



Grundstücksmarktbericht 2011

für die Stadt Neuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückspreise
in der Stadt Neuss



Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2011

(Erfassungsstand der zu Grunde liegenden Daten : 15.01.2011)

Herausgegeben im März 2011 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 15.02.2011.

Postanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
Postfach 10 14 52, 41414 Neuss

Dienstgebäude: Büchel 22-24, 41456 Neuss

Ansprechpartner: Vorsitzender des Gutachterausschusses
Herr Rath 02131 / 906210

Geschäftsführer des Gutachterausschusses
Herr Helfenstein 02131 / 906211

Für Fragen im Zusammenhang mit Gutachten, Vergleichs- und
Richtwertauskünfte, Fragen zum Marktbericht
Frau Hemsteeg 02131 / 906229

Für Richtwertauskünfte
Herr Vieten 02131 / 906224
Herr Schlegel 02131 / 906218
Herr Kahl 02131 / 906228

Telefax: 02131 / 906288

E-Mail [**gutachterausschuss@stadt.neuss.de**](mailto:gutachterausschuss@stadt.neuss.de)

Nachdruck nur auszugsweise mit Quellenangabe gestattet.

Gebühr nach Tarifstelle 7.3.1.3 der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 05. Juli 2010 <<< 52,-- € >>>

Vorwort

Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der Fassung vom 23.03.2004). Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht ist die Entwicklung auf dem Neusser Grundstücksmarkt mit Hilfe von Umsatzstatistiken, Analysen und Indexreihen wiedergegeben. Mit Hilfe des Marktberichtes lassen sich Grundstückswerte, Bauwerte und andere wichtige Daten des Neusser Grundstücksmarktes ermitteln.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an Bewertungssachverständige, öffentliche Verwaltungen, Banken und Versicherungen, die Bau- und Wohnungswirtschaft und an interessierte Bürger. Er soll helfen, den Neusser Grundstücksmarkt transparenter zu machen und somit eine einheitliche Preisbildung bei den verschiedenen Grundstücksarten zu fördern. Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich fortgeschrieben.

Neben dem Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss auch eine Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Neuss veröffentlicht (Stand 01.01.2011). Die Bodenrichtwertzonen wurden gegenüber den Vorjahren komplett überarbeitet. Gleichzeitig wurden Bodenrichtwerte flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet ermittelt und damit den Bestimmungen des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 01.07.2009 entsprochen. Besonders hervorzuheben sind dabei die Bodenrichtwertzonen für Geschäftsstraßen im Neusser Innenstadtbereich und die Bodenrichtwertzonen mit bebauten Grundstücken im Außenbereich. Die Bodenrichtwertkarte kann zum Preis von 50,- € bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

Weitergehende Informationen zum Geschehen auf dem Neusser Grundstücksmarkt stehen auf der Homepage des Gutachterausschusses zur Verfügung. Unter der Internetadresse <http://www.borisplus.nrw.de> kann auf das Internetangebot aller Gutachterausschüsse im Land Nordrhein-Westfalen zugegriffen werden.

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Gesamtumsatz

Auf dem Neusser Grundstücksmarkt waren im Jahr 2010 sowohl bei Kauffällen als auch bei den Gesamtumsätzen leichte Steigerungen zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle stieg im Jahr 2010 gegenüber dem Vorjahr um rund 4 % auf 1.338 Kauffälle. Beim Gesamtumsatz war 2010 ein Plus von 11 % zu verzeichnen.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist gegenüber dem Vorjahr mit 65 Kauffällen auf den niedrigsten Stand seit dem Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1995 gesunken. Im Gegensatz zu den um rund 12 % gefallenem Umsätzen war in den mittleren und nördlichen Stadtteilen bei den m²-Preisen ein Preisanstieg um rund 1,5 % zu verzeichnen. In den südlichen Stadtteilen kam es 2010 zu leichten Preisrückgängen von rund 3,5 %. In Neuss kostete ein Baugrundstück im Jahr 2010 durchschnittlich rund 300,- €/m² bei einer Preisspanne von 185,- €/m² bis 450,- €/m².

Wohnungseigentum

Der Markt für Verkäufe von neuerstelltem Wohnungseigentum zeigte sich 2010 mit 51 Kauffällen weiter leicht erholt. Vorwiegend wurden Wohnungen mit gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen gehandelt. Der Durchschnittspreis für eine neuerstellte Eigentumswohnung lag 2010 nahezu unverändert bei rund 2.370,- €/m²-Wohnfläche.

Die Umsätze bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum sind gegenüber dem Vorjahr um rund 27 % bei einem Umsatz von 36,7 Mio. € stark gestiegen. Das Preisniveau blieb dabei konstant. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2010 in Neuss bei rund 1.270,- €/m²-Wohnfläche.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von schlüsselfertig errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit 77 Kauffällen rund 28 % über Vorjahresniveau. Hier zeigt sich eine weitere Belebung nach den Tiefstständen der Jahre 2006 bis 2008. Ähnlich wie bei den Erstverkäufen von Wohnungseigentum zeigt sich auch hier eine Steigerung der Umsätze bei neuerstellten Ein- und Zweifamilienhäusern mit gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen. Bei Preissteigerungen zum Vorjahr von rund 10,5 % wurden neuerstellte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2010 im Mittel rund 328.000,- € gehandelt.

Der Markt für Weiterverkäufe von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern zeigte sich im Jahr 2010 stabil. Die Umsätze lagen mit 82,9 Mio. € nur unwesentlich unter Vorjahresniveau. Das Preisniveau stieg gegenüber dem Vorjahr leicht um rund 2,5 % an. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück kostete 2010 im Mittel rund 238.000,- €.

Bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Umsatz nach dem Tiefststand 2009 um rund 23 % an. Jedoch wurden Objekte mit Wohnflächen über 1.000 m² nur vereinzelt gehandelt. Mit 63 Kauffällen waren 7 Kauffälle mehr als im Vorjahr zu verzeichnen.

Neuss, im März 2011

Dipl.-Ing. Peter Rath

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	5
2. Zuständigkeitsbereich	7
3. Grundstücksverkehr	8
3.1 Vertragsabschlüsse	8
3.1.1 Veränderungen zum Vorjahr	8
3.1.2 Langfristige Entwicklung	10
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken	11
3.1.4 Umsätze in den statistischen Bezirken	12
3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten	13
3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte	14
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile	15
3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke	20
3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum	23
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung	27
4. Unbebaute Grundstücke	28
4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)	28
4.2 Grundstückswerte für unbebautes Bauland des individuellen Wohnungsbaus, (erschließungsbeitragsfrei)	32
4.3 Kovarianzanalysen für unbebaute Grundstücke	34
4.3.1 Bodenwertanalyse für Wohnbauland	34
4.3.2 Kovarianzanalyse für Bodenwerte in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich	37
4.4 Grundstückswerte für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	41
4.5 Bodenrichtwerte	42
4.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13(1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	44

Inhaltsverzeichnis

		Seite
5.	Bebaute Grundstücke	45
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	45
5.2	Wohnungseigentum	48
5.2.1	Mittelwerte	48
5.2.2	Durchschnittswerte 2010 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen	53
5.2.3	Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum	62
5.2.4	Kaufpreise Stellplätze	67
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	68
5.3.1	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	69
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	70
5.3.3	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	71
5.4	Kovarianzanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	72
5.4.1	Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ² -Bruttogrundfläche	74
5.4.2	Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ² -Wohnfläche	76
5.4.3	Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ³ -umbauter Raum	78
5.4.4	Mittelwerte	80
5.5	allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	81
5.6	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	83
5.6.1	Alterswertminderung nach Ross	83
5.6.2	Lineare Alterswertminderung	85
6.	Vergleich von Indexreihen (Grafik)	87
Anhänge		
Anhang 1	Übersicht der Statistischen Bezirke 01 - 28	
Anhang 2	Übersicht über die Gewerbe- und Industriegebiete	

1. Vorbemerkung

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Neuss wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erstellt. Grundlage ist der Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss vom 15.02.2011. Er soll u. a. einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung des vergangenen Jahres geben.

Da die in diesem Bericht enthaltenen Daten den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wiedergeben, können die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles durchaus von den gültigen Marktdaten abweichen.

Die Gutachterausschüsse sind mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 eingerichtet worden. Sie sind Kollegialgremien, selbständige, im Rahmen ihrer Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenen staatliche und damit dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtungen. Die im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter -aus Bereichen der Bauwirtschaft, der Immobilienwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft und des Vermessungswesens- verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Rechtsgrundlagen für die Gutachterausschüsse sind u.a.

- das Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung
- die Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010
- die Gutachterausschussverordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Die Gutachterausschüsse verfügen über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist

jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten unterliegen dem Datenschutz und werden streng vertraulich behandelt.

Zur Unterstützung ihrer Arbeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Liegenschaften und Vermessung der Stadt Neuss eingerichtet ist. Sie führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten aus:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung von Mietwertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Zusammenstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten.

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte zuständig.

In §1 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 ist geregelt, dass im Land Nordrhein-Westfalen für die Bereiche der Kreise, kreisfreien Städte und Großen kreisangehörigen Städte je ein Gutachterausschuss gebildet wird. Es existieren im Bereich des Rhein- Kreis Neuss zwei Gutachterausschüsse. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss für das Stadtgebiet der Stadt Neuss und der Gutachterausschuss für den Rhein-Kreis Neuss für das übrige Kreisgebiet.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen u. a. dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

2. Zuständigkeitsbereich

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Hierzu werden noch einige kennzeichnende Angaben gemacht.

Neuss ist Sitz großer privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe und bedeutender Industriestandort. Auf rund 99,53 km² leben 153.758 Menschen (Dichte = 1.545 EW/km²; Stand: Dezember 2010).

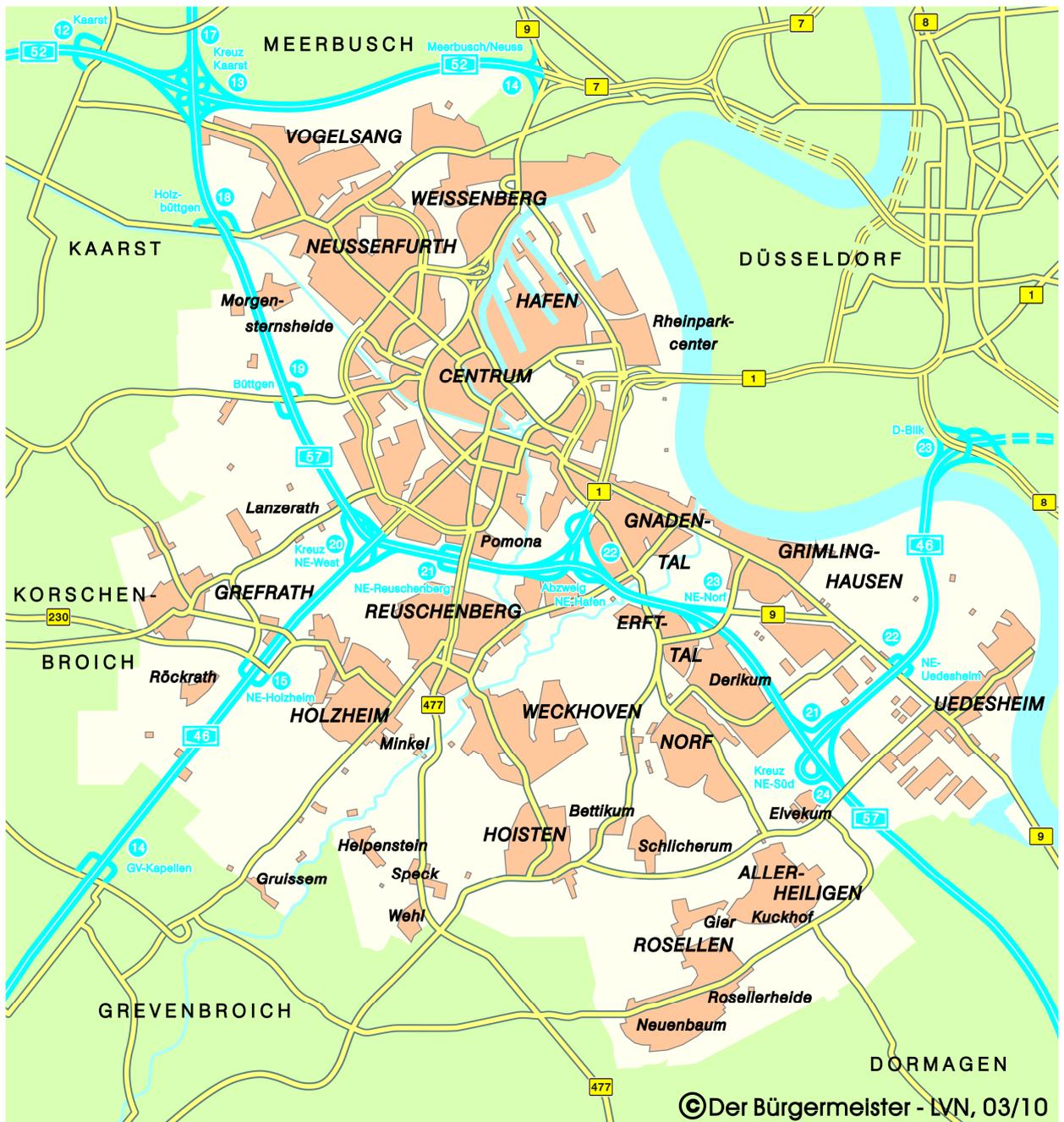


Abbildung: Übersicht des Stadtgebietes (Maßstab ca. 1 : 100.000)

Neben den besiedelten oder für infrastrukturelle Maßnahmen genutzten Flächen werden aber auch noch ca. 45 % der Fläche des Stadtgebietes land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Verkehrsmäßig bildet das Stadtgebiet Neuss einen ergänzenden Knotenpunkt zu dem der Landeshauptstadt Düsseldorf mit idealem Anschluss an den Flughafen Düsseldorf. Die Bundesautobahnen A 46, A 52 und A 57, sechs Bahnlinien und nicht zuletzt der Neusser Hafen mit 17,5 km Uferlänge sorgen für ideale Verkehrsanschlüsse.

3. Grundstücksverkehr

3.1 Vertragsabschlüsse

3.1.1 Veränderungen zum Vorjahr

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2010 (Auswertestand 15.01.2011) insgesamt

1.241 Vertragsurkunden

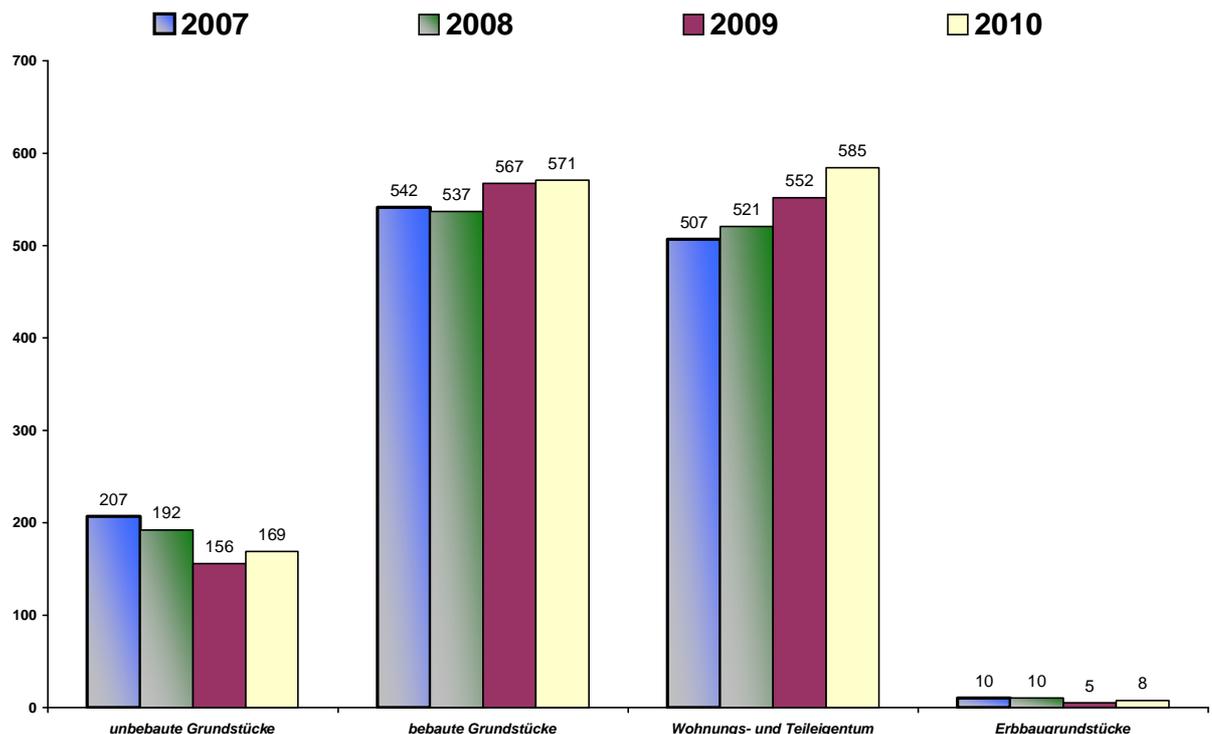
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.241 Vertragsurkunden **1.338** Kauffälle beurkundet.

Die Aufteilung der Kauffälle auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden.

Anzahl der Eigentumsübertragungen (Kauffälle)

Jahr	2007		2008		2009		2010		Veränderung zum Vorjahr
Grundstücksart	Anzahl	Anteil in %							
unbebaute Grundstücke	207	16,1 %	192	15,1 %	156	12,1 %	169	12,6 %	8,3
bebaute Grundstücke	542	42,3 %	537	42,3 %	567	43,9 %	571	42,7 %	0,7
Wohnungs- und Teileigentum	507	39,5 %	521	41,0 %	552	42,8 %	585	43,7 %	6,0
Erbbaugrundstücke	10	0,8 %	10	0,8 %	5	0,4 %	8	0,6 %	60,0
Fälle nicht auswertbar	16	1,2 %	10	0,8 %	11	0,9 %	5	0,4 %	-54,5
Summen	1.282	100,0 %	1.270	100,0 %	1.291	100,0 %	1.338	100,0 %	3,6

Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Grundstücksmärkte

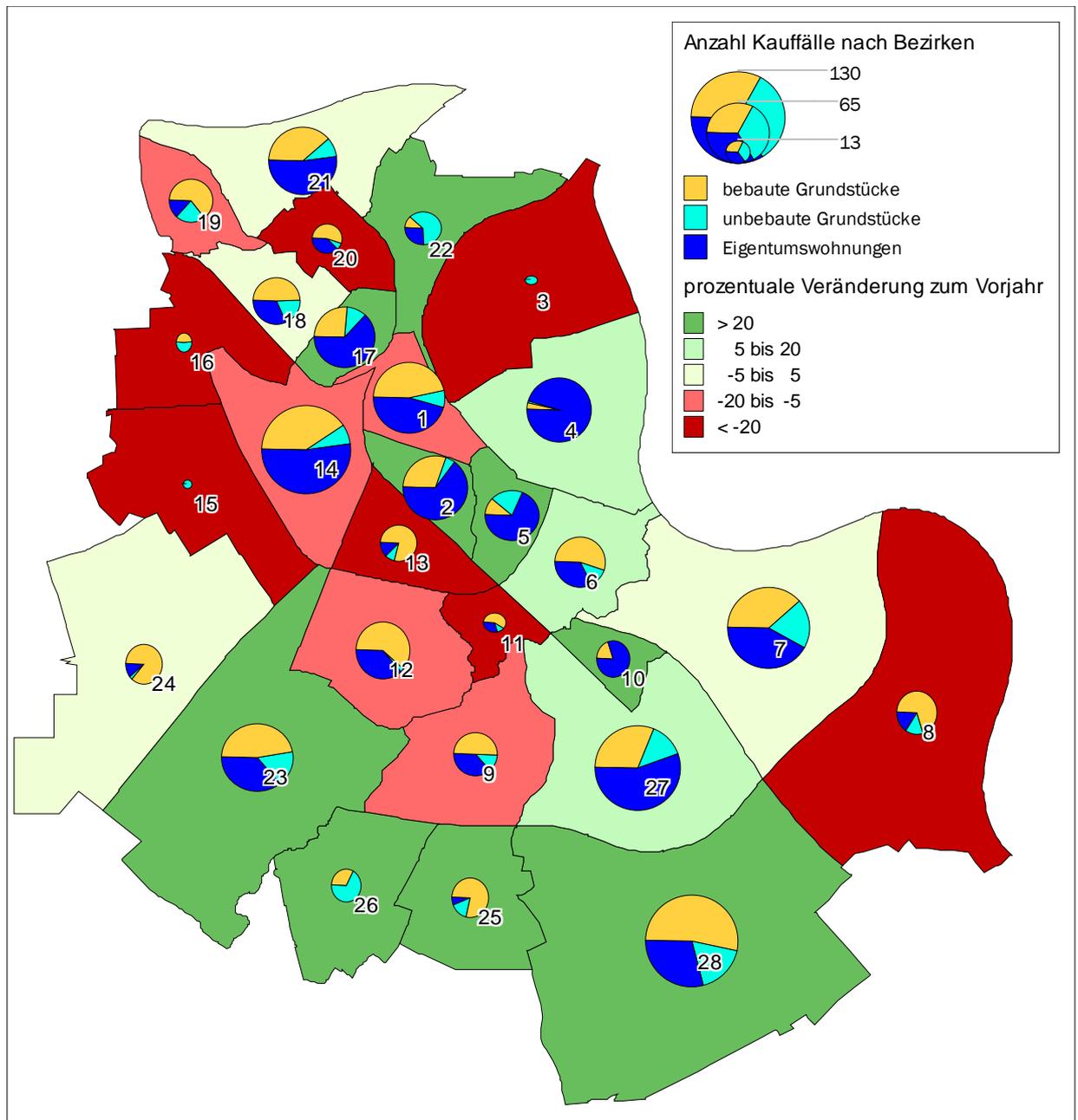


3.1.2 Langfristige Entwicklung

Jahr	Anzahl der Kauffälle	
1985	1.147	
1986	1.073	
1987	1.222	
1988	1.288	
1989	1.633	
1990	1.432	
1991	1.617	
1992	2.016	
1993	2.385	
1994	2.000	
1995	1.848	
1996	1.766	
1997	1.666	
1998	1.999	
1999	1.995	
2000	1.552	
2001	1.638	
2002	1.802	
2003	1.595	
2004	1.492	
2005	1.732	
2006	1.394	
2007	1.282	
2008	1.270	
2009	1.291	
2010	1.338	

Diese Zahlen sind Mindestangaben, da zum Einen zu vermuten ist, dass nicht alle Vertragsabschriften den Gutachterausschuss erreichen, und zum Anderen zwar die Angebote zum Abschluss eines Kaufvertrages vorliegen, die Annahmeerklärungen jedoch oftmals dem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden. Angebotsurkunden ohne bestätigte Annahme werden nicht in die Statistik aufgenommen.

