



Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Neuss

Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2020

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten: 29.02.2020)

Herausgegeben im März 2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 19.02.2020.

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/neuss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Informationen	3
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
1.2	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2020	3
1.3	Informationen zum Gutachterausschuss	5
1.4	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 2019 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 (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	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	38
5.2.1	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	38
5.2.2	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.2.3	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	43
5.2.4	Marktanpassungsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	53
5.2.5	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	58
5.3	Wohnungseigentum	59
5.3.1	Mittelwerte Wohnungseigentum	59
5.3.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	60
5.3.3	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	68
5.3.4	Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen	71
5.4	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	72
5.4.1	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum	73
5.4.2	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	74
5.4.3	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	75
6	Vergleich von Indexreihen	76

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 19.02.2020 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 01.01.2020). Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter

www.boris.nrw.de



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

1.2 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2020

Gesamtumsatz

Auf dem Neusser Grundstücksmarkt wurde mit 693,8 Mio. € ein neuer Rekordumsatz erzielt. Neben den gestiegenen Kauffallzahlen sorgen die weiter deutlich anziehenden Kaufpreise in allen Teilmärkten für hohe Umsätze.

Gründe sind die schon länger bestehende Niedrigzinslage und die Bevölkerungsbewegung hin zu den Ballungsräumen entlang der Rheinschiene. Auch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf hat in den letzten Jahren die Nachfrage nach Immobilien im Neusser Stadtgebiet belebt.

Unbebaute Grundstücke

Entgegen dem allgemeinen Trend sind die Umsatzzahlen für unbebaute Grundstücke in Neuss seit Jahren rückläufig. Das insgesamt knappe Angebot sorgt jedoch für steigende Preise.

Im Jahr 2019 waren lediglich 37 Kauffälle für unbebaute Wohnbaugrundstücke zu verzeichnen, der niedrigste Wert seit Beginn der Aufzeichnungen des Gutachterausschusses. Bei einem Umsatz von 8,9 Mio. € lagen die Kaufpreise rund 6 % über dem Niveau des Vorjahres. Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden vom Gutachterausschuss je nach Lage um 20 bis 40 €/m² angehoben. Das mittlere Preisniveau lag 2019 bei 420 €/m² in mittleren Wohnlagen und rund 530 €/m² in guten Wohnlagen.

Noch knapper war das Angebot an unbebauten Grundstücken für den Geschosswohnungsbau. Lediglich vier Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 3,4 Mio. € wurden registriert. Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau wurden ebenfalls um 20 €/m² bis 40 €/m² angehoben.

Ähnlich ist die Situation bei den unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken. Lediglich zwei Kauffälle mit einer Fläche von 0,7 ha waren 2019 zu verzeichnen, bei einer Preissteigerung von bis zu 10 €/m².

Der Bodenrichtwert für Agrarland (Ackerland) wurde um 50 Cent auf 8,00 €/m² angehoben. Hier betrug der Flächenumsatz lediglich 3,5 ha bei fünf Kauffällen.

Bebaute Grundstücke

Eine deutliche Steigerung zeigte sich bei den Verkaufszahlen im Bereich der schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit einem Umsatz von 37,7 Mio. € wurden die Umsätze des Vorjahres bei gleichzeitiger Steigerung auf 58 Kauffälle fast verdoppelt.

Die Umsätze für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Jahr 2019 weiter gestiegen. Bei 368 Kauffällen wurde mit 160,1 Mio. € der Rekordumsatz des Vorjahres nochmals um fast 24 % übertroffen bei Preissteigerungen von rund 8,5 %. Der mittlere Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus lag 2019 in Neuss bei rund 430.000,-- €.

Leicht rückläufig sind die Verkaufszahlen bei den mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken mit 72 Kauffällen. Eine hohe Nachfrage bei einem knappen Angebot sorgt auch hier für eine Steigerung der Umsätze auf 58,2 Mio. €. Die weiter steigenden Kaufpreise bei nicht im gleichen Umfang steigenden Wohnungsmieten spiegeln sich in weiter sinkenden Renditen wieder. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinsen zeigen eine weiterhin fallende Tendenz.

Wohnungseigentum

Die Umsatzzahlen für neu erstelltes Wohnungseigentum haben sich im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Der Gesamtumsatz stieg bei 121 Kauffällen auf 31,5 Mio. €. Eine neu erstellte Eigentumswohnung in Neuss kostete 2019 rund 4.000 €/m²-Wohnfläche, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 250 €/m²-Wohnfläche.

Leicht steigend sind die Kauffallzahlen für gebrauchte Eigentumswohnungen bei einem um rund 17 % gestiegenen Gesamtumsatz von 71,3 Mio. €. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen waren 2019 die stärksten Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Kaufpreise lagen rund 11 % über dem Niveau des Vorjahres, bei einem mittleren Kaufpreis von rund 2.170,-- €/m²-Wohnfläche.

1.3 Informationen zum Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 eingerichtet worden. Sie sind Kollegialgremien, selbständige, im Rahmen ihrer Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenene staatliche und damit dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtungen. Die im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter – aus Bereichen der Bauwirtschaft, der Immobilienwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft und des Vermessungswesens – verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Rechtsgrundlagen für die Gutachterausschüsse sind u.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)

in der jeweils gültigen Fassung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Die Gutachterausschüsse verfügen über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist

jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten unterliegen dem Datenschutz und werden streng vertraulich behandelt.

Zur Unterstützung ihrer Arbeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Liegenschaften und Vermessung der Stadt Neuss eingerichtet ist. Sie führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten aus:

-
- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen
 - Vorbereitung von Verkehrswertgutachten
 - Vorbereitung von Mietwertgutachten
 - Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
 - Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
 - Zusammenstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten.

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte zuständig.

In §1 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 ist geregelt, dass im Land Nordrhein-Westfalen für die Bereiche der Kreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte je ein Gutachterausschuss gebildet wird. Es existieren im Bereich des Rhein- Kreis Neuss zwei Gutachterausschüsse. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss ist für das Stadtgebiet der Stadt Neuss und der Gutachterausschuss für den Rhein-Kreis Neuss für das übrige Kreisgebiet zuständig.

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

1.4 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss besteht derzeit aus 18 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 Obervermessungsrat 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

Dr. agr. Hans Gerhard Kamerichs, landwirtschaftlicher Sachverständiger

Holger Kottek Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

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.

Monika Vetten, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Meinolf Steinmann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

Margit Langjahr

Finanzamt Neuss

Lisa Maria Feucht

Finanzamt Neuss

Jochen Mikus

Finanzamt Grevenbroich

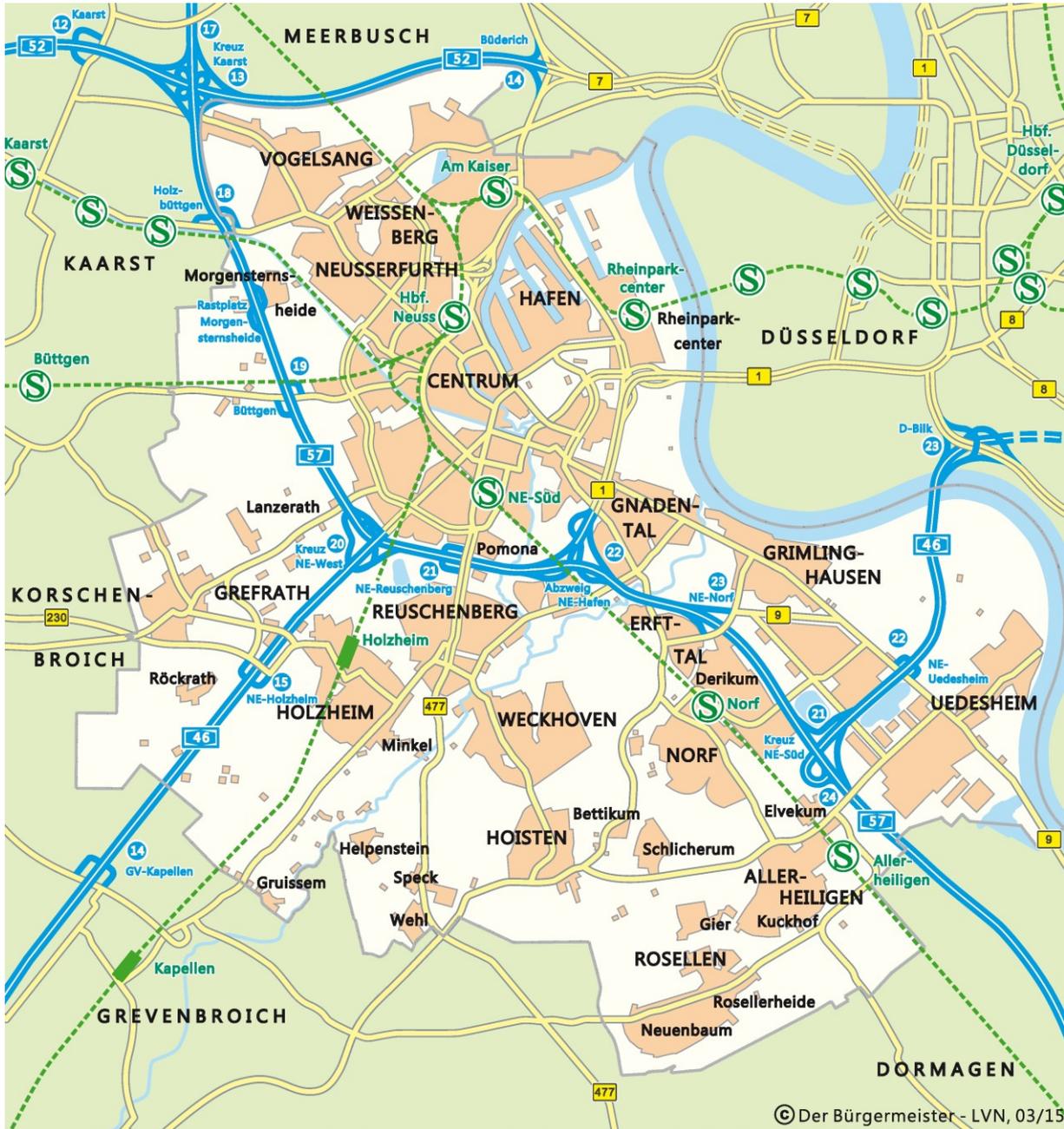
Anke Weingartz

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 159.802 Menschen (Dichte = 1.606 EW/km²; Stand: 01.01.2020).



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

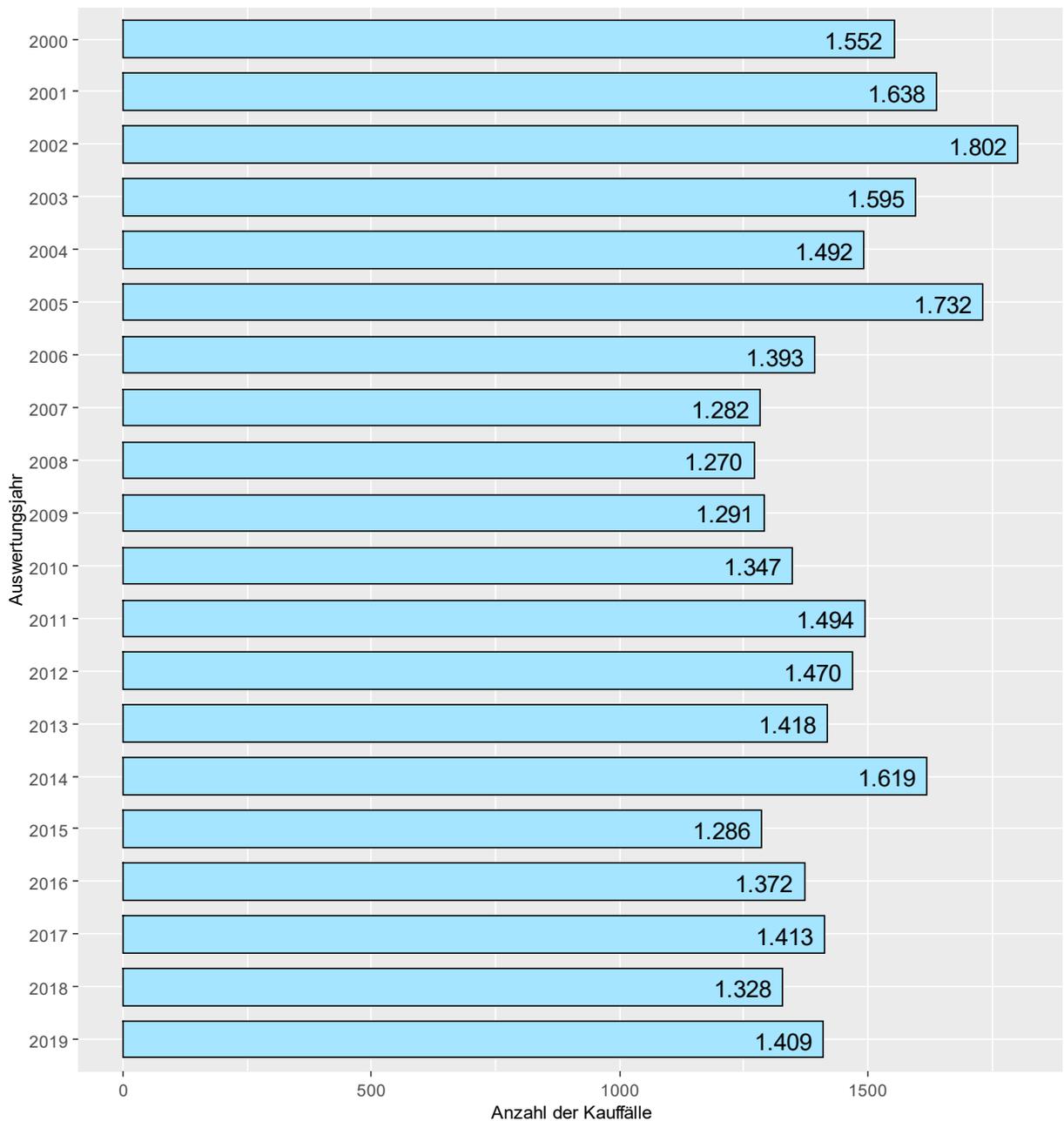
3.1 Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2019 (Auswertestand 29.02.2020) insgesamt

1.377 Vertragsurkunden

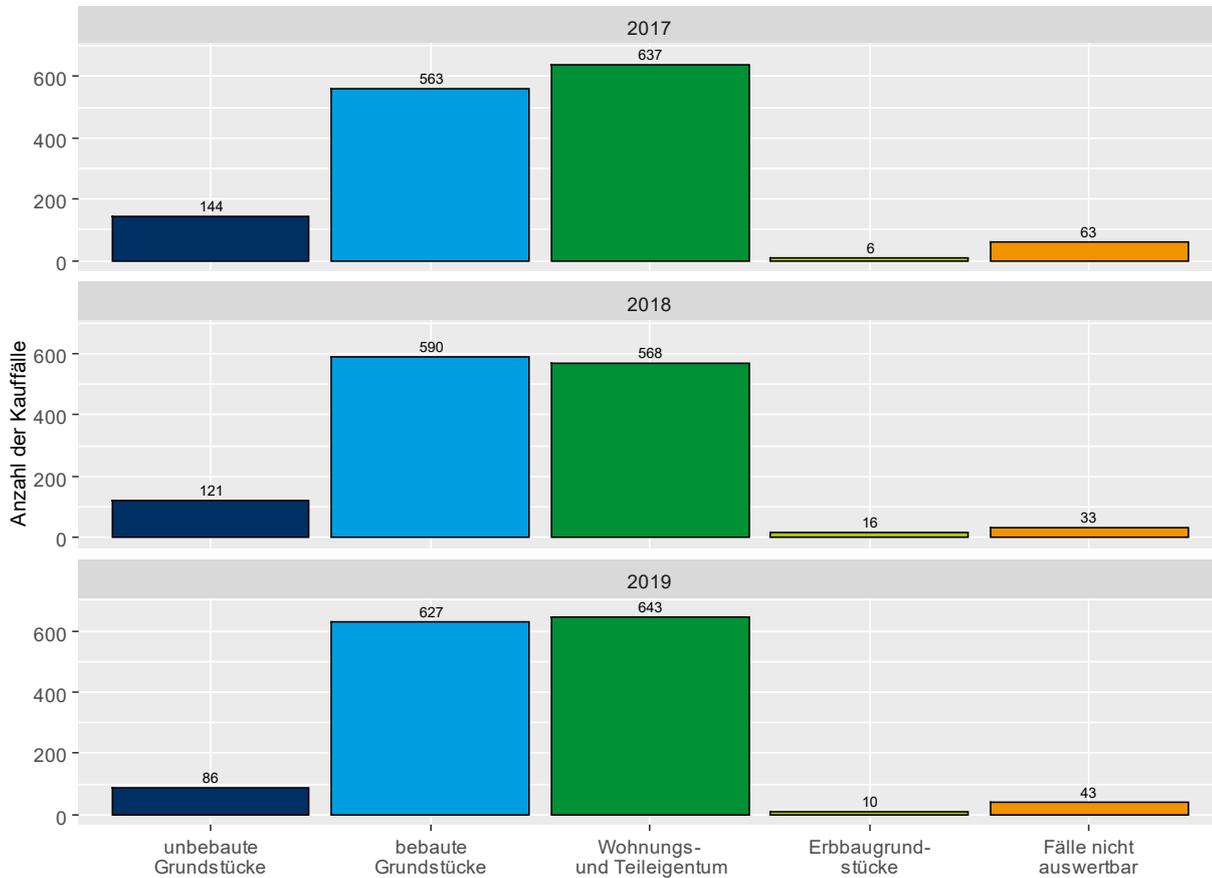
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.377 Vertragsurkunden **1.409** Kauffälle beurkundet.

3.1.1 Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

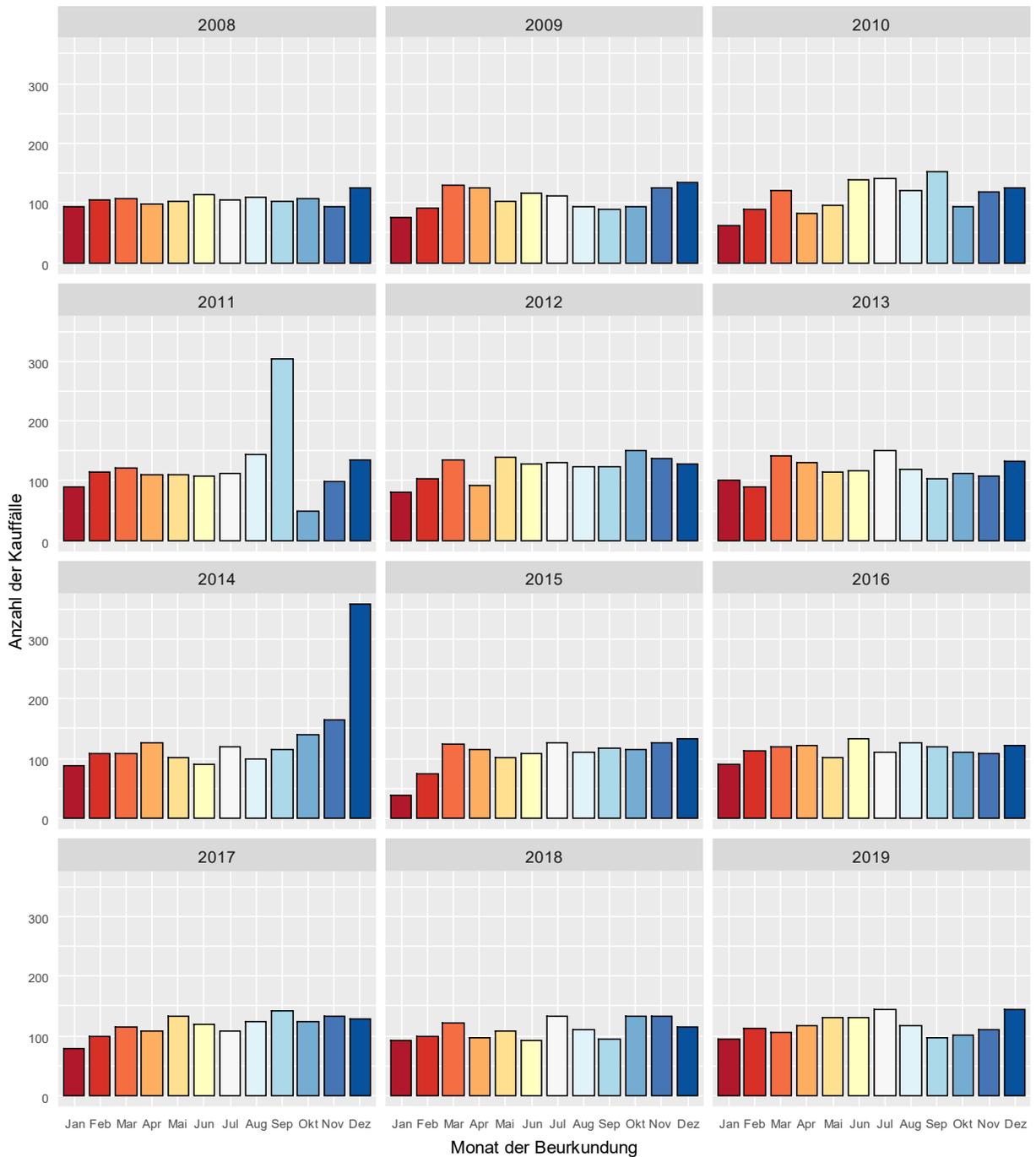


3.1.2 Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

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

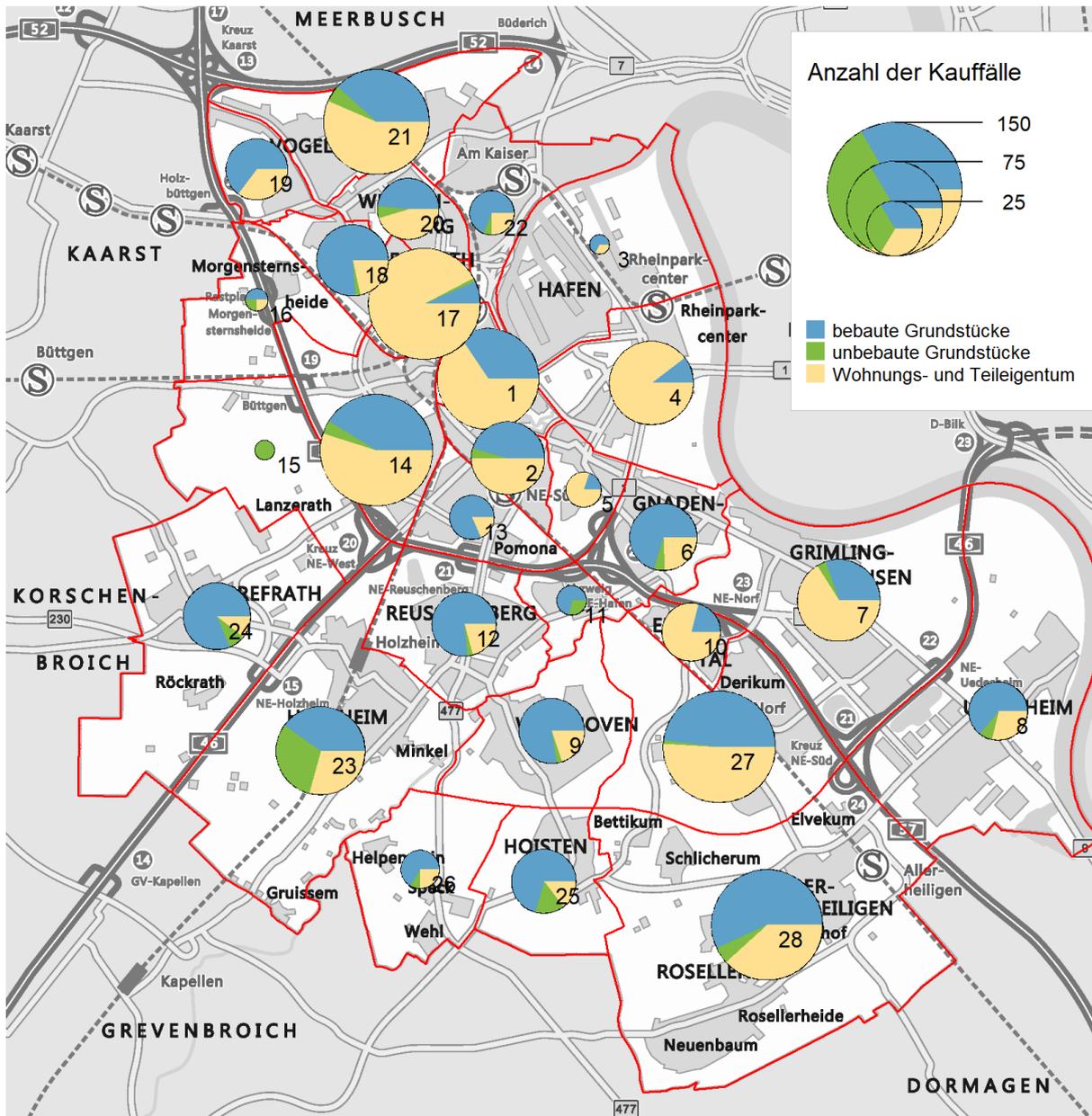


3.1.3 Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung



Diverse Gesetzesveränderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen.

