



NEUSSER
IMMOBILIEN
BÖRSE



MARKTÜBERSICHT 2019

NEUSSER-IMMOBILIEN-BOERSE.DE

Die Börse

Die Neusser Immobilienbörse (NIB) wurde im Jahre 1992 von sechs, bereits seit Jahrzehnten am hiesigen Markt tätigen Immobilienmaklern und Hausverwaltern, gegründet.

Durch die Zusammenarbeit in den berufsständischen Verbänden RDM und VDM (heute IVD), der durchweg inhabergeführten Unternehmen, erwuchs die Basis zur Gründung einer gemeinsamen Immobilien-Plattform für die Region Neuss.

Orientiert an den strengen Standes- und Wettbewerbsregeln, wurde bewusst der Börsengedanke gewählt, um zu zeigen, dass auf diese Weise Nachfrager ein weitaus größeres Angebot antreffen können und Anbieter die Gewähr dafür haben, dass auf einen größeren Nachfragepool mit entsprechend besseren Verwertungschancen zurückgegriffen werden kann.

Die Neusser Immobilienbörse will sich deutlich von einem zum Teil unüberschaubaren und unregulierten Immobilienmarkt der Region Neuss abgrenzen.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Neusser Immobilienbörse besondere gegenseitige Verpflichtungen eingegangen.

Seriosität, Fairness und Kompetenz sind die Leitsätze, die bei Arbeitsweise und Kundenumgang absoluten Vorrang haben. Unberührt bleiben Eigenständigkeit und Schwerpunkttätigkeit der einzelnen Unternehmen.

Neben der Verpflichtung zu marktethischem Verhalten, ist es das gemeinsame Ziel, durch gesteigerte Beratungskompetenz, durch Informationsaustausch, besseren Service und besserer Markttransparenz zu einer größeren Kundenzufriedenheit und damit verbundenen Zeit- und Kostenersparnis beizutragen.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Die Neusser Immobilienbörse ist in der Öffentlichkeit zu einem Begriff geworden und hat sich erfolgreich zum Marktführer in Neuss entwickelt. Durch regelmäßige Präsentationen in den Printmedien, im Internet, auf eigenem Immobilienportal, auf Immobilienausstellungen, im börseneigenen Ladenlokal auf der Friedrichstraße 1, durch Präsentationen bei Banken, die Mitarbeit in öffentlichen Gremien (IHK, diverse Ausschüsse der Stadt und des Kreises Neuss, Haus- und Grundbesitzer-Verein) sowie die Erstellung eines eigenen Immobilienpreisspiegels und – abzulesen an der positiven Resonanz der Kunden und anderen Marktteilnehmern.

Erläuterungen

Im Immobilienpreisspiegel der NIB wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise im Jahr 2018 mit einer von den Berichterstellern erwarteten Tendenz für 2019. Die Preise sind von den Marktberichterstellern der NIB übermittelt worden. Nach Sammlung der Preisdaten werden diese aufbereitet und zusammengefasst.

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Wohnlage bzw. der Wohnwert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten werden nach ihrem Wohnwert erfasst. Der Wohnwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen.

Die Komponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebietes und andererseits Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Stadt Neuss ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Alle Preisangaben der Marktberichtersteller sind aktuelle Schwerpunktpreise. Der Schwerpunktpreis wird aus einer Spanne gebildet und stellt nicht das rechnerische Mittel der Preisspanne dar. Lautet z.B. die Spanne für eine Miete 5,00 bis 7,00 Euro, ergibt sich ein Mittelwert von 6,00 Euro. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso

gut bei 5,50 Euro oder bei 6,25 Euro bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen. Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch die Marktberichtersteller der NIB und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebotes.

Bei Mieten werden jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise erfasst. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Nettokaltmieten.

Bei Büromieten bezieht sich die Einteilung (einfach/normal/gut/sehr gut) auf die Qualität und den Ausstattungsstandard. Bei 'gut' wird ein neubauüblicher Standard unterstellt.

Im Bereich Gewerbegrundstücke sind bei sehr guter Lage Grundstücke mit tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro) und Gewerbehöfe gemeint, im Gegensatz zu Gewerbegrundstücken mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung.

Alle Verkaufspreise für Wohnimmobilien, also für Eigenheime, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sowie alle Mieten beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien.

Die Objekte sollen sich in einem zeitgemäßen Zustand (kein Reparaturstau) befinden.

Renditeobjekte/Zinshäuser: Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Multiplikator ausgedrückt, da die Verkaufspreise als Vielfaches der mit dem Objekt erzielten Jahresnettokaltmiete angegeben werden. Die Höhe hängt sowohl von der derzeitigen Jahresnettokaltmiete aber vor allem von Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab. Die Objekte befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand – kein Reparaturstau/keine Leerstände/gewerblicher Anteil unter 20%.

