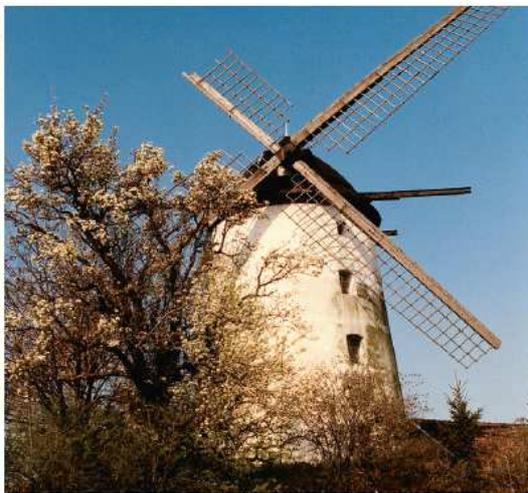




Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss



**Grundstücksmarktbericht 2023**  
für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss

## Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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

**Gebühr**

Das Dokument kann unter <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>
1.1	Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	8
1.2	Zuständigkeitsbereich	9
<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	15
3.2.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	16
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	17
3.2.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland)	18
3.2.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
3.3	bebaute Grundstücke	20
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	28
4.2.1	Gesetzlicher Auftrag	28
4.2.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.2.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.2.4	Umrechnungskoeffizienten	31
4.2.5	Indexreihen individueller Wohnungsbau	32
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>33</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	33
5.1.1	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser	33
5.1.2	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren	35
5.1.3	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.4	Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
5.1.5	Sachwertfaktoren	42
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	44
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	45
5.2.1	Durchschnittspreise	45
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	46
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>47</b>
6.1	Wohnungseigentum	47
6.1.1	Durchschnittspreise	47
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	49
6.1.3	Indexreihen	52
6.1.4	Wohnungseigentumsanlagen	53

6.1.5	Liegenschaftszinssätze .....	56
6.2	Teileigentum .....	56
<b>7</b>	<b>Modellbeschreibungen .....</b>	<b>57</b>
7.1	Modellparameter Sachwertfaktoren .....	57
7.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen .....	58
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten .....</b>	<b>59</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen .....</b>	<b>59</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses .....	59
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	60
<b>11</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>61</b>
11.1	Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung .....	61
11.2	Einwohnerzahlen.....	63

## 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
A	Ackerzahl
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BORIS.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus freistehend
GND	Gesamtnutzungsdauer
getr. Mittel	Getrimmtes Mittel
Gfl	Grundstücksfläche
GV	Grevenbroich
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten
oberer Ber.	Oberer Bereich nach Trimmen
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
Roki	Rommerskirchen
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
St.abw.	Standardabweichung
SW	Sachwert
UK	Umrechnungskoeffizienten
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
Vorl. SW	Vorläufiger Sachwert
WE	Wohnungseigentum
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
Gfl	Grundstücksfläche

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf Grundlage des Baugesetzbuches gebildet worden. Sie sind als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung sind für die Arbeiten des Gutachterausschusses maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren übersandt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen ist in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes eingerichtet worden. Er ist ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

## **1.1 Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss setzt sich zurzeit aus 21 Mitglieder verschiedener Berufsgruppen zusammen und deckt ein weites Fachspektrum ab, um die gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen.

Neuss, als größte kreisangehörige Stadt 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. Damit ist der Ausschuss für die Bereiche der Städte Dormagen, Grevenbroich, Jüchen, Kaarst, Korschenbroich und Meerbusch sowie der Gemeinde Rommerskirchen zuständig.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Rhein-Kreis Neuss angesiedelt und hat ihren Sitz in Neuss.

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 Bodenrichtwerte, der Heranziehung von Vergleichspreisen bei der Grundstücksbewertung und der Ableitung der erforderlichen Daten. Der Inhalt der Kaufverträge sowie die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz.

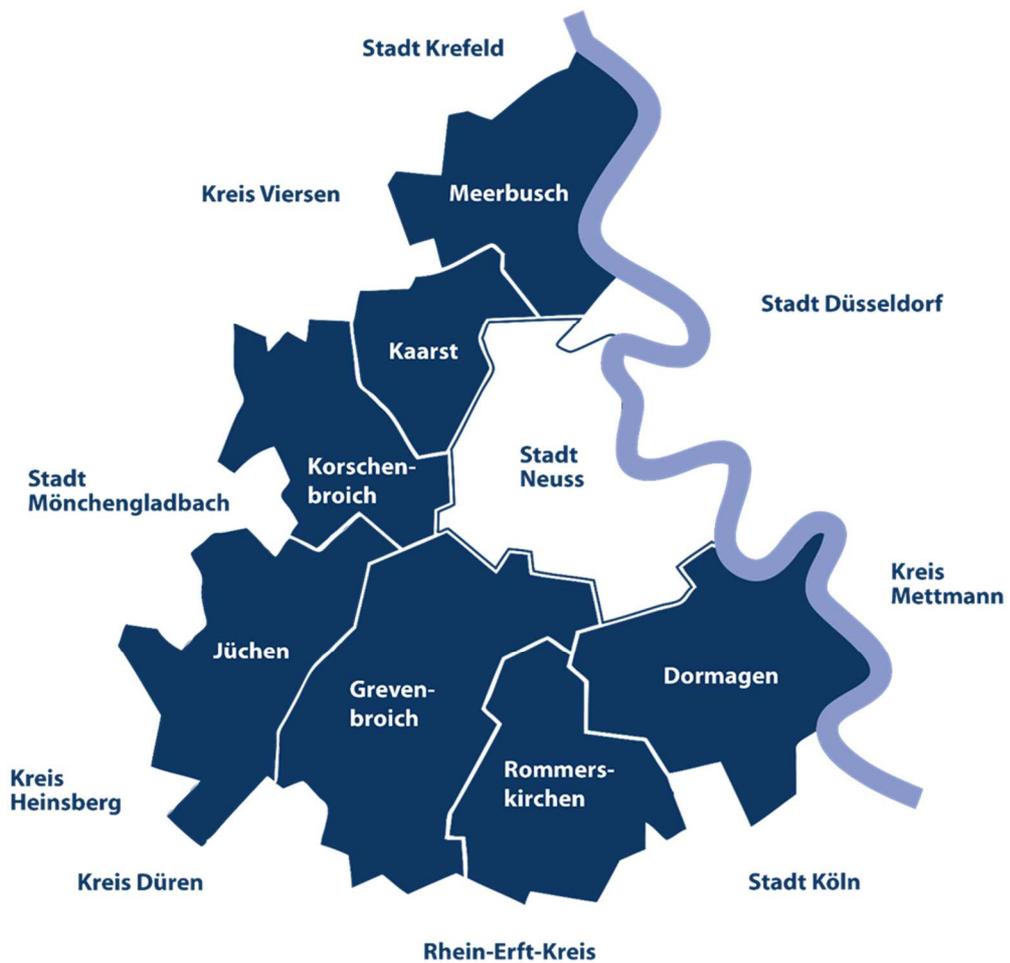
Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden.

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.

## 1.2 Zuständigkeitsbereich

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 2022 sind 2.532 Kaufverträge eingegangen, was einer Abnahme von insgesamt 21% entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 1.038,05 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2021 um ca. 15 % gefallen.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um rund 35 % gefallen, gleichzeitig ist auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 14 % gefallen. Der Flächenumsatz fiel um 4%.

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 330,-- 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 290,-- 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 123 Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. 22,61 Millionen Euro mit einem Flächenumsatz von ca. 162,27 ha umgesetzt.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit 1.226 Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. 13,8 % gefallen. Davon ist der Geldumsatz mit ca. 730,65 Mio. EUR zum Vorjahr um ca. 9 % gefallen.

Die durchschnittliche Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von 370.000 EUR in Jüchen über 450.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 720.000 EUR in Meerbusch.

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

### Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen fiel im Untersuchungszeitraum 2022 um ca. 33,2%. Insgesamt wechselten 928 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer. Der Geldumsatz ist um rund 12% auf insgesamt 223,77 Millionen EUR gefallen, der Anteil der Erstverkäufe macht dabei rund 35,98% 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.

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

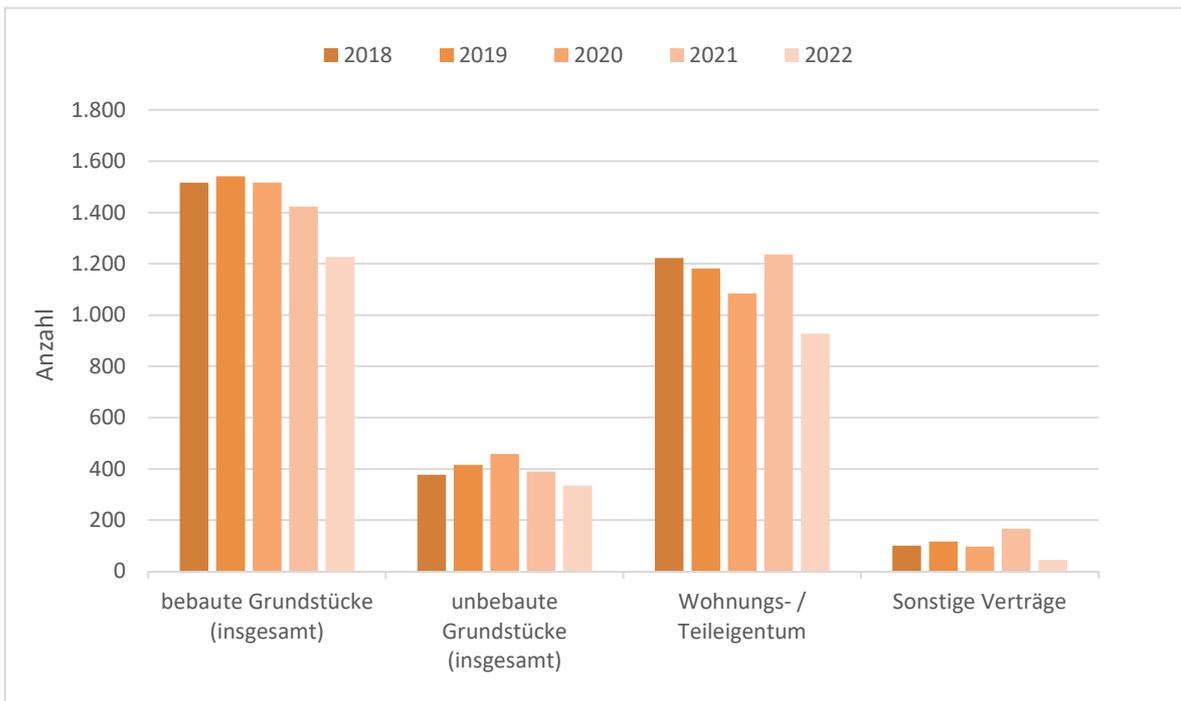
Im Auswertzeitraum 2022 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 2.532 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit rund 48 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 37 %, auf unbebaute Grundstücke ca. 13 %. Auf Sonstige Verträge bzw. Kaufverträge, die nicht auswertbar sind z.B. Tauschverträge, entfallen ca. 2 %.

