



# Grundstücksmarktbericht **2017** für die Stadt Neuss



# Der Grundstücksmarkt in Neuss

Entwicklungen, Umsätze, Analysen

## 2017

(Erfassungsstand der zugrunde liegenden Daten: 31.01.2017)

Herausgegeben im März 2017 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss gemäß des Beschlusses vom 14.02.2017.

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

**Dienstgebäude:** Büchel 22-24, 41460 Neuss

**Ansprechpartner:** Vorsitzender des Gutachterausschusses  
*Herr Biela* 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)

**Web** [www.gars.nrw.de/ga-neuss](http://www.gars.nrw.de/ga-neuss)

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

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Neuss 2017, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Informationen</b>	<b>3</b>
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
1.2	Neuerungen im Grundstücksmarktbericht 2017	3
1.3	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2017	4
1.4	Informationen zum Gutachterausschuss	5
1.5	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	7
<b>2</b>	<b>Zuständigkeitsbereich</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Grundstücksverkehr</b>	<b>9</b>
3.1	Vertragsabschlüsse	9
3.1.1	Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle	9
3.1.2	Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten	10
3.1.3	Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung	11
3.1.4	Anzahl der Kauffälle 2016 in den statistischen Bezirken	12
3.2	Umsätze in einzelnen Teilmärkten	13
3.2.1	Gesamtumsätze aller Teilmärkte	13
3.2.2	Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile	14
3.2.3	Umsätze bebauter Grundstücke	19
3.2.4	Umsätze von Wohnungseigentum	22
3.3	Umsätze Zwangsversteigerung	26
3.4	Umsätze in den statistischen Bezirken	27
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>28</b>
4.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	28
4.2	Kaufpreisanalysen für unbebaute Grundstücke in Geschäftsstraßen im Innenstadtbereich	31
4.3	Bodenrichtwerte	33
4.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 (1) GAVO NRW (gebietstypische Werte)	36
4.5	sonstige unbebaute Grundstücke	37

4.5.1	Bauerwartungsland	37
4.5.2	Rohbauland	37
4.5.3	Hinterlandflächen	37
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>38</b>
5.1	Preisentwicklung (Indexreihen)	38
5.2	Wohnungseigentum	40
5.2.1	Mittelwerte Wohnungseigentum	40
5.2.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	41
5.2.3	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen	49
5.2.4	Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen	51
5.3	Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke	52
5.3.1	Liegenschaftszinssätze für vermietetes Wohnungseigentum für Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohnungen	53
5.3.2	Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte	54
5.4	Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	56
5.5	Übersichtplan der Wohnlageklassen in Neuss	63
5.6	Allgemeines Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	64
5.7	Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren	67
5.7.1	Marktanpassungsfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	67
5.7.2	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken	72
5.8	Vergleich von Indexreihen	73

## 1 Allgemeine Informationen

### 1.1 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 14.02.2017 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 Bodenrichtwerte für den Bereich der Stadt Neuss ermittelt (Stand 01.01.2017). Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)



veröffentlicht. Unter dieser Adresse sind auch die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum sowie weitergehende Informationen zum Geschehen auf dem Neusser Grundstücksmarkt zu erhalten.

### 1.2 Neuerungen im Grundstücksmarktbericht 2017

Der Gutachterausschuss hat Untersuchungen über die Höhe der Bodenpreise von Bauerwartungsland, Rohbauland und Hinterland durchgeführt und das Verhältnis zum jeweiligen Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreies Bauland untersucht. Die Ergebnisse sind unter Kapitel 4.5 dargestellt.

Erstmals hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken abgeleitet (Kapitel 5.7.2). Die ermittelten Marktanpassungsfaktoren stellen das Verhältnis des Wertes des Erbbaurechtes zum Wert des Grundstücks in Normaleigentum dar.

### 1.3 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarkberichts 2017

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss im Jahr 2016 1.367 Kauffälle übermittelt worden. Der Gesamtumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 3 % auf 433 Mio. €. Die Auswertungen und Analysen der Kaufverträge zeigen, dass die Preise auf nahezu dem gesamten Grundstücksmarkt weiter anziehen.

Im Bereich der unbebauten Grundstücke sind Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr von rund 4% sowohl bei Wohnbauland als auch bei Gewerbebauland zu verzeichnen. Dadurch wurden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für Wohnbauland im Durchschnitt um 10 Euro angehoben. In exklusiven Lagen, beispielsweise Grundstücke in Rheinnähe wie „Allmende“ in Uedesheim und „Am Röttgen“ in Grimlinghausen sind die Preise sogar um 30 Euro gestiegen. Wohnbauland wurde im Jahr 2016 im Mittel mit rund 380,-- €/m<sup>2</sup> gehandelt.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland wurden vom Gutachterausschuss um durchschnittlich 5 bis 10 Euro angehoben. Die Preise für reines Agrarland (Ackerland) ziehen weiter stark an und lagen 2016 fast 10 % über den Vorjahreswerten. Somit liegt der Bodenrichtwert für Ackerland aktuell bei 7,-- €/m<sup>2</sup>. Lediglich die Bodenpreise für Geschäftslagen im Innenstadtbereich stagnieren bei überwiegend unveränderten Bodenrichtwerten.

Die Verkaufszahlen für neu erstelltes Wohnungseigentum befinden sich mit 46 Kauffällen nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. Dies deutet auf das geringe Angebot von Baulandflächen für den Eigentumswohnungsbau hin. Der generelle Wohnungsmangel wird durch einen Rekordumsatz im Jahr 2016 im Bereich des gebrauchten Wohnungseigentums bei über 500 Kauffällen verdeutlicht. Dabei sind die Preise im Vergleich zum Vorjahr um fast 8 % gestiegen. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag 2016 in Neuss bei rund 1.730,-- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche. Die Nachfrage an Eigentumswohnungen ist aktuell sehr hoch. So sind die Verkaufszahlen in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um rund 7% pro Jahr gestiegen. Diese Nachfrage wird vom Markt jedoch nicht vollumfänglich abgedeckt. Bedingt durch die Niedrigzinslage sind die Käufer bereit, die von den Verkäufern geforderten Preise zu bezahlen oder sich gegenseitig hoch zu bieten. Dadurch kommt es zu der über die vergangenen Jahre stark steigenden Preisentwicklungen.

Ähnliche Entwicklungen sind auch auf dem Markt von Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen. Der Mangel an Bauland sorgt schon seit mehreren Jahren für eine rückläufige Entwicklung der Verkaufszahlen von schlüsselfertigen Neubauten. Die Kauffälle von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern liegen in den letzten Jahren auf einem nahezu gleichbleibenden Niveau. Der Umsatz steigt jedoch deutlich an, sodass im Jahr 2016 eine Preissteigerung von fast 7% im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen ist. Ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus kostete 2016 in Neuss im Mittel rund 330.000,-- €.

Eine hohe Nachfrage herrscht bei Mehrfamilienhäusern. Das Angebot auf diesem Markt ist aber sehr gering. Durch das geringe Angebot steigen die Preise für Geschosswohnungsbau stark an. Durch die nicht im gleichen Umfang steigenden Wohnungsmieten ergeben sich im Mehrfamilienhausbereich sinkende Renditen.

Die Auswertungen bestätigen, dass die Preise auf dem Neusser Grundstücksmarkt grundsätzlich weiter ansteigen. Ein Grund dafür ist die Niedrigzinslage. Mittlerweile ist aber auch festzustellen, dass der Düsseldorfer Grundstücksmarkt einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Neusser Grundstücksmarktes hat. Die hohe Nachfrage nach Immobilien und die erheblichen Preissteigerungen in Düsseldorf führen dazu, dass sich Kaufinteressenten im Düsseldorfer Umfeld umschauchen. Dadurch breitet sich die Preisentwicklung des Düsseldorfer Grundstücksmarktes auch auf die umliegende Region aus.

---

## 1.4 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 ist für das Stadtgebiet der Stadt Neuss und der Gutachterausschuss für den Rhein-Kreis Neuss für das übrige Kreisgebiet zuständig.

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

---

## 1.5 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss besteht derzeit aus 17 Mitgliedern, die aus unterschiedlichen Berufsgruppen kommen und ein breites Fachspektrum abdecken.

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

### Vorsitzender

Sebastian Biela, Städtischer Vermessungsrat M. Sc.

### Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Zwirnmann, Vermessungsdirektor a.D.

Dipl.-Ing. Michael Fielenbach, Kreisvermessungsdirektor

### Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Gereon Cornelius, Architekt

Hans-Ludwig Dickers, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

Dipl.-Ing. Georg Iglauer, Architekt

Karl-Josef Matheisen, Immobilienkaufmann

Dipl.-Ing. Frauke Möbius, Architektin

Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen, Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen, Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Dr. agr. Hans Gerhard Kamerichs, Landwirtschaftlicher Sachverständiger

Monika Vetten, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Dipl.-Ing. Anastasia Winandy, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

### Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen der Finanzämter

Ingrid Sonntag

Finanzamt Neuss

Waltraud Schmeißer

Finanzamt Neuss

Sabine Hauptmann

Finanzamt Grevenbroich

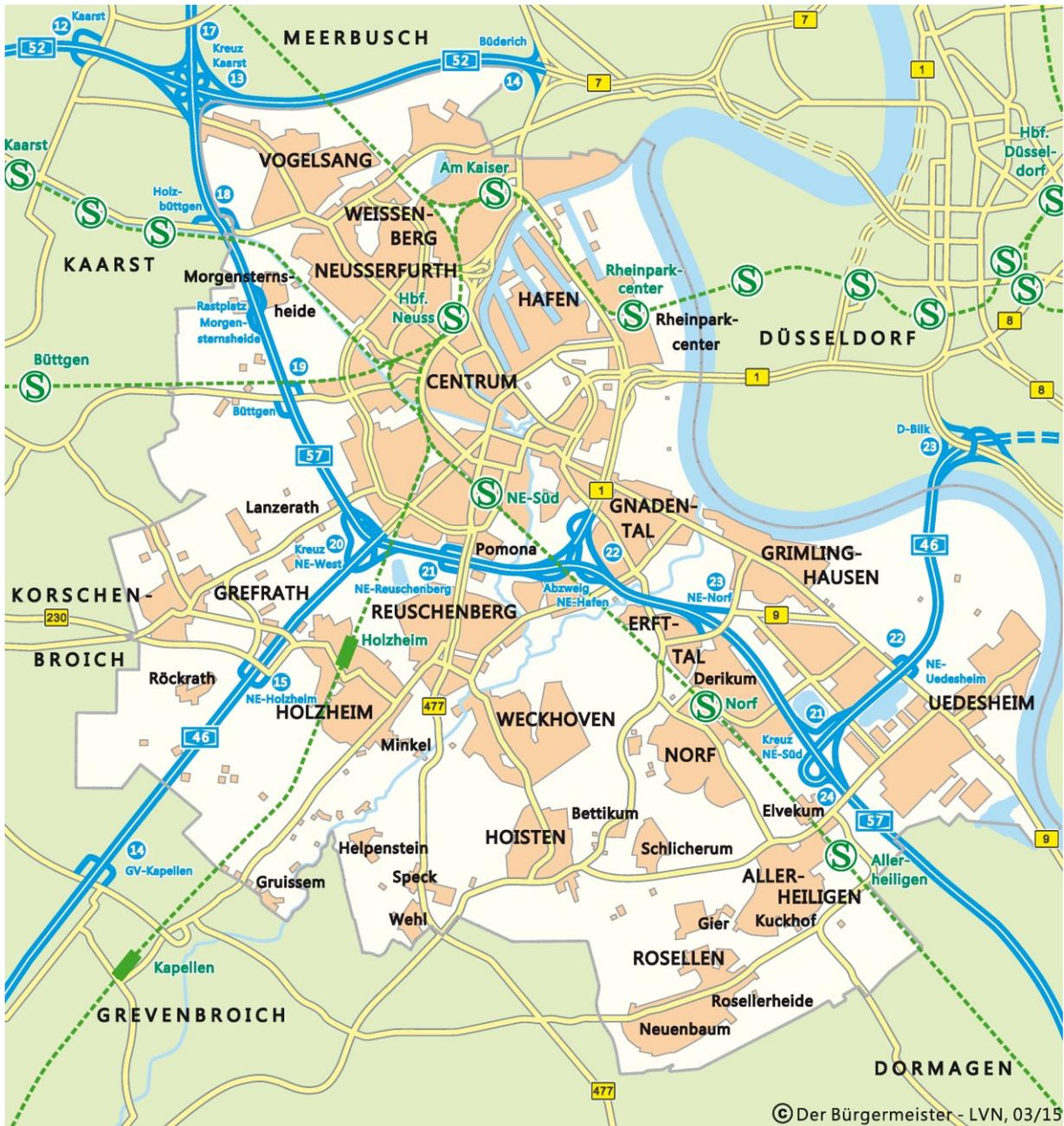
Jochen Mikus

Finanzamt Grevenbroich

## 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 km<sup>2</sup> leben 158.411 Menschen (Dichte = 1.592 EW/km<sup>2</sup>; Stand: 01.01.2017).



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

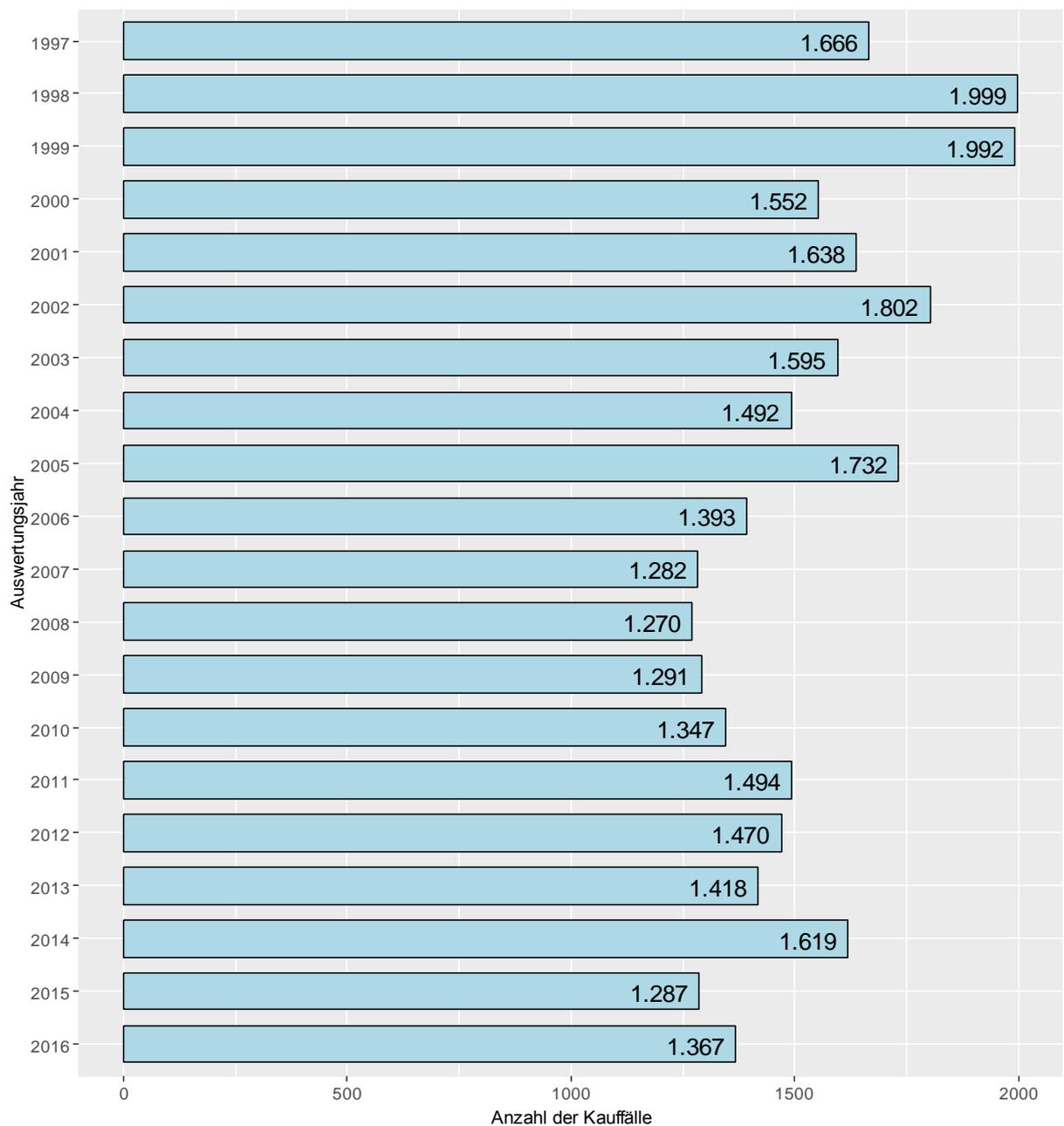
#### 3.1 Vertragsabschlüsse

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahre 2016 (Auswertestand 31.01.2017) insgesamt

##### 1.318 Vertragsurkunden

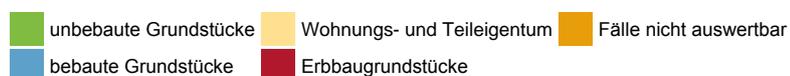
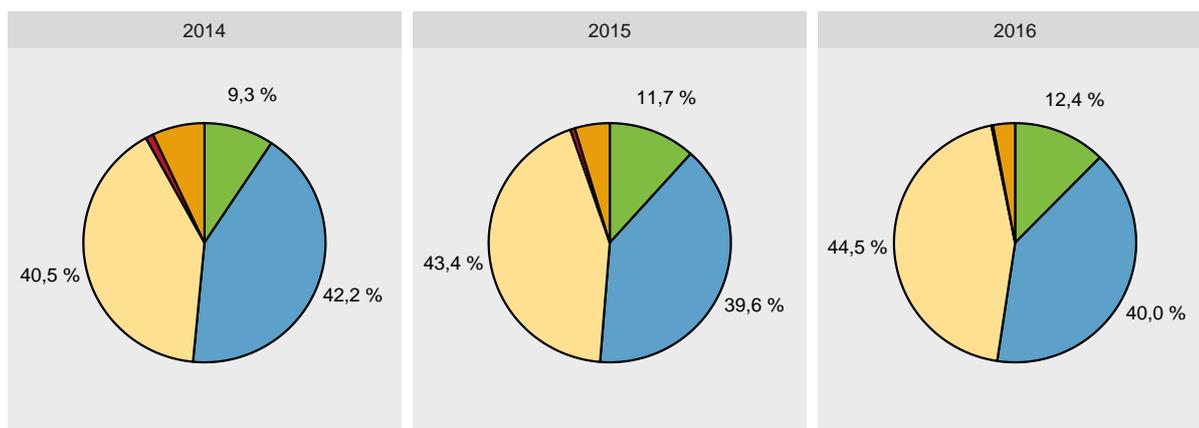
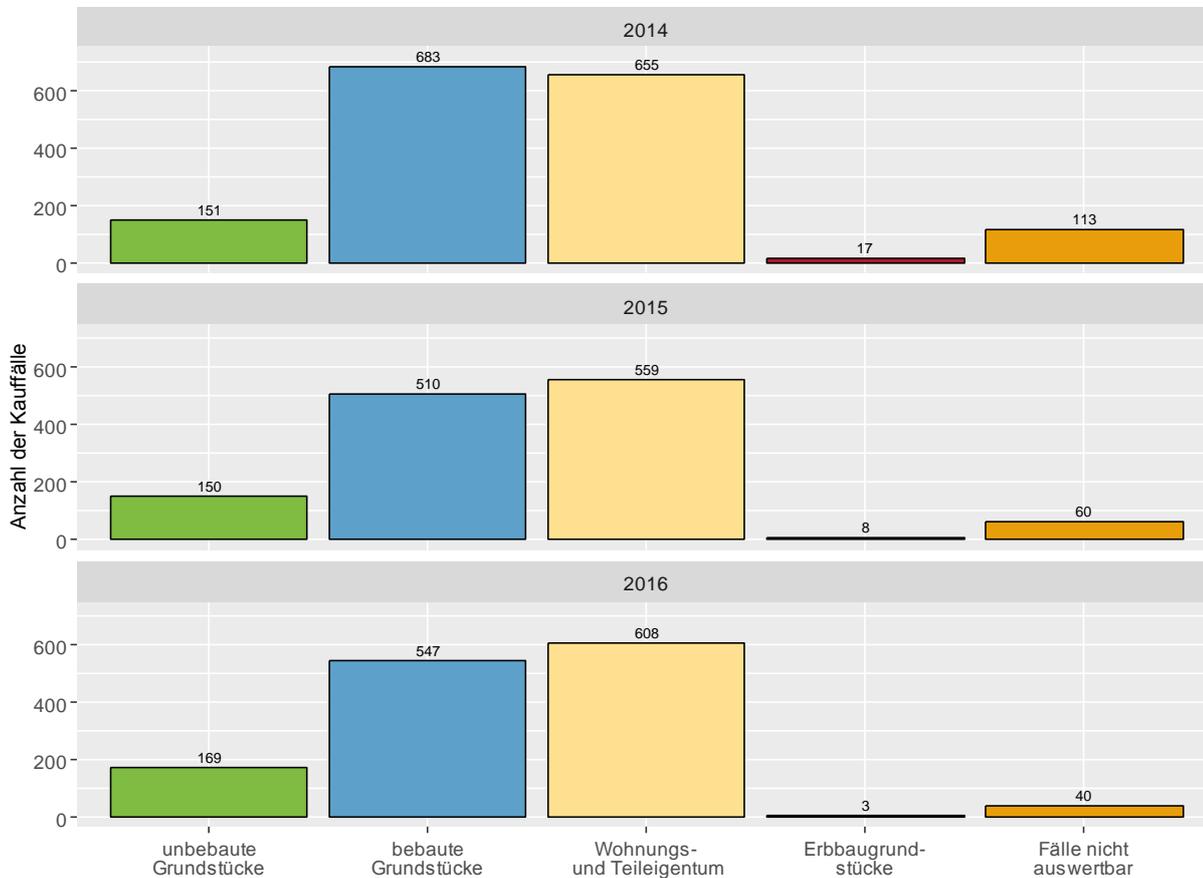
zugeleitet worden. Insgesamt wurden in diesen 1.318 Vertragsurkunden **1.367** Kauffälle beurkundet.

