



**Grundstücksmarktbericht 2020**  
**für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

**Geschäftsstelle**

Oberstr. 91  
41460 Neuss

E-Mail: [gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de)

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

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

**Bildnachweis**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Rhein-Kreis Neuss

**Lizenz**

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Musterdorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,

dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

<https://www.boris.nrw.de>

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz und Anzahl der Kauffälle	11
3.2	Unbebaute Grundstücke	15
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	16
3.2.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	17
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	18
3.2.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland)	19
3.2.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
3.3	bebaute Grundstücke	21
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	23
3.4	Wohnungseigentum	24
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
4.1	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.1.1	Bodenrichtwerte für Ackerland	25
4.1.2	Grünlandflächen	26
4.1.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke	26
4.2	Bodenrichtwerte	27
4.2.1	Gesetzlicher Auftrag	27
4.2.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	27
4.2.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.2.4	Umrechnungskoeffizienten	29
4.2.5	Indexreihen individueller Wohnungsbau	30
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>32</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.2	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren	33
5.1.3	Sachwertfaktoren	35
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	37
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	38
5.2.1	Durchschnittspreise	38
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	38
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>39</b>
6.1	Wohnungseigentum	39
6.1.1	Durchschnittspreise	39
6.1.2	Wohnungseigentumsanlagen	40
6.1.3	Entwicklung der Kaufpreise	43
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	43
6.2	Teileigentum	44
<b>7</b>	<b>Anlagen</b>	<b>45</b>
7.1	Modellparameter Sachwertfaktoren	45
7.2	Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse:	46
7.3	Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	47
7.4	Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen	49

7.5	Kontakte und Adressen	50
7.5.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	50
7.5.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	50
7.6	Einwohnerzahlen	51

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

Abkü.	Bedeutung
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen $\emptyset$ verwendet werden
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
N	Anzahl
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

## Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht ist die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt im Rhein-Kreis Neuss wiedergegeben. Dabei ausgenommen ist das Neusser Stadtgebiet, da die Stadt Neuss über einen eigenen Gutachterausschuss verfügt. Mit Hilfe von Umsatzstatistiken und Zusammenstellungen über Preisentwicklungen dient der Grundstücksmarktbericht der allgemeinen Markttransparenz. Er wendet sich an Bewertungssachverständige, öffentliche Verwaltungen, Banken und Versicherungen, Bereiche von Recht und Wirtschaft und an interessierte Bürger. Der Marktbericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Rhein-Kreis Neuss transparenter zu machen, um eine einheitliche Preisbildung bei den verschiedenen Grundstücksarten zu fördern. Er hilft auch Preisvergleiche mit Grundstückspreisen in anderen Kreisen und Gemeinden durchzuführen und längerfristige Entwicklungen ablesen zu können. Die in diesem Bericht enthaltenen Daten geben den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wieder. Die tatsächliche Situation kann im Einzelfall erheblich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Der Grundstücksmarktbericht verfolgt auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle zu informieren. Ansprechpartner in der Geschäftsstelle und auch die Adressen benachbarter Gutachterausschüsse sind in den Anlagen aufgeführt.

## Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist ein selbständiges, unabhängiges Kollegialgremium. Er besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern, die in der Ermittlung von Grundstückswerten sachkundig und erfahren sind. Sie werden von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Grundstückseigentümer und anderer Beteiligter geheim zu halten. Rechtsgrundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind

- §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) in der zurzeit gültigen Fassung,
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639) in der zurzeit gültigen Fassung und
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2004, in der zurzeit gültigen Fassung.

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- [www.bundesrecht.juris.de](http://www.bundesrecht.juris.de)
- [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de)

Gutachterausschüsse sind für die Bereiche der Kreise, der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städte zu bilden.

Die große kreisangehörige Stadt Neuss hat einen eigenen Gutachterausschuss gebildet. Die großen kreisangehörigen Städte Dormagen und Grevenbroich haben die Zuständigkeiten des Gutachterausschusses durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung auf den Rhein-Kreis Neuss übertragen. Der Ausschuss trägt den Namen

„Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss  
ohne die Stadt Neuss“

und ist damit für die Bereiche der Städte Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch und Jüchen sowie der Gemeinde Rommerskirchen zuständig.

### **Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Wesentlichen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung einer Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstattung von Gutachten nach Bundeskleingartengesetz und Landesenteignungs- und entschädigungsgesetz
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form

Gutachten beim Gutachterausschuss können beantragen:

1. Behörden zur Erfüllung von Aufgaben nach dem Baugesetzbuch und anderer „gesetzlicher“ Vorschriften,
2. Eigentümer von Grundstücken / Inhaber von Rechten an Grundstücken,
3. Gerichte und Justizbehörden

### **Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Für den gemeinsam gebildeten Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ist durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung auch eine gemeinsame Geschäftsstelle eingerichtet worden, die ihren Sitz beim Kataster- und Vermessungsamt des Rhein-Kreises Neuss in Neuss hat.

Die Geschäftsstelle hat nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden zu arbeiten.

Eine wesentliche Aufgabe ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Die beurkundenden Stellen (i.d.R. Notare) übersenden in Abschrift dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die Verträge werden ausgewertet und die Ergebnisse, sowie weitere beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten, in die Kaufpreissammlung übernommen. Die Daten der Kaufpreissammlung dienen als Grundlage bei der Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte, der Heranziehung von Vergleichspreisen bei der Grundstücksbewertung und der Ableitung der erforderlichen Daten. Der Inhalt der Kaufverträge sowie die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz.

Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. Bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Grundstücksbewertung ist ein berechtigtes Interesse regelmäßig anzunehmen.

Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Abgabe von individuellen Auswertungen und Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind dagegen ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

Als weitere Aufgaben obliegen der Geschäftsstelle:

- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels,
- die Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte,
- die Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- und die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Bereiche dargestellt, für die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Neuss sowie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss zuständig sind.



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2019 sind 3.256 Kaufverträge eingegangen, was einer Zunahme von 1 % entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 1.078,39 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2018 um rund 1 % gefallen.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um rund 10 % gestiegen, gleichzeitig ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 50 % gestiegen.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 320,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Grevenbroich 250,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Kaarst 320,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Korschenbroich 290,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Meerbusch 430,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Jüchen 200,-- EUR/m<sup>2</sup> und in Rommerskirchen 200,-- EUR/m<sup>2</sup> durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 118 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 9,35 Millionen Euro mit einem Flächenumsatz von ca. 119,35 ha umgesetzt.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.541 Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. 1 % gestiegen, der Geldumsatz ist mit ca. 691,43 Mio. EUR zum Vorjahr um ca. 9 % gefallen.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive Bodenwert reicht von durchschnittlich 260.000 EUR in Jüchen über 350.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 600.000 EUR in Meerbusch.

Eine differenzierte Auswertung bezüglich der Quadratmeterpreise bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (unterteilt nach Reihen-, Doppel- und freistehenden Häusern) ist in Kapitel 5 -Bebaute Grundstücke- ersichtlich.

### Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen fiel im Untersuchungszeitraum 2019 um ca. 3 %. Insgesamt wechselten 1.182 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer. Der Geldumsatz ist um rund 6 % auf insgesamt 273,71 Millionen EUR gestiegen, der Anteil der Erstverkäufe macht dabei rund 16 % aus.

### 3 Umsätze

Die nachstehenden Ausführungen über die Anzahl der Kauffälle, die Flächen- und Geldumsätze sind auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge getroffen worden.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Marktbericht nicht berücksichtigt.

Die unter 3.1 aufgeführten Daten betreffen den gesamten Grundstücksmarkt. Sie werden unter 3.2 bis 3.4 für folgende Teilmärkte spezifiziert:

- unbebaute Grundstücke,
- bebaute Grundstücke und
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „**unbebaute Grundstücke**“ umfasst die Flächen für den individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen und Flächen des Bauerwartungs- und Rohbaulandes. Darüber hinaus sind Arrondierungsflächen, unbebaute Gemeinbedarfsflächen und sonstige Bauflächen aufgeführt.

Der Teilmarkt „**bebaute Grundstücke**“ ist gegliedert in Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (Reihen-, Doppel- und freistehendes Haus) und Mehrfamilienwohnhäuser.

Für den Teilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ ist eine detaillierte Auswertung nur für „Wohnungseigentum“ möglich. Im Bereich „Teileigentum“ sind lediglich für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze Durchschnittspreise abgeleitet worden. Für eine Auswertung von Laden-, Praxis- und Büroflächen ist der vorliegende Datenbestand zu gering.

#### 3.1 Gesamtumsatz und Anzahl der Kauffälle

Im Auswertzeitraum 2019 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.256 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

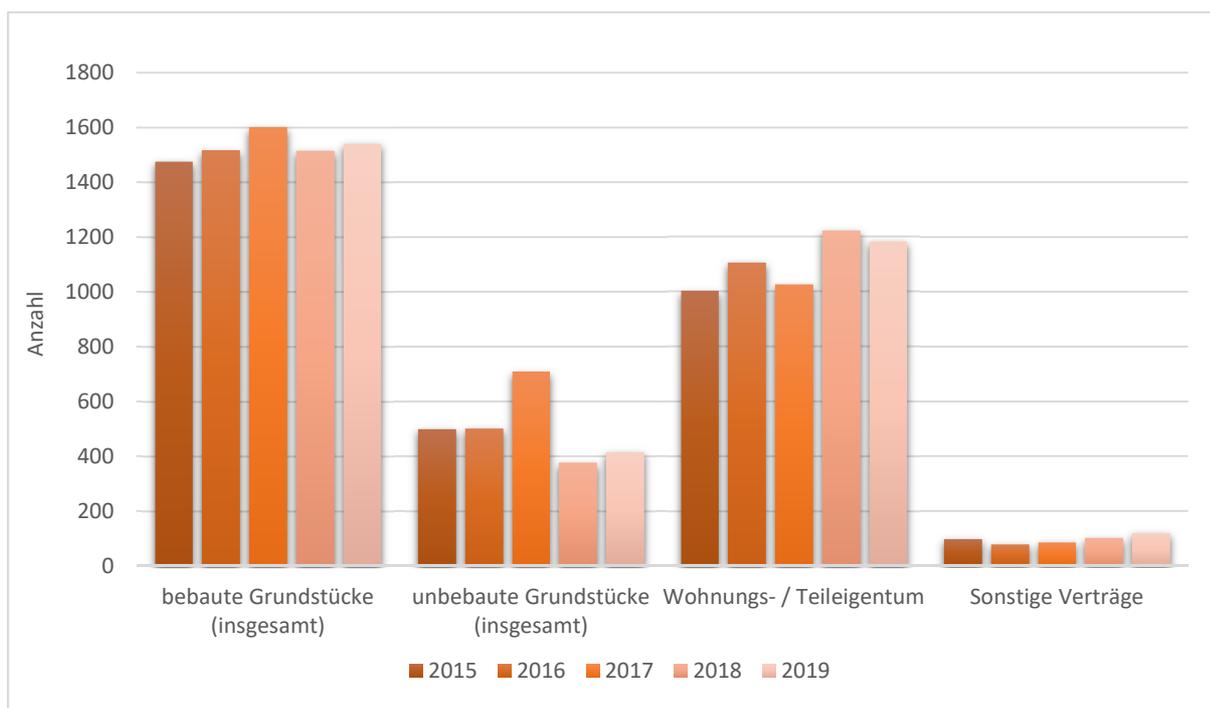
Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit rund 47 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 36 %, auf unbebaute Grundstücke ca. 13 %.

Auf Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind entfallen ca. 4 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2015 folgende Entwicklung:

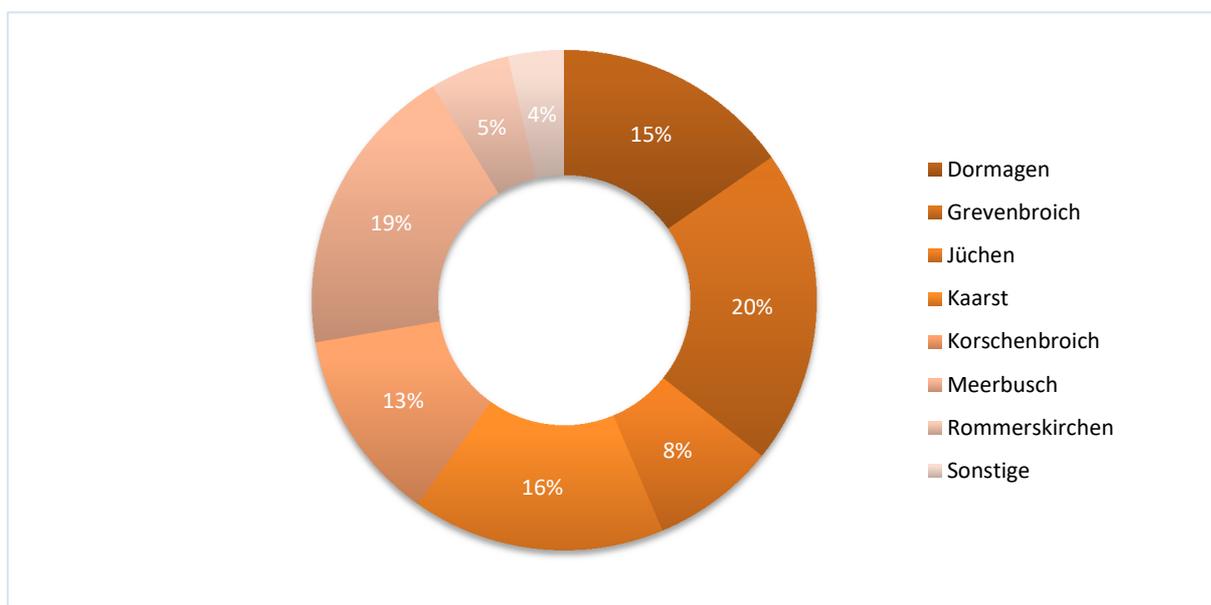
Vertragsinhalt	2015	2016	2017	2018	2019
Gesamtzahl	3.073	3.201	3.419	3.216	3.256
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.476	1.517	1.601	1.516	1.541
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	499	502	708	377	416
Wohnungs- / Teileigentum	1.002	1.105	1.025	1.223	1.182
Sonstige Verträge	96	77	85	100	117

### Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten 2015 bis 2019



Stadt	Anzahl der Kaufverträge	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	499	15 %	-14 %
Grevenbroich	663	20 %	6 %
Jüchen	259	8 %	-16 %
Kaarst	528	16 %	3 %
Korschenbroich	405	13 %	12 %
Meerbusch	618	19 %	3 %
Rommerskirchen	167	5 %	18 %
<i>Sonstige Verträge</i>	117	4 %	17 %
<b>Summe</b>	<b>3.256</b>	<b>100 %</b>	<b>1 %</b>

### Anteil der Kaufverträge nach Städte und Gemeinden 2019



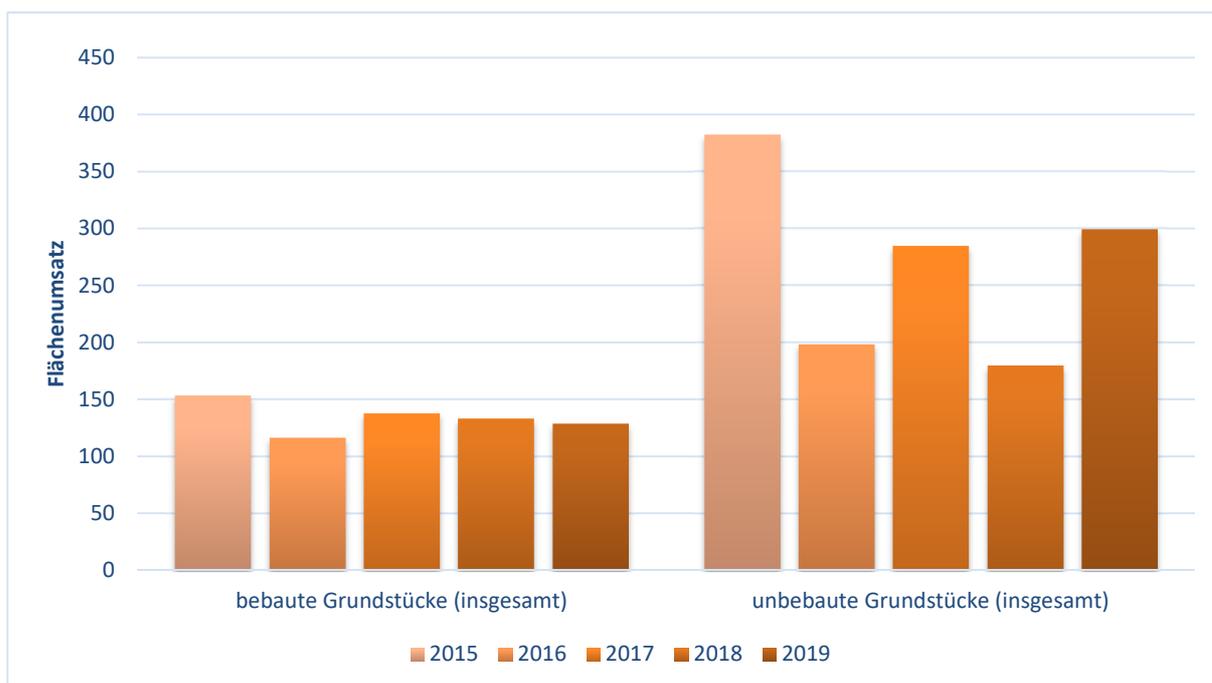
## Flächenumsatz

Im Auswertzeitraum 2019 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 428,04 (100 ha = 1 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

### Flächenumsatz seit 2015 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2015 ha	2016 ha	2017 ha	2018 ha	2019 ha
<b>Bebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	153,22	116,52	137,91	133,04	128,72
<b>Unbebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	381,81	198,37	284,57	179,72	299,32
<b>Wohnungsbau/Gewerbebau</b>	35,42	27,59	38,30	24,31	33,72
<b>Land-/forstwirtschaftliche Flächen</b>	305,65	122,71	152,31	141,20	124,65
<b>Bauerwartungs-/Rohbauland</b>	12,01	16,92	7,06	12,37	26,92
<b>Sonstige Flächen</b>	28,73	31,15	86,90 <sup>1</sup>	1,84	114,03

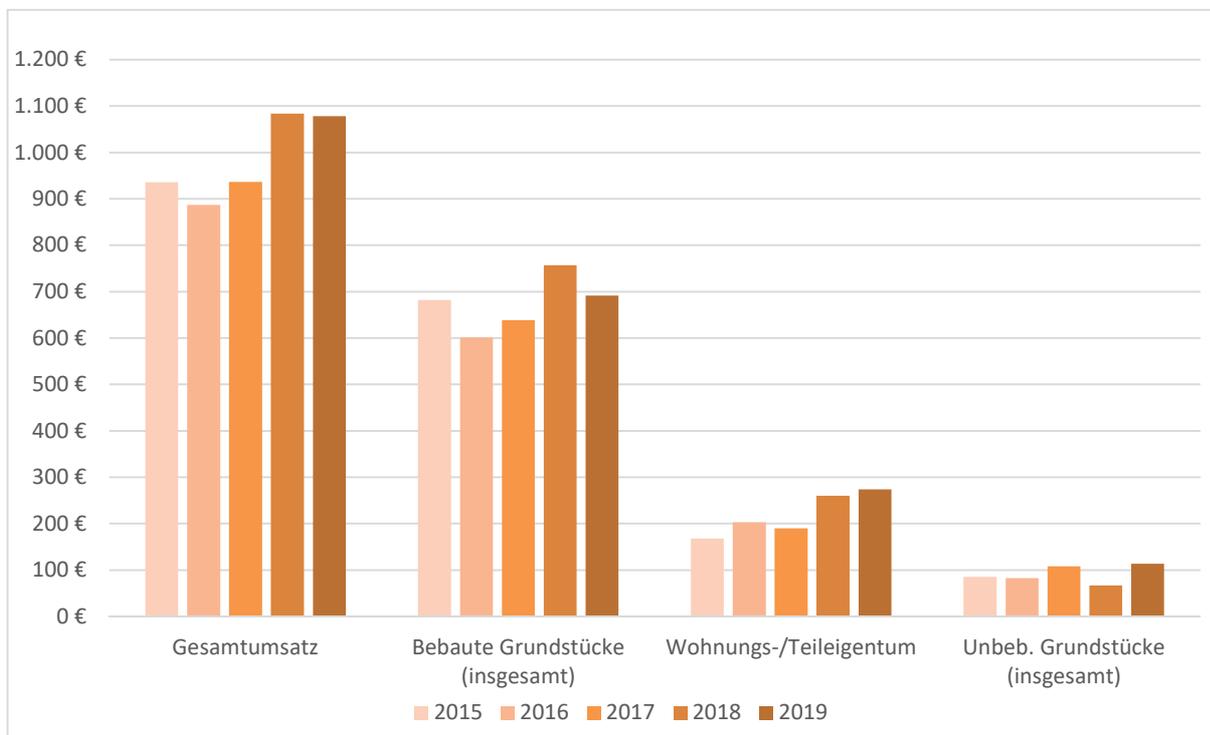
### Flächenumsatz seit 2015 in ha



## Geldumsatz

Die Geldumsätze (in Millionen Euro) der vergangenen 5 Jahre gliedern sich wie folgt auf:

**Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro**

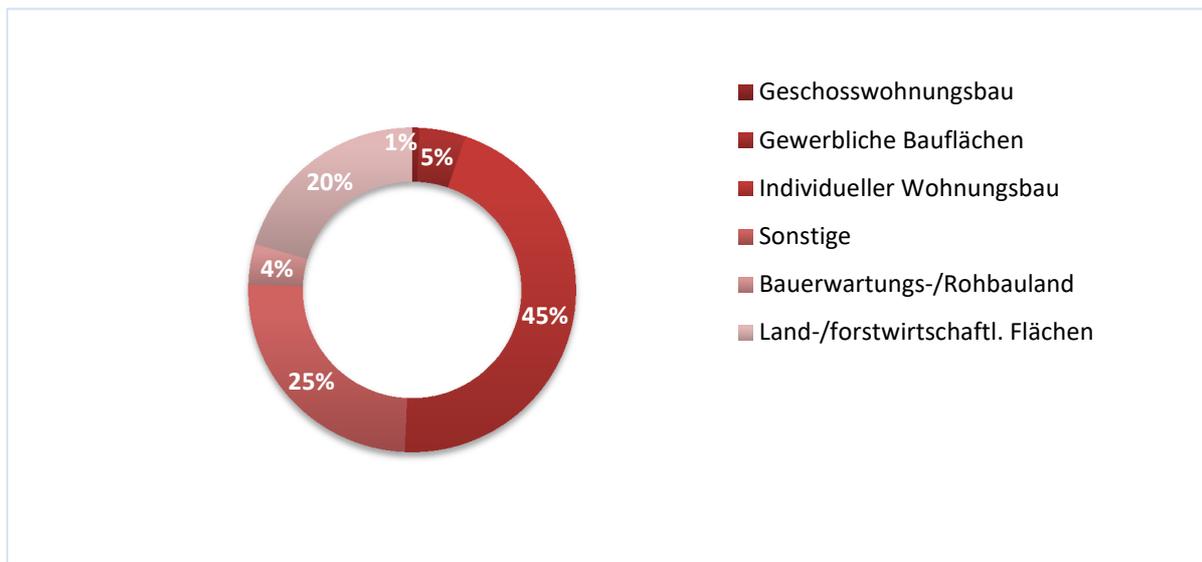


Vertragszahl/-inhalt	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Gesamtumsatz</b>	935,39	886,74	936,63	1.083,91	1.078,39
<b>Bebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	682,15	601,02	638,71	757,06	691,43
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	168,12	203,05	189,63	259,91	273,71
<b>Unbeb. Grundstücke (insgesamt)</b>	85,12	82,67	108,29	66,94	113,25

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertzeitraum 2019 bei insgesamt 3.256 Kaufverträgen 416 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 113,25 Millionen Euro.

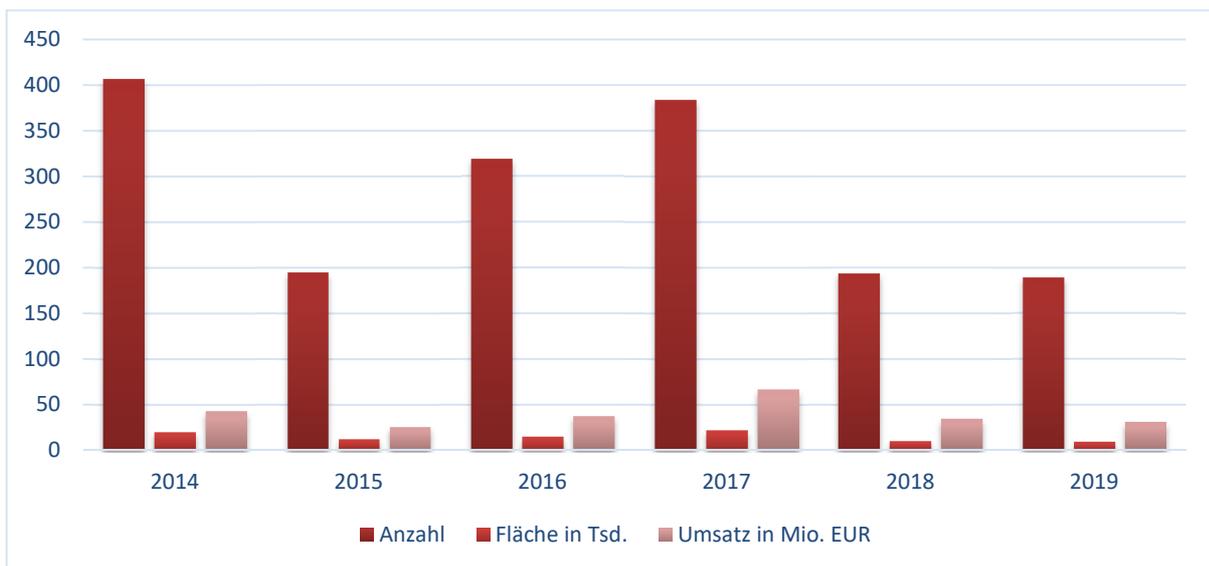
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich insgesamt in fünf Kategorien. \*\*\*\*



### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Bei Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn meist 1- bis 2-geschossig bebaut werden können. In Einzelfällen kann aber auch eine höhere Geschossigkeit auftreten. Eingeschlossen sind auch Grundstücke der Reihenhausbebauung.

