

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



**Grundstücksmarktbericht 2024**  
**für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein-Kreis Neuss

## Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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

Neuss, im März 2024

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Rhein Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss  
gemäß Beschluss vom 28.02.2024  
Auswertestand Kaufpreissammlung: 08.01.2024  
Redaktioneller Stand: 18.03.2024

**Geschäftsstelle**

Oberstr. 91  
41460 Neuss

E-Mail: [gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de](mailto:gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de)

Internet: <http://www.boris.nrw.de>

**Gebühr**

Das Dokument kann unter <http://www.boris.nrw.de> gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildnachweis**

Fotos Titelseite © Amt für Öffentlichkeitsarbeit Rhein-Kreis Neuss

**Lizenz**

Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkung und Bedingen zulässig.

Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben .....</b>	<b>7</b>
1.1	Der Gutachterausschuss im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss.....	8
1.2	Zuständigkeitsbereich .....	9
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze.....</b>	<b>11</b>
3.1	Gesamtumsatz .....	12
3.2	Unbebaute Grundstücke .....	18
3.2.1	Individueller Wohnungsbau .....	18
3.2.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke .....	20
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen .....	21
3.2.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (nur Ackerland).....	22
3.2.5	Werdendes Bauland - Bauerwartungsland und Rohbauland .....	23
3.3	Bebaute Grundstücke .....	24
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	26
3.3.2	Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser (incl. Wohn- und Geschäftshäuser) .....	27
3.4	Wohnungseigentum .....	28
3.5	Erbaurechte und Erbbaugrundstücke .....	29
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>31</b>
4.1	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	31
4.1.1	Bodenrichtwerte für Ackerland.....	31
4.1.2	Grünlandflächen .....	32
4.1.3	Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	32
4.1.4	Sonstige Flächen .....	33
4.2	Bodenrichtwerte .....	34
4.2.1	Gesetzlicher Auftrag .....	34
4.2.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW .....	34
4.2.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte .....	35
4.2.4	Umrechnungskoeffizienten .....	38
4.2.5	Indexreihen individueller Wohnungsbau.....	39
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>40</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
5.1.1	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser.....	40
5.1.2	Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen .....	43
5.1.3	Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	45
5.1.4	Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	50
5.1.5	Sachwertfaktoren .....	51
5.1.6	Liegenschaftszinssätze.....	54
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude .....	55
5.2.1	Durchschnittspreise .....	55
5.2.2	Liegenschaftszinssätze.....	56
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>57</b>
6.1	Wohnungseigentum .....	57
6.1.1	Durchschnittspreise .....	57
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum .....	59
6.1.3	Wohnungseigentumsanlagen .....	63

6.1.4	Liegenschaftszinssätze.....	66
6.2	Teileigentum.....	66
<b>7</b>	<b>Modellbeschreibungen .....</b>	<b>67</b>
7.1	Modellparameter Sachwertfaktoren .....	67
7.2	Modellparameter Liegenschaftszinssätze.....	68
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten .....</b>	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen .....</b>	<b>70</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses .....	70
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	71
<b>11</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>72</b>
11.1	Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung .....	72
11.2	Einwohnerzahlen .....	74

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Deutschland auf Grundlage des Baugesetzbuches gebildet worden. Sie sind als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung sind für die Arbeiten des Gutachterausschusses maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren übersandt werden. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen ist in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss als Einrichtung des Landes eingerichtet worden. Er ist ebenfalls, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss setzt sich zurzeit aus 22 Mitglieder verschiedener Berufsgruppen zusammen und deckt ein weites Fachspektrum ab, um die gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen.

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

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

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

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

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

## 1.2 Zuständigkeitsbereich

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



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Immobilienmarkt ist durch die derzeitige allgemeine wirtschaftlich schwierige Lage in seiner, in den vergangenen Jahren steilen Aufwärtsbewegung, stagnierend bis leicht nachgebend. Die Inflation, die gestiegene Kapitalmarktzinsen sowie die hohen Baukosten, wirkten sich auf die Bewegungen im Immobilienmarkt aus. Dieser reagiert immer etwas zeitverzögert und äußert sich erneut durch einen Rückgang der Fallzahlen für den Betrachtungszeitraum 2023.

Dem Gutachterausschuss wurden im Jahr 2023 insgesamt **2219** Verträge übermittelt. Davon entsprachen **100** Verträge nicht den Voraussetzungen für eine Eintragung in die Kaufpreissammlung und sind im folgenden Bericht nicht berücksichtigt. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Abnahme um **15 %**. Der Geldumsatz ist mit ca. **930,70** Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahreszeitraum **2022** um ca. **10 %** gefallen.

### Unbebaute Grundstücke

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der verkauften unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um rund **16 %** gefallen, gleichzeitig ist auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als **48 %** gefallen. Der Flächenumsatz fiel um **43 %**.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wechselten **93** Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden ca. **13,64** Mio. Euro mit einem Flächenumsatz von ca. **127,02** ha umgesetzt.

Die auf der Grundlage der ermittelten zonalen Bodenrichtwerte beschlossenen gebietstypischen Werte zeigen, dass in mittleren Wohnlagen in Dormagen 430,-- Euro / m<sup>2</sup>, in Grevenbroich 330,-- Euro / m<sup>2</sup>, in Kaarst 440,-- Euro / m<sup>2</sup>, in Korschenbroich 410,-- Euro / m<sup>2</sup>, in Meerbusch 600,-- Euro / m<sup>2</sup>, in Jüchen 290,-- Euro / m<sup>2</sup>, und in Rommerskirchen 260,-- Euro / m<sup>2</sup>, durchschnittlich zu zahlen sind.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge im Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist mit **1117** Kaufverträgen zum Vorjahr um ca. **9 %** gefallen. Davon ist der Geldumsatz mit ca. **675,14** Mio. Euro zum Vorjahr um ca. **8 %** gefallen.

Die durchschnittliche Preisspanne der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser inklusive dem Bodenwert reicht von **360.000** EUR in Jüchen über **430.000** EUR in Korschenbroich bis hin zu **690.000** EUR in Meerbusch.

Eine differenzierte Auswertung bezüglich der Quadratmeterpreise bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (unterteilt nach Reihen-, Doppel- und freistehenden Häusern) ist in Kapitel 5 - Bebaute Grundstücke - ersichtlich.

### Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen fiel im Untersuchungszeitraum **2023** um ca. **22%**. Insgesamt wechselten **724** Wohnungs- und Teileigentumsobjekte den Eigentümer. Der Geldumsatz ist um rund **13 %** auf insgesamt **195,09** Mio. Euro gefallen, der Anteil der Erstverkäufe macht dabei rund **7 %** aus.

### 3 Umsätze

Die nachstehenden Ausführungen über die Anzahl der Kauffälle, die Flächen- und Geldumsätze sind auf der Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangenen Kaufverträge, die zwischen dem 01.01.2023 und dem 31.12.2023 notariell beglaubigt wurden, getroffen worden. Kaufpreise, die augenscheinlich durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, sowie Zwangsversteigerungen werden nur in den allgemeinen Marktdaten berücksichtigt. Die im folgenden Kapitel aufgeführten Ergebnisse, können sich bei späterer Veröffentlichung noch ändern, da Kaufverträge aus dem Berichtszeitraum auch noch nach Redaktionsschluss übersandt werden.

Der Gesamtmarkt wird in folgende Teilmärkte spezifiziert:

- unbebaute Grundstücke,
- bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Erbbaubjekte

Der Teilmarkt „**unbebaute Grundstücke**“ umfasst alle nicht bebauten Grundstücke. Diese werden untergliedert in Baugrundstücke, Werdendes Bauland, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, sowie Arrondierungsflächen und sonstige Flächen.

Der Teilmarkt „**bebaute Grundstücke**“ ist aufgeschlüsselt in Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienhäuser inkl. gemischt genutzter Mehrfamilienhäuser, gewerblich genutzte Gebäude und sonstige Gebäude.

Der Teilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ ist gegliedert in Wohnungseigentum, Teileigentum (Garagen/Stellplätze) und gewerbliches Teileigentum.

Der Teilmarkt „**Wohnungserbbaurechte**“ definiert Erbbaurechte, Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen.

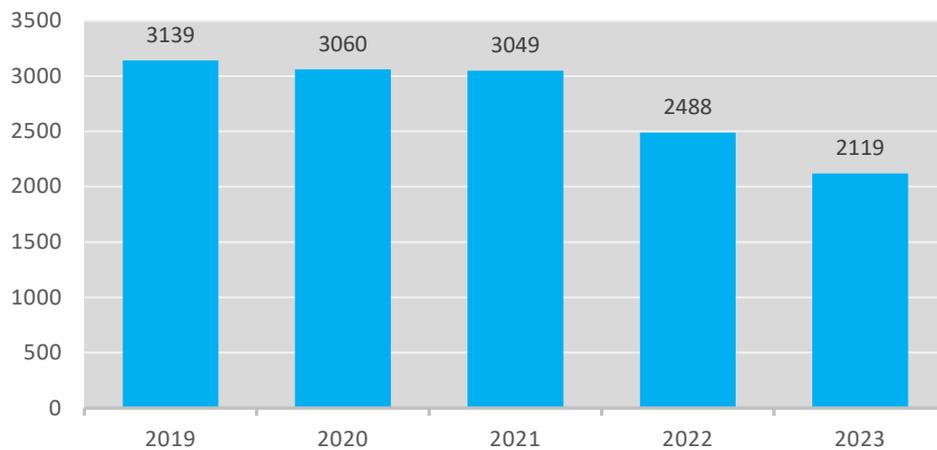
### 3.1 Gesamtumsatz

Im Auswertzeitraum 2023 wurden dem Gutachterausschuss 2119 auswertbare Verträge über den Verkauf von Immobilien übermittelt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl der Verträge mit Umsatz und Flächen im Vergleich zu den Vorjahren dar. (Beim Flächenumsatz sind Wohnungs- und Teileigentum unberücksichtigt!).

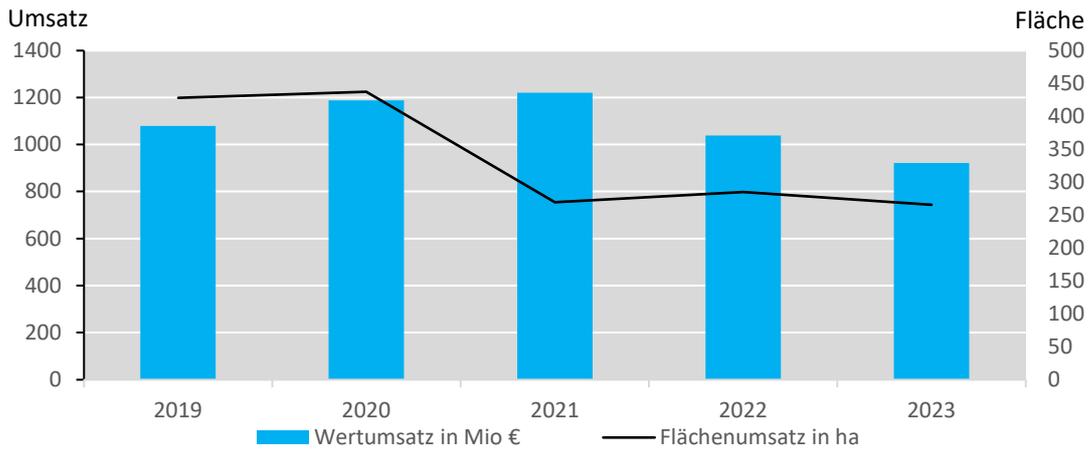
**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kaufverträge**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro	<b>Fläche</b> in ha
2019	3139	1.078,39	428,04
2020	3060	1.187,66	437,43
2021	3049	1.219,75	269,42
2022	2488	1.038,05	285,03
<b>2023</b>	<b>2119</b>	<b>930,70</b>	<b>265,87</b>

**Anzahl der Kaufverträge insgesamt ab 2019**



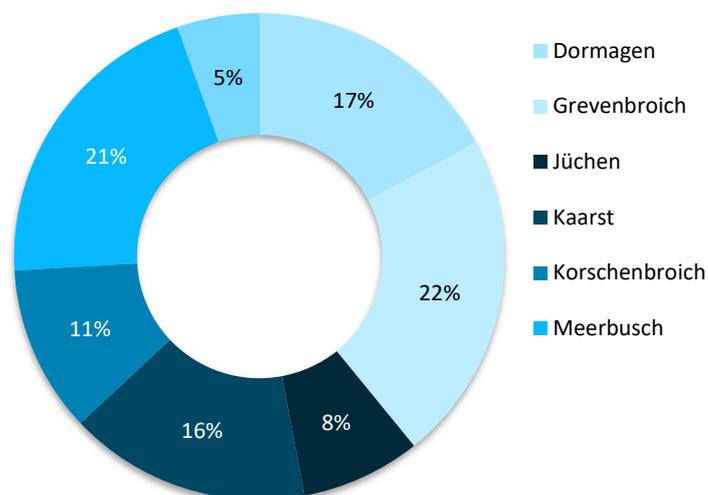
### Entwicklung der Kauffälle nach Wert- und Flächenumsatz



### Anzahl der Kaufverträge nach Städten und Gemeinden 2023

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Anteil	Veränderung zum Vorjahr
Dormagen	364	17%	-17%
Grevenbroich	466	22%	-23%
Jüchen	167	8%	-25%
Kaarst	338	16%	-13%
Korschenbroich	235	11%	-8%
Meerbusch	434	21%	-8%
Rommerskirchen	115	5%	-1%
<b>Summe</b>	<b>2119</b>	<b>100%</b>	<b>-15%</b>

### Anzahl der Kaufverträge nach Städten und Gemeinden 2023



Die nachfolgende Tabelle bildet den Gesamtmarkt mit seinen Teilmärkten und deren Untergliederung für das Jahr 2023 ab.

