



Grundstücksmarktbericht **2014**

für die Stadt Neuss



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss



Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

2014

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten : 15.01.2014)

Herausgegeben im März 2014 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 13.02.2014.

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

Dienstgebäude: Büchel 22-24, 41456 Neuss

Ansprechpartner: Vorsitzender des Gutachterausschusses
Herr Rath 02131 / 906210

Geschäftsführer des Gutachterausschusses
Fragen im Zusammenhang mit Gutachten, Fragen zum Grundstücksmarktbericht, Vergleichswertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Herr Helfenstein 02131 / 906211

Richtwertauskünfte

Frau Goderska 02131 / 906228

Herr Vieten 02131 / 906224

Herr Schoenen 02131 / 906218

Frau Zinnenlauf 02131 / 906229

Telefax: 02131 / 906288

E-Mail [**gutachterausschuss@stadt.neuss.de**](mailto:gutachterausschuss@stadt.neuss.de)

Nachdruck nur auszugsweise mit Quellenangabe gestattet.

Gebühr nach Tarifstelle 7.3.1.3 der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 05. Juli 2010 <<< 52,-- € >>>

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Informationen	4
1.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2014	4
1.2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
1.3 Informationen zum Gutachterausschuss	7
2. Zuständigkeitsbereich	8
3. Grundstücksverkehr	9
3.1 Vertragsabschlüsse	9
3.1.1 Veränderungen zum Vorjahr	9
3.1.2 Langfristige Entwicklung	11
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken	12
3.1.4 Umsätze in den statistischen Bezirken	13
3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten	14
3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte	15
3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile	16
3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke	21
3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum	24
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung	28
4. Unbebaute Grundstücke	29
4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)	29
4.2 Kovarianzanalysen für unbebaute Grundstücke	33
4.2.1 Bodenwertanalyse für Wohnbauland	33
4.2.2 Kovarianzanalyse für Bodenwerte in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich	36
4.3 Grundstückswerte für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke	40
4.4 Bodenrichtwerte	41
4.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13(1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	43

Inhaltsverzeichnis

		Seite
5.	Bebaute Grundstücke	44
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	44
5.2	Wohnungseigentum	47
5.2.1	Mittelwerte	47
5.2.2	Durchschnittswerte 2013 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen	51
5.2.3	Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum	60
5.2.4	Kaufpreise von Stellplätzen	63
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	64
5.3.1	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum	65
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser	66
5.3.3	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	67
5.4	Kovarianzanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	68
5.4.1	Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ² -Bruttogrundfläche	70
5.4.2	Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ² -Wohnfläche	72
5.4.3	Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m ³ -umbauter Raum	74
5.4.4	Mittelwerte	76
5.5	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	77
5.6	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	80
5.7	Vergleich von Indexreihen (Grafik)	82
Anhänge		
Anhang 1	Übersicht der Statistischen Bezirke 01 - 28	
Anhang 2	Übersichtskarte der Wohnlagen in Neuss	

1. Allgemeine Informationen

1.1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkberichts 2014

Gesamtumsatz

Die Gesamtumsätze auf dem Neusser Grundstücksmarkt lagen im Jahr 2013 mit 412 Mio. € rund 26 % über dem Vorjahresniveau. Ein Hauptgrund für die Umsatzsteigerung waren mehrere Verkäufe von Objekten mit Kaufpreisen im zweistelligen Millionenbereich. Bei der Anzahl der Kauffälle war im Gegensatz dazu ein Rückgang von rund 4 % zu registrieren.

Unbebaute Grundstücke

Leicht rückläufig waren die Flächenumsätze von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsbau. 2013 waren 62 Kauffälle mit einem Umsatz von 11,4 Mio. € zu verzeichnen. Nach Jahren der Stagnation stiegen die Grundstückspreise in den südlichen Neusser Stadtteilen um rund 5,5 % an. In den mittleren und nördlichen Stadtteilen lag die Preissteigerung im Rahmen der Inflationsrate bei rund 2 %. In Neuss kostete ein Baugrundstück im Jahr 2013 durchschnittlich rund 320,- €/m² bei einer Preisspanne von 195,- €/m² bis 535,- €/m².

Preissteigerungen von rund 6 % waren auch im Bereich des Gewerbe- und Industriebaulands zu verzeichnen bei im Vergleich zu den Vorjahren nahezu unveränderten Umsätzen.

Wohnungseigentum

Die Umsätze für neu erstelltes Wohnungseigentum von 18,3 Mio. € konzentrierten sich im Jahr 2013 auf den Innenstadtbereich. Den Schwerpunkt bilden Eigentumswohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche mit gehobener Ausstattung und großzügigem Grundriss. Klassische Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern in mittleren Wohnlagen mit Größen von 60 m² bis 100 m² wurden wie in den Vorjahren kaum gehandelt. Der mittlere Kaufpreis für eine neu erstellte Eigentumswohnung lag 2013 bei rund 3.160,- €.

Mit 436 Kauffällen und einer Wohnfläche von insgesamt 31.000 m² zeigte sich der Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen konstant auf dem Niveau der Vorjahre. Der Aufwärtstrend bei den m²-Preisen hat sich mit einem Plus von rund 5,5 % weiter verstärkt. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2013 in Neuss bei rund 1.410,- €/m²-Wohnfläche.

Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2013 waren 57 Kauffälle von schlüsselfertig errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern zu verzeichnen bei einem Umsatz von rund 20,6 Mio. €. Umsatzschwerpunkte bildeten die Neubaugebiete in der Neusser Furth und in Allerheiligen. Der mittlere Kaufpreis für ein schlüsselfertig errichtetes Ein- und Zweifamilienhaus lag 2013 bei rund 360.000,- €.

Im Jahr 2013 wurden in Neuss 368 gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Mit 106,8 Mio. € wurde der höchste Umsatz der letzten 15 Jahre erzielt. Das Preisniveau stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 7,3 % an. Ein gebrauchtes bebautes Ein- oder Zweifamilienhausgrundstück kostete 2013 im Mittel rund 260.000,- €.

1.2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Jahresbericht über den Grundstücksmarkt im Bereich der Stadt Neuss wurde auf Grundlage des Beschlusses des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss vom 13.02.2014 erstellt. Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) in der Fassung vom 23.03.2004.

Im vorliegenden Grundstücksmarktbericht ist die Entwicklung auf dem Neusser Grundstücksmarkt mit Hilfe von Umsatzstatistiken, Analysen und Indexreihen wiedergegeben. Mit Hilfe des Marktberichtes lassen sich Grundstückswerte, Bauwerte und andere wichtige Daten des Neusser Grundstücksmarktes ermitteln.

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich an Bewertungssachverständige, öffentliche Verwaltungen, Banken und Versicherungen, die Bau- und Wohnungswirtschaft und an interessierte Bürger. Er soll helfen, den Neusser Grundstücksmarkt transparenter zu machen und somit eine einheitliche Preisbildung bei den verschiedenen Grundstücksarten zu fördern. Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich fortgeschrieben.

Da die in diesem Bericht enthaltenen Daten den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wiedergeben, können die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles durchaus von den gültigen Marktdaten abweichen.

Neben dem Grundstücksmarktbericht hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss flächendeckende zonale Bodenrichtwertkarte für den Bereich der Stadt Neuss ermittelt (Stand 01.01.2014). Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Web-Adresse

www.borisplus.nrw.de



veröffentlicht. Unter dieser Adresse sind auch weitergehende Informationen zum Geschehen auf dem Neusser Grundstücksmarkt zu erhalten.

1.3 Informationen zum Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse sind mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960 eingerichtet worden. Sie sind Kollegialgremien, selbständige, im Rahmen ihrer Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenen staatliche und damit dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtungen. Die im Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter -aus Bereichen der Bauwirtschaft, der Immobilienwirtschaft, des Bankwesens, der Land- und Forstwirtschaft und des Vermessungswesens- verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und ihrer langjährigen Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Rechtsgrundlagen für die Gutachterausschüsse sind u.a.

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- die Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)

in der jeweils gültigen Fassung.

Zu den gesetzlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehören insbesondere:

- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Die Gutachterausschüsse verfügen über eine Kaufpreissammlung, die ihnen einen umfassenden Marktüberblick ermöglicht.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist

jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von den beurkundenden Stellen in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Sowohl der Inhalt der Vertragsabschriften als auch sämtliche personenbezogenen Daten unterliegen dem Datenschutz und werden streng vertraulich behandelt.

Zur Unterstützung ihrer Arbeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die bei der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Liegenschaften und Vermessung der Stadt Neuss eingerichtet ist. Sie führt nach Weisung des Gutachterausschusses folgende Arbeiten aus:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und ergänzender Datensammlungen
- Vorbereitung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung von Mietwertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Zusammenstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten.

Daneben ist die Geschäftsstelle für die Antragsannahme und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten sowie für die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte zuständig.

In §1 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) vom 23.03.2004 ist geregelt, dass im Land Nordrhein-Westfalen für die Bereiche der Kreise, kreisfreien Städte und großen kreisangehörigen Städte je ein Gutachterausschuss gebildet wird. Es existieren im Bereich des Rhein- Kreis Neuss zwei Gutachterausschüsse. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss für das Stadtgebiet der Stadt Neuss und der Gutachterausschuss für den Rhein-Kreis Neuss für das übrige Kreisgebiet.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen u. a. dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

2. Zuständigkeitsbereich

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

Neuss ist Sitz großer privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe und bedeutender Industriestandort. Auf rund 99,53 km² leben 155.568 Menschen (Dichte = 1.563 EW/km²; Stand: Dezember 2013).



Neben den besiedelten oder für infrastrukturelle Maßnahmen genutzten Flächen werden aber auch noch ca. 45 % der Fläche des Stadtgebietes land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Verkehrsmäßig bildet das Stadtgebiet Neuss einen ergänzenden Knotenpunkt zu dem der Landeshauptstadt Düsseldorf mit idealem Anschluss an den Flughafen Düsseldorf. Die Bundesautobahnen A 46, A 52 und A 57, sechs Bahnlinien und nicht zuletzt der Neusser Hafen mit 17,5 km Uferlänge sorgen für ideale Verkehrsanschlüsse.

3. Grundstücksverkehr

3.1 Vertragsabschlüsse

3.1.1 Veränderungen zum Vorjahr

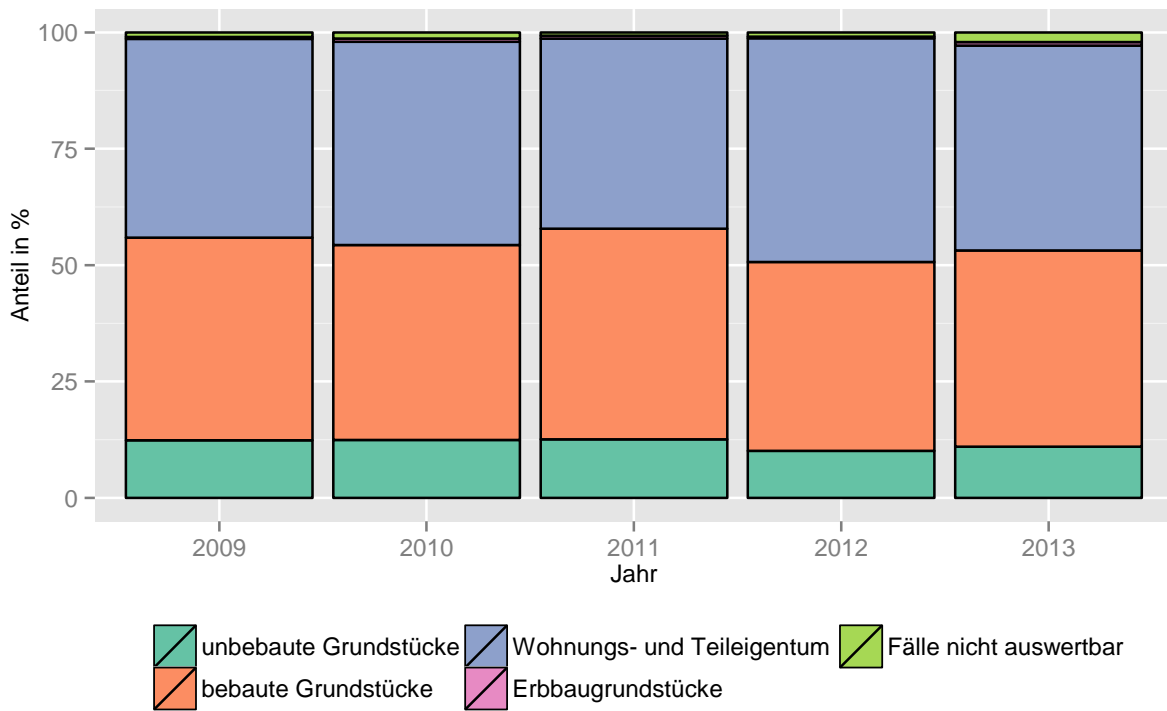
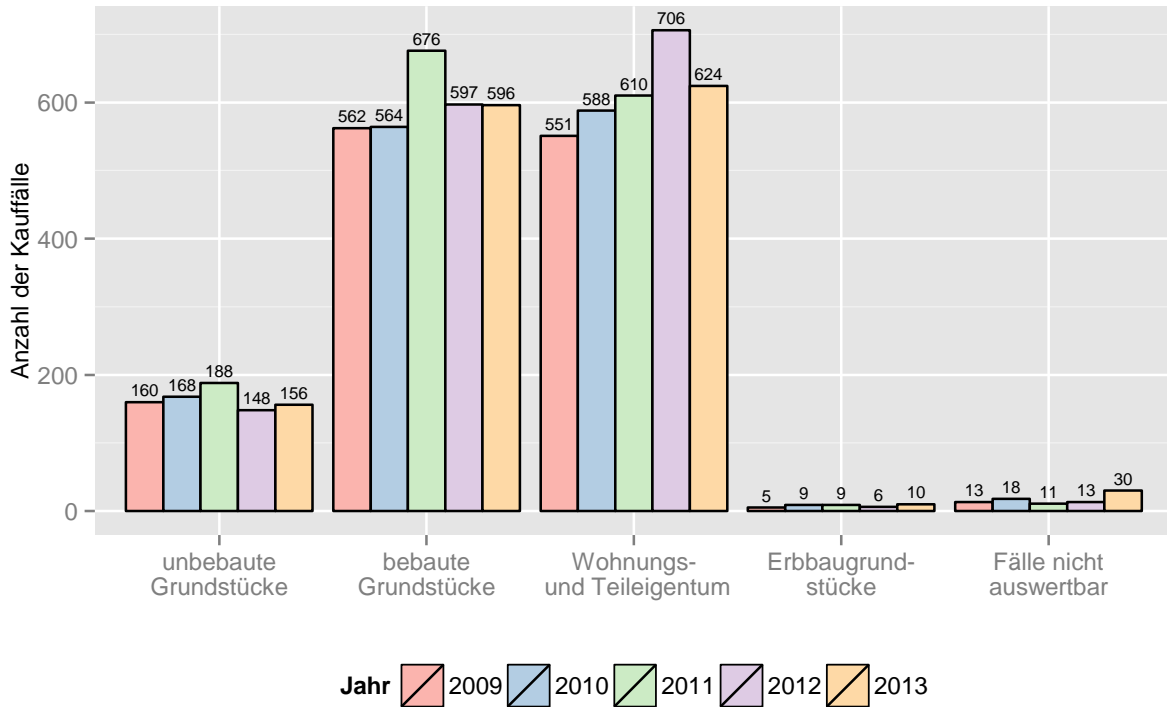
Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2013 (Auswertestand 15.01.2014) insgesamt

1.360 Vertragsurkunden

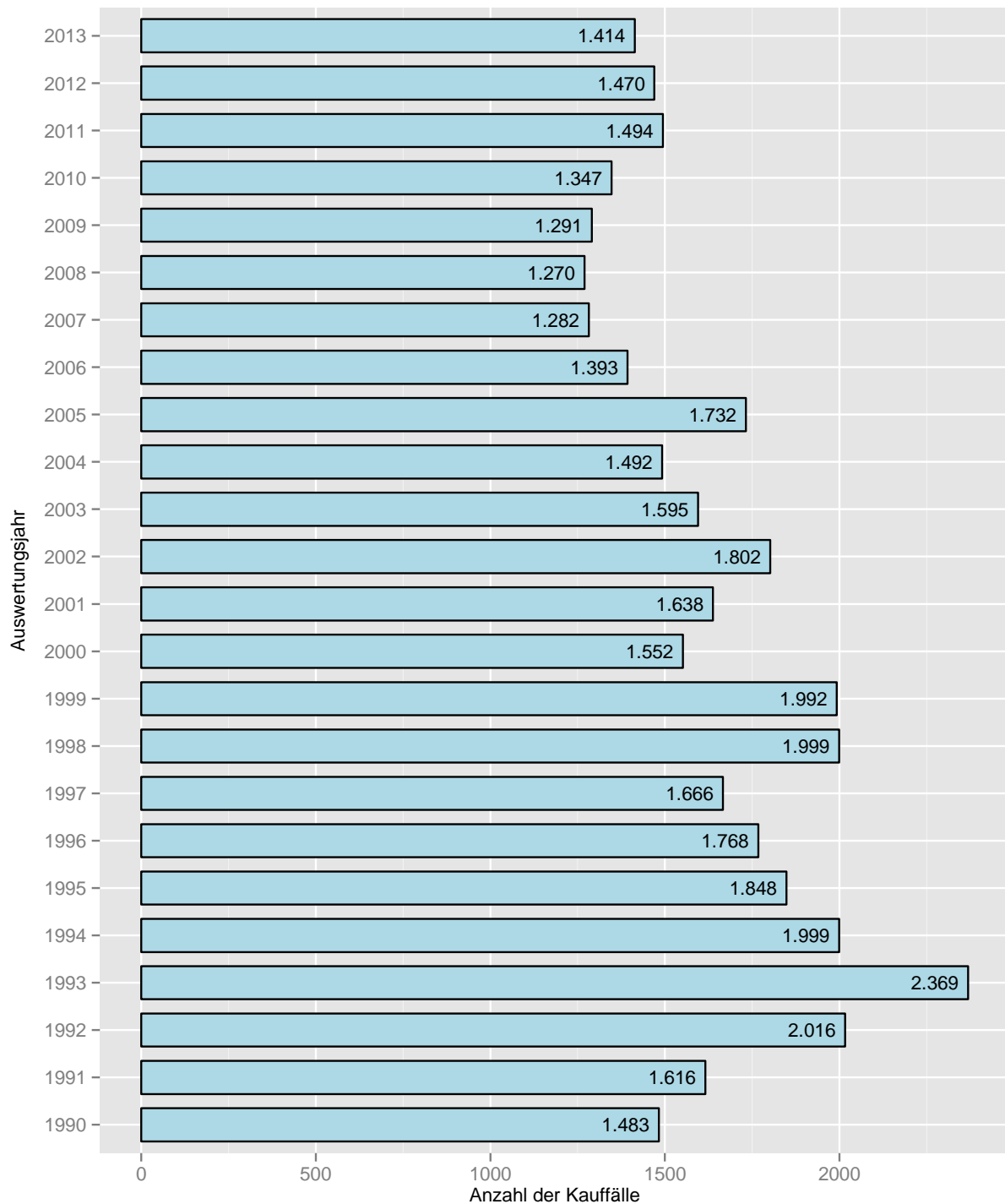
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.360 Vertragsurkunden **1.414** Kauffälle beurkundet.

Die Aufteilung der Kauffälle auf die einzelnen Grundstücksteilmärkte können den nachfolgenden Diagrammen entnommen werden.

Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Grundstücksmärkte

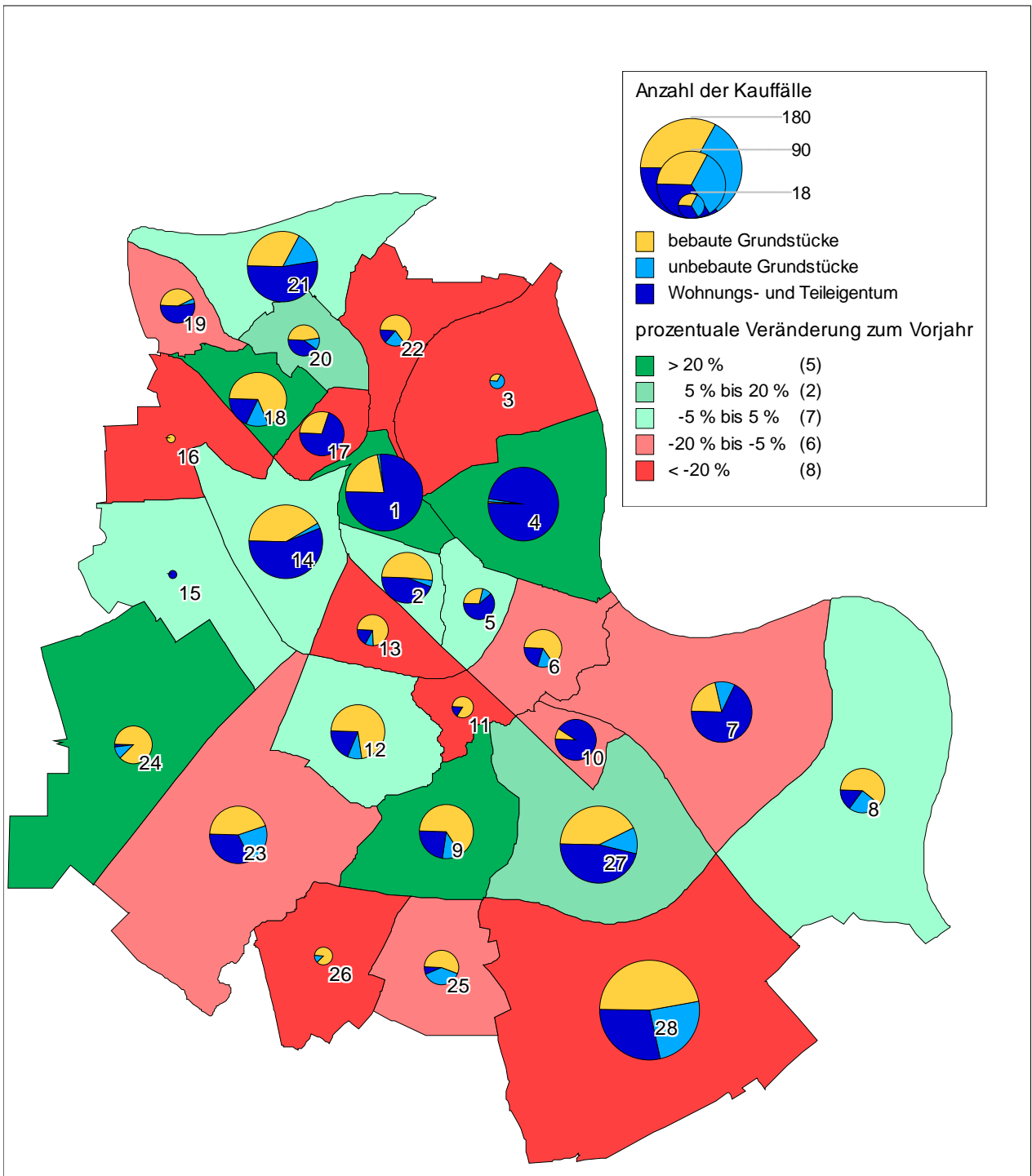


3.1.2 Langfristige Entwicklung



Diese Zahlen sind Mindestangaben, da zum Einen zu vermuten ist, dass nicht alle Vertragsabschriften den Gutachterausschuss erreichen, und zum Anderen zwar die Angebote zum Abschluss eines Kaufvertrages vorliegen, die Annahmeerklärungen jedoch oftmals dem Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden. Angebotsurkunden ohne bestätigte Annahme werden nicht in die Statistik aufgenommen.

