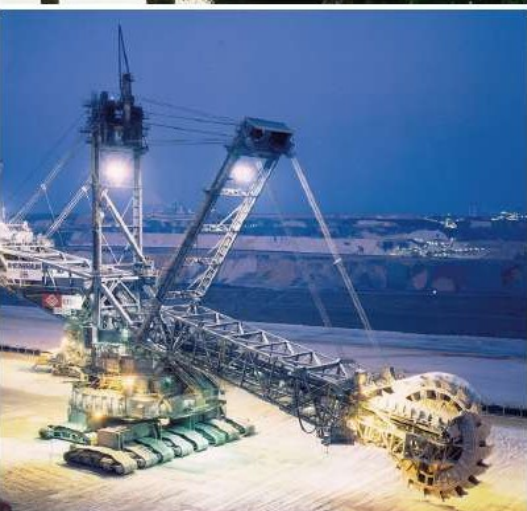




Grundstücksmarktbericht 2026
für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

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

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

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

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
gemäß Beschluss vom 03.03.2026
Auswertestand Kaufpreissammlung: 16.01.2026
Redaktioneller Stand: 14.04.2026

Geschäftsstelle

Oberstr. 91
41460 Neuss

E-Mail: gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de
Internet: <http://www.gars.nrw.de>

Druck

Hausdruckerei Rhein-Kreis Neuss

Bildnachweis

Fotos Titelseite © Amt für Presse und Öffentlichkeitsarbeit Rhein-Kreis Neuss

Gebühr

Das Dokument kann unter <http://www.boris.nrw.de> gebührenfrei heruntergeladen werden.

Lizenz

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Die Inhalte der bereitgestellten Daten, zu denen auch der Grundstücksmarktbericht zählt, können gemäß den Nutzungsbedingungen ohne Einschränkungen oder Bedingungen unter Angabe des Quellenvermerks genutzt werden.

Quellenvermerk: © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 2026, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
1.1	Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss	8
1.2	Zuständigkeitsbereich	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.2	Bebaute Grundstücke	18
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.2.2	Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser (incl. Wohn- u. Geschäftshäuser)	21
3.3	Wohnungs- und Teileigentum	22
3.4	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	23
4	Unbebaute Grundstücke	24
4.1	Individueller Wohnungsbau	24
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	26
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (nur Ackerland)	28
4.5	Werdendes Bauland - Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Bodenrichtwerte	30
4.6.1	Gesetzlicher Auftrag	30
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS:NRW	30
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau	33
4.6.5	Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau	35
4.6.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	36
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.2	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen	41
5.1.3	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser	43
5.1.4	Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser	47
5.1.5	Sachwertfaktoren	48
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	52
5.2.1	Durchschnittspreise	52
5.3	Liegenschaftszinssätze	53
6	Wohnungs- und Teileigentum	54
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	56
6.1.3	Indexreihen für Wohnungseigentum	60
6.1.4	Wohnungseigentumsanlagen	61
6.1.5	Liegenschaftszinssätze	64
6.2	Teileigentum	65

7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	66
8	Modellbeschreibungen	67
8.1	Allgemeines.....	67
8.2	Modellparameter Sachwertfaktoren	69
8.3	Modellparameter Liegenschaftszinssätze.....	71
8.3.1	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2025	73
8.3.2	Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2026	73
9	Mieten und Pachten	74
10	Kontakte und Adressen	75
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	75
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	76
11	Sonstiges	77
11.1	Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung	77
11.2	Einwohnerzahlen	79

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkürzung	Bedeutung
A	Ackerzahl
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BORIS.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus freistehend
EUR	Euro
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gfl.	Grundstücksfläche
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mio.	Million
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
St.abw.	Standardabweichung
SW	Sachwert
TE	Teileigentum
UK	Umrechnungskoeffizienten
unterer Ber.	Unterer Bereich nach Trimmen
Vorl. SW	Vorläufiger Sachwert
WE	Wohnungseigentum
Wfl.	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf Grundlage des Baugesetzbuches gebildet worden. Sie sind 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.

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung sind für die Arbeiten des Gutachterausschusses maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten 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,
- 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 übersandt werden. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen ist in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes eingerichtet worden. Er ist ebenfalls, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 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.

1.1 Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss setzt sich zurzeit aus 23 Mitglieder verschiedener Berufsgruppen zusammen und deckt ein weites Fachspektrum ab, um die gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen.

Neuss, als größte kreisangehörige Stadt hat einen eigenen Gutachterausschuss gebildet. Die großen kreisangehörigen Städte Dormagen und Grevenbroich haben die Zuständigkeiten des Gutachterausschusses durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung auf den Rhein-Kreis Neuss übertragen. Damit ist der Ausschuss für die Bereiche der Städte Dormagen, Grevenbroich, Jüchen, Kaarst, Korschenbroich und Meerbusch sowie der Gemeinde Rommerskirchen zuständig.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Kataster- und Vermessungsamt des Rhein-Kreis Neuss angesiedelt und hat ihren Sitz in Neuss.

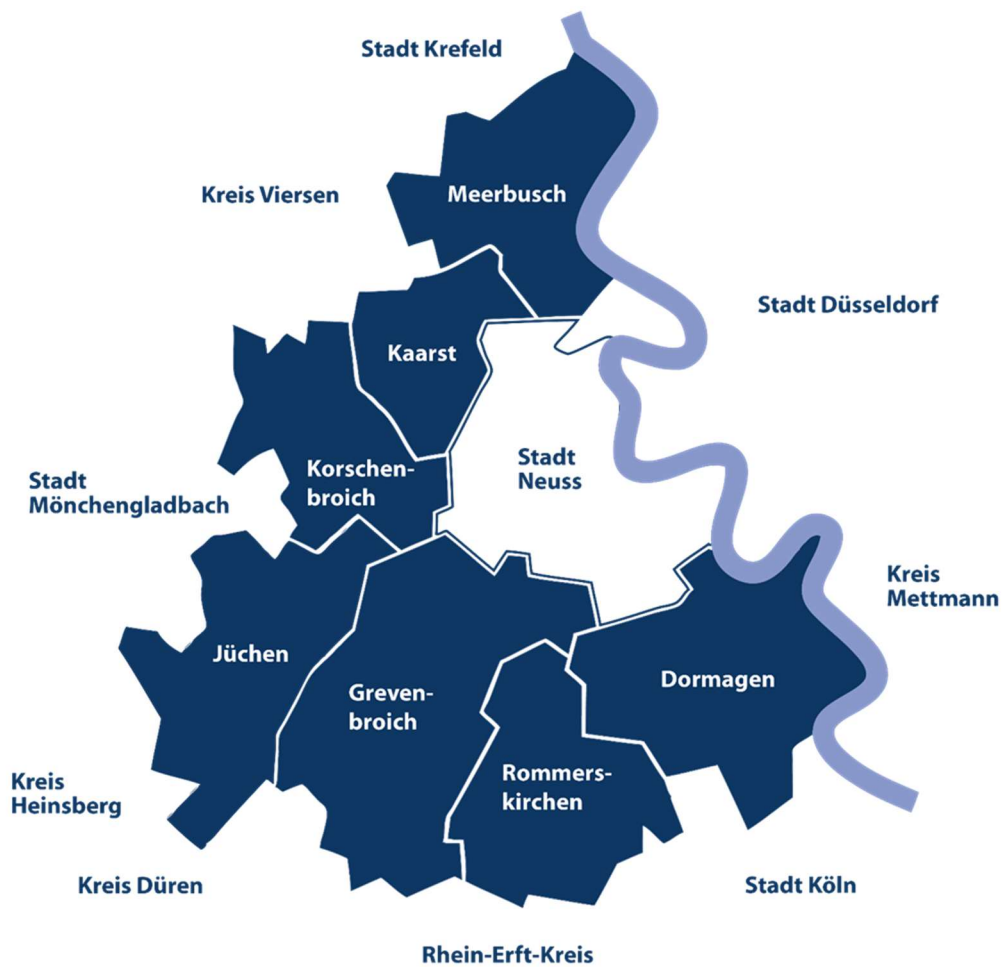
Eine wesentliche Aufgabe ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Die beurkundenden Stellen (i.d.R. Notare) übersenden in Abschrift dem Gutachterausschuss jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen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

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

Daten aus der Kaufpreissammlung dürfen in Gutachten angegeben werden, soweit es zu deren Begründung erforderlich ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass schutzwürdige Belange der Betroffenen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Abgabe von individuellen Auswertungen und Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form sind dagegen ohne Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig.

1.2 Zuständigkeitsbereich

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



2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Das Grundstücksmarktgeschehen zeigt sich für den Berichtszeitraum 2025 insgesamt bewegt und setzt den steigenden Vorjahrestrend der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt weiter fort. Es ist ein plus von 11% teilmarktübergreifend zu verzeichnen, jedoch erreichen die Zahlen noch nicht das Niveau des Rekordjahres 2021. Die wachsende Marktaktivität wird auch von anderen Ausschüssen bestätigt.

Mit 1,06 Mrd. Euro liegt der Gesamtumsatz um knapp 14% höher als im Vorjahr. Unberücksichtigt bleibt hier ein Kauffall, der in seiner Darstellung im Grundstücksmarktbericht zu einem Umsatzrekord geführt und somit das Marktgeschehen aufgrund seiner Besonderheit verzerrt wiedergegeben hätte.

Im Teilmarkt der unbebauten, baulich nutzbaren Grundstücke steigt die Anzahl der Transaktionen von 54 auf 92 und wird begleitet von einem 14 %igen Umsatzplus. Die belebte Situation hat auch Auswirkungen auf steigende Bodenrichtwerte für Wohnbauland in den Randlagen und Ortschaften der Städte Grevenbroich, Korschenbroich und Dormagen. Die höher- bis hochpreisigen Lagen in Kaarst und Meerbusch zeigen sich dagegen stagnierend ebenso wie die Bodenrichtwerte in Jüchen und Rommerskirchen.

Auch im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist ein deutliches Plus bezüglich der Transaktionen zu verzeichnen. Dabei wurden rd. 16,6 Mio. Euro mit einem Flächenumsatz von rd. 151 ha umgesetzt. Steigende Bodenrichtwerte für Ackerland in Höhe von 50 ct wurden mit Ausnahme der Stadt Grevenbroich und der Gemeinde Rommerskirchen vom Gutachterausschuss beschlossen. Hingegen die Bodenrichtwerte für Grünland und für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke unverändert verbleiben.

Die nahezu gleichbleibenden Transaktionen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr ist mit einem Umsatzplus von ca. 35 Mio Euro zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Preise der Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive dem Bodenwert präsentieren sich von 340.000 EUR in Jüchen über 440.000 EUR in Korschenbroich bis hin zu 760.000 EUR in Meerbusch.

Eine steigende Entwicklung zeigt sich auch im Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums. Sowohl der Geldumsatz mit einem plus von 23% zum Vorjahr auf ca. 261 Mio. Euro als auch die steigenden Transaktionen zeigen ein deutlich gesteigertes Interesse in diesem Sektor.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist geprägt von einer deutlichen Zunahme des Marktgeschehens und damit einer abnehmenden Zurückhaltung der Marktteilnehmer.

3 Umsätze

Die folgenden Ausführungen über Anzahl der Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze beziehen sich auf die zwischen dem 01.01.2025 und 31.12.2025 notariell beglaubigten und bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sowie Zwangsversteigerungen werden nur in den allgemeinen Marktdaten berücksichtigt. Grundstücksübertragungen, die im Zusammenhang mit Firmen- oder Betriebsverkäufen stehen, werden in der Regel der Geschäftsstelle nicht übersandt. Eine Kaufpreisabsplattung für die Immobilienwerte ist in diesen Fällen meist auch nicht gegeben und eine Auswertung nicht möglich. Die im folgenden Kapitel aufgeführten Ergebnisse können sich bei späterer Veröffentlichung noch ändern, da Kaufverträge aus dem Berichtszeitraum auch noch nach Redaktionsschluss übersandt werden.

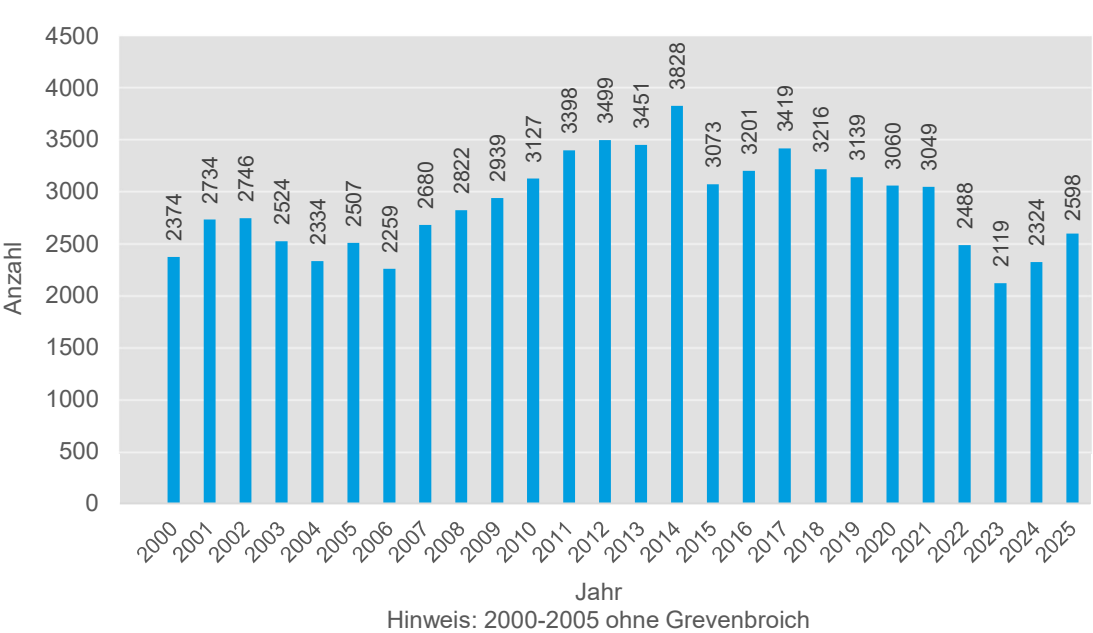
3.1 Gesamtumsatz

Im Auswertzeitraum 2025 wurden dem Gutachterausschuss 2598 auswertbare Verträge über den Verkauf von Immobilien übermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl der Verträge mit Umsatz und Flächen im Vergleich zu den Vorjahren dar. (Beim Flächenumsatz sind Wohnungs- und Teileigentum unberücksichtigt!).

