



# Grundstücksmarktbericht **2015** für die Stadt Neuss

# Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

## 2015

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten: 15.01.2015)

Herausgegeben im März 2015 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 02.03.2015.

**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

*Frau Goderska* 02131 / 906228

*Herr Vieten* 02131 / 906224

*Herr Schoenen* 02131 / 906218

*Frau Zinnenlauf* 02131 / 906229

**Telefax:** 02131 / 906288

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

**Web** [www.gars.nrw.de/ga-neuss](http://www.gars.nrw.de/ga-neuss)

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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>3</b>
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
1.2	Neuerungen im Grundstücksmarktbericht 2015	3
1.3	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2015	4
1.4	Informationen zum Gutachterausschuss	5
1.5	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	7
<b>2</b>	<b>Zuständigkeitsbereich</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Grundstücksverkehr</b>	<b>9</b>
3.1	Vertragsabschlüsse	9
3.1.1	Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle	9
3.1.2	Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten	10
3.1.3	Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung	11
3.1.3	Anzahl der Kauffälle 2014 in den statistischen Bezirken	12
3.2	Umsätze in einzelnen Teilmärkten	13
3.2.1	Gesamtumsätze aller Teilmärkte	13
3.2.2	Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile	14
3.2.3	Umsätze bebauter Grundstücke	19
3.2.4	Umsätze von Wohnungseigentum	22
3.3	Umsätze Zwangsversteigerung	26
3.4	Umsätze in den statistischen Bezirken	27
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
4.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	28
4.2	Kaufpreisanalysen für unbebaute Grundstücke in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich	31
4.3	Grundstückswerte für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	33
4.4	Bodenrichtwerte	34
4.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	36

---

<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>37</b>
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	37
5.2	Wohnungseigentum	39
5.2.1	- Mittelwerte -	39
5.2.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	43
5.2.3	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	51
5.2.4	Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen	53
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	54
5.3.1	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum für Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohnungen	55
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	56
5.4	Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	58
5.5	Wohnlageklassen	64
5.5.1	Erläuterungen zu Wohnlageklassen	64
5.5.2	Übersichtplan der Wohnlageklassen in Neuss	65
5.6	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	66
5.7	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	69
5.8	Vergleich von Indexreihen	72

# 1 Allgemeine Informationen

## 1.1 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 02.03.2015 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 01.01.2015). Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



veröffentlicht. Unter dieser Adresse sind auch die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum sowie weitergehende Informationen zum Geschehen auf dem Neusser Grundstücksmarkt zu erhalten.

## 1.2 Neuerungen im Grundstücksmarktbericht 2015

Erstmals hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss 86 zonale Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2015 abgeleitet. Die Immobilienrichtwerte sind im Grundstücksmarktbericht 2015 ab Seite 43 ff aufgelistet. Ferner sind die Immobilienrichtwerte auch unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren wurde vom Gutachterausschuss auf das Modell der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) umgestellt (siehe Seite 69 ff).

Die Indexreihen für unbebaute und bebaute Grundstücke wurden bezogen das Basisjahr 2010 (2010 = 100,0) umgestellt. Neu sind auch Umrechnungsfaktoren, die im Rahmen von Kaufpreisanalysen für unbebaute Grundstücke in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich (Seite 31 ff) und für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Seite 58 ff) abgeleitet wurden.

## 1.3 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkberichts 2015

### Gesamtumsatz

Auf dem Neusser Grundstücksmarkt konnte 2014 mit einem Gesamtumsatz von 505,4 Mio. € der höchste Gesamtumsatz seit 2006 verzeichnet werden. Der Monat Dezember 2014 war bedingt durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 01.01.2015 der umsatzstärkste Monat der letzten neun Jahre. Mit 1.612 Kauffällen im Jahr 2014 wurden die Zahlen des Vorjahres um rund 14 % übertroffen.

### Unbebaute Grundstücke

Weiter rückläufig ist der Flächenumsatz für unbebaute Wohnungsbaugrundstücke mit einer Gesamtfläche von 3,7 ha. Mit 68 Kauffällen und einem Umsatz von 11,9 Mio. € wurde wieder das Vorjahresniveau erreicht. Der Umsatzschwerpunkt lag 2014 in der Ortslage Allerheiligen. Die Kaufpreise zogen gegen 2013 um rund 4 % an. Der mittlere Kaufpreis für ein Baugrundstück in Neuss lag im Jahr 2014 bei rund 350,-- €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche.

Im Markt für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke stieg der Geldumsatz auf 17,9 Mio. € stark an. Dieser Geldumsatz wurde nur im Jahr 2007 übertroffen.

### Wohnungseigentum

Umsatzsteigerungen um mehr als 30 % waren 2014 im Teilmarkt des Neubaus von Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Umsatzschwerpunkte sind wie in den Vorjahren Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche in gehobener Ausstattung. Eine neu erstellte Eigentumswohnung kostete 2014 in Neuss im Mittel rund 3.180,-- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Mit 513 Kauffällen und einem Umsatz von 53,3 Mio. € wurde bei den gebrauchten Eigentumswohnungen der höchste Wert seit Beginn der Aufzeichnungen durch den Gutachterausschuss erzielt. Die Kaufpreise stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 3 % an. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2014 in Neuss bei rund 1.550 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

### Bebaute Grundstücke

Auch auf dem Teilmarkt der schlüsselfertig errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen die Geldumsätze von 20,6 Mio € im Vorjahr auf 35,5 Mio € im Jahr 2014 stark an. Umsatzschwerpunkt bildeten Stadthäuser mit gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen. Ein schlüsselfertiges Ein- und Zweifamilienhaus kostete 2014 in Neuss im Mittel rund 440.000,-- €.

Die steigende Tendenz bei Kauffallzahlen und Umsätzen der gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser setzte sich weiter fort. Mit 415 Kauffällen und einem Umsatz von 123,5 Mio. € wurde ein Rekordergebnis erzielt. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus kostete 2014 in Neuss im Mittel rund 290.000,-- €.

---

## 1.4 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 unterworfenene 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 ist für das Stadtgebiet der Stadt Neuss und der Gutachterausschuss für den Rhein-Kreis Neuss für das übrige Kreisgebiet zuständig.

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

---

## 1.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss besteht derzeit aus 17 Mitgliedern, die aus unterschiedlichen Berufsgruppen kommen und ein breites Fachspektrum abdecken.

Im Einzelnen sind folgende Personen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss:

### Vorsitzender

Dipl.-Ing. Peter Rath, Städtischer Obervermessungsrat

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann, Vermessungsdirektor a.D.

Dipl.-Ing. Michael Fielenbach, Kreisvermessungsdirektor

### Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Gereon Cornelius, Architekt

Hans-Ludwig Dickers, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

Dipl.-Ing. Georg Iglauer, Architekt

Karl-Josef Matheisen, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Frauke Möbius, Architektin

Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen, Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen, Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Dr. agr. Hans Gerhard Kamerichs, Landw. Sachverständiger

Monika Vetten, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.-Ing. Anastasia Winandy, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

### Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

Helga Deutschmann

Finanzamt Neuss

Sabine Hauptmann

Finanzamt Grevenbroich

Jochen Mikus

Finanzamt Grevenbroich

Waltraud Schmeißer

Finanzamt Neuss

## 2 Zuständigkeitsbereich

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

Neuss ist Sitz großer privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe und bedeutender Industriestandort. Auf rund 99,53 km<sup>2</sup> leben 156.268 Menschen (Dichte = 1.570 EW/km<sup>2</sup>; Stand: Dezember 2014).



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

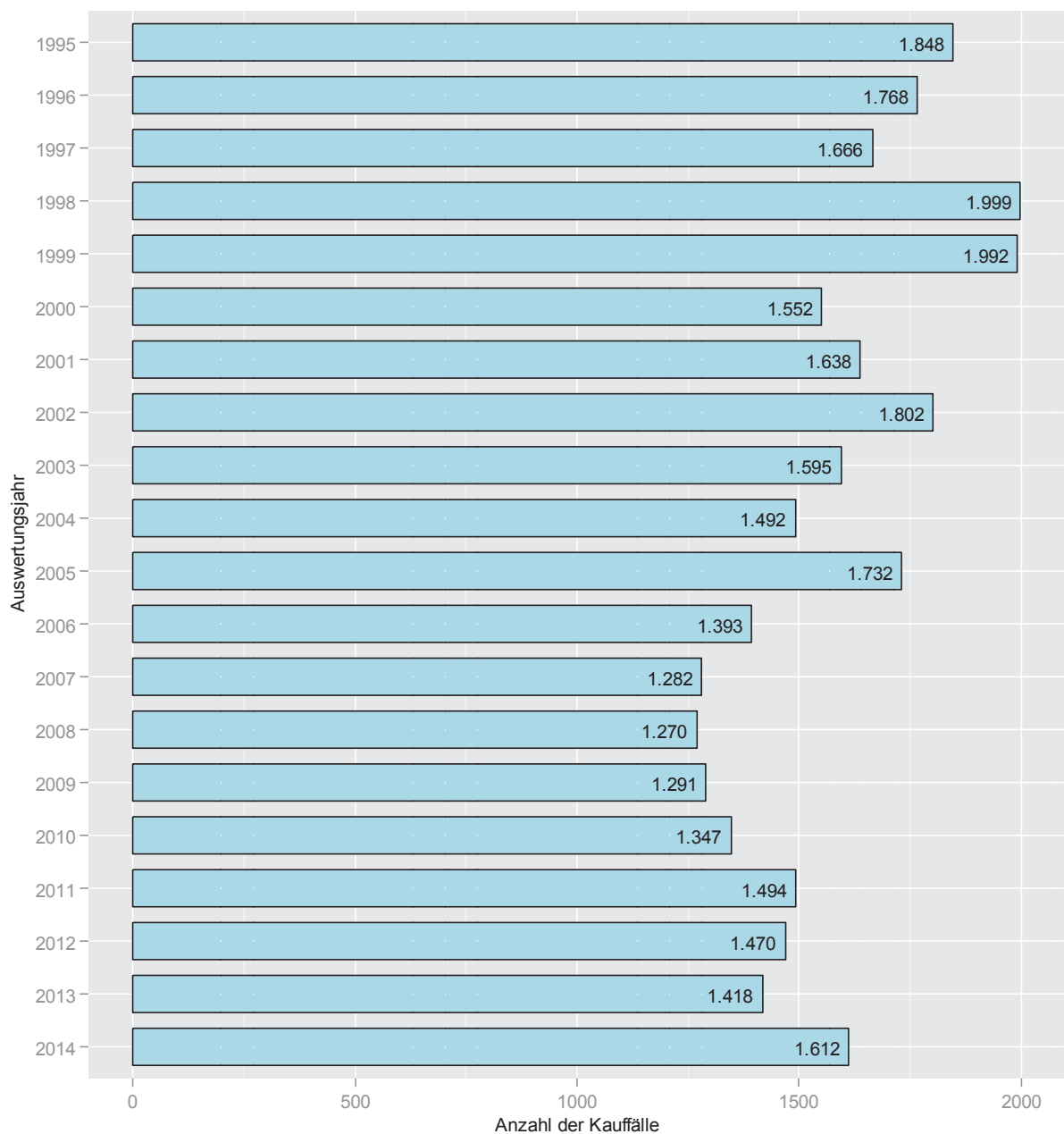
#### 3.1 Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2014 (Auswertestand 15.03.2015) insgesamt

##### 1.546 Vertragsurkunden

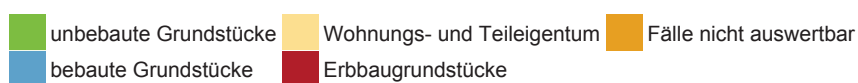
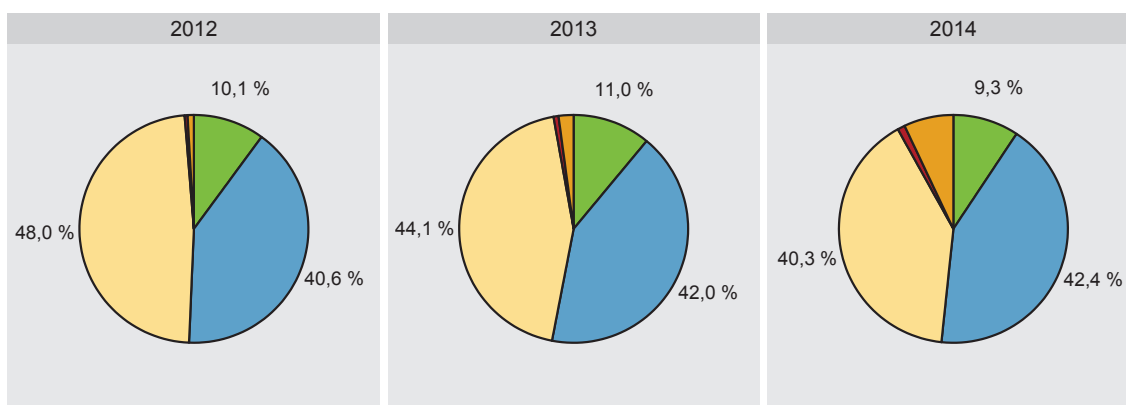
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.546 Vertragsurkunden **1.612** Kauffälle beurkundet.

##### 3.1.1 Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

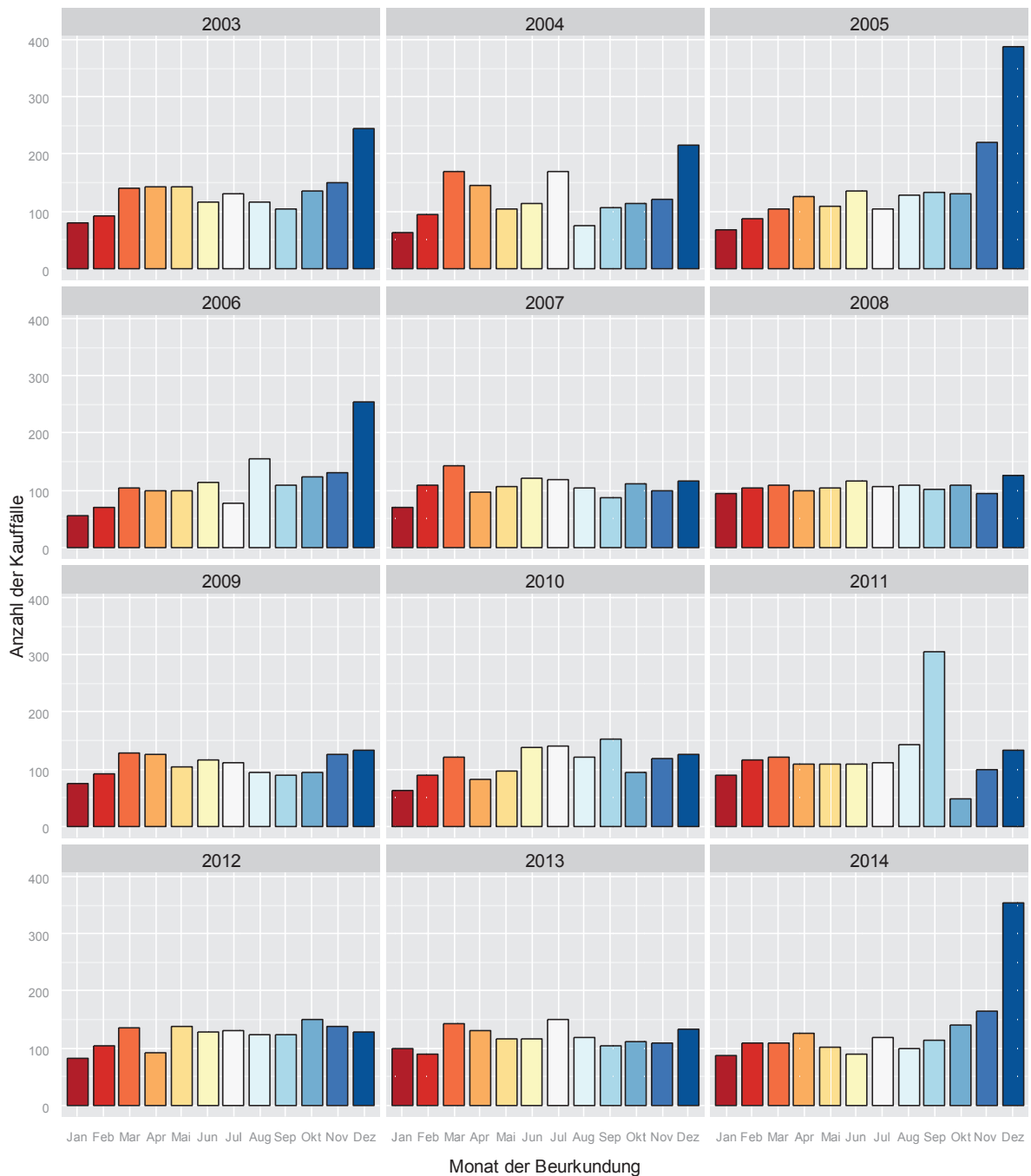


### 3.1.2 Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

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

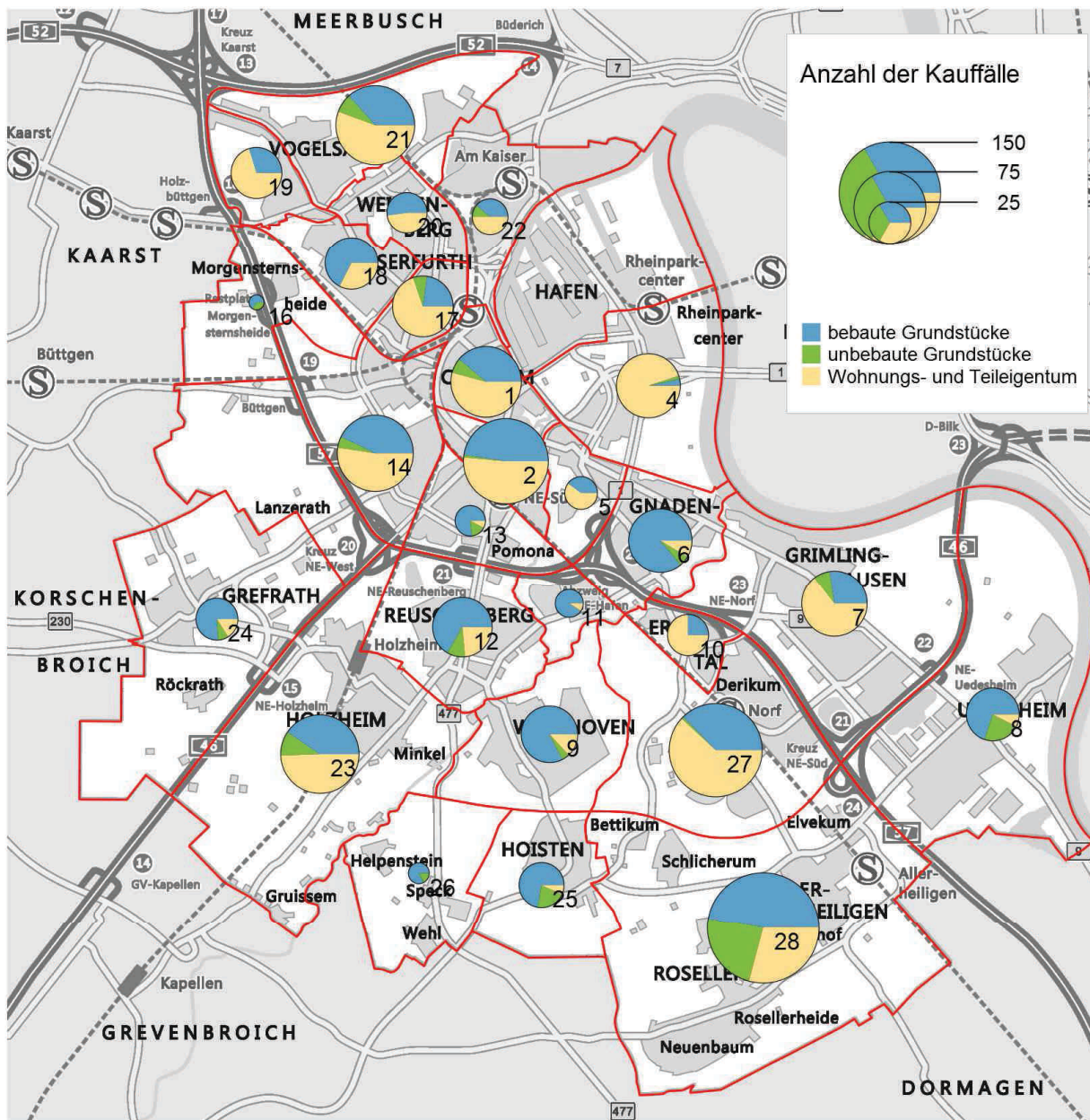


### 3.1.3 Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung



Diverse Gesetzesveränderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. So spiegelt die hohe Anzahl der Kauffälle im Dezember 2003 die Senkung der Eigenheimzulage ab dem 01.01.2004 wieder. Der Wegfall dieser Förderung zum 01.01.2006 zeigt sich im Dezember 2005 mit dem höchsten Eingang an Kaufverträgen der letzten 12 Jahre. Zum 01.01.2007 wurde die Umsatzsteuer von 16 % auf 19 % erhöht. 2011 und 2015 sind die erhöhten Kumulationen der Kauffälle im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen.

