



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Neuss

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Geschäftsstelle

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

Druck

Stadt Neuss

Gebühr

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

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2022,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1610-5885

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1	Gutachterausschuss der Stadt Neuss	9
1.2	Zuständigkeitsbereich	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	15
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	21
3.4	Wohnungseigentum	24
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	26
3.6	Sonstige	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Bodenrichtwerte	28
4.1.1	Definition	28
4.1.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.1.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.1.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.1.5	Indexreihen	31
4.1.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	33
4.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
4.2.1	Bauerwartungsland	34
4.2.2	Rohbauland	34
4.3	Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.3.1	Arrondierungsflächen	34
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1	Durchschnittspreise	36
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	38
5.1.3	Indexreihen	47
5.1.4	Sachwertfaktoren	49
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	54
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	55
5.2.1	Sachwertfaktoren	55
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	56
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	58
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	58
6	Wohnungs- und Teileigentum	59
6.1	Wohnungseigentum	59
6.1.1	Durchschnittspreise	59
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	60
6.1.3	Indexreihen	66
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	67
6.2	Teileigentum	68

7	Erbbaurechte	69
8	Modellbeschreibungen	70
8.1	Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	70
8.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	71
9	Mieten und Pachten	72
10	Kontakte und Adressen	73
10.1	Geschäftsstelle	73
10.2	benachbarte Gutachterausschüsse	73
11	Anlagen	74
11.1	Vergleich von Indexreihen	74
11.2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	75

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

1.1 Gutachterausschuss der Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss besteht derzeit aus 14 Mitgliedern, die aus unterschiedlichen Berufsgruppen kommen und ein breites Fachspektrum abdecken.

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

Vorsitzender

N.N..

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Willy Helfenstein, Verm.-Ing.

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Michael Fielenbach, Kreisvermessungsdirektor
M. Sc. Sonja Koppers, städt. Vermessungsoberärztin

Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Gereon Cornelius, Architekt
Hans-Ludwig Dickers, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.
Dipl.-Ing. Georg Iglauer, Architekt
Dr. agr. Hans Gerhard Kamerichs, landwirtschaftlicher Sachverständiger
Holger Kottek, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.
Dipl.-Ing. Frauke Möbius, Architektin
Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen, öffentlich bestellter Verm.-Ing.
Meinolf Steinmann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Monika Vetten-Jungburth, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ehrenamtliche Gutachterinnen der Finanzämter

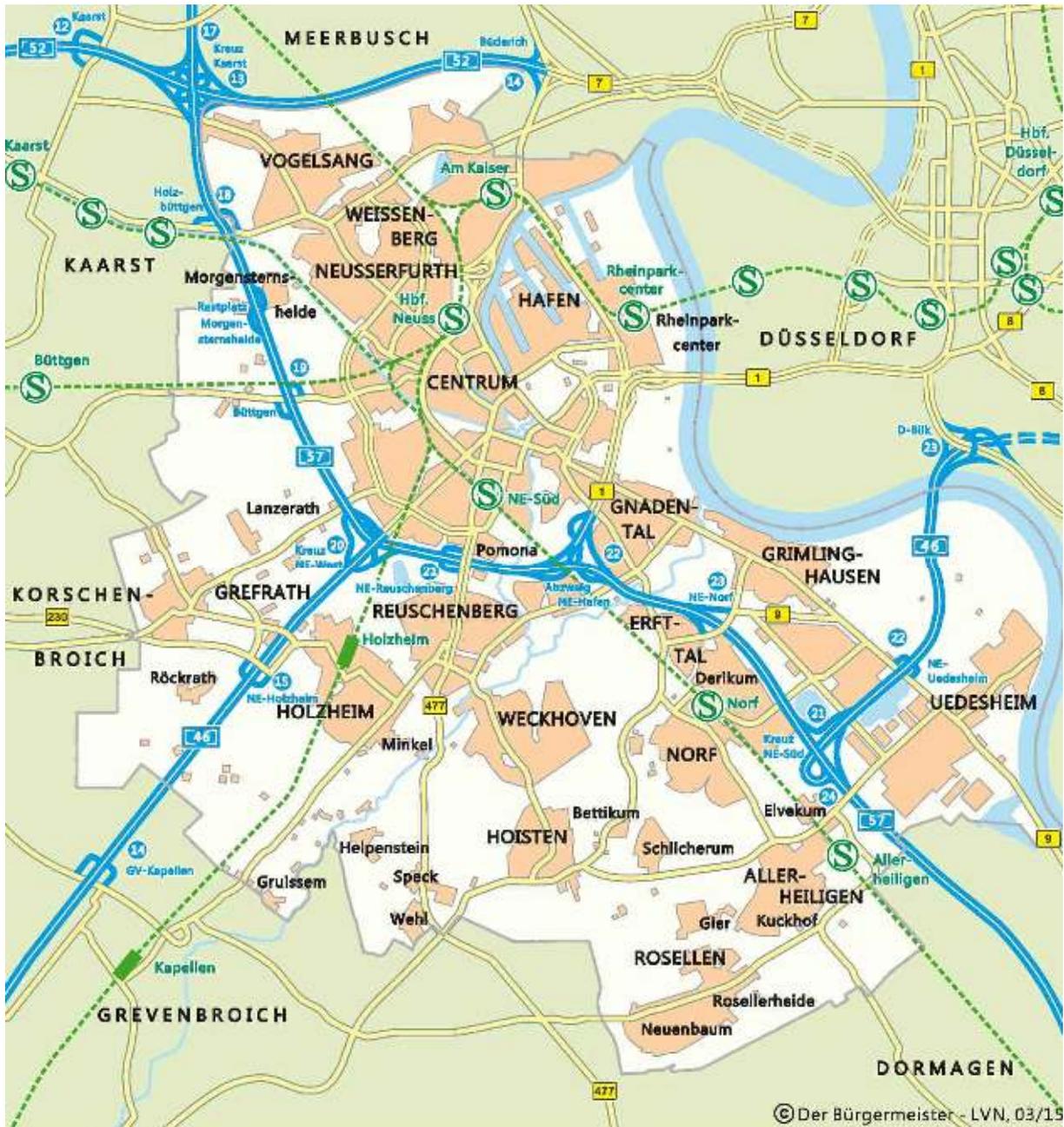
Margit Langjahr	Finanzamt Neuss
Brigitta Ehl	Finanzamt Neuss

1.2 Zuständigkeitsbereich

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

Neuss ist Sitz großer privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe und bedeutender Industriestandort. Auf rund 99,52 km² leben 159.190 Menschen (Dichte = 1.600 Einwohner/km²; Stand 01.01.2022).

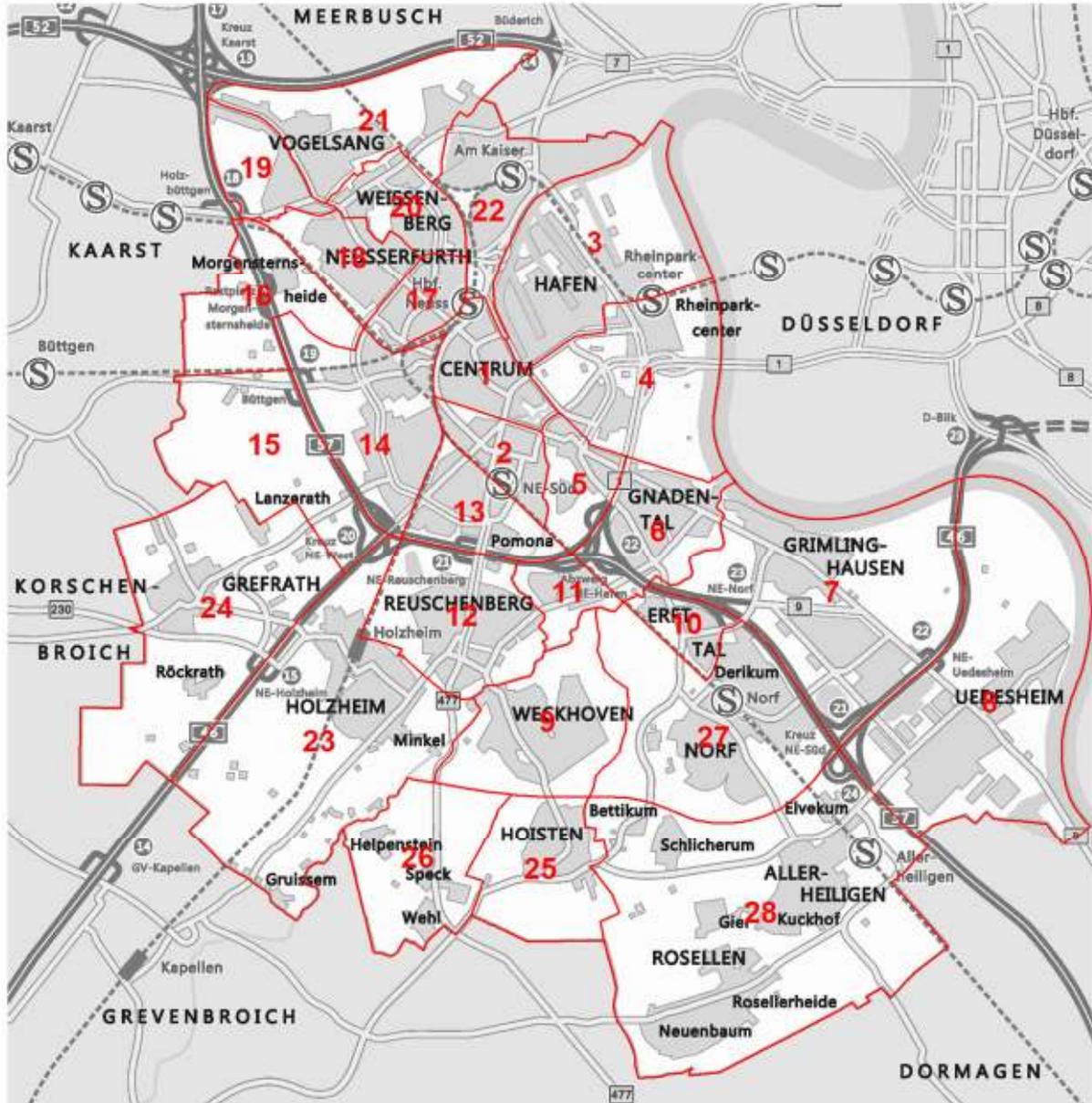
Stadt Neuss



Neben den besiedelten oder für infrastrukturelle Maßnahmen genutzten Flächen werden aber auch noch rund 43 % der Fläche des Stadtgebietes land- und forstwirtschaftlich genutzt.

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

statistische Bezirke



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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz

Mit einem Gesamtumsatz von rund 580 Mio. EUR und insgesamt 1.230 Kauffällen blieb der Neusser Grundstücksmarkt gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bilden die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke mit Anteilen von 48 % bzw. 45 %. Wie in den Vorjahren spielen Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke mit nur 12 Kauffällen kaum eine Rolle.

Unbebaute Grundstücke

Weiter beschleunigt hat sich der Preisanstieg für unbebaute Wohnungsbaugrundstücke mit einer Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von rund 20 %. Wie 2020 waren 2021 nur 25 Kauffälle zu verzeichnen. Aufgrund der Preisentwicklung sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2022 um überwiegend 80 bis 120 EUR/m² gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für ein unbebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in Neuss lag im Jahr 2021 in mittleren Lagen bei rund 580 EUR/m²-Grundstücksfläche und in guten Lagen bei rund 700 EUR/m².

Die Preise für unbebautes Gewerbe- und Industriebauland stagnieren weiterhin bei geringen Umsätzen. Bodenrichtwerte für Gewerbebauland bleiben unverändert. Der Bodenrichtwert für Agrarland (Ackerland) ist um 1 EUR auf 9,50 EUR/m² angehoben worden.

Bebaute Grundstücke

Leicht rückläufig waren 2021 die Umsätze und Kauffälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Preissteigerung zum Vorjahr von rund 12,5 %. Der mittlere Kaufpreis für ein gebrauchtes Reihenhäuser in Neuss lag im Jahr 2021 bei rund 420.000 EUR.

Nahezu unverändert zeigten sich 2021 die Umsätze für schlüsselfertige Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Umsatz von rund 25 Mio. EUR bei 32 Kauffällen. Mit 118 Verkäufen von Mehrfamilienhäusern wurde 2021 ein neuer Höchststand erreicht.

In allen Teilmärkten sorgen steigende Kaufpreise bei nicht im gleichen Umfang steigenden Mieten für weiter sinkende Renditen. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze zeigen diese Entwicklung auf.

Wohnungseigentum

Auch die Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen ziehen 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund 20 % an bei einem Rekordumsatz von rund 91 Mio. EUR. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im Jahr 2021 bei rund 2.730 EUR/m²-Wohnfläche. Eine neu erstellte Eigentumswohnung kostete im Jahr 2021 im Mittel rund 4.850 EUR/m²-Wohnfläche.

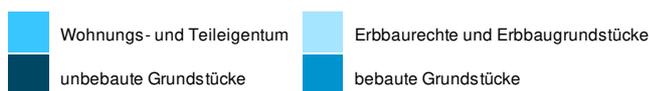
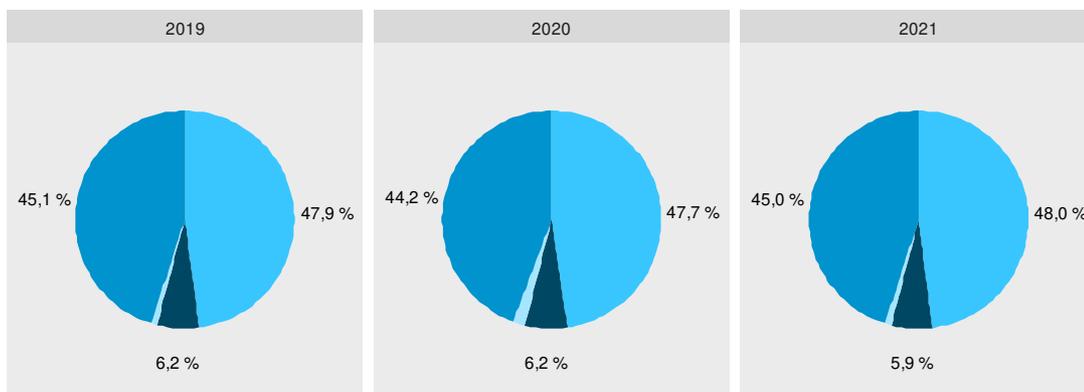
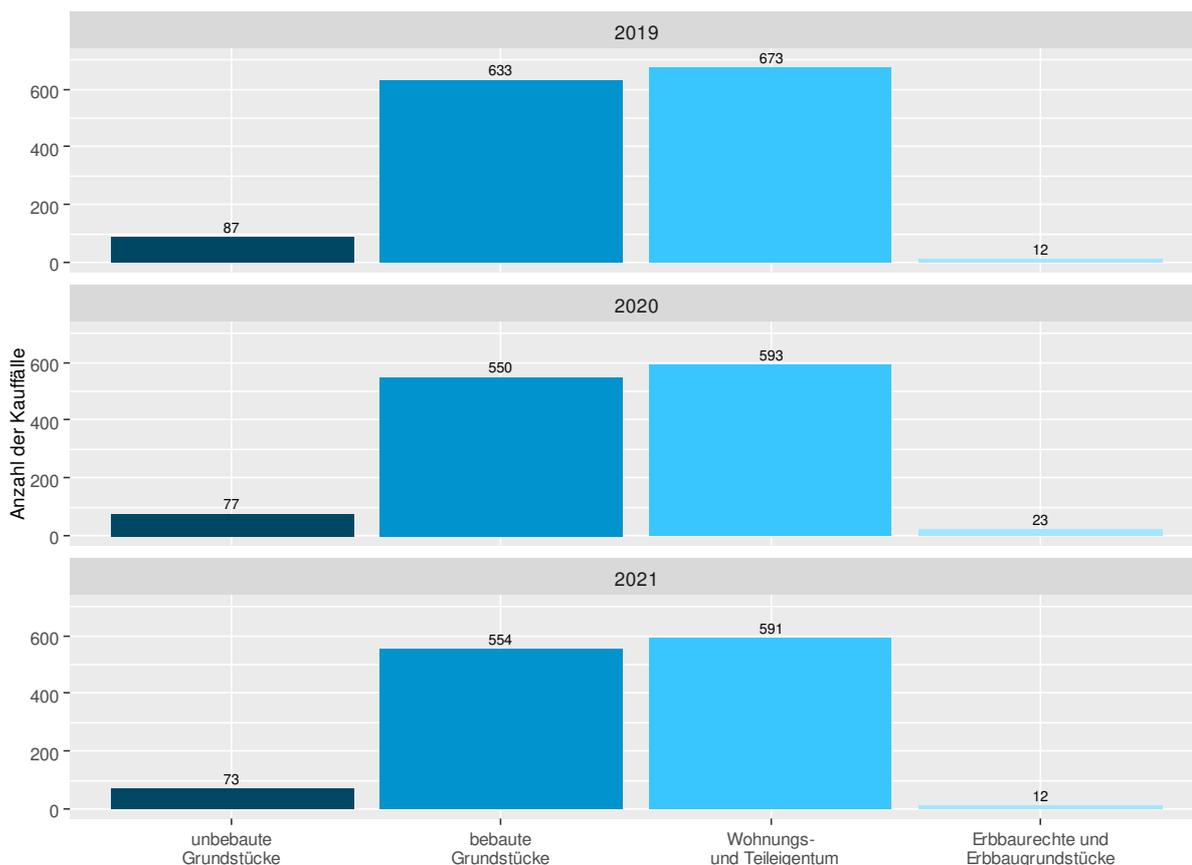
3 Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahr 2021 (Auswertestand 04.02.2022) insgesamt

