



Grundstücksmarktbericht **2026** für die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Neuss

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Geschäftsstelle

Markt 2

41460 Neuss

Telefon 02131 / 90 6211

E-Mail: gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Internet: <https://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 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2026,

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	32
4.1.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	34
4.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
4.2.1	Bauerwartungsland	34
4.2.2	Rohbauland	34
4.3	Sonstige unbebaute Grundstücke	35
4.3.1	Arrondierungsflächen	35
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	79
10	Kontakte und Adressen	80
10.1	Geschäftsstelle	80
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	80
11	Anlagen	81
11.1	Vergleich von Indexreihen	81
11.2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	82

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
EFH	Einfamilienhaus
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten
R ²	Bestimmtheitsmaß
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
u.ä.	und ähnliches
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus

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 ein unabhängiges, 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 in der Stadt Neuss

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

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

Vorsitzender

M. Sc. Benjamin Groß, städtischer Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende

Dipl.-Verm.-Ing. Willy Helfenstein, Verm.-Ing.
Dipl.-Ing. Anna Hilker, Architektin

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin

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 Kotteck, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.
Dipl.-Ing. Frauke Möbius, Architektin
Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen, öffentlich bestellter Verm.-Ing.
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Meinolf Steinmann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Monika Vetten-Junggeburch, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ehrenamtliche Gutachterinnen der Finanzämter

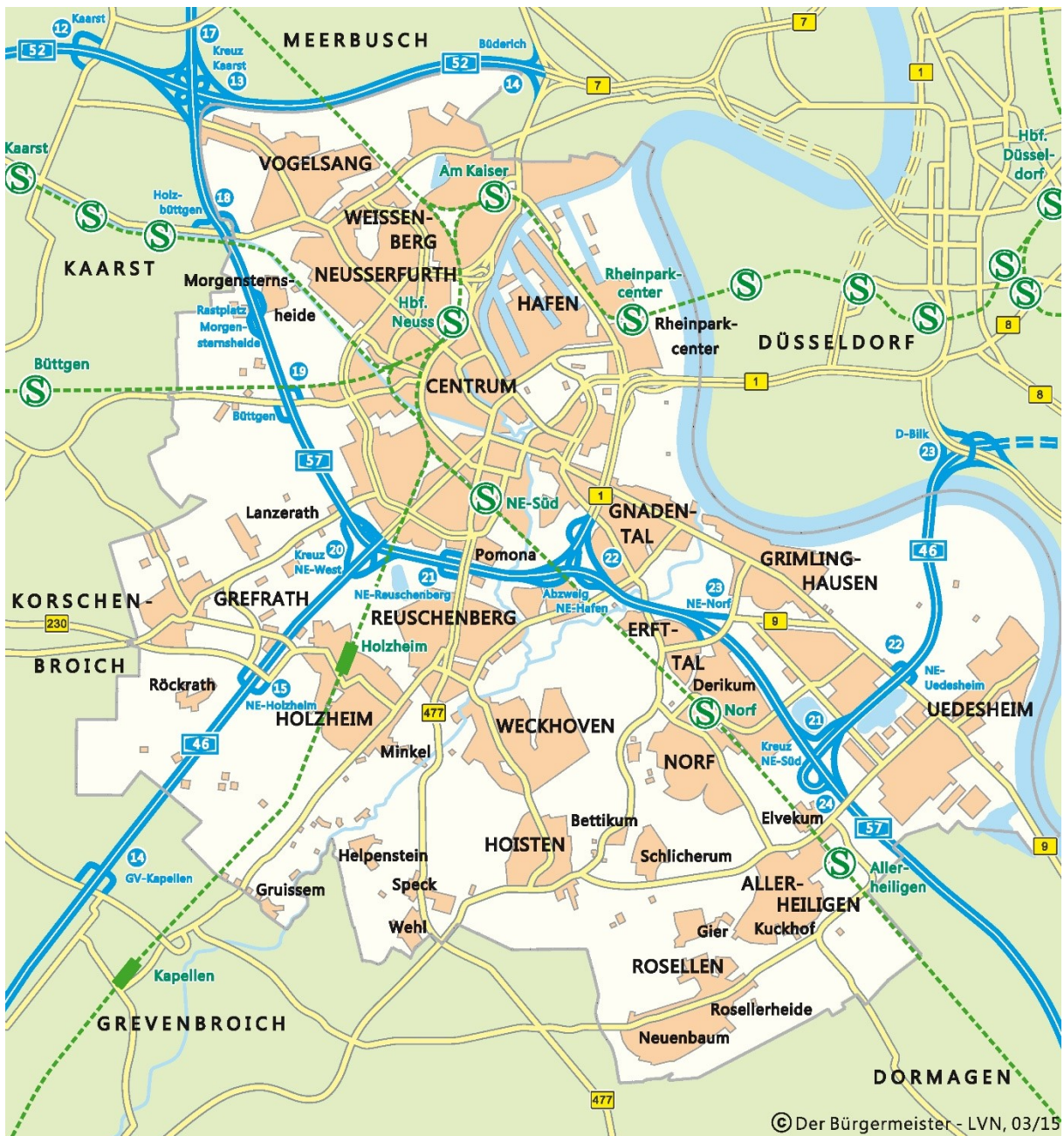
Simone Heusel	Finanzamt Neuss
Jana Sperling	Finanzamt Neuss

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 161.224 Menschen (Dichte = 1.620 Einwohner/km²; Stand 01.01.2026).

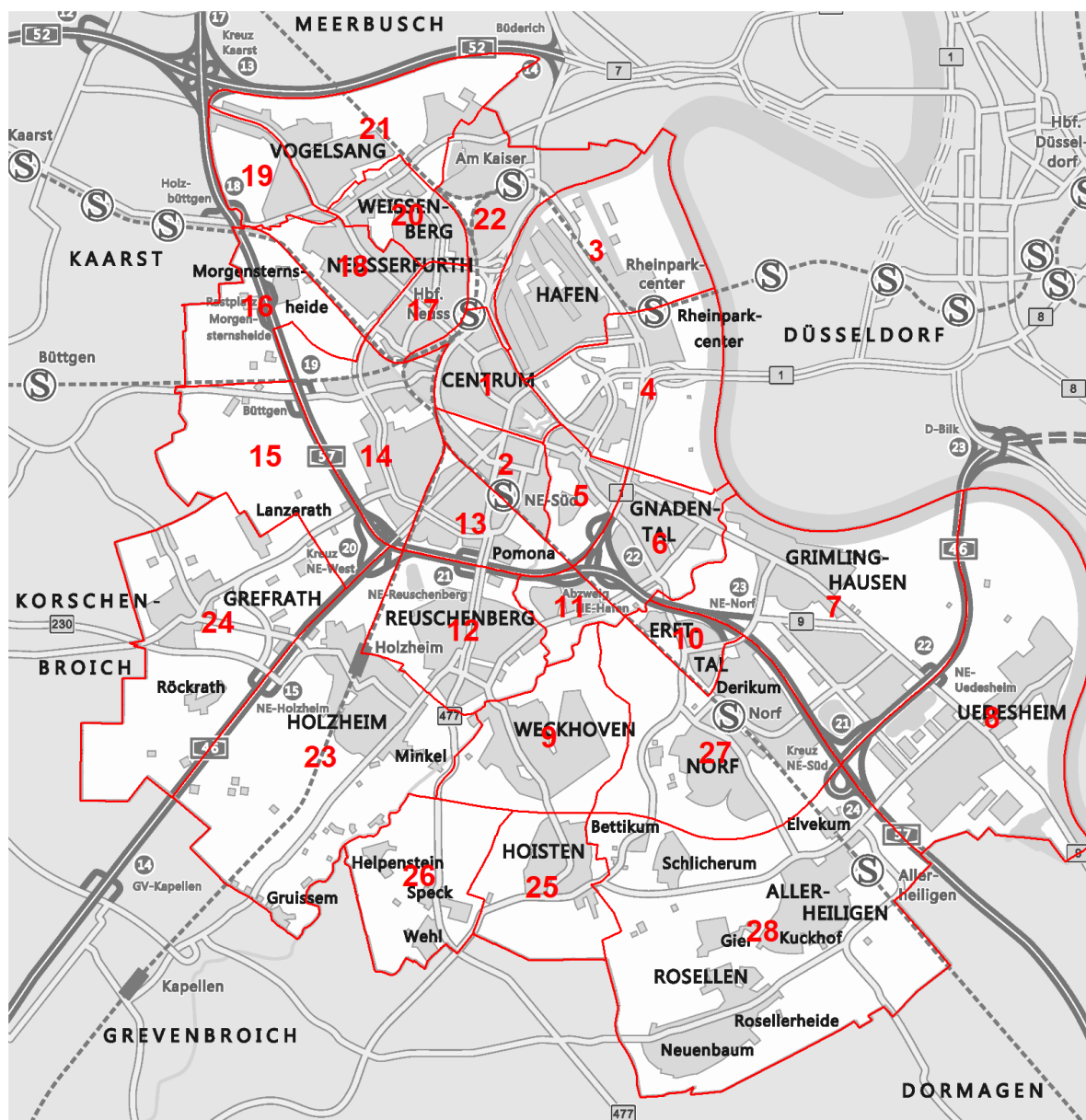
Stadt Neuss



Neben den besiedelten oder für infrastrukturelle Maßnahmen genutzten Flächen werden aber auch noch rund 42 % der Fläche des Stadtgebietes land- und forstwirtschaftlich genutzt.

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

statistische Bezirke



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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz

Der im Vorjahr erkennbare leichte Aufwärtstrend auf dem Neusser Grundstücksmarkt hält trotz der aktuellen weltwirtschaftlichen Gesamtsituation weiterhin an.

Bei einem Gesamtumsatz von rund 517 Mio. EUR war im Jahr 2025 mit rund 4 % eine leichte Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Nach dem historischen Tiefstand 2023 mit einem Umsatz von nur 368 Mio. EUR stabilisierte sich der Neusser Grundstücksmarkt auf einem höheren Niveau, erreichte jedoch weiterhin nicht die Geldumsätze der Vorjahre. Ganz anders sah es dagegen bei einem Blick auf die Anzahl der getätigten Kauffälle aus. Hier lag mit insgesamt 1.237 Transaktionen eine Steigerung der Nachfrage von knapp 20 % gegenüber dem Vorjahr vor und damit näherte sich die Anzahl der Verkäufe dem Niveau vor 2023. Erstmals wurden mehr als die Hälfte der Verkäufe im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum getätigt, gefolgt von den bebauten Grundstücken mit einem Anteil von 42 %. Die Nachfrage nach Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken hat sich im vergangenen Jahr mit 16 Kauffällen gegenüber 2024 verdoppelt, spielt jedoch weiterhin eine untergeordnete Rolle auf dem Neusser Grundstücksmarkt.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2025 wurden 37 Kauffälle für unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau mit einem Umsatz von 15,5 Mio. EUR verzeichnet. Der mittlere Kaufpreis für ein unbebautes Einfamilienhausgrundstück in mittlerer Wohnlage von Neuss lag im Jahr 2025 bei rund 690 EUR/m²-Grundstücksfläche und damit rund 3 % höher als im Vorjahr. Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau wurden zum Stichtag 01.01.2026 um rund 10 EUR/m² bis 30 EUR/m² erhöht, nachdem die Werte in den zwei vergangenen Jahren unverändert geblieben waren. Der Geschosswohnungsbau mit lediglich drei Kauffällen spiegelt weiterhin die schon länger andauernden allgemeinen Unsicherheiten in der Baubranche wider. Hier bleiben die Bodenrichtwerte unverändert.

Bei den unbebauten Gewerbe- und Industriebaulandgrundstücken wurden 2025 nur zwei Kauffälle mit einem Umsatz von rund 6 Mio. EUR registriert und damit ein neuer Tiefstand erreicht. Ein ähnliches Bild zeichnete sich mit 5 Transaktionen und einem Geldumsatz von 0,5 Mio. EUR auch im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ab. Die Bodenrichtwerte sind in beiden Teilmärkten unverändert geblieben.

Bebaute Grundstücke

Nach dem Tiefstand von 274 Kauffällen im Jahr 2023 stiegen die Kaufpreise 2025 erneut und erreichten mit 343 Transaktionen wieder annähernd das Niveau der Vorjahre. Der Rekordumsatz von rund 182 Mio. EUR verweist damit auch auf steigende Kaufpreise. Der mittlere Wert lag mit 4.460 EUR/m²-Wohnfläche rund 3 % über dem Vorjahresniveau. Somit kostete ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus im Jahr 2025 im Mittel rund 490.000 EUR. Der Teilmarkt der schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäuser bleibt weiterhin auf extrem niedrigem Niveau. Mit 97 Transaktionen lag im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Steigerung von über 50 % gegenüber dem Vorjahr vor, die sich im Geld- und Flächenumsatz mit Steigerungen von 8 bzw. 23 % jedoch deutlich schwächer widerspiegelt haben.

Wohnungseigentum

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen wurden mit 436 Kauffällen und einem Geldumsatz von rund 90 Mio. EUR deutliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im Jahr 2025 bei rund 2.950 EUR/m²-Wohnfläche und damit rund 4 % über dem Vorjahr.

Mit nur 17 Verkäufen und einem Umsatz von rund 8 Mio. EUR setzte sich die Entwicklung und das niedrige Niveau auf dem Teilmarkt der Erstverkäufe weiterhin fort.

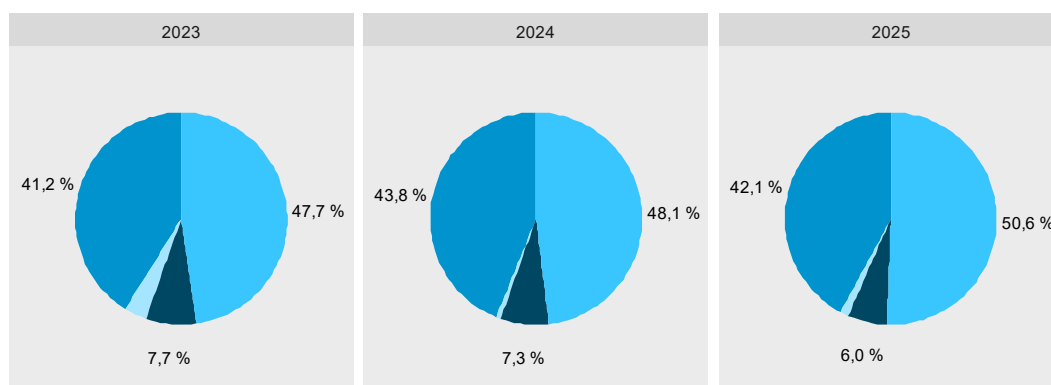
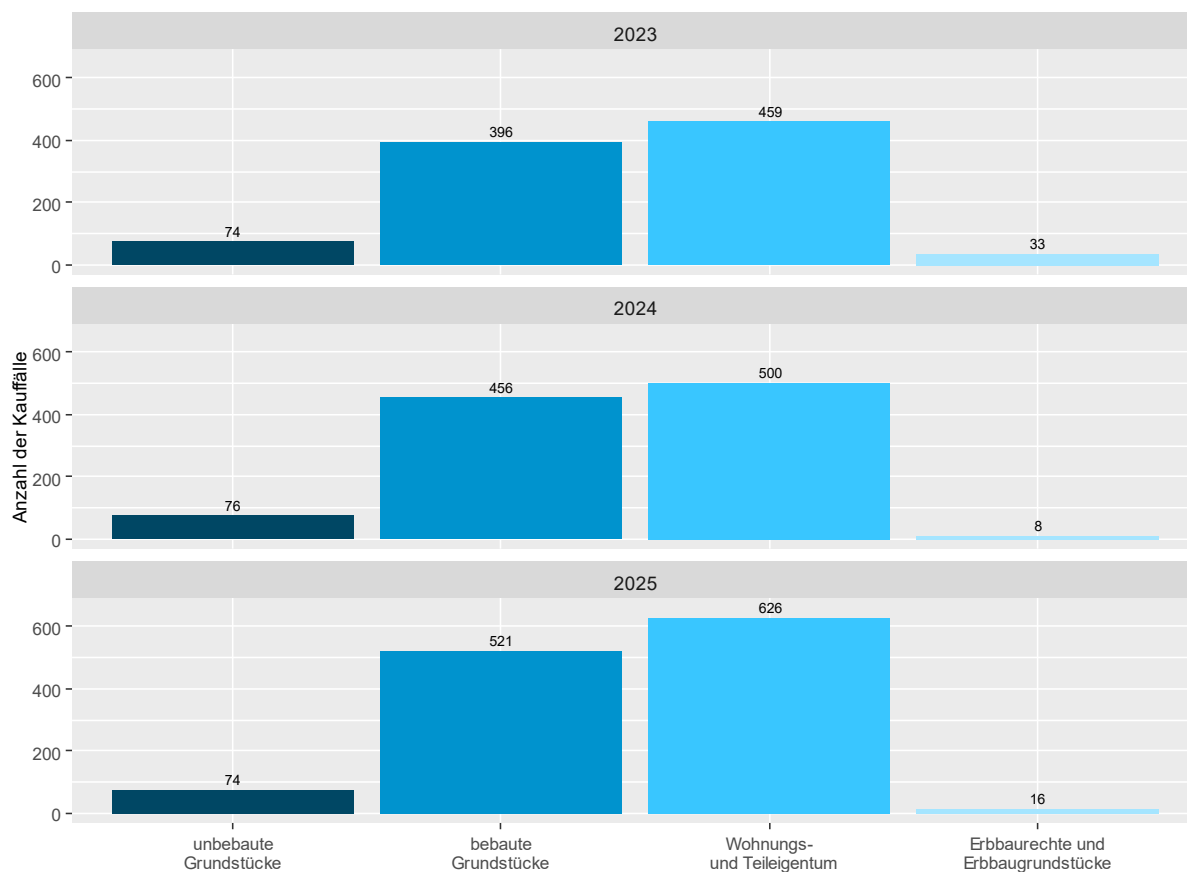
3 Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahr 2025 (Auswertestand 17.02.2026) insgesamt

