



Grundstücksmarktbericht **2012**

für die Stadt Neuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss



Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2012

(Erfassungsstand der zu Grunde liegenden Daten : 15.01.2012)

Herausgegeben im März 2012 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 14.02.2012.

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
Fragen im Zusammenhang mit Gutachten, Fragen zum Grundstücksmarktbericht, Vergleichswertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
Herr Helfenstein 02131 / 906211

Richtwertauskünfte
Herr Vieten 02131 / 906224
Herr Schoenen 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 01.01.2012). 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 2011 sowohl bei Kauffällen als auch bei den Gesamtumsätzen eine Belebung zu verzeichnen. Die Anzahl der Kauffälle stieg im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um rund 10 % auf 1.484 Kauffälle. Mit einem Gesamtumsatz von 321 Mio. € war 2011 ein Plus von rund 8,5 % zu registrieren.

Unbebaute Grundstücke

Die Umsätze der Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau haben sich im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt und erreichten mit einem Umsatz von 24,5 Mio. € und einer Gesamtfläche von 83.681 m² den höchsten Wert der letzten 10 Jahre. Umsatzschwerpunkt war das Neubaugebiet Allerheiligen mit Verkäufen großer Baublöcke an Bauträger. In den mittleren und nördlichen Stadtteilen war bei den m²-Preisen ein Preisanstieg von rund 3 % zu verzeichnen. In den südlichen Stadtteilen stagnierten die Grundstückspreise. In Neuss kostete ein Baugrundstück im Jahr 2011 durchschnittlich rund 315,-- €/m² bei einer Preisspanne von 210,- €/m² bis 450,- €/m².

Wohnungseigentum

Der Markt für Verkäufe von neuerstelltem Wohnungseigentum zeigte sich 2011 mit 60 Kauffällen weiter leicht erholt. Die Umsätze stiegen um rund 11 % auf 14,4 Mio. €. Schwerpunkte bilden Wohnungen mit gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen sowie Eigentumswohnungen mit Reihenhausharakter im Neubaugebiet Allerheiligen. ‚Normale‘ Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in mittleren Wohnlagen mit Größen von 60 m² bis 100 m² wurden kaum gehandelt.

Ein weiterer Aufwärtstrend war bei den Umsätzen für gebrauchte Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Bei einem Plus von rund 9 % wurde im Jahr 2011 erstmals seit 2005 wieder ein Umsatz von über 40 Mio. € erreicht. Nach Jahren der rückläufigen bis stagnierenden Preise zogen 2011 die Preise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum um rund 2 % an. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2011 in Neuss bei rund 1.290,-- €/m²-Wohnfläche.

Im Jahr 2011 waren keine Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen zu verzeichnen. Bereits in den Vorjahren bewegten sich die Umsätze in diesem Teilmarkt mit rund 1,5 Mio. € auf niedrigem Niveau.

Bebaute Grundstücke

Stark gestiegen waren 2011 wie schon 2010 die Umsätze der schlüsselfertig errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern. 123 Kauffälle und ein Umsatz von 36,3 Mio. € bedeuten eine Verdoppelung der Zahlen des Jahres 2009. Umsatzschwerpunkte bilden das Neubaugebiet Allerheiligen, die Fährstraße in Grimlinghausen und der Bereich der Frankenstraße/Berliner Platz in der Neusser Furth. Schlüsselfertig errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 2011 im Mittel rund 290.000,-- €.

Mit einer Umsatzsteigerung von über 21 % auf 100,7 Mio. € erreichte der Markt für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäusern einen neuen historischen Höchststand. Ungewöhnlich hohe Umsätze waren besonders vor dem Zeitpunkt der Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.10.2011 zu verzeichnen. Das Preisniveau stieg gegenüber dem Vorjahr leicht um rund 1,5 % an. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück kostete 2011 im Mittel rund 235.000,-- €.

Bei den Mehrfamilienhäusern stieg der Umsatz um rund 29 % auf 33,7 Mio. € an. Überwiegend wurden kleinere Objekte mit Wohnflächen unter 1.000 m² gehandelt. Mit 72 Kauffällen wurden 7 Kauffälle mehr als im Vorjahr ausgewertet.

Neuss, im März 2012

Dipl.-Ing. Peter Rath

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	6
2. Zuständigkeitsbereich	8
3. Grundstücksverkehr	9
3.1 Vertragsabschlüsse	9
3.1.1 Veränderungen zum Vorjahr	9
3.1.2 Langfristige Entwicklung	11
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken	12
3.1.4 Umsätze in den statistischen Bezirken	13
3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten	14
3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte	15
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile	16
3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke	21
3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum	24
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung	28
4. Unbebaute Grundstücke	29
4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)	29
4.2 Kovarianzanalysen für unbebaute Grundstücke	33
4.2.1 Bodenwertanalyse für Wohnbauland	33
4.2.2 Kovarianzanalyse für Bodenwerte in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich	36
4.3 Grundstückswerte für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	40
4.4 Bodenrichtwerte	41
4.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13(1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	43

Inhaltsverzeichnis

		Seite
5.	Bebaute Grundstücke	44
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	44
5.2	Wohnungseigentum	47
	5.2.1 Mittelwerte	47
	5.2.2 Durchschnittswerte 2011 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen	51
	5.2.3 Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum	60
	5.2.4 Kaufpreise Stellplätze	63
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	64
	5.3.1 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	65
	5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	66
	5.3.3 Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	67
5.4	Kovarianzanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	68
	5.4.1 Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ² -Bruttogrundfläche	70
	5.4.2 Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ² -Wohnfläche	72
	5.4.3 Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ³ -umbauter Raum	74
	5.4.4 Mittelwerte	76
5.5	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	79
5.6	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	79
	5.6.1 Marktanpassungsfaktor Alterswertminderung nach Ross	79
	5.6.2 Marktanpassungsfaktor bei linearer Alterswertminderung	81
5.7	Vergleich von Indexreihen (Grafik)	83
Anhänge		
Anhang 1	Übersicht der Statistischen Bezirke 01 - 28	
Anhang 2	Übersichtskarte der Wohnlagen in Neuss	

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 14.02.2012. 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 (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO 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 154.391 Menschen (Dichte = 1.551 EW/km²; Stand: Dezember 2011).

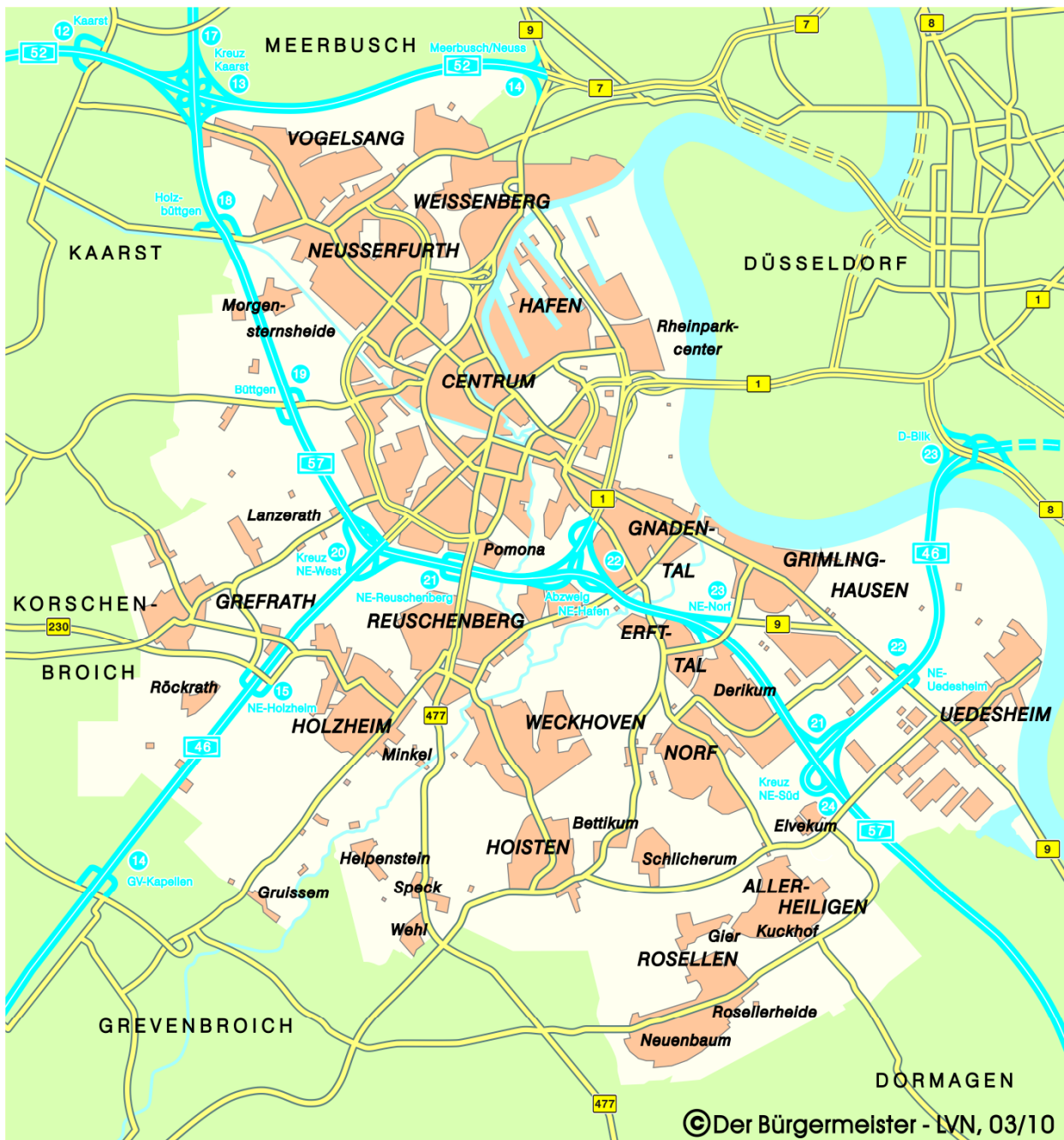


Abbildung: Übersicht des Stadtgebietes (Maßstab ca. 1 : 100.000)

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 2011 (Auswertestand 15.01.2012) insgesamt

1.438 Vertragsurkunden

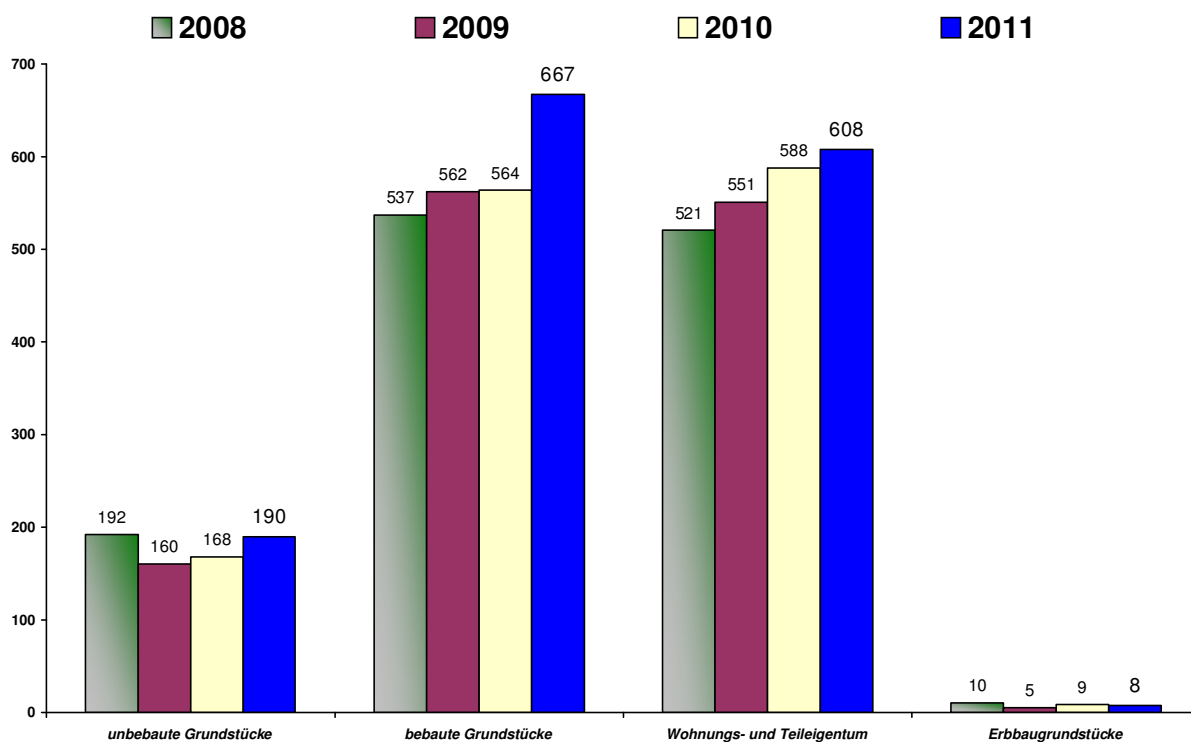
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.438 Vertragsurkunden **1.484** Kauffälle beurkundet.

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

























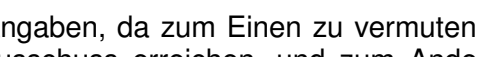
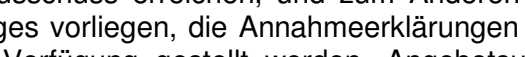
Anzahl der Eigentumsübertragungen (Kauffälle)

Jahr	2008		2009		2010		2011		
Grundstücksart	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Veränderung zum Vorjahr
unbebaute Grundstücke	192	15,1 %	160	12,4 %	168	12,5 %	190	12,8 %	13,1
bebaute Grundstücke	537	42,3 %	562	43,5 %	564	41,9 %	667	44,9 %	18,3
Wohnungs- und Teileigentum	521	41,0 %	551	42,7 %	588	43,7 %	608	41,0 %	3,4
Erbbaugrundstücke	10	0,8 %	5	0,4 %	9	0,7 %	8	0,5 %	-11,1
Fälle nicht auswertbar	10	0,8 %	13	1,0 %	18	1,3 %	11	0,7 %	-38,9
Summen	1.270	100,0 %	1.291	100,0 %	1.347	100,0 %	1.484	100,0 %	10,2

Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Grundstücksmärkte

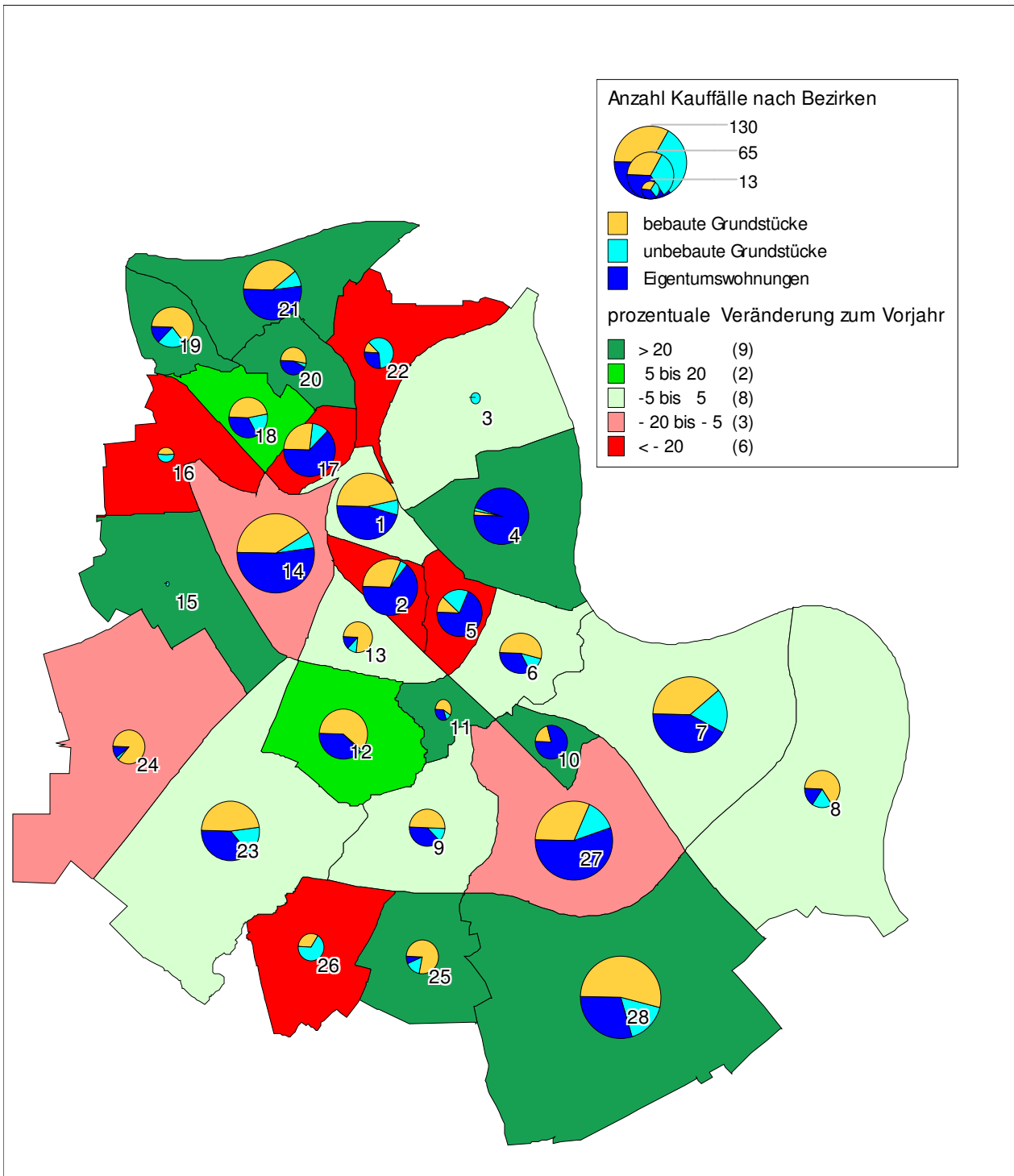


3.1.2 Langfristige Entwicklung

Jahr	Anzahl der Kauffälle	
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	1.347	
2011	1.484	

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.