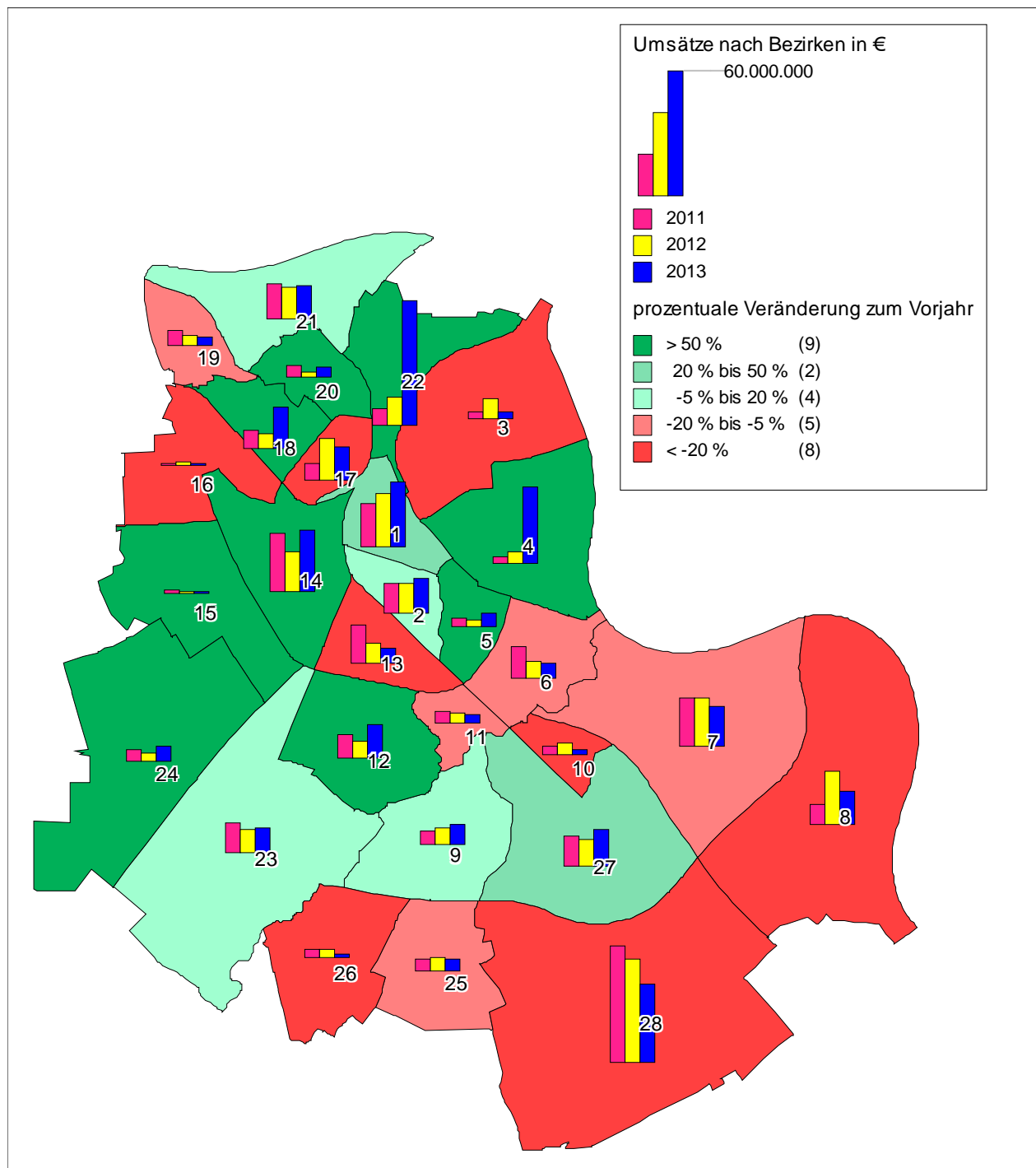
3.1.3 Anzahl der Kauffälle in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

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

3.1.4 Umsätze in den statistischen Bezirken



Statistische Bezirke

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

3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2013 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 412 Millionen € umgesetzt. Die nachfolgenden Tabellen und Grafiken zeigen die gesamten Geldumsätze sowie die Umsätze der einzelnen Grundstücksteilmärkte auf.

- Gesamtumsätze aller Teilmärkte

- unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **alle** Entwicklungszustände
 - nur Wohnbauflächen
 - nur Flächen in Misch- und Kerngebieten
 - nur Gewerbebauflächen

- schlüsselfertig bebaute Grundstücke
- Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Weiterverkäufe

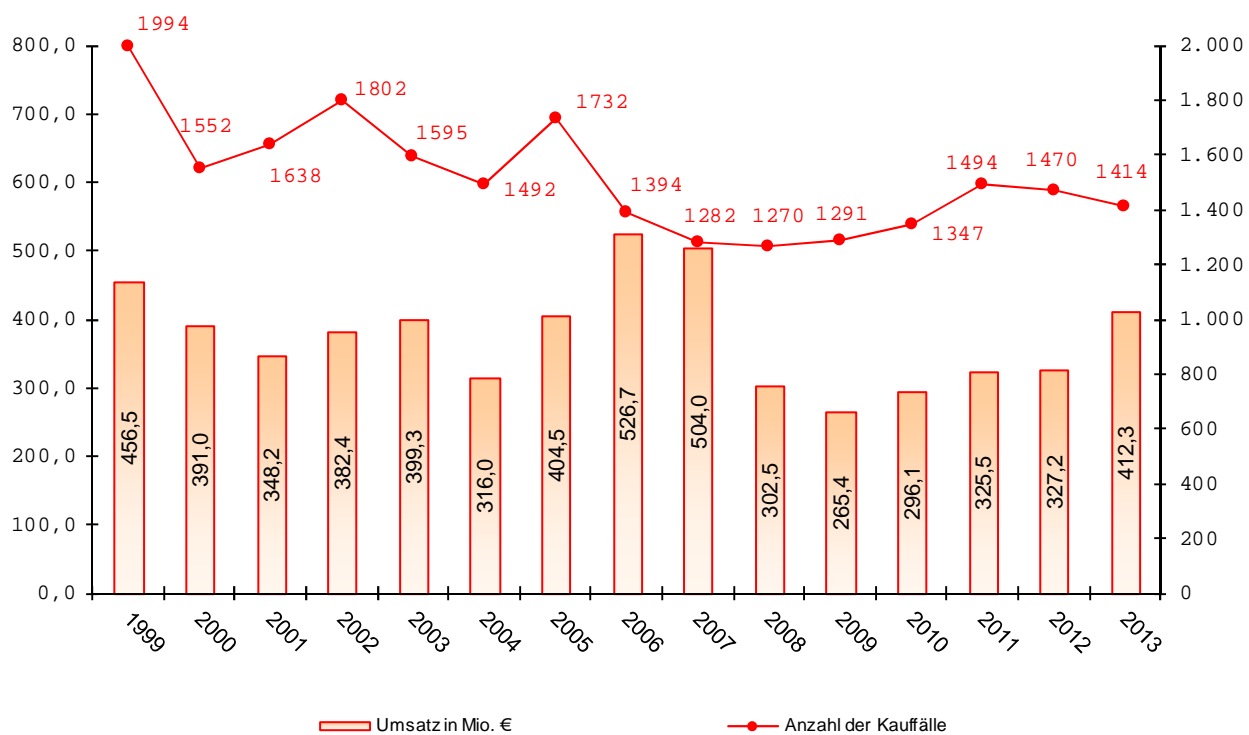
- in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Weiterverkäufe

- Mehrfamilienhäuser

3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte

Umsätze gesamt		
Jahr	€	Anzahl der Kauffälle
1999	456.465.099	1994
2000	390.963.023	1552
2001	348.224.824	1638
2002	382.415.490	1802
2003	399.304.824	1595
2004	315.952.681	1492
2005	404.521.436	1732
2006	526.721.611	1394
2007	503.992.447	1282
2008	302.452.856	1270
2009	265.369.723	1291
2010	296.100.206	1347
2011	325.469.031	1494
2012	327.158.905	1470
2013	412.342.989	1414

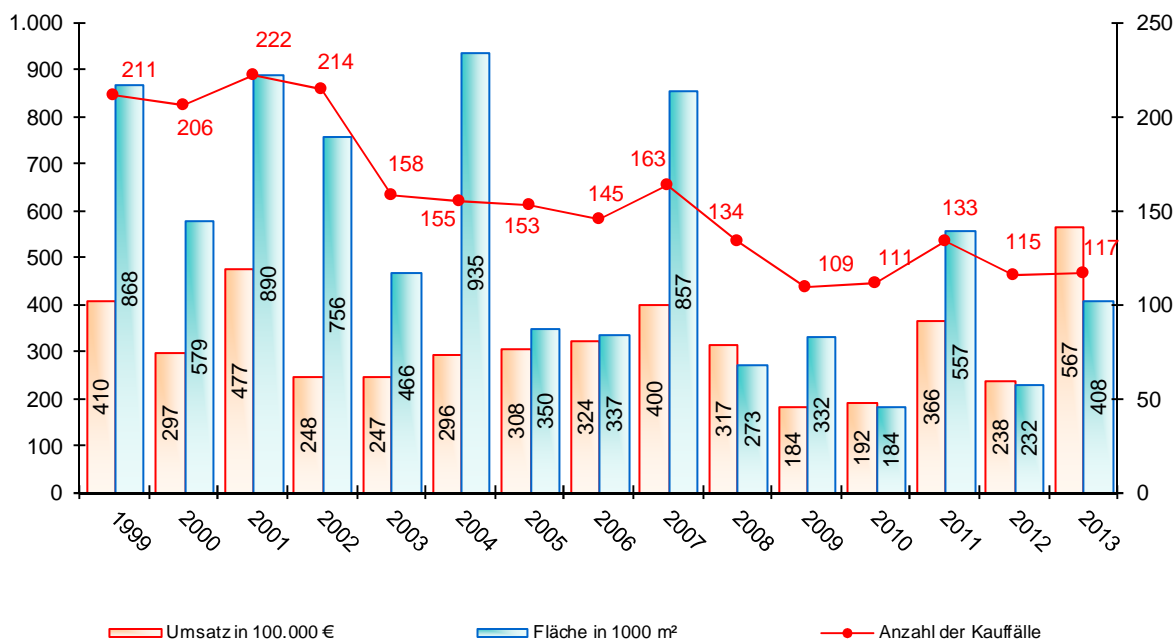
Umsätze seit 1999



3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile (nur Notarverträge)

unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile alle Entwicklungszustände			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	41.007.791	868.444	211
2000	29.688.983	579.468	206
2001	47.726.735	889.620	222
2002	24.837.720	756.109	214
2003	24.674.816	466.112	158
2004	29.553.709	934.869	155
2005	30.843.869	350.135	153
2006	32.438.474	336.542	145
2007	40.014.173	856.817	163
2008	31.676.368	273.382	134
2009	18.393.186	331.723	109
2010	19.204.047	183.663	111
2011	36.597.508	557.348	133
2012	23.780.750	231.760	115
2013	56.661.548	407.896	117

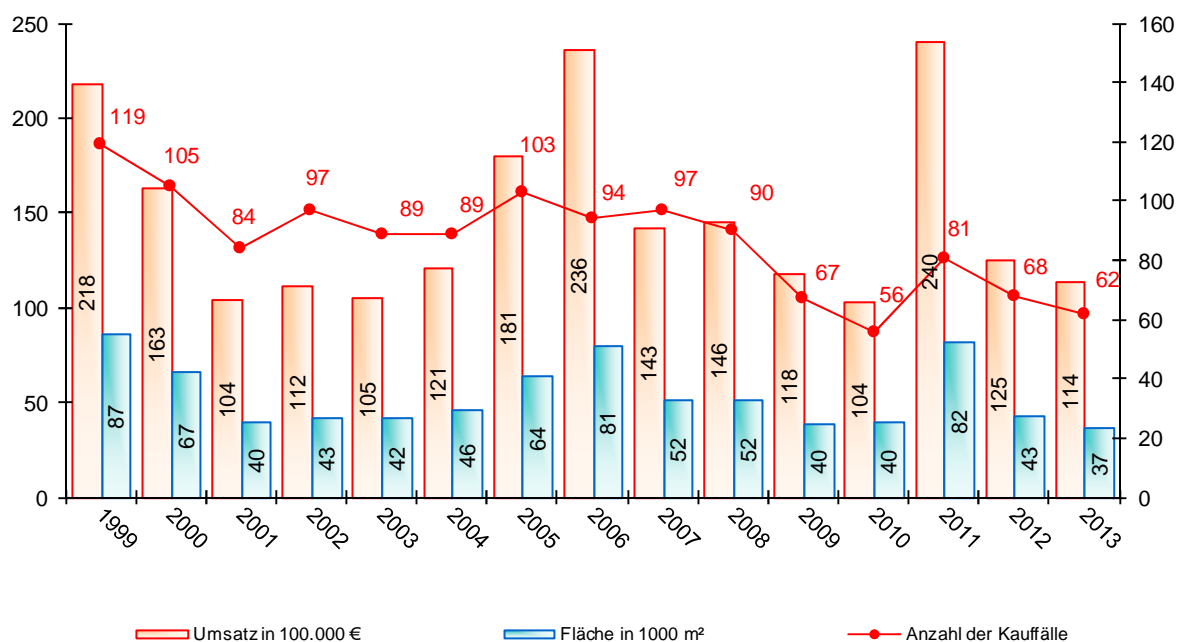
Umsätze seit 1999



Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Wohnbauflächen, Flächen in Misch- und Kerngebieten, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

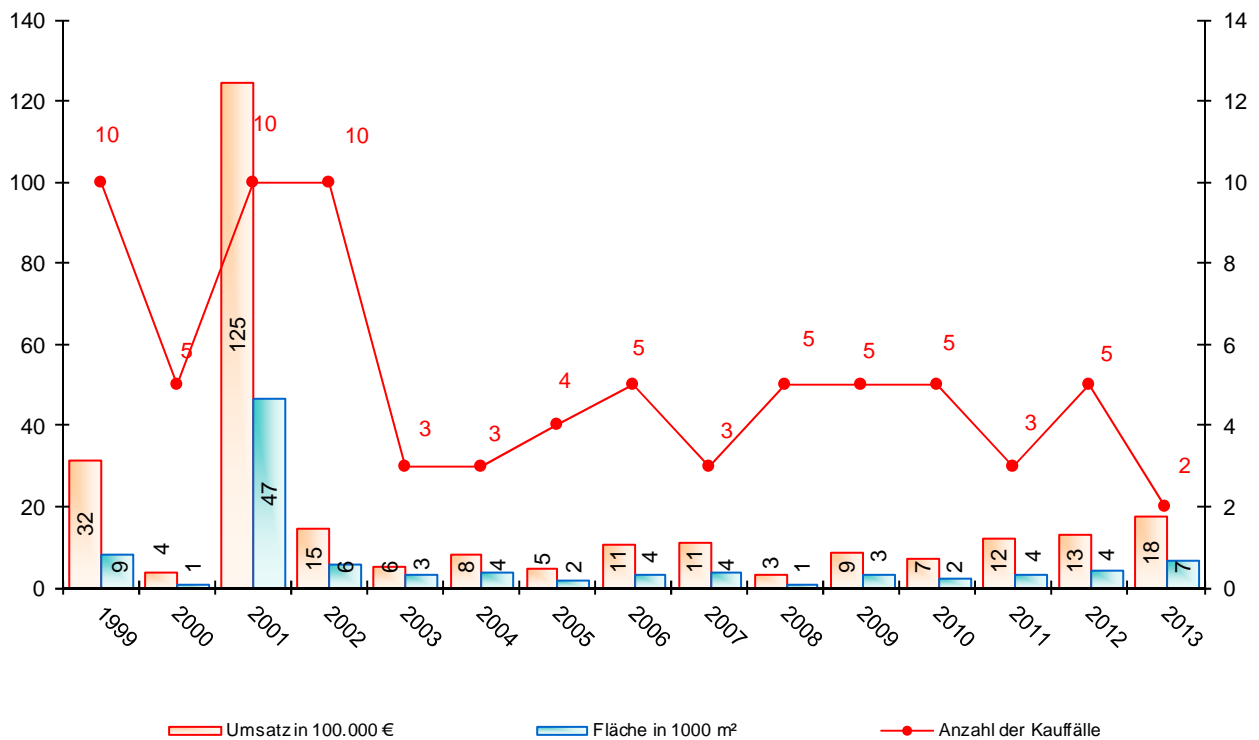
unbebaute Grundstücke - Wohnbauflächen -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	21.821.331	86.849	119
2000	16.329.284	66.517	105
2001	10.436.240	40.299	84
2002	11.215.700	42.533	97
2003	10.524.001	42.318	89
2004	12.126.133	46.124	89
2005	18.086.935	63.913	103
2006	23.597.804	80.510	94
2007	14.283.451	52.005	97
2008	14.600.602	52.113	90
2009	11.844.996	39.507	67
2010	10.356.969	39.628	56
2011	24.012.137	82.200	81
2012	12.511.603	42.891	68
2013	11.380.963	36.986	62

Umsätze seit 1999



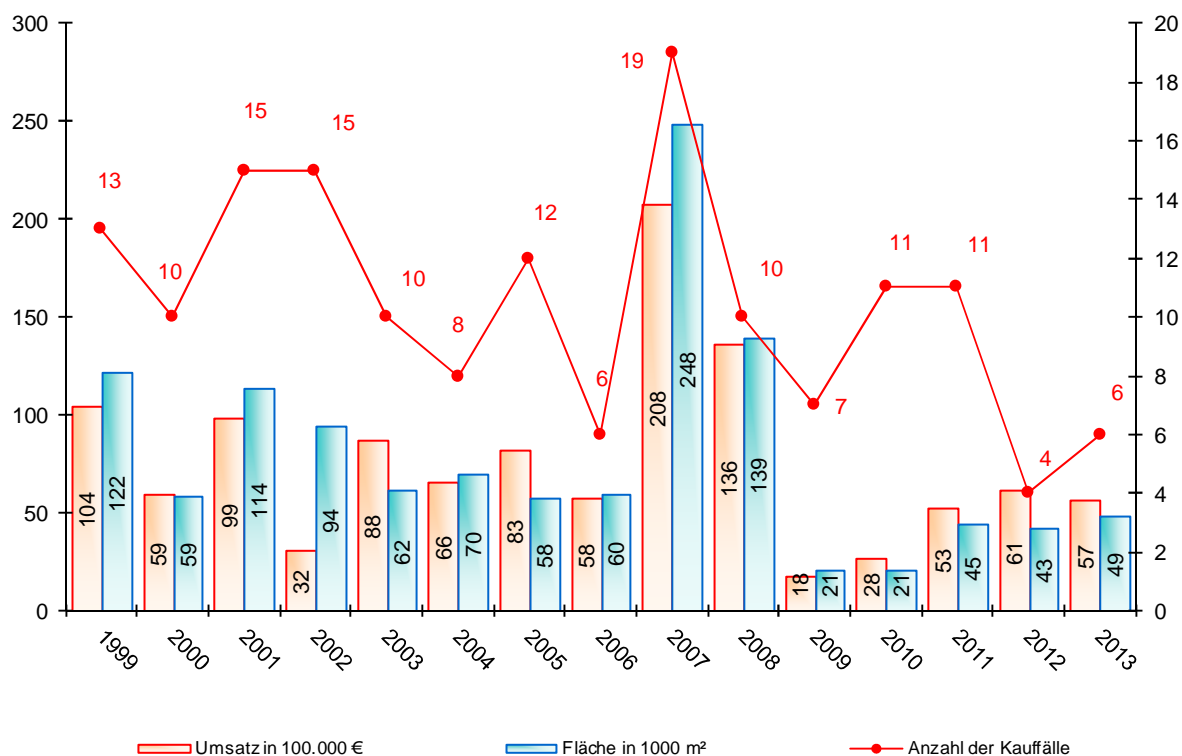
unbebaute Grundstücke - nur Flächen in Misch- und Kerngebieten -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	3.174.146	8.564	10
2000	375.263	816	5
2001	12.492.051	46.687	10
2002	1.461.438	5.938	10
2003	555.200	3.348	3
2004	835.000	3.721	3
2005	497.371	1.958	4
2006	1.089.808	3.647	5
2007	1.132.912	3.991	3
2008	332.248	1.111	5
2009	893.000	3.364	5
2010	735.820	2.286	5
2011	1.240.000	3.519	3
2012	1.306.570	4.457	5
2013	1.755.000	6.756	2

Umsätze seit 1999



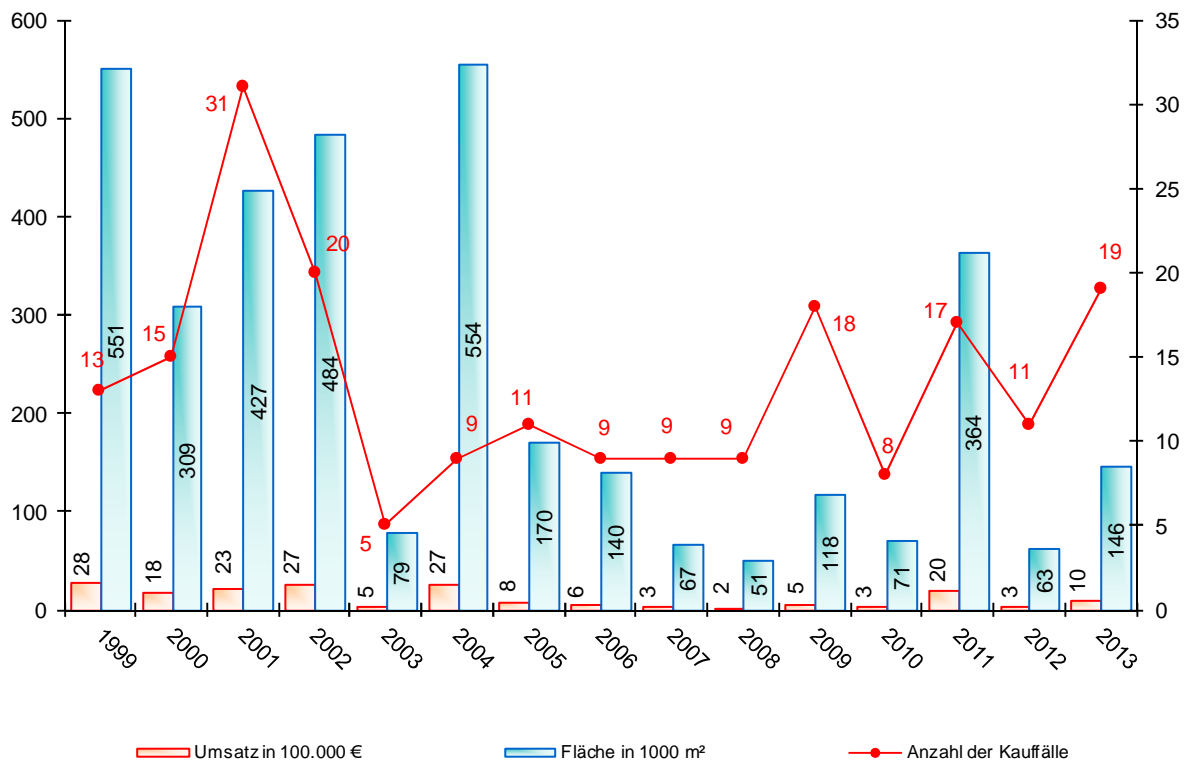
unbebaute Grundstücke - nur Gewerbe- und Industriebauland -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	10.441.393	121.655	13
2000	5.942.920	58.694	10
2001	9.910.004	114.310	15
2002	3.176.193	94.152	15
2003	8.789.985	61.634	10
2004	6.612.590	69.782	8
2005	8.267.627	57.747	12
2006	5.828.794	59.593	6
2007	20.808.455	248.405	19
2008	13.647.306	139.379	10
2009	1.792.048	21.312	7
2010	2.761.710	21.142	11
2011	5.322.635	44.702	11
2012	6.144.380	42.566	4
2013	5.664.355	48.785	6

