



Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Neuss

Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2018

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten: 28.02.2018)

Herausgegeben im März 2018 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 14.02.2018.

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

Dienstgebäude: Büchel 22-24, 41460 Neuss

Ansprechpartner: Vorsitzender des Gutachterausschusses
Herr Biela 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

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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss 2018, 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 2018	3
1.3	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2018	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 2017 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	Bodenrichtwerte	31
4.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	34
4.4	sonstige unbebaute Grundstücke	35
4.4.1	Bauerwartungsland	35
4.4.2	Rohbauland	35
4.4.3	Hinterlandflächen	35

5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	36
5.2	Wohnungseigentum	38
5.2.1	Mittelwerte Wohnungseigentum	38
5.2.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	39
5.2.3	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	48
5.2.4	Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen	50
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	51
5.3.1	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	52
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	53
5.4	Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	55
5.5	Übersichtplan der Wohnlageklassen in Neuss	63
5.6	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	64
5.7	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	67
5.7.1	Marktanpassungsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhaus- grundstücke	67
5.7.2	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	72
5.8	Vergleich von Indexreihen	73

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 14.02.2018 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 01.01.2018). 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 2018

Der Gutachterausschuss hat die Merkmale der Bodenrichtwertzonen im Neusser Innenstadtbereich ergänzt. Alle Bodenrichtwerte im Innenstadtbereich enthalten erstmals neben den Angaben zur lagetypischen Geschossigkeit und Grundstückstiefe auch Angaben zur Grundstücksausnutzung (Geschossflächenzahl).

Zusätzlich wurden vom Gutachterausschuss erstmals Umrechnungskoeffizienten in Kerngebieten bei abweichender Geschossflächenzahl (GFZ) abgeleitet. Die Tabellen für Umrechnungskoeffizienten in Wohn- und Mischgebieten wurden erweitert. Die neuen bzw. erweiterten Tabellen befinden sich im Grundstücksmarktbericht auf Seite 33.

1.3 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkberichts 2018

Im Jahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 1.408 Kauffälle übermittelt, was eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % bedeutet. Mit einem Gesamtumsatz von 613,8 Millionen Euro war 2017 ein Rekord zu verzeichnen. Grund für die starken Steigerungen waren mehrere Verkäufe großer Büro- und Gewerbeimmobilien mit Kaufpreisen von über 30 Millionen Euro. Ferner sorgen die in allen Teilmärkten weiter anziehenden Kaufpreise für steigende Umsätze.

Wohnbauland in Neuss hat sich im Jahr 2017 um rund 2,5 % verteuert. Die Preissteigerungstendenz hat sich somit gegenüber den Vorjahren leicht abgeschwächt. Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden vom Gutachterausschuss im Mittel um 10 €/m² angehoben, bei einem mittleren Preisniveau von 380 €/m² in mittleren Lagen bis 460 €/m² in guten Lagen. Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau liegen die Steigerungen im Mittel bei 20 €/m². Insgesamt ist das Angebot an unbebauten Grundstücken knapp. Lediglich 57 Kauffälle von Wohnbauland waren im Jahr 2017 zu verzeichnen.

Die Kaufpreise für Gewerbebauland stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 6 % bei einem mittleren Preisniveau von 140 €/m². Die Bodenpreise für Geschäftslagen im Innenstadtbereich stagnieren wie in den Vorjahren. Unverändert blieb auch der Bodenrichtwert für Ackerland in Neuss mit 7 €/m².

Bei den Verkaufszahlen für neu erstelltes Wohnungseigentum haben sich die Umsätze auf 30,9 Millionen Euro fast verdoppelt bei einem mittleren Kaufpreis von 3.480 €/m². Umsatzschwerpunkte waren 2017 die Neusser Innenstadt und die Neusser Furth. Auch bei den gebrauchten Eigentumswohnungen war im Jahr 2017 mit 62,3 Millionen Euro ein Rekordumsatz zu verzeichnen. Die Kaufpreise zogen weiter an und lagen rund 8,5 % über den Vorjahreswerten. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung betrug 2017 rund 1.885 €/m²-Wohnfläche.

Bei den schlüsselfertigen Neubauten spiegelt sich das knappe Angebot an Bauland wieder. So wurden 2017 lediglich 39 schlüsselfertige Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Die Anzahl der Transaktionen für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich seit längerem auf einem gleichbleibenden Niveau von rund 330 Kauffällen. Die Preisentwicklung ist ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen mit einer Steigerungsrate von rund 7,8 %. Ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus kostete 2017 im Mittel rund 340.000 Euro.

Nach wie vor hoch ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern. Bei gleichbleibend hoher Anzahl an Kauffällen stieg der Umsatz um rund 73 % auf 89 Millionen Euro. Weiterhin steigen die Kaufpreise stärker als die Wohnungsmieten, was zu sinkenden Renditen führt. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zeigen diese Tendenz klar auf.

Grundsätzlich steigen die Preise auf dem Neusser Grundstücksmarkt weiter an. Gründe dafür sind die schon länger andauernde Niedrigzinsphase und Bevölkerungsbewegungen hin zu den Ballungsräumen an der Rheinschiene. Auch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf hat in der Vergangenheit die Nachfrage nach Neusser Immobilien belebt.

Im längerfristigen Bereich stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Neuss inflationsbereinigt in den letzten 5 Jahren um annähernd 25 %. Moderater waren die Steigerungen beim Wohnbauland mit rund 13 % und beim Gewerbebauland mit rund 19 %.

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 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

Sebastian Biela, Städtischer Vermessungsrat M. Sc.

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

Margit Langjahr

Finanzamt Neuss

Waltraud Schmeißer

Finanzamt Neuss

Jochen Mikus

Finanzamt Grevenbroich

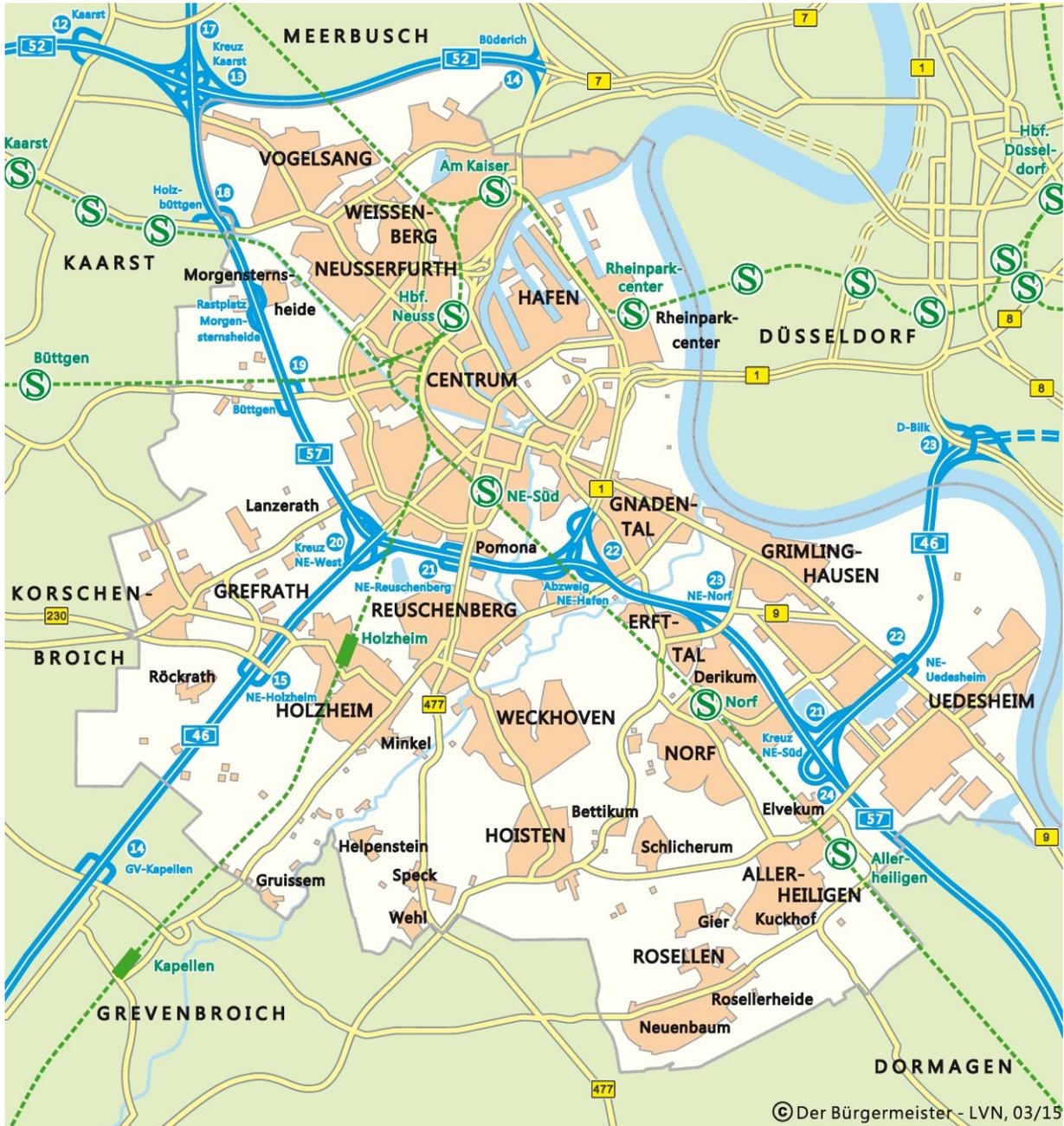
Anke Weingartz

Finanzamt Grevenbroich

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 159.176 Menschen (Dichte = 1.599 EW/km²; Stand: 01.01.2018).



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

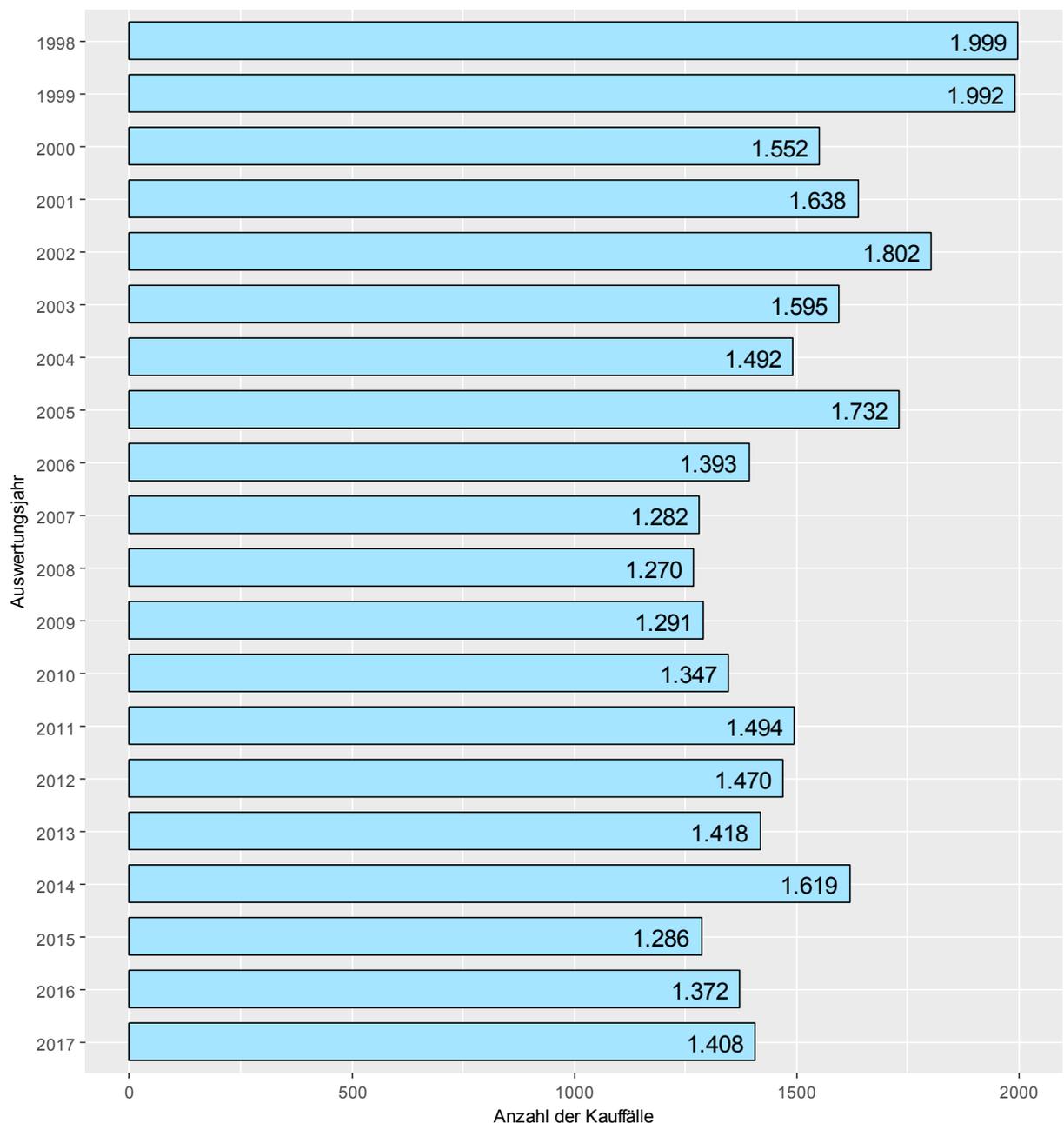
3.1 Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2017 (Auswertestand 28.02.2018) insgesamt

1.361 Vertragsurkunden

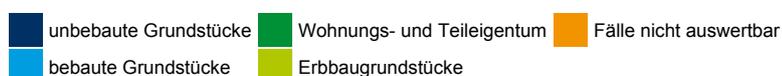
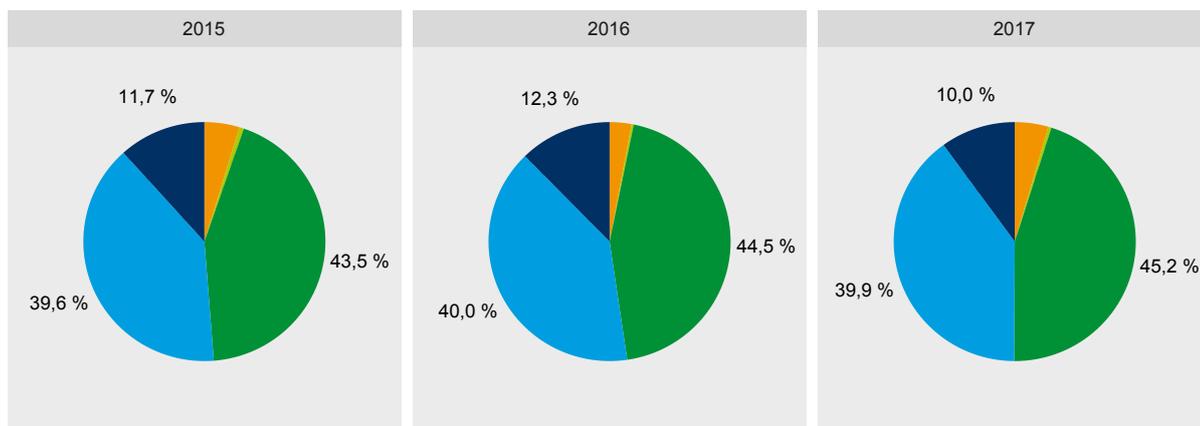
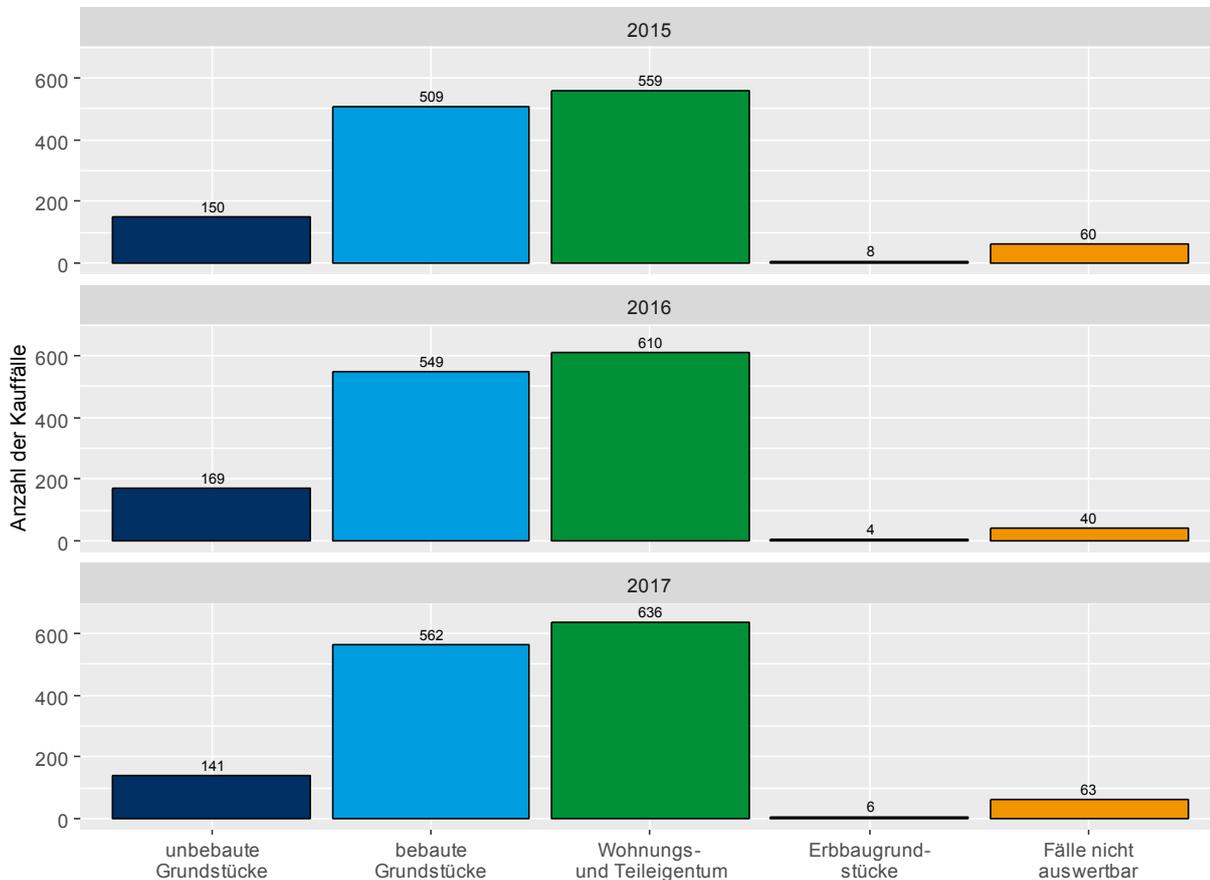
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.361 Vertragsurkunden **1.408** Kauffälle beurkundet.

3.1.1 Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

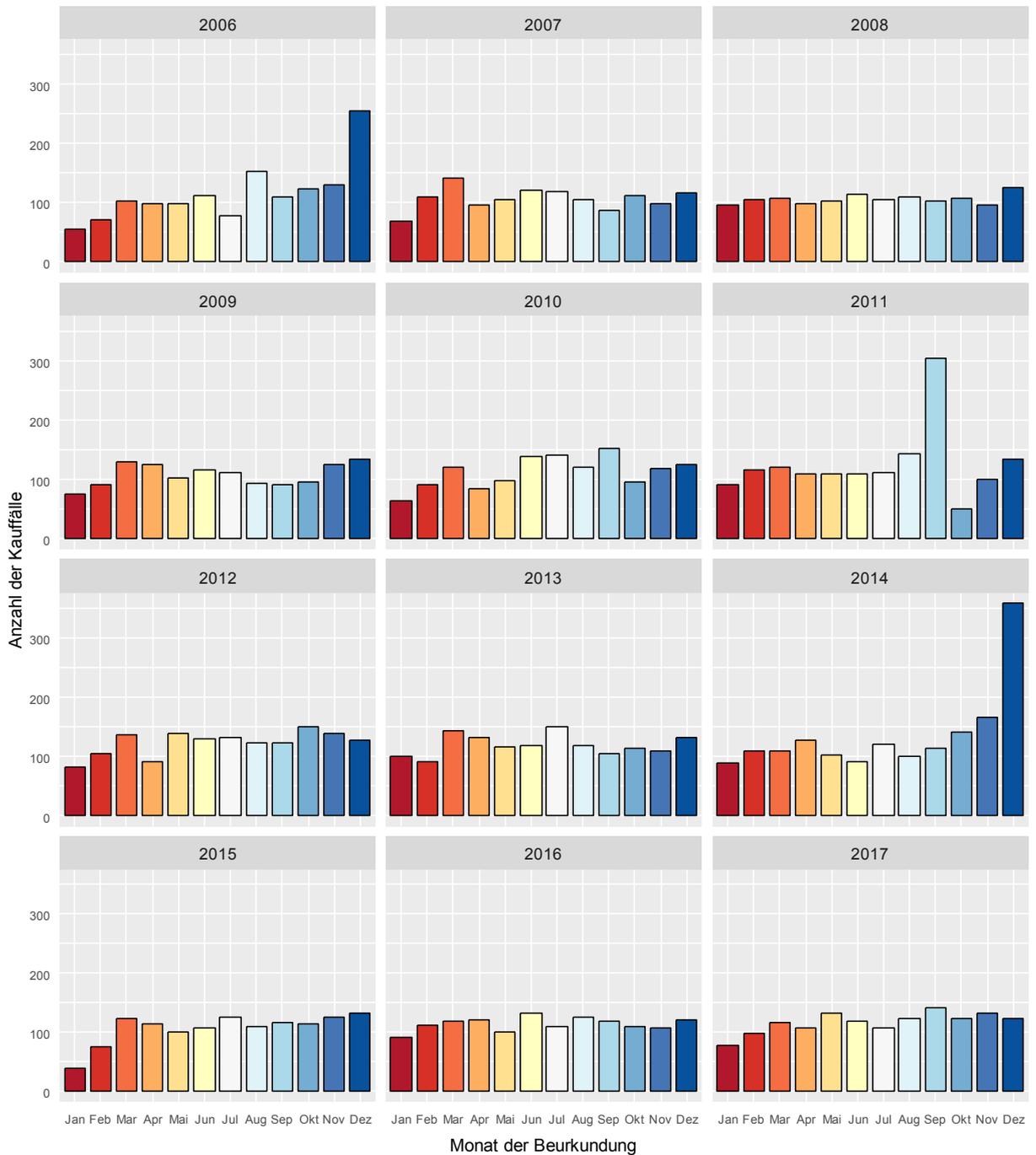


3.1.2 Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

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

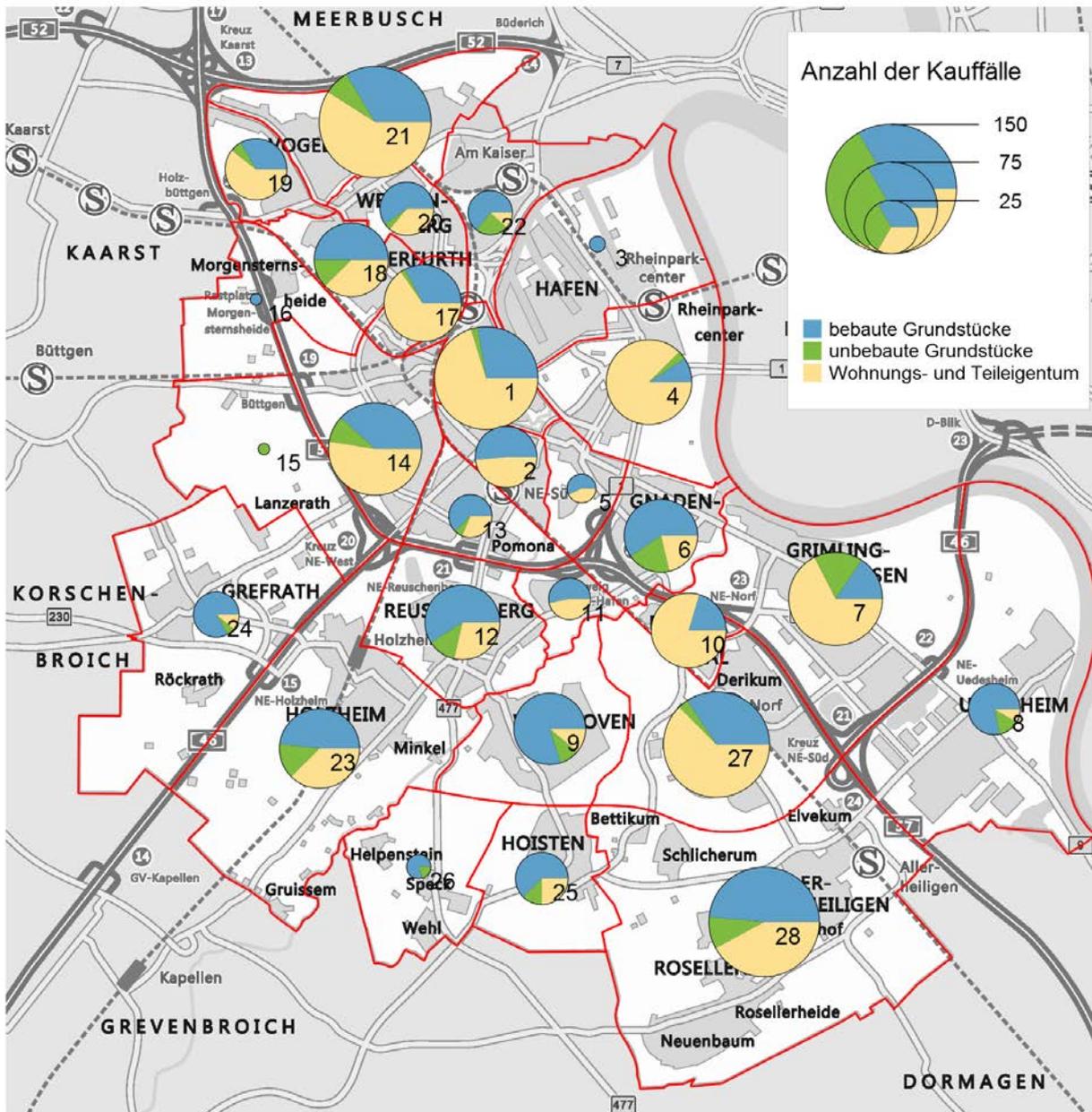


3.1.3 Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung



Diverse Gesetzesveränderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. 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 2017 in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

