

Grundstücksmarktbericht 2021
für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Kreis Neuss

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

Internet: www.boris.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung 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 -Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland -Zero - Version 2.0“ ohne Einschränkungen oder Bedingungen genutzt werden.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
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
4	Unbebaute Grundstücke	25
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
5	Bebaute Grundstücke	32
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	Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.4	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.5	Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	38
5.1.6	Sachwertfaktoren	40
5.1.7	Liegenschaftszinssätze	42
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	43
5.2.1	Durchschnittspreise	43
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	43
6	Wohnungs- und Teileigentum	44
6.1	Wohnungseigentum	44
6.1.1	Durchschnittspreise	44
6.1.2	Wohnungseigentumsanlagen	45
6.1.3	Entwicklung der Kaufpreise	48
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	48
6.2	Teileigentum	49

7 Anlagen	50
7.1 Modellparameter Sachwertfaktoren	50
7.2 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse:	51
7.3 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	52
7.4 Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen	54
7.5 Kontakte und Adressen	55
7.5.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	55
7.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	55
7.6 Einwohnerzahlen	56

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 amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2020, in der zurzeit gültigen Fassung.

Die rechtlichen Vorschriften können auch online eingesehen werden unter:

- www.bundesrecht.juris.de
- 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 Immobilienrichtwerte
- 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.

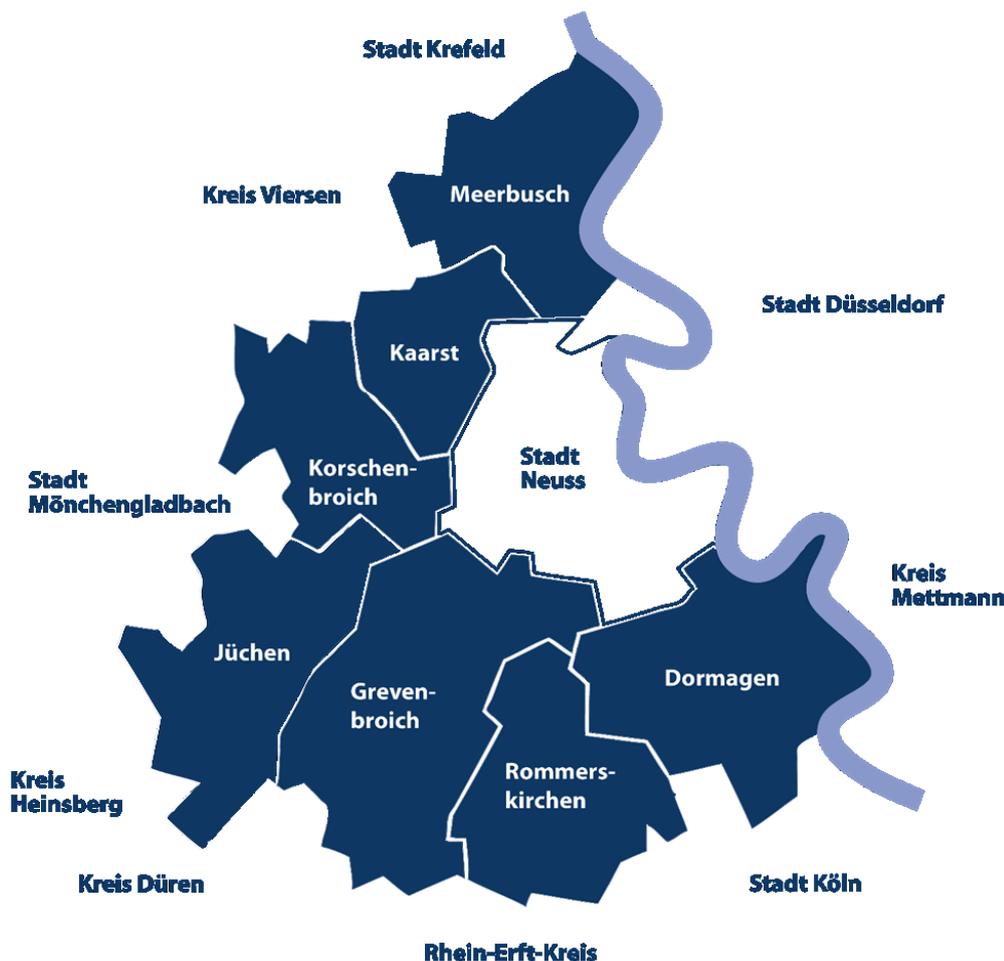
Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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 2020 sind 3.157 Kaufverträge eingegangen, was einer Abnahme von 3 % entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 1.187,66 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2019 um rund 10 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um rund 5 % gefallen, gleichzeitig ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 53 % gestiegen. Der Flächenumsatz stieg um 228%.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 360,-- EUR/m², in Grevenbroich 280,-- EUR/m², in Kaarst 370,-- EUR/m², in Korschenbroich 330,-- EUR/m², in Meerbusch 490,-- EUR/m², in Jüchen 215,-- EUR/m² und in Rommerskirchen 220,-- EUR/m² durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 112 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 11,18 Millionen Euro mit einem Flächenumsatz von ca. 131,11 ha umgesetzt.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.517 Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. 1,5 % gefallen, der Geldumsatz ist mit ca. 778,73 Mio. EUR zum Vorjahr um ca. 13 % gestiegen.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive Bodenwert reicht von durchschnittlich 290.000 EUR in Jüchen über 380.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 780.000 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 2020 um ca. 9 %. Insgesamt wechselten 1.085 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer. Der Geldumsatz ist um rund 8 % auf insgesamt 297,00 Millionen EUR gestiegen, der Anteil der Erstverkäufe macht dabei rund 14 % 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 2020 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.157 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

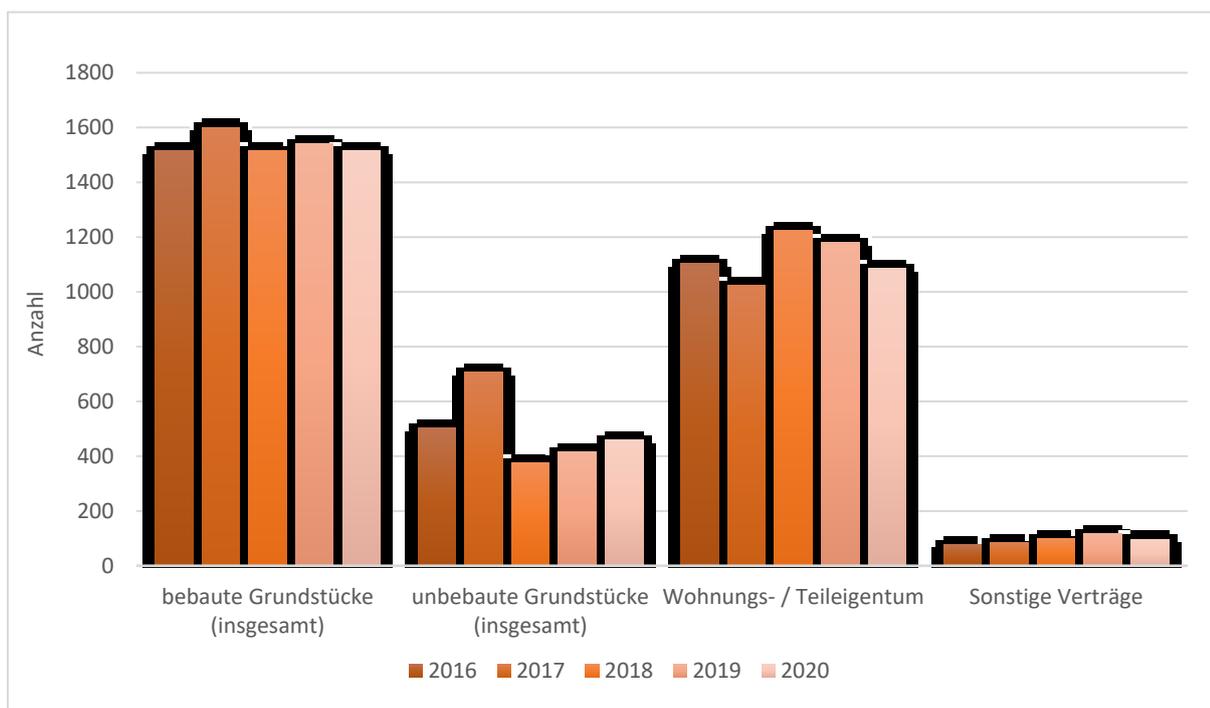
Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit rund 49 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 35 %, auf unbebaute Grundstücke ca. 15 %.

Auf Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind entfallen ca. 3 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2016 folgende Entwicklung:

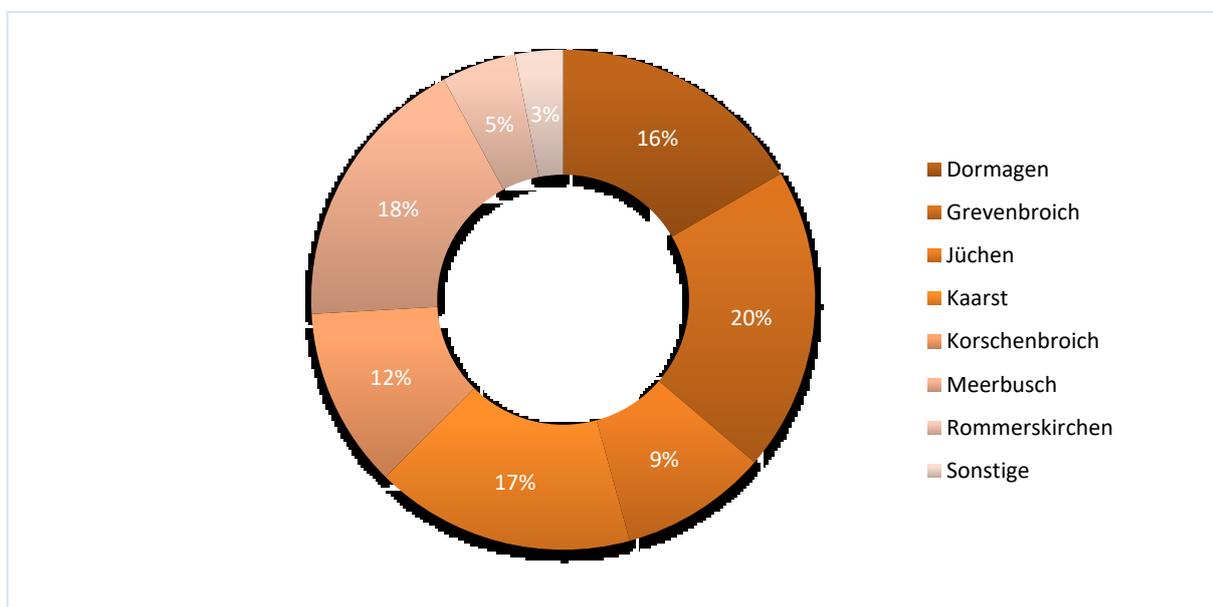
Vertragsinhalt	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtzahl	3.201	3.419	3.216	3.256	3.157
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.517	1.601	1.516	1.541	1.517
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	502	708	377	416	458
Wohnungs- / Teileigentum	1.105	1.025	1.223	1.182	1.085
Sonstige Verträge	77	85	100	117	97

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten 2016 bis 2020



Stadt	Anzahl der Kaufverträge	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	524	16 %	5 %
Grevenbroich	621	20 %	- 7 %
Jüchen	299	9 %	15 %
Kaarst	528	17 %	0 %
Korschenbroich	367	12 %	- 10 %
Meerbusch	570	18 %	- 3 %
Rommerskirchen	151	5 %	- 10 %
<i>Sonstige Verträge</i>	97	3 %	- 21 %
Summe	3.157	100 %	- 3 %