<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz</b> in Mio.Euro	<b>Fläche</b> in ha
Unbebaute Baugrundstücke	76	25,12	9,17
Werdendes Bauland	14	8,73	8,88
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	93	13,64	127,02
Arrondierungsflächen + Sonstige Flächen	67	4,09	7,30
<b>Gesamt</b>	<b>250</b>	<b>51,58</b>	<b>152,37</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Ein- und Zweifamilienhäuser	988	429,82	58,79
Mehrfamilienhaus / gemischt genutztes Mehrfamilienhaus	54	44,41	7,05
gewerblich genutztes Gebäude	39	193,78	41,68
sonstige Gebäude	36	7,13	2,29
<b>Gesamt</b>	<b>1117</b>	<b>675,14</b>	<b>109,81</b>
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>			
Wohnungseigentum	671	189,48	
Teileigentum (Garage/Stellplatz)	37	0,45	
Teileigentum (gewerbl.)	16	5,16	
<b>Gesamt</b>	<b>724</b>	<b>195,09</b>	
<b>Erbbaubjekte</b>			
Erbbaurechte	25	7,61	1,90
Erbbaugrundstücke	2	*	*
Erbbaurechtsbestellungen	1	*	*
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>8,89</b>	<b>3,69</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>2119</b>	<b>930,70</b>	<b>265,87</b>

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

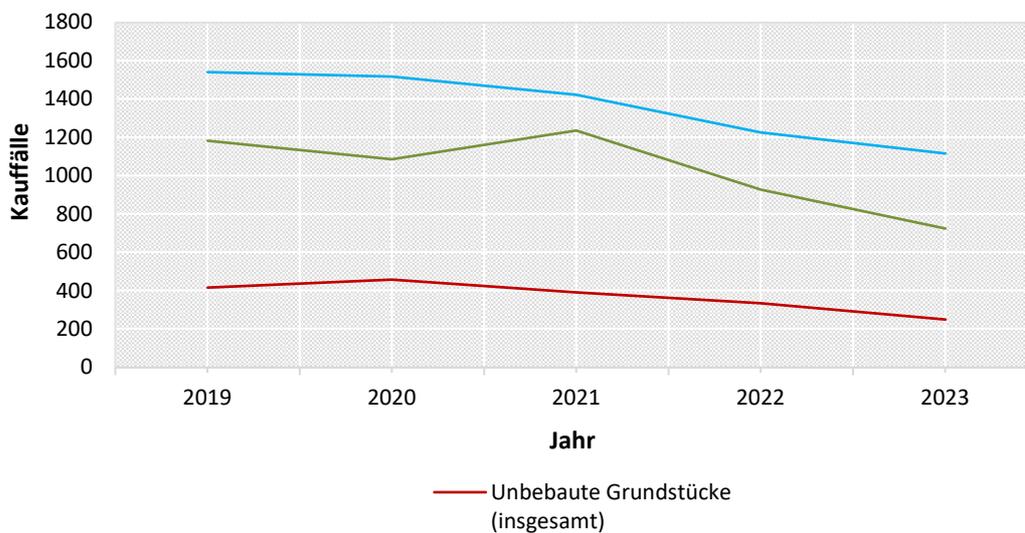
Die Verträge über bebaute Grundstücke stellen mit ca. 53 % den größten Anteil am Marktgeschehen dar. Auf Vertragsabschlüsse über Wohnungs- und Teileigentum entfallen ca. 34 %, auf unbebaute Grundstücke ca. 12 % und auf Erbbaubjekte entfallen ca. 1 %.

Die Anzahl der Verträge in den Teilmärkten zeigen seit 2019 folgende Entwicklung:

### Anzahl der Kaufverträge nach Teilmarkt seit 2019

Teilmarkt	2019	2020	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	416	458	390	334	<b>250</b>
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	1541	1517	1423	1226	<b>1117</b>
Wohnungs- und Teileigentum	1182	1085	1236	928	<b>724</b>
Erbbaubauobjekte	-	-	-	-	<b>28</b>
<b>Kauffälle gesamt</b>	<b>3139</b>	<b>3060</b>	<b>3049</b>	<b>2488</b>	<b>2119</b>

### Anzahl der Kaufverträge nach Teilmärkten seit 2019



## Flächenumsatz

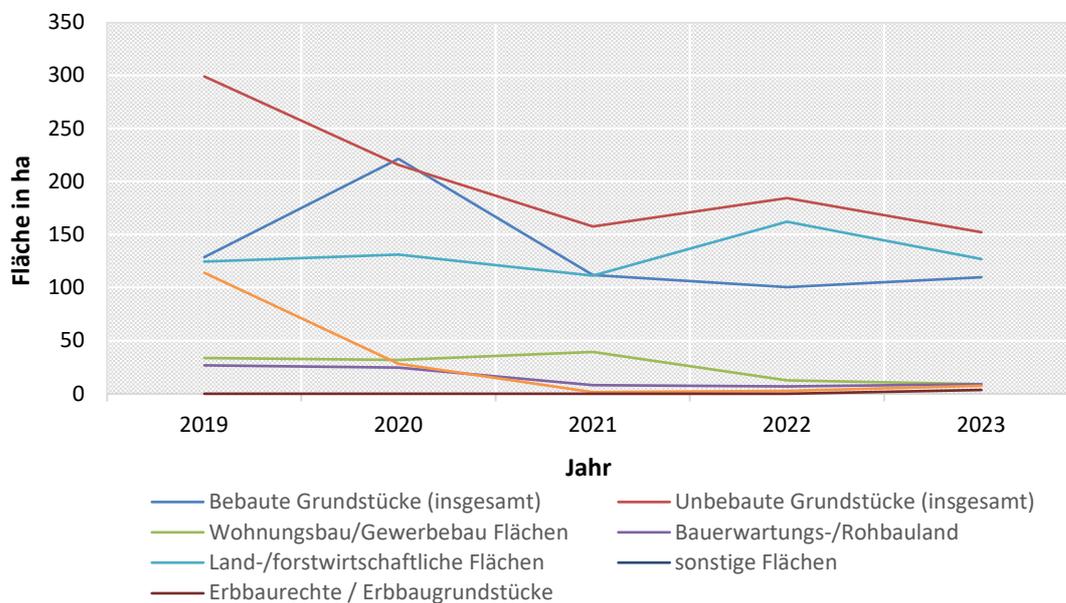
Im Auswertzeitraum 2023 wurden im Zuständigkeitsbereich insgesamt 265,87 ha (100 ha = 1 km<sup>2</sup>) Grundstücksfläche umgesetzt und zeigt folgende Entwicklung zu den Vorjahren.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt seit 2019

Grundstücksart	Fläche in ha				
	2019	2020	2021	2022	2023
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	128,72	221,54	111,83	100,56	<b>109,81</b>
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	299,32	215,89	157,59	184,47	<b>152,37</b>
Unbebaute Baugrundstücke	33,72	31,88	39,46	12,58	<b>9,17</b>
Werdendes Bauland	26,92	24,59	8,06	6,93	<b>8,88</b>
Land-/forstwirtschaftliche Flächen	124,65	131,11	111,56	162,27	<b>127,02</b>
Arrondierungsflächen und sonstige Flächen	114,03	28,31	1,60	2,69	<b>7,30</b>
Erbbaugrundstücke / Erbbaurechte	--	--	--	--	<b>3,69</b>

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

### Flächenumsatz nach Teilmarkt seit 2019



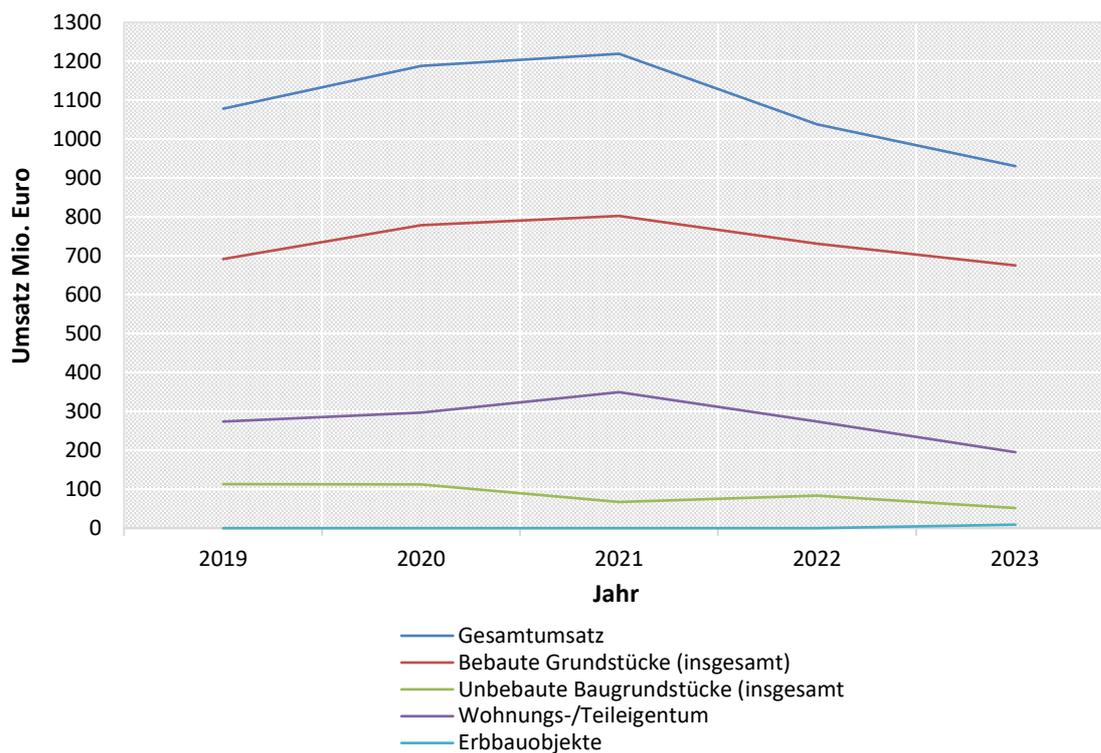
## Geldumsatz

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

### Geldumsatz nach Teilmarkt seit 2019

Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. Euro				
	2019	2020	2021	2022	2023
Bebaute Grundstücke (insgesamt)	691,43	778,73	803,01	730,65	<b>675,14</b>
Unbebaute Grundstücke (insgesamt)	113,25	111,93	67,17	83,63	<b>51,58</b>
Wohnungs-/Teileigentum	273,71	297,00	349,57	223,77	<b>195,09</b>
Erbbaubjekte	--	--	--	--	<b>8,89</b>
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>1.078,39</b>	<b>1.187,66</b>	<b>1.219,75</b>	<b>1.038,05</b>	<b>930,70</b>

### Geldumsatz nach Teilmärkten seit 2019



## 3.2 Unbebaute Grundstücke

Im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wechselten im Auswertzeitraum **2023** bei insgesamt **2119** Kaufverträgen **250** unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Der Geldumsatz beträgt insgesamt **51,58** Mio. Euro.

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



### 3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

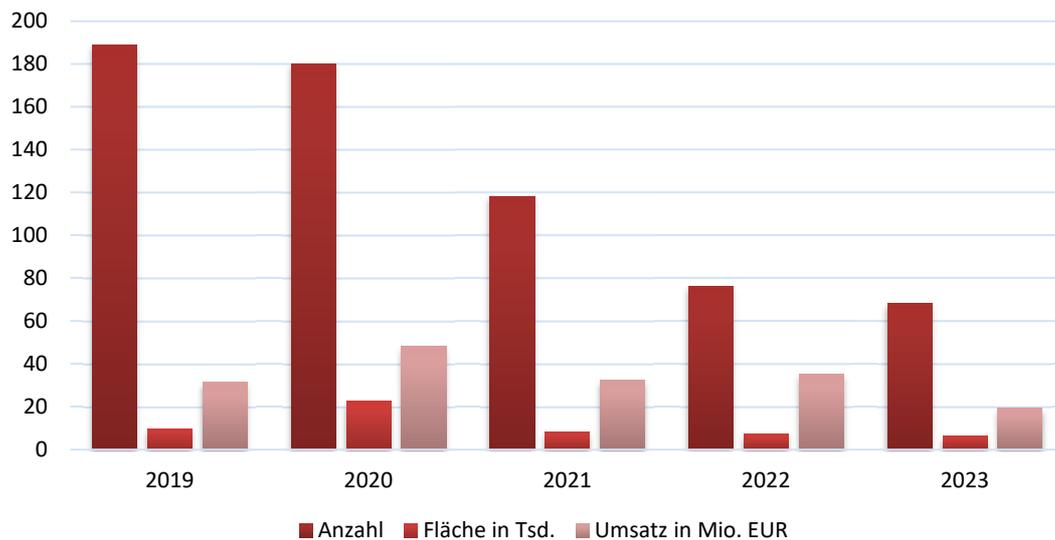
**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2019**

Jahr	Anzahl	Fläche	Umsatz
		in ha	in Mio. Euro
2019	189	9,83	31,40
2020	180	22,39	48,18
2021	118	7,92	32,45
2022	76	7,10	35,05
<b>2023</b>	<b>68</b>	<b>6,35</b>	<b>19,13</b>

### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche	Umsatz
		in ha	in Mio. Euro
Dormagen	18	1,09	3,97
Grevenbroich	11	0,59	1,44
Jüchen	4	0,15	0,35
Kaarst	2	0,09	0,45
Korschenbroich	12	1,07	3,57
Meerbusch	11	0,82	7,82
Rommerskirchen	6	0,22	0,62

### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden



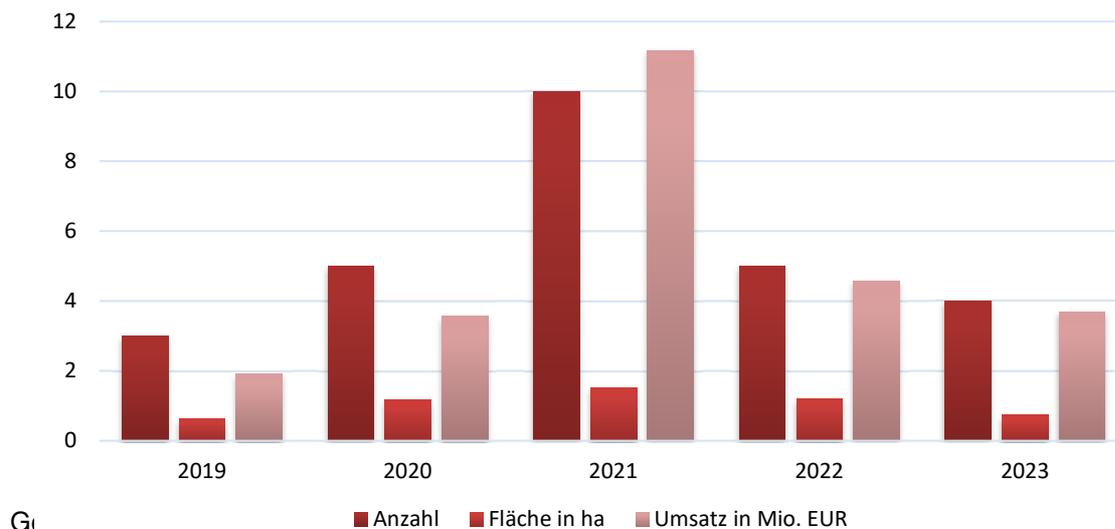
### 3.2.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2019**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
2019	3	0,63	1,91
2020	5	1,16	3,56
2021	10	1,52	11,17
2022	5	1,21	4,57
<b>2023</b>	<b>4</b>	<b>0,73</b>	<b>3,68</b>

**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2019**



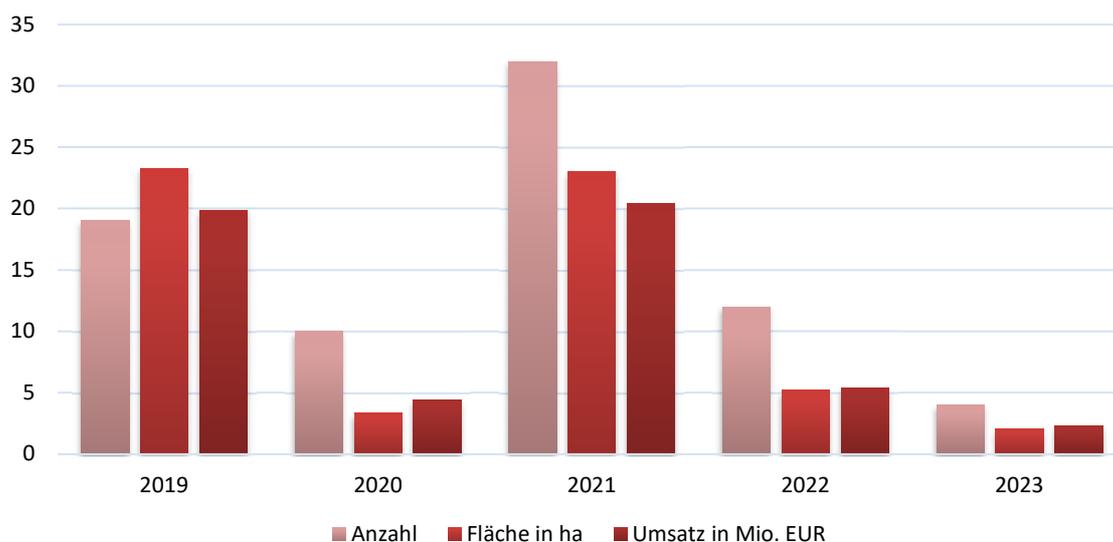
### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2019**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
2019	19	23,26	19,86
2020	10	3,36	4,41
2021	32	23,00	20,42
2022	12	5,19	5,39
<b>2023</b>	<b>4</b>	<b>2,09</b>	<b>2,31</b>

**Anzahl, Umsatz und Fläche der Kauffälle seit 2019**



### 3.2.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (nur Ackerland)

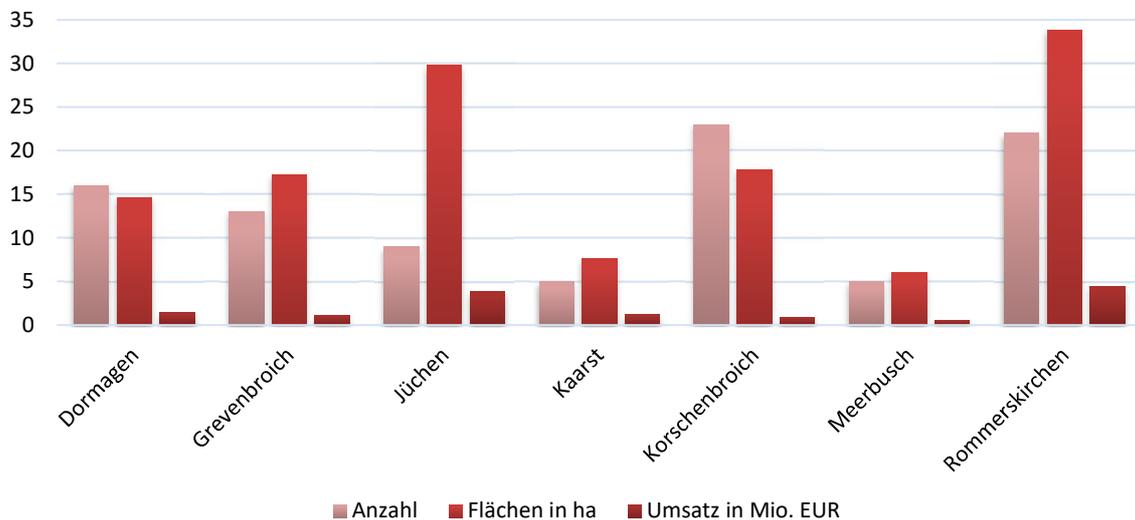
„Flächen der Landwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, landwirtschaftlich nutzbar sind“ (§ 3 Abs.1 ImmoWertV).

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

**Anzahl, Flächen, Umsatz und durchschnittliche Ackerzahl der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden**

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro	Ackerzahl Ø
Dormagen	16	14,65	1,49	54
Grevenbroich	13	17,30	1,15	81
Jüchen	9	29,76	3,89	85
Kaarst	5	7,61	1,20	67
Korschenbroich	23	17,83	0,93	71
Meerbusch	5	6,01	0,56	65
Rommerskirchen	22	33,86	4,42	86

**Anzahl, Flächen, Umsatz und durchschnittliche Ackerzahl der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden**



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

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

### 3.2.5 Werdendes Bauland - Bauerwartungsland und Rohbauland

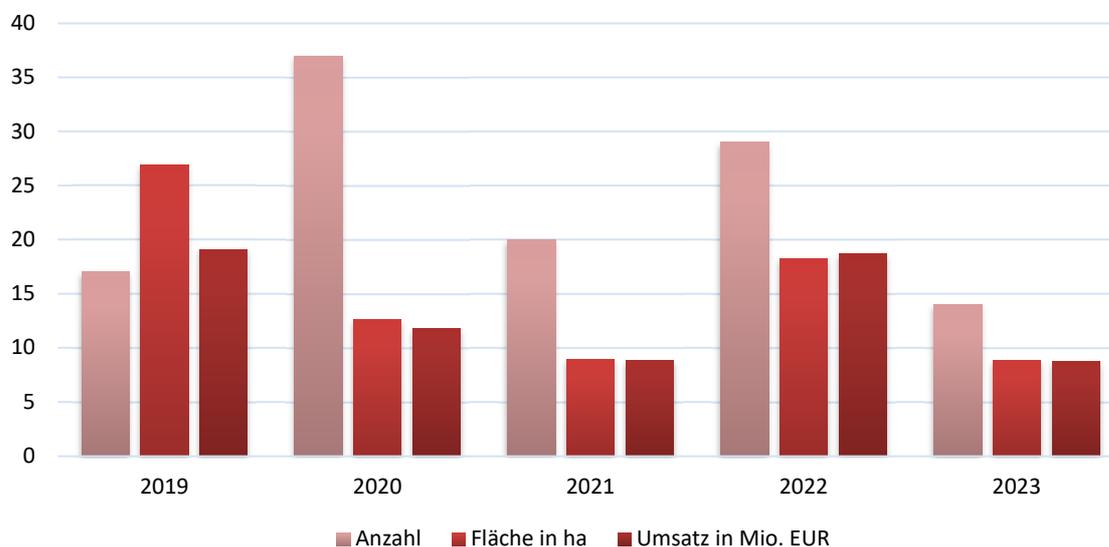
Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung begründet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

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

**Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2019**

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
2019	17	26,92	19,08
2020	37	12,65	11,79
2021	20	8,97	8,87
2022	29	18,25	18,69
<b>2023</b>	<b>14</b>	<b>8,88</b>	<b>8,73</b>

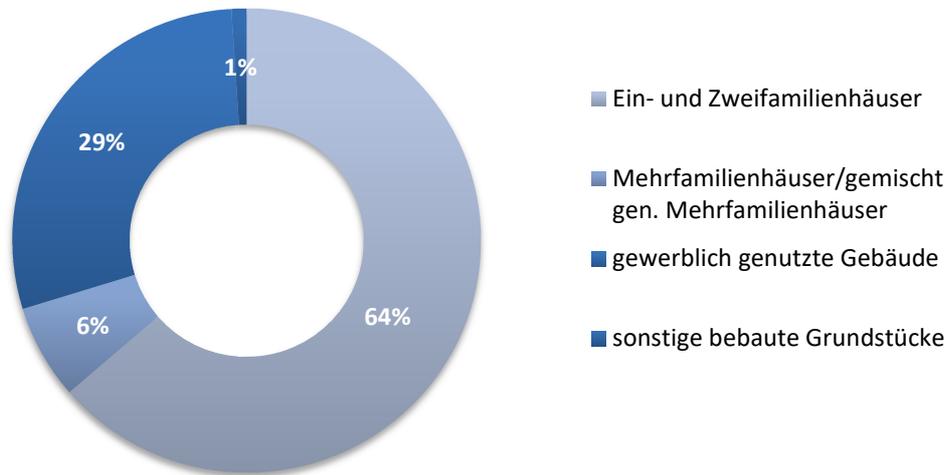
**Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2019**



### 3.3 Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2023 wechselten bei insgesamt **2119** Kaufverträgen **1117** bebaute Grundstücke den Eigentümer. Mit einem Geldumsatz von insgesamt **675,14** Mio. Euro haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt.

**Geldumsatz 2023 nach Gebäudearten**



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

Stadt / Gemeinde	Teilmarkt*	Anzahl	Flächen- und Geldumsatz	
			in ha	in Mio. Euro
Dormagen	Ein-/Zweifamilienhäuser	145	7,82	58,32
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	5	0,38	3,74
	Gewerblich genutztes Gebäude	8	3,77	17,30
	sonstige Gebäude	7	0,19	1,49
Grevenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	254	15,44	85,07
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	19	1,66	13,16
	Gewerblich genutztes Gebäude	8	3,31	14,12
	sonstige Gebäude	9	0,94	2,66
Jüchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	106	6,45	33,51
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	4	0,44	1,48
	Gewerblich genutztes Gebäude	3	1,19	2,69
	sonstige Gebäude	1	0,22	0,28
Kaarst	Ein-/Zweifamilienhäuser	124	6,28	59,49
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	4	0,29	2,62
	Gewerblich genutztes Gebäude	5	3,20	6,61
	sonstige Gebäude	5	0,09	0,43
Korschenbroich	Ein-/Zweifamilienhäuser	119	7,92	49,82
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	5	0,47	3,64
	Gewerblich genutztes Gebäude	4	1,09	2,66
	sonstige Gebäude	7	0,66	1,74
Meerbusch	Ein-/Zweifamilienhäuser	184	10,05	126,42
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	12	1,32	17,01
	Gewerblich genutztes Gebäude	8	27,98	147,95
	sonstige Gebäude	5	0,07	0,26
Rommerskirchen	Ein-/Zweifamilienhäuser	56	4,83	17,19
	Mehrfamilienhäuser / gem. genutztes Mehrfamilienhaus	5	2,49	2,76
	Gewerblich genutztes Gebäude	3	1,14	2,45
	sonstige Gebäude	2	0,12	0,27

\*ohne den Teilmarkt Erbbau- und Erbbaurechtsgrundstücke

### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 5932 Kauffälle über Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern zugesandt, die sich in folgende Wertabstufungen gliedern.

