



**Grundstücksmarktbericht 2022**  
für die Stadt Wesel



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Wesel

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

### **Geschäftsstelle**

Klever-Tor-Platz 1

46483 Wesel

Telefon: 0281/203-2634, -2633 und -2625

Telefax: 0281/203-49110

E-Mail: [gutachterausschuss@wesel.de](mailto:gutachterausschuss@wesel.de)

Internet: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.gars.nrw/wesel](http://www.gars.nrw/wesel)

### **Druck**

Stadt Wesel

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Vorderseite: Wesel von oben, Eginhard Brandt

Rückseite: Berliner Tor mit Esel, Stefan Lehmann

### **Lizenz**

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - zero - Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>        | <b>8</b>  |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                | <b>11</b> |
| <b>3</b> | <b>Umsätze</b>  | <b>12</b> |
| 3.1      | Gesamtumsatz  | 12        |
| 3.2      | unbebaute Grundstücke                                   | 16        |
| 3.3      | bebaute Grundstücke                                     | 18        |
| 3.4      | Wohnungseigentum und Teileigentum                       | 20        |
| 3.5      | Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke              | 23        |
| 3.6      | Sonstige  | 24        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>                            | <b>25</b> |
| 4.1      | Individueller Wohnungsbau                               | 25        |
| 4.2      | Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke            | 25        |
| 4.3      | Gewerbliche Bauflächen                                  | 25        |
| 4.4      | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen          | 26        |
| 4.5      | Bauerwartungsland und Rohbauland                        | 26        |
| 4.6      | Sonstige unbebaute Grundstücke                          | 28        |
| 4.7      | Bodenrichtwerte   | 30        |
| 4.7.1    | Definition  | 30        |
| 4.7.2    | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW          | 31        |
| 4.7.3    | Gebietstypische BRW                                     | 32        |
| 4.7.4    | Indexreihen   | 33        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>                              | <b>35</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser                             | 35        |
| 5.1.1    | Durchschnittspreise                                     | 35        |
| 5.1.2    | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten       | 39        |
| 5.1.3    | Indexreihen   | 45        |
| 5.1.4    | Sachwertfaktoren  | 46        |
| 5.1.5    | Liegenschaftszinssätze                                  | 55        |
| 5.2      | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 56        |
| 5.2.1    | Liegenschaftszinssätze                                  | 56        |
| 5.2.2    | Durchschnittspreise                                     | 56        |
| 5.3      | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude                    | 57        |
| 5.3.1    | Liegenschaftszinssätze                                  | 57        |
| 5.3.2    | Durchschnittspreise                                     | 57        |
| 5.4      | Sonstige bebaute Grundstücke                            | 58        |
| <b>6</b> | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>                       | <b>59</b> |
| 6.1      | Wohnungseigentum  | 59        |
| 6.1.1    | Durchschnittspreise                                     | 59        |
| 6.1.2    | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten       | 68        |
| 6.1.3    | Indexreihen   | 73        |
| 6.1.4    | Liegenschaftszinssätze                                  | 73        |
| 6.2      | Teileigentum  | 73        |
| <b>7</b> | <b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>       | <b>74</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>8</b>  | <b>Modellbeschreibungen</b>   | <b>75</b> |
| 8.1       | Immobilienrichtwerte  | 75        |
| 8.1.1     | EFH und ZFH   | 75        |
| 8.1.2     | Eigentumswohnungen  | 76        |
| 8.2       | Sachwertfaktoren EFH / ZFH  | 77        |
| 8.3       | Liegenschaftszinssätze  | 78        |
| 8.4       | Bewirtschaftungskosten  | 80        |
| <b>9</b>  | <b>Mieten und Pachten</b>   | <b>81</b> |
| 9.1       | Wohnungsmieten  | 81        |
| 9.2       | Büro- und Praxisräume*  | 81        |
| 9.3       | Hallen und Lager*   | 82        |
| 9.4       | Garagen und Stellplätze*  | 82        |
| <b>10</b> | <b>Kontakte und Adressen</b>  | <b>83</b> |
| <b>11</b> | <b>Anlagen</b>  | <b>84</b> |
| 11.1      | Aktuelle Daten zur Stadt Wesel  | 84        |
| 11.2      | Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland | 86        |
| 11.3      | Gebühren für Gutachten  | 87        |

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| Zeichen | Bedeutung  |
|---------|--|
| -       | Nichts vorhanden   |
| /       | Keine Angabe   |
| .       | Zahlenwert unbekannt oder kein Markt                     |
| ( )     | Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher |

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

| Abkü.           | Bedeutung  |
|-----------------|--|
| Ø               | Mittel, Durchschnitt   |
| AGVGA           | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse |
| BauGB           | Baugesetzbuch  |
| BauNVO          | Baunutzungsverordnung  |
| BGB             | Bürgerliches Gesetzbuch                                      |
| BGF             | Bruttogrundfläche  |
| BORIS.NRW       | Bodenrichtwertinformationssystem NRW                         |
| BRW             | Bodenrichtwert   |
| DHH             | Doppelhaushälften  |
| EFH             | Einfamilienhaus  |
| GrundWertVO NRW | Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein Westfalen     |
| Gfl             | Grundstücksfläche  |
| GFZ             | Geschossflächenzahl  |
| GND             | Gesamtnutzungsdauer  |
| GSK             | Gebäudestandardkennzahl                                      |
| ImmoWertV       | Immobilienwertermittlungsverordnung                          |
| IRW             | Immobilienrichtwert  |
| KP              | Kaufpreis  |
| Max             | Maximalwert, höchster Kaufpreis                              |
| MFH             | Mehrfamilienhaus   |
| Min             | Minimalwert, kleinster Kaufpreis                             |
| N               | Anzahl   |
| NHK             | Normalherstellungskosten                                     |
| REH             | Reihenendhäuser  |
| RMH             | Reihenmittelhäuser   |
| RND             | Restnutzungsdauer  |
| s               | Empirische Standardabweichung des Einzelfalls                |
| Wfl             | Wohnfläche   |
| zBRW            | Zonaler Bodenrichtwert                                       |
| ZFH             | Zweifamilienhaus   |
| zIRW            | Zonaler Immobilienrichtwert                                  |

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium (nebeneordnete Landesbehörde). Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Wesel für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt. Die Bestellung kann wiederholt werden. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel besteht zurzeit aus 9 Mitgliedern. Weiterhin ist ein Bediensteter des örtlich zuständigen Finanzamtes mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als ehrenamtlicher Gutachter bestellt.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BauGB) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die amtliche Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Daneben finden die für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevanten Gesetze, Verordnungen und die Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht, insbesondere die Entschädigungsrechtsprechung sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

Nach § 193 BauGB i. V. m. §§ 28ff GrundWertVO NRW obliegen dem Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung und Veröffentlichung von BRW
- Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.ä.
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz und nach § 24 Abs. 1 Landesenteignungs- und Entschädigungsgesetz (EEG NW)
- Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und –nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Aufhebung oder Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen



Der Gutachterausschuss kann folgende Aufgaben übernehmen:

- Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstellen
- Mietwertübersichten erstellen und bei der Erstellung des Mietspiegels (§ 558c oder § 558d BGB) mitwirken
- auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank (§ 558e BGB) führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die in organisatorischer Hinsicht beim Fachbereich Stadtentwicklung – Team Grundstücksmanagement der Stadt Wesel eingerichtet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden.

Die Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung.

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Zwangsversteigerungsbeschlüsse, vereinfachte Umlegungsbeschlüsse.

Der Gutachterausschuss allein ist somit über die tatsächlich stattgefundenen und beurkundeten Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt innerhalb des Stadtgebietes informiert.

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der BRW und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten als auch bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird, auf schriftlichen Antrag in anonymisierter Form erteilt. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

## Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses



### Oberer Gutachterausschuss

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines örtlichen Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze Grundstücksverkehr im Berichtsjahr (Jan. bis Dez.) (Kap. 3)

- Im Berichtsjahr 2021 wurden 743 Kauffälle ausgewertet, ca. 14 % weniger als im Vorjahr
- Der Gesamtgeldumsatz ist mit 173,02 Mio. € höher ausgefallen als im Vorjahr
- 18 Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. Euro bis zu 7 Mio. € wurden abgeschlossen
- Der Gesamtflächenumsatz ist mit 122,34 ha deutlich niedriger als im vergangenen Jahr

### Unbebaute Grundstücke (Kap. 4)

- Unbebaute Grundstücke sind kaum noch auf dem Markt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl an Kauffällen in diesem Teilmarkt fast halbiert. Aufgrund der Knappheit an Baugrundstücke tritt zur Realisierung der eigenen vier Wände die Lage in den Hintergrund
- BRW für individuellen Wohnungsbau wurden in der BRW-Sitzung am 08.03.2022 um ca. 8 % erhöht
- 2 neue BRW-Zonen im Bereich Heideweg und Brunnenstraße/An der Brauerei (individueller Wohnungsbau) und 1 neue Zone im Bereich Schillwiese (Gewerbegebiet)
- 1 neue BRW-Zone im Bereich Clarenbachstraße / Fusternberger Straße (Definition: Bauerwartungsland, Stufe 2-3)
- BRW-Zone 8001 „Am Hessenweg“ befindet sich mittlerweile in Entwicklungsstufe 8 und wurde daher wertmäßig auf 175 €/m<sup>2</sup> angepasst
- Zusätzlich wurden weitere BRW-Zonen für sonstige Flächen wie z.B. Friedhöfe, Kleingartenanlagen etc. gebildet
- Alle 9 landwirtschaftliche BRW wurden erhöht (von 0,20 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup>)
- Forstwirtschaftliche BRW sind jetzt ohne Aufwuchs definiert, der Wert wurde um 50 % im Vergleich zum Vorjahr (mit Aufwuchs) vermindert
- Tlw. Schaffung von Neubaufächen durch Abriss mit anschließender höherer Ausnutzung

### Bebaute Grundstücke (Kap. 5)

- Durchschnittspreise für gebrauchte EFH / ZFH sind im Vergleich zum Vorjahr in allen Gebäudetypen gestiegen. Die Käufer sind bereit, eine Immobilien weit über dem Sachwert zu erwerben
- Eine Aussage über die Marktsituation bezüglich der Neubauten kann aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen nicht getroffen werden
- IRW für EFH und ZFH wurden auf Grundlage der neuen Daten aus dem Berichtsjahr 2021 angepasst, alle IRW wurden erhöht, erstmalig wurden Indexreihen für EFH /ZFH veröffentlicht

### Wohnungs- und Teileigentum (Kap. 6)

- Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel hat erstmalig IRW für Eigentumswohnungen abgeleitet

### Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Kap. 7)

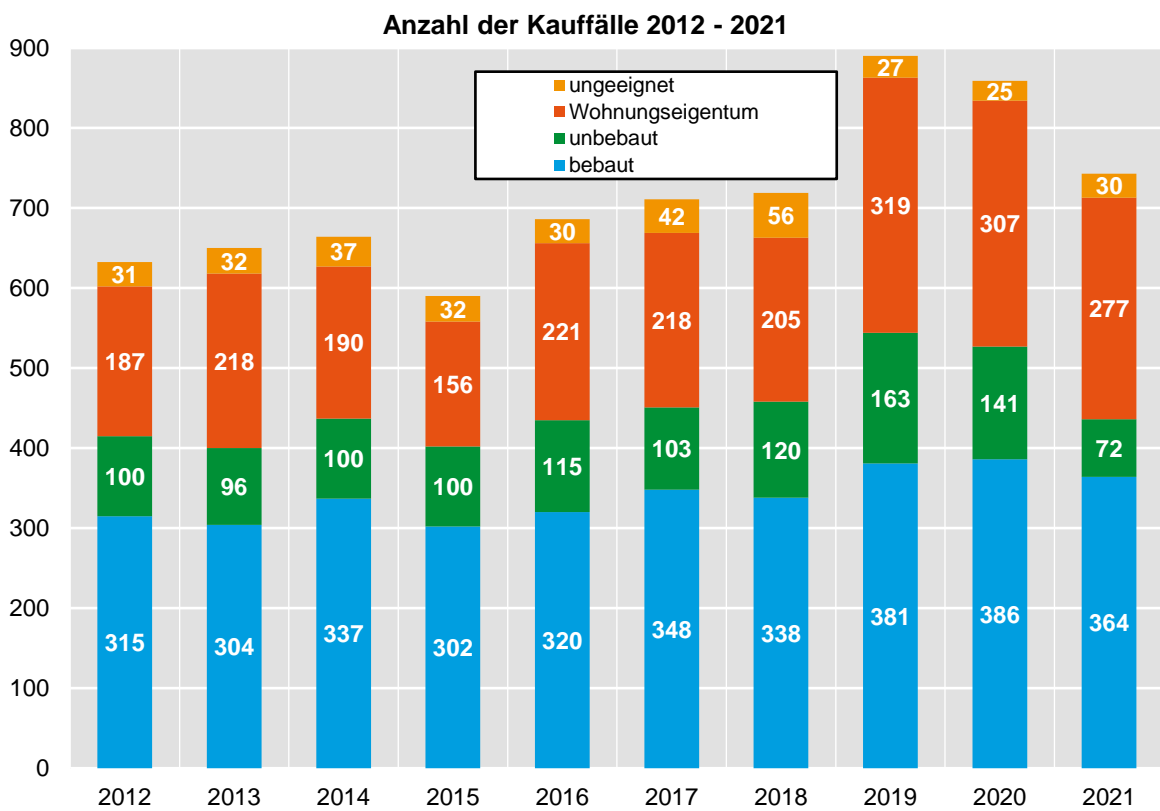
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke spielen auf dem Weseler Immobilienmarkt eine untergeordnete Rolle

### 3 Umsätze

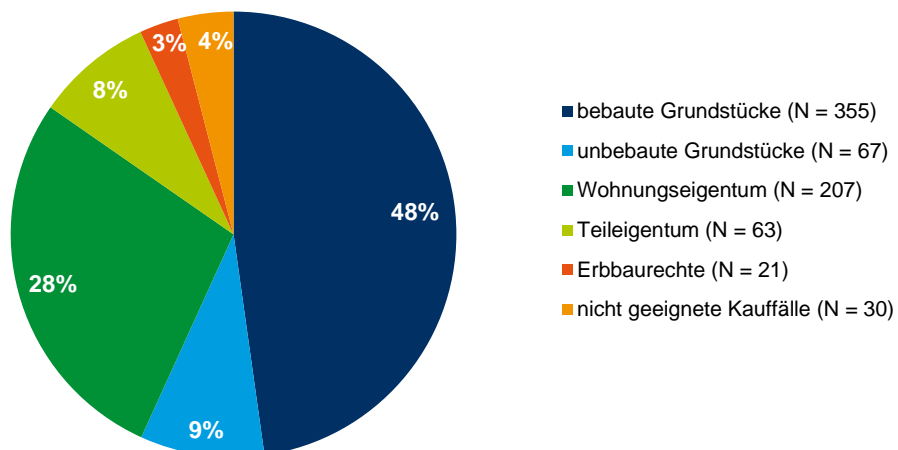
#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2021 in der Stadt Wesel gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2021 und 31.12.2021 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2022 berichtigt.

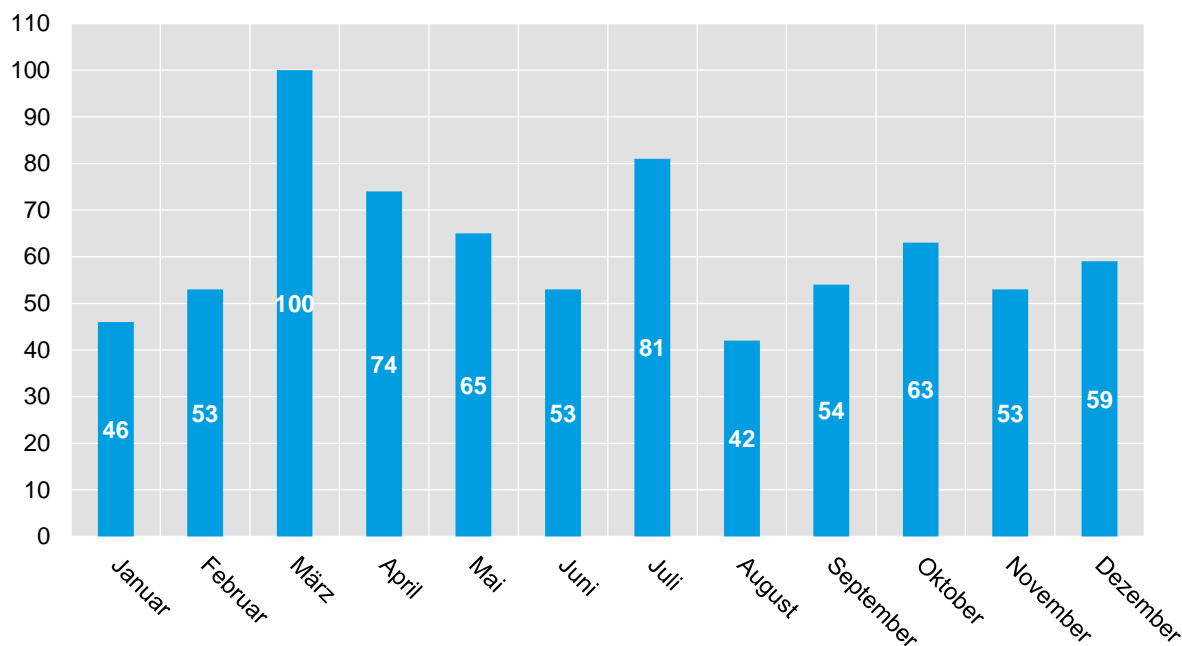
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich in anschaulichster Form anhand von Tabellen und Grafiken darstellen.



**prozentuale Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt**



### Kauffälle 2021 nach Vertragsdatum



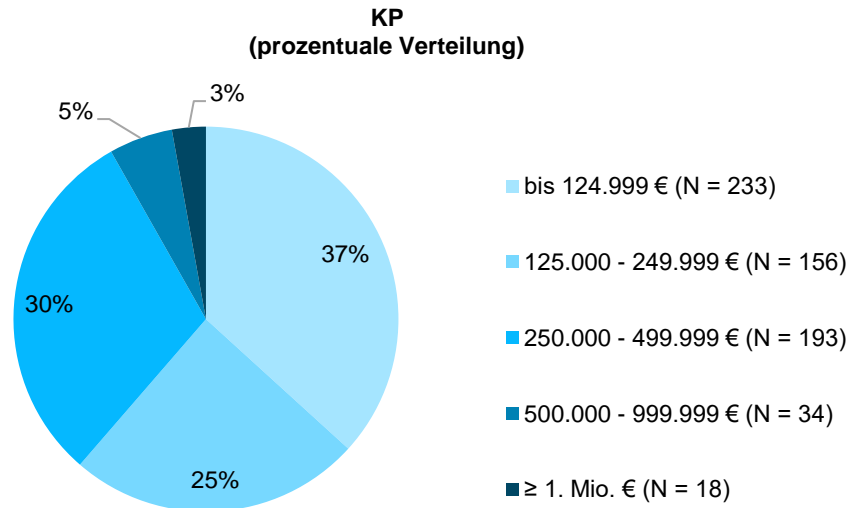
Insgesamt 743 Kauffälle wurden im Jahr 2021 abgeschlossen (14 % weniger als im Jahr davor)  
 Der Geldumsatz bei deutlich niedrigem Flächenumsatz lag bei rund 173 Mio. € und damit rund 2% über dem des Vorjahres.

### Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz nach Berichtsjahr gegliedert

| Jahr | N <sup>1</sup> | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche <sup>2</sup><br>in ha |
|------|----------------|-------------------------|------------------------------|
| 2017 | 711            | 167,14                  | 119,44                       |
| 2018 | 719            | 116,41                  | 83,81                        |
| 2019 | 890            | 170,06                  | 107,31                       |
| 2020 | 859            | 168,87                  | 810,87                       |
| 2021 | 743            | 173,02                  | 122,34                       |

<sup>1</sup> inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

<sup>2</sup> ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht, ohne Erbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen und nicht geeignete Fälle)



**Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz**  
nach Stadtbezirken gegliedert

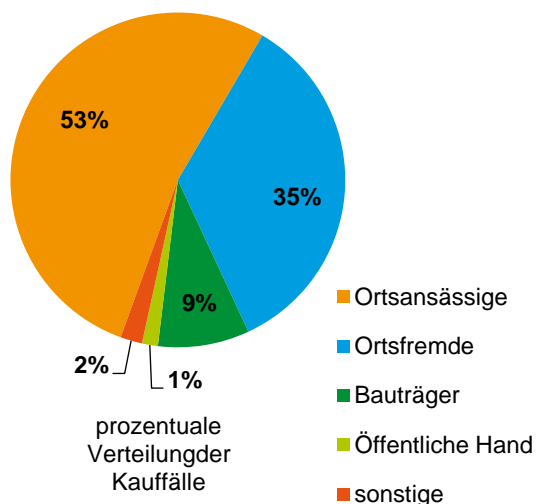
| Stadtbezirk          | Vertragsjahr | N <sup>1</sup> | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche <sup>2</sup><br>in ha |
|----------------------|--------------|----------------|-------------------------|------------------------------|
| Innenstadt           | 2020         | 164            | 39,06                   | 7,84                         |
|                      | 2021         | 147            | 25,10                   | 2,74                         |
| Feldmark             | 2020         | 121            | 27,84                   | 10,58                        |
|                      | 2021         | 100            | 28,15                   | 8,59                         |
| Blumenkamp           | 2020         | 58             | 9,06                    | 2,11                         |
|                      | 2021         | 50             | 6,76                    | 0,87                         |
| Fusternberg          | 2020         | 51             | 5,42                    | 2,13                         |
|                      | 2021         | 72             | 17,45                   | 5,24                         |
| Schepersfeld         | 2020         | 50             | 10,67                   | 1,24                         |
|                      | 2021         | 36             | 11,67                   | 1,78                         |
| Lippedorf            | 2020         | 10             | 1,92                    | 24,12                        |
|                      | 2021         | 5              | 8,09                    | 10,65                        |
| Flüren               | 2020         | 89             | 13,35                   | 8,35                         |
|                      | 2021         | 98             | 20,37                   | 7,22                         |
| Lackhausen           | 2020         | 75             | 15,35                   | 6,18                         |
|                      | 2021         | 29             | 7,07                    | 8,57                         |
| Obrighoven           | 2020         | 134            | 22,45                   | 15,60                        |
|                      | 2021         | 113            | 26,41                   | 13,45                        |
| Bislich              | 2020         | 38             | 9,72                    | 715,07                       |
|                      | 2021         | 30             | 8,12                    | 53,95                        |
| Büderich / Ginderich | 2020         | 69             | 14,03                   | 17,65                        |
|                      | 2021         | 63             | 13,83                   | 9,28                         |

<sup>1</sup> inkl. Zwangsversteigerungen und sonstige nicht geeignete Fälle

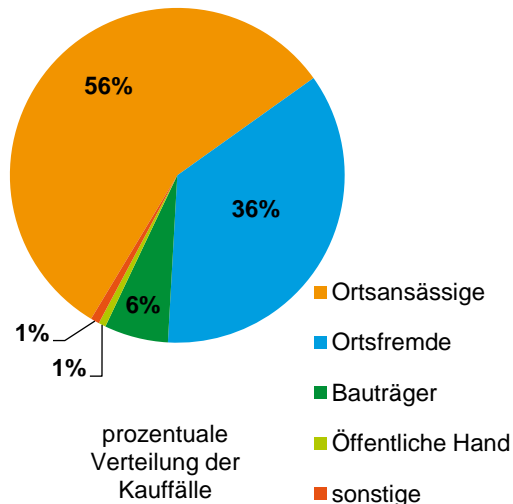
<sup>2</sup> ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht, ohne Erbbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen, nicht geeignete Fälle)

Die beiden folgenden Grafiken stellen die wichtigsten Käufer- und Verkäuferschichten bezogen auf die Gesamtanzahl der ausgewerteten Verträge dar:

**Marktanteile der wichtigsten Verkäufergruppen**



**Marktanteile der wichtigsten Käufergruppen**



**Anzahl der Verkäufe, Geldumsatz**  
nach Verkäufergruppe aufgeteilt

| Verkäufergruppen                | Anzahl der Verkäufe | Geldumsatz<br>in Mio € |
|---------------------------------|---------------------|------------------------|
| Ortsansässige                   | 377                 | 95,32                  |
| Ortsfremde                      | 247                 | 55,91                  |
| Bauträger / Immo-Gesellschaften | 63                  | 17,20                  |
| Öffentliche Hand                | 11                  | 1,02                   |
| Sonstige *                      | 15                  | 1,73                   |

**Anzahl der Käufe, Geldumsatz**  
nach Käufergruppe aufgeteilt

| Käufergruppen                   | Anzahl der Käufe | Geldumsatz<br>in Mio € |
|---------------------------------|------------------|------------------------|
| Ortsansässige                   | 403              | 80,44                  |
| Ortsfremde                      | 255              | 54,45                  |
| Bauträger / Immo-Gesellschaften | 44               | 30,46                  |
| Öffentliche Hand                | 5                | 0,84                   |
| Sonstige *                      | 6                | 4,99                   |

\* u.a. Kiesbaggereinen, Versorgungsunternehmen, Deichschau, Kirchen, gemeinnützige Vereine

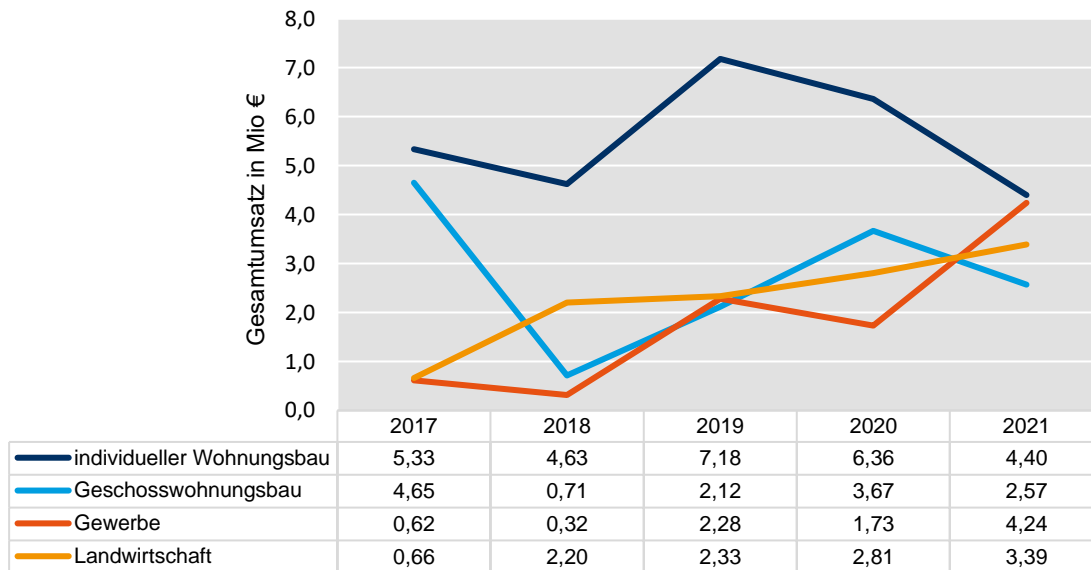
## 3.2 unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke lag im Berichtsjahr 2021 bei sinkender Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen mit rund 15,35 Mio. € unter dem des Vorjahres. Hierbei berücksichtigt sind neben unbebauten Grundstücken auch solche Grundstücke, die mit einem Gebäude bebaut sind, welches abgerissen werden soll. Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus stellt die größte Gruppierung der veräußerten unbebauten Flächen dar.