Umsätze seit 1999



unbebaute Grundstücke - nur Agrarland * Acker * -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	2.776.150	551.452	13
2000	1.781.666	308.541	15
2001	2.308.129	427.012	31
2002	2.652.316	483.970	20
2003	465.668	78.649	5
2004	2.742.605	554.446	9
2005	804.681	170.188	11
2006	634.356	139.631	9
2007	342.145	67.269	9
2008	236.555	51.221	9
2009	546.354	118.429	18
2010	315.372	70.544	8
2011	2.039.786	363.870	17
2012	308.205	63.439	11
2013	990.196	145.516	19

Umsätze seit 1999

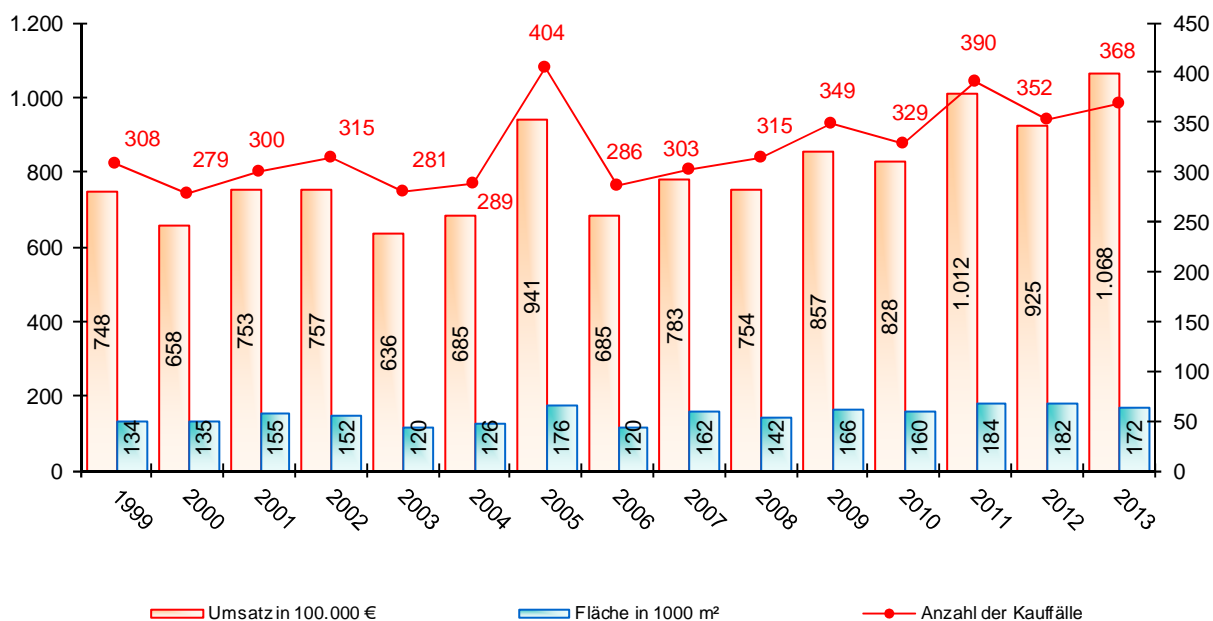


3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke (nur Notarverträge)

Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.

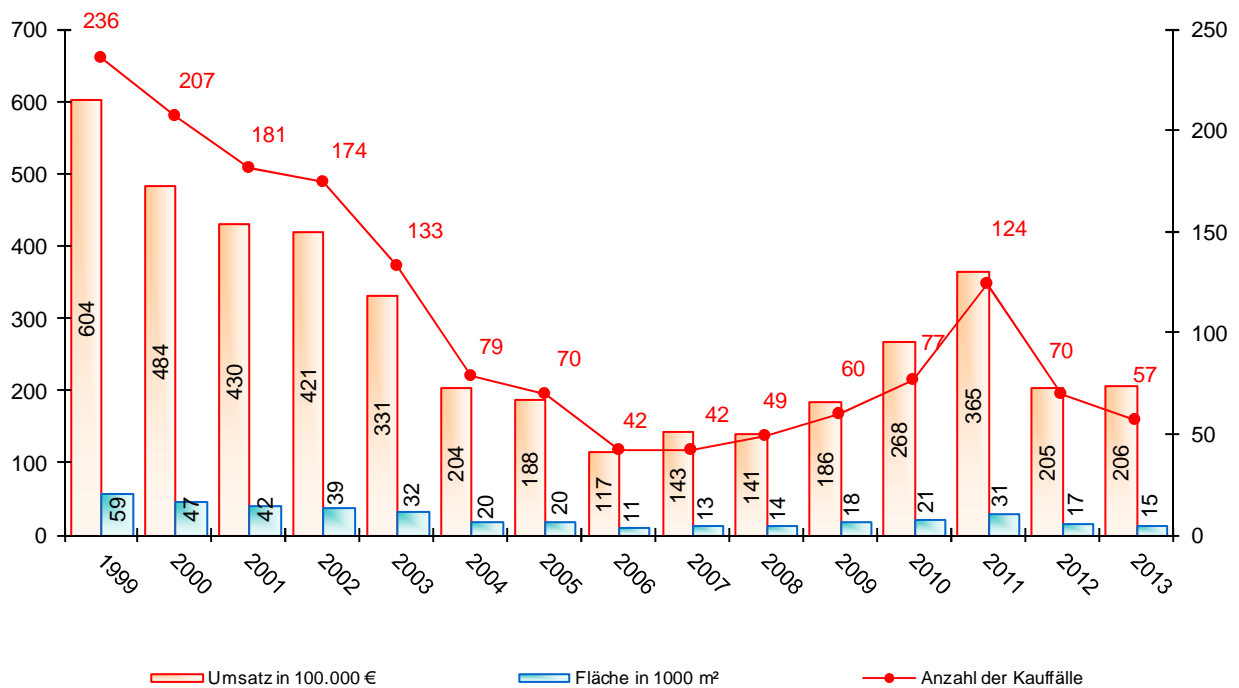
bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * Weiterverkäufe *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	74.814.042	134.468	308
2000	65.838.425	135.395	279
2001	75.338.175	155.093	300
2002	75.654.053	151.524	315
2003	63.637.750	120.182	281
2004	68.540.086	126.468	289
2005	94.091.699	176.048	404
2006	68.497.474	120.008	286
2007	78.280.721	162.438	303
2008	75.414.363	142.296	315
2009	85.720.090	166.208	349
2010	82.796.400	159.886	329
2011	101.216.620	184.309	390
2012	92.501.836	181.582	352
2013	106.829.281	171.910	368

Umsätze seit 1999



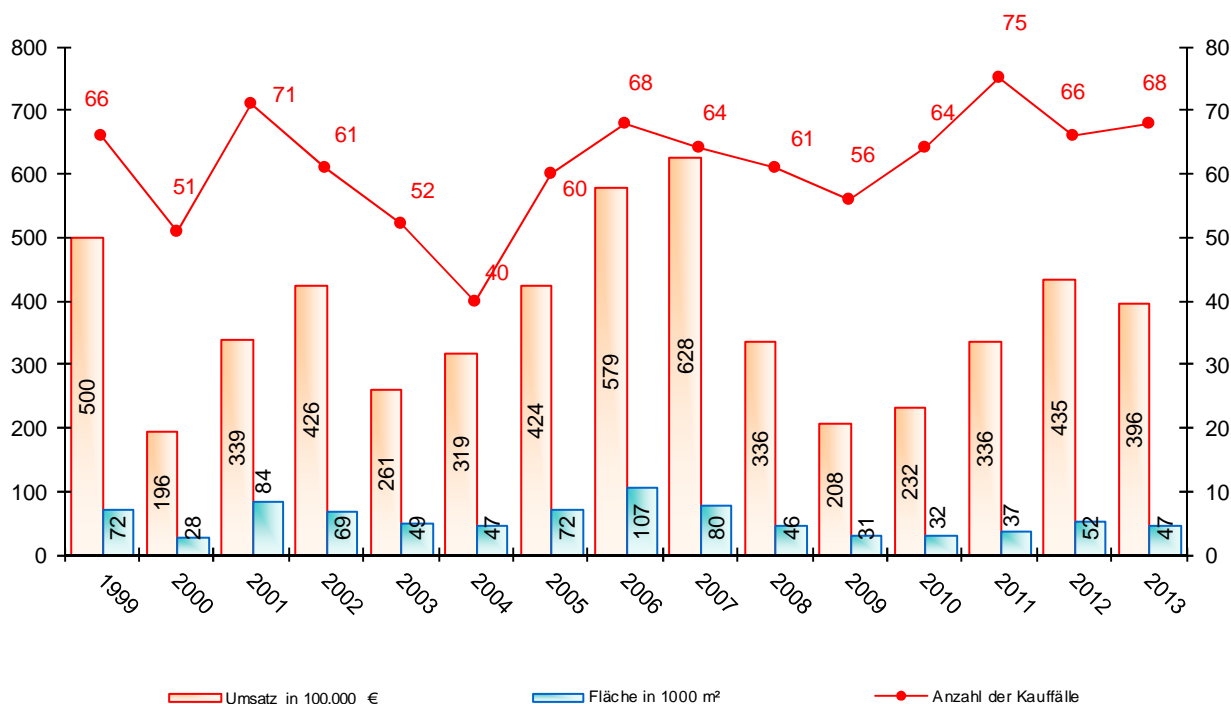
bebaute Grundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser * schlüsselfertige Neubauten *			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	60.425.019	59.288	236
2000	48.383.038	47.110	207
2001	43.028.413	41.961	181
2002	42.074.126	39.098	174
2003	33.081.556	31.898	133
2004	20.438.507	19.594	79
2005	18.783.366	19.574	70
2006	11.668.714	11.474	42
2007	14.254.737	13.320	42
2008	14.082.157	14.298	49
2009	18.582.768	18.051	60
2010	26.788.286	21.158	77
2011	36.491.023	30.999	124
2012	20.518.076	16.526	70
2013	20.648.825	15.005	57

Umsätze seit 1999



bebaute Grundstücke - Mehrfamilienhäuser -			
Jahr	€	Fläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	49.955.133	71.914	66
2000	19.596.182	28.165	51
2001	33.909.472	83.532	71
2002	42.639.717	68.731	61
2003	26.105.495	49.181	52
2004	31.868.773	46.710	40
2005	42.429.470	72.270	60
2006	57.884.231	107.094	68
2007	62.762.478	79.850	64
2008	33.629.390	46.179	61
2009	20.785.309	31.264	56
2010	23.160.559	32.369	64
2011	33.594.204	36.652	75
2012	43.465.319	52.006	66
2013	39.643.193	46.992	68

Umsätze seit 1999

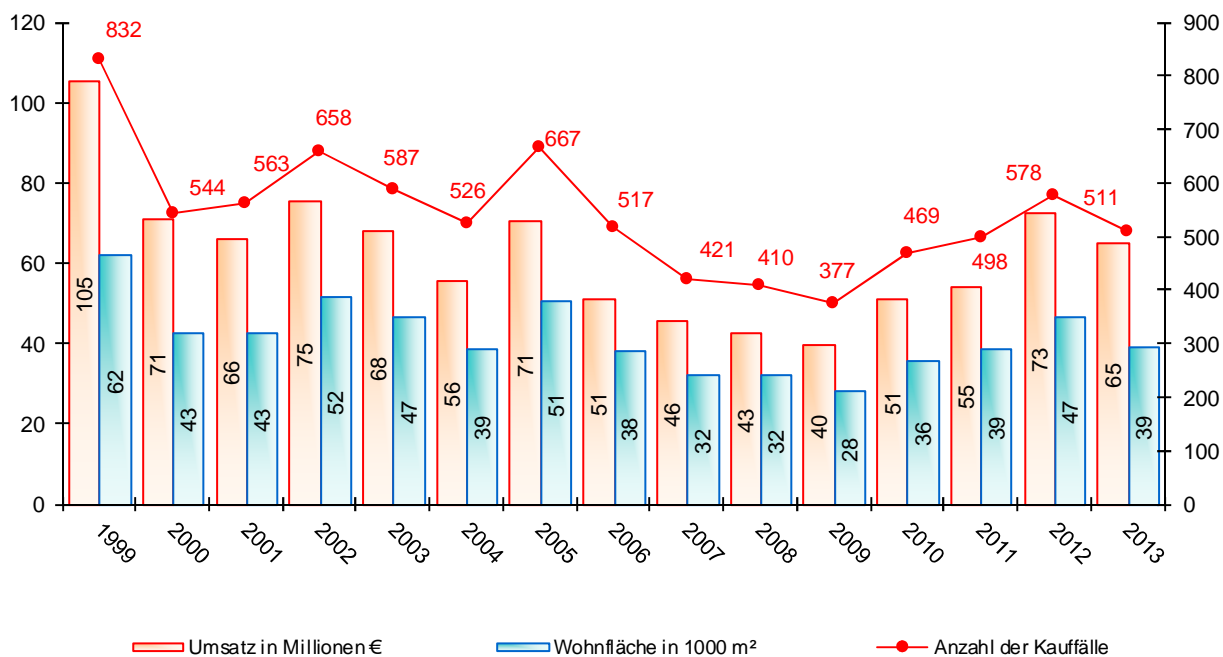


In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis zu 20 % berücksichtigt worden.

3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum (nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

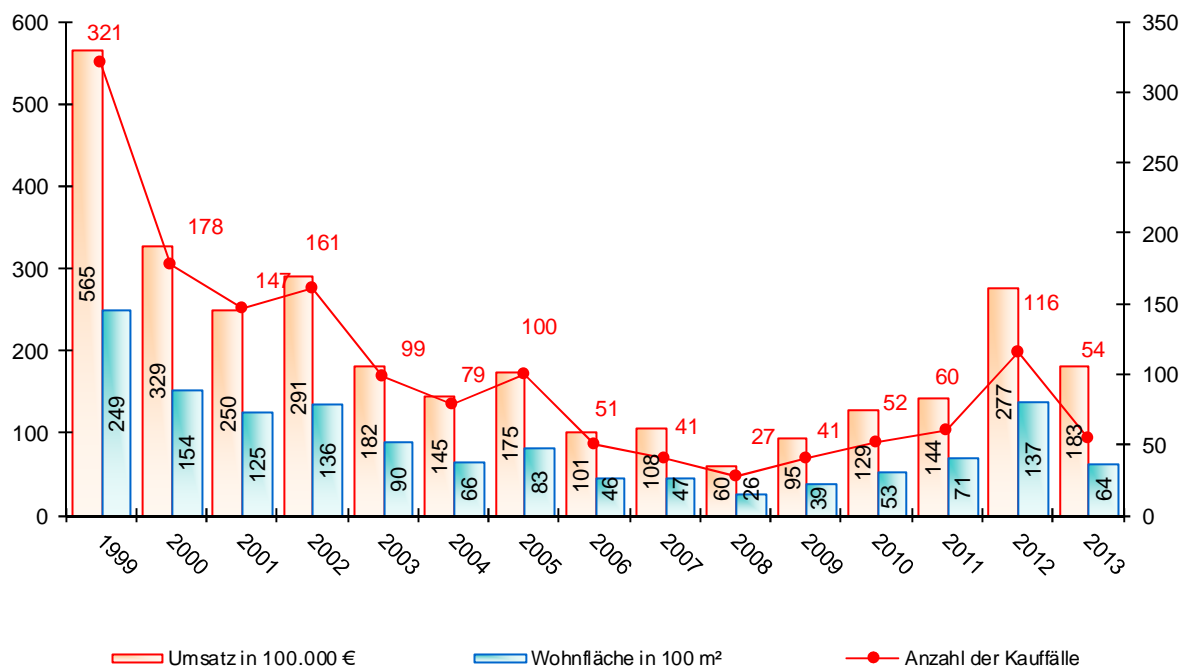
Wohnungseigentum alle Teilmärkte			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	105.496.453	62.099	832
2000	71.148.222	42.964	544
2001	66.471.569	42.800	563
2002	75.461.736	51.647	658
2003	68.422.414	46.789	587
2004	55.843.767	38.890	526
2005	70.602.306	50.544	667
2006	51.053.900	38.352	517
2007	45.631.159	32.368	421
2008	42.617.230	32.208	410
2009	39.599.747	28.232	377
2010	51.345.073	36.091	469
2011	54.509.892	38.845	498
2012	72.826.072	46.821	578
2013	65.223.809	39.149	511

Umsätze seit 1999



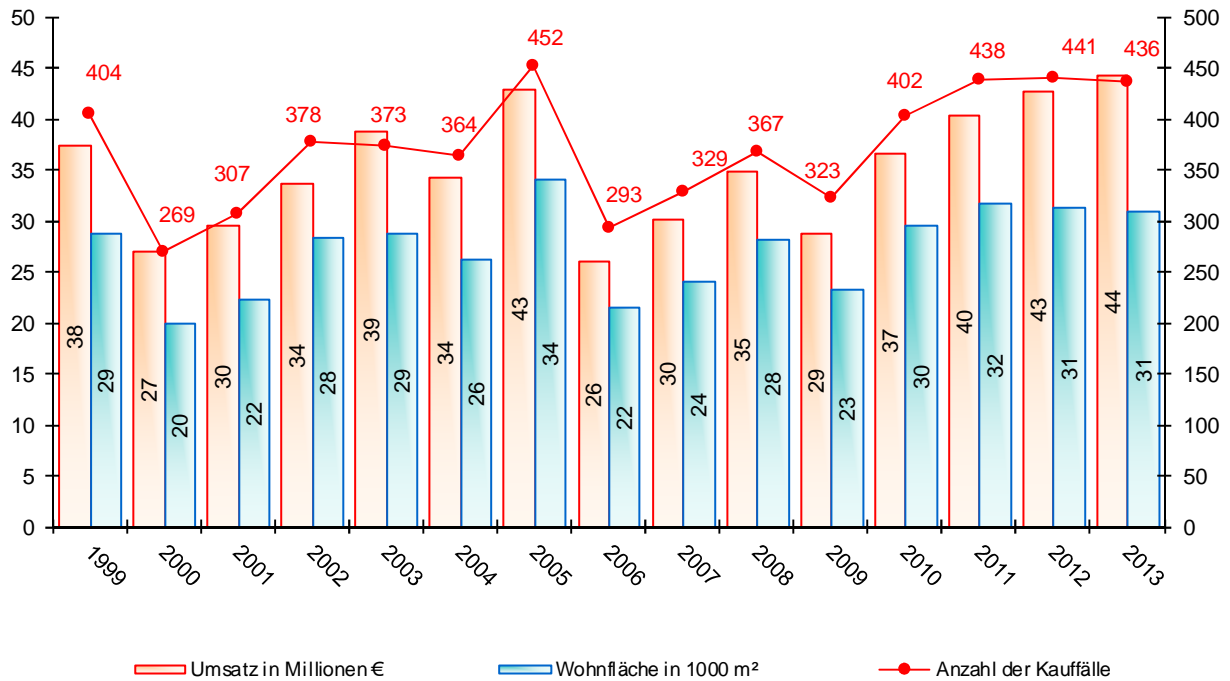
neuerstelltes Wohnungseigentum ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	56.535.866	24.916	321
2000	32.884.392	15.350	178
2001	24.961.503	12.530	147
2002	29.133.887	13.615	161
2003	18.207.248	9.027	99
2004	14.461.911	6.565	79
2005	17.519.904	8.289	100
2006	10.089.740	4.623	51
2007	10.781.534	4.671	41
2008	6.018.130	2.646	27
2009	9.484.400	3.858	41
2010	12.939.822	5.281	52
2011	14.382.056	7.093	60
2012	27.726.933	13.729	116
2013	18.251.462	6.363	54

Umsätze seit 1999



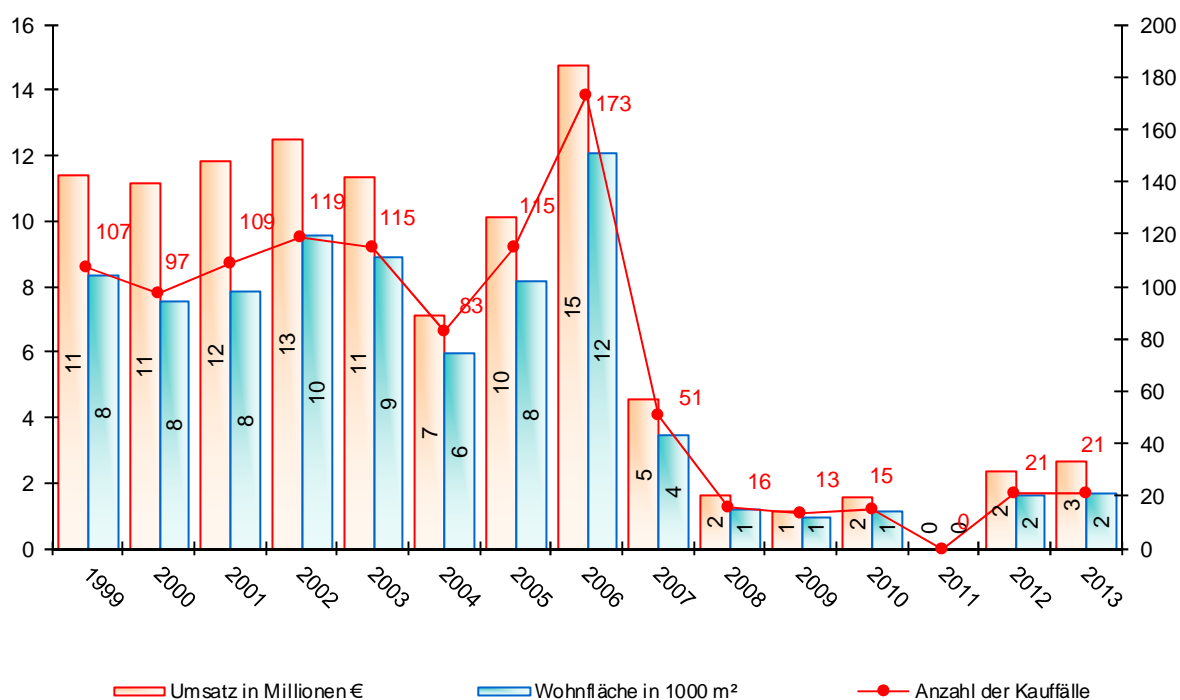
neuerstelltes Wohnungseigentum ** Weiterverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	37.527.081	28.835	404
2000	27.061.003	20.015	269
2001	29.659.024	22.409	307
2002	33.798.576	28.464	378
2003	38.834.914	28.861	373
2004	34.250.886	26.352	364
2005	42.917.404	34.057	452
2006	26.095.395	21.616	293
2007	30.274.512	24.193	329
2008	34.920.374	28.311	367
2009	28.856.041	23.374	323
2010	36.739.897	29.637	402
2011	40.327.155	31.752	438
2012	42.732.147	31.470	441
2013	44.259.087	31.073	436

Umsätze seit 1999



in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen ** Erstverkäufe **			
Jahr	€	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Kauffälle
1999	11.433.506	8.348	107
2000	11.202.827	7.599	97
2001	11.851.043	7.861	109
2002	12.529.273	9.568	119
2003	11.380.250	8.901	115
2004	7.130.969	5.973	83
2005	10.164.998	8.208	115
2006	14.788.687	12.113	173
2007	4.573.898	3.504	51
2008	1.678.725	1.251	16
2009	1.188.606	1.000	13
2010	1.592.987	1.173	15
2011	0	0	0
2012	2.366.993	1.622	21
2013	2.713.260	1.713	21

Umsätze seit 1999



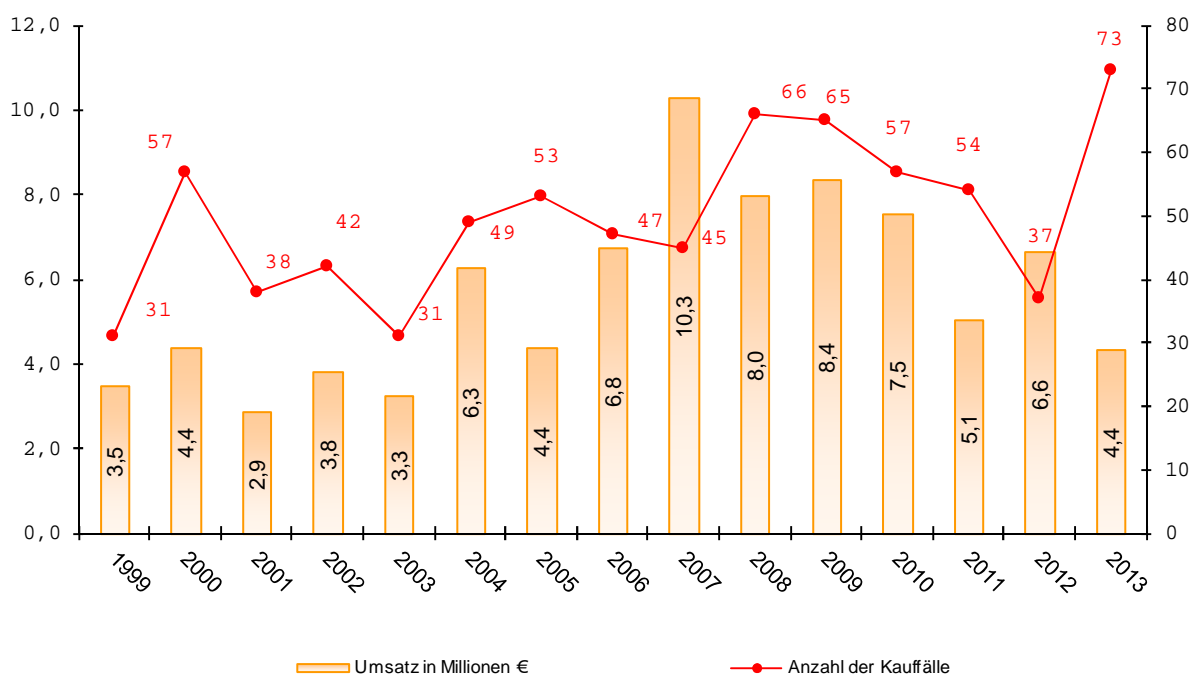
3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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

Nachfolgende Tabelle und Grafik zeigt die Anzahl und die Umsätze der Zwangsversteigerungszuschläge für alle Grundstücksteilmärkte.