Anteil der Kaufverträge nach Städte und Gemeinden 2020



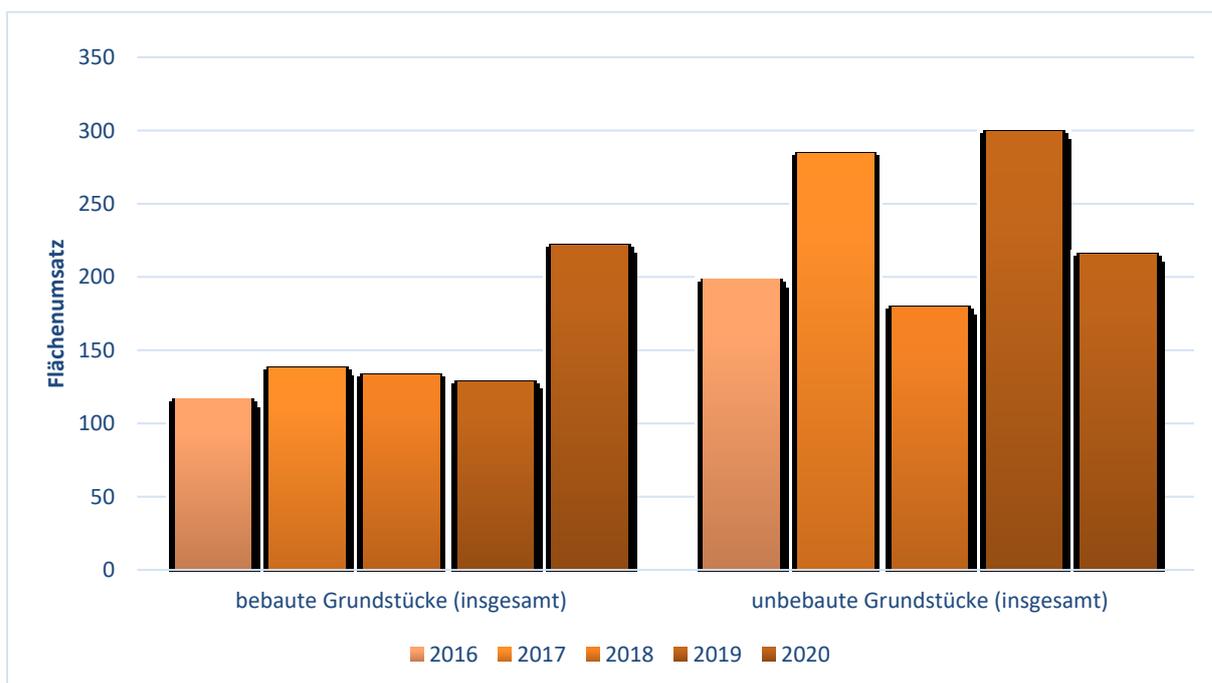
Flächenumsatz

Im Auswertzeitraum 2020 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 437,42 (100 ha = 1 km²) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

Flächenumsatz seit 2016 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2016 ha	2017 ha	2018 ha	2019 ha	2020 ha
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	116,52	137,91	133,04	128,72	221,54
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	198,37	284,57	179,72	299,32	215,89
Wohnungsbau/Gewerbebau Flächen	27,59	38,30	24,31	33,72	31,88
Land-/forstwirtschaftliche Flächen	122,71	152,31	141,20	124,65	131,11
Bauerwartungs-/Rohbauland	16,92	7,06	12,37	26,92	24,59
Sonstige Flächen	31,15	86,90 ¹	1,84	114,03	28,31

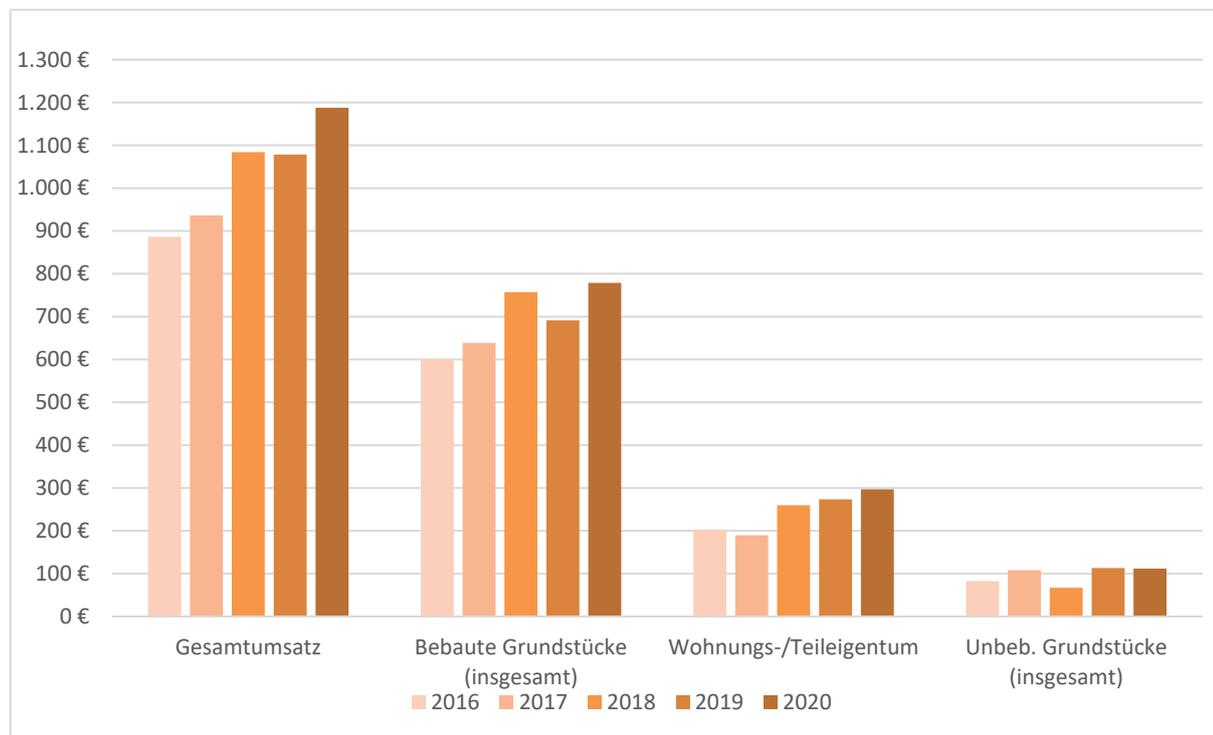
Flächenumsatz seit 2016 in ha



Geldumsatz

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

Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

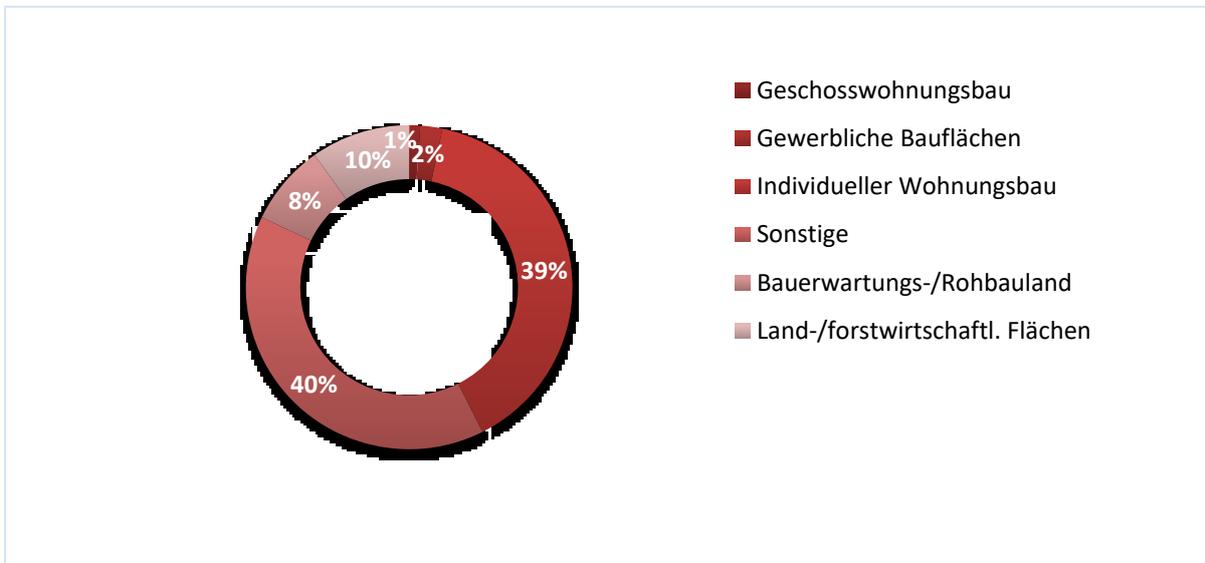


Vertragszahl/-inhalt	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtumsatz	886,74	936,63	1.083,91	1.078,39	1.187,66
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	601,02	638,71	757,06	691,43	778,73
Wohnungs-/Teileigentum	203,05	189,63	259,91	273,71	297,00
Unbeb. Grundstücke (insgesamt)	82,67	108,29	66,94	113,25	111,93

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertzeitraum 2020 bei insgesamt 3.157 Kaufverträgen 458 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 111,92 Millionen Euro.

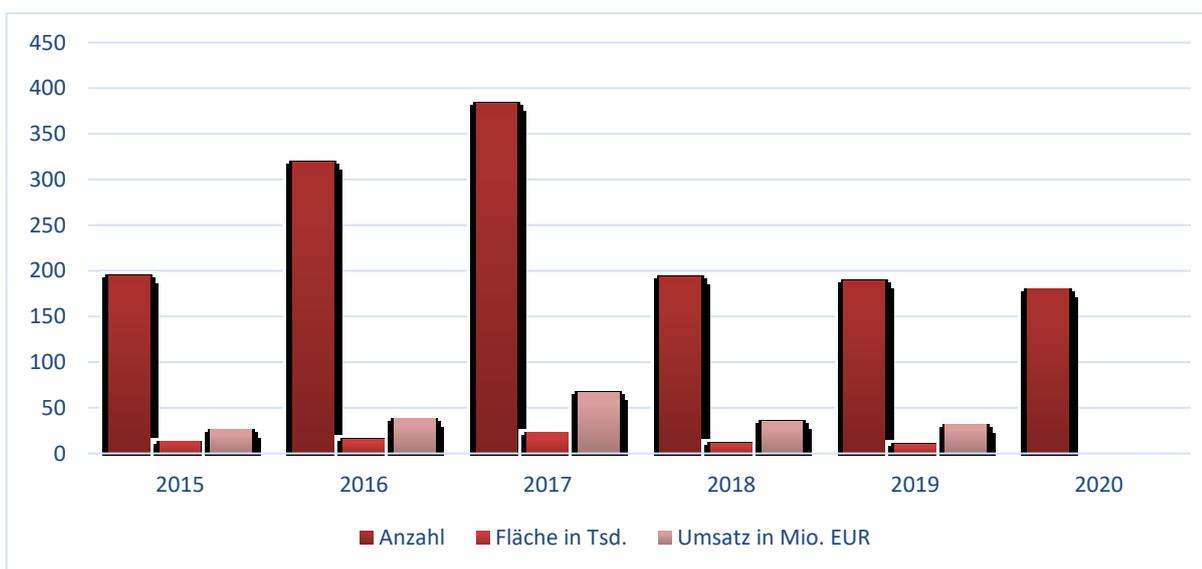
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich insgesamt in sechs Kategorien.



