



Grundstücksmarktbericht **2024** für die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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 50 € 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 2024,
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	46
5.1.4	Sachwertfaktoren	47
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	59
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	60
5.2.1	Sachwertfaktoren	60
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	61
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	63
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	64
6.1	Wohnungseigentum	64
6.1.1	Durchschnittspreise	64
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
6.1.3	Indexreihen	71
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	73
6.2	Teileigentum	74

7	Erbbaurechte	75
8	Modellbeschreibungen	76
8.1	Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	76
8.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	77
9	Mieten und Pachten	78
10	Kontakte und Adressen	79
10.1	Geschäftsstelle	79
10.2	benachbarte Gutachterausschüsse	79
11	Anlagen	80
11.1	Vergleich von Indexreihen	80
11.2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	81

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 BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

M. Sc. Benjamin Groß, städtischer Obervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

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

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Michael Fielenbach, lt. Kreisvermessungsdirektor

M. Sc. Sonja Koppers, städtische Obervermessungsrätin

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-Junggeburch, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ehrenamtliche Gutachterinnen der Finanzämter

Simone Heusel

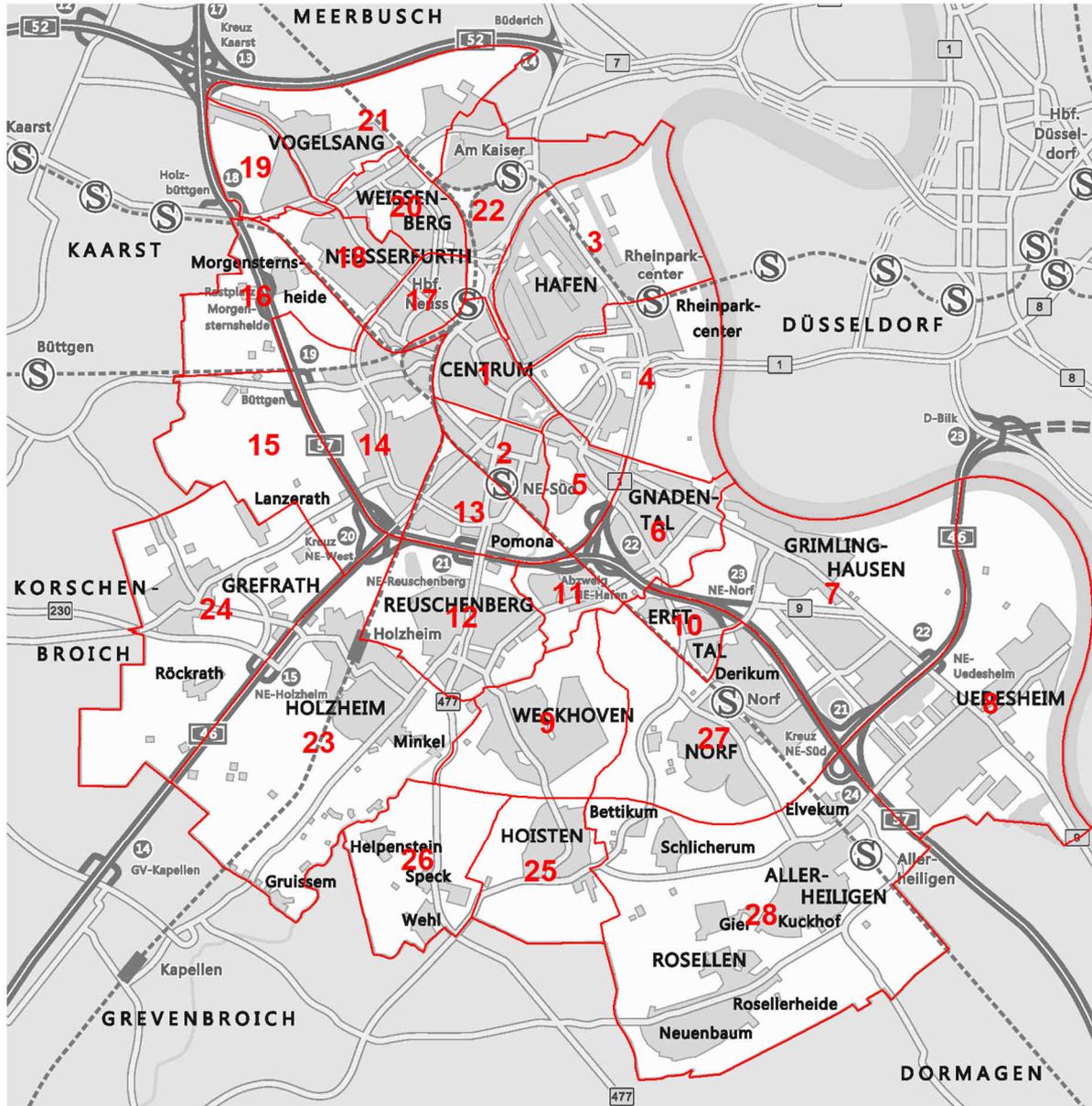
Finanzamt Neuss

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 162.033 Menschen (Dichte = 1.628 Einwohner/km²; Stand 01.01.2024).

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

Die Unsicherheiten durch gestiegene Kapitalmarktzinsen, hohe Baukosten und Klimaschutzauflagen machten sich 2023 auch auf dem Neusser Grundstücksmarkt bemerkbar. Mit einem Gesamtumsatz von rund 364 Mio. € war im Jahr 2023 ein Umsatzrückgang zum Vorjahr von rund 36 % zu verzeichnen, dem niedrigsten Wert seit 2012. Die Anzahl von 957 Kauffällen lag auf dem niedrigsten Niveau seit Beginn der Aufzeichnungen.

Schwerpunkte der getätigten Transaktionen bildeten die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke mit Anteilen von 48 % bzw. 41 %. Gestiegen ist die Nachfrage nach Erbbaubaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken mit 32 Kauffällen. Mit einem Anteil am Gesamtumsatz von rund 3 % spielt dieser Teilmarkt in Neuss weiterhin jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

Unbebaute Grundstücke

Nach teilweise starken Preissteigerungen in den letzten Jahren blieben die Grundstückspreise im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, bei allgemein fallenden Umsätzen. So waren im Jahr 2023 lediglich 24 Kauffälle für unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau zu verzeichnen, bei einem Umsatz den 8,5 Mio. €. Der mittlere Kaufpreis für ein unbebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in Neuss lag im Jahr 2023 unverändert bei rund 640 €/m²-Grundstücksfläche in mittleren Lagen und in guten Lagen bei rund 770 €/m².

Wie in den Vorjahren befinden sich die Umsätze für unbebautes Gewerbe- und Industriebauland weiterhin auf niedrigem Niveau. 2023 wurden sechs Kauffälle registriert bei einem Umsatz von 1,5 Mio. € und stagnierenden Preisen. Angespannt bleibt der Markt im Bereich der Geschäftslagen in der Innenstadt. Die Bodenrichtwerte in der 1a-Geschäftslage sanken zwischen 100 und 150 €/m² auf ein Niveau von 1.500 €/m² bis 1.750 €/m².

Der Bodenrichtwert für Agrarland (Ackerland) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Bebaute Grundstücke

Seit Mitte 2022 zeigt sich eine fallende Tendenz der Kaufpreise und der Umsätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Neuss. Im Jahr 2023 waren 275 Kauffälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zu verzeichnen, ein Rückgang zum Vorjahr um rund 15 %. Die Kaufpreise lagen rund 7 % unter dem Vorjahresniveau. Ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus in Neuss kostete im Jahr 2023 im Mittel rund 490.000 €.

Bei den schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern wurde 2023 mit lediglich drei Kauffällen ein neuer historischer Tiefstand erreicht. Stark rückläufig zeigt sich auch der Markt für Mehrfamilienhäuser mit einem Rückgang der Transaktionen zum Vorjahr von rund 30 %.

Wohnungseigentum

Hinsichtlich der Preisentwicklung bei den gebrauchten Eigentumswohnungen zeigen sich mit einem Rückgang von rund 7 % Parallelen zum Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Geldumsatz von 69 Mio. € lag rund 35 % unter dem Vorjahresniveau. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im Jahr 2023 bei rund 2.900 €/m²-Wohnfläche.

Nahezu zum Erliegen gekommen ist der Markt der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen mit nur acht Verkäufen und einem Umsatz von rund 3 Mio. €.

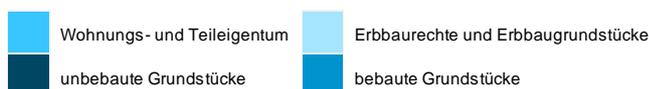
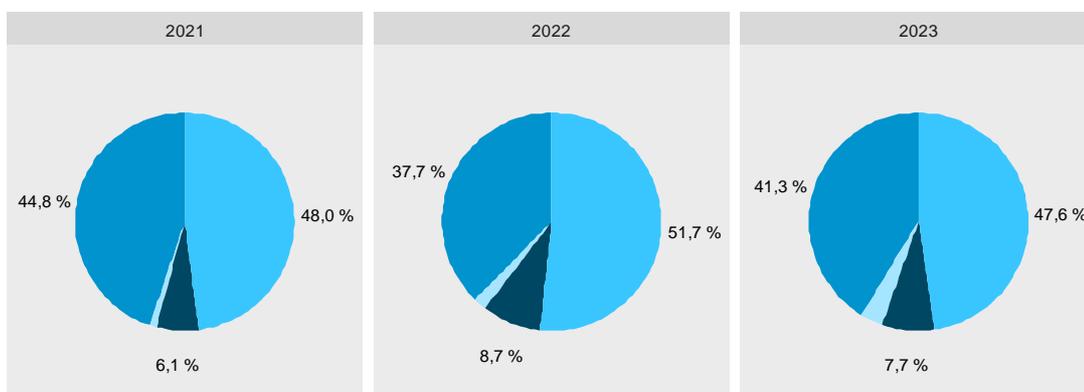
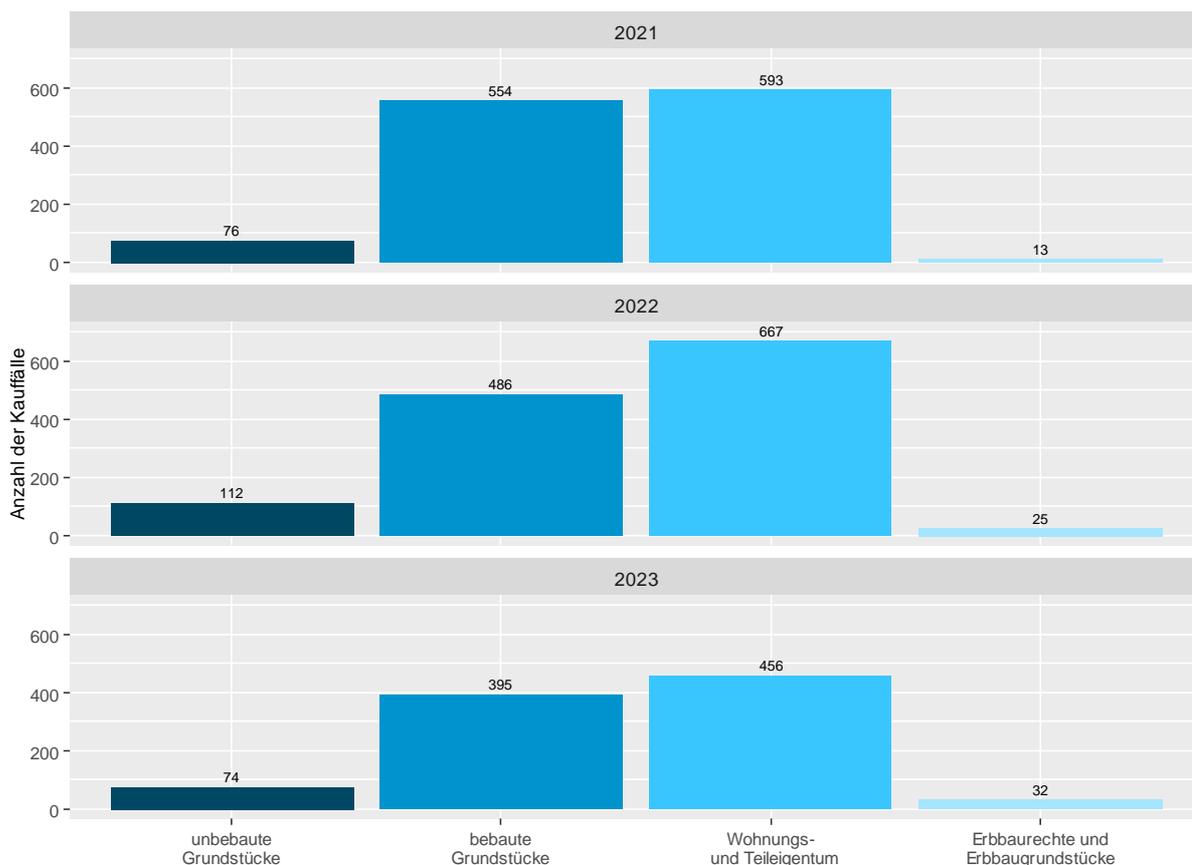
3 Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahr 2023 (Auswertestand 13.02.2024) insgesamt

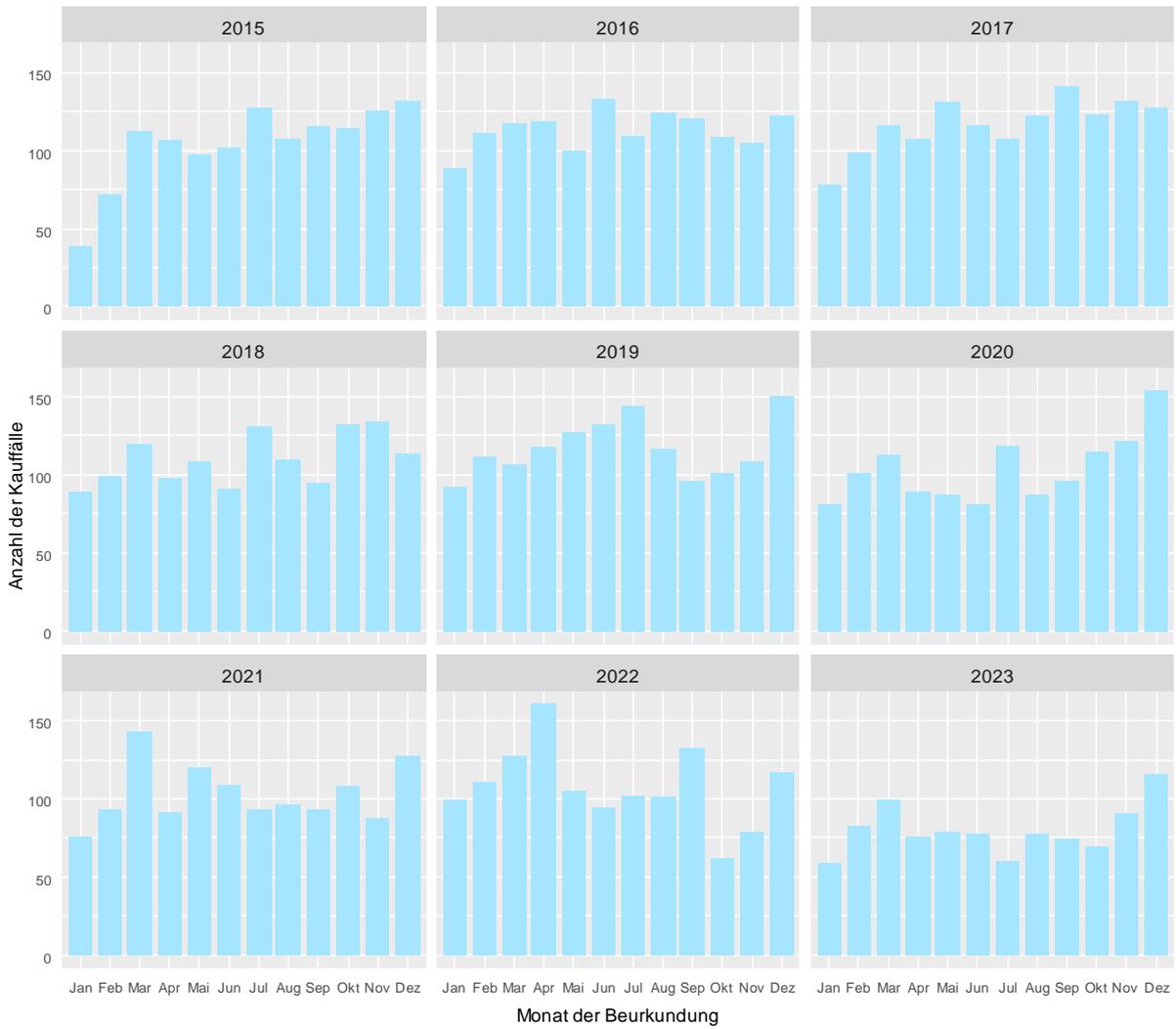
957 Kauffälle

zugeleitet worden.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung

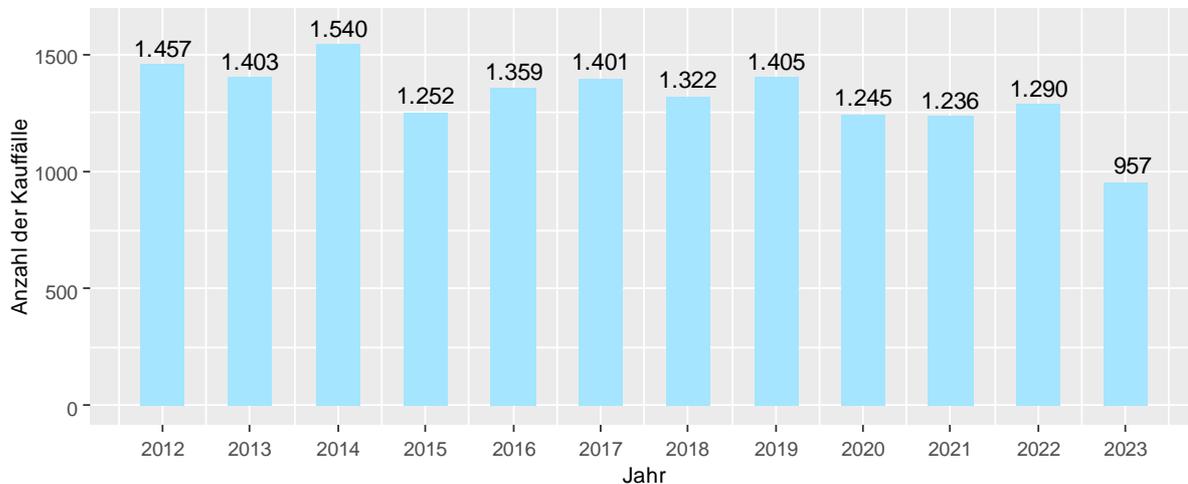


Gesetzesänderungen und besondere Ereignisse beeinflussen auch unterjährig die Umsatzzahlen auf dem Neusser Grundstücksmarkt. 2020 ist der Rückgang der getätigten Kaufverträge im zweiten Quartal eine Folge des ersten Lockdowns der Covid-19-Pandemie in Deutschland, während die rückläufigen Umsatzzahlen seit Ende 2022 die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen deutlich widerspiegeln.