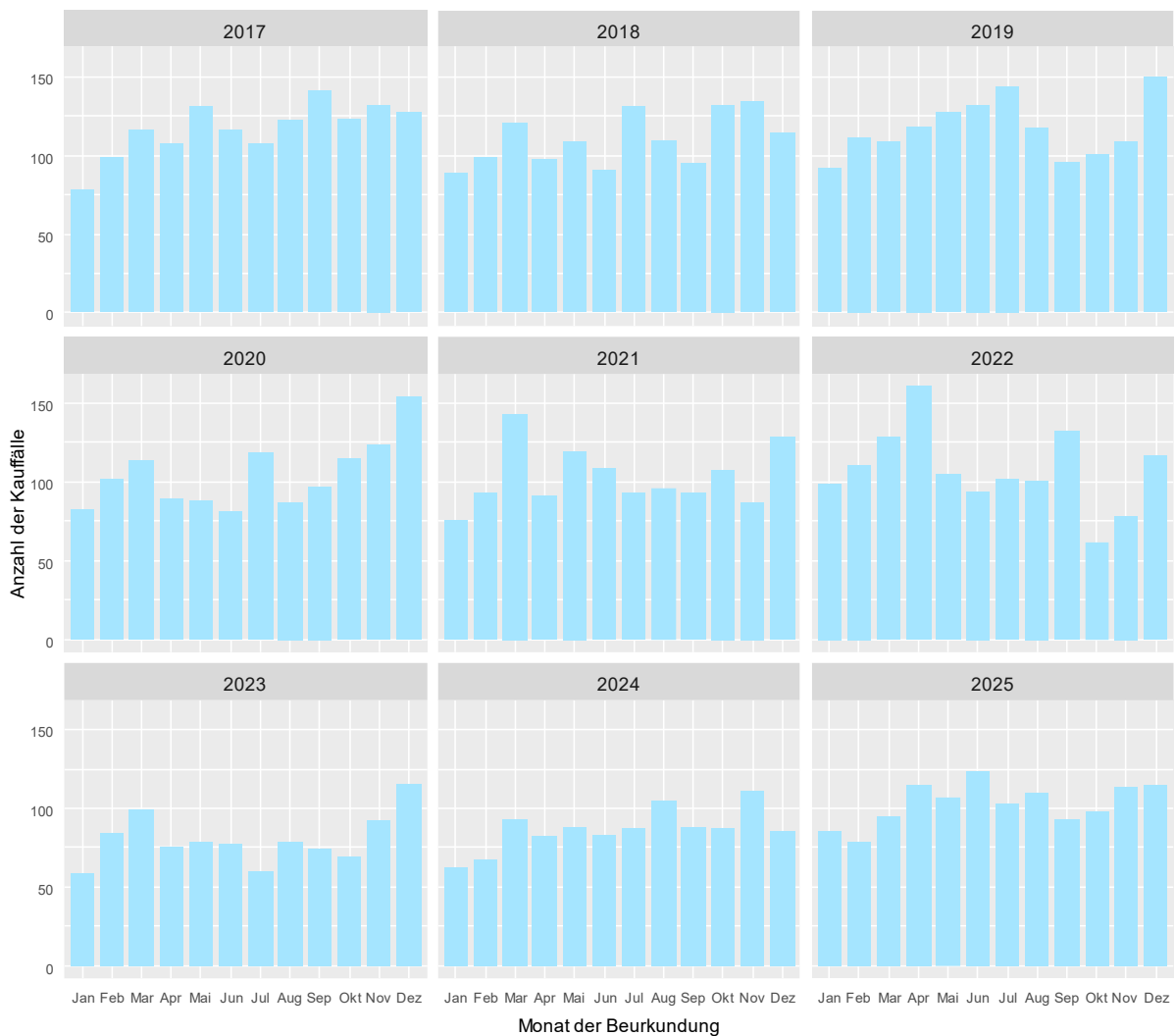
1.237 Kauffälle

zugeleitet worden.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung

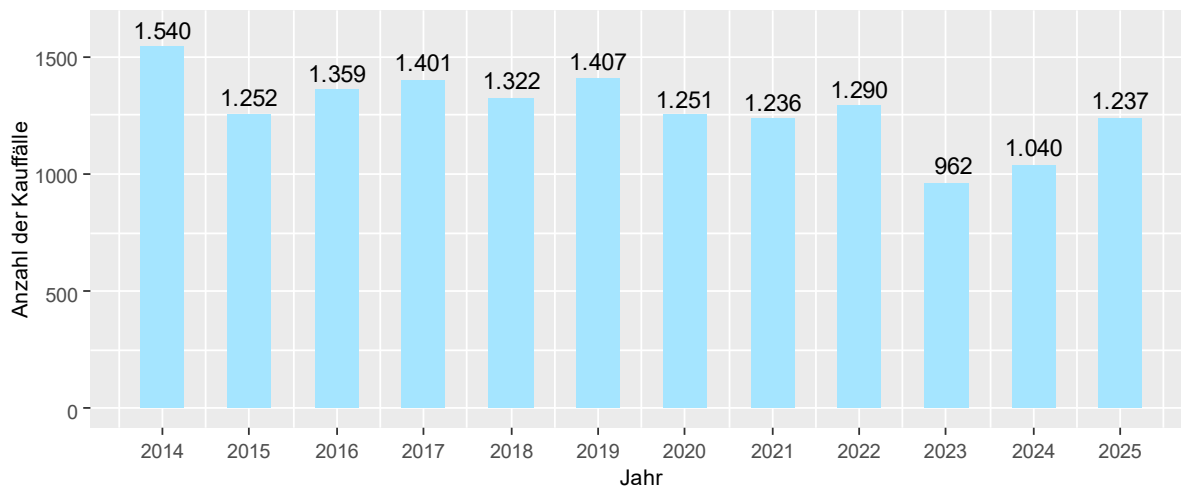


Gesetzesänderungen und besondere Ereignisse beeinflussen auch unterjährig die Umsatzzahlen auf dem Neusser Grundstücksmarkt. 2020 ist der Rückgang der getätigten Kaufverträge im zweiten Quartal eine Folge des ersten Lockdowns der Covid-19-Pandemie in Deutschland, während die rückläufigen Umsatzzahlen seit Ende 2022 und das sprunghafte Verhalten in den Jahren 2022 und 2023 die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen und politischen Unsicherheiten deutlich widerspiegeln. Nach einem verhaltenen Jahr 2024 zeigte sich im Laufe des Jahres 2025 eine deutliche Steigerung der Umsatzzahlen.

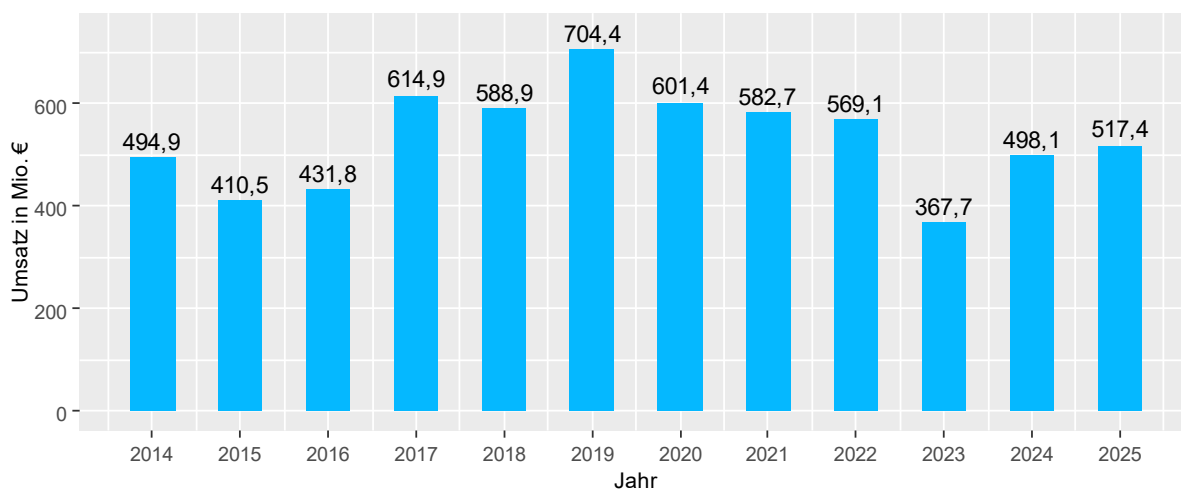
3.1 Gesamtumsatz

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

Anzahl Kauffälle alle Grundstücksteilmärkte

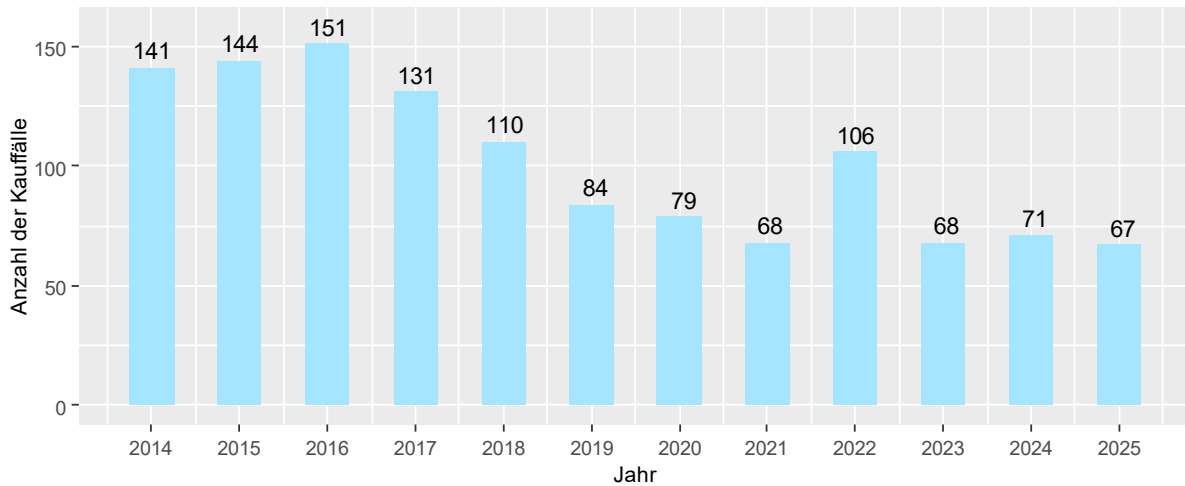


Geldumsatz alle Grundstücksteilmärkte

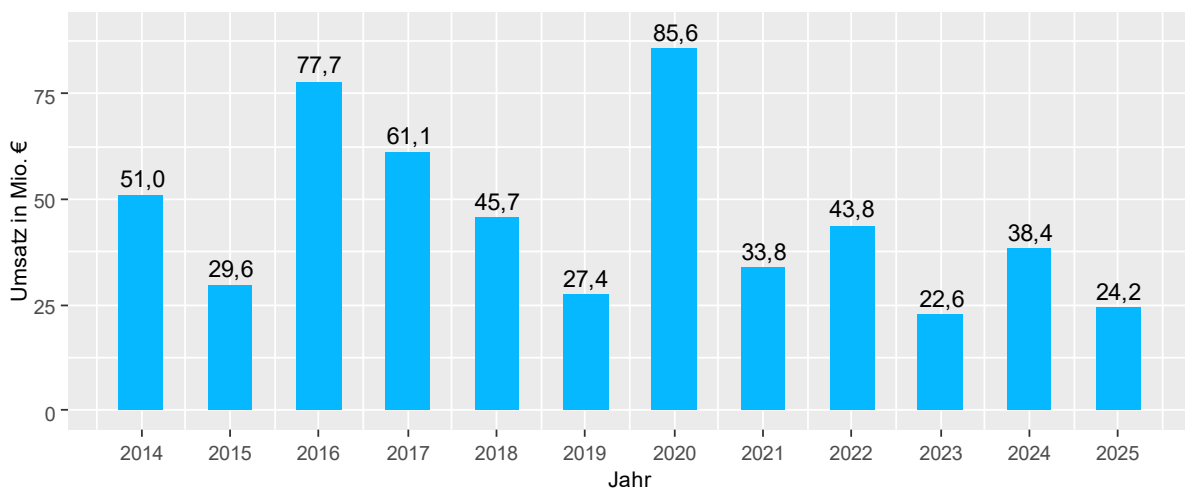


3.2 Unbebaute Grundstücke

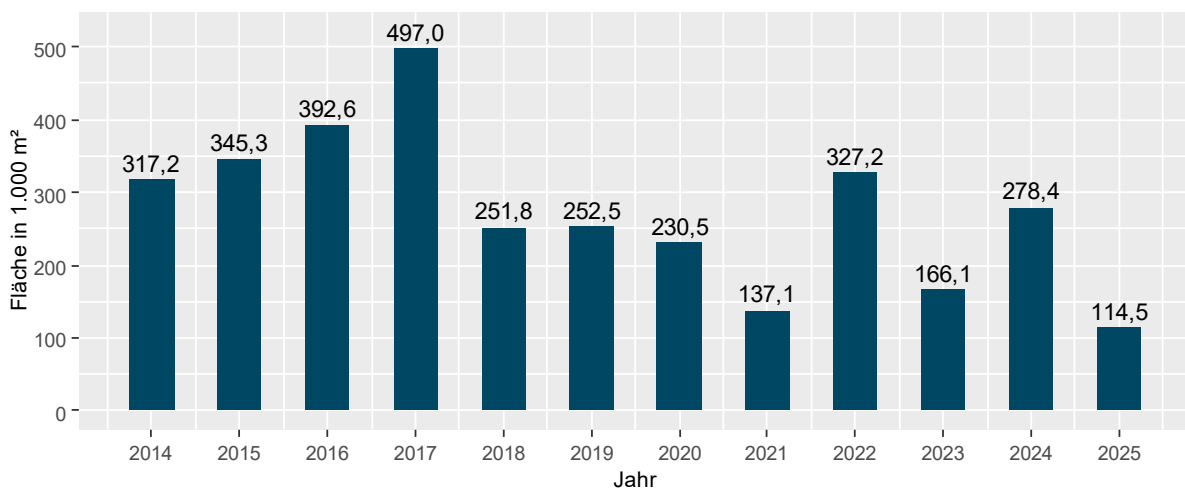
Anzahl Kauffälle unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –

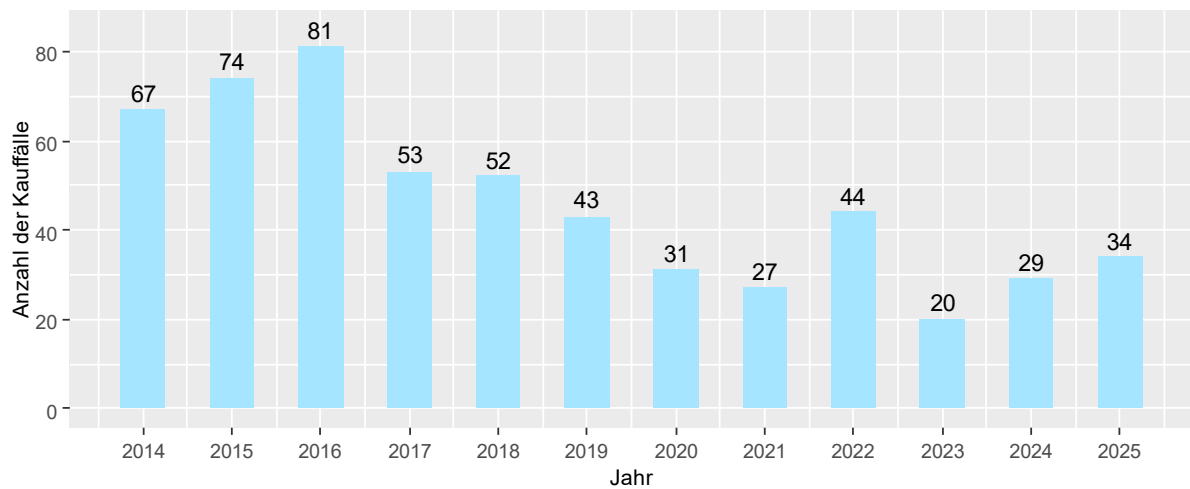
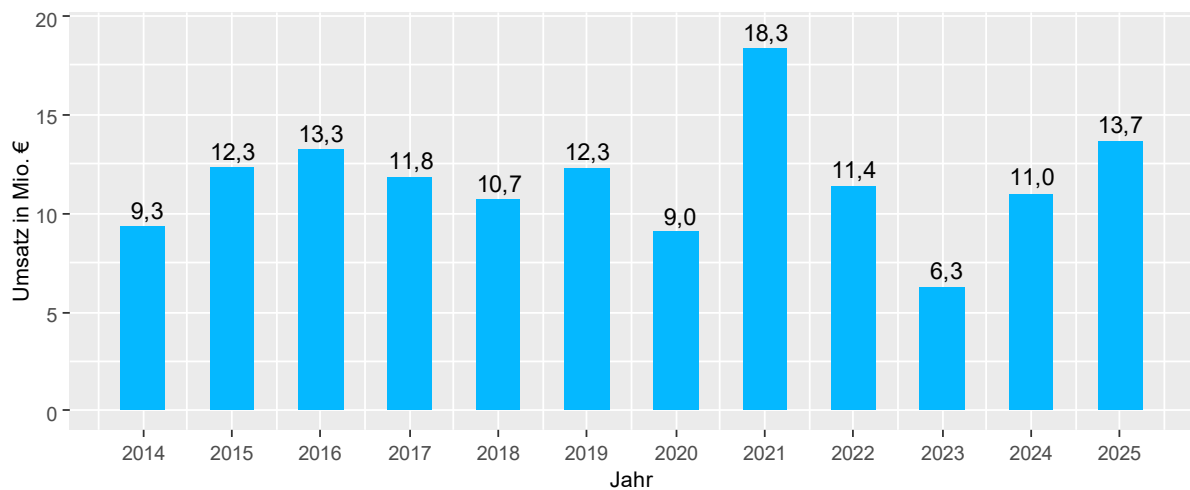
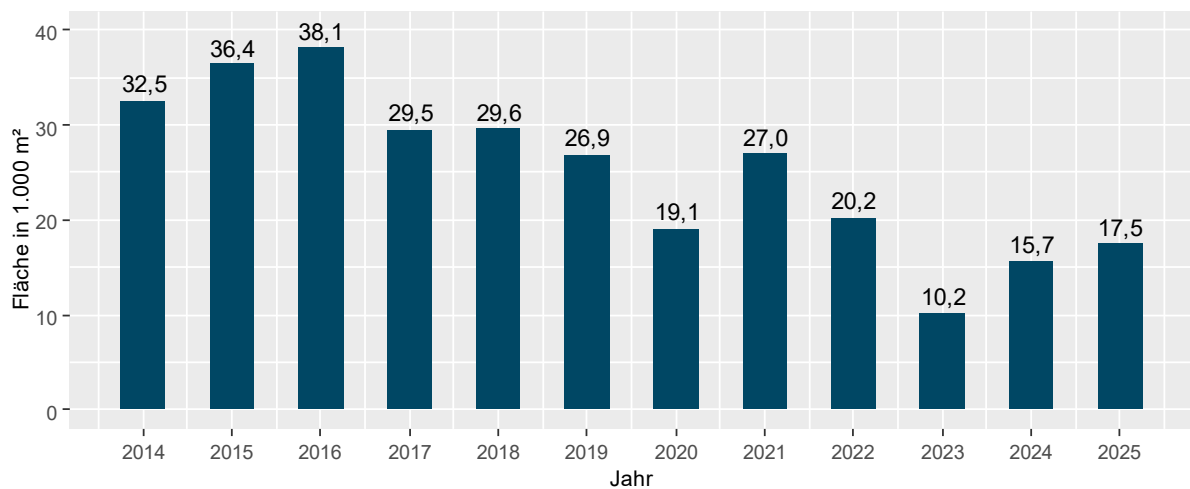


