



Grundstücksmarktbericht **2016** für die Stadt Neuss

Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2016

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten: 15.01.2016)

Herausgegeben im März 2016 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 10.03.2016.

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

Dienstgebäude: Büchel 22-24, 41456 Neuss

Ansprechpartner: Geschäftsführer des Gutachterausschusses
Fragen im Zusammenhang mit Gutachten, Fragen zum Grundstücksmarktbericht, Vergleichswertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Herr Helfenstein 02 131 / 906211

Richtwertauskünfte

Frau Goderska 02 131 / 906228

Herr Vieten 02 131 / 906224

Herr Schoenen 02 131 / 906218

Frau Zinnenlauf 02 131 / 906229

Telefax: 02 131 / 906288

E-Mail gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Web www.gars.nrw.de/ga-neuss

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	3
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
1.2	Neuerungen im Grundstücksmarktbericht 2016	3
1.3	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2016	4
1.4	Informationen zum Gutachterausschuss	5
1.5	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	7
2	Zuständigkeitsbereich	8
3	Grundstücksverkehr	9
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
3.1.4	Anzahl der Kauffälle 2015 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
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	28
4.2	Kaufpreisanalysen für unbebaute Grundstücke in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich	31
4.3	Grundstückswertniveau für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	33
4.4	Bodenrichtwerte	34
4.5	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	36

5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	37
5.2	Wohnungseigentum	39
5.2.1	Mittelwerte Wohnungseigentum	39
5.2.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	41
5.2.3	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	49
5.2.4	Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen	51
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	52
5.3.1	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum für Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohnungen	53
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	54
5.4	Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	56
5.5	Übersichtplan der Wohnlageklassen in Neuss	63
5.6	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	64
5.7	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	67
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 10.03.2016 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 Bodenrichtwerte für den Bereich der Stadt Neuss ermittelt (Stand 01.01.2016). Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter

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 2016

Die Kaupreisanalyse für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser wurde vom Modell der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) auf das Modell der NHK 2010 umgestellt (Kapitel 5.4).

Auf Grundlage des Entwurfs des Lagewertmodells der AGVGA wurden die Wohngebiete im Neusser Stadtgebiet in sieben Wohnlageklassen eingeteilt (siehe Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Kapitel 5.5). Der Übersichtsplan ist im Internet unter der Adresse <http://www.gars.nrw.de/ga-neuss> auch in höherer Auflösung einsehbar. Dieser Übersichtsplan der Wohnlageklassen fand auch bei der Kaufpreisanalyse für bebaute Ein- und Zweifamiliengrundstücke (Kapitel 5.4) und bei der Ableitung der Sachwertfaktoren (Kapitel 5.7) Berücksichtigung.

1.3 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkberichts 2016

Gesamtumsatz

Auf dem Neusser Grundstücksmarkt konnte 2015 ein Gesamtumsatz von 415,4 Mio. € registriert werden. Damit pendelte sich der Gesamtumsatz wieder auf das Niveau des Jahres 2013 ein, nachdem im Jahr 2014 bedingt durch die Erhöhung der Grunderwerbsteuer noch ein Rekordumsatz von 508,5 Mio. € zu verzeichnen war.

Mit 1.267 Kauffällen wurden die Zahlen des Vorjahrs um rund 21,5 % unterschritten. Besonders im Januar und Februar 2015 lagen die Verkaufszahlen auf Grund steuerlicher Vorzieheffekte unter dem Normalniveau.

Unbebaute Grundstücke

Für den Teilmarkt der unbebauten Wohnungsbaugrundstücke waren 2015 steigende Umsätze zu verzeichnen. Mit 74 Kauffällen und einem Umsatz von 12,9 Mio. € wurden die höchsten Werte seit dem Jahr 2011 erreicht. Der Umsatzschwerpunkt lag 2015 im Neubaugebiet in Allerheiligen-Ost sowie in der Ortslage Holzheim. Die Kaufpreise zogen gegenüber 2014 um rund 4 % an. Der mittlere Kaufpreis für ein Baugrundstück in Neuss lag im Jahr 2015 bei rund 360,- €/m²-Grundstücksfläche.

Sehr gering war 2015 der Umsatz von klassischen Gewerbegrundstücken mit lediglich drei Kauffällen, einem Gesamtumsatz von 0,4 Mio. € und einem mittleren Kaufpreis von rund 130,- €/m².

Die Preise für reines Agrarland (Ackerland) lagen 2015 fast 10 % über den Vorjahreswerten mit einem mittleren Kaufpreis von rund 6,- €/m².

Wohnungseigentum

Leichte Umsatzrückgänge waren im Bereich des Neubaus von Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Umsatzschwerpunkte sind wie in den Vorjahren Wohnungen mit über 100 m² Wohnfläche in gehobener Ausstattung. Eine neu erstellte Eigentumswohnung kostete 2015 in Neuss im Mittel rund 2.940,- €/m²-Wohnfläche.

Der Geldumsatz im Teilmarkt der gebrauchten Eigentumswohnungen von 48,1 Mio. € lag 2015 rund 7 % unter dem Umsatz des Vorjahres. Die Kaufpreise stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % an. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2015 in Neuss bei rund 1.650 €/m²-Wohnfläche.

Bebaute Grundstücke

Stärkere Umsatzrückgänge waren bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Im Jahr 2015 wurden 52 schlüsselfertig errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft bei einem Umsatz von 23,6 Mio. €. Umsatzschwerpunkt bildeten wie im Vorjahr Stadthäuser mit gehobener Ausstattung in guten Wohnlagen. Ein schlüsselfertiges Ein- und Zweifamilienhaus kostete 2015 in Neuss im Mittel rund 450.000,- €.

Mit 309 Kauffällen und einem Umsatz von 88,4 Mio. € bei gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein besonders starker Rückgang im Vergleich zu 2014 festzustellen. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus kostete 2015 in Neuss im Mittel rund 290.000,- €.

2015 wurden 62 Mehrfamilienhäuser in Neuss gehandelt. Die Umsätze lagen mit 59,1 Mio. € nur unwesentlich unter dem Vorjahresniveau.

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 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 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 16 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

n.n.

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, Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Monika Vetten, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dipl.-Ing. Anastasia Winandy, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

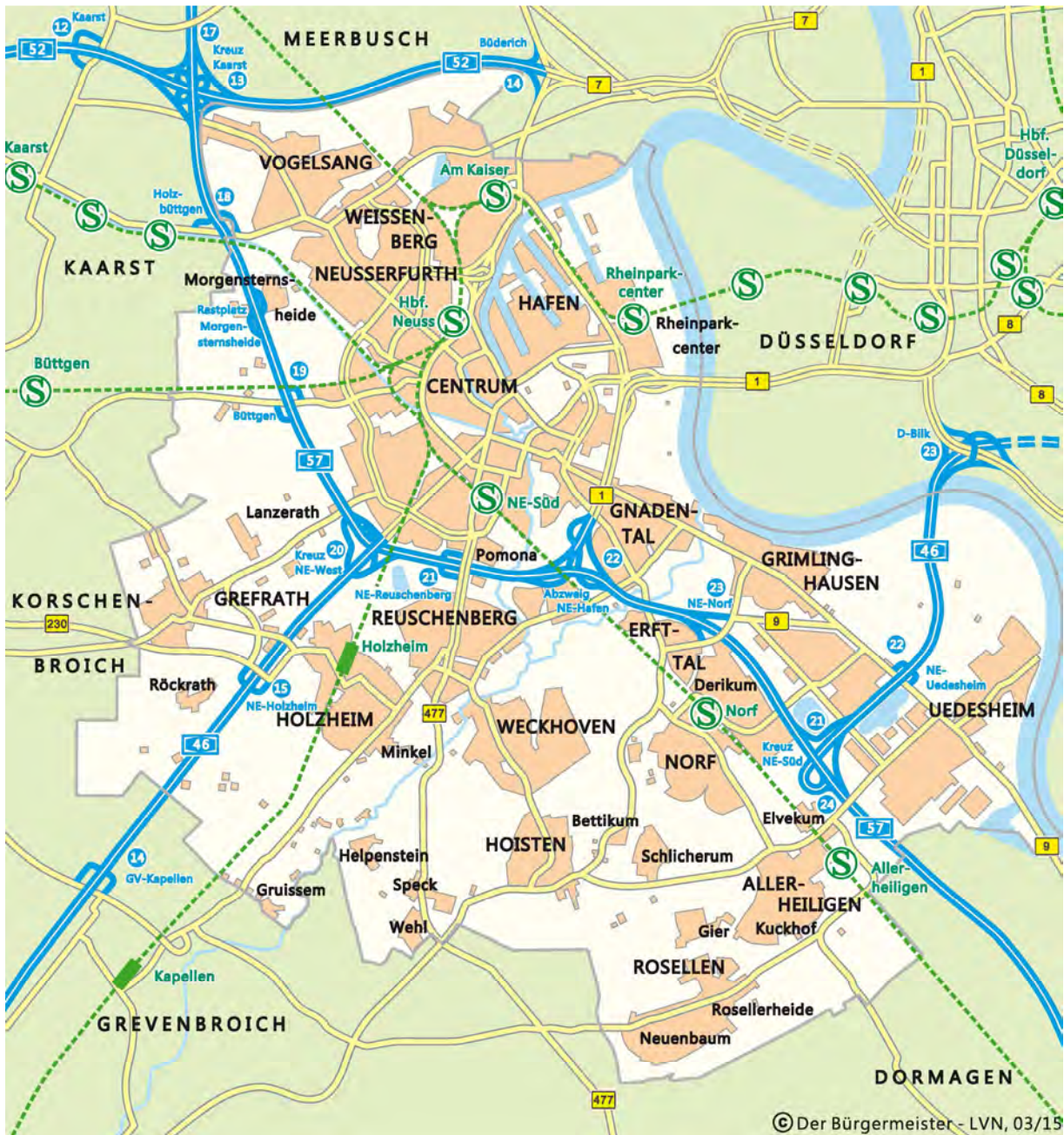
Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

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 km² leben 159.672 Menschen (Dichte = 1.604 EW/km²; Stand: 31.12.2015).



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

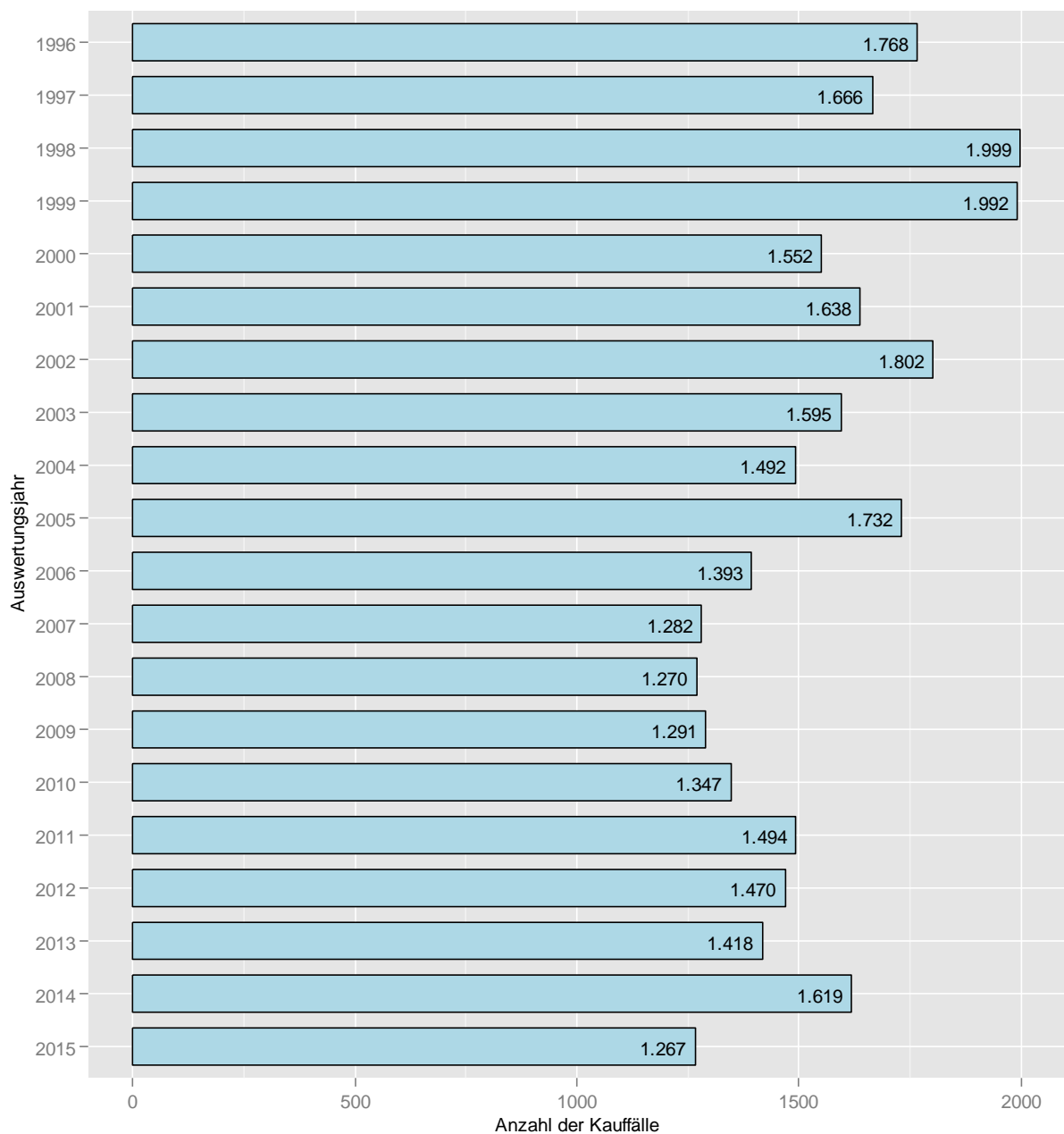
3.1 Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2015 (Auswertestand 15.02.2016) insgesamt

1.241 Vertragsurkunden

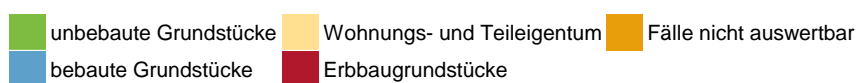
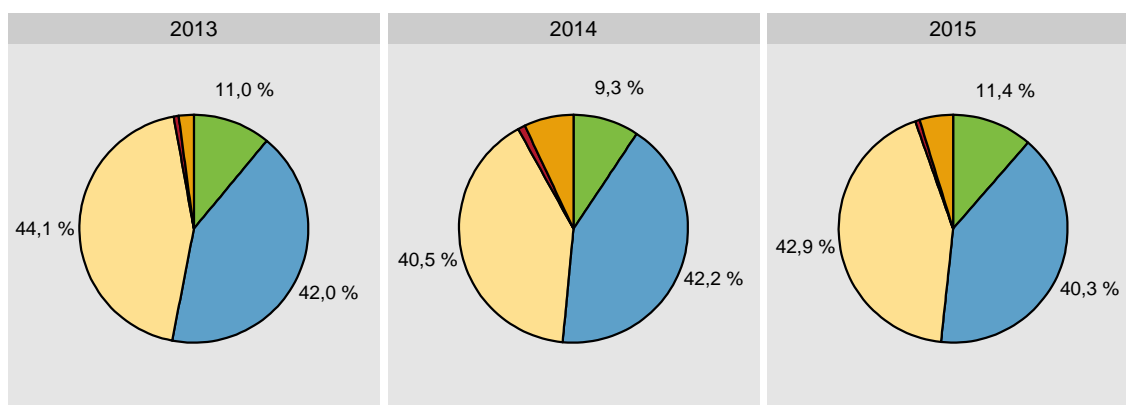
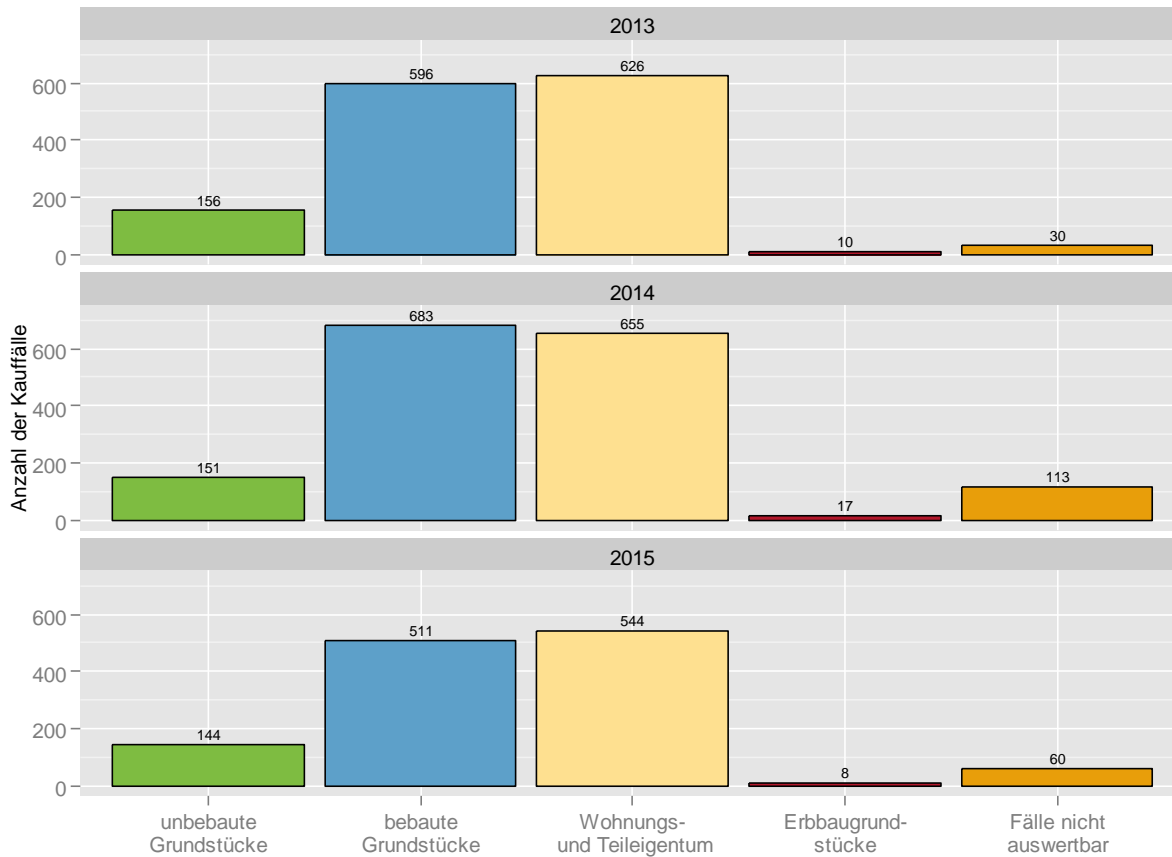
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.241 Vertragsurkunden **1.267** Kauffälle beurkundet.

