



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Neuss

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Geschäftsstelle

Büchel 22-24
41460 Neuss
Telefon 02131 / 90 6211
Fax 02131 / 90 6288
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.neuss.de
Internet: www.gars.nrw/neuss

Druck

Stadt Neuss

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 23 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2021,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1610-5885

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1	Gutachterausschuss der Stadt Neuss	9
1.2	Zuständigkeitsbereich	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	15
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	21
3.4	Wohnungseigentum	24
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	26
3.6	Sonstige	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Bodenrichtwerte	28
4.1.1	Definition	28
4.1.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.1.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.1.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.1.5	Indexreihen	31
4.1.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	33
4.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	33
4.2.1	Bauerwartungsland	33
4.2.2	Rohbauland	34
4.3	Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.3.1	Arrondierungsflächen	34
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1	Durchschnittspreise	36
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	38
5.1.3	Indexreihen	46
5.1.4	Sachwertfaktoren	48
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	52
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	53
5.2.1	Sachwertfaktoren	53
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	54
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	56
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	56
6	Wohnungs- und Teileigentum	58
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	58
6.1.3	Indexreihen	68
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	70
6.2	Teileigentum	71
7	Erbbaurechte	72

8	Modellbeschreibungen	73
8.1	Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	73
8.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	74
9	Mieten und Pachten	75
10	Kontakte und Adressen	76
10.1	Geschäftsstelle	76
10.2	benachbarte Gutachterausschüsse	76
11	Anlagen	77
11.1	Vergleich von Indexreihen	77
11.2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	78

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

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

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
BauGB	Baugesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
Gfl	Grundstücksfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist 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.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses 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 und Immobilienrichtwerten,
- 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 in Kopie vorgelegt 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 besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf 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 BORISplus.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.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

1.1 Gutachterausschuss der Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss besteht derzeit aus 15 Mitgliedern, die aus unterschiedlichen Berufsgruppen kommen und ein breites Fachspektrum abdecken.

Im Einzelnen sind folgende Personen Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss:

Vorsitzender

Sebastian Biela, Städtischer Obervermessungsrat M. Sc.

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann, Vermessungsdirektor a.D.

Dipl.-Ing. Michael Fielenbach, Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Gereon Cornelius, Architekt

Hans-Ludwig Dickers, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

Dipl.-Ing. Georg Iglauer, Architekt

Dr. agr. Hans Gerhard Kamerichs, landwirtschaftlicher Sachverständiger

Holger Kottek, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

Dipl.-Ing. Frauke Möbius, Architektin

Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen, öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen, öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Monika Vetten, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Meinolf Steinmann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

Margit Langjahr Finanzamt Neuss

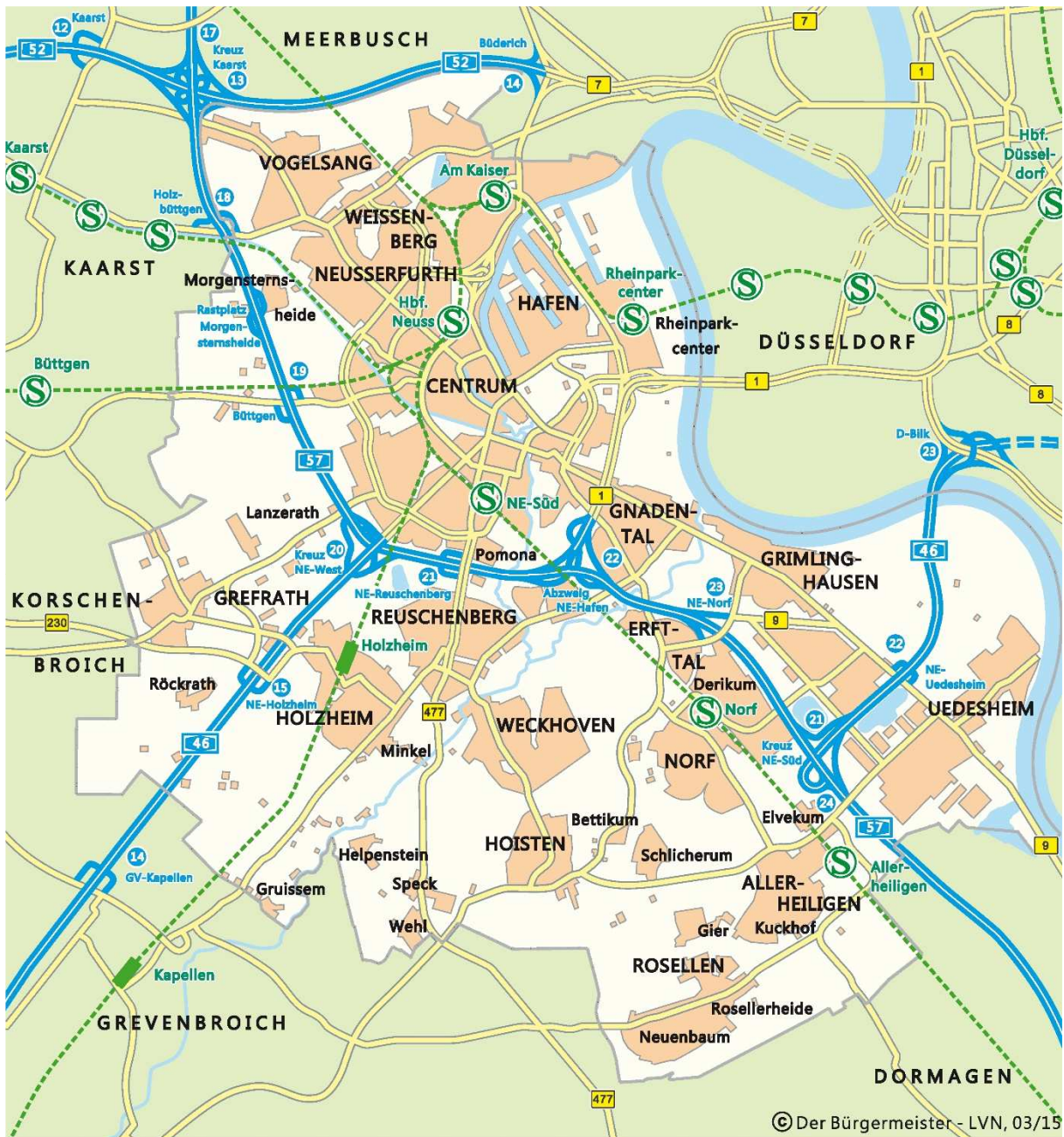
Lisa Maria Feucht Finanzamt Neuss

1.2 Zuständigkeitsbereich

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Hierzu werden noch einige kennzeichnende Angaben gemacht.

Neuss ist Sitz großer privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe und bedeutender Industriestandort. Auf rund 99,53 km² leben 159.401 Menschen (Dichte = 1.602 Einwohner/km²; Stand 01.01.2021).

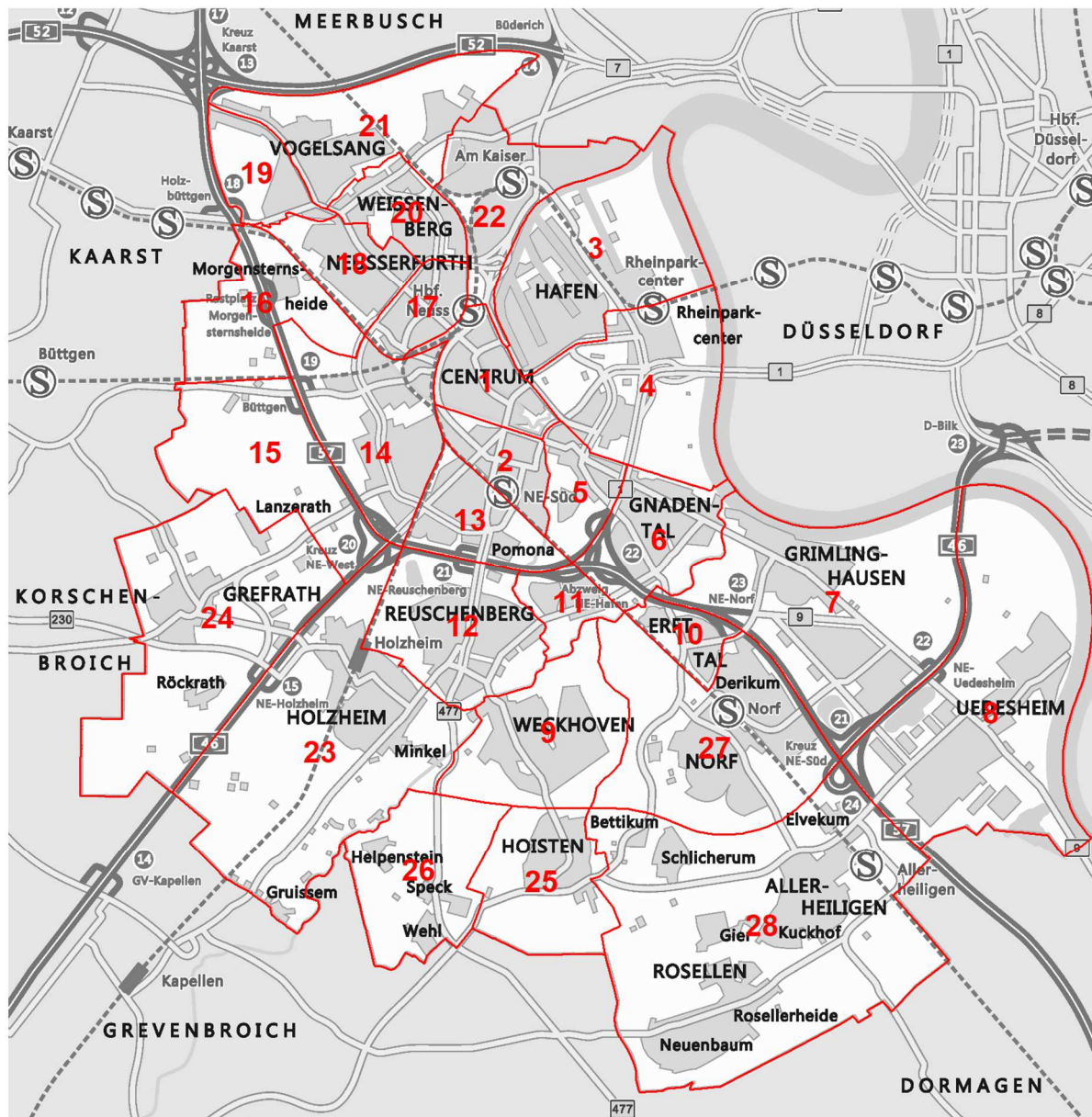
Stadt Neuss



Neben den besiedelten oder für infrastrukturelle Maßnahmen genutzten Flächen werden aber auch noch rund 44 % der Fläche des Stadtgebietes land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Verkehrsmäßig bildet das Stadtgebiet Neuss einen ergänzenden Knotenpunkt zu dem der Landeshauptstadt Düsseldorf mit idealem Anschluss an den Flughafen Düsseldorf. Die Bundesautobahnen A46, A52 und A57, sechs Bahnlinien und nicht zuletzt der Neusser Hafen mit 17,5 km Uferlänge sorgen für ideale Verkehrsanschlüsse.

statistische Bezirke



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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz

Deutlich rückläufig zeigten sich die Kauffallzahlen und die Gesamtumsätze im Jahr 2020. Der Gesamtumsatz lag mit rund 598 Mio. EUR rund 15 % unter dem Rekordumsatz des Vorjahres. Mit 1.244 Kauffällen war der niedrigste Wert seit mehr als zehn Jahren zu registrieren. Besonders im Lockdown durch die Covid-19-Pandemie im Frühjahr 2020 gingen die Kauffallzahlen stark zurück.

Unbebaute Grundstücke

Bei den Verkäufen von Wohnbauland in Neuss war 2020 mit nur 28 Kauffällen ein historischer Tiefstand zu verzeichnen. Das insgesamt knappe Angebot sorgte für stark steigende Preise. Bei einem Umsatz von 9 Mio. EUR lagen die Kaufpreise rund 16 % über dem Niveau des Vorjahres.

Aufgrund dessen wurden die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke durchschnittlich um 60 bis 80 EUR/m² angehoben. Der mittlere Kaufpreis für ein Baugrundstück in Neuss lag im Jahr 2020 in mittleren Lagen bei rund 500 EUR/m²-Grundstücksfläche und in guten Lagen bei rund 600 EUR/m². Bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau wurden die Bodenrichtwerte im Durchschnitt ebenfalls um 60 bis 80 EUR/m² angehoben.

Die Preise für unbebautes Gewerbe- und Industriebauland stagnieren das zweite Jahr in Folge, sodass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland auf dem Vorjahresniveau bleiben. Der Bodenrichtwert für Agrarland (Ackerland) ist um 50 Cent auf 8,50 EUR/m² angehoben worden.

Bebaute Grundstücke

Eine rückläufige Tendenz zeigte sich bei den Verkaufszahlen im Bereich der schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Umsatz von 26,3 Mio. EUR und 36 Kauffällen.

Bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern sorgten die Preissteigerungen von rund 8 % für einen Rekordumsatz von rund 175 Mio. EUR. Mit 387 Kauffällen wurde das stabile Niveau der Vorjahre nahezu beibehalten. Der mittlere Kaufpreis für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus lag 2020 in Neuss bei rund 470.000 EUR.

Das geringe Angebot an Mehrfamilienhäusern sorgt für weiter steigende Kaufpreise. Durch die nicht im gleichen Umfang steigenden Wohnungsmieten ergeben sich im Mehrfamilienhausbereich weiter sinkende Renditen. Dies spiegelt sich in den abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen deutlich wider.

Wohnungseigentum

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen gab es bei Preissteigerungen von rund 8 % einen neuen Umsatzrekord von rund 76,4 Mio. EUR bei leicht zurückgehenden Kauffallzahlen. Eine gebrauchte Eigentumswohnung in Neuss kostete im Jahr 2020 rund 2.340 EUR/m²-Wohnfläche. Die Umsatzzahlen für neu erstelltes Wohnungseigentum haben sich 2020 gegenüber dem Vorjahr fast halbiert. 86 Erstverkäufe sorgten für einen Umsatz von lediglich 16,7 Mio. EUR. Eine neu erstellte Eigentumswohnung in Neuss kostete 2020 rund 4.300 EUR/m²-Wohnfläche, eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 300 EUR/m²-Wohnfläche.

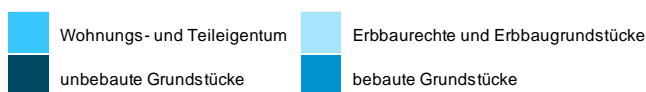
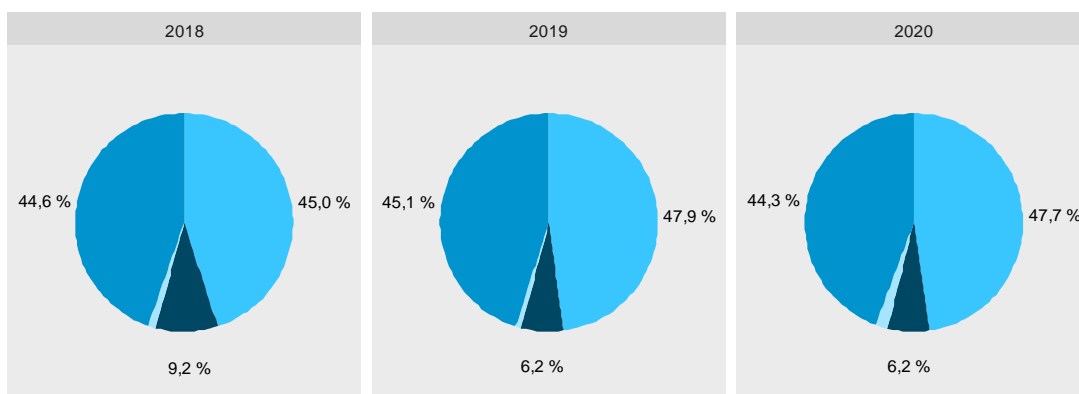
3 Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahr 2020 (Auswertestand 03.03.2021) insgesamt

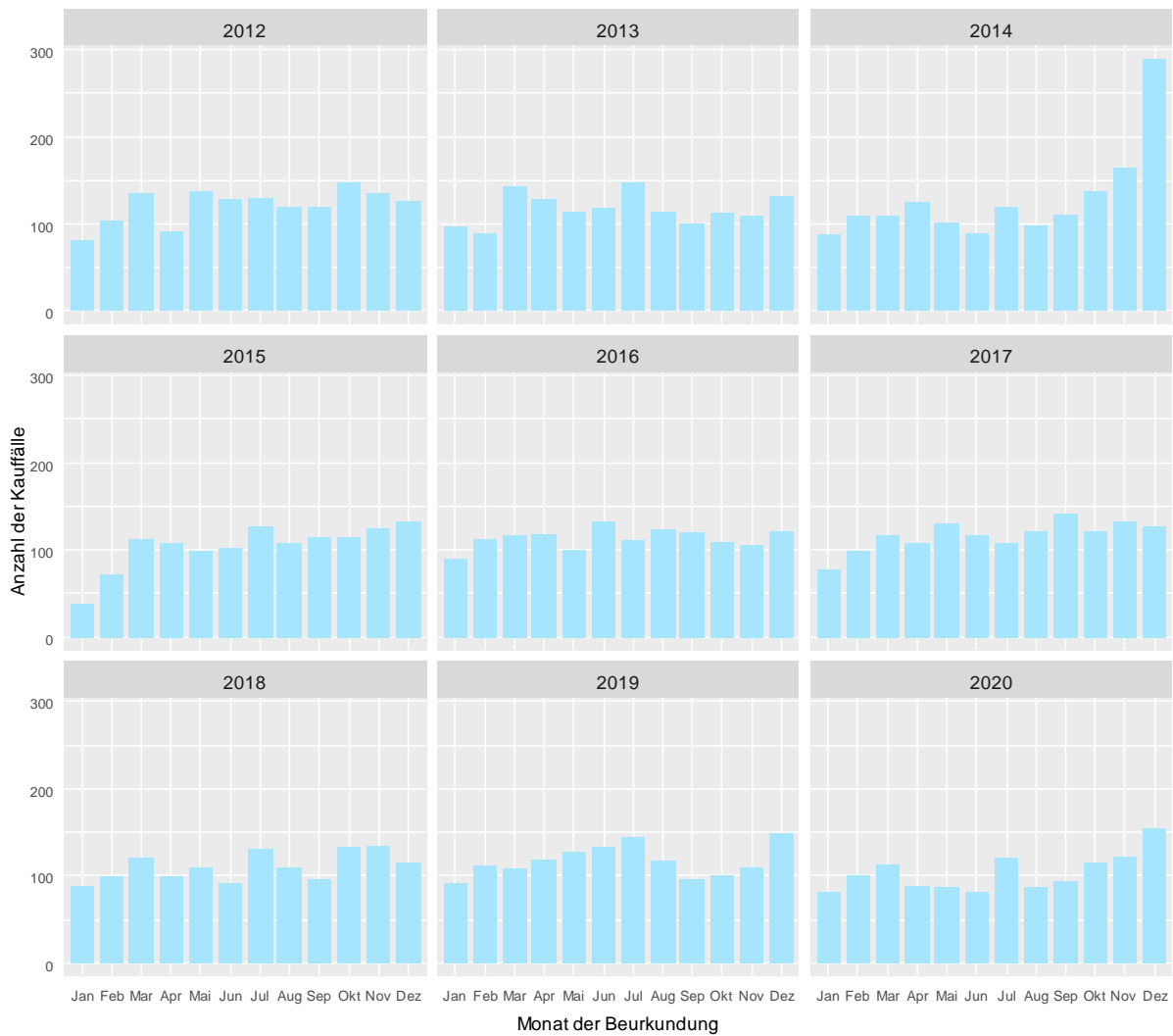
1.244 Kauffälle

zugeleitet worden.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung

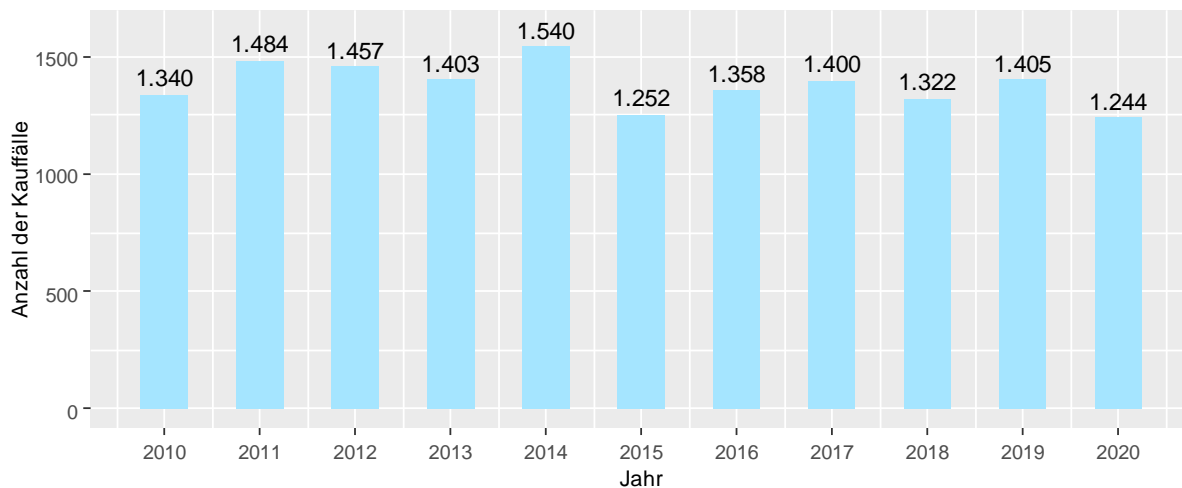


Diverse Gesetzesänderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. Im Jahr 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 2020 ist der Rückgang der getätigten Kaufverträge im zweiten Quartal eine Folge des ersten Lockdowns der Covid-19-Pandemie in Deutschland.