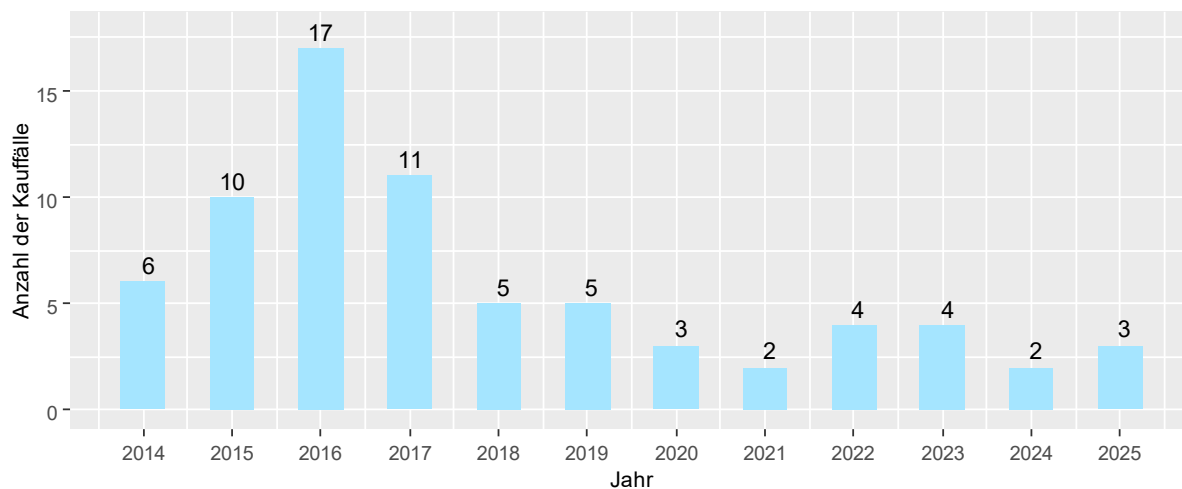
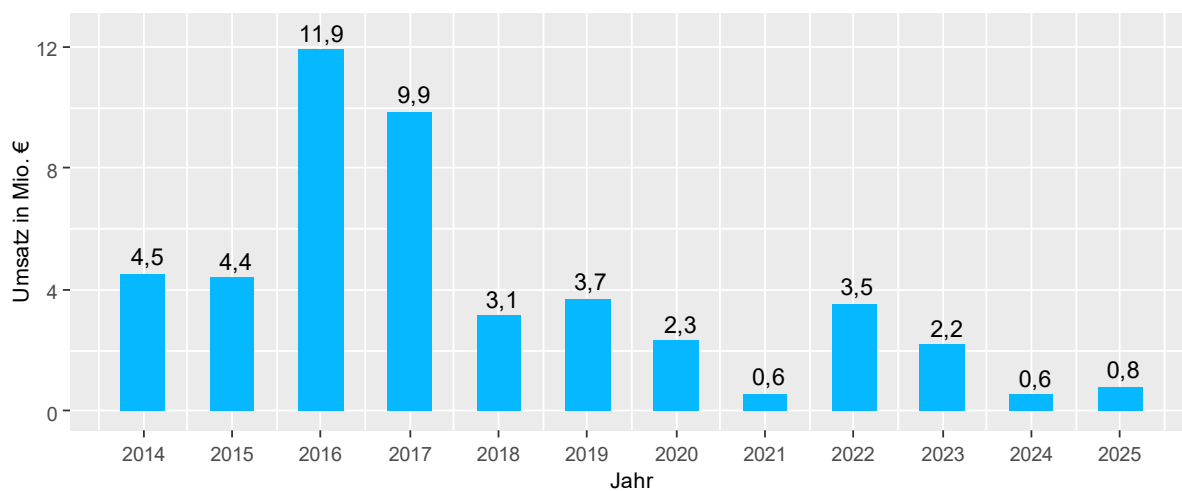
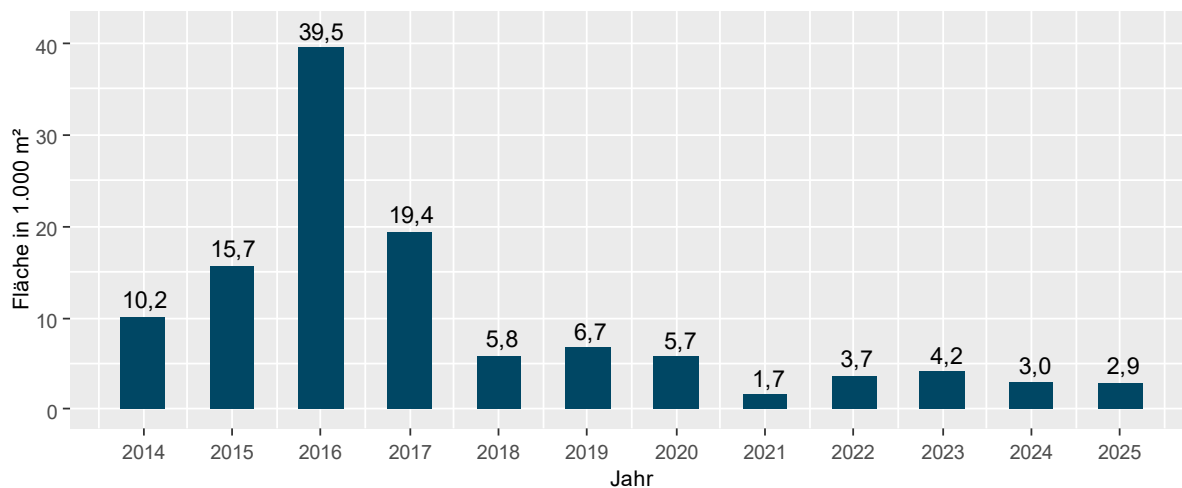
Geldumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –

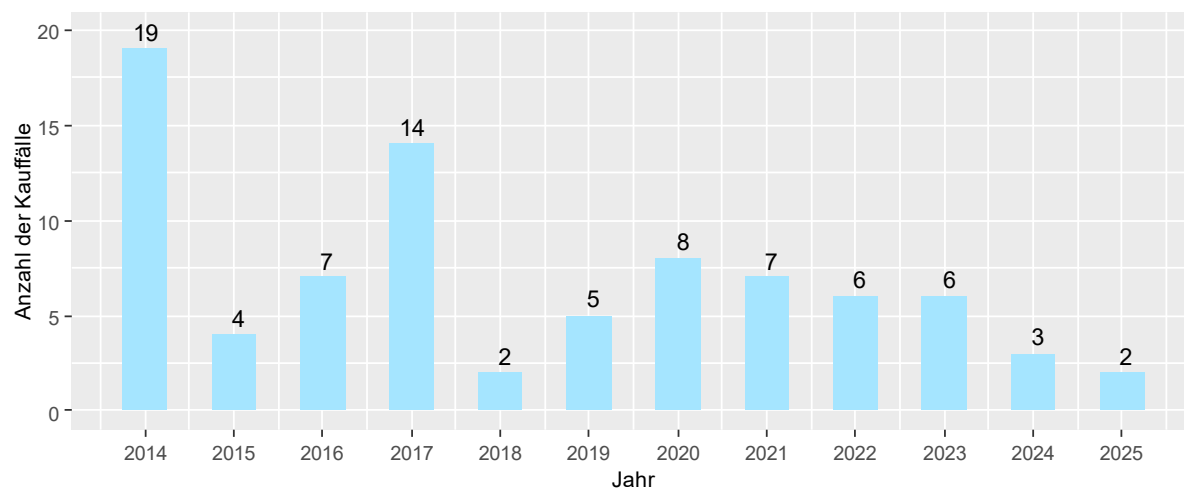
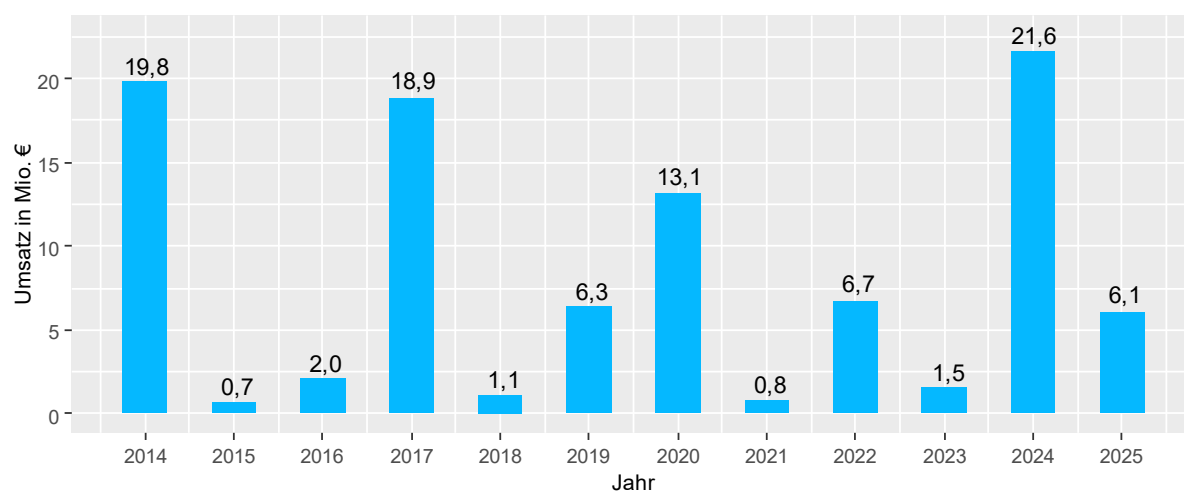
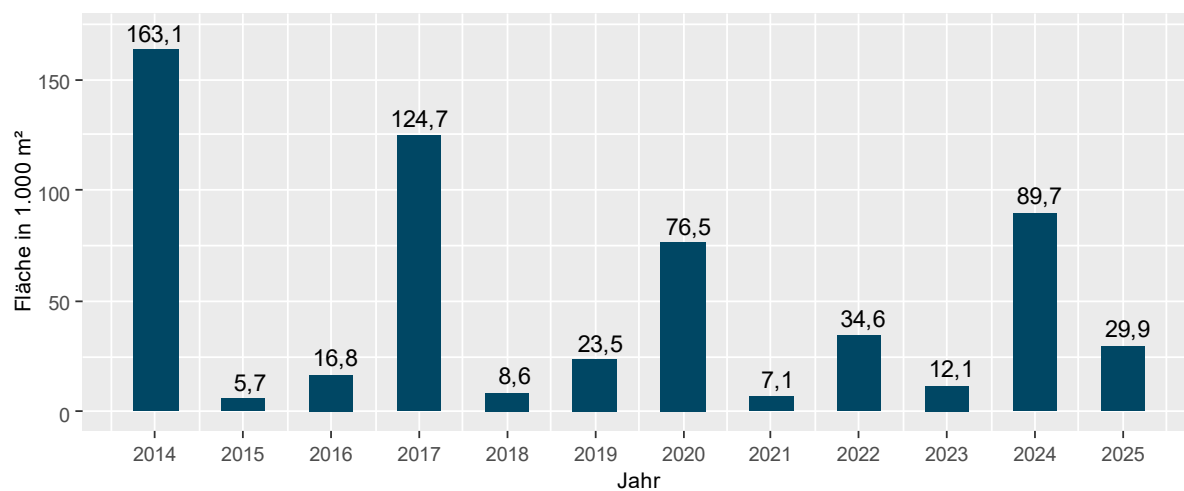


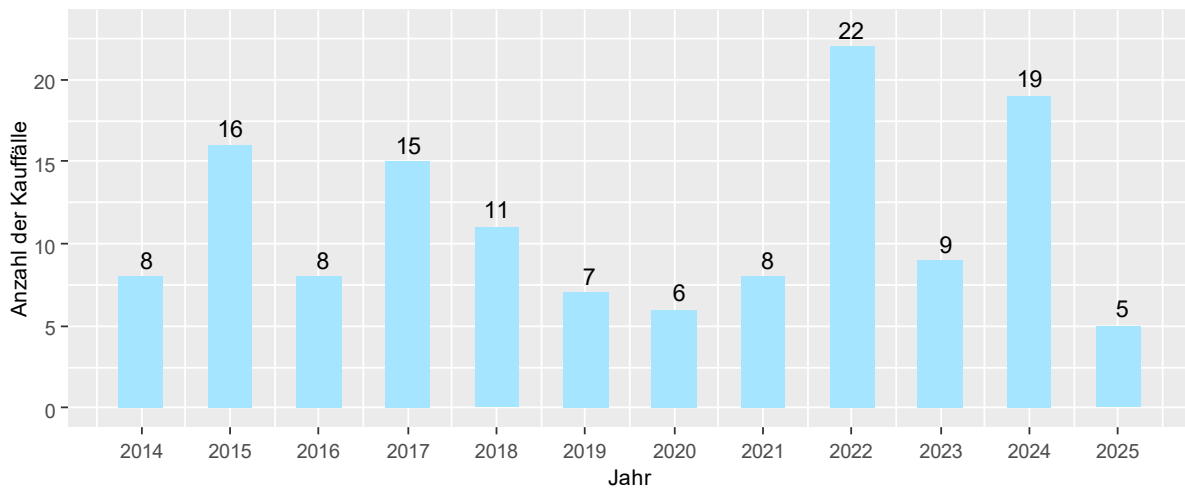
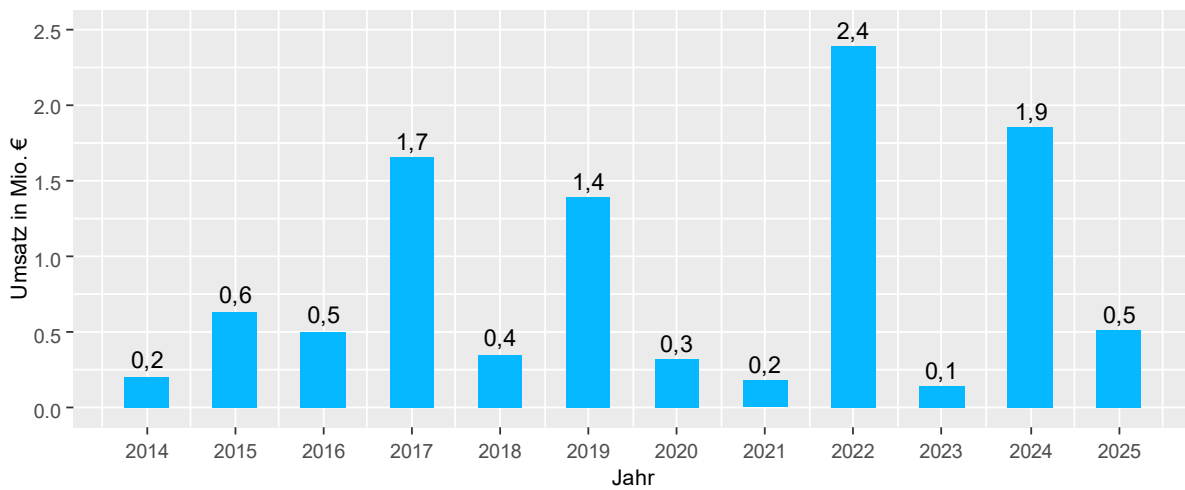
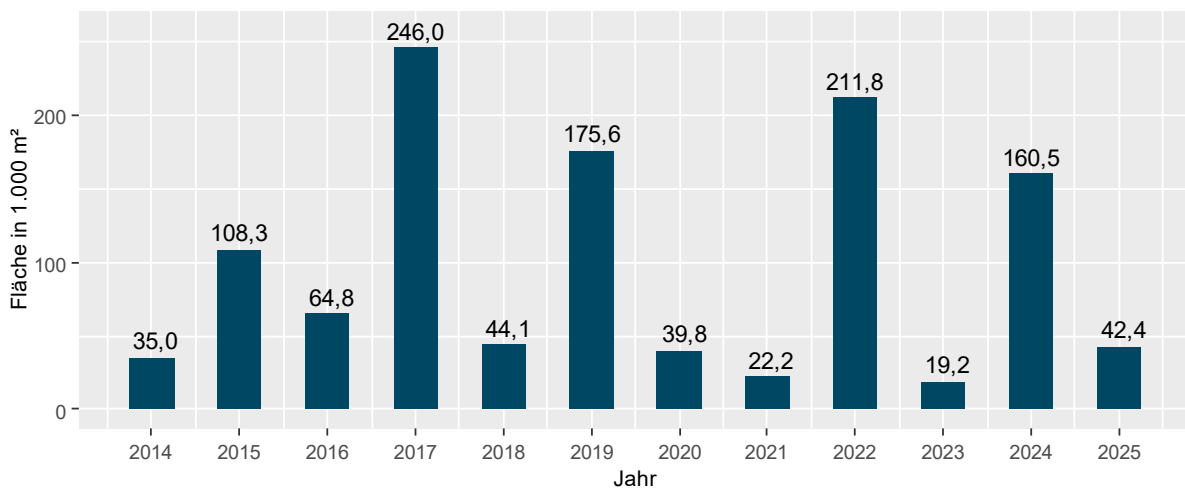
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



Anzahl Kauffälle individueller Wohnungsbau**Geldumsatz individueller Wohnungsbau****Flächenumsatz individueller Wohnungsbau**

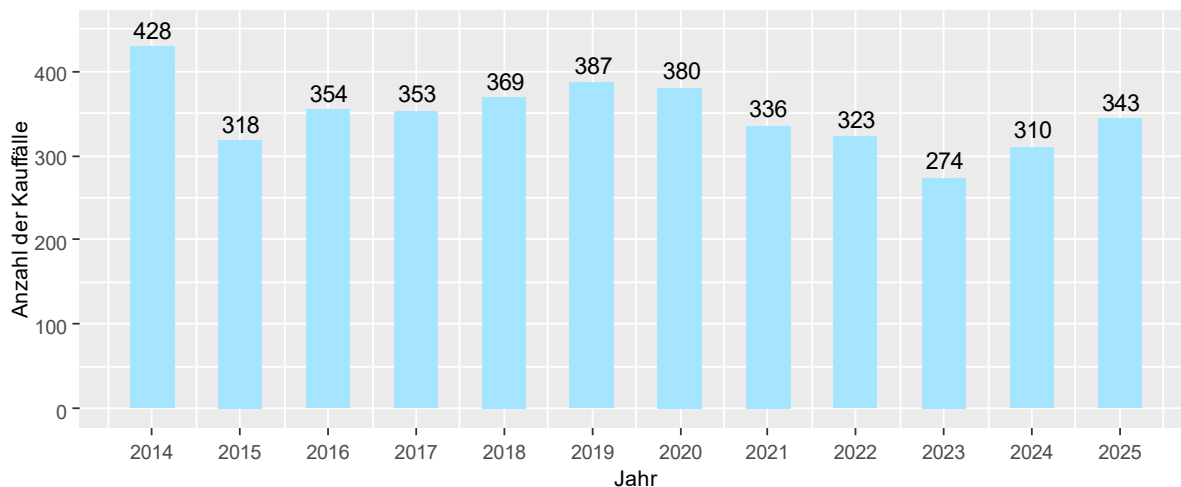
Anzahl Kauffälle Geschosswohnungsbau**Geldumsatz Geschosswohnungsbau****Flächenumsatz Geschosswohnungsbau**

Anzahl Kauffälle Gewerbe- und Industriebauland**Geldumsatz Gewerbe- und Industriebauland****Flächenumsatz Gewerbe- und Industriebauland**

