



Grundstücksmarktbericht **2013**

für die Stadt Neuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss



Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2013

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten : 15.01.2013)

Herausgegeben im März 2013 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 14.02.2013.

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

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,-- € >>>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Informationen	4
1.1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2013	4
1.2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
1.3 Informationen zum Gutachterausschuss	7
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	Übersichtkarte der Wohnlagen in Neuss

1. Allgemeine Informationen

1.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkberichts 2013

Gesamtumsatz

Die Gesamtumsätze auf dem Neusser Grundstücksmarkt lagen im Jahr 2012 mit 325 Mio. € auf dem Vorjahresniveau. Bei der Anzahl der Kauffälle war ein Rückgang von rund 2 % zu registrieren.

Unbebaute Grundstücke

Die Umsätze der Verkäufe von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau haben sich im Jahr 2012 mit einem Umsatz von 12,5 Mio. € und einer Gesamtfläche von 42.891 m² auf das Niveau der Jahre 2007 bis 2010 stabilisiert. Auf diesem Teilmarkt war im Jahr 2011 durch Verkäufe großer Baublöcke an Bauträger noch ein Umsatz von rund 82.200 m² zu verzeichnen. In den mittleren und nördlichen Stadtteilen stiegen die Grundstückspreise um rund 3,5 %, in den südlichen Stadtteilen um rund 2 %. In Neuss kostete ein Baugrundstück im Jahr 2012 durchschnittlich rund 315,- €/m² bei einer Preisspanne von 200,- €/m² bis 460,- €/m².

Wohnungseigentum

Die Umsätze für neu erstelltes Wohnungseigentum haben sich gegenüber dem Vorjahr mit rund 27,7 Mio. € nahezu verdoppelt. Ursache für die starke Steigerung sind mehr als 75 Verkäufe von Eigentumswohnungen mit Reihenhauscharakter im Neubaugebiet Allerheiligen. Einen weiteren Umsatzschwerpunkt bilden größere Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung im Innenstadtbereich. Klassische Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in mittleren Wohnlagen mit Größen von 60 m² bis 100 m² wurden wie in den Vorjahren kaum gehandelt.

Mit 438 Kauffällen für gebrauchte Eigentumswohnungen wurde exakt das Vorjahresniveau erreicht. Ein weiterer Aufwärtstrend war gegenüber 2011 bei den Kaufpreisen mit einem Plus von rund 4 % zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2012 in Neuss bei rund 1.350,- €/m²-Wohnfläche.

Bebaute Grundstücke

Bei den schlüsselfertig errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern waren im Jahr 2012 70 Kauffälle bei einem Umsatz von rund 20,5 Mio. € zu verzeichnen. Umsatzschwerpunkt ist wie im Vorjahr der Bau von Reihenhäusern im Neubaugebiet Allerheiligen.

Im Jahr 2012 wurden in Neuss 352 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft bei einem Umsatz von 92,5 Mio. €. Nur in den Jahren 2005 und 2011 waren auf diesem Teilmarkt höhere Umsätze getätigt. Das Preisniveau stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % an. Ein gebrauchtes bebautes Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück kostete 2012 im Mittel rund 238.000,- €.

1.2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Neuss wurde auf Grundlage des Beschlusses des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss vom 13.02.2013 erstellt. 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.

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.

Neben dem Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss flächendeckende zonale Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Neuss ermittelt (Stand 01.01.2013). Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Web-Adresse

www.borisplus.nrw.de



veröffentlicht. Unter dieser Adresse sind auch weitergehende Informationen zum Geschehen auf dem Neusser Grundstücksmarkt zu erhalten.

1.3 Informationen zum Gutachterausschuss

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.

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 2012 (Auswertestand 15.01.2013) insgesamt

1.417 Vertragsurkunden

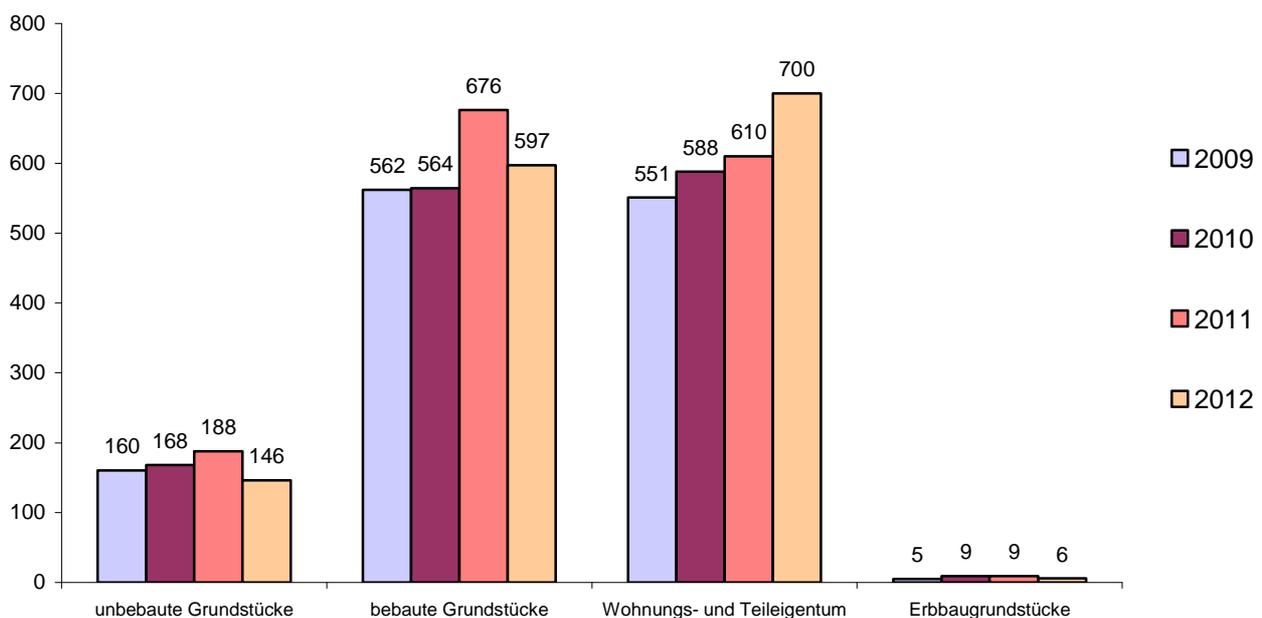
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.417 Vertragsurkunden **1.462** Kauffälle beurkundet.

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

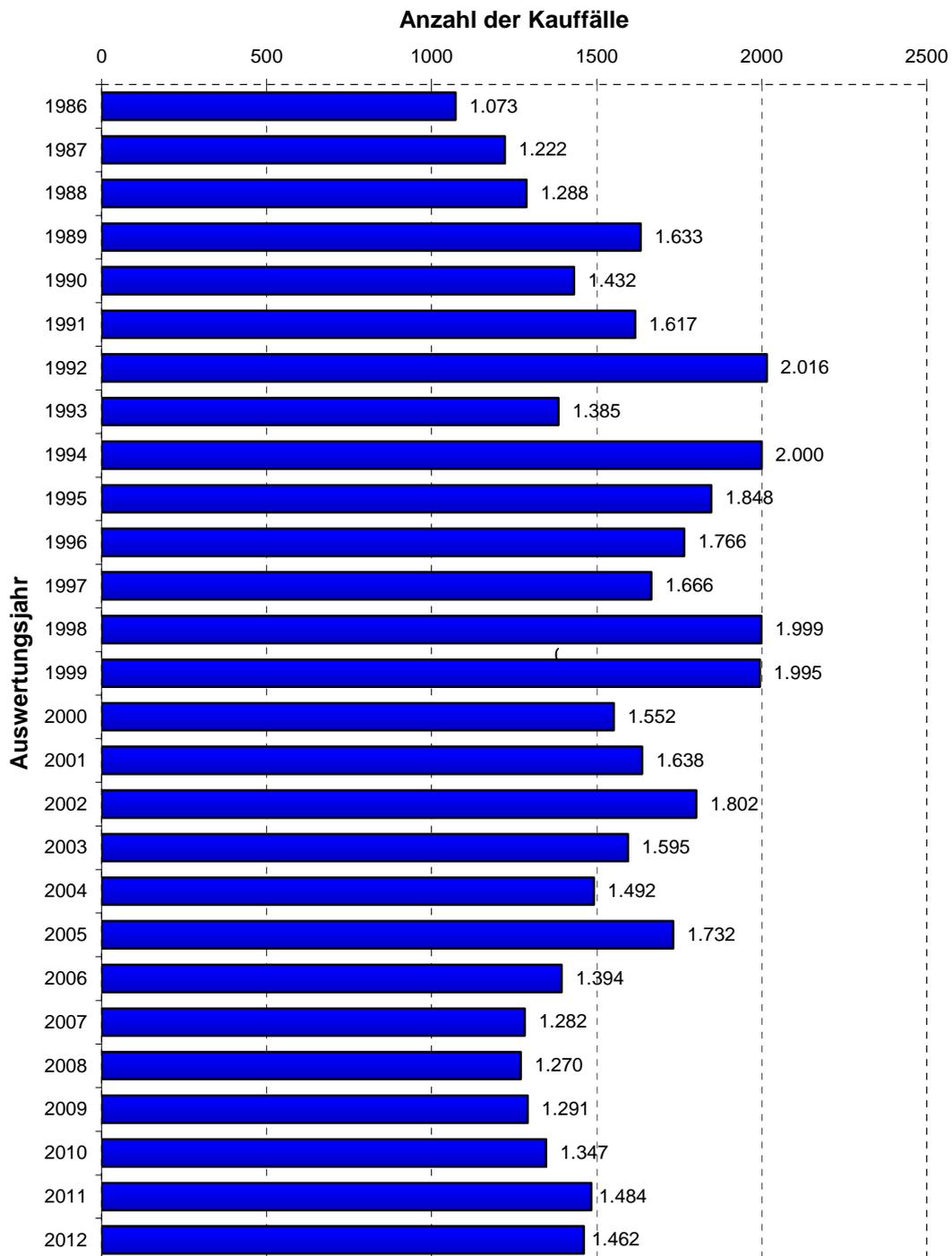
Anzahl der Eigentumsübertragungen (Kauffälle)

Jahr	2009		2010		2011		2012		Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
unbebaute Grundstücke	160	11,9 %	168	11,2 %	188	12,6 %	146	10,0 %	-22,3
bebaute Grundstücke	562	41,7 %	564	37,8 %	676	45,2 %	597	40,8 %	-11,7
Wohnungs- und Teileigentum	551	40,9 %	588	39,4 %	610	40,8 %	700	47,9 %	14,8
Erbbaugrundstücke	5	0,4 %	9	0,6 %	9	0,6 %	6	0,4 %	-33,3
Fälle nicht auswertbar	13	1,0 %	18	1,2 %	11	0,7 %	13	0,9 %	18,2
Summen	1.291	95,8 %	1.347	90,2 %	1.494	100,0 %	1.462	100,0 %	-2,1

Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Grundstücksmärkte

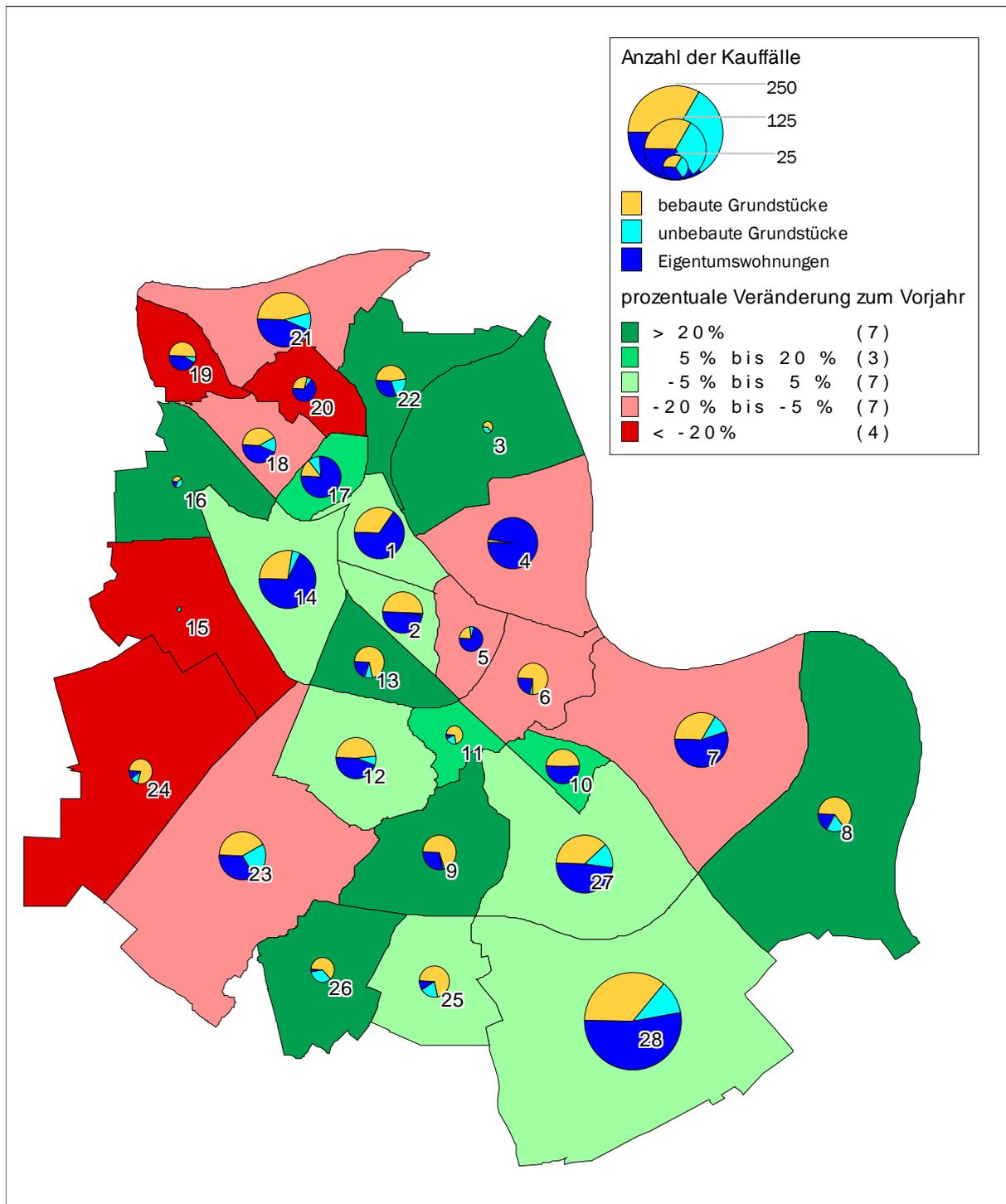


3.1.2 Langfristige Entwicklung



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.

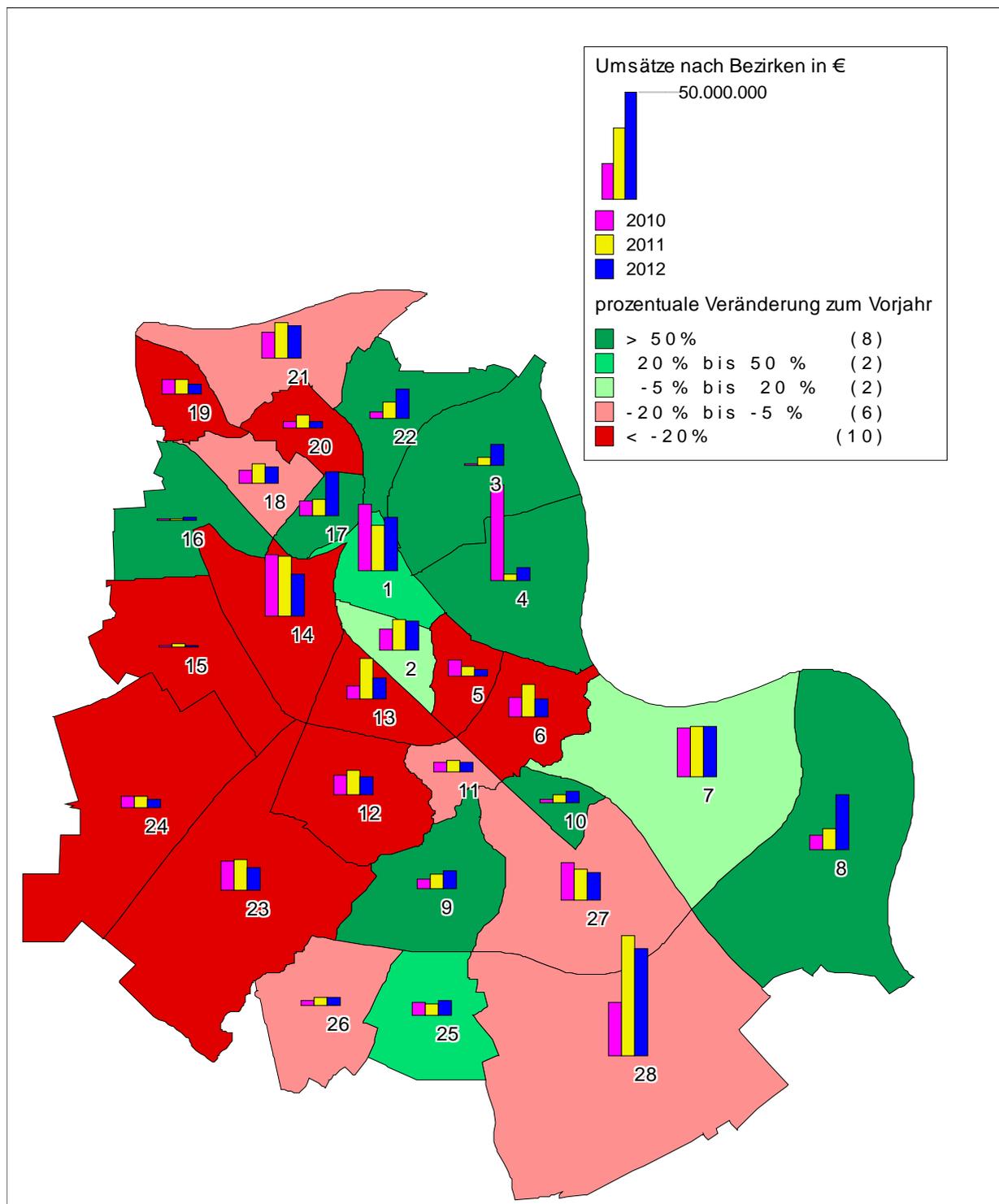
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	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

3.1.4 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 2012 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 325 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

