



Grundstücksmarktbericht **2025** für die Stadt Neuss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Neuss

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

Geschäftsstelle

Markt 2
41460 Neuss
Telefon 02131 / 90 6211
E-Mail: gutachterausschuss@stadt.neuss.de
Internet: www.gars.nrw/neuss

Druck

Stadt Neuss

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 € je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN: 1610-5885

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1	Gutachterausschuss der Stadt Neuss	9
1.2	Zuständigkeitsbereich	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	13
3.1	Gesamtumsatz	15
3.2	Unbebaute Grundstücke	16
3.3	Bebaute Grundstücke	21
3.4	Wohnungseigentum	24
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	26
3.6	Sonstige	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Bodenrichtwerte	28
4.1.1	Definition	28
4.1.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	28
4.1.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	29
4.1.4	Umrechnungskoeffizienten	30
4.1.5	Indexreihen	31
4.1.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	33
4.2	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
4.2.1	Bauerwartungsland	34
4.2.2	Rohbauland	34
4.3	Sonstige unbebaute Grundstücke	34
4.3.1	Arrondierungsflächen	34
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1	Durchschnittspreise	36
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	38
5.1.3	Indexreihen	46
5.1.4	Sachwertfaktoren	47
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	59
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	60
5.2.1	Sachwertfaktoren	60
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	61
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	63
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	64
6.1	Wohnungseigentum	64
6.1.1	Durchschnittspreise	64
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	65
6.1.3	Indexreihen	71
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	73
6.2	Teileigentum	74

7	Erbbaurechte	75
8	Modellbeschreibungen	76
8.1	Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren	76
8.2	Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	77
9	Mieten und Pachten	78
10	Kontakte und Adressen	79
10.1	Geschäftsstelle	79
10.2	Benachbarte Gutachterausschüsse	79
11	Anlagen	80
11.1	Vergleich von Indexreihen	80
11.2	Entwicklung der Liegenschaftszinssätze	81

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

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

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
BauGB	Baugesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRW	Immobilienrichtwert
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten
R ²	Bestimmtheitsmaß
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
u.ä.	und ähnliches
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche
wGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

1.1 Gutachterausschuss der Stadt Neuss

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

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

Vorsitzender

M. Sc. Benjamin Groß, städtischer Obervermessungsrat

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Willy Helfenstein, Verm.-Ing.

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Michael Fielenbach, lt. Kreisvermessungsdirektor

M. Sc. Sonja Koppers, städtische Obervermessungsrätin

Ehrenamtliche Gutachter/Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Gereon Cornelius, Architekt

Hans-Ludwig Dickers, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

Dipl.-Ing. Georg Iglauer, Architekt

Dr. agr. Hans Gerhard Kamerichs, landwirtschaftlicher Sachverständiger

Holger Kottek, Immobiliensachverständiger Hyp.Zert.

Dipl.-Ing. Frauke Möbius, Architektin

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

Meinolf Steinmann, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Monika Vetten-Junggeburch, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Ehrenamtliche Gutachterinnen der Finanzämter

Simone Heusel

Finanzamt Neuss

Jana Sperling

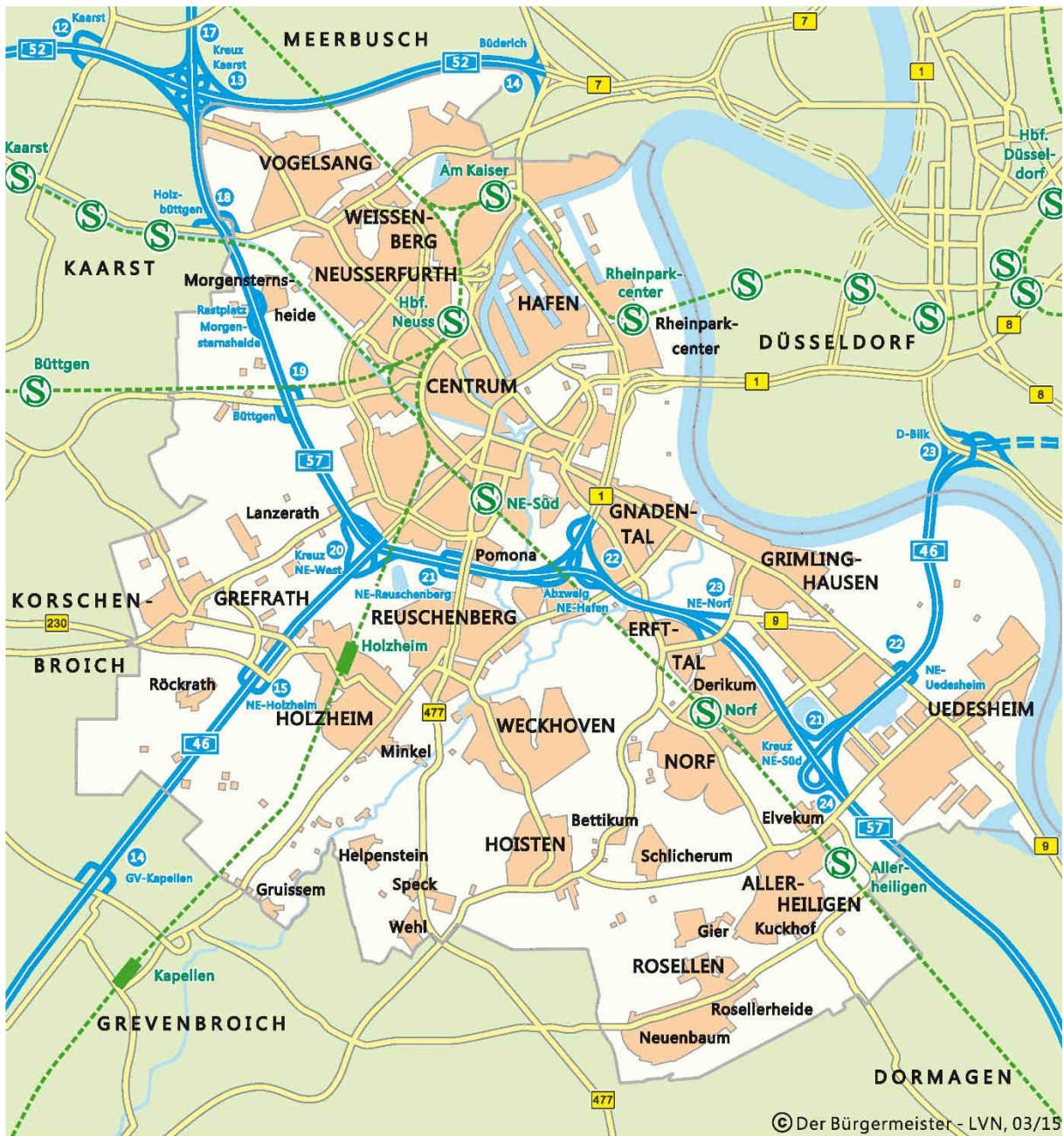
Finanzamt Neuss

1.2 Zuständigkeitsbereich

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

Neuss ist Sitz großer privater und öffentlicher Dienstleistungsbetriebe und bedeutender Industriestandort. Auf rund 99,52 km² leben 161.704 Menschen (Dichte = 1.625 Einwohner/km²; Stand 01.01.2025).

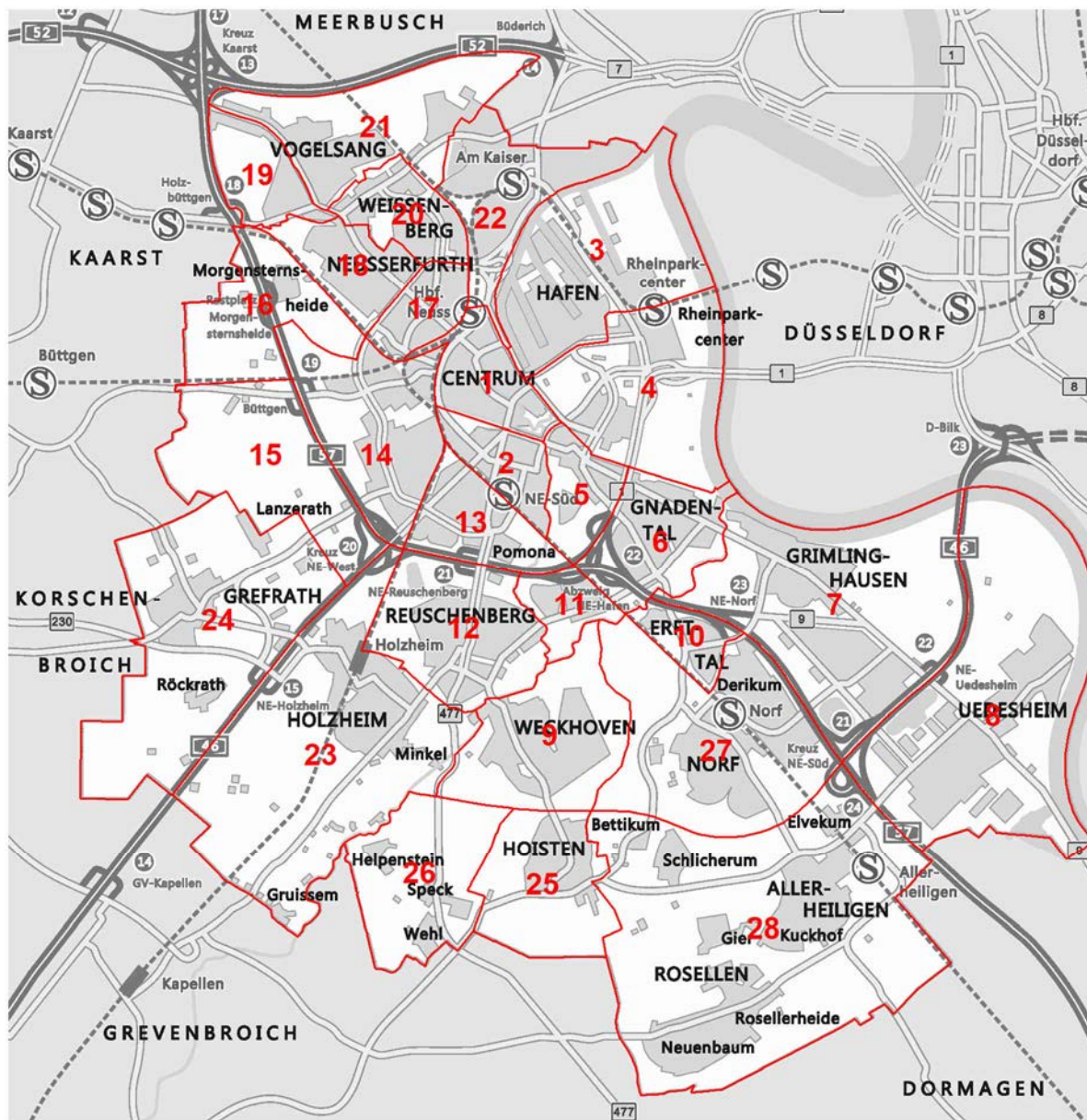
Stadt Neuss



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

Verkehrsmäßig bildet das Stadtgebiet Neuss einen ergänzenden Knotenpunkt zu dem der Landeshauptstadt Düsseldorf mit idealem Anschluss an den Flughafen Düsseldorf. Die Bundesautobahnen A46, A52 und A57, sechs Bahnlinien und nicht zuletzt der Neusser Hafen mit 17,5 km Uferlänge sorgen für ideale Verkehrsanschlüsse.

statistische Bezirke



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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz

Steigende Kosten in Verbindung mit einem inflationären Markt und die gesamtwirtschaftliche Situation führen weiterhin zu Unsicherheiten auf dem Neusser Grundstücksmarkt.

Mit einem Gesamtumsatz von rund 494 Mio. € war im Jahr 2024 eine Umsatzsteigerung zum Vorjahr von rund 35 % zu verzeichnen. Vor dem Hintergrund des historischen Tiefstands 2023 mit einem Umsatz von nur rund 367 Mio. € deutet sich damit eine leichte Erholung auf dem Grundstücksmarkt an. Mit insgesamt 1.032 Kauffällen macht sich dies auch bei der Anzahl der Kauffälle bemerkbar, die damit rund 8 % über den Transaktionen im Jahr 2023 lag, jedoch bei Weitem noch nicht das Niveau der Vorjahre erreicht hat. Schwerpunkte der getätigten Verkäufe bildeten dabei weiterhin die Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum sowie die bebauten Grundstücke mit Anteilen von 48 % bzw. 44 %. Gesunken ist die Nachfrage nach Erbbaubaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken mit lediglich 8 Kauffällen. Mit einem Anteil am Gesamtumsatz von rund 1 % spielt dieser Teilmarkt in Neuss insgesamt jedoch nur eine sehr untergeordnete Rolle.

Unbebaute Grundstücke

Im Jahr 2024 wurden 31 Kauffälle für unbebaute Grundstücke für den Wohnungsbau mit einem Umsatz von 11,6 Mio. € verzeichnet. Dabei ist der Geschosswohnungsbau mit lediglich zwei Kauffällen nahezu zum Erliegen gekommen und spiegelt damit die allgemeinen Unsicherheiten in der Baubranche wieder. Auf Beschluss des Gutachterausschusses blieben die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2025 überwiegend unverändert. Der Bodenwert für ein baureifes Grundstück zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses in guter Lage liegt bei 820 €/m², in mittlerer Lage bei 660 €/m².

Bei den unbebauten Gewerbe- und Industriebaulandgrundstücken wurden 2024 nur drei Kauffälle registriert. Aufgrund der hohen Qualität der Grundstücke wurde dabei jedoch ein Rekordumsatz von 21,6 Mio. € bei rund 8,9 ha Grundstücksfläche erzielt. Die Bodenrichtwerte sind für Gewerbe- und Industriebauland unverändert geblieben.

Auf Basis von 17 Transaktionen im Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurde der Bodenrichtwert für Agrarland (Ackerland) auf 11 €/m² erhöht.

Bebaute Grundstücke

Die seit Mitte 2022 anhaltende Tendenz fallender Kaufpreise und Umsätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Neuss hat sich fortgesetzt. 2024 waren 308 Kauffälle für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser zu verzeichnen, eine Fortsetzung des niedrigen Niveaus der letzten Jahre. Der mittlere Wert lag mit 4.315 €/m²-Wohnfläche rund 2 % unter dem Vorjahresniveau. Lediglich das vierte Quartal deutete mit einer leichten Steigerung auf eine Trendwende hin, die jedoch nicht stark genug für eine positive Jahresbilanz war. Ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus in Neuss kostete im Jahr 2024 im Mittel rund 475.000 €.

Bei den schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern setzte sich 2024 mit drei Kauffällen der historische Tiefstand von 2023 fort. Eine leichte Erholung deutete sich im Markt für Mehrfamilienhäuser mit einer Steigerung der Transaktionen zum Vorjahr von rund 9 % an, allerdings relativiert durch den absoluten Tiefpunkt dieses Teilmarktes im Bezugsjahr 2023.

Wohnungseigentum

Mit einem Preisrückgang von rund 4 % setzte sich die Entwicklung bei den gebrauchten Eigentumswohnungen seit Mitte 2022 fort. Der Geldumsatz von rund 74 Mio. € lag nur geringfügig über dem Vorjahresniveau. Der mittlere Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung lag im Jahr 2024 bei rund 2.800 €/m²-Wohnfläche.

Mit nur 16 Verkäufen und einem Umsatz von rund 6 Mio. € verzeichnete auch der Teilmarkt der Erstverkäufe keine positive Entwicklung, sondern führte den Trend seit 2021 fort.

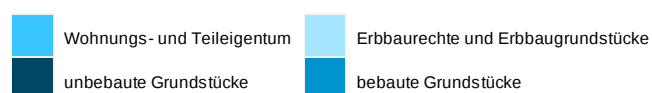
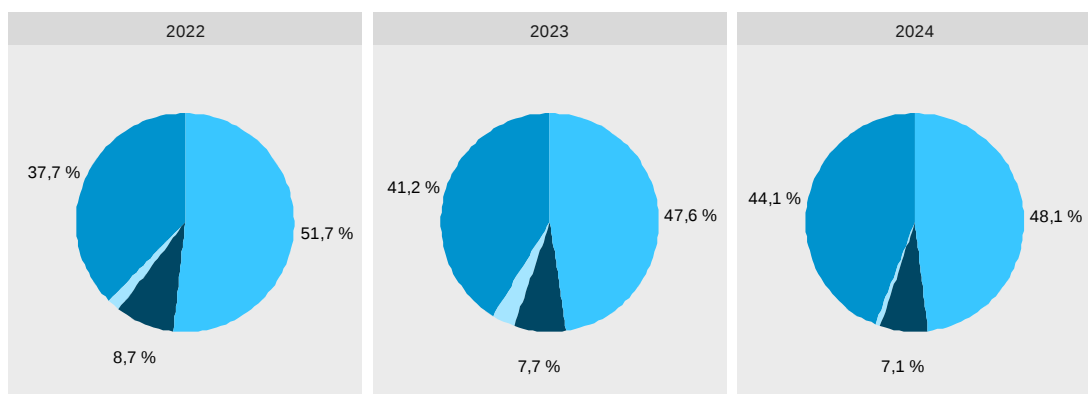
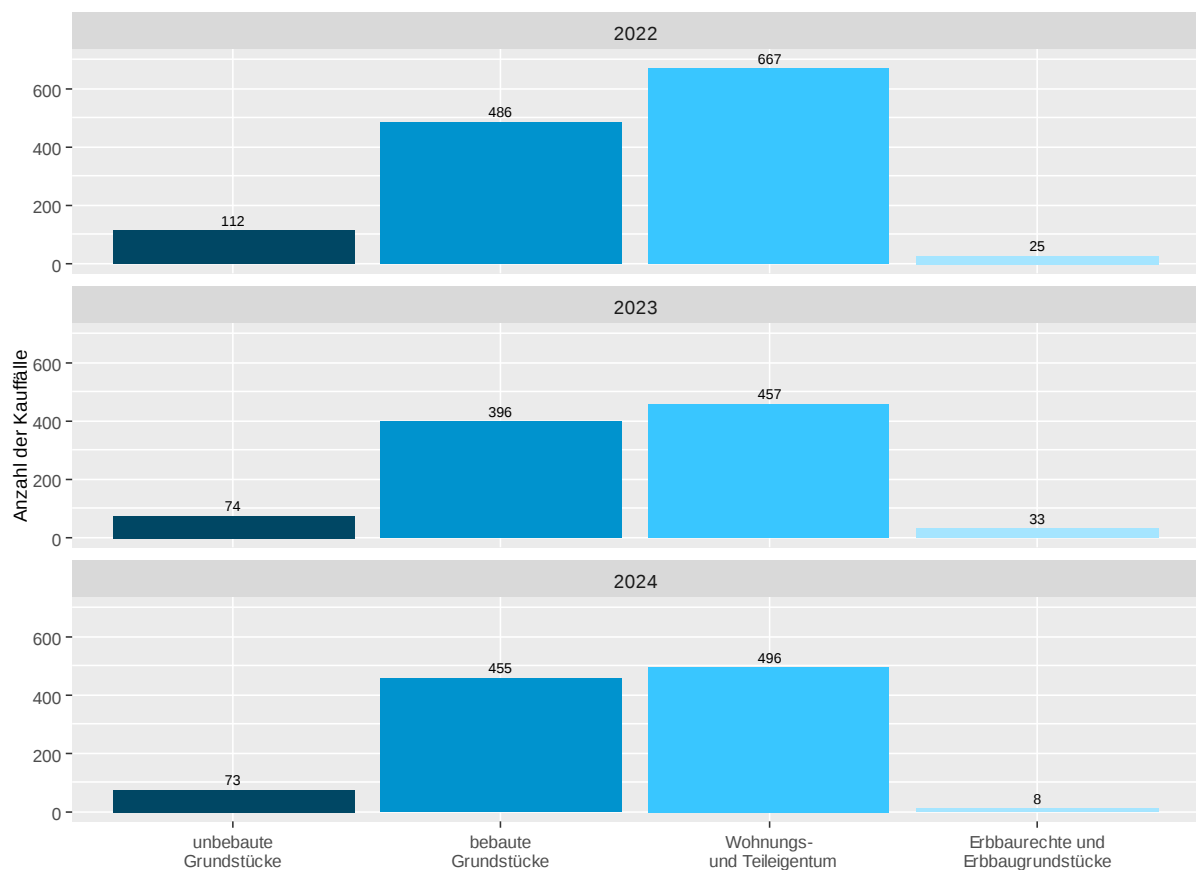
3 Umsätze

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss sind im Jahr 2024 (Auswertestand 04.03.2025) insgesamt

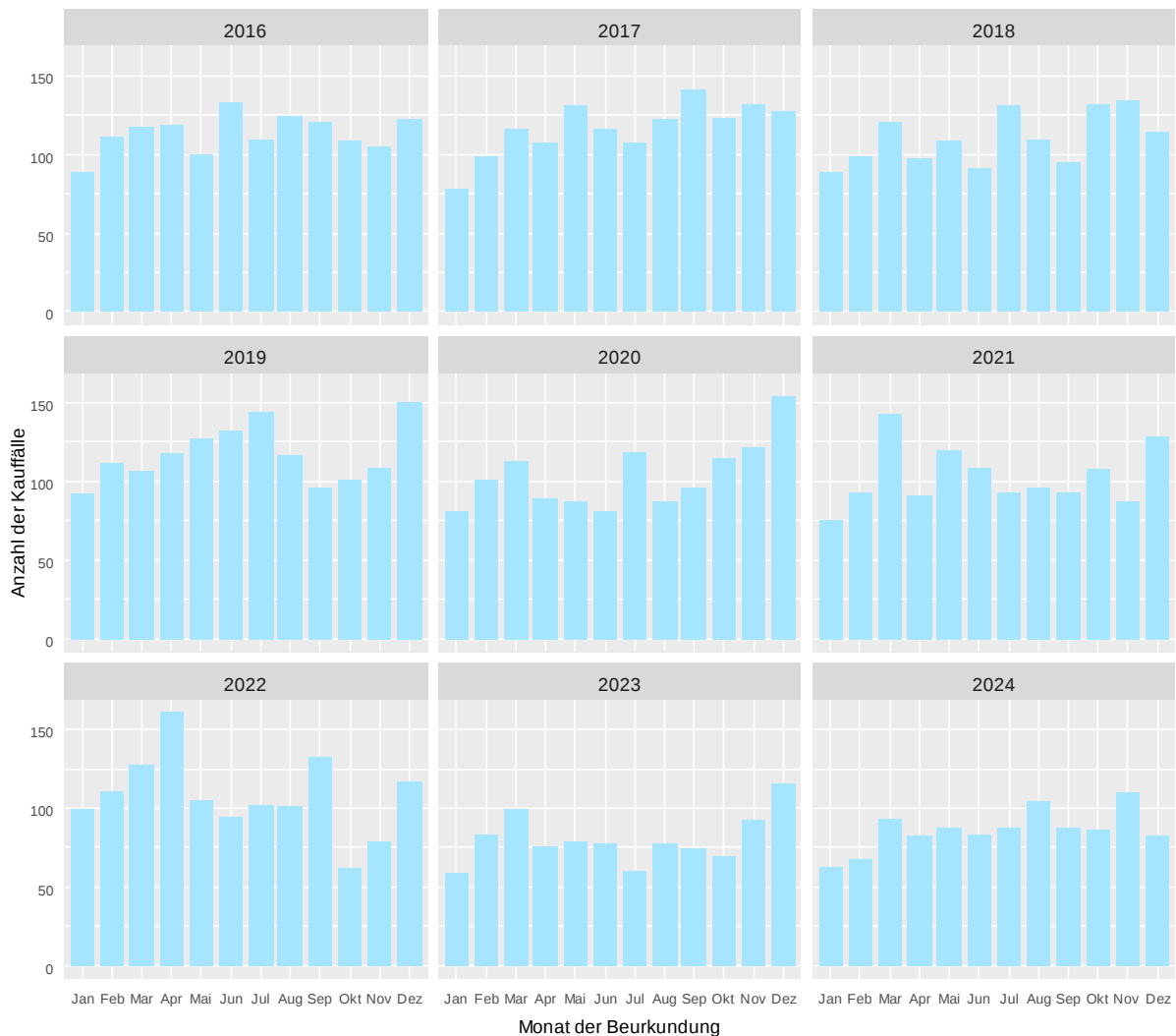
1.032 Kauffälle

zugeleitet worden.

Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten



Anzahl der Kauffälle nach Monat der Beurkundung

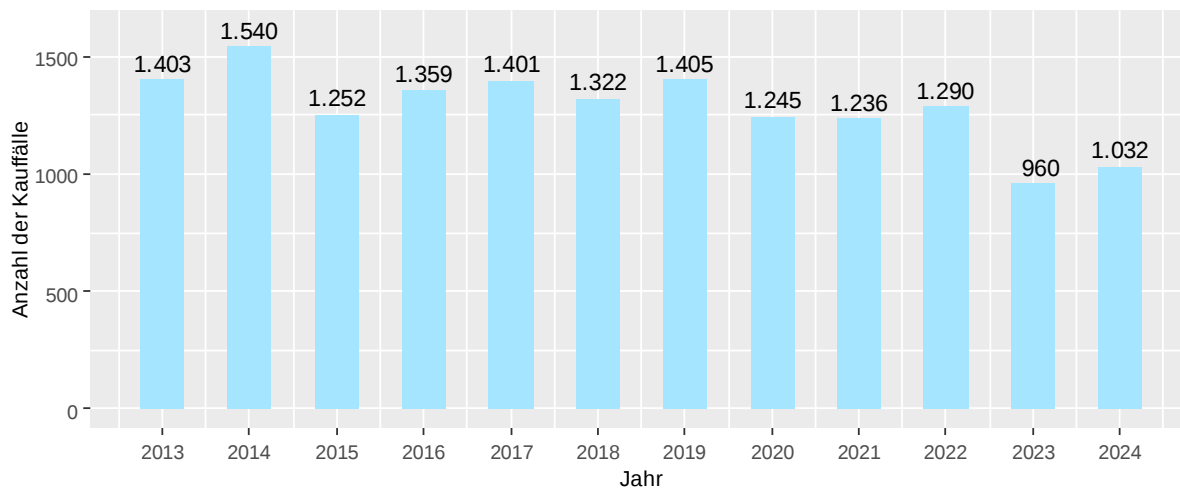


Gesetzesänderungen und besondere Ereignisse beeinflussen auch unterjährig die Umsatzzahlen auf dem Neusser Grundstücksmarkt. 2020 ist der Rückgang der getätigten Kaufverträge im zweiten Quartal eine Folge des ersten Lockdowns der Covid-19-Pandemie in Deutschland, während die rückläufigen Umsatzzahlen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

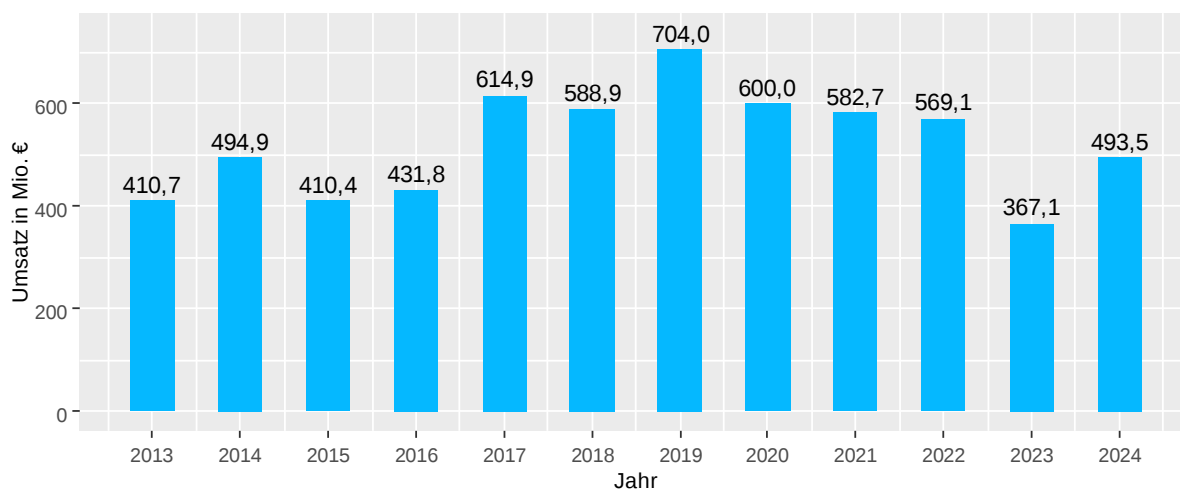
3.1 Gesamtumsatz

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

Anzahl Kauffälle alle Grundstücksteilmärkte

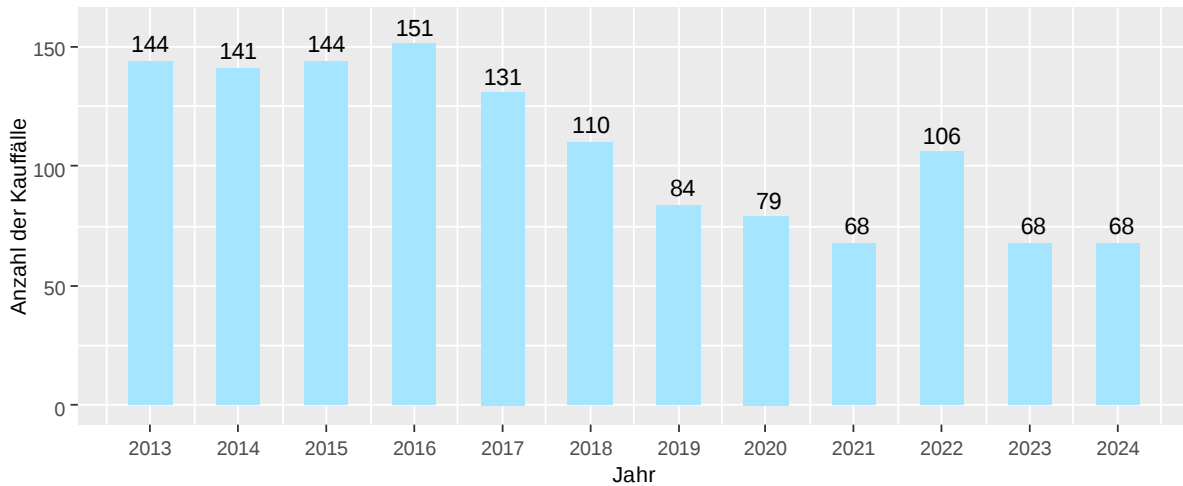


Geldumsatz alle Grundstücksteilmärkte

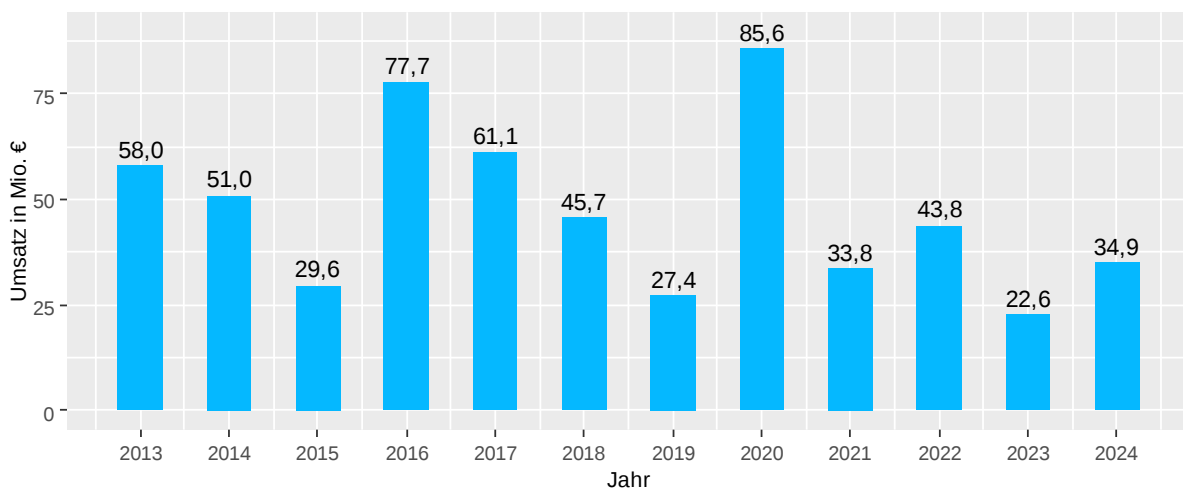


3.2 Unbebaute Grundstücke

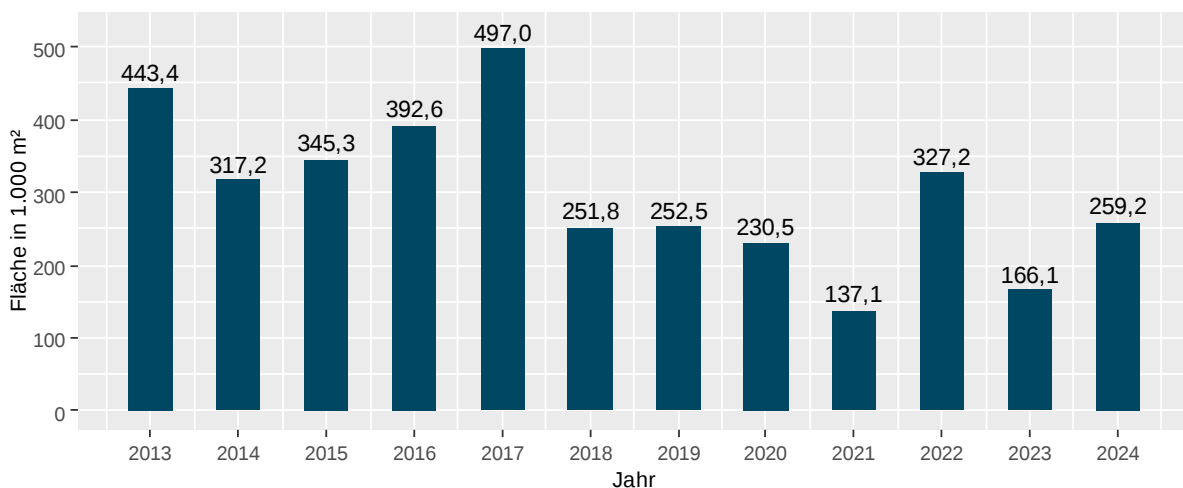
Anzahl Kauffälle unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –

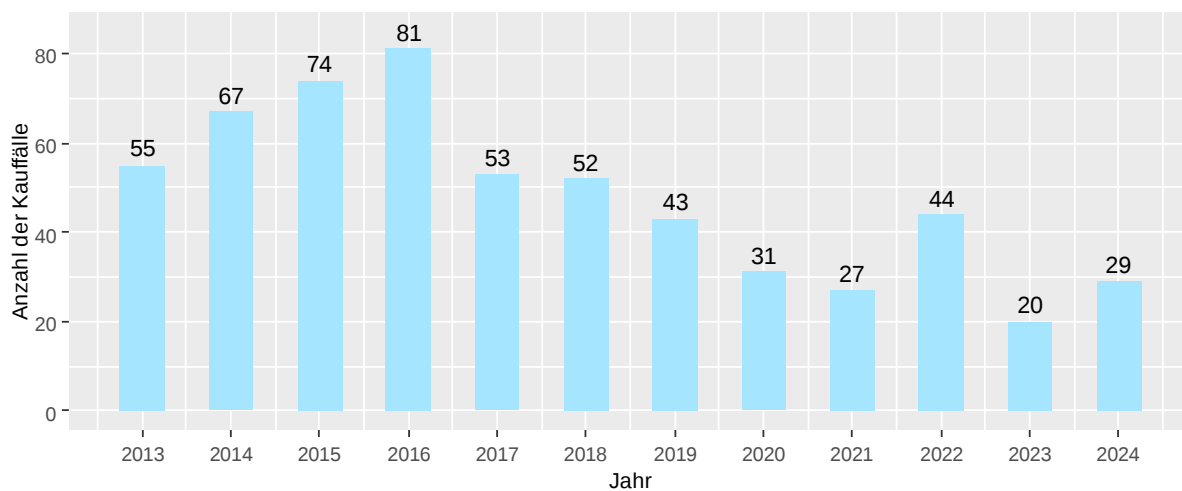
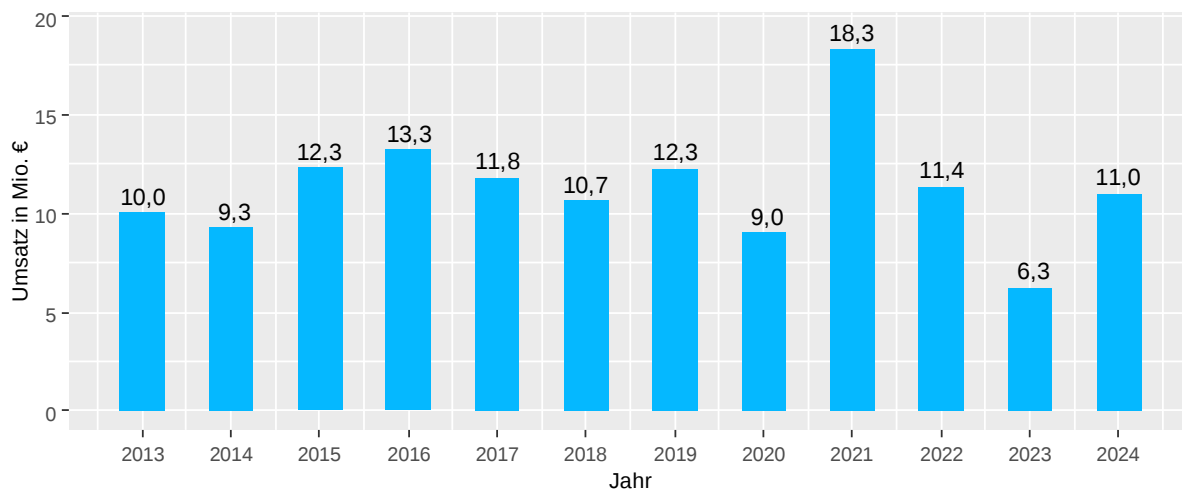
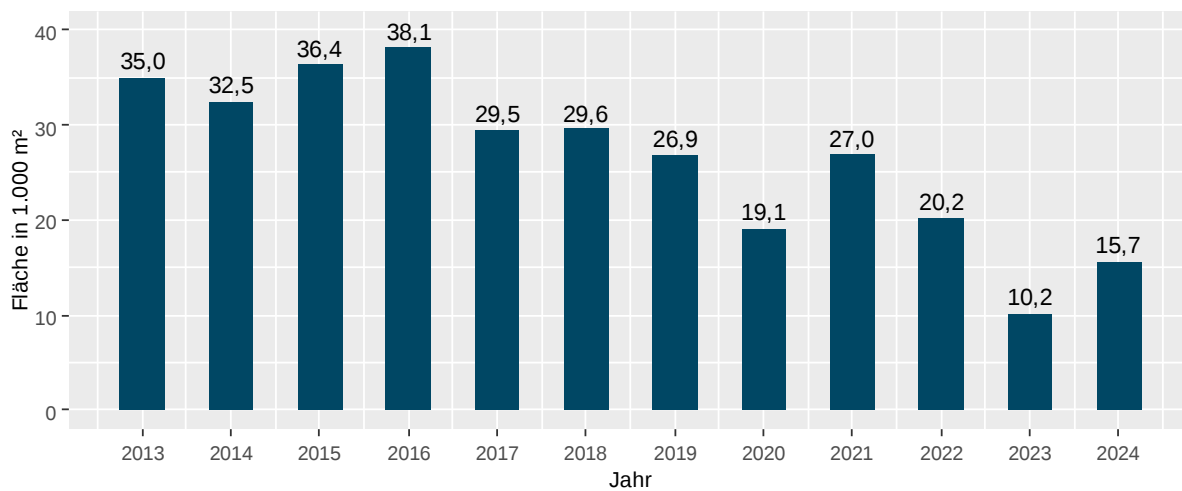


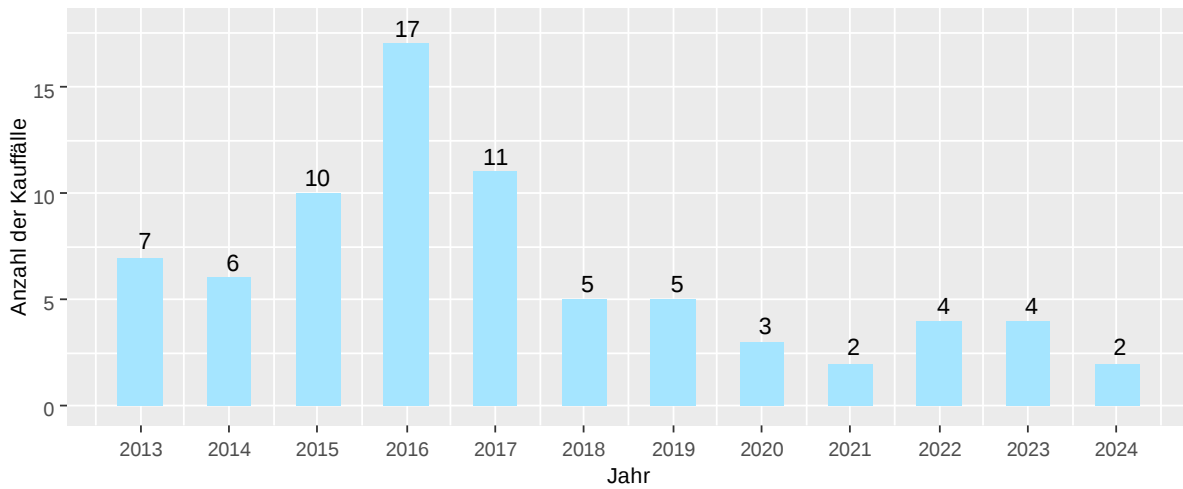
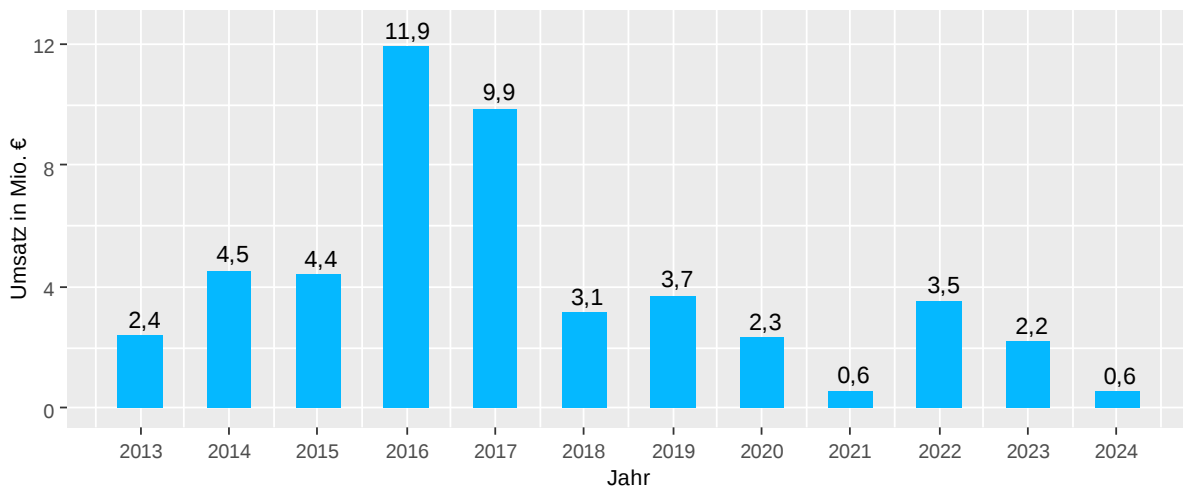
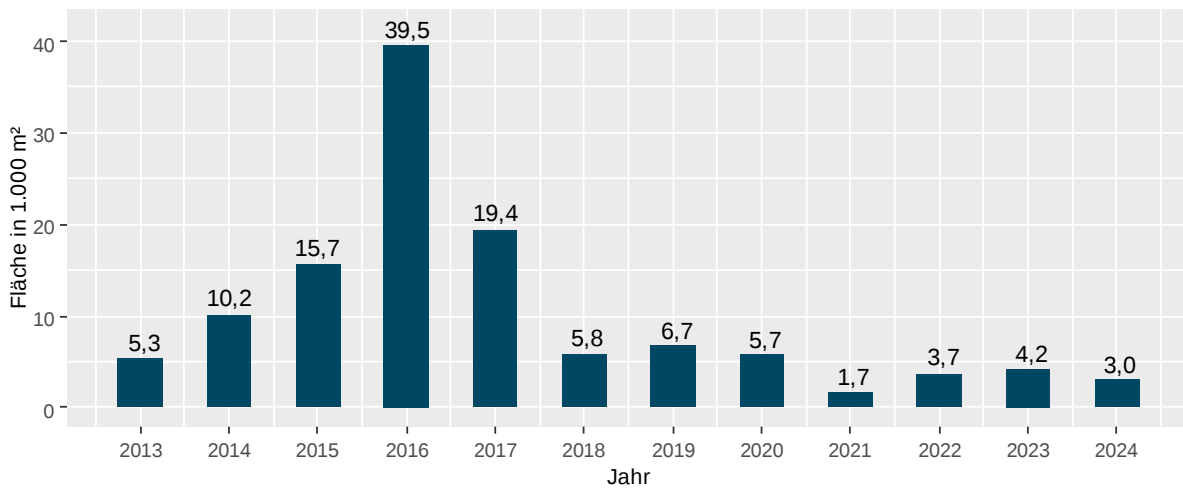
Geldumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –

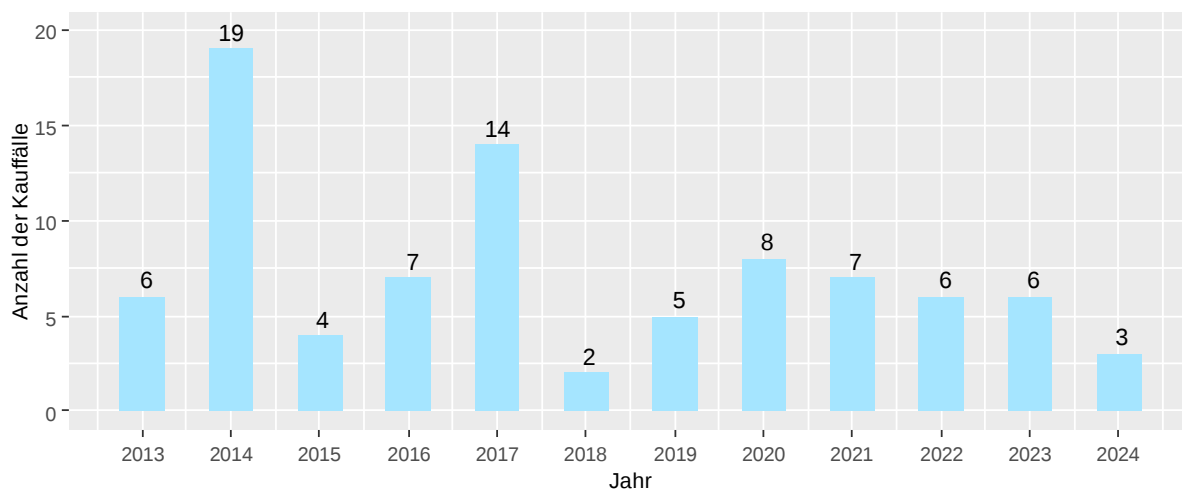
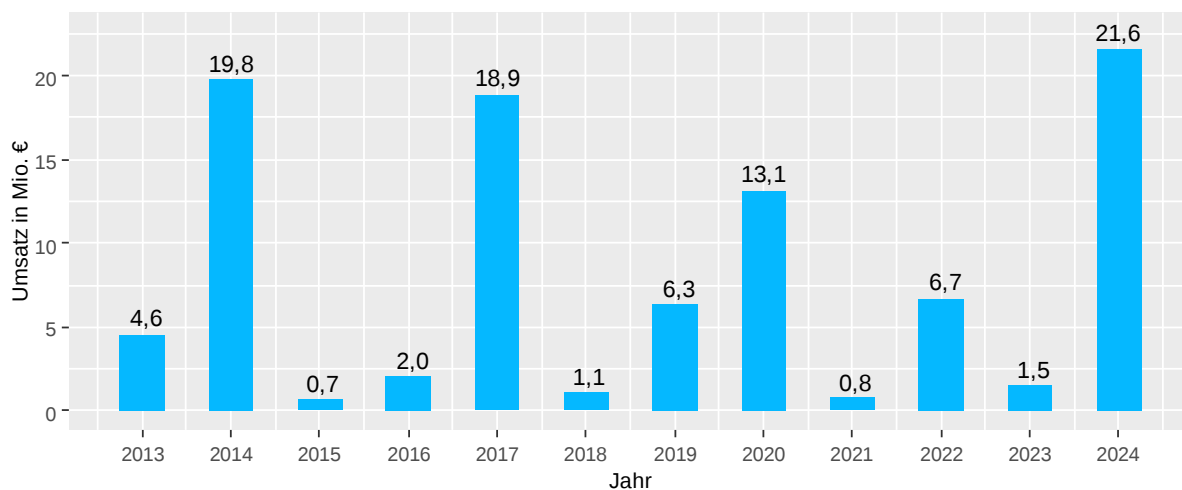
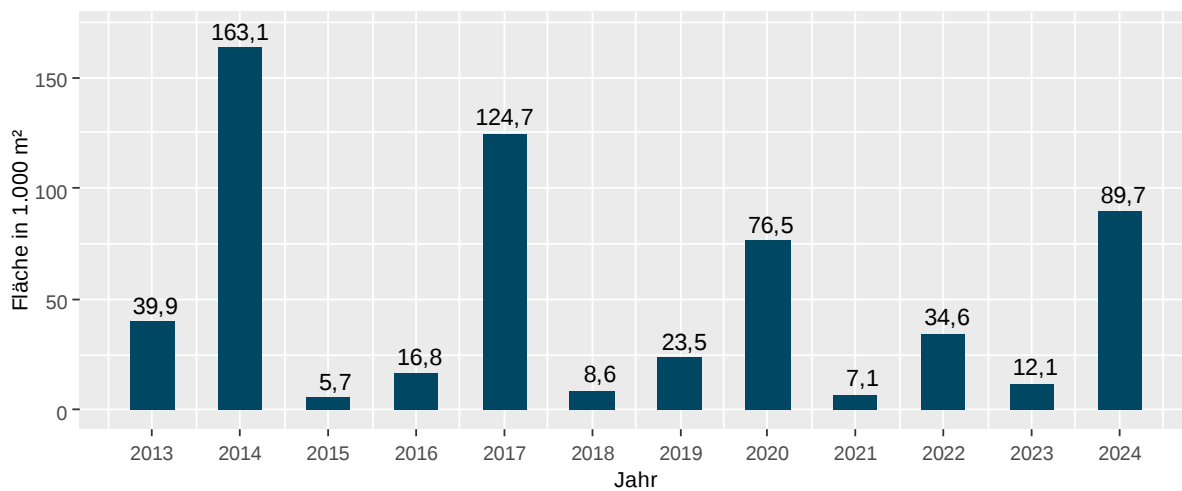


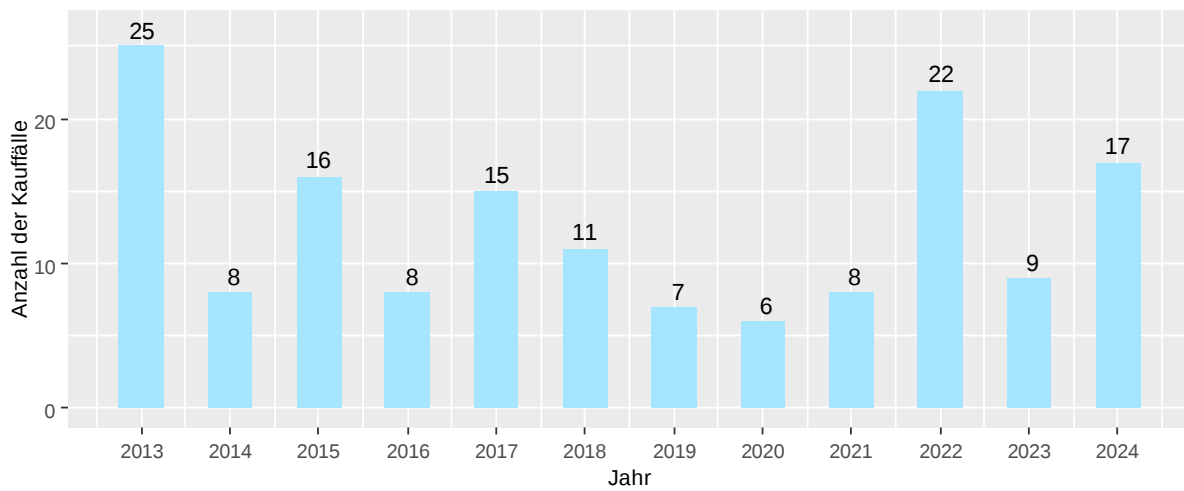
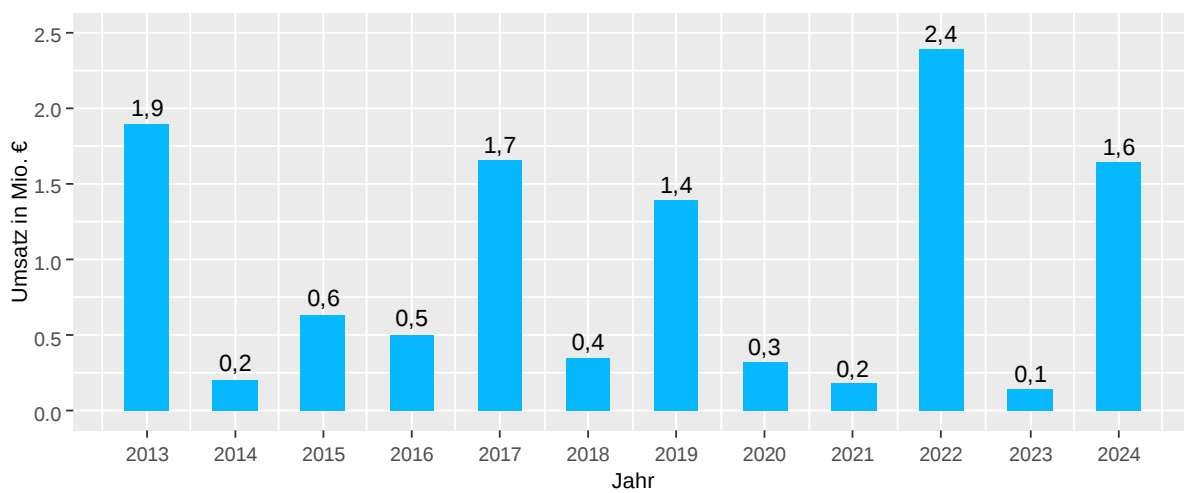
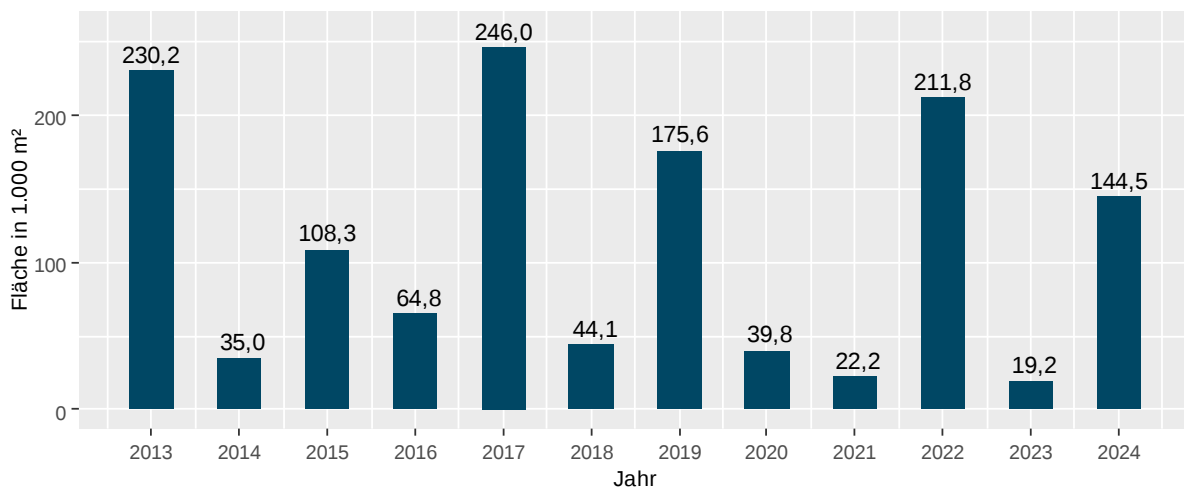
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
– alle Entwicklungszustände –



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

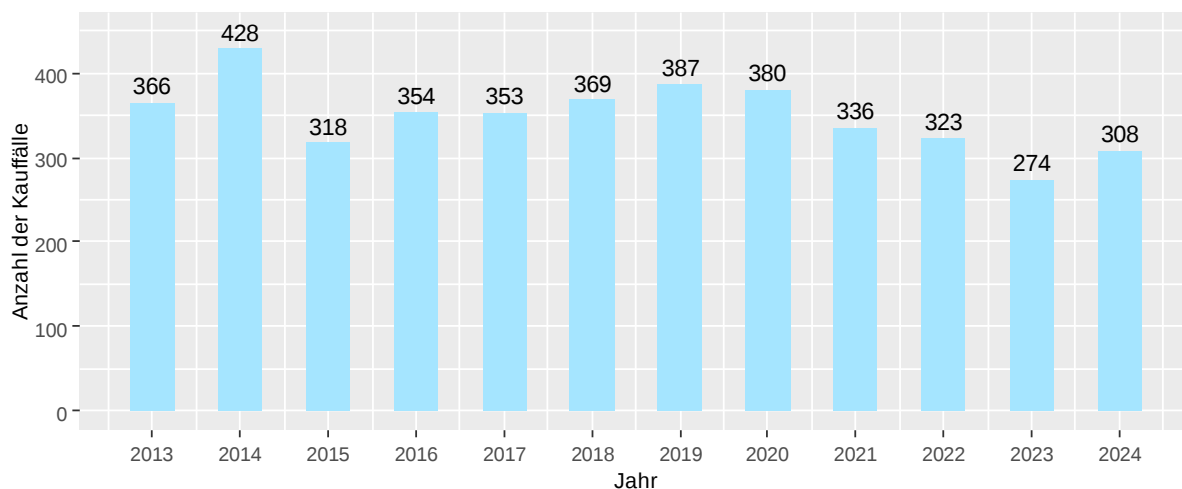
Anzahl Kauffälle Geschosswohnungsbau**Geldumsatz Geschosswohnungsbau****Flächenumsatz Geschosswohnungsbau**

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

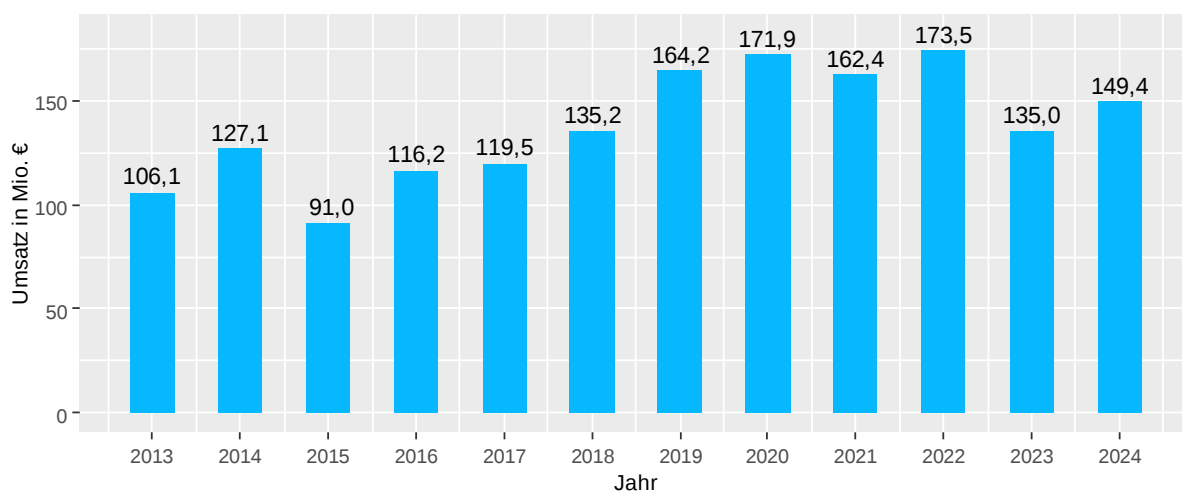
Anzahl Kauffälle Agrarland (Acker)**Geldumsatz Agrarland (Acker)****Flächenumsatz Agrarland (Acker)**

3.3 Bebaute Grundstücke

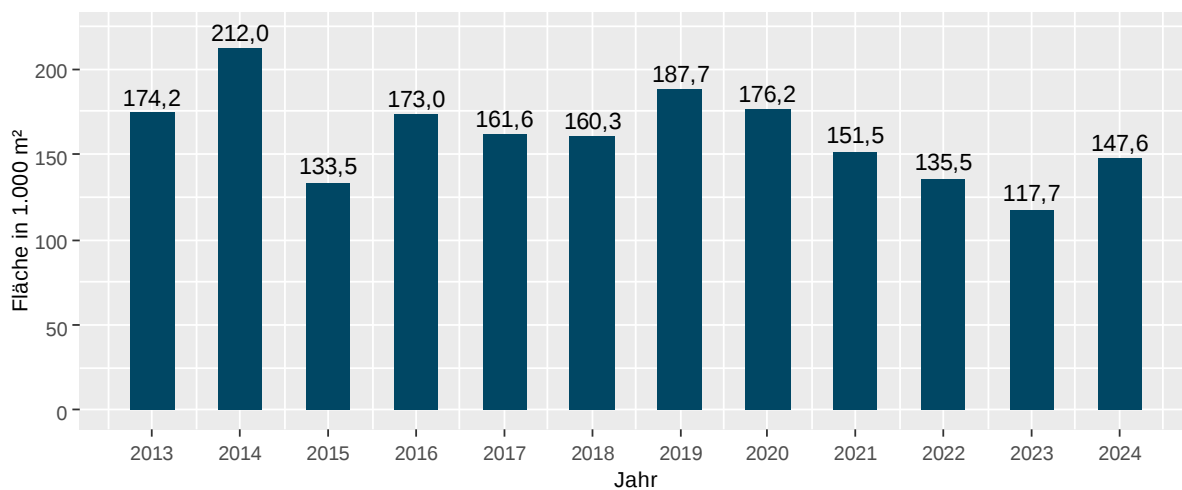
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



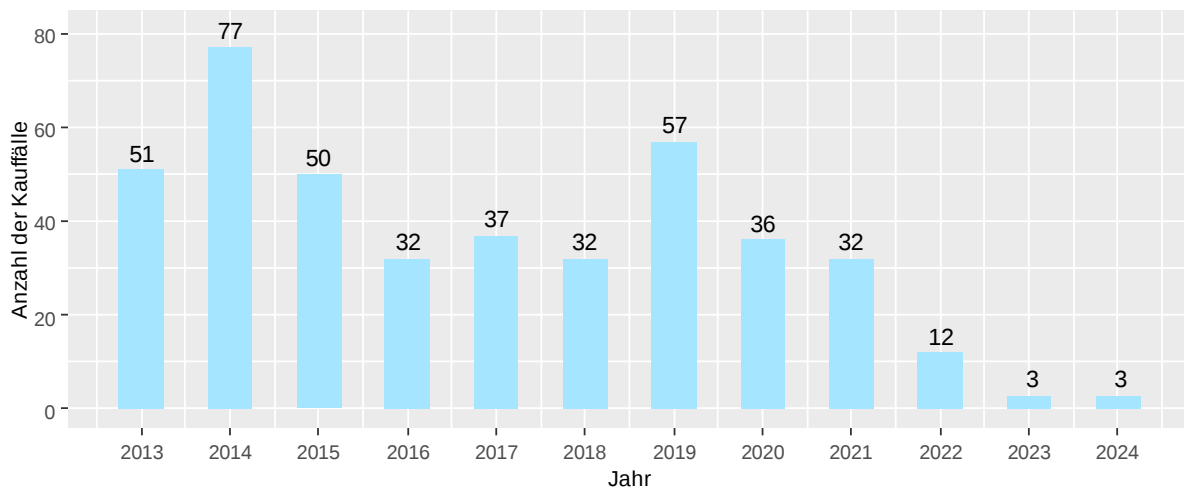
Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



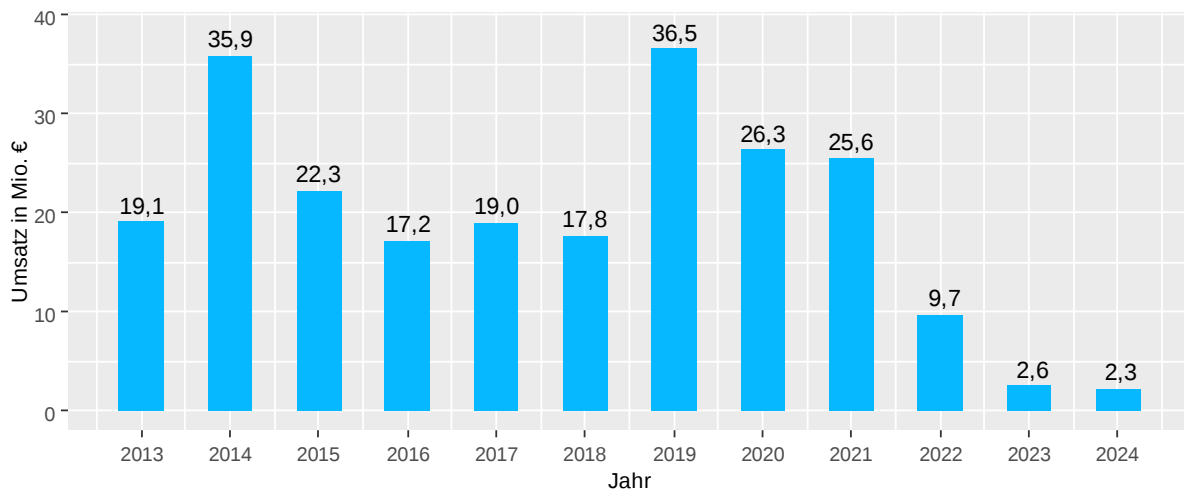
Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser
– Weiterverkäufe –