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
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
2020	180	22,39	48,18



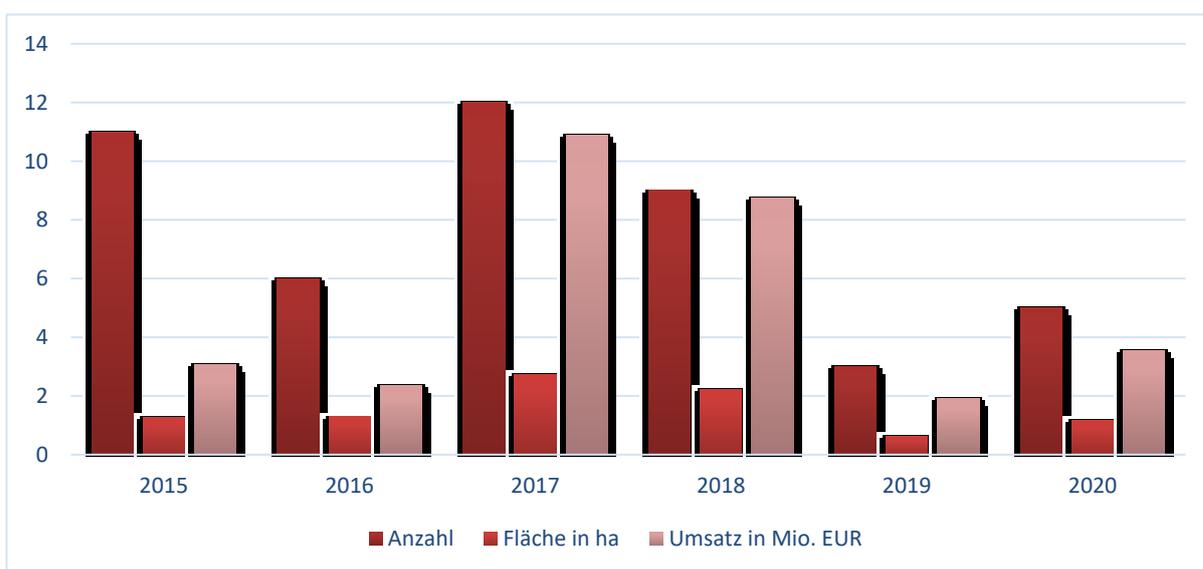
Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	40	11,18	17,16
Grevenbroich	45	3,25	7,20
Jüchen	23	2,44	4,10
Kaarst	13	1,88	5,05
Korschenbroich	31	2,02	6,43
Meerbusch	19	1,06	7,20
Rommerskirchen	9	0,56	1,04

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
2015	11	1,27	3,07
2016	6	1,29	2,36
2017	12	2,72	10,89 ¹
2018	9	2,22	8,75
2019	3	0,63	1,91
2020	5	1,16	3,56

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



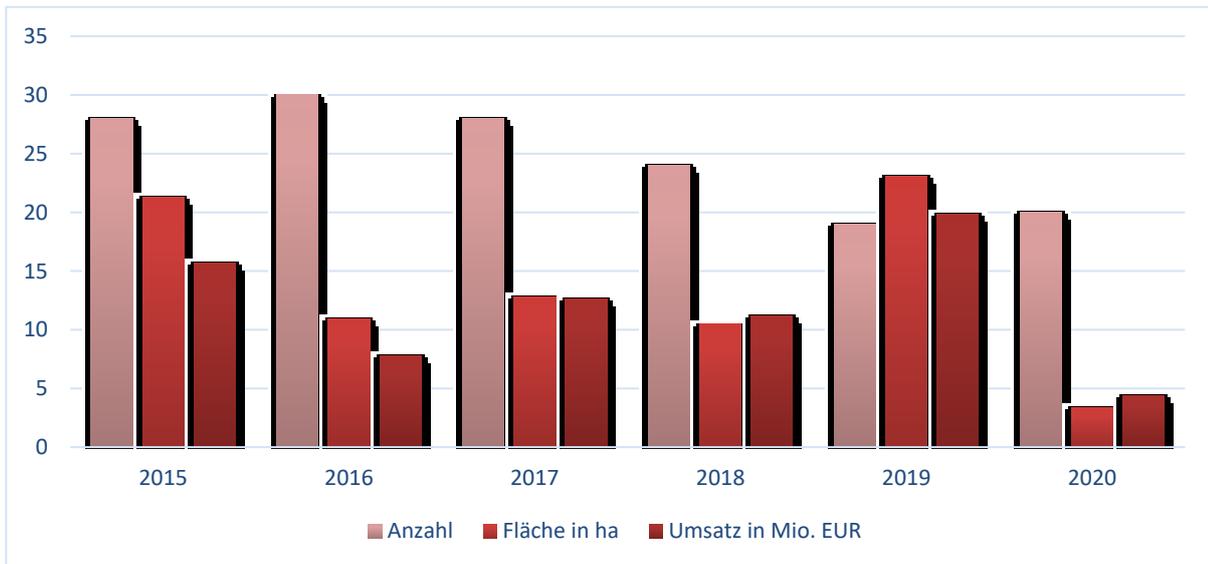
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Stadt	Anzahl	Fläche in Tsd.	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	-	-	-
Grevenbroich	-	-	-
Jüchen	-	-	-
Kaarst	1	0,40	1,38
Korschenbroich	1	0,08	0,43
Meerbusch	2	0,29	1,44
Rommerskirchen	1	0,39	0,31

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
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
2020	10	3,36	4,41



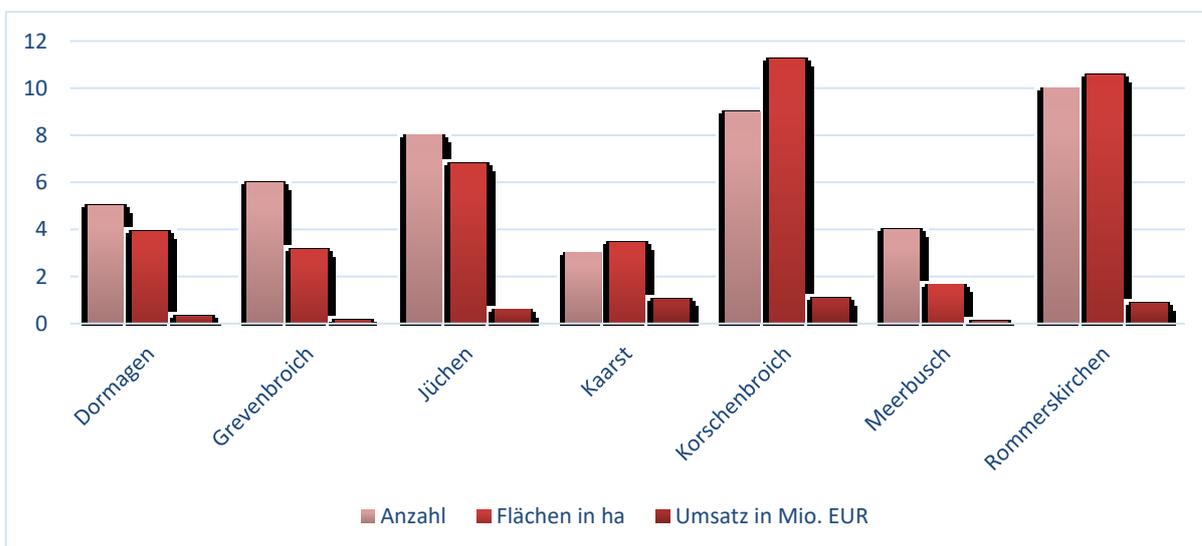
Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	1	0,74	1,32
Grevenbroich	2	0,65	0,51
Jüchen	-	-	-
Kaarst	2	0,83	1,14
Korschenbroich	-	-	-
Meerbusch	4	0,74	1,13
Rommerskirchen	1	0,40	0,31

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 2020**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €		Ø Ackerzahl
Dormagen	5	3,92	0,31		53
Grevenbroich	6	3,14	0,14		80
Jüchen	8	6,80	0,59		86
Kaarst	3	3,46	1,05		73
Korschenbroich	9	11,25	1,06		77
Meerbusch	4	1,65	0,10		50
Rommerskirchen	10	10,58	0,85		91



Der Kaufpreis von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Neben der tatsächlichen Nutzung (Grün- oder Ackerland) sind Faktoren wie Flächengröße, Bonität, Zuschnitt 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.

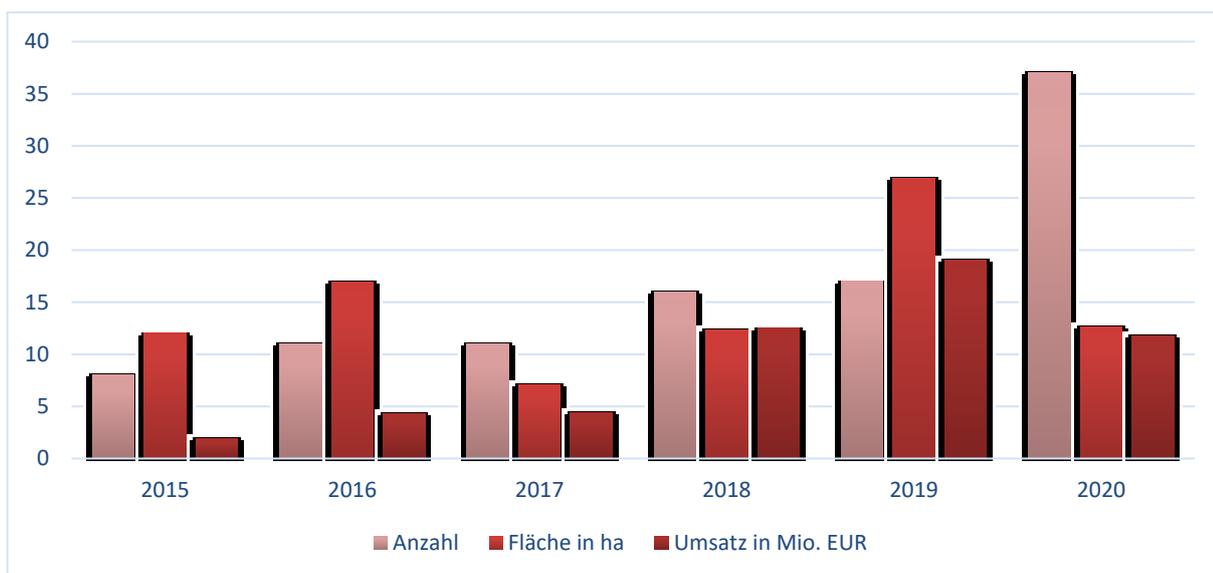
3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

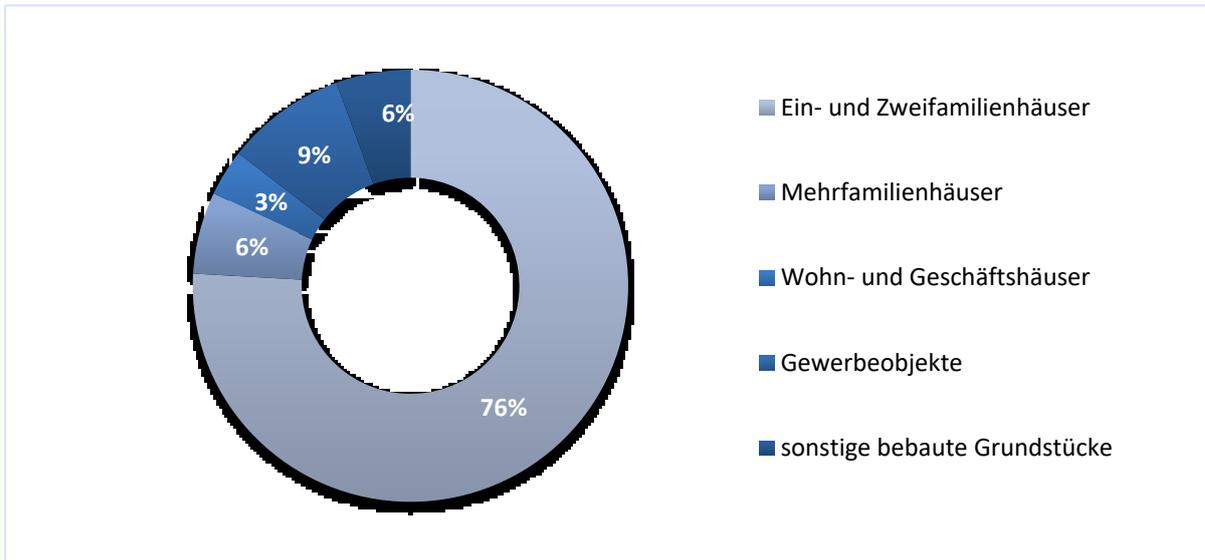
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2015	8	12,01	1,92
2016	11	16,92	4,29
2017	11	7,06	4,37
2018	16	12,37	12,50
2019	17	26,92	19,08
2020	37	12,65	11,79