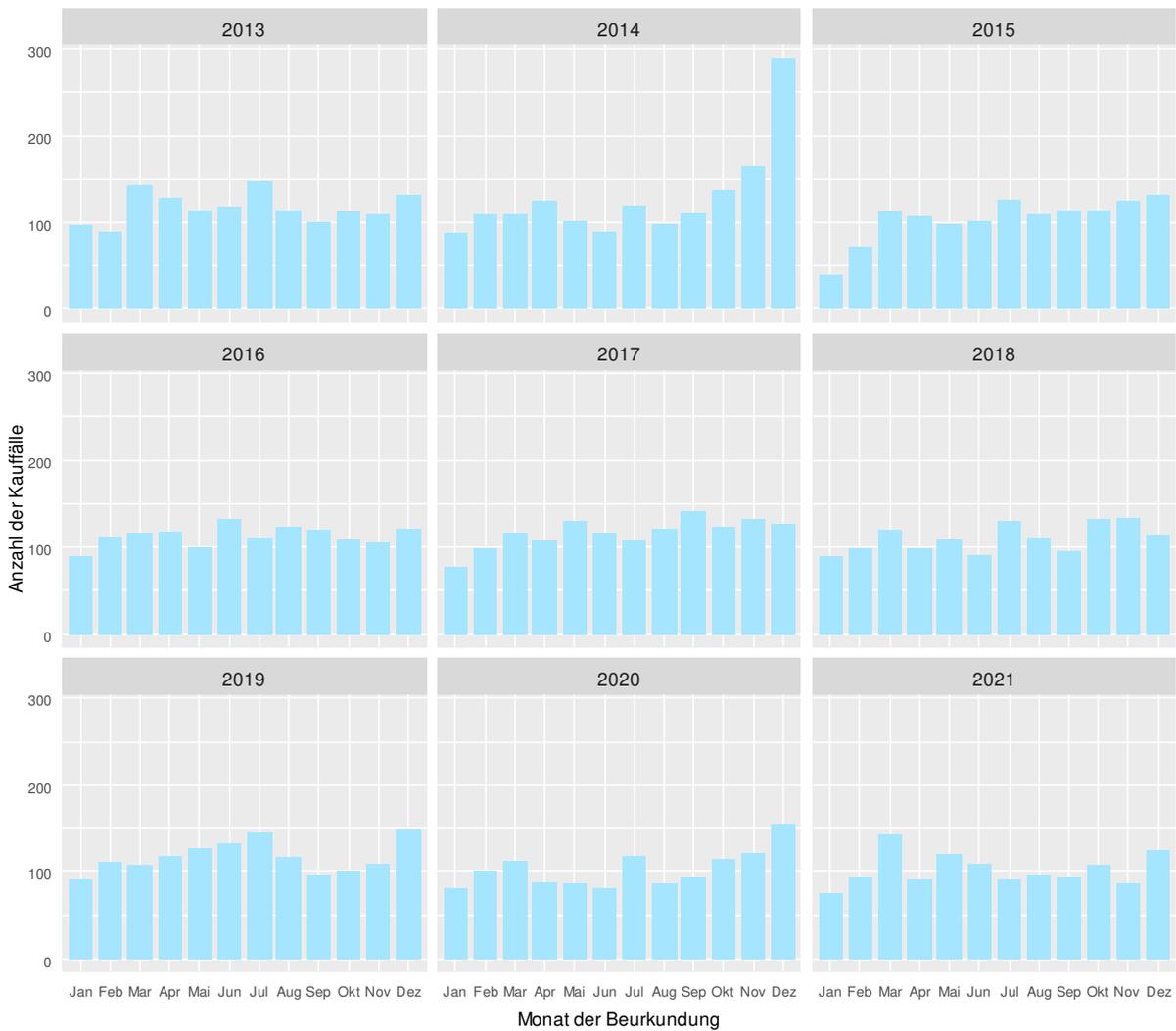
1.230 Kauffälle

zugeleitet worden.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung

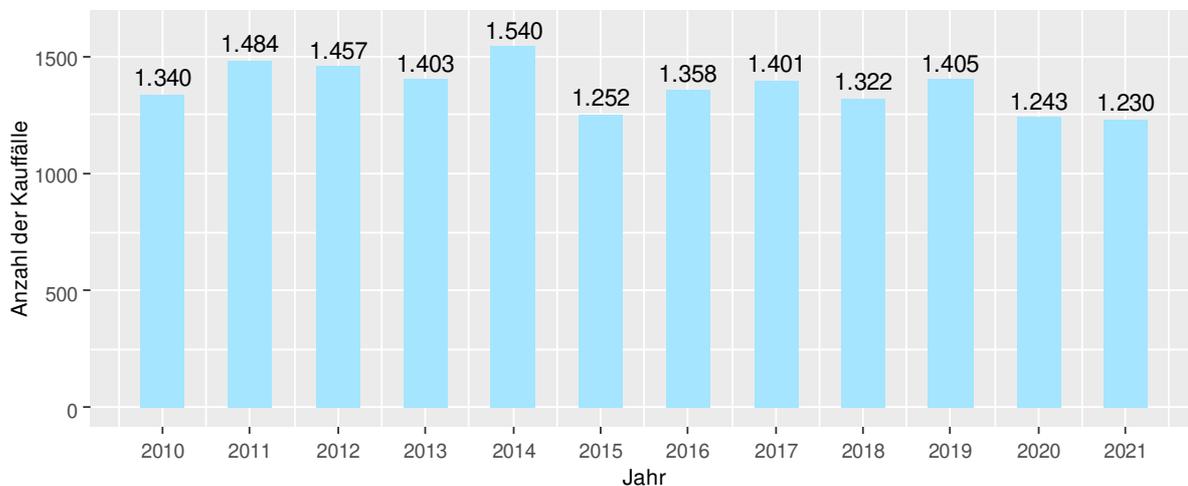


Diverse Gesetzesänderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. Im Jahr 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen. 2020 ist der Rückgang der getätigten Kaufverträge im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

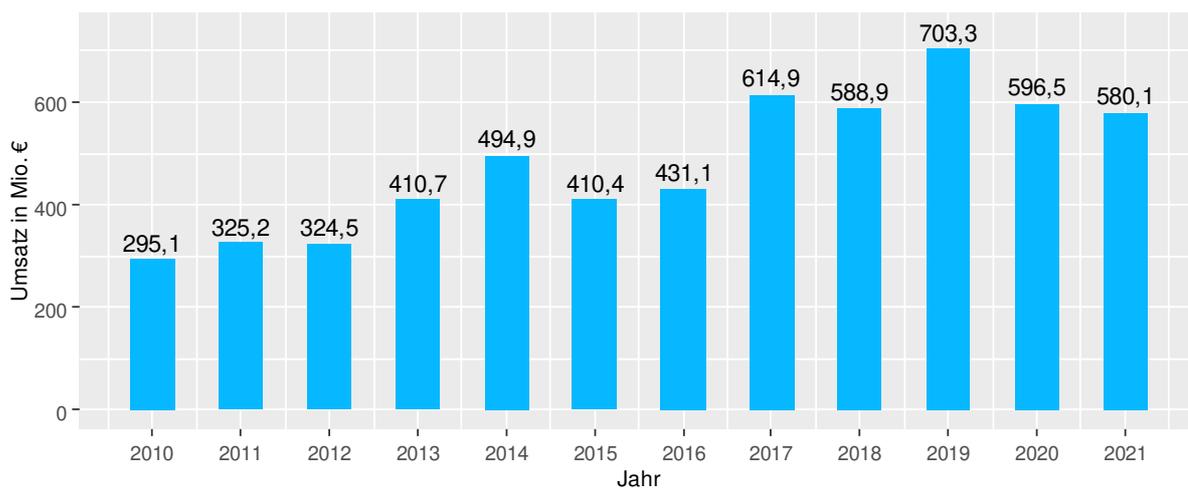
3.1 Gesamtumsatz

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

Anzahl Kauffälle alle Grundstücksteilmärkte

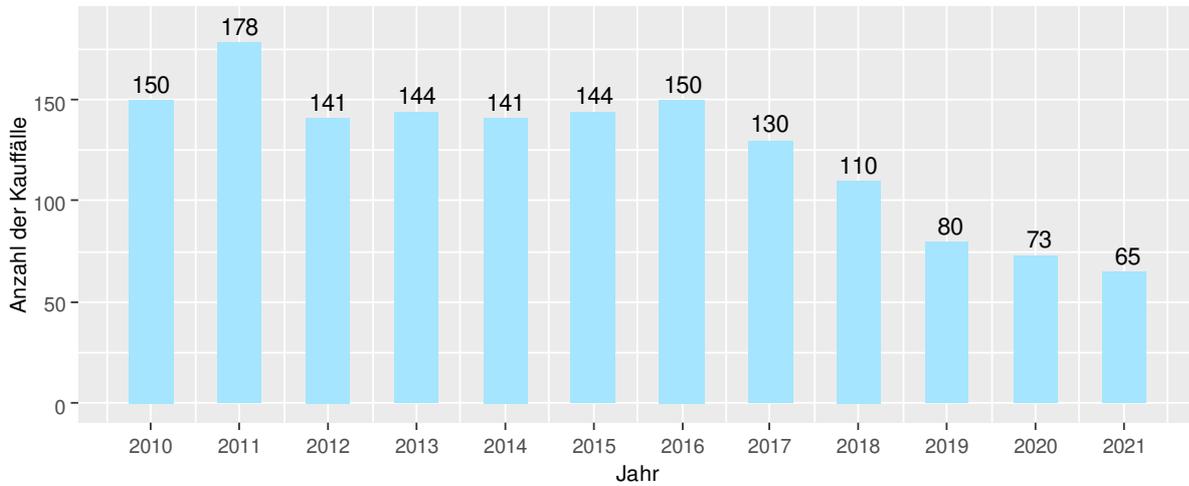


Geldumsatz alle Grundstücksteilmärkte

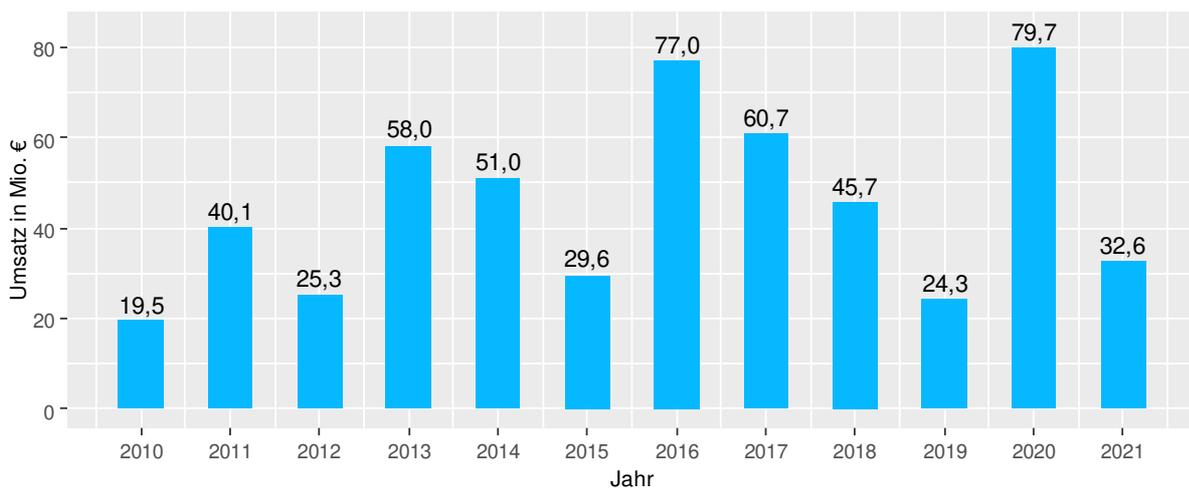


3.2 unbebaute Grundstücke

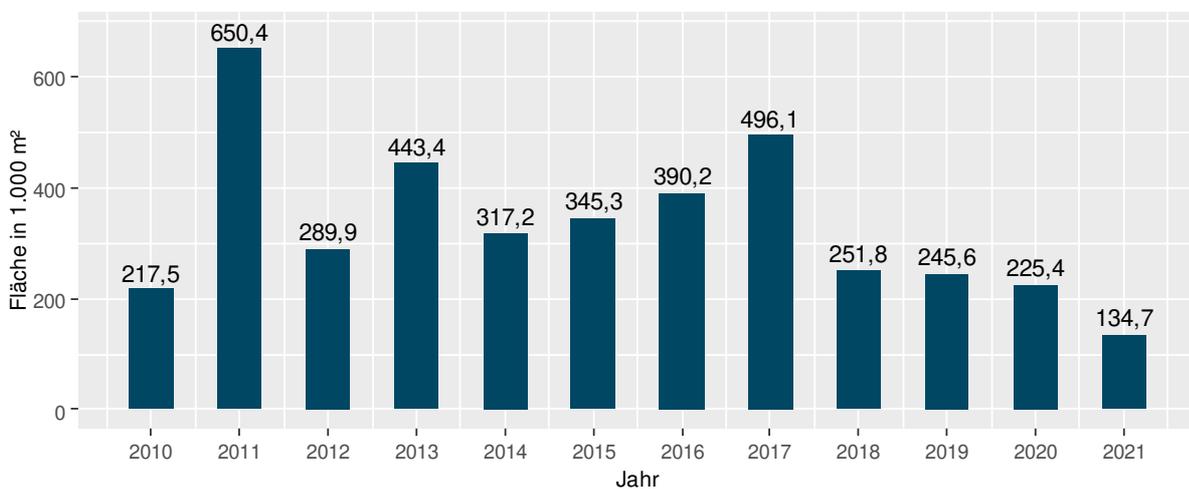
Anzahl Kauffälle unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



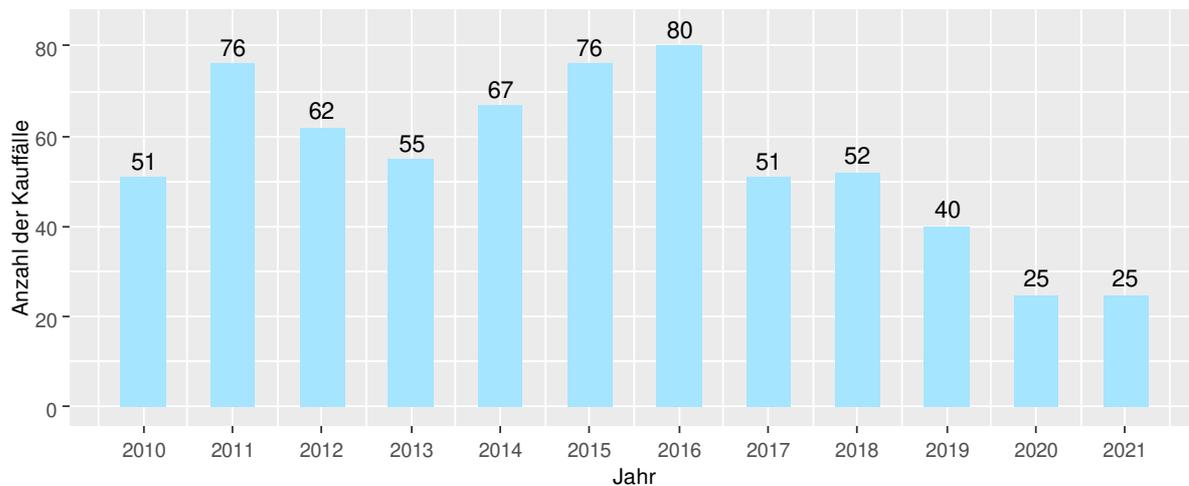
Geldumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



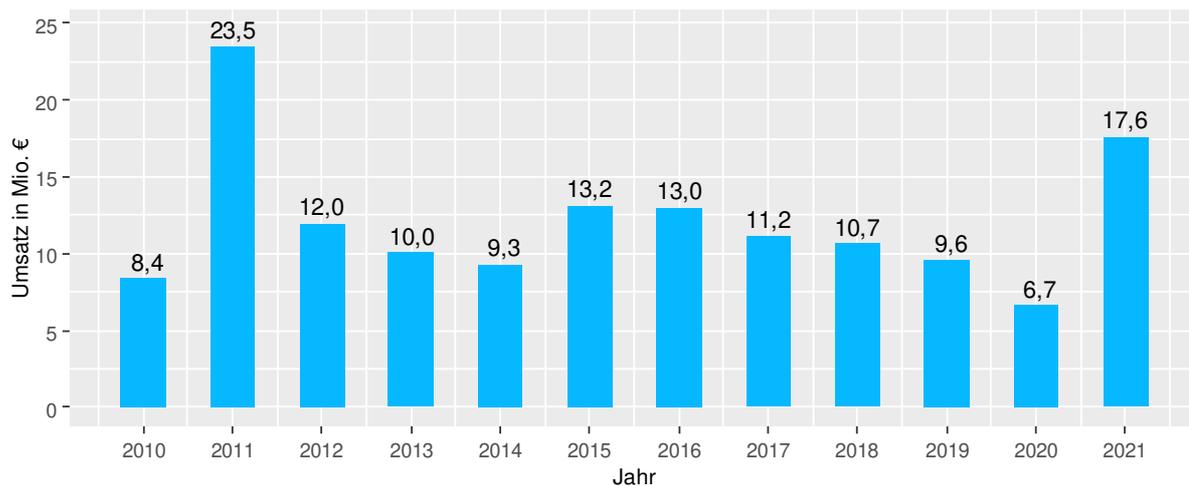
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



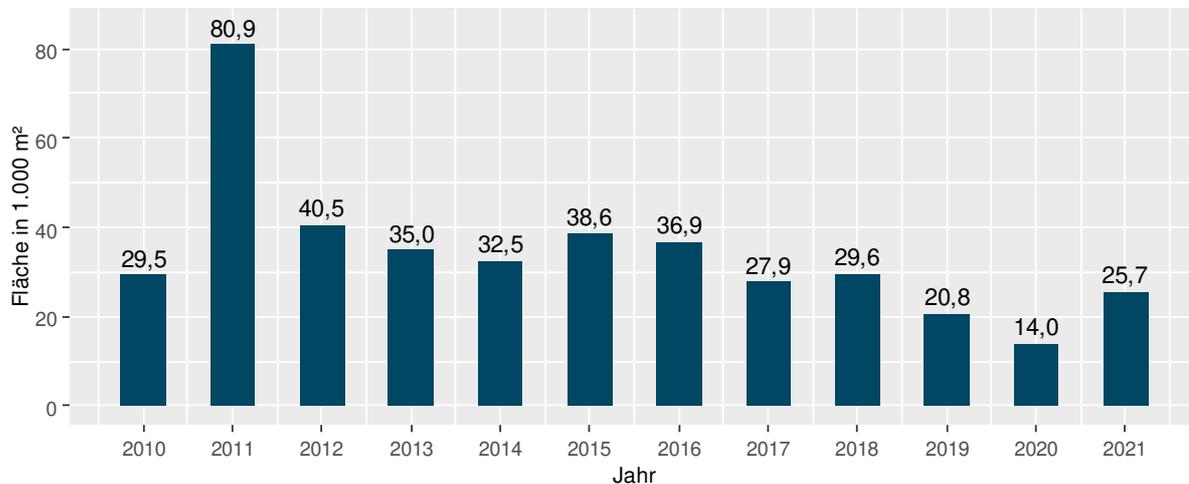
Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau



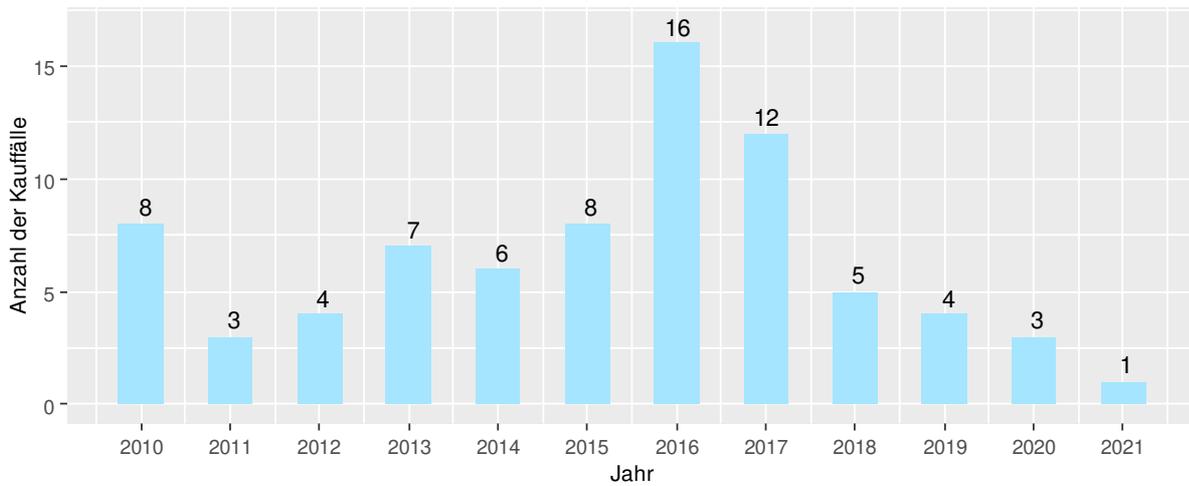
Geldumsatz individueller Wohnungsbau



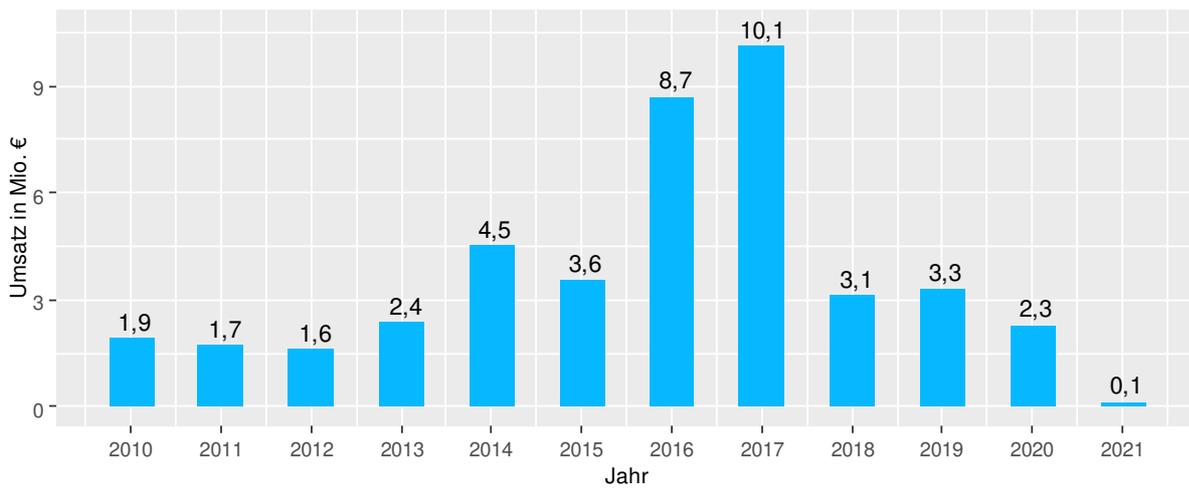
Flächenumsatz individueller Wohnungsbau



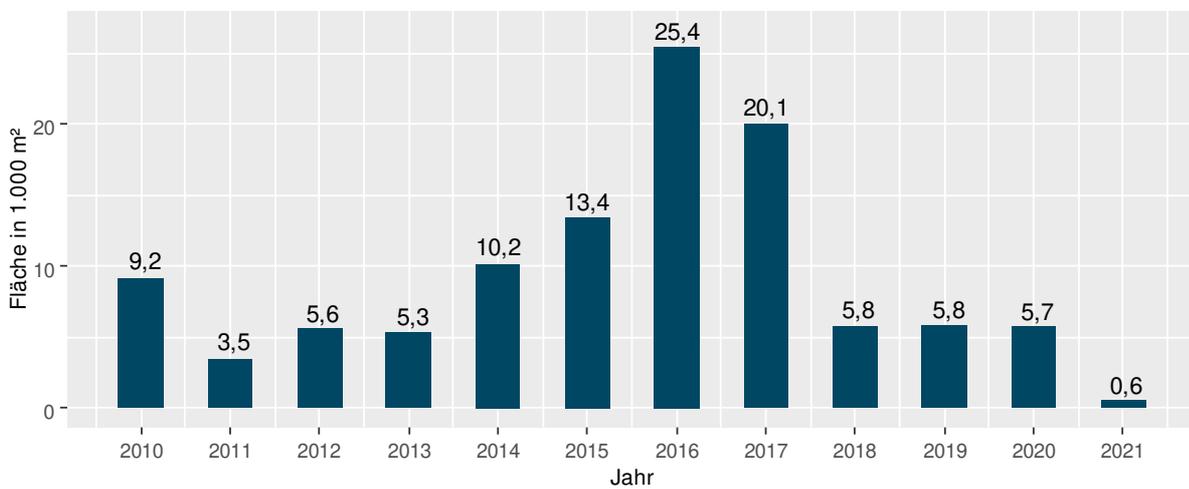
Anzahl Kauffälle Geschosswohnungsbau



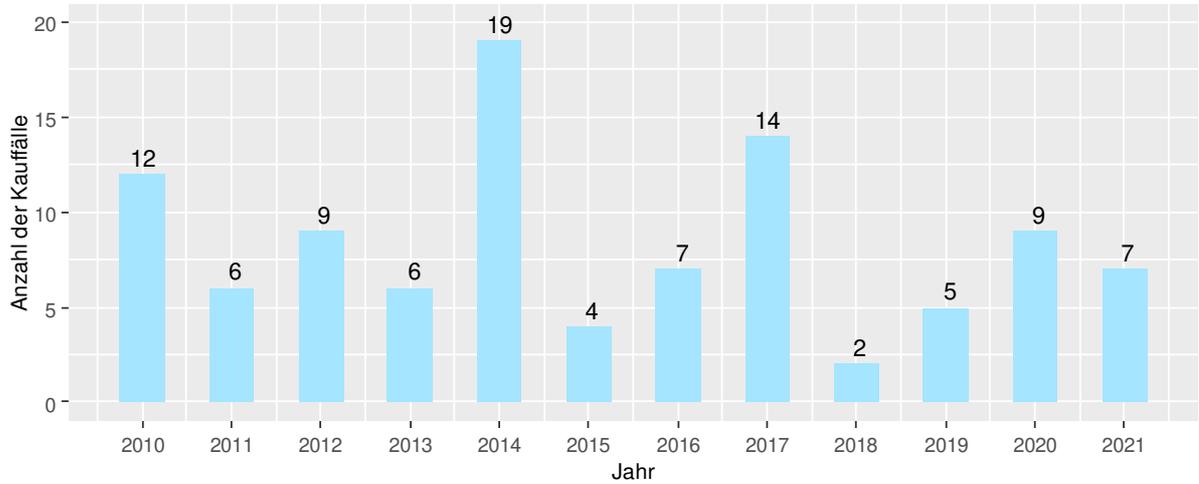
Geldumsatz Geschosswohnungsbau



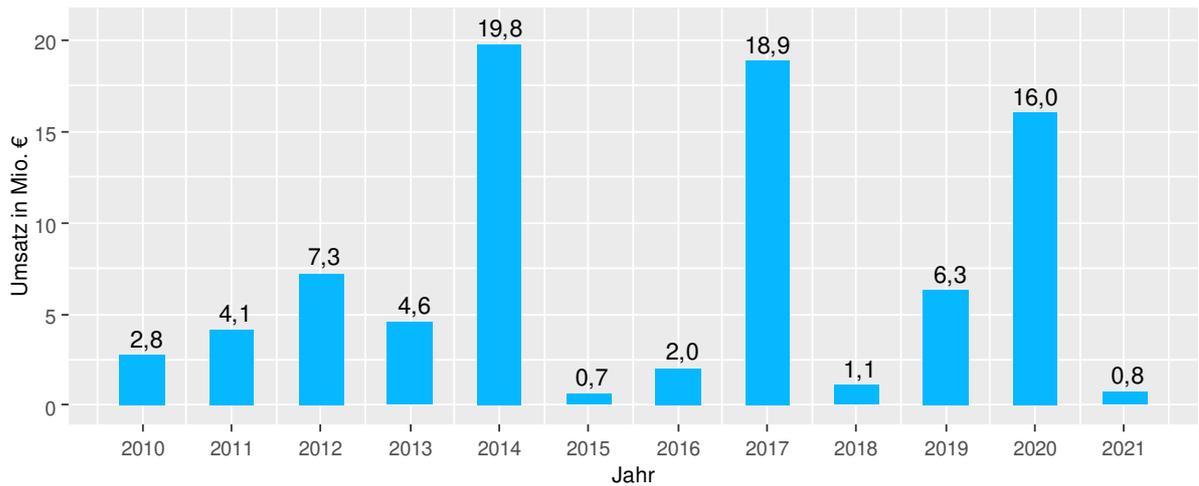
Flächenumsatz Geschosswohnungsbau



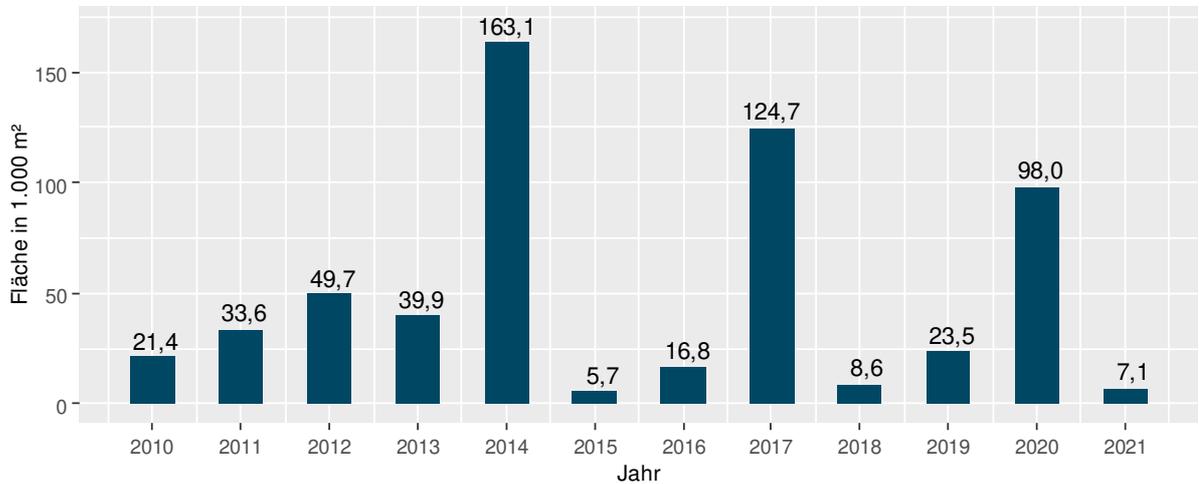
Anzahl Kauffälle Gewerbe- und Industriebauland



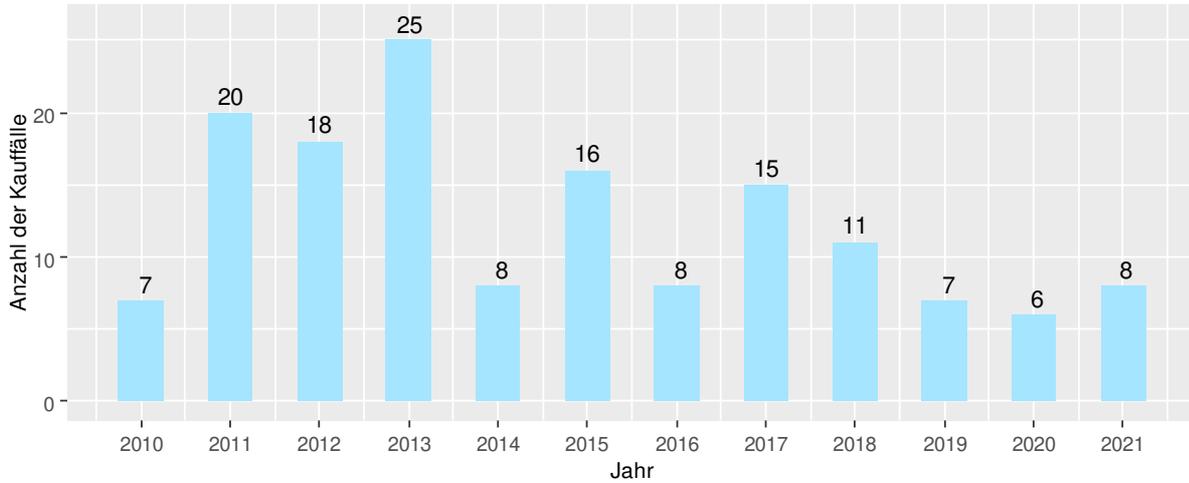
Geldumsatz Gewerbe- und Industriebauland



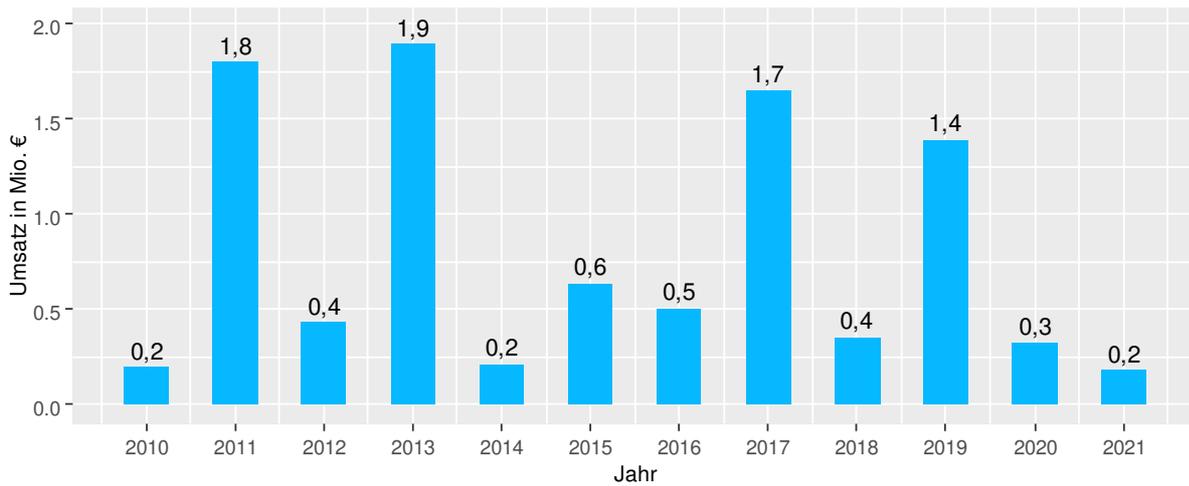
Flächenumsatz Gewerbe- und Industriebauland



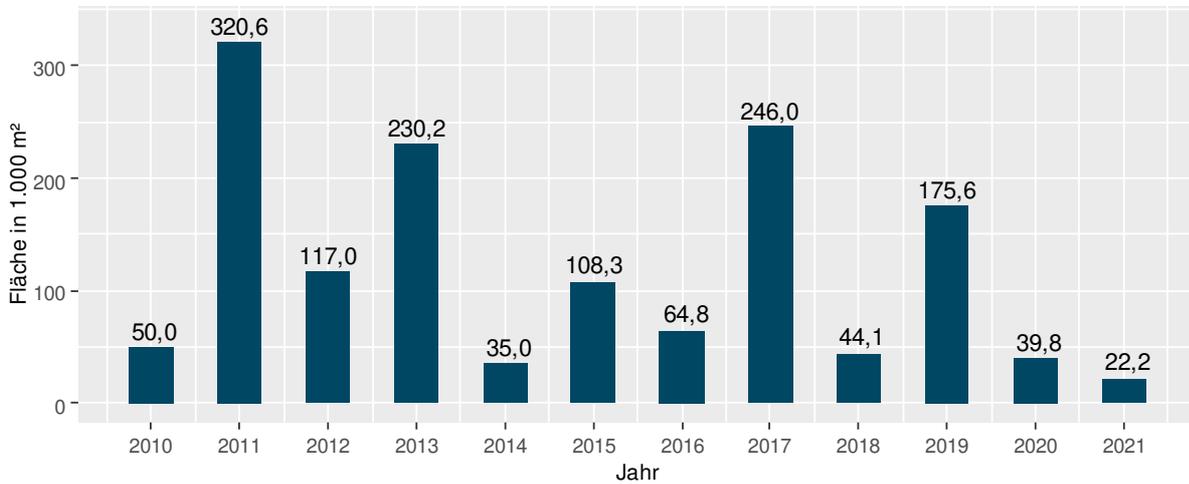
Anzahl Kauffälle Agrarland (Acker)



Geldumsatz Agrarland (Acker)