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2014	407	20,37	43,04
2015	195	12,85	26,01
2016	319	15,40	37,97
2017	384	22,55	67,00
2018	194	10,7	34,81
2019	189	9,83	31,40



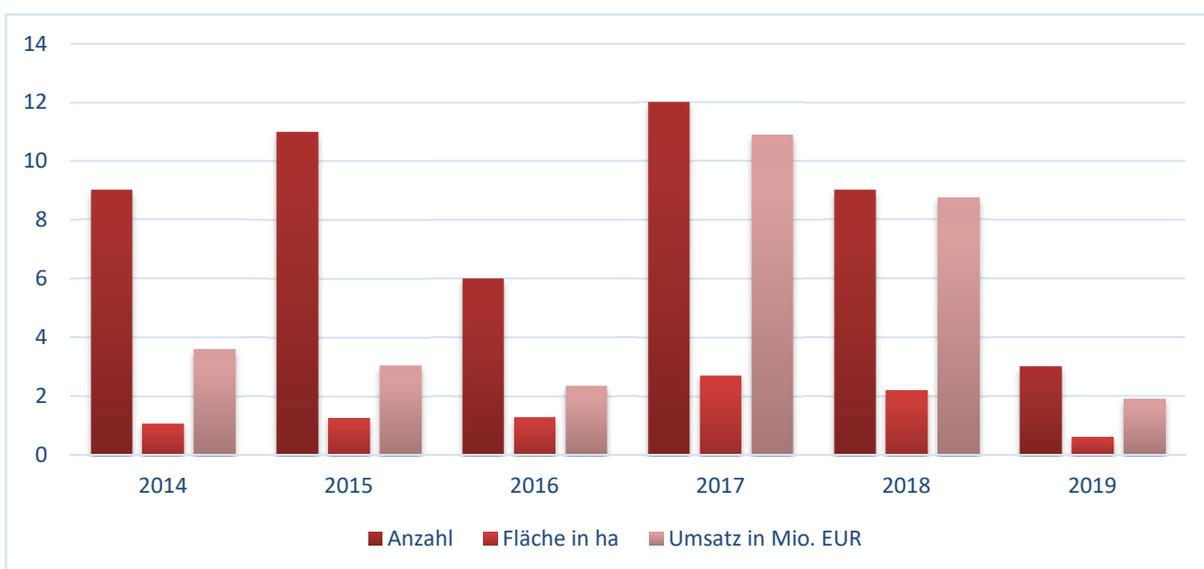
Stadt	Anzahl	Fläche in Tsd.	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	25	0,94	2,76
Grevenbroich	18	1,07	2,71
Jüchen	46	2,25	2,23
Kaarst	12	0,48	2,85
Korschenbroich	36	2,07	6,99
Meerbusch	33	2,04	11,60
Rommerskirchen	19	0,99	2,26

### 3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter zählen voll erschlossene und baureife Grundstücke, die nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben mit 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Es wird hierbei nicht unterschieden zwischen Objekten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischt (teils gewerblich) genutzten Objekten. Entscheidend ist die Geschossigkeit der Gebäude.

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2014	9	1,09	3,61
2015	11	1,27	3,07
2016	6	1,29	2,36
2017	12	2,72	10,89 <sup>1</sup>
2018	9	2,22	8,75
2019	3	0,63	1.91

<sup>1</sup>Bauplätze für Geschosswohnungsbau in Meerbusch-Büderich „Auf dem Brühl“ an der Moerser Straße



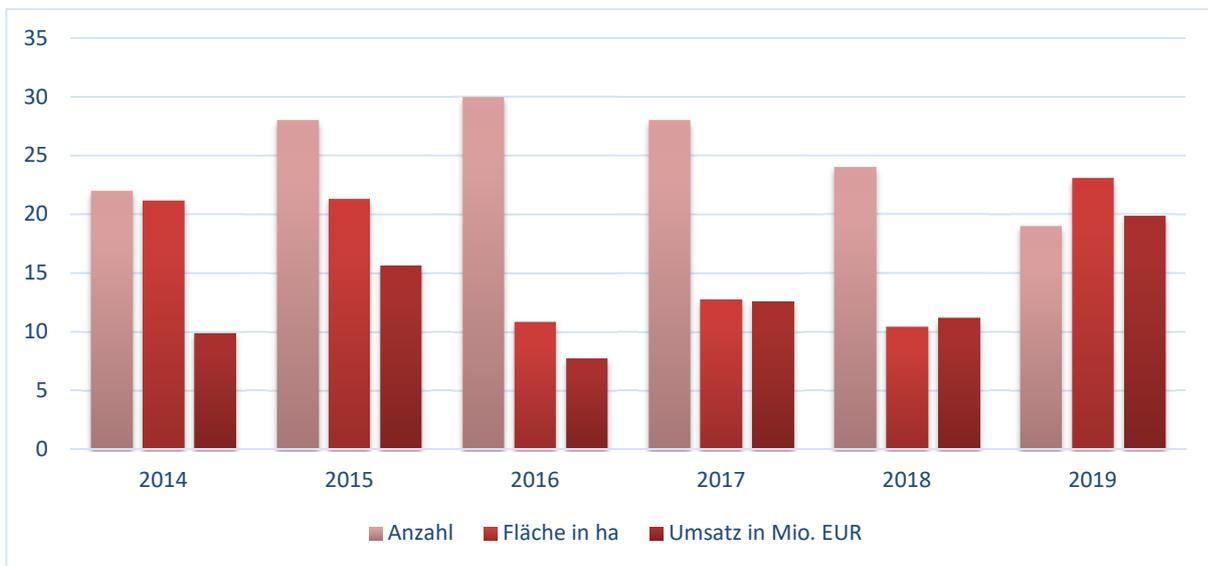
### Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Stadt	Anzahl	Fläche in Tsd.	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	2	0,19	0,60
Grevenbroich	-	-	-
Jüchen	-	-	-
Kaarst	-	-	-
Korschenbroich	-	-	-
Meerbusch	1	0,44	1,31
Rommerskirchen	-	-	-

### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Baureife Gewerbegrundstücke sind voll erschlossen und nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung bestimmt. Die Grundstücke liegen in festgelegten Gewerbe- und Industriegebieten.

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2014	22	21,18	9,93
2015	28	21,31	15,68
2016	30	10,90	7,76
2017	28	12,79	12,65
2018	24	10,47	11,21
2019	19	23,26	19,86



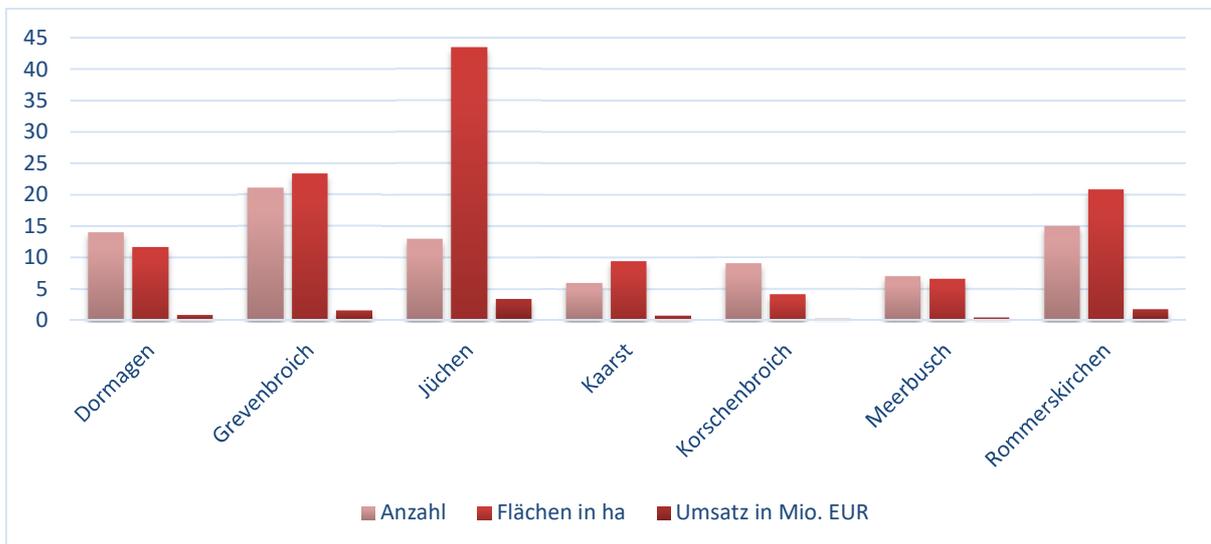
Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	4	3,94	4,55
Grevenbroich	4	14,99	10,79
Jüchen	2	0,47	0,36
Kaarst	1	0,84	1,18
Korschenbroich	3	1,01	0,99
Meerbusch	4	1,61	1,70
Rommerskirchen	1	0,39	0,29

### 3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland)

Flächen der Landwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 (1) ImmoWertV). Grünlandflächen und forstwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen wurden in den folgenden Darstellungen nicht berücksichtigt.

**Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden  
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2019**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	14	11,69	0,95	55
Grevenbroich	21	23,25	1,64	84
Jüchen	13	43,38	3,45	86
Kaarst	6	9,47	0,77	61
Korschenbroich	9	4,12	0,27	70
Meerbusch	7	6,60	0,45	64
Rommerskirchen	15	20,84	1,82	89



Der Kaufpreis von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Neben der tatsächlichen Nutzung (Grün- oder Ackerland) sind Faktoren wie Flächengröße, Bonität, Zugschnitt und Geländeausformung, bestehende Pachtverträge oder die Hofnähe von entscheidender Bedeutung.

Das Verhältnis von Flächenangebot und -nachfrage ist ein weiterer Einflussfaktor. Dabei spielen vor allem die örtlichen planungsrechtlichen Entwicklungen und der sich daraus ergebende Flächenbedarf für Baulandausweisungen, Sonderbaumaßnahmen, Ausgleichsflächen oder künftigen Abbau von Bodenschätzen (z.B. Kies) eine große Rolle.

### 3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

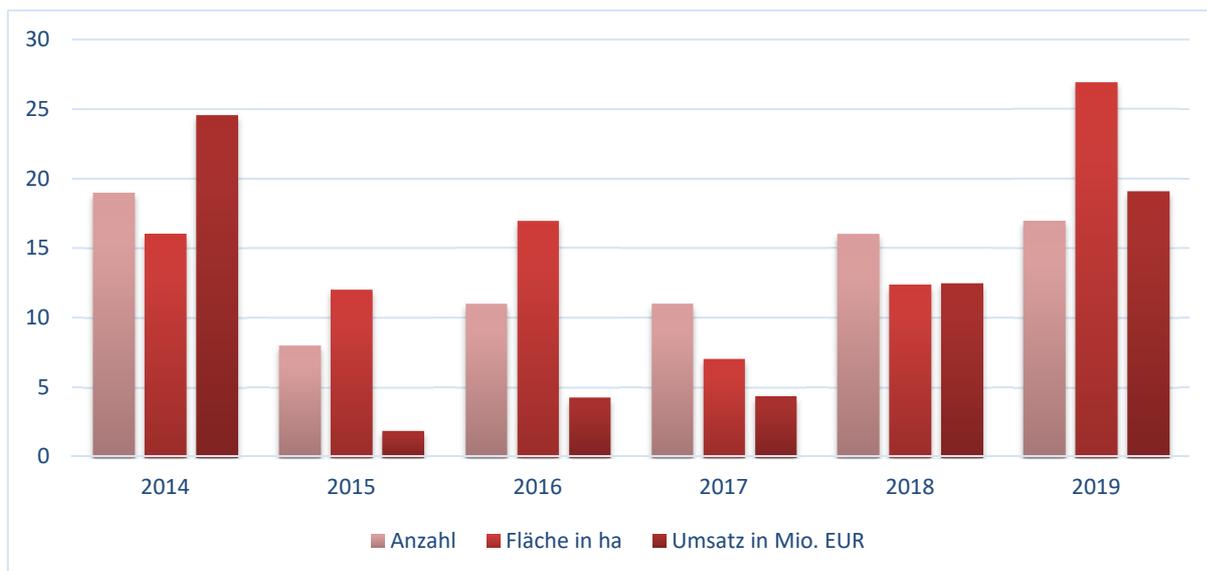
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet sich meist auf der Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung oder entsprechendem Verhalten der Gemeinde bzw. Stadt.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltet sind.

Sonstige Kauffälle, z.B. der Verkauf von Verkehrs- oder Arrondierungsflächen sind hier nicht detailliert berücksichtigt.

