



**Grundstücksmarktbericht 2022**  
**für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildnachweis**

Fotos Titelseite © Amt für Öffentlichkeitsarbeit Rhein-Kreis Neuss

**Lizenz**

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland -Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkung und Bedingen zulässig.

Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

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

# 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
4.1.4	Sonstige Flächen	27
4.2	Bodenrichtwerte	27
4.2.1	Gesetzlicher Auftrag	27
4.2.3	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.2.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	28
4.2.6	Umrechnungskoeffizienten	30
4.2.5	Indexreihen individueller Wohnungsbau	31
<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	Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.4	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.5	Sachwertfaktoren	40
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	42
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	43
5.2.1	Durchschnittspreise	43
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	43
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>44</b>
6.1	Wohnungseigentum	44
6.1.1	Durchschnittspreise	44
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	45
6.1.4	Wohnungseigentumsanlagen	49
6.1.5	Entwicklung der Kaufpreise	52
6.1.7	Liegenschaftszinssätze	53
6.2	Teileigentum	53

<b>7 Anlagen</b>	<b>54</b>
7.1 Modellparameter Sachwertfaktoren	54
7.2 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse:	55
7.3 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	56
7.4 Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen	58
7.5 Kontakte und Adressen	59
7.5.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	59
7.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	59
7.6 Einwohnerzahlen	60

## 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.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen u.a. das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung NRW (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) zugrunde. Des Weiteren ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) relevant. Am 1. Januar 2022 ist die neue ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten. Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 beschlussfähig sein.

Die Erfassung in der Kaufpreissammlung und die Auswertungen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgten nach der ImmoWertV 2020 einschließlich der anzuwendenden Richtlinien sowie der verschiedenen Standardmodellen der AGVGA.NRW.

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 2021 sind 3.130 Kaufverträge eingegangen, was einer Abnahme von 1 % entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 1.206,88 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2020 um rund 2 % gestiegen.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um rund 6 % gefallen, gleichzeitig ist der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 37 % gestiegen. Der Flächenumsatz stieg um 47%.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 430,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Grevenbroich 320,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Kaarst 440,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Korschenbroich 410,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Meerbusch 600,-- EUR/m<sup>2</sup>, in Jüchen 260,-- EUR/m<sup>2</sup> und in Rommerskirchen 260,-- EUR/m<sup>2</sup> durchschnittlich zu zahlen sind.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten 104 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 11,36 Millionen Euro mit einem Flächenumsatz von ca. 111,56 ha umgesetzt.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.423 Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. 6,6 % gefallen, der Geldumsatz ist mit ca. 803,01 Mio. EUR zum Vorjahr um ca. 2 % gestiegen.

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von durchschnittlich 360.000 EUR in Jüchen über 460.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 760.000 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 stieg im Untersuchungszeitraum 2021 um ca.6 %. Insgesamt wechselten 1.151 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer. Der Geldumsatz ist um rund 17 % auf insgesamt 349,57 Millionen EUR gestiegen, der Anteil der Erstverkäufe macht dabei rund 25 % 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 2021 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.130 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

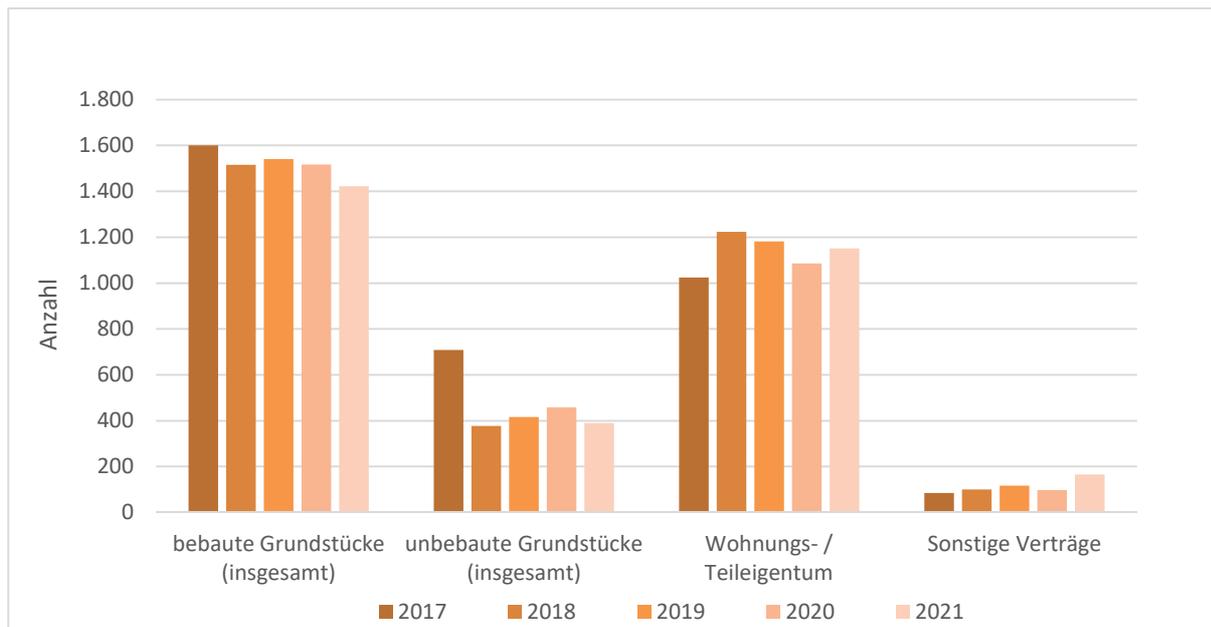
Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit rund 44 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 38 %, auf unbebaute Grundstücke ca. 12 %.

Auf Kaufverträge, die aufgrund ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse nicht auswertbar sind entfallen ca. 5 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2017 folgende Entwicklung:

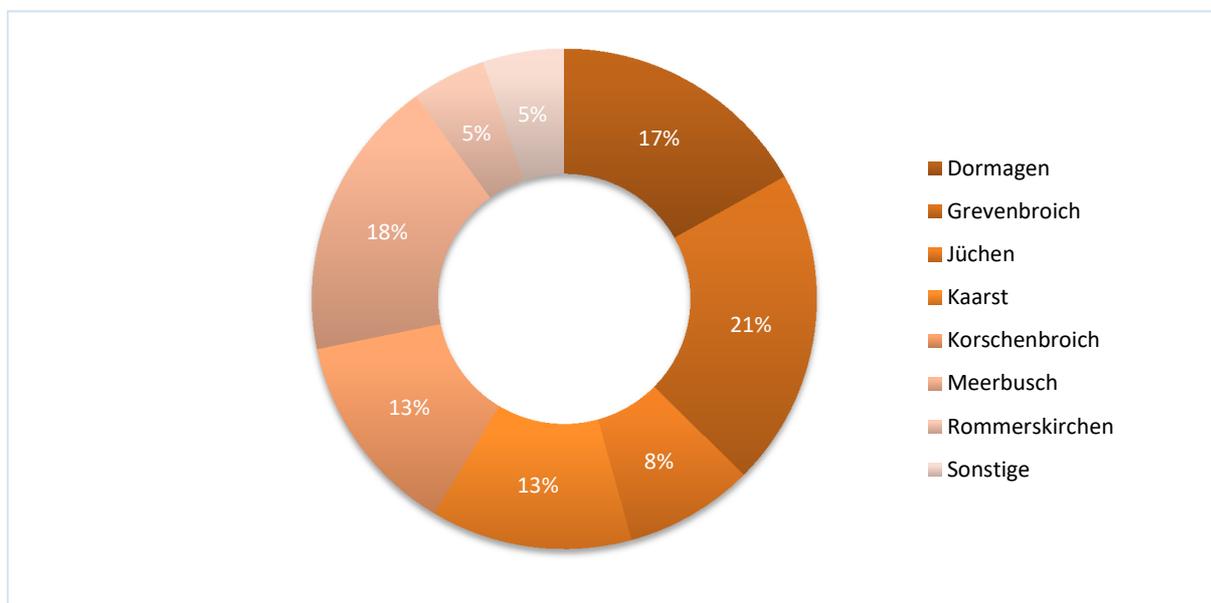
Vertragsinhalt	2017	2018	2019	2020	2021
Gesamtzahl	3.419	3.216	3.256	3.157	3.130
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.601	1.516	1.541	1.517	1.423
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	708	377	416	458	390
Wohnungs- / Teileigentum	1.025	1.223	1.182	1.085	1.151
Sonstige Verträge	85	100	117	97	166

## Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten 2017 bis 2021



Stadt	Anzahl der Kaufverträge	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	533	17 %	2 %
Grevenbroich	649	21 %	5 %
Jüchen	262	8 %	- 14 %
Kaarst	408	13 %	29 %
Korschenbroich	416	13 %	13 %
Meerbusch	576	18 %	1 %
Rommerskirchen	121	5 %	- 24 %
<i>Sonstige Verträge</i>	165	5 %	71 %
<b>Summe</b>	<b>3.130</b>	<b>100 %</b>	<b>- 1 %</b>

## Anteil der Kaufverträge nach Städte und Gemeinden 2021



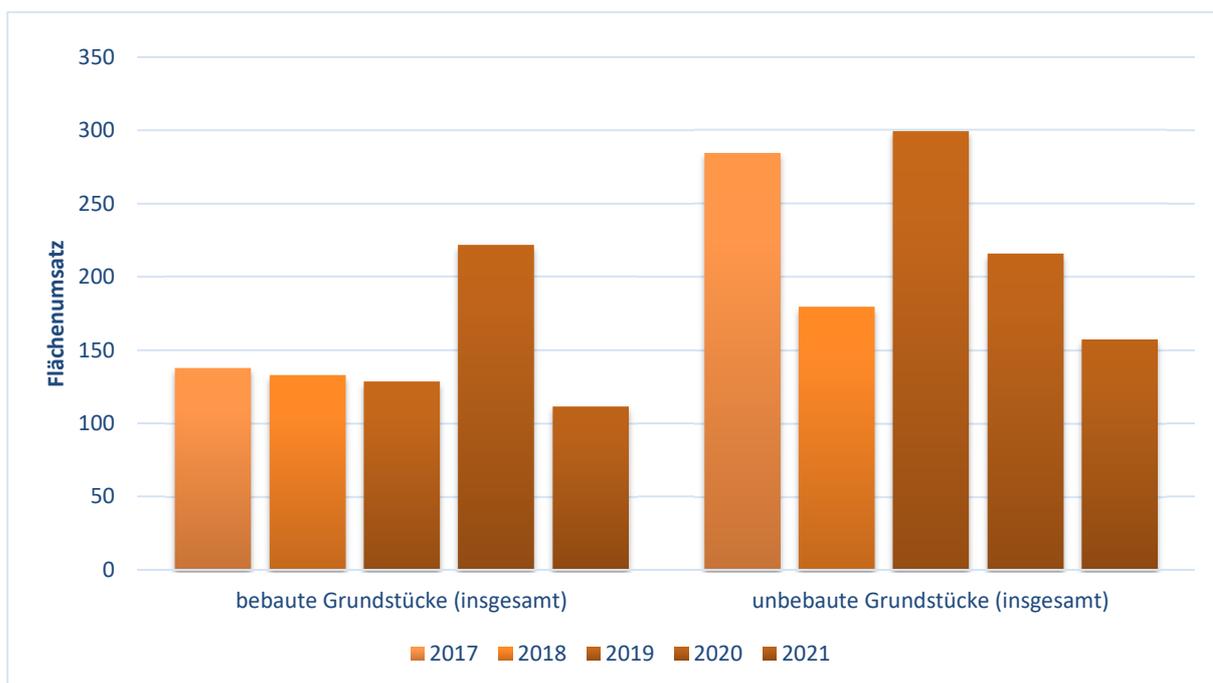
## Flächenumsatz

Im Auswertez Zeitraum 2021 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 269,42 (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 2017 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2017 ha	2018 ha	2019 ha	2020 ha	2021 ha
<b>Bebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	137,91	133,04	128,72	221,54	111,83
<b>Unbebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	284,57	179,72	299,32	215,89	157,59
<b>Wohnungsbau/Gewerbebau Flächen</b>	38,30	24,31	33,72	31,88	39,46
<b>Land-/forstwirtschaftliche Flächen</b>	152,31	141,20	124,65	131,11	111,56
<b>Bauerwartungs-/Rohbauland</b>	7,06	12,37	26,92	24,59	8,06
<b>Sonstige Flächen</b>	86,90	1,84	114,03	28,31	1,60