### Teilmarktbezogener Geld- und Flächenumsatz

| Teilmarkt                    | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in ha |
|------------------------------|--------------|-----|-------------------------|-----------------|
| Individueller<br>Wohnungsbau | 2020         | 59  | 6,36                    | 3,47            |
|                              | 2021         | 22  | 4,40                    | 3,17            |
| Geschosswohnungsbau          | 2020         | 12  | 3,67                    | 1,95            |
|                              | 2021         | 7   | 2,57                    | 0,88            |
| Gewerbeflächen               | 2020         | 8   | 1,73                    | 4,87            |
|                              | 2021         | 5   | 4,24                    | 3,00            |
| Landwirtschaft               | 2020         | 23  | 2,81                    | 28,94           |
|                              | 2021         | 16  | 3,39                    | 70,61           |
| Forstwirtschaft              | 2020         | 2   | 0,77                    | 695,29          |
|                              | 2021         | -   | -                       | -               |
| Rohbauland                   | 2020         | 6   | 0,67                    | 0,73            |
|                              | 2021         | -   | -                       | -               |
| Bauerwartungsland            | 2020         | (1) | -                       | -               |
|                              | 2021         | -   | -                       | -               |
| Sonstige Flächen             | 2020         | 25  | 1,02                    | 3,00            |
|                              | 2021         | 17  | 0,75                    | 3,05            |

### Entwicklung Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den letzten 5 Jahren





**Geld- und Flächenumsatz in den Stadtbezirken  
(alle Teilmärkte)**

| Stadtbezirk          | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in ha |
|----------------------|--------------|-----|-------------------------|-----------------|
| Innenstadt           | 2020         | 7   | 0,57                    | 0,34            |
|                      | 2021         | 4   | 0,57                    | 0,25            |
| Feldmark             | 2020         | 19  | 2,89                    | 3,31            |
|                      | 2021         | 8   | 1,85                    | 0,94            |
| Blumenkamp           | 2020         | (1) |                         |                 |
|                      | 2021         | -   |                         |                 |
| Fusternberg          | 2020         | 6   | 0,50                    | 1,53            |
|                      | 2021         | 5   | 3,84                    | 4,09            |
| Schepersfeld         | 2020         | 3   | 0,32                    | 0,12            |
|                      | 2021         | -   |                         |                 |
| Lippedorf            | 2020         | 4   | 1,12                    | 3,16            |
|                      | 2021         | (1) |                         |                 |
| Flüren               | 2020         | 14  | 2,33                    | 3,28            |
|                      | 2021         | 3   | 1,90                    | 4,60            |
| Lackhausen           | 2020         | 35  | 3,29                    | 3,71            |
|                      | 2021         | 9   | 1,45                    | 7,80            |
| Obrighoven           | 2020         | 16  | 1,57                    | 8,84            |
|                      | 2021         | 10  | 1,06                    | 6,43            |
| Bislich              | 2020         | 15  | 3,20                    | 710,32          |
|                      | 2021         | 11  | 3,13                    | 50,05           |
| Büderich / Ginderich | 2020         | 16  | 2,16                    | 3,87            |
|                      | 2021         | 16  | 1,50                    | 6,42            |

**Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau**

**Geld- und Flächenumsatz in den Stadtbezirken (individueller Wohnungsbau)**

Für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus konnte im Berichtsjahr 2021 mit 22 Kauffällen eine deutlich rückläufige Anzahl im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. Aufgrund dessen ist eine Zu- teilung der Kauffälle bezüglich der Stadtbezirke in diesem Jahr nicht zielführend.

### 3.3 bebaute Grundstücke

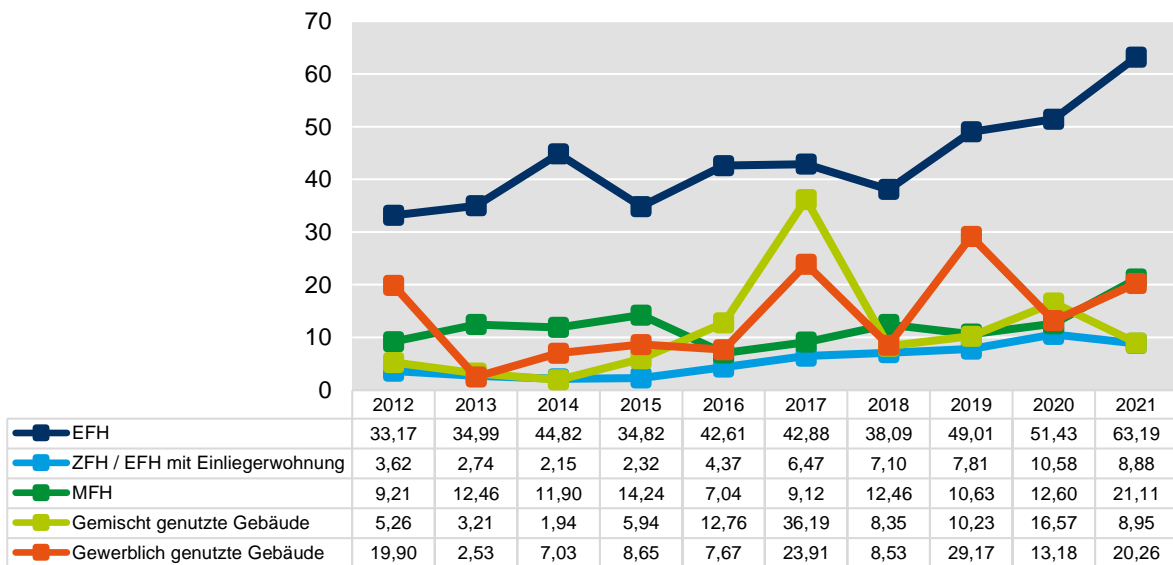
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat in der Regel den größten Anteil am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Er beinhaltet Grundstücke, die mit EFH / ZFH, Renditeobjekte (MFH, gemischt genutzte Objekte, gewerblich genutzte Objekte) und sonstigen Gebäuden (z.B. Garagen) bebaut sind. Es wird zwischen gebrauchten Immobilien und Neubauten unterschieden. Erbbaurechte und Zwangsversteigerungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

#### Geld- und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien

##### Geld und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien nach Gebäudetyp aufgeteilt

| Gebäudetyp                        | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in ha |
|-----------------------------------|--------------|-----|-------------------------|-----------------|
| Insgesamt                         | 2020         | 359 | 114,53                  | 42,03           |
|                                   | 2021         | 351 | 122,47                  | 38,72           |
| EFH                               | 2020         | 204 | 51,43                   | 12,73           |
|                                   | 2021         | 220 | 63,19                   | 15,72           |
| ZFH /<br>EFH mit Einliegerwohnung | 2020         | 33  | 10,58                   | 2,96            |
|                                   | 2021         | 28  | 8,88                    | 2,55            |
| MFH                               | 2020         | 31  | 12,60                   | 1,69            |
|                                   | 2021         | 31  | 21,11                   | 2,95            |
| gemischt genutzte Gebäude         | 2020         | 32  | 16,57                   | 4,97            |
|                                   | 2021         | 14  | 8,95                    | 0,70            |
| gewerblich genutzte Gebäude       | 2020         | 13  | 13,18                   | 4,95            |
|                                   | 2021         | 10  | 20,26                   | 16,65           |

#### Entwicklung des Geldumsatzes für gebrauchte Immobilien in Mio Euro



**Geld- und Flächenumsatz für gebrauchte EFH und ZFH**  
nach Stadtbezirken aufgeteilt

| Stadtbezirk          | Vertragsjahr | N  | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in m <sup>2</sup> |
|----------------------|--------------|----|-------------------------|-----------------------------|
| Innenstadt           | 2020         | 16 | 4,96                    | 8.506                       |
|                      | 2021         | 16 | 4,26                    | 8.878                       |
| Feldmark             | 2020         | 34 | 9,20                    | 23.000                      |
|                      | 2021         | 45 | 13,11                   | 21.790                      |
| Blumenkamp           | 2020         | 20 | 5,41                    | 9.185                       |
|                      | 2021         | 19 | 4,97                    | 7.121                       |
| Fusternberg          | 2020         | 7  | 1,46                    | 2.211                       |
|                      | 2021         | 13 | 3,89                    | 7.338                       |
| Schepersfeld         | 2020         | 24 | 5,55                    | 8.955                       |
|                      | 2021         | 16 | 3,88                    | 6.955                       |
| Lippedorf            | 2020         | 2  | 0,44                    | 2.317                       |
|                      | 2021         | -  |                         |                             |
| Flüren               | 2020         | 24 | 5,59                    | 13.696                      |
|                      | 2021         | 35 | 9,53                    | 20.319                      |
| Lackhausen           | 2020         | 13 | 3,51                    | 6.840                       |
|                      | 2021         | 10 | 3,54                    | 6.875                       |
| Obrighoven           | 2020         | 45 | 14,20                   | 28.350                      |
|                      | 2021         | 48 | 16,45                   | 50.986                      |
| Bislich              | 2020         | 12 | 2,95                    | 20.659                      |
|                      | 2021         | 11 | 4,13                    | 28.280                      |
| Büderich / Ginderich | 2020         | 40 | 8,74                    | 33.145                      |
|                      | 2021         | 35 | 8,31                    | 24.179                      |

**Geld- und Flächenumsatz für Neubauten**

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt nur 3 EFH (rund -81 %) mit einem Geldumsatz von 1,74 Mio. € (rund -70 %) und einem Flächenumsatz von 1.045 m<sup>2</sup> (rund -82 %) veräußert. (Vergleich zu 2020)

**Geld- und Flächenumsatz für EFH**  
Neubauten

| Stadtbezirk      | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in m <sup>2</sup> |
|------------------|--------------|-----|-------------------------|-----------------------------|
| Insgesamt        | 2020         | 16  | 5,85                    | 5.767                       |
|                  | 2021         | 3   | 1,74                    | 1.045                       |
| freistehende EFH | 2020         | 8   | 3,33                    | 3.287                       |
|                  | 2021         | (2) |                         |                             |
| DHH / REH        | 2020         | 8   | 2,52                    | 2.480                       |
|                  | 2021         | -   |                         |                             |
| RMH              | 2020         | -   |                         |                             |
|                  | 2021         | (1) |                         |                             |

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr 2021 nur eine Mehrfamilienhauswohnungsanlage veräußert.

### 3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums beinhaltet Grundstücke, die in Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit Wohnungs- und Teileigentum bebaut sind. Für die Auswertung der Daten wird zwischen Weiterverkauf einer bestehenden Eigentumswohnung, der Umwandlung einer bisherigen Mietwohnung in einer Eigentumswohnung und dem Ersterwerb einer neu errichteten Wohnung unterschieden. Erbbaurechte sowie Zwangsversteigerungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

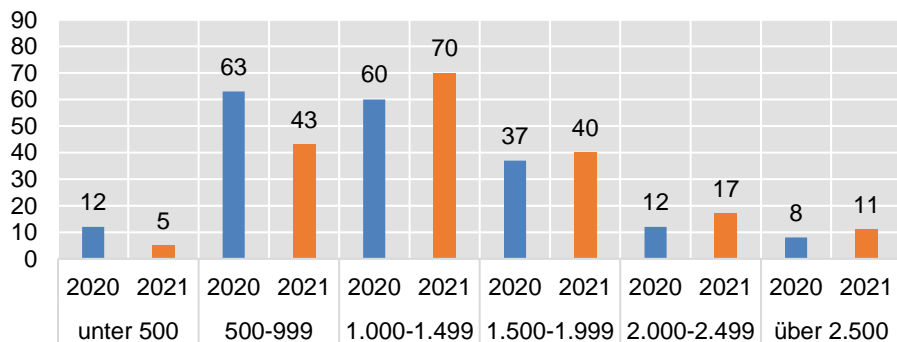
#### Wohnungseigentum

##### Geldumsatz Wohnungseigentum

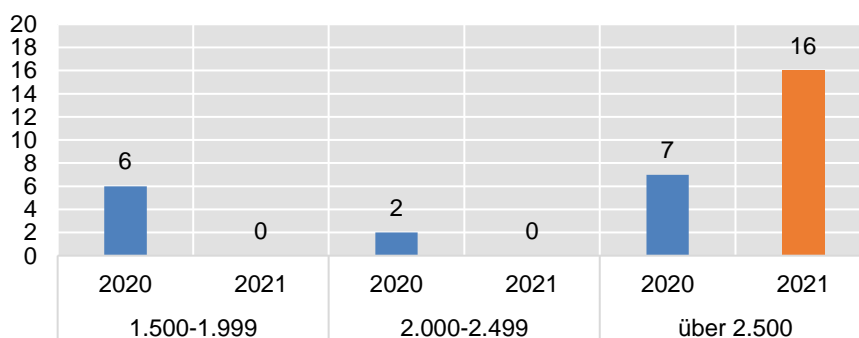
| Gruppe            | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € |
|-------------------|--------------|-----|-------------------------|
| Insgesamt         | 2020         | 210 | 22,55                   |
|                   | 2021         | 207 | 26,14                   |
| Weiterverkauf     | 2020         | 191 | 18,47                   |
|                   | 2021         | 187 | 20,19                   |
| Umwandlung        | 2020         | 4   | 0,30                    |
|                   | 2021         | 4   | 0,71                    |
| Ersterwerb Neubau | 2020         | 15  | 3,78                    |
|                   | 2021         | 16  | 5,24                    |

In der folgenden Grafik werden die Eigentumswohnungen hinsichtlich des €/m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreises in Gruppen aufgeteilt. Die Erstverkäufe nach Umwandlung werden aufgrund der geringen Anzahl nicht dargestellt.

##### Häufigkeitsverteilung €/m<sup>2</sup>-Wfl Weiterverkäufe



##### Häufigkeitsverteilung €/m<sup>2</sup>-Wfl Ersterwerb Neubau



**Geldumsatz Wohnungseigentum**  
nach Stadtbezirken aufgeteilt

| Stadtbezirk                 | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € |
|-----------------------------|--------------|-----|-------------------------|
| <b>Innenstadt</b>           | 2020         | 71  | 6,35                    |
|                             | 2021         | 61  | 5,90                    |
| <b>Feldmark</b>             | 2020         | 39  | 2,85                    |
|                             | 2021         | 26  | 2,68                    |
| <b>Blumenkamp</b>           | 2020         | 10  | 1,11                    |
|                             | 2021         | 8   | 0,67                    |
| <b>Fusternberg</b>          | 2020         | 21  | 2,48                    |
|                             | 2021         | 34  | 6,39                    |
| <b>Schepersfeld</b>         | 2020         | 2   | 0,15                    |
|                             | 2021         | 8   | 0,67                    |
| <b>Lippedorf</b>            | 2020         | -   |                         |
|                             | 2021         | (1) |                         |
| <b>Flüren</b>               | 2020         | 21  | 3,37                    |
|                             | 2021         | 32  | 4,75                    |
| <b>Lackhausen</b>           | 2020         | 3   | 0,69                    |
|                             | 2021         | 7   | 1,25                    |
| <b>Obrighoven</b>           | 2020         | 36  | 4,68                    |
|                             | 2021         | 23  | 2,87                    |
| <b>Bislich</b>              | 2020         | 5   | 0,60                    |
|                             | 2021         | 3   | 0,45                    |
| <b>Büderich / Ginderich</b> | 2020         | 2   | 0,27                    |
|                             | 2021         | 4   | 0,44                    |

## Teileigentum

Es wurden insgesamt 5 gewerbliche Einheiten, die sich im Teileigentum befinden, im Berichtsjahr 2021 in der Stadt Wesel veräußert.

### Geldumsatz von gewerblichen Einheiten im Teileigentum

| Gebäudetyp   | Vertragsjahr | N  | Geldumsatz<br>in Mio. € |
|--|--------------|----|-------------------------|
| gewerbl. Einheiten in Form<br>von Büro, Laden, Lager,<br>Hallen usw. | 2017         | 8  | 0,89                    |
|  | 2018         | 5  | 2,99                    |
|  | 2019         | 12 | 2,38                    |
|  | 2020         | 5  | 0,75                    |
|  | 2021         | 5  | 0,51                    |

Des Weiteren wurden 2 Kaufverträge mit jeweils mehreren Garagen im Teileigentum abgeschlossen. Eine Eigentumswohnung wurde in diesen beiden Fällen nicht mit veräußert. Aufgrund der geringen Anzahl wird der Geldumsatz hier nicht veröffentlicht.

Bei 17 Kaufverträgen ist zusätzlich zum Wert der Eigentumswohnungen auch ein Wert für den Tiefgaragenstellplatz angegeben worden. (Geldumsatz: 0,25 Mio €)

Für 17 Garagen und 21 Tiefgaragenstellplätze, die sich im Sondereigentum befinden, wurde im Kaufvertrag nicht explizit ein Wert angegeben, sodass diese im Geldumsatz gesondert nicht berücksichtigt werden können.

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Nach § 1 (1) ErbbauRG kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

#### Verkauf von bestehenden Erbbaurechten

##### Geldumsatz von bestehenden Erbbaurechten

| Erbbaurechtstyp             | Vertragsjahr | N  | Geldumsatz<br>in Mio. € |
|-----------------------------|--------------|----|-------------------------|
| Erbbaurecht                 | 2017         | 7  | 2,07                    |
|                             | 2018         | 6  | 0,71                    |
|                             | 2019         | 4  | 0,52                    |
|                             | 2020         | 8  | 0,63                    |
|                             | 2021         | 9  | 1,49                    |
| Wohnungs- / Teilerbbaurecht | 2017         | 7  | 0,52                    |
|                             | 2018         | 6  | 0,43                    |
|                             | 2019         | 5  | 0,28                    |
|                             | 2020         | 16 | 2,22                    |
|                             | 2021         | 7  | 0,68                    |

#### Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

##### Geld- und Flächenumsatz von Erbbaurechtsgrundstücken

| Erbbaurechtstyp        | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in ha |
|------------------------|--------------|-----|-------------------------|-----------------|
| Erbbaurechtsgrundstück | 2017         | (1) |                         |                 |
|                        | 2018         | 2   | 0,13                    | 0,09            |
|                        | 2019         | 3   | 0,13                    | 0,15            |
|                        | 2020         | 3   | 0,47                    | 0,19            |
|                        | 2021         | 5   | 0,39                    | 0,39            |

#### Neubegründung von Erbbaurechten

##### Geld bzw. Flächenumsatz bezüglich Neubegründungen von Erbbaurechten

| Erbbaurechtstyp                         | Vertragsjahr | N   | Geldumsatz<br>in Mio. € | Fläche<br>in ha |
|---|--------------|-----|-------------------------|-----------------|
| Neubestellung<br>Erbbaurechtsgrundstück | 2017         | 2   | -                       | 2,38            |
|   | 2018         | 4   | -                       | 0,25            |
|   | 2019         | (1) |                         |                 |
|   | 2020         | (1) |                         |                 |
|   | 2021         | -   |                         |                 |
| Neubestellung<br>Wohnungserbbaurecht    | 2017         | -   |                         |                 |
|   | 2018         | -   |                         |                 |
|   | 2019         | 7   | 1,73                    | -               |
|   | 2020         | 8   | 2,22                    | -               |
|   | 2021         | -   |                         |                 |

## **3.6 Sonstige**

### **Zwangsversteigerungen**

Im Berichtsjahr 2021 wurden bei insgesamt 5 Objekten das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt. Mit 1,59 Mio € wurde trotz weniger Kauffällen (-50 %) mehr umgesetzt als im Berichtsjahr 2020. (Geldumsatz 2020: 0,92 Mio €)

Eine weitere Auswertung bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu dem ermittelten Verkehrswert kann aufgrund der geringen Fallzahlen und der Individualität der Objekte nicht durchgeführt werden.





## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden gem. § 3 (1) ImmoWertV die Flächen zugeordnet, die landwirtschaftlich nutzbar sind, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Laut Beschluss des Gutachterausschusses vom 08.03.2022 wurden für die landwirtschaftlich genutzten Flächen die BRW im Mittel um 10 % erhöht.

BRW Landwirtschaftlich genutzte Flächen: zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 6,00 €/m<sup>2</sup>

BRW Forstwirtschaftlich genutzte Flächen: 0,55 €/m<sup>2</sup>  
(Definition siehe Hinweis)

Hinweis: Gemäß § 14 (4) ImmoWertV enthalten BRW keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die BRW für forstwirtschaftliche Flächen werden ab dem 01.01.2022 ohne Aufwuchs angegeben.

## 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind nach § 3 (2) der ImmoWertV Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder eine Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen, wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers, greifbar ist.

Ein ganz wichtiger Faktor bei der Entwicklung bis zur Baureife spielt die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

In der BRW-Sitzung vom 08.03.2022 wurde eine neue BRW-Zone „8003 Clarenbachstr. / Fusternberger Str.“ mit der Entwicklungsstufe 2-3 und einem Wert von 50 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

### Rohbauland

Rohbauland sind nach § 3 (3) der ImmoWertV Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z.B. in dem unzureichenden Grundstückszuschnitt oder –größe und in der fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach Brutorohbauland und durch Abzug der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Netto-Rohbauland.

Die BRW-Zone „8001 Am Hessenweg“ liegt mittlerweile in der Entwicklungsstufe 8 und wurde daher im Rahmen der BRW-Sitzung auf 175 €/m<sup>2</sup> erhöht.

## Entwicklungsstufen

Die Entwicklung des Baulandes lässt sich hinsichtlich ihrer bewertungstechnisch relevanten Merkmale als Einflussgröße in drei Stufen einteilen.