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2014	19	16,05	24,58 <sup>1</sup>
2015	8	12,01	1,92
2016	11	16,92	4,29
2017	11	7,06	4,37
2018	16	12,37	12,50
2019	17	26,92	19,08

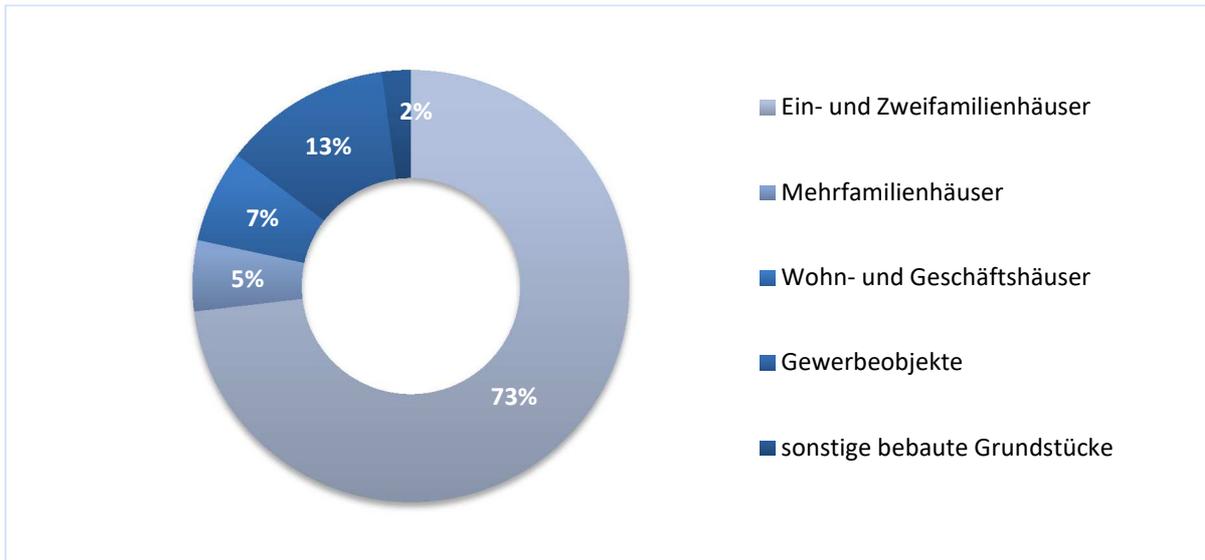
<sup>1</sup> Meerbusch-Büderich Areal Böhler (rd. 40.000 m<sup>2</sup>) und Kaarst-Büttgen (rd. 31.000 m<sup>2</sup>)



### 3.3 bebaute Grundstücke

Im Jahr 2019 wechselten bei insgesamt 3.216 Kaufverträgen 1.541 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 691,43 Mio. EUR haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

**Geldumsatz 2019 nach Gebäudearten in Prozent**



Die Anzahl der Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs sind nachfolgend zusammengestellt.

Stadt	Teilmarkt	Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz in ha	Geldumsatz in Mio. Euro
Dormagen	Ein-/Zweifamilienhaus	190	10,56	67,84
	Mehrfamilienhaus	9	0,51	6,00
	Wohn-/Geschäftshaus	18	1,89	16,76
	Gewerbeobjekt	10	2,60	6,74
	sonstige Gebäude	5	1,41	1,31
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhaus	319	17,86	86,07
	Mehrfamilienhaus	20	1,59	10,14
	Wohn-/Geschäftshaus	17	1,30	9,71
	Gewerbeobjekt	11	5,27	22,71
	sonstige Gebäude	6	0,56	0,69
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhaus	151	7,89	39,72
	Mehrfamilienhaus	5	0,29	1,43
	Wohn-/Geschäftshäuser	3	0,15	0,73
	Gewerbeobjekt	2	0,26	0,44
	sonstige Gebäude	3	2,63	3,56
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhaus	189	9,56	77,88
	Mehrfamilienhaus	8	0,46	5,29
	Wohn-/Geschäftshäuser	-	-	-
	Gewerbeobjekt	6	5,47	5,87
	sonstige Gebäude	5	0,45	1,60

Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhaus	166	9,42	58,92
	Mehrfamilienhaus	7	0,81	2,22
	Wohn-/Geschäftshäuser	3	0,11	0,91
	Gewerbeobjekt	6	3,77	8,85
	sonstige Gebäude	2	0,28	2,86
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhaus	258	16,23	154,74
	Mehrfamilienhaus	16	1,10	9,13
	Wohn-/Geschäftshäuser	12	1,18	19,04
	Gewerbeobjekt	9	17,43	39,86
	sonstige Gebäude	2	0,47	3,23
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhaus	70	3,86	20,35
	Mehrfamilienhaus	7	0,57	2,48
	Wohn-/Geschäftshäuser	2	0,20	0,85
	Gewerbeobjekt	1	0,47	1,85
	sonstige Gebäude	3	2,21	1,63

<sup>1</sup> ohne den Teilmarkt Erbbau- und Erbbaurechtsgrundstücke

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 6.652 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

#### Kauffälle nach Wertabstufungen

Euro	2015	2016	2017	2018	2019
<b>bis 100 000</b>	93	85	85	83	69
<b>über 100 001 bis 150 000</b>	115	96	117	88	69
<b>über 150 001 bis 200 000</b>	194	182	157	133	122
<b>über 200 001 bis 250 000</b>	225	197	210	145	134
<b>über 250 001 bis 380 000</b>	447	404	454	477	452
<b>über 380 001</b>	236	334	351	405	497
<b>Gesamtergebnis</b>	1.310	1.298	1.374	1.330	1.343

Für den Auswertzeitraum 2019 ist die Anzahl der Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nachfolgend zusammengestellt.

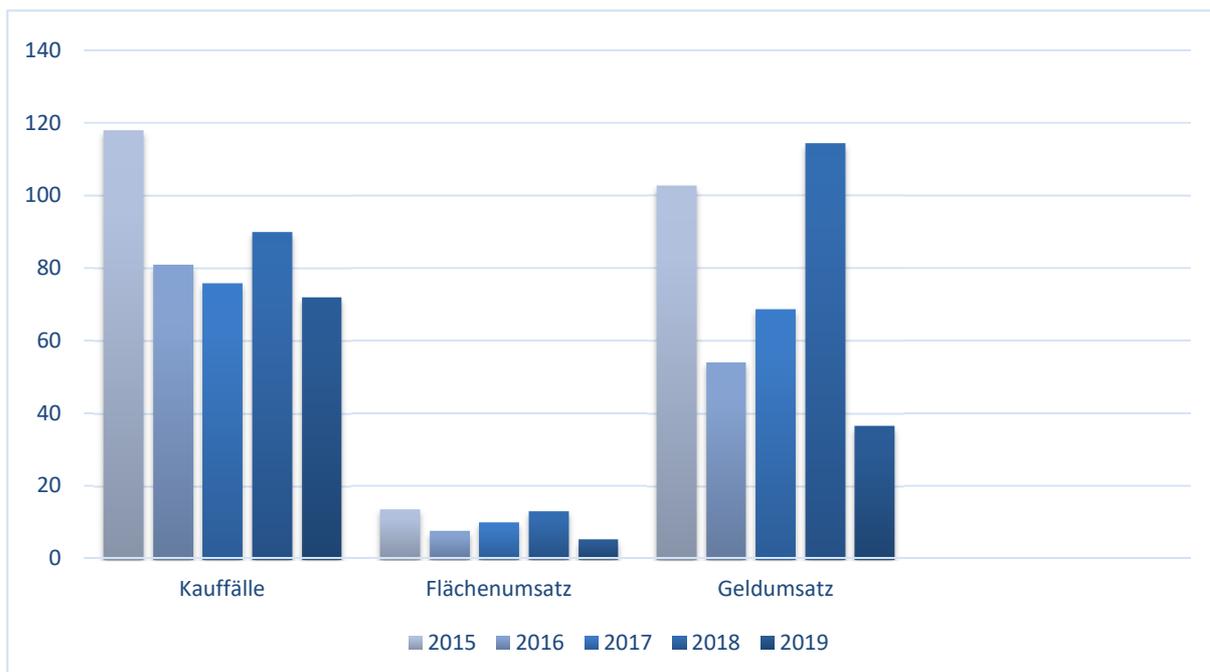
#### Umsatz und Anzahl der Kauffälle

Stadt	Anzahl	Gesamtgrundstücksfläche in ha	Umsatz in Mio. €
Dormagen	190	10,56	67,84
Grevenbroich	319	17,86	86,07
Jüchen	151	7,89	39,72
Kaarst	189	9,56	77,88
Korschenbroich	166	9,42	58,92
Meerbusch	258	16,23	154,74
Rommerskirchen	70	3,86	20,35
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.340</b>	<b>75,16</b>	<b>503,21</b>

### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser

#### Umsatz und Anzahl der Kauffälle

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2014	86	7,64	46,13
2015	118	13,48	102,64
2016	81	7,60	54,15
2017	76	10,03	68,79
2018	90	13,00	114,30
2019	72	5,32	36,70



#### Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden

Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	9	0,51	6,00
Grevenbroich	20	1,59	10,14
Jüchen	5	0,29	1,43
Kaarst	8	0,46	5,29
Korschenbroich	7	0,80	2,23
Meerbusch	16	1,10	9,13
Rommerskirchen	7	0,57	2,48

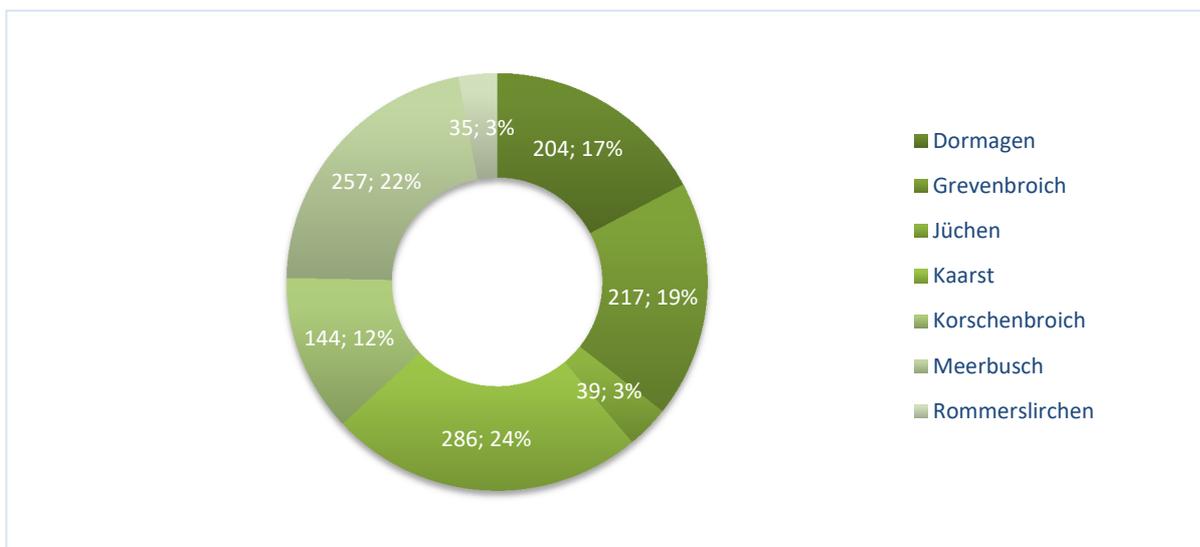
### 3.4 Wohnungseigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.537 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Euro	2015	2016	2017	2018	2019
unter 50 000	142	127	117	105	88
50 001 – 100 000	230	239	178	199	163
100 001 – 150 000	208	229	241	265	224
150 001 – 200 000	162	168	182	237	199
200 001 – 250 000	83	107	114	138	160
250 001 – 380 000	122	167	122	163	179
über 380 000	110	68	71	116	169
<b>Gesamt</b>	<b>1.002</b>	<b>1.105</b>	<b>1.025</b>	<b>1.223</b>	<b>1.182</b>

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 6 % auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 22 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 47 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze. Die folgende Darstellung der für das Jahr 2019 vorliegenden 1.182 Kaufverträge unterteilt nach Stadt und Gemeinde.

**Anzahl der Kauffälle**



**Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden**

Stadt	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	204	38,55
Grevenbroich	217	35,76
Jüchen	39	7,12
Kaarst	286	60,52
Korschenbroich	144	40,11
Meerbusch	257	83,67
Rommerskirchen	35	7,88

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

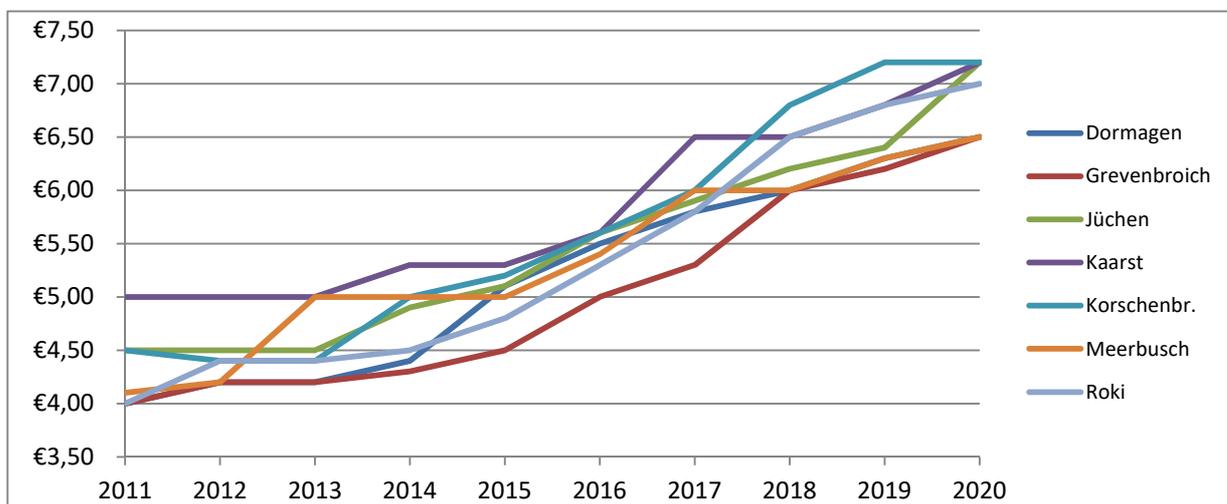
Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden auf Grundlage der Kaufpreise aus dem innerlandwirtschaftlichen Verkehr abgeleitet und gelten für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Bei starken Preisunterschieden werden sie auch für einzelne Gemarkungen, in denen ein spezielles Marktverhalten festzustellen ist, ermittelt.