### 3.1.3 Anzahl der Kauffälle 2014 in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

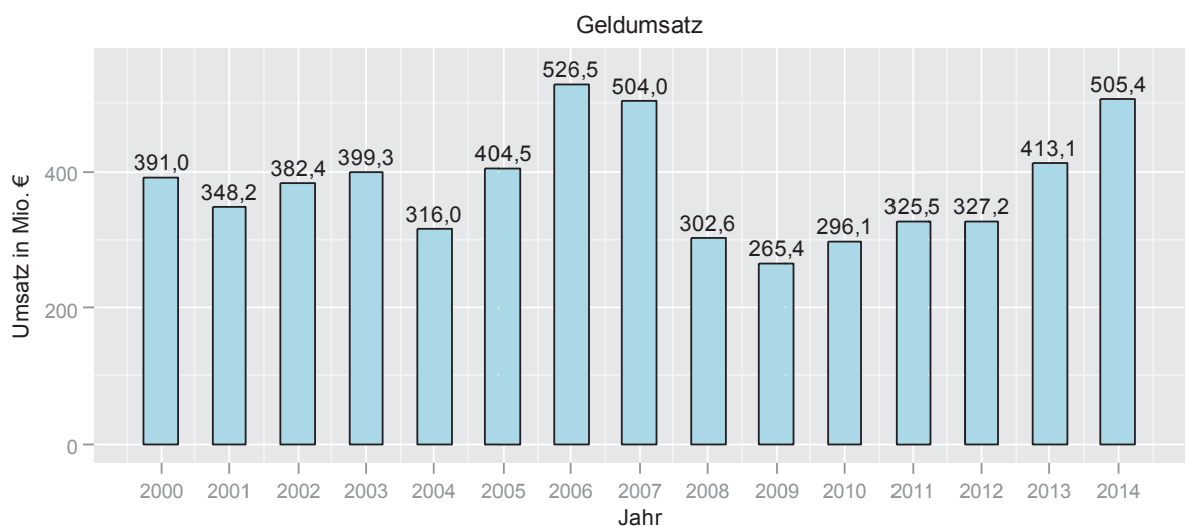
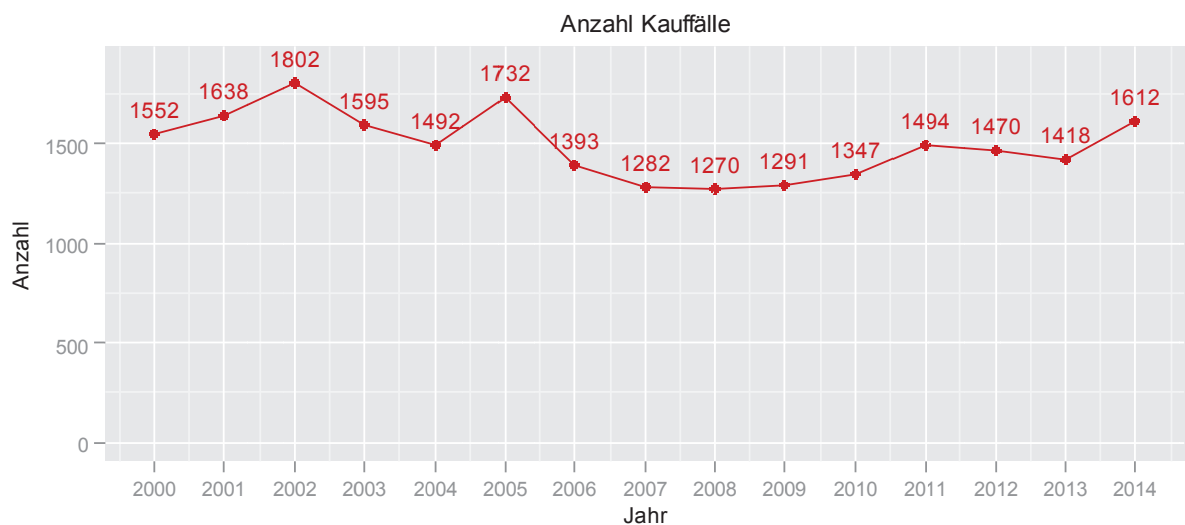
1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfftal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadental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

## 3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2014 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 486 Millionen € umgesetzt. Die nachfolgenden 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

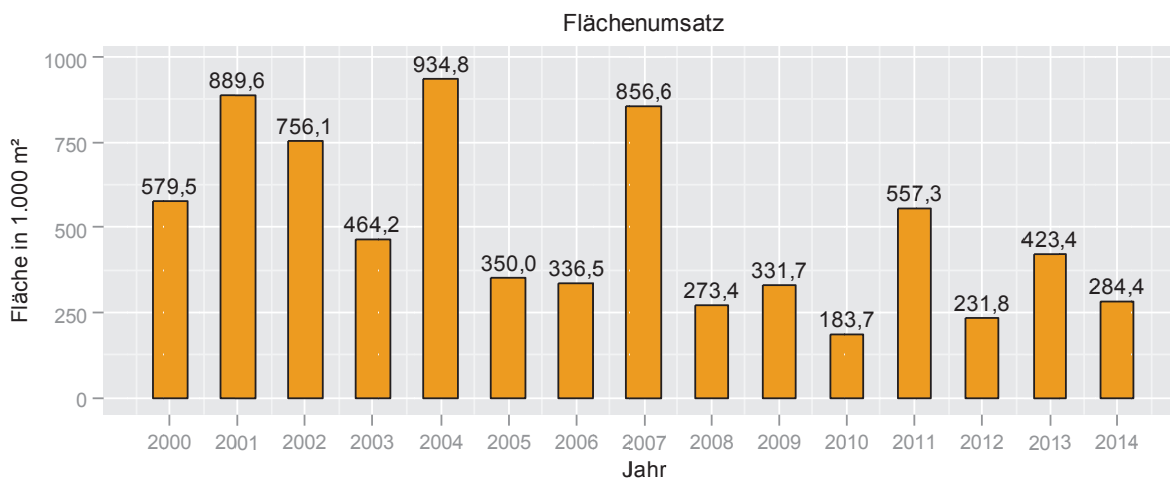
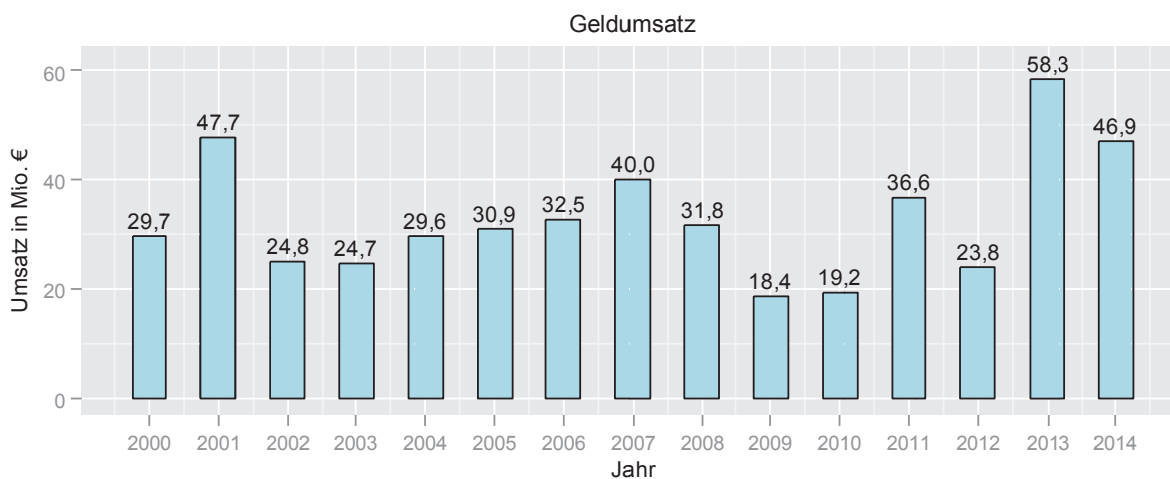
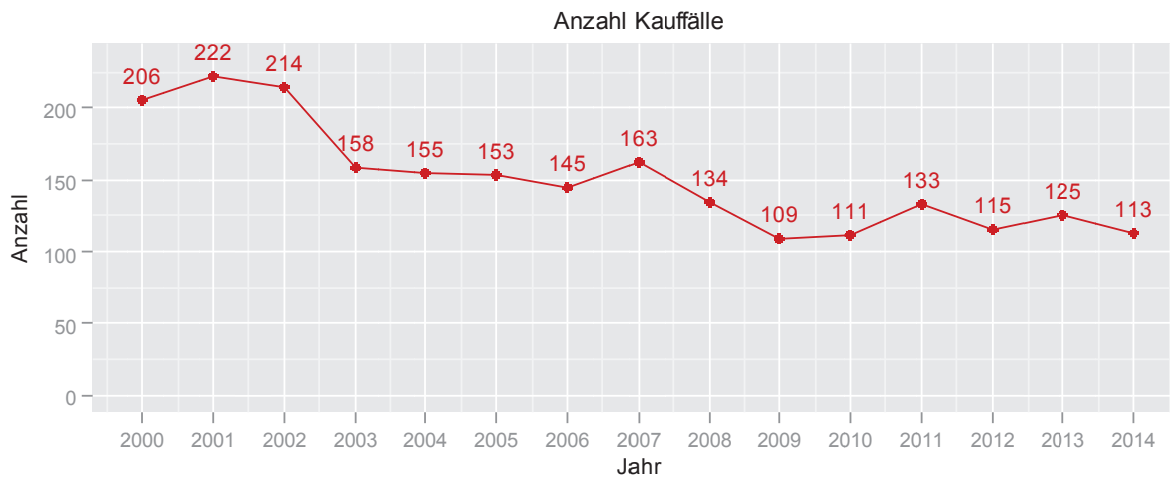
### 3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte





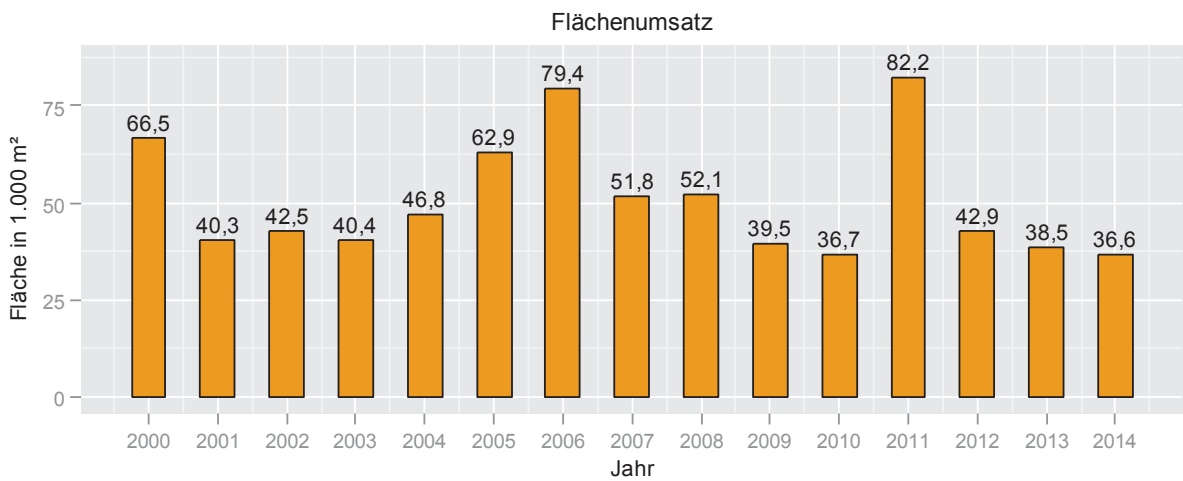
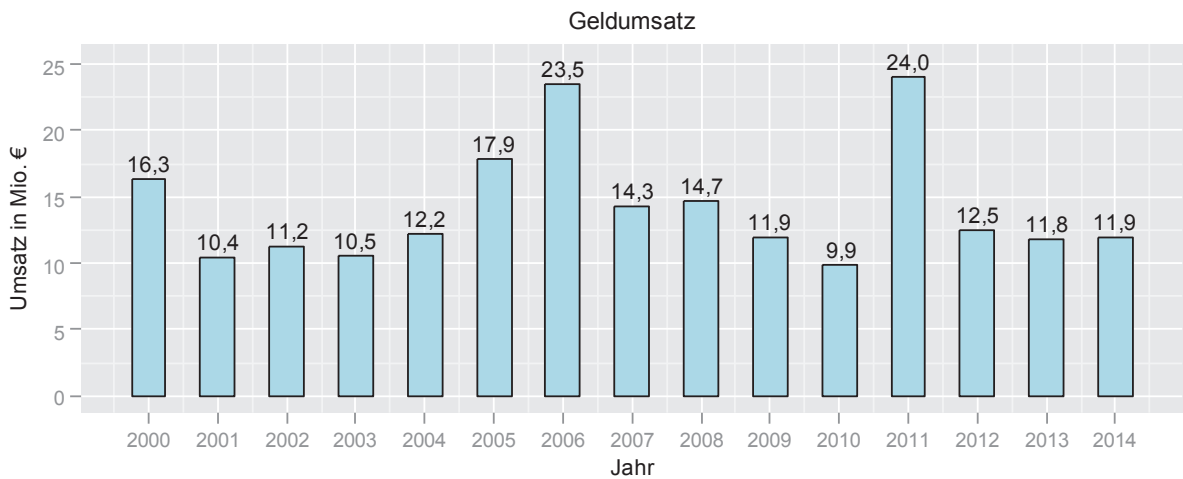
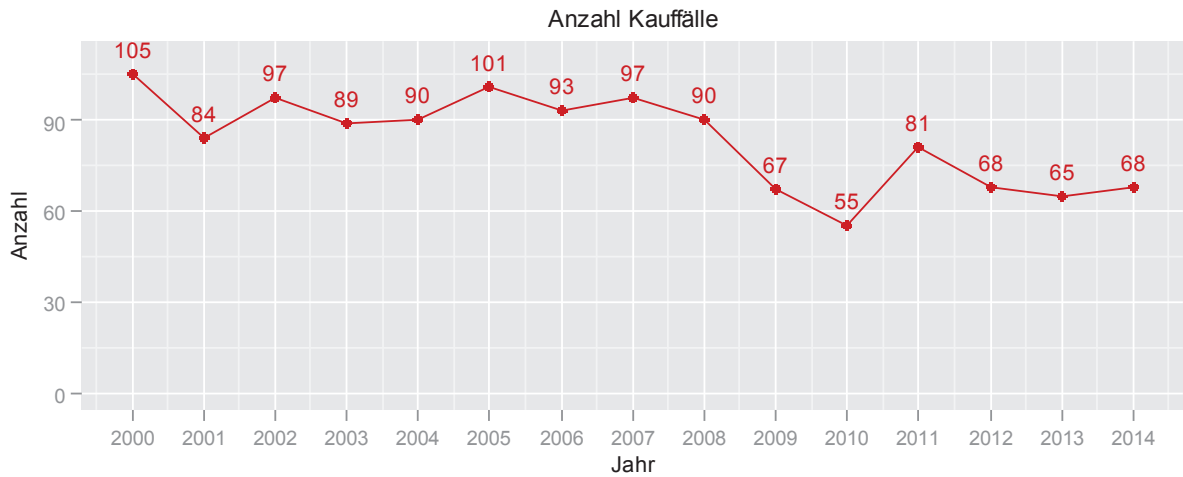
### 3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile ( nur Notarverträge )

#### unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile – alle Entwicklungszustände –

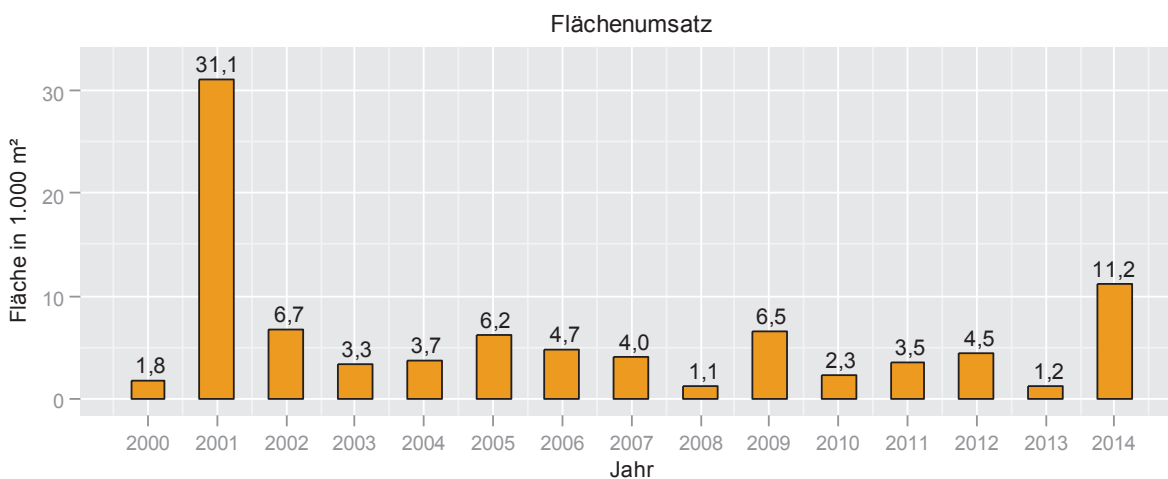
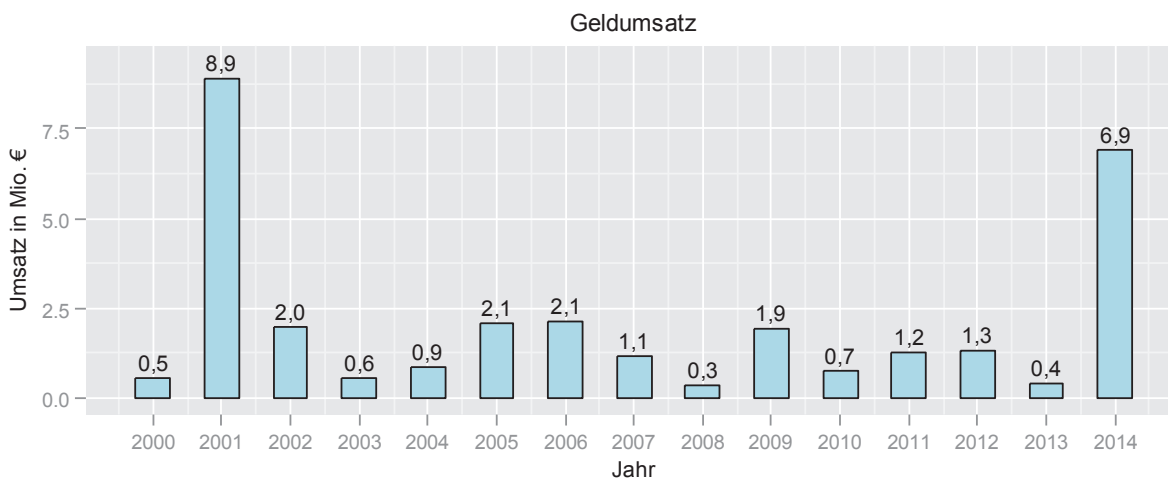
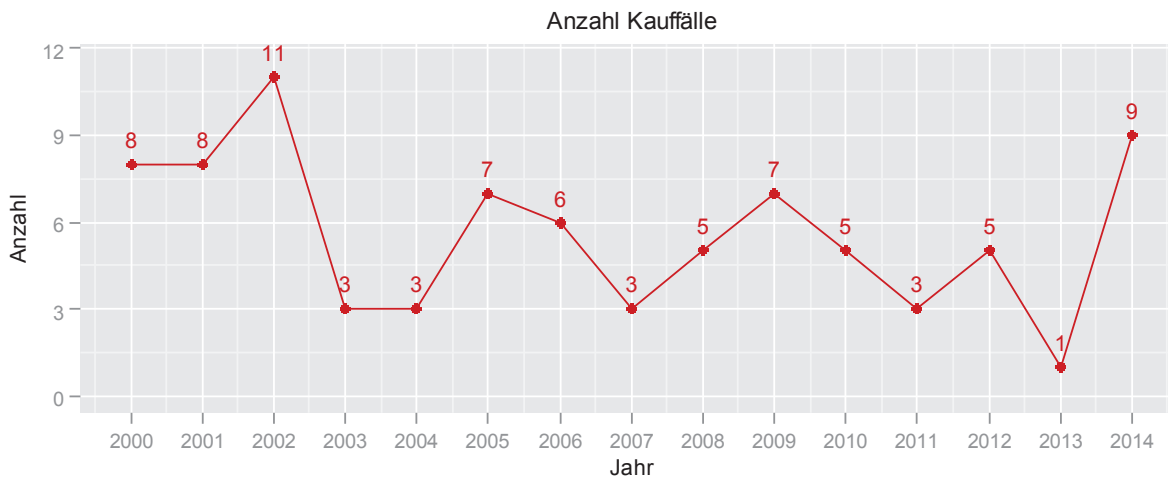


Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Wohnbauflächen, Flächen in Misch- und Kerngebieten, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

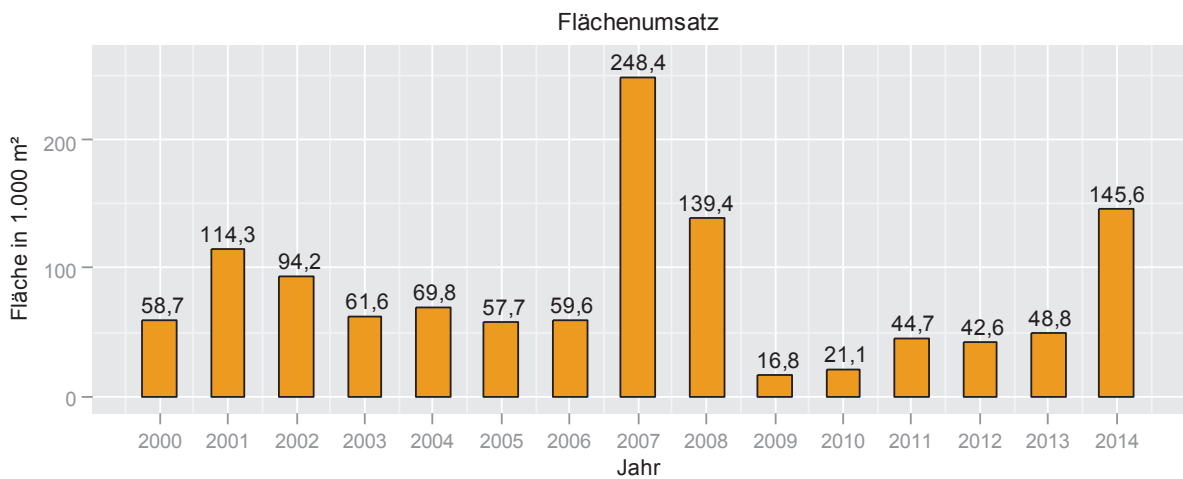
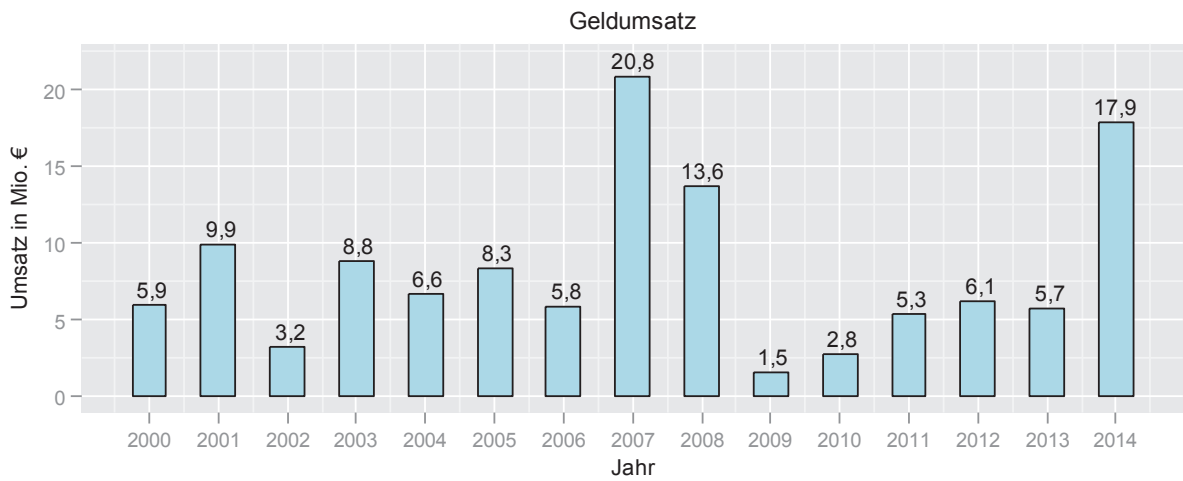
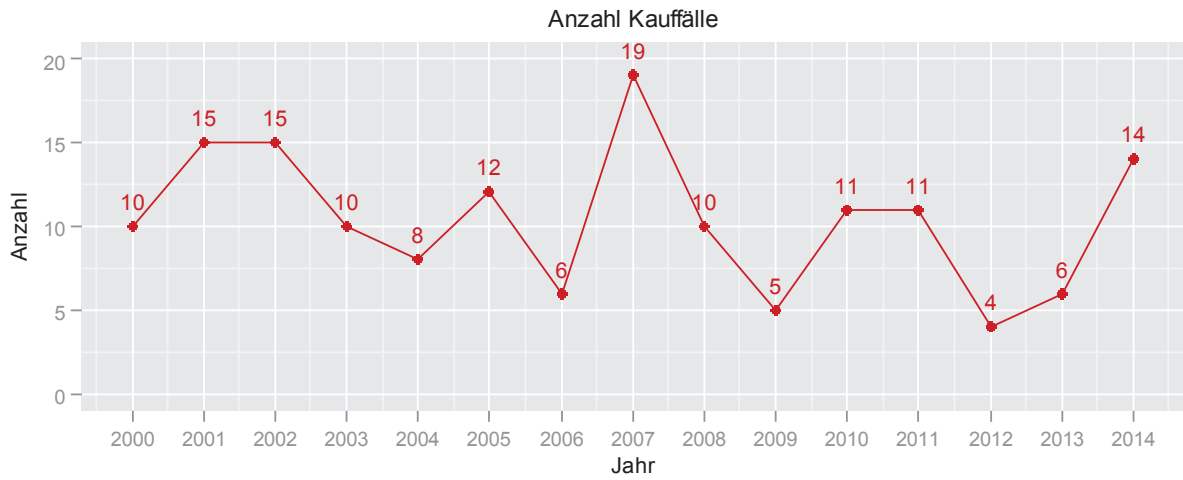
unbebaute Grundstücke  
- Wohnbauflächen -