### Entwicklungsstufen

| Stufe                    | Merkmal   | Wertanteil vom baureifen Land |
|--------------------------|---|-------------------------------|
| <b>Bauerwartungsland</b> |   |                               |
| 1                        | Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten  | 15 % - 40 %                   |
| 2                        | Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt  | 25 % - 50 %                   |
| 3                        | Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen   | 35 % - 60 %                   |
| 4                        | Bebauungsplan aufgestellt. Je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit   | 50 % - 70 %                   |
| <b>Rohbauland</b>        |   |                               |
| 5                        | Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erforderlich   | 50 % - 70 %                   |
| 6                        | Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich  | 60 % - 80 %                   |
| 7                        | Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich  | 70 % - 85 %                   |
| 8                        | Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert   | 85 % - 95 %                   |
| <b>Baureifes Land</b>    |   |                               |
| 9                        | Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig | 100 %                         |

Quelle: Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, S. 3.1.3/19

Hinweis: Dieser Wertrahmen kann nur als Anhalt dienen und setzt voraus, dass er im Einzelfall nicht schematisch gehandhabt, sondern unter Abwägung aller Umstände mit dem notwendigen Sachverstand benutzt wird.

Dabei muss beachtet werden, dass mit steigenden Baulandpreisen das Verhältnis der Kaufpreise für in der Entwicklung befindliches Land zu den BRW nahe gelegenen baureifen Landes immer kleiner wird. Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand sehr unterschiedlich. Demnach kann ein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes nicht abgeleitet werden.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Nach § 3 (5) der ImmoWertV sind sonstige Flächen Flächen, die sich nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifem Land zuordnen lassen.

### **Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)**

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Für bebaute bzw. bebaubare Flächen im Außenbereich wird der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel im Laufe des Jahres BRW für „Wohnen im Außenbereich“ beschließen.

Die BRW beziehen sich einerseits auf Grundstücke im Außenbereich, die zulässigerweise als Baulücke bebaut werden könnten und andererseits auf Grundstücke in Einzellagen, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind (Bestandsschutz). Sie gelten jedoch nicht für Wohnbauflächen von privilegierten Betrieben (§ 35 (1) BauGB). Sie beziehen sich auf normierte Grundstücke mit wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung.

Übrige Teilflächen (wie z.B. Hinterland-/Gartenflächen, besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen. Der BRW ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens innerhalb der Richtwertzone. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Nähe zum nächstgelegenen Ortsteil, besondere erschließungstechnische Situationen, Einflüsse durch Immissionen usw. sind sachverständig zu würdigen.

Für weitere Informationen können Sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel wenden.

### **Hinterlandflächen**

Bei Überschreitung der in der Definition des BRW genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorder- und Hinterland aufzuteilen. In der Stadt Wesel liegt eine Tiefenbegrenzung von 30 m bis 50 m vor. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel ist ein Wertansatz von ca. 50 % des BRW des Vorderlandes für die Hinterlandfläche angemessen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist – z.B. durch eine rückwärtige Erschließung – sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der BRW ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

## **Arrondierungsflächen**

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig baulich nutzbare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu erhöhen, Überbauungen zu legalisieren, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder Hausgärten zu erweitern. Im Jahr 2021 lagen zu wenig Kauffälle über Arrondierungsflächen vor. Beim Vergleich der Kaufpreise mit den zugehörigen BRW ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die allein keine gesicherte statistische Auswertung ermöglichen.

## **Weitere Flächen / „besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“**

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an **Rechtsgeschäften** teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine BRW abgeleitet werden.

Um flächendeckende BRW darzustellen, wurden Flächen mit den Nutzungsarten Kleingarten, Friedhof und öffentlichen Grünflächen mit einem BRW versehen, der sich an dem BRW für landwirtschaftliche Flächen orientiert („begünstigtes Agrarland“).

Für Kleingartenanlagen, großflächige öffentliche Grünflächen sowie Friedhofsflächen wurden erstmalig zum Stichtag 01.01.2022 folgende BRW beschlossen:

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| BRW Kleingartenanlage:       | 12 €/m <sup>2</sup> |
| BRW öffentliche Grünflächen: | 12 €/m <sup>2</sup> |
| BRW Friedhöfe:               | 15 €/m <sup>2</sup> |

## **Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten**

Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten werden mit 75 % des jeweiligen BRW angesetzt.

Schriftliche oder mündliche Auskünfte über BRW erfolgen über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Die nachfolgende Tabelle erläutert die Definition und die Merkmale der zonalen BRW

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Definition                         | Der BRW ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Gfl (€/m <sup>2</sup> ) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (BRW-Grundstück). In bebauten Gebieten wurden die BRW mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Der BRW wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der BRW bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist. BRW beziehen sich auf lastenfreie Grundstücke. Liegen besondere Umstände vor wie z.B. Grundstücksbelastungen wie Baulasten und Altlasten, Immissionen wie Lärmimmission, Geruchsmission, mögliche Kontaminierung und Erschütterungen sind diese gesondert zu berücksichtigen. |
| Gesetzliche Grundlagen             | § 196 BauGB i. V. m. § 37 GrundWertVO NRW  |
| Stichtag                           | 01.01.2022   |
| Anzahl                             | 119 zonale BRW in der Stadt Wesel  |
| Veröffentlichung                   | <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> (zonale BRW von 2011 bis 2022)<br>BORIS = <b>B</b> Oden <b>R</b> ichtwert- <b>I</b> nformations <b>S</b> ystem  |
| Entwicklungszustand                | Baureifes Land (B), Rohbauland (R), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), Sonstige Flächen (SF)   |
| Nutzungsart gem. BauNVO            | Wohnen (W), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), G, GE, GI, Landwirtschaft (LW), Forstwirtschaft (F), Wohnen im Außenbereich (z.B. W mit Zusatz ABS)   |
| Geschosszahl                       | z.B. I – II-geschossige Bauweise,<br><br>Zuschlag bei höherer Geschossigkeit (bis 4-geschossig) von <b>12%</b> . Jedes darüber hinaus zusätzliche Geschoss ist sachverständig einzuschätzen.   |
| Grundflächenzahl                   | Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Gfl zulässig sind   |
| Grundstückstiefe                   | Je nach Definition der BRW-Zone liegt im Stadtgebiet Wesel eine typische Grundstückstiefe von 30 bis 50 m vor.   |
| Erschließungsbeitragszustand       | Die zonalen BRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei)  |
| Sondernutzungsflächen<br>SN-Fläche | Zum 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Wesel zBRW bereitgestellt. Auch für die SN-Flächen (Sportanlagen, Schulen, Krankenhäuser u.ä.) wurden zBRW ermittelt. Für diese durchschnittlichen Bodenwerte liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.   |
| Hinweis                            | Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den BRW, den Abgrenzungen der BRW-Zonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.  |

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Auskünfte über BRW und andere Produkte der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind online unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) erhältlich.



BORIS.NRW ist das zentrale Informationsportal aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle BRW, auch für zurückliegende Zeiträume, mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- die BRW-Übersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- die IRW als durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“,
- die Immobilienpreisübersicht als Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, DHH, Freistehende EFH) und Eigentumswohnungen,
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Zukünftig werden noch **weitere Produkte** der Gutachterausschüsse über **BORIS.NRW** angeboten.

Bei den **BRW** können die beschreibenden Merkmale durch Berühren des BRWs und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten BRW enthält.

Bei den **IRW** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten IRW enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines pdf-Dokuments erzeugt werden. Die IRW liegen in Nordrhein-Westfalen nicht flächendeckend vor.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind kostenfrei und enthalten neben den allgemeinen Angaben zum Grundstücksmarkt auch die nach § 193 (3) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, er richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken, etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen zum Download kostenfrei zur Verfügung.

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den BRW ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr wird eine Kaufpreislise und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.

**Weitere Produkte** wie Immobilienwertübersichten, die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORIS.NRW erhältlich sein.

### Was kann BORIS.NRW?

- Mit BORIS.NRW kann jeder BRW-Informationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten.
- Mit BORIS.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen.
- Eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben.
- Mit BORIS.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten.

### Was kann BORIS.NRW nicht?

- BORIS.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke.
- BORIS.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke.
- BORIS.NRW liefert keine KP für konkrete Objekte.

### Was ist kostenfrei/ -pflichtig?

Seit dem 01.01.2016 stehen Ihnen sämtliche Produkte aus BORIS.NRW kostenfrei zur Verfügung. Eine Anmeldung ist nicht mehr erforderlich.

#### 4.7.3 Gebietstypische BRW

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB sowie des § 37 Abs. 6 GrundWertVO NRW ermittelten BRW beschließt der Gutachterausschuss alljährlich die folgenden gebietstypischen Werte als Übersicht über die BRW, getrennt nach unterschiedlichen Bauflächen und Lagen. Es handelt sich um generalisierte Werte zur Erstellung und Veröffentlichung landesweiter BRW-Übersichten. Die Werte sind daher für Wertermittlungen nicht geeignet.

#### Gebietstypische Werte zum 01.01.2022 für die Stadt Wesel

Typische Baulandwerte in €/m<sup>2</sup> beitragsfrei

|   | Mäßige Lage<br>€/m <sup>2</sup> | Mittlere Lage<br>€/m <sup>2</sup> | Gute Lage<br>€/m <sup>2</sup> | Ø Erschließungsbeiträge |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau<br>GFZ 0,4-0,6<br>Geschosse: I-II<br>Gfl: ab 300 m <sup>2</sup><br>erschließungsbeitragsfrei | 120                             | 180                               | 220                           | 30                      |
| Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil   | --                              | 300                               | --                            | 30                      |
| Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne tertiäre Nutzung)<br>GFZ 0,8<br>erschließungsbeitragsfrei   | 25                              | 40                                | 60                            | 22                      |



#### 4.7.4 Indexreihen

Die Indexreihen wurden aus den ermittelten BRW errechnet. Hierbei wurde jedem Richtwert dasselbe Gewicht zugeordnet, unabhängig von der Lage und der zugrundeliegenden Anzahl der Kauffälle

##### Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Basis 2015 = 100

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------|-------|------|-------|
| 2013 | 99,8  | 2018 | 101,7 |
| 2014 | 100,3 | 2019 | 103,0 |
| 2015 | 100,0 | 2020 | 104,1 |
| 2016 | 100,0 | 2021 | 104,5 |
| 2017 | 100,4 | 2022 | 112,2 |

##### Landwirtschaftliche Flächen

Basis 2015 = 100

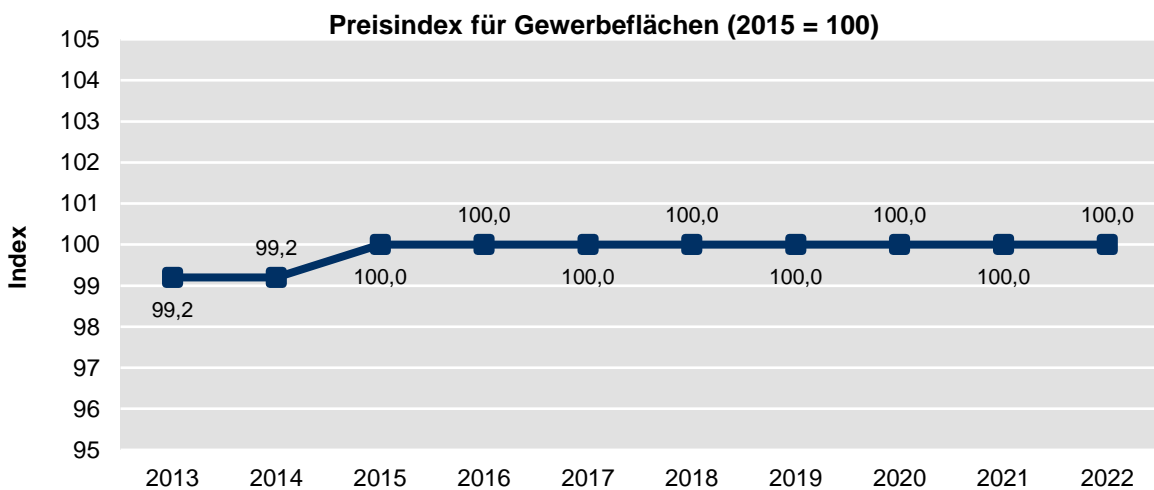
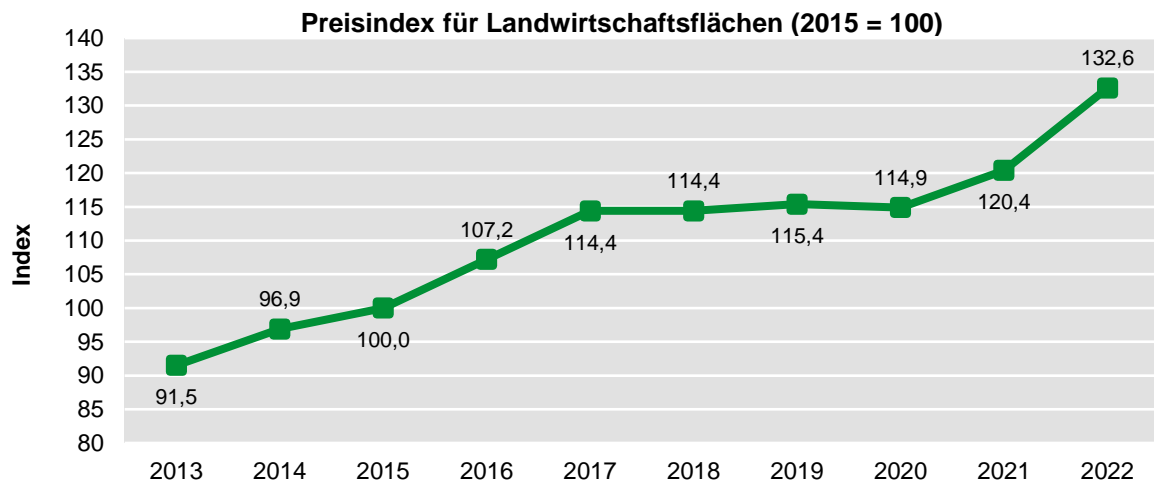
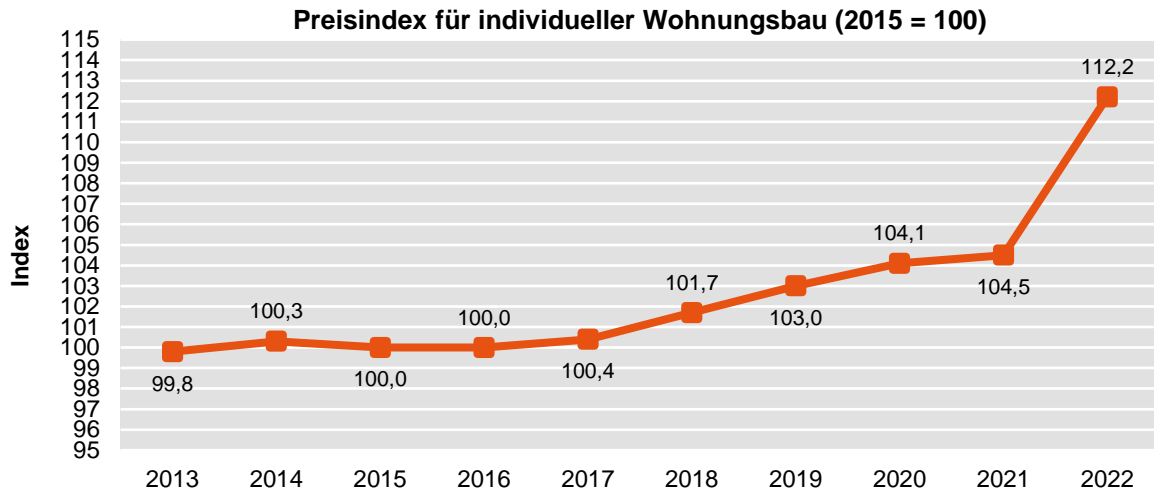
| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------|-------|------|-------|
| 2013 | 91,5  | 2018 | 114,4 |
| 2014 | 96,9  | 2019 | 115,4 |
| 2015 | 100,0 | 2020 | 114,9 |
| 2016 | 107,2 | 2021 | 120,4 |
| 2017 | 114,4 | 2022 | 132,6 |

##### Baugrundstücke Gewerbe

Basis 2015 = 100

| Jahr | Index | Jahr | Index |
|------|-------|------|-------|
| 2013 | 99,2  | 2018 | 100,0 |
| 2014 | 99,2  | 2019 | 100,0 |
| 2015 | 100,0 | 2020 | 100,0 |
| 2016 | 100,0 | 2021 | 100,0 |
| 2017 | 100,0 | 2022 | 100,0 |

Zu den vorherigen Tabellen sind im Folgenden Grafiken abgedruckt, die die zeitliche Entwicklung der Indexreihen besser veranschaulichen sollen.



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

Die folgenden Durchschnittspreise dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich.

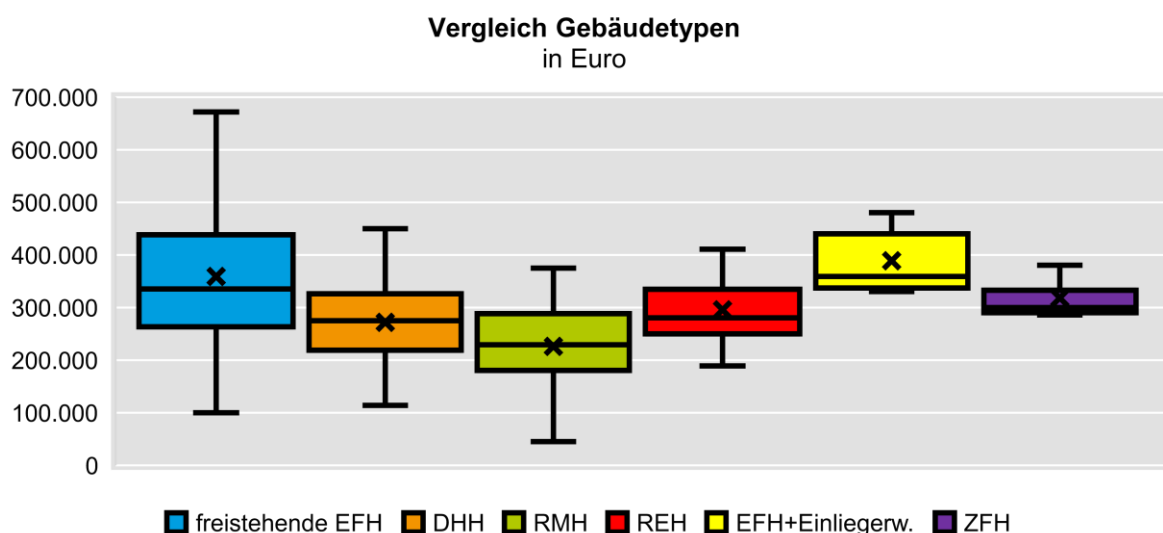
Die Kauffälle wurden auf Basis des Gebäudetyps gruppiert. Weitere Kriterien, wie z.B. das Baujahr, Ausstattung, etc., wurden bei den ermittelten Durchschnittspreisen nicht berücksichtigt.

Da bei den Auswertungen vorab alle Kauffälle auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als in den vorherigen Kapiteln genannten Gesamtzahl der Kauffälle sein.

Von der Auswertung ausgeschlossen wurden vorab Zwangsversteigerungen, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte.

#### Gebrauchte EFH und ZFH

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für gebrauchte EFH und ZFH für das Berichtsjahr 2021 wurde bei allen Kauffällen der Kaufpreis um ggf. mitveräußertes Inventar bereinigt.



**Durchschnittspreise**  
für gebrauchte EFH/ZFH  
in Euro

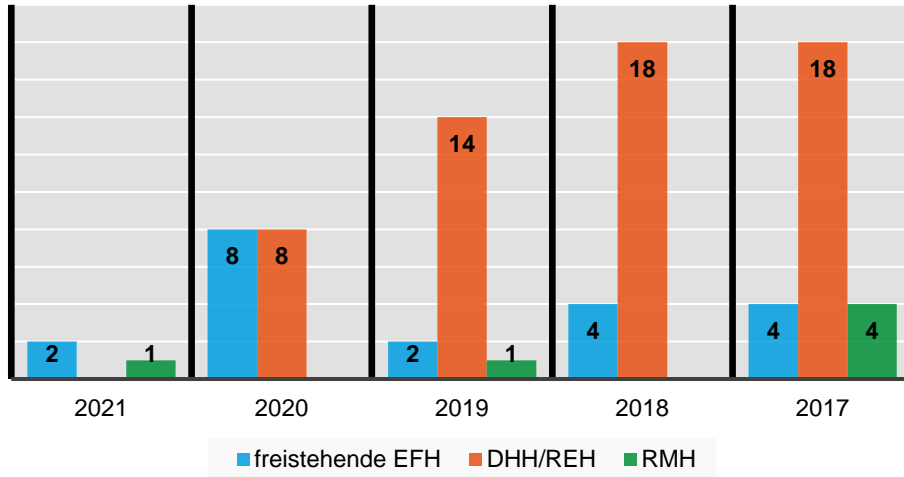
|                           | frei-<br>stehende<br>EFH | DHH     | RMH     | REH     | EFH +<br>Einlieger-<br>wohnung | ZFH     |
|---------------------------|--------------------------|---------|---------|---------|--------------------------------|---------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 71                       | 52      | 43      | 20      | 7                              | 9       |
| <b>Mittelwert</b>         | 358.914                  | 271.566 | 225.758 | 295.450 | 389.000                        | 318.367 |
| <b>Standardabweichung</b> | 134.020                  | 77.791  | 79.937  | 62.240  | 62.557                         | 36.676  |
| <b>Min</b>                | 100.000                  | 113.888 | 45.000  | 189.000 | 330.000                        | 285.800 |
| <b>25%-Quantil</b>        | 263.320                  | 218.750 | 180.000 | 250.000 | 337.000                        | 290.000 |
| <b>Median</b>             | 335.000                  | 275.000 | 229.000 | 280.000 | 359.000                        | 300.000 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 438.500                  | 326.250 | 288.000 | 334.625 | 440.000                        | 332.500 |
| <b>Max</b>                | 671.520                  | 450.000 | 375.000 | 411.000 | 480.000                        | 380.000 |



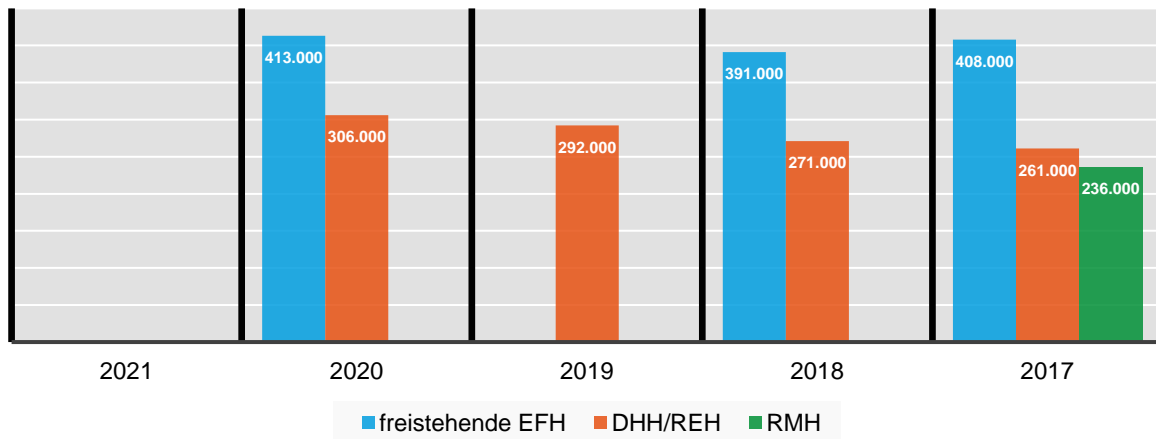


Nachfolgend wird eine Übersicht über die Entwicklung der Anzahl an Kauffällen sowie eine Preisentwicklung der durchschnittlichen Neubaupreise in den letzten 5 Jahren dargestellt.

### Anzahl Kauffälle



### Entwicklung Durchschnittspreis in Euro



### 5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wfl festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zIRW für EFH und ZFH, bezogen auf den Stichtag 01.01.2022, abgeleitet.

Der zIRW ist in €/m<sup>2</sup>-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und - unter Berücksichtigung der BRW-Definition – übergroße Grundstücksteile wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von zIRW und deren Umrechnungskoeffizienten, sowie zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators sind im Kapitel 8.1 beschrieben.