3.1.4 Anzahl der Kauffälle 2019 in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

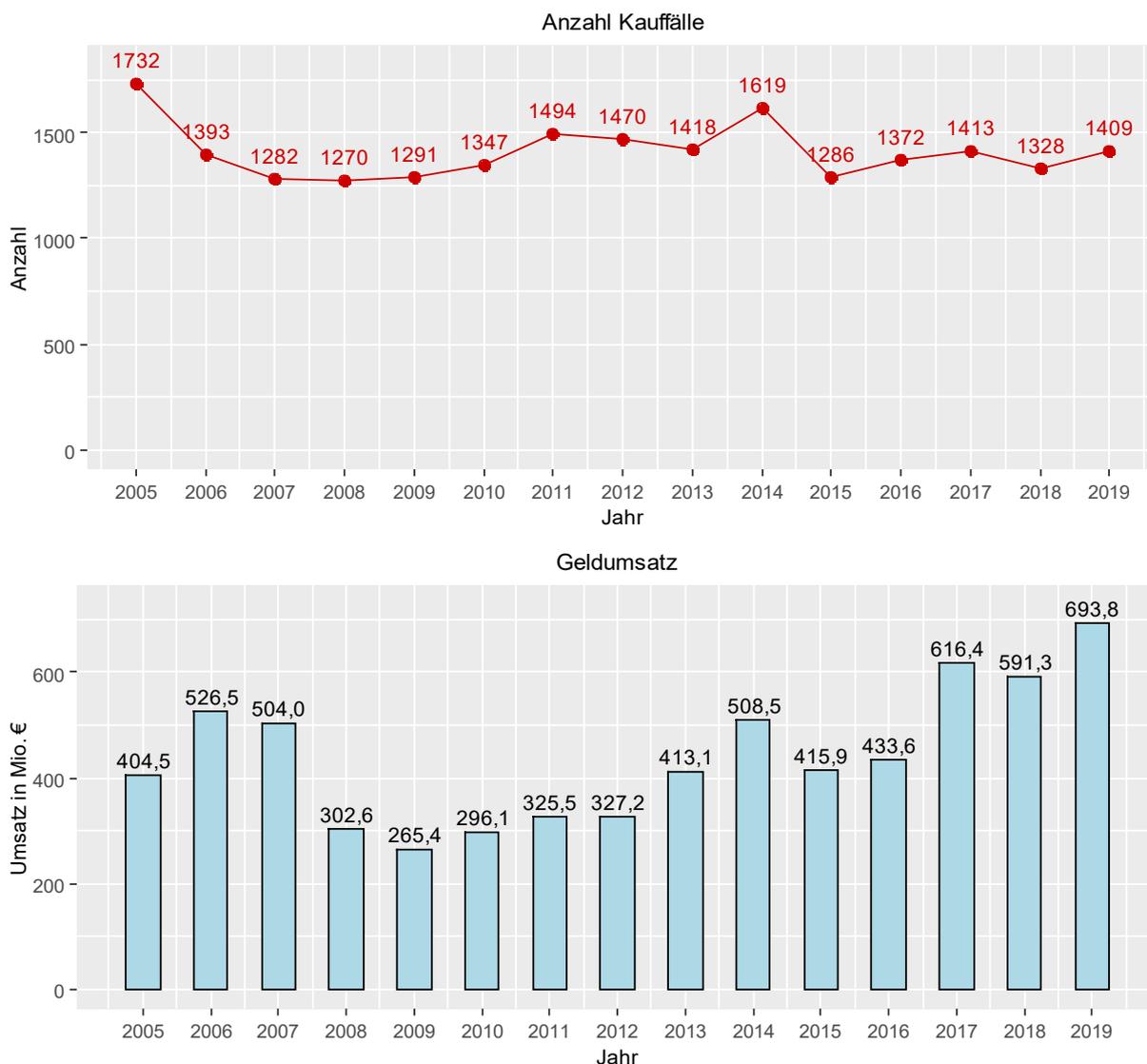
1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfttal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadental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

3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2019 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 694 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

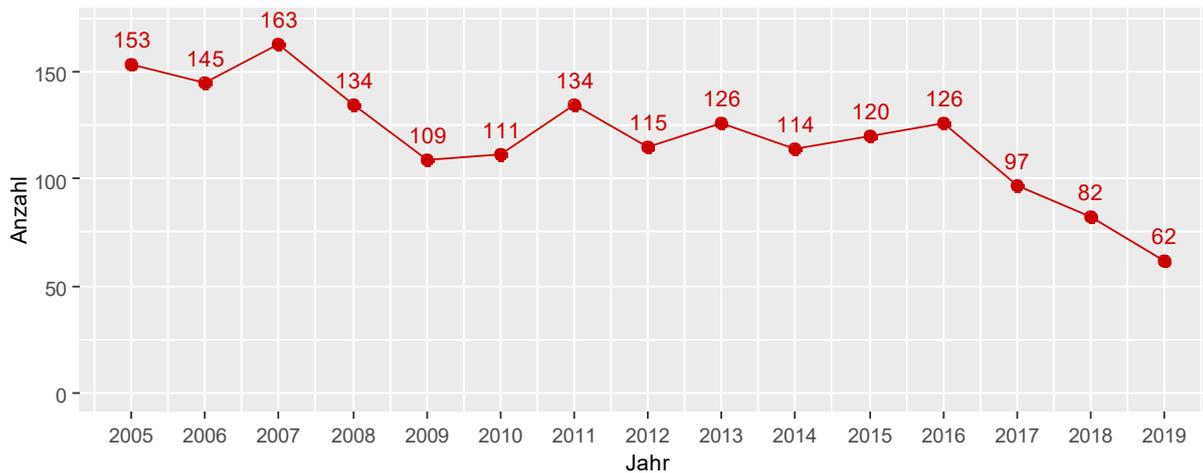


3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile

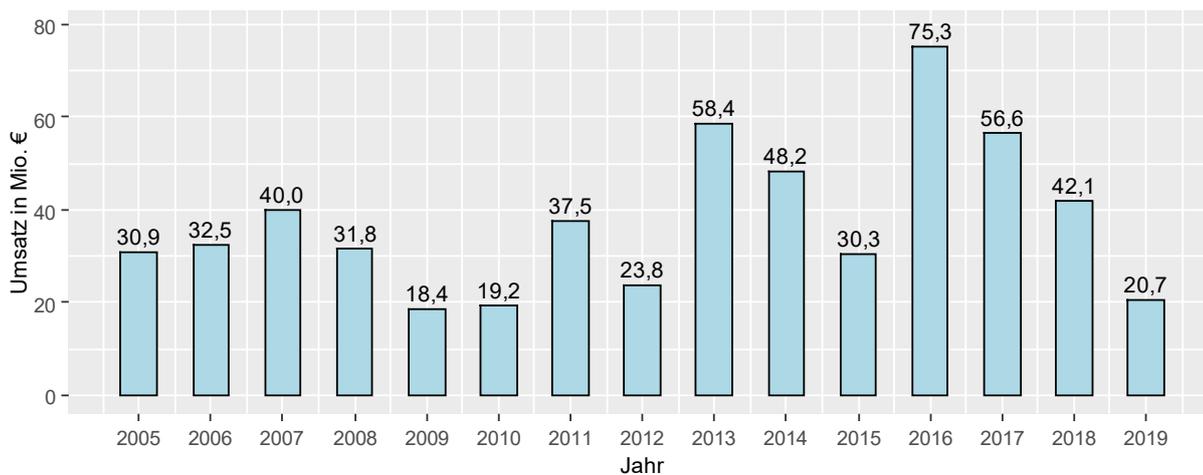
(nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile – alle Entwicklungszustände –

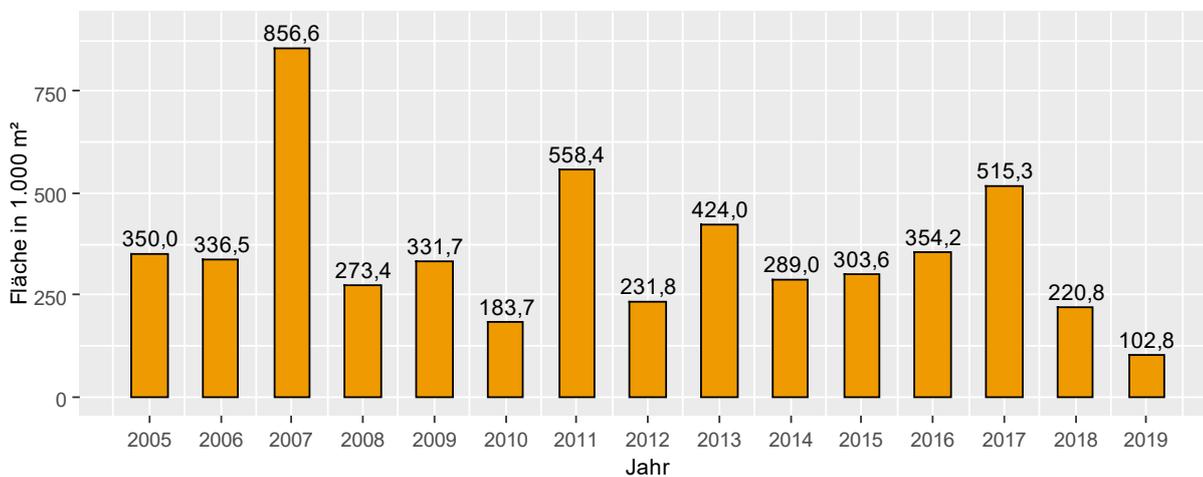
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz

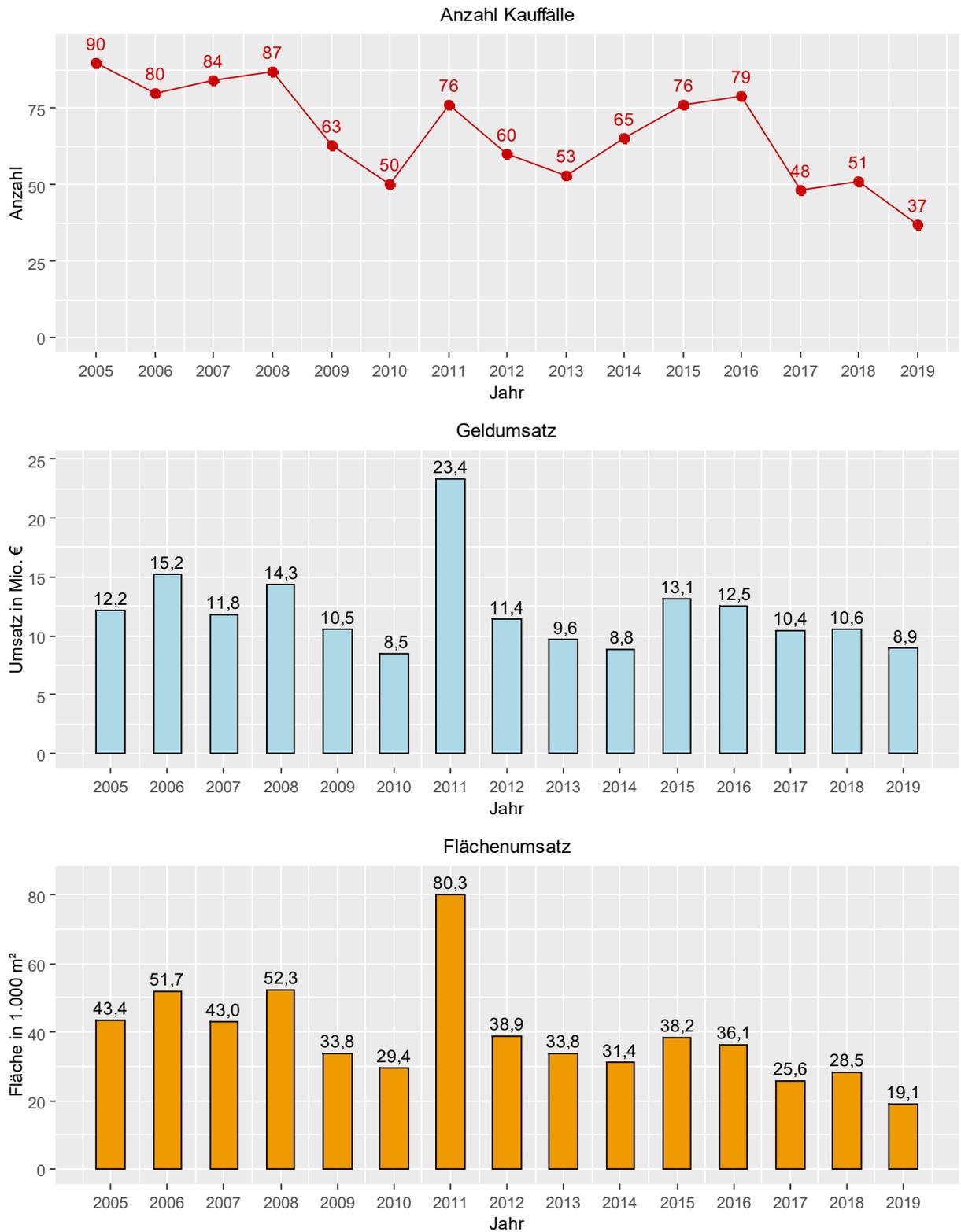


Flächenumsatz



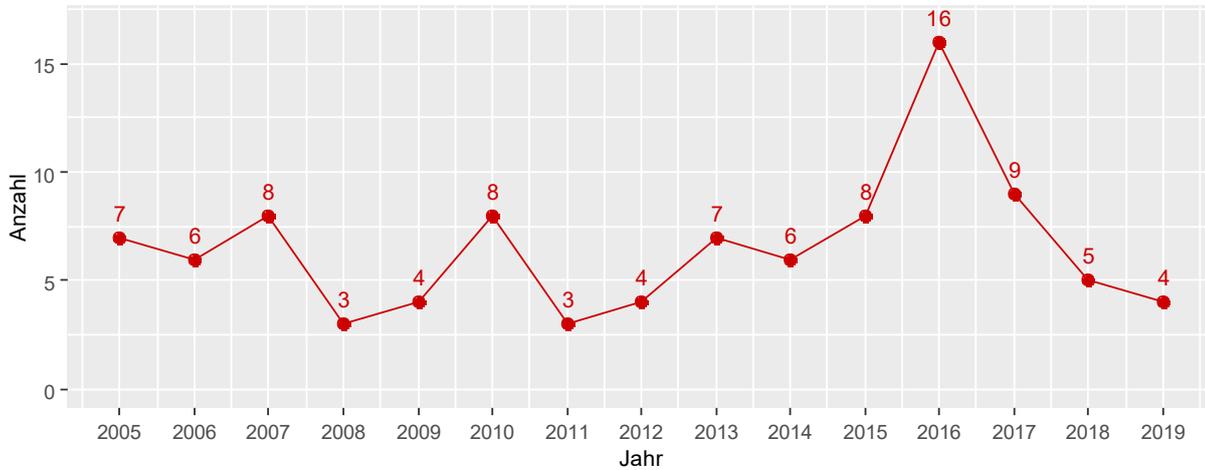
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

**unbebaute Grundstücke
- individueller Wohnungsbau -**

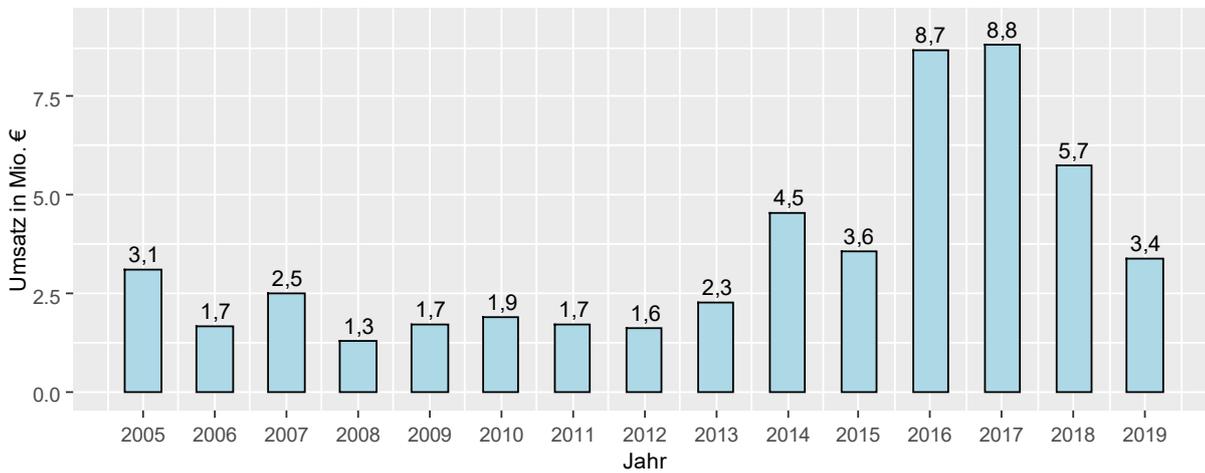


unbebaute Grundstücke – Geschosswohnungsbau –

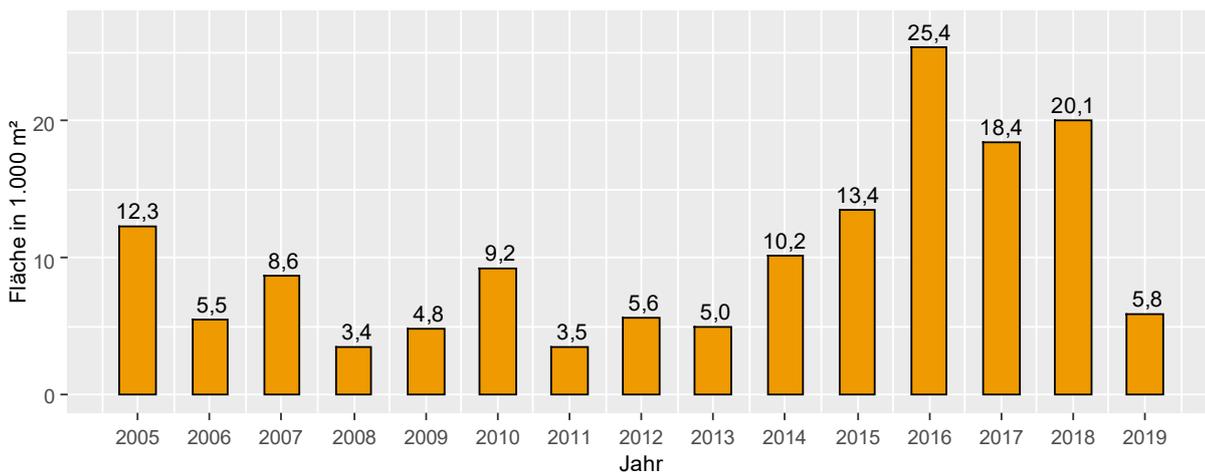
Anzahl Kauffälle



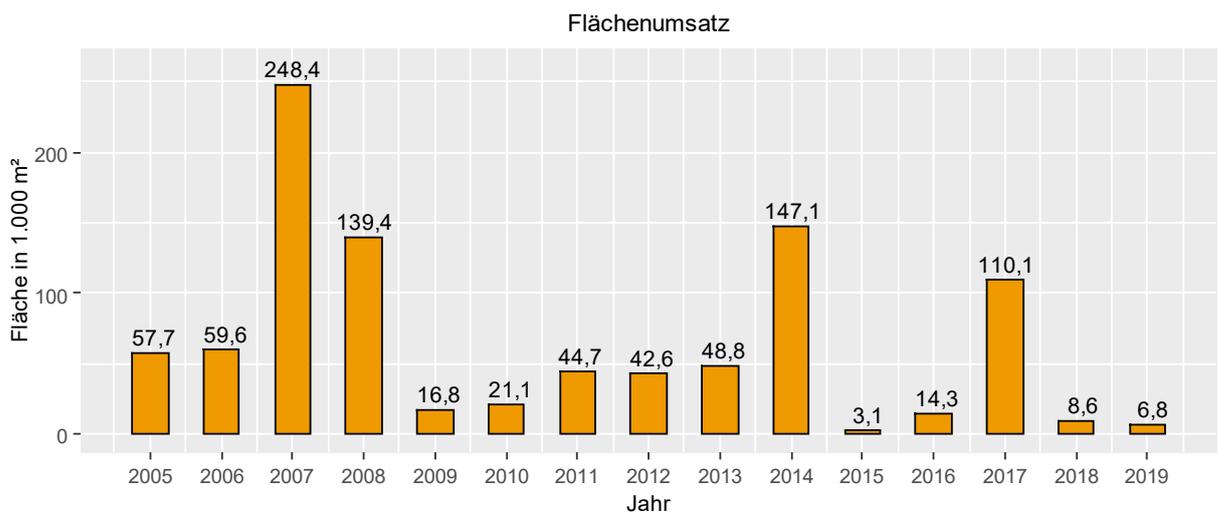
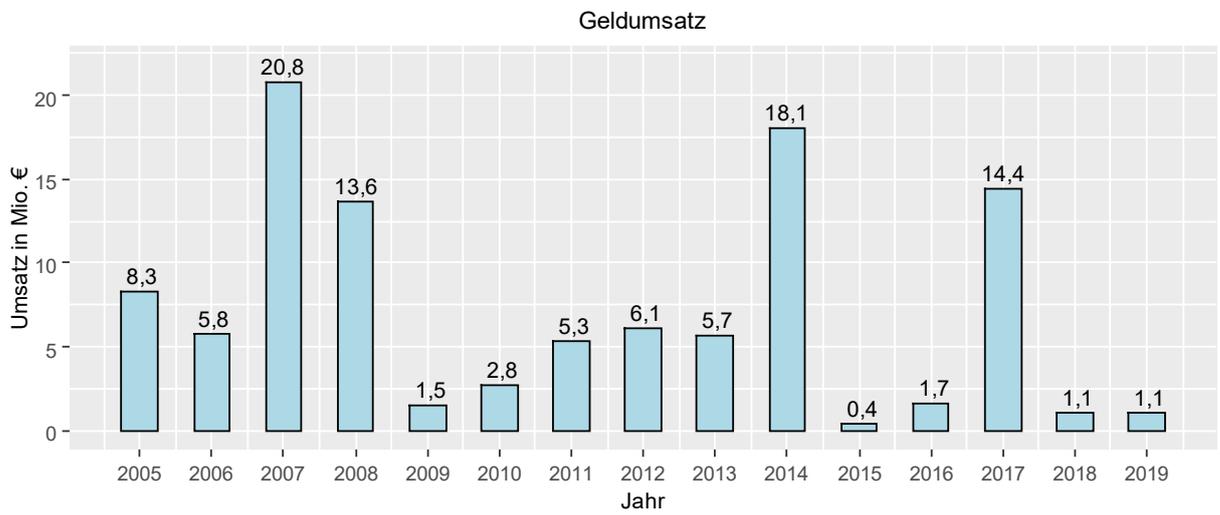
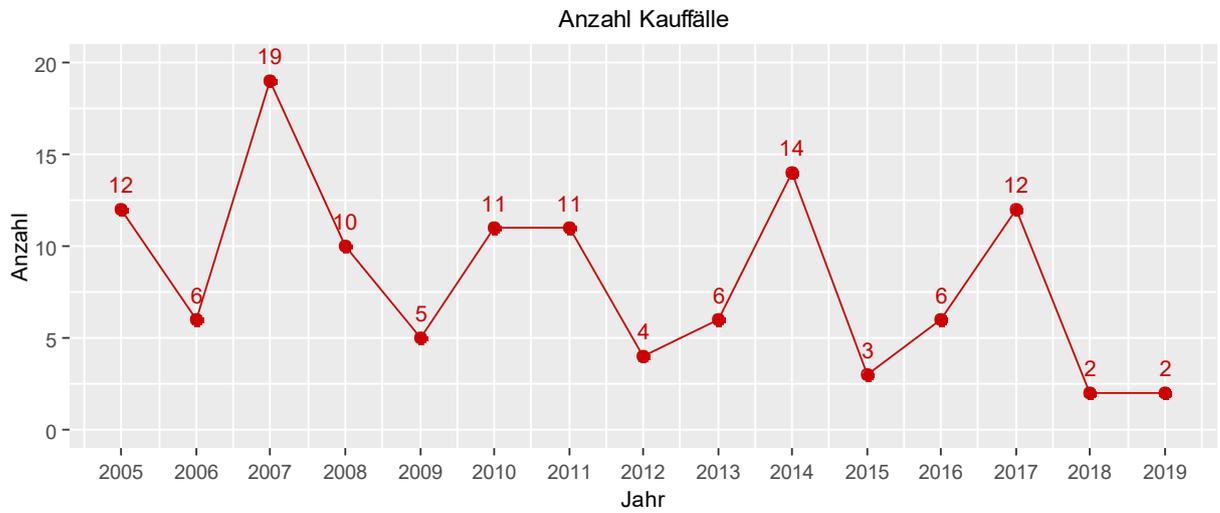
Geldumsatz