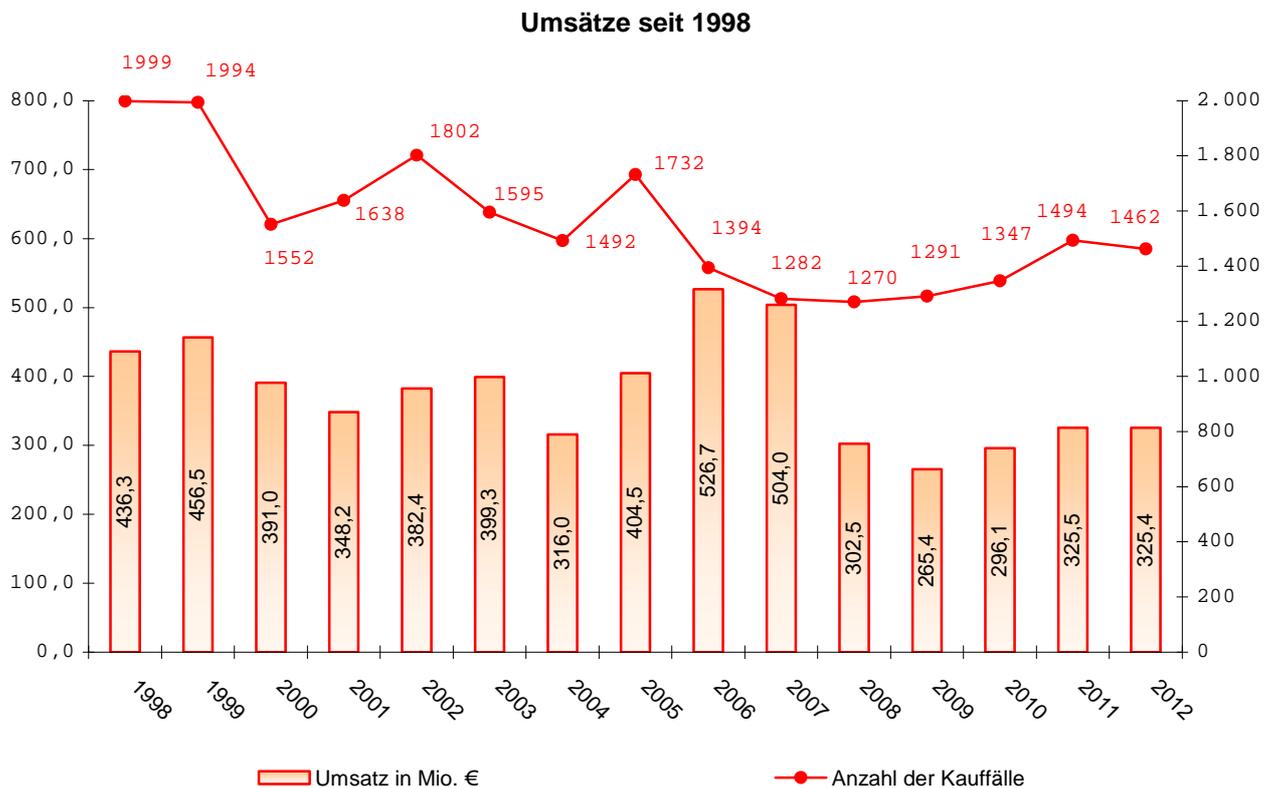
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Weiterverkäufe

- in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Weiterverkäufe

- Mehrfamilienhäuser

3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte

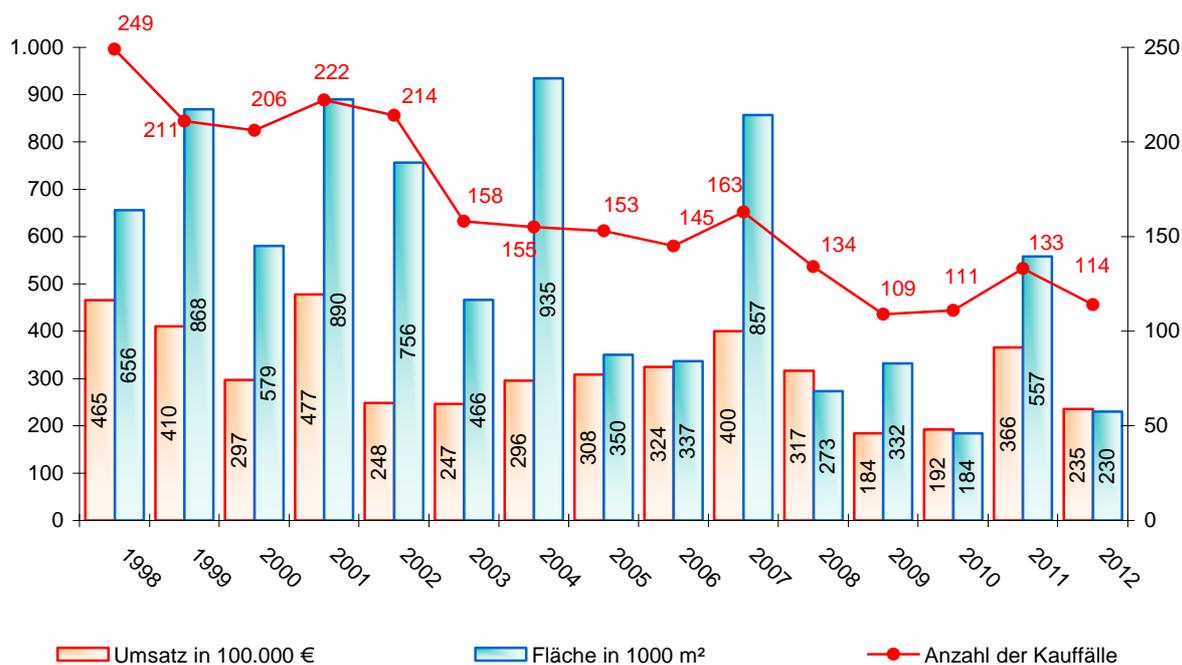
Umsätze gesamt		
Jahr	€	Anzahl der Kauffälle
1998	436.291.050	1999
1999	456.465.099	1994
2000	390.963.023	1552
2001	348.224.824	1638
2002	382.415.490	1802
2003	399.304.824	1595
2004	315.952.681	1492
2005	404.521.436	1732
2006	526.721.611	1394
2007	503.992.447	1282
2008	302.452.856	1270
2009	265.369.723	1291
2010	296.100.206	1347
2011	325.469.031	1494
2012	325.407.545	1462



3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile (nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile alle Entwicklungszustände			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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	36.597.508	557.348	133
2012	23.505.750	229.700	114

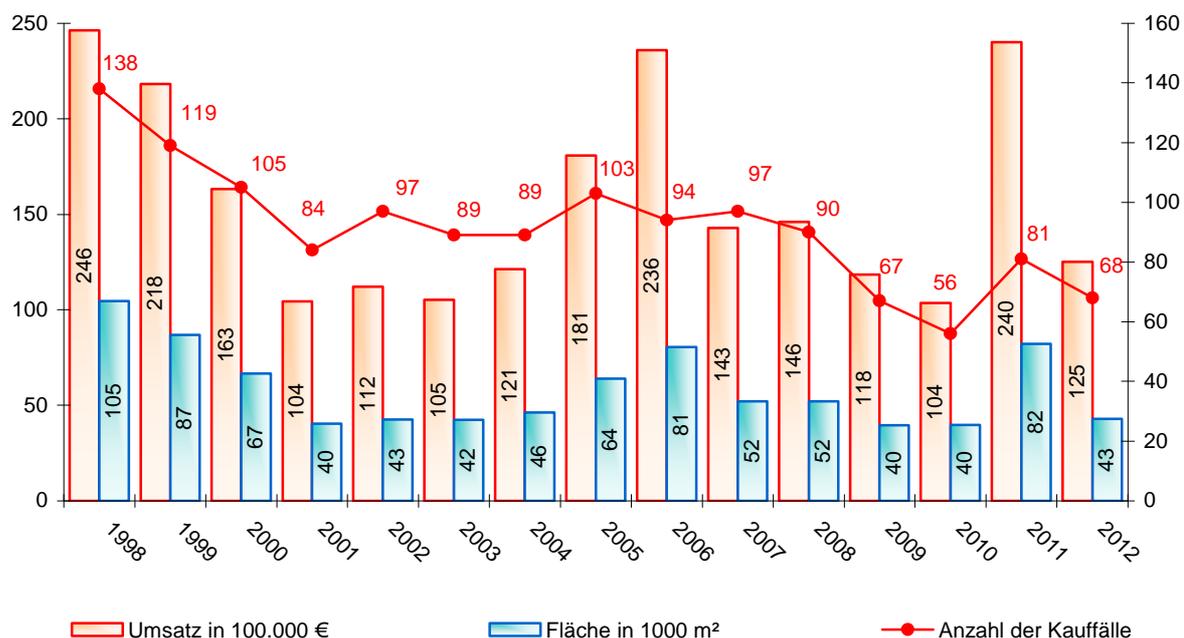
Umsätze seit 1998



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

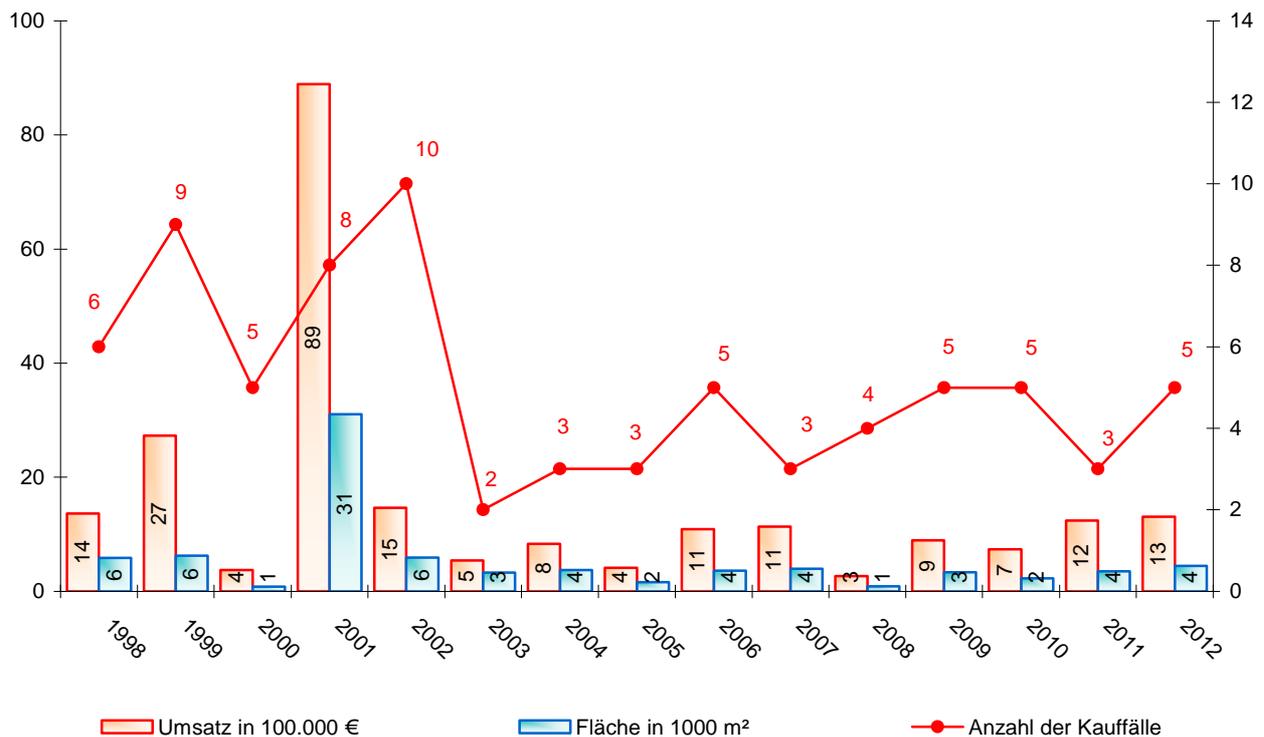
unbebaute Grundstücke - Wohnbauflächen -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	24.632.960	104.621	138
1999	21.821.331	86.849	119
2000	16.329.284	66.517	105
2001	10.436.240	40.299	84
2002	11.215.700	42.533	97
2003	10.524.001	42.318	89
2004	12.126.133	46.124	89
2005	18.086.935	63.913	103
2006	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	24.012.137	82.200	81
2012	12.511.603	42.891	68

Umsätze seit 1998



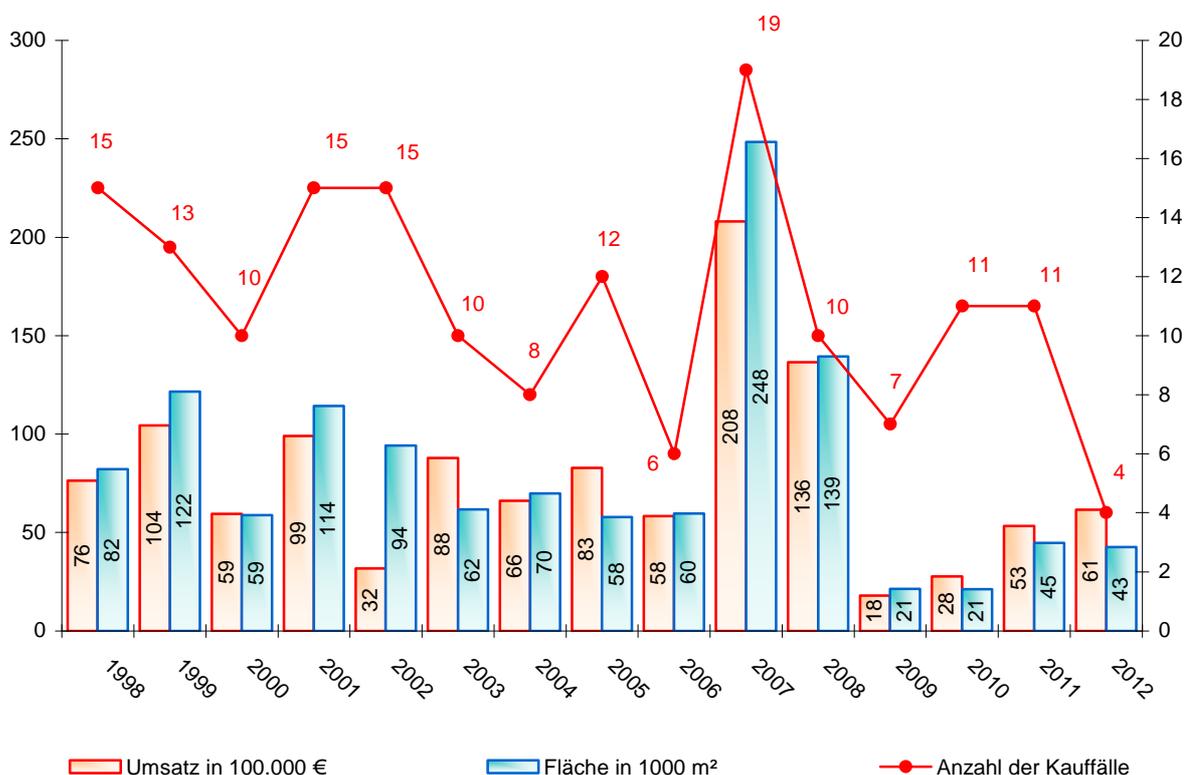
unbebaute Grundstücke - nur Flächen in Misch- und Kerngebieten -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	1.365.089	5.838	6
1999	2.723.780	6.246	9
2000	375.263	816	5
2001	8.890.768	31.089	8
2002	1.461.438	5.938	10
2003	540.000	3.272	2
2004	835.000	3.721	3
2005	411.491	1.619	3
2006	1.089.808	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
2012	1.306.570	4.457	5

Umsätze seit 1998



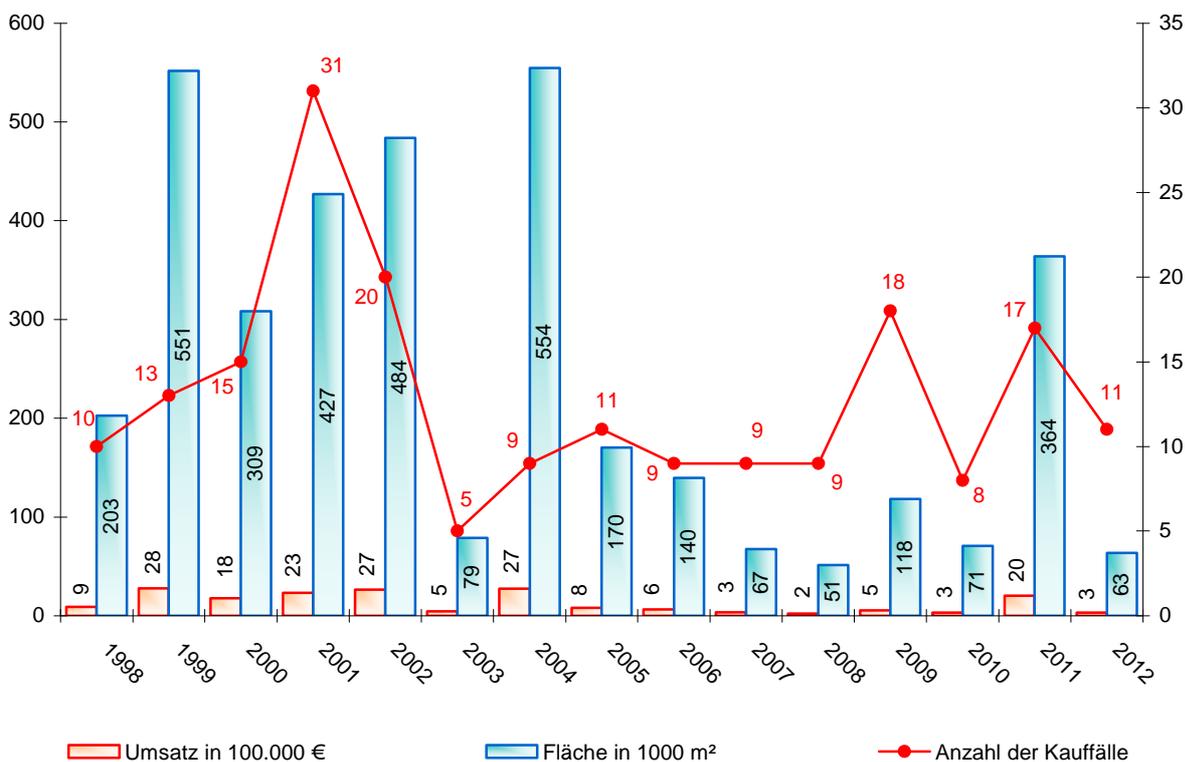
unbebaute Grundstücke - nur Gewerbe- und Industriebauland -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	7.628.129	82.053	15
1999	10.441.393	121.655	13
2000	5.942.920	58.694	10
2001	9.910.004	114.310	15
2002	3.176.193	94.152	15
2003	8.789.985	61.634	10
2004	6.612.590	69.782	8
2005	8.267.627	57.747	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
2012	6.144.380	42.566	4

Umsätze seit 1998



unbebaute Grundstücke - nur Agrarland * Acker * -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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
2012	308.205	63.439	11

Umsätze seit 1998

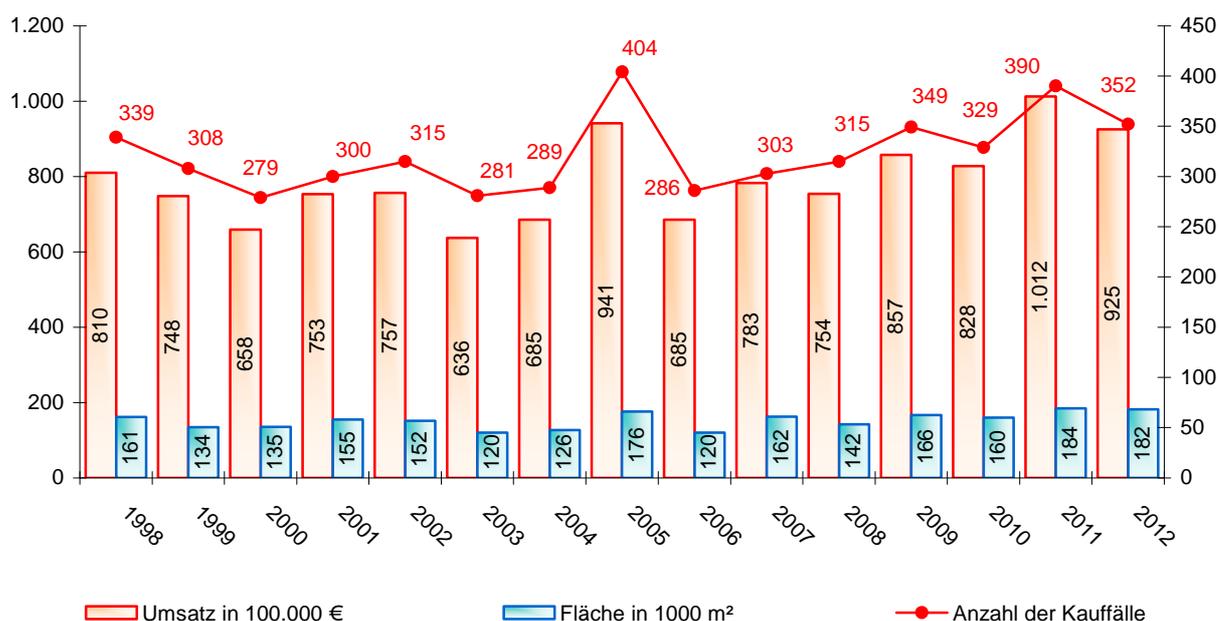


3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke (nur Notarverträge)

Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.