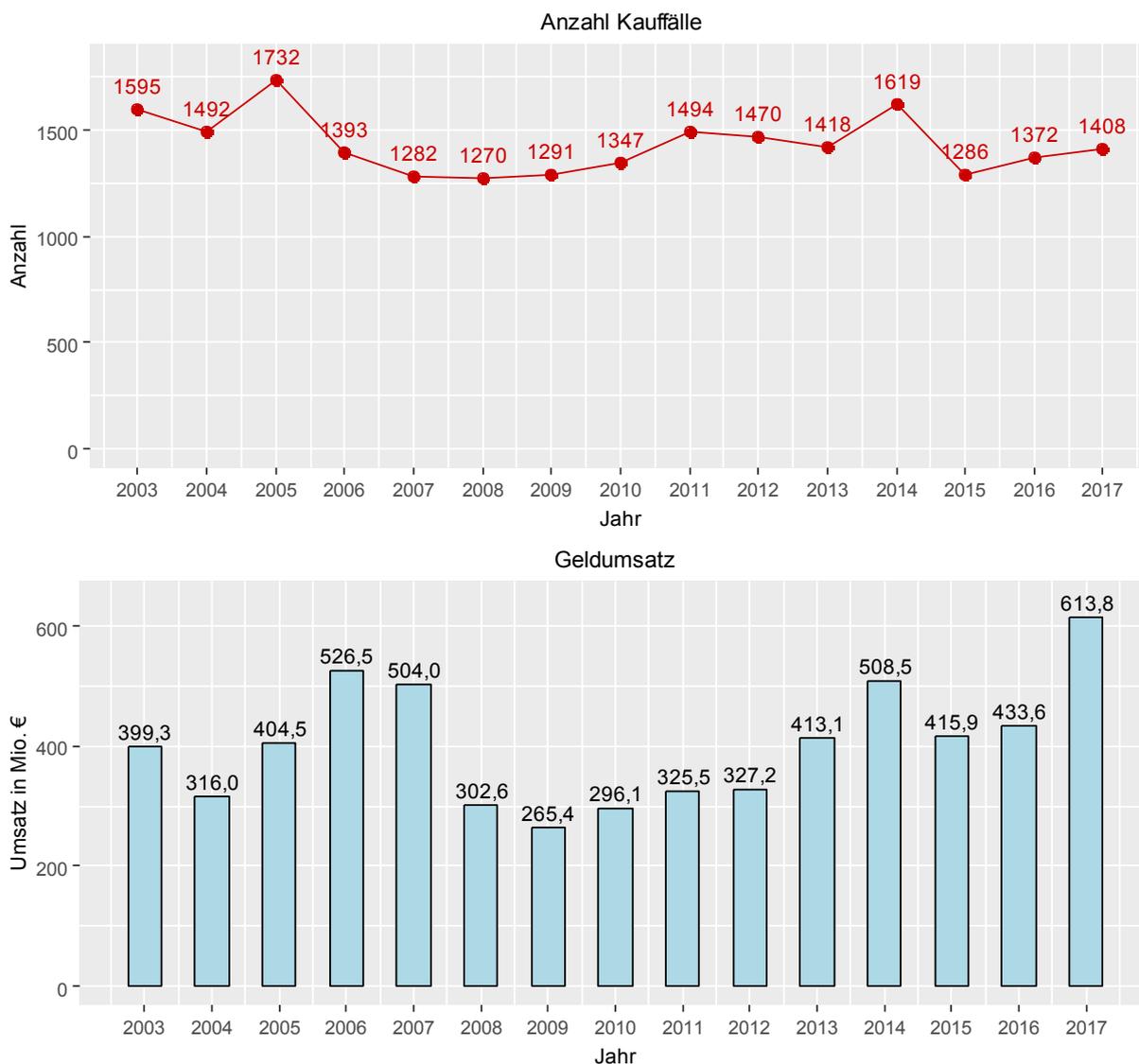
1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfthal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadal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

3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2017 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 614 Millionen € umgesetzt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die gesamten Geldumsätze sowie die Umsätze der einzelnen Grundstücksteilmärkte auf.

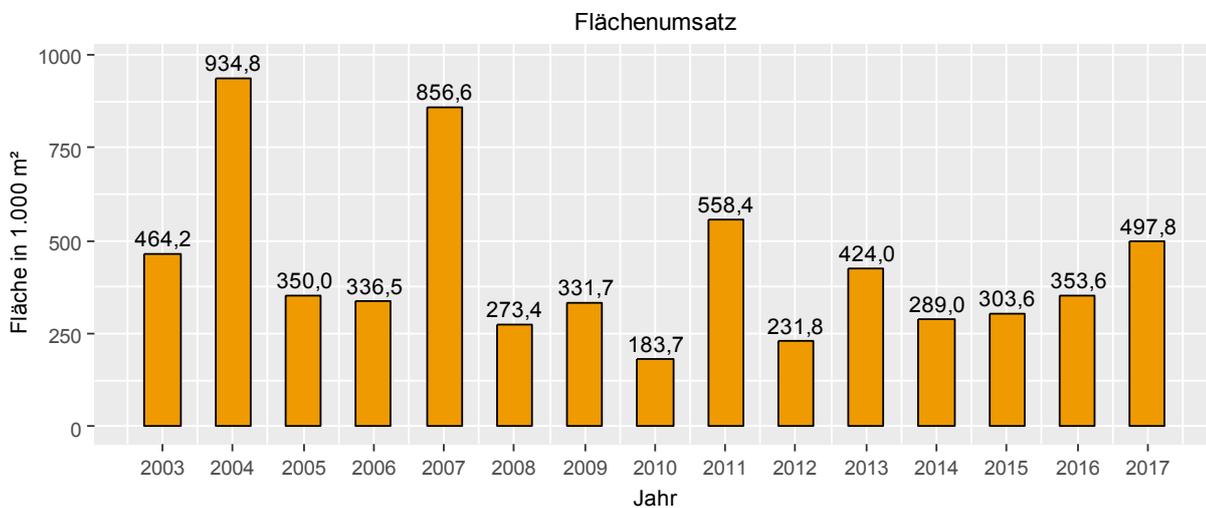
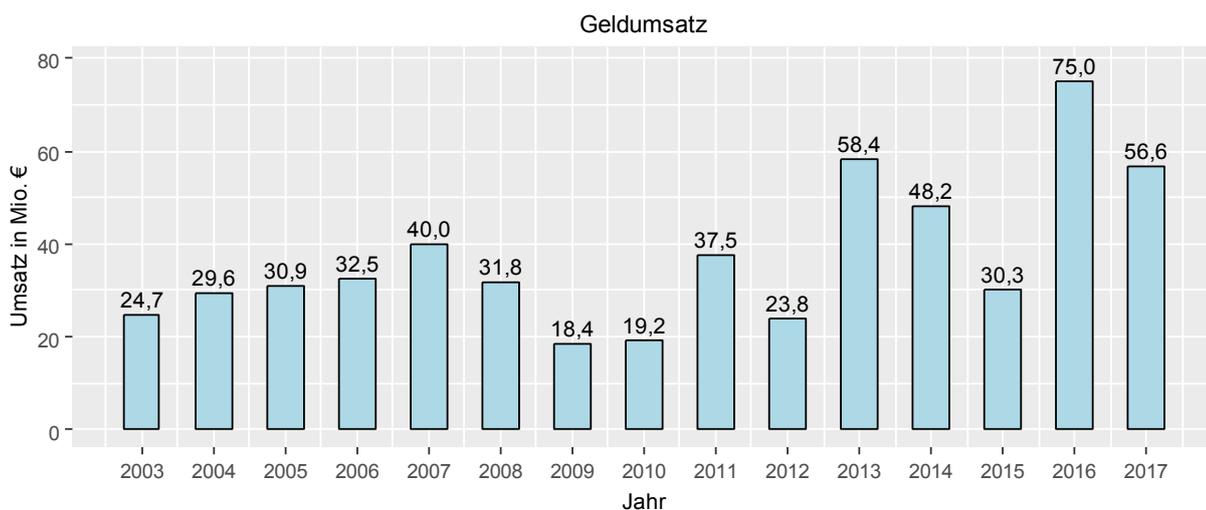
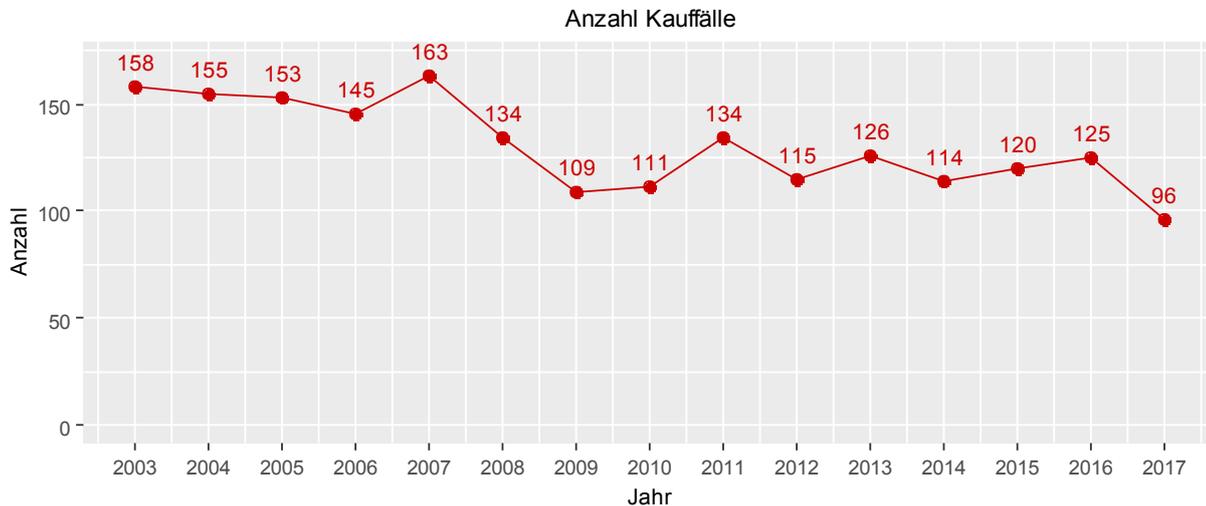
- Gesamtumsätze aller Teilmärkte
- unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **alle** Entwicklungszustände
 - Flächen für den individuellen Wohnungsbau
 - Flächen für den Geschosswohnungsbau
 - Gewerbebauflächen
 - Agrarland (Acker)
- schlüsselfertig bebaute Grundstücke
- bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke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

3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte



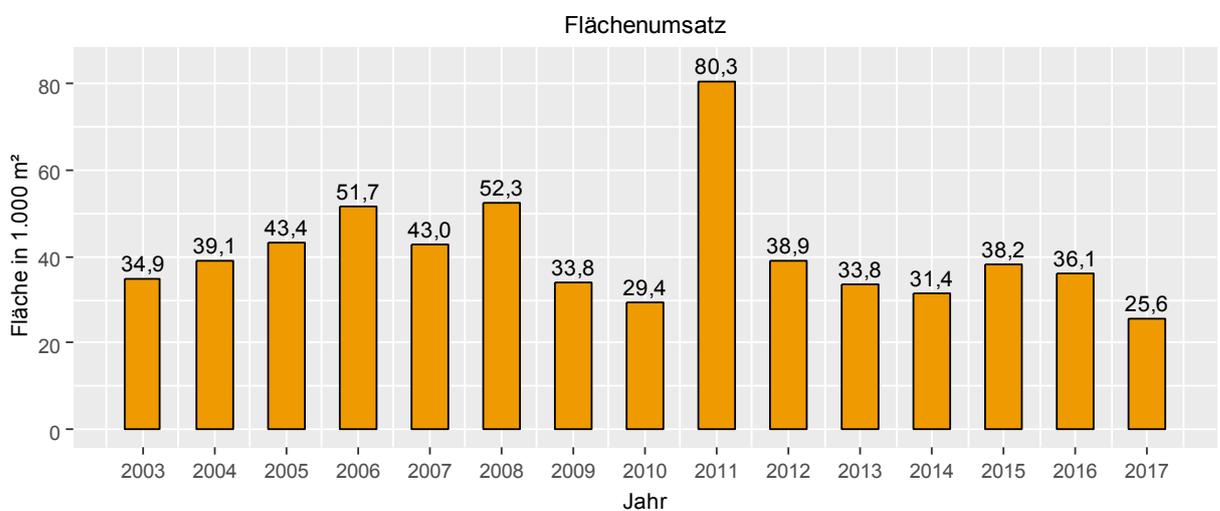
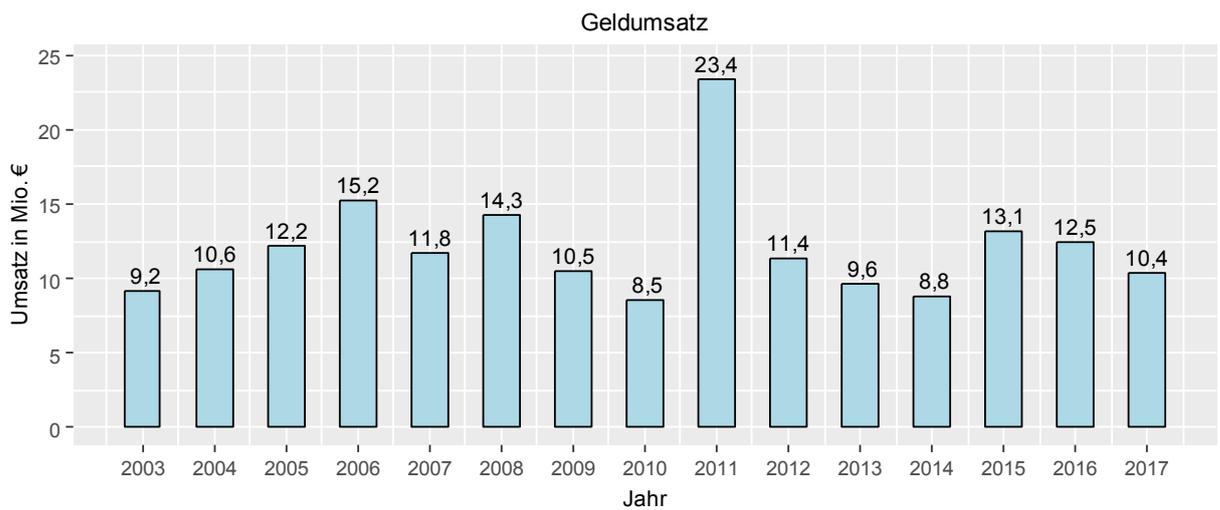
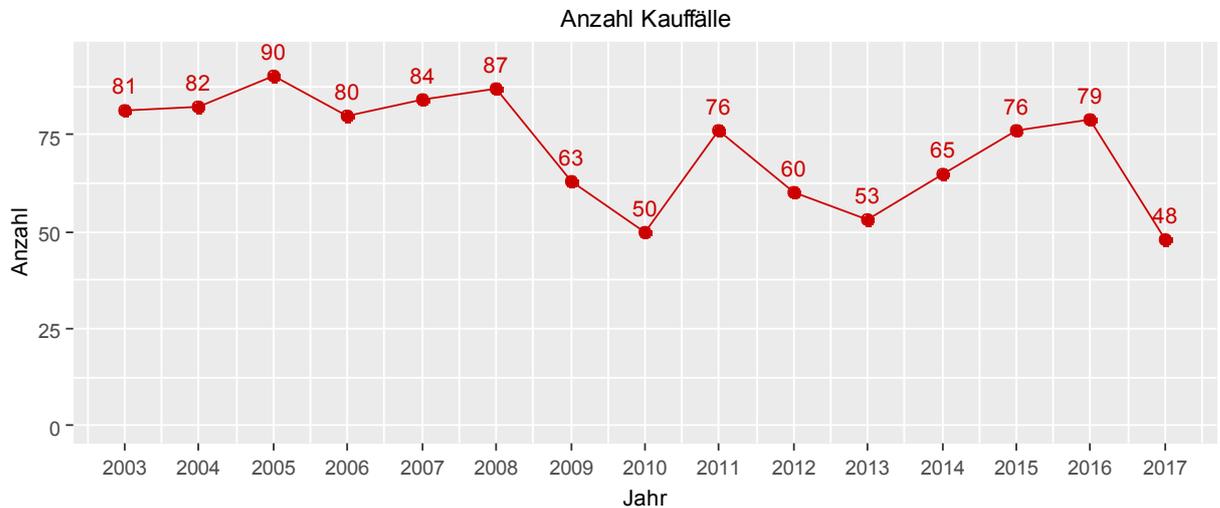
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile (nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile – alle Entwicklungszustände –



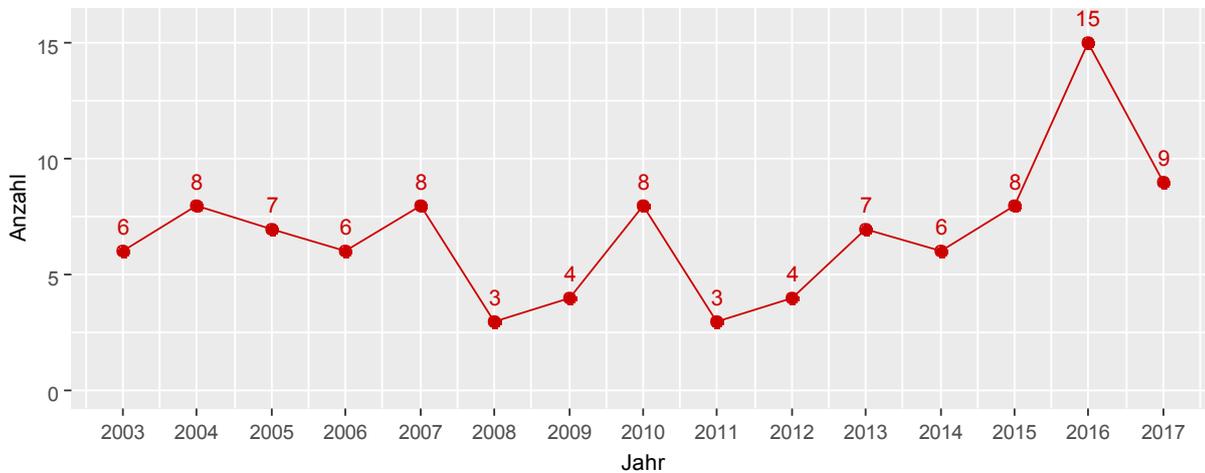
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