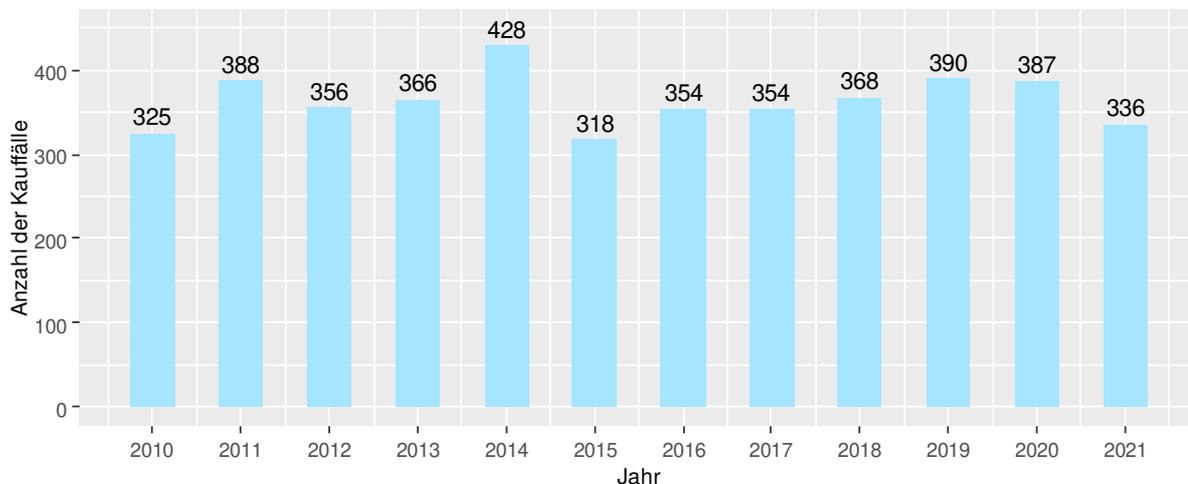


Flächenumsatz Agrarland (Acker)

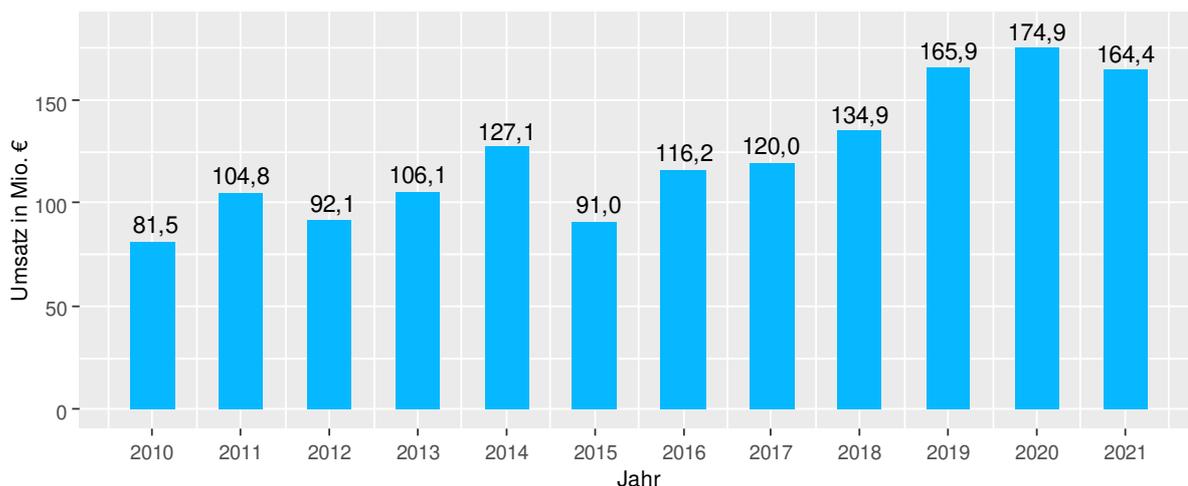


3.3 bebaute Grundstücke

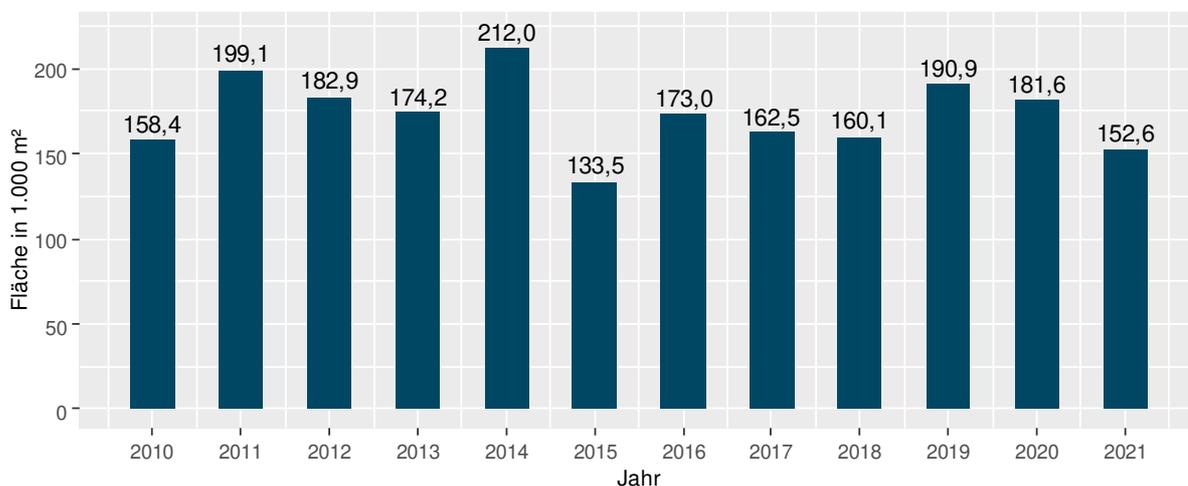
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



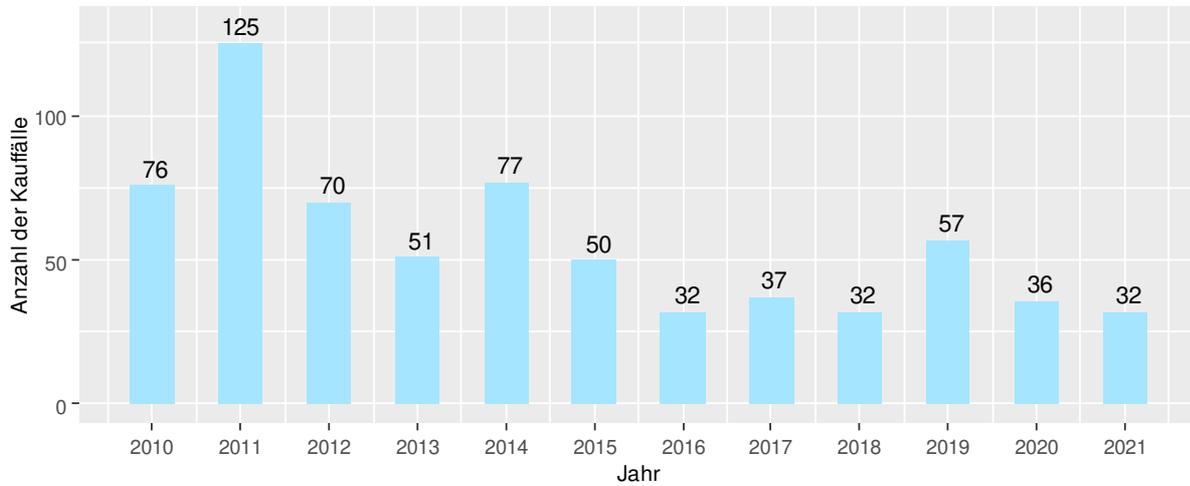
Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



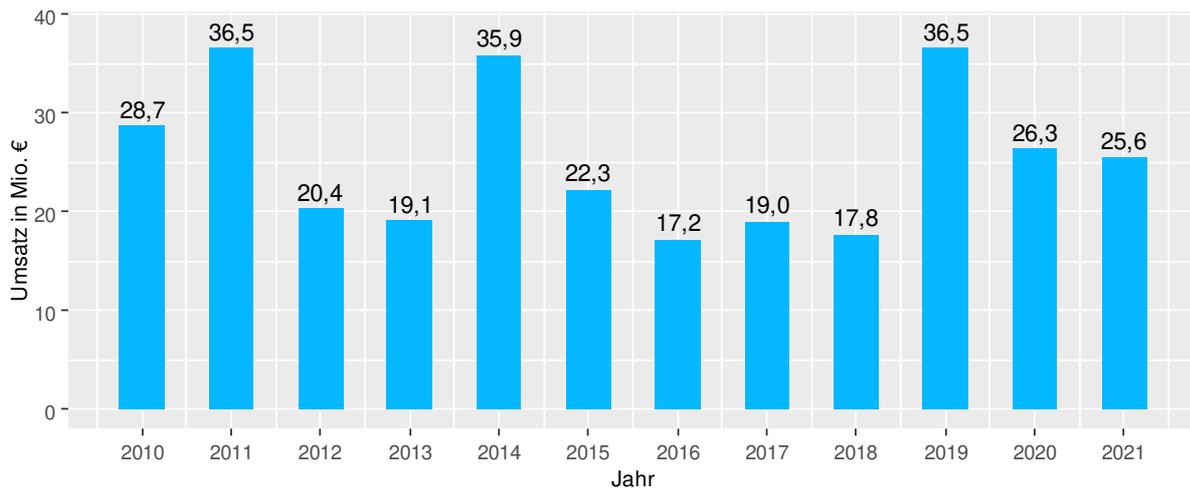
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



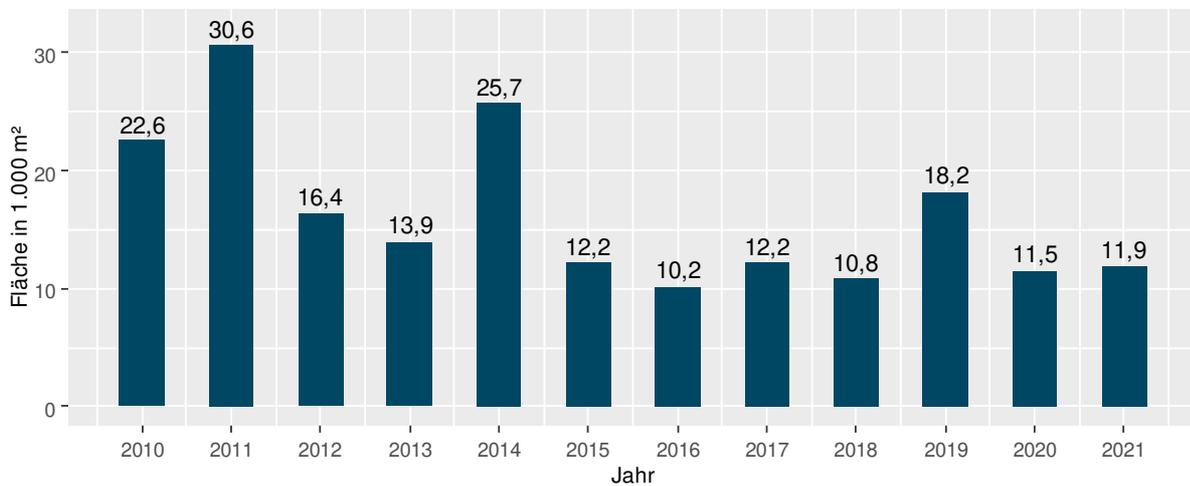
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

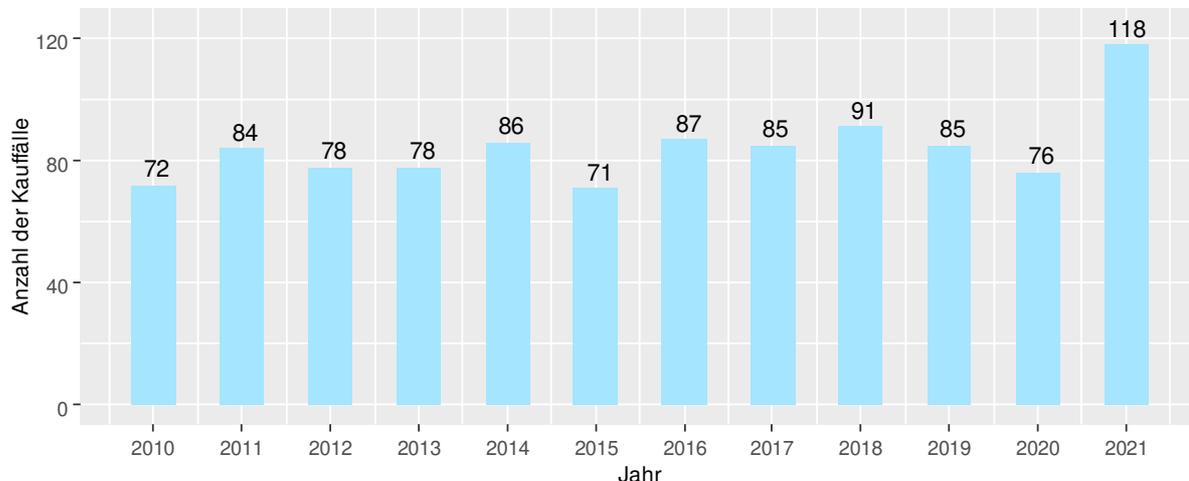


Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

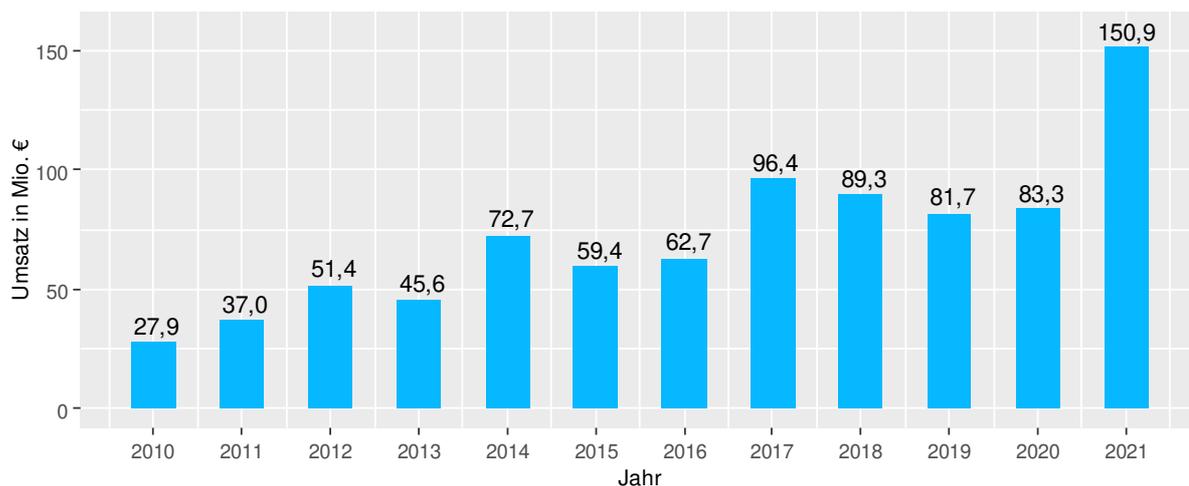


In dem nachfolgenden Grundstücksteilmarkt sind in den Umsatzzahlen sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

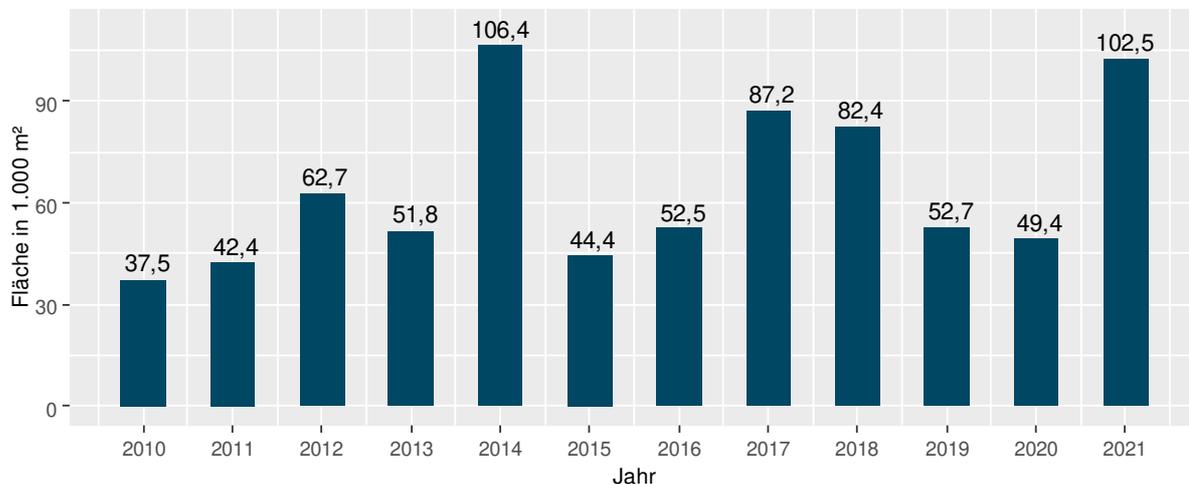
Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