#### 4.1.1 Bodenrichtwerte für Ackerland

Für den Geschäftsbereich wurden Richtwerte für Ackerland incl. ackerfähiges Grünland ermittelt. Eine Differenzierung der Bodenrichtwerte nach Einflussfaktoren wie Größe, Bonität, Zuschnitt etc. konnte aufgrund des geringen Kaufpreismaterials nicht abgeleitet werden. Auf die Bodenqualität wird durch Angabe der mittleren Ackerzahl (A), die immer ins Verhältnis zu 100 zu setzen ist, hingewiesen.

Lage	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2020	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	6,50	60
Grevenbroich	6,50	80
Jüchen	7,20	85
Kaarst	7,20	70
Korschenbroich	7,20	70
Meerbusch	6,50	60
Rommerskirchen	7,00	90

Stadt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2020/19
Dormagen	4,20	4,20	4,40	5,10	5,50	5,80	6,00	6,30	6,50	3,2%
Grevenbroich	4,20	4,20	4,30	4,50	5,00	5,30	6,00	6,20	6,50	4,8%
Jüchen	4,50	4,50	4,90	5,10	5,60	5,90	6,20	6,40	7,20	12,5%
Kaarst	5,00	5,00	5,30	5,30	5,60	6,50	6,50	6,80	7,20	5,9%
Korschenbroich	4,40	4,40	5,00	5,20	5,60	6,00	6,80	7,20	7,20	0,0%
Meerbusch	4,20	5,00	5,00	5,00	5,40	6,00	6,00	6,30	6,50	3,2%
Rommerskirchen	4,40	4,40	4,50	4,80	5,30	5,80	6,50	6,80	7,00	2,9%
Mittel	4,41	4,53	4,77	5,00	5,43	5,90	6,29	6,57	6,87	4,6%



#### **4.1.2 Grünlandflächen**

Unter reinen Grünlandflächen werden Flächen verstanden, auf denen hinsichtlich der vorhandenen Bodeneigenschaften, des Grundstückszuschnitts und/oder besonderen Schutzfestsetzungen (z.B. Umbruchverbot) eine ackerbauliche Nutzung nicht möglich oder zulässig ist. Die geringe Anzahl von Kauffällen lässt eine Ableitung eines Bodenrichtwerts für Grünlandflächen nicht zu.

Orientierungswert ab einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup>: 3,50 – 5,00 €/m<sup>2</sup>

#### **4.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Ein Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke konnte auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht ermittelt werden. Eine Differenzierung nach Wald- oder Forstfläche wurde nicht vorgenommen. Auch ist der Wert abhängig von Flächengröße und Alter des Bestandes.

Orientierungswert für Wald- und Forstflächen inkl. Aufwuchs: 1,00 – 2,00 €/m<sup>2</sup>

## **4.2 Bodenrichtwerte**

### **4.2.1 Gesetzlicher Auftrag**

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte werden auf den Quadratmetergrundstückspreis bezogen. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse **www.boris.nrw.de** kostenlos zur Verfügung.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Beitrags- und Abgabenzustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstücksgröße

### **4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus unter der Internet-Adresse

**www.boris.nrw.de.**

Der Zugriff auf die Internetseite und Ausdrücke sind kostenfrei.

### 4.2.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss gebietstypische Werte für Wohnen und Gewerbe als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen.

Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und mäßige Lagen. Die Werte sind in EUR pro m<sup>2</sup> ausgewiesen und beziehen sich auf einen erschließungsfreien Zustand. Als Hinweis sei erwähnt, dass es Bodenrichtwerte gibt, die über denen der guten Lage liegen. Für Gewerbe wurde jeweils der jüngste Jahrgang angegeben, da auf diesem Sektor kaum Preisänderungen zu verzeichnen sind.

Dormagen				Grevenbroich			Jüchen			Kaarst		
Jahr	Wohnen			Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
2013	330	270	180	280	220	130	190	170	150	330	280	-
2014	330	270	180	280	220	140	190	170	150	330	280	-
2015	330	270	180	280	220	140	190	170	150	330	280	-
2016	330	270	180	280	220	140	190	170	150	330	280	-
2017	330	270	180	300	220	140	205	180	150	350	290	-
2018	330	290	180	300	220	150	205	180	150	350	290	-
2019	350	300	190	320	240	160	215	190	170	370	300	-
<b>2020</b>	<b>370</b>	<b>320</b>	<b>200</b>	<b>330</b>	<b>250</b>	<b>170</b>	<b>235</b>	<b>200</b>	<b>180</b>	<b>390</b>	<b>320</b>	<b>-</b>
Jahr	Gewerbe			Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
2017	125	80	70	65	60	-	65	55	-	120	110	-
2018	125	80	70	65	60	-	65	55	-	120	110	-
2019	125	80	70	80	60	-	70	55	-	120	110	-
<b>2020</b>	<b>125</b>	<b>90</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>110</b>	<b>-</b>

Korschenbroich				Meerbusch			Rommerskirchen		
Jahr	Wohnen			Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
2013	300	240	210	440	370	260	200	175	140
2014	300	240	210	440	370	260	210	175	140
2015	300	240	210	440	370	260	220	175	140
2016	300	240	210	440	370	260	220	175	140
2017	310	260	220	480	390	280	230	175	140
2018	310	260	220	480	390	280	230	175	140
2019	330	270	230	500	410	290	240	185	145
<b>2020</b>	<b>350</b>	<b>290</b>	<b>230</b>	<b>520</b>	<b>430</b>	<b>320</b>	<b>260</b>	<b>200</b>	<b>150</b>
Jahr	Gewerbe			Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
2017	80	75	-	100	70	-	-	65	-
2018	80	75	-	100	70	-	-	65	-
2019	80	80	-	100	70	-	-	65	-
<b>2020</b>	<b>85</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>-</b>

#### 4.2.4 Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Jahr 2011 gibt es im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss zonale Bodenrichtwerte, die sich auf eine durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> (mit Ausnahme bevorzugter Wohnlagen im Stadtgebiet Meerbusch) beziehen.

Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis zu untersuchen, hat der Gutachterausschuss eine Auswertung von ca. 200 Kauffällen der vergangenen Jahre vorgenommen. Das Ergebnis ist in untenstehender Tabelle dargestellt.

Berücksichtigt wurden Kauffälle, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.

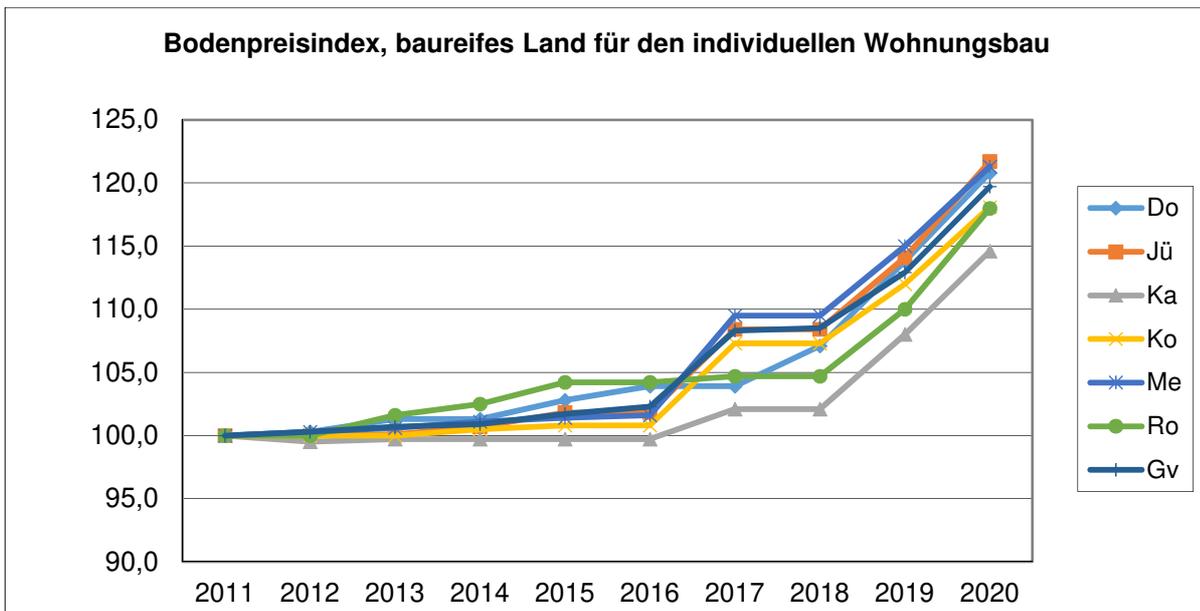
#### Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Größe des zu bewertenden Grundstücks	Bodenrichtwertgrundstücksgröße						
	200 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08		
250 m <sup>2</sup>	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300 m <sup>2</sup>	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350 m <sup>2</sup>	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400 m <sup>2</sup>		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450 m <sup>2</sup>		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500 m <sup>2</sup>			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550 m <sup>2</sup>				0,91	0,94	0,96	0,98
600 m <sup>2</sup>				0,88	0,91	0,94	0,97
650 m <sup>2</sup>					0,89	0,92	0,95
700 m <sup>2</sup>					0,87	0,91	0,93
750 m <sup>2</sup>						0,89	0,91
800 m <sup>2</sup>						0,87	0,90
850 m <sup>2</sup>							0,88
900 m <sup>2</sup>							0,86

#### 4.2.5 Indexreihen individueller Wohnungsbau

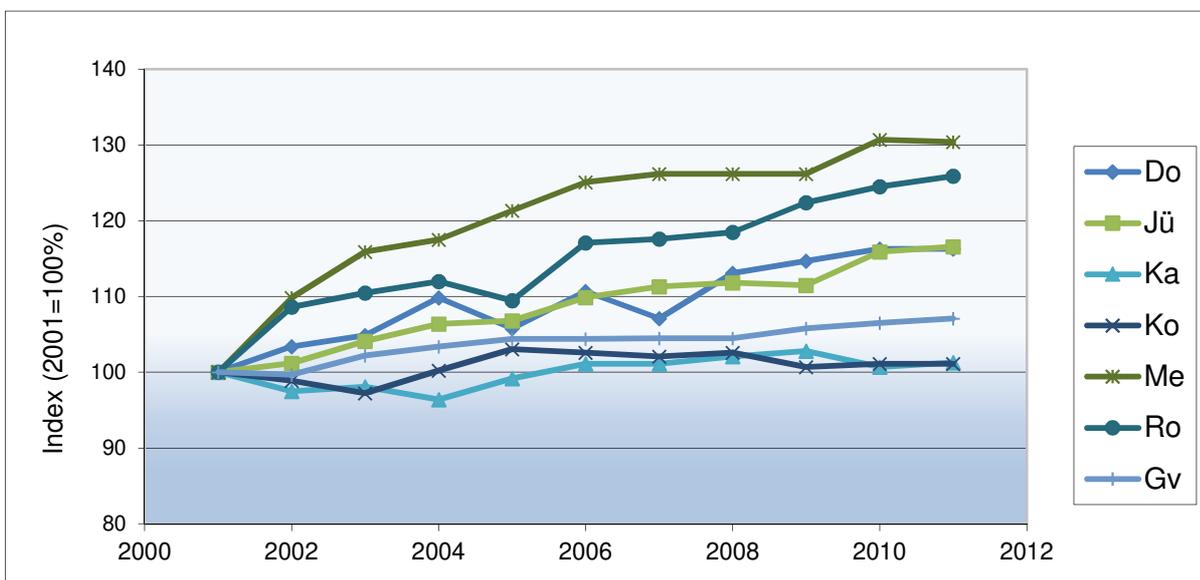
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2019 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau (baureifes Land) abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100. Hinsichtlich der absoluten Höhe der Bodenwerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen spiegeln jedoch die **durchschnittliche Bodenpreisentwicklung** in den Städten und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wieder. In der graphischen Darstellung sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen ersichtlich.