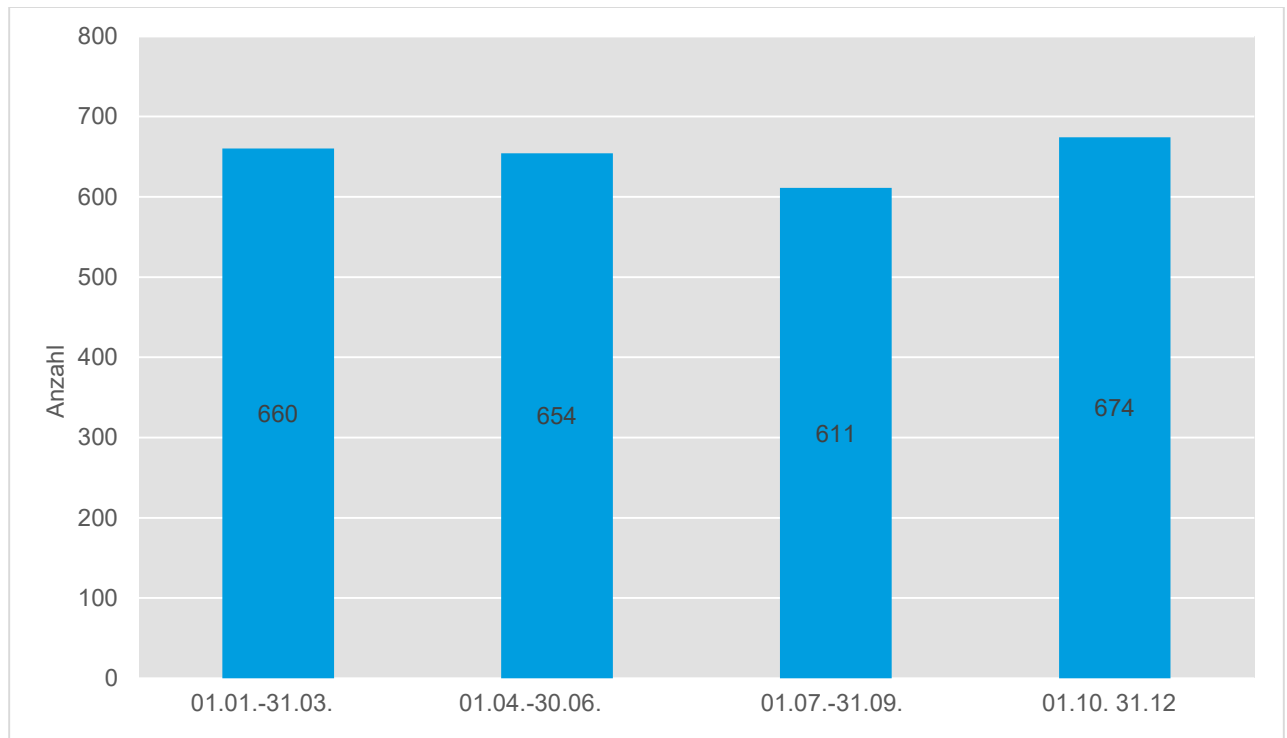
Anzahl, Umsatz und Fläche der Kaufverträge

Jahr	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro	Fläche in ha
2021	3049	1.219,75	269,42
2022	2488	1.038,05	285,03
2023	2119	930,70	265,87
2024	2324	928,56	268,22
2025	2598	1055,68	321,81

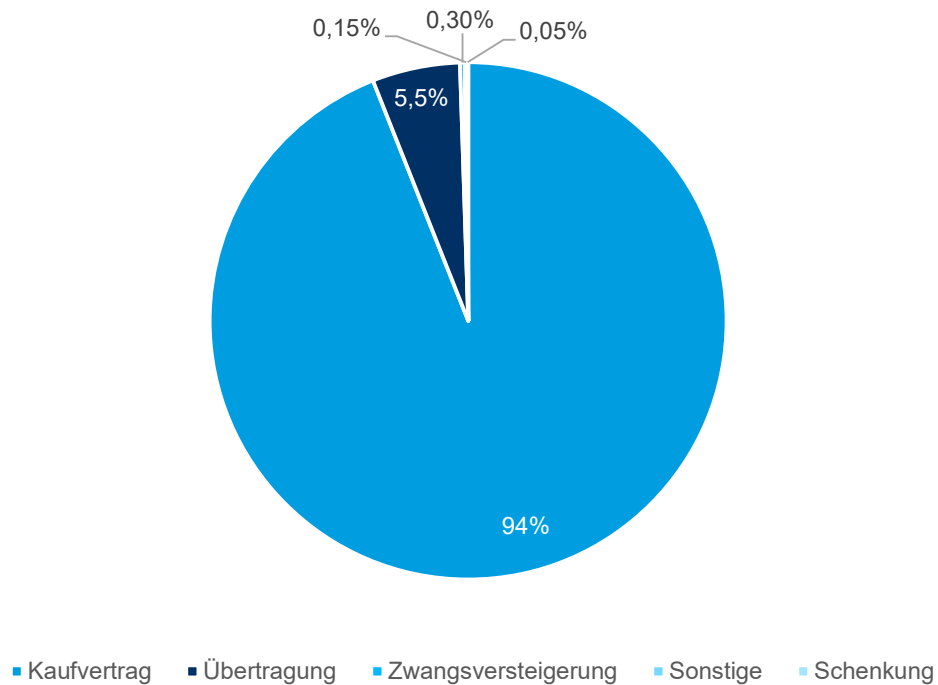
Anzahl der Kaufverträge insgesamt seit 2000



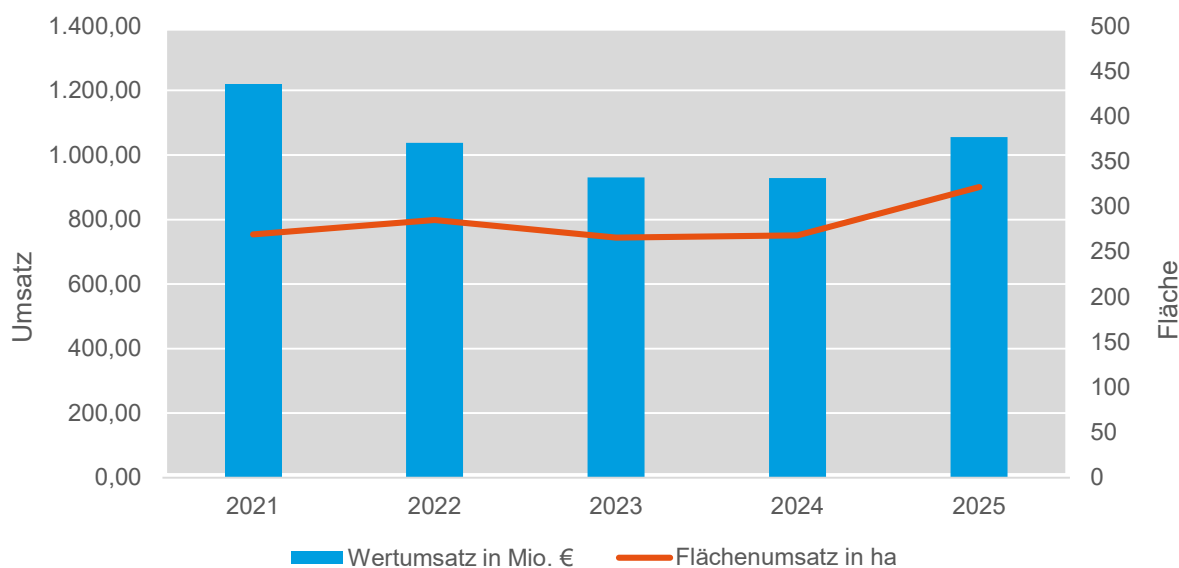
Quartalsweise Auswertung der Kaufverträge nach Vertragsdatum



Art der Rechtsgeschäfte aufteilung in % der Vertragsart



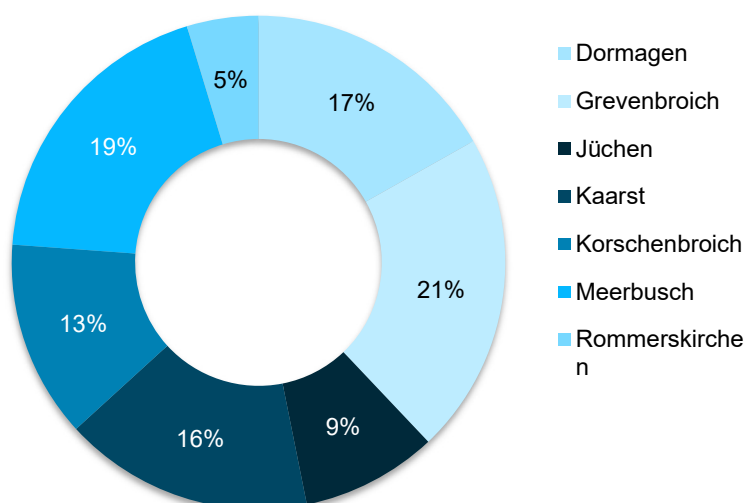
Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz



Anzahl der Kaufverträge nach Städten und Gemeinden 2025

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	437	17%	+11%
Grevenbroich	549	21%	+7%
Jüchen	232	9%	+8%
Kaarst	424	16%	+4%
Korschenbroich	336	13%	+26%
Meerbusch	498	19%	+18%
Rommerskirchen	122	5%	+15%
Summe	2598	100%	+12%

Anzahl der Kaufverträge nach Städten und Gemeinden 2025



Die nachfolgende Tabelle bildet den Gesamtmarkt mit seinen Teilmärkten und deren Untergliederung für das Jahr 2025 ab.

Unbebaute Grundstücke	Anzahl	Umsatz in Mio.Euro	Fläche in ha
Unbebaute Baugrundstücke	92	37,57	14,22
Werdendes Bauland	16	47,65	35,48
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	108	16,63	151,47
Arrondierungsflächen + Sonstige Flächen	85	1,59	5,38
Gesamt	301	103,44	206,55
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	1123	514,21	64,14
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	64	52,84	6,05
gewerblich genutztes Gebäude	49	94,59	25,75
sonstige Gebäude	49	21,96	17,40
Gesamt	1285	683,60	113,34
Wohnungs- und Teileigentum			
Wohnungseigentum (Umwandlung + Neubau)	100	53,38	
Wohnungseigentum (Weiterverkauf)	825	204,55	
Teileigentum (Garage/Stellplatz)	51	1,34	
Teileigentum (gewerbl.)	7	1,51	
Gesamt	983	260,78	
Erbbaubauobjekte			
Erbbaurechte (incl.Wohnungserbbaurecht)	28	7,84	1,87
Erbbaugrundstücke	1	*	0,05
Erbbaurechtsbestellungen	-	-	-
Gesamt	29	7,86	1,92
Insgesamt	2598	1055,68	321,81

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

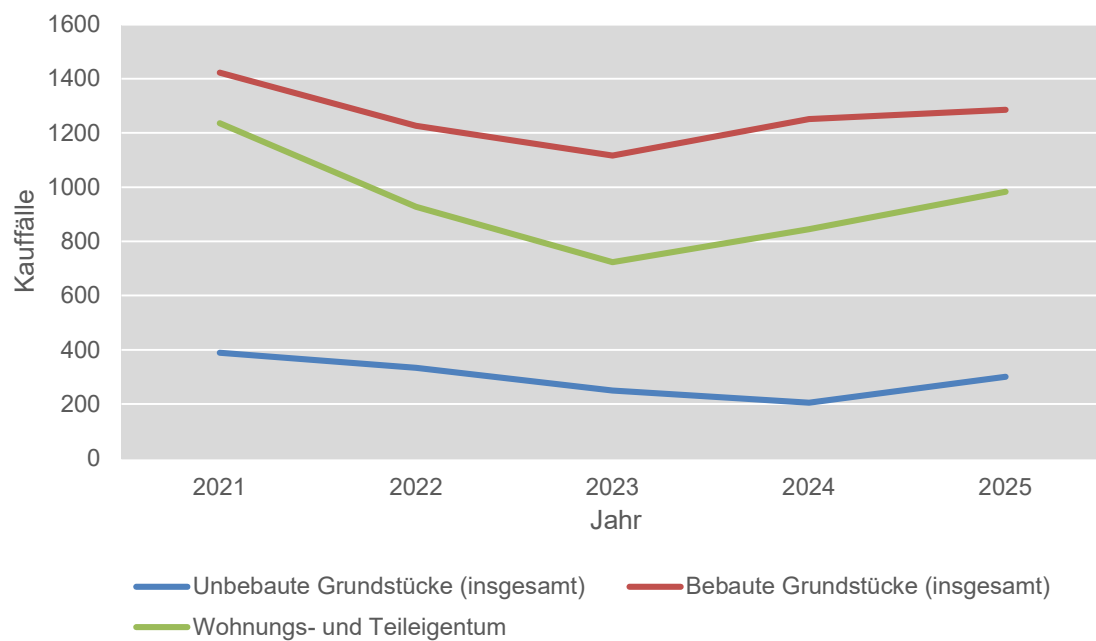
Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit rd. 49 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen rd. 38 %, auf unbebaute Grundstücke rd. 12 % und auf Erbbaubauobjekte entfallen rd. 1 %.

Die Anzahl der Verträge in den Teilmärkten zeigen seit 2021 folgende Entwicklung:

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmarkt seit 2021

Teilmarkt	2021	2022	2023	2024	2025
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	390	334	250	206	301
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	1423	1226	1117	1251	1285
Wohnungs- und Teileigentum	1236	928	724	845	983
Erbbaubauobjekte	-	-	28	22	29
Kauffälle gesamt	3049	2488	2119	2324	2598

Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten seit 2021



Flächenumsatz

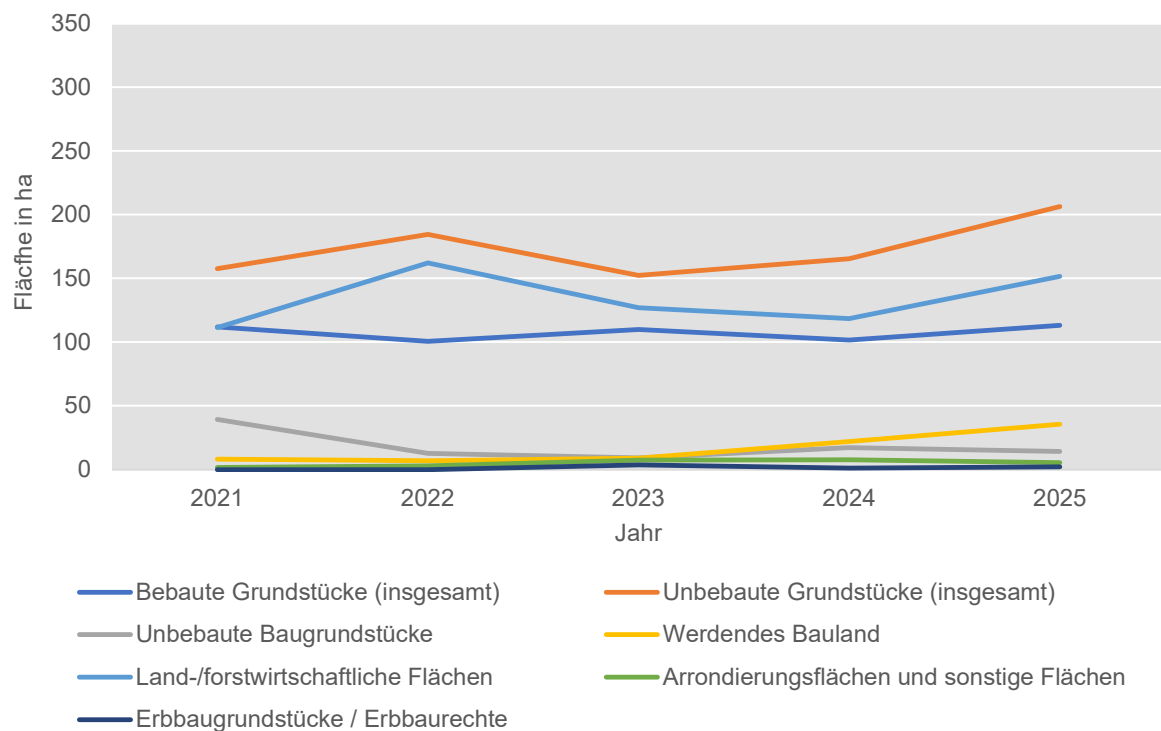
Im Auswertezeitraum 2025 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt **321,81** ha (100 ha = 1 km²) Grundstücksfläche umgesetzt und zeigt folgende Entwicklung zu den Vorjahren.

Flächenumsatz nach Teilmarkt seit 2021

Grundstücksart	Fläche in ha				
	2021	2022	2023	2024	2025
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	111,83	100,56	109,81	101,68	113,34
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	157,59	184,47	152,37	165,45	206,55
Unbebaute Baugrundstücke	39,46	12,58	9,17	17,17	14,22
Werdendes Bauland	8,06	6,93	8,88	22,02	35,48
Land-/forstwirtschaftliche Flächen	111,56	162,27	127,02	188,49	151,47
Arrondierungsflächen und sonstige Flächen	1,60	2,69	7,30	7,77	5,38
Erbbaugrundstücke / Erbbaurechte	--	--	3,69	1,09	1,98

Der Umsatz, der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden anteiligen Grundstücksflächen wird nicht erhoben.