#### Datengrundlage:

- Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2021

#### Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

#### Der zIRW gilt nicht für:

- Neubauten
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen

#### In die Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

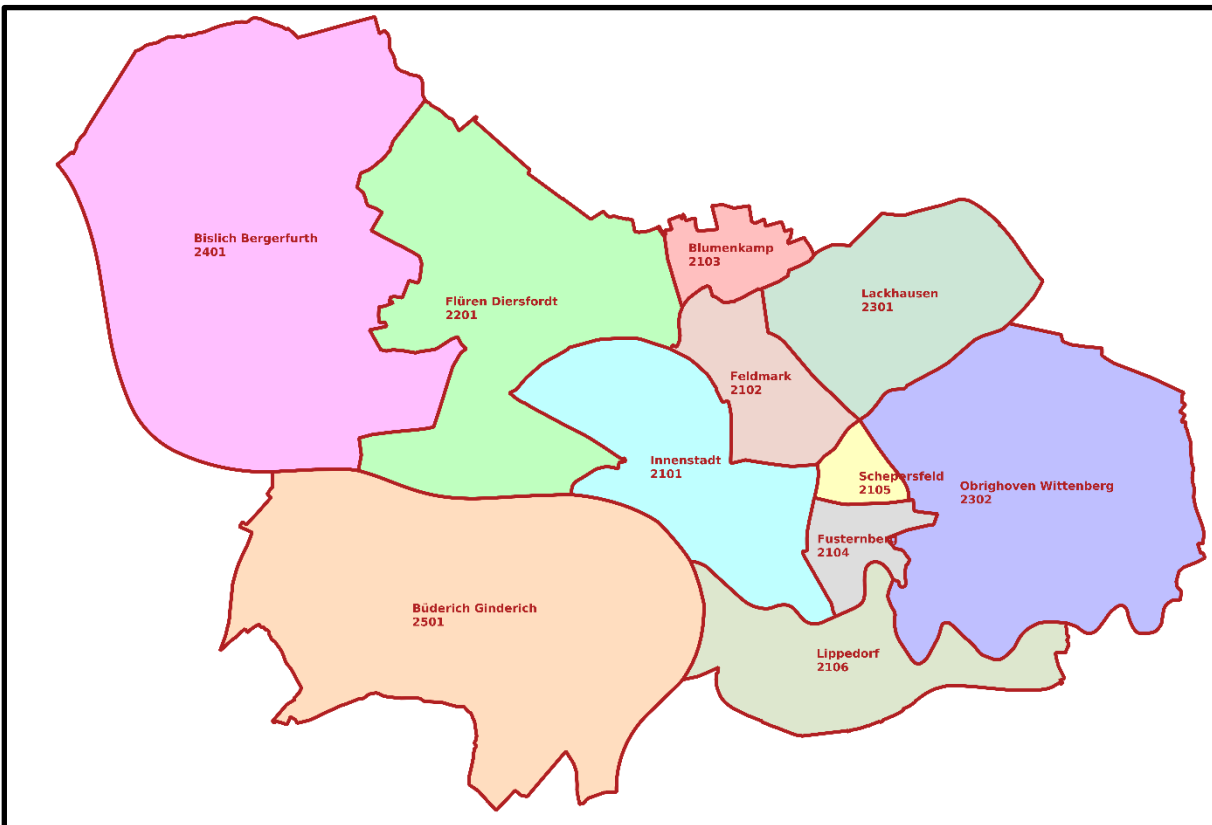
- Durchschnittlicher Wert in €/m<sup>2</sup>-Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
  - die Gebäudearten (DHH, RMH, REH)
  - das Baujahr
  - den Grad der Modernisierung
  - die Ausstattungsklasse
  - die Wfl
  - Garagen (auf dem Hauptgrundstück, auf separatem Grundstück, nicht vorhanden)
  - die gesamte Gfl (übergroße Grundstücksflächen)
  - den ermittelten BRW
  - den Jahrgang

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen wertbestimmenden Merkmale der Kaufobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten auf ein in der Stadt Wesel typisches EFH und ZFH angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes mathematisch statistisch in Form einer Regressionsanalyse abgeleitet.

### Merkmale des Standardobjektes für das ganze Stadtgebiet Wesel

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Gebäudeart         | freistehend              |
| Baujahr            | 1968                     |
| Modernisierung     | bis 1 Punkt              |
| Ausstattungsklasse | 1,6 – 2,4                |
| Wfl                | 91 – 120 m <sup>2</sup>  |
| Garage             | auf dem Hausgrundstück   |
| Gfl                | 201 – 500 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert          | 180 €/m <sup>2</sup>     |

Für das Stadtgebiet Wesel wurden insgesamt 10 Immobilienrichtwertzonen für freistehende EFH und ZFH unter Berücksichtigung der genannten Definitionen des Standardobjektes gebildet.



### zIRW für das Stadtgebiet Wesel

| IRW-Nummer | IRW-Zonenname         | zIRW<br>in €/m <sup>2</sup> -Wfl |
|------------|-----------------------|----------------------------------|
| 2101       | Innenstadt            | <b>2.330</b>                     |
| 2102       | Feldmark              | <b>2.380</b>                     |
| 2103       | Blumenkamp            | <b>2.410</b>                     |
| 2104       | Fusternberg           | <b>2.330</b>                     |
| 2105       | Schepersfeld          | <b>2.290</b>                     |
| 2106       | Lippedorf             | -                                |
| 2201       | Flüren_Diersfordt     | <b>2.400</b>                     |
| 2301       | Lackhausen            | <b>2.490</b>                     |
| 2302       | Obrighoven_Wittenberg | <b>2.510</b>                     |
| 2401       | Bislich_Bergerfurth   | <b>2.300</b>                     |
| 2501       | Büderich_Ginderich    | <b>2.150</b>                     |

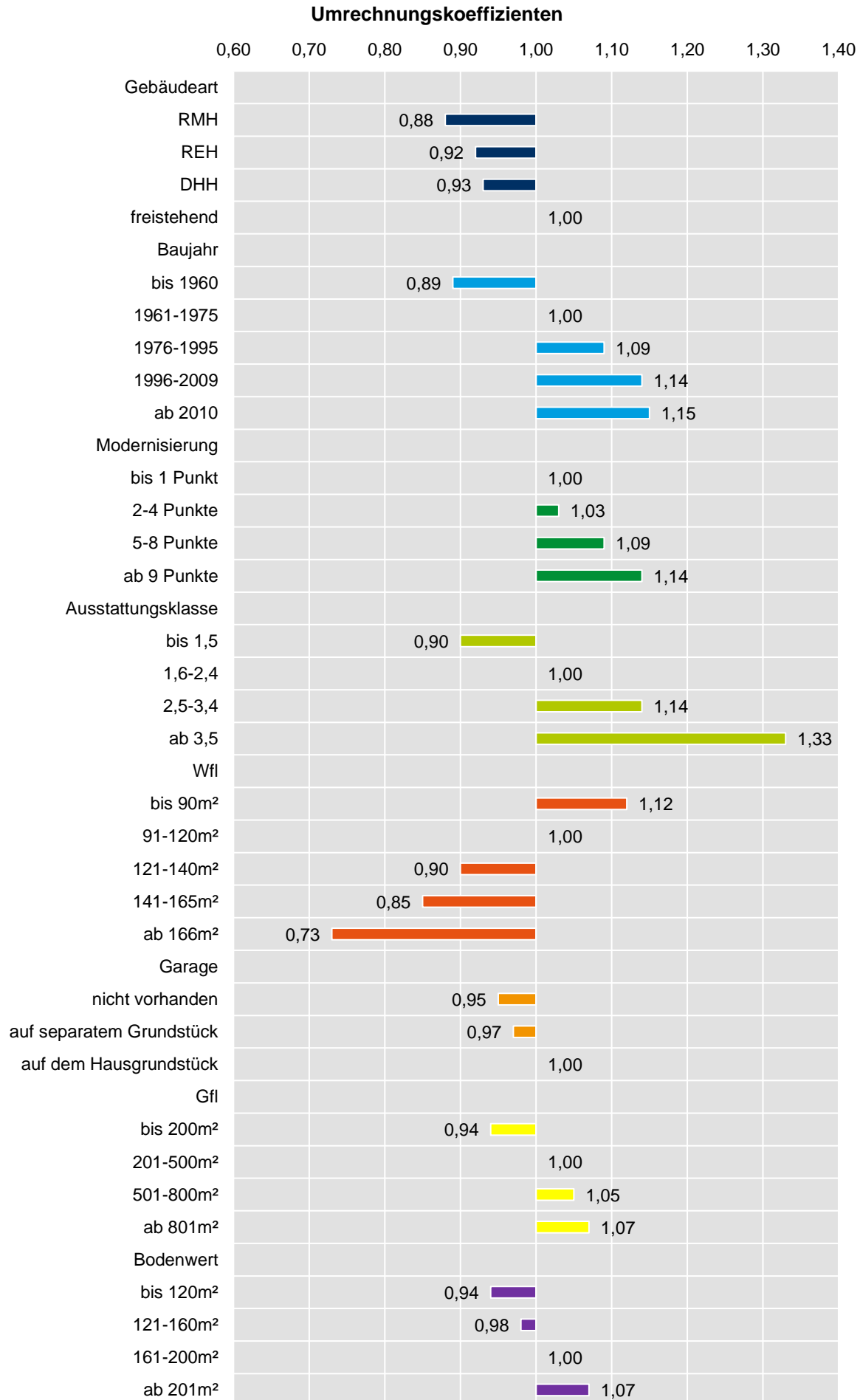


## Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der zIRW können Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm sachverständig unter Beachtung der folgenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

### Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

| Einflussgrößen      | Einheit          | Klasse                   | Umrechnungskoeffizient |
|---------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| Gebäudeart          |                  | RMH                      | 0,88                   |
|                     |                  | REH                      | 0,92                   |
|                     |                  | DHH                      | 0,93                   |
|                     |                  | freistehend              | 1,00                   |
| Baujahr             |                  | bis 1960                 | 0,89                   |
|                     |                  | 1961 – 1975              | 1,00                   |
|                     |                  | 1976 – 1995              | 1,09                   |
|                     |                  | 1996 – 2009              | 1,14                   |
|                     |                  | ab 2010                  | 1,15                   |
| Modernisierung      | Punkte           | bis 1                    | 1,00                   |
|                     |                  | 2 – 4                    | 1,03                   |
|                     |                  | 5 – 8                    | 1,09                   |
|                     |                  | ab 9                     | 1,14                   |
| Ausstattungs-klasse |                  | bis 1,5                  | 0,90                   |
|                     |                  | 1,6 – 2,4                | 1,00                   |
|                     |                  | 2,5 – 3,4                | 1,14                   |
|                     |                  | ab 3,5                   | 1,33                   |
| Wfl                 | m <sup>2</sup>   | bis 90                   | 1,12                   |
|                     |                  | 91 – 120                 | 1,00                   |
|                     |                  | 121 – 140                | 0,90                   |
|                     |                  | 141 – 165                | 0,85                   |
|                     |                  | ab 166                   | 0,73                   |
| Garage              |                  | nicht vorhanden          | 0,95                   |
|                     |                  | auf separatem Grundstück | 0,97                   |
|                     |                  | auf dem Hausgrundstück   | 1,00                   |
| Gfl                 | m <sup>2</sup>   | bis 200                  | 0,94                   |
|                     |                  | 201 – 500                | 1,00                   |
|                     |                  | 501 – 800                | 1,05                   |
|                     |                  | ab 801                   | 1,07                   |
| Bodenwert           | €/m <sup>2</sup> | bis 120                  | 0,94                   |
|                     |                  | 121 – 160                | 0,98                   |
|                     |                  | 161 – 200                | 1,00                   |
|                     |                  | ab 201                   | 1,07                   |



### Erläuterung zu den Einflussgrößen

| Merkmal             | Erläuterung  |   |
|---------------------|--|---|
| Gebäudeart          | Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.  |   |
| Baujahr             | Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angesetzt. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.  |   |
| Modernisierung      | Gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:  |   |
|                     | 0 – 1 Punkte   | nicht modernisiert  |
|                     | 2 – 4 Punkte   | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung      |
|                     | 5 – 8 Punkte<br>ab 9 Punkte  | mittlerer Modernisierungsgrad<br>überwiegend modernisiert |
| Ausstattungs-klasse | Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung:   |   |
|                     | bis 1,5  | sehr einfache Ausstattung                                 |
|                     | 1,6 – 2,4  | einfache Ausstattung                                      |
|                     | 2,5 – 3,4  | mittlere Ausstattung                                      |
|                     | ab 3,5   | gehobene Ausstattung                                      |
| Wfl                 | Die Wfl ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)   |   |
| Garage              | Folgende Gegebenheiten werden hierbei unterschieden:<br>- Garage auf dem Grundstück des EFH / ZFH (Hausgrundstück)<br>- Garage auf einem separaten Grundstück<br>- Keine Garage vorhanden  |   |
| Gfl                 | Für die Einstufung in die jeweilige Klasse des Umrechnungskoeffizienten muss die gesamte Gfl berücksichtigt werden.  |   |
| Bodenwert           | In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland (i.d.R. 50 % des BRW), sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immission) müssen gesondert sachverständig in Ansatz gebracht werden. |   |

### Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

Zusätzlich zu den Anpassungen des zIRW durch die Umrechnungskoeffizienten sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, für die der zIRW nicht definiert ist, zu berücksichtigen.

Dazu zählen u.a.:

- Wert einer Garage
- Bodenwert bei Abweichung zur BRW-Definition (z.B. hausnahes Gartenland bei Abweichung der Tiefendefinition)
- Bauschäden / Baumängel

## Beispiele zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

### 1. Beispiel:

| Merkmal                            | IRW                              | Bewertungsobjekt         | Umrechnungs-<br>koeffizient |                              |
|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| IRW:                               | <b>2.510 €/m<sup>2</sup>-Wfl</b> |                          |                             |                              |
| Gebäudeart:                        | freistehend                      | Reihenmittelhaus         | x                           | 0,88                         |
| Baujahr:                           | 1968                             | 1950                     | x                           | 0,89                         |
| Modernisierung:                    | bis 1 Punkt                      | 14 Punkte                | x                           | 1,14                         |
| Ausstattungs-kategorie:            | 1,6 – 2,4                        | 3,0                      | x                           | 1,14                         |
| Wfl:                               | 91 – 120 m <sup>2</sup>          | 80 m <sup>2</sup>        | x                           | 1,12                         |
| Garage:                            | auf dem Hausgrundstück           | auf separatem Grundstück | x                           | 0,97                         |
| Gfl:                               | 201 – 500 m <sup>2</sup>         | 160 m <sup>2</sup>       | x                           | 0,94                         |
| Bodenwert:                         | 180 €/m <sup>2</sup>             | 250 €/m <sup>2</sup>     | x                           | 1,07                         |
| <b>angepasster IRW:</b>            |                                  |                          | =                           | <b>2.792 €/m<sup>2</sup></b> |
|                                    |                                  |                          | <b>Wfl:</b>                 | x 80 m <sup>2</sup>          |
| <b>vorläufiger Vergleichswert:</b> |                                  |                          | =                           | <b>223.360 €</b>             |
|                                    |                                  |                          | boG (Wert Garage):          | + 5.000 €                    |
| <b>Vergleichswert:</b>             |                                  |                          | =                           | <b>228.360 €</b>             |

### 2. Beispiel:

| Merkmal                            | IRW                              | Bewertungsobjekt       | Umrechnungs-<br>koeffizient     |                              |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| IRW:                               | <b>2.380 €/m<sup>2</sup>-Wfl</b> |                        |                                 |                              |
| Gebäudeart:                        | freistehend                      | freistehend            | x                               | 1,00                         |
| Baujahr:                           | 1968                             | 2000                   | x                               | 1,14                         |
| Modernisierung:                    | bis 1 Punkt                      | 0 Punkte               | x                               | 1,00                         |
| Ausstattungs-kategorie:            | 1,6 – 2,4                        | 3,6                    | x                               | 1,33                         |
| Wfl:                               | 91 – 120 m <sup>2</sup>          | 170 m <sup>2</sup>     | x                               | 0,73                         |
| Garage:                            | auf dem Hausgrundstück           | auf dem Hausgrundstück | x                               | 1,00                         |
| Gfl:                               | 201 – 500 m <sup>2</sup>         | 1.200 m <sup>2</sup>   | x                               | 1,07                         |
| Bodenwert:                         | 180 €/m <sup>2</sup>             | 185 €/m <sup>2</sup>   | x                               | 1,00                         |
| <b>angepasster IRW:</b>            |                                  |                        | =                               | <b>2.819 €/m<sup>2</sup></b> |
|                                    |                                  |                        | <b>Wfl:</b>                     | x 170 m <sup>2</sup>         |
| <b>vorläufiger Vergleichswert:</b> |                                  |                        | =                               | <b>479.230 €</b>             |
|                                    |                                  |                        | boG (Wert Garage):              | + 5.000 €                    |
|                                    |                                  |                        | boG (Wert hausnahes Gartenland) | + 46.500 €                   |
| <b>Vergleichswert:</b>             |                                  |                        | =                               | <b>530.730 €</b>             |

#### Anmerkung zum Wert hausnahes Gartenland

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Definition BRW-Zone:       | 185 €/m <sup>2</sup> , W II 35 m Tiefe  |
| Bewertungsgrundstück:      | Grundstückstiefe = 60 m, Breite = 20 m, rechteckig  |
| Hinterlandfläche:          | (60 m – 35 m) x 20 m = 25 m x 20 m = 500 m <sup>2</sup>   |
| Wert hausnahes Gartenland: | 500 m <sup>2</sup> x (50% von 185 €/m <sup>2</sup> ) = 500 m <sup>2</sup> x 93 €/m <sup>2</sup> = <b>46.500 €</b> |

### 5.1.3 Indexreihen

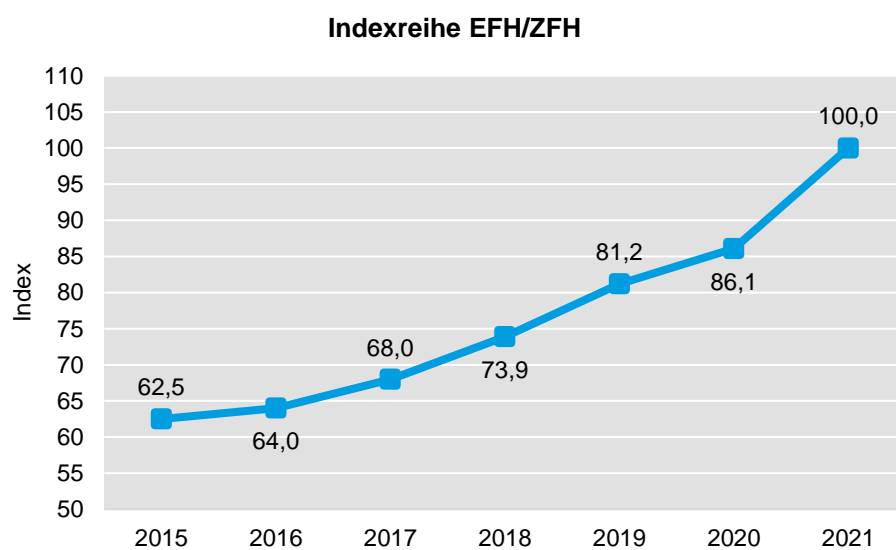
Nach §18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der jährliche Index wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Wesel durch die in 5.1.2. durchgeführte Regressionsanalyse mittels Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Das dort durchgeführte Auswertungsmodell gilt somit auch für die folgende Indexreihe.

#### Preisindex für das Stadtgebiet Wesel

EFH / ZFH

| Jahr | Index |
|------|-------|
| 2015 | 62,5  |
| 2016 | 64,0  |
| 2017 | 68,0  |
| 2018 | 73,9  |
| 2019 | 81,2  |
| 2020 | 86,1  |
| 2021 | 100,0 |



#### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei setzt sich der Sachwert eines Grundstücks zusammen aus dem Bodenwert und dem „vorläufigen“ Sachwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird vielmehr bestimmt von Angebot und Nachfrage sowie den Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarktes.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Sachwertobjektes (freistehende EFH und ZFH, DHH, REH und RMH) wird in der Regel zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich.

Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte zu ermitteln, werden die vorläufigen Sachwerte berechnet und den jeweiligen KP gegenübergestellt.

Auf Grundlage des unter 8.2. dargestellten Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren wurden die Sachwertobjekte ausgewertet.

Datengrundlage für die folgenden Auswertungen sind 404 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2019 bis 2021.

Für die Ableitung des Sachwertfaktors werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- Neubauten und sehr alte oder untypische Gebäude (Baujahr < 1950)
- Gebäude mit sehr schlechten Bauzustand
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel hat eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert, vom Gebäudetyp sowie vom Vertragsjahr feststellen können.

Weitere Einflussgrößen konnten nicht festgestellt werden.

Im Folgenden wurde das Datenmaterial hinsichtlich des Gebäudetyps wie folgt gruppiert:

- freistehende EFH / ZFH
- DHH / REH
- RMH

Für jede Gruppe wurde eine Regressionsanalyse unter Berücksichtigung der weiteren Einflussgrößen durchgeführt.

Bei jeder Auswertung werden sowohl die Sachwertfaktoren als auch folgende Kennzahlen zu den ermittelten Sachwertfaktoren angegeben:

- vorläufiger Sachwert
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert
- BRW
- Baulandfläche
- BGF
- NHK
- GSK
- RND

### Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

- NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie –SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- BGF in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100 (siehe GMB 2022 Stadt Wesel 11.2 Seite 86)
- ursprüngliches Baujahr (Rohbauabnahme)
- Übliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung 80 Jahre
- RND: GND abzüglich Alter; ggf. modifizierte RND
- Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der RND (Anlage 4 SW-RL)
- Pauschalierte Zeitwerte für besonders zu veranschlagende Bauteile, wie z.B. Gauben, Kelleraußentreppen
- Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert (5%)
- Bodenwert nach dem aktuellen BRW (zu beachten ist die Definition)
- Regionalfaktor = 1,0

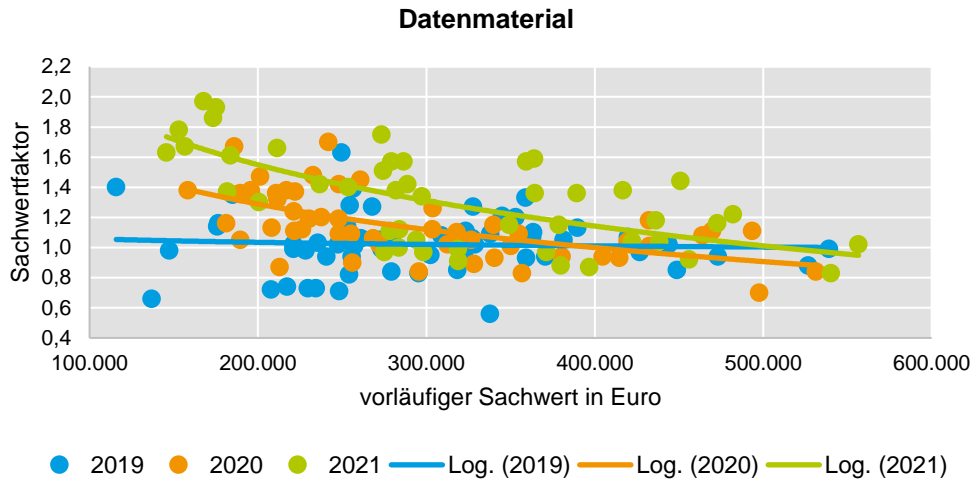
#### Hinweis:

Die folgenden beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich der Kurven die Aussagegenauigkeit abnimmt.

Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich. Die entwickelten Funktionen sind somit als Orientierungshilfe für eine Marktanpassung unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitabschnittes zu verstehen.

