

Preisspiegel 2016
für den Neusser Grundstücks- und Wohnungsmarkt
zusammengestellt von den Mitgliedern der Neusser Immobilien Börse

Lage	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	Bemerkung
	einfach	Prognose	mittel	Prognose	gut	Prognose	sehr gut	Prognose	2016	Prognose	
Baugrundstücke											
Ein- und Zweifamilienhäuser											m² Preis
Baugrundstücke											
Mehrfamilienhäuser											
Baugrundstücke Gewerbe											
Reihenhäuser	80,00 €	90,00 € →	100,00 €	100,00 €	130,00 €	130,00 €	230,00 €	230,00 €	230,00 €	230,00 €	
Doppelhaushälften	180.000 €	190.000 € →	230.000 €	235.000 €	270.000 €	275.000 €	420.000 €	450.000 €	450.000 €	450.000 €	€ Preis
freistehende Eigenheime	195.000 €	200.000 € →	260.000 €	260.000 €	330.000 €	340.000 €	740.000 €	770.000 €	770.000 €	770.000 €	
Renditeobjekte	240.000 €	240.000 € →	360.000 €	360.000 €	460.000 €	470.000 €					
Eigentumswohnungen	12,00	13,00 ↗	15,00	15,50 ↗	16,50	17,00 ↗	20,00	20,00	20,00	20,00	Vielfaches der Netto-Jahreskaufmiete
Eigentumswohnungen Neubau	600 €	650 € ↗	1.200 €	1.200 €	1.700 €	1.900 € →	2.900 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	m² Preis
Wohnungsmieten (Bestand)											
Wohnungsmieten (Neubau - Erstbezug)	5,20 €	5,20 € ↗	7,20 €	7,20 € ↗	8,20 €	8,30 € →	9,20 €	9,30 €	9,30 €	9,30 €	m² Mietzins bezogen auf 3 Zimmer (70 m²)
Büromieten	5,00 €	5,00 € →	7,50 €	7,50 € →	11,00 €	12,00 € ↗					
Ladenmieten											
Ø Ladengröße	bis 60 m²	bis 60 m²	ab 100 m²	ab 100 m²	bis 60 m²	bis 60 m²	ab 100 m²	ab 100 m²	ab 100 m²	ab 100 m²	Nebenlagen
m² Mietzins	50,00 €	50,00 € →	50,00 €	50,00 €	20,00 €	22,00 € ↗	16,00 €	18,00 €	18,00 €	18,00 €	8,00 €

Lage	1a Lage	1b Lage
	bis 60 m²	ab 100 m²
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 Begrünung aufweist.	Normale Wohnlage: Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den "einfachen", wenig beliebten Randlagen	Gute Wohnlage: Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelastung.
	Sehr gute Wohnlage: Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend	



NEUSSER
IMMOBILIEN
BÖRSE

Erläuterungen zum Preisspiegel der Neusser Immobilienbörse (NIB) 2016

Im Immobilienpreisspiegel der NIB wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise im Jahr 2015 mit einer von den Berichterstatern erwarteten Tendenz für 2016. Die Preise sind von den Marktberichterstatern 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 Marktberichterstatler 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 Marktberichterstatler 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. Bei Gut wird ein Neubaubarer 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 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 %.