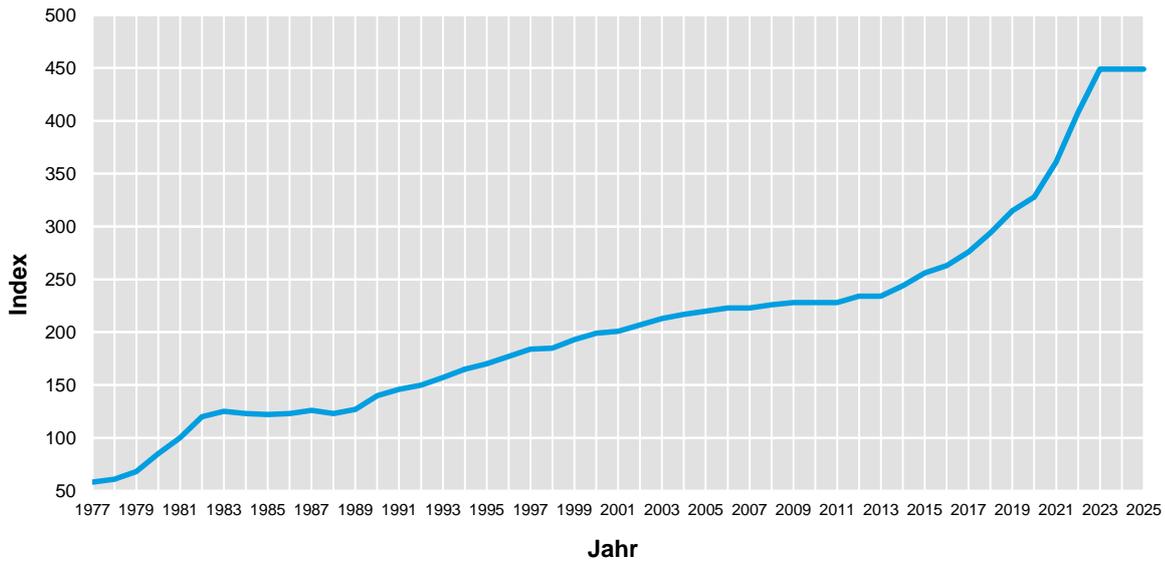
$$\frac{0,93}{1,00} \times 280 \text{ EUR/m}^2 = 260,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ oder rd. } 260 \text{ EUR/m}^2$$

4.7.6 Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Seit 1976 verfolgt der Gutachterausschuss die Preisentwicklung des örtlichen Marktes für ein- bis zweigeschossig bebaubare Grundstücke und hat eine dementsprechende Bodenpreisindexreihe entwickelt. Sie wird benötigt, um Vergleichspreise auf einen für den Wertermittlungsstichtag geltenden Wert umzurechnen. Der Index bezieht sich auf den jeweiligen Jahresanfang (01.01.). Dem 01.01.1981 ist der Index 100 zugeordnet.

Preisindex für Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------------|-------|------------|-------|
| 01.01.1977 | 58 | 01.01.2002 | 207 |
| 01.01.1978 | 61 | 01.01.2003 | 213 |
| 01.01.1979 | 68 | 01.01.2004 | 217 |
| 01.01.1980 | 85 | 01.01.2005 | 220 |
| 01.01.1981 | 100 | 01.01.2006 | 223 |
| 01.01.1982 | 120 | 01.01.2007 | 223 |
| 01.01.1983 | 125 | 01.01.2008 | 226 |
| 01.01.1984 | 123 | 01.01.2009 | 228 |
| 01.01.1985 | 122 | 01.01.2010 | 228 |
| 01.01.1986 | 123 | 01.01.2011 | 228 |
| 01.01.1987 | 126 | 01.01.2012 | 234 |
| 01.01.1988 | 123 | 01.01.2013 | 234 |
| 01.01.1989 | 127 | 01.01.2014 | 244 |
| 01.01.1990 | 140 | 01.01.2015 | 256 |
| 01.01.1991 | 146 | 01.01.2016 | 263 |
| 01.01.1992 | 150 | 01.01.2017 | 276 |
| 01.01.1993 | 157 | 01.01.2018 | 294 |
| 01.01.1994 | 165 | 01.01.2019 | 315 |
| 01.01.1995 | 170 | 01.01.2020 | 328 |
| 01.01.1996 | 177 | 01.01.2021 | 361 |
| 01.01.1997 | 184 | 01.01.2022 | 408 |
| 01.01.1998 | 185 | 01.01.2023 | 449 |
| 01.01.1999 | 193 | 01.01.2024 | 449 |
| 01.01.2000 | 199 | 01.01.2025 | 449 |
| 01.01.2001 | 201 | | |



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

| | | | | | |
|-----------------|-------------|------------------------|-----------------|-------------|---------|
| Bodenpreisindex | 01.01.2019: | 315 | Bodenpreisindex | 01.01.2012: | 234 |
| Bodenpreis | 01.01.2019: | 350 EUR/m ² | Bodenpreis | 01.01.2012: | gesucht |

$$\text{Bodenpreis 01.01.2012: } \frac{234}{315} \times 350 \text{ EUR/m}^2 = 260 \text{ EUR/m}^2$$

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Dieses Kapitel bezieht sich ausschließlich auf Einfamilienhäuser. Damit die Kaufverträge über Einfamilienhäuser ausgewertet werden konnten, wurden die Erwerber um ergänzende Angaben gebeten. Diese Angaben liegen in 157 Fällen vor. Das entspricht einem Anteil von 55 % an den Kauffällen.

Durchschnittspreise für Wiederverkäufe

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 Euro aus den im Jahr 2024 auswertbaren Kauffällen

| Wohnhaus Baujahr | Freistehende Einfamilienhäuser | Doppelhaushälften und Reihenendhäuser | Reihenhäuser |
|---------------------|--|---|--|
| 2021 - 2023 | * * * 1 | | |
| 2010 - 2020 | 580.000 - 958.000 * 200 m ² - 413 m ² 3 | * * * 2 | |
| 2000 - 2009 | 830.000 - 1.250.000 * 450 m ² - 1.004 m ² 3 | 355.000 - 540.000 460.800 474.000 343 m ² - 383 m ² 4 | 405.000 - 474.500 439.900 440.000 165 m ² - 190 m ² 4 |
| 1990 - 1999 | 575.000 - 775.000 * 439 m ² - 548 m ² 3 | 395.000 - 675.000 * 179 m ² - 350 m ² 3 | 390.000 - 450.000 * 183 m ² - 216 m ² 3 |
| 1980 - 1989 | * * * 2 | 368.000 - 468.000 423.900 440.000 264 m ² - 632 m ² 7 | * * * 2 |
| 1970 - 1979 | 285.000 - 735.000 532.800 530.000 411 m ² - 1.597 m ² 16 | 150.000 - 489.000 395.400 395.000 214 m ² - 596 m ² 10 | 280.000 - 440.000 359.000 354.000 220 m ² - 354 m ² 9 |
| 1960 - 1969 | 300.000 - 695.000 461.600 460.000 524 m ² - 2.067 m ² 10 | 318.000 - 600.000 385.100 352.500 225 m ² - 624 m ² 10 | 250.000 - 355.000 318.800 317.500 177 m ² - 326 m ² 8 |
| 1950 - 1959 | 430.000 - 700.000 577.800 540.000 489 m ² - 3.163 m ² 9 | 290.000 - 598.000 376.400 350.000 342 m ² - 798 m ² 13 | 320.000 - 489.000 396.600 395.000 160 m ² - 322 m ² 5 |
| Legende | Spannweite der Kaufpreise in Euro Mittelwert Median der Kaufpreise in Euro Spannweite der Grundstücksflächen Anzahl der Kauffälle | | * Die Umsatzzahlen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht. |

Durchschnittspreise für neue Einfamilienhäuser (Neubauten)

Im Jahr 2024 wurden 3 neue Einfamilienhäuser unterschiedlicher Anbauweise (freistehend, Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte) veräußert. Die Angabe einer Preisentwicklung zum Vorjahr ist aufgrund der geringen Anzahl nicht möglich.

5.1.2 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen.

Sie wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und zum 01.01.2025 durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in EUR/m² Wohnfläche festgesetzt.

Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Sie sollen eine **Orientierungshilfe** sein, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale festzustellen. Sollte sich das Bewertungsobjekt in seinen wertbestimmenden Merkmalen erheblich von dem beschriebenen Normobjekt unterscheiden (z. B. bei kernsanierten Objekten), können starke Abweichungen zum tatsächlichen Verkehrswert auftreten.