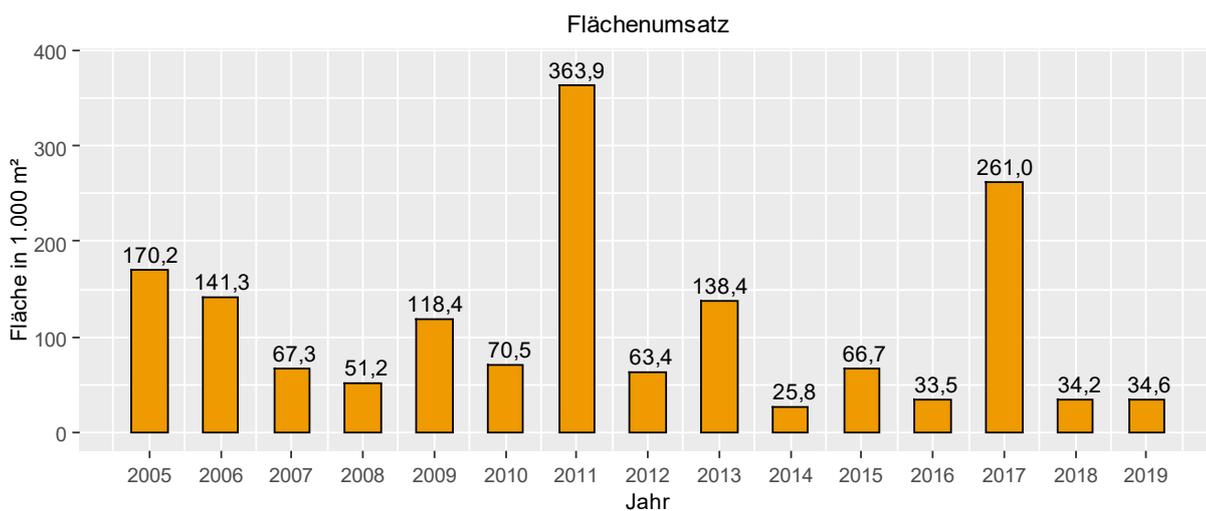
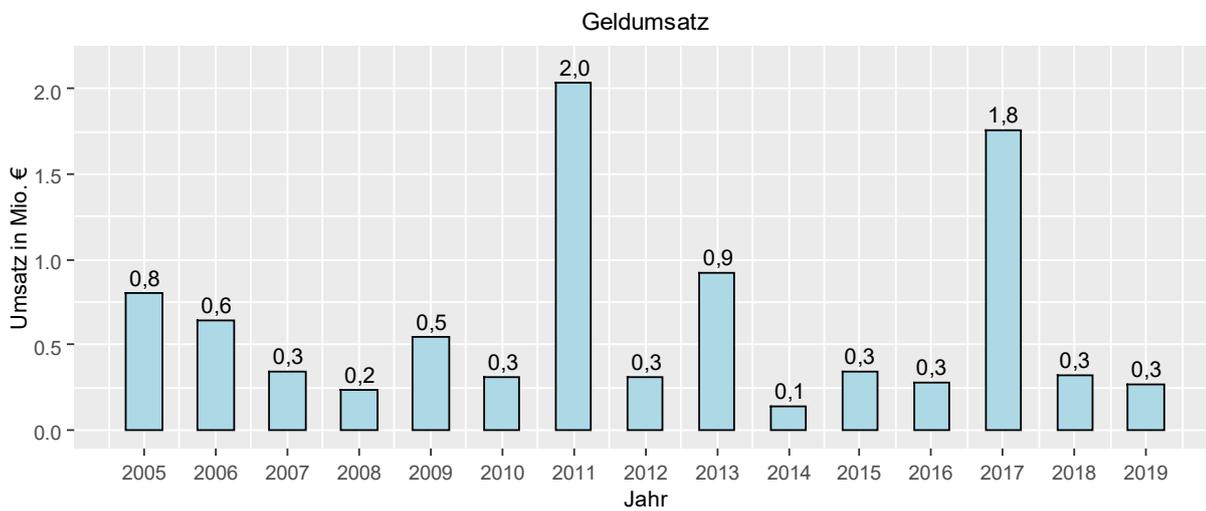
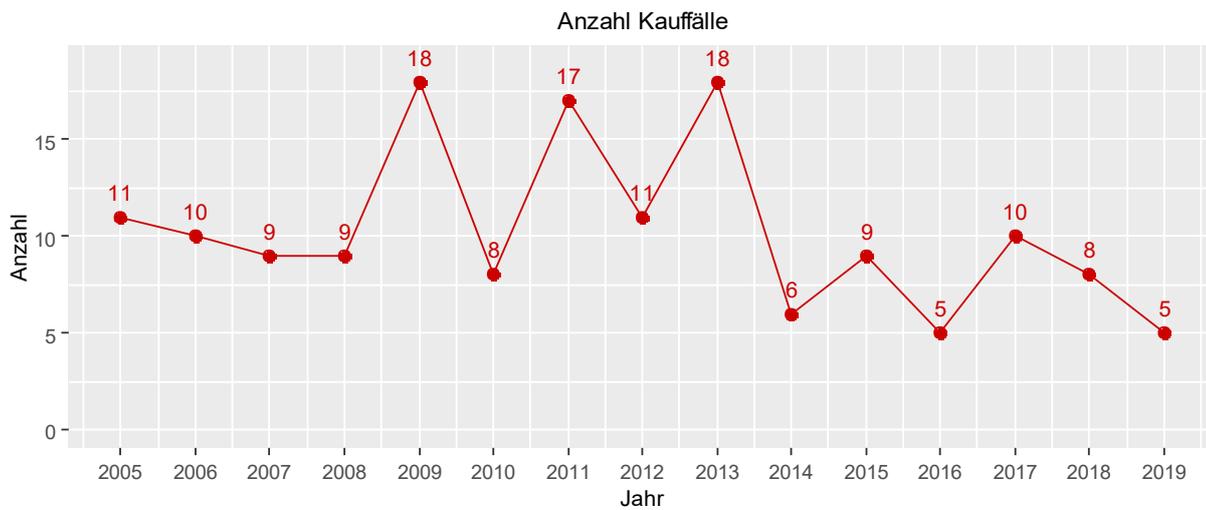
Flächenumsatz



unbebaute Grundstücke
 – Gewerbe- und Industriebauland –



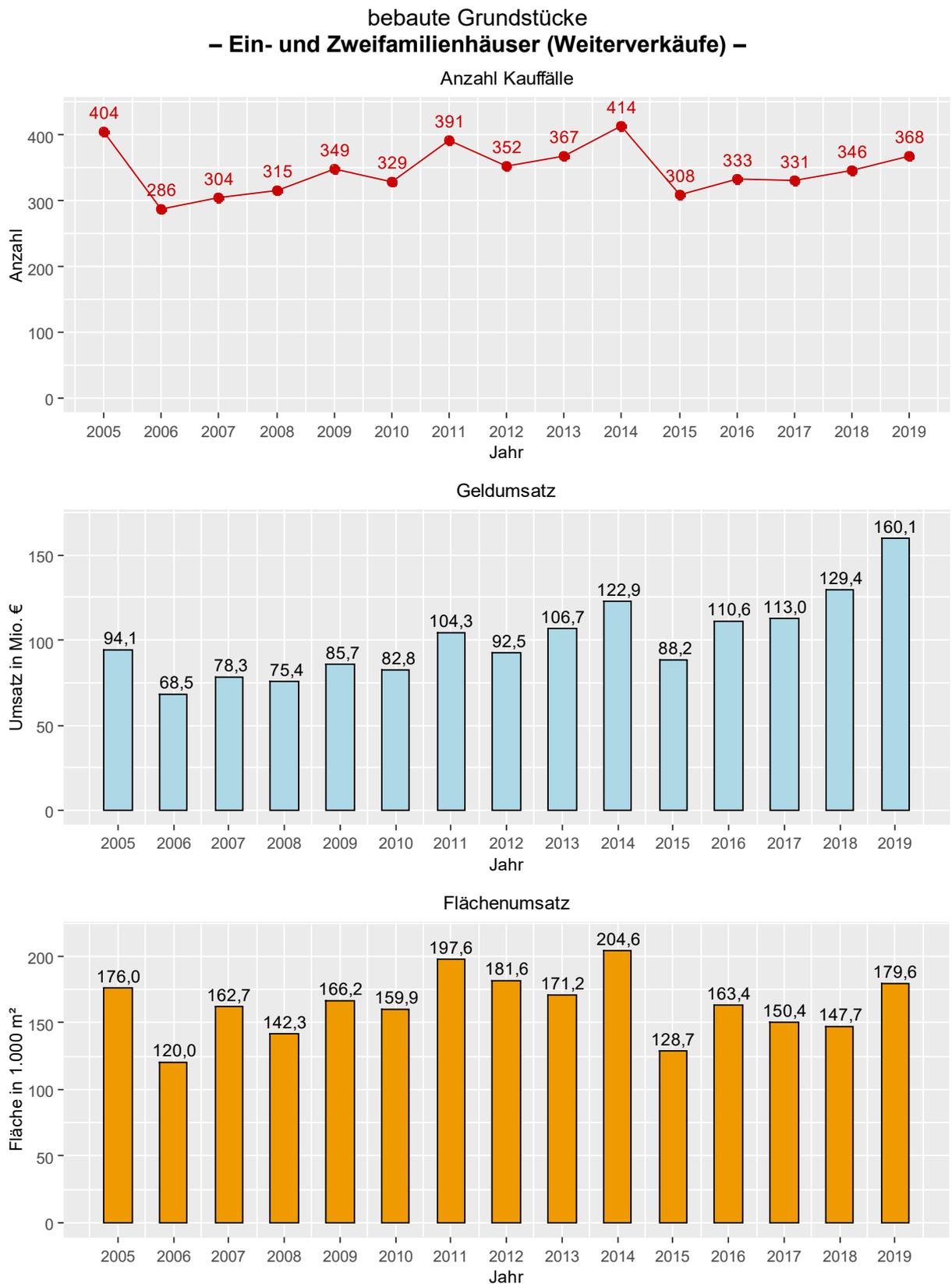
unbebaute Grundstücke – Agrarland (Acker) –



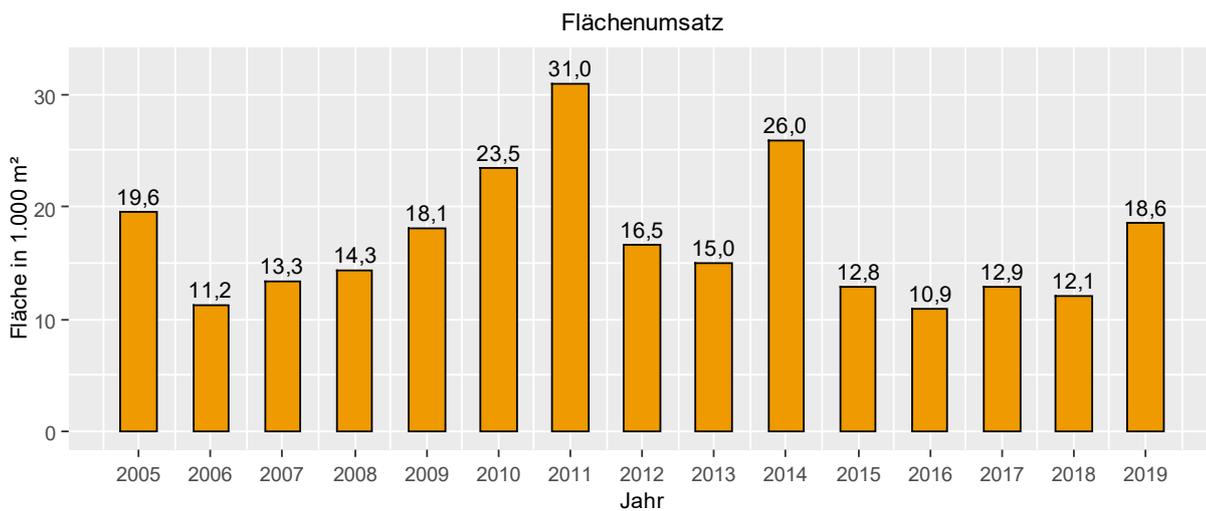
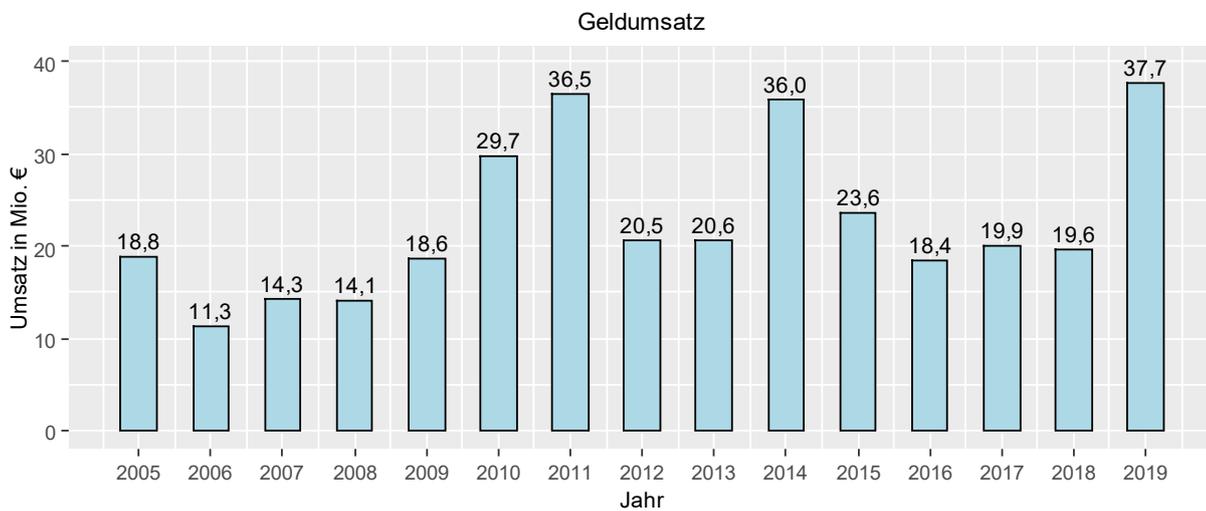
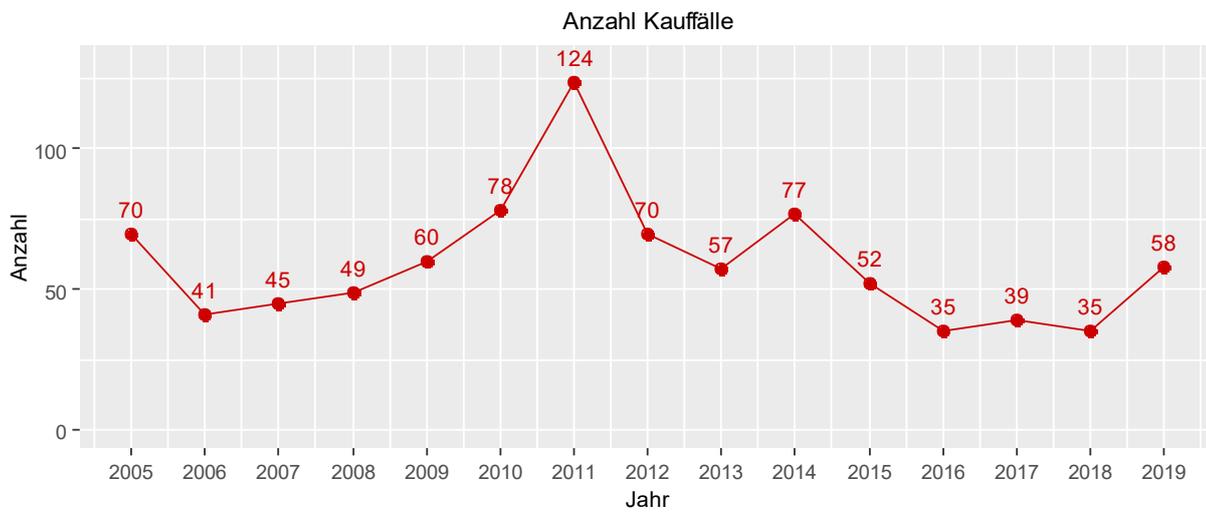
3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke

(nur Notarverträge)

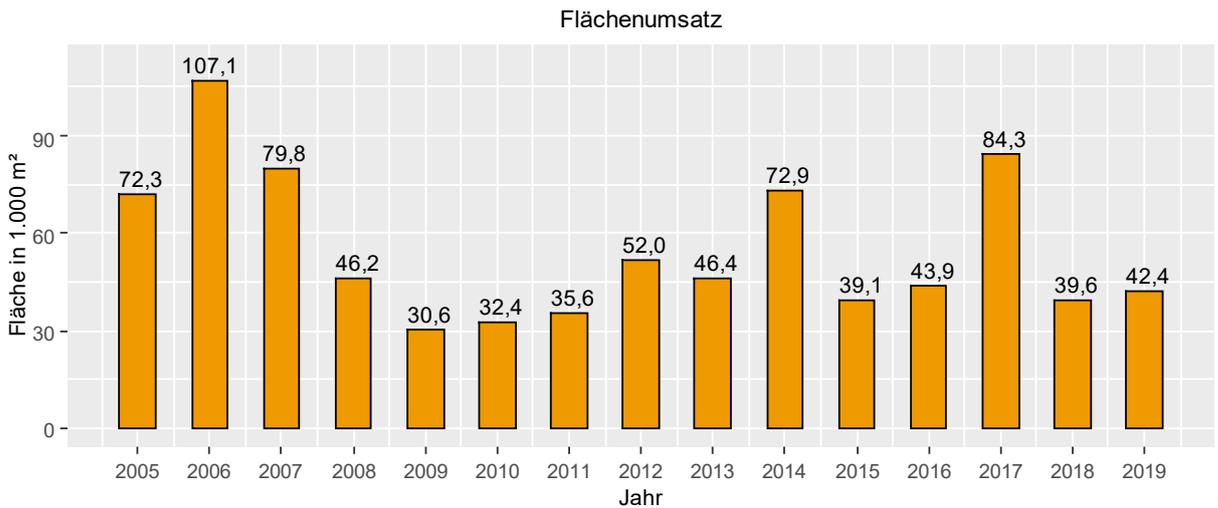
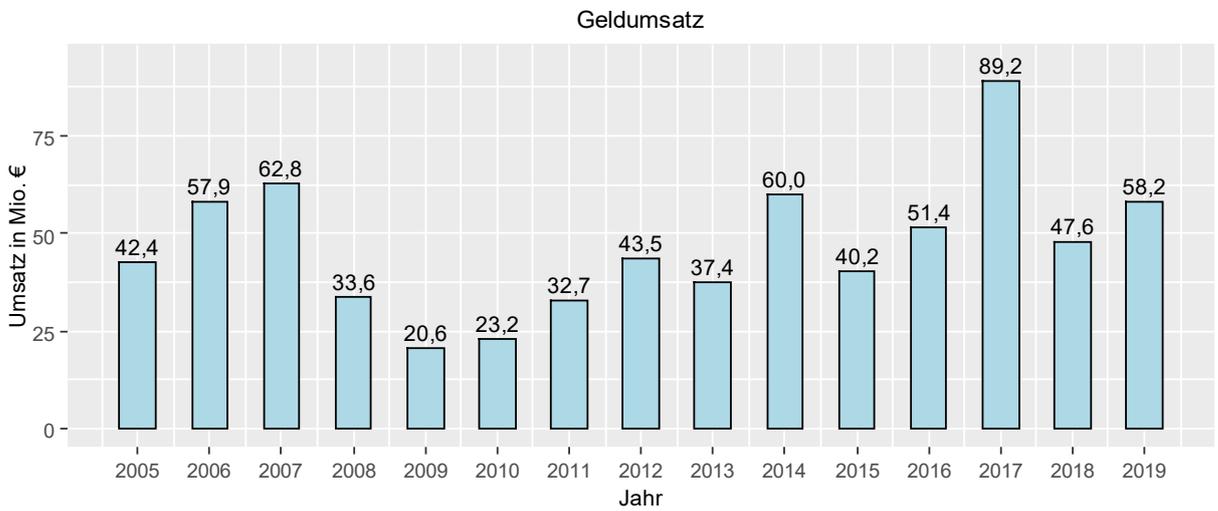
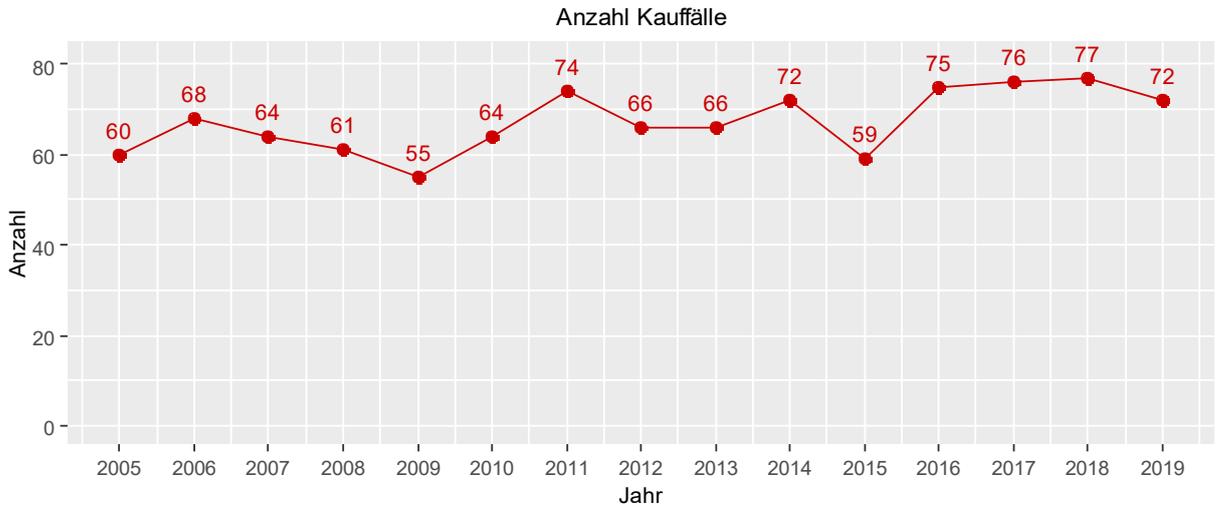
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.