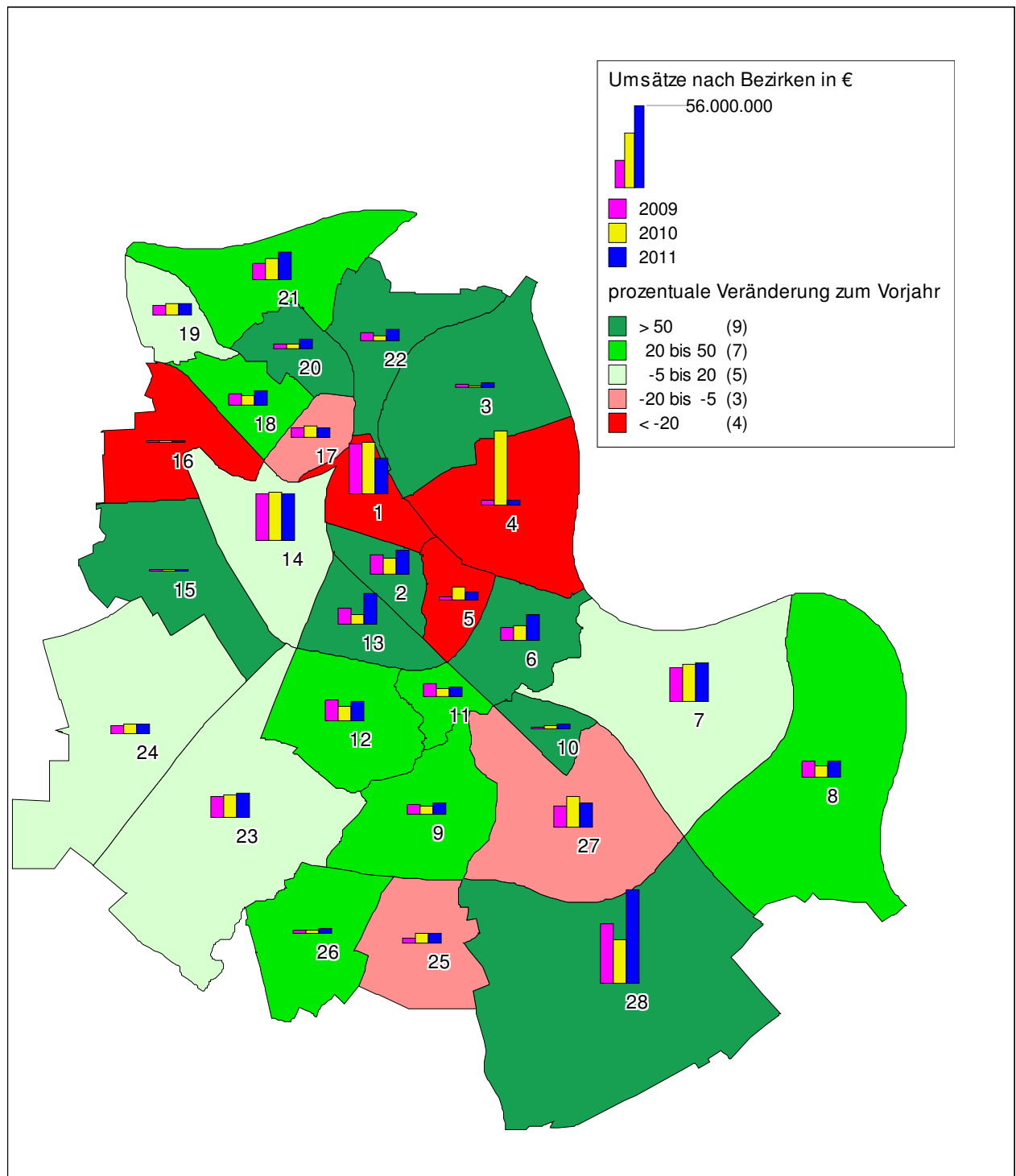
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfthal	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	Gnamental	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 2011 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 321 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

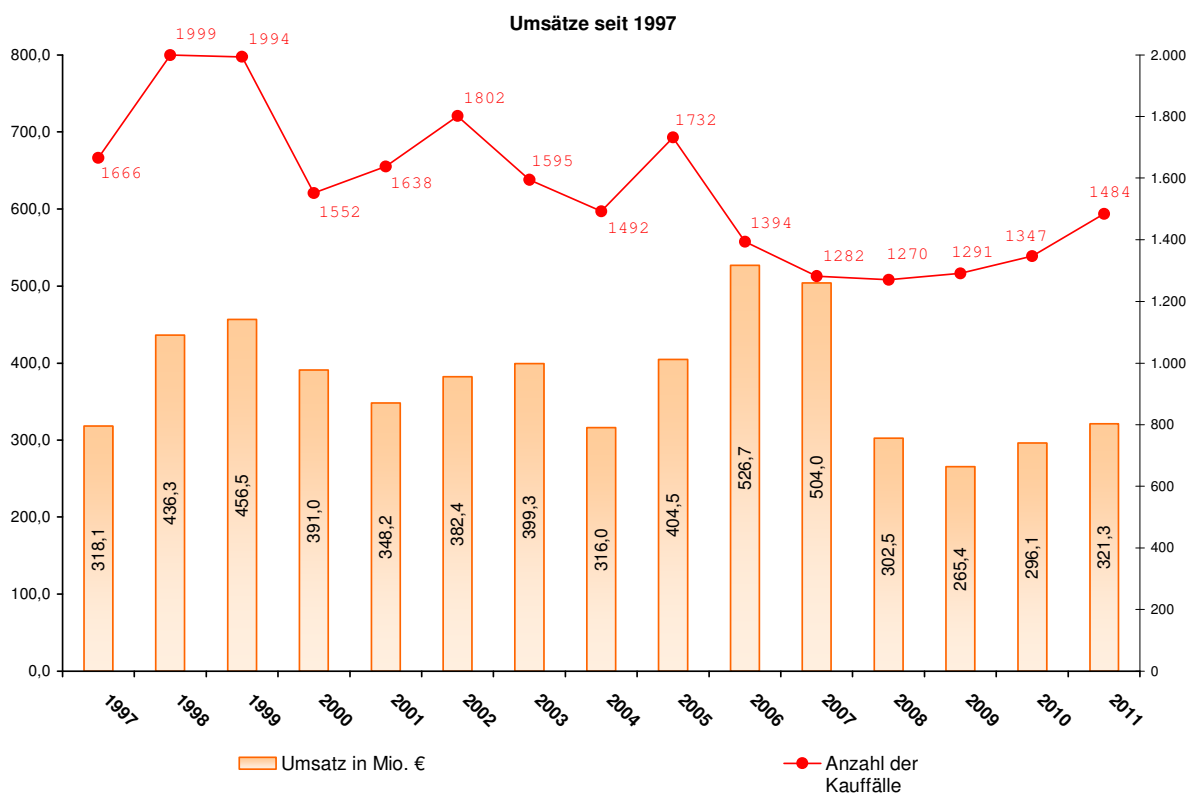
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Weiterverkäufe

- in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Weiterverkäufe

- Mehrfamilienhäuser

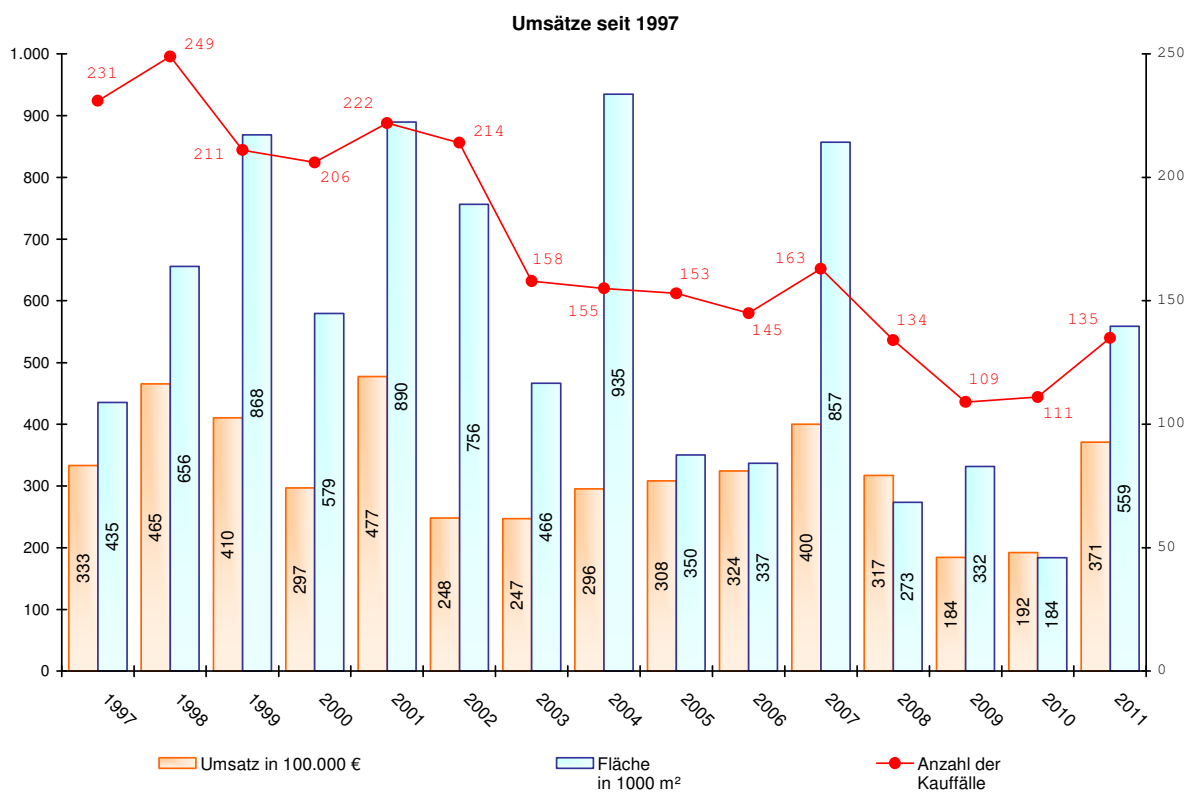
3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte

Umsätze gesamt		
Jahr	€	Anzahl der Kauffälle
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	265.369.723	1291
2010	296.100.206	1347
2011	321.283.440	1484



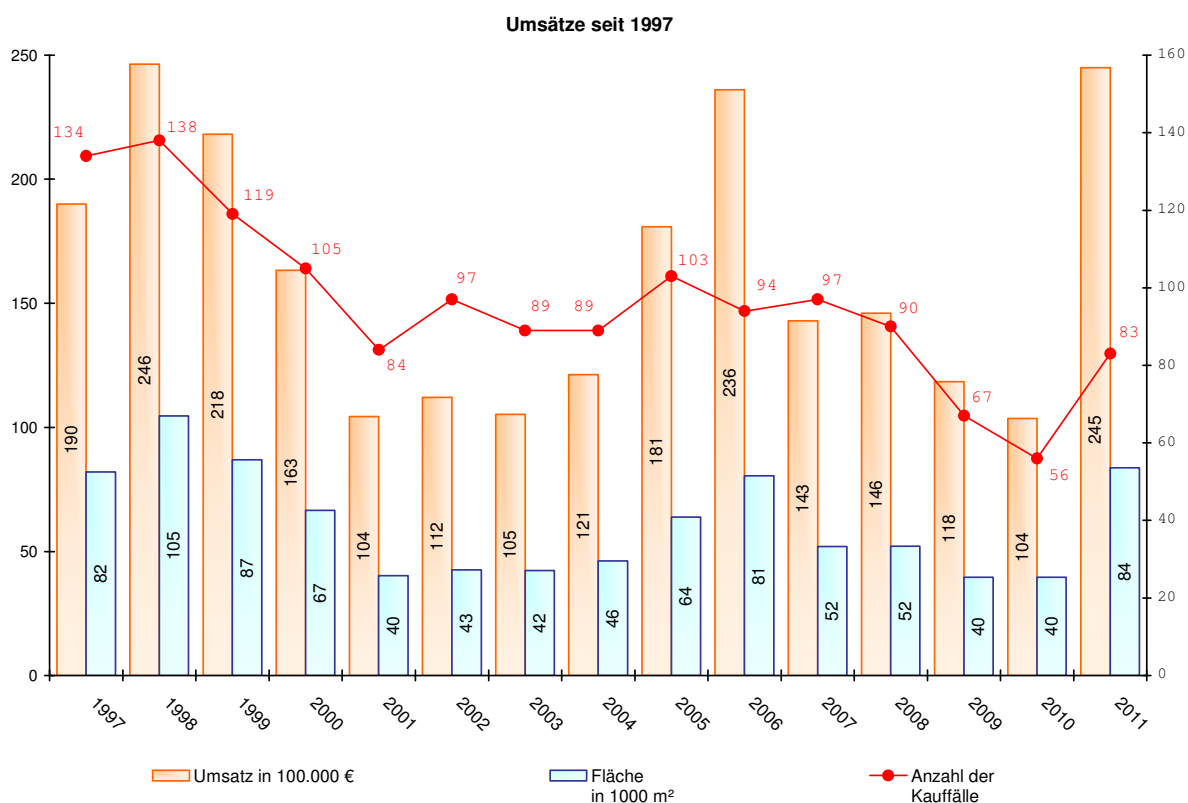
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile (nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile alle Entwicklungszustände			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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	40.014.173	856.817	163
2008	31.676.368	273.382	134
2009	18.393.186	331.723	109
2010	19.204.047	183.663	111
2011	37.085.509	558.829	135

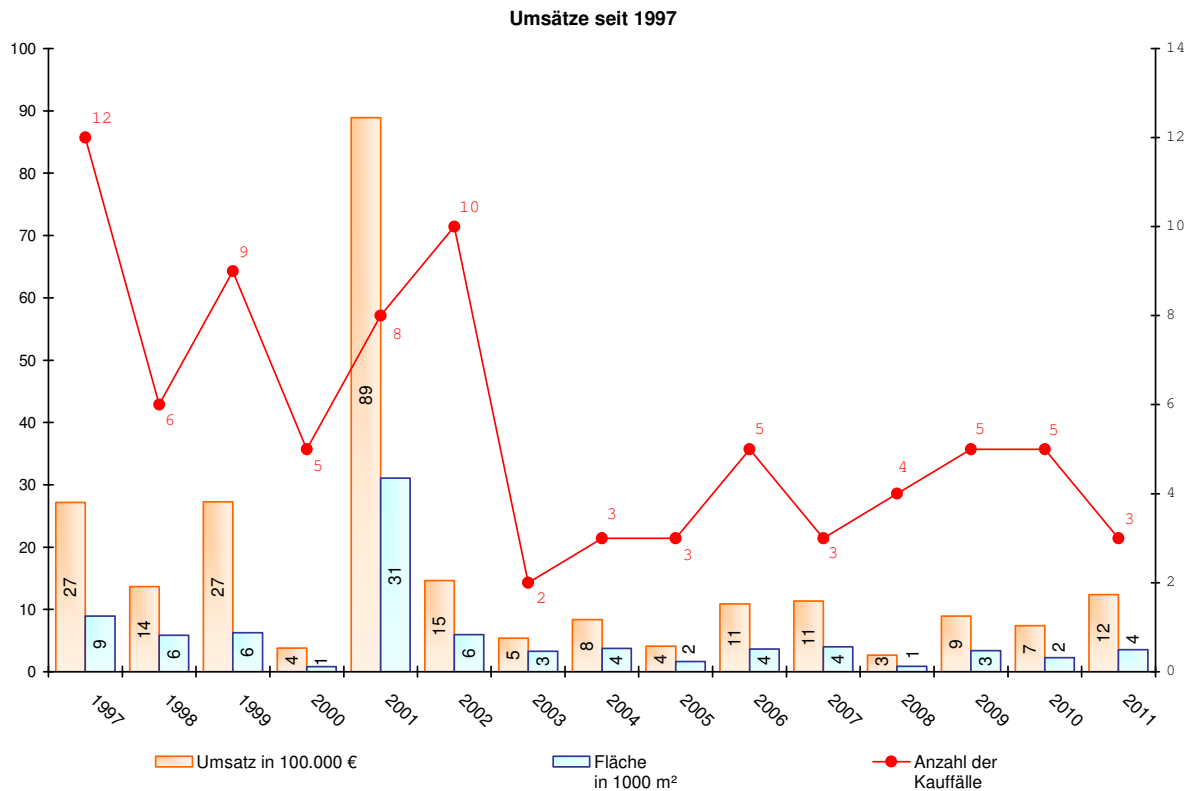


Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Wohnbauflächen, Flächen in Misch- und Kerngebieten, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

unbebaute Grundstücke - Wohnbauflächen -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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
2011	24.500.137	83.681	83

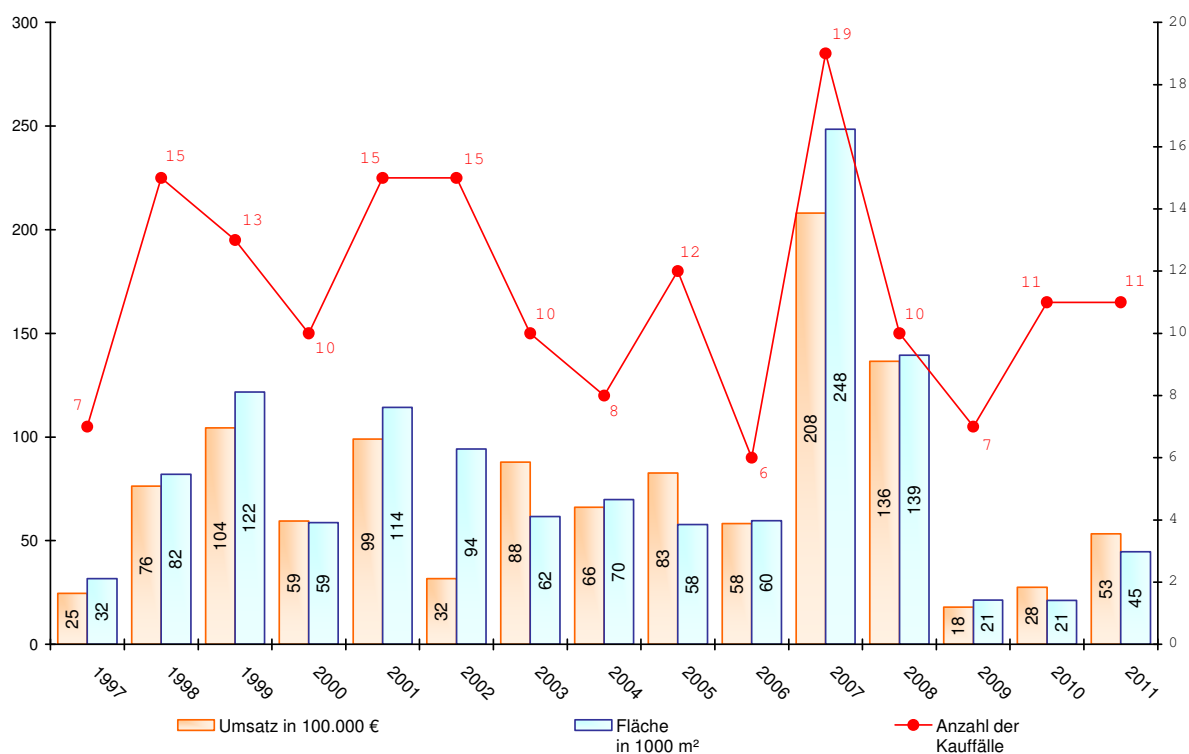


unbebaute Grundstücke - nur Flächen in Misch- und Kerngebieten -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	2.717.482	8.935	12
1998	1.365.089	5.838	6
1999	2.723.780	6.246	9
2000	375.263	816	5
2001	8.890.768	31.089	8
2002	1.461.438	5.938	10
2003	540.000	3.272	2
2004	835.000	3.721	3
2005	411.491	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
2011	1.240.000	3.519	3