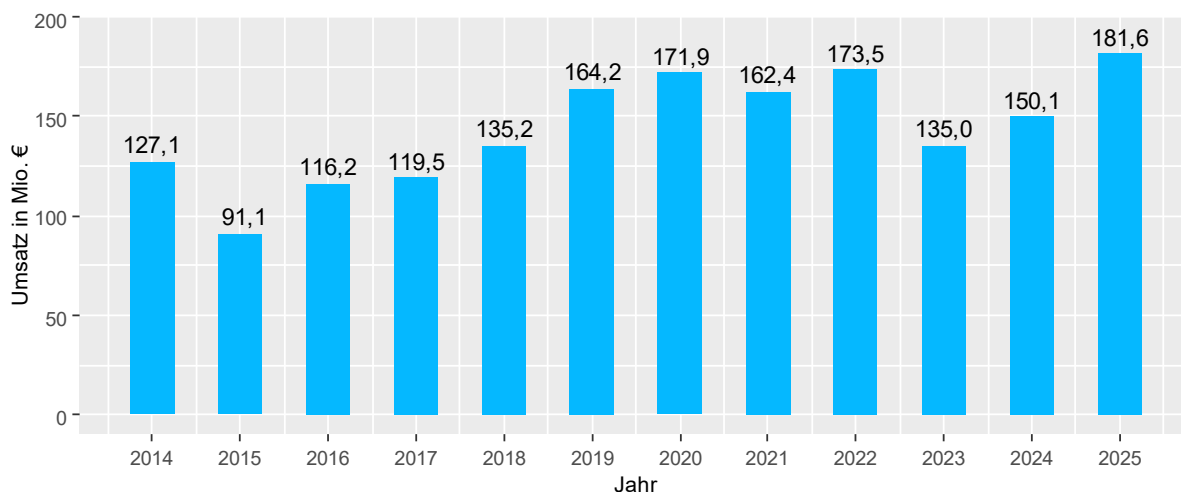
Anzahl Kauffälle Agrarland (Acker)**Geldumsatz Agrarland (Acker)****Flächenumsatz Agrarland (Acker)**

3.3 Bebaute Grundstücke

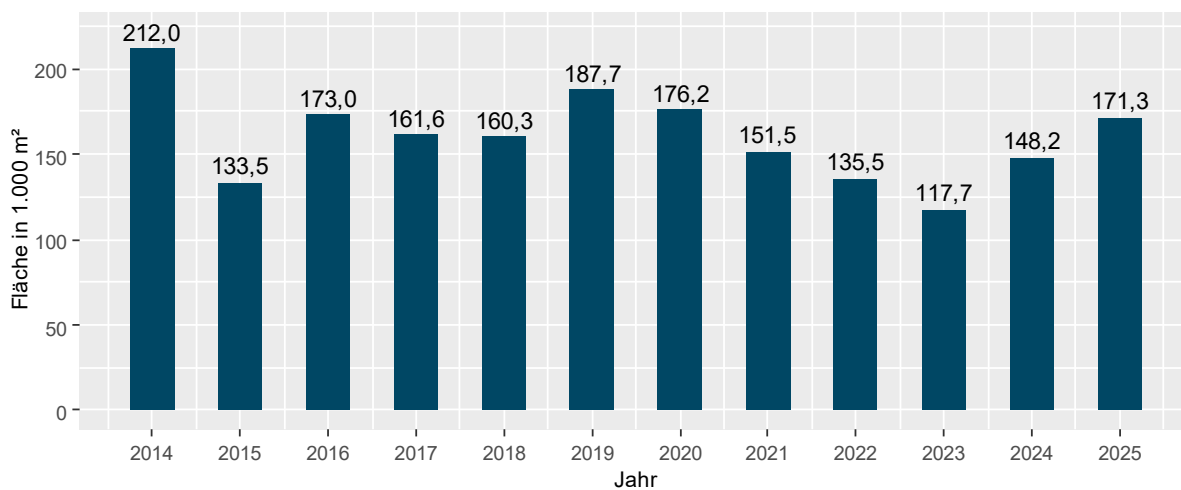
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



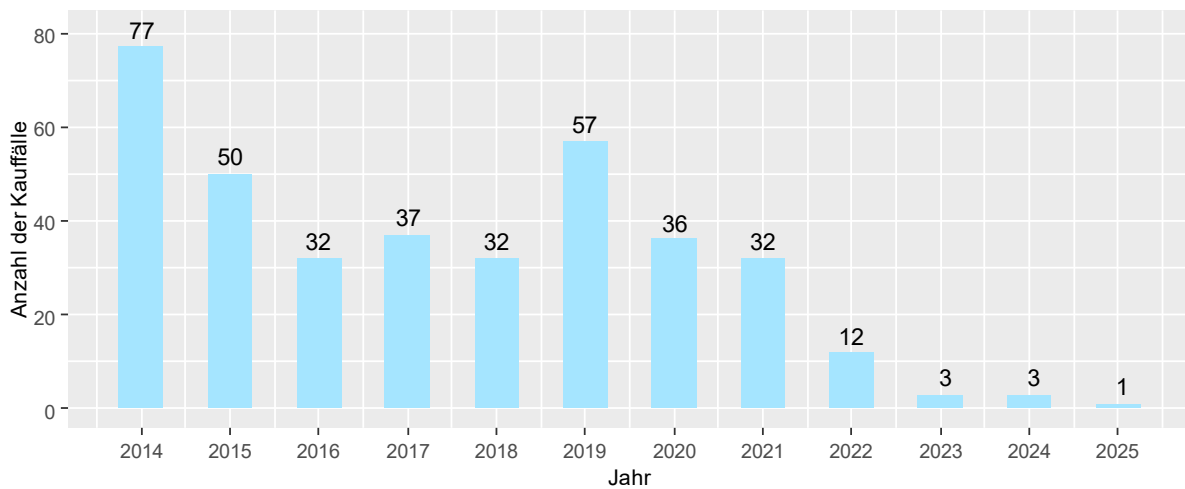
Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



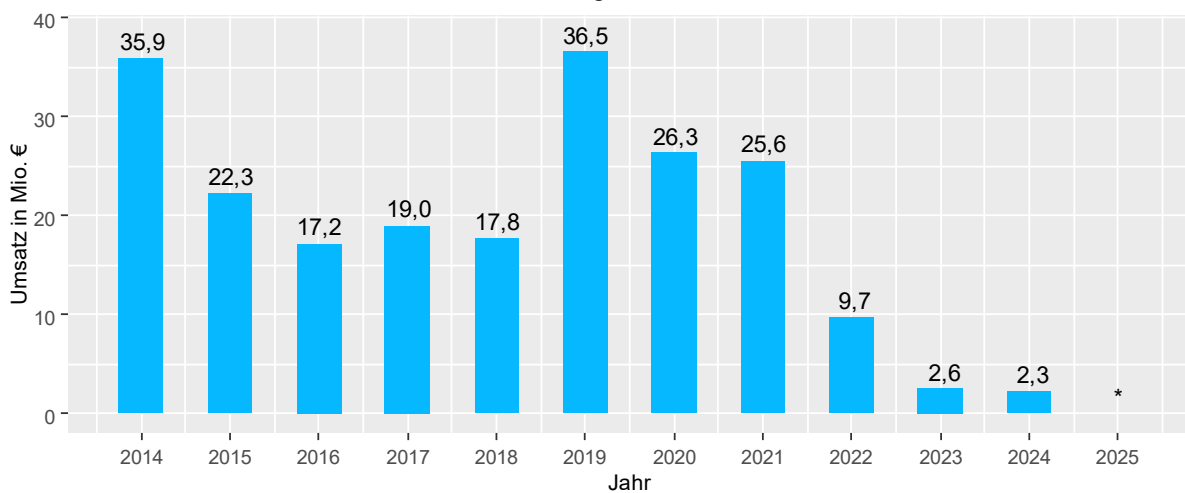
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



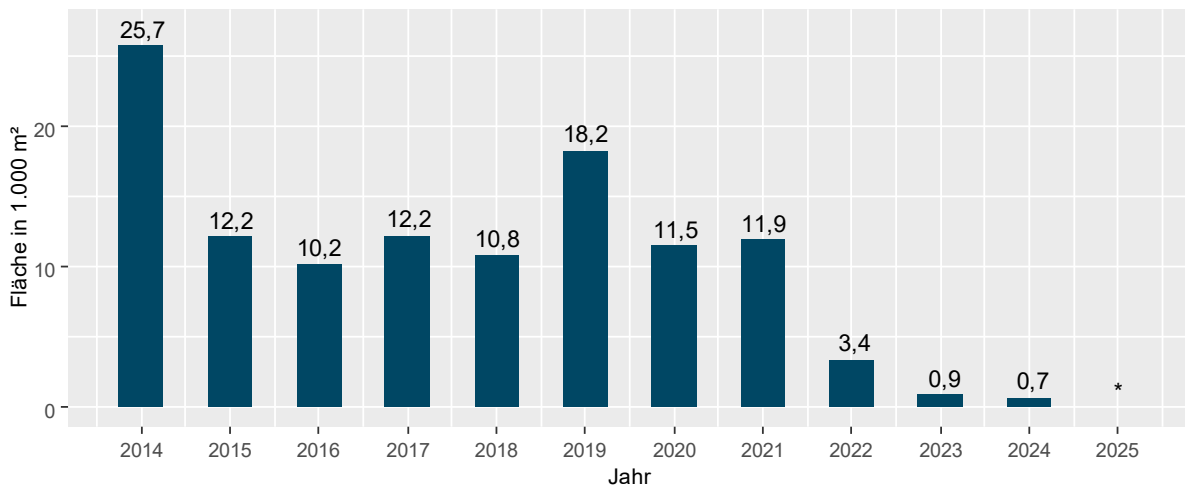
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



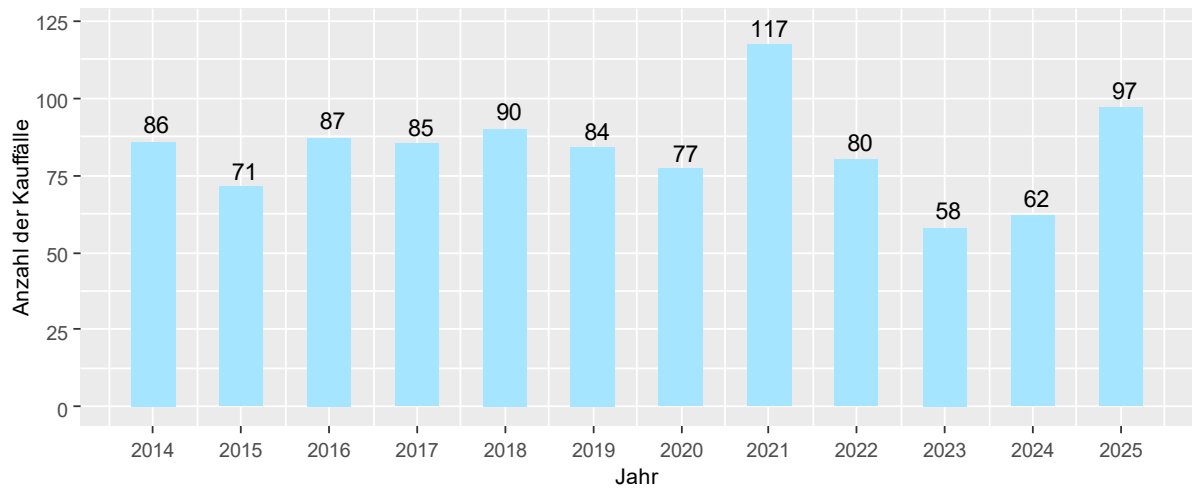
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



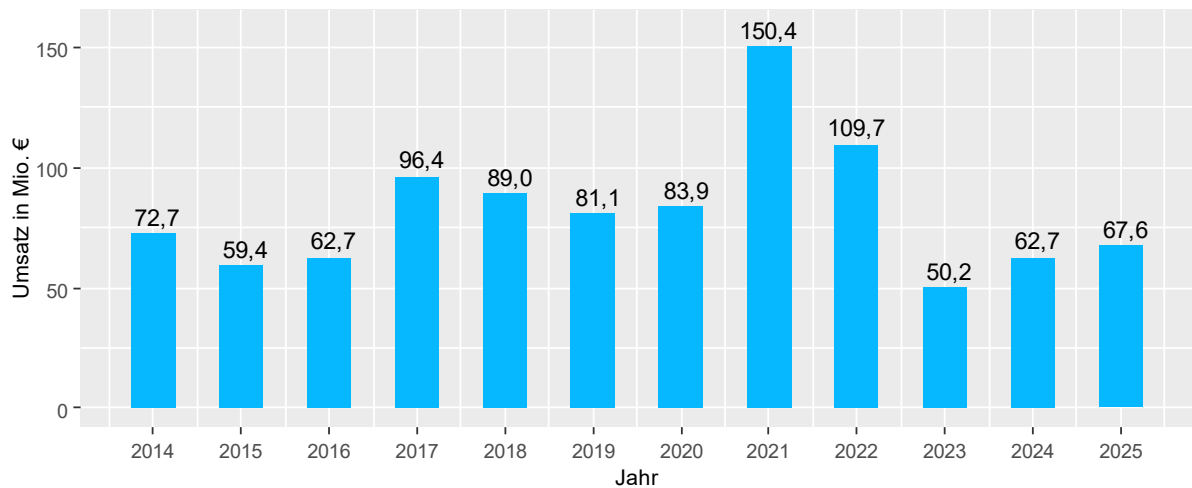
* aus Datenschutzgründen werden diese Werte nicht veröffentlicht

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

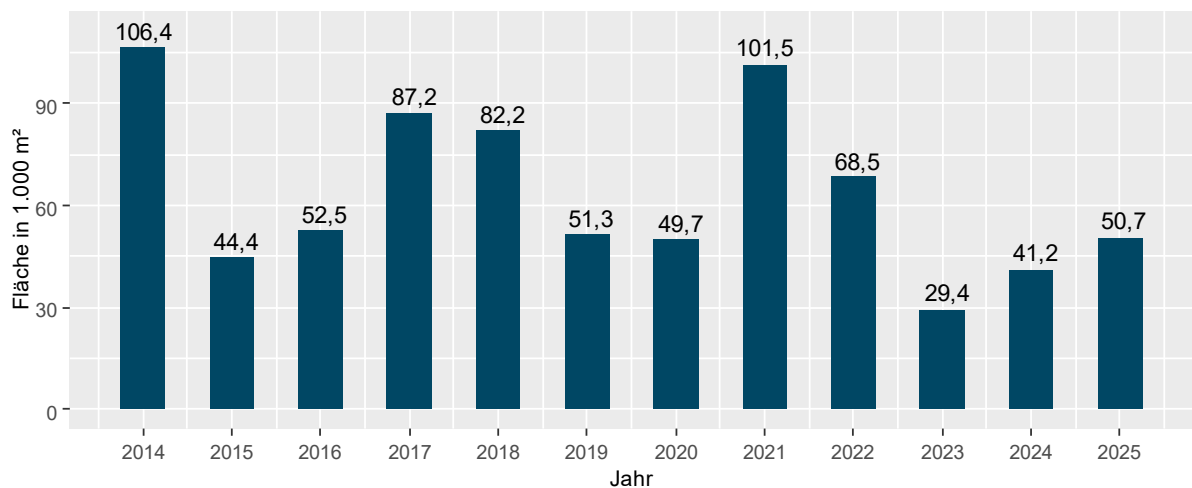
Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