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



bebaute Grundstücke
 – Mehrfamilienhäuser –

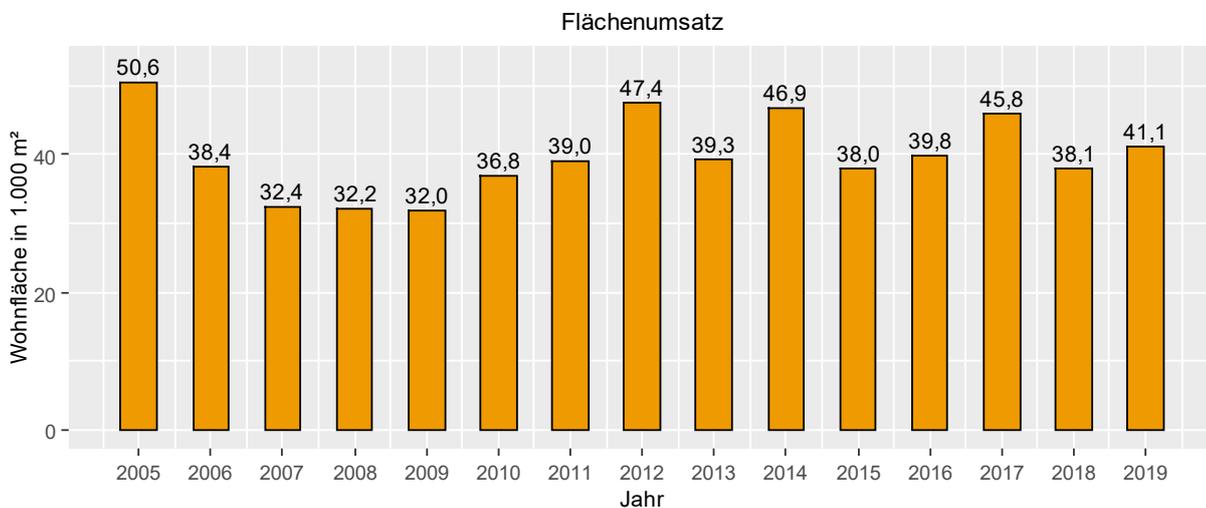
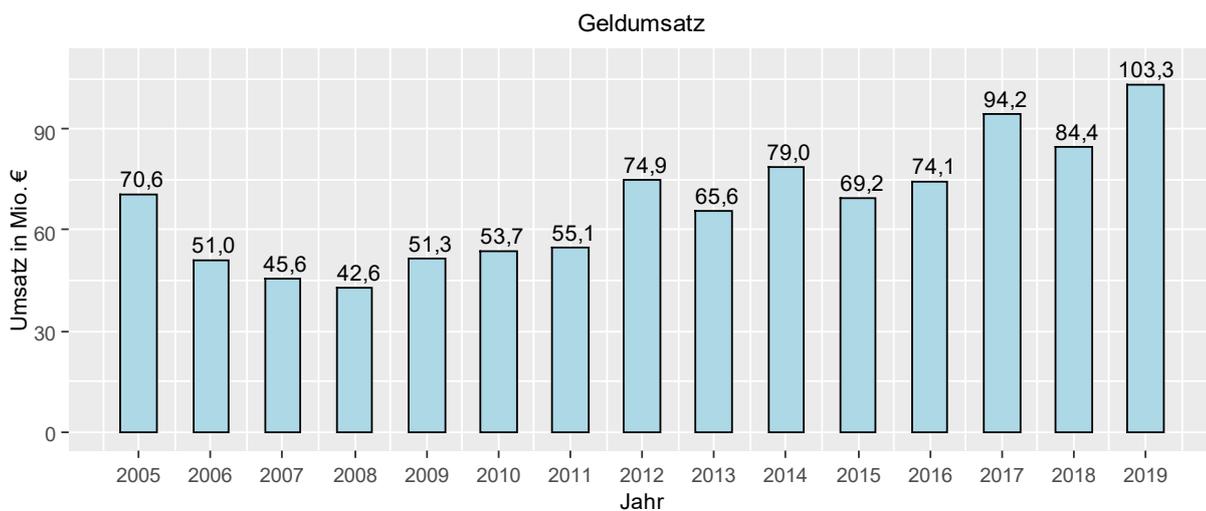
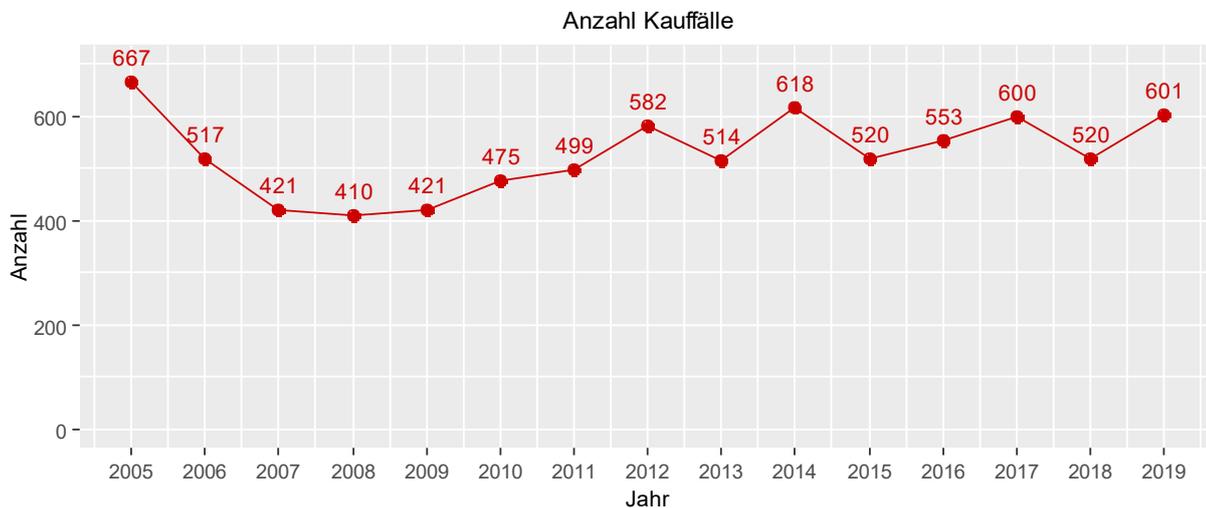


In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

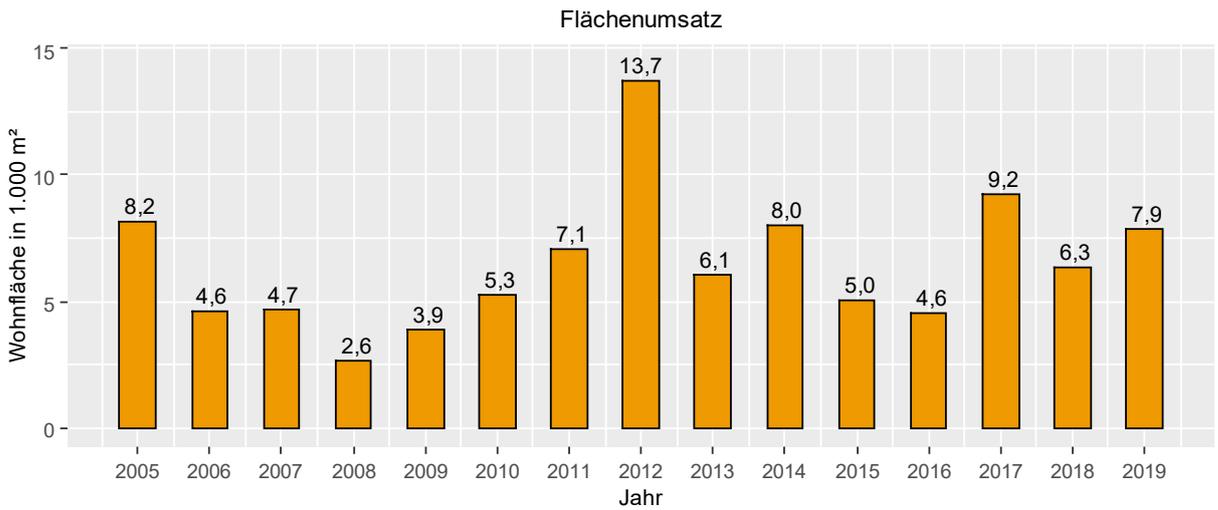
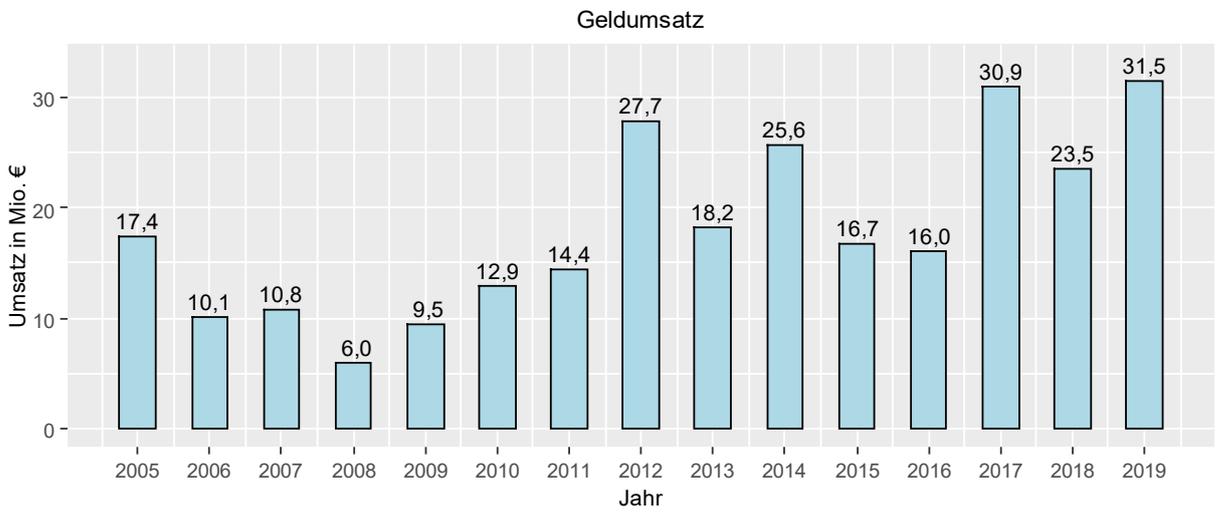
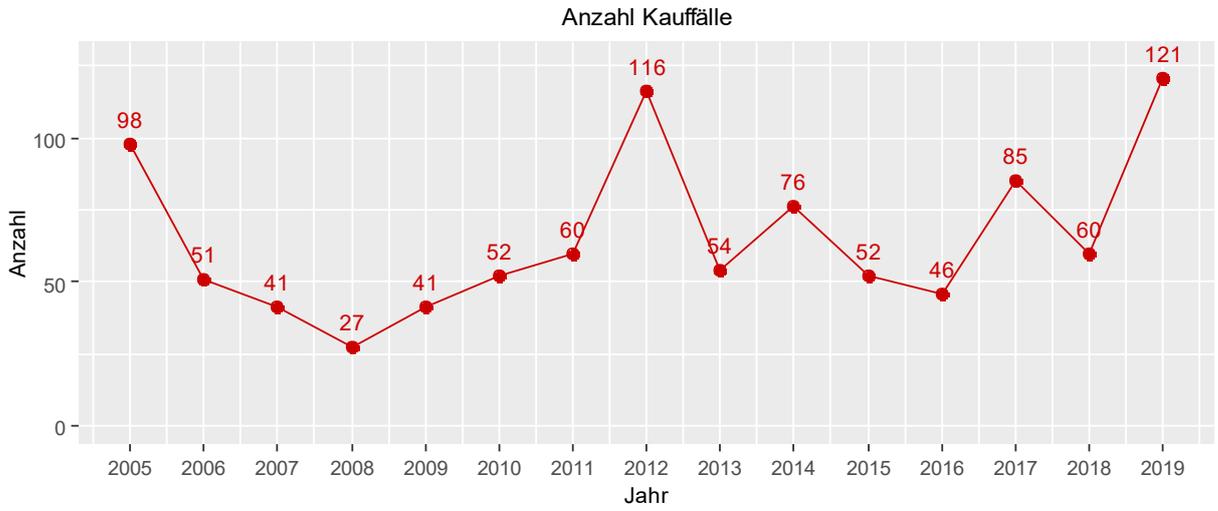
3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum

(nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

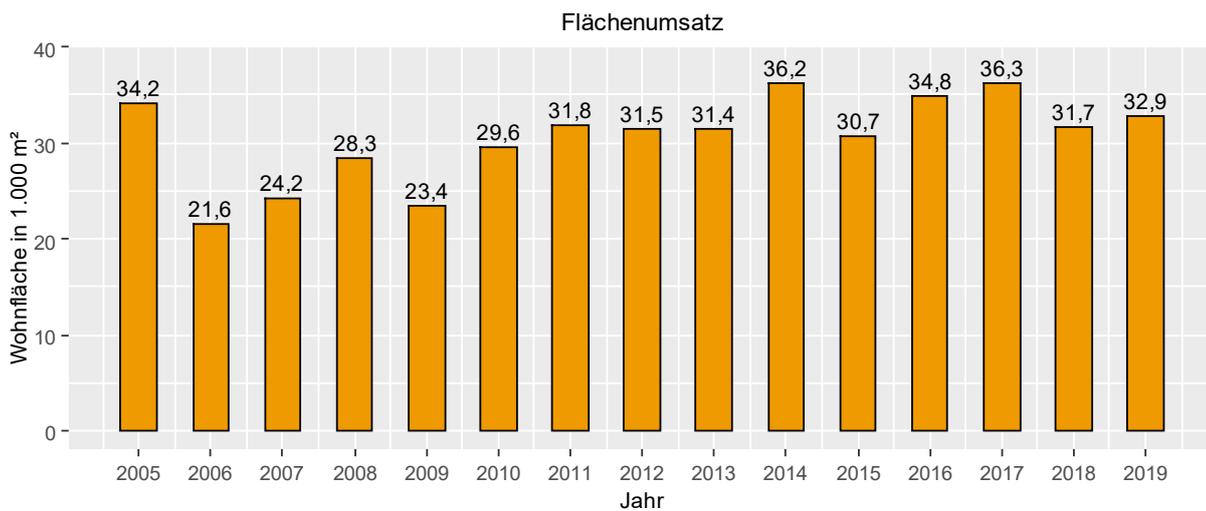
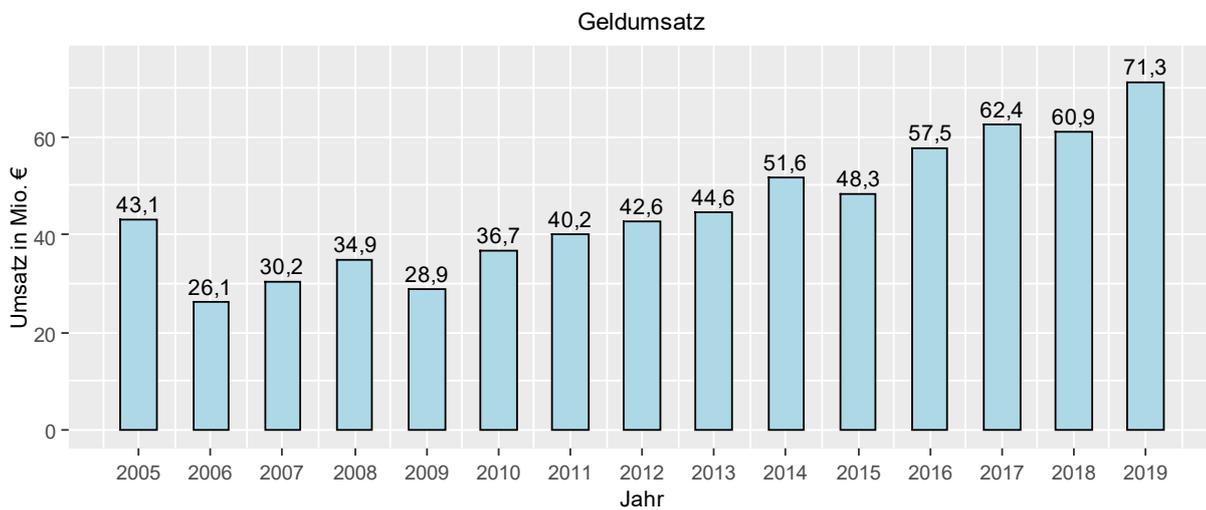
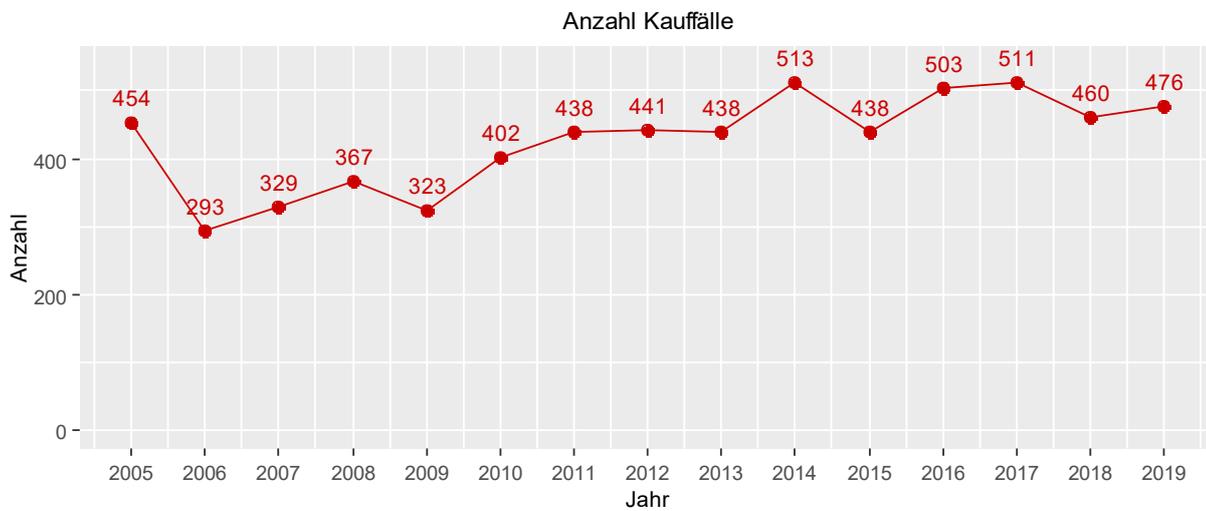
Wohnungseigentum – alle Teilmärkte –



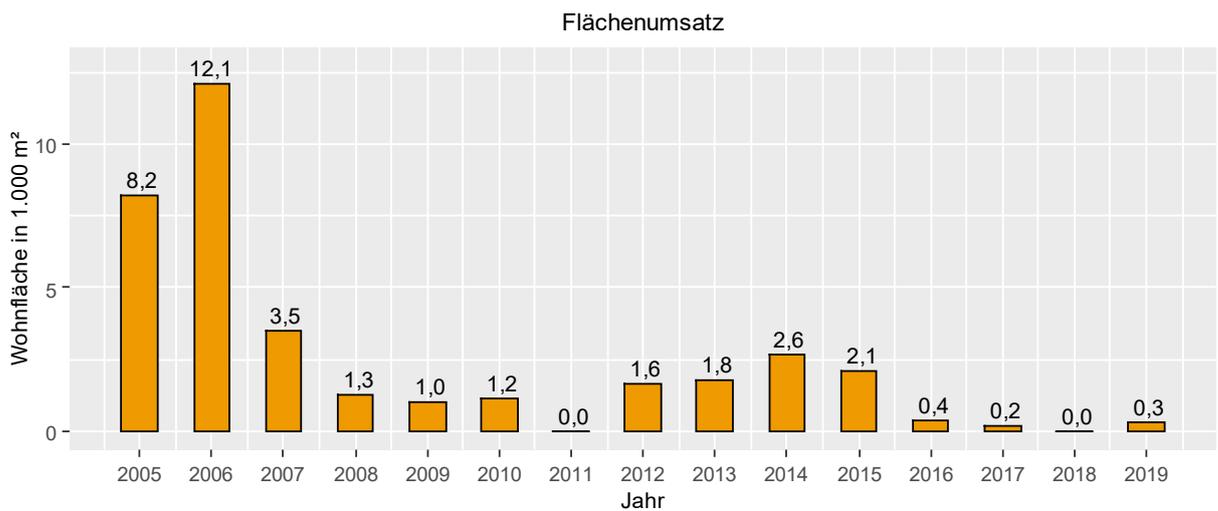
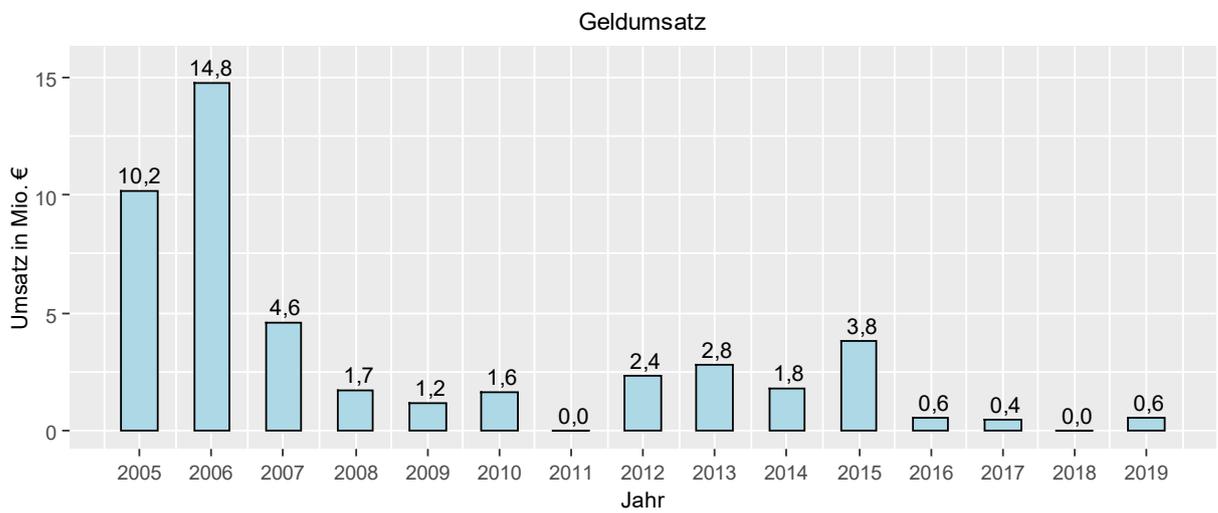
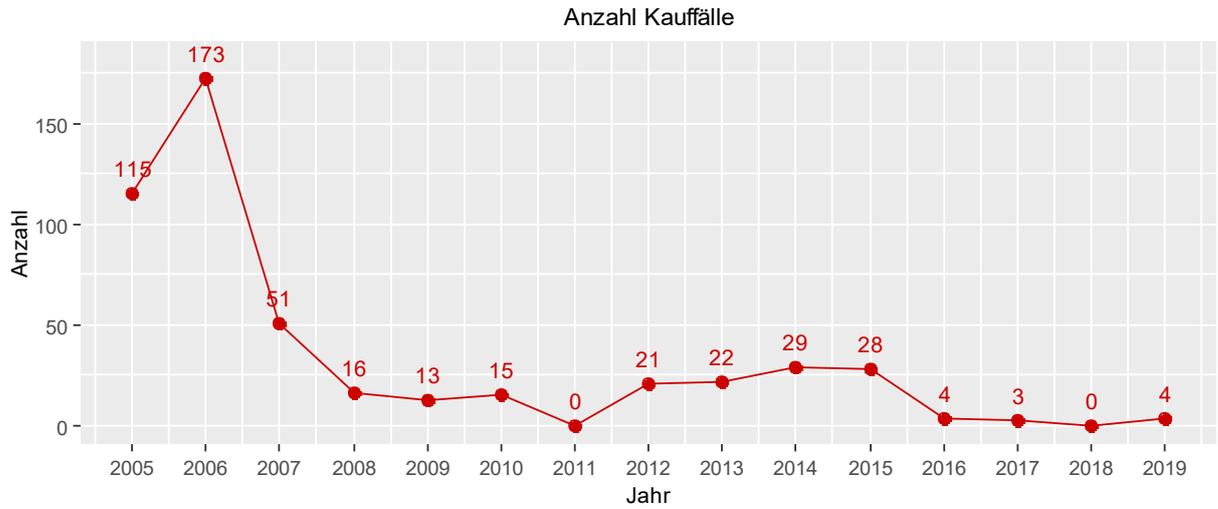
neuerstelltes Wohnungseigentum
 – Erstverkäufe –