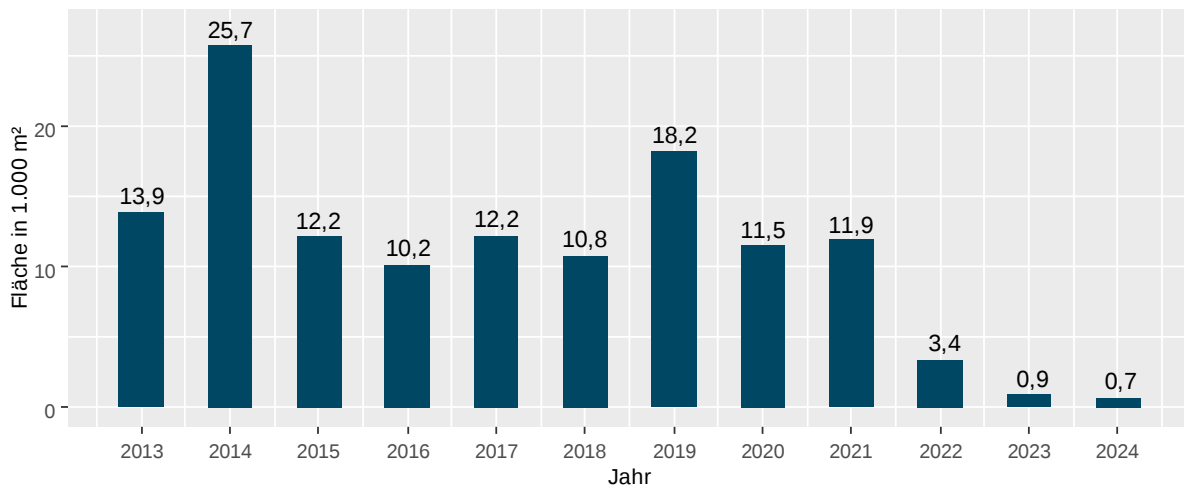
Anzahl Kauffälle Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –



Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

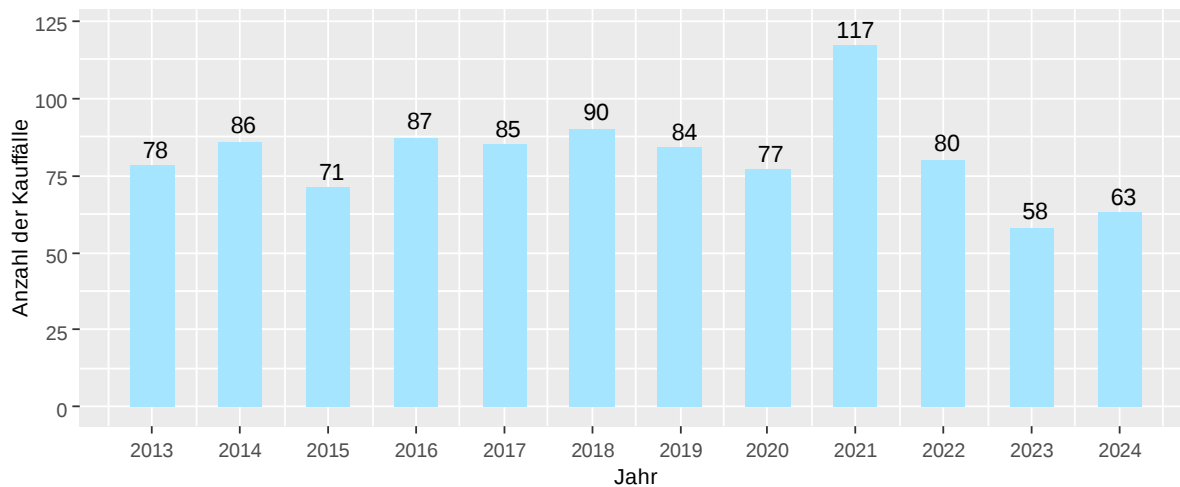


Flächenumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser – schlüsselfertige Neubauten –

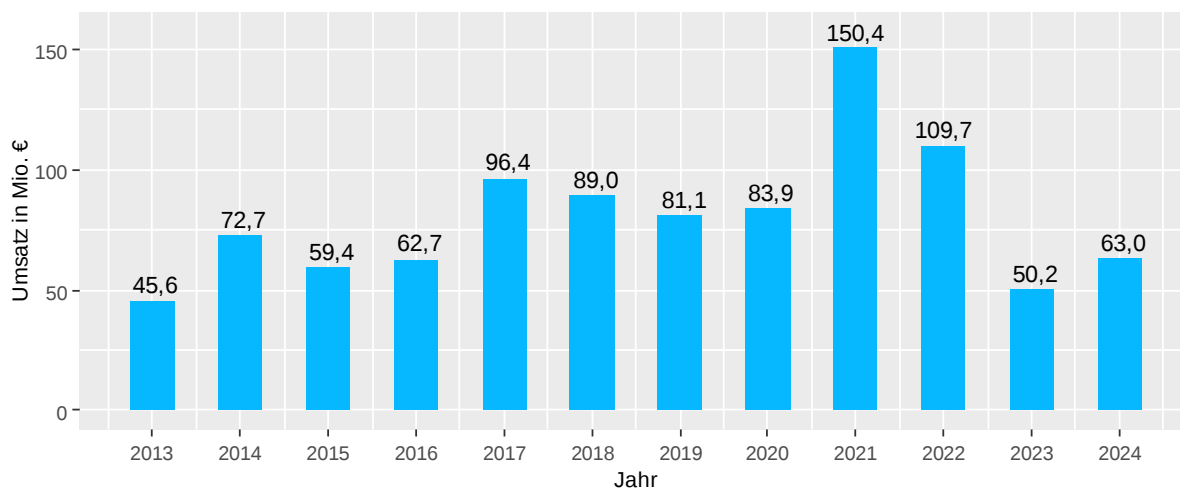


In dem nachfolgenden Grundstücksteilmarkt sind in den Umsatzzahlen sowohl Dreifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 20 % berücksichtigt worden.

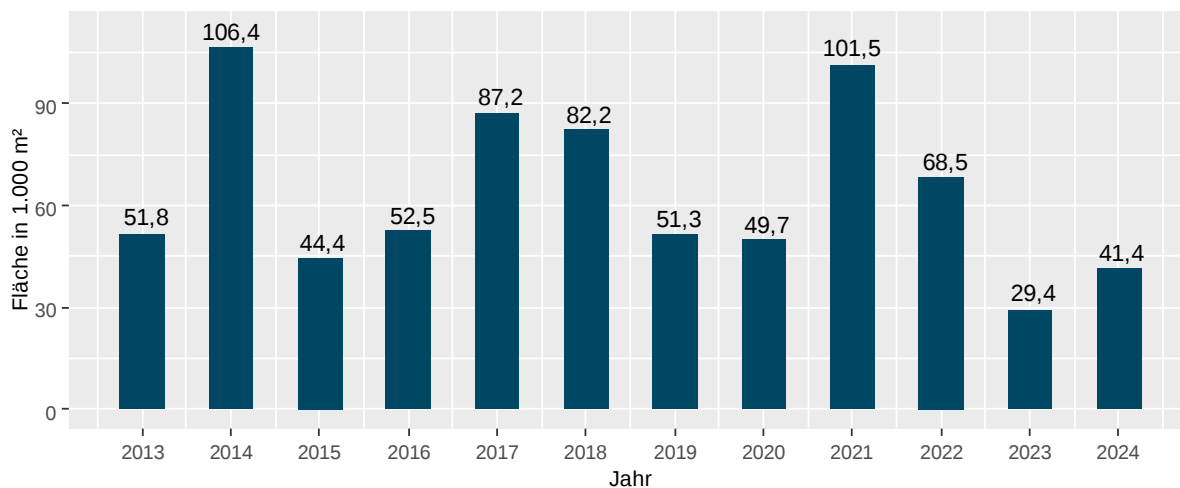
Anzahl Kauffälle Mehrfamilienhäuser



Geldumsatz Mehrfamilienhäuser

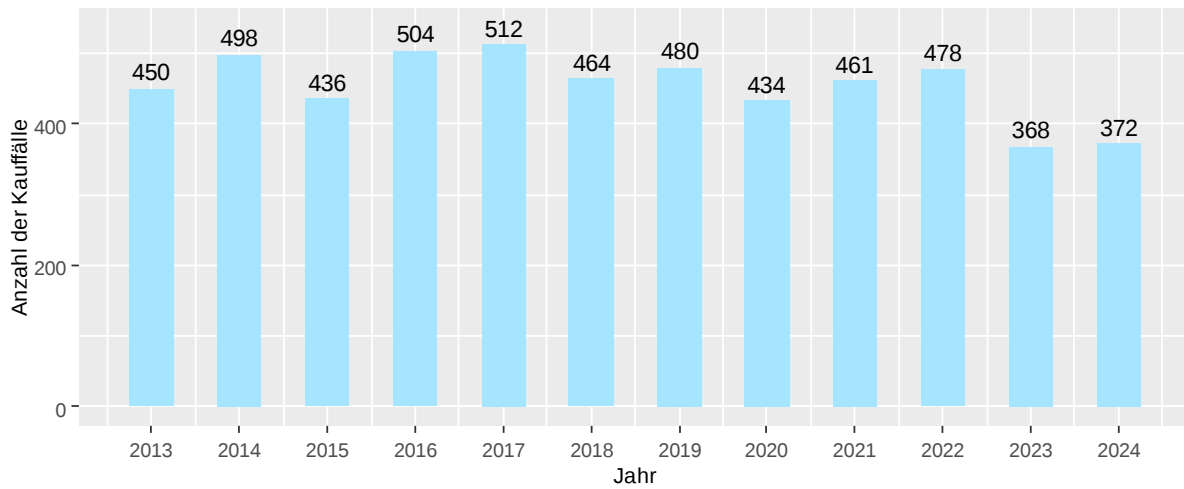


Flächenumsatz Mehrfamilienhäuser

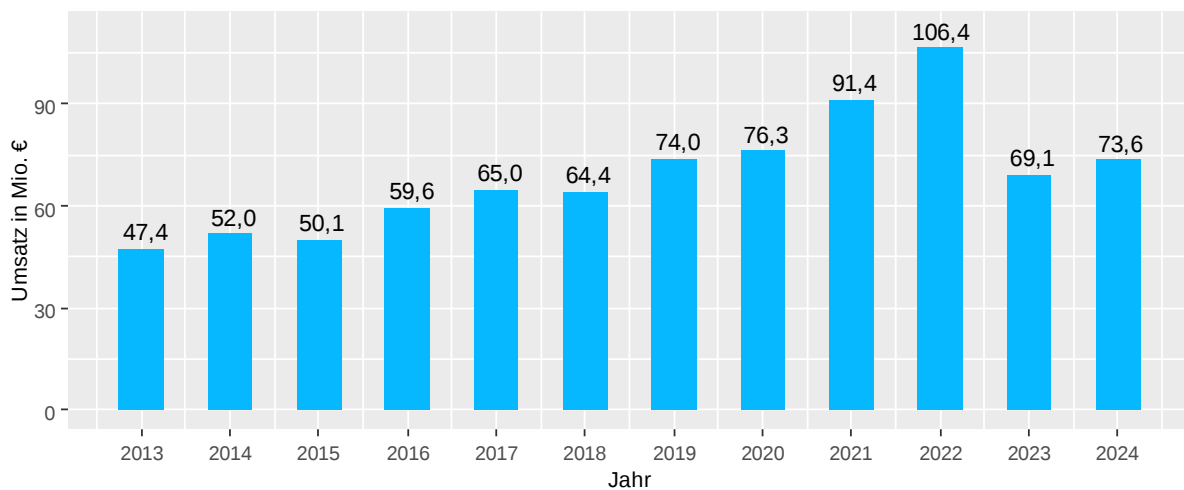


3.4 Wohnungseigentum

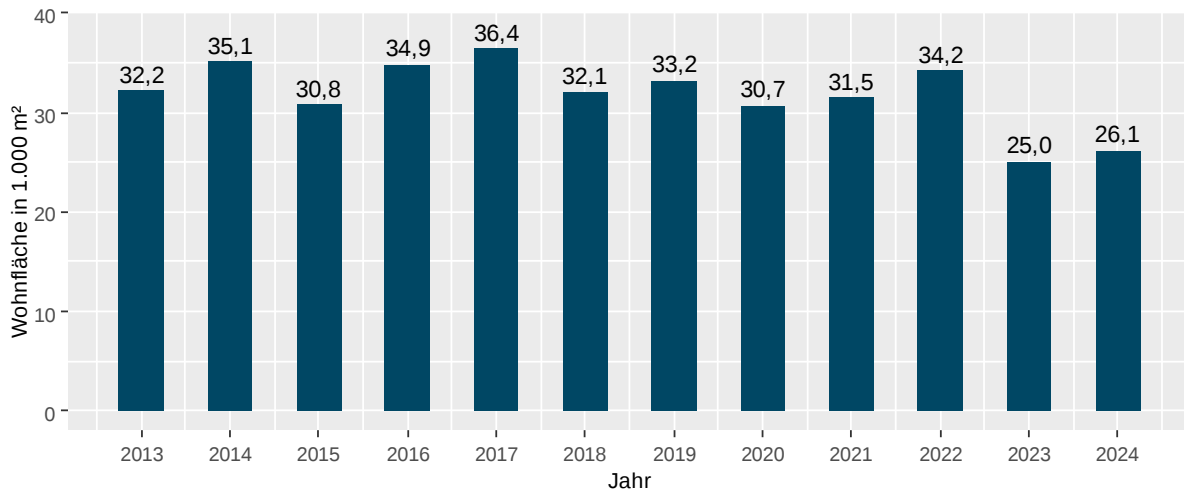
Anzahl Kauffälle Weiterverkäufe

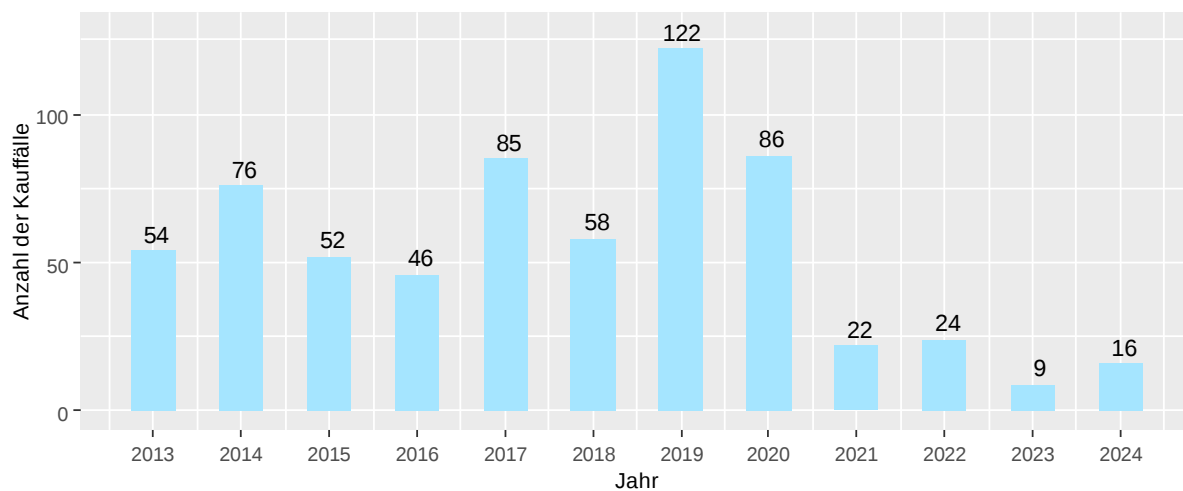
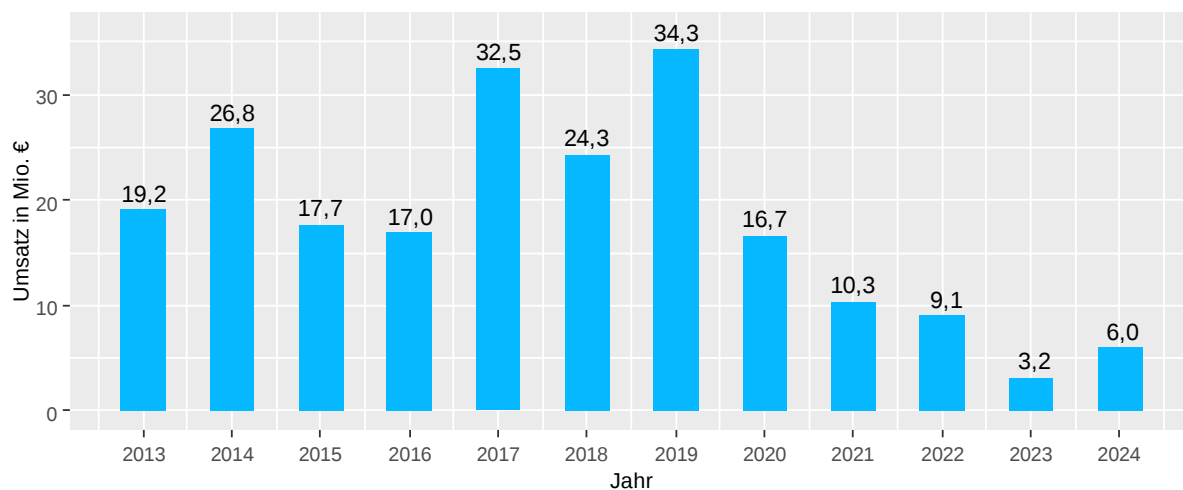
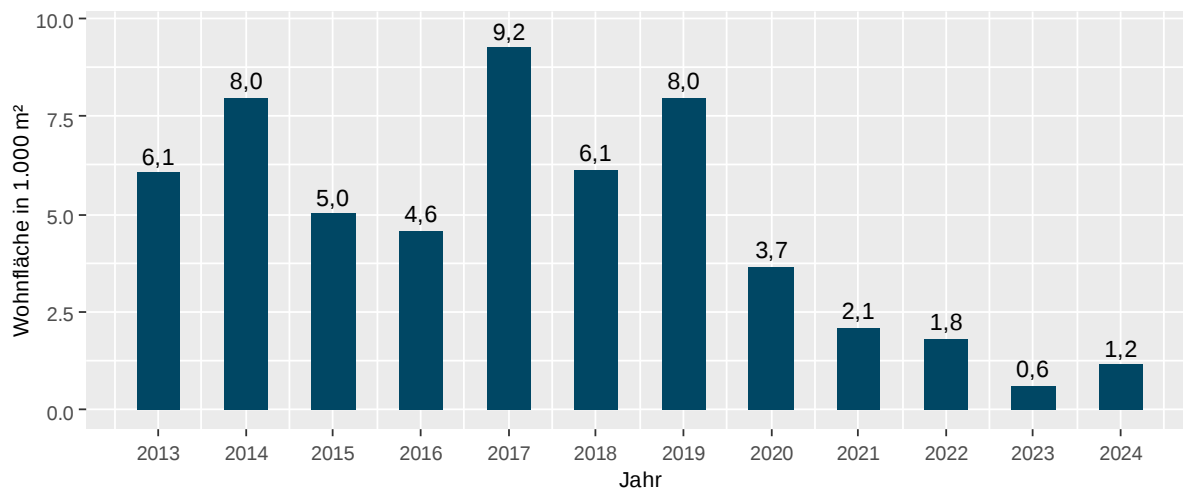


Geldumsatz Weiterverkäufe



Flächenumsatz Weiterverkäufe

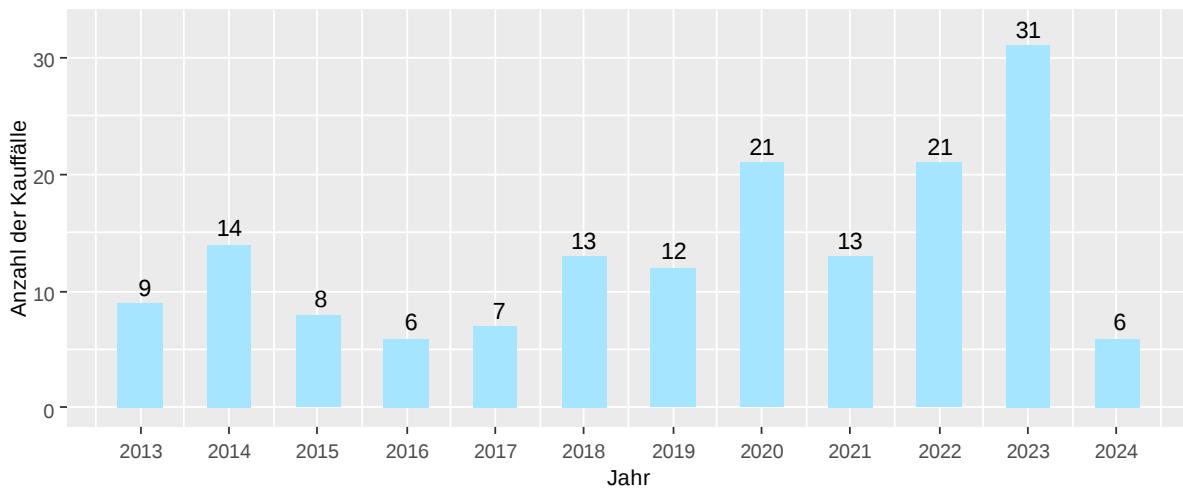


Anzahl Kauffälle Erstverkäufe**Geldumsatz Erstverkäufe****Flächenumsatz Erstverkäufe**

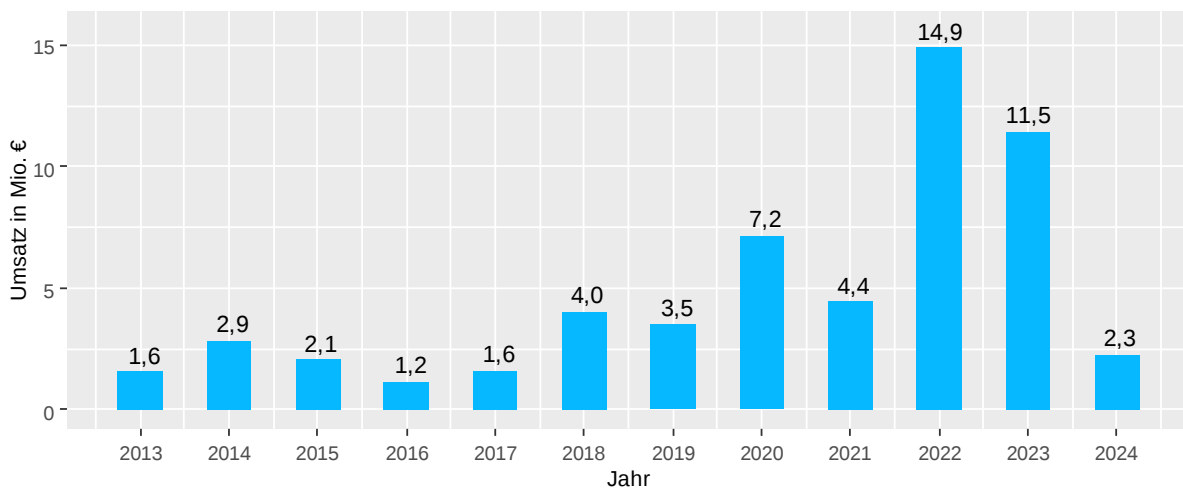
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Anzahl Kauffälle Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke



Geldumsatz Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

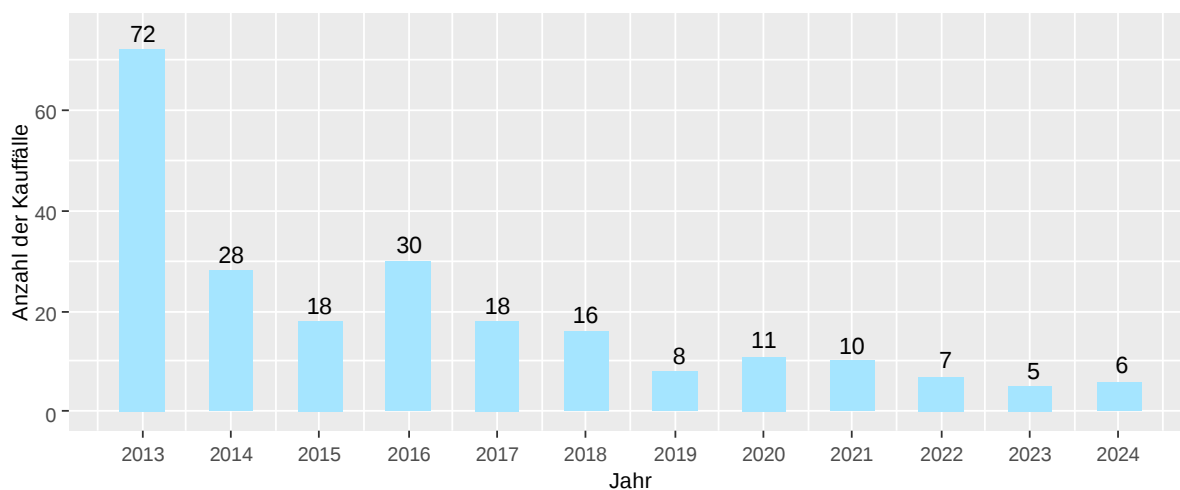


3.6 Sonstige

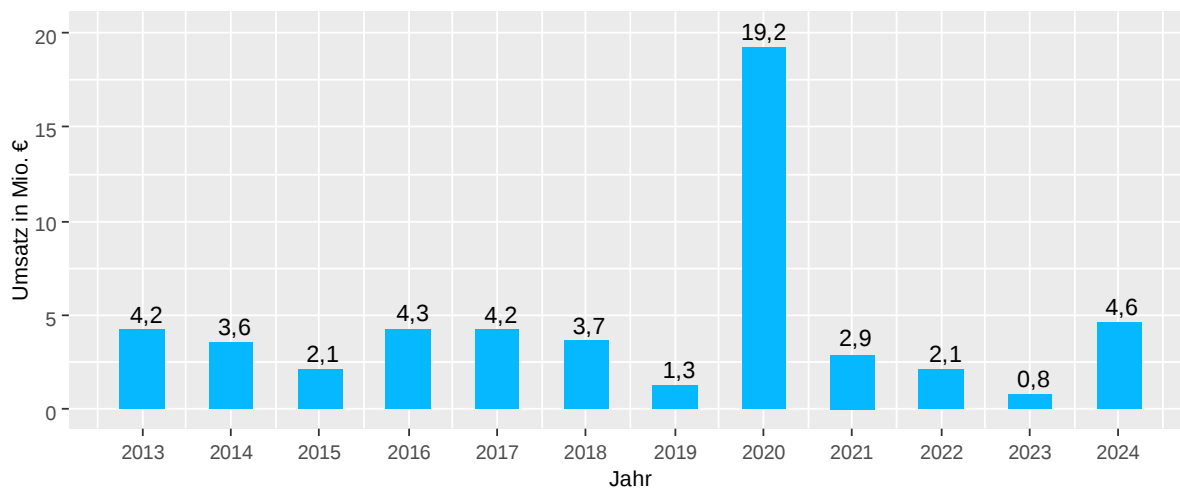
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss erhält vom Amtsgericht Neuss Abschriften der Zwangsversteigerungszuschläge.

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

Anzahl Kauffälle Zwangsversteigerung



Geldumsatz Zwangsversteigerung



4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Bodenrichtwerte

4.1.1 Definition

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung vom 12.03.2025 zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 238 flächendeckende zonale Bodenrichtwerte gemäß § 196 (1) BauGB beschlossen.

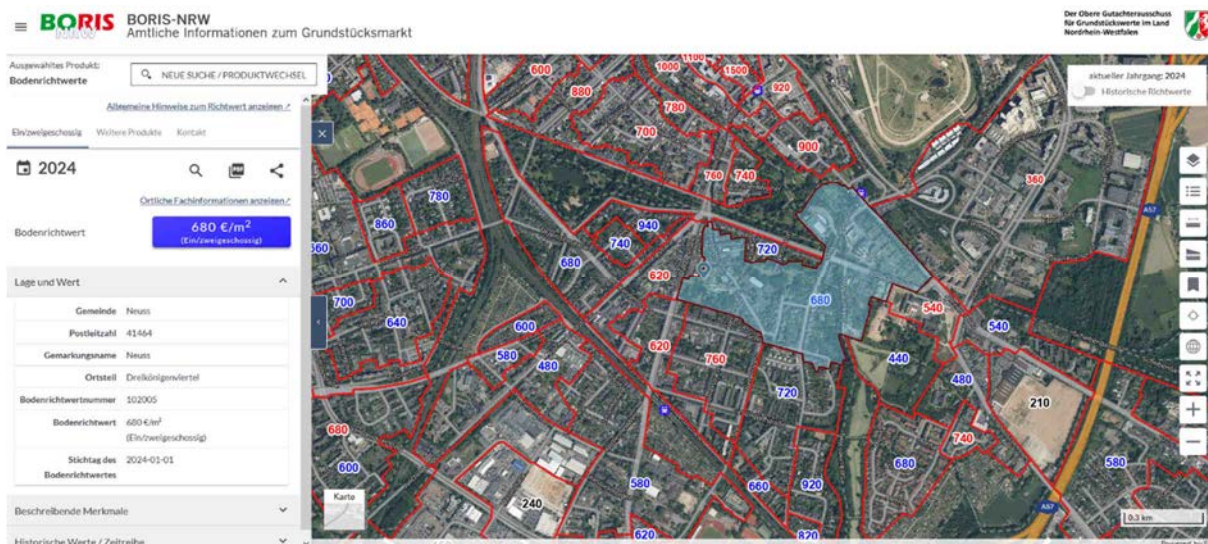
4.1.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter der Adresse

www.boris.nrw.de



veröffentlicht. Für alle Dokumente und Daten, die im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW automatisiert abgerufen werden können, werden keine Gebühren erhoben.



Hinweis: Durch Anklicken der Bodenrichtwertzone erscheinen Details zum jeweiligen Wert mit den wichtigen zum Richtwert gehörenden beschreibenden Merkmalen. Weitere Informationen erhält man mit einem Klick auf „Örtliche Fachinformationen anzeigen“.

Über den Link zur Webseite des Gutachterausschusses der Stadt Neuss im Reitermenü „Kontakt“ wird man direkt zu der Homepage des Gutachterausschusses weitergeleitet und kann hier auf weitere Produkte zugreifen.



Darüber hinaus wird vom Land NRW auch eine App angeboten, die den mobilen Abruf von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten über das Smartphone ermöglicht. Die App ist sowohl für Android- als auch für iOS-Betriebssysteme verfügbar und ergänzt das Online-Angebot des Landes NRW.

4.1.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf Grundlage der gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss in der Sitzung vom 12.03.2025 folgende gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Die angegebenen Werte beziehen sich auf **erschließungsbeitragsfreie** Grundstücke zum **Stichtag 01.01.2025**.

Grundstücksart	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage
baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Grundstücksgröße 350 bis 800 m ²	820 €/m ²	660 €/m ²	500 €/m ²
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Grundstücksgröße 250 bis 500 m ²	740 €/m ²	630 €/m ²	480 €/m ²
Reihenmittelhäuser, Grundstücksgröße 150 bis 300 m ²	700 €/m ²	600 €/m ²	460 €/m ²
baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrags, GFZ ca. 1,2, Geschosse III-IV	820 €/m ²	680 €/m ²	560 €/m ²
baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung			
klassisches Gewerbe (Lager, Produktion)	160 €/m ²		

4.1.4 Umrechnungskoeffizienten

Der Bodenrichtwert vermittelt nur ein zutreffendes Bild der Wertigkeit eines Grundstücks, wenn seine den Wert bestimmenden Eigenschaften mit denen des Richtwertgrundstücks hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließungszustand sind durch Zu- oder Abschläge sachverständig zu berücksichtigen.

Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass Wohnbauland für Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer wGFZ von 1,0 im Mittel mit rund 10 % über dem entsprechenden Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke gehandelt werden.

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

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Tiefe von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken			
Grundstückstiefe in m	Bodenrichtwerttiefe in m		
	30	35	40
bis 22	1,04	1,07	1,11
25	1,03	1,06	1,10
30	1,00	1,03	1,07
35	0,97	1,00	1,04
40	0,93	0,96	1,00
45	0,89	0,92	0,96
50	0,85	0,87	0,91
55	0,81	0,83	0,86

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

Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt für **Grundstücke in Kerngebieten** eine Anpassung nach der folgenden Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizient bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Kerngebieten				
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ Bodenrichtwert			
	2,0	2,2	2,4	2,6
1,6	0,86	0,80		
1,8	0,93	0,86	0,81	
2,0	1,00	0,93	0,88	0,83
2,2	1,07	1,00	0,94	0,89
2,4	1,14	1,06	1,00	0,94
2,6	1,21	1,13	1,06	1,00
2,8		1,20	1,13	1,06
3,0			1,19	1,12
3,2				1,18

Bei Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt für **Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten** eine Anpassung nach der folgenden Umrechnungstabelle:

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wGFZ für Grundstücke in Wohn- und Mischgebieten					
wGFZ Bewertungsgrundstück	wGFZ Bodenrichtwert				
	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8
0,6	0,83	0,74			
0,8	0,92	0,84	0,75		
1,0	1,00	0,92	0,85	0,76	
1,2	1,07	1,00	0,93	0,85	0,77
1,4	1,13	1,07	1,00	0,92	0,86
1,6	1,19	1,14	1,07	1,00	0,93
1,8		1,20	1,14	1,07	1,00
2,0			1,20	1,14	1,07
2,2				1,20	1,13
2,4				1,25	1,19
2,6					1,25

4.1.5 Indexreihen

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

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

Im Einzelnen existieren Indexreihen für

- Wohnbauland Stadt Neuss
- Gewerbe- und Industriebauland
- reines Agrarland (Ackerland, Grünland)

Alle Bodenpreisindexreihen für unbebaute Grundstücke beziehen sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag **01.07.** des jeweiligen Jahres.

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

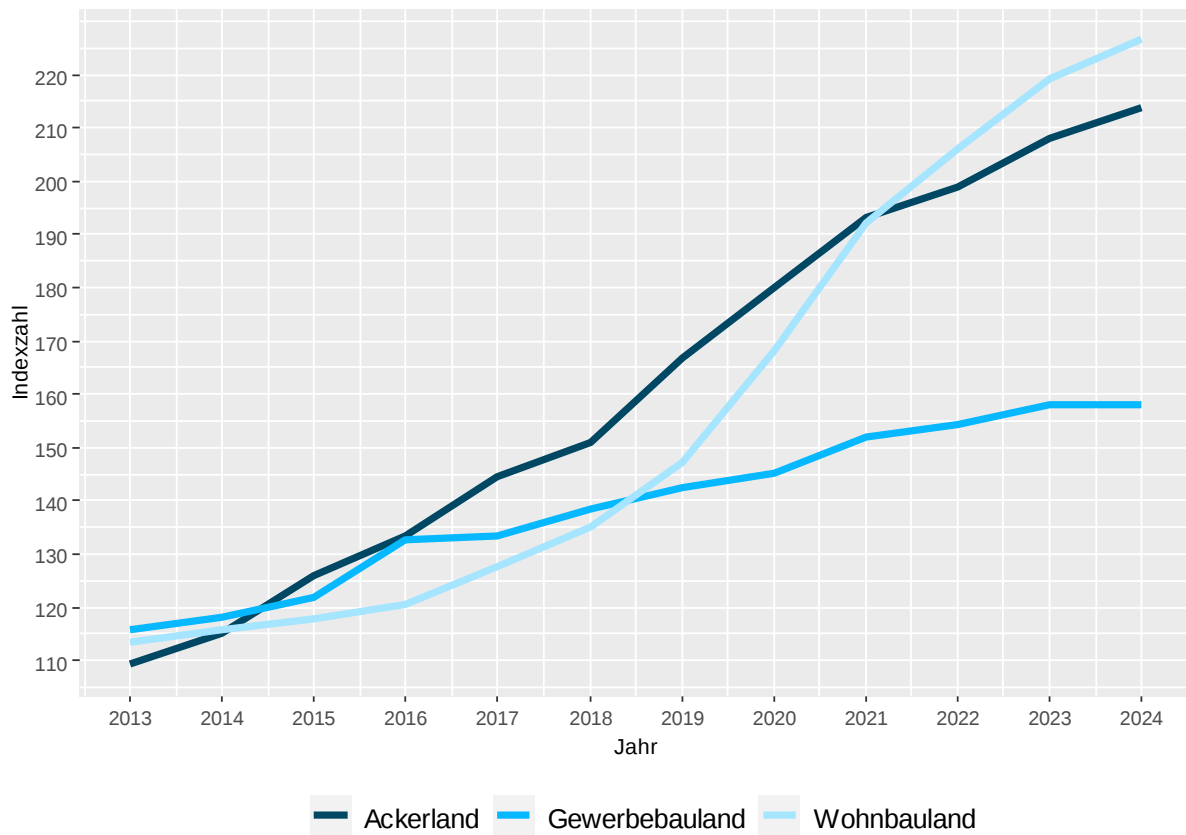
Die grafische Darstellung für die Teilmärkte „Wohnbauland“ und „bebaute Grundstücke“ in Verbindung mit der Darstellung der Entwicklung des Verbraucherpreises wird in Kapitel 11 vorgenommen.

Indexreihe unbebaute Grundstücke
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnbauland Stadt Neuss	Gewerbe und Industrie	reines Agrarland
2000	83,0	92,2	96,4
	3,7 %	0,1 %	1,6 %
2001	86,1	92,3	97,9
	2,9 %	2,7 %	1,9 %
2002	88,6	94,7	99,8
	4,0 %	0,8 %	1,4 %
2003	92,1	95,5	101,2
	1,0 %	2,7 %	0,9 %
2004	93,0	98,1	102,1
	1,5 %	-1,2 %	-4,5 %
2005	94,4	97,0	97,5
	1,3 %	1,7 %	2,0 %
2006	95,6	98,6	99,5
	0,0 %	-0,2 %	-0,5 %
2007	95,6	98,4	98,9
	0,5 %	-0,8 %	3,0 %
2008	96,1	97,6	101,9
	1,9 %	-0,8 %	-1,5 %
2009	97,9	96,7	100,4
	2,1 %	3,4 %	-0,4 %
2010	100,0	100,0	100,0
	3,5 %	3,8 %	1,2 %
2011	103,5	103,8	101,2
	4,6 %	5,0 %	4,5 %
2012	108,2	108,9	105,8
	4,8 %	6,3 %	3,3 %
2013	113,4	115,7	109,2
	2,1 %	2,1 %	5,3 %
2014	115,8	118,2	115,0
	1,8 %	3,2 %	9,6 %
2015	117,9	122,0	126,0
	2,3 %	8,9 %	5,9 %
2016	120,6	132,8	133,4
	5,9 %	0,4 %	8,4 %
2017	127,7	133,4	144,6
	5,9 %	3,8 %	4,4 %
2018	135,2	138,5	151,0
	8,8 %	2,9 %	10,5 %
2019	147,1	142,5	166,8
	14,3 %	1,8 %	7,9 %
2020	168,2	145,1	180,1
	14,2 %	4,7 %	7,2 %
2021	192,1	151,9	193,1
	7,2 %	1,6 %	3,0 %
2022	206,0	154,3	198,9
	6,3 %	2,3 %	4,5 %
2023	219,0	157,9	207,9
	3,4 %	-0,0 %	2,9 %
2024	226,6	157,9	213,9

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihen unbebauter Grundstücke (2010 = 100)



4.1.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

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

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine mittlere Bonität von 61 mit einer Standardabweichung von 14.

GR	Grünland	5,50 €/m ²
F	forstwirtschaftliche Flächen und Wald	1,00 €/m ²

In dem Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen und Wald ist der Aufwuchs nicht enthalten.

4.2 Bauerwartungsland und Rohbauland

4.2.1 Bauerwartungsland

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV sind unter dem Begriff Bauerwartungsland Flächen definiert, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Bauerwartungsland aus den Jahren 2010 bis 2024 ausgewertet. Die Untersuchung hat ergeben, dass Bauerwartungsland im Mittel mit **rund 30 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 9 \%$, einem Minimum von 16 % und einem Maximum von 44 %. Die Höhe richtet sich nach dem Grad der Bauerwartung.

4.2.2 Rohbauland

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

Aus den Jahren 2010 bis 2024 liegen dem Gutachterausschuss Kaufpreise für Rohbauland vor. Die Auswertung dieser Kaufpreise hat ergeben, dass Rohbauland im Mittel mit **rund 59 % des benachbarten Bodenrichtwertes** für erschließungsbeitragsfreies Bauland gehandelt wird bei einer Standardabweichung von $\pm 12 \%$, einem Minimum von 37 % und einem Maximum von 86 %.

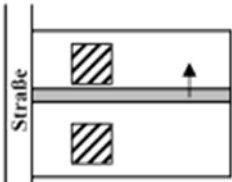
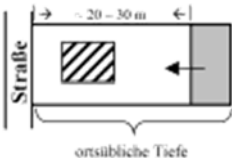
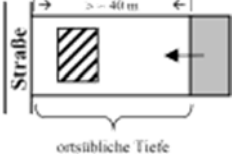
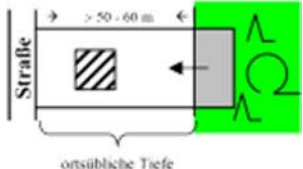
4.3 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.3.1 Arrondierungsflächen

Arrondierungsflächen sind nicht selbständig bebaubare Teilflächen, die zur Abrundung eines Grundstückszuschnitts hinzuerworben werden. Diese Flächen können zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Der Kreis der Erwerber beschränkt sich in der Regel auf einen bestimmten Personenkreis (Nachbarn).

Der Gutachterausschuss hat Kaufpreise aus den Jahren 2014 bis 2024 für Arrondierungsflächen ausgewertet und diese ins Verhältnis zum maßgebenden Bodenrichtwert für Wohnbauland gesetzt. Bei der Auswertung wurde nach den folgenden Typen differenziert:

Typ A	Arrondierung aus einer seitlich gelegenen Baulandfläche
Typ B	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (ortsübliche Tiefe)
Typ C	Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland
Typ D	Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Arrondierungstyp	N	Anteil am BRW in %			
		Mittel	Min	Max	s
Typ A 	44	82	39	125	23
Typ B 	12	49	46	54	3
Typ C 	32	29	16	42	8
Typ D 	(4)	(8)	(4)	(13)	(4)

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das allgemeine Preisniveau von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Neuss. Die Daten basieren auf Kauffällen aus den Jahren 2022 bis 2024 und wurden auf die Wertverhältnisse 2024 konjunkturell angepasst. In der Aufstellung wurden die Verkaufspreise in die Kategorien

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppelhaushälften und Reihenendhäuser
- Reihenmittelhäuser

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

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

Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstücksgrößen 350 m² bis 800 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	21	531.000	110.000	3.550	630
1975 - 1994	10	703.000	156.000	4.230	780
1995 - 2009	4	796.000	181.000	4.750	790
Neubau	4	1.140.000	179.000	6.430	960

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	21	152	33	646	97
1975 - 1994	10	169	34	586	159
1995 - 2009	4	168	27	574	156
Neubau	4	180	40	506	144

Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und ReihenendhäuserGrundstücksgrößen 250 m² bis 500 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	46	377.000	69.000	3.220	570
1975 - 1994	23	466.000	68.000	3.630	560
1995 - 2009	12	556.000	75.000	4.380	860
2010 - 2022	8	695.000	111.000	4.990	520

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
1950 - 1974	46	119	24	361	69
1975 - 1994	23	130	20	324	58
1995 - 2009	12	129	19	319	48
2010 - 2022	8	139	15	292	64

Durchschnittswerte für ReihenmittelhäuserGrundstücksgrößen 150 m² bis 300 m²

Baujahrsklasse	N	Gesamtkaufpreis in €		Preis je m ² -Wohnfläche in €/m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	9	315.000	56.000	2.860	280
1950 - 1974	54	346.000	50.000	3.100	490
1975 - 1994	48	434.000	68.000	3.430	430
1995 - 2009	17	492.000	62.000	4.040	420
2010 - 2022	9	567.000	137.000	4.470	520

Baujahrsklasse	N	Wohnfläche in m ²		Grundstücksfläche in m ²	
		Mittel	s	Mittel	s
bis 1949	9	110	19	207	41
1950 - 1974	54	114	20	229	34
1975 - 1994	48	128	21	215	39
1995 - 2009	17	122	15	210	35
2010 - 2022	9	126	21	187	37

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss hat ca. 1.900 Kauffälle von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem gesamten Stadtgebiet von Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2025 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 4.330 €/m²-Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 620 €/m².