#### Anzahl Kauffälle nach Wertabstufungen seit 2019

<b>Euro</b>	2019	2020	2021	2022	2023
bis 100.000	69	45	29	22	<b>57</b>
100.001 bis 150.000	69	65	44	32	<b>33</b>
150.001 bis 200.000	122	82	89	43	<b>51</b>
200.001 bis 250.000	134	98	75	64	<b>59</b>
250.001 bis 380.000	452	406	313	251	<b>277</b>
über 380.000	497	625	670	648	<b>511</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1343</b>	<b>1321</b>	<b>1220</b>	<b>1060</b>	<b>988</b>

Für den Auswertzeitraum 2023 ist die Anzahl der Kauffälle und der jeweiligen Flächen- und Geldumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden des Zuständigkeitsbereichs für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser nachfolgend zusammengestellt.

#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden

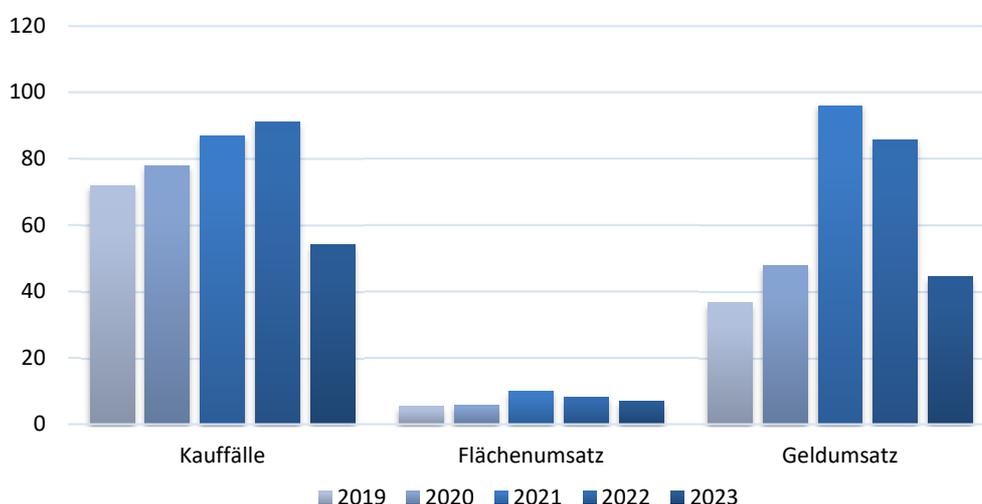
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
Dormagen	145	7,82	58,32
Grevenbroich	254	15,44	85,07
Jüchen	106	6,45	33,51
Kaarst	124	6,28	59,49
Korschenbroich	119	7,92	49,82
Meerbusch	184	10,05	126,42
Rommerskirchen	56	4,83	17,19
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>988</b>	<b>58,79</b>	<b>429,82</b>

### 3.3.2 Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser (incl. Wohn- und Geschäftshäuser)

#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2019

Jahr	Anzahl	Fläche	Umsatz
		in ha	in Mio. Euro
2019	72	5,32	36,70
2020	78	5,85	47,75
2021	87	9,96	96,00
2022	91	8,24	85,53
<b>2023</b>	<b>54</b>	<b>7,04</b>	<b>44,40</b>

#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle seit 2019



#### Anzahl, Fläche und Umsatz der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche	Umsatz
		in ha	in Mio. Euro
Dormagen	5	0,38	3,74
Grevenbroich	19	1,66	13,16
Jüchen	4	0,44	1,48
Kaarst	4	0,29	2,62
Korschenbroich	5	0,47	3,64
Meerbusch	12	1,32	17,01
Rommerskirchen	5	2,49	2,76

### 3.4 Wohnungseigentum

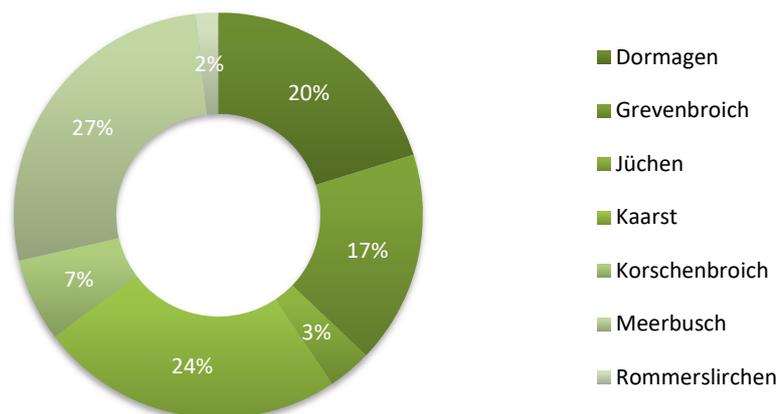
In den letzten 5 Jahren wurden dem Gutachterausschuss insgesamt 5155 Verträge über Wohnungs- und Teileigentum zugesandt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Verkäufe in Kaufpreisspannen unterteilt dargestellt.

**Anzahl der Kauffälle nach Wertabstufungen seit 2019**

<b>Euro</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
bis 50.000	88	73	66	81	<b>50</b>
50.001 – 100.000	163	112	118	81	<b>53</b>
100.001 – 150.000	224	197	169	147	<b>123</b>
150.001 – 200.000	199	159	172	146	<b>142</b>
200.001 – 250.000	160	114	174	138	<b>116</b>
250.001 – 380.000	179	212	296	189	<b>154</b>
über 380.000	169	218	241	146	<b>86</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.182</b>	<b>1.085</b>	<b>1.236</b>	<b>928</b>	<b>724</b>

Von der Gesamtanzahl der Kaufverträge entfallen nur ca. 7 % auf den Bereich Teileigentum. Die eingegangenen Verträge über Teileigentum verteilen sich auf 17 Verträge über gewerblich genutzte Räume wie Büros, Läden u. ä. und auf 36 Verträge über Tiefgarageneinstellplätze, Garagen und Stellplätze.

Die folgende Darstellung der für das Jahr 2023 vorliegenden 724 Kaufverträge unterteilt nach Stadt und Gemeinde.



## Anzahl und Umsatz der Kauffälle 2023 nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	146	30,84
Grevenbroich	123	22,63
Jüchen	25	4,95
Kaarst	175	42,48
Korschenbroich	48	12,06
Meerbusch	194	78,87
Rommerskirchen	13	3,58

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Im Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rhein-Kreis Neuss insgesamt 28 Kauffälle (inkl. Übertragungen) erfasst. Davon sind 23 Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser und 2 gewerblich genutzte Gebäude. Für den Teilmarkt der Erbbaurechtsbestellungen für Wohngrundstücke (individueller Wohnungsbau) im Rhein-Kreis Neuss konnte im Jahr 2023 nur 1 Fall registriert werden. Für den Teilmarkt Erbbaugrundstücke wurden 2 Verkäufe erfasst. Pauschalisiert ist der Teilmarkt der Erbbaurechte im Stadtgebiet Grevenbroich und Dormagen stärker vertreten als in den anderen Geschäftsbereichen.

#### Bebaute Erbbaurechte (insgesamt)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Fläche in ha	Umsatz in Mio. Euro
Dormagen	7	0,80	4,12
Grevenbroich	9	0,53	1,78
Jüchen	4	0,23	0,09
Kaarst	1	-*	-*
Korschenbroich	0	-	-
Meerbusch	2	*	-*
Rommerskirchen	3	0,18	0,52

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

**Bebaute Erbbaurechte**  
(individueller Wohnungsbau)

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
Dormagen	5	0,25	1,84
Grevenbroich	9	0,53	1,78
Jüchen	4	0,23	0,10
Kaarst	1	-*	-*
Korschenbroich	0	-	-
Meerbusch	2	-*	-*
Rommerskirchen	2	-*	-*

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

**Bebaute Erbbaurechte**  
(gewerblich genutztes Gebäude)

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
Dormagen	2	-*	-*

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

**Erbbaugrundstücke**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b> in ha	<b>Umsatz</b> in Mio. Euro
Dormagen	2	-*	-*

\* Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Angaben nicht veröffentlicht.

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

#### 4.1.1 Bodenrichtwerte für Ackerland

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

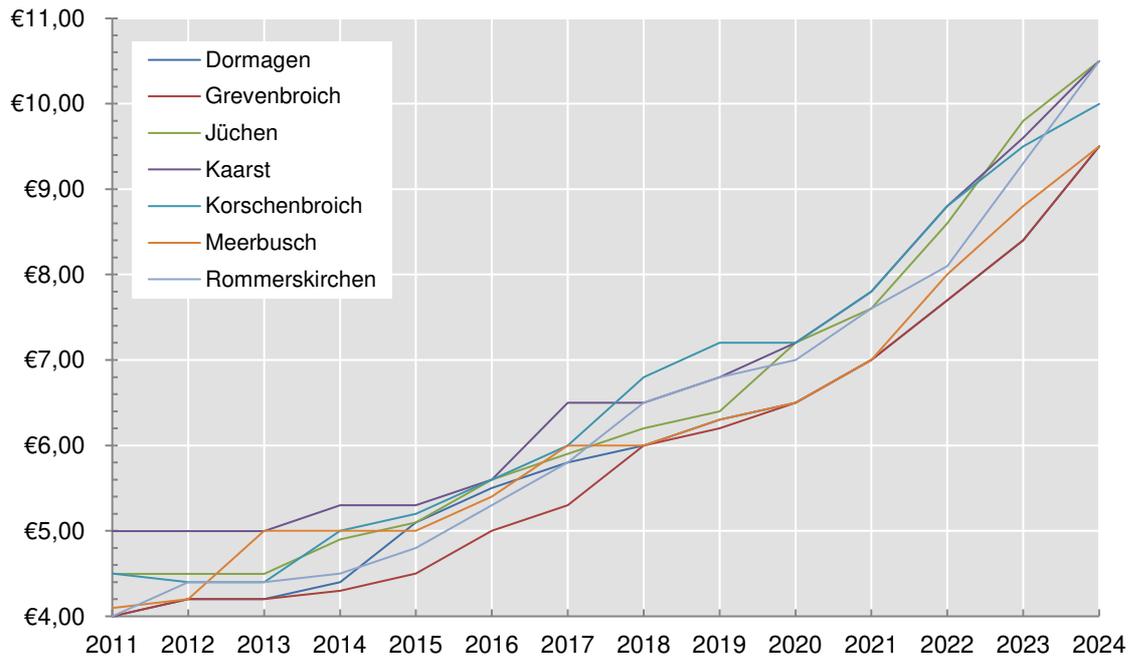
#### Bodenrichtwerte und Ackerzahl nach Städten und Gemeinden

Stadt / Gemeinde	BRW zum Stichtag 01.01.2024	Ackerzahl
	Euro je m <sup>2</sup> Gfl.	A
Dormagen	9,50	60
Grevenbroich	9,50	80
Jüchen	10,50	85
Kaarst	10,50	70
Korschenbroich	10,00	70
Meerbusch	9,50	60
Rommerskirchen	10,50	90

#### Bodenrichtwerte nach Städten und Gemeinden seit 2019

Stadt / Gemeinde	BRW Entwicklung nach Jahren						Differenz zum Vorjahr
	Euro je m <sup>2</sup> Gfl.						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	24/23
Dormagen	6,30	6,50	7,00	7,70	8,40	9,50	+13,1 %
Grevenbroich	6,20	6,50	7,00	7,70	8,40	9,50	+13,1 %
Jüchen	6,40	7,20	7,60	8,60	9,80	10,50	+7,1 %
Kaarst	6,80	7,20	7,80	8,80	9,60	10,50	+9,4 %
Korschenbroich	7,20	7,20	7,80	8,80	9,50	10,00	+ 5,3 %
Meerbusch	6,30	6,50	7,00	8,00	8,80	9,50	+ 8,0 %
Rommerskirchen	6,80	7,00	7,60	8,10	9,30	10,50	+12,9 %

### Bodenrichtwerte Ackerland Entwicklung 2011-2024



#### 4.1.2 Grünlandflächen

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

Bodenrichtwert ab einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup>: 6,50 Euro je m<sup>2</sup>

#### 4.1.3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

Bodenrichtwert für Wald- und Forstflächen ohne Aufwuchs: 1,00 Euro je m<sup>2</sup>

#### 4.1.4 Sonstige Flächen

##### Kleingärten:

Bei Kleingärten handelt es sich meist um Pachtflächen der Kommunen, organisiert nach Satzung des Kleingartenvereins in verkehrsgünstiger Lage, oft Ortsrandlage, gut mit dem PKW zu erreichen. Sie sind erschließungs-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabegesetz.

##### **Pachtflächen nach Städten und Gemeinde**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Euro je m<sup>2</sup></b>
Dormagen	19,-
Grevenbroich	19,-
Jüchen	21,-
Kaarst	21,-
Korschenbroich	20,-
Meerbusch	19,-
Rommerskirchen	21,-

##### Wasserflächen:

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

Wasserflächen: 0,50 Euro je m<sup>2</sup>

## 4.2 Bodenrichtwerte

### 4.2.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Bodenrichtwerte werden auf den Quadratmetergrundstückspreis bezogen. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenlos zur Verfügung.

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

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

### 4.2.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

Der Zugriff auf die Internetseite und Ausdrücke sind kostenfrei.

### 4.2.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte gem. § 37 (6) GrundWertVO NRW. Sie unterteilen sich in der jeweiligen Stadt / Gemeinde in gute, mittlere und einfache Lage. Die Werte sind in Euro / m<sup>2</sup> ausgewiesen und beziehen sich auf einen erschließungsfreien Zustand.

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

Die abgebildete Tabelle stellt die beschlossenen gebietstypischen Bodenrichtwerte dar.

