

Preisspiegel 2017

für den Neusser Immobilienmarkt

zusammengestellt von den Mitgliedern der Neusser Immobilien Börse

Lage	2016 einfach	2017 Prognose	2016 mittel	2017 Prognose	2016 gut	2017 Prognose	2016 sehr gut	2017 Prognose	Bemerkung
Baugrundstücke Ein- und Zweifamilienhäuser			330,00 €	340,00 € ↗	420,00 €	450,00 € ↗	530,00 €	600,00 € ↗	m ² Preis
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser			320,00 €	350,00 € ↗	550,00 €	570,00 € ↗	700,00 €	750,00 € ↗	
Baugrundstücke Gewerbe	80,00 €	90,00 € →	100,00 €	100,00 € ↗	130,00 €	130,00 € →	230,00 €	250,00 € ↗	
Reihenhäuser	180.000 €	200.000 € →	230.000 €	240.000 € ↗	270.000 €	280.000 € ↗			€Preis
Doppelhaushälften	195.000 €	210.000 € →	250.000 €	260.000 € ↗	330.000 €	350.000 € ↗	420.000 €	460.000 € ↗	
freistehende Eigenheime	240.000 €	250.000 € →	360.000 €	370.000 € ↗	470.000 €	490.000 € ↗	770.000 €	820.000 € ↗	
Renditeobjekte	13,00	14,00 →	15,50	16,00 ↗	17,00	18,00 ↗	20,00	22,00 →	Vielfaches der Netto-Jahreskaltmiete
Eigentumswohnungen	650 €	680 € ↗	1.200 €	1.300 € →	1.900 €	2.000 € →	3.000 €	3.200 € →	m ² Preis
Eigentumswohnungen Neubau			2.700 €	2.900 € ↗	3.300 €	3.500 € →	4.000 €	4.200 € ↗	
Wohnungsmieten (Bestand)	5,20 €	5,20 € →	7,20 €	7,50 € ↗	8,30 €	8,50 € →	9,30 €	9,50 € ↗	m ² Mietzins bezogen auf 3 Zimmer (70 m ²)
Wohnungsmieten (Neubau - Erstbezug)			9,20 €	9,20 € →	9,50 €	9,50 € →	10,50 €	10,50 € →	
Büromieten	5,00 €	5,00 € →	7,50 €	7,50 € →	12,00 €	13,00 € →			
Ladenmieten	1a Lage				1b Lage				
Ø Ladengröße	bis 60 m ²		ab 100 m ²		bis 60 m ²		ab 100 m ²		Nebenlagen
m ² Mietzins	50,00 €	45,00 € →	50,00 €	45,00 € →	22,00 €	22,00 € →	18,00 €	19,00 € ↗	8,00 € →

<u>Einfache Wohnlage:</u>	<u>Normale Wohnlage:</u>	<u>Gute Wohnlage:</u>	<u>Sehr gute Wohnlage:</u>
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.	Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den "einfachen", wenig beliebten Randlagen	Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.	Lage eines Wohnbaugrundstückes in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend



Erläuterungen zum Preisspiegel der Neusser Immobilienbörse (NIB) 2017

Im Immobilienpreisspiegel der NIB wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in Neuss erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise im Jahr 2016 mit einer von den Berichterstattern erwarteten Tendenz für 2017. 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. 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 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 %.