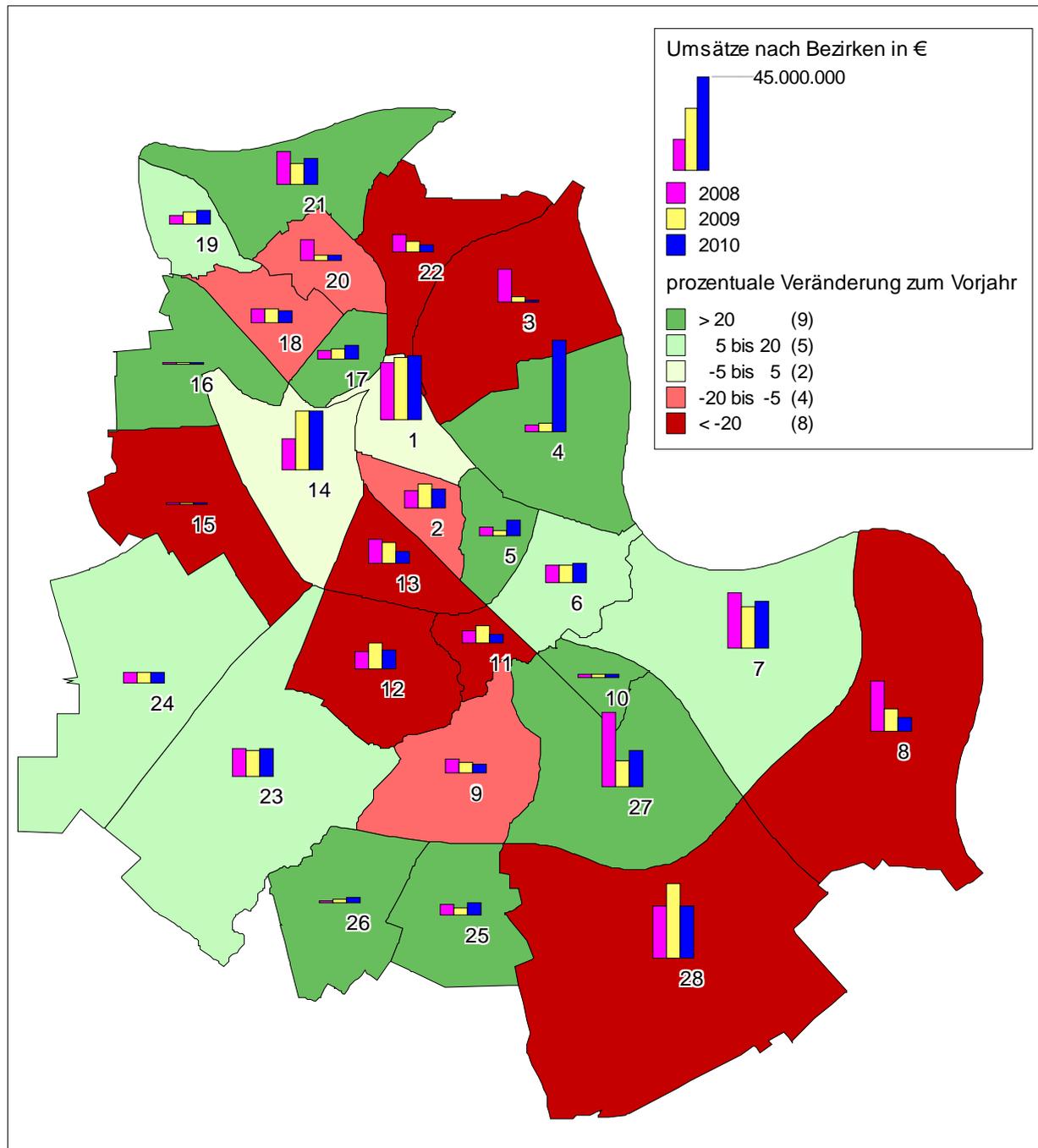
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfittal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadental	13	Pomona	20	Weißenberg	27	Norf
7	Grimlinghausen	14	Stadionviertel	21	Vogelsang	28	Rosellen

3.1.4 Umsätze in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfttal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadental	13	Pomona	20	Weißenberg	27	Norf
7	Grimlinghausen	14	Stadionviertel	21	Vogelsang	28	Rosellen

3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2010 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 293 Millionen € umgesetzt. Die nachfolgenden Tabellen und Grafiken zeigen die gesamten Geldumsätze sowie die Umsätze der einzelnen Grundstücksteilmärkte auf.

- Gesamtumsätze aller Teilmärkte

- unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **alle** Entwicklungszustände
 - nur Wohnbauflächen
 - nur Flächen in Misch- und Kerngebieten
 - nur Gewerbebauflächen

- schlüsselfertig bebaute Grundstücke
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

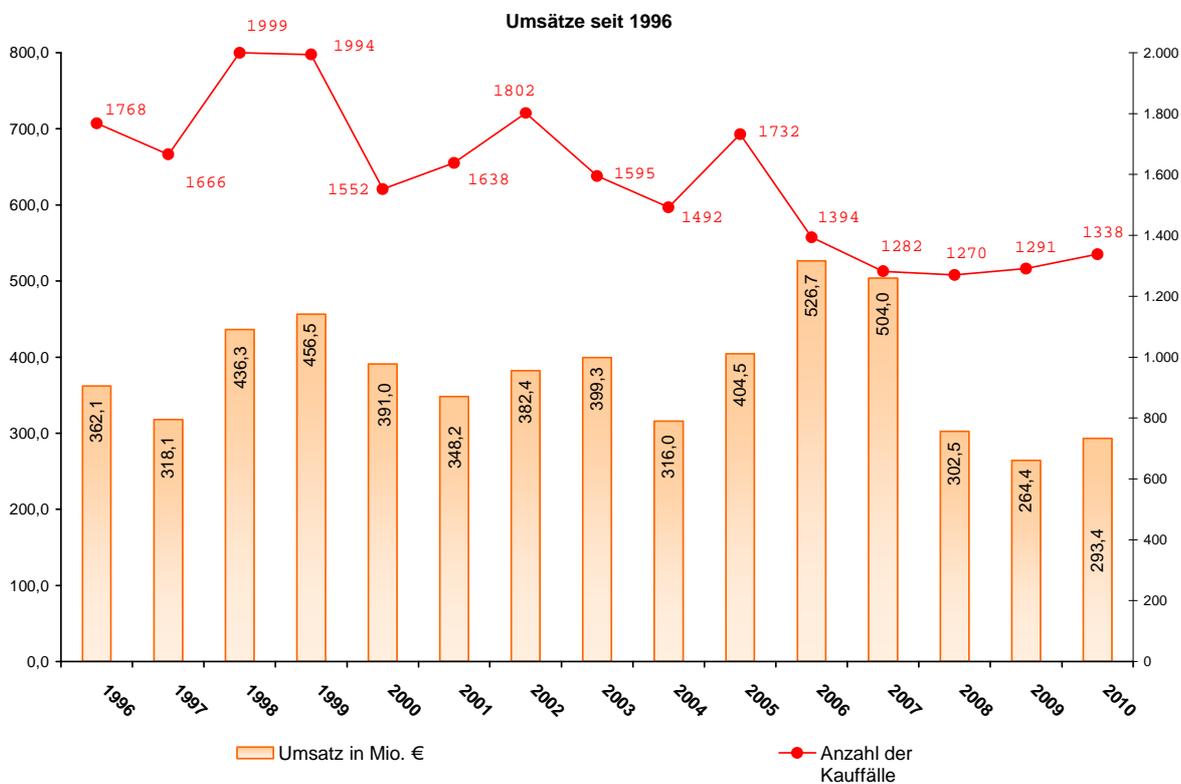
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Weiterverkäufe

- in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Weiterverkäufe

- Mehrfamilienhäuser

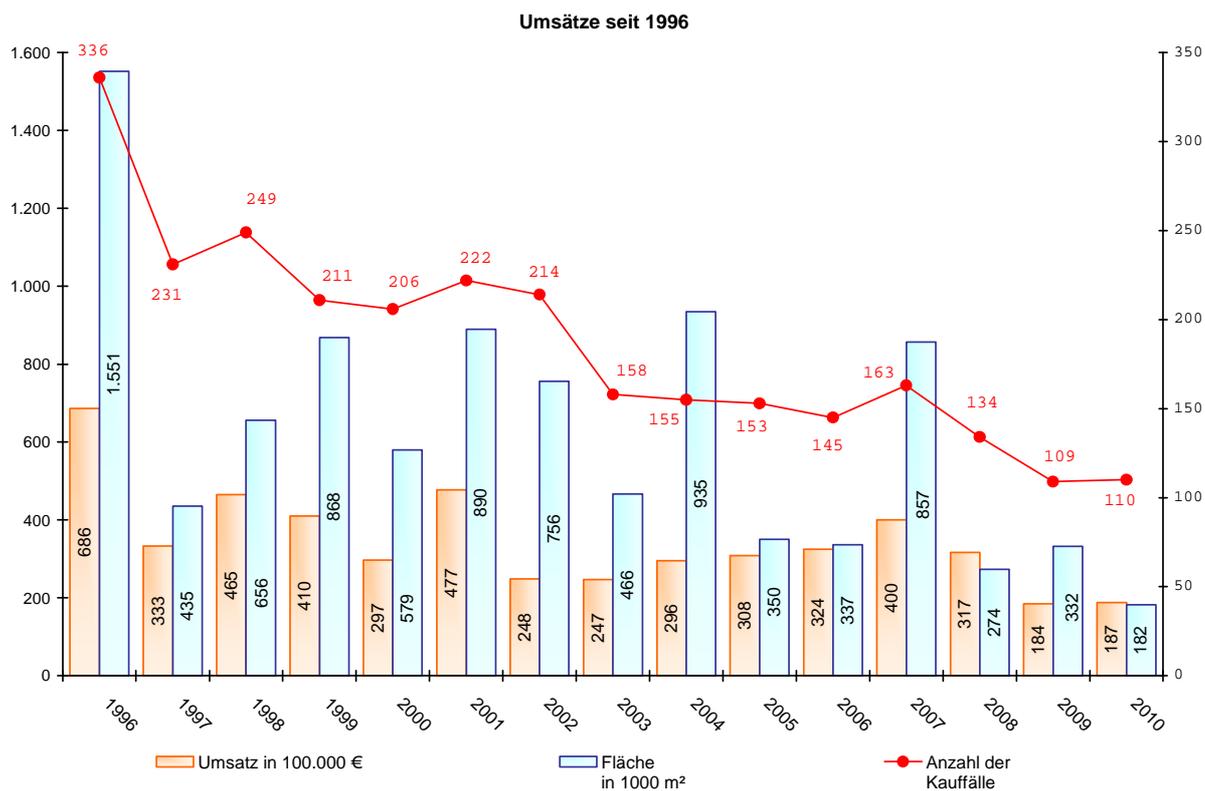
3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte

Umsätze gesamt		
Jahr	€	Anzahl der Kauffälle
1996	362.102.835	1768
1997	318.147.410	1666
1998	436.291.050	1999
1999	456.465.099	1994
2000	390.963.023	1552
2001	348.224.824	1638
2002	382.415.490	1802
2003	399.304.824	1595
2004	315.952.681	1492
2005	404.521.436	1732
2006	526.721.611	1394
2007	503.992.447	1282
2008	302.452.856	1270
2009	264.371.823	1291
2010	293.356.362	1338



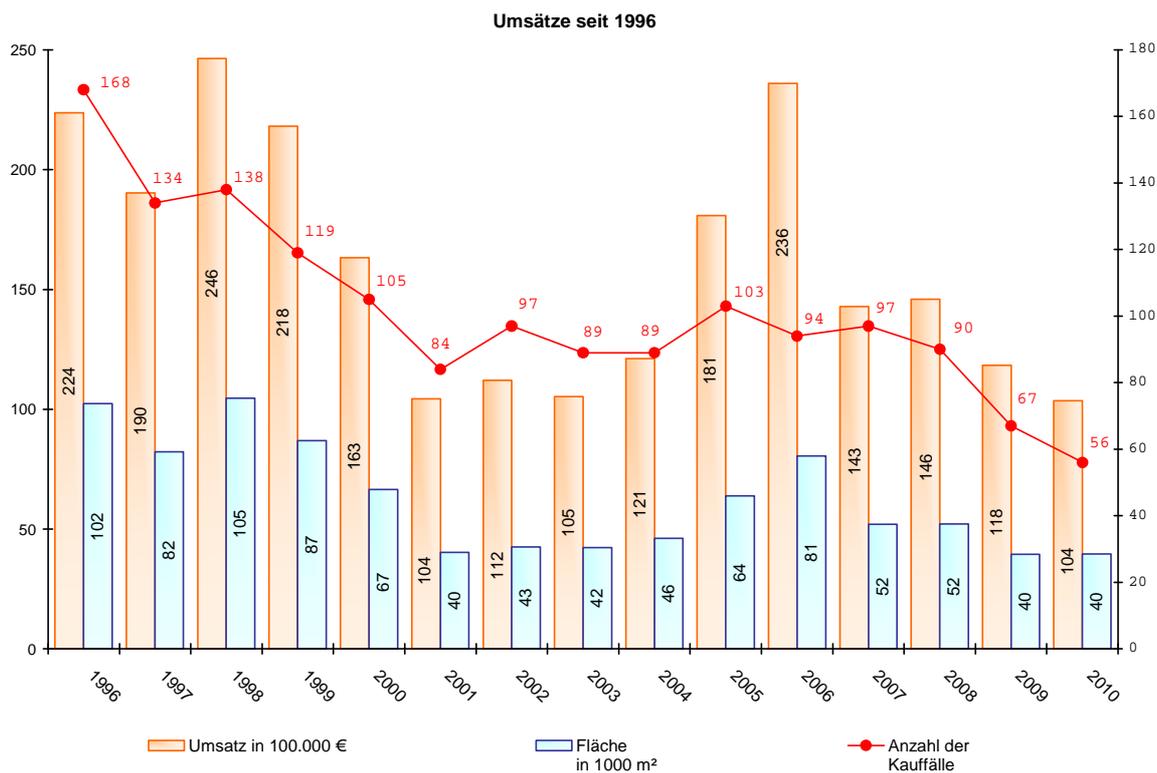
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile (nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile alle Entwicklungszustände			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	68.630.503	1.551.408	336
1997	33.326.524	435.349	231
1998	46.516.822	655.710	249
1999	41.007.791	868.444	211
2000	29.688.983	579.468	206
2001	47.726.735	889.620	222
2002	24.837.720	756.109	214
2003	24.674.816	466.112	158
2004	29.553.709	934.869	155
2005	30.843.869	350.135	153
2006	32.438.474	336.542	145
2007	40.011.847	856.817	163
2008	31.680.958	273.535	134
2009	18.393.186	331.723	109
2010	18.736.047	181.863	110

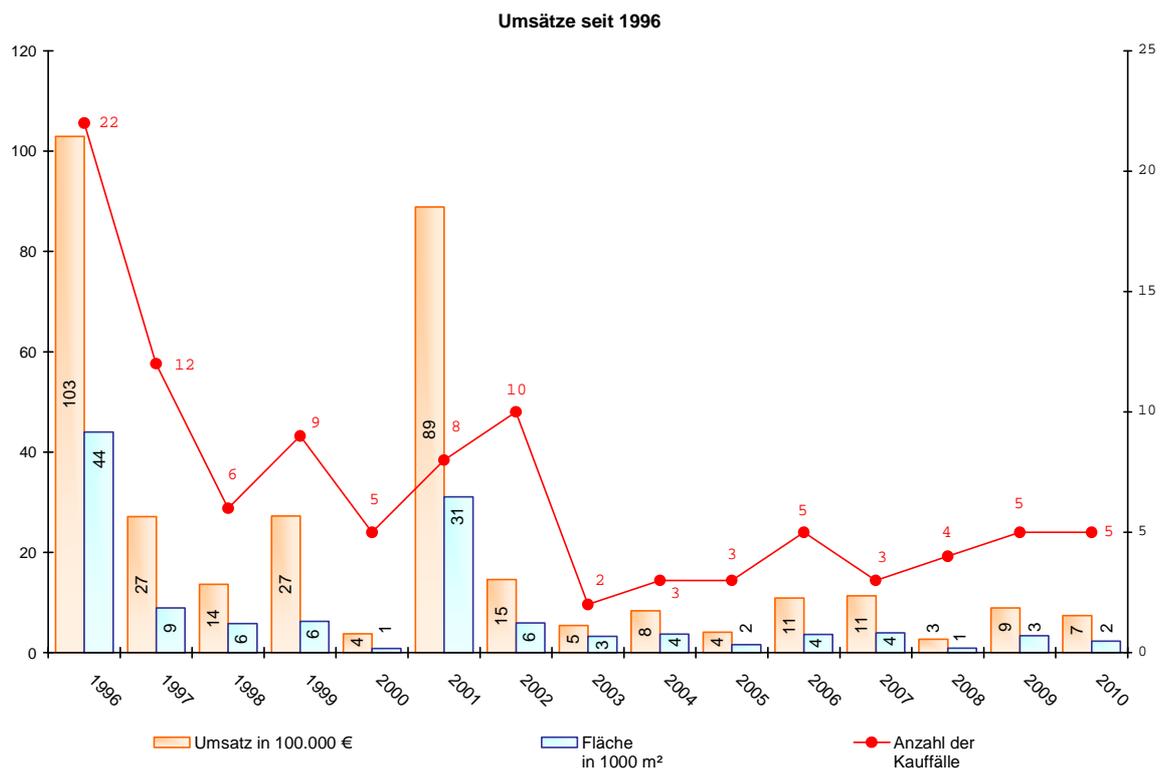


Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Wohnbauflächen, Flächen in Misch- und Kerngebieten, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

unbebaute Grundstücke - Wohnbauflächen -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	22.373.563	102.299	168
1997	19.029.702	82.302	134
1998	24.632.960	104.621	138
1999	21.821.331	86.849	119
2000	16.329.284	66.517	105
2001	10.436.240	40.299	84
2002	11.215.700	42.533	97
2003	10.524.001	42.318	89
2004	12.126.133	46.124	89
2005	18.086.935	63.913	103
2006	23.597.804	80.510	94
2007	14.283.451	52.005	97
2008	14.600.602	52.113	90
2009	11.844.996	39.507	67
2010	10.356.969	39.628	56

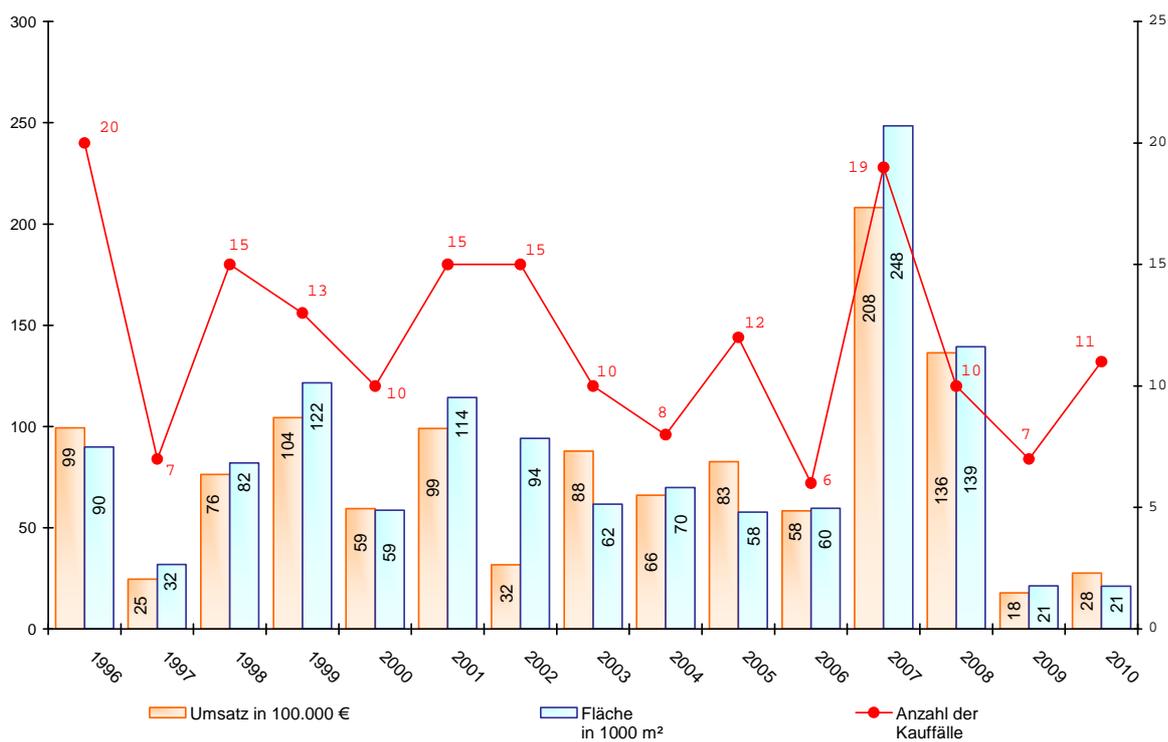


unbebaute Grundstücke - nur Flächen in Misch- und Kerngebieten -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	10.293.957	43.990	22
1997	2.717.482	8.935	12
1998	1.365.089	5.838	6
1999	2.723.780	6.246	9
2000	375.263	816	5
2001	8.890.768	31.089	8
2002	1.461.438	5.938	10
2003	540.000	3.272	2
2004	835.000	3.721	3
2005	411.491	1.619	3
2006	1.089.808	3.647	5
2007	1.132.912	3.991	3
2008	268.128	882	4
2009	893.000	3.364	5
2010	735.820	2.286	5

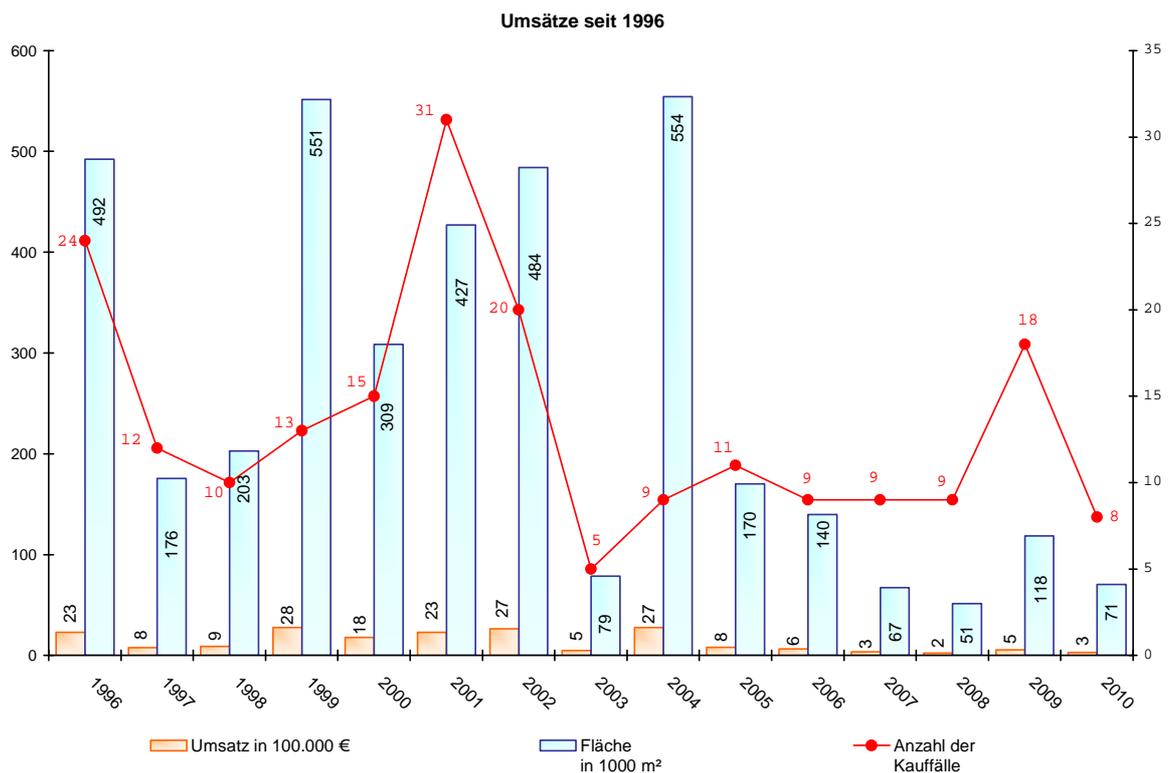


unbebaute Grundstücke - nur Gewerbe- und Industriebauland -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	9.945.364	89.966	20
1997	2.465.352	31.813	7
1998	7.628.129	82.053	15
1999	10.441.393	121.655	13
2000	5.942.920	58.694	10
2001	9.910.004	114.310	15
2002	3.176.193	94.152	15
2003	8.789.985	61.634	10
2004	6.612.590	69.782	8
2005	8.267.627	57.747	12
2006	5.828.794	59.593	6
2007	20.808.455	248.405	19
2008	13.647.306	139.379	10
2009	1.792.048	21.312	7
2010	2.761.710	21.142	11