3.1.1 Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

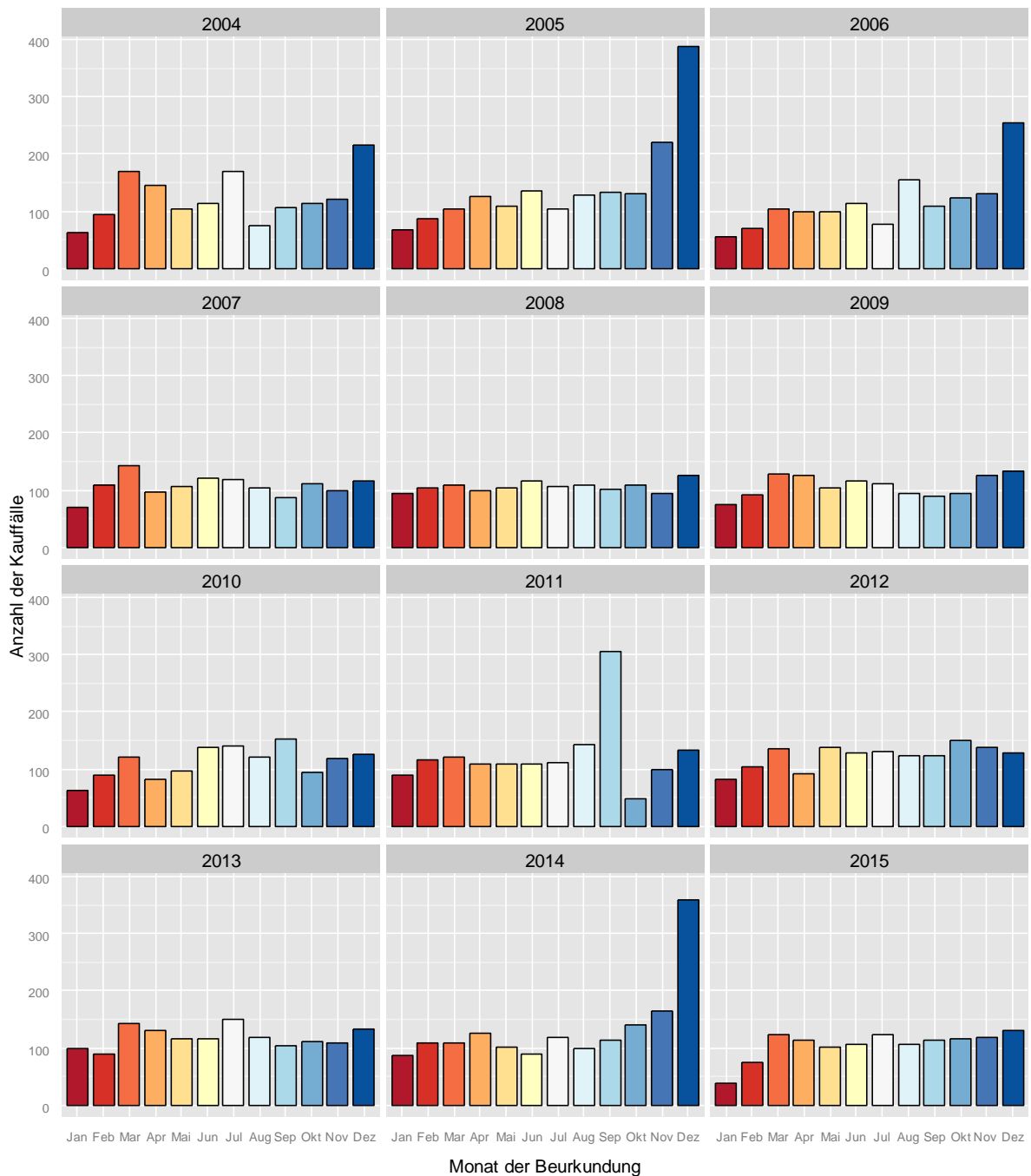


3.1.2 Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

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

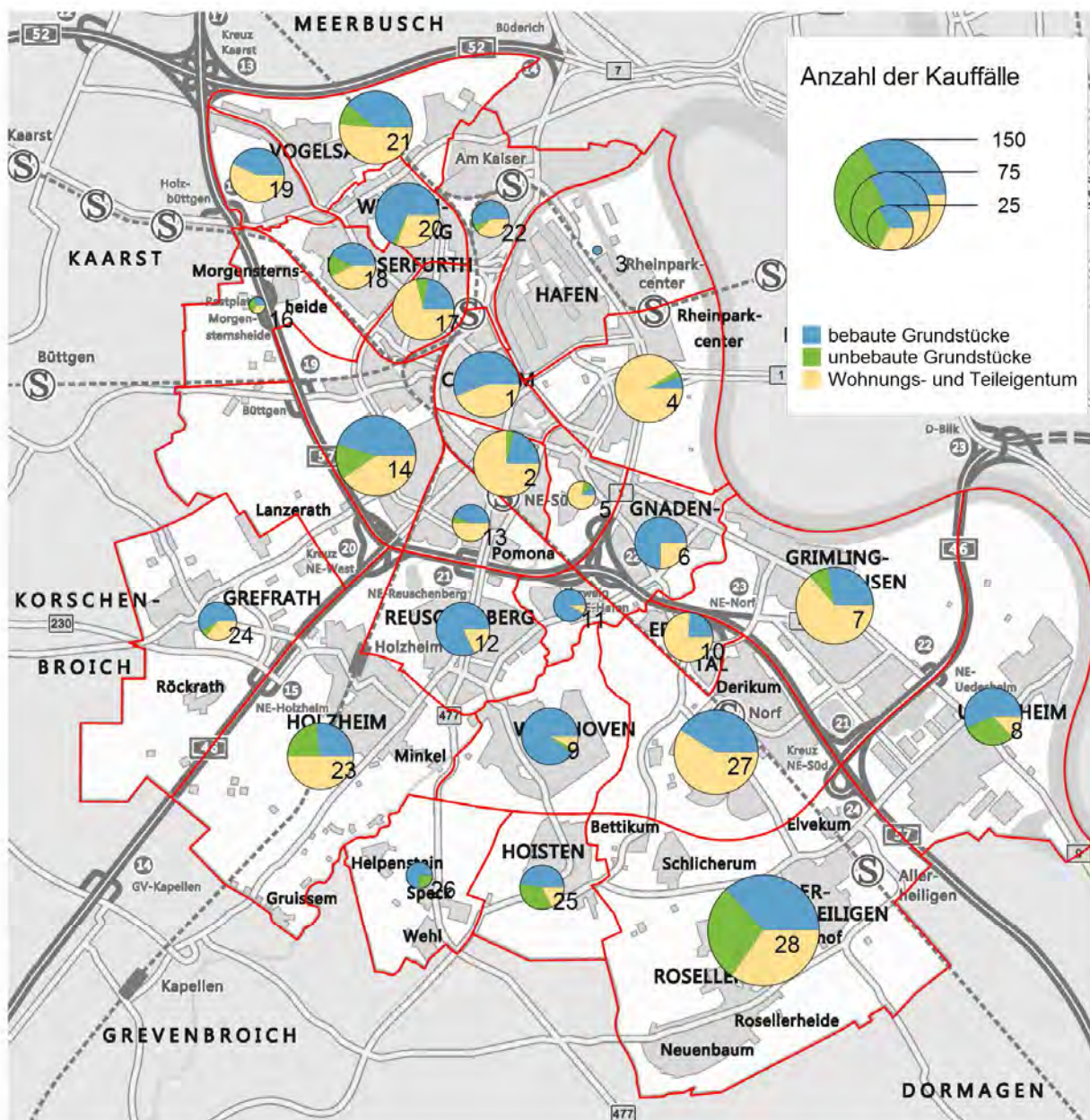


3.1.3 Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung



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 2005 den Wegfall der Eigenheimförderung ab dem 01.01.2006 wieder. Zum 01.01.2007 wurde die Umsatzsteuer von 16 % auf 19 % erhöht. 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen.

3.1.4 Anzahl der Kauffälle 2015 in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

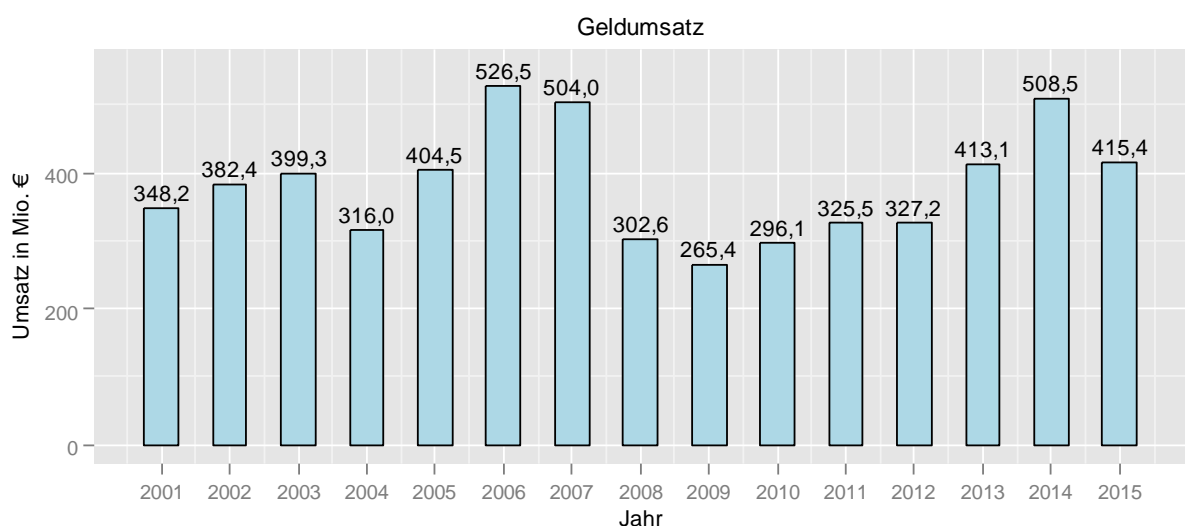
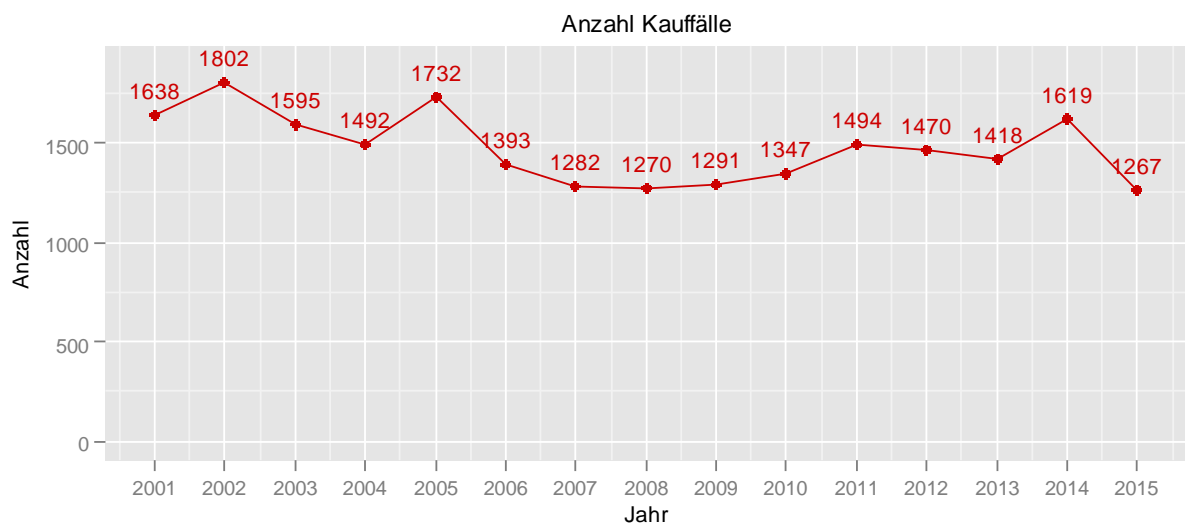
1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfttal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadental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

3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2015 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 415 Millionen € umgesetzt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die gesamten Geldumsätze sowie die Umsätze der einzelnen Grundstücksteilmärkte auf.

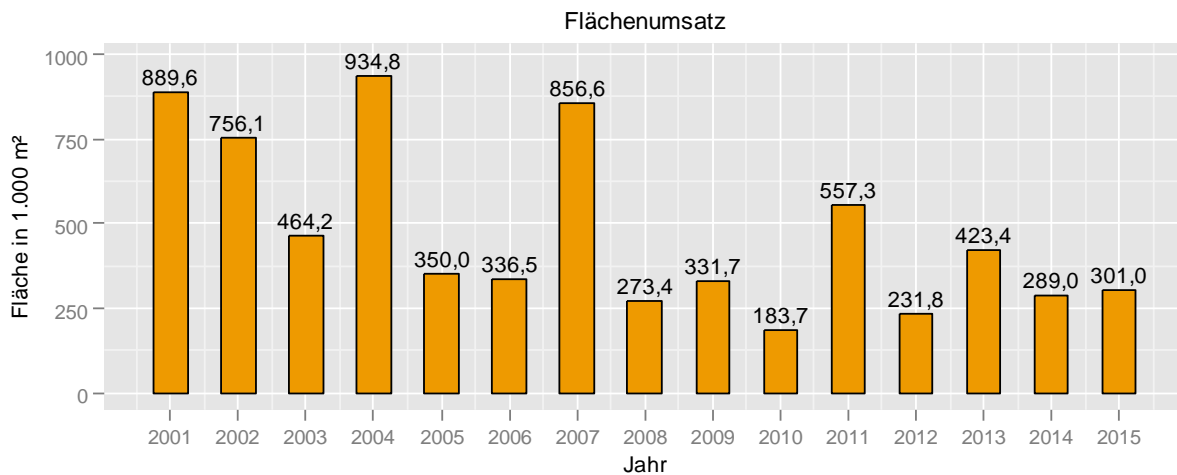
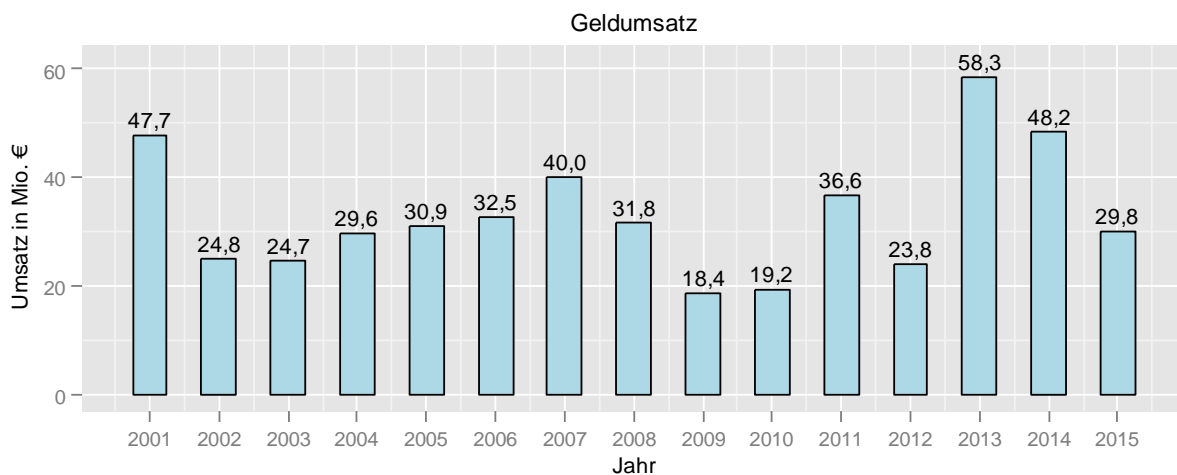
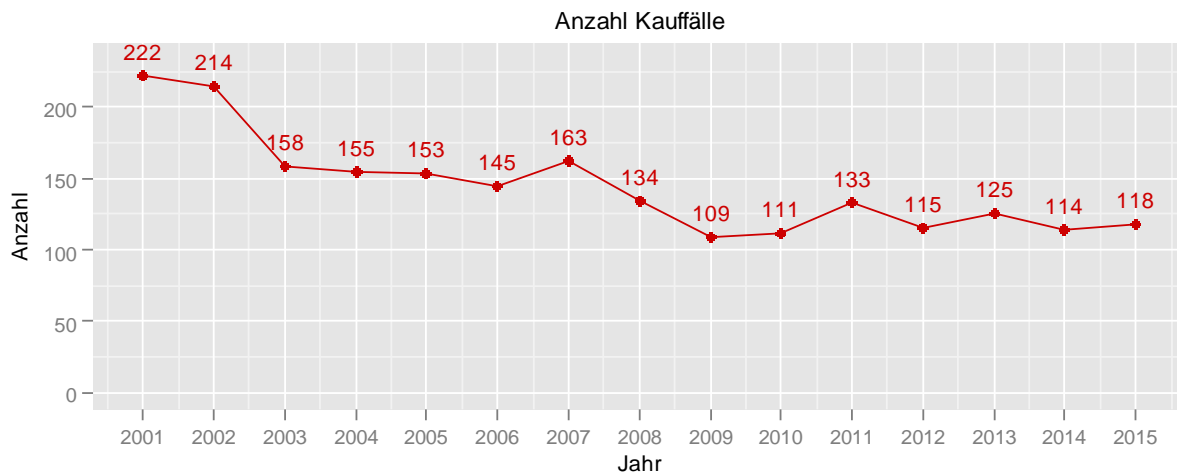
- Gesamtumsätze aller Teilmärkte
- unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **alle** Entwicklungszustände
 - nur Flächen für den individuellen Wohnungsbau
 - nur Flächen für den Geschosswohnungsbau
 - nur Gewerbebauflächen
 - nur Agrarland (Acker)
- schlüsselfertig bebaute Grundstücke
- bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Weiterverkäufe
- in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Weiterverkäufe
- Zwangsversteigerungen

3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte



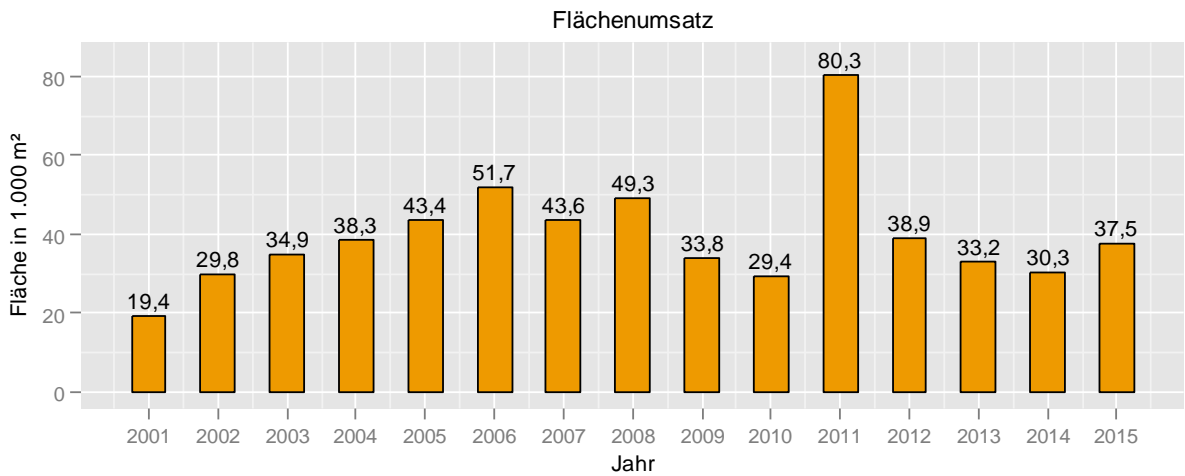
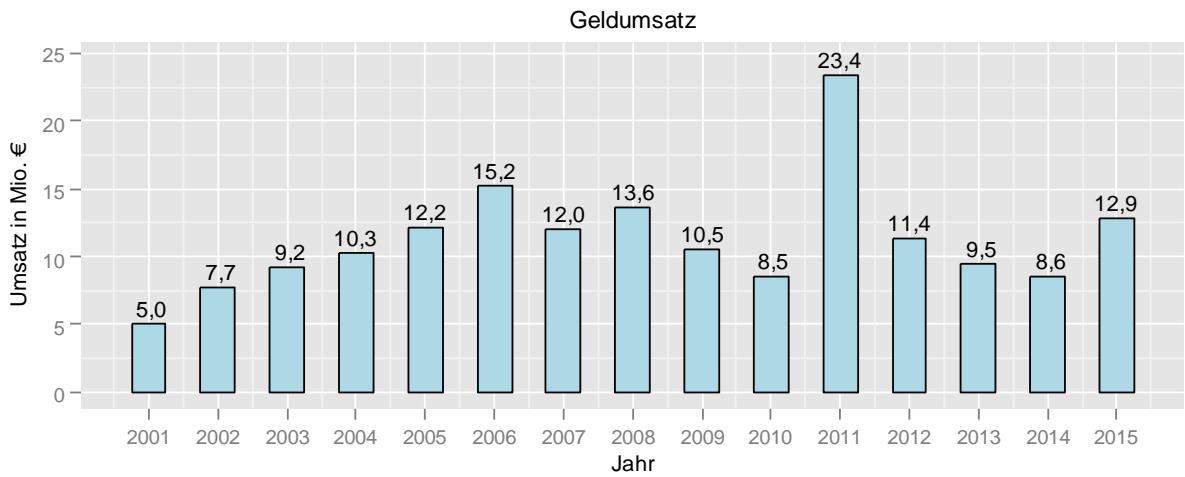
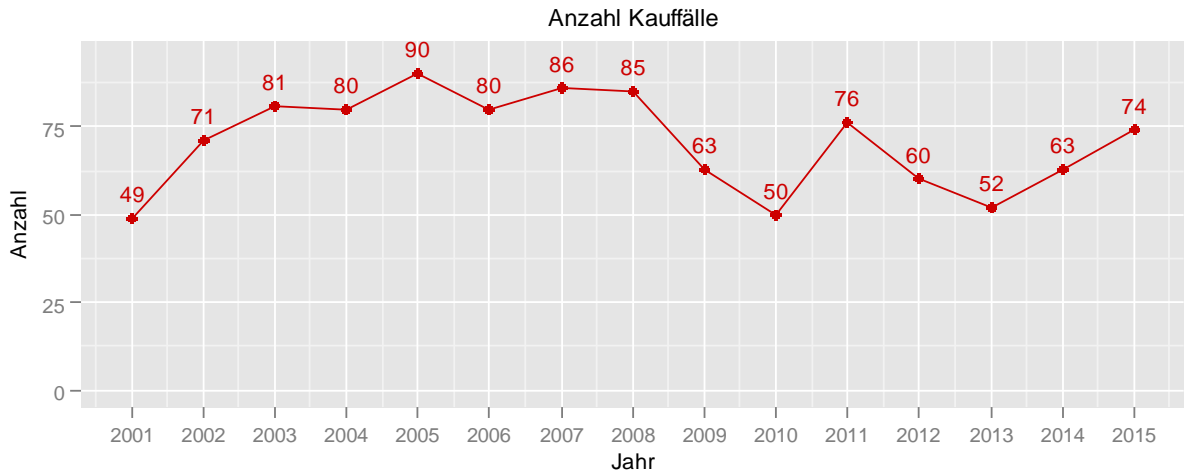
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile (nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –

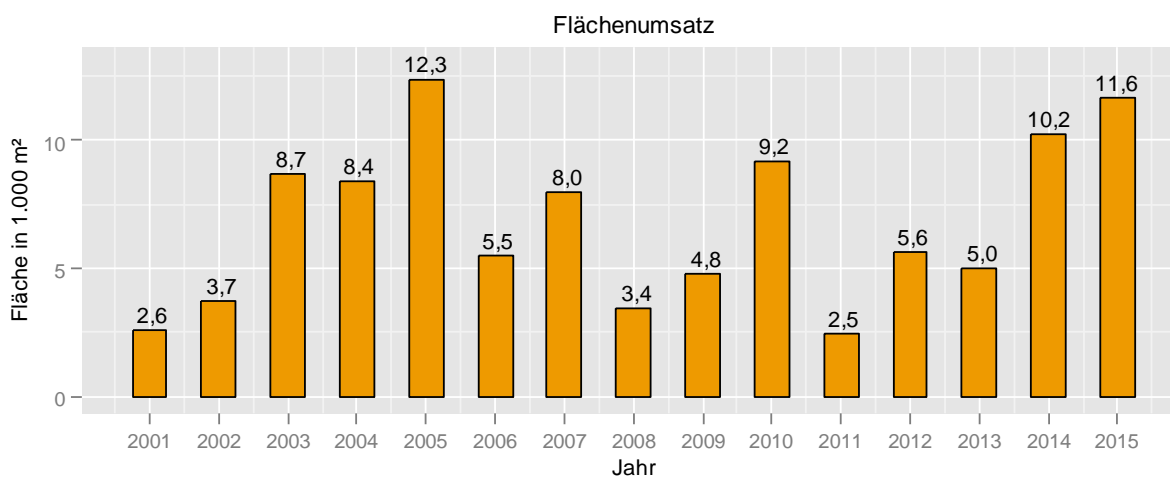
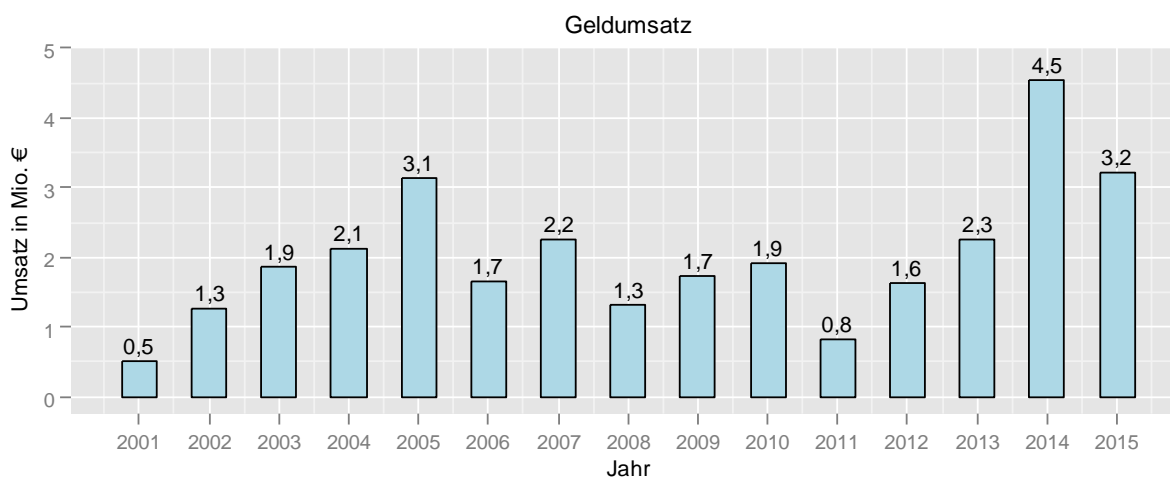
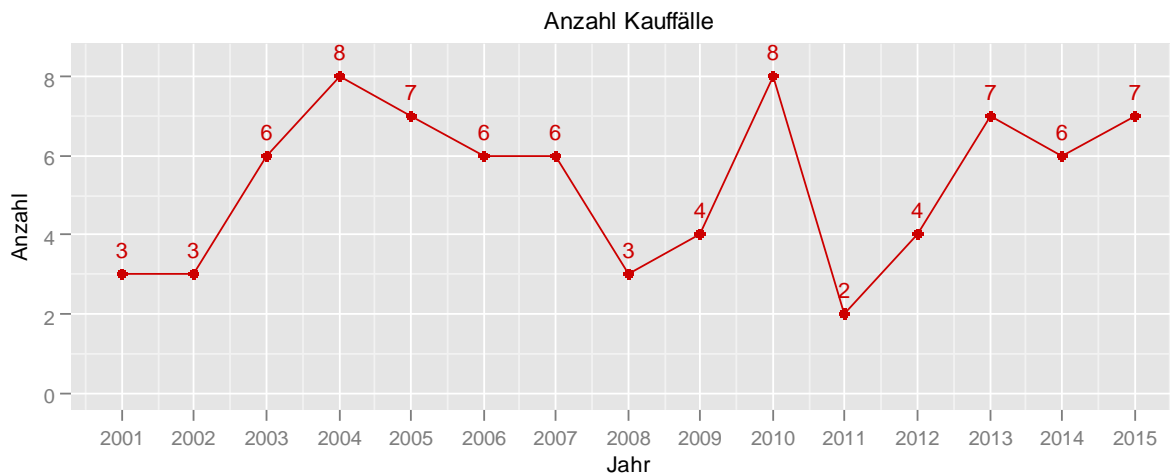


Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

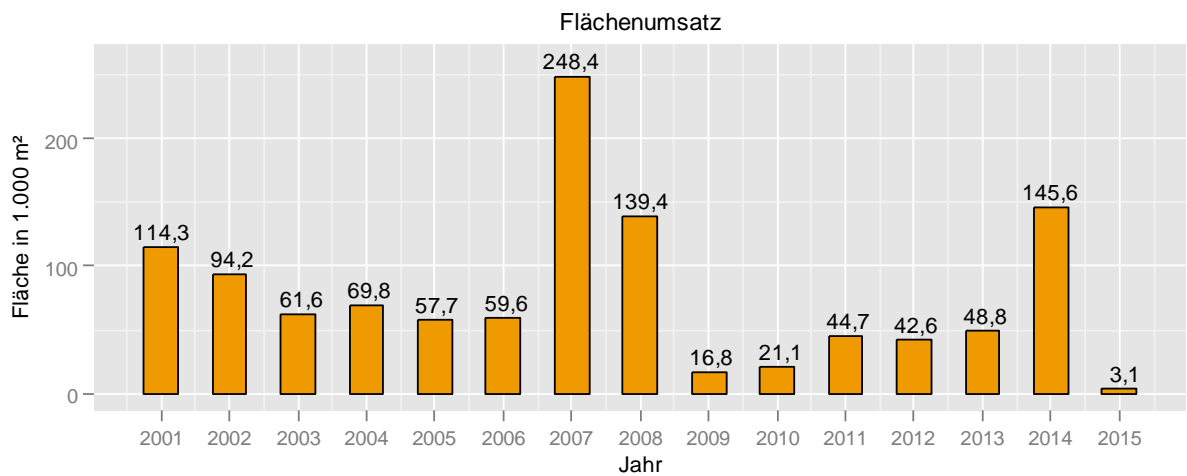
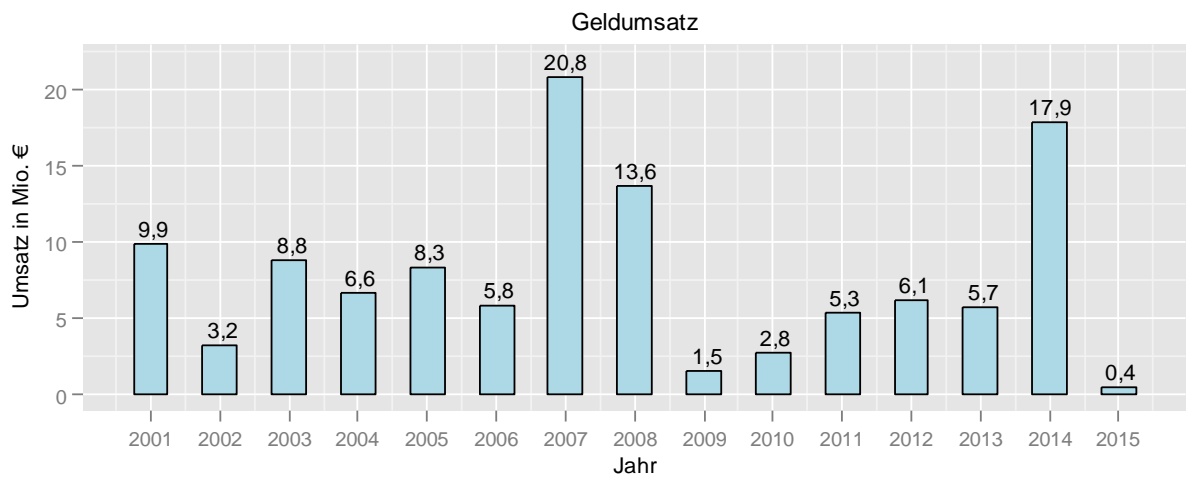
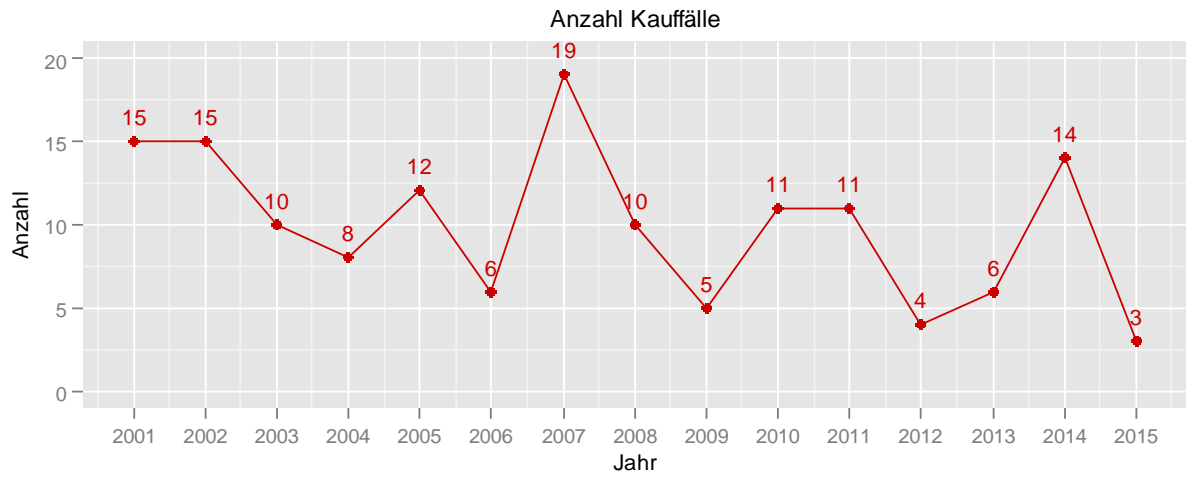
unbebaute Grundstücke
 – individueller Wohnungsbau –



unbebaute Grundstücke – Geschosswohnungsbau –

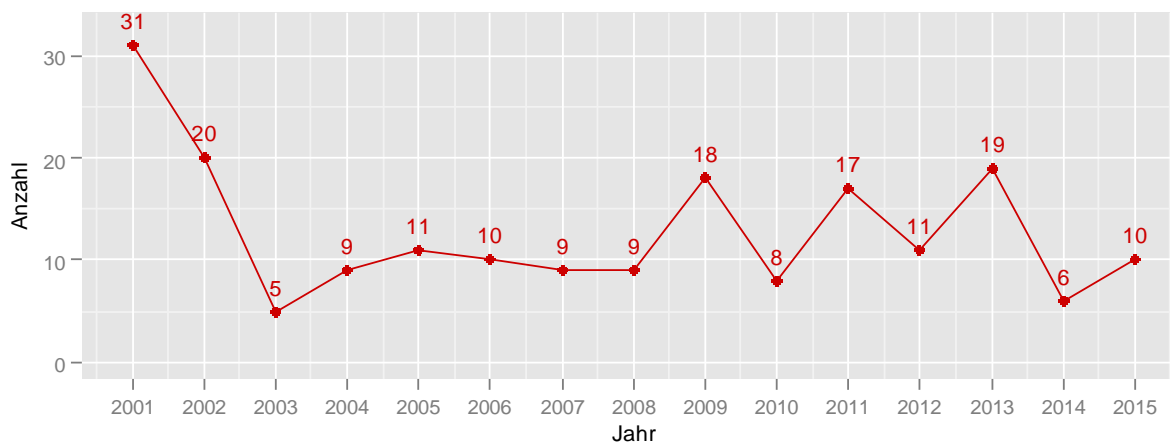


unbebaute Grundstücke
 – nur Gewerbe- und Industriebauland –

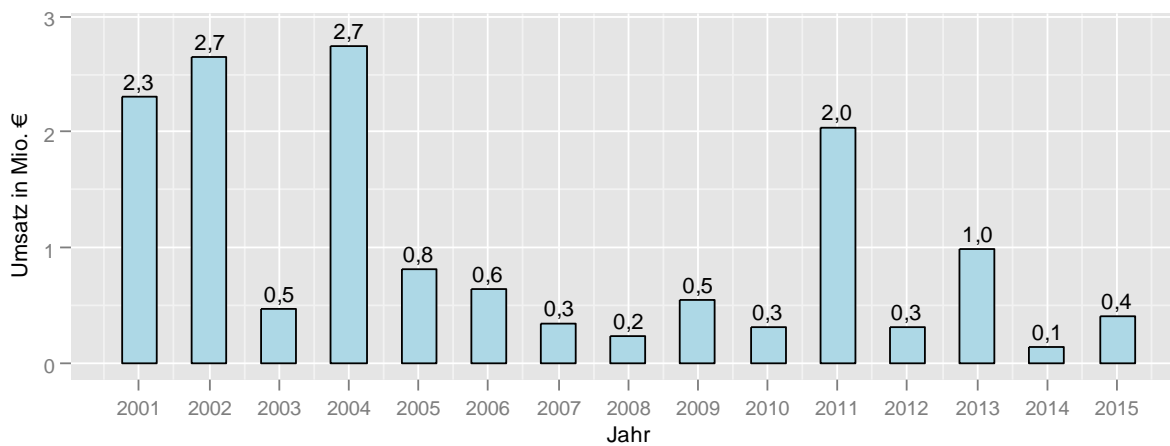


unbebaute Grundstücke
– nur Agrarland (Acker) –

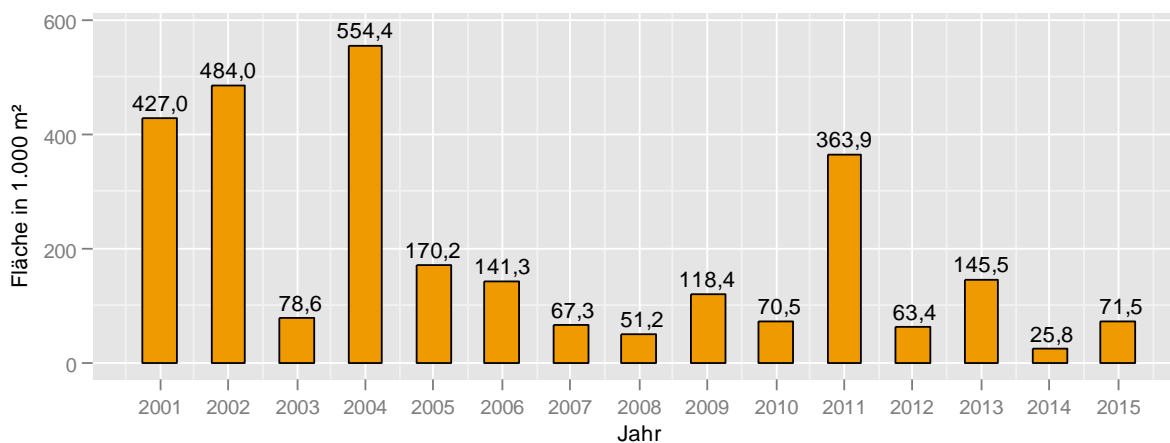
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz



Flächenumsatz

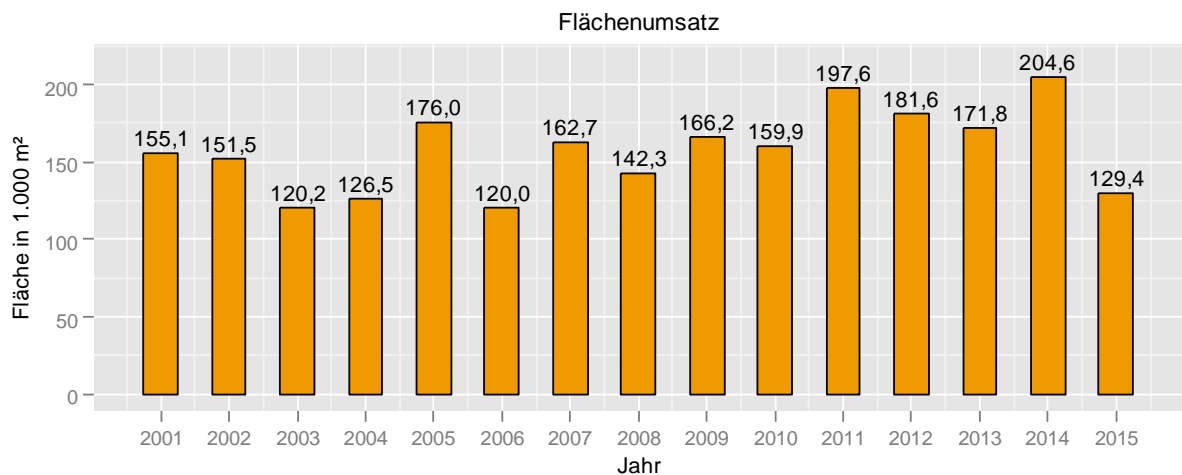
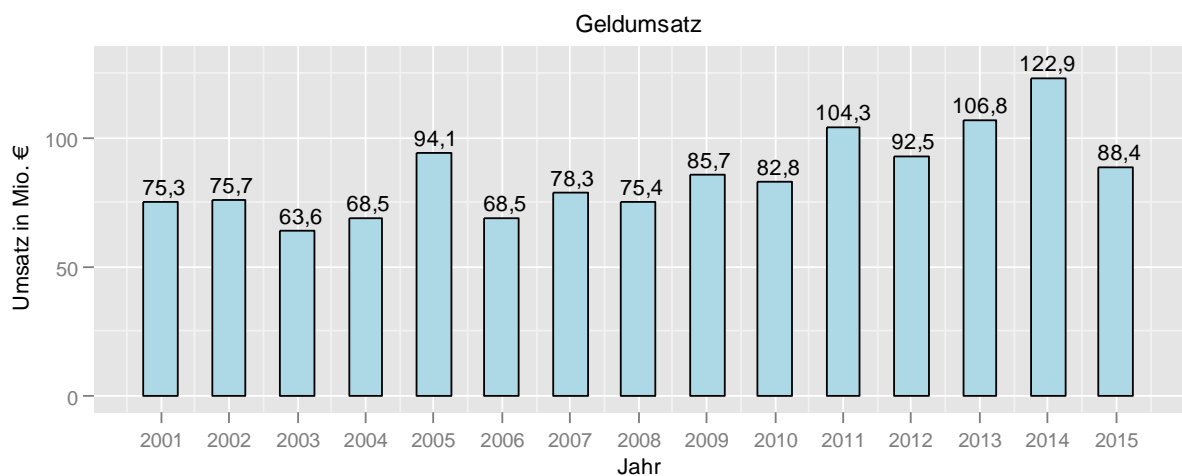
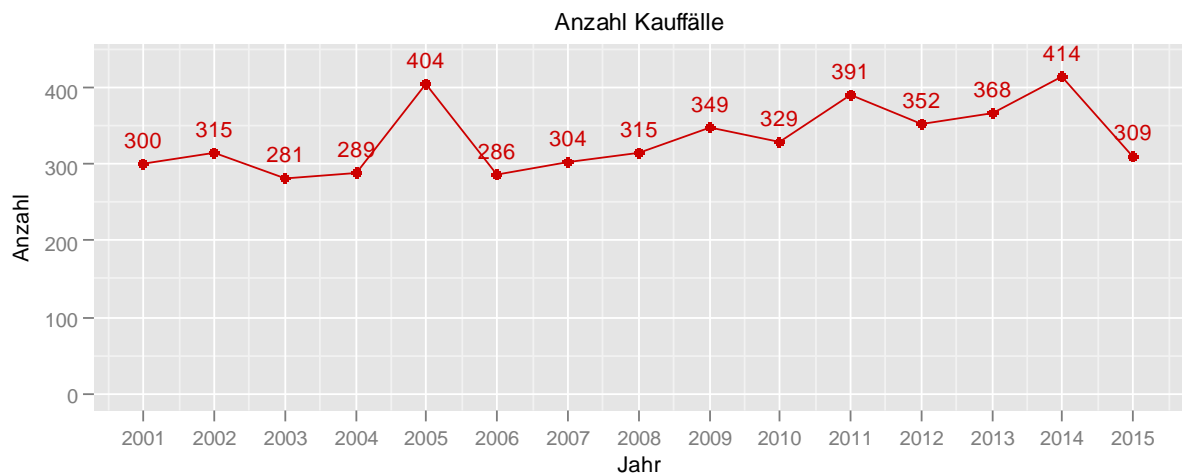


3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke

(nur Notarverträge)

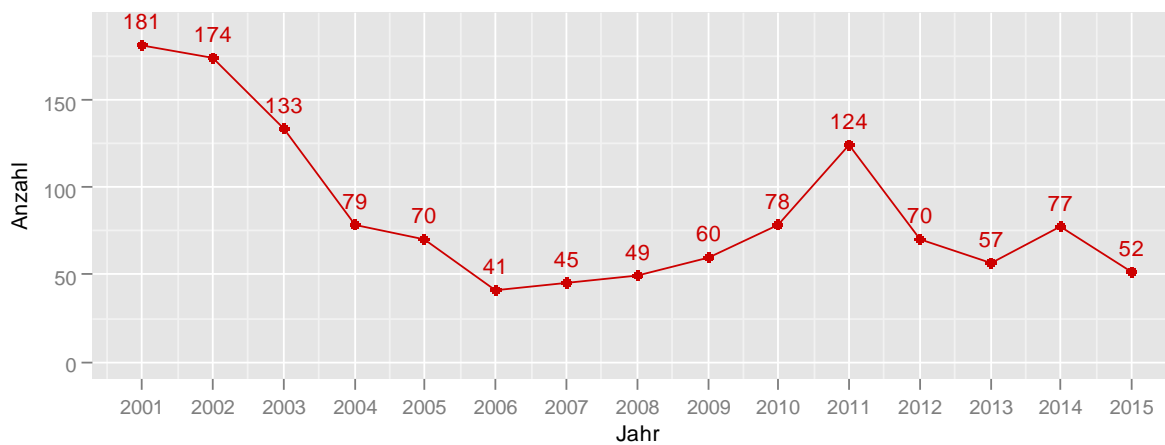
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.

bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) –

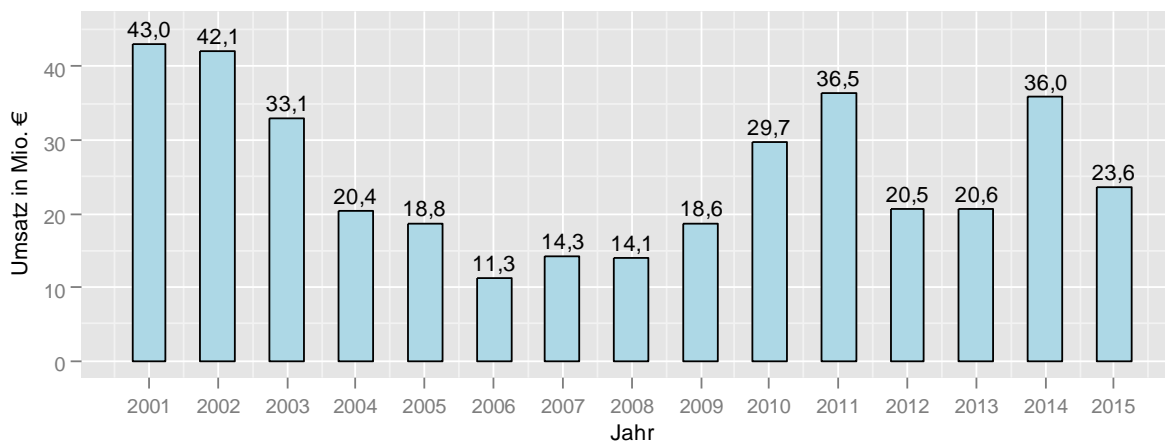


bebaute Grundstücke
– Ein- und Zweifamilienhäuser (schlüsselfertige Neubauten) –

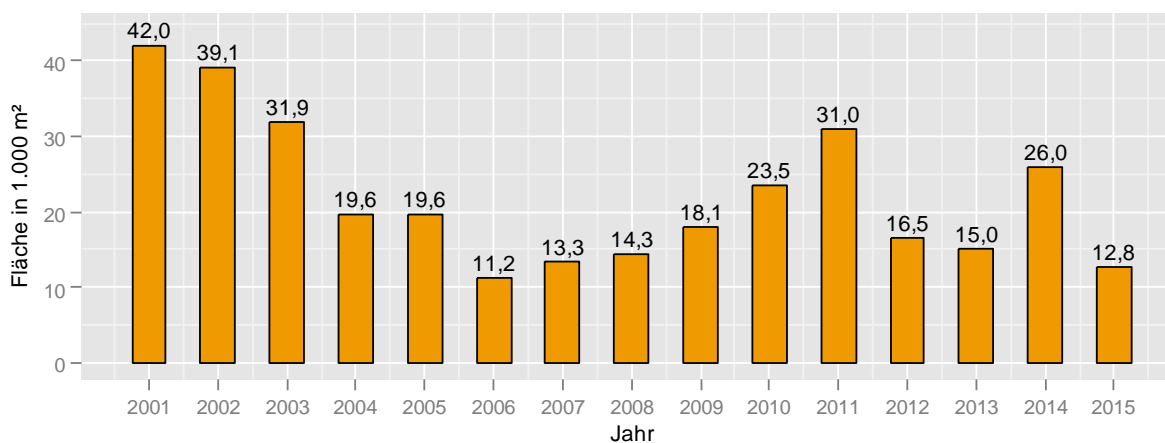
Anzahl Kauffälle



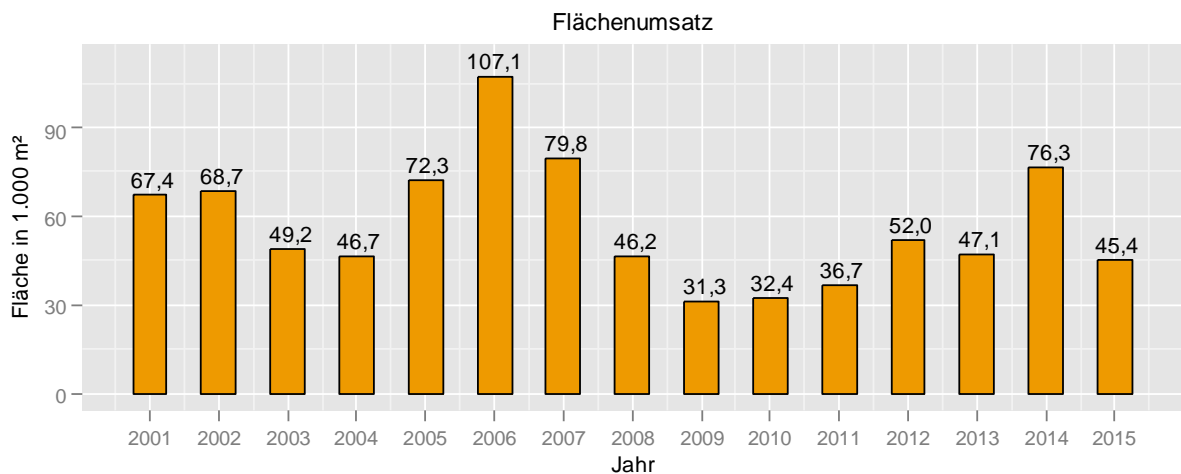
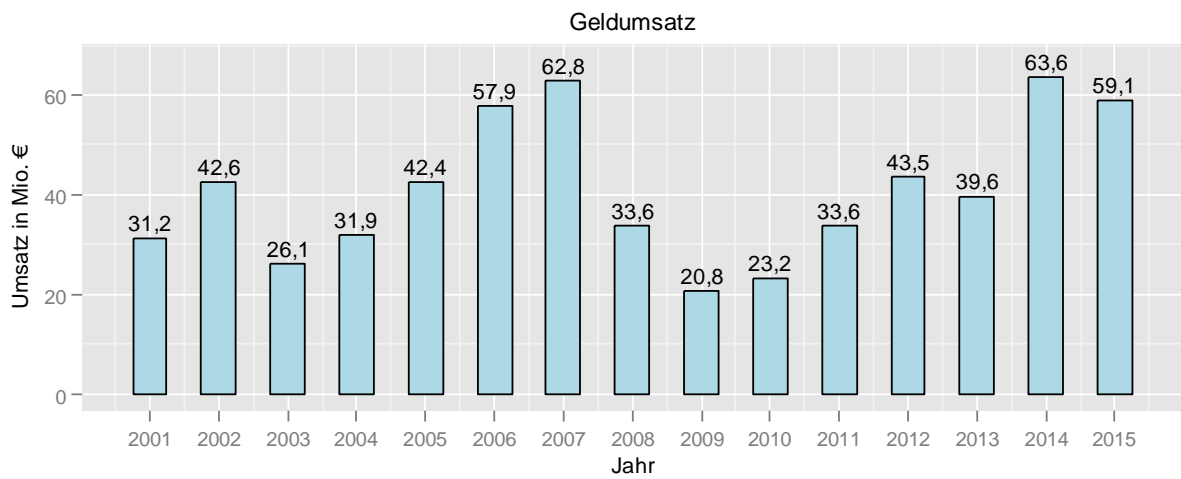
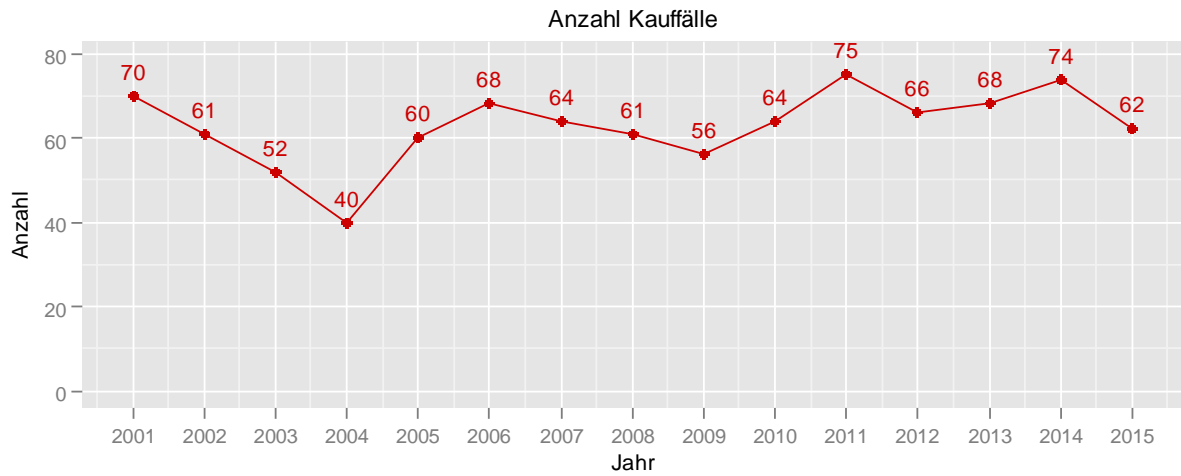
Geldumsatz



Flächenumsatz



bebaute Grundstücke
– Mehrfamilienhäuser –



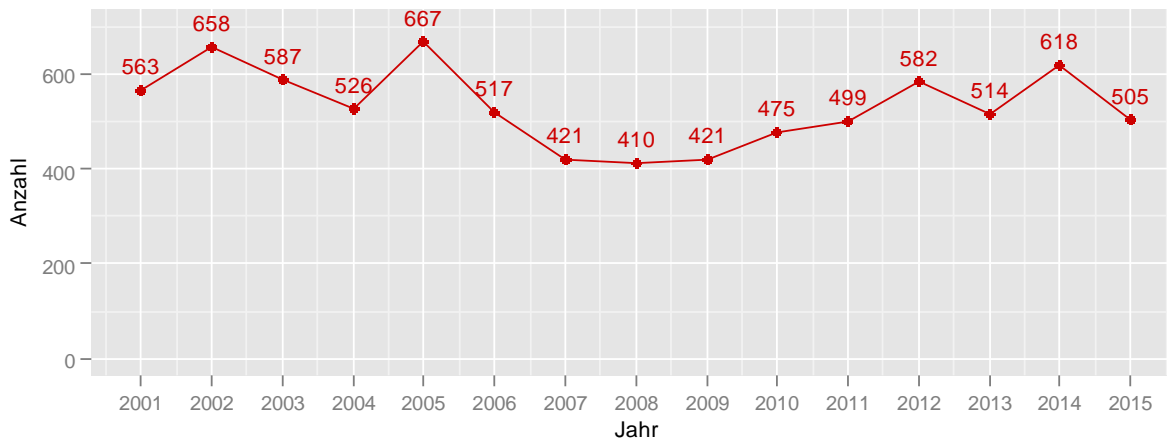
In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum

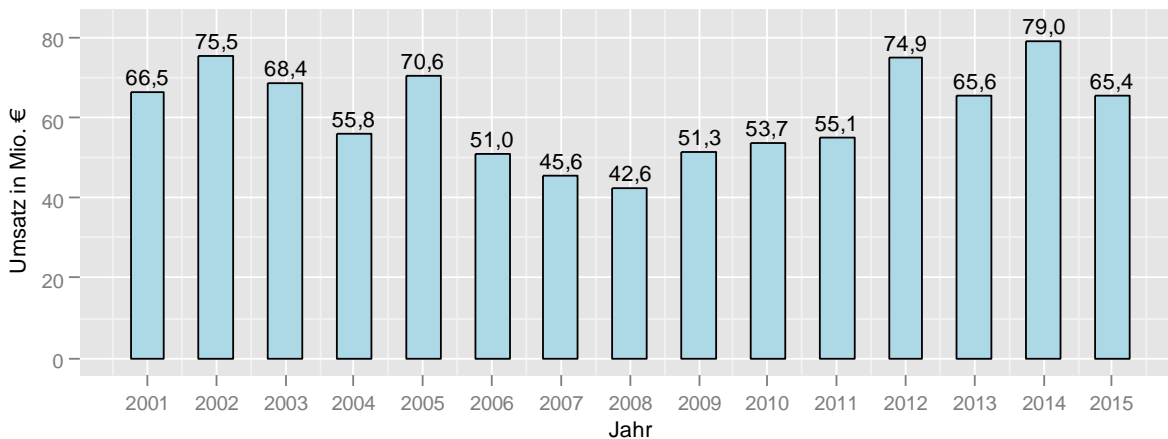
(nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

Wohnungseigentum – alle Teilmärkte –

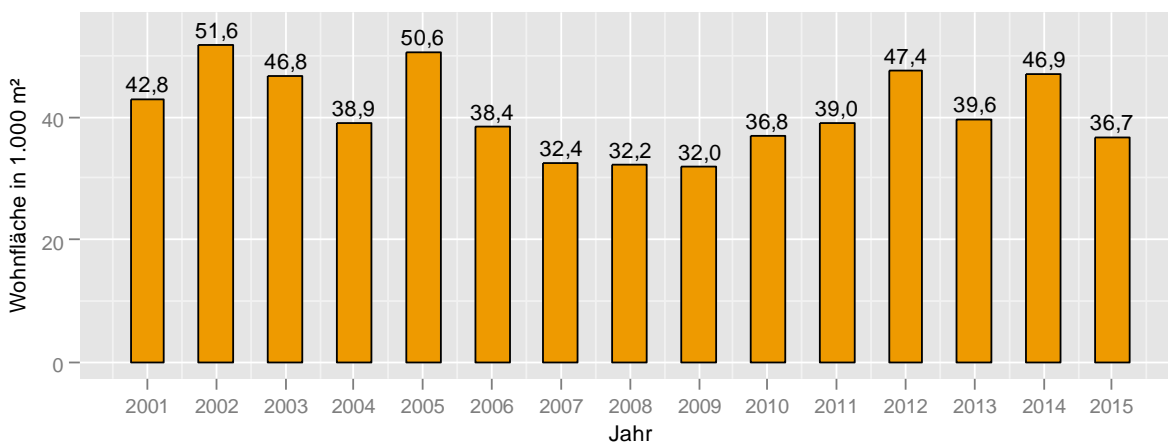
Anzahl Kauffälle



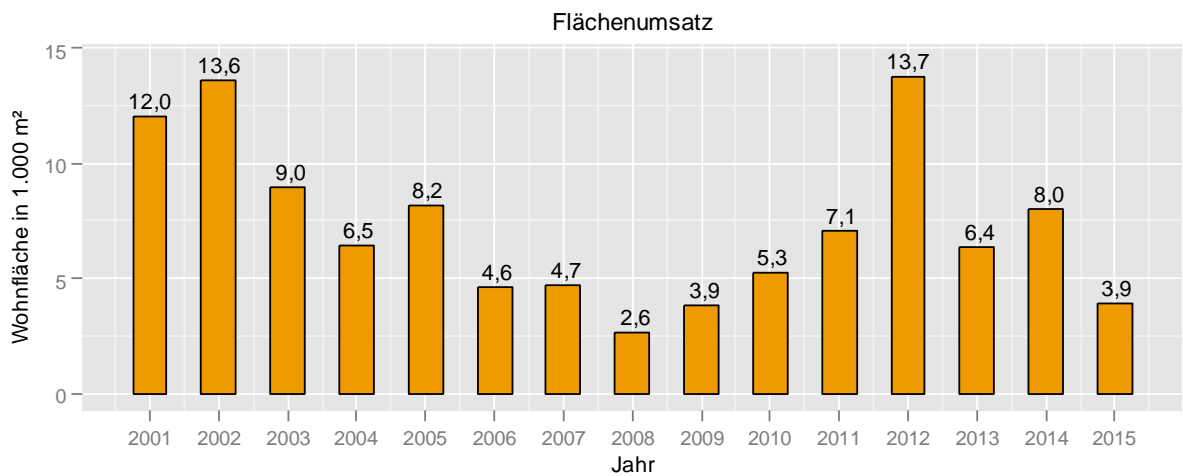
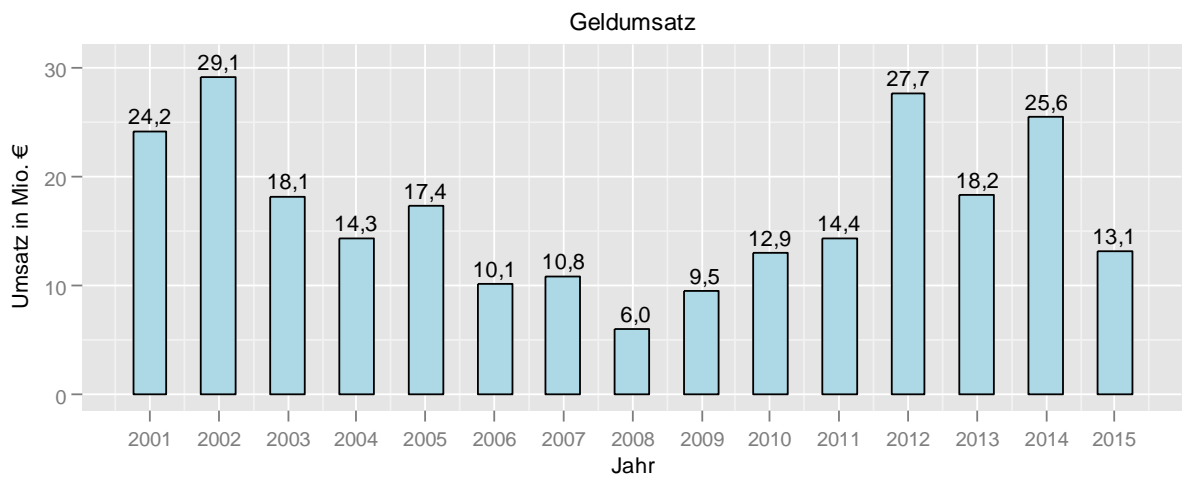
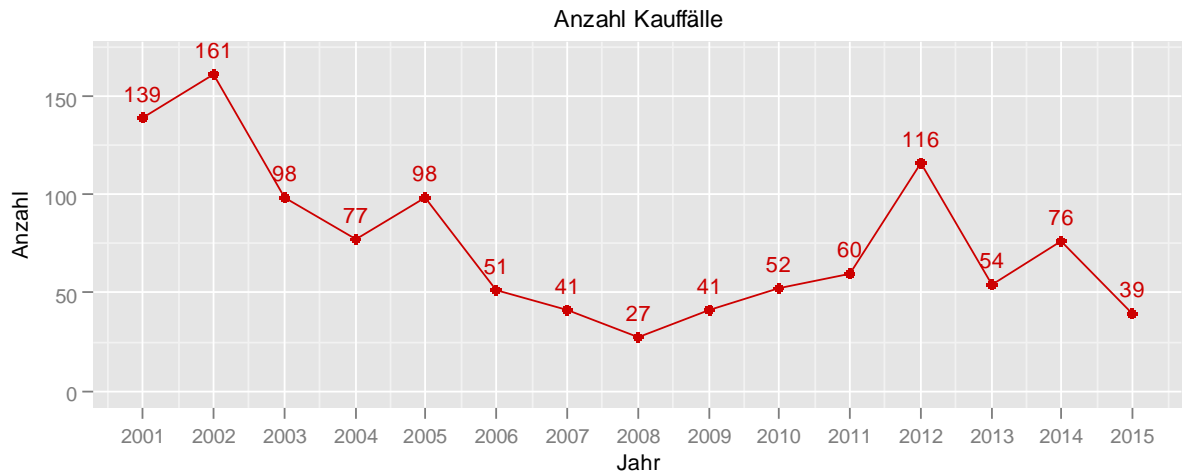
Geldumsatz