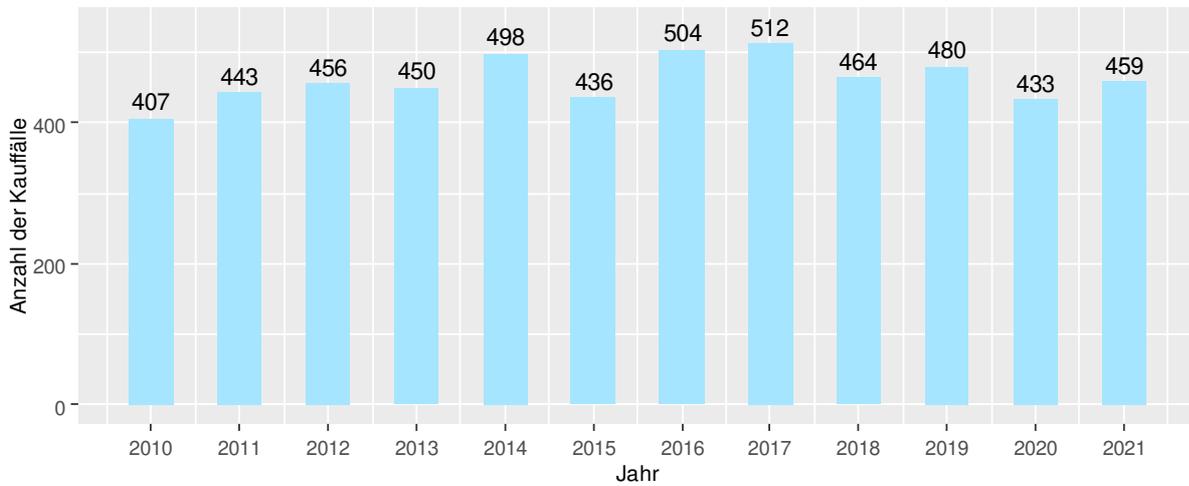


Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser

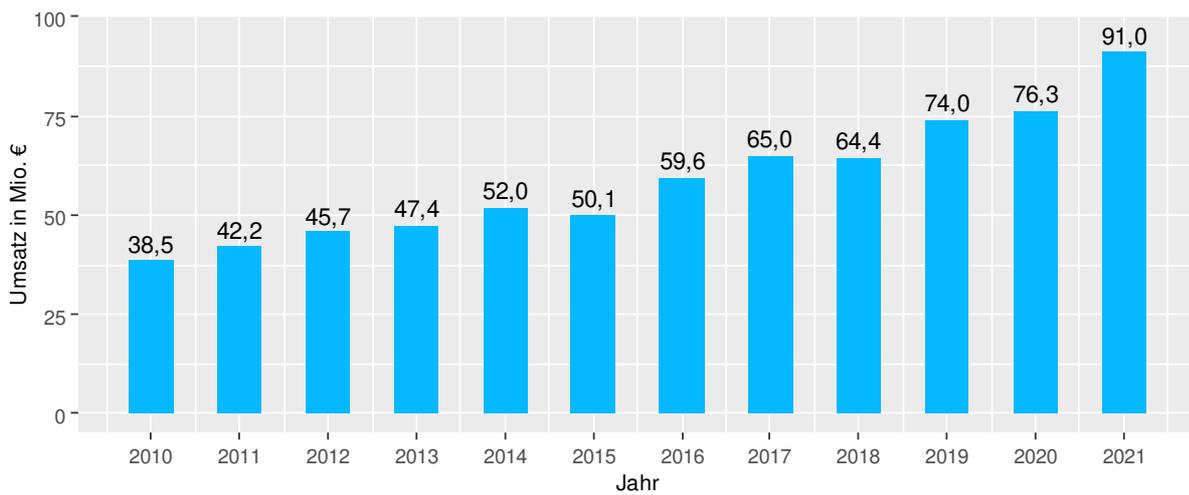


3.4 Wohnungseigentum

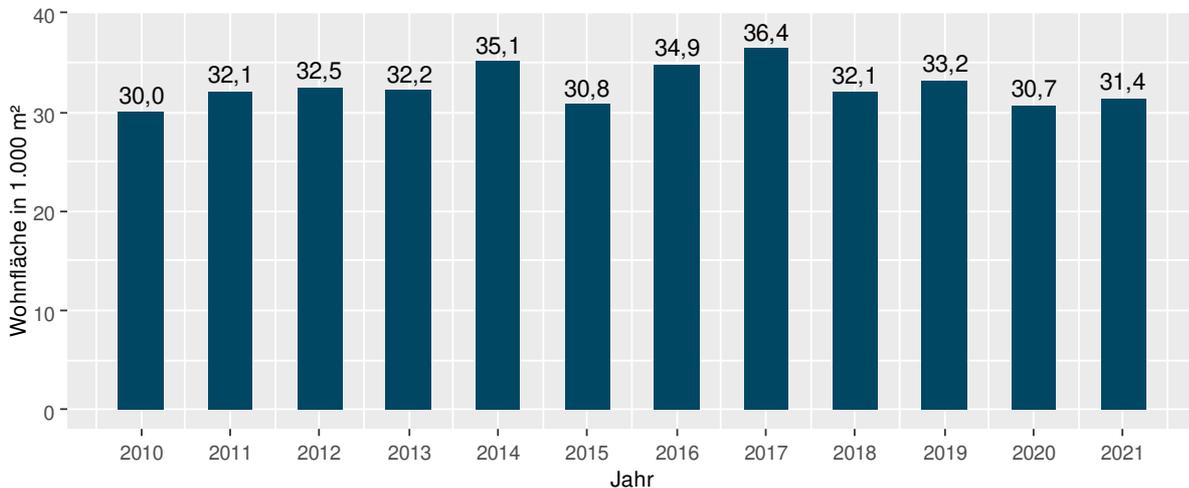
Anzahl Kauffälle Weiterverkäufe



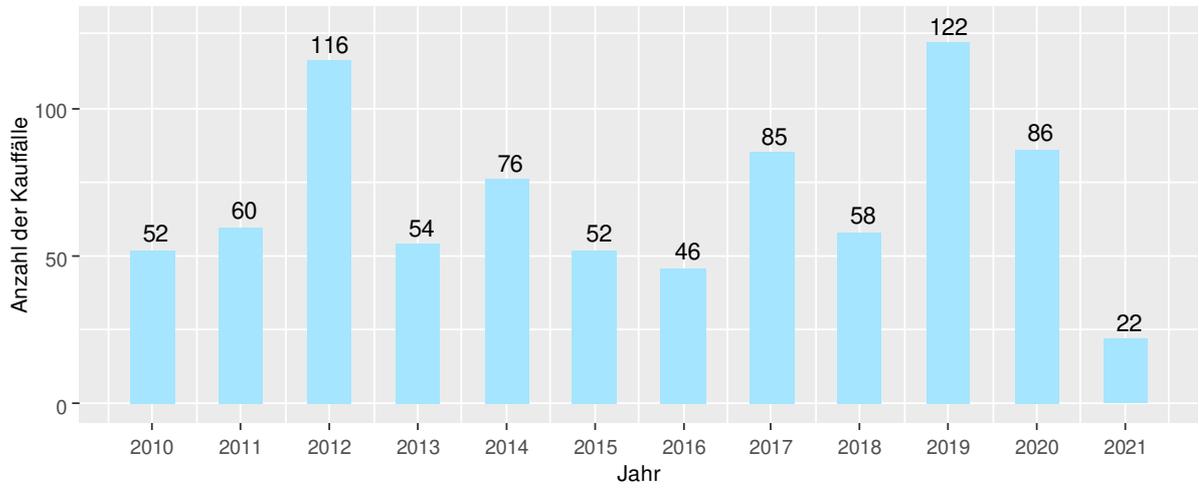
Geldumsatz Weiterverkäufe



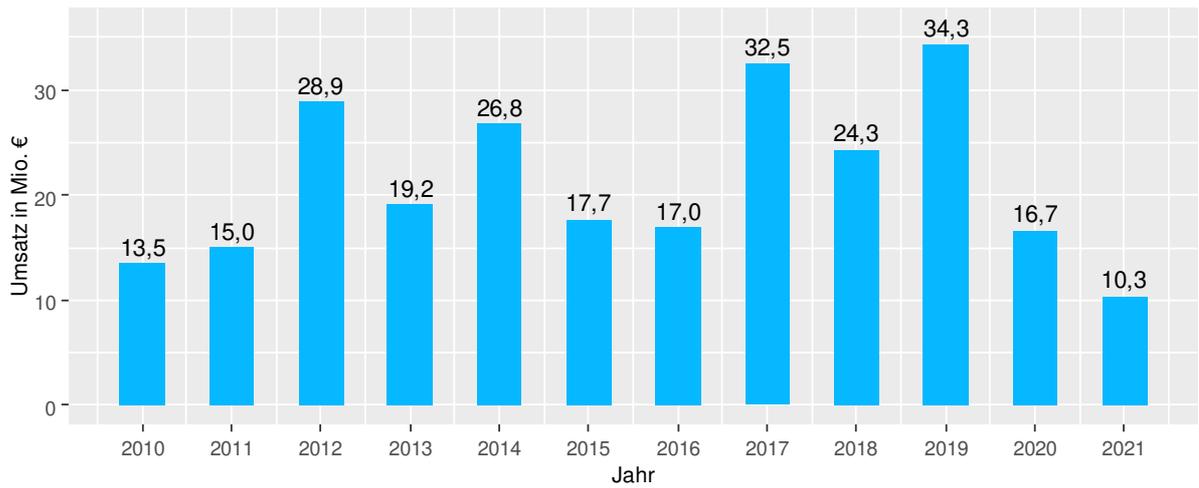
Flächenumsatz Weiterverkäufe



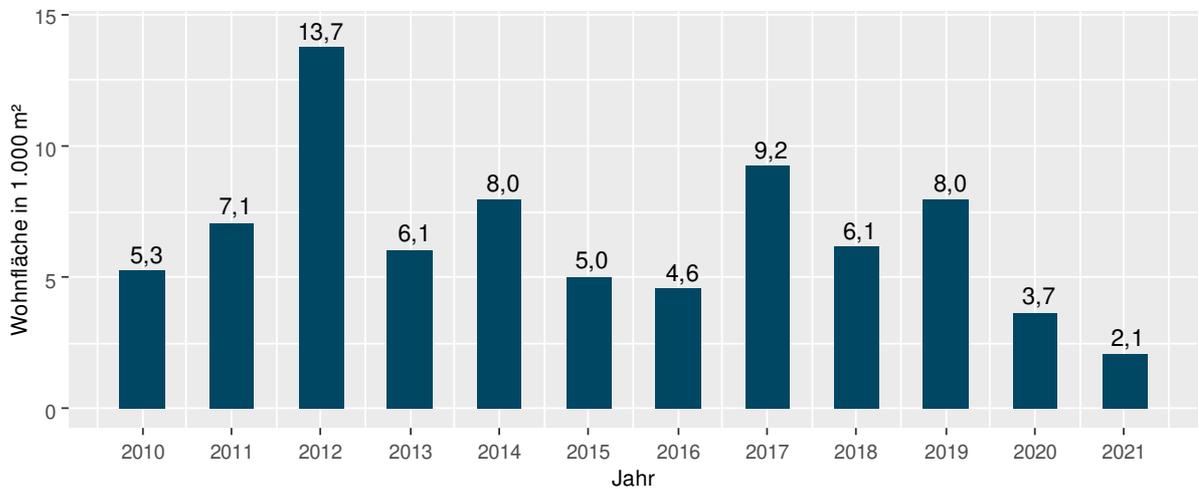
Anzahl Kauffälle Erstverkäufe



Geldumsatz Erstverkäufe



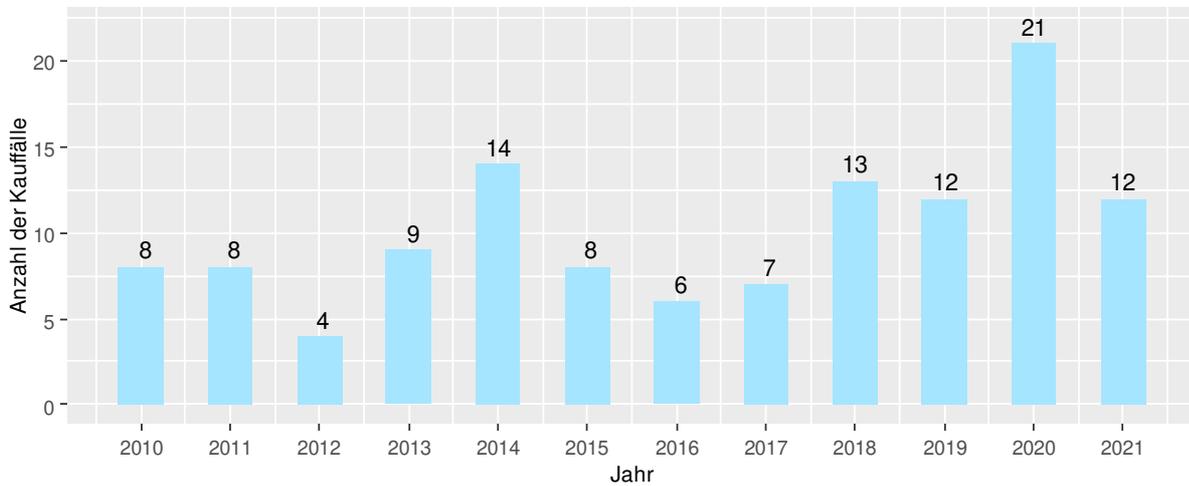
Flächenumsatz Erstverkäufe



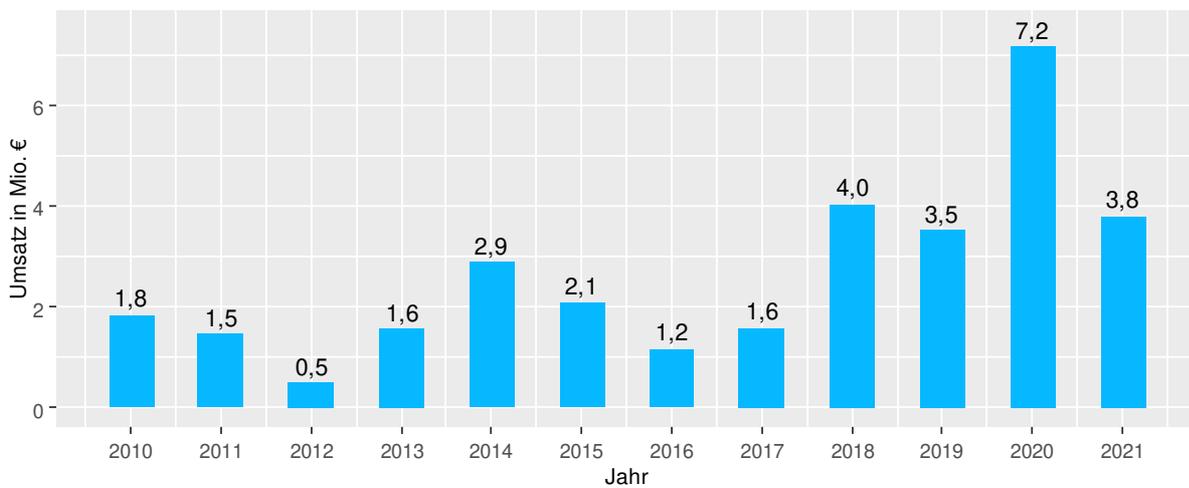
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Anzahl Kauffälle Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke



Geldumsatz Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

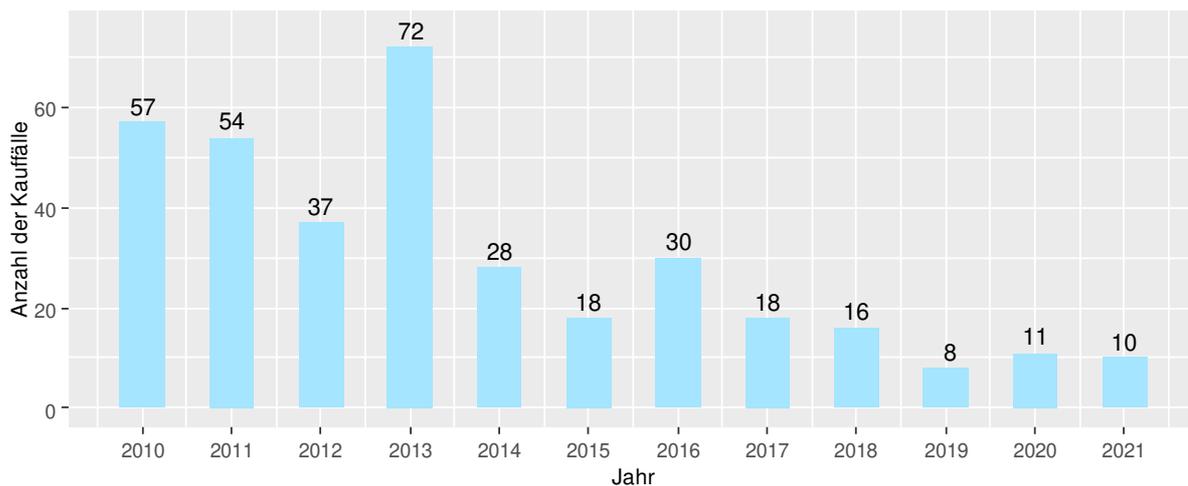


3.6 Sonstige

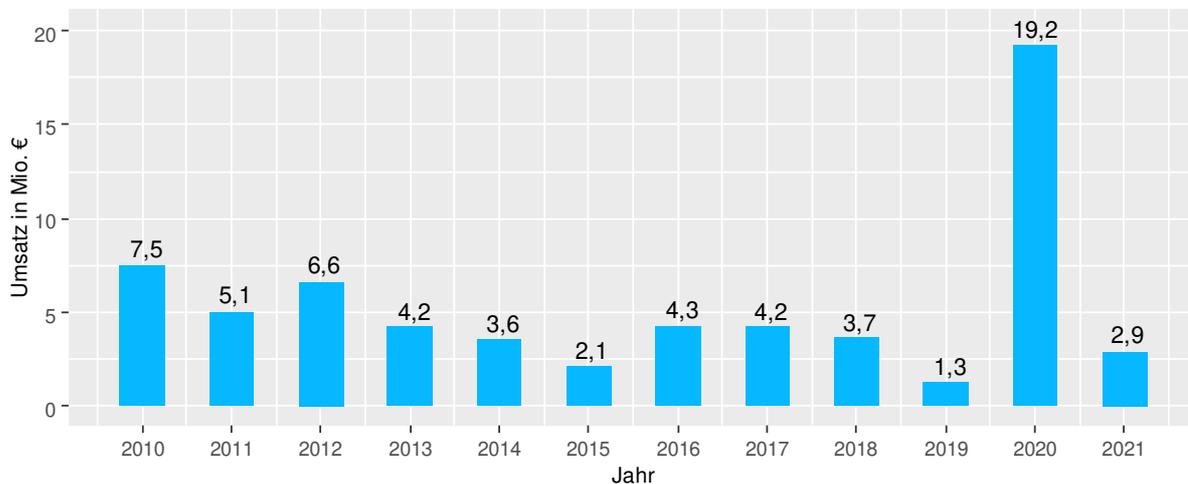
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erhält vom Amtsgericht Neuss Abschriften der Zwangsversteigerungszuschläge.

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

Anzahl Kauffälle Zwangsversteigerung



Geldumsatz Zwangsversteigerung



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Bodenrichtwerte

4.1.1 Definition

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2022 insgesamt 327 flächendeckende zonale Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) BauGB beschlossen.