Umsätze seit 1996



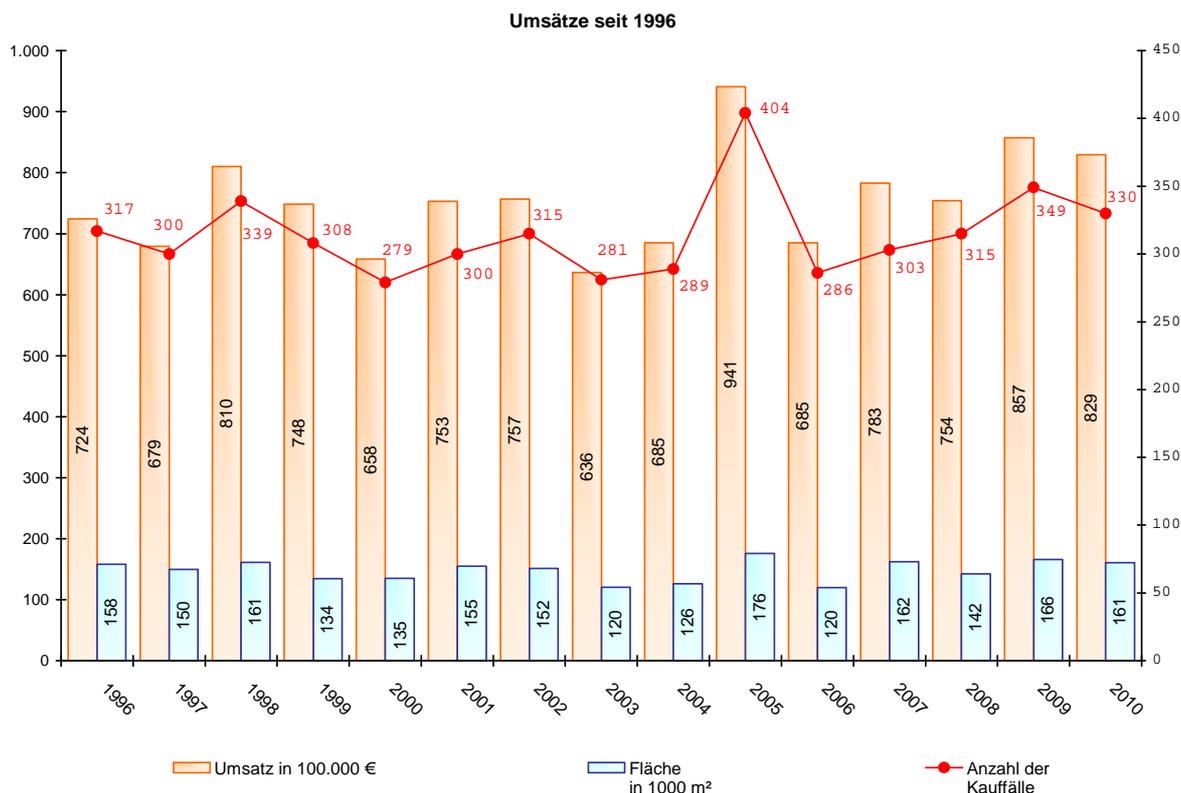
unbebaute Grundstücke - nur Agrarland * Acker * -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	2.302.338	492.370	24
1997	781.231	175.530	12
1998	893.247	202.712	10
1999	2.776.150	551.452	13
2000	1.781.666	308.541	15
2001	2.308.129	427.012	31
2002	2.652.316	483.970	20
2003	465.668	78.649	5
2004	2.742.605	554.446	9
2005	804.681	170.188	11
2006	634.356	139.631	9
2007	342.145	67.269	9
2008	236.555	51.221	9
2009	546.354	118.429	18
2010	315.372	70.544	8



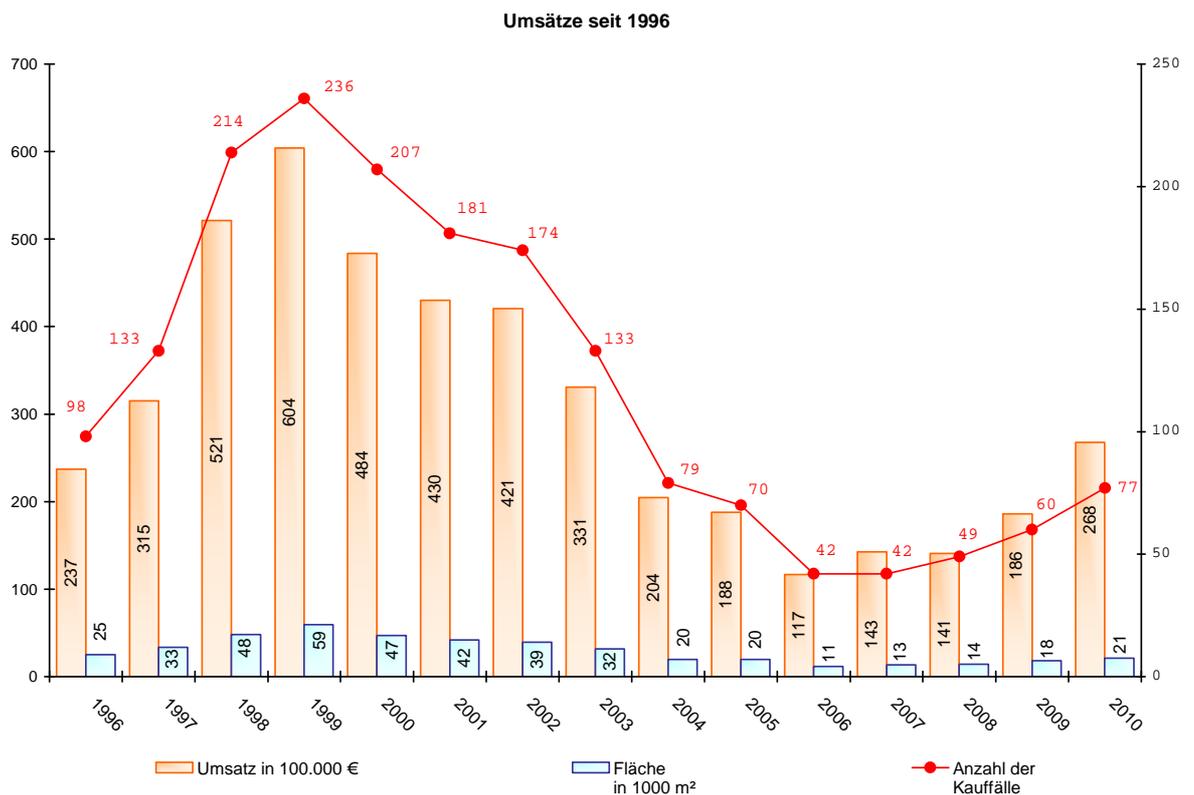
3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke (nur Notarverträge)

Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) **inklusive** schlüsselfertig erstellter Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen kosten- und flächensparenden Bauen sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.

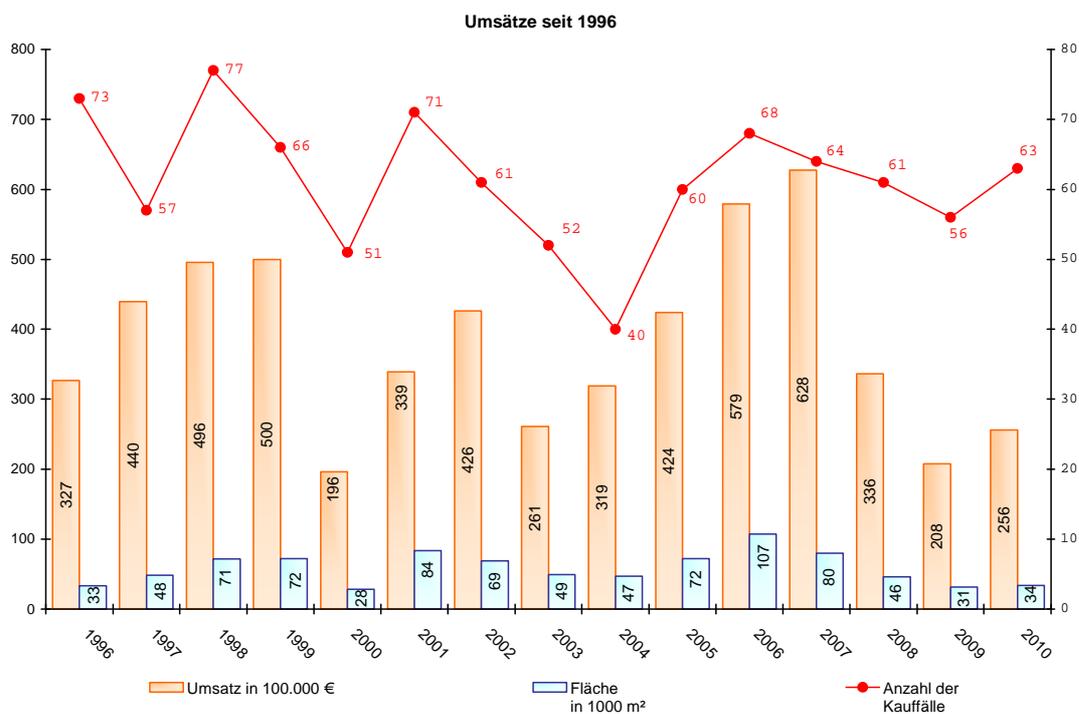
bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * Weiterverkäufe *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	72.391.417	158.268	317
1997	67.928.265	149.528	300
1998	81.009.047	161.358	339
1999	74.814.042	134.468	308
2000	65.838.425	135.395	279
2001	75.338.175	155.093	300
2002	75.654.053	151.524	315
2003	63.637.750	120.182	281
2004	68.540.086	126.468	289
2005	94.091.699	176.048	404
2006	68.497.474	120.008	286
2007	78.280.721	162.438	303
2008	75.414.363	142.296	315
2009	85.720.090	166.208	349
2010	82.946.420	160.740	330



bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * schlüsselfertige Neubauten *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	23.692.568	25.246	98
1997	31.519.918	33.442	133
1998	52.119.281	48.165	214
1999	60.425.019	59.288	236
2000	48.383.038	47.110	207
2001	43.028.413	41.961	181
2002	42.074.126	39.098	174
2003	33.081.556	31.898	133
2004	20.438.507	19.594	79
2005	18.783.366	19.574	70
2006	11.668.714	11.474	42
2007	14.254.737	13.320	42
2008	14.082.157	14.298	49
2009	18.582.768	18.051	60
2010	26.788.286	21.158	77



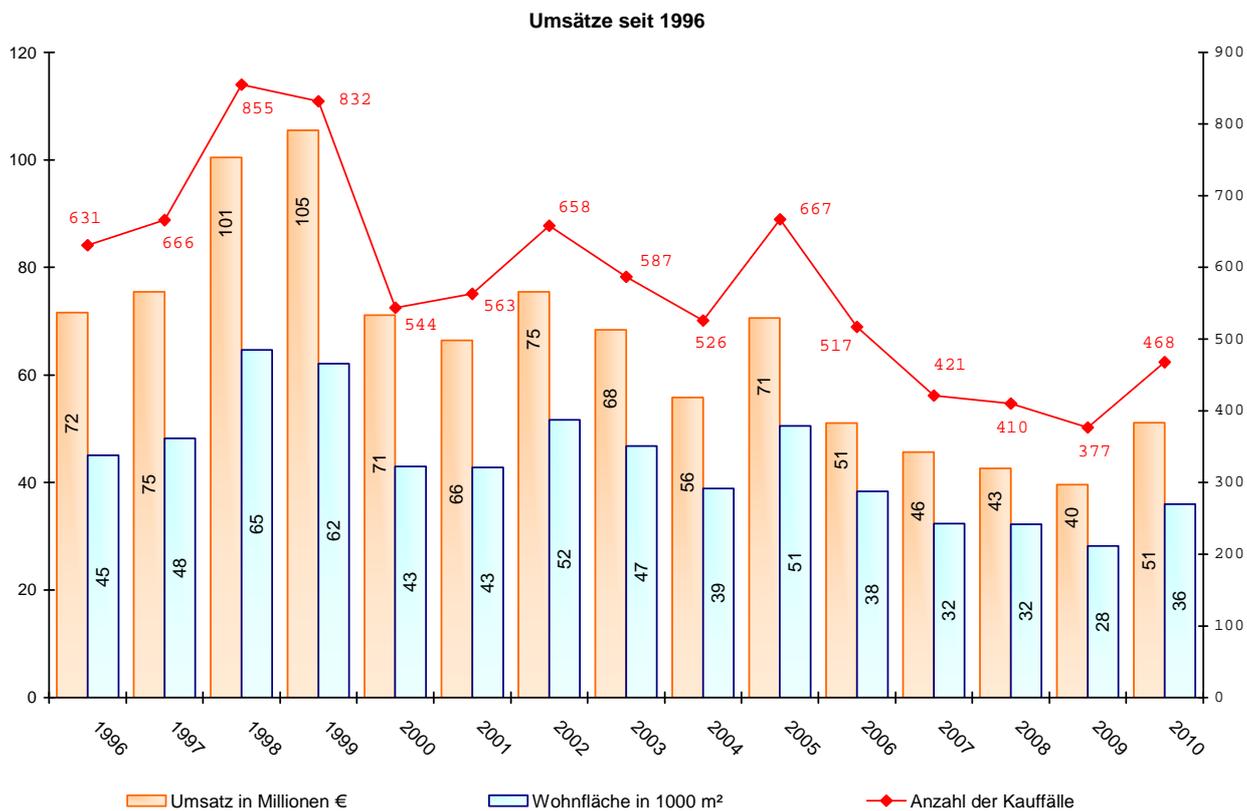
bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	32.675.698	33.448	73
1997	43.950.039	48.419	57
1998	49.565.100	71.436	77
1999	49.955.133	71.914	66
2000	19.596.182	28.165	51
2001	33.909.472	83.532	71
2002	42.639.717	68.731	61
2003	26.105.495	49.181	52
2004	31.868.773	46.710	40
2005	42.429.470	72.270	60
2006	57.884.231	107.094	68
2007	62.762.478	79.850	64
2008	33.629.390	46.179	61
2009	20.785.309	31.264	56
2010	25.577.559	33.583	63



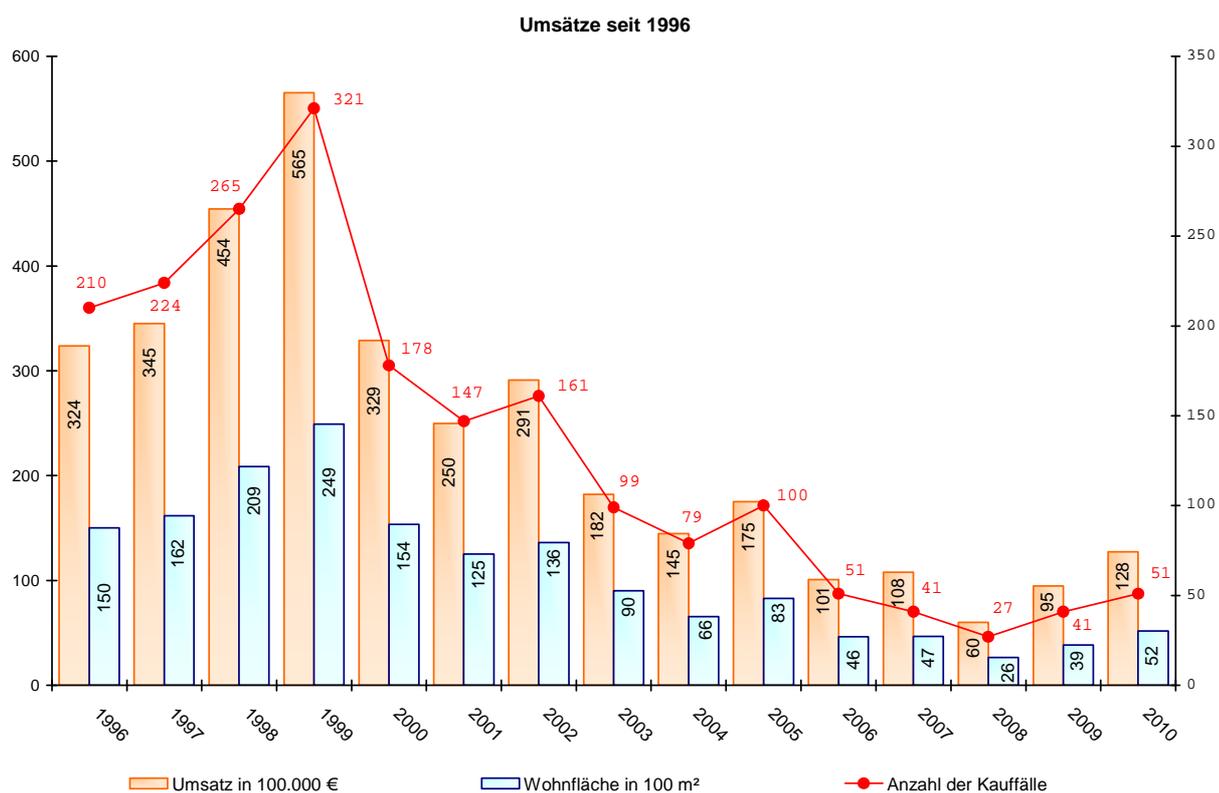
In den Umsatzzahlen seit 1996 sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % berücksichtigt worden.

3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum (nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

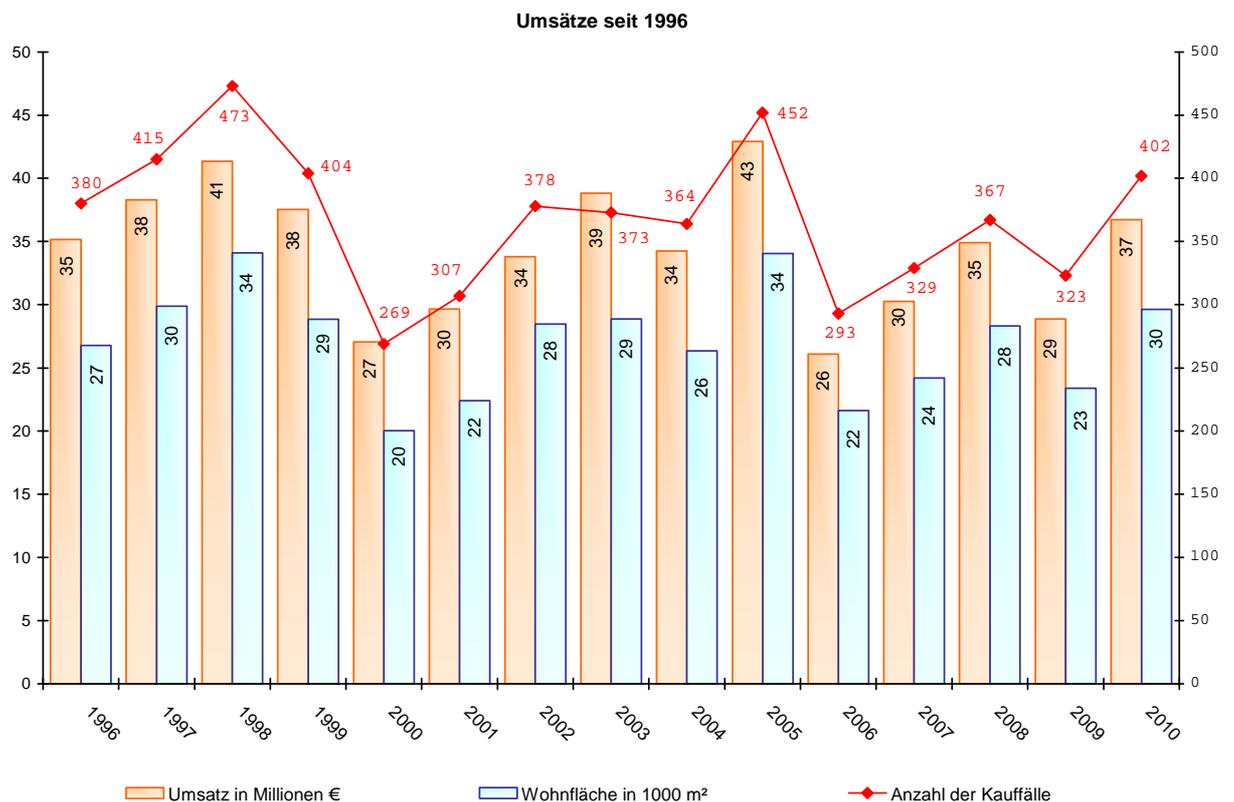
Wohnungseigentum alle Teilmärkte			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	71.599.507	45.034	631
1997	75.468.273	48.193	666
1998	100.508.367	64.656	855
1999	105.496.453	62.099	832
2000	71.148.222	42.964	544
2001	66.471.569	42.800	563
2002	75.461.736	51.647	658
2003	68.422.414	46.789	587
2004	55.843.767	38.890	526
2005	70.602.306	50.544	667
2006	51.053.900	38.352	517
2007	45.631.159	32.368	421
2008	42.617.230	32.208	410
2009	39.599.747	28.232	377
2010	51.086.012	36.005	468