Preisspiegel 2019

Der Preisspiegel für den Neusser Immobilienmarkt wurde zusammengestellt von den Mitgliedern der Neusser Immobilienbörse (NIB).

Einfache Wohnlage (einfach)

Eine einfache Wohnlage liegt insbesondere dann vor, wenn das Gebiet durch starken Verkehr und andere Emissionen belastet ist, die Art der Bebauung als 'geschlossen ohne Freiflächen' zu bezeichnen ist und die direkte Umgebung keinerlei Begrünung aufweist.

Gute Wohnlage (gut)

Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

Normale Wohnlage (normal)

Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den 'einfachen', wenig beliebten Randlagen, zählt.

Sehr gute Wohnlage (sehr gut)

Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung auf einen gehobenen Lebensstandard schließen lässt.

Lage	2018 einfach	2019	2018 normal	2019	2018 gut	2019	2018 sehr gut	2019
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser (Preis in Euro pro Quadratmeter)			350,00	↗ 360,00	480,00	↗ 490,00	650,00	↗ 670,00
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser (Preis in Euro pro Quadratmeter)			400,00	↗ 420,00	600,00	↗ 620,00	800,00	↗ 850,00
Baugrundstücke Gewerbe (Preis in Euro pro Quadratmeter)	100,00	↗ 110,00	120,00	↗ 130,00	130,00	↗ 140,00	260,00	↗ 280,00
Reihenhäuser (Preis in Euro gesamt)	210.000	↗ 215.000	255.000	↗ 260.000	290.000	↗ 300.000		
Doppelhaushälften (Preis in Euro gesamt)	220.000	↗ 230.000	275.000	↗ 285.000	370.000	↗ 380.000	480.000	↗ 490.000
Freistehende Eigenheime (Preis in Euro gesamt)	270.000	↗ 275.000	375.000	↗ 390.000	500.000	↗ 515.000	850.000	↗ 880.000
Renditeobjekte (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete)	14	↗ 14,5	17	↗ 18	20	→ 20	23	→ 23
Eigentumswohnungen (Preis in Euro pro Quadratmeter)	700	↗ 730	1.400	↗ 1.450	2.100	↗ 2.200	3.400	↗ 3.500
Eigentumswohnungen Neubau (Preis in Euro pro Quadratmeter)			3.000	↗ 3.100	3.600	↗ 3.800	4.400	↗ 4.600
Wohnungsmieten Bestand (Preis in Euro pro Quadratmeter)	5,50	↗ 5,70	7,80	↗ 7,90	8,60	↗ 8,90	9,85	↗ 10,00
Wohnungsmieten Neubau (Preis in Euro pro Quadratmeter)			9,30	→ 9,30	9,60	↗ 9,70	11,00	↗ 11,30
Büromieten (Preis in Euro pro Quadratmeter)	5,00	→ 5,00	7,50	→ 7,50	14,00	→ 14,00		
Ladenmieten	1B Lage				1A Lage			
Ladengröße	bis 60 qm		ab 100 qm		bis 60 qm		ab 100 qm	
Mietzins (Preis in Euro pro Quadratmeter)	20,00	→ 20,00	20,00	→ 20,00	40,00	→ 40,00	45,00	→ 45,00



NEUSSER
IMMOBILIEN
BÖRSE

Marktübersicht 2019

Wohn- und Gewerbeimmobilien
im Rhein-Kreis-Neuss

Herausgeber:
Neusser Immobilienbörse GbR,
ein Verbund regional tätiger Makler
und Verwalter

Alle Angebote finden Sie unter:
www.neusser-immobilien-boerse.de

Peter Busch Immobilien GmbH

Alexander Busch

Neustraße 23
41460 Neuss
T 02131-139 913
info@peter-busch-immobilien.de
peter-busch-immobilien.de

Gille Immobilien e.K.

Carsten Gille

Erftstraße 60
41460 Neuss
T 02131-70 99 0
info@gille-immobilien.de
gille-immobilien.de

Matheisen & Matheisen Immobilien

Karl-Josef Matheisen

Hochstraße 16
41460 Neuss
T 02131-133 400
info@matheisen-immobilien.de
matheisen-immobilien.de

Kemper Immobilien

Heiko Kemper

Gartenstraße 22
41460 Neuss
T 02131-66 22 553
info@kemper-immobilien.de
kemper-immobilien.de

Schroter Immobilien GmbH

Jörg Schroter

Bergheimer Straße 489
41466 Neuss
T 02131-46 09 46
info@schroter-immobilien.de
schroter-immobilien-neuss.de

Steinfort Immobilien

Jochen Steinfort

Büttger Straße 31
41460 Neuss
T 02131-606 94 33
info@steinfort-immobilien.de
steinfort-immobilien.de