4.1.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Adresse

www.boris.nrw.de



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

Detailinformationen	
Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Mehrgeschossig	Weitere Produkte Kontakt
2022	Örtliche Fachinformationen anzeigen
Bodenrichtwert	640 €/m² (Mehrgeschossig)
Lage und Wert	
Gemeinde	Neuss
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Innenstadt
Bodenrichtwertnummer	201002
Bodenrichtwert	640 €/m ² (Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbetragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosshöhe	IV
Geschossflächenzahl	1,6
Tiefe	35 m

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

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



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

4.1.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom 22.02.2022 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke zum **Stichtag 01.01.2022**.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	760 €/m ²	620 €/m ²	470 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	700 €/m ²	590 €/m ²	450 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	660 €/m ²	560 €/m ²	430 €/m ²
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags, GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV	760 €/m ²	640 €/m ²	530 €/m ²
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)	140 €/m ²		

4.1.4 Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

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

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

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

4.1.5 Indexreihen

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

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

Im Einzelnen existieren Indexreihen für

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

Alle Bodenpreisindexreihen für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres.

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

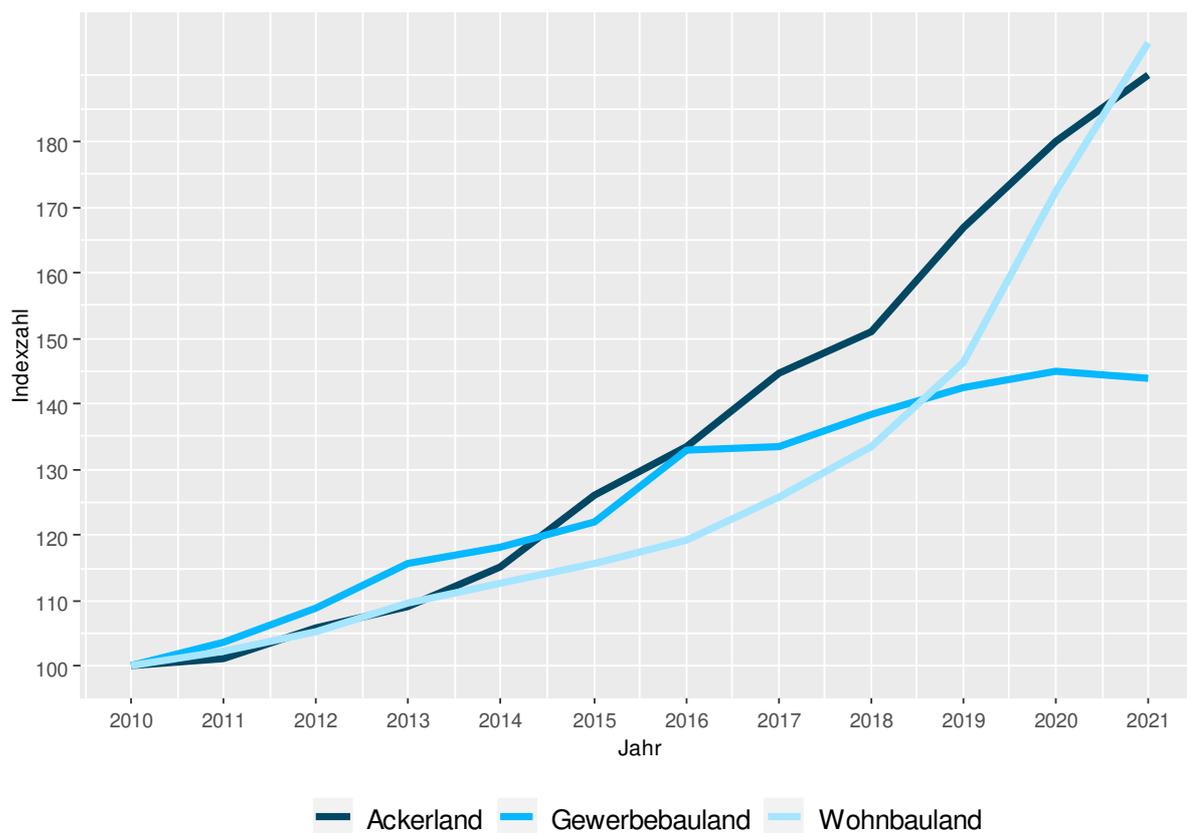
Die grafische Darstellung für die Teilmärkte „Wohnbauland“ und „bebaute Grundstücke“ in Verbindung mit der Darstellung der Entwicklung des Verbraucherpreises wird in Kapitel 11 vorgenommen.

Indexreihe unbebaute Grundstücke
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe und Industrie	reines Agrarland
2000	83,0	92,2	96,4
	3,7 %	0,1 %	1,6 %
2001	86,1	92,3	97,9
	2,9 %	2,7 %	1,9 %
2002	88,6	94,7	99,8
	4,0 %	0,8 %	1,4 %
2003	92,1	95,5	101,2
	1,0 %	2,7 %	0,9 %
2004	93,0	98,1	102,1
	1,5 %	-1,2 %	-4,5 %
2005	94,4	97,0	97,5
	1,3 %	1,7 %	2,0 %
2006	95,6	98,6	99,5
	0,0 %	-0,2 %	-0,5 %
2007	95,6	98,4	98,9
	0,5 %	-0,8 %	3,0 %
2008	96,1	97,6	101,9
	1,9 %	-0,8 %	-1,5 %
2009	97,9	96,7	100,4
	2,1 %	3,4 %	-0,4 %
2010	100,0	100,0	100,0
	2,3 %	3,8 %	1,2 %
2011	102,3	103,8	101,2
	2,9 %	5,0 %	4,5 %
2012	105,3	108,9	105,8
	4,2 %	6,3 %	3,3 %
2013	109,8	115,7	109,2
	2,5 %	2,1 %	5,3 %
2014	112,5	118,2	115,0
	2,7 %	3,2 %	9,6 %
2015	115,6	122,0	126,0
	3,1 %	8,9 %	5,9 %
2016	119,1	132,8	133,4
	5,7 %	0,4 %	8,4 %
2017	125,9	133,4	144,6
	6,1 %	3,8 %	4,4 %
2018	133,5	138,5	151,0
	9,6 %	2,9 %	10,5 %
2019	146,4	142,5	166,8
	17,7 %	1,8 %	7,9 %
2020	172,2	145,1	180,1
	13,2 %	-0,7 %	5,6 %
2021	195,0	144,0	190,1

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke



4.1.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

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

A	Ackerland oder ackerfähiges Grünland	9,50 €/m ²
---	--------------------------------------	-----------------------

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine mittlere Bonität von 61 mit einer Standardabweichung von 15.

GR	Grünland	5,00 €/m ²
F	forstwirtschaftliche Flächen und Wald	1,00 €/m ²

In dem Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und Wald ist der Aufwuchs nicht enthalten.

4.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.2.1 Bauerwartungsland

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen definiert, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Bauerwartungsland aus den Jahren 2010 bis 2021 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund 32 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 9 \%$, einem Minimum von 16 % und einem Maximum von 44 %. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Bauerwartung.

4.2.2 Rohbauland

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

Aus den Jahren 2010 bis 2021 liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 61 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 14 \%$, einem Minimum von 37 % und einem Maximum von 91 %.

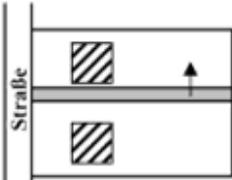
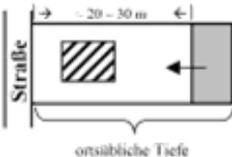
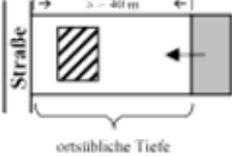
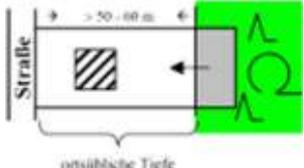
4.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.3.1 Arrondierungsflächen

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

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2021 für Arrondierungsflächen ausgewertet und diese ins Verhältnis zum maßgebenden Bodenrichtwert gesetzt. Bei der Auswertung wurde nach den folgenden Typen differenziert:

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

Arrondierungstyp	N	Anteil am BRW in %			
		Mittel	Min	Max	s
Typ A 	33	85	43	115	20
Typ B 	6	50	47	54	3
Typ C 	27	33	17	49	10
Typ D 	(3)	(9)	(4)	(13)	(5)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Neuss. Die Daten basieren auf Kauffällen aus den Jahren 2019 bis 2021 und wurden auf die Wertverhältnisse 2021 konjunkturell angepasst. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

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

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

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

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

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	26	519.000	83.000	3.310	610
1975 - 1994	13	663.000	159.000	3.850	690
1995 - 2009	11	757.000	139.000	4.500	830

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	26	160	31	650	88
1975 - 1994	13	175	47	598	109
1995 - 2009	11	172	41	543	136

Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und ReihenendhäuserGrundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	50	395.000	71.000	3.270	500
1975 - 1994	45	492.000	95.000	3.780	580
1995 - 2009	26	571.000	84.000	4.390	680
2010 - 2019	9	672.000	93.000	4.850	610
Neubau	57	733.000	63.000	5.270	570

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	50	122	20	382	65
1975 - 1994	45	131	21	344	70
1995 - 2009	26	132	23	306	42
2010 - 2019	9	139	16	315	49
Neubau	57	140	14	322	61

Durchschnittswerte für ReihenmittelhäuserGrundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	4	358.000	72.000	2.980	400
1950 - 1974	60	340.000	57.000	3.100	510
1975 - 1994	54	412.000	57.000	3.240	420
1995 - 2009	30	478.000	68.000	3.810	490
2010 - 2019	6	505.000	48.000	4.180	410
Neubau	17	624.000	88.000	4.990	660

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	4	121	22	200	22
1950 - 1974	60	111	20	238	34
1975 - 1994	54	128	16	202	32
1995 - 2009	30	126	13	205	34
2010 - 2019	6	122	20	174	22
Neubau	17	127	20	218	40

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss hat ca. 2.100 Kauffälle von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2021 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beinhalten keine Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten, etc.)
- beziehen sich nicht auf denkmalgeschützte Gebäude

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

The screenshot shows the BORIS website interface. A map of Neuss is visible in the background with various colored zones. A red arrow points to a specific zone. The detailed information panel on the left contains the following data:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Reihen- und Doppelhäuser	Weitere Produkte Karte
2022	Ortliche Fachinformationen anzeigen
Immobilienrichtwert	4250 €/m² (Reihen- und Doppelhäuser)
Lage und Wert	
Gemeinde	Neuss
Ortsteil	Stadionviertel
Name	Behringstr., Felkestr., Lützowstr.
Immobilienrichtwertnummer	314007
Immobilienrichtwert	4250 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2022
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Garage/ Stellplatz	Garage
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Wohnfläche	135 m ²
Keller	vorhanden
Dachgeschoss	ausgebaut
Anzahl der Geschosse	2
Denkmalschutz	Nein

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

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

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

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	4250 €/m ²		
Anzahl der Geschosse	2	2	0%
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	6%
Wohnfläche	135 m ²	144	-3%
Baujahr	1980	1968	-6%
Grundstücksgröße	350 m ²	310	-1%
Keller	vorhanden	vorhanden	0%
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0%
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	13%
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage	0%
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-4%
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0%
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0%
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	0%
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		4.400 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		630.000 €	

Umrechnungskoeffizienten

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

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

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

a) Anzahl Geschosse

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

b) Modernisierungsgrad

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

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

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

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,97
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,06
überwiegend modernisiert	1,14
umfassend modernisiert	1,31

c) Garage/Stellplatz

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

d) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 79 m ²	1,21	1,25	1,37
80 - 84 m ²	1,19	1,23	1,35
85 - 89 m ²	1,17	1,20	1,32
90 - 94 m ²	1,14	1,18	1,29
95 - 99 m ²	1,12	1,15	1,26
100 - 104 m ²	1,10	1,13	1,24
105 - 109 m ²	1,07	1,10	1,21
110 - 114 m ²	1,04	1,08	1,18
115 - 119 m ²	1,02	1,05	1,15
120 - 124 m ²	1,01	1,04	1,14
125 - 129 m ²	0,99	1,02	1,12
130 - 134 m ²	0,98	1,01	1,11
135 - 139 m ²	0,96	0,99	1,09
140 - 144 m ²	0,95	0,98	1,08
145 - 149 m ²	0,93	0,96	1,06
150 - 154 m ²	0,91	0,94	1,04
155 - 159 m ²	0,89	0,92	1,01
160 - 169 m ²	0,87	0,90	0,99
170 - 179 m ²	0,84	0,87	0,96
180 - 189 m ²	0,83	0,85	0,93
190 - 199 m ²	0,81	0,83	0,91
200 - 209 m ²	0,78	0,80	0,88
210 - 219 m ²	0,76	0,78	0,86
220 - 229 m ²	0,75	0,77	0,84
230 - 239 m ²	0,73	0,75	0,82
240 - 249 m ²	0,71	0,73	0,80

e) Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,97

f) Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,06	1,10
Doppelhaushälfte	0,94	1,00	1,04
Reihenendhaus	0,93	0,99	1,03
Reihenmittelhaus	0,91	0,96	1,00

g) tatsächliches Baujahr

Auch bei durchgeführten Modernisierungen ist vom tatsächlichen Baujahr auszugehen.

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1920	1,03	1,00	0,99	0,93	0,88	0,83	0,79
1920 - 1949	1,00	0,98	0,96	0,91	0,86	0,81	0,77
1950 - 1969	1,03	1,00	0,99	0,93	0,88	0,83	0,79
1970 - 1974	1,04	1,01	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80
1975 - 1979	1,08	1,05	1,04	0,98	0,92	0,87	0,83
1980 - 1984	1,13	1,10	1,08	1,02	0,97	0,91	0,87
1985 - 1989	1,15	1,12	1,11	1,05	0,99	0,93	0,88
1990 - 1994	1,18	1,15	1,13	1,07	1,01	0,95	0,90
1995 - 1999	1,23	1,20	1,18	1,11	1,05	0,99	0,94
2000 - 2004	1,25	1,22	1,20	1,14	1,08	1,01	0,96
2005 - 2009	1,28	1,24	1,23	1,16	1,10	1,03	0,98
2010 - 2019	1,31	1,28	1,27	1,19	1,13	1,06	1,01
Neubau	1,33	1,29	1,28	1,20	1,14	1,07	1,02

h) Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunterkellert	0,96
nicht vorhanden	0,91

i) Grundstücksgröße

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

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	275 m ²	350 m ²	650 m ²
120 - 149 m ²	0,91	0,89	0,81
150 - 199 m ²	0,95	0,93	0,85
200 - 249 m ²	0,98	0,96	0,87
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,89
300 - 349 m ²	1,01	0,99	0,90
350 - 399 m ²	1,03	1,01	0,92
400 - 449 m ²	1,05	1,03	0,94
450 - 499 m ²	1,07	1,05	0,96
500 - 549 m ²	1,08	1,06	0,97
550 - 599 m ²	1,10	1,08	0,98
600 - 649 m ²	1,11	1,09	0,99
650 - 699 m ²	1,13	1,11	1,01
700 - 749 m ²	1,15	1,13	1,03
750 - 799 m ²	1,17	1,15	1,05
800 - 849 m ²	1,20	1,18	1,07
850 - 899 m ²	1,22	1,20	1,09
900 - 999 m ²	1,25	1,23	1,12

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

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	sehr einfach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,85	0,76	0,68	0,60	0,53	0,48
einfach	1,18	1,00	0,89	0,80	0,71	0,62	0,57
einfach bis mittel	1,32	1,13	1,00	0,90	0,80	0,70	0,64
mittel	1,47	1,25	1,11	1,00	0,88	0,78	0,71
mittel bis gehoben	1,66	1,41	1,26	1,13	1,00	0,88	0,80
gehoben	1,90	1,61	1,43	1,29	1,14	1,00	0,91
gehoben bis stark gehoben	2,07	1,76	1,57	1,41	1,25	1,09	1,00

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

k) Dachgeschoss

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,06
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,08

l) Vermietungssituation

Teilvermietete Objekte sind der Kategorie „unvermietet“ zuzuordnen.

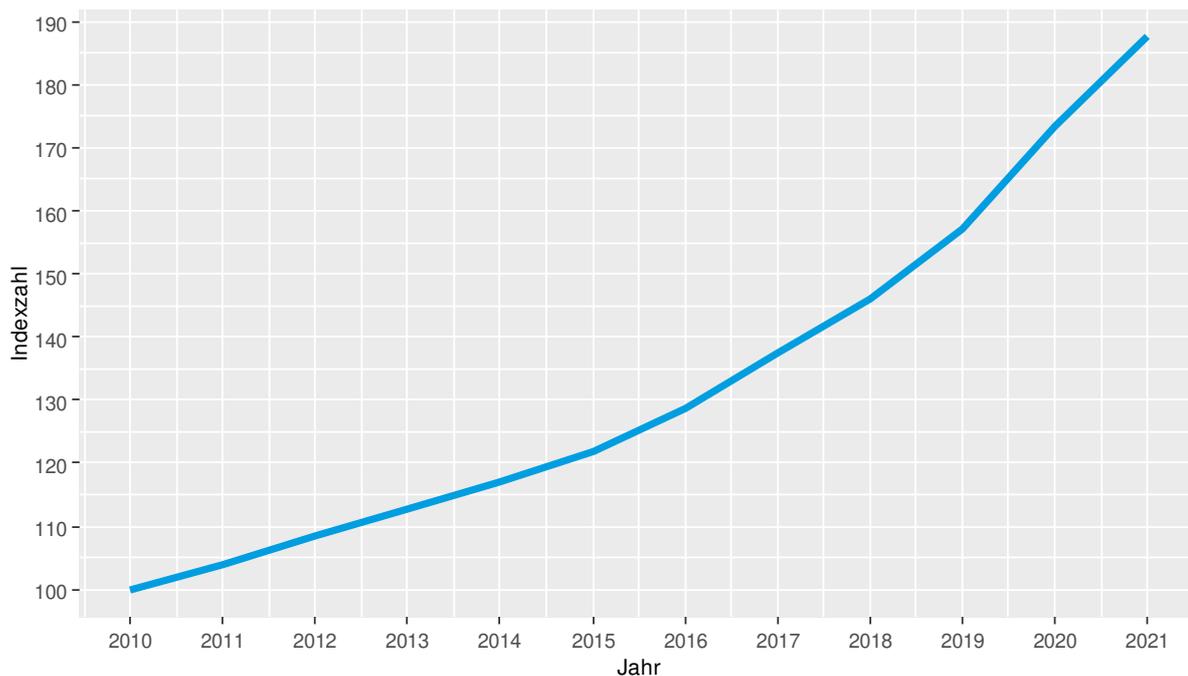
Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,96

5.1.3 Indexreihen

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

Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres.