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung (örtliche Fachinformationen) als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit, den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

5.1.3 Indexreihen

Zur Berücksichtigung des zeitlichen Einflusses der durchschnittlichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt für das gesamte Stadtgebiet wurde ein Preisindex nach § 18 ImmoWertV für den Teilmarkt von Ein- und Zweifamilienhäusern (Weiterverkäufe) ermittelt.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) hat (Stand 01.07.2016) einen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen Indexreihen veröffentlicht werden. Im Rahmen der Ableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) wurde ein Normobjekt für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch abgeleitet.

Die Kaufpreise, aus denen die Immobilienrichtwerte hergeleitet werden, wurden auf eine Grundnorm abgestellt (Bereinigung der Kaufpreise). Die Grundnorm wird wie folgt definiert:

- Wert pro Quadratmeter Wohnfläche
- frei von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Baumängel und Bauschäden, Rechte, Lasten)
- ohne Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser etc.)
- ohne Inventar
- ohne PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)

Neben der Kaufpreisbereinigung (Abstellung auf die Grundnorm) haben die Immobilienrichtwerte eine individuelle Norm, die sich aus der Datenanalyse ergibt.

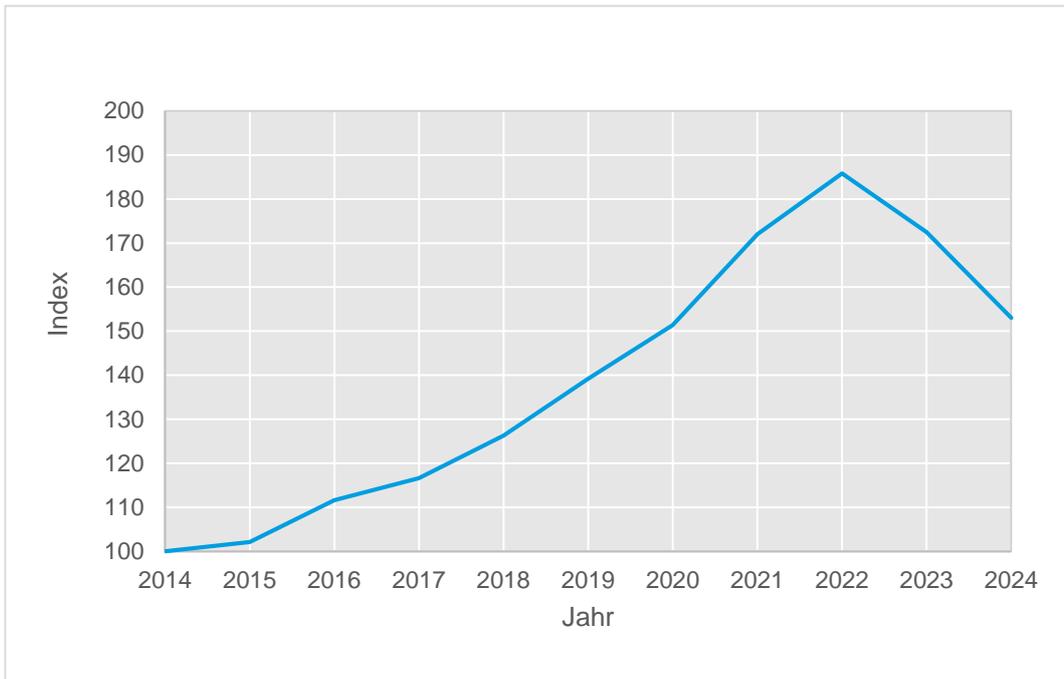
Anhand der Datenlage wurde folgendes **Normobjekt** definiert:

| Merkmal | Normobjekt |
|-------------------------------------|---|
| Vertragsjahr | 2024 |
| Anbauweise | freistehend |
| Baujahr (Ursprungsbaujahr) | 1960 - 1969 |
| Baulandfläche | 500 m ² - 599 m ² |
| Wohnfläche | 130 m ² - 139 m ² |
| Gebäudestandard | mittel |
| Modernisierungsgrad | teilmodernisiert |
| Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude | 1 |

Der ermittelte Preisindex basiert auf der kontinuierlichen Preisbeobachtung von standardisierten Objekten. Die nachgewiesenen Preisänderungen beruhen dabei auf normierten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) mit Niveaubezug auf ein sogenanntes Normobjekt. Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet dar. Für einzelne Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen (z. B. Baujahr) können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Indexreihe wurde aus normierten Kaufpreisen abgeleitet und bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres (Basis: 2014 = 100). Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten 11 Jahre.

| Jahr | Index |
|-------------|--------------|
| 2014 | 100,0 |
| 2015 | 102,1 |
| 2016 | 111,6 |
| 2017 | 116,6 |
| 2018 | 126,2 |
| 2019 | 139,2 |
| 2020 | 151,4 |
| 2021 | 172,0 |
| 2022 | 185,8 |
| 2023 | 172,5 |
| 2024 | 153,0 |



Beispiel: Preisentwicklung für ein gebrauchtes Einfamilienhaus in Leverkusen

| | | | |
|----------------------------|--------------|-----------------------------|---------|
| Preisindex 01.07.2014: | 100 | Preisindex 01.07.2021: | 172 |
| Preis Einfamilienhaus 2014 | 260.000 EUR: | Preis Einfamilienhaus 2021: | gesucht |

Preis Einfamilienhaus 2021: $\frac{172}{100} \times 260.000 \text{ EUR} = 447.200 \text{ EUR}$ oder rd. 447.000 EUR

Hinweis zum Preisindex für gebrauchte Einfamilienhäuser:

Mit Einführung der Immobilienrichtwerte unterliegt die Auswertung der Ein- und Zweifamilienhäuser einem anderen Modell.

Die hier wiedergegebene Indexreihe umfasst einen Zeitraum von 11 Jahren (2014 bis 2024) und kann mit Indexreihen aus früheren Grundstücksmarktberichten aufgrund des unterschiedlichen methodischen Ansatzes der Auswertung nicht verknüpft werden.

Für zurückliegende Stichtage (2004 bis 2013) kann eine entsprechende Indexreihe in früheren Grundstücksmarktberichten (2024 und älter) eingesehen werden.

5.1.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Entsprechend dem in Kapitel 8.1 beschriebenen Modell wurden für den Leverkusener Grundstücksmarkt zum Stichtag 01.01.2025 die folgenden Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Aus den Jahren 2023 und 2024 lagen 165 auswertbare Kaufpreise mit

| | | | | |
|-----------------------------|-----|--------------------|-----|----------------------|
| Kaufpreisen | von | 247.000 EUR | bis | 1.082.000 EUR |
| vorläufigen Sachwerten | von | 156.000 EUR | bis | 1.011.000 EUR |
| Grundstücksflächen | von | 144 m ² | bis | 1.331 m ² |
| Wohnflächen | von | 70 m ² | bis | 287 m ² |
| Baujahren | von | 1905 | bis | 2017 |
| Restnutzungsdauern | von | 20 Jahren | bis | 73 Jahren |
| Standardstufe (Ausstattung) | von | 1,5 | bis | 3,8 |

vor. Bei der Auswertung mittels multipler Regressionsanalyse ergaben sich als abhängige Größen die Höhe des vorläufigen Sachwertes sowie die Standardstufe (Ausstattung).