Die Anzahl der Verträge und die Art der Verkäufe zeigen seit 2018 folgende Entwicklung:

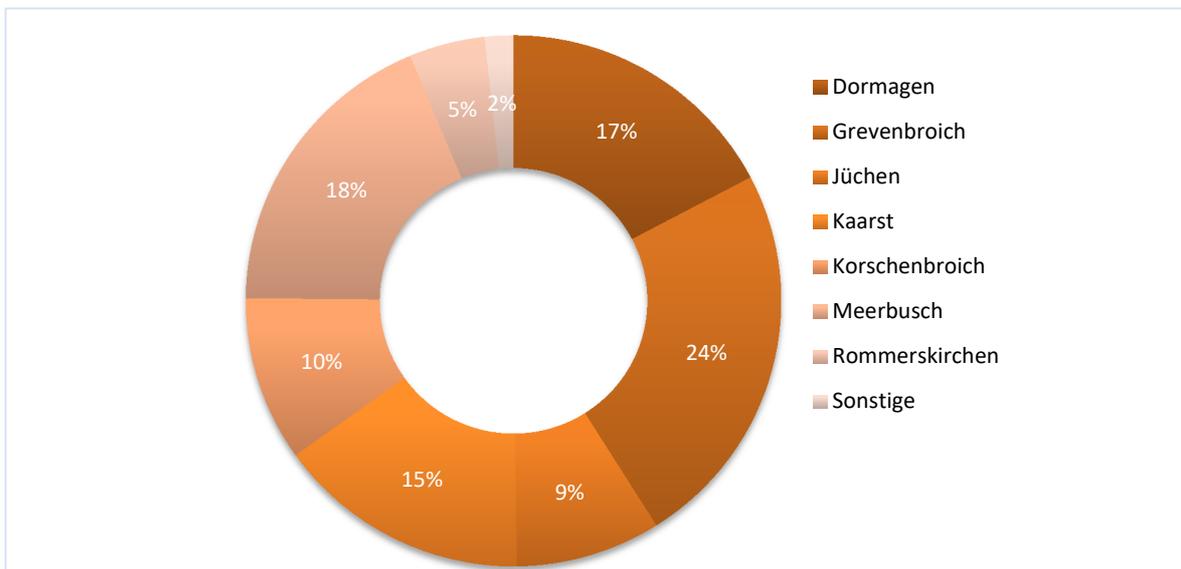
Vertragsinhalt	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtzahl	3.216	3.256	3.157	3.130	2.532
bebaute Grundstücke (insgesamt)	1.516	1.541	1.517	1.423	1.226
unbebaute Grundstücke (insgesamt)	377	416	458	390	334
Wohnungs- / Teileigentum	1.223	1.182	1.085	1.236	928
Sonstige Verträge	100	117	97	166	44

### Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten 2018 bis 2022



### Anteil der Kaufverträge nach Städte und Gemeinden 2022

Stadt	Anzahl der Kaufverträge	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	438	17 %	-18 %
Grevenbroich	601	24 %	-7 %
Jüchen	222	9 %	-15 %
Kaarst	388	15 %	-5 %
Korschenbroich	254	10 %	-39 %
Meerbusch	469	18 %	-19 %
Rommerskirchen	116	5 %	-4 %
<i>Sonstige Verträge</i>	44	2 %	-73 %
<b>Summe</b>	<b>2.532</b>	<b>100 %</b>	<b>-19 %</b>



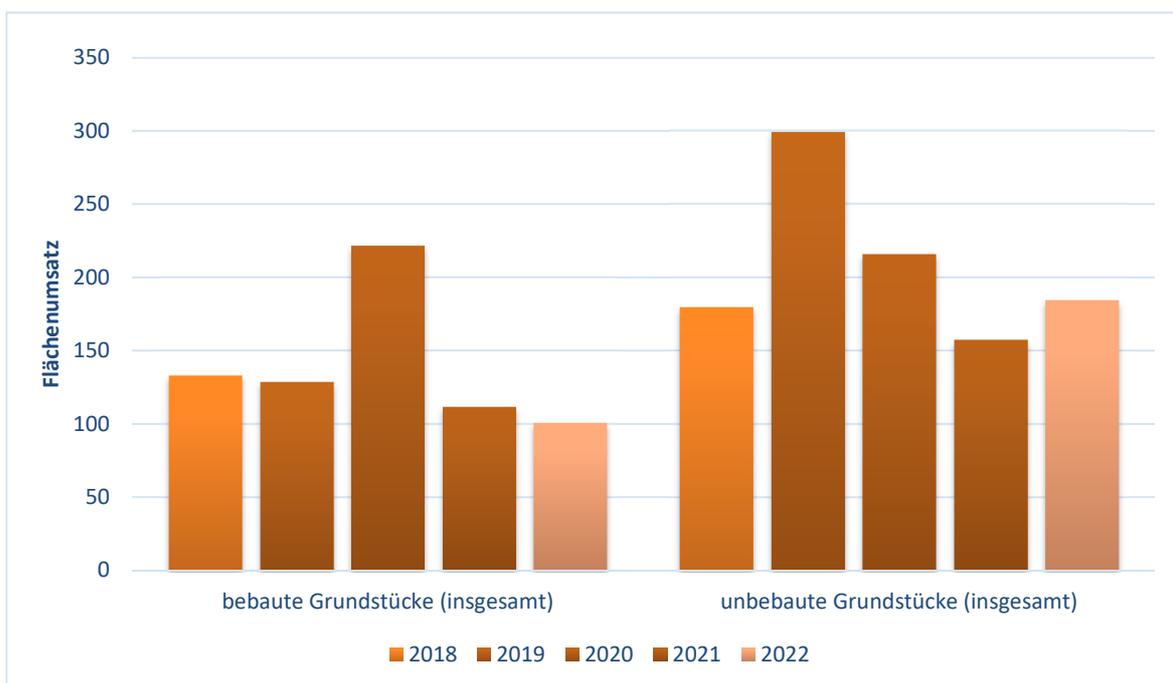
## Flächenumsatz

Im Auswertzeitraum 2022 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 285,03 ha (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 2018 ohne Wohnungs- und Teileigentum

Fläche	2018 ha	2019 ha	2020 ha	2021 ha	2022 ha
<b>Bebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	133,04	128,72	221,54	111,83	100,56
<b>Unbebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	179,72	299,32	215,89	157,59	184,47
<b>Wohnungsbau/Gewerbebau Flächen</b>	24,31	33,72	31,88	39,46	12,58
<b>Land-/forstwirtschaftliche Flächen</b>	141,20	124,65	131,11	111,56	162,27
<b>Bauerwartungs-/Rohbauland</b>	12,37	26,92	24,59	8,06	6,93
<b>Sonstige Flächen</b>	1,84	114,03	28,31	1,60	2,69

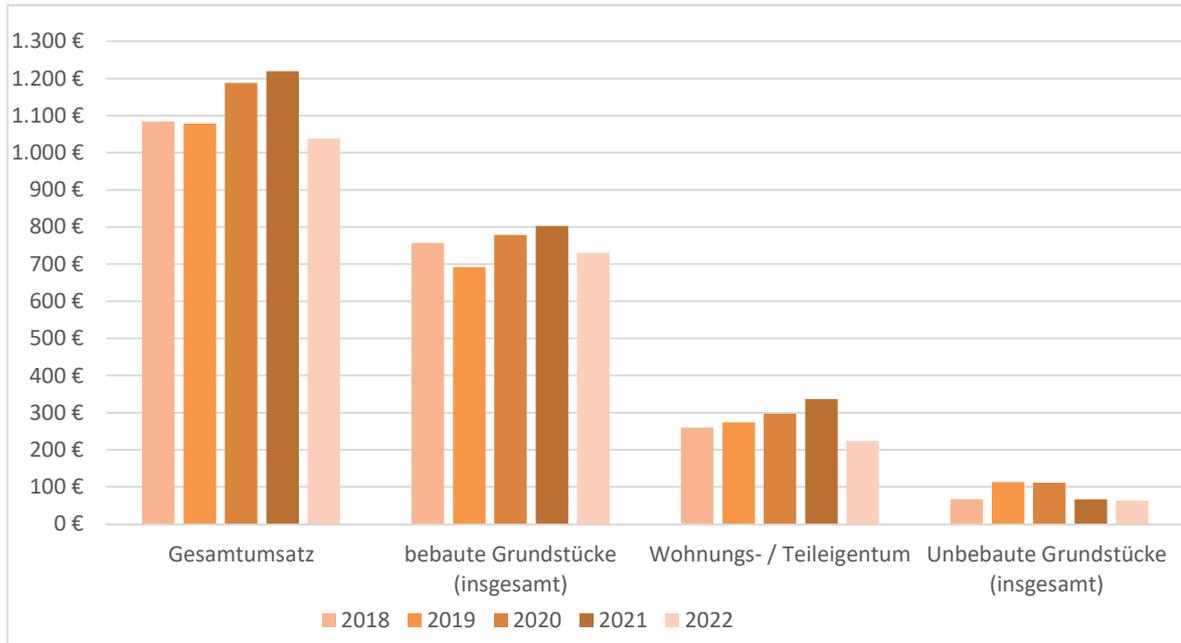
### Flächenumsatz seit 2018 in ha



## Geldumsatz

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

### Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

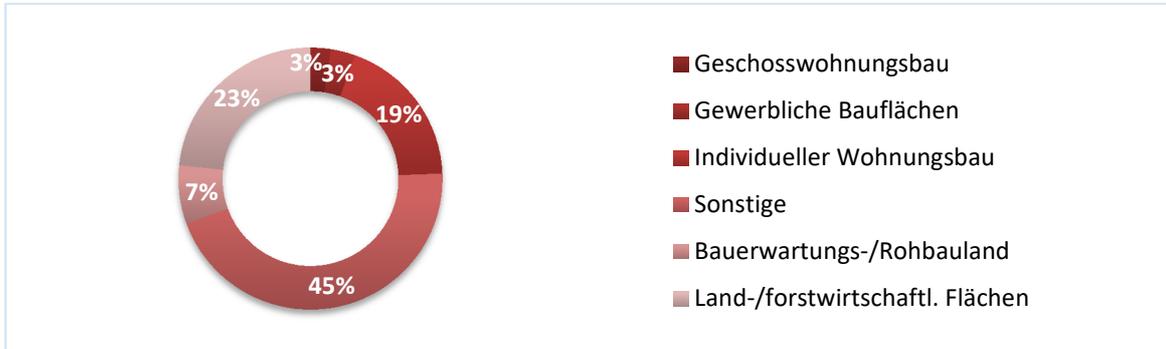


Vertragszahl/-inhalt	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Gesamtumsatz</b>	1.083,91	1.078,39	1.187,66	1.219,75	1.038,05
<b>Bebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	757,06	691,43	778,73	803,01	730,65
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	259,91	273,71	297,00	349,57	223,77
<b>Unbebaute Grundstücke (insgesamt)</b>	66,94	113,25	111,93	67,17	83,63

## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertzeitraum 2022 bei insgesamt 2.532 Kaufverträgen 334 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 83,63 Millionen Euro.