Umsätze gesamt		
Jahr	€	Anzahl der Kauffälle
1999	3.499.179	31
2000	4.392.099	57
2001	2.870.364	38
2002	3.803.800	42
2003	3.283.302	31
2004	6.266.162	49
2005	4.406.100	53
2006	6.762.195	47
2007	10.310.460	45
2008	7.994.313	66
2009	8.372.450	65
2010	7.536.120	57
2011	5.053.311	54
2012	6.645.035	37
2013	4.368.467	73

Umsätze seit 1999



4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)

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

Da die Entwicklung der Grundstückspreise nicht in allen Teilen des Zuständigkeitsbereiches gleichförmig verlaufen ist, sind unterschiedliche Indexreihen ermittelt worden, um dem unterschiedlichen Preisniveau der einzelnen Teilmärkte Rechnung zu tragen.

Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

- Wohnbauland Stadt Neuss in den Grenzen seit 01.01.1975
- Wohnbauland Statistische Bezirke 2 bis 22 ¹⁾
- Wohnbauland Statistische Bezirke 23 bis 28 ²⁾
- Bauland Innenstadt Statistischer Bezirk 1
- Gewerbe- und Industriebauland
- reines Agrarland (Ackerland, Grünland)

Alle Bodenpreisindexreihen für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf das Jahr **1995 = 100**; die Indexzahlen auf die Jahresmitte.

Die nachfolgenden Seiten zeigen die tabellarische Darstellung der Bodenpreisindexreihen für die unbebauten Grundstücke.

Die grafische Darstellung für die Teilmärkte "Wohnbauland" mit Teilmärkten für bebaute Grundstücke in Verbindung mit der Darstellung des Lebenshaltungskostenindex, des Index Bruttoeinkommen und des Baukostenindex wird im Abschnitt 7 vorgenommen.

¹⁾ Neusser Stadtgebiet im Wesentlichen in den Grenzen vor der Kommunalen Neugliederung 1975

²⁾ Übriges Stadtgebiet

zu ¹⁾ und ²⁾ siehe auch Anhang 1 ' Übersicht Statistische Bezirke 01 - 28 '

- Indexreihen unbebaute Grundstücke -
(Gleitender Durchschnitt über 3 Jahre)

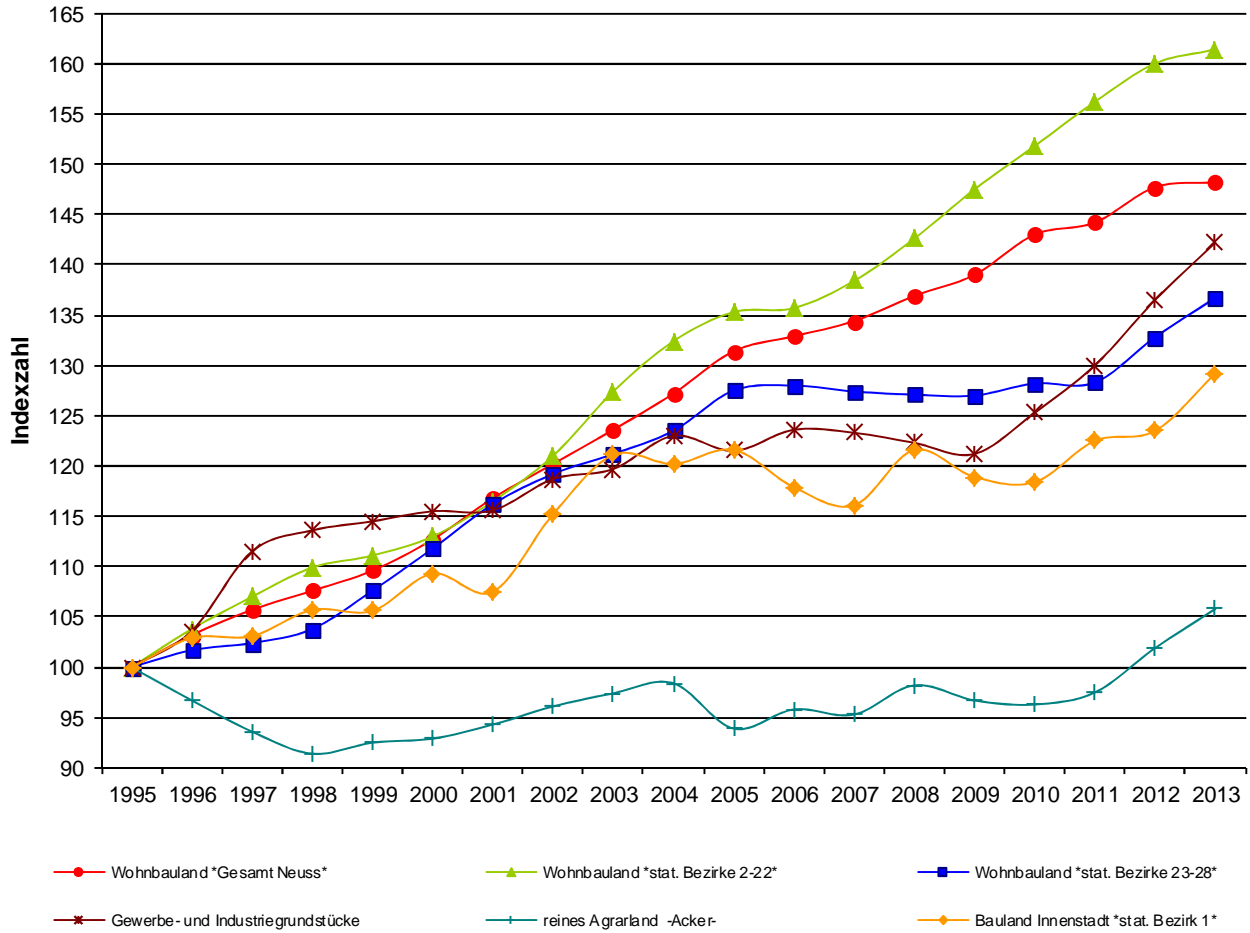
Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss seit 01.01.1975	Wohnbauland stat.Bezirke 2 bis 22	Wohnbauland stat.Bezirke 23 bis 28	Bauland Innenstadt stat.Bezirk 1	Gewerbe- und Industrie	reines Agrarland
1980	55,0 16,0 %	59,6 17,3 %	49,7 14,7 %	51,8 15,3 %	61,6 3,9 %	110,3 9,3 %
1981	63,8 11,6 %	69,9 10,6 %	57,0 13,2 %	59,7 12,4 %	64,0 - 1,9 %	120,6 - 5,0 %
1982	71,2 2,7 %	77,3 - 0,1 %	64,5 5,7 %	67,1 2,7 %	62,8 - 4,5 %	114,6 - 6,0 %
1983	73,1 - 1,6 %	77,2 - 2,7 %	68,2 - 0,7 %	68,9 2,0 %	60,0 - 1,3 %	107,7 0,9 %
1984	71,9 - 5,0 %	75,1 - 4,0 %	67,7 - 7,1 %	70,3 1,3 %	59,2 3,4 %	108,7 0,8 %
1985	68,3 - 3,7 %	72,1 - 2,8 %	62,9 - 5,2 %	71,2 8,0 %	61,2 1,1 %	109,6 - 5,7 %
1986	65,8 0,2 %	70,1 - 0,7 %	59,6 0,0 %	76,9 3,6 %	61,9 - 1,0 %	103,4 - 4,2 %
1987	65,9 2,3 %	69,6 1,0 %	59,6 4,0 %	79,7 3,4 %	61,3 3,9 %	99,1 - 7,2 %
1988	67,4 4,7 %	70,3 3,6 %	62,0 6,3 %	82,4 0,2 %	63,7 6,0 %	92,0 - 1,7 %
1989	70,6 5,8 %	72,8 5,2 %	65,9 6,7 %	82,6 6,5 %	67,5 15,3 %	90,4 3,5 %
1990	74,7 7,5 %	76,6 8,7 %	70,3 5,1 %	88,0 1,3 %	77,8 9,6 %	93,6 - 1,1 %
1991	80,3 11,0 %	83,3 13,4 %	73,9 6,8 %	89,1 3,6 %	85,3 2,7 %	92,6 1,9 %
1992	89,1 6,5 %	94,5 6,0 %	78,9 8,2 %	92,3 0,2 %	87,6 4,2 %	94,4 1,2 %
1993	94,9 4,7 %	100,2 2,2 %	85,4 10,7 %	92,5 2,9 %	91,3 2,2 %	95,5 3,7 %
1994	99,4 0,6 %	102,4 - 2,3 %	94,5 5,8 %	95,2 5,0 %	93,3 7,2 %	99,0 1,0 %
1995	100,0 3,2 %	100,0 3,8 %	100,0 1,7 %	100,0 2,9 %	100,0 3,6 %	100,0 - 3,3 %
1996	103,2 2,4 %	103,8 3,1 %	101,7 0,7 %	102,9 0,2 %	103,6 7,6 %	96,7 - 3,2 %
1997	105,7 1,8 %	107,0 2,7 %	102,4 1,4 %	103,1 2,5 %	111,5 1,9 %	93,6 - 2,4 %
1998	107,6 1,9 %	109,9 1,1 %	103,8 3,7 %	105,7 - 0,1 %	113,6 0,8 %	91,4 1,2 %
1999	109,6 2,8 %	111,1 1,7 %	107,6 3,9 %	105,6 3,5 %	114,5 0,9 %	92,5 0,4 %

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss seit 01.01.1975	Wohnbauland stat.Bezirke 2 bis 22	Wohnbauland stat.Bezirke 23 bis 28	Bauland Innenstadt stat.Bezirk 1	Gewerbe- und Industrie	reines Agrarland
2000	112,7 3,6 %	113,0 3,1 %	111,8 3,9 %	109,3 -1,6 %	115,5 0,1 %	92,9 1,5 %
2001	116,8 2,9 %	116,5 3,9 %	116,2 2,6 %	107,5 7,2 %	115,6 2,7 %	94,3 1,9 %
2002	120,2 2,8 %	121,0 5,3 %	119,2 1,7 %	115,2 5,1 %	118,7 0,8 %	96,1 1,4 %
2003	123,6 2,9 %	127,4 3,9 %	121,2 1,9 %	121,1 -0,7 %	119,7 2,8 %	97,4 1,0 %
2004	127,2 3,3 %	132,4 2,2 %	123,5 3,2 %	120,2 1,2 %	123,0 -1,2 %	98,4 -4,6 %
2005	131,4 1,1 %	135,3 0,3 %	127,5 0,4 %	121,6 -3,0 %	121,5 1,7 %	93,9 2,0 %
2006	132,9 1,1 %	135,7 2,0 %	128,0 -0,5 %	117,9 -1,5 %	123,6 -0,2 %	95,8 -0,5 %
2007	134,4 1,9 %	138,4 3,0 %	127,4 -0,2 %	116,1 4,7 %	123,3 -0,8 %	95,3 3,0 %
2008	136,9 1,5 %	142,6 3,4 %	127,1 -0,1 %	121,6 -2,2 %	122,3 -0,9 %	98,2 -1,5 %
2009	139,0 2,9 %	147,5 2,9 %	127,0 0,9 %	118,9 -0,4 %	121,2 3,4 %	96,7 -0,4 %
2010	143,0 0,8 %	151,8 2,9 %	128,2 0,1 %	118,4 3,5 %	125,3 3,8 %	96,3 1,2 %
2011	144,2 2,4 %	156,2 2,4 %	128,3 3,5 %	122,5 0,8 %	130,0 5,0 %	97,5 4,5 %
2012	147,7 0,3 %	160,0 0,9 %	132,8 2,9 %	123,5 4,6 %	136,5 4,2 %	101,9 3,8 %
2013	148,2	161,4	136,7	129,2	142,2	105,8

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte

Absolutwerte 1995 in € / m²						
Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss seit 01.01.1975	Wohnbauland stat.Bezirke 2 bis 22	Wohnbauland stat.Bezirke 23 bis 28	Bauland Innenstadt stat.Bezirk 1	Gewerbe- und Industrie	reines Agrar- land
1995	213,05	213,58	214,01	395,23	79,27	5,09

Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke seit 1995



4.2 Kovarianzanalysen für unbebaute Grundstücke

4.2.1 Bodenwertanalyse für Wohnbauland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise für Wohnbauland aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 2004 bis 2013 mit Hilfe der mathematischen Statistik (Kovarianzanalyse) untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist eine Gleichung mit deren Hilfe bei sachverständiger kritischer Prüfung ein Vergleichswert für ein unbebautes Wohnbaugrundstück ermittelt werden kann. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke auf aktuelle Wertverhältnisse konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2013.

Von den mehr als 20 verschiedenen Einflussfaktoren der Grundgesamtheit haben die Faktoren Grundstückstiefe, die Lage im Stadtbezirk, der Erschließungszustand und die Wohnlage einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m²Grundstücksfläche. Ein wesentlicher Einfluss der Grundstücksausnutzung (Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl) auf den Bodenwert unbebauter Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke konnte nicht festgestellt werden. Zur Einstufung in die Wohnlageklasse siehe Erläuterungen Seite 35. Eine Übersichtskarte der Wohnlagen in Neuss ist als Anlage dem Marktbericht beigelegt.

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben	
				Fallzahl	Mittel
Y [€/ m ²] =				753	322,59
+ 215,08 - 1,654 * Grundstückstiefe (in m)				753	31,15
	+ 123,89		2, 5	10	372,87
	+ 72,88	falls	6, 7, 8, 12, 14, 17-21	372	348,39
+	+ 52,55	statistischer	11, 13, 27	73	334,99
	+ 32,80	Bezirk	9, 23, 28	256	291,15
	± 0,00		10, 15, 16, 22, 24, 25, 26	42	252,29
	+ 54,82	falls	- beitragsfrei	699	325,50
+	± 0,00	Erschließung	- beitragspflichtig	54	284,99
	+ 150,12		sehr gut	48	417,02
	+ 69,25	falls	gut	221	349,30
+	+ 39,17	Wohnlage	mittel	469	302,16
	+ 0,00		einfach	15	265,86

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,82$$

$$\text{Standardabweichung} = 31,03$$

$$\text{V.K.} = 9,62$$

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für das Jahr 2013 eines 35 m tiefen, erschließungsbeitragsfreien Einfamilienhausgrundstücks im Stadtteil Grimlinghausen (Stadtbezirk 7). Das Grundstück liegt in einer guten Wohnlage.

Bestimmende Gleichung	Angabe	Wert (berechnet)
Y [€ / m ²] =		
215,08 (Konstante)		215,08
- 1,654 * Grundstückstiefe (in m)	35,00	-57,89
+ 123,89		
+ 72,88 falls		
+ + 52,55 statistischer		
+ 32,80 Bezirk		
+ 0,00		
+ 54,82 falls		
+ ± 0,00 Erschließung		
+ 150,12		
+ + 69,25 falls		
+ 39,17 Wohnlage		
+ 0,00		
Vergleichswert in € / m² =		354,14

Es ergibt sich nach der Gleichung für ein Einfamilienhausgrundstück im Stadtteil Grimlinghausen mit den eingangs beschriebenen Merkmalen ein Grundstückswert von rund

354,-- € / m².

Erläuterungen zu den Wohnlageklassen

einfache Wohnlage

Die Wohnlage ist gekennzeichnet durch überwiegende Lage im Einflussbereich starker Immissionen, wie Lärm, Geruch, Rauch, Staub oder einer anderen kontinuierlichen Beeinträchtigung (Industrie- und Gewerbegebiete, außergewöhnliche Verkehrsbelastung), die den Wohnwert erheblich mindert. Hierunter fallen auch eine überwiegend geschlossene Bauweise, wenig Frei- und Grünflächen sowie Mängel in der Infrastruktur, wie das Fehlen öffentlicher Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten oder eine schwache Verkehrsanbindung.

mittlere Wohnlage

Bei dieser Wohnlage, die für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes gilt, liegen keine besonderen Vor- oder Nachteile vor. Belästigungen durch Lärm, Geruch oder Staub reichen nicht über das übliche Maß hinaus. Die Wohngebiete sind überwiegend in mehrgeschossiger Bauweise mit mittlerer Verdichtung oder mit Reihenhäusern bebaut.

gute Wohnlage

Gute Wohnlagen sind gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Bebauung, einer ruhigen, im Wesentlichen nur an Anliegerstraßen gelegenen und gut durchgrünter Lage. Neben ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung können auch mehrgeschossige Wohnlagen vorhanden sein. Weiteres Kriterium dieser Lage ist eine besondere Infrastruktur mit guter Anbindung an die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

sehr gute Wohnlage

Diese Wohnlage ist dominiert durch eine aufgelockerte Bebauung, seine ruhige Wohngegend, eine Durchgrünung des gesamten Wohnquartiers und eine besonders günstige Verkehrsverbindung zur Innenstadt und Infrastruktur. Die Wohnlage ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, oftmals auch freistehend, bebaut.

4.2.2 Kovarianzanalyse für Bodenwerte in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von unbebauten Grundstücken in Geschäftsstraßen im Neusser Innenstadtbereich mit Hilfe der mathematischen Statistik (Kovarianzanalyse) untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist eine Gleichung, mit deren Hilfe bei sachverständiger kritischer Prüfung ein Vergleichswert für den Grund und Boden eines Grundstücks im Bereich der Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich ermittelt werden kann.

Der Untersuchung liegen 123 Verkäufe von unbebauten Grundstücken in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich aus den Jahren 1970 bis 2013 zugrunde. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke im Innenstadtbereich (siehe Seite 29 - 31) auf aktuelle Wertverhältnisse konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2013. Eine Umrechnung auf ältere Stichtage ist mit Hilfe der oben genannten Indexreihe möglich.

Bei der Untersuchung stellten sich folgende quantitativen und qualitativen Einflussfaktoren als signifikant auf die Zielgröße €/m²-Grundstücksfläche heraus:

Quantitative Einflussgrößen

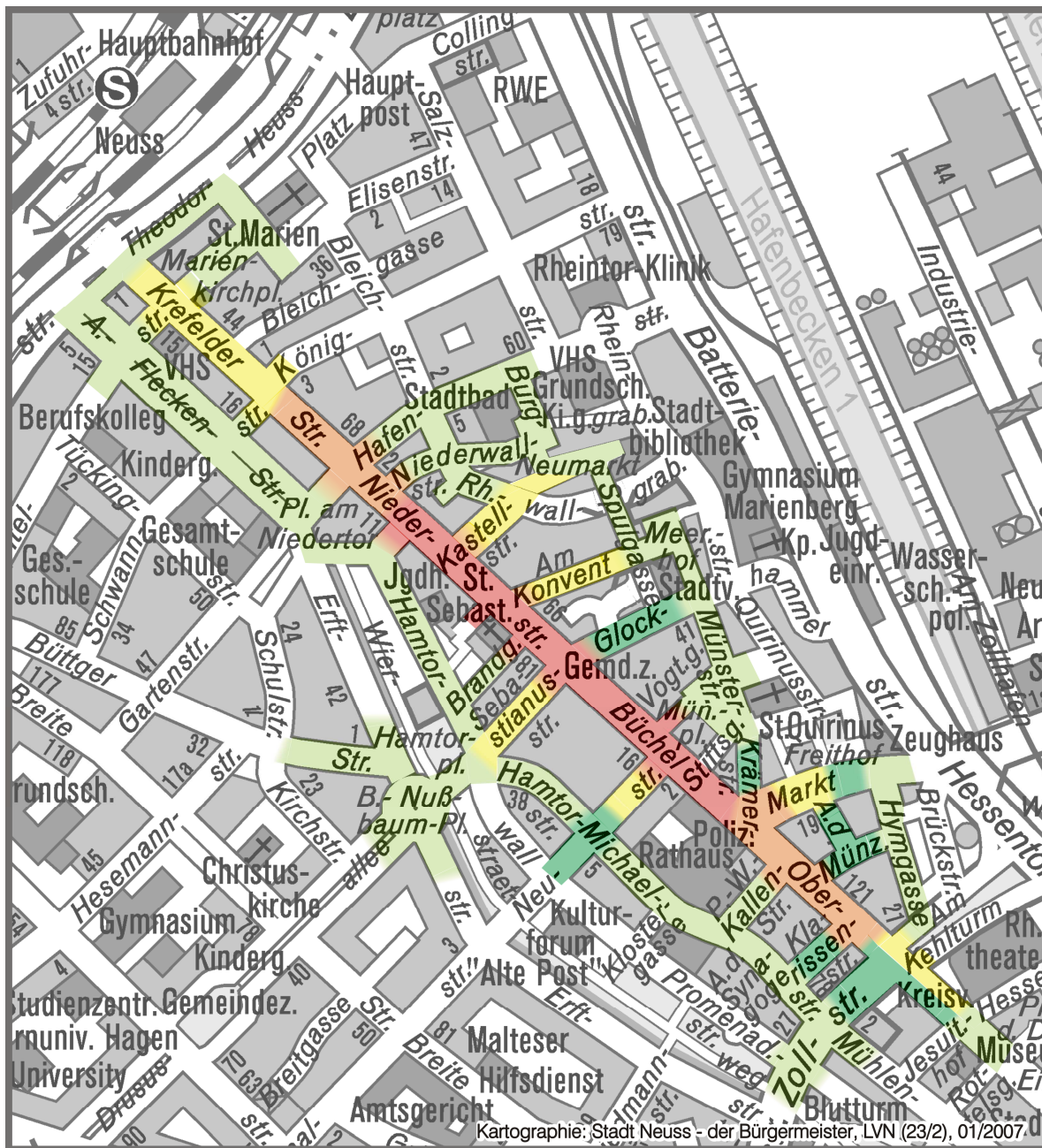
- Grundstückstiefe

Qualitative Einflussgrößen

- Geschäftslageklassen
- bauliche Ausnutzbarkeit (Anzahl der Vollgeschosse)

Nicht auf dem 90 % Niveau signifikante Einflüsse sind ausgeschlossen. Die Einstufung der Lageklassen beruht auf Fußgängerfrequenzmessungen des Amtes für Stadtplanung der Stadt Neuss sowie auf vorliegende Mietpreisuntersuchungen für Geschäftsraummieten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss. Die einzelnen Lageklassen sind im nebenstehenden Übersichtsplan farblich kenntlich gemacht.

Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



Nachfolgend wird die bestimmende Gleichung mit den statistischen Angaben für das Jahr 2013 beschrieben.

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben		
				Fallzahl	Mittel	
Y [€/m ² - Grundstücksfläche] =				124	1244	
+ 1.241,33 - 6,0625 * Grundstückstiefe in m				124	30	
	+	1.945,04		Lageklasse I	18	2705
	+	1.164,52		Lageklasse II	7	1972
+	+	498,42	falls	Lageklasse III	16	1324
	+	192,62		Lageklasse IV	11	1050
	±	0,00		Lageklasse V	72	820
	-	306,02		bis 3 Vollgeschosse	79	1191
+	-	164,86	falls	4 bis 5 Vollgeschosse	39	1375
	±	0,00		über 5 Vollgeschosse	6	1087

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,95 \quad \text{Standardabweichung} = 225,66 \quad \text{V.K.} = 18,13$$

Kaufpreisspannen Geschäftsstraßen Innenstadt			
Geschäfts- lageklasse	von	bis	Mittel
1	1.973 €	3.355 €	2.705 €
2	1.608 €	2.407 €	1.972 €
3	1.091 €	1.604 €	1.324 €
4	818 €	1.428 €	1.050 €
5	572 €	1.394 €	821 €

Beispiel :

Gesucht wird der Vergleichswert für ein Grundstück auf der Niederstraße (Lageklasse I). Das Grundstück ist viergeschossig bebaubar und besitzt eine Grundstückstiefe von 35 m.

Bestimmende Gleichung		Beispielberechnung																										
Y [€/m ² - Grundstücksfläche]		Angabe	Wert (berechnet)																									
+ 1241,33			1.241,33																									
- 5,6970 * Grundstückstiefe in m		35	- 199,40																									
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ 1945,04</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse I</td> <td style="padding-left: 10px;">X</td> <td style="padding-left: 10px;">1945,04</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ 1164,52</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse II</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ + 498,42</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">falls Lageklasse III</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ 192,62</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse IV</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">± 0,00</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">Lageklasse V</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		+ 1945,04		Lageklasse I	X	1945,04	+ 1164,52		Lageklasse II			+ + 498,42		falls Lageklasse III			+ 192,62		Lageklasse IV			± 0,00		Lageklasse V				
+ 1945,04		Lageklasse I	X	1945,04																								
+ 1164,52		Lageklasse II																										
+ + 498,42		falls Lageklasse III																										
+ 192,62		Lageklasse IV																										
± 0,00		Lageklasse V																										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">- 306,02</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">bis 3 Vollgeschosse</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">+ - 164,86</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">falls 4 bis 5 Vollgeschosse</td> <td style="padding-left: 10px;">X</td> <td style="padding-left: 10px;">-164,86</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">± 0,00</td> <td style="padding-right: 5px;"> </td> <td style="border-right: 1px solid black; padding-right: 5px;">über 5 Vollgeschosse</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		- 306,02		bis 3 Vollgeschosse			+ - 164,86		falls 4 bis 5 Vollgeschosse	X	-164,86	± 0,00		über 5 Vollgeschosse														
- 306,02		bis 3 Vollgeschosse																										
+ - 164,86		falls 4 bis 5 Vollgeschosse	X	-164,86																								
± 0,00		über 5 Vollgeschosse																										
Vergleichswert in €/m² - Grundstücksfläche			2.822,12																									

Der Vergleichswert für das oben beschriebene Grundstück beträgt rund **2.820,- €/m²-** Grundstücksfläche.

4.3 Grundstückswerte für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise für unbebaute Gewerbe- und Industriegrundstücke aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 1990 bis 2013 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Gewerbe- und Industriegrundstücke (siehe Seite 29ff) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2013 umgerechnet.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt größere Kaufpreisunterschiede für Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung auf der einen sowie Grundstücke mit tertiären gewerblicher Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro) auf der anderen Seite auf. Andere Einflussfaktoren wie Grundstücksgröße, Breite und Tiefe des Grundstücks, Grund- und Geschossflächenzahl, Vertragspartner oder Lage im Hafengebiet haben nur einen geringen Einfluss auf den Bodenwert.

Bezogen auf Wertverhältnisse zum Jahr 2013 ergeben sich folgende Durchschnittswerte für erschließungsbeitragsfreie Gewerbe- und Industriegrundstücke in Neuss:

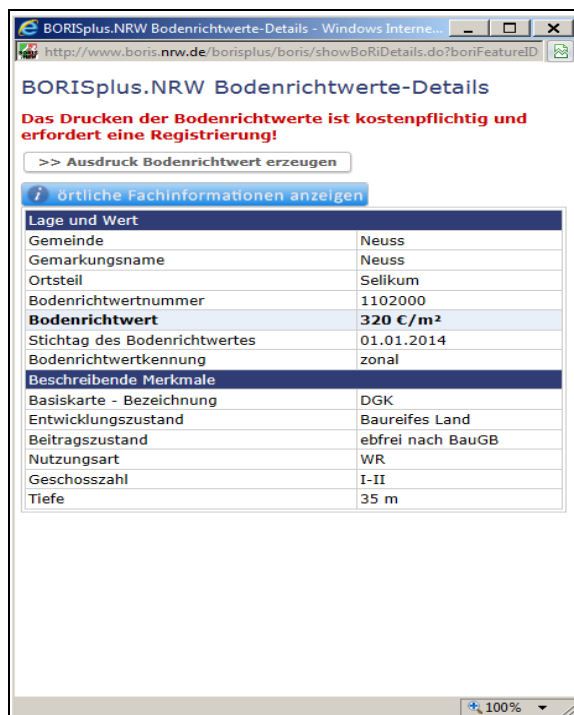
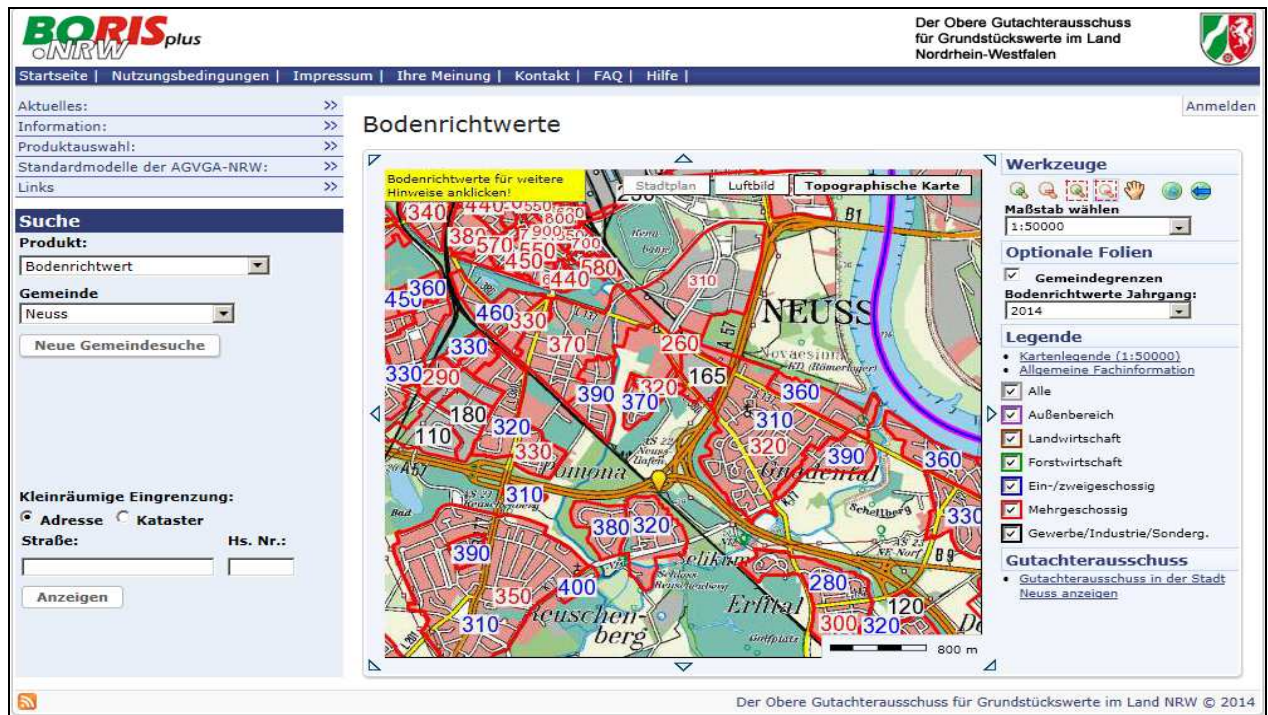
Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Minimum in €/m ²	Maximum in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²
Grundstücke mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung	134	112,--	65,--	154,--	15,--
Grundstücke mit tertiärer Nutzung, Gewerbehöfe	19	199,--	156,--	268,--	34,--

4.4 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2014 155 flächendeckende zonale Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.



Die Einsichtnahme der Bodenrichtwerte ist kostenfrei. Für einen aufbereiteten Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen werden Gebühren erhoben.

Hinweis: Durch Anklicken eines Bodenrichtwertes erscheinen Details zum jeweiligen Wert. Weitere örtliche Fachinformationen erhält man mit einem Klick auf „örtliche Fachinformationen anzeigen“.

Mit dem Auswahlpunkt ‚Gutachterausschuss der Stadt Neuss anzeigen‘ wird man sofort mit der Webseite des Gutachterausschusses verbunden und kann hier auf weitere Produkte zugreifen.

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

A	Ackerland oder ackerfähiges Grünland	5,50 €/m ²
GR	Grünland	2,50 €/m ²

Der Bodenrichtwert vermittelt nur ein zutreffendes Bild der Wertigkeit von Grundstücken, die mit ihren den Wert bestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließungszustand sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei Abweichungen von der Geschossflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt eine Anpassung bei Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus** und bei **gemischt genutzten Grundstücken** nach folgender Umrechnungstabelle:

GFZ Umrechnungskoeffizienten bei Mietwohnhaus- und gemischt genutzten Grundstücken		
GFZ Bewertungsgrundstück	Bodenrichtwert-GFZ	
	1,0	1,2
0,6	0,90	0,86
0,8	0,94	0,89
1,0	1,00	0,95
1,2	1,06	1,00
1,4	1,11	1,05
1,6	1,17	1,11
2,0	1,28	1,21

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

Umrechnungskoeffizienten bei Abweichungen von der Bodenrichtwert - Tiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstücks- tiefe	Bodenrichtwert - Tiefe		
	30	35	40
bis 25	1,02	1,09	1,16
30	1,00	1,06	1,13
35	0,94	1,00	1,06
40	0,88	0,94	1,00
45	0,81	0,88	0,93
50	0,77	0,82	0,88
55	0,72	0,77	0,82

4.5 Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom **14.02.2014** folgende gebietstypischen Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2014** und beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m ²	400 €/m ²	330 €/m ²	240 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksgröße 250 - 500 m ²	370 €/m ²	330 €/m ²	240 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 - 300 m ²		310 €/m ²	240 €/m ²
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV		330 €/m ²	
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)		115 €/m ²	

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Preisentwicklung (Indexreihen)

Der Grundstücksmarkt für die bebauten Grundstücke zeichnet sich durch ein vielseitiges, großes Angebot aus, was auch durch die registrierten Kauffälle dargestellt wird. Auch hier lässt sich die Preisentwicklung in den einzelnen Teilmärkten durch Indexreihen dokumentieren.

Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

- Ein- und Zweifamilienhausobjekte (Weiterverkäufe)
- Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)

Die beiden Indexreihen beziehen sich auf das Jahr **1995 = 100**.

Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt) nicht berücksichtigt.

Die nachfolgenden Seiten zeigen die tabellarische und grafische Darstellung der Indexreihen für bebaute Grundstücke.

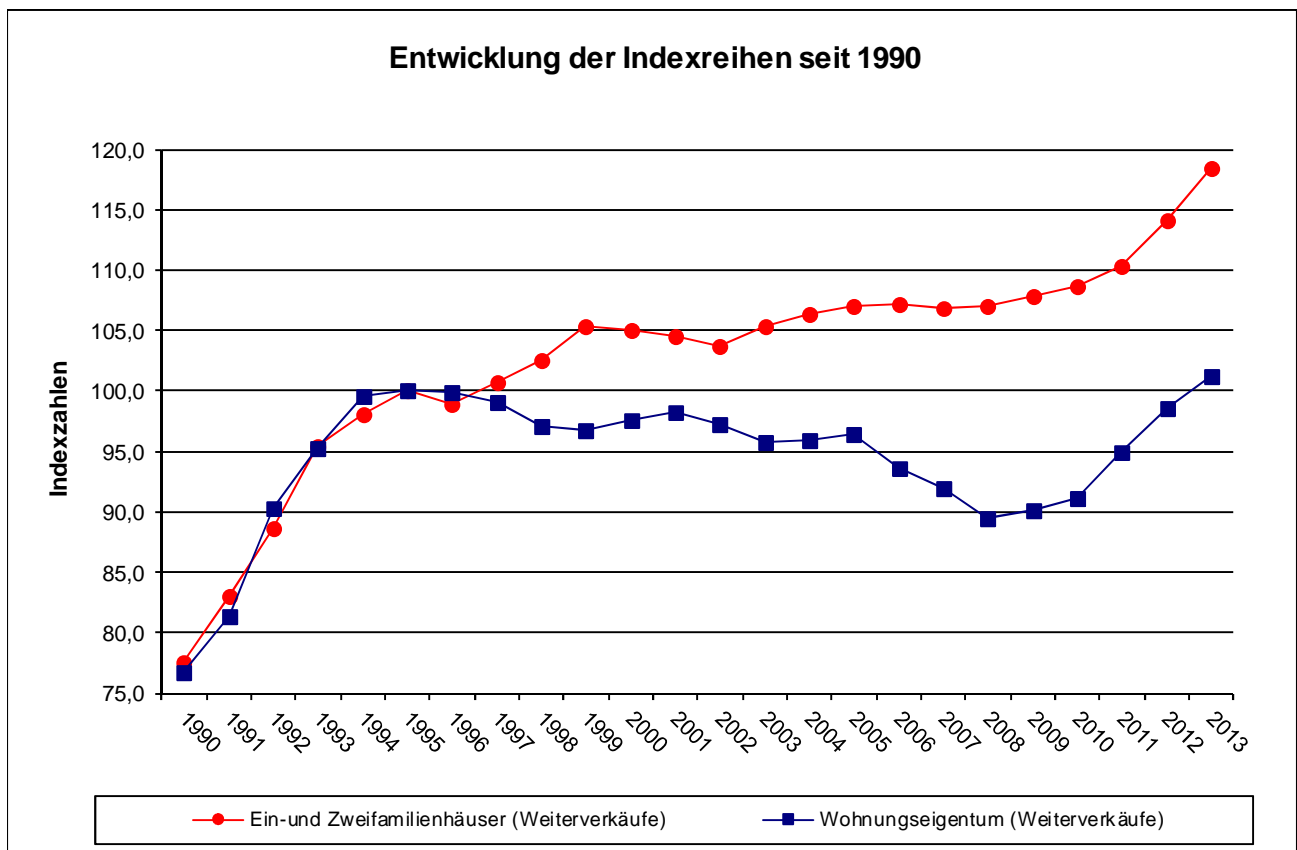
- Indexreihen bebaute Grundstücke -
(Gleitender Durchschnitt über 3 Jahre)

Jahr	Ein- und Zweifamilien- Häuser (Weiterverkäufe)	Wohnungs- Eigentum (Weiterverkäufe)
1990	77,6	76,8
1991	83,1	81,4
1992	88,6	90,3
1993	95,5	95,2
1994	98,1	99,6
1995	100,0	100,0
1996	98,9	99,9
1997	100,7	99,0
1998	102,5	97,1
1999	105,3	96,8
2000	105,0	97,6
2001	104,5	98,2
2002	103,7	97,2
2003	105,3	95,8
2004	106,3	95,9
2005	107,0	96,4
2006	107,1	93,6
2007	106,8	91,9
2008	107,0	89,5
2009	107,9	90,1
2010	108,6	91,1
2011	110,4	95,0
2012	114,2	98,5
2013	118,4	101,3

Hinweis: Die **fett** dargestellten Indizes sind vorläufige Werte

Absolutwerte in € oder €/m²-Wohnfläche

Jahr	Ein- und Zweifamilien-Häuser (Weiterverkäufe)	Wohnungs-Eigentum (Weiterverkäufe)
1995	213.892	1.379



5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 - Mittelwerte -

Für die Teilmärkte

- **neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe**
- **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**
- **in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Erstverkäufe**

werden nachfolgend Tabellen ausgegeben, die die Mittelwerte in € / m² - Wohnfläche aus Verkäufen für das Jahr 2013 und zusammenfassend für die Jahre 2011 bis 2013 zeigen. Die Vergleichspreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum den Wertverhältnissen zum Jahr 2013 angepasst.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das **tatsächliche** Baujahr zugrunde gelegt. **In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.**

In der Aufstellung sind folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht enthalten:

- **Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 200 Wohneinheiten**
- **Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern**
- **total modernisierte Wohnungen**
- **Eigentumswohnungen mit Reihenhauscharakter in Allerheiligen**

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Durchschnittswerte bezogen auf:

- **das gesamte Neusser Stadtgebiet**
- **für die guten Wohnlagen**
- **für die mittleren Wohnlagen**

Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet						
2013						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	27	3158	468	2078	3711
Weiterverkauf	2000-2010	26	2013	238	1343	2408
	1990-1999	71	1668	299	1001	2466
	1980-1989	35	1547	304	857	2074
	1970-1979	102	1126	276	587	1967
	1960-1969	50	1081	256	662	1685
	1950-1959	8	1171	131	958	1378
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	7	1391	283	886	1668
	1960-1969					
	1950-1959	7	1111	63	993	1196
	1920-1949					
	vor 1920					
2011-2013						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	70	2812	564	1897	3711
Weiterverkauf	2000-2010	79	2009	277	1343	2814
	1990-1999	242	1625	329	1001	2699
	1980-1989	102	1509	315	857	2440
	1970-1979	294	1121	269	537	1967
	1960-1969	122	1116	272	662	2097
	1950-1959	17	1100	176	746	1378
	1920-1949					
	vor 1920	10	1097	304	727	1729
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	25	1575	222	906	1950
	1960-1969	6	1297	51	1234	1363
	1950-1959	8	1127	64	1015	1223
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum gute Wohnlagen						
2013						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	11	3094	277	2703	3566
Weiterverkauf	2000-2010	11	2084	177	1761	2408
	1990-1999	14	1870	285	1295	2333
	1980-1989	11	1675	145	1424	1879
	1970-1979	9	1467	384	1055	1967
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2010-2013						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	21	3019	407	2155	3566
Weiterverkauf	2000-2010	27	1994	226	1363	2408
	1990-1999	45	1920	320	1294	2699
	1980-1989	38	1563	281	1037	2369
	1970-1979	28	1275	313	793	1967
	1960-1969	6	1342	295	1022	1860
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979					
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					

Kaufpreise Wohnungseigentum mittlere Wohnlagen						
2013						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	4	2275	195	2078	2493
Weiterverkauf	2000-2010	15	1961	267	1343	2380
	1990-1999	14	1603	261	1001	2142
	1980-1989	11	1429	282	857	1878
	1970-1979	86	1113	235	659	1638
	1960-1969	48	1076	244	662	1685
	1950-1959	8	1171	131	958	1378
	1920-1949					
	vor 1920					
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	17	1616	147	1241	1875
	1960-1969					
	1950-1959					
	1920-1949					
	vor 1920					
2011-2013						
Teilmarkt	Bauperiode	Anzahl der Fälle	Mittel	Standard- abw.	Minimum	Maximum
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	21	2264	269	1897	2910
Weiterverkauf	2000-2010	49	1986	265	1343	2617
	1990-1999	194	1544	276	1001	2240
	1980-1989	51	1386	254	857	1895
	1970-1979	247	1123	252	603	1688
	1960-1969	111	1103	253	662	1685
	1950-1959	16	1111	176	746	1378
	1920-1949					
	vor 1920	8	973	159	727	1255
Erstverkauf nach Umwandlung	2000-2010					
	1990-1999					
	1980-1989					
	1970-1979	25	1575	222	906	1950
	1960-1969	6	1297	51	1234	1363
	1950-1959	8	1127	64	1015	1223
	1920-1949					
	vor 1920					

5.2.2 Durchschnittswerte 2013 für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen

Auf den folgenden Seiten werden Durchschnittswerte für den Wert von Eigentumswohnungen in €/m²-Wohnfläche in Objekten mit mehr als 15 Einheiten wiedergegeben. In dieser Aufstellung sind Kaufpreise der Erstverkäufe von Wohnungseigentum **nicht** enthalten.

Die Vergleichspreise stammen aus den Jahren 2004 bis 2013. Sie wurden mit Hilfe der Indexreihe für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum den Wertverhältnissen zum Jahr 2013 angepasst. In den Vergleichspreisen ist der Wert eines Stellplatzes nicht enthalten. Durchschnittswerte von Stellplätzen sind auf Seite 63 angegeben.

Ein mittels der Gleichung (Kapitel 5.2.3, Seite 60 ff) ermittelter Vergleichswert für Weiterverkäufe von neu erstelltem Wohnungseigentum oder umgewandelter Mietwohnungen sollte unbedingt mit Hilfe der Durchschnittswerte auf seine Verwendbarkeit hin überprüft werden.