**unbebaute Grundstücke
- individueller Wohnungsbau -**

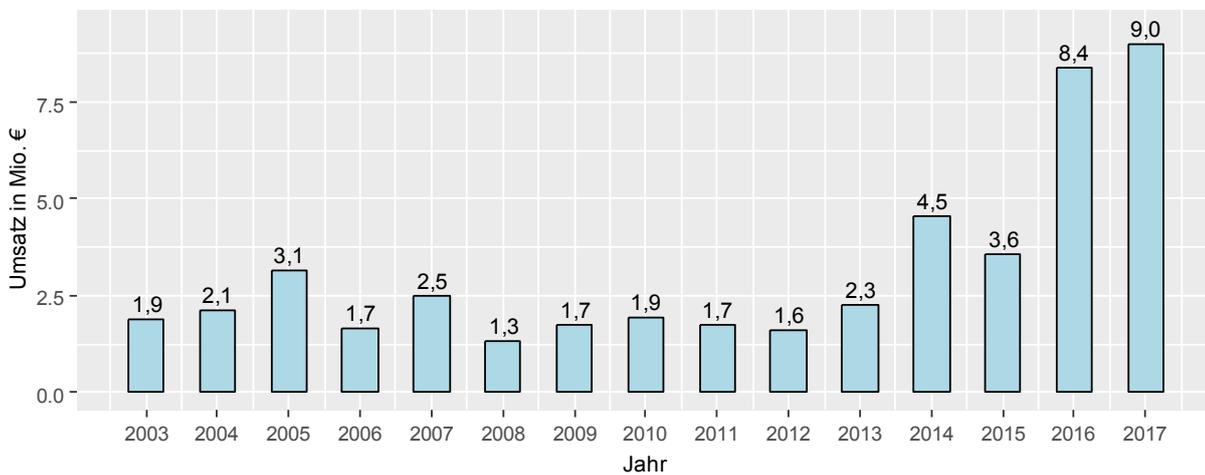


unbebaute Grundstücke – Geschosswohnungsbau –

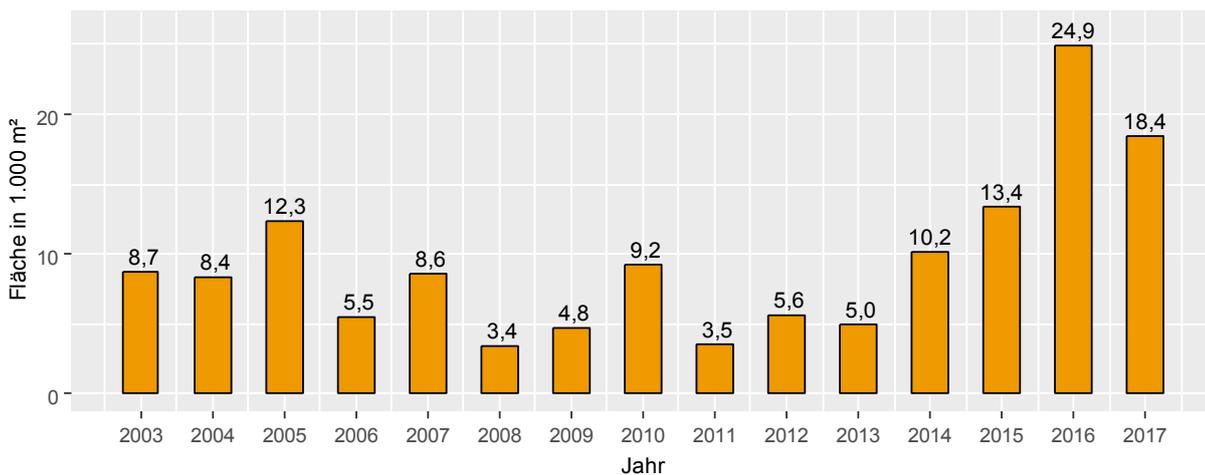
Anzahl Kauffälle



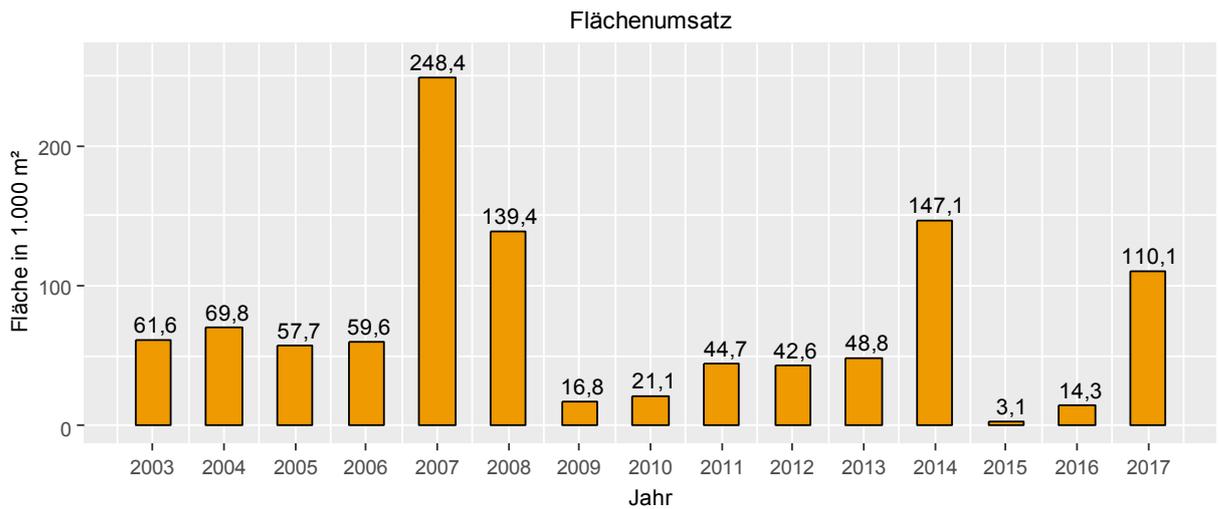
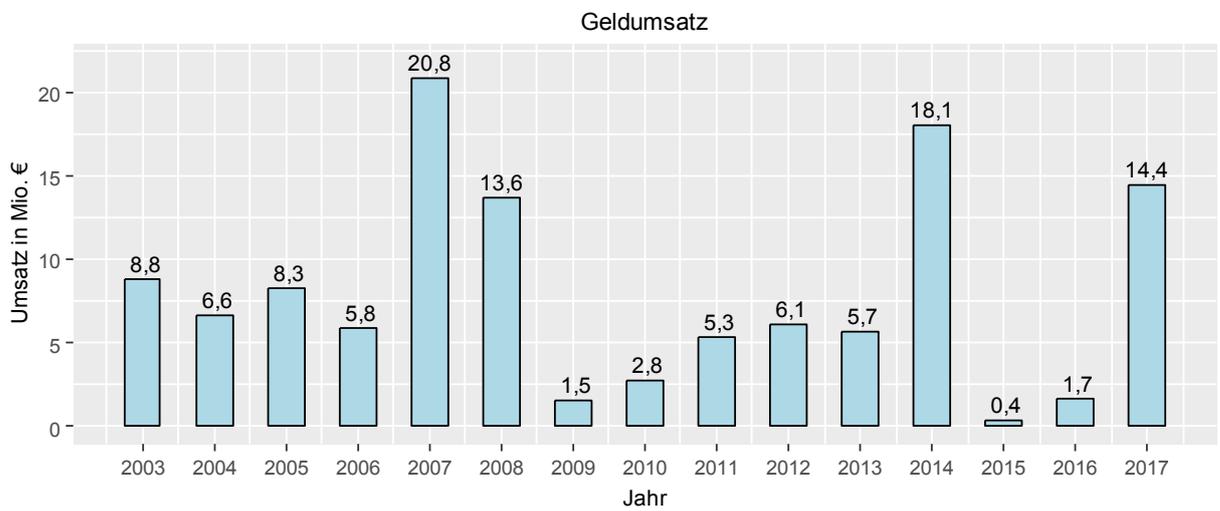
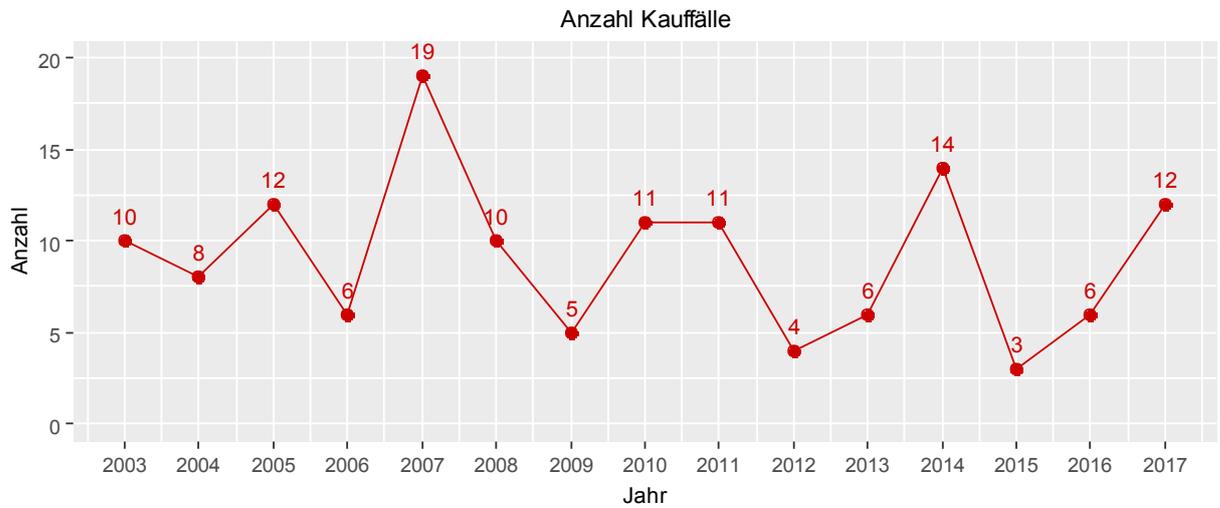
Geldumsatz



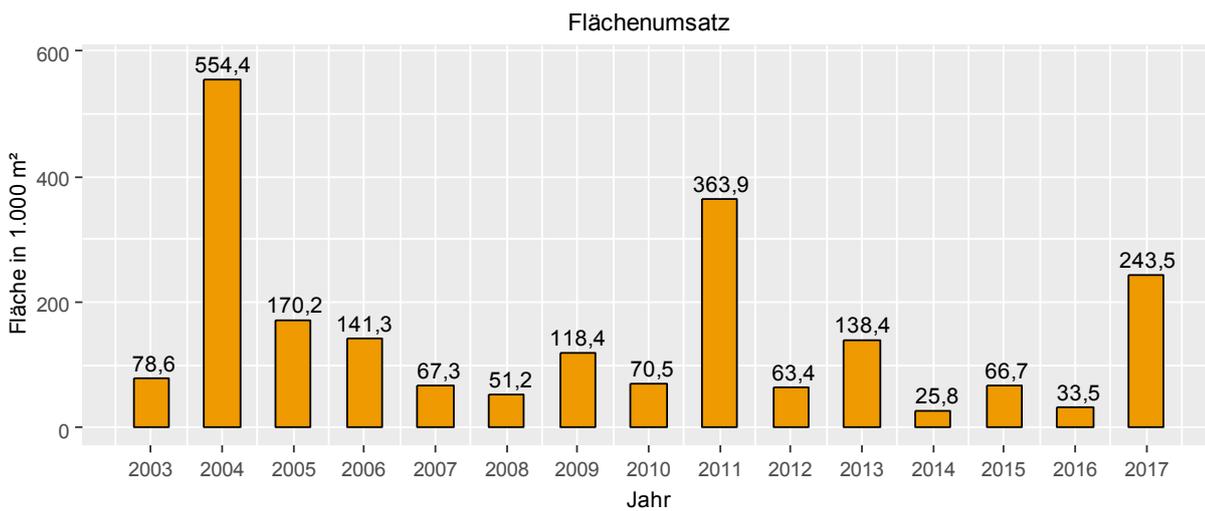
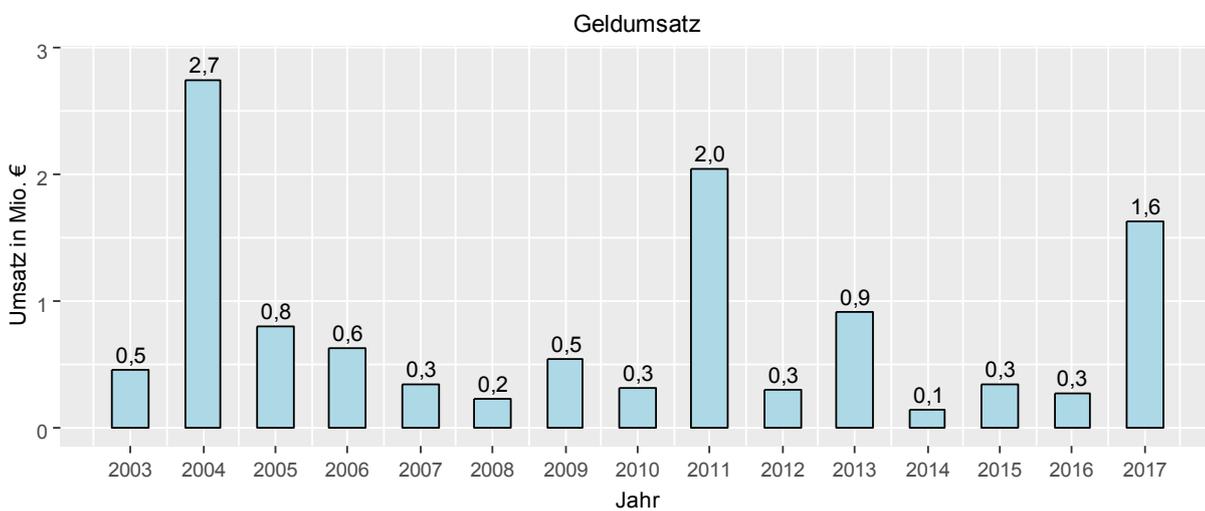
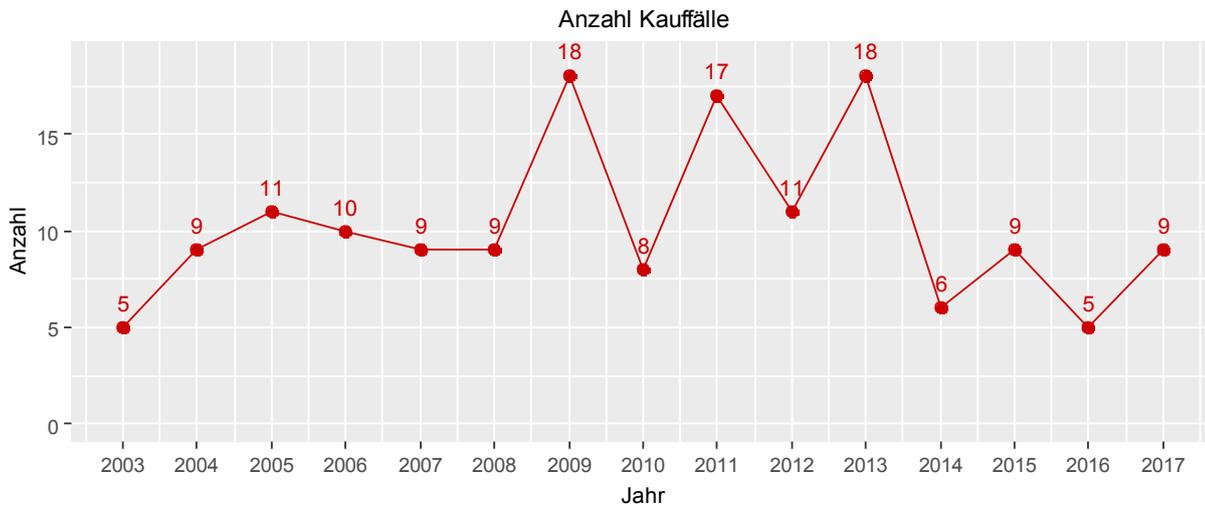
Flächenumsatz



unbebaute Grundstücke
 – Gewerbe- und Industriebauland –



unbebaute Grundstücke – Agrarland (Acker) –

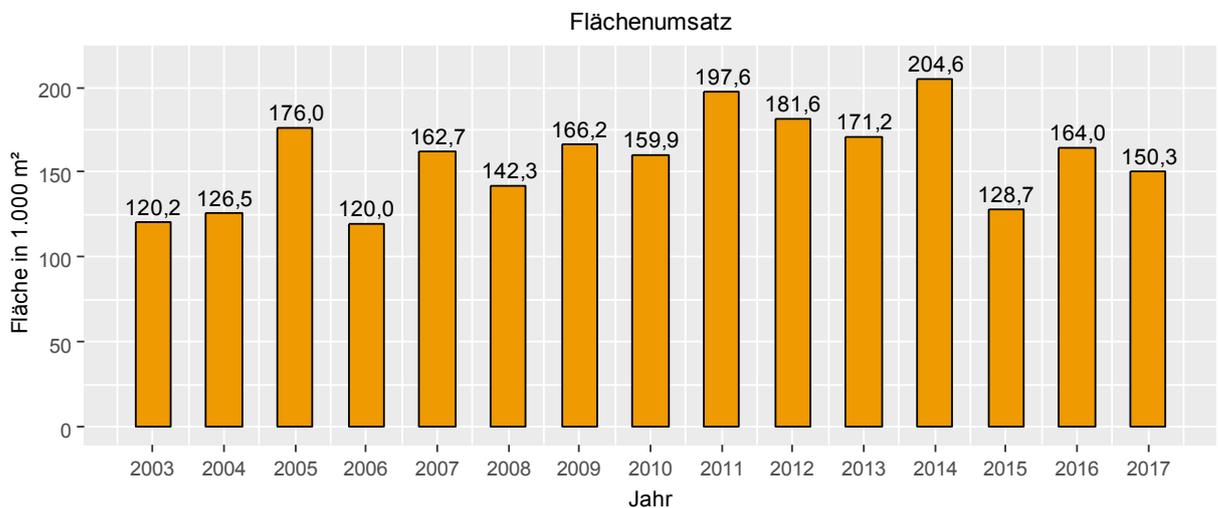
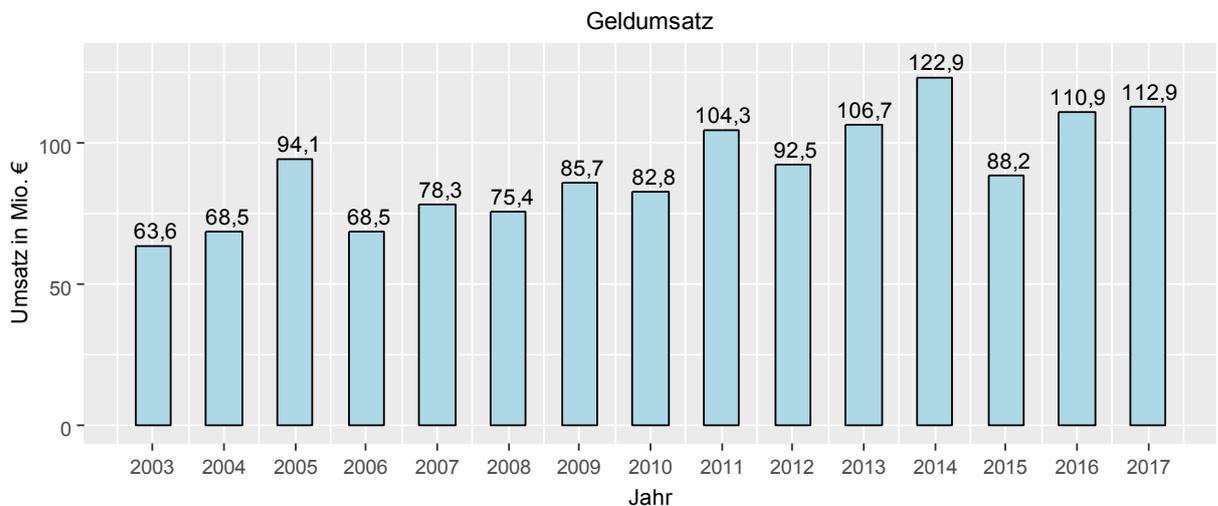
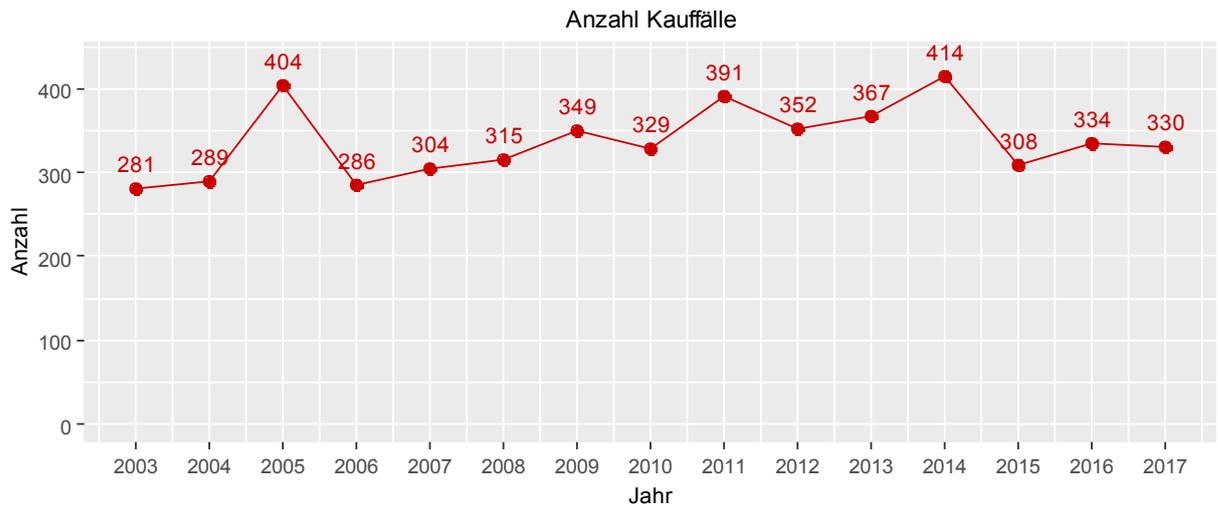


3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke

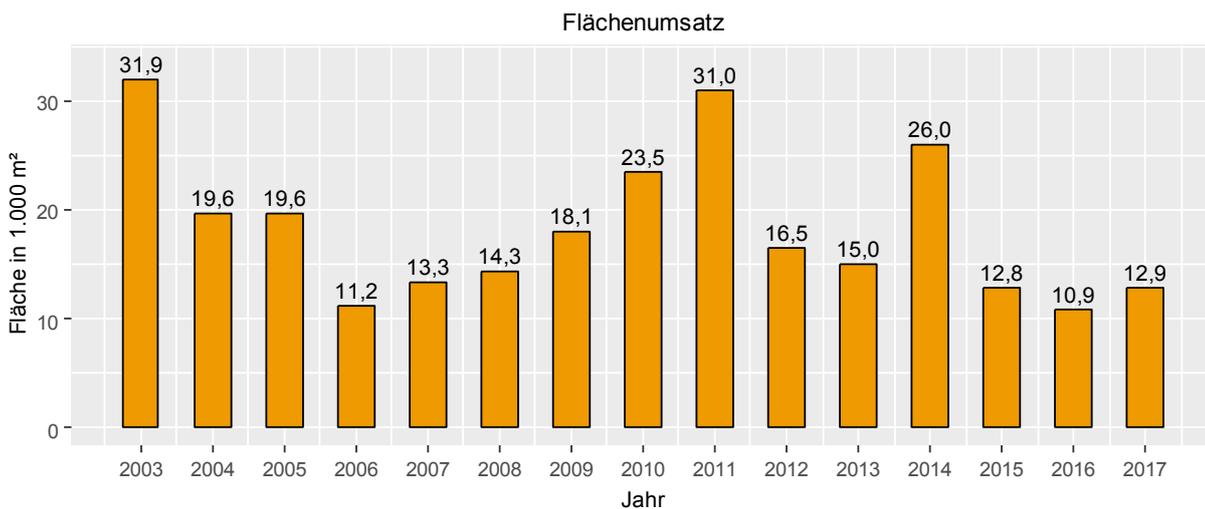
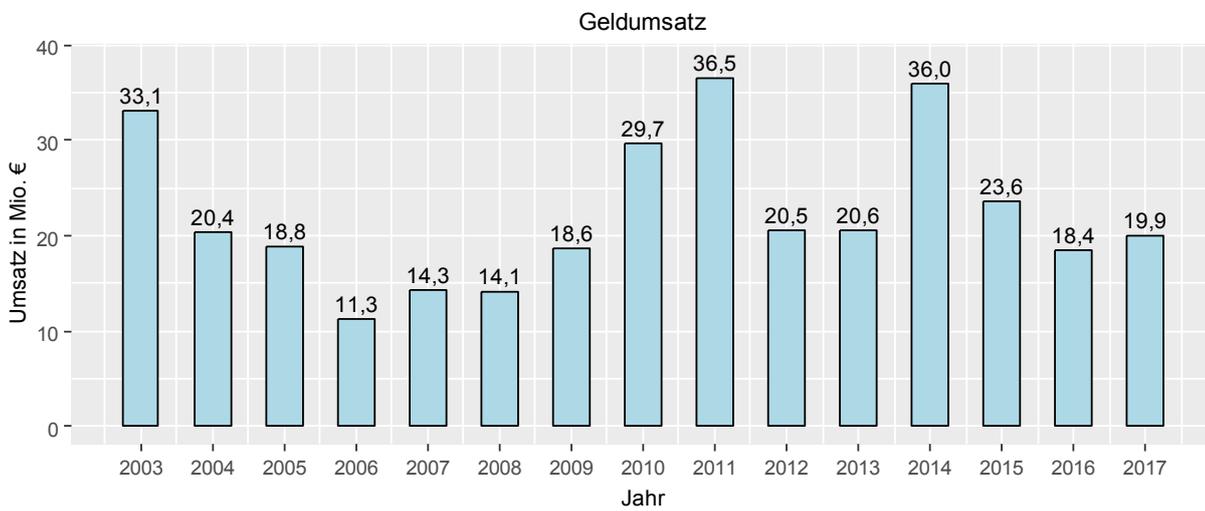
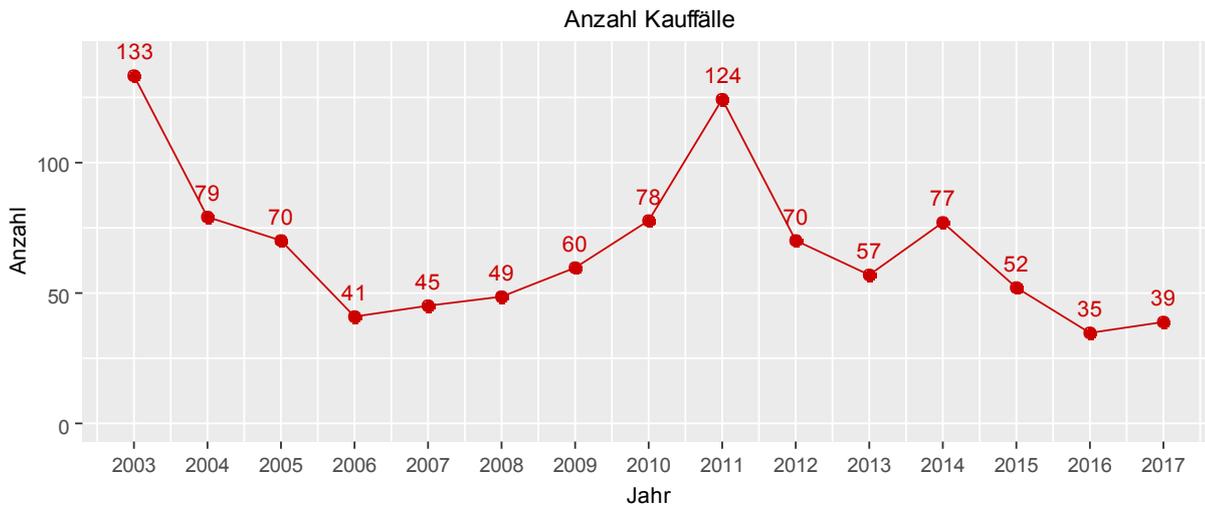
(nur Notarverträge)