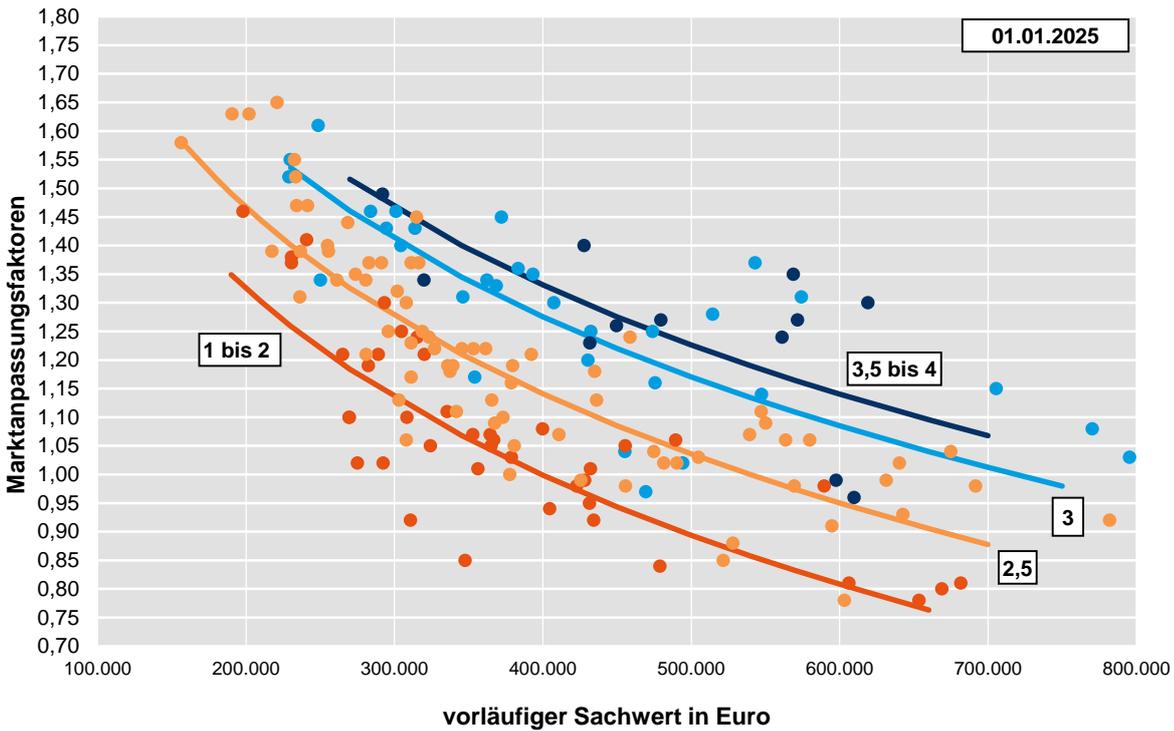
Die Funktionsgleichung lautet: $SF(\%) = 620,846 - 47,040 \cdot \ln(SW)$

| | | |
|--------------------|--------------------------|----------|
| Zu- und Abschläge: | Standardstufe 1 bis 2: | - 14,191 |
| | Standardstufe 2,5: | ± 0 |
| | Standardstufe 3: | + 13,483 |
| | Standardstufe 3,5 – 4,5: | + 19,027 |

Die Standardabweichung beträgt: ± 0,10

Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

| vorläufiger Sachwert | 1 bis 2 | 2,5 | 3 | 3,5 bis 4,5 |
|----------------------|---------|------|------|-------------|
| 150.000 | 1,46 | 1,60 | | |
| 180.000 | 1,37 | 1,52 | | |
| 210.000 | 1,30 | 1,44 | 1,58 | 1,63 |
| 240.000 | 1,24 | 1,38 | 1,52 | 1,57 |
| 270.000 | 1,18 | 1,33 | 1,46 | 1,52 |
| 300.000 | 1,13 | 1,28 | 1,41 | 1,47 |
| 330.000 | 1,09 | 1,23 | 1,37 | 1,42 |
| 360.000 | 1,05 | 1,19 | 1,33 | 1,38 |
| 390.000 | 1,01 | 1,15 | 1,29 | 1,34 |
| 420.000 | 0,98 | 1,12 | 1,25 | 1,31 |
| 450.000 | 0,94 | 1,09 | 1,22 | 1,28 |
| 480.000 | 0,91 | 1,05 | 1,19 | 1,25 |
| 510.000 | 0,88 | 1,03 | 1,16 | 1,22 |
| 540.000 | | 1,00 | 1,13 | 1,19 |
| 570.000 | | 0,97 | 1,11 | 1,16 |
| 600.000 | | 0,95 | 1,08 | 1,14 |
| 630.000 | | 0,93 | 1,06 | 1,12 |
| 660.000 | | 0,91 | 1,04 | 1,10 |
| 690.000 | | 0,88 | 1,02 | 1,07 |
| 720.000 | | | 1,00 | 1,05 |
| 750.000 | | | 0,98 | 1,04 |
| 780.000 | | | 0,96 | 1,02 |
| 810.000 | | | 0,94 | 1,00 |



5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

| Gebäudeart | Rohertrag in Tsd. Euro | Kauf- fälle | Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung) | Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|---------------------------|----------------|--|---|-----------------------------------|------------------|-----------------|---|--------------|------|--------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø WF | Ø Kauf- preis | Ø Miete | Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten | Ø RND | Ø WE | Ø Stell- plätze |
| m² | EUR/m² WF | EUR/m² | % | Jahre | Anzahl | Anzahl | | | | | |
| vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | 11 | 2,2 (± 0,4) | 24,9 (± 4,9) | 148 (± 51) | 2.654 (± 668) | 8,91 (± 1,2) | 22 (± 4) | 31 (± 10) | 1-2 | 1-2 |

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 herangezogen.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

| Gebäudeart | Rohertrag in Tsd. Euro | Kauf- fälle | Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung) | Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung) | Kennzahlen | | | | | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|--|---|-----------------------------------|------------------|-----------------|---|--------------|---------|--------------------|--|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | | |
| | | | | | Ø WF/NF | Ø Kauf- preis | Ø Miete | Ø Bewirt- schafts- tungs- kosten | Ø RND | Ø WE/NE | Ø Stell- plätze | |
| m ² | EUR/m ² WF/NF | EUR/m ² | % | Jahre | Anzahl | Anzahl | | | | | | |
| Dreifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | | 1) | | | | | | | | | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 15 bis 40 | 14 | 2,9 (± 0,6) | 19,7 (± 3,9) | 307 (± 80) | 1.801 (± 513) | 7,68 (± 2,0) | 25 (± 6) | 31 (± 10) | 5 | 2 | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 40 bis 120 | 6 | 3,2 (± 0,6) | 17,4 (± 2,3) | 783 (± 396) | 1.752 (± 469) | 8,28 (± 1,4) | 24 (± 4) | 33 (± 10) | 13 | 10 | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 | | 1) | | | | | | | | | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 | | 1) | | | | | | | | | |

1) Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen konnte für diesen Teilmarkt kein Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2025 konnten für Objekte des Teilmarktes produzierendes Gewerbe nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell keine Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren abgeleitet werden. Es lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vor, obwohl die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 herangezogen wurden.

Auch für andere gewerblich genutzte Objekte konnten aufgrund fehlender Kauffälle keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden.

Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die durchschnittlichen Preise des Jahres 2024 für Wohnungseigentum dargestellt; getrennt nach Wiederverkäufen, Neubauten und besonderen Großwohnanlagen.

In den Wiederverkäufen nicht enthalten sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in einzelnen, besonderen Großwohnanlagen (überwiegend Objekte aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen), die sich durch ein abweichendes Marktverhalten - insbesondere niedrige Kaufpreise - vom üblichen Markt unterscheiden. Diese wurden gesondert betrachtet.

Zur Ermittlung des durchschnittlichen Preises pro m² Wohnfläche wurden die Kaufpreise um den Wert einfluss von Kraftfahrzeugstellplätzen (Garagen, Tiefgarageneinstellplätze, Außenstellplätzen etc.), Inventar und um Ausreißer und Extremwerte bereinigt.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze finden sie in Kapitel 6.2.1.

Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen

Zur Ermittlung der Durchschnittspreise standen 155 Kauffälle von Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten, Ursprungsbaujahre 1950-2018 und mit Wohnflächen zwischen 28 m²-153 m² zur Verfügung (ohne Differenzierung der Vermietungssituation).

Die durchschnittlichen Kaufpreise bilden eine Orientierungsgröße, weil insbesondere die Wohnlage und die Ausstattung der Kaufobjekte in den jahresbezogenen Stichproben unterschiedlich sein kann und Preisunterschiede deshalb sowohl in den unterschiedlichen Merkmalen als auch in der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt begründet sein können.

| Baujahr | Anzahl Kauffälle | Wohnfläche [m ²] | | durchschnittlicher Kaufpreis [EUR/m ²] | | |
|-----------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|--------------------|-------|
| | | Mittelwert (Spanne Min-Max) | Mittelwert (Standardabweichung) | Median | Spanne (Min – Max) | |
| ab 2000 | 22 | 86 (36 - 153) | 3.403 (± 556) | 3.363 | 2.529 | 4.331 |
| 1990-1999 | 32 | 74 (36 - 128) | 2.995 (± 461) | 2.998 | 2.137 | 3.891 |
| 1980-1989 | 19 | 80 (28 - 138) | 2.748 (± 554) | 2.676 | 1.985 | 3.895 |
| 1970-1979 | 47 | 80 (33 - 140) | 2.323 (± 451) | 2.333 | 1.364 | 3.200 |
| 1950-1969 | 35 | 72 (30 - 124) | 2.252 (± 383) | 2.203 | 1.458 | 3.005 |

Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in besonderen Großwohnanlagen

Bei den Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in einzelnen, besonderen Großwohnanlagen (überwiegend Objekte aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen) lagen insgesamt 185 auswertbare Kauffälle mit

| | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----|--------------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2019 | bis | Ende 2024 |
| Baujahren | von | 1964 | bis | 1995 |
| Wohnflächen | von | 34 m ² | bis | 119 m ² |
| Wohnlagen | von | einfach | bis | gut |
| Kaufpreisen/m ² Wfl. | von | 511 EUR/m ² | bis | 3.082 EUR/m ² |
| Gebäudestandard | von | 1,2 | bis | 4,2 |
| Vermietungszustand | nicht vermietet oder vermietet | | | |

vor.