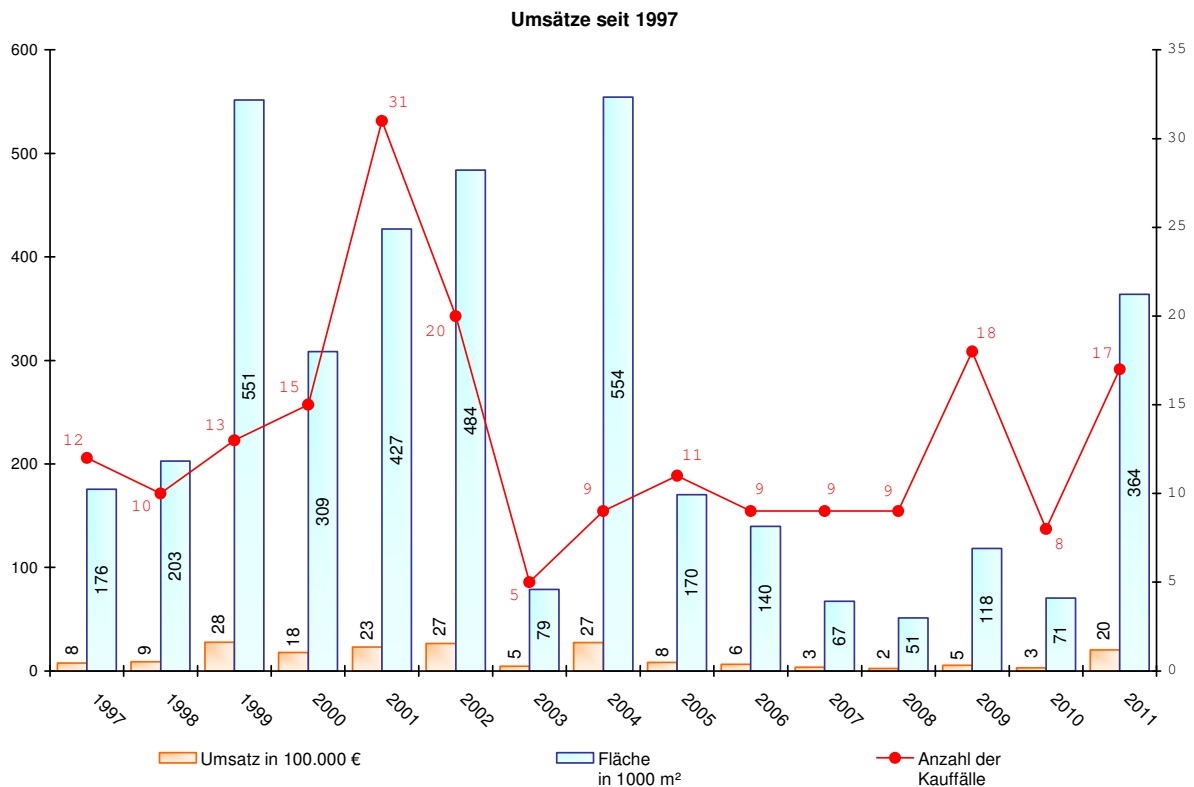


unbebaute Grundstücke - nur Gewerbe- und Industriebauland -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	2.465.352	31.813	7
1998	7.628.129	82.053	15
1999	10.441.393	121.655	13
2000	5.942.920	58.694	10
2001	9.910.004	114.310	15
2002	3.176.193	94.152	15
2003	8.789.985	61.634	10
2004	6.612.590	69.782	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
2011	5.322.635	44.702	11

Umsätze seit 1997



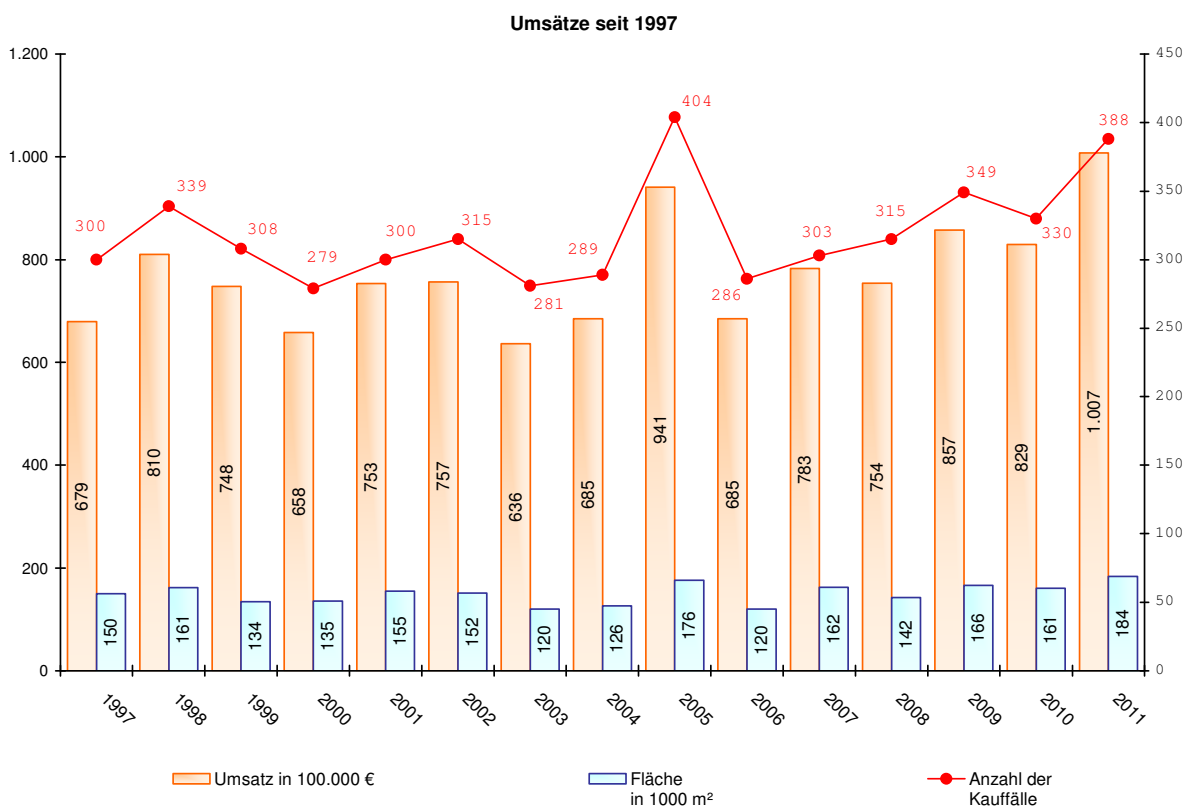
unbebaute Grundstücke - nur Agrarland * Acker * -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	781.231	175.530	12
1998	893.247	202.712	10
1999	2.776.150	551.452	13
2000	1.781.666	308.541	15
2001	2.308.129	427.012	31
2002	2.652.316	483.970	20
2003	465.668	78.649	5
2004	2.742.605	554.446	9
2005	804.681	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
2011	2.039.786	363.870	17



3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke (nur Notarverträge)

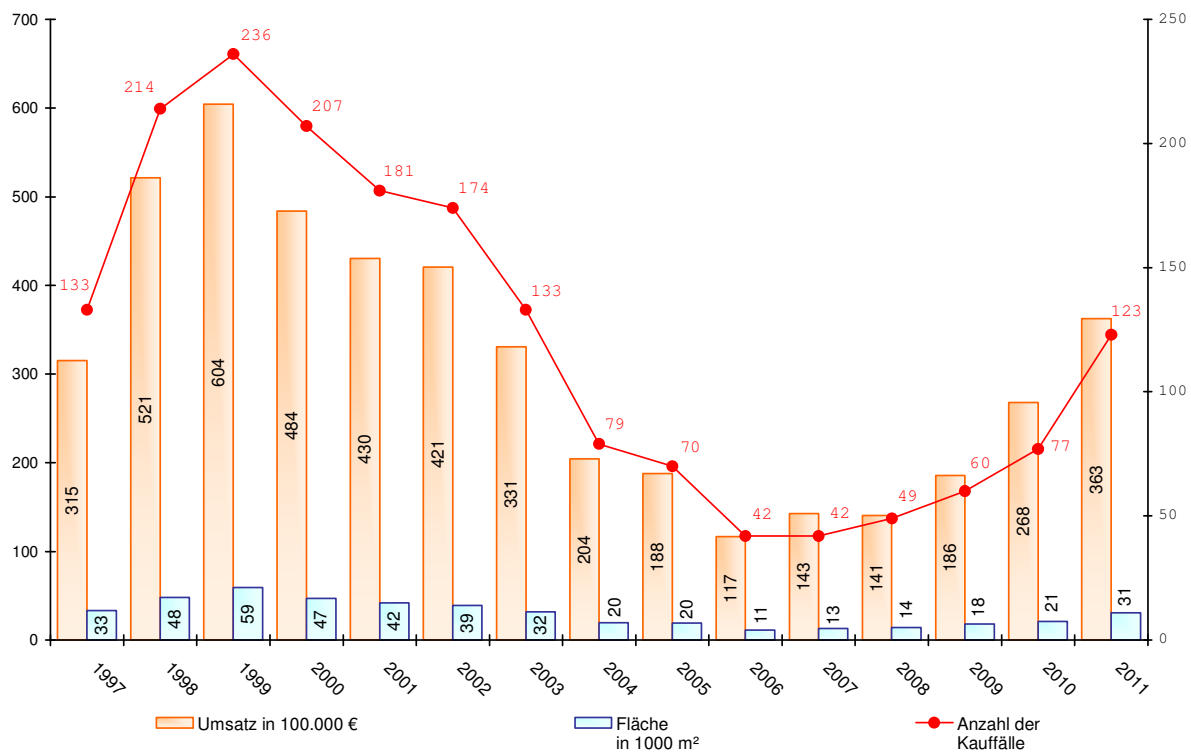
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) **inklusive** schlüsselfertig erstellter Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen kosten- und flächensparenden Bauen sowie für Mehrfamilienhäuser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

bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * Weiterverkäufe *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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
2011	100.728.620	183.557	388

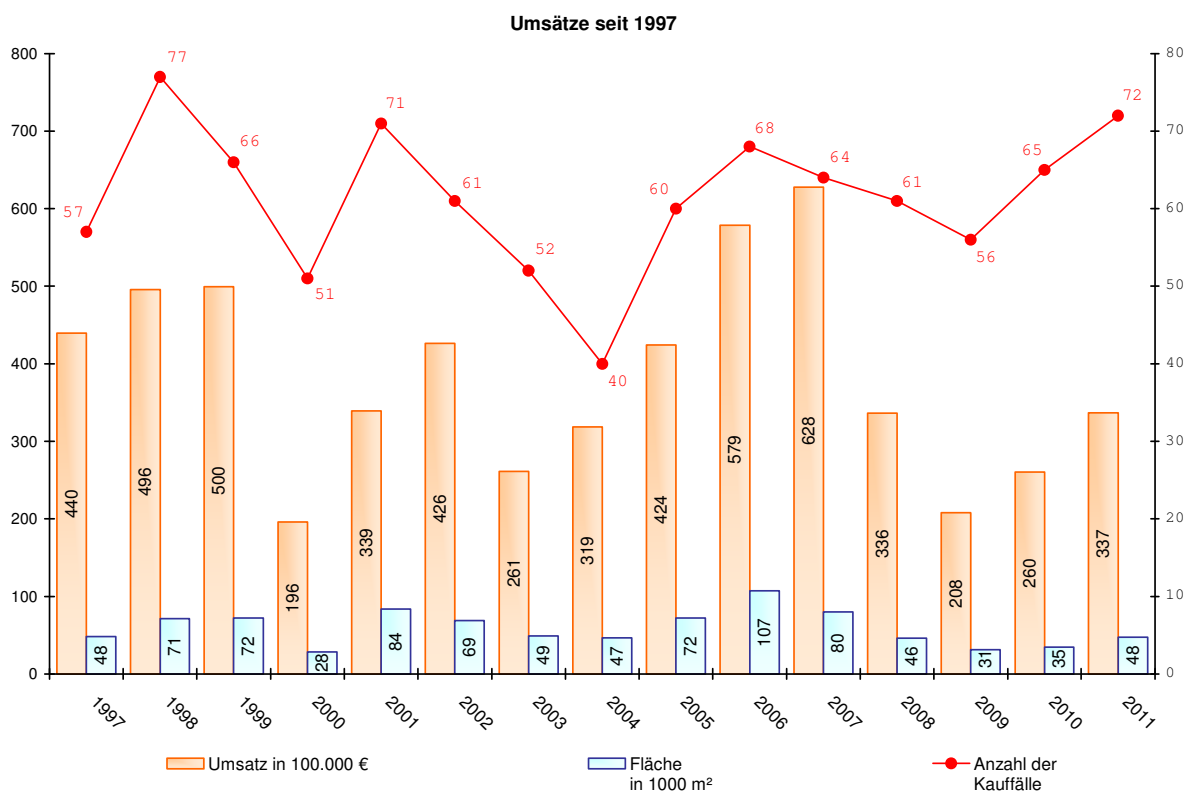


bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * schlüsselfertige Neubauten *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	31.519.918	33.442	133
1998	52.119.281	48.165	214
1999	60.425.019	59.288	236
2000	48.383.038	47.110	207
2001	43.028.413	41.961	181
2002	42.074.126	39.098	174
2003	33.081.556	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
2011	36.281.223	30.819	123

Umsätze seit 1997



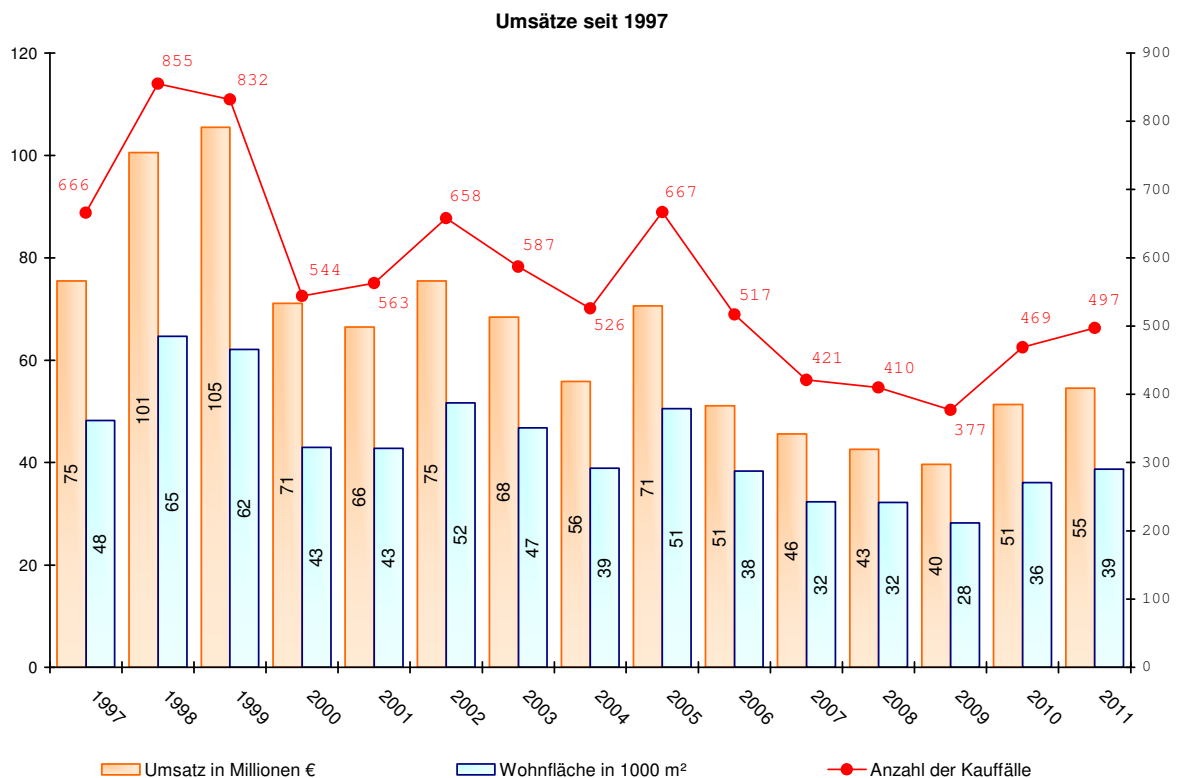
bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	43.950.039	48.419	57
1998	49.565.100	71.436	77
1999	49.955.133	71.914	66
2000	19.596.182	28.165	51
2001	33.909.472	83.532	71
2002	42.639.717	68.731	61
2003	26.105.495	49.181	52
2004	31.868.773	46.710	40
2005	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	26.040.559	34.692	65
2011	33.659.204	47.597	72



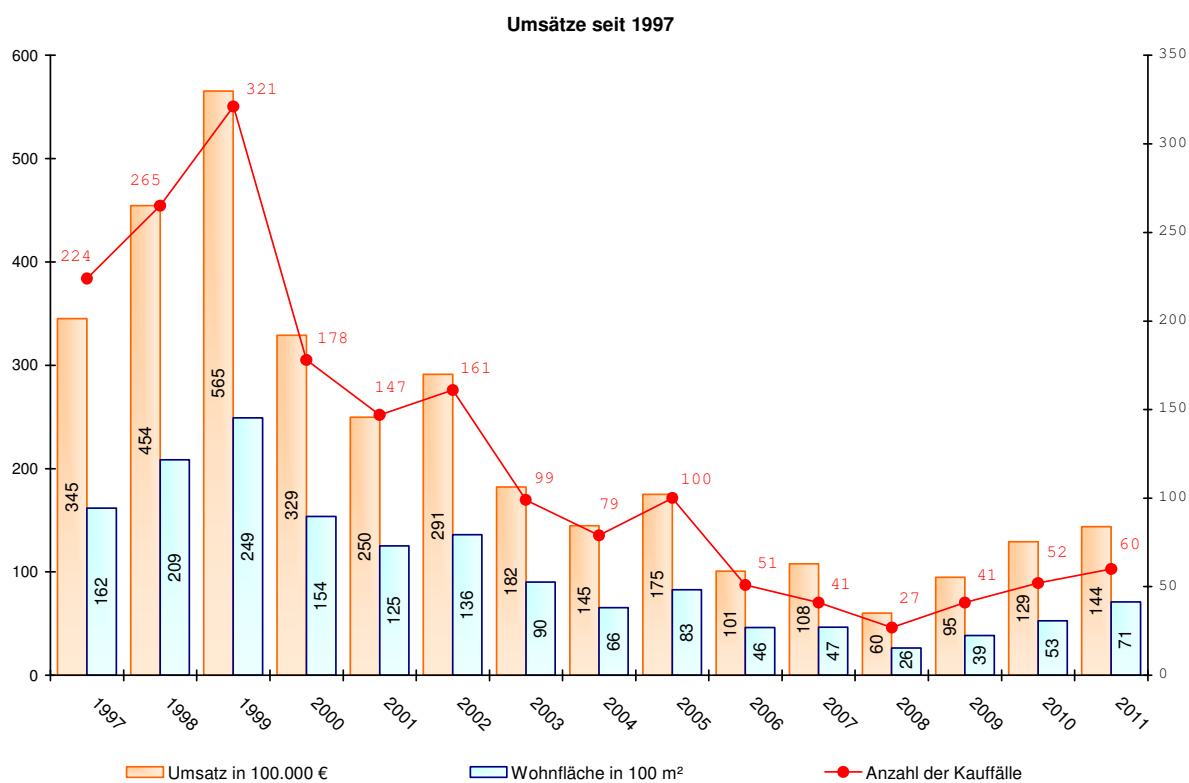
In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % berücksichtigt worden.