3.3 bebaute Grundstücke

Im Jahr 2020 wechselten bei insgesamt 3.157 Kaufverträgen 1.517 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 778,73 Mio. EUR haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

Geldumsatz 2020 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	197	10,48	74,58
	Mehrfamilienhaus	10	0,46	4,70
	Wohn-/Geschäftshaus	3	1,21	4,48
	Gewerbeobjekt	12	3,76	15,07
	sonstige Gebäude	4	0,30	21,42
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhaus	285	15,96	90,18
	Mehrfamilienhaus	26	1,85	11,24
	Wohn-/Geschäftshaus	14	1,45	6,04
	Gewerbeobjekt	9	3,04	9,68
	sonstige Gebäude	10	102,15	13,99
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhaus	183	8,99	54,34
	Mehrfamilienhaus	11	0,60	5,69
	Wohn-/Geschäftshäuser	6	0,64	2,09
	Gewerbeobjekt	2	0,25	0,77
	sonstige Gebäude	4	3,05	1,06
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhaus	200	9,65	94,25
	Mehrfamilienhaus	6	0,66	4,68
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	1,67	6,27
	Gewerbeobjekt	10	5,10	12,82
	sonstige Gebäude	3	0,12	0,88

Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhaus	141	8,25	54,96
	Mehrfamilienhaus	11	1,12	7,24
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	0,66	2,75
	Gewerbeobjekt	4	1,99	2,83
	sonstige Gebäude	4	3,23	1,73
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhaus	238	18,00	195,92
	Mehrfamilienhaus	11	0,95	13,23
	Wohn-/Geschäftshäuser	6	0,63	4,97
	Gewerbeobjekt	6	1,60	28,64
	sonstige Gebäude	4	0,33	0,54
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhaus	77	3,88	26,80
	Mehrfamilienhaus	3	0,21	0,97
	Wohn-/Geschäftshäuser	2	0,16	0,51
	Gewerbeobjekt	-	-	-
	sonstige Gebäude	5	9,14	3,41

ohne den Teilmarkt Erbbau- und Erbbaurechtsgrundstücke

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 6 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 7.976 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

Kauffälle nach Wertabstufungen

Euro	2015	2016	2017	2018	2019	2020
bis 100 000	93	85	85	83	69	45
100 001 bis 150 000	115	96	117	88	69	65
150 001 bis 200 000	194	182	157	133	122	82
200 001 bis 250 000	225	197	210	145	134	98
250 001 bis 380 000	447	404	454	477	452	406
über 380 001	236	334	351	405	497	625
Gesamtergebnis	1.310	1.298	1.374	1.330	1.343	1.321

Für den Auswertzeitraum 2020 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.

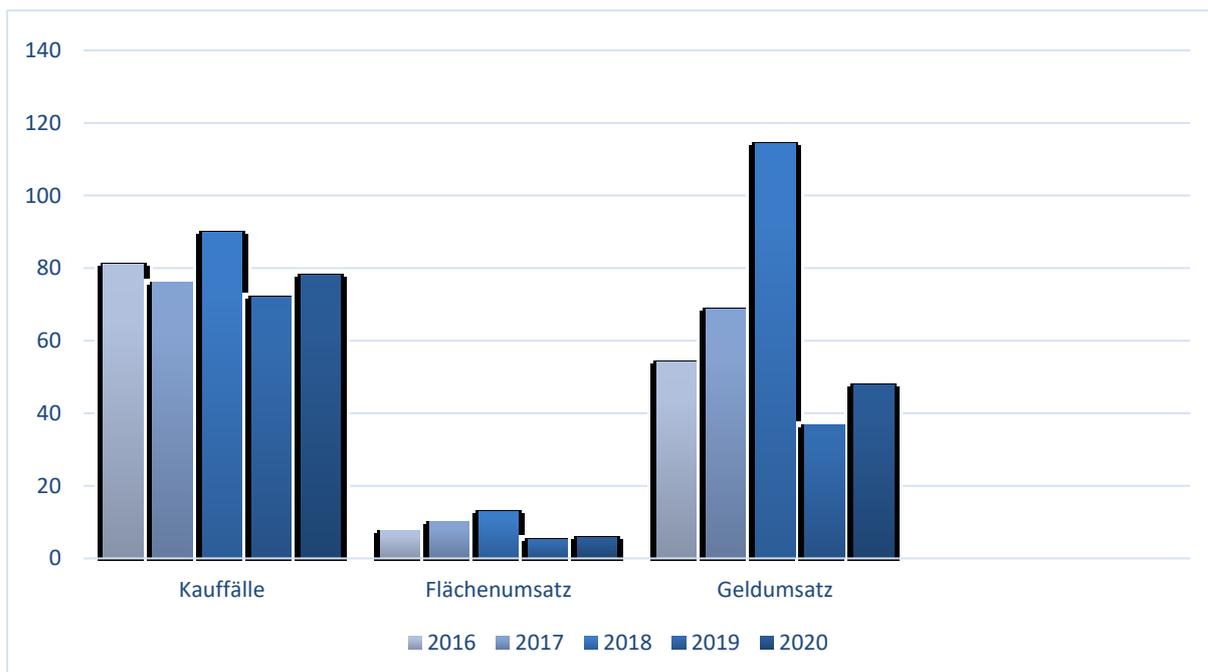
Umsatz und Anzahl der Kauffälle

Stadt	Anzahl	Gesamtgrundstücksfläche in ha	Umsatz in Mio. €
Dormagen	197	10,48	74,58
Grevenbroich	285	15,96	90,18
Jüchen	183	8,99	54,34
Kaarst	200	9,65	94,25
Korschenbroich	141	8,25	54,96
Meerbusch	238	18,00	195,92
Rommerskirchen	77	3,88	26,80
Gesamtergebnis	1.321	75,21	591,03

3.3.2 Mehrfamilienhäuser

Umsatz und Anzahl der Kauffälle

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
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
2020	78	5,85	47,75



Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden

Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	10	0,46	4,70
Grevenbroich	26	1,85	11,24
Jüchen	11	0,60	5,69
Kaarst	6	0,66	4,68
Korschenbroich	11	1,12	7,24
Meerbusch	11	0,95	13,23
Rommerskirchen	3	0,21	0,97

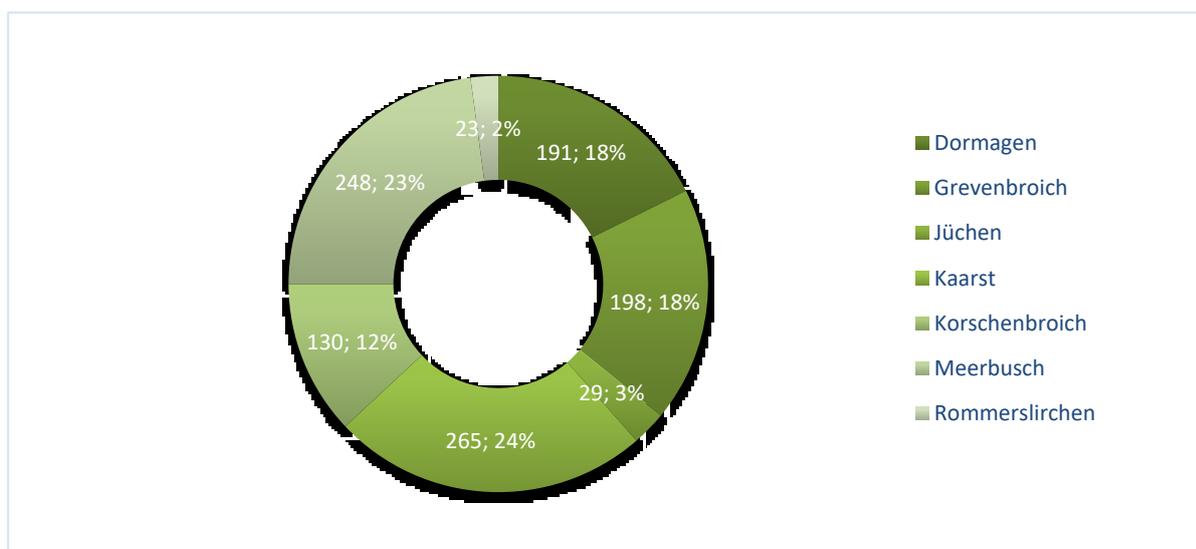
3.4 Wohnungseigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.620 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Euro	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unter 50 000	142	127	117	105	88	73
50 001 – 100 000	230	239	178	199	163	112
100 001 – 150 000	208	229	241	265	224	197
150 001 – 200 000	162	168	182	237	199	159
200 001 – 250 000	83	107	114	138	160	114
250 001 – 380 000	122	167	122	163	179	212
über 380 000	110	68	71	116	169	218
Gesamt	1.002	1.105	1.025	1.223	1.182	1.085

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 6 % auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 18 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 44 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze. Die folgende Darstellung der für das Jahr 2020 vorliegenden 1.085 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	191	38,37
Grevenbroich	198	38,61
Jüchen	29	5,48
Kaarst	265	70,88
Korschbroich	130	39,80
Meerbusch	248	100,05
Rommerskirchen	23	3,62

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

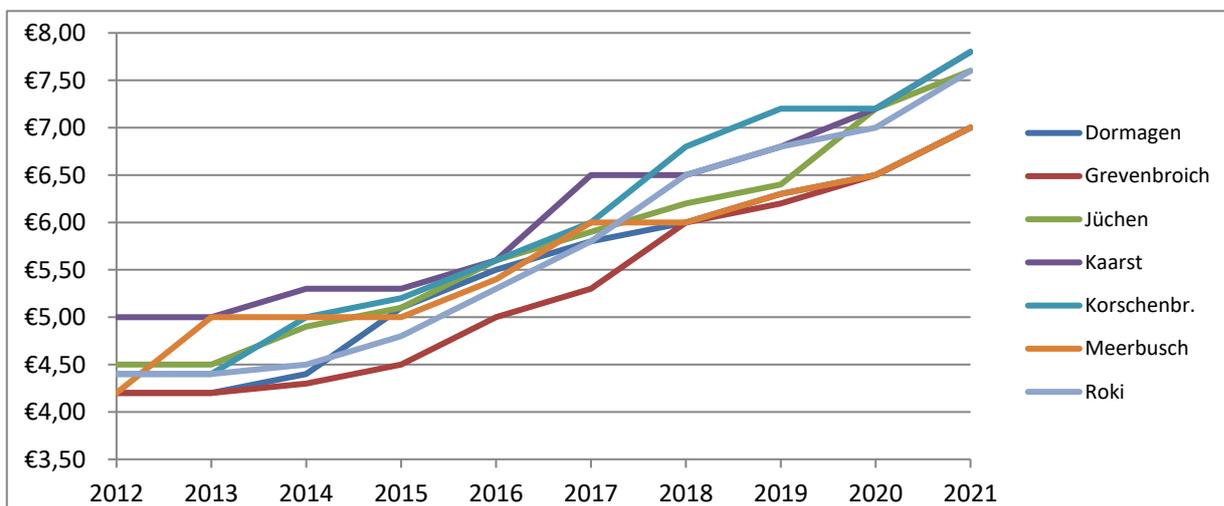
Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden auf Grundlage der Kaufpreise aus dem innerlandwirtschaftlichen Verkehr abgeleitet und gelten für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet. Bei starken Preisunterschieden werden sie auch für einzelne Gemarkungen, in denen ein spezielles 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 01.01.2021	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	7,00	60
Grevenbroich	7,00	80
Jüchen	7,60	85
Kaarst	7,80	70
Korschenbroich	7,80	70
Meerbusch	7,00	60
Rommerskirchen	7,60	90