Flächenumsatz

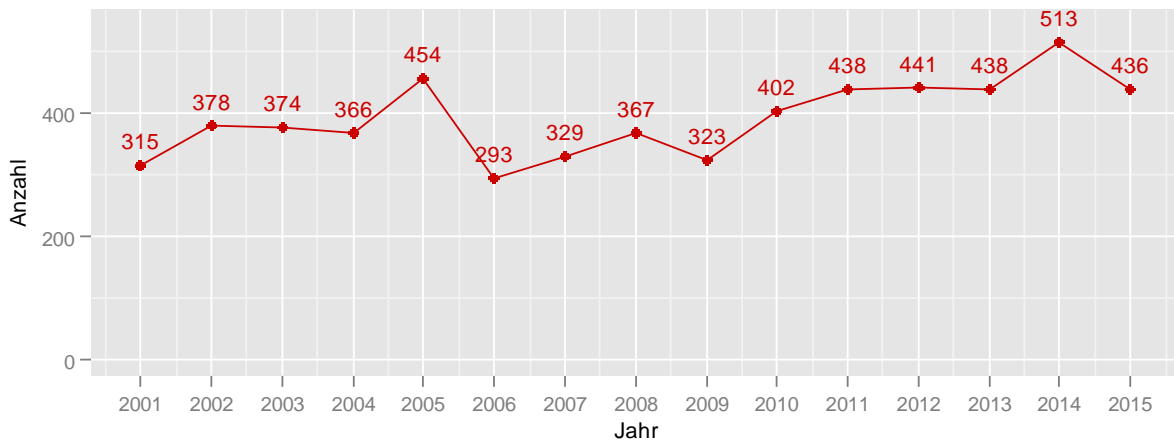


neuerstelltes Wohnungseigentum
– Erstverkäufe –

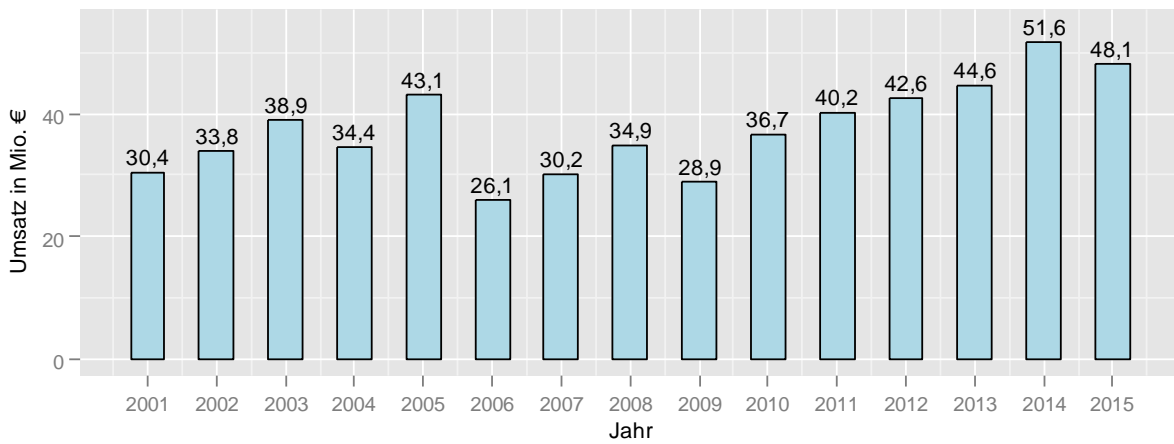


neuerstelltes Wohnungseigentum – Weiterverkäufe –

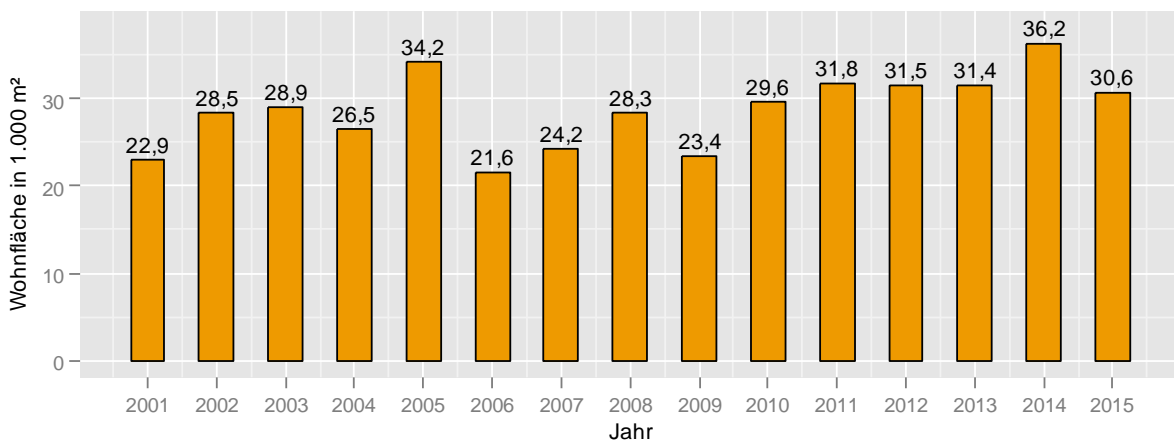
Anzahl Kauffälle



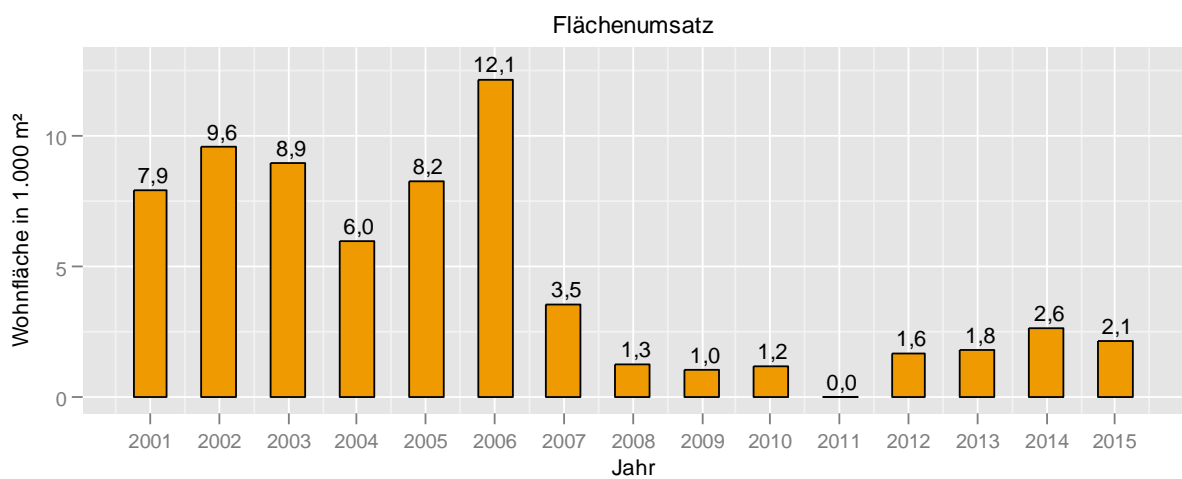
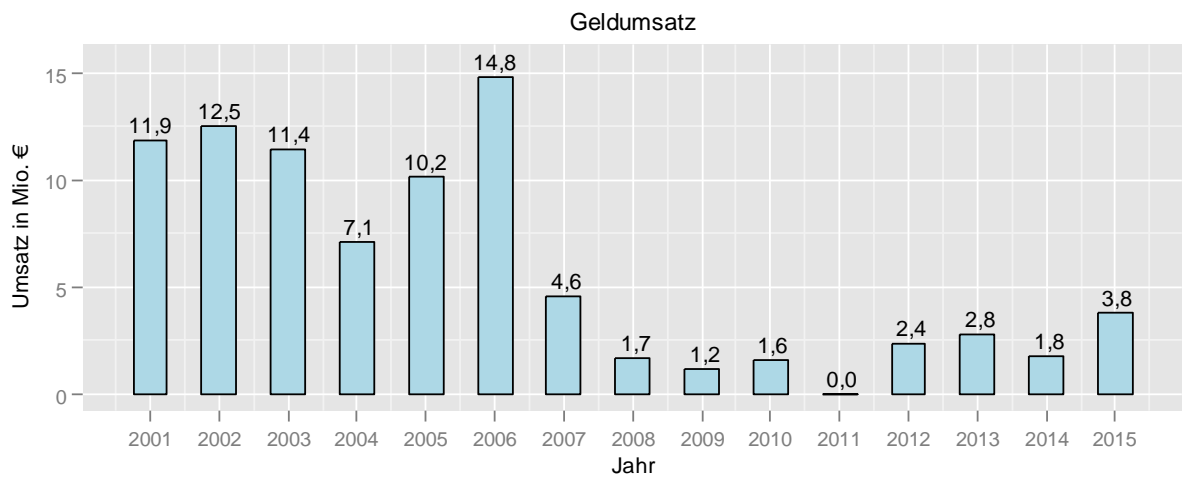
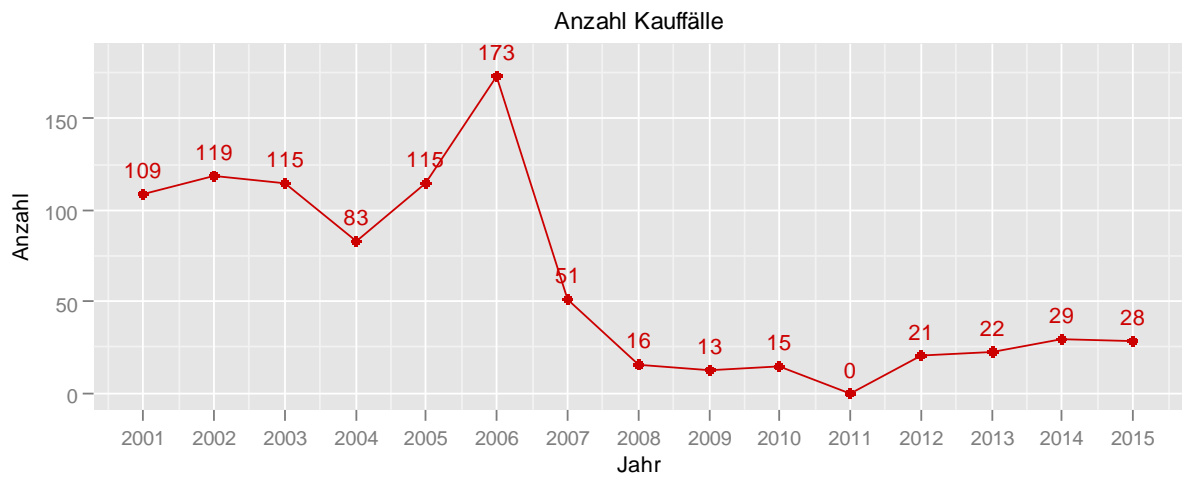
Geldumsatz



Flächenumsatz



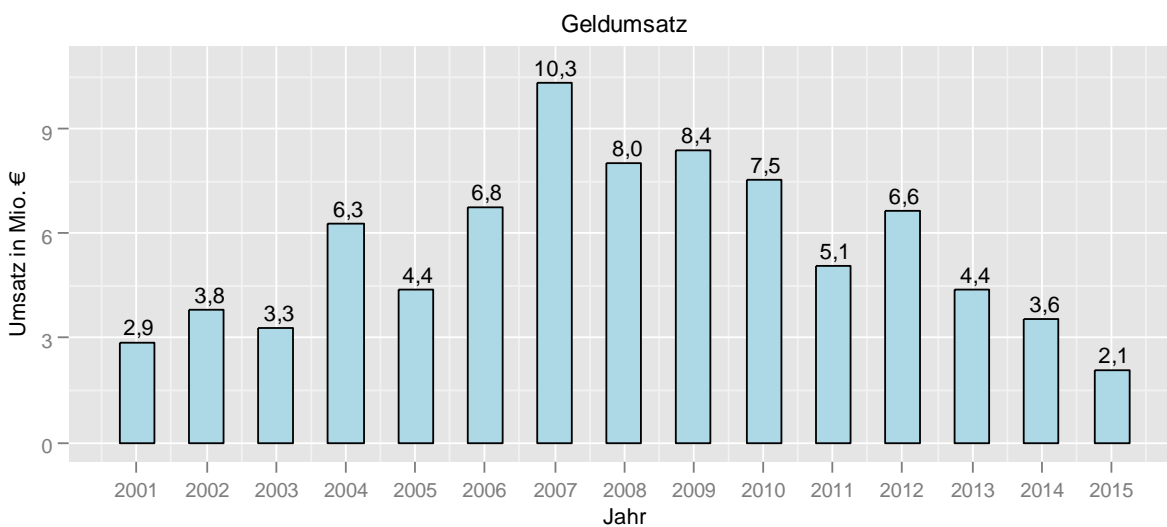
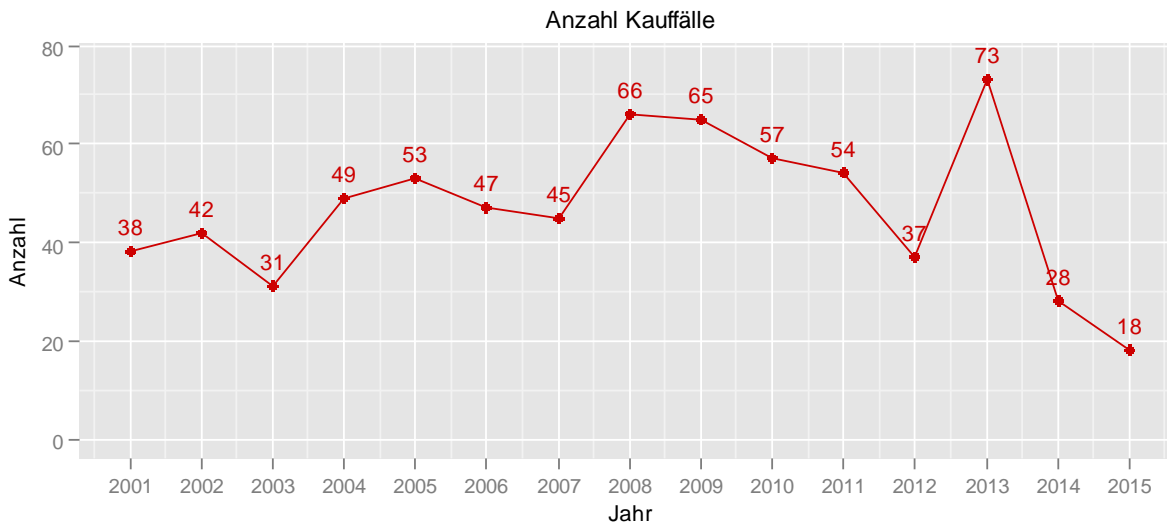
in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen
 – Erstverkäufe –



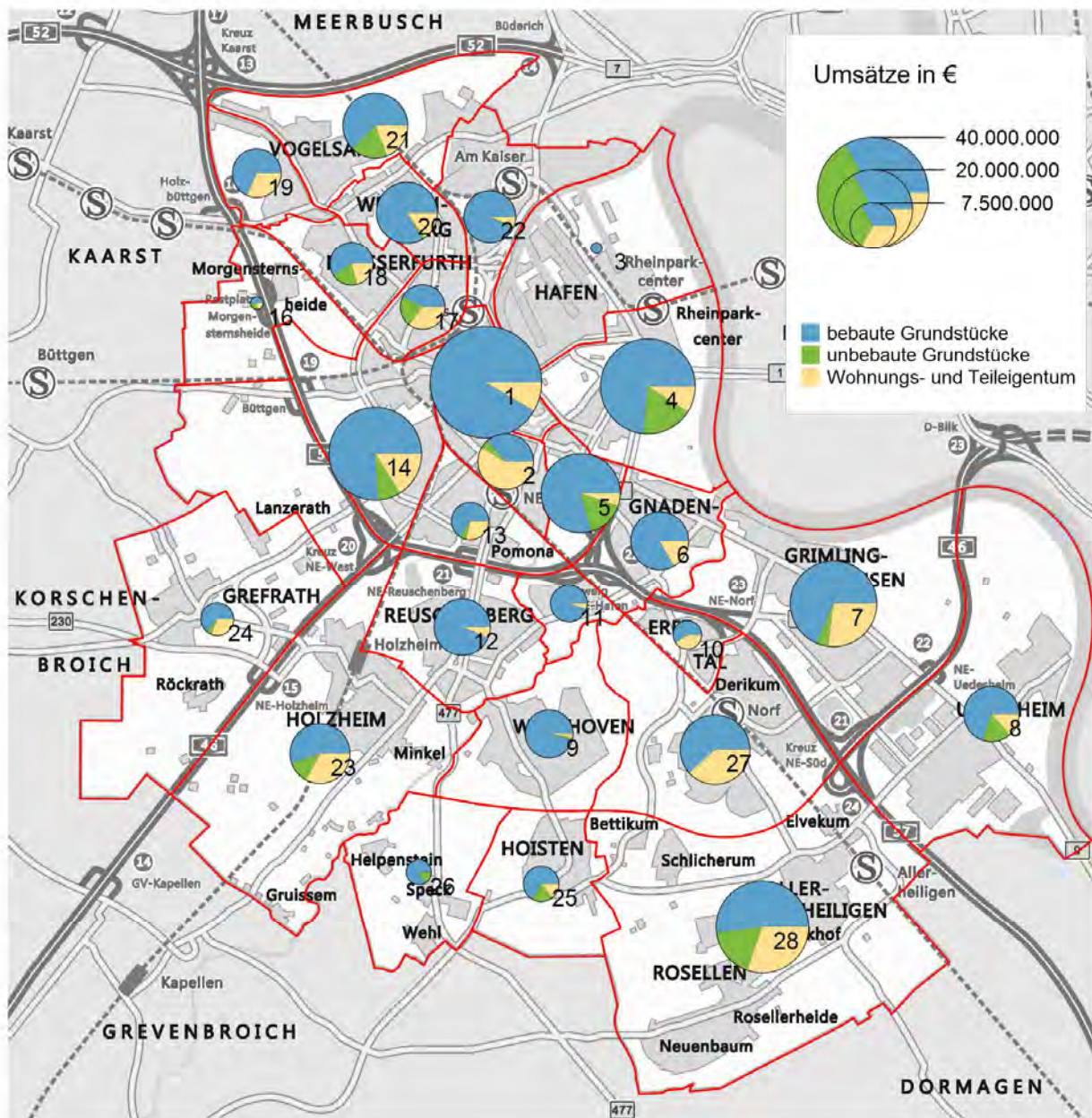
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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 und bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 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.

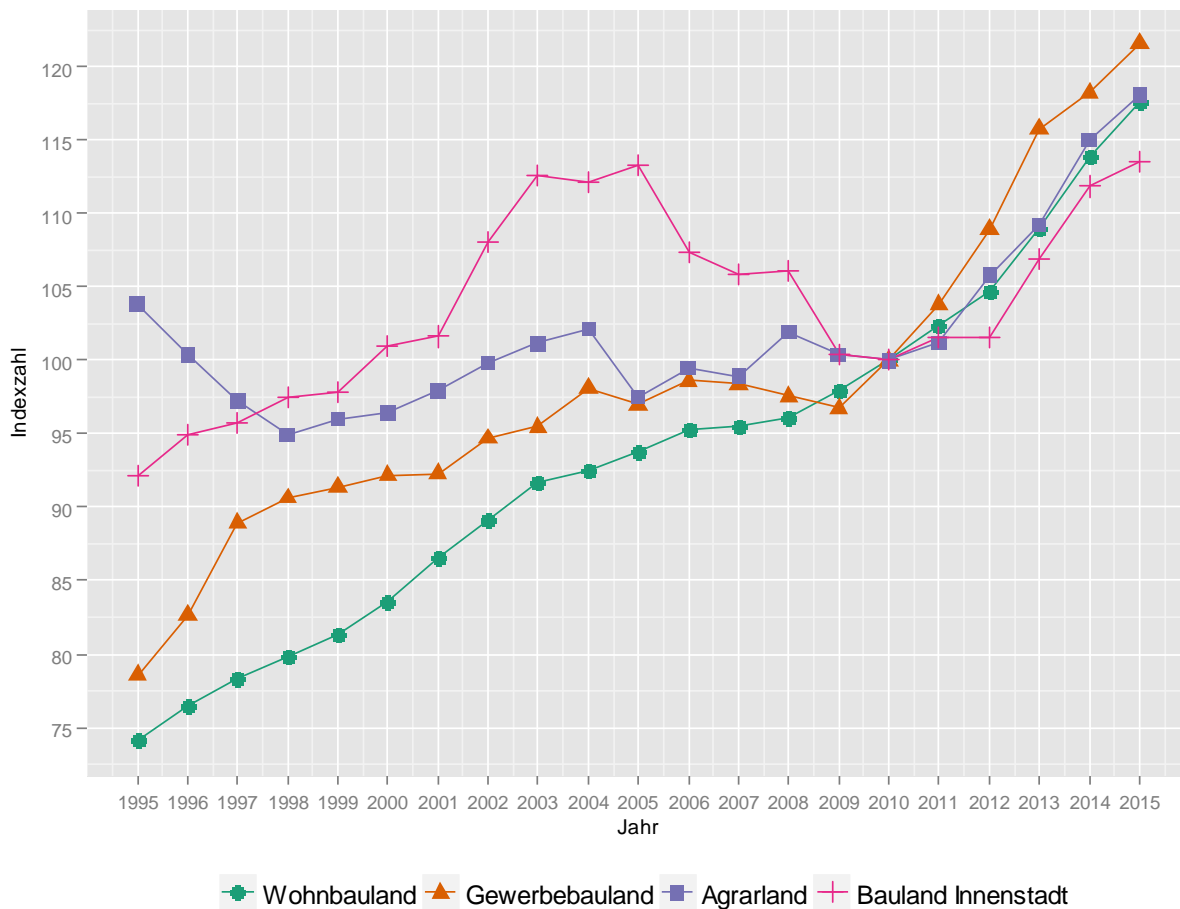
Die grafische Darstellung für die Teilmärkte "Wohnbauland" mit Teilmärkten für bebaute Grundstücke in Verbindung mit der Darstellung des Verbraucherpreisindex und des Baukostenindex wird im Abschnitt 5.8 vorgenommen.

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

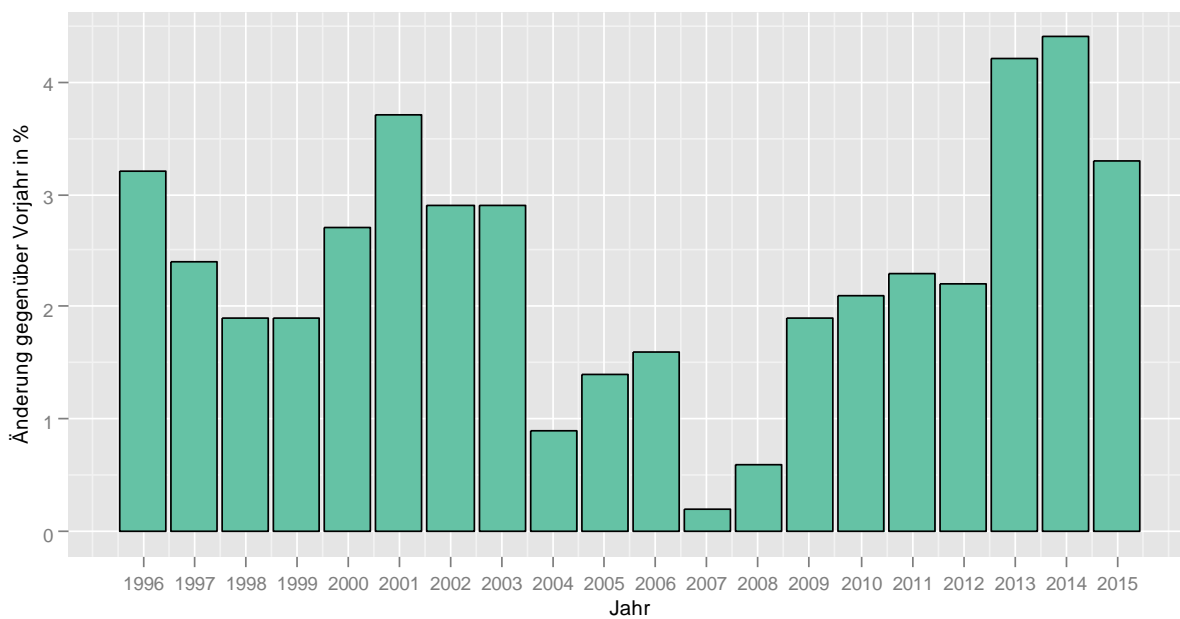
Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe- und Industrie	reines Agrarland	Bauland Innenstadt stat. Bezirk 1
1995	74,1	78,6	103,8	92,2
1996	76,5	82,6	100,3	94,9
1997	78,3	88,9	97,2	95,8
1998	79,8	90,6	94,9	97,5
1999	81,3	91,3	96,0	97,8
2000	83,5	92,2	96,4	101,0
2001	86,6	92,3	97,9	101,6
2002	89,1	94,7	99,8	108,1
2003	91,6	95,5	101,2	112,5
2004	92,5	98,1	102,1	112,2
2005	93,7	97,0	97,5	113,3
2006	95,2	98,6	99,5	107,3
2007	95,5	98,4	98,9	105,9
2008	96,1	97,6	101,9	106,1
2009	97,9	96,7	100,4	100,4
2010	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	102,3	103,8	101,2	101,6
2012	104,6	108,9	105,8	101,6
2013	109,0	115,7	109,2	106,9
2014	113,8	118,2	115,0	111,8
2015	117,6	121,5	118,1	113,5

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.