unbebaute Grundstücke  
– nur Flächen in Misch- und Kerngebieten –

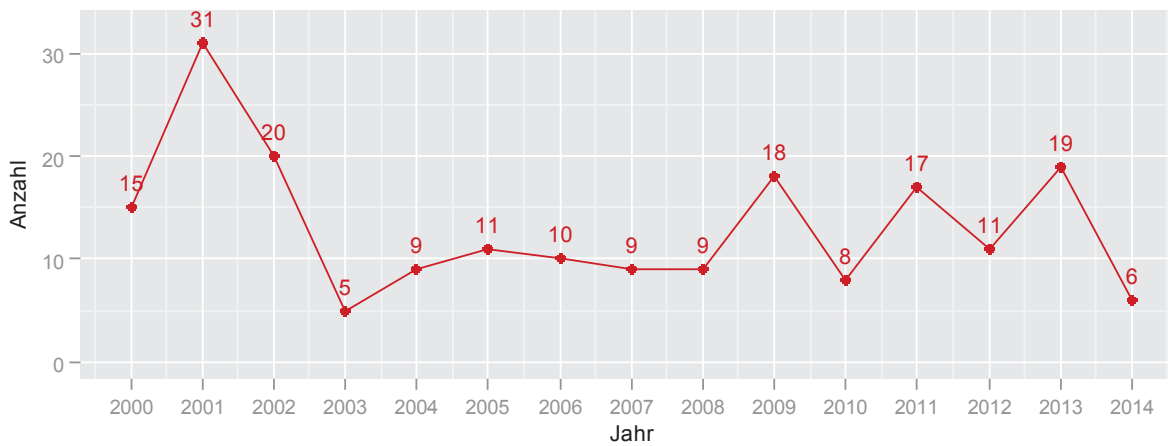


unbebaute Grundstücke  
 – nur Gewerbe- und Industriebauland –

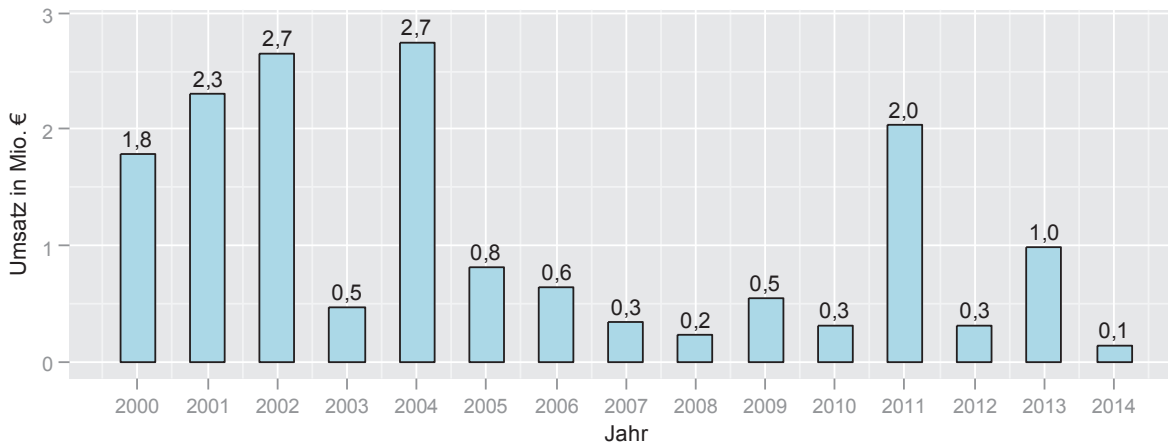


### unbebaute Grundstücke – nur Agrarland (Acker) –

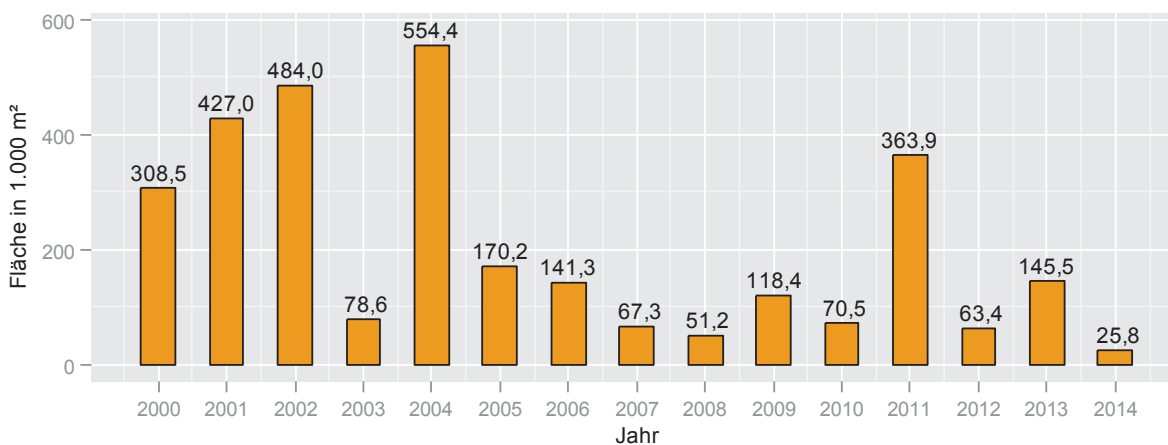
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz



Flächenumsatz

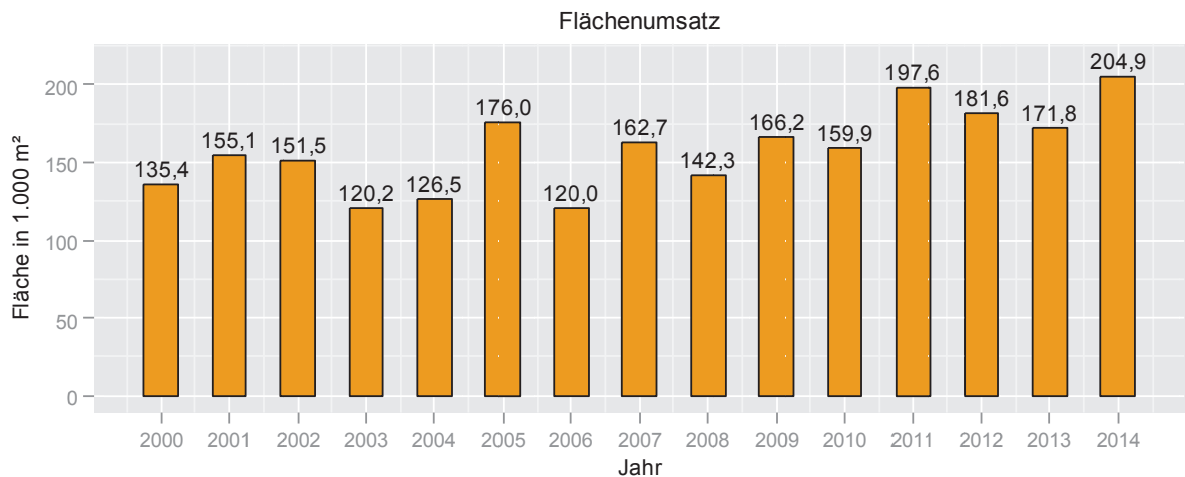
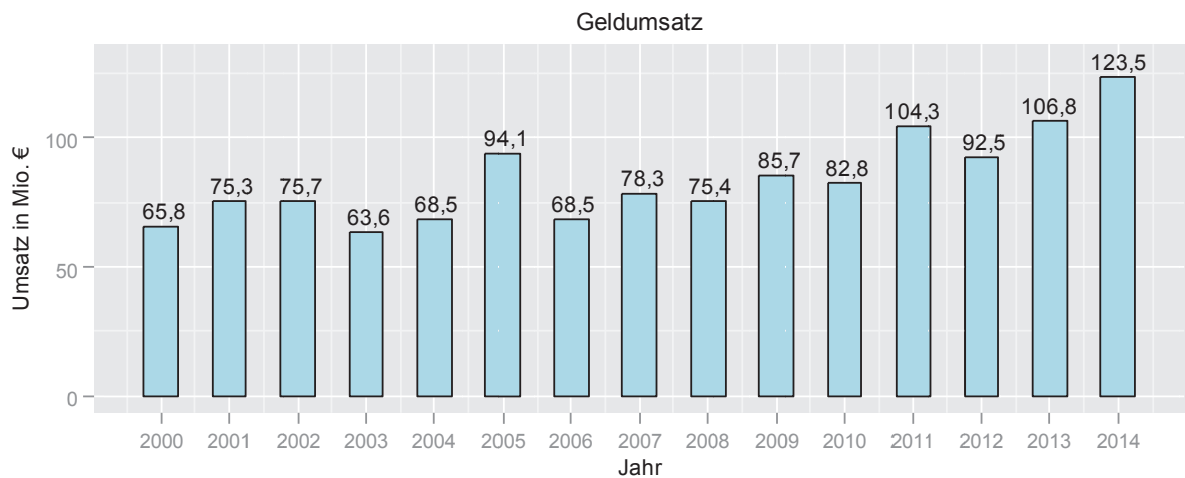
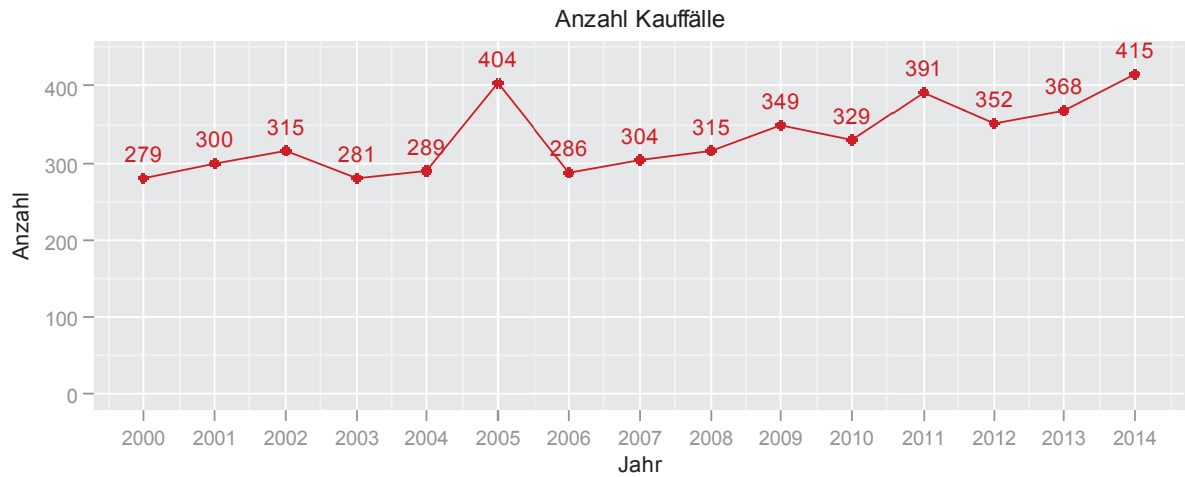


### 3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke

( nur Notarverträge )

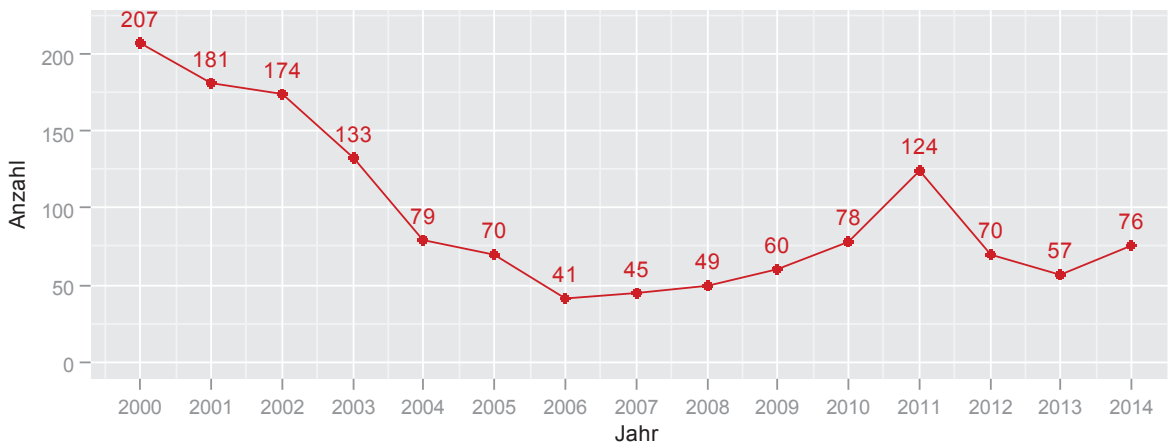
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.

#### bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) –

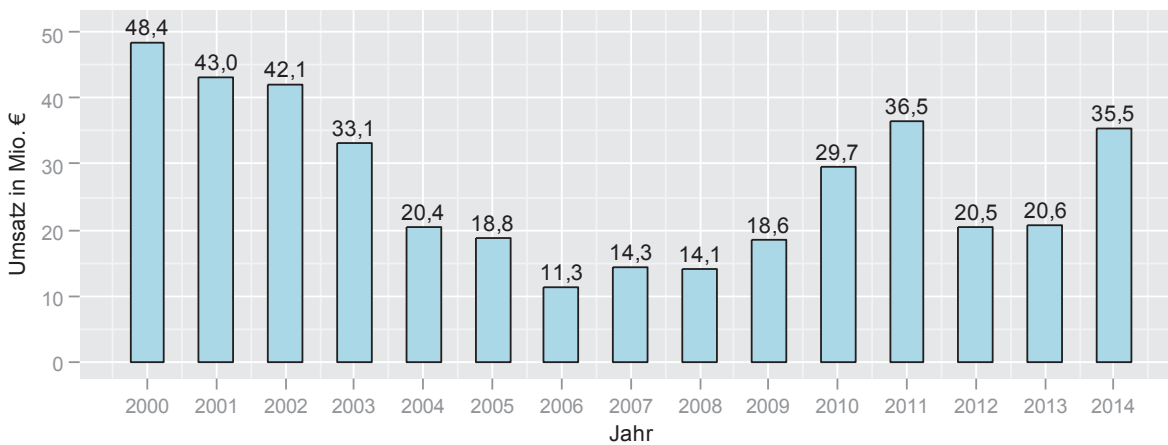


bebaute Grundstücke  
– Ein- und Zweifamilienhäuser (schlüsselfertige Neubauten) –

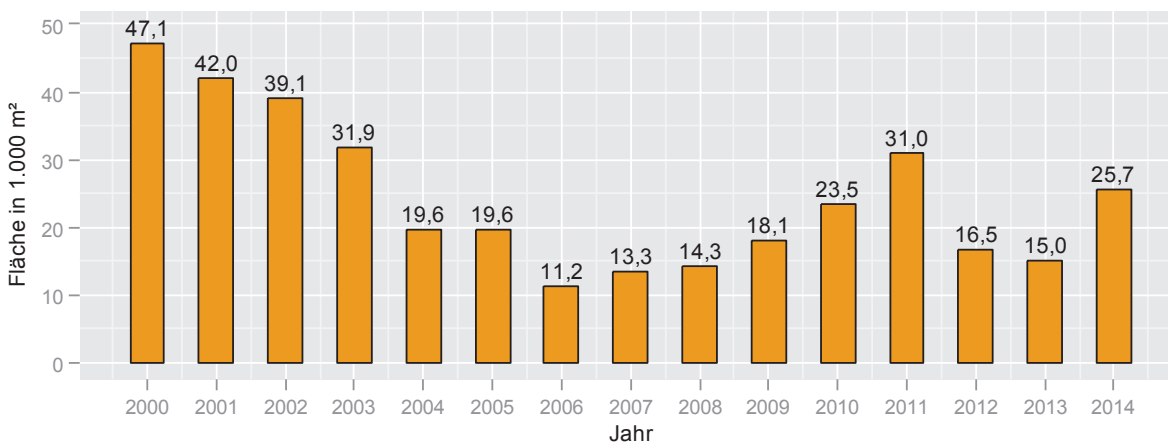
Anzahl Kauffälle



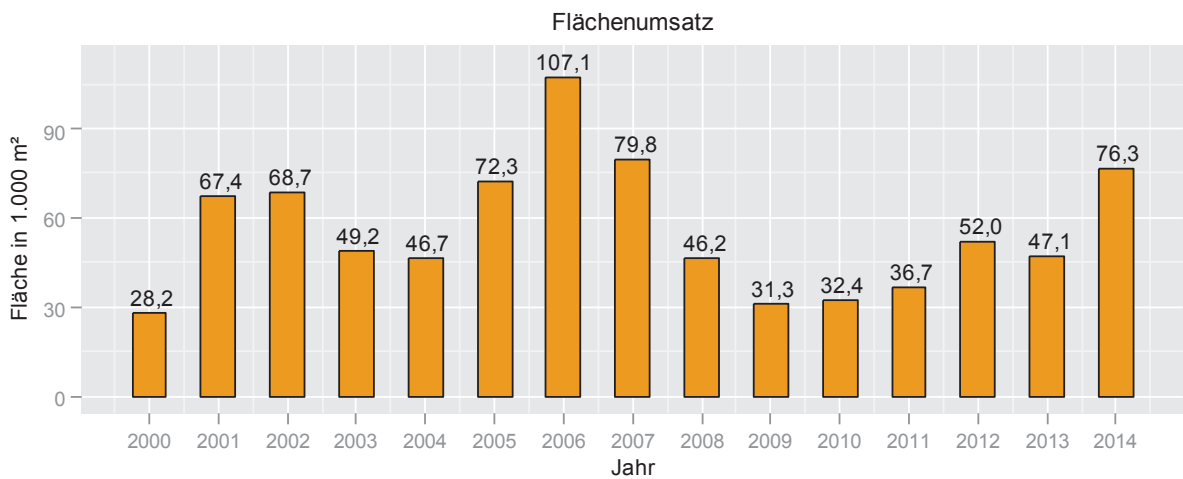
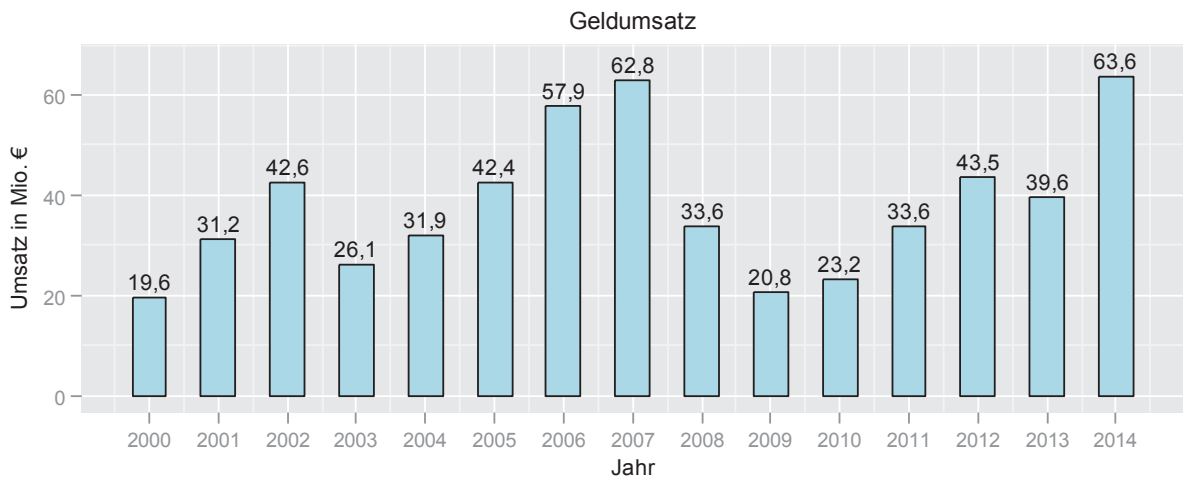
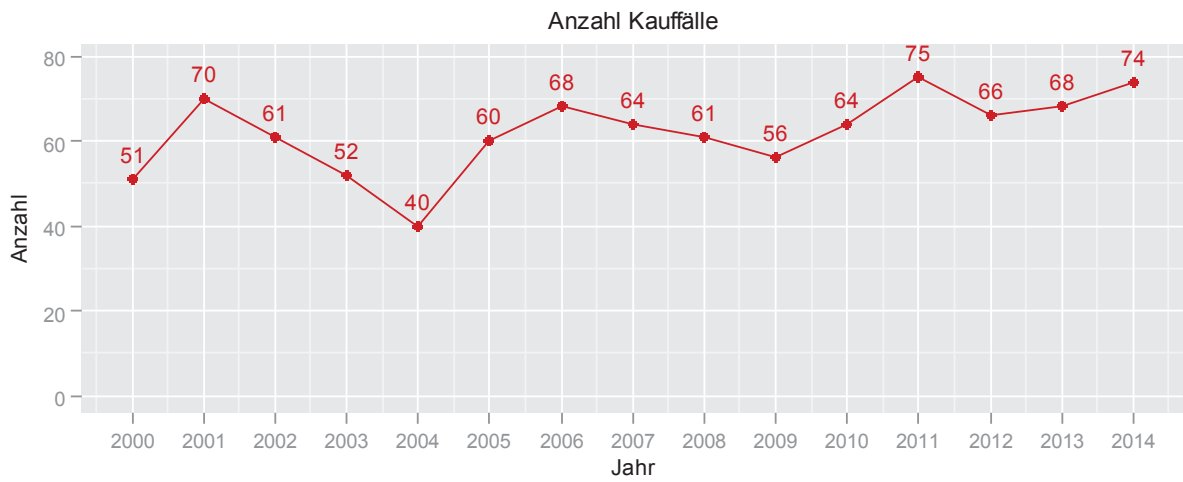
Geldumsatz