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Ahrstraße 7-11	1972	82	4	1.023,--	897,--	1.200,--	153,--
Albert-Schweitzer-Straße 5	1996	31	11	1.873,--	1.643,--	2.131,--	171,--
Albertus-Magnus-Straße 8-12	1975	26	6	1.058,--	901,--	1.563,--	271,--
Albertus-Magnus-Straße 26-34	1984	39	10	1.543,--	1.177,--	1.857,--	209,--
Am Alten Bach 50	1992	35	18	1.575,--	1.227,--	2.019,--	263,--
Am Derikumer Hof 2	1973	20	7	1.117,--	1.011,--	1.224,--	83,--
Am Derikumer Hof 3, 4	1973	39	9	930,--	691,--	1.135,--	160,--
Am Goldberg 110-122 Elbestraße 2	1975	95	17	861,--	659,--	1.209,--	148,--
Am Jröne Meerke 26-28	1994	16	4	2.071,--	1.874,--	2.195,--	142,--
Am Jröne Meerke 32	1996	16	3	1.739,--	1.676,--	1.801,--	62,--
Am Jröne Meerke 34-36	1996	22	3	1.625,--	1.564,--	1.700,--	69,--
Am Lindenplatz 5, 7	1972	21	6	1.234,--	946,--	1.462,--	236,--
Am Sandhof 11-17	1972	50	11	1.038,--	843,--	1.235,--	103,--
Am Sandhof 19	1972	49	13	976,--	757,--	1.261,--	150,--

Straße und Hausnummer	tatsäch- liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf- fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard- abw.
An der Eiche 30, Bonner Straße 92	2001	35	4	1.856,--	1.498,--	2.145,--	299,--
An der Eiche 32-34, Bonner Straße 90	1998	24	4	1.785,--	1.720,--	1.875,--	69,--
An der Eiche 36, Jakob-Herbert-Straße 14-16	1998	24	6	1.842,--	1.681,--	2.031,--	157,--
An der Obererft 17	1974	65	6	1.145,--	766,--	1.314,--	208,--
Arembergstraße 42, 44	1986	29	6	1.769,--	1.363,--	1.925,--	209,--
Arembergstraße 46-50	1986	24	8	1.616,--	1.392,--	1.755,--	138,--
Bedburger Straße 72-80	1972	45	12	764,--	537,--	1.031,--	158,--
Benzstraße 2-6	1967	24	8	1.077,--	750,--	1.517,--	284,--
Benzstraße 3-7	1966	21	7	1.237,--	1.080,--	1.369,--	131,--
Benzstraße 14-18	1968	24	3	1.323,--	1.123,--	1.492,--	186,--
Benzstraße 20-24	1969	23	7	1.361,--	1.160,--	1.510,--	123,--
Benzstraße 30,32	1973	36	6	896,--	787,--	944,--	61,--
Berghäuschensweg 166	1960	33	7	1.121,--	952,--	1.322,--	112,--
Bergheimer Straße 505	1958	29	3	1.178,--	1.157,--	1.198,--	20,--
Blankenheimer Straße 71-77	1973	28	11	665,--	650,--	675,--	9,--
Bonner Straße 210-216	1993	24	4	1.693,--	1.587,--	1.808,--	91,--
Boschstraße 1 Benzstraße 9	1967	56	17	973,--	730,--	1.319,--	169,--
Brücke 46	2000	25	5	1.830,--	1.619,--	2.000,--	182,--
Burgunderstraße 36, Adolfstraße 21-23	1969	50	3	1.375,--	1.233,--	1.516,--	200,--
Daimlerstraße 28, 30	1961	28	5	899,--	787,--	1.057,--	99,--
Daimlerstraße 239	1961	18	7	1.156,--	965,--	1.460,--	182,--
Daimlerstraße 241	1961	18	7	1.344,--	1.193,--	1.460,--	124,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Daimlerstraße 243	1961	18	9	1.135,--	835,--	1.309,--	141,--
Dechant-Hess-Straße 16, 18	1995	22	4	2.032,--	1.745,--	2.402,--	318,--
Dechant-Hess-Straße 33,35 Volmerswerther Straße 16	1983	26	5	1.737,--	1.465,--	2.022,--	219,--
Deutschordensstraße 2-6 Dammweg 2, 2A	1994	48	9	1.606,--	1.334,--	1.973,--	215,--
Deutschordensstraße 8-14	1993	56	15	1.765,--	1.525,--	2.060,--	163,--
Deutzer Straße 29-33	1984	24	12	1.471,--	1.145,--	1.881,--	194,--
Deutzer Straße 35, 37	1984	31	18	1.419,--	1.156,--	1.923,--	190,--
Deutzer Straße 64-68	1985	35	14	1.488,--	1.101,--	1.811,--	196,--
Deutzer Straße 72, 74	1984	26	4	1.592,--	1.450,--	1.692,--	117,--
Dyckhofstraße 26-32	1967	26	7	948,--	762,--	1.037,--	98,--
Eggenhofstraße 8-12, 20, 22	1973	54	15	1.131,--	945,--	1.405,--	134,--
Eichendorffstraße 21 Hölderlinstraße 1	1960	21	8	1.121,--	970,--	1.414,--	157,--
Einsteinstraße 1	1977	16	5	1.293,--	1.111,--	1.635,--	206,--
Einsteinstraße 3, 5	1972	28	6	1.050,--	908,--	1.211,--	137,--
Einsteinstraße 7, 7A, 9	1971	39	7	1.235,--	980,--	1.467,--	213,--
Einsteinstraße 17, 19 Hertzstraße 2-10	1974	68	6	1.262,--	1.161,--	1.382,--	95,--
Einsteinstraße 180-184	1966	19	6	1.585,--	1.442,--	1.677,--	99,--
Einsteinstraße 186-190	1966	19	9	1.311,--	982,--	1.608,--	272,--
Engelbertstraße 3-7	1962	24	5	1.338,--	1.250,--	1.474,--	100,--
Erich-Klausener Straße 6	1983	40	3	1.160,--	1.071,--	1.223,--	85,--
Euskirchener Straße 6	1973	26	3	854,--	789,--	951,--	85,--
Euskirchener Straße 8	1973	15	4	1.026,--	790,--	1.136,--	152,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Euskirchener Straße 78-98	1971	222	48	604,--	460,--	901,--	112,--
Fabianusstraße 2-6	1998	21	7	1.935,--	1.635,--	2.094,--	150,--
Frankenstraße 5 Keltenstraße 32	1993	35	9	1.300,--	1.004,--	1.553,--	197,--
Frankenstraße 23 Keltenstraße 21	1992	30	8	1.409,--	1.101,--	1.600,--	187,--
Frankenstraße 25	1993	16	7	1.198,--	1.045,--	1.306,--	102,--
Franz-Werfel-Weg 2-10	1969	46	3	1.025,--	906,--	1.131,--	128,--
Friedrichstraße 24 Am Alten Weiher 2	1987	27	8	1.616,--	1.406,--	2.169,--	243,--
Furtherhofstraße 31-49	1961	140	42	1.063,--	759,--	1.430,--	170,--
Furtherhofstraße 46, 48	1961	24	4	987,--	764,--	1.096,--	151,--
Furtherhofstraße 54-58	1963	84	19	903,--	662,--	1.173,--	146,--
Furtherhofstraße 60	1963	28	5	975,--	759,--	1.055,--	122,--
Gell'sche Straße 64, 64A, 66, 66A	1974	80	14	917,--	703,--	1.274,--	161,--
Gell'sche Straße 68, 70	1974	55	14	1.038,--	629,--	1.307,--	205,--
Gell'sche Straße 72	1974	45	11	948,--	697,--	1.289,--	164,--
Gell'sche Straße 74	1974	48	10	870,--	579,--	1.031,--	160,--
Gell'sche Straße 76,78	1971	59	14	941,--	774,--	1.093,--	89,--
Gell'sche Straße 109-111	1984	16	3	1.566,--	1.438,--	1.797,--	200,--
Geulenstraße 27-29	1994	19	6	1.790,--	1.638,--	1.955,--	104,--
Gierer Straße 24-30	1975	36	6	1.370,--	1.074,--	1.602,--	190,--
Gierer Straße 25-29	1973	18	6	1.393,--	942,--	1.591,--	243,--
Glehner Weg 39-41	1991	38	6	1.775,--	1.568,--	1.928,--	138,--
Görlitzer Straße 2-6	1972	476	128	641,--	368,--	1.010,--	134,--

Straße und Hausnummer	tatsäch- liches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf- fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard- abw.
Görlitzer Straße 5, 7	1973	242	26	676,--	477,--	899,--	117,--
Grefrather Weg 89, 91	1974	27	8	987,--	676,--	1.115,--	151,--
Grefrather Weg 92-100	1978	89	31	1.245,--	976,--	1.617,--	181,--
Grillparzer Weg 16-20	1982	36	14	1.280,--	1.010,--	1.719,--	227,--
Grillparzer Weg 17-23 Stefan-George-Weg 1, 3	1969	72	18	1.248,--	879,--	1.589,--	194,--
Hardenbergstraße 9-13	1975	18	8	1.464,--	1.197,--	1.643,--	144,--
Hardenbergstraße 15-25	1973	61	15	1.327,--	993,--	1.570,--	157,--
Harffer Straße 37-43	1974	60	18	650,--	533,--	789,--	57,--
Harffer Straße 62-70	1972	54	12	987,--	726,--	1.247,--	159,--
Herzogstraße 1A-1F	1996	71	5	1.774,--	1.481,--	2.160,--	265,--
Herzogstraße 2-4	1996	38	4	1.740,--	1.635,--	1.849,--	99,--
Herzogstraße 25-33	1998	40	15	1.938,--	1.795,--	2.404,--	164,--
Hesemannstraße 6, 8 Breite Straße 137, 139	1991	47	5	1.932,--	1.765,--	2.221,--	185,--
Hoistener Straße 43-47 Anne-Frank-Straße 1	1997	34	8	1.663,--	1.520,--	1.800,--	113,--
Hubertusweg 2, 2A	1974	47	10	1.331,--	924,--	1.705,--	311,--
Hubertusweg 7	1973	40	7	1.124,--	987,--	1.469,--	175,--
Hubertusweg 11, 13	1970	96	35	1.062,--	824,--	1.451,--	174,--
Im Hexfeld 18-26 Gladbacher Straße 145	1984	65	16	1.265,--	952,--	1.712,--	236,--
Isarstraße 2-10 Kruppstraße 1-5	1972	90	19	999,--	747,--	1.226,--	140,--
Isarstraße 12-22 Kruppstraße 7,9	1972	90	23	1.042,--	710,--	1.339,--	140,--
Jakob-Herbert-Straße 7	2001	40	9	1.865,--	1.454,--	2.231,--	276,--
Jakob-Herbert-Straße 13-15	1998	39	5	1.669,--	1.445,--	1.875,--	155,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Johanna-Etienne-Straße 12-22	1995	77	13	1.586,--	1.413,--	1.750,--	103,--
Johanna-Etienne-Straße 32-36	1998	27	6	1.674,--	1.508,--	1.875,--	125,--
Johannes-Geller-Straße 1 Marienstraße 51	1995	27	4	1.805,--	1.701,--	1.958,--	109,--
Johannes-Geller-Straße 2-6 Marienstraße 49	1995	36	9	1.637,--	1.345,--	2.003,--	250,--
Jülicher Straße 70	1995	21	3	1.870,--	1.548,--	2.121,--	185,--
Kaarster Heide 38-46	1994	43	6	1.517,--	1.347,--	1.815,--	157,--
Kaarster Straße 26-28	1995	75	4	1.254,--	1.162,--	1.329,--	69,--
Kaarster Straße 50	1967	40	9	944,--	753,--	1.180,--	165,--
Kaarster Straße 127	1974	24	3	1.137,--	787,--	1.357,--	305,--
Kaarster Straße 191A-191D	1982	36	8	1.402,--	1.085,--	1.699,--	201,--
Kaarster Straße 193-195	1979	18	4	1.434,--	1.364,--	1.508,--	67,--
Kaarster Straße 215A-219 Am Stock 2	1973	44	10	1.184,--	987,--	1.560,--	202,--
Kaarster Straße 230A-C, 232 A-B	1982	61	20	1.474,--	1.272,--	1.766,--	159,--
Kaiser-Friedrich-Straße 154-164 Florastraße 9-13	1972	143	43	1.146,--	799,--	1.699,--	221,--
Kaiser-Friedrich-Straße 164 a	1985	17	13	1.277,--	1.143,--	1.606,--	146,--
Kaiser-Friedrich-Straße 166	1972	65	15	1.110,--	918,--	1.262,--	112,--
Kantstraße 16, 18 Uhlandstraße 28, 30	1953	48	6	941,--	841,--	1.078,--	78,--
Keltenstraße 17	1992	15	7	1.227,--	1.034,--	1.369,--	185,--
Keltenstraße 18-24	1993	51	4	1.305,--	1.211,--	1.509,--	139,--
Keltenstraße 19	1992	15	8	1.286,--	1.118,--	1.587,--	148,--
Keltenstraße 30	1993	16	6	1.259,--	1.047,--	1.413,--	130,--
Kirchstraße 9 Büttger Straße 18	1984	17	5	2.320,--	1.840,--	2.561,--	293,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Kirchstraße 10-18 Hesemannstraße 2-4	1993	60	13	2.192,--	1.851,--	2.511,--	179,--
Konrad-Adenauer-Ring 29, Rheydter Straße 183	1993	23	6	1.629,--	1.439,--	1.875,--	173,--
Konstantinstraße 3-25	1982	85	24	1.843,--	1.584,--	2.154,--	187,--
Kuhweg 5-7	1974	20	5	1.452,--	1.254,--	1.680,--	164,--
Lahnstraße 6-10 Ruhrstraße 13, 15	1969	32	10	1.131,--	871,--	1.400,--	159,--
Lessingplatz 1-11 Rilkestraße 1-7	1974	98	16	1.228,--	812,--	1.540,--	198,--
Lortzingstraße 1-5 Albertus-Magnus-Straße 20, 22	1975	60	8	1.337,--	1.122,--	1.577,--	148,--
Lortzingstraße 4-8	1975	27	4	1.236,--	1.086,--	1.321,--	106,--
Ludgerusring 5-7	2000	40	8	1.907,--	1.424,--	2.313,--	278,--
Maastrichter Straße 38-42	1993	39	12	1.378,--	1.136,--	1.700,--	209,--
Maastrichter Straße 41	1994	15	5	1.547,--	1.384,--	1.880,--	189,--
Maastrichter Straße 44-48	1994	58	13	1.416,--	1.061,--	1.710,--	195,--
Maastrichter Straße 50-54	1994	45	7	1.615,--	1.449,--	1.812,--	148,--
Maastrichter Straße 56-62	1994	30	6	1.624,--	1.333,--	1.827,--	170,--
Maximilianstraße 20-24	1972	30	3	1.148,--	960,--	1.269,--	165,--
Meererhof	1974	148	28	1.244,--	856,--	1.597,--	189,--
Meertal 3	1999	20	6	1.701,--	1.474,--	1.919,--	169,--
Meertal 17-19	1998	25	9	1.833,--	1.561,--	2.089,--	215,--
Meertal 24-26	2000	24	5	2.075,--	1.807,--	2.310,--	205,--
Meertal 156-158	2002	25	6	2.153,--	1.859,--	2.533,--	229,--
Meertal 202-216	2000	40	8	2.051,--	1.484,--	2.428,--	325,--
Mommsenstraße 22-28	1974	21	6	1.257,--	1.089,--	1.414,--	104,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauf-fälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Müggenburgstraße 6-10	1990	19	6	1.957,--	1.632,--	2.173,--	197,--
Mühlenstraße 43-53	1991	31	8	2.312,--	1.723,--	2.693,--	272,--
Neuenberger Straße 1-3	1997	23	3	1.508,--	1.452,--	1.545,--	49,--
Neukirchener Straße 57, Pfarrer-Hilleke-Weg 11	1995	22	4	1.800,--	1.618,--	1.991,--	178,--
Nibelungenstraße 88-98	1980	37	3	1.492,--	1.349,--	1.621,--	136,--
Oberstraße 44-48 Rottelsgasse 7	1989	38	7	1.889,--	1.312,--	2.168,--	288,--
Peter-Loer-Straße 31-33	2000	27	5	2.043,--	1.818,--	2.249,--	160,--
Peter-Loer-Straße 35-39	1981	23	5	1.476,--	1.359,--	1.713,--	140,--
Plankstraße 54-58 Engelbertstraße 19, 21	1970	31	7	1.363,--	1.157,--	1.688,--	221,--
Pützstraße 12-16	1984	24	12	1.516,--	1.281,--	1.786,--	153,--
Pützstraße 18-20	1984	16	5	1.335,--	1.173,--	1.552,--	168,--
Rheinallee 2-11 Görlitzer Straße 9-15	1981	246	93	1.240,--	704,--	1.673,--	185,--
Rheydter Straße 183 Konrad-Adenauer-Ring 29	1993	23	6	1.629,--	1.439,--	1.875,--	172,--
Römerstraße 13	1993	29	4	1.323,--	1.151,--	1.611,--	199,--
Römerstraße 15	1993	16	3	1.408,--	1.267,--	1.524,--	130,--
Römerstraße 19	1993	22	8	1.376,--	1.084,--	1.755,--	234,--
Römerstraße 208, Gladbacher Straße 142	2004	35	5	2.039,--	1.808,--	2.310,--	187,--
Röntgenstraße 18	1976	20	3	1.495,--	1.451,--	1.527,--	52,--
Röntgenstraße 20	1958	15	3	1.201,--	1.133,--	1.236,--	45,--
Salzstraße 34-38	2003	69	9	2.184,--	1.826,--	2.617,--	290,--
Salzstraße 39-43	2002	45	6	2.223,--	1.764,--	2.586,--	345,--
Schillerstraße 50 Körnerstraße 24-26	1956	26	3	1.346,--	1.213,--	1.479,--	135,--

Straße und Hausnummer	tatsächliches Baujahr	Anzahl Einheiten im Objekt	Anzahl Kauffälle	Durchschnittswerte 2004-2013 (über Indexanpassung, ohne Stellplatz)			
				Mittel (€/m ²)	Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Standard-abw.
Schmolzstraße 23-27 Böcklerstraße 1	1960	72	22	939,--	686,--	1.297,--	159,--
Schwalbenweg 1-3	1974	18	4	1.125,--	1.006,--	1.266,--	116,--
Schwalbenweg 5-7	1974	18	3	1.000,--	863,--	1.093,--	121,--
Stürzelberger Straße 2-12 Burgstraße 21, 23 Delrather Straße 4, 6	1974	91	22	1.164,--	758,--	1.425,--	200,--
Südstraße 34-38	1974	48	6	1.255,--	972,--	1.493,--	227,--
Thomas-Mann-Straße 1-9A	1975	58	9	1.083,--	822,--	1.342,--	144,--
Trankgasse 1, 2	1985	36	14	1.440,--	1.169,--	1.688,--	165,--
Ueckerather Straße 1-11	1972	36	7	1.085,--	894,--	1.238,--	137,--
Uhlandstraße 35 Kantstraße 12-14	1995	48	5	1.757,--	1.520,--	2.255,--	296,--
Ulmenallee 114-132C	1974	180	34	1.008,--	603,--	1.315,--	187,--
Ulmenallee 134-140	1970	94	22	1.011,--	754,--	1.266,--	166,--
Vellbrüggener Straße 1	2001	36	6	1.851,--	1.761,--	1.993,--	178,--
Vellbrüggener Straße 81-83	1997	16	6	1.812,--	1.613,--	2.187,--	227,--
Venloer Straße 180-186	1997	28	5	1.550,--	1.437,--	1.757,--	142,--
Volmerswerther Straße 6-14	1981	43	6	1.658,--	1.597,--	1.816,--	79,--
Volmerswerther Straße 26-28 Dechant-Hess-Straße 37-39	1995	70	8	1.609,--	1.382,--	2.083,--	262,--
Weingartstraße 5-13	2001	32	13	2.062,--	1.575,--	2.505,--	286,--
Weingartstraße 33A-C	1986	35	6	1.478,--	1.415,--	1.579,--	63,--
Weserstraße 6-10	1975	20	3	1.388,--	1.032,--	1.587,--	309,--

5.2.3 Kaufpreisanalyse von Wohnungseigentum

- Abhängigkeiten von verschiedenen Einflüssen -

Die Preise von Eigentumswohnungen seit 2004 wurden weiteren Analysen unterzogen, um den Wert beeinflussende Größen quantitativer und qualitativer Art auf die Zielgröße **€/m² - Wohnfläche** zu finden und zu beschreiben.

Die gefundene Gleichung ist bei sachverständiger kritischer Prüfung geeignet, einen Vergleichswert für ein bestimmtes Wohnungseigentum abzuleiten. In dem ermittelten Vergleichswert ist **kein Stellplatz enthalten**.

Der Analyse liegen insgesamt 2765 geeignete Verkaufsfälle von **Weiterverkäufen von Wohnungseigentum** zugrunde. Die Vergleichspreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss den Wertverhältnissen zum Jahr 2013 angepasst. In dieser Analyse sind Verkaufsfälle für Teileigentum wie Geschäfte, Läden, Praxen und Büros nicht enthalten. Auf Grund des geringen Zahlenmaterials bietet es sich auch nicht an, für diese Teileigentumsmärkte eine Gleichung zu ermitteln. Auf den folgenden Seiten wird das Ergebnis der Kovarianzanalyse mit der gefundenen Gleichung wiedergegeben.

Zur Einstufung in die Wohnlageklasse siehe Erläuterungen auf Seite 35 und Übersichtskarte der Wohnlagen in Neuss (Anhang 2).

Bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum in größeren Wohnanlagen sollten die mit Hilfe der Kaufpreisanalyse ermittelten Werte mit den in diesem Marktbericht auf den Seiten 51 ff. aufgeführten Durchschnittswerten verglichen werden.

Bestimmende Gleichung			Statistische Angaben	
Y [€/ m ² - Wohnfläche] =			Fallzahl	Mittel
			2765	1318
+ 1.685,14				
- 1.160,42	falls tatsächliches Baujahr	< 1950	14	982
- 857,13		1950 - 1969	431	1163
- 856,41		1970 - 1979	1046	1031
- 615,74		1980 - 1989	498	1452
+ - 521,94		1990 - 1994	343	1573
- 360,66		1995 - 1999	265	1716
- 185,83		2000 - 2004	141	1964
± 0,00		2005 - 2013	27	2138
+ - 175,81	falls Innenstadtlage (stat.Bezirk 1)	übriges Stadtgebiet	2522	1298
± 0,00		Lage Innenstadt	243	1533
+ + 681,32	falls Wohnlage	sehr gut	51	1938
+ + 434,85		gut	423	1633
+ + 283,13		mittel	1972	1325
± 0,00		einfach	319	755
+ + 176,32	Anzahl Vollgeschosse im Objekt	bis 4 Vollgeschosse	1829	1480
+ + 66,53		5 - 6 Vollgeschosse	294	1170
± 0,00		7 und mehr Vollgeschosse	642	925
+ + 105,47	falls	Wohnung nicht vermietet ist	2443	1326
± 0,00		Mietverhältniss übernommen wird	322	1256
- 356,33	falls Wohnungsgröße	30 m ² bis 39 m ²	100	1029
- 172,38		40 m ² bis 59 m ²	587	1130
+ - 14,60		60 m ² bis 99 m ²	1809	1361
± 0,00		>= 100 m ²	269	1545
+ + 176,14	falls Wohneinheiten im Objekt	3 bis 4 WE	94	1575
+ + 107,25		5 bis 20 WE	821	1507
± 0,00		über 20 WE	1850	1221

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,87$$

$$\text{Standardabweichung} = 206,19$$

$$\text{V.K.} = 15,64$$

Beispiel :

Gesucht sei der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung in mittlerer Wohnlage im Stadtteil Norf in einem Objekt mit 3 Vollgeschossen. Die Wohnungseigentumsanlage wurde im Jahr 1974 errichtet. Das Wohnungseigentum ist nicht vermietet und besitzt eine Größe von 50 m². Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten.