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Gartenhaus, Werkstatt usw.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten usw.)
- beziehen sich nicht auf denkmalgeschützte Gebäude

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 93 Immobilienrichtwertzonen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.



Durch Anklicken der Immobilienrichtwertzone erscheinen Details zum jeweiligen Wert, insbesondere die beschreibenden Merkmale zum Gebäude und zum Grundstück, auf welche sich der Immobilienrichtwert bezieht.

In der Darstellung des Immobilienrichtwertes ist ein Immobilien-Preis-Kalkulator integriert. Durch Anklicken des roten Rechenfeldes öffnet sich eine Tabelle, mit der für ein einzelnes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück durch Eingabe der individuellen Grundstücks- und Gebäudemerkmale ein Immobilienpreis ermittelt werden kann. Nachfolgend ist als Beispiel eine Ermittlung eines Immobilienpreises für eine Doppelhaushälfte mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators dargestellt (Ausschnitt).

Immobilien-Preis-Kalkulator für

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	3600 €/m²		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-5 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1980	1987	6 %
Wohnfläche	135 m²	172	-12 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0 %
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	0 %

Umrechnungskoeffizienten

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

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Diese sind auch im Immobilien-Preis-Kalkulator hinterlegt.

Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

a) Anzahl Geschosse

Bewertungsobjekt	Richtwert	
	eingeschossig	zweigeschossig
eingeschossig	1,00	1,06
zweigeschossig	0,94	1,00

b) Modernisierungsgrad

Der Grad der Modernisierung ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. **Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.**

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
0 - 1	Punkt	nicht modernisiert
2 - 5	Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10	Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17	Punkte	überwiegend modernisiert
18 - 20	Punkte	umfassend modernisiert

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,96
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,09
überwiegend modernisiert	1,20
umfassend modernisiert	1,27

c) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Balkone und überdachte Terrassen sind mit 50 % der Grundfläche zu berücksichtigen.

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	125 m ²	135 m ²	160 m ²
75 - 79 m ²	1,20	1,24	1,36
80 - 84 m ²	1,19	1,23	1,35
85 - 89 m ²	1,18	1,21	1,34
90 - 94 m ²	1,16	1,20	1,31
95 - 99 m ²	1,13	1,16	1,28
100 - 104 m ²	1,10	1,13	1,25
105 - 109 m ²	1,07	1,10	1,21
110 - 114 m ²	1,05	1,08	1,19
115 - 119 m ²	1,03	1,06	1,17
120 - 124 m ²	1,01	1,04	1,14
125 - 129 m ²	1,00	1,03	1,13
130 - 134 m ²	0,98	1,01	1,11
135 - 139 m ²	0,96	0,99	1,09
140 - 144 m ²	0,94	0,97	1,06
145 - 149 m ²	0,93	0,96	1,05
150 - 154 m ²	0,90	0,93	1,02
155 - 159 m ²	0,89	0,92	1,01
160 - 169 m ²	0,87	0,90	0,99
170 - 179 m ²	0,84	0,87	0,96
180 - 189 m ²	0,82	0,84	0,93
190 - 199 m ²	0,80	0,81	0,91
200 - 209 m ²	0,78	0,80	0,88
210 - 219 m ²	0,77	0,79	0,87
220 - 229 m ²	0,76	0,78	0,86
230 - 239 m ²	0,75	0,77	0,85
240 - 249 m ²	0,74	0,76	0,84

d) Gebäudeart

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

e) Anbauweise

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	freistehend	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
freistehend	1,00	1,08	1,11
Doppelhaushälfte	0,93	1,00	1,03
Reihenendhaus	0,93	1,00	1,03
Reihenmittelhaus	0,90	0,97	1,00

f) tatsächliches Baujahr

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

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	1930	1960	1970	1980	1990	2000	2010
< 1920	0,99	0,95	0,95	0,86	0,79	0,73	0,67
1920 - 1949	1,01	0,98	0,97	0,88	0,81	0,75	0,69
1950 - 1959	1,05	1,02	1,01	0,92	0,85	0,78	0,71
1960 - 1969	1,01	0,98	0,97	0,88	0,81	0,75	0,69
1970 - 1974	1,07	1,03	1,03	0,93	0,86	0,79	0,72
1975 - 1979	1,12	1,09	1,08	0,98	0,90	0,83	0,76
1980 - 1984	1,18	1,14	1,13	1,02	0,95	0,87	0,80
1985 - 1989	1,22	1,18	1,17	1,06	0,98	0,90	0,82
1990 - 1994	1,27	1,23	1,22	1,11	1,02	0,94	0,86
1995 - 1999	1,34	1,30	1,29	1,17	1,08	0,99	0,91
2000 - 2004	1,37	1,32	1,32	1,19	1,10	1,01	0,93
2005 - 2009	1,44	1,39	1,38	1,25	1,15	1,06	0,97
2010 - 2014	1,53	1,48	1,47	1,33	1,23	1,13	1,04
ab 2015	1,59	1,54	1,53	1,38	1,27	1,17	1,07

g) Grundstücksgröße

Bei übertiefen Grundstücken bezieht sich die Grundstücksgröße auf eine maximale Tiefe von 50 m.

Bewertungsobjekt	Richtwert		
	275 m ²	350 m ²	650 m ²
120 - 149 m ²	0,88	0,86	0,78
150 - 199 m ²	0,92	0,90	0,82
200 - 249 m ²	0,97	0,95	0,86
250 - 299 m ²	1,00	0,98	0,89
300 - 349 m ²	1,02	1,00	0,91
350 - 399 m ²	1,03	1,01	0,92
400 - 449 m ²	1,05	1,03	0,94
450 - 499 m ²	1,07	1,05	0,95
500 - 549 m ²	1,08	1,06	0,97
550 - 599 m ²	1,10	1,08	0,98
600 - 649 m ²	1,11	1,09	0,99
650 - 699 m ²	1,13	1,11	1,01
700 - 749 m ²	1,15	1,13	1,03
750 - 799 m ²	1,17	1,15	1,05
800 - 849 m ²	1,19	1,17	1,06
850 - 899 m ²	1,21	1,19	1,08
900 - 999 m ²	1,24	1,22	1,11

h) Gebäudestandard (gemäß Tabelle in Anlehnung an NHK 2010)

Bewertungsobjekt	Richtwert						
	sehr einfach bis einfach	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
sehr einfach bis einfach	1,00	0,90	0,83	0,77	0,71	0,65	0,61
einfach	1,12	1,00	0,92	0,86	0,79	0,73	0,68
einfach bis mittel	1,21	1,08	1,00	0,93	0,85	0,79	0,73
mittel	1,30	1,16	1,08	1,00	0,92	0,85	0,79
mittel bis gehoben	1,42	1,27	1,17	1,09	1,00	0,92	0,86
gehoben	1,53	1,37	1,27	1,18	1,08	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,65	1,48	1,37	1,27	1,17	1,08	1,00

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

i) Keller

Bewertungsobjekt	Richtwert
	vorhanden
vorhanden	1,00
teilunterkellert	0,96
nicht vorhanden	0,95

j) Dachgeschoss

Wohngebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sind den nicht ausgebauten und nicht nutzbaren Dachgeschossen zuzuordnen. Zu den nicht ausgebauten und nutzbaren Dachgeschossen zählen nicht ausgebauten Dachgeschosse mit Ausbaureserve.

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

k) Garage/Stellplatz

Bewertungsobjekt	Richtwert
	Garage
Garage	1,00
Carport	0,99
nicht vorhanden	0,98

l) Vermietungssituation

Teilvermietete Objekte sind der Kategorie „unvermietet“ zuzuordnen.

Bewertungsobjekt	Richtwert
	unvermietet
unvermietet	1,00
vermietet	0,95

5.1.3 Indexreihen

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

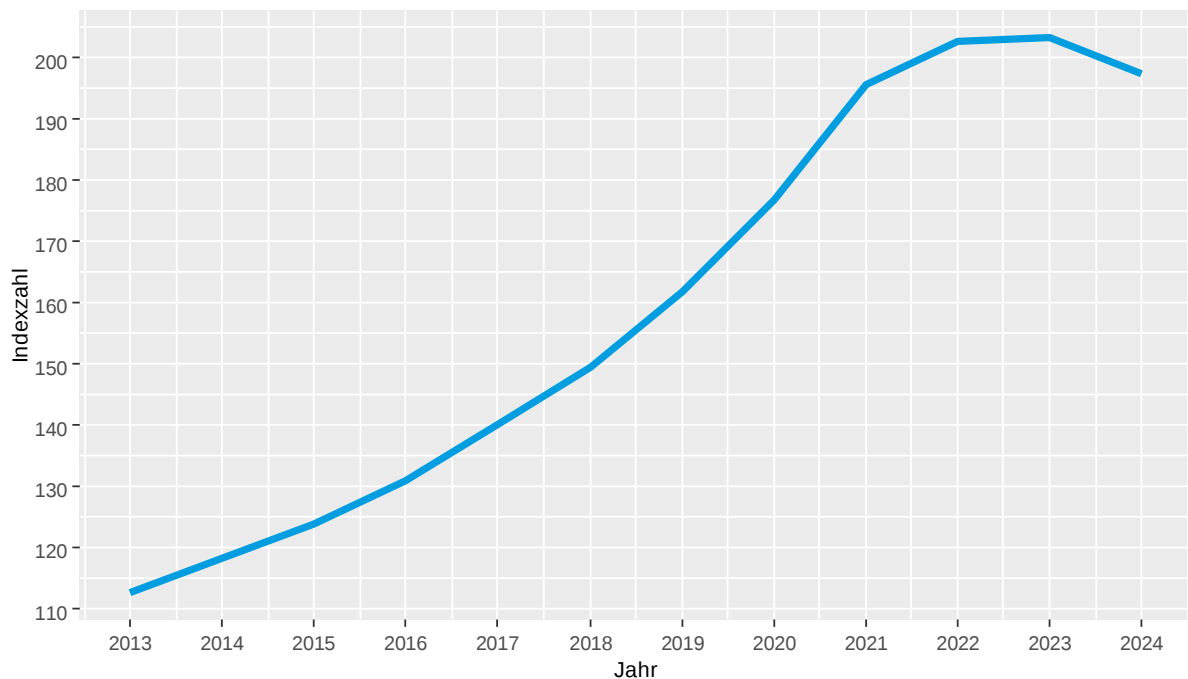
Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag **01.07.** des jeweiligen Jahres.

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

Jahr	Ein- und Zweifamilien- häuser
2010	100,0
2011	103,4 3,4 %
2012	107,7 4,2 %
2013	112,9 4,8 %
2014	118,5 5,0 %
2015	123,9 4,6 %
2016	131,0 5,7 %
2017	140,0 6,9 %
2018	149,4 6,7 %
2019	161,8 8,3 %
2020	176,9 9,3 %
2021	195,5 10,5 %
2022	202,7 3,7 %
2023	203,2 0,2 %
2024	197,3 -2,9 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

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



5.1.4 Sachwertfaktoren

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser so ermittelte Wert ist an die aktuelle Marktlage anzupassen. Auf Grundlage von rund 2.100 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus dem Stadtgebiet Neuss hat der Gutachterausschuss Sachwertfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) ermittelt. Der Auswertung liegen Kaufpreise aus den Jahren 2013 bis 2024 zugrunde.

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.1 ausführlicher erläutert.

Die statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass neben dem vorläufigen Sachwert, die Anbauweise, die Lage, die Ausstattung und der Bodenwertanteil einen signifikanten Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen.

Es ist zu vermuten, dass weitere Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Gebäudetyp). Über die möglichen weiteren Einflüsse kann jedoch keine gesicherte Aussage getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke unter Punkt 5.1.2 verwiesen.

Die Sachwertfaktoren und die entsprechenden Zu- und Abschläge für die weiteren Merkmale wurden getrennt nach der Anbauweise ausgewertet (freistehend, einseitig angebaut, Reihenmittelhaus).

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 21\%$ behaftet ($R^2 = 0,46$). Die Untersuchung basiert auf etwa 400 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Die folgenden Faktoren hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, welches mit einem Einfamilienhaus mittlerer Ausstattung bebaut ist und einen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 40 % besitzt. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Faktor
275.000 €	(1,31)
300.000 €	1,28
325.000 €	1,23
350.000 €	1,20
400.000 €	1,19
450.000 €	1,13
500.000 €	1,09
600.000 €	1,05
700.000 €	0,96
800.000 €	0,93
900.000 €	0,89
1.100.000 €	0,92
> 1.250.000 €	(0,80)

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

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,82
einfach bis mittel	0,90
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	1,16
gehoben bis stark gehoben	1,21

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

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 1	0,87
Wohnlageklasse 2	0,95
Wohnlageklasse 3	0,98
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,03
Wohnlageklasse 6	1,09
Wohnlageklasse 7	1,11
Wohnlageklasse 8	1,15

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 30 %	1,08
31 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,98
61 bis 90 %	0,96

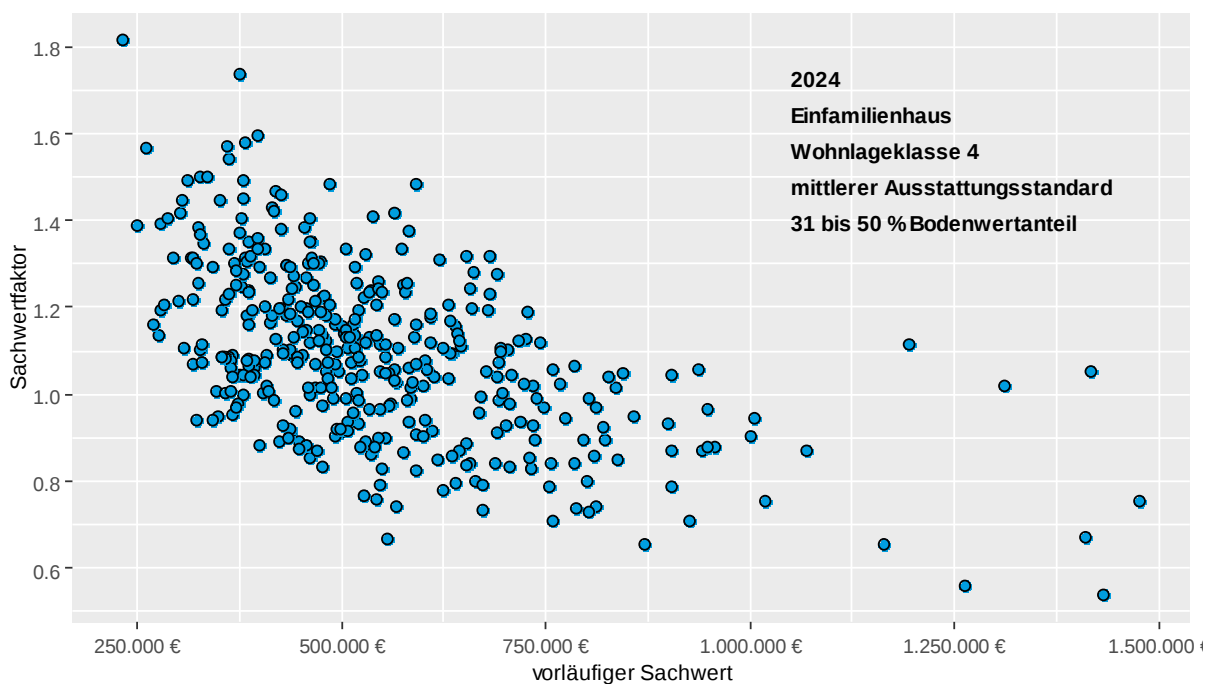
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,93

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,93
2014	0,88
2015	0,93
2016	0,92
2017	0,93
2018	1,04
2019	1,03
2020	1,18
2021	1,22
2022	1,18
2023	1,08
2024	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2024, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 31 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung für ein freistehendes Einfamilienhaus dargestellt.



Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 19\%$ behaftet ($R^2 = 0,47$). Die Untersuchung basiert auf etwa 950 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Doppelhaushälften und Reihenendhäusern.

Die folgenden Faktoren hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, welches mit einem Einfamilienhaus mittlerer Ausstattung bebaut ist und einen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 40 % besitzt. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Faktor
175.000 €	(1,70)
200.000 €	1,54
225.000 €	1,47
250.000 €	1,43
275.000 €	1,37
300.000 €	1,34
325.000 €	1,28
350.000 €	1,26
400.000 €	1,19
450.000 €	1,16
500.000 €	1,10
600.000 €	1,05
700.000 €	(1,03)

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

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,83
einfach bis mittel	0,92
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	1,11
gehoben bis stark gehoben	1,15

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

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

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

Bodenwertanteil	Faktor
20 bis 30 %	1,02
31 bis 50 %	1,00
51 bis 60 %	0,98
61 bis 90 %	0,95

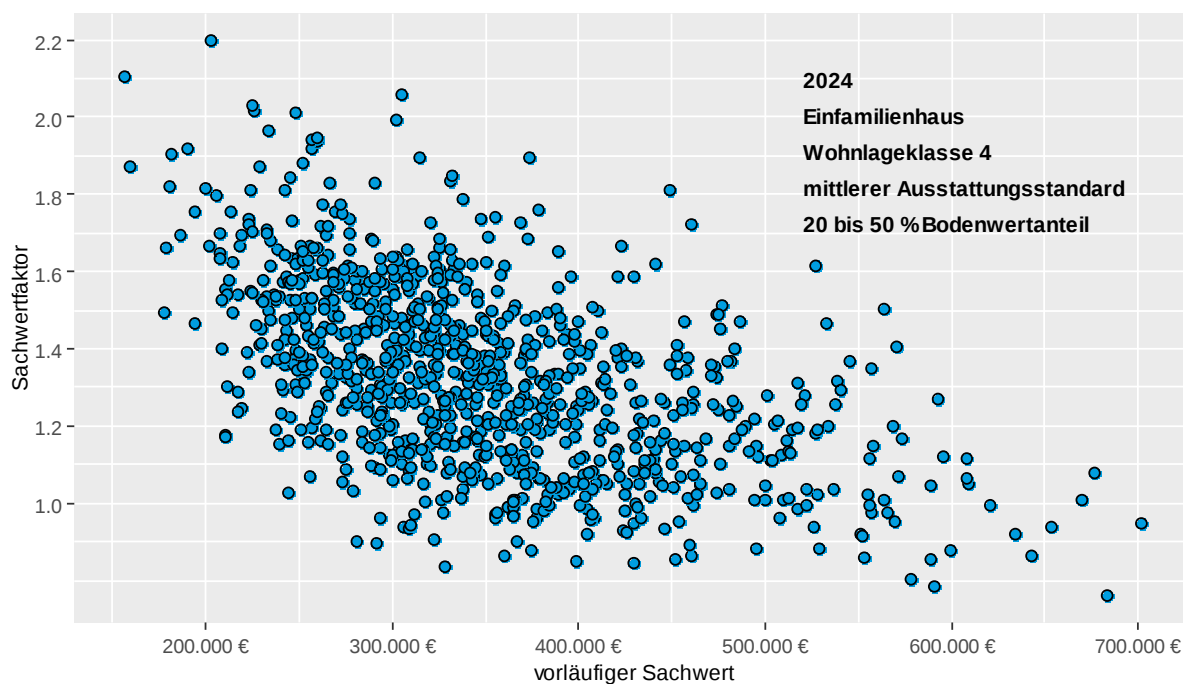
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,95

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,82
2014	0,83
2015	0,87
2016	0,90
2017	0,94
2018	1,03
2019	1,07
2020	1,12
2021	1,16
2022	1,14
2023	1,03
2024	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2024, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 20 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung für ein Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus dargestellt.



Reihenmittelhaus

Der in der nachfolgenden Tabelle ermittelte Sachwertfaktor ist mit einer Unsicherheit von rund $\pm 18 \%$ behaftet ($R^2 = 0,46$). Die Untersuchung basiert auf etwa 800 Kaufpreisen aus Weiterverkäufen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken mit Reihenmittelhäusern.

Die folgenden Faktoren hinsichtlich des vorläufigen Sachwertes beziehen sich auf ein Grundstück in der Wohnlageklasse 4, welches mit einem Einfamilienhaus mittlerer Ausstattung bebaut ist und einen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 40 % besitzt. Zwischen den angegebenen Werten kann sachverständig interpoliert werden.

vorläufiger Sachwert	Faktor
150.000 €	1,91
175.000 €	1,78
200.000 €	1,68
225.000 €	1,60
250.000 €	1,53
275.000 €	1,47
300.000 €	1,38
325.000 €	1,35
350.000 €	1,30
400.000 €	1,27
450.000 €	1,25
500.000 €	(1,23)

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

Ausstattungsstandard	Faktor
einfach	0,84
einfach bis mittel	0,94
mittel	1,00
mittel bis gehoben	1,08
gehoben	1,15

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

Lagestufe	Faktor
Wohnlageklasse 2	0,95
Wohnlageklasse 3	0,96
Wohnlageklasse 4	1,00
Wohnlageklasse 5	1,02
Wohnlageklasse 6	1,06
Wohnlageklasse 7	(1,16)

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

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

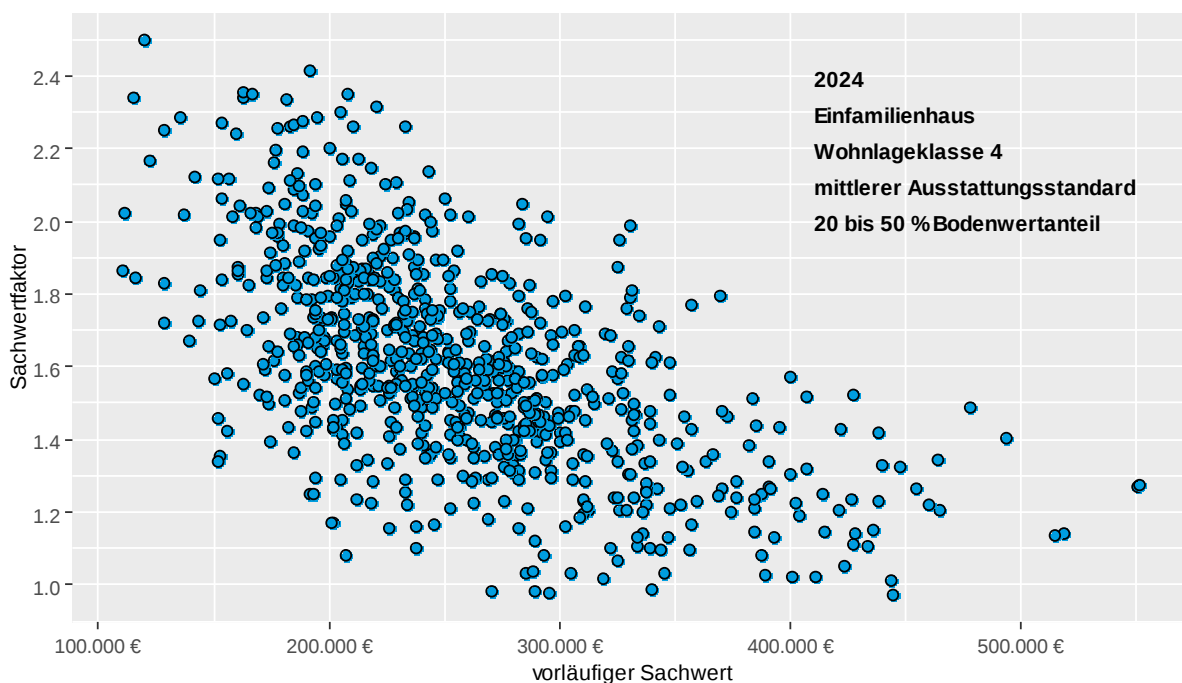
Bei abweichender Gebäudeart sind folgende Abschläge zu berücksichtigen:

Gebäudeart	Faktor
Einfamilienhaus	1,00
Zweifamilienhaus	0,97

Bei abweichendem Verkaufsjahr sind folgende Anpassungsfaktoren zu verwenden:

Jahr	Faktor
2013	0,79
2014	0,80
2015	0,81
2016	0,87
2017	0,92
2018	0,96
2019	1,00
2020	1,07
2021	1,14
2022	1,13
2023	1,05
2024	1,00

Nachfolgend ist die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert bezogen auf das Jahr 2024, die Wohnlageklasse 4, einem Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von 20 bis 50 % und einer mittleren Ausstattung für ein Einfamilienreihenmittelhaus dargestellt.