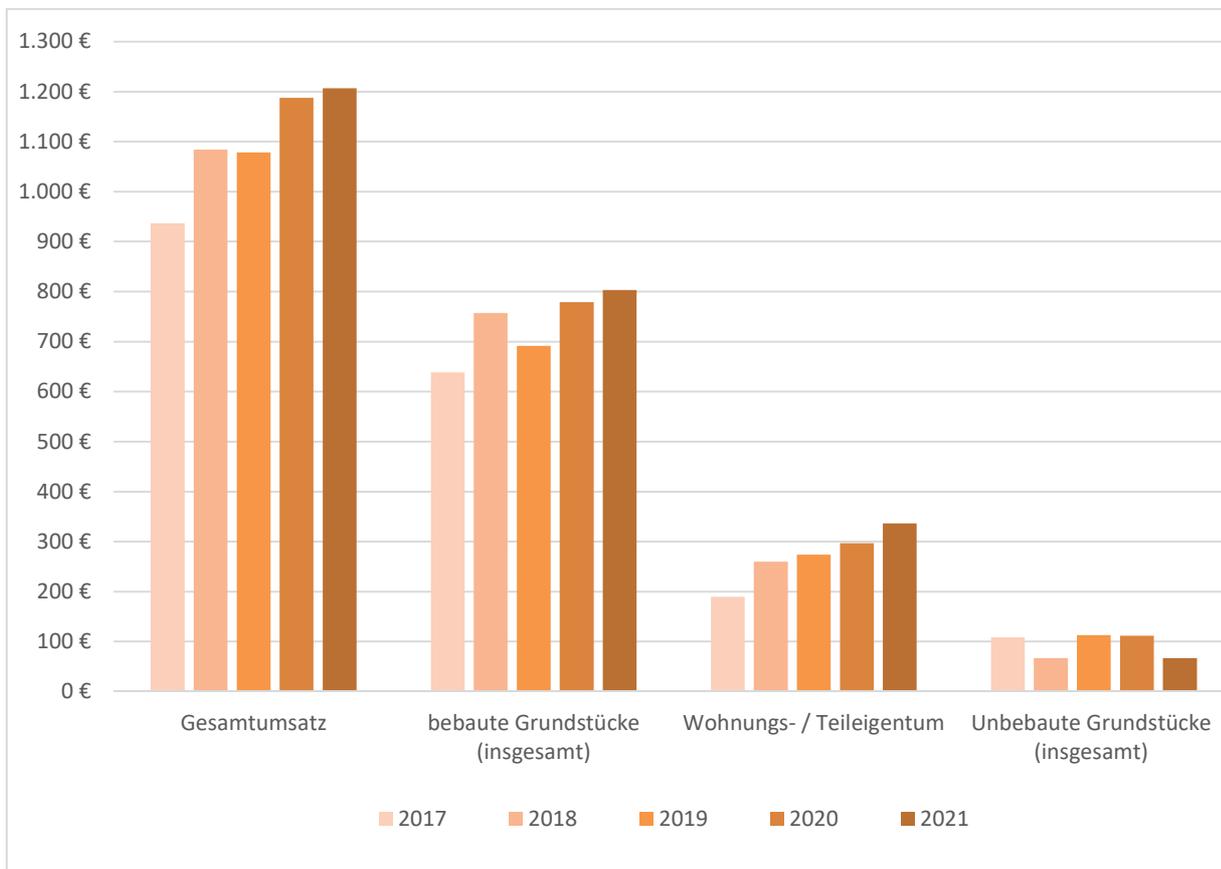
### Flächenumsatz seit 2017 in ha



## Geldumsatz

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

### Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

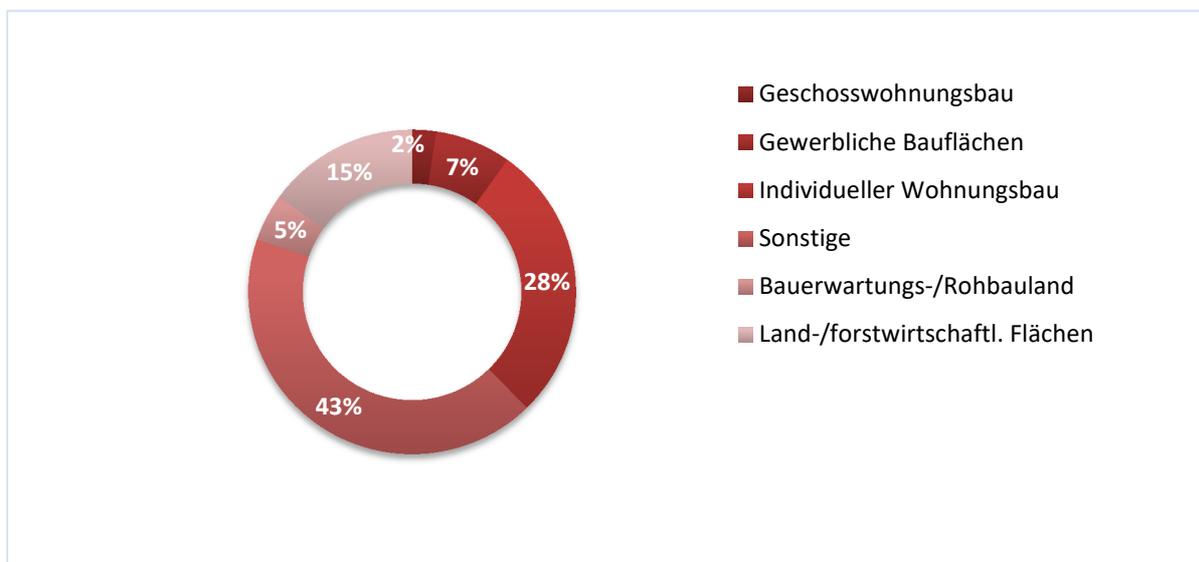


Vertragszahl/-inhalt	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Gesamtumsatz</b>	936,63	1.083,91	1.078,39	1.187,66	1.206,88
<b>Bebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	638,71	757,06	691,43	778,73	803,01
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	189,63	259,91	273,71	297,00	336,70
<b>Unbeb. Grundstücke (insgesamt)</b>	108,29	66,94	113,25	111,93	67,17

### 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertzeitraum 2021 bei insgesamt 3.130 Kaufverträgen 458 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 111,92 Millionen Euro.

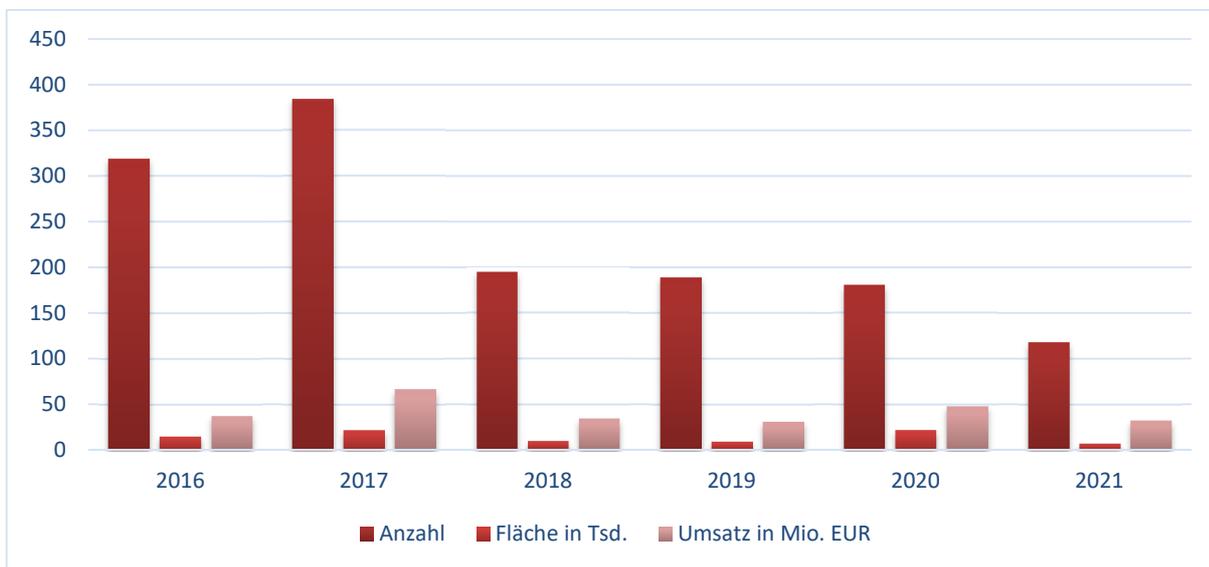
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich insgesamt in sechs Kategorien.



### 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. Im Einzelfall kann aber auch eine höhere Geschossigkeit auftreten. Eingeschlossen sind auch Grundstücke der Reihenhausbebauung.

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2016	319	15,40	37,97
2017	384	22,55	67,00
2018	194	10,70	34,81
2019	189	9,83	31,40
2020	180	22,39	48,18
2021	118	7,92	32,45



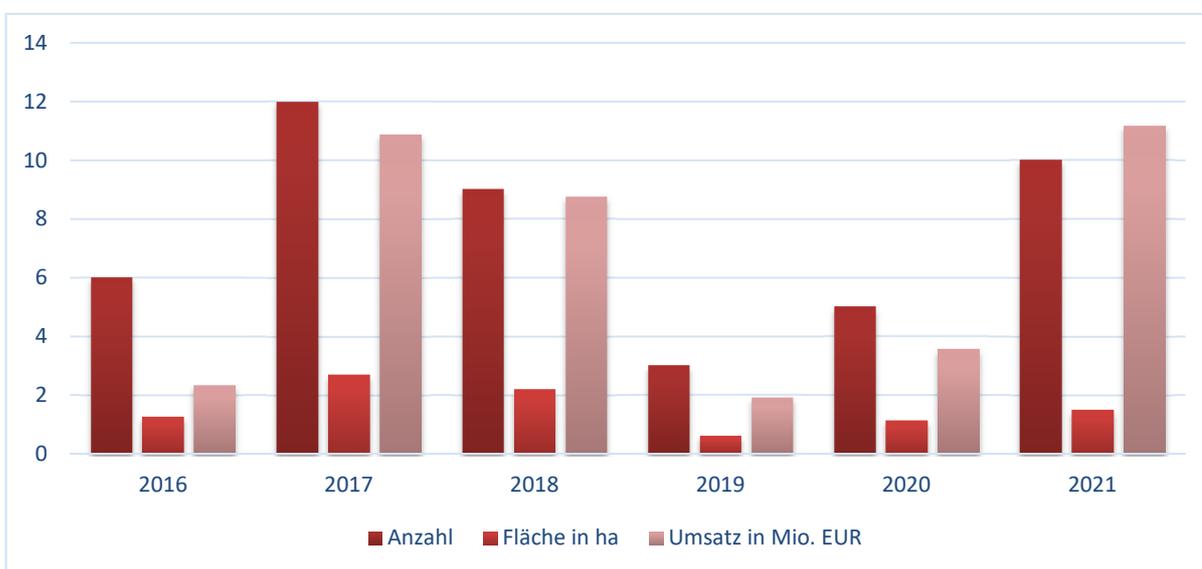
Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	32	1,49	7,24
Grevenbroich	21	1,66	4,68
Jüchen	13	1,43	3,10
Kaarst	15	0,74	4,26
Korschenbroich	19	1,28	4,99
Meerbusch	9	0,80	6,55
Rommerskirchen	9	0,52	1,63