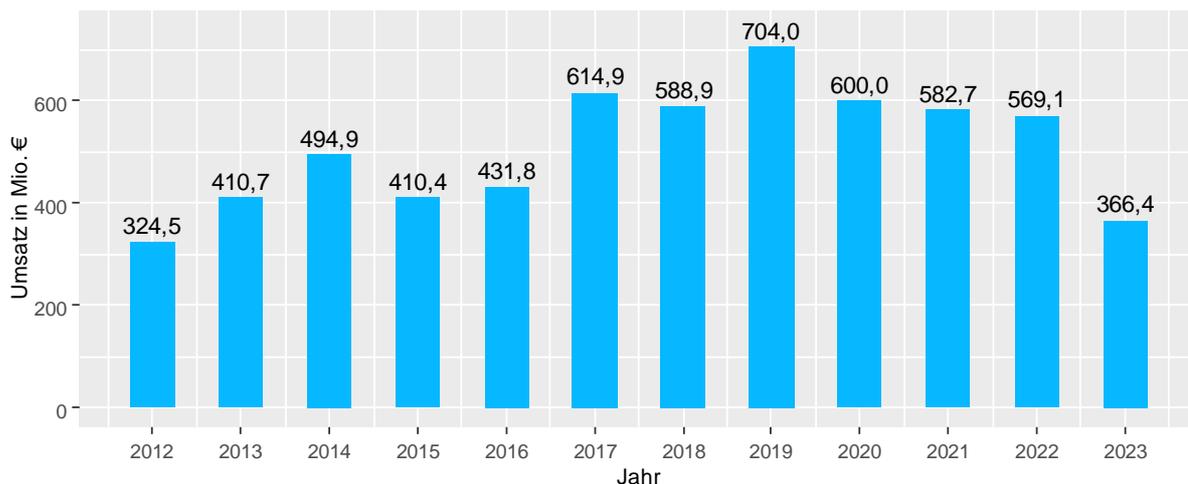
3.1 Gesamtumsatz

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

Anzahl Kauffälle alle Grundstücksteilmärkte

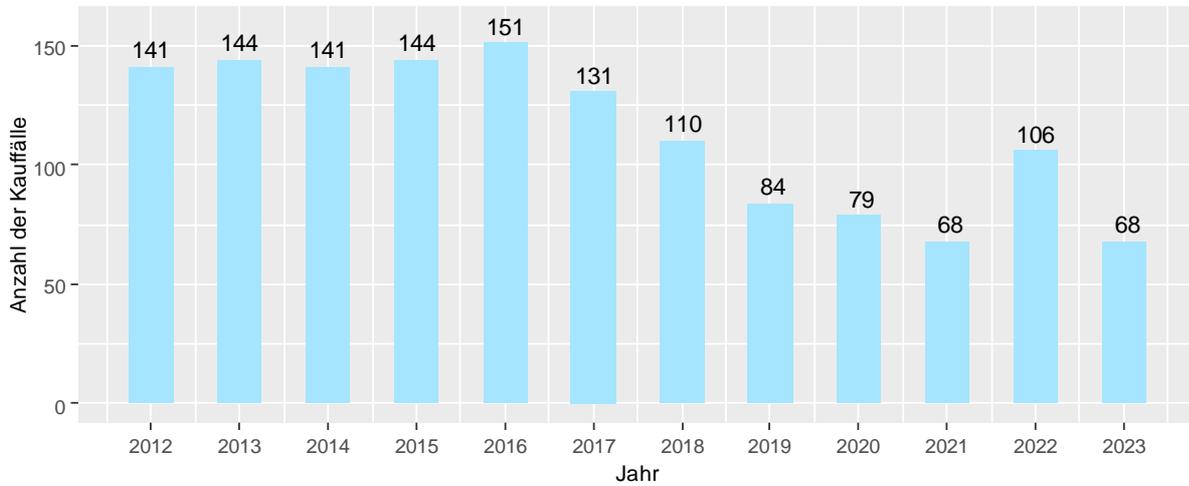


Geldumsatz alle Grundstücksteilmärkte

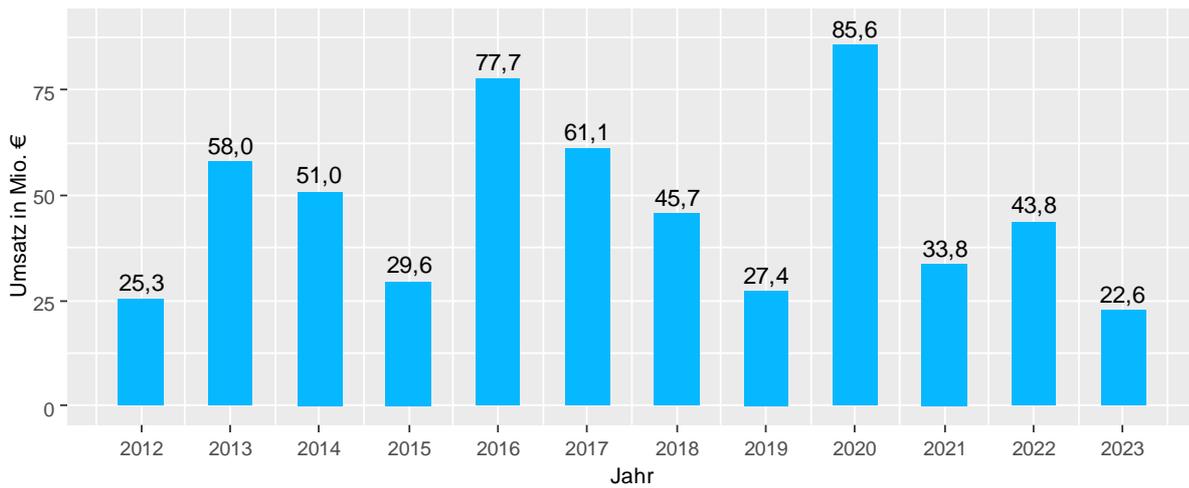


3.2 Unbebaute Grundstücke

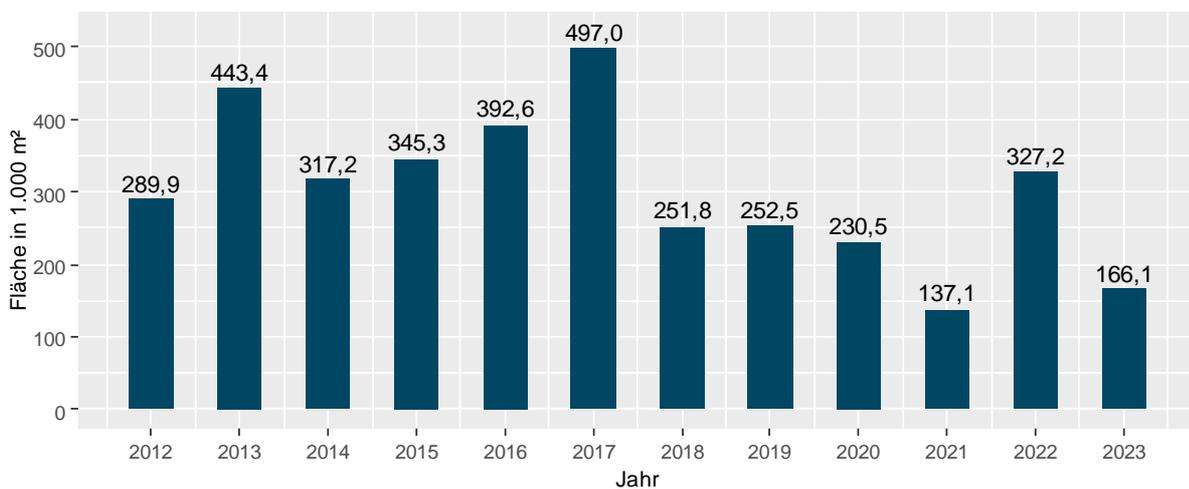
Anzahl Kauffälle unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



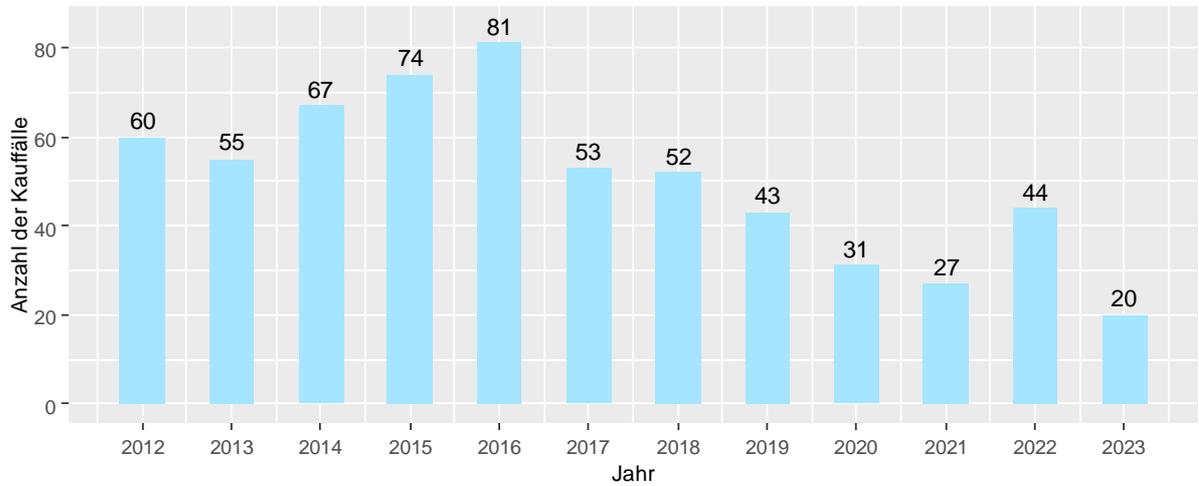
Geldumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



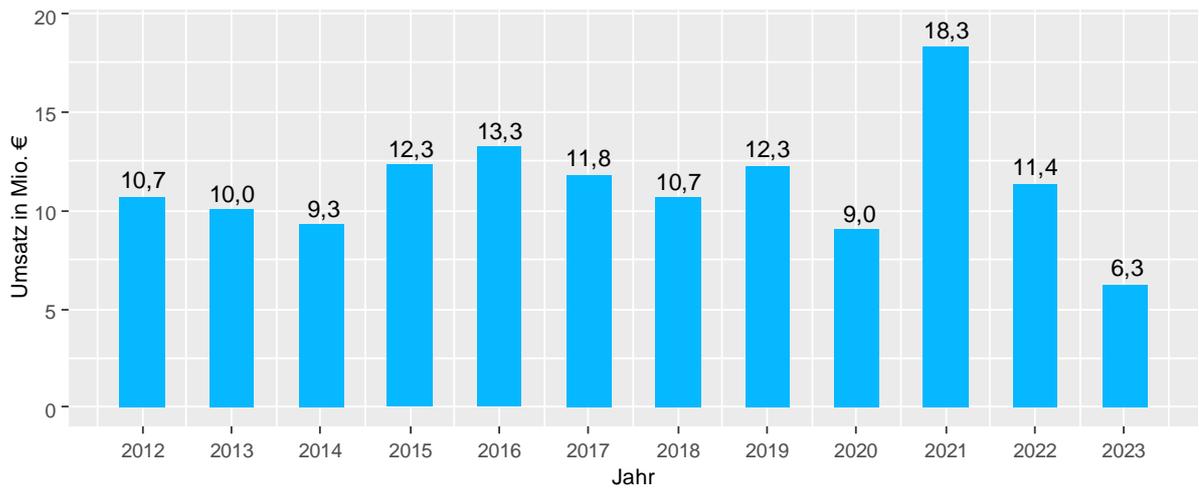
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



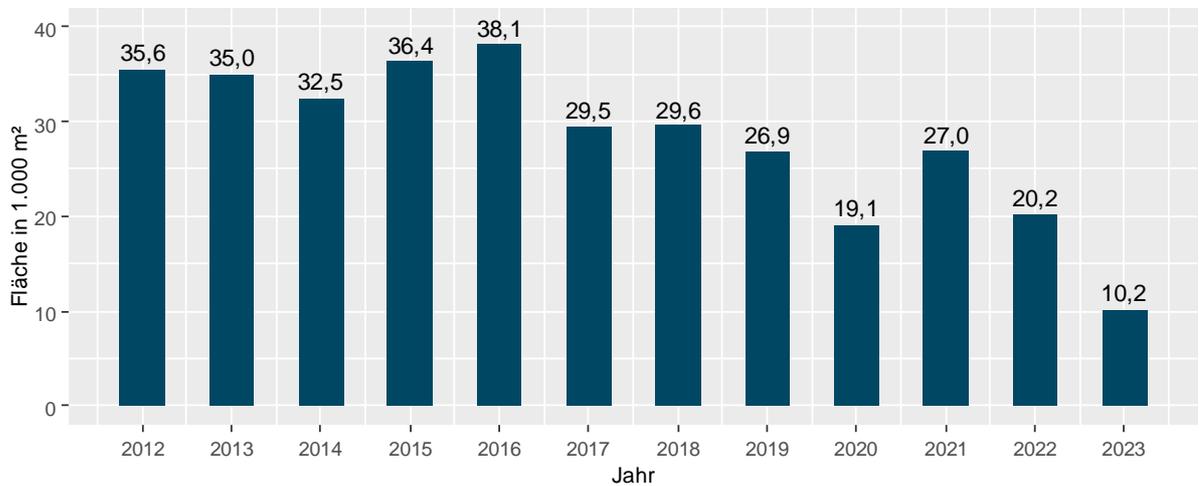
Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau



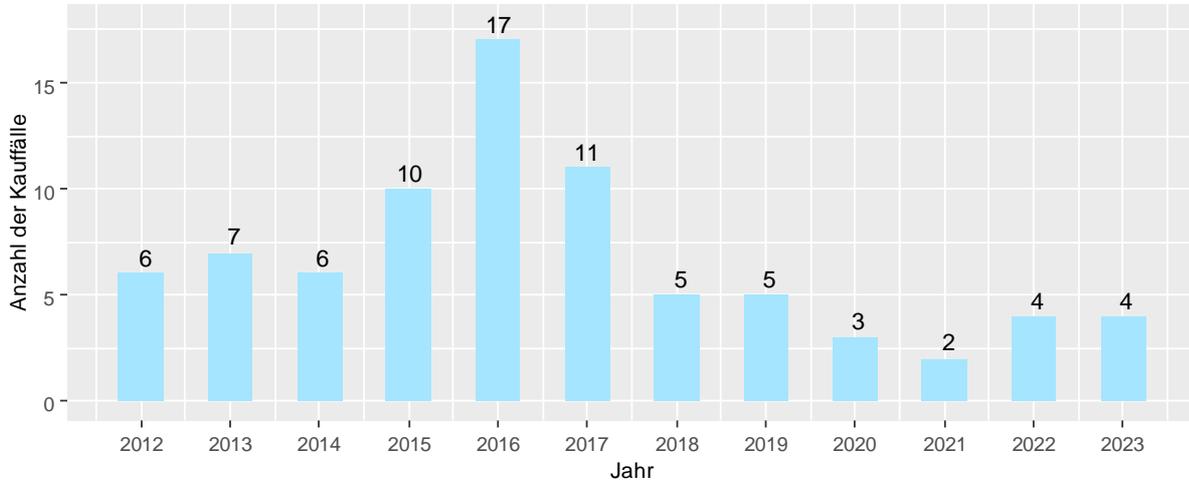
Geldumsatz individueller Wohnungsbau



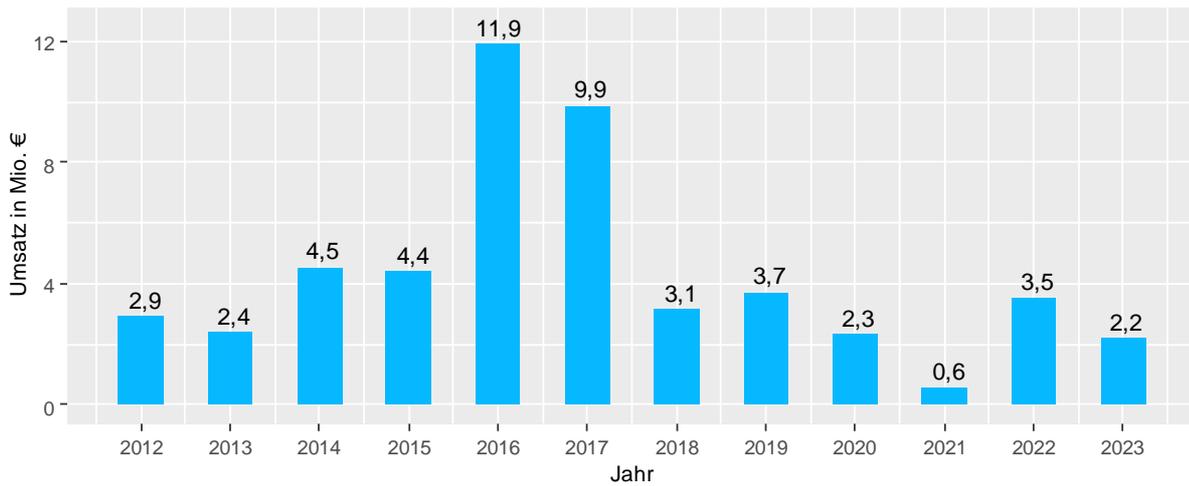
Flächenumsatz individueller Wohnungsbau



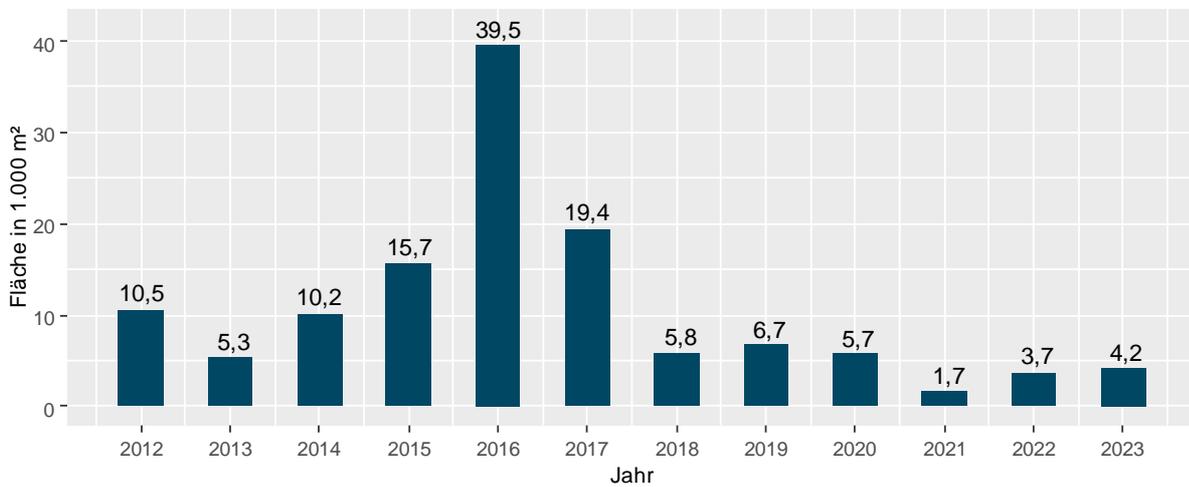
Anzahl Kauffälle Geschosswohnungsbau



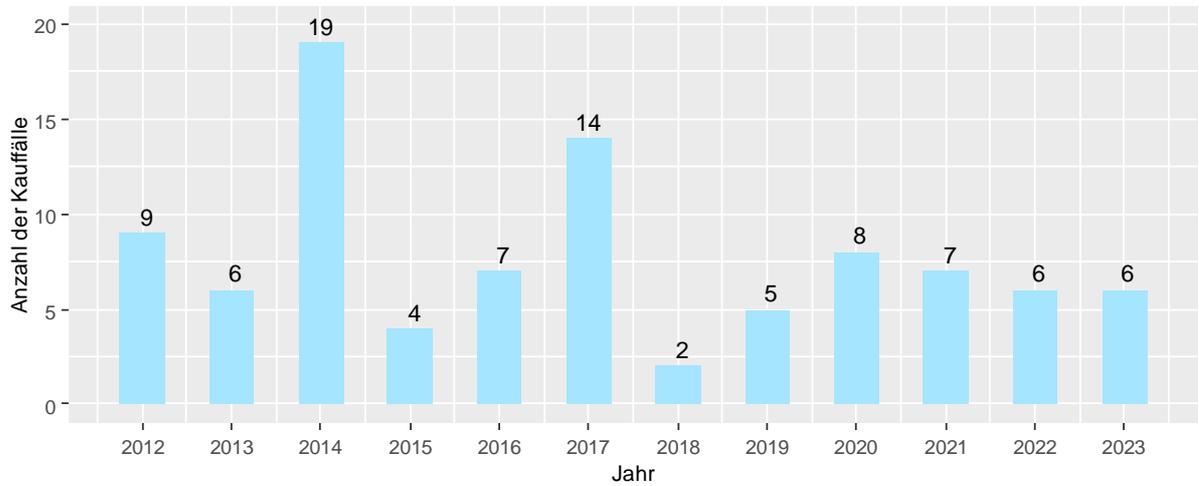
Geldumsatz Geschosswohnungsbau



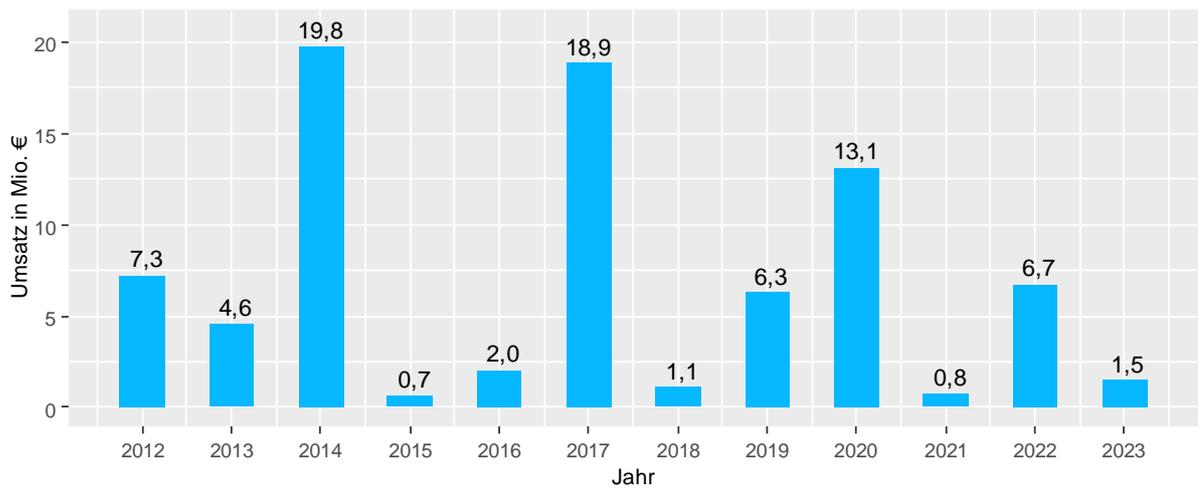
Flächenumsatz Geschosswohnungsbau



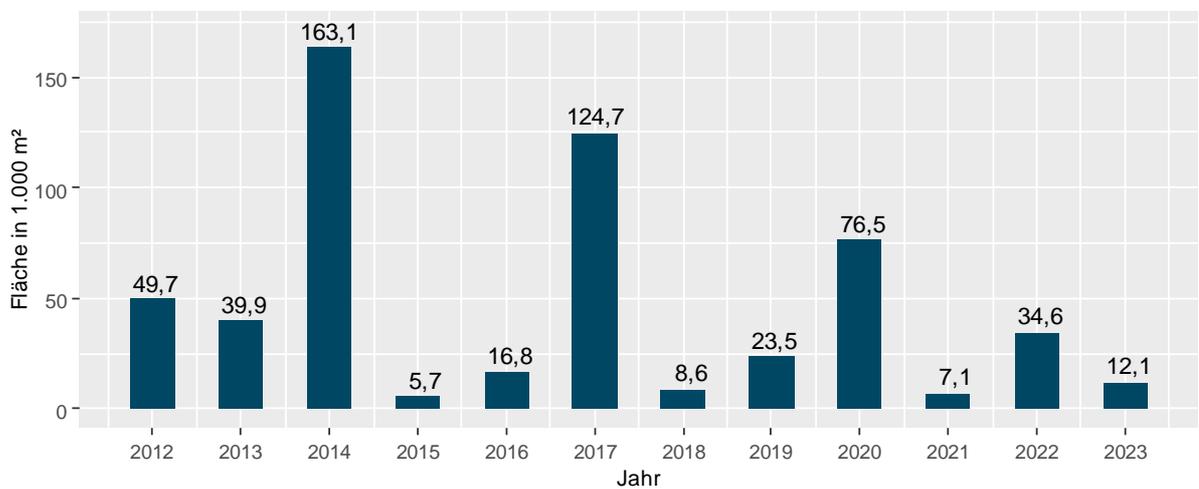
Anzahl Kauffälle Gewerbe- und Industriebauland



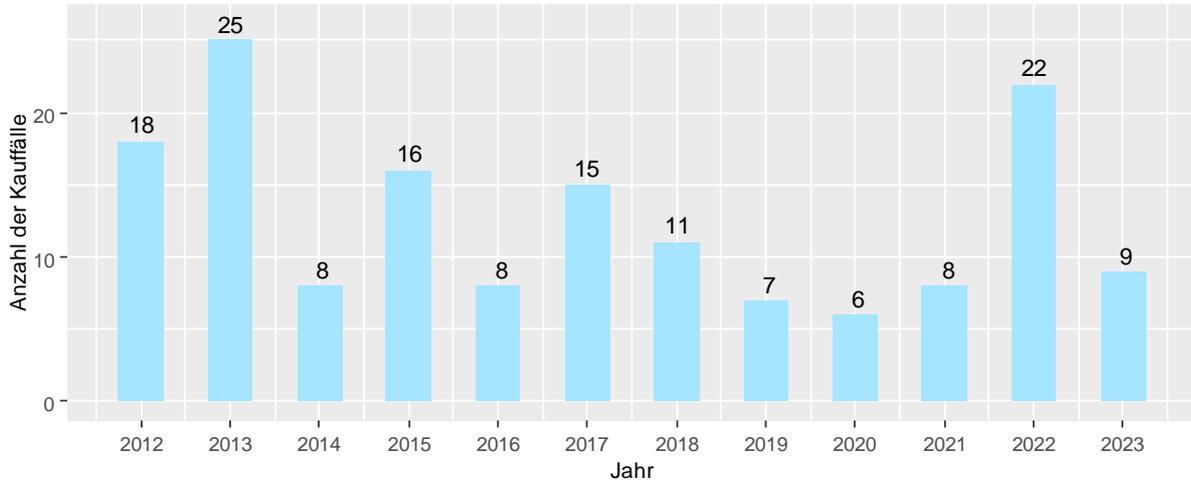
Geldumsatz Gewerbe- und Industriebauland



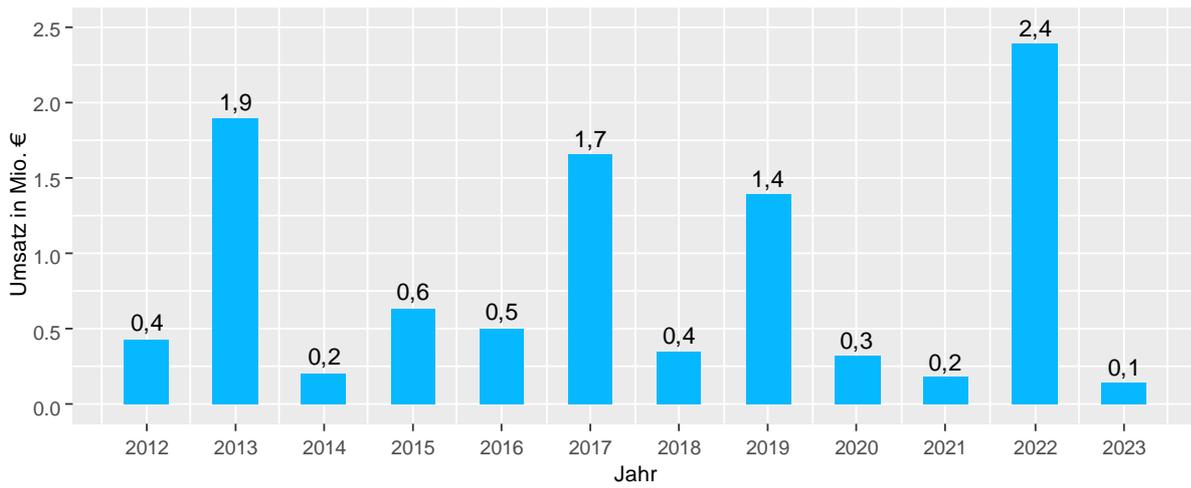
Flächenumsatz Gewerbe- und Industriebauland



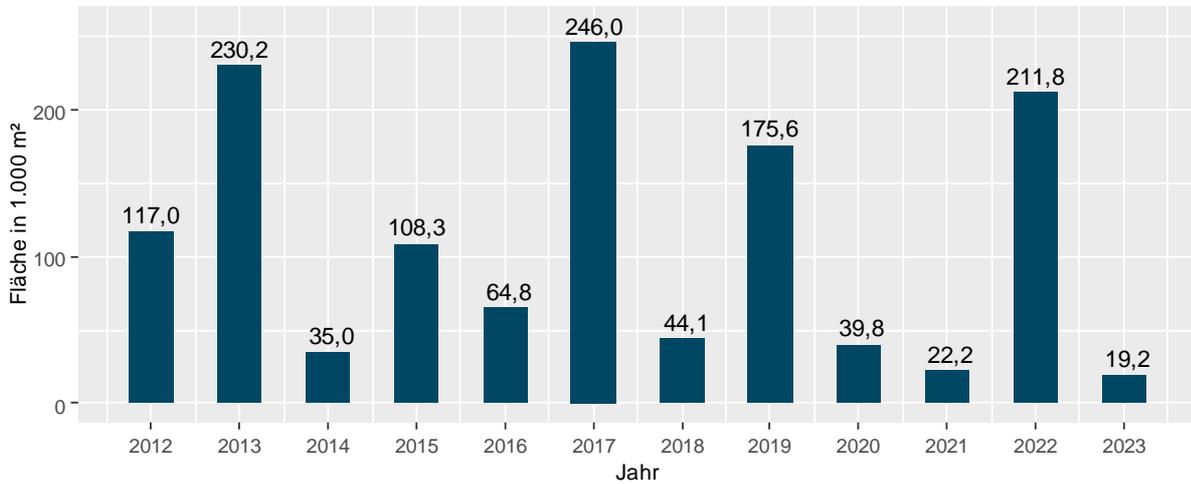
Anzahl Kauffälle Agrarland (Acker)



Geldumsatz Agrarland (Acker)

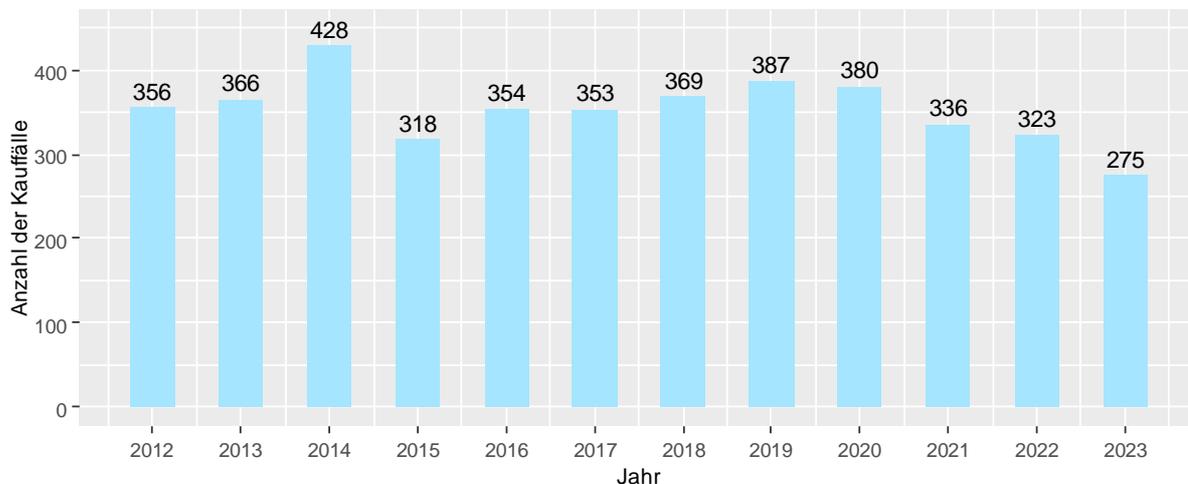


Flächenumsatz Agrarland (Acker)

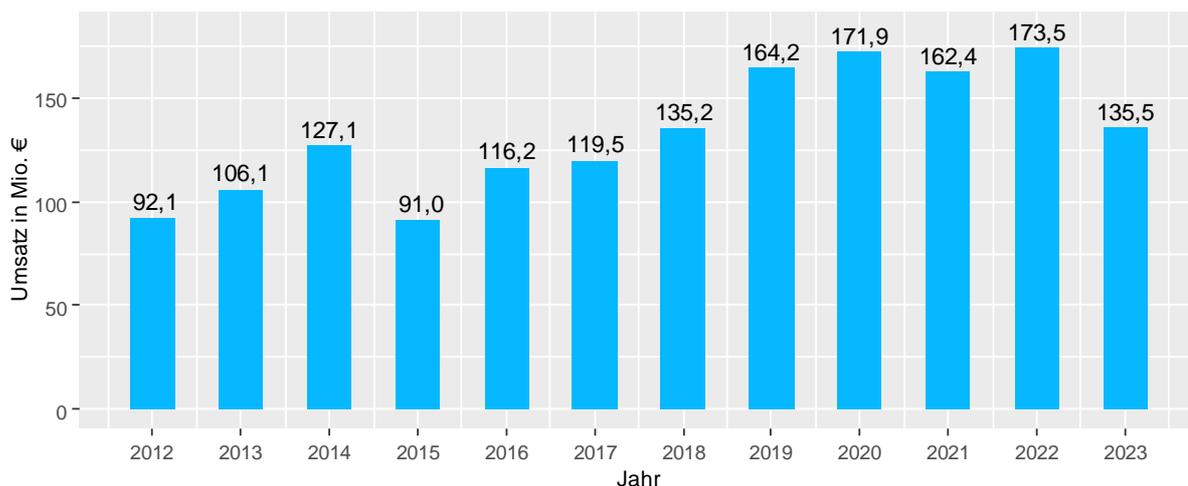


3.3 Bebaute Grundstücke

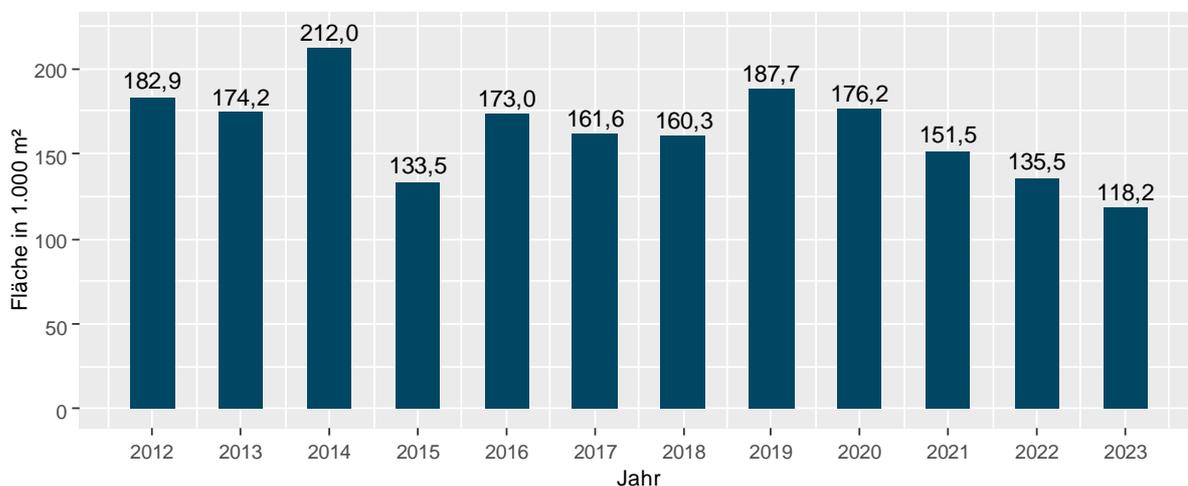
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