#### 3.1.1 Langfristige Entwicklung der Anzahl der Kauffälle

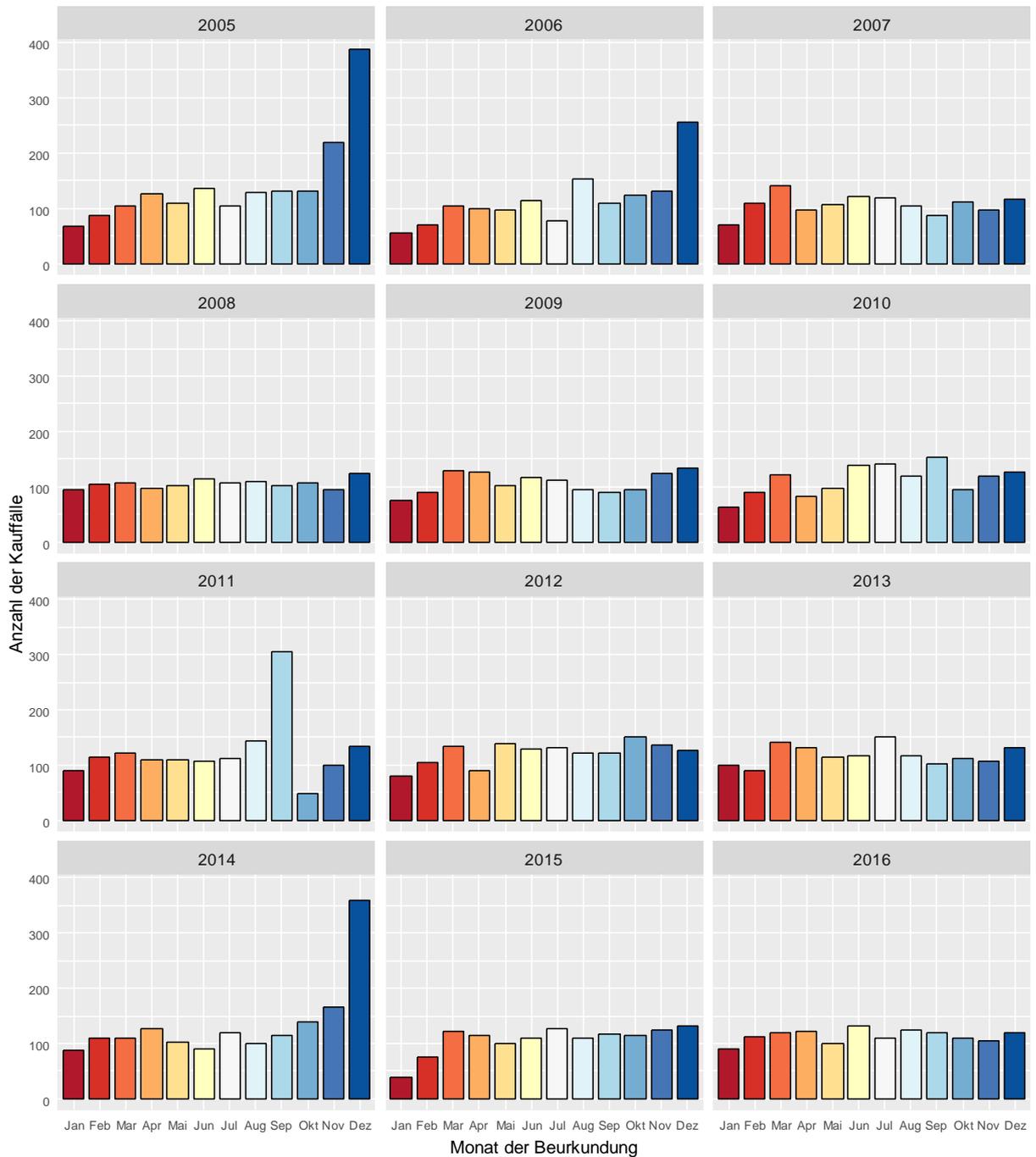


### 3.1.2 Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten

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

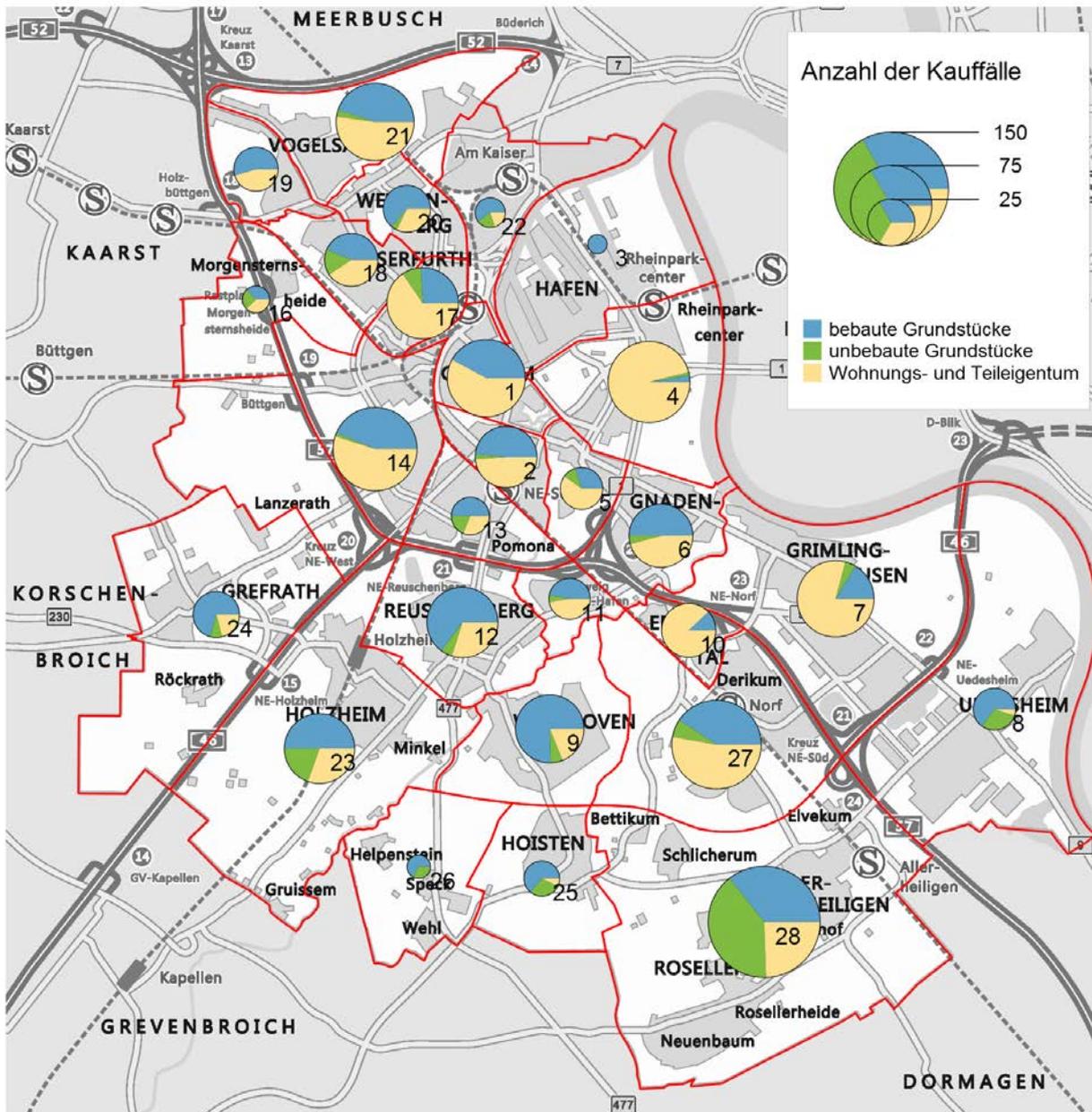


### 3.1.3 Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung



Diverse Gesetzesveränderungen führten in der Vergangenheit dazu, dass im Vormonat der Änderungen vermehrt Kaufverträge abgeschlossen wurden. So spiegelt die hohe Anzahl der Kauffälle im Dezember 2005 den Wegfall der Eigenheimförderung ab dem 01.01.2006 wieder. Zum 01.01.2007 wurde die Umsatzsteuer von 16 % auf 19 % erhöht. 2011 und 2014 sind die erhöhten Umsatzzahlen im September bzw. Dezember auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer zurückzuführen.

### 3.1.4 Anzahl der Kauffälle 2016 in den statistischen Bezirken



#### Statistische Bezirke

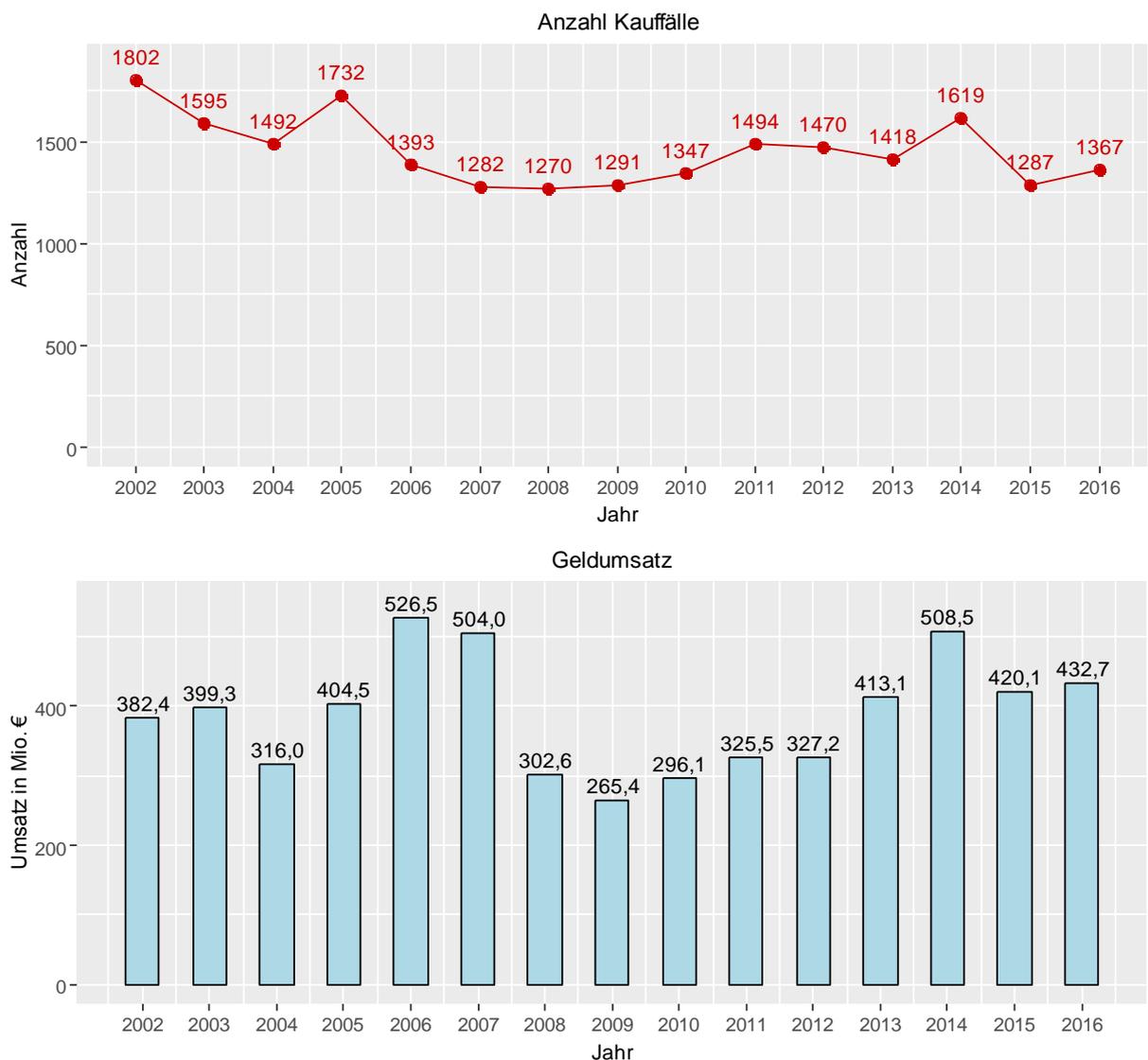
1	Innenstadt	8	Uedesheim	15	Westfeld	22	Barbaraviertel
2	Dreikönigenviertel	9	Weckhoven	16	Morgensternsheide	23	Holzheim
3	Hafengebiet	10	Erfttal	17	Furth-Süd	24	Grefrath
4	Hammfeld	11	Selikum	18	Furth-Mitte	25	Hoisten
5	Augustinusviertel	12	Reuschenberg	19	Furth-Nord	26	Speck/Wehl/ Helpenstein
6	Gnadental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

## 3.2 Umsätze in einzelnen Teilmärkten

Im Jahr 2016 wurden auf dem Neusser Grundstücksmarkt insgesamt rund 433 Millionen € umgesetzt. Die nachfolgenden Grafiken zeigen die gesamten Geldumsätze sowie die Umsätze der einzelnen Grundstücksteilmärkte auf.

- Gesamtumsätze aller Teilmärkte
- unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, **alle** Entwicklungszustände
  - Flächen für den individuellen Wohnungsbau
  - Flächen für den Geschosswohnungsbau
  - Gewerbebauflächen
  - Agrarland (Acker)
- schlüsselfertig bebaute Grundstücke
- bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- bebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- neuerstelltes Wohnungseigentum, Weiterverkäufe
- in Wohnungseigentum umgewandelte Mietobjekte, Weiterverkäufe
- Zwangsversteigerungen

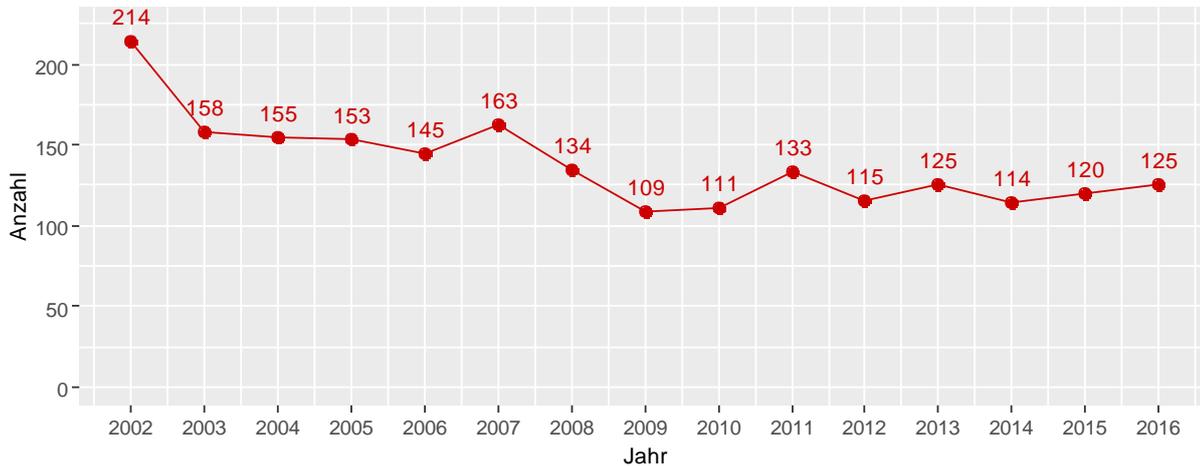
### 3.2.1 Gesamtumsätze aller Teilmärkte



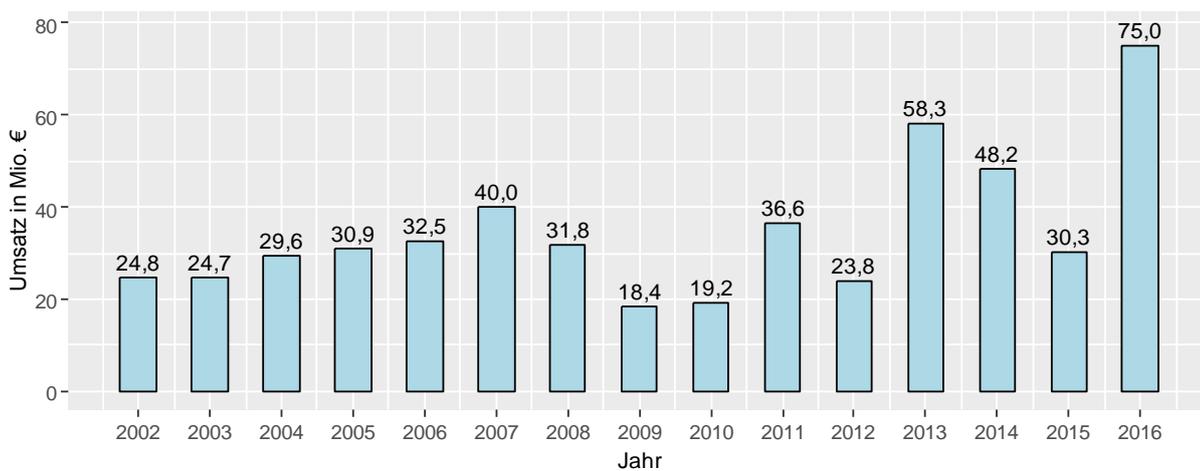
### 3.2.2 Umsätze unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile ( nur Notarverträge )

#### unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile – alle Entwicklungszustände –

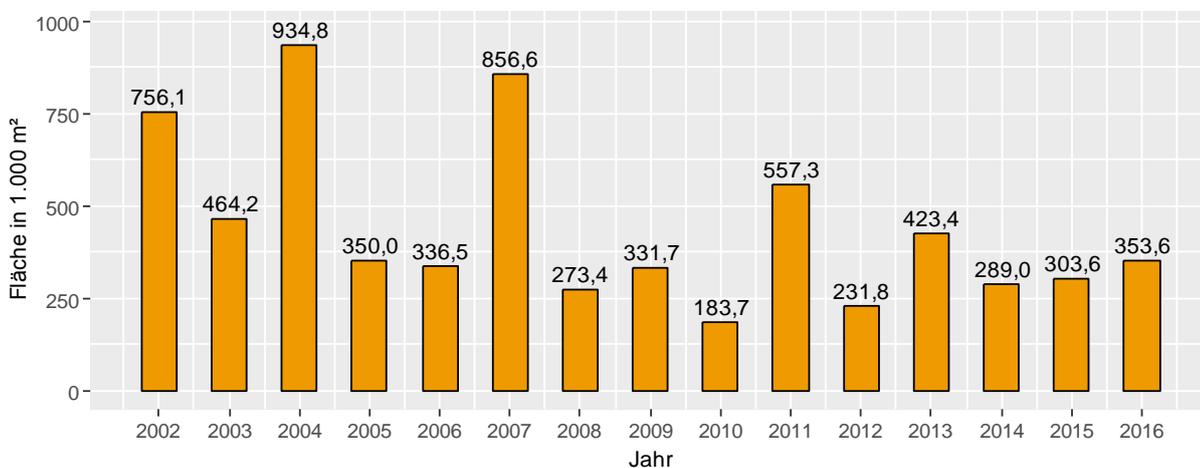
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz

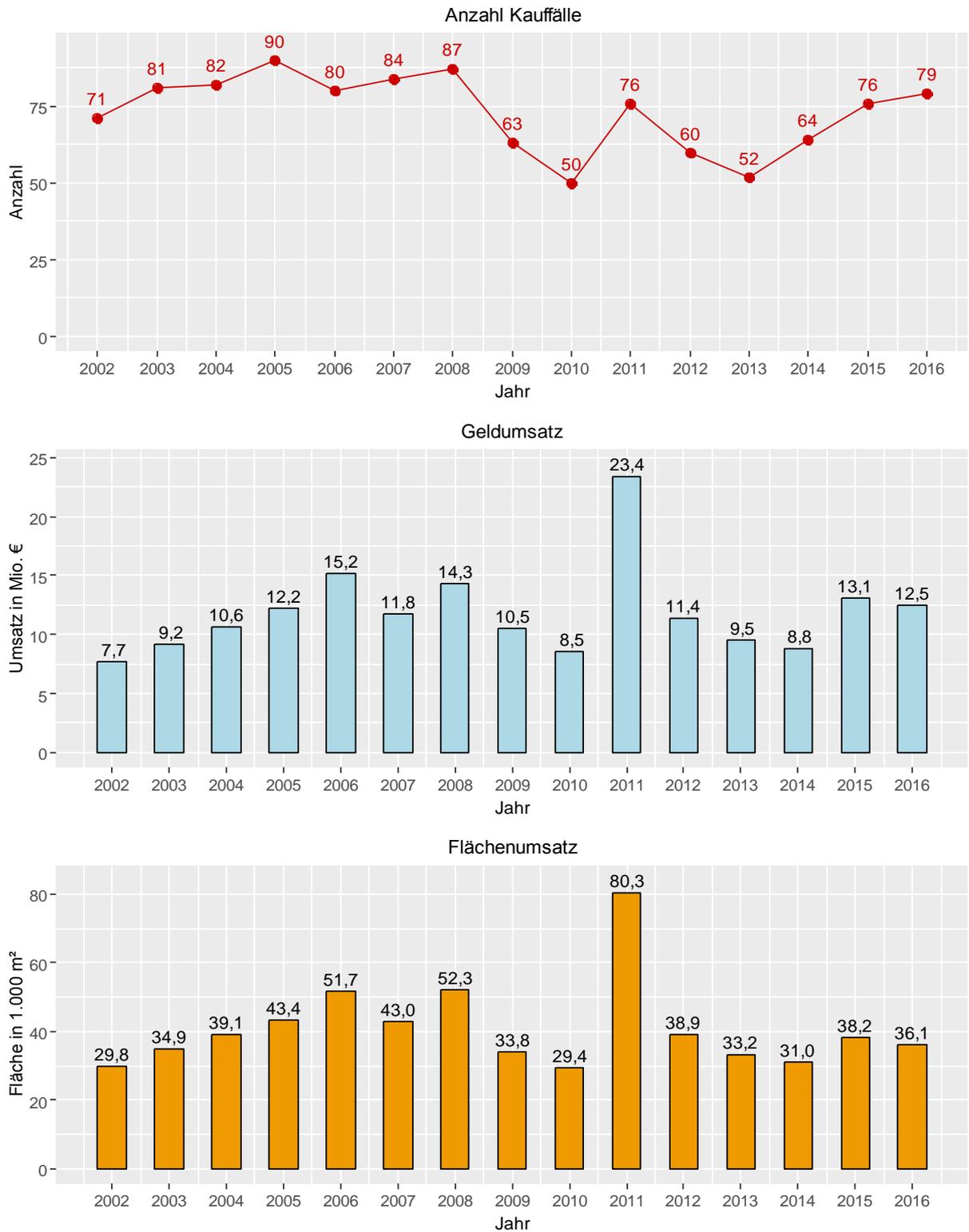


Flächenumsatz



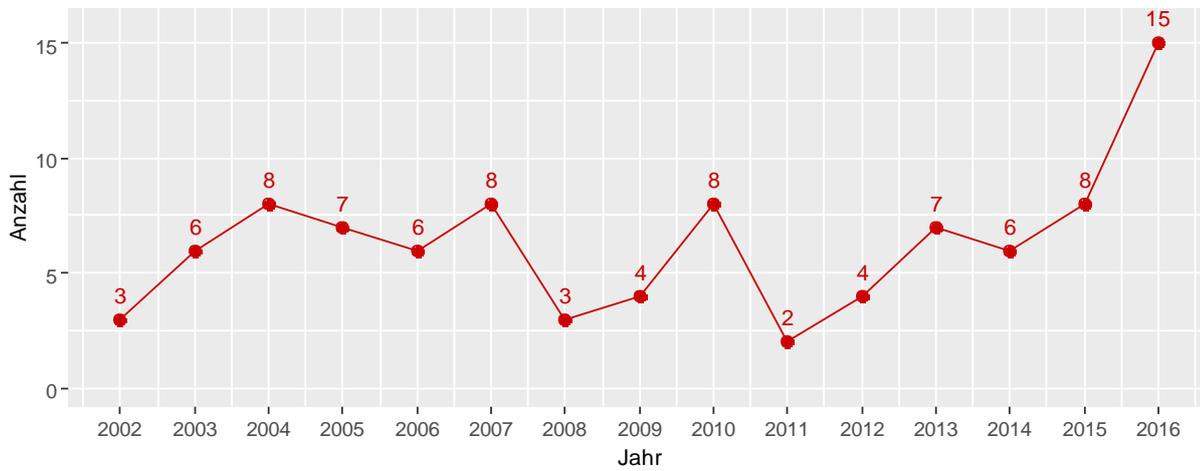
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für individuellen Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen und Agrarland -Acker- dargestellt.