Flächenumsatz



bebaute Grundstücke  
 – Mehrfamilienhäuser –



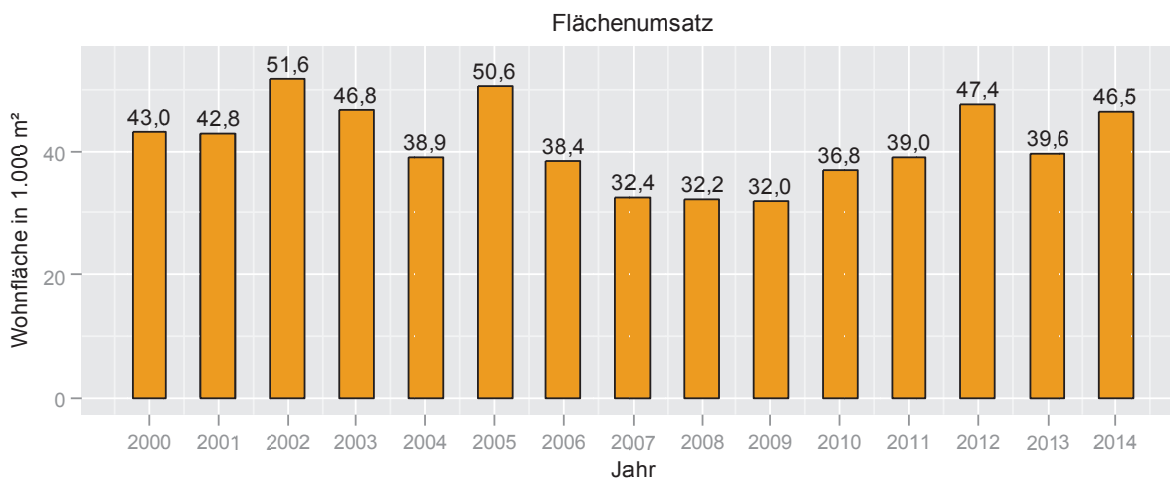
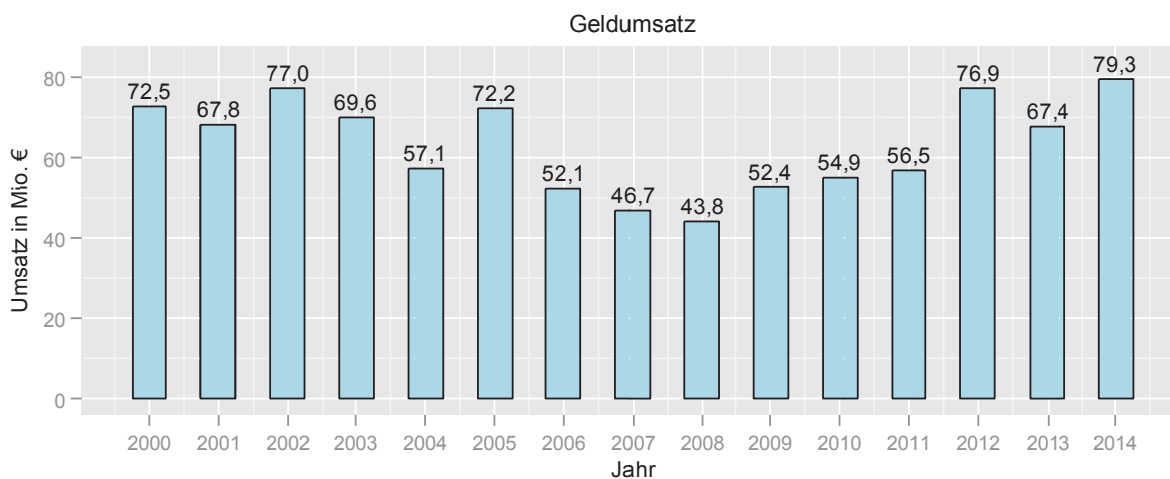
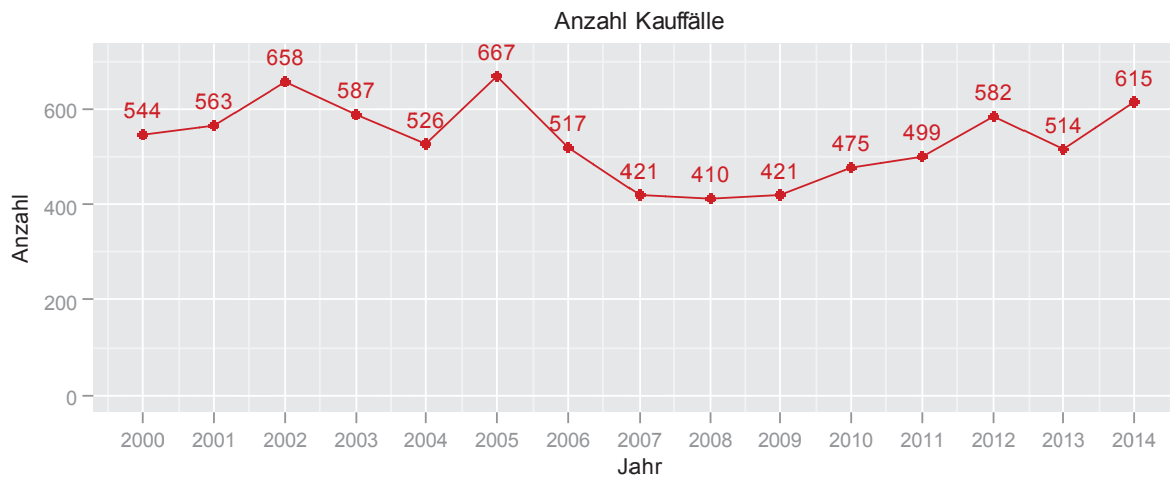
In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.



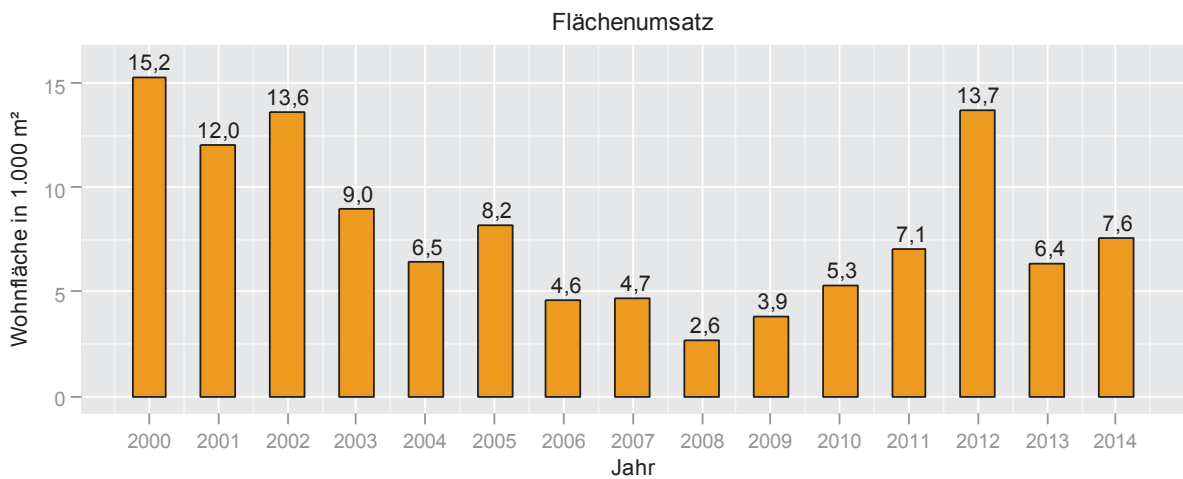
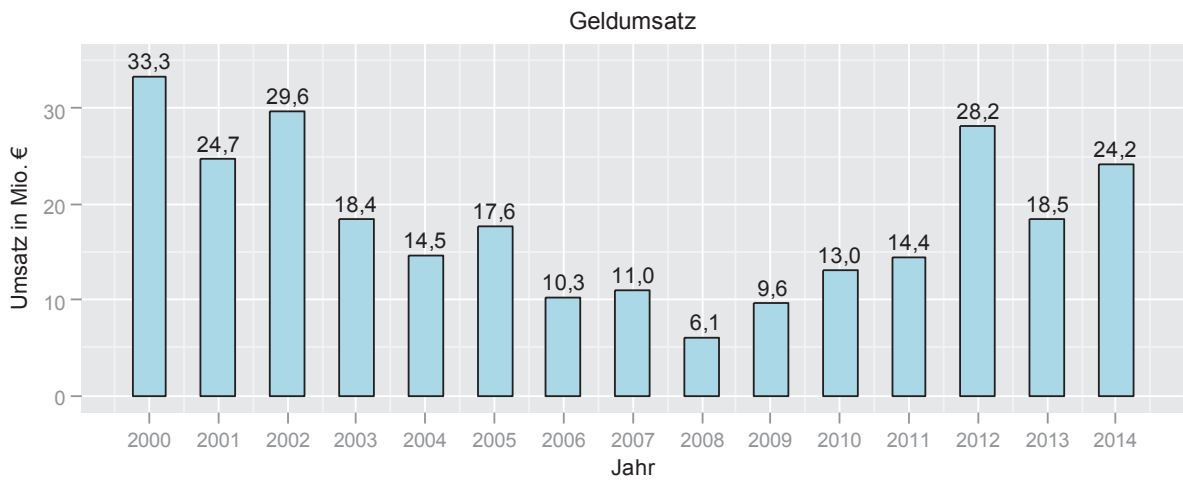
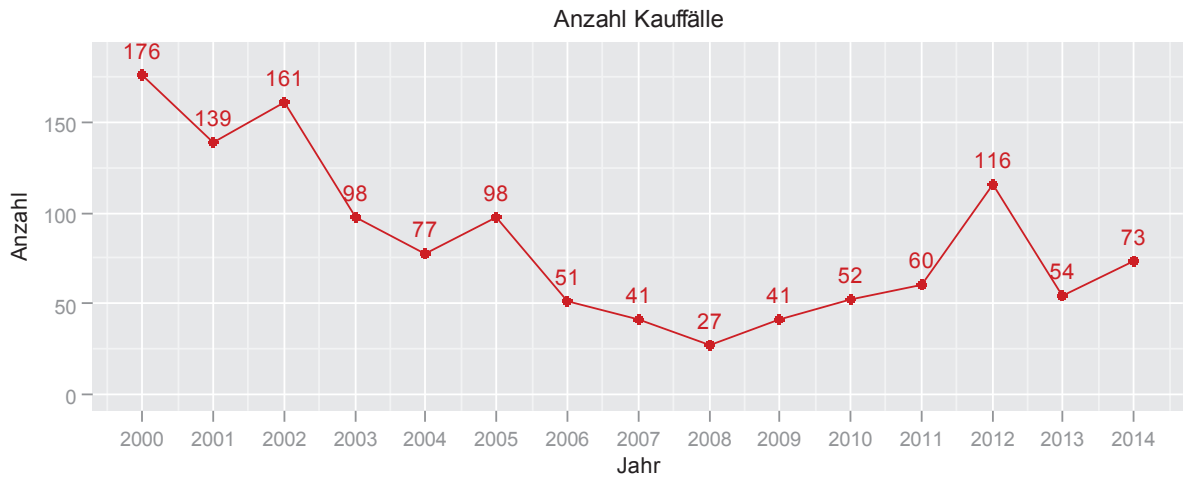
### 3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum

(nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

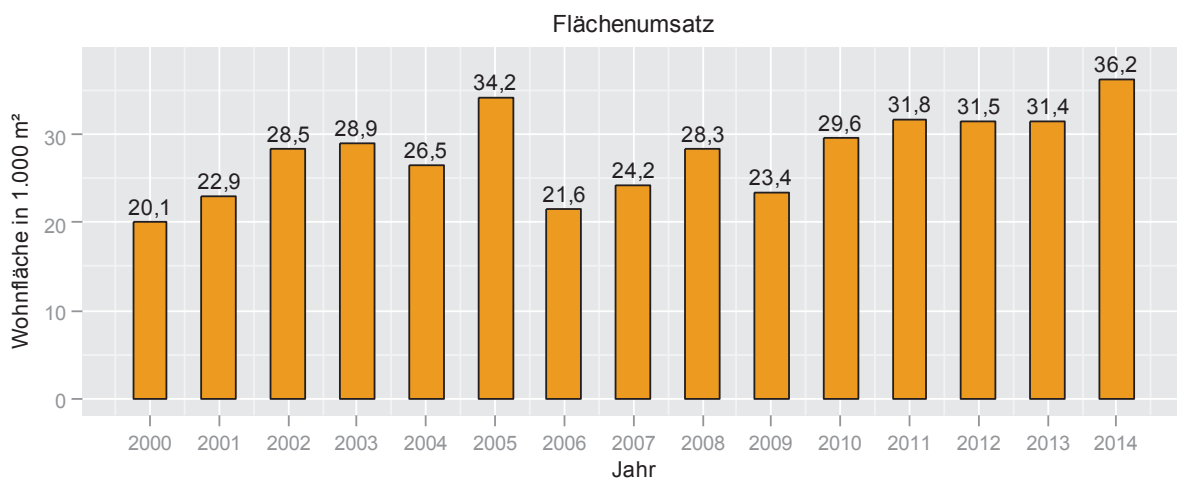
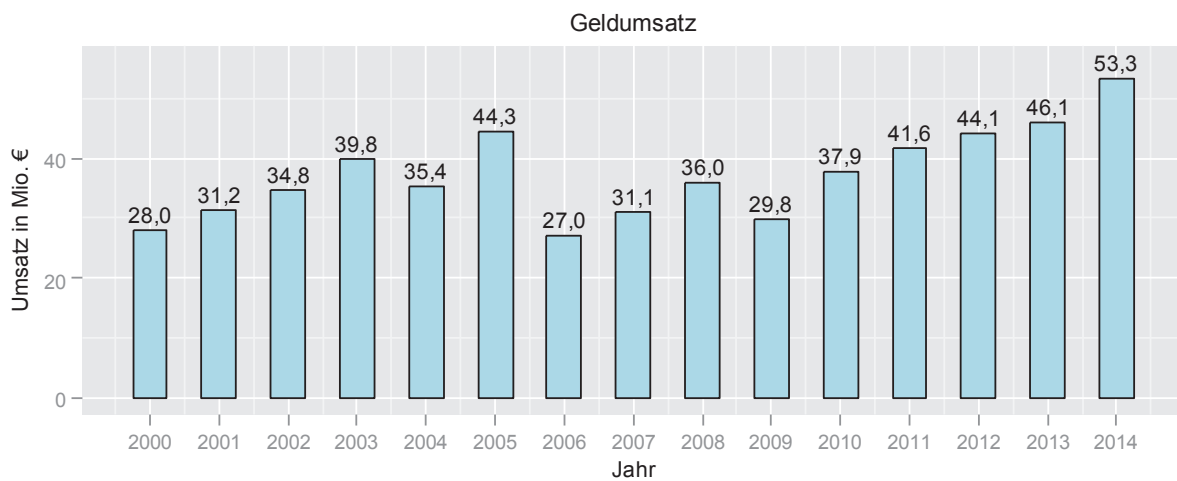
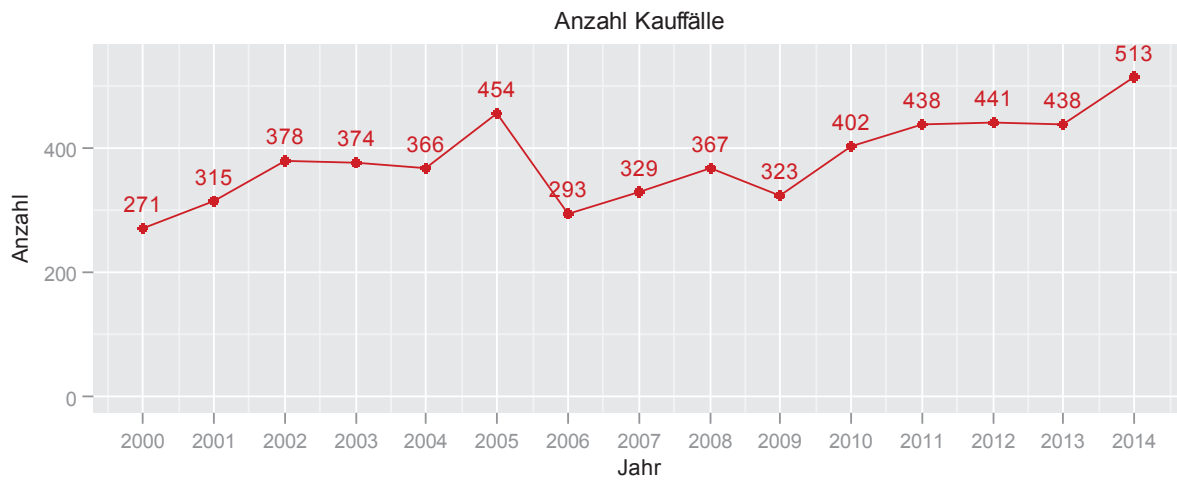
#### Wohnungseigentum – alle Teilmärkte –



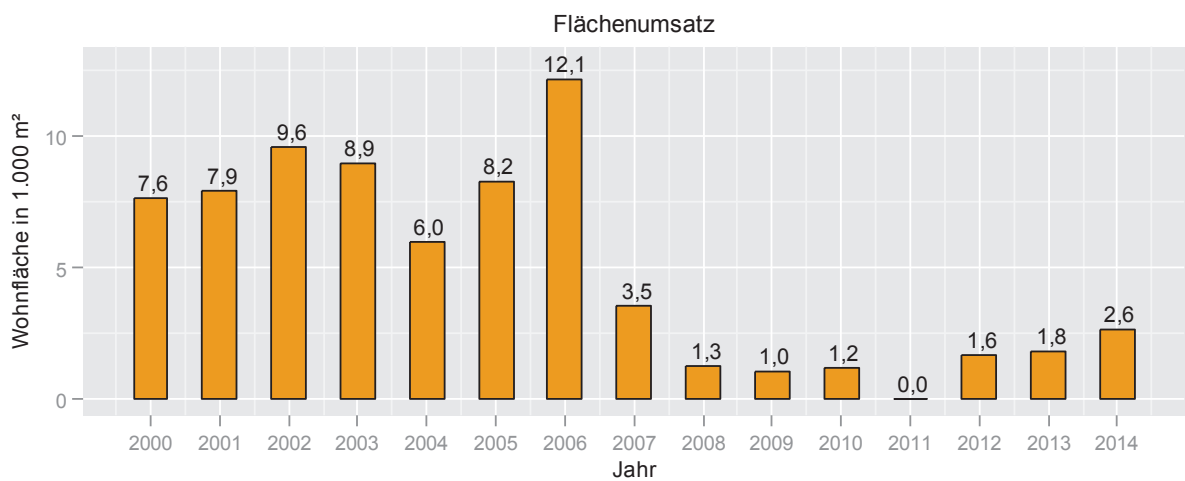
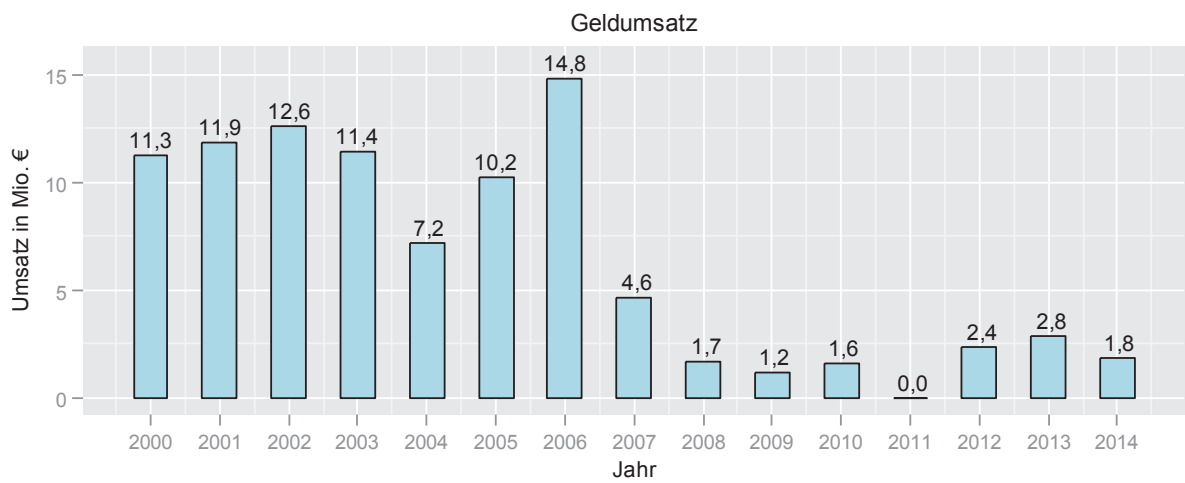
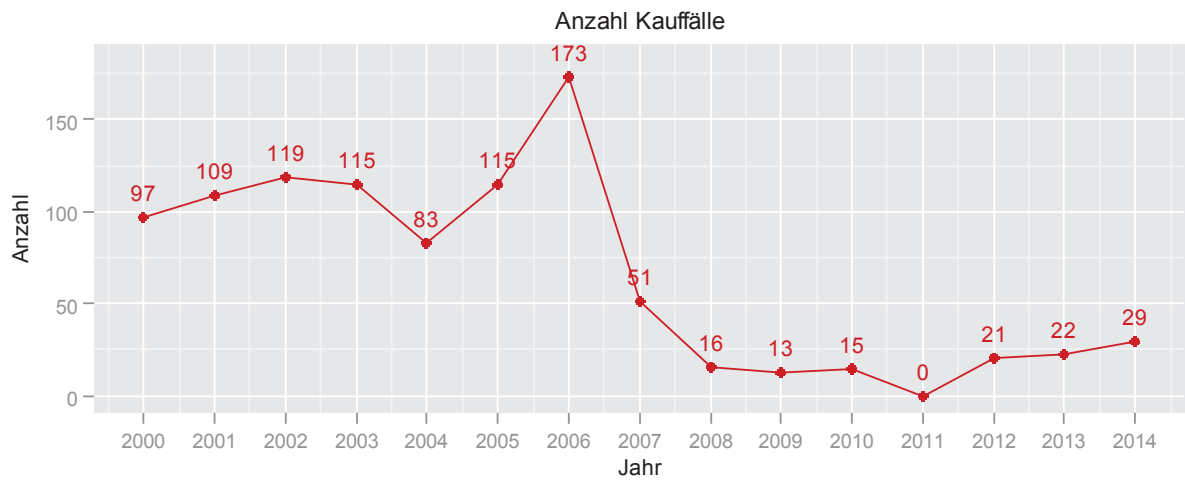
neuerstelltes Wohnungseigentum  
 – Erstverkäufe –