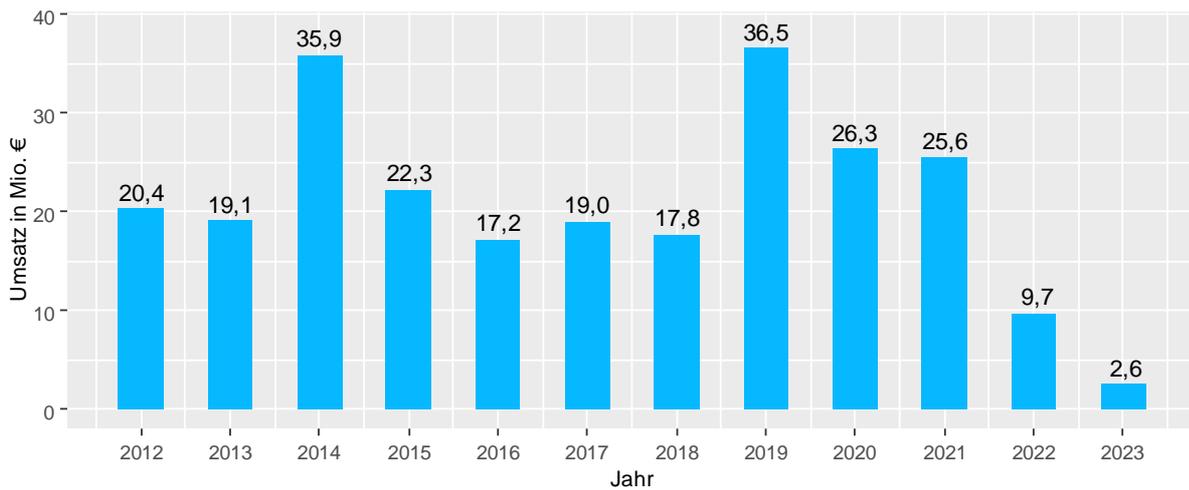
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



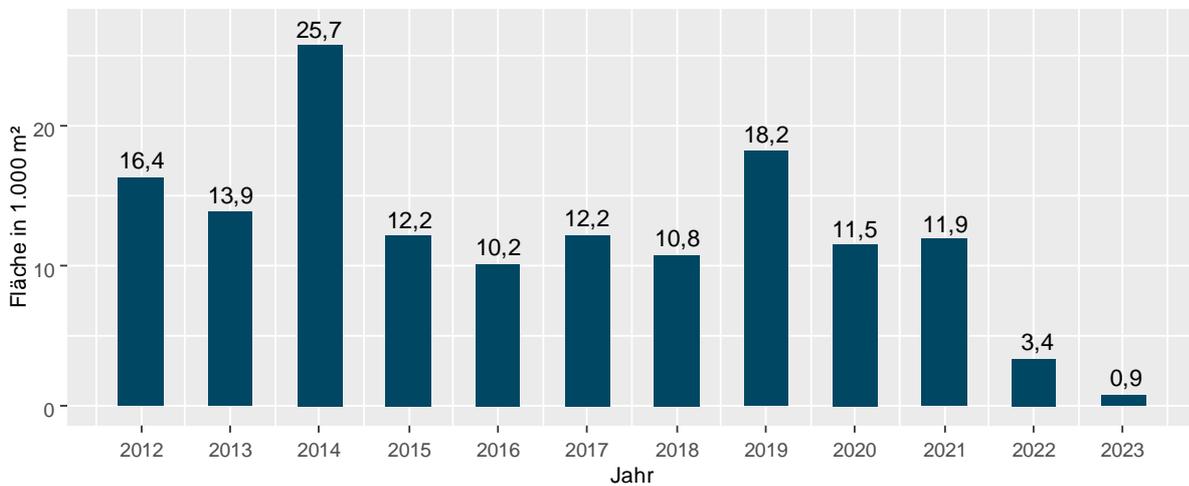
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

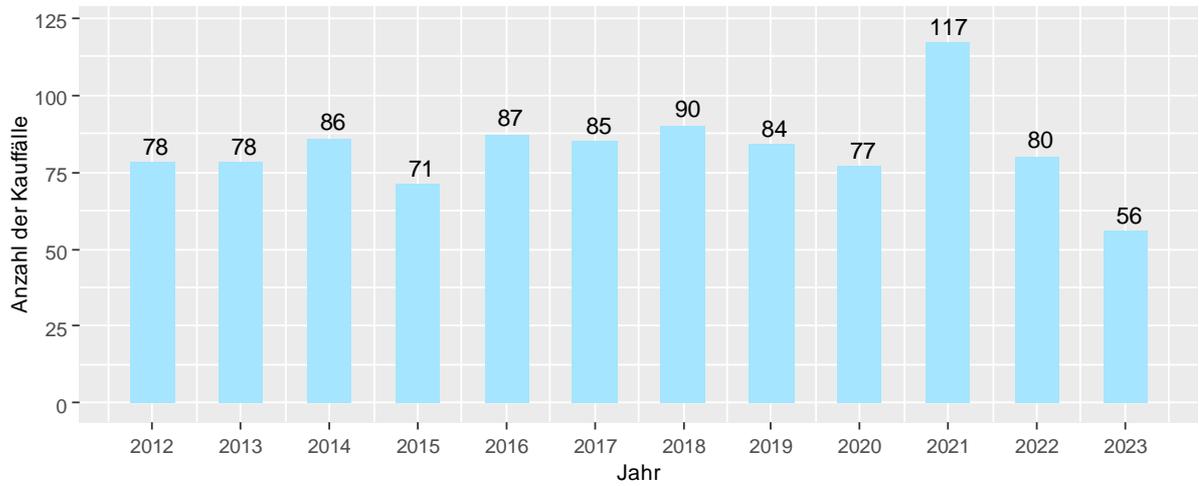


Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

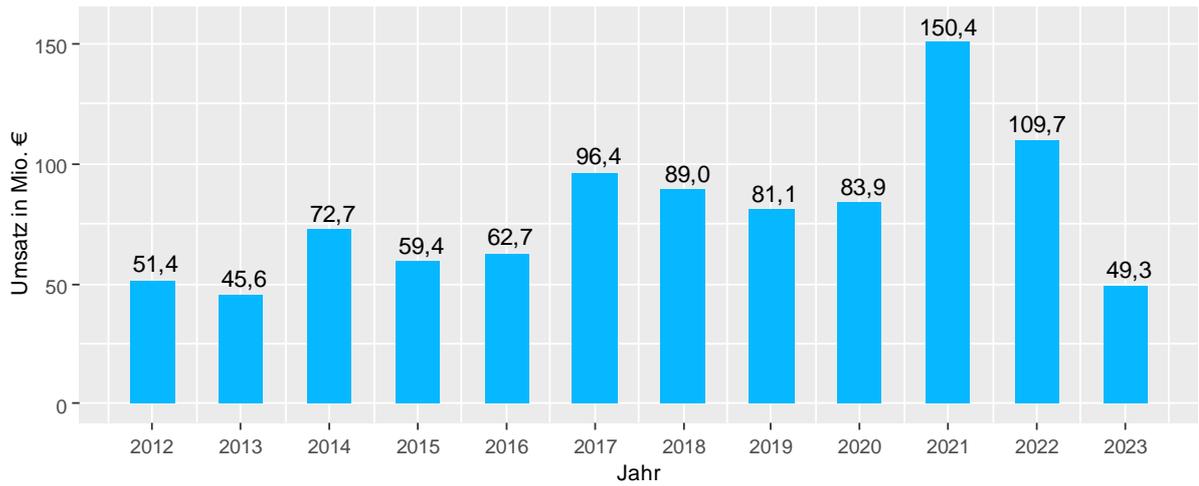


In dem nachfolgenden Grundstücksteilmarkt sind in den Umsatzzahlen sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

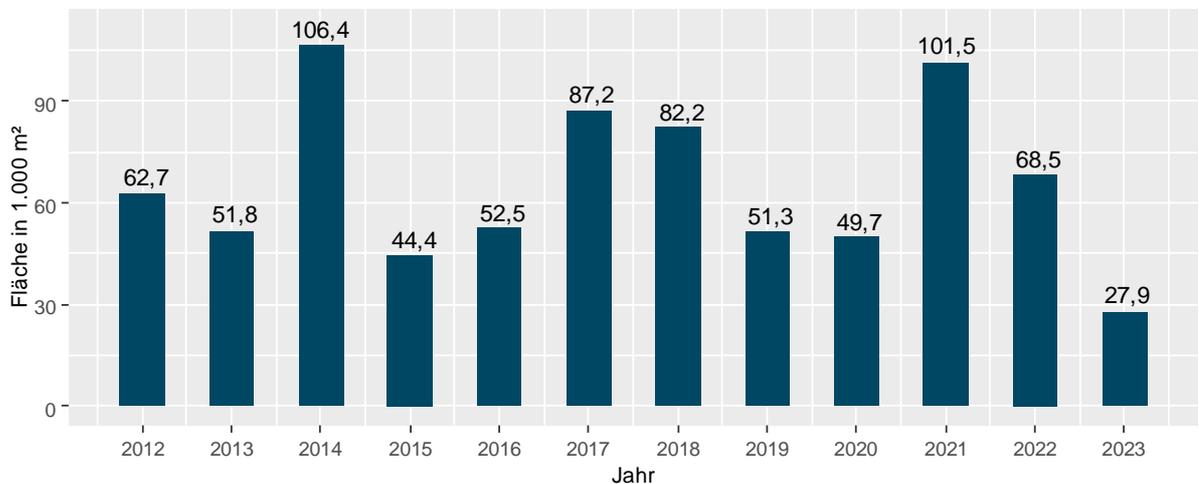
Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