Beispiel für die Berechnung eines marktangepassten Sachwertes für ein freistehendes Zweifamilienhaus

Gesucht ist der Sachwert für ein freistehendes Zweifamilienhaus in der Wohnlageklasse 5 mit einem Gebäude mit mittlerer bis gehobener Ausstattung zum Jahr 2024. Der nach dem Modell der AGVGA ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks beträgt 720.000 €. Der Bodenwert des Grundstücks beträgt 400.000 €. Somit ergibt sich ein Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert von rund 55 %.

Der Sachwertfaktor berechnet sich folgendermaßen:

Merkmale	Bewertungsobjekt	Faktor
vorläufiger Sachwert	720.000 €	0,95
Wohnlageklasse	5	1,03
Ausstattungsstandard	mittel bis gehoben	1,08
Bodenwertanteil	55%	0,98
Verkaufsjahr	2024	1,00
Gebäudeart	Zweifamilienhaus	0,93

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich ein Sachwertfaktor von

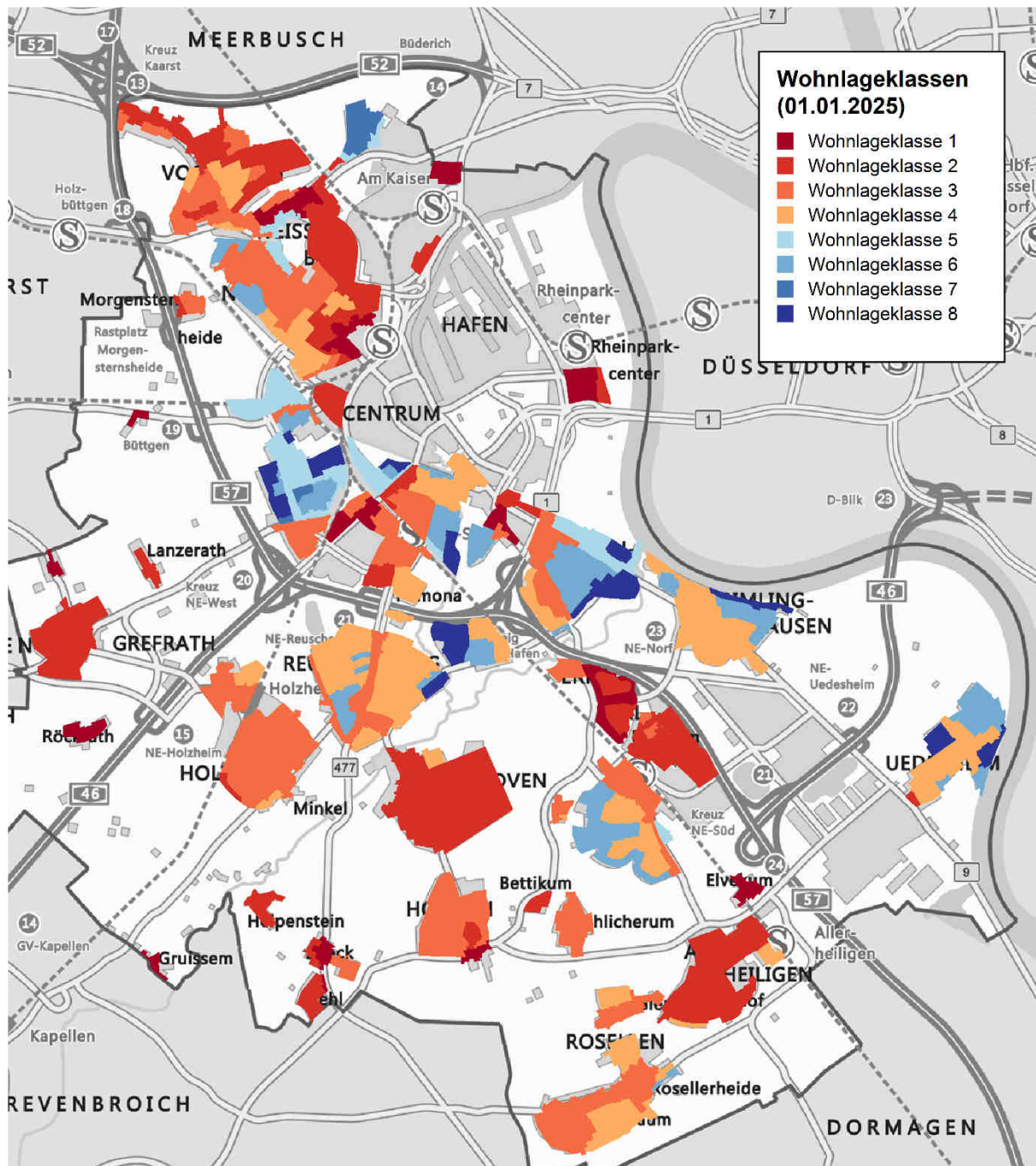
$$0,95 * 1,03 * 1,08 * 0,98 * 1,00 * 0,93 = 0,96$$

Bei einem vorläufigen Sachwert von 720.000 € und einem Sachwertfaktor von 0,96 ergibt sich somit ein marktangepasster Sachwert von

$$720.000 \text{ €} * 0,96 = 693.467 \text{ €}$$

rund 690.000 €

Übersichtsplan der Wohnlageklassen in Neuss



Der Übersichtsplan der Wohnlageklassen ist im Internet unter der Adresse www.gars.nrw/neuss in höherer Auflösung einsehbar.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

vermietete Einfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2023 - 2024	10	1,9	1,5	2,5	0,3
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	10	29,3	25,9	33,7	2,7
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	10	35,2	31,2	39,4	3,0
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2024	10	451	169	905	236
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	10	155	108	241	46
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	10	3.274	2.422	4.195	605
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	10	9,39	7,21	10,51	1,15
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	10	16,8	13,9	19,9	2,0
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	10	36	22	50	9

vermietete Zweifamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2023 - 2024	3	2,0	1,8	2,5	0,4
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	3	26,8	21,8	30,4	4,5
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	3	32,9	27,1	37,5	5,4
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2024	3	320	171	490	160
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	3	166	120	209	45
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	3	2.645	2.375	3.047	355
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	3	8,42	6,96	9,20	1,27
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	3	18,8	17,8	19,6	1,0
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	3	41	27	59	16

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Sachwertfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird in Kapitel 8.1 näher erläutert.

Der Gutachterausschuss hat auf der Grundlage von Kaufpreisen aus den Jahren 2022 bis 2024 Sachwertfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) für Mehrfamilienhausgrundstücke ermittelt.

Es ist zu vermuten, dass verschiedene Grundstücksmerkmale einen Einfluss auf den Sachwertfaktor besitzen (z.B. Höhe des vorläufigen Sachwertes, Baujahr, Lage). Über die möglichen Einflüsse kann jedoch wegen der geringen Anzahl an ausgewerteten Kauffällen keine gesicherte Aussage getroffen werden. Aus diesem Grund wurden nachfolgend die Mittelwerte und die dazugehörigen Kennwerte von Drei- und Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Dreifamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2022 - 2024	21	1,13	0,15
Kaufpreis in €/m ²	2022 - 2024	21	2.499	646
Grundstücksfläche in m ²	2022 - 2024	21	373	168
Wohnfläche in m ²	2022 - 2024	21	212	48
Baujahr	2022 - 2024	21	1956	20
Ausstattung	2022 - 2024	21	2.7	0.3

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungszeitraum	N	Mittel	s
Sachwertfaktor	2022 - 2024	45	1,10	0,20
Kaufpreis in €/m ²	2022 - 2024	45	1.998	480
Grundstücksfläche in m ²	2022 - 2024	45	606	514
Wohn-/Nutzfläche in m ²	2022 - 2024	45	524	512
Baujahr	2022 - 2024	45	1959	17
Ausstattung	2022 - 2024	45	2.7	0.3

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Dreifamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2023 - 2024	9	2,5	1,8	3,1	0,5
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	9	22,3	19,2	27,2	2,7
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	9	28,5	23,6	33,7	3,4
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2024	9	402	151	631	163
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	9	205	170	267	36
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	9	2.238	1.675	2.941	477
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	9	8,34	6,66	11,01	1,29
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	9	21,7	17,3	28,3	3,4
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	9	34	25	54	8

Mehrfamilienhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2023 - 2024	31	3,2	2,1	4,4	0,7
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	31	18,9	14,7	25,5	2,8
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	31	23,8	18,7	30,6	3,5
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2024	31	568	117	1.470	307
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	31	492	230	2.697	451
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2023 - 2024	31	1.985	1.278	3.401	446
Miete in €/m ²	2023 - 2024	31	8,72	6,00	11,12	1,04
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	31	20,9	15,0	26,1	2,1
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	31	33	25	71	8

gemischt genutzte Grundstücke

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2023 - 2024	6	4,9	3,4	5,7	0,9
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	6	14,0	11,4	15,6	1,5
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	6	17,3	14,4	19,8	1,9
Grundstücksfläche in m ²	2023 - 2024	6	463	178	1.168	355
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	6	1.035	287	2.985	1.010
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2023 - 2024	6	1.811	1.176	2.578	474
Miete in €/m ²	2023 - 2024	6	10,64	8,56	13,79	2,02
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	6	18,7	15,1	23,4	3,3
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	6	34	26	46	7
Gesamtnutzungsdauer	2023 - 2024	6	80	80	80	0

denkmalgeschützte Wohnhäuser

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2021 - 2024	16	2,0	1,0	3,0	0,5
Rohertragsfaktor	2021 - 2024	16	26,6	18,9	34,6	5,1
Reinertragsfaktor	2021 - 2024	16	32,2	24,0	41,1	5,6
Grundstücksfläche in m ²	2021 - 2024	16	291	113	726	136
Wohnfläche in m ²	2021 - 2024	16	316	87	1.050	215
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2021 - 2024	16	3.091	2.030	4.578	710
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2021 - 2024	16	9,68	6,77	11,68	1,25
Bewirtschaftungskosten in %	2021 - 2024	16	17,6	12,9	22,9	2,7
Restnutzungsdauer	2021 - 2024	16	44	30	56	8

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

Büro und Handel

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2021 - 2024	4	4,8	3,6	5,5	0,9
Rohertragsfaktor	2021 - 2024	4	13,3	12,1	14,6	1,1
Reinertragsfaktor	2021 - 2024	4	16,7	15,2	18,1	1,6
Grundstücksfläche in m ²	2021 - 2024	4	4.346	2.842	6.502	1.541
Nutzfläche in m ²	2021 - 2024	4	2.288	1.565	4.217	1.288
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2021 - 2024	4	1.177	767	1.581	353
Miete in €/m ²	2021 - 2024	4	7,36	5,00	9,16	2,07
Bewirtschaftungskosten in %	2021 - 2024	4	20,0	16,8	23,3	2,8
Restnutzungsdauer	2021 - 2024	4	26	25	28	1
Gesamtnutzungsdauer	2021 - 2024	4	58	50	60	5

Gewerbe und Industrie

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftszinssatz in %	2021 - 2024	13	4,4	3,2	6,6	0,9
Rohertragsfaktor	2021 - 2024	13	13,7	8,4	18,2	2,4
Reinertragsfaktor	2021 - 2024	13	16,4	11,6	21,7	2,5
Grundstücksfläche in m ²	2021 - 2024	13	5.608	849	20.060	5.025
Nutzfläche in m ²	2021 - 2024	13	3.144	509	10.023	2.835
bereinigter Kaufpreis in €/m ²	2021 - 2024	13	962	393	1.437	310
Miete in €/m ²	2021 - 2024	13	5,82	3,45	9,27	1,68
Bewirtschaftungskosten in %	2021 - 2024	13	16,5	11,5	27,6	4,0
Restnutzungsdauer	2021 - 2024	13	23	16	35	5
Gesamtnutzungsdauer	2021 - 2024	13	40	40	40	0

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Für die Teilmärkte

- neuerstelltes Wohnungseigentum, Erstverkäufe
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum

werden in der nachfolgenden Tabelle die Mittelwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aus Verkäufen des Jahres 2024 dargestellt.

Bei der Einstufung in die Bauperiode wurde das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt. Es wurden nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 150 m² berücksichtigt. In den Mittelwerten ist kein Stellplatz enthalten.

In der Aufstellung sind folgende Verkäufe von Eigentumswohnungen nicht enthalten:

- Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 200 Wohneinheiten
- Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern
- überwiegend und umfassend modernisierte Wohnungen
- Souterrainwohnungen

Die Tabelle dient nur der allgemeinen Preisübersicht. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes für eine Eigentumswohnung wird auf die Immobilienrichtwerte in Kapitel 6.1.2 verwiesen.

Teilmarkt	Baujahrsklasse	N	Mittel	Min	Max	s
Erstverkauf aus Neubau	Neubau	14	4.940	4.510	5.700	330
Weiterverkauf	bis 1919	5	3.480	2.340	4.160	850
Weiterverkauf	1950-1974	131	2.290	1.080	3.520	530
Weiterverkauf	1975-1994	85	2.760	1.400	3.810	620
Weiterverkauf	1995-2009	39	3.380	2.500	4.120	390
Weiterverkauf	2010-2022	5	4.060	3.410	4.430	390

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

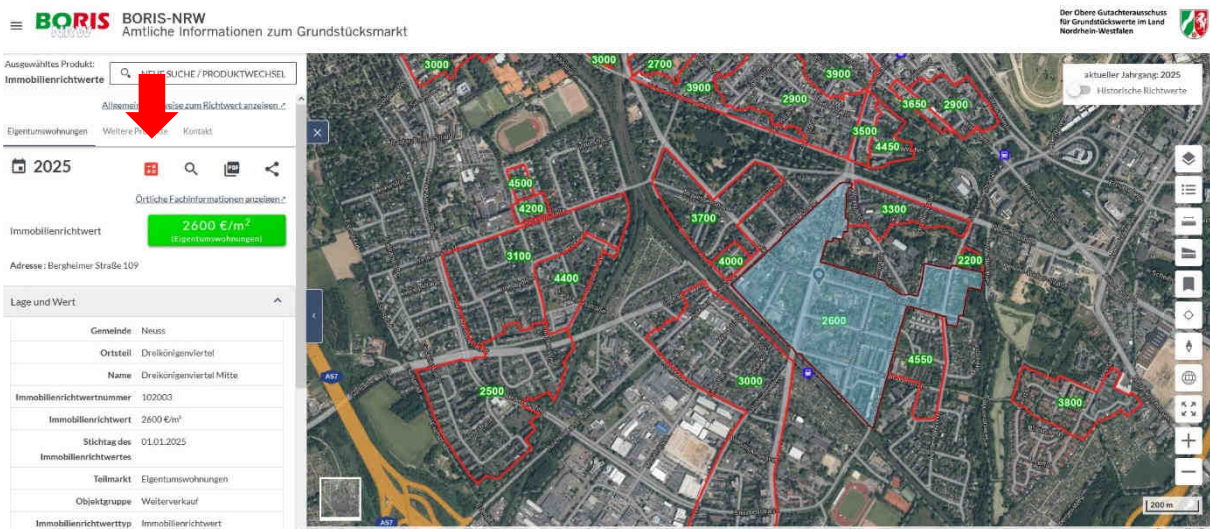
Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Neben der lagebezogenen Darstellung in einer Karte werden zu jedem Immobilienrichtwert wertrelevante und beschreibende Merkmale ausgegeben. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser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

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

Der Gutachterausschuss hat ca. 3.800 Kauffälle von Eigentumswohnungen in der Stadt Neuss untersucht. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen und nicht erklärbaren Preisabweichungen wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen. Die Kaufpreise aus den Jahren 2015 bis 2024 wurden mittels Indexreihe auf die Wertverhältnisse zum Stichtag 01.01.2025 konjunkturrell angepasst. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Auswertung ergab einen Mittelwert von 2.840 €/m²-Wohnfläche mit einer Standardabweichung von 548 €/m².

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für Objekte ohne besondere objektspezifische, wertbeeinflussende Merkmale (Bauschäden, besondere Einbauten etc.)
- beziehen sich auf unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m²



Der Gutachterausschuss hat insgesamt 78 Immobilienrichtwertzonen für Wohnungseigentum festgelegt. Die Immobilienrichtwertzonen werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Durch Anklicken der Immobilienrichtwertzone erscheinen Details zum jeweiligen Wert, insbesondere die beschreibenden Merkmale zum Gebäude und zum Grundstück, auf welche sich der Immobilienrichtwert bezieht.

In der Darstellung des Immobilienrichtwertes ist ein Immobilien-Preis-Kalkulator integriert. Durch Anklicken des roten Rechenfeldes öffnet sich eine Tabelle, mit der für eine einzelne Eigentumswohnung durch Eingabe der individuellen Grundstücks- und Gebäudemerkmale ein Immobilienpreis ermittelt werden kann.

Nachfolgend ist als Beispiel eine Ermittlung eines Immobilienpreises für eine Eigentumswohnung mit Hilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators dargestellt.

Immobilien-Preis-Kalkulator für
×

Eigenschaft	IRW	Ihre Immobilie	Anpassungen
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2600 €/m²		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf ⓘ	0 %
Baujahr	1960	1960 ⓘ	0 %
Wohnfläche	70 m²	70 ⓘ	0 %
Anzahl der Geschosse	3	3 ⓘ	0 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad ⓘ	0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel ⓘ	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet ⓘ	0 %

Umrechnungskoeffizienten

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

Die Anpassung des Immobilienrichtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten. Zwischen den einzelnen Tabellenwerten der Umrechnungskoeffizienten kann sachverständig interpoliert werden.

a) tatsächliches Baujahr

Bewertungs- objekt	Richtwert										
	vor	1950	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
	1950	1974	1979	1984	1989	1994	1999	2004	2009	2014	2019
vor 1950	1,00	1,10	1,03	1,00	0,99	0,98	0,91	0,83	0,77	0,72	0,69
1950-1974	0,91	1,00	0,94	0,91	0,90	0,89	0,82	0,75	0,70	0,65	0,62
1975-1979	0,97	1,07	1,00	0,97	0,96	0,95	0,88	0,81	0,74	0,69	0,66
1980-1984	1,00	1,10	1,03	1,00	0,99	0,98	0,91	0,83	0,77	0,72	0,69
1985-1989	1,01	1,11	1,04	1,01	1,00	0,99	0,92	0,84	0,77	0,72	0,69
1990-1994	1,02	1,12	1,05	1,02	1,01	1,00	0,93	0,85	0,78	0,73	0,70
1995-1999	1,10	1,21	1,14	1,10	1,09	1,08	1,00	0,92	0,84	0,79	0,76
2000-2004	1,20	1,33	1,24	1,20	1,19	1,18	1,09	1,00	0,92	0,86	0,83
2005-2009	1,31	1,44	1,35	1,31	1,29	1,28	1,19	1,08	1,00	0,93	0,90
2010-2014	1,40	1,54	1,44	1,40	1,38	1,37	1,27	1,16	1,07	1,00	0,96
2015-2019	1,46	1,61	1,51	1,46	1,44	1,43	1,32	1,21	1,12	1,04	1,00

b) Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung

Balkone und überdachte Terrassen sind mit 50 % der Grundfläche zu berücksichtigen.