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

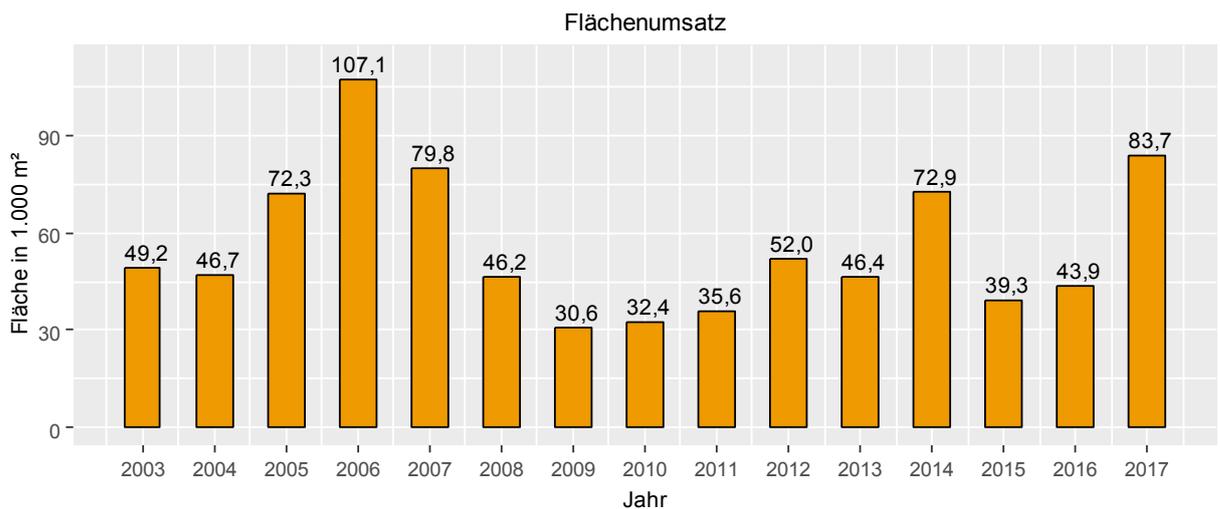
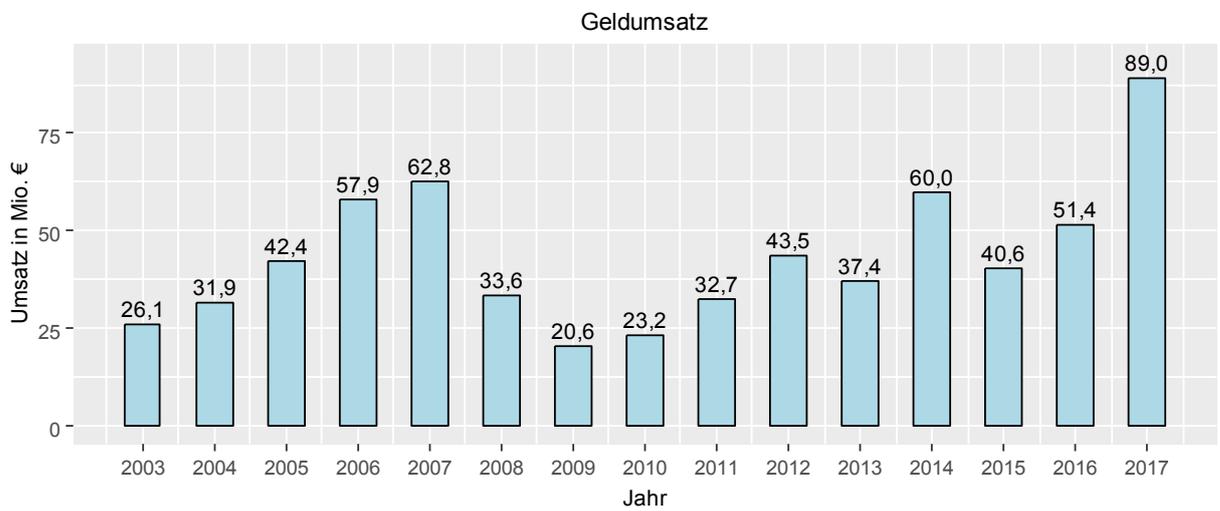
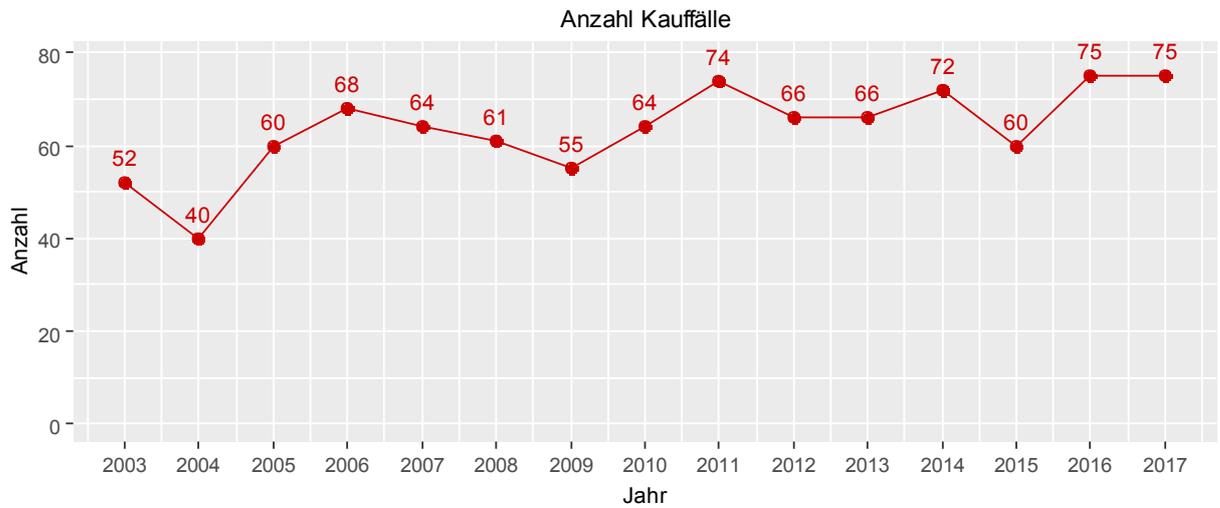
bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) –



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



bebaute Grundstücke
 – Mehrfamilienhäuser –

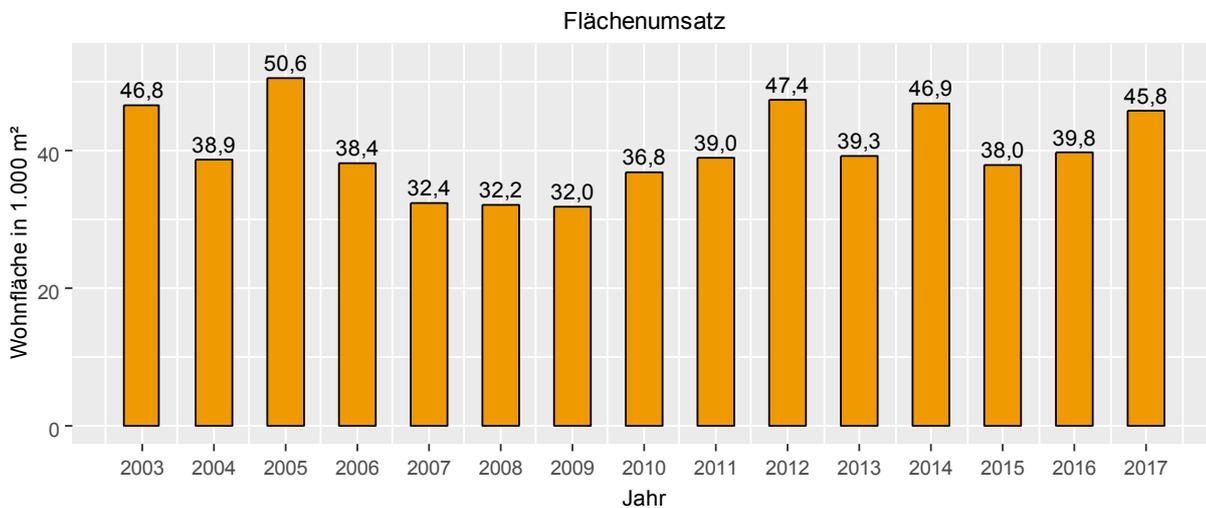
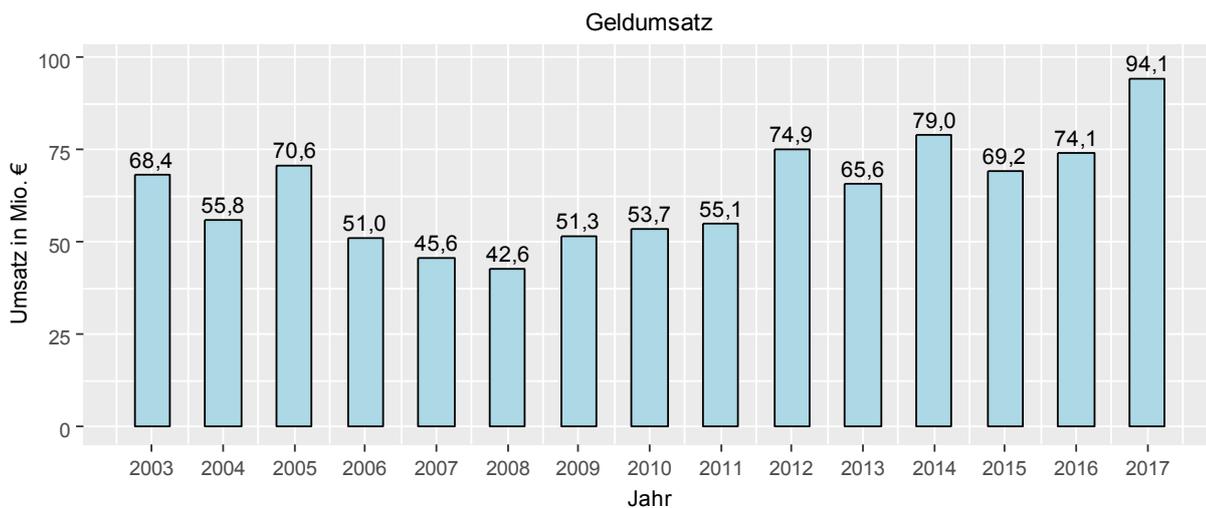
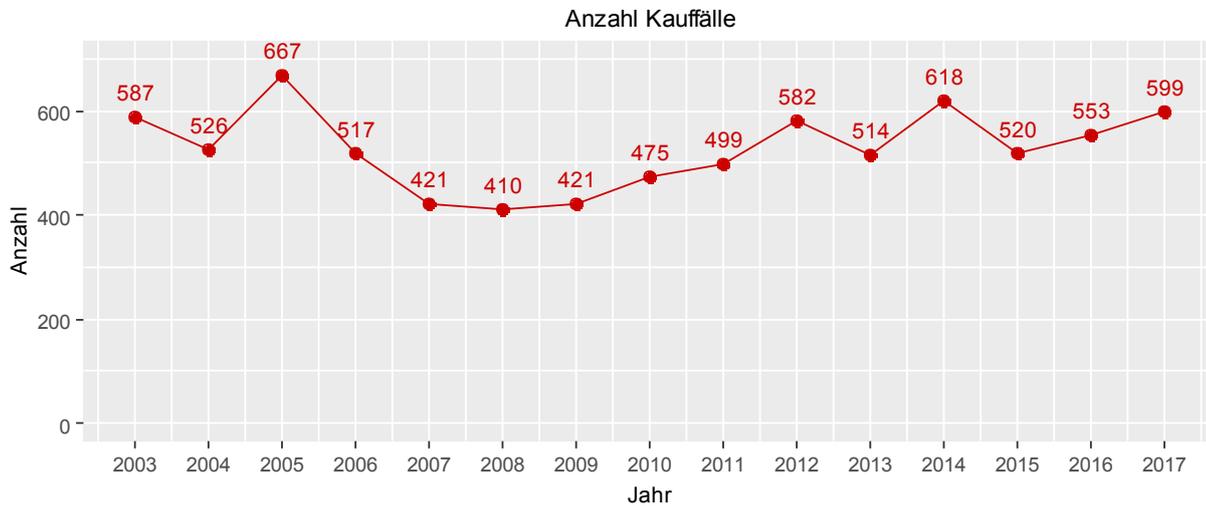


In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

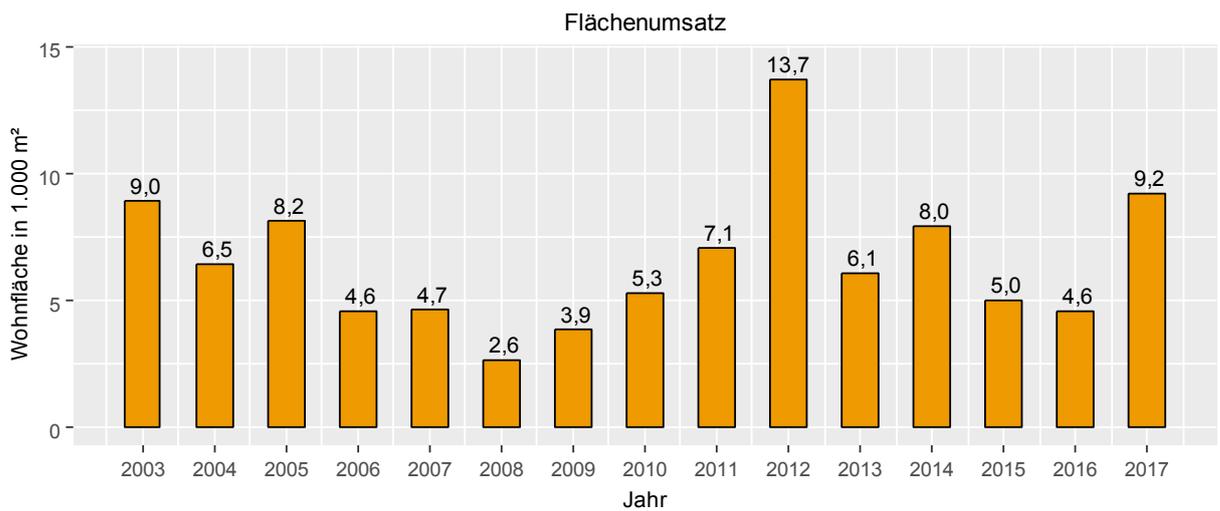
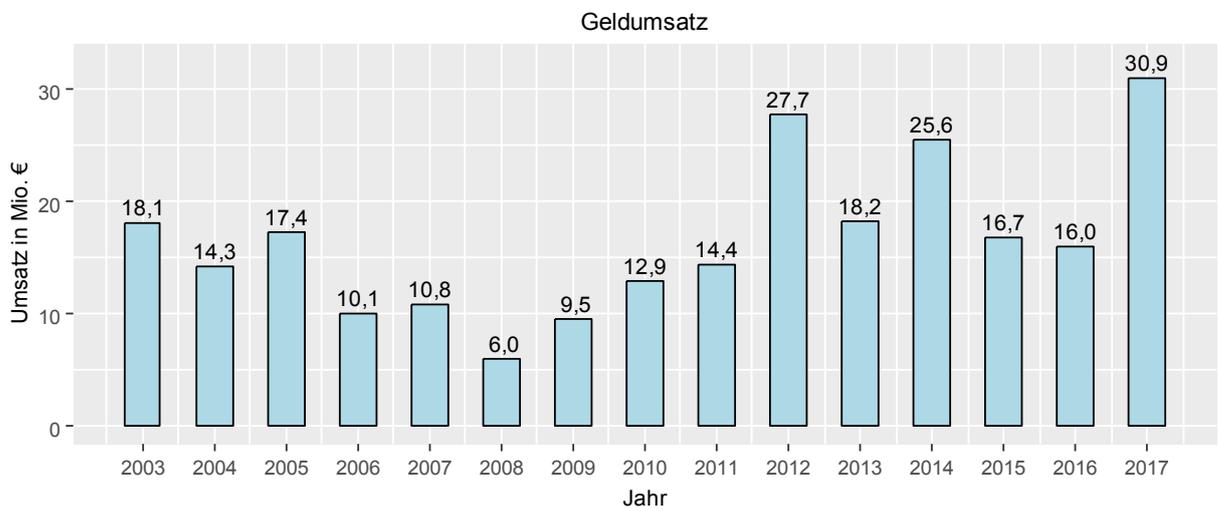
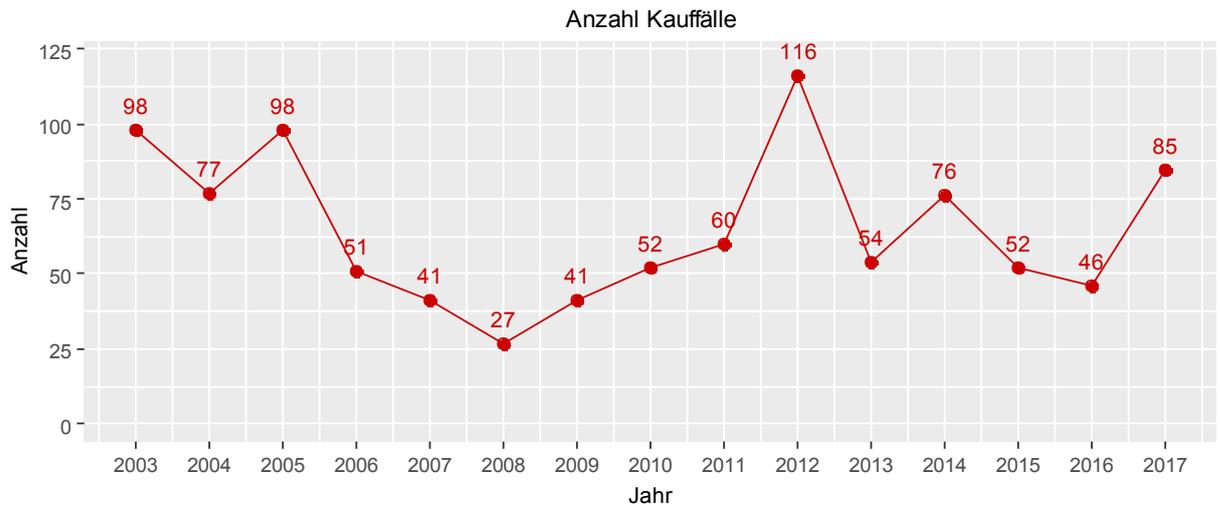
3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum

(nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

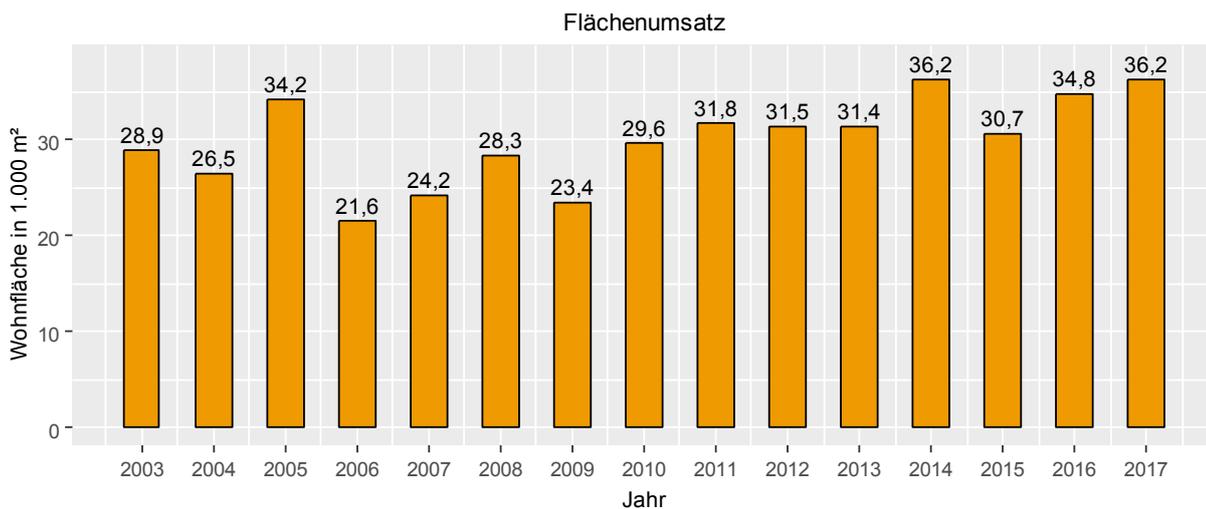
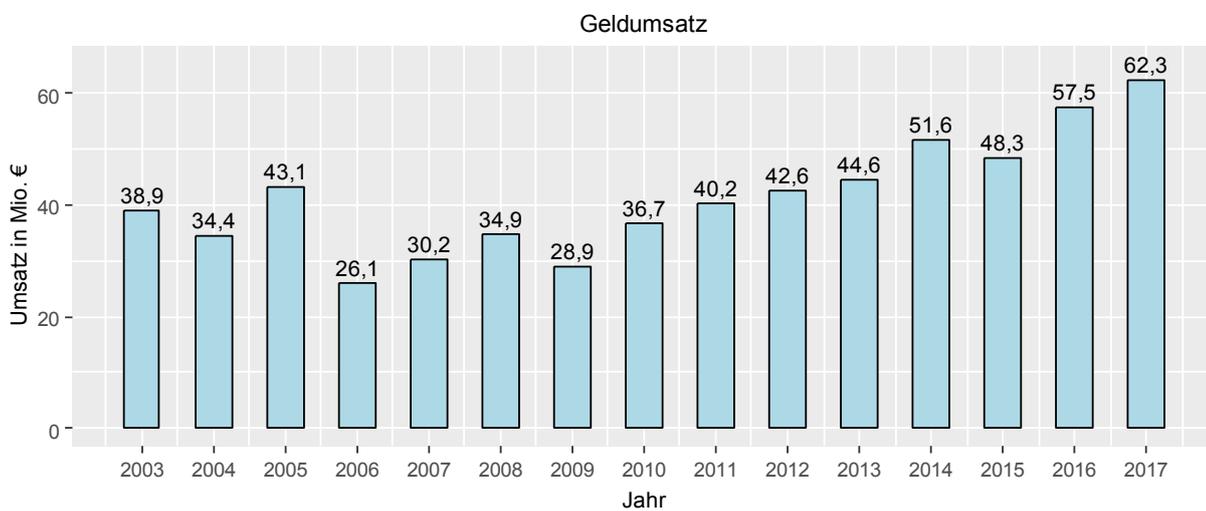
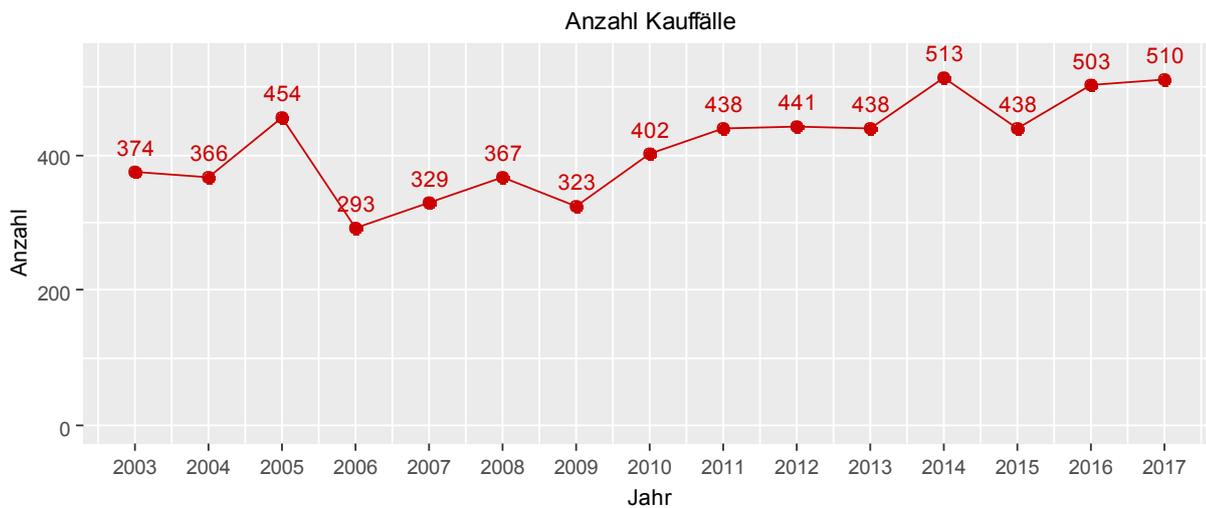
Wohnungseigentum – alle Teilmärkte –