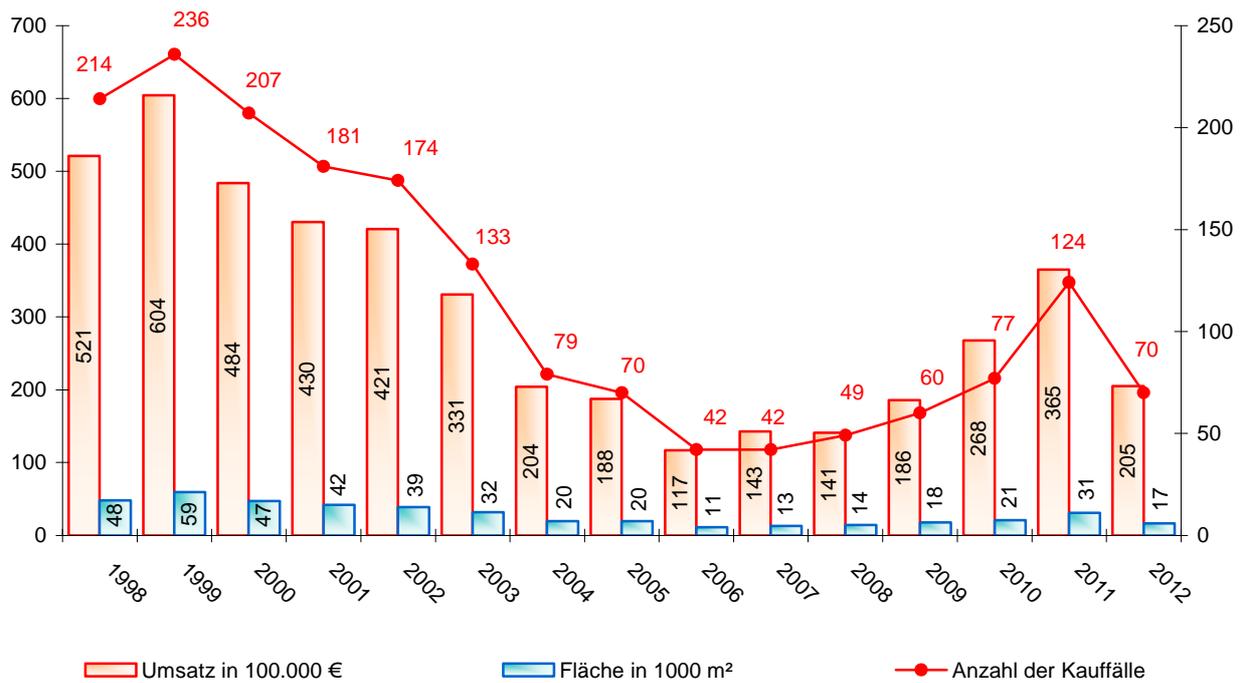
bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * Weiterverkäufe *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	81.009.047	161.358	339
1999	74.814.042	134.468	308
2000	65.838.425	135.395	279
2001	75.338.175	155.093	300
2002	75.654.053	151.524	315
2003	63.637.750	120.182	281
2004	68.540.086	126.468	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	82.796.400	159.886	329
2011	101.216.620	184.309	390
2012	92.501.836	181.582	352

Umsätze seit 1998



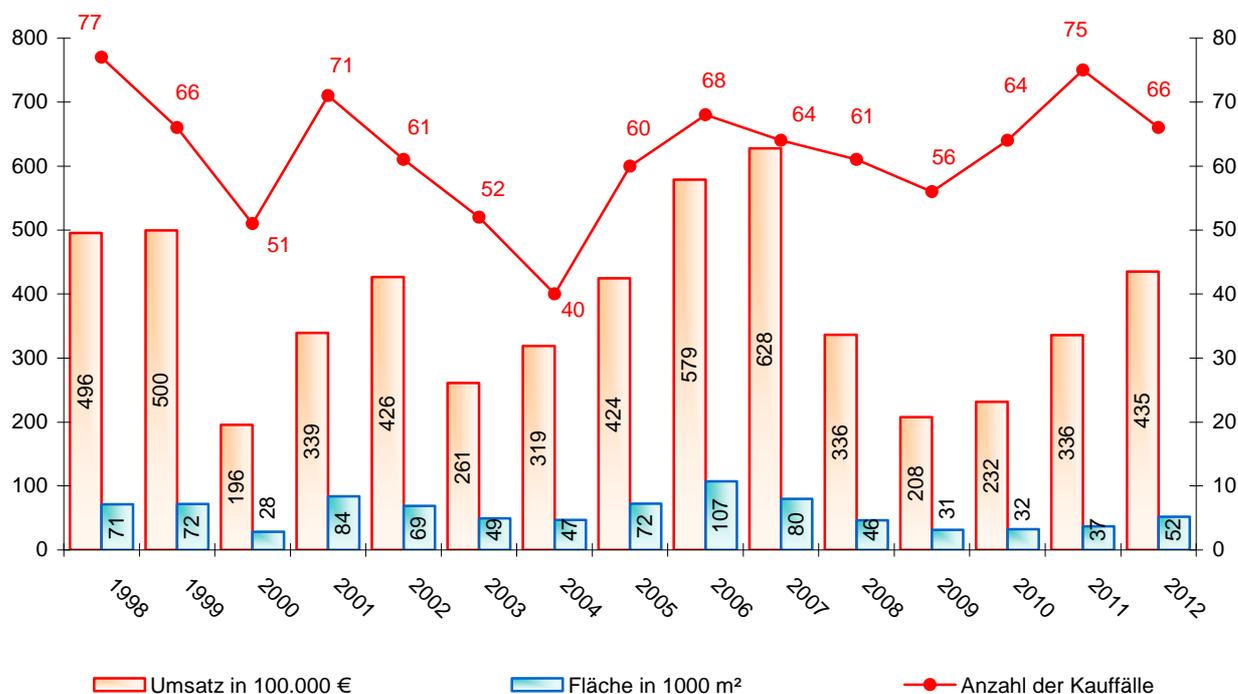
bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * schlüsselfertige Neubauten *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	52.119.281	48.165	214
1999	60.425.019	59.288	236
2000	48.383.038	47.110	207
2001	43.028.413	41.961	181
2002	42.074.126	39.098	174
2003	33.081.556	31.898	133
2004	20.438.507	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	36.491.023	30.999	124
2012	20.518.076	16.526	70

Umsätze seit 1998



bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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	23.160.559	32.369	64
2011	33.594.204	36.652	75
2012	43.465.319	52.006	66

Umsätze seit 1998

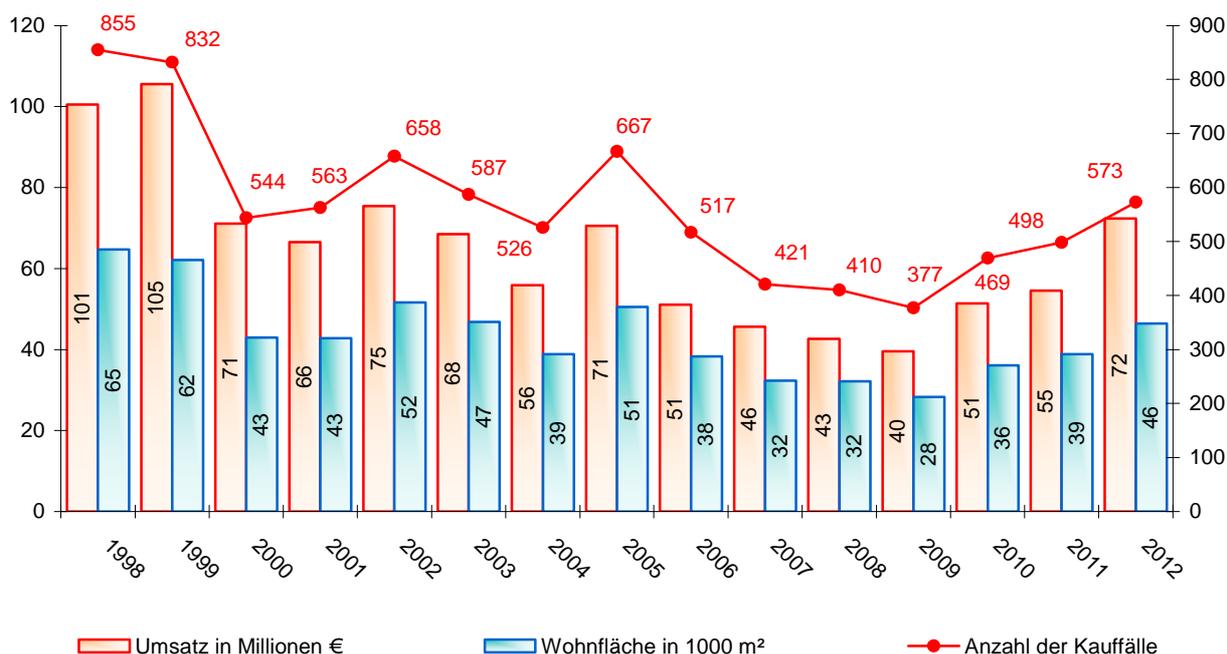


In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % berücksichtigt worden.

3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum (nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

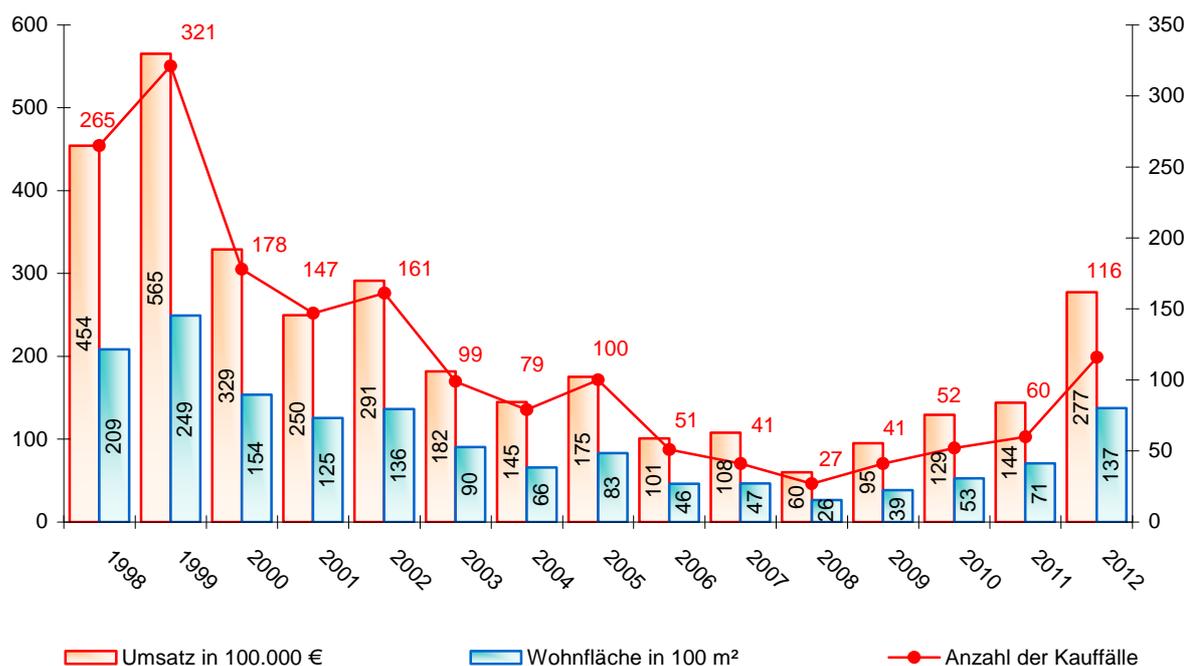
Wohnungseigentum alle Teilmärkte			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	100.508.367	64.656	855
1999	105.496.453	62.099	832
2000	71.148.222	42.964	544
2001	66.471.569	42.800	563
2002	75.461.736	51.647	658
2003	68.422.414	46.789	587
2004	55.843.767	38.890	526
2005	70.602.306	50.544	667
2006	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	38.845	498
2012	72.355.047	46.454	573

Umsätze seit 1998



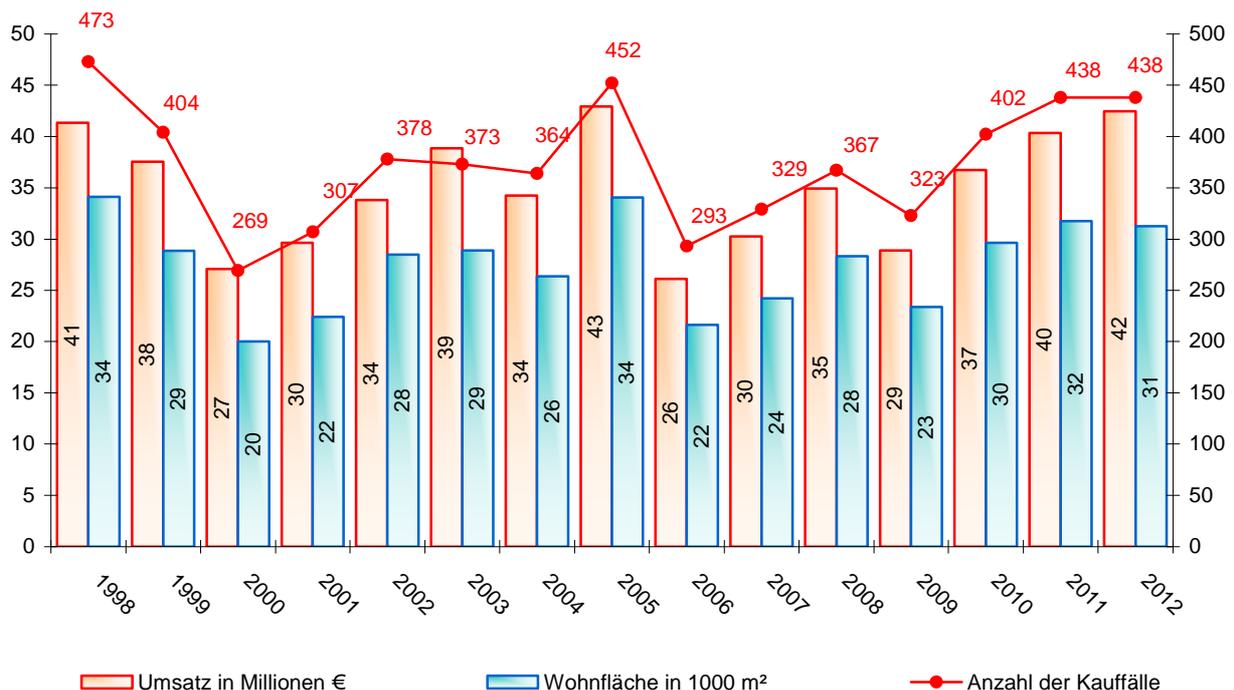
neuerstelltes Wohnungseigentum ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	45.429.806	20.856	265
1999	56.535.866	24.916	321
2000	32.884.392	15.350	178
2001	24.961.503	12.530	147
2002	29.133.887	13.615	161
2003	18.207.248	9.027	99
2004	14.461.911	6.565	79
2005	17.519.904	8.289	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
2012	27.726.933	13.729	116

Umsätze seit 1998



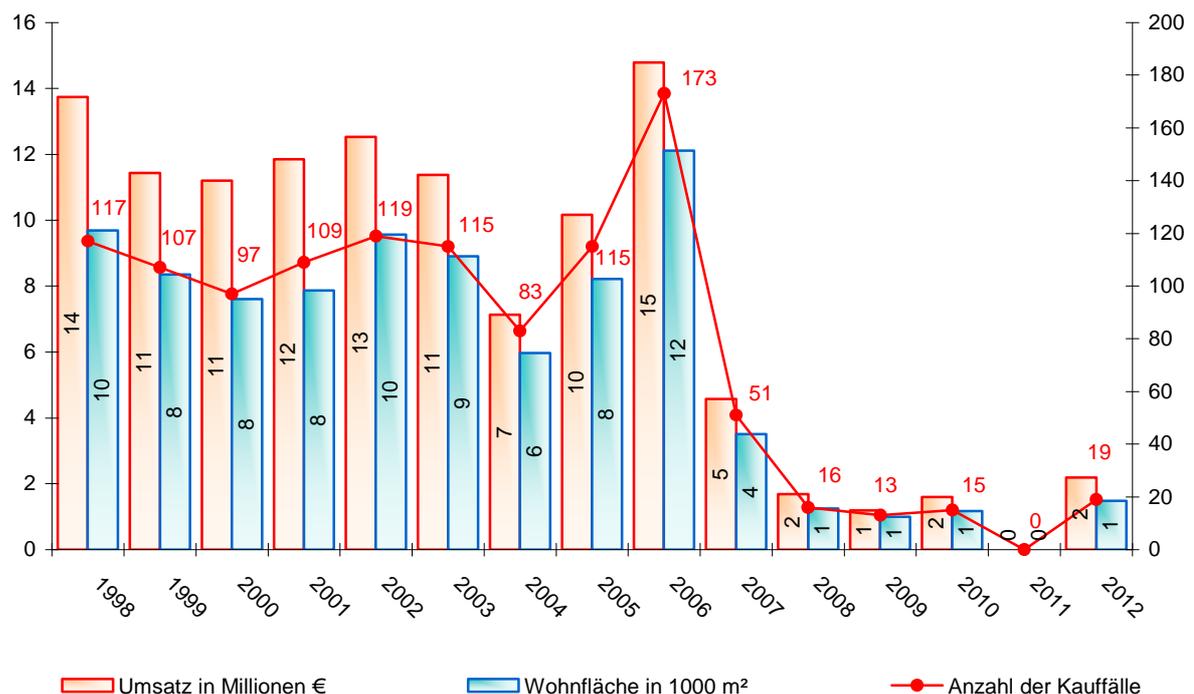
neuerstelltes Wohnungseigentum ** Weiterverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1998	41.342.487	34.110	473
1999	37.527.081	28.835	404
2000	27.061.003	20.015	269
2001	29.659.024	22.409	307
2002	33.798.576	28.464	378
2003	38.834.914	28.861	373
2004	34.250.886	26.352	364
2005	42.917.404	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	40.327.155	31.752	438
2012	42.446.321	31.247	438