Flächenumsatz nach Teilmarkt seit 2021



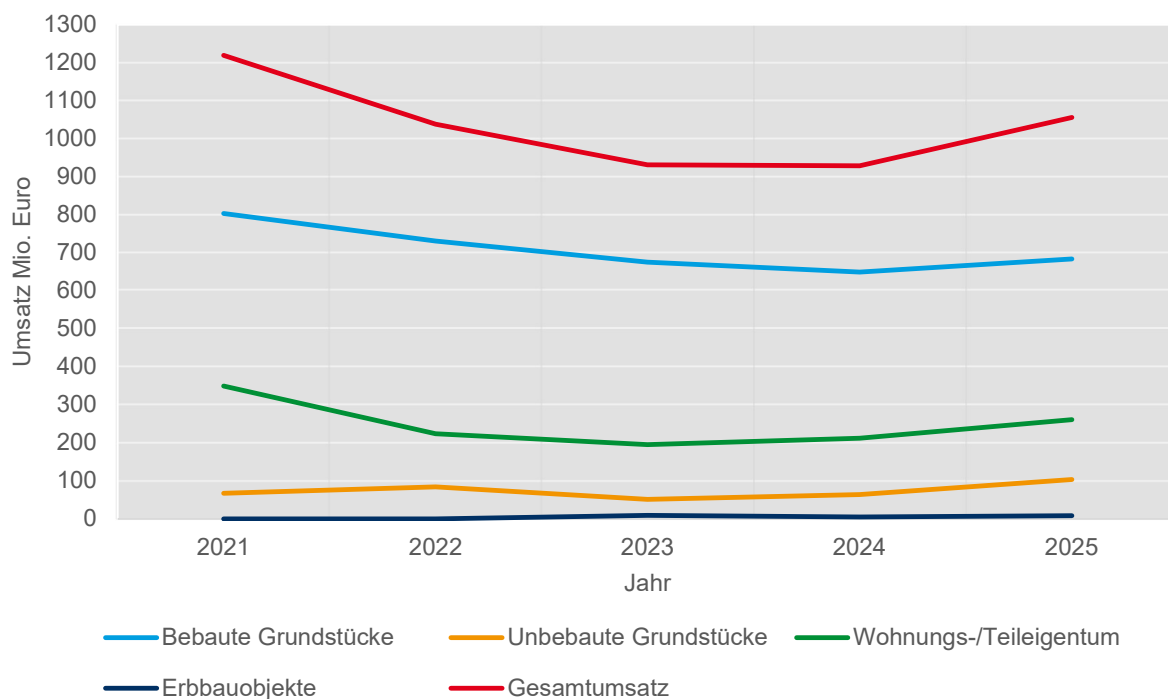
Geldumsatz

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

Geldumsatz nach Teilmarkt seit 2021

Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. Euro				
	2021	2022	2023	2024	2025
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	803,01	730,65	675,14	649,08	683,60
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	67,17	83,63	51,58	63,37	103,44
Wohnungs-/Teileigentum	349,57	223,77	195,09	211,75	260,78
Erbbaubjekte	--	--	8,89	4,36	7,86
Gesamtumsatz	1.219,75	1.038,05	930,70	928,56	1055,68

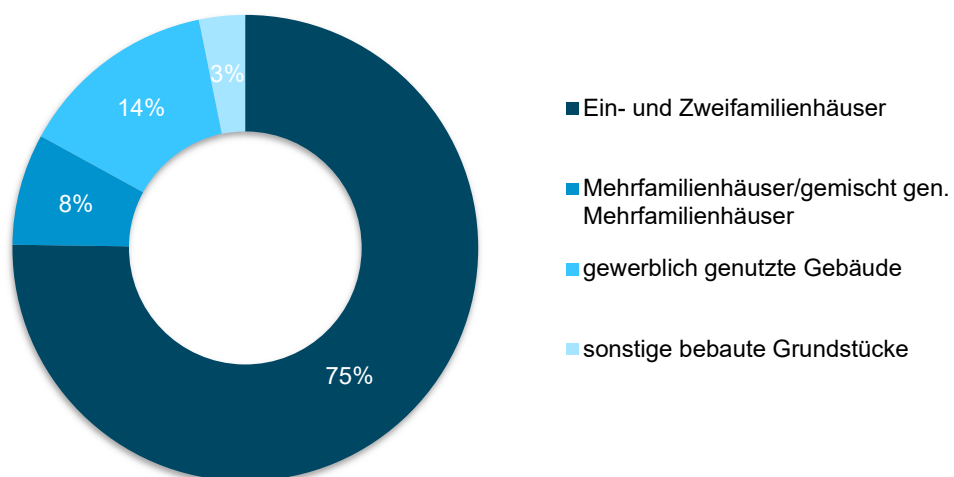
Geldumsatz nach Teilmärkten seit 2021



3.2 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2025 wechselten bei insgesamt **2598** Kaufverträgen **1285** bebaute Grundstücke (ohne den Teilmarkt Erbbaurechte) den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt **683,60** Mio. Euro haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

Geldumsatz 2025 nach Gebäudearten



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

Stadt / Gemeinde	Teilmarkt*	Anzahl	Flächen-	Geld-
			umsatz in ha	umsatz in Mio. Euro
Dormagen	Ein-/Zweifamilienhäuser	162	9,83	71,37
	Mehrfamilienhäuser /	13	1,02	7,54
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	8	4,75	9,52
	sonstige Gebäude	4	12,06	3,40
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	254	13,18	78,17
	Mehrfamilienhäuser /	12	1,90	11,06
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	11	8,18	22,82
	sonstige Gebäude	10	1,50	1,14
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	126	6,46	43,14
	Mehrfamilienhäuser /	7	0,60	4,46
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	1	0,14	*
	sonstige Gebäude	5	0,38	0,77
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhäuser	167	8,31	81,33
	Mehrfamilienhäuser /	10	0,77	6,24
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	8	3,36	20,11
	sonstige Gebäude	13	1,09	4,48
Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	146	9,18	64,41
	Mehrfamilienhäuser /	9	0,53	7,67
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	8	5,96	28,65
	sonstige Gebäude	7	0,24	1,28
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhäuser	205	13,84	155,56
	Mehrfamilienhäuser /	12	1,18	15,30
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	9	1,41	10,72
	sonstige Gebäude	8	1,87	9,72
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	63	3,34	20,23
	Mehrfamilienhäuser /	1	0,05	*
	gem. genutztes Mehrfamilienhaus			
	Gewerblich genutztes Gebäude	4	1,95	2,68
	sonstige Gebäude	2	0,26	*

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte insgesamt 5520 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

Anzahl Kauffälle nach Wertabstufungen seit 2021

Euro	2021	2022	2023	2024	2025
bis 100.000	29	22	57	100	61
100.001 bis 150.000	44	32	33	31	37
150.001 bis 200.000	89	43	51	54	53
200.001 bis 250.000	75	64	59	75	72
250.001 bis 380.000	313	251	277	319	297
über 380.000	670	648	511	550	603
Gesamtergebnis	1220	1060	988	1129	1123

Für den Auswertzeitraum 2025 ist die Anzahl aller Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nachfolgend zusammengestellt.

Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2025 nach Städten und Gemeinden

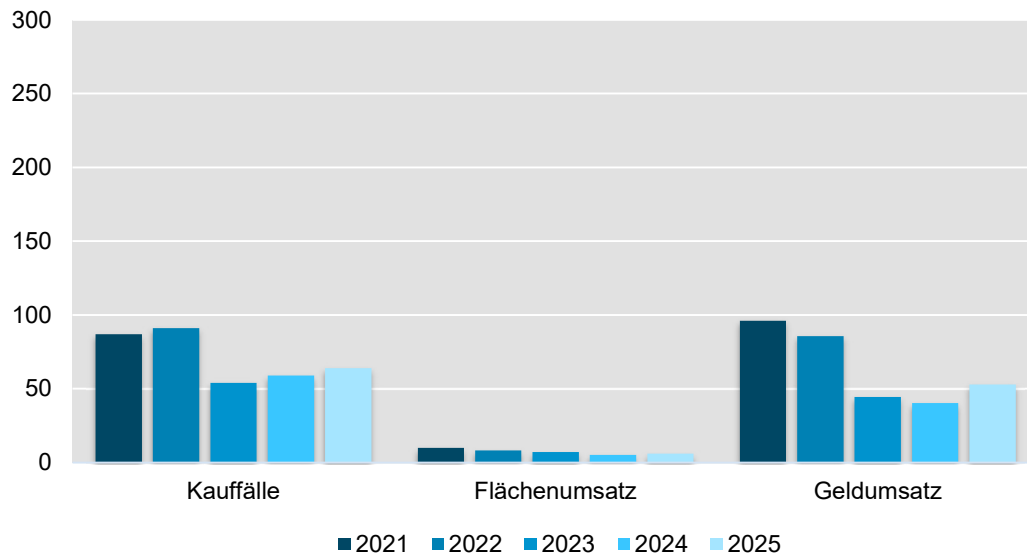
Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	162	9,83	71,37
Grevenbroich	254	13,18	78,17
Jüchen	126	6,46	43,14
Kaarst	167	8,31	81,33
Korschenbroich	146	9,18	64,41
Meerbusch	205	13,84	155,56
Rommerskirchen	63	3,34	20,23
Gesamtergebnis	1123	64,14	514,21

3.2.2 Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser (incl. Wohn- u. Geschäftshäuser)

Anzahl, Fläche und Umsatz aller Kauffälle seit 2021

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2021	87	9,96	96,00
2022	91	8,24	85,53
2023	54	7,04	44,40
2024	59	5,21	40,17
2025	64	6,05	52,84

Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2021



Anzahl, Fläche und Umsatz aller Kauffälle 2025 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	13	1,02	7,54
Grevenbroich	12	1,90	11,06
Jüchen	7	0,60	4,46
Kaarst	10	0,77	6,24
Korschenbroich	9	0,53	7,67
Meerbusch	12	1,18	15,30
Rommerskirchen	1	0,05	*

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

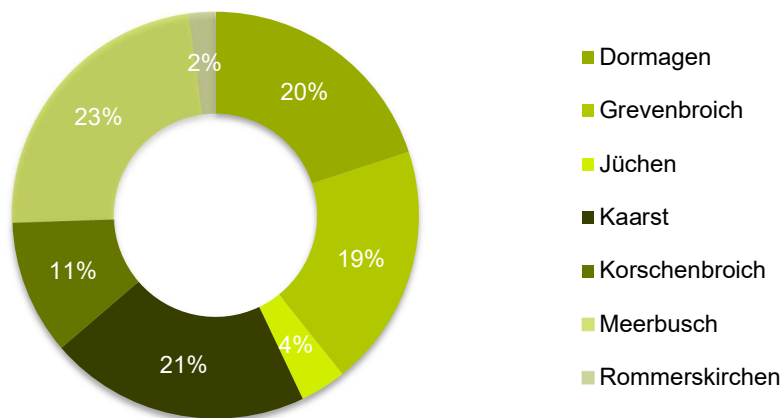
In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 4716 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

Anzahl der Kauffälle nach Wertabstufungen seit 2021

Euro	2021	2022	2023	2024	2025
bis 50.000	66	81	50	50	57
50.001 – 100.000	118	81	53	79	75
100.001 – 150.000	169	147	123	153	173
150.001 – 200.000	172	146	142	171	189
200.001 – 250.000	174	138	116	130	159
250.001 – 380.000	196	189	154	155	203
über 380.000	241	146	86	107	127
Gesamt	1.236	928	724	845	983

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur rd. **7 %** auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 7 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 51 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze.

Die folgende Darstellung der für das Jahr 2025 vorliegenden 983 Kaufverträge unterteilt nach Stadt und Gemeinde.



Anzahl und Umsatz der Kauffälle 2025 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	196	39,54
Grevenbroich	190	39,58
Jüchen	36	7,93
Kaarst	204	44,63
Korschenbroich	106	30,60
Meerbusch	230	93,54
Rommerskirchen	21	4,96

3.4 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2025 wurden vom Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss insgesamt 29 Kauffälle (inkl. Übertragungen) erfasst. Davon sind 26 Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser. Für den Teilmarkt der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke (individueller Wohnungsbau) im Rhein-Kreis Neuss konnte im Jahr 2025 1 Fall registriert werden. Für den Teilmarkt Erbbaurechtsgrundstücke wurden 1 Verkauf erfasst. Pauschalisiert ist der Teilmarkt der Erbbaurechte im Stadtgebiet Grevenbroich und Dormagen stärker vertreten als in den anderen Geschäftsbereichen.

Bebaute Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke (insgesamt)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	8	0,38	2,27
Grevenbroich**	9	0,58	2,24
Jüchen	3	0,19	0,83
Kaarst	3	0,15	0,85
Korschenbroich***	2	_*	_*
Meerbusch	3	0,54	0,92
Rommerskirchen	1	_*	_*

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

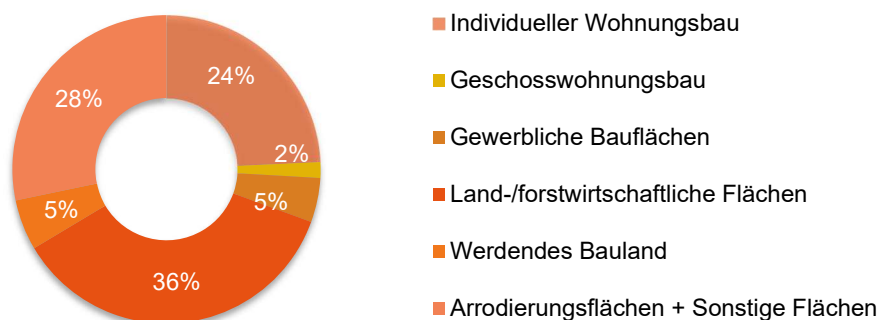
** enthalten ist ein Erbbaurechtsgrundstück

*** enthalten ist ein Wohnungserbbaurecht

4 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertezeitraum **2025** bei insgesamt **2598** Kaufverträgen **301** unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt **103,44** Mio. Euro.