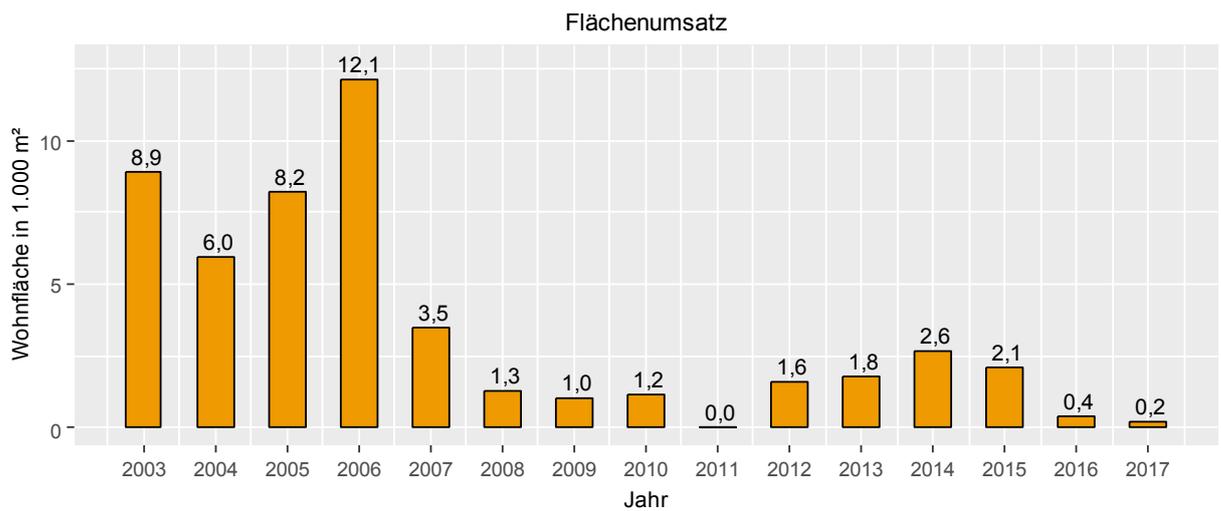
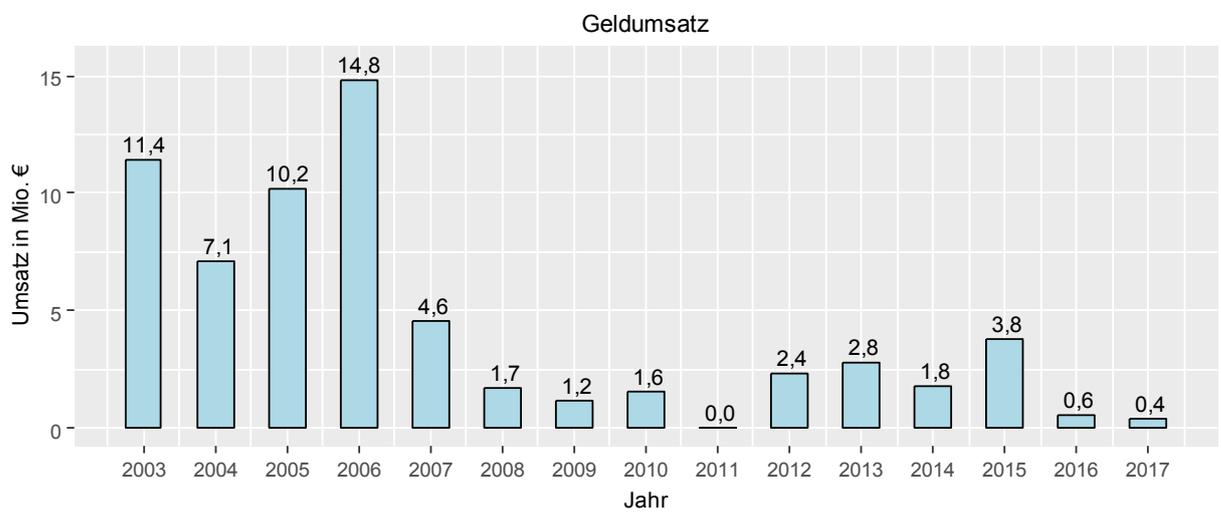
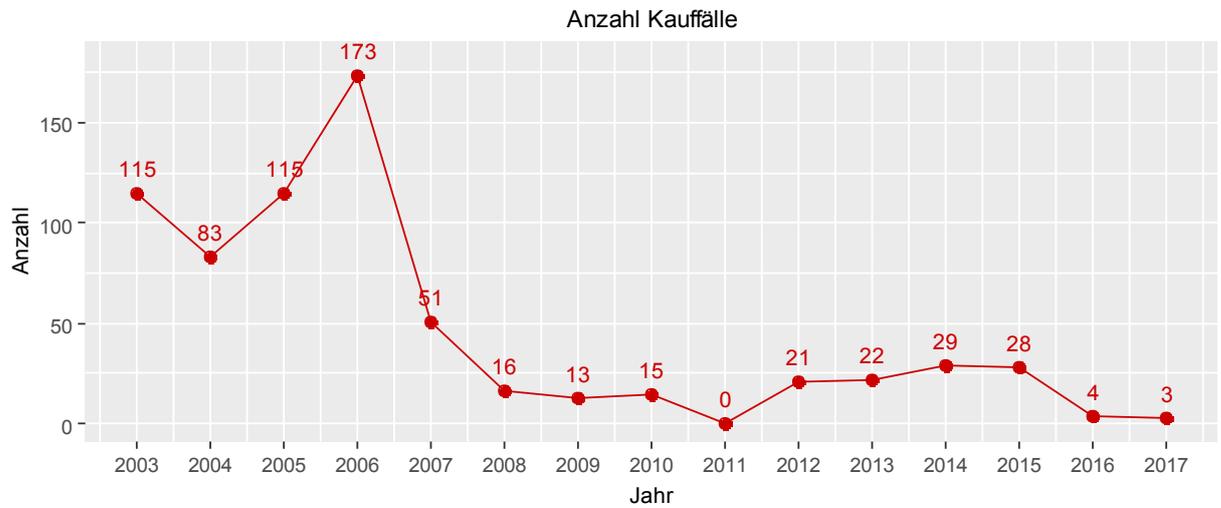
neuerstelltes Wohnungseigentum
 – Erstverkäufe –



neuerstelltes Wohnungseigentum – Weiterverkäufe –



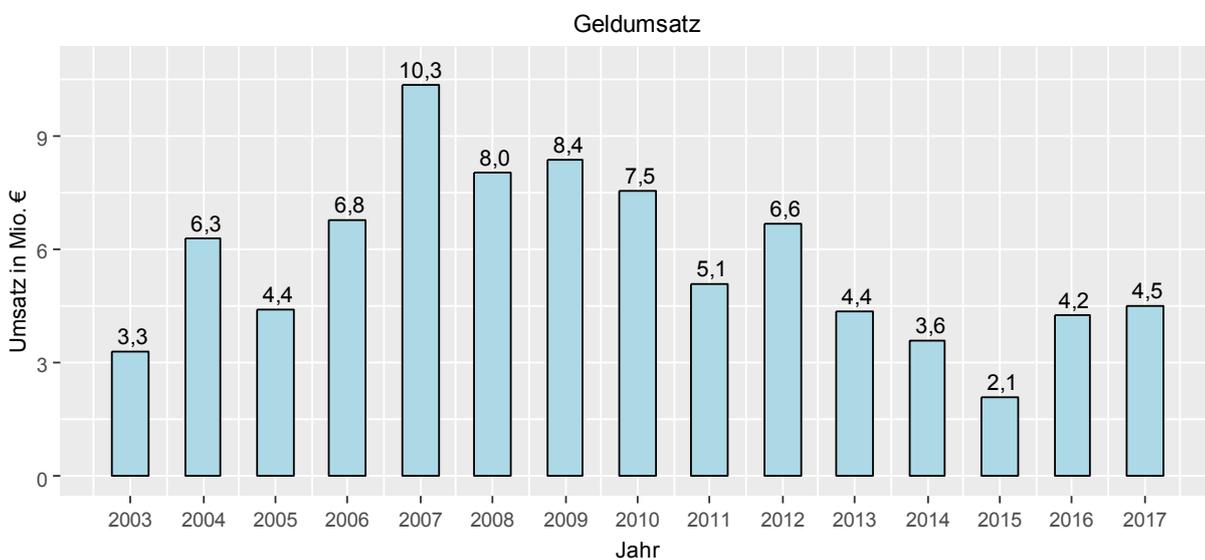
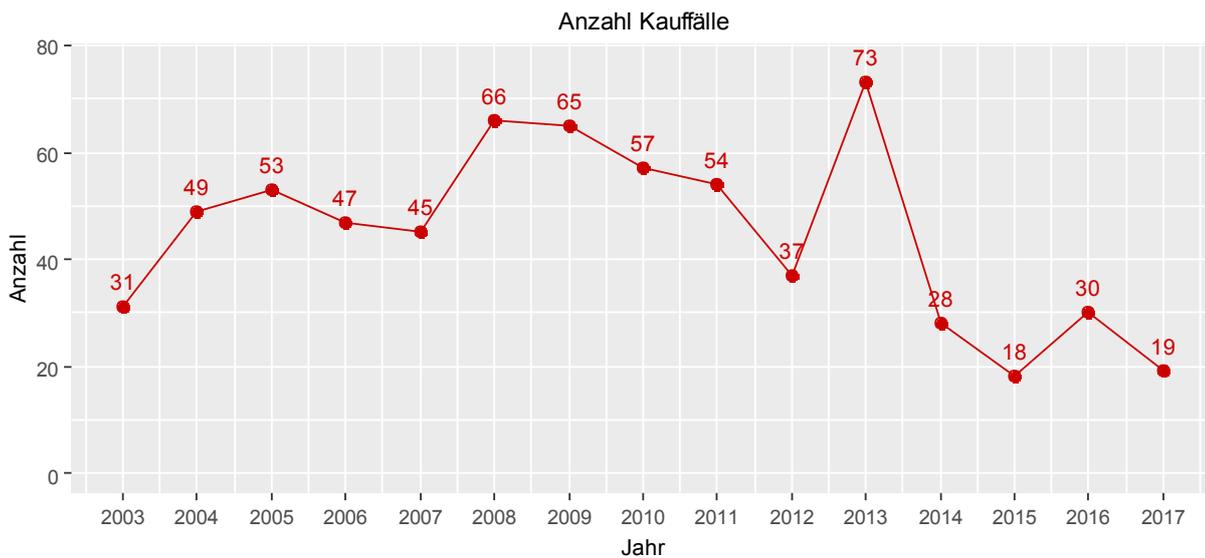
in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen
 – Erstverkäufe –



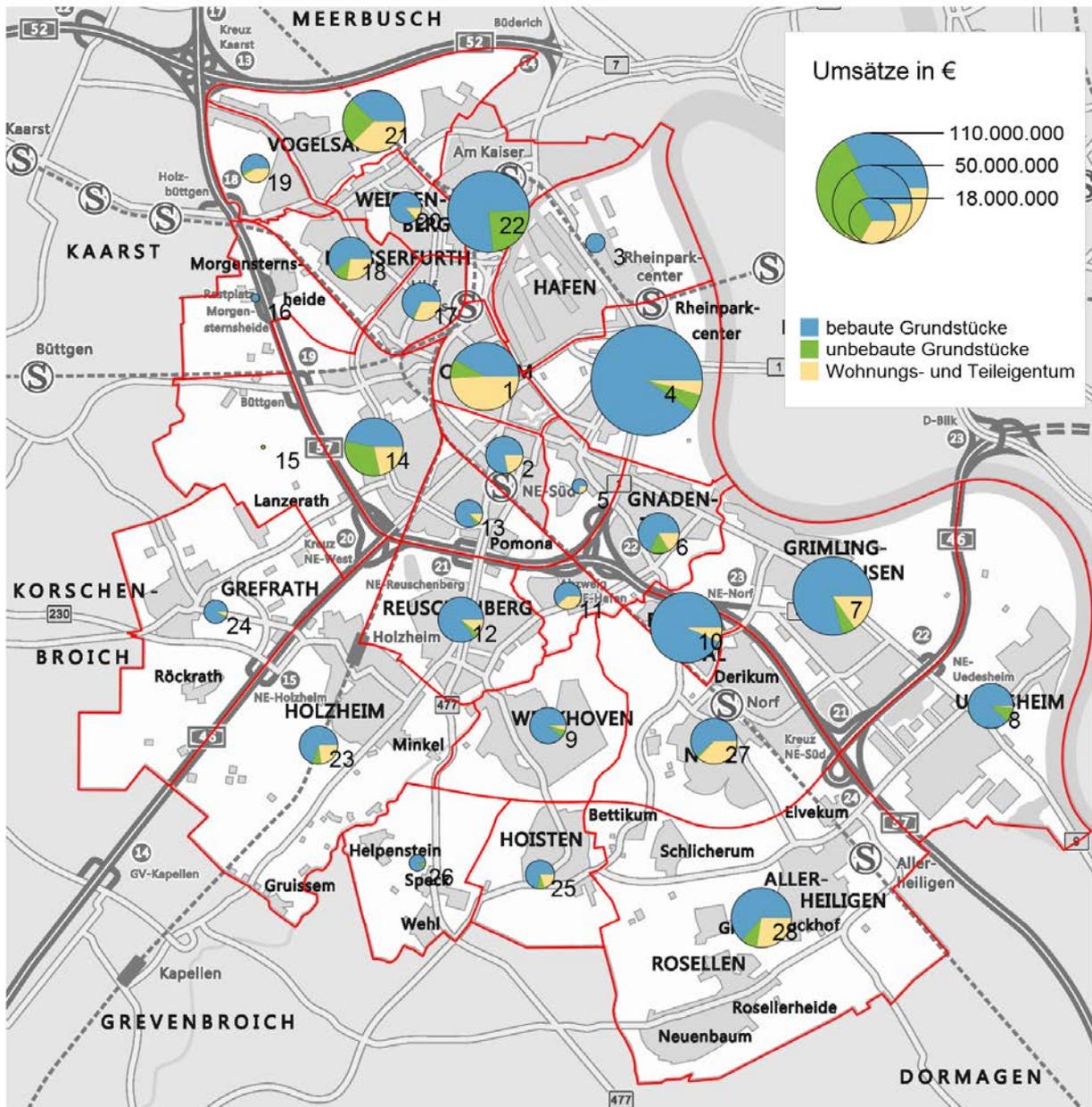
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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	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

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.

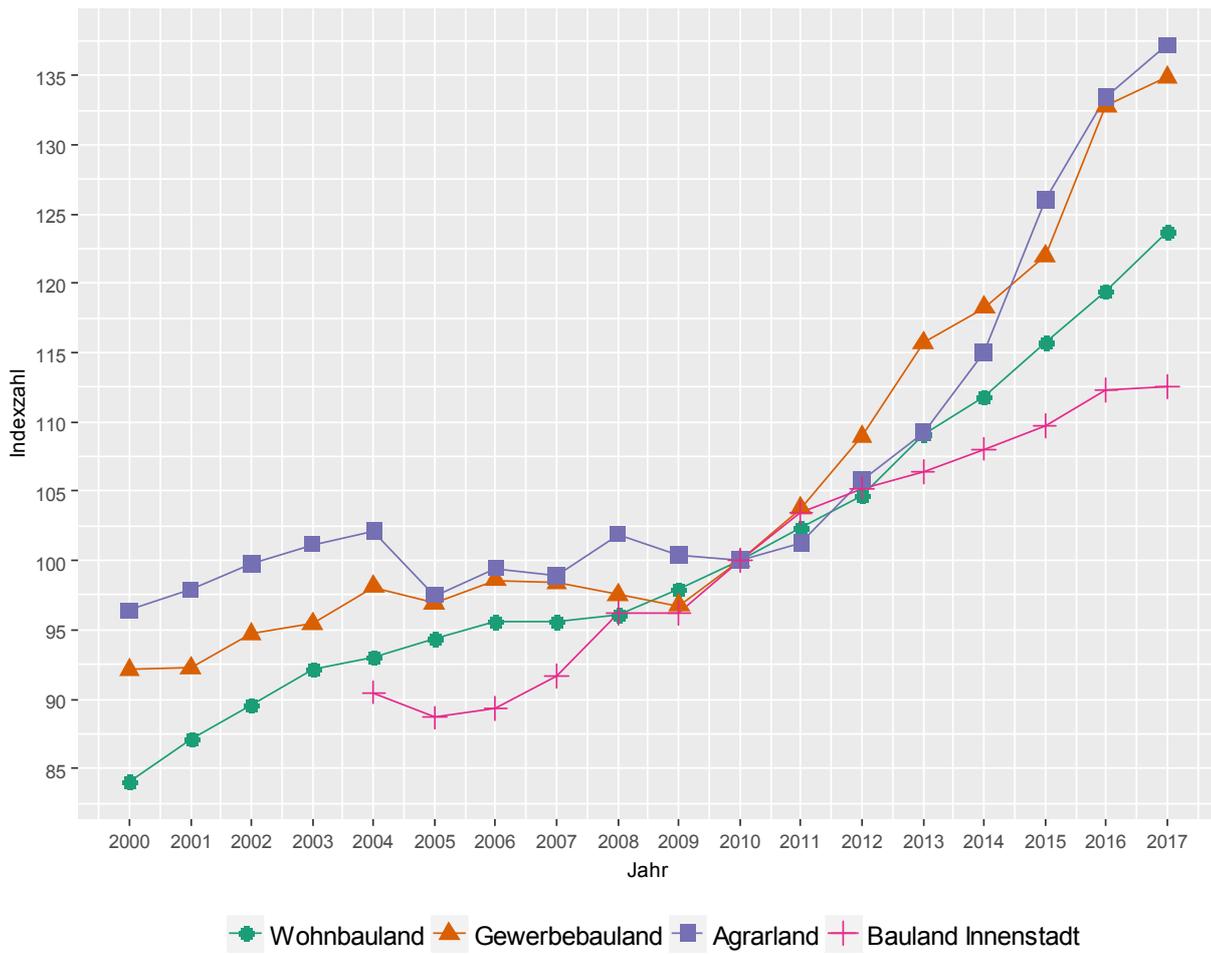
Wegen der geringen Anzahl an Kaufpreisen dient die Indexreihe „Bauland Innenstadt“ nur als Anwendungshilfe.

Die grafische Darstellung für die Teilmärkte "Wohnbauland" mit Teilmärkten für bebaute Grundstücke in Verbindung mit der Darstellung des Verbraucherpreisindex 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
2000	84,0 3,7 %	92,2 0,1 %	96,4 1,6 %	
2001	87,1 2,9 %	92,3 2,7 %	97,9 1,9 %	
2002	89,6 2,8 %	94,7 0,8 %	99,8 1,4 %	
2003	92,1 0,9 %	95,5 2,7 %	101,2 0,9 %	
2004	93,0 1,5 %	98,1 -1,2 %	102,1 -4,5 %	90,5 -2,0 %
2005	94,4 1,3 %	97,0 1,7 %	97,5 2,0 %	88,7 0,7 %
2006	95,6 0,0 %	98,6 -0,2 %	99,5 -0,5 %	89,3 2,6 %
2007	95,6 0,5 %	98,4 -0,8 %	98,9 3,0 %	91,7 4,9 %
2008	96,1 1,9 %	97,6 -0,8 %	101,9 -1,5 %	96,2 0,0 %
2009	97,9 2,2 %	96,7 3,4 %	100,4 -0,4 %	96,2 3,9 %
2010	100,0 2,4 %	100,0 3,8 %	100,0 1,2 %	100,0 3,5 %
2011	102,4 2,2 %	103,8 5,0 %	101,2 4,5 %	103,5 1,7 %
2012	104,6 4,3 %	108,9 6,3 %	105,8 3,3 %	105,2 1,1 %
2013	109,1 2,4 %	115,7 2,1 %	109,2 5,3 %	106,4 1,5 %
2014	111,8 3,6 %	118,2 3,2 %	115,0 9,6 %	108,0 1,5 %
2015	115,7 3,2 %	122,0 8,9 %	126,0 5,9 %	109,7 2,4 %
2016	119,4 3,6 %	132,8 1,5 %	133,4 2,8 %	112,3 0,2 %
2017	123,8	134,9	137,2	112,5

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

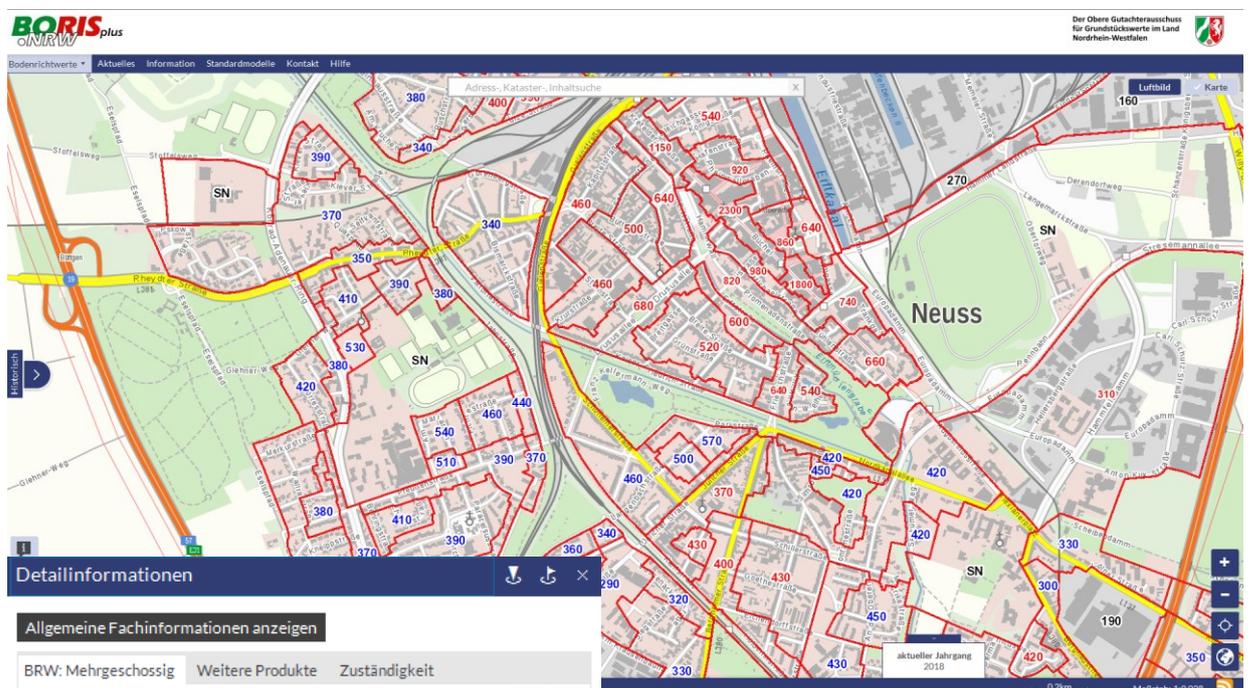
Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke seit 2000

4.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2018 327 flächendeckende zonale Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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

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



The screenshot displays the BORIS plus interface for the city of Neuss. The map shows various soil value zones (Richtwertzonen) in red, with values ranging from 300 to 640 €/m². A specific plot is highlighted in yellow, and its details are shown in the 'Detailinformationen' panel below the map.

Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Mehrgeschossig Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41460
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Innenstadt
Bodenrichtwertnummer	201002
Bodenrichtwert	520 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragspflichtig nach dem KAG
Nutzungsart	Allgemeine Wohngebiete
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,6
Tiefe	35 m
Bemerkung	Breite Str., Kanalstr., Florastr.
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

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	7,00 €/m ²
GR	Grünland	3,50 €/m ²

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

Bei Abweichungen von der 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

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Kerngebieten** nach folgender Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizient bei abweichender GFZ für Grundstücke in Kerngebieten				
GFZ Bewertungsgrundstück	GFZ Bodenrichtwert			
	2,0	2,2	2,4	2,6
1,6	0,86	0,80		
1,8	0,93	0,86	0,81	
2,0	1,00	0,93	0,88	0,83
2,2	1,07	1,00	0,94	0,89
2,4	1,14	1,06	1,00	0,94
2,6	1,21	1,13	1,06	1,00
2,8		1,20	1,13	1,06
3,0			1,19	1,12
3,2				1,18

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** nach folgender Tabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender GFZ für Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten					
GFZ Bewertungsgrundstück	GFZ Bodenrichtwert				
	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
0,6	0,83	0,74			
0,8	0,92	0,84	0,75		
1,0	1,00	0,92	0,85	0,76	
1,2	1,07	1,00	0,93	0,85	0,77
1,4	1,13	1,07	1,00	0,92	0,86
1,6	1,19	1,14	1,07	1,00	0,93
1,8		1,20	1,14	1,07	1,00
2,0			1,20	1,14	1,07
2,2				1,20	1,13
2,4				1,25	1,19
2,6					1,25

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

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom 14.02.2018 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2018** 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	480 €/m ²	390 €/m ²	290 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	440 €/m ²	380 €/m ²	280 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²		360 €/m ²	280 €/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	470 €/m ²	400 €/m ²	330 €/m ²
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)		140 €/m ²	

4.4 sonstige unbebaute Grundstücke

4.4.1 Bauerwartungsland

Nach § 5, Abs. 2 ImmoWertV sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen definiert, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Bauerwartungsland aus den Jahren 2007 bis 2017 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund 30 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 10 \%$, einem Minimum von 20 % und einem Maximum von 55 %. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Bauerwartung.