#### Übersicht über die gebietstypischen Bodenrichtwerte seit 2020

<b>Dormagen</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	370	320	200
	Gewerbe	125	90	70
2021	Individueller Wohnungsbau	410	360	220
	Gewerbe	130	95	75
2022	Individueller Wohnungsbau	510	430	250
	Gewerbe	130	95	75
2023	Individueller Wohnungsbau	510	430	250
	Gewerbe	130	95	75
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>510</b>	<b>430</b>	<b>250</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>130</b>	<b>95</b>	<b>75</b>

<b>Grevenbroich</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	330	250	170
	Gewerbe	95	60	-
2021	Individueller Wohnungsbau	370	280	185
	Gewerbe	90	65	-
2022	Individueller Wohnungsbau	430	320	210
	Gewerbe	95	80	-
2023	Individueller Wohnungsbau	450	330	185
	Gewerbe	95	80	70
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>450</b>	<b>330</b>	<b>185</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>95</b>	<b>80</b>	<b>70</b>

<b>Jüchen</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	235	200	180
	Gewerbe	75	55	-
2021	Individueller Wohnungsbau	270	215	195
	Gewerbe	80	60	-
2022	Individueller Wohnungsbau	320	260	225
	Gewerbe	80	60	-
2023	Individueller Wohnungsbau	320	290	235
	Gewerbe	80	60	-
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>320</b>	<b>290</b>	<b>235</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>80</b>	<b>60</b>	<b>-</b>

<b>Kaarst</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	390	320	-
	Gewerbe	120	110	-
2021	Individueller Wohnungsbau	450	370	-
	Gewerbe	125	115	-
2022	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	125	115	-
2023	Individueller Wohnungsbau	550	440	-
	Gewerbe	135	115	-
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>550</b>	<b>440</b>	<b>-</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>135</b>	<b>115</b>	<b>-</b>

<b>Korschenbroich</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	350	290	230
	Gewerbe	85	80	-
2021	Individueller Wohnungsbau	400	330	260
	Gewerbe	90	85	-
2022	Individueller Wohnungsbau	480	410	310
	Gewerbe	90	85	-
2023	Individueller Wohnungsbau	470	410	310
	Gewerbe	90	85	-
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>470</b>	<b>410</b>	<b>310</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>-</b>

<b>Meerbusch</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	520	430	320
	Gewerbe	100	70	-
2021	Individueller Wohnungsbau	600	490	370
	Gewerbe	105	85	-
2022	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	105	75	-
2023	Individueller Wohnungsbau	750	600	440
	Gewerbe	115	75	-
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>750</b>	<b>600</b>	<b>440</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>115</b>	<b>75</b>	<b>-</b>

<b>Rommerskirchen</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Teilmarkt</b>	<b>Gute Lage</b>	<b>Mittlere Lage</b>	<b>Einfache Lage</b>
		Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>	Euro / m <sup>2</sup>
2020	Individueller Wohnungsbau	260	200	150
	Gewerbe	-	70	-
2021	Individueller Wohnungsbau	290	220	165
	Gewerbe	-	75	-
2022	Individueller Wohnungsbau	330	260	210
	Gewerbe	-	75	-
2023	Individueller Wohnungsbau	330	260	210
	Gewerbe	75	55	-
<b>2024</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>330</b>	<b>260</b>	<b>210</b>
	<b>Gewerbe</b>	<b>75</b>	<b>55</b>	<b>-</b>

#### 4.2.4 Umrechnungskoeffizienten

Seit dem Jahr 2011 gibt es im Geschäftsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss zonale Bodenrichtwerte, die sich auf eine durchschnittliche Bodenrichtwertgrundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup> (mit Ausnahme der exklusiven Wohnlage im Bereich Meerer Busch) beziehen.

Um den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis zu untersuchen, hat der Gutachterausschuss eine Auswertung von ca. 200 Kauffällen vorgenommen. Berücksichtigt wurden Kauffälle, die für eine individuelle Wohnhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsüblicher Grundstücksgröße bestimmt sind. Somit dürfen die Anpassungskoeffizienten auch nur für eben solche Grundstücke verwendet werden.

Abweichungen von dieser Bodenrichtwertgrundstücksgröße müssen durch Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist vorab zu prüfen, ob es sich um Grundstücke mit echter oder unechter Übergröße handelt. Grundstücke mit unechter Übergröße sind teilbar, können separat bebaut werden und sind somit als eigener Bauplatz zu bewerten.

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

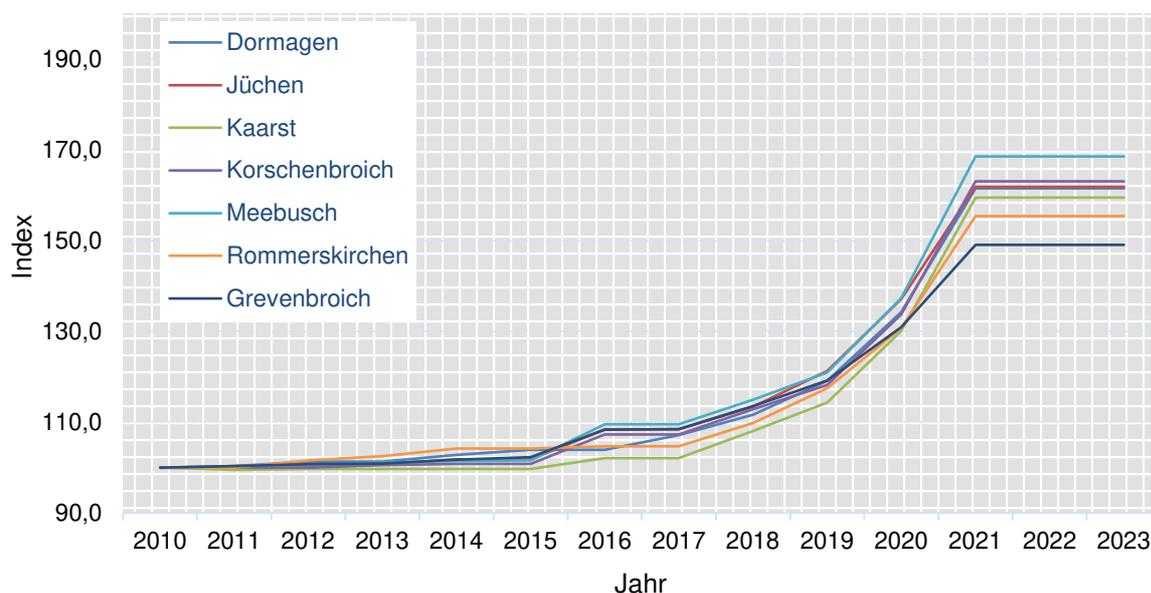
#### Abhängigkeiten des Bodenwertes von der Grundstücksgröße

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

#### 4.2.5 Indexreihen individueller Wohnungsbau

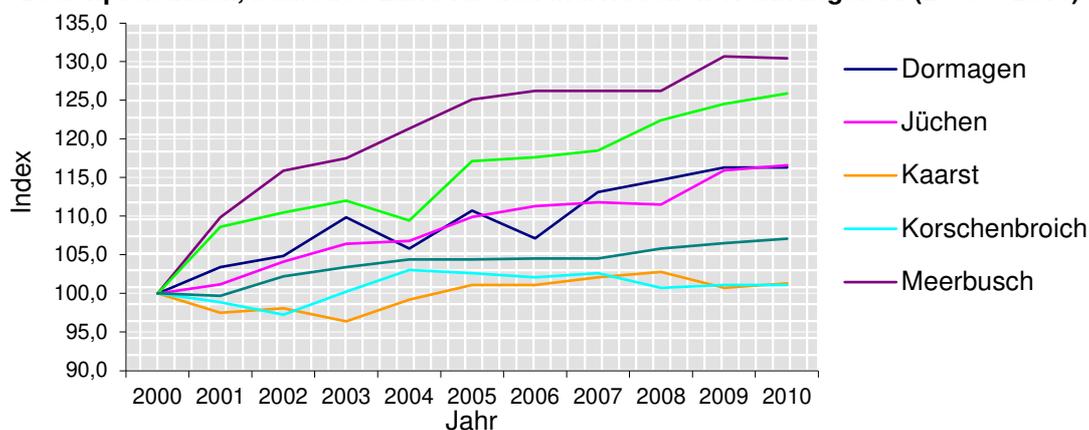
Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse kann durch Bodenpreisindexreihen verdeutlicht werden. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis des jeweiligen Preises zum Preisniveau eines Basisjahres mit der Indexzahl 100 an. Die nachfolgenden Bodenpreisindexreihen wurden für die Jahre 2010 bis 2023 aus den amtlich ermittelten zonalen Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau (baureifes Land) abgeleitet. Basisjahr ist das Jahr 2010 mit dem Index 100, auf Grundlage der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2011. Hinsichtlich der absoluten Höhe der Bodenwerte kann aus den Indexzahlen keine Aussage abgeleitet werden. Die Indexzahlen spiegeln jedoch die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung in den Städten und Gemeinden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses wider. In der graphischen Darstellung sind die Indexreihen der einzelnen Kommunen ersichtlich.

**Bodenpreisindex, baureifes Land für den individuellen Wohnungsbau (2010 – 2023)**



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

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



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2023 dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Anzahl.

Die Euro / m<sup>2</sup>-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie eventuell Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

#### Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

<b>Dormagen</b>					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl. m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	7	1.995	3.004 4.302	266	135
Reihenendhaus	8	2.067	2.995 4.013	431	111
Doppelhaushälfte	18	2.296	2.934 3.889	454	143
Freistehend	21	1.913	3.124 4.000	828	164

<b>Grevenbroich</b>					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl. m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	14	1.435	2.706 3.750	273	152
Reihenendhaus	10	1.596	2.795 3.524	469	118
Doppelhaushälfte	23	1.541	2.537 3.579	559	139
Freistehend	23	2.000	3.184 4.761	595	144

<b>Jüchen</b>					
<b>Objektart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Mittel</b>		<b>Ø Gfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Wfl.</b> m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	7	1.992	3.640	261	135
Reihenendhaus	6	1.473	3.402	549	129
Doppelhaushälfte	7	2.266	3.873	444	141
Freistehend	14	1.750	4.353	590	158

<b>Kaarst</b>					
<b>Objektart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Mittel</b>		<b>Ø Gfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Wfl.</b> m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	18	2.134	4.067	235	125
Reihenendhaus	7	1.942	4.117	381	134
Doppelhaushälfte	21	2.286	4.833	360	138
Freistehend	10	2.968	4.572	686	169

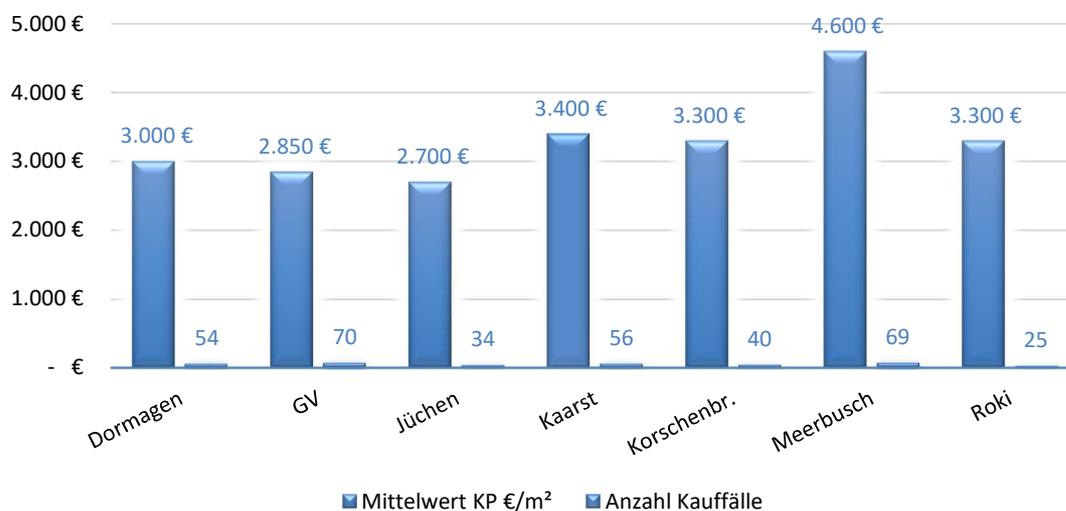
<b>Korschenbroich</b>					
<b>Objektart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø Mittel</b>		<b>Ø Gfl</b> m <sup>2</sup>	<b>Ø Wfl.</b> m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	3	1.917	3.673	314	112
Reihenendhaus	3	2.450	3.021	203	179
Doppelhaushälfte	16	1.808	4.591	419	123
Freistehend	18	2.551	4.883	586	148

Meerbusch					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl. m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	7	2.000	3.454 4.332	220	125
Reihenendhaus	15	3.107	4116 5.112	332	119
Doppelhaushälfte	27	4.000	4.847 6.131	422	135
Freistehend	20	3.620	4.754 6.421	688	178

Rommerskirchen					
Objektart	Anzahl	Ø Mittel		Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl. m <sup>2</sup>
		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
		Min	Max		
Reihenmittelhaus	3	2.077	2.546 3.127	450	126
Reihenendhaus	5	2.280	2.917 3.949	423	153
Doppelhaushälfte	4	2.357	3.107 3.866	340	125
Freistehend	13	1.674	2.959 3.962	567	132

Das folgende Diagramm stellt die Anzahl und den Mittelwert pro m<sup>2</sup> / Wfl. aller ausgewerteten Kauffälle für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertzeitraum 2023 dar.