### 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
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
2020	5	1,16	3,56
2021	10	1,52	11,17

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



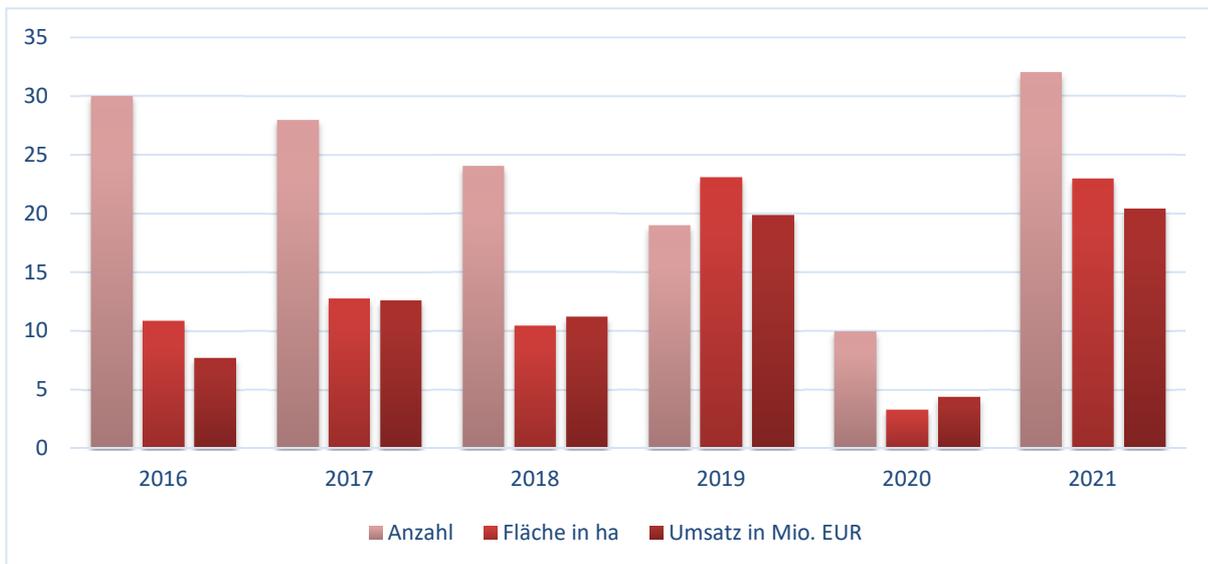
### Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	2	0,20	1,07
Grevenbroich	3	0,39	2,08
Jüchen	-	-	-
Kaarst	1	0,24	3,62
Korschenbroich	1	0,24	0,90
Meerbusch	3	0,45	3,50
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
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
2021	32	23,00	20,42



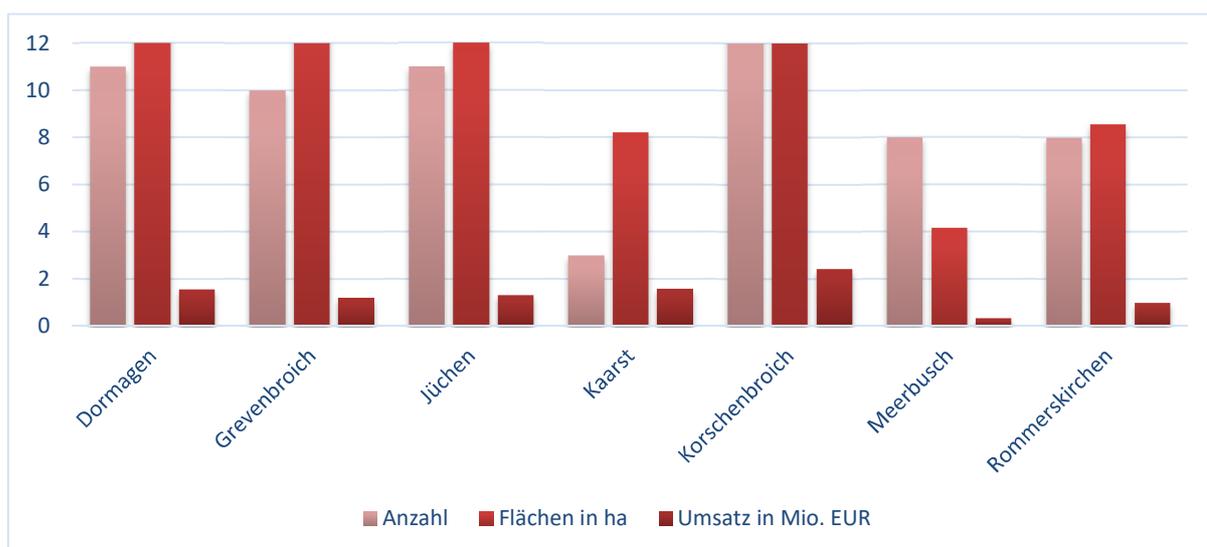
Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	2	4,05	3,18
Grevenbroich	15	10,87	8,12
Jüchen	2	1,48	0,80
Kaarst	8	2,30	3,19
Korschenbroich	2	3,41	4,04
Meerbusch	3	0,89	1,09
Rommerskirchen	-	-	-

### 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 2021**

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	11	13,50	1,55	53
Grevenbroich	10	15,76	1,20	86
Jüchen	11	12,00	1,32	87
Kaarst	3	8,22	1,58	69
Korschenbroich	13	25,69	2,42	72
Meerbusch	8	4,17	0,35	55
Rommerskirchen	8	8,57	1,00	88



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.

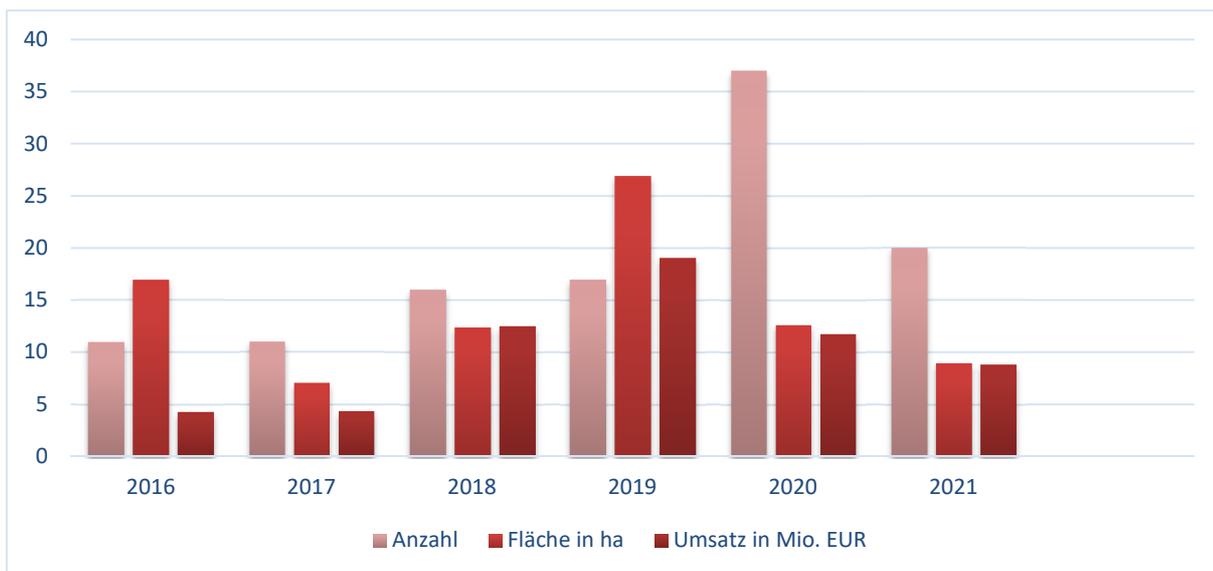
### 3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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.

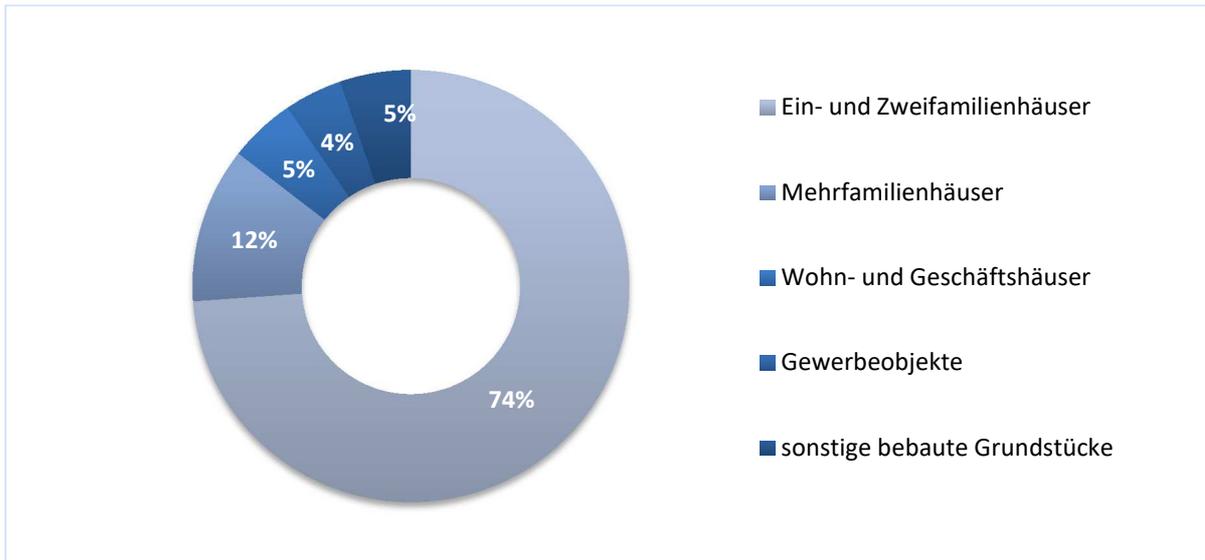
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2016	11	16,92	4,29
2017	11	7,06	4,37
2018	16	12,37	12,50
2019	17	26,92	19,08
2020	37	12,65	11,79
2021	20	8,97	8,87



### 3.3 bebaute Grundstücke

Im Jahr 2021 wechselten bei insgesamt 3.130 Kaufverträgen 1.423 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 803,01 Mio. EUR haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

**Geldumsatz 2021 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	198	10,52	89,29
	Mehrfamilienhaus	20	2,00	18,20
	Wohn-/Geschäftshaus	7	2,72	9,52
	Gewerbeobjekt	9	12,25	22,83
	sonstige Gebäude	5	0,81	2,66
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhaus	292	13,32	94,64
	Mehrfamilienhaus	25	3,61	29,27
	Wohn-/Geschäftshaus	18	4,00	12,91
	Gewerbeobjekt	2	0,69	0,92
	sonstige Gebäude	5	1,03	11,68
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhaus	131	6,84	47,57
	Mehrfamilienhaus	3	0,23	1,80
	Wohn-/Geschäftshäuser	4	0,25	1,23
	Gewerbeobjekt	-	-	-
	sonstige Gebäude	4	2,72	3,13
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhaus	165	7,70	83,43
	Mehrfamilienhaus	5	0,29	3,47
	Wohn-/Geschäftshäuser	5	0,56	3,36
	Gewerbeobjekt	1	0,76	1,67
	sonstige Gebäude	7	0,11	1,76

Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhaus	141	8,30	65,20
	Mehrfamilienhaus	12	1,69	9,95
	Wohn-/Geschäftshäuser	1	0,17	0,20
	Gewerbeobjekt	4	1,42	4,52
	sonstige Gebäude	5	1,12	2,28
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhaus	219	13,16	171,93
	Mehrfamilienhaus	19	1,93	27,54
	Wohn-/Geschäftshäuser	4	0,55	10,31
	Gewerbeobjekt	4	0,76	3,80
	sonstige Gebäude	9	1,14	17,94
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhaus	75	4,21	27,01
	Mehrfamilienhaus	2	0,21	0,97
	Wohn-/Geschäftshäuser	2	0,12	1,08
	Gewerbeobjekt	-	-	-
	sonstige Gebäude	4	1,25	1,83

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	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>bis 100 000</b>	85	85	83	69	45	29
<b>100 001 bis 150 000</b>	96	117	88	69	65	44
<b>150 001 bis 200 000</b>	182	157	133	122	82	89
<b>200 001 bis 250 000</b>	197	210	145	134	98	75
<b>250 001 bis 380 000</b>	404	454	477	452	406	313
<b>über 380 001</b>	334	351	405	497	625	670
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.298</b>	<b>1.374</b>	<b>1.330</b>	<b>1.343</b>	<b>1.321</b>	<b>1220</b>

Für den Auswertez Zeitraum 2021 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.

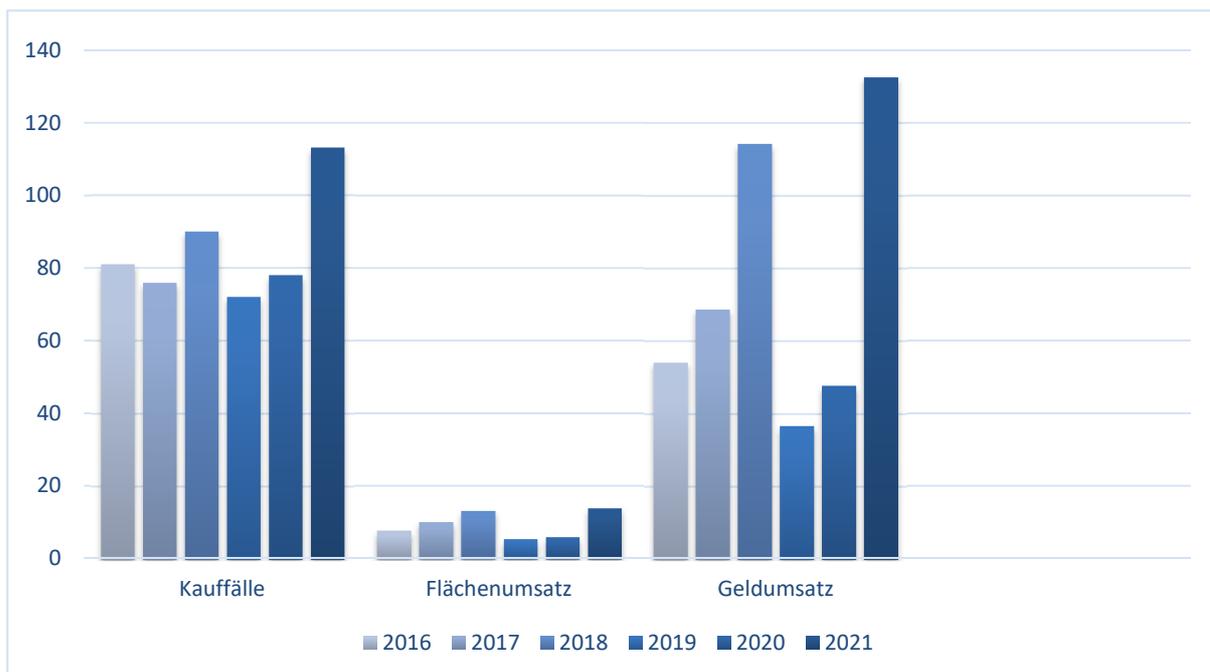
#### Umsatz und Anzahl der Kauffälle

Stadt	Anzahl	Gesamtgrundstücksfläche in ha	Umsatz in Mio. €
<b>Dormagen</b>	198	10,62	89,63
<b>Grevenbroich</b>	306	17,60	104,94
<b>Jüchen</b>	138	9,73	51,54
<b>Kaarst</b>	169	7,80	85,15
<b>Korschenbroich</b>	143	8,35	65,46
<b>Meerbusch</b>	229	14,55	190,30
<b>Rommerskirchen</b>	80	5,27	29,98
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.263</b>	<b>73.92</b>	<b>617.00</b>

### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser

#### Umsatz und Anzahl der Kauffälle

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
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
<b>2021</b>	<b>113</b>	<b>13,72</b>	<b>132,66</b>



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

Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
<b>Dormagen</b>	25	2,55	23,78
<b>Grevenbroich</b>	34	4,73	43,08
<b>Jüchen</b>	7	0,48	3,07
<b>Kaarst</b>	10	1,23	15,13
<b>Korschenbroich</b>	15	2,47	11,43
<b>Meerbusch</b>	20	2,14	35,09
<b>Rommerskirchen</b>	2	0,12	1,08

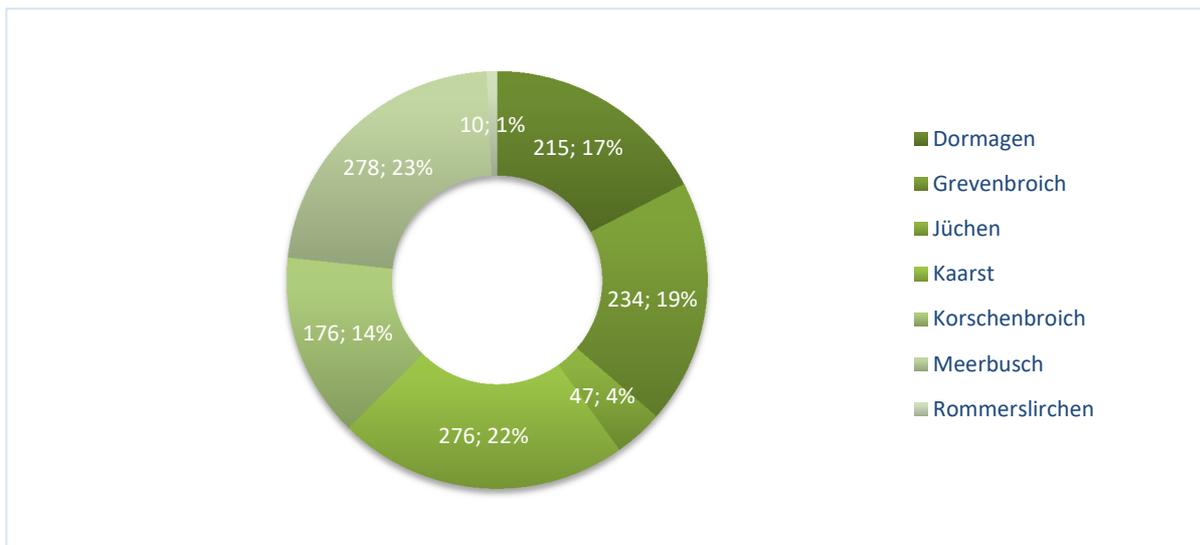
### 3.4 Wohnungseigentum

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.854 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Euro	2016	2017	2018	2019	2020	2021
unter 50 000	127	117	105	88	73	70
50 001 – 100 000	239	178	199	163	112	112
100 001 – 150 000	229	241	265	224	197	161
150 001 – 200 000	168	182	237	199	159	168
200 001 – 250 000	107	114	138	160	114	170
250 001 – 380 000	167	122	163	179	212	292
über 380 000	68	71	116	169	218	268
<b>Gesamt</b>	<b>1.105</b>	<b>1.025</b>	<b>1.223</b>	<b>1.182</b>	<b>1.085</b>	<b>1.236</b>

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 13 % auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 23 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 61 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze. Die folgende Darstellung der für das Jahr 2021 vorliegenden 1.236 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	215	50,21
Grevenbroich	234	50,90
Jüchen	47	9,94
Kaarst	276	74,90
Korschenbroich	176	52,62
Meerbusch	278	108,32
Rommerskirchen	10	2,13

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Marktbericht werden Flächen als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen bezeichnet, die zurzeit als solche genutzt sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

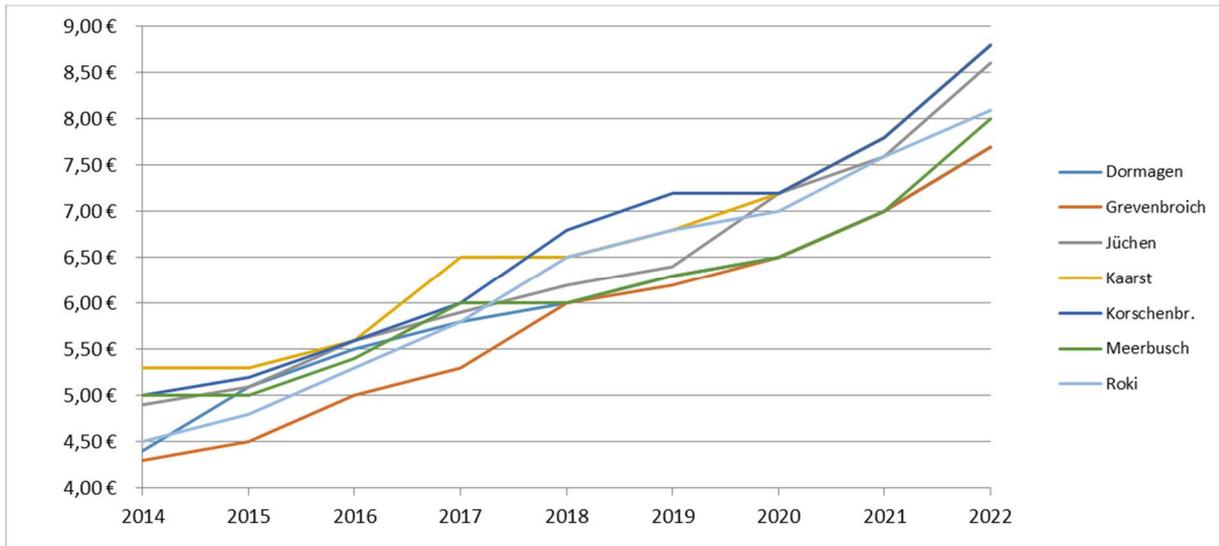
#### 4.1.1 Bodenrichtwerte für Ackerland

Für den Geschäftsbereich wurden Bodenrichtwerte 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) hingewiesen.