neuerstelltes Wohnungseigentum – Weiterverkäufe –



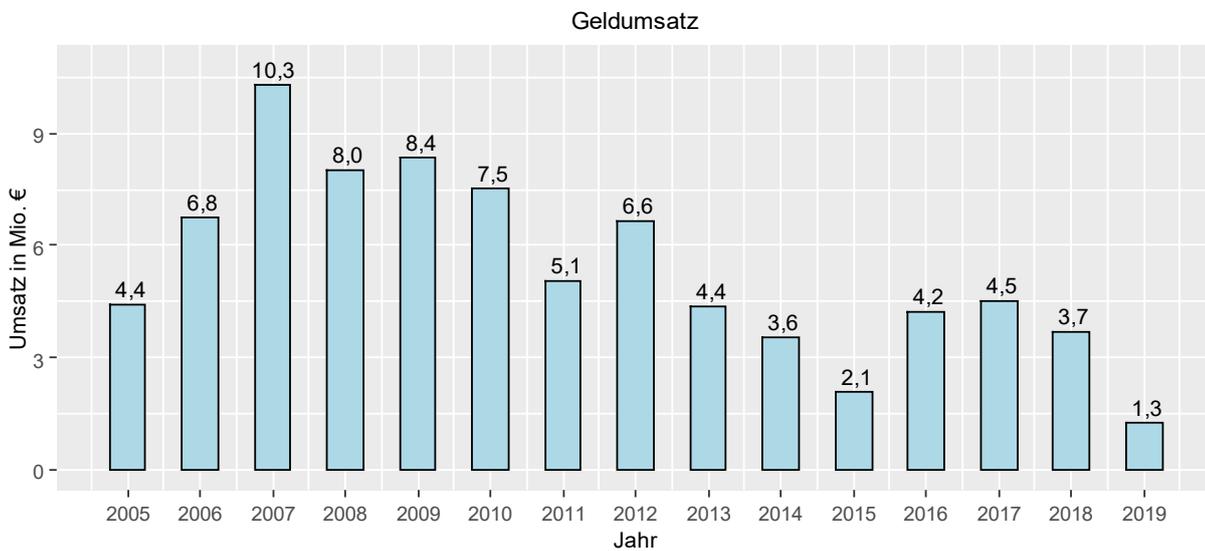
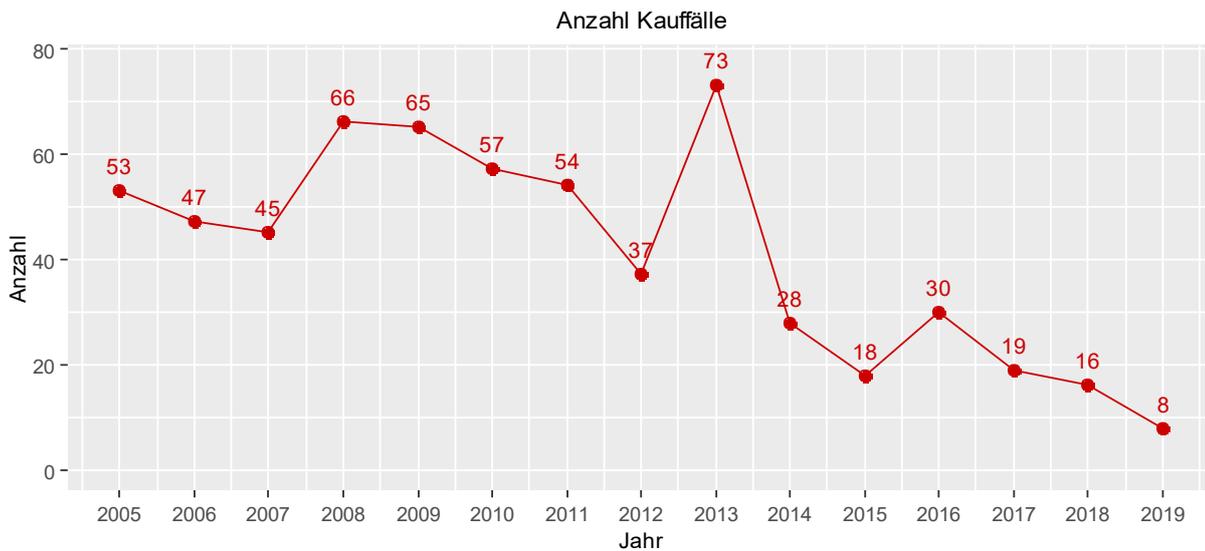
in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen
– Erstverkäufe –



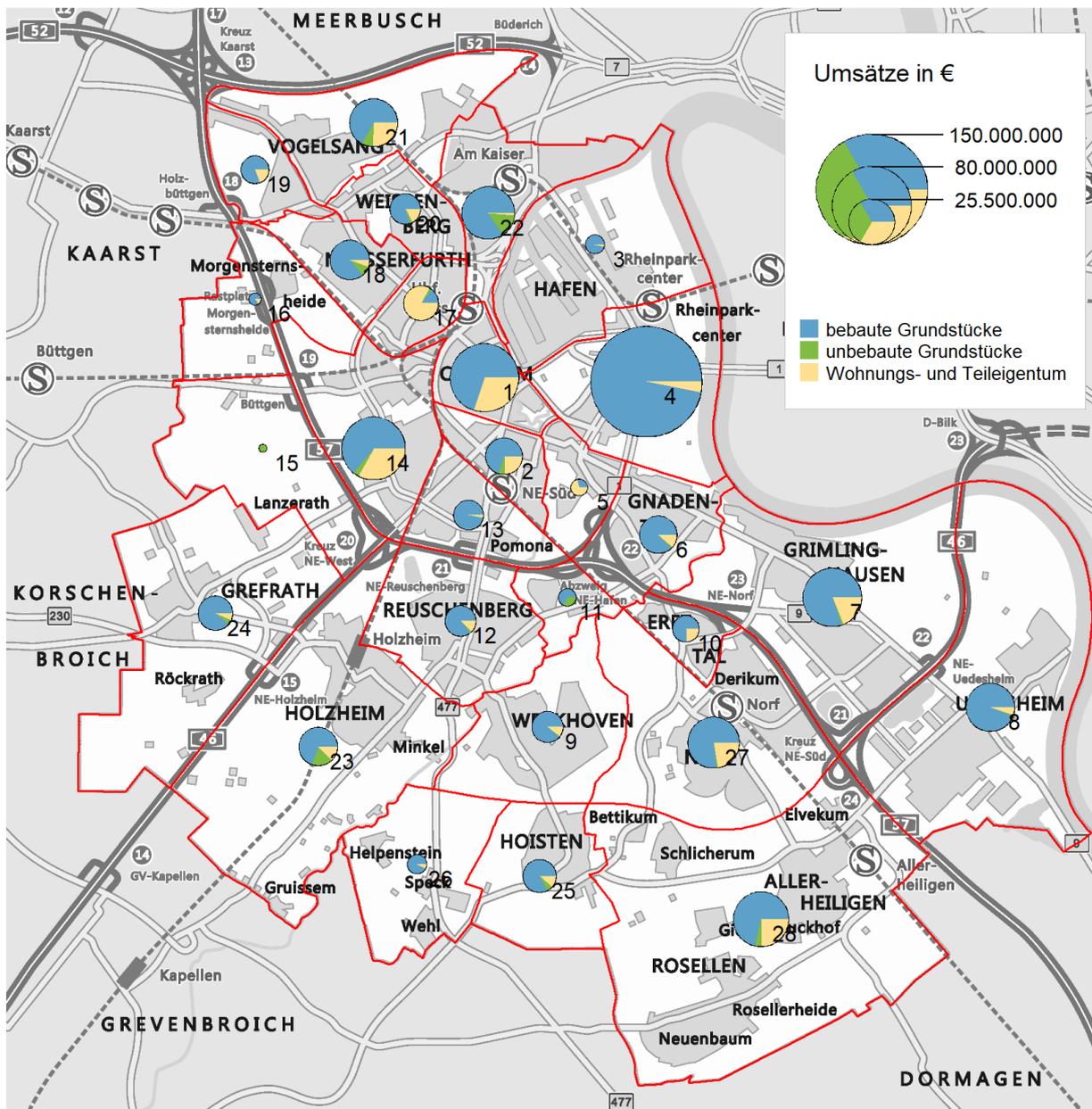
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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	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	Gnamental	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)

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

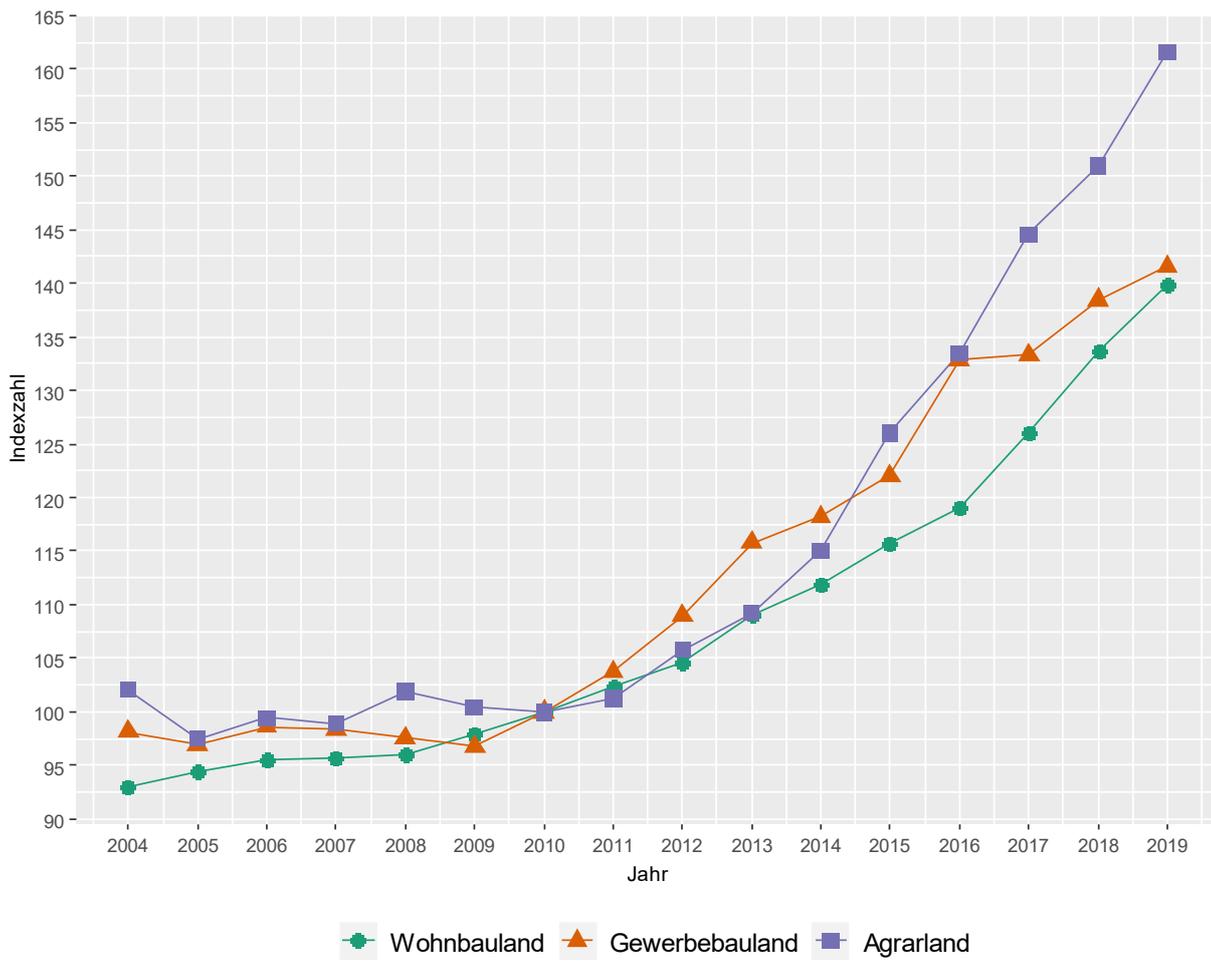
Die nachfolgende Seite zeigt die tabellarische Darstellung der Bodenpreisindexreihen für die unbebauten Grundstücke.

Die grafische Darstellung für die Teilmärkte "Wohnbauland" mit Teilmärkten für bebaute Grundstücke in Verbindung mit der Darstellung des Verbraucherpreisindex wird im Abschnitt 6 vorgenommen.

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

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe und Industrie	reines Agrarland
2000	83,0	92,2	96,4
	3,7 %	0,1 %	1,6 %
2001	86,1	92,3	97,9
	2,9 %	2,7 %	1,9 %
2002	88,6	94,7	99,8
	3,9 %	0,8 %	1,4 %
2003	92,1	95,5	101,2
	1,0 %	2,7 %	0,9 %
2004	93,0	98,1	102,1
	1,5 %	-1,2 %	-4,5 %
2005	94,4	97,0	97,5
	1,3 %	1,7 %	2,0 %
2006	95,6	98,6	99,5
	0,0 %	-0,2 %	-0,5 %
2007	95,6	98,4	98,9
	0,5 %	-0,8 %	3,0 %
2008	96,1	97,6	101,9
	1,9 %	-0,8 %	-1,5 %
2009	97,9	96,7	100,4
	2,2 %	3,4 %	-0,4 %
2010	100,0	100,0	100,0
	2,4 %	3,8 %	1,2 %
2011	102,4	103,8	101,2
	2,2 %	5,0 %	4,5 %
2012	104,6	108,9	105,8
	4,2 %	6,3 %	3,3 %
2013	109,0	115,7	109,2
	2,6 %	2,1 %	5,3 %
2014	111,8	118,2	115,0
	3,5 %	3,2 %	9,6 %
2015	115,7	122,0	126,0
	2,9 %	8,9 %	5,9 %
2016	119,0	132,8	133,4
	5,9 %	0,4 %	8,4 %
2017	126,0	133,4	144,6
	6,1 %	3,8 %	4,4 %
2018	133,8	138,5	151,0
	4,5 %	2,3 %	7,0 %
2019	139,8	141,6	161,6

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

Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke

4.2 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2020 326 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 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 website interface for the Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW. The top part shows a map of Neuss with various colored zones and numerical values. A detailed information panel is overlaid on the map, providing the following data:

Bodenrichtwert **560 €/m²** (Mehrgeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Innenstadt
Bodenrichtwertnummer	201002
Bodenrichtwert	560 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem KAG
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	IV
Geschossflächenzahl	1,6
Tiefe	35 m
Bemerkung	Breite Str., Kanalstr., Florastr.

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 Informationen erhält man mit einem Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“.

Über den Link zur Webseite des Gutachterausschusses der Stadt Neuss im Reitermenü „Kontakt“ wird man direkt zu der Homepage des Gutachterausschusses weitergeleitet 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	8,00 €/m ²
GR	Grünland	4,00 €/m ²

Der Bodenrichtwert vermittelt nur ein zutreffendes Bild der Wertigkeit eines Grundstücks, wenn seine den Wert bestimmenden Eigenschaften mit denen des Richtwertgrundstücks 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 wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Kerngebieten** nach folgender Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizient bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Kerngebieten				
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ 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 wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** nach folgender Tabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten					
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ 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 (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 19.02.2020 folgende gebietstypische Werte gemäß § 13 (1) GAVO NRW als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf den **Stichtag 01.01.2020** und **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	550 €/m ²	440 €/m ²	330 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	510 €/m ²	430 €/m ²	320 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	480 €/m ²	410 €/m ²	310 €/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	530 €/m ²	450 €/m ²	370 €/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 2010 bis 2019 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund 35 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 9 \%$, einem Minimum von 23 % 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 2010 bis 2019 liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 60 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 13 \%$, einem Minimum von 37 % und einem Maximum von 87 %.

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 der Hinterlandfläche zur Straße	mittlerer Kaufpreis in % des Bodenrichtwertes	Std.Abw.
< 40 m	38 %	13 %
40 - 59 m	32 %	12 %
60 - 79 m	27 %	7 %

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.

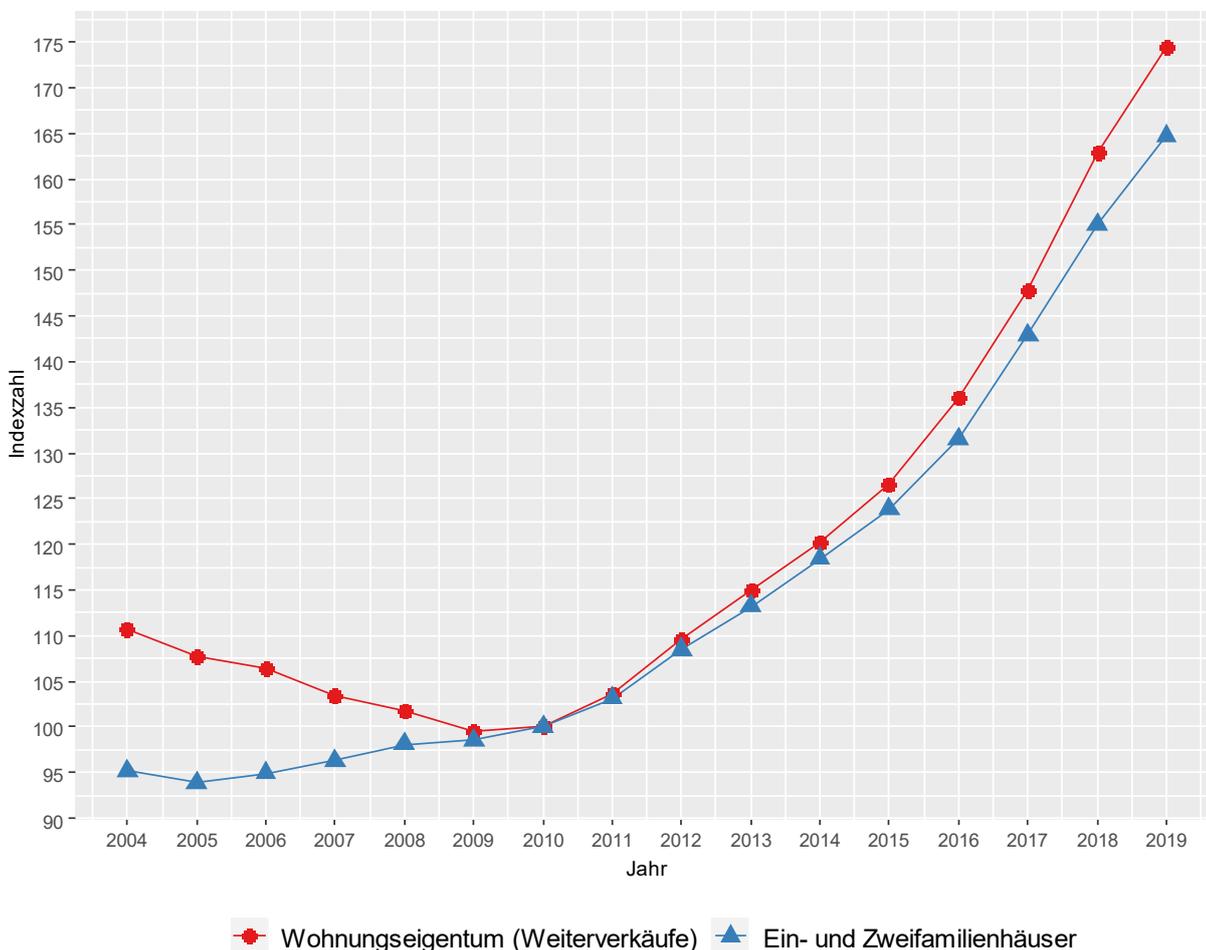
Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

- 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	113,1
	-0,7 %	0,6 %
2001	95,3	113,8
	-1,5 %	-1,0 %
2002	93,9	112,7
	1,5 %	-1,0 %
2003	95,3	111,6
	-0,1 %	-0,8 %
2004	95,2	110,7
	-1,4 %	-2,7 %
2005	93,9	107,7
	1,1 %	-1,1 %
2006	94,9	106,5
	1,5 %	-2,8 %
2007	96,3	103,5
	1,9 %	-1,7 %
2008	98,1	101,7
	0,5 %	-2,1 %
2009	98,6	99,6
	1,4 %	0,4 %
2010	100,0	100,0
	3,1 %	3,6 %
2011	103,1	103,6
	5,2 %	5,8 %
2012	108,5	109,6
	4,3 %	4,8 %
2013	113,2	114,9
	4,6 %	4,6 %
2014	118,4	120,2
	4,6 %	5,3 %
2015	123,8	126,6
	6,2 %	7,5 %
2016	131,5	136,1
	8,7 %	8,7 %
2017	142,9	147,9
	8,5 %	10,2 %
2018	155,1	163,0
	6,2 %	7,0 %
2019	164,7	174,4

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

5.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 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 2017 bis 2019 und wurden auf die Wertverhältnisse 2019 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 Angaben zu 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 Immobilienrichtwerte für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.2.2).

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 350 m ² bis 800 m ²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1950 - 1974	18	382.000	69.000	2.960	580
1975 - 1994	10	556.000	99.000	3.240	550
1995 - 2009	7	566.000	78.000	3.530	610
Neubau	3	787.000	14.000	4.780	1.420

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1950 - 1974	18	131	22	630	102
1975 - 1994	10	174	34	566	109
1995 - 2009	7	163	28	565	154
Neubau	3	177	65	568	140

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1920 - 1949	4	272.000	44.000	2.320	410
1950 - 1974	48	339.000	67.000	2.770	470
1975 - 1994	34	398.000	70.000	3.090	510
1995 - 2009	36	504.000	72.000	3.760	580
2010 - 2017	17	516.000	58.000	4.020	490
Neubau	33	606.000	83.000	4.370	590

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1920 - 1949	4	119	25	433	64
1950 - 1974	48	125	28	382	61
1975 - 1994	34	129	17	343	71
1995 - 2009	36	135	20	315	46
2010 - 2017	17	129	15	283	25
Neubau	33	139	18	316	63

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1920 - 1949	4	223.000	23.000	2.330	410
1950 - 1974	56	273.000	56.000	2.500	410
1975 - 1994	56	341.000	55.000	2.620	400
1995 - 2009	37	381.000	42.000	3.190	320
2010 - 2017	12	414.000	41.000	3.240	310
Neubau	17	450.000	22.000	3.750	550

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1920 - 1949	4	97	7	202	12
1950 - 1974	56	110	17	234	33
1975 - 1994	56	131	18	215	41
1995 - 2009	37	120	13	201	34
2010 - 2017	12	128	14	172	16
Neubau	17	122	17	212	34

5.2.2 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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.

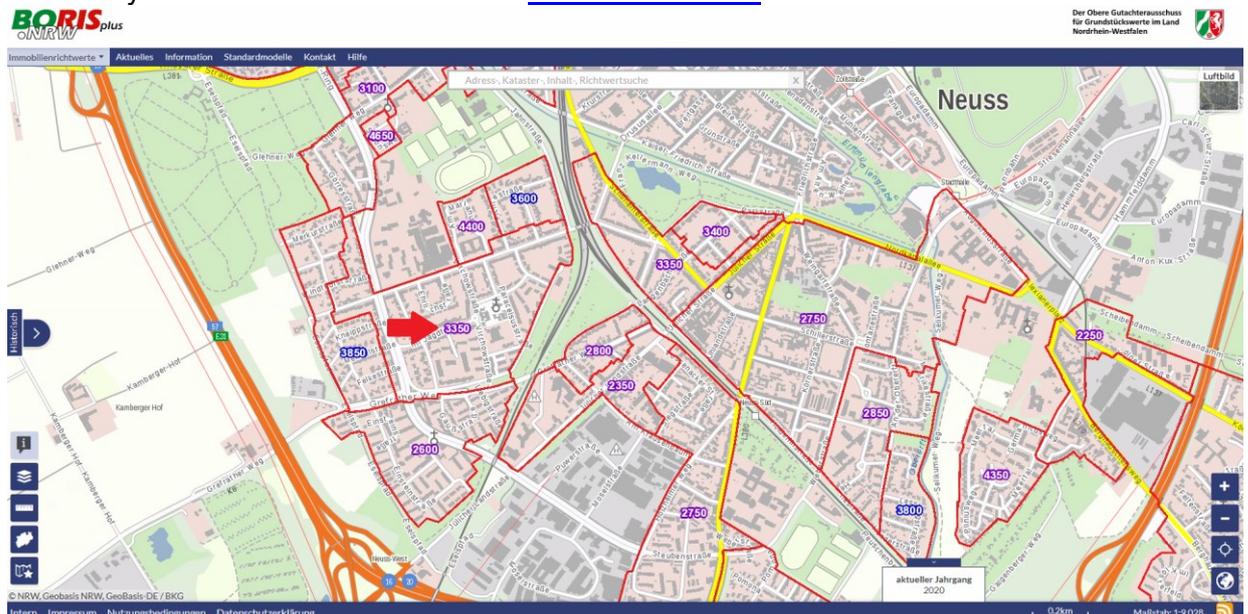
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertverordnung dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung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

Der Gutachterausschuss hat ca. 2.200 Kauffälle von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2010 bis 2019 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2020 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2020.
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Erstverkäufe (Neubauten).
- beinhalten keine Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.).
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.).
- beziehen sich nicht auf denkmalgeschützte Gebäude

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 93 Immobilienrichtwertzonen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.



Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Reihen- und Doppelhäuser Weitere Produkte **Kalkulator**

2020

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert **3350 €/m²**
(Reihen- und Doppelhäuser)

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Ortsteil	Stadionviertel
Name	Behringstr., Felkestr., Lützowstr.
Immobilienrichtwertnummer	314007
Immobilienrichtwert	3350 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2020
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	Garage

Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes erscheinen Details zum jeweiligen Wert, insbesondere die beschreibenden Merkmale zum Gebäude und zum Grundstück, auf welche sich der Immobilienrichtwert bezieht.

In der Darstellung des Immobilienrichtwertes ist ein Immobilien-Preis-Kalkulator integriert. Durch Anklicken des roten Rechenfeldes öffnet sich eine Tabelle, mit der für ein einzelnes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück durch Eingabe der individuellen Grundstücks- und Gebäudemerkmale ein Immobilienpreis ermittelt werden kann.

Nachfolgend ist als Beispiel eine Ermittlung eines Immobilienpreises für eine Doppelhaushälfte an der Behringstraße mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators dargestellt.

Immobilien-Preis-Kalkulator für Reihen- und Doppelhäuser			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2020		
Immobilienrichtwert	3350 €/m ²		
Anzahl der Geschosse	2	2	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisieru	0 %
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Wohnfläche	135 m ²	140	-2 %
Baujahr	1980	1975	-3 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Grundstücksgröße	350 m ²	380	1 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	8 %
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.500 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		490.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

[PDF erstellen](#)

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. Diese sind auch im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt.

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

a) Anzahl der Geschosse

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	eingeschossig	zweigeschossig
eingeschossig	1,00	1,06
zweigeschossig	0,94	1,00

b) Modernisierungsgrad

Der Grad der Modernisierung ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. **Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.**

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	umfassend modernisiert

Für umfassend modernisierte Gebäude liegen aufgrund des geringen Datenmaterials keine Auswertungen vor.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,98
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,08
überwiegend modernisiert	1,19

c) Garage/Stellplatz

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	Garage	
Garage	1,00	
Carport	0,99	
nicht vorhanden	0,98	

d) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 79 m ²	1,20	1,24	1,38
80 - 84 m ²	1,18	1,22	1,36
85 - 89 m ²	1,17	1,20	1,33
90 - 94 m ²	1,16	1,19	1,32
95 - 99 m ²	1,13	1,16	1,29
100 - 104 m ²	1,10	1,13	1,26
105 - 109 m ²	1,07	1,10	1,22
110 - 114 m ²	1,05	1,08	1,20
115 - 119 m ²	1,03	1,06	1,18
120 - 124 m ²	1,01	1,04	1,16
125 - 129 m ²	0,99	1,02	1,13
130 - 134 m ²	0,98	1,01	1,12
135 - 139 m ²	0,96	0,99	1,10
140 - 144 m ²	0,95	0,98	1,09
145 - 149 m ²	0,93	0,96	1,07
150 - 154 m ²	0,91	0,94	1,04
155 - 159 m ²	0,89	0,92	1,02
160 - 169 m ²	0,86	0,89	0,99
170 - 179 m ²	0,83	0,86	0,96
180 - 189 m ²	0,82	0,84	0,93
190 - 199 m ²	0,80	0,82	0,91
200 - 209 m ²	0,77	0,79	0,88
210 - 219 m ²	0,76	0,78	0,87
220 - 229 m ²	0,75	0,77	0,86
230 - 239 m ²	0,74	0,76	0,84
240 - 249 m ²	0,73	0,75	0,83

e) tatsächliches Baujahr

Auch bei durchgeführten Modernisierungen ist vom tatsächlichen Baujahr auszugehen.

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1920	0,94	0,93	0,92	0,87	0,78	0,70	0,65
1920 - 1949	1,00	0,99	0,97	0,92	0,82	0,74	0,69
1950 - 1969	1,01	1,00	0,99	0,93	0,84	0,76	0,70
1970 - 1979	1,06	1,04	1,03	0,97	0,87	0,79	0,73
1980 - 1984	1,11	1,10	1,08	1,03	0,92	0,83	0,76
1985 - 1989	1,17	1,15	1,14	1,08	0,96	0,87	0,80
1990 - 1994	1,24	1,23	1,21	1,14	1,02	0,93	0,85
1995 - 1999	1,30	1,28	1,26	1,20	1,07	0,97	0,89
2000 - 2004	1,37	1,35	1,33	1,26	1,13	1,02	0,94
2005 - 2009	1,43	1,41	1,39	1,32	1,18	1,06	0,98
2010 - 2016	1,47	1,45	1,43	1,36	1,21	1,10	1,01
> 2016	1,51	1,49	1,47	1,39	1,25	1,13	1,04

f) Grundstücksgröße

Bei übertiefen Grundstücken bezieht sich die Grundstücksgröße auf eine maximale Tiefe von 50 m.

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	275 m ²	350 m ²	650 m ²
120 - 149 m ²	0,90	0,88	0,78
150 - 199 m ²	0,94	0,92	0,81
200 - 249 m ²	0,98	0,96	0,85
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,87
300 - 349 m ²	1,01	0,99	0,88
350 - 399 m ²	1,03	1,01	0,89
400 - 449 m ²	1,06	1,04	0,92
450 - 499 m ²	1,09	1,07	0,95
500 - 549 m ²	1,11	1,09	0,96
550 - 599 m ²	1,13	1,11	0,98
600 - 649 m ²	1,14	1,12	0,99
650 - 699 m ²	1,16	1,14	1,01
700 - 749 m ²	1,17	1,15	1,02
750 - 799 m ²	1,19	1,17	1,04

800 - 849 m²	1,22	1,20	1,06
850 - 899 m²	1,24	1,22	1,08
900 - 999 m²	1,27	1,24	1,10

g) Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	vorhanden		
vorhanden	1,00		
teilunterkellert	0,94		
nicht vorhanden	0,88		

h) ergänzende Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,03	1,07
Doppelhaushälfte	0,97	1,00	1,04
Reihenendhaus	0,95	0,98	1,02
Reihenmittelhaus	0,93	0,96	1,00

i) Gebäudestandard (gemäß Tabelle in Anlehnung an NHK 2010)

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	sehr einfach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,91	0,81	0,77	0,72	0,63	0,57
einfach	1,10	1,00	0,89	0,85	0,79	0,70	0,62
einfach bis mittel	1,23	1,12	1,00	0,95	0,88	0,78	0,70
mittel	1,30	1,18	1,05	1,00	0,93	0,82	0,73
mittel bis gehoben	1,40	1,27	1,13	1,08	1,00	0,88	0,79
gehoben	1,58	1,44	1,28	1,22	1,13	1,00	0,90
gehoben bis stark gehoben	1,77	1,61	1,43	1,36	1,27	1,12	1,00

Gebäudestandard					
	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz	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; aufwendige 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, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

j) Dachgeschoss

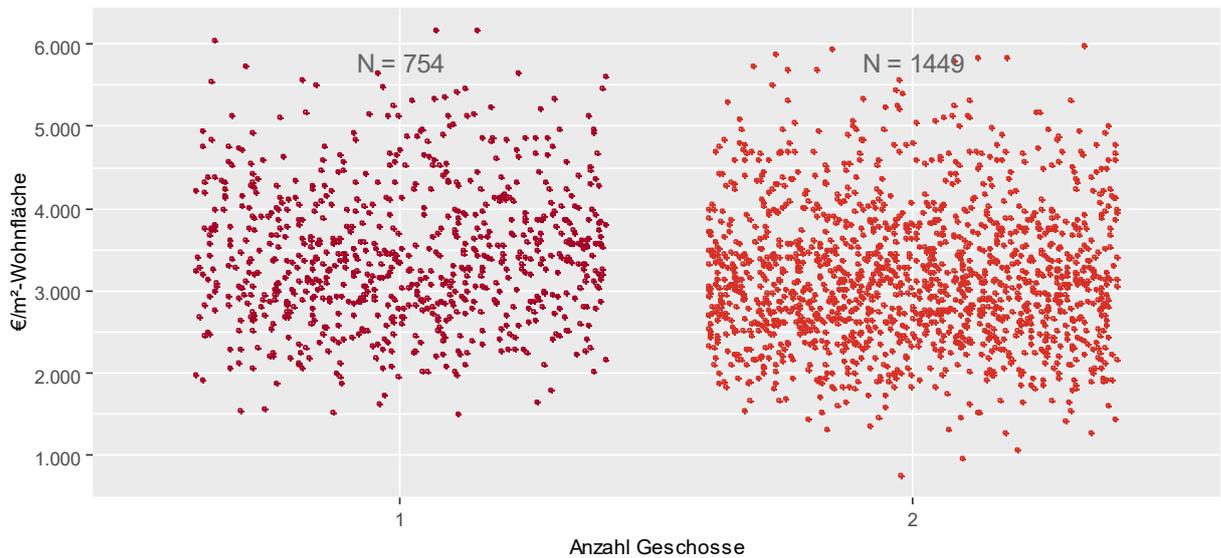
Wohngebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind den nicht ausgebauten und nicht nutzbaren Dachgeschossen zuzuordnen. Zu den nicht ausgebauten und nutzbaren Dachgeschossen zählen nicht ausgebaute Dachgeschosse mit Ausbaureserve.

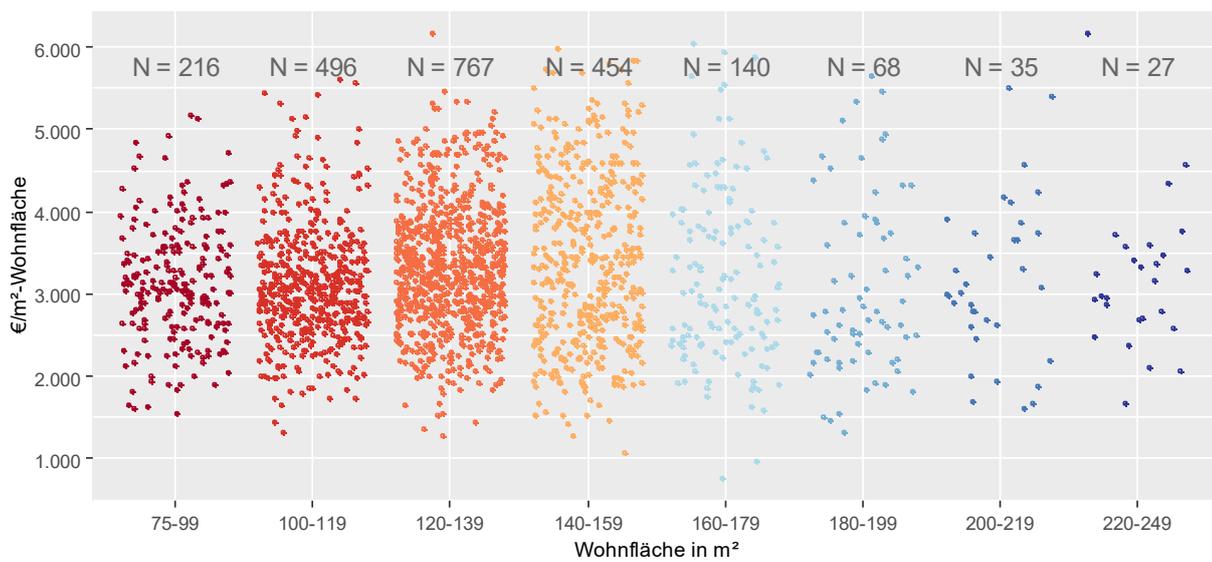
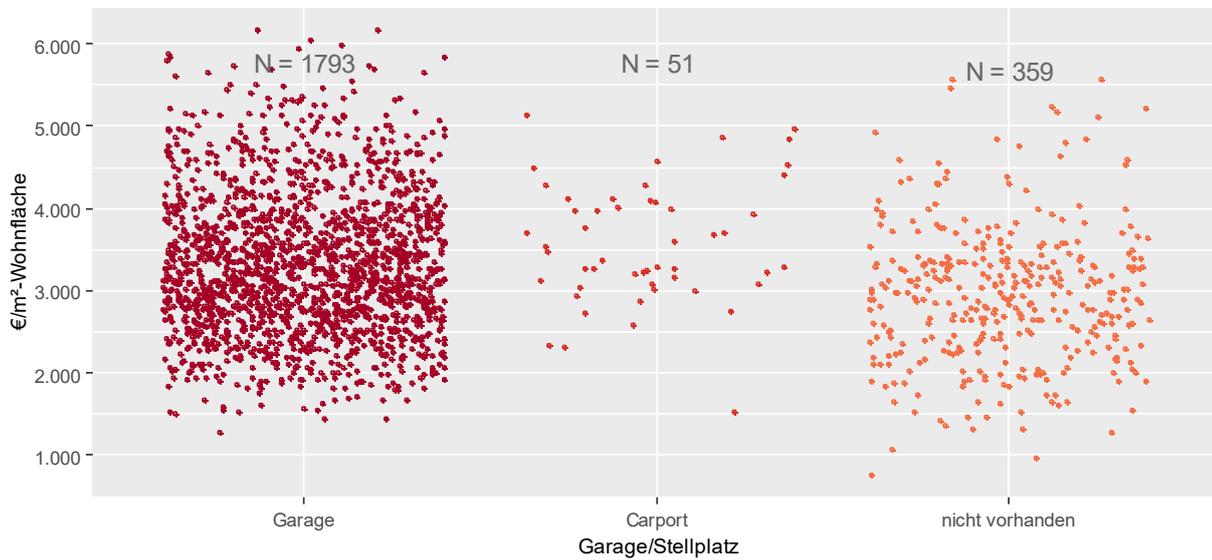
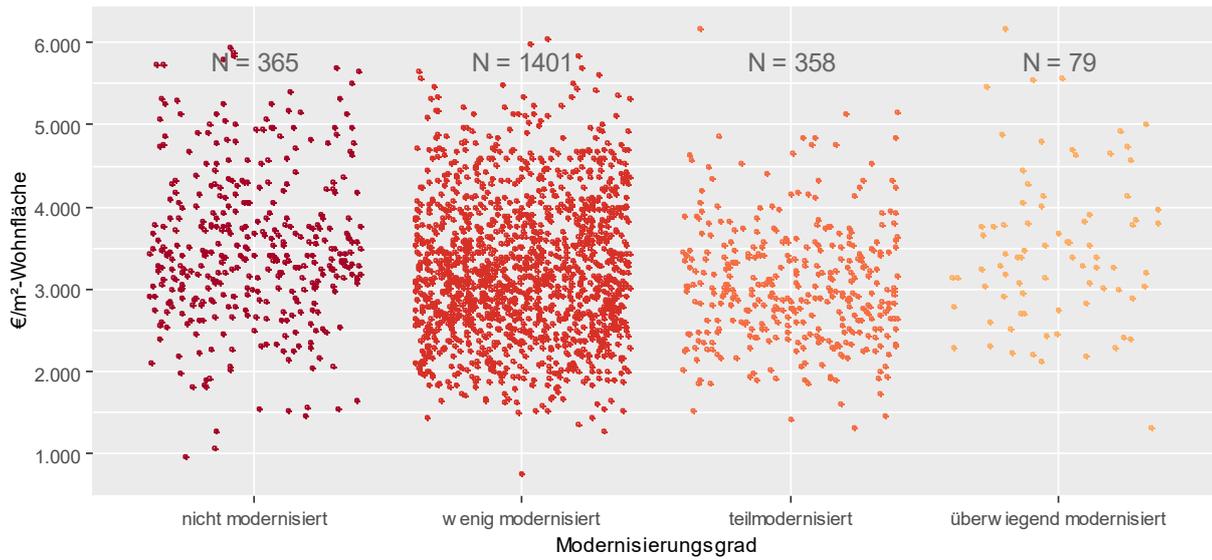
Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,05
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,02

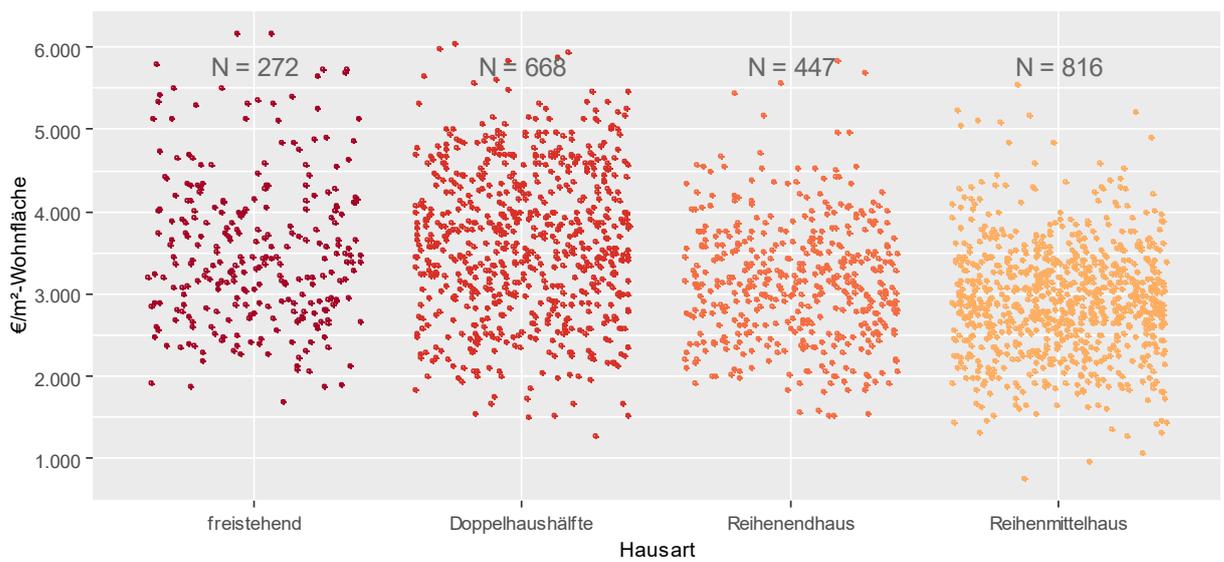
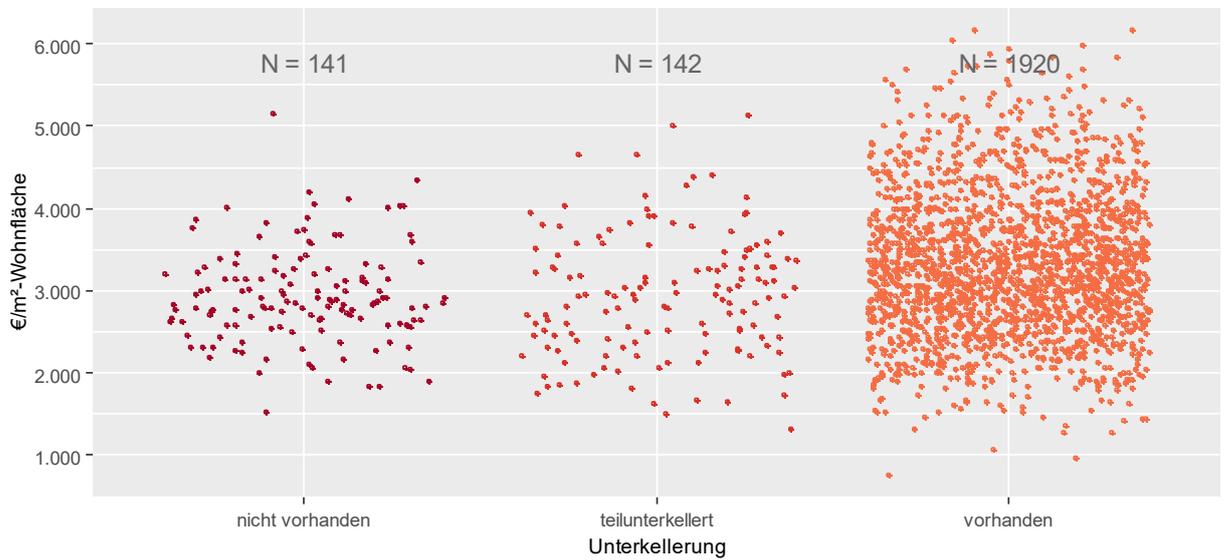
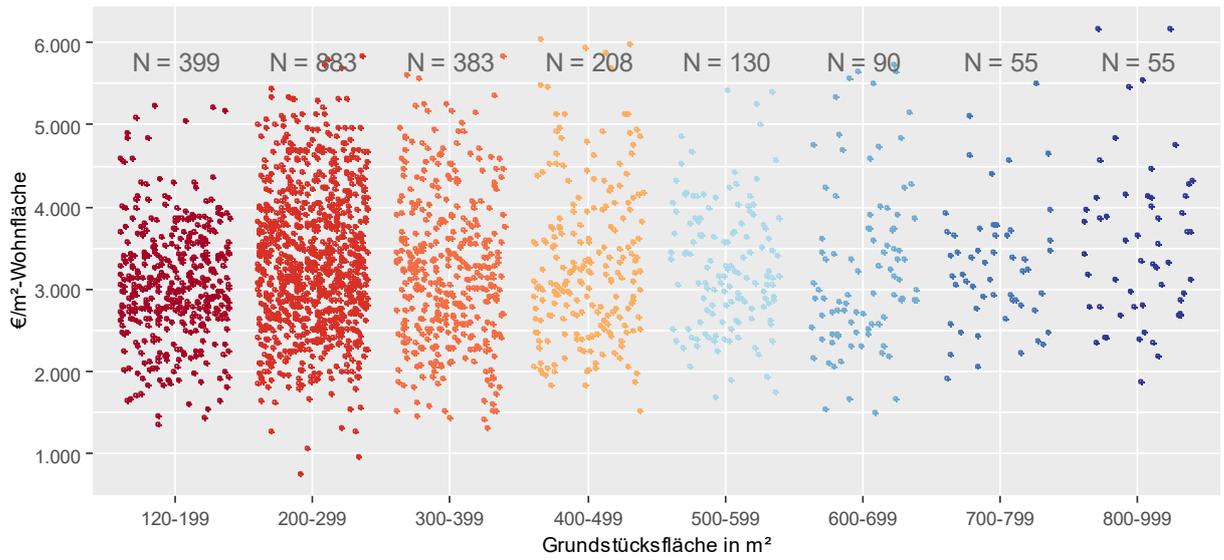
k) Vermietungssituation