Umsätze seit 1998



in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
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
2012	2.181.793	1.478	19

Umsätze seit 1998



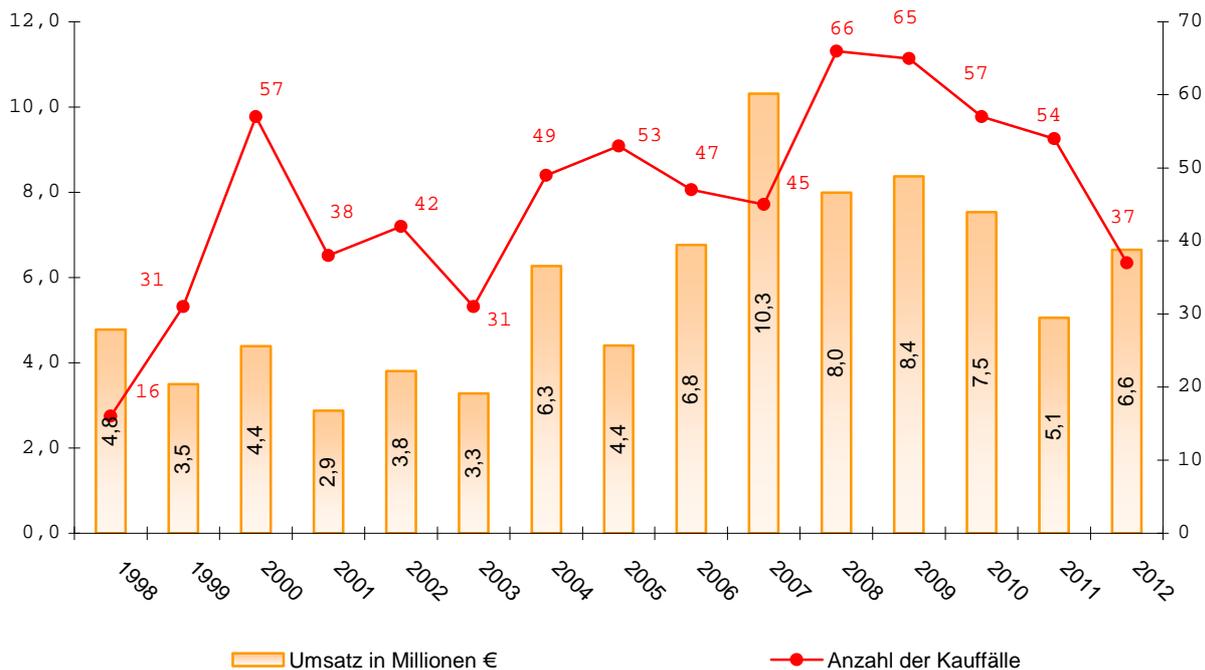
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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
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
2012	6.645.035	37

Umsätze seit 1998



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)

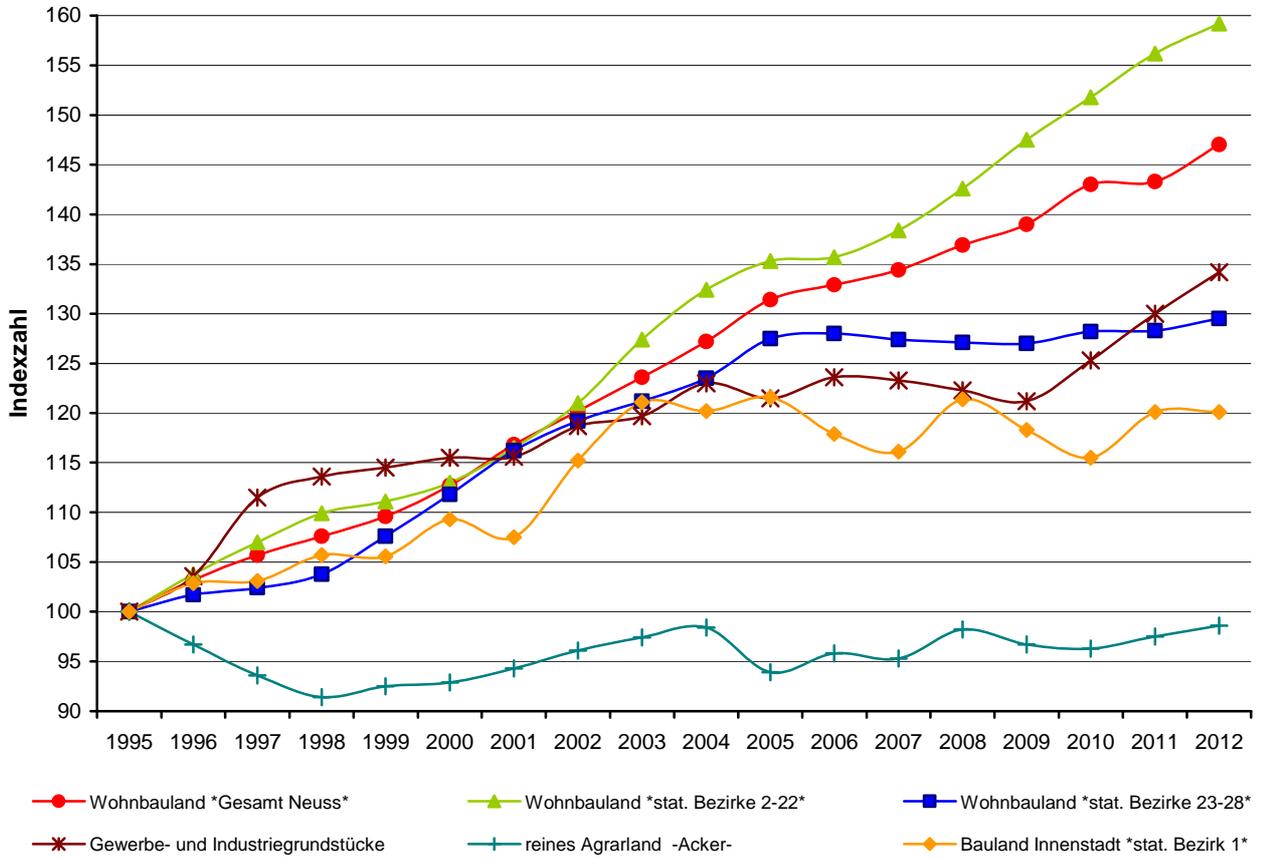
Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss seit 01.01.1975	Wohnbauland stat.Bezirke 2 bis 22	Wohnbauland stat.Bezirke 23 bis 28	Bauland Innenstadt stat.Bezirk 1	Gewerbe- und Industrie	reines Agrarland
1980	55,0 16,0 %	59,6 17,3 %	49,7 14,7 %	51,8 15,3 %	61,6 3,9 %	110,3 9,3 %
1981	63,8 11,6 %	69,9 10,6 %	57,0 13,2 %	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	75,1	67,7	70,3	59,2	108,7
1985	- 5,0 % 68,3	- 4,0 % 72,1	- 7,1 % 62,9	1,3 % 71,2	3,4 % 61,2	0,8 % 109,6
1986	- 3,7 % 65,8	- 2,8 % 70,1	- 5,2 % 59,6	8,0 % 76,9	1,1 % 61,9	- 5,7 % 103,4
1987	0,2 % 65,9	- 0,7 % 69,6	0,0 % 59,6	3,6 % 79,7	- 1,0 % 61,3	- 4,2 % 99,1
1988	2,3 % 67,4	1,0 % 70,3	4,0 % 62,0	3,4 % 82,4	3,9 % 63,7	- 7,2 % 92,0
1989	4,7 % 70,6	3,6 % 72,8	6,3 % 65,9	0,2 % 82,6	6,0 % 67,5	- 1,7 % 90,4
1990	5,8 % 74,7	5,2 % 76,6	6,7 % 70,3	6,5 % 88,0	15,3 % 77,8	3,5 % 93,6
1991	7,5 % 80,3	8,7 % 83,3	5,1 % 73,9	1,3 % 89,1	9,6 % 85,3	- 1,1 % 92,6
1992	11,0 % 89,1	13,4 % 94,5	6,8 % 78,9	3,6 % 92,3	2,7 % 87,6	1,9 % 94,4
1993	6,5 % 94,9	6,0 % 100,2	8,2 % 85,4	0,2 % 92,5	4,2 % 91,3	1,2 % 95,5
1994	4,7 % 99,4	2,2 % 102,4	10,7 % 94,5	2,9 % 95,2	2,2 % 93,3	3,7 % 99,0
1995	0,6 % 100,0	- 2,3 % 100,0	5,8 % 100,0	5,0 % 100,0	7,2 % 100,0	1,0 % 100,0
1996	3,2 % 103,2	3,8 % 103,8	1,7 % 101,7	2,9 % 102,9	3,6 % 103,6	- 3,3 % 96,7
1997	2,4 % 105,7	3,1 % 107,0	0,7 % 102,4	0,2 % 103,1	7,6 % 111,5	- 3,2 % 93,6
1998	1,8 % 107,6	2,7 % 109,9	1,4 % 103,8	2,5 % 105,7	1,9 % 113,6	- 2,4 % 91,4
1999	1,9 % 109,6	1,1 % 111,1	3,7 % 107,6	- 0,1 % 105,6	0,8 % 114,5	1,2 % 92,5
	2,8 %	1,7 %	3,9 %	3,5 %	0,9 %	0,4 %

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss seit 01.01.1975	Wohnbauland stat.Bezirke 2 bis 22	Wohnbauland stat.Bezirke 23 bis 28	Bauland Innenstadt stat.Bezirk 1	Gewerbe- und Industrie	reines Agrarland
2000	112,7 3,6 %	113,0 3,1 %	111,8 3,9 %	109,3 -1,6 %	115,5 0,1 %	92,9 1,5 %
2001	116,8 2,9 %	116,5 3,9 %	116,2 2,6 %	107,5 7,2 %	115,6 2,7 %	94,3 1,9 %
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 1,1 %	135,3 0,3 %	127,5 0,4 %	121,6 -3,0 %	121,5 1,7 %	93,9 2,0 %
2006	132,9 1,1 %	135,7 2,0 %	128,0 -0,5 %	117,9 -1,5 %	123,6 -0,2 %	95,8 -0,5 %
2007	134,4 1,9 %	138,4 3,0 %	127,4 -0,2 %	116,1 4,6 %	123,3 -0,8 %	95,3 3,0 %
2008	136,9 1,5 %	142,6 3,4 %	127,1 -0,1 %	121,4 -2,6 %	122,3 -0,9 %	98,2 -1,5 %
2009	139,0 2,9 %	147,5 2,9 %	127,0 0,9 %	118,3 -2,4 %	121,2 3,4 %	96,7 -0,4 %
2010	143,0 0,2 %	151,8 2,9 %	128,2 0,1 %	115,5 4,0 %	125,3 3,8 %	96,3 1,2 %
2011	143,3 2,6 %	156,2 1,9 %	128,3 0,9 %	120,1 0,0 %	130,0 3,2 %	97,5 1,1 %
2012	147,0	159,2	129,5	120,1	134,2	98,6

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte

Absolutwerte 1995 in € / m²						
Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss seit 01.01.1975	Wohnbauland stat.Bezirke 2 bis 22	Wohnbauland stat.Bezirke 23 bis 28	Bauland Innenstadt stat.Bezirk 1	Gewerbe- und Industrie	reines Agrar- land
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 2012 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 2012.

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 €/m²Grundstücksfläche. 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] =				781	315,49	259,34	18,43																																								
+ 208,97 - 1,520 * Grundstückstiefe (in m)				781	30,75	105,13	10,25																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black;">+ 72,06</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black;">falls</td> <td style="width: 10%;">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;">+ 29,40</td> <td style="border-left: 1px solid black;">statistischer</td> <td>9, 13, 23, 27, 28</td> <td style="text-align: center;">381</td> <td style="text-align: center;">351,75</td> <td></td> <td style="text-align: center;">15,32</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-left: 1px solid black;">Bezirk</td> <td>10, 16, 24, 25, 26</td> <td style="text-align: center;">297</td> <td style="text-align: center;">285,99</td> <td style="text-align: center;">201,18</td> <td style="text-align: center;">6,39</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">249,51</td> <td></td> <td style="text-align: center;">---</td> </tr> </table>					+ 72,06	falls	2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21					+	+ 29,40	statistischer	9, 13, 23, 27, 28	381	351,75		15,32		± 0,00	Bezirk	10, 16, 24, 25, 26	297	285,99	201,18	6,39					51	249,51		---												
	+ 72,06	falls	2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21																																												
+	+ 29,40	statistischer	9, 13, 23, 27, 28	381	351,75		15,32																																								
	± 0,00	Bezirk	10, 16, 24, 25, 26	297	285,99	201,18	6,39																																								
				51	249,51		---																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black;">+ 49,41</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black;">falls</td> <td style="width: 10%;">- 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;">± 0,00</td> <td style="border-left: 1px solid black;">Erschließung</td> <td>- beitragspflichtig</td> <td style="text-align: center;">574</td> <td style="text-align: center;">319,58</td> <td></td> <td style="text-align: center;">12,69</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">298,40</td> <td style="text-align: center;">161,00</td> <td style="text-align: center;">---</td> </tr> </table>					+ 49,41	falls	- beitragsfrei					+	± 0,00	Erschließung	- beitragspflichtig	574	319,58		12,69					54	298,40	161,00	---																				
	+ 49,41	falls	- beitragsfrei																																												
+	± 0,00	Erschließung	- beitragspflichtig	574	319,58		12,69																																								
				54	298,40	161,00	---																																								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black;">+ 149,16</td> <td style="width: 10%; border-left: 1px solid black;">falls</td> <td style="width: 10%;">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 style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black;">+ 76,13</td> <td style="border-left: 1px solid black;">falls</td> <td>gut</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">416,71</td> <td></td> <td style="text-align: center;">14,04</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="border-left: 1px solid black;">+ 39,66</td> <td style="border-left: 1px solid black;">Wohnlage</td> <td>mittel</td> <td style="text-align: center;">262</td> <td style="text-align: center;">343,46</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7,77</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border-left: 1px solid black;">+ 0,00</td> <td style="border-left: 1px solid black;"></td> <td>einfach</td> <td style="text-align: center;">458</td> <td style="text-align: center;">290,69</td> <td style="text-align: center;">200,15</td> <td style="text-align: center;">4,12</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">221,96</td> <td></td> <td style="text-align: center;">---</td> </tr> </table>					+ 149,16	falls	sehr gut					+	+ 76,13	falls	gut	50	416,71		14,04	+	+ 39,66	Wohnlage	mittel	262	343,46		7,77		+ 0,00		einfach	458	290,69	200,15	4,12					11	221,96		---				
	+ 149,16	falls	sehr gut																																												
+	+ 76,13	falls	gut	50	416,71		14,04																																								
+	+ 39,66	Wohnlage	mittel	262	343,46		7,77																																								
	+ 0,00		einfach	458	290,69	200,15	4,12																																								
				11	221,96		---																																								

Zusätzliche statistische Angaben:

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

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

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

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für das Jahr 2012 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] =		
208,97 (Konstante)		208,97
- 1,520 * Grundstückstiefe (in m)	35,00	-53,20
+ 72,06 falls 2, 5 bis 8, 11, 12, 14, 17 bis 21	x	72,06
+ + 29,40 statistischer 9, 13, 23, 27, 28		
+ 0,00 Bezirk 10, 16, 24, 25, 26		
+ 49,41 falls beitragsfrei	x	49,41
+ ± 0,00 Erschließung beitragspflichtig		
+ 149,16 falls sehr gut	x	76,13
+ + 76,13 falls gut		
+ 39,66 Wohnlage mittel		
+ 0,00 Wohnlage einfach		
Vergleichswert in € / m ² =		353,37

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

353,-- € / 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 fallen 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 2012 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 2012. Eine Umrechnung auf ältere Stichtage ist mit Hilfe der oben genannten Indexreihe möglich.

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

Quantitative Einflussgrößen

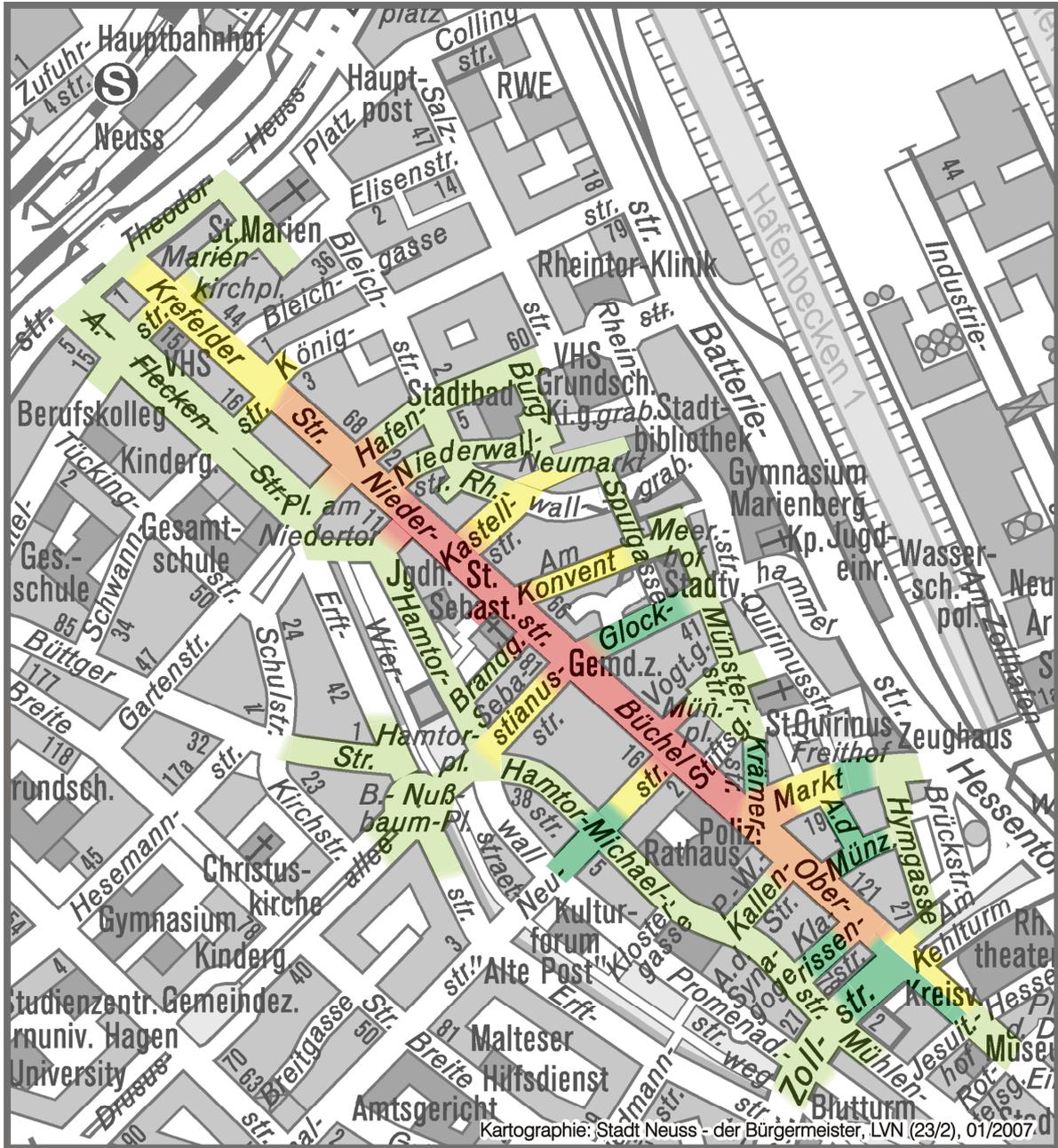
- Grundstückstiefe

Qualitative Einflussgrößen

- Geschäftslageklassen
- bauliche Ausnutzbarkeit (Anzahl der Vollgeschosse)

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

Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



 Lageklasse I	 Lageklasse III	 Lageklasse V
 Lageklasse II	 Lageklasse IV	

Nachfolgend wird die bestimmende Gleichung mit den statistischen Angaben für das Jahr 2012 beschrieben.