Entwicklung der Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser



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

Jahr	Ein- und Zweifamilien- häuser	
2000	96,0	
2001	95,3	-0,7 %
2002	93,9	-1,5 %
2003	95,3	1,5 %
2004	95,2	-0,1 %
2005	93,9	-1,4 %
2006	94,9	1,1 %
2007	96,3	1,5 %
2008	98,1	1,9 %
2009	98,6	0,5 %
2010	100,0	1,4 %
2011	103,8	3,8 %
2012	108,3	4,3 %
2013	112,6	4,0 %
2014	117,1	4,0 %
2015	121,8	4,0 %
2016	128,6	5,6 %
2017	137,4	6,8 %
2018	146,1	6,3 %
2019	157,1	7,5 %
2020	173,5	10,4 %
2021	187,6	8,1 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

5.1.4 Sachwertfaktoren

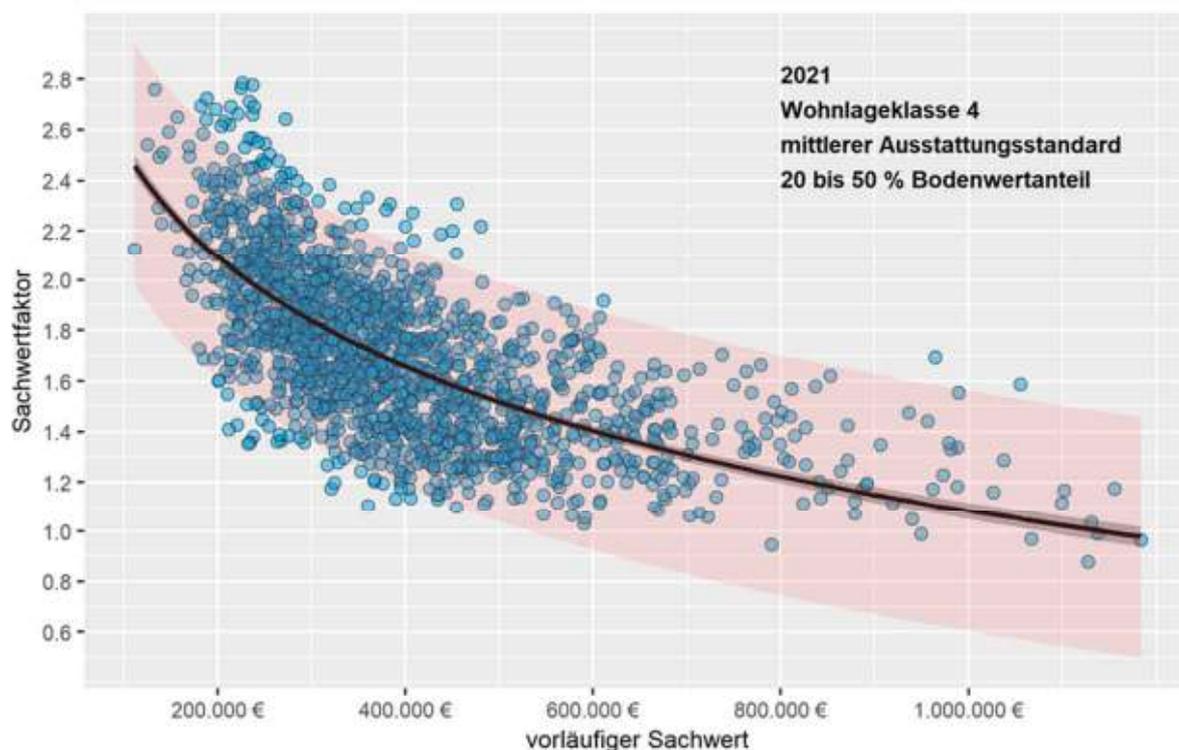
Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist an die aktuelle Marktlage anzupassen. Auf Grundlage von 1.600 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2021 zugrunde.

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

Die statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass neben dem vorläufigen Sachwert, die Lage, die Ausstattung und der Bodenwertanteil einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen. Der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 12\%$ behaftet.

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

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2021, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 20 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung dargestellt. Der grau hinterlegte Bereich zeigt die 95 %-Konfidenzintervalle, der rote Bereich bezeichnet die 95 %-Prognoseintervalle für die einzelnen Beobachtungen.



Der in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Faktor in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert bezieht sich auf Grundstücke in der Wohnlageklasse 4, mit einem Bodenwertanteil von 20 bis 50 %, einer mittleren Ausstattung und dem Verkaufsjahr 2021. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden. Für denkmalgeschützte Gründerzeithäuser mit Baujahr vor 1918 ergeben sich weitere Marktzuschläge in Höhe von rund 20 bis 30 %.

vorläufiger Sachwert	Faktor
125.000 €	2,38
150.000 €	2,27
175.000 €	2,17
200.000 €	2,09
225.000 €	2,02
250.000 €	1,95
275.000 €	1,89
300.000 €	1,84
325.000 €	1,79
350.000 €	1,74
400.000 €	1,66
450.000 €	1,59
500.000 €	1,52
600.000 €	1,41
700.000 €	1,31
800.000 €	1,23
900.000 €	1,15
1.000.000 €	1,09
1.200.000 €	0,98

Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Seite 53 des Grundstücksmarktberichts):

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,88
Wohnlageklasse 2	0,93
Wohnlageklasse 3	0,96
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,03
Wohnlageklasse 6	1,09
Wohnlageklasse 7	1,13
Wohnlageklasse 8	1,16

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

Ausstattungsstandard	Faktor
sehr einfach bis einfach	0,79
einfach	0,83
einfach bis mittel	0,93
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	1,11
gehoben bis stark gehoben	1,15

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

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

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,69
2014	0,69
2015	0,71
2016	0,74
2017	0,78
2018	0,84
2019	0,86
2020	0,93
2021	1,00

Beispiel für die Berechnung eines marktangepassten Sachwertes für ein Zweifamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein Zweifamilienhaus in der Wohnlageklasse 5 mit einem Gebäude mit mittlerer bis gehobener Ausstattung zum Jahr 2021. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 525.000 EUR. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 290.000 EUR. Somit ergibt sich ein Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 55 %.

Der Sachwertfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	525.000 €	1,49
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,95
Wohnlageklasse	5	1,03
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	1,08
Bodenwertanteil	55%	0,96
Verkaufsjahr	2021	1,00

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich ein Sachwertfaktor von

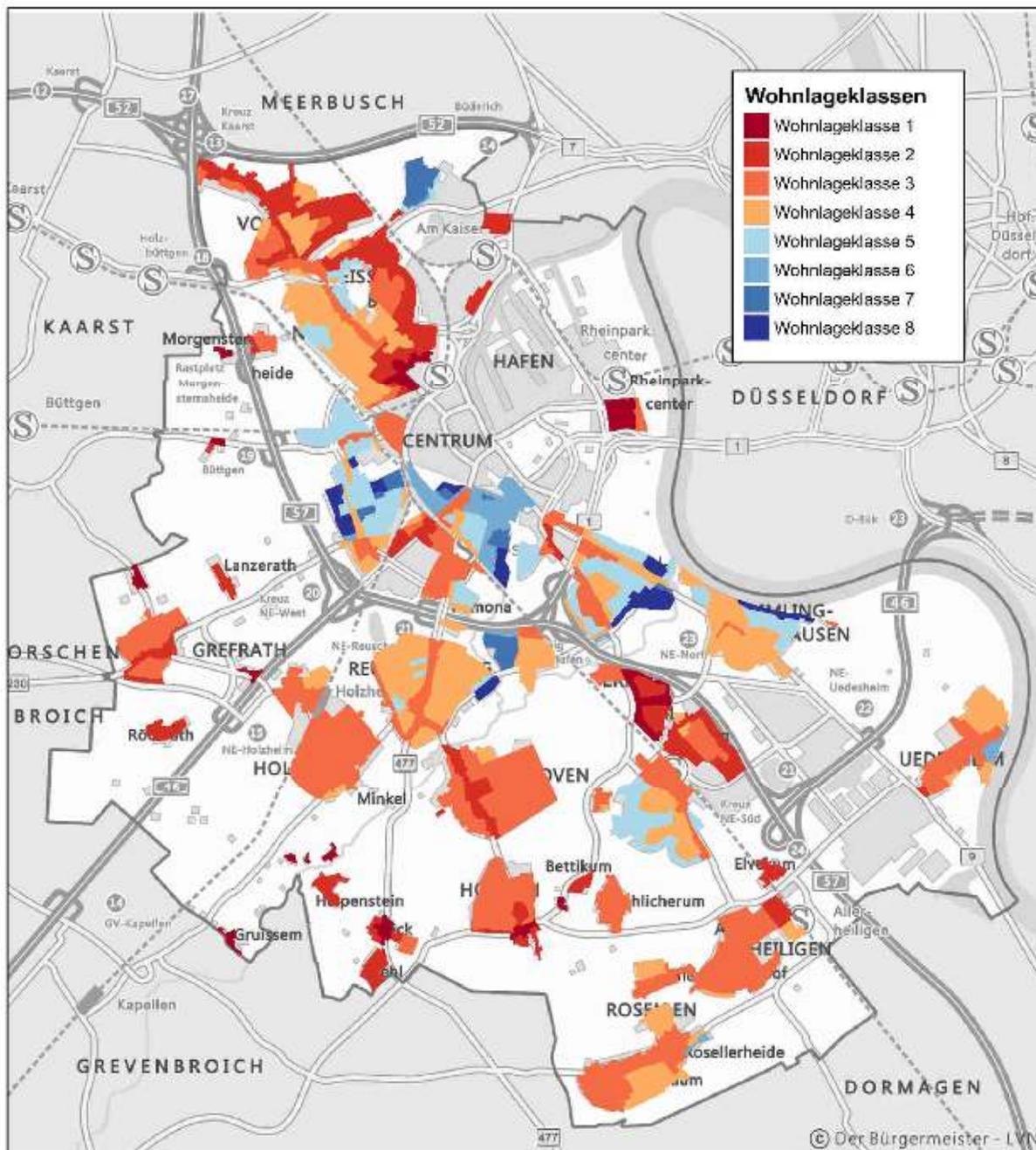
$$1,49 * 0,95 * 1,03 * 1,08 * 0,96 * 1,00 = 1,51$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 525.000 EUR und einem Sachwertfaktor von 1,51 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$525.000 \text{ EUR} * 1,51 = 792.750 \text{ EUR}$$

rund 790.000 EUR

Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss



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

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

vermietete Einfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 - 2021	14	2,2	1,3	3,0	0,4
Rohertragsfaktor	2020 - 2021	14	27,8	21,8	38,0	4,3
Reinertragsfaktor	2020 - 2021	14	32,7	26,5	44,7	4,8
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2020 - 2021	14	3.657	2.358	7.024	1.136
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2020 - 2021	14	9,58	8,00	11,00	0,87
Grundstücksfläche in m ²	2020 - 2021	14	296	183	514	103
Wohnfläche in m ²	2020 - 2021	14	118	84	150	16
Restnutzungsdauer	2020 - 2021	14	45	25	61	11

vermietete Zweifamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 - 2021	12	2,5	1,3	3,3	0,6
Rohertragsfaktor	2020 - 2021	12	26,0	18,5	38,3	5,4
Reinertragsfaktor	2020 - 2021	12	30,9	23,0	44,1	5,8
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2020 - 2021	12	4.144	1.667	9.524	2.484
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2020 - 2021	12	8,64	7,00	10,00	0,91
Grundstücksfläche in m ²	2020 - 2021	12	723	237	2.097	562
Wohnfläche in m ²	2020 - 2021	12	159	63	270	60
Restnutzungsdauer	2020 - 2021	12	40	25	60	11

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Sachwertfaktoren

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

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage von Kaufpreisen aus den Jahren 2019 bis 2021 Sachwertfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt.

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

Dreifamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2019 - 2021	24	1,23	0,21
Kaufpreis in €/m ²	2019 - 2021	24	2.012	553
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2021	24	424	192
Wohnfläche in m ²	2019 - 2021	24	221	64
Baujahr	2019 - 2021	24	1956	15
Ausstattung	2019 - 2021	24	2.6	0.3

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2019 - 2021	52	1,37	0,27
Kaufpreis in €/m ²	2019 - 2021	52	2.054	526
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2021	52	754	619
Wohn-/Nutzfläche in m ²	2019 - 2021	52	571	501
Baujahr	2019 - 2021	52	1963	16
Ausstattung	2019 - 2021	52	2.8	0.3

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Dreifamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 - 2021	14	2,7	1,4	3,8	0,8
Rohertragsfaktor	2020 - 2021	14	21,5	16,5	29,8	5,3
Reinertragsfaktor	2020 - 2021	14	26,7	20,9	37,4	6,5
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2020 - 2021	14	2.001	1.275	2.978	629
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2020 - 2021	14	7,65	6,42	8,60	0,68
Grundstücksfläche in m ²	2020 - 2021	14	486	140	789	211
Wohnfläche in m ²	2020 - 2021	14	244	134	447	71
Restnutzungsdauer	2020 - 2021	14	31	25	39	5

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 - 2021	37	2,6	1,7	4,2	0,7
Rohertragsfaktor	2020 - 2021	37	21,8	16,2	27,3	3,0
Reinertragsfaktor	2020 - 2021	37	27,0	20,4	33,5	3,3
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2020 - 2021	37	2.177	1.319	3.582	506
Miete in €/m ²	2020 - 2021	37	8,25	6,11	12,13	1,19
Grundstücksfläche in m ²	2020 - 2021	37	788	126	3.716	633
Wohnfläche in m ²	2020 - 2021	37	628	200	3.181	628
Restnutzungsdauer	2020 - 2021	37	39	24	65	8

gemischt genutzte Grundstücke

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 - 2021	20	3,3	2,3	5,1	0,8
Rohertragsfaktor	2020 - 2021	20	18,4	12,8	22,1	2,4
Reinertragsfaktor	2020 - 2021	20	22,5	16,7	26,8	2,8
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2020 - 2021	20	2.011	1.144	3.672	667
Miete in €/m ²	2020 - 2021	20	9,01	6,45	14,86	2,30
Grundstücksfläche in m ²	2020 - 2021	20	691	140	3.439	762
Wohnfläche in m ²	2020 - 2021	20	684	182	3.495	685
Restnutzungsdauer	2020 - 2021	20	34	26	52	6

denkmalgeschützte Wohnhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2019 - 2021	11	2,3	1,4	3,1	0,5
Rohertragsfaktor	2019 - 2021	11	24,1	18,2	29,4	3,7
Reinertragsfaktor	2019 - 2021	11	29,1	22,4	34,6	3,7
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2019 - 2021	11	2.688	1.600	3.705	642
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2019 - 2021	11	9,22	6,28	10,97	1,25
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2021	11	267	113	556	132
Wohnfläche in m ²	2019 - 2021	11	329	198	560	103
Restnutzungsdauer	2019 - 2021	11	43	30	55	7

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

Büro und Handel

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2019 - 2021	9	5,0	3,3	6,8	1,4
Rohertragsfaktor	2019 - 2021	9	14,6	10,2	21,5	3,9
Reinertragsfaktor	2019 - 2021	9	18,0	13,5	25,2	4,1
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2019 - 2021	9	1.552	690	3.324	1.016
Miete in €/m ² -Wfl	2019 - 2021	9	8,32	5,50	15,77	3,51
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2021	9	7.189	391	19.999	6.867
Nutzfläche in m ²	2019 - 2021	9	9.099	280	55.771	17.657
Restnutzungsdauer	2019 - 2021	9	36	29	55	9

Gewerbe und Industrie

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2019 - 2021	14	5,7	4,2	7,7	1,1
Rohertragsfaktor	2019 - 2021	14	12,4	9,2	15,8	2,0
Reinertragsfaktor	2019 - 2021	14	15,0	11,8	18,2	2,0
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2019 - 2021	14	992	505	2.400	513
Miete in €/m ²	2019 - 2021	14	6,42	3,98	12,72	2,25
Grundstücksfläche in m ²	2019 - 2021	14	9.340	629	58.793	14.969
Nutzfläche in m ²	2019 - 2021	14	4.730	200	32.144	8.226
Restnutzungsdauer	2019 - 2021	14	27	20	39	5

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Für die Teilmärkte

- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

werden in der nachfolgenden Tabelle die Mittelwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus Verkäufen des Jahres 2021 dargestellt.

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

In der Aufstellung sind folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht enthalten:

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

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

Teilmarkt	Baujahrsklasse	N	Mittel	Min	Max	s
Erstverkauf aus Neubau	Neubau	18	4.900	4.020	5.870	610
Erstverkauf aus Umwandlung	1950-1974	6	2.930	2.700	3.050	150
Weiterverkauf	1950-1974	152	2.430	1.180	3.700	560
Weiterverkauf	1975-1994	105	2.990	1.730	4.560	590
Weiterverkauf	1995-2009	66	3.340	2.350	4.640	560
Weiterverkauf	2010-2019	6	4.200	3.340	4.560	490

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauete Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss hat ca. 4.000 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2012 bis 2021 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022
- berücksichtigen Wohnflächen, die nach Wohnflächenverordnung berechnet wurden. Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beinhalten keine Nebengebäude (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Rechtsverhältnisse (z.B. Erbbaurecht)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 83 Immobilienrichtwertzonen für Wohnungseigentum festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.