Stadt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021/20
Dormagen	4,20	4,40	5,10	5,50	5,80	6,00	6,30	6,50	7,00	+7,7%
Grevenbroich	4,20	4,30	4,50	5,00	5,30	6,00	6,20	6,50	7,00	+7,7%
Jüchen	4,50	4,90	5,10	5,60	5,90	6,20	6,40	7,20	7,60	+5,6%
Kaarst	5,00	5,30	5,30	5,60	6,50	6,50	6,80	7,20	7,80	+8,3%
Korschenbroich	4,40	5,00	5,20	5,60	6,00	6,80	7,20	7,20	7,80	+8,3%
Meerbusch	5,00	5,00	5,00	5,40	6,00	6,00	6,30	6,50	7,00	+7,7%
Rommerskirchen	4,40	4,50	4,80	5,30	5,80	6,50	6,80	7,00	7,60	+8,6%
Mittel	4,53	4,77	5,00	5,43	5,90	6,29	6,57	6,87	7,40	+7,7%



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 m²: 4,00 – 5,50 €/m²

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 €/m²

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 31. März 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 (§ 37 GrundWertVO 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 m² 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
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	-
2020	370	320	200	330	250	170	235	200	180	390	320	-
2021	410	360	220	370	280	185	270	215	195	450	370	-
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	-
2020	125	90	70	85	60	-	75	55	-	120	110	-
2021	130	95	75	90	65	-	80	60	-	125	115	-

Korschenbroich				Meerbusch			Rommerskirchen		
Jahr	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
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
2020	350	290	230	520	430	320	260	200	150
2021	400	330	260	600	490	370	290	220	165
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	-
2020	85	80	-	100	70	-	-	70	-
2021	90	85	-	105	75	-	-	75	-

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 m² - 500 m² (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.

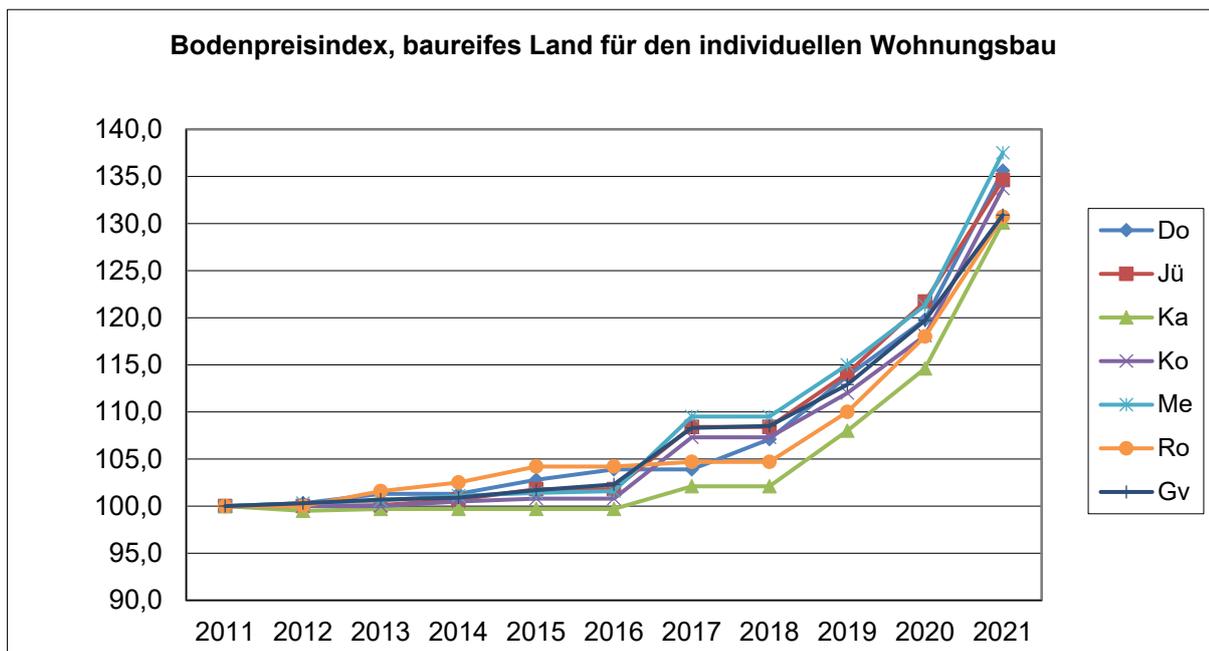
Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

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

4.2.5 Indexreihen individueller Wohnungsbau

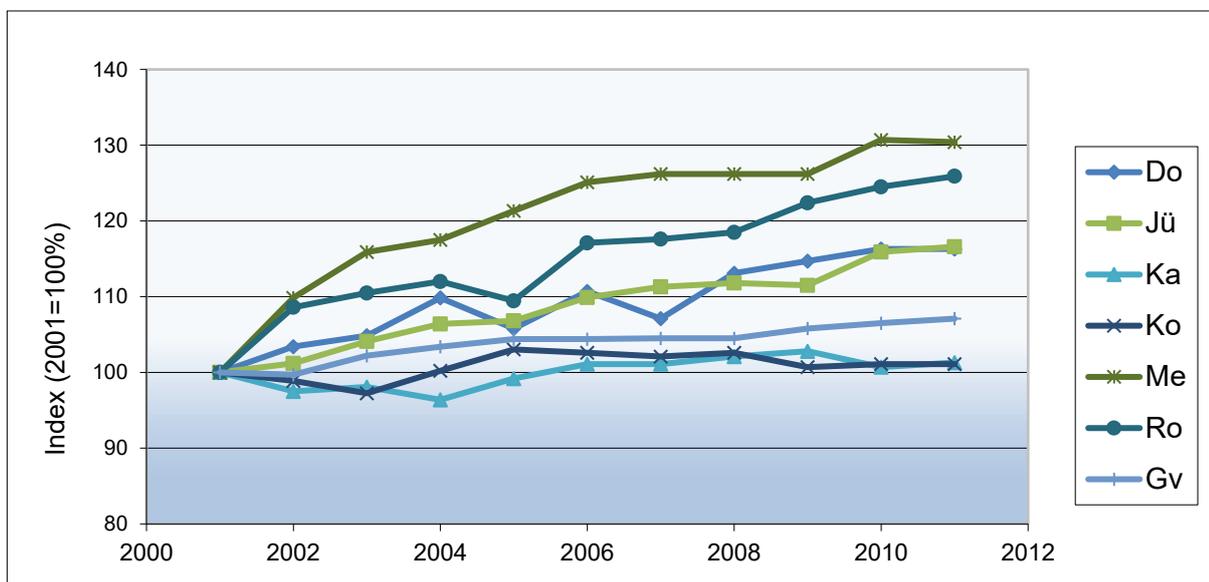
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2021 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 – 2020)

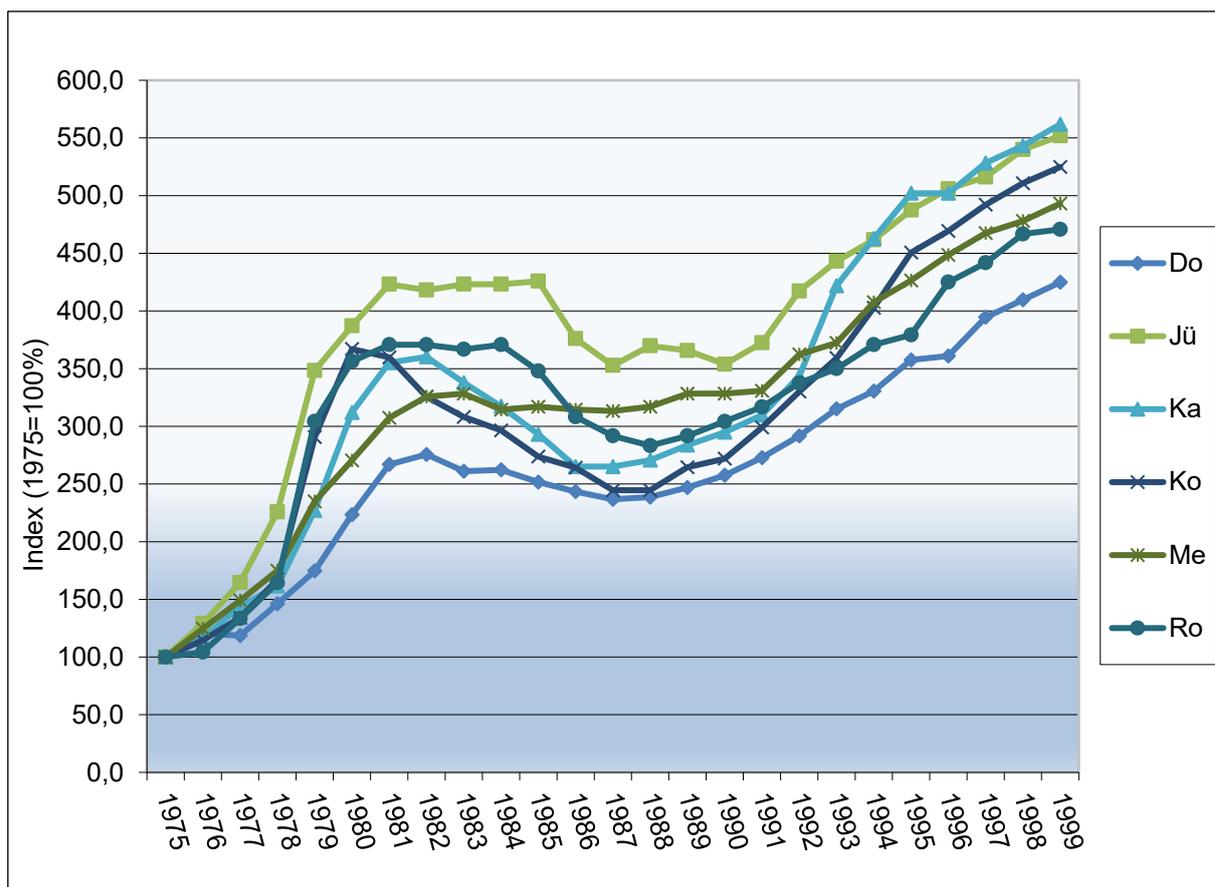


Durch die Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte auf **zonale Bodenrichtwerte** war der Beginn einer neuen Indexreihe bezogen auf das Basisjahr 2011 erforderlich. In der unten stehenden Grafik ist die Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2011 bezogen auf die **lagetypischen Bodenrichtwerte** zum 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 m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2020 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Anzahl.

Die EUR/m²-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.