### Durchschnittspreise Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser



## 5.1.2 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser nach Baujahresklassen

Anhand von zurückgesandten Fragebögen u. ä. konnte für 2023 in vielen Fällen der Gesamtkaufpreis in einen Preis je m<sup>2</sup> / Wfl. umgerechnet werden. Zu bemerken ist, dass in der Baujahresklasse ab 2015 der erhöhte energetische Zustand der Gebäude einen höheren Einfluss auf den Durchschnittswert hat.

<b>Reihenhaus / Reihenendhaus</b>					
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Baujahresklassen</b> in Euro je m <sup>2</sup> Wfl.				
	<b>bis 1949</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1994</b>	<b>1995 – 2015</b>	<b>ab 2016</b>
Dormagen	2.764	3.050	2.964	3.334	-
Grevenbroich	2.469	2.494	2.710	2.923	3.680
Jüchen	1.473	2.242	2.289	3.613	3.640
Kaarst	-	2.928	3.016	-	-
Korschenbroich	-	2.183	3.347	-	-
Meerbusch	2.000	3.596	4.049	4.215	-
Rommerskirchen	-	-	2754	-	-

<b>Doppelhaushälfte</b>					
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Baujahresklassen</b> in Euro je m <sup>2</sup> Wfl.				
	<b>bis 1949</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1994</b>	<b>1995 – 2015</b>	<b>ab 2016</b>
Dormagen	2.966	2.767	2.126	3.307	-
Grevenbroich	1.863	2.320	2.714	3.112	3.014
Jüchen	-	2.445	2.074	3.292	3.215
Kaarst	-	3.374	3.056	3.436	-
Korschenbroich	-	3.264	3.161	3.950	-
Meerbusch	3.656	3.868	4.399	6.131	-
Rommerskirchen	-	-	-	-	-

<b>Freistehendes Haus</b>					
<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Baujahresklassen</b> in Euro je m <sup>2</sup> Wfl.				
	<b>bis 1949</b>	<b>1950 – 1974</b>	<b>1975 – 1994</b>	<b>1995 – 2015</b>	<b>ab 2016</b>
Dormagen	3.382	2.774	3.636	5.044	-
Grevenbroich	1.730	2.722	3.189	-	4.409
Jüchen	2.158	2.433	2.903	3.447	2.805
Kaarst	-	3.865	4.511	-	-
Korschenbroich	2.294	3.422	3.549	3.786	4.616
Meerbusch	4.107	4.846	4.474	4.875	-
Rommerskirchen	2.000	2.924	-	-	-

<sup>1</sup> Durchschnittswerte ohne Villenlage „Meerer Busch“

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

### 5.1.3 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wfl. festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswert. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, bebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück. Das Lagemerkmal des jeweiligen Immobilienrichtwertgrundstücks wird durch die Position der Wertzahl visualisiert.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m<sup>2</sup> Wfl. angegeben und beinhalten Gebäude einschließlich Grund und Boden
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe (nicht auf Neubauten)
- beziehen sich auf Objekte mit Unterkellerung und einer Garage sowie ohne ein bestehendes Mietverhältnis
- beziehen sich auf ein sog. Normobjekt mit einer der Gebäudeart zugeordneten typische Wohnfläche und Grundstücksgröße, einer mittleren Ausstattung (Altbauten vor 1970 wurden zwischenzeitlich modernisiert), bei einem normalen baulichen Zustand
- sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gemäß § 34 BauGB (z.B. Hofstellen) anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen, ohne Einfluss signifikanter Immissionen

Darüber hinaus können weitere Merkmale bei der Wertfindung einen Einfluss haben, wie z.B. der Objektzustand, besondere Einbauten, ein Erbbaurecht, Wege- und Leitungsrechte, Baulasten, besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten u.a.m.

Der Immobilienrichtwert für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bildet das zonale typische Lageniveau einer Gemeinde ab und wird im Wesentlichen beeinflusst durch Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, und Grundstücksgröße. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 aus Kaufpreisen der letzten fünf Jahre lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Anpassungsfaktoren sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse aus 5 zurückliegenden Jahren mit über 2.200 Kauffällen für Ein-/Zweifamilienhäuser ermittelt und berücksichtigt. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden.

Der Gutachterausschuss hat 77 Immobilienrichtwertzonen für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Richtwerte werden in Euro / m<sup>2</sup> Wfl. angegeben mit Rundung auf 100 Euro.

Die Immobilienrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter [www.boris.brw.de](http://www.boris.brw.de) veröffentlicht.

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

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

### Screenshot Immobilien-Preis-Kalkulator (Grafik):

Ausgewähltes Produkt:

Immobilienrichtwerte

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen?](#)

Eigentumswohnungen Reihen- und Doppelhäuser Weitere Produ >

2023    

[Örtliche Fachinformationen anzeigen?](#)

Immobilienrichtwert **3900 €/m<sup>2</sup>**  
(Reihen- und Doppelhäuser)

Lage und Wert	
Gemeinde	Kaarst
Name	Büttgen
Immobilienrichtwertnummer	20004
Immobilienrichtwert	3900 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Immissionen	lagetypische

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

### Anpassungsfaktoren bei abweichender Gebäudeart

Richtwert- Gebäudeart	Objekt-Gebäudeart					
	RMH	REH*	DHH	EFH/ BGL**	VILLA	ZFH***
Reihenmittelhaus (RMH)	1,00	1,05	1,15	1,25		
Doppelhaushälfte (DHH)	0,90	0,95	1,00	1,10	1,50	
Freistehendes Einfamilienhaus (EFH)	0,80	0,85	0,90	1,00	1,40	0,90
Villa				0,70	1,00	

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

### Anpassungsfaktoren bei abweichendem Baujahr

Als Objekt-Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Richtwert- Baujahr	Objekt-Baujahr														
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950	1940	1930	
2015	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,88	0,85	0,83	0,81	0,77					
2010	1,07	1,04	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,86	0,84	0,80	0,76				
2005	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,89	0,87	0,83	0,79				
2000	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,92	0,89	0,85	0,82	0,79			
1995	1,18	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,92	0,88	0,84	0,82			
1990	1,22	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,90	0,87	0,84	0,82		
1985	1,25	1,21	1,16	1,13	1,09	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93	0,89	0,86	0,84		
1980	1,28	1,24	1,19	1,16	1,12	1,09	1,05	1,03	1,00	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	
1975		1,27	1,22	1,18	1,15	1,11	1,08	1,05	1,02	0,98	0,94	0,91	0,88	0,86	
1970			1,25	1,21	1,17	1,14	1,11	1,08	1,05	1,00	0,96	0,93	0,90	0,88	
1965				1,24	1,20	1,16	1,13	1,10	1,07	1,02	0,98	0,95	0,92	0,90	
1960					1,22	1,18	1,15	1,12	1,09	1,04	1,00	0,97	0,94	0,92	
1955						1,21	1,17	1,14	1,11	1,06	1,02	0,98	0,96	0,93	
1950							1,19	1,16	1,13	1,08	1,04	1,00	0,97	0,95	
1945								1,18	1,15	1,10	1,05	1,02	0,99	0,96	
1940									1,16	1,11	1,07	1,03	1,00	0,98	

### Anpassungsfaktoren bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

<b>sehr gut</b> (SW-RL Klasse 5)	bis 1,25
<b>einfach</b> (SW-RL Klasse 1)	bis 0,90

### Anpassungsfaktoren bei sonstigen Merkmalen

<b>vermietet</b>	0,90
<b>ohne Keller</b>	0,95
<b>sehr guter baulicher Zustand</b>	bis 1,10
<b>Immissionen</b>	bis 0,90

### Anpassungsfaktoren bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

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

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

<b>klein</b>	bis 1,10
<b>groß</b>	0,95
<b>sehr groß</b>	bis 0,80

## Berechnungsbeispiel

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

#### 5.1.4 Indexreihen für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

##### - Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2015	100,0
2016	109,2
2017	118,0
2018	130,4
2019	140,8
2020	157,0
2021	182,3
2022	197,2
<b>2023</b>	<b>182,2</b>

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

### 5.1.5 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) BauGB hat der Gutachterausschuss zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Die Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren findet sich in § 12 ImmoWertV. Im Folgenden sind die Angaben zum Modell und die Ergebnisse zu finden. Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.1.

Für die Jahre 2021 bis 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss 377 Kauffälle für Ein- und Zweifamilienhäuser statistisch ausgewertet und Sachwertfaktoren (SWF) nach der Rechenvorschrift

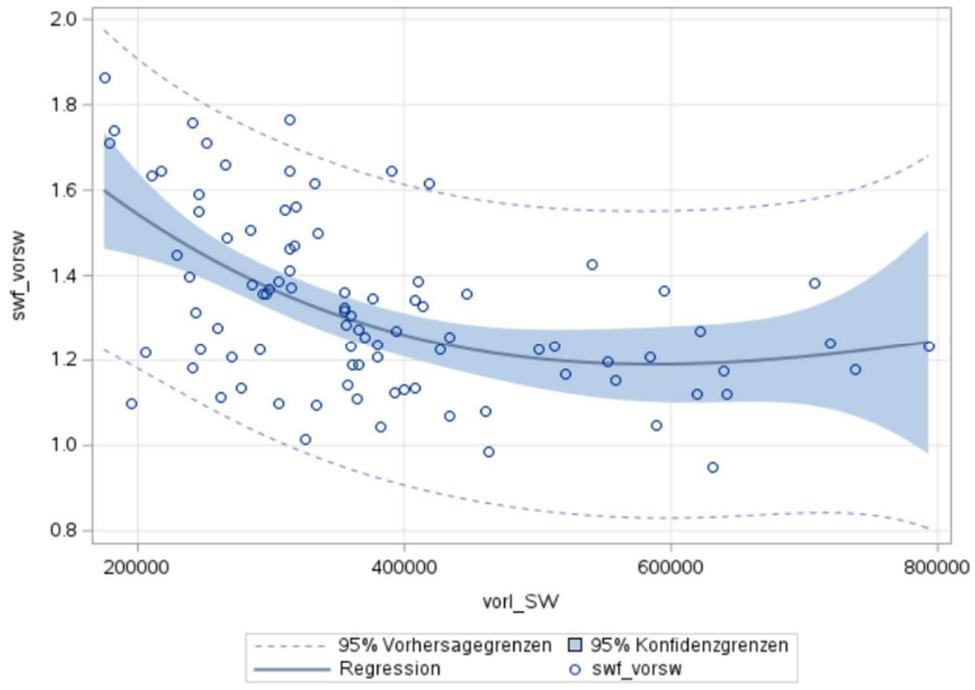
$$\text{SWF} = \text{Kaufpreis in €} / \text{vorläufiger Sachwert in €}$$

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

#### Statistische Angaben

Ausgewertete Kauffälle	377			
Bestimmtheitsmaß [r <sup>2</sup> ]	0,27			
	<b>Mittel</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Std.abw.</b>
vorläufiger Sachwert [€]	379.000	140.000	985.000	37%
Gfl. [m <sup>2</sup> ]	479	147	273	57%
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,39</b>	<b>0,54</b>	<b>2,37</b>	<b>23%</b>

Die folgende Regressionsanalyse lässt erkennen, dass neben der Funktion des vorläufigen Sachwerts, als Haupteffekt auf den Sachwertfaktor, auch das Bodenwertniveau und das Vertragsjahr einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben. Unterschiede in der Gebäudeart konnten dagegen nicht festgestellt werden.



Die zum 01.01.2024 veröffentlichte Tabelle der Sachwertfaktoren beziehen sich nur auf die im Jahr 2023, ausgewerteten 91 Kauffälle.

**Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser**  
in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau  
in Euro / m<sup>2</sup>

Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwertniveau in Euro / m <sup>2</sup>						
	200	350	400	450	500	600	700
175.000	1,39	1,47	1,51				
200.000	1,34	1,42	1,46	1,50			
225.000	1,30	1,37	1,41	1,45	1,49		
250.000	1,26	1,33	1,37	1,41	1,45		
275.000	1,22	1,29	1,33	1,37	1,41		
300.000	1,19	1,26	1,30	1,33	1,37	1,43	
325.000	1,16	1,23	1,27	1,30	1,34	1,40	
350.000	1,14	1,20	1,24	1,27	1,31	1,37	
375.000	1,12	1,18	1,21	1,25	1,28	1,34	1,40
400.000	1,10	1,16	1,19	1,23	1,26	1,32	1,37
425.000		1,15	1,18	1,21	1,25	1,30	1,36
450.000		1,13	1,16	1,20	1,23	1,29	1,34
475.000		1,12	1,15	1,19	1,22	1,27	1,33
500.000			1,14	1,18	1,21	1,26	1,31
550.000			1,13	1,17	1,20	1,25	1,30
600.000				1,16	1,19	1,25	1,30
650.000					1,19	1,25	1,30
700.000					1,19	1,25	1,30

*Zwischen den Tabellenwerten kann interpoliert werden*

**Hinweis:**

Die Sachwertfaktoren können nur jedoch nur angewandt werden, wenn die in den Anlagen in Kapitel 7.1 angegebenen Modellparameter beachtet werden. Das Modell kann nicht alle in der Praxis auftretenden Fallgestaltungen beschreiben und erfassen. Im Einzelfall sind die Ergebnisse sachverständig zu interpretieren.

### 5.1.6 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

Die folgenden Daten geben das durchschnittliche Liegenschaftszinssatzniveau für den jeweiligen Teilmarkt im Rhein-Kreis Neuss wieder.