Lage	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	7,70	60
Grevenbroich	7,70	80
Jüchen	8,60	85
Kaarst	8,80	70
Korschenbroich	8,80	70
Meerbusch	8,00	60
Rommerskirchen	8,10	90

Stadt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2022/21
Dormagen	4,40	5,10	5,50	5,80	6,00	6,30	6,50	7,00	<b>7,70</b>	<b>+10,0 %</b>
Grevenbroich	4,30	4,50	5,00	5,30	6,00	6,20	6,50	7,00	<b>7,70</b>	<b>+10,0 %</b>
Jüchen	4,90	5,10	5,60	5,90	6,20	6,40	7,20	7,60	<b>8,60</b>	<b>+13,2 %</b>
Kaarst	5,30	5,30	5,60	6,50	6,50	6,80	7,20	7,80	<b>8,80</b>	<b>+12,8 %</b>
Korschenbroich	5,00	5,20	5,60	6,00	6,80	7,20	7,20	7,80	<b>8,80</b>	<b>+12,8 %</b>
Meerbusch	5,00	5,00	5,40	6,00	6,00	6,30	6,50	7,00	<b>8,00</b>	<b>+14,3 %</b>
Rommerskirchen	4,50	4,80	5,30	5,80	6,50	6,80	7,00	7,60	<b>8,10</b>	<b>+6,6 %</b>
Mittel	4,77	5,00	5,43	5,90	6,29	6,57	6,87	7,40	<b>8,24</b>	<b>+11,4 %</b>

## Bodenpreisindex Ackerland



### 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. Es liegt nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zur Ableitung des Bodenrichtwerts für Grünlandflächen vor und gilt somit für den gesamten Geschäftsbereich.

Bodenrichtwert ab einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup>: 5,50 €/m<sup>2</sup>

### 4.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist erstmalig ohne Aufwuchs zu ermitteln und gilt für den gesamten Geschäftsbereich. Eine Differenzierung nach Wald- oder Forstfläche wurde nicht vorgenommen. Ein Einfluss der Flächengröße auf den Kaufpreis konnte nicht ermittelt werden.

Bodenrichtwert für Wald- und Forstflächen ohne Aufwuchs: 1,00 €/m<sup>2</sup>

#### 4.1.4 Sonstige Flächen

##### Kleingärten:

Bei Kleingärten handelt es sich meist um Pachtflächen der Kommunen organisiert nach Satzung des Kleingartenvereins in verkehrsgünstiger Lage, oft Ortsrandlage, gut mit dem PKW zu erreichen. Sie sind erschließungs-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz.

Dormagen:	15,- €/m <sup>2</sup>
Rommerskirchen:	16,- €/m <sup>2</sup>
Grevenbroich:	15,- €/m <sup>2</sup>
Jüchen:	17,- €/m <sup>2</sup>
Korschenbroich:	18,- €/m <sup>2</sup>
Kaarst:	18,- €/m <sup>2</sup>
Meerbusch:	16,- €/m <sup>2</sup>

##### Wasserflächen:

Die im Geschäftsbereich bestehenden Wasserflächen umfassen zumeist stillgelegte Ausgrabungsflächen, der Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Wasserflächen:	0,50 €/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 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](http://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

### 4.2.3 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](http://www.boris.nrw.de).

Der Zugriff auf die Internetseite und Ausdrücke sind kostenfrei.

### 4.2.4 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 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.

Jahr	Dormagen			Grevenbroich			Jüchen			Kaarst			
	Wohnen	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig	Gut	Mittel	Mäßig
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	-
<b>2022</b>		<b>510</b>	<b>430</b>	<b>250</b>	<b>430</b>	<b>320</b>	<b>210</b>	<b>320</b>	<b>260</b>	<b>225</b>	<b>550</b>	<b>440</b>	-
	Gewerbe	Gut	Mittel	Mäßig	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	-
<b>2022</b>		<b>130</b>	<b>95</b>	<b>75</b>	<b>95</b>	<b>80</b>	-	<b>80</b>	<b>60</b>	-	<b>125</b>	<b>115</b>	-

Jahr	Korschenbroich		
Wohnen	Gut	Mittel	Mäßig
2017	310	260	220
2018	310	260	220
2019	330	270	230
2020	350	290	230
2021	400	330	260
<b>2022</b>	<b>480</b>	<b>410</b>	<b>310</b>
Gewerbe	Gut	Mittel	Mäßig
2017	80	75	-
2018	80	75	-
2019	80	80	-
2020	85	80	-
2021	90	85	-
<b>2022</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>-</b>

Meerbusch		
Gut	Mittel	Mäßig
480	390	280
480	390	280
500	410	290
520	430	320
600	490	370
<b>750</b>	<b>600</b>	<b>440</b>
Gut	Mittel	Mäßig
100	70	-
100	70	-
100	70	-
100	70	-
105	75	-
<b>105</b>	<b>75</b>	<b>-</b>

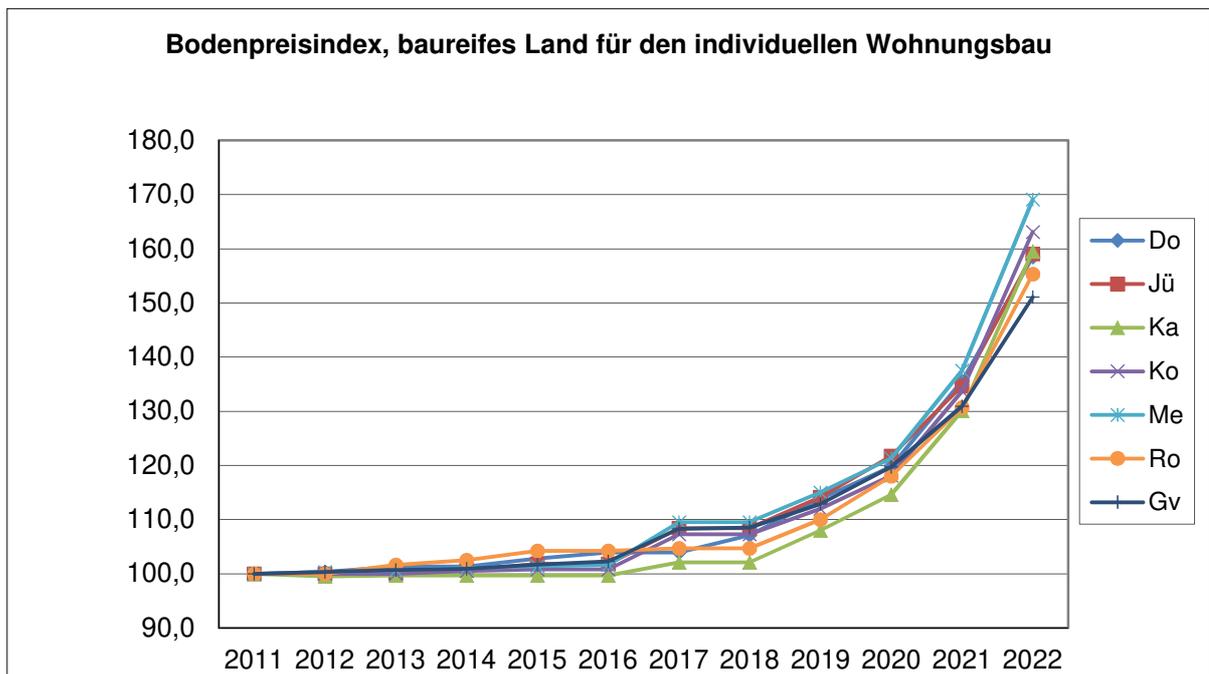
Rommerskirchen		
Gut	Mittel	Mäßig
230	175	140
230	175	140
240	185	145
260	200	150
290	220	165
<b>330</b>	<b>260</b>	<b>210</b>
Gut	Mittel	Mäßig
-	65	-
-	65	-
-	65	-
-	70	-
-	75	-
<b>-</b>	<b>75</b>	<b>-</b>



#### 4.2.5 Indexreihen individueller Wohnungsbau

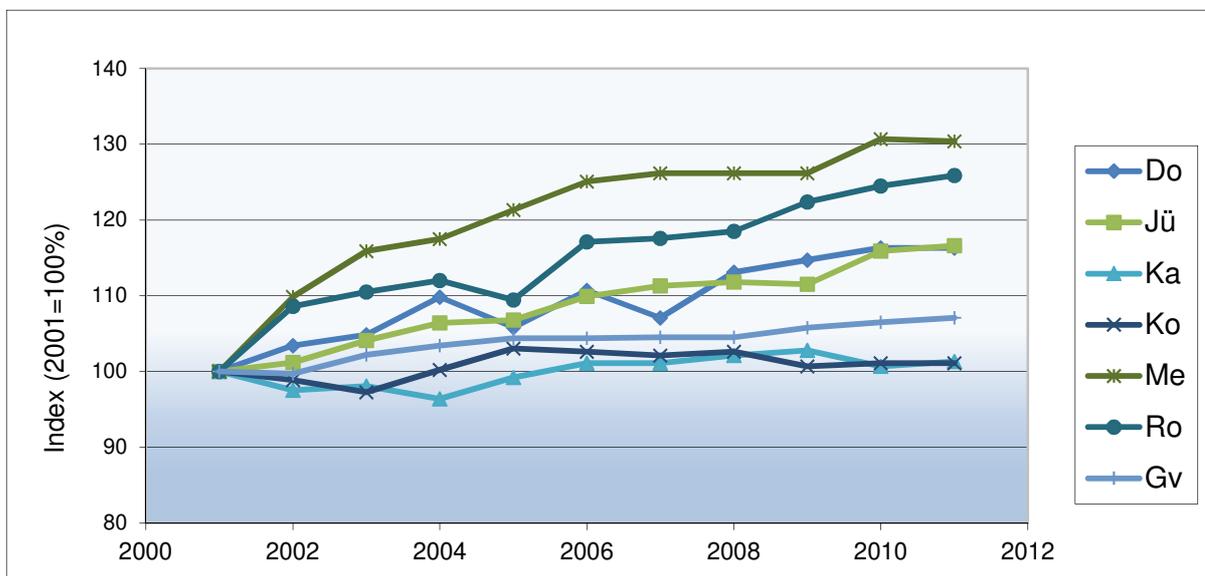
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2022 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 – 2022)**



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)**



## 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 Auswertungszeitraum 2021 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	3.180	4.180	1.965	249	132	16
Reihenendhaus	2.950	4.315	1.430	387	126	9
Doppelhaushälfte	3.570	4.860	2.830	581	148	7
Freistehend	3.800	7.745	2.135	612	156	27

<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	2.175	3.035	1.455	319	125	21
Reihenendhaus	3.310	4.840	1.235	357	132	6
Doppelhaushälfte	2.980	4.400	1.525	464	135	26
Freistehend	2.370	4.135	1.055	667	167	40

<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	3.110	4.855	1.930	168	122	7
Reihenendhaus	2.790	4.545	1.665	325	116	5
Doppelhaushälfte	3.225	4.720	1.325	456	134	17
Freistehend	2.560	4.490	1.205	584	155	27

<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	3.395	5.000	2.075	261	134	16
Reihenendhaus	3.910	5.045	3.045	325	122	11
Doppelhaushälfte	3.720	5.190	2.230	468	129	17
Freistehend	3.975	6.085	2.075	697	169	25

<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	2.920	4.295	1.725	250	132	9
Reihenendhaus	3.165	3.825	2.575	453	141	4
Doppelhaushälfte	3.350	4.305	2.580	469	161	20
Freistehend	3.385	4.735	1.580	644	165	26

<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	4.230	5.820	1.865	292	126	13
Reihenendhaus	4.025	5.455	3.025	327	138	6
Doppelhaushälfte	4.420	7.290	1.800	450	154	28
Freistehend	4.360	7.005	1.405	920	221	35

<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	2.535	3.500	1.925	311	115	3
Reihenendhaus	-	-	-	-	-	-
Doppelhaushälfte	2.995	4.425	1.910	360	136	13
Freistehend	2.885	4.360	1.490	672	141	16