Bewertungs- objekt	Richtwert	
	70 m²	
30 - 34 m²	0,96	
35 - 39 m²	0,94	
40 - 49 m²	0,97	
50 - 79 m²	1,00	
80 - 119 m²	1,03	
120 - 150 m²	1,02	

c) Mietsituation

Bewertungs- objekt	Richtwert
	unvermietet
vermietet	0,91
unvermietet	1,00

d) Anzahl der Vollgeschosse

Bewertungs- objekt	Richtwert			
	2	3	4 - 6	7 - 17
2	1,00	1,05	1,09	1,20
3	0,95	1,00	1,04	1,14
4 - 6	0,92	0,96	1,00	1,10
7 - 17	0,83	0,88	0,91	1,00

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

Bewertungsob- jekt	Richtwert					
	einfach	einfach bis mittel	mittel	mittel bis gehoben	gehoben	gehoben bis stark gehoben
einfach	1,00	0,92	0,89	0,86	0,81	0,75
einfach bis mittel	1,07	1,00	0,95	0,91	0,86	0,81
mittel	1,12	1,05	1,00	0,96	0,91	0,85
mittel bis geho- ben	1,17	1,09	1,04	1,00	0,95	0,88
gehoben	1,24	1,16	1,10	1,06	1,00	0,93
gehoben bis stark gehoben	1,33	1,24	1,18	1,13	1,07	1,00

Gebäudestandard				
	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Außenwände	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; verputzt und gestrichen oder Plattenverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	ein- bis zweischaliges Mauerwerk; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; hohe Wärmedämmung	aufwendig gestaltete Fassaden, Naturstein-, Metallfassade, Glasfassade
Dach	einfache Betondachsteine, Dachpappe; keine oder geringe Dachdämmung	Faserzementplatten, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; durchschnittliche Dämmung	glasierte Tondachziegel; Flachdach tlw. als Dachterrasse; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor 1995); einfache Haustür, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz	Zweifachverglasung (nach 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, elektrische Rollläden; höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände überwiegend in Leichtbauweise; leichte Türen, ohne Dichtungen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren; strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien, Edelholzvertäfelung); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	einfache Betondecken ohne Trittschallschutz; Putz oder Anstrich	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, hochwertige Massivholzböden	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden
Sanitäreinrichtungen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen	je Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen in mittlerer Qualität	je Wohneinheit 1-2 Bäder, tlw. mit zwei Waschbecken, Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	je Wohneinheit 2 und mehr Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten
Heizung	Nachtstromspeicherheizung, Etagenheizung, Einzelgeräte für Warmwassererzeugung und Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

f) Modernisierungsgrad

Der Grad der Modernisierung ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. **Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.**

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad
0 - 1 Punkt nicht modernisiert
2 - 5 Punkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte umfassend modernisiert

Bewertungsobjekt	Richtwert
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
nicht modernisiert	0,99
kleine Modernisierungen	1,00
mittlerer Modernisierungsgrad	1,03
überwiegend modernisiert	1,06
umfassend modernisiert	1,30

6.1.3 Indexreihen

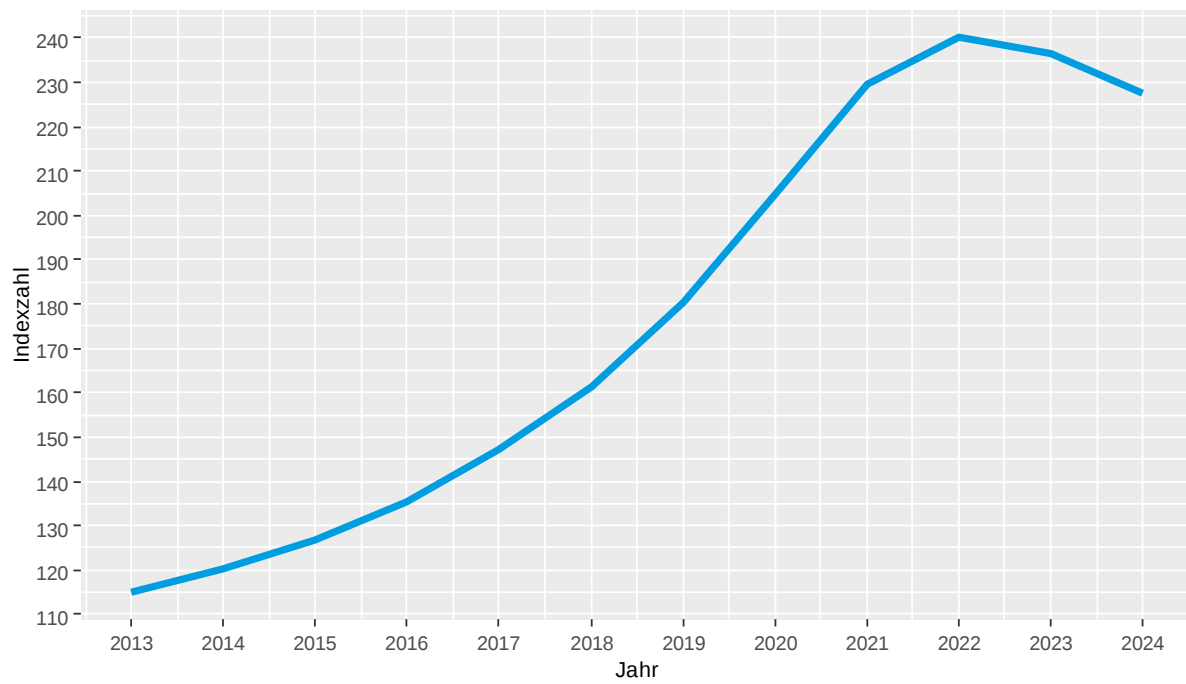
Die Indexreihe für Wohnungseigentum basiert auf Kaufpreisen von Eigentumswohnungen aus Mehrfamilienhäusern mit bis zu 200 Wohneinheiten. Wegen ihrer Besonderheiten wurden Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern (hoher Bodenanteil) und Großobjekte mit mehr als 200 Wohnungen (eigener Teilmarkt) nicht berücksichtigt. Die Indexreihe bezieht sich auf das Jahr **2010 = 100**, die Indexzahlen auf den Stichtag **01.07.** des jeweiligen Jahres.

Indexreihe für Wohnungseigentum
– gleitender Durchschnitt über drei Jahre –

Jahr	Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)
2010	100,0
2011	104,5 4,5 %
2012	109,8 5,1 %
2013	115,2 4,9 %
2014	120,3 4,4 %
2015	126,7 5,3 %
2016	135,2 6,7 %
2017	147,1 8,8 %
2018	161,3 9,7 %
2019	180,3 11,8 %
2020	204,9 13,6 %
2021	229,5 12,0 %
2022	240,1 4,6 %
2023	236,6 -1,5 %
2024	227,5 -3,8 %

Hinweis: Die fett dargestellten Indizes sind vorläufige Werte.

Entwicklung der Indexreihe für Wohnungseigentum



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinsauswertung für vermietetes Wohnungseigentum in Neuss basiert auf Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 und berücksichtigt nur Wohnanlagen mit 4 bis 200 Wohneinheiten und Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 120 m² ohne Stellplätze u.ä.

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

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

vermietetes Wohnungseigentum Wohnungen mit 30 bis 49 m²-Wohnfläche

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftzinssatz in %	2023 - 2024	23	3,1	1,6	4,6	0,8
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	23	20,4	15,1	28,0	3,6
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	23	26,4	20,2	35,0	4,6
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	23	41	30	49	6
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	23	2.442	1.543	3.521	632
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	23	9,92	6,25	13,60	1,63
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	23	22,6	18,3	33,7	3,8
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	23	45	31	60	9

vermietetes Wohnungseigentum Wohnungen mit 50 bis 120 m²-Wohnfläche

	Erhebungs- zeitraum	N	Mittel	Min	Max	s
Liegenschaftzinssatz in %	2023 - 2024	77	2,5	1,1	4,5	0,8
Rohertragsfaktor	2023 - 2024	77	24,3	16,2	34,2	4,2
Reinertragsfaktor	2023 - 2024	77	30,4	20,7	44,6	5,0
Wohnfläche in m ²	2023 - 2024	77	67	50	108	14
bereinigter Kaufpreis in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	77	2.721	1.579	4.302	680
Nettokaltmiete in €/m ² -Wfl	2023 - 2024	77	9,28	6,67	12,35	1,21
Bewirtschaftungskosten in %	2023 - 2024	77	20,3	14,8	26,2	2,5
Restnutzungsdauer	2023 - 2024	77	47	26	77	11

6.2 Teileigentum

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss hat Kaufpreise von Garagen, Tiefgaragenstellplätzen und oberirdischen Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen aus den Jahren 2015 bis 2024 untersucht. Die Kaufpreise wurden mit Hilfe der Indexreihe für Wohnungseigentum in Neuss auf Wertverhältnisse zum Jahr 2024 angepasst. Die nachfolgenden Tabellen sind nach Baujahresklassen gestaffelt und geben einen Überblick über das Preisgefüge von Stellplätzen in Wohnungseigentumsanlagen.

Kaufpreise von Tiefgaragenstellplätzen und Garagen in Wohnungseigentumsanlagen – im Stadtzentrum (statistischer Bezirk 1) –

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	24	11.530	9.480	20.000	3.660
1990 bis 2022	15	17.570	11.840	30.530	5.210
Neubau	72	35.620	28.390	42.530	5.150

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

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 1989	150	10.930	5.000	21.630	4.190
1990 bis 1999	58	12.820	5.390	24.780	4.560
2000 bis 2022	55	16.110	9.430	29.740	4.930
Neubau	158	30.100	20.000	42.300	5.550

Kaufpreise oberirdischer Stellplätze in Wohnungseigentumsanlagen – gesamtes Stadtgebiet –

Baujahr	N	Mittel	Min	Max	s
1960 bis 2022	26	8.480	4.740	14.420	2.780
Neubau	24	11.850	8.890	15.310	1.930

7 Erbbaurechte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Kaufpreise für Erbbaurechte an bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken aus den Jahren 2014 bis 2024 untersucht. Dabei wurden Erbbaurechtskoeffizienten aus dem Verhältnis des Kaufpreises des Erbbaurechts zum Wert des fiktiven Volleigentums ermittelt. Der Wert des fiktiven Volleigentums ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der auf Basis der Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet wurde.

Als wesentlichster Einfluss auf den Erbbaurechtskoeffizienten zeigte sich die Gebäudeart. Für weitere Merkmale, wie z.B. Restlaufzeit des Erbbaurechtes, Art der Wertsicherungsklausel und Kaufzeitpunkt konnte kein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden.

Erbbaurechtskoeffizienten – für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke –

Anbauweise	N	Koeffizient		Mittelwerte		
		Mittel	s	Baujahr	Wfl. in m ²	Gfl. in m ²
freistehend	25	0,74	0,11	1970	133	624
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	26	0,78	0,08	1977	148	482
Reihenmittelhäuser	28	0,85	0,09	1977	144	290

Beispiel:

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

Für ein Erbbaurecht an diesem Grundstück errechnet sich ein Vergleichswert von

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

rund 400.000 €

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 12 ImmoWertV 2021) und des Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (Stand 07/2017). Das vollständige Modell kann auf der Homepage www.boris.nrw.de unter dem Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden. Unter anderem basiert die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Stadt Neuss auf folgenden Grundlagen:

Einflussgröße	Definition
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 36 Absatz 2 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 Sachwertrichtlinie (NHK 2010 nach Anlage 1)
Baunebenkosten	Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Regionalfaktor	1,0
Gebäudestandard	Die Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 ImmoWertV ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche nach Anlage 4 ImmoWertV
Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden	Zu- und Abschläge nach Anlage 4 ImmoWertV
Baupreisindex	nach Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrads gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.
Alterswertminderung	Die Wertminderung wird durch den Alterswertminderungsfaktor (= Verhältnis von Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer) berücksichtigt.
Außenanlagen	Die Sachwerte der üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden bei der Auswertung pauschaliert (rund 4 % der Normalherstellungskosten) berücksichtigt.
Bodenwert	Der Bodenwert wurde ungedämpft auf Basis der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale (örtliche Fachinformationen) abgeleitet.

Grundstücksfläche Selbständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 41 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen

8.2 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen

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

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von besonderer Bedeutung. In der Regel weicht er vom Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes ab, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich unter anderem nach der Art und Nutzung des Grundstücks.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß § 12 ImmoWertV 2021 ermittelt. Folgende Parameter liegen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde

Einflussgröße	Definition
Wohnfläche	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV); Balkone und überdachte Terrassen wurden mit 50 % der Grundflächen berücksichtigt.
Nutzfläche	Nach DIN 277 ist die Nutzfläche der Teil der Nettogrundfläche, der nach der Nutzung des Bauwerks aufgrund der Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangspunkt für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind die tatsächlich einkommenden Mieten, die mit Hilfe des Neusser Mietspiegels auf ihre Nachhaltigkeit überprüft werden.
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 3 ImmoWertV 2021
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	nach Anlage 1 ImmoWertV 2021 Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 20 Jahren wurden nicht zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwert auf Basis der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Korrekturen wegen abweichender Merkmale (örtliche Fachinformationen).

9 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Neuss ist an der Erstellung von Mietspiegeln nicht beteiligt.

Die für die statistischen Auswertungen erforderlichen Daten basieren überwiegend auf Mieten aus nachfolgenden Quellen. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Wohnungsmieten

Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Neuss:

<https://www.hausundgrundneuss.de>

Gewerbemieten

gewerblicher Mietspiegel der Industrie- und Handelskammer Bezirk Mittlerer Niederrhein

<https://www.ihk-krefeld.de/de/immobilien/gewerblicher-mietspiegel.html>

10 Kontakte und Adressen

10.1 Geschäftsstelle

Postanschrift

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

Email

gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Internet

www.gars.nrw/neuss

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Herr Groß

02131 / 90 6210

Geschäftsführerin des Gutachterausschusses

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

Frau Hilker

02131 / 90 6211

Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen

(Richtwertauskünfte)

Herr Schoenen

02131 / 90 6218

Herr Vieten

02131 / 90 6224

Frau Yigit

02131 / 90 6228

Frau Kudria

02131 / 90 6229

Antragsformulare können unter <https://gars.nrw/neuss/service-neuss/antragsformulare-neuss> heruntergeladen werden.

10.2 Benachbarte Gutachterausschüsse

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

Oberstraße 91
41460 Neuss
Telefon 02131 / 928 6230
Fax 02131 / 928 86231

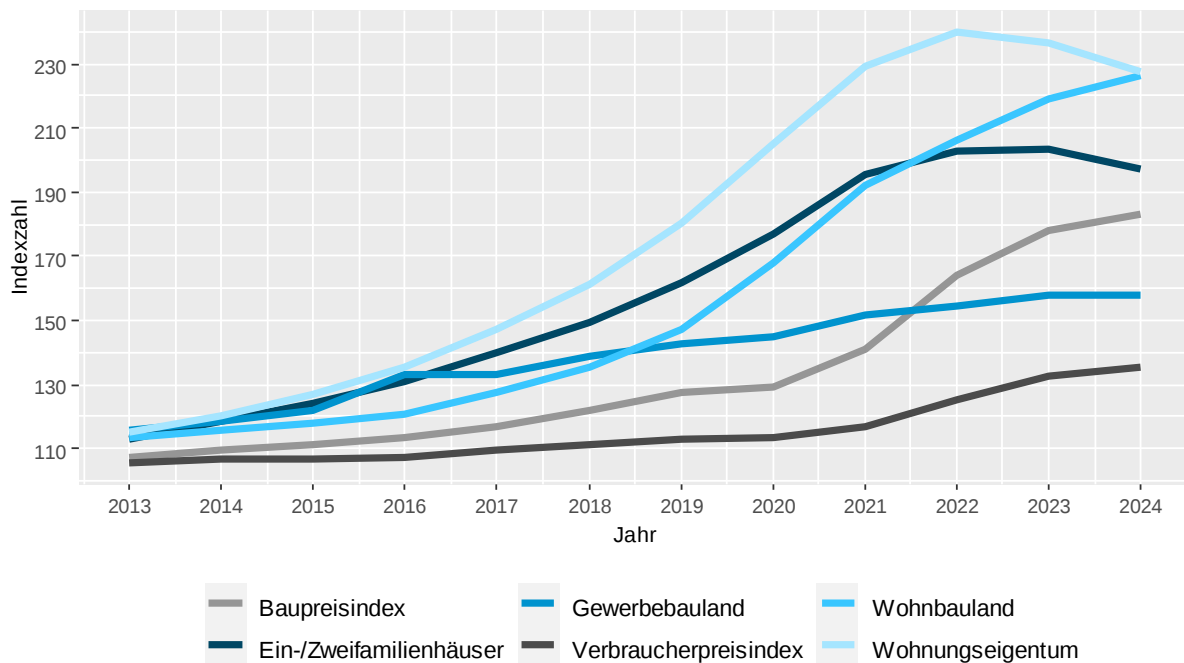
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Telefon 0211 / 89 94670
Fax 0211 / 89 31244

11 Anlagen

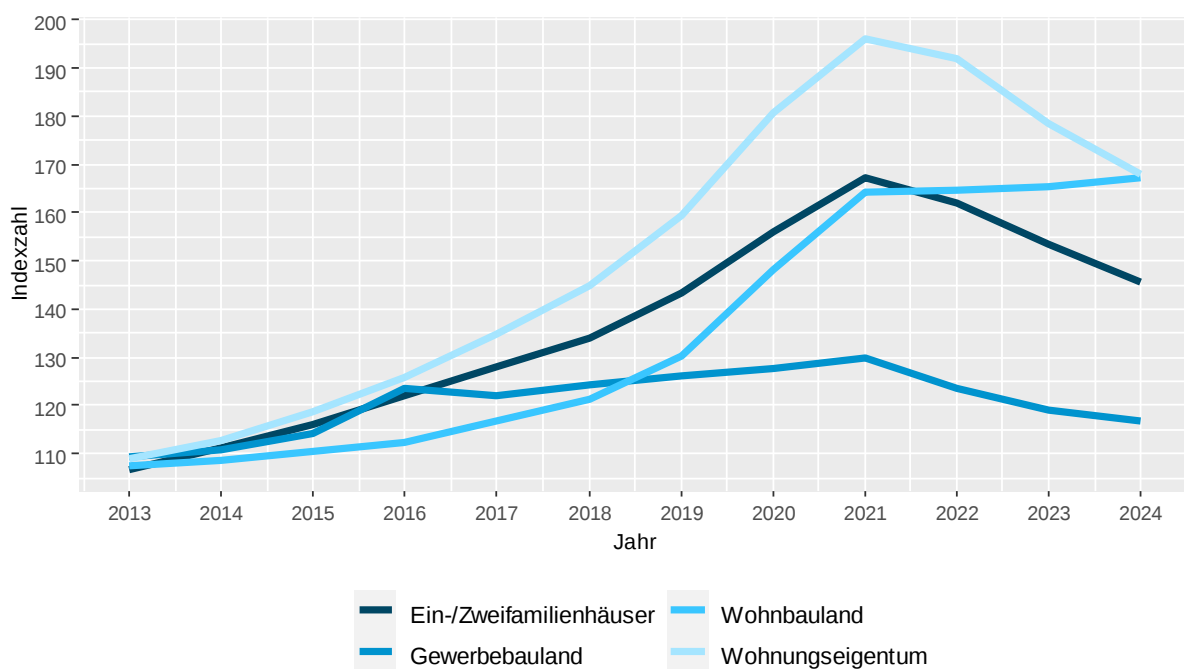
11.1 Vergleich von Indexreihen

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



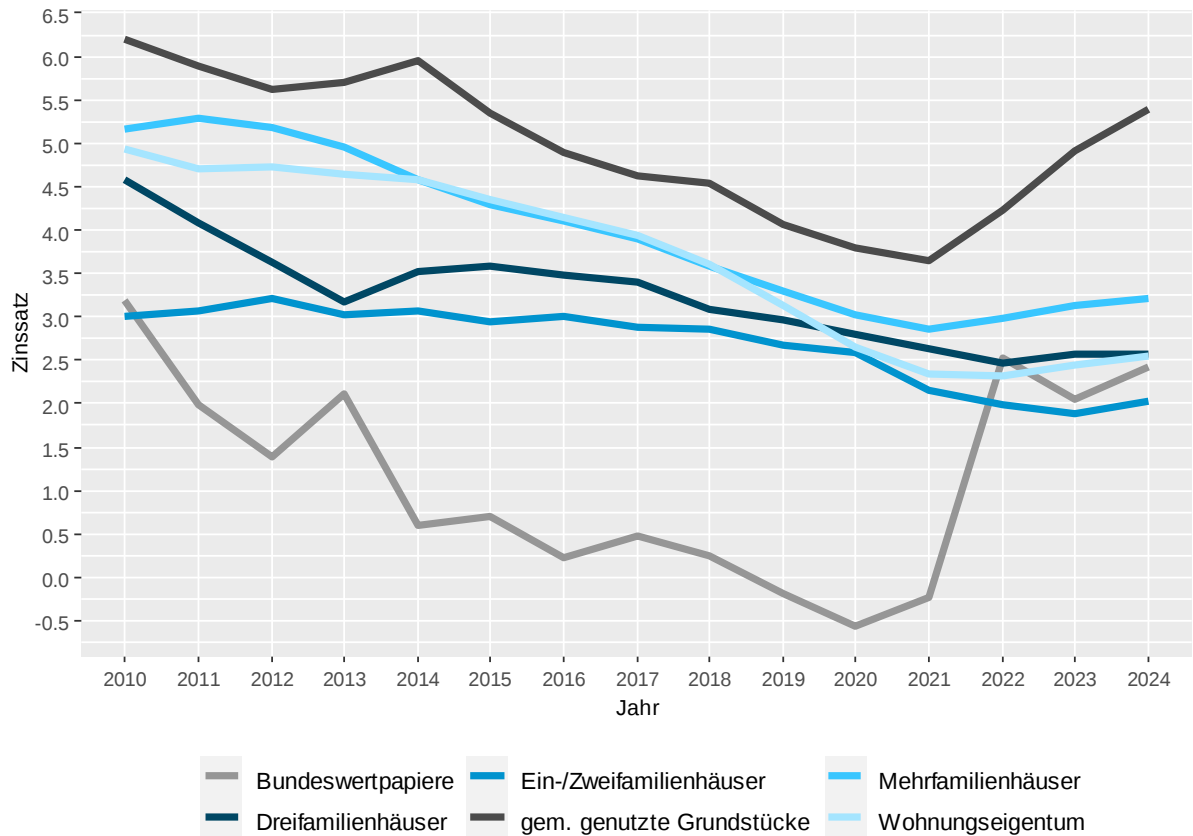
Quelle Verbraucherpreisindex und Baupreisindex: Statistisches Bundesamt

In der nachstehenden Grafik ist die Preisentwicklung der verschiedenen Grundstücksteilmärkte inflationsbereinigt dargestellt. In den Jahren 2012 bis 2021 waren in fast allen Teilmärkten inflationsbereinigt ebenfalls Preissteigerungen zu verzeichnen. Seit Mitte des Jahres 2022 sind Preisrückgänge in nahezu allen Teilmärkten zu beobachten (2010 = 100).



11.2 Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Nachfolgend ist die Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in den Jahren 2010 bis 2024 in den einzelnen Teilmärkten dargestellt. Die Liegenschaftszinssätze in Neuss weisen bis 2021 allgemein eine fallende Tendenz auf. Hier spiegelt sich eine schon länger andauernde Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten wider. Mit der stetigen Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank seit Mitte 2022 stabilisieren sich die Liegenschaftszinssätze in Neuss und deuten eine Trendwende an.



Quelle börsennotierte Bundeswertpapiere mit 10-jähriger Laufzeit: Deutsche Bundesbank

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Neuss

www.boris.nrw.de