Nachfolgende durchschnittliche, nicht normierte Kaufpreise konnten (ohne Differenzierung nach der Vermietungssituation) für Eigentumswohnungen in mehr als 5-geschossigen Wohnanlagen getrennt nach Wohnlagen aus den Kauffällen der Jahre 2019 bis 2024 ermittelt werden:

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in besonderen Großwohnanlagen in EUR/m²

| gute Wohnlage | mittlere Wohnlage | einfache Wohnlage |
|--|-------------------|-------------------|
| 1.940 | 1.785 | 1.485 |
| durchschnittliche Standardabweichung: ± 440 EUR/m ² | | |

Die durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in besonderen Großwohnanlagen ist im Vergleich zum Vorjahr leicht (rd. 2%) gestiegen (vgl. hierzu Ziffer 6.1.3 Indexreihen).

Auf das Jahr 2024 entfallen 44 auswertbare Kauffälle, die keinem besonderen Verkaufsumstand unterlagen. Der durchschnittliche nicht normierte Kaufpreis über alle Wohnlagen nur aus den Kauffällen des Jahres 2024 liegt bei 1.745 EUR/m² (± 515 EUR/m²).

Aufgrund der zufälligen und ungleichen Verteilung im Stadtgebiet sowie der unterschiedlichen Ausstattungszustände der jeweiligen Objekte eines Jahres ergibt sich eine Streuung des Durchschnittspreises pro m² Wohnfläche. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Werten des Vorjahres ist daher nur bedingt aussagekräftig.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden folgende durchschnittliche Kaufpreise bei Wiederverkäufen in besonderen Großwohnanlagen (überwiegend Objekte aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen) erzielt:

Objektbezogene durchschnittliche Kaufpreise in besonderen Großwohnanlagen in EUR/m²

| Lage | Baujahr | Wohnlage | durchschnittlicher Kaufpreis | |
|-----------------------------------|---------|----------|------------------------------|-------|
| | | | 2023/2024 | 2024 |
| Friedrich-Ebert-Straße | 1969/70 | mittel | 2.050 | 2.355 |
| Grunewaldstraße | 1969 | gut | 1.785 | 1.805 |
| Gustav-Heinemann-Straße | 1975 | einfach | 1.100 | 1.130 |
| Hamberger Straße / Am Sandberg | 1968/73 | einfach | 1.475 | 1.580 |
| Theodor-Heuss-Ring | 1965/66 | mittel | 1.890 | 1.925 |
| Weiherrstraße | 1965/67 | mittel | 1.335 | 1.270 |
| Wiesdorfer Platz | 1972 | mittel | 2.095 | 2.260 |

Durchschnittspreise für Erstverkäufe (Neubau)

Bei den Erstverkäufen (Neubauten), ohne Erstverkäufe bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, mit mehr als zwei Wohnungen im Objekt lagen insgesamt 43 auswertbare Kauffälle, die keinem besonderem Verkaufsumstand unterlagen, mit

| | | | | |
|---------------------------------|-----|--------------------------|-----|--------------------------|
| Kaufdaten | von | Anfang 2023 | bis | Ende 2024 |
| Wohnflächen | von | 60 m ² | bis | 182 m ² |
| Wohnlagen | von | mittel | bis | gut |
| Kaufpreisen/m ² Wfl. | von | 3.801 EUR/m ² | bis | 6.741 EUR/m ² |
| Gebäudestandard | von | 3,1 | bis | 4,0 |

vor.

Auf das Jahr 2024 entfallen hierauf 26 auswertbare Kauffälle von erstverkauftem Wohnungseigentum (Neubau) in insgesamt 10 Wohnanlagen, die keinem besonderen Verkaufsumstand unterlagen. Bei 8 Kauffällen innerhalb einer Wohnanlage wurden die Wohnungen vermietet verkauft.

Nachfolgende durchschnittliche, nicht normierte Kaufpreise konnten (ohne Differenzierung nach der Vermietungssituation) für Erstverkäufe getrennt nach Wohnlagen aus den Kauffällen des Jahres 2024 ermittelt werden:

Durchschnittliche Kaufpreise für Erstverkäufe (Neubau)
in EUR/m²

| gute Wohnlage | mittlere Wohnlage | einfache Wohnlage |
|--|-------------------|-------------------|
| 5.660 | 5.270 | - |
| durchschnittliche Standardabweichung: ± 525 EUR/m ² | | |

Die Anzahl der Kauffälle (+ 50%) für erstverkaufte Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen ebenso wie die durchschnittliche Preisentwicklung (rd. 19%) (vgl. hierzu Ziffer 6.1.3 Indexreihen).

Der durchschnittliche nicht normierte Kaufpreis über alle Wohnlagen liegt bei 5.470 EUR/m² (± 520 EUR/m²). Aufgrund der zufälligen und ungleichen Verteilung im Stadtgebiet sowie der unterschiedlichen Ausstattungszustände der jeweiligen Objekte eines Jahres ergibt sich eine Streuung des Durchschnittspreises pro m² Wohnfläche.

In den Jahren 2023 und 2024 wurden folgende durchschnittliche Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in den jeweiligen Wohnanlagen erzielt:

Objektbezogene durchschnittliche Kaufpreise für Erstverkäufe (Neubau)
in EUR/m²

| Lage | Baujahr | Wohnlage | durchschnittlicher Kaufpreis | |
|--|---------|----------|------------------------------|-------|
| | | | 2023/2024 | 2024 |
| Bergische Landstraße | 2026 | mittel | - | 5.300 |
| Europaallee | 2023/24 | mittel | 4.650 | * |
| Grüner Weg | 2024 | gut | 5.450 | 5.370 |
| Odenthaler Straße | 2026 | mittel | - | 6.000 |
| Schenkendorfstraße / Heinrich-Kleist-Straße | 2024 | gut | 5.780 | * |
| Pfarrer-Jekel-Straße / Quettinger Straße | 2023 | mittel | 4.220 | * |
| Von-Ketteler-Straße (vermietet) | 2024 | mittel | 5.400 | 5.150 |

* Die Daten werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht.

Objektbezogene durchschnittliche Kaufpreise für Erstverkäufe von Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum

In den Jahren 2023 und 2024 wurden 25 neu errichtete Einfamilienhäuser, die in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt sind, verkauft. Diese sind nicht in den vorgenannten Durchschnittswerten enthalten, da sie nicht dem üblichen Wohnungseigentumsmarkt entsprechen.

Objektbezogene durchschnittliche Kaufpreise für Erstverkäufe von Einfamilienhäusern im Wohnungseigentum in EUR/m² [Anzahl der Kauffälle]

| Lage | Baujahr | Wohnlage | durchschnittlicher Kaufpreis | |
|-------------|---------|----------|------------------------------|-------|
| | | | 2023/2024 | 2024 |
| Muldestraße | 2025 | einfach | 2.896 | 2.873 |

6.1.2 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“. Immobilienrichtwerte beinhalten den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen.

Sie wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und zum 01.01.2025 durch Beschluss des Gutachterausschusses als Wert in EUR/m² Wohnfläche festgesetzt.

Die Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden eine Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Sie sollen eine Orientierungshilfe sein, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung bestimmter Merkmale festzustellen. Sollte sich das Bewertungsobjekt in seinen wertbestimmenden Merkmalen erheblich von dem beschriebenen Normobjekt unterscheiden (z. B. bei kernsanierten Objekten), können starke Abweichungen zum tatsächlichen Verkehrswert auftreten.