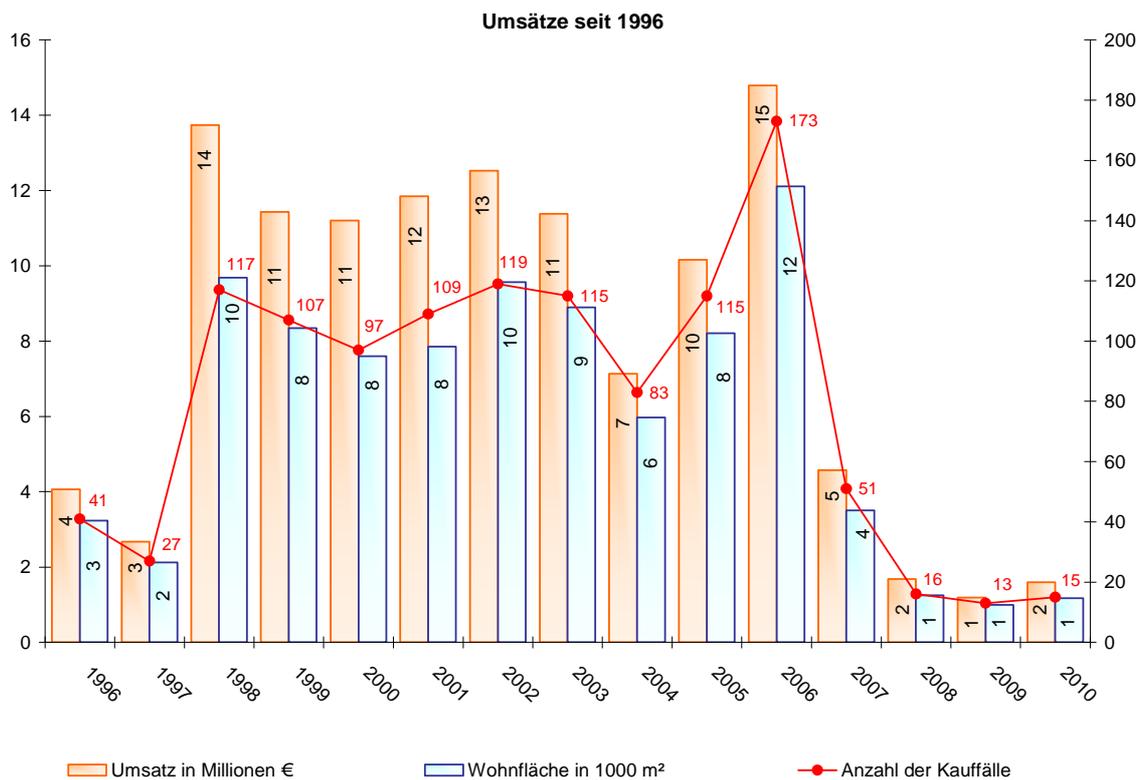
neuerstelltes Wohnungseigentum ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	32.383.448	15.026	210
1997	34.491.646	16.177	224
1998	45.429.806	20.856	265
1999	56.535.866	24.916	321
2000	32.884.392	15.350	178
2001	24.961.503	12.530	147
2002	29.133.887	13.615	161
2003	18.207.248	9.027	99
2004	14.461.911	6.565	79
2005	17.519.904	8.289	100
2006	10.089.740	4.623	51
2007	10.781.534	4.671	41
2008	6.018.130	2.646	27
2009	9.484.400	3.858	41
2010	12.758.525	5.195	51



neuerstelltes Wohnungseigentum ** Weiterverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	35.151.450	26.769	380
1997	38.297.318	29.894	415
1998	41.342.487	34.110	473
1999	37.527.081	28.835	404
2000	27.061.003	20.015	269
2001	29.659.024	22.409	307
2002	33.798.576	28.464	378
2003	38.834.914	28.861	373
2004	34.250.886	26.352	364
2005	42.917.404	34.057	452
2006	26.095.395	21.616	293
2007	30.274.512	24.193	329
2008	34.920.374	28.311	367
2009	28.856.041	23.374	323
2010	36.739.897	29.637	402



in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1996	4.064.610	3.239	41
1997	2.679.308	2.122	27
1998	13.736.373	9.690	117
1999	11.433.506	8.348	107
2000	11.202.827	7.599	97
2001	11.851.043	7.861	109
2002	12.529.273	9.568	119
2003	11.380.250	8.901	115
2004	7.130.969	5.973	83
2005	10.164.998	8.208	115
2006	14.788.687	12.113	173
2007	4.573.898	3.504	51
2008	1.678.725	1.251	16
2009	1.188.606	1.000	13
2010	1.592.987	1.173	15

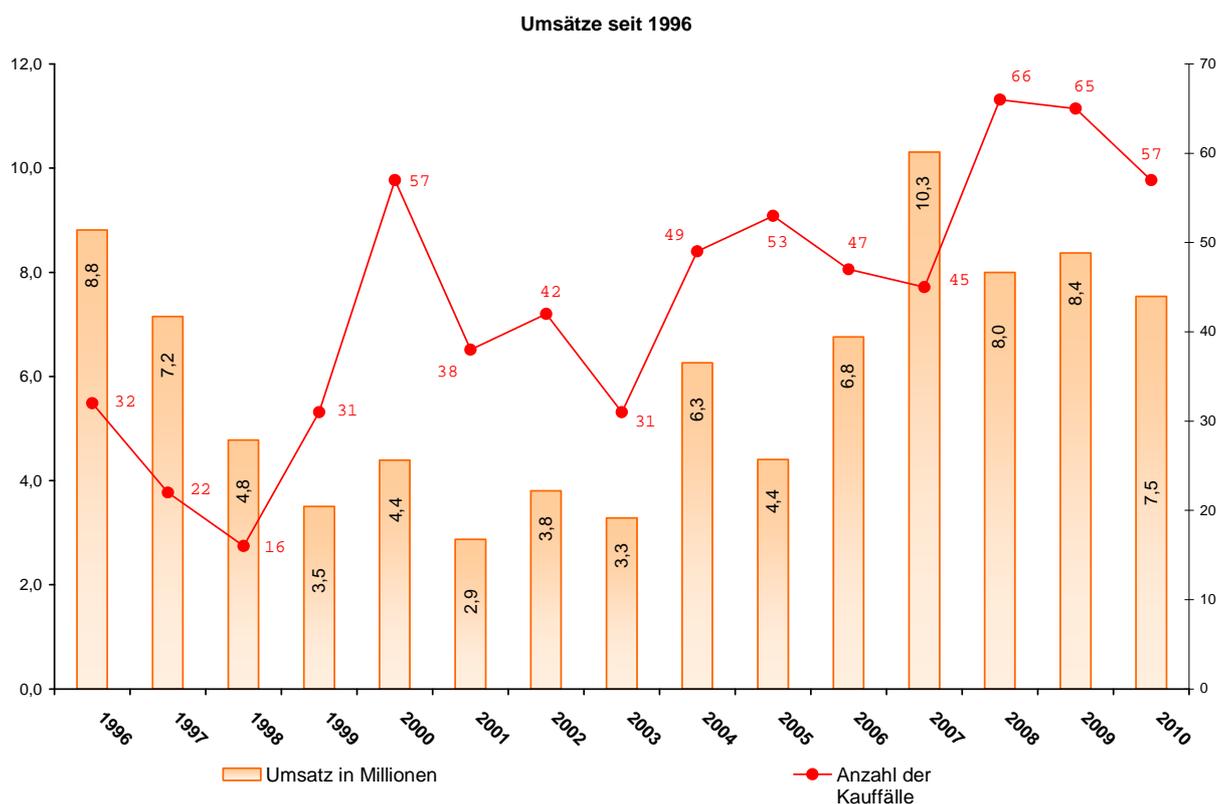


3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erhält vom Amtsgericht Neuss Abschriften der Zwangsversteigerungszuschläge.

Nachfolgende Tabelle und Grafik zeigt die Anzahl und die Umsätze der Zwangsversteigerungszuschläge für alle Grundstücksteilmärkte.

Umsätze gesamt		
Jahr	€	Anzahl der Kauffälle
1996	8.812.785	32
1997	7.152.666	22
1998	4.781.192	16
1999	3.499.179	31
2000	4.392.099	57
2001	2.870.364	38
2002	3.803.800	42
2003	3.283.302	31
2004	6.266.162	49
2005	4.406.100	53
2006	6.762.195	47
2007	10.310.460	45
2008	7.994.313	66
2009	8.372.450	65
2010	7.536.120	57



4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)

Die Höhe des Preisniveaus wird bei unbebauten Baugrundstücken, bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und bei begünstigtem Agrarland durch Bodenrichtwerte dargestellt. Die Bodenpreisindexreihen geben die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt wieder. Sie ermöglichen, zurückliegende Kaufpreise hinsichtlich des Zeiteinflusses vergleichbar zu machen, d.h. Kaufpreise können auf bestimmte Stichtage umgerechnet werden.

Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Teilen des Zuständigkeitsbereiches gleichförmig verlaufen ist, sind unterschiedliche Indexreihen ermittelt worden, um dem unterschiedlichen Preisniveau der einzelnen Teilmärkte Rechnung zu tragen.

Im einzelnen existieren Indexreihen für:

- Wohnbauland Stadt Neuss in den Grenzen seit 01.01.1975
- Wohnbauland Statistische Bezirke 02 bis 22 ¹⁾
- Wohnbauland Statistische Bezirke 23 bis 28 ²⁾
- Bauland Innenstadt Statistischer Bezirk 1
- Gewerbe- und Industriebauland Richtwertgebiete 2 bis 11 ³⁾
- reines Agrarland (Ackerland, Grünland)

Alle Bodenpreisindexreihen für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf das Jahr **1995 = 100**; die Indexzahlen auf die Jahresmitte.

Die nachfolgenden Seiten zeigen die tabellarische Darstellung der Bodenpreisindexreihen für die unbebauten Grundstücke.

Die grafische Darstellung für die Teilmärkte "Wohnbauland" mit Teilmärkten für bebaute Grundstücke in Verbindung mit der Darstellung des Lebenshaltungskostenindex, des Indexes Bruttoeinkommen und des Baukostenindex wird im Abschnitt 7 vorgenommen.

1) Neusser Stadtgebiet im wesentlichen in den Grenzen vor der Kommunalen Neugliederung 1975

2) Übrige Gebiete

3) 2 = Bockholtstraße, Leuschstraße, Bändericher Straße

3 = Heerder Buschstraße

4 = Moselstraße

5 = Hafen, Düsseldorfer Straße (Hafenseite)

6 = Osterather Straße, Normannenstraße

7 = Norf-Stüttgen, Im Taubental

8 = Holzheim-Kieselstraße

9 = Norf: nördlich des Bahnhofs, Ruhrstraße

10 = Rosellen, Allerheiligen, Hoisten

11 = Schellbergstraße

zu ¹⁾ und ²⁾ siehe auch Anhang 1 ' Übersicht Statistische Bezirke 01 - 28 '

zu ³⁾ siehe auch Anhang 2 ' Übersicht Gewerbe- und Industriegebiete '

- Indexreihen unbebaute Grundstücke -
(Gleitender Durchschnitt über 3 Jahre)

Spalte 1 Jahr

Spalte 2 Wohnbauland Stadt Neuss in den Grenzen seit 01.01.1975

Spalte 3 Wohnbauland Statistische Bezirke 2 bis 22

Spalte 4 Wohnbauland Statistische Bezirke 23 bis 28

Spalte 5 Bauland Innenstadt Statistischer Bezirk 1

Spalte 6 Gewerbe- und Industriegrundstücke (ohne tertiäres Gewerbe)

Spalte 7 reines Agrarland

1	2	3	4	5	6	7
1971	16,9 15,4 %	19,3 13,0 %	15,4 18,8 %	24,3 5,8 %	-	53,2 - 3,2 %
1972	19,5 12,8 %	21,8 11,0 %	18,3 13,1 %	25,7 5,8 %	-	51,5 - 4,5 %
1973	22,0 4,1 %	24,2 5,8 %	20,7 3,4 %	27,2 8,8 %	-	49,2 - 4,3 %
1974	22,9 3,9 %	25,6 1,2 %	21,4 5,1 %	29,6 3,0 %	-	47,1 - 7,4 %
1975	23,8	25,9	22,5	30,5	-	43,6
1976	26,1 19,2 %	28,3 21,9 %	24,7 15,8 %	33,6 16,7 %	-	46,0 18,5 %
1977	31,1 20,9 %	34,5 18,8 %	28,6 21,7 %	39,2 18,9 %	-	54,5 20,0 %
1978	37,6 21,3 %	41,0 20,5 %	34,8 19,8 %	46,6 8,2 %	-	65,4 37,8 %
1979	45,6 20,6 %	49,4 20,6 %	41,7 19,2 %	50,4 3,6 %	-	90,1 22,4 %
1980	55,0	59,6	49,7	52,2	61,6	110,3
1981	63,8 11,6 %	69,9 10,6 %	57,0 13,2 %	60,1 12,5 %	64,0 3,9 %	120,6 9,3 %
1982	71,2 2,7 %	77,3 - 0,1 %	64,5 5,7 %	67,6 2,7 %	62,8 - 4,5 %	114,6 - 6,0 %
1983	73,1 - 1,6 %	77,2 - 2,7 %	68,2 - 0,7 %	69,4 2,2 %	60,0 - 1,3 %	107,7 0,9 %
1984	71,9 - 5,0 %	75,1 - 4,0 %	67,7 - 7,1 %	70,9 1,1 %	59,2 3,4 %	108,7 0,8 %
1985	68,3 - 3,7 %	72,1 - 2,8 %	62,9 - 5,2 %	71,7 7,3 %	61,2 1,1 %	109,6 - 5,7 %
1986	65,8 0,2 %	70,1 - 0,7 %	59,6 0,0 %	76,9 3,6 %	61,9 - 1,0 %	103,4 - 4,2 %

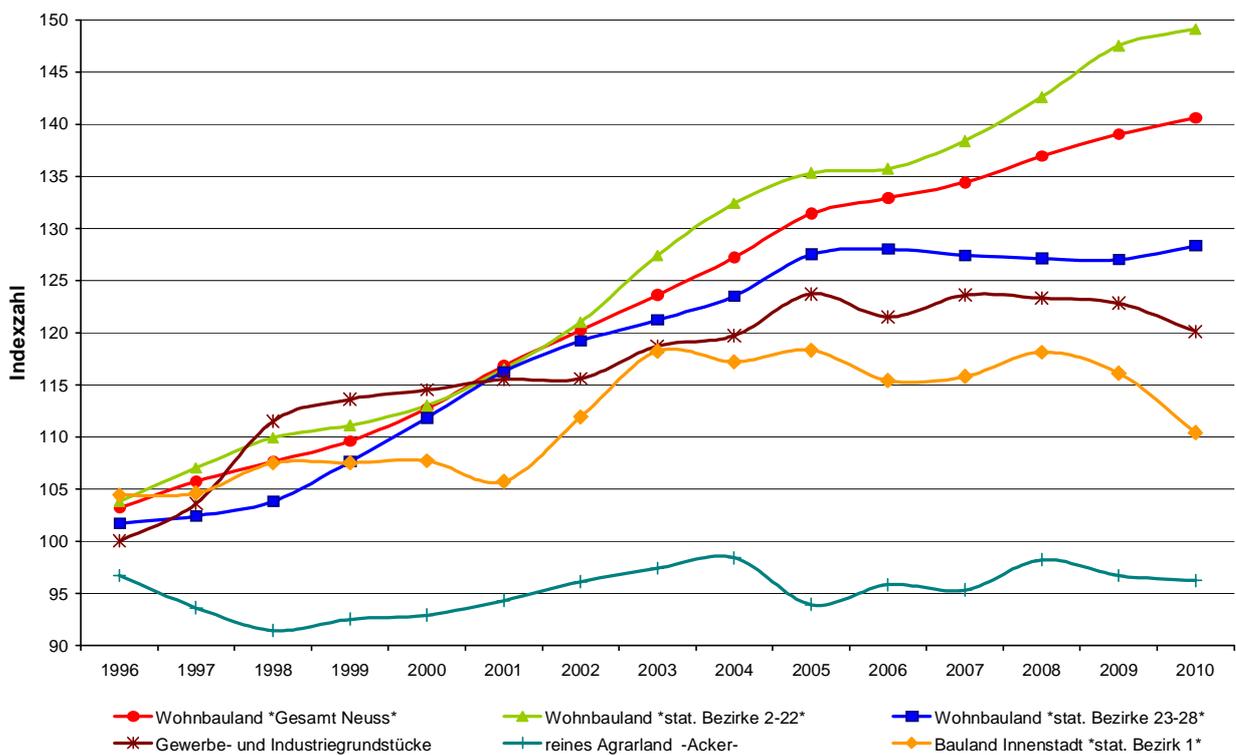
1	2	3	4	5	6	7
1987	65,9 2,3 %	69,6 1,0 %	59,6 4,0 %	79,7 3,4 %	61,3 3,9 %	99,1 -7,2 %
1988	67,4 4,7 %	70,3 3,6 %	62,0 6,3 %	82,4 -0,6 %	63,7 6,0 %	92,0 -1,7 %
1989	70,6 5,8 %	72,8 5,2 %	65,9 6,7 %	81,9 6,8 %	67,5 15,3 %	90,4 3,5 %
1990	74,7 7,5 %	76,6 8,7 %	70,3 5,1 %	87,5 1,4 %	77,8 9,6 %	93,6 -1,1 %
1991	80,3 11,0 %	83,3 13,4 %	73,9 6,8 %	88,7 3,8 %	85,3 2,7 %	92,6 1,9 %
1992	89,1 6,5 %	94,5 6,0 %	78,9 8,2 %	92,1 0,4 %	87,6 4,2 %	94,4 1,2 %
1993	94,9 4,7 %	100,2 2,2 %	85,4 10,7 %	92,5 2,9 %	91,3 2,2 %	95,5 3,7 %
1994	99,4 0,6 %	102,4 -2,3 %	94,5 5,8 %	95,2 5,0 %	93,3 7,2 %	99,0 1,0 %
1995	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	103,2 3,2 %	103,8 3,8 %	101,7 1,7 %	104,4 4,4 %	103,6 3,6 %	96,7 -3,3 %
1997	105,7 2,4 %	107,0 3,1 %	102,4 0,7 %	104,6 0,2 %	111,5 7,6 %	93,6 -3,2 %
1998	107,6 1,8 %	109,9 2,7 %	103,8 1,4 %	107,5 2,8 %	113,6 1,9 %	91,4 -2,4 %
1999	109,6 1,9 %	111,1 1,1 %	107,6 3,7 %	107,5 0,0 %	114,5 0,8 %	92,5 1,2 %
2000	109,6 2,8 %	111,1 1,7 %	107,6 3,9 %	107,5 0,2 %	114,5 0,9 %	92,5 0,4 %
2001	112,7 3,6 %	113,0 3,1 %	111,8 3,9 %	107,7 -1,9 %	115,5 0,1 %	92,9 1,5 %
2002	116,8 2,9 %	116,5 3,9 %	116,2 2,6 %	105,7 5,9 %	115,6 2,7 %	94,3 1,9 %
2003	120,2 2,8 %	121,0 5,3 %	119,2 1,7 %	111,9 5,6 %	118,7 0,8 %	96,1 1,4 %
2004	123,6 2,9 %	127,4 3,9 %	121,2 1,9 %	118,2 -0,8 %	119,7 2,8 %	97,4 1,0 %
2005	127,2 3,3 %	132,4 2,2 %	123,5 3,2 %	117,2 0,9 %	123,0 -1,2 %	98,4 -4,6 %
2006	131,4 1,1 %	135,3 0,3 %	127,5 0,4 %	118,3 -2,5 %	121,5 1,7 %	93,9 2,0 %
2007	132,9 1,1 %	135,7 2,0 %	128,0 -0,5 %	115,4 0,3 %	123,6 -0,2 %	95,8 -0,5 %
2008	134,4 1,9 %	138,4 3,0 %	127,4 -0,2 %	115,8 2,0 %	123,3 -0,8 %	95,3 3,0 %
2009	136,9 1,5 %	142,6 3,4 %	127,1 -0,1 %	118,1 -1,7 %	122,3 -0,9 %	98,2 -1,5 %
2010	139,0 1,2 %	147,5 1,1 %	127,0 1,0 %	116,1 -4,9 %	121,2 -0,7 %	96,7 -0,5 %
2010	140,6	149,1	128,3	110,4	120,3	96,2

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte

Absolutwerte 1995 in € / m²

1	2	3	4	5	6	7
1995	213,05	213,58	214,01	395,23	79,27	5,09

Entwicklung der Indexreihen seit 1995



4.2 Grundstückswerte für unbebautes Bauland des individuellen Wohnungsbaus, *erschließungsbeitragsfrei *

Die Kaufpreise stammen aus Kaufverträgen der Jahre 2003 bis 2010, sie sind mittels der Neusser Indexreihe für unbebaute Grundstücke * Wohnbauland * (Seiten 28-30 Spalte 2) auf das Jahr **2010** umgerechnet worden. Kaufpreise für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke sind mit dem Faktor 1,1 umgerechnet worden. Angegeben werden Mittelwerte für Abstufungen mit mindestens *zehn* Fällen.

Einfluß	Mittel 2010 [€/ m²]	Standard- abweichung	Fallzahl
<u>Bauliche Nutzbarkeit</u>			
reine Wohngebiete (WR)	312,87	44,75	412
allgemeine Wohngebiete (WA)	295,52	53,99	118
Dorfgebiet (MD)	308,71	23,73	7
Wohnbaufläche nach Flächennutzungsplan	286,75	54,35	52
<u>Veräußerer</u>			
natürliche und juristische Personen	309,01	60,26	268
freie Wohnungsunternehmen	340,38	81,32	27
Stadtgemeinde	303,46	28,48	282
<u>Gebäudeart</u>			
Ein- oder Zweifamilienhaus	308,52	49,56	565
Mehrfamilienhaus	283,04	31,73	25
<u>Grundstücksart</u>			
Reihenmittelgrundstück	307,18	49,66	414
Eckgrundstück	310,39	50,82	53
Zweifrontengrundstück	304,70	50,73	26
Kopfgrundstück	301,80	36,43	10
Binnengrundstück	261,94	42,35	3
Reihenendgrundstück	310,02	47,12	84
<u>Zahl der Normalgeschosse</u>			
eins	308,76	49,11	245
zwei	308,76	48,97	327
drei	259,31	19,68	7

Fortsetzung auf Seite 33

Fortsetzung von Seite 32

Einfluss	Mittel 2010 [€/ m²]	Standard- abweichung	Fallzahl
<u>Geschoßflächenzahl</u>			
bis 0,3	318,77	47,38	29
0,4 bis 0,5	302,06	51,78	187
0,6 bis 0,7	313,79	45,97	194
0,8 bis 0,9	305,93	46,31	134
über 0,9	318,13	53,99	32
<u>Grundstücksgröße [m²]</u>			
150 - 199	318,65	31,08	10
200 - 299	318,07	40,79	151
300 - 499	308,95	50,11	240
500 - 799	296,81	54,96	88
800 - 1199	291,15	48,45	67
> = 1200	307,95	55,19	33
<u>Grundstückstiefe [m]</u>			
20 - 29	313,93	47,12	262
30 - 39	305,98	47,92	241
40 - 49	281,83	41,88	51
50 - 59	292,54	58,35	11
60 - 79	264,99	50,53	8
<u>Grundstücksbreite[m]</u>			
5 - 9	307,96	36,48	96
10 - 14	309,42	44,50	229
15 - 19	307,42	58,76	103
20 - 24	300,88	54,64	83
>= 25	307,71	56,11	79
<u>Wohnlage</u>			
sehr gut	382,90	61,32	19
gut	322,01	42,67	340
mittel	278,26	33,05	197
einfach	258,39	45,52	2

4.3 Kovarianzanalysen für unbebaute Grundstücke

4.3.1 Bodenwertanalyse für Wohnbauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise für Wohnbauland aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 2003 bis 2010 mit Hilfe der mathematischen Statistik (Kovarianzanalyse) untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist eine Gleichung mit deren Hilfe bei sachverständiger kritischer Prüfung ein Vergleichswert für ein unbebautes Wohnbaugrundstück ermittelt werden kann. Von den mehr als 20 verschiedenen Einflussfaktoren der Grundgesamtheit haben die Faktoren Grundstückstiefe, die Lage im Stadtbezirk, das Verkaufsjahr, der Erschließungszustand und die Wohnlage einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m²-Grundstücksfläche. Ein wesentlicher Einfluss der Grundstücksausnutzung (Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl) auf den Bodenwert unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke konnte nicht festgestellt werden. Zur Einstufung in die Wohnlageklasse siehe Erläuterungen Seite 36.

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
				Fallzahl	Mittel	F	T
Y [€/m ²] =				646	284,92	66,79	14,08
+ 244,52 - 1,544 * Grundstückstiefe (in m)				646	30,54	91,12	9,55
	+	98,72	falls 2, 5	7	321,87		7,81
	+	58,09	falls 6, 7, 8, 11, 12, 14	172	310,27		9,91
+	+	38,98	statistischer 17, 18, 19, 20, 21, 23, 27	254	289,14	39,96	6,89
	+	26,90	Bezirk 9, 13, 25, 28	175	264,62		4,83
	±	0,00	10, 16, 24, 26	36	225,60		---
	-	33,45	falls 2003 - 2004	188	272,40		6,69
	-	28,27	Verkaufs- 2005 - 2008	341	283,80		5,96
+	-	13,65	jahr 2009	68	311,62	18,92	2,36
	±	0,00	2010	47	304,58		---
	+	30,12	falls - beitragsfrei	581	286,97		7,28
+	±	0,00	Erschließung - beitragspflichtig	63	266,12	53,05	---
	+	117,00	sehr gut	20	372,29		7,58
	+	57,83	falls gut	355	298,06		4,21
+	+	28,69	Wohnlage mittel	264	261,45	91,12	2,08
	+	0	einfach	5	242,23		---

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,75$

Standardabweichung = 29,98

V.K. = 10,52

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für das Jahr 2010 eines 35 m tiefen, erschließungsbeitragsfreien Einfamilienhausgrundstücks im Stadtteil Grimlinghausen (Stadtbezirk 7). Das Grundstück liegt in einer guten Wohnlage.