3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum (nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

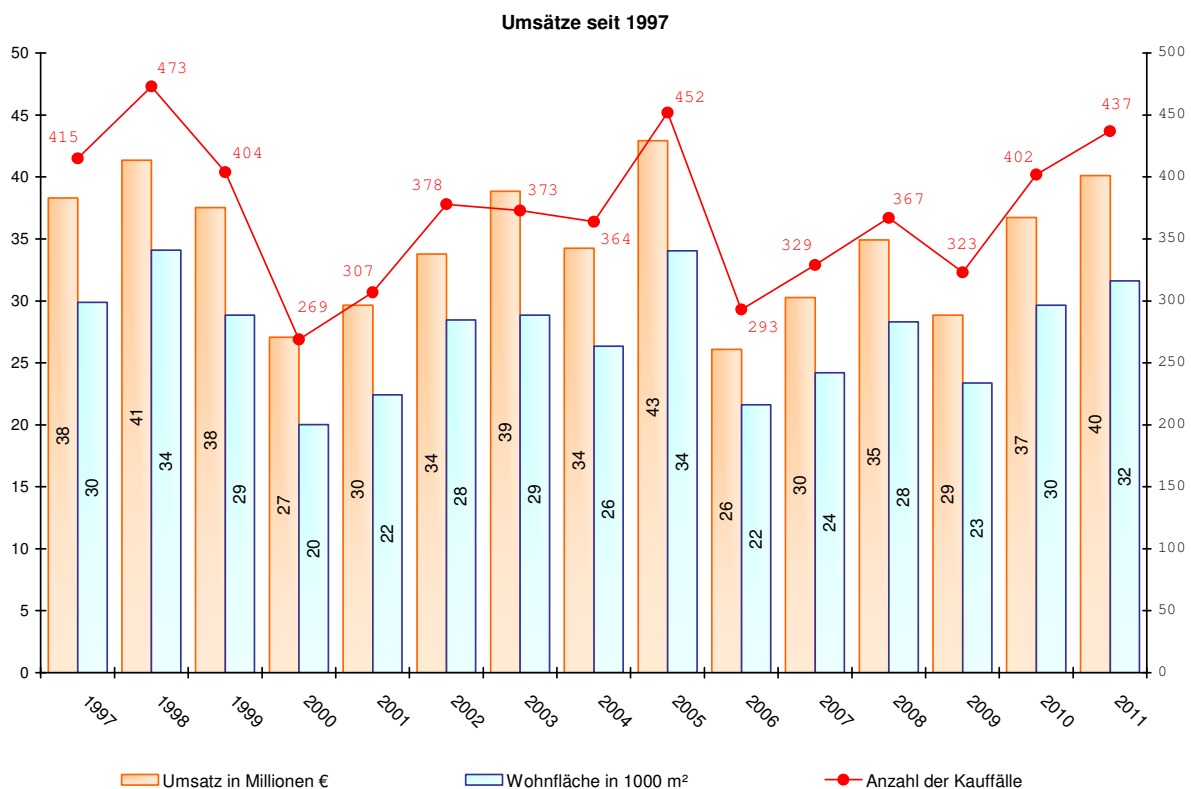
Wohnungseigentum alle Teilmärkte			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	75.468.273	48.193	666
1998	100.508.367	64.656	855
1999	105.496.453	62.099	832
2000	71.148.222	42.964	544
2001	66.471.569	42.800	563
2002	75.461.736	51.647	658
2003	68.422.414	46.789	587
2004	55.843.767	38.890	526
2005	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	51.345.073	36.091	469
2011	54.509.892	38.696	497



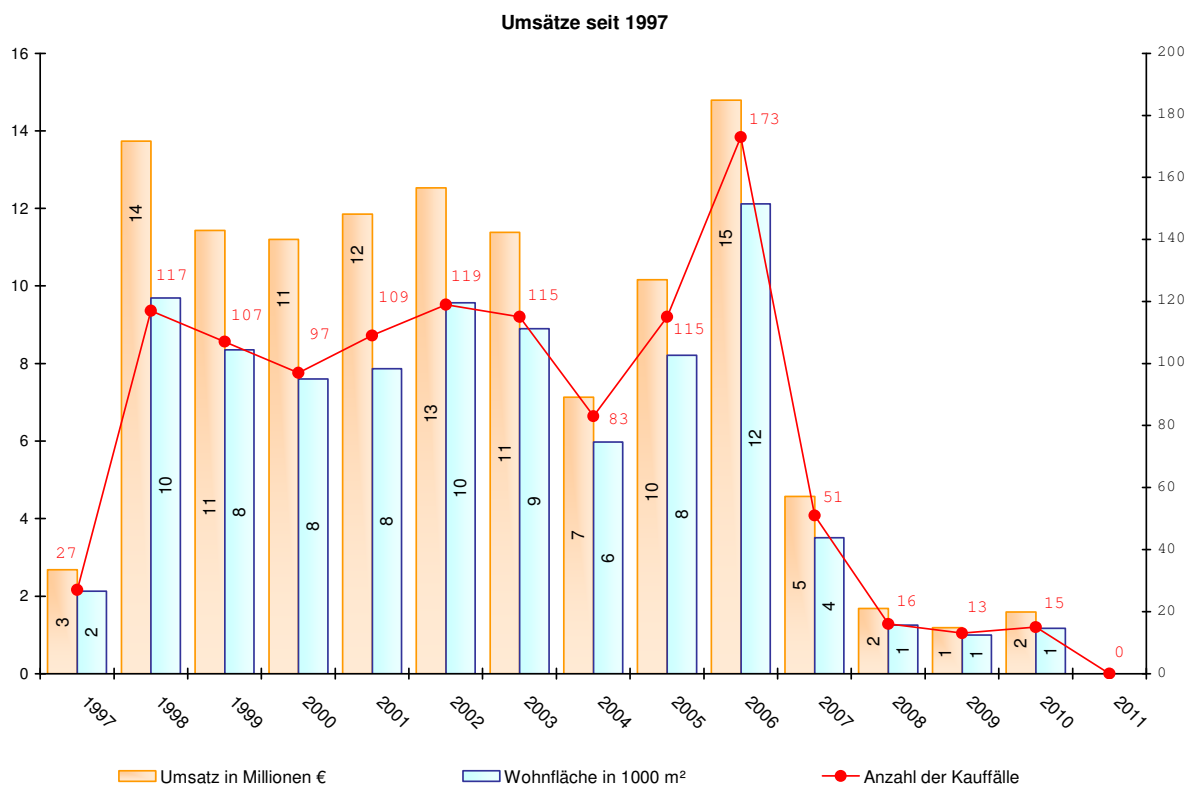
neuerstelltes Wohnungseigentum ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1997	34.491.646	16.177	224
1998	45.429.806	20.856	265
1999	56.535.866	24.916	321
2000	32.884.392	15.350	178
2001	24.961.503	12.530	147
2002	29.133.887	13.615	161
2003	18.207.248	9.027	99
2004	14.461.911	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	12.939.822	5.281	52
2011	14.382.056	7.093	60



neuerstelltes Wohnungseigentum ** Weiterverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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
2011	40.127.835	31.603	437



in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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
2011	0	0	0

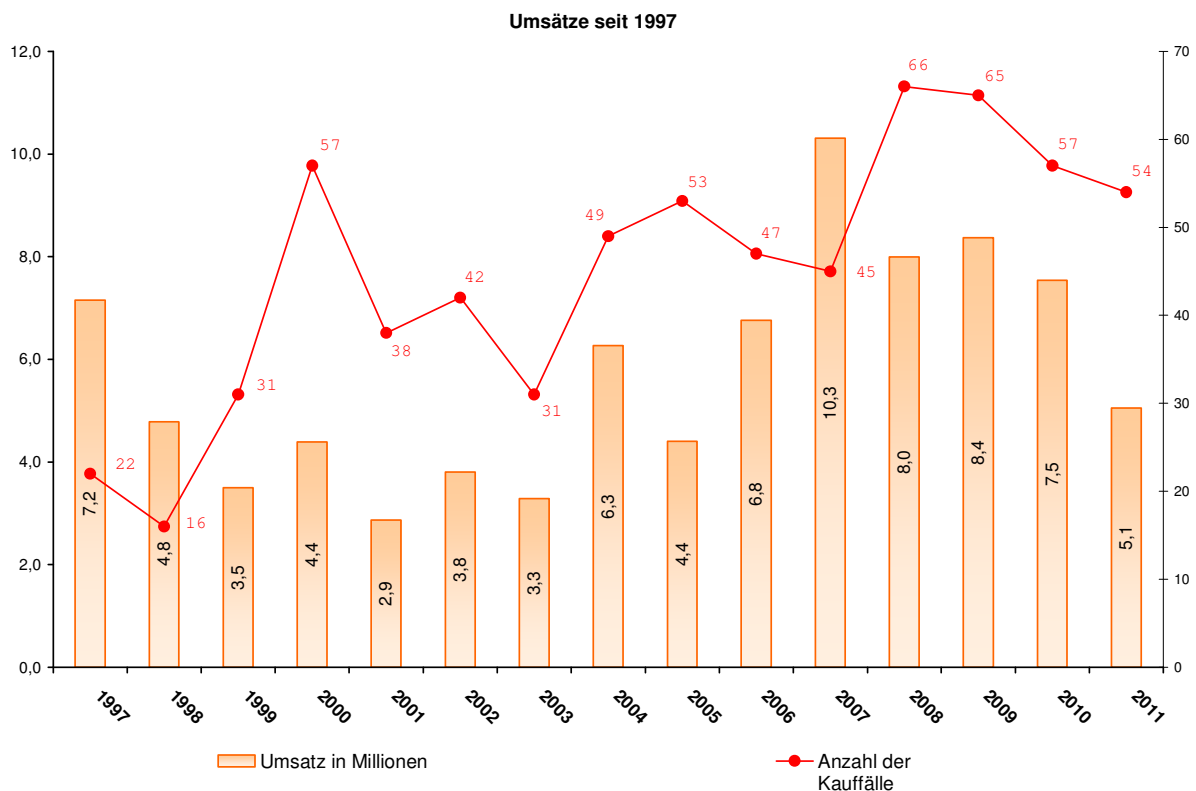


3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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
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
2011	5.053.311	54



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. Kaufpreise können mit Hilfe der Indexreihe 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 Index Bruttoeinkommen und des Baukostenindex wird im Abschnitt 7 vorgenommen.

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

²⁾ Übriges Stadtgebiet

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

- 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 %	24,1 6,2 %	-	53,2 - 3,2 %
1972	19,5 12,8 %	21,8 11,0 %	18,3 13,1 %	25,6 5,5 %	-	51,5 - 4,5 %
1973	22,0 4,1 %	24,2 5,8 %	20,7 3,4 %	27,0 8,9 %	-	49,2 - 4,3 %
1974	22,9 3,9 %	25,6 1,2 %	21,4 5,1 %	29,4 3,1 %	-	47,1 - 7,4 %
1975	23,8	25,9	22,5	30,3	-	43,6
1976	26,1 19,2 %	28,3 21,9 %	24,7 15,8 %	33,4 16,5 %	-	46,0 18,5 %
1977	31,1 20,9 %	34,5 18,8 %	28,6 21,7 %	38,9 18,8 %	-	54,5 20,0 %
1978	37,6 21,3 %	41,0 20,5 %	34,8 19,8 %	46,2 8,2 %	-	65,4 37,8 %
1979	45,6 20,6 %	49,4 20,6 %	41,7 19,2 %	50,0 3,6 %	-	90,1 22,4 %
1980	55,0	59,6	49,7	51,8	61,6	110,3
1981	63,8 11,6 %	69,9 10,6 %	57,0 13,2 %	59,7 12,4 %	64,0 - 1,9 %	120,6 - 5,0 %
1982	71,2 2,7 %	77,3 - 0,1 %	64,5 5,7 %	67,1 2,7 %	62,8 - 4,5 %	114,6 - 6,0 %
1983	73,1 - 1,6 %	77,2 - 2,7 %	68,2 - 0,7 %	68,9 2,0 %	60,0 - 1,3 %	107,7 0,9 %
1984	71,9 - 5,0 %	75,1 - 4,0 %	67,7 - 7,1 %	70,3 1,3 %	59,2 3,4 %	108,7 0,8 %
1985	68,3	72,1	62,9	71,2	61,2	109,6
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 %
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 %

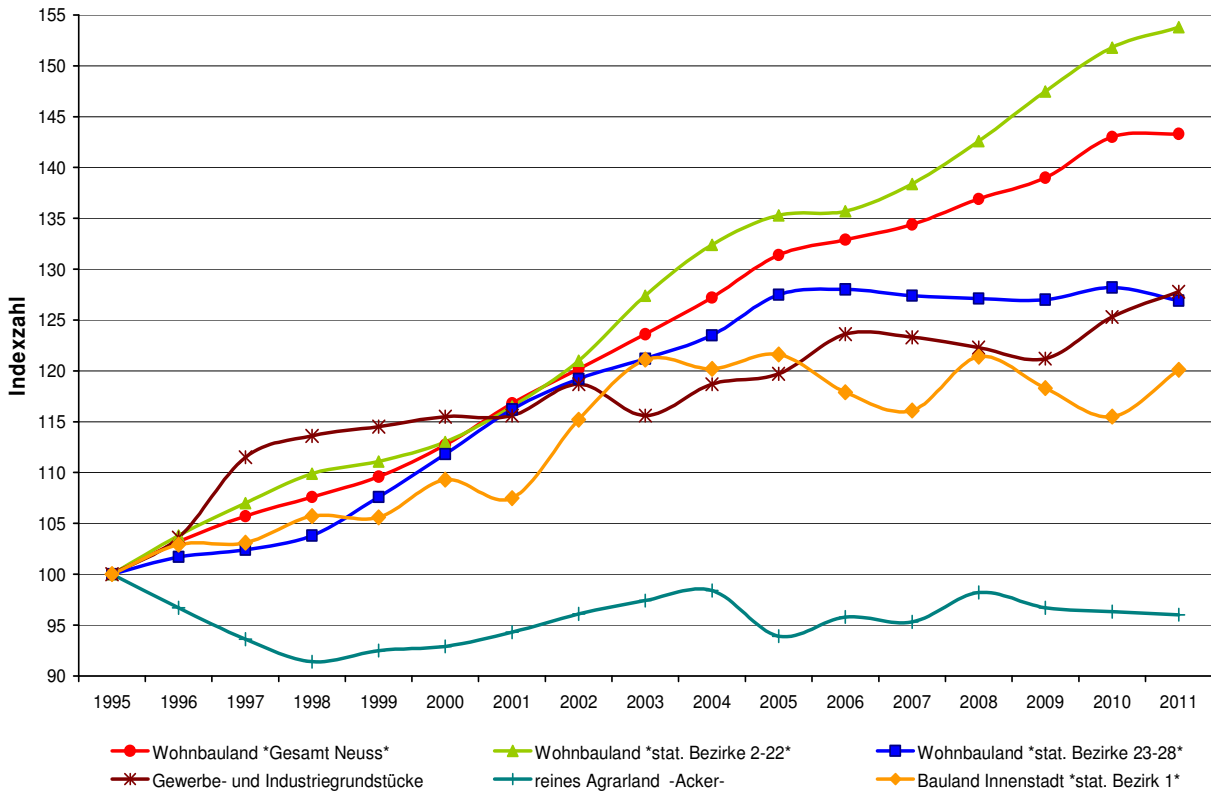
1	2	3	4	5	6	7
1988	67,4 4,7 %	70,3 3,6 %	62,0 6,3 %	82,4 0,2 %	63,7 6,0 %	92,0 -1,7 %
1989	70,6 5,8 %	72,8 5,2 %	65,9 6,7 %	82,6 6,5 %	67,5 15,3 %	90,4 3,5 %
1990	74,7 7,5 %	76,6 8,7 %	70,3 5,1 %	88,0 1,3 %	77,8 9,6 %	93,6 -1,1 %
1991	80,3 11,0 %	83,3 13,4 %	73,9 6,8 %	89,1 3,6 %	85,3 2,7 %	92,6 1,9 %
1992	89,1 6,5 %	94,5 6,0 %	78,9 8,2 %	92,3 0,2 %	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 2,4 %	103,8 3,1 %	101,7 0,7 %	102,9 0,2 %	103,6 7,6 %	96,7 -3,3 %
1997	105,7 1,8 %	107,0 2,7 %	102,4 1,4 %	103,1 2,5 %	111,5 1,9 %	93,6 -2,4 %
1998	107,6 1,9 %	109,9 1,1 %	103,8 3,7 %	105,7 -0,1 %	113,6 0,8 %	91,4 1,2 %
1999	109,6 2,8 %	111,1 1,7 %	107,6 3,9 %	105,6 3,5 %	114,5 0,9 %	92,5 0,4 %
2000	112,7	113,0	111,8	109,3	115,5	92,9
2001	116,8 2,9 %	116,5 3,1 %	116,2 2,6 %	107,5 7,2 %	115,6 2,7 %	94,3 1,5 %
2002	120,2 2,8 %	121,0 5,3 %	119,2 1,7 %	115,2 5,1 %	118,7 0,8 %	96,1 1,4 %
2003	123,6 2,9 %	127,4 3,9 %	121,2 1,9 %	121,1 -0,7 %	119,7 2,8 %	97,4 1,0 %
2004	127,2 3,3 %	132,4 2,2 %	123,5 3,2 %	120,2 1,2 %	123,0 -1,2 %	98,4 -4,6 %
2005	131,4	135,3	127,5	121,6	121,5	93,9
2006	132,9 1,1 %	135,7 0,3 %	128,0 0,4 %	117,9 -3,0 %	123,6 1,7 %	95,8 2,0 %
2007	134,4 1,1 %	138,4 2,0 %	127,4 -0,5 %	116,1 -1,5 %	123,3 -0,2 %	95,3 -0,5 %
2008	136,9 1,9 %	142,6 3,0 %	127,1 -0,2 %	121,4 4,6 %	122,3 -0,8 %	98,2 3,0 %
2009	139,0 1,5 %	147,5 3,4 %	127,0 -0,1 %	118,3 -2,6 %	121,2 -0,9 %	96,7 -1,5 %
2010	143,0 2,9 %	151,8 2,9 %	128,2 0,9 %	115,5 -2,4 %	125,3 3,4 %	96,3 -0,4 %
2011	143,3 0,2 %	153,8 1,3 %	126,9 -1,0 %	120,1 4,0 %	127,8 2,0 %	96,0 -0,3 %

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 unbebauter Grundstücke seit 1995



4.2 Kovarianzanalysen für unbebaute Grundstücke

4.2.1 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 2011 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. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke auf aktuelle Wertverhältnisse konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2011.