Bestimmende Gleichung		Statistische Angaben			
		Fallzahl	Mittel	F	T
Y [€/m ² - Grundstücksfläche] =		122	1184	155,73	11,44
+ 1.218,92 - 5,6970 * Grundstückstiefe in m		122	29	11,05	3,32
+ 1.849,52 Lageklasse I		19	2560		31,78
+ 1.081,64 Lageklasse II		8	1834		11,92
+ + 463,26 falls Lageklasse III		16	1235	266,86	7,46
+ 174,98 Lageklasse IV		11	977		2,38
± 0,00 Lageklasse V		70	766		---
- 342,94 bis 3 Vollgeschosse		80	1137		3,30
+ - 214,87 falls 4 bis 5 Vollgeschosse		38	1298	8,53	1,99
± 0,00 über 5 Vollgeschosse		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 €	977 €
5	532 €	1.296 €	766 €

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 [€/m ² - 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="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ 1849,52</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse I</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="padding-right: 5px;">X</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="padding-right: 5px;">1849,52</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ 1081,64</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse II</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ + 463,26</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">falls Lageklasse III</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ 174,98</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse IV</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">± 0,00</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse V</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> </tr> </table>		+ 1849,52		Lageklasse I		X		1849,52	+ 1081,64		Lageklasse II					+ + 463,26		falls Lageklasse III					+ 174,98		Lageklasse IV					± 0,00		Lageklasse V						
+ 1849,52		Lageklasse I		X		1849,52																																
+ 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="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">- 342,94</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">falls bis 3 Vollgeschosse</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="padding-right: 5px;">X</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="padding-right: 5px;">-214,87</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ - 214,87</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">4 bis 5 Vollgeschosse</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">± 0,00</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">über 5 Vollgeschosse</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td></td> </tr> </table>		- 342,94		falls bis 3 Vollgeschosse		X		-214,87	+ - 214,87		4 bis 5 Vollgeschosse					± 0,00		über 5 Vollgeschosse																				
- 342,94		falls bis 3 Vollgeschosse		X		-214,87																																
+ - 214,87		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 2012 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke (siehe Seite 28ff) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2012 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 2012 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	128	107,--	61,--	156,--	15,--
Grundstücke mit tertiärer Nutzung, Gewerbehöfe	18	190,--	147,--	253,--	32,--

4.4 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2013 155 flächendeckende zonale Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich 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 beziehen sich auf ein erschließungsbeitragsfreies unbebautes Grundstück.

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

The screenshot shows the BORISplus NRW website interface. At the top, it says 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen'. The main content area displays a map of Neuss with various colored zones and numerical values representing ground prices per square meter. The interface includes search filters for product and municipality, and a legend for map layers.

The screenshot shows the 'BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details' page. It includes a warning that printing is costly and requires registration. Below this, there is a table with detailed information for a specific plot.

örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Selikum
Bodenrichtwertnummer	1102000
Bodenrichtwert	320 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2013
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	WR
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Die Einsichtnahme der Bodenrichtwerte ist kostenfrei. Für einen aufbereiteten Ausdruck eines Bodenrichtwertes, mit den beschreibenden Merkmalen, werden Gebühren erhoben.

Hinweis: Durch anklicken eines Bodenrichtwertes erscheinen Details zum jeweiligen Wert. Weitere örtliche Fachinformationen erhält man mit einem Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“

Mit dem Auswahlpunkt: Gutachterausschuss der Stadt Neuss anzeigen, wird man sofort mit der Webseite des Gutachterausschuss verbunden und kann hier auf weitere Produkte zugreifen.

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

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 Umrechnungskoeffizienten bei Mietwohnhaus- und gemischt genutzten Grundstücken		
GFZ Bewertungsgrundstück	Bodenrichtwert-GFZ	
	1,0	1,2
0,6	0,90	0,86
0,8	0,94	0,89
1,0	1,00	0,95
1,2	1,06	1,00
1,4	1,11	1,05
1,6	1,17	1,11
2,0	1,28	1,21

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

Umrechnungskoeffizienten bei Abweichungen von der Bodenrichtwert - Tiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstücks- tiefe	Bodenrichtwert - Tiefe		
	30	35	40
bis 25	1,02	1,09	1,16
30	1,00	1,06	1,13
35	0,94	1,00	1,06
40	0,88	0,94	1,00
45	0,81	0,88	0,93
50	0,77	0,82	0,88
55	0,72	0,77	0,82

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 **14.02.2013** folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2013** 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	370 €/m ²	310 €/m ²	230 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße 250 - 500 m ²	350 €/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 berücksichtigt.

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

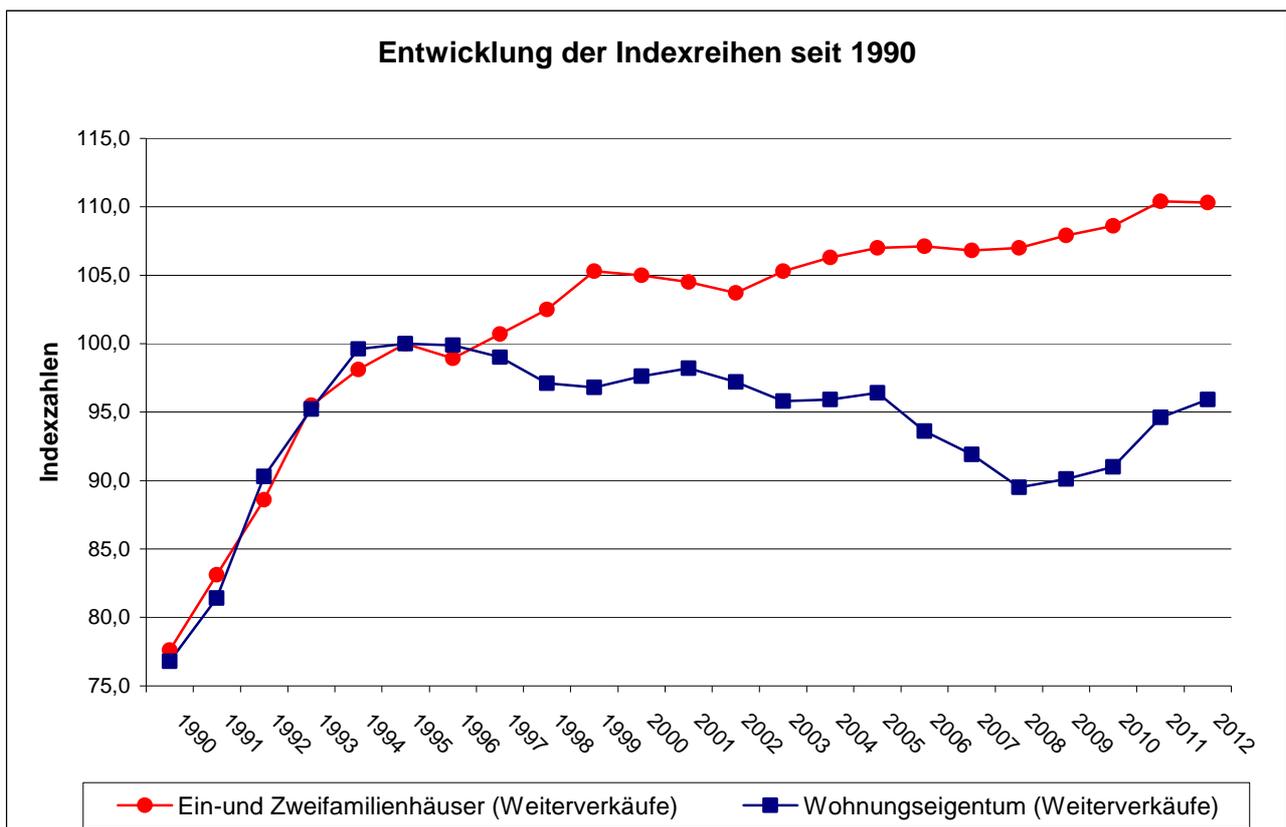
- Indexreihen bebaute Grundstücke -
(Gleitender Durchschnitt über 3 Jahre)

Jahr	Ein- und Zweifamilien-Häuser (Weiterverkäufe)		Wohnungs-Eigentum (Weiterverkäufe)	
	Index	Änderung	Index	Änderung
1990	77,6		76,8	
1991	83,1	7,1%	81,4	6,0%
1992	88,6	6,6%	90,3	10,9%
1993	95,5	7,8%	95,2	5,4%
1994	98,1	2,7%	99,6	4,6%
1995	100,0	1,9%	100,0	0,4%
1996	98,9	-1,1%	99,9	-0,1%
1997	100,7	1,8%	99,0	-0,9%
1998	102,5	1,8%	97,1	-1,9%
1999	105,3	2,7%	96,8	-0,3%
2000	105,0	-0,3%	97,6	0,8%
2001	104,5	-0,5%	98,2	0,6%
2002	103,7	-0,8%	97,2	-1,0%
2003	105,3	1,5%	95,8	-1,4%
2004	106,3	0,9%	95,9	0,1%
2005	107,0	0,7%	96,4	0,5%
2006	107,1	0,1%	93,6	-2,9%
2007	106,8	-0,3%	91,9	-1,8%
2008	107,0	0,2%	89,5	-2,6%
2009	107,9	0,8%	90,1	0,7%
2010	108,6	0,6%	91,0	1,0%
2011	110,4	1,7%	94,6	4,0%
2012	110,3	-0,1%	95,9	1,4%

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

Absolutwerte in € oder €/m²-Wohnfläche

Jahr	Ein- und Zweifamilien- Häuser (Weiterverkäufe)	Wohnungs- Eigentum (Weiterverkäufe)
1995	213.892	1.379



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 2012 und zusammenfassend für die Jahre 2010 -2012 zeigen.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das **tatsächliche** Baujahr zugrunde gelegt. **In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.**

In der Aufstellung sind folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht enthalten:

- **Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 200 Wohneinheiten**
- **Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern**
- **Total modernisierte Wohnungen**
- **Eigentumswohnungen mit Reihenhauscharakter in Allerheiligen**

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Durchschnittswerte bezogen auf:

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

Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet						
2012						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	21	2550	521	1856	3422
Weiterverkauf	2000-2010	25	1948	217	1518	2418
	1990-1999	89	1579	312	1010	2332
	1980-1989	38	1517	326	922	2100
	1970-1979	105	1118	297	525	1875
	1960-1969	42	1081	266	549	1580
	1950-1959	12	1274	210	755	1521
	1920-1949					
	vor 1920	4	909	231	711	1140
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	7	1391	283	886	1668
	1960-1969					
	1950-1959	7	1111	63	993	1196
	1920-1949					
	vor 1920					
2010-2012						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	90	2467	424	1856	3479
Weiterverkauf	2000-2010	86	1874	261	1253	2469
	1990-1999	223	1558	301	1002	2434
	1980-1989	124	1440	290	898	2111
	1970-1979	298	1075	270	500	1875
	1960-1969	115	1037	257	524	1580
	1950-1959	52	1091	282	682	1580
	1920-1949					
	vor 1920	16	878	228	642	1532
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	8	1336	306	886	1668
	1960-1969	9	1112	98	970	1265
	1950-1959	10	1142	102	993	1304
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum gute Wohnlagen						
2012						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	7	3174	171	2911	3422
Weiterverkauf	2000-2010	6	1972	229	1617	2418
	1990-1999	12	1941	227	1604	2332
	1980-1989	12	1540	260	978	1983
	1970-1979	10	1268	269	775	1565
	1960-1969	4	1308	242	1000	1571
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2010-2012						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	24	2544	438	2178	3422
Weiterverkauf	2000-2010	25	1902	268	1285	2469
	1990-1999	45	1774	299	1133	2434
	1980-1989	50	1433	260	978	2111
	1970-1979	26	1135	259	716	1565
	1960-1969	8	1201	250	883	1571
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum mittlere Wohnlagen						
2012						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	10	2311	324	1856	2847
Weiterverkauf	2000-2010	18	1885	200	1518	2098
	1990-1999	75	1507	278	1010	2166
	1980-1989	22	1435	313	922	2100
	1970-1979	92	1096	296	525	1875
	1960-1969	34	1067	269	549	1580
	1950-1959	12	1274	210	755	1521
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2010-2012						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	36	2184	250	1856	2847
Weiterverkauf	2000-2010	59	1806	249	1253	2418
	1990-1999	173	1489	260	1002	2166
	1980-1989	61	1394	297	898	2110
	1970-1979	266	1064	270	500	1875
	1960-1969	102	1025	258	524	1580
	1950-1959	48	1092	279	682	1580
	1920-1949					
	vor 1920	9	922	246	711	1532
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	8	1336	306	886	1668
	1960-1969	9	1112	98	970	1265
	1950-1959	10	1142	102	993	1304
	1920-1949					
	vor 1920					