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



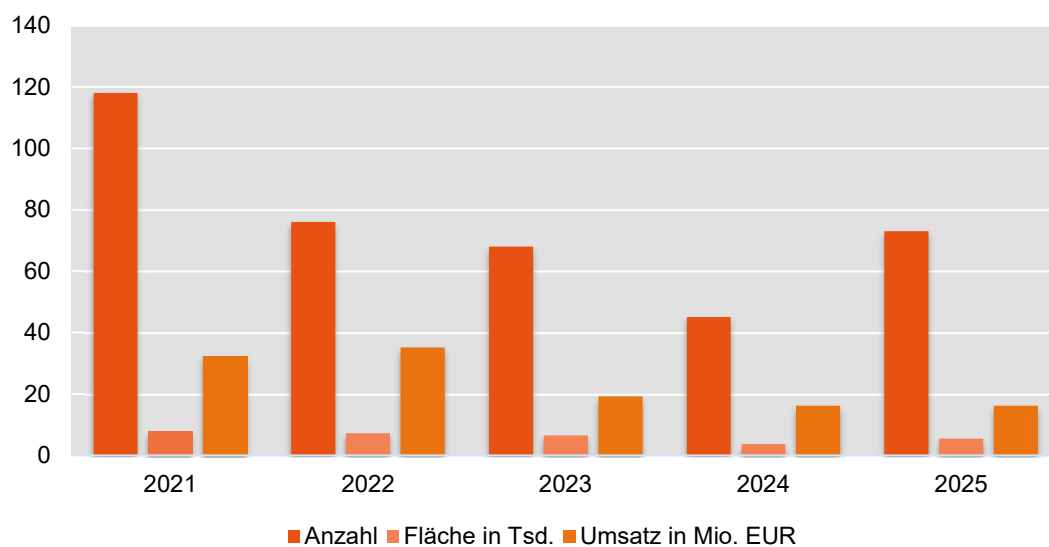
4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2021

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2021	118	7,92	32,45
2022	76	7,10	35,05
2023	68	6,35	19,13
2024	45	3,60	16,12
2025	73	5,34	21,62

Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle ab 2021



Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2025 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	12	1,48	5,27
Grevenbroich	5	0,49	1,07
Jüchen	28	1,70	4,98
Kaarst	4	0,18	1,00
Korschenbroich	9	0,56	2,17
Meerbusch	8	0,73	6,56
Rommerskirchen	7	0,20	0,57

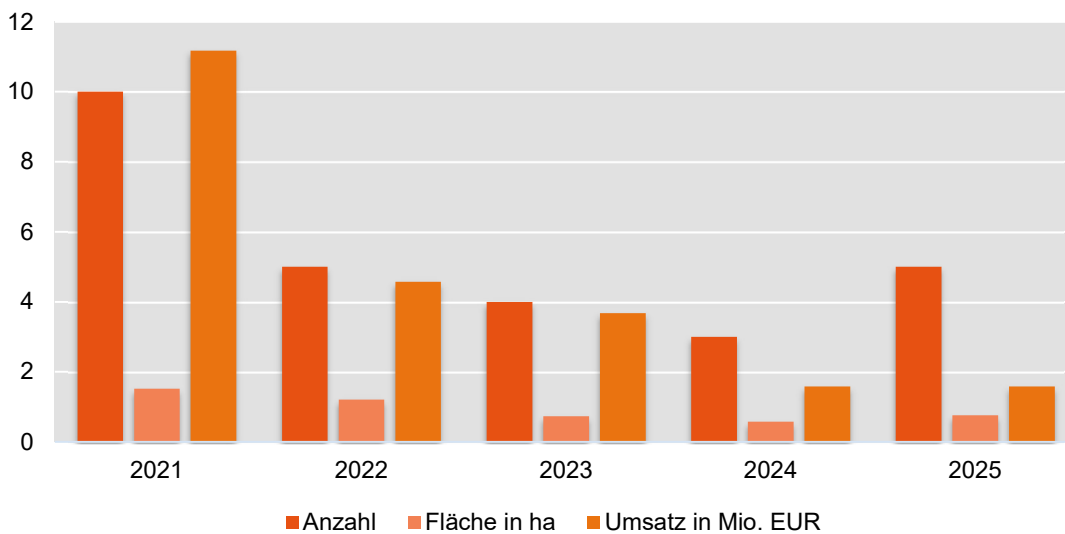
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2021

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2021	10	1,52	11,17
2022	5	1,21	4,57
2023	4	0,73	3,68
2024	3	0,58	1,58
2025	5	0,76	2,65

Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2021



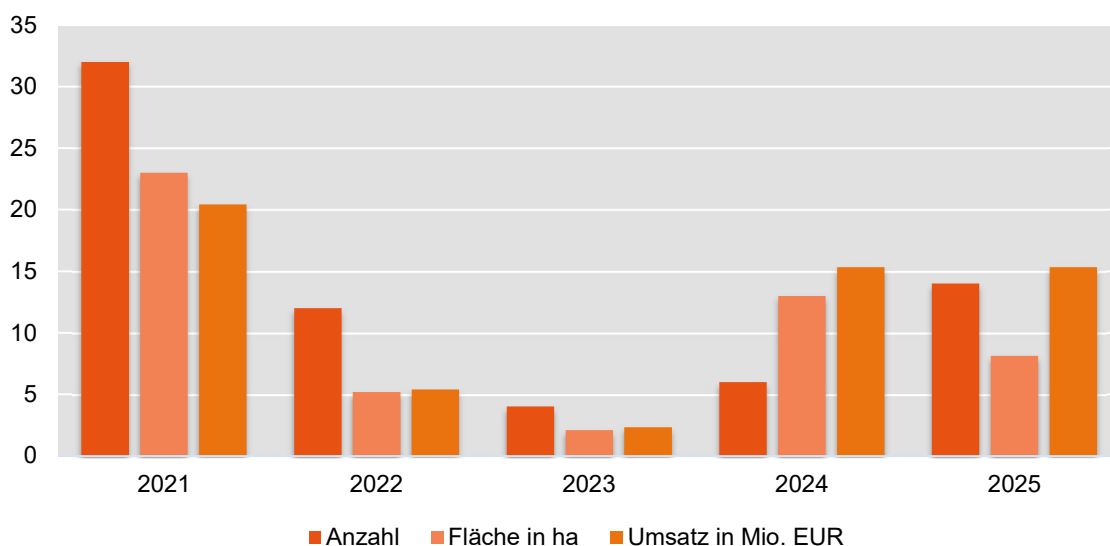
4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2021

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2021	32	23,00	20,42
2022	12	5,19	5,39
2023	4	2,09	2,31
2024	6	12,99	15,34
2025	14	8,12	13,30

Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2021



4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (nur Ackerland)

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

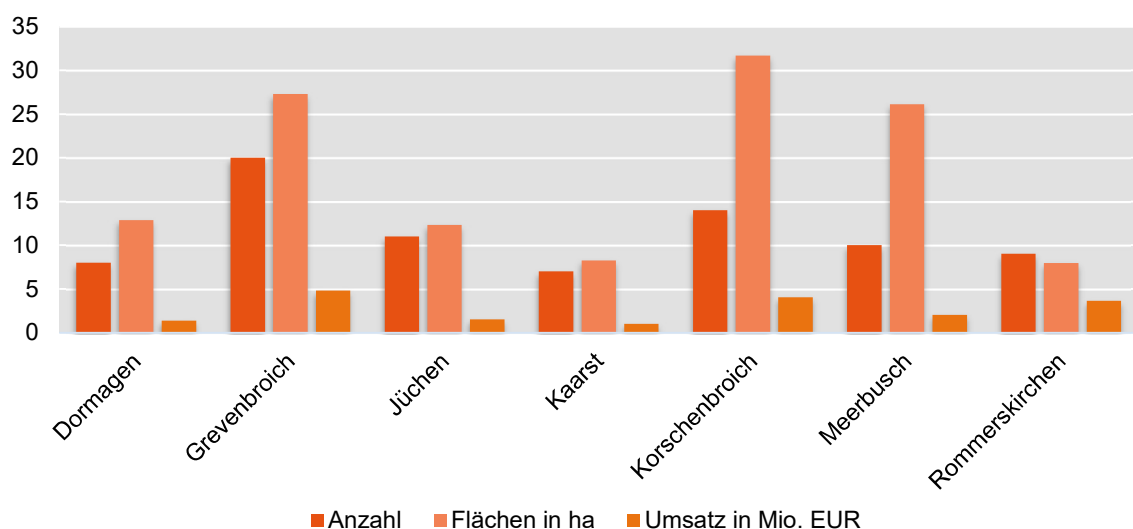
„Flächen der Landwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind“ (§ 3 Abs.1 ImmoWertV).

Grünlandflächen und forstwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Waldflächen wurden in den folgenden Darstellungen nicht berücksichtigt.

Anzahl, Flächen, Umsatz und durchschnittliche Ackerzahl der Kauffälle 2025 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro	Ackerzahl Ø
Dormagen	8	12,88	1,37	69
Grevenbroich	20	27,30	4,80	83
Jüchen	11	12,33	1,50	86
Kaarst	7	8,23	0,98	65
Korschenbroich	14	31,68	4,02	74
Meerbusch	10	26,14	2,02	59
Rommerskirchen	9	7,94	0,91	89

Anzahl, Flächen, Umsatz der Kauffälle 2025 nach Städten und Gemeinden



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

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

4.5 Werdendes Bauland - Bauerwartungsland und Rohbauland

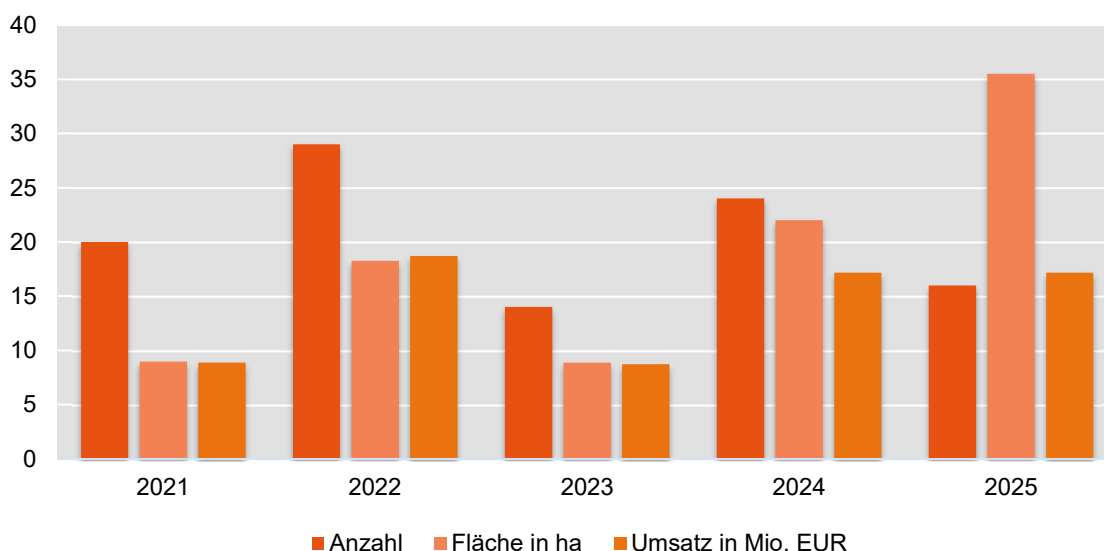
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet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

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

Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2021

Jahr	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
2021	20	8,97	8,87
2022	29	18,25	18,69
2023	14	8,88	8,73
2024	24	22,02	17,17
2025	16	35,48	47,65

Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2021



4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS:NRW

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

www.boris.nrw.de.

Der Zugriff auf die Internetseite und Ausdrücke sind kostenfrei.

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 37 (6) GrundWertVO NRW. Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und einfache Lage. Die Werte sind in Euro / m² ausgewiesen und beziehen sich auf einen erschließungsfreien Zustand.

Je eine Bodenrichtwertzone steht repräsentativ dabei für einen gebietstypischen Wert für Wohnen und Gewerbe.

Die abgebildete Tabelle stellt die beschlossenen gebietstypischen Bodenrichtwerte dar.

Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte seit 2022

Dormagen				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage Euro / m ²	Mittlere Lage Euro / m ²	Einfache Lage Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	510	430	250
	Gewerbe	130	95	75
2023	Individueller Wohnungsbau	510	430	250
	Gewerbe	130	95	75
2024	Individueller Wohnungsbau	510	430	250
	Gewerbe	130	95	75
2025	Individueller Wohnungsbau	510	430	250
	Gewerbe	130	95	75
2026	Individueller Wohnungsbau	510	440	250
	Gewerbe	130	95	85

Grevenbroich				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage Euro / m ²	Mittlere Lage Euro / m ²	Einfache Lage Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	430	320	210
	Gewerbe	95	80	-
2023	Individueller Wohnungsbau	450	330	185
	Gewerbe	95	80	70
2024	Individueller Wohnungsbau	450	330	185
	Gewerbe	95	80	70
2025	Individueller Wohnungsbau	450	330	185
	Gewerbe	95	80	70
2026	Individueller Wohnungsbau	450	340	200
	Gewerbe	95	90	70

Jüchen				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
		Euro / m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	320	260	225
	Gewerbe	80	60	-
2023	Individueller Wohnungsbau	320	290	235
	Gewerbe	80	60	-
2024	Individueller Wohnungsbau	320	290	235
	Gewerbe	80	60	-
2025	Individueller Wohnungsbau	320	290	235
	Gewerbe	80	60	-
2026	Individueller Wohnungsbau	320	290	235
	Gewerbe	80	60	-

Kaarst				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
		Euro / m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	125	115	-
2023	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	135	115	-
2024	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	135	115	-
2025	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	135	115	-
2026	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	135	115	-

Korschenbroich				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
		Euro / m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	480	410	310
	Gewerbe	90	85	-
2023	Individueller Wohnungsbau	470	410	310
	Gewerbe	90	85	-
2024	Individueller Wohnungsbau	470	410	310
	Gewerbe	90	85	-
2025	Individueller Wohnungsbau	470	410	310
	Gewerbe	90	85	-
2026	Individueller Wohnungsbau	470	410	310
	Gewerbe	100	85	-

Meerbusch				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
		Euro / m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	105	75	-
2023	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	115	75	-
2024	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	115	75	-
2025	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	115	75	-
2026	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	115	75	-

Rommerskirchen				
Jahr	Teilmarkt	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
		Euro / m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
2022	Individueller Wohnungsbau	330	260	210
	Gewerbe	-	75	-
2023	Individueller Wohnungsbau	330	260	210
	Gewerbe	75	55	-
2024	Individueller Wohnungsbau	330	260	210
	Gewerbe	75	55	-
2025	Individueller Wohnungsbau	330	260	210
	Gewerbe	75	55	-
2026	Individueller Wohnungsbau	340	260	210
	Gewerbe	80	55	-

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 200 m² - 500 m² (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meerer Busch).

Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis zu untersuchen, hat der Gutachterausschuss eine Auswertung von rd. 200 Kauffällen vorgenommen. Berücksichtigt wurden Kauffälle, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstücksgröße (i.d.R. 30-40 m) bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden. Abweichungen von der definierten Bodenrichtwertgrundstücksgröße sind mittels der in nachfolgender Tabelle veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist jedoch vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit selbstständig nutzbarer Teilfläche (unechte Übergröße) handelt. Solche übergroßen Grundstücke, die über ein weiteres Baufenster, auch mögliche Hinterlandbebauung verfügen, sind unter Berücksichtigung bauplanungsrechtlicher Vorgaben, separat zu betrachten.

Für Grundstücke, deren Größe erheblich von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes abweicht, ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich und die Anwendung der Koeffizienten nicht angemessen.

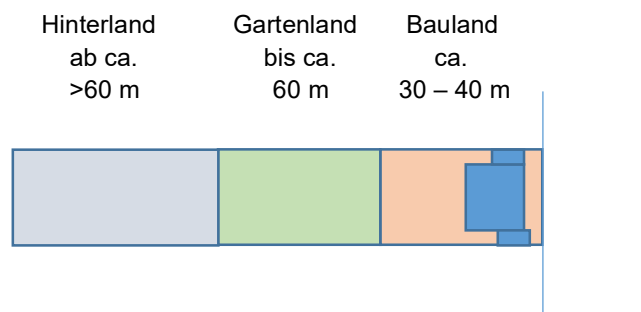
Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

Fläche des bewertendes Grundstück m ²	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks m ²						
	200	250	300	350	400	450	500
200	1,00	1,03	1,06	1,07	1,08		
250	0,96	1,00	1,02	1,05	1,06	1,07	1,08
300	0,91	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07
350	0,87	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05
400		0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,03
450		0,86	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
500			0,89	0,92	0,96	0,98	1,00
550				0,91	0,94	0,96	0,98
600				0,88	0,91	0,94	0,97
650					0,89	0,92	0,95
700					0,87	0,91	0,93
750						0,89	0,91
800						0,87	0,90
850							0,88
900							0,86

Grundstücke mit einer Tiefe von etwa mehr als 40 m sind in sogenanntes Vorder- und Gartenland zu unterteilen. Das Vorderland wird, wie oben erläutert in Ansatz gebracht.

Das Gartenland mit einer weiteren Grundstückstiefe von in etwa 30 m (Gesamtgrundstückstiefe ca. 60 m) wird mit ca. 15 – 25 % vom Bodenrichtwert berücksichtigt.

Für schlauchartige Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von in etwa mehr als 60 m kann für das Hinterland (ab etwa 60 m Tiefe) ein weiterer Abschlag vorgenommen werden. Hier kann ein Ansatz von ca. 10 % des Bodenrichtwertes gewählt werden. Hier sind vor allem Grundstücke innerhalb der Ortslage betroffen. Für schlauchartige Grundstücke in Ortsrandlage mit Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche kann auch ein doppelter Ackerlandwert ausreichend sein.