**Bodenpreisindex (2011 – 2019)**

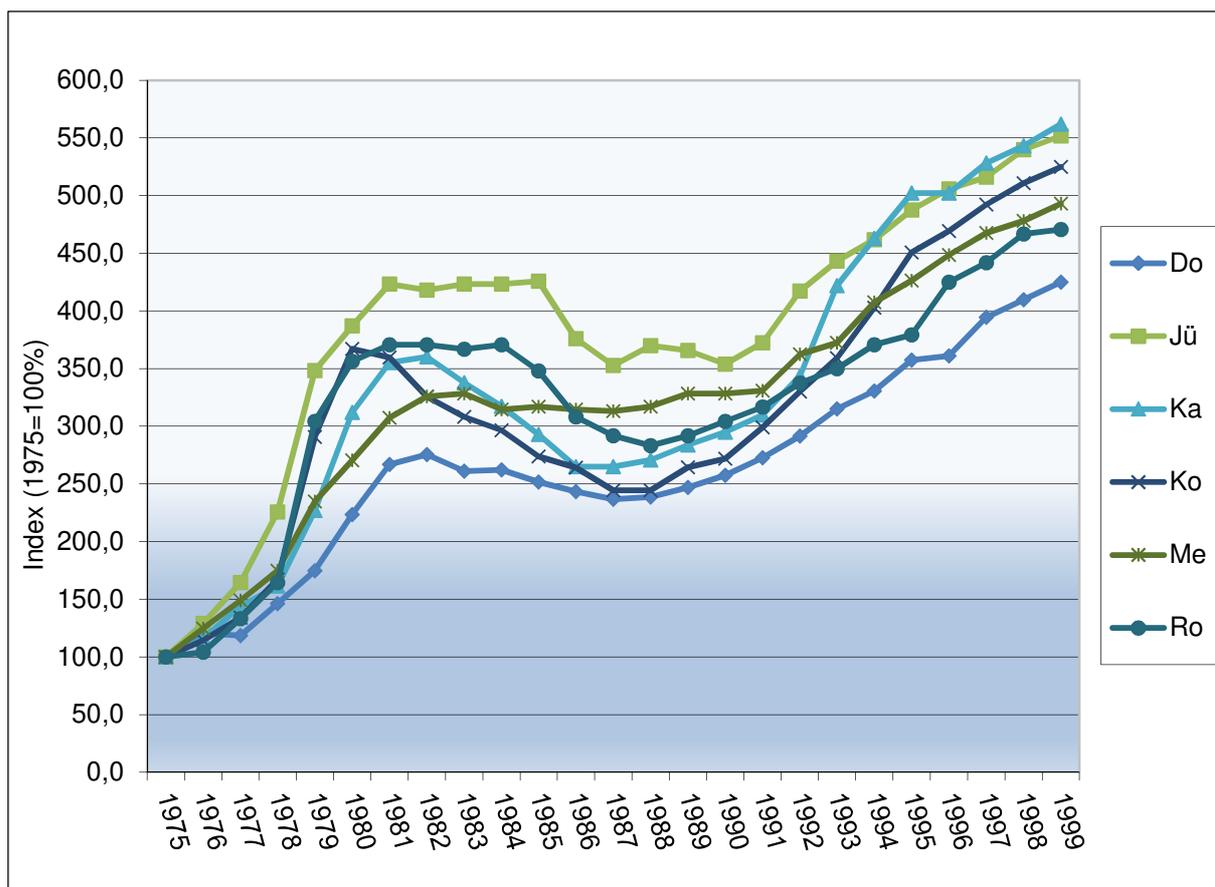


Durch die Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte auf **zonale Bodenrichtwerte** war der Beginn einer neuen Indexreihe bezogen auf das Basisjahr 2011 erforderlich. In der unten stehenden Grafik ist die Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2011 bezogen auf die **lagetypischen Bodenrichtwerte** zum Basisjahr 2001 dargestellt.

**Bodenpreisindex (2000 – 2011)**



### Bodenpreisindex (1975 – 1999)



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2019 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Anzahl.

Die EUR/m<sup>2</sup>-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie eventuell Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

<b>Dormagen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.850	4.290	1.860	230	140	19
Reihenendhaus	3.030	4.100	2.230	499	126	10
Doppelhaushälfte	3.040	5.035	1.770	441	139	46
Freistehend	3.000	4.480	1.810	582	150	21

<b>Grevenbroich</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.255	2.990	1.320	265	128	28
Reihenendhaus	2.200	2.925	1.550	432	132	15
Doppelhaushälfte	2.620	4.120	1.535	452	137	42
Freistehend	2.490	4.290	1.520	682	156	32

<b>Jüchen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.270	3.050	1.650	268	116	16
Reihenendhaus	2.330	2.970	1.420	378	131	8
Doppelhaushälfte	2.690	4.300	1.790	282	129	28
Freistehend	2.430	3.090	1.685	667	153	19

<b>Kaarst</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.950	4.900	1.990	215	124	37
Reihenendhaus	2.920	3.745	1.935	347	136	23
Doppelhaushälfte	3.240	5.280	1.940	407	140	29
Freistehend	3.400	4.985	2.310	586	162	28

<b>Korschenbroich</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.520	3.660	1.850	216	117	13
Reihenendhaus	3.050	3.960	1.970	342	113	6
Doppelhaushälfte	2.945	4.160	1.585	368	138	41
Freistehend	2.930	3.670	2.140	711	162	25

<b>Meerbusch</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.145	5.200	2.060	229	124	30
Reihenendhaus	3.130	4.560	2.270	356	115	13
Doppelhaushälfte	3.410	5.850	2.290	406	144	57
Freistehend	3.360	4.515	2.410	624	178	28

<b>Rommerskirchen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Wfl m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.150	3.350	2.950	199	132	6
Reihenendhaus	2.745	/	/	328	120	3
Doppelhaushälfte	3.110	3.890	1.780	291	129	13
Freistehend	2.320	3.080	1.520	652	132	10

### 5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2019 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je Quadratmeter-Wohnfläche umgerechnet werden. Für die eingeklammerten ( .... ) Werte lagen in 2019 weniger als 4 Kauffälle vor, die berechneten Durchschnittswerte resultieren daher aus einer Gesamtauswertung der letzten 3 Jahre. Bei der Mittelbildung wurde das unterschiedliche Bodenpreisniveau innerhalb der Städte und Gemeinden ebenso wenig berücksichtigt wie die individuelle Ausstattung der Objekte. Zu bemerken ist, dass in der Baujahresklasse ab 2015 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

#### Reihenhaus / Reihenendhaus

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Bis 1949</b> €/m <sup>2</sup>	<b>1950-1974</b> €/m <sup>2</sup>	<b>1975-1994</b> €/m <sup>2</sup>	<b>1995-2015</b> €/m <sup>2</sup>	<b>Ab 2016</b> €/m <sup>2</sup>
Dormagen	/	2.720	2.790	2.710	3.700
Grevenbroich	(1.660)	1.970	2.440	2.560	(2.340)
Jüchen	(1.920)	2.310	2.050	(2.440)	2.480
Kaarst	/	2.900	2.760	3.060	3.670
Korschenbroich	/	2.360	2.520	(2.440)	3.490
Meerbusch <sup>1</sup>	/	2.870	3.450	3.600	(3.790)
Rommerskirchen	/	/	(2.590)	(2.160)	3.190

#### Doppelhaus

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Bis 1949</b> €/m <sup>2</sup>	<b>1950-1974</b> €/m <sup>2</sup>	<b>1975-1994</b> €/m <sup>2</sup>	<b>1995-2015</b> €/m <sup>2</sup>	<b>Ab 2016</b> €/m <sup>2</sup>
Dormagen	2.270	2.580	2.390	3.660	4.150
Grevenbroich	(2.030)	2.145	2.460	2.750	3.615
Jüchen	/	(1.990)	(2.065)	2.850	2.760
Kaarst	/	2.680	3.870	3.210	5.170
Korschenbroich	/	2.380	2.710	3.170	3.400
Meerbusch <sup>1</sup>	/	3.470	3.650	2.930*	4.280
Rommerskirchen	/	(1.740)	/	/	3.490

\* Neubaugebiet „Unter der Mühle“

## Freistehendes Haus

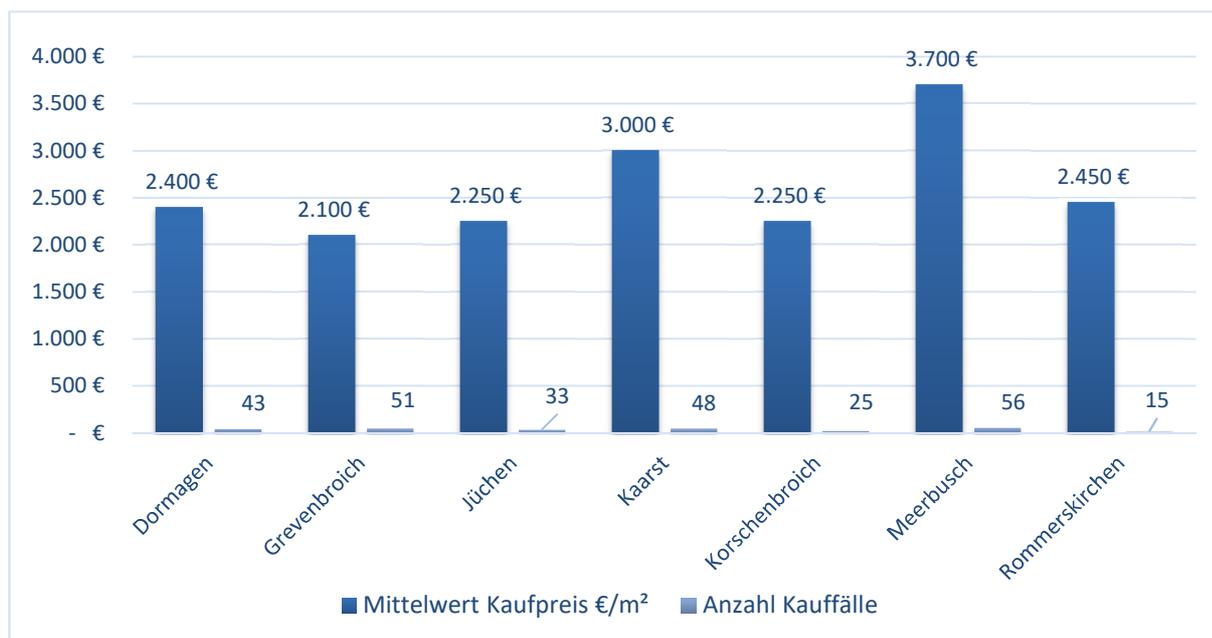
Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m <sup>2</sup>	1950-1974 €/m <sup>2</sup>	1975-1994 €/m <sup>2</sup>	1995-2015 €/m <sup>2</sup>	Ab 2016 €/m <sup>2</sup>
Dormagen	/	2.790	/	3.510	/
Grevenbroich	1.840	2.434	2.410	2.950	/
Jüchen	/	2.230	2.520	2.670	/
Kaarst	/	3.340	3.000	(3.230)	4.185
Korschenbroich	(2.190)	2.700	2.760	3.290	/
Meerbusch <sup>1</sup>	/	3.330	3.340	3.735	(4.200)
Rommerskirchen	/	2.310	2.310	(2.670)	/

<sup>1</sup> Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“

Sofern die Kaufpreise der Baujahresgruppen „bis 1949“ und „1950 - 1974“ über den Werten der folgenden Baujahresgruppen liegen, ist dies mit durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an diesen Objekten zu erklären. Die Werte sind diesbezüglich nicht bereinigt, die Abweichungen vom Mittelwert sind hier größer als bei den Neubauten.

### Durchschnittspreise Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Das folgende Diagramm stellt die Anzahl und den Mittelwert pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2019 dar.



### 5.1.3 Sachwertfaktoren

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Eine persönliche oder zweckgebundene Eigennutzung steht im Vordergrund.

Der Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Sachwertes an die Marktlage vorzunehmen. Der Sachwertfaktor berücksichtigt die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt und führt somit zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes.

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Kaufpreissammlung eignet sich als Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren.

#### Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 sowie dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) – einzusehen im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).

Die Verwendung der Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus. Im Einzelfall sind Modell und Ergebnisse sachverständig zu interpretieren. Das Modell kann nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen beschreiben.

#### Statistische Angaben

Auswertezeitraum:	<b>2017-2019</b>
Bestimmtheitsmaß ( $R^2$ ):	<b>26,7 %</b>
GND:	<b>80 Jahre</b>
mittleres Bodenwertniveau:	<b>290 €/m<sup>2</sup></b>
mittlerer vorläufiger Sachwert:	<b>320.000 € (105.000 - 710.000 €)</b>
Ausgewertete Kauffälle:	<b>310</b>

Für die Jahre 2017 bis 2019 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 310 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet und daraus Sachwertfaktoren abgeleitet.

Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre 1890-2019 mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 105.000 EUR - ca. 710.000 EUR. Das mittlere Bodenrichtwertniveau beträgt rund 290 EUR/m<sup>2</sup>.

Bei der Auswertung wurden vorhandene Garagen am Haus oder am Garagenhof berücksichtigt. Objekte im Außenbereich blieben unberücksichtigt.

Die unten abgebildeten Sachwertfaktoren **können nur angewandt werden**, wenn die in den Anlagen in Kapitel 7.1 angegebenen Modellparameter streng beachtet werden. Die Nichtbeachtung der Modellparameter würde zu grob falschen Ergebnissen führen.

### Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ] (erschließungsbeitragsfrei)					
	150	200	250	300	350	400
120.000		1,36				
130.000		1,35				
140.000		1,34				
150.000		1,33				
160.000		1,32				
170.000		1,31	1,38			
180.000	1,23	1,30	1,37			
190.000	1,22	1,29	1,36			
200.000	1,21	1,28	1,35	1,42	1,49	
210.000	1,20	1,27	1,34	1,41	1,48	
220.000	1,19	1,26	1,33	1,40	1,47	
230.000	1,19	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53
240.000	1,18	1,24	1,31	1,38	1,45	1,52
250.000	1,17	1,23	1,30	1,37	1,44	1,51
260.000	1,16	1,23	1,29	1,36	1,43	1,50
270.000	1,15	1,22	1,28	1,35	1,42	1,49
280.000	1,14	1,21	1,27	1,34	1,41	1,48
290.000	1,13	1,20	1,27	1,33	1,40	1,47
300.000	1,12	1,19	1,26	1,32	1,39	1,46
310.000	1,11	1,18	1,25	1,31	1,38	1,45
320.000	1,10	1,17	1,24	1,31	1,37	1,44
330.000	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36	1,43
340.000	1,08	1,15	1,22	1,29	1,35	1,42
350.000	1,07	1,14	1,21	1,28	1,35	1,41
360.000	1,06	1,13	1,20	1,27	1,34	1,40
370.000	1,05	1,12	1,19	1,26	1,33	1,39
380.000		1,11	1,18	1,25	1,32	1,39
390.000		1,10	1,17	1,24	1,31	1,38
400.000		1,09	1,16	1,23	1,30	1,37
410.000			1,15	1,22	1,29	1,36
420.000			1,14	1,21	1,28	1,35
430.000			1,13	1,20		1,34
440.000			1,12	1,19		1,33
450.000			1,12	1,18		1,32
460.000			1,11	1,17		
470.000			1,10	1,16		

#### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ermittelt die Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA.NRW). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) eingesehen werden.