4.4.2 Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV).

Aus den Jahren 2007 bis 2017 liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 62 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 17 \%$, einem Minimum von 25 % und einem Maximum von 91 %.

4.4.3 Hinterlandflächen

Übertiefe Wohnbaugrundstücke können in einen Vorder- und Hinterlandanteil aufgeteilt werden. Die Auswertung von Kauffällen von Hinterlandflächen zeigt eine Abhängigkeit von der mittleren Entfernung der Teilfläche zur Straße. Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau von Hinterlandflächen im Verhältnis zum jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland.

mittlere Entfernung zur Straße	mittlerer Kaufpreis in % des Bodenrichtwertes	Std.Abw.
< 40 m	40 %	15 %
40 - 59 m	35 %	6 %
60 - 79 m	29 %	10 %

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.

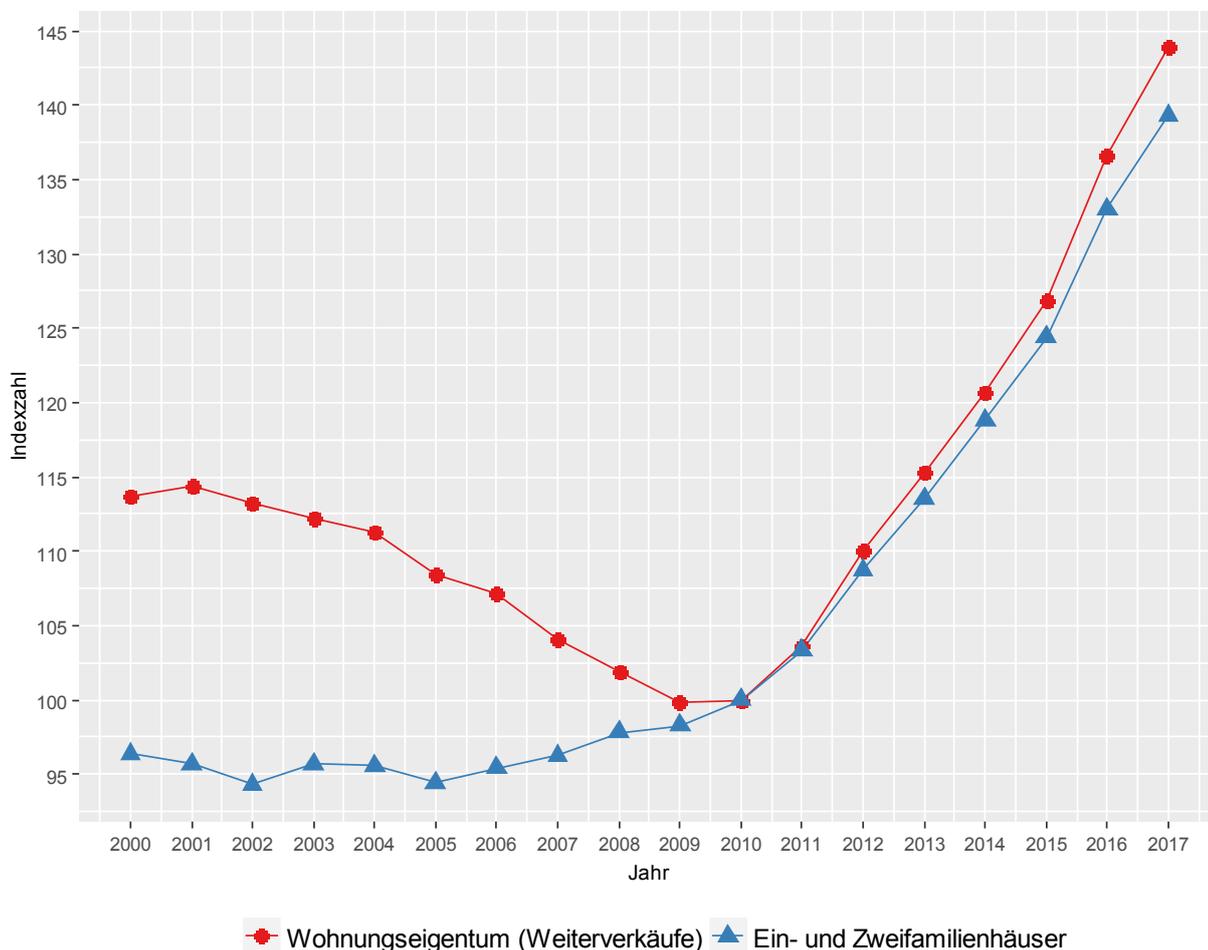
Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

- Ein- und Zweifamilienhausobjekte
- 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 Zweifamilien- häuser	Wohnungs- eigentum (Weiterverkäufe)
2000	96,4	113,7
2001	95,7 -0,7 %	114,4 -0,7 %
2002	94,3 -1,5 %	113,2 -1,5 %
2003	95,7 1,5 %	112,2 1,5 %
2004	95,6 -0,1 %	111,3 -0,1 %
2005	94,4 -1,2 %	108,4 -1,2 %
2006	95,4 1,1 %	107,2 1,1 %
2007	96,3 0,9 %	104,0 0,9 %
2008	97,8 1,6 %	101,9 1,6 %
2009	98,3 0,5 %	99,8 0,5 %
2010	100,0 1,7 %	100,0 1,7 %
2011	103,3 3,3 %	103,7 3,3 %
2012	108,7 5,2 %	110,0 5,2 %
2013	113,5 4,4 %	115,3 4,4 %
2014	118,8 4,7 %	120,7 4,7 %
2015	124,4 4,7 %	126,9 4,7 %
2016	133,1 7,0 %	136,6 7,0 %
2017	139,3 4,7 %	143,9 4,7 %

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**

werden in der nachfolgenden Tabelle die Mittelwerte in €/m² - Wohnfläche aus Verkäufen des Jahres 2017 dargestellt.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das **tatsächliche** Baujahr zugrunde gelegt. Es wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 m² bis 150 m² berücksichtigt. **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

Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Min.	Max.
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	77	3.370	570	2.370	4.330
Weiterverkauf	2000-2015	30	2.490	380	2.000	3.400
Weiterverkauf	1990-1999	109	1.970	360	1.210	2.780
Weiterverkauf	1980-1989	30	1.810	400	1.070	2.560
Weiterverkauf	1970-1979	138	1.430	320	790	2.150
Weiterverkauf	1960-1969	45	1.330	300	900	1.960
Weiterverkauf	1950-1959	11	1.470	340	880	1.910
Weiterverkauf	1920-1949					
Weiterverkauf	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.

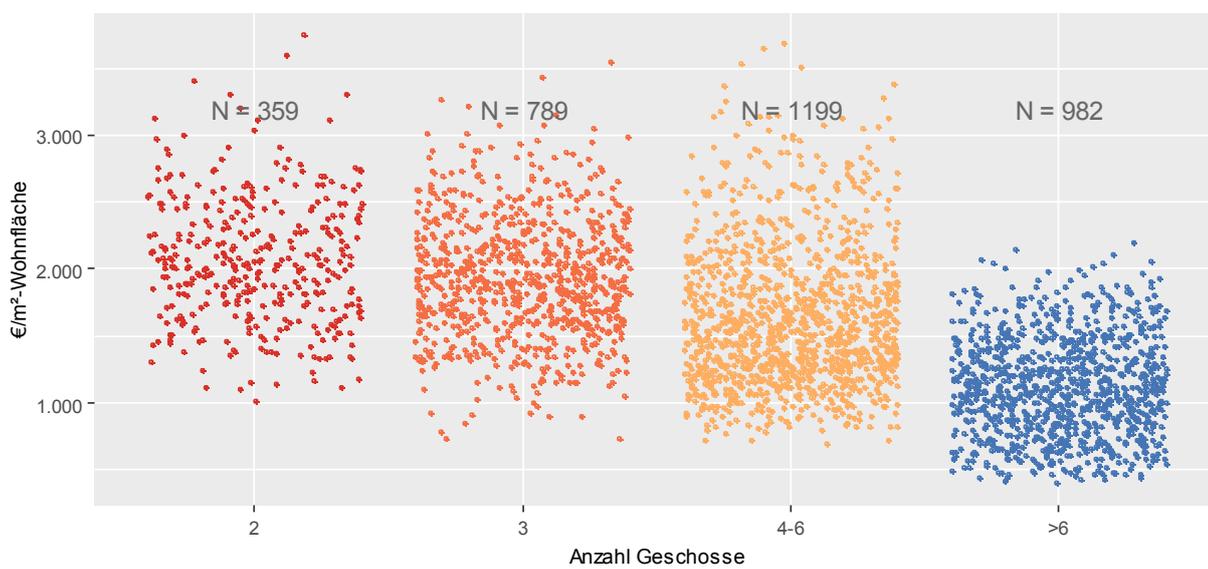
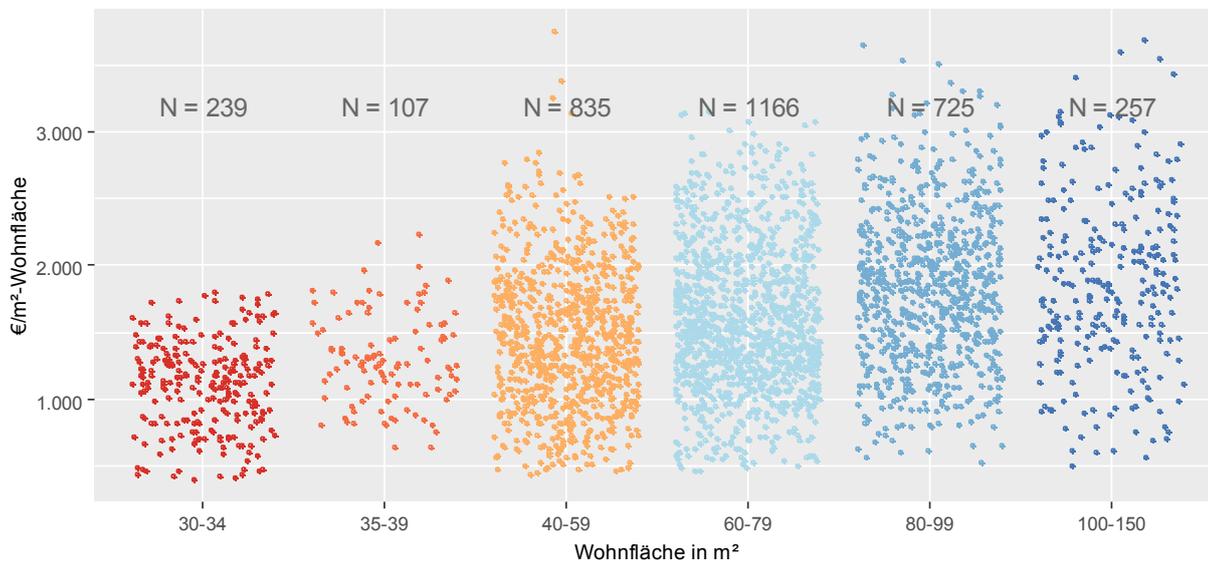
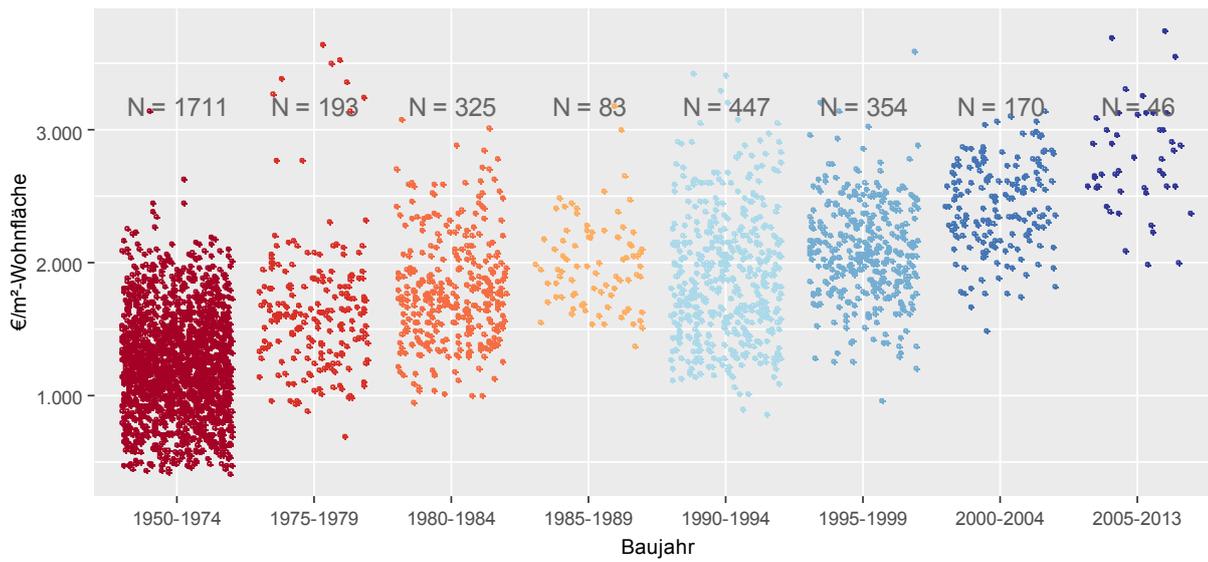
Der Gutachterausschuss hat ca. 3.300 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen sowie kernsanierte Objekte wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise wurden aus den Jahren 2008 bis 2017 als Durchschnitt abgeleitet und mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse 2017 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

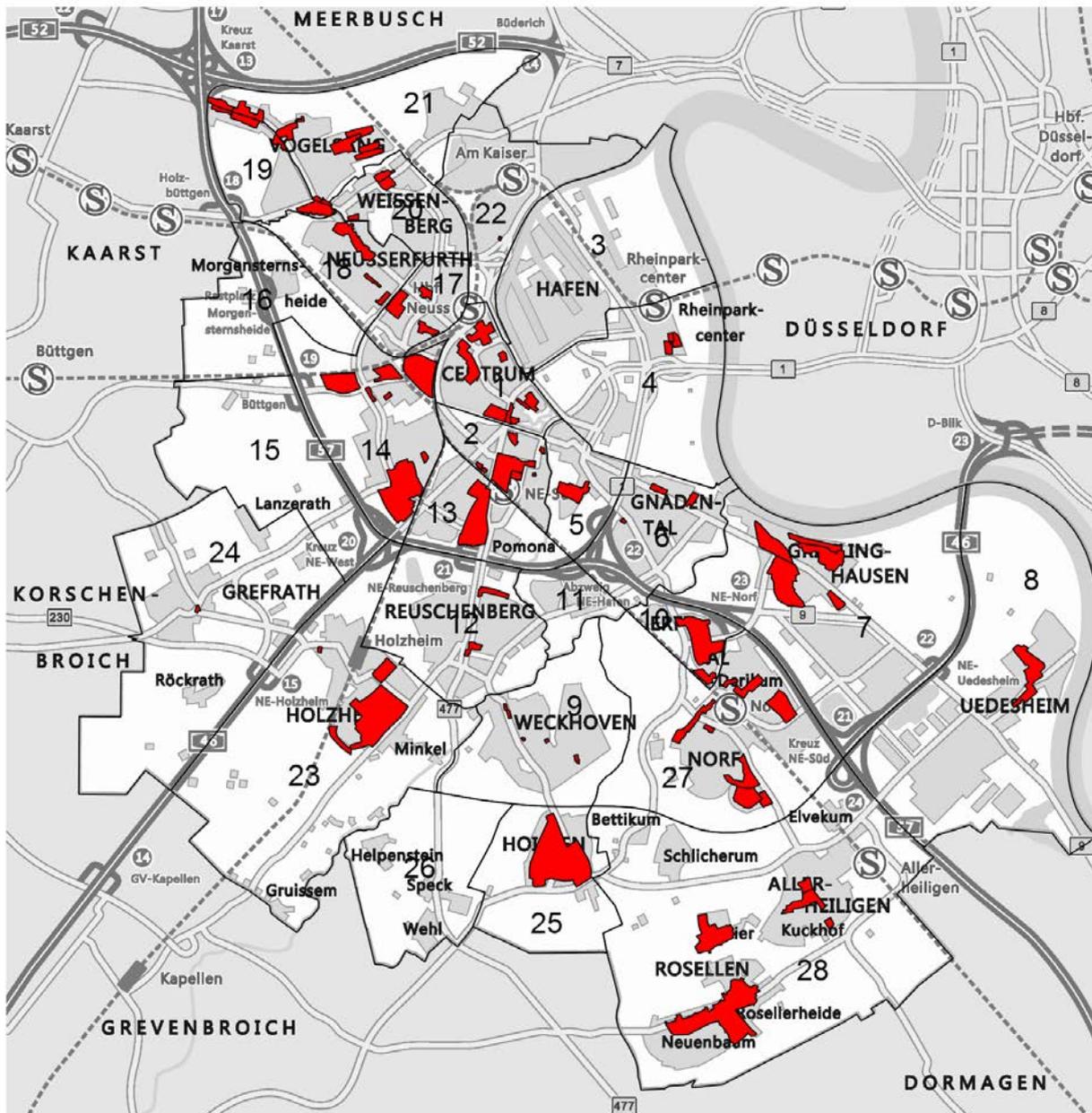
- beziehen sich auf Wertverhältnisse zum Jahr 2017
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WflVO). Balkone und überdachte Terrassen werden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- 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 41 dargestellt. Die genaue Lage und Abgrenzung der Zonen können über www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen - Wertverhältnisse 2017 -



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 [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
Innenstadt								
101001	Oberstraße, Trankgasse	1987	4 - 6	31	2.070	1.520	2.720	290
101002	Meererhof	1974	> 6	25	1.620	1.100	1.910	200
101003	Salzstraße	2003	4 - 6	30	2.590	1.990	2.980	300
101004	Kirchstraße, Schulstraße, Adolf-Flecken-Str.	1991	4 - 6	23	2.540	2.000	3.150	290
101005	Mühlenstraße	1991	3	11	2.740	2.030	3.250	390
101006	Kaiser-Friedrich-Straße, Florastraße	1972	> 6	87	1.450	870	2.150	270
101007	Friedrichstraße	1987	3	5	2.070	1.650	2.420	330
101008	Am Alten Weiher	1993	3	8	2.470	2.110	3.080	300
Dreikönigenviertel								
102001	Weingartstraße	2001	4 - 6	25	2.600	2.110	3.150	290
102003	Schillerstr., Hölderlinstr., Eichendorffstr.	1960	3	33	1.530	1.300	1.970	180
102004	Kantstraße, Uhlandstraße	1953	4 - 6	13	1.310	920	1.640	230
102005	Kantstraße, Uhlandstraße	1995	4 - 6	6	1.850	1.610	1.970	140
102006	An der Obererft 17	1974	> 6	15	1.560	1.180	1.990	250
102007	An der Obererft 56-58	1995	3	3	2.460	2.170	2.700	270
102008	Goethestraße, Weberstraße	2002	3	5	2.740	2.500	2.890	170
Hammfeld								
104001	Görlitzer Straße 2-6	1972	> 6	271	880	450	1.810	260

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
104002	Görlitzer Straße 5-7	1973	> 6	87	1.090	580	1.650	280
104003	Görlitzer Straße 9-15, Rheinallee	1981	> 6	111	1.560	960	2.130	250
Meertal								
105001	Meertal	2000	4 - 6	63	2.450	1.650	3.270	310
Gnadental								
106001	Konstantinstraße	1982	4 - 6	29	2.330	1.920	2.850	230
106002	Berghäuschensweg	1960	> 6	10	1.210	930	1.480	200
106003	Dunantstraße	1994	2	7	2.390	2.070	2.560	190
Grimlinghausen								
107001	Cyriakusplatz, Von-Holte-Straße	1993	3	17	2.100	1.660	2.900	320
107002	Grimlinghausen- Rheinlage	1981	4 - 6	16	3.250	2.110	4.110	630
107003	Deutzer Straße, Pützstr., Arembergstraße	1984	4 - 6	110	1.830	1.350	2.780	280
107004	Kuhweg, Bonner Straße	1978	3	14	1.770	1.520	2.170	210
107005	Grimlinghausen-Südwest	1998	3	205	2.170	1.430	3.220	310
Uedesheim								
108001	Uedesheim	1992	2	19	2.390	2.040	2.800	200
Weckhoven								
109001	Erich-Klausener-Straße	1983	4 - 6	7	1.550	1.280	2.010	260
109002	Maximilian-Kolbe-Straße, Gohrer Straße	2005	4 - 6	7	2.670	2.430	2.990	200
109003	Anne-Frank-Straße, Hoistener Straße	1997	4 - 6	12	1.820	1.430	2.350	300

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
109004	Am Lindenplatz	1972	3	8	1.460	1.210	1.910	230
Erfftal								
110001	Erfftal-Mitte	1973	4 - 6	87	1.190	750	1.690	240
110002	Erfftal-Süd	1971	> 6	82	730	500	1.210	160
Reuschenberg								
112001	Bergheimer Straße, Nierenhofstraße	1958	> 6	15	1.640	1.130	1.990	270
112002	Hubertusweg	1970	> 6	60	1.310	900	1.890	220
Pomona								
113001	Pomona	1977	3	17	1.790	1.290	2.370	310
Stadionviertel								
114001	Röntgenstraße, Gutenbergstraße	1958	4 - 6	26	1.530	980	1.960	250
114002	Stadionviertel-Süd	1972	4 - 6	111	1.470	970	2.000	230
114004	Im Jagdfeld 13	2003	3	8	2.670	2.170	2.950	240
114005	Selkantstraße, Heinsberger Straße	1990	3	22	2.040	1.670	2.820	330
114006	Maastrichter Straße	1993	4 - 6	75	1.800	1.310	2.520	270
114007	Konrad-Adenauer-Ring, Rheydter Straße	1993	3	22	1.880	1.620	2.160	170
Furth-Süd								
117001	Burgunderstraße, Adolfstraße	1965	3	36	1.740	1.320	2.230	190
117002	Katharina-Braeckeler-Str., Kurze Straße	1996	3	34	2.060	1.520	2.710	310
117003	Frankenstraße, Keltenstraße	1993	4 - 6	147	1.610	1.030	2.230	240

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
Furth-Mitte								
118001	Peter-Loer-Straße	1999	3	15	2.200	1.810	2.540	220
118002	Venloer Str., Geulenstr., Wilhelmstraße	1997	3	29	2.180	1.540	2.580	260
118003	Engelbertstraße	1961	4 - 6	11	1.150	900	1.480	190
Furth-Nord								
119001	Am Jröne Meerke	1994	3	56	2.040	1.380	2.670	280
119002	Kaarster Straße 127-129	1974	4 - 6	9	1.560	1.090	1.860	250
119003	Kaarster Straße 215-219, Am Stock	1973	4 - 6	11	1.420	1.180	1.820	200
119004	Kaarster Straße 191-195, Kaarster Heide	1982	3	28	1.740	1.220	2.280	260
Weißenberg								
120001	Im Hexfeld, Gladbacher Straße	1984	4 - 6	19	1.500	1.130	1.810	230
120002	Gladbacher Straße, Römerstraße	2004	3	11	2.370	2.030	2.680	190
120003	Nibelungenstraße	1980	3	12	1.750	1.150	2.120	320
120004	Kaarster Straße 26-28	1995	4 - 6	18	1.590	1.140	2.180	260
Vogelsang								
121001	Böcklerstraße, Schmolzstraße	1960	4 - 6	46	1.220	880	1.530	180
121002	Daimlerstraße 239-243	1961	4 - 6	19	1.330	1.040	1.750	180
121003	Furtherhofstraße 54-60	1963	4 - 6	49	1.130	730	1.760	250
121004	Furtherhofstraße 31-47	1961	4 - 6	47	1.260	840	1.780	200
121005	Kaarster Straße 50	1967	> 6	9	1.060	940	1.200	100