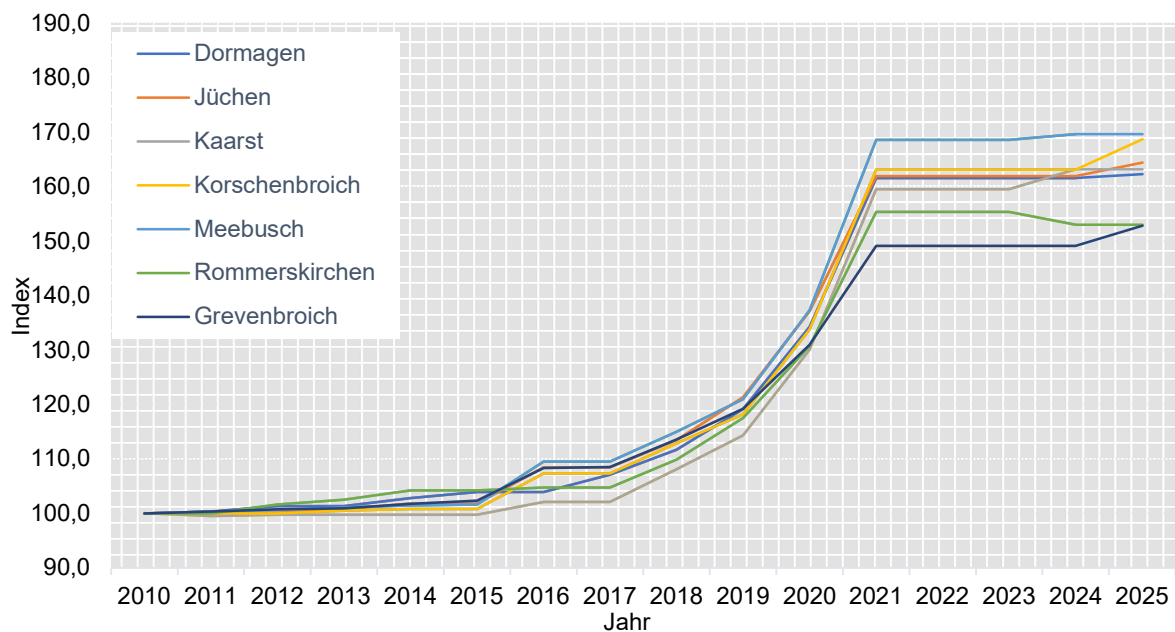


Die hier aufgeführten Fallbeschreibungen können nicht jede in der Wertermittlungspraxis vorkommende Situation beschreiben und dienen im ersten Schritt als Orientierungshilfe bei der Bodenwertermittlung für die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB.

4.6.5 Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau

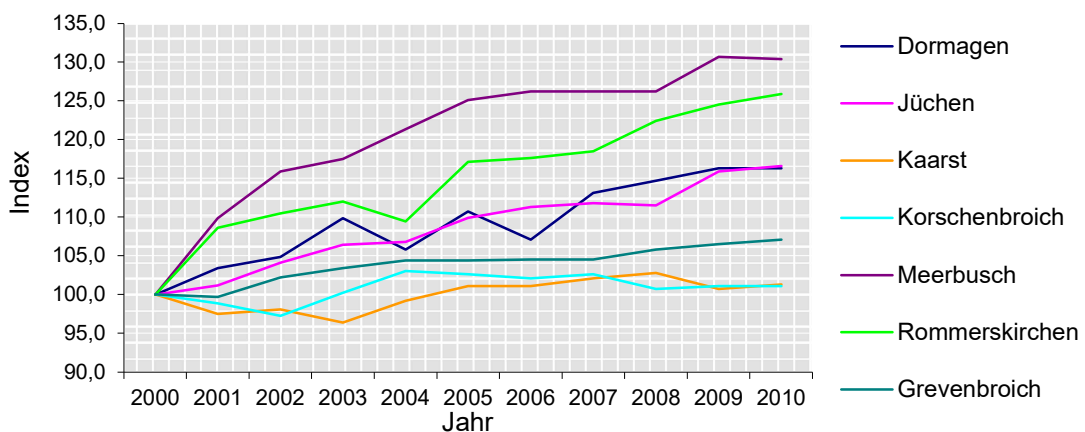
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2010 bis 2024 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau (baureifes Land) abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2010 mit dem Index 100, auf Grundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011. Hinsichtlich der absoluten Höhe der Bodenwerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen spiegeln jedoch die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung in den Städten und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wider. In der graphischen Darstellung sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen ersichtlich.

Bodenpreisindex, baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau (2010 – 2025)



Durch die Umstellung der lagetypischen Bodenrichtwerte auf zonale Bodenrichtwerte war der Beginn einer neuen Indexreihe bezogen auf das Basisjahr 2010 mit dem Index 100 auf Grundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011 erforderlich. In der untenstehenden Grafik ist die Bodenpreisentwicklung bis zum Jahr 2010 bezogen auf die lagetypischen Bodenrichtwerte zum Basisjahr 2000 dargestellt.

Bodenpreisindex, baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau (2000 – 2010)



4.6.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert Ackerland

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

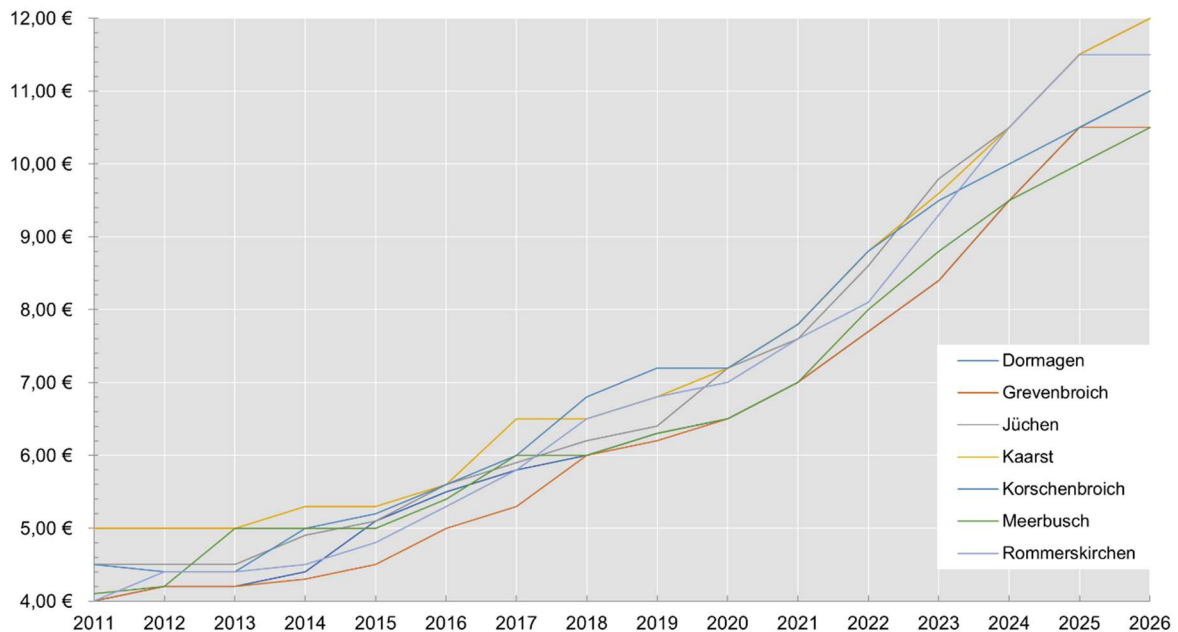
Bodenrichtwerte und Ackerzahl nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	BRW zum Stichtag 01.01.2026	Ackerzahl
	Euro je m ² Gfl.	A
Dormagen	11,00	60
Grevenbroich	10,50	80
Jüchen	12,00	85
Kaarst	12,00	70
Korschenbroich	11,00	70
Meerbusch	10,50	60
Rommerskirchen	11,50	90

Bodenrichtwerte nach Städten und Gemeinden seit 2021

Stadt / Gemeinde	BRW Entwicklung nach Jahren						Differenz zum Vorjahr
	Euro je m ² Gfl.						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	26/25
Dormagen	7,00	7,70	8,40	9,50	10,50	11,00	+ 4,8 %
Grevenbroich	7,00	7,70	8,40	9,50	10,50	10,50	0 %
Jüchen	7,60	8,60	9,80	10,50	11,50	12,00	+ 4,3 %
Kaarst	7,80	8,80	9,60	10,50	11,50	12,00	+4,3 %
Korschenbroich	7,80	8,80	9,50	10,00	10,50	11,00	+4,8 %
Meerbusch	7,00	8,00	8,80	9,50	10,00	10,50	+5,0 %
Rommerskirchen	7,60	8,10	9,30	10,50	11,50	11,50	0 %

Bodenrichtwerte Ackerland Entwicklung 2011-2026



Bodenrichtwert Grünlandflächen

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

Bodenrichtwert ab einer Flächengröße von 5.000 m²: 6,50 Euro je m²

Bodenrichtwert forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Bodenrichtwert für Wald- und Forstflächen ohne Aufwuchs: 1,00 Euro je m²

Bodenrichtwert Wasserflächen

Die im Geschäftsbereich bestehenden Wasserflächen umfassen zumeist stillgelegte Ausgrabungsflächen. Für den gesamten Geschäftsbereich ist ein Bodenrichtwert festgelegt:

Wasserflächen: 0,50 Euro je m²

Bodenrichtwerte Kleingärten

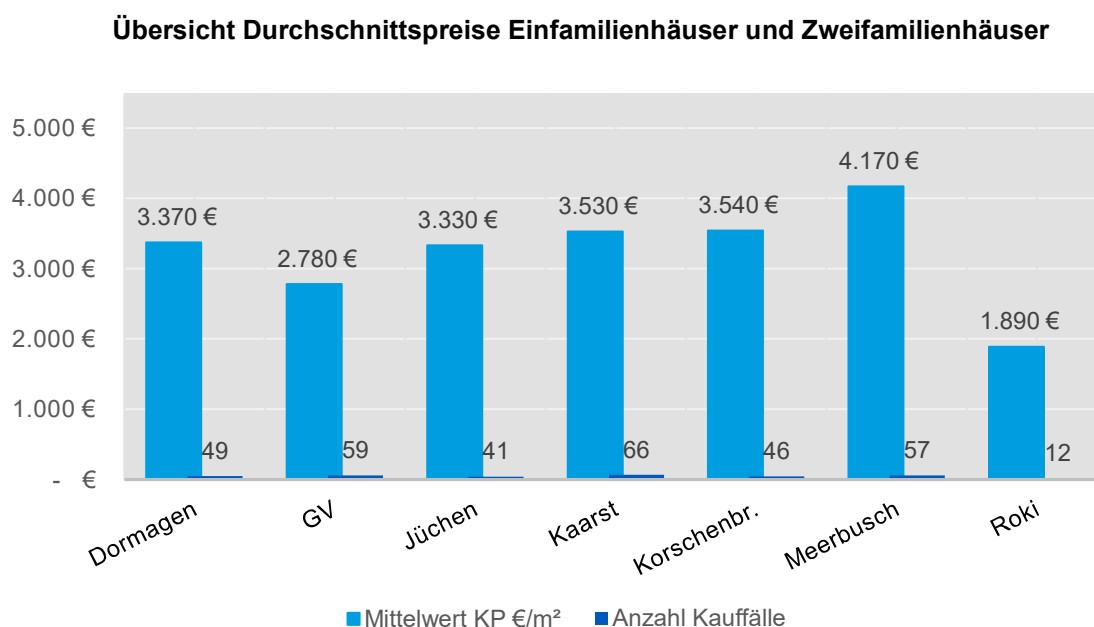
Bei Kleingärten handelt es sich meist um Pachtflächen der Kommunen, organisiert nach Satzung des Kleingartenvereins in verkehrsgünstiger Lage, oft Ortsrandlage, gut mit dem PKW zu erreichen. Sie sind erschließungs-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz. Der Wertansatz für Kleingärten kann in Anlehnung an den **2-fachen Ackerlandrichtwert** erfolgen.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Das folgende Diagramm stellt die Anzahl und den Mittelwert pro m² / Wfl. aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2025 dar.



Die folgenden Tabellen stellen den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2025 für das jeweilige Gebiet dar. Sie enthalten außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Anzahl.

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

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern je Stadt bzw. Gemeinde

Dormagen					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	15	3.197 1.656	5.017	260	113
Reihenendhaus	6	3.275 2.701	3.423	257	137
Doppelhaushälfte	16	3.494 1.866	5.298	540	163
Freistehend	11	3472 2.775	4.000	654	170

Grevenbroich					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	19	1.318	2.423 3.617	286	129
Reihenendhaus	10	1.481	2.954 3.790	370	141
Doppelhaushälfte	15	1.528	2.554 4.248	400	123
Freistehend	15	1.361	2.871 3.960	611	145

Jüchen					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	6	2.056	2.946 4.474	336	118
Reihenendhaus	5	1.400	3.303 5.092	504	116
Doppelhaushälfte	15	3.310		336	134
		1.974	4.481		
Freistehend	15	3.362		610	143
		1.635	5.065		

Kaarst					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	21	1.935	3.110 4.900	269	128
Reihenendhaus	11	1.884	3.343 4.500	347	139
Doppelhaushälfte	15	2.200	3.553 4.650	391	136
Freistehend	18	1.948	3.685 5.763	664	173

Korschenbroich					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	7	1.158	2.358 3.495	275	144
Reihenendhaus	3	*	3.149 *	368	133
Doppelhaushälfte	17	2.019	3.720 5.975	489	147
Freistehend	19	2.233	3.733 5.867	740	140

Meerbusch					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	15	4.211 2.134	5.734	269	125
Reihenendhaus	10	3.891 2.851	5.579	438	135
Doppelhaushälfte	11	3.894 2.733	5.333	431	150
Freistehend	21	4.714 3.200	5.960	764	170

Rommerskirchen					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m²	Ø Wfl m²
		Euro je m² Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	-	-	-	-	-
Reihenendhaus	-	-	-	-	-
Doppelhaushälfte	5	3.138		438	136
		1.946	4.050		
Freistehend	7	2.520		634	131
		1.479	3.400		

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2025 in vielen Fällen der Gesamtaufpreis in einen Preis je m² / Wfl. umgerechnet werden. Zu bemerken ist, dass in der Baujahresklasse ab 2015 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

Reihenhaus / Reihenendhaus						
Stadt / Gemeinde	Baujahresklassen					
	in Euro je m² Wfl.					
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 – 2020	ab 2021
Dormagen	2.814	3.086	3.058	2.750	-	-
Grevenbroich	1.327	2.482	2.517	2.750	3.532	-
Jüchen	-	3.489	2.407	3.241	-	-
Kaarst	-	3.325	3.164	-	-	-
Korschenbroich	1.754	1.398	2.769	-	-	-
Meerbusch	4.048	3.436	4.264	5.457	-	-
Rommerskirchen	-	-	-	-	-	-

Doppelhaushälfte						
Stadt / Gemeinde	Baujahresklassen in Euro je m² Wfl.					
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 – 2020	ab 2021
Dormagen	-	2.965	-	-	4.753	4.505
Grevenbroich	1.952	2.013	2.090	3.308	-	-
Jüchen	-	2.710	-	3.529	-	3.378
Kaarst	-	3.460	3.757	3.588	-	-
Korschenbroich	3.643	3.210	3.696	3.530	-	4.285
Meerbusch	-	3.457	4.050	4.728	4.932	-
Rommerskirchen	-	2.214	-	3.887	-	-

Freistehendes Haus						
Stadt / Gemeinde	Baujahresklassen in Euro je m² Wfl.					
	bis 1949	1950 – 1974	1975 – 1994	1995 – 2009	2010 – 2020	ab 2021
Dormagen	3.465	4.754	3.411	-	-	-
Grevenbroich	1.710	3.339	2.793	-	-	-
Jüchen	-	2.922	2.613	3.318	4.570	-
Kaarst	-	4.111	3.795	4.804	-	-
Korschenbroich	1.242	3.451	-	-	5.080	-
Meerbusch*	-	4.679	4.480	-	-	-
Rommerskirchen	2.239	1.997	2.439	-	-	-

* Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“

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

5.1.3 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und können unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV sein.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wfl. angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert), bei einem normalen baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (z.B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, und ohne Einfluss signifikanter Immissionen

Darüber hinaus können weitere Merkmale die Wertfindung beeinflussen, wie beispielsweise der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten sowie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 aus Kaufpreisen der letzten fünf Jahre lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse der Jahre 2015-2020 mit rd. 2.200 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat 77 Immobilienrichtwertzonen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in Euro / m² Wfl. angegeben mit Rundung auf 50 Euro.

