

## Preisspiegel 2013

für den Neusser Grundstücks- und Wohnungsmarkt  
zusammengestellt von den Mitgliedern der Neusser Immobilien Börse



Lage	einfach 2012	einfach 2013	Veränderung Vorjahr in %	mittel 2012	mittel 2013	Veränderung Vorjahr in %	gut 2012	gut 2013	Veränderung Vorjahr in %	sehr gut 2012	sehr gut 2013	Veränderung Vorjahr in %	Bemerkung
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser				290,00 €	300,00 € →	7,14%	360,00 €	390,00 € ↗	8,33%	440,00 €	480,00 € ↗	9,09%	m² Preis
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser				300,00 €	300,00 € ↔	0%	460,00 €	480,00 € ↗	4,35%	600,00 €	650,00 € ↗	8,33%	m² Preis
Gewerbegrundstücke	75,00 €	75,00 € →	0%	90,00 €	90,00 € →	0%	110,00 €	110,00 € →	0%	200,00 €	200,00 € ↔	0%	m² Preis
Reihenhäuser	160.000 €	175.000 € →	9,38%	195.000 €	210.000 € ↗	7,69%	240.000 €	260.000 € ↗	8,33%				€ Preis
Doppelhaushälften	180.000 €	190.000 € →	5,56%	220.000 €	240.000 € ↗	9,09%	270.000 €	290.000 € ↗	7,41%	320.000 €	375.000 € ↗	17,19%	€ Preis
freistehende Eigenheime	220.000 €	230.000 € →	5%	280.000 €	310.000 € ↗	10,71%	400.000 €	440.000 € ↗	10,00%	680.000 €	700.000 € ↗	2,94%	€ Preis
Renditeobjekte	10,50	11,50 →	9,52%	12,00	13,00 ↗	8,33%	14,00	15,00 ↗	7,14%	16,00	17,50 ↗	9,38%	Viefaches der Netto-Jahreskaltmiete
Eigentumswohnungen	650 €	600 € →	-7,69%	1.000 €	1.050 € →	5%	1.500 €	1.600 € →	6,67%	2.500 €	2.650 € ↗	6,00%	m² Preis
Eigentumswohnungen Neubau				1.900 €	2.200 € →	15,79%	2.200 €	2.500 € ↗	13,64%	2.700 €	3.000 € ↗	11,11%	m² Preis
Wohnungsmieten (Bestand)	4,80 €	5,00 € →	4%	6,50 €	6,80 € ↗	4,62%	7,30 €	7,50 € →	2,74%	8,50 €	9,00 € ↗	5,88%	m² Mietzins bezogen auf 3 Zimmer (70 m²)
Wohnungsmieten (Neubau - Erstbezug)				7,80 €	8,00 € →	2,56%	9,00 €	9,00 € →	0%	9,50 €	10,00 € →	5,26%	m² Mietzins bezogen auf 3 Zimmer (70 m²)
Büromieten	5,00 €	5,00 € →	0%	7,00 €	7,00 € →	0,00%	9,00 €	9,50 € →	5,56%				m² Mietzins
			1a Lage					1b Lage					Nebengebäude
Ladenmieten	bis 60 m²	bis 60 m²		m²	ab 100 m²		m²	bis 60 m²		ab 100 m²	ab 100 m²		Ø Ladengröße
	50,00 €	55,00 € →	10%	45,00 €	50,00 € ↗	11,11%	15,00 €	18,00 € →	20,00%	12,00 €	14,00 € →	16,67%	8,00 € →
													m² Mietzins

**Einfache Wohnlage:**  
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 Begründung aufweist.

**Normale Wohnlage:**  
Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu eine "einfachen", wenig beliebten Randlagen zählt.

**Gute Wohnlage:**  
Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinem Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

**Sehr gute Wohnlage:**  
Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

## **Erläuterungen zum Preisspiegel der Neusser Immobilienbörse (NIB) 2013**

Im Immobilienpreisspiegel der NIB wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise im Jahr 2011 mit einer von den Berichterstattern erwarteten Tendenz für 2012. Die Preise sind von den Marktberichterstattern 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 Marktberichterstatter 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, ergibt sich ein Mittelwert von € 6,00. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei € 5,50 oder bei € 6,25 bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen.

Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch die Marktberichterstatter der NIB und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebotes.

Bei Mieten werden jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Nettokaltmieten.

Bei den Büromieten bezieht sich die Einteilung (Einfach / Mittel / Gut) auf die Qualität und den Ausstattungsstandard.

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 Netto-Jahreskaltmiete angegeben werden. Die Höhe hängt sowohl von der derzeitigen Jahresnetto-Kaltmiete und vor allem von Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab. Die Objekte befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand - kein Reparaturstau / keine Leerstände / gewerblicher Anteil unter 20 %.