Von den mehr als 20 verschiedenen Einflussfaktoren der Grundgesamtheit haben die Faktoren Grundstückstiefe, die Lage im Stadtbezirk, 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 35. Eine Übersichtskarte der Wohnlagen in Neuss ist als Anlage dem Marktbericht beigelegt.

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben																																											
				Fallzahl	Mittel	F	T																																								
Y [€ / m ²] =				628	301,64	224,00	21,37																																								
+ 215,81 - 1,534 * Grundstückstiefe (in m)				628	25,30	112,77	10,62																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 67,08</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 30,73</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">statistischer</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">9, 13, 23, 27, 28</td> <td style="text-align: center;">321</td> <td style="text-align: center;">331,97</td> <td></td> <td style="text-align: center;">15,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">Bezirk</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">10, 16, 24, 25, 26</td> <td style="text-align: center;">264</td> <td style="text-align: center;">274,26</td> <td style="text-align: center;">174,99</td> <td style="text-align: center;">7,36</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">43</td> <td style="text-align: center;">243,25</td> <td></td> <td style="text-align: center;">~~~</td> </tr> </table>					+ 67,08	falls	2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21					+	+ 30,73	statistischer	9, 13, 23, 27, 28	321	331,97		15,50		± 0,00	Bezirk	10, 16, 24, 25, 26	264	274,26	174,99	7,36					43	243,25		~~~												
	+ 67,08	falls	2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21																																												
+	+ 30,73	statistischer	9, 13, 23, 27, 28	321	331,97		15,50																																								
	± 0,00	Bezirk	10, 16, 24, 25, 26	264	274,26	174,99	7,36																																								
				43	243,25		~~~																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 36,27</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">- beitragsfrei</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">Erschließung</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">- beitragspflichtig</td> <td style="text-align: center;">574</td> <td style="text-align: center;">303,16</td> <td style="text-align: center;">90,36</td> <td style="text-align: center;">9,51</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">285,38</td> <td></td> <td style="text-align: center;">~~~</td> </tr> </table>					+ 36,27	falls	- beitragsfrei					+	± 0,00	Erschließung	- beitragspflichtig	574	303,16	90,36	9,51					54	285,38		~~~																				
	+ 36,27	falls	- beitragsfrei																																												
+	± 0,00	Erschließung	- beitragspflichtig	574	303,16	90,36	9,51																																								
				54	285,38		~~~																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 126,56</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">sehr gut</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 66,10</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">gut</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td style="text-align: center;">386,41</td> <td></td> <td style="text-align: center;">13,95</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 41,06</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">Wohnlage</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">mittel</td> <td style="text-align: center;">128</td> <td style="text-align: center;">330,20</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7,69</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">+ 0,00</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">einfach</td> <td style="text-align: center;">444</td> <td style="text-align: center;">286,41</td> <td style="text-align: center;">149,95</td> <td style="text-align: center;">4,91</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">221,94</td> <td></td> <td style="text-align: center;">~~~</td> </tr> </table>					+ 126,56		sehr gut						+ 66,10	falls	gut	46	386,41		13,95	+	+ 41,06	Wohnlage	mittel	128	330,20		7,69		+ 0,00		einfach	444	286,41	149,95	4,91					10	221,94		~~~				
	+ 126,56		sehr gut																																												
	+ 66,10	falls	gut	46	386,41		13,95																																								
+	+ 41,06	Wohnlage	mittel	128	330,20		7,69																																								
	+ 0,00		einfach	444	286,41	149,95	4,91																																								
				10	221,94		~~~																																								

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,85$$

$$\text{Standardabweichung} = 25,30$$

$$\text{V.K.} = 8,39$$

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für das Jahr 2011 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] =		
215,81 (Konstante)		215,81
- 1,534 * Grundstückstiefe (in m)	35,00	-53,69
+ 67,08 falls 2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21	x	67,08
+ 30,73 statistischer 9, 13, 23, 27, 28		
+ 0,00 Bezirk 10, 16, 24, 25, 26		
+ 36,27 falls beitragsfrei	x	36,27
+ 0,00 Erschließung beitragspflichtig		
+ 126,56 falls sehr gut	x	66,10
+ 66,10 falls gut		
+ 41,06 Wohnlage mittel		
+ 0,00 Wohnlage einfach		
Vergleichswert in € / m² =		331,57

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

332,-- € / 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 mit Reihenhäusern bebaut.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bebauung, einer ruhigen, im Wesentlichen nur an Anliegerstraßen gelegenen und gut durchgrünter Lage. Neben ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung können auch mehrgeschossige 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.

4.2.2 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 2011 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 2011. 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

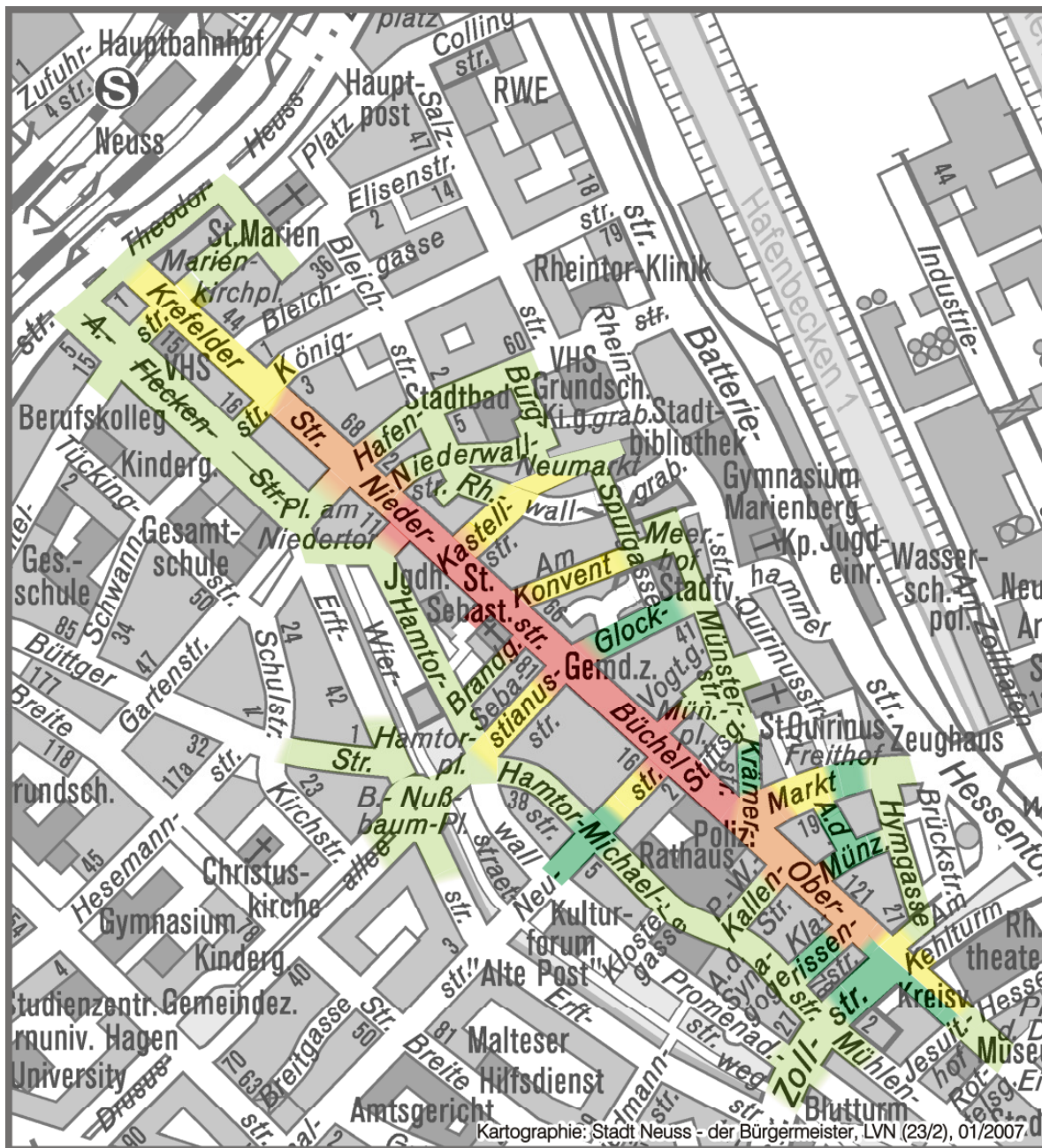
- Grundstückstiefe

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 Geschäftsraumieten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss. Die einzelnen Lageklassen sind im nebenstehenden Übersichtsplan farblich kenntlich gemacht.

Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



Nachfolgend wird die bestimmende Gleichung mit den statistischen Angaben für das Jahr 2011 beschrieben.

Bestimmende Gleichung		Statistische Angaben			
		Fallzahl	Mittel	F	T
Y [€/m² - Grundstücksfläche] =		122	1184	155,73	11,44
+ 1.218,92 - 5,6970 * Grundstückstiefe in m		122	29	11,05	3,32
	+ 1.849,52	19	2560		31,78
	+ 1.081,64	8	1834		11,92
+	+ 463,26	16	1235	266,86	7,46
	+ 174,98	11	977		2,38
	± 0,00	70	766		~~~
	- 342,94	80	1137		3,30
+	- 214,87	38	1298	8,53	1,99
	± 0,00	5	1086		~~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,95 \quad \text{Standardabweichung} = 220,69 \quad \text{V.K.} = 18,63$$

Kaufpreisspannen Geschäftsstraßen Innenstadt			
Geschäfts- lageklasse	von	bis	Mittel
1	1.834 €	3.375 €	2.560 €
2	1.495 €	2.238 €	1.834 €
3	1.040 €	1.491 €	1.235 €
4	761 €	1.327 €	976 €
5	532 €	1.296 €	767 €

Beispiel :

Gesucht wird 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 [€/m² - Grundstücksfläche]		Angabe	Wert (berechnet)																																			
+ 1218,92			1.218,92																																			
- 5,6970 * Grundstückstiefe in m		35	- 199,40																																			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">+</td> <td style="width: 15%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">1849,52</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;"> </td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Lageklasse I</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">1081,64</td> <td></td> <td style="text-align: center;"> </td> <td></td> <td style="text-align: center;">Lageklasse II</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">463,26</td> <td style="text-align: center;">falls</td> <td style="text-align: center;"> </td> <td></td> <td style="text-align: center;">Lageklasse III</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">174,98</td> <td></td> <td style="text-align: center;"> </td> <td></td> <td style="text-align: center;">Lageklasse IV</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">±</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">0,00</td> <td></td> <td style="text-align: center;"> </td> <td></td> <td style="text-align: center;">Lageklasse V</td> </tr> </table>			+	1849,52				Lageklasse I		+	1081,64				Lageklasse II	+	+	463,26	falls			Lageklasse III		+	174,98				Lageklasse IV		±	0,00				Lageklasse V	X	1849,52
	+	1849,52				Lageklasse I																																
	+	1081,64				Lageklasse II																																
+	+	463,26	falls			Lageklasse III																																
	+	174,98				Lageklasse IV																																
	±	0,00				Lageklasse V																																
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">-</td> <td style="width: 15%; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">342,94</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;"> </td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">bis 3 Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">214,87</td> <td style="text-align: center;">falls</td> <td style="text-align: center;"> </td> <td></td> <td style="text-align: center;">4 bis 5 Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">±</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">0,00</td> <td></td> <td style="text-align: center;"> </td> <td></td> <td style="text-align: center;">über 5 Vollgeschosse</td> </tr> </table>			-	342,94				bis 3 Vollgeschosse	+	-	214,87	falls			4 bis 5 Vollgeschosse		±	0,00				über 5 Vollgeschosse	X	-214,87														
	-	342,94				bis 3 Vollgeschosse																																
+	-	214,87	falls			4 bis 5 Vollgeschosse																																
	±	0,00				über 5 Vollgeschosse																																
Vergleichswert in €/m² - Grundstücksfläche		2.654,18																																				

Der Vergleichswert für das oben beschriebene Grundstück beträgt rund **2.650,-- €/m² - Grundstücksfläche**.

4.3 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 2011 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke (siehe Seite 28ff) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2011 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 2011 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	123	102,--	63,--	149,--	14,--
Grundstücke mit tertiärer Nutzung, Gewerbehöfe	17	180,--	140,--	245,--	32,--

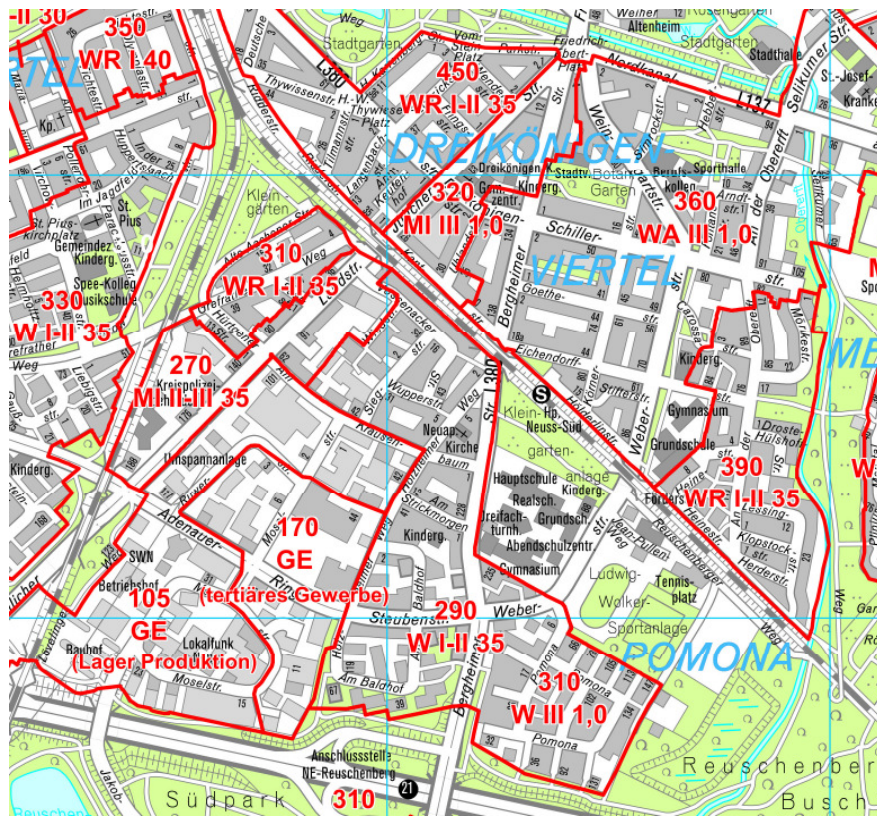
4.4 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2012 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 Anpassung bei Mietwohnhaus- und gemischt genutzten Grundstücken		
GFZ Bewertungsgrundstück	Bodenrichtwert-GFZ	
	1,0	1,2
0,6	-9%	-12%
0,8	-5%	-8%
1,0	0%	-3%
1,2	3%	0%
1,4	7%	3%
1,6	13%	9%

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

Korrekturen bei Abweichungen von der Bodenrichtwert - Tiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstücks- tiefe	Bodenrichtwert - Tiefe		
	30	35	40
20	1%	6%	12%
25	2%	7%	14%
30	0%	5%	11%
35	-5%	0%	6%
40	-10%	-6%	0%
45	-14%	-10%	-4%
50	-21%	-17%	-12%

4.5 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 14.02.2012 folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2012** 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 bis 800 m ²	360 €/m ²	310 €/m ²	230 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße 250 - 500 m ²	340 €/m ²	310 €/m ²	230 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 - 300 m ²		290 €/m ²	230 €/m ²
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV		310 €/m ²	
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)		105 €/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:

- Ein- und Zweifamilienhausobjekte (Weiterverkäufe)
- Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Die beiden Indexreihen beziehen sich auf das Jahr **1995 = 100**.

Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert 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 Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)

Spalte 3 Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

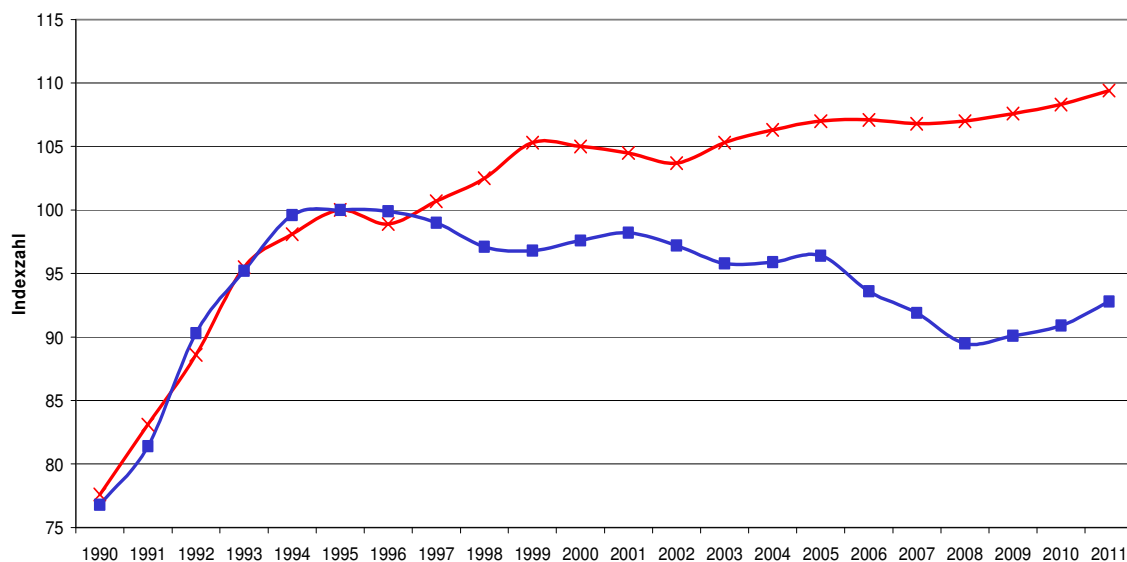
1	2	3
1990	77,6	76,8
	7,1%	6,0%
1991	83,1	81,4
	6,6%	10,9%
1992	88,6	90,3
	7,8%	5,4%
1993	95,5	95,2
	2,7%	4,6%
1994	98,1	99,6
	1,9%	0,4%
1995	100,0	100,0
1996	98,9	99,9
	-1,1%	-0,1%
	1,8%	-0,9%
1997	100,7	99,0
	1,8%	-1,9%
1998	102,5	97,1
	2,7%	-0,3%
1999	105,3	96,8
	-0,3%	0,8%
2000	105,0	97,6
	-0,5%	0,6%
2001	104,5	98,2
	-0,8%	-1,0%
2002	103,7	97,2
	1,5%	-1,4%
2003	105,3	95,8
	0,9%	0,1%
2004	106,3	95,9
	0,7%	0,5%
2005	107,0	96,4
	0,1%	-2,9%
2006	107,1	93,6
	-0,3%	-1,8%
2007	106,8	91,9
	0,2%	-2,6%
2008	107,0	89,5
	0,6%	0,7%
2009	107,6	90,1
	0,7%	0,9%
2010	108,3	90,9
	1,0%	2,1%
2011	109,4	92,8