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

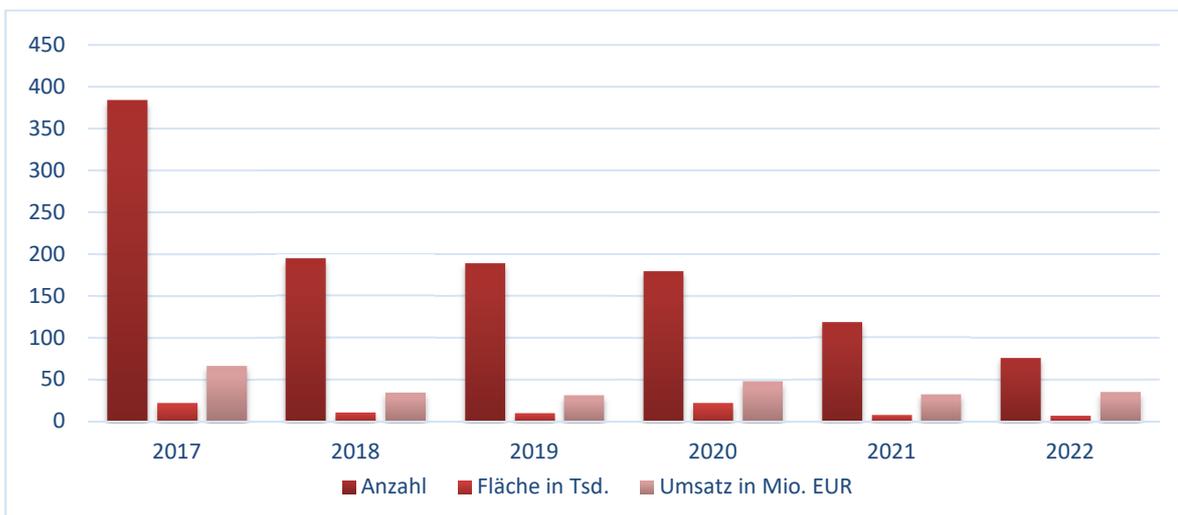


### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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.

**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle 2017-2022**

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
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
2022	76	7,10	35,05



### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2022 nach Städten und Gemeinden

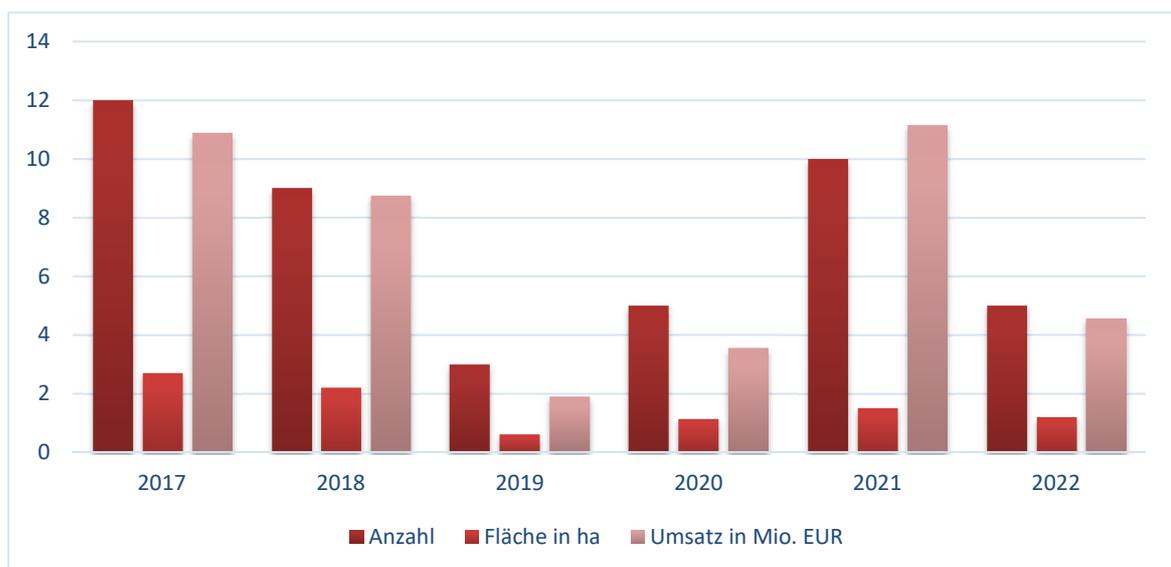
Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	8	0,49	2,01
Grevenbroich	9	0,42	1,51
Jüchen	6	0,54	1,11
Kaarst	22	1,55	7,89
Korschenbroich	5	0,79	2,23
Meerbusch	19	2,08	18,14
Rommerskirchen	7	1,23	2,16

### 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.

### Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle 2017-2022

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
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
2022	5	1,21	4,57

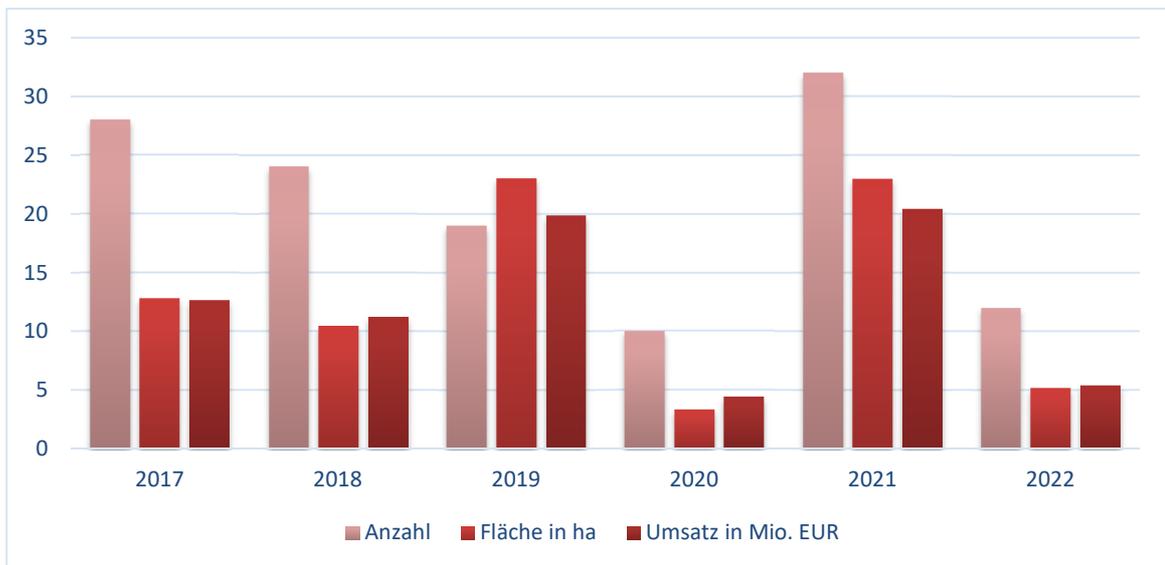


### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle 2017-2022**

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
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
2022	12	5,19	5,39

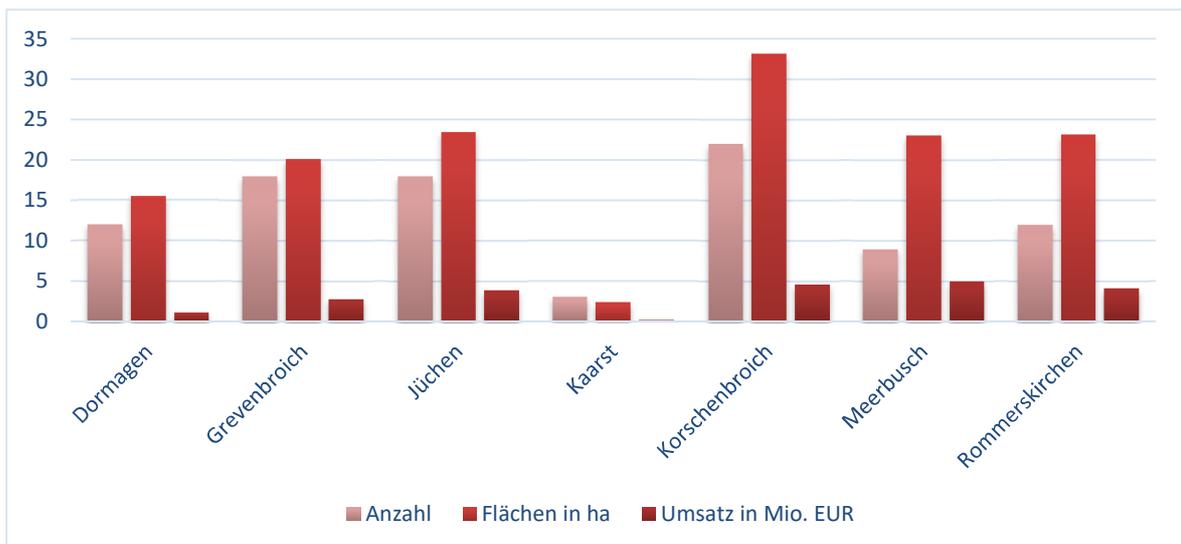


### 3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland)

Flächen der Landwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 Abs.1 ImmoWertV). Grünlandflächen und forstwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen wurden in den folgenden Darstellungen nicht berücksichtigt.