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
121006	Kaarster Straße 230-254	1982	4 - 6	25	1.690	1.190	2.260	260
121007	Eggenhofstraße, Kaarster Straße 204-266	1973	4 - 6	16	1.390	1.000	1.710	190
121008	Benzstraße, Boschstraße	1968	3	73	1.520	1.010	2.070	240
121009	Brücke	2000	2	13	2.280	1.690	2.730	320
Barbaraviertel								
122001	Dyckhofstraße	1967	4 - 6	10	1.270	950	1.540	190
Holzheim								
123001	Maximilianstraße, Am Alten Sportplatz	1972	3	14	1.840	1.230	2.310	400
123002	Ludgerusring	2000	3	6	2.080	1.640	2.630	380
123003	Gell'sche Straße	1974	> 6	90	1.170	850	1.630	190
123004	Holzheim-Mitte	1982	2	27	1.890	1.290	2.380	290
Grefrath								
124001	Schwalbenweg 1-7	1973	2	8	1.330	1.110	1.520	150
Hoisten								
125001	Hoisten	1979	3	19	1.600	1.330	1.990	190
Norf								
127001	Elbestraße, Isarstraße, Am Goldberg	1972	4 - 6	74	1.170	720	1.720	220
127002	Ahrstraße, Lahnstraße, Ruhrstraße	1969	3	28	1.430	950	1.820	220
127003	Am Sandhof	1972	4 - 6	26	1.270	880	1.870	270
127005	Lessingplatz, Rilkestraße, Thomas-Mann-Str.	1974	4 - 6	51	1.450	940	1.970	280

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
127006	Grillparzerweg, Südstr., Stefan-George-Weg	1974	3	50	1.530	1.200	2.080	220
127007	Ulmenallee 114-140	1974	> 6	93	1.230	750	1.870	240
127008	Delrather Straße, Stürzelberger Straße	1974	4 - 6	29	1.410	970	2.040	260
127009	Vellbrüggener Straße	1997	4 - 6	16	1.980	1.630	2.320	220
Rosellen								
128001	Rosellerheide, Neuenbaum	1991	2	60	2.090	1.390	2.920	350
128002	Rosellen	1978	2	25	1.670	1.260	2.020	190
128003	Albertus-Magnus-Straße, Mommsenstraße	1975	3	94	1.750	1.110	2.380	310
128004	Am Alten Bach 50	1992	2	25	2.070	1.550	2.560	340
128005	Albert-Schweitzer-Str., Horremer Straße	1996	2	13	2.240	1.750	2.520	250

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							
	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1975	1950
	-	-	-	-	-	-	-	-
	2013	2004	1999	1994	1989	1984	1979	1974
2005-2013	1,00	0,89	0,79	0,73	0,69	0,66	0,61	0,57
2000-2004	1,12	1,00	0,88	0,82	0,78	0,74	0,68	0,64
1995-1999	1,27	1,13	1,00	0,93	0,88	0,84	0,77	0,72
1990-1994	1,37	1,22	1,08	1,00	0,94	0,91	0,83	0,77
1985-1989	1,45	1,29	1,14	1,06	1,00	0,96	0,88	0,82
1980-1984	1,52	1,34	1,19	1,10	1,04	1,00	0,92	0,85
1975-1979	1,65	1,47	1,30	1,20	1,14	1,09	1,00	0,93
1950-1974	1,77	1,57	1,39	1,29	1,22	1,17	1,07	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	0,89	0,92	0,96	1,00	1,05	1,06

c) Anzahl der Vollgeschosse

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	2	3	4 - 6	> 6
2	1,00	0,92	0,85	0,76
3	1,08	1,00	0,93	0,83
4 - 6	1,17	1,08	1,00	0,89
> 6	1,31	1,21	1,12	1,00

d) Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,94

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 nicht 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 1.800,-- €/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 1.800 €/m ² -Wfl.	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
Baujahr	1990 - 1994	1987	0,94
Wohnfläche	60 – 79 m ²	48 m ²	0,96
Anzahl Geschosse	4 - 6	3	1,08
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$1.800,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} \cdot (0,94 \cdot 0,96 \cdot 1,08 \cdot 1,00) = 1.754,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}$$

Bei einer Wohnfläche der Eigentumswohnung von 48 m² ergibt sich ein Vergleichswert zum Stichtag 01.01.2018 von

$$1.618,-- \text{ €/m}^2 \cdot 48 \text{ m}^2 = 84.192,-- \text{ €}$$

rund 85.000,-- €

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 2008 bis 2017 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2017 angepasst. 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	206	23.080	5.130	13.690	32.040
2000 bis 2012	147	16.670	4.950	6.940	25.230
1990 bis 1999	71	9.040	3.480	3.580	15.790
1975 bis 1989	52	8.240	3.170	3.000	15.000
1960 bis 1974	143	6.510	3.340	2.110	15.000

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert [€]	Standard- abw.	von	bis
Neubau	46	8.070	1.610	5.220	10.130
1960 bis 2012	71	5.440	1.370	2.370	9.950

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 mit 20 – 80 % Gewerbeanteil
- 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).

Folgende Parameter liegen der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

Einflussgröße	Definition
Wohnfläche	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WfIVO)
Nutzfläche	Nach DIN 277 ist die Nutzfläche der Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund der Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenräume)
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangspunkt für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind die tatsächlich einkommenden Mieten, die mit Hilfe des Neusser Mietspiegels auf ihre Nachhaltigkeit überprüft werden.
Bewirtschaftungskosten	Gemäß Modell der Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 09.07.2013) Anlage 1
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell der Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 09.07.2013) Anlage 2 Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwert nach Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale von der Ausweisung des Bodenrichtwertes (örtliche Fachinformation)

5.3.1 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

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. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2016 und 2017 und berücksichtigt nur Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohnungen.

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
30 bis 39 m ²	22	5,1	3,0	6,6	0,8
40 bis 49 m ²	27	4,6	2,8	6,3	1,1
50 bis 79 m ²	125	4,2	2,0	6,7	1,0
80 bis 119 m ²	35	3,7	2,5	4,9	0,7

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standardabw.	Vervielfältiger über Reinertrag	Standardabw.
30 bis 39 m ²	22	14,1	2,6	18,3	3,0
40 bis 49 m ²	27	15,6	3,1	19,9	3,4
50 bis 79 m ²	125	17,1	4,0	21,6	4,3
80 bis 119 m ²	35	19,4	3,4	23,8	3,6

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	2014-2017	36	3,0	1,8	4,7	0,7
Dreifamilienhäuser	2014-2017	8	3,3	2,6	4,1	0,5
Mehrfamilienhäuser	2014-2017	70	4,3	2,8	6,6	1,0
gemischt genutzte Grundstücke	2014-2017	33	5,1	3,6	6,9	1,0
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2014-2017	17	5,8	4,5	7,1	0,8
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2014-2017	14	7,0	6,0	8,7	0,8

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger		Standard- abw.
			über Roh- ertrag	über Rein- ertrag	
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2014-2017	36	21,8	27,5	4,6
Dreifamilienhäuser	2014-2017	8	17,8	23,4	1,5
Mehrfamilienhäuser	2014-2017	70	14,9	19,8	3,3
gemischt genutzte Grundstücke	2014-2017	33	13,5	17,4	2,8
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2014-2017	17	12,7	15,9	2,2
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2014-2017	14	10,5	13,6	1,5

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	2014-2017	36	292.000	442	145	7,47	41
Dreifamilienhäuser	2014-2017	8	345.000	424	243	6,63	34
Mehrfamilienhäuser	2014-2017	70	722.000	638	540	6,81	35
gemischt genutzte Grundstücke	2014-2017	33	969.000	629	856	7,49	35
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2014-2017	17	4.472.000	3.550	3.573	8,82	41
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2014-2017	14	3.652.000	10.776	5.639	5,63	33

5.4 Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat rund 2.300 Kaufpreise von **bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 2008 bis 2017 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 2017 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)
- Anzahl Vollgeschosse
- Unterkellerung
- Ausbauzustand Dachgeschoss
- Baualter
- Hausart
- Ausstattung des Gebäudes (gemäß Tabelle Seite 62 in Anlehnung an NHK 2010)
- Modernisierungsgrad
- Garage/Stellplatz

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 **2.870,-- €/m²-Wohnfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Wohnfläche	75 m ² bis 89 m ²	1,25
	90 m ² bis 99 m ²	1,19
	100 m ² bis 109 m ²	1,11
	110 m ² bis 119 m ²	1,06
	120 m ² bis 129 m ²	1,03
	130 m ² bis 139 m ²	1,00
	140 m ² bis 149 m ²	0,97
	150 m ² bis 159 m ²	0,94
	160 m ² bis 179 m ²	0,88
	180 m ² bis 199 m ²	0,82
	200 m ² bis 219 m ²	0,78
220 m ² bis 249 m ²	0,76	

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Grundstücksgröße	150 m ² bis 199 m ²	0,91
	200 m ² bis 249 m ²	0,94
	250 m ² bis 299 m ²	0,97
	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	1,07
	600 m ² bis 699 m ²	1,10
	700 m ² bis 799 m ²	1,14
	800 m ² bis 999 m ²	1,18

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Wohnlageklassen (nach Übersichtsplan S. 62)	1	0,80
	2	0,89
	3	0,94
	4	1,00
	5	1,06
	6	1,12
	7	1,17
	8	1,21

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Anzahl Vollgeschosse	1	1,06
	2	1,00

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Unterkellerung	nicht unterkellert	0,88
	teilunterkellert	0,95
	voll unterkellert	1,00

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Dachgeschoss	ausgebaut	1,00
	nicht ausgebaut	1,04
	nicht vorhanden (Flachdach)	1,06

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Baualter	Neubau	1,17
	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	0,94
	30 bis 34 Jahre	0,90
	35 bis 39 Jahre	0,86
	40 bis 44 Jahre	0,82
	45 bis 49 Jahre	0,79
	50 bis 54 Jahre	0,77
	ab 55 Jahre	0,74

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Hausart	freistehend	1,05
	Doppelhaushälfte	1,00
	Reihenendhaus	0,97
	Reihenmittelhaus	0,95

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Ausstattung (nach NHK 2010)	1,0	/
	1,5	0,86
	2,0	0,92
	2,5	1,00
	3,0	1,05
	3,5	1,13
	4,0	1,25
	4,5	1,40
	5,0	/

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Modernisierung	nicht oder wenig modernisiert	1,00
	teilmodernisiert	1,07
	überwiegend modernisiert	1,14

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
Garage/Stellplatz	Garage	1,00
	Carport	0,99
	ohne	0,98

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

Hinweise:

Auf Grund einer statistisch nicht ausreichenden 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	Umrechnungs-koeffizient
Wohnfläche	125 m ²	1,03
Grundstücksgröße	350 m ²	1,00
Wohnlageklasse	3	0,94
Anzahl Vollgeschosse	1	1,06
Unterkellerung	voll unterkellert	1,00
Dachgeschoss	ausgebaut	1,00
Baualter	42 Jahre	0,82
Hausart	Doppelhaushälfte	1,00
Ausstattung	3,0	1,05
Modernisierung	teilmodernisiert	1,07
Garage/Stellplatz	Carport	0,99

Der Vergleichswert des Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

$$2.870,-- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} * (1,03 * 1,00 * 0,94 * 1,06 * 1,00 * 1,00 * 0,82 * 1,00 * 1,05 * 1,07 * 0,99) =$$

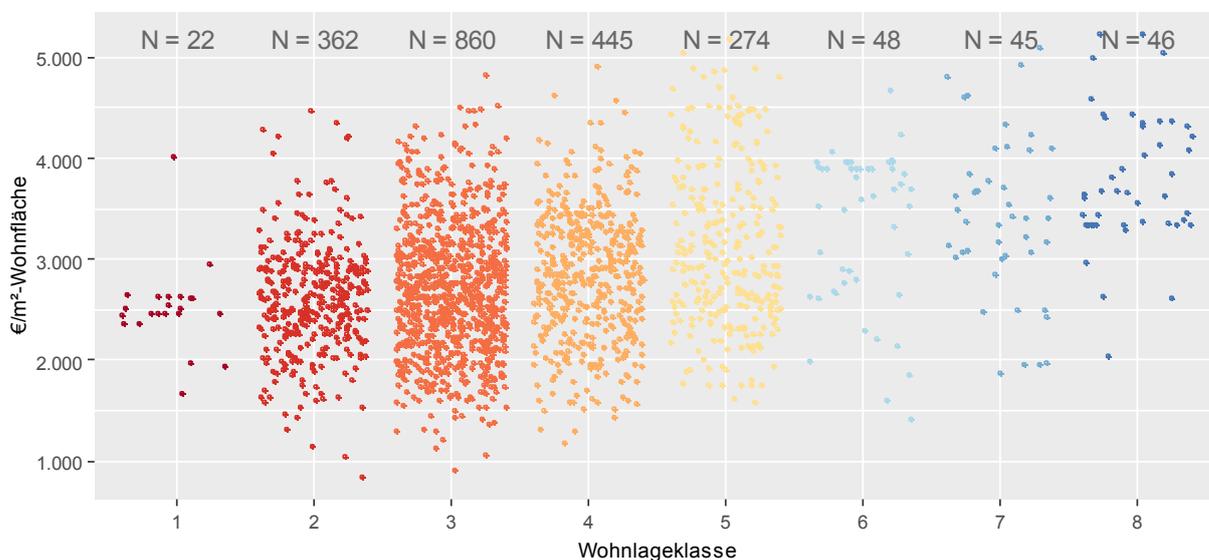
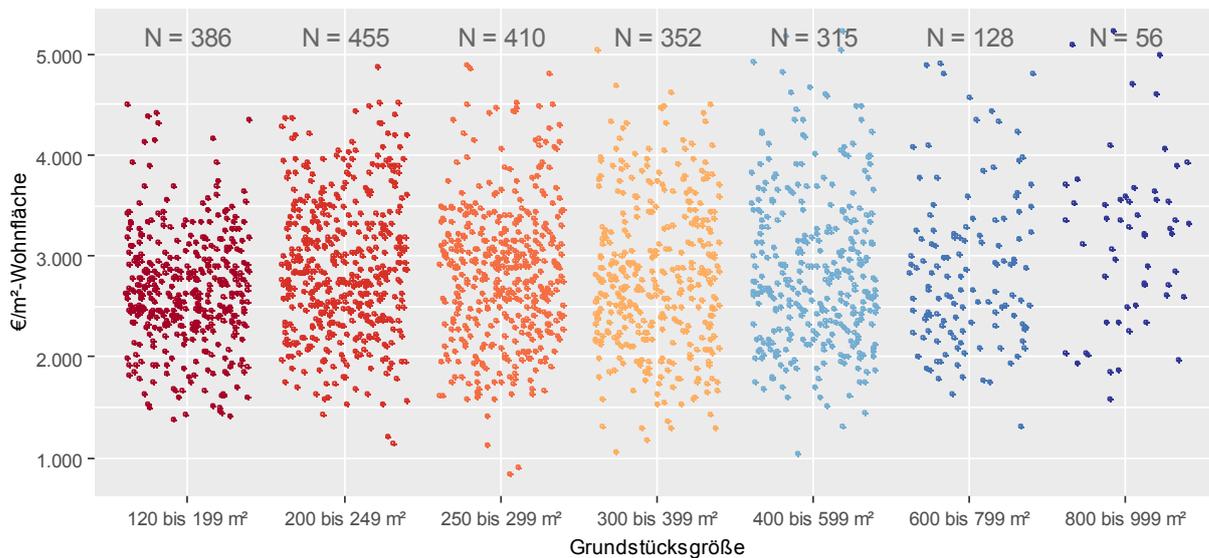
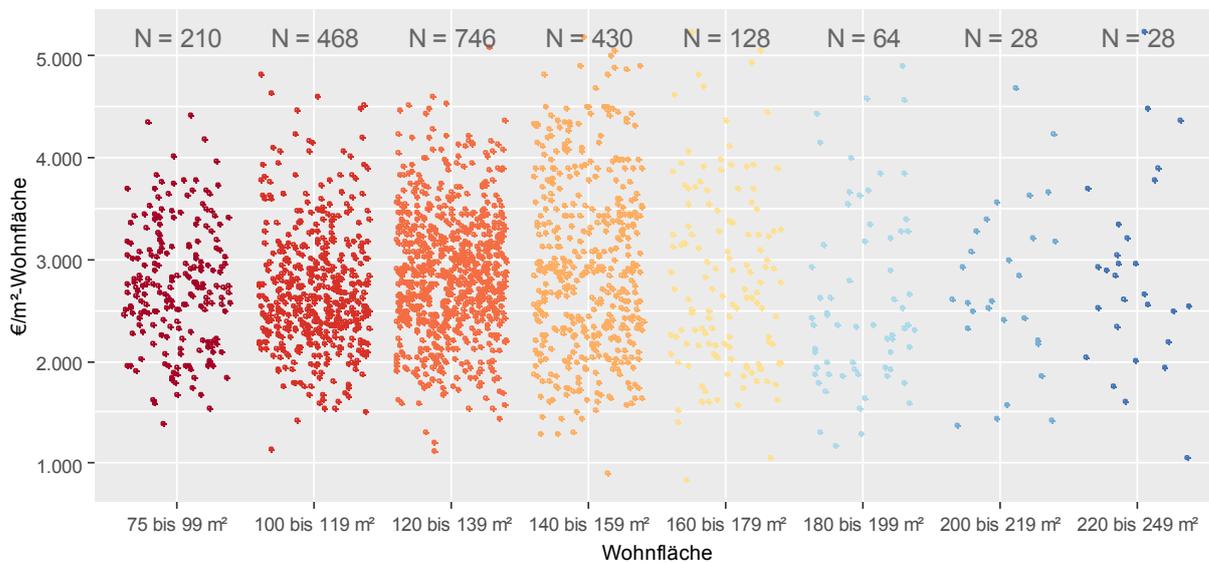
$$\mathbf{2.698,-- \text{ €/m}^2\text{-Wohnfläche.}}$$

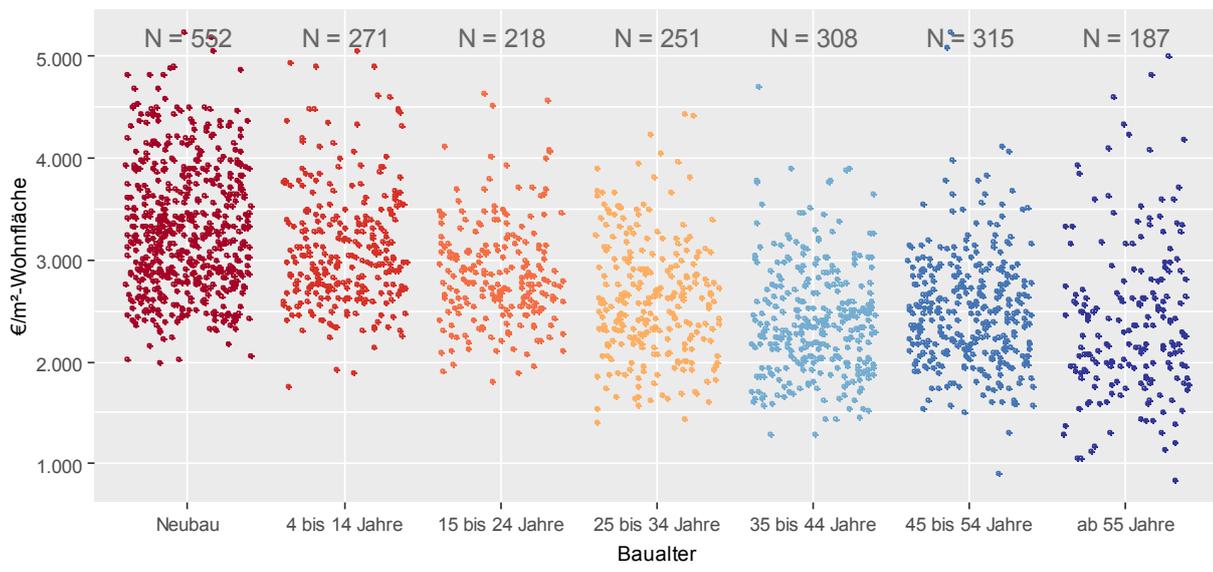
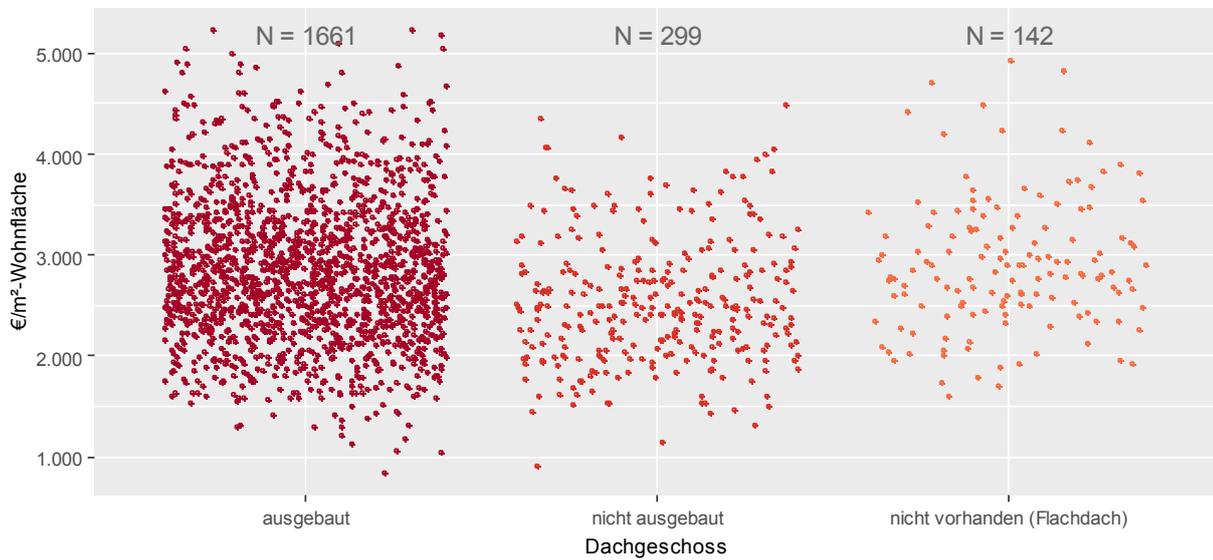
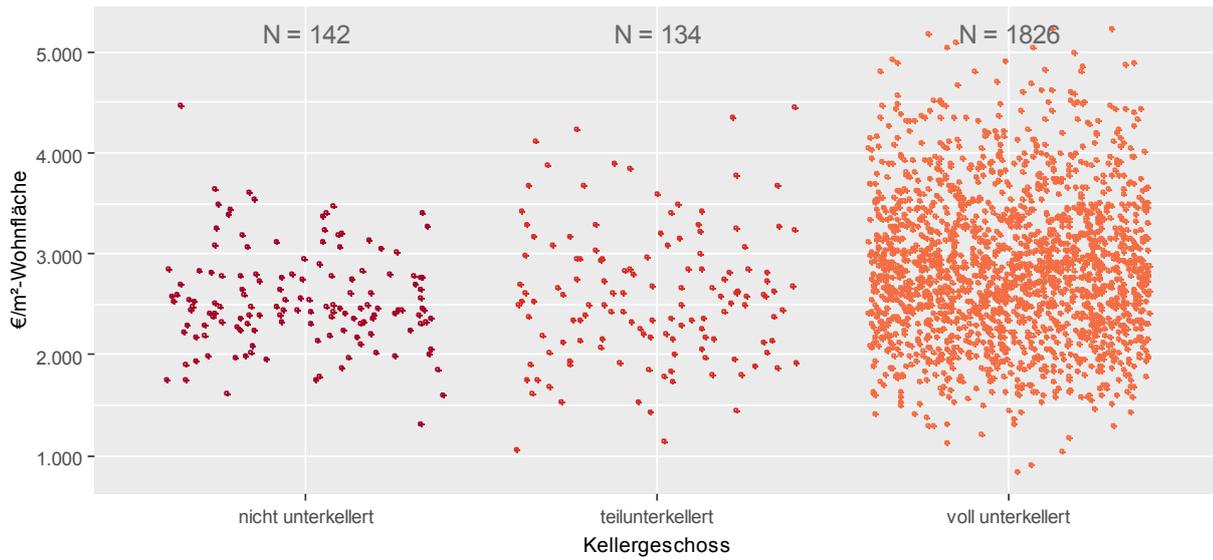
Bei einer Wohnfläche von 125 m² ergibt sich ein Vergleichswert des Grundstücks inklusive Aufbauten und Außenanlagen von