**unbebaute Grundstücke  
- individueller Wohnungsbau -**

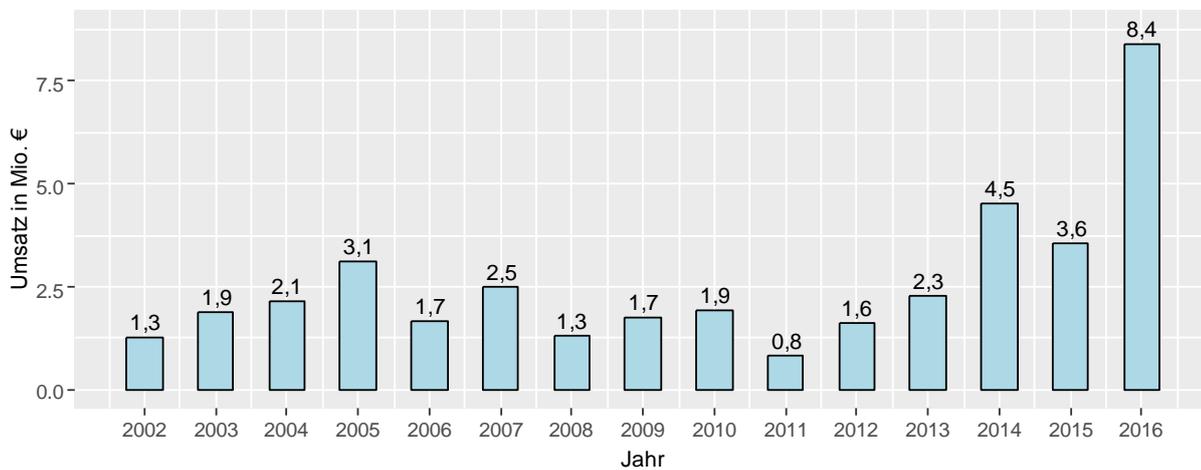


## unbebaute Grundstücke – Geschosswohnungsbau –

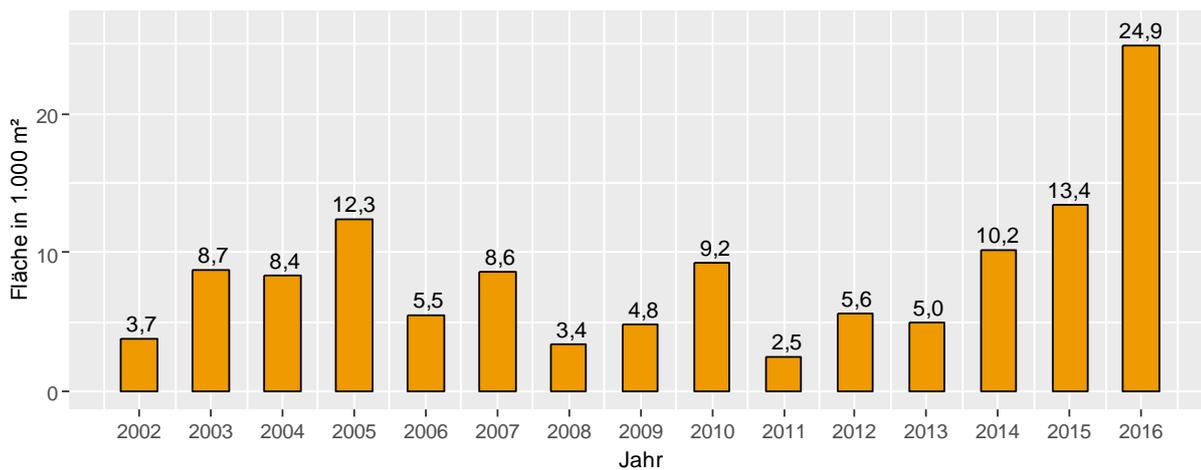
Anzahl Kauffälle



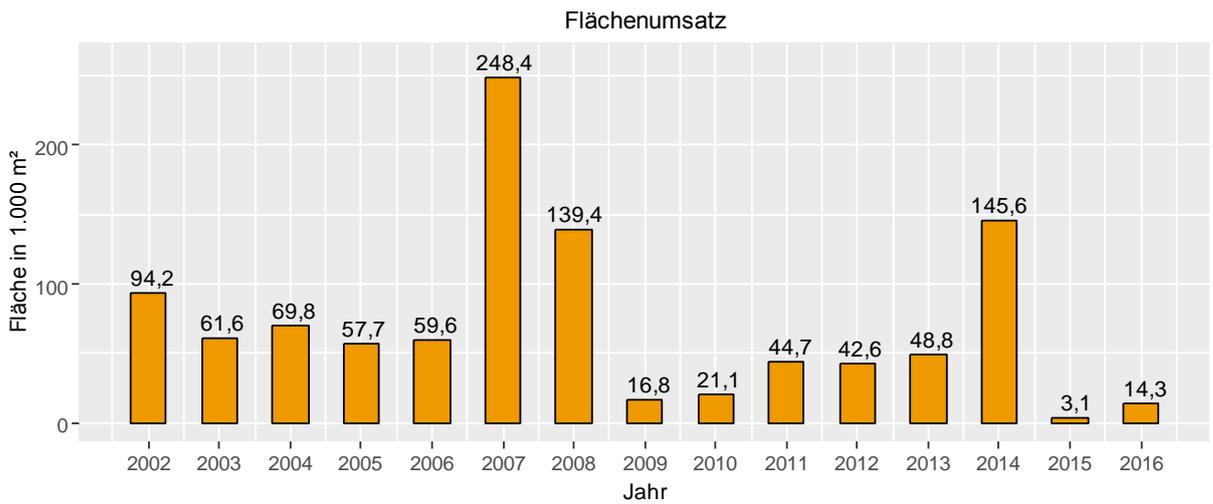
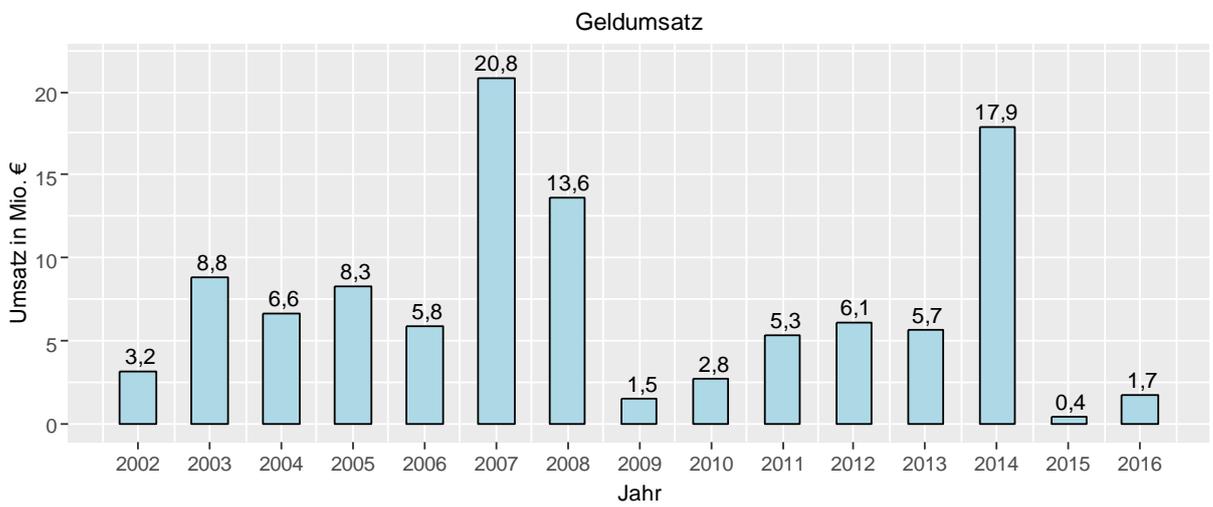
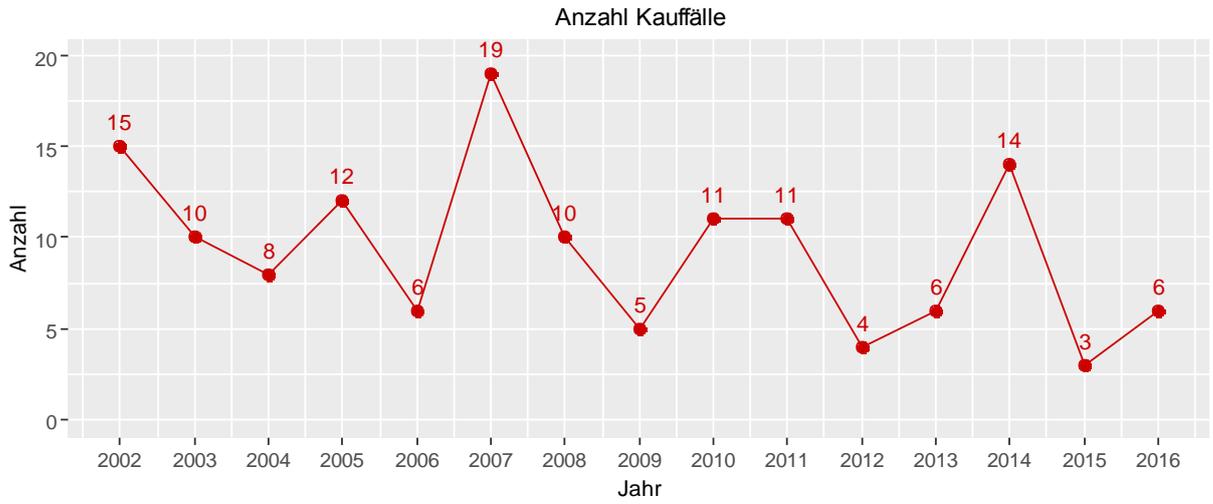
Geldumsatz



Flächenumsatz



unbebaute Grundstücke  
 – Gewerbe- und Industriebauland –

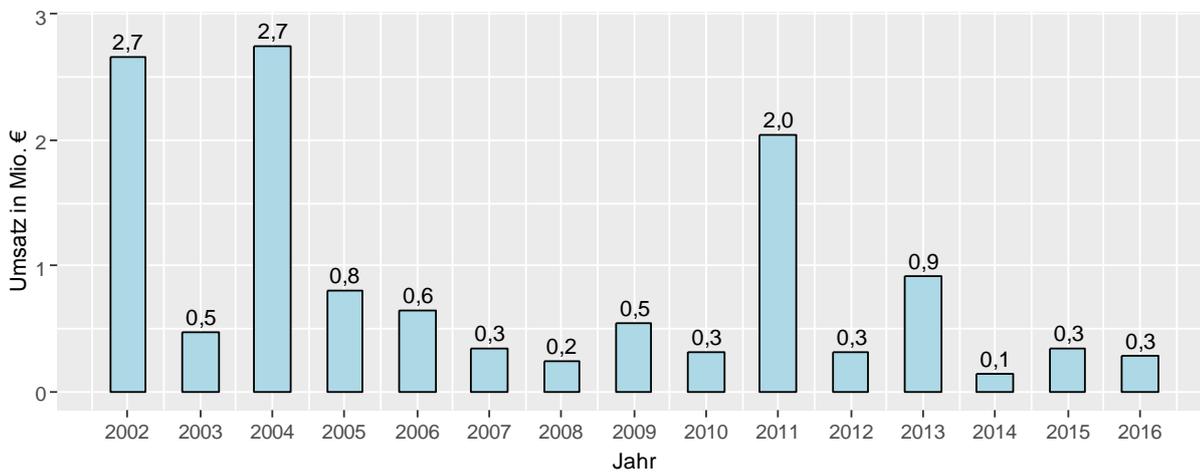


## unbebaute Grundstücke – Agrarland (Acker) –

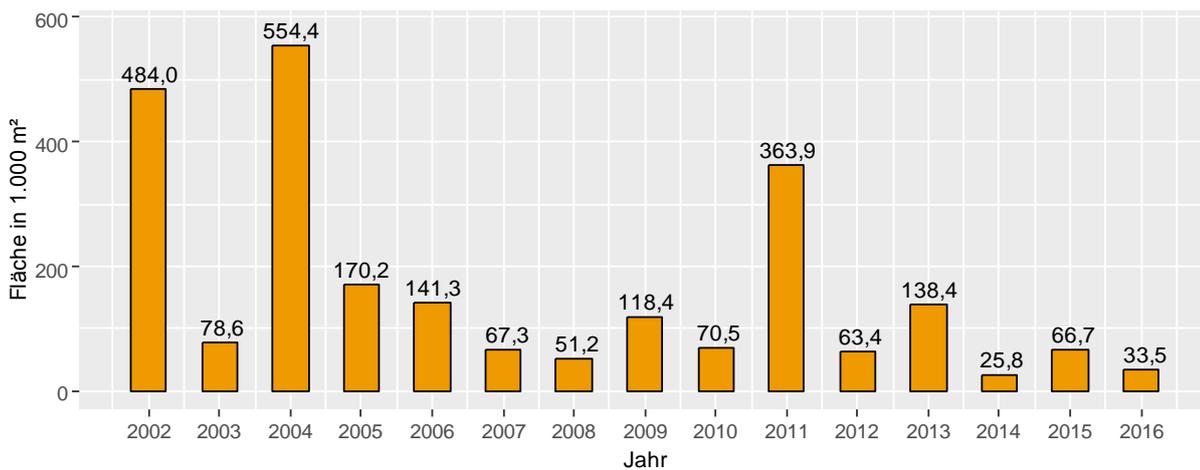
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz



Flächenumsatz

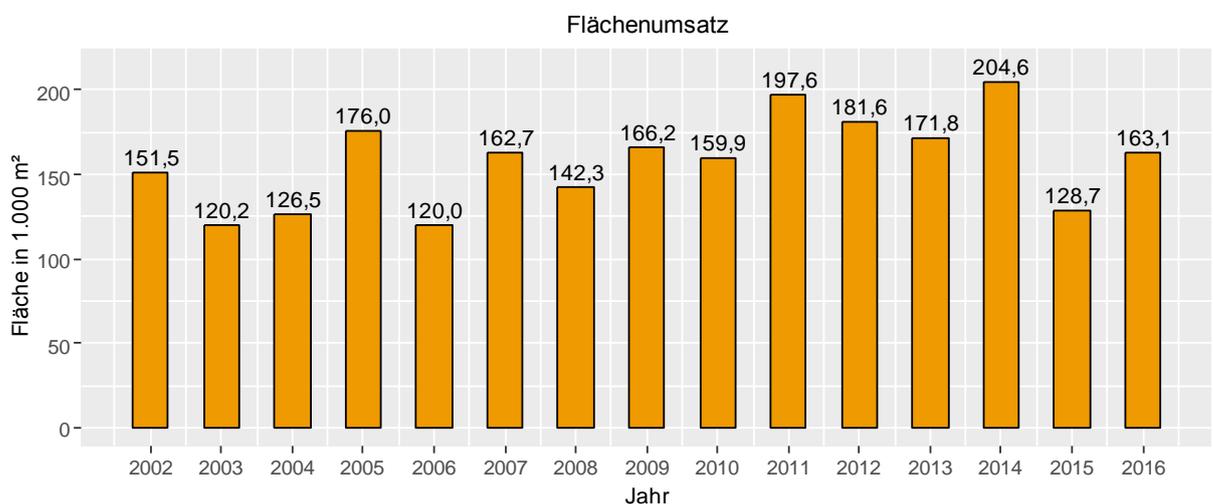
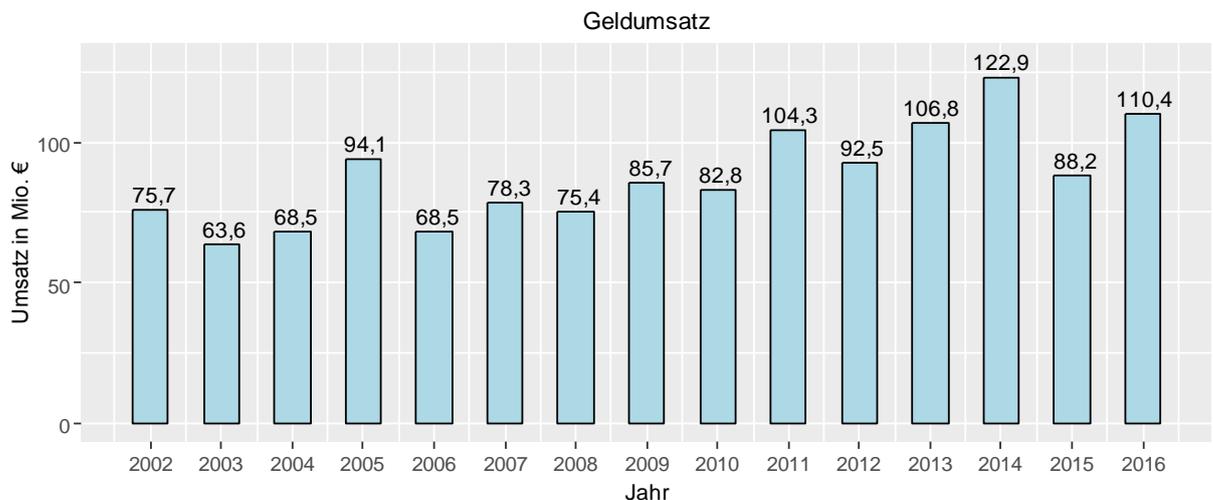
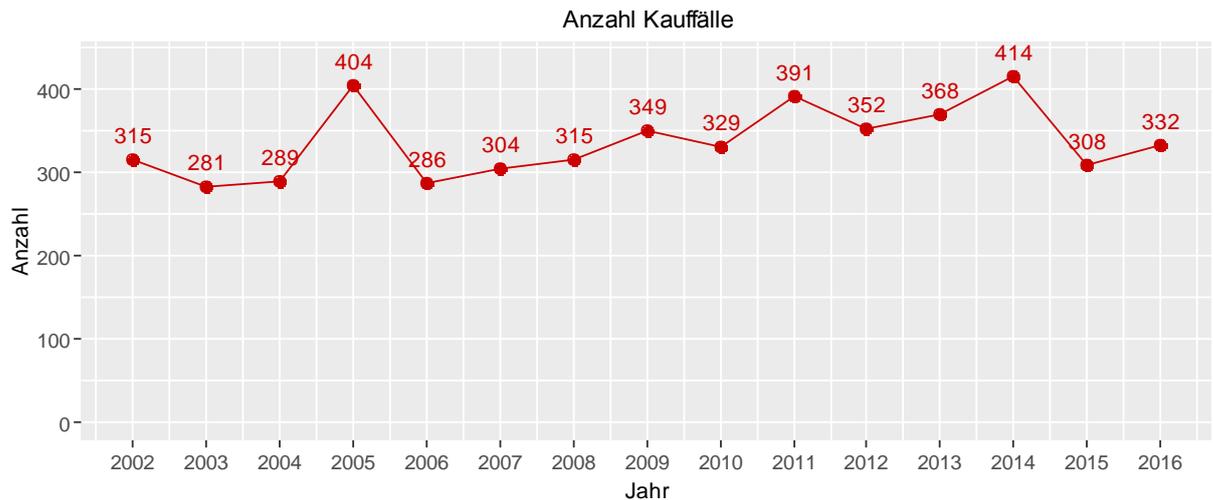


### 3.2.3 Umsätze bebauter Grundstücke

( nur Notarverträge )

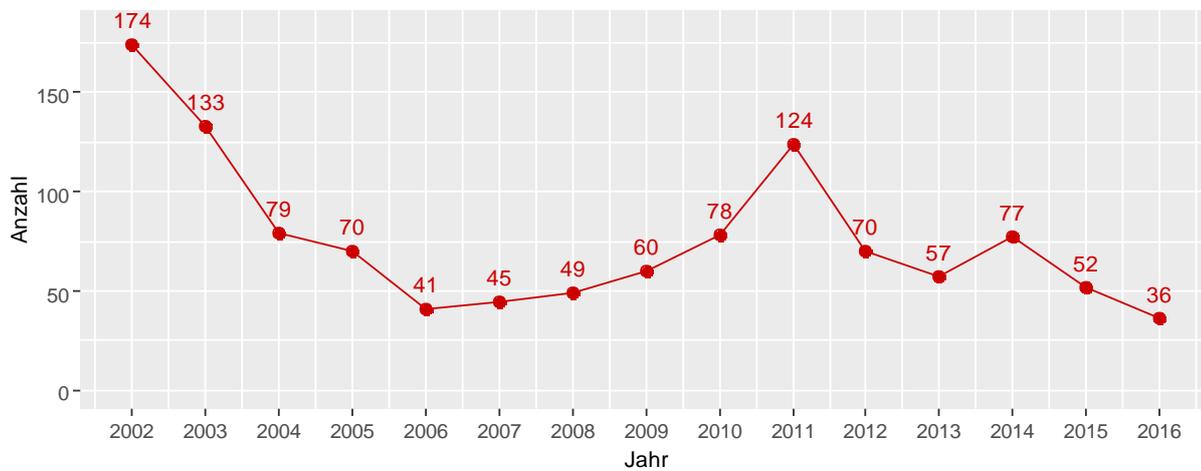
Zu diesem Teilmarkt werden nachfolgend die Umsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe), schlüsselfertig erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten) sowie für Mehrfamilienhäuser wiedergegeben.

#### bebaute Grundstücke – Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe) –

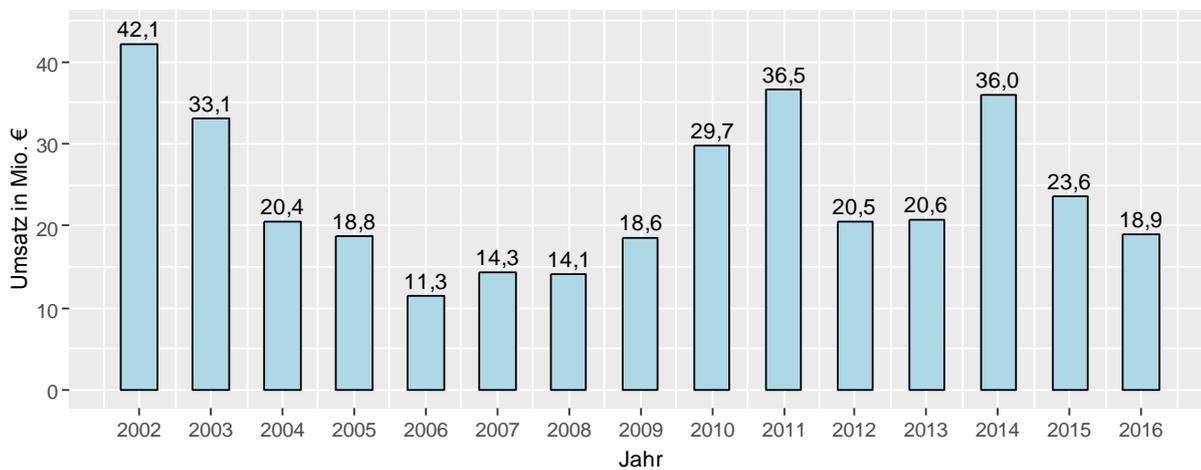


bebaute Grundstücke  
– Ein- und Zweifamilienhäuser (schlüsselfertige Neubauten) –

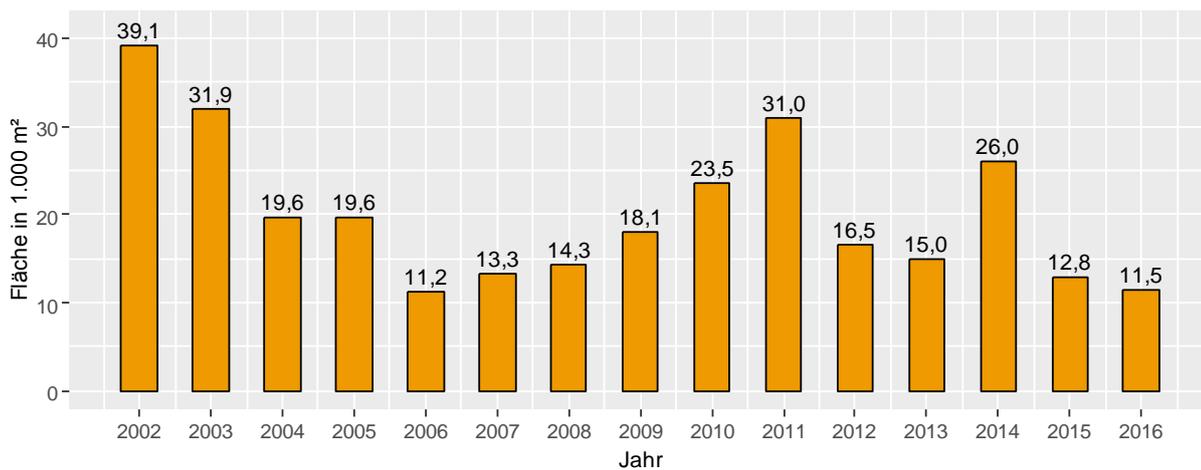
Anzahl Kauffälle



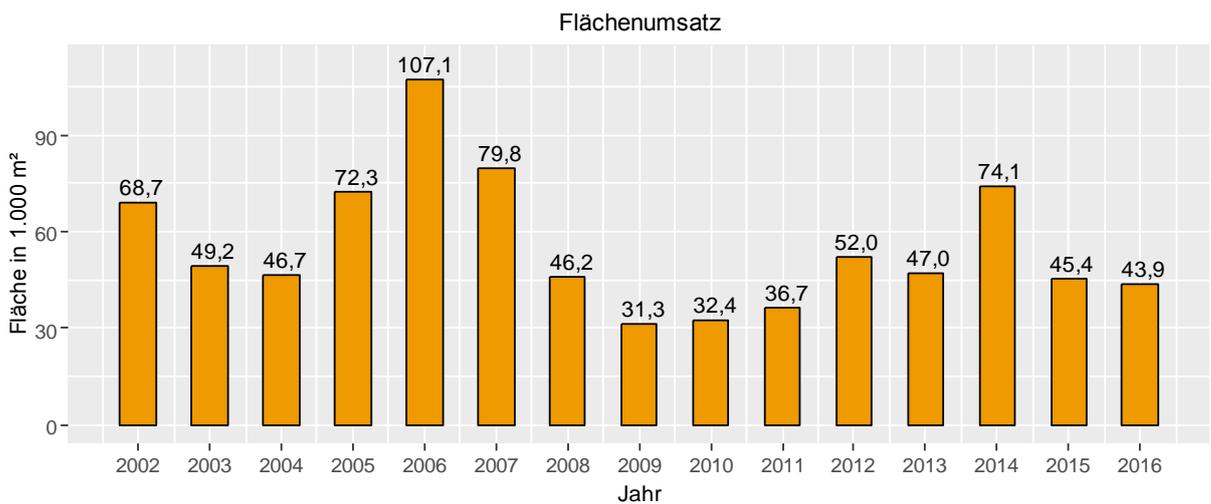
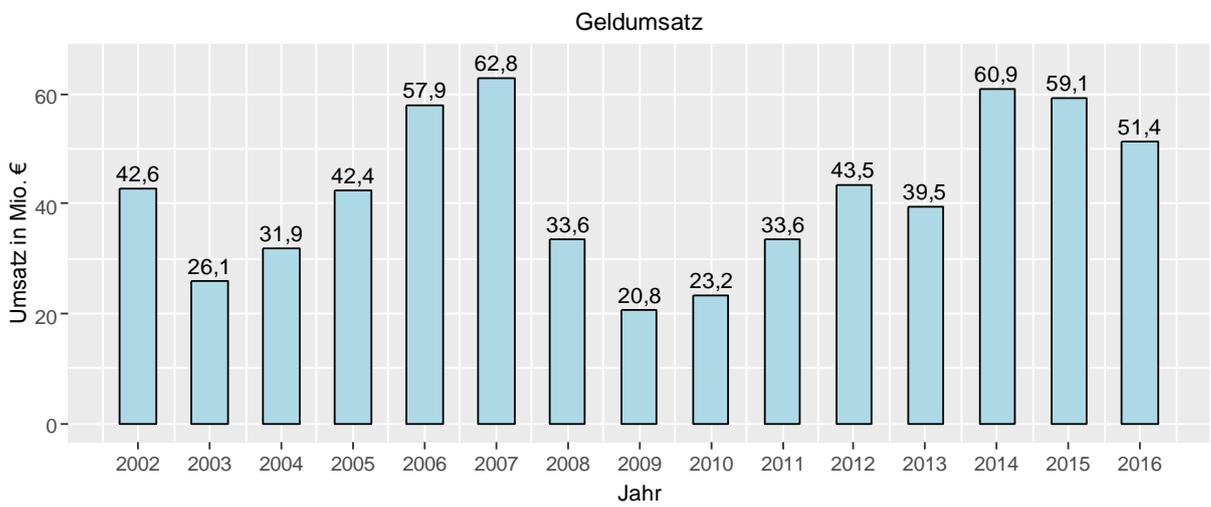
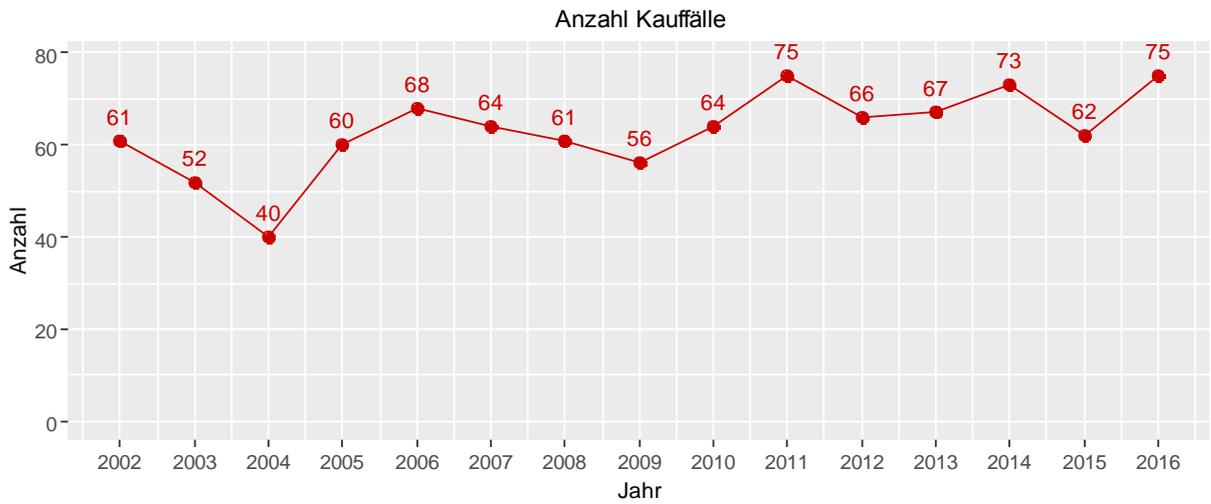
Geldumsatz