Objektart	Ø Liegenschaftszinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2020	Stichtag 01.01.2021	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag <b>01.01.2024</b>
Einfamilienhäuser, (vermietete Objekte)	2,00 – 3,50	1,50 – 3,50	1,50	2,00	<b>2,00</b>
Zweifamilienhäuser, (vermietete Objekte)	-	-	2,50	2,50	<b>2,50</b>

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

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Durchschnittspreise

Die folgende Tabelle stellt den Mittel-, Maximum- und Minimum-Wert pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche aller ausgewerteten Kauffälle für **Mehrfamilienhäuser** und **Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %** im Auswertzeitraum **2019 bis 2023** dar. Sie enthält außerdem die durchschnittliche Wohnfläche sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße und Anzahl.

Die Euro/m<sup>2</sup>-Werte beinhalten Garagen oder Stellplätze. Bei den Grundstücksflächen sind das Hausgrundstück, die gegebenenfalls getrennt liegenden Garagen- und Stellplatzgrundstücke sowie eventuell Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

#### Mehrfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 50 % gewerblicher Nutzung

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Mittel Euro je m <sup>2</sup> Wfl.		Ø Gfl. in m <sup>2</sup>	Ø Wfl. in m <sup>2</sup>
		Min	Max		
Dormagen	20	2.117		1515	627
		1.122	3.772		
Grevenbroich	40	1.768		1051	428
		814	4.333		
Jüchen	8	1692		604	319
		673	2.640		
Kaarst	13	2.009		1241	607
		1.364	2.577		
Korschenbroich	20	1.733		915	345
		891	4.144		
Meerbusch	25	2.516		850	506
		1.107	4.442		
Rommerskirchen	6	1.431		737	360
		1.290	1.619		
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>2.046</b>		<b>1040</b>	<b>499</b>
		<b>673</b>	<b>4.442</b>		

## 5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

Für die Untersuchung der Liegenschaftszinssätze wurden auswertbare Verkaufsfälle der Jahre 2022 und 2023 herangezogen. Das Ergebnis ist in folgender Tabelle dargestellt.

Objektart	Ø Liegenschaftszinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2020	Stichtag 01.01.2021	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2024
3-Familienwohnhäuser	3,00 – 4,00	2,50 – 4,00	3,00	3,00	<b>3,00</b>
Mehrfamilienwohnhäuser ohne gewerblichen Anteil	3,00 – 4,50	2,50 – 4,00	3,25	3,50	<b>3,50</b>
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblichen Anteil bis zu 50%	4,50 – 6,00	4,00 – 6,00	3,50	4,25	<b>4,25</b>
Büro + Handel	6,00 – 8,00	6,00 – 8,00	5,50	5,50	<b>5,50</b>
Gewerbe*				6,50	<b>6,50</b>

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

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

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Seit 1993 werden die Verträge über den Verkauf von Wohnungseigentum ausgewertet. Alle Werte sind bereinigte Kaufpreise, also ohne Anteile für Kfz- Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz.

Die Durchschnittspreise in Euro/m<sup>2</sup> Wfl. für das Jahr 2023 getrennt nach Erstverkauf und Weiterverkauf - stellen sich wie folgt dar:

#### Erstverkäufe\* in Euro je m<sup>2</sup> Wfl.

Stadt / Gemeinde	Wohnflächenklasse			
	30 - 60 m <sup>2</sup>	61 - 90 m <sup>2</sup>	91 - 120 m <sup>2</sup>	121 - 150 m <sup>2</sup>
Kaarst	/	4.869	4.888	5.466

\* In Dormagen, Grevenbroich, Jüchen, Korschenbroich, Meerbusch u. Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge von Erstverkäufen vor.

#### Weiterverkäufe in Dormagen

Baujahresklassen	Durchschnittspreis*			Anzahl
	Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969 <sup>1</sup>	2.350	3.160	1.860	22
1970 – 1979 <sup>1</sup>	2.440	3.490	1.430	19
1980 – 1989	2.640	3.330	2.100	14
1990 – 1999	2.780	3.440	2.320	16
2000 – 2009	3.270	4.130	2.630	9
ab 2010	3.280	3.690	2.840	5

\* ohne Kauffälle in Dormagen – „Flussviertel“

#### Weiterverkäufe in Grevenbroich

Baujahresklassen	Durchschnittspreis			Anzahl
	Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	1.810	2.470	1.470	20
1970 – 1979	1.820	2.980	1.050	26
1980 – 1989	2.480	3.230	2.040	7
1990 – 1999	2.460	3.850	1.810	25
2000 – 2009	2.950	3.740	2.090	7
ab 2010	3.040	3.700	2.310	7

### Weiterverkäufe in Jüchen

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	-	-	-	-
1970 – 1979	1.930	2.550	1.150	7
1980 – 1989	1.720	2.300	1.370	3
1990 – 1999	-	-	-	-
2000 – 2009	-	-	-	-
ab 2010	-	-	-	-

### Weiterverkäufe in Kaarst

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.370	3.640	1.610	17
1970 – 1979	2.400	3.890	1.450	48
1980 – 1989	2.830	3.410	2.140	10
1990 – 1999	3.110	4.130	2.400	34
2000 – 2009	3.520	4.190	2.840	10
ab 2010	4.310	4.910	3.940	5

### Weiterverkäufe in Korschenbroich

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.140	2.590	1.890	3
1970 – 1979	2.620	3.880	1.820	7
1980 – 1989	2.630	3.080	2.050	3
1990 – 1999	2.960	3.680	2.410	12
2000 – 2009	-	-	-	-
ab 2010	-	-	-	-

### Weiterverkäufe in Meerbusch

Baujahresklassen	Durchschnittspreis Euro je m <sup>2</sup> Wfl.			Anzahl
	Mittel	Max	Min	
1960 – 1969	2.930	4.540	2.080	35
1970 – 1979	2.910	4.910	1.880	42
1980 – 1989	3.280	4.880	2.040	18
1990 – 1999	3.320	4.680	2.430	26
2000 – 2009	4.160	4.840	3.920	5
ab 2010	5.500	6.230	4.900	5

In Rommerskirchen lagen keine auswertbaren Kaufverträge von Weiterverkäufen vor.

## 6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und sind zunächst nur Orientierungswerte. Erst wenn in einem Gutachten eines Sachverständigen oder des Gutachterausschusses sachverständige Einschätzungen vorgenommen werden, können die Immobilienrichtwerte die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung. Die typische Lage der Wohnung wird durch die Position des Richtwertes auf der Karte dargestellt.

Die Immobilienrichtwerte (IRW)

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben (gerundet auf 50 Euro/m<sup>2</sup>) und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- beziehen sich überwiegend auf Weiterverkäufe, bei Zonen mit Baujahr > 2014 auch auf Neubauten,
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 BauGB und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zu verwenden
- beziehen sich auf ein sog. fiktives Normobjekt (Wohnung ohne Garage) mit folgenden Merkmalen:
  - *Mehrfamilienhaus in einer Anlage von 13 bis 65 Eigentumswohnungen,*
  - *Wohnungsgröße 81 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Balkon zu 50 % der Wohnfläche),*
  - *Lage der Wohnung im 1.-2. Obergeschoss,*
  - *Baujahr typische mittlere Ausstattung (Altbauten wurden zwischenzeitlich modernisiert),*
  - *Eigennutz (ohne ein Mietverhältnis),*
  - *in mittlerer Lage der IRW-Zone gelegen,*
  - *ohne Immissionen.*

Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von denen des Immobilienrichtwertes können mit Hilfe der veröffentlichten Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig modellkonform angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss hat als Basis für die Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 Kaufpreise der Jahre 2019 bis 2023 mit Hilfe mathematisch-statistischer Methoden ausgewertet. Hieraus wurden Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten abgeleitet, die in der Anwendung an Kaufpreise in einer IRW-Zone, unter Beachtung eines Nachbarschaftsvergleiches der Mittelwerte, zum Immobilienrichtwert führten.

Die wesentlichen Effekte auf den Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche waren neben den Lageunterschieden und dem Zeiteinfluss die Merkmale Alter der Wohnung, Wohnfläche, Anzahl der Wohnungen in der Eigentumsanlage sowie die Vermietungssituation. Diese Merkmale sind zur automatisierten Anpassung im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt. Weitere Anpassungen können sachverständig mit Hilfe der darüber hinaus veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 40 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Richtwerte werden in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben, wobei die Rundung auf 50 € erfolgt ist.

## Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Objektmerkmalen

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

### Bei abweichendem Baujahr

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

Richtwert-Baujahr	Objekt-Baujahr											
	2020	2015	2010	2005	2000	1995	1990	1985	1980	1970	1960	1950
2015	1,10	1,00	0,91	0,84	0,77	0,72	0,67	0,64	0,61			
2010	1,20	1,09	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,70	0,67	0,64		
2005	1,31	1,19	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	0,73	0,70	0,71	
2000	1,42	1,29	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	0,79	0,76	0,77	0,83
1995	1,63	1,39	1,27	1,17	1,08	1,00	0,94	0,89	0,85	0,82	0,83	0,90
1990		1,49	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,95	0,91	0,87	0,89	0,96
1985		1,57	1,44	1,32	1,22	1,13	1,06	1,00	0,96	0,92	0,94	1,01
1980		1,64	1,50	1,38	1,27	1,18	1,10	1,04	1,00	0,96	0,98	1,06
1975			1,54	1,41	1,30	1,21	1,13	1,07	1,03	0,99	1,01	1,09
1970				1,43	1,32	1,23	1,15	1,09	1,04	1,00	1,02	1,10
1965					1,32	1,22	1,15	1,08	1,04	1,00	1,02	1,10
1960						1,20	1,13	1,07	1,02	0,98	1,00	1,08

### Bei Unterschieden in der Wohnfläche

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

bis 40 m <sup>2</sup>	0,95
41 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,00
81 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	1,00
über 120 m <sup>2</sup>	bis 0,95

### Bei abweichender Anzahl der Eigentumswohnungen (WE) in der Anlage

Wohnungen in einer Anlage < 3 wurden nicht untersucht.

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

### Bei abweichender Ausstattung

Dem Normobjekt der Baujahre bis 1995 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 2,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Dem Normobjekt der Baujahre ab 1996 ist eine durchschnittliche Ausstattungsklasse von 3,5 (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) zugeordnet. Abweichungen können wie folgt sachverständig berücksichtigt werden:

<b>stark gehoben</b> (SW-RL Klasse 5)	bis 1,15
<b>einfach</b> (SW-RL Klasse 1)	bis 0,75

### Bei Unterschieden in der Geschosslage

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

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

### Bei sonstigen Merkmalen

<b>vermietet</b>	<b>0,95</b>
------------------	-------------

Berechnungshinweise:

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

### Berechnungsbeispiel

Immobilienrichtwert Anwendung			
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient (UK) (Prozent in Faktor umwandeln)
Immobilienrichtwert	<b>3.500 €/m<sup>2</sup></b>		
Wohnfläche m <sup>2</sup>		<b>60</b>	
Baujahr	1970	<b>1980</b>	1,04
Wohnflächengruppe	81 m <sup>2</sup> bis 120 m <sup>2</sup>	<b>41 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup></b>	1,00
Anzahl der WE (Anlage)	13 bis 65 WE	<b>über 65 WE</b>	0,90
Vermietet	nein	<b>ja</b>	0,95
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von:			0,89
angepasster Immobilienrichtwert:	3.500 €/m <sup>2</sup>	x <b>0,89</b>	<b>3.115 €/m<sup>2</sup></b>
vorläufiger Vergleichswert:	3.115 €/m <sup>2</sup>	x <b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>186.900 €</b>

## Indexreihen

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

Die nachfolgende tabellarische Darstellung der Indexreihe des Wohnungseigentums über den gesamten Geschäftsbereich bezieht sich auf das Jahr **2017 = 100**.

### - Preisindex -

Jahrgang	Indexzahl
2017	100,0
2018	108,2
2019	116,5
2020	133,3
2021	147,2
2022	168,4
<b>2023</b>	<b>162,0</b>

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

### 6.1.3 Wohnungseigentumsanlagen

Die Durchschnittswerte EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Verkäufe in **größeren Wohnanlagen** aus den Jahren 2019 bis 2023 wurden über eine Indexreihe an das heutige Preisniveau angepasst und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt. Garagen, Stellplätze, etc. sind in den Werten nicht enthalten und gegebenenfalls separat zu berücksichtigen. Die Durchschnittswerte für Wohnungseigentum in großen Wohnanlagen dienen als Einschätzung für den Wert einer Wohnung und können ein Verkehrswertgutachten nicht ersetzen. In jedem Fall sind die Ergebnisse sachverständig zu prüfen!