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

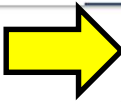
Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten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

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

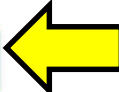
Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗](#)

Eigentumswohnungen Reihen- und Doppelhäuser Weitere f >

📅 2024   🔍  

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Immobilienrichtwert **3300 €/m²**
(Reihen- und Doppelhäuser) 

Adresse: Rotdornstraße 10, 11, 12

Lage und Wert ^

Gemeinde	Kaarst
Name	Holzbüttgen
Immobilienrichtwertnummer	20003
Immobilienrichtwert	3300 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Immissionen	lagetypische

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

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

*REH = Reihenendhaus **BGL = Bungalow ***Zweifamilienhaus

Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

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

Richtwert- Baujahr	Objekt-Baujahr													
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1930
2015	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81	0,78				
2010	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,80	0,77			
2005	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,83	0,80			
2000	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,90	0,86	0,82	0,80		
1995	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,88	0,85	0,82		
1990	1,21	1,17	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,91	0,87	0,84	0,82	
1985	1,25	1,20	1,16	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00	0,98	0,93	0,90	0,87	0,84	
1980	1,28	1,23	1,19	1,15	1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,84
1975		1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,86
1970			1,25	1,21	1,17	1,13	1,10	1,07	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88
1965				1,23	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,90
1960					1,22	1,18	1,15	1,12	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92
1955						1,20	1,17	1,14	1,11	1,06	1,02	0,98	0,96	0,93
1950							1,19	1,15	1,13	1,08	1,03	1,00	0,97	0,95
1945								1,17	1,14	1,09	1,05	1,01	0,99	0,96
1940									1,16	1,11	1,06	1,03	1,00	0,98

Anpassungsfaktoren bei abweichendem Gebäudestandard

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Gebäudestandardstufe von 2,5 (einfach-mittel nach Anlage 4 ImmoWertV), dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Gebäudestandardstufe von 3,5 (mittel-gehoben nach Anlage 4 ImmoWertV) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

Luxus (Standardstufe 5)	bis 1,25
sehr einfach (Standardstufe 1)	bis 0,90

Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

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

Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

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

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

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

Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient (UK) (Prozent in Faktor umwandeln)
Immobilienrichtwert	2.500 €/m²		
Wohnfläche m²		90	
Gebäudeart	EFH	DHH	0,90
Baujahr	1970	1980	1,05
Gebäudestandardstufe	2,5	3,0	1,05
Wohnflächenklasse	typisch	klein	1,10
Keller	ja	nein	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt den Faktor:			1,04
angepasster Immobilienrichtwert:	2.500 €/m²	x 1,04	2.600 €/m²
vorläufiger Vergleichswert:	2.600 €/m²	x 90 m²	234.0

5.1.4 Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Durchschnittswert geeigneter Kauffälle zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Auf Grundlage einer Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zur Ableitung von Indexreihen werden diese auf ein Normobjekt bezogen. Die veröffentlichte Indexreihe wird aus den Immobilienrichtwerten für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

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

- Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2015	100,0
2016	109,2
2017	118,0
2018	130,4
2019	140,8
2020	157,0
2021	182,3
2022	197,2
2023	182,6
2024	193,0
2025	187,3

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

5.1.5 Sachwertfaktoren

Der Verkehrswert von Einfamilienhäusern wird in der Wertermittlung in der Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Anwendung kann dieses Verfahren jedoch nur finden, wenn der Sachwert an die Marktlage mittels des Sachwertfaktors angepasst wird.

Nach § 193 (5) BauGB hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Die Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren findet sich in § 12 ImmoWertV. Im Folgenden finden sie die Angaben zum Modell und deren Ergebnisse. Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.1.

Für die Jahre 2021 bis 2025 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 1.656 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch ausgewertet und Sachwertfaktoren (SWF) nach der Rechenvorschrift

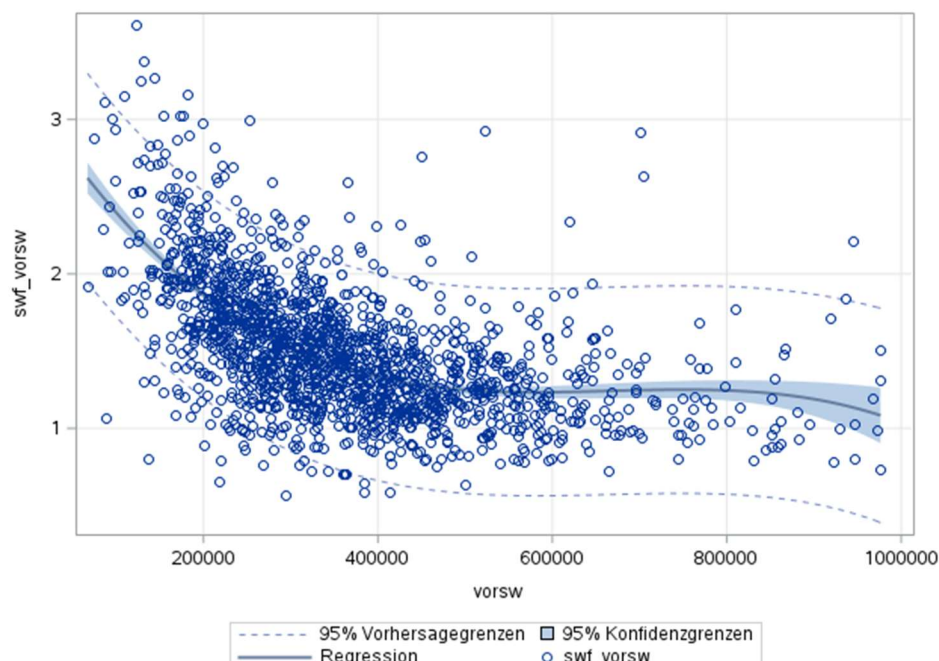
$$\text{SWF} = \text{Kaufpreis in €} / \text{vorläufiger Sachwert in €}$$

abgeleitet. Die Auswertungsergebnisse berücksichtigen nur Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Ausgewertet wurden freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser. Jeweils eine Garage im oder am Haus, sowie auf dem Garagenhof sind in der Berechnung des vorläufigen Sachwerts enthalten. Objekte im Außenbereich wurden in der Bewertung nicht einbezogen.

Statistische Angaben Modell 2021-2025

Ausgewertete Kauffälle	1.656			
Bestimmtheitsmaß [r ²]	0,38			
	Mittel	Min	Max	rel.Abw.
vorläufiger Sachwert [€]	362.000	67.000	976.000	43 %
Sachwertfaktor	1,40	0,44	2,88	28 %

Funktion SWF zum vorl. SW der Jahre 2021-2025



Die Regressionsanalyse aus 5 Jahren lässt erkennen, dass neben der Funktion des vorläufigen Sachwertes, als Haupteffekt auf den Sachwertfaktor, auch das Bodenwertniveau, als Wohnlage-Indikator, und das Vertragsjahr einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben.

Die darüber hinaus untersuchten Merkmale, wie die Gebäudearten, das Gebäudealter, die Grundstücksgröße, die Vermietungssituation (wenn vermietet) und das Vorhandensein eines Kellers waren zwar tlw. signifikant, hatten aber kaum einen Effekt auf den Sachwertfaktor. Das Ergebnis wurde sachverständig gewürdigt und drückt sich durch die Veröffentlichung nur eines Umrechnungskoeffizienten für die Vermietungssituation aus.

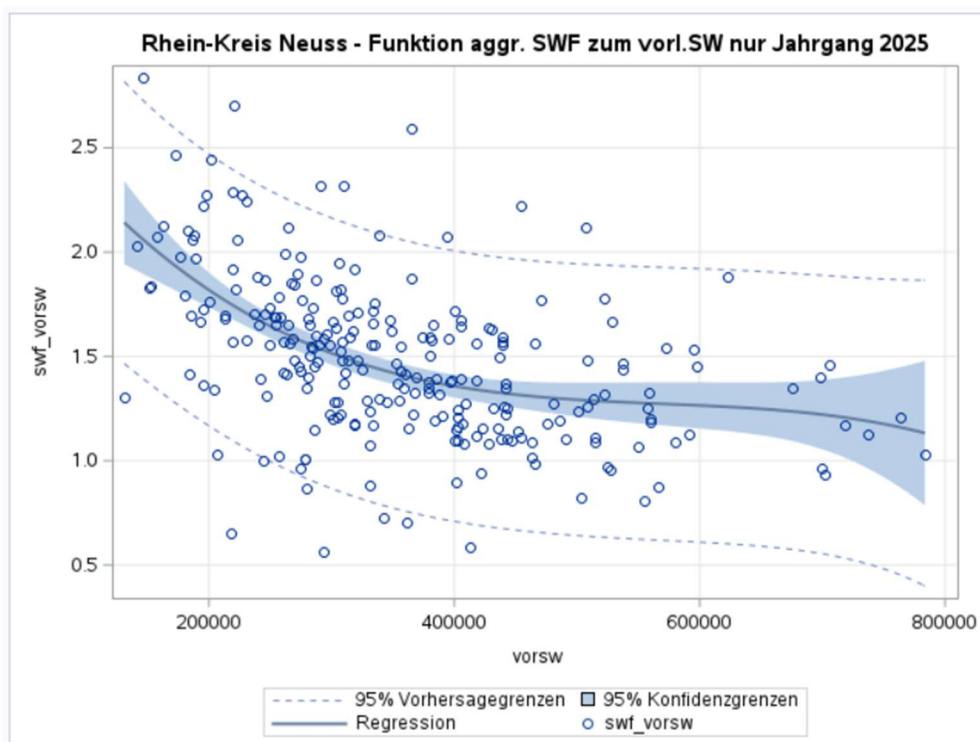
* Die Auswertung erfolgte in aggregierter Form auf Basis der für die Immobilienrichtwerte vorliegenden beschreibenden Objektmerkmale. Dadurch erhöhte sich die Anzahl der geeigneten Sachwertfaktoren erheblich gegenüber den Vorjahren. Auf Grund dieser neuen Auswertemethodik ist ein direkter Vergleich der veröffentlichten Sachwertfaktoren aus den Vorjahren nicht sachgerecht.

Statistische Angaben Auswertung 2025

Ausgewertete Kauffälle (2024)	253			
Bestimmtheitsmaß [r ²]	0,27			

	Mittel	Min	Max	rel.Abw.
vorläufiger Sachwert [€]	358.000	131.000	783.000	36 %
Sachwertfaktor	1,32	0,44	2,65	25 %

Funktion SWF zum vorl. SW Jahrgang 2025



Funktion vorläufiger Sachwert zum Sachwertfaktor des Jahres 2025 beim Bodenrichtwertniveau 500 €/m²:

$$\text{swf_efh} = 3,08 - 0.00000903 \cdot \text{vorsw} + 1.54309\text{E-}11 \cdot \text{vorsw}^2 - 9.0273\text{E-}18 \cdot \text{vorsw}^3$$

Hinweis:

Die Sachwertfaktoren können nur angewandt werden, wenn die in den Anlagen in Kapitel 7.1 angegebenen Modellparameter beachtet werden. Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von der Norm des Sachwertfaktor-Objektes sind Zu- und Abschläge sachverständig vorzunehmen und das Ergebnis sachgerecht zu interpretieren. Das Modell kann nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen beschreiben und erfassen.

Die zum 01.01.2026 veröffentlichte Tabelle der Sachwertfaktoren bezieht sich auf die im Jahr 2025 ausgewerteten 253 Kauffälle.

Diese Sachwertfaktoren können mittels Umrechnungskoeffizienten fallweise sachverständig angepasst werden.

Umrechnungskoeffizienten

vermietet	bis zu - 10 %
-----------	---------------

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau

in Euro / m²

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertniveau in Euro / m ²						
	200	350	400	450	500	600	700
175.000	1,50	1,62	1,69				
200.000	1,42	1,53	1,60	1,68			
225.000	1,35	1,45	1,52	1,55	1,73		
250.000	1,28	1,38	1,45	1,48	1,65		
275.000	1,23	1,32	1,39	1,42	1,58		
300.000	1,18	1,27	1,33	1,36	1,52	1,58	
325.000	1,14	1,23	1,29	1,32	1,47	1,52	
350.000	1,11	1,20	1,25	1,28	1,42	1,48	
375.000	1,08	1,17	1,22	1,25	1,39	1,44	*1,64
400.000	1,06	1,14	1,20	1,22	1,36	1,41	*1,60
450.000		1,11	1,16	1,19	1,32	1,37	*1,56
500.000		1,09	1,14	1,16	1,29	1,35	*1,53
550.000			1,13	1,15	1,28	1,33	*1,51
600.000				1,14	1,27	1,32	*1,50
650.000					1,25	1,30	*1,48
700.000					1,22	1,27	*1,44
750.000					1,18	1,23	*1,39

Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden

**Bei der Auswertung der Objekte mit dem Bodenwertniveau von 700,- €/m² handelt es sich um Objekte mit der besonderen Lage in Meerbusch Büberich und der direkten Nähe zur Stadt Düsseldorf. Auf Grund einer geringen Auswertemenge in dieser Lage sind die hier aufgeführten Sachwertfaktoren kritisch zu bewerten und fordern für die Bewertung des Einzelfalls einen größeren Interpretationsspielraum und damit eine objektspezifische Anpassung.*

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Durchschnittspreise

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m²-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für **Mehrfamilienhäuser** und **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %** im Auswertzeitraum **2021 bis 2025** dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

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

Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 50 % gewerblicher Nutzung

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Mittel Euro je m ² Wfl.		Ø Gfl. in m ²	Ø Wfl. in m ²
		Min	Max		
Dormagen	15	2.524		808	293
		1.122	3.883		
Grevenbroich	24	1.855		692	377
		1.196	3.571		
Jüchen	6	1.780		737	287
		673	2.414		
Kaarst	10	2.022		1.162	448
		1.364	2.577		
Korschenbroich	15	2.027		634	339
		1.144	4.144		
Meerbusch	12	3.010		873	427
		1.829	3.973		
Rommerskirchen	3	1.853		646	587
		*	*		
Gesamt	85	2.181		785	372
		673	4.144		

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

5.3 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 8.3.

Die folgenden Daten geben das durchschnittliche Liegenschaftszinssatzniveau, für die jeweiligen Teilmärkte, im Rhein-Kreis Neuss wieder.

Objektart	Ø Liegenschaftszinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2026
Einfamilienhäuser, (vermietete Objekte)	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00
Zweifamilienhäuser, (vermietete Objekte)	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
3-Familienwohnhäuser	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Mehrfamilienwohnhäuser ohne gewerblichen Anteil	3,25	3,50	3,50	3,50	3,50
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichen Anteil bis zu 50%	3,50	4,25	4,25	4,25	4,25
Büro + Handel	5,50	5,50	5,50	5,50	5,50
Gewerbe*		6,50	6,50	6,50	6,50

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

** Der angegebene Liegenschaftszins dient als Orientierung für Bewertungsfälle des produzierenden Gewerbes und ist nicht geeignet für Bewertungen im Logistiksektor o.ä.*

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Die dem Gutachterausschuss übersandten Verträge über das Wohnungseigentum werden mittels der zu den einzelnen Objekten vorhandenen Angaben in der Kaufpreissammlung erfasst und ausgewertet. Alle Werte sind bereinigte Kaufpreise, also ohne Anteile für Kfz- Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz.

Die Durchschnittspreise in Euro/m² Wfl. für das Jahr 2025 getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

Erstverkäufe* in Euro je m² Wfl.