Flächenumsatz



bebaute Grundstücke  
 – Mehrfamilienhäuser –



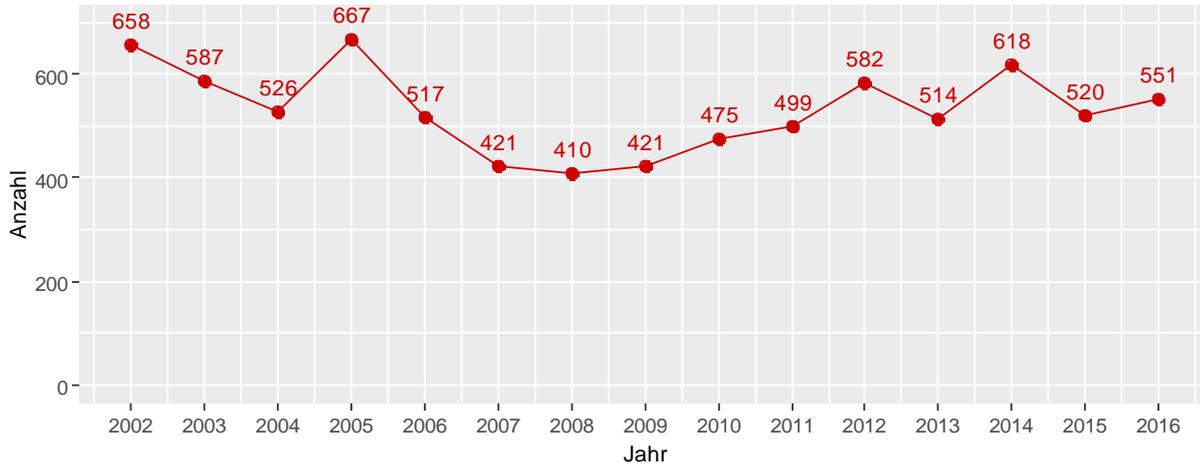
In den Umsatzzahlen sind sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

### 3.2.4 Umsätze von Wohnungseigentum

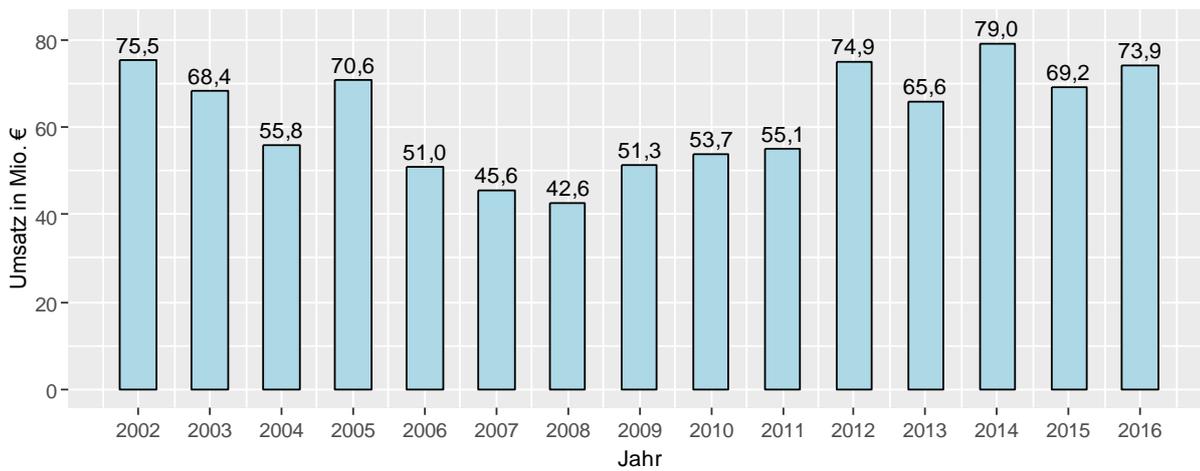
(nur Notarverträge, ohne Stellplätze)

#### Wohnungseigentum – alle Teilmärkte –

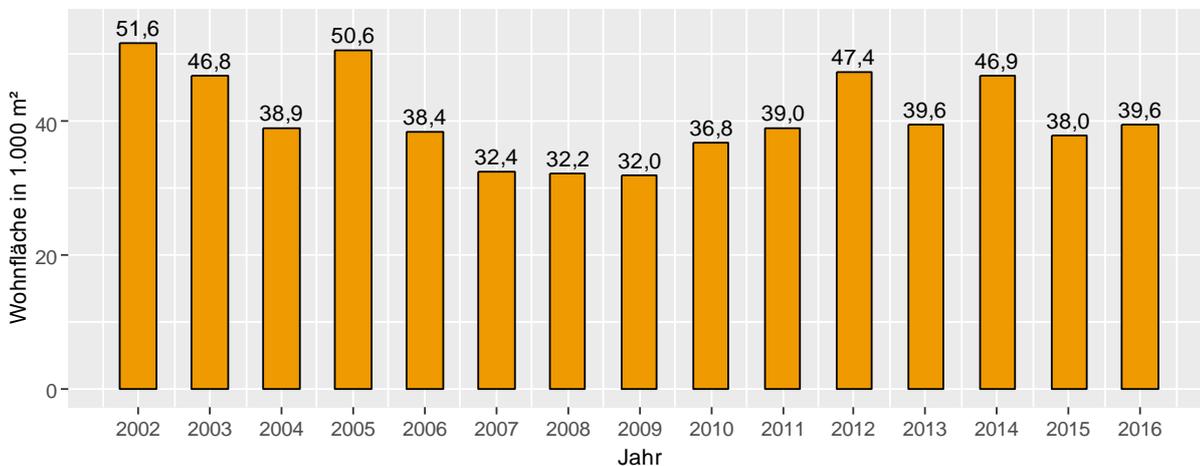
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz

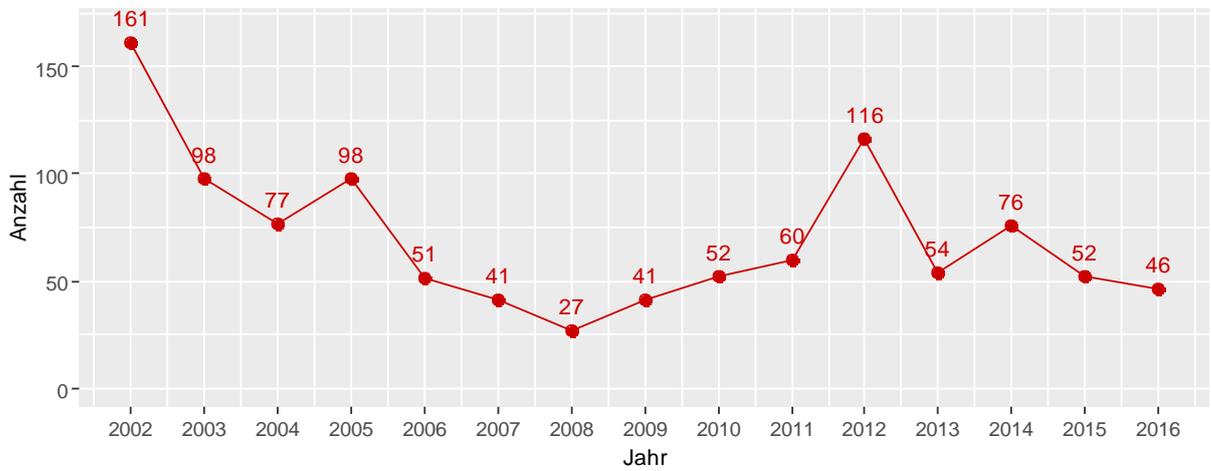


Flächenumsatz

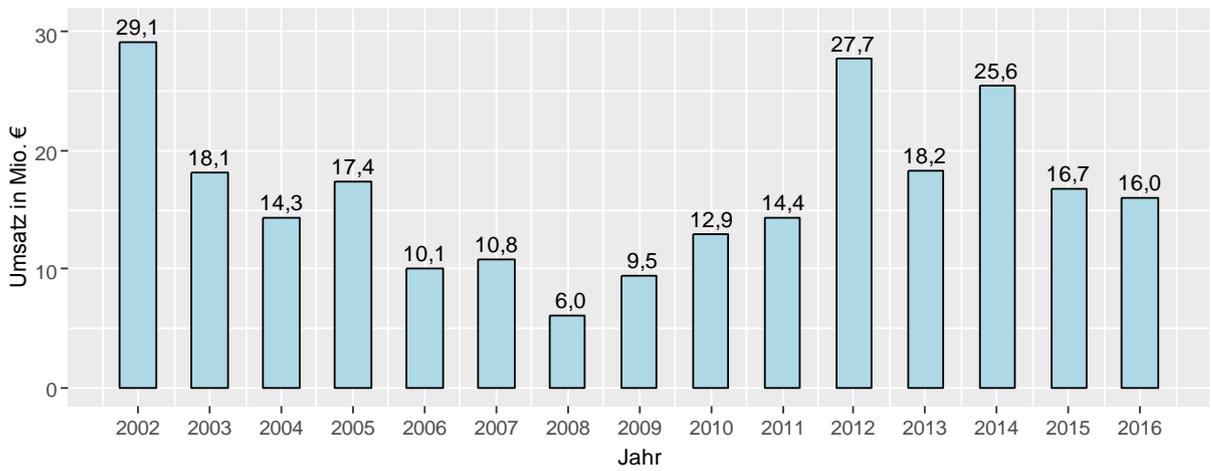


neuerstelltes Wohnungseigentum  
 – Erstverkäufe –

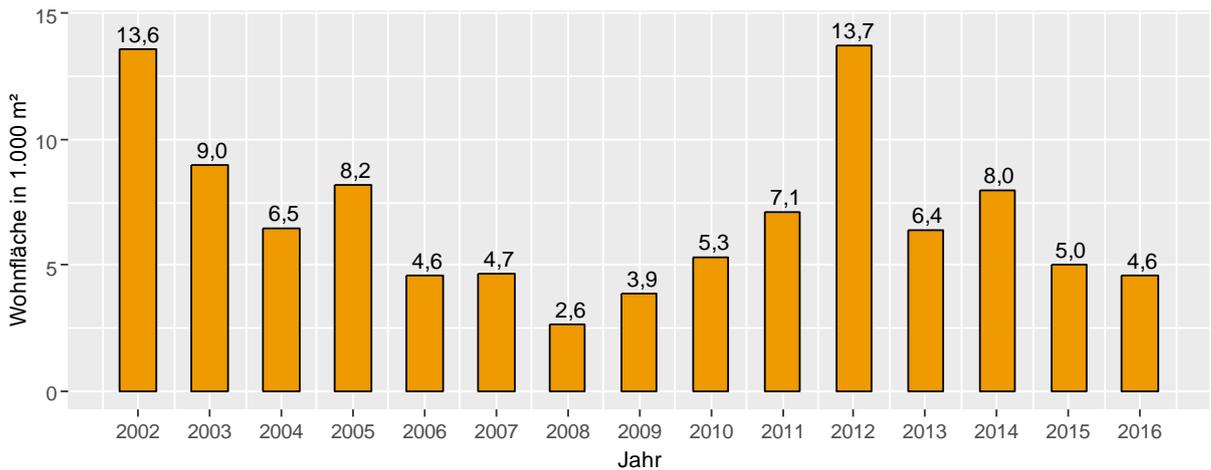
Anzahl Kauffälle



Geldumsatz

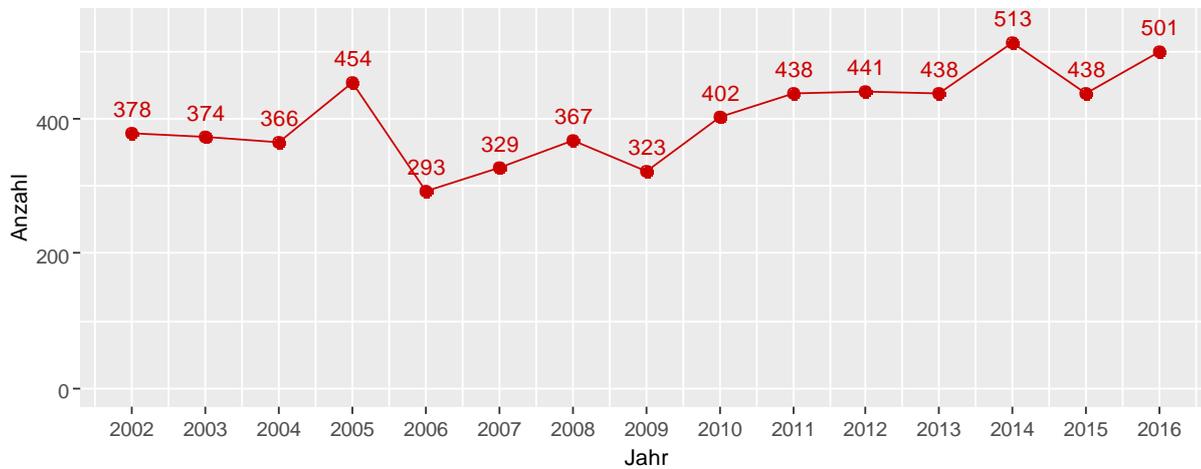


Flächenumsatz

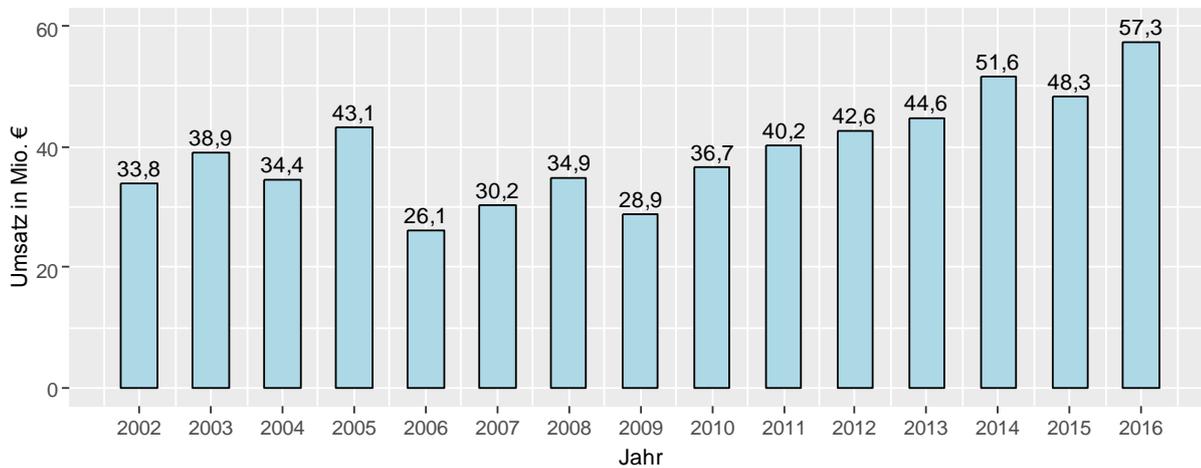


## neuerstelltes Wohnungseigentum – Weiterverkäufe –

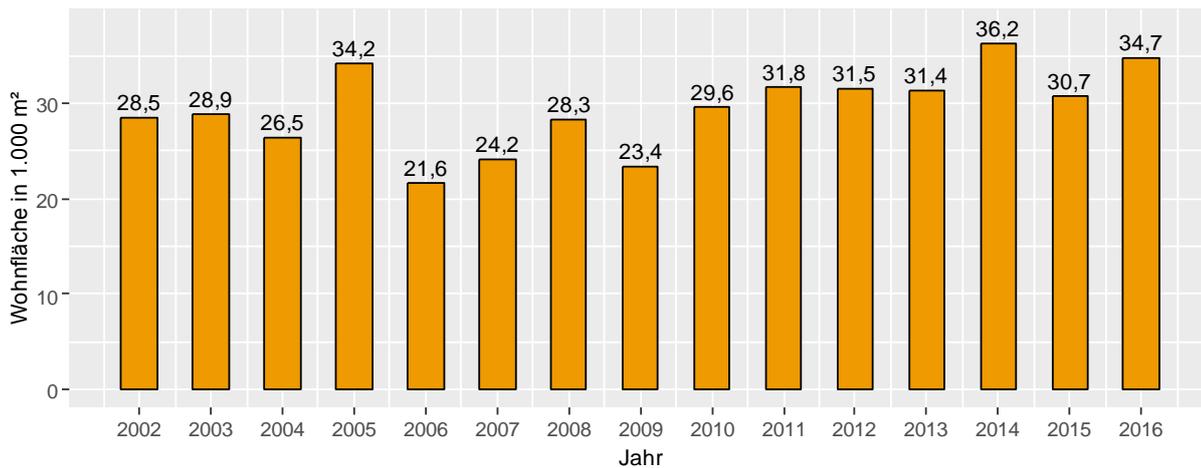
Anzahl Kauffälle



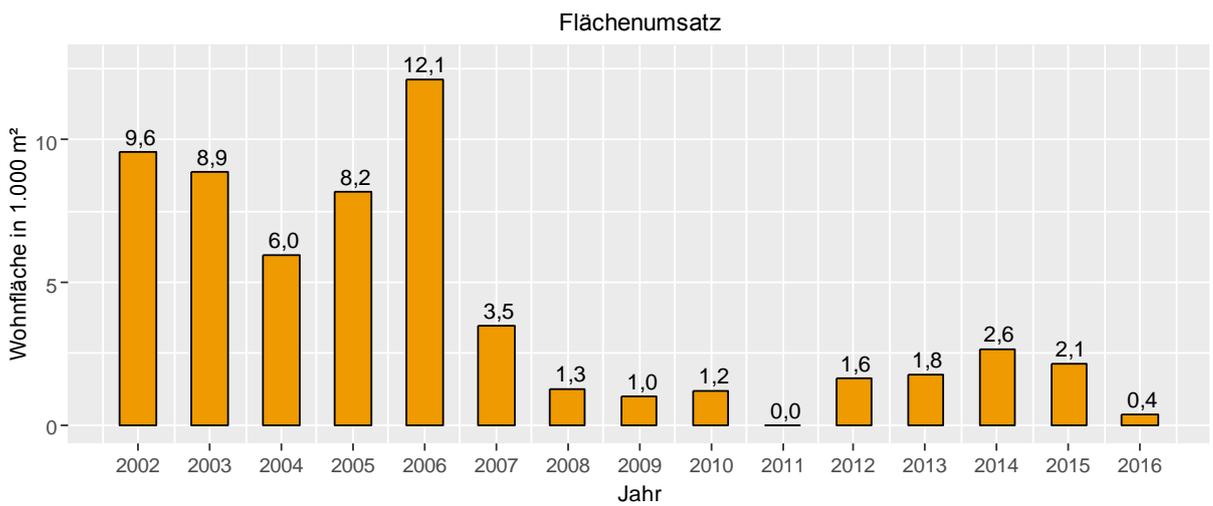
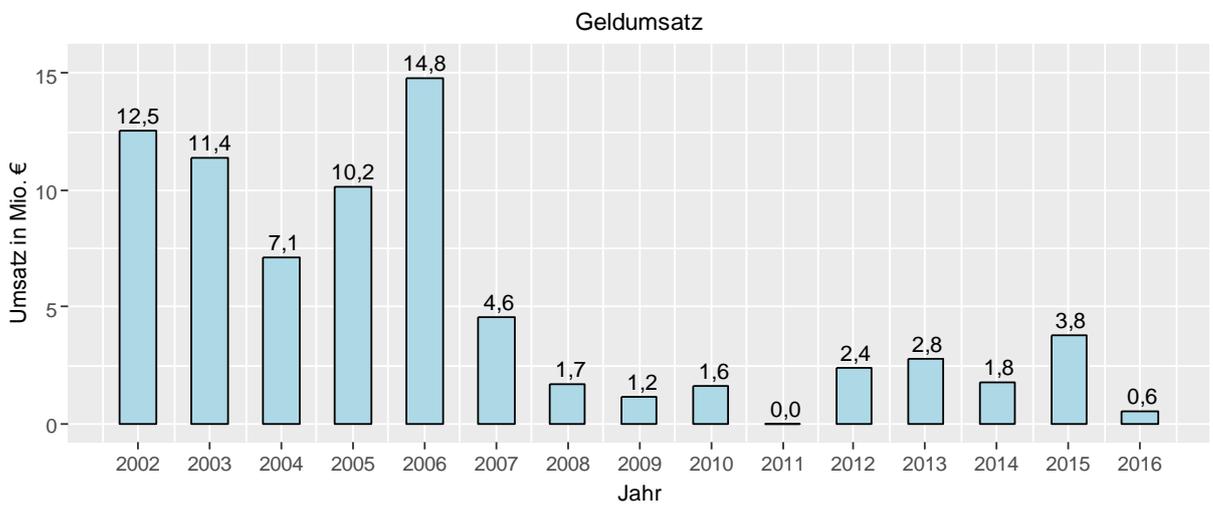
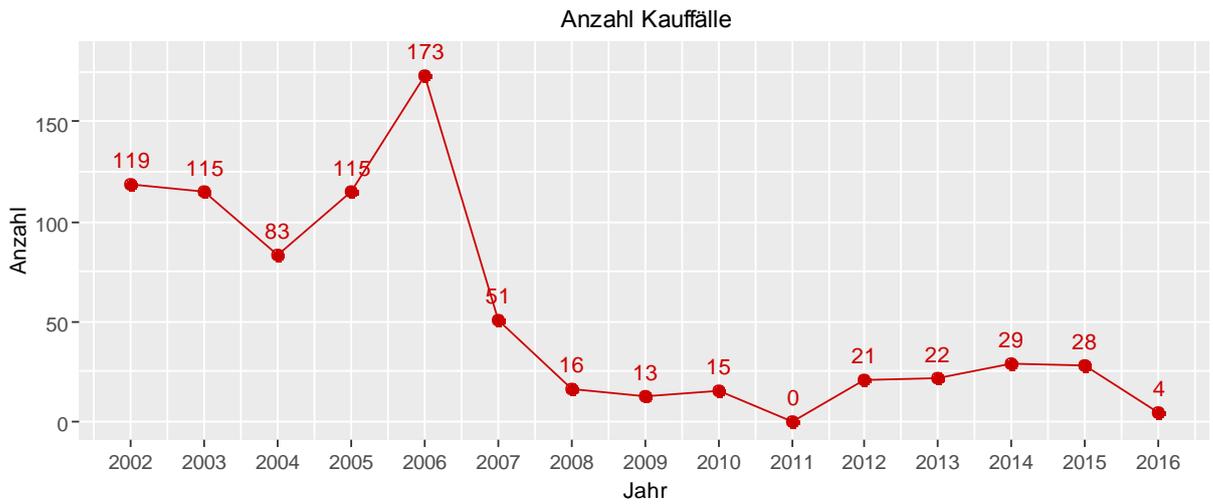
Geldumsatz



Flächenumsatz



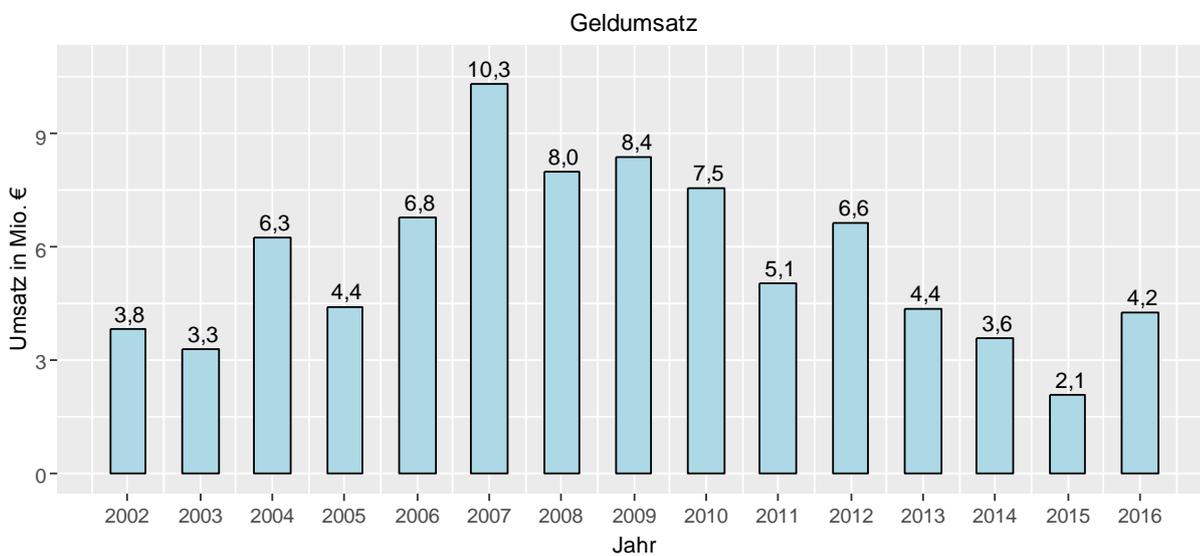
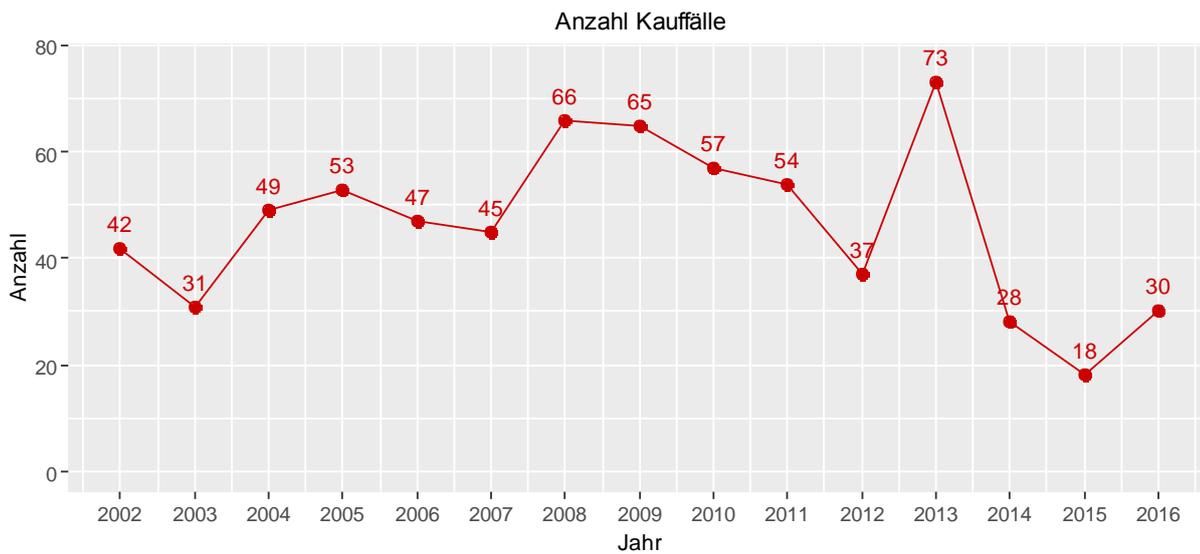
in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnungen  
 – Erstverkäufe –