Bestimmende Gleichung	Angabe	Wert (berechnet)
Y [€ / m ²] =		
244,52 (Konstante)		244,52
- 1,544 * Grundstückstiefe (in m)	35,00	-54,04
+ 98,72 falls 2, 5	x	58,09
+ 58,09 falls 6, 7, 8, 11, 12, 14		
+ 38,98 Stadt- 17, 18, 19, 20, 21, 23, 27		
+ 26,90 bezirk 9, 13, 25, 28		
+ 0,00 10, 16, 24, 26		
- 33,45 falls 2003 - 2004	x	0,00
- 28,27 falls 2005 - 2008		
+ 13,65 Verkaufs- 2009		
+ 0,00 jahr 2010		
+ 30,12 falls beitragsfrei	x	30,12
+ 0,00 Erschließung beitragspflichtig		
+ 117,00 sehr gut	x	57,83
+ 57,83 falls gut		
+ 28,69 Wohnlage mittel		
+ 0,00 einfach		
Vergleichswert in € / m² =		336,52

Es ergibt sich nach der Gleichung für ein Einfamilienhausgrundstück im Stadtteil Grimlinghausen mit den eingangs beschriebenen Merkmalen ein Grundstückswert von rund

335,-- € / m².

Erläuterungen zu den Wohnlageklassen

einfache Wohnlage

Die Wohnlage ist gekennzeichnet durch überwiegende Lage im Einflussbereich starker Immissionen, wie Lärm, Geruch, Rauch, Staub oder einer anderen kontinuierlichen Beeinträchtigung (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelastung), die den Wohnwert erheblich mindert. Hierunter fällt auch eine überwiegend geschlossene Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen sowie Mängel in der Infrastruktur, wie das Fehlen öffentlicher Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten oder eine schwache Verkehrsanbindung.

mittlere Wohnlage

Bei dieser Wohnlage, die für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes gilt, liegen keine besonderen Vor- oder Nachteile vor. Belästigungen durch Lärm, Geruch oder Staub reichen nicht über das übliche Maß hinaus. Die Wohngebiete sind überwiegend in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung oder geschlossen bebaut.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung in ruhiger, im Wesentlichen nur an Anliegerstraßen und verkehrsgünstig gelegener und gut durchgrünter Lage gekennzeichnet. Neben ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung können auch mehrgeschossiges Wohnlagen vorhanden sein. Weiteres Kriterium dieser Lage ist eine besondere Infrastruktur mit guter Anbindung an die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

sehr gute Wohnlage

Diese Wohnlage ist dominiert durch eine aufgelockerte Bebauung, seine ruhige Wohngegend, eine Durchgrünung des gesamten Wohnquartiers und eine besonders günstige Verkehrsverbindung zur Innenstadt und Infrastruktur. Die Wohnlage ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, oftmals auch freistehend, bebaut.

4.3.2 Kovarianzanalyse für Bodenwerte in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von unbebauten Grundstücken in Geschäftsstraßen im Neusser Innenstadtbereich mit Hilfe der mathematischen Statistik (Kovarianzanalyse) untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist eine Gleichung, mit deren Hilfe bei sachverständiger kritischer Prüfung ein Vergleichswert für den Grund und Boden eines Grundstücks im Bereich der Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich ermittelt werden kann.

Der Untersuchung liegen 123 Verkäufe von unbebauten Grundstücken in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich aus den Jahren 1970 bis 2010 zugrunde. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke im Innenstadtbereich (siehe Seite 28 - 30) auf aktuelle Wertverhältnisse konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2010. Eine Umrechnung auf ältere Stichtage ist mit Hilfe der oben genannten Indexreihe möglich.

Bei der Untersuchung stellten sich folgende quantitativen und qualitativen Einflussfaktoren als signifikant auf die Zielgröße €/m²-Grundstücksfläche heraus:

Quantitative Einflussgrößen

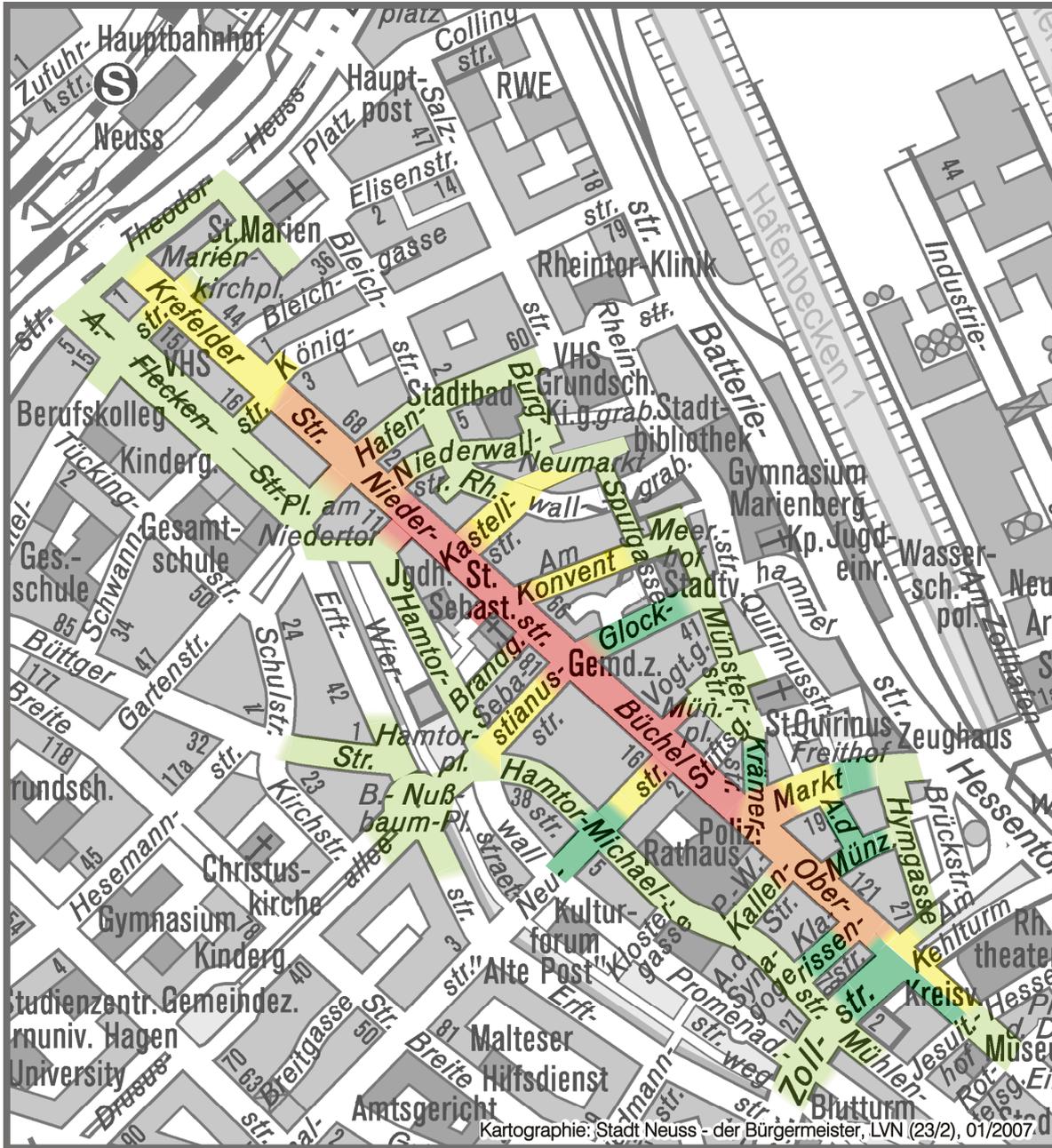
- Grundstückstiefe

Qualitative Einflussgrößen

- Geschäftslageklassen
- bauliche Ausnutzbarkeit (Anzahl der Vollgeschosse)

Nicht auf dem 90 % Niveau signifikante Einflüsse sind ausgeschlossen. Die Einstufung der Lageklassen beruht auf Fußgängerfrequenzmessungen des Amtes für Stadtplanung der Stadt Neuss sowie auf vorliegende Mietpreisuntersuchungen für Geschäftsraummiets des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss. Die einzelnen Lageklassen sind im nebenstehenden Übersichtsplan farblich kenntlich gemacht.

Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



 Lageklasse I	 Lageklasse III	 Lageklasse V
 Lageklasse II	 Lageklasse IV	

Nachfolgend wird die bestimmende Gleichung mit den statistischen Angaben für das Jahr 2010 beschrieben.

Bestimmende Gleichung		Statistische Angaben																																																
		Fallzahl	Mittel	F	T																																													
Y [€/m ² - Grundstücksfläche] =		123	1113	164,89	11,19																																													
+ 1.119,21 - 5,2009 * Grundstückstiefe in m		123	29	10,93	3,31																																													
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">+ 1.826,22</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: left;">Lageklasse I</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">18</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">2473</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">32,48</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">+ 1.056,59</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: left;">Lageklasse II</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: center;">1755</td> <td></td> <td style="text-align: center;">13,17</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: right;">+ 461,61</td> <td style="text-align: center;">falls</td> <td></td> <td style="text-align: left;">Lageklasse III</td> <td style="text-align: center;">15</td> <td style="text-align: center;">1185</td> <td style="text-align: center;">282,52</td> <td style="text-align: center;">7,63</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">+ 202,82</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: left;">Lageklasse IV</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">937</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3,02</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">± 0,00</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: left;">Lageklasse V</td> <td style="text-align: center;">70</td> <td style="text-align: center;">704</td> <td></td> <td style="text-align: center;">~~~</td> </tr> </table>			+ 1.826,22			Lageklasse I	18	2473		32,48		+ 1.056,59			Lageklasse II	8	1755		13,17	+	+ 461,61	falls		Lageklasse III	15	1185	282,52	7,63		+ 202,82			Lageklasse IV	12	937		3,02		± 0,00			Lageklasse V	70	704		~~~				
	+ 1.826,22			Lageklasse I	18	2473		32,48																																										
	+ 1.056,59			Lageklasse II	8	1755		13,17																																										
+	+ 461,61	falls		Lageklasse III	15	1185	282,52	7,63																																										
	+ 202,82			Lageklasse IV	12	937		3,02																																										
	± 0,00			Lageklasse V	70	704		~~~																																										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">- 307,10</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: left;">bis 3 Vollgeschosse</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">77</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1369</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">3,14</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: right;">- 222,08</td> <td style="text-align: center;">falls</td> <td></td> <td style="text-align: left;">4 bis 5 Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">41</td> <td style="text-align: center;">1454</td> <td style="text-align: center;">7,55</td> <td style="text-align: center;">2,20</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">± 0,00</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: left;">über 5 Vollgeschosse</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">1676</td> <td></td> <td style="text-align: center;">~~~</td> </tr> </table>			- 307,10			bis 3 Vollgeschosse	77	1369		3,14	+	- 222,08	falls		4 bis 5 Vollgeschosse	41	1454	7,55	2,20		± 0,00			über 5 Vollgeschosse	5	1676		~~~																						
	- 307,10			bis 3 Vollgeschosse	77	1369		3,14																																										
+	- 222,08	falls		4 bis 5 Vollgeschosse	41	1454	7,55	2,20																																										
	± 0,00			über 5 Vollgeschosse	5	1676		~~~																																										

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,95 \quad \text{Standardabweichung} = 207,87 \quad \text{V.K.} = 18,68$$

Kaufpreisspannen Geschäftsstraßen Innenstadt			
Geschäfts- lageklasse	von	bis	Mittel
1	1.757 €	3.179 €	2.473 €
2	1.363 €	2.293 €	1.755 €
3	977 €	1.550 €	1.185 €
4	697 €	1.367	937 €
5	504 €	1.202	704 €

Beispiel :

Gesucht wir der Vergleichswert für ein Grundstück auf der Niederstraße (Lageklasse I). Das Grundstück ist viergeschossig bebaubar und besitzt eine Grundstückstiefe von 35 m.

Bestimmende Gleichung		Beispielberechnung	
Y [€/m ² - Grundstücksfläche]		Angabe	Wert (berechnet)
+ 1119,21			1.119,21
- 5,2009 * Grundstückstiefe in m		35	- 182,03
+ 1826,22	Lageklasse I	X	1826,22
+ 1056,59	Lageklasse II		
+ 461,61	falls Lageklasse III		
+ 202,82	Lageklasse IV		
± 0,00	Lageklasse V		
- 307,10	bis 3 Vollgeschosse		
+ - 222,08	falls 4 bis 5 Vollgeschosse	X	-222,08
± 0,00	über 5 Vollgeschosse		
Vergleichswert in €/m² - Grundstücksfläche			2.541,32

Der Vergleichswert für das oben beschriebene Grundstück beträgt rund **2.550,-- €/m²-** Grundstücksfläche.

4.4 Grundstückswerte für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 1990 bis 2010 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke (siehe Seite 28ff) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2010 umgerechnet.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt größere Kaufpreisunterschiede für Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung auf der einen sowie Grundstücke mit tertiären gewerblicher Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro) auf der anderen Seite auf. Andere Einflussfaktoren wie Grundstücksgröße, Breite und Tiefe des Grundstücks, Grund- und Geschossflächenzahl, Vertragspartner oder Lage im Hafengebiet haben nur einen geringen Einfluss auf den Bodenwert.

Bezogen auf Wertverhältnisse zum Jahr 2010 ergeben sich folgende Durchschnittswerte für erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke in Neuss:

Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Minimum in €/m ²	Maximum in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²
Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung	118	97,--	65,--	140,--	13,--
Grundstücke mit tertiärer Nutzung, Gewerbehöfe	16	166,--	132,--	215,--	27,--

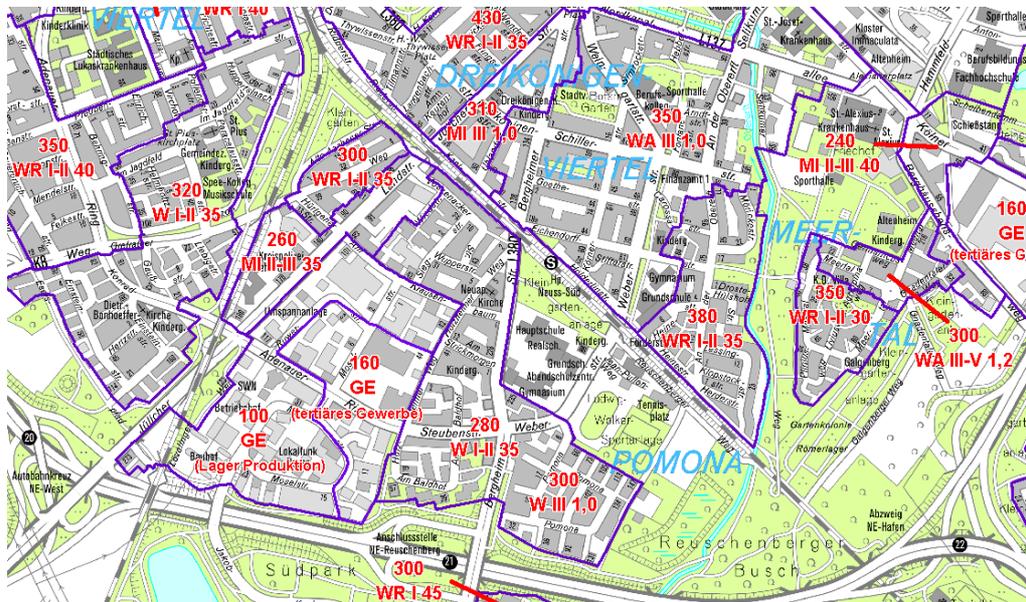
4.5 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2011 Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage der Amtlichen Stadtkarte 1:15.000 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein lagetypisches Grundstück für ein Gebiet, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Richtwertzone). Bodenrichtwerte werden aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken eines Gebietes abgeleitet und in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

Die Bodenrichtwerte sind in einer Bodenrichtwertkarte eingetragen und beziehen sich auf ein erschließungsbeitragsfreies unbebautes Grundstück. Die Bodenrichtwertkarte beinhaltet ca. 155 zonale Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Neuss.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Stadt Neuss



Die Bodenrichtwerte für baureifes Land mit ihren bestimmenden Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert in €/m²

Art der baulichen Nutzung - Anzahl der Vollgeschosse - Grundstückstiefe bzw. Geschossflächenzahl

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt, die für das gesamte Stadtgebiet gelten:

A	Ackerland oder ackerfähiges Grünland	5,00 €/m ²
GR	Grünland	2,50 €/m ²

Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu einem Preis von 50,- € bezogen werden. Daneben können die Bodenrichtwerte kostenlos im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de eingesehen werden. Für einen aufbereiteten Ausdruck eines Bodenrichtwertes werden Gebühren erhoben.

Der Bodenrichtwert vermittelt nur ein zutreffendes Bild der Wertigkeit von Grundstücken, die mit ihren den Wert bestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließungszustand sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt eine Anpassung bei Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus** und bei **gemischt genutzten Grundstücken** nach folgender Umrechnungstabelle:

GFZ Bewertungsgrundstück	Bodenrichtwert-GFZ	
	1,0	1,2
0,5 bis 0,7	-7 %	-15 %
0,8 bis 0,9	-5 %	-10 %
1,0 bis 1,1	0 %	-6 %
1,2 bis 1,3	6 %	0 %
1,4 bis 1,7	24 %	18 %
1,8 bis 2,4	37 %	29 %

Bei Abweichungen von der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt eine Anpassung bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** nach folgender Umrechnungstabelle:

Grundstücks- tiefe in m	Bodenrichtwert-Tiefe in m		
	30	35	40
20	1 %	7 %	13 %
25	1 %	6 %	12 %
30	0 %	5 %	11 %
35	- 5 %	0 %	5 %
40	-10 %	-5 %	0 %
45	-15 %	-10 %	-5 %
50	-22 %	-17 %	-13 %

4.6 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom 15.02.2011 folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2011** und beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 - 800 m ²	380 €/m ²	300 €/m ²	230 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250 - 500 m ²	360 €/m ²	300 €/m ²	230 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksfläche 150 - 300 m ²		280 €/m ²	230 €/m ²
baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung)		100 €/m ²	

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Preisentwicklung (Indexreihen)

Der Grundstücksmarkt für die bebauten Grundstücke zeichnet sich durch ein vielseitiges, großes Angebot aus, was auch durch die registrierten Kauffälle dargestellt wird. Auch hier lässt sich die Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten durch Indexreihen dokumentieren.

Im einzelnen existieren Indexreihen für:

- schlüsselfertig erstellte Einfamilienhausobjekte (mit und ohne Einliegerwohnung)
- Ein- und Zweifamilienhausobjekte (Weiterverkäufe)

Neuerstelltes Wohnungseigentum

- Erstverkäufe
- Weiterverkäufe

In Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte

- Erstverkäufe

Alle Indexreihen beziehen sich auf das Jahr **1995 = 100**.

Die Indexreihen für Wohnungseigentum basieren auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt) nicht mehr berücksichtigt.

Die nachfolgenden Seiten zeigen die tabellarische und grafische Darstellung der Indexreihen für bebaute Grundstücke.

- Indexreihen bebaute Grundstücke -
(Gleitender Durchschnitt über 3 Jahre)

Spalte 1 Jahr

Spalte 2 schlüsselfertig erstellte Einfamilienhäuser (mit und ohne Einliegerwohnung)
(ohne Gebäude, die im Rahmen *kosten- und flächensparendes Bauen* errichtet wurden)

Spalte 3 Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Spalte 4 neuerstelltes Wohnungseigentum ErstverkäufeSpalte 5 Wohnungseigentum Weiterverkäufe

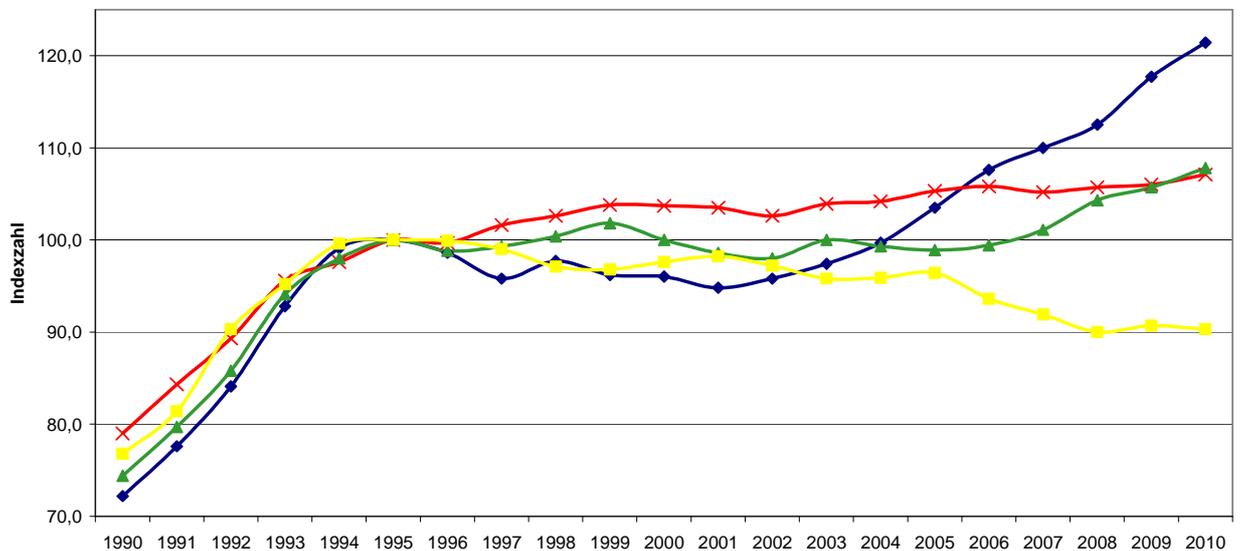
1	2	3	4	5
1990	72,2 7,5%	79,0 6,7%	74,4 7,1%	76,8 6,0%
1991	77,6 8,4%	84,3 5,9%	79,7 7,7%	81,4 10,9%
1992	84,1 10,3%	89,3 7,1%	85,8 9,7%	90,3 5,4%
1993	92,8 6,8%	95,6 2,1%	94,1 4,1%	95,2 4,6%
1994	99,1 0,9%	97,6 2,5%	98,0 2,0%	99,6 0,4%
1995	100,0	100,0	100,0	100,0
1996	98,6 -1,4%	99,7 -0,3%	98,8 -1,2%	99,9 -0,1%
1997	95,8 -2,8%	101,6 1,9%	99,3 0,5%	99,0 -0,9%
1998	97,7 2,0%	102,6 1,0%	100,4 1,1%	97,1 -1,9%
1999	96,2 -1,5%	103,8 1,2%	101,8 1,4%	96,8 -0,3%
2000	96,0 -0,2%	103,7 -0,1%	100,0 -1,8%	97,6 0,8%
2001	94,8 -1,3%	103,5 -0,2%	98,6 -1,4%	98,2 0,6%
2002	95,8 1,1%	102,6 -0,9%	98,0 -0,6%	97,2 -1,0%
2003	97,4 1,7%	103,9 1,3%	100,0 2,0%	95,8 -1,4%
2004	99,7 2,4%	104,2 0,3%	99,3 -0,7%	95,9 0,1%
2005	99,7 3,8%	104,2 1,1%	99,3 -0,4%	95,9 0,5%
2006	103,5 4,0%	105,3 0,5%	98,9 0,5%	96,4 -2,9%
2007	107,6 2,2%	105,8 -0,6%	99,4 1,7%	93,6 -1,8%
2008	110,0 2,3%	105,2 0,5%	101,1 3,2%	91,9 -2,1%
2009	112,5 4,6%	105,7 0,3%	104,3 1,3%	90,0 0,8%
2010	117,7 3,1%	106,0 1,0%	105,7 2,0%	90,7 -0,4%
2010	121,4	107,1	107,8	90,3

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte

Absolutwerte in € bzw. € / m²- Wohnfläche

1	2	3	4	5
1995	256.890	219.889	1.379	2.217

Entwicklung der Indexreihen seit 1990



◆ schlüsselfertig erstellte Einfamilienhäuser

✕ Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

▲ neuerstelltes Wohnungseigentum 'Erstverkäufe'

■ Wohnungseigentum 'Weiterverkäufe'

5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 - Mittelwerte -

Für die Teilmärkte

- 'Neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe'
- ' Weiterverkäufe von Wohnungseigentum'
- 'In Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Erstverkäufe'

werden nachfolgend Tabellen ausgegeben, die die Mittelwerte - € / m² Wohnfläche - aus Verkäufen für das Jahr 2010 und zusammenfassend für die Jahre 2008 -2010 zeigen.