### 5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2021 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

<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	/	2.885	3.085	3.605	-
Grevenbroich	/	2.670	2.540	-	-
Jüchen	/	-	-	-	-
Kaarst	/	2.300	3.785	-	-
Korschenbroich	/	-	2.685	-	-
Meerbusch <sup>1</sup>	/	3.880	3.900	-	-
Rommerskirchen	/	-	-	-	-

#### Doppelhaushälfte

<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	/	3.365	-	3.535	-
Grevenbroich	/	2.605	2.950	3.665	-
Jüchen	/	2.535	-	3.580	3.960
Kaarst	/	3.520	-	3.745	-
Korschenbroich	/	-	-	-	3.185
Meerbusch <sup>1</sup>	/	4.030	4.060	-	-
Rommerskirchen	/	2.530	-	-	-

## Freistehendes Haus

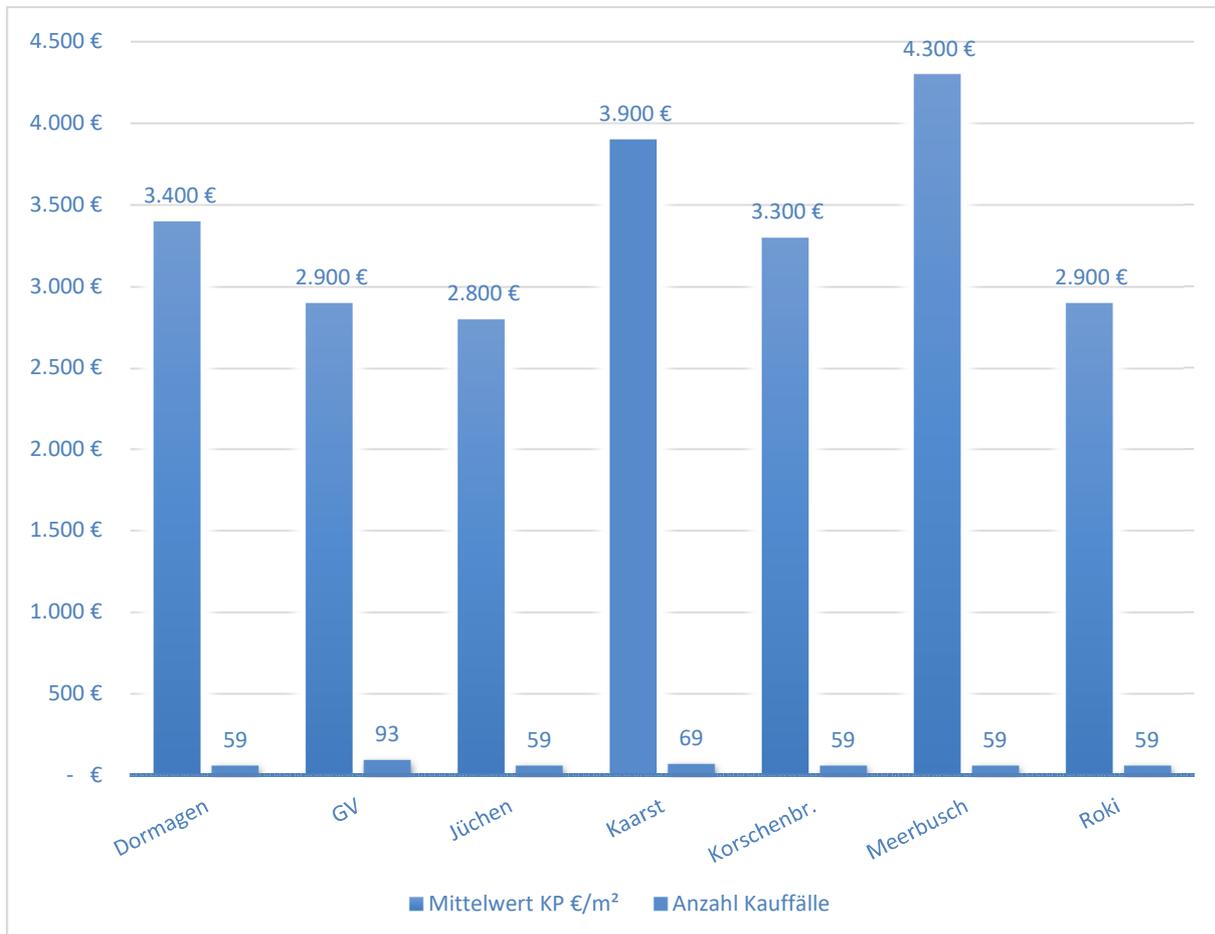
Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m <sup>2</sup>	1950-1974 €/m <sup>2</sup>	1975-1994 €/m <sup>2</sup>	1995-2015 €/m <sup>2</sup>	Ab 2016 €/m <sup>2</sup>
Dormagen	/	3.200	-	-	/
Grevenbroich	1.785	2.300	2.905	2.930	/
Jüchen	/	2.060	2.930	3.260	/
Kaarst	/	3.675	-	4.080	/
Korschenbroich	/	3.030	3.770	-	4.080
Meerbusch <sup>1</sup>	3.260	4.220	-	-	/
Rommerskirchen	/	3.030	2.410	-	/

<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 2020 dar.



### 5.1.3 Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

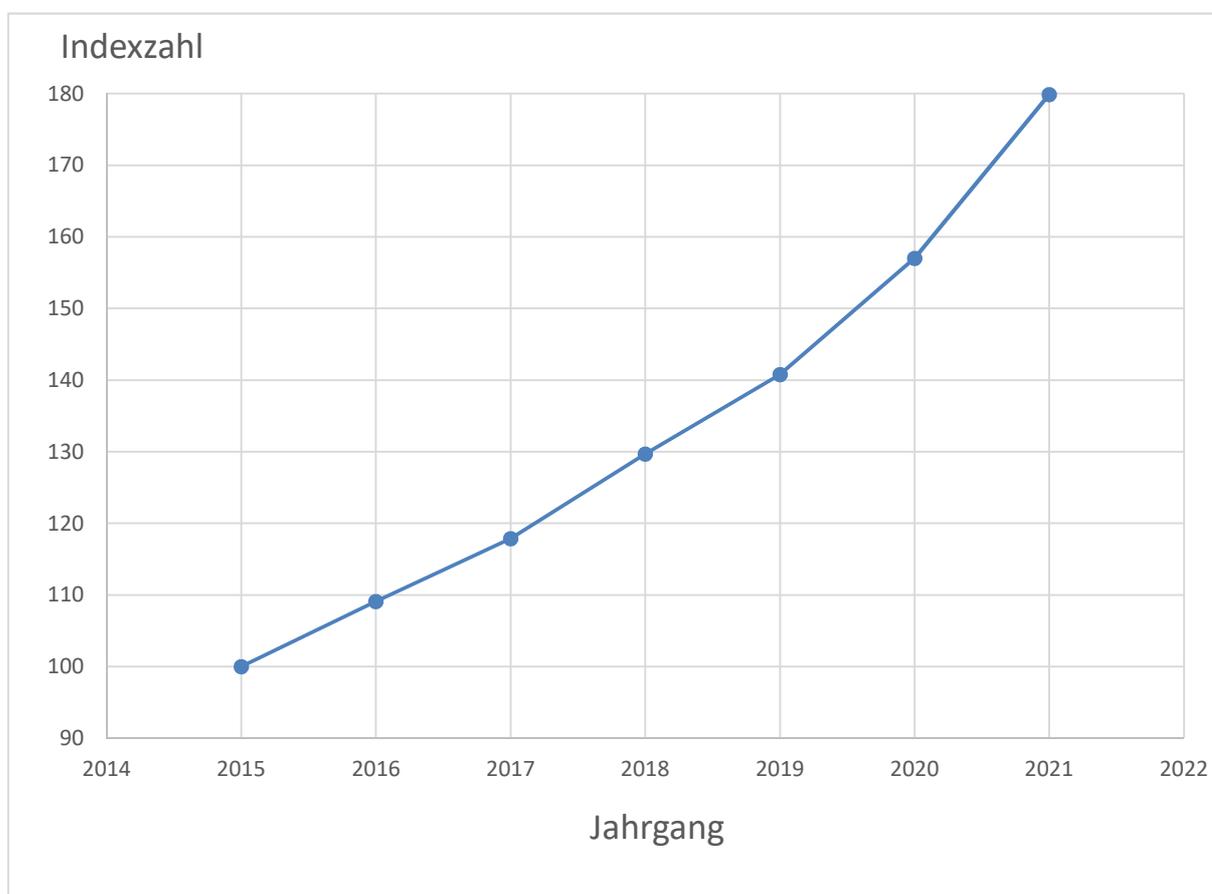
Auf Grundlage der registrierten Kauffälle lässt sich die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser durch Indexreihen dokumentieren. Die Indexreihen zeigen die Preisentwicklung der letzten Jahre.

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	109,1
2017	117,9
2018	129,7
2019	140,8
2020	157,0
<b>2021</b>	<b>179,9</b>

**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 m<sup>2</sup> 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 Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagermerkmal 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 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
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 34 BauGB (z.B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Einfluss signifikanter Immissionen

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. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 aus Kaufpreisen der Jahres 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 6 zurückliegenden Jahren mit über 3000 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser 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 €/m<sup>2</sup> angegeben mit Rundung auf 50 €.

Die Immobilienrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter [www.boris.brw.de](http://www.boris.brw.de) veröffentlicht.

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 m<sup>2</sup> 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.

#### Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator (Grafik):

The screenshot shows a web interface for real estate valuation. At the top, there is a dark blue header with the text 'Detailinformationen' and a close button. Below the header, there is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. The main content area has a navigation bar with three items: 'Ein- und Zweifamilienhäuser', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. Below the navigation bar, there is a calendar icon and the year '2020'. A red arrow labeled 'Start' points to a red button with a calculator icon. To the right, another red arrow labeled 'Informationen' points to a red button with a magnifying glass icon. Below these buttons, there is a blue box displaying the price '1640 €/m<sup>2</sup> (Ein- und Zweifamilienhäuser)'. Below the price, there is a list of expandable sections: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe'. Each section has a downward arrow icon.

## 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 = Reihenedhaus    \*\*BGL = Bungalow    \*\*\*Zweifamilienhaus

### Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, 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 sonstigen Merkmalen

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

### Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient (Prozent in Faktor umwandeln)
Immobilienrichtwert	<b>2.500 €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche m <sup>2</sup>		<b>90</b>	
Gebäudeart	EFH	<b>DHH</b>	0,90
Baujahr	1970	<b>1980</b>	1,05
Gebäudeausstattungs-klasse	2,5	<b>3,0</b>	1,05
Wohnflächenklasse	typisch	<b>klein</b>	1,10
Keller	ja	<b>nein</b>	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt den Faktor:			1,04
angepasster Immobilienrichtwert:	2.500 €/m <sup>2</sup>	x <b>1,04</b>	<b>2.600 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger Vergleichswert:	2.600 €/m <sup>2</sup>	x <b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>234.000 €</b>

### 5.1.5 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 sowie dem Modell der 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>2018-2020</b>
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> ):	<b>31,05 %</b>
GND:	<b>80 Jahre</b>
mittleres Bodenwertniveau:	<b>285 €/m<sup>2</sup></b>
mittlerer vorläufiger Sachwert:	<b>330.000 € (70.000 – 1.000.000 €)</b>
Ausgewertete Kauffälle:	<b>300</b>

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/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.