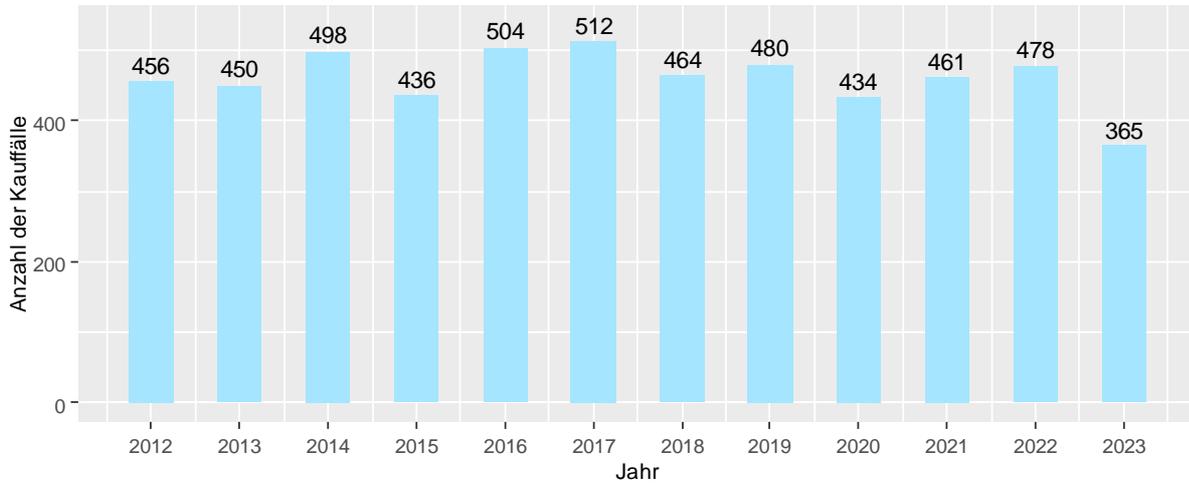


Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser

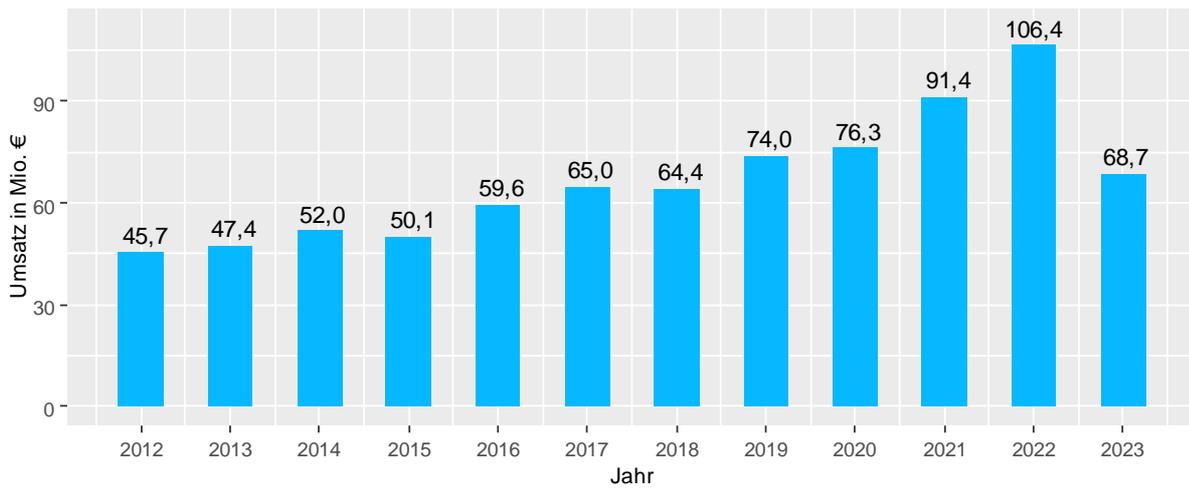


3.4 Wohnungseigentum

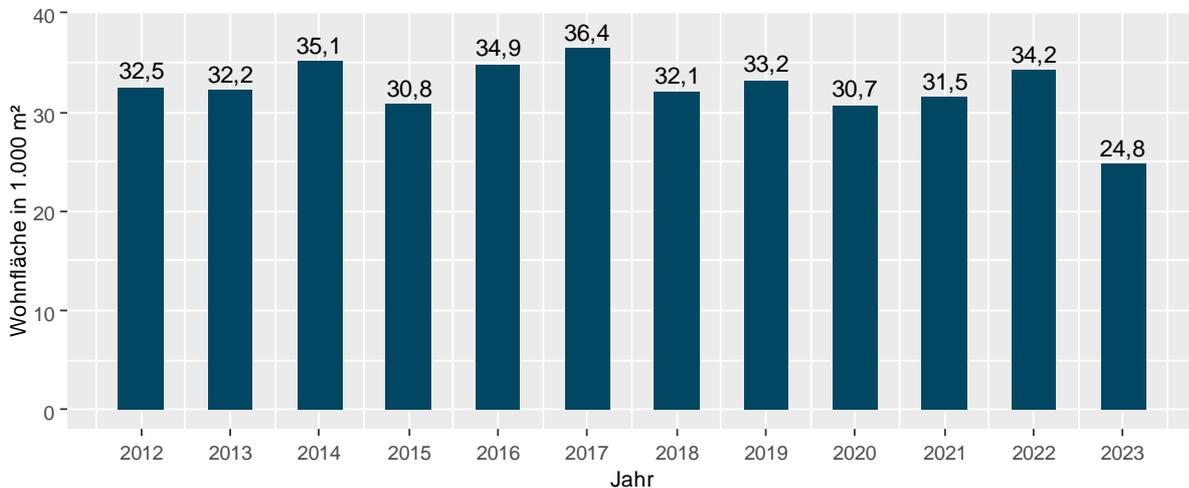
Anzahl Kauffälle Weiterverkäufe



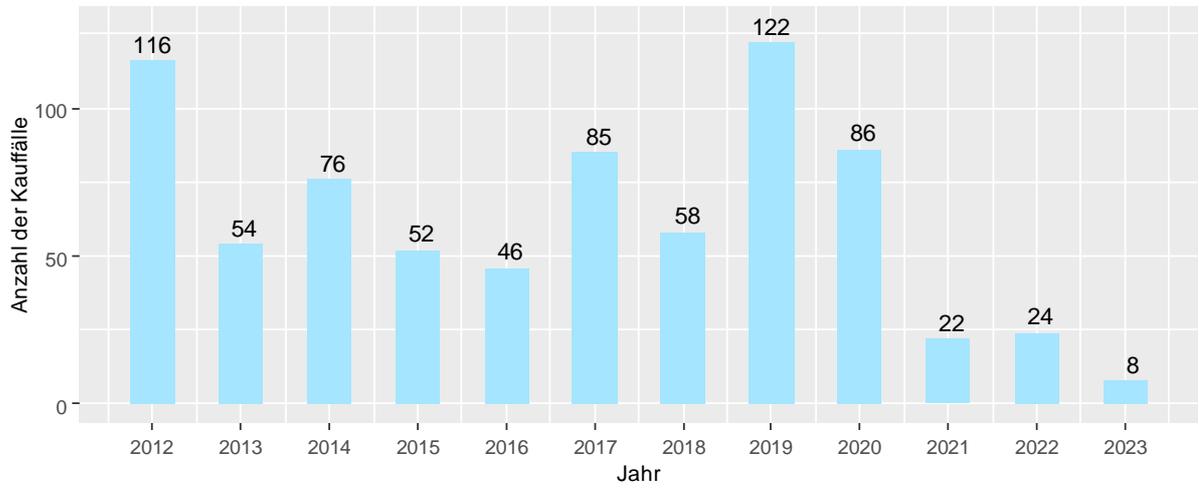
Geldumsatz Weiterverkäufe



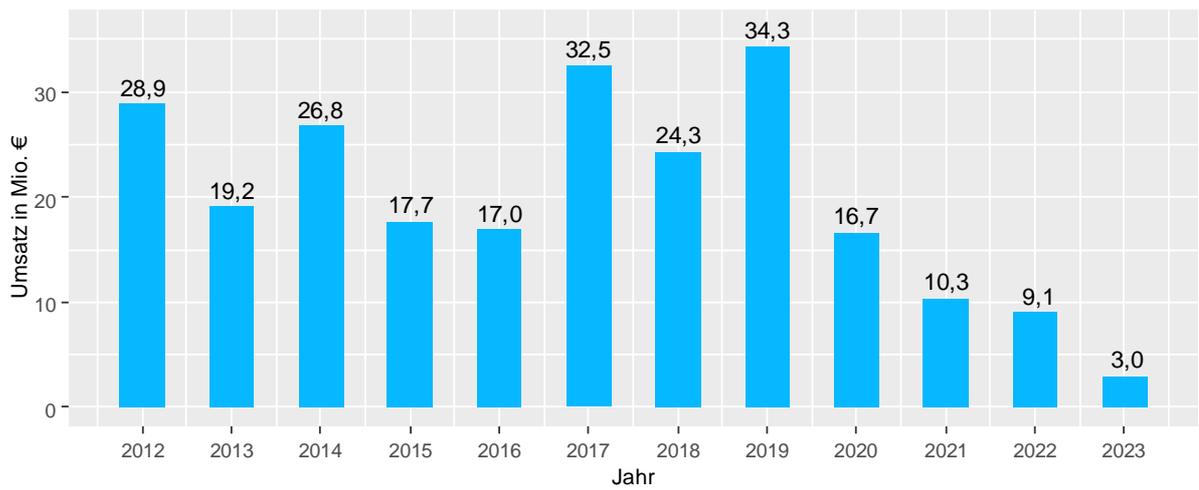
Flächenumsatz Weiterverkäufe



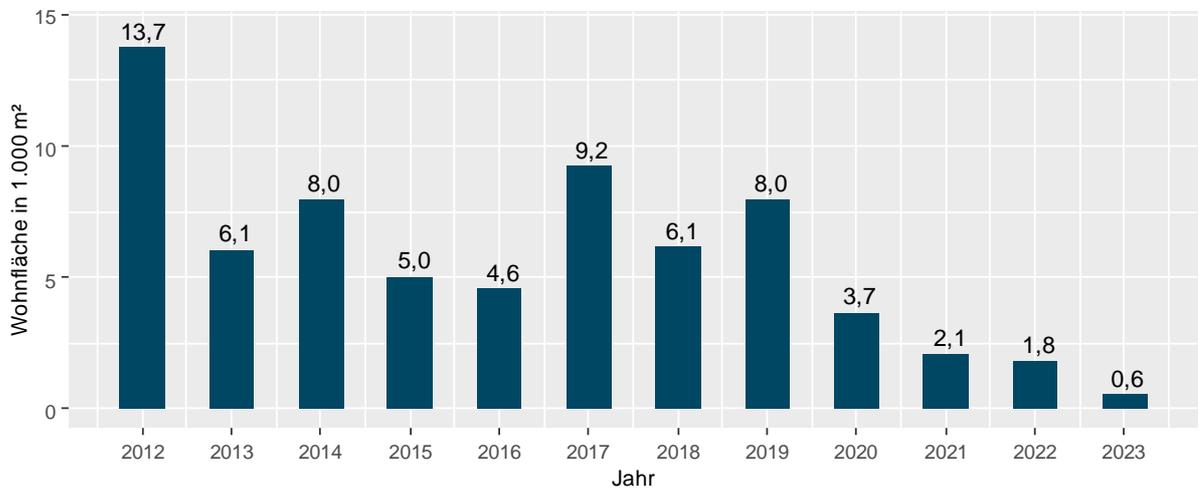
Anzahl Kauffälle Erstverkäufe



Geldumsatz Erstverkäufe



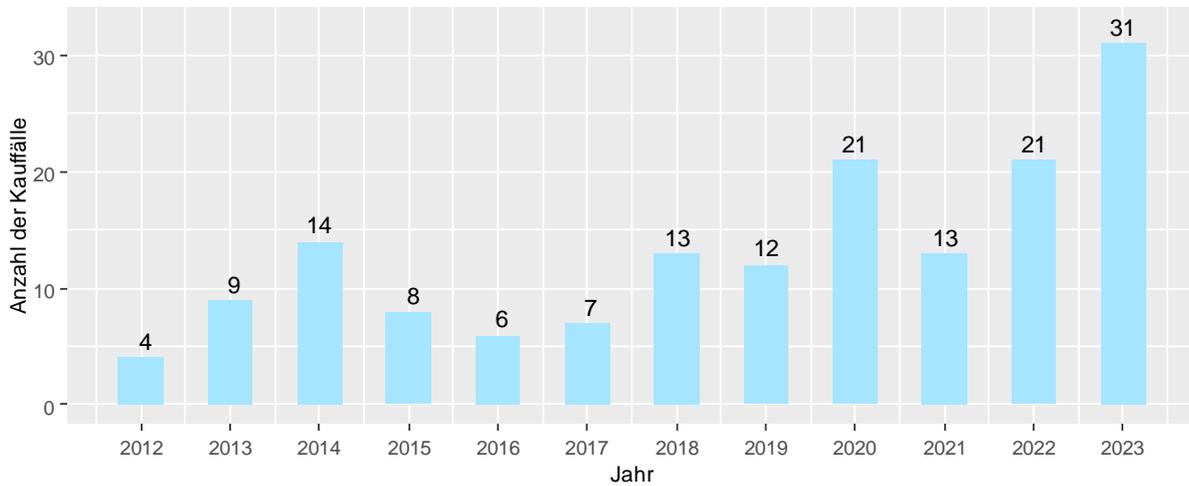
Flächenumsatz Erstverkäufe



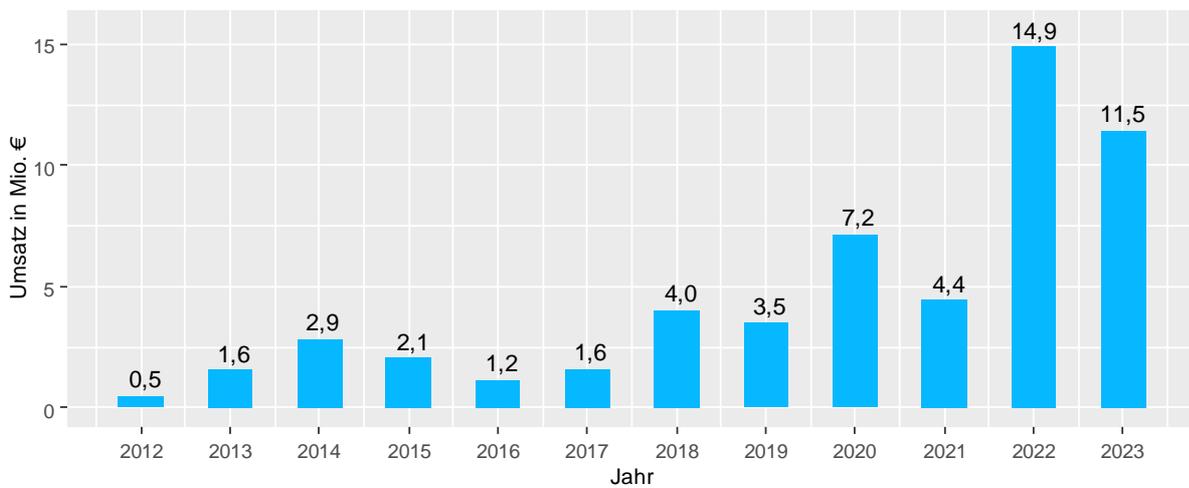
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Anzahl Kauffälle Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke



Geldumsatz Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

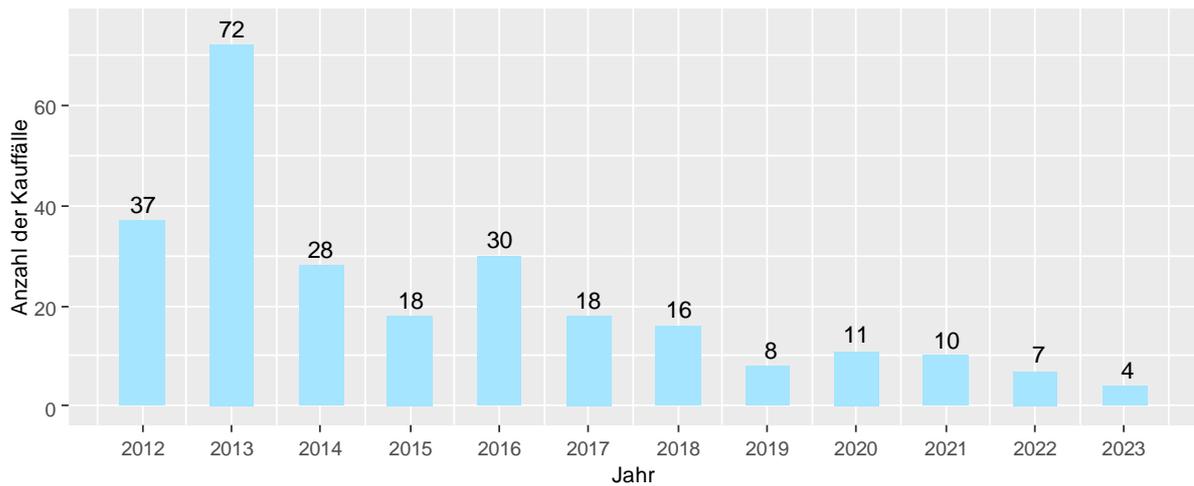


3.6 Sonstige

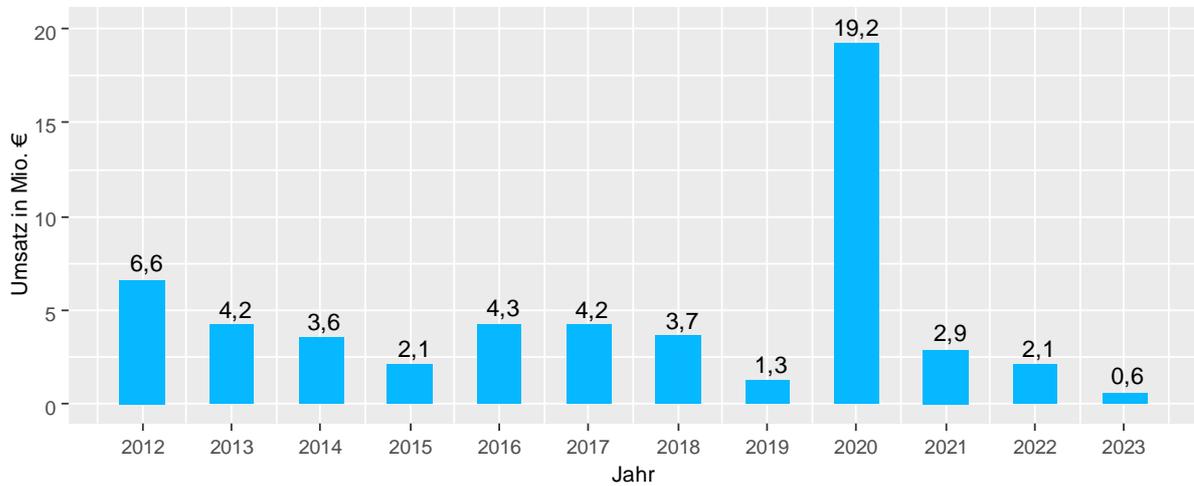
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erhält vom Amtsgericht Neuss Abschriften der Zwangsversteigerungszuschläge.

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 in seiner Sitzung vom 28.02.2024 zum Stichtag 01.01.2024 insgesamt 239 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.

BORIS.NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Einzelgeschossig: Weitere Produkte: Kontakt

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: 680 €/m² (Ein/zweigeschossig)

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41464
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Dreikönigsviertel
Bodenrichtwertnummer	102005
Bodenrichtwert	680 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale

Historische Werte / Zeitreihe

aktueller Jahrgang: 2024

Historische Richtwerte

0,3 km

Powered by GIS

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 28.02.2024 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke zum **Stichtag 01.01.2024**.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	820 €/m ²	660 €/m ²	500 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	740 €/m ²	630 €/m ²	480 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	700 €/m ²	600 €/m ²	460 €/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	820 €/m ²	680 €/m ²	560 €/m ²
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)	160 €/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 stets sachverständig zu berücksichtigen.

Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass Wohnbauland für Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer wGFZ von 1,0 im Mittel mit rund 10 % über dem entsprechenden Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gehandelt werden.

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	1,04	1,07	1,11
25	1,03	1,06	1,10
30	1,00	1,03	1,07
35	0,97	1,00	1,04
40	0,93	0,96	1,00
45	0,89	0,92	0,96
50	0,85	0,87	0,91
55	0,81	0,83	0,86

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.

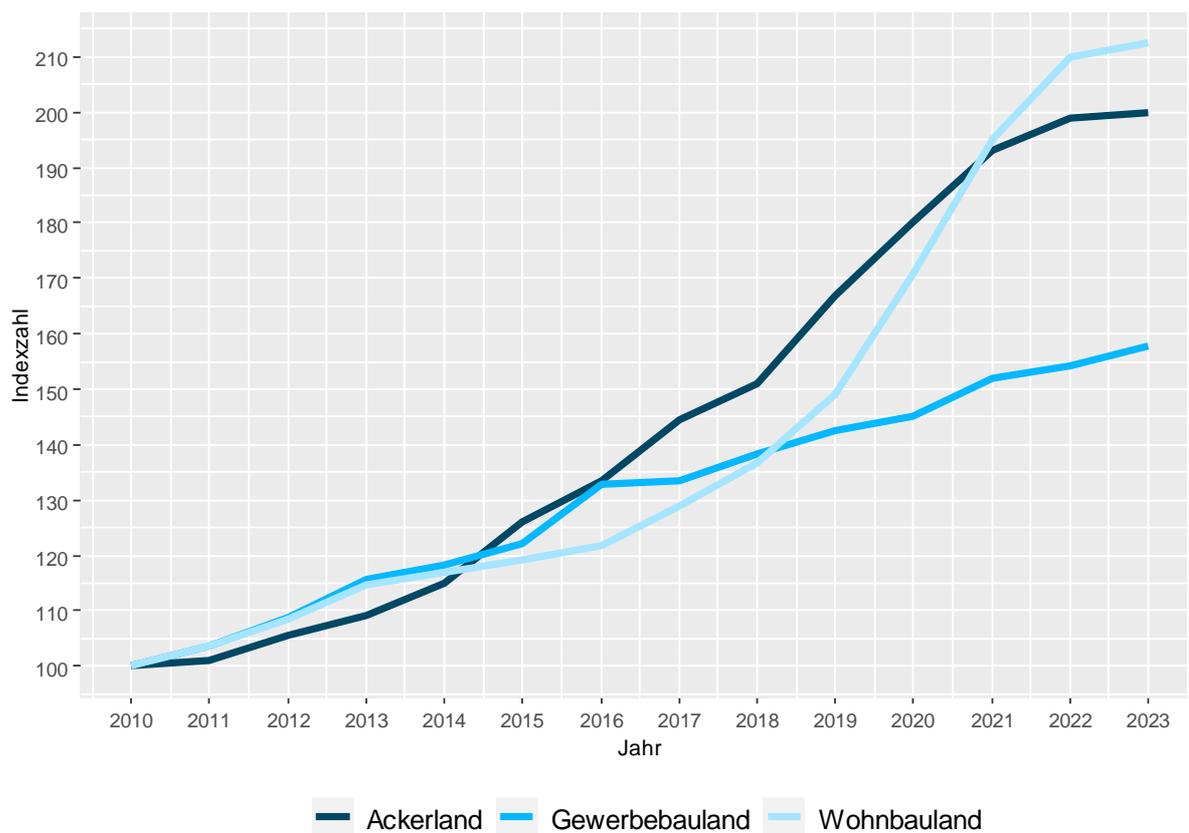
Die grafische Darstellung für die Teilmärkte „Wohnbauland“ und „bebaute Grundstücke“ in Verbindung mit der Darstellung der Entwicklung des Verbraucherpreises wird in Kapitel 11 vorgenommen.

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
	3,7 %	3,8 %	1,2 %
2011	103,7	103,8	101,2
	4,6 %	5,0 %	4,5 %
2012	108,5	108,9	105,8
	5,7 %	6,3 %	3,3 %
2013	114,7	115,7	109,2
	1,9 %	2,1 %	5,3 %
2014	116,9	118,2	115,0
	1,9 %	3,2 %	9,6 %
2015	119,1	122,0	126,0
	2,3 %	8,9 %	5,9 %
2016	121,8	132,8	133,4
	5,9 %	0,4 %	8,4 %
2017	129,0	133,4	144,6
	5,9 %	3,8 %	4,4 %
2018	136,7	138,5	151,0
	9,0 %	2,9 %	10,5 %
2019	148,9	142,5	166,8
	14,6 %	1,8 %	7,9 %
2020	170,7	145,1	180,1
	14,2 %	4,7 %	7,2 %
2021	194,9	151,9	193,1
	7,7 %	1,6 %	3,0 %
2022	209,9	154,3	198,9
	1,2 %	2,3 %	0,5 %
2023	212,5	157,9	199,9

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	10,00 €/m ²
---	--------------------------------------	------------------------

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

GR	Grünland	5,25 €/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 2023 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund 30 % 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 2023 liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 59 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 12 \%$, einem Minimum von 37 % und einem Maximum von 86 %.