**Freistehende EFH und ZFH**



**Statistische Kenngrößen der Regression**  
freistehende EFH / ZFH

|   |      |
|---|------|
| Multipler Korrelationskoeffizient (R)               | 0,61 |
| Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )                  | 0,37 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R <sup>2</sup> ) | 0,36 |
| Standardfehler                                      | 0,21 |
| Anzahl Kauffälle                                    | 156  |

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die freistehende EFH / ZFH ergeben:

$$\text{Sachwertfaktor} = 5,663 - 0,345 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

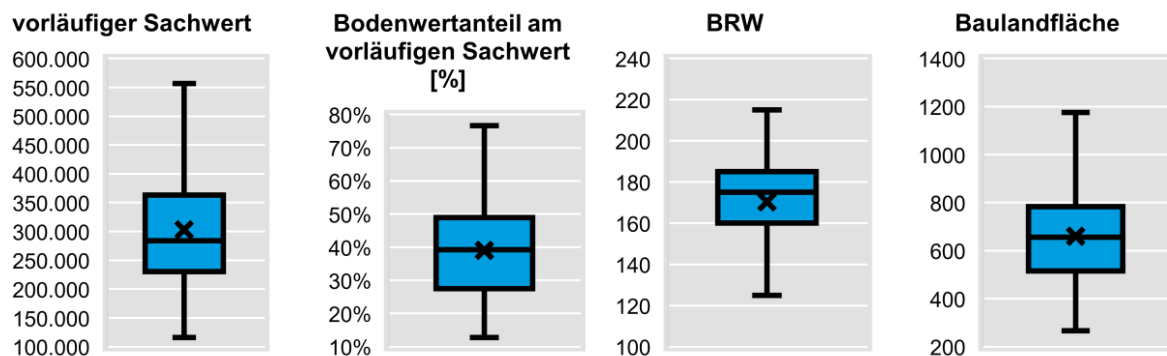
Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2021:

**Sachwertfaktoren freistehende EFH / ZFH**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

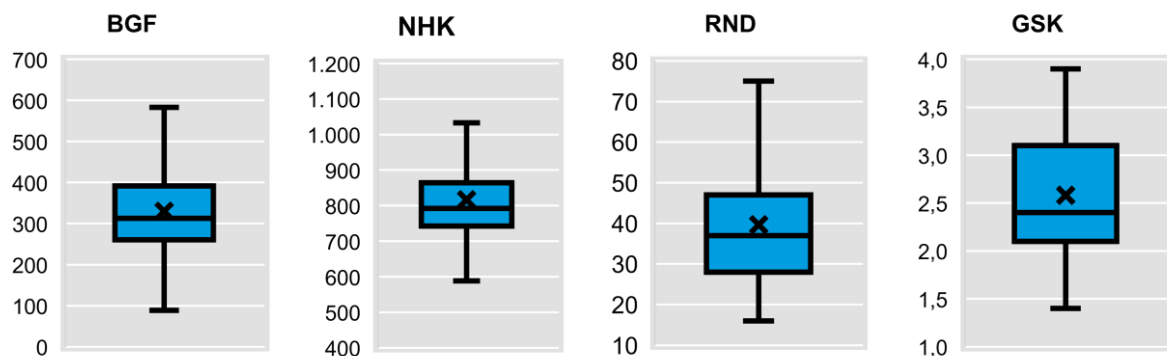
| vorläufiger Sachwert<br>in Euro | Sachwertfaktor |
|---------------------------------|----------------|
| 150.000                         | 1,55           |
| 175.000                         | 1,50           |
| 200.000                         | 1,45           |
| 225.000                         | 1,41           |
| 250.000                         | 1,37           |
| 275.000                         | 1,34           |
| 300.000                         | 1,31           |
| 325.000                         | 1,28           |
| 350.000                         | 1,26           |
| 375.000                         | 1,23           |
| 400.000                         | 1,21           |
| 425.000                         | 1,19           |
| 450.000                         | 1,17           |
| 475.000                         | 1,15           |
| 500.000                         | 1,14           |



Folgende Kennzahlen konnten zu den ermittelten Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH festgestellt werden:

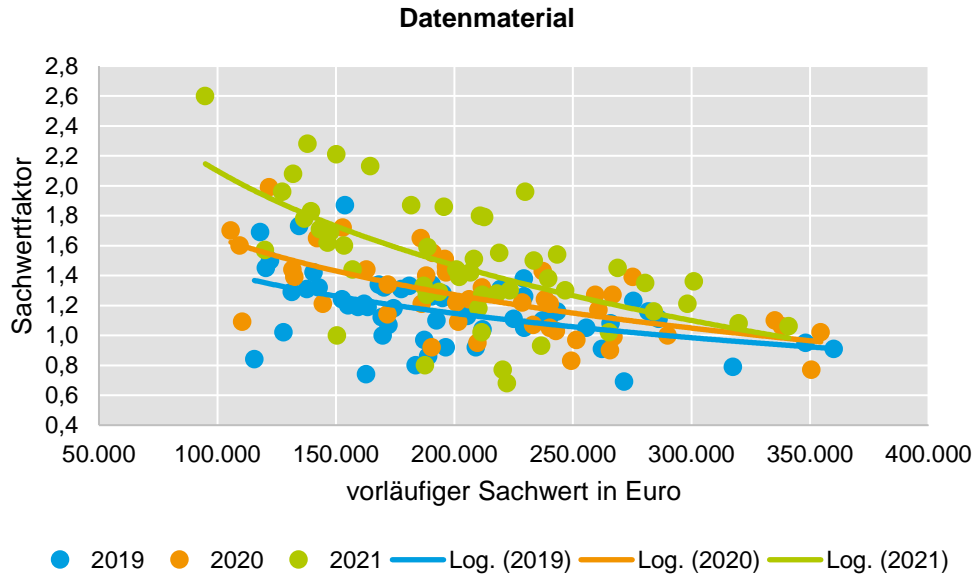


|                           | vorläufiger Sachwert | Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | BRW | Baulandfläche |
|---------------------------|----------------------|---|-----|---------------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 156                  | 156                                     | 156 | 156           |
| <b>Mittelwert</b>         | 302.630              | 39%                                     | 170 | 660           |
| <b>Standardabweichung</b> | 96.954               | 15%                                     | 41  | 189           |
| <b>Min</b>                | 115.815              | 13%                                     | 50  | 266           |
| <b>25%-Quantil</b>        | 230.217              | 28%                                     | 160 | 515           |
| <b>Median</b>             | 283.874              | 39%                                     | 175 | 657           |
| <b>75%-Quantil</b>        | 362.945              | 49%                                     | 185 | 783           |
| <b>Max</b>                | 556.621              | 77%                                     | 260 | 1.357         |



|                           | BGF | NHK   | GSK | RND |
|---------------------------|-----|-------|-----|-----|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 156 | 156   | 156 | 156 |
| <b>Mittelwert</b>         | 330 | 817   | 2,6 | 40  |
| <b>Standardabweichung</b> | 98  | 140   | 0,6 | 15  |
| <b>Min</b>                | 89  | 588   | 1,4 | 16  |
| <b>25%-Quantil</b>        | 261 | 743   | 2,1 | 28  |
| <b>Median</b>             | 313 | 793   | 2,4 | 37  |
| <b>75%-Quantil</b>        | 392 | 864   | 3,1 | 47  |
| <b>Max</b>                | 636 | 1.245 | 3,9 | 76  |

## DHH / REH

**Statistische Kenngrößen der Regression**

DHH / REH

|   |      |
|---|------|
| Multipler Korrelationskoeffizient (R)               | 0,66 |
| Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )                  | 0,43 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R <sup>2</sup> ) | 0,42 |
| Standardfehler                                      | 0,26 |
| Anzahl Kauffälle                                    | 150  |

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die DHH / REH ergeben:

$$\text{Sachwertfaktor} = 8,915 - 0,610 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

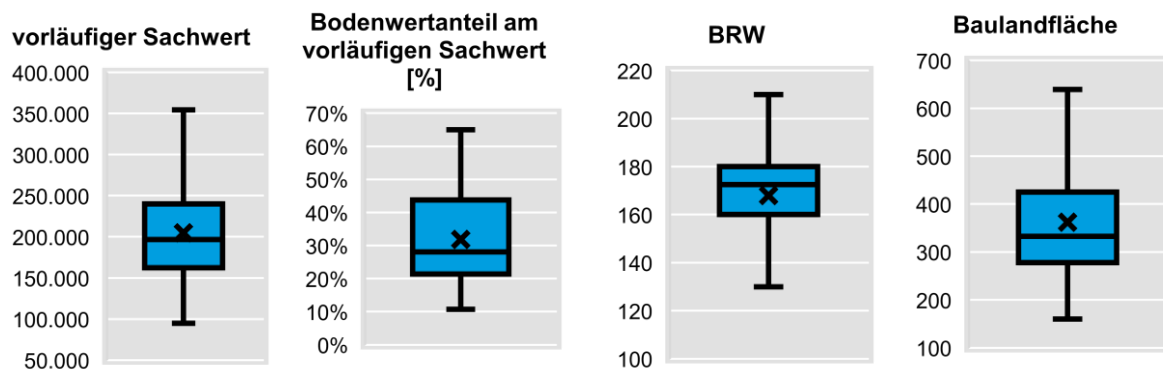
Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2021:

**Sachwertfaktoren DHH / REH**

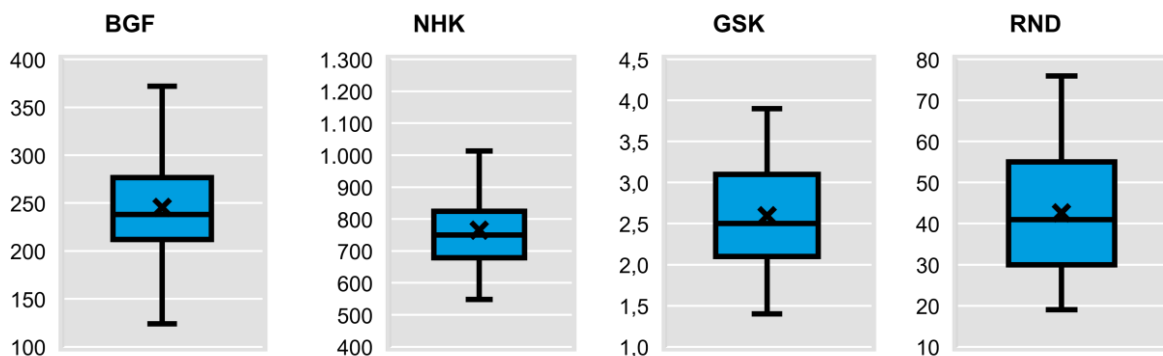
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

| vorläufiger Sachwert<br>in Euro | Sachwertfaktor |
|---------------------------------|----------------|
| 125.000                         | 1,76           |
| 150.000                         | 1,65           |
| 175.000                         | 1,56           |
| 200.000                         | 1,47           |
| 225.000                         | 1,40           |
| 250.000                         | 1,34           |
| 275.000                         | 1,28           |
| 300.000                         | 1,23           |
| 325.000                         | 1,18           |
| 350.000                         | 1,13           |

Folgende Kennzahlen konnten zu den ermittelten Sachwertfaktoren für DHH und REH festgestellt werden:

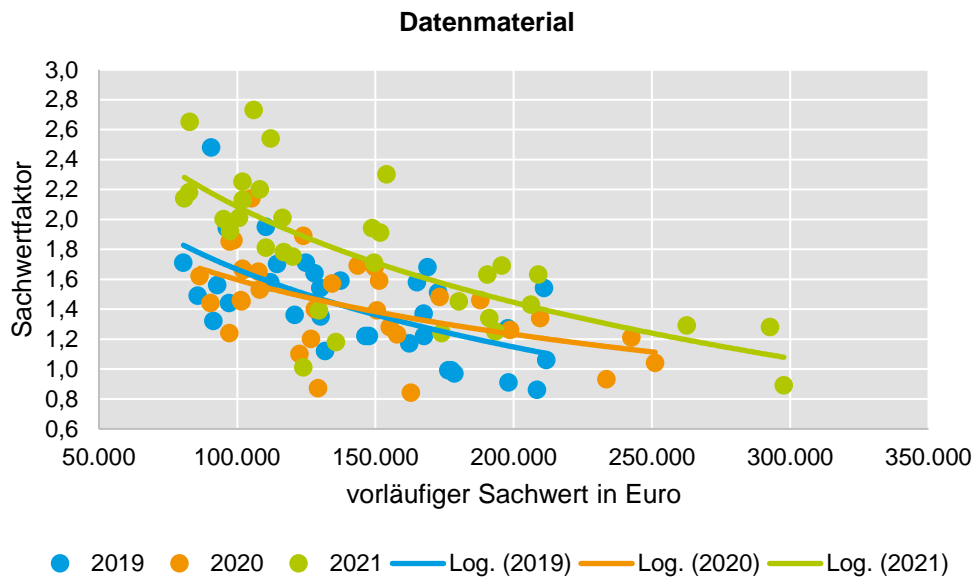


|                           | vorläufiger Sachwert | Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | BRW | Baulandfläche |
|---------------------------|----------------------|---|-----|---------------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 150                  | 150                                     | 150 | 150           |
| <b>Mittelwert</b>         | 204.959              | 32%                                     | 168 | 362           |
| <b>Standardabweichung</b> | 58.314               | 13%                                     | 28  | 113           |
| <b>Min</b>                | 94.892               | 11%                                     | 70  | 160           |
| <b>25%-Quantil</b>        | 162.182              | 21%                                     | 160 | 278           |
| <b>Median</b>             | 196.520              | 28%                                     | 173 | 333           |
| <b>75%-Quantil</b>        | 240.036              | 44%                                     | 180 | 425           |
| <b>Max</b>                | 360.124              | 65%                                     | 260 | 682           |



|                           | BGF | NHK   | GSK | RND |
|---------------------------|-----|-------|-----|-----|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 150 | 150   | 150 | 150 |
| <b>Mittelwert</b>         | 246 | 765   | 2,6 | 43  |
| <b>Standardabweichung</b> | 53  | 134   | 0,6 | 15  |
| <b>Min</b>                | 124 | 548   | 1,4 | 19  |
| <b>25%-Quantil</b>        | 212 | 679   | 2,1 | 30  |
| <b>Median</b>             | 238 | 750   | 2,5 | 41  |
| <b>75%-Quantil</b>        | 277 | 825   | 3,1 | 55  |
| <b>Max</b>                | 377 | 1.213 | 3,9 | 76  |

## RMH

**Statistische Kenngrößen der Regression**

RMH

|   |      |
|---|------|
| Multipler Korrelationskoeffizient (R)               | 0,71 |
| Bestimmtheitsmaß (R <sup>2</sup> )                  | 0,50 |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R <sup>2</sup> ) | 0,49 |
| Standardfehler                                      | 0,29 |
| Anzahl Kauffälle                                    | 98   |

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die RMH ergeben:

$$\text{Sachwertfaktor} = 10,759 - 0,758 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

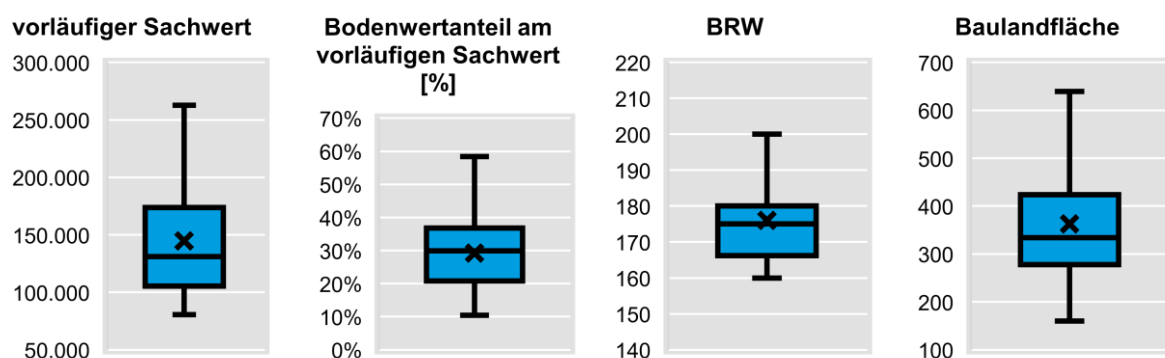
Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2021:

**Sachwertfaktoren RMH**

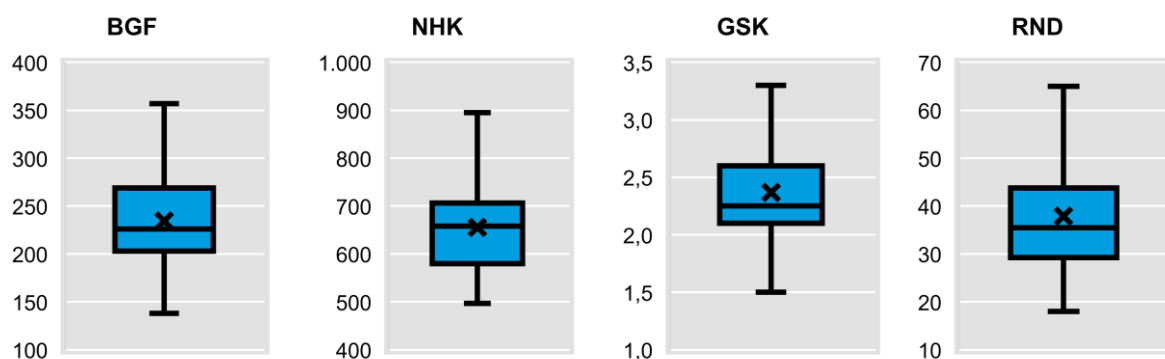
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

| vorläufiger Sachwert<br>in Euro | Sachwertfaktor |
|---------------------------------|----------------|
| 100.000                         | 2,03           |
| 125.000                         | 1,86           |
| 150.000                         | 1,72           |
| 175.000                         | 1,61           |
| 200.000                         | 1,50           |
| 225.000                         | 1,42           |
| 250.000                         | 1,34           |

Folgende Kennzahlen konnten zu den ermittelten Sachwertfaktoren für RMH festgestellt werden:



|                           | vorläufiger Sachwert | Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert | BRW | Baulandfläche |
|---------------------------|----------------------|---|-----|---------------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 98                   | 98                                      | 98  | 98            |
| <b>Mittelwert</b>         | 144.747              | 29%                                     | 176 | 222           |
| <b>Standardabweichung</b> | 48.185               | 10%                                     | 20  | 67            |
| <b>Min</b>                | 80.548               | 10%                                     | 125 | 143           |
| <b>25%-Quantil</b>        | 105.436              | 21%                                     | 166 | 178           |
| <b>Median</b>             | 131.022              | 30%                                     | 175 | 207           |
| <b>75%-Quantil</b>        | 173.784              | 37%                                     | 180 | 241           |
| <b>Max</b>                | 297.698              | 58%                                     | 240 | 548           |



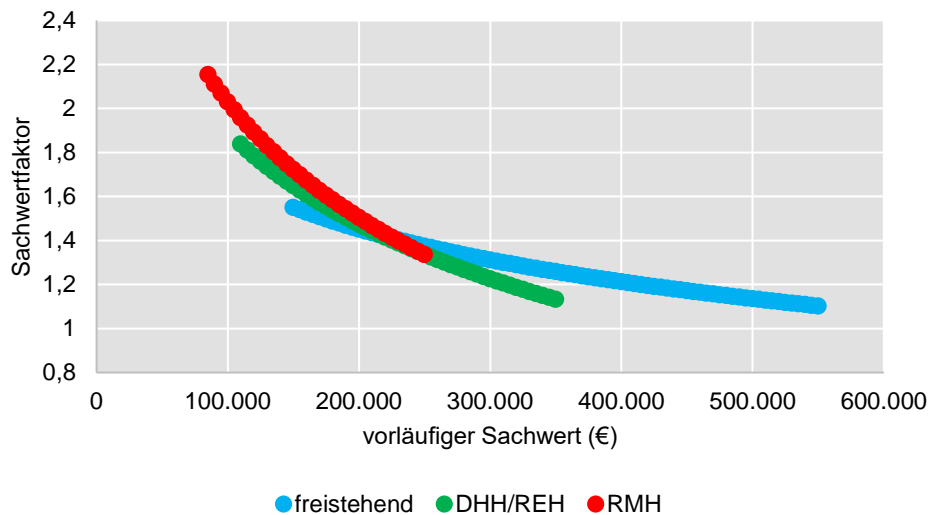
|                           | BGF | NHK | GSK | RND |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 98  | 98  | 98  | 98  |
| <b>Mittelwert</b>         | 234 | 655 | 2,4 | 38  |
| <b>Standardabweichung</b> | 51  | 89  | 0,5 | 12  |
| <b>Min</b>                | 138 | 497 | 1,3 | 18  |
| <b>25%-Quantil</b>        | 203 | 580 | 2,1 | 29  |
| <b>Median</b>             | 226 | 658 | 2,3 | 36  |
| <b>75%-Quantil</b>        | 269 | 706 | 2,6 | 44  |
| <b>Max</b>                | 377 | 988 | 3,6 | 72  |

## Gegenüberstellung der Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH, DHH / REH, RMH

**Sachwertfaktoren**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

| vorläufiger Sachwert<br>in Euro | freistehende<br>EFH/ZFH | DHH / REH | RMH  |
|---------------------------------|-------------------------|-----------|------|
| 100.000                         | -                       | -         | 2,03 |
| 125.000                         | -                       | 1,76      | 1,86 |
| 150.000                         | 1,55                    | 1,65      | 1,72 |
| 175.000                         | 1,50                    | 1,56      | 1,61 |
| 200.000                         | 1,45                    | 1,47      | 1,50 |
| 225.000                         | 1,41                    | 1,40      | 1,42 |
| 250.000                         | 1,37                    | 1,34      | 1,34 |
| 275.000                         | 1,34                    | 1,28      | -    |
| 300.000                         | 1,31                    | 1,23      | -    |
| 325.000                         | 1,28                    | 1,18      | -    |
| 350.000                         | 1,26                    | 1,13      | -    |
| 375.000                         | 1,23                    | -         | -    |
| 400.000                         | 1,21                    | -         | -    |
| 425.000                         | 1,19                    | -         | -    |
| 450.000                         | 1,17                    | -         | -    |
| 475.000                         | 1,15                    | -         | -    |
| 500.000                         | 1,14                    | -         | -    |

**Vergleich Sachwertfaktoren**  
nach Gebäudetyp



### **5.1.5 Liegenschaftszinssätze**

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz; § 193 Abs. 5 BauGB) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (§ 21 ImmoWertV)

Damit wird er als der Zinssatz definiert, mit dem sich das in der Immobilie - in der Regel langfristig - gebundene Kapital in marktüblicher Weise verzinst. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise sowie der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der RND ist umso größer, je kürzer die RND wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze befindet sich noch in der Bearbeitung und werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt veröffentlicht.

Für weitere Informationen können Sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel wenden.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

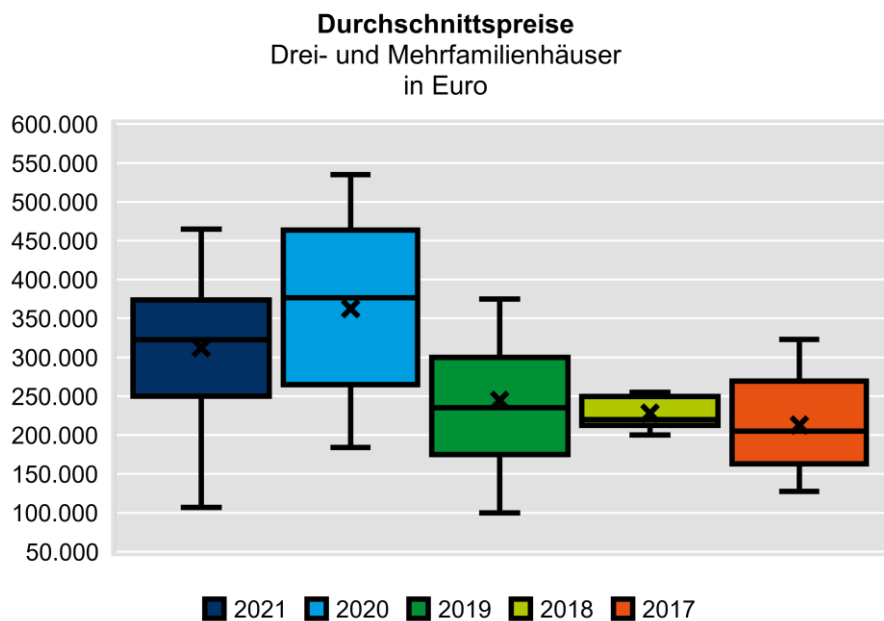
Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze befindet sich noch in der Bearbeitung und werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt veröffentlicht.

Für weitere Informationen können Sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel wenden.

### 5.2.2 Durchschnittspreise

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2021 lagen im Teilmarkt Drei- und Mehrfamilienhäuser insgesamt 31 Kauffälle vor. Nach Überprüfung des Datenmaterials auf Plausibilität und Ausreißerbeseitigung standen 22 geeignete Objekte für die Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Durchschnittspreis leicht gesunken. Aufgrund der allgemein geringen Anzahl an Kauffällen sowie der Individualität der Objekte dienen die Durchschnittspreise als Orientierungshilfe. Im Einzelfall ist eine sachverständige Einschätzung des Objektes erforderlich.