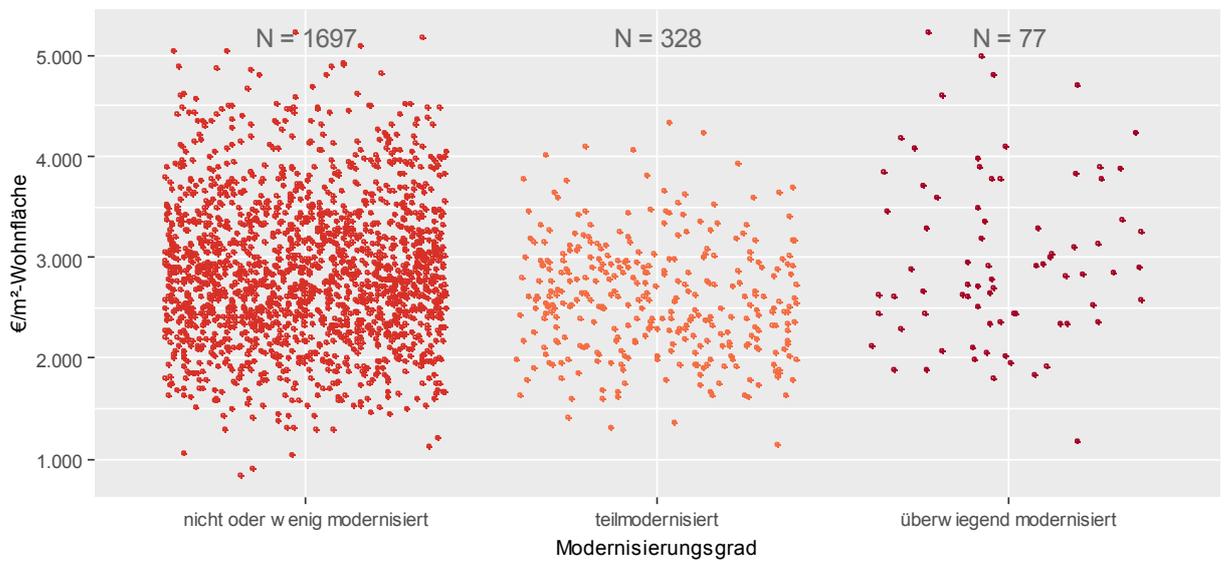
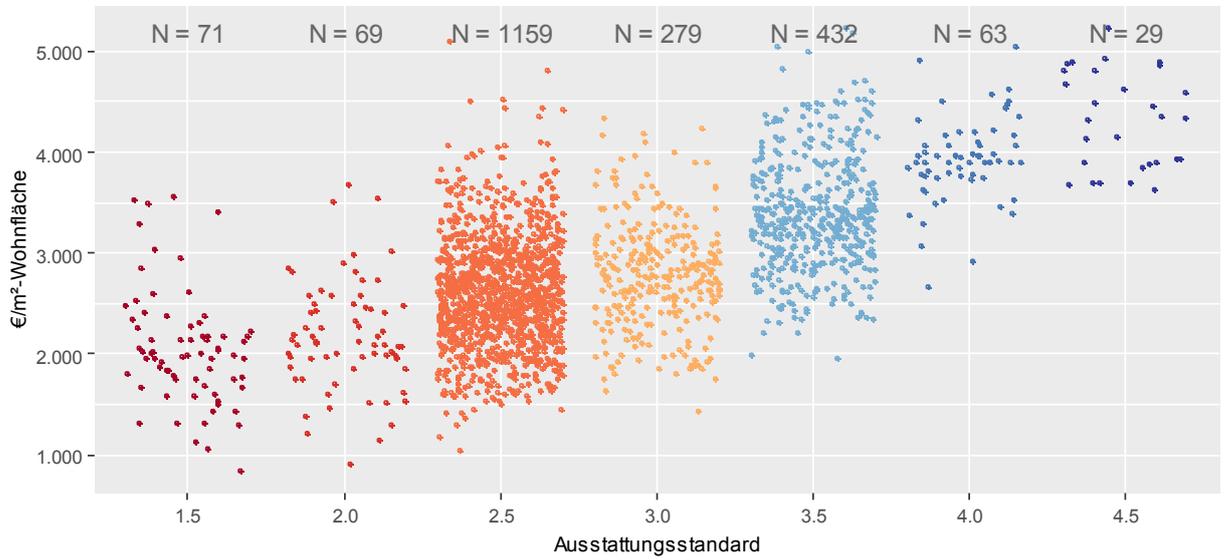
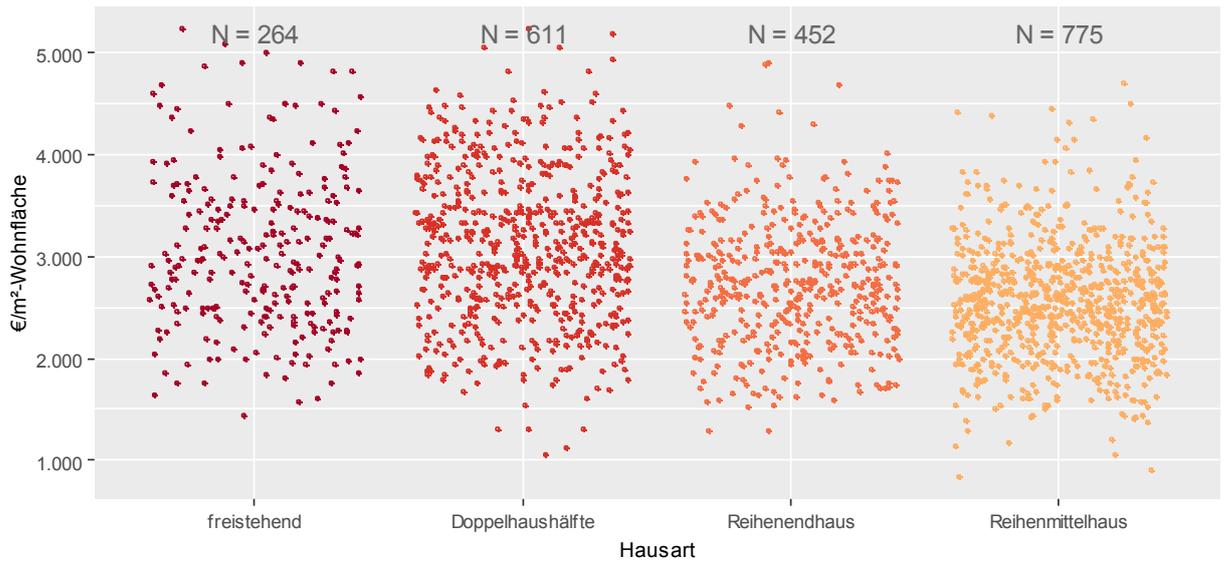
$$2.698,-- \text{ €/m}^2 * 125 \text{ m}^2 =$$

$$\mathbf{\text{rund } 335.000,-- \text{ €.}}$$

Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen - Wertverhältnisse 2017 -



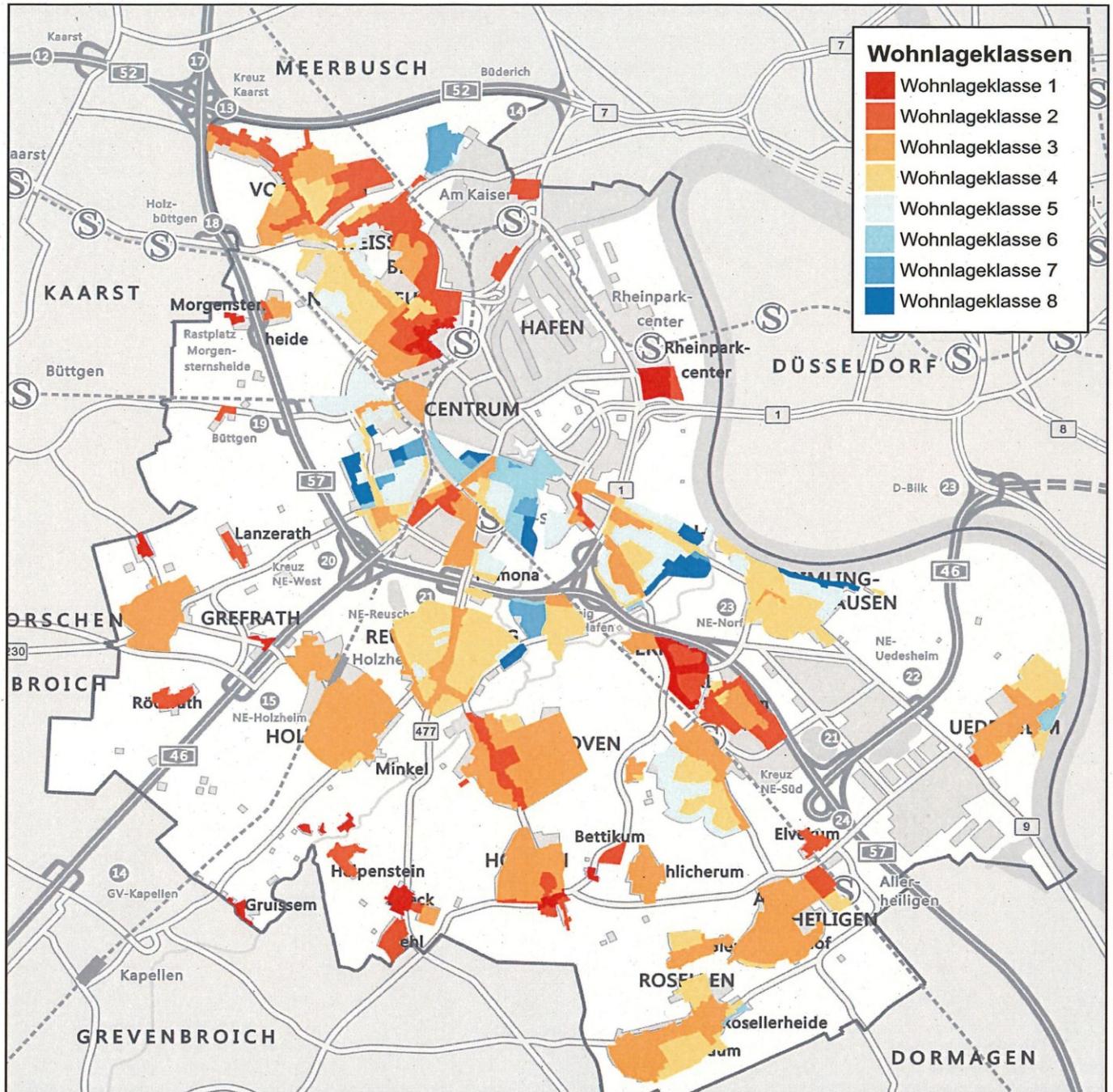




Der Einordnung in die Ausstattungsklassen liegt folgende Tabelle zugrunde:

Ausstattungsstandard					
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Natursteinfassade, Glasfassade; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten; geringe oder keine Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; geringe Dachdämmung	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; durchschnittliche Dachdämmung	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen; aufwändige Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995); Haustür (vor 1995)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür (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 überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände überwiegend in massiver Ausführung, vereinzelt Leichtbauweise; 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	1 Bad mit Dusche, Wanne und WC, Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	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, Zählerschrank (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 2015 bis 2017 und wurden auf die Wertverhältnisse 2017 konjunkturell angepasst. 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 Gesamtpreis 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 55 ff.).

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 350 m ² bis 800 m ²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1995 - 2015	4	653.000	30.000	4.050	780
1975 - 1994	12	461.000	96.000	2.900	610
1950 - 1974	19	368.000	63.000	2.670	380

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1995 - 2015	4	165	27	522	109
1975 - 1994	12	165	46	570	133
1950 - 1974	19	140	28	585	130

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	27	493.000	84.000	3.570	590
1995 - 2015	45	416.000	85.000	3.150	410
1975 - 1994	38	333.000	57.000	2.560	460
1950 - 1974	39	281.000	46.000	2.300	360
bis 1949	4	250.000	20.000	2.160	190

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	27	139	20	304	54
1995 - 2015	45	132	23	312	54
1975 - 1994	38	132	20	344	65
1950 - 1974	39	124	24	371	70
bis 1949	4	116	11	430	49

Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	14	389.000	24.000	2.990	210
1995 - 2015	34	340.000	45.000	2.860	320
1975 - 1994	49	288.000	47.000	2.260	350
1950 - 1974	48	235.000	43.000	2.190	310

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	14	130	7	184	38
1995 - 2015	34	119	14	201	37
1975 - 1994	49	129	20	219	41
1950 - 1974	48	108	18	237	37

5.7 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

5.7.1 Marktanpassungsfaktoren 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 750 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 2017 zugrunde.

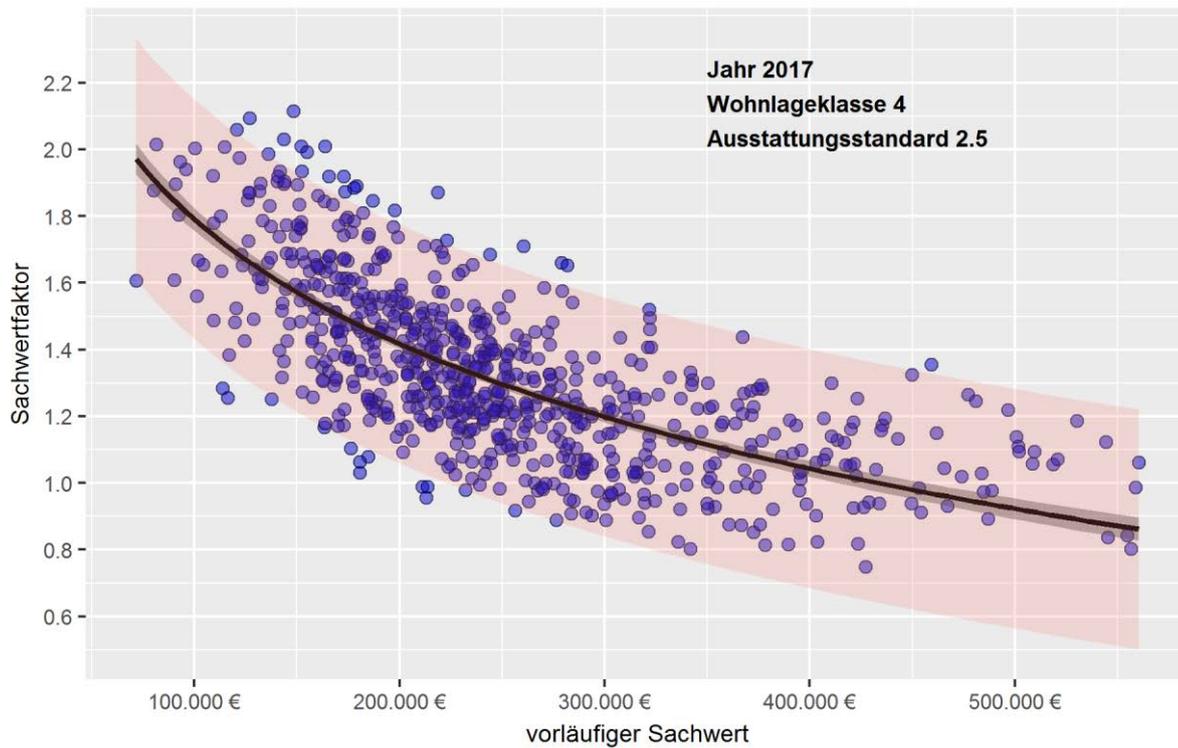
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Das vollständige Modell kann auf der Homepage www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ 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
- Selbständig 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 die Ausstattung einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen. Der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund +/- 18 % behaftet.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Gebäudetyp, Hausart). 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 2.300 Kauffälle zugrunde.

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2017, die Wohnlageklasse 4 und einem Ausstattungsstandard von 2,5 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 Ausstattungsstandard von 2,5 und einem Verkaufsjahr 2017. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

Für denkmalgeschützte Gründerzeithäuser mit Baujahr vor 1918 ergeben sich weitere Marktzuschläge in Höhe von rund 20 % bis 30 %.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor Mittelwert
100.000 €	1,78
125.000 €	1,67
150.000 €	1,57
175.000 €	1,49
200.000 €	1,42
225.000 €	1,35
250.000 €	1,30
275.000 €	1,25
300.000 €	1,20
325.000 €	1,16
350.000 €	1,12
400.000 €	1,05
450.000 €	1,01
500.000 €	0,97
600.000 €	0,93
700.000 €	0,90

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

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,89
Wohnlageklasse 2	0,93
Wohnlageklasse 3	0,96
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,05
Wohnlageklasse 6	1,11
Wohnlageklasse 7	1,14
Wohnlageklasse 8	1,16

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Zu-/Abschläge anzubringen:

Ausstattungsstandard	Faktor
1,5	0,81
2,0	0,88
2,5	1,00
3,0	1,09
3,5	1,18
4,0	1,20
4,5	1,25

Bei abweichendem Wertermittlungsstichtag sind folgende Abschläge zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,85
2014	0,87
2015	0,89
2016	0,94
2017	1,00

Beispiel für die Berechnung eines marktangepassten Sachwertes für ein Einfamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein Einfamilienhaus in der Wohnlageklasse 5 mit einem Gebäude der Ausstattungsklasse 3,0 zum Jahr 2017. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 325.000,-- €.

Der Marktanpassungsfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	325.000 EUR	1,16
Wohnlageklasse	5	1,05
Ausstattungsstandard	3,0	1,09
Verkaufsjahr	2017	1,00

$$1,16 * 1,05 * 1,09 * 1,00 = \mathbf{1,33}$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000,-- € und einem Marktanpassungsfaktor von 1,33 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$325.000,-- \text{ €} * 1,33 = 431.477,-- \text{ €}$$

rund 430.000,-- €.

5.7.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2012 bis 2017 untersucht. Dabei wurden Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechtes mit dem Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks abgeleitet.

Der Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks wurde abgeleitet mit Hilfe der Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser auf Seite 55 ff des Grundstücksmarktberichts. Als wesentlichster Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zeigte sich die Gebäudeart (freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus oder Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte). Für weitere Merkmale, wie z.B. Restlaufzeit des Erbbaurechtes, Art der Wertsicherungsklausel und Kaufzeitpunkt konnte kein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden.

Nachfolgend wurden folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Vergleichsfaktor	
		Mittelwert	Std.Abw.
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5	0,73	0,06
Reihenhäuser oder Doppelhaushälften	25	0,81	0,08

Gebäudeart	Mittelwerte		
	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Grundstücks- größe in m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1970	117	665
Reihenhäuser oder Doppelhaushälften	1977	136	368

Beispiel:

Vorgegeben ist der unbelastete Vergleichswert für ein bebautes Einfamilienreihenhausgrundstück in einer Höhe von 290.000,-- € Dieser unbelastete Vergleichswert wurde mit Hilfe der Kaufpreisanalyse auf Seite 55 ff des Marktberichtes ermittelt.

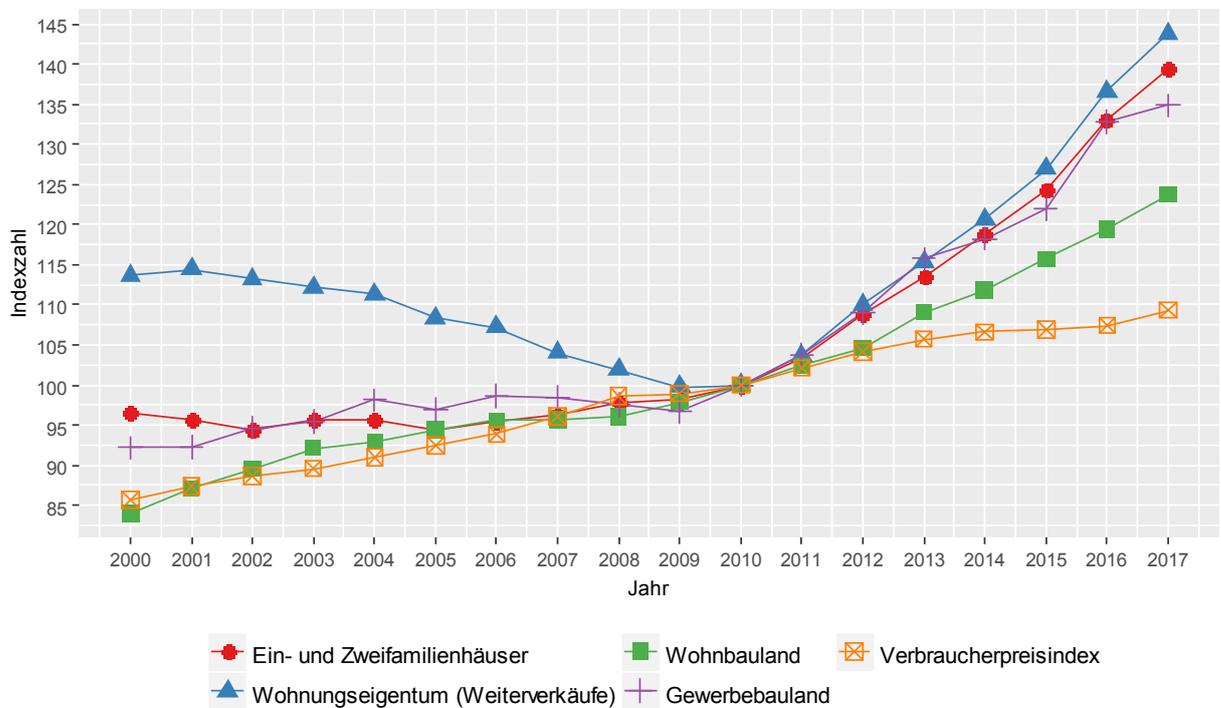
Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$290.000,-- \text{ €} * 0,81 =$$

rund 235.000,-- €.

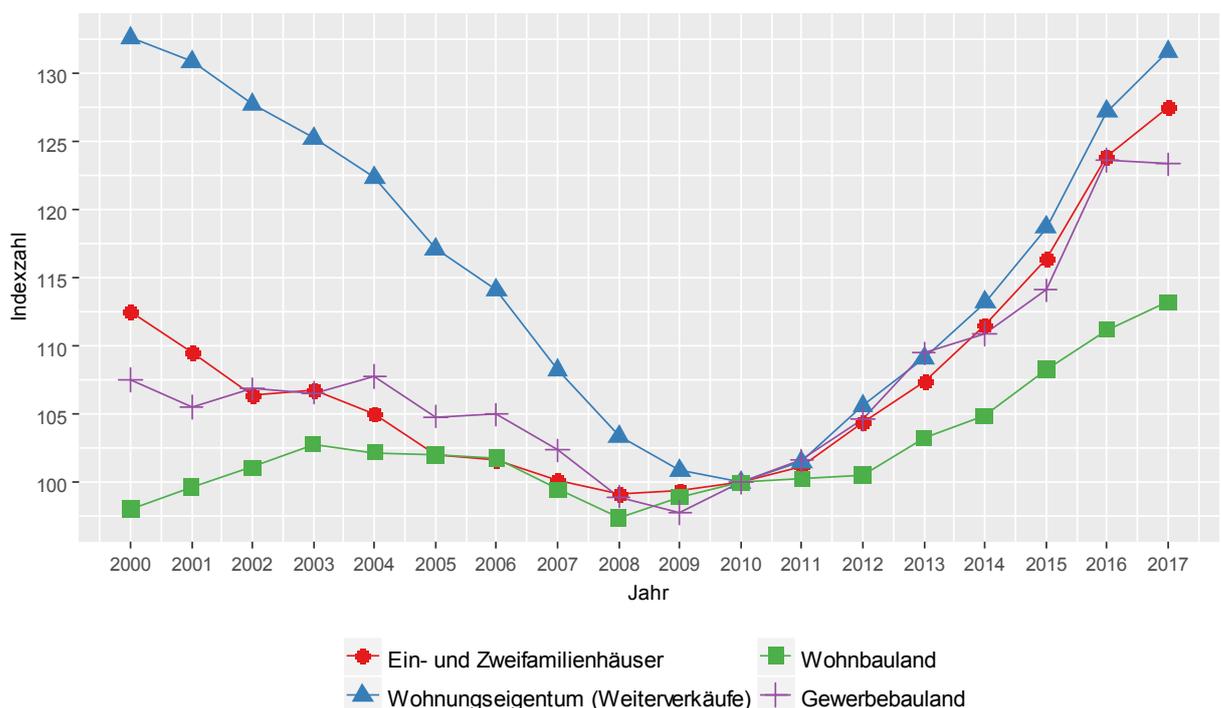
5.8 Vergleich von Indexreihen

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte in Neuss und die Entwicklung der Verbraucherpreise gegenübergestellt.



Quelle Verbraucherpreisindex: Statistisches Bundesamt

In der nachstehenden Grafik ist die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte inflationsbereinigt dargestellt. Seit dem Jahr 2010 sind in allen Teilmärkten auch inflationsbereinigt Preissteigerungen zu verzeichnen.



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

www.boris.nrw.de