5.2.2 Durchschnittswerte 2012 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 2003 bis 2012. Sie wurden mit Hilfe der Indexreihe für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum den Wertverhältnissen zum Jahr 2012 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 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Albert-Schweitzer-Straße 5	1996	31	10	1.708,--	1.522,--	1.986,--	171,--
Albertus-Magnus-Straße 8-12	1975	26	10	1.072,--	798,--	1.507,--	248,--
Albertus-Magnus-Straße 26-34	1984	39	10	1.418,--	1.163,--	1.657,--	153,--
Am Alten Bach 50	1992	35	19	1.502,--	1.137,--	1.927,--	247,--
Am Derikumer Hof 2	1973	20	7	1.048,--	942,--	1.169,--	92,--
Am Derikumer Hof 3, 4	1973	39	11	968,--	770,--	1.086,--	162,--
Am Goldberg 110-122 Elbestraße 2	1975	95	20	850,--	648,--	1.204,--	155,--
Am Jröne Meerke 28	1994	16	5	1.925,--	1.696,--	2.157,--	169,--
Am Jröne Meerke 32	1996	16	3	1.558,--	1.502,--	1.625,--	63,--
Am Jröne Meerke 34-36	1996	22	3	1.480,--	1.366,--	1.580,--	108,--
Am Lindenplatz 5, 7	1972	21	5	1.089,--	847,--	1.348,--	99,--
Am Sandhof 11-17	1972	50	10	1.008,--	919,--	1.176,--	80,--
Am Sandhof 19	1972	49	15	948,--	724,--	1.204,--	146,--
An der Eiche 30, Bonner Straße 92	2001	35	4	1.658,--	1.321,--	1.937,--	260,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m²)	Minimum (€/m²)	Maximum (€/m²)	Standard-abw.
An der Eiche 36, Jakob-Herbert-Straße 14-16	1998	24	6	1.634,--	1.420,--	1.822,--	189,--
An der Obererft 17	1974	65	15	1.102,--	714,--	1.289,--	158,--
Arembergstraße 42, 44	1986	29	8	1.588,--	1.207,--	1.728,--	176,--
Arembergstraße 46-50	1986	24	9	1.469,--	1.218,--	1.672,--	139,--
Bedburger Straße 72-80	1972	45	12	771,--	525,--	982,--	163,--
Benzstraße 2-6	1967	24	10	1.054,--	714,--	1.444,--	253,--
Benzstraße 3-7	1966	21	5	1.185,--	1.039,--	1.304,--	117,--
Benzstraße 14-18	1968	24	3	1.197,--	1.001,--	1.364,--	183,--
Benzstraße 20-24	1969	23	11	1.361,--	1.071,--	1.781,--	207,--
Benzstraße 30,32	1973	36	10	921,--	750,--	1.201,--	141,--
Berghäuschensweg 166	1960	33	11	1.154,--	907,--	1.376,--	144,--
Bergheimer Straße 505	1958	29	14	1.301,--	1.046,--	1.520,--	157,--
Blankenheimer Straße 71-77	1973	28	11	598,--	586,--	619,--	10,--
Bonner Straße 210-216	1993	24	7	1.724,--	1.510,--	2.208,--	270,--
Boschstraße 1 Benzstraße 9	1967	56	19	966,--	698,--	1.459,--	216,--
Brücke 46	2000	25	4	1.525,--	1.416,--	1.769,--	164,--
Burgunderstraße 36, Adolfstraße 21-23	1969	50	6	1.209,--	1.082,--	1.342,--	97,--
Daimlerstraße 28, 30	1961	28	6	819,--	633,--	1.006,--	124,--
Daimlerstraße 239	1961	18	6	1.132,--	919,--	1.390,--	171,--
Daimlerstraße 241	1961	18	10	1.164,--	608,--	1.391,--	287,--
Daimlerstraße 243	1961	18	9	1.081,--	795,--	1.247,--	135,--
Dechant-Hess-Straße 16, 18	1995	22	7	1.944,--	1.567,--	2.298,--	272,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne S+E60tellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Dechant-Hess-Straße 33,35 Volmerswerther Straße 16	1983	26	6	1.626,--	1.330,--	1.816,--	211,--
Derikumer Weg 26, 28	1993	30	3	1.881,--	1.726,--	1.984,--	136,--
Deutschordensstraße 2-6 Dammweg 2, 2A	1994	48	10	1.483,--	1.177,--	1.886,--	220,--
Deutschordensstraße 8-14	1993	56	15	1.604,--	1.394,--	1.840,--	140,--
Deutzer Straße 29-33	1984	24	12	1.389,--	1.090,--	1.748,--	192,--
Deutzer Straße 35, 37	1984	31	17	1.321,--	1.106,--	1.612,--	140,--
Deutzer Straße 64-68	1985	35	16	1.356,--	992,--	1.699,--	208,--
Deutzer Straße 72, 74	1984	26	3	1.389,--	1.255,--	1.504,--	125,--
Dyckhofstraße 26-32	1967	26	9	987,--	872,--	1.239,--	113,--
Eggenhofstraße 8-12, 20, 22	1973	54	14	1.059,--	834,--	1.339,--	125,--
Eichendorffstraße 21 Hölderlinstraße 1	1960	21	12	1.133,--	926,--	1.599,--	241,--
Einsteinstraße 1	1977	16	4	1.267,--	1.097,--	1.561,--	204,--
Einsteinstraße 3, 5	1972	28	8	1.055,--	868,--	1.210,--	146,--
Einsteinstraße 7, 7A, 9	1971	39	7	1.156,--	838,--	1.322,--	184,--
Einsteinstraße 17, 19 Hertzstraße 2-10	1974	68	6	1.168,--	1.061,--	1.248,--	72,--
Einsteinstraße 180-184	1966	19	6	1.505,--	1.373,--	1.597,--	85,--
Einsteinstraße 186-190	1966	19	8	1.223,--	849,--	1.573,--	265,--
Engelbertstraße 3-7	1962	24	4	1.232,--	1.190,--	1.305,--	51,--
Engelbertstraße 6-10	1958	24	4	1.034,--	714,--	1.539,--	365,--
Euskirchener Straße 6	1973	26	5	835,--	752,--	1.311,--	228,--
Euskirchener Straße 78-98	1971	222	63	560,--	368,--	1.157,--	166,--
Fabianusstraße 2-6	1998	21	7	1.836,--	1.516,--	1.999,--	161,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Frankenstraße 5 Keltenstraße 32	1993	35	9	1.205,--	901,--	1.513,--	220,--
Frankenstraße 23 Keltenstraße 21	1992	30	9	1.294,--	1.034,--	1.440,--	158,--
Frankenstraße 25	1993	16	7	1.032,--	851,--	1.144,--	112,--
Friedrichstraße 24 Am Alten Weiher 2	1987	27	8	1.419,--	1.258,--	1.626,--	135,--
Furtherhofstraße 31-49	1961	140	36	1.027,--	648,--	1.350,--	165,--
Furtherhofstraße 46, 48	1961	24	5	898,--	727,--	1.044,--	156,--
Furtherhofstraße 54-58	1963	84	23	810,--	549,--	1.118,--	169,--
Furtherhofstraße 60	1963	28	6	915,--	724,--	1.004,--	101,--
Gell'sche Straße 64, 64A, 66, 66A	1974	80	18	892,--	612,--	1.175,--	166,--
Gell'sche Straße 68, 70	1974	55	13	957,--	615,--	1.221,--	183,--
Gell'sche Straße 72	1974	45	11	906,--	682,--	1.227,--	158,--
Gell'sche Straße 74	1974	48	14	804,--	553,--	1.000,--	137,--
Gell'sche Straße 76,78	1971	59	16	921,--	737,--	1.230,--	130,--
Gell'sche Straße 109-111	1984	16	3	1.494,--	1.370,--	1.712,--	189,--
Geulenstraße 27-29	1994	19	7	1.626,--	1.567,--	1.765,--	69,--
Gierer Straße 24-30	1975	36	7	1.303,--	907,--	1.584,--	209,--
Gierer Straße 25-29	1973	18	6	1.308,--	1.010,--	1.430,--	154,--
Glehner Weg 39-41	1991	38	8	1.675,--	1.342,--	1.921,--	203,--
Görlitzer Straße 2-6	1972	476	222	611,--	295,--	1.189,--	177,--
Görlitzer Straße 5, 7	1973	242	64	758,--	454,--	1.184,--	189,--
Grefrather Weg 89, 91	1974	27	4	1.089,--	875,--	1.412,--	229,--
Grefrather Weg 92-100	1978	89	32	1.148,--	884,--	1.495,--	168,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Grillparzer Weg 16-20	1982	36	16	1.210,--	962,--	1.637,--	210,--
Grillparzer Weg 17-23 Stefan-George-Weg 1, 3	1969	72	19	1.153,--	839,--	1.441,--	158,--
Gut Vellbrüggen 7-10	1998	16	5	1.916,--	1.819,--	2.095,--	119,--
Hardenbergstraße 9-13	1975	18	9	1.241,--	797,--	1.477,--	211,--
Hardenbergstraße 15-25	1973	61	24	1.314,--	909,--	1.609,--	202,--
Harffer Straße 37-43	1974	60	31	899,--	579,--	1.411,--	334,--
Harffer Straße 62-70	1972	54	10	902,--	691,--	1.105,--	129,--
Helmholtzstraße 6-8	1978	18	3	1.412,--	1.232,--	1.657,--	215,--
Hertzstraße 2-8	1974	68	6	1.139,--	1.070,--	1.207,--	56,--
Herzogstraße 1A-1F	1996	71	5	1.568,--	1.359,--	1.934,--	239,--
Herzogstraße 25-33	1998	40	15	1.780,--	1.595,--	2.166,--	144,--
Hesemannstraße 6, 8 Breite Straße 137, 139	1991	47	6	1.720,--	1.462,--	1.993,--	172,--
Hoistener Straße 43-47 Anne-Frank-Straße 1	1997	34	8	1.422,--	1.010,--	1.679,--	220,--
Hubertusweg 2, 2A	1974	47	10	1.289,--	756,--	1.623,--	348,--
Hubertusweg 7	1973	40	8	1.057,--	904,--	1.328,--	176,--
Hubertusweg 11, 13	1970	96	39	966,--	710,--	1.340,--	156,--
Im Hexfeld 18-26 Gladbacher Straße 145	1984	65	22	1.315,--	911,--	1.816,--	285,--
Isarstraße 2-10 Kruppstraße 1-5	1972	90	26	938,--	709,--	1.167,--	137,--
Isarstraße 12-22 Kruppstraße 7,9	1972	90	26	956,--	623,--	1.275,--	159,--
Jakob-Herbert-Straße 7	2001	40	7	1.655,--	1.306,--	2.008,--	282,--
Jakob-Herbert-Straße 13-15	1998	39	5	1.489,--	1.270,--	1.690,--	150,--
Johanna-Etienne-Straße 12-22	1995	77	12	1.436,--	1.251,--	1.562,--	98,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Johanna-Etienne-Straße 32-36	1998	27	6	1.502,--	1.367,--	1.696,--	117,--
Johannes-Geller-Straße 2-6 Marienstraße 49	1995	36	8	1.526,--	1.281,--	1.901,--	221,--
Jülicher Straße 70	1995	21	4	1.827,--	1.548,--	2.250,--	319,--
Kaarster Heide 38-46	1994	43	11	1.375,--	1.186,--	1.786,--	154,--
Kaarster Straße 26-28	1995	75	5	1.176,--	950,--	1.300,--	145,--
Kaarster Straße 50	1967	40	8	982,--	724,--	1.124,--	132,--
Kaarster Straße 127	1974	24	5	1.064,--	770,--	1.422,--	245,--
Kaarster Straße 191A-191D	1982	36	9	1.373,--	1.013,--	1.676,--	244,--
Kaarster Straße 193-195	1979	18	6	1.338,--	1.090,--	1.631,--	175,--
Kaarster Straße 215A-219 Am Stock 2	1973	44	14	1.095,--	918,--	1.477,--	191,--
Kaarster Straße 230A-C, 232 A-B	1982	61	71	1.414,--	1.179,--	1.837,--	161,--
Kaiser-Friedrich-Straße 154-164 Florastraße 9-13	1972	143	45	1.050,--	724,--	1.573,--	194,--
Kaiser-Friedrich-Straße 164 a	1985	17	13	1.165,--	905,--	1.480,--	154,--
Kaiser-Friedrich-Straße 166	1972	65	15	1.034,--	833,--	1.223,--	121,--
Kantstraße 16, 18 Uhlandstraße 28, 30	1953	48	7	976,--	803,--	1.209,--	160,--
Keltenstraße 18-24	1993	51	10	1.048,--	895,--	1.356,--	136,--
Keltenstraße 30	1993	16	8	1.016,--	854,--	1.225,--	145,--
Kirchstraße 9 Büttger Straße 18	1984	17	7	1.986,--	1.533,--	2.317,--	305,--
Kirchstraße 10-18 Hesemannstraße 2-4	1993	60	16	2.021,--	1.629,--	2.437,--	232,--
Konrad-Adenauer-Ring 29, Rheydter Straße 183	1993	23	7	1.555,--	1.267,--	2.048,--	264,--
Konstantinstraße 3-25	1982	85	23	1.701,--	1.453,--	1.995,--	170,--
Kuhweg 5-7	1974	20	6	1.343,--	1.121,--	1.509,--	142,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Lahnstraße 6-10 Ruhrstraße 13, 15	1969	32	10	1.019,--	758,--	1.173,--	122,--
Lessingplatz 1-11 Rilkestraße 1-7	1974	98	24	1.230,--	745,--	1.588,--	219,--
Lortzingstraße 1-5 Albertus-Magnus-Straße 20, 22	1975	60	12	1.275,--	965,--	1.562,--	199,--
Lortzingstraße 4-8	1975	27	7	1.159,--	996,--	1.340,--	119,--
Ludgerusring 5-7	2000	40	9	1.810,--	1.539,--	2.061,--	216,--
Maastrichter Straße 38-42	1993	39	10	1.226,--	967,--	1.569,--	224,--
Maastrichter Straße 44-48	1994	58	9	1.378,--	1.028,--	2.046,--	339,--
Maastrichter Straße 50-54	1994	45	9	1.516,--	1.281,--	1.899,--	208,--
Maastrichter Straße 56-62	1994	30	6	1.534,--	1.178,--	1.872,--	232,--
Maximilianstraße 14-18	1971	30	3	1.411,--	1.247,--	1.518,--	144,--
Maximilianstraße 20-24	1972	30	5	1.156,--	940,--	1.389,--	166,--
Meererhof	1974	148	31	1.160,--	815,--	1.521,--	169,--
Meertal 3	1999	20	4	1.559,--	1.404,--	1.667,--	129,--
Meertal 17-19	1998	25	9	1.653,--	1.450,--	1.861,--	162,--
Meertal 20, Germanicusweg 4	2006	52	3	1.992,--	1.897,--	2.117,--	120,--
Meertal 24-26	2000	24	5	1.940,--	1.724,--	2.098,--	158,--
Meertal 156-158	2002	25	4	1.922,--	1.702,--	2.083,--	171,--
Meertal 202-216	2000	40	7	1.807,--	1.303,--	2.172,--	331,--
Mommsenstraße 22-28	1974	21	5	1.162,--	966,--	1.346,--	137,--
Müggenburgstraße 6-10	1990	19	5	1.816,--	1.554,--	1.992,--	125,--
Mühlenstraße 43-53	1991	31	8	2.137,--	1.645,--	2.449,--	229,--
Neukirchener Straße 57, Pfarrer-Hilleke-Weg 11	1995	22	3	1.728,--	1.519,--	1.868,--	185,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Nibelungenstraße 88-98	1980	37	3	1.356,--	1.215,--	1.498,--	142,--
Oberstraße 44-48 Rottelsgasse 7	1989	38	7	1.691,--	1.250,--	1.896,--	242,--
Peter-Loer-Straße 31-33	2000	27	4	1.882,--	1.639,--	2.011,--	175,--
Peter-Loer-Straße 35-39	1981	23	6	1.376,--	1.216,--	1.554,--	115,--
Plankstraße 54-58 Engelbertstraße 19, 21	1970	31	6	1.194,--	1.061,--	1.433,--	138,--
Pützstraße 12-16	1984	24	13	1.429,--	1.222,--	1.797,--	167,--
Pützstraße 18-20	1984	16	5	1.241,--	1.090,--	1.407,--	142,--
Rheinallee 2-11 Görlitzer Straße 9-15	1981	246	113	1.195,--	850,--	1.757,--	195,--
Rheydter Straße 183 Konrad-Adenauer-Ring 29	1993	23	7	1.555,--	1.267,--	2.048,--	264,--
Rheydter Straße 301	1996	25	6	1.856,--	1.549,--	2.346,--	299,--
Römerstraße 15	1993	16	4	1.130,--	844,--	1.311,--	212,--
Römerstraße 19	1993	22	6	1.156,--	963,--	1.446,--	186,--
Römerstraße 208, Gladbacher Straße 142	2004	35	5	1.854,--	1.644,--	2.048,--	153,--
Salzstraße 34-38	2003	69	7	1.987,--	1.652,--	2.503,--	338,--
Salzstraße 39-43	2002	45	5	2.028,--	1.607,--	2.417,--	329,--
Schillerstraße 50 Körnerstraße 24-26	1956	26	3	1.287,--	1.155,--	1.412,--	129,--
Schmolzstraße 23-27 Böcklerstraße 1	1960	72	20	895,--	665,--	1.235,--	161,--
Schwalbenweg 1-3	1974	18	6	935,--	742,--	1.164,--	163,--
Schwalbenweg 5-7	1974	18	4	1.028,--	822,--	1.279,--	191,--
Strandweg 2	1974	17	3	1.961,--	1.534,--	2.361,--	394,--
Stürzelberger Straße 2-12 Burgstraße 21, 23 Delrather Straße 4, 6	1974	91	22	1.105,--	747,--	1.489,--	205,--
Südstraße 34-38	1974	48	8	1.228,--	927,--	1.591,--	229,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2003-2012 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Thomas-Mann-Straße 1-9A	1975	58	15	1.045,--	696,--	1.376,--	183,--
Trankgasse 1, 2	1985	36	24	1.217,--	989,--	1.479,--	163,--
Ueckerather Straße 1-11	1972	36	7	1.005,--	826,--	1.162,--	130,--
Uhlandstraße 35 Kantstraße 12-14	1995	48	4	1.585,--	1.399,--	1.928,--	236,--
Ulmenallee 114-132C	1974	180	54	877,--	510,--	1.312,--	230,--
Ulmenallee 134-140	1970	94	21	970,--	715,--	1.290,--	181,--
Vellbrüggener Straße 1	2001	36	6	1.799,--	1.578,--	2.345,--	291,--
Vellbrüggener Straße 81-83	1997	16	6	1.626,--	1.430,--	1.877,--	173,--
Venloer Straße 180-186	1997	28	5	1.421,--	1.307,--	1.598,--	145,--
Volmerswerther Straße 6-14	1981	43	6	1.553,--	1.449,--	1.650,--	70,--
Volmerswerther Straße 26-28 Dechant-Hess-Straße 37-39	1995	70	6	1.317,--	1.156,--	1.679,--	190,--
Weingartstraße 5-13	2001	32	13	1.879,--	1.500,--	2.245,--	249,--
Weingartstraße 33A-C	1986	35	7	1.349,--	1.227,--	1.492,--	94,--
Weserstraße 6-10	1975	20	5	1.287,--	982,--	1.515,--	216,--

5.2.3 Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum

- Abhängigkeiten von verschiedenen Einflüssen -

Die Preise von Eigentumswohnungen seit 2003 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 3743 geeignete Verkaufsfälle von **Wohnungseigentum** zugrunde. Die Vergleichspreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss den Wertverhältnissen zum Jahr 2012 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
+ 1.521,62							
+	+ 189,63	falls Teilmarkt	Neuerstelltes WE, Erstverkäufe	586	2171	71,80	7,58
	- 50,29		WE, Weiterverkäufe	2718	1259		3,98
	+ 0,00		Umgewandeltes WE, Erstverkäufe	439	1141		~~
+	- 871,01	falls tatsächliches Baujahr	< 1950	25	1032	288,90	17,50
	- 669,31		1950 - 1969	592	1149		26,68
	- 697,02		1970 - 1979	1238	1006		28,46
	- 511,92		1980 - 1989	584	1365		20,69
	- 382,28		1990 - 1994	335	1508		14,80
	- 205,32		1995 - 1999	242	1655		7,70
	- 32,72		2000 - 2004	313	2081		1,76
	± 0,00		2005 - 2012	414	2148		~~
+	- 240,09	falls Innenstadtlage (stat.Bezirk 1)	übriges Stadtgebiet	3382	1348	363,92	19,08
	± 0,00		Lage Innenstadt	361	1760		~~
+	+ 871,99	falls Wohnlage	sehr gut	91	2324	451,83	33,05
	+ 409,33		gut	591	1708		25,99
	+ 240,76		mittel	2668	1369		18,25
	± 0,00		einfach	393	814		~~
+	+ 177,42	Anzahl Vollgeschosse im Objekt	bis 4 Vollgeschosse	2742	1527	101,15	14,09
	+ 106,32		5 - 6 Vollgeschosse	360	1225		7,01
	± 0,00		7 und mehr Vollgeschosse	641	884		~~
+	+ 77,73	falls	Wohnung nicht vermietet ist	3259	1416	45,77	6,77
	± 0,00		Mietverhältniss übernommen wird	484	1199		~~
+	- 198,54	falls Wohnungsgröße	30 m ² bis 39 m ²	105	1003	139,23	8,38
	- 20,36		40 m ² bis 59 m ²	696	1150		1,48
	+ 108,73		60 m ² bis 99 m ²	2444	1407		9,58
	± 0,00		>= 100 m ²	498	1710		~~
+	+ 174,69	falls Wohneinheiten im Objekt	3 bis 4 WE	139	1643	91,22	8,92
	+ 95,20		5 bis 20 WE	1132	1545		11,60
	± 0,00		über 20 WE	2472	1302		~~

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,91$

Standardabweichung = 212,23

V.K. = 15,25

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)
1.521,62	(Konstante)			1.521,62
+ 189,63	falls Teilmarkt	Neuerstelltes WE, Erstverkäufe Neuerstelltes WE, Weiterverkäufe Umgewandeltes WE, Erstverkäufe	X	-50,29
- 50,29				
+ 0,00				
- 871,01	tatsächliches Baujahr	< 1950 1950 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1989 1990 - 1994 1995 - 1999 2000 - 2004 2005 - 2012	X	-697,02
- 669,31				
- 697,02				
- 511,92				
+ 382,28				
- 205,32				
- 32,72				
± 0,00				
- 240,09	falls Innenstadtlage (stat.Bezirk 1)	übriges Stadtgebiet Lage Innenstadt	X	-240,09
+ 871,99	falls Wohnlage	sehr gut gut mittel einfach	X	240,76
+ 409,33				
+ 240,76				
± 0,00				
+ 177,42	Anzahl Vollgeschosse im Objekt	bis 4 Vollgeschosse 5- 6 Vollgeschosse 7 und mehr Vollgeschosse	X	177,42
+ 106,32				
± 0,00				
+ 77,73	falls	Wohnung nicht vermietet ist Mietverhältniss übernommen wird	X	77,73
- 198,54	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	-20,36
- 20,36				
+ 108,73				
± 0,00				
+ 174,69	falls Wohneinheiten im Objekt	3 bis 4 WE 5 bis 20 WE über 20 WE	x	95,20
+ 95,20				
± 0,00				
Kaufpreis der Eigentumswohnung (in € / m² - Wohnfläche, ohne Stellplatz) =			1.104,97	

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 831 Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2003 bis 2012 vor. Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisgefüge. Die Kaufpreise für Tiefgaragenplätze und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen sind gestaffelt nach Baujahrsklassen in folgender Tabelle zusammengefasst.

Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abw.	von	bis
2000 bis 2012	341	13.650	3.950	7.000	24.500
1990 bis 1999	34	8.660	2.320	4.500	13.000
1980 bis 1989	125	6.870	1.528	3.750	10.500
bis 1979	223	6.380	2.250	2.800	10.000

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abw.	von	bis
alle	108	3.788	820	2.100	6.000

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.
2005-2006	61	4,3	2,9	6,2	0,7
2007-2008	58	4,2	3,1	6,4	0,9
2009-2010	52	4,5	3,0	6,0	0,8
2011-2012	98	4,5	2,9	6,5	0,8

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Erhebungs- zeitraum	Fälle	Vervielfältiger über Rohrertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
2005-2006	61	16,8	2,3	21,2	2,5
2007-2008	58	16,9	2,9	21,6	3,3
2009-2010	52	15,3	2,8	19,7	2,9
2011-2012	98	16,4	2,7	20,5	2,8

5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser

Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
2005-2006	29	5,4	3,6	7,4	1,1
2007-2008	24	5,6	3,9	7,3	0,9
2009-2010	23	5,3	3,8	7,3	0,9
2011-2012	31	5,4	3,4	7,5	1,0

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Erhebungs- zeitraum	Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
2005-2006	29	13,3	2,3	17,3	3,2
2007-2008	24	12,5	2,0	16,4	2,5
2009-2010	23	13,3	2,1	17,5	2,4
2011-2012	31	12,9	2,3	16,9	2,8

Kenngößen (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
2005-2006	29	711.000	985	798	6,04	40
2007-2008	24	483.000	743	553	5,97	37
2009-2010	23	474.000	634	486	6,22	40
2011-2012	31	647.000	750	629	6,39	36

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	2008-2012	16	3,3	2,1	4,1	0,6
Dreifamilienhäuser	2008-2012	9	4,4	3,3	5,9	0,8
gemischt genutzte Grundstücke	2008-2012	29	6,0	4,3	7,9	0,9
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2012	17	6,3	4,7	8,7	1,1
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2012	13	7,5	4,6	10,2	1,7

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl der Fälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2008-2012	16	19,3	2,2	24,8	2,2
Dreifamilienhäuser	2008-2012	9	15,2	1,9	20,0	2,3
gemischt genutzte Grundstücke	2008-2012	29	11,5	1,9	15,1	2,3
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2012	17	12,5	1,7	15,4	2,1
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2012	13	10,8	2,5	13,1	2,8

Kenngößen (Mittelwerte)

Grundstücksteilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Kauf- fälle	Kaufpreis in €	Grund- stücks- fläche in m ²	Wohn-/ Nutz- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²	Rest- nutzungs- dauer in Jahren
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2008-2012	16	273000	475	167	6,92	39
Dreifamilienhäuser	2008-2012	9	297000	383	255	6,30	38
gemischt genutzte Grundstücke	2008-2012	29	592000	543	671	6,54	33
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2012	17	3715000	3700	3710	8,16	44
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2012	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 2012 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.