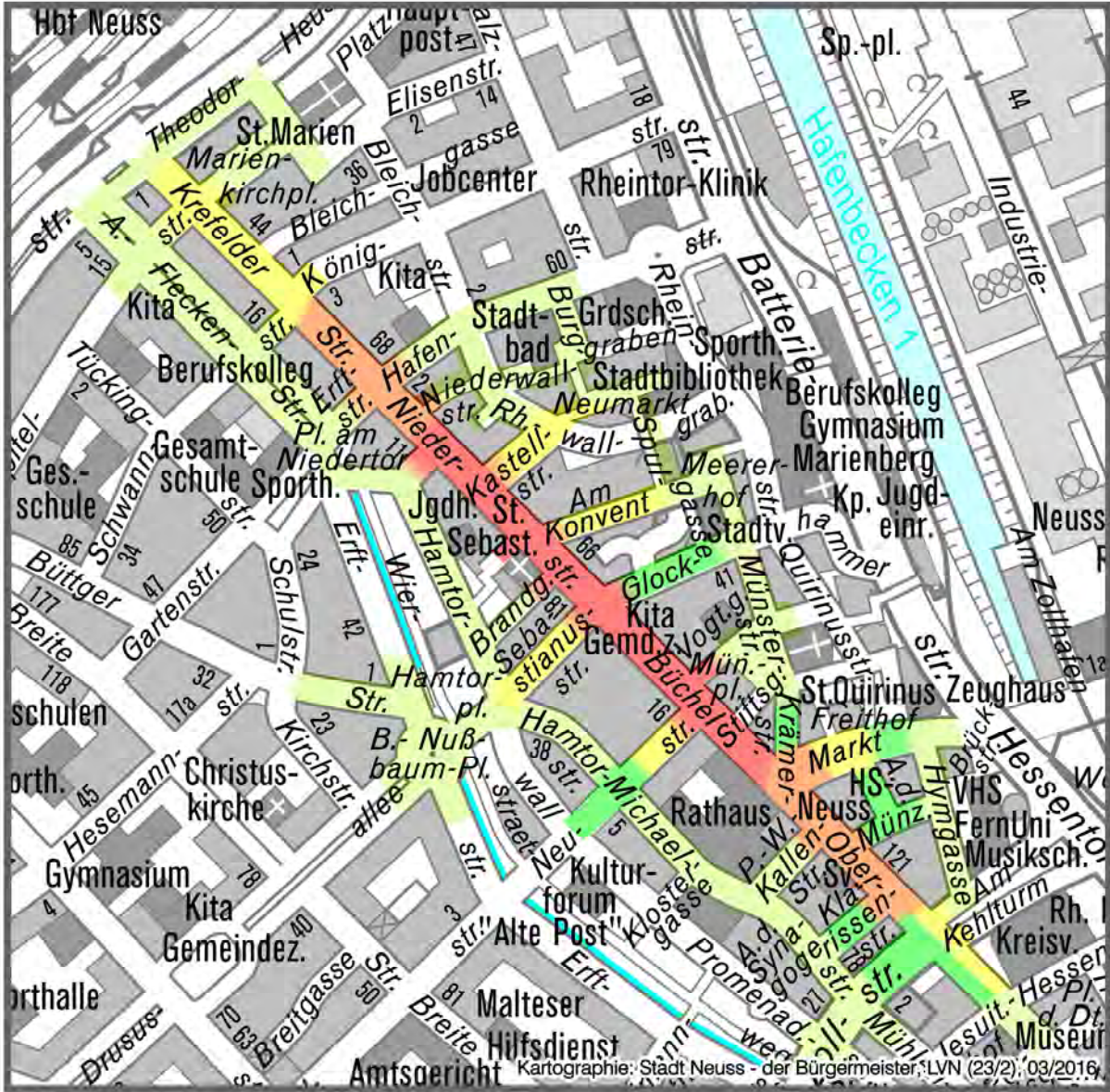
Der Untersuchung liegen 200 Verkäufe von unbebauten Grundstücken im Innenstadtbereich aus den Jahren 1980 bis 2015 zugrunde. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke im Innenstadtbereich (siehe Seite 28) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2015 konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2015.

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 €/m²-Grundstücksfläche haben.

Auf Basis eines Grundwertes von **690,- €/m²-Grundstücksfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

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

Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



	Geschäftslageklasse I		Geschäftslageklasse IV
	Geschäftslageklasse II		Geschäftslageklasse V
	Geschäftslageklasse III		

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:

$$690,-\text{ €}/\text{m}^2 * (3,70 * 1,00 * 0,94) =$$

$$2.400,-\text{ €}/\text{m}^2$$

4.3 Grundstückswertniveau 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 2015 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke (siehe Seite 28) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2015 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 2015 ergeben sich folgende Durchschnittswerte für erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke in Neuss:

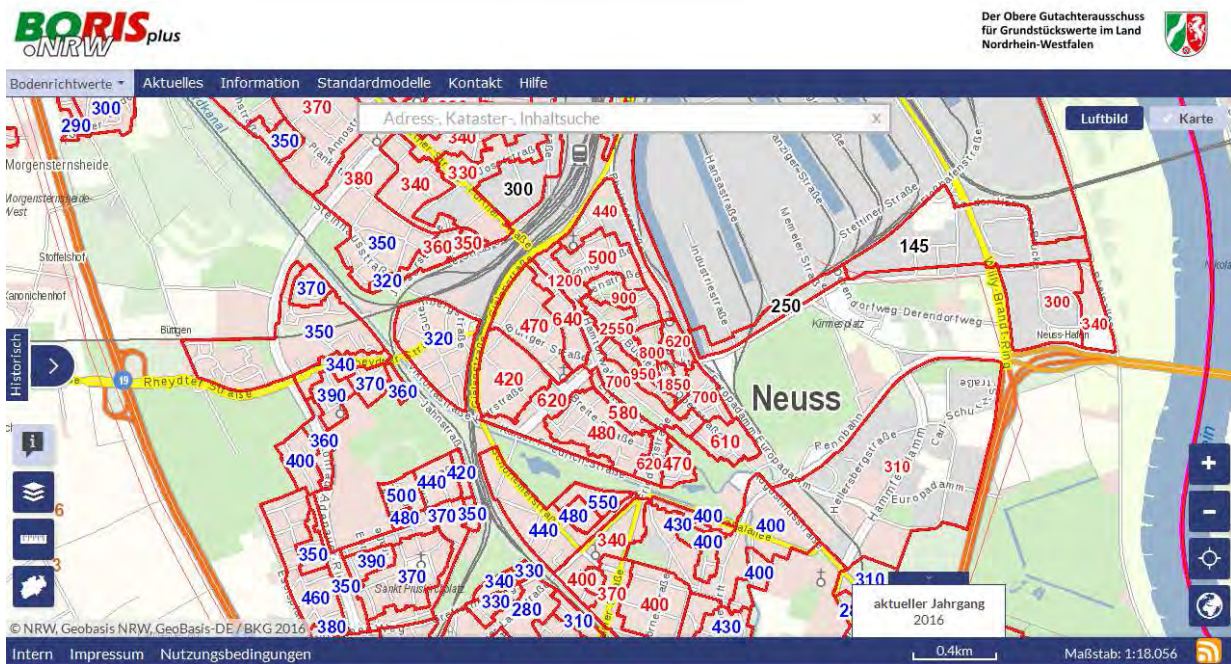
Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Minimum in €/m ²	Maximum in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²
Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung	137	120,--	62,--	161,--	16,--
Grundstücke mit tertiärer Nutzung, Gewerbehöfe	13	222,--	167,--	285,--	38,--

4.4 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2016 321 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.



Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41464
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Pomona
Bodenrichtwertnummer	113009
Bodenrichtwert	360 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bemerkung	Pomona Südwest

Für alle Dokumente und Daten, die im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW automatisiert abgerufen werden können, werden keine 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	6,00 €/m ²
GR	Grünland	3,00 €/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 Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung bei Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus** und bei **gemischt genutzten Grundstücken** nach folgender Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender GFZ bei Mietwohnhaus- und gemischt genutzten Grundstücken			
GFZ Bewertungsgrundstück	GFZ Bodenrichtwert		
	1,0	1,2	1,4
0,6	0,85	0,79	0,74
0,8	0,93	0,86	0,80
1,0	1,00	0,93	0,86
1,2	1,08	1,00	0,93
1,4	1,16	1,07	1,00
1,6	1,23	1,13	1,06

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

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Tiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe 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 **03.02.2016** folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2016** und beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ²	440 €/m ²	360 €/m ²	270 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	400 €/m ²	350 €/m ²	260 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²		330 €/m ²	260 €/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	420 €/m ²	360 €/m ²	300 €/m ²
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)		125 €/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.

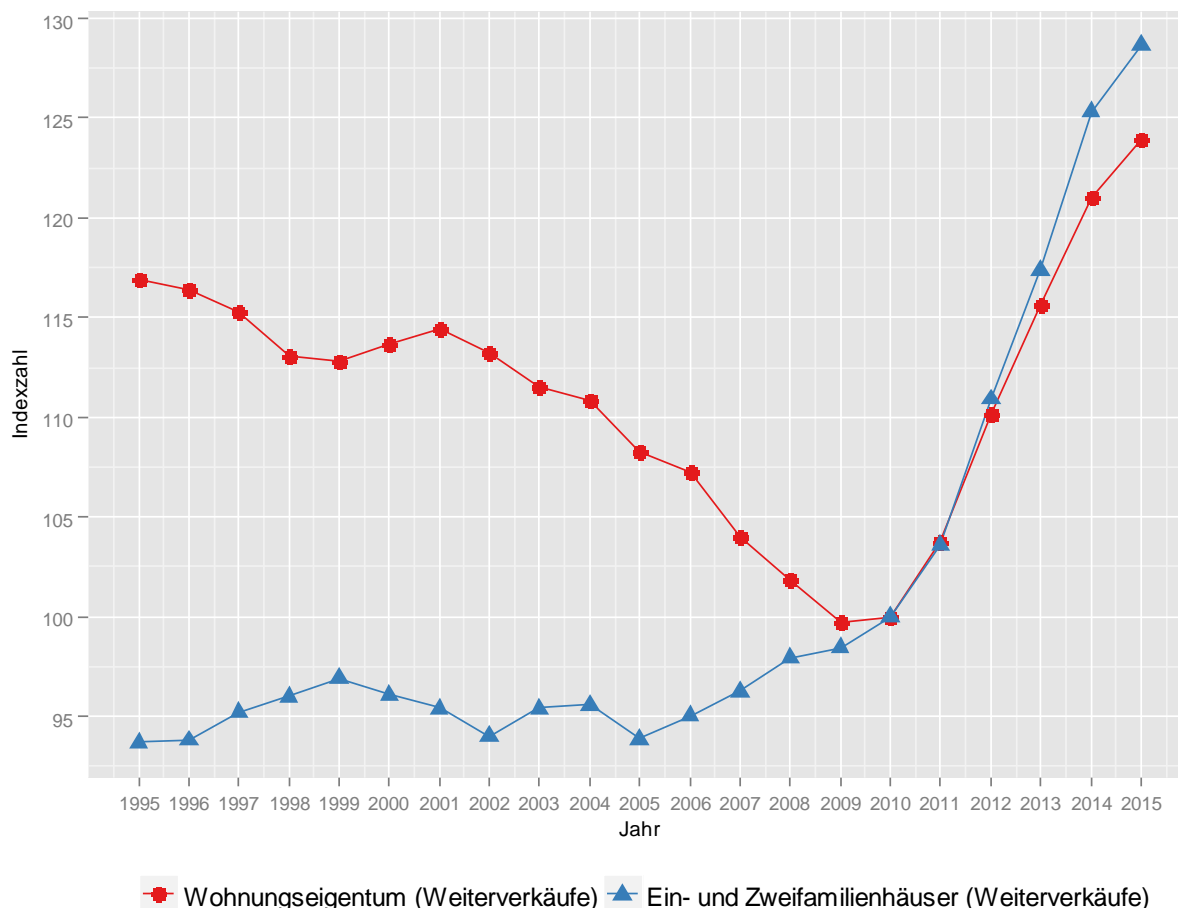
Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

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

Die beiden Indexreihen beziehen sich auf das Jahr **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)

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)
1995	93,7	116,9
1996	93,8	116,4
1997	95,2	115,3
1998	96,0	113,1
1999	96,9	112,8
2000	96,1	113,7
2001	95,4	114,4
2002	94,0	113,2
2003	95,4	111,5
2004	95,6	110,9
2005	93,9	108,3
2006	95,0	107,2
2007	96,3	104,0
2008	97,9	101,8
2009	98,4	99,7
2010	100,0	100,0
2011	103,6	103,7
2012	110,9	110,2
2013	117,4	115,6
2014	125,3	121,0
2015	128,6	123,9

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

5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 Mittelwerte Wohnungseigentum

Für die Teilmärkte

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

werden nachfolgend Tabellen ausgegeben, die die Mittelwerte in € / m² - Wohnfläche aus Verkäufen für das Jahr 2015 und zusammenfassend für die Jahre 2013 bis 2015 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**

Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet						
2015						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Min.	Max.
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	35	2.940	330	2.480	3.870
Weiterverkauf	2000-2012	35	2.130	370	1.420	2.940
	1990-1999	97	1.720	290	1.050	2.380
	1980-1989	36	1.670	330	1.020	2.270
	1970-1979	94	1.260	290	510	1.850
	1960-1969	52	1.240	280	620	1.780
	1950-1959	7	1.190	230	900	1.550
	1920-1949 vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2012					
	1990-1999					
	1980-1989	4	1.620	110	1.520	1.770
	1970-1979					
	1960-1969	5	1.500	330	920	1.720
	1950-1959					
	1920-1949 vor 1920					
2013-2015						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Min.	Max.
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	131	3.010	370	2.150	3.900
Weiterverkauf	2000-2012	93	2.090	330	1.360	2.940
	1990-1999	273	1.690	280	1.050	2.420
	1980-1989	107	1.590	310	810	2.290
	1970-1979	339	1.240	280	510	1.880
	1960-1969	161	1.150	270	580	1.780
	1950-1959	27	1.240	200	840	1.620
	1920-1949 vor 1920	8	860	740	110	1.850
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2012					
	1990-1999					
	1980-1989	4	1.620	110	1.520	1.770
	1970-1979	18	1.600	200	1.030	1.880
	1960-1969	12	1.490	220	920	1.720
	1950-1959					
	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.

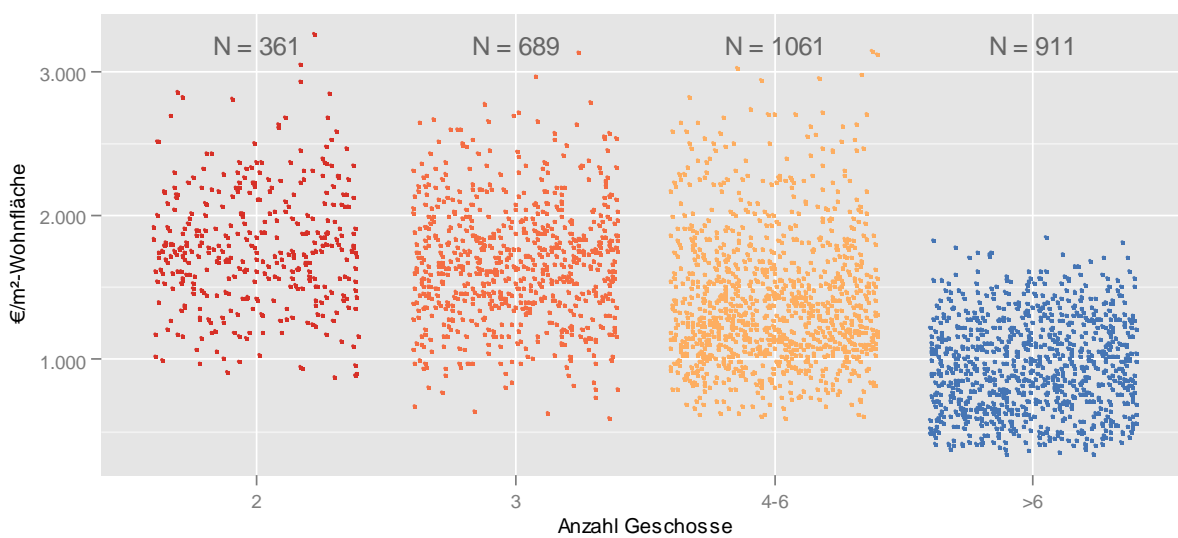
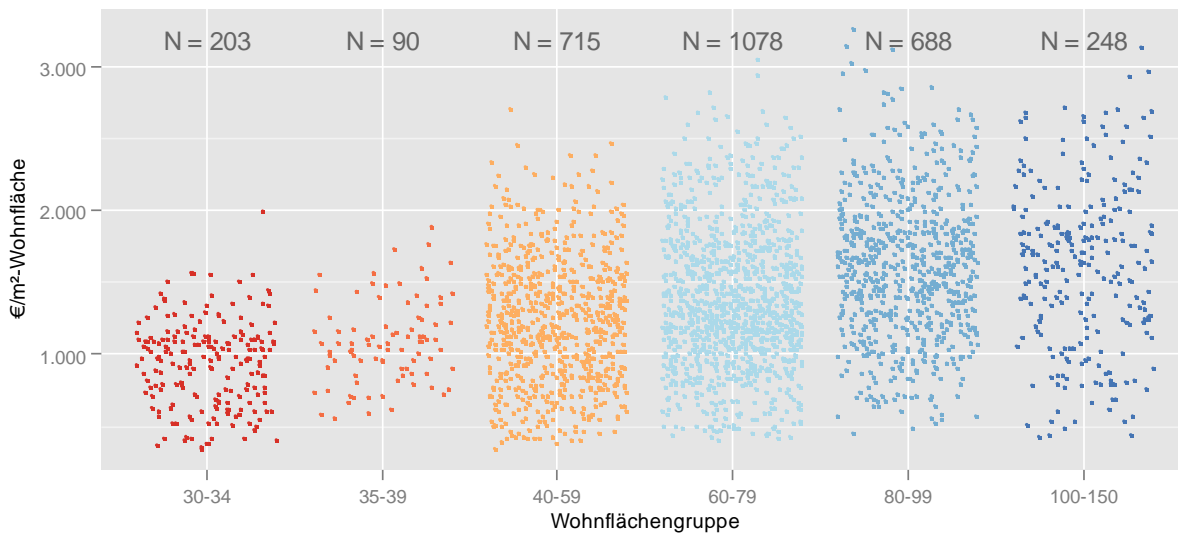
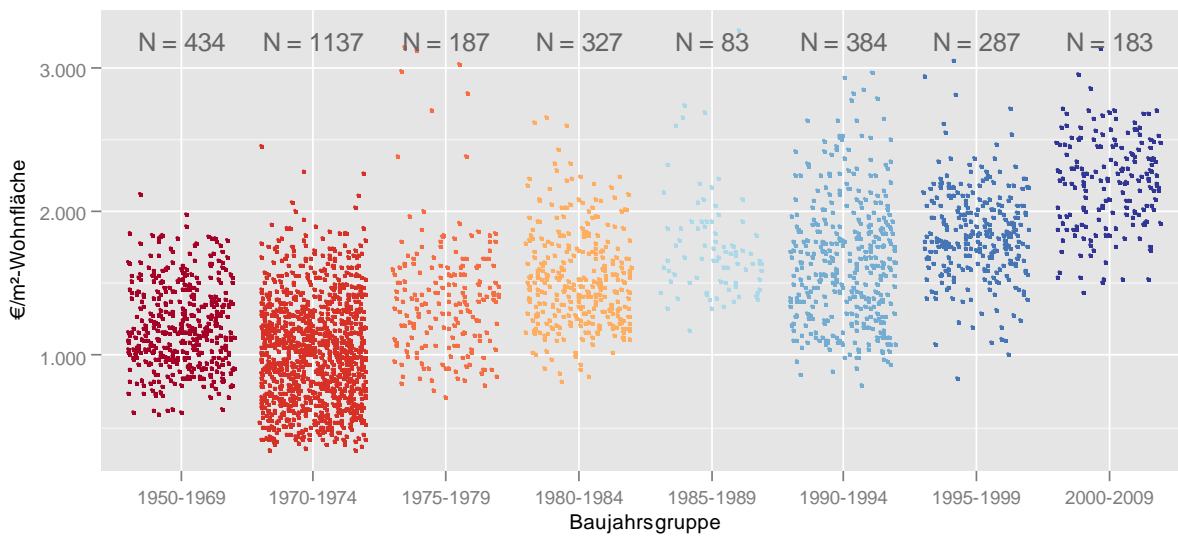
Der Gutachterausschuss hat ca. 3.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen sowie kernsanierte Objekte wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise wurden aus den Jahren 2006 bis 2015 als Durchschnitt abgeleitet und mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse 2015 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

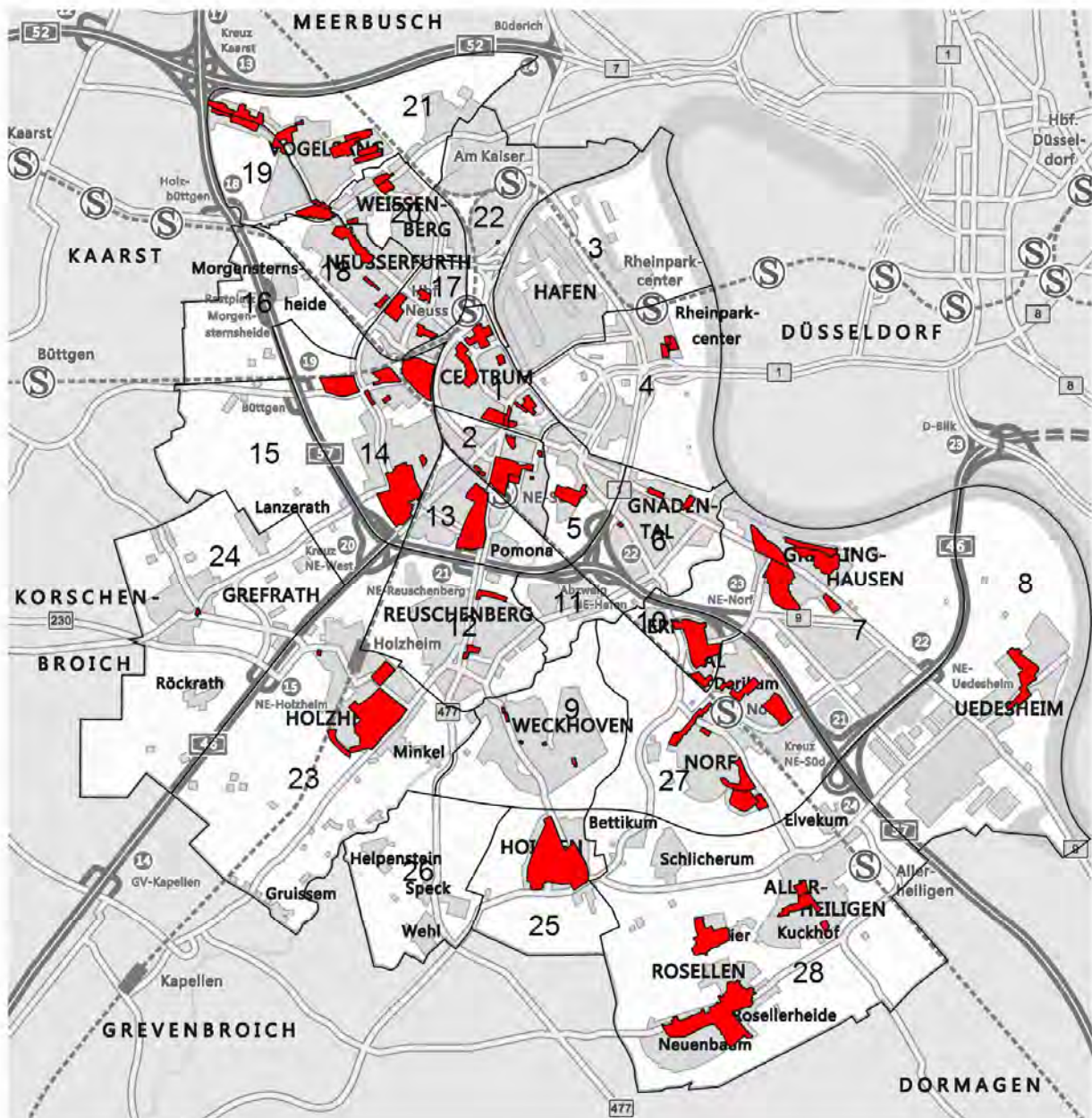
- beziehen sich auf Wertverhältnisse zum Jahr 2015
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WflVO). Balkone und überdachte Terrassen werden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- 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 m² bis 79 m²