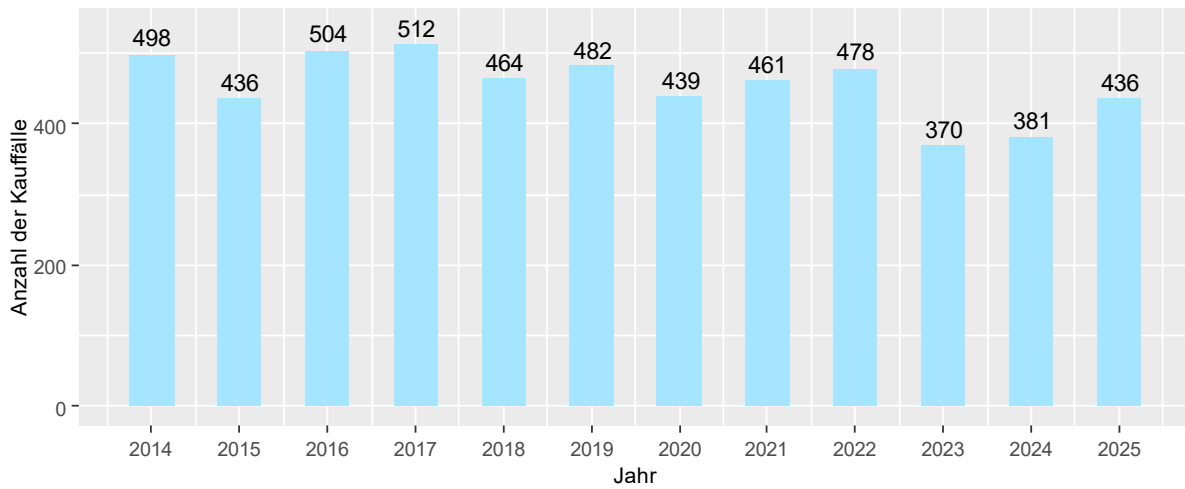


Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser

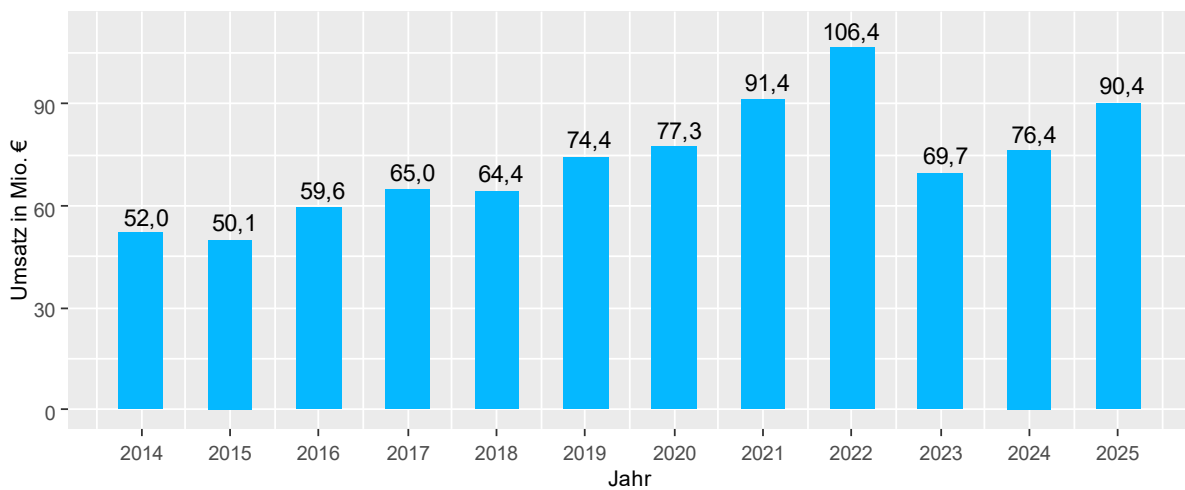


3.4 Wohnungseigentum

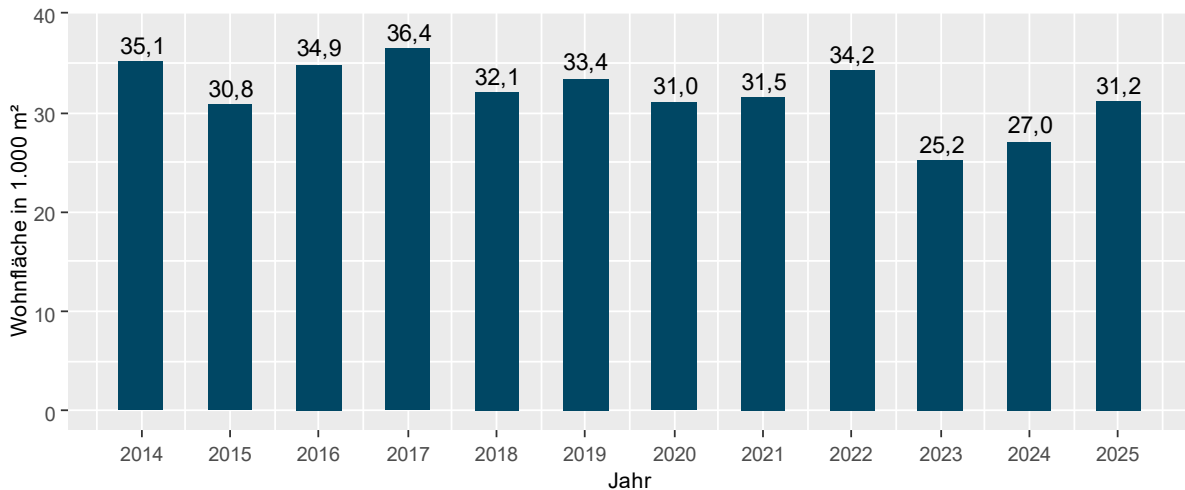
Anzahl Kauffälle Weiterverkäufe

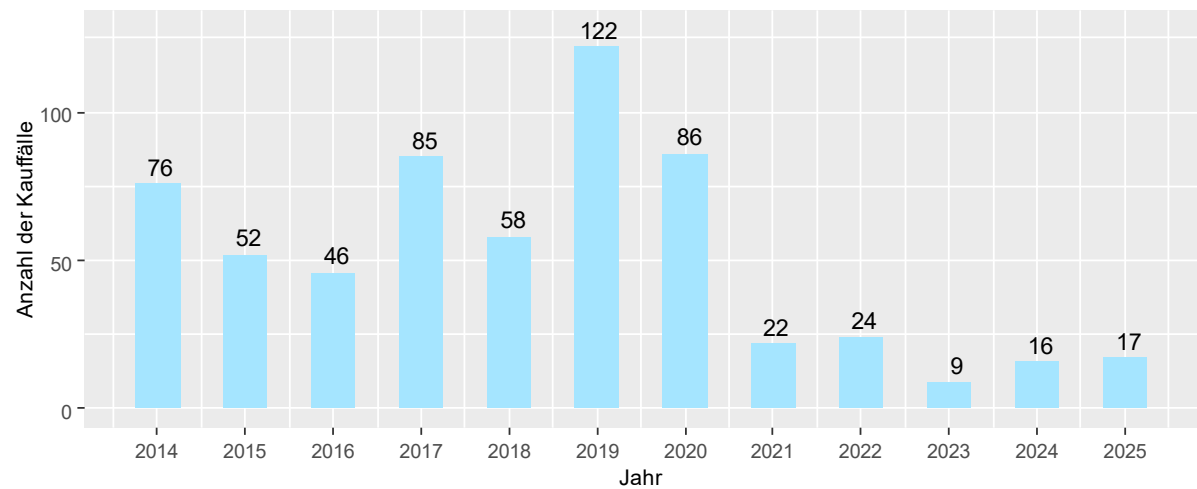
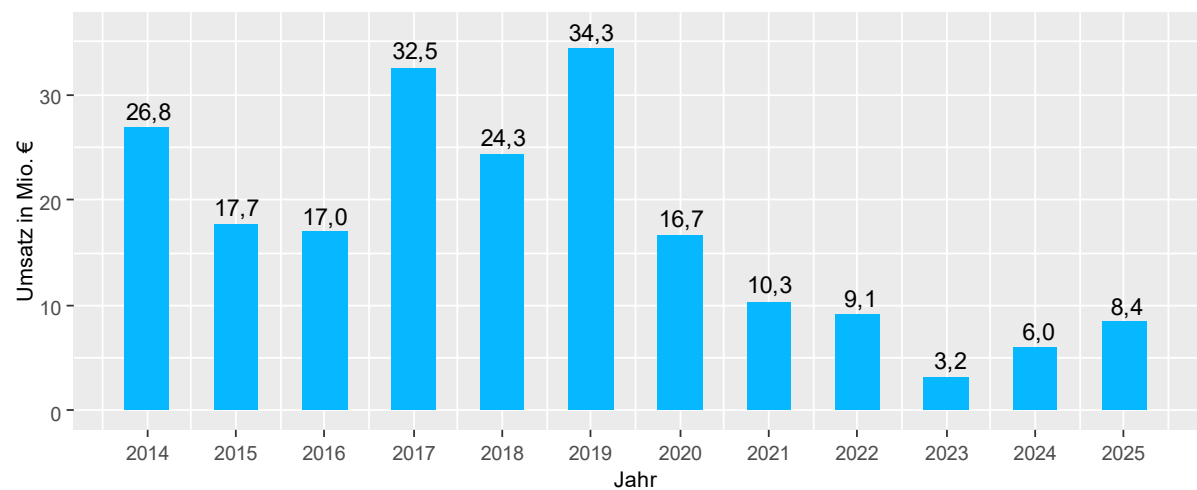
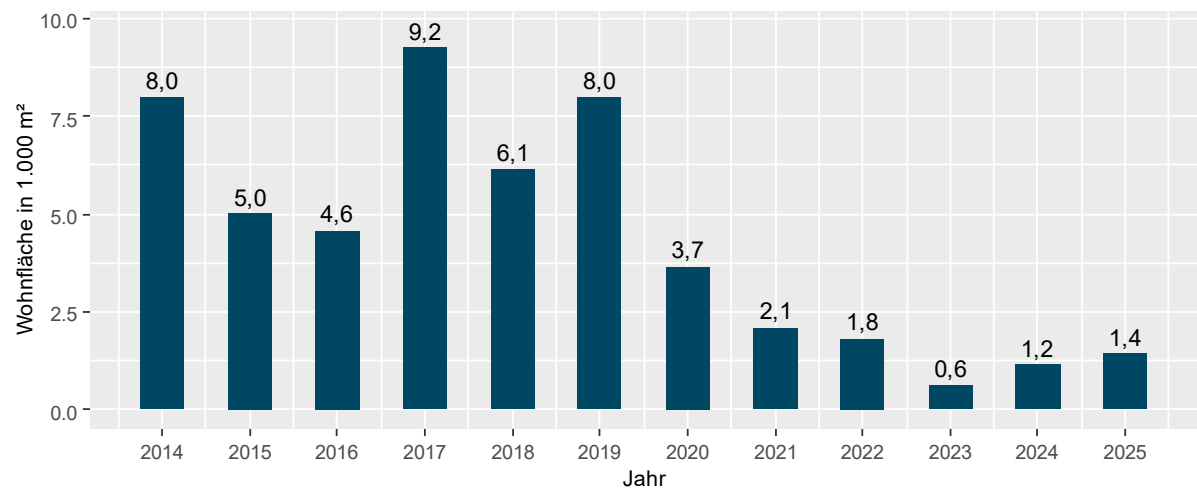


Geldumsatz Weiterverkäufe



Flächenumsatz Weiterverkäufe

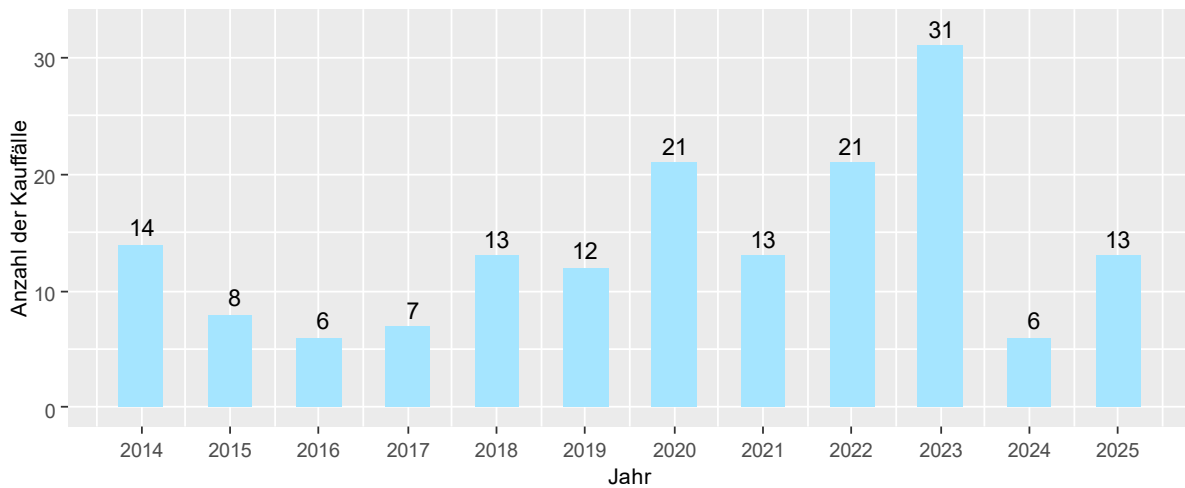


Anzahl Kauffälle Erstverkäufe**Geldumsatz Erstverkäufe****Flächenumsatz Erstverkäufe**

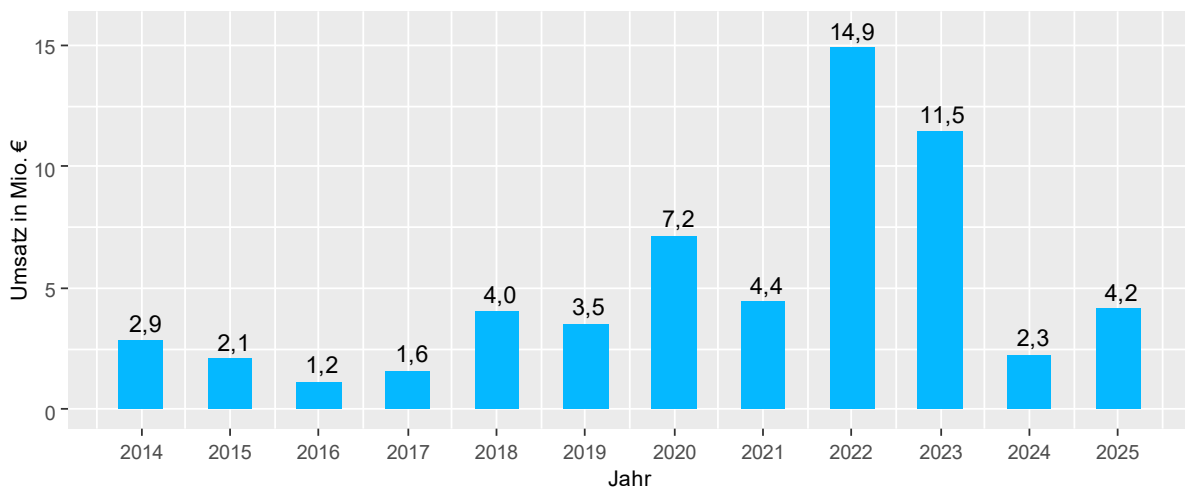
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Anzahl Kauffälle Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke



Geldumsatz Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

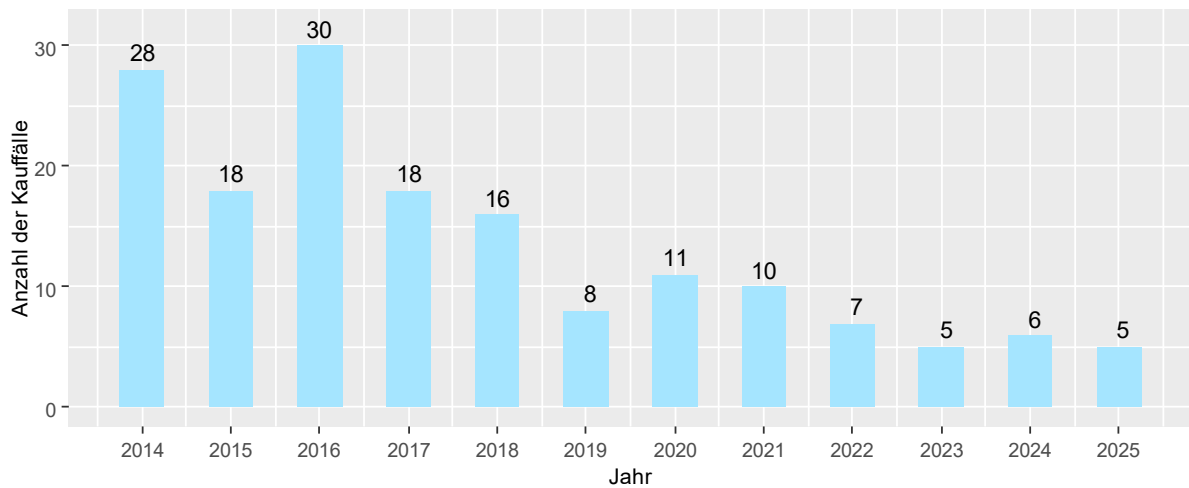


3.6 Sonstige

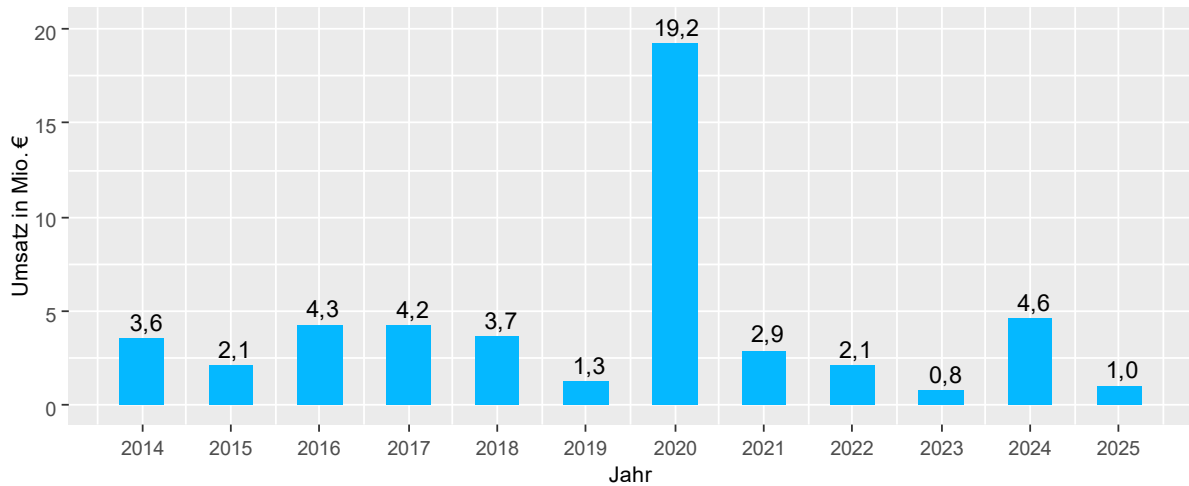
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erhält vom Amtsgericht Neuss Abschriften der Zwangsversteigerungszuschläge.

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.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland wurden auf der Grundlage des Modells zur Ermittlung von Bodenwerten für Wohnbauland der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Stand 05/2017) ermittelt. Das vollständige Modell kann auf der Homepage <https://www.boris.nrw.de> unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Der Gutachterausschuss hat ca. 670 Kauffälle von unbebauten Grundstücken in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2025 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2026 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung vom 24.02.2026 zum Stichtag 01.01.2026 insgesamt 238 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

<https://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

Ausgewähltes Produkt: **Bodenrichtwerte**

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Alle meine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Einzelzweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2026

Ortliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: **700 €/m²**
(Ein-/zweigeschossig)

Adresse: Nordkanalallee 99

Lage und Wert

Gemeinde	Neuss
Postleitzahl	41464
Gemarkungsname	Neuss
Ortsteil	Dreikönigensviertel
Bodenrichtwertnummer	102005
Bodenrichtwert	700 €/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01

Beschreibende Merkmale

aktueller Jahrgang: 2026
Historische Richtwerte

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

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.

4.1.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom 24.02.2026 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke zum **Stichtag 01.01.2026**.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	850 €/m ²	680 €/m ²	510 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	770 €/m ²	650 €/m ²	490 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	730 €/m ²	620 €/m ²	470 €/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 sachverständig zu berücksichtigen.

Merkmal	Norm	Ausprägung	Zu-/Abschlag
Nutzungsart	Ein-/Zweifamilienhausgrundstück	Mehrfamilienhausgrundstück	+ 10 %
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragspflichtig	- 30 %
Grundstücksart	normales Grundstück	Binnengrundstück	- 20 %
	unbebaut	auf Abbruch	+ 5 %

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	1,02	1,04	1,07
25	1,01	1,03	1,06
30	1,00	1,02	1,05
35	0,98	1,00	1,03
40	0,95	0,97	1,00
45	0,89	0,91	0,94
50	0,87	0,89	0,92
55	0,85	0,87	0,89

Ab 60 m Grundstückstiefe sind die Auswertungen von Arrondierungsflächen in Kapitel 4.3 zu beachten.

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.

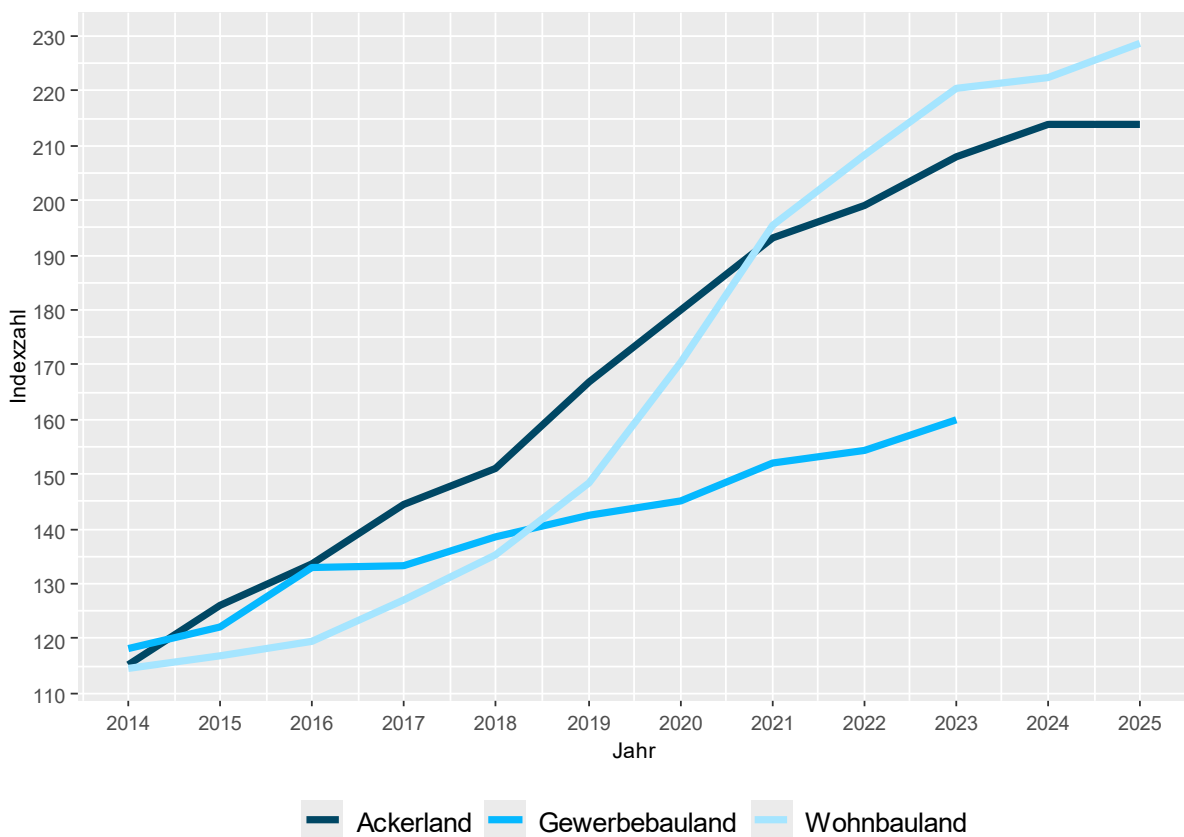
Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Teilmärkten gleichförmig verläuft, sind unterschiedliche Indexreihen ermittelt worden, um dem unterschiedlichen Preisniveau der einzelnen Teilmärkte Rechnung zu tragen.