Gebäudeart	Stichtag 01.01.2016 in %	Stichtag 01.01.2017 in %	Stichtag 01.01.2018 in %	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 In %
Ein- und Zweifamilienhäuser - vermietet -	<b>2,50 – 4,00</b>	<b>2,50 – 4,00</b>	<b>2,50 – 4,00</b>	<b>2,50 – 4,00</b>	<b>2,00 – 3,50</b>

*Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und freiwilligen Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden. Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung etc.) vom Durchschnitt, bedingen damit entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz.*

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Durchschnittspreise

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für **Mehrfamilienhäuser** und **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %** im Auswertzeitraum 2016 bis 2019 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

Die Euro/m<sup>2</sup>-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie eventuell Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

#### Mehrfamilienhäuser bis 50 % gewerblicher Nutzung

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Mittel €	Max €	Min €	Gfl m <sup>2</sup>
Dormagen	16	1.610	4.050	1.240	1.075
Grevenbroich	15	1.350	2.875	540	788
Jüchen	/	/	/	/	/
Kaarst	3	2.300	/	/	402
Korschenbroich	5	1.615	2.605	790	395
Meerbusch	14	2.250	3.970	1.280	695
Rommerskirchen	5	1.320	1.940	250	831
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>58</b>	<b>1.690</b>	<b>4.050</b>	<b>250</b>	<b>789</b>

### 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ermittelt die Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA.NRW e.V.). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) eingesehen werden.

Gebäudeart	Stichtag	Stichtag	Stichtag	Stichtag	Stichtag
	01.01.2016 in %	01.01.2017 in %	01.01.2018 in %	01.01.2019 in %	01.01.2020 in %
3-Familienwohnhäuser	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,00 – 4,00
Mehrfamilienwohnhäuser	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	3,00 – 4,50
Wohn- / Geschäftshäuser	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00
Gewerbeobjekte	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und freiwilligen Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden. Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung etc.) vom Durchschnitt, bedingen damit entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Seit 1993 werden die Verträge über den Verkauf von Wohnungseigentum ausgewertet. Die Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für 2019 - getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

#### Erstverkäufe

	Wohnfläche			
	30 - 60 m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>	91 - 120 m <sup>2</sup>	121 - 150 m <sup>2</sup>
Grevenbroich	3380	3120	3110	/
Kaarst	/	3990	3800	/
Korschenbroich	/	3640	3650	/
Meerbusch	/	4850	4160	4860

*In Jüchen, Dormagen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor*

#### Weiterverkäufe

Dormagen	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 <sup>1</sup>	1410	1860	930	28
1970 – 1979 <sup>1</sup>	1680	2410	770	10
1980 – 1989	2130	2590	1090	16
1990 – 1999	2250	2970	1340	28
ab 2000	2900	3780	1870	15

Grevenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1340	1885	740	37
1970 – 1979	1330	2220	730	26
1980 – 1989	2210	2970	1270	6
1990 – 1999	2070	2660	1210	31
ab 2000	2220	2880	1440	9

Kaarst	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1660	2450	1060	26
1970 – 1979	1820	2930	920	84
1980 – 1989	2130	2660	1670	15
1990 – 1999	2390	3080	1770	43
ab 2000	2850	3140	2730	7

Korschenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	/	/	/	/
1970 – 1979	1770	2160	1490	8
1980 – 1989	1820	2360	1050	12
1990 – 1999	2330	2790	1380	22
ab 2000	/	/	/	/

Meerbusch	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	2350	2925	1740	29
1970 – 1979	2400	3350	1625	27
1980 – 1989	2790	3860	1775	18
1990 – 1999	2800	3630	1950	37
ab 2000	3400	4310	2410	10

In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

<sup>1</sup> ohne Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“

Alle Werte sind bereinigte Kaufpreise, also ohne Anteile für Kfz- Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz.

### 6.1.2 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Weiterverkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren 2002 bis 2019 wurden über eine Indexreihe an das heutige Preisniveau angepasst und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Garagen, Stellplätze, etc. sind in den Werten nicht enthalten und gegebenenfalls separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen dienen als Einschätzung für den Wert einer Wohnung und können ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen. In jedem Fall sind die Ergebnisse sachverständig zu prüfen!

Korschenbroich						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	minimum EUR/m <sup>2</sup>	maximum EUR/m <sup>2</sup>
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9	1983	113	43	1692	956	2494
Oststraße. 16-28	1972	60	24	1562	1002	1889

Meerbusch						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	minimum EUR/m <sup>2</sup>	maximum EUR/m <sup>2</sup>
Am Haushof 1-11	1972	46	25	2052	1308	2622
Auf der Scholle 2-10	1970	140	71	1669	1013	2571
Bommershöfer Weg 56-68	1994	56	29	2794	2086	3090
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	33	2661	1887	3364
Brühler Weg 64-74	1965	56	27	2115	1349	2871
Kantstr. 22-26	1969	31	17	2122	1285	2854
Kantstr. 23-27	1976	149	65	1703	1019	2532
Kantstr. 29-35	1969	123	59	1904	1092	2751

Meerbusch						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	minimum EUR/m <sup>2</sup>	maximum EUR/m <sup>2</sup>
Kettelerstr. 15-23	1961	39	24	2161	1053	3078
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	47	2428	1601	2968
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	46	2305	1658	2847
Poststr. 50,Gereonstr. 2-4, Gereonstr. 10-12, Am Fronhof 26-30	1982	55	17	2868	1688	3483
Uerdinger Str. 17-17c; Uerdinger Str. 19-21	1996	55	26	2834	1961	3397
Von-Bodelschwingh-Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	29	3123	2169	3481

Dormagen						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	minimum EUR/m <sup>2</sup>	maximum EUR/m <sup>2</sup>
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	111	2037	1207	2669
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	61	1390	927	2027
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	42	1141	804	1448
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	49	796	486	1249
Neckarstr. 8-20, Wiedstr.14, Mainstr. 10-12	1970	222	88	761	406	1361
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichendorffstr. 26-38, Theodor-Fontane-Str. 14-24	1968	188	96	1435	877	1950
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	82	993	570	1774
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	101	855	404	1827
Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28	1995	60	31	2293	1659	2860
Teuschstr. 1-3	1973	48	40	1394	1022	1927
Unter den Hecken 78-90	2002	86	50	2004	1565	2714

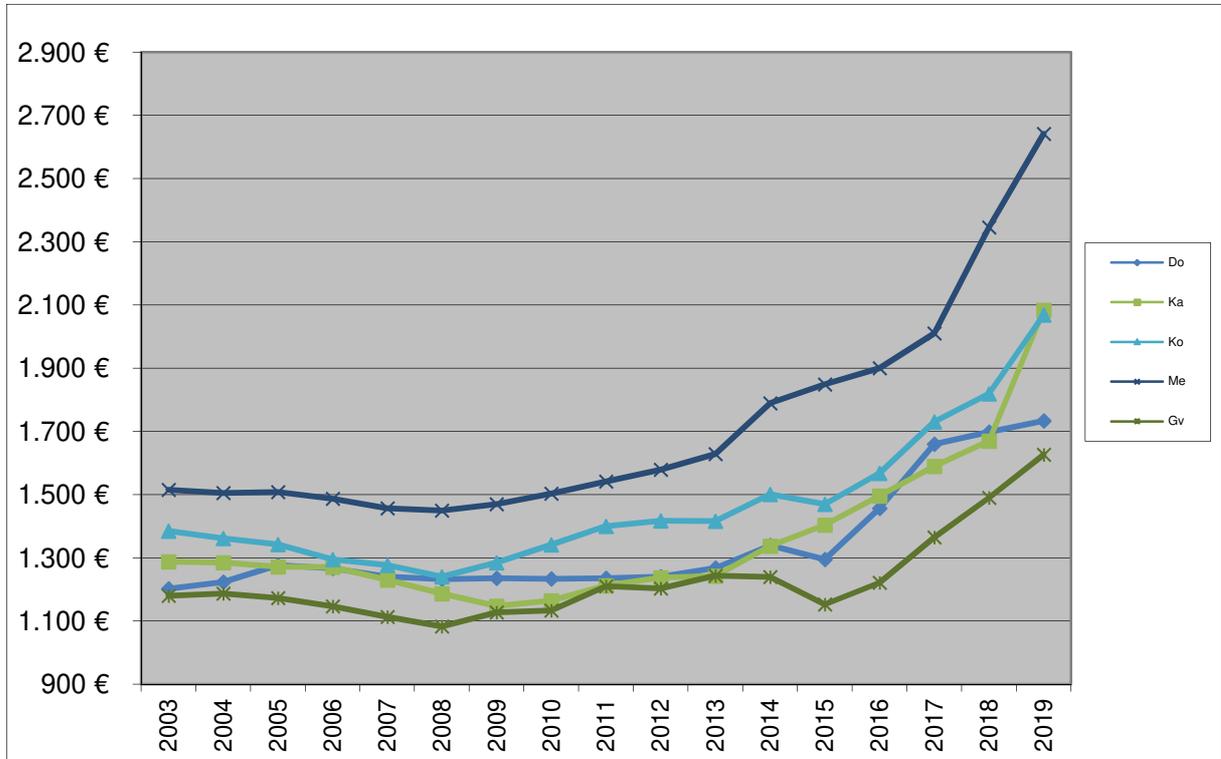
Kaarst						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	minimum EUR/m <sup>2</sup>	maximum EUR/m <sup>2</sup>
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	33	2572	2005	3049
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	64	1548	966	2262
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	176	1951	1056	2705
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	44	1417	972	2029
Erftr. 31-35	1980	44	28	2268	1610	2662
Erftr. 1-7 Girmes-Kreuz-Str. 5	1995	76	30	2527	1875	3185
Flachsbleiche 64-68	1970	24	40	1640	1009	2255
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	53	1461	1009	2333
Gemsenstr. 35-37	1968	76	44	1480	1076	2488
Glehner Str. 40 - 52	1995	91	72	2570	1376	3206
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	68	1713	1127	2419
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	36	29	1907	1476	2352
Moselstr. 1-7,15; 10-12	1982	135	81	2174	1187	2864
Platanenstr. 19-25	1974	36	40	1401	850	2289
Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-3	1973	144	45	1501	913	2211
Pillauer Weg; Tilsiter Weg; Danziger Str.; Elbinger Weg; (Parksiedlung/Hinterfeld)	1967	250	136	1636	1016	2100
Rheinstr. 24-50	1975	103	58	2062	1050	3253
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	61	1892	1201	2588
Roseggerstr. 1-15	1971	72	32	1998	1181	2710
Roseggerstr. 14-20	1971	48	39	1669	1223	2042
Windvogt 29-41	1992	103	64	2312	1606	2679

Grevenbroich						
<i>Die Vergleichswerte in Grevenbroich beziehen sich nur auf die Kauffälle ab dem Jahr 2007</i>						
An der Sud 1-19, 23-29	1965	152	49	1211	598	1818
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	125	60	904	355	1390
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	116	50	1101	650	1885
Stralsunder Str. 30-40	1966	88	40	815	482	1350
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	44	1786	1056	2243

### 6.1.3 Entwicklung der Kaufpreise

Basis für das unten dargestellte Diagramm ist die Bezugseinheit Kaufpreis pro Quadratmeter-Wohnfläche für den Teilmarkt Eigentumswohnung im Weiterverkauf

Entwicklung der Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wfl.



### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss ermittelt die Liegenschaftszinsen in Anlehnung an das entsprechende Auswertungsmodell der „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen“ (AGVGA.NRW e.V.). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) eingesehen werden.

	Stichtag 01.01.2016 in %	Stichtag 01.01.2017 in %	Stichtag 01.01.2018 in %	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %
<b>Wohnungseigentum</b>	<b>3,00 – 4,50</b>	<b>3,00 – 4,50</b>	<b>3,00 – 4,50</b>	<b>3,00 – 4,50</b>	<b>2,50 – 4,00</b>

Bei den hier angegebenen Zinssätzen handelt es sich um Mittelwerte, die aus tatsächlichen Kaufpreisen, tatsächlichen bzw. nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten und freiwilligen Fragebogenauskünften der Erwerber zum Objekt abgeleitet und einer gutachterlichen Einschätzung unterzogen wurden. Abweichungen konkreter Wertermittlungsobjekte in den maßgebenden Eigenschaften (Lage, Ausstattung etc.) vom Durchschnitt, bedingen damit entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz.

## 6.2 Teileigentum

Eine Auswertung der Verträge über den Verkauf von Kfz-Stellplätzen, Garagen oder Tiefgaragenstellplätzen führte zu folgenden Durchschnittswerten.

