

# Erläuterungen

In dieser Marktübersicht wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss reflektiert.

**Aktuelle Marktpreise** im Jahr 2021 bilden die Grundlage für den Immobilien-Preisspiegel und werden gleichzeitig mit einer **Prognose für 2022** angegeben. Alle Verkaufspreise für Wohnimmobilien, das heißt für selbst genutzte Häuser und Eigentumswohnungen sowie alle Mieten beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien. Die Objekte sollen sich in einem zeitgemäßen Zustand ohne Reparaturstau befinden.

Es handelt sich um **„Schwerpunktpreise“** und nicht um Preisspannen. Der **„Schwerpunktpreis“** stellt nicht das rechnerische Mittel der Preisspanne dar.

Erst ein Wert, zu dem die Berichterstatter die meisten Abschlüsse festgestellt haben oder für 2022 erwarten. Die Erhebung der **Wohnraummieten** zeigt die jeweils am Ort erzielten Nettokalmieten bei Neuvermietung in 2021 und die sich daraus ergebenden Prognosen für den Schwerpunktpreis auf.

Bei Büromieten bezieht sich die Einteilung (einfach/normal/gut) auf die Qualität und den Ausstattungsstandard. Bei **„gut“ wird ein neubaubarer Standard** unterstellt.

Die **Lage der Immobilie** ist das wichtigste Qualitätskriterium, das über den aktuellen Preis und die künftige Wertentwicklung entscheidet. **Je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie**, somit umso teurer.

Der **Wohnwert** setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: **Lage und Qualität**. Nach diesem Wohnwert werden die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten erfasst. Hinzu kommen Indikatoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Stadt Neuss ergeben (z.B. am Ort besonders geschätzte Wohnlagen).

Im Bereich **Gewerbegrundstücke** sind bei sehr guter Lage **Grundstücke mit teritärer Nutzung** (Dienstleistung, Handel, Büro) und Gewerbehöfe gemeint, im Gegensatz zu Gewerbegrundstücken mit klassischer Gewerbe- und Industriennutzung. **Verkaufpreise von Renditeobjekten/Zinshäusern** werden durch einen **Multiplikator**, der sogenannten **Maklerformel** ausgedrückt. **Die Jahresnettokaltmiete** wird mit diesem Multiplikator ins Verhältnis zur Immobilie gebracht. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Objekte in einem zeitgemäßen Zustand ohne Reparaturstau befinden und keine Leerstände haben sowie keinen gewerblichen Anteil über 20% aufweisen.

Preisspiegel 2022	für den Neusser Immobilienmarkt	2021		2022		Bemerkungen
		einfach	Prognose	gut	Prognose	
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser		390,00	450,00 ↗	550,00	600,00 ↗	2021 gut
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser		500,00	550,00 ↗	680,00	800,00 ↗	2021 gut
Baugrundstücke Gewerbe		130,00	140,00 ↗	150,00	160,00 ↗	2021 gut
Reihenhäuser		315.000	370.000 ↗	350.000	420.000 ↗	2021 sehr gut
Doppelhaushälften			430.000 ↗	480.000	570.000 ↗	2021 sehr gut
Freistehende Eigenheime			480.000	550.000 ↗	690.000 ↗	2021 sehr gut
Renditeobjekte		16,50	18,00 ↗	20,00	27,00 ↗	2021 sehr gut
Eigentumswohnungen		1.000	1.500 ↗	1.950	2.650 ↗	2021 sehr gut
Eigentumswohnungen Neubau			3.650	3.900 ↗	4.450	2021 sehr gut
Wohnungsmieten Bestand		6,20	6,80 ↗	8,50	9,50	2021 sehr gut
Wohnungsmieten Neubau			9,80	10,50 ↗	11,00	2021 sehr gut
Büromieten		4,50	5,00 ↗	7,50	8,00 ↗	2021 sehr gut
Ladenmieten		1a Lage		1b Lage		2021 sehr gut
Ladengröße		bis 60 qm		bis 60 qm		2021 sehr gut
Mietzins		33,00	30,00 ↗	33,00	30,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		ab 100 qm		ab 100 qm		2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		33,00	30,00 ↗	33,00	30,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		4,50	5,00 ↗	7,50	8,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		6,20	6,80 ↗	8,50	9,50	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		9,80	10,50 ↗	11,00	12,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		13,50	12,50	12,50	13,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		1.000	1.500 ↗	1.950	2.650 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		3.650	3.900 ↗	4.450	4.800 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		6,20	6,80 ↗	8,50	9,50	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		9,80	10,50 ↗	11,00	12,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		13,50	12,50	12,50	13,00 ↗	2021 sehr gut
Vielgeschossiges Netto-Jahreskaltmiete		16,50	18,00 ↗	20,00	27,00 ↗	2021 sehr gut
Preis in Euro		480.000	550.000 ↗	610.000	690.000 ↗	2021 sehr gut
Preis in Euro		580.000	650.000 ↗	750.000	960.000	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		390,00	450,00 ↗	550,00	600,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		500,00	550,00 ↗	680,00	800,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		130,00	140,00 ↗	150,00	160,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		315.000	370.000 ↗	350.000	420.000 ↗	2021 sehr gut
Preis in Euro		430.000	480.000	570.000	690.000	2021 sehr gut
Preis in Euro		580.000	650.000	750.000	940.000	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		850,00	850,00 ↗	1000,00	1150,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		130,00	140,00 ↗	150,00	160,00 ↗	2021 sehr gut
Vielgeschossiges Netto-Jahreskaltmiete		16,50	18,00 ↗	20,00	27,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		3.650	3.900 ↗	4.450	4.800 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		6,20	6,80 ↗	8,50	9,50	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		9,80	10,50 ↗	11,00	12,00 ↗	2021 sehr gut
Preis pro Quadratmeter		13,50	12,50	12,50	13,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		33,00	30,00 ↗	33,00	30,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		4,50	5,00 ↗	7,50	8,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		6,20	6,80 ↗	8,50	9,50	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		9,80	10,50 ↗	11,00	12,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		13,50	12,50	12,50	13,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		33,00	30,00 ↗	33,00	30,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		4,50	5,00 ↗	7,50	8,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		6,20	6,80 ↗	8,50	9,50	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		9,80	10,50 ↗	11,00	12,00 ↗	2021 sehr gut
Mietzins pro Quadratmeter		13,50	12,50	12,50	13,00 ↗	2021 sehr gut