Bestimmende Gleichung			Beispielberechnung	
Y [€ / m ² - Wohnfläche] =			Angabe	Wert (berechnet)
1.685,14	(Konstante)			1.685,14
- 1.160,42		< 1950		
- 857,13	falls	1950 - 1969		
- 856,41	tatsächliches	1970 - 1979	X	-856,41
- 615,74	Baujahr	1980 - 1989		
+ 521,94		1990 - 1994		
- 360,66		1995 - 1999		
- 185,83		2000 - 2004		
± 0,00		2005 - 2013		
- 175,81	falls	übriges Stadtgebiet	X	-175,81
+ 0,00	Innenstadtlage (stat.Bezirk 1)	Lage Innenstadt		
+ 681,32		sehr gut		
+ 434,85	falls	gut		
+ 283,13	Wohnlage	mittel	X	283,13
± 0,00		einfach		
+ 176,32	Anzahl	bis 4 Vollgeschosse	X	176,32
+ 66,53	Vollgeschosse im	5- 6 Vollgeschosse		
± 0,00	Objekt	7 und mehr Vollgeschosse		
+ 105,47	falls	Wohnung nicht vermietet ist	X	105,47
± 0,00		Mietverhältniss übernommen wird		
- 356,33		30 m ² bis 39 m ²		
- 172,38	falls	40 m ² bis 59 m ²	X	-172,38
+ 14,60	Wohnungsgröße	60 m ² bis 99 m ²		
± 0,00		>= 100 m ²		
+ 176,14	falls Wohneinheiten	3 bis 4 WE	x	107,25
+ 107,25	im Objekt	5 bis 20 WE		
± 0,00		über 20 WE		
Kaufpreis der Eigentumswohnung (in € / m² - Wohnfläche, ohne Stellplatz) =			1.152,71	

Der Vergleichswert für die oben beschriebene Eigentumswohnung beträgt rund **1.150,-- €/m²-Wohnfläche**.

5.2.4 Kaufpreise von Stellplätzen

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss liegen 756 Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2004 bis 2013 vor. Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über das Preisgefüge. Die Kaufpreise für Tiefgaragenplätze und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen sind gestaffelt nach Baujahrsklassen in folgender Tabelle zusammengefasst.

Kaufpreise Tiefgaragenstellplätze und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abw.	von	bis
2000 bis 2013	325	14.450	4.730	7.000	24.500
1990 bis 1999	31	8.300	2.140	5.000	13.000
1980 bis 1989	85	6.550	1.420	3.750	11.500
bis 1979	205	6.170	2.340	2.500	10.000

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert (€)	Standard- abw.	von	bis
alle	110	4.020	1.370	1.500	7.500

5.3 Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von besonderer Bedeutung. In der Regel weicht er vom Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes ab, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich unter anderem nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist der Liegenschaftszinssatz geringer als bei Mehrfamilienhausgrundstücken oder gewerblich genutzten Objekten. Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt für die Teilmärkte:

- vermietetes Wohnungseigentum
- vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser
- Dreifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten
- gemischt genutzte Grundstücke
- Geschäfts- und Bürogrundstücke
- Gewerbe- und Industriegrundstücke

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA) ermittelt. Das vollständige Modell kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen und heruntergeladen werden. Neben den Liegenschaftszinssätzen werden zu den einzelnen Teilmärkten zusätzlich Rohertrags- und Reinertragsvervielfältiger ermittelt (Maklerformeln).

5.3.1 Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum für Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohnungen

Die Liegenschaftszinsauswertung für vermietetes Wohnungseigentum in Neuss zeigt einen signifikanten Einfluss der Wohnungsgröße auf den Liegenschaftszinssatz auf. Daher wird nachfolgend der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße dargestellt.

Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
< 40 m ²	10	5,5	4,0	6,9	1,1
40 bis 59 m ²	55	4,9	3,0	6,2	0,9
60 bis 99 m ²	96	4,3	2,9	6,8	0,8
>= 100 m ²	10	3,7	3,0	6,0	0,4

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standardabweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standardabweichung
< 40 m ²	10	12,6	2,4	17,1	2,9
40 bis 59 m ²	55	14,9	2,4	19,1	2,7
60 bis 99 m ²	96	17,0	2,9	21,2	3,0
>= 100 m ²	10	19,2	2,5	23,4	2,5

5.3.2 Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte

Liegenschaftszinssätze

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
			Mittel	Minimum	Maximum	Standard- abweichung
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2009-2013	15	3,1	1,7	4,5	0,8
Dreifamilienhäuser	2009-2013	14	4,0	3,2	5,1	0,6
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten	2011-2013	43	5,2	3,5	6,9	0,9
gemischt genutzte Grundstücke	2009-2013	27	6,1	4,3	7,9	0,9
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2013	18	6,5	4,4	9,3	1,5
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2013	13	7,4	4,6	10,1	1,8

Maklerformeln [Kaufpreis = Vervielfältiger * Jahresertrag]

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohrertrag	Standard- abweichung	Vervielfältiger über Reinertrag	Standard- abweichung
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2009-2013	15	19,6	3,0	25,5	3,5
Dreifamilienhäuser	2009-2013	14	16,2	2,3	21,3	2,7
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten	2011-2013	43	12,9	2,0	17,1	2,4
gemischt genutzte Grundstücke	2009-2013	27	11,3	1,9	14,8	2,2
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2013	18	12,2	2,5	15,0	2,9
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2013	13	10,8	2,5	13,1	2,9

Kenngroßen (Mittelwerte)

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis in €	Grund- stücks- fläche in m²	Wohn-/ Nutz- fläche in m²	Nettokalt- miete in €/m²	Rest- nutzungs- dauer in Jahren
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2009-2013	15	282000	488	166	7,09	36
Dreifamilienhäuser	2009-2013	14	335000	405	260	6,45	37
Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten	2011-2013	43	592000	630	554	6,35	35
gemischt genutzte Grundstücke	2009-2013	27	585000	530	650	6,87	32
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2005-2013	18	2980000	3210	2170	8,14	44
Gewerbe- und Industriegrundstücke	2005-2013	13	8330000	21790	10170	5,75	34

5.4 Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von **bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 2004 bis 2013 untersucht.

Das Ergebnis der Untersuchung waren Gleichungen mit der Zielgröße **Gesamtkaufspreis im Jahr i** und den Einheiten *Bruttogrundfläche [BGF]*, *umbauter Raum* und *Wohnfläche* (Kovarianzanalysen). Mit Hilfe der Gleichungen ist es bei sachverständiger kritischer Prüfung möglich, einen Vergleichswert für ein bebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in Neuss zu ermitteln.

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über 230 m², Doppelhaushälften über 180 m² und Reihenhäusern über 160 m² Wohnfläche sind die Gleichungen wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen dieser Größe nur bedingt anwendbar.

Die Bodenwerte sind bei übergroßen Grundstücken in der Weise modifiziert worden, dass ein durchschnittlicher Bodenwert aus Vorder- und Hinterland (Hinterland = 30% des Bodenrichtwertes des Vorderlandes) ermittelt und den Berechnungen zugrunde gelegt wurde.

Weitere Aussagen, die aus der oben aufgeführten Grundgesamtheit abgeleitet werden können, sind dem Kapitel 5.4.4 zu entnehmen. Hier sind mittlere Größen und verschiedene Verhältniszahlen bezogen auf die unterschiedlichen Haustypen angegeben. Hierbei ist insbesondere auf den Bodenwertanteil am Gesamtkaufpreis hinzuweisen.

Die Größen *Bruttogrundfläche*, *umbauter Raum* und *Wohnfläche* wurden wie folgt ermittelt:

- a) *Bruttogrundflächen*: Berechnung nach DIN 277/1987
- b) *Wohnflächen*: ermittelt nach II. Berechnungsverordnung (seit 01.01.2004 ersetzt durch die Wohnflächenverordnung); Balkone, Loggien und überdachte Terrassen wurden zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet; zu Wohnzwecken ausgebaute Räume im Kellergeschoss und nicht überdachte Terrassen wurden bei der Wohnflächenberechnung **nicht** berücksichtigt
- c) *umbauter Raum*: Berechnung nach DIN 277 (1950); nicht ausgebaute Dachgeschosse oder Spitzböden wurden zu einem Drittel in Ansatz gebracht.

Der Einordnung in die Ausstattungsklassen liegt folgende Tabelle zugrunde:

Ausstattungsstandard				
Bauteil	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände, Fassade	einschaliges Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattrich, keine oder geringe Wärmedämmung	ein- bis zweischaliges Mauerwerk, Verblendmauerwerk oder Wärmedämmputz, mittlerer Wärmestandard	individuelle Bauweise, gegliedertes Verblendmauerwerk, Natursteinplatten, Metallverkleidung, hoher Wärmedämmstandard	aufwändig gestaltete Architektur, Villenbebauung, Natursteinfassade, Passivhausstandard
Dach	einfache Betondachpfannen, Bitumenbahnenabdichtung, geringe Wärmedämmung	Betondachsteine oder Tondachziegel mit Dämmung, Flachdach, mittlerer Wärmestandard	gegliedertes Dach, Tondachziegel, Schiefer- oder Metalleindeckung, hoher Wärmestandard	Aufwändig gestaltete Dachkonstruktion, Dachaus- und Aufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Passivhausstandard
Fenster	Holz, einfachverglast	Kunststoff- oder Holz, dämmverglast, tlw. Rollläden	hochwertige Edelholzfenster, elektrische Rollläden, raumhohe Verglasung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebetürelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung, Passivhausstandard
Sanitär	Bad mit Dusche oder Wanne und WC, einfache Ausstattung	1 Bad mit Dusche/Wanne, Gäste-WC, Fliesen, mittlerer Ausstattungsstandard	1-2 Bäder, Gäste-WC, tlw. mit Bidet, raumhoch gefliest, großformatige Fliesen	mehrere großzügige Bäder, Whirlpool, Gäste-WC, Natursteinverkleidung
Bodenbeläge	Holzdielen, Linoleum, einfaches PVC oder Laminat	Teppich, höherwertiges PVC oder Laminat, Fliesen	großformatige Fliesen, Parkett, Betonwerkstein	Naturstein, aufwändige Verlegung
Innentüren	einfache Füllungstüren, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, teilweise Glasausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massive Naturholztüren, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, Nachtspeicheröfen, Warmwasserboiler	Zentral- oder Etagenheizung mit Radiatoren, Durchlauferhitzer	Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserversorgung	Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, Erdwärme
Elektroinstallation	geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Installationen tlw. auf Putz	je Raum 2-3 Steckdosen und Lichtauslässe, Installationen unter Putz	aufwändige Installation, Gegensprechanlage, sonstige informationstechnische Anlagen	sehr aufwändige Installation, informationstechnische Anlagen, Sicherheitseinrichtungen

5.4.1 Gesamtkaufpreis im Jahr (i) je m² Bruttogrundfläche, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben	
				Fallzahl	Mittel
Y [Kaufpreis je m ² - Bruttogrundfläche] =				1764	1013
+ 761,87	- 2,254	* Bruttogrundfläche (m ²)		1764	268
	+ 0,762	* Grundstücksfläche (m ²)		1764	318
	+ 1,747	* Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)		1764	286
<hr/>					
	- 178,32		2004-2010	1180	982
+ -	143,22	falls	2011	280	1029
	- 110,93	Verkaufsjahr	2012	205	1044
±	0,00		2013	129	1191
<hr/>					
	+ 18,08		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	494	1057
	- 86,29		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	15	761
	- 14,99	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)	71	931
+ +	3,75	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	848	1002
	- 48,40	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	182	791
	+ 57,55	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	71	1230
	+ 134,89	AGVGA)	1.21 (EG,DG ausgebaut)	17	1465
	+ 7,15		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	76	1168
±	0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	20	975
<hr/>					
	+ 408,20		bis 4 Jahre	603	1148
	+ 369,77		5 bis 9 Jahre	143	1085
	+ 302,55	falls	10 bis 19 Jahre	277	1051
+ +	216,81	Baualter	20 bis 29 Jahre	213	931
	+ 144,04		30 bis 39 Jahre	215	861
	+ 64,74		40 bis 49 Jahre	182	827
±	0,00		50 und mehr Jahre	161	884
<hr/>					
	+ 57,87	falls	Einzelhaus	196	1062
	+ 30,92	Gebäude -	Doppelhaushälfte	503	1096
+ -	0,91	art	Reihenmittelhaus	682	941
±	0,00		Reihenendhaus	413	1002
<hr/>					
	- 159,84	falls	nicht oder wenig modernisiert	1556	1024
+ -	123,72	Grad der	teilweise modernisiert	184	880
±	0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	54	1073
<hr/>					
	+ 523,25	falls	stark gehoben	19	1442
	+ 264,51	falls	gehoben	338	1189
+ +	115,85	Ausstattung	durchschnittlich	1336	980
±	0,00		einfach	101	757
<hr/>					
	- 16,13	falls	ohne	325	960
+ -		Garage			
±	0,00		mit	1469	1023

Zusätzliche statistische Angaben:

$$\bar{R} = 0,87$$

$$\text{Standardabweichung} = 117,22$$

$$\text{V.K.} = 11,58$$

Beispiel :

Gesucht ist der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte in **Abhängigkeit von der Bruttogrundfläche**

Bruttogrundfläche:	260 m ²	Grundstücksfläche:	384 m ²
Bodenwert:	320,-- €/m ²	Verkaufsjahr <i>i</i> :	2013
Haustyp:	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	Baualter:	15 Jahre
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Garage:	mit Garage
Modernisierung:	wenig modernisiert	Ausstattung:	durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche]				Angabe	Wert (berechnet)
	+ 766,88	(Konstante)			766,88
	- 2,254	* Bruttogrundfläche (m ²)		260	- 586,04
	+ 0,762	* Grundstücksfläche (m ²)		384	292,61
	+ 1,747	* Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)		320	559,04
	- 178,32		2004-2010		
	- 143,22	falls	2011		
	- 110,93	Verkaufsjahr	2012		
	± 0,00		2013	x	0,00
	+ 18,08		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	x	-18,08
	- 86,29		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)		
	- 14,99	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)		
	+ 3,75	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)		
	- 48,40	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
	+ 57,55	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)		
	+ 134,89	AGVGA)	1.21 (EG,DG)		
	+ 7,15		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)		
	± 0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)		
	+ 408,20		bis 4 Jahre		
	+ 369,77		5 bis 9 Jahre		
	+ 302,55	falls	10 bis 19 Jahre	x	302,55
	+ 216,81	Baualter	20 bis 29 Jahre		
	+ 144,04		30 bis 39 Jahre		
	+ 64,74		40 bis 49 Jahre		
	+ 0,00		50 und mehr Jahre		
	+ 57,87	falls	Einzelhaus		
	+ 30,92	Gebäude -	Doppelhaushälfte	x	30,92
	- 0,91	art	Reihenmittelhaus		
	+ 0,00		Reihenendhaus		
	- 159,84	falls	nicht oder wenig modernisiert	x	-159,84
	- 123,72	Grad der	teilweise modernisiert		
	± 0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert		
	+ 523,25		stark gehoben		
	+ 264,51	falls	gehoben		
	+ 115,85	Ausstattung	durchschnittlich	x	115,85
	± 0,00		einfach		
	- 16,13	falls	ohne		
	+ 0,00	Garage	mit	x	0,00
Kaufpreis des Grundstücks in € / m²-Bruttogrundfläche =				1.303,89	
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				339.011,-- €	

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 339.000,-- €.

5.4.2 Gesamtkaufpreis im Jahr (*t*) je m² Wohnfläche, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben	
				Fallzahl	Mittel
Y [Kaufpreis je m ² - Wohnfläche] =				1866	2057
+ 1.419,03	- 7,900	* Wohnfläche (m ²)		1866	130
	+ 1,350	* Grundstücksfläche (m ²)		1866	321
	+ 3,415	* Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)		1866	286
	- 345,99		2004-2010	1212	2026
+ -	- 291,56	falls	2011	297	2014
	- 211,64	Verkaufsjahr	2012	225	2090
±	0,00		2013	132	2382
	+ 91,91		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	529	2254
	- 9,78		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	15	2097
+ 45,62		falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)	78	2148
+ -	- 38,16	Hausstyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	864	1958
+ 69,66		(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	198	1951
	- 2,67	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	71	2260
	- 196,33	AGVGA)	1.21 (EG,DG ausgebaut)	17	2094
	- 316,76		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	74	1795
±	0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	20	1963
	+ 825,77		bis 4 Jahre	616	2240
	+ 755,65		5 bis 9 Jahre	143	2185
	+ 623,68		10 bis 19 Jahre	288	2136
	+ 439,86	falls	20 bis 29 Jahre	221	1941
+ +	278,00	Baualter	30 bis 39 Jahre	224	1810
	+ 145,79		40 bis 49 Jahre	195	1861
±	0,00		50 und mehr Jahre	179	1860
	+ 68,84	falls	Einzelhaus	204	2268
	+ 43,63	Gebäude -	Doppelhaushälfte	536	2253
+ -	- 44,48	art	Reihenmittelhaus	707	1861
±	0,00		Reihenendhaus	419	2033
	- 285,22	falls	nicht oder wenig modernisiert	1602	2072
+ -	- 180,82	Grad der	teilweise modernisiert	203	1890
±	0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	61	2210
	+ 1025,01		stark gehoben	18	2983
	+ 552,49	falls	gehoben	354	2437
+ +	255,83	Ausstattung	durchschnittlich	1388	1981
±	0,00		einfach	106	1621
	- 39,48	falls	ohne	341	1909
+ ±	0,00	Garage	mit	1525	2090

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,85$

Standardabweichung = 239,03

V.K. = 11,62

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis für eine Doppelhaushälfte in **Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Wohnfläche:	120 m ²	Grundstücksfläche:	384 m ²
Bodenwert:	320,-- €/m ²	Verkaufsjahr <i>i</i> :	2013
Haustyp:	1.01 (KG,EG, DG ausgebaut)	Gebäudealter:	15 Jahre
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Garage:	mit Garage
Modernisierung:	wenig modernisiert	Ausstattung:	durchschnittlich

Bestimmende Gleichung			Beispielberechnung	
Y [Kaufpreis je m² - Wohnfläche]			Angabe	Wert (berechnet)
	+ 1.419,03 (Konstante)			1.419,03
	- 7,900 * Wohnfläche (m²)		120	- 948,00
	+ 1,350 * Grundstücksfläche (m²)		384	518,40
	+ 3,415 * Bodenwert in €/m²(zum Verkaufsjahr)		320	1.092,80
	- 345,99	falls Verkaufsjahr		
+	- 291,66			
	- 211,64			
	± 0,00			
			x	0,00
	+ 91,91	falls Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell AGVGA)		
	- 9,78			
+	+ 45,62			
	- 38,16			
+	+ 69,66			
	- 2,67			
	- 196,33			
	- 316,76			
	± 0,00			
	+ 825,77	falls Baualter		
+	+ 755,65			
	+ 623,68			
+	+ 439,86			
	+ 278,00			
	+ 145,79			
	+ 0,00			
			x	623,68
	+ 68,84	falls Gebäude - art		
+	+ 43,63			
	- 44,48			
	+ 0,00			
			x	43,63
	- 285,22	falls Grad der Modernisierung		
+	- 180,82			
	± 0,00			
			x	-285,22
	+ 1025,01	falls Ausstattung		
+	+ 552,49			
	+ 255,83			
	± 0,00			
			x	255,83
	- 39,48	falls Garage		
+	± 0,00			
			x	0,00
Kaufpreis des Grundstücks in € / m²-Wohnfläche =			2.812,06	
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =			337.447,-- €	

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 337.000,-- €.

5.4.3 Kaufpreis im Jahr (*i*) je m³ umbauter Raum, abgeleitet aus Kaufpreisen

Bestimmende Gleichung				Statistische Angaben	
				Fallzahl	Mittel
Y [Kaufpreis je m ³ - umbauter Raum] =				1706	400
+ 363,67	- 0,303	* umbauter Raum (m ³)		1706	686
	+ 0,271	* Grundstücksfläche (m ²)		1706	315
	+ 0,674	* Bodenwert in €/m ² (zum Verkaufsjahr)		1706	285
	- 65,56		2004-2010	1150	387
+ -	53,87	falls	2111	224	414
	- 39,24	Verkaufsjahr	2012	198	416
±	0,00		2013	134	460
	- 40,79		1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	482	419
	- 77,84		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)	8	359
	- 63,57	falls	1.03 (KG,EG,Flachdach)	61	355
+ -	55,96	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	817	387
	- 57,47	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	160	361
	- 52,44	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	69	437
	- 37,46	AGVGA)	1.21 (EG,DG ausgebaut)	16	509
	- 30,52		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	74	462
±	0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	19	470
	+ 139,46		bis 4 Jahre	609	436
	+ 126,39		5 bis 9 Jahre	140	415
	+ 102,89	falls	10 bis 19 Jahre	280	407
+ +	68,78	Baualter	20 bis 29 Jahre	209	362
	+ 40,33		30 bis 39 Jahre	190	338
	+ 21,06		40 bis 49 Jahre	152	364
±	0,00		50 und mehr Jahre	126	387
	+ 12,95	falls	Einzelhaus	174	421
	+ 12,01	Gebäude -	Doppelhaushälfte	485	428
+ -	1,50	art	Reihenmittelhaus	651	377
±	0,00		Reihenendhaus	396	394
	- 76,89	falls	nicht oder wenig modernisiert	1507	401
+ -	53,69	Grad der	teilweise modernisiert	155	375
±	0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	44	466
	+ 180,96		stark gehoben	20	513
	+ 93,07	falls	gehoben	330	453
+ +	41,54	Ausstattung	durchschnittlich	1273	389
±	0,00		einfach	83	325
	- 6,18	falls	ohne	310	390
+ -		Garage	mit	1396	402
±	0,00				

Zusätzliche statistische Angaben:

$\bar{R} = 0,84$

Standardabweichung = 44,62

V.K. = 11,16

Beispiel :

Gesucht ist der Gesamtkaufpreis für eine Doppelhaushälfte in **Abhängigkeit vom umbauten Raum:**

Umbauter Raum:	635 m³	Grundstücksfläche:	384 m²
Bodenwert:	320,-- €/m²	Verkaufsjahr <i>i</i> :	2013
Haustyp:	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	Baualter:	15 Jahre
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Garage:	mit Garage
Modernisierung:	wenig modernisiert	Ausstattung:	durchschnittlich