Dormagen	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.830	3.920	1.745	230	120	16
Reihenendhaus	2.995	3.300	2.705	460	126	4
Doppelhaushälfte	3.150	3.895	2.455	418	134	21
Freistehend	3.370	4.330	2.055	570	145	11

Grevenbroich	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.530	3.640	1.320	290	125	20
Reihenendhaus	2.515	3.430	1.810	372	135	15
Doppelhaushälfte	3.000	4.335	1.945	390	130	23
Freistehend	2.700	3.825	1.840	696	170	19

Jüchen	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.380	2.570	2.025	200	125	16
Reihenendhaus	2.420	2.640	1.680	305	125	12
Doppelhaushälfte	2.665	3.835	1.760	426	132	22
Freistehend	2.870	3.915	1.760	538	152	16

Kaarst	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.000	3.825	2.145	241	135	17
Reihenendhaus	3.615	3.900	2.480	355	130	17
Doppelhaushälfte	3.840	5.160	2.555	372	144	18
Freistehend	3.760	6.365	2.555	612	162	25

Korschenbroich	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.050	4.120	2.250	270	117	7
Reihenendhaus	-	-	-	-	-	-
Doppelhaushälfte	3.020	4.230	1.875	474	128	18
Freistehend	3.145	4.240	2.190	636	146	15

Meerbusch	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.620	5.680	2.420	260	125	10
Reihenendhaus	3.680	4.430	2.970	360	131	12
Doppelhaushälfte	4.010	4.790	3.240	378	151	10
Freistehend	3.740	5.340	2.500	782	200	17

Rommerskirchen	Mittel €/m ²	Max €/m ²	Min €/m ²	Gfl m ²	Wfl m ²	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.180	3.510	3.010	195	140	4
Reihenendhaus	2.905	3.545	2.290	415	112	5
Doppelhaushälfte	3.310	3.875	2.265	302	129	12
Freistehend	2.775	3.200	2.490	498	149	10

5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2020 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je Quadratmeter-Wohnfläche umgerechnet werden. Für die eingeklammerten (...) Werte lagen in 2020 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

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m²	1950-1974 €/m²	1975-1994 €/m²	1995-2015 €/m²	Ab 2016 €/m²
Dormagen	/	2.755	2.730	-	-
Grevenbroich	/	2.410	2.580	2.860	-
Jüchen	/	-	-	-	2.460
Kaarst	/	2.980	3.010	3.410	-
Korschenbroich	/	-	2.710	-	-
Meerbusch ¹	/	3.525	3.620	-	-
Rommerskirchen	/	-	-	-	3.230

Doppelhaushälfte

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m²	1950-1974 €/m²	1975-1994 €/m²	1995-2015 €/m²	Ab 2016 €/m²
Dormagen	/	2.620	3.220	3.520	-
Grevenbroich	/	2.110	2.950	3.070	3.910
Jüchen	/	2.440	-	-	2.690
Kaarst	/	2.931	4.000	3.930	-
Korschenbroich	/	-	2.950	3.060	-
Meerbusch ¹	/	-	-	-	-
Rommerskirchen	/	-	-	3.250	3.650

Freistehendes Haus

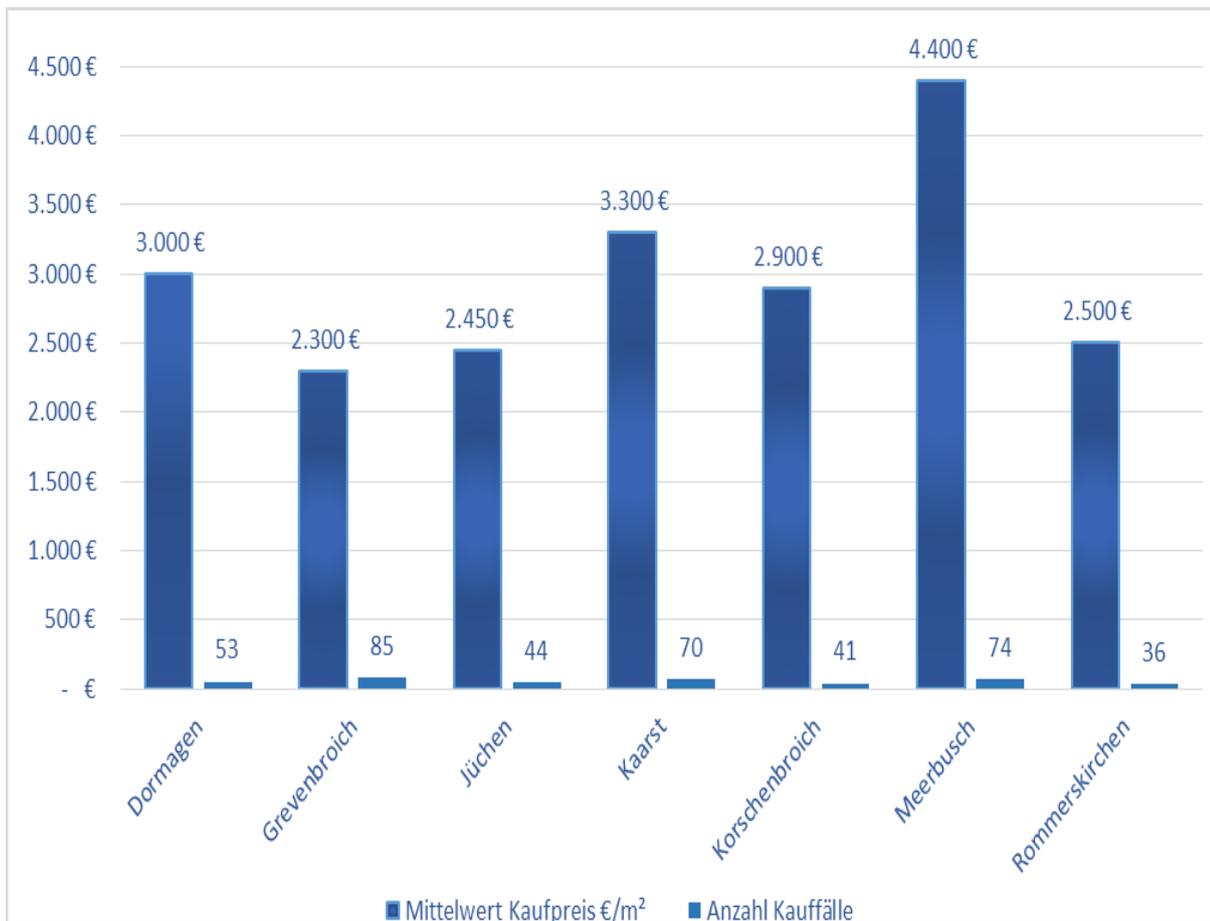
Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m ²	1950-1974 €/m ²	1975-1994 €/m ²	1995-2015 €/m ²	Ab 2016 €/m ²
Dormagen	/	3.100	3.730	-	/
Grevenbroich	/	2.560	-	3.050	/
Jüchen	/	2.320	-	3.120	/
Kaarst	/	3.440	-	4.140	/
Korschenbroich	/	2.940	3.110	-	/
Meerbusch ¹	/	3.810	-	-	/
Rommerskirchen	/	2.680	2.620	-	/

¹ 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 m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2020 dar.



5.1.3 Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

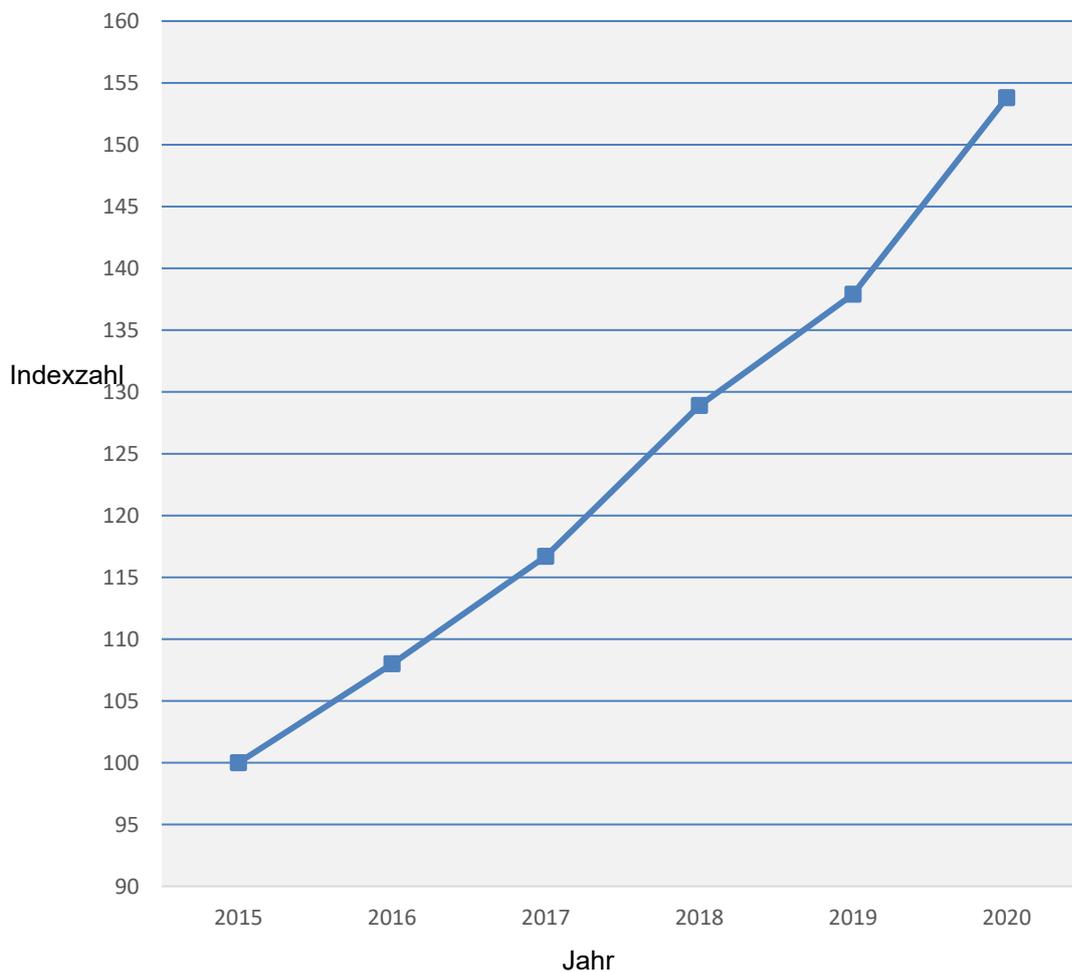
Auf Grundlage der registrierten Kauffälle lässt sich die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser durch Indexreihen dokumentieren. Die Indexreihen zeigen die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Die nachfolgende grafische und tabellarische Darstellung der Indexreihe der Ein- und Zweifamilienhäuser bezieht sich auf das Jahr **2015 = 100**.

- Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2015	100,0
2016	108,0
2017	116,7
2018	128,9
2019	137,9
2020	153,8

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte. Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt. Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.



5.1.4 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Grundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne signifikante Immissionen und ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert), bei normalem baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

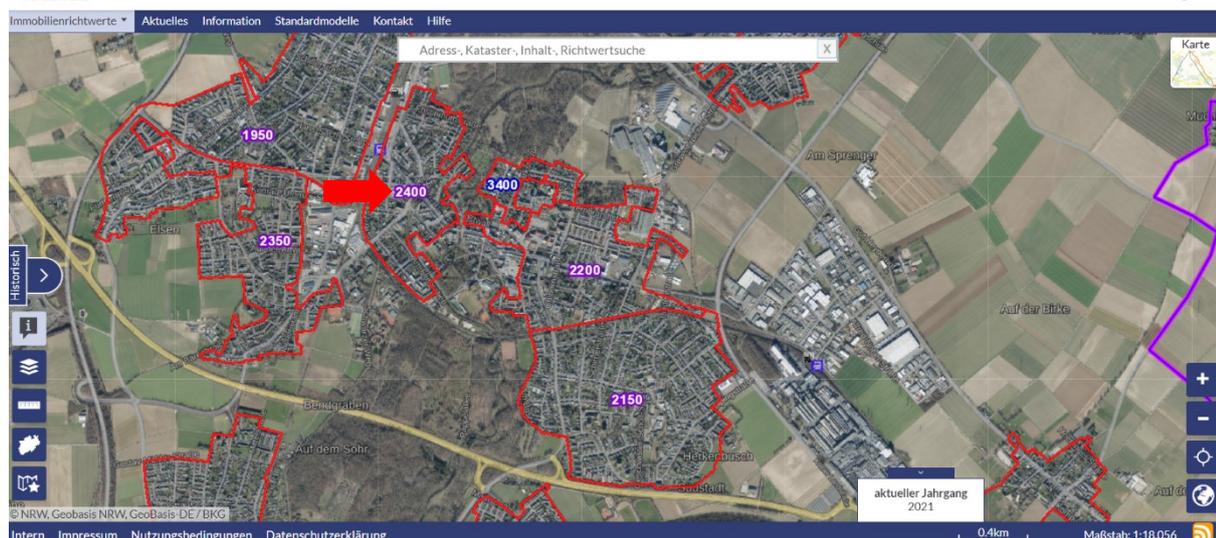
Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 aus Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 75 Immobilienrichtwertzonen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m² angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist. Die Immobilienrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.brw.de veröffentlicht.