Dabei wurde nach der Lage

- ' Innenstadt ' Statistische Bezirke: 01, 02, 13, 14, 17, 18 ¹⁾
- ' Erweiterte Innenstadt ' Statistische Bezirke: 03 - 07, 09 - 12, 15, 16, 19 - 22 ¹⁾
- ' Südliche Stadtbezirke ' Statistische Bezirke: 08, 23 - 28 ¹⁾

unterschieden. Zusätzlich werden diesen Abstufungen ' Bauperioden ' zugeordnet, wobei das **tatsächliche** Baujahr zugrunde gelegt wurde. In der Aufstellung wurden Eigentumswohnungen aus Objekten mit mehr als 200 Wohneinheiten nicht berücksichtigt. **In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.**

¹⁾ siehe auch Anhang 1 - Übersicht Statistische Bezirke 01 - 28

Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet						
2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	44	2392	285	1912	3049
Weiterverkauf	2000-2008	31	1833	264	1311	2311
	1990-1999	48	1564	213	1133	2053
	1980-1989	46	1371	226	914	1822
	1970-1979	87	1036	263	500	1811
	1960-1969	37	1038	250	600	1781
	1950-1959	28	991	256	732	1580
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969	7	1074	72	970	1137
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2008-2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	91	2363	312	1732	3125
Weiterverkauf	2000-2008	49	1818	243	1311	2311
	1990-1999	159	1568	259	1107	2285
	1980-1989	114	1342	236	813	1906
	1970-1979	272	1019	258	500	1811
	1960-1969	120	1065	256	585	1781
	1950-1959	38	1029	272	732	1615
	1920-1949					
	vor 1920	4	1202	252	923	1532
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	6	1137	209	945	1348
	1960-1969	19	1148	114	970	1378
	1950-1959	5	1139	150	1024	1304
	1920-1949					
vor 1920						

Kaufpreise Wohnungseigentum Innenstadt						
2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	17	2556	358	1912	3049
Weiterverkauf	2000-2008	7	2082	145	1903	2311
	1990-1999	13	1595	236	1215	2041
	1980-1989	11	1382	183	1083	1742
	1970-1979	19	1149	259	706	1724
	1960-1969	13	1031	175	877	1431
	1950-1959	27	984	259	732	1580
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969	6	1130	67	1051	1200
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2008-2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	28	2493	396	1732	3068
Weiterverkauf	2000-2008	15	1915	240	1499	2311
	1990-1999	55	1607	315	1107	2285
	1980-1989	28	1379	240	981	1906
	1970-1979	64	1091	231	671	1724
	1960-1969	44	1168	217	872	1609
	1950-1959	36	1026	279	732	1615
	1920-1949					
	vor 1920	4	1202	252	923	1532
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969	16	1111	76	970	1259
	1950-1959	5	1139	150	1024	1304
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum erweiterte Innenstadt						
2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	24	2251	127	2167	2551
Weiterverkauf	2000-2008	14	1784	262	1372	2174
	1990-1999	17	1510	236	1133	2053
	1980-1989	30	1375	242	958	1822
	1970-1979	18	1120	283	716	1811
	1960-1969	16	982	319	600	1781
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2008-2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	48	2260	184	2006	3125
Weiterverkauf	2000-2008	18	1808	236	1372	2174
	1990-1999	63	1507	232	1133	2053
	1980-1989	68	1342	242	813	1859
	1970-1979	59	1017	280	543	1811
	1960-1969	59	960	246	585	1781
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	6	1137	209	945	1348
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum südliche Stadtteile						
2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau					
Weiterverkauf	2000-2008	10	1727	234	1311	2096
	1990-1999	19	1609	182	1272	1925
	1980-1989	5	1321	251	914	1593
	1970-1979	51	977	256	500	1498
	1960-1969	9	1231	254	684	1580
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2008-2010						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	15	2448	364	1764	2975
Weiterverkauf	2000-2008	16	1738	235	1311	2189
	1990-1999	41	1607	197	1270	2061
	1980-1989	18	1284	206	914	1618
	1970-1979	149	989	255	500	1695
	1960-1969	17	1160	250	684	1622
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2008					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					

5.2.2 Durchschnittswerte 2010 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen

Auf den folgenden Seiten werden Durchschnittswerte für den Wert von Eigentumswohnungen in €/m²-Wohnfläche in Objekten mit mehr als 15 Einheiten wiedergegeben. In dieser Aufstellung sind Kaufpreise der Erstverkäufe von Wohnungseigentum **nicht** enthalten.

Die Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2001 bis 2010. Sie wurden mit Hilfe der Indexreihe für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum den Wertverhältnissen zum Jahr 2010 angepasst. In den Vergleichspreisen ist der Wert eines Stellplatzes nicht enthalten. Durchschnittswerte von Stellplätzen sind auf Seite 67 angegeben.

Ein mittels der Gleichung (Kapitel 5.2.3, Seite 62 ff) ermittelter Vergleichswert für Weiterverkäufe von neu erstelltem Wohnungseigentum oder umgewandelter Mietwohnungen sollte unbedingt mit Hilfe der Durchschnittswerte auf seine Verwendbarkeit hin überprüft werden.

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Albert-Schweitzer-Straße 5	1996	31	6	1.507,--	1.433,--	1.636,--	69,--
Albertus-Magnus-Straße 8-12	1975	26	14	937,--	667,--	1.419,--	226,--
Albertus-Magnus-Straße 26-34	1984	39	8	1.313,--	910,--	1.550,--	214,--
Am Alten Bach 50	1992	35	13	1.445,--	1.061,--	1.826,--	227,--
Am Derikumer Hof 2	1973	20	5	998,--	887,--	1.103,--	98,--
Am Derikumer Hof 3, 4	1973	39	11	939,--	619,--	1.371,--	239,--
Am Goldberg 110-122 Elbestraße 2	1975	95	23	834,--	457,--	1.136,--	171,--
Am Jröne Meerke 28	1994	16	4	1.780,--	1.714,--	1.851,--	62,--
Am Jröne Meerke 32	1996	16	3	1.463,--	1.405,--	1.530,--	63,--
Am Lindenplatz 5, 7	1972	21	5	1.024,--	797,--	1.269,--	210,--
Am Sandhof 11-17	1972	50	15	985,--	865,--	1.146,--	85,--
Am Sandhof 19	1972	49	16	936,--	749,--	1.136,--	127,--
An der Eiche 36, Jakob-Herbert-Straße 14-16	1998	24	5	1.500,--	1.338,--	1.705,--	170,--
An der Obererft 17	1974	65	16	1.029,--	668,--	1.212,--	151,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Arembergstraße 42, 44	1986	29	12	1.480,--	1.139,--	1.660,--	157,--
Arembergstraße 46-50	1986	24	8	1.397,--	1.149,--	1.574,--	148,--
Bedburger Straße 72-80	1972	45	6	814,--	541,--	918,--	150,--
Benzstraße 2-6	1967	24	10	1.072,--	672,--	1.557,--	293,--
Benzstraße 3-7	1966	21	5	1.136,--	1.026,--	1.220,--	77,--
Benzstraße 8-12	1968	24	3	1.158,--	856,--	1.377,--	270,--
Benzstraße 14-18	1968	24	3	1.128,--	943,--	1.284,--	173,--
Benzstraße 20-24	1969	23	10	1.280,--	1.008,--	1.677,--	220,--
Benzstraße 30,32	1973	36	10	866,--	706,--	1.131,--	133,--
Berghäuschensweg 166	1960	33	20	1.050,--	854,--	1.296,--	130,--
Bergheimer Straße 505	1958	29	6	1.224,--	984,--	1.385,--	165,--
Blankenheimer Straße 71-77	1973	28	14	599,--	552,--	820,--	82,--
Bonner Straße 210-216	1993	24	8	1.646,--	1.415,--	2.079,--	241,--
Boschstraße 1 Benzstraße 9	1967	56	19	937,--	654,--	1.360,--	220,--
Brücke 46	2000	25	3	1.328,--	1.233,--	1.386,--	83,--
Burgunderstraße 36, Adolfstraße 21-23	1969	50	2	1.349,--	1.347,--	1.352,--	5,--
Daimlerstraße 28, 30	1961	28	7	812,--	597,--	1.068,--	153,--
Daimlerstraße 239	1961	18	6	1.077,--	865,--	1.309,--	157,--
Daimlerstraße 241	1961	18	13	1.131,--	664,--	1.351,--	207,--
Daimlerstraße 243	1961	18	8	1.029,--	743,--	1.174,--	132,--
Dechant-Hess-Straße 16, 18	1995	22	4	1.823,--	1.479,--	2.011,--	243,--
Dechant-Hess-Straße 33,35 Volmerswerther Straße 16	1983	26	8	1.512,--	1.245,--	1.700,--	169,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard-abw.
Derikumer Weg 26, 28	1993	30	3	1.768,--	1.616,--	1.868,--	134,--
Deutschordensstraße 2-6 Dammweg 2, 2A	1994	48	8	1.434,--	1.212,--	1.775,--	211,--
Deutschordensstraße 8-14	1993	56	9	1.540,--	1.312,--	1.709,--	123,--
Deutzer Straße 29-33	1984	24	9	1.336,--	1.027,--	1.636,--	213,--
Deutzer Straße 35, 37	1984	31	16	1.285,--	1.036,--	1.517,--	139,--
Deutzer Straße 64-68	1985	35	19	1.301,--	918,--	1.591,--	195,--
Deutzer Straße 72, 74	1984	26	6	1.410,--	1.184,--	1.542,--	135,--
Dyckhofstraße 26-32	1967	26	5	933,--	903,--	1.006,--	42,--
Eggenhofstraße 8-12, 20, 22	1973	54	13	1.014,--	924,--	1.261,--	106,--
Eichendorffstraße 21 Hölderlinstraße 1	1960	21	12	1.066,--	873,--	1.498,--	224,--
Eichendorffstraße 46-50	1957	32	6	1.577,--	1.350,--	1.872,--	178,--
Einsteinstraße 3, 5	1972	28	7	1.019,--	824,--	1.287,--	174,--
Einsteinstraße 7, 7A, 9	1971	39	7	1.085,--	784,--	1.238,--	174,--
Einsteinstraße 17, 19 Hertzstraße 2-10	1974	68	8	1.166,--	872,--	1.590,--	207,--
Einsteinstraße 180-184	1966	19	7	1.387,--	1.218,--	1.504,--	106,--
Einsteinstraße 186-190	1966	19	8	1.063,--	714,--	1.390,--	237,--
Engelbertstraße 3-7	1962	24	5	1.165,--	1.121,--	1.229,--	43,--
Engelbertstraße 6-10	1958	24	5	1.023,--	777,--	1.441,--	259,--
Euskirchener Straße 6	1973	26	4	790,--	708,--	919,--	94,--
Euskirchener Straße 78-98	1971	222	69	547,--	321,--	1.089,--	164,--
Fabianusstraße 2-6	1998	21	4	1.642,--	1.428,--	1.739,--	144,--
Frankenstraße 5 Keltenstraße 32	1993	35	6	1.124,--	850,--	1.425,--	204,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Frankenstraße 23 Keltenstraße 21	1992	30	7	1.235,--	987,--	1.356,--	136,--
Frankenstraße 25	1993	16	5	986,--	796,--	1.079,--	122,--
Friedrichstraße 24 Am Alten Weiher 2	1987	27	7	1.316,--	1.185,--	1.532,--	124,--
Furtherhofstraße 31-49	1961	140	41	968,--	610,--	1.346,--	179,--
Furtherhofstraße 46, 48	1961	24	6	969,--	684,--	1.336,--	191,--
Furtherhofstraße 54-58	1963	84	22	821,--	516,--	1.052,--	168,--
Furtherhofstraße 60	1963	28	6	866,--	683,--	946,--	87,--
Gell'sche Straße 64, 64A, 66, 66A	1974	80	21	890,--	576,--	1.307,--	191,--
Gell'sche Straße 68, 70	1974	55	13	911,--	618,--	1.289,--	190,--
Gell'sche Straße 72	1974	45	12	887,--	662,--	1.156,--	131,--
Gell'sche Straße 74	1974	48	17	778,--	521,--	940,--	130,--
Gell'sche Straße 76,78	1971	59	16	881,--	694,--	1.198,--	152,--
Gell'sche Straße 109-111	1984	16	6	1.423,--	1.202,--	1.611,--	159,--
Geulenstraße 27-29	1994	19	5	1.545,--	1.483,--	1.663,--	71,--
Gierer Straße 24-30	1975	36	8	1.241,--	1.041,--	1.383,--	105,--
Gierer Straße 25-29	1973	18	6	1.293,--	1.208,--	1.346,--	48,--
Glehner Weg 39-41	1991	38	8	1.556,--	1.208,--	1.860,--	240,--
Görlitzer Straße 2-6	1972	476	195	591,--	276,--	1.119,--	154,--
Görlitzer Straße 5, 7	1973	242	63	723,--	428,--	1.155,--	196,--
Grefrather Weg 89, 91	1974	27	9	1.120,--	823,--	1.329,--	194,--
Grefrather Weg 92-100	1978	89	23	1.084,--	870,--	1.352,--	136,--
Grillparzer Weg 16-20	1982	36	19	1.185,--	906,--	1.542,--	191,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Grillparzer Weg 17-23 Stefan-George-Weg 1, 3	1969	72	20	1.115,--	846,--	1.573,--	182,--
Gut Vellbrüggen 7-10	1998	16	5	1.802,--	1.713,--	1.986,--	118,--
Hardenbergstraße 9-13	1975	18	10	1.226,--	971,--	1.383,--	128,--
Hardenbergstraße 15-25	1973	61	28	1.223,--	850,--	1.529,--	200,--
Harffer Straße 37-43	1974	60	33	852,--	475,--	1.329,--	346,--
Harffer Straße 45-47	1972	16	4	1.132,--	858,--	1.293,--	191,--
Harffer Straße 62-70	1972	54	7	895,--	646,--	1.062,--	162,--
Helmholtzstraße 6-8	1978	18	4	1.246,--	1.010,--	1.550,--	229,--
Herzogstraße 1A-1F	1996	71	6	1.496,--	1.280,--	1.809,--	204,--
Herzogstraße 25-33	1998	40	10	1.695,--	1.502,--	2.044,--	161,--
Hesemannstraße 6, 8 Breite Straße 137, 139	1991	47	8	1.693,--	1.377,--	2.082,--	210,--
Hoistener Straße 43-47 Anne-Frank-Straße 1	1997	34	18	1.431,--	1.191,--	1.612,--	117,--
Hubertusweg 2, 2A	1974	47	9	1.276,--	713,--	1.519,--	304,--
Hubertusweg 7	1973	40	4	1.134,--	865,--	1.460,--	234,--
Hubertusweg 11, 13	1970	96	34	892,--	669,--	1.161,--	131,--
Im Hexfeld 18-26 Gladbacher Straße 145	1984	65	23	1.313,--	934,--	1.700,--	228,--
Isarstraße 2-10 Kruppstraße 1-5	1972	90	28	920,--	702,--	1.131,--	120,--
Isarstraße 12-22 Kruppstraße 7,9	1972	90	25	936,--	637,--	1.201,--	144,--
Johanna-Etienne-Straße 12-22	1995	77	8	1.355,--	1.220,--	1.471,--	94,--
Johanna-Etienne-Straße 32-36	1998	27	5	1.437,--	1.347,--	1.589,--	97,--
Johannes-Geller-Straße 2-6 Marienstraße 49	1995	36	6	1.440,--	1.198,--	1.790,--	248,--
Jülicher Straße 70	1995	21	4	1.691,--	1.458,--	2.014,--	258,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Kaarster Heide 38-46	1994	43	11	1.285,--	1.108,--	1.671,--	151,--
Kaarster Straße 50	1967	40	9	989,--	842,--	1.145,--	97,--
Kaarster Straße 127	1974	24	6	1.083,--	785,--	1.338,--	196,--
Kaarster Straße 191A-191D	1982	36	7	1.370,--	1.127,--	1.579,--	158,--
Kaarster Straße 193-195	1979	18	5	1.205,--	993,--	1.535,--	217,--
Kaarster Straße 215A-219 Am Stock 2	1973	44	11	1.069,--	882,--	1.391,--	186,--
Kaarster Straße 230A-C, 232 A-B	1982	61	73	1.334,--	1.110,--	1.720,--	151,--
Kaiser-Friedrich-Straße 154-164 Florastraße 9-13	1972	143	41	964,--	681,--	1.354,--	178,--
Kaiser-Friedrich-Straße 164 a	1985	17	17	1.096,--	852,--	1.419,--	166,--
Kaiser-Friedrich-Straße 166	1972	65	11	989,--	779,--	1.249,--	136,--
Kantstraße 16, 18 Uhlandstraße 28, 30	1953	48	10	1.036,--	758,--	1.432,--	240,--
Keltenstraße 18-24	1993	51	7	1.009,--	910,--	1.277,--	131,--
Keltenstraße 30	1993	16	4	872,--	802,--	1.016,--	100,--
Kirchstraße 9 Büttger Straße 18	1984	17	6	1.867,--	1.443,--	2.139,--	269,--
Kirchstraße 10-18 Hesemannstraße 2-4	1993	60	16	1.907,--	1.534,--	2.295,--	207,--
Klewer Straße 172-182	1986	16	3	1.451,--	1.410,--	1.504,--	48,--
Konrad-Adenauer-Ring 29	1993	23	3	1.636,--	1.447,--	1.916,--	247,--
Konstantinstraße 3-25	1982	85	16	1.567,--	1.368,--	1.814,--	143,--
Kuhweg	1965	20	7	1.178,--	883,--	1.533,--	250,--
Lahnstraße 6-10 Ruhrstraße 13, 15	1969	32	8	1.017,--	889,--	1.107,--	76,--
Lessingplatz 1-11 Rilkestraße 1-7	1974	98	22	1.226,--	924,--	1.498,--	163,--
Lortzingstraße 1-5 Albertus-Magnus-Straße 20, 22	1975	60	19	1.205,--	910,--	1.474,--	218,--

Straße und Hausnummer	tatsäch-liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard-abw.
Lortzingstraße 4-8	1975	27	8	1.066,--	914,--	1.262,--	123,--
Ludgerusring 5-7	2000	40	6	1.758,--	1.528,--	1.941,--	185,--
Maastrichter Straße 38-42	1993	39	7	1.146,--	911,--	1.469,--	234,--
Maastrichter Straße 44-46	1994	58	10	1.331,--	970,--	1.913,--	339,--
Maastrichter Straße 50-54	1994	45	9	1.459,--	1.209,--	1.793,--	186,--
Maastrichter Straße 56-62	1994	30	6	1.417,--	1.102,--	1.753,--	211,--
Maximilianstraße 14-18	1971	30	4	1.358,--	1.174,--	1.447,--	125,--
Maximilianstraße 20-24	1972	30	5	1.151,--	1.017,--	1.302,--	108,--
Meererhof	1974	148	34	1.128,--	768,--	1.455,--	150,--
Meertal 17-19	1998	25	8	1.606,--	1.373,--	1.757,--	141,--
Meertal 24-26	2000	24	3	1.657,--	1.604,--	1.737,--	71,--
Meertal 202-216	2000	40	8	1.803,--	1.431,--	2.045,--	218,--
Mommsenstraße 22-28	1974	21	5	1.183,--	911,--	1.590,--	259,--
Müggenburgstraße 6-10	1990	19	10	1.718,--	1.464,--	1.863,--	122,--
Mühlenstraße 43-53	1991	31	8	2.083,--	1.553,--	2.449,--	281,--
Nibelungenstraße 88-98	1980	37	4	1.434,--	1.136,--	1.701,--	270,--
Oberstraße 44-48 Rottelsgasse 7	1989	38	11	1.595,--	1.177,--	1.775,--	201,--
Peter-Loer-Straße 35-39	1981	23	10	1.324,--	1.137,--	1.683,--	153,--
Plankstraße 54-58 Engelbertstraße 19, 21	1970	31	7	1.191,--	1.052,--	1.349,--	128,--
Pützstraße 12-16	1984	24	13	1.332,--	1.145,--	1.696,--	167,--
Pützstraße 18-20	1984	16	5	1.227,--	1.019,--	1.388,--	158,--
Rheinallee 2-11 Görlitzer Straße 9-15	1981	246	106	1.156,--	800,--	1.655,--	201,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Rheydter Straße 183	1993	23	3	1.256,--	1.185,--	1.328,--	72,--
Rheydter Straße 301	1996	25	5	1.651,--	1.458,--	1.939,--	189,--
Römerstraße 15	1993	16	6	1.204,--	800,--	1.409,--	215,--
Römerstraße 19	1993	22	4	1.171,--	1.026,--	1.362,--	152,--
Salzstraße 39-43	2002	45	4	1.844,--	1.585,--	2.129,--	300,--
Schillerstraße 50 Körnerstraße 24-26	1956	26	3	1.212,--	1.087,--	1.333,--	123,--
Schmolzstraße 23-27 Böcklerstraße 1	1960	72	18	859,--	622,--	1.163,--	160,--
Schwalbenweg 1-3	1974	18	5	883,--	699,--	1.090,--	168,--
Schwalbenweg 5-7	1974	18	4	964,--	768,--	1.197,--	178,--
Stürzelberger Straße 2-12 Burgstraße 21, 23 Delrather Straße 4, 6	1974	91	17	1.031,--	705,--	1.335,--	168,--
Südstraße 34-38	1974	48	10	1.172,--	884,--	1.490,--	178,--
Thomas-Mann-Straße 1-9A	1975	58	16	1.000,--	651,--	1.296,--	171,--
Trankgasse 1, 2	1985	36	24	1.146,--	931,--	1.392,--	153,--
Ueckerather Straße 1-11	1972	36	7	931,--	778,--	1.050,--	107,--
Uhlandstraße 35 Kantstraße 12-14	1995	48	3	1.551,--	1.387,--	1.815,--	232,--
Ulmenallee 114-132C	1974	180	64	868,--	481,--	1.294,--	206,--
Ulmenallee 134-140	1970	94	22	929,--	669,--	1.215,--	184,--
Vellbrüggener Straße 1	2001	36	5	1.728,--	1.489,--	2.196,--	285,--
Vellbrüggener Straße 81-83	1997	16	6	1.559,--	1.347,--	1.767,--	157,--
Volmerswerther Straße 6-14	1981	43	9	1.278,--	809,--	1.554,--	253,--
Volmerswerther Straße 26-28 Dechant-Hess-Straße 37-39	1995	70	6	1.279,--	1.127,--	1.638,--	188,--
Weberstraße 66-70	1954	28	4	1.587,--	1.564,--	1.620,--	25,--

Straße und Hausnummer	tatsäch- liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf- fälle	Durchschnittswerte 2001-2010 (über Indexanpassung, <u>ohne</u> Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard- abw.
Weingartstraße 5-13	2001	32	7	1.693,--	1.412,--	2.053,--	280,--
Weingartstraße 33A-C	1986	35	7	1.362,--	1.149,--	1.864,--	238,--
Weserstraße 6-10	1975	20	5	1.210,--	919,--	1.429,--	205,--

5.2.3 Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum

- Abhängigkeiten von verschiedenen Einflüssen -

Die Preise von Eigentumswohnungen seit 2000 wurden weiteren Analysen unterzogen, um den Wert beeinflussende Größen quantitativer und qualitativer Art auf die Zielgröße **€/m² - Wohnfläche** zu finden und zu beschreiben.