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 Indexpunkte auf den Stichtag **01.07.** des jeweiligen Jahres.

Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke
(2010 = 100)



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

Indexreihe unbebaute Grundstücke
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe und Industrie	reines Agrarland
2001	86,1 2,9 %	92,3 2,7 %	97,9 1,9 %
2002	88,6 4,0 %	94,7 0,8 %	99,8 1,4 %
2003	92,1 1,0 %	95,5 2,7 %	101,2 0,9 %
2004	93,0 1,5 %	98,1 -1,2 %	102,1 -4,5 %
2005	94,4 1,3 %	97,0 1,7 %	97,5 2,0 %
2006	95,6 0,0 %	98,6 -0,2 %	99,5 -0,5 %
2007	95,6 0,5 %	98,4 -0,8 %	98,9 3,0 %
2008	96,1 1,9 %	97,6 -0,8 %	101,9 -1,5 %
2009	97,9 2,1 %	96,7 3,4 %	100,4 -0,4 %
2010	100,0 3,0 %	100,0 3,8 %	100,0 1,2 %
2011	103,0 3,5 %	103,8 5,0 %	101,2 4,5 %
2012	106,7 4,8 %	108,9 6,3 %	105,8 3,3 %
2013	111,8 2,4 %	115,7 2,1 %	109,2 5,3 %
2014	114,4 2,0 %	118,2 3,2 %	115,0 9,6 %
2015	116,7 2,4 %	122,0 8,9 %	126,0 5,9 %
2016	119,5 6,1 %	132,8 0,4 %	133,4 8,4 %
2017	126,9 6,6 %	133,4 3,8 %	144,6 4,4 %
2018	135,3 9,6 %	138,5 2,9 %	151,0 10,5 %
2019	148,3 15,0 %	142,5 1,8 %	166,8 7,9 %
2020	170,6 14,5 %	145,1 4,7 %	180,1 7,2 %
2021	195,3 6,6 %	151,9 1,6 %	193,1 3,0 %
2022	208,2 5,9 %	154,3 3,5 %	198,9 4,5 %
2023	220,5 0,8 %	159,8	207,9 2,9 %
2024	222,3 2,9 %		213,9 0,0 %
2025	228,6		213,9

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte. Die Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke wird aufgrund einer unzureichenden Anzahl an Kauffällen vorläufig nicht weitergeführt.

4.1.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

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

A	Ackerland oder ackerfähiges Grünland	11,00 €/m ²
---	--------------------------------------	------------------------

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine mittlere Bonität von 62 mit einer Standardabweichung von 14.

GR	Grünland	5,50 €/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 2011 bis 2025 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 2011 bis 2025 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 %.

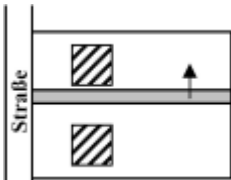
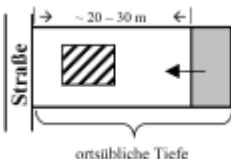
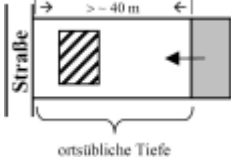
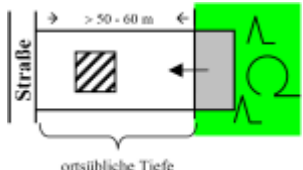
4.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

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 2015 bis 2025 für Arrondierungsflächen ausgewertet und diese ins Verhältnis zum maßgebenden Bodenrichtwert für Wohnbauland 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		45	81	39	125	23
Typ B		13	48	36	54	4
Typ C		32	29	16	42	8
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 2023 bis 2025 und wurden auf die Wertverhältnisse 2025 konjunkturrell angepasst. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihennittelhäuser

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

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

Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksgrößen 350 m² bis 800 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	28	530.000	105.000	3.540	630
1975 - 1994	10	703.000	174.000	3.870	910
1995 - 2009	5	789.000	148.000	5.170	860

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	28	153	33	629	101
1975 - 1994	10	184	30	583	126
1995 - 2009	5	152	10	530	90

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	55	372.000	73.000	3.170	510
1975 - 1994	25	469.000	65.000	3.640	540
1995 - 2009	19	602.000	100.000	4.680	900
2010 - 2023	13	722.000	123.000	5.200	570

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	55	119	21	370	71
1975 - 1994	25	131	20	333	70
1995 - 2009	19	131	25	327	70
2010 - 2023	13	138	14	298	49

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	336.000	49.000	2.980	340
1950 - 1974	57	343.000	46.000	3.150	530
1975 - 1994	41	414.000	61.000	3.420	430
1995 - 2009	15	492.000	61.000	4.070	520
2010 - 2023	7	523.000	105.000	4.310	370

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	8	114	17	211	43
1950 - 1974	57	111	18	225	37
1975 - 1994	41	122	19	214	41
1995 - 2009	15	122	17	207	26
2010 - 2023	7	122	22	202	60

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 bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 der ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

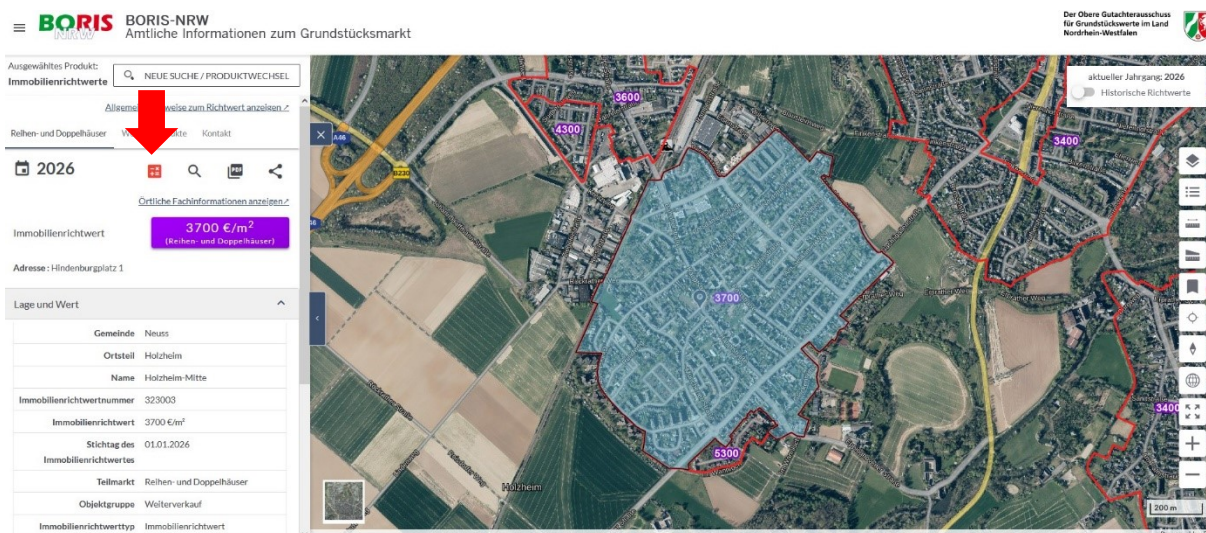
Der Gutachterausschuss hat ca. 1.900 Kauffälle von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2016 bis 2025 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2026 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 4.460 €/m²-Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 655 €/m².

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2026
- 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
- beziehen sich nur auf ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser
- berücksichtigen nur Grundstücke mit 120 m² bis 1.000 m² Grundstücksfläche und einer maximalen Grundstückstiefe von 60 m
- berücksichtigen nur Wohnhäuser mit 75 m² bis 250 m² Wohnfläche

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 93 Immobilienrichtwertzonen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter <https://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 Immobiliennrichtwertes 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 Reihen- und Doppelhäuser

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2026		
Immobiliennrichtwert	3700 €/m²		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	0 %
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage	0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1980	1980	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		
0 - 1	Punkt	nicht modernisiert
2 - 5	Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17	Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20	Punkte	umfassend modernisiert

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,98
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,10
überwiegend modernisiert	1,22
umfassend modernisiert	1,27

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	1,17	1,22	1,34
80 - 84 m ²	1,16	1,21	1,33
85 - 89 m ²	1,15	1,20	1,32
90 - 94 m ²	1,14	1,19	1,30
95 - 99 m ²	1,12	1,16	1,27
100 - 104 m ²	1,09	1,13	1,24
105 - 109 m ²	1,07	1,11	1,22
110 - 114 m ²	1,04	1,08	1,18
115 - 119 m ²	1,02	1,06	1,16
120 - 124 m ²	1,01	1,05	1,15
125 - 129 m ²	0,99	1,03	1,13
130 - 134 m ²	0,97	1,01	1,11
135 - 139 m ²	0,95	0,99	1,09
140 - 144 m ²	0,93	0,97	1,06
145 - 149 m ²	0,91	0,95	1,04
150 - 154 m ²	0,90	0,94	1,03
155 - 159 m ²	0,88	0,92	1,01
160 - 169 m ²	0,87	0,90	0,99
170 - 179 m ²	0,84	0,87	0,95
180 - 189 m ²	0,80	0,83	0,91
190 - 199 m ²	0,78	0,81	0,89
200 - 209 m ²	0,75	0,78	0,86
210 - 219 m ²	0,74	0,77	0,84
220 - 229 m ²	0,73	0,76	0,83
230 - 239 m ²	0,72	0,75	0,82
240 - 249 m ²	0,71	0,74	0,81

d) Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

e) Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,10	1,15
Doppelhaushälfte	0,91	1,00	1,04
Reihenendhaus	0,90	0,99	1,03
Reihenmittelhaus	0,87	0,96	1,00

f) tatsächliches Baujahr

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

Bewertungsobjekt	Richtwert							
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
< 1950	1,00	0,97	0,95	0,86	0,81	0,74	0,67	0,64
1950 - 1959	1,05	1,02	1,00	0,91	0,85	0,78	0,71	0,67
1960 - 1969	1,01	0,98	0,96	0,88	0,82	0,75	0,68	0,64
1970 - 1974	1,07	1,03	1,01	0,92	0,86	0,79	0,71	0,68
1975 - 1979	1,12	1,09	1,07	0,97	0,91	0,83	0,75	0,71
1980 - 1984	1,18	1,14	1,12	1,02	0,95	0,87	0,79	0,75
1985 - 1989	1,21	1,17	1,14	1,04	0,97	0,89	0,81	0,77
1990 - 1994	1,26	1,22	1,20	1,09	1,02	0,93	0,84	0,80
1995 - 1999	1,34	1,30	1,27	1,16	1,08	0,99	0,90	0,85
2000 - 2004	1,37	1,32	1,30	1,18	1,11	1,01	0,92	0,87
2005 - 2009	1,44	1,39	1,37	1,24	1,16	1,06	0,96	0,91
2010 - 2014	1,53	1,48	1,46	1,33	1,24	1,13	1,03	0,97
2015 - 2023	1,59	1,54	1,51	1,37	1,28	1,17	1,06	1,01

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	0,89	0,87	0,79
150 - 199 m ²	0,93	0,91	0,83
200 - 249 m ²	0,97	0,95	0,86
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,89
300 - 349 m ²	1,01	0,99	0,90
350 - 399 m ²	1,03	1,01	0,92
400 - 449 m ²	1,05	1,03	0,94
450 - 499 m ²	1,07	1,05	0,95
500 - 549 m ²	1,08	1,06	0,96
550 - 599 m ²	1,10	1,08	0,98
600 - 649 m ²	1,11	1,09	0,99
650 - 699 m ²	1,13	1,11	1,01
700 - 749 m ²	1,14	1,12	1,02
750 - 799 m ²	1,16	1,14	1,04
800 - 849 m ²	1,18	1,16	1,05
850 - 899 m ²	1,20	1,18	1,07
900 - 999 m ²	1,24	1,22	1,11

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	0,59
einfach	1,12	1,00	0,92	0,86	0,79	0,73	0,66
einfach bis mittel	1,21	1,08	1,00	0,93	0,85	0,79	0,72
mittel	1,30	1,16	1,08	1,00	0,92	0,85	0,77
mittel bis gehoben	1,42	1,27	1,17	1,09	1,00	0,92	0,84
gehoben	1,53	1,37	1,27	1,18	1,08	1,00	0,91
gehoben bis stark gehoben	1,69	1,51	1,40	1,30	1,19	1,10	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	glasierter 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, Nachstromspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zehrschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

i) Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunterkellert	0,97
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 ausgebaute Dachgeschosse mit Ausbaureserve.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	ausgebaut
ausgebaut	1,00
nicht ausgebaut nutzbar	1,04
nicht ausgebaut nicht nutzbar	1,05

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	0,94

5.1.3 Indexreihen

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

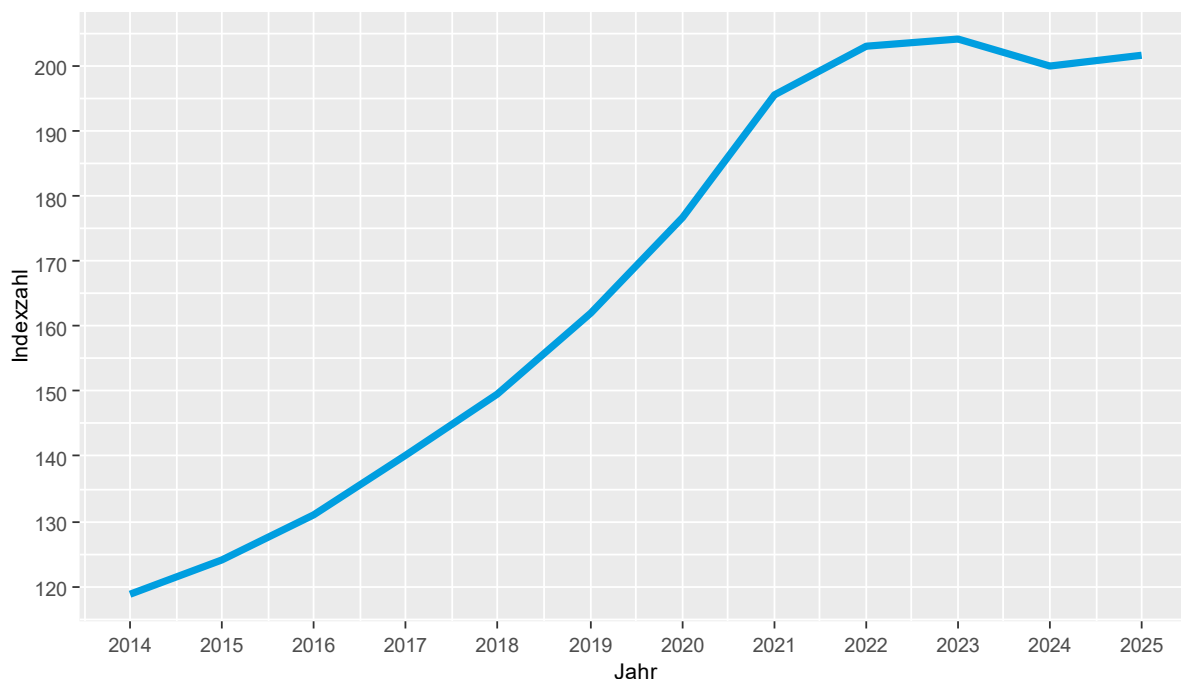
Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag **01.07.** des jeweiligen Jahres.

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

Jahr	Ein- und Zweifamilien- häuser
2010	100,0
2011	104,0 4,0 %
2012	108,4 4,2 %
2013	113,5 4,7 %
2014	118,9 4,8 %
2015	124,0 4,3 %
2016	131,1 5,7 %
2017	140,1 6,9 %
2018	149,5 6,7 %
2019	161,9 8,3 %
2020	176,8 9,2 %
2021	195,6 10,6 %
2022	203,0 3,8 %
2023	204,1 0,5 %
2024	200,1 -2,0 %
2025	201,7 0,8 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser (2010 = 100)



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 2015 bis 2025 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 $\pm 21\%$ behaftet ($R^2 = 0,55$). Die Untersuchung basiert auf etwa 350 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 €	(1,39)
300.000 €	(1,39)
325.000 €	1,35
350.000 €	1,32
400.000 €	1,26
450.000 €	1,22
500.000 €	1,16
600.000 €	1,10
700.000 €	1,06
800.000 €	1,01
900.000 €	0,99
1.100.000 €	0,94
> 1.250.000 €	(0,88)

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	1,08
gehoben	1,16
gehoben bis stark gehoben	1,21

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

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,86
Wohnlageklasse 2	0,97
Wohnlageklasse 3	0,99
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,02
Wohnlageklasse 6	1,09
Wohnlageklasse 7	1,11
Wohnlageklasse 8	1,15

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 30 %	1,06
31 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,96
61 bis 90 %	0,93

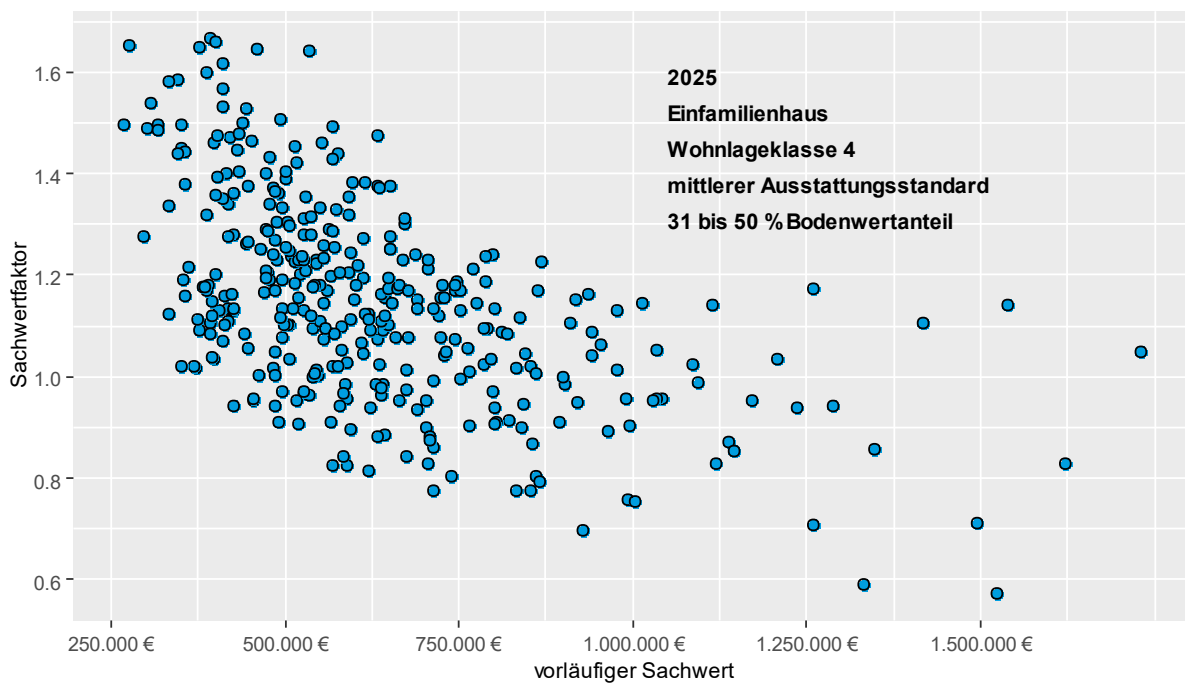
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,92