#### Anzahl, Flächen, Umsatz und durchschnittliche Ackerzahl der Kauffälle 2022 nach Städten und Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Flächen in ha	Umsatz in Mio. €	Ø Ackerzahl
Dormagen	12	15,51	1,12	49
Grevenbroich	18	20,15	2,85	84
Jüchen	18	23,50	3,93	87
Kaarst	3	2,33	0,22	56
Korschenbroich	22	33,16	4,66	70
Meerbusch	9	23,03	5,00	57
Rommerskirchen	12	23,11	4,14	90



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

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

### 3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

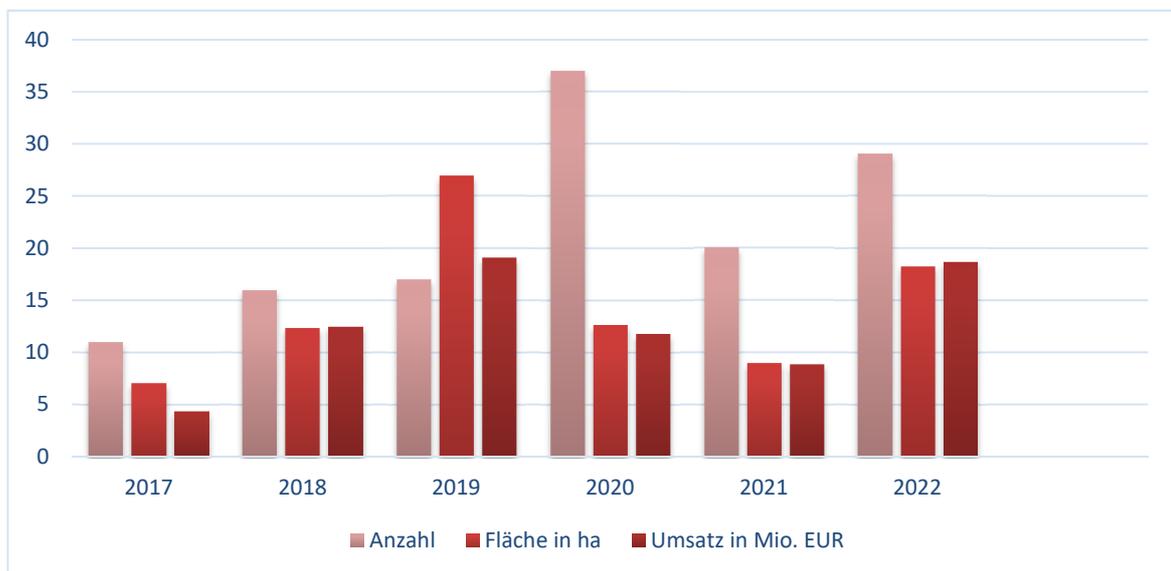
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet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

**Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2017-2022**

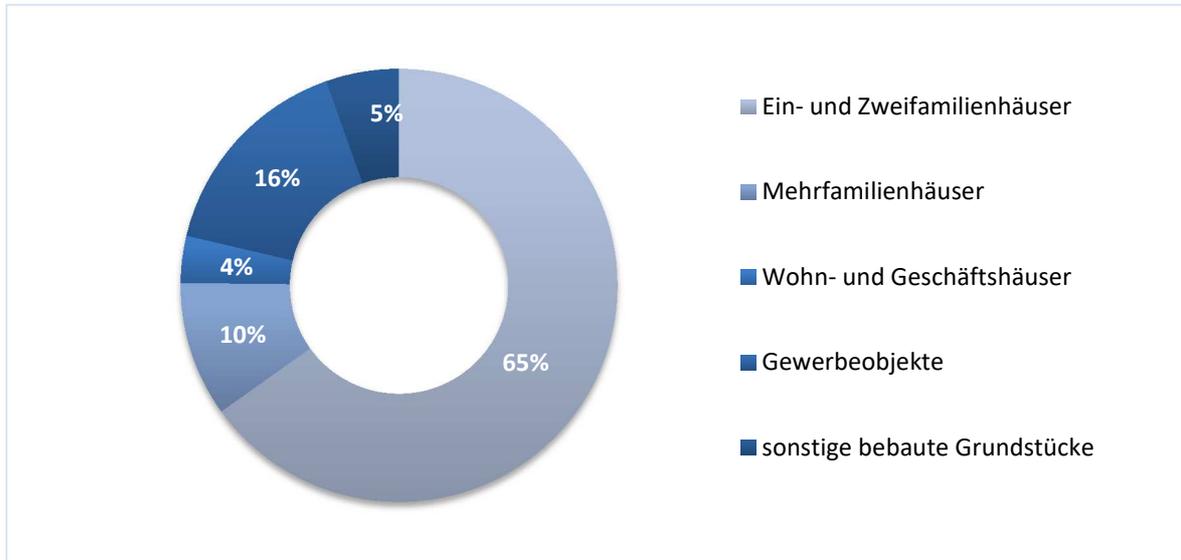
Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2017	11	7,06	4,37
2018	16	12,37	12,50
2019	17	26,92	19,08
2020	37	12,65	11,79
2021	20	8,97	8,87
2022	29	18,25	18,69



### 3.3 bebaute Grundstücke

Im Jahr 2022 wechselten bei insgesamt 2.532 Kaufverträgen 1.226 bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt 730,65 Mio. EUR haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

**Geldumsatz 2022 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.

<b>Stadt</b>	<b>Teilmarkt*</b>	<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>	<b>Geldumsatz in Mio. Euro</b>
<b>Dormagen</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	191	9,77	92,03
	Mehrfamilienhaus	10	0,84	7,39
	Wohn-/Geschäftshaus	-	-	-
	Gewerbeobjekt	8	7,07	10,54
	sonstige Gebäude	3	0,01	0,08
<b>Grevenbroich</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	255	11,44	93,86
	Mehrfamilienhaus	22	1,70	12,18
	Wohn-/Geschäftshaus	15	1,56	11,99
	Gewerbeobjekt	6	9,74	64,54
	sonstige Gebäude	8	0,39	1,52
<b>Jüchen</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	113	7,18	43,76
	Mehrfamilienhaus	4	0,20	2,00
	Wohn-/Geschäftshäuser	-	-	1,23
	Gewerbeobjekt	3	5,30	1,89
	sonstige Gebäude	4	0,74	3,76
<b>Kaarst</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	142	6,04	76,78
	Mehrfamilienhaus	8	0,67	6,46
	Wohn-/Geschäftshäuser	-	-	-
	Gewerbeobjekt	6	1,44	7,61
	sonstige Gebäude	6	0,67	1,88
<b>Korschenbroich</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	105	5,47	47,73
	Mehrfamilienhaus	13	0,83	7,62
	Wohn-/Geschäftshäuser	2	0,05	1,16
	Gewerbeobjekt	7	4,88	9,27
	sonstige Gebäude	6	2,61	4,36
<b>Meerbusch</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	180	9,01	125,53
	Mehrfamilienhaus	11	1,97	27,41
	Wohn-/Geschäftshäuser	4	0,29	8,01
	Gewerbeobjekt	2	1,42	6,91
	sonstige Gebäude	13	3,85	22,98
<b>Rommerskirchen</b>	Ein-/Zweifamilienhaus	74	4,57	28,52
	Mehrfamilienhaus	2	0,13	1,29
	Wohn-/Geschäftshäuser	-	-	-
	Gewerbeobjekt	3	0,59	0,91
	sonstige Gebäude	-	-	-

\*ohne den Teilmarkt Erbbau- und Erbbaurechtsgrundstücke

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 6 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 7.648 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

#### Kauffälle nach Wertabstufungen 2017-2022

Euro	2017	2018	2019	2020	2021	2022
bis 100 000	85	83	69	45	29	22
100 001 bis 150 000	117	88	69	65	44	32
150 001 bis 200 000	157	133	122	82	89	43
200 001 bis 250 000	210	145	134	98	75	64
250 001 bis 380 000	454	477	452	406	313	251
über 380 000	351	405	497	625	670	648
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.374</b>	<b>1.330</b>	<b>1.343</b>	<b>1.321</b>	<b>1.220</b>	<b>1.060</b>

Für den Auswertzeitraum 2022 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.

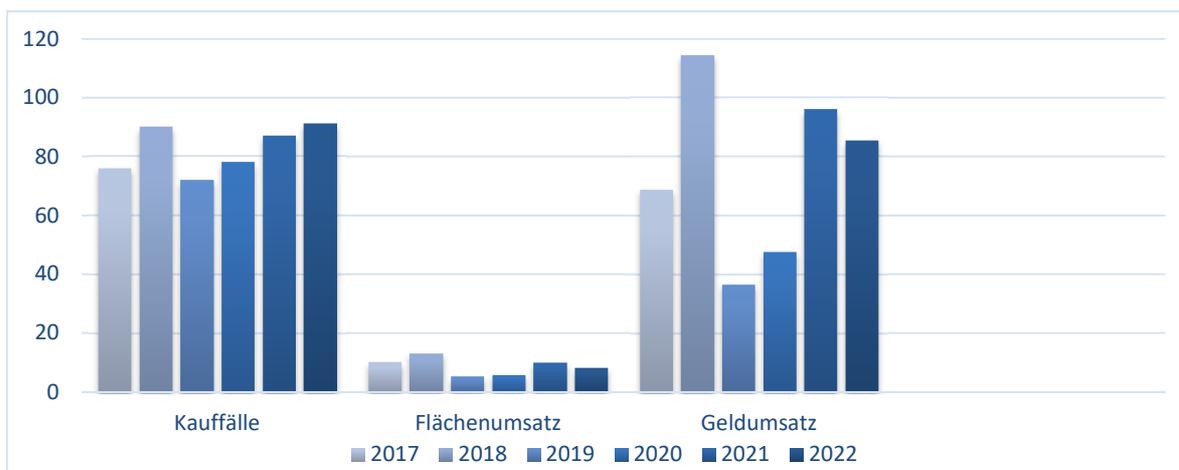
#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2022 nach Städten und Gemeinden

Stadt	Anzahl	Gesamtgrundstücksfläche in ha	Umsatz in Mio. €
<b>Dormagen</b>	191	9,74	92,03
<b>Grevenbroich</b>	255	11,44	93,86
<b>Jüchen</b>	113	7,18	43,76
<b>Kaarst</b>	142	6,04	76,79
<b>Korschenbroich</b>	105	5,47	47,73
<b>Meerbusch</b>	180	9,01	125,53
<b>Rommerskirchen</b>	74	4,57	28,52
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.060</b>	<b>53,45</b>	<b>508,22</b>

### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser

#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2017-2022

Jahrgang	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2017	76	10,03	68,79
2018	90	13,00	114,30
2019	72	5,32	36,70
2020	78	5,85	47,75
2021	87	9,96	96,00
<b>2022</b>	<b>91</b>	<b>8,24</b>	<b>85,53</b>



#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2022 nach Städten und Gemeinden

Stadt	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	10	0,84	7,39
Grevenbroich	37	3,26	24,17
Jüchen	4	0,20	2,00
Kaarst	8	0,67	6,46
Korschenbroich	15	0,88	8,79
Meerbusch	15	2,26	35,42
Rommerskirchen	2	0,13	1,29

### 3.4 Wohnungseigentum

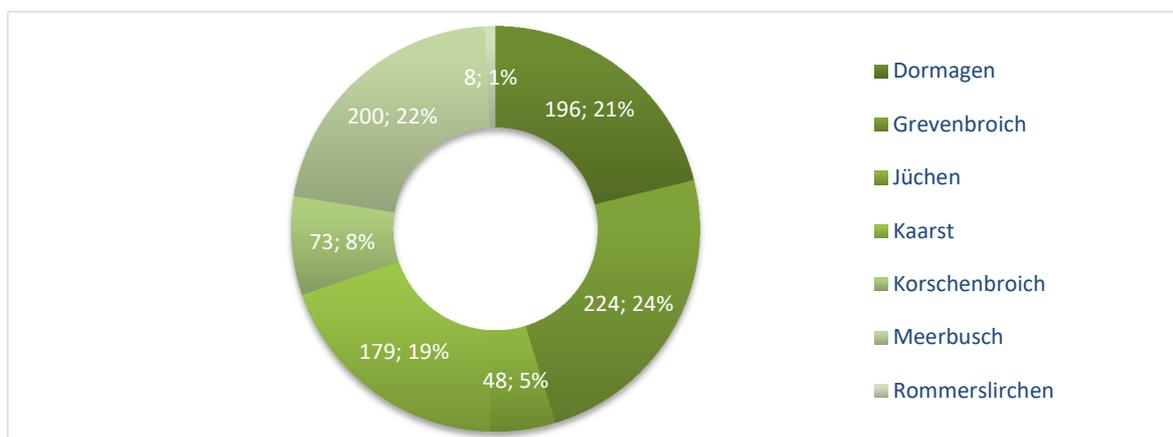
In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5.654 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

**Kauffälle nach Wertabstufungen 2018-2022**

Euro	2018	2019	2020	2021	2022
unter 50 000	105	88	73	66	81
50 001 – 100 000	199	163	112	118	81
100 001 – 150 000	265	224	197	169	147
150 001 – 200 000	237	199	159	172	146
200 001 – 250 000	138	160	114	174	138
250 001 – 380 000	163	179	212	296	189
über 380 000	116	169	218	241	146
<b>Gesamt</b>	<b>1.223</b>	<b>1.182</b>	<b>1.085</b>	<b>1.236</b>	<b>928</b>

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 13 % auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 29 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 82 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze.

Die folgende Darstellung der für das Jahr 2022 vorliegenden 928 Kaufverträge unterteilt nach Stadt und Gemeinde.



**Anzahl und Umsatz der Kauffälle 2022 nach Städten und Gemeinden**

Stadt	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	196	46,87
Grevenbroich	224	41,26
Jüchen	48	13,17
Kaarst	179	39,48
Korschenbroich	73	19,06
Meerbusch	200	61,78
Rommerskirchen	8	2,14

## 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.

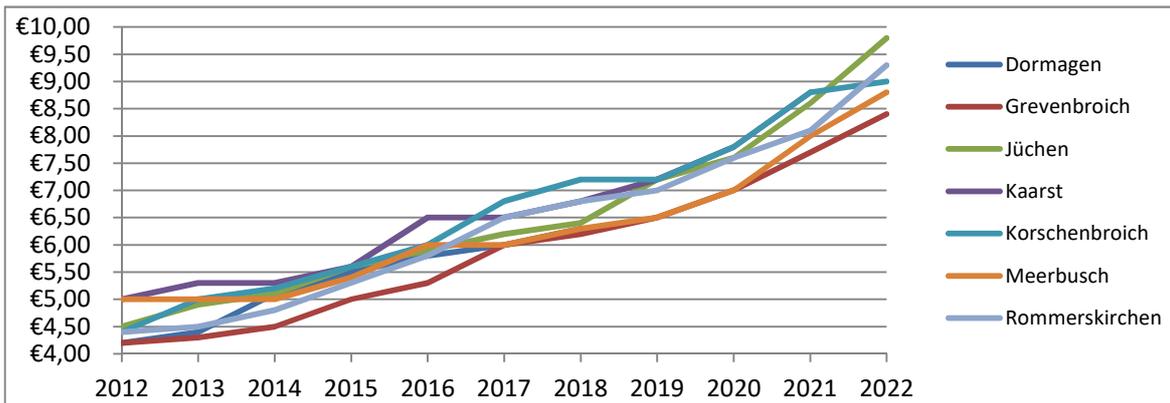
#### Bodenrichtwerte und Ackerzahl nach Städten und Gemeinden

Lage	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023	Ø Ackerzahl (A)
Dormagen	8,40	60
Grevenbroich	8,40	80
Jüchen	9,80	85
Kaarst	9,60	70
Korschenbroich	9,50	70
Meerbusch	8,80	60
Rommerskirchen	9,30	90

#### Bodenrichtwerte nach Städten und Gemeinden 2017-2023

Stadt	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2023/22
Dormagen	5,80	6,00	6,30	6,50	7,00	7,70	8,40	+ 9,1 %
Grevenbroich	5,30	6,00	6,20	6,50	7,00	7,70	8,40	+ 9,1 %
Jüchen	5,90	6,20	6,40	7,20	7,60	8,60	9,80	+ 14,0 %
Kaarst	6,50	6,50	6,80	7,20	7,80	8,80	9,60	+ 9,1 %
Korschenbroich	6,00	6,80	7,20	7,20	7,80	8,80	9,50	+ 8,0 %
Meerbusch	6,00	6,00	6,30	6,50	7,00	8,00	8,80	+ 10,0 %
Rommerskirchen	5,80	6,50	6,80	7,00	7,60	8,10	9,30	+ 14,8 %
Mittel	5,90	6,29	6,57	6,87	7,40	8,24	9,11	+ 10,6 %

### 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>: 6,00 €/m<sup>2</sup>

#### 4.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist ohne Aufwuchs zu verstehen 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 Kommunalabgabegesetz.

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. Für den gesamten Geschäftsbereich ist ein Bodenrichtwert festgelegt:

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

### 4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

Der Zugriff auf die Internetseite und Ausdrücke sind kostenfrei.

#### 4.2.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 37 (6) GrundWertVO NRW. Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und einfache Lage. Die Werte sind in EUR/m<sup>2</sup> ausgewiesen und beziehen sich auf einen erschließungsfreien Zustand.

Je eine Bodenrichtwertzone steht repräsentativ dabei für einen gebietstypischen Wert für Wohnen und Gewerbe.

Die abgebildete Tabelle stellt die beschlossenen gebietstypischen Bodenrichtwerte dar.

Jahr	Dormagen		
Wohnen	Gut	Mittel	Einfach
2018	330	290	180
2019	350	300	190
2020	370	320	200
2021	410	360	220
2022	510	430	250
<b>2023</b>	<b>510</b>	<b>430</b>	<b>250</b>
Gewerbe	Gut	Mittel	Einfach
2018	125	80	70
2019	125	80	70
2020	125	90	70
2021	130	95	75
2022	130	95	75
<b>2023</b>	<b>130</b>	<b>95</b>	<b>75</b>

Grevenbroich		
Gut	Mittel	Einfach
300	220	150
320	240	160
330	250	170
370	280	185
430	320	210
<b>450</b>	<b>330</b>	<b>185</b>
Gut	Mittel	Einfach
65	60	-
80	60	-
85	60	-
90	65	-
95	80	-
<b>95</b>	<b>80</b>	<b>70</b>

Jahr	Jüchen		
Wohnen	Gut	Mittel	Einfach
2018	205	180	150
2019	215	190	170
2020	235	200	180
2021	270	215	195
2022	320	260	225
<b>2023</b>	<b>320</b>	<b>290</b>	<b>235</b>
Gewerbe	Gut	Mittel	Einfach
2018	65	55	-
2019	70	55	-
2020	75	55	-
2021	80	60	-
2022	80	60	-
<b>2023</b>	<b>80</b>	<b>60</b>	-

Kaarst		
Gut	Mittel	Einfach
350	290	-
370	300	-
390	320	-
450	370	-
550	440	-
<b>550</b>	<b>440</b>	-
Gut	Mittel	Einfach
120	110	-
120	110	-
120	110	-
125	115	-
125	115	-
<b>135</b>	<b>115</b>	-

Jahr	Korschenbroich		
Wohnen	Gut	Mittel	Einfach
2018	310	260	220
2019	330	270	230
2020	350	290	230
2021	400	330	260
2022	480	410	310
<b>2023</b>	<b>470</b>	<b>410</b>	<b>310</b>
Gewerbe	Gut	Mittel	Einfach
2018	80	75	-
2019	80	80	-
2020	85	80	-
2021	90	85	-
2022	90	85	-
<b>2023</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>-</b>

Meerbusch		
Gut	Mittel	Einfach
480	390	280
500	410	290
520	430	320
600	490	370
750	600	440
<b>750</b>	<b>600</b>	<b>440</b>
Gut	Mittel	Einfach
100	70	-
100	70	-
100	70	-
105	85	-
105	75	-
<b>115</b>	<b>75</b>	<b>-</b>

Rommerskirchen		
Gut	Mittel	Einfach
230	175	140
240	185	145
260	200	150
290	220	165
330	260	210
<b>330</b>	<b>260</b>	<b>210</b>
Gut	Mittel	Einfach
-	65	-
-	65	-
-	70	-
-	75	-
-	75	-
<b>75</b>	<b>55</b>	<b>-</b>

#### 4.2.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis zu untersuchen, hat der Gutachterausschuss eine Auswertung von ca. 200 Kauffällen vorgenommen. Berücksichtigt wurden Kauffälle, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstückstiefe bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

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

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

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

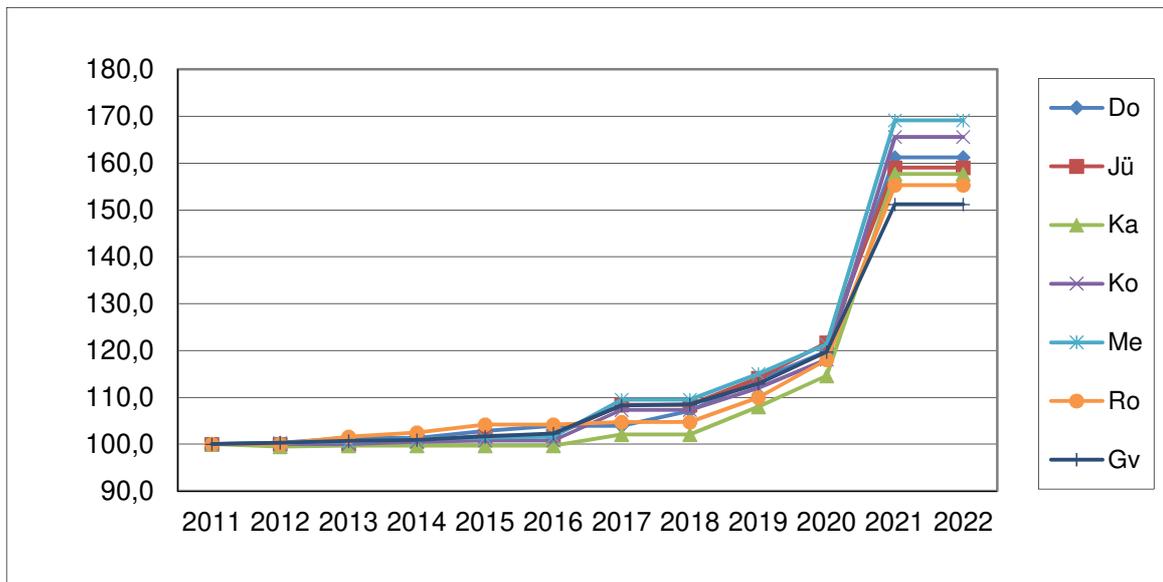
#### Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