## neuerstelltes Wohnungseigentum – Weiterverkäufe –



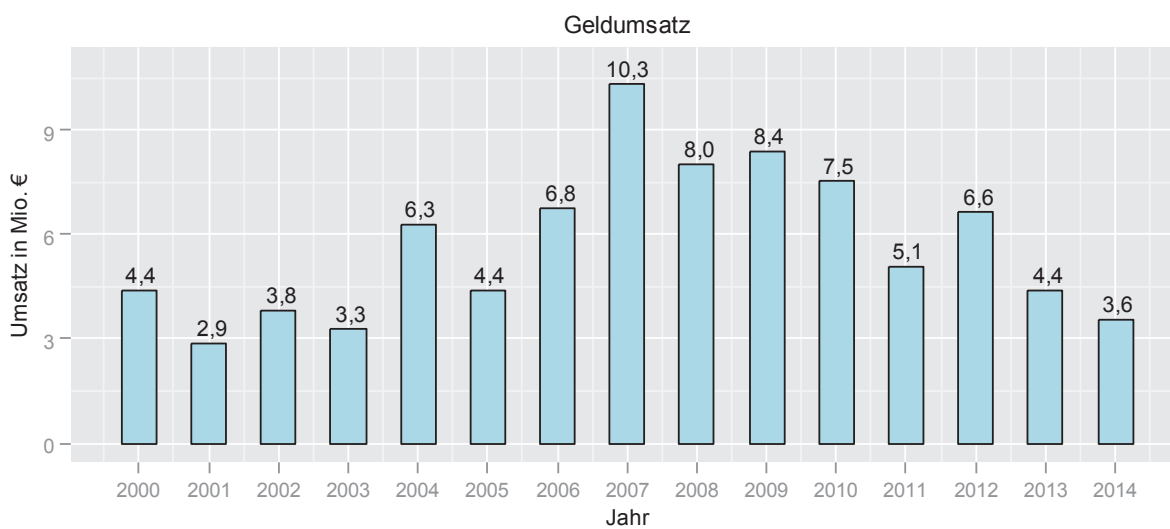
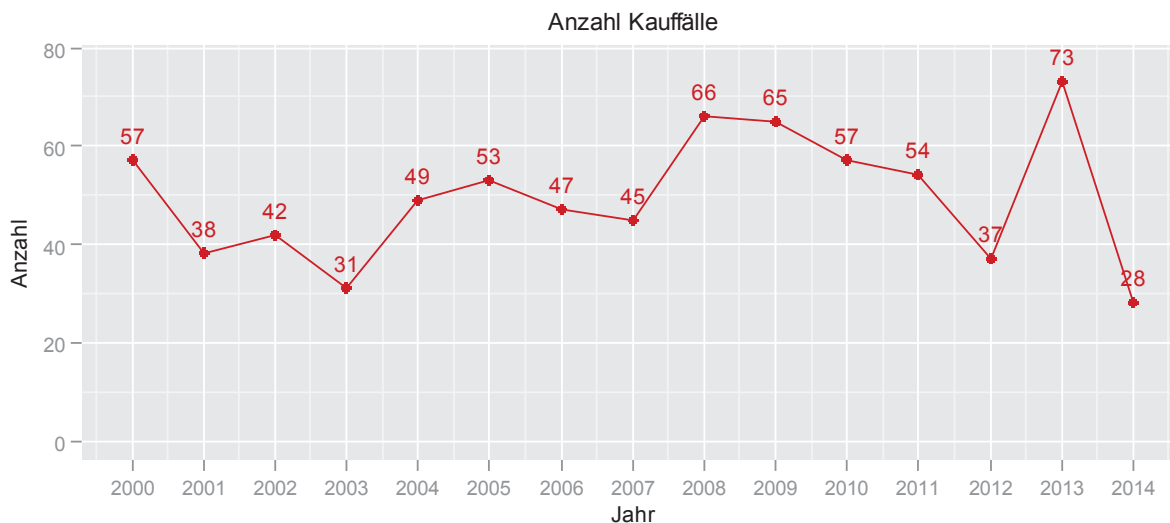
in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen  
**- Erstverkäufe -**



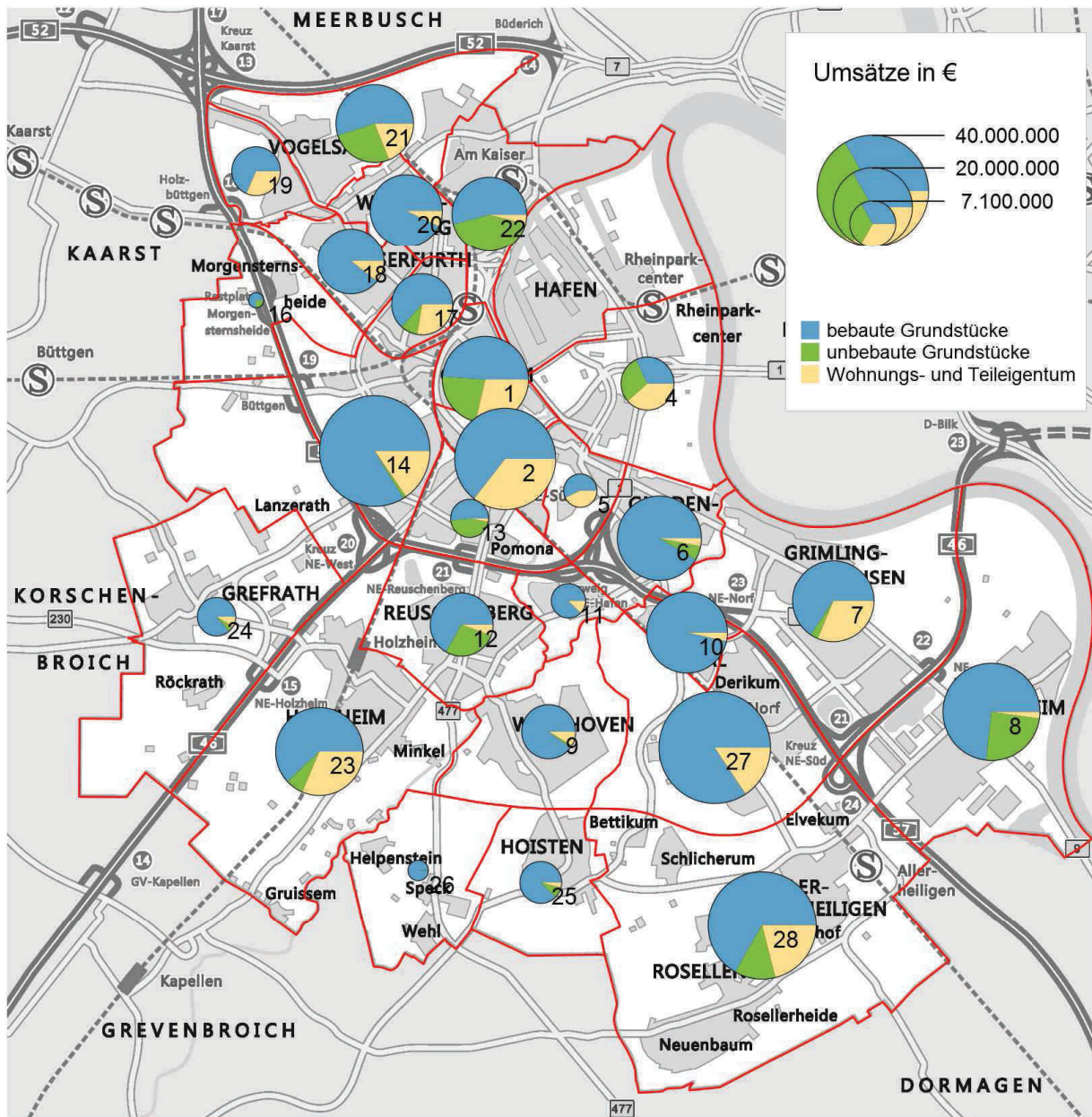
### 3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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

Nachfolgende Grafiken zeigen die Anzahl und die Umsätze der Zwangsversteigerungszuschläge für alle Grundstücksteilmärkte.



### 3.4 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

## 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
- Gewerbe- und Industriebauland
- reines Agrarland (Ackerland, Grünland)
- Bauland Innenstadt (statistischer Bezirk 1)

Alle Bodenpreisindexreihen für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf das Jahr **2010 = 100**; die Indexzahlen auf die Jahresmitte.

Die nachfolgende Seite zeigt 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 Verbraucherpreisindex und des Baukostenindex wird im Abschnitt 5.8 vorgenommen.

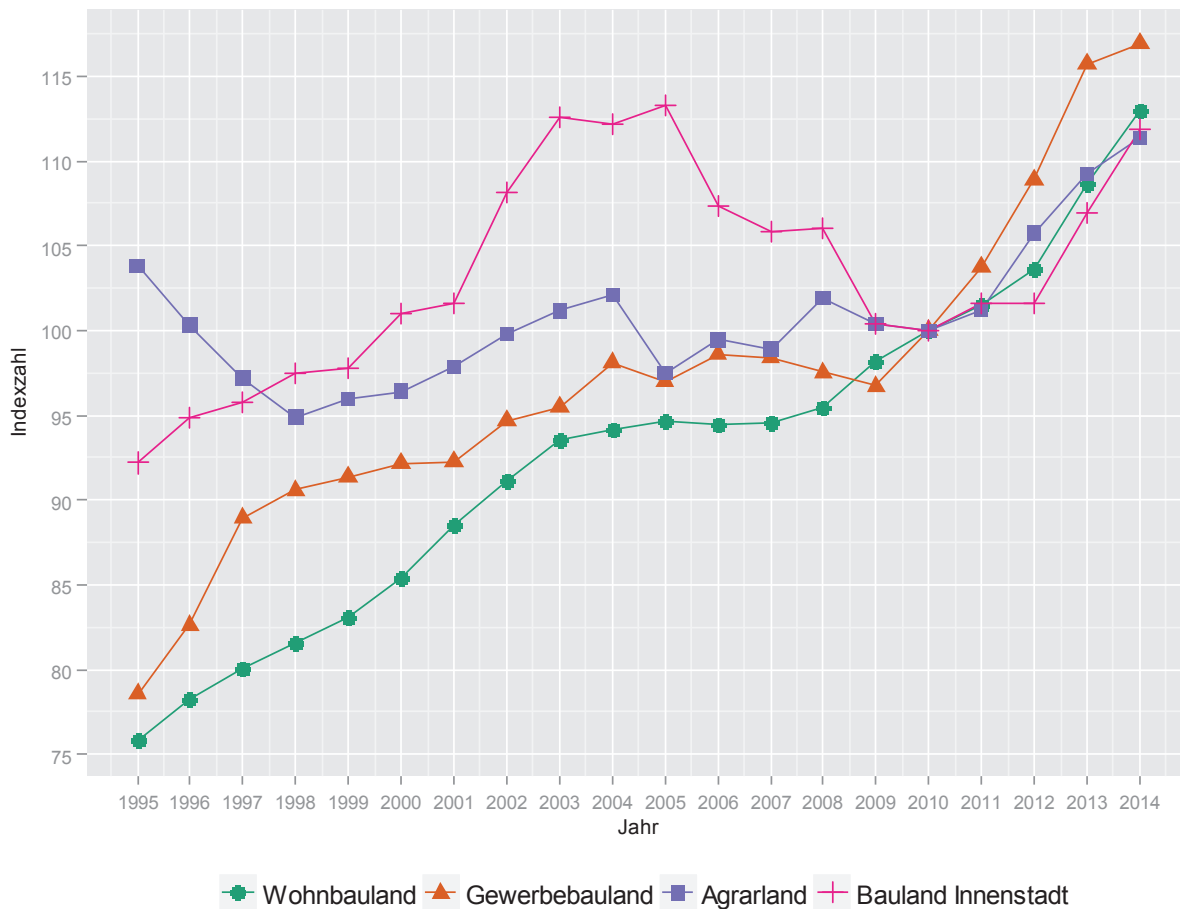
**- Indexreihen unbebaute Grundstücke -**  
( Gleitender Durchschnitt über 3 Jahre )

<b>Jahr</b>	<b>Wohnbauland Stadt Neuss</b>	<b>Gewerbe- und Industrie</b>	<b>reines Agrarland</b>	<b>Bauland Innenstadt stat. Bezirk 1</b>
1995	75,8 3,2 %	78,6 5,1 %	103,8 -3,4 %	92,2 2,9 %
1996	78,2 2,4 %	82,6 7,6 %	100,3 -3,1 %	94,9 0,9 %
1997	80,1 1,9 %	88,9 1,9 %	97,2 -2,4 %	95,8 1,8 %
1998	81,6 1,8 %	90,6 0,8 %	94,9 1,2 %	97,5 0,3 %
1999	83,1 2,8 %	91,3 1,0 %	96,0 0,4 %	97,8 3,3 %
2000	85,4 3,6 %	92,2 0,1 %	96,4 1,6 %	101,0 0,6 %
2001	88,5 2,9 %	92,3 2,6 %	97,9 1,9 %	101,6 6,4 %
2002	91,1 2,7 %	94,7 0,8 %	99,8 1,4 %	108,1 4,1 %
2003	93,6 0,5 %	95,5 2,7 %	101,2 0,9 %	112,5 -0,3 %
2004	94,1 0,6 %	98,1 -1,1 %	102,1 -4,5 %	112,2 1,0 %
2005	94,7 -0,3 %	97,0 1,6 %	97,5 2,1 %	113,3 -5,3 %
2006	94,4 0,1 %	98,6 -0,2 %	99,5 -0,6 %	107,3 -1,3 %
2007	94,5 1,1 %	98,4 -0,8 %	98,9 3,0 %	105,9 0,2 %
2008	95,5 2,8 %	97,6 -0,9 %	101,9 -1,5 %	106,1 -5,4 %
2009	98,2 1,8 %	96,7 3,4 %	100,4 -0,4 %	100,4 -0,4 %
2010	100,0 1,5 %	100,0 3,8 %	100,0 1,2 %	100,0 1,6 %
2011	101,5 2,1 %	103,8 4,9 %	101,2 4,5 %	101,6 0,0 %
2012	103,6 4,8 %	108,9 6,2 %	105,8 3,2 %	101,6 5,2 %
2013	108,6 4,1 %	115,7 1,0 %	109,2 2,0 %	106,9 4,6 %
<b>2014</b>	<b>113,0</b>	<b>116,9</b>	<b>111,4</b>	<b>111,8</b>

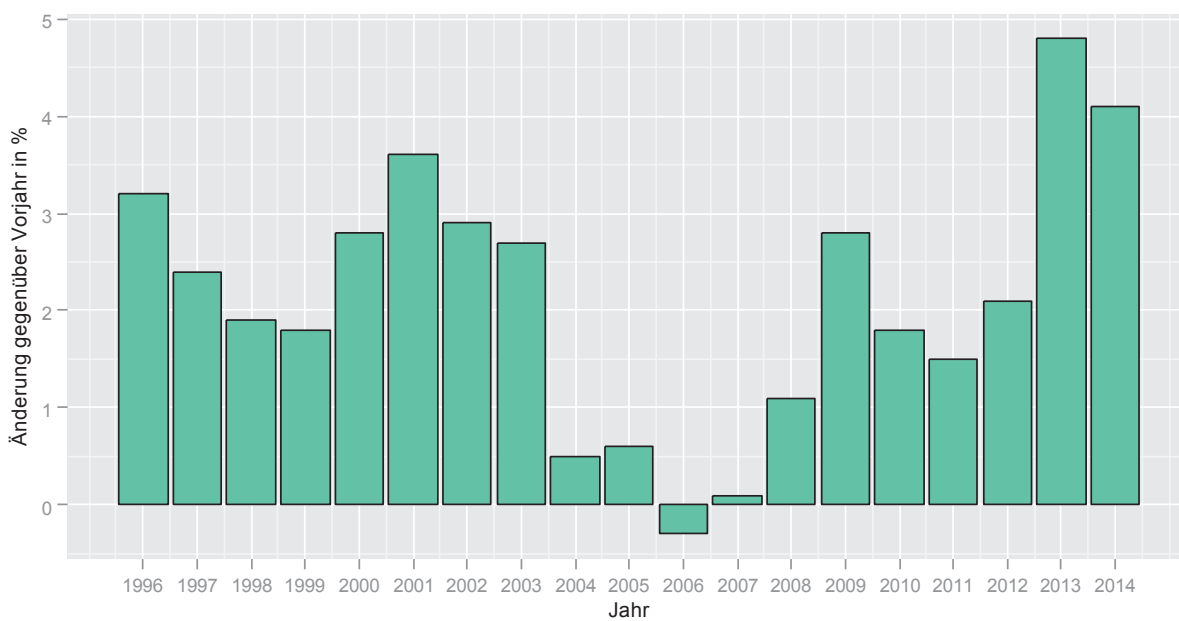
**Hinweis:** Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte



### Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke seit 1995



### Preisveränderungen Wohnbauland gegenüber dem Vorjahr



## 4.2 Kaufpreisanalysen für unbebaute Grundstücke 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 (multiple Regression) untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungsfaktoren, 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.

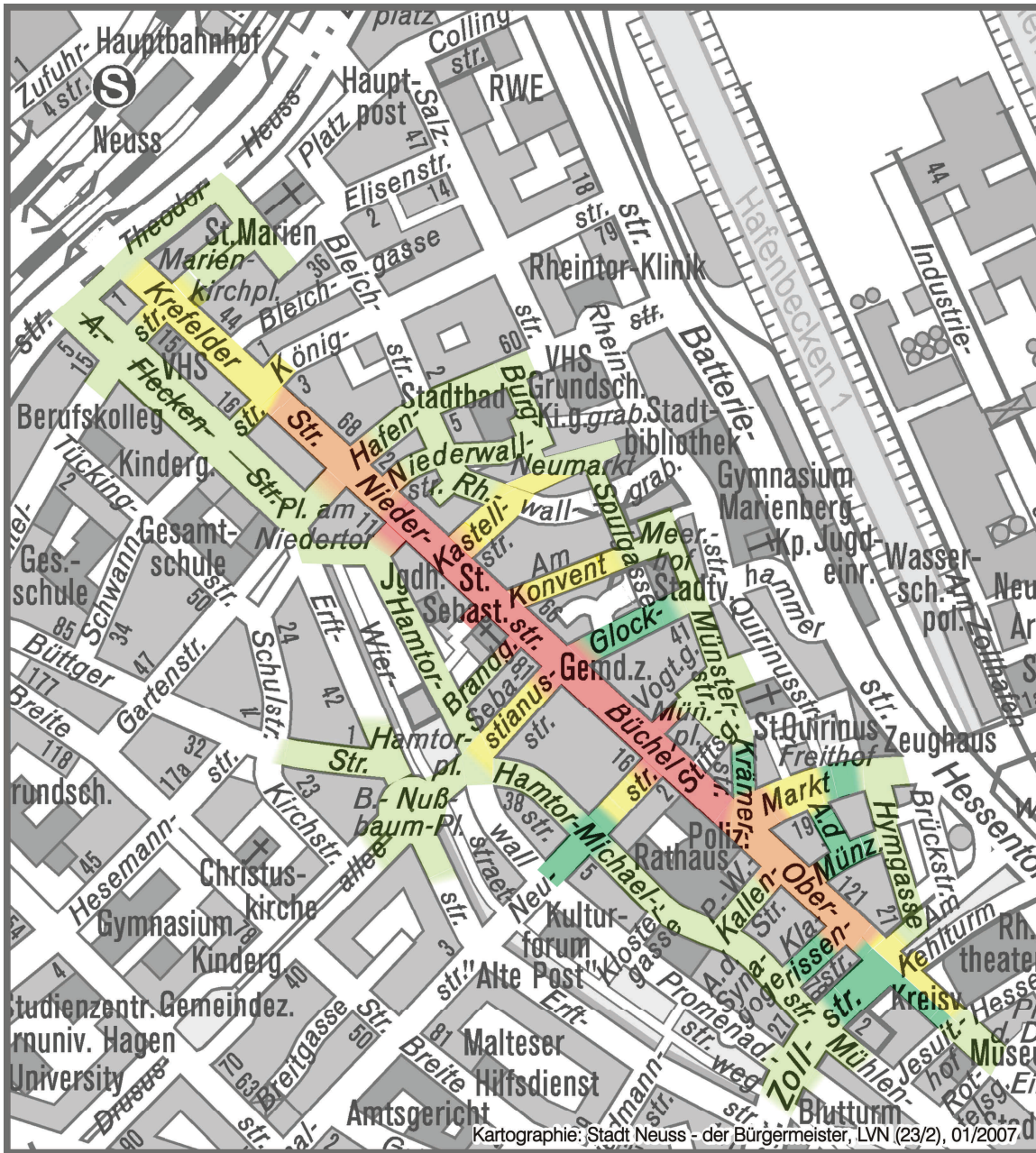
Der Untersuchung liegen 200 Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Innenstadtbereich aus den Jahren 1980 bis 2014 zugrunde. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke im Innenstadtbereich (siehe Seite 28) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2014 konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2014.

Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass neben der Geschäftslage als dominierenden Einflussfaktor noch die Grundstücksausnutzung (Geschossigkeit) und die Grundstückstiefe einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche haben.

Auf Basis eines Grundwertes von **680,-- €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
<b>Geschäftslageklasse</b> (nach Übersichtsplan)	Lageklasse 1	<b>3,70</b>
	Lageklasse 2	<b>2,80</b>
	Lageklasse 3	<b>1,80</b>
	Lageklasse 4	<b>1,35</b>
	Lageklasse 5	<b>1,00</b>
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	bis 3 Vollgeschosse	<b>1,00</b>
	4 und mehr Vollgeschosse	<b>1,13</b>
<b>Grundstückstiefe</b>	bis 29 m	<b>1,08</b>
	30 m bis 39 m	<b>1,00</b>
	40 m bis 49 m	<b>0,94</b>
	über 49 m	<b>0,88</b>

## Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



**Beispiel :**

Gesucht wird der Vergleichswert für ein Grundstück auf der Niederstraße (Lageklasse I). Das Grundstück ist dreigeschossig bebaubar und besitzt eine Grundstückstiefe von 44 m.