BORIS
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen



Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator (Grafik):

The screenshot displays the 'Detailinformationen' window of the 'Immobilien-Preis-Kalkulator'. At the top, there is a blue header with the text 'Detailinformationen' and a close button. Below the header, a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen' is visible. The main content area is divided into three tabs: 'Ein- und Zweifamilienhäuser', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. The 'Ein- und Zweifamilienhäuser' tab is active. In the center, a large blue button displays the price '1640 €/m²' with the subtitle '(Ein- und Zweifamilienhäuser)'. To the left of this button, a calendar icon shows the year '2020'. To the right, there is a navigation bar with icons for a menu, search, PDF, and share. A red arrow labeled 'Start' points to the menu icon, and a yellow arrow labeled 'Informationen' points to the search icon. Below the navigation bar, a link 'Örtliche Fachinformationen anzeigen' is present. The bottom section of the interface consists of several expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe', each with a downward arrow.

5.1.5 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwerts auf das Bewertungsobjekt kann sachverständig mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten erfolgen. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

Richtwert-Gebäudeart	Objekt-Gebäudeart					
	RMH	REH*	DHH	EFH/BGL**	VILLA	ZFH***
Reihenmittelhaus (RMH)	1,00	1,05	1,15	1,25		
Doppelhaushälfte (DHH)	0,90	0,95	1,00	1,10	1,50	
Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)	0,80	0,85	0,90	1,00	1,40	0,90
VILLA				0,70	1,00	

*REH = Reihenendhaus **BGL = Bungalow ***Zweifamilienhaus

Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr												
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1930
2015	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87	0,85	0,83	0,80	0,77				
2010	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,79	0,76			
2005	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,82	0,79			
2000	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,85	0,81	0,78		
1995	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,87	0,84	0,81		
1990	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,90	0,86	0,83	0,81	
1985	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93	0,89	0,86	0,83	
1980	1,24	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,95	0,91	0,88	0,85	0,83
1975	1,28	1,23	1,19	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	0,98	0,94	0,90	0,88	0,85
1970		1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,00	0,96	0,92	0,90	0,87
1965			1,25	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,02	0,98	0,94	0,92	0,89
1960				1,23	1,19	1,16	1,13	1,10	1,04	1,00	0,96	0,94	0,91
1955					1,22	1,18	1,15	1,12	1,06	1,02	0,98	0,95	0,93
1950						1,20	1,17	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,94
1945							1,19	1,15	1,10	1,05	1,02	0,99	0,96
1940								1,17	1,12	1,07	1,03	1,00	0,97

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

sehr gut (SW-RL Klasse 5)	bis 1,25
einfach (SW-RL Klasse 1)	bis 0,90

Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

Den Gebäudearten ist eine jeweils typische, kleine oder große Wohnflächenspanne zugeordnet. Villen und Zweifamilienhäuser haben generell große Wohnflächen und sind hier nicht weiter aufgeführt.

Gebäudeart	Wohnfläche (gem. WoFlV)	Wohnflächenklasse
EFH	< 100	klein
EFH	100 – 200	typisch
EFH	> 200	groß
EFH	> 280	sehr groß
RMH/DHH/REH	< 100	klein
RMH/DHH/REH	100 – 165	typisch
RMH/DHH/REH	> 165	groß
RMH/DHH/REH	> 260	sehr groß

Bei Abweichungen von der typischen Wohnflächenklasse können folgende Anpassungen erfolgen (gilt nicht bei Villen und Zweifamilienhäuser):

klein	bis 1,10
groß	0,95
sehr groß	bis 0,80

Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

vermietet	0,90
ohne Keller	0,95
sehr guter baulicher Zustand	bis 1,10
Immissionen	bis 0,90

5.1.6 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.

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 auftretende Fallgestaltungen beschreiben.

Statistische Angaben

Auswertezeitraum:	2018-2020
Bestimmtheitsmaß (R^2):	31,05 %
GND:	80 Jahre
mittleres Bodenwertniveau:	285 €/m ²
mittlerer vorläufiger Sachwert:	330.000 € (70.000 – 1.000.000 €)
Ausgewertete Kauffälle:	300

Für die Jahre 2018 bis 2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 300 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 1906-2019 mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 70.000 EUR – ca. 1.000.000 EUR. Das mittlere Bodenrichtwertniveau beträgt rund 285 EUR/m².

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 ²] (erschließungsbeitragsfrei)					
	150	200	250	300	350	400
120.000		1,46				
130.000		1,45				
140.000		1,44				
150.000		1,43				
160.000		1,42				
170.000		1,41	1,50			
180.000	1,31	1,40	1,49			
190.000	1,30	1,39	1,48			
200.000	1,29	1,38	1,47	1,56	1,64	
210.000	1,28	1,37	1,46	1,55	1,63	
220.000	1,28	1,36	1,45	1,54	1,62	
230.000	1,27	1,35	1,44	1,53	1,61	1,70
240.000	1,26	1,34	1,43	1,52	1,60	1,69
250.000	1,25	1,33	1,42	1,51	1,60	1,68
260.000	1,24	1,33	1,41	1,50	1,59	1,67
270.000	1,23	1,32	1,40	1,49	1,58	1,66
280.000	1,22	1,31	1,39	1,48	1,57	1,65
290.000	1,21	1,30	1,38	1,47	1,56	1,64
300.000	1,20	1,29	1,37	1,46	1,55	1,64
310.000	1,19	1,28	1,37	1,45	1,54	1,63
320.000	1,18	1,27	1,36	1,44	1,53	1,62
330.000	1,17	1,26	1,35	1,43	1,52	1,61
340.000	1,16	1,25	1,34	1,42	1,51	1,60
350.000	1,15	1,24	1,33	1,41	1,50	1,59
360.000	1,14	1,23	1,32	1,41	1,49	1,58
370.000	1,14	1,22	1,31	1,40	1,48	1,57
380.000		1,21	1,30	1,39	1,47	1,56
390.000		1,20	1,29	1,38	1,46	1,55
400.000		1,19	1,28	1,37	1,45	1,54
410.000			1,27	1,36	1,45	1,53
420.000			1,26	1,35	1,44	1,52
430.000			1,25	1,34		1,51
440.000			1,24	1,33		1,50
450.000			1,23	1,32		1,49
460.000			1,22	1,31		
470.000			1,22	1,30		

5.1.7 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 „Marktpassungsfaktor 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 eingesehen werden.

Gebäudeart	Stichtag 01.01.2017 in %	Stichtag 01.01.2018 in %	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %	Stichtag 01.01.2021 in %
Ein- und Zweifamilienhäuser - vermietet -	2,50 – 4,00	2,50 – 4,00	2,50 – 4,00	2,00 – 3,50	1,50 – 3,50

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 m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für **Mehrfamilienhäuser** und **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %** im Auswertungszeitraum 2017 bis 2020 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

Die Euro/m²-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 ²
Dormagen	21	1.670	3.145	900	2.700
Grevenbroich	24	1.240	2.765	470	1.430
Jüchen	12	1.290	2.640	950	680
Kaarst	9	1.905	3.355	1.250	1.060
Korschenbroich	8	2.020	6.390	890	1.000
Meerbusch	14	2.425	7.485	255	1.040
Rommerskirchen	/	/	/	/	/
Gesamtergebnis	88	1.680	7.485	255	1.490

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 eingesehen werden.

Gebäudeart	Stichtag	Stichtag	Stichtag	Stichtag	Stichtag
	01.01.2017 in %	01.01.2018 in %	01.01.2019 in %	01.01.2020 in %	01.01.2021 in %
3-Familienwohnhäuser	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,00 – 4,00	2,50 – 4,00
Mehrfamilienwohnhäuser	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00
Wohn- / Geschäftshäuser	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00	4,00 – 6,00
Gewerbeobjekte	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/m² Wohnfläche für 2020 - getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

Erstverkäufe

	Wohnfläche			
	30 - 60 m ²	61 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²
Grevenbroich	/	3.260	3.325	/
Kaarst	/	4.500	4.650	4.180
Korschenbroich	/	3.930	3.565	4.060
Meerbusch	/	4.490	5.400	5.320

In Jüchen, Dormagen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

Weiterverkäufe

Dormagen	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 ¹	1.680	2.300	1.010	12
1970 – 1979 ¹	2.170	2.750	1.460	16
1980 – 1989	2.070	3.210	1.490	14
1990 – 1999	2.640	3.570	1.800	28
2000 - 2009	2.750	3.400	1.770	11
ab 2010	3.360	4.180	2.720	6

¹ ohne Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“

Grevenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.530	1.940	1.000	36
1970 – 1979	1.410	2.350	790	34
1980 – 1989	2.120	2.950	1.500	9
1990 – 1999	2.100	2.840	1.280	24
2000 - 2009	2.660	3.540	1.890	8
ab 2010	-	-	-	-

Kaarst	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.810	2.375	1.030	28
1970 – 1979	2.020	3.030	1.090	67
1980 – 1989	2.330	2.800	1.870	13
1990 – 1999	2.610	3.040	1.620	16
2000 - 2009	3.200	3.420	2.700	5
ab 2010	3.750	4.550	2.740	5

Korschenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	2.580	2.850	2.400	5
1970 – 1979	1.840	2.430	1.100	15
1980 – 1989	2.140	2.890	1.340	6
1990 – 1999	2.480	3.070	1.560	11
2000 - 2009	/	/	/	/
ab 2010	/	/	/	/

Meerbusch	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	2.540	3.770	1.520	26
1970 – 1979	2.530	3.680	1.050	32
1980 – 1989	2.940	4.150	1.900	14
1990 – 1999	3.370	4.520	2.580	14
2000-2009	3.400	3.690	2.800	4
ab 2010	5.380	5.830	4.980	6

In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

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

6.1.2 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m² Wohnfläche für Weiterverkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren 2002 bis 2020 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 ²	minimum EUR/m ²	maximum EUR/m ²
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9	1983	113	54	1.745	1.020	2.975
Oststraße. 16-28	1972	60	14	1.715	1.020	2.540

Meerbusch						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m ²	minimum EUR/m ²	maximum EUR/m ²
Am Haushof 1-11	1972	46	25	2.075	1.170	2.715
Auf der Scholle 2-10	1970	140	81	1.810	1.050	3.440
Bommershöfer Weg 56-68	1994	56	35	2.985	1.460	3.815
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	41	2.760	1.420	4.435

Meerbusch						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m ²	minimum EUR/m ²	maximum EUR/m ²
Brühler Weg 64-74	1965	56	41	2.170	1040	3.625
Kantstr. 22-26	1969	31	17	2.200	1.335	2.950
Kantstr. 23-27	1976	149	72	1.880	1.150	3.130
Kantstr. 29-35	1969	123	73	2.025	1.134	3.185
Kettelerstr. 15-23	1961	39	25	2.440	1.310	3.810
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	49	2.565	1.210	3.155
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	86	2.340	1.715	2.965
Poststr. 50, Gereonstr. 2-4, Gereonstr. 10-12, Am Fronhof 26-30	1982	55	17	3.325	1.755	4.840
Uerdinger Str. 17-17c; Uerdinger Str. 19-21	1996	55	26	3.045	2.025	3.655
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	64	3.575	2.240	4.690