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

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

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

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	3000 €/m²		
Anzahl der Geschosse	2	3	-5 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen d...	-4 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7 %
Wohnfläche	70 m²	45	-4 %
Baujahr	1960	1977	5 %
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-4 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		2.480 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		110.000 €	

Umrechnungskoeffizienten

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

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

a) tatsächliches Baujahr

Bewertungs- objekt	Richtwert								
	bis	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	ab
	1974	1979	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2015
bis 1974	1,00	0,95	0,91	0,89	0,82	0,75	0,68	0,65	0,61
1975-1979	1,06	1,00	0,96	0,94	0,87	0,80	0,72	0,69	0,65
1980-1989	1,10	1,04	1,00	0,98	0,91	0,83	0,75	0,72	0,68
1990-1994	1,12	1,06	1,02	1,00	0,93	0,85	0,77	0,73	0,69
1995-1999	1,21	1,15	1,10	1,08	1,00	0,92	0,83	0,79	0,74
2000-2004	1,33	1,26	1,20	1,18	1,09	1,00	0,91	0,86	0,81
2005-2009	1,46	1,38	1,33	1,30	1,20	1,10	1,00	0,95	0,90
2010-2014	1,54	1,46	1,40	1,37	1,27	1,16	1,05	1,00	0,94
ab 2015	1,63	1,54	1,48	1,45	1,34	1,23	1,12	1,06	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Bewertungs- objekt	Richtwert
	70 m ²
30 - 34 m ²	0,89
35 - 39 m ²	0,91
40 - 49 m ²	0,96
50 - 79 m ²	1,00
80 - 119 m ²	1,05
120 - 150 m ²	1,02

c) Mietsituation

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	unvermietet	
vermietet	0,93	
unvermietet	1,00	

d) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,05	1,13	1,23
3	0,96	1,00	1,08	1,17
4 - 6	0,88	0,93	1,00	1,09
7 - 17	0,81	0,85	0,92	1,00

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

Bewertungsob- jekt	Richtwert					
	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
einfach	1,00	0,96	0,92	0,86	0,82	0,77
einfach bis mittel	1,04	1,00	0,96	0,90	0,86	0,80
mittel	1,09	1,04	1,00	0,93	0,89	0,83
mittel bis geho- ben	1,16	1,11	1,07	1,00	0,96	0,89
gehoben	1,22	1,17	1,12	1,05	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,30	1,25	1,20	1,12	1,07	1,00

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

f) Modernisierungsgrad

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

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

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

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	1,00
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,04
überwiegend modernisiert	1,12
umfassend modernisiert	1,29

6.1.3 Indexreihen

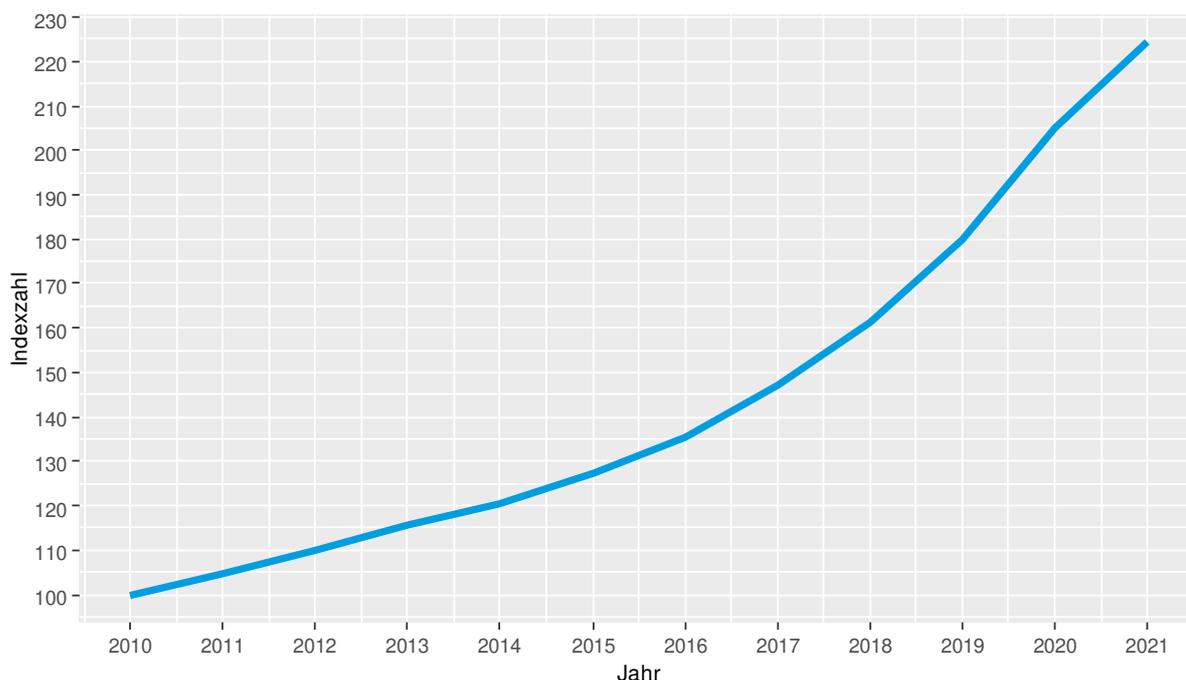
Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt) nicht berücksichtigt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indizes auf den Stichtag 01.07. des jeweiligen Jahres.

Indexreihe für Wohnungseigentum – gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	
2000	113,1	
		0,6 %
2001	113,8	
		-1,0 %
2002	112,7	
		-1,0 %
2003	111,6	
		-0,8 %
2004	110,7	
		-2,7 %
2005	107,7	
		-1,1 %
2006	106,5	
		-2,8 %
2007	103,5	
		-1,7 %
2008	101,7	
		-2,1 %
2009	99,6	
		0,4 %
2010	100,0	
		4,5 %
2011	104,5	
		5,3 %
2012	110,0	
		5,0 %
2013	115,5	
		4,4 %
2014	120,6	
		5,5 %
2015	127,2	
		6,6 %
2016	135,6	
		8,4 %
2017	147,0	
		9,7 %
2018	161,2	
		11,5 %
2019	179,8	
		14,1 %
2020	205,1	
		9,4 %
2021	224,3	

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihe für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinsauswertung für vermietetes Wohnungseigentum in Neuss basiert auf Kauffällen aus dem Jahr 2021 und berücksichtigt nur Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohneinheiten und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 150 m².

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

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

vermietetes Wohnungseigentum

	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	82	2,2	1,2	3,9	0,6
Rohertragsfaktor	82	25,6	17,1	34,9	3,9
Reinertragsfaktor	82	31,6	21,7	41,7	4,7
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	82	2.788	1.418	4.857	629
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	82	9,05	5,95	14,53	1,55
Wohnfläche in m ²	82	64	30	110	19
Restnutzungsdauer	82	47	21	72	10

6.2 Teileigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2012 bis 2021 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2021 angepasst. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahresklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

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

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	9	16.660	9.520	22.890	4.620
1990 bis 2019	11	18.920	12.470	30.070	5.820
Neubau	72	35.140	28.070	41.960	5.030

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

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	107	11.120	5.000	20.870	3.940
1990 bis 1999	50	13.750	6.010	22.320	4.190
2000 bis 2019	48	16.460	10.000	22.890	3.220
Neubau	185	29.610	16.780	41.730	5.470

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen – gesamtes Stadtgebiet –

	N	Mittel	Min	Max	s
alle Baujahre	77	9.690	5.290	15.110	2.420

7 Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2014 bis 2021 untersucht. Dabei wurden Erbbaurechtskoeffizienten aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der auf Basis der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet wurde.

Als wesentlichster Einfluss auf den Erbbaurechtskoeffizienten zeigte sich die Gebäudeart. Für weitere Merkmale, wie z.B. Restlaufzeit des Erbbaurechtes, Art der Wertsicherungsklausel und Kaufzeitpunkt konnte kein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden.

Erbbaurechtskoeffizienten – für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke –

Gebäudeart	N	Koeffizient		Mittelwerte		
		Mittel	S	Baujahr	Wfl in m ²	Gfl in m ²
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	19	0,75	0,11	1971	128	604
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	21	0,79	0,08	1977	141	478
Reihenmittelhäuser	22	0,87	0,08	1978	144	293

Beispiel:

Vorgegeben ist der Wert des fiktiven Volleigentums für ein bebautes Einfamilienreihenmittelhausgrundstück in Höhe von 440.000 EUR. Dieser Wert des unbelasteten Grundstücks wurde auf Basis des Immobilienrichtwertes ermittelt.

Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$440.000,-\text{ €} * 0,87 = 382.800,-\text{ €}$$

rund 380.000,- €

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

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

Einflussgröße	Definition
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 2 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 Sachwertrichtlinie (NHK 2010 nach Anlage 1)
Baunebenkosten	Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
Regionalfaktor	1,0
Gebäudestandard	Die Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 2 ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.
Bruttogrundfläche	nach Anlage 8
Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden	nach Anlage 5
Baupreisindex	nach Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 8 zu ermitteln.
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden bei der Auswertung pauschaliert (rund 4 % der Normalherstellungskosten) berücksichtigt.
Bodenwert	Bodenwert wurde ungedämpft nach Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale von der Ausweisung des Bodenrichtwertes (örtliche Fachinformationen) abgeleitet.
Grundstücksfläche	Selbständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen

8.2 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

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

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

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

9 Mieten und Pachten

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

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

Wohnungsmieten

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

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

Gewerbemieten

gewerblicher Mietspiegel der Industrie- und Handelskammer Bezirk Mittlerer Niederrhein

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Geschäftsstelle

Postanschrift

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

Email

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Internet

www.gars.nrw/neuss

Fax

02131 / 90 6288

Vorsitzender des Gutachterausschusses

N.N.

Geschäftsführer des Gutachterausschusses

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

Herr Helfenstein

02131 / 90 6211

Mitarbeiter

(Richtwertauskünfte)

Frau Goderska

02131 / 90 6228

Herr Schoenen

02131 / 90 6218

Herr Vieten

02131 / 90 6224

Frau Zinnenlauf

02131 / 90 6229

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

10.2 benachbarte Gutachterausschüsse

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

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

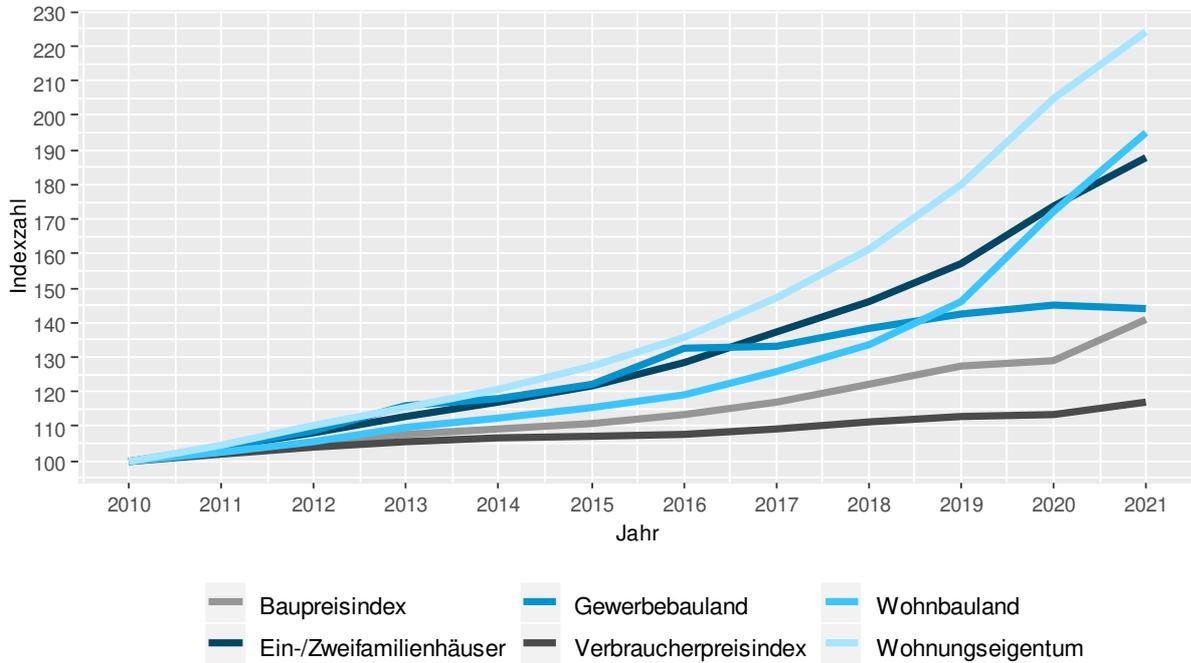
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

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

11 Anlagen

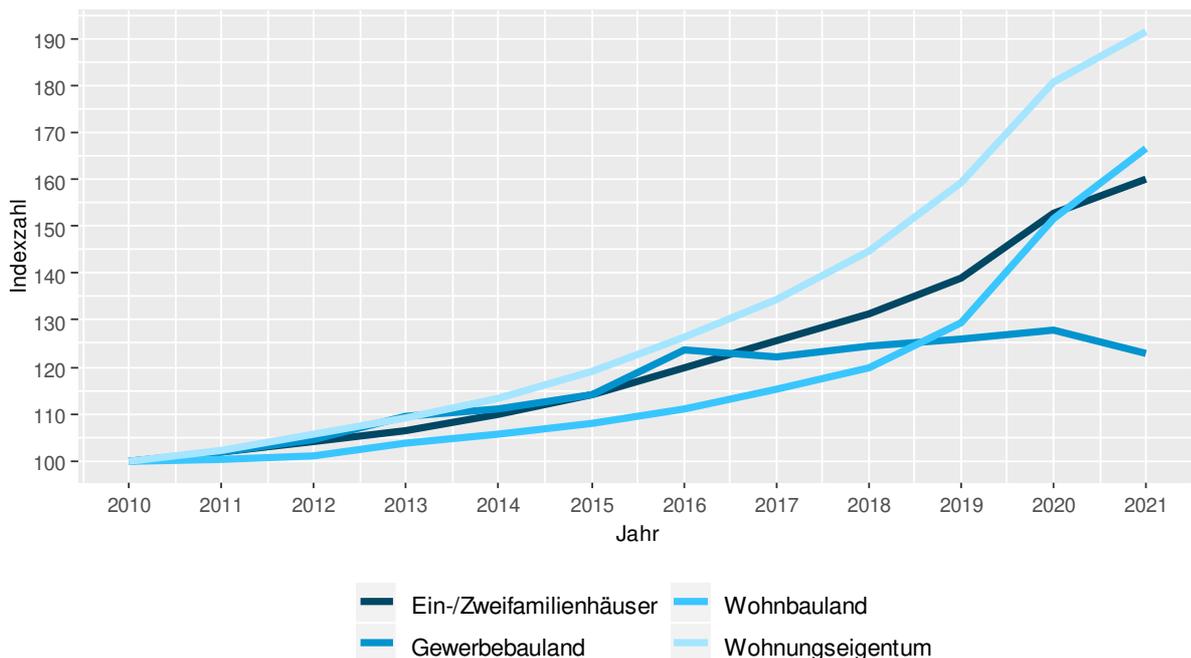
11.1 Vergleich von Indexreihen

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



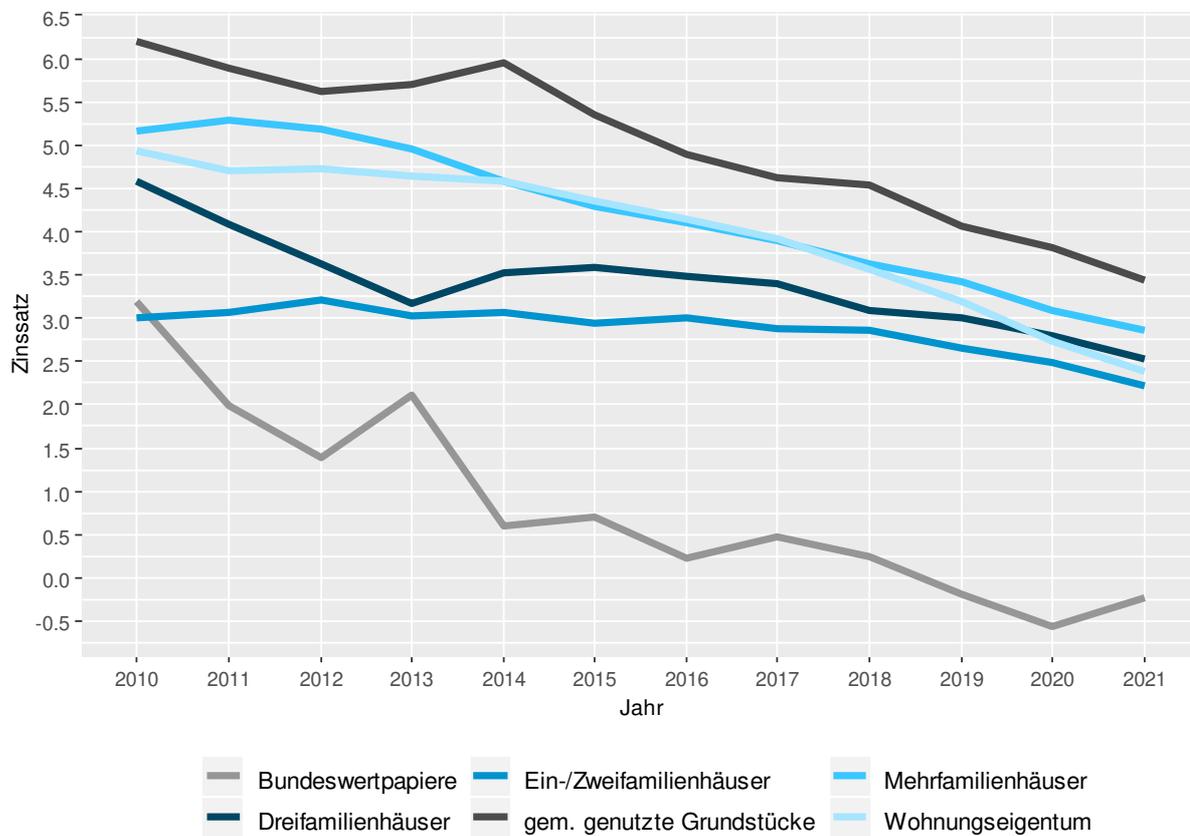
Quelle Verbraucherpreisindex und Baupreisindex: Statistisches Bundesamt

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



11.2 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze in Neuss weisen in den letzten Jahren eine allgemein fallende Tendenz auf. Hier wirkt sich die schon länger andauernde Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten aus. Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2010 bis 2021 in den einzelnen Teilmärkten dargestellt.



Quelle börsennotierte Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Laufzeit: Deutsche Bundesbank

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

www.boris.nrw.de