Bei dieser Untersuchung wurden Wohnanlagen mit mehr als 200 Wohnungen nicht berücksichtigt. In den letzten Jahren war für Wohnungen in Anlagen mit mehr als 200 Wohnungseinheiten ein überdurchschnittlicher Preisverfall zu beobachten, der ebenfalls das Ergebnis der Untersuchung verfälschen würde. Für diese Objekte sind jedoch durchschnittliche Kaufpreise ermittelt und auf der Seite 53 ff wiedergegeben worden.

Die gefundene Gleichung ist bei sachverständiger kritischer Prüfung geeignet, einen Vergleichswert für ein bestimmtes Wohnungseigentum abzuleiten. In dem ermittelten Vergleichswert ist **kein Stellplatz enthalten**.

Im Anhang 1 sind die statistischen Bezirke der Stadt Neuss kartenmäßig dargestellt. Diese statistischen Bezirke werden zur Ermittlung eines Vergleichswertes benötigt.

Der Analyse liegen insgesamt 4293 geeignete Verkaufsfälle von **Wohnungseigentum** zugrunde. In dieser Analyse sind Verkaufsfälle für Teileigentum wie Geschäfte, Läden, Praxen und Büros nicht enthalten. Auf Grund des geringen Zahlenmaterials bietet es sich auch nicht an, für diese Teileigentumsmärkte eine Gleichung zu ermitteln. Auf den folgenden Seiten wird das Ergebnis der Kovarianzanalyse mit der gefundenen Gleichung, Grafiken, Beispiel und Fehlerbetrachtungen wiedergegeben.

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
Y [€ / m ² - Wohnfläche] =				Fallzahl	Mittel	F	T
+ 1.088,15							
+	+ 198,17	falls Teilmarkt	Neuerstelltes WE, Erstverkäufe	725	2204	198,61	8,20
	- 137,81		WE, Weiterverkäufe	2768	1293		12,98
	+ 0,00		Umgewandeltes WE, Erstverkäufe	800	1285		~
+	+ 178,48	falls Verkaufsjahr	2000	427	1644	81,34	10,95
	+ 130,71		2001-2002	910	1589		9,10
	+ 51,48		2003-2007	2101	1398		3,95
	+ 38,61		2008-2009	540	1286		-2,57
	± 0,00		2010	315	1351		~
+	- 973,01	falls tatsächliches Baujahr	< 1950	104	1142	220,51	27,87
	- 659,11		1950 - 1969	910	1276		23,25
	- 675,13		1970 - 1979	1258	1115		23,91
	- 528,83		1980 - 1989	610	1391		18,58
	- 408,34		1990 - 1994	378	1493		14,07
	- 271,13		1995 - 1999	229	1650		9,17
	- 203,99		2000 - 2004	634	2130		10,43
	± 0,00		2005 - 2010	170	2238		~
+	+ 707,89	falls statistischer Bezirk	1, 11	466	1802	240,57	29,34
	+ 606,35		2, 6, 12, 13	648	1557		26,11
	+ 520,95		5, 7, 18	548	1677		21,80
	+ 473,03		14, 15, 16, 22, 28	727	1436		20,89
	+ 416,51		8, 19, 20, 21, 23, 25, 27	1345	1275		18,86
	+ 331,14		9,17, 24, 26	450	1323		13,90
± 0,00	4, 10	109	756	~			
+	+ 225,66	Anzahl Vollgeschosse im Objekt	bis 4 Vollgeschosse	3423	1528	152,62	16,43
	+ 127,17		5 - 6 Vollgeschosse	448	1238		7,92
	± 0,00		7 und mehr Vollgeschosse	422	992		~
+	+ 144,28	falls	Wohnung nicht vermietet ist	3753	1481	181,02	13,45
	± 0,00		Mietverhältniss übernommen wird	540	1197		~
+	- 220,86	falls Wohnungsgröße	30 m ² bis 39 m ²	130	1023	81,34	10,47
	- 95,67		40 m ² bis 59 m ²	741	1299		7,68
	+ 4,70		60 m ² bis 99 m ²	2831	1453		0,44
	± 0,00		>= 100 m ²	591	1685		~
+	+ 186,36	falls Wohneinheiten im Objekt	bis 4 WE	336	1569	37,08	7,92
	+ 109,45		5 bis 19 WE	1327	1541		5,40
	+ 62,47		19 bis 99 WE	2464	1403		3,24
	± 0,00		100 bis 200 WE	166	1042		~

Zusätzliche statistische Angaben:

 $\bar{R} = 0,89$

Standardabweichung = 210,27

V.K. = 14,54

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in einem in der Gemarkung Neuss-Stadionviertel (statistischer Bezirk 14) gelegenen Objekt mit 3 Vollgeschossen. Die Wohnungseigentumsanlage wurde im Jahr 1974 errichtet. Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet, wurde im Jahr 2010 verkauft und besitzt eine Größe von 50 m². Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten.

Bestimmende Gleichung			Beispielberechnung	
Y [€ / m ² - Wohnfläche] =			Angabe	Wert (berechnet)
1.088,15	(Konstante)			
+ 198,17	falls Teilmarkt	Neuerstelltes WE, Erstverkäufe Neuerstelltes WE, Weiterverkäufe Umgewandeltes WE, Erstverkäufe	X	-137,81
- 137,81				
+ 0,00				
+ 178,48	falls Verkaufsjahr	2000 2001- 2002 2003- 2007 2008 - 2009 2010	X	0,00
+ 130,71				
+ 51,48				
+ 38,61				
± 0,00				
- 973,01	falls tatsächliches Baujahr	< 1950 1950 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1989 1990 - 1994 1995 - 1999 2000 - 2004 2005 - 2010	X	-675,13
- 659,11				
- 675,13				
- 528,83				
+ 408,34				
- 271,13				
- 203,99				
± 0,00				
+ 707,89	falls statistischer Bezirk	1, 11 2, 6, 12, 13 5, 7, 18 14, 15, 16, 22, 28 8, 19, 20, 21, 23, 25, 27 9,17, 24, 26 4, 10	X	473,03
+ 606,35				
+ 520,95				
+ 473,03				
+ 416,51				
+ 331,14				
± 0,00				
+ 225,66	Anzahl Vollgeschosse im Objekt	bis 4 Vollgeschosse 5- 6 Vollgeschosse 7 und mehr Vollgeschosse	X	225,66
+ 127,17				
± 0,00				
+ 144,28	falls	Wohnung nicht vermietet ist Mietverhältniss übernommen wird	X	144,28
± 0,00				
- 220,86	falls Wohnungsgröße	30 m ² bis 39 m ² 40 m ² bis 59 m ² 60 m ² bis 99 m ² >= 100 m ²	X	-95,67
- 95,67				
+ 4,70				
± 0,00				
+ 186,36	falls Wohneinheiten im Objekt	bis 4 WE 5 bis 19 WE 19 bis 99 WE 100 bis 200 WE	X	109,45
+ 109,45				
+ 62,47				
± 0,00				
Kaufpreis der Eigentumswohnung (in € / m² - Wohnfläche, ohne Stellplatz) =			1.131,96	

Zur Überprüfung des Vertrauensbereichs der mittels der Gleichung ermittelten Werte für Wohnungseigentum, wurde zu jedem Kauffall der tatsächliche Kaufpreis mit dem berechneten Wert verglichen. Das Ergebnis der Überprüfung ergab folgende Werte:

**Abweichungen zwischen den tatsächlich erzielten Preisen
und den mittels der Gleichung ermittelten Werte**

*** Alle Teilmärkte ***

Abweichung	
≤ 10%	48,2%
>10% ≤ 20%	32,2%
> 20%	19,6%
Summe	100,0%
Anzahl der Kauffälle	4293

Ein mittels der Gleichung ermittelter Wert einer Eigentumswohnung wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 0,48 mit einem Fehler von weniger als 10% ermittelt werden. Für die einzelnen Teilmärkte sehen die Wahrscheinlichkeiten jedoch sehr unterschiedlich aus. Im nachfolgenden werden die Wahrscheinlichkeiten für die einzelnen Teilmärkte wiedergegeben.

**Abweichungen zwischen den tatsächlich erzielten Preisen
und den mittels der Gleichung ermittelten Werte**

*** Neuerstelltes Wohnungseigentum -Erstverkäufe- ***

Abweichung	
≤ 10%	67,6%
>10% ≤ 20%	26,2%
> 20%	6,2%
Summe	100,0%
Anzahl der Kauffälle	725

**Abweichungen zwischen den tatsächlich erzielten Preisen
und den mittels der Gleichung ermittelten Werte**

*** Wohnungseigentum -Weiterverkäufe- ***

Abweichung	
≤ 10%	43,6%
>10% ≤ 20%	32,3%
> 20%	24,1%
Summe	100,0%
Anzahl der Kauffälle	2768

**Abweichungen zwischen den tatsächlich erzielten Preisen
und den mittels der Gleichung ermittelten Werte**
***** in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen -Erstverkäufe- *****

Abweichung	
≤ 10%	46,8%
>10% ≤ 20%	37,1%
> 20%	16,1%
Summe	100,0%
Anzahl der Kauffälle	800

Werte für neuerstelltes Wohnungseigentum (Erstverkäufe) können mit einer hohen Wahrscheinlichkeit von 0,68 mit einem Fehler von weniger als 10% ermittelt werden. Bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum liegt trotz der großen Anzahl von Kauffällen die Wahrscheinlichkeit einen Wert mit einem Fehler von weniger als 10% zu ermitteln nur bei 0,44. Hier ist der Grund darin zu suchen, dass Art und Umfang von Modernisierungen sehr unterschiedlich sind und zunächst bevorzugte Wohnlagen durch äußere Umstände an Wohnwert verloren haben und somit einzelne Lagen entgegen der normalen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt an Wert verloren haben. Ebenso wurden Preise für zunächst unattraktive Gebäude durch Sanierungen und Modernisierungen erheblich verändert. Die ermittelten Werte (außer für Wohnungseigentum *Erstverkäufe*) sollten daher mit den in diesem Marktbericht auf den Seiten 52 ff. aufgeführten Durchschnittswerten verglichen werden.

5.2.4 Kaufpreise von Stellplätzen

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss liegen 628 Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2001 bis 2010 vor. Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisgefüge. Die Kaufpreise für Tiefgaragenplätze und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen bewegen sich auf nahezu gleichem Niveau und sind gestaffelt nach Baujahrsklassen in folgender Tabelle zusammengefasst.

Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abw.	von	bis
2000 bis 2010	330	11.713	2.316	7.000	17.500
1990 bis 1999	32	9.382	2.387	5.000	13.000
1980 bis 1989	124	6.704	1.528	3.000	10.500
bis 1979	73	4.717	2.307	2.500	10.000

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abw.	von	bis
alle	98	3.464	1.095	1.534	6.900

5.3 Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke

Der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst, nennt man Liegenschaftszinssatz.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von besonderer Bedeutung. In der Regel weicht er vom Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes ab, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich unter anderem nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhausgrundstücken oder gewerblich genutzten Objekten. Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt für die Teilmärkte:

- vermietetes Wohnungseigentum
- vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten
- gemischt genutzte Grundstücke
- Geschäfts- und Bürogrundstücke
- Gewerbe- und Industriegrundstücke

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) ermittelt. Das vollständige Modell kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen und heruntergeladen werden. Neben den Liegenschaftszinssätzen werden zu den einzelnen Teilmärkten zusätzlich Rohertrags- und Reinertragsvervielfältiger ermittelt (Maklerformeln).

5.3.1 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum für Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohnungen

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Erhebungs- zeitraum	Anzahl der Fälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
2003-2004	88	4,6	2,8	6,6	0,9
2005-2006	61	4,3	3,1	6,2	0,7
2007-2008	62	4,2	2,9	6,7	0,9
2009-2010	52	4,6	3,0	6,1	0,8

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Erhebungs- zeitraum	Fälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
2003-2004	92	16,6	2,7	20,6	3,2
2005-2006	61	16,6	2,2	21,2	2,5
2007-2008	63	17,0	3,1	21,8	3,5
2009-2010	56	15,0	2,8	19,6	2,9

5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
2003-2004	12	5,4	4,0	7,1	0,9
2005-2006	28	5,5	3,6	7,4	1,0
2007-2008	26	5,6	3,5	7,3	1,0
2009-2010	21	5,5	3,8	7,3	0,9

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Erhebungs- zeitraum	Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
2003-2004	12	13,3	2,0	17,2	2,6
2005-2006	28	13,1	2,2	17,0	2,7
2007-2008	26	12,3	2,1	16,2	2,5
2009-2010	21	12,9	2,1	17,1	2,4

Kenngrößen (Mittelwerte)

Erhebungs- zeitraum	Kauffälle	Kaufpreis in €	Grund- stücks- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Rest- nutzungs- dauer in Jahren
2003-2004	12	551.000	670	609	5,84	38
2005-2006	28	722.000	1.003	816	6,02	38
2007-2008	26	727.000	1.044	875	5,88	36
2009-2010	21	527.000	791	629	6,11	38

5.3.3 Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte

Grundstücks - teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl der Fälle	Liegenschaftszinssatz in %			
			Mittel	Minimum	Maximum	Standard- abweichung
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2006-2010	18	3,2	1,7	4,6	0,7
Dreifamilienhäuser	2006-2010	15	4,5	3,6	5,9	0,6
gemischt genutzte Grundstücke	2006-2010	22	6,0	4,3	7	0,7
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2004-2010	16	6,3	4,7	8,2	1,0
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2004-2010	13	7,5	4,6	10,2	1,7

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl der Fälle	Vervielfältiger über Rohrertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2006-2010	18	21,0	3,2	26,4	3,5
Dreifamilienhäuser	2006-2010	15	14,5	1,8	19,1	2,2
gemischt genutzte Grundstücke	2006-2010	19	12,1	1,4	15,8	1,6
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2004-2010	16	12,8	1,4	15,7	1,8
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2004-2010	13	10,8	2,5	13,1	2,8

Kenngößen (Mittelwerte)

Grundstücksteilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Kauf- fälle	Kaufpreis in €	Grund- stücks- fläche in m ²	Wohn-/ Nutz- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Rest- nutzungs- dauer in Jahren
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2006-2010	18	310000	609	182	6,60	45
Dreifamilienhäuser	2006-2010	15	264500	338	236	6,30	36
gemischt genutzte Grundstücke	2006-2010	22	1030000	824	1121	6,12	35
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2004-2010	16	3810000	3603	3731	8,28	44
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2004-2010	13	6427000	16669	8221	5,68	40

5.4 Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von **bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 1995 bis 2010 untersucht.

Das Ergebnis der Untersuchung waren Gleichungen mit der Zielgröße **Gesamtkaufspreis im Jahr i** und den Einheiten *Bruttogrundfläche [BGF]*, *umbauter Raum* und *Wohnfläche* (Kovarianzanalysen). Mit Hilfe der Gleichungen ist es bei sachverständiger kritischer Prüfung möglich, einen Vergleichswert für ein bebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in Neuss zu ermitteln.

Es wurden Grundstücke mit Wohngebäuden **ab Baujahr 1950** berücksichtigt. Für Grundstücke mit älteren Wohngebäuden vor 1950 liegen keine ausreichenden ausgewerteten Kaufpreise vor. **Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 230 m², Doppelhaushälften über 180 m² und Reihenhäusern und Bungalows über 160 m² Wohnfläche sind die Gleichungen wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen dieser Größe nur bedingt anwendbar.**

Die Bodenwerte sind bei übergroßen Grundstücken in der Weise modifiziert worden, dass ein durchschnittlicher Bodenwert aus Vorder- und Hinterland (Hinterland = 30% des Bodenrichtwertes des Vorderlandes) ermittelt und den Berechnungen zugrunde gelegt wurde.

Weitere Aussagen, die aus der oben aufgeführten Grundgesamtheit abgeleitet werden können, sind dem Kapitel 5.4.4 zu entnehmen. Hier sind mittlere Größen und verschiedene Verhältniszahlen bezogen auf die unterschiedlichen Haustypen angegeben. Hierbei ist insbesondere auf den Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis hinzuweisen.

Die Größen *Bruttogrundfläche*, *umbauter Raum* und *Wohnfläche* wurden wie folgt ermittelt:

- a) *Bruttogrundflächen*: Berechnung nach DIN 277/1987
- b) *Wohnflächen*: ermittelt nach II. Berechnungsverordnung (seit 01.01.2004 ersetzt durch die Wohnflächenverordnung); Balkone, Loggien und überdachte Terrassen wurden zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet; zu Wohnzwecken ausgebaute Räume im Kellergeschoss und nicht überdachte Terrassen wurden bei der Wohnflächenberechnung **nicht** berücksichtigt
- c) *umbauter Raum*: Berechnung nach DIN 277 (1950); nicht ausgebaute Dachgeschosse oder Spitzböden wurden zu einem Drittel in Ansatz gebracht.

Der Einordnung der Ausstattungsklassen liegt folgende Tabelle zugrunde:

Einordnung des Ausstattungsstandards Ein- und Zweifamilienhäuser			
Bauteil	einfach	mittel	gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich geringe Wärmedämmung	Verblendmauerwerk, Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, mittlerer Wärmestandard	gegliedertes Verblendmauerwerk, Natursteinplatten, Metallverkleidung, hoher Wärmedämmstandard
Dach	einfache Betondachpfannen, Bitumen- und Kunststoffabdichtung, geringe Wärmedämmung	Ziegel- oder Flachdach, gedämmt	Tondachpfannen, Schiefer- und Metallverkleidung, hoher Wärmedämmstandard, gegliedertes Dach
Fenster	Holz, einfachverglast	Kunststoff oder Holz, dämmverglast, tlw. Rollladen	hochwertige Edelholzfenster, elektr. Rollläden, raumhohe Verglasung, Wärmeschutzverglasung
Sanitär	Bad mit Dusche oder Wanne und WC, einfache Ausstattung	1 Bad mit Dusche/Wanne, Gäste-WC, Fliesen (2,00 m)	1-2 Bäder, Gäste-WC, tlw. Mit Bidet, raumhoch gefliest, großformatige Fliesen
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, einfaches PVC oder Laminat, einfache kleinformatige Fliesen	Teppich, höherwertiges PVC oder Laminat, Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Naturstein
Innentüren	einfache Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff oder Holztürblätter, Holzzargen	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, Nachtspeicheröfen, Warmwasserboiler	Zentral- oder Etagenheizung mit Radiatoren, Durchlauferhitzer	Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserversorgung, offener Kamin
Elektroinstallation	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen (1-2), Installationen tlw. Auf Putz	je Raum 2-3 Steckdosen und Lichtauslässe, Installationen unter Putz	aufwändige Installation, Gegensprechanlage, sonstige informationstechnische Anlagen

5.4.1 Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m² Bruttogrundfläche, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
				Fallzahl	Mittel	F	T
Y [Kaufpreis je m ² - Bruttogrundfläche] =				2572	984	380,11	36,20
+ 992,65	- 2,067	* Bruttogrundfläche (m ²)		2572	257	607,26	44,99
	+ 0,677	* Grundstücksfläche (m ²)		2572	276	1460,21	30,18
	+ 1,414	* Bodenrichtwert (€ / m ²) (zum Verkaufszeitpunkt)		2572	255	344,35	20,19
	- 6,217	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufszeitpunkt)		2572	10,2	2588,08	39,11
	+ 55,74		1995-1999	631	995		5,74
	+ 37,26	falls	2000-2002	647	986	26,36	3,96
+ +	20,41	Verkaufsjahr	2003	210	986		2,04
	- 13,15		2004-2009	915	978		1,72
	± 0,00		2010	169	962		~~~
	+ 198,66		Einzelhaus	152	1048		11,55
+ +	149,11	Gebäude -	Doppelhaushälfte	572	1055	114,39	9,26
	+ 98,53	art	Reihenmittelhaus	1152	941		6,20
	+ 102,67		Reihenendhaus	625	982		6,36
	± 0,00		Bungalow	71	987		~~~
	- 166,56	Dach -	nein	408	876		13,56
+ -	111,36	geschoss -	ja	2025	998	114,86	9,81
	± 0,00	ausbau	kein DG (Flachdach)	139	1091		~~~
	- 88,34		voll unterkellert	2367	969		2,15
+ +	28,09	falls	nicht unterkellert	85	1198	131,29	10,11
	± 0,00		teilunterkellert	120	1120		~~~
	- 26,85		ohne	970	939		6,23
+ ±	0,00	Garage	mit	1633	992	41,34	~~~
	+ 257,95		gehoben	304	1144		33,54
+ +	107,90	Ausstattung	mittel	1849	970	562,73	20,96
	± 0,00		einfach	419	928		~~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,86 \quad \text{Standardabweichung} = 88,80 \quad \text{V.K.} = 9,02$$

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis der nachfolgend beschriebenen Immobilie in **Abhängigkeit von der Bruttogrundfläche** für ein Jahr i :

Haustyp: Reihenmittelhaus
 Verkaufsjahr i : 2010
 Bruttogrundfläche: 246 m²
 Grundstücksfläche: 213 m²
 Bodenrichtwert : 290,- € / m²
 Baujahr: 1991 (Gebäudealter = 19)
 Dachgeschoss: ausgebaut
 Unterkellerung: voll unterkellert
 Garage: ohne
 Ausstattung: mittel

Bestimmende Gleichung			Beispielberechnung		
Y [Kaufpreis je m ² - Bruttogrundfläche]			Angabe	Wert (berechnet)	
992,65 (Konstante)				992,65	
-	2,067	* Bruttogrundfläche (m ²)	246	- 508,48	
+	0,677	* Grundstücksfläche (m ²)	213	144,20	
+	1,414	* Bodenrichtwert (€ / m ²)	290	410,06	
-	6,217	* Gebäudealter in Jahren	19	- 118,12	
<hr/>					
+	55,74	falls Verkaufs - jahr	x	0,00	
+	37,26				1995-1999
+	20,41				2000-2002
-	13,15				2003
±	0,00				2004-2009 2010
<hr/>					
+	198,66	Gebäude - art	x	98,53	
+	149,11				Einzelhaus
+	98,53				Doppelhaushälfte
+	102,67				Reihenmittelhaus
±	0,00				Reihenendhaus Bungalow
<hr/>					
+	- 166,56	Dach - geschoss - ausbau	x	-111,36	
+	- 111,36				nein
±	0,00				ja kein DG (Flachdach)
<hr/>					
+	- 88,34	falls	x	-88,34	
+	28,09				voll unterkellert
±	0,00				nicht unterkellert teilunterkellert
<hr/>					
+	- 26,85	Garage	x	-26,85	
±	0,00				ohne mit
<hr/>					
+	257,95	Ausstattung	x	107,90	
+	107,90				gehoben
±	0,00				mittel einfach
<hr/>					
Kaufpreis des Grundstücks in € / m ² -Bruttogrundfläche =			900,19		
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =			221.446,-- €		