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:

Ausstattungsstandard				
Bauteil	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände, Fassade	einschaliges Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich, keine oder geringe Wärmedämmung	ein- bis zweischaliges Mauerwerk, Verblendmauerwerk oder Wärmedämmputz, mittlerer Wärmestandard	individuelle Bauweise, gegliedertes Verblendmauerwerk, Natursteinplatten, Metallverkleidung, hoher Wärmedämmstandard	aufwändig gestaltete Architektur, Villenbebauung, Natursteinfassade, Passivhausstandard
Dach	einfache Betondachpfannen, Bitumenbahnenabdichtung, geringe Wärmedämmung	Betondachsteine oder Tondachziegel mit Dämmung, Flachdach, mittlerer Wärmestandard	gegliedertes Dach, Tondachziegel, Schiefer- oder Metalleindeckung, hoher Wärmestandard	Aufwändig gestaltete Dachkonstruktion, Dachaus- und Aufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Passivhausstandard
Fenster	Holz, einfachverglast	Kunststoff- oder Holz, dämmverglast, tlw. Röllläden	hochwertige Edelhölzfenster, elektrische Rollläden, raumhohe Verglasung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebetürelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Passivhausstandard
Sanitär	Bad mit Dusche oder Wanne und WC, einfache Ausstattung	1 Bad mit Dusche/Wanne, Gäste-WC, Fliesen, mittlerer Ausstattungsstandard	1-2 Bäder, Gäste-WC, tlw. mit Bidet, raumhoch gefliest, großformatige Fliesen	mehrere großzügige Bäder, Whirlpool, Gäste-WC, Natursteinverkleidung
Bodenbeläge	Holzdielen, Linoleum, einfaches PVC oder Laminat	Teppich, höherwertiges PVC oder Laminat, Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein	Naturstein, aufwändige Verlegung
Innentüren	einfache Füllungstüren, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, teilweise Glasausschnitte	Türblätter mit Edelhölzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massive Naturholztüren, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, Nachtspeicheröfen, Warmwasserboiler	Zentral- oder Etagenheizung mit Radiatoren, Durchlauferhitzer	Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserversorgung	Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, Erdwärme
Elektroinstallation	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Installationen tlw. auf Putz	je Raum 2-3 Steckdosen und Lichtauslässe, Installationen unter Putz	aufwändige Installation, Gegensprechanlage, sonstige informationstechnische Anlagen	sehr aufwändige Installation, informationstechnische Anlagen, Sicherheitseinrichtungen

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] =			2515	991	247,12	17,25
+ 674,64	- 2,076	* Bruttogrundfläche (m ²)	2515	262	1614,50	40,18
	+ 0,677	* Grundstücksfläche (m ²)	2515	297	753,64	27,45
	+ 1,624	* Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)	2515	272	478,03	21,86
<hr/>						
	- 16,89	2000-2002	652	984		1,68
	- 41,83	2003	212	979		3,81
+ -	65,44	falls	1183	982	25,68	7,95
	- 40,60	Verkaufsjahr	275	1023		4,15
±	0,00	2012	193	1039		---
<hr/>						
	- 2,22	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	615	1052		0,10
	- 92,32	1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	18	808		2,80
	- 33,44	falls	79	914		1,35
+ -	22,84	Haustyp	1301	966	23,19	1,05
	- 71,27	(nach Anlage I	260	822		3,18
	+ 72,20	Sachwertmodell	115	1218		3,07
	+ 126,50	AGVGA)	17	1414		3,78
	+ 29,53	1.21 (EG,DG ausgebaut)	86	1175		1,22
±	0,00	1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	24	1005		---
<hr/>						
	+ 413,40	bis 9 Jahre	1333	1053		21,08
	+ 325,37	10 bis 19 Jahre	368	1025		16,11
	+ 258,75	falls	300	924		12,76
+ +	167,22	Baualter	206	847	268,38	8,35
	+ 89,83	30 bis 39 Jahre	169	816		4,54
	+ 54,19	40 bis 49 Jahre	102	907		2,68
±	0,00	50 bis 59 Jahre	37	810		---
		über 59 Jahre				
<hr/>						
	+ 63,14	falls	218	1064		5,53
	+ 28,89	Gebäude -	635	1057		4,48
+ -	2,16	art	1077	943	14,35	0,38
±	0,00	Reihenmittelhaus	585	981		---
		Reihenendhaus				
<hr/>						
	- 167,51	falls	2296	998		10,16
+ -	141,67	Grad der	170	876	51,65	8,28
±	0,00	Modernisierung	49	1068		---
		nicht oder wenig modernisiert				
		teilweise modernisiert				
		durchgreifend modernisiert				
<hr/>						
	+ 545,43	falls	20	1479		20,95
	+ 252,41	falls	377	1167		25,99
+ +	102,97	Ausstattung	1769	967	290,21	15,12
±	0,00	durchschnittlich	349	892		---
		einfach				
<hr/>						
	- 15,99	falls	850	972		3,01
+ -		Garage			9,07	
±	0,00	ohne	1665	1001		---
		mit				

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,87 \quad \text{Standardabweichung} = 102,95 \quad \text{V.K.} = 10,38$$

Beispiel :

Gesucht ist der Kaufpreis für einer Doppelhaushälfte in **Abhängigkeit von der Bruttogrundfläche**

Bruttogrundfläche:	249 m ²	Grundstücksfläche:	384 m ²
Bodenwert:	320,-- €/m ²	Verkaufsjahr <i>i</i> :	2012
Haustyp:	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	Baualter:	15 Jahre
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Garage:	mit Garage
Modernisierung:	wenig modernisiert	Ausstattung:	durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]				Angabe	Wert (berechnet)
	+ 674,64	(Konstante)			674,64
	- 2,076	* Bruttogrundfläche (m ²)		249	- 516,92
	+ 0,677	* Grundstücksfläche (m ²)		384	259,97
	+ 1,624	* Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)		320	519,68
	- 16,89	falls Verkaufsjahr	2000-2002		
+ -	41,83		2003		
-	65,44		2004-2010		
-	40,60		2011		
±	0,00		2012	x	0,00
	- 2,22	falls Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell AGVGA)	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	x	-2,22
-	92,32		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)		
-	33,44		1.03 (KG,EG,Flachdach)		
+ -	22,84		1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)		
-	71,27		1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
+	72,20		1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)		
+	126,50		1.21 (EG,DG)		
±	0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
	+ 413,40	falls Baualter	bis 9 Jahre		
+	325,37		10 bis 19 Jahre	x	325,37
+	258,75		20 bis 29 Jahre		
+	167,22		30 bis 39 Jahre		
+	89,83		40 bis 49 Jahre		
+	54,19		50 bis 59 Jahre		
	+ 0,00	über 59 Jahre			
	+ 63,14	falls Gebäude - art	Einzelhaus		
+	28,89		Doppelhaushälfte	x	28,89
+ -	2,16		Reihenmittelhaus		
+	0,00		Reihenendhaus		
	- 167,51	falls Grad der Modernisierung	nicht oder wenig modernisiert	x	-167,51
+ -	141,67		teilweise modernisiert		
±	0,00		durchgreifend modernisiert		
	- 15,99	falls Garage	ohne		
+ ±	0,00		mit	x	0,00
	+ 545,43	falls Ausstattung	stark gehoben		
+	252,41		gehoben		
+ +	102,97		durchschnittlich	x	102,97
±	0,00		einfach		
Kaufpreis des Grundstücks in € / m²-Bruttogrundfläche =				1.224,86	
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				304.991,-- €	

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 305.000,-- €.

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

Bestimmende Gleichung			Statistische Angaben			
			Fallzahl	Mittel	F	T
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche] =			2607	2025	217,66	10,06
+ 1.029,65	- 7,726	* Wohnfläche (m ²)	2607	127	1053,48	33,67
	+ 1,158	* Grundstücksfläche (m ²)	2607	295	522,50	23,54
	+ 3,277	* Bodenrichtwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)	2607	272	480,02	21,75
	- 28,15	2000-2002	675	2012		1,41
	- 79,89	2003	217	2035		3,66
+ - 139,91		falls	1209	2026	31,61	8,65
	- 97,21	Verkaufsjahr	294	1999		5,07
± 0,00		2012	212	2089		---
	+ 115,23	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	653	2232		2,55
	+ 46,92	1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	18	2117		0,70
	+ 132,58	falls	83	2151		2,63
+ - 22,26		Haustyp	1330	1903	34,88	0,50
	+ 105,23	(nach Anlage I	279	2047		2,33
	+ 91,17	Sachwertmodell	116	2271		1,90
	- 119,27	AGVGA)	19	2084		1,81
	- 245,69	1.21 (EG,DG ausgebaut)	85	1791		4,94
± 0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	24	1960		---
	+ 984,54	bis 9 Jahre	1360	2111		25,65
	+ 795,00	10 bis 19 Jahre	397	2101		20,14
	+ 644,48	falls	308	1931		16,24
+ + 448,76		Baualter	213	1790	318,55	11,41
	+ 331,97	30 bis 39 Jahre	176	1827		8,58
	+ 206,96	40 bis 49 Jahre	113	1925		5,24
± 0,00		50 bis 59 Jahre	40	1492		---
		über 59 Jahre				
	+ 156,58	falls	218	2287		6,78
	+ 51,73	Gebäude -	676	2194		4,01
+ - 42,10		art	1116	1881	27,74	3,69
± 0,00		Reihenmittelhaus	597	2009		---
		Reihenendhaus				
	- 208,08	falls	2370	2037		6,43
+ - 122,77		Grad der	184	1866	25,25	3,68
± 0,00		Modernisierung	53	2049		---
		nicht oder wenig modernisiert				
		teilweise modernisiert				
		durchgreifend modernisiert				
	+ 973,79	stark gehoben	19	2997		18,02
	+ 495,93	falls	388	2400		25,47
+ + 209,72		Ausstattung	1844	1978	258,47	15,30
± 0,00		durchschnittlich	356	1808		---
		einfach				
	- 44,91	falls	876	1958		4,22
+ - 0,00		Garage			17,81	
		ohne				
		mit	1731	2059		---

Zusätzliche statistische Angaben:

 $\bar{R} = 0,85$ Standardabweichung = 210,24

V.K. = 10,38

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis für eine Reihenendhaus in **Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Wohnfläche:	120 m ²	Grundstücksfläche:	384 m ²
Bodenwert:	320,- €/m ²	Verkaufsjahr <i>i</i> :	2012
Haustyp:	1.01 (KG,EG, DG ausgebaut)	Gebäudealter:	15 Jahre
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Garage:	mit Garage
Modernisierung:	wenig modernisiert	Ausstattung:	durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung																																							
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]				Angabe	Wert (berechnet)																																						
+ 1.029,65 (Konstante)					1.029,65																																						
- 7,726 * Wohnfläche (m ²)				120	- 927,12																																						
+ 1,158 * Grundstücksfläche (m ²)				384	444,67																																						
+ 3,277 * Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)				320	1.048,64																																						
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 28,15</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>2000-2002</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ - 79,89</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>2003</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 139,91</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Verkaufsjahr</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>2004-2010</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 97,21</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>2011</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>2012</td> <td>x</td> <td>0,00</td> </tr> </table>				- 28,15			2000-2002			+ - 79,89	falls		2003			- 139,91	Verkaufsjahr		2004-2010			- 97,21			2011			± 0,00			2012	x	0,00										
- 28,15			2000-2002																																								
+ - 79,89	falls		2003																																								
- 139,91	Verkaufsjahr		2004-2010																																								
- 97,21			2011																																								
± 0,00			2012	x	0,00																																						
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 115,23</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)</td> <td rowspan="13" style="border: none;">x</td> <td rowspan="13" style="border: none;">115,23</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 46,92</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 132,58</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.03 (KG,EG,Flachdach)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ - 22,26</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Haustyp</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 105,23</td> <td style="border-right: 1px solid black;">(nach Anlage I</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 91,17</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Sachwertmodell</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 119,27</td> <td style="border-right: 1px solid black;">AGVGA)</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.21 (EG,DG)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 245,69</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)</td> </tr> </table>				+ 115,23			1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	x	115,23	+ 46,92			1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	+ 132,58	falls		1.03 (KG,EG,Flachdach)	+ - 22,26	Haustyp		1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	+ 105,23	(nach Anlage I		1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	+ 91,17	Sachwertmodell		1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	- 119,27	AGVGA)		1.21 (EG,DG)	- 245,69			1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	± 0,00			1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
+ 115,23			1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	x	115,23																																						
+ 46,92			1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)																																								
+ 132,58	falls		1.03 (KG,EG,Flachdach)																																								
+ - 22,26	Haustyp		1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)																																								
+ 105,23	(nach Anlage I		1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)																																								
+ 91,17	Sachwertmodell		1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)																																								
- 119,27	AGVGA)		1.21 (EG,DG)																																								
- 245,69			1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)																																								
± 0,00			1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)																																								
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 984,54</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>bis 9 Jahre</td> <td rowspan="7" style="border: none;">x</td> <td rowspan="7" style="border: none;">795,00</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 795,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>10 bis 19 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 644,48</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>20 bis 29 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 448,76</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Baualter</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>30 bis 39 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 331,97</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>40 bis 49 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 206,96</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>50 bis 59 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>über 59 Jahre</td> </tr> </table>						+ 984,54					bis 9 Jahre	x	795,00	+ 795,00			10 bis 19 Jahre	+ 644,48	falls		20 bis 29 Jahre	+ 448,76	Baualter		30 bis 39 Jahre	+ 331,97			40 bis 49 Jahre	+ 206,96			50 bis 59 Jahre	+ 0,00			über 59 Jahre						
+ 984,54			bis 9 Jahre			x	795,00																																				
+ 795,00			10 bis 19 Jahre																																								
+ 644,48	falls		20 bis 29 Jahre																																								
+ 448,76	Baualter		30 bis 39 Jahre																																								
+ 331,97			40 bis 49 Jahre																																								
+ 206,96			50 bis 59 Jahre																																								
+ 0,00			über 59 Jahre																																								
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 156,58</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>Einzelhaus</td> <td rowspan="5" style="border: none;">x</td> <td rowspan="5" style="border: none;">51,73</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 51,73</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Gebäude -</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>Doppelhaushälfte</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ - 42,10</td> <td style="border-right: 1px solid black;">art</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>Reihenmittelhaus</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>Reihenendhaus</td> </tr> </table>				+ 156,58	falls		Einzelhaus	x	51,73	+ 51,73	Gebäude -		Doppelhaushälfte	+ - 42,10	art		Reihenmittelhaus	+ 0,00			Reihenendhaus																						
+ 156,58	falls		Einzelhaus	x	51,73																																						
+ 51,73	Gebäude -		Doppelhaushälfte																																								
+ - 42,10	art		Reihenmittelhaus																																								
+ 0,00			Reihenendhaus																																								
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 208,08</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>nicht oder wenig modernisiert</td> <td rowspan="3" style="border: none;">x</td> <td rowspan="3" style="border: none;">-208,08</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ - 122,77</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Grad der</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>teilweise modernisiert</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Modernisierung</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>durchgreifend modernisiert</td> </tr> </table>						- 208,08	falls		nicht oder wenig modernisiert	x	-208,08	+ - 122,77	Grad der		teilweise modernisiert	± 0,00	Modernisierung		durchgreifend modernisiert																								
- 208,08	falls		nicht oder wenig modernisiert	x	-208,08																																						
+ - 122,77	Grad der		teilweise modernisiert																																								
± 0,00	Modernisierung		durchgreifend modernisiert																																								
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">- 44,91</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>ohne</td> <td rowspan="2" style="border: none;">x</td> <td rowspan="2" style="border: none;">0,00</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Garage</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>mit</td> </tr> </table>				- 44,91	falls		ohne	x	0,00	+ 0,00	Garage		mit																														
- 44,91	falls		ohne	x	0,00																																						
+ 0,00	Garage		mit																																								
<table border="0"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 973,79</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>stark gehoben</td> <td rowspan="4" style="border: none;">x</td> <td rowspan="4" style="border: none;">209,72</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 495,93</td> <td style="border-right: 1px solid black;">falls</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>gehoben</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">+ 209,72</td> <td style="border-right: 1px solid black;">Ausstattung</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>durchschnittlich</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">± 0,00</td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td style="border-right: 1px solid black;"></td> <td>einfach</td> </tr> </table>				+ 973,79			stark gehoben	x	209,72	+ 495,93	falls		gehoben	+ 209,72	Ausstattung		durchschnittlich	± 0,00			einfach																						
+ 973,79			stark gehoben	x	209,72																																						
+ 495,93	falls		gehoben																																								
+ 209,72	Ausstattung		durchschnittlich																																								
± 0,00			einfach																																								
<p style="text-align: center;">Kaufpreis des Grundstücks in € / m²-Bruttogrundfläche =</p>				2.559,44																																							
<p style="text-align: center;">Gesamtkaufpreis des Grundstücks =</p>				307.133,- €																																							

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 307.000,- €.