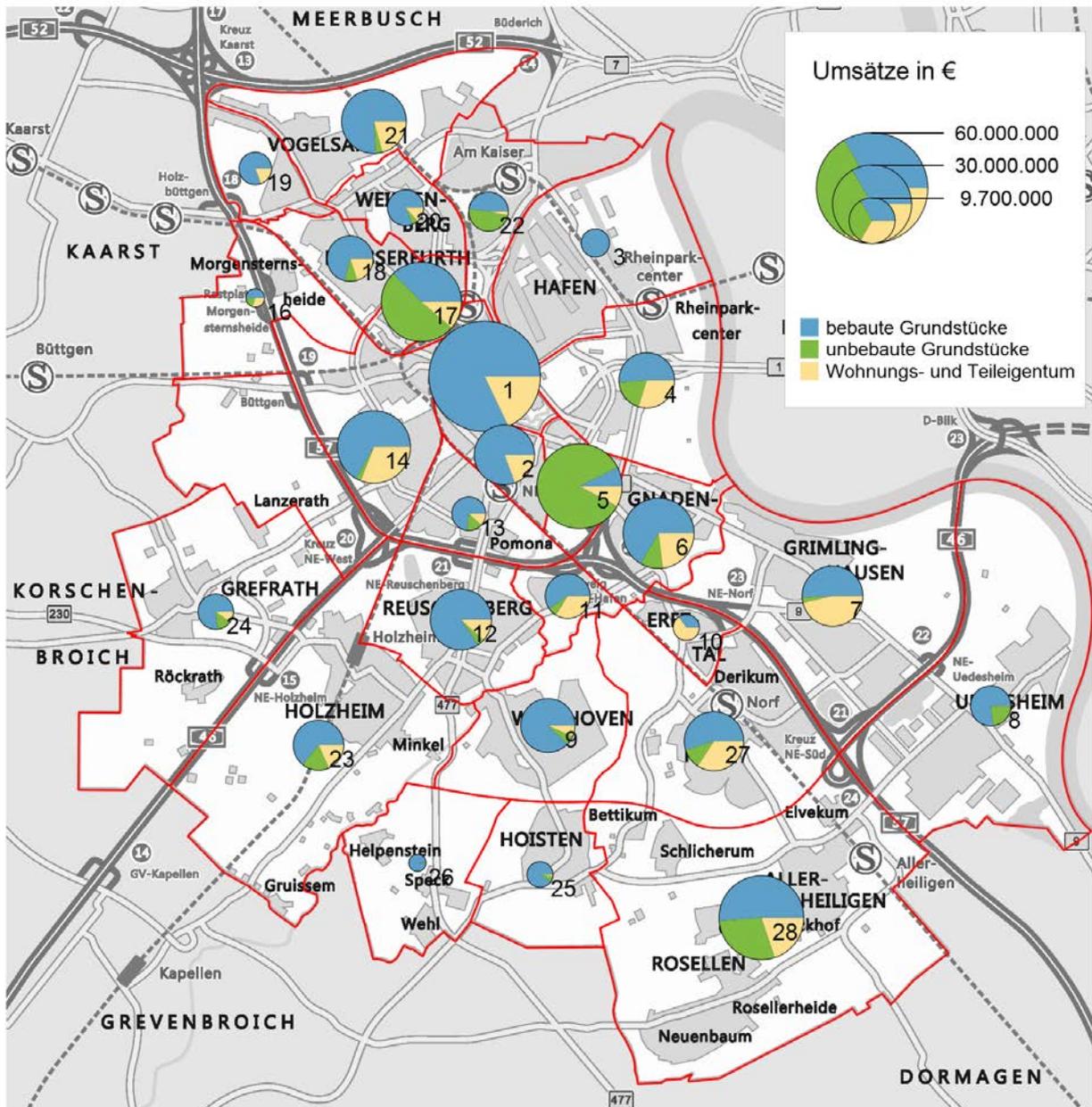
### 3.3 Umsätze Zwangsversteigerung

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

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



### 3.4 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

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Preisentwicklung (Indexreihen)

Die Höhe des Preisniveaus wird bei unbebauten Baugrundstücken und bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken durch Bodenrichtwerte dargestellt. Die Bodenpreisindexreihen geben die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt wieder. Sie ermöglichen, zurückliegende Kaufpreise hinsichtlich des 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
- Gewerbe- und Industriebauland
- reines Agrarland (Ackerland, Grünland)
- Bauland Innenstadt (statistischer Bezirk 1)

Alle Bodenpreisindexreihen für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf das Jahr **2010 = 100**; die Indexzahlen auf die Jahresmitte.

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

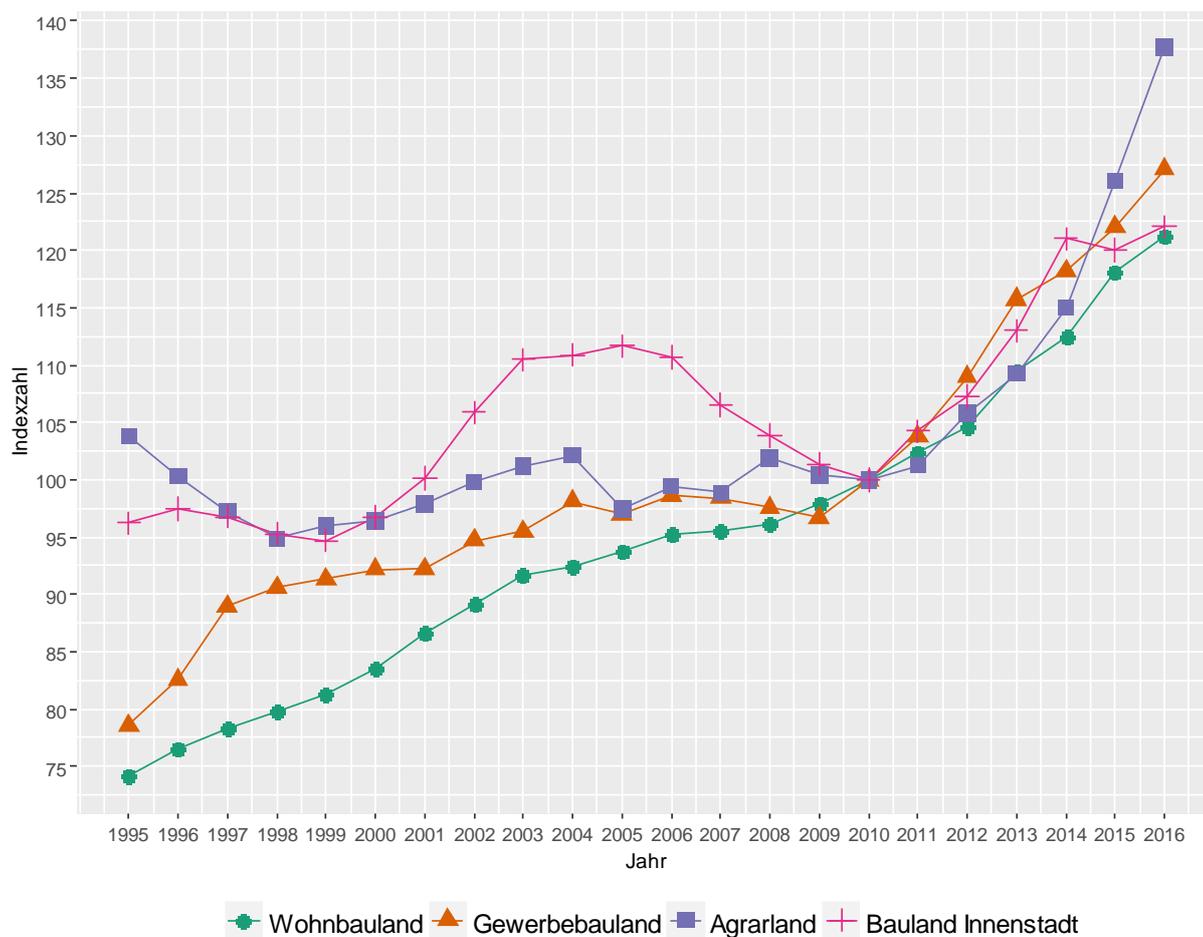
Die grafische Darstellung für die Teilmärkte "Wohnbauland" mit Teilmärkten für bebaute Grundstücke in Verbindung mit der Darstellung des Verbraucherpreisindex wird im Abschnitt 5.8 vorgenommen.

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

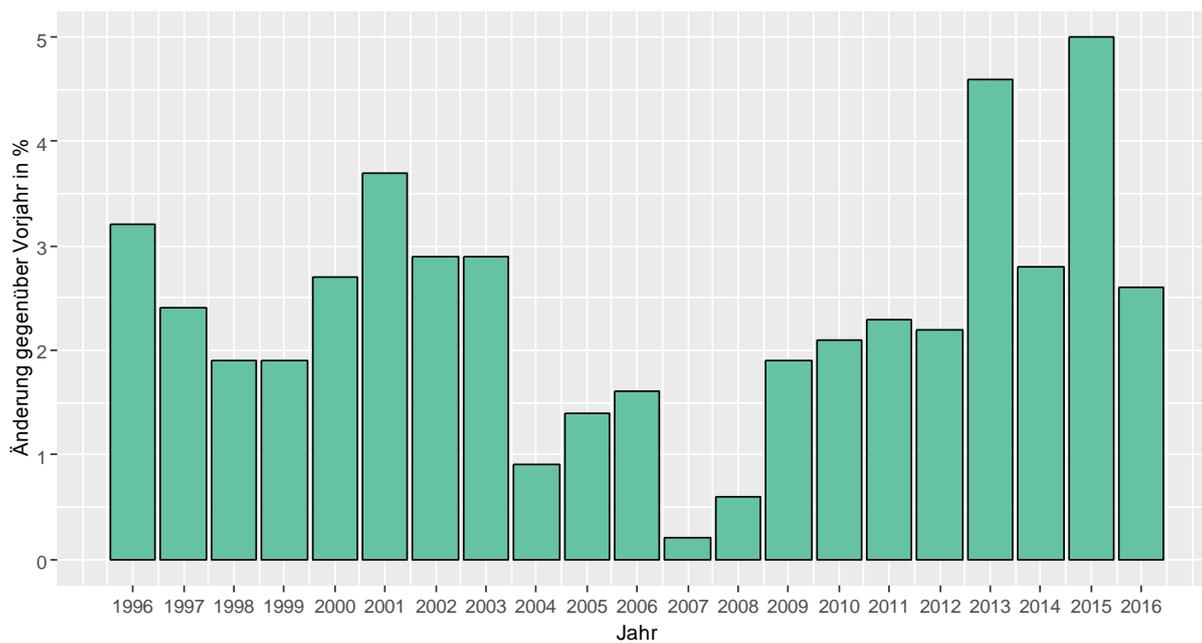
Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe und Industrie	reines Agrar- land	Bauland Innen- stadt. Bezirk 1
1995	74,1 3,2 %	78,6 5,1 %	103,8 -3,3 %	96,2 1,3 %
1996	76,5 2,4 %	82,6 7,6 %	100,3 -3,1 %	97,5 -0,7 %
1997	78,3 1,9 %	88,9 1,9 %	97,2 -2,4 %	96,8 -1,5 %
1998	79,8 1,9 %	90,6 0,8 %	94,9 1,1 %	95,3 -0,7 %
1999	81,3 2,7 %	91,3 0,9 %	96,0 0,4 %	94,7 2,2 %
2000	83,5 3,7 %	92,2 0,1 %	96,4 1,6 %	96,7 3,5 %
2001	86,6 2,9 %	92,3 2,7 %	97,9 1,9 %	100,1 8,0 %
2002	89,1 2,9 %	94,7 0,8 %	99,8 1,4 %	108,1 2,2 %
2003	91,6 0,9 %	95,5 2,7 %	101,2 0,9 %	110,5 0,3 %
2004	92,5 1,4 %	98,1 -1,2 %	102,1 -4,5 %	110,9 0,7 %
2005	93,7 1,6 %	97,0 1,7 %	97,5 2,0 %	111,7 -0,9 %
2006	95,2 0,2 %	98,6 -0,2 %	99,5 -0,5 %	110,7 -3,8 %
2007	95,5 0,6 %	98,4 -0,8 %	98,9 3,0 %	106,5 -2,5 %
2008	96,1 1,9 %	97,6 -0,8 %	101,9 -1,5 %	103,8 -2,4 %
2009	97,9 2,1 %	96,7 3,4 %	100,4 -0,4 %	101,4 -1,3 %
2010	100,0 2,3 %	100,0 3,8 %	100,0 1,2 %	100,0 4,3 %
2011	102,3 2,2 %	103,8 5,0 %	101,2 4,5 %	104,3 2,9 %
2012	104,6 4,6 %	108,9 6,3 %	105,8 3,3 %	107,3 5,4 %
2013	109,4 2,8 %	115,7 2,1 %	109,2 5,3 %	113,0 7,1 %
2014	112,5 5,0 %	118,2 3,2 %	115,0 9,6 %	121,0 -0,8 %
2015	118,1 2,6 %	122,0 4,2 %	126,0 9,2 %	120,1 1,7 %
<b>2016</b>	<b>121,1</b>	<b>127,1</b>	<b>137,7</b>	<b>122,0</b>

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

### Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke seit 1995



### Preisveränderungen Wohnbauland gegenüber dem Vorjahr



## 4.2 Kaufpreisanalysen für unbebaute Grundstücke 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 (multiple Regression) untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungsfaktoren, 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.

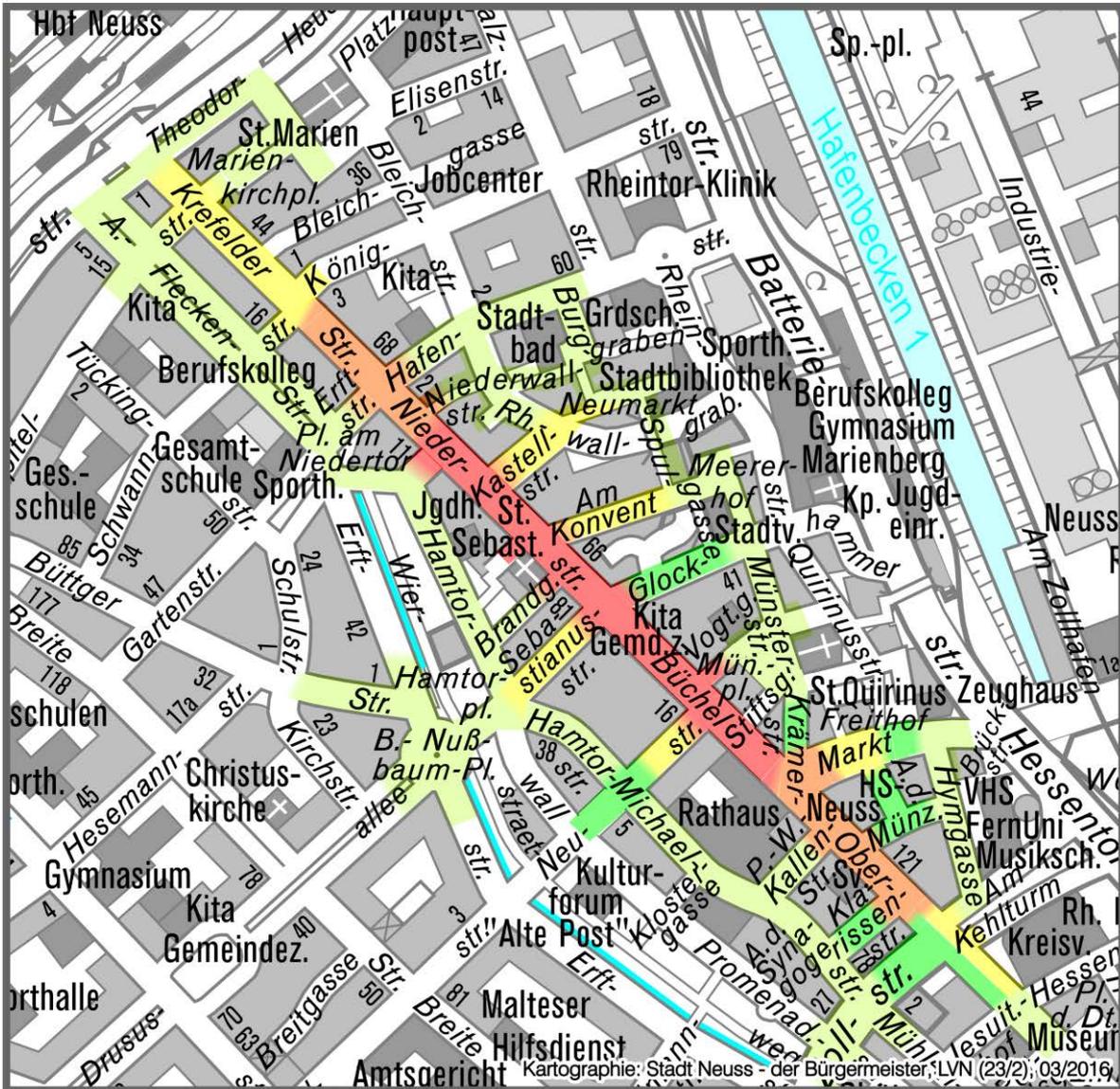
Der Untersuchung liegen 60 Verkäufe von unbebauten Grundstücken in Geschäftslagen im Innenstadtbereich aus den Jahren 1990 bis 2016 zugrunde. Die Vergleichspreise sind mit Hilfe der Indexreihe für unbebaute Grundstücke im Innenstadtbereich (siehe Seite 28) auf Wertverhältnisse zum Jahr 2016 konjunkturell angepasst worden. Die mit der Gleichung ermittelten Vergleichswerte beziehen sich somit auf die Wertverhältnisse zum Jahr 2016.

Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass neben der Geschäftslage als dominierenden Einflussfaktor noch die Grundstücksausnutzung (Geschossigkeit) und die Grundstückstiefe einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche haben.

Auf Basis eines Grundwertes von **712,- €/m<sup>2</sup>-Grundstücksfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
<b>Geschäftslageklasse</b> (nach Übersichtsplan)	Lageklasse I	<b>3,75</b>
	Lageklasse II	<b>2,80</b>
	Lageklasse III	<b>1,80</b>
	Lageklasse IV	<b>1,35</b>
	Lageklasse V	<b>1,00</b>
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	bis 3 Vollgeschosse	<b>1,00</b>
	4 und mehr Vollgeschosse	<b>1,13</b>
<b>Grundstückstiefe</b>	bis 29 m	<b>1,08</b>
	30 m bis 39 m	<b>1,00</b>
	40 m bis 49 m	<b>0,94</b>
	über 49 m	<b>0,88</b>

## Übersichtsplan der Geschäftslageklassen im Neusser Innenstadtbereich



	Geschäftslageklasse I		Geschäftslageklasse IV
	Geschäftslageklasse II		Geschäftslageklasse V
	Geschäftslageklasse III		

**Beispiel :**

Gesucht wird der Vergleichswert für ein Grundstück auf der nordwestlichen Oberstraße (Lageklasse II). Das Grundstück ist dreigeschossig bebaubar und besitzt eine Grundstückstiefe von 44 m.

<b>Einflussgröße</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor</b>
<b>Geschäftslageklasse</b>	Lageklasse II	2,80
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	3	1,00
<b>Grundstückstiefe</b>	44 m	0,94

Der Vergleichswert für das oben beschriebene Grundstück ermittelt sich wie folgt:

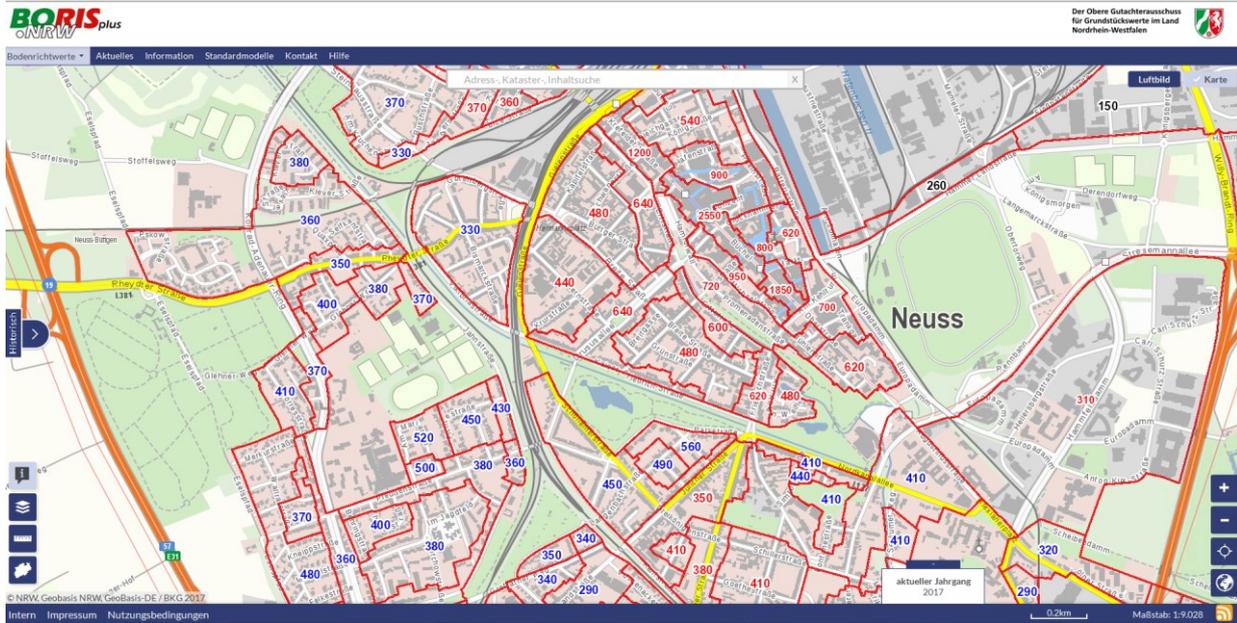
$$712,-- \text{ €/m}^2 * (2,80 * 1,00 * 0,94) =$$
$$\mathbf{1.874,-- \text{ €/m}^2}$$

### 4.3 Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat zum Stichtag 01.01.2017 322 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](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.



**Detailinformationen**

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig		Weitere Produkte	Zuständigkeit
Örtliche Fachinformationen anzeigen		[pdf icon] [magnifying glass icon]	
Lage und Wert			
Gemeinde	Neuss		
Postleitzahl	41464		
Gemarkungsname	Neuss		
Ortsteil	Pomona		
Bodenrichtwertnummer	113009		
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>380 €/m<sup>2</sup></b>		
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017		
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	Baureifes Land		
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragspflichtig nach KAG		
Nutzungsart	Wohnbauflächen		
Geschosszahl	I-II		
Tiefe	35 m		
Bemerkung	Pomona Südwest		

Für alle Dokumente und Daten, die im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW automatisiert abgerufen werden können, werden keine 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“](#) wird man direkt mit der Homepage 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	7,00 €/m <sup>2</sup>
GR	Grünland	3,50 €/m <sup>2</sup>

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 Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Anpassung bei Grundstücken des **Geschosswohnungsbaus** und bei **gemischt genutzten Grundstücken** nach folgender Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender GFZ bei Mietwohnhaus- und gemischt genutzten Grundstücken			
GFZ Bewertungsgrundstück	GFZ Bodenrichtwert		
	1,0	1,2	1,4
0,6	0,85	0,79	0,74
0,8	0,93	0,86	0,80
1,0	1,00	0,93	0,86
1,2	1,08	1,00	0,93
1,4	1,16	1,07	1,00
1,6	1,23	1,13	1,06

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

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Tiefe bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 25	1,03	1,07	1,13
30	1,00	1,04	1,10
35	0,96	1,00	1,06
40	0,91	0,94	1,00
45	0,85	0,88	0,94
50	0,80	0,82	0,88
55	0,75	0,77	0,82

#### 4.4 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 14.02.2017 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte sind angegeben zum **Stichtag 01.01.2017** und beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
<b>baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau</b>			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksfläche 350 bis 800 m <sup>2</sup>	460 €/m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>	280 €/m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften und Reihendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m <sup>2</sup>	420 €/m <sup>2</sup>	370 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m <sup>2</sup>		350 €/m <sup>2</sup>	270 €/m <sup>2</sup>
<b>baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau</b>			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags, GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV	440 €/m <sup>2</sup>	380 €/m <sup>2</sup>	310 €/m <sup>2</sup>
<b>baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung</b>			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)		130 €/m <sup>2</sup>	

## 4.5 sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.5.1 Bauerwartungsland

Nach § 5, Abs. 2 ImmoWertV sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen definiert, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat 17 Kaufpreise für Bauerwartungsland aus den Jahren 2007 bis 2016 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund 30 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt werden bei einer Standardabweichung von  $\pm 7 \%$ , einem Minimum von 20 % und einem Maximum von 41 %. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Bauerwartung.

### 4.5.2 Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5, Abs. 3 ImmoWertV).

Aus den Jahren 2007 bis 2016 liegen dem Gutachterausschuss 67 Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 63 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von  $\pm 15 \%$ , einem Minimum von 33 % und einem Maximum von 86 %.