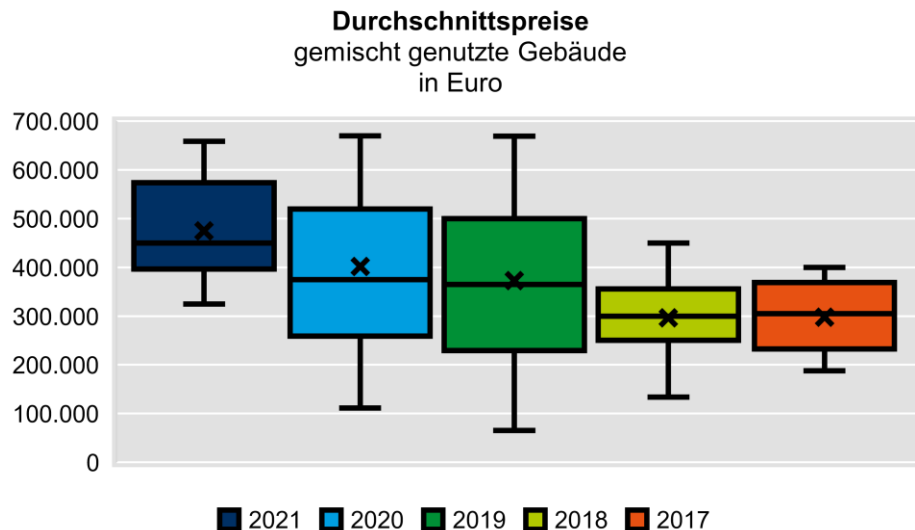
**Durchschnittspreise**  
Drei- und Mehrfamilienhäuser  
in Euro

|                           | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 22      | 18      | 21      | 11      | 19      |
| <b>Mittelwert</b>         | 312.305 | 362.667 | 244.524 | 228.091 | 213.026 |
| <b>Standardabweichung</b> | 88.562  | 112.962 | 80.560  | 21.728  | 60.716  |
| <b>Min</b>                | 107.000 | 184.000 | 100.000 | 200.000 | 127.500 |
| <b>25%-Quantil</b>        | 250.000 | 265.000 | 175.000 | 212.500 | 163.000 |
| <b>Median</b>             | 322.500 | 376.500 | 235.000 | 220.000 | 205.000 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 373.750 | 463.750 | 300.000 | 249.500 | 269.500 |
| <b>Max</b>                | 465.000 | 535.000 | 375.000 | 255.000 | 323.000 |



## Gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2021 lagen im Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude insgesamt 14 Kauffälle vor. Nach Überprüfung des Datenmaterials auf Plausibilität und Ausreißerbeseitigung standen 11 geeignete Objekte für die Auswertung zur Verfügung. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Durchschnittspreis gestiegen. Aufgrund der allgemein geringen Anzahl an Kauffällen sowie der Individualität der Objekte dienen die Durchschnittspreise als Orientierungshilfe. Im Einzelfall ist eine sachverständige Einschätzung des Objektes erforderlich.



**Durchschnittspreise**  
gemischt genutzte Gebäude  
in Euro

|                           | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 11      | 21      | 21      | 19      | 18      |
| <b>Mittelwert</b>         | 474.951 | 402.136 | 373.044 | 296.211 | 297.500 |
| <b>Standardabweichung</b> | 119.321 | 165.611 | 165.644 | 88.184  | 76.543  |
| <b>Min</b>                | 325.000 | 111.000 | 65.000  | 134.000 | 187.500 |
| <b>25%-Quantil</b>        | 396.750 | 259.000 | 229.000 | 250.000 | 232.500 |
| <b>Median</b>             | 450.000 | 375.000 | 365.000 | 300.000 | 305.000 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 574.000 | 520.000 | 500.000 | 355.500 | 368.750 |
| <b>Max</b>                | 658.965 | 670.000 | 669.475 | 450.000 | 400.000 |

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel hat derzeit in Ermangelung von geeignetem Datenmaterial auf die eigenständige Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verzichtet. Es wird empfohlen, vorläufig auf ermittelte Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses des Kreises Wesel oder des Gutachterausschusses in der Stadt Dinslaken zurückzugreifen und sachverständig abzuwägen und zu ermitteln.

### 5.3.2 Durchschnittspreise

Im Berichtsjahr 2021 lagen im Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude insgesamt 10 Kauffälle zwischen 170.000 € und 6,5 Mio € vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus

sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises gemacht werden.

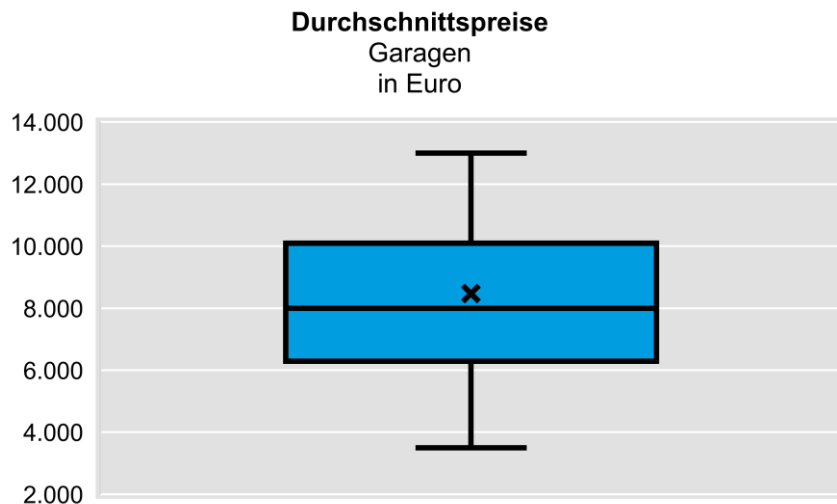
## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### Garagen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe von Garagen (inkl. Grundstücksanteil) der letzten 10 Jahre. In die Auswertung wurden sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in Abhängigkeit von der Eigentumsart festgestellt werden konnten.

Eine genauere Aussage hinsichtlich möglicher Einflüsse des Baujahres bzw. sonstiger anderen Einflüsse kann nicht gemacht werden.

Weitere Auskünfte zu KP können bei Bedarf bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingeholt werden.



**Garagen**  
Durchschnittspreise  
in Euro

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 79     |
| <b>Mittelwert</b>         | 8.475  |
| <b>Standardabweichung</b> | 2.475  |
| <b>Min</b>                | 3.500  |
| <b>25%-Quantil</b>        | 6.286  |
| <b>Median</b>             | 8.000  |
| <b>75%-Quantil</b>        | 10.100 |
| <b>Max</b>                | 13.000 |

## **6 Wohnungs- und Teileigentum**

### **6.1 Wohnungseigentum**

#### **6.1.1 Durchschnittspreise**

Die folgenden Durchschnittspreise dienen zur groben Orientierung und ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten. Die Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall ist nur eingeschränkt möglich. Im Einzelfall ist eine sachverständige Einschätzung erforderlich.

Die Kauffälle für den Teilmarkt Wohnungseigentum lassen sich in drei Gruppen untergliedern:

- Weiterverkäufe
- Erstverkauf aus Umwandlung
- Erstverkauf Neubau

Für jede Gruppe wurden separat Auswertungen durchgeführt.

Die zugrunde gelegten Kaufpreise wurden um Wertanteile für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Inventar bereinigt.

Die Durchschnittspreise werden in €/m<sup>2</sup>-Wfl angegeben.

Da bei den Auswertungen vorab alle Kauffälle auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als in den vorherigen Kapiteln genannten Gesamtzahl der Kauffälle sein.

Von der Auswertung ausgeschlossen wurden vorab Zwangsversteigerungen, Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sowie Erbbaurechte.

#### **Weiterverkäufe**

Datengrundlage für die Auswertungen in der Gruppe Weiterverkäufe sind 158 Kauffälle aus den Vertragsjahr 2021 mit einer Wohnfläche zwischen 28 m<sup>2</sup> und 126 m<sup>2</sup>.

Die Kauffälle wurden im ersten Schritt bezüglich der Anzahl an Wohneinheiten in der Anlage in folgende Gruppen aufgeteilt:

- Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten (Anmerkung: Hierunter fallen auch die Eigentumswohnungen, die eigentlich klassische Reihenhäuser sind, die als Wohnungseigentum nach WEG veräußert worden sind.
- Eigentumswohnungen in Anlagen mit 3 – 15 Wohneinheiten
- Eigentumswohnungen in Anlagen mit 16 – 69 Wohneinheiten

In allen drei Gruppen können ggf. auch gewerbliche Einheiten auf der Anlage (gemischt genutzte Gebäude) vorhanden sein.

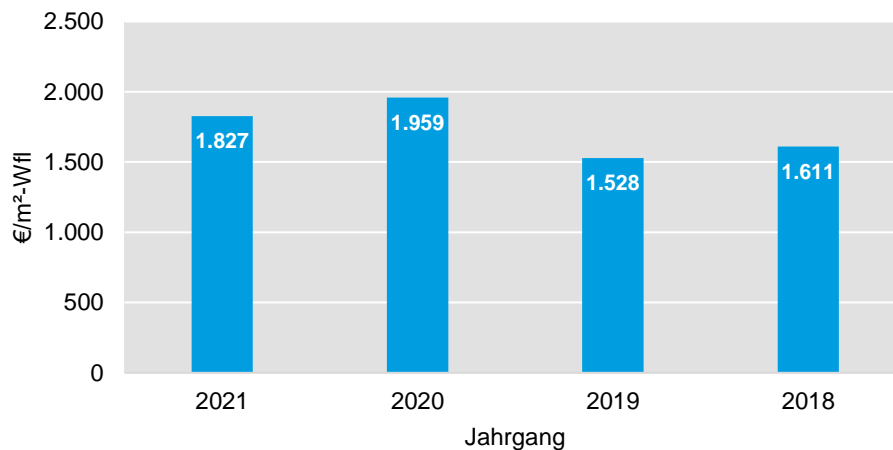
## Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten

Bei der Auswertung der Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten konnten aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen weitere Einflussgrößen nicht festgestellt werden.

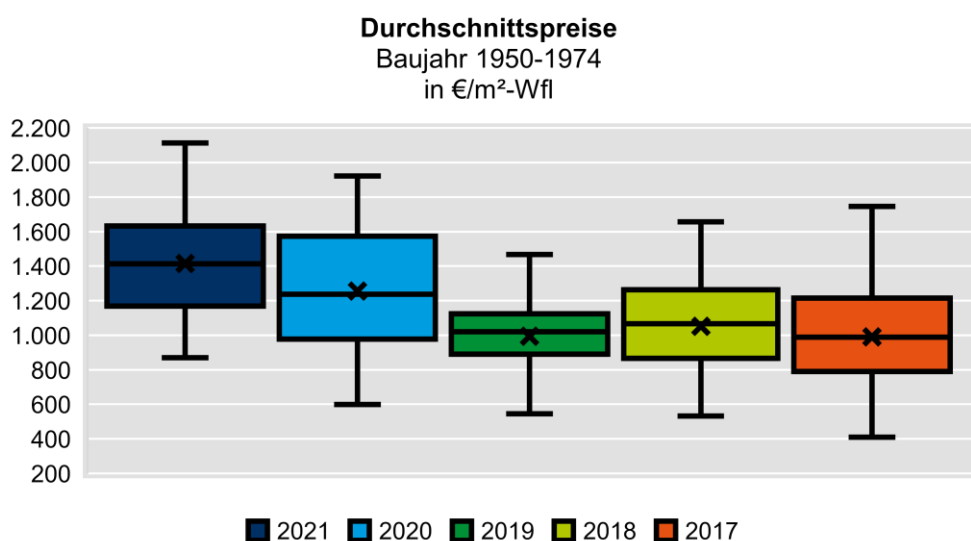
### Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten

| Jahr | N  | Ø Baujahr |      | Ø ber. KP |         | Durchschnittspreis |       | Ø Wfl |     |
|------|----|-----------|------|-----------|---------|--------------------|-------|-------|-----|
|      |    | Min       | Max  | Min       | Max     | Min                | Max   | Min   | Max |
| 2018 | 7  | 1952      | 1969 | 53.000    | 265.000 | 828                | 2.639 | 54    | 136 |
|      |    | 1961      |      | 125.143   |         | 1.611              |       | 76    |     |
|      |    | 6         |      | 72.604    |         | 659                |       | 27    |     |
| 2019 | 13 | 1952      | 2007 | 60.000    | 290.000 | 445                | 2.895 | 41    | 182 |
|      |    | 1973      |      | 130.731   |         | 1.528              |       | 96    |     |
|      |    | 20        |      | 67.480    |         | 669                |       | 50    |     |
| 2020 | 6  | 1964      | 2000 | 38.924    | 436.000 | 865                | 2.813 | 45    | 155 |
|      |    | 1986      |      | 199.071   |         | 1.959              |       | 93    |     |
|      |    | 15        |      | 138.335   |         | 766                |       | 37    |     |
| 2021 | 9  | 1938      | 1988 | 60.000    | 365.010 | 938                | 3.005 | 36    | 137 |
|      |    | 1968      |      | 165.900   |         | 1.827              |       | 90    |     |
|      |    | 17        |      | 109.600   |         | 838                |       | 33    |     |

### Durchschnittspreise in €/m<sup>2</sup>-Wfl



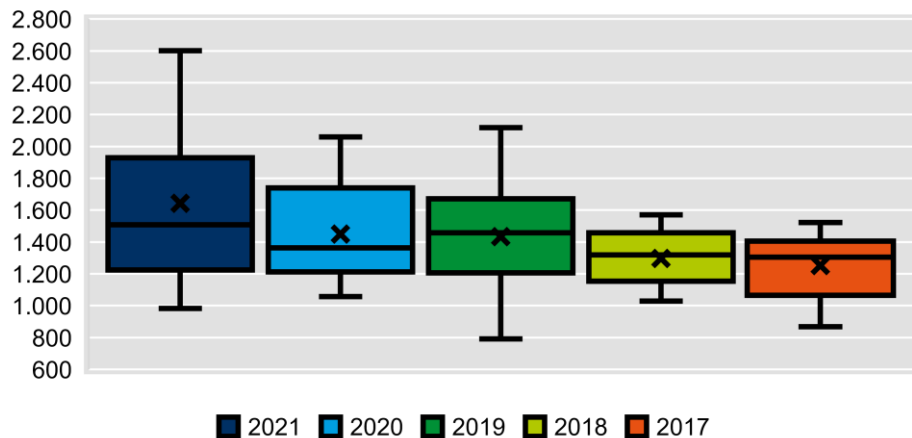
### Eigentumswohnungen in Anlagen mit 3 – 15 Wohneinheiten



**Durchschnittspreise**  
Baujahr 1950-1974  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

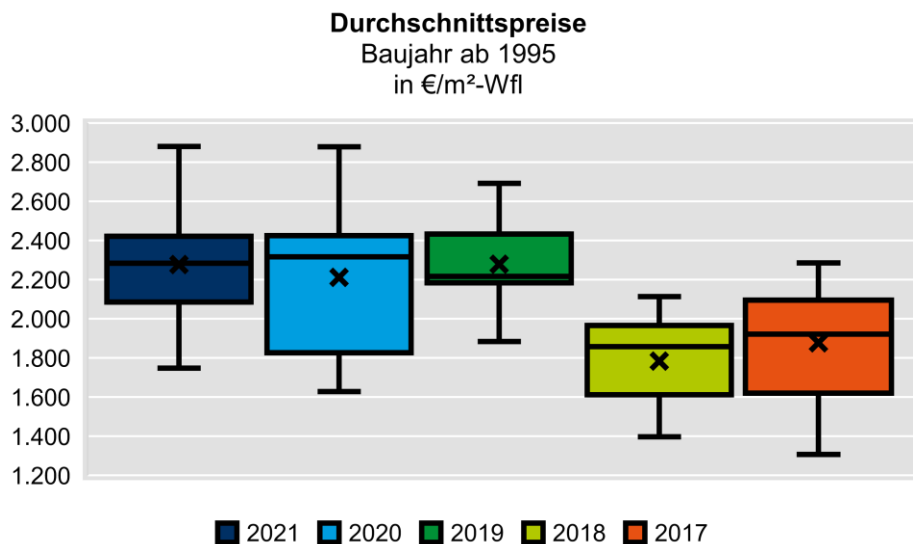
|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 41    | 37    | 33    | 25    | 27    |
| <b>Mittelwert</b>         | 1.416 | 1.256 | 993   | 1.052 | 991   |
| <b>Standardabweichung</b> | 344   | 361   | 284   | 270   | 321   |
| <b>Min</b>                | 870   | 599   | 480   | 533   | 409   |
| <b>25%-Quantil</b>        | 1.169 | 978   | 891   | 866   | 791   |
| <b>Median</b>             | 1.413 | 1.238 | 1.020 | 1.067 | 989   |
| <b>75%-Quantil</b>        | 1.633 | 1.574 | 1.125 | 1.263 | 1.216 |
| <b>Max</b>                | 2.113 | 1.923 | 1.482 | 1.657 | 1.746 |

**Durchschnittspreise**  
Baujahr 1975-1994  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl



**Durchschnittspreise**  
Baujahr 1975-1994  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

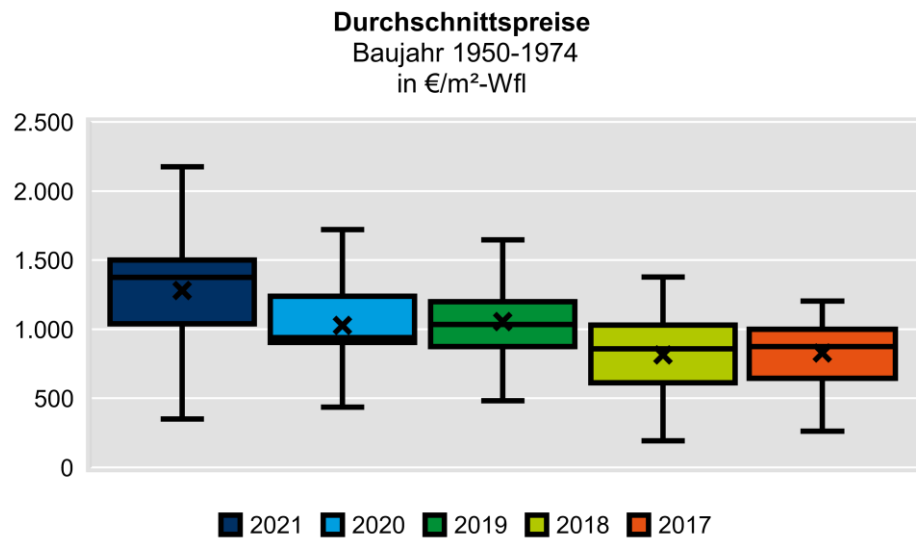
|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 17    | 15    | 19    | 12    | 12    |
| <b>Mittelwert</b>         | 1.643 | 1.450 | 1.433 | 1.297 | 1.253 |
| <b>Standardabweichung</b> | 498   | 318   | 337   | 196   | 208   |
| <b>Min</b>                | 982   | 1.057 | 792   | 1.029 | 868   |
| <b>25%-Quantil</b>        | 1.224 | 1.213 | 1.206 | 1.154 | 1.065 |
| <b>Median</b>             | 1.508 | 1.364 | 1.458 | 1.318 | 1.306 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 1.928 | 1.741 | 1.672 | 1.459 | 1.406 |
| <b>Max</b>                | 2.602 | 2.060 | 2.119 | 1.571 | 1.522 |



**Durchschnittspreise**  
Baujahr ab 1995  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 10    | 14    | 11    | 13    | 23    |
| <b>Mittelwert</b>         | 2.278 | 2.212 | 2.279 | 1.783 | 1.877 |
| <b>Standardabweichung</b> | 317   | 419   | 263   | 226   | 273   |
| <b>Min</b>                | 1.747 | 1.628 | 1.883 | 1.397 | 1.306 |
| <b>25%-Quantil</b>        | 2.085 | 1.827 | 2.184 | 1.611 | 1.619 |
| <b>Median</b>             | 2.284 | 2.316 | 2.217 | 1.857 | 1.921 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 2.421 | 2.424 | 2.434 | 1.966 | 2.096 |
| <b>Max</b>                | 2.881 | 2.880 | 2.692 | 2.113 | 2.286 |

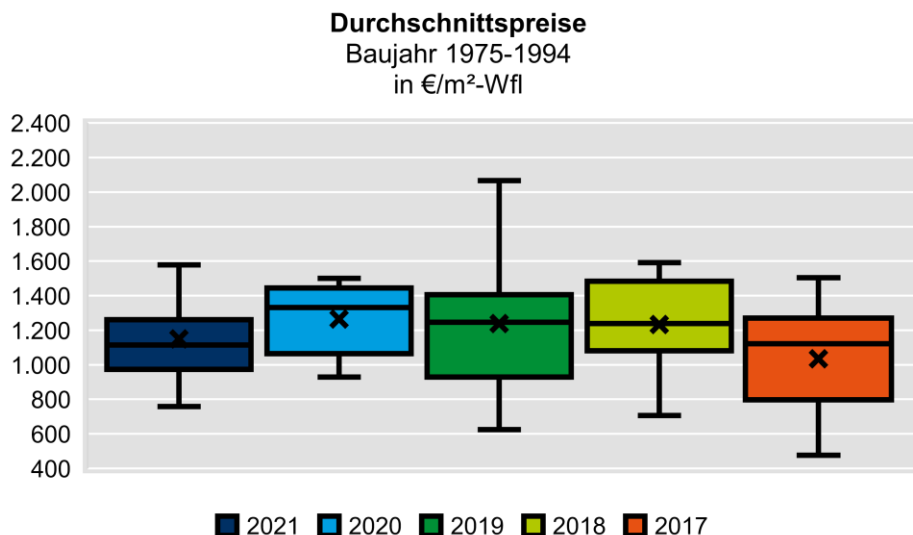
## Eigentumswohnungen in Anlagen mit 16 – 69 Wohneinheiten



**Durchschnittspreise**  
Baujahr 1950-1974  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

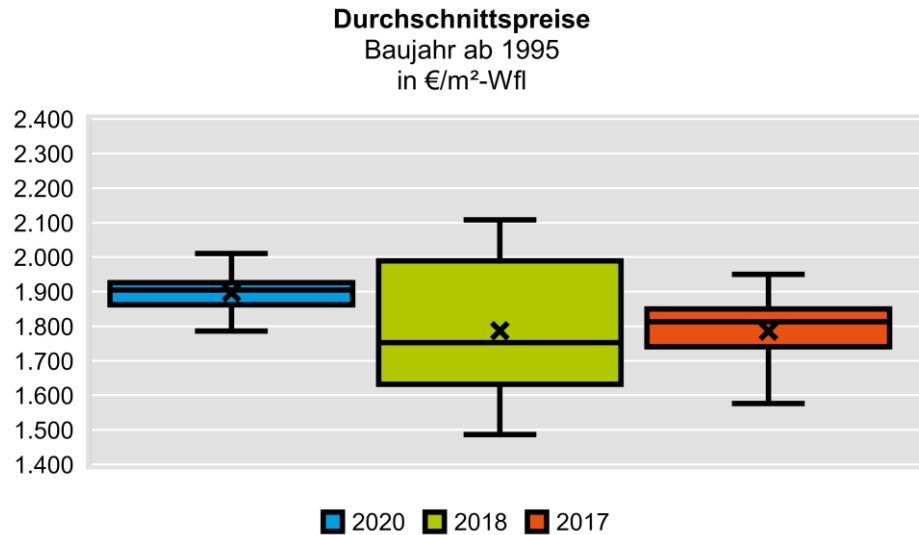
|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 49    | 51    | 42    | 39    | 29    |
| <b>Mittelwert</b>         | 1.281 | 1.028 | 1.056 | 815   | 829   |
| <b>Standardabweichung</b> | 341   | 320   | 252   | 318   | 237   |
| <b>Min</b>                | 351   | 435   | 483   | 192   | 263   |
| <b>25%-Quantil</b>        | 1.039 | 905   | 876   | 612   | 644   |
| <b>Median</b>             | 1.375 | 939   | 1.035 | 858   | 875   |
| <b>75%-Quantil</b>        | 1.500 | 1.238 | 1.199 | 1.031 | 1.000 |
| <b>Max</b>                | 2.176 | 1.722 | 1.648 | 1.378 | 1.204 |





**Durchschnittspreise**  
Baujahr 1975-1994  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 20    | 12    | 14    | 10    | 12    |
| <b>Mittelwert</b>         | 1.149 | 1.265 | 1.239 | 1.233 | 1.035 |
| <b>Standardabweichung</b> | 218   | 210   | 408   | 302   | 345   |
| <b>Min</b>                | 759   | 928   | 625   | 706   | 476   |
| <b>25%-Quantil</b>        | 974   | 1.064 | 929   | 1.081 | 797   |
| <b>Median</b>             | 1.115 | 1.332 | 1.246 | 1.239 | 1.123 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 1.262 | 1.446 | 1.406 | 1.484 | 1.270 |
| <b>Max</b>                | 1.579 | 1.500 | 2.066 | 1.591 | 1.505 |