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

Absolutwerte in € oder €/m²-Wohnfläche

1	2	3
1995	213.892	1.379

Entwicklung der Indexreihen seit 1990



5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 - Mittelwerte -

Für die Teilmärkte

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

werden nachfolgend Tabelle ausgegeben, die die Mittelwerte in € / m² - Wohnfläche aus Verkäufen für das Jahr 2011 und zusammenfassend für die Jahre 2009 -2011 zeigen.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das **tatsächliche** Baujahr zugrunde gelegt. In der Aufstellung wurden Eigentumswohnungen aus Objekten mit mehr als 200 Wohneinheiten nicht berücksichtigt. Ebenfalls wurden total modernisierte Wohnungen nicht berücksichtigt. **In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.**

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Durchschnittswerte bezogen auf:

- **Das gesamte Neusser Stadtgebiet**
- **Für die guten Wohnlagen**
- **Für die mittleren Wohnlagen**

Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet						
2011						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	41	2175	482	1611	3047
Weiterverkauf	2000-2009	28	1896	247	1323	2469
	1990-1999	49	1543	279	1105	2267
	1980-1989	34	1395	280	898	1983
	1970-1979	104	1057	234	560	1562
	1960-1969	36	1012	278	524	1768
	1950-1959	10	1131	343	682	1547
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2009-2011						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	120	2315	394	1611	3125
Weiterverkauf	2000-2009	64	1854	250	1311	2469
	1990-1999	159	1568	259	1107	2285
	1980-1989	117	1360	250	813	1983
	1970-1979	291	1040	243	500	1836
	1960-1969	112	1016	249	524	1768
	1950-1959	44	1046	278	682	1580
	1920-1949					
	vor 1920	12	867	236	642	1532
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	4	1115	229	946	1432
	1960-1969	13	1100	73	970	1200
	1950-1959	4	1167	158	1024	1304
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum gute Wohnlagen						
2011						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau					
Weiterverkauf	2000-2009	8	1927	280	1583	2469
	1990-1999	17	1741	319	1221	2267
	1980-1989	16	1404	260	978	1983
	1970-1979	10	1045	167	856	1310
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2009-2011						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	37	2319	251	1799	3068
Weiterverkauf	2000-2009	21	1805	231	1496	2469
	1990-1999	42	1715	278	1133	2267
	1980-1989	47	1367	227	813	1983
	1970-1979	30	1084	249	716	1526
	1960-1969	7	1152	206	883	1431
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum mittlere Wohnlagen						
2011						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	27	1878	163	1611	2253
Weiterverkauf	2000-2009	20	1883	240	1323	2257
	1990-1999	59	1485	240	1105	2113
	1980-1989	15	1348	314	898	1943
	1970-1979	93	1058	242	569	1562
	1960-1969	35	1012	282	524	1768
	1950-1959	8	1111	342	682	1544
	1920-1949					
	vor 1920	5	885	63	818	978
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2009-2011						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	55	2088	326	1611	2975
Weiterverkauf	2000-2009	42	1878	262	1311	2311
	1990-1999	131	1499	238	1105	2113
	1980-1989	57	1317	249	898	1943
	1970-1979	252	1036	239	500	1836
	1960-1969	100	1009	255	524	1768
	1950-1959	40	1043	275	682	1580
	1920-1949					
	vor 1920	7	983	248	818	1532
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2009					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969	13	1100	73	970	1200
	1950-1959	4	1167	158	1024	1304
	1920-1949					
	vor 1920					

5.2.2 Durchschnittswerte 2011 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 2002 bis 2011. Sie wurden mit Hilfe der Indexreihe für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum den Wertverhältnissen zum Jahr 2011 angepasst. In den Vergleichspreisen ist der Wert eines Stellplatzes nicht enthalten. Durchschnittswerte von Stellplätzen sind auf Seite 63 angegeben.

Ein mittels der Gleichung (Kapitel 5.2.3, Seite 60 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 Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Albert-Schweitzer-Straße 5	1996	31	7	1.600,--	1.473,--	1.914,--	153,--
Albertus-Magnus-Straße 8-12	1975	26	15	967,--	686,--	1.505,--	226,--
Albertus-Magnus-Straße 26-34	1984	39	9	1.358,--	933,--	1.603,--	209,--
Am Alten Bach 50	1992	35	16	1.477,--	1.100,--	1.864,--	234,--
Am Derikumer Hof 2	1973	20	7	1.020,--	912,--	1.131,--	87,--
Am Derikumer Hof 3, 4	1973	39	12	974,--	636,--	1.409,--	236,--
Am Goldberg 110-122 Elbestraße 2	1975	95	22	808,--	472,--	1.165,--	159,--
Am Jröne Meerke 28	1994	16	3	1.861,--	1.796,--	1.914,--	60,--
Am Jröne Meerke 32	1996	16	3	1.507,--	1.453,--	1.573,--	61,--
Am Jröne Meerke 34-36	1996	22	3	1.442,--	1.295,--	1.558,--	134,--
Am Lindenplatz 5, 7	1972	21	5	1.054,--	819,--	1.304,--	96,--
Am Sandhof 11-17	1972	50	11	982,--	889,--	1.138,--	78,--
Am Sandhof 19	1972	49	17	936,--	714,--	1.164,--	139,--
An der Eiche 36, Jakob-Herbert-Straße 14-16	1998	24	5	1.546,--	1.375,--	1.762,--	179,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
An der Obererft 17	1974	65	18	1.065,--	691,--	1.245,--	147,--
Arembergstraße 42, 44	1986	29	8	1.501,--	1.168,--	1.672,--	176,--
Arembergstraße 46-50	1986	24	9	1.436,--	1.178,--	1.617,--	142,--
Bedburger Straße 72-80	1972	45	6	839,--	560,--	950,--	154,--
Benzstraße 2-6	1967	24	10	1.130,--	691,--	1.601,--	298,--
Benzstraße 3-7	1966	21	6	1.148,--	1.025,--	1.262,--	96,--
Benzstraße 8-12	1968	24	4	1.229,--	880,--	1.415,--	240,--
Benzstraße 14-18	1968	24	3	1.159,--	969,--	1.320,--	177,--
Benzstraße 20-24	1969	23	10	1.344,--	1.036,--	1.723,--	211,--
Benzstraße 30,32	1973	36	10	891,--	726,--	1.162,--	137,--
Berghäuschensweg 166	1960	33	15	1.128,--	878,--	1.332,--	117,--
Bergheimer Straße 505	1958	29	7	1.197,--	1.012,--	1.479,--	191,--
Blankenheimer Straße 71-77	1973	28	13	599,--	568,--	768,--	56,--
Bonner Straße 210-216	1993	24	7	1.673,--	1.461,--	2.137,--	260,--
Boschstraße 1 Benzstraße 9	1967	56	18	971,--	673,--	1.411,--	232,--
Brücke 46	2000	25	3	1.362,--	1.265,--	1.421,--	85,--
Burgunderstraße 36, Adolfstraße 21-23	1969	50	6	1.173,--	1.047,--	1.299,--	91,--
Daimlerstraße 28, 30	1961	28	7	836,--	613,--	1.097,--	159,--
Daimlerstraße 239	1961	18	5	1.110,--	889,--	1.345,--	180,--
Daimlerstraße 241	1961	18	12	1.148,--	600,--	1.388,--	260,--
Daimlerstraße 243	1961	18	9	1.048,--	769,--	1.206,--	129,--
Dechant-Hess-Straße 16, 18	1995	22	5	1.951,--	1.517,--	2.267,--	280,--

Straße und Hausnummer	tatsäch- liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf- fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard- abw.
Dechant-Hess-Straße 33,35 Volmerswerther Straße 16	1983	26	8	1.557,--	1.286,--	1.758,--	175,--
Derikumer Weg 26, 28	1993	30	3	1.819,--	1.670,--	1.920,--	132,--
Deutschordensstraße 2-6 Dammweg 2, 2A	1994	48	9	1.442,--	1.161,--	1.825,--	227,--
Deutschordensstraße 8-14	1993	56	13	1.552,--	1.349,--	1.767,--	120,--
Deutzer Straße 29-33	1984	24	10	1.369,--	1.055,--	1.691,--	196,--
Deutzer Straße 35, 37	1984	31	19	1.303,--	1.071,--	1.560,--	142,--
Deutzer Straße 64-68	1985	35	18	1.293,--	944,--	1.644,--	208,--
Deutzer Straße 72, 74	1984	26	4	1.404,--	1.214,--	1.586,--	156,--
Dyckhofstraße 26-32	1967	26	5	962,--	929,--	1.040,--	45,--
Eggenhofstraße 8-12, 20, 22	1973	54	13	1.042,--	949,--	1.296,--	110,--
Eichendorffstraße 21 Hölderlinstraße 1	1960	21	12	1.096,--	896,--	1.547,--	233,--
Eichendorffstraße 46-50	1957	32	6	1.624,--	1.385,--	1.935,--	187,--
Einsteinstraße 1	1977	16	4	1.231,--	1.062,--	1.510,--	197,--
Einsteinstraße 3, 5	1972	28	8	993,--	847,--	1.171,--	136,--
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	13	1.274,--	810,--	1.545,--	223,--
Einsteinstraße 186-190	1966	19	8	1.085,--	734,--	1.428,--	259,--
Engelbertstraße 3-7	1962	24	5	1.197,--	1.152,--	1.263,--	44,--
Engelbertstraße 6-10	1958	24	4	1.003,--	704,--	1.490,--	349,--
Euskirchener Straße 6	1973	26	5	909,--	727,--	1.292,--	231,--
Euskirchener Straße 78-98	1971	222	73	538,--	329,--	989,--	151,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard-abw.
Fabianusstraße 2-6	1998	21	4	1.686,--	1.447,--	1.783,--	147,--
Frankenstraße 5 Keltenstraße 32	1993	35	7	1.187,--	872,--	1.464,--	205,--
Frankenstraße 23 Keltenstraße 21	1992	30	8	1.271,--	1.015,--	1.394,--	129,--
Frankenstraße 25	1993	16	6	1.004,--	824,--	1.107,--	116,--
Friedrichstraße 24 Am Alten Weiher 2	1987	27	7	1.353,--	1.218,--	1.573,--	126,--
Furtherhofstraße 31-49	1961	140	37	988,--	627,--	1.307,--	171,--
Furtherhofstraße 46, 48	1961	24	5	1.002,--	703,--	1.374,--	240,--
Furtherhofstraße 54-58	1963	84	20	817,--	534,--	1.082,--	167,--
Furtherhofstraße 60	1963	28	7	890,--	701,--	972,--	90,--
Gell'sche Straße 64, 64A, 66, 66A	1974	80	18	880,--	492,--	1.149,--	177,--
Gell'sche Straße 68, 70	1974	55	13	916,--	639,--	1.181,--	163,--
Gell'sche Straße 72	1974	45	11	914,--	679,--	1.188,--	142,--
Gell'sche Straße 74	1974	48	17	792,--	535,--	966,--	127,--
Gell'sche Straße 76,78	1971	59	17	909,--	714,--	1.231,--	150,--
Gell'sche Straße 109-111	1984	16	4	1.400,--	1.235,--	1.656,--	181,--
Geulenstraße 27-29	1994	19	6	1.582,--	1.524,--	1.708,--	67,--
Gierer Straße 24-30	1975	36	7	1.281,--	997,--	1.383,--	133,--
Gierer Straße 25-29	1973	18	8	1.311,--	1.070,--	1.562,--	148,--
Glehner Weg 39-41	1991	38	8	1.539,--	1.238,--	1.859,--	218,--
Görlitzer Straße 2-6	1972	476	199	578,--	278,--	916,--	159,--
Görlitzer Straße 5, 7	1973	242	69	740,--	405,--	1.242,--	215,--
Grefrather Weg 89, 91	1974	27	6	1.152,--	847,--	1.366,--	230,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Grefrather Weg 92-100	1978	89	28	1.094,--	872,--	1.390,--	140,--
Grillparzer Weg 16-20	1982	36	19	1.182,--	931,--	1.421,--	192,--
Grillparzer Weg 17-23 Stefan-George-Weg 1, 3	1969	72	19	1.174,--	887,--	1.613,--	178,--
Gut Vellbrüggen 7-10	1998	16	6	1.892,--	1.761,--	2.066,--	138,--
Hardenbergstraße 9-13	1975	18	10	1.266,--	1.005,--	1.429,--	179,--
Hardenbergstraße 15-25	1973	61	27	1.268,--	879,--	1.571,--	193,--
Harffer Straße 37-43	1974	60	30	870,--	560,--	1.365,--	331,--
Harffer Straße 45-47	1972	16	4	1.166,--	881,--	1.329,--	198,--
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,--
Hertzstraße 2-8	1974	68	6	1.139,--	1.070,--	1.207,--	56,--
Herzogstraße 1A-1F	1996	71	6	1.539,--	1.316,--	1.872,--	214,--
Herzogstraße 25-33	1998	40	14	1.729,--	1.544,--	2.096,--	140,--
Hesemannstraße 6, 8 Breite Straße 137, 139	1991	47	9	1.732,--	1.415,--	2.140,--	205,--
Hoistener Straße 43-47 Anne-Frank-Straße 1	1997	34	8	1.465,--	1.231,--	1.657,--	162,--
Hubertusweg 2, 2A	1974	47	9	1.272,--	713,--	1.571,--	327,--
Hubertusweg 7	1973	40	4	1.125,--	887,--	1.501,--	231,--
Hubertusweg 11, 13	1970	96	36	928,--	687,--	1.236,--	142,--
Im Hexfeld 18-26 Gladbacher Straße 145	1984	65	23	1.329,--	898,--	1.757,--	252,--
Isarstraße 2-10 Kruppstraße 1-5	1972	90	29	932,--	705,--	1.163,--	131,--
Isarstraße 12-22 Kruppstraße 7,9	1972	90	26	948,--	615,--	1.234,--	157,--
Jakob-Herbert-Straße 7	2001	40	3	1.596,--	1.322,--	1.981,--	343,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Jakob-Herbert-Straße 13-15	1998	39	5	1.457,--	1.229,--	1.667,--	170,--
Johanna-Etienne-Straße 12-22	1995	77	10	1.406,--	1.262,--	1.512,--	85,--
Johanna-Etienne-Straße 32-36	1998	27	5	1.479,--	1.381,--	1.642,--	105,--
Johannes-Geller-Straße 2-6 Marienstraße 49	1995	36	8	1.484,--	1.240,--	1.840,--	213,--
Jülicher Straße 70	1995	21	5	1.837,--	1.498,--	2.220,--	313,--
Kaarster Heide 38-46	1994	43	11	1.321,--	1.139,--	1.728,--	158,--
Kaarster Straße 26-28	1995	75	3	1.095,--	938,--	1.243,--	153,--
Kaarster Straße 50	1967	40	8	952,--	714,--	1.088,--	124,--
Kaarster Straße 127	1974	24	5	1.087,--	807,--	1.376,--	214,--
Kaarster Straße 191A-191D	1982	36	8	1.362,--	999,--	1.622,--	208,--
Kaarster Straße 193-195	1979	18	5	1.304,--	1.055,--	1.578,--	170,--
Kaarster Straße 215A-219 Am Stock 2	1973	44	15	1.068,--	906,--	1.430,--	174,--
Kaarster Straße 230A-C, 232 A-B	1982	61	73	1.371,--	1.141,--	1.788,--	156,--
Kaiser-Friedrich-Straße 154-164 Florastraße 9-13	1972	143	42	1.026,--	700,--	1.391,--	175,--
Kaiser-Friedrich-Straße 164 a	1985	17	14	1.127,--	875,--	1.432,--	145,--
Kaiser-Friedrich-Straße 166	1972	65	15	1.050,--	806,--	1.284,--	135,--
Kantstraße 16, 18 Uhlandstraße 28, 30	1953	48	9	1.058,--	777,--	1.472,--	260,--
Keltenstraße 18-24	1993	51	7	1.042,--	934,--	1.313,--	134,--
Keltenstraße 30	1993	16	6	998,--	826,--	1.208,--	175,--
Kirchstraße 9 Büttger Straße 18	1984	17	6	1.873,--	1.483,--	2.212,--	277,--
Kirchstraße 10-18 Hesemannstraße 2-4	1993	60	17	1.944,--	1.576,--	2.358,--	221,--
Klever Straße 172-182	1986	16	3	1.451,--	1.410,--	1.504,--	48,--