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Geschäftslageklasse	Lageklasse 1	3,70
Anzahl der Vollgeschosse	3	1,00
Grundstückstiefe	44 m	0,94

Der Vergleichswert für das oben beschriebene Grundstück ermittelt sich wie folgt:

$$680,-\text{ €/m}^2 * (3,70 * 1,00 * 0,94) =$$

$$2.365,-\text{ €/m}^2$$

### 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 1995 bis 2014 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke (siehe Seite 28) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2014 umgerechnet.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt größere Kaufpreisunterschiede für Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung auf der einen sowie Grundstücke mit tertiärer gewerblicher Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro) auf der anderen Seite. 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 2014 ergeben sich folgende Durchschnittswerte für erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke in Neuss:

Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Minimum in €/m <sup>2</sup>	Maximum in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>
Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung	134	115,--	60,--	156,--	15,--
Grundstücke mit tertiärer Nutzung, Gewerbehöfe	13	214,--	161,--	275,--	37,--

### 4.4 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2015 156 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](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

The screenshot shows the BORISplus NRW website interface. At the top, it identifies the '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 button to generate a printout and a link to show local expert information. A table provides the following details:

Lage und Wert	
Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Pomona
Bodenrichtwertnummer	1301000
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>330 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	W
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‘ wird man direkt mit der Homepage des Gutachterausschusses 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	5,75 €/m <sup>2</sup>
GR	Grünland	2,75 €/m <sup>2</sup>

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	GFZ Bodenrichtwert	
	1,0	1,2
0,6	0,85	0,79
0,8	0,93	0,86
1,0	1,00	0,93
1,2	1,08	1,00
1,4	1,16	1,07
1,6	1,23	1,14

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			
Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwert-Tiefe in m		
	30	35	40
bis 25	1,03	1,07	1,13
30	1,00	1,04	1,10
35	0,96	1,00	1,06
40	0,91	0,94	1,00
45	0,85	0,88	0,94
50	0,80	0,82	0,88
55	0,75	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 **03.02.2015** folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2015** und beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau</b>			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>	330 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m <sup>2</sup>		310 €/m <sup>2</sup>	240 €/m <sup>2</sup>
<b>baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau</b>			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags, GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV		330 €/m <sup>2</sup>	
<b>baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung</b>			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)		115 €/m <sup>2</sup>	

## 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.

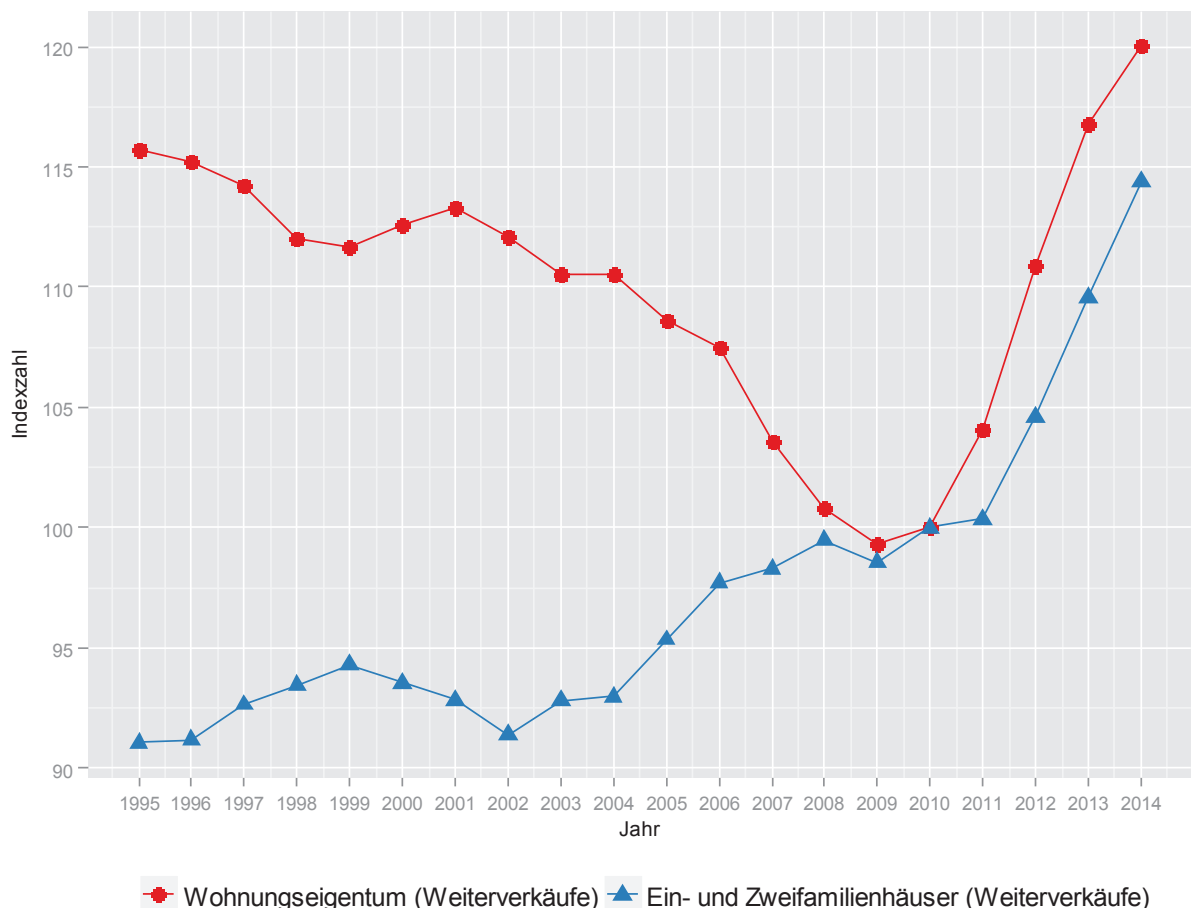
Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

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

Die beiden Indexreihen beziehen sich auf das Jahr **2010 = 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 grafische und tabellarische Darstellung der Indexreihen für bebaute Grundstücke.





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

<b>Jahr</b>	<b>Ein- und Zweifamilien- häuser (Weiterverkäufe)</b>	<b>Wohnungs- eigentum (Weiterverkäufe)</b>
1995	91,1 0,1 %	115,7 -0,4 %
1996	91,2 1,5 %	115,2 -0,9 %
1997	92,6 0,9 %	114,2 -1,9 %
1998	93,4 1,0 %	112,0 -0,3 %
1999	94,3 -0,8 %	111,7 0,8 %
2000	93,5 -0,7 %	112,6 0,6 %
2001	92,8 -1,5 %	113,3 -1,1 %
2002	91,4 1,5 %	112,1 -1,4 %
2003	92,8 0,2 %	110,5 0,0 %
2004	93,0 2,5 %	110,5 -1,7 %
2005	95,3 2,5 %	108,6 -1,0 %
2006	97,7 0,6 %	107,5 -3,7 %
2007	98,3 1,2 %	103,5 -2,6 %
2008	99,5 -0,9 %	100,8 -1,5 %
2009	98,6 1,4 %	99,3 0,7 %
2010	100,0 0,4 %	100,0 4,1 %
2011	100,4 4,2 %	104,1 6,5 %
2012	104,6 4,8 %	110,9 5,3 %
2013	109,6 4,4 %	116,8 2,7 %
<b>2014</b>	<b>114,4</b>	<b>120,0</b>

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

---

## 5.2 Wohnungseigentum

### 5.2.1 - Mittelwerte -

Für die Teilmärkte

- **neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe**
- **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**
- **in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Erstverkäufe**

werden nachfolgend Tabellen ausgegeben, die die Mittelwerte in € / m<sup>2</sup> - Wohnfläche aus Verkäufen für das Jahr 2014 und zusammenfassend für die Jahre 2012 bis 2014 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**

<b>Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet</b>						
<b>2014</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	38	3.180	290	2.700	3.880
Weiterverkauf	2000-2011	33	2.160	300	1.690	2.650
	1990-1999	95	1.690	350	1.000	2.660
	1980-1989	40	1.600	380	870	2.290
	1970-1979	140	1.160	280	600	1.820
	1960-1969	60	1.140	300	590	1.790
	1950-1959	17	1.350	300	780	1.730
	1920-1949 vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969	9	1.360	220	1.100	1.570
	1950-1959					
	1920-1949 vor 1920					
<b>2012-2014</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	87	3.130	450	2.060	3.940
Weiterverkauf	2000-2011	85	2.080	280	1.520	2.750
	1990-1999	263	1.650	330	1.000	2.660
	1980-1989	113	1.550	330	860	2.290
	1970-1979	350	1.140	280	590	1.890
	1960-1969	154	1.100	270	660	2.090
	1950-1959	41	1.310	270	750	1.730
	1920-1949 vor 1920	10	1.170	240	710	1.610
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	25	1.540	220	890	1.870
	1960-1969	15	1.330	170	1.100	1.570
	1950-1959	10	1.130	190	870	1.620
	1920-1949 vor 1920					

<b>Kaufpreise Wohnungseigentum gute Wohnlagen</b>						
<b>2014</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	19	3.240	390	2.790	3.880
Weiterverkauf	2000-2011	9	2.420	270	1.970	2.650
	1990-1999	8	1.930	200	1.610	2.200
	1980-1989	11	1.810	360	1.100	2.280
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
<b>2012-2014</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	38	3.200	360	2.700	3.940
Weiterverkauf	2000-2011	25	2.200	340	1.520	2.750
	1990-1999	36	1.920	240	1.300	2.330
	1980-1989	34	1.670	310	1.090	2.290
	1970-1979	28	1.240	290	780	1.890
	1960-1969	5	1.370	260	1.000	1.640
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					

<b>Kaufpreise Wohnungseigentum mittlere Wohnlagen</b>						
<b>2014</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	19	3.160	180	2.700	3.500
Weiterverkauf	2000-2011	23	2.070	260	1.690	2.530
	1990-1999	84	1.650	350	1.010	2.650
	1980-1989	23	1.470	320	870	2.050
	1970-1979	139	1.160	280	600	1.820
	1960-1969	59	1.120	290	590	1.790
	1950-1959	16	1.330	300	780	1.730
	1920-1949 vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969	4	1.140	40	1.100	1.180
	1950-1959					
	1920-1949 vor 1920					
<b>2012-2014</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	31	2.960	470	2.080	3.860
Weiterverkauf	2000-2011	58	2.030	240	1.600	2.530
	1990-1999	219	1.590	320	1.000	2.650
	1980-1989	63	1.440	300	860	2.100
	1970-1979	319	1.130	280	590	1.820
	1960-1969	140	1.090	270	560	1.790
	1950-1959	40	1.300	260	760	1.730
	1920-1949 vor 1920	4	1.080	310	710	1.410
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2011					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	25	1.540	220	890	1.870
	1960-1969	10	1.220	90	1.100	1.350
	1950-1959	10	1.130	190	870	1.620
	1920-1949 vor 1920					

## 5.2.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungsfaktoren berücksichtigt werden.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertverordnung dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

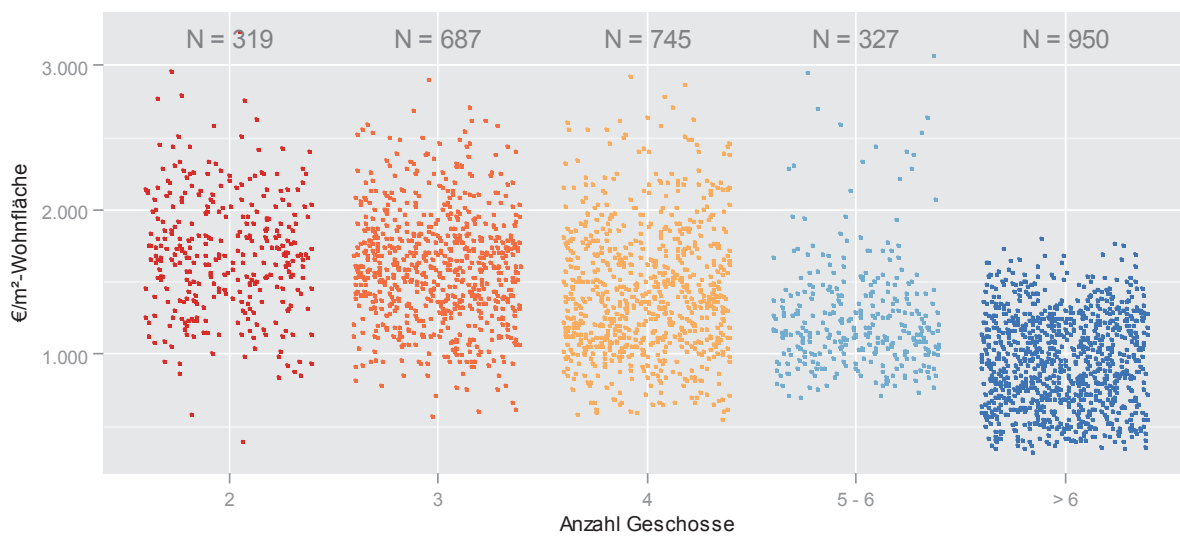
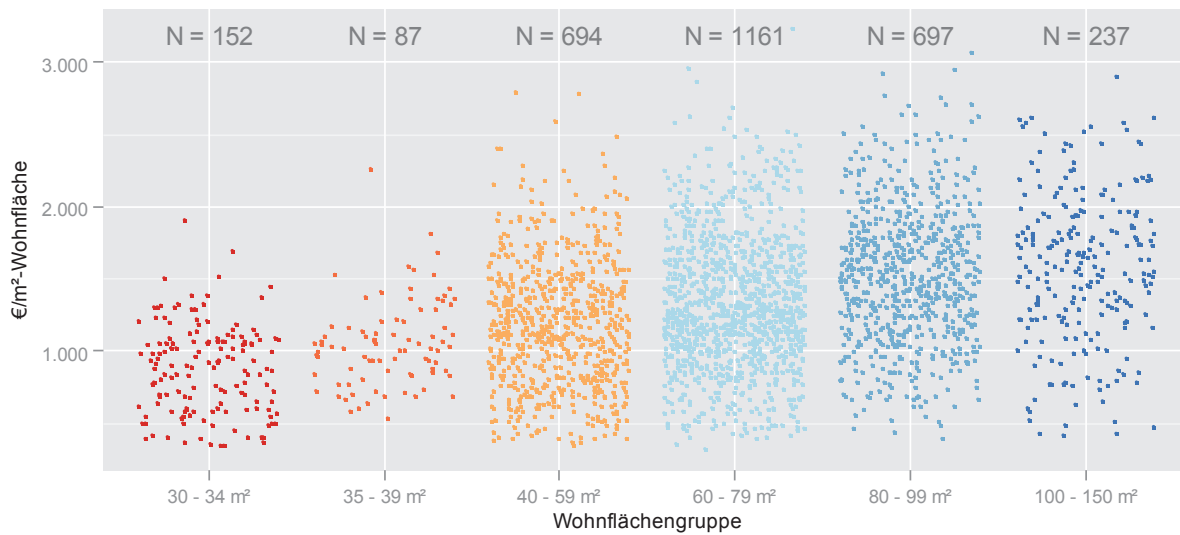
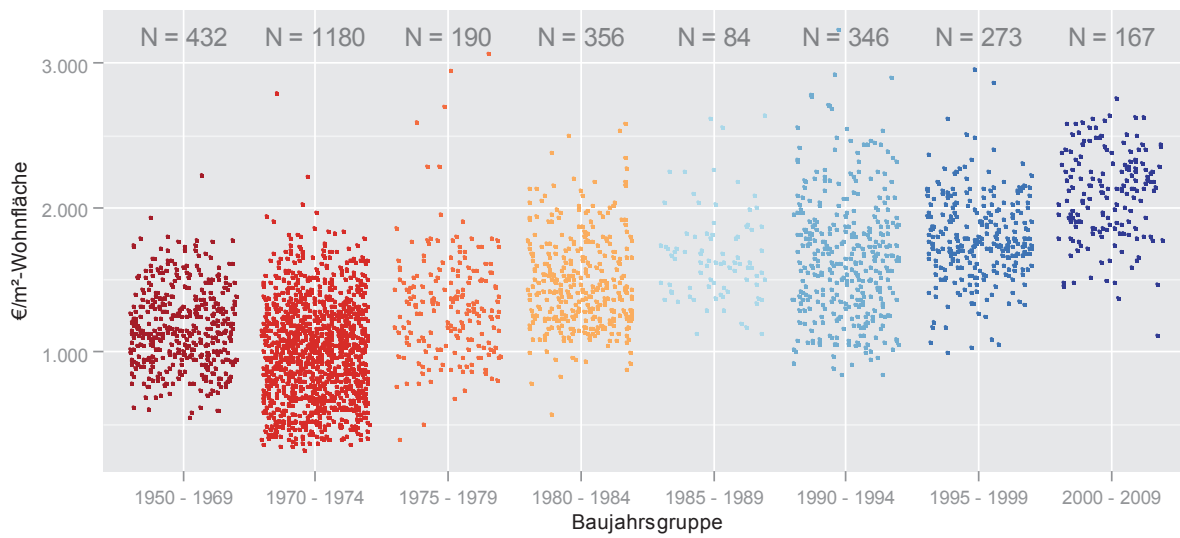
Der Gutachterausschuss hat ca. 3.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen und kernsanierte Objekte wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise wurden aus den Jahren 2005 bis 2014 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet und mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse 2014 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

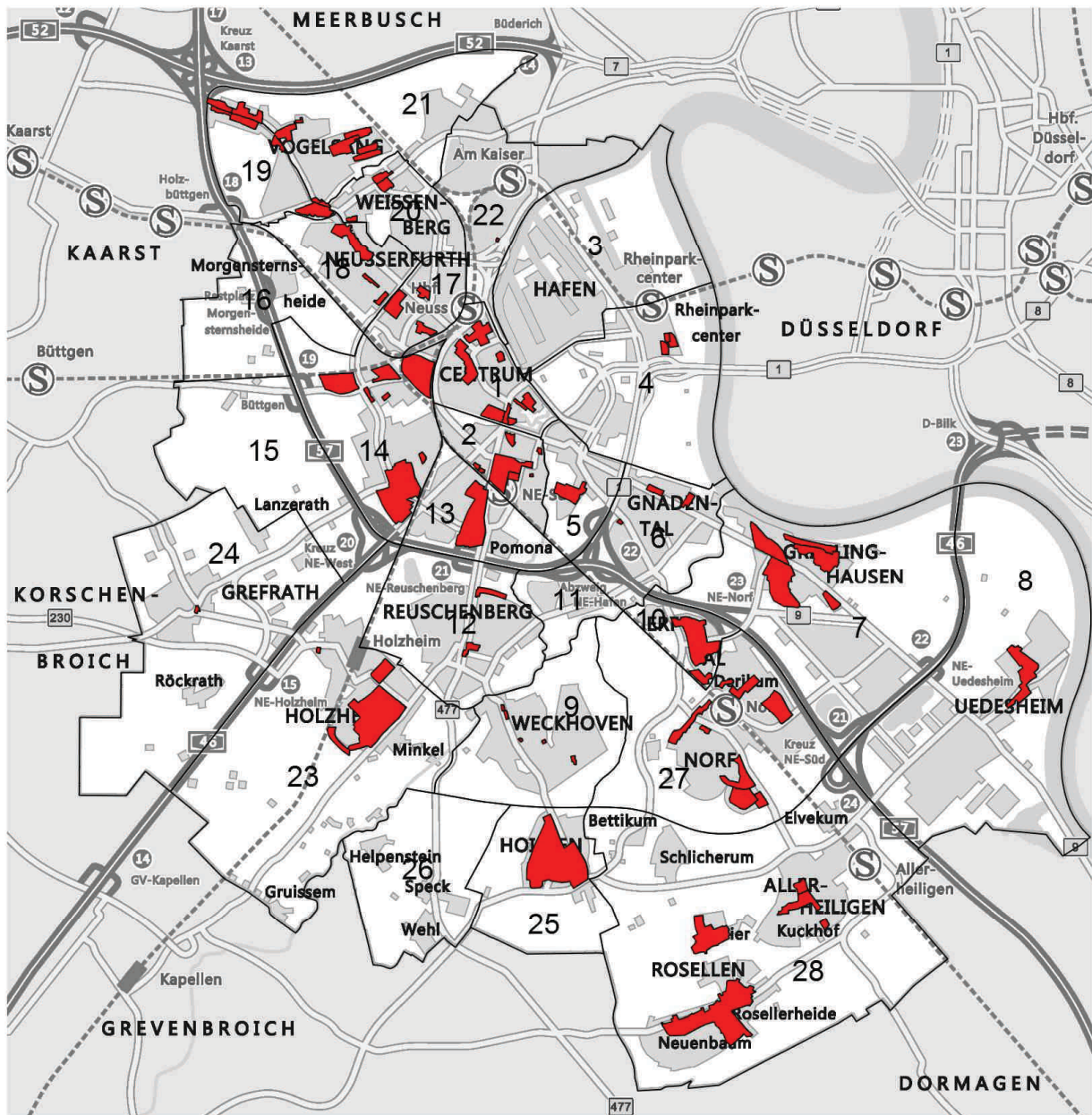
- beziehen sich auf Wertverhältnisse zum Jahr 2014
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WflVO). Balkone und überdachte Terrassen werden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beziehen sich nicht auf Erstverkäufe bei Neubauten oder nach Umwandlungen
- beinhalten keine Nebengebäude (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Rechtsverhältnisse (z.B. Erbbaurecht)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 86 Immobilienrichtwertzonen festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen sind in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt. Die genaue Lage und Abgrenzung der Zonen können über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen - Wertverhältnisse 2014 -



Übersichtskarte der Immobilienrichtwertzonen



Statistische Bezirke

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



IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anzahl Vollgesch.	Anzahl Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
<b>Innenstadt</b>								
101001	Oberstraße, Trankgasse	1987	4	40	1.820	1.330	2.990	360
101002	Meererhof	1974	> 6	30	1.350	910	1.700	180
101003	Salzstraße	2003	4	15	2.130	1.710	2.500	280
101004	Kirchstraße, Schulstraße, Adolf-Flecken-Str.	1991	4	31	2.130	1.470	2.830	360
101005	Mühlenstraße	1991	3	11	2.330	1.940	2.780	300
101006	Kaiser-Friedrich-Straße, Florastraße	1972	> 6	79	1.250	840	1.930	200
101007	Friedrichstraße	1987	3	6	1.610	1.390	1.960	210
101008	Am Alten Weiher	1993	3	9	2.110	1.730	2.690	390
<b>Dreikönigenviertel</b>								
102001	Weingartstraße	2001	4	26	2.240	1.790	3.280	370
102003	Schillerstr., Hölderlinstr. Eichendorffstr.	1960	3	30	1.230	900	1.870	210
102004	Kantstraße, Uhlandstraße	1953	4	11	1.150	820	1.590	220
102005	Kantstraße, Uhlandstraße	1995	4	4	1.600	1.500	1.660	70
102006	An der Obererft 17	1974	> 6	17	1.320	1.060	1.790	180
102007	An der Obererft 56-58	1995	3	3	2.050	1.820	2.240	210
102008	Goethestraße, Weberstraße	2002	3	8	2.140	1.850	2.520	230
<b>Hammfeld</b>								
104001	Görlitzer Straße 2-6	1972	> 6	237	720	350	1.560	220
104002	Görlitzer Straße 5-7	1973	> 6	72	940	570	1.400	240
104003	Görlitzer Straße 9-15, Rheinallee	1981	> 6	134	1.280	570	1.790	180