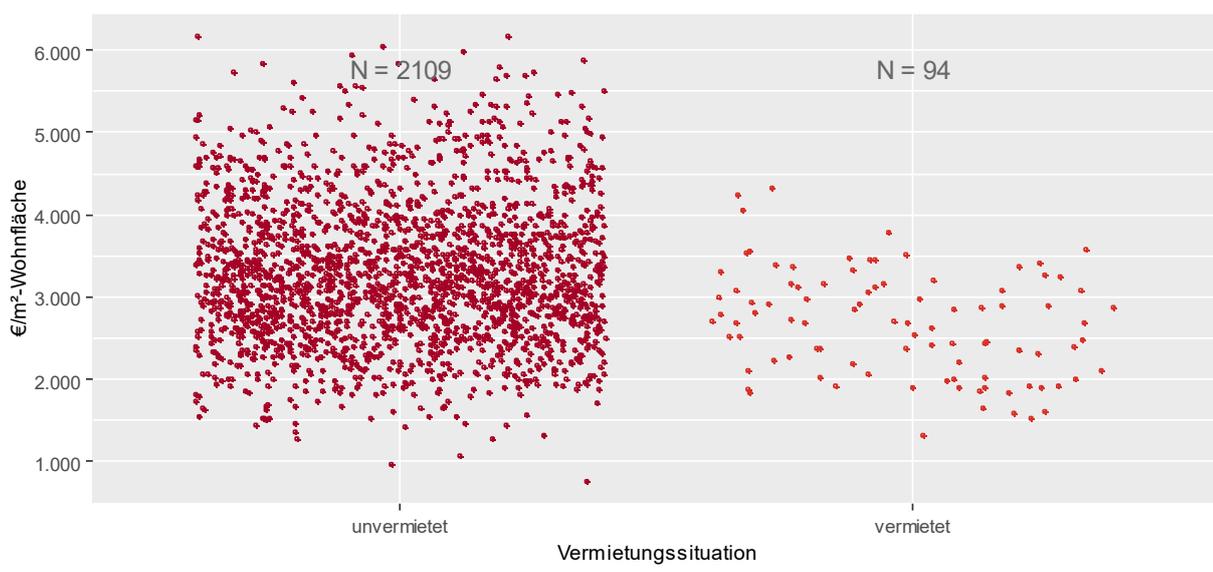
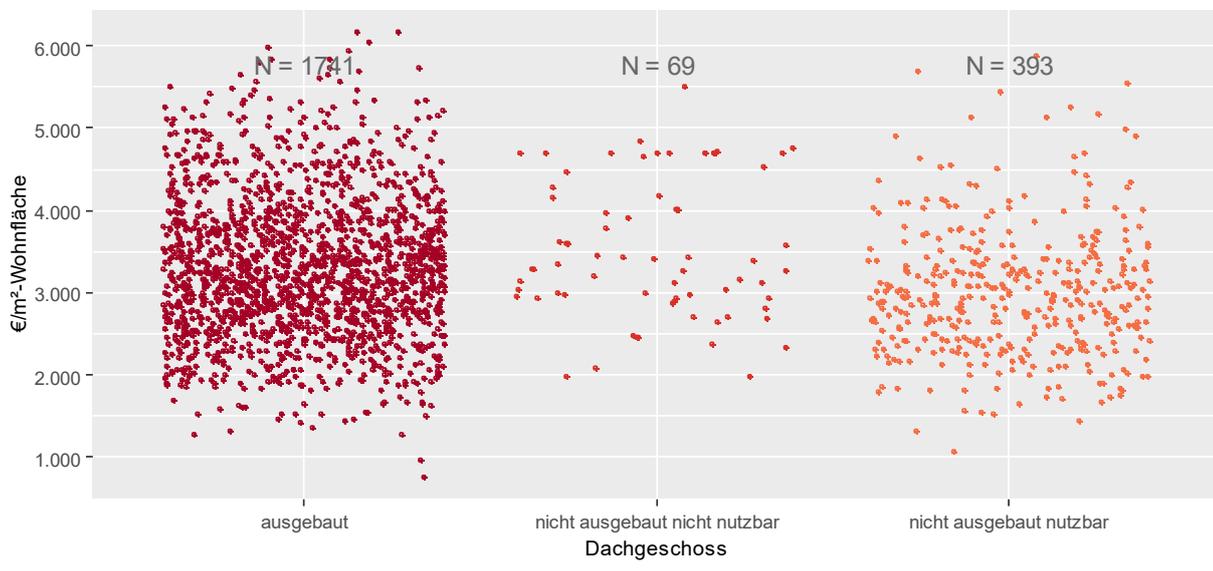
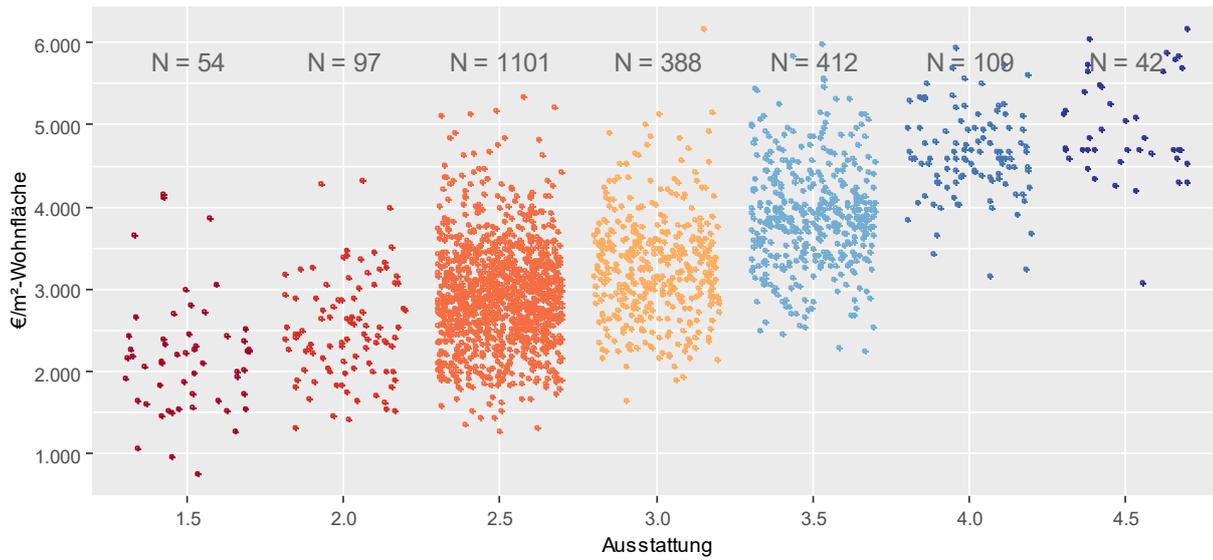
Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,92

Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen
- Wertverhältnisse 2019 -









5.2.4 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 1.000 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 2014 bis 2019 zugrunde.

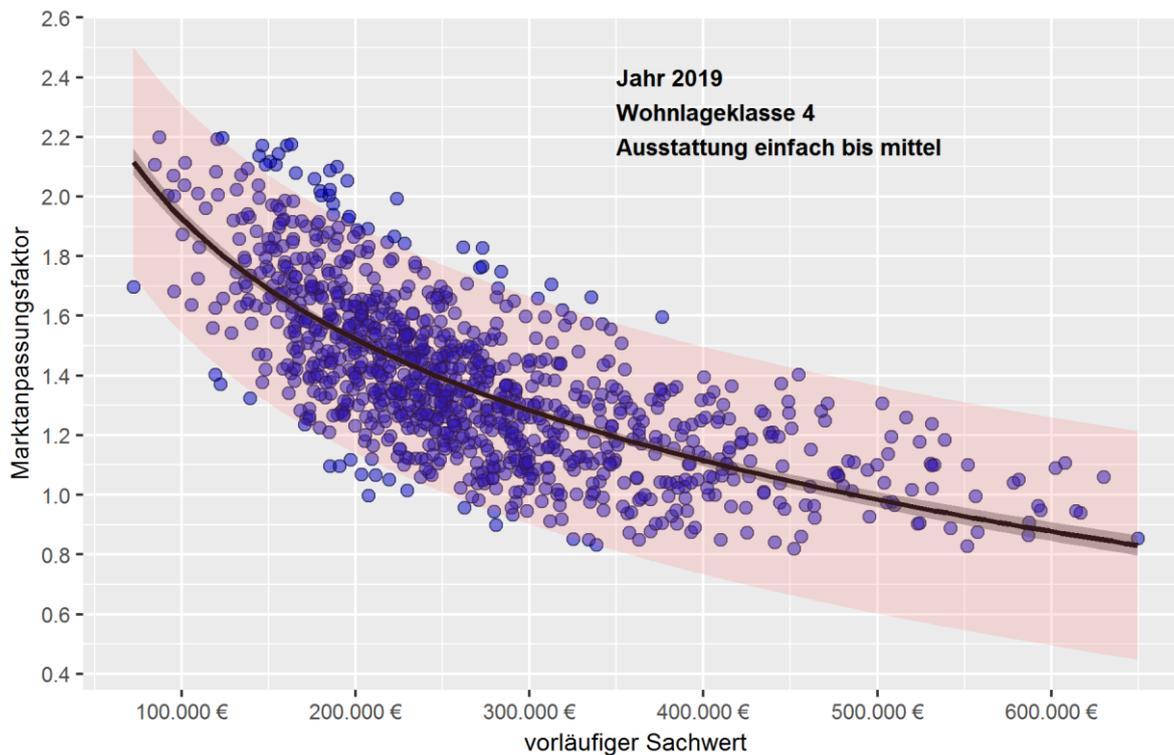
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Das vollständige Modell kann auf der Homepage www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem basiert 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 Marktanpassungsfaktor besitzen. Der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Marktanpassungsfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund +/- 12 % behaftet.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor 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 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke unter Punkt 5.2.2 verwiesen. Dieser Untersuchung liegen rund 2.200 Kauffälle zugrunde.

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2019, die Wohnlageklasse 4 und einer einfachen bis mittleren Ausstattung dargestellt. Der grau hinterlegte Bereich zeigt die 95 %-Konfidenzintervalle, der rote Bereich bezeichnet die 95 %- Prognoseintervalle für die einzelnen Beobachtungen.



Der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Markt Anpassungsfaktor in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert bezieht sich auf Grundstücke in der Wohnlageklasse 4 mit einer Ausstattung von einfach bis mittel und dem Verkaufsjahr 2019. 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	Faktor
100.000 €	1,92
125.000 €	1,79
150.000 €	1,69
175.000 €	1,60
200.000 €	1,52
225.000 €	1,45
250.000 €	1,39
275.000 €	1,34
300.000 €	1,29
325.000 €	1,24
350.000 €	1,20
400.000 €	1,12
450.000 €	1,05

500.000 €	0,99
600.000 €	0,89
700.000 €	0,86
800.000 €	0,83

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Seite 57 des Grundstücksmarktberichtes):

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,91
Wohnlageklasse 2	0,93
Wohnlageklasse 3	0,95
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,05
Wohnlageklasse 6	1,10
Wohnlageklasse 7	1,14
Wohnlageklasse 8	1,19

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Einstufung nach Tabelle Seite 48 des Grundstücksmarktberichtes):

Ausstattungsstandard	Faktor
sehr einfach bis einfach	0,76
einfach	0,87
einfach bis mittel	1,00
Mittel	1,09
mittel bis gehoben	1,17
gehoben	1,20
gehoben bis stark gehoben	1,28

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,80
2014	0,81
2015	0,83
2016	0,86
2017	0,90
2018	0,97
2019	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 mit mittlerer bis gehobener Ausstattung zum Jahr 2019. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 375.000,-- €.

Der Marktanpassungsfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	375.000 EUR	1,06
Wohnlageklasse	5	1,05
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	1,17
Verkaufsjahr	2019	1,00

Für das Einfamilienhaus ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor von:

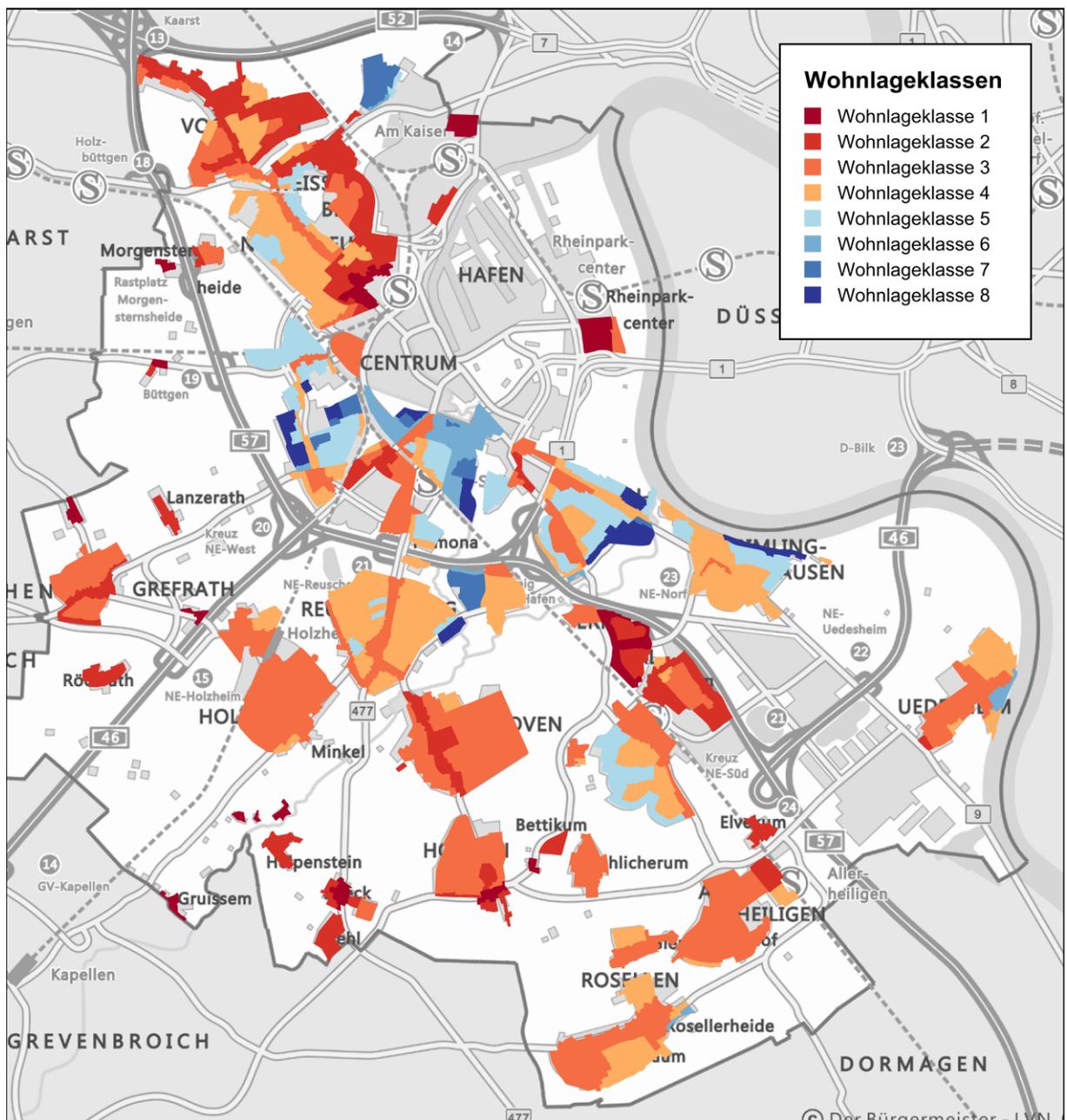
$$1,06 * 1,05 * 1,17 * 1,00 = \mathbf{1,30}$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 375.000,-- € und einem Marktanpassungsfaktor von 1,30 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$375.000,-- \text{ €} * 1,30 = 487.500,-- \text{ €}$$

rund 488.000,-- €.

Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss



Der Übersichtsplan der Wohnlageklassen ist im Internet unter der Adresse www.gars.nrw/neuss in höherer Auflösung einsehbar.

5.2.5 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 2019 untersucht. Dabei wurden Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechtes mit dem Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks abgeleitet.

Der Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks wurde auf Basis der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. 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	Faktor	
		Mittelwert	Std.Abw.
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	10	0,73	0,04
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	20	0,83	0,09
Reihenmittelhäuser	21	0,88	0,07

Gebäudeart	Mittelwerte		
	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Grundstücks- fläche in m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1972	125	647
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	1978	138	428
Reihenmittelhäuser	1975	134	300

Beispiel:

Vorgegeben ist der unbelastete Vergleichswert für ein bebautes Einfamilienreihenmittelhausgrundstück in Höhe von 290.000,-- € Dieser unbelastete Vergleichswert wurde auf Basis des Immobilienrichtwertes ermittelt.

Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$290.000,-- \text{ €} * 0,88 =$$

rund 255.000,-- €.

5.3 Wohnungseigentum

5.3.1 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 2019 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	50	3.970	550	3.240	5.280
Weiterverkauf	bis 1919					
Weiterverkauf	1920-1949					
Weiterverkauf	1950-1974	169	1.800	420	1.060	2.970
Weiterverkauf	1975-1994	95	2.310	480	1.100	3.210
Weiterverkauf	1995-2009	78	2.680	480	1.640	3.950
Weiterverkauf	2010-2017	6	3.360	260	3.150	3.850

5.3.2 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.

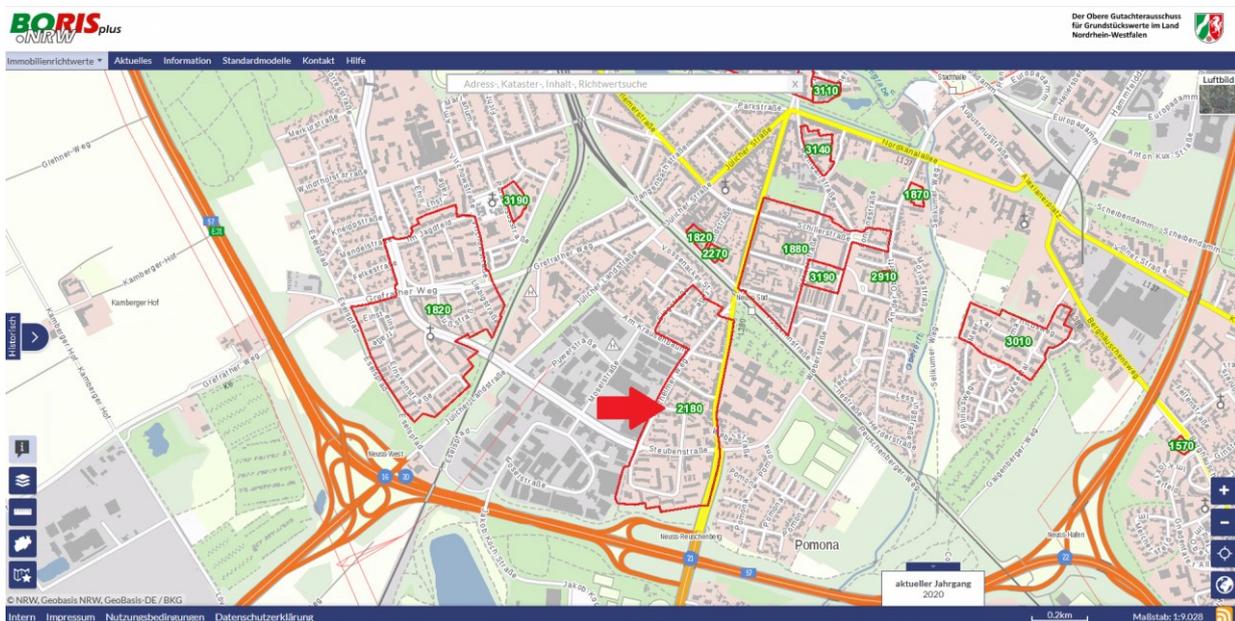
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertverordnung dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung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

Der Gutachterausschuss hat ca. 3.500 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 2010 bis 2019 als Durchschnitt abgeleitet und mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2020 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- beziehen sich auf Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2020
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WfIVO). 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 70 m²

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 86 Immobilienrichtwertzonen für Wohnungseigentum festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.



Detailinformationen ×

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen Weitere Produkte Konta 

2020    

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Immobilienrichtwert **2180 €/m²**
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Neuss
Ortsteil	Pomona
Name	Pomona
Immobilienrichtwertnummer	113001
Immobilienrichtwert	2180 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2020
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel

Beschreibende Merkmale (Gebäude) ∨

Beschreibende Merkmale (Grundstück) ∨

Durch Anklicken des Immobilienrichtwertes erscheinen Details zum jeweiligen Wert, insbesondere die beschreibenden Merkmale zum Gebäude und zum Grundstück, auf welche sich der Immobilienrichtwert bezieht.

In der Darstellung des Immobilienrichtwertes ist ein Immobilien-Preis-Kalkulator integriert. Durch Anklicken des roten Rechenfeldes öffnet sich eine Tabelle, mit der für eine einzelne Eigentumswohnung durch Eingabe der individuellen Grundstücks- und Gebäudemerkmale ein Immobilienpreis ermittelt werden kann.

Nachfolgend ist als Beispiel eine Ermittlung eines Immobilienpreises für eine Eigentumswohnung in Pomona mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators dargestellt.

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2020		
Immobilienrichtwert	2180 €/m ²		
Anzahl der Geschosse	3	4  	-6 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet  	0 %
Wohnfläche	70 m ²	75  	1 %
Baujahr	1977	1984  	8 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf  	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel  	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.240 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		170.000 €	

Der berechnete Immobilienpreis entspricht nicht dem Verkehrswert gem. §194 BauGB. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

[PDF erstellen](#)

Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Neuss

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
Innenstadt								
101001	Oberstraße, Trankgasse	1987	4	29	2.470	1.880	3.280	330
101002	Meererhof	1974	8	26	2.020	1.600	2.390	210
101003	Salzstraße	2003	4	41	3.170	2.670	3.760	310
101004	Kirchstraße, Schulstraße, Adolf-Flecken-Str.	1991	4	20	2.960	2.330	3.860	360
101005	Mühlenstraße	1991	3	9	3.080	2.300	3.950	590
101006	Kaiser-Friedrich-Straße, Florastraße	1972	7	90	1.820	1.060	2.650	360

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
101007	Friedrichstraße	1987	3	5	2.700	2.390	2.990	260
101008	Am Alten Weiher	1993	3	8	3.110	2.790	3.760	300
Dreikönigenviertel								
102001	Weingartstraße	2001	4	24	3.140	2.440	3.660	360
102003	Schillerstr., Hölderlinstr., Eichendorffstr.	1960	3	36	1.880	1.440	2.530	270
102004	Kantstraße, Uhlandstraße	1953	4	15	1.820	1.190	2.880	500
102005	Kantstraße, Uhlandstraße	1995	4	10	2.270	1.920	2.660	220
102006	An der Obererft 17	1974	10	13	1.870	1.400	2.570	330
102007	An der Obererft 56-58	1995	3	4	2.910	2.640	3.280	310
102008	Goethestraße, Weberstraße	2002	3	7	3.190	2.620	3.560	360
Hammfeld								
104001	Görlitzer Straße 2-6	1972	17	281	1.160	590	2.170	330
104002	Görlitzer Straße 5-7	1973	10	95	1.380	730	2.070	350
104003	Görlitzer Straße 9-15, Rheinallee	1981	8	116	1.920	1.140	2.500	310
Meertal								
105001	Meertal	2000	4	75	3.010	2.160	3.930	350
Gnadental								
106001	Konstantinstraße	1982	4	34	2.850	2.290	3.370	260
106002	Berghäuschensweg	1960	8	13	1.570	1.100	2.270	350
106003	Dunantstraße	1994	2	7	2.900	2.490	3.110	230
Grimlinghausen								
107001	Cyriakusplatz, Von-Holte-Straße	1993	3	24	2.480	1.910	3.160	270
107002	Grimlinghausen-Rheinlage	1981	5	15	3.700	2.560	4.500	670
107003	Deutzer Straße, Pützstr.,	1984	4	100	2.330	1.620	3.300	350

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Std. Abw.
107004	Arembergstraße Kuhweg, Bonner Straße	1978	3	14	2.290	1.840	2.900	300
107005	Grimlinghausen-Südwest	1998	3	228	2.620	1.780	3.570	340
Uedesheim								
108001	Uedesheim	1992	2	22	2.920	2.440	3.430	260
Weckhoven								
109001	Erich-Klausener-Straße	1983	4	7	1.710	1.300	1.960	250
109002	Maximilian-Kolbe-Straße, Gohrer Straße	2005	4	8	2.860	2.080	3.490	530
109003	Anne-Frank-Straße, Hoistener Straße	1997	4	10	2.210	1.690	2.620	350
109004	Am Lindenplatz	1972	3	8	1.910	1.570	2.380	320
Erfftal								
110001	Erfftal-Mitte	1973	5	101	1.460	940	2.370	320
110002	Erfftal-Süd	1971	9	90	920	590	1.470	210
Reuschenberg								
112001	Bergheimer Straße, Nierenhofstraße	1958	8	19	2.040	1.480	2.470	280
112002	Hubertusweg	1970	8	61	1.670	1.120	2.400	290
Pomona								
113001	Pomona	1977	3	15	2.180	1.570	2.630	340
Stadionviertel								
114001	Röntgenstraße, Gutenbergstraße	1958	4	26	1.850	1.190	2.300	300
114002	Stadionviertel-Süd	1972	6	117	1.820	1.150	2.770	330
114004	Im Jagdfeld 13	2003	3	11	3.190	2.660	3.610	320
114005	Selfkantstraße, Heinsberger Straße	1990	3	21	2.490	2.040	3.270	350
114006	Maastrichter Straße	1993	4	79	2.220	1.450	2.910	310