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter der Internetadresse www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung (örtliche Fachinformationen) als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit, den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

6.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) hat (Stand 01.07.2016) einen Leitfaden zur Ableitung von Indexreihen veröffentlicht. Auf Basis dieser Informationen (NRW-einheitliche Normobjekte) sollen Indexreihen veröffentlicht

werden. Im Rahmen der Ableitung von Immobilienrichtwerten (s. vorhergehendes Kapitel) wurde ein Normobjekt für den Teilmarkt Wohneigentum statistisch abgeleitet.

Die Grundnorm wird wie folgt definiert (Wert pro Quadratmeter Wohnfläche):

- frei von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z. B. Baumängel und Bauschäden, Rechte, Lasten)
- ohne Nebengebäude (z. B. Garagen etc.) und ohne Inventar
- ohne PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)

Neben der Kaufpreisbereinigung (Abstellung auf die Grundnorm) haben die Immobilienrichtwerte eine individuelle Norm, die sich aus der Datenanalyse ergibt.

Anhand der Datenlage wurde folgendes **Normobjekt** definiert:

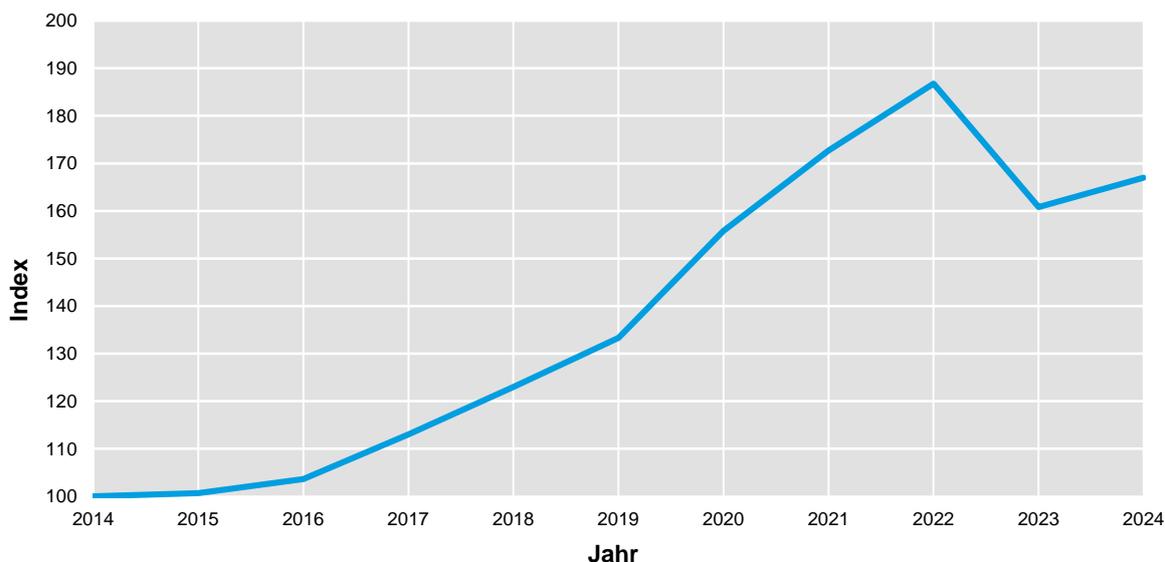
| Merkmal | Normobjekt |
|--|---------------------------------------|
| Vertragsjahr | 2024 |
| Baujahr (Ursprungsbaujahr) | 1990 - 1999 |
| Wohnungsgröße | 70 m ² - 89 m ² |
| Gebäudestandard | mittel |
| Modernisierungsgrad | nicht modernisiert |
| Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage | 3 bis < 60 |
| Anzahl der Vollgeschosse | < 4 |
| Vermietungssituation | nicht vermietet (bezugsfrei) |

Der ermittelte Preisindex basiert auf der kontinuierlichen Preisbeobachtung von standardisierten Objekten. Die nachgewiesenen Preisänderungen beruhen dabei auf normierten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) mit Niveaubezug auf ein sogenanntes Normobjekt. Der Index stellt einen Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet dar. Für einzelne Stadtteile sowie aufgrund anderer Einflussgrößen (z. B. Baujahr) können sich andere Indexverläufe ergeben.

Die Indexreihe wurde aus normierten Kaufpreisen abgeleitet und bezieht sich jeweils auf den 01.07. des Jahres (Basis: 2014 = 100). Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten 11 Jahre.

Preisindex für Wiederverkäufe ab 2014

| Jahr | Index |
|-------------|--------------|
| 2014 | 100,0 |
| 2015 | 100,7 |
| 2016 | 103,6 |
| 2017 | 113,0 |
| 2018 | 123,0 |
| 2019 | 133,3 |
| 2020 | 155,8 |
| 2021 | 172,7 |
| 2022 | 186,8 |
| 2023 | 160,8 |
| 2024 | 167,0 |



Beispiel: Preisentwicklung für eine gebrauchte Eigentumswohnung in einem bis zu 5-geschossigen Objekt (Wiederverkauf) in Leverkusen mit den Merkmalen des Normobjektes

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------|
| Preisindex 2015: | 100,7 | Preisindex 2020: | 155,8 |
| Preis Eigentumswohnung 2015 | 1.600 EUR/m ² Wfl.: | Preis Eigentumswohnung 2020: | gesucht |

Preis Eigentumswohnung (Normobjekt) 2020:

$$\frac{155,8}{100,7} \times 1.600 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.} = 2.475,47 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.} \text{ oder rd. } 2.480 \text{ EUR/m}^2 \text{ Wfl.}$$

Hinweis zum Preisindex für wiederverkaufte Eigentumswohnungen:

Mit Einführung der Immobilienrichtwerte unterliegt die Auswertung der Eigentumswohnungen einem anderen Modell.

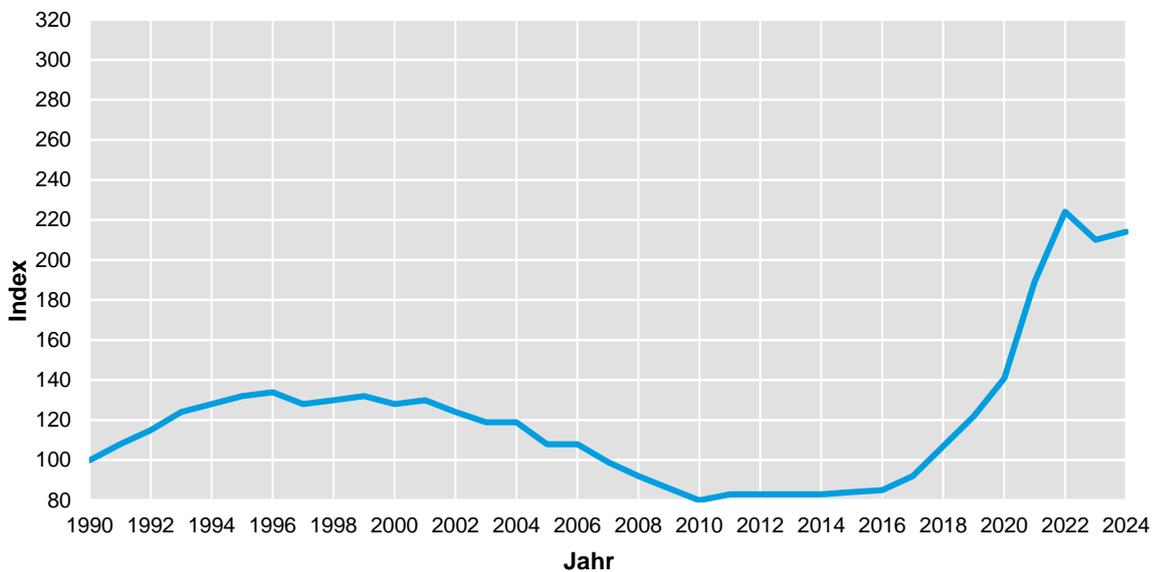
Die hier wiedergegebene Indexreihe umfasst einen Zeitraum von 11 Jahren (2014 bis 2024) und kann mit Indexreihen aus früheren Grundstücksmarktberichten aufgrund des unterschiedlichen methodischen Ansatzes der Auswertung nicht verknüpft werden.

Für zurückliegende Stichtage (1990 bis 2013) kann eine entsprechende Indexreihe in früheren Grundstücksmarktberichten (2024 und älter) eingesehen werden.