Straße und Hausnummer	tatsäch- liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf- fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard- abw.
Konrad-Adenauer-Ring 29	1993	23	3	1.636,--	1.447,--	1.916,--	247,--
Konstantinstraße 3-25	1982	85	19	1.611,--	1.406,--	1.860,--	140,--
Kuhweg 5-7	1974	20	8	1.347,--	1.053,--	1.584,--	167,--
Lahnstraße 6-10 Ruhrstraße 13, 15	1969	32	11	1.002,--	748,--	1.135,--	113,--
Lessingplatz 1-11 Rilkestraße 1-7	1974	98	23	1.240,--	867,--	1.540,--	184,--
Lortzingstraße 1-5 Albertus-Magnus-Straße 20, 22	1975	60	13	1.235,--	935,--	1.512,--	185,--
Lortzingstraße 4-8	1975	27	8	1.096,--	939,--	1.296,--	127,--
Ludgerusring 5-7	2000	40	8	1.777,--	1.528,--	1.994,--	193,--
Maastrichter Straße 38-42	1993	39	10	1.162,--	936,--	1.518,--	201,--
Maastrichter Straße 44-48	1994	58	11	1.334,--	995,--	1.979,--	342,--
Maastrichter Straße 50-54	1994	45	9	1.499,--	1.240,--	1.838,--	190,--
Maastrichter Straße 56-62	1994	30	6	1.490,--	1.140,--	1.812,--	229,--
Maximilianstraße 14-18	1971	30	3	1.365,--	1.207,--	1.469,--	139,--
Maximilianstraße 20-24	1972	30	4	1.171,--	1.045,--	1.345,--	127,--
Meererhof	1974	148	30	1.136,--	789,--	1.472,--	155,--
Meertal 3	1999	20	3	1.482,--	1.359,--	1.609,--	125,--
Meertal 17-19	1998	25	12	1.603,--	1.411,--	1.802,--	143,--
Meertal 24-26	2000	24	4	1.789,--	1.648,--	2.054,--	186,--
Meertal 156-158	2002	25	4	1.879,--	1.646,--	2.056,--	176,--
Meertal 202-216	2000	40	7	1.752,--	1.285,--	2.102,--	314,--
Mommsenstraße 22-28	1974	21	6	1.212,--	934,--	1.634,--	240,--
Müggenburgstraße 6-10	1990	19	9	1.760,--	1.504,--	1.927,--	125,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Mühlenstraße 43-53	1991	31	8	2.122,--	1.592,--	2.530,--	277,--
Nibelungenstraße 88-98	1980	37	3	1.385,--	1.175,--	1.667,--	254,--
Oberstraße 44-48 Rottelsgasse 7	1989	38	7	1.636,--	1.210,--	1.834,--	234,--
Peter-Loer-Straße 31-33	2000	27	4	1.830,--	1.576,--	1.984,--	180,--
Peter-Loer-Straße 35-39	1981	23	7	1.322,--	1.176,--	1.504,--	105,--
Plankstraße 54-58 Engelbertstraße 19, 21	1970	31	7	1.180,--	1.047,--	1.386,--	130,--
Pützstraße 12-16	1984	24	14	1.371,--	1.177,--	1.739,--	165,--
Pützstraße 18-20	1984	16	5	1.205,--	1.054,--	1.361,--	134,--
Rheinallee 2-11 Görlitzer Straße 9-15	1981	246	107	1.173,--	823,--	1.699,--	204,--
Rheydter Straße 183 Konrad-Adenauer-Ring 29	1993	23	6	1.490,--	1.225,--	1.981,--	276,--
Rheydter Straße 301	1996	25	5	1.701,--	1.499,--	1.993,--	192,--
Römerstraße 13	1993	29	3	1.076,--	916,--	1.252,--	169,--
Römerstraße 15	1993	16	5	1.158,--	817,--	1.396,--	222,--
Römerstraße 19	1993	22	5	1.155,--	950,--	1.400,--	175,--
Salzstraße 34-38	2003	69	6	1.851,--	1.628,--	2.183,--	261,--
Salzstraße 39-43	2002	45	5	1.894,--	1.555,--	2.157,--	293,--
Schillerstraße 50 Körnerstraße 24-26	1956	26	3	1.245,--	1.118,--	1.367,--	124,--
Schmolzstraße 23-27 Böcklerstraße 1	1960	72	20	878,--	644,--	1.195,--	158,--
Schwalbenweg 1-3	1974	18	6	907,--	718,--	1.126,--	158,--
Schwalbenweg 5-7	1974	18	4	995,--	795,--	1.238,--	185,--
Stürzelberger Straße 2-12 Burgstraße 21, 23 Delrather Straße 4, 6	1974	91	18	1.061,--	722,--	1.370,--	167,--
Südstraße 34-38	1974	48	8	1.242,--	907,--	1.540,--	191,--

Straße und Hausnummer	tatsäch- liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf- fälle	Durchschnittswerte 2002-2011 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard- abw.
Thomas-Mann-Straße 1-9A	1975	58	17	1.006,--	673,--	1.331,--	175,--
Trankgasse 1, 2	1985	36	24	1.178,--	957,--	1.431,--	158,--
Ueckerather Straße 1-11	1972	36	7	976,--	799,--	1.146,--	131,--
Uhlandstraße 35 Kantstraße 12-14	1995	48	3	1.593,--	1.425,--	1.865,--	238,--
Ulmenallee 114-132C	1974	180	59	878,--	493,--	1.330,--	223,--
Ulmenallee 134-140	1970	94	21	946,--	692,--	1.248,--	191,--
Vellbrüggener Straße 1	2001	36	6	1.745,--	1.527,--	2.267,--	278,--
Vellbrüggener Straße 81-83	1997	16	7	1.587,--	1.384,--	1.816,--	152,--
Volmerswerther Straße 6-14	1981	43	7	1.383,--	837,--	1.597,--	253,--
Volmerswerther Straße 26-28 Dechant-Hess-Straße 37-39	1995	70	6	1.317,--	1.156,--	1.679,--	190,--
Weberstraße 66-70	1954	28	5	1.595,--	1.453,--	1.674,--	84,--
Weingartstraße 5-13	2001	32	9	1.777,--	1.451,--	2.121,--	262,--
Weingartstraße 33A-C	1986	35	7	1.401,--	1.187,--	1.915,--	243,--
Weserstraße 6-10	1975	20	5	1.246,--	951,--	1.466,--	209,--

5.2.3 Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum

- Abhängigkeiten von verschiedenen Einflüssen -

Die Preise von Eigentumswohnungen seit 2002 wurden weiteren Analysen unterzogen, um den Wert beeinflussende Größen quantitativer und qualitativer Art auf die Zielgröße **€/m² - Wohnfläche** zu finden und zu beschreiben.

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

Der Analyse liegen insgesamt 3797 geeignete Verkaufsfälle von **Wohnungseigentum** zugrunde. Die Vergleichspreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss den Wertverhältnissen zum Jahr 2011 angepasst. 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 wiedergegeben.

Zur Einstufung in die Wohnlageklasse siehe Erläuterungen auf Seite 35 und Übersichtskarte der Wohnlagen in Neuss (Anhang 2).

Bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum in größeren Wohnanlagen sollten die mit Hilfe der Kaufpreisanalyse ermittelten Werte mit den in diesem Marktbericht auf den Seiten 51 ff. aufgeführten Durchschnittswerten verglichen werden.

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben									
Y [€ / m ² - Wohnfläche] =				Fallzahl	Mittel	F	T						
				3797	1359	924,44	47,43						
+ 1.534,74													
+		falls	Teilmarkt	+ 213,73	Neuerstelltes WE, Erstverkäufe	632	2160	78,98	8,98				
				- 32,91						WE, Weiterverkäufe	2677	1218	3,11
				+ 0,00						Umgewandeltes WE, Erstverkäufe	488	1098	~~
+		falls	tatsächliches Baujahr	- 917,49	< 1950	44	964	273,50	27,87				
				- 694,69	1950 - 1969	611	1128		23,25				
				- 724,86	1970 - 1979	1273	982		23,91				
				- 538,92	1980 - 1989	587	1328		18,58				
				- 422,54	1990 - 1994	320	1491		14,07				
				- 266,22	1995 - 1999	217	1610		9,17				
				- 102,29	2000 - 2004	431	2049		10,43				
± 0,00	2005 - 2011	314	2195	~~									
+		falls	Innenstadtlage (stat.Bezirk 1)	- 215,70	übriges Stadtgebiet	3403	1313	351,28	20,89				
				± 0,00	Lage Innenstadt	394	1759		~~				
+		falls	Wohnlage	+ 754,81	sehr gut	95	2216	370,46	29,29				
				+ 361,36	gut	625	1686		21,44				
				+ 243,24	mittel	2676	1337		16,09				
				± 0,00	einfach	401	794		~~				
+		Anzahl Vollgeschosse im Objekt	Objekt	+ 185,70	bis 4 Vollgeschosse	2786	1497	124,77	16,15				
				+ 114,55	5 - 6 Vollgeschosse	367	1187		9,73				
				± 0,00	7 und mehr Vollgeschosse	644	862		~~				
+		falls		+ 82,75	Wohnung nicht vermietet ist	3339	1391	54,54	10,58				
				± 0,00	Mietverhältniss übernommen wird	458	1124		~~				
+		falls	Wohnungsgröße	- 212,72	30 m ² bis 39 m ²	113	954	98,65	12,21				
				- 51,00	40 m ² bis 59 m ²	695	1163		5,47				
				+ 51,64	60 m ² bis 99 m ²	2522	1376		4,20				
				± 0,00	>= 100 m ²	467	1662		~~				
+		falls Wohneinheiten im Objekt	Objekt	+ 130,21	3 bis 4 WE	143	1525	60,02	6,97				
				+ 74,57	5 bis 20 WE	1177	1503		10,20				
				± 0,00	über 20 WE	2477	1281		~~				

Zusätzliche statistische Angaben:

 $\bar{R} = 0,91$

Standardabweichung = 201,98

V.K. = 14,86

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage im Stadtteil Norf in einem Objekt mit 3 Vollgeschossen. Die Wohnungseigentumsanlage wurde im Jahr 1974 errichtet. Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet 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)
1.534,74	(Konstante)			1.534,74
+ 213,73	falls Teilmarkt	Neuerstelltes WE, Erstverkäufe Neuerstelltes WE, Weiterverkäufe Umgewandeltes WE, Erstverkäufe	X	-32,91
- 32,91				
+ 0,00				
- 917,49	tatsächliches Baujahr	< 1950 1950 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1989 1990 - 1994 1995 - 1999 2000 - 2004 2005 - 2011	X	-724,86
- 694,69				
- 724,86				
- 538,92				
+ 422,54				
- 266,22				
- 102,29				
± 0,00				
- 215,70	falls Innenstadtlage (stat.Bezirk 1)	übriges Stadtgebiet Lage Innenstadt	X	-215,70
+ 754,81	falls Wohnlage	sehr gut gut mittel einfach	X	243,24
+ 361,36				
+ 243,24				
± 0,00				
+ 185,70	Anzahl Vollgeschosse im Objekt	bis 4 Vollgeschosse 5- 6 Vollgeschosse 7 und mehr Vollgeschosse	X	185,70
+ 114,55				
± 0,00				
+ 82,75	falls	Wohnung nicht vermietet ist Mietverhältniss übernommen wird	X	82,75
- 212,72	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	-51,00
- 51,00				
+ 51,64				
± 0,00				
+ 130,21	falls Wohneinheiten im Objekt	3 bis 4 WE 5 bis 20 WE über 20 WE	x	74,57
+ 74,57				
± 0,00				
Kaufpreis der Eigentumswohnung (in € / m² - Wohnfläche, ohne Stellplatz) =			1.096,53	

Der Vergleichswert für die oben beschriebene Eigentumswohnung beträgt rund **1.100,-- €/m² - Wohnfläche**.

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 2011 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.
2004-2005	88	4,5	2,9	6,1	0,8
2006-2007	57	4,2	2,9	6,2	0,9
2008-2009	27	4,4	3,2	6,0	0,8
2010-2011	71	4,6	3,0	6,2	0,8

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Erhebungs- zeitraum	Fälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
2004-2005	88	16,9	2,7	21,0	3,0
2006-2007	57	16,9	2,9	21,6	3,4
2008-2009	27	16,5	3,1	21,1	3,3
2010-2011	71	15,4	2,9	19,8	2,9

5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
2004-2005	20	5,6	3,9	7,3	0,9
2006-2007	25	5,3	3,6	7,4	1,1
2008-2009	26	5,5	3,8	6,9	0,9
2010-2011	26	5,2	3,3	7,3	0,9

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Erhebungs- zeitraum	Kauffälle	Vervielfältiger über Roh ertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Rein ertrag	Standard- abweichung
2004-2005	20	12,8	2,3	16,7	3,1
2006-2007	25	13,3	2,3	17,2	3,0
2008-2009	26	12,7	1,9	16,8	2,4
2010-2011	26	13,5	2,2	17,7	2,5

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
2004-2005	20	597.000	829	712	6,02	43
2006-2007	25	636.000	844	661	6,19	36
2008-2009	26	439.000	682	509	5,93	38
2010-2011	26	595.000	688	574	6,41	40

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	2007-2011	21	3,1	2	4,1	0,6
Dreifamilienhäuser	2007-2011	8	4,5	3,3	5,9	0,8
gemischt genutzte Grundstücke	2007-2011	23	6,1	4,3	7,0	0,7
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2004-2011	16	6,2	4,7	8,2	1,0
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2004-2011	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	2007-2011	21	20,9	3,2	26,8	3,4
Dreifamilienhäuser	2007-2011	8	15,2	2,0	19,9	2,4
gemischt genutzte Grundstücke	2007-2011	23	11,4	1,5	15,0	1,7
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2004-2011	16	12,4	1,4	15,7	1,8
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2004-2011	13	10,8	2,5	13,1	2,8

Kenngroßen (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	2007-2011	21	309000	645	176	6,80	42
Dreifamilienhäuser	2007-2011	8	300000	413	254	6,40	39
gemischt genutzte Grundstücke	2007-2011	23	628000	454	695	6,30	34
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2004-2011	16	3810000	3603	3731	8,28	44
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2004-2011	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 2000 bis 2011 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 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 gefließt, 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 Holz- türblätter, Holzzargen	Türblätter mit Edelholz- furnier, Glastüren, Holzzargen
Heizung	Einzelöfen, Nachtspeicheröfen, Warmwasserboiler	Zentral- oder Etagen- heizung mit Radiatoren, Durchlaufer- hitzer	Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserversorgung, offener Kamin
Elektroinstallation	geringe Anzahl an Steckdosen und Licht- tauslässen (1-2), Installationen tlw. Auf Putz	je Raum 2-3 Steckdosen und Lichtauslässe, Installati- onen unter Putz	aufwändige Installation, Gegensprechanlage, son- stige 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] =				2250	990	262,64	26,83
+ 1.041,40	- 2,150	*	Bruttogrundfläche (m ²)	2250	261	1533,49	39,16
	+ 0,665	*	Grundstücksfläche (m ²)	2250	290	649,95	25,49
	+ 1,711	*	Bodenrichtwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)	2250	269	484,80	22,02
	- 6,893	*	Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufsjahr)	2250	13,0	1313,79	36,25
	+ 25,41		2000-2002	654	985		2,56
	+ 4,89	falls	2003	213	983	16,14	0,46
	- 21,52	Verkaufsjahr	2004-2010	1170	982		2,70
	± 0,00		2011	213	1051		~~~
	- 14,47		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	529	1034		0,59
	- 86,88		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	12	858		2,24
	- 41,06	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)	66	941		1,51
	+ 37,28	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	1225	974	22,78	1,56
	- 83,22	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	235	834		3,37
	+ 57,83	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	83	1178		2,21
	+ 171,65	AGVGA)	1.21 (EG,DG)	15	1503		4,81
	+ 23,04		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	66	1173		0,86
	± 0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	19	1076		~~~
	+ 70,87	falls	Einzelhaus	169	1026		5,72
	+ 28,59	Gebäude -	Doppelhaushälfte	573	1059		4,31
	+ 4,71	art	Reihenmittelhaus	976	946	15,45	0,81
	± 0,00		Reihenendhaus	532	983		~~~
	- 142,93	falls	nicht oder wenig modernisiert	2083	997		26,67
	+ 113,52	Grad der	teilweise modernisiert	131	869	31,57	15,04
	± 0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	36	990		~~~
	- 17,34	falls	ohne	788	976		3,15
	+ 0,00	Garage	mit	1462	997	9,90	~~~
	+ 262,59	falls	gehoben	344	1169		7,81
	+ 102,95	Ausstattung	durchschnittlich	1584	967	364,34	5,85
	± 0,00		einfach	322	911		~~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,85 \quad \text{Standardabweichung} = 101,95 \quad \text{V.K.} = 10,30$$

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis für ein Reihenendhaus in **Abhängigkeit von der Bruttogrundfläche:**

Bruttogrundfläche: 256 m²
 Grundstücksfläche: 275 m²
 Bodenrichtwert: 290,-- €/m²
 Verkaufsjahr *i*: 2011
 Haustyp: 111 (Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)
 Modernisierung: wenig modernisiert
 Garage: mit
 Ausstattung: durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]				Angabe	Wert (berechnet)
+ 1.041,40	(Konstante)				1.041,40
- 2,150	* Bruttogrundfläche (m ²)			246	- 528,90
+ 0,665	* Grundstücksfläche (m ²)			275	182,88
+ 1,711	* Bodenrichtwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)			290	496,19
- 6,893	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufsjahr)			20	- 137,86
+ 25,41					
+ 4,89	falls	2000-2002			
- 21,52	Verkaufsjahr	2003			
± 0,00		2004-2010			
		2011	x		0,00
- 14,47					
- 86,88		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)			
- 41,06	falls	1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)			
+ 37,28	Haustyp	1.03 (KG,EG,Flachdach)			
- 83,22	(nach Anlage I	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	x		-37,28
+ 57,83	Sachwertmodell	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)			
+ 171,65	AGVGA)	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)			
+ 23,04		1.21 (EG,DG)			
± 0,00		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)			
		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)			
+ 70,87	falls	Einzelhaus			
+ 28,59	Gebäude -	Doppelhaushälfte			
- 4,71	art	Reihenmittelhaus			
± 0,00		Reihenendhaus	x		0,00
- 142,93	falls	nicht oder wenig modernisiert			
+ 113,52	Grad der	teilweise modernisiert	x		-142,93
± 0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert			
- 17,34	falls	ohne			
+ 0,00	Garage	mit			
			x		0,00
+ 262,59	falls	gehoben			
+ 102,95	Ausstattung	durchschnittlich			
± 0,00		einfach	x		102,95
Kaufpreis des Grundstücks in € / m²-Bruttogrundfläche =				976,45	
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				240.205,-- €	

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 240.000,-- €.

5.4.2 Gesamtkaufpreis im Jahr (\bar{Y}) je m² Wohnfläche, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
				Fallzahl	Mittel	F	T
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche] =				2312	2019	243,86	27,14
+ 2.053,78	- 7,989	* Wohnfläche (m ²)		2312	126	1088,37	32,99
	+ 1,152	* Grundstücksfläche (m ²)		2312	288	506,11	22,50
	+ 3,170	* Bodenrichtwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)		2312	269	454,52	21,32
	- 14,259	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufsjahr)		2312	13,4	1579,29	39,74
	+ 71,42		2000-2002	675	2012		3,80
	+ 24,62	falls	2003	215	2034	18,93	1,20
	- 28,24	Verkaufsjahr	2004-2010	1194	2023		1,89
	± 0,00		2011	228	2000		~~~
	+ 102,22		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	555	2199		2,22
	+ 125,10		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	13	2241		1,73
	+ 131,60	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)	67	2191		2,56
	+ 31,86	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	1243	1909	30,95	0,70
	+ 108,63	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	249	2080		2,35
	+ 125,20	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	84	2229		2,52
	- 87,63	AGVGA)	1.21 (EG,DG)	15	2200		1,28
	- 204,38		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	66	1798		3,97
	± 0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	20	2042		~~~
	+ 153,14	falls	Einzelhaus	171	2230		6,44
	+ 53,33	Gebäude -	Doppelhaushälfte	592	2188		4,21
	+ 52,00	art	Reihenmittelhaus	1008	1884	32,13	4,60
	± 0,00		Reihenendhaus	541	2017		~~~
	- 271,40	falls	nicht oder wenig modernisiert	2129	2027		7,91
	+ 176,70	Grad der	teilweise modernisiert	144	1879	37,11	4,90
	± 0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	39	2075		~~~
	- 40,85	falls	ohne	811	1974		3,88
	+ 0,00	Garage	mit	1501	2042	15,09	~~~
	+ 501,43	falls	gehoben	349	2387		26,68
	+ 204,07	Ausstattung	durchschnittlich	1635	1976	362,89	15,53
	± 0,00		einfach	328	1835		~~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,85$

Standardabweichung = 197,90

V.K. = 9,80

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis für ein Reihenendhaus in **Abhängigkeit von der Wohnfläche** mit folgenden Merkmalen:

- Wohnfläche: 125 m²
- Grundstücksfläche: 275 m²
- Bodenrichtwert: 290,-- €/m²
- Verkaufsjahr *i*: 2011
- Haustyp: 111 (Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)
- Modernisierung: wenig modernisiert
- Garage: mit
- Ausstattung: durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]				Angabe	Wert (berechnet)
2.053,78	(Konstante)				2.053,78
- 7,989	* Wohnfläche (m ²)			125	- 998,63
+ 1,152	* Grundstücksfläche (m ²)			275	316,80
+ 3,170	* Bodenrichtwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)			290	919,30
- 14,259	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufsjahr)			20	- 285,18
+ 71,42		2000-2002			
+ 24,62	falls	2003			
- 28,24	Verkaufsjahr	2004-2010			
± 0,00		2011	x		0,00
+ 102,22		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)			
+ 125,10		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)			
+ 131,60	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)			
- 31,86	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	x		-31,86
+ 108,63	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)			
+ 125,20	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)			
- 87,63	AGVGA)	1.21 (EG,DG)			
- 204,38		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)			
± 0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)			
+ 153,14	falls	Einzelhaus			
+ 53,33	Gebäude -	Doppelhaushälfte			
+ - 52,00	art	Reihenmittelhaus			
± 0,00		Reihenendhaus	x		0,00
- 272,40	falls	nicht oder wenig modernisiert	x		-272,40
+ - 176,70	Grad der	teilweise modernisiert			
± 0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert			
- 40,85	falls	ohne			
+ ± 0,00	Garage	mit	x		0,00
+ 501,43	falls	gehoben			
+ 204,07	Ausstattung	durchschnittlich	x		204,07
± 0,00		einfach			
Kaufpreis des Grundstücks in € / m ² -Wohnfläche =				1.905,89	
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				238.236,-- €	

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 238.000,-- €.