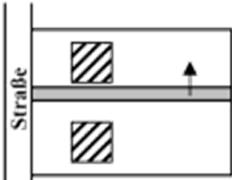
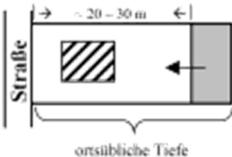
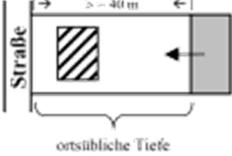
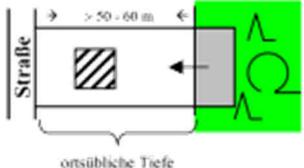
4.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

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 2023 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 	43	82	39	125	24
Typ B 	12	49	46	54	3
Typ C 	30	29	17	42	7
Typ D 	(4)	(8)	(4)	(13)	(4)

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 2021 bis 2023 und wurden auf die Wertverhältnisse 2023 konjunkturell angepasst. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihendendhäuser
- 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	24	554.000	120.000	3.560	680
1975 - 1994	9	766.000	115.000	4.040	680
1995 - 2009	6	964.000	41.000	4.900	910

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	24	158	32	621	83
1975 - 1994	9	195	42	627	169
1995 - 2009	6	202	37	582	164

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	46	404.000	76.000	3.390	590
1975 - 1994	29	490.000	70.000	3.860	630
1995 - 2009	12	584.000	97.000	4.430	810
2010 - 2021	12	738.000	137.000	5.210	720
Neubau	18	760.000	58.000	5.380	830

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	46	121	26	363	72
1975 - 1994	29	128	18	331	57
1995 - 2009	12	133	15	314	50
2010 - 2021	12	141	14	307	61
Neubau	18	143	13	334	73

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	8	334.000	65.000	3.100	310
1950 - 1974	50	370.000	62.000	3.370	530
1975 - 1994	58	451.000	64.000	3.560	470
1995 - 2009	19	525.000	69.000	4.160	390
2010 - 2021	8	580.000	146.000	4.680	520

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	8	108	19	214	37
1950 - 1974	50	111	21	229	35
1975 - 1994	58	128	17	210	36
1995 - 2009	19	126	14	207	34
2010 - 2021	8	123	24	175	21

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 Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss hat ca. 2.000 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 2014 bis 2023 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2024 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Gartenhaus, Werkstatt usw.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten usw.)
- 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.



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-/Zweifamilienhausgrundstück durch Eingabe der individuellen Grundstücks- und Gebäudemerkmale ein Immobilienpreis ermittelt werden kann. Nachfolgend ist als Beispiel eine Ermittlung eines Immobilienpreises für eine Doppelhaushälfte mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators dargestellt (Ausschnitt).

Immobilien-Preis-Kalkulator für



Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	3700 €/m²		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf ⓘ	0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus ⓘ	-5 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte ⓘ	0 %
Baujahr	1980	1987 ⓘ	6 %
Wohnfläche	135 m²	115 ⓘ	6 %
Keller	vorhanden	vorhanden ⓘ	0 %
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut ⓘ	0 %

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	1,10
überwiegend modernisiert	1,20
umfassend modernisiert	1,29

c) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Balkone und überdachte Terrassen sind mit 50 % der Grundfläche zu berücksichtigen.

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 79 m ²	1,18	1,22	1,36
80 - 84 m ²	1,17	1,21	1,34
85 - 89 m ²	1,16	1,20	1,33
90 - 94 m ²	1,15	1,18	1,31
95 - 99 m ²	1,12	1,15	1,28
100 - 104 m ²	1,10	1,13	1,25
105 - 109 m ²	1,07	1,10	1,22
110 - 114 m ²	1,05	1,08	1,20
115 - 119 m ²	1,02	1,05	1,17
120 - 124 m ²	1,01	1,04	1,15
125 - 129 m ²	0,99	1,02	1,14
130 - 134 m ²	0,98	1,01	1,12
135 - 139 m ²	0,96	0,99	1,10
140 - 144 m ²	0,95	0,98	1,09
145 - 149 m ²	0,93	0,95	1,06
150 - 154 m ²	0,91	0,94	1,04
155 - 159 m ²	0,88	0,91	1,01
160 - 169 m ²	0,87	0,89	0,99
170 - 179 m ²	0,84	0,87	0,96
180 - 189 m ²	0,82	0,85	0,94
190 - 199 m ²	0,80	0,82	0,91
200 - 209 m ²	0,78	0,80	0,89
210 - 219 m ²	0,77	0,79	0,88
220 - 229 m ²	0,76	0,78	0,87
230 - 239 m ²	0,75	0,78	0,86
240 - 249 m ²	0,75	0,77	0,86

d) Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	Einfamilienhaus	
Einfamilienhaus	1,00	
Zweifamilienhaus	0,95	

e) Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,08	1,10
Doppelhaushälfte	0,93	1,00	1,02
Reihenendhaus	0,93	1,00	1,02
Reihenmittelhaus	0,91	0,98	1,00

f) tatsächliches Baujahr

Auch bei durchgeführten Modernisierungen ist vom **tatsächlichen Baujahr** auszugehen.

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1920	1,01	0,96	0,95	0,86	0,79	0,73	0,67
1920 - 1949	1,00	0,95	0,93	0,85	0,78	0,72	0,66
1950 - 1959	1,08	1,03	1,01	0,92	0,85	0,78	0,71
1960 - 1969	1,04	0,99	0,97	0,88	0,81	0,75	0,69
1970 - 1974	1,10	1,04	1,03	0,93	0,86	0,79	0,72
1975 - 1979	1,15	1,09	1,08	0,98	0,90	0,83	0,76
1980 - 1984	1,21	1,15	1,13	1,02	0,95	0,87	0,80
1985 - 1989	1,25	1,19	1,17	1,06	0,98	0,90	0,82
1990 - 1994	1,31	1,24	1,22	1,11	1,02	0,94	0,86
1995 - 1999	1,38	1,31	1,29	1,17	1,08	0,99	0,91
2000 - 2004	1,41	1,33	1,32	1,19	1,10	1,01	0,93
2005 - 2009	1,48	1,40	1,38	1,25	1,15	1,06	0,97
2010 - 2014	1,55	1,47	1,45	1,31	1,21	1,11	1,02
ab 2015	1,61	1,52	1,50	1,36	1,25	1,15	1,06

g) 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	0,87	0,85	0,77
150 - 199 m ²	0,93	0,94	0,83
200 - 249 m ²	0,96	0,94	0,85
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,89
300 - 349 m ²	1,02	0,99	0,91
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	0,95
500 - 549 m ²	1,08	1,06	0,97
550 - 599 m ²	1,10	1,08	0,98
600 - 649 m ²	1,12	1,09	0,99
650 - 699 m ²	1,13	1,11	1,01
700 - 749 m ²	1,15	1,12	1,02
750 - 799 m ²	1,16	1,14	1,03
800 - 849 m ²	1,18	1,15	1,05
850 - 899 m ²	1,20	1,17	1,07
900 - 999 m ²	1,22	1,20	1,09

h) 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	0,90	0,83	0,77	0,71	0,65	0,61
einfach	1,12	1,00	0,92	0,86	0,79	0,73	0,68
einfach bis mittel	1,21	1,08	1,00	0,93	0,85	0,79	0,73
mittel	1,30	1,16	1,08	1,00	0,92	0,85	0,79
mittel bis gehoben	1,42	1,27	1,17	1,09	1,00	0,92	0,86
gehoben	1,53	1,37	1,27	1,18	1,08	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,65	1,48	1,37	1,27	1,17	1,08	1,00

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

i) Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunterkellert	0,96
nicht vorhanden	0,95

j) Dachgeschoss

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

Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,05
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,06

k) Garage/Stellplatz

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

l) Vermietungssituation

Teilvermietete Objekte sind der Kategorie „unvermietet“ zuzuordnen.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,95

5.1.3 Indexreihen

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

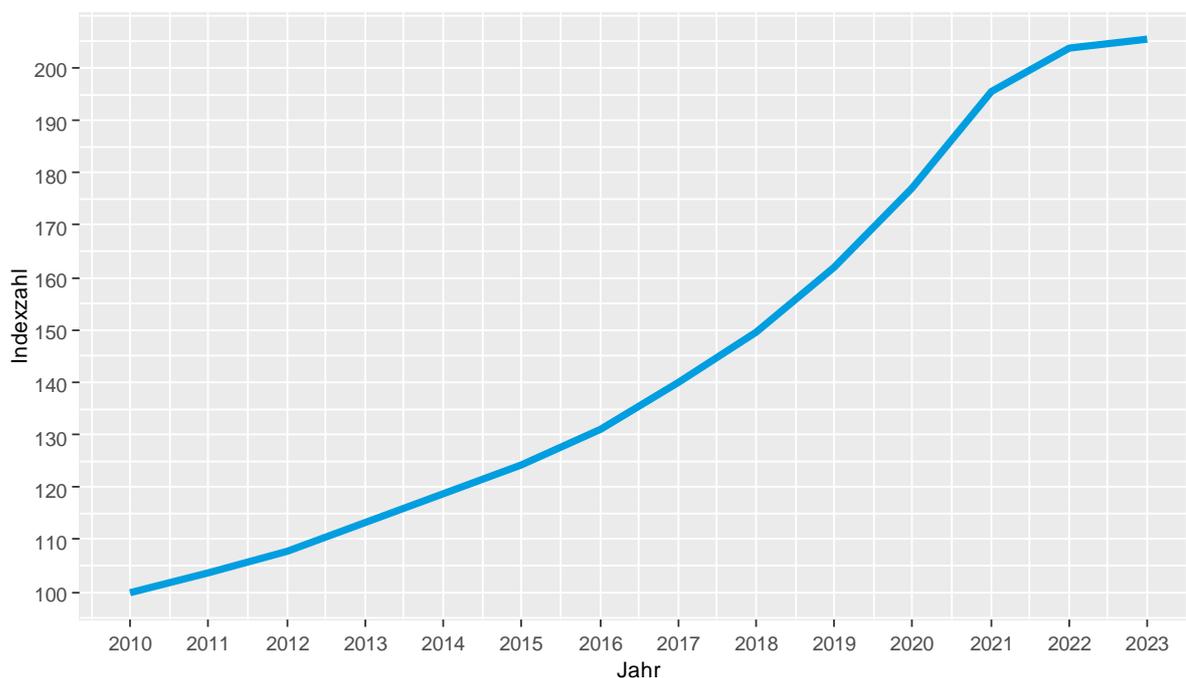
Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag **01.07.** des jeweiligen Jahres.

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

Jahr	Ein- und Zweifamilien- häuser
2010	100,0
2011	103,5 3,5 %
2012	107,8 4,2 %
2013	113,2 5,0 %
2014	118,7 4,9 %
2015	124,1 4,5 %
2016	131,0 5,6 %
2017	140,0 6,9 %
2018	149,5 6,8 %
2019	161,8 8,2 %
2020	177,0 9,4 %
2021	195,6 10,5 %
2022	203,9 4,2 %
2023	205,4 0,7 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser



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 rund 2.000 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 2023 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 Anbauweise, die Lage, die Ausstattung und der Bodenwertanteil einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Gebäudetyp). 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.

Die Sachwertfaktoren und die entsprechenden Zu- und Abschläge für die weiteren Merkmale wurden getrennt nach der Anbauweise ausgewertet (freistehend, einseitig angebaut, Reihenmittelhaus).

Für denkmalgeschützte Gründerzeithäuser im Innenstadtbereich mit Baujahr vor 1918 ergeben sich weitere Marktzuschläge in Höhe von rund 20 bis 30 %.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 15\%$ behaftet ($R^2 = 0,46$). Die Untersuchung basiert auf etwa 360 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Die folgenden Faktoren hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, welches mit einem Einfamilienhaus mittlerer Ausstattung bebaut ist und einen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 40 % besitzt. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Faktor
275.000 €	(1,38)
300.000 €	1,36
325.000 €	1,32
350.000 €	1,30
400.000 €	1,27
450.000 €	1,24
500.000 €	1,20
600.000 €	1,15
700.000 €	1,10
800.000 €	1,05
900.000 €	1,01
1.100.000 €	0,97
> 1.250.000 €	(0,93)

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Seite 58 des Grundstücksmarktberichts):

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,89
Wohnlageklasse 2	0,96
Wohnlageklasse 3	0,98
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,02
Wohnlageklasse 6	1,06
Wohnlageklasse 7	1,09
Wohnlageklasse 8	1,15

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Einstufung nach Tabelle Seite 44 des Grundstücksmarktberichts):

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,82
einfach bis mittel	0,90
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,06
gehoben	1,16
gehoben bis stark gehoben	1,21

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 30 %	1,05
31 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,98
61 bis 90 %	0,96

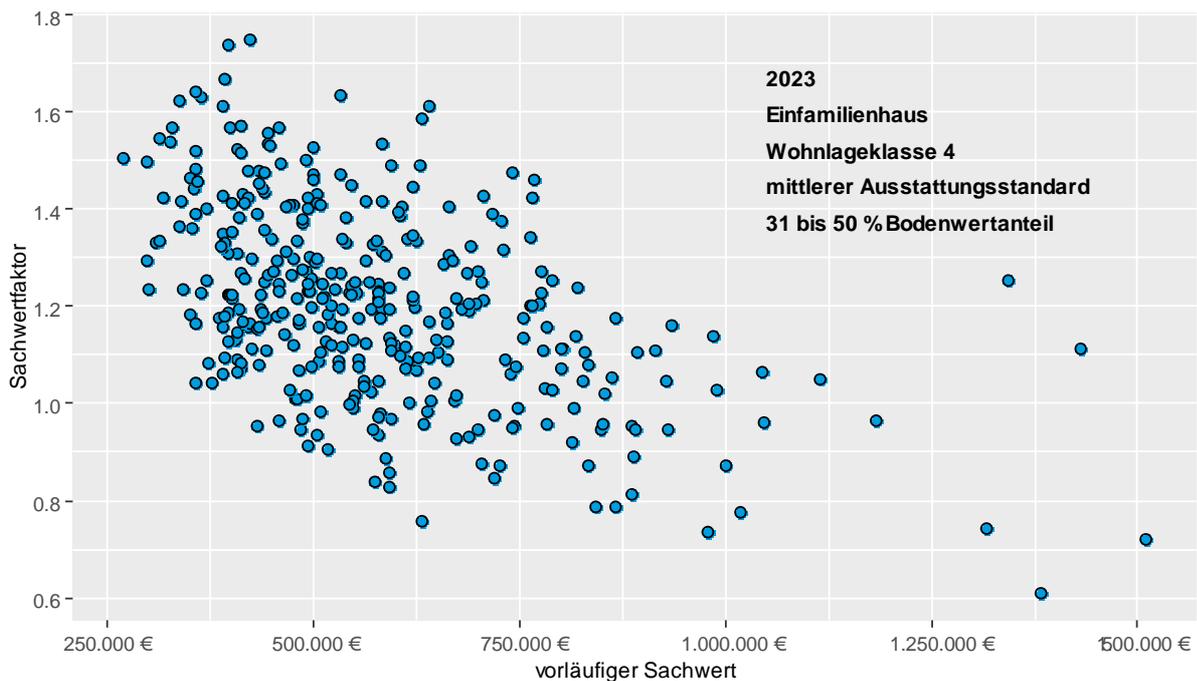
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,93

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,86
2014	0,81
2015	0,85
2016	0,84
2017	0,86
2018	0,94
2019	0,98
2020	1,08
2021	1,11
2022	1,07
2023	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2023, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 31 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung für ein freistehendes Einfamilienhaus dargestellt.



Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 14\%$ behaftet ($R^2 = 0,46$). Die Untersuchung basiert auf etwa 900 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

Die folgenden Faktoren hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, welches mit einem Einfamilienhaus mittlerer Ausstattung bebaut ist und einen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 40 % besitzt. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Faktor
200.000 €	1,59
225.000 €	1,53
250.000 €	1,48
275.000 €	1,43
300.000 €	1,38
325.000 €	1,34
350.000 €	1,30
400.000 €	1,26
450.000 €	1,20
500.000 €	1,15
600.000 €	1,11
700.000 €	1,08

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Seite 58 des Grundstücksmarktberichts):

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	(0,88)
Wohnlageklasse 2	0,94
Wohnlageklasse 3	0,96
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,01
Wohnlageklasse 6	1,04
Wohnlageklasse 7	1,11
Wohnlageklasse 8	1,14

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Einstufung nach Tabelle Seite 44 des Grundstücksmarktberichts):

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,83
einfach bis mittel	0,92
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,06
gehoben	1,11
gehoben bis stark gehoben	1,16

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 30 %	1,02
31 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,98
61 bis 90 %	0,95

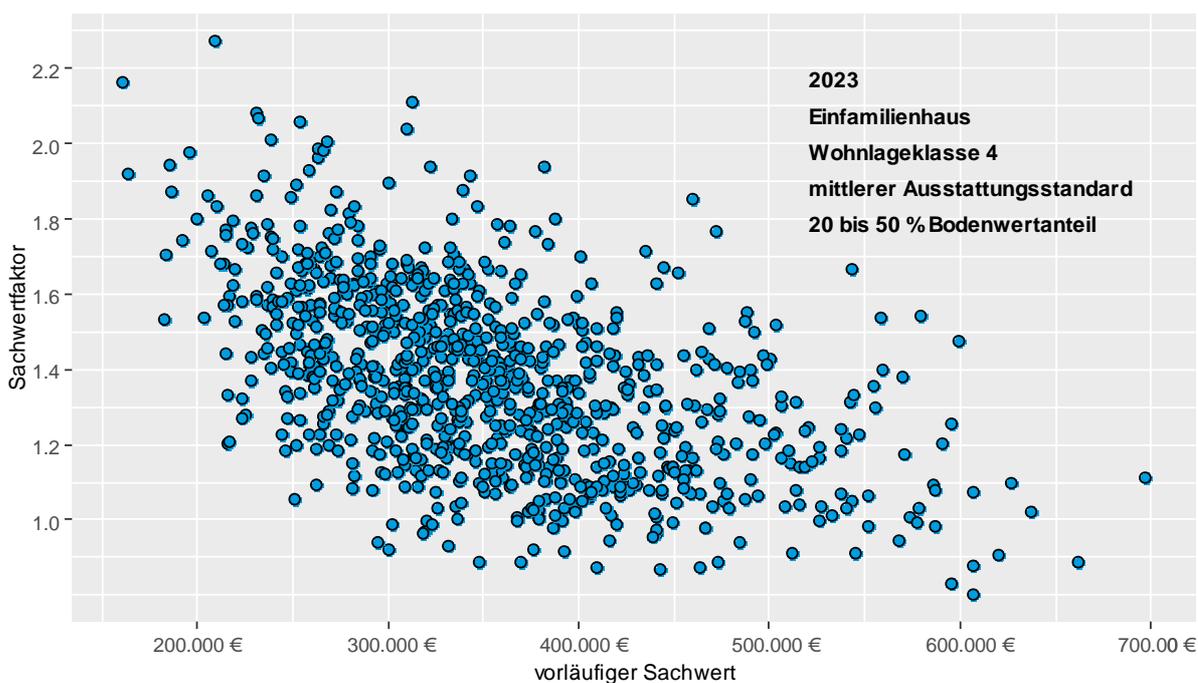
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,80
2014	0,81
2015	0,85
2016	0,87
2017	0,92
2018	1,00
2019	1,04
2020	1,09
2021	1,13
2022	1,11
2023	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2023, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 20 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung für ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus dargestellt.