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2015	0,87
2016	0,85
2017	0,87
2018	0,98
2019	0,97
2020	1,11
2021	1,14
2022	1,11
2023	1,01
2024	0,94
2025	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2025, 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 $\pm 19\%$ behaftet ($R^2 = 0,49$). 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
175.000 €	1,81
200.000 €	1,68
225.000 €	1,56
250.000 €	1,50
275.000 €	1,45
300.000 €	1,40
325.000 €	1,37
350.000 €	1,32
400.000 €	1,27
450.000 €	1,21
500.000 €	1,16
600.000 €	1,11
700.000 €	1,08

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	1,08
gehoben	1,11
gehoben bis stark gehoben	1,15

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

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	(0,88)
Wohnlageklasse 2	0,95
Wohnlageklasse 3	0,97
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,02
Wohnlageklasse 6	1,04
Wohnlageklasse 7	1,13
Wohnlageklasse 8	1,15

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 30 %	1,02
31 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,97
61 bis 90 %	0,92

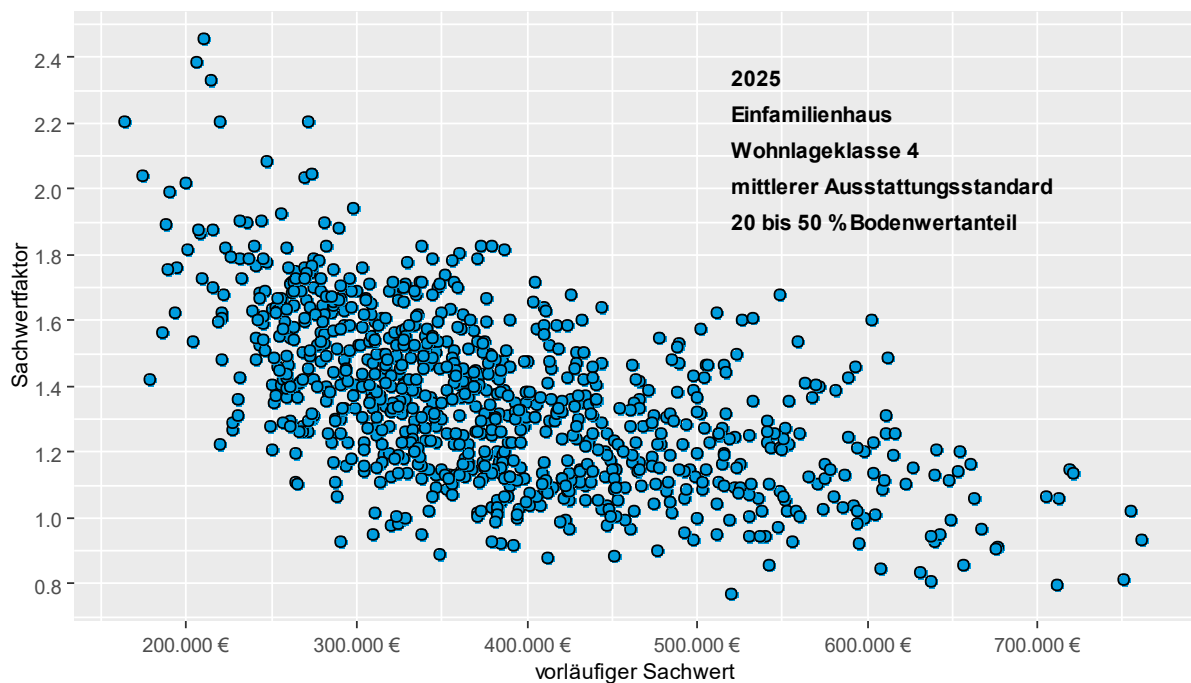
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2015	0,82
2016	0,84
2017	0,89
2018	0,97
2019	1,02
2020	1,06
2021	1,11
2022	1,09
2023	0,98
2024	0,96
2025	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2025, 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 $\pm 18 \%$ behaftet ($R^2 = 0,47$). 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 €	1,95
175.000 €	1,85
200.000 €	1,75
225.000 €	1,67
250.000 €	1,60
275.000 €	1,52
300.000 €	1,46
325.000 €	1,40
350.000 €	1,37
400.000 €	1,31
450.000 €	1,29
500.000 €	(1,18)

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

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,84
einfach bis mittel	0,93
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	(1,13)

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

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 2	0,95
Wohnlageklasse 3	0,97
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,02
Wohnlageklasse 6	1,06
Wohnlageklasse 7	(1,16)

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,93
61 bis 90 %	0,91

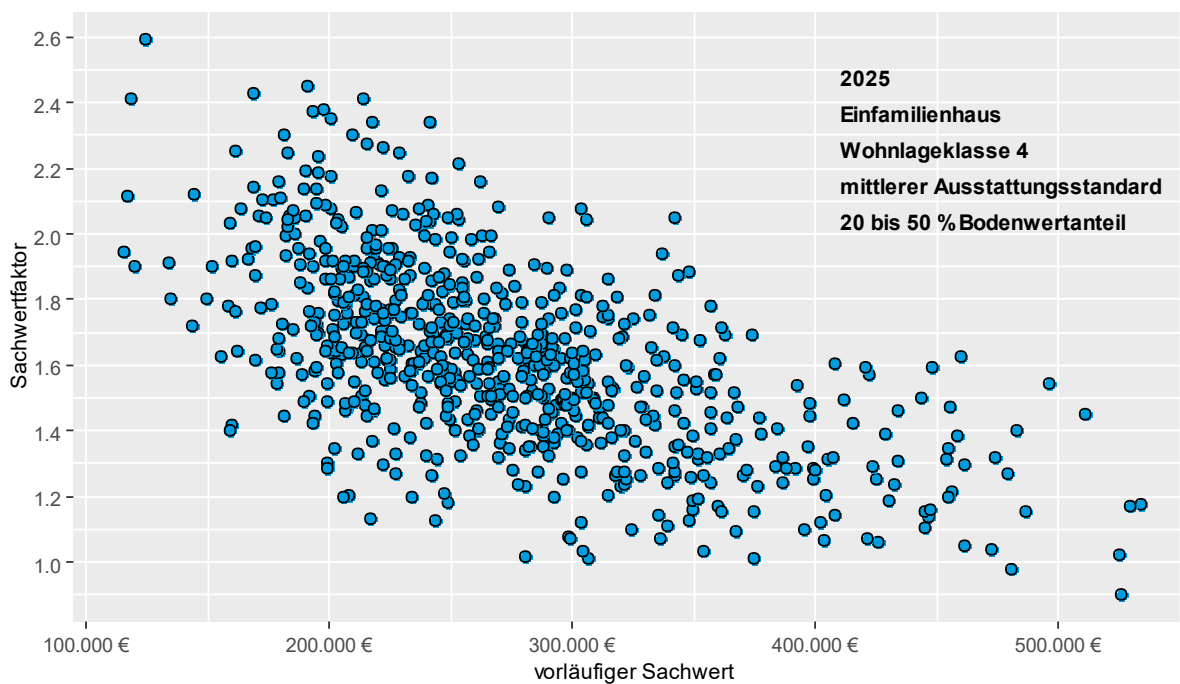
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	(0,98)

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2015	0,78
2016	0,84
2017	0,89
2018	0,93
2019	0,96
2020	1,04
2021	1,10
2022	1,09
2023	1,01
2024	0,95
2025	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2025, 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 2025. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 720.000 EUR. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 400.000 EUR. Somit ergibt sich ein Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 55 %.

Der Sachwertfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	720.000 €	1,05
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	1,08
Wohnlageklasse	5	1,02
Bodenwertanteil	55%	0,96
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,92
Verkaufsjahr	2025	1,00

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich ein Sachwertfaktor von

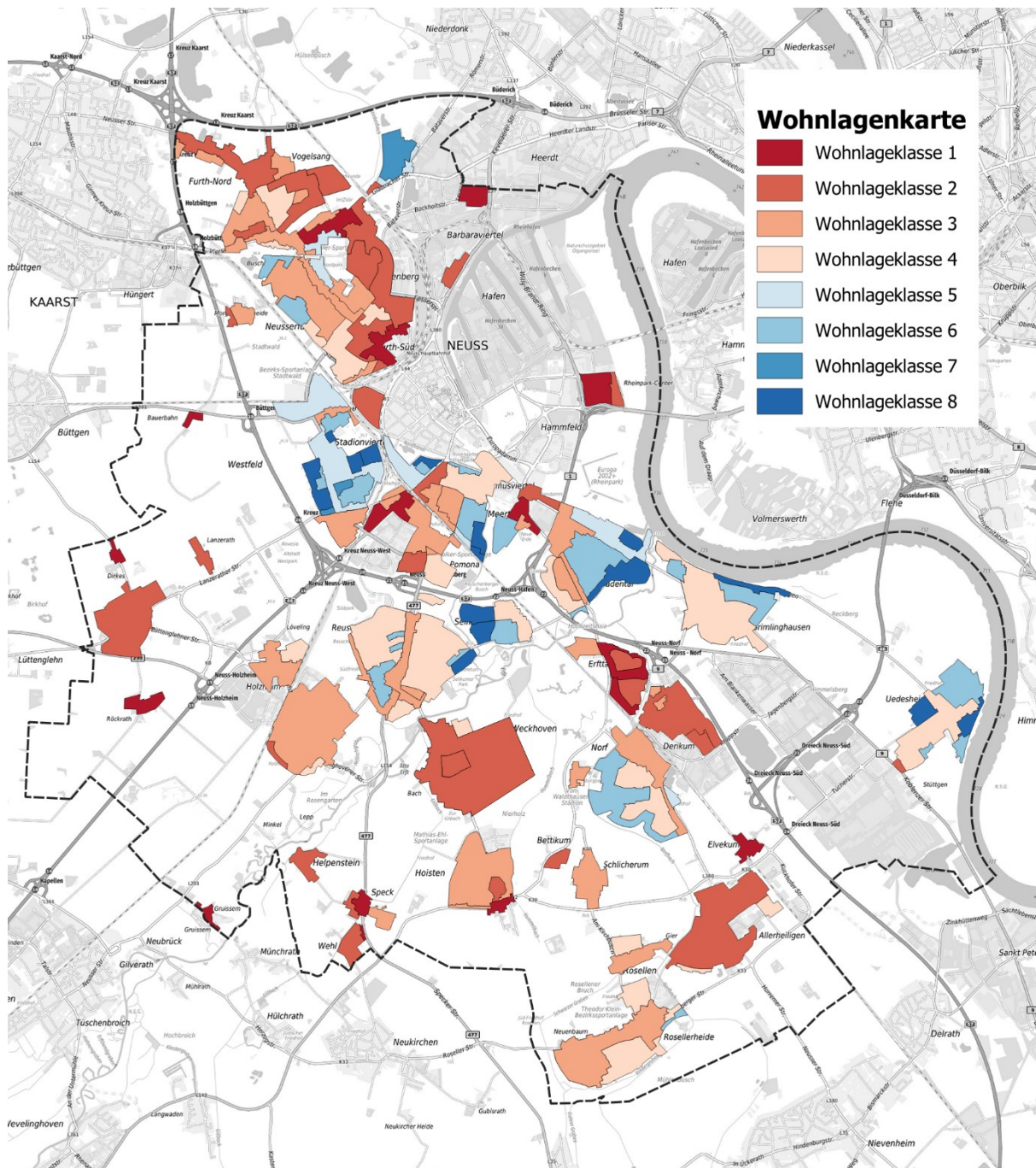
$$1,05 * 1,08 * 1,02 * 0,96 * 0,92 * 1,00 = 1,02$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 720.000 EUR und einem Sachwertfaktor von 1,02 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$720.000 \text{ €} * 1,02 = 734.400 \text{ €}$$

rund 735.000 €

Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss (01.01.2026)



Der Übersichtsplan der Wohnlageklassen ist im Internet unter der Adresse <https://gars.nrw/neuss> in höherer Auflösung einsehbar.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

vermietete Einfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2024 - 2025	11	2,0	1,3	2,6	0,4
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	11	27,3	22,2	32,3	3,3
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	11	33,5	28,1	40,7	4,1
Grundstücksfläche in m ²	2024 - 2025	11	394	94	624	194
Wohnfläche in m ²	2024 - 2025	11	150	113	205	33
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	11	2.881	2.188	3.639	501
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	11	8,89	7,21	10,74	1,05
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	11	18,6	13,9	21,3	2,2
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	11	34	25	46	6

vermietete Zweifamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2024 - 2025	3	2,2	1,8	2,9	0,6
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	3	24,5	20,1	30,4	5,3
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	3	30,8	24,9	37,5	6,4
Grundstücksfläche in m ²	2024 - 2025	3	424	351	490	70
Wohnfläche in m ²	2024 - 2025	3	211	188	236	24
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	3	1.980	1.623	2.513	471
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	3	6,83	6,71	6,96	0,13
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	3	20,4	19,1	22,9	2,2
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	3	32	27	38	6

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 2023 bis 2025 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	2023 - 2025	22	1,11	0,18
Kaufpreis in €/m ²	2023 - 2025	22	2.285	425
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2025	22	324	133
Wohnfläche in m ²	2023 - 2025	22	213	39
Baujahr	2023 - 2025	22	1955	28
Ausstattung	2023 - 2025	22	2.7	0.2

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2023 - 2025	42	1,08	0,19
Kaufpreis in €/m ²	2023 - 2025	42	1.966	599
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2025	42	523	321
Wohn-/Nutzungsfläche in m ²	2023 - 2025	42	469	363
Baujahr	2023 - 2025	42	1952	24
Ausstattung	2023 - 2025	42	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 %	2024 - 2025	6	3,0	2,3	3,9	0,6
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	6	20,6	16,4	27,2	3,8
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	6	25,9	20,6	33,7	4,6
Grundstücksfläche in m ²	2024 - 2025	6	379	164	549	153
Wohnfläche in m ²	2024 - 2025	6	229	185	303	47
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	6	2.259	1.675	2.941	539
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	6	9,13	6,92	11,01	1,43
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	6	20,4	17,3	27,3	3,7
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	6	35	21	54	11

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2024 - 2025	17	3,1	2,1	4,1	0,6
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	17	18,4	14,4	23,1	2,3
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	17	23,7	19,2	29,6	2,8
Grundstücksfläche in m ²	2024 - 2025	17	589	133	1.792	422
Wohnfläche in m ²	2024 - 2025	17	523	209	1.932	480
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2024 - 2025	17	1.878	1.012	2.291	347
Miete in €/m ²	2024 - 2025	17	8,49	5,11	11,04	1,17
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	17	22,4	19,5	34,8	3,8
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	17	30	25	36	3

gemischt genutzte Grundstücke

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2024 - 2025	4	5,0	3,7	5,6	0,9
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	4	13,7	11,4	17,0	2,4
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	4	16,8	14,4	21,3	3,0
Grundstücksfläche in m ²	2024 - 2025	4	567	323	1.223	438
Wohn-/Nutzungsfläche in m ²	2024 - 2025	4	786	601	935	138
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2024 - 2025	4	1.419	799	2.200	595
Miete in €/m ²	2024 - 2025	4	8,59	5,38	13,02	3,24
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	4	18,4	12,0	20,7	4,2
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	4	31	26	36	4
Gesamtnutzungsdauer	2024 - 2025	4	80	80	80	0

denkmalgeschützte Wohnhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2022 - 2025	12	2,0	1,4	2,5	0,3
Rohertragsfaktor	2022 - 2025	12	26,9	18,9	34,1	4,9
Reinertragsfaktor	2022 - 2025	12	32,5	24,0	41,1	5,5
Grundstücksfläche in m ²	2022 - 2025	12	304	145	726	148
Wohnfläche in m ²	2022 - 2025	12	313	87	1.050	250
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2022 - 2025	12	3.093	2.030	4.117	636
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2022 - 2025	12	9,62	6,77	11,68	1,28
Bewirtschaftungskosten in %	2022 - 2025	12	17,5	12,9	22,9	2,8
Restnutzungsdauer	2022 - 2025	12	44	30	56	9

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

Büro und Handel

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2021 - 2025	4	4,8	3,6	5,5	0,9
Rohertragsfaktor	2021 - 2025	4	13,3	12,1	14,6	1,1
Reinertragsfaktor	2021 - 2025	4	16,7	15,2	18,1	1,6
Grundstücksfläche in m ²	2021 - 2025	4	4.346	2.842	6.502	1.541
Nutzungsfläche in m ²	2021 - 2025	4	2.288	1.565	4.217	1.288
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2021 - 2025	4	1.177	767	1.581	353
Miete in €/m ²	2021 - 2025	4	7,36	5,00	9,16	2,07
Bewirtschaftungskosten in %	2021 - 2025	4	20,0	16,8	23,3	2,8
Restnutzungsdauer	2021 - 2025	4	26	25	28	1
Gesamtnutzungsdauer	2021 - 2025	4	58	50	60	5

Gewerbe und Industrie

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2021 - 2025	14	4,6	3,2	6,8	1,1
Rohertragsfaktor	2021 - 2025	14	13,6	8,4	18,2	2,3
Reinertragsfaktor	2021 - 2025	14	16,2	11,6	21,7	2,5
Grundstücksfläche in m ²	2021 - 2025	14	5.666	849	20.060	4.833
Nutzungsfläche in m ²	2021 - 2025	14	3.175	509	10.023	2.726
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2021 - 2025	14	936	393	1.437	313
Miete in €/m ²	2021 - 2025	14	5,70	3,45	9,27	1,67
Bewirtschaftungskosten in %	2021 - 2025	14	16,5	11,5	27,6	3,8
Restnutzungsdauer	2021 - 2025	14	23	16	35	5
Gesamtnutzungsdauer	2021 - 2025	14	39	30	40	3

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 2025 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	16	5.650	5.180	6.460	400
Weiterverkauf	bis 1919	5	3.750	3.030	4.410	510
Weiterverkauf	1950-1974	147	2.590	1.410	4.340	550
Weiterverkauf	1975-1994	101	2.810	1.580	3.970	490
Weiterverkauf	1995-2009	50	3.450	2.350	4.450	470
Weiterverkauf	2010-2023	7	4.100	2.870	4.930	800

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss hat ca. 3.900 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 2016 bis 2025 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2026 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 2.950 €/m²-Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 565 €/m².