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 ² - umbauter Raum] =				2448	390	173,08	21,01
+ 338,70 - 0,290 * umbauter Raum (m ³)				2448	668	1321,40	36,35
+ 0,230 * Grundstücksfläche (m ²)				2448	290	540,76	23,25
+ 0,615 * Bodenrichtwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)				2448	271	460,44	21,46
- 10,88				675	382		2,79
- 21,32				217	380		5,05
+ - 30,20 falls				1146	388	32,59	9,41
- 20,71 Verkaufsjahr				224	412		5,23
± 0,00				186	420		~~~
- 42,65				606	415		4,89
- 74,31				11	352		5,04
- 59,54 falls				69	347		6,01
+ - 57,81 Haustyp				1284	374	14,24	6,75
- 56,85 (nach Anlage I				240	372		6,50
- 49,71 Sachwertmodell				114	421		5,40
- 24,86 AGVGA)				17	502		1,94
- 30,52				84	462		3,23
± 0,00				23	468		~~~
+ 138,71				1350	406		14,41
+ 105,89				387	399		10,80
+ 77,92 falls				297	359		7,92
+ + 44,61 Baualter				178	333	214,33	4,56
+ 29,87				136	360		3,06
+ 15,94				79	395		1,60
± 0,00				21	348		~~~
+ 22,48 falls				191	418		4,84
+ 13,34 Gebäude -				629	415		5,39
+ - 1,80 art				1056	372	17,06	0,83
± 0,00				572	387		~~~
- 70,12 falls				2271	391		9,68
+ - 53,71 Grad der				139	368	49,03	7,18
± 0,00 Modernisierung				38	454		~~~
+ 189,09				19	530		18,45
+ 91,94 falls				371	445		24,33
+ + 40,12 Ausstattung				1727	385	240,33	15,11
± 0,00				331	351		~~~
- 7,47 falls				844	381		3,67
+ Garage				1604	395	13,44	~~~
± 0,00							

Zusätzliche statistische Angaben:

 $\bar{R} = 0,83$ Standardabweichung = 39,32

V.K. = 10,08

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis für einer Doppelhaushälfte in **Abhängigkeit vom umbauten Raum:**

Umbauter Raum:	620 m ³	Grundstücksfläche:	384 m ²
Bodenwert:	320,-- €/m ²	Verkaufsjahr <i>i</i> :	2012
Haustyp:	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	Baualter:	15 Jahre
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Garage:	mit Garage
Modernisierung:	wenig modernisiert	Ausstattung:	durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung																																																																																																																																								
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]				Angabe	Wert (berechnet)																																																																																																																																							
+ 338,70 (Konstante)					338,70																																																																																																																																							
- 0,290 umbauter Raum				620	- 179,80																																																																																																																																							
+ 0,230 * Grundstücksfläche (m ²)				384	88,32																																																																																																																																							
+ 0,615 * Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)				320	196,80																																																																																																																																							
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">2000-2002</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Verkaufsjahr</td> <td>2003</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2004-2010</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2011</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>2012</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	-	-	-	±	0,00	falls	2000-2002	x	0,00							Verkaufsjahr	2003										2004-2010										2011										2012																																																																																									
+	-	-	-	±	0,00	falls	2000-2002	x	0,00																																																																																																																																			
						Verkaufsjahr	2003																																																																																																																																					
							2004-2010																																																																																																																																					
							2011																																																																																																																																					
							2012																																																																																																																																					
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">-42,65</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Haustyp</td> <td>1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>(nach Anlage I</td> <td>1.03 (KG,EG,Flachdach)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sachwertmodell</td> <td>1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>AGVGA)</td> <td>1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.21 (EG,DG)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	-	-	-	+	-	-	-	-	±	0,00	falls	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	x	-42,65												Haustyp	1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)														(nach Anlage I	1.03 (KG,EG,Flachdach)														Sachwertmodell	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)														AGVGA)	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)															1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)															1.21 (EG,DG)															1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)															1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)				
+	-	-	-	+	-	-	-	-	±	0,00	falls	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	x	-42,65																																																																																																																														
											Haustyp	1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)																																																																																																																																
											(nach Anlage I	1.03 (KG,EG,Flachdach)																																																																																																																																
											Sachwertmodell	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)																																																																																																																																
											AGVGA)	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)																																																																																																																																
												1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)																																																																																																																																
												1.21 (EG,DG)																																																																																																																																
												1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)																																																																																																																																
												1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)																																																																																																																																
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">138,71</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">105,89</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">77,92</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">44,61</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">29,87</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">15,94</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">bis 9 Jahre</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">105,89</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Baualter</td> <td>10 bis 19 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 bis 29 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>30 bis 39 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>40 bis 49 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>50 bis 59 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>über 59 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	138,71	+	105,89	+	77,92	+	44,61	+	29,87	+	15,94	+	0,00	falls	bis 9 Jahre	x	105,89															Baualter	10 bis 19 Jahre																		20 bis 29 Jahre																		30 bis 39 Jahre																		40 bis 49 Jahre																		50 bis 59 Jahre																		über 59 Jahre													
+	138,71	+	105,89	+	77,92	+	44,61	+	29,87	+	15,94	+	0,00	falls	bis 9 Jahre	x	105,89																																																																																																																											
														Baualter	10 bis 19 Jahre																																																																																																																													
															20 bis 29 Jahre																																																																																																																													
															30 bis 39 Jahre																																																																																																																													
															40 bis 49 Jahre																																																																																																																													
															50 bis 59 Jahre																																																																																																																													
															über 59 Jahre																																																																																																																													
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">22,48</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">13,34</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">1,80</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">Einzelhaus</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">13,34</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Gebäude -</td> <td>Doppelhaushälfte</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>art</td> <td>Reihenmittelhaus</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Reihenendhaus</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	22,48	+	13,34	+	1,80	+	0,00	falls	Einzelhaus	x	13,34									Gebäude -	Doppelhaushälfte											art	Reihenmittelhaus												Reihenendhaus																																																																																											
+	22,48	+	13,34	+	1,80	+	0,00	falls	Einzelhaus	x	13,34																																																																																																																																	
								Gebäude -	Doppelhaushälfte																																																																																																																																			
								art	Reihenmittelhaus																																																																																																																																			
									Reihenendhaus																																																																																																																																			
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">nicht oder wenig modernisiert</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">-70,12</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Grad der</td> <td>teilweise modernisiert</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Modernisierung</td> <td>durchgreifend modernisiert</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	-	-	-	±	0,00	falls	nicht oder wenig modernisiert	x	-70,12							Grad der	teilweise modernisiert									Modernisierung	durchgreifend modernisiert																																																																																																													
+	-	-	-	±	0,00	falls	nicht oder wenig modernisiert	x	-70,12																																																																																																																																			
						Grad der	teilweise modernisiert																																																																																																																																					
						Modernisierung	durchgreifend modernisiert																																																																																																																																					
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">-</td> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">ohne</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Garage</td> <td>mit</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	-	-	-	±	0,00	falls	ohne	x	0,00							Garage	mit																																																																																																																							
+	-	-	-	±	0,00	falls	ohne	x	0,00																																																																																																																																			
						Garage	mit																																																																																																																																					
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">189,09</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">91,94</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">40,12</td> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">falls</td> <td style="width:10%">stark gehoben</td> <td style="width:10%">x</td> <td style="width:10%">40,12</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Ausstattung</td> <td>gehoben</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>durchschnittlich</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>einfach</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	189,09	+	91,94	+	40,12	+	0,00	falls	stark gehoben	x	40,12									Ausstattung	gehoben												durchschnittlich												einfach																																																																																											
+	189,09	+	91,94	+	40,12	+	0,00	falls	stark gehoben	x	40,12																																																																																																																																	
								Ausstattung	gehoben																																																																																																																																			
									durchschnittlich																																																																																																																																			
									einfach																																																																																																																																			
Kaufpreis des Grundstücks in € / m ² -Bruttogrundfläche =				490,60																																																																																																																																								
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				304.172,-- €																																																																																																																																								

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 304.000,-- €.

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)	374 ± 108	276 ± 56
Wohnfläche (m ²)	166 ± 43	132 ± 24
umbauter Raum (m ³)	967 ± 290	708 ± 138
Grundstücksfläche (m ²)	662 ± 245	318 ± 118
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,28 ± 0,09	0,44 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,49 ± 0,16	0,32 ± 0,13
Haustyp	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
Bruttogrundfläche (m ²)	238 ± 40	252 ± 44
Wohnfläche (m ²)	119 ± 19	122 ± 19
umbauter Raum (m ³)	604 ± 106	640 ± 107
Grundstücksfläche (m ²)	210 ± 54	286 ± 87
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,59 ± 0,14	0,45 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,26 ± 0,09	0,32 ± 0,11

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 2010 bis 2012. 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).

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 350 m ² bis 800 m ²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	2	622.000	75.000	3.260	175
1975 - 2010	18	406.000	135.000	2.380	400
1950 - 1974	24	294.000	67.000	2.000	285
bis 1949	8	235.000	61.000	1.790	290

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	2	191	33	562	212
1975 - 2010	18	160	41	532	111
1950 - 1974	24	145	31	612	111
bis 1949	8	128	25	525	140

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	60	327.000	76.000	2.360	350
1975 - 2010	99	287.000	60.000	2.130	330
1950 - 1974	39	208.000	42.000	1.720	290
bis 1949	11	191.000	48.000	1.520	295

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	60	138	18	307	61
1975 - 2010	99	135	18	317	57
1950 - 1974	39	122	23	381	72
bis 1949	11	126	25	354	71

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	81	236.000	51.000	1.910	240
1975 - 2010	106	230.000	41.000	1.900	250
1950 - 1974	51	170.000	35.000	1.570	240
bis 1949	11	163.000	44.000	1.310	180

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	81	120	16	178	27
1975 - 2010	106	125	16	205	36
1950 - 1974	51	105	25	222	41
bis 1949	11	118	24	202	47

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 aus den Jahren 2009 bis 2012 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 Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
200.000 € bis 249.999 €	11	0,93	0,11	0,77	1,13
250.000 € bis 299.999 €	14	0,90	0,09	0,74	1,02
300.000 € bis 400.000 €	27	0,88	0,11	0,68	1,06
400.000 € bis 499.999 €	27	0,86	0,11	0,65	1,03
500.000 € bis 699.999 €	22	0,83	0,13	0,63	1,12
über 700.000 €	13	0,84	0,09	0,65	0,95

Marktanpassungsfaktoren Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	20	0,98	0,09	0,81	1,15
200.000 € bis 249.999 €	58	0,93	0,12	0,69	1,21
250.000 € bis 299.999 €	105	0,91	0,09	0,75	1,17
300.000 € bis 400.000 €	178	0,88	0,11	0,63	1,17
400.000 € bis 499.999 €	40	0,89	0,10	0,67	1,14
500.000 € bis 699.999 €	7	0,87	0,13	0,67	1,07

Marktanpassungsfaktoren Reihenmittelhäuser Alterswertminderung nach Ross					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
bis 149.999 €	23	1,16	0,12	0,91	1,40
150.000 € bis 199.999 €	63	1,03	0,11	0,77	1,31
200.000 € bis 249.999 €	98	0,92	0,09	0,73	1,12
250.000 € bis 299.999 €	85	0,89	0,08	0,61	1,17
300.000 € bis 400.000 €	37	0,86	0,08	0,73	1,05

5.6.2 Marktanpassungsfaktoren bei linearer Alterswertminderung

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

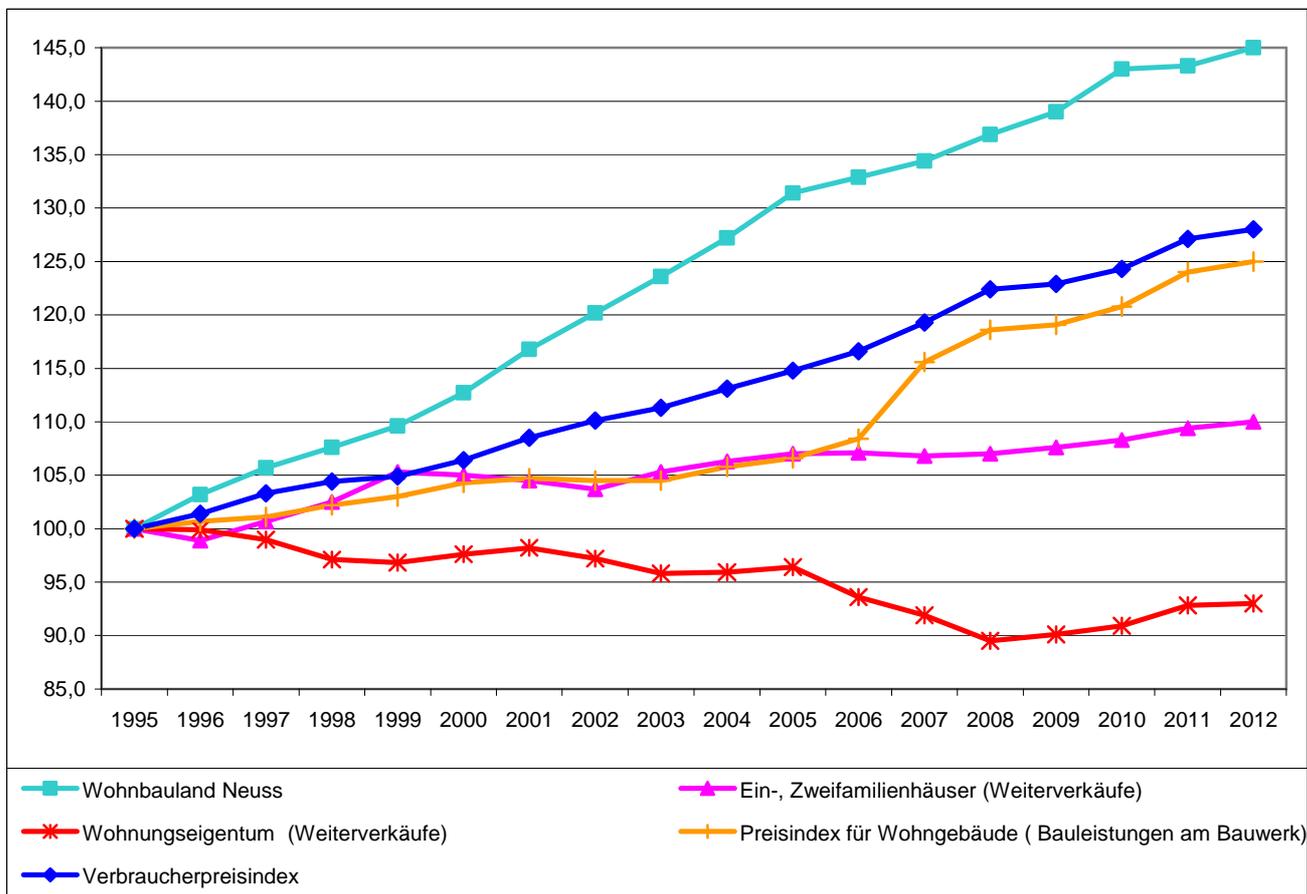
Marktanpassungsfaktoren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
200.000 € bis 249.999 €	11	1,05	0,12	0,84	1,25
250.000 € bis 299.999 €	23	1,00	0,12	0,82	1,24
300.000 € bis 400.000 €	27	0,94	0,11	0,71	1,11
400.000 € bis 499.999 €	23	0,91	0,12	0,72	1,16
500.000 € bis 699.999 €	16	0,90	0,12	0,71	1,12
über 700.000 €	10	0,87	0,09	0,68	0,99

Marktanpassungsfaktoren Doppelhaushälften und Reihenendhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
150.000 € bis 199.999 €	10	1,23	0,12	1,02	1,55
150.000 € bis 199.999 €	41	1,07	0,12	0,83	1,35
200.000 € bis 249.999 €	81	1,01	0,11	0,79	1,30
250.000 € bis 299.999 €	79	0,93	0,11	0,72	1,23
300.000 € bis 400.000 €	165	0,90	0,10	0,70	1,17
400.000 € bis 499.999 €	35	0,91	0,10	0,74	1,14
500.000 € bis 699.999 €	6	0,89	0,13	0,69	0,96

Marktanpassungsfaktoren Reihenmittelhäuser lineare Alterswertminderung					
Sachwertspanne	Anzahl Kauf- verträge	Marktanpassungs- faktor Mittelwert	Standard- abweichung	Minimum	Maximum
bis 149.999 €	48	1,27	0,13	0,91	1,57
150.000 € bis 199.999 €	75	1,09	0,11	0,87	1,30
200.000 € bis 249.999 €	83	0,95	0,11	0,77	1,23
250.000 € bis 299.999 €	67	0,91	0,08	0,70	1,18
300.000 € bis 400.000 €	33	0,89	0,09	0,74	1,03

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

NEUSS AM RHEIN

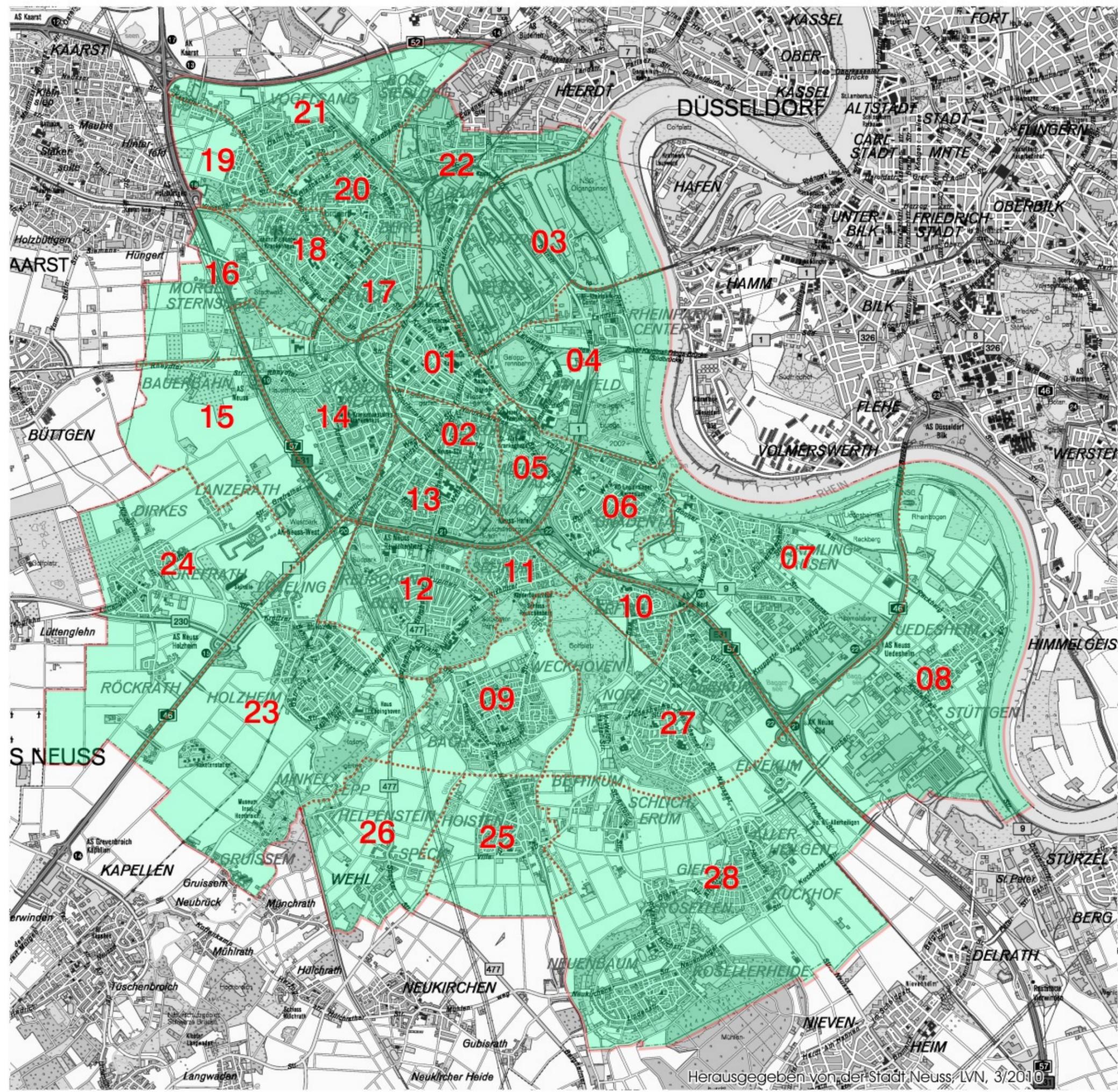
GLIEDERUNG DES STADTGEBIETES

LEGENDE

- BEZIRKSGRENZE
- STADTGRENZE

STATISTISCHE BEZIRKE

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



Anhang 2