Reihenmittelhaus

Der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 13\%$ behaftet ($R^2 = 0,44$). Die Untersuchung basiert auf etwa 700 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Reihenmittelhäusern.

Die folgenden Faktoren hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, welches mit einem Einfamilienhaus mittlerer Ausstattung bebaut ist und einen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 40 % besitzt. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Faktor
150.000 €	1,93
175.000 €	1,82
200.000 €	1,71
225.000 €	1,64
250.000 €	1,58
275.000 €	1,51
300.000 €	1,45
325.000 €	1,39
350.000 €	1,35
400.000 €	1,30
450.000 €	1,28
500.000 €	1,24

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss Seite 58 des Grundstücksmarktberichts):

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 2	0,96
Wohnlageklasse 3	0,98
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,02
Wohnlageklasse 6	1,06

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Anpassungsfaktoren anzubringen (Einstufung nach Tabelle Seite 44 des Grundstücksmarktberichts):

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,85
einfach bis mittel	0,94
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	1,14

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,95
61 bis 90 %	0,91

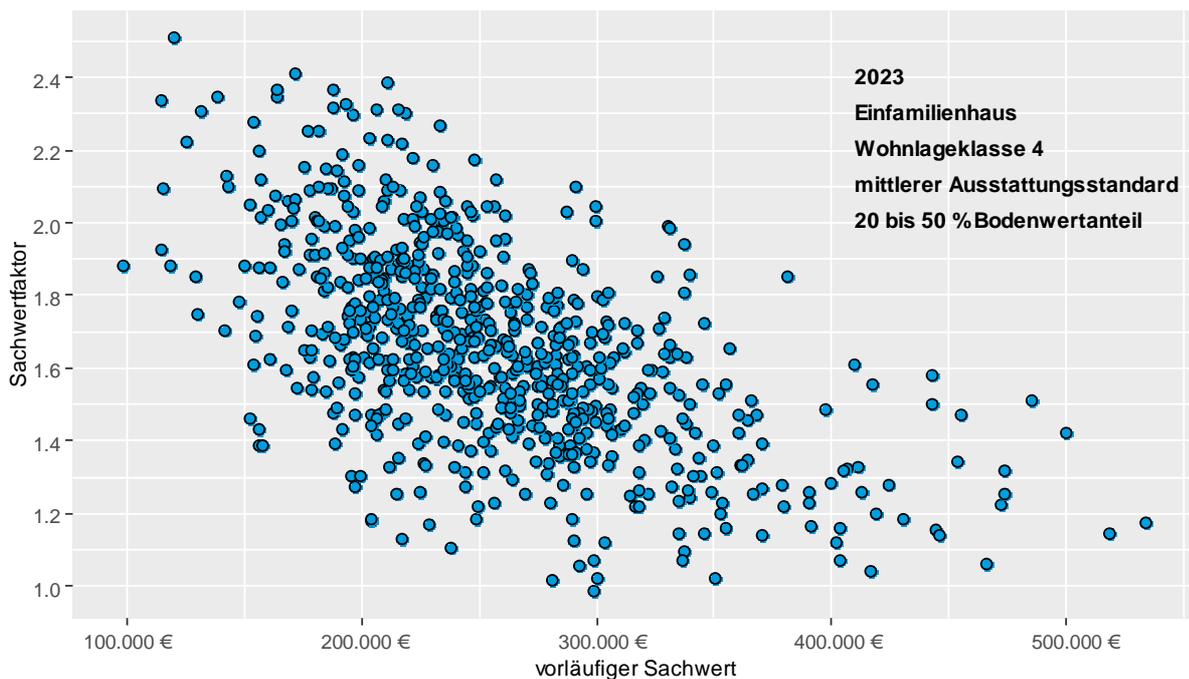
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,97

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,77
2014	0,78
2015	0,78
2016	0,83
2017	0,89
2018	0,93
2019	0,96
2020	1,04
2021	1,09
2022	1,09
2023	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2023, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 20 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung für ein Einfamilienreihenmittelhaus dargestellt.



Beispiel für die Berechnung eines marktangepassten Sachwertes für ein freistehendes Zweifamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein freistehendes Zweifamilienhaus in der Wohnlageklasse 5 mit einem Gebäude mit mittlerer bis gehobener Ausstattung zum Jahr 2023. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 720.000 €. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 400.000 €. Somit ergibt sich ein Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 55 %.

Der Sachwertfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	720.000 €	1,09
Wohnlageklasse	5	1,02
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	1,06
Bodenwertanteil	55%	0,98
Verkaufsjahr	2023	1,00
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,93

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich ein Sachwertfaktor von

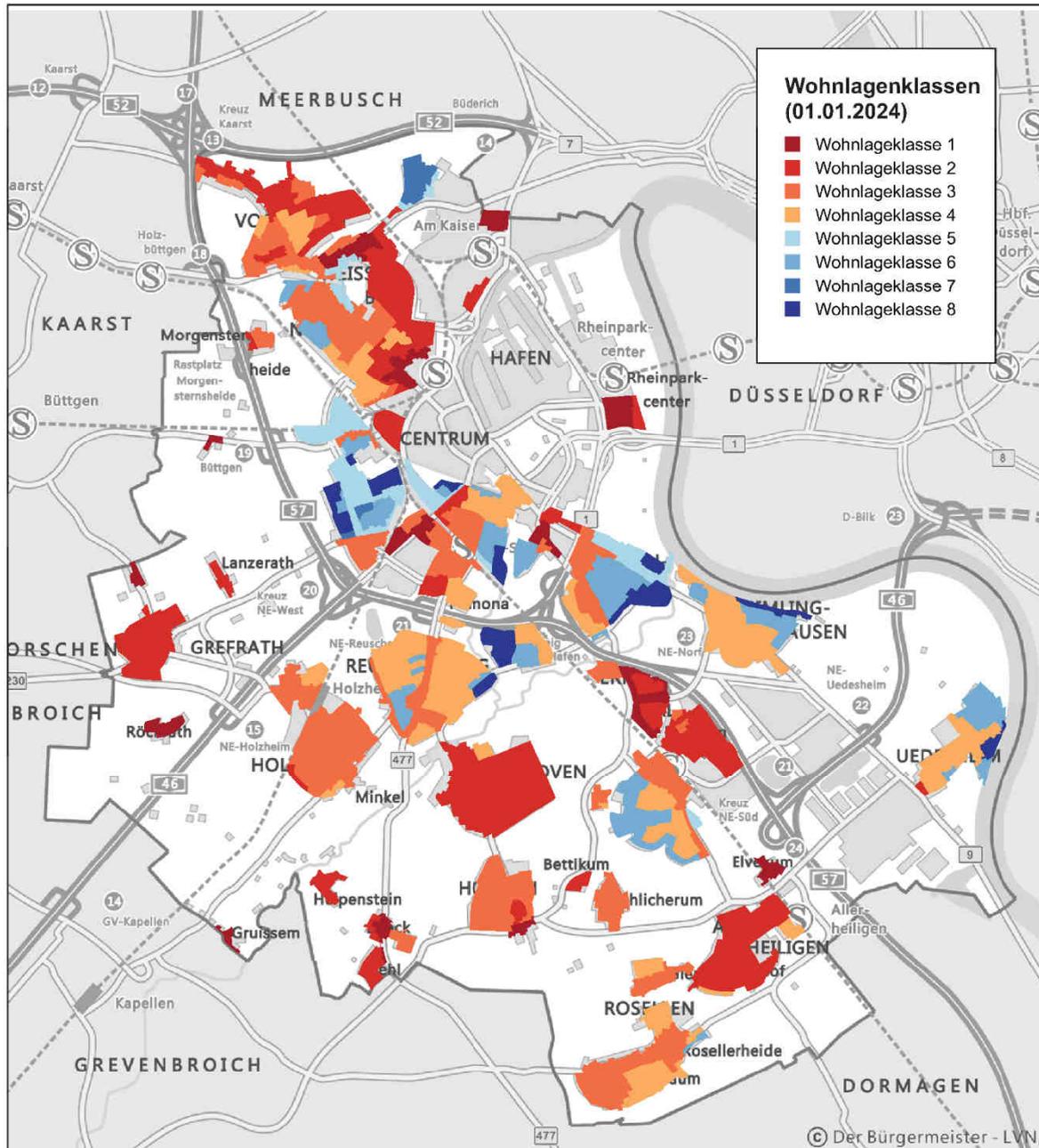
$$1,09 * 1,02 * 1,06 * 0,98 * 1,00 * 0,93 = 1,07$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 720.000 € und einem Sachwertfaktor von 1,07 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$720.000 \text{ €} * 1,07 = 770.400 \text{ €}$$

rund 770.000 €

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

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 – 2023	10	1,7	1,4	2,3	0,3
Rohertragsfaktor	2022 – 2023	10	30,7	26,9	42,0	4,4
Reinertragsfaktor	2022 – 2023	10	36,3	31,5	47,7	4,6
Grundstücksfläche in m ²	2022 – 2023	10	345	169	713	171
Wohnfläche in m ²	2022 – 2023	10	139	90	183	37
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2022 – 2023	10	3.894	3.045	6.286	956
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2022 – 2023	10	9,94	8,50	12,00	0,90
Bewirtschaftungskosten in %	2022 – 2023	10	15,6	11,9	18,7	1,9
Restnutzungsdauer	2022 – 2023	10	41	22	64	11

vermietete Zweifamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 – 2023	4	2,0	1,6	2,5	0,3
Rohertragsfaktor	2022 – 2023	4	25,8	21,8	28,1	2,8
Reinertragsfaktor	2022 – 2023	4	31,6	27,1	34,2	3,3
Grundstücksfläche in m ²	2022 – 2023	4	310	171	398	101
Wohnfläche in m ²	2022 – 2023	4	112	49	199	65
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2022 – 2023	4	5.316	2.375	10.714	3.867
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2022 – 2023	4	8,21	7,40	9,10	0,74
Bewirtschaftungskosten in %	2022 – 2023	4	18,3	17,0	19,6	1,2
Restnutzungsdauer	2022 – 2023	4	38	27	59	14

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 2021 bis 2023 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	2021 – 2023	21	1,15	0,17
Kaufpreis in €/m ²	2021 – 2023	21	2.551	647
Grundstücksfläche in m ²	2021 – 2023	21	451	271
Wohnfläche in m ²	2021 – 2023	21	213	47
Baujahr	2021 – 2023	21	1956	16
Ausstattung	2021 – 2023	21	2.7	0.3

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2021 – 2023	57	1,18	0,27
Kaufpreis in €/m ²	2021 – 2023	57	2.067	471
Grundstücksfläche in m ²	2021 – 2023	57	710	646
Wohn-/Nutzfläche in m ²	2021 – 2023	57	547	523
Baujahr	2021 – 2023	57	1960	17
Ausstattung	2021 – 2023	57	2.7	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 %	2022 – 2023	16	2,5	1,7	3,7	0,6
Rohertragsfaktor	2022 – 2023	16	23,4	19,0	31,2	3,8
Reinertragsfaktor	2022 – 2023	16	28,9	23,5	36,6	4,3
Grundstücksfläche in m ²	2022 – 2023	16	403	151	822	194
Wohnfläche in m ²	2022 – 2023	16	207	163	347	49
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2022 – 2023	16	2.525	1.759	4.438	698
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2022 – 2023	16	8,94	6,99	12,60	1,57
Bewirtschaftungskosten in %	2022 – 2023	16	19,2	12,9	24,8	3,1
Restnutzungsdauer	2022 – 2023	16	34	24	56	8

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 – 2023	33	3,1	2,1	4,4	0,7
Rohertragsfaktor	2022 – 2023	33	20,0	14,7	27,4	3,5
Reinertragsfaktor	2022 – 2023	33	25,3	18,7	33,5	4,0
Grundstücksfläche in m ²	2022 – 2023	33	662	101	3.431	582
Wohnfläche in m ²	2022 – 2023	33	549	226	2.697	582
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2022 – 2023	33	2.027	1.187	3.401	527
Miete in €/m ²	2022 – 2023	33	8,36	6,00	11,12	1,07
Bewirtschaftungskosten in %	2022 – 2023	33	20,9	15,0	26,1	2,5
Restnutzungsdauer	2022 – 2023	33	35	25	71	8

gemischt genutzte Grundstücke

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 - 2023	10	4,4	3,0	5,7	0,9
Rohertragsfaktor	2022 - 2023	10	16,1	13,5	23,9	3,2
Reinertragsfaktor	2022 - 2023	10	19,9	15,9	29,8	3,9
Grundstücksfläche in m ²	2022 - 2023	10	1.131	178	4.413	1.257
Wohnfläche in m ²	2022 - 2023	10	1.152	253	3.075	1.040
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2022 - 2023	10	1.853	823	3.016	605
Miete in €/m ²	2022 - 2023	10	9,56	5,00	13,79	2,36
Bewirtschaftungskosten in %	2022 - 2023	10	19,4	15,1	23,4	2,8
Restnutzungsdauer	2022 - 2023	10	35	21	56	10
Gesamtnutzungsdauer	2022 - 2023	10	79	70	80	3

denkmalgeschützte Wohnhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 - 2023	15	2,1	1,0	3,1	0,6
Rohertragsfaktor	2020 - 2023	15	25,5	18,2	34,6	4,7
Reinertragsfaktor	2020 - 2023	15	30,7	22,4	40,9	4,9
Grundstücksfläche in m ²	2020 - 2023	15	296	113	726	143
Wohnfläche in m ²	2020 - 2023	15	382	270	1.050	197
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2020 - 2023	15	2.945	1.600	4.578	776
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2020 - 2023	15	9,55	6,28	11,68	1,27
Bewirtschaftungskosten in %	2020 - 2023	15	17,3	12,9	23,2	2,8
Restnutzungsdauer	2020 - 2023	15	43	30	50	5

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

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 – 2023	7	4,0	3,0	5,3	0,8
Rohertragsfaktor	2020 – 2023	7	16,5	12,3	21,5	3,3
Reinertragsfaktor	2020 – 2023	7	20,0	15,7	25,2	3,3
Grundstücksfläche in m ²	2020 – 2023	7	4.011	379	10.184	3.460
Nutzfläche in m ²	2020 – 2023	7	2.917	280	7.744	2.622
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2020 – 2023	7	1.871	1.034	3.652	1.105
Miete in €/m ²	2020 – 2023	7	8,98	5,86	15,35	3,65
Bewirtschaftungskosten in %	2020 – 2023	7	17,8	10,3	23,3	4,3
Restnutzungsdauer	2020 – 2023	7	33	28	46	6
Gesamtnutzungsdauer	2020 – 2023	7	61	40	70	11

Gewerbe und Industrie

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2020 – 2023	18	4,9	3,2	6,7	1,0
Rohertragsfaktor	2020 – 2023	18	13,4	8,4	18,5	2,7
Reinertragsfaktor	2020 – 2023	18	16,1	11,1	21,5	2,9
Grundstücksfläche in m ²	2020 – 2023	18	5.319	629	20.060	4.835
Nutzfläche in m ²	2020 – 2023	18	2.950	200	10.023	2.851
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2020 – 2023	18	1.043	393	2.400	466
Miete in €/m ²	2020 – 2023	18	6,34	3,82	12,72	2,14
Bewirtschaftungskosten in %	2020 – 2023	18	16,7	11,5	28,9	4,2
Restnutzungsdauer	2020 – 2023	18	25	16	43	8
Gesamtnutzungsdauer	2020 – 2023	18	48	30	60	8

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 2023 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	6	4.630	3.930	4.970	400
Weiterverkauf	1950-1974	149	2.370	1.020	3.670	500
Weiterverkauf	1975-1994	65	2.910	2.000	4.040	480
Weiterverkauf	1995-2009	41	3.240	2.370	4.150	440
Weiterverkauf	2010-2021	7	4.560	4.130	5.160	360

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.

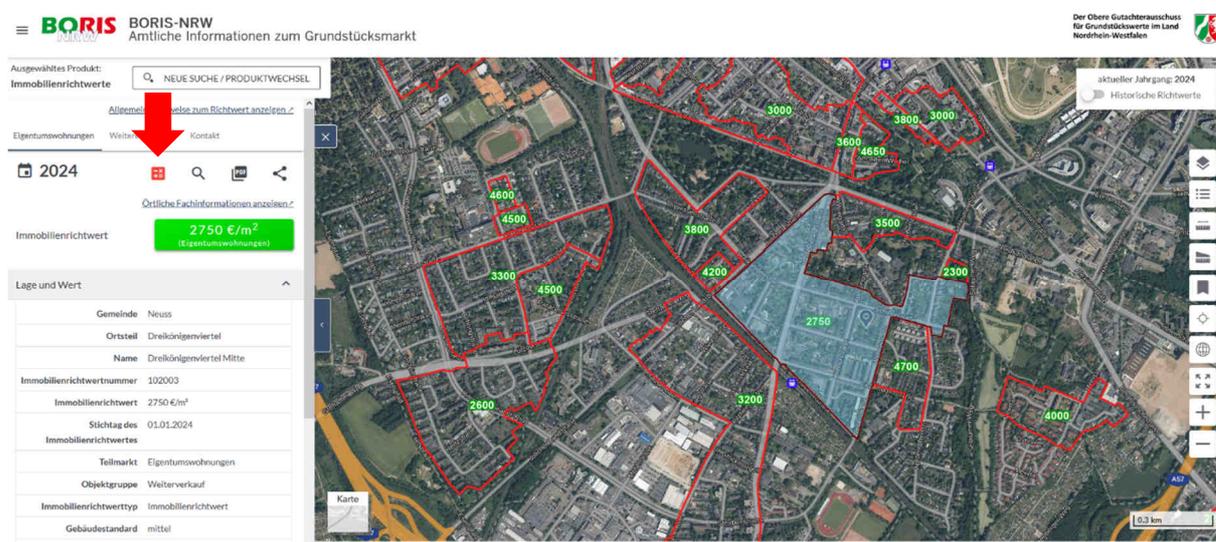
Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauten Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung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

Der Gutachterausschuss hat ca. 3.800 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 2014 bis 2023 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2024 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 77 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 Gebäudemerkmale ein Immobilienpreis ermittelt werden kann.