Bestimmende Gleichung				Beispielberechnung																																																							
Y [Kaufpreis je m³ - umbauter Raum]				Angabe	Wert (berechnet)																																																						
+ 363,67 (Konstante)					363,67																																																						
- 0,303 * umbauter Raum				635	- 192,41																																																						
+ 0,271 * Grundstücksfläche (m²)				384	104,06																																																						
+ 0,674 * Bodenwert in €/m² (zum Verkaufsjahr)				320	215,68																																																						
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:15%">- 65,56</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">2004-2010</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>- 53,87</td> <td></td> <td>2011</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 39,24</td> <td>Verkaufsjahr</td> <td>2012</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td>2013</td> <td>x</td> <td>0,00</td> </tr> </table>				±	- 65,56	falls	2004-2010			+	- 53,87		2011				- 39,24	Verkaufsjahr	2012				0,00		2013	x	0,00																																
±	- 65,56	falls	2004-2010																																																								
+	- 53,87		2011																																																								
	- 39,24	Verkaufsjahr	2012																																																								
	0,00		2013	x	0,00																																																						
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:15%">- 40,79</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 77,84</td> <td></td> <td>1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 63,57</td> <td></td> <td>1.03 (KG,EG,Flachdach)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>- 55,96</td> <td>Haustyp</td> <td>1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 57,47</td> <td>(nach Anlage I</td> <td>1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 52,44</td> <td>Sachwertmodell</td> <td>1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 37,46</td> <td>AGVGA)</td> <td>1.21 (EG,DG)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>- 30,52</td> <td></td> <td>1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td>1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)</td> <td>x</td> <td>-40,79</td> </tr> </table>				±	- 40,79	falls	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)				- 77,84		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)				- 63,57		1.03 (KG,EG,Flachdach)			+	- 55,96	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)				- 57,47	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)				- 52,44	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)				- 37,46	AGVGA)	1.21 (EG,DG)				- 30,52		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)				0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	x	-40,79		
±	- 40,79	falls	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)																																																								
	- 77,84		1.02 (KG,EG,DG nicht ausgebaut)																																																								
	- 63,57		1.03 (KG,EG,Flachdach)																																																								
+	- 55,96	Haustyp	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)																																																								
	- 57,47	(nach Anlage I	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)																																																								
	- 52,44	Sachwertmodell	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)																																																								
	- 37,46	AGVGA)	1.21 (EG,DG)																																																								
	- 30,52		1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)																																																								
	0,00		1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	x	-40,79																																																						
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:15%">139,46</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">bis 4 Jahre</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>126,39</td> <td></td> <td>5 bis 9 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>102,89</td> <td></td> <td>10 bis 19 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>68,78</td> <td>Baualter</td> <td>20 bis 29 Jahre</td> <td>x</td> <td>102,89</td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>40,33</td> <td></td> <td>30 bis 39 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>21,06</td> <td></td> <td>40 bis 49 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>50 und mehr Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				+	139,46	falls	bis 4 Jahre			+	126,39		5 bis 9 Jahre			+	102,89		10 bis 19 Jahre			+	68,78	Baualter	20 bis 29 Jahre	x	102,89	+	40,33		30 bis 39 Jahre			+	21,06		40 bis 49 Jahre			+	0,00		50 und mehr Jahre																
+	139,46	falls	bis 4 Jahre																																																								
+	126,39		5 bis 9 Jahre																																																								
+	102,89		10 bis 19 Jahre																																																								
+	68,78	Baualter	20 bis 29 Jahre	x	102,89																																																						
+	40,33		30 bis 39 Jahre																																																								
+	21,06		40 bis 49 Jahre																																																								
+	0,00		50 und mehr Jahre																																																								
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:15%">12,95</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">Einzelhaus</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>12,01</td> <td>Gebäude -</td> <td>Doppelhaushälfte</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>- 1,50</td> <td>art</td> <td>Reihenmittelhaus</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>Reihenendhaus</td> <td>x</td> <td>12,01</td> </tr> </table>				+	12,95	falls	Einzelhaus			+	12,01	Gebäude -	Doppelhaushälfte			+	- 1,50	art	Reihenmittelhaus			+	0,00		Reihenendhaus	x	12,01																																
+	12,95	falls	Einzelhaus																																																								
+	12,01	Gebäude -	Doppelhaushälfte																																																								
+	- 1,50	art	Reihenmittelhaus																																																								
+	0,00		Reihenendhaus	x	12,01																																																						
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">±</td> <td style="width:15%">- 76,89</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">nicht oder wenig modernisiert</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>- 53,69</td> <td>Grad der</td> <td>teilweise modernisiert</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> <td>Modernisierung</td> <td>durchgreifend modernisiert</td> <td>x</td> <td>-76,89</td> </tr> </table>				±	- 76,89	falls	nicht oder wenig modernisiert			+	- 53,69	Grad der	teilweise modernisiert				0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	x	-76,89																																						
±	- 76,89	falls	nicht oder wenig modernisiert																																																								
+	- 53,69	Grad der	teilweise modernisiert																																																								
	0,00	Modernisierung	durchgreifend modernisiert	x	-76,89																																																						
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:15%">180,96</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">stark gehoben</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>93,07</td> <td></td> <td>gehoben</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+</td> <td>41,54</td> <td>Ausstattung</td> <td>durchschnittlich</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td>einfach</td> <td>x</td> <td>41,54</td> </tr> </table>				+	180,96	falls	stark gehoben			+	93,07		gehoben			+	41,54	Ausstattung	durchschnittlich				0,00		einfach	x	41,54																																
+	180,96	falls	stark gehoben																																																								
+	93,07		gehoben																																																								
+	41,54	Ausstattung	durchschnittlich																																																								
	0,00		einfach	x	41,54																																																						
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:10%">+</td> <td style="width:15%">- 6,18</td> <td style="width:15%">falls</td> <td style="width:15%">ohne</td> <td style="width:10%"></td> <td style="width:10%"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>0,00</td> <td>Garage</td> <td>mit</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td>0,00</td> </tr> </table>				+	- 6,18	falls	ohne				0,00	Garage	mit							x	0,00																																						
+	- 6,18	falls	ohne																																																								
	0,00	Garage	mit																																																								
				x	0,00																																																						
Kaufpreis des Grundstücks in € / m³-umbauter Raum =				529,77																																																							
Gesamtkaufpreis des Grundstücks =				336.403,-- €																																																							

Es ergibt sich ein Vergleichswert für das Grundstück von rund 336.000,-- €.

5.4.4 Mittelwerte

Nachfolgend werden die Mittelwerte für die untersuchten Haustypen in tabellarischer Form wiedergegeben. Es werden auch Quotienten und Gleichungen berechnet, die Beziehungen zwischen den einzelnen Bezugsgrößen (Bruttogrundfläche, Wohnfläche und umbauter Raum) zueinander angeben.

Haustyp	freistehendes Einfamilienhaus	Doppelhaushälfte
Bruttogrundfläche (m ²)	377 ± 107	276 ± 57
Wohnfläche (m ²)	168 ± 43	134 ± 25
umbauter Raum (m ³)	970 ± 290	721 ± 140
Grundstücksfläche (m ²)	662 ± 245	318 ± 118
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,27 ± 0,09	0,43 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,52 ± 0,16	0,34 ± 0,14
Haustyp	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus
Bruttogrundfläche (m ²)	239 ± 44	254 ± 51
Wohnfläche (m ²)	120 ± 21	124 ± 22
umbauter Raum (m ³)	604 ± 130	650 ± 131
Grundstücksfläche (m ²)	210 ± 54	286 ± 87
Quotienten		
Wohnfläche / Grundstücksfläche	0,58 ± 0,15	0,44 ± 0,12
Bodenwert / Kaufpreis	0,28 ± 0,10	0,34 ± 0,12

5.5 Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Neuss. Die Daten basieren auf Kauffällen aus den Jahren 2011 bis 2013. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

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

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

Die Tabellen dienen nur der allgemeinen Preisübersicht. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes für ein einzelnes Grundstück wird auf die Kaufpreisanalyse für bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.4, Seiten 68ff.)

Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 350 m² bis 800 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1995 - 2011	9	503.000	131.000	3.040	540
1975 - 1994	13	419.000	148.000	2.580	465
1950 - 1974	17	322.000	69.000	2.230	340
bis 1949	4	245.000	42.000	1.745	245

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
1995 - 2011	9	167	34	499	58
1975 - 1994	13	161	43	560	118
1950 - 1974	17	145	27	640	101
bis 1949	4	142	24	509	183

Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	83	353.000	74.000	2.570	390
1995 - 2011	22	322.000	72.000	2.340	340
1975 - 1994	46	277.000	57.000	2.085	345
1950 - 1974	37	222.000	40.000	1.860	345
bis 1949	9	197.000	54.000	1.600	315

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	83	137	16	295	48
1995 - 2011	22	134	20	324	65
1975 - 1994	46	125	20	328	62
1950 - 1974	37	116	24	367	69
bis 1949	9	117	27	373	76

Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²)					
Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m²-Wohnfläche in €/m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	76	275.000	32.000	1.390	260
1995 - 2011	40	261.000	58.000	1.680	255
1975 - 1994	43	233.000	39.000	1.890	265
1950 - 1974	32	193.000	31.000	2.115	245
bis 1949	8	185.000	48.000	2.160	205

Altersklasse	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m²		Grundstücksfläche in m²	
		Mittel	Std.Abw.	Mittel	Std.Abw.
Neubau	76	129	16	188	27
1995 - 2011	40	123	16	176	24
1975 - 1994	43	124	17	207	40
1950 - 1974	32	117	23	212	34
bis 1949	8	132	25	175	43

5.6 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist an die aktuelle Marktlage anzupassen. Auf Grundlage von Kaufpreisen von Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2010 bis 2013 zugrunde.

Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Das vollständige Modell kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem erfolgt die Auswertung auf folgenden Grundlagen:

Bodenwert:

Der Bodenwert wurde aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Hinterlandanteile wurden mit rund 30 % des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Wert der baulichen Anlagen:

- Normalherstellungskosten in €/m²-Bruttogrundfläche gemäß der Veröffentlichung NHK 2000 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer der Aufbauten 80 Jahre
- Alterswertminderung nach Ross und linear
- Baupreisindex NRW
- Regionalisierungsfaktor 1,0

Auf den folgenden Seiten sind die Marktanpassungsfaktoren getrennt nach

- der Alterswertminderung nach Ross
- der linearen Alterswertminderung

aufgeführt.

Marktanpassungsfaktoren bei Alterswertminderung nach Ross

Die Auswertung der Kaufverträge ergibt folgende Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) bei einer **Alterswertminderung nach Ross**:

Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
bis 149.999 €	26	1,18	0,14	0,91	1,46
150.000 € bis 174.999 €	33	1,09	0,11	0,88	1,34
175.000 € bis 199.999 €	48	1,00	0,13	0,77	1,34
200.000 € bis 249.999 €	155	0,93	0,10	0,69	1,19
250.000 € bis 299.999 €	175	0,91	0,09	0,66	1,17
300.000 € bis 399.999 €	244	0,90	0,12	0,64	1,20
400.000 € bis 599.999 €	87	0,87	0,12	0,61	1,12
über 600.000 €	16	0,81	0,09	0,65	0,94

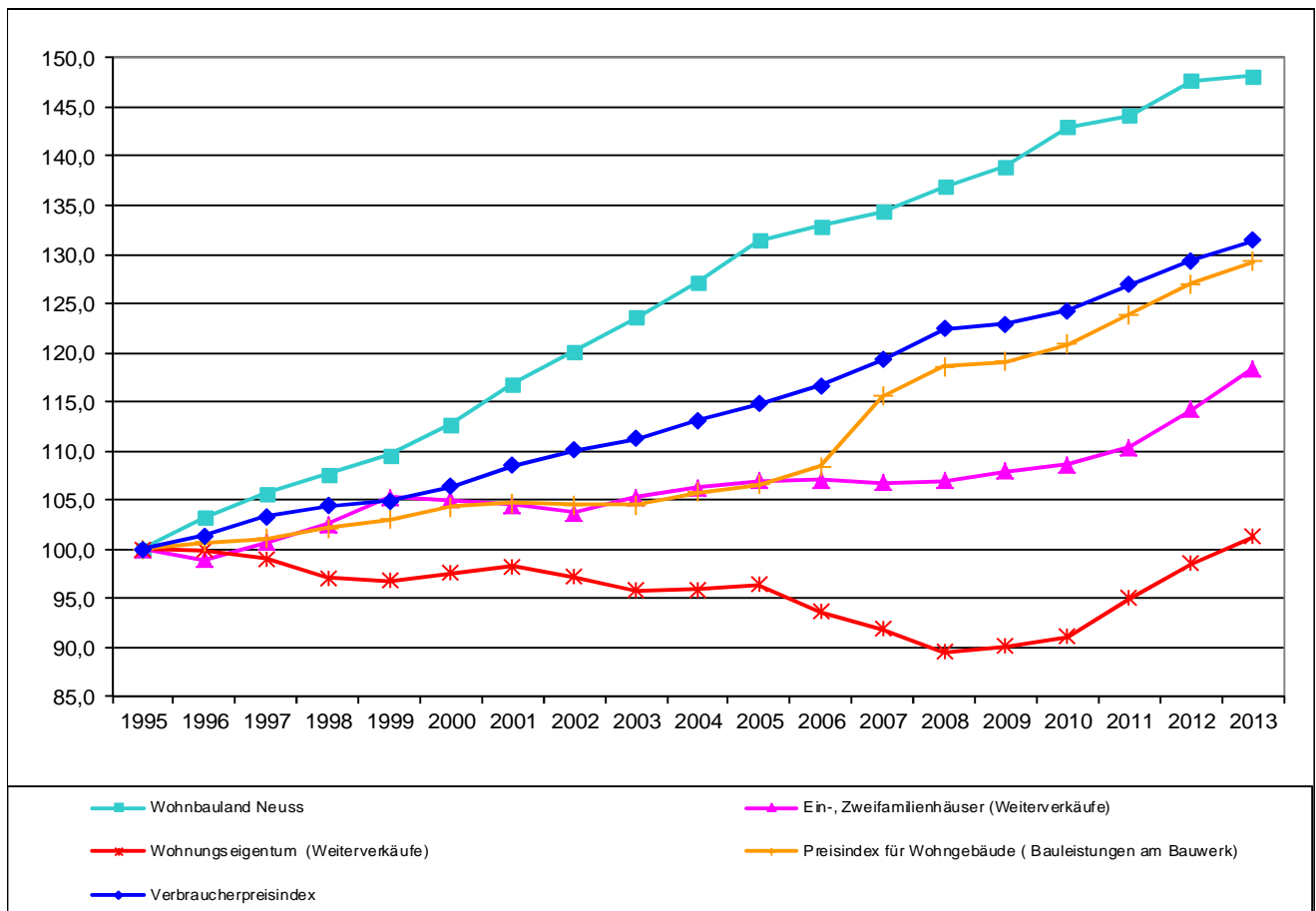
Marktanpassungsfaktoren bei linearer Alterswertminderung

Die Auswertung der Kaufverträge ergibt folgende Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) bei einer **linearen Alterswertminderung**:

Sachwertspanne	Anzahl Kaufverträge	Marktanpassungsfaktor Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
bis 149.999 €	50	1,29	0,15	1,02	1,67
150.000 € bis 174.999 €	52	1,15	0,15	0,87	1,49
175.000 € bis 199.999 €	61	1,07	0,11	0,83	1,38
200.000 € bis 249.999 €	159	0,99	0,12	0,77	1,27
250.000 € bis 299.999 €	145	0,95	0,11	0,78	1,24
300.000 € bis 399.999 €	229	0,92	0,11	0,70	1,20
400.000 € bis 599.999 €	74	0,90	0,11	0,69	1,11
über 600.000 €	14	0,84	0,09	0,68	0,98

5.7 Vergleich von Indexreihen

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte in Neuss und die Entwicklung der Bau- und Lebenshaltungskosten gegenübergestellt.



Quelle Verbraucherpreisindex:

Statistisches Bundesamt

Quelle Preisindex für Wohngebäude NRW:

Landesamt für Datenverarbeitung
und Statistik NRW

Anhang 1

NEUSS AM RHEIN

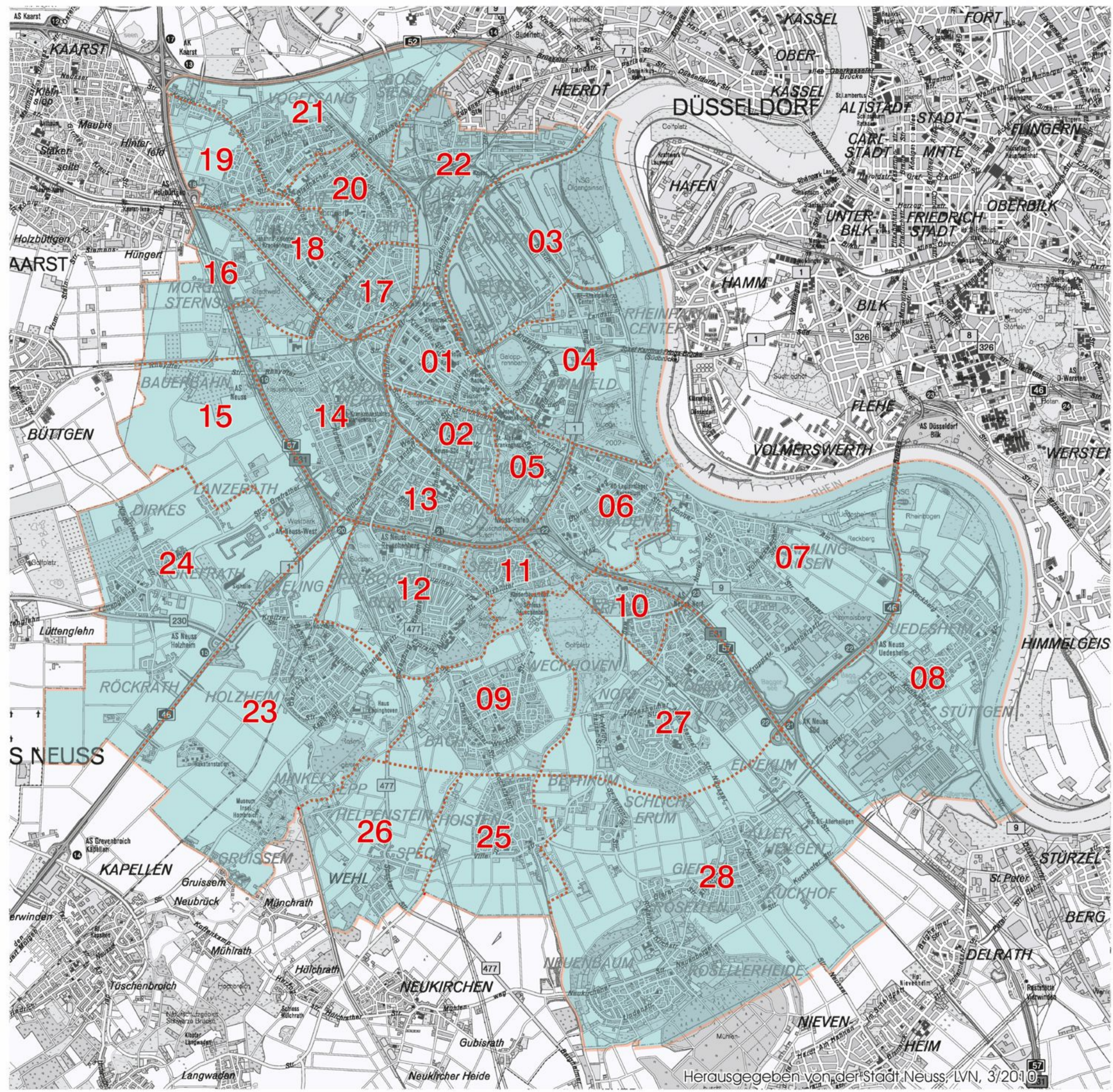
GLIEDERUNG DES STADTGEBIETES

LEGENDE

- BEZIRKSGRENZE
- STADTGRENZE

STATISTISCHE BEZIRKE

- 01 INNENSTADT
- 02 DREIKÖNIGENVIERTEL
- 03 HAFENGEBIET
- 04 HAMMFELD
- 05 AUGUSTINUSVIERTEL
- 06 GNADENTAL
- 07 GRIMLINGHAUSEN
- 08 UEDESHEIM
- 09 WECKHOVEN
- 10 ERFTTAL
- 11 SELIKUM
- 12 REUSCHENBERG
- 13 POMONA
- 14 STADIONVIERTEL
- 15 WESTFELD
- 16 MORGENSTERNSHEIDE
- 17 FURTH-SÜD
- 18 FURTH-MITTE
- 19 FURTH-NORD
- 20 WEISSENBERG
- 21 VOGELSANG
- 22 BARBARAVIERTEL
- 23 HOLZHEIM
- 24 GREFRATH
- 25 HOISTEN
- 26 SPECK/WEHL/HELPENSTEIN
- 27 NORF
- 28 ROSELLEN

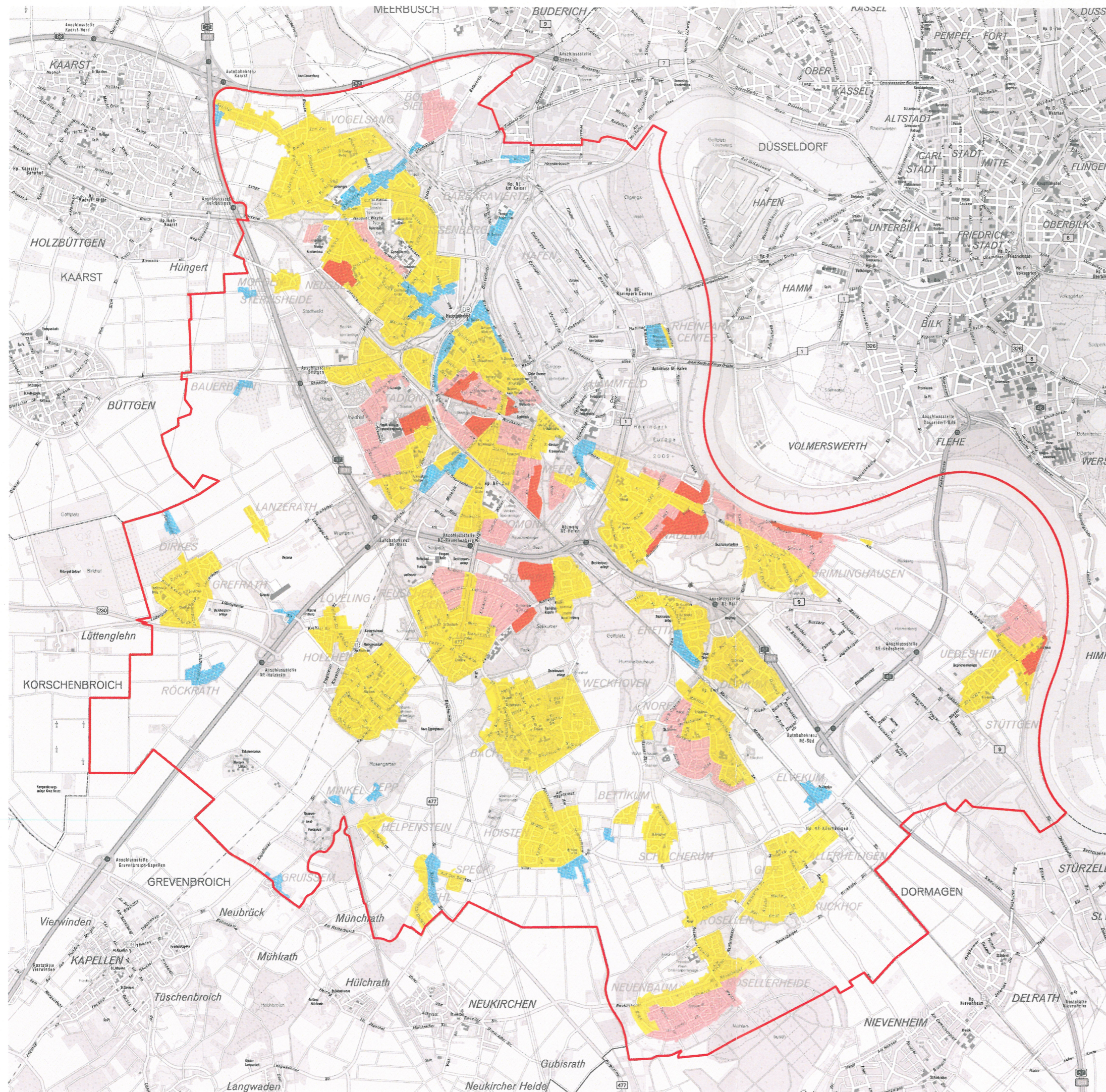


Anhang 2

Übersichtskarte der Wohnlagen im Stadtgebiet Neuss (Grobstruktur)

Die nebenstende Karte zeigt eine Grobstruktur der Wohnlagen in Neuss. Kleinräumig können sich aufgrund abweichender Lagemerkmale Auf- oder Abstufungen um eine Wohnlageklasse ergeben.

Auf die Erläuterungen zu den Merkmalen der Wohnlageklassen auf Seite 35 des Grundstücksmarktberichtes wird hingewiesen.



Wohnlageklassen

- sehr gut
- gut
- mittel
- einfach