<b>Korschenbroich</b>						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Auf den Kempen 2-14, Eschenweg 8,9	1983	113	9	2040	1230	2610
Oststraße 16-28	1972	60	13	2300	1650	2840

<b>Meerbusch</b>						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Auf der Scholle 2-13	1970	164	22	2350	1450	3220
Brühler Weg 4, Dorfstr. 24-32	1983	91	11	2890	2230	4100
Brühler Weg 60-74	1965	56	14	3120	1420	4050
Kantstr. 23-27	1976	149	31	2820	1140	4410
Kantstr. 29-35	1969	123	17	2830	1250	3680
Marienburger Str. 1	1972	40	12	2340	1810	3090
Max-Ernst-Str. 17-31	1995	111	16	3140	2230	4440
Mühlenfeld 2-6, Willicher Str. 41-49	1969	82	12	2910	2210	3710
Von-Bodelschwingh- Str. 4, 4 a-f, Anton-Holtz-Str. 28-30	2001	106	8	3860	3260	4840

<b>Dormagen</b>						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten Anzahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
In der Au 23-33, 49, Geranienweg 26, 46, Walhovener Str. 51-53	1994	159	35	2.990	1.680	3.700
Liebermannstr. 1-11, Zonser Str. 54-78	1966	144	26	1.950	1.020	2.930
Mainstr. 1-15, 2-8, Wiedstr. 3-5	1967	120	14	2.090	1.150	2.850
Nahestr. 1-15, Siegstr. 1-7	1970	112	17	1.440	690	2.570
Neckarstr. 8-20, Wie- dstr.14, Mainstr. 10-24	1970	222	30	1.420	560	2.860
Nievenheimer Str. 23-29, Rilkestr. 1-12, Eichen- dorffstr. 26-38, Theodor- Fontane-Str. 14-24	1968	188	14	2.500	2.060	3.320
Pletschbachstr. 19-48	1968	208	30	2.310	1.580	3.150
Siegstr. 2-24, Neckarstr. 1-13	1969	118	36	1.200	650	2.600
Teuschstr. 1-3	1973	48	15	2.140	1.530	2.900
Unter den Hecken 78-90	2002	86	11	3.280	2.490	3.950

<b>Grevenbroich</b>						
Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten An- zahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m² Wfl.		
				Mittel	Min	Max
An der Sud 1-19, 23-29	1965	152	21	2.040	1.500	2.890
Eichenweg 1-7, 2-8	1974	68	19	1.520	950	2.070
Im Buschfeld 11-19, 50	1969	74	23	1.850	1.040	3.000
Stralsunder Str. 30-40	1966	132	13	1.450	740	2.500
Wilhelmitenstr. 11, Ostwall	1992	40	23	2.190	1.240	2.900

**Kaarst**

Adresse	Baujahr	Wohn- einheiten An- zahl	Anzahl	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> Wfl.		
				Mittel	Min	Max
Alte Heerstr. 16-22	1996	78	10	3.090	2.400	3.730
Am Hoverkamp 121-129	1973	119	23	2.330	1.090	3.000
Broicherdorfstr. 79-87, Sperberstr. 5-9	1973	200	30	2.380	1.400	3.580
Eichendorfstr. 56-60	1973	101	18	1.980	1.260	2.670
Erftr. 15-21	1984	45	8	3.340	2.710	3.910
Flachsbleiche 64-68	1970	24	8	2.270	1.070	3.500
Flachsbleiche 70-72;	1968	104	28	2.380	1.410	3.650
Gemsenstr. 35-37	1968	76	10	2.220	1.620	3.290
Glehner Str. 40 - 54	1995	91	14	3.310	2.570	4.010
Hasenweg 1-19; 2-4	1969	96	16	2.520	1.300	3.480
Heinrich-Lübke-Str. 20- 28	1971	36	11	2.930	2.080	2.840
Moselstr. 1-7,15; 10-12	1982	117	12	2.870	1.700	3.990
Platanenstr. 19-25	1974	36	18	2.100	1.230	3.050
Platanenstr. 40-42; Kö- nigstr. 1-3	1973	144	18	2.030	1.290	2.600
Tilsiter Weg 1-3; 11-17	1967	128	13	2.260	1.470	2.900
Rheinstr. 24-50	1975	167	8	2.800	1.630	3.440
Robert-Koch-Str. 11-29	1972	113	17	2.600	1.460	3.570
Roseggerstr. 1-9	1971	47	6	2.530	2.060	3.160
Roseggerstr. 14-20	1971	48	13	2.510	1.550	3.320
Windvogt 29-41	1992	103	13	2.870	2.100	3.520

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 7.3.

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

Objektart	Ø Liegenschaftszinssatz in %				
	Stichtag 01.01.2020	Stichtag 01.01.2021	Stichtag 01.01.2022	Stichtag 01.01.2023	Stichtag 01.01.2024
	Wohnungseigentum (vermietet)	2,50 – 4,00	2,00 – 4,00	3,00	2,50

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

## 6.2 Teileigentum

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

### Durchschnittswerte 2023

in Euro je Anzahl

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

### Durchschnittswerte 2022

in Euro je Anzahl

Vertragsart	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	24.000	7.000	26.000	12.500
Wiederverkauf	15.000	4.000	13.000	7.000

### Durchschnittswerte 2021

in Euro je Anzahl

Vertragsart	Garagen	Stellplätze	Tiefgaragen	Carport
Erstverkauf	25.000	8.000	30.000	12.500
Wiederverkauf	12.500	4.800	13.000	8.000

## 7 Modellbeschreibungen

### 7.1 Modellparameter Sachwertfaktoren

In der Wertermittlungspraxis wird der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Eine persönliche oder zweckgebundene Eigennutzung steht im Vordergrund.

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

#### **Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser:**

Das von der AGVGA.NRW erarbeitete Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW sowie die Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA Modellen zur Ableitung der Sachwertfaktoren können im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de>, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW, „Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021“ eingesehen und heruntergeladen werden.

Folgende Ansätze wurden für die Ermittlung angewendet:

- Bezugsmaßstab ist die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer; veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser von 1,05
- Gesamtnutzungsdauer beträgt entsprechend der ImmoWertV 2021 80 Jahre
- Lineare Alterswertminderung
- Verlängerte RND wegen Modernisierung entsprechend der ImmoWertV 2021
- Pauschalierter prozentualer Ansatz für die baulichen Außenanlagen im Durchschnitt von 5 % bis max. 7 %
- Pauschalierter prozentualer Ansatz für die, in der BGF nicht erfassten Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen
- Regionalfaktor 1,0
- Der Bodenwert wird ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße in diesem Marktbericht berechnet
- Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wie eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden sowie selbstständig verwertbare Grundstücksteile finden Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung und sind deshalb im Sachwertverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

## 7.2 Modellparameter Liegenschaftszinssätze

Als Liegenschaftszinssatz wird der Zinssatz bezeichnet, mit dem ein in Liegenschaften gebundenes Kapital marktüblich verzinst wird. Er ist damit ein Maß für die Rentabilität und wird auch als „Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren“ bezeichnet. Er ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Der Liegenschaftszins ist maßgeblich von der Gebäude- und Nutzungsart beeinflusst. In der Regel ist der Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser geringer als bei Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten; bei jüngeren Objekten vergleichsweise kleiner als bei älteren und in guten Lagen wird er geringer ausfallen als bei einfacheren Lagen.

### **Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen:**

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW sowie die Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 bei den AGVGA-Modellen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze können im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de>, Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW, „Handlungsempfehlungen zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021“ eingesehen und heruntergeladen werden.

Folgende Ansätze wurden für die Ermittlung angewendet:

- Bezugsmaßstab ist die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Berechnung des Rohertrags aus tatsächlich gezahlten Mieten, wenn diese marktüblich und langfristig erzielbar sind (vgl. örtliche Mietspiegel)
- Wirtschaftliche RND gemäß ImmoWertV 2021
- Die RND wird unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrad ermittelt; mind. jedoch 20 Jahre
- Bewirtschaftungskosten (BWK) entsprechend ImmoWertV 2021
- Der Bodenwert wird ausgehend vom Bodenrichtwert unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen nach der Tabelle „Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße“ bei abweichender Bodenrichtwertgrundstücksgröße in diesem Marktbericht berechnet
- Selbstständig verwertbare Grundstücksteile werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung abgesetzt.

## **9           Mieten und Pachten**

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

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

## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

<b>Vorsitzender</b>	Michael Fielenbach	ltd. Kreisvermessungsdirektor
<b>Stellvertretende Vorsitzende</b>	Dipl.-Ing. Wolfgang Kuttner M. Sc. Sebastian Biela	Regierungsvermessungsdirektor a. D. Städtischer Obervermessungsrat
<b>weitere Mitglieder</b>	Dipl.-Ing. Hans-Ludwig Dickers Dipl.-Ing. Hans-Gottfried Hambloch Marco Heuter M. Sc Benjamin Groß Dipl.-Ing. agr. Mathias Kluth Dipl.-Ing. Thomas Kolbe Holger Kottek Dipl.-Ing. Rainer Neuendorf Heinrich Ostendorf Dipl.-Ing Jürgen Paumen Dipl.-Ing. Jens Rökendt Dipl.-Wirtsch.-Ing. Meinolf Steinmann Dipl.-Ing. Dietmar Tebroke Dipl.-Ing. Ralf Wilden Monika Vetten-Junggeburth	ImmobilienSV (HypZert) ö.b.u.v. SV ImmobilienSV (HypZert) Städtischer Obervermessungsrat ö.b.u.v. SV  ImmobilienSV (HypZert) ö.b.u.v. SV Immobilienmakler ImmobilienSV (Alumni HypZert) Architekt und ö.b.u.v. SV ö.b.u.v. SV, ImmobilienSV (HypZert(F)) Architekt, ImmobilienSV PersCert Regierungsvermessungsdirektor ö.b.u.v. SV (IHK, HypZert(F))
<b>besondere Mitglieder</b>	Jochen Mikus Andrea Klonisch Simone Heusel	Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Grevenbroich Finanzamt Neuss

## 10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Postanschrift

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

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

### Geschäftsstellenleitung

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

### Mitarbeiter der Geschäftsstelle

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

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

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

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

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

# 11 Sonstiges

## 11.1 Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung

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

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

Tarifstelle	Gegenstand und Gebühr
<b>5.1</b>	<b>Gutachten</b> Die Gebühren für Gutachten gemäß der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und –entschädigungs-gesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.
<b>5.1.1</b>	<b>Grundaufwand</b> Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert (bei mehreren Wertermittlungsstichtagen der höchste Wert) des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:  a) Wert bis 1 Million Euro – 0,2 % vom Wert zzgl. 1.400 € b) Wert über 1 Million Euro bis 10 Millionen Euro – 0,1 % vom Wert zzgl. 2.400 € c) Wert über 10 Millionen bis 100 Millionen Euro – 0,03 % vom Wert zzgl. 9.400 €; es ist maximal ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen.
<b>5.1.2</b>	<b>Mehr- oder Minderaufwand</b> ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.
<b>5.1.2.1</b>	<b>Führen</b> a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen, b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbau-recht, Nießbrauch, Wohnungsrecht), c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten, d) weitere Wertermittlungsstichtage oder e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften  zu einem erhöhten Aufwand, ist für den <b>Mehraufwand</b> die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.
<b>5.1.2.2</b>	Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene <b>Minderaufwand</b> anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je <b>Gutachten maximal 50 Prozent</b> der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.
<b>5.1.3</b>	<b>Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses</b> Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2.
<b>5.1.4</b>	<b>Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens</b> , gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes Gebühr: keine,</li> <li>b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen Gebühr: keine,</li> <li>c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung Gebühr: 30 Euro.</li> </ul>
<b>5.2</b>	<p><b>Besondere Bodenrichtwerte</b> Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte gemäß § 196 Absatz 1 Satz 6 und 7 des Baugesetzbuchs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) in der Sitzung des Gutachterausschusses zur jährlichen Festlegung der Bodenrichtwerte Gebühr: keine,</li> <li>b) durch separate Antragsbearbeitung außerhalb dieser Sitzung Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7.</li> </ul>
<b>5.3</b>	<b>Dokumente und Daten</b>
<b>5.3.1</b>	Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren Gebühr: keine
<b>5.3.2</b>	Bereitstellung durch Personal
<b>5.3.2.1</b>	<p><b>Auskunft aus der Kaufpreissammlung</b>, je Antrag für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nicht anonymisierte Kauffälle Gebühr: 40 Euro Bearbeitungspauschale plus pauschal 100 Euro für den 1. Bis 50. Kauffall sowie 10 Euro für jeden weiteren Kauffall,</li> <li>b) anonymisierte Kauffälle Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7</li> <li>c) anonymisierte und nicht anonymisierte Kauffälle für Testzwecke oder wenn sie ausschließlich der Wissenschaft oder der Ausbildung dienen Gebühr: keine.</li> </ul>
<b>5.3.2.2</b>	<p><b>Sonstige Dokumente und Daten</b> Gebühr: Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7</p>
<b>§ 2 (7)</b>	Soweit eine <b>Zeitgebühr</b> anzuwenden ist, sind <b>25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde</b> zu erheben. Dabei ist von dem durchschnittlichen Zeitverbrauch des eingesetzten Personals auszugehen, der unter regelmäßigen Verhältnissen von einer entsprechend ausgebildeten Fachkraft für die beantragte Leistung benötigt wird.

*Nach dem Erlass des Ministeriums für Inneres und Justiz des Landes NRW vom 01.02.1999 (Az. III C 2-9210) sind die Wertermittlungstätigkeiten der Gutachterausschüsse i. S. d. § 193 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB und die weiteren Aufgaben i. S. v. § 5 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO) umsatzsteuerpflichtig.*

## 11.2 Einwohnerzahlen

Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinde im Zuständigkeitsbereich. Der Rhein-Kreis Neuss hat 452.496 Einwohner. Die Stadt Neuss hat 152.731 Einwohner. (Quelle: IT.NRW Stand 31.12.2021)

### Stadt Dormagen

64.533 Einwohner



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

### Stadt Grevenbroich

63.922 Einwohner



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

### Stadt Jüchen

23.911 Einwohner



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

### Stadt Kaarst

43.661 Einwohner



*Büttgen / Driesch / Holzbüttgen/Kaarst / Vorst*

### Stadt Korschenbroich

33.786 Einwohner



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

### Stadt Meerbusch

56.855 Einwohner



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

### Gemeinde Rommerskirchen

13.377 Einwohner



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

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