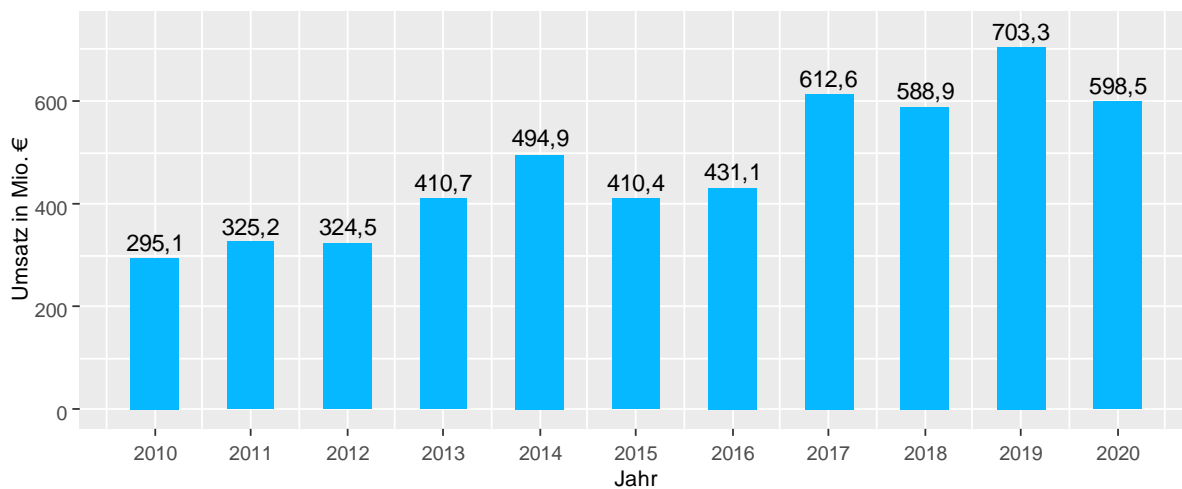
3.1 Gesamtumsatz

In den nachfolgenden Umsätzen wurden ausschließlich nur Geschäftsverträge, die durch Notarverträge zustande gekommen sind, ausgewertet.

Anzahl Kauffälle alle Grundstücksteilmärkte

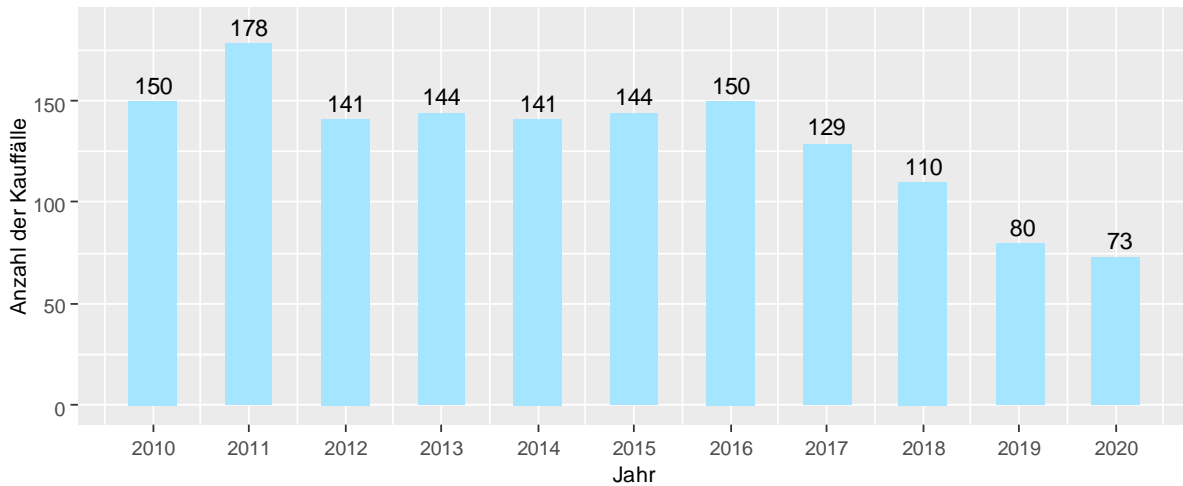


Geldumsatz alle Grundstücksteilmärkte

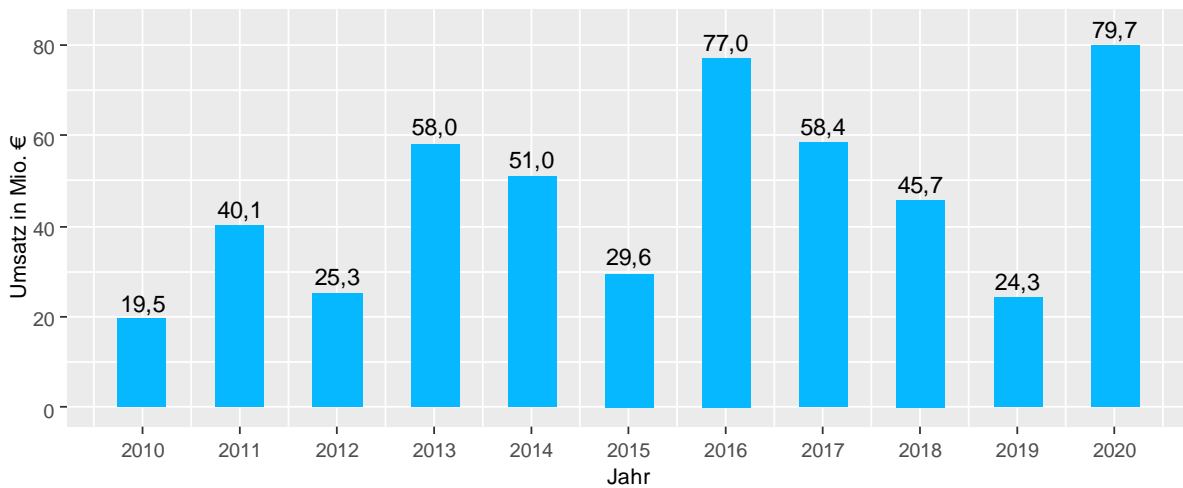


3.2 unbebaute Grundstücke

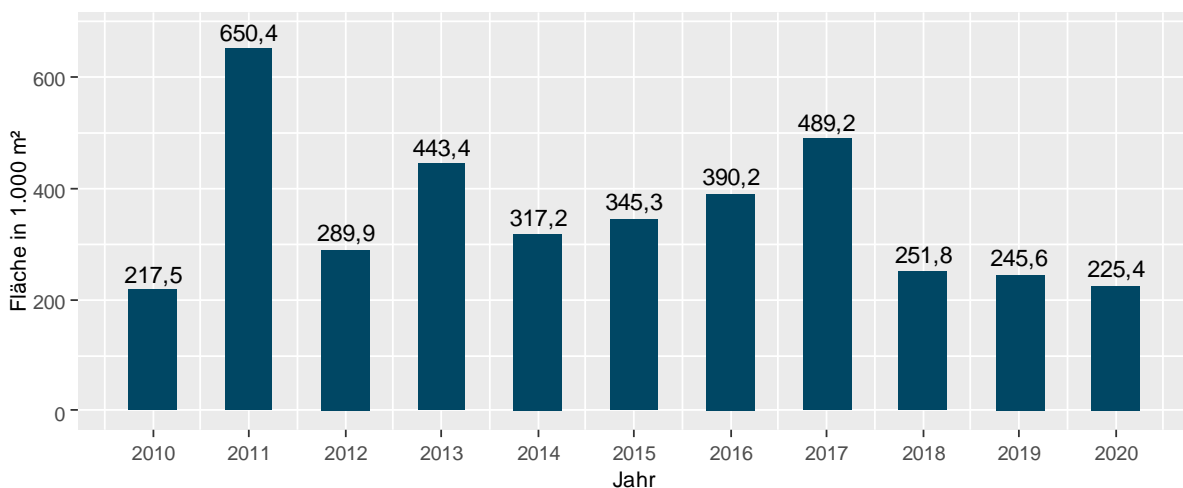
Anzahl Kauffälle unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



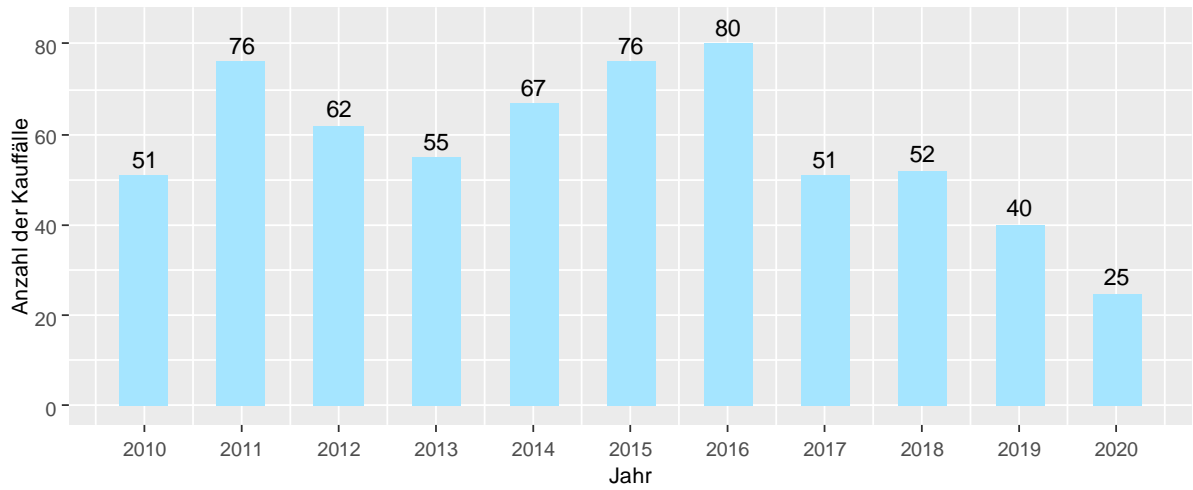
Geldumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



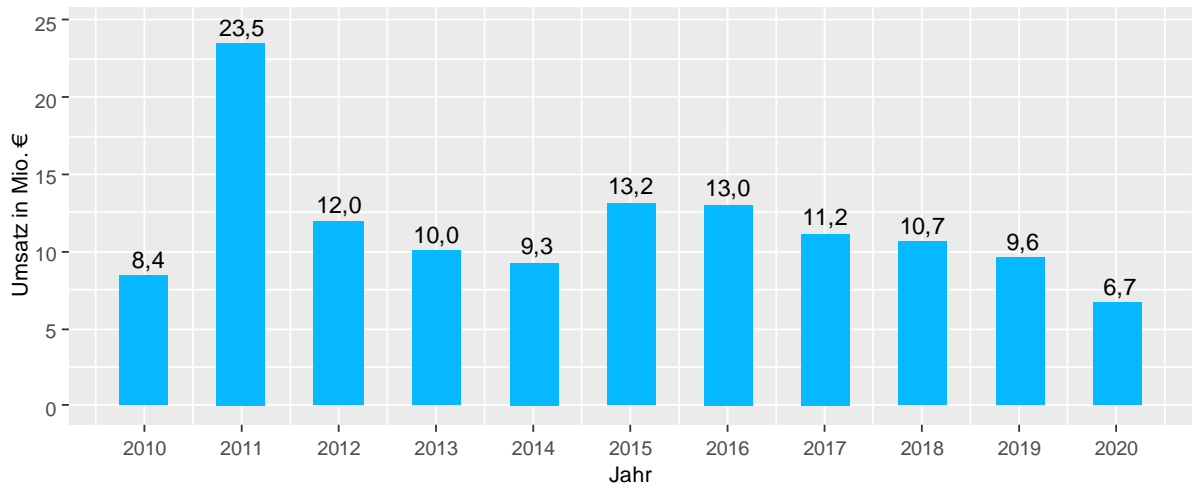
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



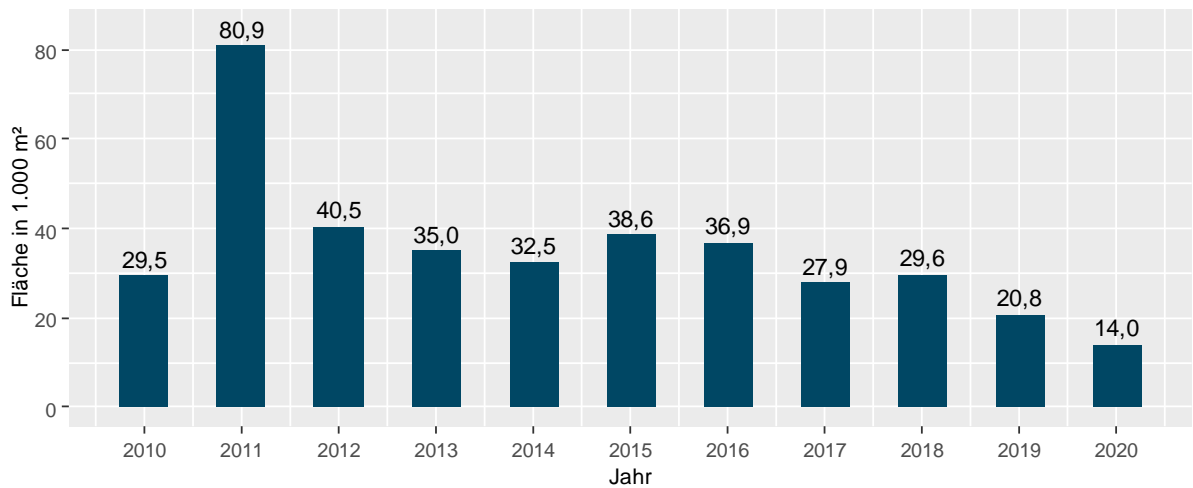
Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau



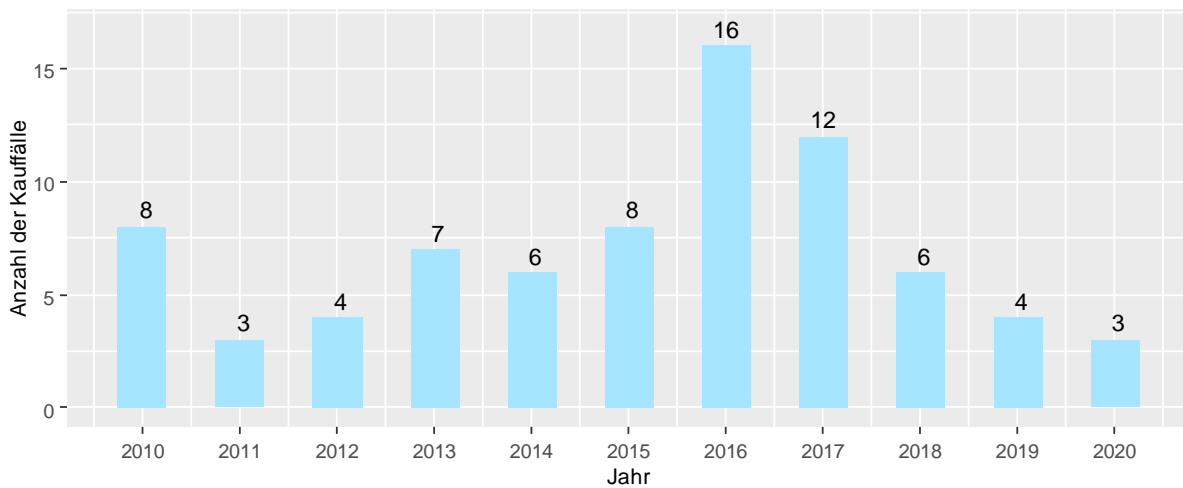
Geldumsatz individueller Wohnungsbau



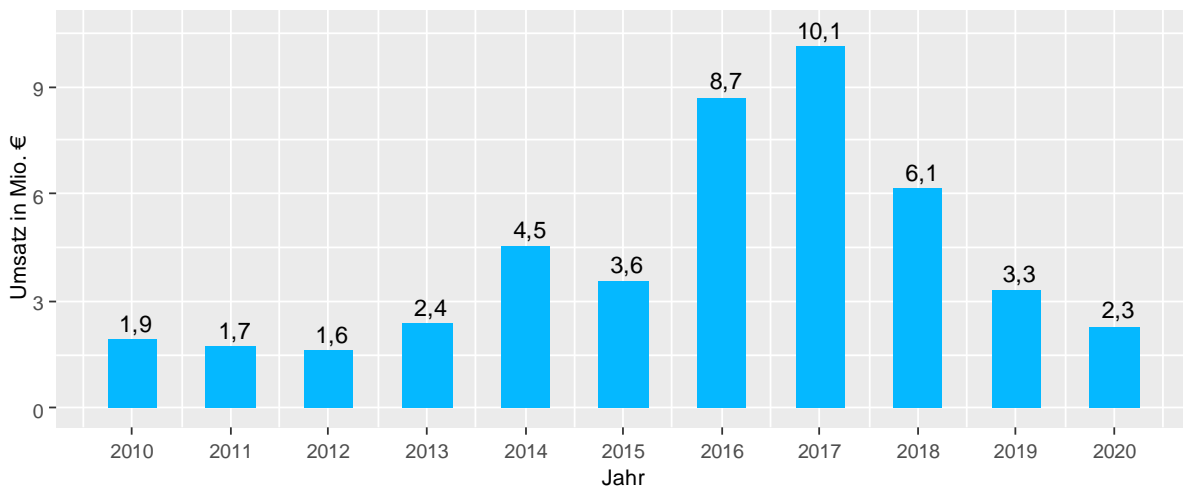
Flächenumsatz individueller Wohnungsbau



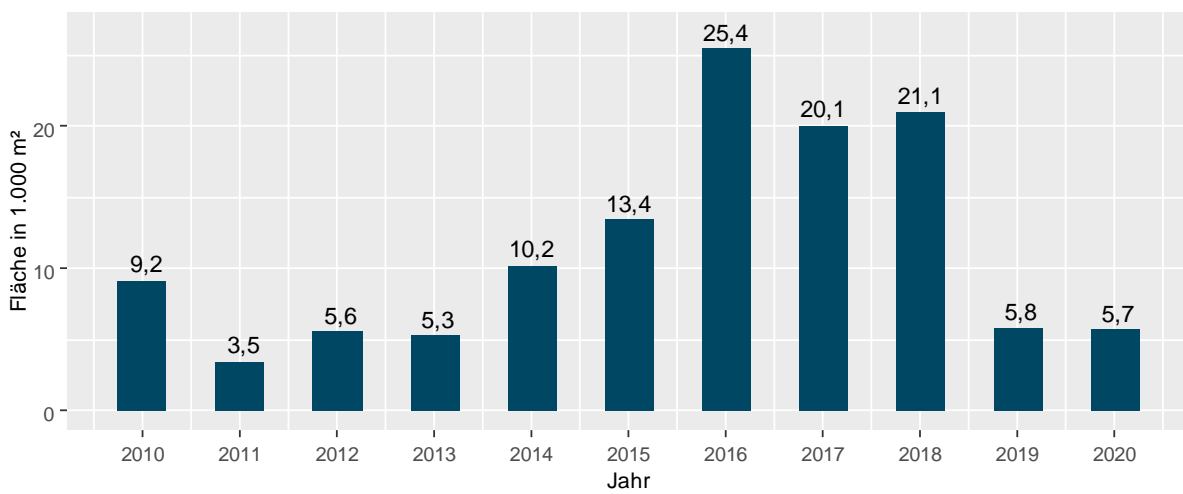
Anzahl Kauffälle Geschosswohnungsbau



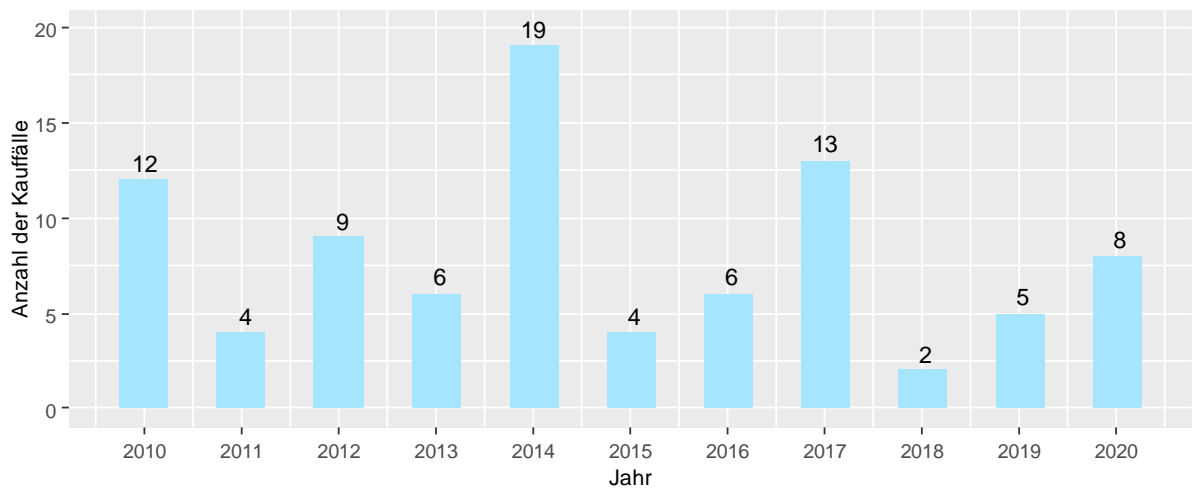
Geldumsatz Geschosswohnungsbau



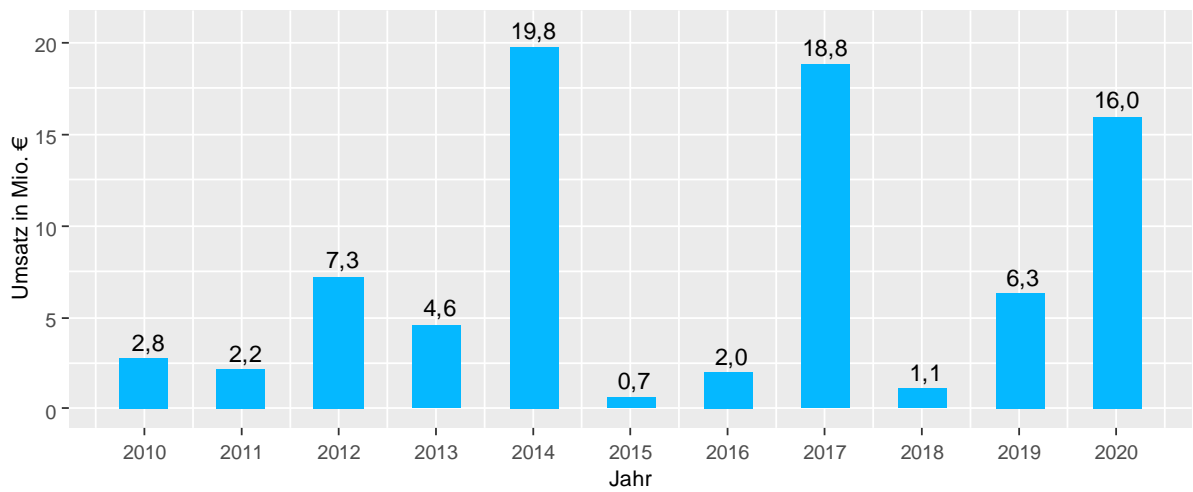
Flächenumsatz Geschosswohnungsbau



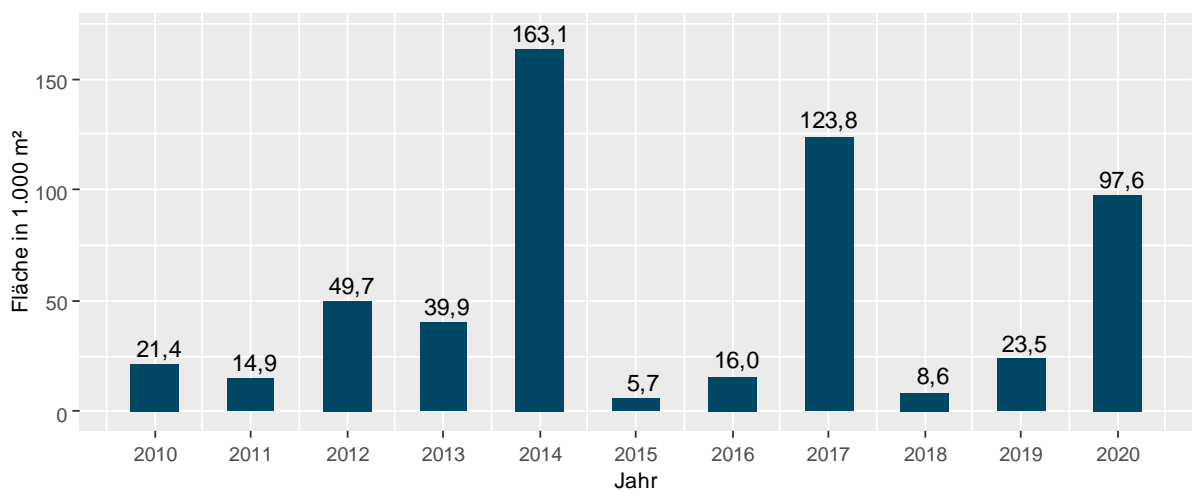
Anzahl Kauffälle Gewerbe- und Industriebauland



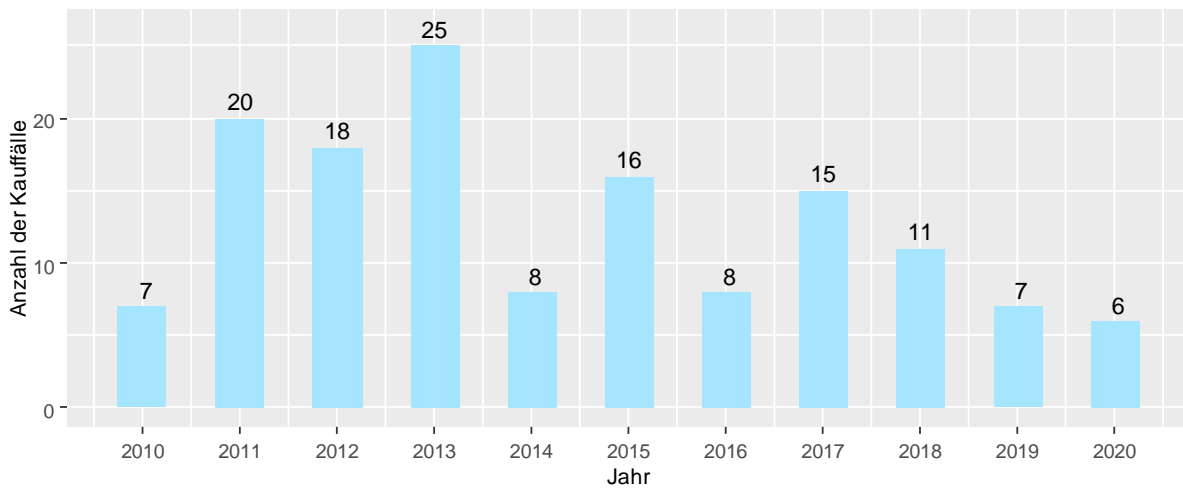
Geldumsatz Gewerbe- und Industriebauland



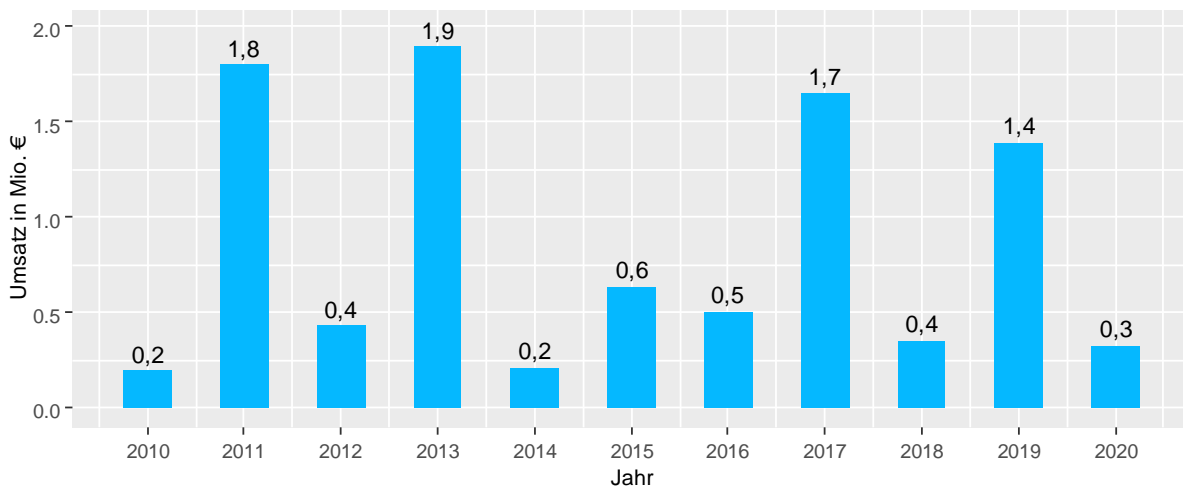
Flächenumsatz Gewerbe- und Industriebauland



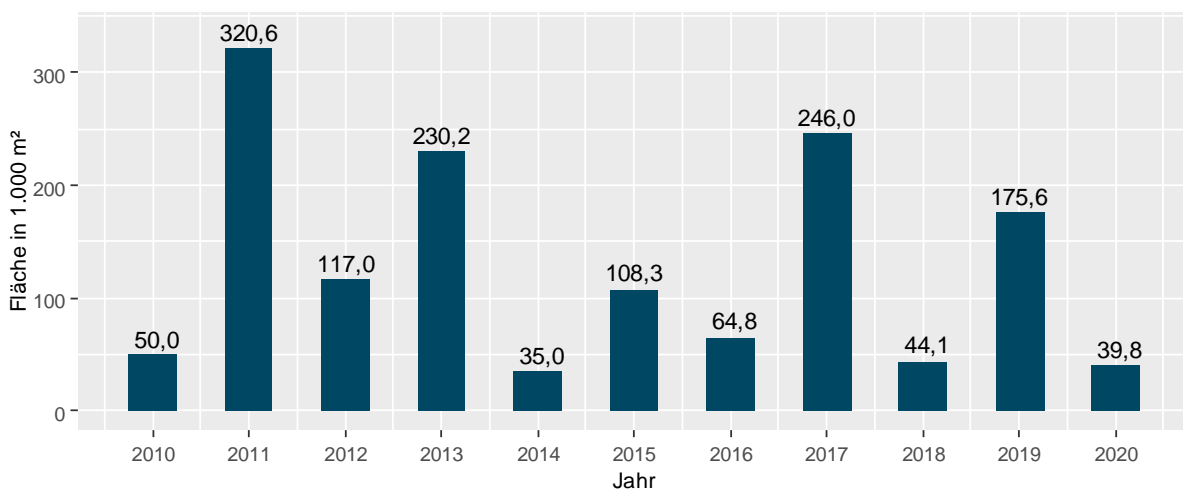
Anzahl Kauffälle Agrarland (Acker)



Geldumsatz Agrarland (Acker)

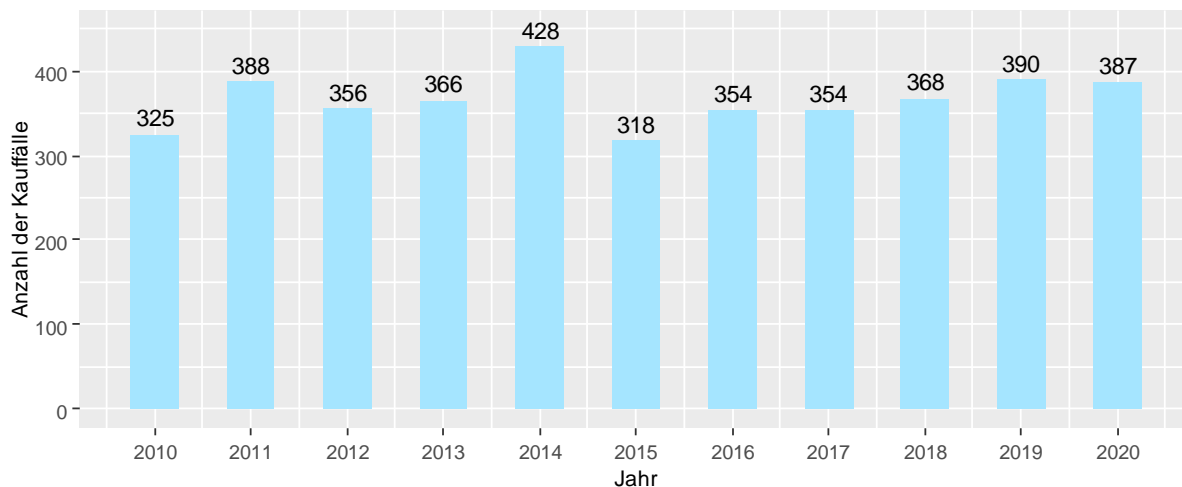


Flächenumsatz Agrarland (Acker)

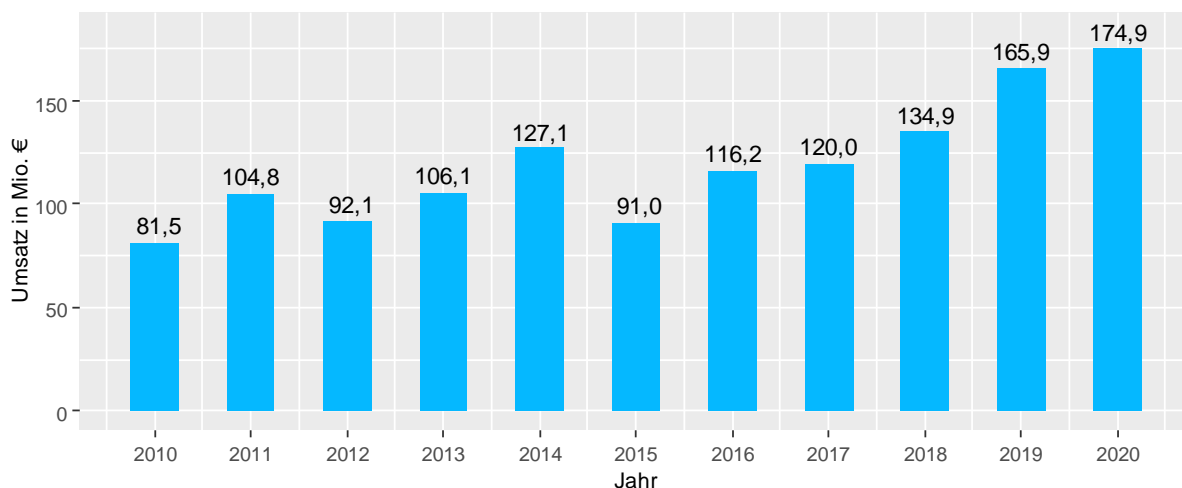


3.3 bebaute Grundstücke

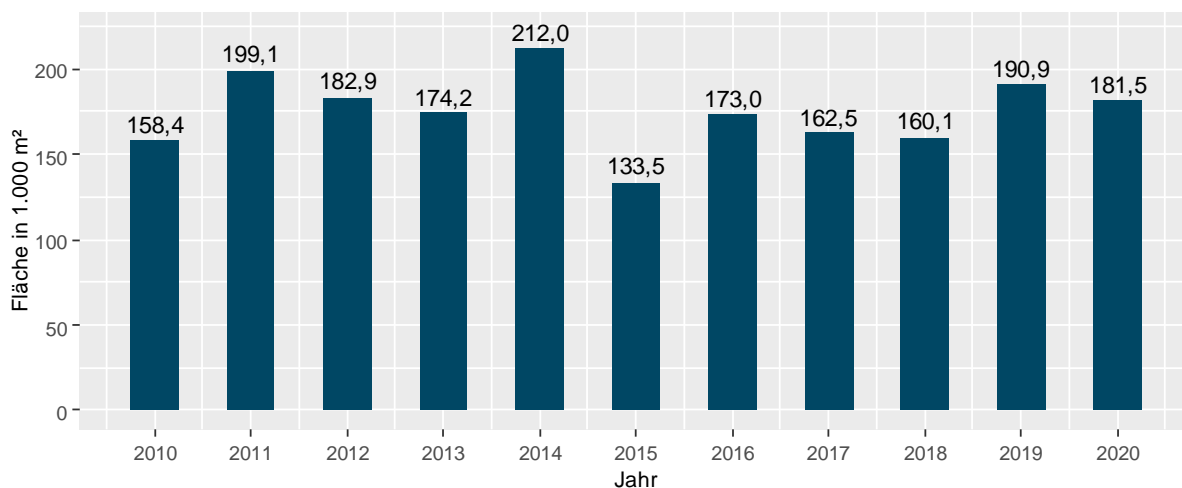
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



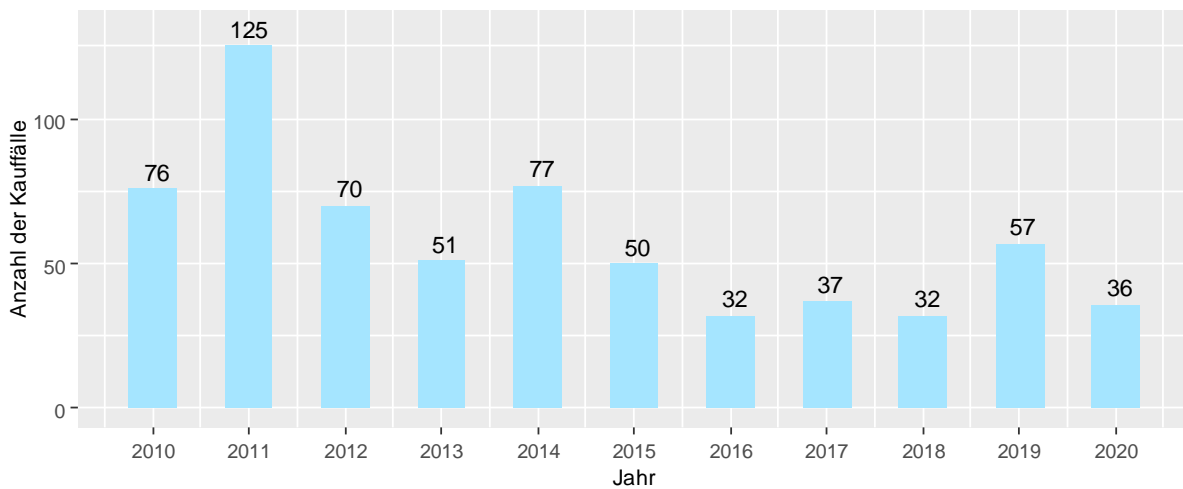
Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



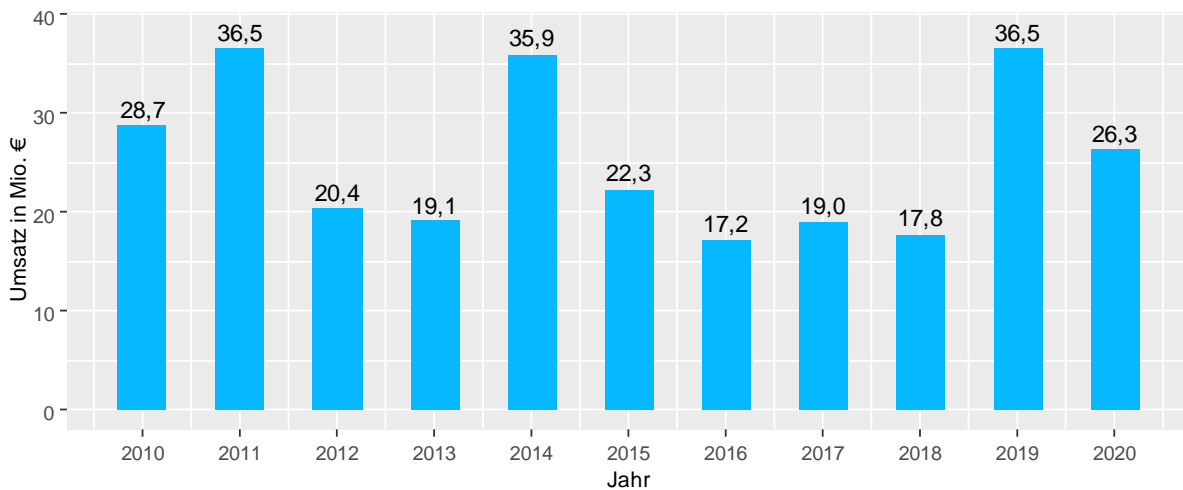
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



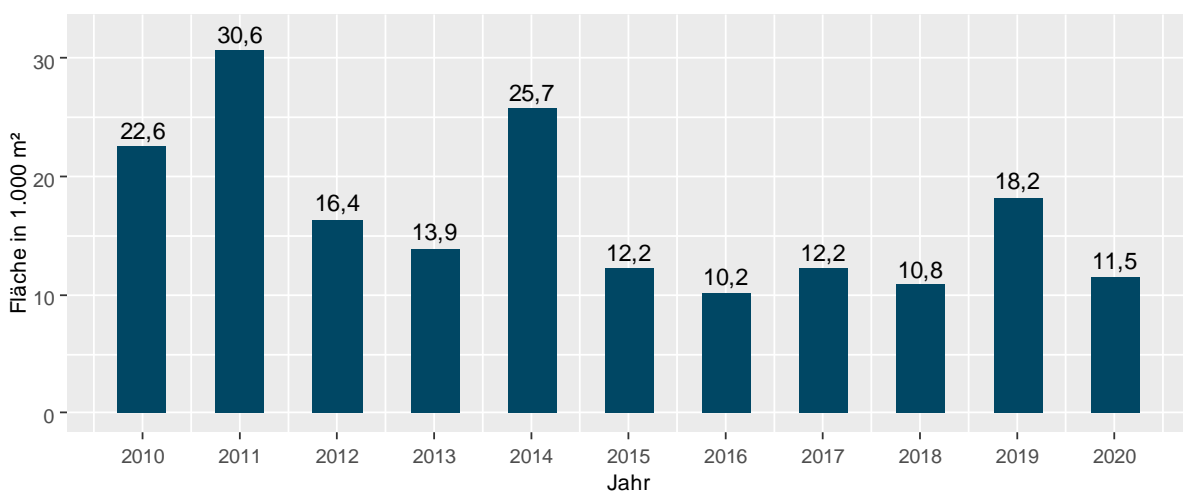
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

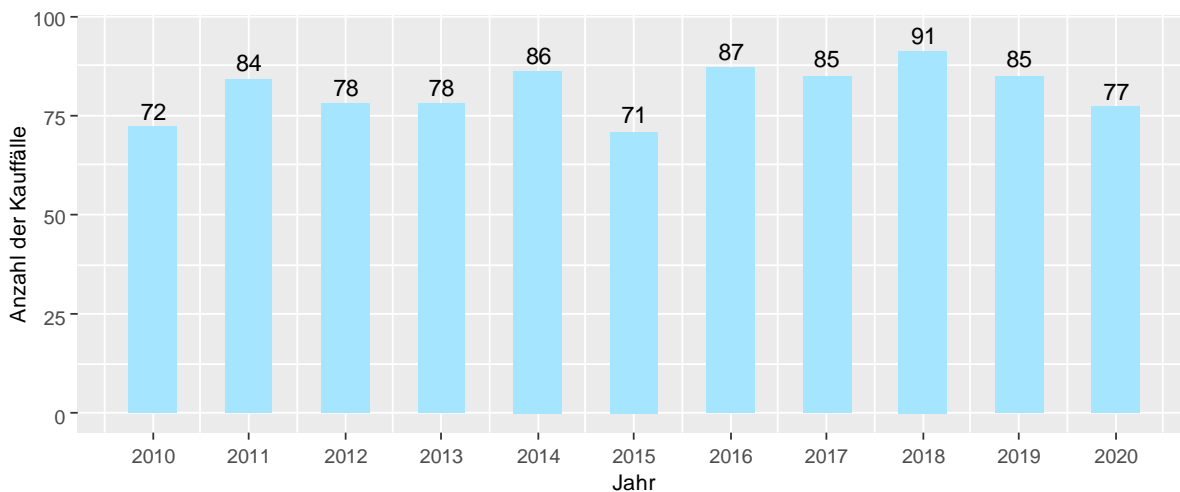


Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

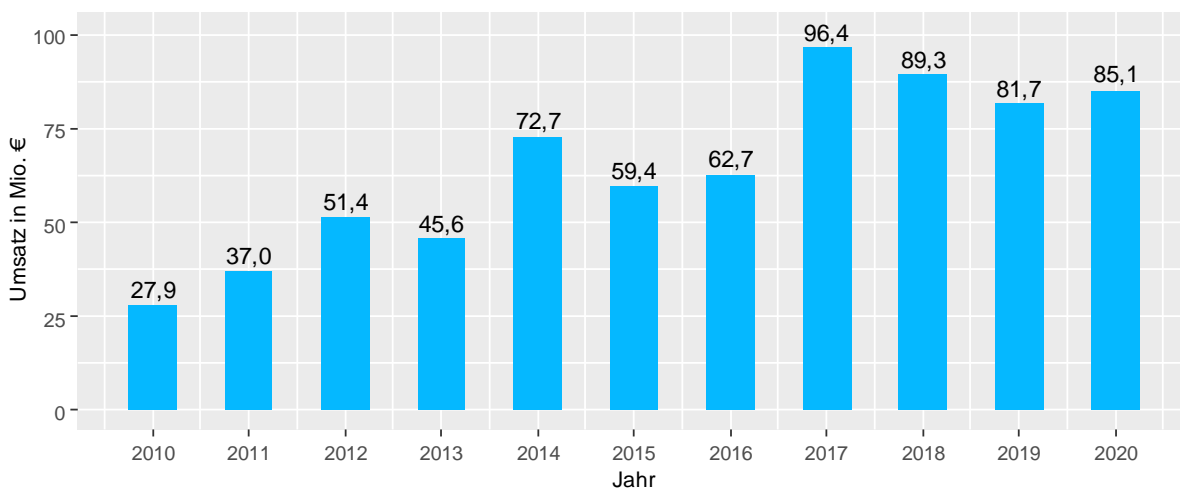


In dem nachfolgenden Grundstücksteilmarkt sind in den Umsatzzahlen sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

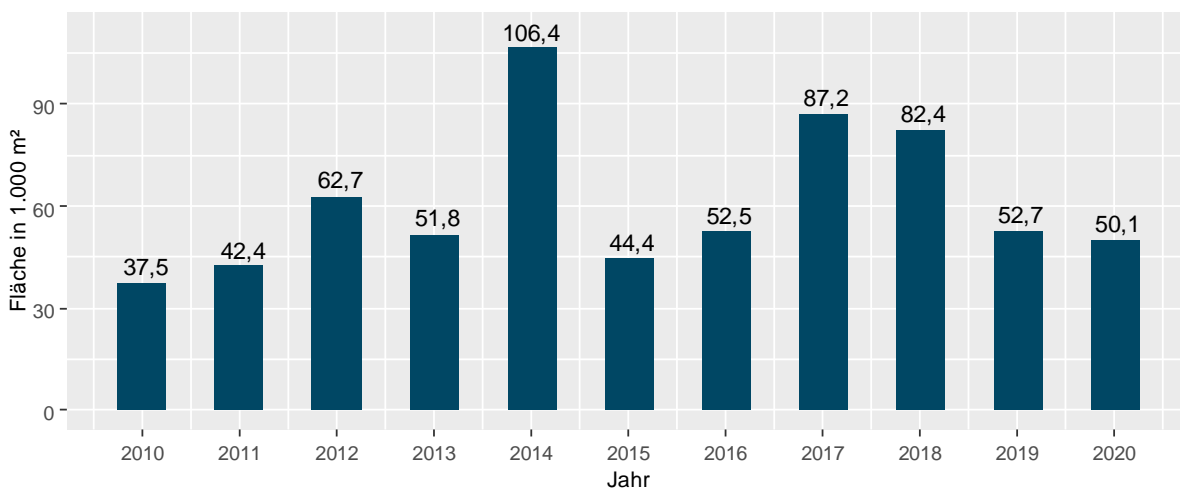
Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

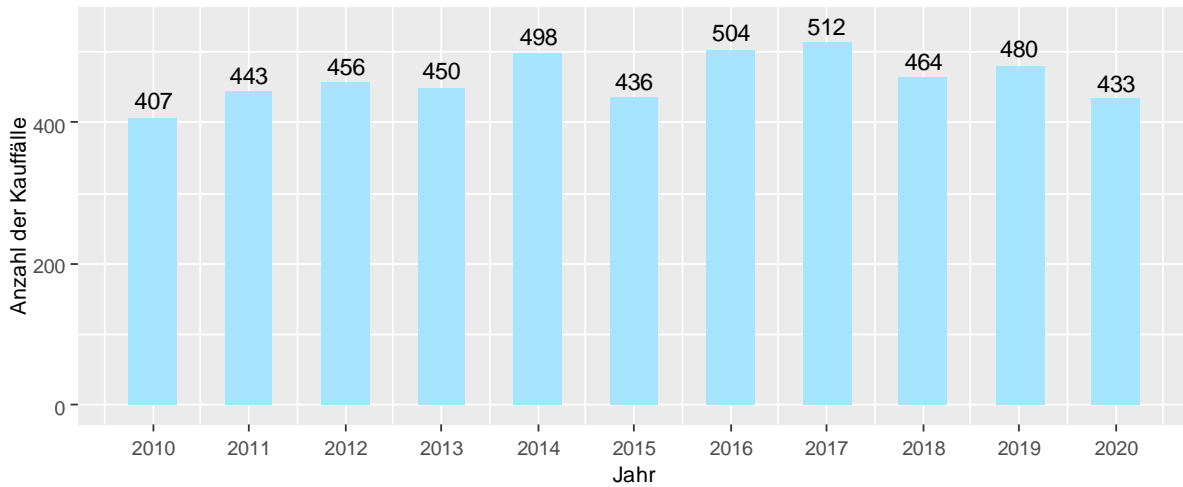


Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser

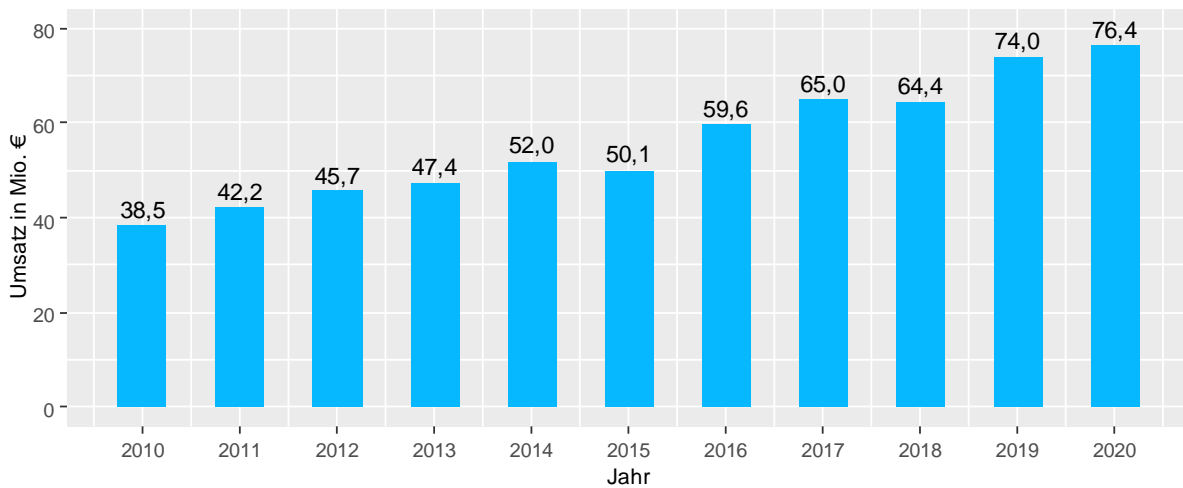


3.4 Wohnungseigentum

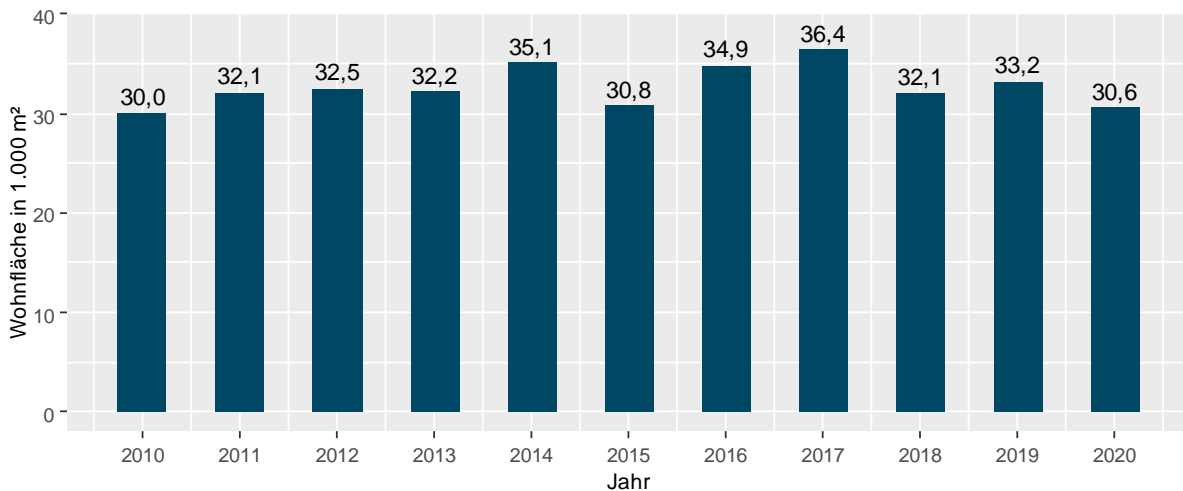
Anzahl Kauffälle Weiterverkäufe



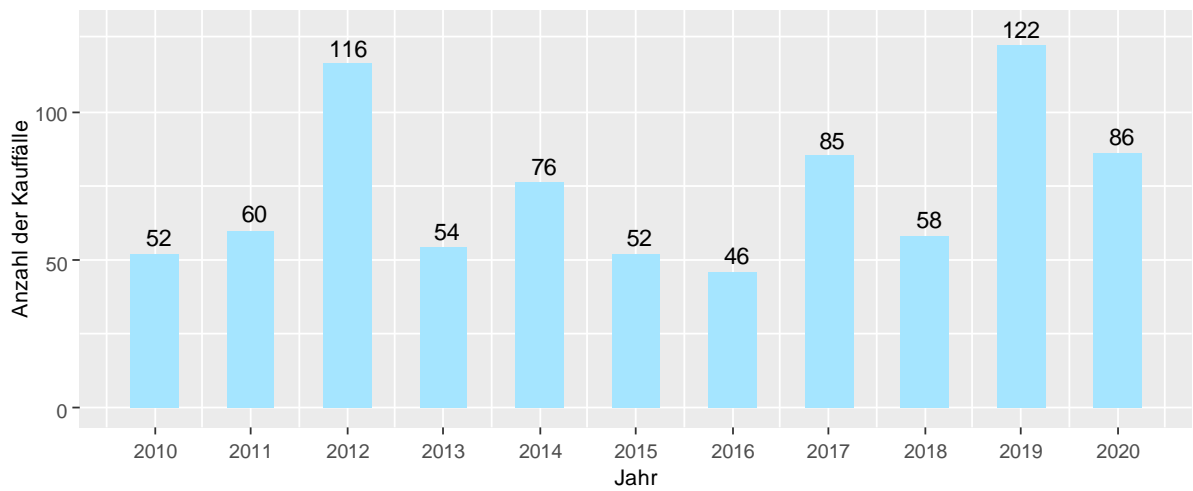
Geldumsatz Weiterverkäufe



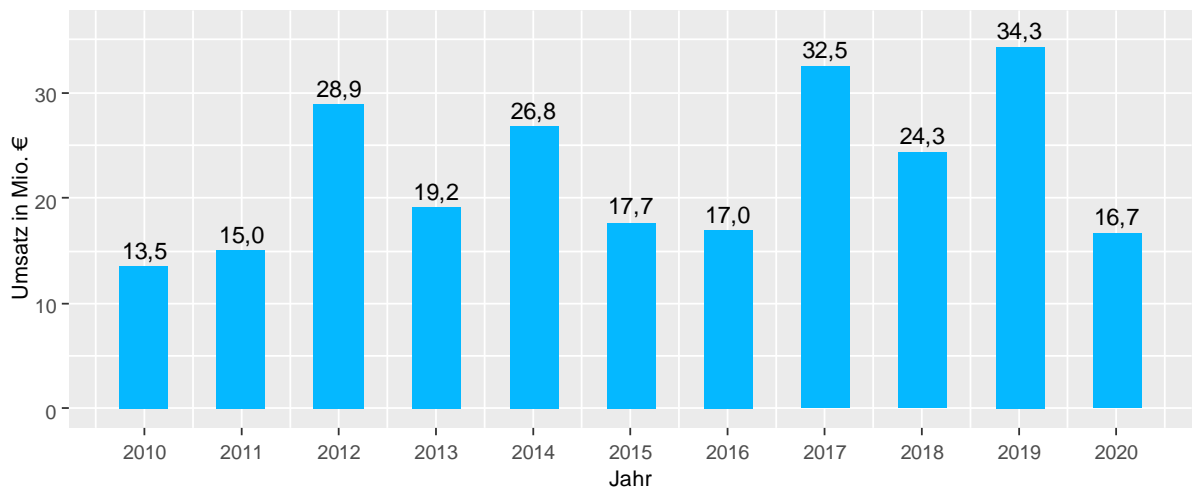
Flächenumsatz Weiterverkäufe



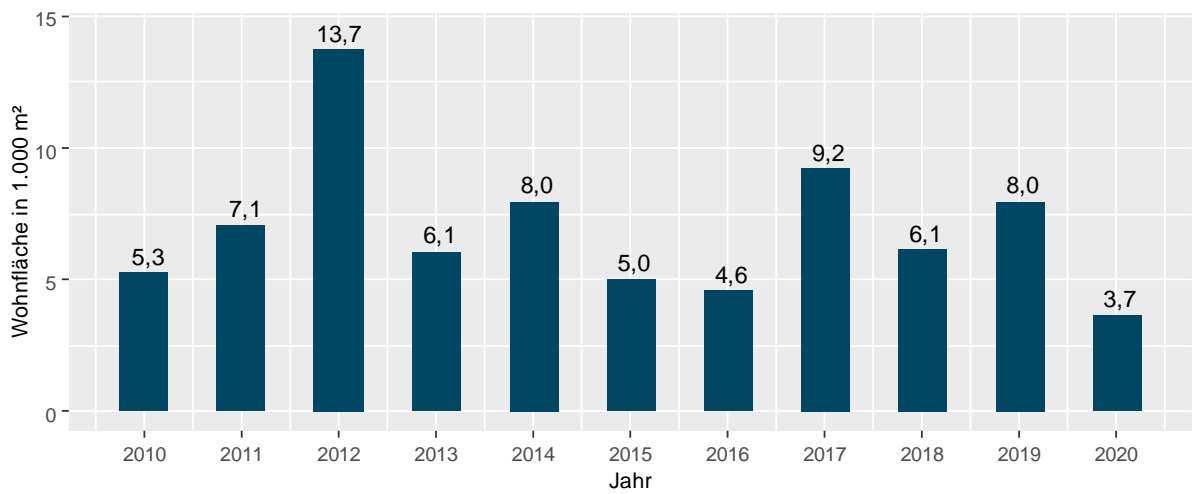
Anzahl Kauffälle Erstverkäufe



Geldumsatz Erstverkäufe



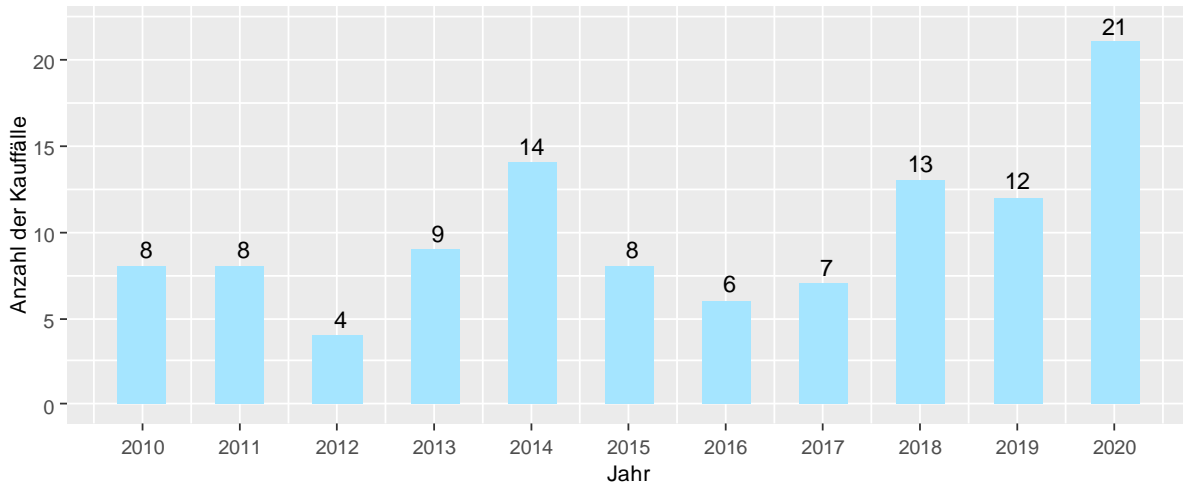
Flächenumsatz Erstverkäufe



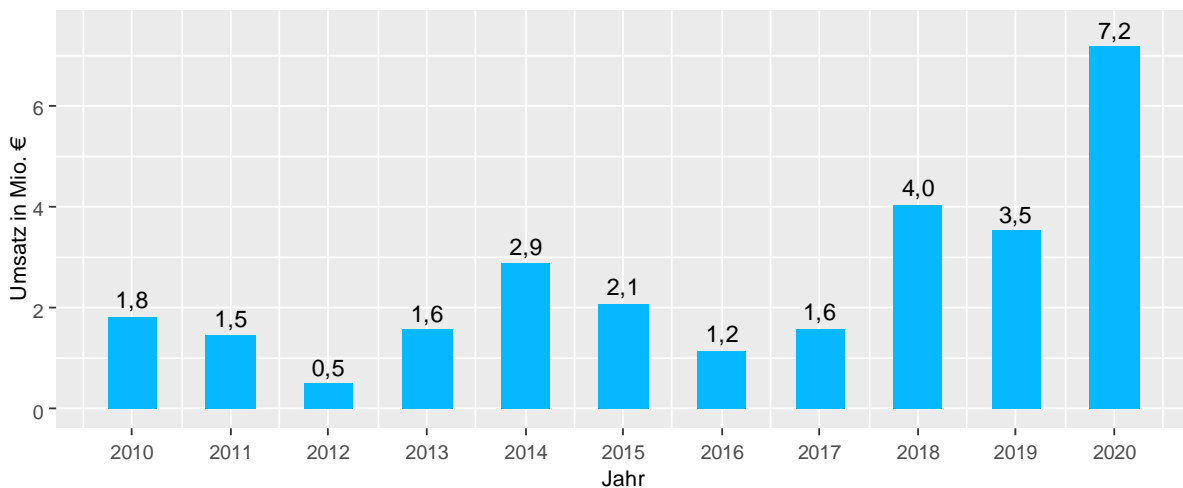
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Die nachfolgenden Umsätze beinhalten sowohl die Erbbaurechtsgrundstücke als auch die Erbbaurechte von Wohnungen und Wohngebäuden.

Anzahl Kauffälle Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke



Geldumsatz Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

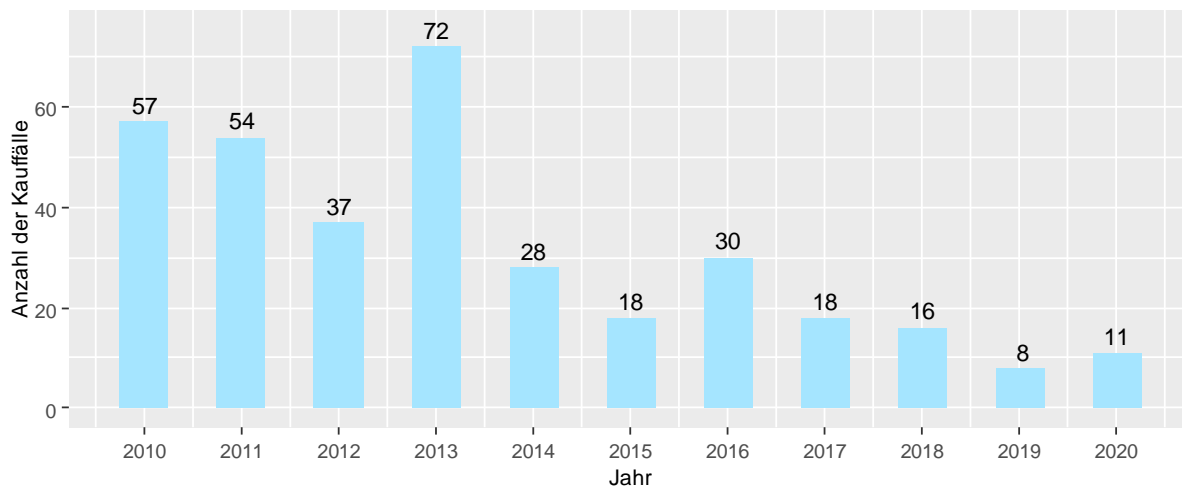


3.6 Sonstige

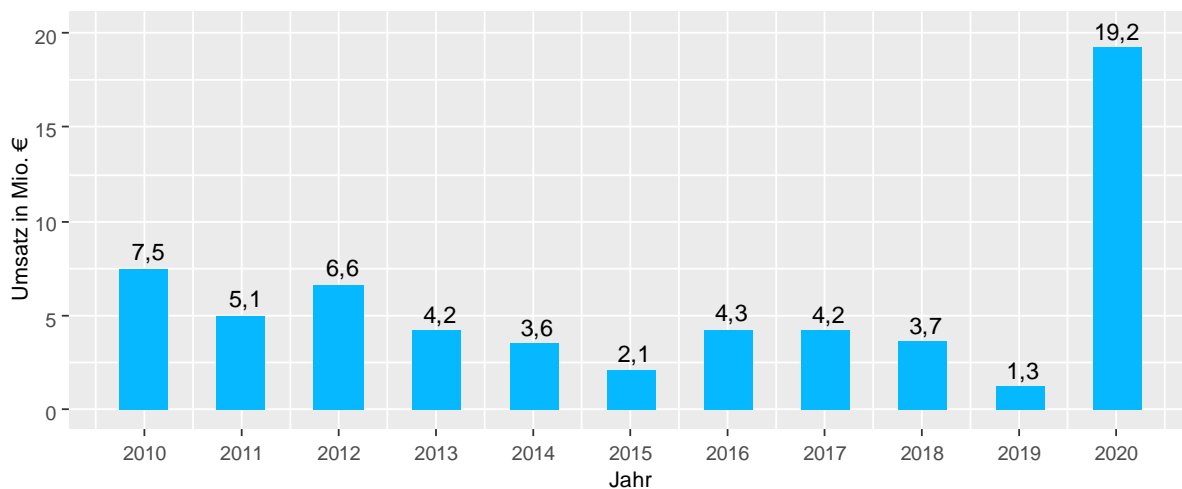
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erhält vom Amtsgericht Neuss Abschriften der Zwangsversteigerungszuschläge.

Nachfolgende Grafiken zeigen die Anzahl und die Geldumsätze der Zwangsversteigerungszuschläge für alle Grundstücksteilmärkte.

Anzahl Kauffälle Zwangsversteigerung



Geldumsatz Zwangsversteigerung



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Bodenrichtwerte

4.1.1 Definition

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein lagetypisches Grundstück für ein Gebiet, für das im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Richtwertzone). Bodenrichtwerte werden aus Verkäufen von unbebauten Grundstücken abgeleitet und in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein erschließungsbeitragsfreies unbebautes Grundstück.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2021 insgesamt 326 flächendeckende zonale Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) BauGB beschlossen.

4.1.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Adresse

www.boris.nrw.de



veröffentlicht. Für alle Dokumente und Daten, die im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW automatisiert abgerufen werden können, werden keine Gebühren erhoben.

The screenshot shows the BORIS NRW website interface. On the left, a map of Neuss is displayed with various colored zones. A detailed information panel is overlaid on the map, showing the following data:

- Year:** 2021
- Bodenrichtwert:** 580 €/m² (Mehrgeschossig)
- Lage und Wert:**
 - Gemeinde: Neuss
 - Gemarkungsname: Neuss
 - Ortsteil: Innenstadt
 - Bodenrichtwertnummer: 201002
 - Bodenrichtwert: 580 €/m² (Mehrgeschossig)
 - Stichtag des Bodenrichtwertes: 01.01.2021
- Beschreibende Merkmale:**
 - Entwicklungszustand: Baureifes Land
 - Beitragszustand: erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
 - Nutzungsart: allgemeines Wohngebiet
 - Geschosszahl: IV
 - Geschossflächenzahl: 1,6
 - Tiefe: 35 m

The interface also includes navigation options like 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen' and 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'.

Hinweis: Durch Anklicken der Bodenrichtwertzone erscheinen Details zum jeweiligen Wert mit den wichtigen zum Richtwert gehörenden beschreibenden Merkmalen. Weitere Informationen erhält man mit einem Klick auf „Örtliche Fachinformationen anzeigen“.

Über den Link zur Webseite des Gutachterausschusses der Stadt Neuss im Reitermenü „Kontakt“ wird man direkt zu der Homepage des Gutachterausschusses weitergeleitet und kann hier auf weitere Produkte zugreifen.



Darüber hinaus wird vom Land NRW auch eine App angeboten, die den mobilen Abruf von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten über das Smartphone ermöglicht. Die App ist sowohl für Android- als auch für iOS-Betriebssysteme verfügbar und ergänzt das Online-Angebot des Landes NRW.

4.1.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom 24.02.2021 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke zum **Stichtag 01.01.2021**.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	640 €/m ²	520 €/m ²	390 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	580 €/m ²	500 €/m ²	370 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	550 €/m ²	470 €/m ²	360 €/m ²
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags, GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV	620 €/m ²	530 €/m ²	430 €/m ²
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)	140 €/m ²		

4.1.4 Umrechnungskoeffizienten

Der Bodenrichtwert vermittelt nur ein zutreffendes Bild der Wertigkeit eines Grundstücks, wenn seine den Wert bestimmenden Eigenschaften mit denen des Richtwertgrundstücks hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließungszustand sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei Abweichungen von der Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** nach der folgenden Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Tiefe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 22	1,05	1,08	1,12
25	1,03	1,06	1,09
30	1,00	1,03	1,06
35	0,97	1,00	1,03
40	0,94	0,97	1,00
45	0,91	0,94	0,97
50	0,87	0,90	0,93
55	0,84	0,87	0,89

Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt für **Grundstücke in Kerngebieten** eine Anpassung nach der folgenden Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizient bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Kerngebieten				
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ Bodenrichtwert			
	2,0	2,2	2,4	2,6
1,6	0,86	0,80		
1,8	0,93	0,86	0,81	
2,0	1,00	0,93	0,88	0,83
2,2	1,07	1,00	0,94	0,89
2,4	1,14	1,06	1,00	0,94
2,6	1,21	1,13	1,06	1,00
2,8		1,20	1,13	1,06
3,0			1,19	1,12
3,2				1,18

Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** eine Anpassung nach der folgenden Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten					
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ Bodenrichtwert				
	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
0,6	0,83	0,74			
0,8	0,92	0,84	0,75		
1,0	1,00	0,92	0,85	0,76	
1,2	1,07	1,00	0,93	0,85	0,77
1,4	1,13	1,07	1,00	0,92	0,86
1,6	1,19	1,14	1,07	1,00	0,93
1,8		1,20	1,14	1,07	1,00
2,0			1,20	1,14	1,07
2,2				1,20	1,13
2,4				1,25	1,19
2,6					1,25

4.1.5 Indexreihen

Die Höhe des Preisniveaus wird bei unbebauten Baugrundstücken und bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken durch Bodenrichtwerte dargestellt. Die Bodenpreisindexreihen geben die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt wieder. Sie ermöglichen, zurückliegende Kaufpreise hinsichtlich des Zeitflusses vergleichbar zu machen. Kaufpreise können mit Hilfe der Indexreihe auf bestimmte Stichtage umgerechnet werden.

Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Teilmärkten gleichförmig verläuft, sind unterschiedliche Indexreihen ermittelt worden, um dem unterschiedlichen Preisniveau der einzelnen Teilmärkte Rechnung zu tragen.

Im Einzelnen existieren Indexreihen für

- Wohnbauland Stadt Neuss
- Gewerbe- und Industriebauland
- reines Agrarland (Ackerland, Grünland)

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

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

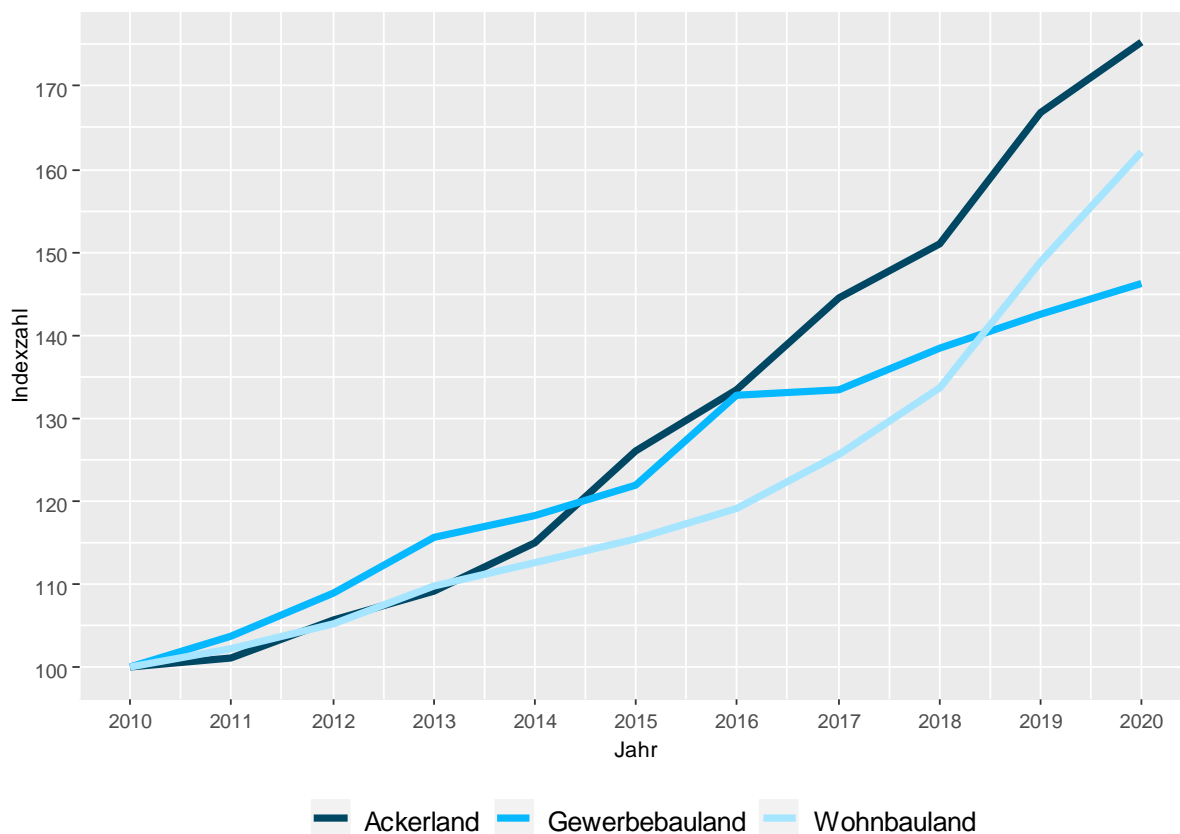
Die grafische Darstellung für die Teilmärkte „Wohnbauland“ und „bebaute Grundstücke“ in Verbindung mit der Darstellung der Entwicklung des Verbraucherpreises wird in Kapitel 11 vorgenommen.

Indexreihe unbebaute Grundstücke
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe und Industrie	reines Agrarland
2000	83,0	92,2	96,4
	3,7 %	0,1 %	1,6 %
2001	86,1	92,3	97,9
	2,9 %	2,7 %	1,9 %
2002	88,6	94,7	99,8
	4,0 %	0,8 %	1,4 %
2003	92,1	95,5	101,2
	1,0 %	2,7 %	0,9 %
2004	93,0	98,1	102,1
	1,5 %	-1,2 %	-4,5 %
2005	94,4	97,0	97,5
	1,3 %	1,7 %	2,0 %
2006	95,6	98,6	99,5
	0,0 %	-0,2 %	-0,5 %
2007	95,6	98,4	98,9
	0,5 %	-0,8 %	3,0 %
2008	96,1	97,6	101,9
	1,9 %	-0,8 %	-1,5 %
2009	97,9	96,7	100,4
	2,1 %	3,4 %	-0,4 %
2010	100,0	100,0	100,0
	2,3 %	3,8 %	1,2 %
2011	102,3	103,8	101,2
	2,9 %	5,0 %	4,5 %
2012	105,3	108,9	105,8
	4,2 %	6,3 %	3,3 %
2013	109,8	115,7	109,2
	2,5 %	2,1 %	5,3 %
2014	112,5	118,2	115,0
	2,7 %	3,2 %	9,6 %
2015	115,6	122,0	126,0
	3,1 %	8,9 %	5,9 %
2016	119,2	132,8	133,4
	5,5 %	0,4 %	8,4 %
2017	125,7	133,4	144,6
	6,3 %	3,8 %	4,4 %
2018	133,6	138,5	151,0
	11,4 %	2,9 %	10,5 %
2019	148,9	142,5	166,8
	8,9 %	2,7 %	5,1 %
2020	162,1	146,2	175,3

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke



4.1.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wurden Bodenrichtwerte ermittelt, die für das gesamte Stadtgebiet gelten.

A	Ackerland oder ackerfähiges Grünland	8,50 €/m ²
---	--------------------------------------	-----------------------

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine mittlere Bonität von 61 mit einer Standardabweichung von 14.

GR	Grünland	4,40 €/m ²
----	----------	-----------------------

4.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.2.1 Bauerwartungsland

Nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen definiert, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Bauerwartungsland aus den Jahren 2010 bis 2020 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund**

32 % des benachbarten Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 9 \%$, einem Minimum von 16 % und einem Maximum von 44 %. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Bauerwartung.

4.2.2 Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Aus den Jahren 2010 bis 2020 liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 61 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 14 \%$, einem Minimum von 37 % und einem Maximum von 91 %.

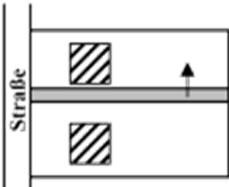
4.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

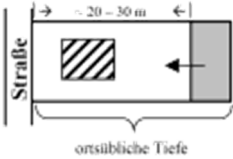
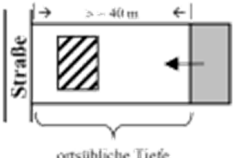
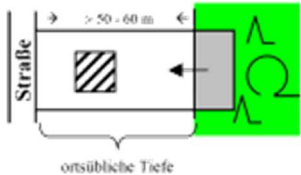
4.3.1 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die zur Abrundung eines Grundstückszuschnitts hinzuerworben werden. Diese Flächen können zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Personenkreis (Nachbarn).

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2020 für Arrondierungsflächen ausgewertet und diese ins Verhältnis zum maßgebenden Bodenrichtwert gesetzt. Bei der Auswertung wurde nach den folgenden Typen differenziert:

- Typ A Arrondierung aus einer seitlich gelegenen Baulandfläche
- Typ B Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (ortsübliche Tiefe)
- Typ C Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland
- Typ D Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Arrondierungstyp	N	Anteil am BRW in %			
		Mittel	Min	Max	s
Typ A 	26	86	50	115	19

Arrondierungstyp	N	Anteil am BRW in %			
		Mittel	Min	Max	s
Typ B 	5	51	47	54	3
Typ C 	24	33	17	49	10
Typ D 	(2)	(11)	(9)	(13)	(3)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Neuss. Die Daten basieren auf Kauffällen aus den Jahren 2018 bis 2020 und wurden auf die Wertverhältnisse 2020 konjunkturell angepasst. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in den Kategorien

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihemittelhäuser

unterteilt und in Baujahresklassen zusammengefasst. In den Angaben zu Gesamtkaufpreis und Preis je m²-Wohnfläche ist der Wert des Grund und Bodens, der Aufbauten und der Außenanlagen enthalten. Zusätzlich enthalten die Tabellen Angaben zur Größe der Vergleichsobjekte (Wohnfläche und Grundstücksfläche).

Die Tabellen dienen nur der allgemeinen Preisübersicht. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes für ein einzelnes Grundstück wird auf die Immobilienrichtwerte für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.1.2).

Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Grundstücksgrößen 350 m² bis 800 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	25	462.000	124.000	3.220	600
1975 - 1994	13	604.000	133.000	3.530	650
1995 - 2009	7	612.000	75.000	3.880	680
2010 - 2018	3	1.040.000	172.000	4.020	680

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	25	145	40	669	76
1975 - 1994	13	173	39	558	94
1995 - 2009	7	161	29	535	136
2010 - 2018	3	259	14	649	49

Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und ReihenendhäuserGrundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	5	263.000	42.000	2.500	400
1950 - 1974	59	360.000	65.000	2.940	460
1975 - 1994	45	444.000	93.000	3.330	500
1995 - 2009	33	558.000	105.000	4.170	660
2010 - 2018	10	612.000	162.000	4.350	600
Neubau	46	664.000	75.000	4.720	360

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	5	107	24	388	66
1950 - 1974	59	125	26	383	59
1975 - 1994	45	134	24	350	77
1995 - 2009	33	135	24	321	51
2010 - 2018	10	140	23	309	54
Neubau	46	141	17	316	53

Durchschnittswerte für ReihenmittelhäuserGrundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	6	320.000	112.000	2.390	460
1950 - 1974	71	297.000	53.000	2.710	450
1975 - 1994	57	365.000	57.000	2.820	410
1995 - 2009	36	422.000	58.000	3.420	380
2010 - 2018	8	446.000	80.000	3.530	560
Neubau	23	517.000	69.000	4.120	500

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	6	133	30	221	32
1950 - 1974	71	111	18	233	33
1975 - 1994	57	131	17	211	41
1995 - 2009	36	124	13	204	36
2010 - 2018	8	127	17	182	28
Neubau	23	126	17	211	32

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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

Der Gutachterausschuss hat ca. 2.100 Kauffälle von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2020 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2021 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2021
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beinhalten keine Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten, etc.)
- beziehen sich nicht auf denkmalgeschützte Gebäude

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

Detailinformationen

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Reihen- und Doppelhäuser Weitere Produkte **Rechnen**

2021

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Immobilienrichtwert **3700 €/m²**
(Reihen- und Doppelhäuser)

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Ortsteil	Stadionviertel
Name	Behringstr., Felkestr., Lützowstr.
Immobilienrichtwertnummer	314007
Immobilienrichtwert	3700 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	Garage

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Wohnfläche	135 m ²
Keller	vorhanden
Dachgeschoss	ausgebaut
Anzahl der Geschosse	2
Denkmalschutz	Nein

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

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator für Reihen- und Doppelhäuser			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	3700 €/m ²		
Anzahl der Geschosse	2	2 <input type="button" value="i"/>	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad <input type="button" value="i"/>	7 %
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage <input type="button" value="i"/>	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet <input type="button" value="i"/>	0 %
Wohnfläche	135 m ²	144 <input type="button" value="i"/>	-2 %
Baujahr	1980	1968 <input type="button" value="i"/>	-8 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf <input type="button" value="i"/>	0 %
Grundstücksgröße	350 m ²	310 <input type="button" value="i"/>	-1 %
Keller	vorhanden	vorhanden <input type="button" value="i"/>	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte <input type="button" value="i"/>	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben <input type="button" value="i"/>	13 %
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut <input type="button" value="i"/>	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		4.010 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		580.000 €	

Umrechnungskoeffizienten

Mit den Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert oder Vergleichswert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Diese sind auch im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt.

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

a) Anzahl Geschosse

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	eingeschossig	zweigeschossig
eingeschossig	1,00	1,05
zweigeschossig	0,95	1,00

b) Modernisierungsgrad

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

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

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

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,98
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,07
überwiegend modernisiert	1,16
umfassend modernisiert	1,27

c) Garage/Stellplatz

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

d) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 79 m ²	1,19	1,23	1,35
80 - 84 m ²	1,18	1,22	1,34
85 - 89 m ²	1,17	1,21	1,33
90 - 94 m ²	1,16	1,19	1,31
95 - 99 m ²	1,14	1,17	1,29
100 - 104 m ²	1,10	1,13	1,24
105 - 109 m ²	1,06	1,09	1,20
110 - 114 m ²	1,04	1,07	1,18
115 - 119 m ²	1,02	1,05	1,15
120 - 124 m ²	1,01	1,04	1,14
125 - 129 m ²	0,99	1,02	1,12
130 - 134 m ²	0,98	1,01	1,11
135 - 139 m ²	0,97	1,00	1,10
140 - 144 m ²	0,96	0,99	1,09
145 - 149 m ²	0,94	0,97	1,07
150 - 154 m ²	0,92	0,95	1,04
155 - 159 m ²	0,88	0,91	1,01
160 - 169 m ²	0,87	0,90	0,99
170 - 179 m ²	0,83	0,86	0,95
180 - 189 m ²	0,82	0,85	0,93
190 - 199 m ²	0,79	0,81	0,89
200 - 209 m ²	0,77	0,79	0,87
210 - 219 m ²	0,73	0,75	0,82
220 - 229 m ²	0,71	0,73	0,80
230 - 239 m ²	0,70	0,72	0,79
240 - 249 m ²	0,69	0,71	0,78

e) tatsächliches Baujahr

Auch bei durchgeführten Modernisierungen ist vom tatsächlichen Baujahr auszugehen.

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1920	1,04	1,01	1,00	0,93	0,85	0,79	0,76
1920 - 1949	1,00	0,97	0,96	0,89	0,82	0,76	0,74
1950 - 1969	1,03	1,00	0,99	0,92	0,84	0,78	0,75
1970 - 1974	1,05	1,03	1,01	0,94	0,86	0,80	0,77
1975 - 1979	1,09	1,06	1,05	0,98	0,89	0,83	0,80
1980 - 1984	1,15	1,12	1,10	1,02	0,93	0,87	0,84
1985 - 1989	1,20	1,17	1,15	1,07	0,98	0,91	0,88
1990 - 1994	1,24	1,21	1,19	1,11	1,01	0,94	0,91
1995 - 1999	1,31	1,27	1,26	1,17	1,07	0,99	0,96
2000 - 2004	1,33	1,30	1,28	1,19	1,09	1,01	0,98
2005 - 2009	1,35	1,31	1,29	1,20	1,10	1,02	0,99
2010 - 2018	1,37	1,34	1,31	1,23	1,12	1,04	1,01
Neubau	1,40	1,36	1,35	1,25	1,14	1,06	1,03

f) Grundstücksgröße

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

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	275 m ²	350 m ²	650 m ²
120 - 149 m ²	0,93	0,91	0,81
150 - 199 m ²	0,96	0,94	0,83
200 - 249 m ²	0,98	0,96	0,85
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,87
300 - 349 m ²	1,01	0,99	0,88
350 - 399 m ²	1,03	1,01	0,89
400 - 449 m ²	1,05	1,03	0,91
450 - 499 m ²	1,09	1,07	0,95
500 - 549 m ²	1,11	1,09	0,96
550 - 599 m ²	1,13	1,11	0,98
600 - 649 m ²	1,14	1,12	0,99
650 - 699 m ²	1,15	1,13	1,00
700 - 749 m ²	1,17	1,15	1,02
750 - 799 m ²	1,19	1,17	1,04
800 - 849 m ²	1,21	1,19	1,05
850 - 899 m ²	1,23	1,21	1,07
900 - 999 m ²	1,27	1,24	1,10

g) Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	vorhanden	
vorhanden	1,00	
teilunterkellert	0,94	
nicht vorhanden	0,89	

h) ergänzende Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,05	1,09
Doppelhaushälfte	0,95	1,00	1,04
Reihenendhaus	0,94	0,99	1,03
Reihenmittelhaus	0,91	0,96	1,00

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

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	sehr einfach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,91	0,80	0,74	0,65	0,57	0,53
einfach	1,09	1,00	0,88	0,81	0,72	0,63	0,58
einfach bis mittel	1,24	1,14	1,00	0,92	0,81	0,71	0,66
mittel	1,35	1,23	1,09	1,00	0,88	0,78	0,72
mittel bis gehoben	1,53	1,40	1,23	1,13	1,00	0,88	0,81
gehoben	1,74	1,59	1,40	1,29	1,14	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,88	1,72	1,51	1,39	1,23	1,08	1,00

Gebäudestandard					
	sehr einfach	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Natursteinfassade, Glasfassade; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten; geringe oder keine Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; geringe Dachdämmung	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; durchschnittliche Dachdämmung	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen; aufwendige Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995); Haustür (vor 1995)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür (nach 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfacher Putz oder Kalkanstrich; Füllungstüren, gestrichen, einfache Beschläge ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände überwiegend in massiver Ausführung, vereinzelt Leichtbauweise; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe; Edelholzvertäfelungen, Akustikputz; raumhohe aufwendige Türanlagen
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung; Weichholztreppe einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl	Decken mit größerer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, bessere Hartholztreppe	Decken mit großen Spannweiten, Edelholzvertäfelungen, breite hochwertige Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten
Sanitär-einrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche oder Wanne und WC; einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit Dusche, Wanne und WC, Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	1-2 Bäder, tlw. mit Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fernheizung, einfache Warmluftheizung, Nachtstromspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

j) Dachgeschoss

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,04
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,07

k) Vermietungssituation

Teilvermietete Objekte sind der Kategorie „unvermietet“ zuzuordnen.

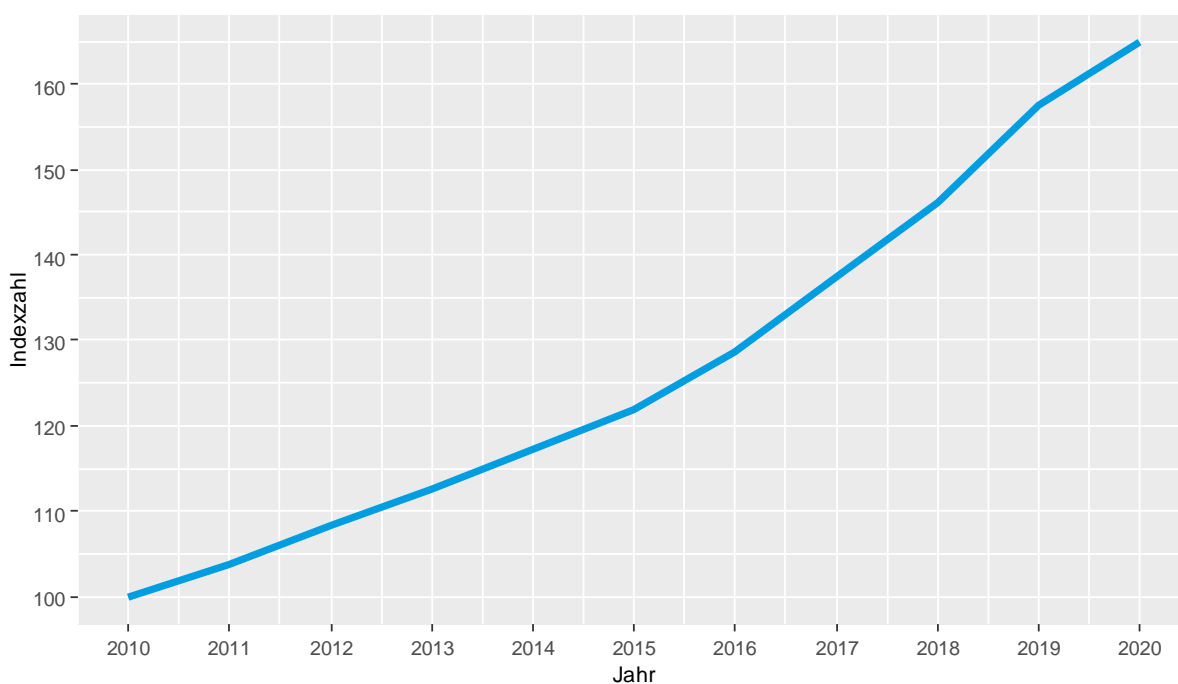
Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,95

5.1.3 Indexreihen

Die nachfolgende Indexreihe stellt die Preisentwicklung für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Stadtgebiet Neuss dar. Mit Hilfe der Indexreihe lassen sich zurückliegende Kaufpreise hinsichtlich des Zeitflusses vergleichbar machen.

Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**.

Entwicklung der Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser



Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Ein- und Zweifamilien- häuser
2000	96,0
2001	95,3 -0,7 %
2002	93,9 -1,5 %
2003	95,3 1,5 %
2004	95,2 -0,1 %
2005	93,9 -1,4 %
2006	94,9 1,1 %
2007	96,3 1,5 %
2008	98,1 1,9 %
2009	98,6 0,5 %
2010	100,0 1,4 %
2011	103,8 3,8 %
2012	108,4 4,4 %
2013	112,6 3,9 %
2014	117,2 4,1 %
2015	121,8 3,9 %
2016	128,6 5,6 %
2017	137,4 6,8 %
2018	146,1 6,3 %
2019	157,5 7,8 %
2020	164,9 4,7 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

5.1.4 Sachwertfaktoren

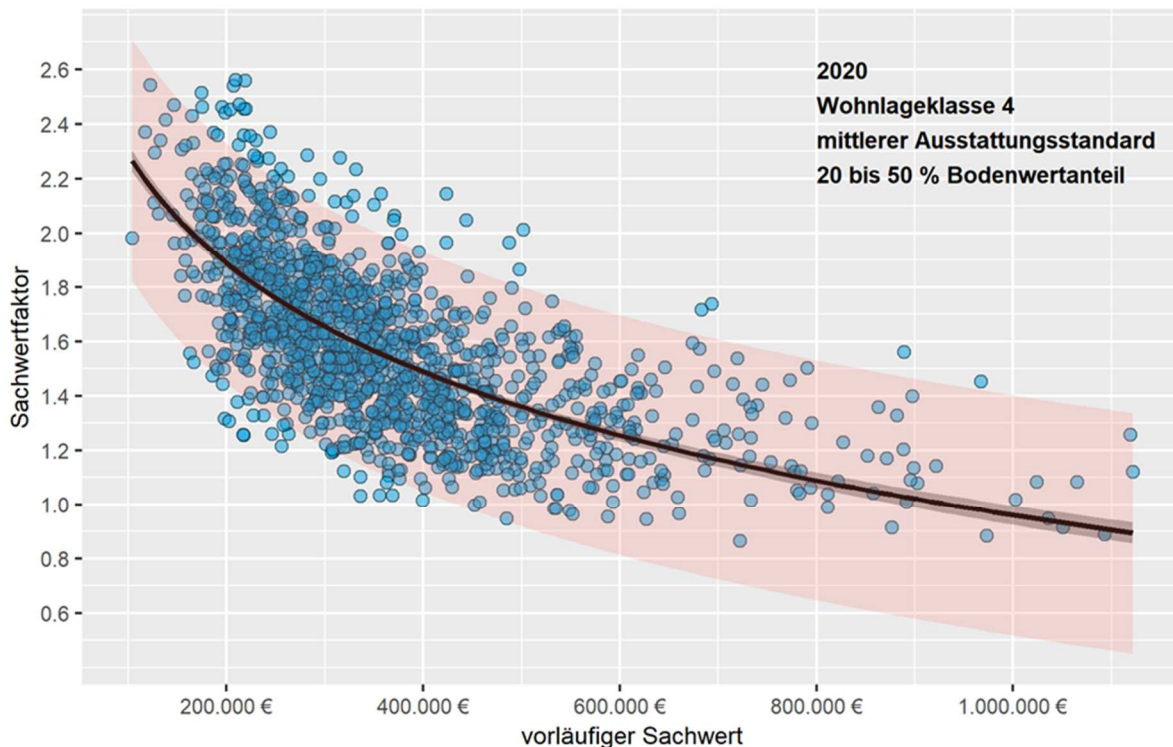
Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist an die aktuelle Marktlage anzupassen. Auf Grundlage von 1.400 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2020 zugrunde.

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.1 ausführlicher erläutert.

Die statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass neben dem vorläufigen Sachwert, die Lage, die Ausstattung und der Bodenwertanteil einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen. Der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 20\%$ behaftet.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Gebäudetyp, Anbauweise). Über die möglichen weiteren Einflüsse kann jedoch keine gesicherte Aussage getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke unter Punkt 5.1.2 verwiesen. Dieser Untersuchung liegen rund 2.100 Kauffälle zugrunde.

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2020, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 20 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung dargestellt. Der grau hinterlegte Bereich zeigt die 95 %-Konfidenzintervalle, der rote Bereich bezeichnet die 95 %-Prognoseintervalle für die einzelnen Beobachtungen.



Der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Faktor in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert bezieht sich auf Grundstücke in der Wohnlageklasse 4, mit einem Bodenwertanteil von 20 bis 50 %, einer mittleren Ausstattung und dem Verkaufsjahr 2020. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden. Für denkmalgeschützte Gründerzeithäuser mit Baujahr vor 1918 ergeben sich weitere Marktzuschläge in Höhe von rund 20 bis 30 %.

vorläufiger Sachwert	Faktor
125.000 €	2,16
150.000 €	2,05
175.000 €	1,96
200.000 €	1,89
225.000 €	1,82
250.000 €	1,76
275.000 €	1,70
300.000 €	1,65
325.000 €	1,61
350.000 €	1,57
400.000 €	1,49
450.000 €	1,42
500.000 €	1,36
600.000 €	1,26
700.000 €	1,17
800.000 €	1,09
900.000 €	1,02
1.000.000 €	0,96
1.200.000 €	0,86

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Seite 52 des Grundstücksmarktberichts):

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,93
Wohnlageklasse 2	0,95
Wohnlageklasse 3	0,97
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,03
Wohnlageklasse 6	1,09
Wohnlageklasse 7	1,12
Wohnlageklasse 8	1,16

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Einstufung nach Tabelle Seite 45 des Grundstücksmarktberichts):

Ausstattungsstandard	Faktor
sehr einfach bis einfach	0,79
einfach	0,83
einfach bis mittel	0,93
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	1,12
gehoben bis stark gehoben	1,16
stark gehoben	1,23

Bei abweichendem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,96
61 bis 90 %	0,93

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,74
2014	0,75
2015	0,78
2016	0,81
2017	0,85
2018	0,90
2019	0,93
2020	1,00

Beispiel für die Berechnung eines marktangepassten Sachwertes für ein Einfamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein Einfamilienhaus in der Wohnlageklasse 5 mit einem Gebäude mit mittlerer bis gehobener Ausstattung zum Jahr 2020. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 525.000 EUR. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 290.000 EUR. Somit ergibt sich ein Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 55 %.

Der Sachwertfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	525.000 €	1,34
Wohnlageklasse	5	1,03
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	1,08
Bodenwertanteil	55%	0,96
Verkaufsjahr	2020	1,00

Für das Einfamilienhaus ergibt sich ein Sachwertfaktor von

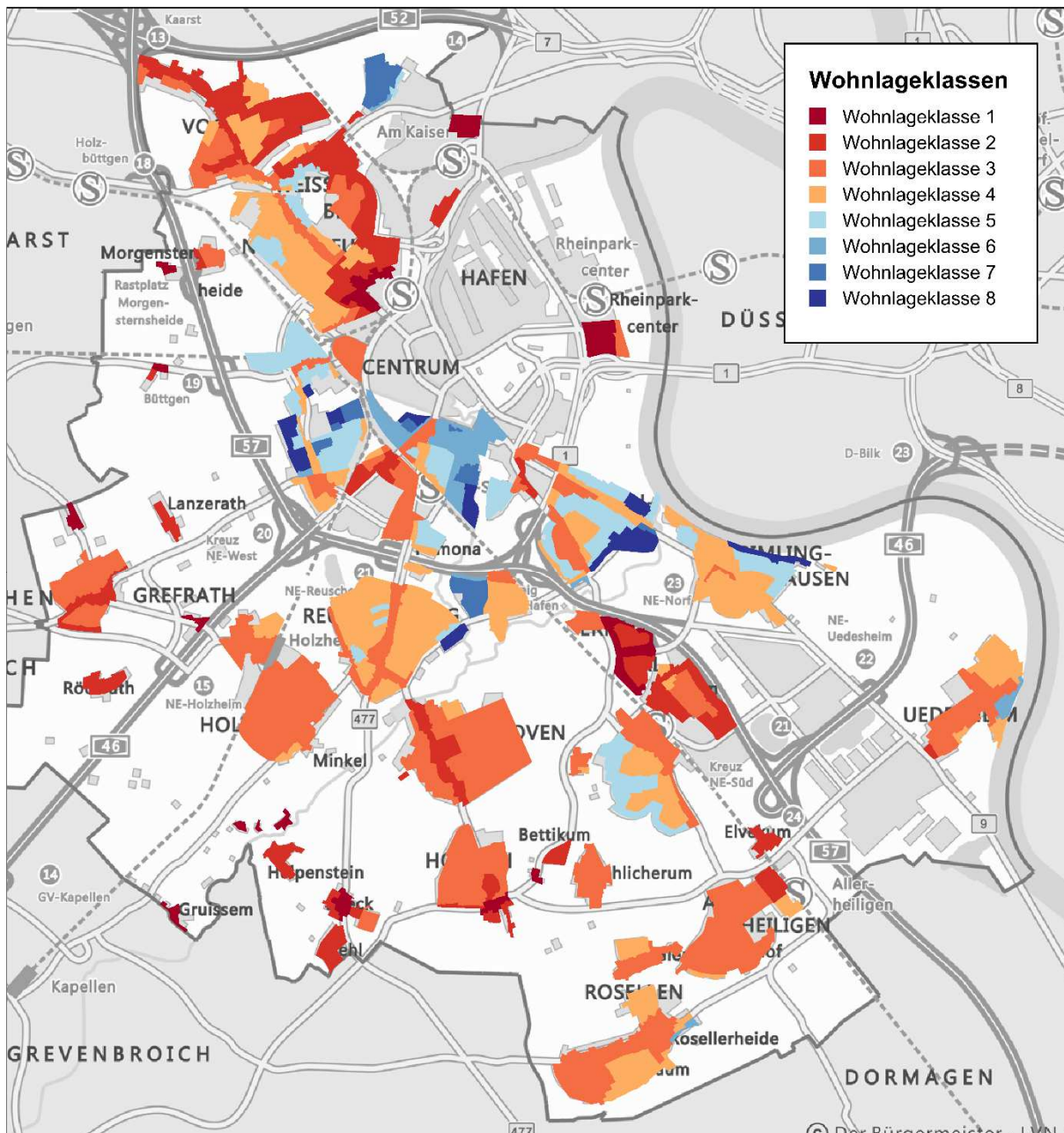
$$1,34 * 1,03 * 1,08 * 0,96 * 1,00 = 1,43$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 525.000 EUR und einem Sachwertfaktor von 1,43 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$525.000 \text{ EUR} * 1,43 = 751.270 \text{ EUR}$$

rund 750.000 EUR

Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss



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

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Neben den Liegenschaftszinssätzen werden zusätzlich Vervielfältiger (Maklerformeln) und die entsprechenden Kennwerte veröffentlicht.

vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftsszinssatz in %	2019 - 2020	25	2,7	1,4	3,8	0,6
Rohertragsfaktor	2019 - 2020	25	23,6	18,5	30,0	3,2
Reinertragsfaktor	2019 - 2020	25	28,5	22,3	36,3	3,7
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2019 - 2020	25	2.895	1.612	9.077	1.492
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2019 - 2020	25	8,44	6,88	10,09	0,82
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2020	25	515	139	2.097	400
Wohnfläche in m ²	2019 - 2020	25	157	65	270	60
Restnutzungsdauer	2019 - 2020	25	40	20	68	11

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.1 näher erläutert.

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage von Kaufpreisen aus den Jahren 2018 bis 2020 Sachwertfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt.

Es ist zu vermuten, dass verschiedene Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Höhe des vorläufigen Sachwertes, Baujahr, Lage). Über die möglichen Einflüsse kann jedoch wegen der geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen keine gesicherte Aussage getroffen werden. Aus diesem Grund wurden nachfolgend die Mittelwerte und die dazugehörigen Kennwerte von Drei- und Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Dreifamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2018 - 2020	22	1,23	0,21
Kaufpreis in €/m ²	2018 - 2020	22	1.900	520
Grundstücksfläche in m ²	2018 - 2020	22	400	182
Wohnfläche in m ²	2018 - 2020	22	216	71
Baujahr	2018 - 2020	22	1950	18
Ausstattung	2018 - 2020	22	2,7	0,4

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2018 - 2020	50	1,33	0,20
Kaufpreis in €/m ²	2018 - 2020	50	1.926	578
Grundstücksfläche in m ²	2018 - 2020	50	638	591
Wohn-/Nutzfläche in m ²	2018 - 2020	50	539	511
Baujahr	2018 - 2020	50	1954	32
Ausstattung	2018 - 2020	50	2.8	0.3

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Neben den Liegenschaftszinssätzen werden zusätzlich Vervielfältiger (Maklerformeln) und die entsprechenden Kennwerte veröffentlicht.

Dreifamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2019 - 2020	18	3,1	2,5	3,8	0,4
Rohertragsfaktor	2019 - 2020	18	18,9	16,2	24,3	1,9
Reinertragsfaktor	2019 - 2020	18	23,5	20,9	28,9	2,2
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2019 - 2020	18	1.820	1.275	2.967	425
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2019 - 2020	18	7,94	6,42	10,18	1,06
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2020	18	395	158	789	178
Wohnfläche in m ²	2019 - 2020	18	225	134	447	79
Restnutzungsdauer	2019 - 2020	18	32	25	45	5

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftsszinssatz in %	2019 - 2020	30	3,3	2,2	5,0	0,8
Rohertragsfaktor	2019 - 2020	30	19,0	14,5	23,9	2,7
Reinertragsfaktor	2019 - 2020	30	23,7	17,1	29,1	3,3
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2019 - 2020	30	1.811	1.184	2.957	444
Miete in €/m ²	2019 - 2020	30	7,93	6,23	12,13	1,43
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2020	30	818	211	3.627	720
Wohnfläche in m ²	2019 - 2020	30	712	208	3.992	816
Restnutzungsdauer	2019 - 2020	30	37	30	50	5

gemischt genutzte Grundstücke

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftsszinssatz in %	2019 - 2020	17	3,9	1,8	5,9	1,2
Rohertragsfaktor	2019 - 2020	17	16,7	12,1	23,9	3,0
Reinertragsfaktor	2019 - 2020	17	20,5	14,2	29,6	3,7
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2019 - 2020	17	1.746	923	2.890	505
Miete in €/m ²	2019 - 2020	17	8,76	5,77	13,16	2,14
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2020	17	783	158	3.439	950
Wohnfläche in m ²	2019 - 2020	17	1.058	182	3.495	945
Restnutzungsdauer	2019 - 2020	17	34	24	48	6

denkmalgeschützte Wohnhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftsszinssatz in %	2018 - 2020	10	2,3	1,4	3,1	0,5
Rohertragsfaktor	2018 - 2020	10	24,4	18,2	29,4	3,6
Reinertragsfaktor	2018 - 2020	10	29,1	22,4	34,6	3,7
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2018 - 2020	10	2.744	1.600	3.705	663
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2018 - 2020	10	9,29	6,28	10,50	1,23
Grundstücksfläche in m ²	2018 - 2020	10	283	156	556	129
Wohnfläche in m ²	2018 - 2020	10	333	198	560	108
Restnutzungsdauer	2018 - 2020	10	42	30	55	8

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Neben den Liegenschaftszinssätzen werden zusätzlich Vervielfältiger (Maklerformeln) und die entsprechenden Kennwerte veröffentlicht.

Büro und Handel

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftsszinssatz in %	2018 - 2020	11	5,2	3,0	6,8	1,5
Rohertragsfaktor	2018 - 2020	11	14,5	10,2	21,5	4,1
Reinertragsfaktor	2018 - 2020	11	17,9	13,5	25,2	4,5
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2018 - 2020	11	1.575	690	3.324	925
Miete in €/m ² -Wfl	2018 - 2020	11	8,57	5,50	15,77	3,07
Grundstücksfläche in m ²	2018 - 2020	11	9.815	391	40.063	11.833
Nutzfläche in m ²	2018 - 2020	11	8.715	280	55.771	16.284
Restnutzungsdauer	2018 - 2020	11	39	29	55	8

Gewerbe und Industrie

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftsszinssatz in %	2018 - 2020	19	6,3	4,3	8,4	1,2
Rohertragsfaktor	2018 - 2020	19	11,6	8,3	15,8	2,0
Reinertragsfaktor	2018 - 2020	19	14,1	10,3	18,2	2,1
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2018 - 2020	19	943	482	2.400	489
Miete in €/m ²	2018 - 2020	19	6,52	3,98	12,72	2,27
Grundstücksfläche in m ²	2018 - 2020	19	7.210	629	58.793	12.857
Nutzfläche in m ²	2018 - 2020	19	3.781	200	32.144	7.120
Restnutzungsdauer	2018 - 2020	19	26	20	34	5

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Für die Teilmärkte

- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

werden in der nachfolgenden Tabelle die Mittelwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus Verkäufen des Jahres 2020 dargestellt.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt. Es wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 150 m² berücksichtigt. In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.

In der Aufstellung sind folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht enthalten:

- Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 200 Wohneinheiten
- Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern
- überwiegend und umfassend modernisierte Wohnungen
- Souterrainwohnungen

Die Tabelle dient nur der allgemeinen Preisübersicht. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes für eine Eigentumswohnung wird auf die Immobilienrichtwerte in Kapitel 6.1.2 verwiesen.

Teilmarkt	Baujahrsklasse	N	Mittel	Min	Max	s
Erstverkauf aus Neubau	Neubau	21	4.290	3.670	5.690	570
Weiterverkauf	1950-1974	142	2.060	900	3.290	480
Weiterverkauf	1975-1994	90	2.530	1.440	3.810	480
Weiterverkauf	1995-2009	67	2.940	2.010	4.010	360
Weiterverkauf	2010-2018	6	3.790	3.400	4.140	270

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

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

Der Gutachterausschuss hat ca. 3.400 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2011 bis 2020 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2021 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2021
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Rechtsverhältnisse (z.B. Erbbaurecht)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

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

BORIS
ImmoWertV

Immobilienrichtwerte * Aktuelles Information Standardmodelle Kontakt Hilfe

Detailinformationen

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Weitere Produkte Kontakt

2021

Örtliche Fachinformationen anzeigen

2460 €/m²
(Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Ortsteil	Pomona
Name	Pomona
Immobilienrichtwertnummer	113001
Immobilienrichtwert	2460 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2021
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad

Beschreibende Merkmale (Gebäude) ▾

Beschreibende Merkmale (Grundstück) ▾

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

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

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

Immobilien-Preis-Kalkulator für Eigentumswohnungen			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2021		
Immobilienrichtwert	2460 €/m ²		
Anzahl der Geschosse	3	4	-7 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen d...	-4 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6 %
Wohnfläche	70 m ²	45	-4 %
Baujahr	1977	1982	5 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-4 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.010 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		90.000 €	

Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Neuss

Zonen-nr.	Lage	Bau-jahr	Gesch	Mod-grad	Aus-stat-ung	N	IRW	Min	Max	s
Innenstadt										
101001	Oberstraße, Trankgasse	1987	4	wenig	3.5	26	2.580	1.940	3.440	360
101002	Meererhof	1974	8	wenig	2.5	27	2.260	1.680	2.950	270
101003	Salzstraße	2003	4	wenig	4.0	39	3.400	2.920	4.010	300
101004	Kirchstr., Schulstr., Adolf-Flecken-Str.	1991	4	wenig	3.5	19	2.940	2.360	3.550	320
101005	Mühlenstraße	1991	3	wenig	4.0	4	3.220	2.320	3.740	650
101006	Kaiser-Friedrich-Str., Florastr.	1972	7	mittel	3.0	84	1.960	1.300	2.680	320
101007	Friedrichstraße	1987	3	wenig	3.5	4	3.000	2.570	3.200	290
101008	Am Alten Weiher	1993	3	wenig	3.5	10	3.280	2.770	4.070	370

Zonen-nr.	Lage	Bau-jahr	Gesch	Mod-grad	Aus-stat-ung	N	IRW	Min	Max	s
Dreikönigenviertel										
102001	Weingartstraße	2001	4	wenig	3.5	25	3.260	2.370	3.910	440
102003	Schillerstr., Höl-derlinstr., Eichendorffstr.	1960	3	wenig	2.5	17	2.040	1.510	2.670	340
102004	Kantstraße, Uh-landstraße	1953	4	überw	3.0	12	1.980	1.520	2.250	240
102005	Kantstraße, Uh-landstraße	1995	4	wenig	3.0	11	2.480	2.060	3.020	280
102006	An der Obererft 17	1974	10	wenig	2.5	12	1.940	1.550	2.380	270
102007	An der Obererft 56-58	1995	3	wenig	3.5	4	3.160	2.870	3.540	300
102008	Goethestraße, Weberstraße	2002	3	wenig	3.0	14	3.460	2.810	3.860	280
Hammfeld										
104001	Görlitzer Str. 2-6	1972	17	wenig	2.0	258	1.280	700	2.090	330
104002	Görlitzer Str. 5-7	1973	10	wenig	2.5	81	1.480	910	2.060	330
104003	Görlitzer Str. 9-15, Rheinallee	1981	8	wenig	3.0	117	2.100	1.310	2.670	320
Meertal										
105001	Meertal	2000	4	wenig	3.5	76	3.180	2.260	4.240	370
Gnadental										
106001	Konstantinstraße	1982	4	mittel	3.5	33	3.100	2.460	3.810	320
106002	Berghäuschens-weg	1960	8	wenig	2.5	11	1.680	1.320	2.210	260
106003	Dunantstraße	1994	2	wenig	3.5	4	3.260	3.100	3.470	180
Grimlinghausen										
107001	Cyriakusplatz, Von-Holte-Str.	1993	3	wenig	3.5	25	2.740	2.140	3.400	270
107002	Grimlinghausen-Rheinlage	1981	5	wenig	3.5	12	4.260	3.300	4.850	460
107003	Deutzer Straße, Pützstr., Arem-bergstr.	1984	4	wenig	3.5	73	2.580	1.830	3.290	380
107004	Kuhweg, Bonner Straße	1978	3	wenig	3.0	15	2.640	2.010	3.360	410
107005	Grimlinghausen-Südwest	1998	3	wenig	3.5	223	2.800	2.030	3.480	300
Uedesheim										
108001	Uedesheim	1992	2	wenig	3.0	18	3.020	2.450	3.620	330

Zonen-nr.	Lage	Bau-jahr	Gesch	Mod-grad	Aus-stat-ung	N	IRW	Min	Max	s
Weckhoven										
109001	Erich-Klausener-Straße	1983	4	mittel	3.0	8	1.840	1.410	2.280	320
109002	Maximilian-Kolbe-Str., Gohrer Straße	2005	4	wenig	3.0	7	3.000	2.210	3.530	520
109003	Anne-Frank-Str., Hoistener Straße	1997	4	wenig	3.0	10	2.360	1.850	2.820	360
109004	Am Lindenplatz	1972	3	wenig	3.0	6	2.180	1.710	2.530	320
Erfftal										
110001	Erfftal-Mitte	1973	5	wenig	2.5	92	1.620	1.110	2.340	310
110002	Erfftal-Süd	1971	9	wenig	2.0	91	1.020	710	1.480	200
Reuschenberg										
112001	Bergheimer Str., Nierenhofstraße	1958	8	mittel	2.5	19	2.220	1.690	2.640	280
112002	Hubertusweg	1970	8	wenig	2.5	57	1.760	1.370	2.240	240
Pomona										
113001	Pomona	1977	3	mittel	3.0	9	2.460	2.330	2.910	170
Stadionviertel										
114001	Röntgenstraße, Gutenbergstraße	1958	4	wenig	2.5	22	2.040	1.570	2.780	300
114002	Stadionviertel-Süd	1972	6	wenig	2.5	109	1.940	1.400	2.470	290
114004	Im Jagdfeld 13	2003	3	wenig	3.5	4	3.540	3.040	3.900	360
114005	Selkantstraße, Heinsberger Str.	1990	3	wenig	3.5	16	2.640	2.220	3.380	380
114006	Maastrichter Straße	1993	4	wenig	3.5	74	2.420	1.820	2.950	300
114007	Konrad-Adenauer-Ring, Rheydter Straße	1993	3	wenig	3.5	20	2.420	2.070	2.930	250
Furth-Süd										
117001	Burgunderstr, Adolfstraße	1965	3	mittel	2.5	36	2.320	1.790	2.890	270
117002	Katharina-Braeckeler-Str., Kurze Straße	1996	3	wenig	3.5	38	2.660	2.020	3.340	390
117003	Frankenstraße, Keltenstraße	1993	4	wenig	3.5	150	2.220	1.610	2.890	300
Furth-Mitte										
118001	Peter-Loer-Str.	1999	3	wenig	3.5	14	2.960	2.580	3.330	220

Zonen-nr.	Lage	Bau-jahr	Gesch	Mod-grad	Aus-stat-ung	N	IRW	Min	Max	s
118002	Venloer Str., Geulenstr., Wilhelmstraße	1997	3	wenig	3.5	27	2.700	2.020	3.340	330
118003	Engelbertstraße	1961	4	wenig	2.5	12	1.540	1.170	1.970	280
Furth-Nord										
119001	Am Jröne Meerke	1994	3	wenig	3.5	55	2.680	2.110	3.350	300
119002	Kaarster Straße 127-129	1974	4	wenig	2.5	11	1.960	1.230	2.450	410
119003	Kaarster Straße 215-219, Am Stock	1973	4	mittel	2.5	11	1.880	1.580	2.560	290
119004	Kaarster Straße 191-195, Kaarster Heide	1982	3	mittel	3.0	30	2.340	1.730	2.990	280
Weißenberg										
120001	Im Hexfeld, Gladbacher Str.	1984	5	wenig	3.5	21	1.960	1.460	2.430	330
120002	Gladbacher Str, Römerstraße	2004	3	wenig	3.5	13	3.060	2.680	3.370	230
120003	Nibelungenstr.	1980	3	wenig	3.5	12	2.580	2.290	2.820	190
120004	Kaarster Straße 26-28	1995	4	wenig	3.0	27	2.040	1.540	2.710	330
Vogelsang										
121001	Böcklerstraße, Schmolzstraße	1960	5	wenig	2.0	57	1.720	1.200	2.450	300
121002	Daimlerstraße 239-243	1961	5	mittel	3.0	17	1.680	1.290	2.010	180
121003	Furtherhofstraße 54-60	1963	4	mittel	2.5	46	1.520	1.070	2.140	280
121004	Furtherhofstraße 31-47	1961	4	mittel	2.5	44	1.700	1.220	2.250	260
121005	Kaarster Str. 50	1967	8	mittel	2.5	18	1.460	1.240	2.230	240
121006	Kaarster Straße 230-254	1982	4	mittel	3.0	21	2.140	1.610	2.650	280
121007	Eggenhofstraße, Kaarster Straße 204-266	1973	4	wenig	3.0	15	1.800	1.340	2.090	230
121008	Benzstraße, Boschstraße	1968	3	mittel	2.5	67	2.040	1.330	2.780	360
121009	Brücke	2000	2	wenig	4.0	12	3.040	2.540	3.640	350
Barbaraviertel										
122001	Dyckhofstraße	1967	5	mittel	3.0	11	1.700	1.390	2.060	230

Zonen-nr.	Lage	Bau-jahr	Gesch	Mod-grad	Aus-stat-ung	N	IRW	Min	Max	s
Holzheim										
123001	Maximilianstr., Am Alten Sportplatz	1972	3	wenig	2.5	12	2.040	1.630	2.690	350
123002	Ludgerusring	2000	3	wenig	3.5	5	2.640	2.210	3.310	430
123003	Gell'sche Straße	1974	7	wenig	2.5	96	1.500	1.100	2.020	240
123004	Holzheim-Mitte	1982	2	wenig	3.0	13	2.540	2.030	3.130	300
Grefrath										
124001	Schwalbenweg 1-7	1973	2	wenig	2.0	6	1.840	1.540	2.160	240
Hoisten										
125001	Hoisten	1979	3	wenig	3.0	9	2.300	1.750	2.750	330
Norf										
127001	Elbestraße, Isar- straße, Am Goldberg	1972	5	wenig	2.0	72	1.520	1.150	2.160	260
127002	Ahrstr., Lahnstr, Ruhrstr.	1969	4	wenig	2.5	30	1.780	1.280	2.250	270
127003	Am Sandhof	1972	7	wenig	2.5	22	1.360	1.020	1.840	230
127005	Lessingplatz, Ril- kestr., Thomas- Mann-Str.	1974	4	wenig	2.5	42	1.860	1.460	2.360	260
127006	Grillparzerweg, Südstr., Stefan- George-Weg	1974	3	wenig	2.5	69	2.000	1.380	2.610	320
127007	Ulmenallee 114- 140	1974	9	wenig	2.5	88	1.700	1.270	2.290	270
127008	Delrather Str., Stürzelberger Straße	1974	4	wenig	2.5	24	2.000	1.490	2.480	280
127009	Vellbrüggener Straße	1997	4	wenig	3.5	14	2.520	1.820	2.820	260
Rosellen										
128001	Rosellerheide, Neuenbaum	1991	2	wenig	3.0	61	2.540	1.750	3.240	360
128002	Rosellen	1978	2	wenig	3.0	17	2.280	1.680	2.710	310
128003	Albertus-Mag- nus-Straße, Mommensenstraße	1975	3	wenig	2.5	86	2.280	1.610	2.880	320
128004	Am Alten Bach 50	1883	2	umf	3.0	18	2.760	2.090	3.340	410
128005	Albert-Schweit- zer-Str., Hor- remer Straße	1996	2	wenig	3.0	15	2.940	2.220	3.470	380

In der Tabelle wurden folgende Abkürzungen verwendet:

Zonenr.	Immobilienrichtwertzonennummer
Gesch	Anzahl der Vollgeschosse
Modgrad	Modernisierungsgrad
wenig	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
mittel	mittlerer Modernisierungsgrad
umf	umfassend modernisiert

Umrechnungskoeffizienten

Mit den Umrechnungskoeffizienten kann ein Immobilienrichtwert auf die Eigenschaften des zu bewertenden Objekts umgerechnet werden. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

a) tatsächliches Baujahr

Bewertungs- objekt	Richtwert										
	1950	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	ab
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1969	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2015
1950-1969	1,00	1,01	0,92	0,88	0,86	0,84	0,81	0,73	0,65	0,58	0,56
1970-1974	0,99	1,00	0,91	0,86	0,85	0,83	0,80	0,72	0,64	0,57	0,55
1975-1979	1,08	1,10	1,00	0,95	0,93	0,91	0,88	0,79	0,70	0,63	0,60
1980-1984	1,14	1,16	1,05	1,00	0,98	0,96	0,92	0,83	0,74	0,66	0,64
1985-1989	1,17	1,18	1,08	1,02	1,00	0,98	0,94	0,85	0,75	0,68	0,65
1990-1994	1,19	1,20	1,10	1,04	1,02	1,00	0,96	0,87	0,77	0,69	0,66
1995-1999	1,24	1,25	1,14	1,08	1,06	1,04	1,00	0,90	0,80	0,72	0,69
2000-2004	1,37	1,39	1,26	1,20	1,17	1,15	1,11	1,00	0,88	0,79	0,76
2005-2009	1,55	1,57	1,43	1,35	1,33	1,30	1,25	1,13	1,00	0,90	0,86
2010-2014	1,73	1,75	1,59	1,51	1,48	1,45	1,39	1,26	1,12	1,00	0,96
ab 2015	1,80	1,82	1,66	1,57	1,54	1,51	1,45	1,31	1,16	1,04	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	70 m ²	
30 - 34 m ²	0,84	
35 - 39 m ²	0,90	
40 - 49 m ²	0,96	
50 - 79 m ²	1,00	
80 - 99 m ²	1,05	
100 - 150 m ²	1,04	

c) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,06	1,13	1,26
3	0,95	1,00	1,07	1,19
4 - 6	0,88	0,93	1,00	1,11
7 - 17	0,80	0,84	0,90	1,00

d) Ausstattung der Wohnung (gemäß Tabelle in Anlehnung an NHK 2010)

Bewertungsob- jekt	Richtwert					
	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
einfach	1,00	0,96	0,92	0,89	0,85	0,81
einfach bis mittel	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,85
mittel	1,09	1,04	1,00	0,97	0,93	0,88
mittel bis geho- ben	1,12	1,07	1,03	1,00	0,95	0,91
gehoben	1,17	1,13	1,08	1,05	1,00	0,96
gehoben bis stark gehoben	1,23	1,18	1,13	1,10	1,05	1,00

Gebäudestandard				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Plattenverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Naturstein-, Metallfassade, Glasfassade
Dach	einfache Betondachsteine, Dachpappe; keine oder geringe Dachdämmung	Faserzementplatten, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; durchschnittliche Dämmung	glasierte Tondachziegel; Flachdach tlw. als Dachterrasse; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor 1995); einfache Haustür, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, ohne Dichtungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien, Edelholzvertäfelung); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	einfache Betondecken ohne Trittschallschutz; Putz oder Anstrich	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden
Sanitäreinrichtungen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	je Wohneinheit 1-2 Bäder, tlw. mit zwei Waschbecken, Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	je Wohneinheit 2 und mehr Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Nachtstromspeicherheizung, Etagenheizung, Einzelgeräte für Warmwassererzeugung und Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

e) Modernisierungsgrad

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

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

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

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	1,00
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,04
überwiegend modernisiert	1,13

f) Mietsituation

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
vermietet	0,94
unvermietet	1,00

6.1.3 Indexreihen

Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt) nicht berücksichtigt.