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 86 Immobilienrichtwertzonen festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen sind in der nachfolgenden Übersichtskarte auf Seite 43 dargestellt. Die genaue Lage und Abgrenzung der Zonen können über www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen - Wertverhältnisse 2015 -



Übersichtskarte der Immobilienrichtwertzonen



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

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Std. Abw.
Innenstadt								
101001	Oberstraße, Trankgasse	1987	4 - 6	33	1.820	1.410	2.450	230
101002	Meererhof	1974	> 6	28	1.380	930	1.740	200
101003	Salzstraße	2003	4 - 6	21	2.290	1.750	2.870	310
101004	Kirchstraße, Schulstraße, Adolf-Flecken-Str.	1991	4 - 6	25	2.240	1.540	2.930	340
101005	Mühlenstraße	1991	3	12	2.410	2.000	2.840	290
101006	Kaiser-Friedrich-Straße, Florastraße	1972	> 6	78	1.290	800	1.980	230
101007	Friedrichstraße	1987	3	6	1.730	1.430	2.120	300
101008	Am Alten Weiher	1993	3	8	2.210	1.800	2.790	350
Dreikönigenviertel								
102001	Weingartstraße	2001	4 - 6	24	2.300	1.880	3.050	300
102003	Schillerstr., Hölderlinstr., Eichendorffstr.	1960	3	41	1.310	940	1.930	220
102004	Kantstraße, Uhlandstraße	1953	4 - 6	11	1.100	840	1.480	180
102005	Kantstraße, Uhlandstraße	1995	4 - 6	4	1.660	1.560	1.730	70
102006	An der Obererft 17	1974	> 6	16	1.400	1.080	1.880	220
102007	An der Obererft 56-58	1995	3	3	2.110	1.860	2.320	230
102008	Goethestraße, Weberstraße	2002	3	8	2.300	1.940	2.590	230
Hammfeld								
104001	Görlitzer Straße 2-6	1972	> 6	248	740	360	1.480	230
104002	Görlitzer Straße 5-7	1973	> 6	75	980	590	1.440	250
104003	Görlitzer Straße 9-15, Rheinallee	1981	> 6	119	1.340	900	1.840	180

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
Meertal								
105001	Meertal	2000	4 - 6	59	2.190	1.720	3.030	270
Gnadental								
106001	Konstantinstraße	1982	4 - 6	23	1.960	1.660	2.240	180
106002	Berghäuschensweg	1960	> 6	6	1.140	950	1.270	140
106003	Dunantstraße	1994	2	7	2.080	1.770	2.360	210
Grimlinghausen								
107001	Cyriakusplatz, Von-Holte-Straße	1993	3	15	2.150	1.650	2.980	450
107002	Grimlinghausen- Rheinlage	1981	4 - 6	14	2.720	2.200	3.210	370
107003	Deutzer Straße, Pützstr., Arembergstraße	1984	4 - 6	112	1.590	1.180	2.200	230
107004	Kuhweg, Bonner Straße	1978	3	12	1.550	1.320	1.920	200
107005	Grimlinghausen-Südwest	1998	3	152	1.860	1.280	2.430	230
Uedesheim								
108001	Uedesheim	1992	2	29	1.950	1.300	2.460	240
Weckhoven								
109001	Erich-Klausener-Straße	1983	4 - 6	4	1.290	1.160	1.420	130
109002	Maximilian-Kolbe-Straße, Gohrer Straße	2005	4 - 6	7	2.280	2.080	2.540	170
109003	Anne-Frank-Straße, Hoistener Straße	1997	4 - 6	9	1.680	1.420	2.060	200
109004	Am Lindenplatz	1972	3	11	1.230	900	1.630	210
Erfftal								
110001	Erfftal-Mitte	1973	4 - 6	71	1.000	500	1.570	230
110002	Erfftal-Süd	1971	> 6	80	590	410	930	100

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
Reuschenberg								
112001	Bergheimer Straße, Nierenhofstraße	1958	> 6	16	1.440	1.170	1.740	190
112002	Hubertusweg	1970	> 6	52	1.130	850	1.640	190
Pomona								
113001	Pomona	1977	3	15	1.590	1.210	2.080	250
Stadionviertel								
114001	Röntgenstraße, Gutenbergstraße	1958	4 - 6	21	1.290	780	1.720	220
114002	Stadionviertel-Süd	1972	4 - 6	106	1.270	900	1.760	210
114004	Im Jagdfeld 13	2003	3	9	2.330	1.890	2.560	200
114005	Selfkantstraße, Heinsberger Straße	1990	3	17	1.750	1.440	2.200	230
114006	Maastrichter Straße	1993	4 - 6	60	1.560	1.180	2.240	230
114007	Konrad-Adenauer-Ring, Rheydter Straße	1993	3	16	1.620	1.380	1.860	140
Furth-Süd								
117001	Burgunderstraße, Adolfstraße	1965	3	35	1.520	1.170	1.890	190
117002	Katharina-Braeckeler- Str.,	1996	3	23	1.850	1.450	2.310	260
117003	Frankenstraße, Keltenstraße	1993	4 - 6	116	1.390	1.020	1.810	170
Furth-Mitte								
118001	Peter-Loer-Straße	1999	3	14	1.850	1.520	2.220	200
118002	Venloer Str., Geulenstr., Wilhelmstraße	1997	3	23	1.890	1.350	2.360	260
118003	Engelbertstraße	1961	4 - 6	10	1.020	760	1.270	180
Furth-Nord								
119001	Am Jröne Meerke	1994	3	33	1.810	1.210	2.380	260

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
119002	Kaarster Straße 127-129	1974	4 - 6	8	1.340	1.000	1.640	200
119003	Kaarster Straße 215-219, Am Stock	1973	4 - 6	10	1.220	1.040	1.550	170
119004	Kaarster Straße 191-195, Kaarster Heide	1982	3	22	1.510	1.080	1.990	240
Weißenberg								
120001	Im Hexfeld, Gladbacher Straße	1984	4 - 6	17	1.360	1.030	1.760	230
120002	Gladbacher Straße, Römerstraße	2004	3	13	2.050	1.780	2.310	190
120003	Nibelungenstraße	1980	3	13	1.460	900	1.850	320
120004	Kaarster Straße 26-28	1995	4 - 6	12	1.410	1.090	1.810	230
Vogelsang								
121001	Böcklerstraße, Schmolzstraße	1960	4 - 6	40	1.040	780	1.400	160
121002	Daimlerstraße 239-243	1961	4 - 6	16	1.180	920	1.510	150
121003	Furtherhofstraße 54-60	1963	4 - 6	44	950	600	1.570	230
121004	Furtherhofstraße 31-47	1961	4 - 6	52	1.130	620	1.660	230
121005	Kaarster Straße 50	1967	> 6	9	930	810	1.160	110
121006	Kaarster Straße 230-254	1982	4 - 6	21	1.460	1.120	1.930	220
121007	Eggenhofstraße, Kaarster Straße 204-266	1973	4 - 6	17	1.250	970	1.470	130
121008	Benzstraße, Boschstraße	1968	3	69	1.320	930	1.860	240
121009	Brücke	2000	2	10	1.880	1.420	2.360	340
Barbaraviertel								
122001	Dyckhofstraße	1967	4 - 6	9	1.100	820	1.320	160
Holzheim								
123001	Maximilianstraße, Am Alten Sportplatz	1972	3	15	1.530	1.110	2.010	330

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
123002	Ludgerusring	2000	3	7	1.880	1.470	2.290	340
123003	Gell'sche Straße	1974	> 6	82	1.000	680	1.490	190
123004	Holzheim-Mitte	1982	2	29	1.680	1.110	2.400	300
Grefrath								
124001	Schwalbenweg 1-7	1973	2	7	1.090	960	1.270	110
Hoisten								
125001	Hoisten	1979	3	19	1.410	800	1.750	210
Norf								
127001	Elbestraße, Isarstraße, Am Goldberg	1972	4 - 6	65	1.000	690	1.460	190
127002	Ahrstraße, Lahnstraße, Ruhrstraße	1969	3	21	1.260	910	1.580	190
127003	Am Sandhof	1972	4 - 6	25	1.130	780	1.590	200
127005	Lessingplatz, Rilkestraße,	1974	4 - 6	52	1.220	710	1.690	270
127006	Grillparzerweg, Südstr., Stefan-George-Weg	1974	3	47	1.280	820	1.760	190
127007	Ulmenallee 114-140	1974	> 6	83	1.040	640	1.460	200
127008	Delrather Straße, Stürzelberger Straße	1974	4 - 6	26	1.230	840	1.530	170
127009	Vellbrüggener Straße	1997	4 - 6	17	1.730	1.460	2.020	190
Rosellen								
128001	Rosellerheide, Neuenbaum	1991	2	51	1.880	1.180	2.590	330
128002	Rosellen	1978	2	24	1.440	960	1.760	200
128003	Albertus-Magnus-Straße, Mommsenstraße	1975	3	92	1.480	1.030	2.010	260
128004	Am Alten Bach 50	1992	2	25	1.760	1.350	2.240	290
128005	Albert-Schweitzer-Str., Horremer Straße	1996	2	16	1.870	1.560	2.150	200

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 ²	35 – 39 m ²	40 – 59 m ²	60 – 79 m ²	80 – 99 m ²	100-150 m ²
60 – 79 m²	0,83	0,87	0,95	1,00	1,06	1,04

c) Anzahl der Vollgeschosse

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	2	3	4 - 6	> 6
2	1,00	0,93	0,87	0,78
3	1,08	1,00	0,94	0,85
4 - 6	1,15	1,06	1,00	0,90
> 6	1,28	1,18	1,11	1,00

d) Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,93

Beispiel für die Berechnung eines Vergleichswertes für eine Eigentumswohnung auf Basis des Immobilienrichtwertes

Gesucht ist der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung an der Maastrichter Straße in Neuss. Die Wohnung ist vermietet und hat eine Größe von 48 m². Die Wohnung liegt in einem 1987 errichteten Gebäude mit drei Vollgeschossen.

Für den Bereich der Maastrichter Straße hat der Gutachterausschuss einen Immobilienrichtwert von 1.560,- € / m² abgeleitet. Dieser Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine unvermietete Wohnung in einem vier bis sechsgeschossigen Gebäude der Baujahrsklasse 1990 bis 1994 mit einer Wohnfläche von 60 bis 79 m².

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert 1.560 €/m ² -Wfl.	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
Baujahr	1990 - 1994	1987	0,95
Wohnfläche	60 – 79 m ²	48 m ²	0,95
Anzahl Geschosse	4 - 6	3	1,06
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$1.560,- \text{ € / m}^2\text{-Wfl.} * (0,95 * 0,95 * 1,06 * 0,93) = 1.388,- \text{ € / m}^2\text{-Wfl.}$$

Bei einer Wohnfläche der Eigentumswohnung von 48 m² ergibt sich ein Vergleichswert zum Stichtag 01.01.2016 von

$$1.388,- \text{ € / m}^2 * 48 \text{ m}^2 = 66.624,- \text{ €}$$

rund 67.000,- €.

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 2006 bis 2015 untersucht. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahrsklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert [€]	Standard- abw.	von	bis
Neubau	125	21.000	4.290	13.500	27.550
2000 bis 2011	131	14.340	4.050	8.040	21.750
1990 bis 1999	56	8.470	2.770	3.580	13.320
1975 bis 1989	76	7.220	2.300	3.070	12.390
1960 bis 1974	121	5.880	2.750	2.000	12.810

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert [€]	Standard- abw.	von	bis
Neubau	68	5.500	1.540	4.490	8.710
1960 bis 2011	38	4.550	1.930	2.050	9.200

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 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 Liegenschaftszinnsauswertung 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. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2014 und 2015.

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
< 40 m ²	13	5,7	4,5	7,3	1,0
40 bis 59 m ²	37	4,6	3,2	6,8	1,1
60 bis 79 m ²	41	4,3	2,9	6,1	0,8
80 bis 149 m ²	21	3,9	2,7	5,9	0,9

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standardabw.	Vervielfältiger über Reinertrag	Standardabw.
< 40 m ²	13	12,8	2,2	16,8	2,5
40 bis 59 m ²	37	16,1	3,4	20,4	3,8
60 bis 79 m ²	41	15,9	3,0	20,6	3,1
80 bis 149 m ²	21	17,9	2,9	22,4	3,1

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	2012-2015	28	3,2	1,8	4,7	0,7
Dreifamilienhäuser	2012-2015	13	3,6	2,6	5,0	0,7
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m ² -Wfl.	2012-2015	39	4,5	2,1	6,7	1,2
Mehrfamilienhäuser über 500 m ² -Wfl.	2012-2015	16	4,7	3,0	6,9	1,0
gemischt genutzte Grundstücke	2012-2015	20	5,9	4,3	7,7	1,0
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2006-2015	15	6,7	4,4	9,2	1,7
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2006-2015	25	7,3	4,4	10,3	1,6

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	2012-2015	28	21,8	4,5	27,3	5,1
Dreifamilienhäuser	2012-2015	13	17,2	2,3	22,4	2,7
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m ² -Wfl.	2012-2015	39	14,3	2,8	19,1	3,6
Mehrfamilienhäuser über 500 m ² -Wfl.	2012-2015	16	14,9	2,8	19,4	3,2
gemischt genutzte Grundstücke	2012-2015	20	12,0	2,2	15,4	2,6
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2006-2015	15	11,9	2,7	14,7	3,1
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2006-2015	25	11,0	2,7	13,5	2,8

Kenngrößen (Mittelwerte)

Grundstücks- teilmarkt	Erhe- bungs- zeitraum	Anzahl Kauf- fälle	Kauf- preis in €	Grund- stücks- fläche in m ²	Wohn-/ Nutz- fläche in m ²	Netto- kalt- miete in €/m ²	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2012-2015	28	296.000	461	145	7,40	42
Dreifamilienhäuser	2012-2015	13	376.000	398	280	6,23	37
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m ² -Wfl.	2012-2015	39	394.000	469	352	6,37	32
Mehrfamilienhäuser über 500 m ² -Wfl.	2012-2015	16	2.664.000	2.439	1.862	6,70	39
gemischt genutzte Grundstücke	2012-2015	19	810.000	508	739	7,86	33
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2006-2015	15	5.692.000	5.095	5.421	8,67	43
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2006-2015	24	6.807.000	17.493	9.006	5,93	41

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 2006 bis 2015 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 2015 konjunkturell angepasst. Die Untersuchung hat ergeben, dass folgende Grundstücksmerkmale einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m²-Wohnfläche haben:

- Wohnfläche in m²
- Grundstücksgröße in m²
- Wohnlageklasse (gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss, siehe Seite 63)
- Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell der AGVGA)
- Baualter
- Hausart
- Ausstattung des Gebäudes (gemäß Tabelle Seite 62 in Anlehnung an NHK 2010)
- 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 **2.155,- €/m²-Wohnfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Wohnfläche	80 m ² bis 89 m ²	1,23
	90 m ² bis 99 m ²	1,19
	100 m ² bis 109 m ²	1,14
	110 m ² bis 119 m ²	1,09
	120 m ² bis 129 m ²	1,05
	130 m ² bis 139 m ²	1,02
	140 m ² bis 149 m ²	0,98
	150 m ² bis 159 m ²	0,95
	160 m ² bis 179 m ²	0,91
	180 m ² bis 199 m ²	0,87
	200 m ² bis 219 m ²	0,83
	220 m ² bis 239 m ²	0,79

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Grundstücksgröße	150 m ² bis 199 m ²	0,91
	200 m ² bis 249 m ²	0,95
	250 m ² bis 299 m ²	0,98
	300 m ² bis 399 m ²	1,00
	400 m ² bis 499 m ²	1,04
	500 m ² bis 599 m ²	1,08
	600 m ² bis 699 m ²	1,13
	700 m ² bis 799 m ²	1,17
	800 m ² bis 999 m ²	1,21
Wohnlageklassen (nach Übersichtsplan S. 63)	1	0,74
	2	0,82
	3	0,90
	4	0,99
	5	1,09
	6	1,20
	7	1,32
Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell AGVGA)	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	1,06
	1.03 (KG,EG,Flachdach)	1,11
	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	1,00
	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	1,06
	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	1,05
	1.21 (EG, DG ausgebaut)	0,95
	1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	0,82
	1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	1,04
Baualter	Neubau	1,20
	4 bis 9 Jahre	1,11
	10 bis 14 Jahre	1,07
	15 bis 19 Jahre	1,02
	20 bis 24 Jahre	0,98
	25 bis 29 Jahre	0,93
	30 bis 34 Jahre	0,88
	35 bis 39 Jahre	0,85
	40 bis 44 Jahre	0,81
	45 bis 49 Jahre	0,77
	ab 50 Jahre	0,74

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Hausart	Einzelhaus	1,03
	Doppelhaushälfte	1,00
	Reihenendhaus	0,97
	Reihenmittelhaus	0,95
Ausstattung (nach NHK 2010)	1,5	0,87
	2,0	0,94
	2,5	1,00
	3,0	1,06
	3,5	1,12
	4,0	1,20
	4,5	1,32
Modernisierung	nicht oder wenig modernisiert	1,00
	teilweise modernisiert	1,07
	durchgreifend modernisiert	1,14
Garage	mit	1,00
	ohne	0,98

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

Hinweise:

Auf Grund einer statistisch nicht ausreichender Anzahl von Vergleichspreisen konnten für Grundstücke mit Gebäuden der Ausstattungsklassen 1,0 und 5,0 keine Umrechnungsfaktoren ermittelt werden.

Bei der Ermittlung des Umrechnungsfaktors der Wohnlageklasse 1 wurden wegen der geringen Anzahl an Vergleichspreisen Lagewertrelationen aus anderen Teilmärkten berücksichtigt.

Beispiel:

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

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Wohnfläche	125 m ²	1,05
Grundstücksgröße	340 m ²	1,00
Wohnlageklasse	4	0,99
Haustyp	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	1,06
Baualter	27 Jahre	0,93
Hausart	Doppelhaushälfte	1,00
Ausstattung	3,0	1,06
Modernisierung	nicht modernisiert	1,00
Garage	mit Garage	1,00

Der Vergleichswert des Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

$$2.155,-- \text{ €/m}^2\text{-Wohnfläche} * (1,05 * 1,00 * 0,99 * 1,06 * 0,93 * 1,00 * 1,06 * 1,00 * 1,00) =$$

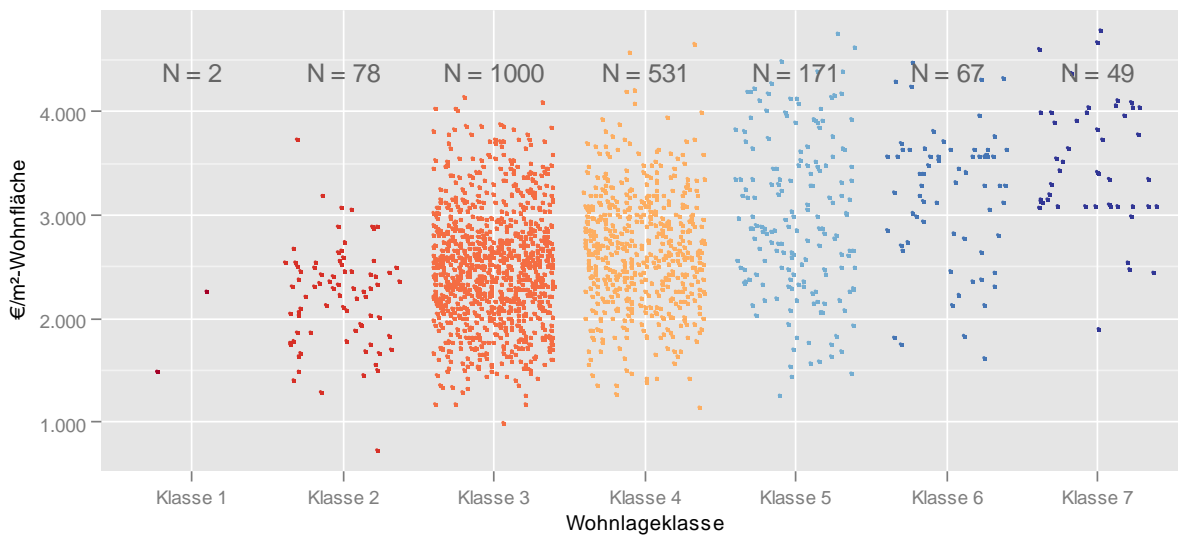
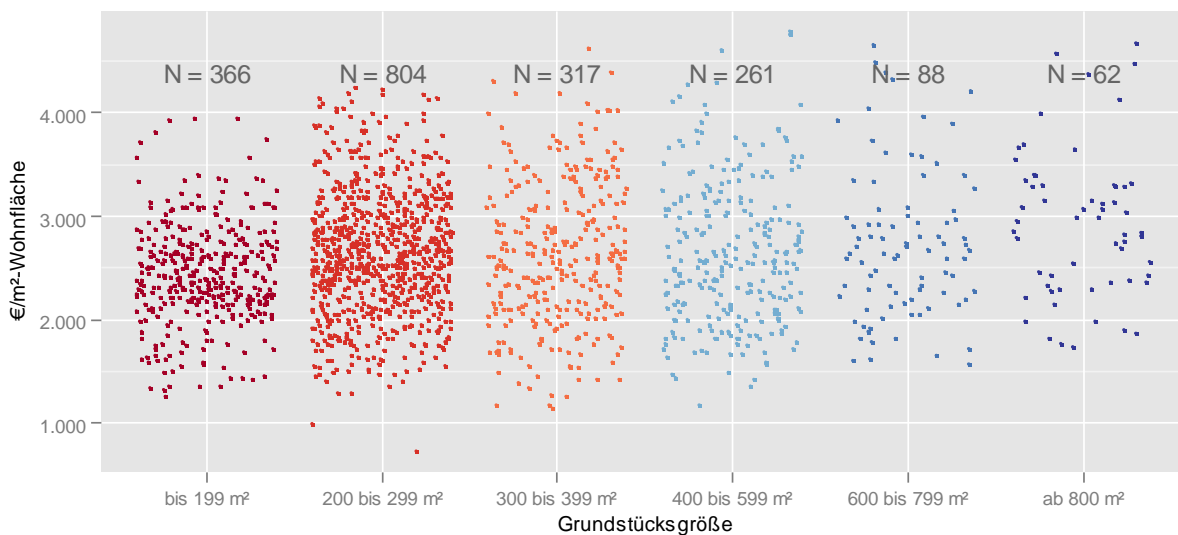
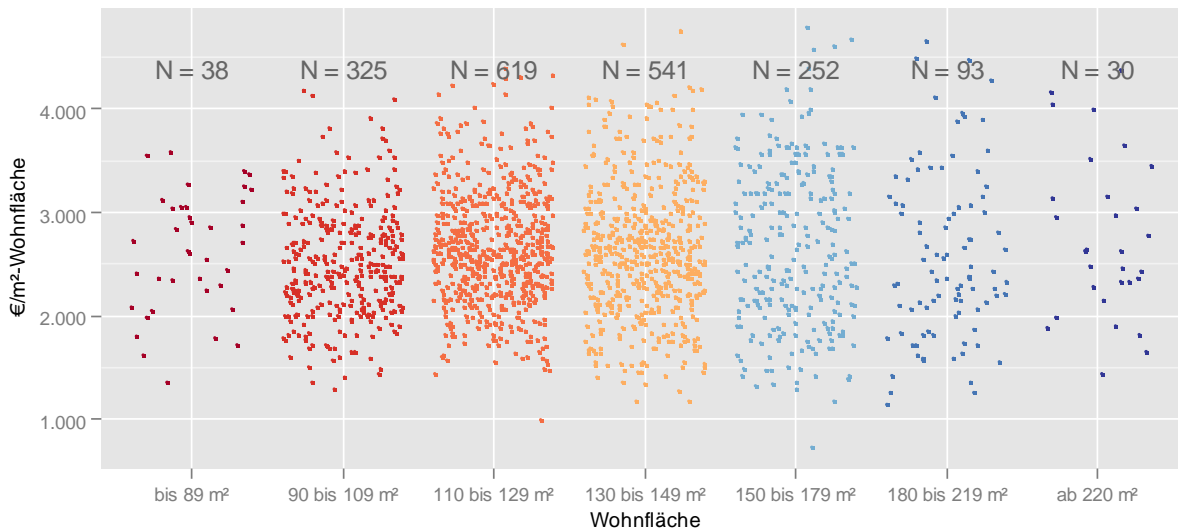
2.341,-- €/m²-Wohnfläche.