Dormagen						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m ²	minimum EUR/m ²	maximum EUR/m ²
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	125	2.465	1.390	3.300
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	78	1.725	1.050	2.710
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	48	1.420	1.045	1.940
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	50	1.030	540	1.930
Neckarstr. 8-20, Wiedstr. 14, Mainstr. 10-12	1970	222	90	1.040	500	2.300
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theodor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	98	1.770	1.065	2.580
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	84	1.260	710	1.960
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	101	960	520	2.105
Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28	1995	60	25	2.690	2.050	3.025
Teuschstr. 1-3	1973	48	54	1.720	1.060	2.375
Unter den Hecken 78-90	2002	86	38	2.890	2.395	3.175

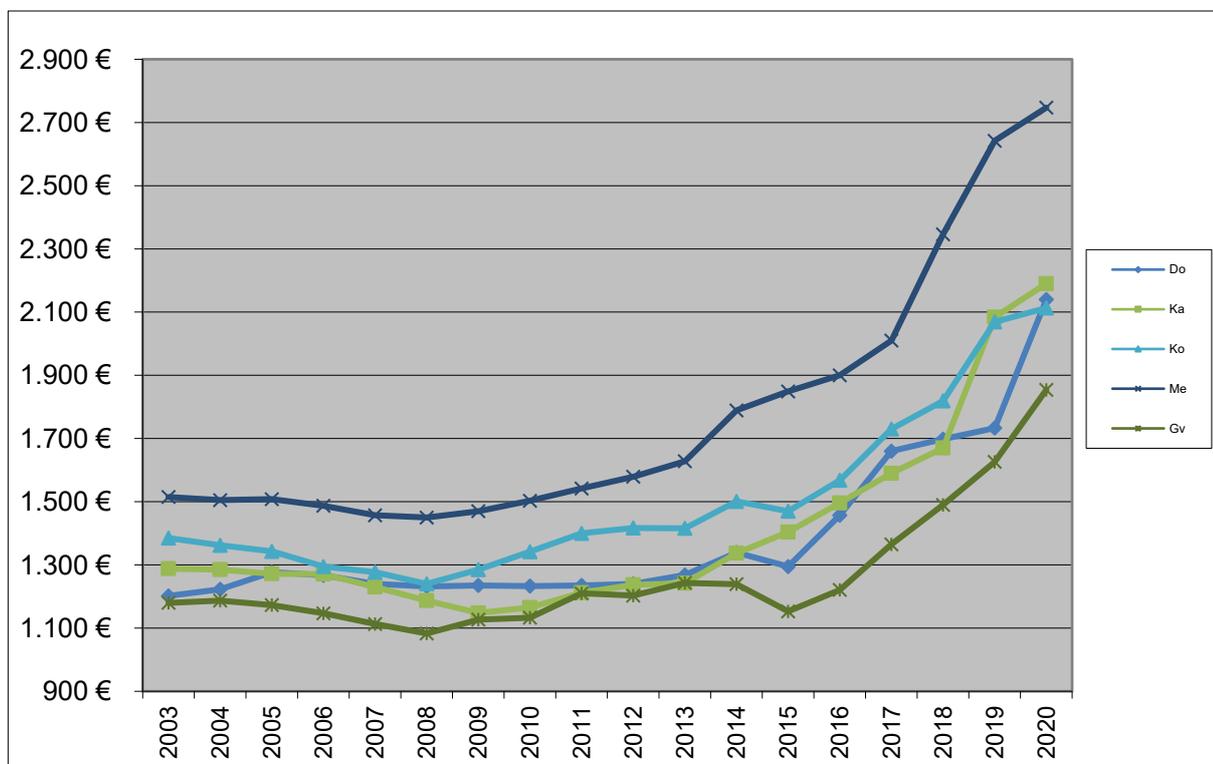
Kaarst						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m ²	minimum EUR/m ²	maximum EUR/m ²
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	47	2.860	2.105	3.870
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	50	1.880	1.405	2.365
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	135	2.030	1.400	2.465
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	35	1.720	1.430	2.130
Ertfstr. 31-35	1980	44	17	2.220	1.690	2.487
Ertfstr. 1-7 Girmes-Kreuz-Str. 5	1995	76	36	2.730	1.620	3.680
Flachsbleiche 64-68	1970	24	42	1.960	1.632	3.295
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	26	1.993	1.600	2.965
Gemsenstr. 35-37	1968	76	17	1.970	1.610	2.615
Glehner Str. 40 - 52	1995	91	61	2.690	1.995	3.295
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	80	1.850	1.030	2.535
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	36	38	2.290	1.240	3.200
Moselstr. 1-7,15; 10-12	1982	135	85	2.174	1.187	2.864
Platanenstr. 19-25	1974	36	49	1.550	900	2.460
Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-3	1973	144	48	1.570	960	2.322
Pillauer Weg; Tilsiter Weg; Danziger Str.; Elbinger Weg; (Parksiedlung/Hinterfeld)	1967	250	173	1.810	1.070	2.740
Rheinstr. 24-50	1975	103	61	2.165	1.106	2.890
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	64	2.005	1.263	2.835
Roseggerstr. 1-15	1971	72	39	2.130	1.240	2.840
Roseggerstr. 14-20	1971	48	47	1.870	1.284	2.785
Windvogt 29-41	1992	103	70	2.450	1.680	2.875

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	50	1.360	675	2.075
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	125	62	1.055	575	2.000
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	116	59	1.250	460	2.175
Stralsunder Str. 30-40	1966	88	40	940	550	1.935
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	53	1.960	985	2.855

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 €/m² 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 „Marktpassungsfaktor 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 eingesehen werden.

	Stichtag 01.01.2017 in %	Stichtag 01.01.2018 in %	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %	Stichtag 01.01.2021 in %
Wohnungseigentum	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	2,00 – 4,00

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.

6.2 Teileigentum

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

Durchschnittswerte 2020

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	22.000	8.000	23.000	12.000
Wiederverkauf	10.000	4.500	11.500	6.500

Durchschnittswerte 2019

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	21.000	5.500	18.000	10.000
Wiederverkauf	10.000	3.000	11.000	6.500

Durchschnittswerte 2018

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	19.000	5.000	18.000	10.000
Wiederverkauf	9.000	2.500	10.000	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 Bodenrichtwert-grundstücksgröße in diesem Marktbericht auf Seite 30.
Grundstücksflächen	Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt; Selbstständig verwertbare Grundstücksteile fließen als besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale in die Verkehrswertberechnung mit ein.
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale – boG	Findet bereits Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung; boG 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: 0221-147-3321
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 Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW):

Tarif- stelle	Gegenstand und Gebühr
5.1	<p>Gutachten Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungs-gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.</p>
5.1.1	<p>Grundaufwand Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wert bis 1 Million Euro – 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 € b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro – 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 € c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro – 0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 € d) Wert über 100 Millionen Euro – 0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 € <p><i>Ergänzende Regelung:</i> 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>
5.1.2	<p>Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.</p>
5.1.2.1	<p>Führen a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, d) weitere Wertermittlungsstichtage oder e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührensuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.</p>
5.1.2.2	<p>Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.</p>
5.1.3	<p>Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2.</p>
5.1.4	<p>Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes Gebühr: keine, b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine, c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro.

5.2	Besondere Bodenrichtwerte Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs <ul style="list-style-type: none"> a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte Gebühr: keine, b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.
5.3.1	Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren Gebühr: keine
5.3.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung , je Antrag für <ul style="list-style-type: none"> a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle Gebühr: 140 Euro, b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall Gebühr: 10 Euro, c) anonymisierte Kauffälle Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.
5.3.2.2	Sonstige Dokumente und Daten Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
§ 2 (7)	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

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 km² | Anteil an Gesamtfläche der Stadt/Gemeinde)

Bodennutzung	Dormagen		Grevenbroich		Jüchen	
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%
Katasterfläche	85,50		102,41		71,87	
Bodennutzung	Kaarst		Korschenbroich		Meerbusch	
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%
Katasterfläche	37,39		55,26		64,39	
Bodennutzung	Rommerskirchen					
Siedlung	5,30	8,80%				
Verkehr	3,08	5,10%				
Vegetation	51,40	85,60%				
Gewässer	0,29	0,50%				
Katasterfläche	60,08					

(Stand: 31.12.2018)

7.5 Kontakte und Adressen

7.5.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r	Michael Fielenbach	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertretende/r	Dipl.-Ing. Rolf Farthmann	Regierungsvermessungsdirektor a. D.
Vorsitzende/r und ehrenamtliche/r Gutachter/in	Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner	Regierungsvermessungsdirektor a. D.
ehrenamtliche/r Gutachter/in	M. Sc. Sebastian Biela	Städtischer Obervermessungsrat
ehrenamtliche/r Gutachter/in	Dipl.-Ing. Hans-Ludwig Dickers	ImmobilienSV (CIS HypZert)
	Marco Heuter	ImmobilienSV (CIS HypZert)
	Dipl.-Ing. Arndt Feige	ö.b.u.v. SV
	Dipl.-Ing. Hans-Gottfried Hambloch	ö.b.u.v. SV
	Dipl.-Ing. agr. Mathias Kluth	ö.b.u.v. SV
	Dipl.-Ing. Thomas Kolbe	
	Holger Kottek	ImmobilienSV (CIS HypZert)
	Karl-Josef Matheisen	Immobilienmakler
	Heinrich Ostendorf	Immobilienmakler
	Dipl.-Ing Jürgen Paumen	(CIS HypZert)
	Dipl.-Ing. Wolfgang Ponzelar	ö.b.u.v. SV
	Dipl.-Ing. Dietmar Tebroke	Architekt
	Dipl.-Ing. Anastasia Winandy	Architekt
	Dipl.-Ing. Ralf Wilden	
	Dipl.-Ing. Jens Rökendt	Architekt und ö.b.u.v. SV
ehrenamtliche/r Gutachter/in der Finanzämter	Jochen Mikus	Finanzamt Grevenbroich
	Dietmar Gräfe	Finanzamt Grevenbroich
	Margit Langjahr	Finanzamt Neuss
	Lisa Maria Feucht	Finanzamt Neuss

7.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ansprechpartner der Geschäftsstelle

Telefon: 02131 / 928 - 6230 Herr Klöcker
 02131 / 928 - 6231 Frau Nottinger (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 31.12.2020)

Der Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat 307.833 Einwohner.

Stadt Dormagen

65.504 Einwohner

766 Einwohner je km²



Delhoven (4.381) / Delrath (2.892) / Dormagen-Mitte (10.583) / Gohr/Broich (2.186) / Hackenbroich (8.614) / Horrem (9.281) / Nievenheim (6.751) / Rheinfeld (5.190) / Straberg (2.627) / Stürzelberg (4.197) / Ückerath (2.533) / Zons (5.452)

Stadt Grevenbroich

68.004 Einwohner

659 Einwohner je km²



Grevenbroich-Stadtmitte (8.303) / Wevelinghoven (7.270) / Kapellen (6.881) / EisenFürth/ (5.904) / Orken (4.192)/ Noithausen (1.471)/ Südstadt (5.569) / Gustorf/Gindorf (6.449) / Allrath/Barrenstein (2.657) / Frimmersdorf/Neurath (4.818) / Hemmerden (2.504) / Neukirchen (4.084) / Neuenhausen (3.156) / Langwaden (833) / Laach (837)

Stadt Jüchen

23.906 Einwohner

332 Einwohner je km²



Aldenhoven (1.366) / Bedburdyck (5.978) / Gierath (2.801) / Hochneukirch (7.785) / Jüchen (7.464) / Kelzenberg (1.434)

Stadt Kaarst

43.657 Einwohner

1.168 Einwohner je km²



Broicherseite (144) / Büttgen (6.916) / Driesch (869) / Holzbüttgen (6.191) / Kaarst (23.862) / Vorst (5.720)

Stadt Korschenbroich

34.181 Einwohner

618 Einwohner je km²



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 km²



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 km²



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)