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

#### 4.2.5 Indexreihen individueller Wohnungsbau

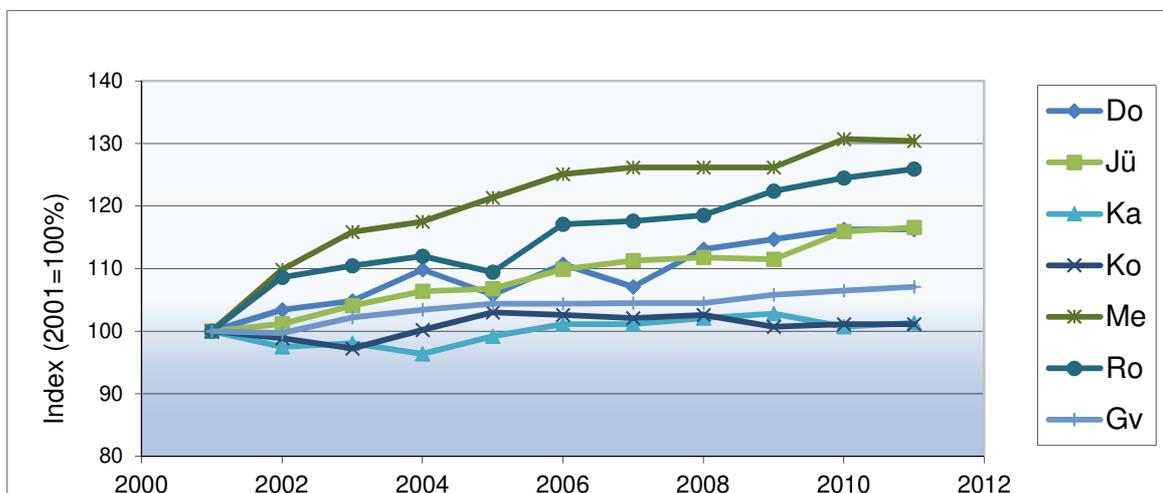
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2022 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, baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau (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 Auswertzeitraum 2022 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	3.040	3.860	1.530	229	130	13
Reihenendhaus	3.590	4.350	2.470	400	124	4
Doppelhaushälfte	3.660	4.520	2.410	525	125	24
Freistehend	3.620	4.840	2.450	708	162	29

<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	2.720	3.720	1.490	276	122	21
Reihenendhaus	3.010	4.020	1.710	358	115	9
Doppelhaushälfte	2.950	4.550	1.640	400	115	21
Freistehend	3.515	4.950	2.100	598	125	24

<b>Jüchen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl. m <sup>2</sup>	Wfl. m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	2.815	4.610	1.300	220	133	9
Reihenendhaus	-	-	-	-	-	-
Doppelhaushälfte	3.530	4.190	2.960	368	145	6
Freistehend	2.700	4.415	1.590	844	129	11

<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	3.905	4.980	2.520	214	122	14
Reihenendhaus	3.600	4.770	2.220	368	125	12
Doppelhaushälfte	4.385	5.110	3.560	329	137	3
Freistehend	3.890	5.170	2.540	600	156	11

<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	3.450	4.280	2.350	280	114	6
Reihenendhaus	3.800	4.130	3.330	309	130	3
Doppelhaushälfte	3.560	4.910	2.180	412	147	11
Freistehend	3.950	4.900	3.000	547	132	11

<b>Meerbusch</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Max €/m <sup>2</sup>	Min €/m <sup>2</sup>	Gfl. m <sup>2</sup>	Wfl. m <sup>2</sup>	Anzahl
Reihenmittelhaus	3.970	5.480	2.400	302	136	15
Reihenendhaus	4.370	5.310	3.440	312	117	5
Doppelhaushälfte	5.270	6.580	4.000	418	142	14
Freistehend	4.860	6.330	3.520	756	150	21

<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	-	-	-	-	-	-
Reihenendhaus	-	-	-	-	-	-
Doppelhaushälfte	3.480	5.380	2.030	515	128	10
Freistehend	3.085	4.350	1.564	628	135	11

### 5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2022 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je Quadratmeter-Wohnfläche umgerechnet werden. Zu bemerken ist, dass in der Baujahresklasse ab 2015 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

#### Reihenhaus / Reihenendhaus

Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/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	/	3.110	3.075	-	-
Grevenbroich	2.310	2.330	3.190	3.380	-
Jüchen	/	-	-	-	-
Kaarst	/	4.000	3.550	3.690	-
Korschenbroich	/	3.540	3.600	-	-
Meerbusch <sup>1</sup>	3.740	3.990	4.100	-	-
Rommerskirchen	/	-	-	-	-

#### Doppelhaushälfte

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	/	3.650	-	3.890	-
Grevenbroich	2.970	2.230	3.875	3.901	-
Jüchen	/	-	-	-	3.710
Kaarst	/	4.200	-	4.660	-
Korschenbroich	/	-	3.770	4.200	5.500
Meerbusch <sup>1</sup>	/	5.010	3.960	5.260	6.160
Rommerskirchen	/	3.360	-	4.240	-

#### Freistehendes Haus

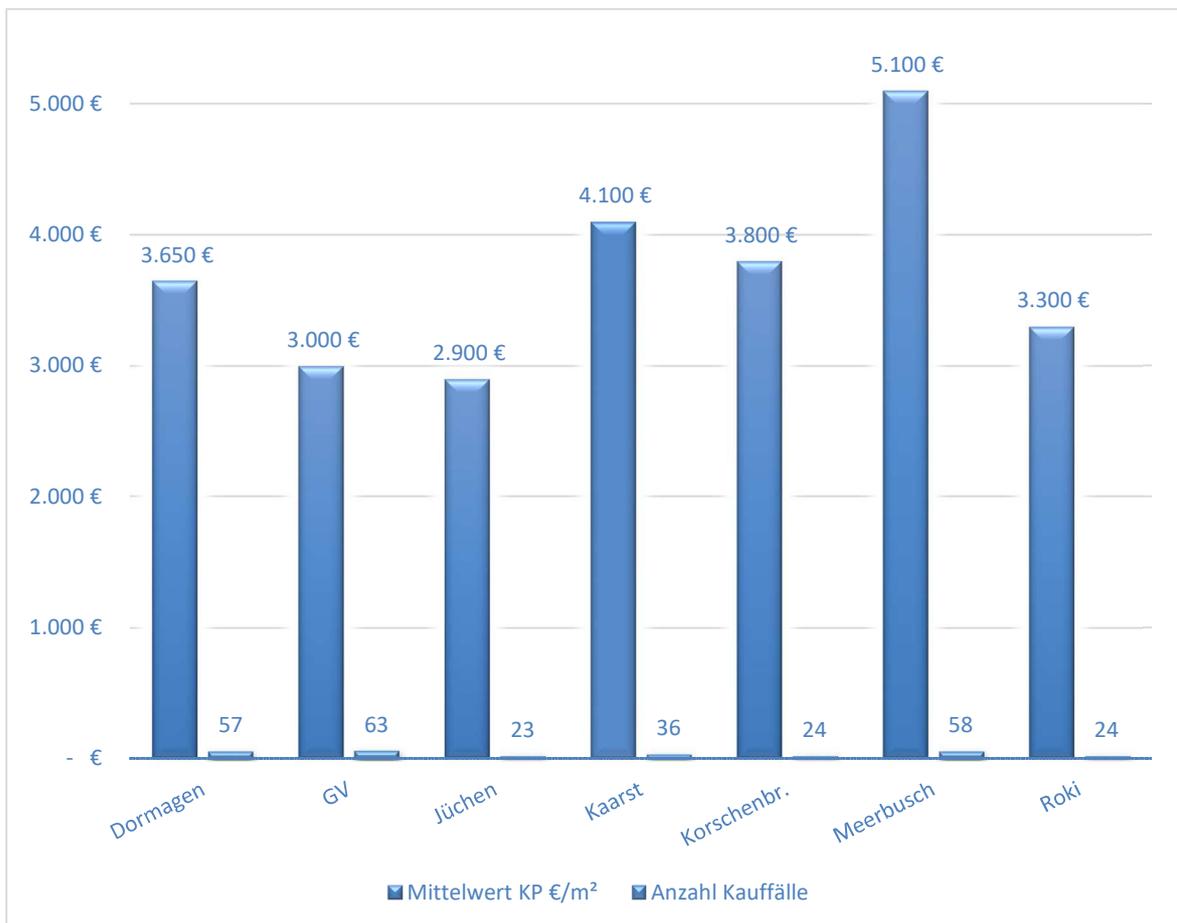
Stadt/Gemeinde	Bis 1949 €/m <sup>2</sup>	1950-1974 €/m <sup>2</sup>	1975-1994 €/m <sup>2</sup>	1995-2015 €/m <sup>2</sup>	Ab 2016 €/m <sup>2</sup>
Dormagen	/	3.660	3.660	-	/
Grevenbroich	2.740	3.590	3.150	-	/
Jüchen	/	2.395	-	-	/
Kaarst	/	3.750	-	-	/
Korschenbroich	/	3.600	3.810	-	/
Meerbusch <sup>1</sup>	/	4.830	4.060	-	/
Rommerskirchen	/	-	-	-	/

<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 2022 dar.



### 5.1.3 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 § 20 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 Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne 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 01.01.2023 aus Kaufpreisen der Jahres 2022 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 5 zurückliegenden Jahren mit über 2.200 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 76 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):

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Ein- und Zweifamilienhäuser Weitere Produkte Kontakt

2020

Start

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Informationen

Immobilienrichtwert

**1640 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Lage und Wert

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Beschreibende Merkmale (Grundstück)

Sonstige Hinweise

Historische Werte / Zeitreihe

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

### Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

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

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

### Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

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

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr												
	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1930
2015	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,80	0,77				
2010	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,83	0,80	0,76			
2005	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,86	0,82	0,79			
2000	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79		
1995	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,88	0,84	0,81		
1990	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,90	0,87	0,84	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	0,84	
1980	1,24	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,95	0,92	0,88	0,86	0,84
1975	1,27	1,23	1,19	1,15	1,11	1,08	1,05	1,03	0,98	0,94	0,91	0,88	0,86
1970		1,26	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88
1965			1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,90
1960				1,22	1,19	1,15	1,12	1,10	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91
1955					1,21	1,17	1,14	1,12	1,06	1,02	0,98	0,95	0,93
1950						1,19	1,16	1,14	1,08	1,04	1,00	0,97	0,95
1945							1,18	1,15	1,10	1,05	1,02	0,99	0,96
1940								1,17	1,11	1,07	1,03	1,00	0,98

### 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:

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

### Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

<b>vermietet</b>	0,90
<b>ohne Keller</b>	0,95
<b>sehr guter baulicher Zustand</b>	bis 1,10
<b>Immissionen</b>	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.

<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohnfläche (gem. WoFIV)</b>	<b>Wohnflächenklasse</b>
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):

<b>klein</b>	bis 1,10
<b>groß</b>	0,95
<b>sehr groß</b>	bis 0,80

## Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient (UK) (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 Immobilien- richtwert:	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>234.0</b>

### 5.1.4 Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Durchschnittswert geeigneter Kauffälle zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Auf Grundlage einer Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zur Ableitung von Indexreihen werden diese auf ein Normobjekt bezogen. Die veröffentlichte Indexreihe wird aus den Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Indexreihe der Ein- und Zweifamilienhäuser über den gesamten Geschäftsbereich 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
2021	182,1
<b>2022</b>	<b>202,4</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.