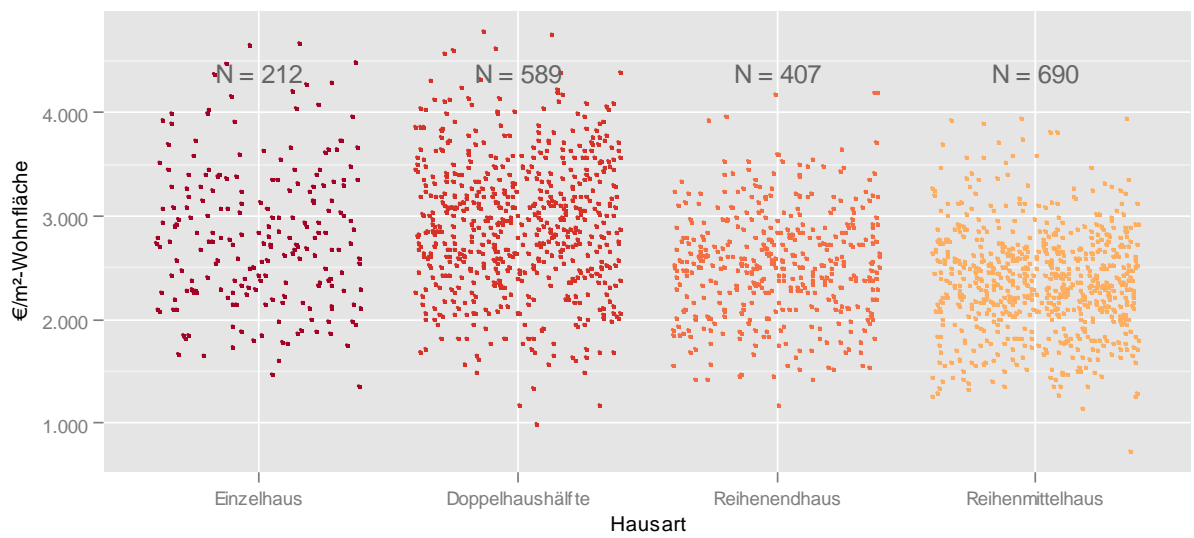
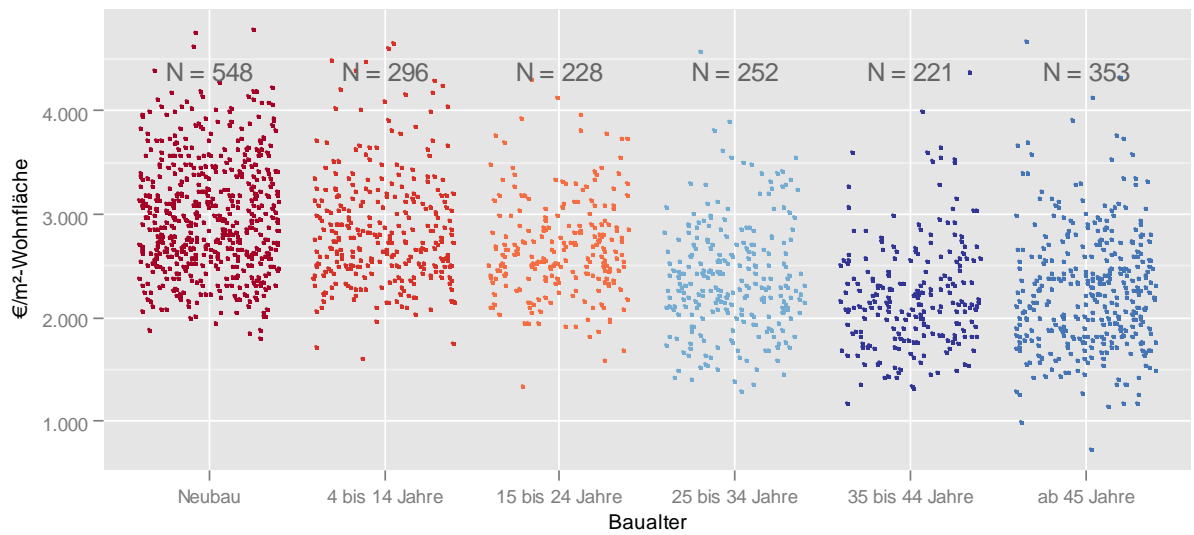
Bei einer Wohnfläche von 125 m² ergibt sich ein Vergleichswert des Grundstücks inklusive Aufbauten und Außenanlagen von

$$2.341,-- \text{ €/m}^2 * 125 \text{ m}^2 =$$

rund 293.000,-- €.

Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen
 - Wertverhältnisse 2015 -

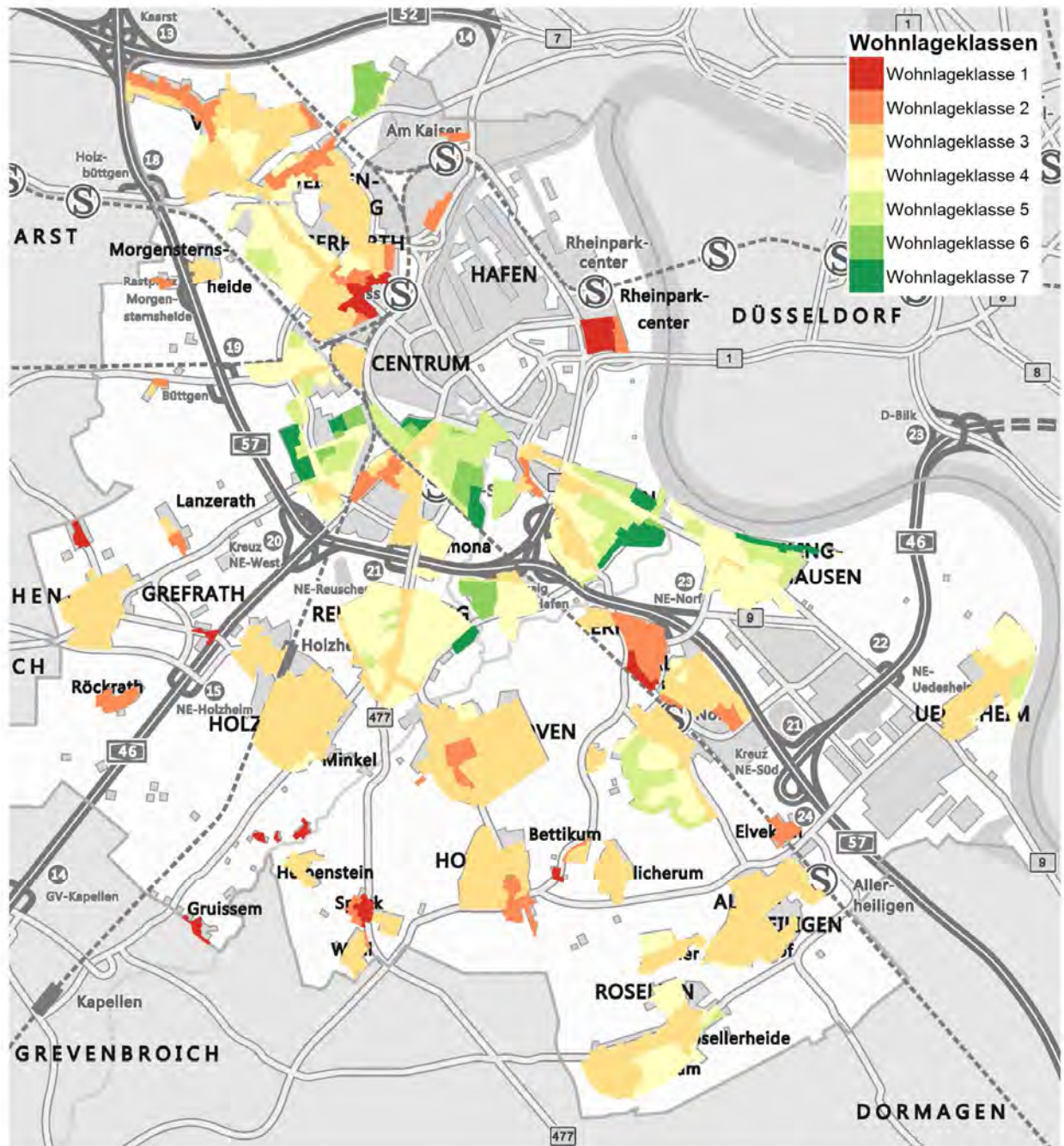




Der Einordnung in die Ausstattungsklassen liegt folgende Tabelle zugrunde:

Ausstattungsstandard					
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1980)	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor 1995)	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Wärmedämmung (nach 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden, Natursteinfassade, Glasfassade; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 1995)	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung nach 1995	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen; aufwändige Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung(nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor 1995)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfacher Putz oder Kalkanstrich; Füllungstüren, gestrichen, einfache Beschläge ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe; Edelholzvertäfelungen, Akustikputz; raumhohe aufwendige Türanlagen
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung; Weichholztreppen einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl	Decken mit größerer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, bessere Hartholztreppen	Decken mit großen Spannweiten, Edelholzvertäfelungen, breite hochwertige Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten
Sanitär-einrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche oder Wanne und WC; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit Dusche, Wanne und WC, einfache Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder, tlw. mit Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fernheizung, einfache Warmluftheizung, Nachtstromspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

5.5 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 2013 bis 2015. 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 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 bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.4, Seite 56 ff.)

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 350 m ² bis 800 m ²)					
Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1995 - 2013	7	552.000	66.000	3.410	570
1975 - 1994	10	447.000	115.000	2.780	420
1950 - 1974	30	305.000	63.000	2.300	390

Altersklasse	Anzahl Kauf-fälle	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1995 - 2013	7	165	30	571	68
1975 - 1994	10	161	37	559	148
1950 - 1974	30	134	24	576	130

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauf- fälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	52	427.000	68.000	3.000	380
1995 - 2013	46	363.000	74.000	2.760	420
1975 - 1994	39	294.000	54.000	2.260	370
1950 - 1974	39	241.000	43.000	2.060	340
bis 1949	3	225.000	22.000	2.030	160

Altersklasse	Anzahl Kauf- fälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	52	142	11	301	43
1995 - 2013	46	132	19	306	47
1975 - 1994	39	131	22	335	69
1950 - 1974	39	120	27	355	68
bis 1949	3	111	5	432	29

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauf- fälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	29	363.000	40.000	2.710	280
1995 - 2013	32	302.000	41.000	2.460	260
1975 - 1994	44	249.000	38.000	2.050	340
1950 - 1974	45	209.000	38.000	1.890	250

Altersklasse	Anzahl Kauf- fälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	29	134	9	198	31
1995 - 2013	32	123	15	191	33
1975 - 1994	44	124	20	215	43
1950 - 1974	45	111	18	229	40

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 500 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 bis 2015 zugrunde.

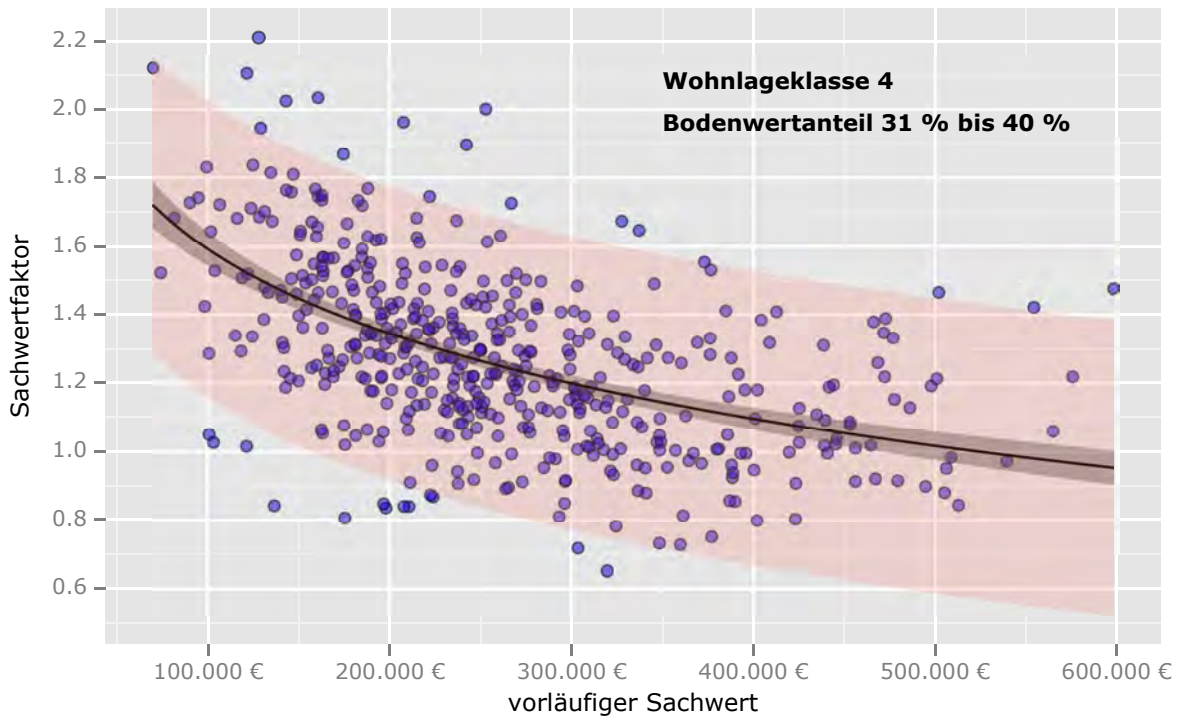
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Das vollständige Modell kann auf der Homepage www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ 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 Lage und der Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen. Der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund +/- 15 % behaftet.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Ausstattung, Gebäudetyp). Über die möglichen weiteren Einflüsse kann zurzeit jedoch wegen der noch geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen keine gesicherte Aussage getroffen werden. 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 bezogen auf die Wohnlageklasse 4 und einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 31 % bis 40 % dargestellt. Der grau hinterlegte Bereich zeigt die 95 %-Konfidenzintervalle, der rote Bereich bezeichnet die 95 %-Prognoseintervalle für die einzelnen Beobachtungen.



Die nachstehenden Marktanpassungsfaktoren vom vorläufigen Sachwert beziehen sich auf Grundstücke in der Wohnlageklasse 4 mit einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 31 % bis 40 %. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Marktanpassungs- faktor Mittelwert
100.000 €	1,60
125.000 €	1,52
150.000 €	1,45
175.000 €	1,39
200.000 €	1,34
225.000 €	1,30
250.000 €	1,26
275.000 €	1,22
300.000 €	1,19
325.000 €	1,16
350.000 €	1,14
400.000 €	1,09
450.000 €	1,05
500.000 €	1,02
600.000 €	0,97
800.000 €	0,94

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Zu-/Abschläge anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtplan Kapitel 5.5):

Wohnlageklasse	Marktanpassungs- faktor Mittelwert
2	0,87
3	0,94
4	1,00
5	1,05
6	1,10
7	1,15

Für die Wohnlageklasse 1 lagen keine ausreichenden Kaufpreise vor.

Bei abweichendem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert sind folgende Zu-/Abschläge anzubringen:

Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	Marktanpassungs- faktor Mittelwert
20 % bis 30 %	1,04
31 % bis 40 %	1,00
41 % bis 50 %	0,98
51 % bis 60 %	0,94
61 % bis 85 %	0,90

Beispiel für die Berechnung eines Sachwertes für ein Einfamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein 1999 errichtetes Einfamilienhaus in Neuss. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 325.000,-- €. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 140.000,-- €. Somit ergibt sich ein Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 43 %. Das Grundstück liegt in der Wohnlageklasse 5.

Der Marktanpassungsfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	325.000 €	1,16
Wohnlageklasse	5	1,05
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	41 % bis 50 %	0,98

$$1,16 * 1,05 * 0,98 = \mathbf{1,19}$$

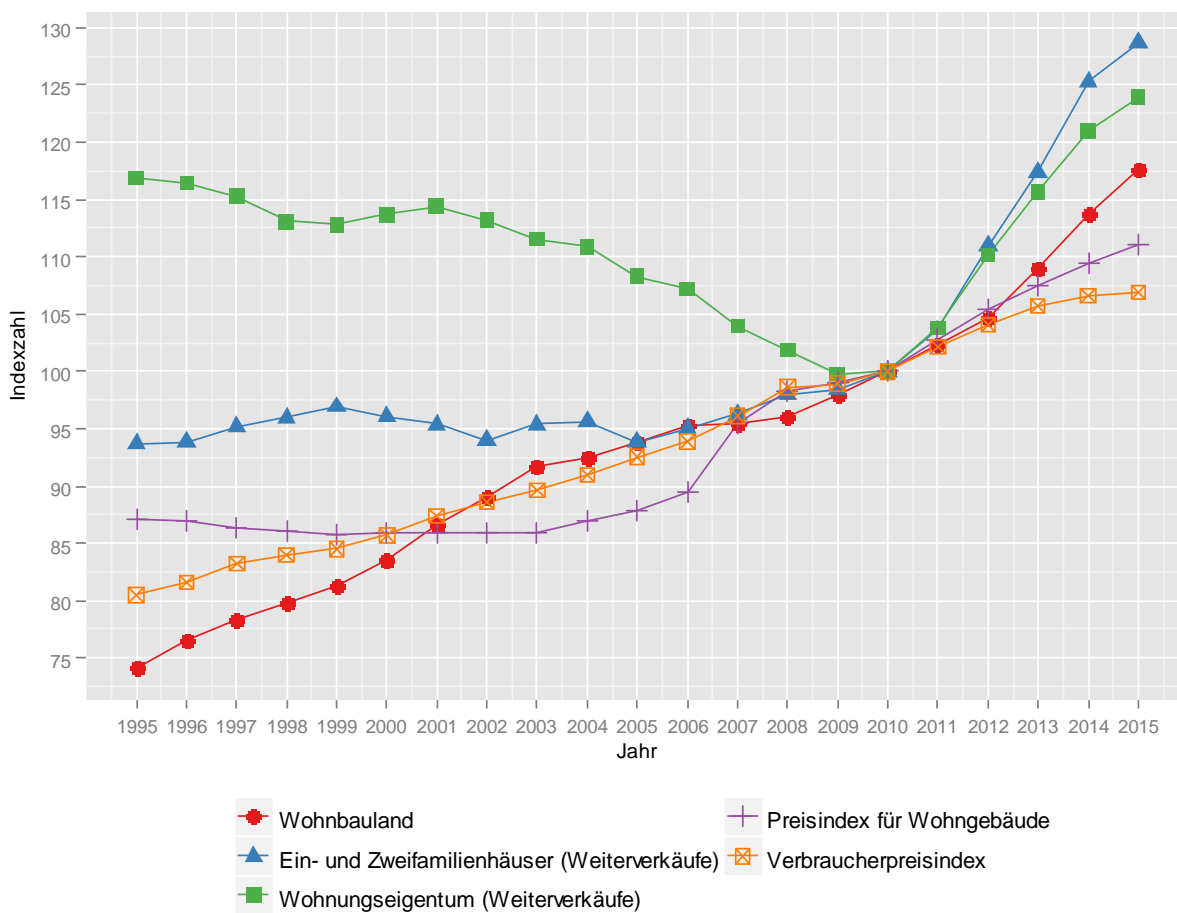
Bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000,-- € und einem Marktanpassungsfaktor von 1,19 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$325.000,-- \text{ €} * 1,19 = 386.750,-- \text{ €}$$

rund 387.000,-- €.

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