**Durchschnittspreise**  
Baujahr ab 1995  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

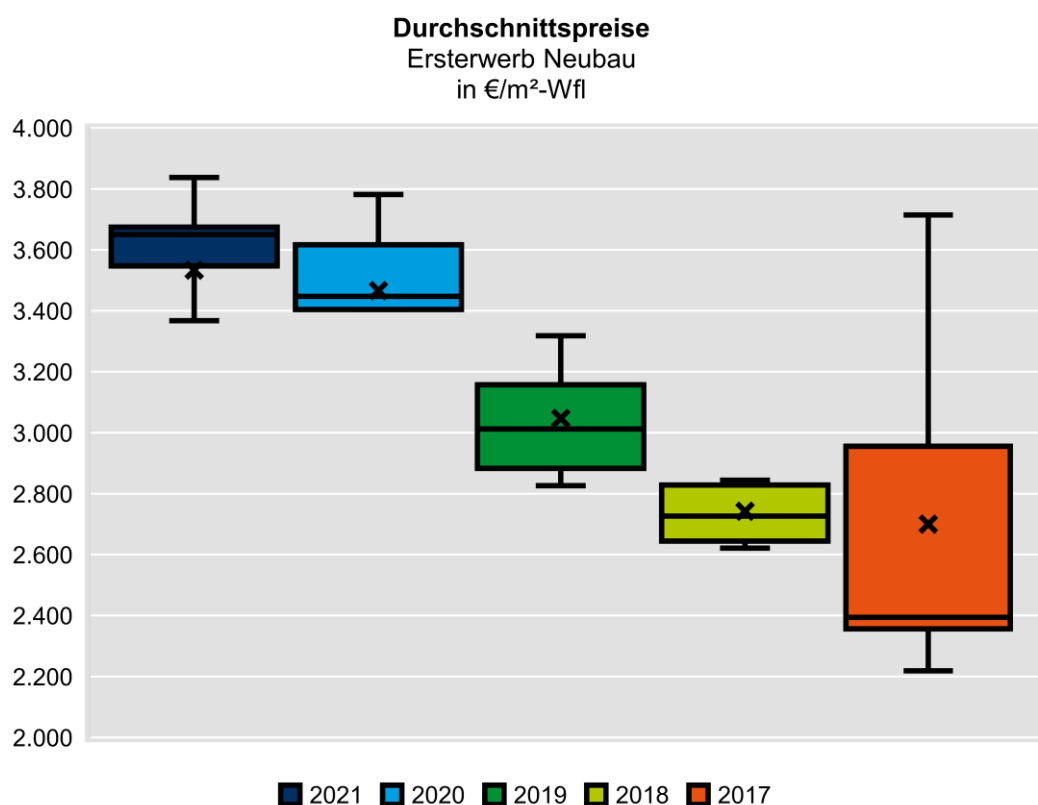
|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 4     | 7     | 6     | 10    | 8     |
| <b>Mittelwert</b>         | 2.227 | 1.897 | 2.027 | 1.787 | 1.786 |
| <b>Standardabweichung</b> | 280   | 71    | 140   | 222   | 119   |
| <b>Min</b>                |       | 1.786 |       | 1.486 | 1.576 |
| <b>25%-Quantil</b>        |       | 1.862 |       | 1.632 | 1.741 |
| <b>Median</b>             | 2.160 | 1.905 | 1.974 | 1.753 | 1.813 |
| <b>75%-Quantil</b>        |       | 1.927 |       | 1.990 | 1.851 |
| <b>Max</b>                |       | 2.011 |       | 2.108 | 1.950 |

### Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

#### Umwandlungen von Eigentumswohnungen

| Vertragsjahr | Anzahl Kauffälle | Ø KP<br>in €/m <sup>2</sup> -Wfl |
|--------------|------------------|----------------------------------|
| 2017         | -                |                                  |
| 2018         | (3)              |                                  |
| 2019         | -                |                                  |
| 2020         | (3)              |                                  |
| 2021         | (4)              |                                  |

## Ersterwerb von Eigentumswohnungen



**Durchschnittspreise**  
Ersterwerb Neubau  
in €/m<sup>2</sup>-Wfl

|                           | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Anzahl Kauffälle</b>   | 16    | 7     | 18    | 7     | 13    |
| <b>Mittelwert</b>         | 3.628 | 3.466 | 3.047 | 2.742 | 2.700 |
| <b>Standardabweichung</b> | 133   | 268   | 167   | 311   | 496   |
| <b>Min</b>                | 3.368 | 2.995 | 2.826 | 2.242 | 2.219 |
| <b>25%-Quantil</b>        | 3.547 | 3.404 | 2.883 | 2.644 | 2.356 |
| <b>Median</b>             | 3.656 | 3.447 | 3.013 | 2.726 | 2.394 |
| <b>75%-Quantil</b>        | 3.677 | 3.616 | 3.158 | 2.828 | 2.955 |
| <b>Max</b>                | 3.889 | 3.782 | 3.318 | 3.285 | 3.714 |

### 6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wfl festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat erstmalig zIRW für Eigentumswohnungen, bezogen auf den Stichtag 01.01.2022, abgeleitet.

Der zIRW ist in €/m<sup>2</sup>-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und Tiefgaragenstellplätze wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von zIRW und deren Umrechnungskoeffizienten, sowie zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators sind im Kapitel 8.1 beschrieben.

Datengrundlage:

- Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt nicht für:

- Erstmalige Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen
- Wohnungseigentum in Anlagen mit weniger als 3 Wohneinheiten
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen

In die Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

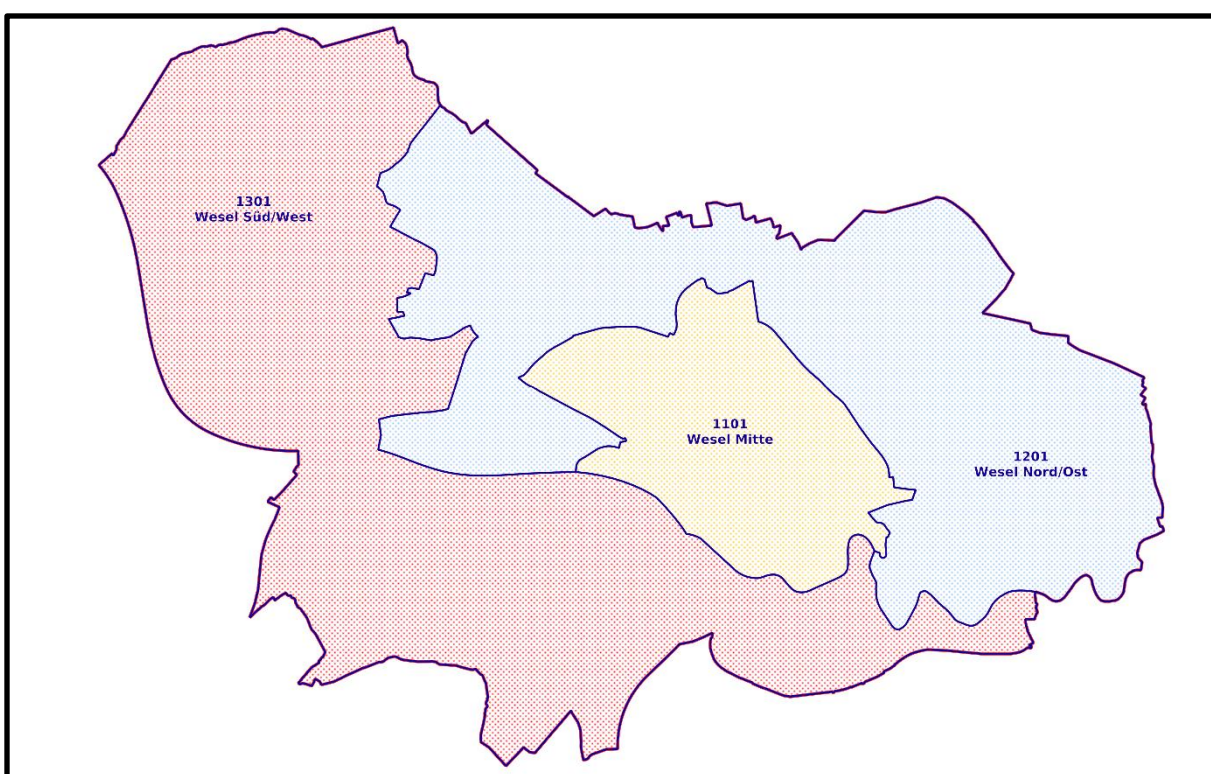
- Durchschnittlicher Wert in €/m<sup>2</sup> Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
  - das Baujahr
  - die Wfl
  - Anzahl der Einheiten in der Anlage
  - Vermietungszustand (Mietverhältnis oder Eigennutzung)
  - den Grad der Modernisierung
  - die Ausstattungsklasse
  - Garagen oder Tiefgaragenstellplatz vorhanden
  - Bodenwert
  - Verkaufsumstand

Die Kaufpreise wurden sowohl konjunkturell, als auch auf die jeweiligen wertbestimmenden Merkmale der Kaufobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten auf eine in der Stadt Wesel typische Eigentumswohnung angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes mathematisch statistisch in Form einer Regressionsanalyse abgeleitet.

### Merkmale des Standardobjektes für das ganze Stadtgebiet Wesel

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Baujahr                            | 1965                  |
| Wfl                                | bis 80 m <sup>2</sup> |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage | ab 16 Wohneinheiten   |
| Vermietungssituation               | unvermietet           |
| Modernisierung                     | 0 Punkte              |
| Ausstattungsstufe                  | bis 2,0               |
| Garage                             | nicht vorhanden       |
| Bodenwert                          | 175 €/m <sup>2</sup>  |
| Verkaufsumstand                    | Weiterverkauf         |

Für das Stadtgebiet Wesel wurden insgesamt 3 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung der genannten Definitionen des Standardobjektes gebildet.



### zIRW für das Stadtgebiet Wesel

| IRW-Nummer | IRW-Zonenname  | zIRW<br>in €/m <sup>2</sup> -Wfl |
|------------|----------------|----------------------------------|
| 1301       | Wesel Süd/West | <b>950</b>                       |
| 1101       | Wesel Mitte    | <b>1.090</b>                     |
| 1201       | Wesel Nord/Ost | <b>1.110</b>                     |

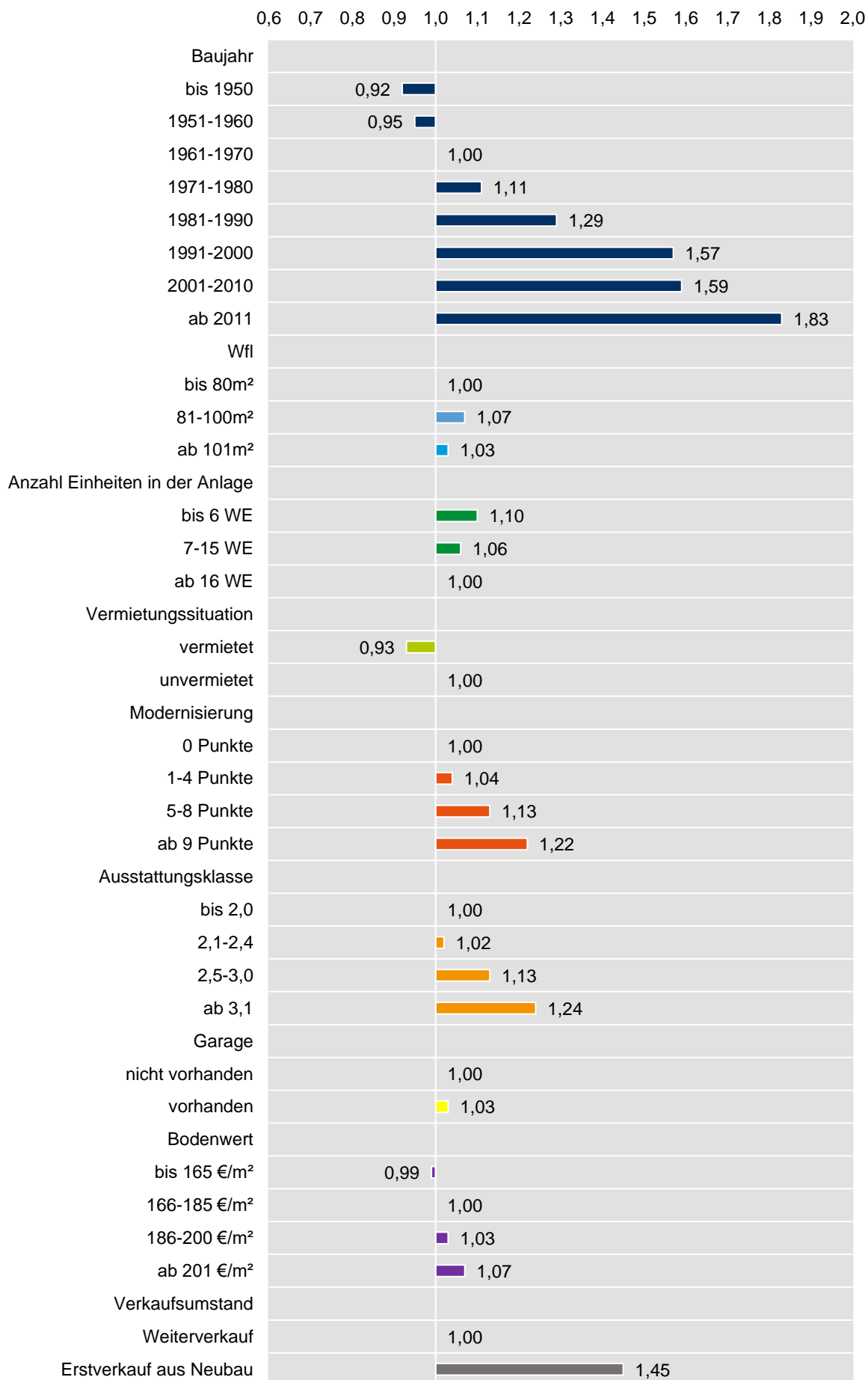
## Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der zIRW können Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm sachverständig unter Beachtung der folgenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

### Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

| Einflussgrößen                     | Einheit          | Klasse                 | Umrechnungskoeffizient |
|------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| Baujahr                            |                  | bis 1950               | 0,92                   |
|                                    |                  | 1951 – 1960            | 0,95                   |
|                                    |                  | 1961 – 1970            | 1,00                   |
|                                    |                  | 1971 – 1980            | 1,11                   |
|                                    |                  | 1981 – 1990            | 1,29                   |
|                                    |                  | 1991 – 2000            | 1,57                   |
|                                    |                  | 2001 – 2010            | 1,59                   |
|                                    |                  | ab 2011                | 1,83                   |
| Wfl                                | m <sup>2</sup>   | bis 80                 | 1,00                   |
|                                    |                  | 81 – 100               | 1,07                   |
|                                    |                  | ab 101                 | 1,03                   |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage |                  | bis 6                  | 1,10                   |
|                                    |                  | 7 – 15                 | 1,06                   |
|                                    |                  | ab 16                  | 1,00                   |
| Vermietungssituation               |                  | vermietet              | 0,93                   |
|                                    |                  | unvermietet            | 1,00                   |
| Modernisierung                     | Punkte           | 0                      | 1,00                   |
|                                    |                  | 1 – 4                  | 1,04                   |
|                                    |                  | 5 – 8                  | 1,13                   |
|                                    |                  | ab 9                   | 1,22                   |
|                                    |                  |                        |                        |
| Ausstattungs-klasse                |                  | bis 2,0                | 1,00                   |
|                                    |                  | 2,1 – 2,4              | 1,02                   |
|                                    |                  | 2,5 – 3,0              | 1,13                   |
|                                    |                  | ab 3,1                 | 1,24                   |
| Garage                             |                  | nicht vorhanden        | 1,00                   |
|                                    |                  | vorhanden              | 1,03                   |
| Bodenwert                          | €/m <sup>2</sup> | bis 165                | 0,99                   |
|                                    |                  | 166 – 185              | 1,00                   |
|                                    |                  | 186 – 200              | 1,03                   |
|                                    |                  | ab 201                 | 1,07                   |
| Verkaufsumstand                    |                  | Weiterverkauf          | 1,00                   |
|                                    |                  | Erstverkauf aus Neubau | 1,45                   |

### Umrechnungskoeffizienten



### Erläuterung zu den Einflussgrößen

| Merkmale                           | Erläuterung   |  |
|------------------------------------|---|--|
| Baujahr                            | Hier ist das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen anzusetzen.<br>Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.  |  |
| Wfl                                | Die Wfl ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)  |  |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage | Hier ist die Gesamtanzahl der Wohneinheiten in der Anlage zu berücksichtigen. Wohnungsanlagen mit weniger als 3 Wohneinheiten wurden in der Auswertung nicht mit einbezogen und müssen gesondert betrachtet werden.                         |  |
| Vermietungssituation               | Hier wird zwischen einer vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnung unterschieden   |  |
| Modernisierung                     | Gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte: |  |
|                                    | 0 Punkte  | nicht modernisiert   |
|                                    | 1 – 4 Punkte  | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung   |
|                                    | 5 – 8 Punkte<br>ab 9 Punkte   | mittlerer Modernisierungsgrad<br>überwiegend modernisiert                                      |
| Ausstattungs-klasse                | Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung   |  |
|                                    | bis 2,0   | sehr einfache Ausstattung  |
|                                    | 2,1 – 2,4   | einfache Ausstattung   |
|                                    | 2,5 – 3,0<br>ab 3,1   | mittlere Ausstattung<br>gehobene Ausstattung   |
| Garage                             | Folgende Gegebenheiten werden unterschieden, Außenstellplätze und Carports bleiben hierbei unberücksichtigt   |  |
|                                    | nicht vorhanden<br>vorhanden  | keine Garagen / Tiefgaragenstellplätze vorhanden<br>Garagen / Tiefgaragenstellplätze vorhanden |
| Bodenwert                          | In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt.  |  |
| Verkaufsumstand                    | Hierbei wird zwischen Weiterverkauf und Erstverkauf aus Neubau unterschieden. Erstverkäufe aus Umwandlung wurden bei der Auswertung der Immobilienrichtwerte nicht berücksichtigt und müssen deshalb gesondert betrachtet werden.           |  |

### Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

Zusätzlich zu den Anpassungen des zIRW durch die Umrechnungskoeffizienten sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, für die der zIRW nicht definiert ist, zu berücksichtigen.

Dazu zählen u.a.:

- Wert einer Garage / Tiefgaragenstellplatz
- Bauschäden / Baumängel



## Beispiel zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

### Beispiel:

| Merkmal                             | IRW                              | Bewertungsobjekt     | Umrechnungs-<br>koeffizient |                              |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| IRW:                                | <b>1.090 €/m<sup>2</sup>-Wfl</b> |                      |                             |                              |
| Baujahr:                            | 1965                             | 2004                 | x                           | 1,59                         |
| Wfl:                                | bis 80 m <sup>2</sup>            | 70                   | x                           | 1,00                         |
| Anzahl der Einheiten in der Anlage: | ab 16                            | 8                    | x                           | 1,06                         |
| Vermietungssituation:               | unvermietet                      | unvermietet          | x                           | 1,00                         |
| Modernisierung:                     | 0 Punkte                         | 0 Punkte             | x                           | 1,00                         |
| Ausstattung:                        | bis 2,0                          | 3,3                  | x                           | 1,24                         |
| Garage                              | nicht vorhanden                  | vorhanden            | x                           | 1,03                         |
| Bodenwert:                          | 175 €/m <sup>2</sup>             | 230 €/m <sup>2</sup> | x                           | 1,07                         |
| Verkaufsumstand                     | Weiterverkauf                    | Weiterverkauf        | x                           | 1,00                         |
| <b>angepasster IRW:</b>             |                                  |                      | =                           | <b>2.511 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wfl:</b>                         |                                  |                      | x                           | 70                           |
| <b>vorläufiger Vergleichswert:</b>  |                                  |                      | =                           | <b>175.770 €</b>             |
| boG (Wert Garage):                  |                                  |                      | +                           | 8.000 €                      |
| <b>Vergleichswert:</b>              |                                  |                      | =                           | <b>183.770 €</b>             |

### 6.1.3 Indexreihen

Indexreihen werden in diesem Jahr nicht veröffentlicht. Bei älterem Bewertungsstichtag ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel nachzufragen.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Bei dem Teilmarkt des Wohnungseigentums kann zwischen selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen unterschieden werden.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze befindet sich noch in der Bearbeitung und werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt veröffentlicht.

Für weitere Informationen können Sie sich an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel wenden.

## 6.2 Teileigentum

Das Marktsegment Teileigentum (Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen) ist im Geschäftsgebiet des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel nicht besonders ausgeprägt. Die Kaufobjekte sind in ihren wertbestimmenden Merkmalen zu unterschiedlich, um daraus allgemein gültige Aussagen abzuleiten

Bezüglich der im Sondereigentum einzeln veräußerten Garagen wird in Kap. 5.4 eingegangen.

## **7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aufgrund fehlender Kauffälle nicht näher untersucht.

## **8 Modellbeschreibungen**

### **8.1 Immobilienrichtwerte**

#### **8.1.1 EFH und ZFH**

##### **Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen**

IRW sind Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

##### Datenbestand / Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an den Erwerber einer Immobilie verschickt
- Weitere Informationen zur Immobilie wurden der Bauakten entnommen
- Pflege der vorhandenen Informationen in der Kaufpreissammlung
- Selektion der Kauffälle des zu analysierenden Teilmarktes (Datengrundlage)
- Besonderheiten wie z.B. Garagen, Inventar, Wert der Hinterlandfläche wurden vom KP bereinigt
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe GMB 5.1.2 Seite 39)
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe GMB 5.1.2 Seite 40)
- Ergänzung von fehlenden Informationen bzw. ggf. Aussortierung von Kauffällen mit fehlenden Informationen

##### Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe GMB 5.1.2 Seite 40)
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

##### Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

##### **Anwendung des Immobilienrichtwertes**

- Veröffentlichung unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Durch Auswahl des Produkts Immobilienrichtwerte sowie Angabe der Adresse bzw. der Flurstücksangaben gelangt man durch Klicken auf die Detailinformationen zur IRW-Zone
- Bei den Detailinformationen ist ein rotes Rechner-Icon für den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) platziert
- Nach Betätigung öffnet sich ein neues Fenster, in dem nun individuell Anpassungen des IRW durchgeführt werden können
- Das Ergebnis ist der gerundete Immobilienpreis für das angefragte Objekt
- Hierin sind keine Werte für Garagen sowie ggf. Werte für Hinterlandflächen enthalten, die gesondert angerechnet werden müssen

##### Haftung bei der Anwendung der zIRW

Die zIRW wurden durch den Gutachterausschuss der Stadt Wesel beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier ermittelte Wert eines Bewertungsobjektes ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

Mithilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann ein wahrscheinlicher Wert eines EFH und ZFH nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

Das Ergebnis der Berechnung ist ein Schätzwert, der von den gewählten Einflussgrößen abhängig ist. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt.

### **8.1.2 Eigentumswohnungen**

#### **Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen**

IRW sind Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Absatz 2 ImmoWertV.

#### Datenbestand / Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an den Erwerber einer Immobilie verschickt
- Weitere Informationen zur Immobilie wurden der Bauakten entnommen
- Pflege der vorhandenen Informationen in der Kaufpreissammlung
- Selektion der Kauffälle des zu analysierenden Teilmarktes (Datengrundlage)
- Besonderheiten wie z.B. Garagen, Inventar wurden vom KP bereinigt
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe GMB 6.1.2 Seite 68)
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe GMB 6.1.2 Seite 69)
- Ergänzung von fehlenden Informationen bzw. ggf. Aussortierung von Kauffällen mit fehlenden Informationen

#### Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe GMB 6.1.2 Seite 69)
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

#### Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

#### **Anwendung des Immobilienrichtwertes**

- Veröffentlichung unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Durch Auswahl des Produkts Immobilienrichtwerte sowie Angabe der Adresse bzw. der Flurstücksangaben gelangt man durch Klicken auf die Detailinformationen zur IRW-Zone
- Bei den Detailinformationen ist ein rotes Rechner-Icon für den Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) platziert
- Nach Betätigung öffnet sich ein neues Fenster, in dem nun individuell Anpassungen des IRW durchgeführt werden können
- Das Ergebnis ist der gerundete Immobilienpreis für das angefragte Objekt
- Hierin sind keine Werte für Garagen enthalten, die gesondert angerechnet werden müssen

#### Haftung bei der Anwendung der zIRW

Die zIRW wurden durch den Gutachterausschuss der Stadt Wesel beschlossen. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und sorgfältig geprüft. Der hier ermittelte Wert eines Bewertungsobjektes ersetzt grundsätzlich kein Verkehrswertgutachten.