### Durchschnittswerte 2019

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	21.000	5.500	18.000	10.000
<b>Wiederverkauf</b>	10.000	3.000	11.000	6.500

### Durchschnittswerte 2018

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	19.000	5.000	18.000	10.000
<b>Wiederverkauf</b>	9.000	2.500	10.000	6.500

### Durchschnittswerte 2017

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	18.000	5.000	18.000	9.000
<b>Wiederverkauf</b>	9.000	2.500	8.600	6.500

## 7 Anlagen

### 7.1 Modellparameter Sachwertfaktoren

Parameter / Einflussgröße	Ansatz
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Kaufpreis, der nicht durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst ist.
Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 BGF – Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gemäß SW-RL Nr. 4.1.1
Baunebenkosten	Sind bereits in den NHK 2010 enthalten
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 - Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes zum Wertermittlungsstichtag.
Gebäudestandard	SW-RL Nr. 4.1.1.2 Auf Grundlage der Objektmerkmale und unter Berücksichtigung des Wägungsanteils zu qualifizieren.
Korrekturfaktor	1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
Außenanlagen	Prozentualer Ansatz bis max. 7 %
Besondere Bauteile	Prozentualer Ansatz
Alterswertminderung	Lineare Alterswertminderung: Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Anzahl der Jahre bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Modernisierungsstandards gemäß SW-RL Anlage 4.
Bodenwert	Ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße in diesem Marktbericht auf Seite 30.
Grundstücksflächen	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt; Selbstständig verwertbare Grundstücksteile fließen als bog's in die Verkehrswertberechnung mit ein.
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale – bog's	Findet bereits Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung; bog's sind deshalb immer nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

## 7.2 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse:

Der **Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen  
c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74  
Muffendorfer Str. 19-21  
53177 Bonn  
Telefon: 0211-475-2640  
oga@brd.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Düsseldorf**  
Brinckmannstr. 5  
40225 Düsseldorf  
Telefon: 0211-89-95044  
Gutachterausschuss@duesseldorf.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Neuss**  
Büchel 22-24  
41460 Neuss  
Telefon: 02131-90-6211  
Gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Kreis Viersen**  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
Telefon: 02162-39-1145  
Gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Krefeld**  
Friedrichstr. 25  
47798 Krefeld  
Telefon: 02151-86-3860/3861/3862  
Gutachterausschuss@krefeld.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Kreis Heinsberg**  
Valkenburger Str. 45  
52525 Heinsberg  
Telefon: 02452-13-6224  
Gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Mönchengladbach**  
Harmoniestr. 25  
41236 Mönchengladbach  
Telefon: 02161-25-8747  
Gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Kreis Mettmann**  
Auf der Hüls 5  
40822 Mettmann  
Telefon: 02104-99-2536  
Gutachterausschuss@kreis-mettmann.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Rhein-Erft-Kreis**  
Willy-Brandt-Platz 1  
50126 Bergheim  
Telefon: 02271-83-16213  
Gutachterausschuss@rhein-erft-kreis.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der **Stadt Köln**  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Telefon: 0221-221-23017  
Gutachterausschuss@stadt-koeln.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im **Kreis Düren**  
Bismarckstr. 16  
52351 Düren  
Telefon: 02421-22-2564  
b.buchendorfer@kreis-dueren.de

## 7.3 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO NRW):

Tarif- stelle	Gegenstand	Gebühr
<b>7.1</b>	<p><b>Gutachten</b></p> <p>a) Gutachten gemäß GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b) zutrifft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,</li> <li>- den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken,</li> <li>- die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und -nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW, § 5 Abs. 3 GAVO NRW)</li> <li>- die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB</li> </ul> <p>Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1 bis 7.1.4</p> <p>b) Gutachten über</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)</li> <li>- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im Erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gem. § 5 Abs. 2 BKleingG</li> </ul> <p>Gebühr: 1.500 bis 3.000 Euro</p> <p>c) Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>Gebühr: 150 % der Gebühren nach den Buchstaben a) bzw. b)</p> <p>Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln</p>	
<b>7.1.1</b>	<p><b>Grundgebühr</b></p> <p>Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Wert bis 1 Million Euro</li> <li>b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro</li> <li>c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro</li> <li>d) Wert über 100 Millionen Euro</li> </ul> <p>Ergänzende Regelung: Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.</p>	<p>0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €</p> <p>0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €</p> <p>0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €</p> <p>0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €</p> <p>zzgl. 19 % MwSt</p>
<b>7.1.2</b>	<p><b>Zuschläge wegen erhöhten Aufwands</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.</li> <li>b) wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau etc.) zu berücksichtigen sind.</li> <li>c) wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.</li> <li>d) für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.</li> </ul>	<p>insges. bis 400 €</p> <p>insges. bis 800 €</p> <p>insges. bis 1.200 €</p> <p>insges. bis 1.600 €</p>
<b>7.1.3</b>	<p><b>Abschläge wegen verminderten Aufwands,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind,</li> <li>b) je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.</li> <li>c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.</li> <li>d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.</li> </ul>	<p>bis 500 €</p> <p>bis 500 €</p> <p>50 % der Gebühr Tarifstelle 7.1.1</p> <p>50 % der Gebühr Tarifstelle 7.1.1</p>
	Zu- bzw. Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.	
<b>7.1.4</b>	<p><b>Wiederverwendung von Gutachten</b></p> <p>Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.</p>	

<b>7.3</b>	<b>Information der amtlichen Grundstückswertermittlung</b>	
<b>a)</b>	a) Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden	Keine
<b>b)</b>	<p>b) Bereitstellung durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses</p> <p>aa) je Abruf der Dokumente und Daten, die gemäß Tarifstelle 7.3 Buchstabe <b>a</b> bereitgestellt werden sowie für sonstige standardisiert aufbereitete Dokumente und Daten</p> <p>bb) für jede Auskunft aus der Kaufpreissammlung für einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichspreise je weiteren mitgeteilten Vergleichspreis</p> <p>cc) individuell aufbereitete Dokumente und Daten</p>	<p>Halbstundensatz gem. Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe <b>b</b></p> <p>140,00 € 10,00 €</p> <p>Zeitgebühr gem. Tarifstelle 1.1.1 Buchstabe <b>a</b></p>
<b>1.1</b>	<p><b>Zeitgebühr</b></p> <p>Es ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird. Bei Arbeiten im Außendienst sind außer der Zeit für die Hin- und Rückreise auch unvermeidbare Wartezeiten zu berücksichtigen.</p>	
<b>1.1.1</b>	<p><b>Zeitregelung</b></p> <p>a) Für jede angefangene Arbeitshalbunde einer Fachkraft, die Ingenieurleistungen erbringt</p> <p>b) Für jede angefangene Arbeitshalbunde einer sonstigen Fachkraft</p>	<p>44 Euro</p> <p>30 Euro</p>
<b>1.1.2</b>	<p><b>Pauschalregelung</b></p> <p>Als Gegenleistung für umfangreiche denselben Kostenschuldner betreffende Amtshandlungen, die nach dem Zeitaufwand abzurechnen wären und deren Kosten 3.000 € übersteigen, können die Kosten auf der Grundlage des nach Erfahrungssätzen geschätzten Zeitaufwandes in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Kostenschuldner pauschal festgesetzt werden.</p>	
<b>1.2</b>	<p><b>Auskünfte</b></p> <p>Erteilung von schwierigen und aufwändigen Auskünften und Beratungen (mündlich oder schriftlich) soweit in den Tarifstellen nichts anderes geregelt ist</p>	Zeitgebühr nach Tarifstelle 1.1

## 7.4 Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen

### Geographische Angaben

Größte Ausdehnung in Nord - Süd - Richtung	36 km
Größte Ausdehnung in Ost - West - Richtung	32 km
Länge der Kreisgrenze:	172 km

### Höchster Punkt:

natürlich	an der Kreisgrenze 1,4 km östlich vom Autobahnkreuz Jackerath	115 m über NN
geschüttet	Vollrather Höhe	188 m über NN

### Tiefster Punkt:

natürlich	mittlerer Rheinwasserstand bei Stromkilometer 761	29 m über NN
Abgegraben	nördlicher Braunkohletagebau Garzweiler z.Z.	78 m unter NN

### **Bodennutzung im Zuständigkeitsgebiet**

(in km<sup>2</sup> | Anteil an Gesamtfläche der Stadt/Gemeinde)

<b>Bodennutzung</b>	<b>Dormagen</b>		<b>Grevenbroich</b>		<b>Jüchen</b>	
Siedlung	21,61	25,30%	24,06	23,50%	34,83	48,50%
Verkehr	6,34	7,40%	8,73	8,50%	3,57	5,00%
Vegetation	53,20	62,20%	67,96	66,40%	33,22	46,20%
Gewässer	4,35	5,10%	1,65	1,60%	0,25	0,30%
<b>Katasterfläche</b>	<b>85,50</b>		<b>102,41</b>		<b>71,87</b>	
<b>Bodennutzung</b>	<b>Kaarst</b>		<b>Korschenbroich</b>		<b>Meerbusch</b>	
Siedlung	10,64	28,40%	11,69	21,20%	15,52	24,10%
Verkehr	3,99	10,70%	4,12	7,40%	5,51	8,60%
Vegetation	21,64	57,90%	38,72	70,10%	40,28	62,50%
Gewässer	1,13	3,00%	0,71	1,30%	3,08	4,80%
<b>Katasterfläche</b>	<b>37,39</b>		<b>55,26</b>		<b>64,39</b>	
<b>Bodennutzung</b>	<b>Rommerskirchen</b>					
Siedlung	5,30	8,80%				
Verkehr	3,08	5,10%				
Vegetation	51,40	85,60%				
Gewässer	0,29	0,50%				
<b>Katasterfläche</b>	<b>60,08</b>					

(Stand: 31.12.2016)

## 7.5 Kontakte und Adressen

### 7.5.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r	Dipl.-Ing. Armin von Hagen	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende/r	Vermessungsassessor Michael Fielenbach	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende/r und Sachverständige	Dipl.-Ing. Rolf Farthmann Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner	Regierungsvermessungsdirektor a. D. Regierungsvermessungsdirektor a. D.
Sachverständige	Dipl.-Ing. Hans-Ludwig Dickers Marco Heuter Dipl.-Ing. Arndt Feige Dipl.-Ing. Hans-Gottfried Hambloch Dipl.-Ing. agr. Mathias Kluth Dipl.-Ing. Thomas Kolbe Holger Kottek Karl-Josef Matheisen Heinrich Ostendorf Dipl.-Ing Jürgen Paumen Dipl.-Ing. Wolfgang Ponzelar Dipl.-Ing. Dietmar Tebroke Dipl.-Ing. Anastasia Winandy	ImmobilienSV (CIS HypZert) ImmobilienSV (HypZert(F)) ÖbuvSV ÖbuvSV ÖbuvSV ImmobilienSV (CIS HypZert (F)) Immobilienmakler Immobilienmakler (CIS HypZert) ÖbuvSV Architekt Architekt
Sachverständige Finanzamt	Jochen Mikus Dietmar Gräfe Margit Langjahr Lisa Maria Feucht	Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Neuss Finanzamt Neuss

### 7.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### *Ansprechpartner der Geschäftsstelle*

Telefon:	02131 / 928 - 6230	Herr Klöcker	
	02131 / 928 - 6231	Frau Reisdorf	(für Auskünfte)
	02131 / 928 - 6232	Herr Paffen	(für Auskünfte)
	02131 / 928 - 6253	Herr Reibel	

Fax: 02131 - 928 - 8 6231 / 8 6232

## 7.6 Einwohnerzahlen

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich

(Kleinstortschaften wurden zusammengefasst)

(Die Einwohnerzahlen der einzelnen Ortschaften sind Stand 31.12.2018)

Der Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat 305.889 Einwohner.

### Stadt Dormagen

65.302 Einwohner

751 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Delhoven (4.381) / Delrath (2.947) / Dormagen-Mitte (10.421) / Gohr/Broich (2.186) / Hackenbroich (9.024) / Horrem (9.248) / Nievenheim (6.572) / Rheinfeld (5.212) / Straberg (2.711) / Stürzelberg (4.124) / Ückerath (2.560) / Zons (5.916)*

### Stadt Grevenbroich

67.534 Einwohner

659 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Grevenbroich-Stadtmitte (8.176) / Wevelinghoven (7.198) / Kapellen (7.698) / Elsen (13.504) / Südstadt (5.527) / Gustorf/Gindorf (6.411) / Allrath/Barrenstein (2.673) / Frimmersdorf/Neurath (4.830) / Hemmerden (2.628) / Neukirchen (4.041) / Neuenhausen (3.163) / Langwaden (848) / Laach (837)*

### Stadt Jüchen

23.762 Einwohner

331 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Aldenhoven (1.253) / Bedburdyck (5.332) / Hochneukirch (7.893) / Jüchen (7.250) / Kelzenberg (664) / Waat (1.370)*

### Stadt Kaarst

43.657 Einwohner

1.168 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Broicherseite (144) / Büttgen (6.916) / Driesch (869) / Holzbüttgen (6.273) / Kaarst (23.862) / Vorst (5.593)*

### Stadt Korschenbroich

34.181 Einwohner

618 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Glehn (6.245) / Kleinenbroich (10.842) / Korschenbroich (11.856) / Liedberg (2.281) / Pesch (2.288) / Steinforh-Rubelrath (669)*

## Stadt Meerbusch

57.728 Einwohner

896 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Büderich (23.033) / Ilverich (659) / Langst-Kierst (1.101) / Lank/Latum (9.718) / Nierst (1.403) / Ossum-Bösinghoven (2.232) / Osterath (13.363) / Strümp (6.219)*

## Gemeinde Rommerskirchen

13.725 Einwohner

228 Einwohner je km<sup>2</sup>



*Frixheim-Anstel (1.544) / Deelen (372) / Evinghoven (694) Gill (515) / Hoeningen (216) / Nettesheim-Butzheim (2.296) / Oekoven (541) / Ramrath/Villau (720) / Rommerskirchen/Eckum (4.588) / Sinsteden (622) / Ückinghoven (57) / Vanikum (931) / Widdeshoven (629)*