Preisindex für Wiederverkäufe in besonderen Großwohnanlagen

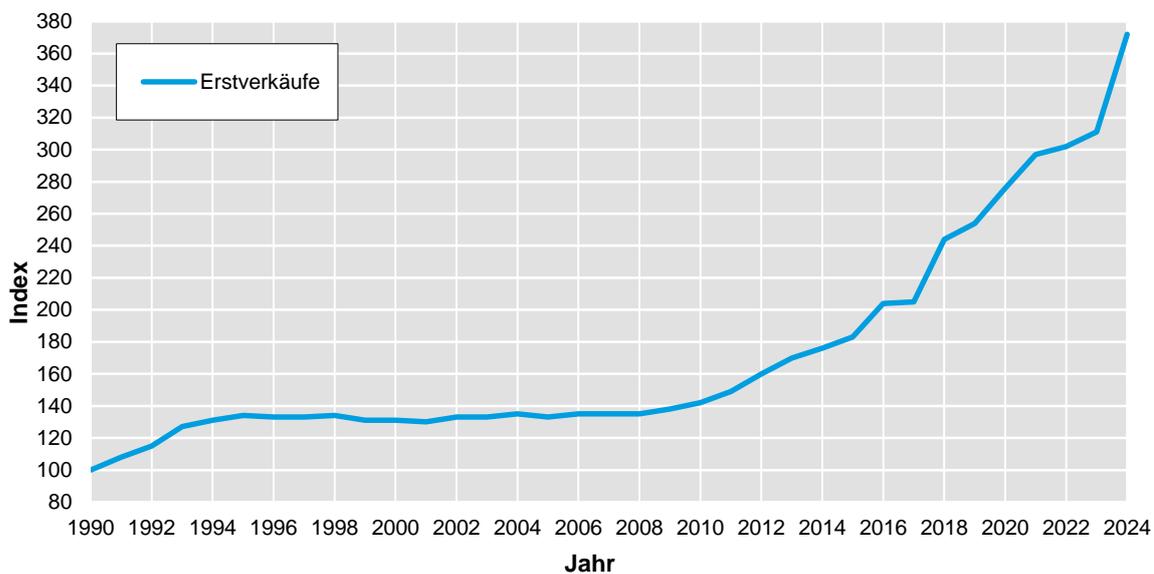
(Objekte aus den 1960-iger und 1970-iger Jahren mit mehr als 5 Vollgeschossen; vgl. Seite 45)

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------------|-------|------------|-------|
| 01.07.1990 | 100 | 01.07.2008 | 92 |
| 01.07.1991 | 108 | 01.07.2009 | 86 |
| 01.07.1992 | 115 | 01.07.2010 | 80 |
| 01.07.1993 | 124 | 01.07.2011 | 83 |
| 01.07.1994 | 128 | 01.07.2012 | 83 |
| 01.07.1995 | 132 | 01.07.2013 | 83 |
| 01.07.1996 | 134 | 01.07.2014 | 83 |
| 01.07.1997 | 128 | 01.07.2015 | 84 |
| 01.07.1998 | 130 | 01.07.2016 | 85 |
| 01.07.1999 | 132 | 01.07.2017 | 92 |
| 01.07.2000 | 128 | 01.07.2018 | 107 |
| 01.07.2001 | 130 | 01.07.2019 | 122 |
| 01.07.2002 | 124 | 01.07.2020 | 141 |
| 01.07.2003 | 119 | 01.07.2021 | 189 |
| 01.07.2004 | 119 | 01.07.2022 | 224 |
| 01.07.2005 | 108 | 01.07.2023 | 210 |
| 01.07.2006 | 108 | 01.07.2024 | 214 |
| 01.07.2007 | 99 | | |



Preisindex für Erstverkäufe (Neubau)

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------------|-------|------------|-------|
| 01.07.1990 | 100 | 01.07.2008 | 135 |
| 01.07.1991 | 108 | 01.07.2009 | 138 |
| 01.07.1992 | 115 | 01.07.2010 | 142 |
| 01.07.1993 | 127 | 01.07.2011 | 149 |
| 01.07.1994 | 131 | 01.07.2012 | 160 |
| 01.07.1995 | 134 | 01.07.2013 | 170 |
| 01.07.1996 | 133 | 01.07.2014 | 176 |
| 01.07.1997 | 133 | 01.07.2015 | 183 |
| 01.07.1998 | 134 | 01.07.2016 | 204 |
| 01.07.1999 | 131 | 01.07.2017 | 205 |
| 01.07.2000 | 131 | 01.07.2018 | 244 |
| 01.07.2001 | 130 | 01.07.2019 | 254 |
| 01.07.2002 | 133 | 01.07.2020 | 276 |
| 01.07.2003 | 133 | 01.07.2021 | 297 |
| 01.07.2004 | 135 | 01.07.2022 | 302 |
| 01.07.2005 | 133 | 01.07.2023 | 311 |
| 01.07.2006 | 135 | 01.07.2024 | 372 |
| 01.07.2007 | 135 | | |



6.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden für Eigentumswohnungen (ohne große Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen) nach dem in Kapitel 8.2 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle des Jahres 2024 herangezogen. Eine zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze für alle Gebäudearten befindet sich in Kapitel 11.1.

| Gebäudeart | Rohertrag in Tsd. Euro | Kauf- fälle | Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung) | Roh- ertrags- faktor (Standard- abweich- ung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|--|--|-----------------------------------|------------------|-----------------|---|--------------|------|--------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø WF | Ø Kauf- preis | Ø Miete | Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten | Ø RND | Ø WE | Ø Stell- plätze |
| m ² | EUR/m ² WF | EUR/m ² | % | Jahre | Anzahl | Anzahl | | | | | |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 2,5 bis 16,0 | 93 | 1,7 (± 1,1) | 26,6 (± 5,1) | 81 (± 21) | 2.717 (± 612) | 8,47 (± 0,8) | 21 (± 3) | 41 (± 12) | 1 | 0 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 2,5 bis 13,5 | 29 | 2,2¹⁾ (± 1,1) | 25,0 (± 6,3) | 63 (± 22) | 2.597 (± 672) | 8,72 (± 1,3) | 23 (± 4) | 44 (± 13) | 1 | 0 |

1) In besonderen Großwohnanlagen liegt der Liegenschaftszinssatz über dem Durchschnittswert.

6.2 Teileigentum

Die Kauffälle im Teilmarkt Teileigentum verteilen sich auf unterschiedlichste Nutzungen (wie z. B. Ladenlokale, Praxen, Büroräume, Garagen oder Stellplätze in Tiefgaragen).

Mit Ausnahme der Nutzung als Kraftfahrzeugstellplatz ist es bisher noch nicht möglich, den Teilmarkt Teileigentum weiter auszuwerten, da die zur weiteren Auswertung notwendigen Angaben wie Nutzfläche und Baujahr fehlen.

6.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Aufgrund der geringen Anzahl von Teileigentumen wurden auch Sondernutzungsrechte an PKW-Stellplätzen mit einbezogen, da diese vergleichbar sind. Berücksichtigt wurden die Kaufpreise aus den Jahren 2023 und 2024.

Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze in Euro

| | Anzahl | Mittelwert | Standardabweichung | Preisspanne | |
|------------------------------|--------|------------|--------------------|-------------|--------|
| offener Stellplatz | | | | | |
| - Neubau | 6 | 10.700 | ± 2.400 | 8.000 | 15.000 |
| - Wiederverkauf | 15 | 8.200 | ± 3.300 | 5.000 | 15.000 |
| Garage | | | | | |
| - Neubau | 6* | 19.000 | ± 2.400 | 14.000 | 20.000 |
| - Wiederverkauf | 41 | 13.000 | ± 4.500 | 5.000 | 25.000 |
| Tiefgaragenstellplatz | | | | | |
| - Neubau | 15 | 26.200 | ± 4.000 | 20.000 | 34.500 |
| - Wiederverkauf | 41 | 13.200 | ± 5.600 | 5.000 | 27.000 |

* Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen wurden auch Kaufpreise aus dem Jahr 2022 mit einbezogen.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die Teilmärkte Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke werden bisher vom Gutachterausschuss noch nicht ausgewertet.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Nach § 193 BauGB sowie § 21 Absatz 3 der ImmoWertV haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Aus den für jeden Kauffall ermittelten Sachwerten wurden die sog. Sachwertfaktoren abgeleitet, in dem das Verhältnis des tatsächlich gezahlten Kaufpreises zum berechneten Sachwert ermittelt wurde. Die Sachwerte wurden entsprechend der ImmoWertV (§ 12 Absatz 5) ermittelt.