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

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben			
				Fallzahl	Mittel	F	T
Y [Kaufpreis je m ³ - umbauter Raum] =				2212	387	191,35	31,24
+ 460,40	- 0,297	* umbauter Raum (m ³)		2212	663	1305,94	36,14
	+ 0,236	* Grundstücksfläche (m ²)		2212	285	552,10	23,50
	+ 0,620	* Bodenrichtwert in €/ m ² (zum Verkaufsjahr)		2212	268	452,05	21,26
	- 2,409	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufsjahr)		2212	12,1	1041,06	32,27
	+ 11,32		2000-2002	675	382		2,97
+ +	1,60	falls	2003	215	380	17,41	0,39
-	7,16	Verkaufsjahr	2004-2010	1135	387		2,27
±	0,00		2011	187	415		~~~
	- 44,45		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	527	407		4,98
	- 70,57		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	8	345		4,33
	- 67,86	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)	57	344		6,62
+ -	57,80	Hautyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	1214	375	14,52	6,58
-	56,12	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	225	374		6,24
-	49,36	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	82	403		5,12
-	22,77	AGVGA)	1.21 (EG,DG)	15	504		1,74
-	23,57		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	64	462		2,38
±	0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	20	476		~~~
	+ 23,18	falls	Einzelhaus	171	2230		4,81
+ +	12,42	Gebäude -	Doppelhaushälfte	592	2188		5,01
+ -	1,97	art	Reihenmittelhaus	1008	1884	15,76	0,90
±	0,00		Reihenendhaus	541	2017		~~~
	- 73,71	falls	nicht oder wenig modernisiert	2129	2027		9,59
+ -	57,03	Grad der	teilweise modernisiert	144	1879	49,22	7,01
±	0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	39	2075		~~~
	- 6,61	falls	ohne	811	1974		3,23
+ +	0,00	Garage	mit	1501	2042	10,41	~~~
	+ 96,53	falls	gehoben	349	2387		26,03
+ +	39,91	Ausstattung	durchschnittlich	1635	1976	342,54	15,59
±	0,00		einfach	328	1835		~~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,82$

Standardabweichung = 37,97

V.K. = 9,81

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis eines Reihenendhauses in **Abhängigkeit vom umbauten Raum** :

Umbauter Raum: 630 m³
 Grundstücksfläche: 275 m²
 Bodenrichtwert: 290,-- €/m²
 Verkaufsjahr *i*: 2011
 Haustyp: 111 (Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)
 Modernisierung: wenig modernisiert
 Garage: mit
 Ausstattung: durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m ³ - umbauter Raum]				Angabe	Wert (berechnet)
460,40	(Konstante)				460,40
- 0,297	* umbauter Raum (m ³)			630	- 187,30
+ 0,236	* Grundstücksfläche (m ²)			275	64,90
+ 0,620	* Bodenrichtwert in €/ m ² (zum Verkaufsjahr)			290	179,80
- 2,409	* Gebäudealter in Jahren (zum Verkaufsjahr)			20	- 48,18
+ 11,32			2000-2002		
+ 1,60	falls		2003		
- 7,16	Verkaufsjahr		2004-2010		
± 0,00			2011	x	0,00
- 44,45			1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)		
- 70,57			1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)		
- 67,86	falls		1.03 (KG,EG,Flachdach)		
+ 57,80	Haustyp		1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	x	-57,80
- 56,12	(nach Anlage I		1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
- 49,36	Sachwertmodell		1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)		
- 22,77	AGVGA)		1.21 (EG,DG)		
- 23,57			1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)		
± 0,00			1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
+ 23,18	falls		Einzelhaus		
+ 12,42	Gebäude -		Doppelhaushälfte		
+ 1,97	art		Reihenmittelhaus		
± 0,00			Reihenendhaus	x	0,00
- 73,71	falls		nicht oder wenig modernisiert	x	-73,71
+ 57,03	Grad der		teilweise modernisiert		
± 0,00	Modernisierung		durchgreifend modernisiert		
- 6,61	falls		ohne		
+ ± 0,00			mit	x	0,00
+ 96,53	falls		gehoben		
+ 39,91	Ausstattung		durchschnittlich	x	39,91
± 0,00			einfach		
Kaufpreis des Grundstücks in € / m³-umbauter Raum =				378,02	
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				238.153,-- €	

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 238.000,-- €.

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
Bruttogrundfläche (m ²)	369 ± 96	273 ± 53
Wohnfläche (m ²)	166 ± 40	131 ± 23
umbauter Raum (m ³)	939 ± 248	703 ± 129
Grundstücksfläche (m ²)	643 ± 222	322 ± 122
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,28 ± 0,09	0,44 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,49 ± 0,15	0,32 ± 0,12
Haustyp	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
Bruttogrundfläche (m ²)	237 ± 35	252 ± 45
Wohnfläche (m ²)	119 ± 18	122 ± 19
umbauter Raum (m ³)	604 ± 99	641 ± 109
Grundstücksfläche (m ²)	209 ± 50	289 ± 90
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,59 ± 0,12	0,49 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,25 ± 0,07	0,31 ± 0,10

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 2011. 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 bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.4, Seiten 72ff.)

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 300 m ² bis 900 m ²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	2	646.000	41.000	3.030	150
1990 - 2008	11	411.000	98.000	2.390	255
1970 - 1989	12	391.000	124.000	2.030	265
1950 - 1969	39	300.000	71.000	1.950	330

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	2	213	3	716	6
1990 - 2008	11	172	36	517	158
1970 - 1989	12	191	40	652	164
1950 - 1969	39	155	34	656	136

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	126	328.000	74.000	2.420	385
1990 - 2008	67	280.000	45.000	2.190	305
1970 - 1989	48	245.000	54.000	1.860	305
1950 - 1969	60	213.000	52.000	1.750	325

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	126	135	17	290	59
1990 - 2008	67	129	17	301	75
1970 - 1989	48	132	23	331	97
1950 - 1969	60	123	24	414	104

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser (Grundstücksgrößen 125 m² bis 400 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	82	246.000	38.000	2.020	294
1990 - 2008	65	242.000	31.000	1.960	221
1970 - 1989	45	210.000	35.000	1.760	253
1950 - 1969	54	170.000	55.000	1.530	298

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	82	121	17	191	35
1990 - 2008	65	124	15	199	34
1970 - 1989	45	121	21	228	59
1950 - 1969	54	114	29	228	57

5.6 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

für bebaute 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 2007 bis 2011 zugrunde.

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Das vollständige Modell kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem erfolgt die Auswertung auf folgenden Grundlagen:

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

Auf den folgenden Seiten sind die Marktanpassungsfaktoren getrennt nach

- der Alterswertminderung nach Ross
- der linearen Alterswertminderung

aufgeführt.

Für die Gebäudetypen

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

ergeben sich unterschiedliche Marktanpassungsfaktoren.

5.6.1 Marktanpassungsfaktoren 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
200.000 € bis 249.999 €	6	0,97	0,10	0,84	1,15
250.000 € bis 299.999 €	13	0,90	0,09	0,74	1,02
300.000 € bis 400.000 €	32	0,87	0,11	0,68	1,07
400.000 € bis 499.999 €	31	0,86	0,11	0,65	1,06
500.000 € bis 699.999 €	24	0,84	0,13	0,64	1,09
über 700.000 €	12	0,82	0,65	1,03	0,12

Marktanpassungsfaktoren Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	19	0,99	0,09	0,87	1,15
200.000 € bis 249.999 €	62	0,94	0,11	0,69	1,21
250.000 € bis 299.999 €	108	0,91	0,09	0,74	1,15
300.000 € bis 400.000 €	78	0,85	0,11	0,63	1,06
400.000 € bis 499.999 €	14	0,79	0,10	0,67	0,95
500.000 € bis 699.999 €	4	0,76	0,10	0,67	0,90

Marktanpassungsfaktoren Reihenmittelhäuser Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
bis 149.999 €	16	1,17	0,10	1,07	1,34
150.000 € bis 199.999 €	72	1,03	0,12	0,77	1,31
200.000 € bis 249.999 €	81	0,93	0,10	0,71	1,13
250.000 € bis 299.999 €	60	0,87	0,10	0,61	1,27
300.000 € bis 400.000 €	12	0,86	0,10	0,73	1,07

5.6.2 Marktanpassungsfaktoren bei linearer Alterswertminderung

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

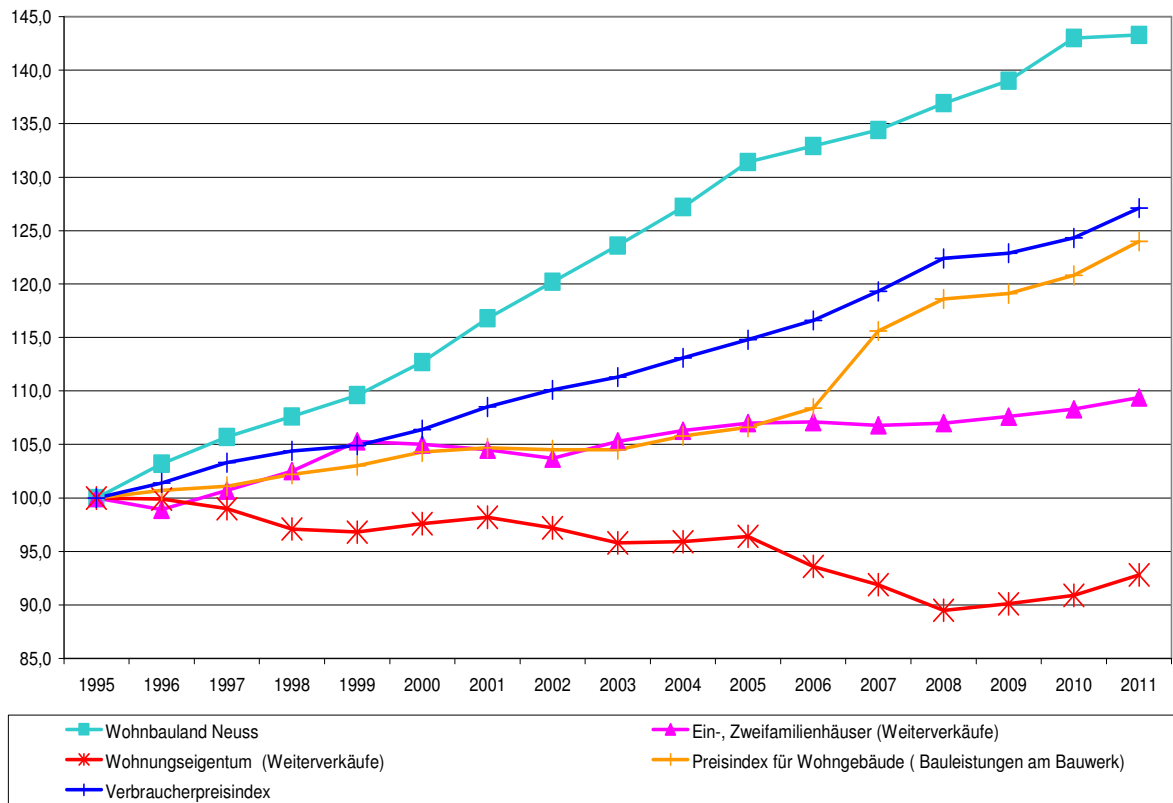
Marktanpassungsfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
200.000 € bis 249.999 €	7	1,04	0,08	0,90	1,14
250.000 € bis 299.999 €	21	0,98	0,10	0,82	1,14
300.000 € bis 400.000 €	34	0,95	0,11	0,76	1,18
400.000 € bis 499.999 €	27	0,92	0,13	0,72	1,22
500.000 € bis 699.999 €	16	0,91	0,13	0,71	1,20
über 700.000 €	11	0,87	0,12	0,68	1,13

Marktanpassungsfaktoren Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	6	1,12	1,02	1,21	0,08
150.000 € bis 199.999 €	43	1,08	0,11	0,91	1,23
200.000 € bis 249.999 €	88	1,02	0,11	0,79	1,28
250.000 € bis 299.999 €	77	0,96	0,11	0,72	1,21
300.000 € bis 400.000 €	65	0,89	0,70	1,15	0,11
400.000 € bis 499.999 €	9	0,85	0,13	0,74	1,18
500.000 € bis 699.999 €	4	0,79	0,12	0,69	0,96

Marktanpassungsfaktoren Reihenmittelhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
bis 149.999 €	50	1,27	0,13	1,03	1,49
150.000 € bis 199.999 €	79	1,08	0,11	0,82	1,30
200.000 € bis 249.999 €	60	0,98	0,11	0,78	1,39
250.000 € bis 299.999 €	48	0,91	0,10	0,70	1,18
300.000 € bis 400.000 €	5	0,83	0,16	0,60	1,01

5.7 Vergleich von Indexreihen

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte in Neuss und die Entwicklung der Bau- und Lebenshaltungskosten gegenübergestellt.



Quelle Verbraucherpreisindex:

Statistisches Bundesamt

Quelle Preisindex für Wohngebäude NRW:

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

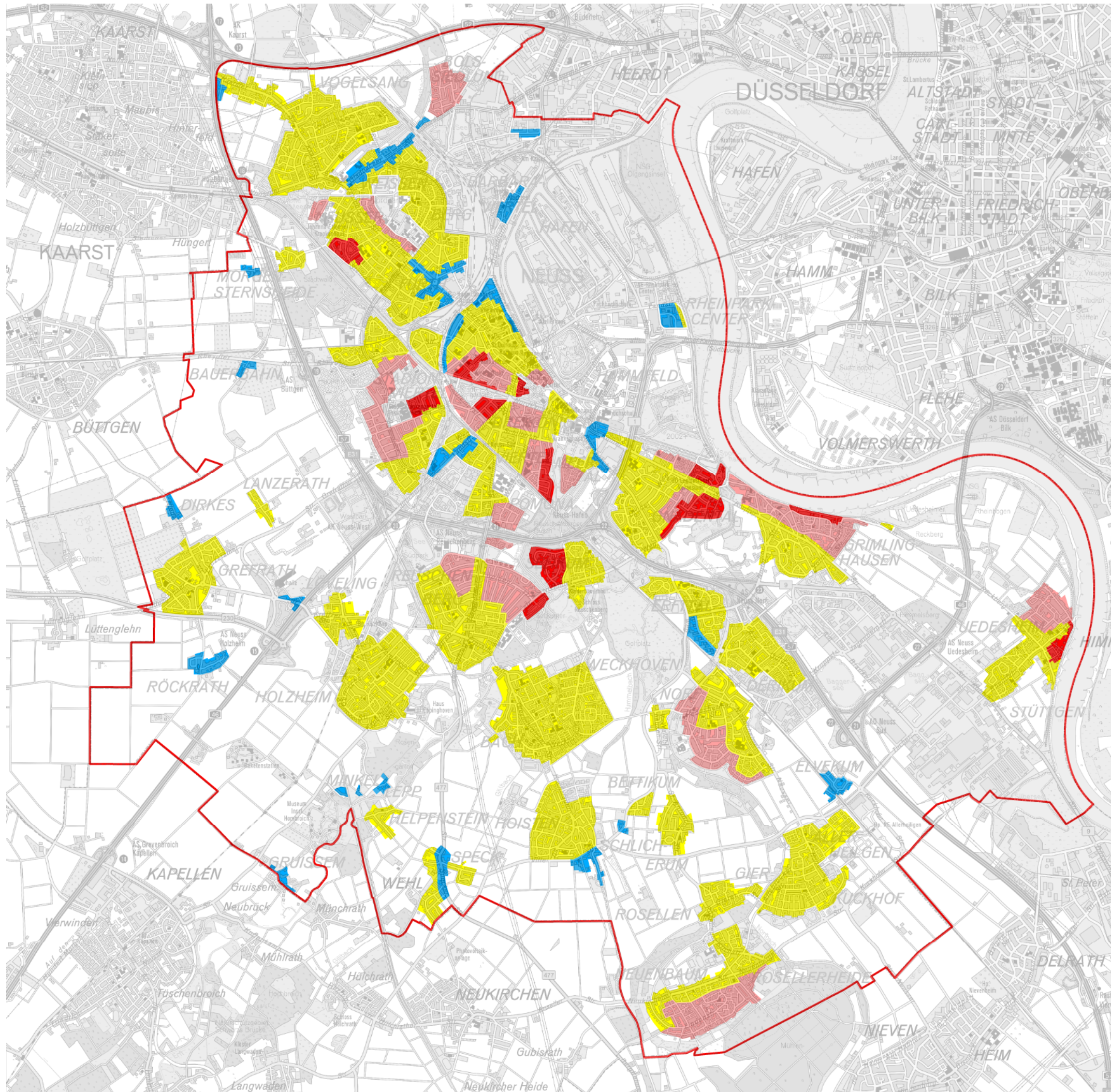
Anhang 1

Anhang 2

Übersichtskarte der Wohnlagen im Stadtgebiet Neuss (Grobstruktur)

Die nebenstehende Karte zeigt eine Grobstruktur der Wohnlagen in Neuss. Kleinräumig können sich aufgrund abweichender Lagemerkmale Auf- oder Abstufungen um eine Wohnlageklasse ergeben.

Auf die Erläuterungen zu den Merkmalen der Wohnlageklassen auf Seite 35 des Grundstücksmarktberichtes wird hingewiesen.



- Wohnlageklassen
- sehr gut
 - gut
 - mittel
 - einfach

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss