



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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Kreis Neuss

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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

Herausgeber

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

Geschäftsstelle

Oberstr. 91
41460 Neuss

E-Mail: gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Internet: www.boris.nrw.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Fotos Titelseite © Amt für Öffentlichkeitsarbeit Rhein-Kreis Neuss

Lizenz

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

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben | 7 |
| 2 | Die Lage auf dem Grundstücksmarkt | 10 |
| 3 | Umsätze | 11 |
| 3.1 | Gesamtumsatz und Anzahl der Kauffälle | 11 |
| 3.2 | Unbebaute Grundstücke | 15 |
| 3.2.1 | Individueller Wohnungsbau | 16 |
| 3.2.2 | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke | 17 |
| 3.2.3 | Gewerbliche Bauflächen | 18 |
| 3.2.4 | Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) | 19 |
| 3.2.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 20 |
| 3.3 | bebaute Grundstücke | 21 |
| 3.3.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 22 |
| 3.3.2 | Mehrfamilienhäuser | 23 |
| 3.4 | Wohnungseigentum | 24 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 25 |
| 4.1 | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 25 |
| 4.1.1 | Bodenrichtwerte für Ackerland | 25 |
| 4.1.2 | Grünlandflächen | 26 |
| 4.1.3 | Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke | 26 |
| 4.1.4 | Sonstige Flächen | 27 |
| 4.2 | Bodenrichtwerte | 27 |
| 4.2.1 | Gesetzlicher Auftrag | 27 |
| 4.2.3 | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW | 28 |
| 4.2.4 | Gebietstypische Bodenrichtwerte | 28 |
| 4.2.6 | Umrechnungskoeffizienten | 30 |
| 4.2.5 | Indexreihen individueller Wohnungsbau | 31 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 32 |
| 5.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 32 |
| 5.1.1 | Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser | 32 |
| 5.1.2 | Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren | 33 |
| 5.1.3 | Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser | 35 |
| 5.1.4 | Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser | 36 |
| 5.1.5 | Sachwertfaktoren | 40 |
| 5.1.6 | Liegenschaftszinssätze | 42 |
| 5.2 | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 43 |
| 5.2.1 | Durchschnittspreise | 43 |
| 5.2.2 | Liegenschaftszinssätze | 43 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 44 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 44 |
| 6.1.1 | Durchschnittspreise | 44 |
| 6.1.2 | Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum | 45 |
| 6.1.4 | Wohnungseigentumsanlagen | 49 |
| 6.1.5 | Entwicklung der Kaufpreise | 52 |
| 6.1.7 | Liegenschaftszinssätze | 53 |
| 6.2 | Teileigentum | 53 |

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

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichts

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

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

Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

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

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses sind im Wesentlichen:

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

Gutachten beim Gutachterausschuss können beantragen:

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

Aufgaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

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

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

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

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

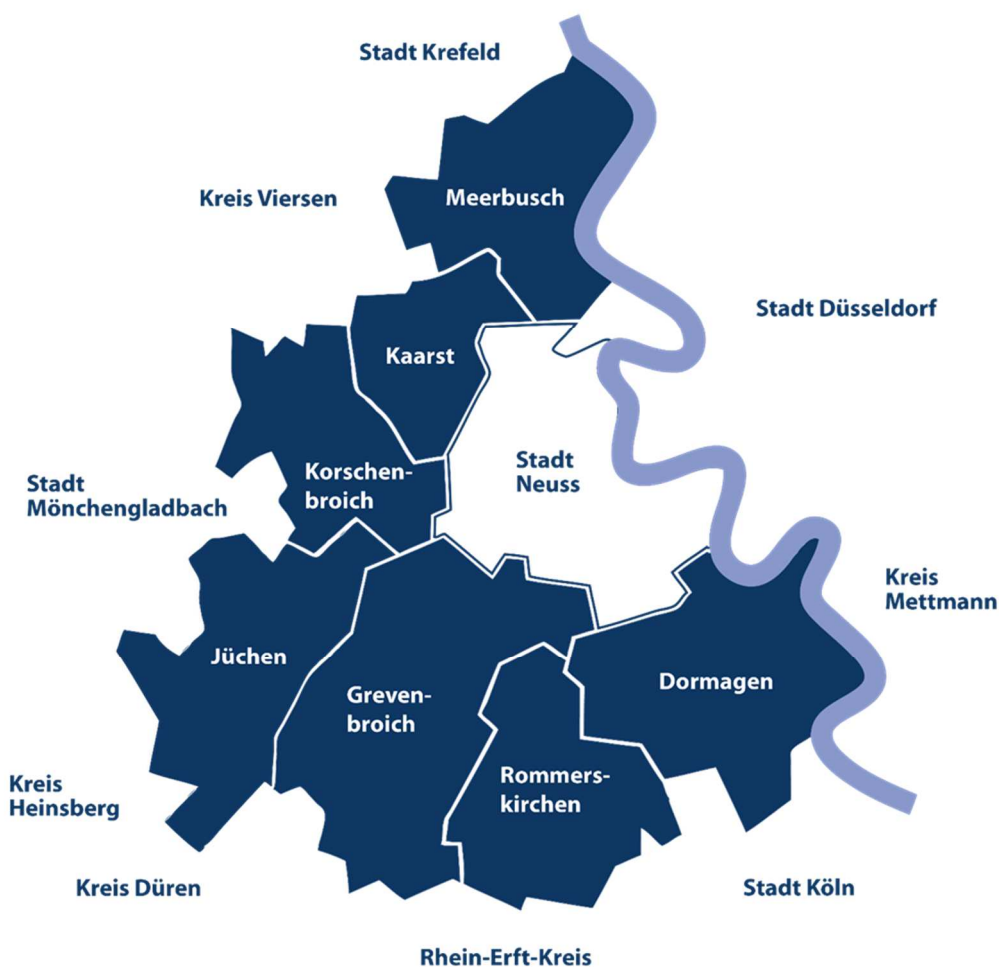
Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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

Als weitere Aufgaben obliegen der Geschäftsstelle:

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

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2021 sind 3.215 Kaufverträge eingegangen, was einer Zunahme von 2 % entspricht. Der Geldumsatz ist mit ca. 1.219,75 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2020 um rund 2 % gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

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

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 430,-- EUR/m², in Grevenbroich 320,-- EUR/m², in Kaarst 440,-- EUR/m², in Korschenbroich 410,-- EUR/m², in Meerbusch 600,-- EUR/m², in Jüchen 260,-- EUR/m² und in Rommerskirchen 260,-- EUR/m² durchschnittlich zu zahlen sind.

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

Bebaute Grundstücke

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

Die Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von durchschnittlich 360.000 EUR in Jüchen über 460.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 760.000 EUR in Meerbusch.

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

Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen stieg im Untersuchungszeitraum 2021 um ca.13,9 %. Insgesamt wechselten 1.236 Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer. Der Geldumsatz ist um rund 17 % auf insgesamt 349,57 Millionen EUR gestiegen, der Anteil der Erstverkäufe macht dabei rund 25 % aus.

3 Umsätze

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Gesamtumsatz und Anzahl der Kauffälle

Im Auswertzeitraum 2021 wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 3.215 Verträge über den Verkauf von Grundstücken und Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

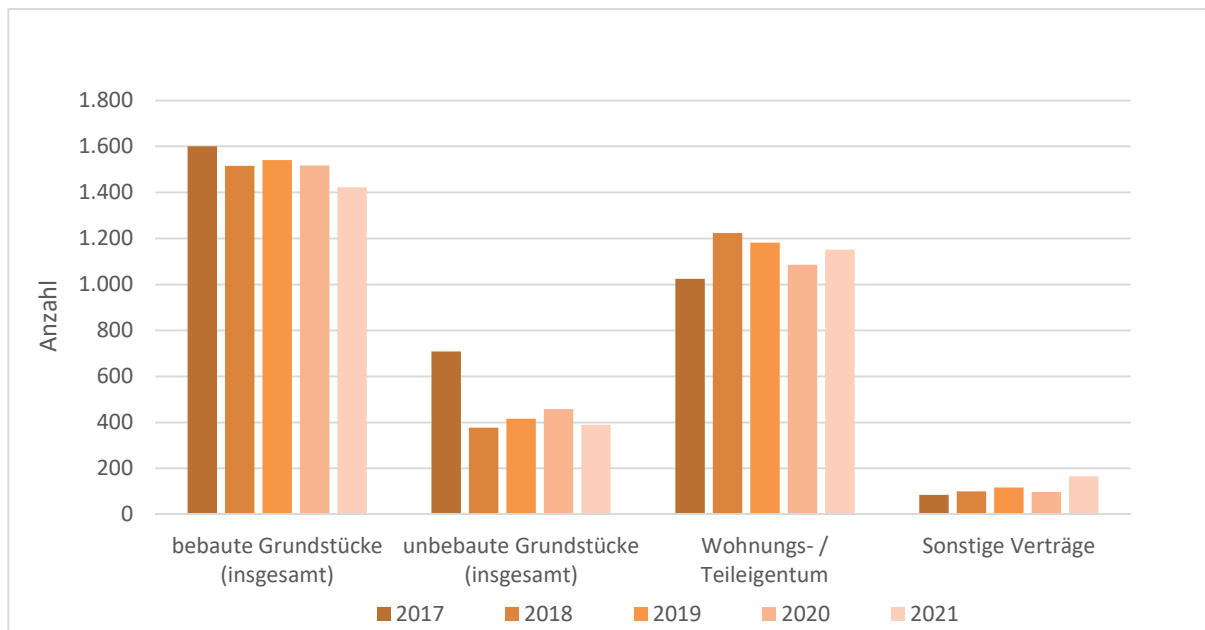
Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit rund 44 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 38 %, auf unbebaute Grundstücke ca. 12 %.

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

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

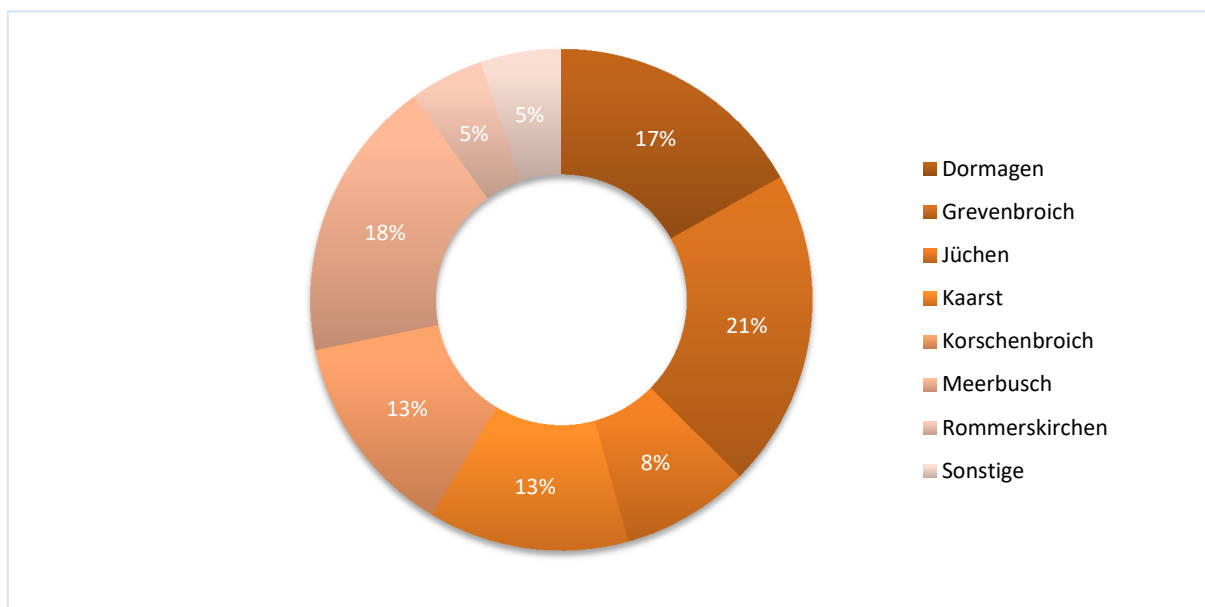
| Vertragsinhalt | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gesamtzahl | 3.419 | 3.216 | 3.256 | 3.157 | 3.215 |
| bebaute Grundstücke (insgesamt) | 1.601 | 1.516 | 1.541 | 1.517 | 1.423 |
| unbebaute Grundstücke (insgesamt) | 708 | 377 | 416 | 458 | 390 |
| Wohnungs- / Teileigentum | 1.025 | 1.223 | 1.182 | 1.085 | 1.236 |
| Sonstige Verträge | 85 | 100 | 117 | 97 | 166 |

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten 2017 bis 2021



| Stadt | Anzahl der Kaufverträge | Anteil | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
| Dormagen | 547 | 17 % | 2 % |
| Grevenbroich | 667 | 21 % | 5 % |
| Jüchen | 269 | 8 % | - 14 % |
| Kaarst | 419 | 13 % | 29 % |
| Korschenbroich | 427 | 13 % | 13 % |
| Meerbusch | 591 | 18 % | 1 % |
| Rommerskirchen | 130 | 5 % | - 24 % |
| <i>Sonstige Verträge</i> | 165 | 5 % | 71 % |
| Summe | 3.215 | 100 % | 2 % |

Anteil der Kaufverträge nach Städte und Gemeinden 2021



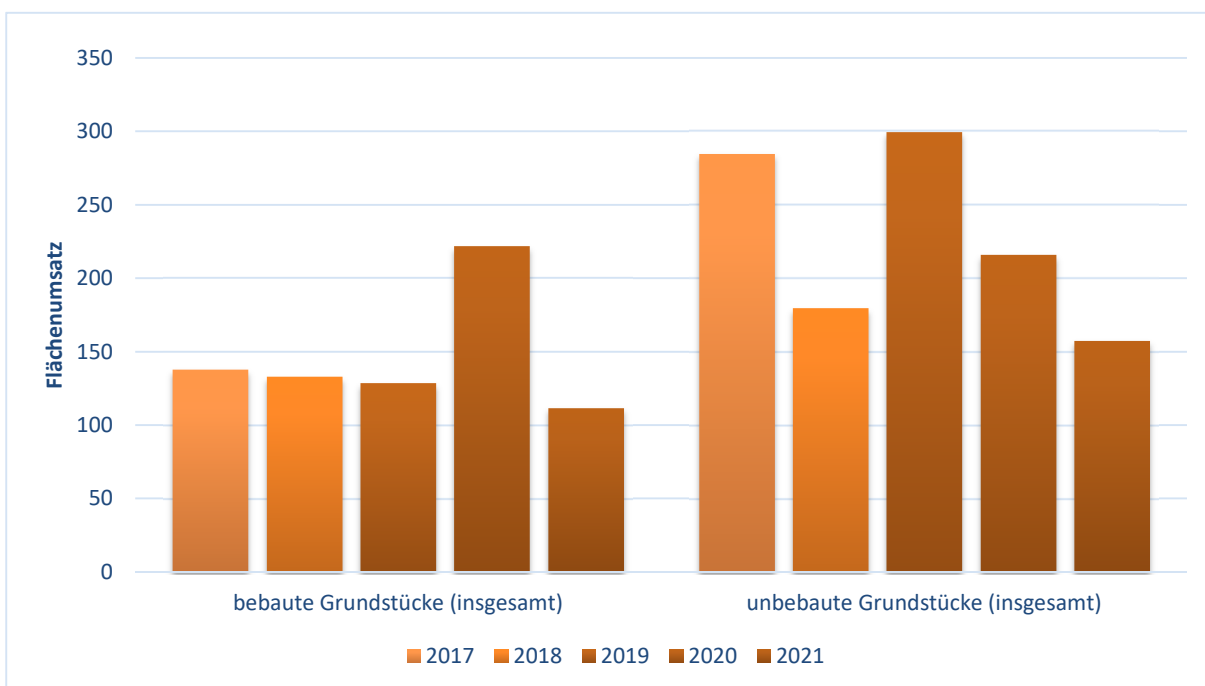
Flächenumsatz

Im Auswertezeitraum 2021 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 269,42 ha (100 ha = 1 km²) Grundstücksfläche umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

Flächenumsatz seit 2017 ohne Wohnungs- und Teileigentum

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

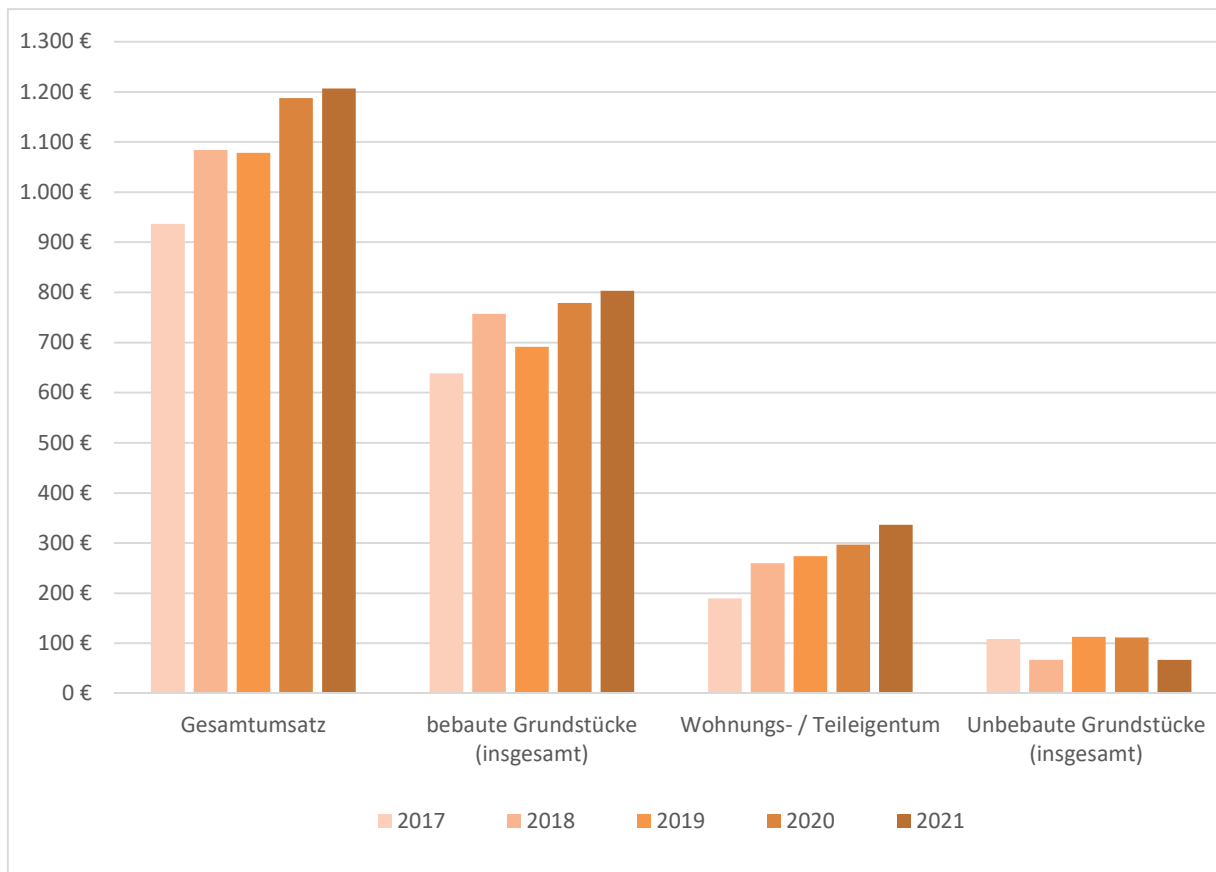
Flächenumsatz seit 2017 in ha



Geldumsatz

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

Geldumsatz nach Teilmärkten in Mio. Euro

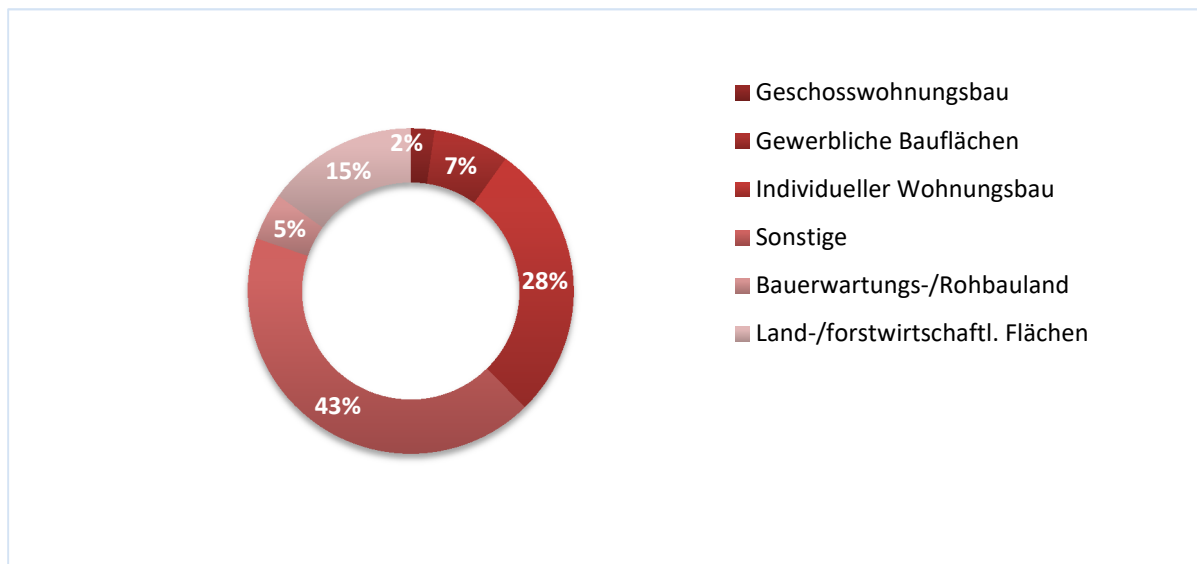


| Vertragszahl/-inhalt | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------|----------|----------|----------|----------|
| Gesamtumsatz | 936,63 | 1.083,91 | 1.078,39 | 1.187,66 | 1.219,75 |
| Bebaute Grundstücke (insgesamt) | 638,71 | 757,06 | 691,43 | 778,73 | 803,01 |
| Wohnungs-/Teileigentum | 189,63 | 259,91 | 273,71 | 297,00 | 349,57 |
| Unbeb. Grundstücke (insgesamt) | 108,29 | 66,94 | 113,25 | 111,93 | 67,17 |

3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertzeitraum 2021 bei insgesamt 3.215 Kaufverträgen 458 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt 111,92 Millionen Euro.

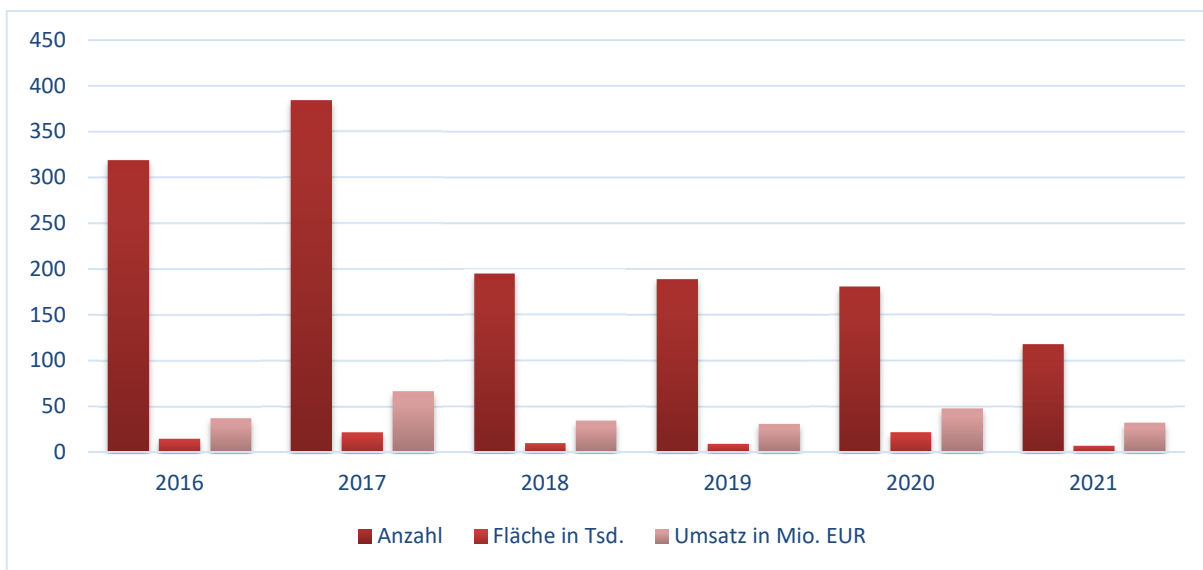
Der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ gliedert sich insgesamt in sechs Kategorien.



3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

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



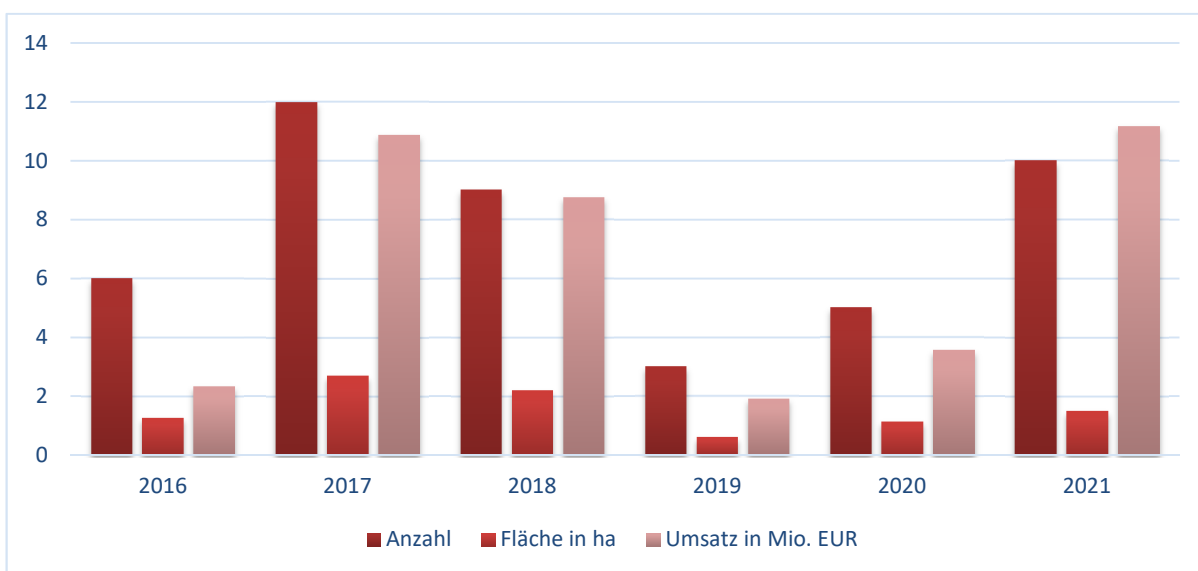
| Stadt | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|----------------|--------|--------------|---------------------|
| Dormagen | 32 | 1,49 | 7,24 |
| Grevenbroich | 21 | 1,66 | 4,68 |
| Jüchen | 13 | 1,43 | 3,10 |
| Kaarst | 15 | 0,74 | 4,26 |
| Korschenbroich | 19 | 1,28 | 4,99 |
| Meerbusch |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

3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

| Jahrgang | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|----------|--------|--------------|---------------------|
| 2016 | 6 | 1,29 | 2,36 |
| 2017 | 12 | 2,72 | 10,89 ¹ |
| 2018 | 9 | 2,22 | 8,75 |
| 2019 | 3 | 0,63 | 1,91 |
| 2020 | 5 | 1,16 | 3,56 |
| 2021 | 10 | 1,52 | 11,17 |

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



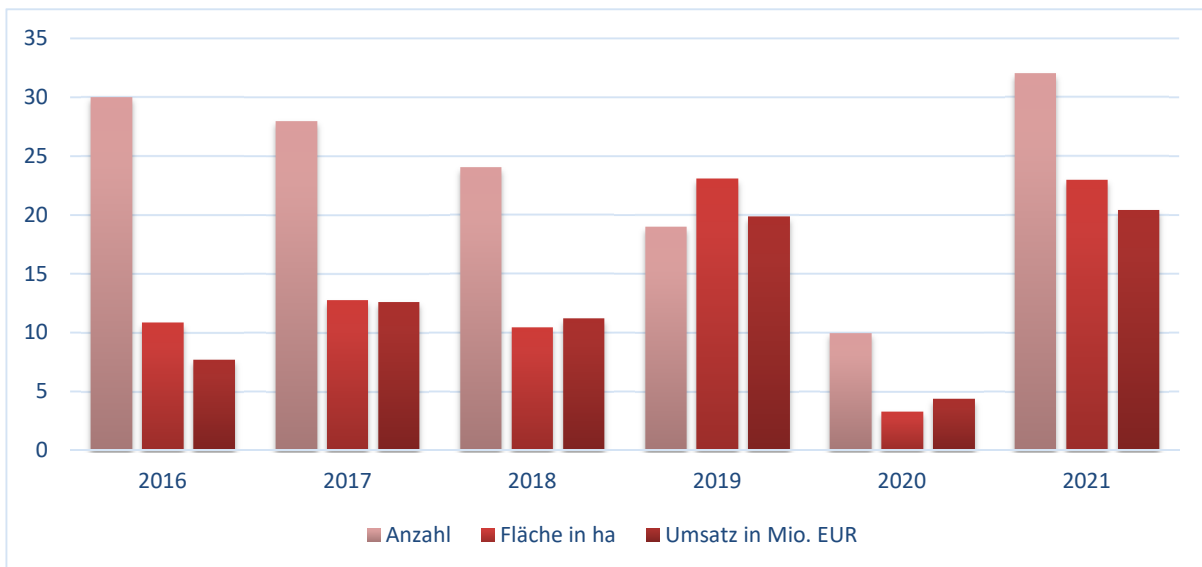
Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

| Jahrgang | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|----------|--------|--------------|---------------------|
| 2016 | 30 | 10,90 | 7,76 |
| 2017 | 28 | 12,79 | 12,65 |
| 2018 | 24 | 10,47 | 11,21 |
| 2019 | 19 | 23,26 | 19,86 |
| 2020 | 10 | 3,36 | 4,41 |
| 2021 | 32 | 23,00 | 20,42 |



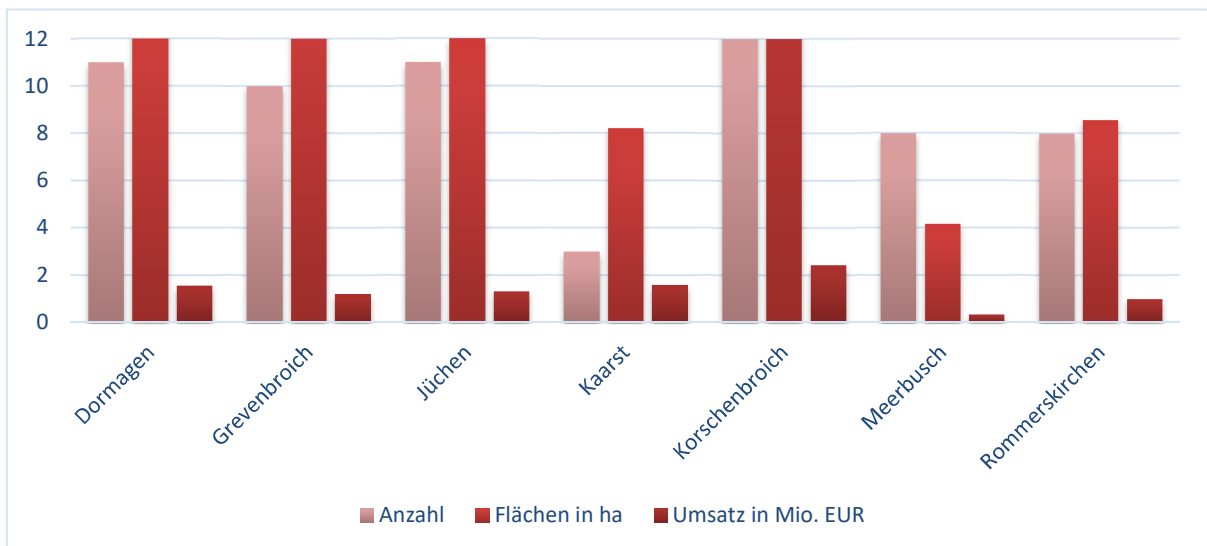
| Stadt | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|----------------|--------|--------------|---------------------|
| Dormagen | 2 | 4,05 | 3,18 |
| Grevenbroich | 15 | 10,87 | 8,12 |
| Jüchen | 2 | 1,48 | 0,80 |
| Kaarst | 8 | 2,30 | 3,19 |
| Korschenbroich | 2 | 3,41 | 4,04 |
| Meerbusch | 3 |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

3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland)

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

**Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden
Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke 2021**

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



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

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

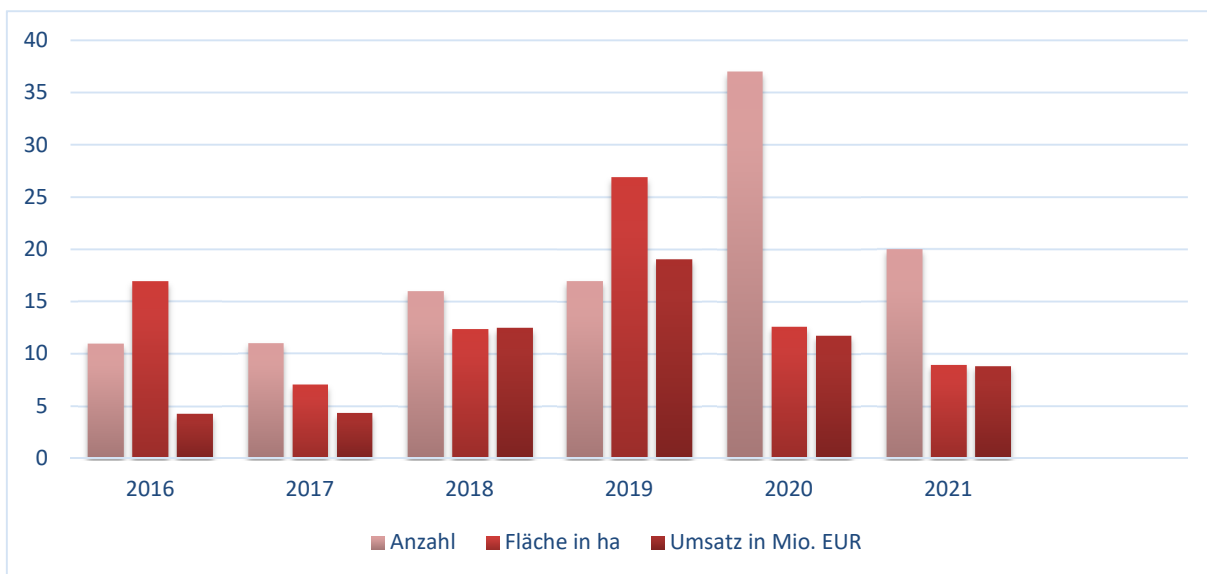
3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

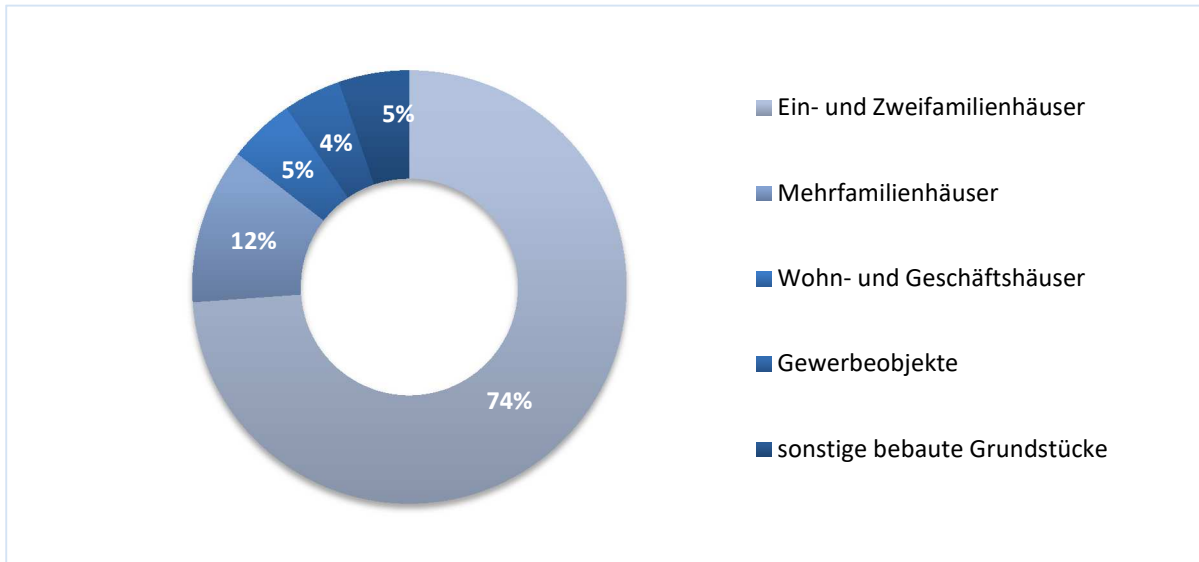
| Jahrgang | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|----------|--------|--------------|---------------------|
| 2016 | 11 | 16,92 | 4,29 |
| 2017 | 11 | 7,06 | 4,37 |
| 2018 | 16 | 12,37 | 12,50 |
| 2019 | 17 | 26,92 | 19,08 |
| 2020 | 37 | 12,65 | 11,79 |
| 2021 | 20 | 8,97 | 8,87 |



3.3 bebaute Grundstücke

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

Geldumsatz 2021 nach Gebäudearten in Prozent



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

| Stadt | Teilmarkt | Anzahl der Kauffälle | Flächenumsatz in ha | Geldumsatz in Mio. Euro |
|--------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| Dormagen | Ein-/Zweifamilienhaus | 200 | 11,06 | 91,46 |
| | Mehrfamilienhaus | 20 | 2,00 | 18,90 |
| | Wohn-/Geschäftshaus | 7 | 2,72 | 9,52 |
| | Gewerbeobjekt | 9 | 13,02 | 22,83 |
| | sonstige Gebäude | 5 | 0,81 | 2,66 |
| Grevenbroich | Ein-/Zweifamilienhaus | 295 | 14,00 | 96,94 |
| | Mehrfamilienhaus | 25 | 3,61 | 30,17 |
| | Wohn-/Geschäftshaus | 18 | 4,50 | 12,91 |
| | Gewerbeobjekt | 2 | 0,69 | 0,92 |
| | sonstige Gebäude | 5 | 1,03 | 11,68 |
| Jüchen | Ein-/Zweifamilienhaus | 132 | 7,20 | 48,73 |
| | Mehrfamilienhaus | 3 | 0,23 | 1,80 |
| | Wohn-/Geschäftshäuser | 4 | 0,25 | 1,23 |
| | Gewerbeobjekt | - | - | - |
| | sonstige Gebäude | 4 | 2,72 | 3,13 |
| Kaarst | Ein-/Zweifamilienhaus | 167 | 8,10 | 85,46 |
| | Mehrfamilienhaus | 5 | 0,29 | 3,97 |
| | Wohn-/Geschäftshäuser | 5 | 0,56 | 3,36 |
| | Gewerbeobjekt | 1 | 0,76 | 1,67 |
| | sonstige Gebäude | 7 | 0,11 | 1,76 |

| | | | | |
|----------------|-----------------------|-----|-------|--------|
| Korschenbroich | Ein-/Zweifamilienhaus | 145 | 8,80 | 66,78 |
| | Mehrfamilienhaus | 12 | 1,69 | 11,95 |
| | Wohn-/Geschäftshäuser | 1 | 0,17 | 0,20 |
| | Gewerbeobjekt | 4 | 1,42 | 4,52 |
| | sonstige Gebäude | 5 | 1,12 | 2,28 |
| Meerbusch | Ein-/Zweifamilienhaus | 221 | 13,90 | 176,12 |
| | Mehrfamilienhaus | 20 | 1,93 | 28,45 |
| | Wohn-/Geschäftshäuser | 4 | 0,55 | 10,31 |
| | Gewerbeobjekt | 4 | 0,76 | 3,80 |
| | sonstige Gebäude | 9 | 1,14 | 17,94 |
| Rommerskirchen | Ein-/Zweifamilienhaus | 76 | 5,11 | 27,68 |
| | Mehrfamilienhaus | 2 | 0,21 | 0,97 |
| | Wohn-/Geschäftshäuser | 2 | 0,12 | 1,08 |
| | Gewerbeobjekt | - | - | - |
| | sonstige Gebäude | 4 | 1,25 | 1,83 |

ohne den Teilmarkt Erbbau- und Erbbaurechtsgrundstücke

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Kauffälle nach Wertabstufungen

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

Für den Auswertez Zeitraum 2021 ist die Anzahl der Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nachfolgend zusammengestellt.

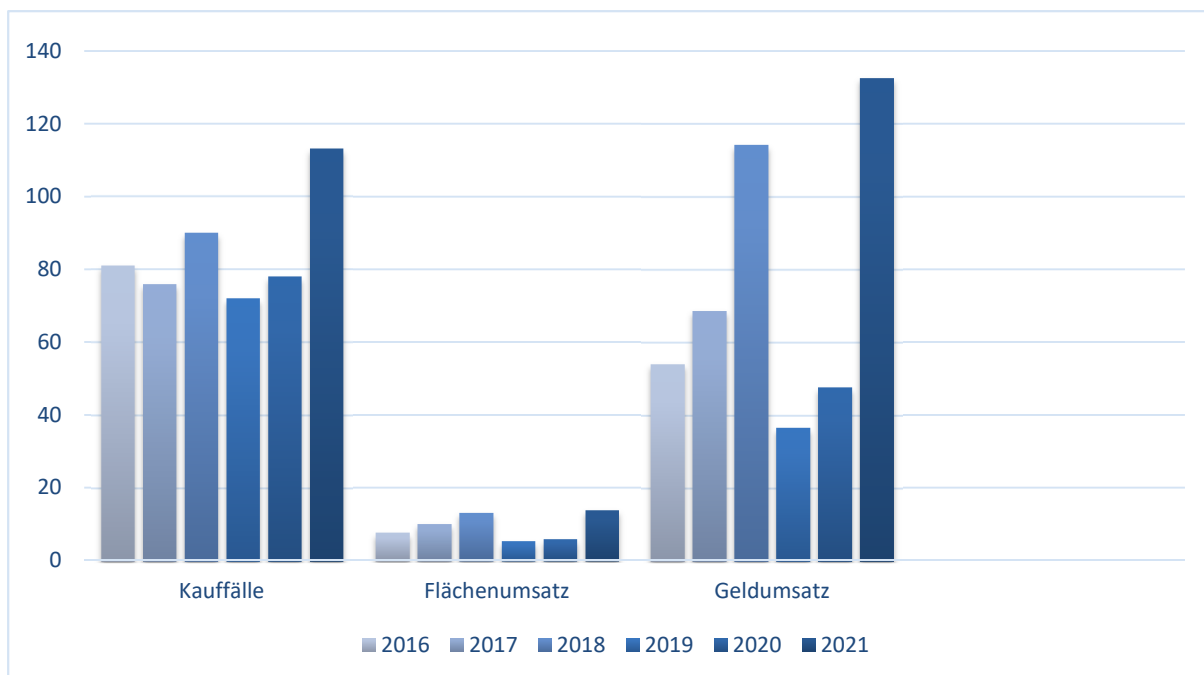
Umsatz und Anzahl der Kauffälle

| Stadt | Anzahl | Gesamtgrundstücksfläche in ha | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------|--------------|----------------------------------|------------------|
| Dormagen | 200 | 11,06 | 91,46 |
| Grevenbroich | 295 | 14,00 | 96,94 |
| Jüchen | 132 | 7,20 | 48,73 |
| Kaarst | 167 | 8,10 | 85,46 |
| Korschenbroich | 145 | 8,80 | 66,78 |
| Meerbusch | 221 | 13,90 | 176,12 |
| Rommerskirchen | 76 | 5,11 | 27,68 |
| Gesamtergebnis | 1.236 | 68,17 | 593,17 |

3.3.2 Mehrfamilienhäuser

Umsatz und Anzahl der Kauffälle

| Jahrgang | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|-------------|-----------|--------------|---------------------|
| 2016 | 81 | 7,60 | 54,15 |
| 2017 | 76 | 10,03 | 68,79 |
| 2018 | 90 | 13,00 | 114,30 |
| 2019 | 72 | 5,32 | 36,70 |
| 2020 | 78 | 5,85 | 47,75 |
| 2021 | 87 | 9,96 | 96,00 |



Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden

| Stadt | Anzahl | Fläche in ha | Umsatz in Mio. Euro |
|-----------------------|--------|--------------|---------------------|
| Dormagen | 20 | 2,00 | 18,90 |
| Grevenbroich | 25 | 3,61 | 30,17 |
| Jüchen | 3 | 0,23 | 1,80 |
| Kaarst | 5 | 0,29 | 3,97 |
| Korschenbroich | 12 | 1,69 | 11,95 |
| Meerbusch | 20 | 1,93 | 28,45 |
| Rommerskirchen | 2 | 0,21 | 0,97 |

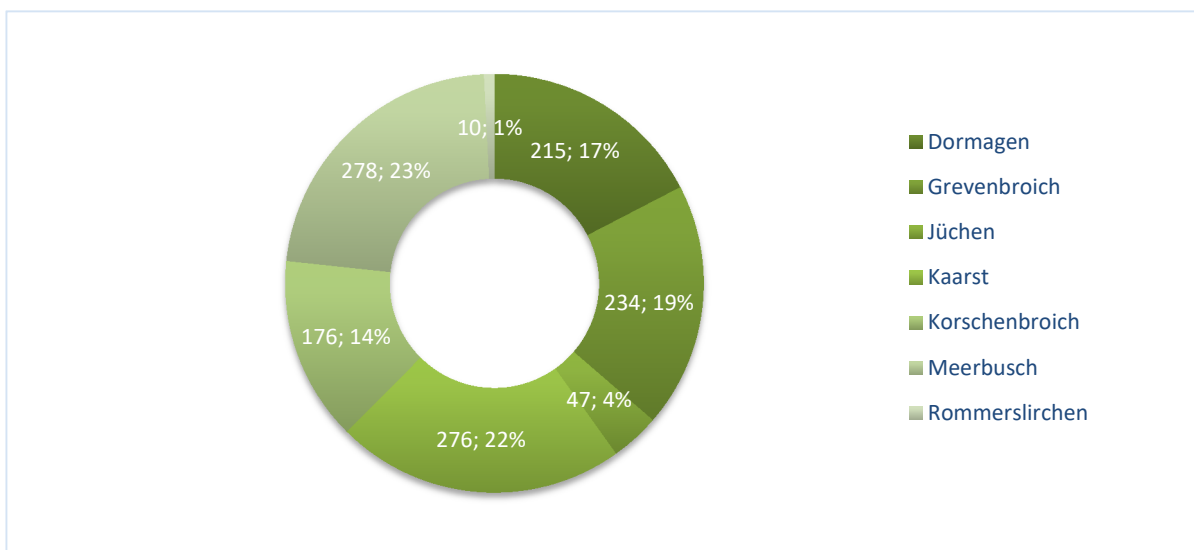
3.4 Wohnungseigentum

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

| Euro | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| unter 50 000 | 127 | 117 | 105 | 88 | 73 | 66 |
| 50 001 – 100 000 | 239 | 178 | 199 | 163 | 112 | 118 |
| 100 001 – 150 000 | 229 | 241 | 265 | 224 | 197 | 169 |
| 150 001 – 200 000 | 168 | 182 | 237 | 199 | 159 | 172 |
| 200 001 – 250 000 | 107 | 114 | 138 | 160 | 114 | 174 |
| 250 001 – 380 000 | 167 | 122 | 163 | 179 | 212 | 296 |
| über 380 000 | 68 | 71 | 116 | 169 | 218 | 241 |
| Gesamt | 1.105 | 1.025 | 1.223 | 1.182 | 1.085 | 1.236 |

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 13 % auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 23 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 61 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze. Die folgende Darstellung der für das Jahr 2021 vorliegenden 1.236 Kaufverträge unterteilt nach Stadt und Gemeinde.

Anzahl der Kauffälle



Umsatz und Anzahl der Kauffälle nach Städten und Gemeinden

| Stadt | Anzahl | Umsatz in Mio. Euro |
|-----------------------|--------|---------------------|
| Dormagen | 215 | 50,21 |
| Grevenbroich | 234 | 50,90 |
| Jüchen | 47 | 9,94 |
| Kaarst | 276 | 74,90 |
| Korschenbroich | 176 | 52,62 |
| Meerbush | 278 | 108,32 |
| Rommerskirchen | 10 | 2,13 |

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

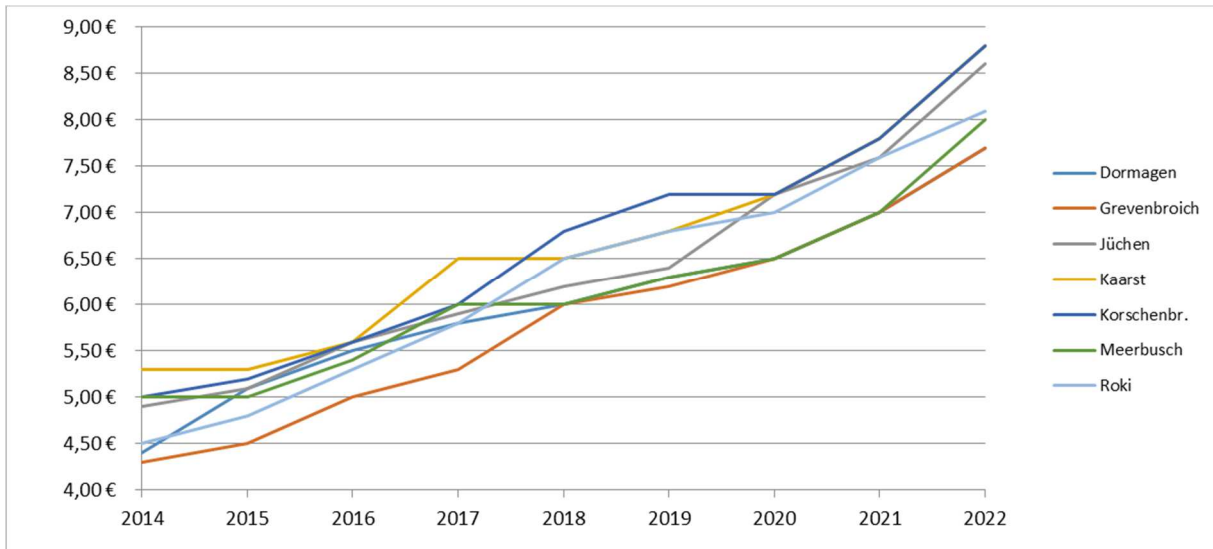
4.1.1 Bodenrichtwerte für Ackerland

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

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

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

Bodenpreisindex Ackerland



4.1.2 Grünlandflächen

Unter reinen Grünlandflächen werden Flächen verstanden, auf denen hinsichtlich der vorhandenen Bodeneigenschaften, des Grundstückszuschnitts und/oder besonderen Schutzfestsetzungen (z.B. Umbruchverbot) eine ackerbauliche Nutzung nicht möglich oder zulässig ist. Es liegt nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zur Ableitung des Bodenrichtwerts für Grünlandflächen vor und gilt somit für den gesamten Geschäftsbereich.

Bodenrichtwert ab einer Flächengröße von 5.000 m²: 5,50 €/m²

4.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Bodenrichtwert für Wald- und Forstflächen ohne Aufwuchs: 1,00 €/m²

4.1.4 Sonstige Flächen

Kleingärten:

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

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

Wasserflächen:

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

| | |
|----------------|-----------------------|
| Wasserflächen: | 0,50 €/m ² |
|----------------|-----------------------|

4.2 Bodenrichtwerte

4.2.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

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

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

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

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

4.2.3 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

www.boris.nrw.de.

Der Zugriff auf die Internetseite und Ausdrücke sind kostenfrei.

4.2.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte (§ 37 GrundWertVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

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

Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und mäßige Lagen. Die Werte sind in EUR pro m² ausgewiesen und beziehen sich auf einen erschließungsfreien Zustand. Als Hinweis sei erwähnt, dass es Bodenrichtwerte gibt, die über denen der guten Lage liegen. Für Gewerbe wurde jeweils der jüngste Jahrgang angegeben, da auf diesem Sektor kaum Preisänderungen zu verzeichnen sind.

| Jahr | Dormagen | | | Grevenbroich | | | Jüchen | | | Kaarst | | | |
|-------------|----------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------|
| | Wohnen | Gut | Mittel | Mäßig | Gut | Mittel | Mäßig | Gut | Mittel | Mäßig | Gut | Mittel | Mäßig |
| 2017 | | 330 | 270 | 180 | 300 | 220 | 140 | 205 | 180 | 150 | 350 | 290 | - |
| 2018 | | 330 | 290 | 180 | 300 | 220 | 150 | 205 | 180 | 150 | 350 | 290 | - |
| 2019 | | 350 | 300 | 190 | 320 | 240 | 160 | 215 | 190 | 170 | 370 | 300 | - |
| 2020 | | 370 | 320 | 200 | 330 | 250 | 170 | 235 | 200 | 180 | 390 | 320 | - |
| 2021 | | 410 | 360 | 220 | 370 | 280 | 185 | 270 | 215 | 195 | 450 | 370 | - |
| 2022 | | 510 | 430 | 250 | 430 | 320 | 210 | 320 | 260 | 225 | 550 | 440 | - |
| | Gewerbe | Gut | Mittel | Mäßig | Gut | Mittel | Mäßig | Gut | Mittel | Mäßig | Gut | Mittel | Mäßig |
| 2017 | | 125 | 80 | 70 | 65 | 60 | - | 65 | 55 | - | 120 | 110 | - |
| 2018 | | 125 | 80 | 70 | 65 | 60 | - | 65 | 55 | - | 120 | 110 | - |
| 2019 | | 125 | 80 | 70 | 80 | 60 | - | 70 | 55 | - | 120 | 110 | - |
| 2020 | | 125 | 90 | 70 | 85 | 60 | - | 75 | 55 | - | 120 | 110 | - |
| 2021 | | 130 | 95 | 75 | 90 | 65 | - | 80 | 60 | - | 125 | 115 | - |
| 2022 | | 130 | 95 | 75 | 95 | 80 | - | 80 | 60 | - | 125 | 115 | - |

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

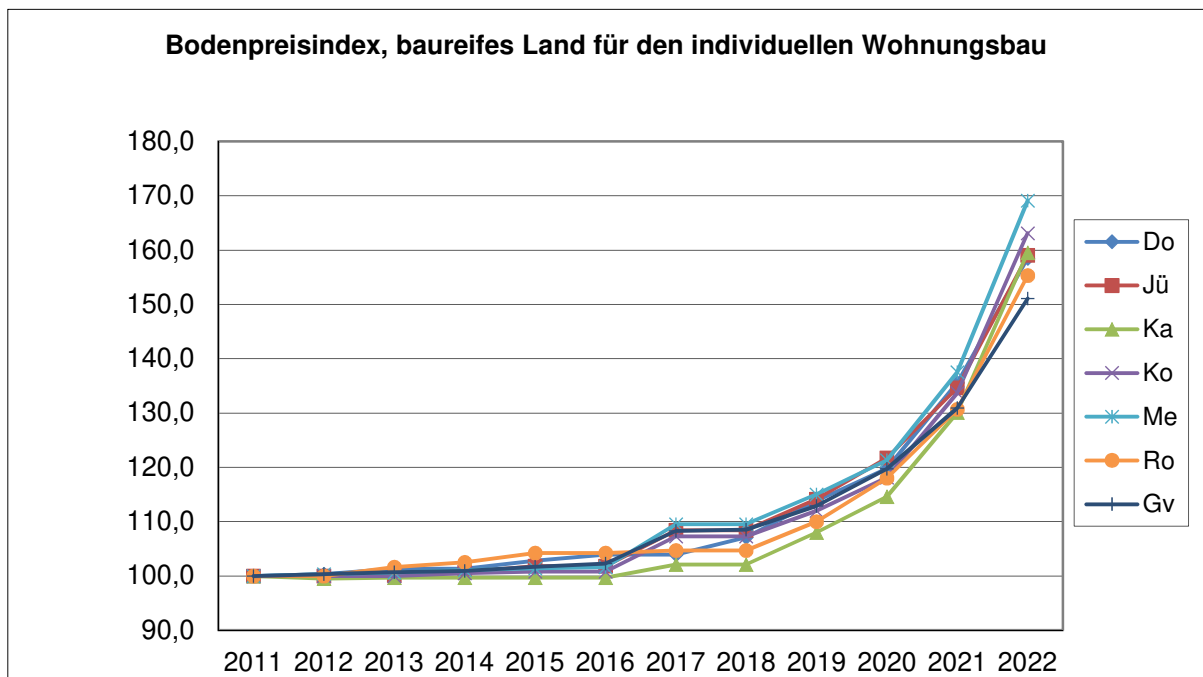
| Meerbusch | | |
|------------|------------|------------|
| Gut | Mittel | Mäßig |
| 480 | 390 | 280 |
| 480 | 390 | 280 |
| 500 | 410 | 290 |
| 520 | 430 | 320 |
| 600 | 490 | 370 |
| 750 | 600 | 440 |
| Gut | Mittel | Mäßig |
| 100 | 70 | - |
| 100 | 70 | - |
| 100 | 70 | - |
| 100 | 70 | - |
| 105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

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

4.2.5 Indexreihen individueller Wohnungsbau

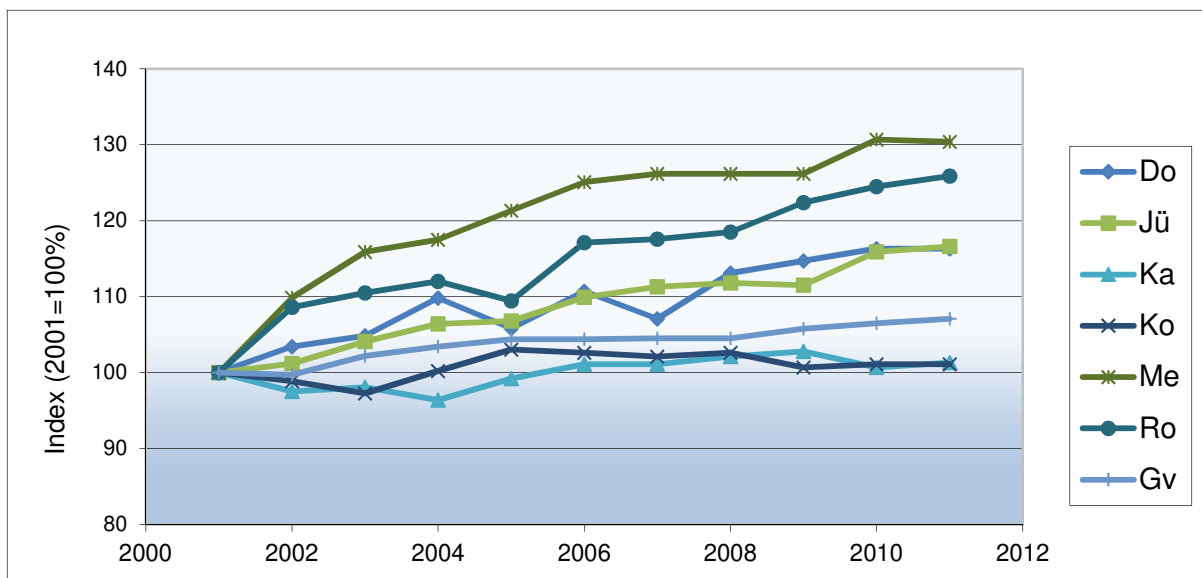
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2011 bis 2022 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau (baureifes Land) abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2011 mit dem Index 100. Hinsichtlich der absoluten Höhe der Bodenwerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen spiegeln jedoch die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung in den Städten und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wieder. In der graphischen Darstellung sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen ersichtlich.

Bodenpreisindex (2011 – 2022)



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

Bodenpreisindex (2000 – 2011)



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2021 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Anzahl.

Die EUR/m²-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie eventuell Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

| Dormagen | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 3.180 | 4.180 | 1.965 | 249 | 132 | 16 |
| Reihenendhaus | 2.950 | 4.315 | 1.430 | 387 | 126 | 9 |
| Doppelhaushälfte | 3.570 | 4.860 | 2.830 | 581 | 148 | 7 |
| Freistehend | 3.800 | 7.745 | 2.135 | 612 | 156 | 27 |

| Grevenbroich | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|---------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 2.175 | 3.035 | 1.455 | 319 | 125 | 21 |
| Reihenendhaus | 3.310 | 4.840 | 1.235 | 357 | 132 | 6 |
| Doppelhaushälfte | 2.980 | 4.400 | 1.525 | 464 | 135 | 26 |
| Freistehend | 2.370 | 4.135 | 1.055 | 667 | 167 | 40 |

| Jüchen | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 3.110 | 4.855 | 1.930 | 168 | 122 | 7 |
| Reihenendhaus | 2.790 | 4.545 | 1.665 | 325 | 116 | 5 |
| Doppelhaushälfte | 3.225 | 4.720 | 1.325 | 456 | 134 | 17 |
| Freistehend | 2.560 | 4.490 | 1.205 | 584 | 155 | 27 |

| Kaarst | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 3.395 | 5.000 | 2.075 | 261 | 134 | 16 |
| Reihenendhaus | 3.910 | 5.045 | 3.045 | 325 | 122 | 11 |
| Doppelhaushälfte | 3.720 | 5.190 | 2.230 | 468 | 129 | 17 |
| Freistehend | 3.975 | 6.085 | 2.075 | 697 | 169 | 25 |

| Korschenbroich | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 2.920 | 4.295 | 1.725 | 250 | 132 | 9 |
| Reihenendhaus | 3.165 | 3.825 | 2.575 | 453 | 141 | 4 |
| Doppelhaushälfte | 3.350 | 4.305 | 2.580 | 469 | 161 | 20 |
| Freistehend | 3.385 | 4.735 | 1.580 | 644 | 165 | 26 |

| Meerbusch | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 4.230 | 5.820 | 1.865 | 292 | 126 | 13 |
| Reihenendhaus | 4.025 | 5.455 | 3.025 | 327 | 138 | 6 |
| Doppelhaushälfte | 4.420 | 7.290 | 1.800 | 450 | 154 | 28 |
| Freistehend | 4.360 | 7.005 | 1.405 | 920 | 221 | 35 |

| Rommerskirchen | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Wfl m ² | Anzahl |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Reihenmittelhaus | 2.535 | 3.500 | 1.925 | 311 | 115 | 3 |
| Reihenendhaus | - | - | - | - | - | - |
| Doppelhaushälfte | 2.995 | 4.425 | 1.910 | 360 | 136 | 13 |
| Freistehend | 2.885 | 4.360 | 1.490 | 672 | 141 | 16 |

5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahren

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2021 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je Quadratmeter-Wohnfläche umgerechnet werden. Für die eingeklammerten (...) Werte lagen in 2020 weniger als 4 Kauffälle vor, die berechneten Durchschnittswerte resultieren daher aus einer Gesamtauswertung der letzten 3 Jahre. Bei der Mittelbildung wurde das unterschiedliche Bodenpreisniveau innerhalb der Städte und Gemeinden ebenso wenig berücksichtigt wie die individuelle Ausstattung der Objekte. Zu bemerken ist, dass in der Baujahresklasse ab 2015 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

Reihenhaus / Reihenendhaus

| Stadt/Gemeinde | Bis 1949 €/m² | 1950-1974 €/m² | 1975-1994 €/m² | 1995-2015 €/m² | Ab 2016 €/m² |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Dormagen | / | 2.885 | 3.085 | 3.605 | - |
| Grevenbroich | / | 2.670 | 2.540 | - | - |
| Jüchen | / | - | - | - | - |
| Kaarst | / | 2.300 | 3.785 | - | - |
| Korschenbroich | / | - | 2.685 | - | - |
| Meerbusch ¹ | / | 3.880 | 3.900 | - | - |
| Rommerskirchen | / | - | - | - | - |

Doppelhaushälfte

| Stadt/Gemeinde | Bis 1949 €/m² | 1950-1974 €/m² | 1975-1994 €/m² | 1995-2015 €/m² | Ab 2016 €/m² |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Dormagen | / | 3.365 | - | 3.535 | - |
| Grevenbroich | / | 2.605 | 2.950 | 3.665 | - |
| Jüchen | / | 2.535 | - | 3.580 | 3.960 |
| Kaarst | / | 3.520 | - | 3.745 | - |
| Korschenbroich | / | - | - | - | 3.185 |
| Meerbusch ¹ | / | 4.030 | 4.060 | - | - |
| Rommerskirchen | / | 2.530 | - | - | - |

Freistehendes Haus

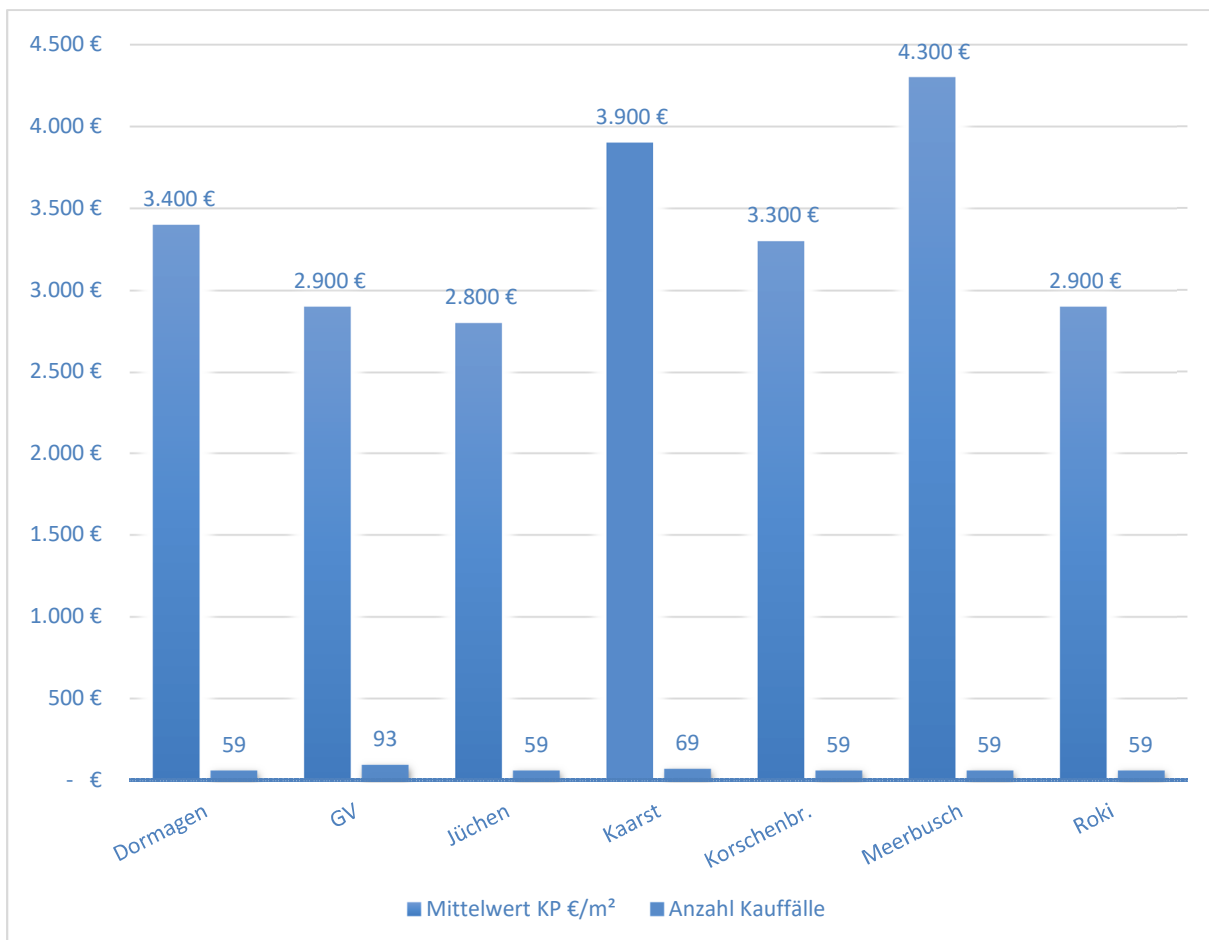
| Stadt/Gemeinde | Bis 1949 €/m ² | 1950-1974 €/m ² | 1975-1994 €/m ² | 1995-2015 €/m ² | Ab 2016 €/m ² |
|------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Dormagen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

¹ Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“

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

Durchschnittspreise Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

Das folgende Diagramm stellt die Anzahl und den Mittelwert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2020 dar.



5.1.3 Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

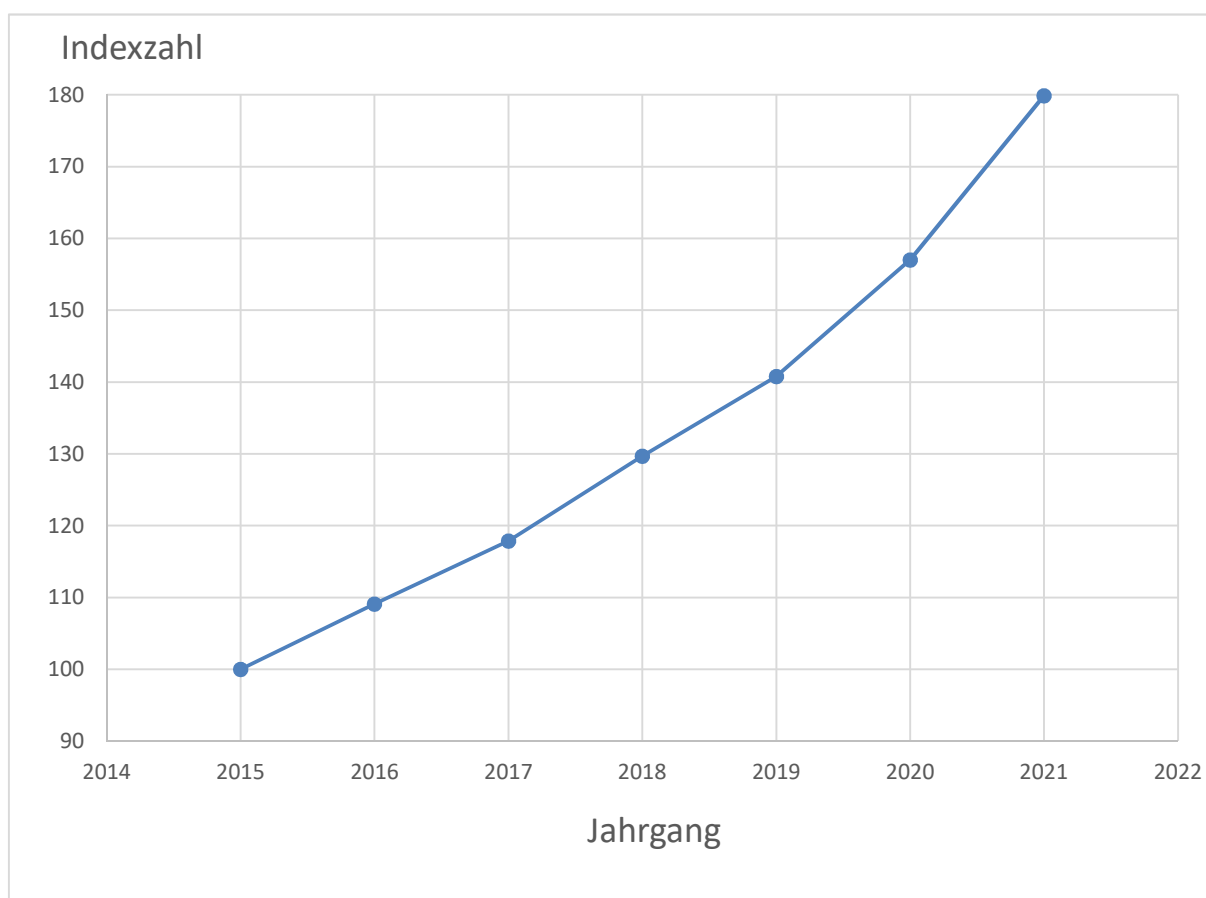
Auf Grundlage der registrierten Kauffälle lässt sich die Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser durch Indexreihen dokumentieren. Die Indexreihen zeigen die Preisentwicklung der letzten Jahre.

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

- Preisindex -

| Jahrgang | Indexzahl |
|-------------|--------------|
| 2015 | 100,0 |
| 2016 | 109,1 |
| 2017 | 117,9 |
| 2018 | 129,7 |
| 2019 | 140,8 |
| 2020 | 157,0 |
| 2021 | 179,9 |

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



5.1.4 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagermerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert), bei normalem baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 34 BauGB (z.B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Einfluss signifikanter Immissionen

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

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 aus Kaufpreisen der Jahres 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 6 zurückliegenden Jahren mit über 3000 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 75 Immobilienrichtwertzonen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in €/m² angegeben mit Rundung auf 50 €.

Die Immobilienrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.brw.de veröffentlicht.

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

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

Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator (Grafik):

The screenshot shows a web interface for real estate valuation. At the top, there is a dark blue header with the text 'Detailinformationen' and a close button. Below this is a link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen'. A navigation bar contains three items: 'Ein- und Zweifamilienhäuser', 'Weitere Produkte', and 'Kontakt'. The main content area features a calendar icon with the year '2020'. A prominent blue button displays '1640 €/m² (Ein- und Zweifamilienhäuser)'. Below this, there are several expandable sections with dropdown arrows: 'Lage und Wert', 'Beschreibende Merkmale (Gebäude)', 'Beschreibende Merkmale (Grundstück)', 'Sonstige Hinweise', and 'Historische Werte / Zeitreihe'. Two yellow arrows with red outlines point to specific elements: one points to a 'Start' button (part of a toolbar with icons for list, search, PDF, and share) and another points to an 'Informationen' button.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

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

*REH = Reihenhendhaus **BGL = Bungalow ***Zweifamilienhaus

Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

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

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

Anpassungsfaktoren bei abweichender Ausstattung

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

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

Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

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

Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

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

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

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

Berechnungsbeispiel

| Immobilienrichtwert Anwendung | | | |
|--|------------------------------|---------------------|---|
| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient (Prozent in Faktor umwandeln) |
| Immobilienrichtwert | 2.500 €/m² | | |
| Wohnfläche m ² | | 90 | |
| Gebäudeart | EFH | DHH | 0,90 |
| Baujahr | 1970 | 1980 | 1,05 |
| Gebäudeausstattungs-klasse | 2,5 | 3,0 | 1,05 |
| Wohnflächenklasse | typisch | klein | 1,10 |
| Keller | ja | nein | 0,95 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt den Faktor: | | | 1,04 |
| angepasster Immobilienrichtwert: | 2.500 €/m ² | x 1,04 | 2.600 €/m² |
| vorläufiger Vergleichswert: | 2.600 €/m ² | x 90 m ² | 234.000 € |

5.1.5 Sachwertfaktoren

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

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

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

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie SW-RL sowie dem Modell der AGVGA.NRW – einzusehen im Internet unter www.boris.nrw.de.

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

Statistische Angaben

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

Für die Jahre 2018 bis 2020 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 300 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet und daraus Sachwertfaktoren abgeleitet. Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser der Baujahre 1906-2019 mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 70.000 EUR – ca. 1.000.000 EUR. Das mittlere Bodenrichtwertniveau beträgt rund 285 EUR/m². Bei der Auswertung wurden vorhandene Garagen am Haus oder am Garagenhof berücksichtigt. Objekte im Außenbereich blieben unberücksichtigt.

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

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

Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

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

5.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

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

| Gebäudeart | Stichtag 01.01.2018 in % | Stichtag 01.01.2019 in % | Stichtag 01.01.2020 in % | Stichtag 01.01.2021 in % | Stichtag 01.01.2022 in % |
|--|---|---|---|---|---|
| Einfamilienhäuser, vermietet | 2,50 – 4,00 | 2,50 – 4,00 | 2,00 – 3,50 | 1,50 – 3,50 | 1,50 |
| Zweifamilienhäuser, vermietet | | | | | 2,50 |

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für **Mehrfamilienhäuser** und **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %** im Auswertungszeitraum 2018 bis 2021 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

Die Euro/m²-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie eventuell Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

Mehrfamilienhäuser bis 50 % gewerblicher Nutzung

| Stadt / Gemeinde | Anzahl | Mittel €/m ² | Max €/m ² | Min €/m ² | Gfl m ² | Whfl. m ² |
|-----------------------|-----------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Dormagen | 17 | 1.950 | 3.225 | 900 | 1.700 | 390 |
| Grevenbroich | 23 | 1.510 | 3.570 | 470 | 830 | 505 |
| Jüchen | 8 | 1.585 | 2.640 | 1.100 | 680 | 400 |
| Kaarst | 10 | 1.760 | 2.430 | 1.250 | 990 | 635 |
| Korschenbroich | 9 | 1.800 | 4.150 | 890 | 1.040 | 425 |
| Meerbusch | 14 | 2.720 | 7.485 | 255 | 1.100 | 580 |
| Rommerskirchen | / | / | / | / | / | / |
| Gesamtergebnis | 81 | 1.875 | 7.485 | 255 | 1.080 | 600 |

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

| Gebäudeart | Stichtag 01.01.2018 in % | Stichtag 01.01.2019 in % | Stichtag 01.01.2020 in % | Stichtag 01.01.2021 in % | Stichtag 01.01.2022 in % |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 3-Familienwohnhäuser | 3,50 – 5,00 | 3,50 – 5,00 | 3,00 – 4,00 | 2,50 – 4,00 | 3,00 |
| Mehrfamilienwohnhäuser | 4,00 – 5,50 | 4,00 – 5,50 | 3,00 – 4,50 | 2,50 – 4,00 | 3,25 |
| Wohn- / Geschäftshäuser | 5,00 – 7,00 | 5,00 – 7,00 | 4,50 – 6,00 | 4,00 – 6,00 | 3,50 |
| Büro + Handel | 6,00 – 8,00 | 6,00 – 8,00 | 6,00 – 8,00 | 6,00 – 8,00 | 5,50 |
| Gewerbe + Industrie | | | | | 6,00 |

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Seit 1993 werden die Verträge über den Verkauf von Wohnungseigentum ausgewertet. Die Durchschnittspreise in Euro/m² Wohnfläche für 2021 - getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

Erstverkäufe

| | Wohnfläche | | | |
|----------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | 30 - 60 m ² | 61 - 90 m ² | 91 - 120 m ² | 121 - 150 m ² |
| Grevenbroich | / | 3.670 | 3.650 | / |
| Jüchen | / | 3.825 | - | / |
| Kaarst | / | 4.885 | 4.840 | 4.835 |
| Korschenbroich | / | 4.175 | 4.245 | 4.190 |
| Meerbusch | / | 5.680 | 5.405 | 5.290 |

In Dormagen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

Weiterverkäufe

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

¹ ohne Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“

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

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

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

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

In Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge vor

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswerte. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung. Die typische Lage der Wohnung wird durch die Position des Richtwertes auf der Karte dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m²) und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe, bei Zonen mit Baujahr > 2014 auch auf Neubauten,
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt (Wohnung ohne Garage) mit folgenden Merkmalen:
 - Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,
 - Wohnungsgröße 81 bis 120 m² Wohnfläche (incl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),
 - Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,
 - Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),
 - In Eigennutz (ohne ein Mietverhältnis),
 - in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Immissionen.

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

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

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

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss die Merkmale Alter der Wohnung, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen in der Eigentumsanlage sowie die Vermietungssituation. Diese Merkmale sind zur automatisierten Anpassung im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 47 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m² Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist.

Indexreihe

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

- Preisindex -

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

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Objektmerkmalen

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

Bei abweichendem Baujahr

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

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

Bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

| | |
|--|----------|
| bis 40 m ² | 0,95 |
| 41 m ² bis 80 m ² | 1,00 |
| 81 m ² bis 120 m ² | 1,00 |
| über 120 m ² | bis 0,95 |

Bei abweichender Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage

Wohnungen in einer Anlage < 3 wurden nicht untersucht.

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

Bei abweichender Ausstattung

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

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

Bei Unterschieden in der Geschosslage

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

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

Bei sonstigen Merkmalen

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

Berechnungshinweise:

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

Berechnungsbeispiel

| Immobilienrichtwert Anwendung | | | |
|--|--|--|------------------------------|
| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
| Immobilienrichtwert | 3.500 €/m² | | |
| Wohnfläche m ² | | 60 | |
| Baujahr | 1970 | 1980 | 1,06 |
| Wohnflächengruppe | 81 m ² bis 120 m ² | 41 m² bis 80 m² | 1,00 |
| Anzahl der WE (Anlage) | 13 bis 65 WE | über 65 WE | 0,90 |
| Vermietet | nein | ja | 0,95 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von: | | | 0,90 |
| angepasster Immobilienrichtwert: | 3.500 €/m ² | x 0,90 | 3.150 €/m² |
| vorläufiger Vergleichswert: | 3.150 €/m ² | x 60 m² | 189.000 € |

6.1.4 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m² Wohnfläche für Verkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren 2017 bis 2021 wurden über eine Indexreihe an das heutige Preisniveau angepasst und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Garagen, Stellplätze, etc. sind in den Werten nicht enthalten und gegebenenfalls separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen dienen als Einschätzung für den Wert einer Wohnung und können ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen. In jedem Fall sind die Ergebnisse sachverständig zu prüfen!

| Korschenbroich | | | | | | |
|------------------------------------|---------|----------------------|------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Adresse | Baujahr | Anzahl Wohneinheiten | Anzahl Kauffälle | Durchschnittswerte | | |
| | | | | mittel EUR/m ² | minimum EUR/m ² | maximum EUR/m ² |
| Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9 | 1983 | 113 | 15 | 2.160 | 1.465 | 3.410 |
| Oststraße. 16-28 | 1972 | 60 | 11 | 2.230 | 1.990 | 2.780 |

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

| Dormagen | | | | | | |
|--|----------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Baujahr | Anzahl Wohneinheiten | Anzahl Kauffälle | Durchschnittswerte | | |
| | | | | mittel EUR/m² | minimum EUR/m² | maximum EUR/m² |
| In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53 | 1994 | 159 | 38 | 2.920 | 2.145 | 3.830 |
| Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78 | 1966 | 144 | 18 | 1.890 | 1.350 | 2.820 |
| Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5 | 1967 | 120 | 10 | 1.770 | 965 | 2.420 |
| Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7 | 1970 | 112 | 18 | 1.165 | 715 | 1.785 |
| Neckarstr. 8-20, Wiedstr.14, Mainstr. 10-24 | 1970 | 222 | 20 | 1.290 | 900 | 1.800 |
| Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichendorffstr. 26-38, Theodor-Fontane-Str. 14-24 | 1968 | 188 | 18 | 2.245 | 1.080 | 2.980 |
| Pletschbachstr. 19-48 | 1968 | 208 | 22 | 2.025 | 1.225 | 2.490 |
| Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13 | 1969 | 118 | 19 | 1.400 | 960 | 2.515 |
| Stettiner Str. 1, Pommernallee 24-28 | 1995 | 60 | 14 | 2.620 | 1.510 | 3.840 |
| Teuschstr. 1-3 | 1973 | 48 | 14 | 2.145 | 1470 | 2.790 |
| Unter den Hecken 78-90 | 2002 | 86 | 16 | 3.440 | 2.860 | 4.000 |

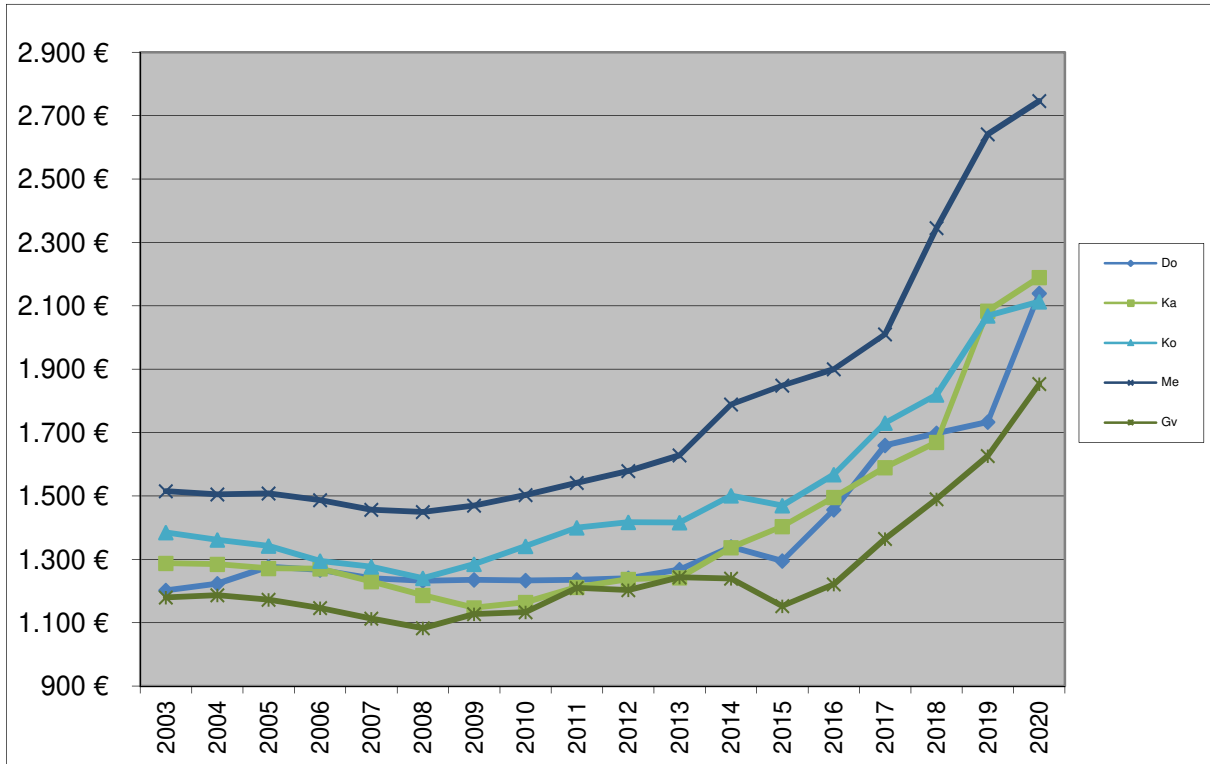
| Grevenbroich | | | | | | |
|---|------|-----|----|-------|-------|-------|
| <i>Die Vergleichswerte in Grevenbroich beziehen sich nur auf die Kauffälle ab dem Jahr 2017</i> | | | | | | |
| An der Sud 1-19, 23-29 | 1965 | 152 | 14 | 2.150 | 1.480 | 2.860 |
| Eichenweg 1-7, 2-8 | 1974 | 68 | 16 | 1.040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

| Kaarst | | | | | | |
|--|----------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Baujahr | Anzahl Wohneinheiten | Anzahl Kauffälle | Durchschnittswerte | | |
| | | | | mittel EUR/m² | minimum EUR/m² | maximum EUR/m² |
| Alte Heerstr. 16-22 | 1996 | 78 | 13 | 2.970 | 2.615 | 3.505 |
| Am Hoverkamp 121-129 | 1973 | 119 | 30 | 2.100 | 1.025 | 2.825 |
| Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9 | 1973 | 200 | 40 | 2.270 | 1.300 | 3.600 |
| Eichendorfstr. 56-60 | 1973 | 101 | 14 | 1.865 | 1.200 | 2.670 |
| Ertstr. 15-21 | 1984 | 45 | 7 | 3.070 | 2.550 | 3.750 |
| Flachsbleiche 64-68 | 1970 | 24 | 10 | 2.345 | 1.720 | 3.670 |
| Flachsbleiche 70-72; | 1968 | 104 | 23 | 2.115 | 1.330 | 3.190 |
| Gemsenstr. 35-37 | 1968 | 76 | 9 | 1.845 | 1.485 | 2.610 |
| Glehner Str. 40 - 52 | 1995 | 91 | 16 | 3.430 | 2.660 | 3.940 |
| Hasenweg 1-19; 2-4 | 1969 | 96 | 24 | 2.510 | 1.825 | 3.080 |
| Heinrich-Lübke-Str. 20-28 | 1971 | 36 | 7 | 2.450 | 1.950 | 2.910 |
| Moselstr.1-7,15; 10-12 | 1982 | 135 | 25 | 2.700 | 1.490 | 3.600 |
| Platanenstr. 19-25 | 1974 | 36 | 26 | 2.000 | 1.160 | 2.885 |
| Platanenstr. 40-42; Königstr. 1-3 | 1973 | 144 | 17 | 1.740 | 1.220 | 2.400 |
| Tilsiter Weg 1-5 | 1967 | 63 | 41 | 2.270 | 1.120 | 3.280 |
| Rheinstr. 24-50 | 1975 | 103 | 13 | 2.770 | 1.600 | 3.355 |
| Robert-Koch-Str.11-29 | 1972 | 113 | 17 | 2.360 | 1.515 | 3.140 |
| Roseggerstr. 1-15 | 1971 | 72 | 10 | 2.590 | 1.800 | 3.450 |
| Roseggerstr. 14-20 | 1971 | 48 | 12 | 2.580 | 2.050 | 3.380 |
| Windvogt 29-41 | 1992 | 103 | 17 | 2.925 | 1.980 | 3.845 |

6.1.5 Entwicklung der Kaufpreise

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

Entwicklung der Kaufpreise in €/m² Wfl.



6.1.7 Liegenschaftszinssätze

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

| | Stichtag 01.01.2018 in % | Stichtag 01.01.2019 in % | Stichtag 01.01.2020 in % | Stichtag 01.01.2021 in % | Stichtag 01.01.2022 in % |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Wohnungseigentum | 3,00 – 4,50 | 3,00 – 4,50 | 2,50 – 4,00 | 2,00 – 4,00 | 3,00 |

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

6.2 Teileigentum

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

Durchschnittswerte 2021

| | Garagen | Stellplätze | Tiefgaragen | Carport |
|----------------------|---------|-------------|-------------|---------|
| Erstverkauf | 25.000 | 8.000 | 30.000 | 12.500 |
| Wiederverkauf | 12.500 | 4.800 | 14.000 | 8.000 |

Durchschnittswerte 2020

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

Durchschnittswerte 2019

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

7 Anlagen

7.1 Modellparameter Sachwertfaktoren

| Parameter / Einflussgröße | Ansatz |
|--|--|
| Bereinigter, normierter Kaufpreis | Kaufpreis, der nicht durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst ist. |
| Bezugsmaßstab | SW-RL Nr. 4.1.1.4 BGF – Bruttogrundfläche in Anlehnung an DIN 277 |
| Normalherstellungskosten | NHK 2010 gemäß SW-RL Nr. 4.1.1 |
| Baunebenkosten | Sind bereits in den NHK 2010 enthalten |
| Baupreisindex | SW-RL Nr. 4.1.2 - Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes zum Wertermittlungsstichtag. |
| Gebäudestandard | SW-RL Nr. 4.1.1.2 Auf Grundlage der Objektmerkmale und unter Berücksichtigung des Wägungsanteils zu qualifizieren. |
| Korrekturfaktor | 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser |
| Außenanlagen | Prozentualer Ansatz bis max. 7 % |
| Besondere Bauteile | Prozentualer Ansatz |
| Alterswertminderung | Lineare Alterswertminderung: Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. |
| Gesamtnutzungsdauer | Pauschal 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer | Anzahl der Jahre bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Modernisierungsstandards gemäß SW-RL Anlage 4. |
| Bodenwert | Ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwert-grundstücksgröße in diesem Marktbericht auf Seite 29. |
| Grundstücksflächen | Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt; Selbstständig verwertbare Grundstücksteile fließen als besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale in die Verkehrswertberechnung mit ein. |
| Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale – boG | Findet bereits Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung; boG sind deshalb immer nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. |

7.2 **Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse:**

Der **Oberer Gutachterausschuss** für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
Muffendorfer Str. 19-21
53177 Bonn
Telefon: 0221-147-3321
oga@brd.nrw.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

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

| Tarif- stelle | Gegenstand und Gebühr |
|------------------|---|
| 5.1 | <p>Gutachten Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungs-gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.</p> |
| 5.1.1 | <p>Grundaufwand Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wert bis 1 Million Euro – 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 € b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro – 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 € c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro – 0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 € d) Wert über 100 Millionen Euro – 0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 € <p><i>Ergänzende Regelung:</i> Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den Eigentümer, soweit dieser nicht der Antragsteller ist, abgegolten.</p> |
| 5.1.2 | <p>Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.</p> |
| 5.1.2.1 | <p>Führen a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, d) weitere Wertermittlungsstichtage oder e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührensuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.</p> |
| 5.1.2.2 | <p>Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.</p> |
| 5.1.3 | <p>Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2.</p> |
| 5.1.4 | <p>Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes Gebühr: keine, b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine, c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro. |

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

7.4 Rhein-Kreis Neuss - Überblick in Zahlen

Geographische Angaben

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

Höchster Punkt:

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

Tiefster Punkt:

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

Bodennutzung im Zuständigkeitsgebiet (in km² | Anteil an Gesamtfläche der Stadt/Gemeinde)

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

(Stand: 31.12.2018)

7.5 Kontakte und Adressen

7.5.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

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

7.5.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ansprechpartner der Geschäftsstelle

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

Fax: 02131 - 928 - 8 6231 / 8 6232

7.6 Einwohnerzahlen

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich

(Kleinstortschaften wurden zusammengefasst)

(Die Einwohnerzahlen der einzelnen Ortschaften sind Stand 31.12.2020)

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

Stadt Dormagen

65.504 Einwohner

766 Einwohner je km²



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

Stadt Grevenbroich

68.004 Einwohner

659 Einwohner je km²



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

Stadt Jüchen

23.906 Einwohner

332 Einwohner je km²



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

Stadt Kaarst

43.657 Einwohner

1.168 Einwohner je km²



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

Stadt Korschenbroich

34.181 Einwohner

618 Einwohner je km²



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

57.728 Einwohner

896 Einwohner je km²

Stadt Meerbusch



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

Gemeinde Rommerskirchen

13.725 Einwohner

228 Einwohner je km²



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