Stadt / Gemeinde	Wohnflächenklasse			
	30 - 60 m ²	61 - 90 m ²	91 - 120 m ²	121 - 150 m ²
Grevenbroich	5.050	4.800	4.870	-
Kaarst	-	-	4.820	4.160
Korschenbroich	-	4.980	5.010	4.790
Meerbusch	-	5.020	5.540	6.190

* in Dormagen, Jüchen und Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge von Erstverkäufen vor

Weiterverkäufe in Dormagen

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969 ¹	2.330	3.390	1.200	27
1970 – 1979 ¹	2.460	3.320	1.590	16
1980 – 1989	2.820	3.400	1.980	11
1990 – 1999	2.930	3.660	1.920	26
2000 – 2009	3.470	3.950	3.010	5
ab 2010	3.870	*	*	3

Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“ sind hier nicht berücksichtigt

Weiterverkäufe in Grevenbroich

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	1.910	3.510	1.020	25
1970 – 1979	1.640	2.660	1.080	25
1980 – 1989	2.670	3.060	2.410	6
1990 – 1999	2.620	3.330	1.700	32
2000 – 2009	2.920	3.760	1.700	8
ab 2010	3.530	4.560	2.680	5

Weiterverkäufe in Jüchen

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	-	-	-	-
1970 – 1979	1.800	3.030	1.250	10
1980 – 1989	-	-	-	-
1990 – 1999	1.970	2.280	1.640	4
2000 – 2009	-	-	-	-
ab 2010	-	-	-	-

Weiterverkäufe in Kaarst

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.170	3.250	1.520	27
1970 – 1979	2.520	3.990	1.580	53
1980 – 1989	2.440	2.770	1.940	5
1990 – 1999	3.250	4.130	2.240	23
2000 – 2009	3.530	4.380	3.020	7
ab 2010	4.480	5.110	3.700	6

Weiterverkäufe in Korschenbroich

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.400	2.600	2.180	6
1970 – 1979	2.300	3.080	1.150	9
1980 – 1989	2.540	3.140	1.730	9
1990 – 1999	2.760	3.550	1.470	9
2000 – 2009	2.800	*	*	3
ab 2010	3.810	4.580	3.150	9

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

Weiterverkäufe in Meerbusch

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.910	3.970	1.550	38
1970 – 1979	3.170	4.600	2.120	31
1980 – 1989	3.270	4.980	2.210	20
1990 – 1999	3.440	4.700	2.120	26
2000 – 2009	4.220	4.980	3.360	7
ab 2010	6.390	8.440	4.840	7

Weiterverkäufe in Rommerskirchen

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m ² Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.350	*	*	3
1970 – 1979	-	-	-	-
1980 – 1989	-	-	-	-
1990 – 1999	-	-	-	-
2000 – 2009	-	-	-	-
ab 2010	-	-	-	-

* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und können unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV sein.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wfl. angegeben und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe, bei Zonen mit Baujahr > 2014 auch auf Neubauten
- sind nicht für Eigentumswohnungen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzuwenden
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt (Wohnung ohne Garage) mit folgenden Merkmalen:
 - Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,
 - Wohnungsgröße 81 bis 120 m² Wohnfläche (inkl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),
 - Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,
 - Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),
 - Eigennutz (ohne ein Mietverhältnis),
 - in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen,
 - ohne Immissionen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 aus Kaufpreisen der letzten fünf Jahre als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse der Jahre 2017-2021 für Wohnungseigentum ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig modellkonform angepasst werden.

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m² Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss die Merkmale Alter der Wohnung, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen in der Eigentumsanlage sowie die Vermietungssituation.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 40 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m² Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist.

Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

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

The screenshot displays the BORIS-NRW website interface. At the top, the logo 'BORIS NRW' and the text 'BORIS-NRW Amtliche Informationen zum' are visible. Below this, a search bar contains the text 'NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL'. A link 'Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen' is present. A navigation bar shows 'Eigentumswohnungen' as the selected category, with 'Reihen- und Doppelhäuser' and 'Weitere I' as options. Below the navigation bar, a year selector shows '2024'. A yellow arrow points to this selector. To the right of the year selector is a red button with a calculator icon. Below the year selector, the text 'Immobilienrichtwert' is displayed. To the right of this text is a green box containing the value '2800 €/m² (Eigentumswohnungen)'. A yellow arrow points to this green box. To the right of the green box is a share icon.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Objektmerkmalen

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

Bei abweichendem Baujahr

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

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr											
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950
2015	1,10	1,00	0,92	0,84	0,78	0,72	0,68	0,65	0,62			
2010	1,20	1,09	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,71	0,68	0,66		
2005	1,30	1,19	1,09	1,00	0,92	0,86	0,81	0,77	0,74	0,72	0,74	
2000	1,41	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,80	0,78	0,81	0,88
1995	1,51	1,38	1,26	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,86	0,84	0,86	0,94
1990		1,47	1,34	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,92	0,89	0,92	1,00
1985		1,54	1,41	1,30	1,20	1,12	1,05	1,00	0,96	0,94	0,97	1,06
1980		1,60	1,47	1,35	1,25	1,16	1,09	1,04	1,00	0,97	1,00	1,09
1975			1,50	1,38	1,27	1,19	1,12	1,06	1,02	0,99	1,03	1,12
1970				1,39	1,28	1,19	1,12	1,07	1,03	1,00	1,03	1,13
1965					1,27	1,18	1,11	1,06	1,02	0,99	1,02	1,12
1960						1,16	1,09	1,03	1,00	0,97	1,00	1,09

Bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

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

Bei abweichender Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage

Wohnungen in einer Anlage < 3 wurden nicht untersucht.

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

Bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (einfach-mittel nach Anlage 4 ImmoWertV) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (mittel-gehoben nach Anlage 4 ImmoWertV) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

Luxus (Standardstufe 5)	bis 1,15
sehr einfach (Standardstufe 1)	bis 0,75

Bei Unterschieden in der Geschosslage

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

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

Bei sonstigen Merkmalen

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

Berechnungshinweise:

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

Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilien-richtwert	Bewertungs-objekt	Umrechnungs-Koeffizient (UK) (Prozent in Faktor umwandeln)
Immobilienrichtwert	3.500 €/m ²		
Wohnfläche m ²		60	
Baujahr	1970	1980	1,03
Wohnflächengruppe	81 m ² bis 120 m ²	41 m ² bis 80 m ²	1,00
Anzahl der WE (Anlage)	13 bis 65 WE	über 65 WE	0,90
Vermietet	nein	ja	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,89
angepasster Immobilienrichtwert:	3.500 €/m ²	x 0,89	3.115 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:	3.115 €/m ²	x 60 m ²	186.900 €

6.1.3 Indexreihen für Wohnungseigentum

Im Zeitverlauf eintretende Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch Indexreihen erfasst. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem Durchschnittswert geeigneter Kauffälle zu den Preisen eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 ergeben. Auf Grundlage einer Handlungsempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zur Ableitung von Indexreihen werden diese auf ein Normobjekt bezogen. Die veröffentlichte Indexreihe wird aus den Immobilienrichtwerten für Wohnungseigentum abgeleitet. Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Indexreihe des Wohnungseigentums über den gesamten Geschäftsbereich bezieht sich auf das Jahr 2017 = 100.

- Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2017	100,0
2018	108,2
2019	116,5
2020	133,3
2021	147,2
2022	168,4
2023	161,5
2024	167,3
2025	161,8

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

6.1.4 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m² Wohnfläche für Verkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren **2021 bis 2025** wurden über eine Indexreihe an das heutige Preisniveau angepasst und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Garagen, Stellplätze, etc. sind in den Werten nicht enthalten und gegebenenfalls separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen dienen als Einschätzung für den Wert einer Wohnung und können ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen. In jedem Fall sind die Ergebnisse sachverständig zu würdigen.

Korschenbroich						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 7,8,9	1983	113	13	2.520	1.700	3.960
Oststraße 16-28	1972	60	13	2.270	1.700	3.080

Meerbusch						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Auf der Scholle 1-13	1970	164	6	2.370	1.630	2.910
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	10	3.060	2.250	4.150
Brühler Weg 60-74	1965	56	12	3.200	2.100	4.090
Kantstr. 23-27	1976	149	19	3.170	1.670	4.360
Kantstr. 29-35	1968	123	13	2.980	1.260	3.820
Marienburger Str. 1	1972	40	12	2.400	1.840	3.120
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	16	3.220	2.460	4.320
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	13	2.930	2.240	3.800
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	5	4.070	3.300	4.980

Dormagen						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	24	3.040	2.240	3.670
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	25	2.100	1.370	3.420
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	17	2.180	1.190	2.800
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	21	2.200	760	3.220
Neckarstr. 8-20, Wie- dstr. 14, Mainstr. 10-24	1970	222	46	1.950	580	3.170
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theodor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	12	2.480	2.130	3.430
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	24	2.470	1.740	3.250
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	31	1.820	670	2.930
Teuschstr. 1-3	1973	48	15	2.190	1.570	2.990
Unter den Hecken 78-90	2002	86	9	3.050	2.320	4.060

Grevenbroich						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten An- zahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
An der Sud 1-19, 23-29	1965	152	17	2.120	1.570	3.030
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	68	22	1.520	990	2.160
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	74	13	2.000	1.010	2.950
Stralsunder Str. 30-40	1966	132	11	1.600	890	2.620
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	16	2.160	1.300	2.790

Kaarst						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten An- zahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	11	3.050	2.310	3.910
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	23	2.280	1.130	3.360
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	22	2.510	1.680	3.250
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	22	2.290	1.690	3.170
Erftstr. 15-21	1984	45	4	3.690	2.280	4.230
Flachsbleiche 64-68	1970	24	8	2.240	1.030	3.370
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	24	2.270	1.400	3.300
Gemsenstr. 35-37	1968	76	8	1.990	1.560	2.310
Glehner Str. 40 - 54	1995	91	13	3.130	2.240	4.310
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	21	2.250	1.810	3.010
Heinrich-Lübke-Str. 20- 28	1971	36	8	2.570	1.900	3.190
Moselstr. 1-7,15; 10-12	1982	117	9	2.880	2.060	3.830
Platanenstr. 19-25	1974	36	10	2.000	1.620	2.330
Platanenstr. 40-42; Kö- nigstr. 1-3	1973	144	14	1.990	1.290	2.520
Tilsiter Weg 1-3; 11-17	1967	128	22	2.110	1.410	2.800
Rheinstr. 24-50	1975	167	10	2.720	2.200	3.450
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	17	2.470	1.400	3.580
Roseggerstr. 1-9	1971	47	4	2.770	2.500	3.050
Roseggerstr. 14-20	1971	48	13	2.460	1.490	3.200
Windvogt 29-41	1992	103	8	2.740	2.020	3.350

6.1.5 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

Die folgenden Daten geben das durchschnittliche Liegenschaftszinssatzniveau, für den Teilmarkt Wohnungseigentum (vermietet), im Rhein-Kreis Neuss wieder.

Objektart	Ø Liegenschaftszinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2024	Stichtag 01.01.2025	Stichtag 01.01.2026
	3,00	2,50	2,50	2,50	2,50

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

6.2 Teileigentum

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

Durchschnittswerte 2025

in Euro je Anzahl

Vertragsart	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	24.000	8.000	26.000	14.000
Wiederverkauf	14.000	7.000	14.000	7.000

Durchschnittswerte 2024

in Euro je Anzahl

Vertragsart	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	24.000	7.000	26.000	14.000
Wiederverkauf	14.000	6.000	14.000	7.000

Durchschnittswerte 2023

in Euro je Anzahl

Vertragsart	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	24.000	6.500	26.000	14.000
Wiederverkauf	13.750	6.000	16.000	7.000

Durchschnittswerte 2022

in Euro je Anzahl

Vertragsart	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	24.000	6.500	26.000	14.000
Wiederverkauf	13.750	6.000	16.000	7.000

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Es gibt nur wenige Grundstücke im Rhein-Kreis Neuss, die mit einem Erbbaurecht belastet sind. Daher ist der Grundstücksverkehr in diesem Teilmarkt sehr gering. Dies führt dazu, dass sich Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren nach § 22 (1) ImmoWertV nicht zuverlässig ableiten lassen.

In den letzten Jahren konnten nur noch wenige Einzelfälle registriert werden. Die Erbbauzinssätze beziehen sich immer auf beitragsfreie Bodenwerte und die anfallenden Erschließungskosten sind i. d. R. von den Erbbaurechtsnehmern zu zahlen. Weitere Auskünfte insbesondere über zurückliegende Jahre können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.

Im Bewertungsfall kann auf Daten benachbarter Gutachterausschüsse zurückgegriffen werden. Eine Übersicht hierzu wird im jährlichen Landesmarktbericht NRW veröffentlicht, den Sie unter folgendem Link finden: BORIS NRW.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Allgemeines

Für die genaue Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die Vorgaben der ImmoWertV sowie die entsprechenden Modelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) verwiesen, welche unter www.boris.nrw.de einzusehen sind.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) hat im Dezember 2023 eine Empfehlung zur Anwendung der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA veröffentlicht. Diese **Handlungsempfehlung** betrifft insbesondere die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren und wird von der örtlichen Geschäftsstelle umgesetzt. Die ImmoWertA wurde am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz **zustimmend zur Kenntnis** genommen. Mit Schreiben des Ministeriums des Inneren des Landes Nordrhein-Westfalen vom 9. Oktober 2023 wurden die Gutachterausschüsse sowie der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 29 Absatz 3 Satz 1 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen darauf hingewiesen, **die ImmoWertA als Handlungshilfe** einzusetzen. Ziel ist eine einheitliche Umsetzung der ImmoWertV 2021.

Diese Modellbeschreibung dient insbesondere dazu, die Eignung der für die Wertermittlung notwendigen Daten zu prüfen (§ 9 Absatz 1) und deren modellkonforme Verwendung sicherzustellen (§ 10 Absatz 1).

Rahmendaten – „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Stichtag – zeitlicher Bezug	Die Auswertungen in diesem Grundstücksmarktbericht beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2026 .
Sachlicher Anwendungsbereich	Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen, Erbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten
Räumlicher Anwendungsbereich	Kreisgebiete: Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich, Jüchen, Grevenbroich, Dormagen, Rommerskirchen (die „für die Wertermittlung erforderliche Daten“ werden für jedes Stadtgebiet/Gemeinde getrennt ermittelt, sofern die Datengrundlage ausreichend groß ist)
Datengrundlage (Kategorien:)	Kauffall „geeignet“ (das bedeutet geeignet für die Wertermittlung - insbesondere §§ 9 und 12 (2) ImmoWertV). Kauffall „ungeeignet“ (das bedeutet nicht geeignet für die Wertermittlung gem. § 9 ImmoWertV). Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, insbesondere: Anteilsverkäufe, Erbauseinandersetzung, Immobilienrente, Notverkauf/Insolvenz, Scheidungsabwicklung, Schenkung/Übertragung gegen Entgelt (z.B. Wohnrecht o. Nießbrauch), Tausch, Unternehmens-Konzernumschichtungen, Verwandtschaft, besondere Zahlungsbedingungen (z.B. Ratenzahlung), Zwangsversteigerungen Kauffall „bedingt geeignet“ (Sonderfälle und zunächst nicht geeignet für die Datenableitung). Dies sind insbesondere Kauffälle mit stark wertbeeinflussenden „besonderen objektspezifischen Merkmalen gem. § 8 ImmoWertV“ (z.B.

	Bauschäden, Sanierungsbedarf o.ä.) sowie Sonderobjekte und Brennpunktimmobilien mit spekulativem Markt, öffentlich geförderte Immobilien, Spitzen- oder Extrempreise (Bsp. Bauland auf Abriss und Projektentwicklung für Wohneigentum) sowie Kauffälle, deren Eignung aufgrund fehlender Daten nicht final geklärt werden konnte. Kauffälle mit geringfügigen Werteeinflüssen aus in der Praxis oft üblichen Grundbuchbelastungen wie z. B. Vorkaufs- und Leitungsrechten werden nicht als „bedingt geeignet“ gekennzeichnet, obwohl diese boG (s.u.) im Sinne des § 8 ImmoWertV darstellen, da der Markt ihnen erfahrungsgemäß einen marginalen Wert beimisst
Nicht zum üblichen Immobilienumfang gehörende Merkmale	Kaufpreisanteile, z. B. für Inventar gemäß Angaben im Notarvertrag oder des Erwerbers (z. B. Einbauküche).