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
114007	Konrad-Adenauer-Ring, Rheydter Straße	1993	3	22	2.230	1.940	2.710	210
Furth-Süd								
117001	Burgunderstraße, Adolfstraße	1965	3	45	2.150	1.530	3.000	300
117002	Katharina-Braeckeler- Str., Kurze Straße	1996	3	36	2.470	1.860	3.210	380
117003	Frankenstraße, Keltenstraße	1993	4	153	2.040	1.320	2.700	290
Furth-Mitte								
118001	Peter-Loer-Straße	1999	3	14	2.700	2.230	3.070	260
118002	Venloer Str., Geu- lenstr., Wilhelmstraße	1997	3	33	2.520	1.850	3.280	360
118003	Engelbertstraße	1961	4	11	1.450	1.110	1.830	270
Furth-Nord								
119001	Am Jröne Meerke	1994	3	65	2.480	1.680	3.290	320
119002	Kaarster Straße 127- 129	1974	4	10	1.860	1.300	2.240	320
119003	Kaarster Straße 215- 219, Am Stock	1973	4	11	1.740	1.490	2.220	230
119004	Kaarster Straße 191- 195, Kaarster Heide	1982	3	26	2.090	1.480	2.560	270
Weißenberg								
120001	Im Hexfeld, Gladbacher Straße	1984	5	20	1.820	1.230	2.280	330
120002	Gladbacher Straße, Römerstraße	2004	3	13	2.830	2.500	3.150	230
120003	Nibelungenstraße	1980	3	15	2.360	1.870	3.100	290
120004	Kaarster Straße 26-28	1995	4	23	1.910	1.460	2.550	310
Vogelsang								
121001	Böcklerstraße,	1960	5	51	1.530	1.040	2.200	250

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m²]	Min. [€/m²]	Max. [€/m²]	Std. Abw.
	Schmolzstraße							
121002	Daimlerstraße 239-243	1961	5	18	1.580	1.220	2.030	190
121003	Furtherhofstraße 54-60	1963	4	52	1.410	880	2.120	310
121004	Furtherhofstraße 31-47	1961	4	41	1.550	1.020	2.230	280
121005	Kaarster Straße 50	1967	8	15	1.340	1.150	1.570	150
121006	Kaarster Straße 230-254	1982	4	25	2.010	1.500	2.660	320
121007	Eggenhofstraße, Kaarster Straße 204-266	1973	4	20	1.670	1.140	2.310	300
121008	Benzstraße, Boschstraße	1968	3	69	1.850	1.180	2.470	320
121009	Brücke	2000	2	14	2.730	2.060	3.340	360
Barbaraviertel								
122001	Dyckhofstraße	1967	5	10	1.480	1.160	1.890	220
Holzheim								
123001	Maximilianstraße, Am Alten Sportplatz	1972	3	16	2.140	1.540	2.870	470
123002	Ludgerusing	2000	3	5	2.470	2.080	3.170	430
123003	Gell'sche Straße	1974	7	98	1.420	1.030	2.280	250
123004	Holzheim-Mitte	1982	2	18	2.260	1.740	2.670	300
Grefrath								
124001	Schwalbenweg 1-7	1973	2	5	1.640	1.410	1.820	180
Hoisten								
125001	Hoisten	1979	3	12	2.100	1.890	2.380	190
Norf								
127001	Elbestraße, Isarstraße, Am Goldberg	1972	5	75	1.430	990	2.180	270
127002	Ahrstraße, Lahnstraße, Ruhrstraße	1969	4	33	1.620	1.040	2.240	290
127003	Am Sandhof	1972	7	27	1.330	930	1.990	260
127005	Lessingplatz, Rilkes-	1974	4	47	1.810	1.220	2.420	330

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]	Std. Abw.
	traße, Thomas-Mann-Str.							
127006	Grillparzerweg, Südstr., Stefan-George-Weg	1974	3	58	1.870	1.230	2.590	300
127007	Ulmenallee 114-140	1974	9	102	1.570	970	2.240	310
127008	Delrather Straße, Stürzelberger Straße	1974	4	25	1.720	1.150	2.310	310
127009	Vellbrüggener Straße	1997	4	19	2.400	2.100	2.840	210
Rosellen								
128001	Rosellerheide, Neuenbaum	1991	2	66	2.450	1.620	3.530	410
128002	Rosellen	1978	2	23	2.070	1.550	2.480	260
128003	Albertus-Magnus- Straße, Mommensenstraße	1975	3	105	2.160	1.340	2.840	350
128004	Am Alten Bach 50	1992	2	20	2.610	1.920	3.140	410
128005	Albert-Schweitzer-Str., Horremer Straße	1996	2	16	2.730	2.070	3.150	350

5.3.3 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.

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

a) tatsächliches Baujahr

Bewertungs- objekt	Richtwert									
	1950	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1969	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2015
1950-1969	1,00	0,98	0,92	0,88	0,83	0,79	0,75	0,67	0,62	0,53
1970-1974	1,02	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,76	0,69	0,63	0,54
1975-1979	1,08	1,06	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,72	0,67	0,58
1980-1984	1,14	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,76	0,70	0,60
1985-1989	1,20	1,17	1,11	1,05	1,00	0,94	0,89	0,80	0,74	0,63
1990-1994	1,27	1,24	1,17	1,11	1,06	1,00	0,95	0,85	0,78	0,67
1995-1999	1,34	1,31	1,24	1,18	1,12	1,06	1,00	0,90	0,83	0,71
2000-2004	1,49	1,46	1,38	1,31	1,25	1,18	1,11	1,00	0,92	0,79
2005-2009	1,62	1,59	1,50	1,42	1,35	1,28	1,21	1,09	1,00	0,86
2010-2015	1,89	1,85	1,75	1,66	1,58	1,49	1,41	1,27	1,17	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungs- objekt	Richtwert
	70 m ²
30 - 34 m²	0,84
35 - 39 m²	0,88
40 - 49 m²	0,94
50 - 59 m²	0,97
60 - 79 m²	1,00
80 - 99 m²	1,04
100 - 150 m²	1,02

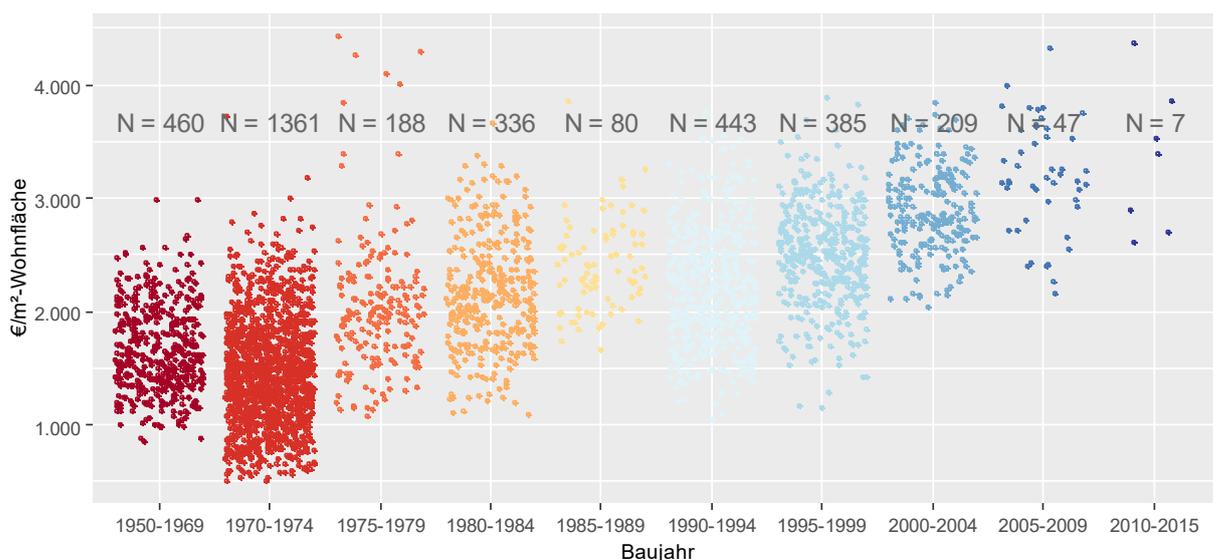
c) Anzahl der Vollgeschosse

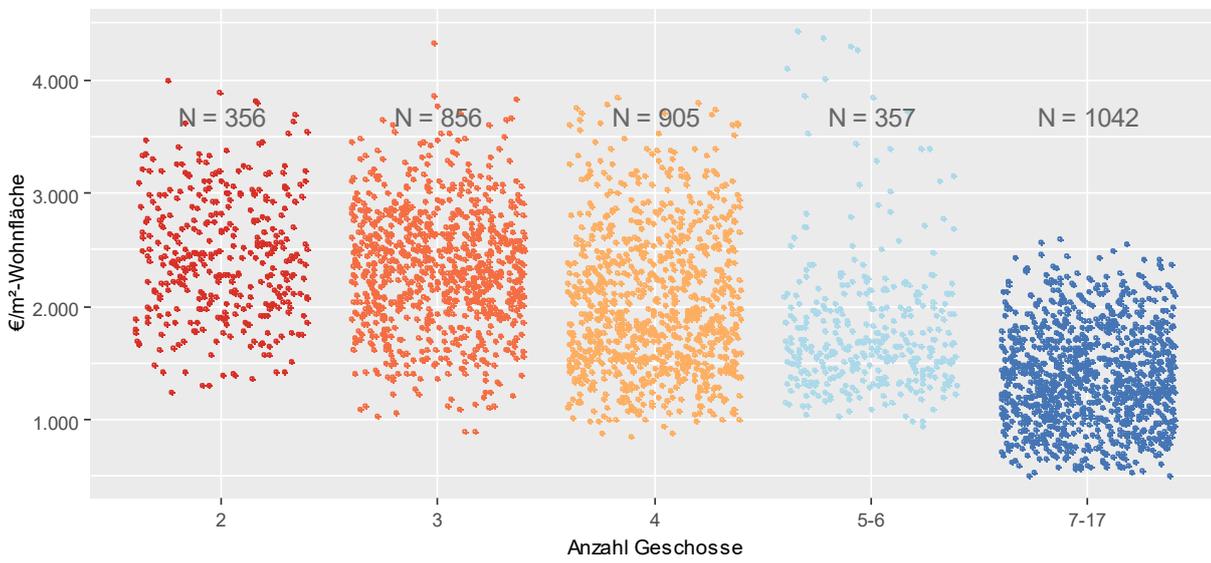
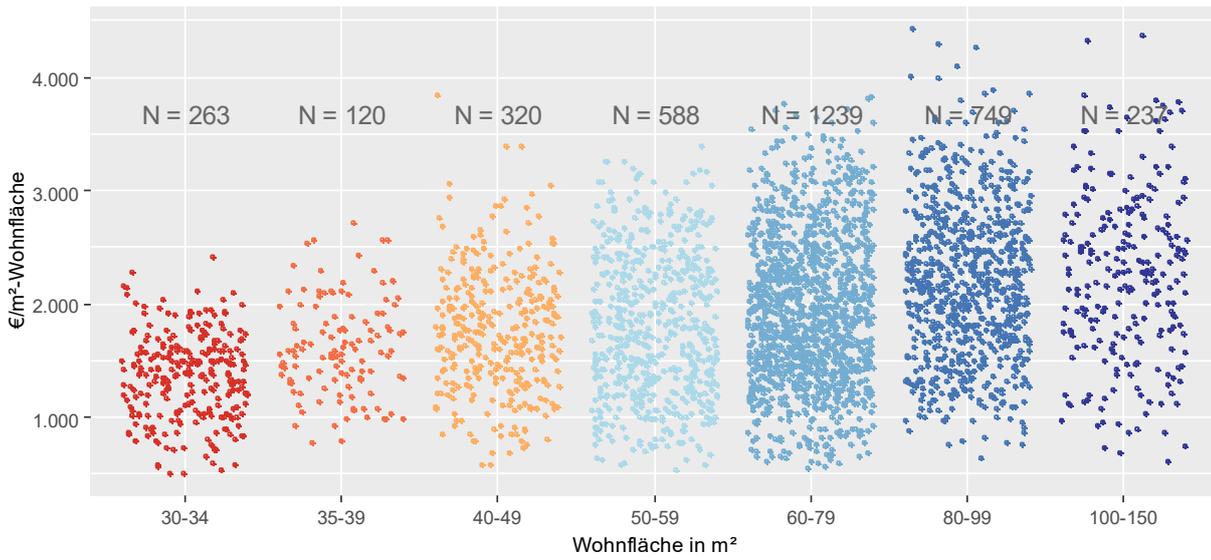
Bewertungs- objekt	Richtwert				
	2	3	4	5 - 6	7 - 17
2	1,00	1,07	1,13	1,15	1,27
3	0,94	1,00	1,06	1,08	1,19
4	0,88	0,94	1,00	1,02	1,12
5 - 6	0,87	0,92	0,98	1,00	1,10
7 - 17	0,79	0,84	0,89	0,91	1,00

d) Mietsituation

Bewertungs- objekt	Richtwert
	unvermietet
vermietet	0,94
unvermietet	1,00

Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen
- Wertverhältnisse 01.01.2020 -





5.3.4 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 2010 bis 2019 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2019 angepasst. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahresklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen im Stadtzentrum (statistischer Bezirk 1)

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert in Euro	Standard- abw.	von	bis
1960 bis 1989	34	10.060	3.700	5.350	17.690
1990 bis 1999	9	14.010	4.510	6.410	18.860
2000 bis 2016	6	19.010	8.960	8.000	31.390
Neubau	113	30.230	5.220	22.500	38.990

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen außerhalb Stadtzentrum (statistische Bezirke 2 bis 28)

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert in Euro	Standard- abw.	von	bis
1960 bis 1989	97	8.910	3.320	3.040	16.530
1990 bis 1999	63	9.860	3.920	4.130	17.440
2000 bis 2016	80	12.440	3.860	4.040	21.040
Neubau	303	23.110	5.840	14.000	34.880

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen gesamtes Stadtgebiet

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert in Euro	Standard- abw.	von	bis
1960 bis 2016	31	7.270	3.520	2.390	14.510
Neubau	125	9.910	2.360	7.080	18.970

5.4 Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke

Den 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 (WflVO)
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 Treppenträume)
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)

5.4.1 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum

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 2018 und 2019 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	26	4,6	2,8	6,7	1,1
40 bis 59 m ²	56	3,7	1,8	6,4	1,1
60 bis 119 m ²	94	3,2	1,5	5,4	0,8

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standardabw.	Vervielfältiger über Reinertrag	Standardabw.
30 bis 39 m ²	26	15,3	3,1	19,9	3,8
40 bis 59 m ²	56	18,3	3,9	23,2	4,6
60 bis 119 m ²	94	20,5	3,7	25,5	4,0

5.4.2 Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte

Liegenschaftszinssätze

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
			Mittel	Minimum	Maximum	Standard- abw.
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2017-2019	25	2,8	1,6	3,6	0,5
Dreifamilienhäuser	2017-2019	19	2,9	2,1	4,0	0,6
Mehrfamilienhäuser	2017-2019	68	3,5	2,1	5,5	0,9
gemischt genutzte Grundstücke	2017-2019	47	4,4	2,8	6,3	0,9
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2017-2019	12	5,8	4,3	7,7	1,1
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2017-2019	17	6,7	4,5	8,6	1,3

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

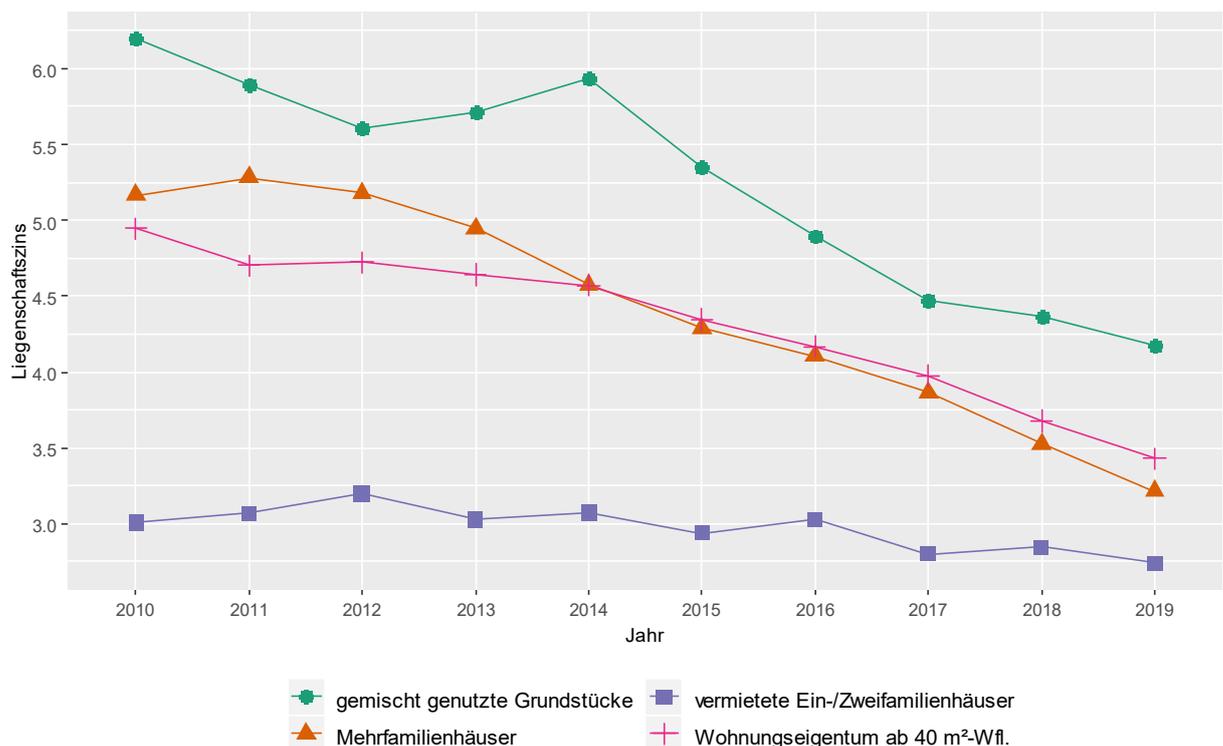
Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Roh- ertrag	Standard- abw.		
				Vervielfältiger über Rein- ertrag	Standard- abw.	
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2017-2019	25	22,8	3,3	28,7	3,7
Dreifamilienhäuser	2017-2019	19	20,2	3,0	26,0	3,1
Mehrfamilienhäuser	2017-2019	68	17,3	3,1	22,8	3,8
gemischt genutzte Grundstücke	2017-2019	47	15,1	2,7	19,4	3,4
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2017-2019	12	13,0	2,8	15,3	3,3
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2017-2019	17	10,7	2,1	13,5	2,2

Kenngroßen (Mittelwerte)

Grundstücks- teilmarkt	Erhe- bungs- zeitraum	Anz ahl 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	2017-2019	25	355.000	453	152	8,00	40
Dreifamilienhäuser	2017-2019	19	392.000	400	200	7,78	36
Mehrfamilienhäuser	2017-2019	68	918.000	697	567	7,16	36
gemischt genutzte Grundstücke	2017-2019	47	1.034.000	598	705	8,07	34
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2017-2019	12	21.816.614	6.869	9.782	13,18	36
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2017-2019	17	5.340.000	15.737	7.458	5,92	26

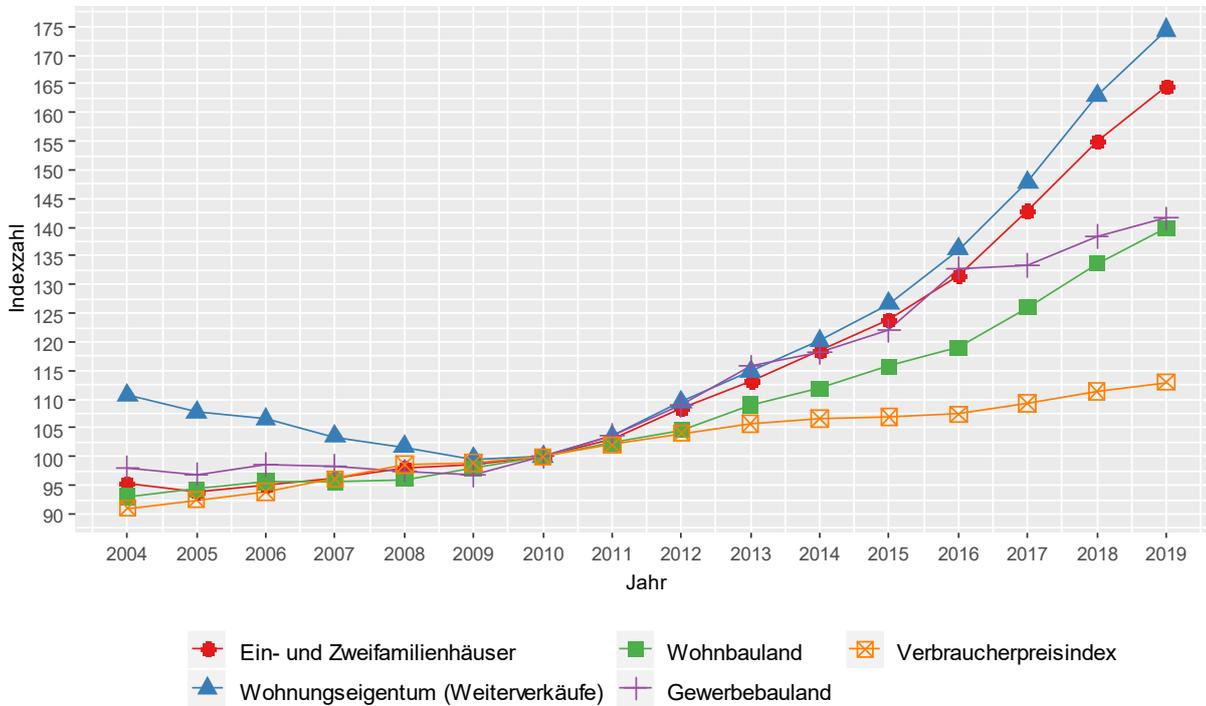
5.4.3 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze in Neuss weisen in den letzten Jahren eine allgemein fallende Tendenz auf. Hier wirkt sich die schon länger andauernde Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten aus. Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2010 bis 2019 in den einzelnen Teilmärkten dargestellt.



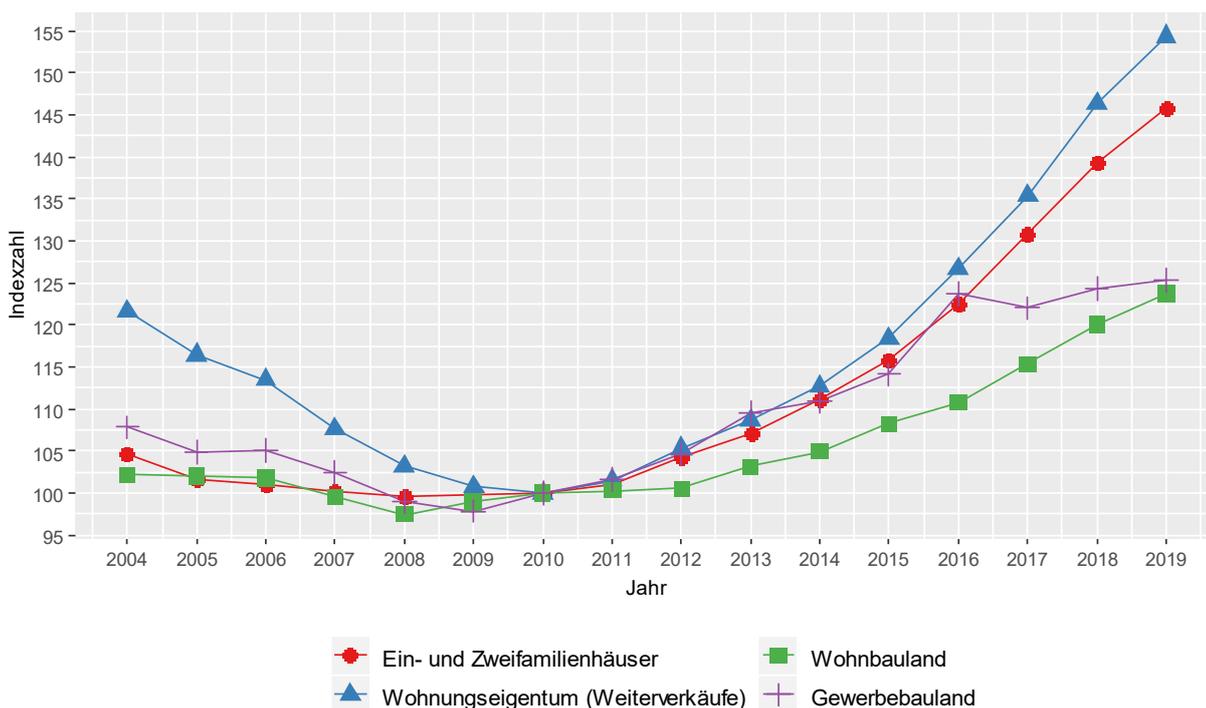
6 Vergleich von Indexreihen

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 2012 sind in allen Teilmärkten auch inflationsbereinigt Preissteigerungen zu verzeichnen.



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

www.boris.nrw.de