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anzahl Vollgesch.	Anzahl Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
<b>Meertal</b>								
105001	Meertal	2000	4	58	2.090	1.720	2.910	260
<b>Gnadental</b>								
106001	Konstantinstraße	1982	4	27	1.840	1.550	2.170	170
106002	Berghäuschensweg	1960	> 6	8	1.180	930	1.530	170
106003	Dunantstraße	1994	2	6	1.730	1.400	2.020	240
<b>Grimlinghausen</b>								
107001	Cyriakusplatz, Von-Holte-Straße	1993	3	9	1.870	1.430	2.360	300
107002	Grimlinghausen-Rheinlage	1981	5 - 6	12	2.530	1.770	3.120	410
107003	Deutzer Straße, Pützstr. Arembergstraße	1984	4	116	1.550	1.050	2.570	260
107004	Kuhweg, Bonner Straße	1978	3	14	1.450	640	1.890	290
107005	Grimlinghausen-Südwest	1998	3	137	1.780	1.040	2.340	220
<b>Uedesheim</b>								
108001	Uedesheim	1992	2	23	1.950	1.480	3.160	310
<b>Weckhoven</b>								
109001	Erich-Klausener-Straße	1983	4	3	1.290	1.160	1.370	110
109002	Maximilian-Kolbe-Straße, Gohrer Straße	2005	4	7	2.210	2.000	2.460	160
109003	Anne-Frank-Straße, Hoistener Straße	1997	4	10	1.660	1.390	1.980	200
109004	Am Lindenplatz	1972	3	12	1.190	810	1.570	240
<b>Erfttal</b>								
110001	Erfttal-Mitte	1973	5 - 6	76	1.010	550	1.780	300
110002	Erfttal-Süd	1971	> 6	89	580	350	1.260	150

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anzahl Vollgesch.	Anzahl Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
<b>Reuschenberg</b>								
112001	Bergheimer Straße, Nierenhofstraße	1958	> 6	15	1.420	1.130	1.670	190
112002	Hubertusweg	1970	> 6	54	1.100	820	1.580	190
<b>Pomona</b>								
113001	Pomona	1977	3	14	1.560	1.170	1.910	200
<b>Stadionviertel</b>								
114001	Röntgenstraße, Gutenbergstraße	1958	4	17	1.310	1.040	1.660	160
114002	Stadionviertel-Süd	1972	4	108	1.220	860	1.720	200
114004	Im Jagdfeld 13	2003	3	8	2.290	2.110	2.460	110
114005	Selfkantstraße, Heinsberger Straße	1990	3	15	1.680	1.230	2.080	260
114006	Maastrichter Straße	1993	4	62	1.550	1.150	2.420	250
114007	Konrad-Adenauer-Ring, Rheydter Straße	1993	3	14	1.580	1.320	1.820	150
<b>Furth-Süd</b>								
117001	Burgunderstraße, Adolfstraße	1965	3	37	1.430	980	1.800	190
117002	Katharina-Braeckeler-Str. Kurze Straße	1996	3	23	1.850	1.400	2.490	300
117003	Frankenstraße, Keltensstraße	1993	4	85	1.360	1.060	1.820	160
<b>Furth-Mitte</b>								
118001	Peter-Loer-Straße	1999	3	17	1.820	1.470	2.160	200
118002	Venloer Str., Geulenstr., Wilhelmstraße	1997	3	28	1.810	1.320	2.280	220
118003	Engelbertstraße	1961	4	12	960	570	1.250	250
<b>Furth-Nord</b>								
119001	Am Jröne Meerke	1994	3	31	1.760	1.330	2.370	260

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anzahl Vollgesch.	Anzahl Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
119002	Kaarster Straße 127-129	1974	4	7	1.230	820	1.600	280
119003	Kaarster Straße 215-219, Am Stock	1973	4	13	1.200	970	1.580	190
119004	Kaarster Straße 191-195, Kaarster Heide	1982	3	23	1.500	880	2.030	280
<b>Weißenberg</b>								
120001	Im Hexfeld, Gladbacher Straße	1984	5 - 6	21	1.390	990	1.950	280
120002	Gladbacher Straße, Römerstraße	2004	3	10	1.970	1.750	2.260	160
120003	Nibelungenstraße	1980	3	9	1.290	860	1.720	320
120004	Kaarster Straße 26-28	1995	4	9	1.360	1.080	1.600	190
<b>Vogelsang</b>								
121001	Böcklerstraße, Schmolzstraße	1960	5 - 6	40	990	730	1.360	160
121002	Daimlerstraße 239-243	1961	5 - 6	21	1.240	900	1.480	160
121003	Furtherhofstraße 54-60	1963	4	41	920	580	1.420	210
121004	Furtherhofstraße 31-47	1961	4	45	1.120	700	1.540	180
121005	Kaarster Straße 50	1967	> 6	13	1.050	770	1.670	240
121006	Kaarster Straße 230-254	1982	4	24	1.430	340	1.900	330
121007	Eggenhofstraße, Kaarster Straße 204-266	1973	4	20	1.240	940	1.440	140
121008	Benzstraße, Boschstraße	1968	3	72	1.290	890	1.920	230
121009	Brücke	2000	2	10	1.820	1.360	2.280	320
<b>Barbaraviertel</b>								
122001	Dyckhofstraße	1967	5 - 6	9	1.060	780	1.290	150
<b>Holzheim</b>								
123001	Maximilianstraße, Am Alten Sportplatz	1972	3	13	1.410	1.070	1.760	250

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anzahl Vollgesch.	Anzahl Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
123002	Ludgerusring	2000	3	12	1.870	1.470	2.310	320
123003	Gell'sche Straße	1974	> 6	81	960	660	1.330	180
123004	Holzheim-Mitte	1982	2	28	1.760	1.090	3.480	480
<b>Grefrath</b>								
124001	Schwalbenweg 1-7	1973	2	11	1.040	560	1.360	210
<b>Hoisten</b>								
125001	Hoisten	1979	3	10	1.460	1.270	1.710	160
<b>Norf</b>								
127001	Elbestraße, Isarstraße, Am Goldberg	1972	5 - 6	86	1.000	490	1.420	200
127002	Ahrstraße, Lahnstraße, Ruhrstraße	1969	3	21	1.250	970	1.670	200
127003	Am Sandhof	1972	4	28	1.110	660	1.780	250
127005	Lessingplatz, Rilkestr., Thomas-Mann-Str.	1974	4	52	1.210	740	1.760	260
127006	Grillparzerweg, Südstr. Stefan-George-Weg	1974	3	52	1.230	790	1.680	190
127007	Ulmenallee 114-140	1974	> 6	82	1.000	620	1.400	200
127008	Delrather Straße, Stürzelberger Straße	1974	4	27	1.200	810	1.470	160
127009	Vellbrüggener Straße	1997	4	15	1.690	1.420	1.980	190
<b>Rosellen</b>								
128001	Rosellerheide, Neuenbaum	1991	2	54	1.800	990	2.730	330
128002	Rosellen	1978	2	21	1.410	910	1.700	210
128003	Albertus-Magnus-Straße, Mommsenstraße	1975	3	97	1.420	910	1.940	240
128004	Am Alten Bach 50	1992	2	23	1.670	1.300	2.130	260
128005	Albert-Schweitzer-Str., Horremer Straße	1996	2	18	1.790	1.570	2.080	170

### 5.2.3 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Mit den Umrechnungsfaktoren kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungsfaktoren.

#### a) tatsächliches Baujahr

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	2000 - 2009	1995 - 1999	1990 - 1994	1985 - 1989	1980 - 1984	1975 - 1979	1970 - 1974	1950 - 1969
2000-2009	1,00	0,88	0,81	0,77	0,74	0,68	0,63	0,64
1995-1999	1,13	1,00	0,92	0,88	0,84	0,77	0,71	0,72
1990-1994	1,24	1,09	1,00	0,95	0,91	0,84	0,78	0,79
1985-1989	1,29	1,14	1,05	1,00	0,96	0,88	0,81	0,82
1980-1984	1,35	1,19	1,10	1,05	1,00	0,92	0,85	0,86
1975-1979	1,47	1,30	1,19	1,14	1,09	1,00	0,93	0,94
1970-1974	1,59	1,40	1,29	1,23	1,17	1,08	1,00	1,01
1950-1969	1,57	1,39	1,27	1,22	1,16	1,07	0,99	1,00

#### b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	30 – 34 m <sup>2</sup>	35 – 39 m <sup>2</sup>	40 – 59 m <sup>2</sup>	60 – 79 m <sup>2</sup>	80 – 99 m <sup>2</sup>	100-150 m <sup>2</sup>
60 – 79 m <sup>2</sup>	0,83	0,87	0,95	1,00	1,07	1,04

#### c) Anzahl der Vollgeschosse

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	2	3	4	5 - 6	> 6
2	1,00	0,91	0,87	0,83	0,76
3	1,10	1,00	0,95	0,91	0,84
4	1,15	1,05	1,00	0,96	0,88
5 – 6	1,20	1,10	1,04	1,00	0,92
> 6	1,31	1,20	1,14	1,09	1,00

## d) Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,93

**Berechnungsbeispiel für eine Eigentumswohnung**

Das Gebäude, in der die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, wurde 1983 errichtet und weist drei Geschosse auf. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und 38 m<sup>2</sup> groß.

Der für diese Lage geltende Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein unvermietetes, viergeschossiges Normobjekt in der Baujahrsklasse 1990 bis 1994 und einer Wohnfläche von 60 bis 79 m<sup>2</sup>.

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert 1.280 €/m <sup>2</sup> -Wfl.	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
<b>Baujahr</b>	1990 - 1994	1983	0,91
<b>Wohnfläche</b>	60 – 79 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	0,87
<b>Anzahl Geschosse</b>	4	3	1,05
<b>Mietsituation</b>	unvermietet	unvermietet	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$1.280,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} * (0,91 * 0,87 * 1,05 * 1,00) = 1.064,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}$$

**rund 1.065,-- €/m<sup>2</sup>-Wfl.**

## 5.2.4 Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2005 bis 2014 untersucht. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahrsklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

### Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard-abw.	von	bis
Neubau	241	16.310	5.310	8.700	26.510
2000 bis 2011	45	9.880	2.860	5.330	17.290
1990 bis 1999	55	7.970	2.970	3.610	15.000
1975 bis 1989	44	7.690	2.100	3.330	12.000
1960 bis 1974	68	6.170	2.770	2.240	12.000

### Kaufpreise von Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard-abw.	von	bis
1990 bis 1999	11	10.840	1.600	8.840	13.830
1975 bis 1989	9	8.490	1.470	6.340	10.880
1960 bis 1974	46	7.880	1.720	5.410	11.480

### Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard-abw.	von	bis
Neubau	70	5.330	1.680	4.600	8.940
1960 bis 2011	19	4.490	1.710	1.620	7.700



---

### 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 für die folgenden Teilmärkte Liegenschaftszinssätze auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt:

- 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 auf der Homepage [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ 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

Die Liegenschaftszinsauswertung für vermietetes Wohnungseigentum in Neuss zeigt einen signifikanten Einfluss der Wohnungsgröße auf den Liegenschaftszinssatz auf. Daher wird nachfolgend der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße dargestellt.

#### Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
< 40 m <sup>2</sup>	13	5,4	4,0	6,8	0,9
40 bis 59 m <sup>2</sup>	42	4,8	2,7	6,8	1,1
60 bis 79 m <sup>2</sup>	53	4,4	2,9	6,6	0,8
≥ 80 m <sup>2</sup>	29	4,1	2,7	5,9	0,8

#### Maklerformeln [ Kaufpreis = Vervielfältiger \* Jahresertrag ]

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standardabw.	Vervielfältiger über Reinertrag	Standardabw.
< 40 m <sup>2</sup>	13	12,7	2,4	17,2	2,6
40 bis 59 m <sup>2</sup>	42	15,1	3,0	19,4	3,3
60 bis 79 m <sup>2</sup>	53	16,1	2,8	20,6	2,9
≥ 80 m <sup>2</sup>	29	17,4	3,1	21,9	3,2

### 5.3.2 Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte

#### Liegenschaftszinssätze

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
			Mittel	Minimum	Maximum	Standard- abw.
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2011-2014	15	3,1	2,0	4,6	0,7
Dreifamilienhäuser	2011-2014	11	3,5	2,6	4,3	0,5
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2011-2014	33	4,9	3,3	6,6	1,0
Mehrfamilienhäuser über 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2011-2014	18	5,4	3,8	6,9	0,8
gemischt genutzte Grundstücke	2011-2014	23	5,8	4,3	7,9	0,9
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2014	18	6,5	4,4	9,3	1,5
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2014	14	7,5	4,6	10,0	1,7

#### Maklerformeln [ Kaufpreis = Vervielfältiger \* Jahresertrag ]

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Roh- ertrag	Standard- abw.	Vervielfältiger über Rein- ertrag	Standard- abw.
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2011-2014	15	19,9	3,2	25,5	3,4
Dreifamilienhäuser	2011-2014	11	17,7	2,2	23,1	2,4
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2011-2014	33	13,4	2,0	17,8	2,5
Mehrfamilienhäuser über 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2011-2014	18	12,9	1,9	17,0	2,2
gemischt genutzte Grundstücke	2011-2014	23	11,8	1,9	15,4	2,2
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2014	18	12,2	2,5	15,0	2,9
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2014	14	10,7	2,5	13,0	2,8

### Kenngrößen (Mittelwerte)

Grundstücks- teilmarkt	Erhe- bungs- zeitraum	Anzahl Kauffäl- le	Kauf- preis in €	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Wohn/ Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	Netto- kalt- miete in €/m <sup>2</sup>	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2011-2014	15	293.000	520	168	7,14	36
Dreifamilienhäuser	2011-2014	11	395.000	417	278	6,42	36
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2011-2014	33	358.000	460	345	6,23	33
Mehrfamilienhäuser über 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2011-2014	18	1.730.000	1.700	1.480	6,60	37
gemischt genutzte Grundstücke	2011-2014	23	648.000	625	695	7,22	32
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2014	18	2.980.000	3.210	2.170	8,14	44
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2014	14	4.988.000	19.120	10.010	5,51	34

## 5.4 Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat rund 1.800 Kaufpreise von **bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 2005 bis 2014 untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungsfaktoren, mit deren Hilfe bei sachverständiger kritischer Prüfung es möglich ist, einen Vergleichswert für ein bebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in Neuss zu ermitteln.

Die Vergleichspreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf Wertverhältnisse zum Jahr 2014 konjunkturell angepasst. Die Untersuchung hat ergeben, dass folgende Grundstücksmerkmale einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche haben:

- Wohnfläche in m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>
- Wohnlage (siehe Kap. 5.5 Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss)
- Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell der AGVGA)
- Baualter
- Hausart
- Ausstattung des Gebäudes (nach beiliegender Tabelle in Anlehnung an NHK 2000)
- Modernisierungsgrad
- Garage

Die Wohnflächen wurden nach den Bestimmungen der **Wohnflächenverordnung (WfIVO)** ermittelt. Balkone, Loggien und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet. **Ausgebaute Räume im Kellergeschoss und nicht überdachte Terrassenflächen** wurden bei der Berechnung der Wohnfläche **nicht berücksichtigt**.

Auf Basis eines **Grundwertes** von **2.175,- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
<b>Wohnfläche</b>	bis 89 m <sup>2</sup>	<b>1,18</b>
	90 m <sup>2</sup> bis 109 m <sup>2</sup>	<b>1,13</b>
	110 m <sup>2</sup> bis 129 m <sup>2</sup>	<b>1,05</b>
	130 m <sup>2</sup> bis 149 m <sup>2</sup>	<b>1,00</b>
	150 m <sup>2</sup> bis 179 m <sup>2</sup>	<b>0,91</b>
	180 m <sup>2</sup> bis 219 m <sup>2</sup>	<b>0,84</b>
	ab 220 m <sup>2</sup>	<b>0,76</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	bis 199 m <sup>2</sup>	<b>0,93</b>
	200 m <sup>2</sup> bis 299 m <sup>2</sup>	<b>0,97</b>
	300 m <sup>2</sup> bis 399 m <sup>2</sup>	<b>1,00</b>
	400 m <sup>2</sup> bis 599 m <sup>2</sup>	<b>1,06</b>
	600 m <sup>2</sup> bis 799 m <sup>2</sup>	<b>1,14</b>
	ab 800 m <sup>2</sup>	<b>1,22</b>

<b>Einflussgröße</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor</b>
<b>Wohnlage</b>	sehr gut	<b>1,30</b>
	gut	<b>1,10</b>
	mittel	<b>1,00</b>
	einfach	<b>0,93</b>
<b>Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell AGVGA)</b>	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	<b>1,06</b>
	1.03 (KG,EG,Flachdach)	<b>1,14</b>
	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	<b>1,00</b>
	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	<b>1,08</b>
	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	<b>1,08</b>
	1.21 (EG, DG ausgebaut)	<b>0,90</b>
	1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	<b>0,80</b>
	1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	<b>1,00</b>
<b>Baualter</b>	Neubau	<b>1,17</b>
	4 bis 14 Jahre	<b>1,09</b>
	15 bis 24 Jahre	<b>1,00</b>
	25 bis 34 Jahre	<b>0,89</b>
	35 bis 44 Jahre	<b>0,83</b>
	ab 45 Jahre	<b>0,80</b>
<b>Hausart</b>	Einzelhaus	<b>1,05</b>
	Doppelhaushälfte	<b>1,00</b>
	Reihenendhaus	<b>0,98</b>
	Reihenmittelhaus	<b>0,94</b>
<b>Ausstattung</b>	stark gehoben	<b>1,30</b>
	gehoben	<b>1,14</b>
	mittel	<b>1,00</b>
	einfach	<b>0,86</b>
<b>Modernisierung</b>	nicht oder wenig modernisiert	<b>1,00</b>
	teilweise modernisiert	<b>1,04</b>
	durchgreifend modernisiert	<b>1,11</b>
<b>Garage</b>	mit	<b>1,00</b>
	ohne	<b>0,98</b>

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

**Beispiel:**

Gesucht ist ein Vergleichswert für ein bebautes Einfamilienhausgrundstück mit folgenden Merkmalen:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>	1,05
Grundstücksgröße	300 m <sup>2</sup>	0,99
Wohnlage	gut	1,10
Haustyp	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	1,06
Baualter	25 Jahre	0,94
Hausart	Doppelhaushälfte	1,00
Ausstattung	mittel bis gehoben	1,07
Modernisierung	nicht modernisiert	1,00
Garage	mit Garage	1,00

Der Vergleichswert des Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

$$2.175,-- \text{ €/m}^2\text{-Wohnfläche} * (1,05 * 0,99 * 1,10 * 1,06 * 0,94 * 1,00 * 1,07 * 1,00 * 1,00) =$$

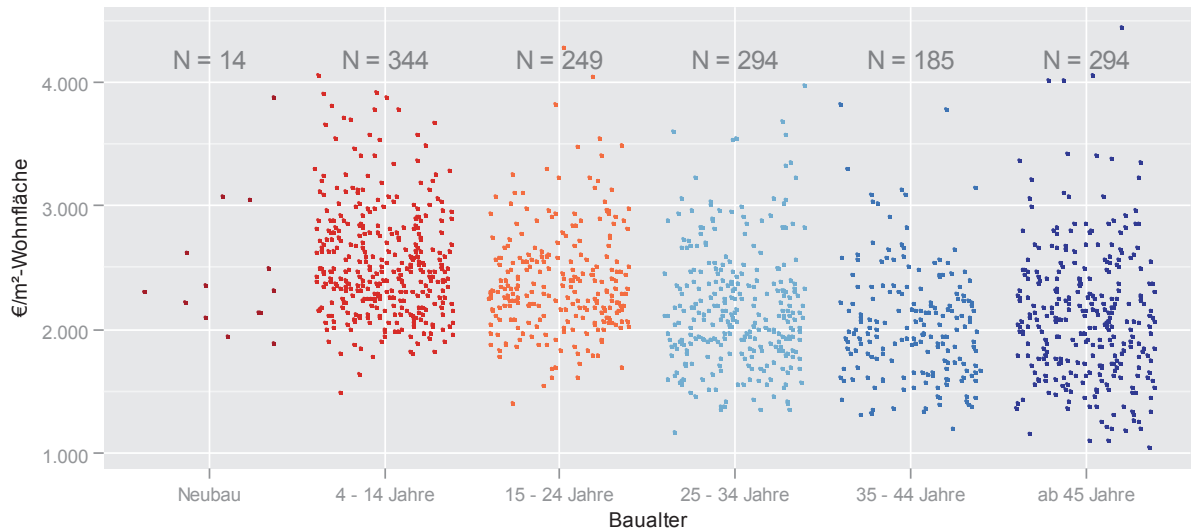
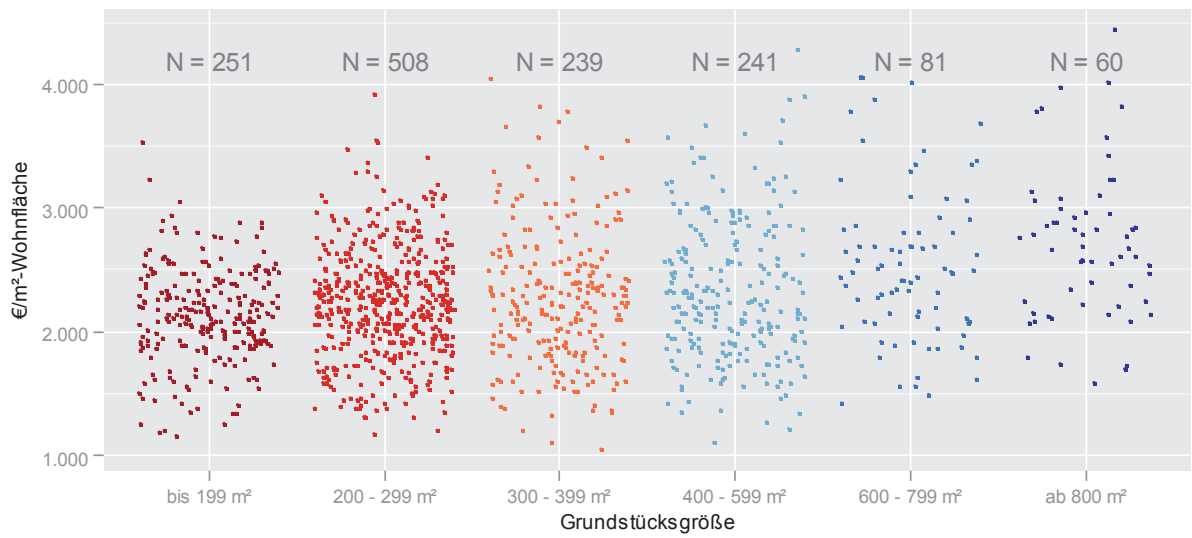
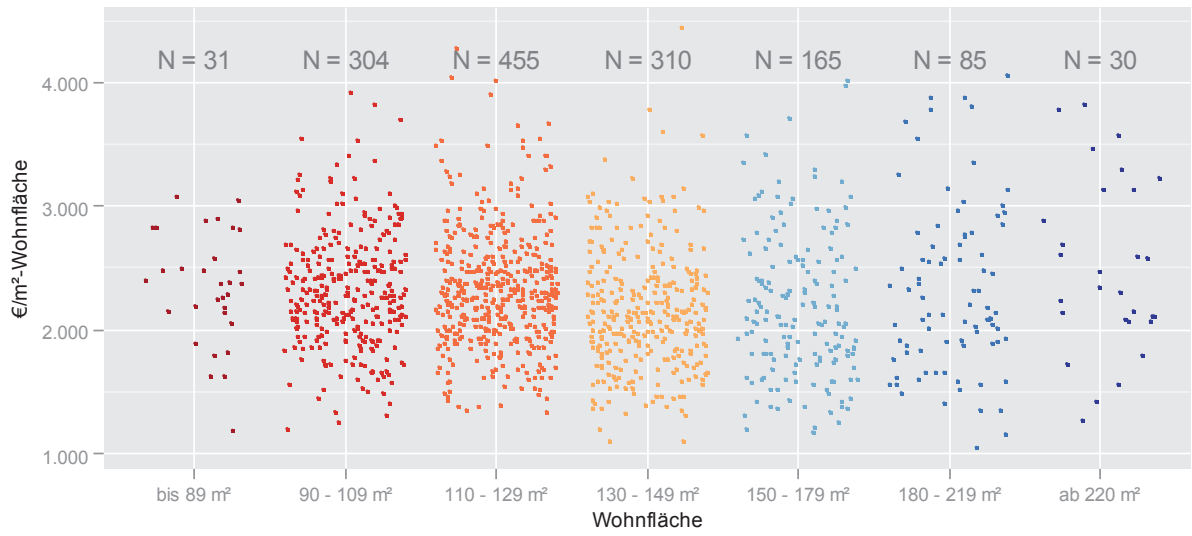
**2.652,-- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.**