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

Immobilien-Preis-Kalkulator für			
Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2750 €/m ²		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf 	0 %
Baujahr	1960	1967  	1 %
Wohnfläche	70 m ²	85  	2 %
Anzahl der Geschosse	3	4  	-5 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung  	-3 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel  	-4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet  	0 %

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										
	vor	1950	1970	1975	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2015
	1950	1969	1974	1979	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
vor 1950	1,00	1,06	1,04	0,99	0,95	0,93	0,86	0,78	0,73	0,69	0,66
1950-1969	0,95	1,00	0,99	0,94	0,90	0,88	0,81	0,74	0,69	0,65	0,62
1970-1974	0,96	1,01	1,00	0,95	0,91	0,89	0,82	0,75	0,70	0,66	0,63
1975-1979	1,01	1,07	1,06	1,00	0,96	0,94	0,87	0,79	0,73	0,70	0,67
1980-1989	1,05	1,11	1,10	1,04	1,00	0,98	0,91	0,82	0,77	0,73	0,70
1990-1994	1,08	1,14	1,12	1,06	1,02	1,00	0,93	0,84	0,78	0,74	0,71
1995-1999	1,16	1,23	1,21	1,15	1,10	1,08	1,00	0,91	0,84	0,80	0,77
2000-2004	1,28	1,35	1,34	1,27	1,21	1,19	1,10	1,00	0,93	0,88	0,84
2005-2009	1,38	1,45	1,44	1,36	1,31	1,28	1,19	1,08	1,00	0,95	0,91
2010-2014	1,45	1,53	1,52	1,44	1,38	1,35	1,25	1,13	1,05	1,00	0,96
2015-2019	1,52	1,60	1,58	1,50	1,44	1,41	1,31	1,18	1,10	1,04	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Balkone und überdachte Terrassen sind mit 50 % der Grundfläche zu berücksichtigen.

Bewertungs- objekt	Richtwert
	70 m ²
30 - 34 m²	0,94
35 - 39 m²	0,93
40 - 49 m²	0,97
50 - 79 m²	1,00
80 - 119 m²	1,04
120 - 150 m²	1,02

c) Mietsituation

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	unvermietet	
vermietet	0,91	
unvermietet	1,00	

d) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,06	1,11	1,22
3	0,95	1,00	1,05	1,15
4 - 6	0,90	0,95	1,00	1,10
7 - 17	0,82	0,87	0,91	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	0,93	0,89	0,85	0,80	0,74
einfach bis mittel	1,08	1,00	0,96	0,91	0,86	0,80
mittel	1,12	1,04	1,00	0,95	0,90	0,83
mittel bis geho- ben	1,18	1,09	1,05	1,00	0,95	0,88
gehoben	1,25	1,16	1,11	1,06	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,35	1,25	1,20	1,14	1,08	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 Trittschallschutz; einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden
Sanitäreinrichtungen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	je Wohneinheit 1-2 Bäder, tlw. mit zwei Waschbecken, Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	je Wohneinheit 2 und mehr Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Nachtstromspeicherheizung, Etagenheizung, Einzelgeräte für Warmwassererzeugung und Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

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	1,03
überwiegend modernisiert	1,09
umfassend modernisiert	1,30

6.1.3 Indexreihen

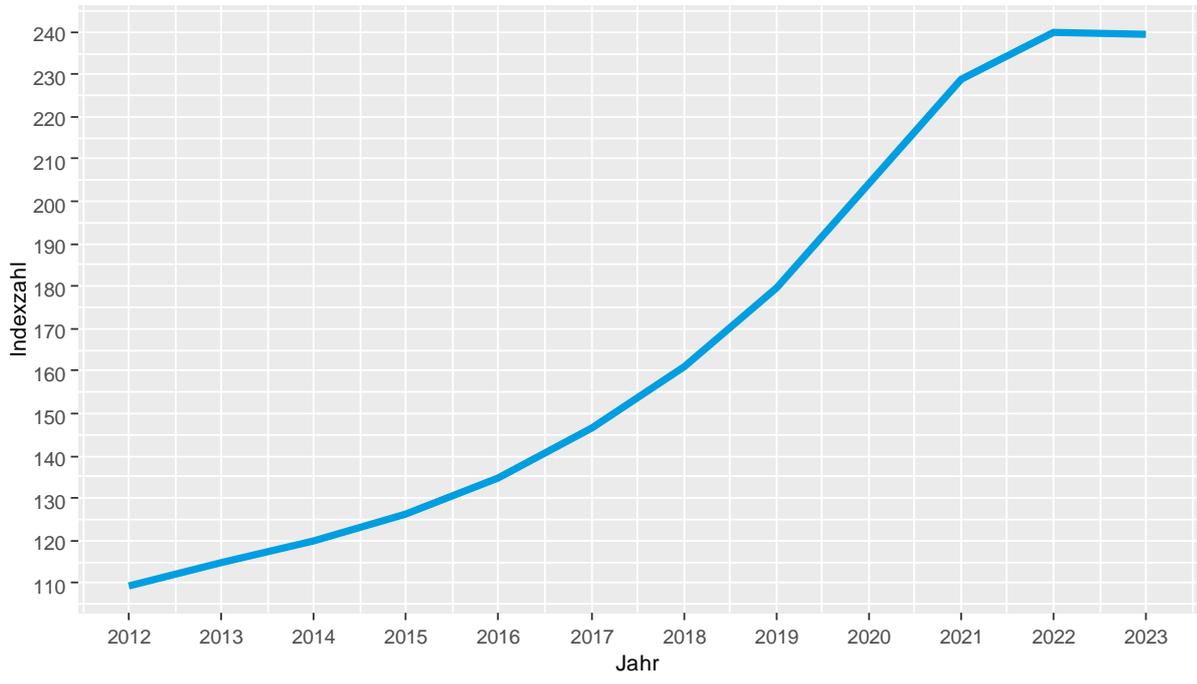
Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt)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

Indexreihe für Wohnungseigentum – gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)
2010	100,0
2011	104,2 4,2 %
2012	109,5 5,1 %
2013	114,8 4,8 %
2014	119,9 4,4 %
2015	126,2 5,3 %
2016	134,8 6,8 %
2017	146,6 8,8 %
2018	160,9 9,8 %
2019	179,6 11,6 %
2020	204,2 13,7 %
2021	228,9 12,1 %
2022	239,8 4,8 %
2023	239,5 -0,1 %

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 den Jahren 2022 und 2023 und berücksichtigt nur Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohneinheiten und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 120 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 Wohnungen mit 30 bis 49 m²-Wohnfläche

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 - 2023	28	3,0	1,6	4,8	0,9
Rohertragsfaktor	2022 - 2023	28	21,2	15,4	28,5	4,1
Reinertragsfaktor	2022 - 2023	28	27,0	19,4	36,0	5,1
Wohnfläche in m ²	2022 - 2023	28	41	32	49	6
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2022 - 2023	28	2.526	1.645	3.653	596
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2022 - 2023	28	9,94	7,37	12,81	1,37
Bewirtschaftungskosten in %	2022 - 2023	28	21,4	17,0	26,9	2,4
Restnutzungsdauer	2022 - 2023	28	45	25	60	9

vermietetes Wohnungseigentum Wohnungen mit 50 bis 120 m²-Wohnfläche

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 - 2023	94	2,3	1,1	4,6	0,7
Rohertragsfaktor	2022 - 2023	94	25,7	14,8	36,6	4,5
Reinertragsfaktor	2022 - 2023	94	31,7	20,0	42,8	5,0
Wohnfläche in m ²	2022 - 2023	94	71	50	108	13
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2022 - 2023	94	2.821	1.021	5.078	804
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2022 - 2023	94	9,04	5,73	13,29	1,37
Bewirtschaftungskosten in %	2022 - 2023	94	19,4	12,6	31,8	2,9
Restnutzungsdauer	2022 - 2023	94	47	26	77	12

6.2 Teileigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2014 bis 2023 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2023 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	20	11.180	9.990	20.000	2.760
1990 bis 2021	18	20.240	13.340	32.250	5.260
Neubau	76	38.060	30.000	45.940	5.610

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

– außerhalb Stadtzentrum (statistischer Bezirk 2 bis 28) –

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	144	11.750	5.230	22.770	4.190
1990 bis 1999	58	13.940	5.690	26.160	5.160
2000 bis 2021	51	17.800	10.000	31.390	4.840
Neubau	145	30.680	22.870	41.050	4.550

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

– gesamtes Stadtgebiet –

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 2021	24	9.190	4.990	15.000	2.980
Neubau	27	12.310	8.150	16.170	2.180

7 Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2014 bis 2023 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 –

Anbauweise	N	Koeffizient		Mittelwerte		
		Mittel	s	Baujahr	Wfl. in m ²	Gfl. in m ²
freistehend	25	0,74	0,11	1970	133	624
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	26	0,78	0,08	1977	148	482
Reihenmittelhäuser	27	0,86	0,08	1977	141	282

Beispiel:

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

Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$440.000 \text{ €} * 0,86 = 378.400 \text{ €}$$

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 4 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	Der Bodenwert wurde ungedämpft auf Basis der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale (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 3
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 21.06.2016) Anlage 1 Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwert auf Basis der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale (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:

<https://www.hausundgrundneuss.de>

Gewerbemieten

gewerblicher Mietspiegel der Industrie- und Handelskammer Bezirk Mittlerer Niederrhein

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Geschäftsstelle

Postanschrift

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

Email

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Internet

www.gars.nrw/neuss

Fax

02131 / 90 6288

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Groß

02131 / 90 6210

Geschäftsführerin des Gutachterausschusses

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

Frau Hilker

02131 / 90 6211

Mitarbeiter

(Richtwertauskünfte)

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

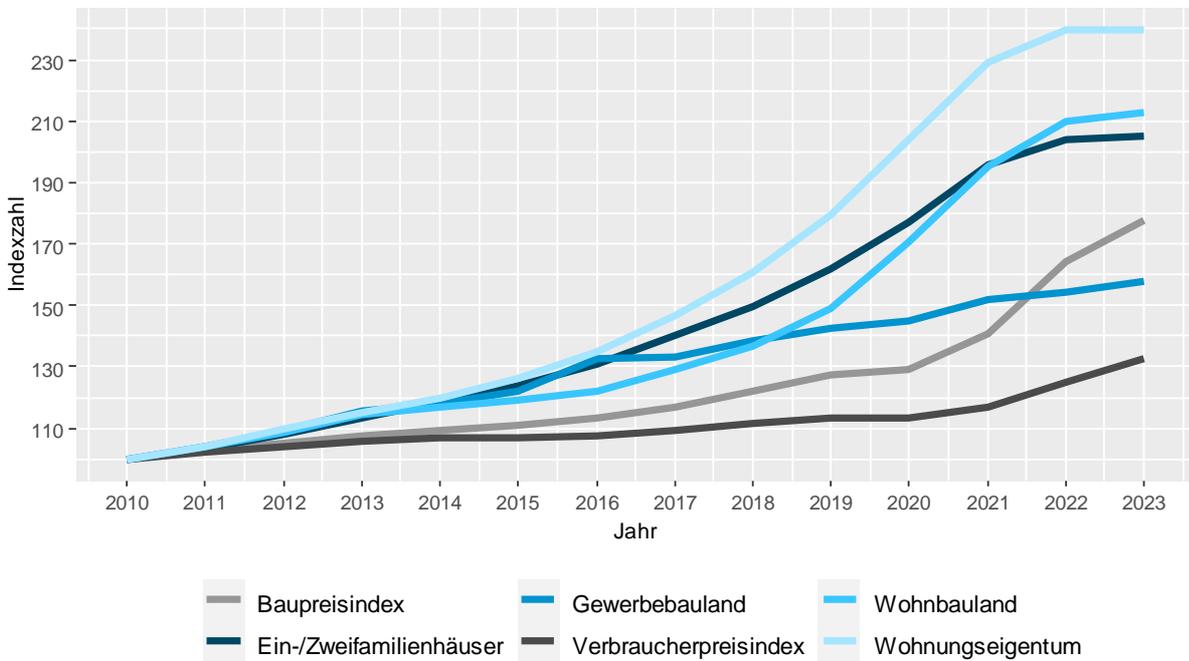
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

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

11 Anlagen

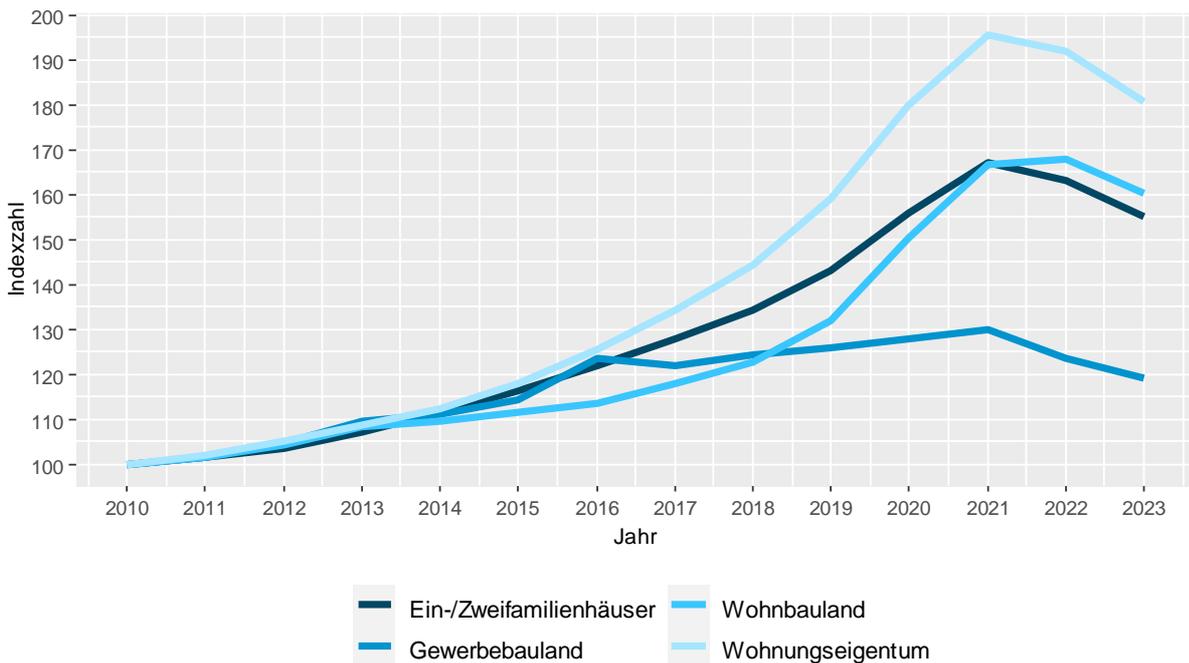
11.1 Vergleich von Indexreihen

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



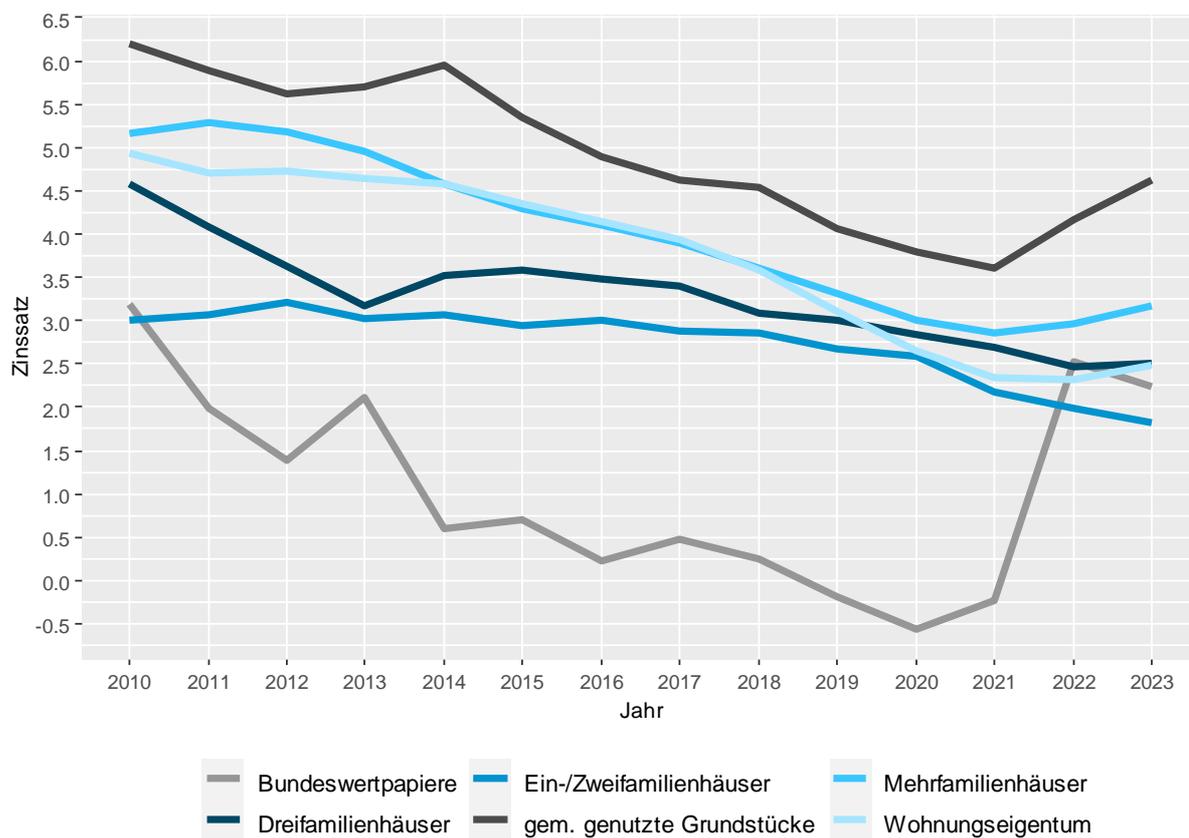
Quelle Verbraucherpreisindex und Baupreisindex: Statistisches Bundesamt

In der nachstehenden Grafik ist die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte inflationsbereinigt dargestellt. In den Jahren 2012 bis 2021 waren in fast allen Teilmärkten inflationsbereinigt ebenfalls Preissteigerungen zu verzeichnen. Seit Mitte des Jahres 2022 sind Preisrückgänge in allen Teilmärkten zu beobachten.



11.2 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2010 bis 2023 in den einzelnen Teilmärkten dargestellt. Die Liegenschaftszinssätze in Neuss weisen bis 2021 allgemein eine fallende Tendenz auf. Hier wirkt sich die schon länger andauernde Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten aus. Mit der stetigen Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank seit Mitte 2022 stabilisieren sich die Liegenschaftszinssätze in Neuss und deuten eine Trendwende an.



Quelle börsennotierte Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Laufzeit: Deutsche Bundesbank

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

www.boris.nrw.de