Die Sachwertfaktoren der Auswertung aus dem Vorjahr wurden anhand der konjunkturellen Entwicklung der einzelnen Komponenten im Sachwertverfahren (Bodenwert, Herstellungskosten und Kaufpreis) überprüft und können zum Stichtag 1.1.2022 sachverständig angewendet werden.

### Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau [€/m <sup>2</sup> ] (erschließungsbeitragsfrei)					
	180	240	300	360	420	480
140.000		1,46				
150.000		1,45				
160.000		1,44				
170.000		1,43				
185.000		1,42				
200.000		1,41	1,50			
210.000	1,31	1,40	1,49			
220.000	1,30	1,39	1,48			
230.000	1,29	1,38	1,47	1,56	1,64	
240.000	1,28	1,37	1,46	1,55	1,63	
250.000	1,28	1,36	1,45	1,54	1,62	
260.000	1,27	1,35	1,44	1,53	1,61	1,70
275.000	1,26	1,34	1,43	1,52	1,60	1,69
290.000	1,25	1,33	1,42	1,51	1,60	1,68
300.000	1,24	1,33	1,41	1,50	1,59	1,67
310.000	1,23	1,32	1,40	1,49	1,58	1,66
320.000	1,22	1,31	1,39	1,48	1,57	1,65
330.000	1,21	1,30	1,38	1,47	1,56	1,64
345.000	1,20	1,29	1,37	1,46	1,55	1,64
360.000	1,19	1,28	1,37	1,45	1,54	1,63
370.000	1,18	1,27	1,36	1,44	1,53	1,62
380.000	1,17	1,26	1,35	1,43	1,52	1,61
390.000	1,16	1,25	1,34	1,42	1,51	1,60
400.000	1,15	1,24	1,33	1,41	1,50	1,59
410.000	1,14	1,23	1,32	1,41	1,49	1,58
425.000	1,14	1,22	1,31	1,40	1,48	1,57
440.000		1,21	1,30	1,39	1,47	1,56
450.000		1,20	1,29	1,38	1,46	1,55
460.000		1,19	1,28	1,37	1,45	1,54
470.000			1,27	1,36	1,45	1,53
480.000			1,26	1,35	1,44	1,52
495.000			1,25	1,34		1,51
510.000			1,24	1,33		1,50
520.000			1,23	1,32		1,49
530.000			1,22	1,31		
540.000			1,22	1,30		

### 5.1.6 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](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) eingesehen werden.

<b>Gebäudeart</b>	<b>Stichtag 01.01.2018 in %</b>	<b>Stichtag 01.01.2019 in %</b>	<b>Stichtag 01.01.2020 in %</b>	<b>Stichtag 01.01.2021 in %</b>	<b>Stichtag 01.01.2022 in %</b>
<b>Einfamilienhäuser, vermietet</b>	2,50 – 4,00	2,50 – 4,00	2,00 – 3,50	1,50 – 3,50	<b>1,50</b>
<b>Zweifamilienhäuser, vermietet</b>					<b>2,50</b>

*Es handelt sich um einen durchschnittlichen objekttypischen Liegenschaftszins. Abweichungen des Wertermittlungsobjektes in den maßgebenden Eigenschaften vom Durchschnitt, bedingen entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz, die sachverständig vorzunehmen sind.*

## 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 Auswertungszeitraum 2018 bis 2021 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 €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl m <sup>2</sup>	Whfl. m <sup>2</sup>
Dormagen	17	1.950	3.225	900	1.700	390
Grevenbroich	23	1.510	3.570	470	830	505
Jüchen	8	1.585	2.640	1.100	680	400
Kaarst	10	1.760	2.430	1.250	990	635
Korschenbroich	9	1.800	4.150	890	1.040	425
Meerbusch	14	2.720	7.485	255	1.100	580
Rommerskirchen	/	/	/	/	/	/
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>81</b>	<b>1.875</b>	<b>7.485</b>	<b>255</b>	<b>1.080</b>	<b>600</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 01.01.2018 in %	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %	Stichtag 01.01.2021 in %	Stichtag 01.01.2022 in %
<b>3-Familienwohnhäuser</b>	3,50 – 5,00	3,50 – 5,00	3,00 – 4,00	2,50 – 4,00	<b>3,00</b>
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>	4,00 – 5,50	4,00 – 5,50	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	<b>3,25</b>
<b>Wohn- / Geschäftshäuser</b>	5,00 – 7,00	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00	4,00 – 6,00	<b>3,50</b>
<b>Büro + Handel</b>	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	<b>5,50</b>
<b>Gewerbe + Industrie</b>					<b>6,00</b>

*Es handelt sich um einen durchschnittlichen objekttypischen Liegenschaftszins. Abweichungen des Wertermittlungsobjektes in den maßgebenden Eigenschaften vom Durchschnitt, bedingen entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz, die sachverständig vorzunehmen sind.*

## 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 2021 - 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	/	3.670	3.650	/
Jüchen	/	3.825	-	/
Kaarst	/	4.885	4.840	4.835
Korschenbroich	/	4.175	4.245	4.190
Meerbusch	/	5.680	5.405	5.290

*In Dormagen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor*

#### Weiterverkäufe

Dormagen	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 <sup>1</sup>	2.010	3.090	1.050	11
1970 – 1979 <sup>1</sup>	2.370	3.880	1.360	7
1980 – 1989	2.600	3.790	1.270	22
1990 – 1999	2.750	3.840	1.080	25
2000 - 2009	3.300	3.790	2.470	8
ab 2010	3.830	4.630	2.840	7

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

Grevenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.720	2.850	950	32
1970 – 1979	1.815	3.120	703	22
1980 – 1989	2.440	3.100	1.370	9
1990 – 1999	2.495	4.510	1.230	40
2000 - 2009	-	-	-	-
ab 2010	-	-	-	-

Kaarst	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	2.315	3.560	1.370	34
1970 – 1979	2.415	4.930	770	79
1980 – 1989	3.030	4.140	2.440	12
1990 – 1999	3.240	5.660	1.980	26
2000 - 2009	-	-	-	-
ab 2010	-	-	-	-

Korschenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.830	2.680	1.490	19
1970 – 1979	2.560	3.800	1.870	10
1980 – 1989	2.510	3.410	1.460	10
1990 – 1999	3.080	3.740	1.800	9
2000 - 2009	2.670	3.080	1.735	4
ab 2010	3.680	4.250	2.540	6

Meerbusch	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	3.320	4.870	1.660	31
1970 – 1979	2.930	4.000	1.399	49
1980 – 1989	3.360	4.670	1.530	24
1990 – 1999	3.660	5.600	2.130	22
2000-2009	4.090	5.450	3.100	4
ab 2010	-	-	-	-

*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 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswerte. 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 eine fiktive Eigentumswohnung. Die typische Lage der Wohnung wird durch die Position des Richtwertes auf der Karte dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m<sup>2</sup>) und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe, bei Zonen mit Baujahr > 2014 auch auf Neubauten,
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt (Wohnung ohne Garage) mit folgenden Merkmalen:
  - Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,
  - Wohnungsgröße 81 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (incl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),
  - Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,
  - Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),
  - In Eigennutz (ohne ein Mietverhältnis),
  - in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Immissionen.

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig modellkonform angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat als Basis für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2021 mit

Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Hieraus wurden Indexreihen und Umrechnungs-koeffizienten abgeleitet, die in der Anwendung an Kaufpreise in einer IRW-Zone, unter Beachtung eines Nachbarschaftsvergleiches der Mittelwerte, zum Immobilienrichtwert führten.

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss die Merkmale Alter der Wohnung, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen in der Eigentumsanlage sowie die Vermietungssituation. Diese Merkmale sind zur automatisierten Anpassung im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 47 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist.

### Indexreihe

Auf Grundlage der registrierten Kauffälle lässt sich die Preisentwicklung der letzten Jahre von Wohnungseigentum durch eine Indexreihe dokumentieren. Unterschiedliche Entwicklungen einzelner Städte/ Gemeinden im Kreis konnten zurzeit signifikant nicht nachgewiesen werden. Die nachfolgende Tabelle stellt die Preisentwicklung von Wohnungseigentum bezogen auf das Basisjahr **2017 = 100** dar.

#### - Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl	Abw. zum Vorjahr
2017	100,0	
2018	106,7	7 %
2019	115,3	8 %
2020	131,9	14 %
<b>2021</b>	<b>143,3</b>	<b>9 %</b>

### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Objektmerkmalen

Innerhalb des Modellrahmens können folgende Umrechnungskoeffizienten bei der Ableitung von Vergleichswerten aus dem Immobilienrichtwert angewandt werden.

#### Bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes, auch im Falle von modernisierten Wohnungen, anzuhalten. Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden. Basis ist die Funktion:  $KP/m^2 = 2504 - 46.455 \cdot \text{Alter} + 0.446 \cdot \text{Alter}^2 - 0.000344 \cdot \text{Alter}^3$ .

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr										
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950
2015	1,00	0,91	0,84	0,77	0,71	0,66	0,62	0,59			
2010	1,10	1,00	0,92	0,84	0,78	0,72	0,68	0,65	0,61		
2005	1,20	1,09	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,71	0,67	0,67	
2000	1,30	1,19	1,09	1,00	0,92	0,86	0,81	0,77	0,73	0,73	0,77
1995	1,41	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,78	0,79	0,84
1990	1,51	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,84	0,90
1985	1,61	1,47	1,34	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	0,90	0,95
1980	1,69	1,54	1,41	1,30	1,20	1,12	1,05	1,00	0,94	0,94	1,00
1975		1,60	1,47	1,35	1,25	1,16	1,09	1,04	1,00	0,98	1,04
1970			1,50	1,38	1,27	1,19	1,12	1,06	1,00	1,00	1,07
1965				1,39	1,28	1,19	1,12	1,07	1,01	1,01	1,07
1960					1,27	1,18	1,11	1,06	1,00	1,00	1,06

### Bei Unterschieden in der Wohnfläche

Balkone, Terrassen bzw. Terrassen unter Balkonen im EG, sind mit 50 % in der Wohnfläche enthalten.

bis 40 m <sup>2</sup>	0,95
41 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,00
81 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	1,00
über 120 m <sup>2</sup>	bis 0,95

### Bei abweichender Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage

Wohnungen in einer Anlage < 3 wurden nicht untersucht.

bis 6 WE	1,10
7 bis 12 WE	1,05
13 bis 65 WE	1,00
über 65 WE	0,90

### 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:

stark gehoben (SW-RL Klasse 5)	bis 1,15
einfach (SW-RL Klasse 1)	bis 0,75

### Bei Unterschieden in der Geschosslage

Abweichungen der Lage im Dachgeschoss und Erdgeschoss von der Norm (Lage im 1.-2.OG) konnten signifikant nicht nachgewiesen werden.

Souterrain	bis 0,90
EG, 1.-2. OG, DG	1,00
über 2. OG	0,95
Penthouse	bis 1,15

### Bei sonstigen Merkmalen

vermietet	0,95
-----------	------

**Berechnungshinweise:**

Die Umrechnungskoeffizienten sind als Faktoren zu verketteten. Liegt ein errechneter Faktor außerhalb der Spanne von 0,65 bis 1,35 (oder +/- 35% um den jeweiligen Immobilienrichtwert) dann ist zu prüfen, ob ggf. eine andere Richtwertzone zu Ableitung eines Vergleichswertes geeigneter ist.