Wesentliche Modellparameter sind:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, 1987 (nur Teilflächen a und b)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 der ImmoWertV (siehe Seite 57)
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- Regionalfaktor nach § 36 Absatz 3 ImmoWertV: 1,0
- Alterswertminderungsfaktor entsprechend § 38 ImmoWertV (lineare Abschreibung)
- Umrechnung auf das Kaufdatum mit dem Preisindex des statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer (ehemals Fachserie 17, Reihe 4)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV: 80 Jahre
- Bodenwert wie unbebaut (selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden herausgerechnet)
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile entsprechend Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA (Stand 7/2017)
- Zeitwert für Nebengebäude
- Zeitwert für bauliche Außenanlagen (durchschnittlich 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen)
- Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen nach Anlage 2 ImmoWertV
- Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses (ausgebauter Spitzboden, Drempel, eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss) wurden nach der Anlage 5 des Sachwertmodells der AGVGA (Stand 7/2017) berücksichtigt
- Faktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05
- Durchschnittlicher altersgemäßer Zustand ohne gravierende Baumängel und Bauschäden

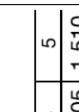
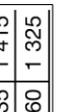
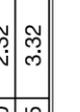
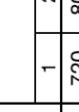
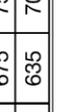
Beschreibung des Gebäudestandards für Einfamilienhäuser (Ausstattung)

zur Ermittlung der Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

Die Beschreibung ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | % |
|---------------------------------------|--|---|---|---|--|-----|
| Außenwände | <p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p> | <p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> | <p>ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p> | <p>Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorkantfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p> | <p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxablech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard</p> | 23% |
| Dach | <p>Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung</p> | <p>einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)</p> | <p>Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995</p> | <p>glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)</p> | <p>hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard</p> | 15% |
| Fenster und Außentüren | <p>Einfachverglasung; einfache Holztüren</p> | <p>Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p> | <p>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)</p> | <p>Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz</p> | <p>Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien</p> | 11% |
| Innenwände und Türen | <p>Fachwerkwände, einfache Putz/Lehnputz, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen</p> | <p>massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen</p> | <p>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzszargen</p> | <p>Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türlätter</p> | <p>gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente</p> | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | <p>Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz</p> | <p>Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung</p> | <p>Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz</p> | <p>Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung</p> | <p>Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer</p> | 11% |
| Fußböden | <p>ohne Belag</p> | <p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung</p> | <p>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten</p> | <p>Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p> | <p>hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion</p> | 5% |
| Sanitär-einrichtungen | <p>einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölbarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge</p> | <p>1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest</p> | <p>1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p> | <p>1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität</p> | <p>mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)</p> | 9% |
| Heizung | <p>Einzelöfen, Schwerkraftheizung</p> | <p>Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)</p> | <p>elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel</p> | <p>Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage</p> | <p>Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage</p> | 9% |
| sonst. technische Ausstattung | <p>sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz</p> | <p>wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen</p> | <p>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zehlerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen</p> | <p>zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse</p> | <p>Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem</p> | 6% |

**Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser,
Doppelhäuser und Reihenhäuser**
(einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) in EUR/m² Brutto-Grundfläche
gemäß Anlage 4 der ImmoWertV

| Keller-, Erdgeschoss |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | |
|---|---|-----------------------------|-----|-------|-------|-------|---|------------------------------|-----|-----|-----|-------|---|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--|--|--|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.01 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.02 | 545 | 605 | 695 | 840 | 1 050 | 1.03 | 705 | 785 | 900 | 1 085 | 1 360 | | | |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.01 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 | 2.02 | 515 | 570 | 655 | 790 | 985 | 2.03 | 665 | 735 | 845 | 1 020 | 1 275 | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.01 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 | 3.02 | 480 | 535 | 615 | 740 | 925 | 3.03 | 620 | 690 | 795 | 955 | 1 195 | | | |
| Keller-, Erd-, Obergeschoss |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.11 | 655 | 725 | 835 | 1 005 | 1 260 | 1.12 | 570 | 635 | 730 | 880 | 1 100 | 1.13 | 665 | 740 | 850 | 1 025 | 1 285 | | | |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.11 | 615 | 685 | 785 | 945 | 1 180 | 2.12 | 535 | 595 | 685 | 825 | 1 035 | 2.13 | 625 | 695 | 800 | 965 | 1 205 | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.11 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1 105 | 3.12 | 505 | 560 | 640 | 775 | 965 | 3.13 | 585 | 650 | 750 | 905 | 1 130 | | | |
| Erdgeschoss, nicht unterkellert |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.21 | 790 | 875 | 1 005 | 1 215 | 1 515 | 1.22 | 585 | 650 | 745 | 900 | 1 125 | 1.23 | 920 | 1 025 | 1 180 | 1 420 | 1 775 | | | |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.21 | 740 | 825 | 945 | 1 140 | 1 425 | 2.22 | 550 | 610 | 700 | 845 | 1 055 | 2.23 | 865 | 965 | 1 105 | 1 335 | 1 670 | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.21 | 695 | 770 | 885 | 1 065 | 1 335 | 3.22 | 515 | 570 | 655 | 790 | 990 | 3.23 | 810 | 900 | 1 035 | 1 250 | 1 560 | | | |
| Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert |  | Dachgeschoss voll ausgebaut | | | | |  | Dachgeschoss nicht ausgebaut | | | | |  | Flachdach oder flach geneigtes Dach | | | | | | | |
| Standardstufe | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| freistehende Einfamilienhäuser ³ | 1.31 | 720 | 800 | 920 | 1 105 | 1 385 | 1.32 | 620 | 690 | 790 | 955 | 1 190 | 1.33 | 785 | 870 | 1 000 | 1 205 | 1 510 | | | |
| Doppel- und Reihenhäuser | 2.31 | 675 | 750 | 865 | 1 040 | 1 300 | 2.32 | 580 | 645 | 745 | 895 | 1 120 | 2.33 | 735 | 820 | 940 | 1 135 | 1 415 | | | |
| Reihenmittelhäuser | 3.31 | 635 | 705 | 810 | 975 | 1 215 | 3.32 | 545 | 605 | 695 | 840 | 1 050 | 3.33 | 690 | 765 | 880 | 1 060 | 1 325 | | | |

8.2 Liegenschaftszinssätze

Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV sind „die Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die folgenden Modellparameter verwendet:

- Grundlage für den **Rohertrag** sind nach § 31 ImmoWertV die marktüblich erzielbaren Mieten. Bei bestehenden Mietverhältnissen sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Der Rohertrag ergibt sich aus den von den Erwerbern erfragten Mietangaben, die anhand des Leverkusener Mietspiegels bzw. der gewerblichen Mietpreisübersicht auf ihre Marktüblichkeit überprüft wurden und gegebenenfalls im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sachverständig angepasst wurden.
- Liegt kein Mietverhältnis vor, so orientiert sich der Rohertrag am oberen Spannenbereich des Leverkusener Mietspiegels bzw. der gewerblichen Mietpreisübersicht.
- **Bewirtschaftungskosten** entsprechend Anlage 3 der ImmoWertV
- **Wohnfläche/Nutzfläche** nach Angaben der Erwerber, aus Exposés oder aus Kaufverträgen
- **Gesamtnutzungsdauer** entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
- **Restnutzungsdauer:** Bei Wohngebäuden Berücksichtigung von **Modernisierungsmaßnahmen** entsprechend Anlage 2 ImmoWertV. Bei gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen.
- Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze wurden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 30% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt.
- **Bodenwert** vom aktuellen Bodenrichtwert abgeleitet, selbstständig nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten, bei Eigentumswohnungen wie unbebaut
- Neubauten wurden bei der Auswertung nicht mit einbezogen

9 Mieten und Pachten

9.1 Mieten für Wohnraum

Der Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnraum in Leverkusen ist am 01. Dezember 2023 für 2 Jahre Kraft getreten.

Der Mietspiegel-Online-Rechner, der unter <https://omsp.analyse-konzepte.de/leverkussen/> aufrufbar ist, ermöglicht es, Mietpreise in Leverkusen schnell und bequem online zu ermitteln.

Die Mietspiegelbroschüre und der Methodenbericht können auf der Internetseite der Stadt Leverkusen unter www.leverkusen.de kostenfrei heruntergeladen werden.