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2026
- 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
- berücksichtigen nur Wohnungen mit 30 m² bis 150 m²-Wohnfläche
- 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 79 Immobilienrichtwertzonen für Wohnungseigentum festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter <https://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 Eigentumswohnungen



Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2700 €/m²		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	0 %
Baujahr	1960	1960	0 %
Wohnfläche	70 m²	70	0 %
Anzahl der Geschosse	3	3	0 %
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	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
	1950	1969	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
vor 1950	1,00	1,07	1,09	1,03	0,99	0,98	0,96	0,90	0,82	0,76	0,73	0,69
1950-1969	0,94	1,00	1,02	0,97	0,93	0,92	0,90	0,84	0,77	0,71	0,68	0,64
1970-1974	0,92	0,98	1,00	0,95	0,91	0,90	0,88	0,82	0,75	0,70	0,67	0,63
1975-1979	0,97	1,03	1,06	1,00	0,96	0,95	0,93	0,87	0,79	0,74	0,70	0,66
1980-1984	1,01	1,08	1,10	1,04	1,00	0,99	0,97	0,91	0,83	0,77	0,73	0,69
1985-1989	1,02	1,09	1,11	1,05	1,01	1,00	0,98	0,92	0,84	0,78	0,74	0,70
1990-1994	1,04	1,11	1,14	1,08	1,03	1,02	1,00	0,93	0,85	0,79	0,76	0,71
1995-1999	1,11	1,19	1,22	1,15	1,10	1,09	1,07	1,00	0,91	0,85	0,81	0,76
2000-2004	1,22	1,30	1,33	1,26	1,21	1,19	1,17	1,09	1,00	0,93	0,89	0,84
2005-2009	1,31	1,40	1,43	1,35	1,30	1,29	1,26	1,18	1,08	1,00	0,95	0,90
2010-2014	1,38	1,47	1,50	1,42	1,36	1,35	1,32	1,23	1,13	1,05	1,00	0,94
2015-2019	1,46	1,56	1,59	1,51	1,44	1,43	1,40	1,31	1,20	1,11	1,06	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	0,97
35 - 39 m²	0,95
40 - 49 m²	0,97
50 - 79 m²	1,00
80 - 150 m²	1,03

c) Mietsituation

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
vermietet	0,90
unvermietet	1,00

d) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungsobjekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,02	1,06	1,15
3	0,98	1,00	1,04	1,13
4 - 6	0,94	0,96	1,00	1,09
7 - 17	0,87	0,88	0,92	1,00

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

Bewertungsobjekt	Richtwert					
	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
einfach	1,00	0,95	0,90	0,87	0,83	0,75
einfach bis mittel	1,06	1,00	0,95	0,92	0,87	0,79
mittel	1,11	1,05	1,00	0,97	0,92	0,83
mittel bis gehoben	1,14	1,08	1,03	1,00	0,94	0,86
gehoben	1,21	1,15	1,09	1,06	1,00	0,91
gehoben bis stark gehoben	1,33	1,26	1,20	1,17	1,10	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, Edelholzverfälgung); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	einfache Betondecken ohne Trittschallschutz; Putz oder Anstrich	Betondecken mit Tritt- und Trittschallschutz; einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenverfälgungen (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; Zäuhlerschrank (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
0 - 1 Punkt nicht modernisiert
2 - 5 Punkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert
18 - 20 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	1,08
umfassend modernisiert	1,23

6.1.3 Indexreihen

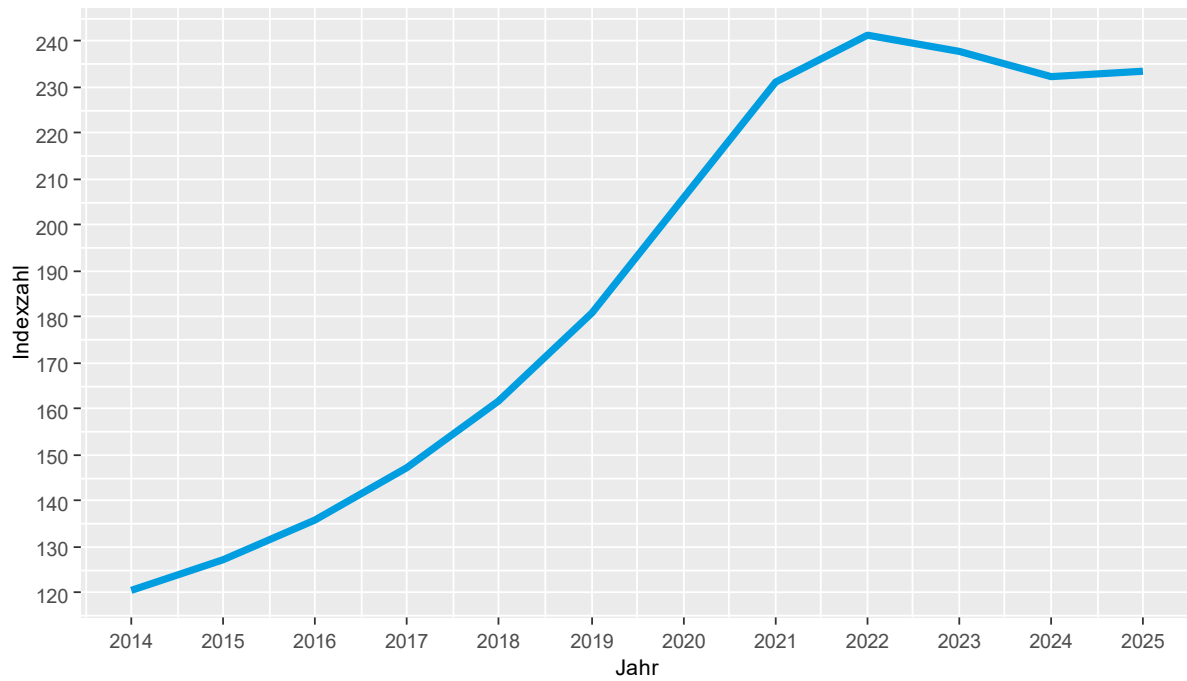
Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt) 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	105,1 5,1 %
2012	110,3 4,9 %
2013	115,5 4,7 %
2014	120,7 4,5 %
2015	127,2 5,4 %
2016	135,8 6,8 %
2017	147,4 8,5 %
2018	161,8 9,8 %
2019	181,0 11,9 %
2020	206,2 13,9 %
2021	231,0 12,0 %
2022	241,3 4,5 %
2023	237,7 -1,5 %
2024	232,4 -2,2 %
2025	233,5 0,5 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihe für Wohnungseigentum (2010 = 100)



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinsauswertung für vermietetes Wohnungseigentum in Neuss basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2024 und 2025 und berücksichtigt nur Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohneinheiten und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 120 m² ohne Stellplätze u.ä.

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 %	2024 - 2025	29	2,8	1,2	4,5	0,9
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	29	20,8	15,1	27,2	3,6
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	29	27,1	19,8	35,3	4,6
Wohnfläche in m ²	2024 - 2025	29	40	30	49	6
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	29	2.462	1.551	3.424	544
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	29	9,86	7,35	13,60	1,28
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	29	23,3	16,5	28,9	3,3
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	29	38	27	56	8

vermietetes Wohnungseigentum Wohnungen mit 50 bis 120 m²-Wohnfläche

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2024 - 2025	78	2,5	1,0	4,6	0,8
Rohertragsfaktor	2024 - 2025	78	24,5	14,6	42,0	5,4
Reinertragsfaktor	2024 - 2025	78	30,8	19,5	49,0	6,3
Wohnfläche in m ²	2024 - 2025	78	70	50	116	17
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	78	2.748	1.077	6.043	818
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2024 - 2025	78	9,26	5,84	12,35	1,30
Bewirtschaftungskosten in %	2024 - 2025	78	20,6	14,3	30,9	3,0
Restnutzungsdauer	2024 - 2025	78	46	26	67	10

6.2 Teileigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2016 bis 2025 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2025 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	32	13.330	9.680	20.090	4.590
1990 bis 2023	16	16.850	10.000	25.000	4.650
Neubau	72	36.440	29.030	43.560	5.280

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

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	145	10.940	5.000	22.100	4.230
1990 bis 1999	67	13.210	6.230	21.650	3.980
2000 bis 2023	55	16.320	9.630	30.320	5.050
Neubau	132	29.950	20.090	43.280	5.110

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen – gesamtes Stadtgebiet –

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 2023	27	8.690	4.840	14.730	2.780
Neubau	19	12.680	9.820	15.680	1.590

7 Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2016 bis 2025 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	27	0,74	0,11	1970	133	621
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	27	0,79	0,08	1977	146	479
Reihenmittelhäuser	30	0,85	0,09	1977	145	290

Beispiel:

Vorgegeben ist der Wert des fiktiven Volleigentums für ein bebautes Einfamilienreihenmittelhausgrundstück in Höhe von 470.000 EUR. Dieser Wert des unbelasteten Grundstücks wurde auf Basis des Immobilienrichtwertes ermittelt.

Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$470.000 \text{ €} * 0,85 = 399.500 \text{ €}$$

rund 400.000 €

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 12 ImmoWertV 2021) und des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Stand 07/2017). Das vollständige Modell kann auf der Homepage <https://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 (NHK) gemäß § 36 Absatz 2 ImmoWertV nach Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	Orientierungswerte nach Anlage 7 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW
Regionalfaktor	1,0
Gebäudestandard	Die Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 ImmoWertV 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.
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 ImmoWertV
Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden	Zu- und Abschläge nach Anlage 5 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA NRW
Baupreisindex	nach Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (nach Anlage 1 ImmoWertV)
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.
Alterswertminderung	Die Wertminderung wird durch den Alterswertminderungsfaktor (= Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer) berücksichtigt.
Bauliche Außenanlagen und sonstigen Anlagen	Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden bei der Auswertung pauschaliert berücksichtigt.

Hausanschluss: 6.000 EUR (EFH)
 8.000 EUR (MFH < 500 m²-Wfl.)
 10.000 EUR (MFH > 500 m²-Wfl.)

sonstige Anlagen: 2 % bis 6 % der Normalherstellungskosten

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 den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß § 12 ImmoWertV ermittelt. Folgende Parameter liegen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde

Einflussgröße	Definition
Wohnfläche	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV); Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundflächen berücksichtigt.
Nutzungsfläche	Nach DIN 277 ist die Nutzungsfläche der Teil der Netto-Raumfläche, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund der Zweckbestimmung dient. Zur Nutzungsfläche gehören nicht die Technikflächen und die Verkehrsflächen (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 von Mietspiegel auf ihre Nachhaltigkeit und Marktüblichkeit überprüft werden.

Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV

ab 01.01.2025 gelten folgende Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten

14,00 EUR jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

106 EUR jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten

359 EUR jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH und ZFH

429 EUR jährlich je Eigentumswohnung

47 EUR jährlich je Garage oder Einstellplatz

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Reinertrag Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV
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

E-mail

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Internet

<https://gars.nrw/neuss>

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Groß 02131 / 90 6210

Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Frau Hilker 02131 / 90 6211

Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen

(Richtwertauskünfte)

Herr Schoenen 02131 / 90 6218

Herr Vieten 02131 / 90 6224

Frau Yigit 02131 / 90 6228

Frau Kudria 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

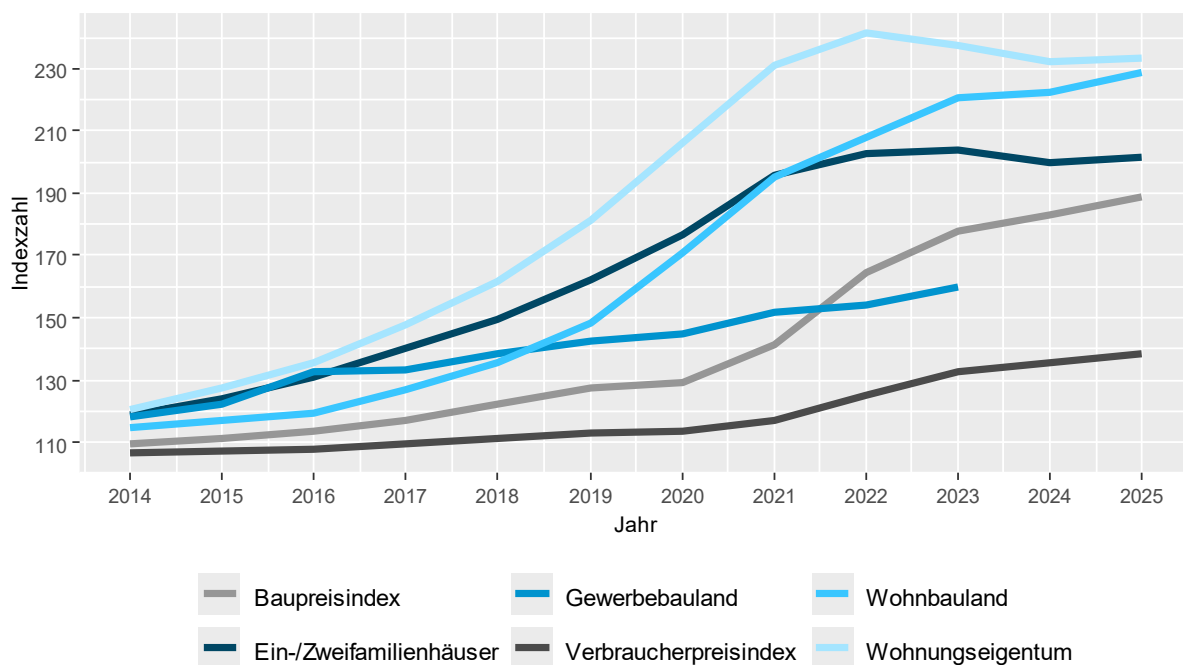
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Telefon 0211 / 89 95044
Fax 0211 / 89 31244

11 Anlagen

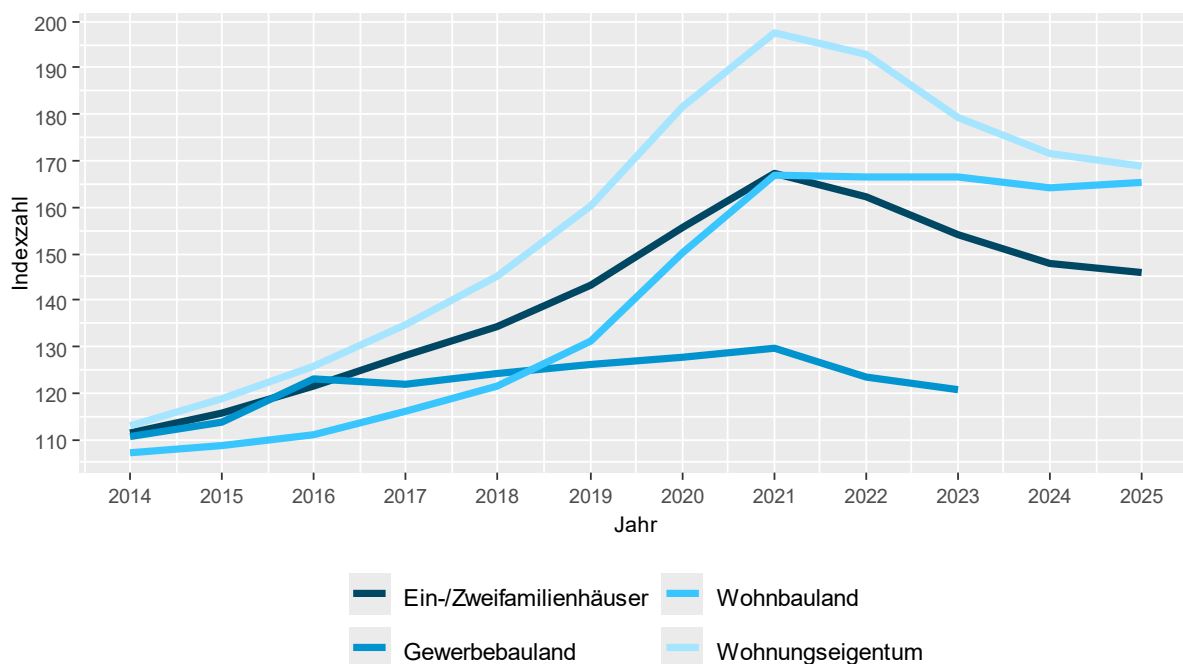
11.1 Vergleich von Indexreihen

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte in Neuss und die Entwicklung der Verbraucherpreise gegenübergestellt (2010 = 100).



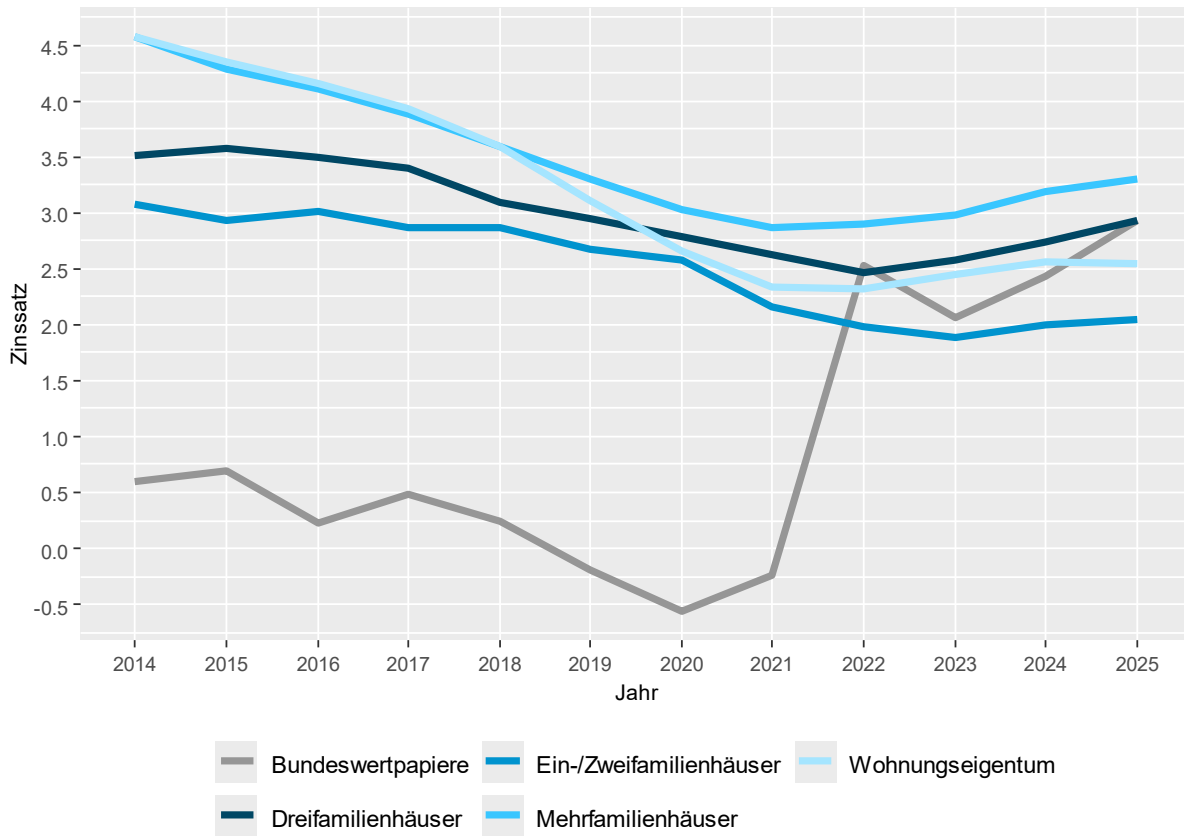
Quelle Verbraucherpreisindex und Baupreisindex: Statistisches Bundesamt

In der nachstehenden Grafik (2010 = 100) ist die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte inflationsbereinigt dargestellt. In den Jahren 2014 bis 2021 waren in fast allen Teilmärkten inflationsbereinigt ebenfalls Preissteigerungen zu verzeichnen. Seit Mitte des Jahres 2022 sind Preisrückgänge in nahezu allen Teilmärkten zu beobachten.



11.2 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2014 bis 2025 in den einzelnen Teilmärkten dargestellt (2010 = 100). Die Liegenschaftszinssätze in Neuss weisen bis 2021 allgemein eine fallende Tendenz auf. Hier spiegelt sich eine schon länger andauernde Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten wider. Mit der Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank 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

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