### 4.5.3 Hinterlandflächen

Übertiefe Wohnbaugrundstücke können in einen Vorder- und Hinterlandanteil aufgeteilt werden. Die Auswertung von Kauffällen von Hinterlandflächen zeigt eine Abhängigkeit von der mittleren Entfernung der Teilfläche zur Straße. Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau von Hinterlandflächen im Verhältnis zum jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland.

mittlere Entfernung zur Straße	mittlerer Kaufpreis in % des Bodenrichtwertes	Std.Abw.
< 40 m	40 %	15 %
40 - 59 m	35 %	6 %
60 - 79 m	29 %	10 %

## 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.

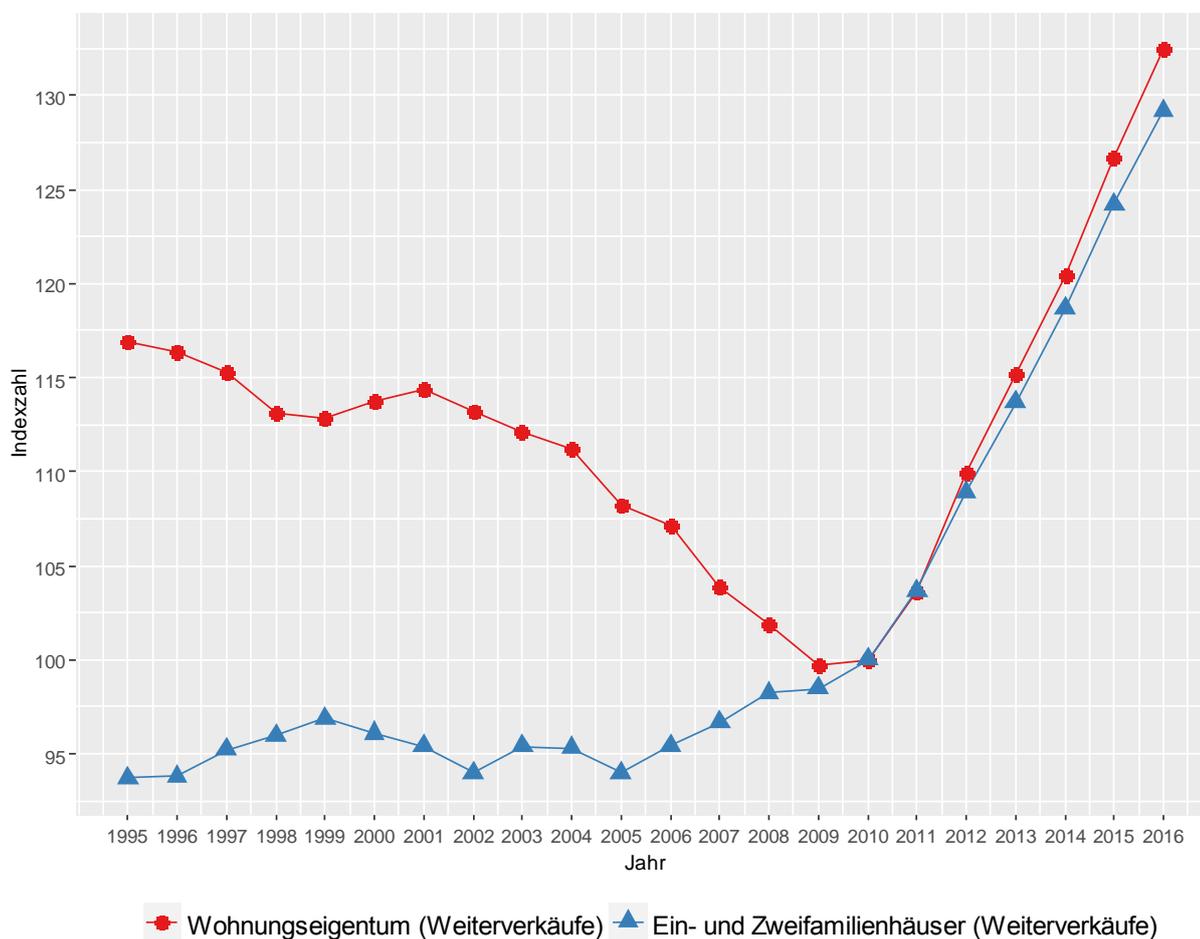
Im Einzelnen existieren Indexreihen für:

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

Die beiden Indexreihen beziehen sich auf das Jahr **2010 = 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 grafische und tabellarische Darstellung der Indexreihen für bebaute Grundstücke.



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

Jahr	Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe)	Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)
1995	93,7	116,9
1996	93,8 0,1 %	116,4 -0,4 %
1997	95,2 1,5 %	115,3 -0,9 %
1998	96,0 0,8 %	113,1 -1,9 %
1999	96,9 0,9 %	112,8 -0,3 %
2000	96,1 -0,8 %	113,7 0,8 %
2001	95,4 -0,7 %	114,4 0,6 %
2002	94 -1,5 %	113,2 -1,0 %
2003	95,4 1,5 %	112,1 -1,0 %
2004	95,3 -0,1 %	111,2 -0,8 %
2005	94,0 -1,4 %	108,2 -2,7 %
2006	95,4 1,5 %	107,1 -1,0 %
2007	96,7 1,3 %	103,9 -3,0 %
2008	98,2 1,6 %	101,9 -2,0 %
2009	98,5 0,2 %	99,7 -2,1 %
2010	100,0 1,5 %	100,0 0,3 %
2011	103,7 3,7 %	103,6 3,6 %
2012	108,9 5,1 %	109,9 6,1 %
2013	113,7 4,4 %	115,2 4,8 %
2014	118,7 4,4 %	120,5 4,6 %
2015	124,2 4,6 %	126,7 5,1 %
<b>2016</b>	<b>129,2</b> 4,0 %	<b>132,4</b> 4,6 %

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

## 5.2 Wohnungseigentum

### 5.2.1 Mittelwerte Wohnungseigentum

Für die Teilmärkte

- **neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe**
- **Weiterverkäufe von Wohnungseigentum**

werden in der nachfolgenden Tabelle die Mittelwerte in €/m<sup>2</sup> - Wohnfläche aus Verkäufen des Jahres 2016 dargestellt.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das **tatsächliche** Baujahr zugrunde gelegt. Es wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> berücksichtigt. **In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.**

In der Aufstellung sind folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht enthalten:

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

<b>Kaufpreise Wohnungseigentum gesamtes Stadtgebiet</b>						
<b>Teilmarkt</b>	<b>Bauperiode</b>	<b>Anzahl der Fälle</b>	<b>Mittel</b>	<b>Standard- abw.</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Erstverkauf nach Neubau	Neubau	44	3.480	470	2.740	4.350
Weiterverkauf	2000-2014	32	2.390	320	1.730	2.990
Weiterverkauf	1990-1999	106	1.870	390	1.190	2.760
Weiterverkauf	1980-1989	32	1.750	320	1.120	2.360
Weiterverkauf	1970-1979	119	1.310	330	660	2.310
Weiterverkauf	1960-1969	40	1.270	260	920	1.950
Weiterverkauf	1950-1959	6	1.410	320	1.060	1.790
Weiterverkauf	1920-1949					
Weiterverkauf	vor 1920					

## 5.2.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

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

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 der Immobilienwertverordnung dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

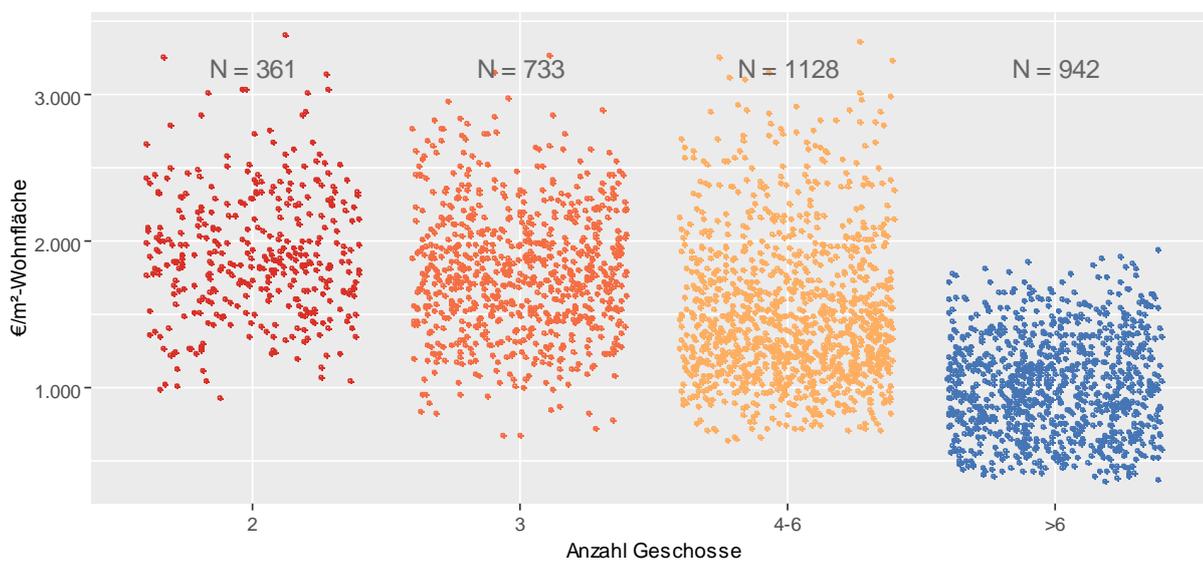
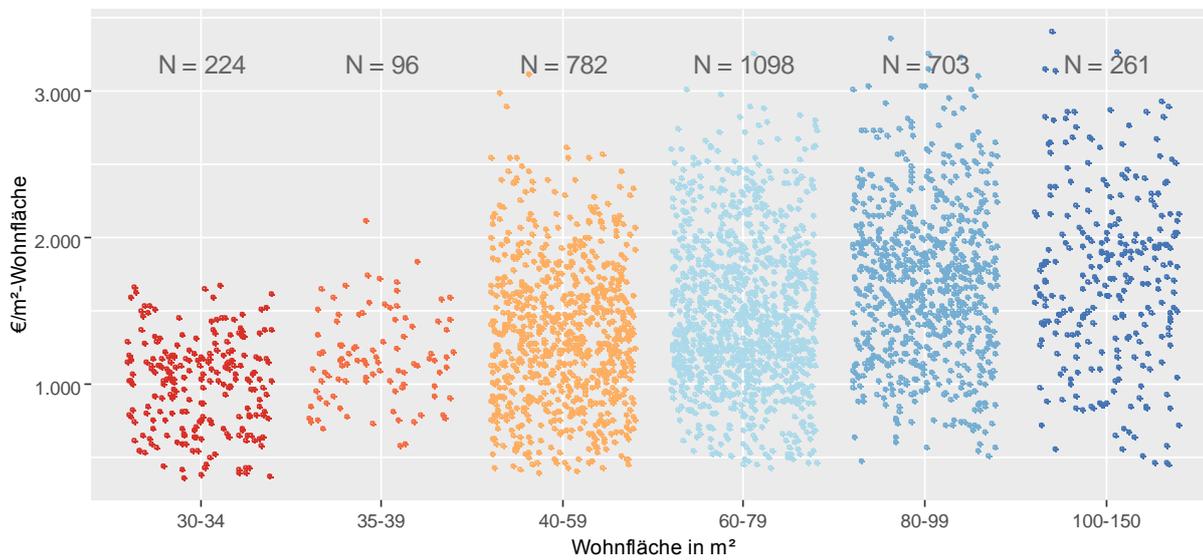
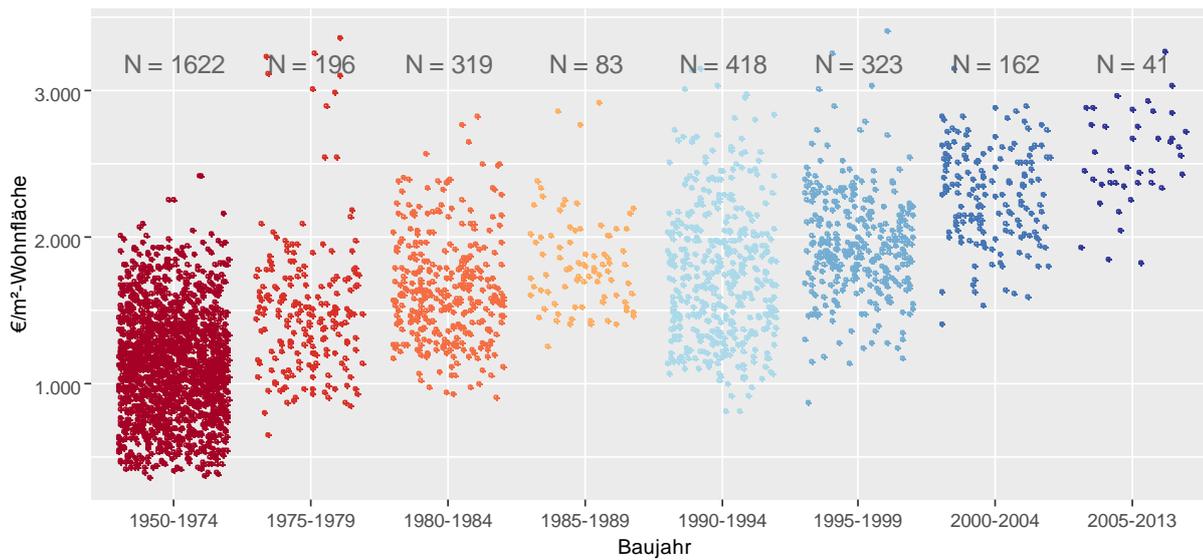
Der Gutachterausschuss hat ca. 3.200 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen sowie kernsanierte Objekte wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise wurden aus den Jahren 2007 bis 2016 als Durchschnitt abgeleitet und mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse 2016 konjunkturell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### Die Immobilienrichtwerte

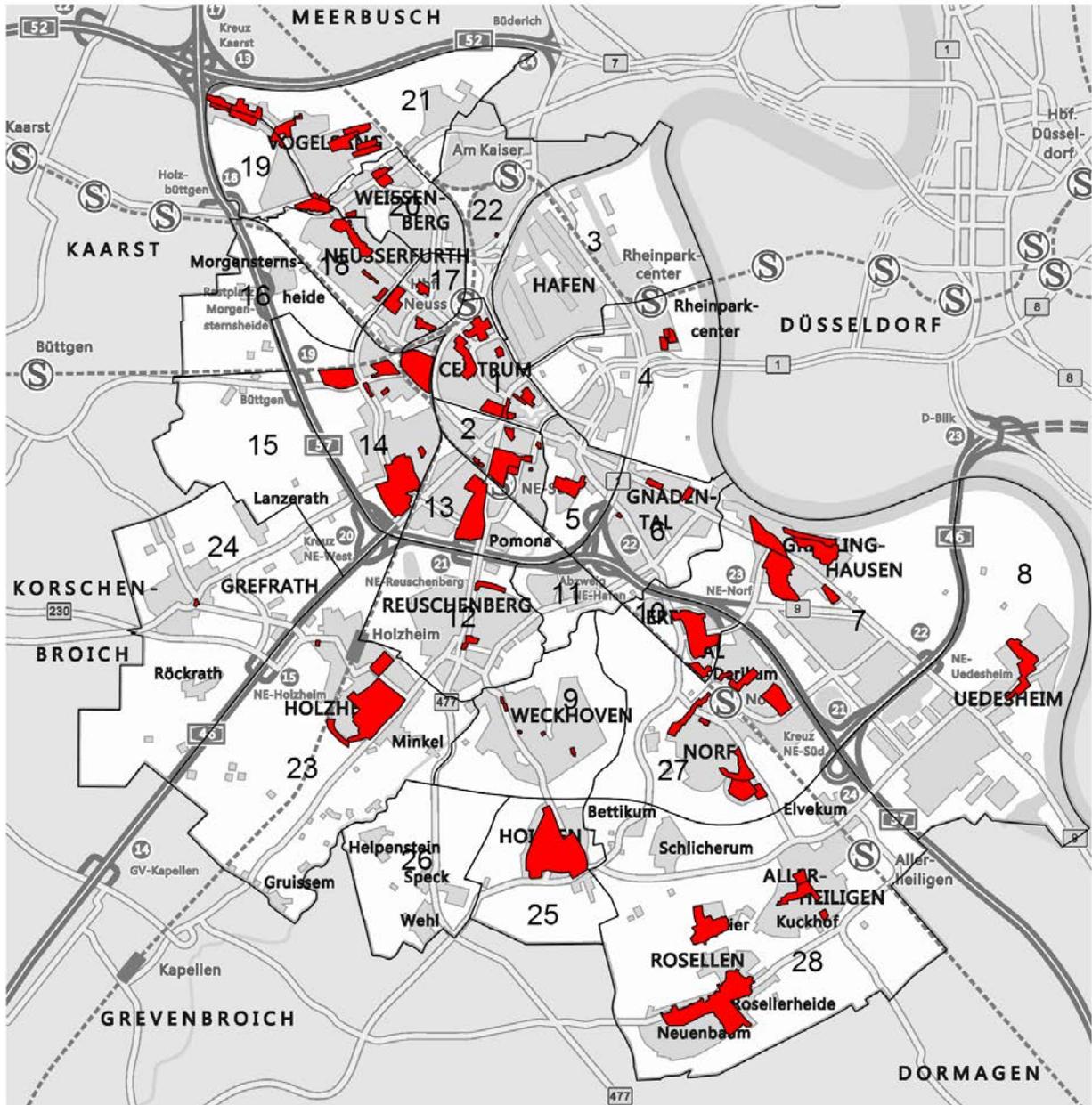
- beziehen sich auf Wertverhältnisse zum Jahr 2016
- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach Wohnflächenverordnung (WflVO). Balkone und überdachte Terrassen werden mit 50 % der Grundfläche berücksichtigt.
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe
- beziehen sich nicht auf Erstverkäufe bei Neubauten oder nach Umwandlungen
- beinhalten keine Nebengebäude (Tiefgaragenstellplätze, Garagen, Stellplätze etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Rechtsverhältnisse (z.B. Erbbaurecht)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 86 Immobilienrichtwertzonen festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen sind in der nachfolgenden Übersichtskarte auf Seite 43 dargestellt. Die genaue Lage und Abgrenzung der Zonen können über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### Verteilung der Käufälle nach wertbestimmenden Merkmalen - Wertverhältnisse 2016 -



Übersichtskarte der Immobilienrichtwertzonen



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

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
<b>Innenstadt</b>								
101001	Oberstraße, Trankgasse	1987	4 - 6	32	1.920	1.440	2.510	250
101002	Meererhof	1974	> 6	29	1.480	1.000	1.780	200
101003	Salzstraße	2003	4 - 6	30	2.450	1.830	3.010	320
101004	Kirchstraße, Schulstraße, Adolf-Flecken-Str.	1991	4 - 6	22	2.340	1.840	2.900	290
101005	Mühlenstraße	1991	3	13	2.470	1.920	2.990	360
101006	Kaiser-Friedrich-Straße, Florastraße	1972	> 6	81	1.330	800	1.820	230
101007	Friedrichstraße	1987	3	6	1.840	1.520	2.230	310
101008	Am Alten Weiher	1993	3	8	2.370	1.940	2.980	370
<b>Dreikönigenviertel</b>								
102001	Weingartstraße	2001	4 - 6	24	2.450	1.950	3.200	310
102003	Schillerstr., Hölderlinstr., Eichendorffstr.	1960	3	34	1.430	1.200	2.100	200
102004	Kantstraße, Uhlandstraße	1953	4 - 6	12	1.180	850	1.560	210
102005	Kantstraße, Uhlandstraße	1995	4 - 6	6	1.730	1.530	1.860	120
102006	An der Obererft 17	1974	> 6	17	1.450	1.090	1.840	220
102007	An der Obererft 56-58	1995	3	3	2.270	2.000	2.490	250
102008	Goethestraße, Weberstraße	2002	3	7	2.490	2.050	2.770	250
<b>Hammfeld</b>								
104001	Görlitzer Straße 2-6	1972	> 6	268	790	410	1.470	220
104002	Görlitzer Straße 5-7	1973	> 6	77	990	550	1.460	250
104003	Görlitzer Straße 9-15, Rheinallee	1981	> 6	110	1.430	930	1.860	210

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
<b>Meertal</b>								
105001	Meertal	2000	4 - 6	66	2.280	1.570	3.140	310
<b>Gnadental</b>								
106001	Konstantinstraße	1982	4 - 6	27	2.130	1.770	2.500	210
106002	Berghäuschensweg	1960	> 6	8	1.170	990	1.360	150
106003	Dunantstraße	1994	2	7	2.220	1.910	2.430	190
<b>Grimlinghausen</b>								
107001	Cyriakusplatz, Von-Holte-Straße	1993	3	15	2.050	1.600	2.780	350
107002	Grimlinghausen- Rheinlage	1981	4 - 6	17	2.930	1.940	3.790	570
107003	Deutzer Straße, Pützstr., Arembergstraße	1984	4 - 6	112	1.680	1.250	2.380	240
107004	Kuhweg, Bonner Straße	1978	3	13	1.650	1.400	2.000	200
107005	Grimlinghausen-Südwest	1998	3	180	2.020	1.390	3.060	290
<b>Uedesheim</b>								
108001	Uedesheim	1992	2	26	2.100	1.620	2.580	240
<b>Weckhoven</b>								
109001	Erich-Klausener-Straße	1983	4 - 6	6	1.430	1.180	1.910	270
109002	Maximilian-Kolbe-Straße, Gohrer Straße	2005	4 - 6	7	2.460	2.240	2.750	190
109003	Anne-Frank-Straße, Hoistener Straße	1997	4 - 6	10	1.730	1.400	2.160	260
109004	Am Lindenplatz	1972	3	8	1.350	1.110	1.760	220
<b>Erfftal</b>								
110001	Erfftal-Mitte	1973	4 - 6	76	1.090	690	1.540	220
110002	Erfftal-Süd	1971	> 6	81	660	470	1.150	130

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
<b>Reuschenberg</b>								
112001	Bergheimer Straße, Nierenhofstraße	1958	> 6	15	1.500	1.070	1.830	240
112002	Hubertusweg	1970	> 6	56	1.210	860	1.740	210
<b>Pomona</b>								
113001	Pomona	1977	3	18	1.670	1.230	2.190	290
<b>Stadionviertel</b>								
114001	Röntgenstraße, Gutenbergstraße	1958	4 - 6	24	1.380	800	1.810	260
114002	Stadionviertel-Süd	1972	4 - 6	109	1.350	900	1.840	210
114004	Im Jagdfeld 13	2003	3	9	2.480	2.000	2.720	210
114005	Selkantstraße, Heinsberger Straße	1990	3	18	1.830	1.540	2.390	250
114006	Maastrichter Straße	1993	4 - 6	66	1.660	1.210	2.330	270
114007	Konrad-Adenauer-Ring, Rheydter Straße	1993	3	19	1.740	1.490	1.990	150
<b>Furth-Süd</b>								
117001	Burgunderstraße, Adolfstraße	1965	3	33	1.590	1.220	1.880	170
117002	Katharina-Braeckeler-Str., Kurze Straße	1996	3	29	1.900	1.440	2.420	280
117003	Frankenstraße, Keltenstraße	1993	4 - 6	132	1.460	970	2.000	210
<b>Furth-Mitte</b>								
118001	Peter-Loer-Straße	1999	3	13	2.060	1.670	2.410	210
118002	Venloer Str., Geulenstr., Wilhelmstraße	1997	3	26	2.030	1.420	2.640	270
118003	Engelbertstraße	1961	4 - 6	10	1.070	830	1.360	190
<b>Furth-Nord</b>								
119001	Am Jröne Meerke	1994	3	47	1.890	1.270	2.460	260
119002	Kaarster Straße 127-129	1974	4 - 6	9	1.440	1.010	1.750	240

IRWZ	Bezeichnung	Baujahr	Anz. Vollgesch.	Anz. Kauffälle	Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
119003	Kaarster Straße 215-219, Am Stock	1973	4 - 6	11	1.260	830	1.680	230
119004	Kaarster Straße 191-195, Kaarster Heide	1982	3	22	1.610	1.130	2.100	250
<b>Weißenberg</b>								
120001	Im Hexfeld, Gladbacher Straße	1984	4 - 6	16	1.410	1.100	1.660	200
120002	Gladbacher Straße, Römerstraße	2004	3	13	2.150	1.870	2.460	190
120003	Nibelungenstraße	1980	3	11	1.610	1.060	1.960	310
120004	Kaarster Straße 26-28	1995	4 - 6	16	1.460	1.050	1.800	200
<b>Vogelsang</b>								
121001	Böcklerstraße, Schmolzstraße	1960	4 - 6	42	1.120	830	1.480	170
121002	Daimlerstraße 239-243	1961	4 - 6	15	1.240	970	1.610	170
121003	Furtherhofstraße 54-60	1963	4 - 6	46	1.030	670	1.620	230
121004	Furtherhofstraße 31-47	1961	4 - 6	49	1.200	770	1.770	220
121005	Kaarster Straße 50	1967	> 6	10	1.000	870	1.210	120
121006	Kaarster Straße 230-254	1982	4 - 6	23	1.560	1.130	2.080	240
121007	Eggenhofstraße, Kaarster Straße 204-266	1973	4 - 6	16	1.330	950	1.570	170
121008	Benzstraße, Boschstraße	1968	3	70	1.420	930	1.900	230
121009	Brücke	2000	2	11	2.070	1.550	2.520	310
<b>Barbaraviertel</b>								
122001	Dyckhofstraße	1967	4 - 6	9	1.190	880	1.410	180
<b>Holzheim</b>								
123001	Maximilianstraße, Am Alten Sportplatz	1972	3	14	1.640	1.140	2.130	360
123002	Ludgerusring	2000	3	7	2.000	1.510	2.450	380
123003	Gell'sche Straße	1974	> 6	83	1.080	780	1.470	180