8.2 Modellparameter Sachwertfaktoren

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Eine persönliche oder zweckgebundene Eigennutzung steht im Vordergrund. Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, die individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes und die Modellparameter bestimmt. Diese Abweichung vom vorläufigen Sachwert wird durch den Sachwertfaktor ausgedrückt und berücksichtigt damit die Anpassung des Sachwertes an die Marktlage. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Kaufpreissammlung eignet sich als Datengrundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren.

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Folgende Ansätze wurden für die Ermittlung angewendet:

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises nach: Vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie selbstständig verwertbare Grundstücksteilen (z.B. „Handtuchgrundstücke“ oder Grünflächen als sog. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale). Diese finden Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung und sind deshalb im Sachwertverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.
Garagen- und Stellplatzflächen	Kaufpreisannteile bei EFH/ZFH sind im vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Sofern der Kaufpreisannteil nicht im Kaufvertrag ausgewiesen war angenommen: Kaufpreisannteile Garage: 10.000 € Doppelgarage: 20.000 € Stellplatz: 5.000 € Carport: 7.000 € Bei der Berechnung des SWF ist immer eine Garage berücksichtigt bzw. unterstellt. Sind mehr als eine Garage, Stellplätze und/oder Carport vorhanden, sind diese mit obengenannten Werten berücksichtigt.
Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.	Die Ermittlung erfolgt anhand der Außenmaße der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten oder der Angaben aus dem Fragebogen, dem Exposé oder dem Kaufvertrag mit überschlägiger Überprüfung. Die Berücksichtigung von Dachgeschossen: <u>Kein ausgebautes Dachgeschoss:</u> • DG nicht nutzbar (unter 1,25 m): keine Anrechnung der BGF • DG eingeschränkt nutzbar (ca. 2 m): volle Anrechnung der BGF, sachverständiger NHK-Abschlag in Höhe von 4–18 % • DG nutzbar (über 2 m): volle Anrechnung der BGF <u>Ausgebautes Dachgeschoss:</u> volle Anrechnung der BGF
Gebäudeherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV Berücksichtigung von gemischten Gebäudearten, Kellergeschossen

	• Bei teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung: sachverständige Berücksichtigung als Mischkalkulation im Wertansatz der NHK.
In den NHK nicht enthaltene einzelne werthaltige Bauteile	Dachgaube, Balkon, Kelleraußentreppe (pauschal): 5.000 €/Stück
Untypische Nebengebäude	Berücksichtigung über BGF keine Berücksichtigung von kleinen Schuppen, Gartenhäusern, etc
Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser	1,05
Regionalfaktor	1,0
Baupreisindex	Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer; veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
Gesamtnutzungsdauer	Nach Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wurden Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren sowie denkmalgeschützte Gebäude nicht berücksichtigt. Kernsanierte Gebäude hingegen wurden einbezogen.
Verlängerte Restnutzungsdauer	Wegen Modernisierung gem. Anlage 2 ImmoWertV.
Alterswertminderung	Linear
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Der prozentuale Ansatz für die baulichen Außenanlagen beträgt durchschnittlich 5 % des Gebäudesachwerts. Bei besonders aufwendig gestalteten Gartenanlagen wurde er mit max. 7 % angesetzt.
Bodenwert	Bodenwertermittlung gemäß § 40 (2) ImmoWertV ohne Berücksichtigung selbständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen (§ 41 ImmoWertV). Der Bodenwert wird ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße berechnet.
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	Baumängel und Bauschäden werden gemäß den Angaben der Erwerber:innen, des Exposés oder des Kaufvertrags sachverständig geprüft und als pauschaler Abzug berücksichtigt.

Die Grundsätze der Ermittlungsmethodik, z. B die Vorgehensweise bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wird im Kapitel 5.1.5 Sachwertfaktoren beschrieben.

8.3 Modellparameter Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Der Liegenschaftszins ist maßgeblich von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. In der Regel ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten vergleichsweise kleiner als bei älteren und in guten Lagen wird er geringer ausfallen als bei einfacheren Lagen. Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Ansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Ertragswertverfahren zugrunde gelegt werden und die Liegenschaftszinssätze für das zu bewertende Objekt repräsentativ sind.

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:

Folgende Ansätze wurden für die Ermittlung angewendet:

Einflussgröße	Auswertungshinweis
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Sachverständige Bereinigung des Kaufpreises nach: Vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie selbstständig verwertbare Grundstücksteile (sog. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale). Diese finden Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung statt und sind deshalb im Sachwertverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.
Garagen- und Stellplatzflächen	Kaufpreisanteile bei Wohnungseigentum: Sofern eine Garage oder ein Stellplatz vorhanden war und der Kaufpreisanteil nicht im Kaufvertrag ausgewiesen wurde, galten folgende pauschale Ansätze: Garage: 10.000 € Doppelgarage: 20.000 € Stellplatz: 5.000 € Carport: 7.000 € Tiefgaragen nach Baujahren: 1960-1990: 10.000 € 1991-2009: 15.000 € 2010-heute: 20.000 €
Wohn- und Nutzungsfläche	Aus Fragebogen (Angaben der Erwerber:innen), Exposé oder Kaufvertrag mit überschlägiger Überprüfung. Wobei folgende Bezugsmaßstäbe gelten: <u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV.

	<u>Nutzungsfläche:</u> Nach DIN277 ist die Nutzungsfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzungsfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenräume).
Rohertrag	Die Liegenschaftszinssätze wurden mit tatsächlich am Markt gezahlten Mieten ermittelt, wenn diese marktüblich und langfristig erzielbar sind. Die Mietangaben stammen vom Erwerber aus dem Fragebogen, waren im Kaufvertrag angegeben oder konnten einem Exposé entnommen werden. Leerstehende Einheiten wurden mit den Mieten des örtlichen Mietspiegels ergänzt (vgl. örtliche Mietspiegel). Die Mietangaben wurden grob über den örtlichen Mietspiegel plausibilisiert. Bei der Plausibilisierung war die Jahresrohmiete entscheidend. Kaufverträge mit deutlich außerhalb der Mietspiegelspanne gelegenen Roherträgen wurden bei der Liegenschaftszinssatz-Ermittlung nicht berücksichtigt.
Reinertrag	Reinertrag gemäß § 31 (1) ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten	Grundlage der Bewirtschaftungskosten sind die Modellansätze in der Anlage 2 ImmoWertV. Es erfolgt eine jährliche Wertanpassung nach Nummer III Anlage 3 ImmoWertV. Siehe 8.3.1
Gesamtnutzungsdauer	Wohnhäuser inkl. Mischnutzung 80 Jahre Gewerbe und Sonstiges siehe Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer	Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV wurden Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren sowie denkmalgeschützte Gebäude nicht berücksichtigt. Kernsanierte Gebäude hingegen wurden einbezogen.
Verlängerte Restnutzungsdauer	Wegen Modernisierung gem. Anlage 2 ImmoWertV.
Bodenwert	Bodenwertermittlung gemäß § 40 (2) ImmoWertV ohne Berücksichtigung selbständig nutzbarer oder sonstiger Teilflächen (§ 41 ImmoWertV). Der Bodenwert wird ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgroße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgroße in diesem Marktbericht berechnet
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	Es wurden nur Kaufpreise ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale herangezogen.

Im Auswertungsjahr 2025 wurden die Liegenschaftszinssatz aufgrund der geringen Datenverfügbarkeit aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssatz als Medianwert ermittelt und zusammen mit der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses festgelegt. In Einzelfällen können Abweichungen in den Eigenschaften eines Objektes (Lage, Ausstattung usw.) vom Durchschnitt auch Abweichungen des angemessenen Liegenschaftszinssatzes zur Folge haben.

8.3.1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2025

Verwaltungskosten		
je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser		359 €
je Eigentumswohnung		429 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz		47 €
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	%-Anteil des Jahresrohertrags	3 %
Instandhaltungskosten		
je m ² /Wohnfläche, wenn die Schönheitsreperaturen von den Mietern getragen werden		14,00 €/m ²
bei Gewerbeflächen		
- Büro, Geschäfte, Praxen, etc.	%-Anteil der Wohnnutzung	100 %
- SB-Markt	%-Anteil der Wohnnutzung	50 %
- Lager Logistik-, Produktionshallen	%-Anteil der Wohnnutzung	30 %
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreperaturen		106 €
Mietausfallwagnis		
bei Wohnnutzung	%-Anteil des Jahresrohertrags	2 %
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	%-Anteil des Jahresrohertrags	4 %

8.3.2 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten 2026

Verwaltungskosten		
je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser		367 €
je Eigentumswohnung		439 €
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz		48 €
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	%-Anteil des Jahresrohertrags	3 %
Instandhaltungskosten		
je m ² /Wohnfläche, wenn die Schönheitsreperaturen von den Mietern getragen werden		14,40 €/m ²
bei Gewerbeflächen		
- Büro, Geschäfte, Praxen, etc.	%-Anteil der Wohnnutzung	100 %
- SB-Markt	%-Anteil der Wohnnutzung	50 %
- Lager Logistik-, Produktionshallen	%-Anteil der Wohnnutzung	30 %
je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreperaturen		108 €
Mietausfallwagnis		
bei Wohnnutzung	%-Anteil des Jahresrohertrags	2 %
bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung	%-Anteil des Jahresrohertrags	4 %

9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss ist bei der Erstellung der Mietenspiegel im Geschäftsbereich nicht beteiligt.

Die Mietspiegel der jeweiligen Städte und der Gemeinde kann bei der jeweiligen Kommune angefordert werden bzw. sind frei zugänglich im Internet veröffentlicht.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Michael Fielenbach	ltd. Kreisvermessungsdirektor
Stellvertretende/r Vorsitzende/r	Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner Kathrin Richartz Pérez	Regierungsvermessungsdirektor a. D. Kreisvermessungsrätin
Weitere Gutachter/innen	Dipl.-Ing. Hans-Ludwig Dickers M. Sc Benjamin Groß Dipl.-Ing. Hans-Gottfried Hambloch Marco Heuter Dipl.-Ing. agr. Mathias Kluth Dipl.-Ing. Thomas Kolbe Holger Kottek Dipl.-Ing. Rainer Neuendorf Heinrich Ostendorf Dipl.-Ing Jürgen Paumen Dipl.-Ing. Jens Rökendt Dipl.-Wirtsch.-Ing. Meinolf Steinmann Dipl.-Ing. Dietmar Tebroke Monika Vetten-Junggeburth Dipl.-Ing. Ralf Wilden	ImmobilienSV (HypZert) Städtischer Obervermessungsrat ö.b.u.v. SV ImmobilienSV (HypZert) ö.b.u.v. SV ImmobilienSV (HypZert) ö.b.u.v. SV Immobilienmakler ImmobilienSV (Alumni HypZert) Architekt und ö.b.u.v. SV ö.b.u.v. SV, ImmobilienSV (HypZert(F)) Architekt, Zertifizierter SV, ImmobilienSV PersCert ö.b.u.v. SV (IHK, HypZert(F)) Regierungsvermessungsdirektor
Besondere Mitglieder/innen	Hannah Töller Margit Langjahr Simone Heusel Jana Sperling	Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Neuss Finanzamt Neuss

10.2 **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Postanschrift

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
Oberstr. 91
41460 Neuss

Fax: 02131 - 928 - 8 6231 / 8 6232
E-Mail: Gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Geschäftsstellenleitung

Kathrin Richartz Pérez
Telefon: 02131 – 928 6230
E-Mail: kathrin.richartz-perez@rhein-kreis-neuss.de

Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Karl-Heinz Reibel
Telefon: 02131 – 928 6253
E-Mail: karl-heinz.reibel@rhein-kreis-neuss.de

Alexandra Olbrich
Telefon: 02131 – 928 6231
E-Mail: alexandra.olbrich@rhein-kreis-neuss.de

Heinz-Hubert Paffen
Telefon: 02131 – 928 6232
E-Mail: hubert.paffen@rhein-kreis-neuss.de

Andreas Müller
Telefon: 02131 – 928 6233
E-Mail: andreas.mueller@rhein-kreis-neuss.de

Laura Backes
Telefon: 02131 – 928 6214
E-Mail: laura.backes@rhein-kreis-neuss.de

11 Sonstiges

11.1 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen ist die Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW.

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

Tarif- stelle	Gegenstand und Gebühr
5.1	Gutachten Die Gebühren für Verkehrswertgutachten, Mietwertgutachten und Pachtwertgutachten nach § 45 Absatz 3 und 4 sowie § 47 Absatz 3 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungs-gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden. Zustandsfeststellungen, Stellungnahmen und Wertauskünfte nach § 45 Absatz 5 und 6 sowie § 47 Absatz 4 der Grundstückswertermittlungsverordnung sind, soweit keine Gebührenfreiheit besteht, nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 abzurechnen.
5.1.1	Grundaufwand Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen: a) Wert bis 1 Million Euro – 0,2 % vom Wert zzgl. 1.400 € b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro – 0,1 % vom Wert zzgl. 2.400 € c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro – 0,03 % vom Wert zzgl. 9.400 €; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.
5.1.2	Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.
5.1.2.1	Führen a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, d) weitere Wertermittlungsstichtage oder e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.
5.1.2.2	Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.
5.1.4	Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens , gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung: a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes

	Gebühr: keine, b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine, c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro.
5.2	Besondere Bodenrichtwerte Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte Gebühr: keine, b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.
5.3	Dokumente und Daten
5.3.1	Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren Gebühr: keine
5.3.2	Bereitstellung durch Personal
5.3.2.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für a) nicht anonymisierte Kauffälle Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall, b) anonymisierte Kauffälle Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 c) Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen Gebühr: keine.
5.3.2.2	Sonstige Dokumente und Daten Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7
§ 2 (7)	Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 27 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

11.2 Einwohnerzahlen

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinde im Zuständigkeitsbereich. Der Rhein-Kreis Neuss hat 456.712 Einwohner. Die Stadt Neuss hat 154.276 Einwohner. (Quelle: IT.NRW Stand 30.06.2025)

Stadt Dormagen

63.722 Einwohner



*Delhoven / Delrath / Dormagen-Mitte / Gohr/Broich
Hackenbroich / Horrem / Nievenheim / Rheinfeld
Straberg / Stürzelberg / Ückerath / Zons*

Stadt Grevenbroich

65.699 Einwohner



*Grevenbroich-Stadtmitte / Wevelinghoven / Kapellen
Elsen / Orken / Noithausen / Südstadt
Gustorf / Gindorf / Allrath/Barrenstein
Frimmersdorf / Neurath / Hemmerden / Neukirchen
Neuenhausen / Langwaden / Laach*

Stadt Jüchen

23.954 Einwohner



*Aldenhoven / Bedburdyck / Gierath / Hochneukirch
Jüchen / Kelzenberg*

Stadt Kaarst

43.431 Einwohner



Büttgen / Driesch / Holzbüttgen/Kaarst / Vorst

Stadt Korschenbroich

34.570 Einwohner



*Glehn / Kleinenbroich / Korschenbroich / Liedberg
Pesch / Steinforh-Rubbelrath*

Stadt Meerbusch

57.046 Einwohner



*Büderich / Ilverich / Langst-Kierst / Lank-Latum
Nierst / Ossum-Bösinghoven / Osterath / Strümp*

Gemeinde Rommerskirchen

14.014 Einwohner



*Frixheim-Anstel / Deelen / Evinghoven Gill
Hoeningen / Nettesheim-Butzheim / Oekoven
Ramrath / Villau / Rommerskirchen/Eckum /
Sinsteden Ückinghoven / Vanikum / Widdeshoven*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss
Oberstraße 91, 41460 Neuss