Mithilfe des Immobilien-Preis-Kalkulators kann ein wahrscheinlicher Wert einer Eigentumswohnung nach Angaben und Einschätzung des Anwenders auf der Grundlage von zIRW des Gutachterausschusses im Vergleichsverfahren ermittelt werden.

Das Ergebnis der Berechnung ist ein Schätzwert, der von den gewählten Einflussgrößen abhängig ist. Alle Angaben erfolgen ohne jegliche Verpflichtung oder Garantie durch den Herausgeber, der auch keinerlei Verantwortung und Haftung für fehlerhafte oder unrichtige Informationen übernimmt.

## 8.2 Sachwertfaktoren EFH / ZFH

Die Ableitung von Sachwertfaktoren erfolgt auf Basis des Modells der AGVGA.NRW. (Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren Stand vom 11. Juli 2017)

Informationen und Erläuterungen zu diesem Modell sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

### Datenbestand / Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an den Erwerber einer Immobilie verschickt
- Weitere Informationen zur Immobilie wurden der Bauakten entnommen
- Pflege der vorhandenen Informationen in der Kaufpreissammlung
- Kaufpreise werden um das ggf. mitveräußerte Inventar bereinigt
- Einstufung in die Ausstattungsklasse auf Grundlage der NHK 2010
- Verteilung von Modernisierungspunkten => ggf. modifizierte RND
- Selektion der Kauffälle des zu analysierenden Teilmarktes (Datengrundlage)

### Statistische Auswertung

- Zuordnung der aufbereiteten Daten in die Gebäudearten
- Mit Hilfe der Regressionsanalyse kann die Beziehung zwischen den voneinander abhängigen Merkmalen – KP und vorläufiger Sachwert – mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden. In unseren Auswertungen werden jeweils logarithmische Gleichungen aufgestellt.
- Überprüfung bzw. Eliminierung möglicher Ausreißer

### Ermittlung der Sachwertfaktoren

- Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Grundlage der ermittelten Funktionen

### 8.3 Liegenschaftszinssätze

|                                 |   |        |                      |        |   |       |     |
|---------------------------------|---|--------|----------------------|--------|---|-------|-----|
| Bereinigter, normierter KP      | Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden) sind nicht berücksichtigt worden.   |        |                      |        |   |       |     |
| Wohn- und Nutzflächenberechnung | <p><u>Wfl</u><br/>Berechnung der Wfl gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV</p> <p><u>Nutzfläche</u><br/>Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume)</p>  |        |                      |        |   |       |     |
| Rohertrag                       | <p>Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Es wurden die Mietwerte der mittleren Wohnlage des zum Kaufzeitpunktes gültigen Mietspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Wesel unter Berücksichtigung von Baujahr, Wohnlage und Wfl zugrunde gelegt. Die Einstufung der Wohnlage kann sachverständig in Anlehnung an den BRW sowie etwaigen weiteren Einflüssen wie z.B. Emission erfolgen. Entsprechend der Einstufung der Wohnlage wurde für die gute Wohnlage der obere Wert der Mietspanne und für die einfache Wohnlage der untere Wert der Mietspanne angesetzt.</p> <p>Bei einem überwiegend modernisierten Objekt (MOD-Punkte &gt;10) ist das fiktive Baujahr anzuwenden.</p> <p>Weitere Anpassungen der Mietwerte können gemäß Mietspiegel vorgenommen werden.</p> <p>Abweichend vom Mietspiegel hat der Gutachterausschuss folgende weitere Differenzierungen vorgenommen:</p> <p><u>Zuschläge zur Nettokaltmiete</u><br/>(Vorteil des Wohnens im Einfamilienhaus)</p> <table data-bbox="512 1657 1366 1769"> <tr> <td>+ 15 %</td> <td>für freistehende EFH</td> </tr> <tr> <td>+ 10 %</td> <td>für ZFH, EFH mit Einliegerwohnung und DHH und REH</td> </tr> <tr> <td>+ 5 %</td> <td>RMH</td> </tr> </table> | + 15 % | für freistehende EFH | + 10 % | für ZFH, EFH mit Einliegerwohnung und DHH und REH | + 5 % | RMH |
| + 15 %                          | für freistehende EFH  |        |                      |        |   |       |     |
| + 10 %                          | für ZFH, EFH mit Einliegerwohnung und DHH und REH   |        |                      |        |   |       |     |
| + 5 %                           | RMH   |        |                      |        |   |       |     |

|                          |  |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
|--------------------------|--|-----|------------------------|----------|------------------------|-----|------------------------|-----|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|
|                          | <p><u>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wfl:</u><br/>Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m<sup>2</sup> Übergröße der Wfl berücksichtigt. Es wurden je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p>  |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
|                          | <table border="1"> <tr> <td>RMH</td> <td>110 m<sup>2</sup> Wfl</td> </tr> <tr> <td>REH, DHH</td> <td>120 m<sup>2</sup> Wfl</td> </tr> <tr> <td>EFH</td> <td>150 m<sup>2</sup> Wfl</td> </tr> <tr> <td>ZFH</td> <td>180 m<sup>2</sup> Wfl</td> </tr> <tr> <td>EFH mit Einliegerwohnung</td> <td>190 m<sup>2</sup> Wfl</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>110 m<sup>2</sup> Wfl</td> </tr> </table>                                     | RMH | 110 m <sup>2</sup> Wfl | REH, DHH | 120 m <sup>2</sup> Wfl | EFH | 150 m <sup>2</sup> Wfl | ZFH | 180 m <sup>2</sup> Wfl | EFH mit Einliegerwohnung | 190 m <sup>2</sup> Wfl | Eigentumswohnungen | 110 m <sup>2</sup> Wfl |
| RMH                      | 110 m <sup>2</sup> Wfl   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| REH, DHH                 | 120 m <sup>2</sup> Wfl   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| EFH                      | 150 m <sup>2</sup> Wfl   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| ZFH                      | 180 m <sup>2</sup> Wfl   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| EFH mit Einliegerwohnung | 190 m <sup>2</sup> Wfl   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| Eigentumswohnungen       | 110 m <sup>2</sup> Wfl   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| Bewirtschaftungskosten   | Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWert V und Nr.6 EW-RL<br>Für die Ermittlung des Reinertrages wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet. Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100) angepasst. Unter 8.4 im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel sind alle verwendeten Bewirtschaftungskosten aufgeführt. |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| Reinertrag               | Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL)  |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| GND                      | Gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| RND                      | RND gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 9 EW-RL<br><br>Die RND wurde unter Berücksichtigung der GND, des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW bestimmt. Gebäude mit einer RND von weniger als 25 Jahren wurden für die Auswertung ausgeschlossen.   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |
| Bodenwertansatz          | Der Bodenwert wurde basierend auf den vom Gutachterausschuss beschlossenen BRW ermittelt. Bei abweichenden wertbeeinflussenden Merkmalen wie z.B. Lage innerhalb der BRW-Zone, Geschossflächenzahl, abweichender Grundstücksnutzung ist der BRW sachverständig anzupassen.   |     |                        |          |                        |     |                        |     |                        |                          |                        |                    |                        |

## 8.4 Bewirtschaftungskosten

### Verbraucherpreisindex 2010 = 100

| Zeitpunkt    | Index |
|--------------|-------|
| Oktober 2014 | 106,7 |
| Oktober 2015 | 107,0 |
| Oktober 2016 | 107,9 |
| Oktober 2017 | 109,6 |
| Oktober 2018 | 112,3 |

### Verbraucherpreisindex 2015 = 100

| Zeitpunkt    | Index |
|--------------|-------|
| Oktober 2001 | 81,6  |
| Oktober 2014 | 99,5  |
| Oktober 2019 | 106,1 |
| Oktober 2020 | 105,9 |
| Oktober 2021 | 110,7 |

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat für die Auswertung der Liegenschaftszinssätze folgende Bewirtschaftungskosten verwendet

### Verwaltungskosten in Euro (jährlich)

| Beschreibung                                   | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|------|------|------|------|
| je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH und ZFH | 288  | 295  | 299  | 298  |
| je Eigentumswohnung                            | 344  | 353  | 358  | 357  |
| je Garagen- oder Einstellplatz                 | 38   | 39   | 39   | 39   |

### Instandhaltungskosten in Euro (jährlich)

| Beschreibung                | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| je Quadratmeter Wfl         | 11,3 | 11,6 | 11,7 | 11,7 |
| je Tiefgarageneinstellplatz | 85,3 | 87,4 | 88,5 | 88,3 |
| je Garage                   | 66,8 | 68,4 | 69,3 | 69,2 |
| je Carport                  | 41,1 | 42,1 | 42,7 | 42,6 |
| je Stellplatz               | 25,7 | 26,3 | 26,7 | 26,6 |

### Mietausfallwagnis

Mind. 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit kleingeschnittenen Wohnungen) kann der Ansatz auch höher liegen; für gemischt genutzte Grundstücke liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.

### Betriebskosten

In diesem Modell sind die Betriebskosten nicht berücksichtigt worden, da keine Daten vorhanden sind.



## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel ist an der Erstellung des Mietspiegels nicht beteiligt.

Der Mietspiegel der Stadt Wesel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau.

Unterscheidungskriterien sind u.a. das Baujahr des Gebäudes, die Wohnlage sowie die Wfl.

Der aktuelle Mietspiegel kann unter dem Link <https://www.wesel.de/sites/default/files/2020-03/mietspiegel2018.pdf> heruntergeladen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Team 65 Fachstelle Wohnen (Herr Neufing, Tel.: 0281/ 203-2415)

### 9.2 Büro- und Praxisräume\*

Die Angaben beziehen sich auf Nutzflächen von 60 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> (netto, kalt, €/m<sup>2</sup> Nutzfläche monatlich). Wie bei den Geschäftsmieten sind die Lage und Qualität zu berücksichtigen.

#### **einfacher Nutzungswert:**

Anhaltspunkte:

Stadtnahe Randlage, gut erhaltener Altbau bzw. Bauten der ersten Nachkriegsjahre in gemischt wirtschaftlich genutzter Lage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation

**4,00 - 5,00 €/m<sup>2</sup>**

#### **mittlerer Nutzungswert:**

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen

**5,00 - 6,50 €/m<sup>2</sup>**

#### **guter Nutzungswert:**

Anhaltspunkte:

z. B. nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Büroneubau, der mit technischen Einrichtungen, wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage und /oder einer Parkmöglichkeit, im Kernbereich der Stadt oder in einer sonstigen repräsentativen Lage liegt

**6,50 - 9,00 €/m<sup>2</sup>**

### 9.3 Hallen und Lager\*

Die Miethöhe ist abhängig von Nutzfläche, baulicher Ausstattung, Aufteilung der Räume, Nutzbarkeit, Beheizbarkeit, Anfahrtsmöglichkeit, u.a.:

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
|   | <b>2,50 - 4,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Sozialräume/Büro in Hallen:                           | <b>5,00 - 6,50 €/m<sup>2</sup></b> |
| Befestigte Hofflächen für Ausstellung oder als Lager: | <b>1,00 - 2,00 €/m<sup>2</sup></b> |

### 9.4 Garagen und Stellplätze\*

Die monatlichen Mieten werden, inklusive Nebenkosten, wie folgt dargestellt:

|                              |                   |             |
|------------------------------|-------------------|-------------|
| <b>Garage</b>                | Innenstadtbereich | 50 bis 60 € |
| <b>Garage</b>                | in den Ortsteilen | 40 bis 55 € |
| <b>Tiefgaragenstellplatz</b> | Innenstadtbereich | 40 bis 55 € |
| <b>Stellplatz</b>            | Innenstadtbereich | 15 bis 25 € |

\*die angegebenen Wertebereiche basieren auf Nachfrage bei den örtlichen Maklern

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

|  |  |   |
|--|--|---|
| Vorsitzende  | Meyn, Kirsten  | Dipl.-Ing./Architektin  |
| stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin | Langhoff, Dörthe   | Immobilienfachverständige   |
| ehrenamtliche Gutachter                                    | Buchmann, Reinhard<br>Eberl, Joachim<br>Matulat, Ulrich<br>Meininghaus, Volker<br>Rottbeck, Marc<br>Schott, Andreas<br>Theussen, Andreas | Landwirt<br>Dipl.-Ing./Architekt<br>Dipl.-Ing./Landschaftsarchitekt<br>Dipl.-Kfm.<br>Immobilienkaufmann<br>Dipl.-Ing./Architekt<br>Immobilienfachverständiger |
| Vertreter der Finanzbehörde                                | Berntsen, Martin   | Regierungsrat   |

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

#### Geschäftsstellenleitung / Vorsitzende des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing./Arch. Kirsten Meyn  
Telefon: 0281 / 203-2634  
Telefax: 0281 / 203-49110  
E-Mail: kirsten.meyn@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

#### Mitarbeiter der Geschäftsstelle

B. Eng. Marco Rinski  
Telefon: 0281 / 203-2633  
Telefax: 0281 / 203-49110  
E-Mail: marco.rinski@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

Verwaltungsfachangestellte Thea-Johanna Wißen  
Telefon: 0281 / 203-2625  
Telefax: 0281 / 203-49110  
E-Mail: thea-johanna.wissen@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

## 11 Anlagen

### 11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel

Stadt Wesel: große, kreisangehörige Stadt im Kreis Wesel  
 Regierungsbezirk Düsseldorf  
 Land Nordrhein-Westfalen  
 Siedlungsräumliche Grundstruktur (LEP-Zone): Ballungsrandzone  
 Zentralitätsstufe: Mittelzentrum

Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt rund 123 Quadratkilometer - die maximale Ost-West-Ausdehnung liegt bei 17 Kilometern, in nordsüdlicher Richtung sind es 12 Kilometer. Die Stadtgrenze ist 60 Kilometer lang. Wesel liegt auf einer mittleren Höhenlage von 23 Metern über NN.

Das Rathaus der Stadt Wesel liegt auf folgenden geographischen Koordinaten:

6°, 36 Minuten, 43 Sekunden östlicher Länge und 51°, 39 Minuten, 37 Sekunden nördlicher Breite.

#### Bevölkerungszahlen (laut Einwohnermeldedatei zum 31.12.2021)

| Stadtteile                   | Anzahl Einwohner<br>(Haupt- und Nebenwohnsitz) |               |             |
|------------------------------|--|---------------|-------------|
|                              | 2021   | 2020          | + / -       |
| Wesel                        | 38.627   | 38.359        | +268        |
| Flüren                       | 4.742  | 4.721         | +21         |
| Lackhausen                   | 3.252  | 3.119         | +133        |
| Obrighoven                   | 8.008  | 7.973         | +35         |
| Bislich/Diersfordt           | 2.547  | 2.540         | +7          |
| Büderich/Ginderich           | 5.845  | 5.859         | -14         |
| <b>Stadt Wesel insgesamt</b> | <b>63.021</b>                                  | <b>62.571</b> | <b>+450</b> |

**Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand: 31.12.2019)**

| <b>Art der Nutzung</b>                 | <b>Fläche in ha*</b> | <b>Fläche in %</b> |
|--|----------------------|--------------------|
| Wohnbaufläche                          | 859                  | 7,0                |
| Industrie- und Gewerbefläche           | 392                  | 3,2                |
| Halde                                  | -                    | -                  |
| Bergbaubetrieb                         | -                    | -                  |
| Tagebau, Grube, Steinbruch             | 93                   | 0,8                |
| Fläche gemischter Nutzung              | 220                  | 1,8                |
| Fläche besonderer funktionaler Prägung | 130                  | 1,0                |
| Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche  | 412                  | 3,4                |
| Friedhof                               | 24                   | 0,2                |
| <b>Siedlung insgesamt</b>              | <b>2.129</b>         | <b>17,4</b>        |
| Straßenverkehr                         | 532                  | 4,3                |
| Weg                                    | 139                  | 1,1                |
| Platz                                  | 31                   | 0,3                |
| Bahnverkehr                            | 41                   | 0,3                |
| Flugverkehr                            | 28                   | 0,2                |
| Schiffsverkehr                         | 5                    | 0,1                |
| <b>Verkehr insgesamt</b>               | <b>775</b>           | <b>6,3</b>         |
| Landwirtschaft                         | 5.256                | 42,9               |
| Wald                                   | 1.521                | 12,4               |
| Gehölz                                 | 462                  | 3,8                |
| Heide                                  | 11                   | 0,1                |
| Moor                                   | -                    | -                  |
| Sumpf                                  | 11                   | 0,1                |
| Unland, Vegetationslose Fläche         | 384                  | 3,1                |
| <b>Vegetation insgesamt</b>            | <b>7.646</b>         | <b>62,4</b>        |
| Fließgewässer                          | 595                  | 4,8                |
| Hafenbecken                            | 46                   | 0,4                |
| Stehendes Gewässer                     | 1.065                | 8,7                |
| Meer                                   | -                    | -                  |
| <b>Gewässer insgesamt</b>              | <b>1.707</b>         | <b>13,9</b>        |
| <b>Fläche insgesamt</b>                | <b>12.256</b>        | <b>100,0</b>       |

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

\* Durch unabhängiges Runden können Differenzen im Zahlenmaterial entstehen

## 11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer  
auf der Basis **2010 = 100** und **2015 = 100** (Statistisches Bundesamt)

| Jahr        | Monat<br>bzw.<br>Jahres-<br>durch-<br>schnitt<br>(JD) | Wohngebäude |          | Nichtwohngebäude |          |                                |          |
|-------------|---|-------------|----------|------------------|----------|--------------------------------|----------|
|             |   | 2010=100    | 2015=100 | Bürogebäude      |          | Gewerbliche<br>Betriebsgebäude |          |
|             |   | 2010=100    | 2015=100 | 2010=100         | 2015=100 | 2010=100                       | 2015=100 |
| <b>2022</b> |   |             |          |                  |          |                                |          |
| <b>2021</b> | IV.Q.   | 146,9       | 132,3    | 148,4            | 133,4    | 149,5                          | 134,1    |
|             | III.Q.  | 143,9       | 129,6    | 144,6            | 130,0    | 146,0                          | 131,0    |
|             | II.Q.   | 139,0       | 125,2    | 139,5            | 125,4    | 140,5                          | 126,0    |
|             | I.Q.  | 134,1       | 120,8    | 134,8            | 121,2    | 135,3                          | 121,4    |
| <b>2020</b> | IV.Q.   | 128,4       | 115,6    | 129,0            | 116,0    | 129,3                          | 116,0    |
|             | III.Q.  | 127,8       | 115,1    | 128,5            | 115,5    | 128,9                          | 115,6    |
|             | II.Q.   | 130,7       | 117,7    | 131,4            | 118,1    | 131,8                          | 118,2    |
|             | I.Q.  | 130,1       | 117,2    | 130,8            | 117,6    | 131,2                          | 117,7    |
| <b>2019</b> | IV.Q.   | 128,5       | 115,7    | 129,1            | 116,1    | 129,5                          | 116,2    |
|             | III.Q.  | 127,8       | 115,1    | 128,4            | 115,4    | 128,9                          | 115,6    |
|             | II.Q.   | 126,9       | 114,3    | 127,5            | 114,6    | 127,9                          | 114,7    |
|             | I.Q.  | 125,9       | 113,4    | 126,5            | 113,7    | 127,0                          | 113,9    |
| <b>2018</b> | IV.Q.   | 123,8       | 111,5    | 124,2            | 111,7    | 124,7                          | 111,9    |
|             | III.Q.  | 122,8       | 110,6    | 123,4            | 110,9    | 123,7                          | 111,0    |
|             | II.Q.   | 121,3       | 109,2    | 121,8            | 109,5    | 122,1                          | 109,5    |
|             | I.Q.  | 120,2       | 108,2    | 120,7            | 108,5    | 121,0                          | 108,5    |
| <b>2017</b> | IV.Q.   | 118,2       | 106,4    | 118,7            | 106,7    | 119,1                          | 106,8    |
|             | III.Q.  | 117,4       | 105,7    | 117,8            | 105,9    | 118,1                          | 105,9    |
|             | II.Q.   | 116,5       | 104,9    | 116,9            | 105,1    | 117,2                          | 105,1    |
|             | I.Q.  | 115,5       | 104,0    | 115,9            | 104,2    | 116,1                          | 104,1    |
| <b>2016</b> | IV.Q.   | 114,0       | 102,7    | 114,5            | 102,9    | 114,6                          | 102,8    |
|             | III.Q.  | 113,7       | 102,4    | 114,0            | 102,5    | 114,2                          | 102,4    |
|             | II.Q.   | 113,2       | 101,9    | 113,5            | 102,0    | 113,5                          | 101,8    |
|             | I.Q.  | 112,4       | 101,2    | 112,7            | 101,3    | 112,8                          | 101,2    |
| <b>2015</b> | IV.Q.   | 111,5       | 100,4    | 111,8            | 100,5    | 111,9                          | 100,4    |
|             | III.Q.  | 111,3       | 100,2    | 111,5            | 100,2    | 111,8                          | 100,3    |
|             | II.Q.   | 110,8       | 99,8     | 111,0            | 99,8     | 111,3                          | 99,8     |
|             | I.Q.  | 110,6       | 99,6     | 110,7            | 99,5     | 110,9                          | 99,5     |
| <b>2010</b> | JD  | 100,0       | 90,1     | 100,0            | 89,9     | 100,0                          | 89,7     |

## 11.3 Gebühren für Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW) erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 5.1 VermWertKostT ermittelt:

### 5.1 Gutachten gemäß GrundWertVO NRW

Die Gebühren sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen.

#### 5.1.1 Grundaufwand

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwerts, zu bestimmen:

|    |      |      |                   |                 |       |          |
|----|------|------|-------------------|-----------------|-------|----------|
| a) | Wert | bis  | 1 Mio. €          | 0,2 % vom Wert  | zzgl. | 1.250 €  |
| b) | Wert | von  | 1 bis 10 Mio. €   | 0,1 % vom Wert  | zzgl. | 2.250 €  |
| c) | Wert | von  | 10 bis 100 Mio. € | 0,05 % vom Wert | zzgl. | 7.250 €  |
| d) | Wert | über | 100 Mio. €        | 0,01 % vom Wert | zzgl. | 47.250 € |

#### 5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

##### 5.1.2.1

Führen

- gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße bzw. Recherchen,
- besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- weitere Wertermittlungstichtage oder
- sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln. Die dementsprechende Zeitgebühr (23 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen, dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

##### 5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr (23 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) zu bemessen. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 % der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

#### 5.1.4 Mehrausfertigungen

Einschließung einer amtlichen Beglaubigung:

|    |  |      |
|----|--|------|
| a) | eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des zu begutachtenden Objekts | 0 €  |
| b) | bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen                              | 0 €  |
| c) | jede weitere beantragte Mehrausfertigung                               | 30 € |

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Kostenordnung, die im Internet unter [www.recht.nrw.de](http://www.recht.nrw.de) oder in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

Information  
nach Artikel 13 Datenschutz- Grundverordnung (DSGVO)  
bei Erhebung personenbezogener Daten bei der betroffenen Person

|   |   |
|---|---|
| Verantwortliche/r                                 | Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>In der Stadt Wesel<br>Klever-Tor-Platz 1<br>46483 Wesel<br>Telefon: 0281/203-2634<br>E-Mail: gutachterausschuss@wesel.de   |
| Datenschutzbeauftragte/r (DSB)                    | Frau Heyne und Frau Viehl<br>Stadt Wesel, Team Rechtsservice<br>Telefon: 0281/203-2338,-2471  |
| Zweck/e der Datenverarbeitung                     | Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte   |
| Wesentliche Rechtsgrundlage/n                     | Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. §§ 193 und 197 Bau GB, § 28 GrundWertVO NRW  |
| Empfänger und Kategorien von Empfängern der Daten | Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.  |
| Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen    | Gutachten und Unterlagen, welche Grundlage der Erstellung von Gutachten waren, sind nach Empfehlung des MIK in Verbindung mit dem ArchivG NRW dauerhaft aufzubewahren.  |
| Rechte der betroffenen Person                     | Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten</li> <li>• Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrensrechtlichen Bestimmungen</li> <li>• Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten</li> <li>• Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung</li> <li>• Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände</li> <li>• Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen</li> </ul> |
| Zuständige Aufsichtsbehörde                       | Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen<br>Kavalleriestraße 2-4<br>40213 Düsseldorf<br>Telefon: 0211 / 38424-0<br>Fax: 0211 / 38424-4<br>E-Mail: <a href="mailto:poststelle@ldi.nrw.de">poststelle@ldi.nrw.de</a><br>Internet: <a href="http://www.ldi.nrw.de">www.ldi.nrw.de</a>  |





Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

