

Preisspiegel 2021 für den Neusser Immobilienmarkt	2020 einfach	2021 Prognose	2020 mittel	2021 Prognose	2020 gut	2021 Prognose	2020 sehr gut	2021 Prognose	Bemerkungen
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser			370,00	390,00 ↗	510,00	550,00 ↗	690,00	750,00 ↗	Preis pro Quadratmeter
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser			440,00	500,00 ↗	650,00	680,00 ↗	880,00	940,00 ↗	
Baugrundstücke Gewerbe	120,00	130,00 ↗	140,00	150,00 ↗	150,00	160,00 ↗	290,00	300,00 ↗	
Reihenhäuser	225.000	260.000 ↗	285.000	315.000 ↗	320.000	350.000 ↗			Preis in Euro
Doppelhaushälften	240.000	280.000 ↗	320.000	380.000 ↗	400.000	480.000 ↗	500.000	580.000 ↗	
Freistehende Eigenheime			410.000	480.000 ↗	540.000	610.000 ↗	900.000	960.000 ↗	
Renditeobjekte	15,00	16,50 ↗	19,00	20,00 ↗	21,00	25,00 ↗	24,00	30,00 ↗	Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete
Eigentumswohnungen	800	1.000 ↗	1.650	1.950 ↗	2.300	2.650 ↗	3.600	3.800 ↗	Preis pro Quadratmeter
Eigentumswohnungen Neubau			3.500	3.650 ↗	4.100	4.450 ↗	4.700	4.900 ↗	
Wohnungsmieten Bestand	6,00	6,20 ↗	8,00	8,50 ↗	9,00	9,50 ↗	10,50	11,00 ↗	Mietzins pro Quadratmeter bezogen auf 3 Zimmer (70qm)
Wohnungsmieten Neubau			9,40	9,80 ↗	10,00	11,00 ↗	12,00	12,50 ↗	
Büromieten	4,50	4,50 →	7,50	7,50 →	13,50	13,00 →			Mietzins pro Quadratmeter
Ladenmieten	1a Lage				1b Lage				Mietzins pro Quadratmeter
Ladengröße	bis 60 qm		ab 100 qm		bis 60 qm		ab 100 qm		
Mietzins	35,00	33,00 ↘	35,00	33,00 ↘	20,00	18,00 →	20,00	18,00 →	

Erläuterungen

In dieser [Marktübersicht](#) wird die [Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss reflektiert](#).

Aktuelle Marktpreise im Jahr 2020 bilden die Grundlage für den Immobilien-Preisspiegel und werden gleichzeitig mit einer **Prognose für 2021** 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.

Er ist ein Wert, zu dem die Berichtersteller die meisten Abschlüsse festgestellt haben oder für 2021 erwarten.

Die Erhebung der **Wohnraummieten** zeigt die jeweils am Ort erzielten Nettokaltmieten bei Neuvermietung in 2020 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 **neubauüblicher 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 tertiärer Nutzung** (Dienstleistung, Handel, Büro) und Gewerbehöfe gemeint, im Gegensatz zu Gewerbegrundstücken mit klassischer Gewerbe- und Industrienutzung. **Verkaufspreise 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.