Bei einer Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Vergleichswert des Grundstücks inklusive Aufbauten und Außenanlagen von

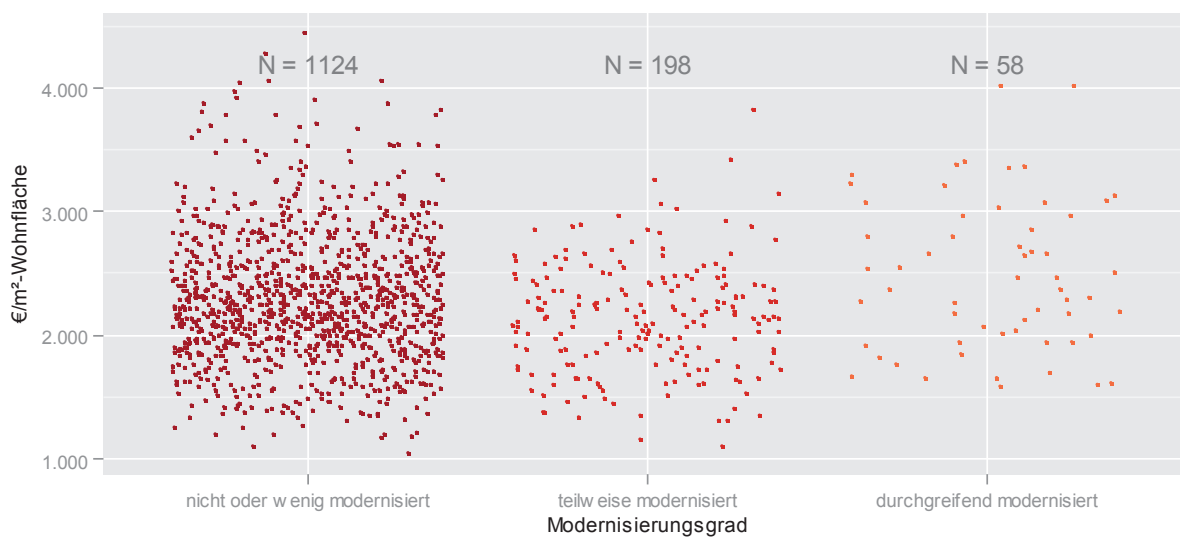
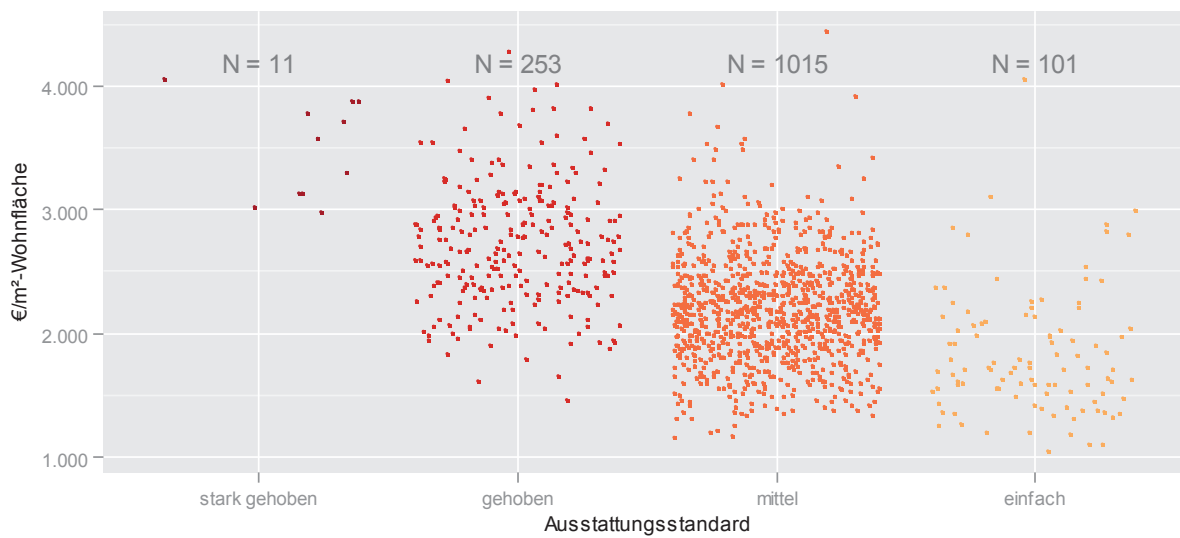
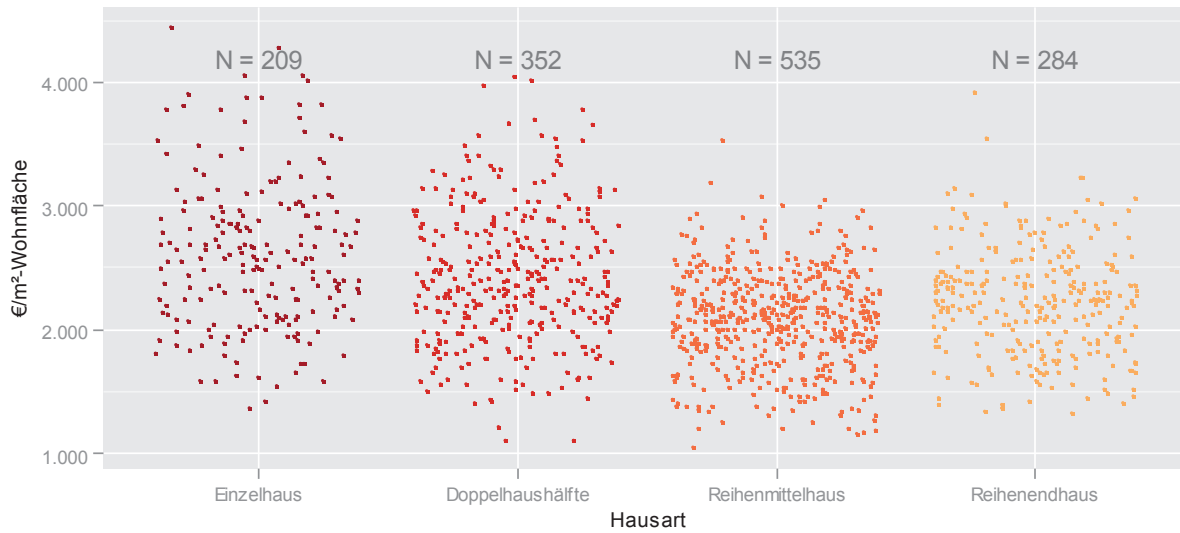
$$2.652,-- \text{ €/m}^2 * 120 \text{ m}^2 =$$

**rund 318.000,-- €.**

**Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen**  
 - Wertverhältnisse 2014 -







**Der Einordnung in die Ausstattungsklassen liegt folgende Tabelle zugrunde:**

<b>Ausstattungsstandard</b>				
<b>Bauteil</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>	<b>stark gehoben</b>
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. Rollläden	hochwertige Edelholzfenster, 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 Füllingtüren, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, teilweise Glasausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, 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

## **5.5 Wohnlageklassen**

### **5.5.1 Erläuterungen zu 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 Verkehrsbelästigung), die den Wohnwert erheblich mindern. 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.

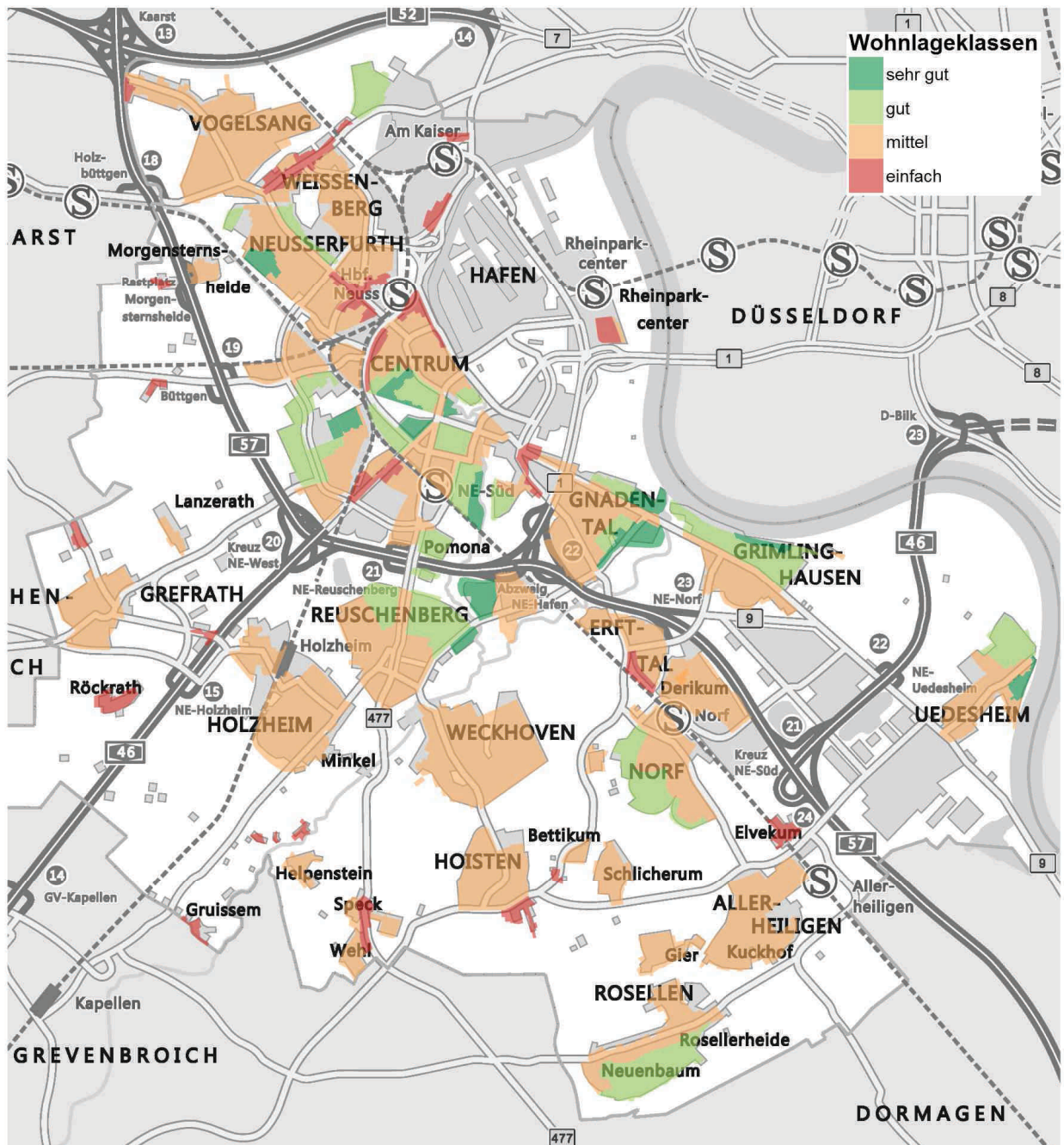
#### **gute Wohnlage**

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

## 5.5.2 Übersichtplan der Wohnlageklassen in Neuss



Der Übersichtplan der Wohnlageklassen ist im Internet unter der Adresse <http://www.gars.nrw.de/ga-neuss> in höherer Auflösung einsehbar.

## 5.6 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 2012 bis 2014. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

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

unterteilt und in Baujahresklassen zusammengefasst. In den Werten Gesamtkaufpreis und Preis je m<sup>2</sup> 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 bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.4, Seiten 58 ff.)

<b>Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Gesamtkaufpreis in €</b>		<b>Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche in €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
1995 - 2012	9	501.000	88.000	3.300	435
1975 - 1994	14	496.000	146.000	2.780	455
1950 - 1974	24	322.000	75.000	2.360	405
bis 1949	3	238.000	31.000	1.900	320

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
1995 - 2012	9	154	32	520	33
1975 - 1994	14	180	52	599	141
1950 - 1974	24	138	28	606	113
bis 1949	3	127	14	529	216

<b>Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser (Grundstücksgrößen 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Gesamtkaufpreis in €</b>		<b>Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche in €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	72	397.000	79.000	2.840	420
1995 - 2012	23	369.000	95.000	2.630	435
1975 - 1994	44	289.000	62.000	2.170	355
1950 - 1974	32	225.000	45.000	1.795	325
bis 1949	6	194.000	26.000	1.540	305

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	72	140	16	298	46
1995 - 2012	23	140	23	329	64
1975 - 1994	44	134	24	326	59
1950 - 1974	32	128	28	373	72
bis 1949	9	127	21	375	70

<b>Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Gesamtkaufpreis in €</b>		<b>Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche in €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	48	304.000	69.000	2.385	370
1995 - 2012	34	284.000	33.000	2.280	275
1975 - 1994	32	241.000	39.000	1.960	265
1950 - 1974	25	200.000	38.000	1.690	185
bis 1949	7	182.000	59.000	1.410	195

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	48	127	15	186	29
1995 - 2012	34	126	13	185	22
1975 - 1994	32	124	21	206	43
1950 - 1974	25	119	24	231	38
bis 1949	7	128	31	194	49

## 5.7 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

### für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 rund 250 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise aus den Jahren 2013 und 2014 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 auf der Homepage [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem erfolgt die Auswertung auf folgenden Grundlagen:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 1
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- keine Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße
- Gebäudestandard nach Anlage 2
- Bruttogrundfläche nach Anlage 8
- Berücksichtigung von Dachgeschossen und Spitzböden gemäß Anlage 5
- Baupreisindex nach Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 4
- Alterswertminderung linear
- Außenanlagen wurden pauschaliert berücksichtigt (rd. 4% der Normalherstellungskosten)
- Bodenwert ungedämpft auf Basis der Bodenrichtwerte
- Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Absatz 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

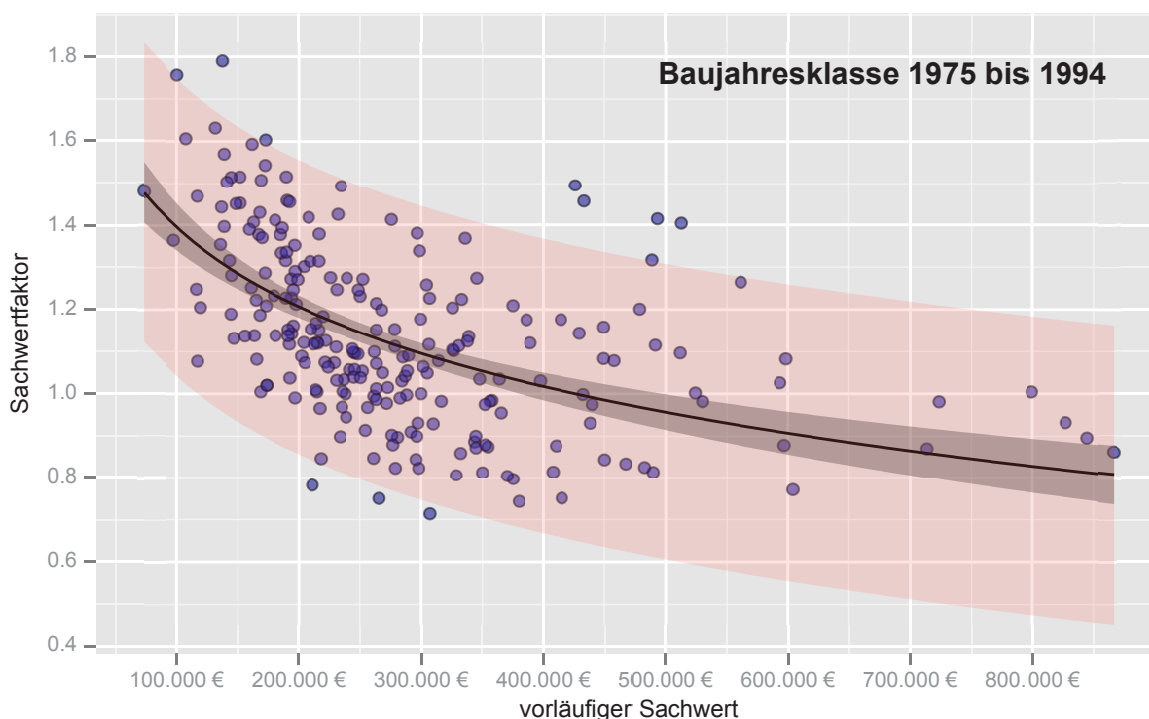
Die statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass neben dem vorläufigen Sachwert die Baujahrsklasse einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzt. Jedoch konnten mit dem Modell des Gutachterausschusses nur 30 % der möglichen Einflüsse erklärt werden ( $R^2 = 0,30$ ).



Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Lage, Ausstattung, Gebäudetyp). Über die möglichen weiteren Einflüsse kann zurzeit jedoch wegen der noch geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen keine gesicherte Aussage getroffen werden. So ist der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Sachwertfaktor mit einer Unsicherheit von +/- 17,5 % behaftet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Auswertungen von Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken unter Punkt 5.4 verwiesen. Dieser Untersuchung liegen rund 1.800 Kauffälle zugrunde.

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert auf Basis der Baujahresklasse 1975 bis 1994 dargestellt. Der grau hinterlegte Bereich zeigt die 95 %-Konfidenzintervalle, der rote Bereich bezeichnet die 95 %-Prognoseintervalle für die einzelnen Beobachtungen.



Die nachstehenden Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf Objekte mit Baujahr 1975 bis 1994. Die Werte können bei Bedarf interpoliert werden.

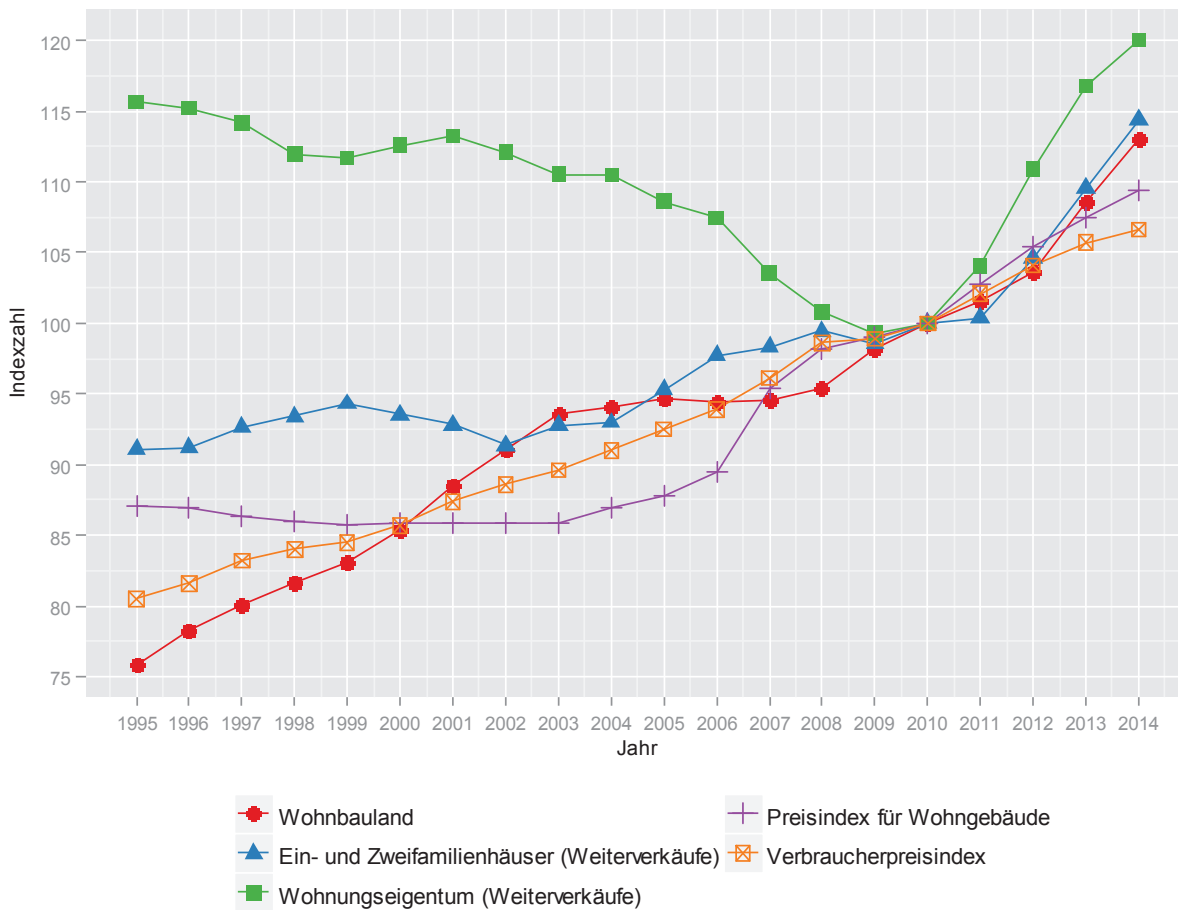
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Marktanpassungs- faktor Mittelwert</b>
100.000 €	<b>1,39</b>
125.000 €	<b>1,33</b>
150.000 €	<b>1,28</b>
175.000 €	<b>1,24</b>
200.000 €	<b>1,21</b>
225.000 €	<b>1,17</b>
250.000 €	<b>1,15</b>
275.000 €	<b>1,12</b>
300.000 €	<b>1,10</b>
325.000 €	<b>1,07</b>
350.000 €	<b>1,05</b>
400.000 €	<b>1,02</b>
450.000 €	<b>0,99</b>
500.000 €	<b>0,96</b>
600.000 €	<b>0,91</b>
700.000 €	<b>0,87</b>
800.000 €	<b>0,83</b>

Bei abweichendem Baujahr sind folgende Zu-/Abschläge zu berücksichtigen:

<b>Baujahresklasse</b>	<b>Faktor</b>
bis 1974	<b>0,95</b>
1975 bis 1994	<b>1,00</b>
ab 1995	<b>1,08</b>

## 5.8 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 :

Statistisches Bundesamt

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Neuss

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