### 5.1.5 Sachwertfaktoren

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.1

Für die Jahre 2021 und 2022 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 262 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch ausgewertet und Sachwertfaktoren (SWF) nach der Rechenvorschrift

$$\text{SWF} = \text{Kaufpreis in €} / \text{vorläufiger Sachwert in €}$$

abgeleitet. Die Auswertungsergebnisse berücksichtigen nur Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ausgewertet wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Vorhandene Garagen am Haus oder auf dem Garagenhof wurden bei der Berechnung berücksichtigt. Objekte im Außenbereich wurden in der Bewertung nicht mit einbezogen.

#### Statistische Angaben

		mittel	min	max	Std.abw.
Ausgewertete Kauffälle	262				
Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )	27%				
vorläufiger Sachwert [€]		380.000	143.000	985.000	142.000
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]		510	150	2200	300
Sachwertfaktor		1,43	0,54	2,92	0,36

Die Regressionsanalyse lässt erkennen, dass neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts auch das Gemeindemerkmals für die Städte Kaarst und Meerbusch einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat.

Regressionsgleichung:

$$\text{SWF} = 2.441 - 0.00000583 * \text{vorl\_sw} + 8.92222 * 10^{-12} * \text{vorl\_sw}^2 - 4.1731 * 10^{-18} * \text{vorl\_sw}^3$$

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 führt zu grob falschen Ergebnissen. Im Einzelfall sind Modell und Ergebnisse sachverständig zu interpretieren. Das Modell kann nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen beschreiben und erfassen.

### Sachwertfaktoren der Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor für Kaarst Meerbusch	Sachwertfaktor für den übrigen Geschäftsbereich
150.000		1,75
175.000		1,67
200.000	1,93	1,60
225.000	1,86	1,53
250.000	1,79	1,48
275.000	1,73	1,43
300.000	1,67	1,38
325.000	1,63	1,35
350.000	1,59	1,31
375.000	1,56	1,29
400.000	1,54	1,27
425.000	1,52	1,25
450.000	1,51	1,24
475.000	1,50	1,24
500.000	1,50	1,23
600.000	1,49	1,23
650.000	1,49	
800.000	1,49	

### 5.1.6 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden auswertbare Verkaufsfälle des Jahres 2022 herangezogen. Das Ergebnis ist in folgender Tabelle dargestellt.

<b>Gebäudeart</b>	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %	Stichtag 01.01.2021 in %	Stichtag 01.01.2022 in %	<b>Stichtag 01.01.2023 in %</b>
<b>Einfamilienhäuser, vermietet</b>	2,50 – 4,00	2,00 – 3,50	1,50 – 3,50	1,50	<b>2,00</b>
<b>Zweifamilienhäuser, vermietet</b>				2,50	<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 Auswertzeitraum 2018 bis 2022 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>	Wfl m <sup>2</sup>
Dormagen	17	1.950	3.225	900	1.700	390
Grevenbroich	38	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	11	1.800	4.150	890	1.040	425
Meerbusch	18	2.720	7.485	255	1.100	580
Rommerskirchen	/	/	/	/	/	/
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>102</b>	<b>1.875</b>	<b>7.485</b>	<b>255</b>	<b>1.080</b>	<b>600</b>

## 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden auswertbare Verkaufsfälle des Jahres 2022 herangezogen. Das Ergebnis ist in folgender Tabelle dargestellt.

<b>Gebäudeart</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>Stichtag 01.01.2023 in %</b>
<b>3-Familienwohnhäuser</b>	3,50 – 5,00	3,00 – 4,00	2,50 – 4,00	3,00	<b>3,00</b>
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>	4,00 – 5,50	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	3,25	<b>3,50</b>
<b>Wohn- / Geschäftshäuser</b>	5,00 – 7,00	4,50 – 6,00	4,00 – 6,00	3,50	<b>4,25</b>
<b>Büro + Handel</b>	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	5,50	<b>5,50</b>
<b>Gewerbe*</b>					<b>6,50</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.*

*\* Der angegebene Liegenschaftszins dient als Orientierung für Bewertungsfälle des produzierenden oder kaufmännischen Gewerbes und ist nicht geeignet für Bewertungen im Logistiksektor o.ä.*

## 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 2022 - getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

#### Erstverkäufe

Stadt	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>
Dormagen	/	4.840	/	/
Grevenbroich	/	/	3.740	/
Jüchen	/	4.100	/	/

In Kaarst, Korschenbroich, Meerbusch u. Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge von Erstverkäufen vor.

#### Weiterverkäufe

Dormagen*	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969 <sup>1</sup>	2.380	2.890	1.840	17
1970 – 1979 <sup>1</sup>	2.370	3.060	1.480	13
1980 – 1989	2.760	3.540	2.250	10
1990 – 1999	3.080	3.770	2.150	16
2000 – 2009	3.300	4.040	2.310	6
ab 2010	/	/	/	/

\* ohne Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“

Grevenbroich	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	1.960	2.550	1130	25
1970 – 1979	1.810	2.390	1030	22
1980 – 1989	2.760	3.800	1.140	8
1990 – 1999	2.550	3.520	1.570	34
2000 – 2009	2.590	3.090	1.780	4
ab 2010	3.710	4.350	3.030	4

Kaarst	Mittel	Maximum	Minimum	Anzahl
1960 – 1969	2.350	3.750	940	33
1970 – 1979	2.600	3.780	1.490	60
1980 – 1989	2.930	3.870	1.480	15
1990 – 1999	3.350	3.950	2.660	20
2000 – 2009	/	/	/	/
ab 2010	/	/	/	/

<b>Korschenbroich</b>	<b>Mittel</b>	<b>Maximum</b>	<b>Minimum</b>	<b>Anzahl</b>
1960 – 1969	2.700	3.330	1.940	8
1970 – 1979	2.260	2.860	1.450	12
1980 – 1989	2.440	2.780	2.090	7
1990 – 1999	3.250	3.720	2.630	5
2000 – 2009	/	/	/	/
ab 2010	4.020	4.860	2.580	4

<b>Meerbusch</b>	<b>Mittel</b>	<b>Maximum</b>	<b>Minimum</b>	<b>Anzahl</b>
1960 – 1969	3.140	4.370	1.640	29
1970 – 1979	3.230	4.690	1.820	36
1980 – 1989	3.510	4.660	2.110	10
1990 – 1999	3.670	4.690	2.530	22
2000 – 2009	4.080	5.130	3.580	4
ab 2010	/	/	/	/

In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge von Weiterverkäufen 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 (inkl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),*
  - *Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,*
  - *Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),*
  - *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 01.01.2023 Kaufpreise der Jahre 2017 bis 2022 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 40 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist.

## 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	0,72	0,67	0,63	0,60			
2010	1,09	1,00	0,92	0,84	0,78	0,73	0,69	0,66	0,63		
2005	1,19	1,09	1,00	0,92	0,85	0,80	0,75	0,72	0,69	0,70	
2000	1,30	1,18	1,09	1,00	0,93	0,87	0,82	0,78	0,75	0,76	0,81
1995	1,40	1,28	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,84	0,80	0,82	0,88
1990	1,50	1,37	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,87	0,94
1985	1,58	1,45	1,33	1,22	1,13	1,06	1,00	0,96	0,91	0,92	0,99
1980	1,66	1,51	1,39	1,28	1,19	1,11	1,05	1,00	0,95	0,97	1,04
1975		1,56	1,43	1,32	1,22	1,14	1,08	1,03	0,98	1,00	1,07
1970			1,46	1,34	1,24	1,16	1,10	1,05	1,00	1,01	1,09
1965				1,34	1,24	1,16	1,10	1,05	1,00	1,02	1,09
1960					1,23	1,14	1,08	1,03	0,99	1,00	1,07

### 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:

<b>stark gehoben</b> (SW-RL Klasse 5)	bis 1,15
<b>einfach</b> (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.

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

### Bei sonstigen Merkmalen

<b>vermietet</b>	<b>0,95</b>
------------------	-------------

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 (UK)
Immobilienrichtwert	<b>3.500 €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche m <sup>2</sup>		60	
Baujahr	1970	1980	1,05
Wohnflächengruppe	81 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,00
Anzahl der WE (Anlage)	13 bis 65 WE	über 65 WE	0,90
Vermietet	nein	ja	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,90
angepasster Immobilienrichtwert:	3.500 €/m <sup>2</sup>	x 0,90	<b>3.150 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger Vergleichswert:	3.150 €/m <sup>2</sup>	x 60 m <sup>2</sup>	<b>189.000 €</b>

### 6.1.3 Indexreihen

Im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Durchschnittswert geeigneter Kauffälle zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Auf Grundlage einer Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zur Ableitung von Indexreihen werden diese auf ein Normobjekt bezogen. Die veröffentlichte Indexreihe wird aus den Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum abgeleitet.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Indexreihe des Wohnungseigentums über den gesamten Geschäftsbereich bezieht sich auf das Jahr **2017 = 100**.

#### - Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2017	100,0
2018	107,9
2019	116,5
2020	133,3
2021	147,2
<b>2022</b>	<b>168,4</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.

#### 6.1.4 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Verkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren 2018 bis 2022 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>	min EUR/m <sup>2</sup>	maxi EUR/m <sup>2</sup>
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9	1983	113	11	2.200	1.560	3.570
Oststraße 16-28	1972	60	10	2.270	1.650	2.860

Meerbusch						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	min EUR/m <sup>2</sup>	maxi EUR/m <sup>2</sup>
Auf der Scholle 2-13	1970	164	19	2.580	1.480	3.420
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	14	3.160	2.440	4.500
Brühler Weg 60-74	1965	56	16	3.305	1.510	4.450
Kantstr. 23-27	1976	149	31	2.910	1.440	4.400
Kantstr. 29-35	1969	123	18	2.950	1.370	3.860
Marienburger Str. 1	1972	40	18	2.600	2.000	3.400
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	18	3.120	1.860	4.720
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	11	2.875	1.920	4.020
Von-Bodelschwingh-Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	9	3.900	3.390	4.430

<b>Dormagen</b>						
<b>Adresse</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Wohn- einheiten</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Durchschnittswerte</b>		
				<b>mittel EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>min EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>max EUR/m<sup>2</sup></b>
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	38	3.080	2.250	3.750
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	21	1.960	1.285	2.750
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	13	2.010	1.214	2.630
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	15	1.350	690	2.270
Neckarstr. 8-20, Wie- dstr.14, Mainstr. 10-24	1970	222	32	1.290	670	2.890
Nievenheimer Str. 23- 29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theo- dor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	18	2.370	1.480	3.500
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	32	2.200	1.215	2.910
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	29	1.380	800	2.740
Teuschstr. 1-3	1973	48	13	2.100	1470	2.640
Unter den Hecken 78- 90	2002	86	13	3.440	2.680	4.320

<b>Grevenbroich</b>						
<b>Adresse</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Anzahl Wohn- einheiten</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Durchschnittswerte</b>		
				<b>mittel EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>min EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>max EUR/m<sup>2</sup></b>
An der Sud 1-19, 23- 29	1965	152	19	2.000	1.390	2.740
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	68	21	1.500	1.030	2.160
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	74	17	1.880	1.100	2.550
Stralsunder Str. 30-40	1966	132	12	1.500	900	2.600
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	22	2.310	1.550	2.810