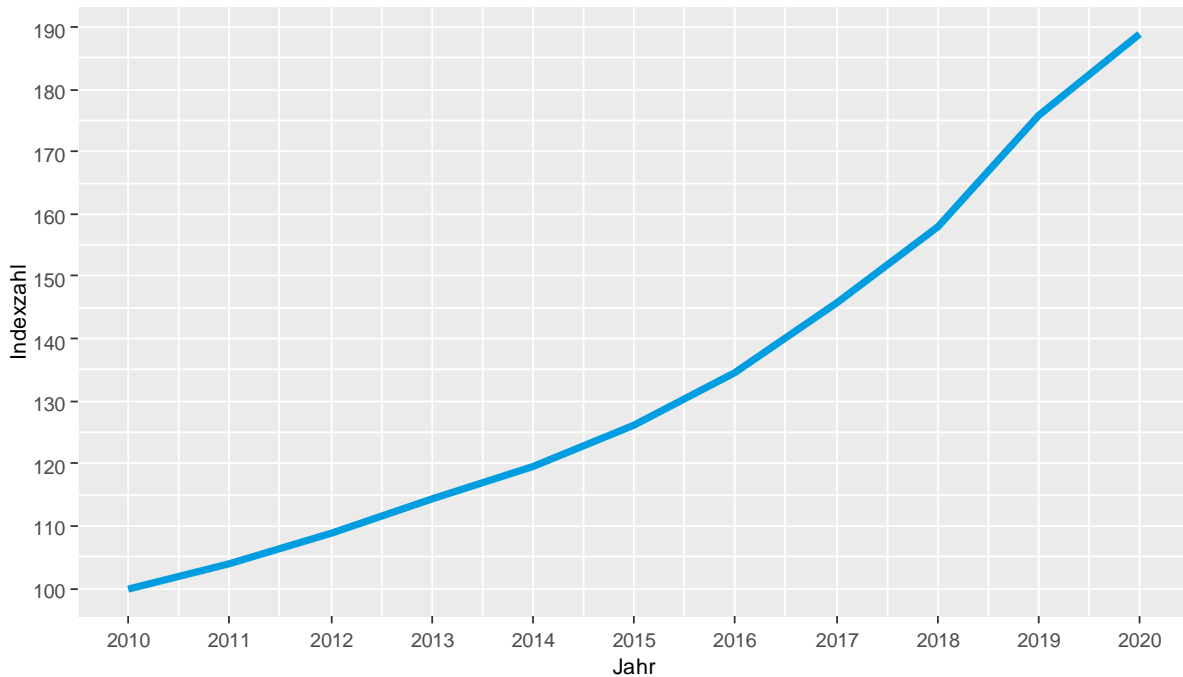
Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**.

Indexreihe für Wohnungseigentum
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnungs- eigentum
2000	113,1 0,6 %
2001	113,8 -1,0 %
2002	112,7 -1,0 %
2003	111,6 -0,8 %
2004	110,7 -2,7 %
2005	107,7 -1,1 %
2006	106,5 -2,8 %
2007	103,5 -1,7 %
2008	101,7 -2,1 %
2009	99,6 0,4 %
2010	100,0 3,8 %
2011	103,8 4,9 %
2012	108,9 5,1 %
2013	114,4 4,5 %
2014	119,6 5,4 %
2015	126,1 6,7 %
2016	134,5 8,5 %
2017	145,9 8,3 %
2018	158,0 11,3 %
2019	175,8 7,4 %
2020	188,8

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihe für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinnsauswertung für vermietetes Wohnungseigentum in Neuss basiert auf Kauffällen aus dem Jahr 2020 und berücksichtigt nur Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohneinheiten und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 150 m².

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird in Kapitel 8.2 näher erläutert.

Neben den Liegenschaftszinssätzen werden zusätzlich Vervielfältiger (Maklerformeln) und die entsprechenden Kennwerte veröffentlicht.

vermietetes Wohnungseigentum

	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	79	2,7	1,6	4,6	0,7
Rohertragsfaktor	79	22,8	14,6	29,3	4,0
Reinertragsfaktor	79	28,1	19,0	36,2	4,5
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	79	2.394	900	3.568	627
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	79	8,68	4,40	11,60	1,34
Wohnfläche in m ²	79	65	31	120	18
Restnutzungsdauer	79	47	24	65	12

6.2 Teileigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2011 bis 2020 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2020 angepasst. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahresklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

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

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	10	13.190	8.090	16.500	3.260
1990 bis 1999	4	17.630	14.970	20.520	2.330
2000 bis 2018	7	22.090	10.740	36.680	10.760
Neubau	110	33.030	19.410	42.480	5.810

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen – außerhalb Stadtzentrum (statistischer Bezirk 2 bis 28) –

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	100	9.690	4.000	17.990	3.760
1990 bis 1999	51	11.950	5.130	18.940	3.820
2000 bis 2018	41	14.350	8.050	22.000	3.170
Neubau	240	26.520	14.230	36.380	5.640

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen – gesamtes Stadtgebiet –

	N	Mittel	Min	Max	s
alle Baujahre	114	8.760	4.490	13.420	2.380

7 Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2012 bis 2020 untersucht. Dabei wurden Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechts mit dem Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks abgeleitet.

Der Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks wurde auf Basis der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Als wesentlichster Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zeigte sich die Gebäudeart. Für weitere Merkmale, wie z.B. Restlaufzeit des Erbbaurechtes, Art der Wertsicherungsklausel und Kaufzeitpunkt konnte kein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte – bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke –

Gebäudeart	N	Faktor		Mittelwerte		
		Mittel	s	Baujahr	Wfl in m ²	Gfl in m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	18	0,73	0,09	1971	125	641
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	22	0,83	0,09	1977	138	427
Reihenmittelhäuser	24	0,90	0,09	1977	141	294

Beispiel:

Vorgegeben ist der unbelastete Vergleichswert für ein bebautes Einfamilienreihenmittelhausgrundstück in Höhe von 430.000 EUR. Dieser unbelastete Vergleichswert wurde auf Basis des Immobilienrichtwertes ermittelt.

Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$430.000 \text{ EUR} * 0,90 = 387.000 \text{ EUR}$$

rund 390.000 EUR

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Stand 07/2017). Das vollständige Modell kann auf der Homepage www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem basiert die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Stadt Neuss auf folgenden Grundlagen:

Einflussgröße	Definition
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 Sachwertrichtlinie (NHK 2010 nach Anlage 1)
Baunebenkosten	Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
Land- und Ortsgröße	Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße sind nicht zu verwenden
Gebäudestandard	Die Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 2 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.
Bruttogrundfläche	nach Anlage 8
Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden	nach Anlage 5
Baupreisindex	nach Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 8 zu ermitteln.
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden bei der Auswertung pauschaliert (rund 4 % der Normalherstellungskosten) berücksichtigt.
Bodenwert	Bodenwert wurde ungedämpft nach Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale von der Ausweisung des Bodenrichtwertes (örtliche Fachinformationen) abgeleitet.

Grundstücksfläche Selbständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Absatz 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen

8.2 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

Den Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst, nennt man Liegenschaftszinssatz.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von besonderer Bedeutung. In der Regel weicht er vom Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes ab, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich unter anderem nach der Art und Nutzung des Grundstücks.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Stand 06/2016)) ermittelt. Das vollständige Modell kann auf der Homepage www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Folgende Parameter liegen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde

Einflussgröße	Definition
Wohnfläche	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Nutzfläche	Nach DIN 277 ist die Nutzfläche der Teil der Nettogrundfläche, der nach der Nutzung des Bauwerks aufgrund der Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume)
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangspunkt für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind die tatsächlich einkommenden Mieten, die mit Hilfe des Neusser Mietspiegels auf ihre Nachhaltigkeit überprüft werden.
Bewirtschaftungskosten	Gemäß Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 21.06.2016) Anlage 1
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 21.06.2016) Anlage 2 Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwert nach Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale von der Ausweisung des Bodenrichtwertes (örtliche Fachinformationen)

9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss ist an der Erstellung von Mietspiegeln nicht beteiligt.

Die für die statistischen Auswertungen erforderlichen Daten basieren überwiegend auf Mieten aus nachfolgenden Quellen. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Wohnungsmieten

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss (kostenpflichtig):

<https://www.hausundgrundneuss.de/leistungen/mietspiegel/>

Gewerbemieten

gewerblicher Mietspiegel der Industrie- und Handelskammer Bezirk Mittlerer Niederrhein

<https://www.ihk-krefeld.de/de/immobilien/gewerblicher-mietspiegel.html>

10 Kontakte und Adressen

10.1 Geschäftsstelle

Postanschrift

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss
Postfach 10 14 52
41414 Neuss

Email

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Internet

www.gars.nrw/neuss

Fax

02131 / 90 6288

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Biela 02131 / 90 6210

Geschäftsführer des Gutachterausschusses

(Fragen im Zusammenhang mit Gutachten, Fragen zum Grundstücksmarktbericht, Vergleichswertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung)

Herr Helfenstein 02131 / 90 6211

Mitarbeiter

(Richtwertauskünfte)

Frau Goderska 02131 / 90 6228

Herr Schoenen 02131 / 90 6218

Herr Vieten 02131 / 90 6224

Frau Zinnenlauf 02131 / 90 6229

Antragsformulare können unter <https://gars.nrw/neuss/service-neuss/antragsformulare-neuss> heruntergeladen werden.

10.2 benachbarte Gutachterausschüsse

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

Oberstraße 91
41460 Neuss
Telefon 02131 / 928 6230
Fax 02131 / 928 86231

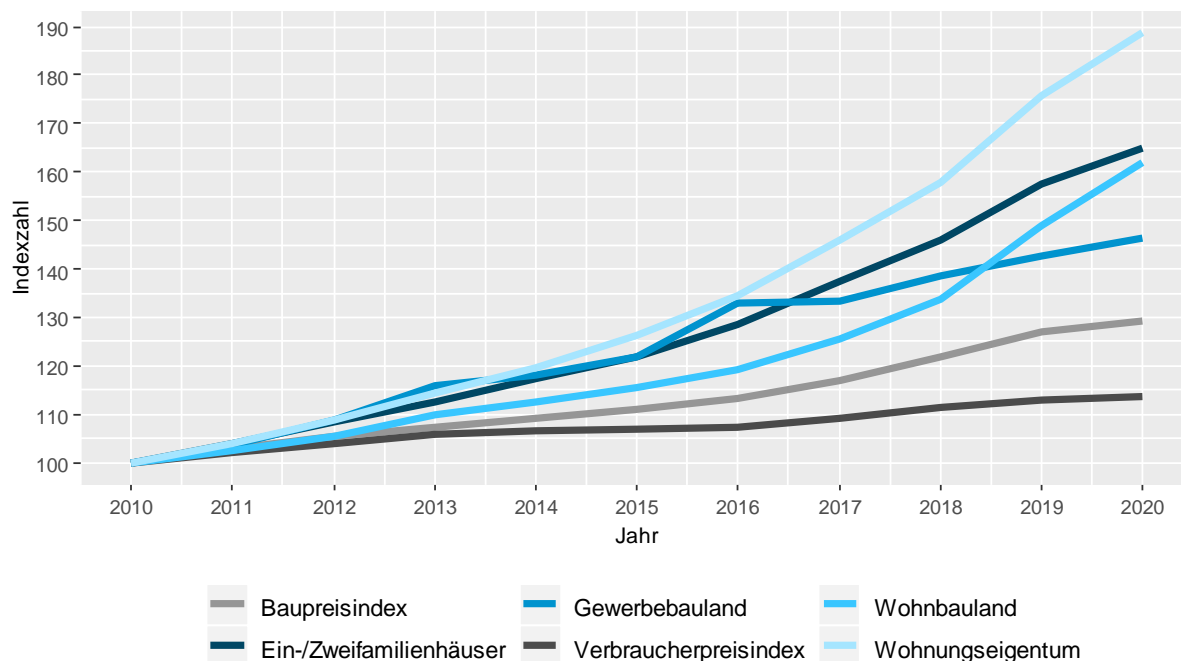
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Telefon 0211 / 89 94670
Fax 0211 / 89 31244

11 Anlagen

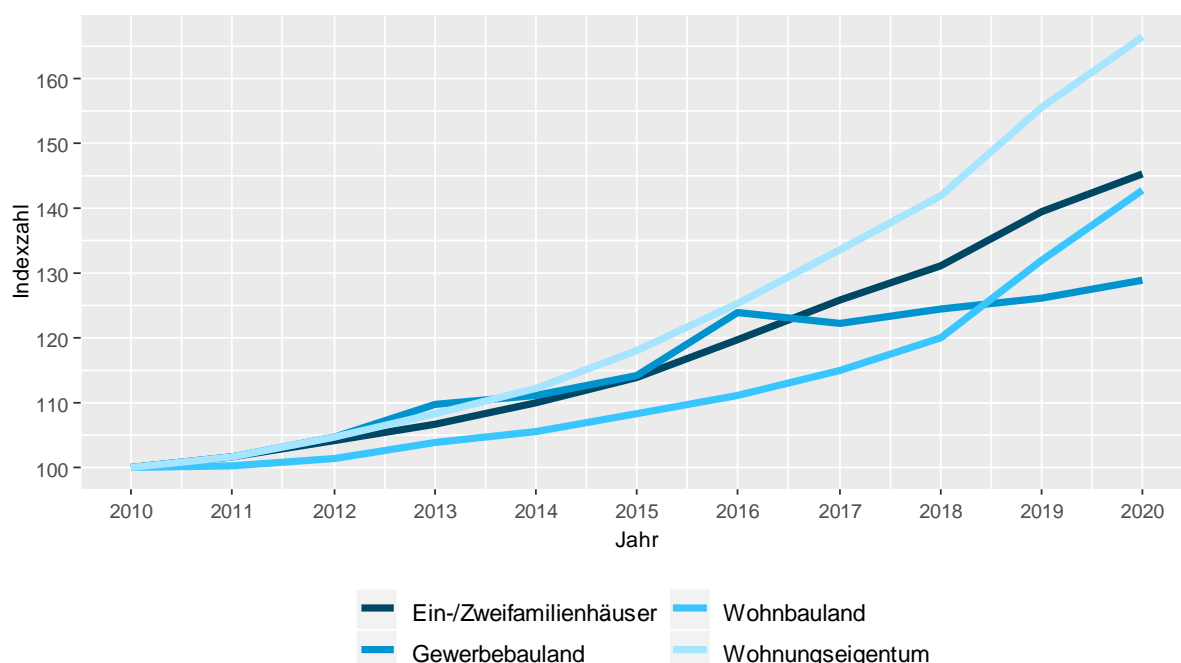
11.1 Vergleich von Indexreihen

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte in Neuss und die Entwicklung der Verbraucherpreise gegenübergestellt.



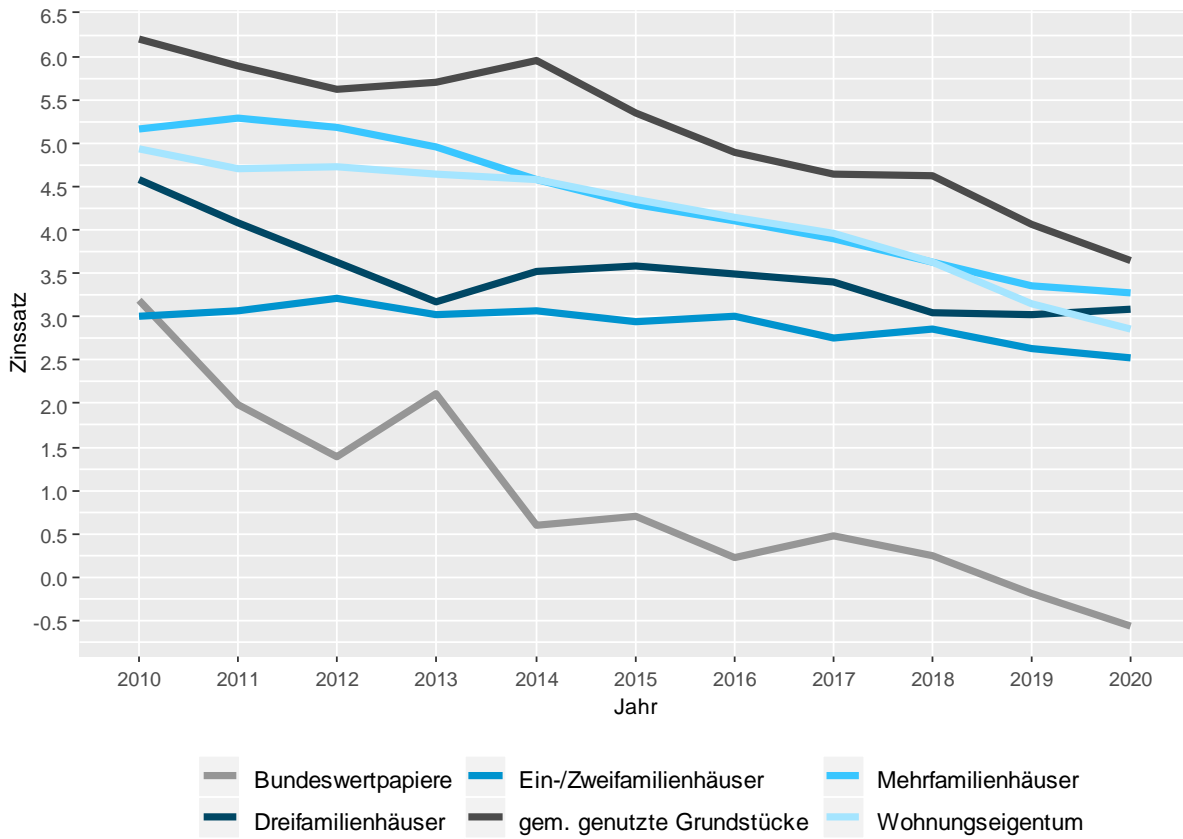
Quelle Verbraucherpreisindex und Baupreisindex: Statistisches Bundesamt

In der nachstehenden Grafik ist die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte inflationsbereinigt dargestellt. Seit dem Jahr 2012 sind in allen Teilmärkten auch inflationsbereinigt Preissteigerungen zu verzeichnen.



11.2 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze in Neuss weisen in den letzten Jahren eine allgemein fallende Tendenz auf. Hier wirkt sich die schon länger andauernde Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten aus. Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2010 bis 2020 in den einzelnen Teilmärkten dargestellt.



Quelle börsennotierte Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Laufzeit: Deutsche Bundesbank

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

www.boris.nrw.de