IRWZ	Bezeichnung	Bau-jahr	Anz. Voll-gesch.	Anz. Kauf-fälle	Immobilien-richtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Min. [€/m <sup>2</sup> ]	Max. [€/m <sup>2</sup> ]	Std. Abw.
123004	Holzheim-Mitte	1982	2	28	1.770	1.190	2.230	280
<b>Grefrath</b>								
124001	Schwalbenweg 1-7	1973	2	6	1.170	1.030	1.330	120
<b>Hoisten</b>								
125001	Hoisten	1979	3	18	1.480	1.220	1.830	180
<b>Norf</b>								
127001	Elbestraße, Isarstraße, Am Goldberg	1972	4 - 6	64	1.090	680	1.590	200
127002	Ahrstraße, Lahnstraße, Ruhrstraße	1969	3	24	1.340	900	1.680	220
127003	Am Sandhof	1972	4 - 6	29	1.200	840	1.720	220
127005	Lessingplatz, Rilkestraße, Thomas-Mann-Str.	1974	4 - 6	50	1.340	870	1.820	270
127006	Grillparzerweg, Südstr., Stefan-George-Weg	1974	3	49	1.400	1.110	1.920	190
127007	Ulmenallee 114-140	1974	> 6	85	1.100	700	1.570	210
127008	Delrather Straße, Stürzelberger Straße	1974	4 - 6	28	1.310	900	1.940	220
127009	Vellbrüggener Straße	1997	4 - 6	14	1.830	1.500	2.140	220
<b>Rosellen</b>								
128001	Rosellerheide, Neuenbaum	1991	2	52	1.980	1.520	2.570	280
128002	Rosellen	1978	2	26	1.550	1.160	1.860	180
128003	Albertus-Magnus-Straße, Mommensenstraße	1975	3	94	1.580	1.110	2.200	290
128004	Am Alten Bach 50	1992	2	27	1.890	1.420	2.430	310
128005	Albert-Schweitzer-Str., Horremer Straße	1996	2	15	2.050	1.610	2.320	220

### 5.2.3 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungsfaktoren.

#### a) tatsächliches Baujahr

Richtwert	Bewertungsobjekt							
	2005 - 2013	2000 - 2004	1995 - 1999	1990 - 1994	1985 - 1989	1980 - 1984	1975 - 1979	1950 - 1974
2005-2013	1,00	0,89	0,79	0,73	0,69	0,66	0,61	0,57
2000-2004	1,12	1,00	0,88	0,82	0,78	0,74	0,68	0,64
1995-1999	1,27	1,13	1,00	0,93	0,88	0,84	0,77	0,72
1990-1994	1,37	1,22	1,08	1,00	0,94	0,91	0,83	0,77
1985-1989	1,45	1,29	1,14	1,06	1,00	0,96	0,88	0,82
1980-1984	1,52	1,34	1,19	1,10	1,04	1,00	0,92	0,85
1975-1979	1,65	1,47	1,30	1,20	1,14	1,09	1,00	0,93
1950-1974	1,77	1,57	1,39	1,29	1,22	1,17	1,07	1,00

#### b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	30 – 34 m <sup>2</sup>	35 – 39 m <sup>2</sup>	40 – 59 m <sup>2</sup>	60 – 79 m <sup>2</sup>	80 – 99 m <sup>2</sup>	100-150 m <sup>2</sup>
60 – 79 m <sup>2</sup>	0,89	0,92	0,96	1,00	1,05	1,06

#### c) Anzahl der Vollgeschosse

Richtwert	Bewertungsobjekt			
	2	3	4 - 6	> 6
2	1,00	0,92	0,85	0,76
3	1,08	1,00	0,93	0,83
4 - 6	1,17	1,08	1,00	0,89
> 6	1,31	1,21	1,12	1,00

#### d) Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,94

### Beispiel für die Berechnung eines Vergleichswertes für eine Eigentumswohnung auf Basis des Immobilienrichtwertes

Gesucht ist der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung an der Maastrichter Straße in Neuss. Die Wohnung ist nicht vermietet und hat eine Größe von 48 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt in einem 1987 errichteten Gebäude mit drei Vollgeschossen.

Für den Bereich der Maastrichter Straße hat der Gutachterausschuss einen Immobilienrichtwert von 1.660,- €/m<sup>2</sup>-Wfl. abgeleitet. Dieser Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine unvermietete Wohnung in einem vier bis sechsgeschossigen Gebäude der Baujahrsklasse 1990 bis 1994 mit einer Wohnfläche von 60 bis 79 m<sup>2</sup>.

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Immobilienrichtwert 1.660 €/m <sup>2</sup> -Wfl.	Bewertungsobjekt	Umrechnungsfaktor
Baujahr	1990 - 1994	1987	0,94
Wohnfläche	60 – 79 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	0,96
Anzahl Geschosse	4	3	1,08
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00

Vergleichswert des Bewertungsobjektes:

$$1.660,- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.} * (0,94 * 0,96 * 1,08 * 1,00) = 1.618,- \text{ €/m}^2\text{-Wfl.}$$

Bei einer Wohnfläche der Eigentumswohnung von 48 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Vergleichswert zum Stichtag 01.01.2017 von

$$1.618,- \text{ €/m}^2 * 48 \text{ m}^2 = 77.664,- \text{ €}$$

**rund 78.000,- €.**

## 5.2.4 Kaufpreise von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2007 bis 2016 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2016 angepasst. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahrsklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

### Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert [€]	Standard- abw.	von	bis
Neubau	170	21.720	4.570	13.000	29.520
2000 bis 2011	123	15.140	4.470	8.000	23.240
1990 bis 1999	62	8.590	2.970	3.570	13.700
1975 bis 1989	62	7.640	2.770	3.300	13.240
1960 bis 1974	118	6.300	3.180	2.000	13.740

### Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen

Baujahrsklasse	Anzahl	Mittelwert [€]	Standard- abw.	von	bis
Neubau	73	5.930	1.650	4.590	9.340
1960 bis 2011	32	5.010	2.220	2.200	9.830

---

### 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 für die folgenden Teilmärkte Liegenschaftszinssätze auf Grundlage geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ermittelt:

- 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 auf der Homepage [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ 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 Liegenschaftszinnsauswertung 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. Die Auswertung basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2015 und 2016.

#### Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
		Mittel	Minimum	Maximum	Standardabw.
30 bis 39 m <sup>2</sup>	14	5,2	3,9	6,6	0,8
40 bis 49 m <sup>2</sup>	20	4,7	2,8	6,3	1,1
50 bis 79 m <sup>2</sup>	63	4,2	2,4	6,1	1,0
80 bis 119 m <sup>2</sup>	21	3,8	2,8	4,9	0,7

#### Maklerformeln [ Kaufpreis = Vervielfältiger \* Jahresertrag ]

Wohnungsgröße	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Rohertrag	Standardabw.	Vervielfältiger über Reinertrag	Standardabw.
30 bis 39 m <sup>2</sup>	14	14,2	2,2	18,3	2,4
40 bis 49 m <sup>2</sup>	20	15,1	2,9	19,5	3,2
50 bis 79 m <sup>2</sup>	63	16,8	3,7	21,3	3,9
80 bis 119 m <sup>2</sup>	21	19,4	3,1	23,8	3,2

### 5.3.2 Liegenschaftszinssätze für sonstige Teilmärkte

#### Liegenschaftszinssätze

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Liegenschaftszinssatz in %			
			Mittel	Minimum	Maximum	Standard- abw.
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2013-2016	28	3,1	1,8	4,7	0,7
Dreifamilienhäuser	2013-2016	11	3,7	2,6	5,0	0,8
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2013-2016	45	4,3	2,9	6,2	0,9
Mehrfamilienhäuser über 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2013-2016	13	4,5	3,0	6,6	1,0
gemischt genutzte Grundstücke	2013-2016	22	5,3	3,7	6,9	1,0
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2013-2016	13	6,1	4,7	8,5	1,1
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2013-2016	15	7,5	6,0	9,8	1,3

#### Maklerformeln [ Kaufpreis = Vervielfältiger \* Jahresertrag ]

Grundstücks- teilmarkt	Erhebungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Vervielfältiger über Roh- ertrag	Standard- abw.	Vervielfältiger über Rein- ertrag	Standard- abw.
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2013-2016	28	22,0	4,4	27,6	5,0
Dreifamilienhäuser	2013-2016	11	17,3	2,4	22,5	2,8
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2013-2016	45	14,5	2,7	19,4	3,1
Mehrfamilienhäuser über 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2013-2016	13	14,8	2,4	19,6	2,9
gemischt genutzte Grundstücke	2013-2016	22	13,2	2,5	17,1	3,1
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2013-2016	13	12,4	2,0	15,5	2,3
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2013-2016	15	10,3	1,9	13,1	2,0

### Kenngrößen (Mittelwerte)

Grundstücks- teilmarkt	Erhe- bungs- zeitraum	Anzahl Kauf- fälle	Kauf- preis in €	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Wohn-/ Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	Netto- kalt- miete in €/m <sup>2</sup>	Rest- nut- zungs- dauer in Jahren
vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser	2013-2016	28	304.000	471	147	7,42	42
Dreifamilienhäuser	2013-2016	11	398.000	420	290	6,36	38
Mehrfamilienhäuser 250 bis 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2013-2016	45	444.000	474	368	6,49	34
Mehrfamilienhäuser über 500 m <sup>2</sup> -Wfl.	2013-2016	13	1.599.000	1.554	1.246	6,31	34
gemischt genutzte Grundstücke	2013-2016	22	1.059.000	673	980	7,27	37
Geschäfts- und Bürogrundstücke	2013-2016	13	2.418.000	2.086	1.921	9,67	46
Gewerbe- und Indus- triegrundstücke	2013-2016	15	5.588.000	17.016	8.557	4,90	36

## 5.4 Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat rund 2.000 Kaufpreise von **bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss aus den Jahren 2007 bis 2016 untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung sind Umrechnungsfaktoren, mit deren Hilfe bei sachverständiger kritischer Prüfung es möglich ist, einen Vergleichswert für ein bebautes Ein- und Zweifamilienhausgrundstück in Neuss zu ermitteln.

Die Vergleichspreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf Wertverhältnisse zum Jahr 2016 konjunkturell angepasst. Die Untersuchung hat ergeben, dass folgende Grundstücksmerkmale einen signifikanten Einfluss auf die Zielgröße €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche haben:

- Wohnfläche in m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>
- Wohnlageklasse (gemäß Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss, siehe Seite 63)
- Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell der AGVGA)
- Baualter
- Hausart
- Ausstattung des Gebäudes (gemäß Tabelle Seite 62 in Anlehnung an NHK 2010)
- Modernisierungsgrad
- Garage

Die Wohnflächen wurden nach den Bestimmungen der **Wohnflächenverordnung (WfIVO)** ermittelt. Balkone, Loggien und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet. **Ausgebaute Räume im Kellergeschoss** und **nicht überdachte Terrassenflächen** wurden bei der Berechnung der Wohnfläche **nicht berücksichtigt**.

Auf Basis eines **Grundwertes** von **2.620,- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** hat der Gutachterausschuss folgende Umrechnungsfaktoren abgeleitet:

Einflussgröße	Merkmal	Umrechnungsfaktor
<b>Wohnfläche</b>	80 m <sup>2</sup> bis 89 m <sup>2</sup>	<b>1,23</b>
	90 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup>	<b>1,19</b>
	100 m <sup>2</sup> bis 109 m <sup>2</sup>	<b>1,14</b>
	110 m <sup>2</sup> bis 119 m <sup>2</sup>	<b>1,09</b>
	120 m <sup>2</sup> bis 129 m <sup>2</sup>	<b>1,05</b>
	130 m <sup>2</sup> bis 139 m <sup>2</sup>	<b>1,02</b>
	140 m <sup>2</sup> bis 149 m <sup>2</sup>	<b>0,98</b>
	150 m <sup>2</sup> bis 159 m <sup>2</sup>	<b>0,95</b>
	160 m <sup>2</sup> bis 179 m <sup>2</sup>	<b>0,91</b>
	180 m <sup>2</sup> bis 199 m <sup>2</sup>	<b>0,87</b>
	200 m <sup>2</sup> bis 219 m <sup>2</sup>	<b>0,83</b>
	220 m <sup>2</sup> bis 249 m <sup>2</sup>	<b>0,79</b>

<b>Einflussgröße</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	150 m <sup>2</sup> bis 199 m <sup>2</sup>	<b>0,91</b>
	200 m <sup>2</sup> bis 249 m <sup>2</sup>	<b>0,95</b>
	250 m <sup>2</sup> bis 299 m <sup>2</sup>	<b>0,98</b>
	300 m <sup>2</sup> bis 399 m <sup>2</sup>	<b>1,00</b>
	400 m <sup>2</sup> bis 499 m <sup>2</sup>	<b>1,04</b>
	500 m <sup>2</sup> bis 599 m <sup>2</sup>	<b>1,08</b>
	600 m <sup>2</sup> bis 699 m <sup>2</sup>	<b>1,13</b>
	700 m <sup>2</sup> bis 799 m <sup>2</sup>	<b>1,17</b>
	800 m <sup>2</sup> bis 999 m <sup>2</sup>	<b>1,21</b>
<b>Wohnlageklassen (nach Übersichtsplan S. 63)</b>	1	<b>0,84</b>
	2	<b>0,90</b>
	3	<b>0,95</b>
	4	<b>1,00</b>
	5	<b>1,06</b>
	6	<b>1,11</b>
	7	<b>1,18</b>
	8	<b>1,25</b>
<b>Haustyp (nach Anlage I Sachwertmodell AGVGA)</b>	1.01 (KG,EG,DG ausgebaut)	<b>1,07</b>
	1.03 (KG,EG,Flachdach)	<b>1,12</b>
	1.11 (KG,EG,OG,DG ausgebaut)	<b>1,00</b>
	1.12 (KG,EG,OG,DG nicht ausgebaut)	<b>1,06</b>
	1.13 (KG,EG,OG,Flachdach)	<b>1,05</b>
	1.21 (EG, DG ausgebaut)	<b>0,91</b>
	1.31 (EG,OG,DG ausgebaut)	<b>0,86</b>
	1.32 (EG,OG,DG nicht ausgebaut)	<b>1,04</b>
<b>Baualter</b>	Neubau	<b>1,20</b>
	4 bis 9 Jahre	<b>1,11</b>
	10 bis 14 Jahre	<b>1,07</b>
	15 bis 19 Jahre	<b>1,02</b>
	20 bis 24 Jahre	<b>0,98</b>
	25 bis 29 Jahre	<b>0,93</b>
	30 bis 34 Jahre	<b>0,89</b>
	35 bis 39 Jahre	<b>0,85</b>
	40 bis 44 Jahre	<b>0,81</b>
	45 bis 49 Jahre	<b>0,77</b>
ab 50 Jahre	<b>0,73</b>	

<b>Einflussgröße</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor</b>
<b>Hausart</b>	Einzelhaus	<b>1,04</b>
	Doppelhaushälfte	<b>1,00</b>
	Reihenendhaus	<b>0,98</b>
	Reihenmittelhaus	<b>0,95</b>
<b>Ausstattung (nach NHK 2010)</b>	1,5	<b>0,80</b>
	2,0	<b>0,86</b>
	2,5	<b>0,94</b>
	3,0	<b>1,00</b>
	3,5	<b>1,10</b>
	4,0	<b>1,22</b>
	4,5	<b>1,36</b>
<b>Modernisierung</b>	nicht oder wenig modernisiert	<b>1,00</b>
	teilweise modernisiert	<b>1,07</b>
	durchgreifend modernisiert	<b>1,14</b>
<b>Garage</b>	mit	<b>1,00</b>
	ohne	<b>0,98</b>

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungsfaktoren kann sachverständig interpoliert werden.

#### **Hinweise:**

Auf Grund einer statistisch nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen konnten für Grundstücke mit Gebäuden der Ausstattungsklassen 1,0 und 5,0 keine Umrechnungsfaktoren ermittelt werden.

Bei der Ermittlung des Umrechnungsfaktors der Wohnlageklasse 1 wurden wegen der geringen Anzahl an Vergleichspreisen Lagewertrelationen aus anderen Teilmärkten berücksichtigt.

**Beispiel:**

Gesucht ist ein Vergleichswert für ein bebautes Einfamilienhausgrundstück mit folgenden Merkmalen:

<b>Einflussgröße</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Umrechnungsfaktor</b>
Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>	1,02
Grundstücksgröße	340 m <sup>2</sup>	1,00
Wohnlageklasse	4	1,00
Haustyp	1.01 (KG, EG, DG ausgebaut)	1,07
Baualter	32 Jahre	0,89
Hausart	Doppelhaushälfte	1,00
Ausstattung	2,5	0,94
Modernisierung	teilweise modernisiert	1,07
Garage	mit Garage	1,00

Der Vergleichswert des Grundstücks ermittelt sich wie folgt:

$$2.620,-- \text{ €/m}^2\text{-Wohnfläche} * (1,02 * 1,00 * 1,00 * 1,07 * 0,89 * 1,00 * 0,94 * 1,07 * 1,00) =$$

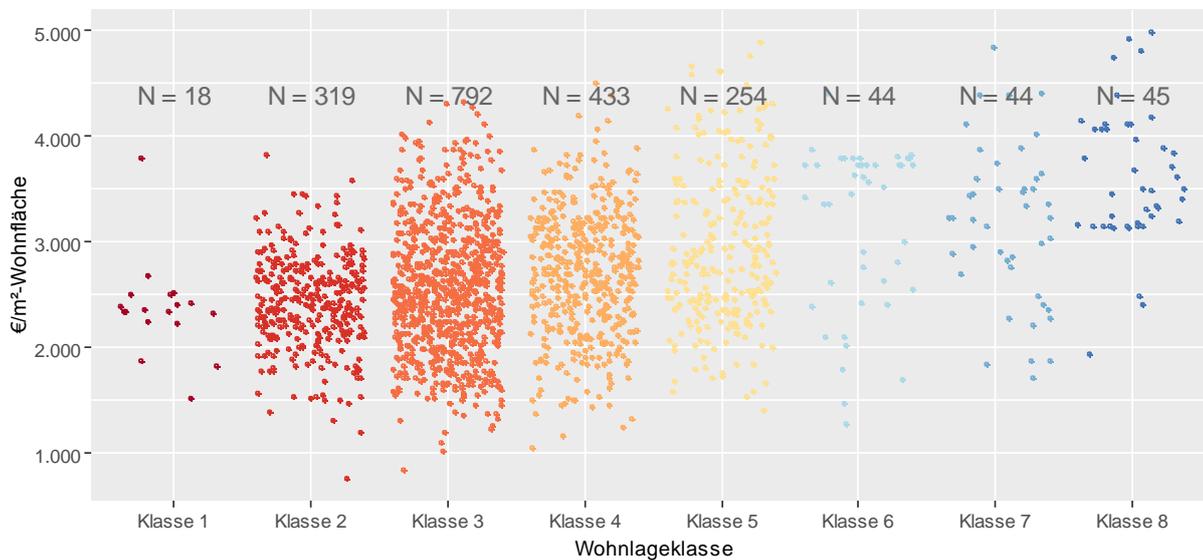
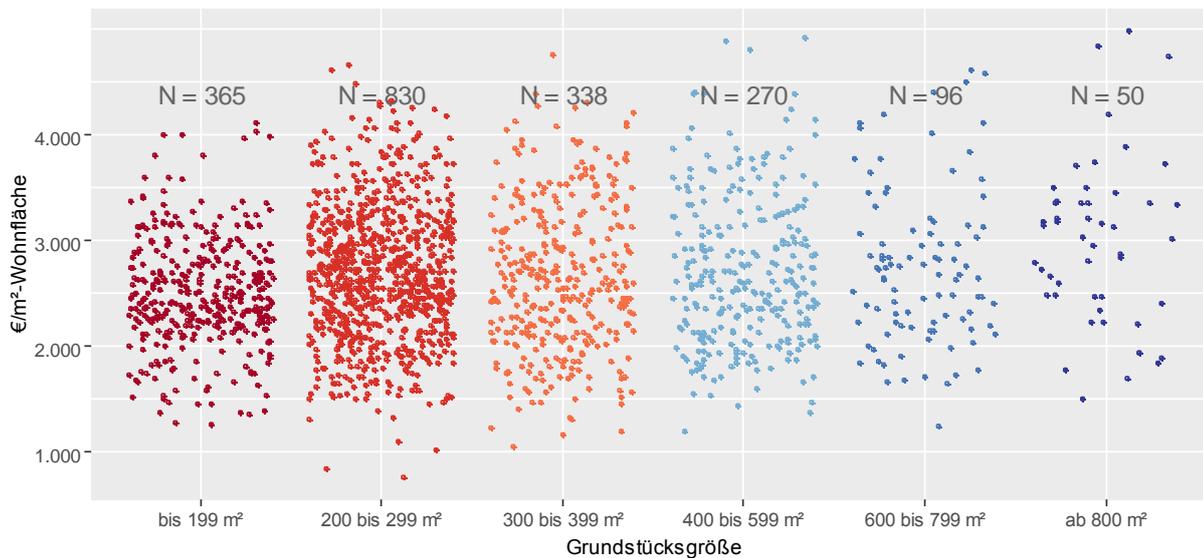
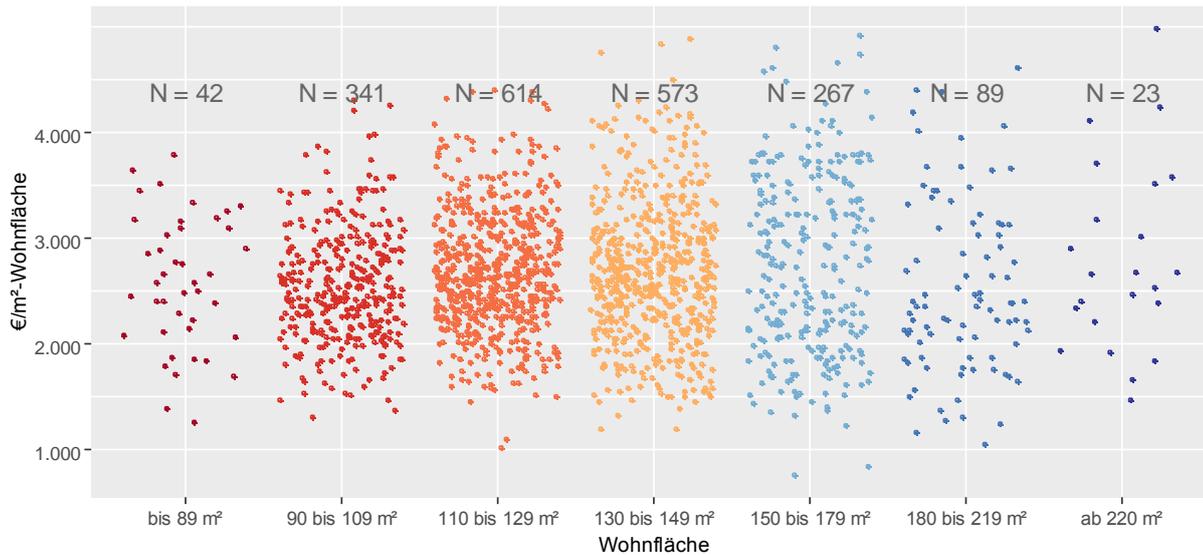
**2.560,-- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.**