**Berechnungsbeispiel**

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Immobilienrichtwert	<b>3.500 €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche m <sup>2</sup>		<b>60</b>	
Baujahr	1970	<b>1980</b>	1,06
Wohnflächengruppe	81 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	<b>41 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></b>	1,00
Anzahl der WE (Anlage)	13 bis 65 WE	<b>über 65 WE</b>	0,90
Vermietet	nein	<b>ja</b>	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,90
angepasster Immobilienrichtwert:	3.500 €/m <sup>2</sup>	x <b>0,90</b>	<b>3.150 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger Vergleichswert:	3.150 €/m <sup>2</sup>	x <b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>189.000 €</b>

## 6.1.4 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Verkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren 2017 bis 2021 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	15	2.160	1.465	3.410
Oststraße. 16-28	1972	60	11	2.230	1.990	2.780

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>
Auf der Scholle 2-10	1970	140	15	2.355	1.565	3.505
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	10	3.100	2.420	3.675
Brühler Weg 64-74	1965	56	13	3.075	1.550	4.465
Kantstr. 23-27	1976	149	16	3.090	1.760	4.460
Kantstr. 29-35	1969	123	16	2.640	1.930	4.400
Marienburger Str. 1	1972	40	11	2.875	2.155	3.540
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	18	3.190	2.040	4.670
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	11	2.875	2.115	3.540
Von-Bodelschwingh-Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	9	4.215	3.725	4.865

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	38	2.920	2.145	3.830
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	18	1.890	1.350	2.820
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	10	1.770	965	2.420
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	18	1.165	715	1.785
Neckarstr. 8-20, Wiedstr.14, Mainstr. 10-24	1970	222	20	1.290	900	1.800
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichendorffstr. 26-38, Theodor-Fontane-Str. 14-24	1968	188	18	2.245	1.080	2.980
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	22	2.025	1.225	2.490
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	19	1.400	960	2.515
Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28	1995	60	14	2.620	1.510	3.840
Teuschstr. 1-3	1973	48	14	2.145	1470	2.790
Unter den Hecken 78-90	2002	86	16	3.440	2.860	4.000

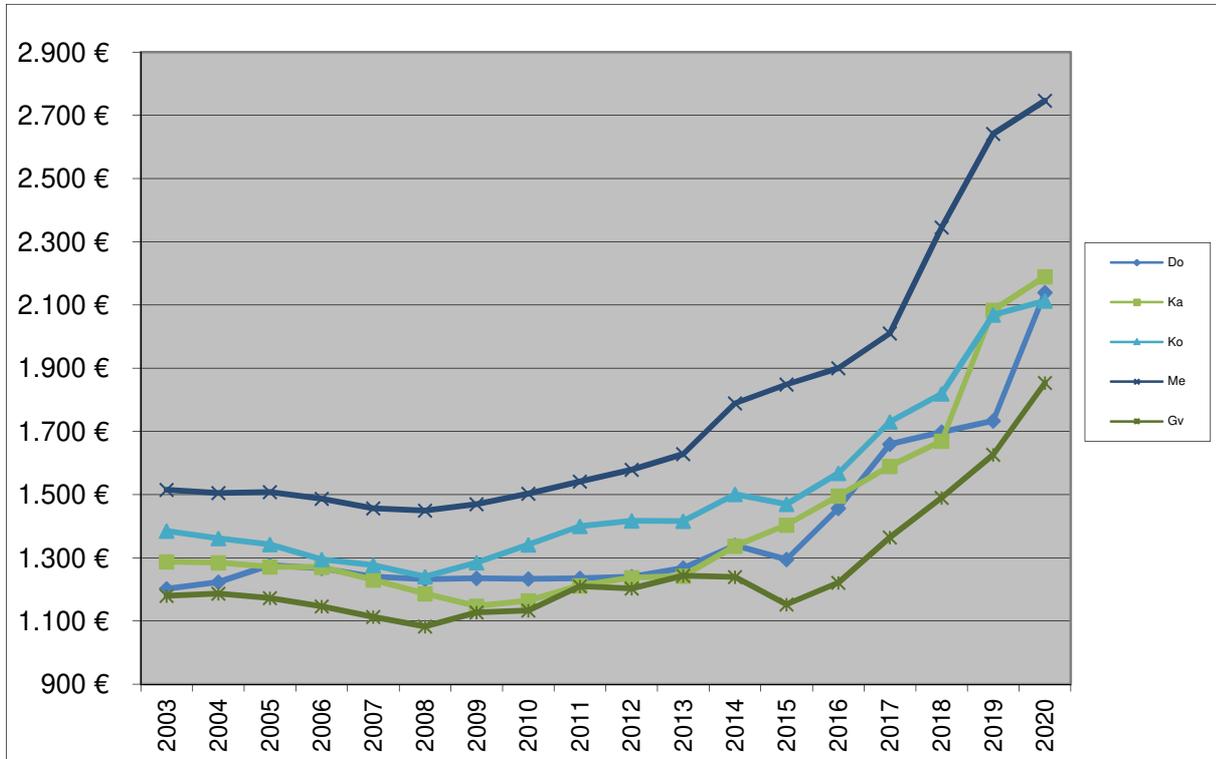
Grevenbroich						
<i>Die Vergleichswerte in Grevenbroich beziehen sich nur auf die Kauffälle ab dem Jahr 2017</i>						
An der Sud 1-19, 23-29	1965	152	14	2.150	1.480	2.860
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	68	16	1.040	700	1.400
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	116	18	1.800	1.040	2.780
Stralsunder Str. 30-40	1966	88	8	1.485	1.085	1.855
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	17	2.450	1.230	3.165

<b>Kaarst</b>						
<b>Adresse</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Durchschnittswerte</b>		
				<b>mittel EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>minimum EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>maximum EUR/m<sup>2</sup></b>
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	13	2.970	2.615	3.505
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	30	2.100	1.025	2.825
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	40	2.270	1.300	3.600
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	14	1.865	1.200	2.670
Ertstr. 15-21	1984	45	7	3.070	2.550	3.750
Flachsbleiche 64-68	1970	24	10	2.345	1.720	3.670
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	23	2.115	1.330	3.190
Gemsenstr. 35-37	1968	76	9	1.845	1.485	2.610
Glehner Str. 40 - 52	1995	91	16	3.430	2.660	3.940
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	24	2.510	1.825	3.080
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	36	7	2.450	1.950	2.910
Moselstr.1-7,15; 10-12	1982	135	25	2.700	1.490	3.600
Platanenstr. 19-25	1974	36	26	2.000	1.160	2.885
Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-3	1973	144	17	1.740	1.220	2.400
Tilsiter Weg 1-5	1967	63	41	2.270	1.120	3.280
Rheinstr. 24-50	1975	103	13	2.770	1.600	3.355
Robert-Koch-Str.11-29	1972	113	17	2.360	1.515	3.140
Roseggerstr. 1-15	1971	72	10	2.590	1.800	3.450
Roseggerstr. 14-20	1971	48	12	2.580	2.050	3.380
Windvogt 29-41	1992	103	17	2.925	1.980	3.845

### 6.1.5 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.



### 6.1.7 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 e.V.). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann unter [www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de) eingesehen werden.

	Stichtag 01.01.2018 in %	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %	Stichtag 01.01.2021 in %	Stichtag 01.01.2022 in %
<b>Wohnungseigentum</b>	3,00 – 4,50	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	2,00 – 4,00	3,00

*Es handelt sich um einen durchschnittlichen objekttypischen Liegenschaftszins. Abweichungen des Wertermittlungsobjektes in den maßgebenden Eigenschaften vom Durchschnitt, bedingen entsprechende Zu- oder Abschläge beim Liegenschaftszinssatz, die sachverständig vorzunehmen sind.*

## 6.2 Teileigentum

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

#### Durchschnittswerte 2021

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	25.000	8.000	30.000	12.500
<b>Wiederverkauf</b>	12.500	4.800	14.000	8.000

#### Durchschnittswerte 2020

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	22.000	8.000	23.000	12.000
<b>Wiederverkauf</b>	10.000	4.500	11.500	6.500

#### 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

## 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><b>Gutachten</b> 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><b>Grundaufwand</b> 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"> <li>a) Wert bis 1 Million Euro – 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 €</li> <li>b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro – 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €</li> <li>c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro – 0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €</li> <li>d) Wert über 100 Millionen Euro – 0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 €</li> </ul> <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><b>Mehr- oder Minderaufwand</b> ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.</p>
5.1.2.1	<p><b>Führen</b> 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 <b>Mehraufwand</b> 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 <b>Minderaufwand</b> 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><b>Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</b> Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2.</p>
5.1.4	<p><b>Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens</b>, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes Gebühr: keine,</li> <li>b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine,</li> <li>c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro.</li> </ul>

5.2	<p><b>Besondere Bodenrichtwerte</b>  Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte  Gebühr: keine,</li> <li>b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung  Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.</li> </ul>
5.3.1	<p>Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren  Gebühr: keine</p>
5.3.2.1	<p><b>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>, je Antrag für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle  Gebühr: 140 Euro,</li> <li>b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall  Gebühr: 10 Euro,</li> <li>c) anonymisierte Kauffälle  Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.</li> </ul>
5.3.2.2	<p>Sonstige Dokumente und Daten  Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7</p>
§ 2 (7)	<p>Soweit eine <b>Zeitgebühr</b> 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.</p>

## 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: 31.12.2018)

## 7.5 Kontakte und Adressen

### 7.5.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende/r	Michael Fielenbach	Kreisvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzender und ehrenamtliche/r Gutachter/in	Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner	Regierungsvermessungsdirektor a. D.
	M. Sc. Sebastian Biela	Städtischer Obervermessungsrat
	Dipl.-Ing. Hans-Ludwig Dickers	ImmobilienSV (CIS HypZert)
	Dipl.-Ing. Hans-Gottfried Hambloch	ö.b.u.v. SV
	Marco Heuter	ImmobilienSV (CIS HypZert)
	Dipl.-Ing. agr. Mathias Kluth	ö.b.u.v. SV
	Dipl.-Ing. Thomas Kolbe	
	Holger Kottek	ImmobilienSV (CIS HypZert)
	Dipl.-Ing. Reiner Neuendorf	ö.b.u.v. SV
	Heinrich Ostendorf	Immobilienmakler
	Dipl.-Ing Jürgen Paumen	ImmobilienSV (Alumni CIS HypZert)
	Dipl.-Ing. Jens Rökenndt	Architekt und ö.b.u.v. SV
	Dipl.-Wirtsch.-Ing. Meinolf Steinmann	ö.b.u.v. SV, ImmobilienSV (CIS HypZert(F))
	Dipl.-Ing. Dietmar Tebroke	Architekt, ImmobilienSV PersCert
Dipl.-Ing. Ralf Wilden	Regierungsvermessungsdirektor	
ehrenamtliche/r Gutachter/in der Finanzämter	Jochen Mikus	Finanzamt Grevenbroich
	Andrea Klonisch	Finanzamt Grevenbroich
	Brigitta Ehl	Finanzamt Neuss
	Margit Langjahr	Finanzamt Neuss

### 7.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### *Ansprechpartner der Geschäftsstelle*

Telefon:	02131 / 928 - 6230	Frau Richartz Pérez	(Geschäftsstellenleiterin)
	02131 / 928 - 6253	Herr Reibel	
	02131 / 928 - 6231	Frau Nottinger	
	02131 / 928 - 6232	Herr Paffen	

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 km<sup>2</sup>



*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 km<sup>2</sup>



*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 km<sup>2</sup>



*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 km<sup>2</sup>

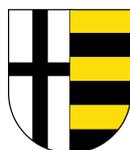


*Broicherseite (144) / Büttgen (6.916) / Driesch (869) / Holzbüttgen (6.191) / Kaarst (23.862) / Vorst (5.720)*

### 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) / Steinförh-Rubelrath (669)*

57.728 Einwohner

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

## Stadt Meerbusch



*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)*