Ansprechpartner für den Mietspiegel ist die Statistikstelle der Stadt Leverkusen
Telefon: 0214 406 8867
statistik@stadt.leverkusen.de

Zusätzliche Informationen geben:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Leverkusen und Umgebung e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Telefon: 02171 29995
www.hausundgrund-leverkusen.de
info@hausundgrund-leverkusen.de

Mieterverein Leverkusen e. V.
Kölner Straße 39-41
51379 Leverkusen
Telefon: 02171 4015800
www.dmb-mieterverein-leverkusen.de
info@mv-lev.de

9.2 Mieten für gewerbliche Räume

Der Arbeitskreis „Gewerbliche Mieten Leverkusen“ veröffentlicht jährlich eine Übersicht über Preise für gewerbliche Mieten in Leverkusen.

Diese kann im Internet auf der Seite des Gutachterausschusses www.gars.nrw/leverkussen unter dem Menüpunkt Produkte|Mieten kostenfrei heruntergeladen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses der Stadt Leverkusen

| | | |
|--|--|---|
| Vorsitzender | Dipl.-Ing. Timm Dolenga | Ltd. Städt. Vermessungsdirektor |
| Stellvertretender Vorsitzender | M.Sc. Christopher Bowien | Städt. Obervermessungsrat |
| Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter | Dipl.-Ing. Ludwig Hoffmann Dipl.-Ing. Dieter Hagemann Dipl.-Ing. Jörg Wittka | Ltd. Regierungsvermessungsdirektor Städt. Liegenschaftsdirektor Kreisvermessungsdirektor a.D. |
| Ehrenamtliche Gutachter(in) | Andrea Brünig Dipl.-Ing. Andreas Kölsch Dipl.-Ing. Georg Kollbach Thomas Krings Dipl.-Kfm. Marco Müller Dipl.-Ing. Maria Poppenhusen Dipl.-Ing. Christoph Roth Dipl.-Ing. Jürgen Späker Detlev Szczukowski | Betriebswirtin VWA ¹⁾ Architekt Architekt Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten (DIA) Architektin Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ¹⁾ Ltd. Städt. Vermessungsdirektor a.D. Immobilienökonom (ebs) |
| Ehrenamtliche Gutachter(in) des Finanzamtes | Jeannette Ullerich Dipl.-Ing. Detlef Wolff | Regierungsrätin Vermessungsassessor |

- 1) von der IHK zu Köln öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Hauptstraße 105
51373 Leverkusen
Raum 387

Telefon: 0214 / 406 6263 und 6268

Telefax: 0214 / 406 6202

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.leverkusen.de

Internet: www.gars.nrw/leverkusen
www.boris.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Zusammenfassende Darstellung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden die folgenden Liegenschaftszinssätze nach dem im Kapitel 8.2 beschriebenen Modell abgeleitet. Dabei wurden die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 herangezogen. Bei den Eigentumswohnungen (ohne große Wohnanlagen mit mehr als 5 Geschossen) wurden nur die Kauffälle aus dem Jahr 2024 berücksichtigt.

| Gebäudeart | Rohertrag in Tsd. Euro | Kauf- fälle | Liegen- schafts- zinssatz (Standard- abweichung) | Roh- ertrags- faktor (Standard- abweichung) | Kennzahlen | | | | | | |
|---|-------------------------------|----------------|--|---|-----------------------------------|---|-----------------------|--|--------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | | | | | Mittelwert und Standardabweichung | | | | | | |
| | | | | | Ø WF/NF m² | Ø Kauf- preis EUR/m² WF/NF | Ø Miete EUR/m² | Ø Bewirt- schaf- tungs- kosten % | Ø RND Jahre | Ø WE/NE Anzahl | Ø Stell- plätze Anzahl |
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 2,5 bis 16,0 | 93 | 1,7 (± 1,1) | 26,6 (± 5,1) | 81 (± 21) | 2.717 (± 612) | 8,47 (± 0,8) | 21 (± 3) | 41 (± 12) | 1 | 0 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 2,5 bis 13,5 | 29 | 2,2¹⁾ (± 1,1) | 25,0 (± 6,3) | 63 (± 22) | 2.597 (± 672) | 8,72 (± 1,3) | 23 (± 4) | 44 (± 13) | 1 | 0 |
| vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | 11 | 2,2 (± 0,4) | 24,9 (± 4,9) | 148 (± 51) | 2.654 (± 668) | 8,91 (± 1,2) | 22 (± 4) | 31 (± 10) | 1-2 | 1-2 |
| Dreifamilienhäuser | 7,5 bis 25 | | 2) | | | | | | | | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 15 bis 40 | 14 | 2,9 (± 0,6) | 19,7 (± 3,9) | 307 (± 80) | 1.801 (± 513) | 7,68 (± 2,0) | 25 (± 6) | 31 (± 10) | 5 | 2 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 40 bis 120 | 6 | 3,2 (± 0,6) | 17,4 (± 2,3) | 783 (± 396) | 1.752 (± 469) | 8,28 (± 1,4) | 24 (± 4) | 33 (± 10) | 13 | 10 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil 20%-50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 | | 2) | | | | | | | | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag) | 20 bis 120 | | 2) | | | | | | | | |
| Produzierendes Gewerbe | 20 bis 120 | | 2) | | | | | | | | |

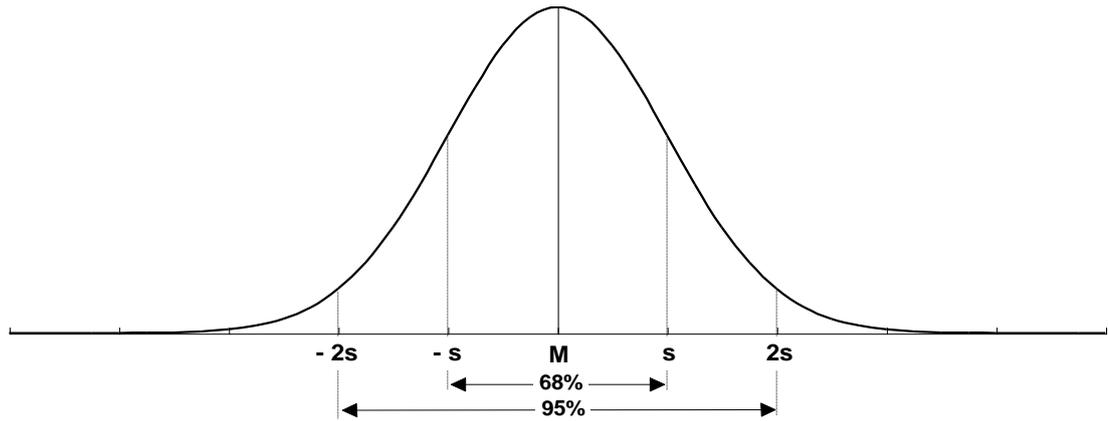
() Statistisch nicht gesicherter Wert

1) In größeren Wohnanlagen liegt der Liegenschaftszinssatz über dem Durchschnittswert.

2) Aufgrund einer zu geringen Anzahl an Kauffällen konnte für diesen Teilmarkt kein Liegenschaftszinssatz ermittelt werden.

11.2 Angaben zur Genauigkeit

Die in diesem Bericht errechneten Durchschnittspreise bzw. Mittelwerte sind mit "statistischen Unsicherheiten" behaftet. Zur Abschätzung dieser Unsicherheiten wird als Kenngröße jeweils die Standardabweichung angegeben. Diese ist ein Maß für die Streuung der Einzelpreise (Einzelwerte) um den Durchschnittspreis (Mittelwert). Etwa 68% aller Einzelpreise liegen innerhalb der Spanne Durchschnittspreis (M) \pm einfache Standardabweichung (s) und ca. 95% innerhalb der Spanne Mittelwert \pm zweifache Standardabweichung (2s) (siehe Abbildung).



11.3 Kostenpflichtige Produkte

Verkehrswertgutachten

Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Rechten an Grundstücken werden gemäß § 193 Absatz 1 BauGB auf schriftlichen Antrag erstellt.

Ein Antragsformular sowie ein Auszug aus der Kostenordnung finden sie auf www.gars.nrw/leverkusen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf schriftlichen Antrag insbesondere an Sachverständige zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird, der Verwendungszweck angegeben wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zusichert.

Ein Antragsformular sowie ein Auszug aus der Kostenordnung finden sie auf www.gars.nrw/leverkusen.

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Leverkusen
Hauptstraße 105
51373 Leverkusen

www.boris.nrw.de