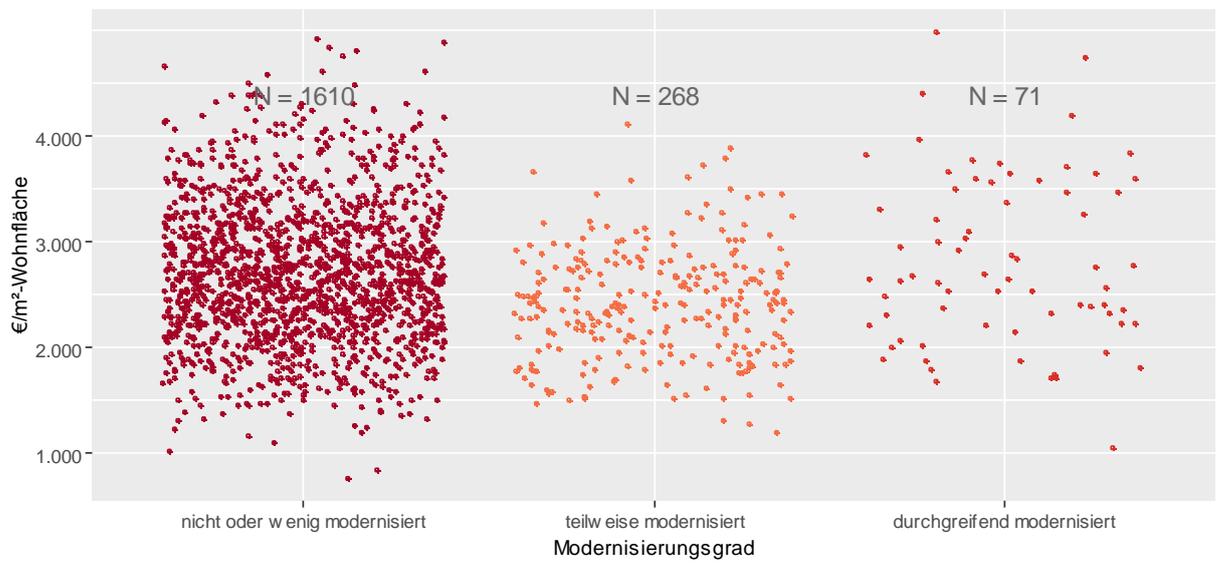
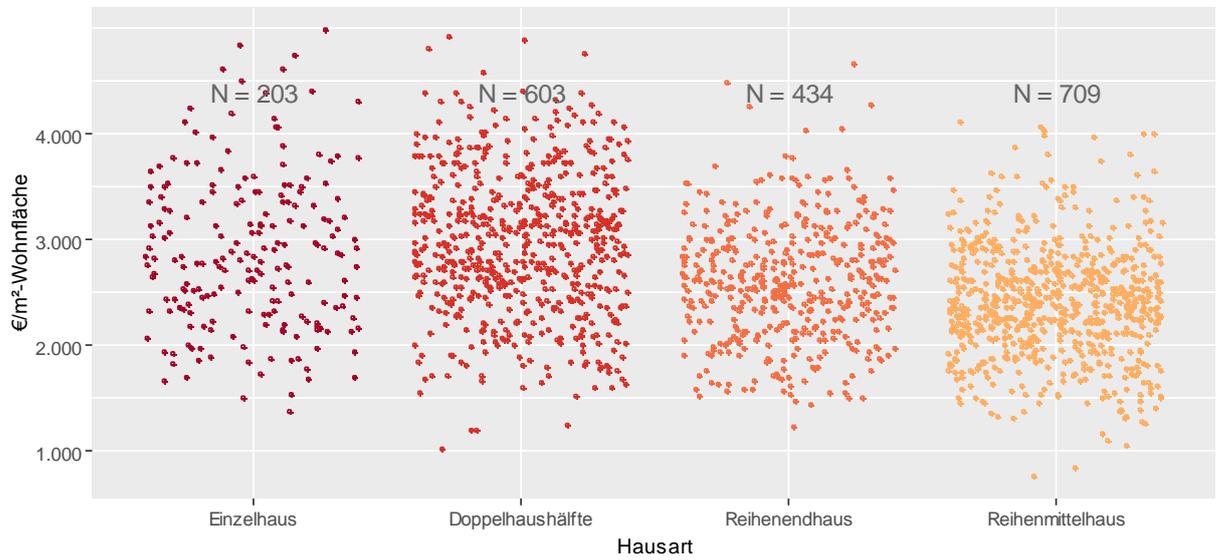
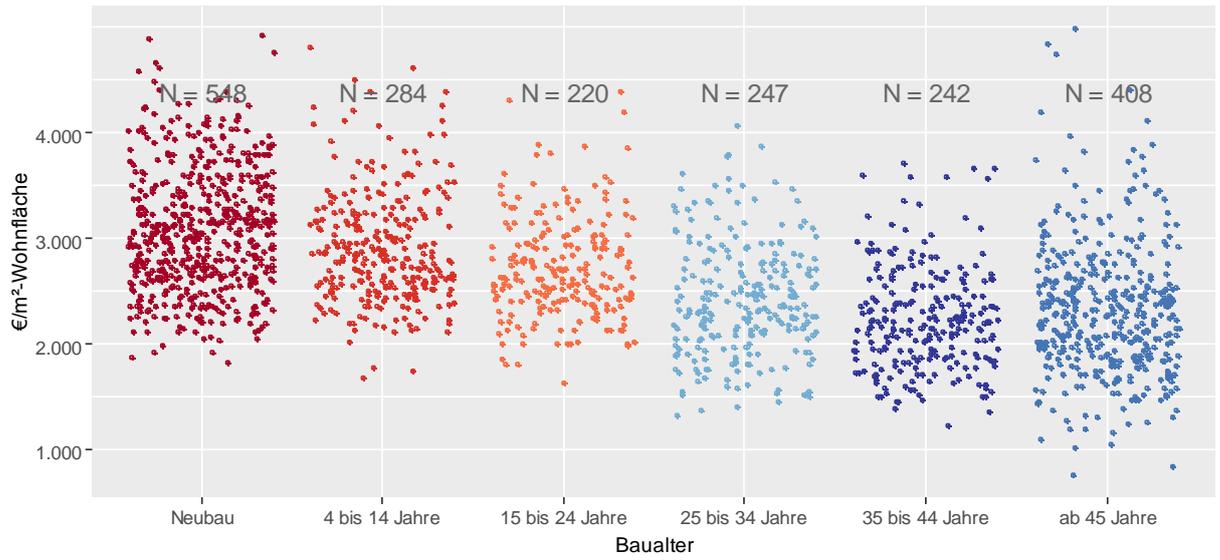
Bei einer Wohnfläche von 135 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Vergleichswert des Grundstücks inklusive Aufbauten und Außenanlagen von

$$2.560,-- \text{ €/m}^2 * 135 \text{ m}^2 =$$

**rund 345.000,-- €.**

**Verteilung der Kauffälle nach wertbestimmenden Merkmalen**  
 - Wertverhältnisse 2016 -

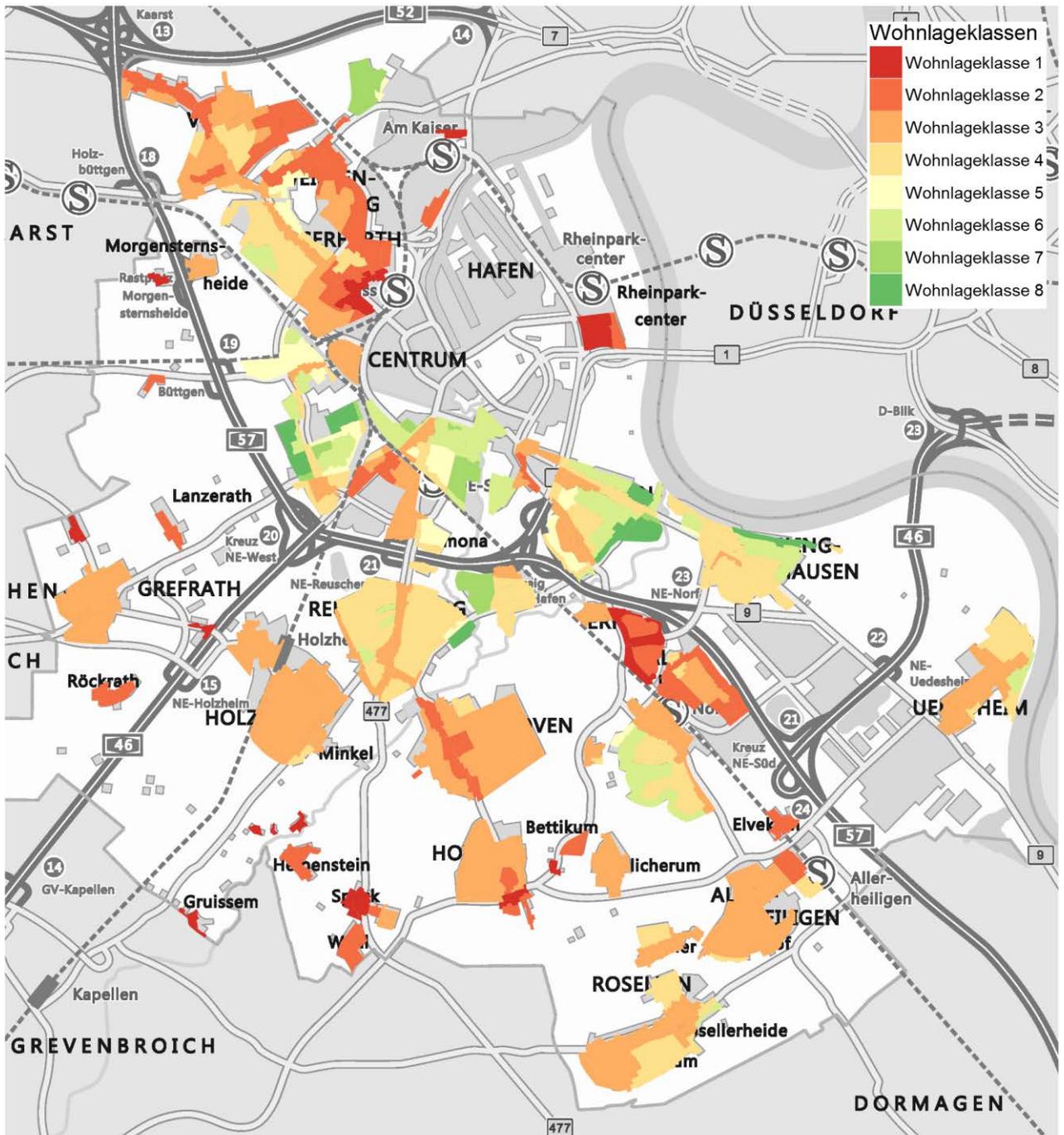




**Der Einordnung in die Ausstattungsklassen liegt folgende Tabelle zugrunde:**

<b>Ausstattungsstandard</b>					
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Putz, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Natursteinfassade, Glasfassade; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten; geringe oder keine Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; geringe Dachdämmung	beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; durchschnittliche Dachdämmung	glasierte Tondachziegel, besondere Dachformen; aufwändige Dachterrasse, überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor 1995); Haustür (vor 1995)	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür (nach 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfacher Putz oder Kalkanstrich; Weichholztüren, gestrichen, einfache Beschläge ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände überwiegend in massiver Ausführung, vereinzelt Leichtbauweise; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe; Edelholzvertäfelungen, Akustikputz; raumhohe aufwendige Türanlagen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung; Weichholztreppen einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz; geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl	Decken mit größerer Spannweite, gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, bessere Hartholztreppen	Decken mit großen Spannweiten, Edelholzvertäfelungen, breite hochwertige Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppen
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten
<b>Sanitär-einrichtung</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche oder Wanne und WC; einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit Dusche, Wanne und WC, Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	1-2 Bäder, tlw. mit Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fernheizung, einfache Warmluftheizung, Nachtstromspeicherheizung	elektr. gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutz (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zähler-schrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Schalter, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Bussystem, Klimaanlage

## 5.5 Übersichtplan der Wohnlageklassen in Neuss



Der Übersichtplan der Wohnlageklassen ist im Internet unter der Adresse <http://www.gars.nrw.de/ga-neuss> in höherer Auflösung einsehbar.

## 5.6 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 2014 bis 2016 und wurden auf die Wertverhältnisse 2016 konjunkturell angepasst. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

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

unterteilt und in Baujahresklassen zusammengefasst. In den Werten Gesamtpreis und Preis je m<sup>2</sup> 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 bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen (Kapitel 5.4, Seite 56 ff.).

<b>Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundstücksgrößen 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Gesamtpreis in €</b>		<b>Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche in €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
1995 - 2014	6	623.000	31.000	3.580	620
1975 - 1994	12	442.000	103.000	2.880	560
1950 - 1974	29	324.000	70.000	2.430	390

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
1995 - 2014	6	178	28	556	46
1975 - 1994	12	157	39	532	129
1950 - 1974	29	135	25	560	128

<b>Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgrößen 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Gesamtkaufpreis in €</b>		<b>Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche in €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	32	476.000	76.000	3.410	410
1995 - 2014	56	400.000	85.000	2.950	420
1975 - 1994	39	301.000	54.000	2.330	430
1950 - 1974	38	256.000	48.000	2.090	310
bis 1949	3	229.000	19.000	2.050	180

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	32	139	12	312	50
1995 - 2014	56	136	23	311	52
1975 - 1994	39	131	20	345	69
1950 - 1974	38	124	28	366	66
bis 1949	3	112	6	411	38

<b>Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser (Grundstücksgrößen 150 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Gesamtkaufpreis in €</b>		<b>Preis je m<sup>2</sup>-Wohnfläche in €/m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	20	388.000	38.000	2.960	280
1995 - 2014	35	327.000	47.000	2.660	320
1975 - 1994	42	268.000	40.000	2.130	350
1950 - 1974	51	219.000	41.000	2.040	260
bis 1949	4	254.000	122.000	1.810	310

<b>Altersklasse</b>	<b>Anzahl Kauffälle</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	
		<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>	<b>Mittel</b>	<b>Std.Abw.</b>
Neubau	20	132	8	199	35
1995 - 2014	35	123	15	200	35
1975 - 1994	42	128	20	224	41
1950 - 1974	51	108	17	237	39
bis 1949	4	139	60	208	30

## 5.7 Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren

### 5.7.1 Marktanpassungsfaktoren 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 rund 650 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Marktanpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2016 zugrunde.

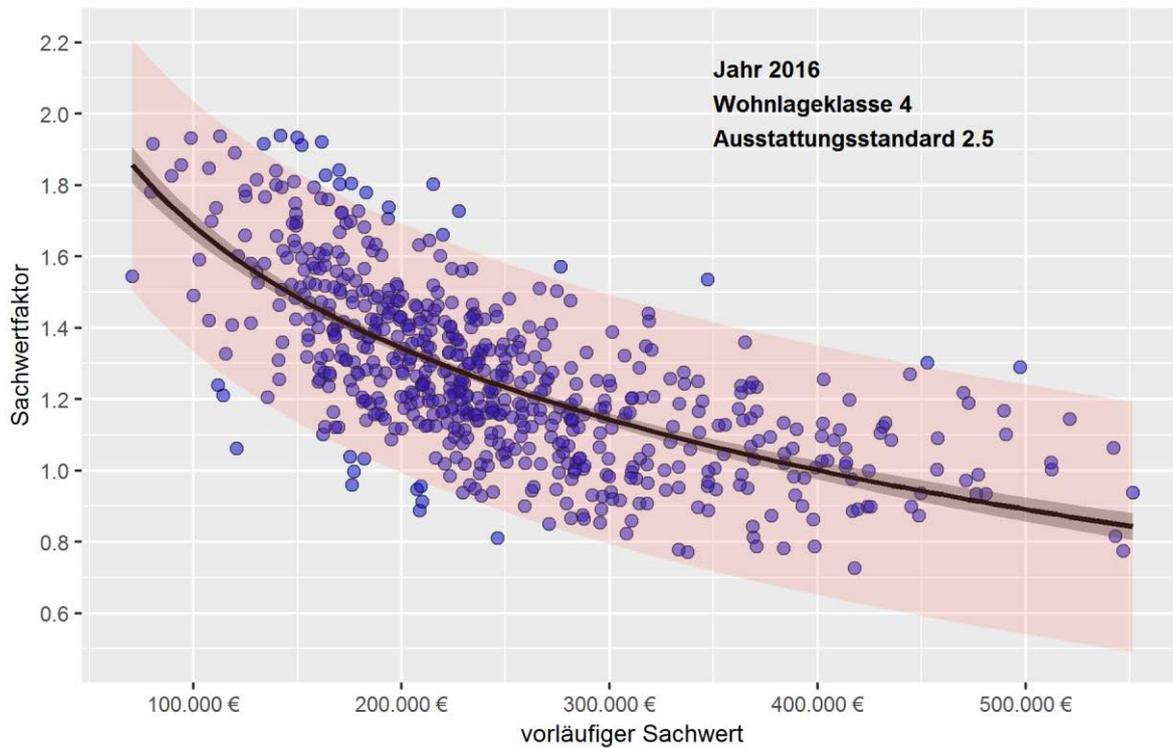
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA). Das vollständige Modell kann auf der Homepage [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem erfolgt die Auswertung auf folgenden Grundlagen:

- Normalherstellungskosten NHK 2010 nach Anlage 1
- Baunebenkosten sind in den NHK enthalten
- keine Korrekturfaktoren für Land- und Ortsgröße
- Gebäudestandard nach Anlage 2
- Bruttogrundfläche nach Anlage 8
- Berücksichtigung von Dachgeschossen und Spitzböden gemäß Anlage 5
- Baupreisindex nach Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 4
- Alterswertminderung linear
- Außenanlagen wurden pauschaliert berücksichtigt (rd. 4% der Normalherstellungskosten)
- Bodenwert ungedämpft auf Basis der Bodenrichtwerte
- Selbständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Absatz 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.

Die statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass neben dem vorläufigen Sachwert, die Lage und die Ausstattung einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen. Der mit Hilfe der nachfolgenden Tabellen ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund +/- 15 % behaftet.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Gebäudetyp, Hausart). Über die möglichen weiteren Einflüsse kann zurzeit jedoch wegen der noch geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen keine gesicherte Aussage getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Auswertungen von Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken unter Punkt 5.4 verwiesen. Dieser Untersuchung liegen rund 2.000 Kauffälle zugrunde.

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2016, die Wohnlageklasse 4 und einem Ausstattungsstandard von 2,5 dargestellt. Der grau hinterlegte Bereich zeigt die 95 %-Konfidenzintervalle, der rote Bereich bezeichnet die 95 %-Prognoseintervalle für die einzelnen Beobachtungen.



Die nachstehenden Marktanpassungsfaktoren vom vorläufigen Sachwert beziehen sich auf Grundstücke in der Wohnlageklasse 4 mit einem Ausstattungsstandard von 2,5 und einem Verkaufsjahr 2016. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

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

<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>Marktanpassungs- faktor Mittelwert</b>
100.000 €	<b>1,67</b>
125.000 €	<b>1,57</b>
150.000 €	<b>1,48</b>
175.000 €	<b>1,41</b>
200.000 €	<b>1,34</b>
225.000 €	<b>1,29</b>
250.000 €	<b>1,24</b>
275.000 €	<b>1,19</b>
300.000 €	<b>1,15</b>
325.000 €	<b>1,11</b>
350.000 €	<b>1,08</b>
400.000 €	<b>1,01</b>
450.000 €	<b>0,97</b>
500.000 €	<b>0,94</b>
600.000 €	<b>0,90</b>
800.000 €	<b>0,80</b>

Bei abweichender Wohnlageklasse sind folgende Zu-/Abschläge anzubringen (Wohnlageklasse gemäß Übersichtplan Kapitel 5.5):

<b>Wohnlageklasse</b>	<b>Faktor</b>
1	<b>0,89</b>
2	<b>0,93</b>
3	<b>0,96</b>
4	<b>1,00</b>
5	<b>1,03</b>
6	<b>1,09</b>
7	<b>1,12</b>
8	<b>1,16</b>

Bei abweichendem Ausstattungsstandard sind folgende Zu-/Abschläge anzubringen:

<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>Faktor</b>
1,5	<b>0,83</b>
2,0	<b>0,91</b>
2,5	<b>1,00</b>
3,0	<b>1,09</b>
3,5	<b>1,16</b>
4,0	<b>1,22</b>
4,5	<b>1,28</b>

Bei abweichendem Wertermittlungsstichtag sind folgende Abschläge zu verwenden:

Verkaufsjahr	Faktor
2013	<b>0,91</b>
2014	<b>0,92</b>
2015	<b>0,94</b>
2016	<b>1,00</b>

#### Beispiel für die Berechnung eines marktangepassten Sachwertes für ein Einfamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein Einfamilienhaus in der Wohnlageklasse 5 mit einem Gebäude der Ausstattungsklasse 3,0 zum Jahr 2016. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 325.000,-- €.

Der Marktanpassungsfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
<b>vorläufiger Sachwert</b>	325.000 €	1,11
<b>Wohnlageklasse</b>	5	1,03
<b>Ausstattungsstandard</b>	3,0	1,09
<b>Verkaufsjahr</b>	2016	1,00

$$1,11 * 1,03 * 1,09 * 1,00 = \mathbf{1,25}$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000,-- € und einem Marktanpassungsfaktor von 1,25 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$325.000,-- € * 1,25 = 406.250,-- €$$

**rund 406.000,-- €.**

## 5.7.2 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2012 bis 2016 untersucht. Dabei wurden Marktanpassungsfaktoren aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechtes mit dem Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks abgeleitet.

Der Vergleichswert des unbelasteten Grundstücks wurde abgeleitet mit Hilfe der Kaufpreisanalysen für bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser auf Seite 56 ff des Grundstücksmarktberichts. Als wesentlichster Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte zeigte sich die Gebäudeart (freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus oder Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte). Für weitere Merkmale, wie z.B. Restlaufzeit des Erbbaurechtes, Art der Wertsicherungsklausel und Kaufzeitpunkt konnte kein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden.

Nachfolgend wurden folgende Marktanpassungsfaktoren abgeleitet:

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Vergleichsfaktor	
		Mittelwert	Std.Abw.
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5	0,73	0,06
Reihenhäuser oder Doppelhaushälften	25	0,81	0,09

Gebäudeart	Mittelwerte		
	Baujahr	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1970	117	665
Reihenhäuser oder Doppelhaushälften	1977	136	368

### Beispiel:

Vorgegeben ist der unbelastete Vergleichswert für ein bebautes Einfamilienreihenhausgrundstück in einer Höhe von 290.000,-- € Dieser unbelastete Vergleichswert wurde mit Hilfe der Kaufpreisanalyse auf Seite 56 ff des Marktberichtes ermittelt.

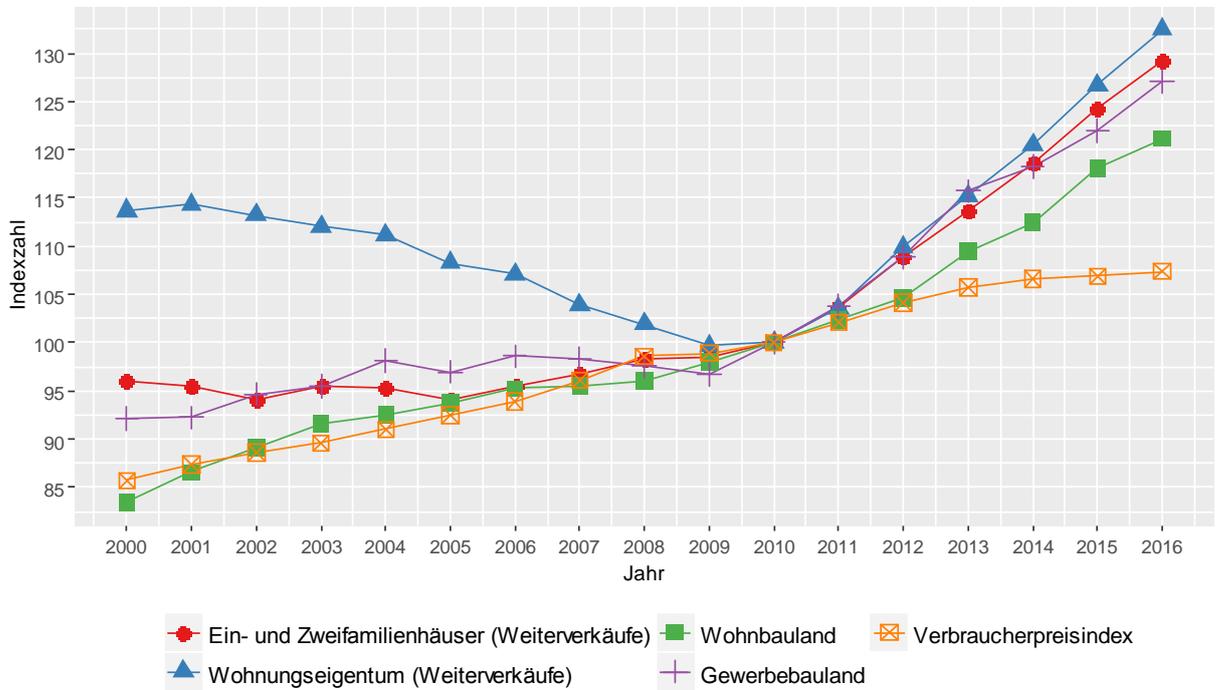
Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

$$290.000,-- \text{ €} * 0,81 =$$

**rund 235.000,-- €.**

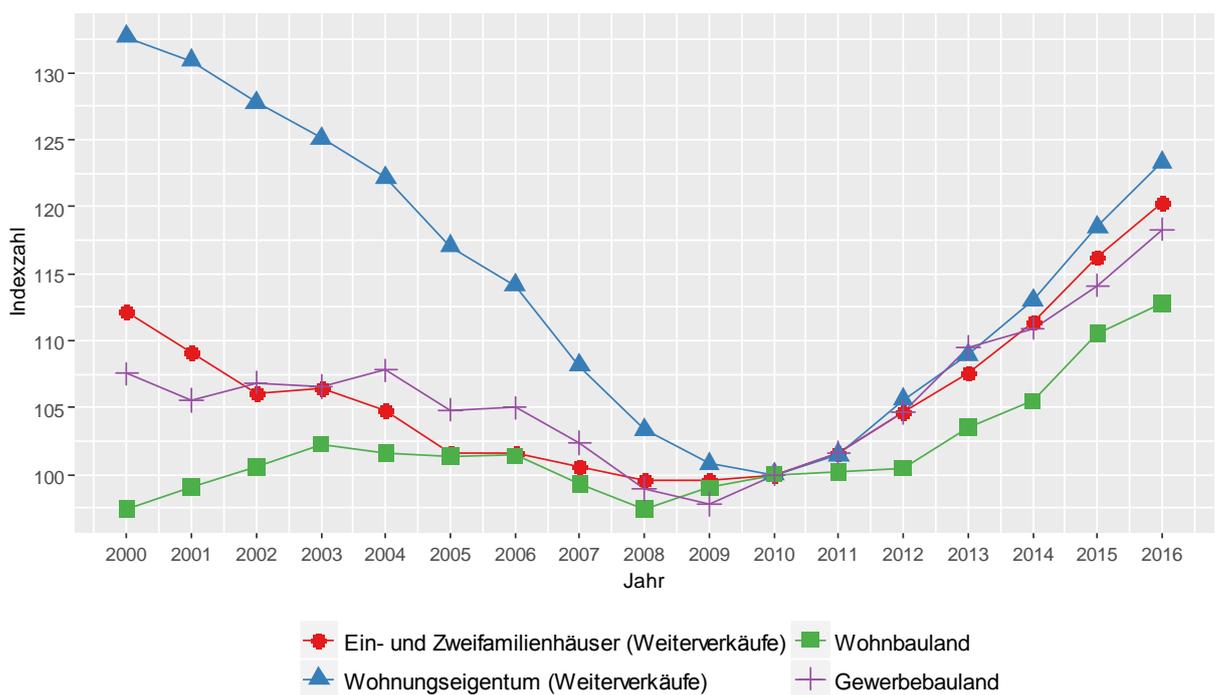
## 5.8 Vergleich von Indexreihen

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



Quelle Verbraucherpreisindex: Statistisches Bundesamt

In der nachstehenden Grafik ist die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte inflationsbereinigt dargestellt. Seit dem Jahr 2010 sind in allen Teilmärkten auch inflationsbereinigt Preissteigerungen zu verzeichnen.







Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Neuss

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