Kaarst						
Adresse	Baujahr	Anzahl Wohn-einheiten	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte		
				mittel EUR/m <sup>2</sup>	min EUR/m <sup>2</sup>	max EUR/m <sup>2</sup>
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	15	3.030	2.220	3.950
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	26	2.170	1.100	2.940
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	35	2.170	1.360	3.380
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	11	1.890	1.270	2.870
Ertfstr. 15-21	1984	45	7	3.150	2.510	3.800
Flachsbleiche 64-68	1970	24	9	2.220	1.570	3.310
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	28	2.170	1.310	3.020
Gemsenstr. 35-37	1968	76	8	1.930	1.570	2.820
Glehner Str. 40 - 52	1995	91	15	3.150	2.280	3.900
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	16	2.450	1.940	3.040
Heinrich-Lübke-Str. 20-28	1971	36	10	2.710	1.830	3.630
Moselstr.1-7,15; 10-12	1982	117	18	2.930	1.610	3.870
Platanenstr. 19-25	1974	36	24	1.950	1.140	2.850
Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-3	1973	144	16	1.900	1.200	2.530
Tilsiter Weg 11-17	1967	132	17	2.230	1.430	2.850
Rheinstr. 24-50	1975	167	9	2.680	2.270	2.990
Robert-Koch-Str.11-29	1972	113	16	2.450	1.570	3.340
Roseggerstr. 1-9	1971	47	9	2.450	1.950	3.110
Roseggerstr. 14-20	1971	48	11	2.530	2.015	2.980
Windvogt 29-41	1992	103	16	2.840	2.060	3.980

### 6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden auswertbare Verkaufsfälle des Jahres 2022 herangezogen. Das Ergebnis ist in folgender Tabelle dargestellt.

	Stichtag 01.01.2019 in %	Stichtag 01.01.2020 in %	Stichtag 01.01.2021 in %	Stichtag 01.01.2022 in %	Stichtag 01.01.2023 in %
<b>Wohnungseigentum, vermietet</b>	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	2,00 – 4,00	3,00	<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.*

## 6.2 Teileigentum

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

### Durchschnittswerte 2022

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	24.000	7.000	26.000	12.500
<b>Wiederverkauf</b>	15.000	4.000	13.000	7.000

### Durchschnittswerte 2021

	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
<b>Erstverkauf</b>	25.000	8.000	30.000	12.500
<b>Wiederverkauf</b>	12.500	4.800	13000	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

## 7 Modellbeschreibungen

### 7.1 Modellparameter 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 vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes und dem Wert der Außenanlagen. Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, die individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes und die Modellparameter bestimmt. Diese Abweichung vom vorläufigen Sachwert wird durch den Sachwertfaktor ausgedrückt und berücksichtigt damit die Anpassung des Sachwertes an die Marktlage. 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 beruht in Anlehnung an das aktuelle Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann auf der Webseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden. Folgende Ansätzen wurden für die Ermittlung angewendet:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer; veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser von 1,05
- Gesamtnutzungsdauer beträgt pauschal 80 Jahre
- Lineare Alterswertminderung
- Verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend dem AGVGA-Modell
- Pauschalierter prozentualer Ansatz für die baulichen Außenanlagen im Durchschnitt von 5 % bis max. 7 %
- Pauschalierter prozentualer Ansatz für die, in der BGF nicht erfassten Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen
- Regionalfaktor 1,0
- Der Bodenwert wird ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße in diesem Marktbericht berechnet
- Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt.
- Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie selbstständig verwertbare Grundstücksteile finden Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung und sind deshalb im Sachwertverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

## 7.2 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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 Liegenschaftszins ist maßgeblich von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. In der Regel ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten vergleichsweise kleiner als bei älteren und in guten Lagen wird er geringer ausfallen als bei einfacheren Lagen.

### **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:**

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes beruht in Anlehnung an das aktuelle Liegenschaftszinssatzmodell der AGVGA (eine Beschreibung des hinterlegten Modells kann auf der Webseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden) mit folgenden Ansätzen:

- Bezugsmaßstab ist die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Berechnung des Rohertrags aus tatsächlich gezahlten Mieten, wenn diese marktüblich und langfristig erzielbar sind (vgl. örtliche Mietspiegel)
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (GND) gemäß Modell zur Ableitung des Liegenschaftszins
- Die Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrad ermittelt; mind. jedoch 20 Jahre
- Bewirtschaftungskosten (BWK) entsprechend dem Modell der AGVGA
- Der Bodenwert wird ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße in diesem Marktbericht berechnet
- Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt.

## 9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss ist bei der Erstellung der Mietenspiegel im Geschäftsbereich nicht beteiligt.

Die Mietspiegel der jeweiligen Städte und der Gemeinde kann bei der jeweiligen Kommune angefordert werden bzw. sind frei zugänglich im Internet veröffentlicht.

## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

<b>Vorsitzender</b>	Michael Fielenbach	ltd. Kreisvermessungsdirektor
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner M. Sc. Sebastian Biela	Regierungsvermessungsdirektor a. D. Städtischer Obervermessungsrat
<b>weitere Mitglieder</b>	Dipl.-Ing. Hans-Ludwig Dickers Dipl.-Ing. Hans-Gottfried Hambloch Marco Heuter Dipl.-Ing. agr. Mathias Kluth Dipl.-Ing. Thomas Kolbe Holger Kottek Dipl.-Ing. Reiner Neuendorf Heinrich Ostendorf Dipl.-Ing Jürgen Paumen Dipl.-Ing. Jens Rökendt Dipl.-Wirtsch.-Ing. Meinolf Steinmann  Dipl.-Ing. Dietmar Tebroke Dipl.-Ing. Ralf Wilden Monika Vetten-Junggeburth	ImmobilienSV (CIS HypZert) ö.b.u.v. SV ImmobilienSV (CIS HypZert) ö.b.u.v. SV  ImmobilienSV (CIS HypZert) ö.b.u.v. SV Immobilienmakler ImmobilienSV (Alumni CIS HypZert) Architekt und ö.b.u.v. SV ö.b.u.v. SV, ImmobilienSV, (CIS HypZert(F)) Architekt, ImmobilienSV PersCert Regierungsvermessungsdirektor ö.b.u.v.SV (IHK, CIS HypZert(F))
<b>besondere Mitglieder</b>	Jochen Mikus Andrea Klonisch Brigitta Ehl Simone Heusel	Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Neuss Finanzamt Neuss

## 10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Postanschrift

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss  
Oberstr. 91  
41460 Neuss

Fax: 02131 - 928 - 8 6231 / 8 6232  
Email: Gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

### Geschäftsstellenleitung

Kathrin Richartz Pérez  
Telefon: 02131 – 928 6230  
Email: kathrin.richartz-perez@rhein-kreis-neuss.de

### Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Karl-Heinz Reibel  
Telefon: 02131 – 928 6253  
Email: karl-heinz.reibel@rhein-kreis-neuss.de

Alexandra Skokowski  
Telefon: 02131 – 928 6231  
Email: alexandra.skokowski@rhein-kreis-neuss.de

Heinz-Hubert Paffen  
Telefon: 02131 – 928 6232  
Email: hubert.paffen@rhein-kreis-neuss.de

Petra Nottinger  
Telefon: 02131 – 928 6277  
Email: petra.nottinger@rhein-kreis-neuss.de

## 11 Sonstiges

### 11.1 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ist die Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW.

**Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW):**

Tarifstelle	Gegenstand und Gebühr
5.1	<b>Gutachten</b> Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) 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.
5.1.1	<b>Grundaufwand</b> Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:  a) Wert bis 1 Million Euro – 0,2 % vom Wert zzgl. 1.400 € b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro – 0,1 % vom Wert zzgl. 2.400 € c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro – 0,03 % vom Wert zzgl. 9.400 €; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.
5.1.2	<b>Mehr- oder Minderaufwand</b> ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.
5.1.2.1	Führen a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht, 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 Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.
5.1.2.2	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 <b>Gutachten maximal 50 Prozent</b> der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

<b>5.1.3</b>	<b>Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</b> Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2.
<b>5.1.4</b>	<b>Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens</b> , gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung: a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes Gebühr: keine, b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine, c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro.
<b>5.2</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b> Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte Gebühr: keine, b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.
<b>5.3</b>	<b>Dokumente und Daten</b>
<b>5.3.1</b>	Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren Gebühr: keine
<b>5.3.2</b>	Bereitstellung durch Personal
<b>5.3.2.1</b>	<b>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b> , je Antrag für a) nicht anonymisierte Kauffälle Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. Bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall, b) anonymisierte Kauffälle Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen Gebühr: keine.
<b>5.3.2.2</b>	<b>Sonstige Dokumente und Daten</b> Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
<b>§ 2 (7)</b>	Soweit eine <b>Zeitgebühr</b> anzuwenden ist, sind <b>25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde</b> 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.

## 11.2 Einwohnerzahlen

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinde im Zuständigkeitsbereich. Der Rhein-Kreis Neuss hat 452.496 Einwohner. Die Stadt Neuss hat 152.731 Einwohner. (Quelle: IT.NRW Stand 31.12.2021)

### Stadt Dormagen

64.533 Einwohner



*Delhoven / Delrath / Dormagen-Mitte / Gohr/Broich  
Hackenbroich / Horrem / Nievenheim / Rheinfeld  
Straberg / Stürzelberg / Ückerath / Zons*

### Stadt Grevenbroich

63.922 Einwohner



*Grevenbroich-Stadtmitte / Wevelinghoven / Kapellen  
Elsen / Orken / Noithausen / Südstadt  
Gustorf / Gindorf / Allrath/Barrenstein  
Frimmersdorf / Neurath / Hemmerden / Neukirchen  
Neuenhausen / Langwaden / Laach*

### Stadt Jüchen

23.911 Einwohner



*Aldenhoven / Bedburdyck / Gierath / Hochneukirch  
Jüchen / Kelzenberg*

### Stadt Kaarst

43.661 Einwohner



*Broicherseite / Büttgen / Driesch / Holzbüttgen  
Kaarst / Vorst*

### Stadt Korschenbroich

33.786 Einwohner



*Glehn / Kleinenbroich / Korschenbroich / Liedberg  
Pesch / Steinforh-Rubbelrath*

### Stadt Meerbusch

56.855 Einwohner



*Büderich / Ilverich / Langst-Kierst / Lank-Latum  
Nierst / Ossum-Bösinghoven / Osterath / Strümp*

### Gemeinde Rommerskirchen

13.377 Einwohner



*Frixheim-Anstel / Deelen / Evinghoven Gill  
Hoeningen / Nettesheim-Butzheim / Oekoven  
Ramrath / Villau / Rommerskirchen/Eckum /  
Sinsteden Ückinghoven / Vanikum / Widdeshoven*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss  
Oberstraße 91, 41460 Neuss