5.4.2 Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m² Wohnfläche, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
				Fallzahl	Mittel	F	T
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche] =				3002	2048	388,91	33,11
+ 1.762,30	- 7,746	* Wohnfläche (m ²)		3002	122	1606,08	40,08
	+ 1,244	* Grundstücksfläche (m ²)		3002	275	844,10	29,05
	+ 3,029	* Bodenrichtwert (€ / m ²) (zum Verkaufszeitpunkt)		3002	251	547,17	23,39
	- 13,050	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufszeitpunkt)		3002	10,1	1894,33	43,52
	+ 120,01		1995-1999	977	2120		6,60
	+ 83,27	falls	2000-2002	676	2012		4,64
+ +	29,66	Verkaufs -	2003	217	2030	40,18	1,53
	- 22,54		2004-2009	948	2012		1,53
±	0,00		2010	184	2005		---
	+ 266,90		Einzelhaus	168	2246		8,05
+ +	193,66	Gebäude -	Doppelhaushälfte	680	2211	43,69	6,27
	+ 81,36	art	Reihenmittlhaus	1342	1934		2,62
	+ 112,67		Reihenendhaus	732	2044		3,58
±	0,00		Bungalow	80	2200		---
	+ 122,94	Anzahl	eins	830	2219		12,40
+ +		der Voll -				153,65	
±	0,00	geschosse	zwei	2172	1983		---
	- 39,12	Dach -	nein	529	2183		1,69
+ -	190,34	geschoss -	ja	2323	2006	125,39	8,50
±	0,00	ausbau	kein DG (Flachdach)	150	2229		---
	- 90,38		nicht unterkellert	85	1969		3,53
+ +	20,62	falls	voll unterkellert	2758	2054	16,30	1,24
±	0,00		teilunterkellert	129	1974		---
	- 53,99		ohne	1054	2015		6,77
+ ±	0,00	Garage	mit	1948	2066	45,88	---
	+ 489,88		gehoben	357	2366		33,66
+ +	208,32	Ausstattung	mittel	2178	2031	566,67	21,41
±	0,00		einfach	467	1885		---

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,85$

Standardabweichung = 177,68

V.K. = 8,67

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtpreis der nachfolgend beschriebenen Immobilie in **Abhängigkeit von der Wohnfläche** für ein Jahr i :

Haustyp: Reihenmittelhaus
 Verkaufsjahr i : 2010
 Wohnfläche: 122 m²
 Grundstücksfläche: 213 m²
 Bodenrichtwert : 290,- € / m²
 Baujahr: 1991 (Gebäudealter = 19)
 Anzahl der Vollgeschosse: 2
 Dachgeschoss: ausgebaut
 Unterkellerung: voll unterkellert
 Garage: ohne
 Ausstattung: mittel

Bestimmende Gleichung			Beispielberechnung		
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]			Angabe	Wert (berechnet)	
1.762,30 (Konstante)				1.762,30	
-	7,746	* Wohnfläche (m ²)	122	- 945,01	
+	1,244	* Grundstücksfläche (m ²)	213	264,97	
+	3,029	* Bodenrichtwert (€ / m ²)	290	878,41	
-	13,050	* Gebäudealter in Jahren	19	- 247,95	
+	120,01	falls Verkaufs - jahr	x	0,00	
+	83,27				1995-1999
+	29,66				2000-2002
-	22,54				2003
±	0,00				2004-2009 2010
+	266,90	Gebäude - art	x	81,36	
+	193,66				Einzelhaus
+	81,36				Doppelhaushälfte
+	112,67				Reihenmittelhaus
±	0,00				Reihenendhaus Bungalow
+	122,94	Anzahl der Voll - geschosse	x	0,00	
±	0,00				eins zwei
-	39,12	Dach - geschoss - ausbau	x	-190,34	
+	190,34				nein ja
±	0,00				kein DG (Flachdach)
-	90,38	falls	x	20,62	
+	20,62				nicht unterkellert voll unterkellert
±	0,00				teilunterkellert
-	53,99	Garage	x	-53,99	
±	0,00				ohne mit
+	489,88	Ausstattung	x	208,32	
+	208,32				gehoben mittel
±	0,00				einfach
Kaufpreis des Grundstücks in € / m ² -Wohnfläche =			1.778,69		
Gesamtpreis des Grundstücks =			217.000,-- €		

5.4.3 Kaufpreis im Jahr (*t*) je m³ umbauter Raum, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
				Fallzahl	Mittel	F	T
Y [Gesamtkaufpreis je m ³ - umbauter Raum] =				2909	389	347,93	36,83
+ 353,66	- 0,2806	* umbauter Raum (m ³)		2909	648	2248,85	47,42
	+ 0,2444	* Grundstücksfläche (m ²)		2909	272	974,73	31,22
	+ 0,5312	* Bodenrichtwert (€ / m ²) (zum Verkaufszeitpunkt)		2909	250	497,93	22,31
	- 2,1416	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufszeitpunkt)		2909	9,1	1327,48	36,43
	+ 20,59		1995-1999	977	399		5,68
	+ 9,55	falls	2000-2002	677	382		2,65
+ +	1,60	Verkaufs -	2003	213	381	47,96	0,42
	- 8,16	jahr	2004-2009	911	384		2,63
	± 0,00		2010	131	400		~~~
	+ 45,02		Einzelhaus	154	410		9,12
+ +	32,55	Gebäude -	Doppelhaushälfte	659	416	53,72	7,61
	+ 12,92	art	Reiheimittelhaus	1314	375		3,00
	+ 13,07		Reihenendhaus	711	389		3,04
	± 0,00		Bungalow	71	353		~~~
	+ 24,38		nicht unterkellert	85	477		5,09
+ -	27,49	falls	voll unterkellert	2704	385	125,32	8,66
	± 0,00		teilunterkellert	120	416		~~~
	- 8,19		ohne	1038	385		5,55
+ ±	0,00	Garage	mit	1871	391	30,83	~~~
	+ 92,87		gehoben	347	436		34,80
+ +	39,39	Ausstattung	mittel	2104	387	605,94	22,09
	± 0,00		einfach	458	363		~~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,82$ Standardabweichung = 32,65

V.K. = 8,39

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtpreis der nachfolgend beschriebenen Immobilie in **Abhängigkeit vom umbauten Raum** für ein Jahr i :

Haustyp: Reihenendhaus
 Verkaufsjahr i : 2010
 umbauter Raum: 588 m³
 Grundstücksfläche: 227 m²
 Bodenrichtwert : 290,- € / m²
 Baujahr: 1991 (Gebäudealter = 19)
 Unterkellerung: voll unterkellert
 Garage: ohne
 Ausstattung: mittel

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m ³ - umbauter Raum]				Angabe	Wert (berechnet)
353,66 (Konstante)					353,66
-	0,2806	*	umbauter Raum (m ³)	588	-164,99
+	0,2444	*	Grundstücksfläche (m ²)	227	55,48
+	0,5312	*	Bodenrichtwert (€ / m ²)	290	154,05
-	2,1416	*	Gebäudealter in Jahren	19	-40,69
	+ 20,59		1995-1999		
	+ 9,55	falls	2000-2002		
+	+ 1,60	Verkaufs -	2003		
	- 8,16		2004-2009		
±	0,00		2010	x	0,00
	+ 45,02		Einzelhaus		
	+ 32,55	Gebäude -	Doppelhaushälfte		
+	+ 12,92	art	Reihenmittelhaus	x	12,92
	+ 13,07		Reihenendhaus		
±	0,00		Bungalow		
	+ 24,38		nicht unterkellert		
+	- 27,49	falls	voll unterkellert	x	-27,49
±	0,00		teilunterkellert		
	- 8,19		ohne	x	-8,19
+	± 0,00	Garage	mit		
	+ 92,87		gehoben		
+	+ 39,39	Ausstattung	mittel	x	39,39
±	0,00		einfach		
Gesamtaufpreis des Grundstücks in € / m ³ -umbauter Raum =				374,13	
Gesamtpreis des Grundstücks =				219.991,-- €	

5.4.4 Mittelwerte

Nachfolgend werden die Mittelwerte für die untersuchten Haustypen in tabellarischer Form wiedergegeben. Es werden auch Quotienten und Gleichungen berechnet, die Beziehungen zwischen den einzelnen Bezugsgrößen (Bruttogrundfläche, Wohnfläche und umbauter Raum) zueinander angeben.

Haustyp	freistehendes Einfamilienhaus	Doppelhaushälfte
Anzahl der Vollgeschosse	ein- und zweigeschossig	ein- und zweigeschossig
Bruttogrundfläche (m ²)	366,1 ± 107,7	271,3 ± 54,1
Wohnfläche (m ²)	168,0 ± 40,6	128,2 ± 24,0
umbauter Raum (m ³)	921,7 ± 253,3	648,0 ± 128,3
Grundstücksfläche (m ²)	601,4 ± 209,8	304,1 ± 96,6
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,30 ± 0,09	0,45 ± 0,11
Bodenwert / Kaufpreis	0,44 ± 0,16	0,28 ± 0,10
Haustyp	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
Anzahl der Vollgeschosse	ein- und zweigeschossig	ein- und zweigeschossig
Bruttogrundfläche (m ²)	237,5 ± 34,6	248,8 ± 36,1
Wohnfläche (m ²)	115,7 ± 17,8	119,4 ± 18,8
umbauter Raum (m ³)	595,9 ± 89,2	627,5 ± 93,2
Grundstücksfläche (m ²)	206,1 ± 47,3	281,4 ± 87,0
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,58 ± 0,13	0,45 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,23 ± 0,06	0,28 ± 0,09
Haustyp	Bungalow	
Anzahl der Vollgeschosse	nur eingeschossig	
Bruttogrundfläche (m ²)	286,4 ± 78,3	
Wohnfläche (m ²)	124,1 ± 25,4	
umbauter Raum (m ³)	776,0 ± 196,5	
Grundstücksfläche (m ²)	432,2 ± 175,5	
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,32 ± 0,09	
Bodenwert / Kaufpreis	0,38 ± 0,12	

5.5 Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Neuss. Die Daten basieren auf Kauffällen aus den Jahren 2008 bis 2010. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

unterschieden und in Baujahrsklassen zusammengefasst. In den Werten Gesamtkaufpreis und Preis je m² Wohnfläche ist der Wert des Grund und Bodens, der Aufbauten und der Außenanlagen enthalten. Zusätzlich enthalten die Tabellen Angaben zur Größe der Vergleichsobjekte (Wohnfläche und Grundstücksfläche). Für Baujahre vor 1950 liegt keine ausreichende Anzahl von ausgewerteten Kauffällen vor.

Die Tabellen dienen nur der allgemeinen Preisübersicht. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes für ein einzelnes Grundstück wird auf die Kaufpreisanalyse für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.4, Seiten 72ff.)

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 300 m² bis 900 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m² Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1990-2007	13	444.000	131.000	2.517	333
1970-1989	18	374.000	101.000	2.085	380
1950-1969	41	291.000	70.000	1.969	405

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1990-2007	13	175	38	514	168
1970-1989	18	180	35	607	152
1950-1969	41	151	36	628	157

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 200 m² bis 600 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m² Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	81	312.000	57.000	2.396	294
1990-2007	69	276.000	42.000	2.142	276
1970-1989	39	237.000	53.000	1.879	317
1950-1969	61	209.000	54.000	1.656	282

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	81	130	17	296	52
1990-2007	69	129	18	292	70
1970-1989	39	127	25	314	89
1950-1969	61	126	27	407	109

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser (Grundstücksgrößen 125 m² bis 400 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m² Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	41	259.000	34.000	2.142	243
1990-2006	51	234.000	35.000	1.937	240
1970-1989	38	202.000	29.000	1.706	252
1950-1969	55	179.000	42.000	1.628	265

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	41	122	17	212	60
1990-2006	51	121	14	192	59
1970-1989	38	120	19	234	33
1950-1969	55	112	29	232	30

5.6 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Baujahre ab 1950

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist an die aktuelle Marktlage anzupassen. Auf Grundlage von Kaufpreisen von Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Gebäuden ab Baujahr 1950 aus den Jahren 2006 bis 2010 zugrunde. Die Auswertung erfolgt auf Basis folgender Daten:

Bodenwert:

Der Bodenwert wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Hinterlandanteile wurden mit rund 30 % des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Wert der baulichen Anlagen:

- Normalherstellungskosten in €/m²-Bruttogrundfläche gemäß der Veröffentlichung NHK 2000 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer der Aufbauten 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross und linear
- Baupreisindex NRW
- Regionalisierungsfaktor 1,0

5.6.1 Alterswertminderung nach Ross

Die Auswertung der Kaufverträge ergibt folgende Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) bei einer **Alterswertminderung nach Ross**:

Marktanpassungsfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	6	1,08	0,10	1,01	1,29
200.000 € bis 249.999 €	14	1,03	0,10	0,88	1,20
250.000 € bis 299.999 €	18	0,93	0,09	0,78	1,12
300.000 € bis 399.999 €	32	0,89	0,11	0,71	1,07
400.000 € bis 499.999 €	33	0,85	0,12	0,68	1,11
500.000 € bis 699.999 €	17	0,86	0,12	0,70	1,08
700.000 € bis 999.999 €	10	0,80	0,11	0,65	0,99

Marktanpassungsfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	25	1,03	0,11	0,87	1,27
200.000 € bis 249.999 €	55	0,94	0,11	0,70	1,18
250.000 € bis 299.999 €	92	0,90	0,11	0,64	1,15
300.000 € bis 399.999 €	78	0,86	0,10	0,64	1,11
400.000 € bis 499.999 €	11	0,80	0,09	0,70	0,95
500.000 € bis 699.999 €	5	0,74	0,06	0,67	0,81

Marktanpassungsfaktoren Reihenmittelhäuser Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
unter 150.000 €	16	1,12	0,11	0,98	1,36
150.000 € bis 199.999 €	66	1,03	0,13	0,78	1,32
200.000 € bis 249.999 €	82	0,92	0,10	0,66	1,13
250.000 € bis 299.999 €	56	0,87	0,08	0,70	1,01
300.000 € bis 350.000 €	5	0,87	0,09	0,75	0,98

5.6.2 Lineare Alterswertminderung

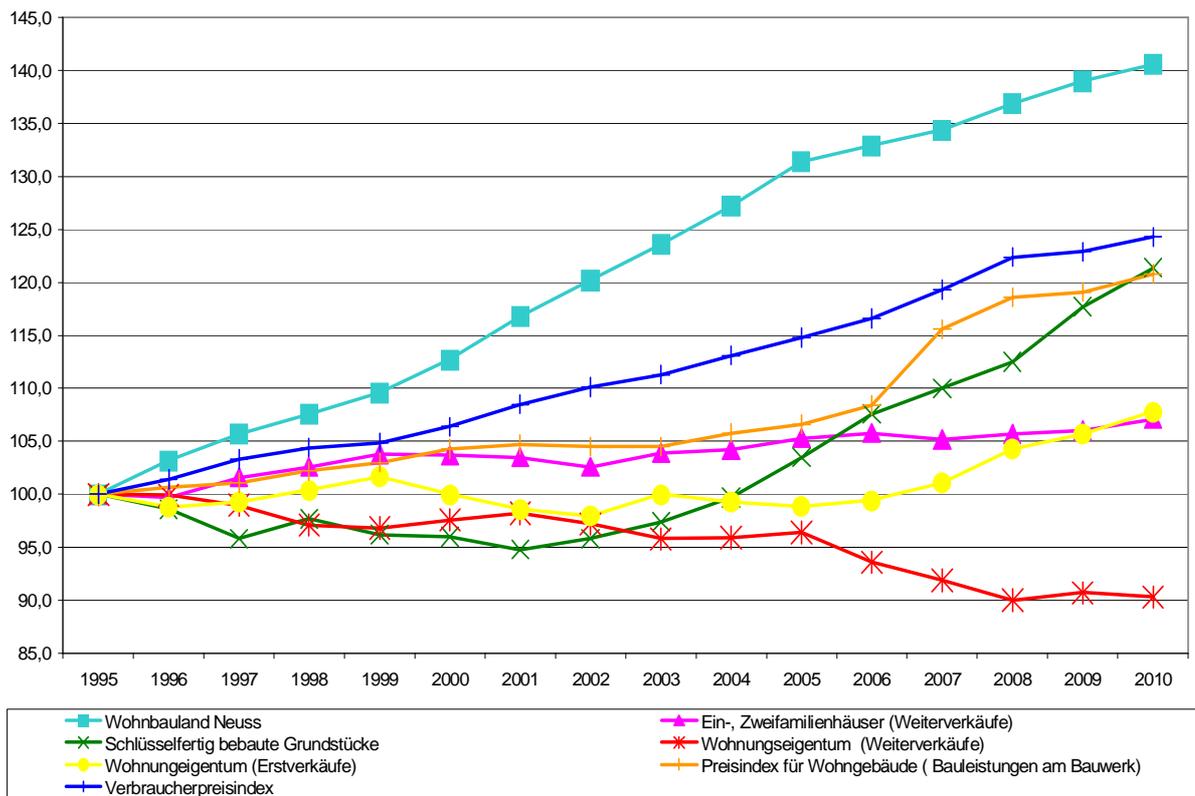
Die Auswertung der Kaufverträge ergibt folgende Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) bei **einer linearen Alterswertminderung**:

Marktanpassungsfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	11	1,12	0,07	1,01	1,22
200.000 € bis 249.999 €	13	1,10	0,12	0,92	1,28
250.000 € bis 299.999 €	24	0,97	0,12	0,75	1,24
300.000 € bis 399.999 €	38	0,94	0,13	0,64	1,16
400.000 € bis 499.999 €	27	0,90	0,15	0,68	1,20
500.000 € bis 699.999 €	13	0,88	0,11	0,72	1,03
700.000 € bis 999.999 €	8	0,83	0,1	0,71	0,97

Marktanpassungsfaktoren Reihenendhäuser und Doppelhaushälften lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
100.000 € bis 149.999 €	9	1,10	0,09	1,00	1,24
150.000 € bis 199.999 €	40	1,06	0,13	0,77	1,32
200.000 € bis 249.999 €	72	1,01	0,12	0,72	1,25
250.000 € bis 299.999 €	79	0,95	0,09	0,73	1,12
300.000 € bis 399.999 €	59	0,90	0,12	0,70	1,19
400.000 € bis 499.999 €	6	0,83	0,05	0,78	0,92
500.000 € bis 699.999 €	4	0,76	0,06	0,69	0,82

Marktanpassungsfaktoren Reihenmittelhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktan- passungs- faktor Mittelwert	Standard- abwei- chung	Minimum	Maximum
100.000 € bis 149.999 €	38	1,27	0,16	0,97	1,59
150.000 € bis 199.999 €	74	1,10	0,12	0,86	1,39
200.000 € bis 249.999 €	64	0,97	0,10	0,75	1,17
250.000 € bis 299.999 €	40	0,92	0,08	0,79	1,09

6. Vergleich von Indexreihen



Quelle Verbraucherpreisindex: Statistisches Bundesamt

Quelle Preisindex für Wohngebäude NRW : Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Anhang 1

NEUSS AM RHEIN

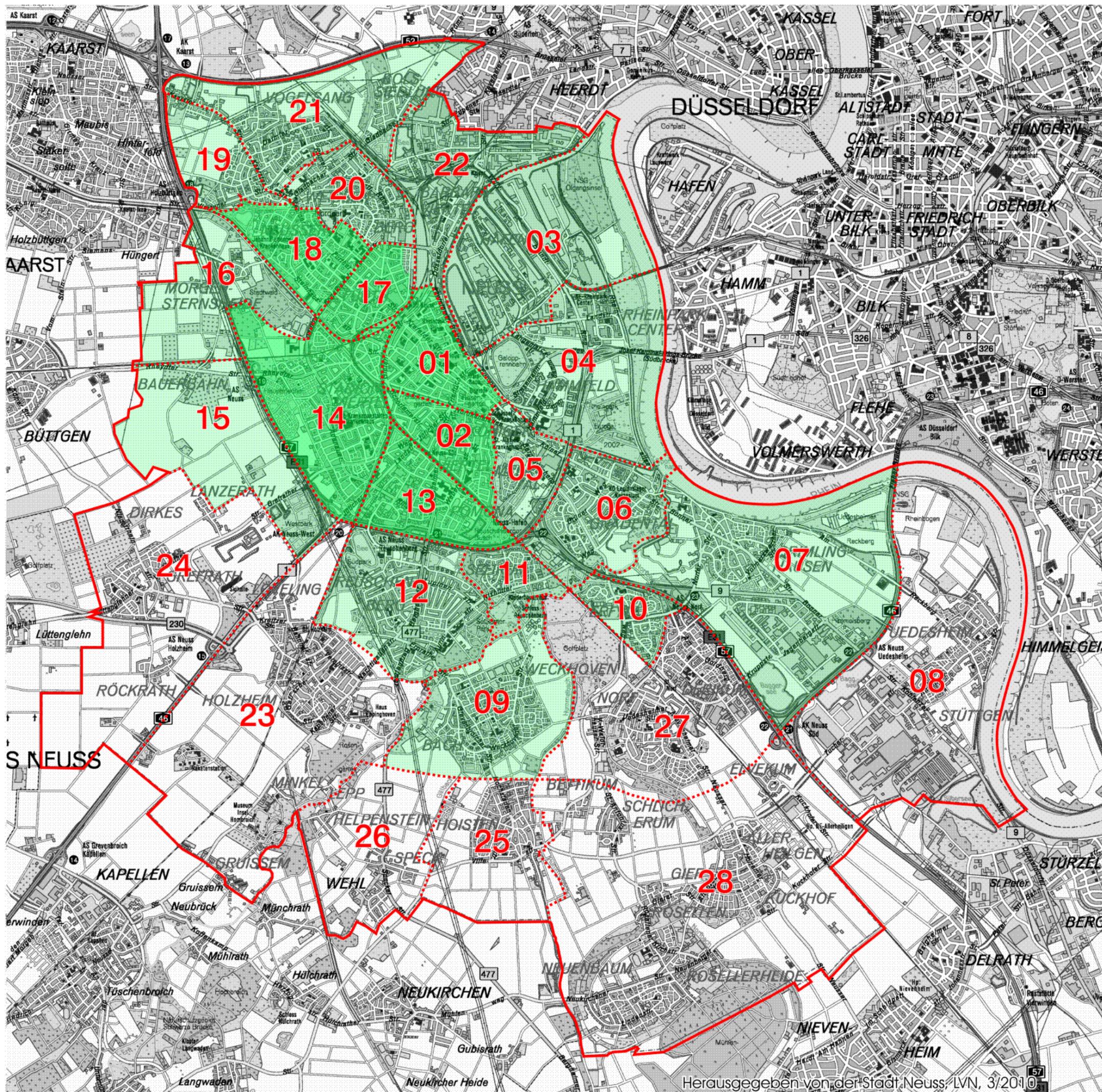
GLIEDERUNG DES STADTGEBIETES

LEGENDE

- BEZIRKSGRENZE
- STADTGRENZE
- INNENSTADT
- ERWEITERTE INNENSTADT
- SÜDLICHE STADTBZIRKE

STATISTISCHE BEZIRKE

- 01 INNENSTADT
- 02 DREIKÖNIGENVIERTEL
- 03 HAFENGEBIET
- 04 HAMMFELD
- 05 AUGUSTINUSVIERTEL
- 06 GNADENTAL
- 07 GRIMLINGHAUSEN
- 08 UEDESHEIM
- 09 WECKHOVEN
- 10 ERFTTAL
- 11 SELIKUM
- 12 REUSCHENBERG
- 13 POMONA
- 14 STADIONVIERTEL
- 15 WESTFELD
- 16 MORGENSTERNSHEIDE
- 17 FURTH-SÜD
- 18 FURTH-MITTE
- 19 FURTH-NORD
- 20 WEISSENBERG
- 21 VOGELSANG
- 22 BARBARAVIERTEL
- 23 HOLZHEIM
- 24 GREFRATH
- 25 HOISTEN
- 26 SPECK/WEHL/HELPENSTEIN
- 27 NORF
- 28 ROSELLEN



Anhang 2

