



Grundstücksmarktbericht 2024
für die Stadt Wesel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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
Internet: www.boris.nrw.de
www.gars.nrw/wesel

Druck

Stadt Wesel

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (auf der Grundlage von § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW, Zeitgebühr 25 € je angefangene ¼ Stunde)

Bildnachweis

Vorderseite: Delta Port GmbH & Co. KG
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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	19
3.3	Bebaute Grundstücke	21
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	23
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	26
3.6	Sonstige	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Individueller Wohnungsbau	28
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	28
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	31
4.6.1	Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)	31
4.6.2	Arrondierungsflächen	32
4.6.3	Weitere Flächen / „besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“	32
4.6.4	Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten	33
4.7	Bodenrichtwerte	34
4.7.1	Definition	34
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	35
4.7.3	Gebietstypische BRW	36
4.7.4	Indexreihen	37
5	Bebaute Grundstücke	39
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1	Durchschnittspreise	39
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.3	Indexreihen	46
5.1.4	Sachwertfaktoren	47
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	56
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	61
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	61
5.2.2	Durchschnittspreise	64
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	64
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	64
5.3.2	Durchschnittspreise	64
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	65
6	Wohnungs- und Teileigentum	66
6.1	Wohnungseigentum	66
6.1.1	Durchschnittspreise	66
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	69
6.1.3	Indexreihen	74

6.1.4 Liegenschaftszinssätze	75
6.2 Teileigentum	79
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	79
8 Modellbeschreibungen	80
8.1 Immobilienrichtwerte	80
8.1.1 EFH/ZFH	80
8.1.2 Eigentumswohnungen	81
8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	82
8.3 Liegenschaftszinssätze	84
8.4 Bewirtschaftungskosten	86
9 Mieten und Pachten	87
9.1 Wohnungsmieten	87
9.2 Büro- und Praxisräume ¹	87
9.3 Hallen und Lager ¹	88
9.4 Garagen und Stellplätze ¹	88
10 Kontakte und Adressen	89
11 Anlagen	90
11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel	90
11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland	92
11.3 Gebühren für Gutachten	94

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.

Abkürzungen	Bedeutung
Ø	Mittel, Durchschnitt
ABS	Außenbereichssatzung
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ber.	bereinigt
Bew.-Kosten	Bewirtschaftungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW
BRW	Bodenrichtwert
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein Westfalen
Gfl.	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GSK	Gebäudestandardkennzahl
ImmoWertV-21	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
IRW	Immobilienrichtwert
KP	Kaufpreis
ln	natürlicher Logarithmus
LEP	Landesentwicklungsplan
LZS	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximalwert
MFH	Mehrfamilienhaus
MIK	Ministerium für Inneres und Kommunales
Min	Minimalwert
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten

Abkürzungen	Bedeutung
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SN	Sondernutzung
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 (nebengeordnete 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. Die Mitglieder 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 (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel wurde 1995 eingerichtet. Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-21) 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 Vorsitzes.

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 und vereinfachte Umlegungsbeschlüsse.

Der Gutachterausschuss allein ist folglich 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 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](#))

- Gegenüberstellung Berichtsjahr 2023 zu Berichtsjahr 2022:

Übersicht Immobilienmarkt 2023	N	Tendenz	
		Geldumsatz	Flächenumsatz
Gesamt	↘	↓	↗
unbebaute Grundstücke	↓	↓	↗
individueller Wohnungsbau	↓	↓	↓
Geschosswohnungsbau	↘	↓	↓
Gewerbeflächen	↓	↓	↓
Landwirtschaft	↓	↓	↘
Sonstige	↘	↑	↑
bebaute Grundstücke	↘	↓	↘
EFH	↘	↘	↑
ZFH / EFH mit Einliegerwohnung	↓	↓	↓
MFH	↓	↓	↘
gemischt genutzte Gebäude	↓	↓	↓
gewerblich genutzte Gebäude	↘	↓	↓
Wohnungseigentum	↓	↓	
Weiterverkauf	↓	↓	
Neubau	↓		

- Anzahl Kauffälle: 549
- Geldumsatz: 107,35 Mio.€
- Flächenumsatz 59,07 ha
- Lediglich 8 Kauffälle mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. € bis zu rd. 3 Mio. €.
- Die meisten Immobilien wurden von Ortsansässigen sowohl verkauft als auch erworben.
- Im Berichtsjahr 2023 lag der Anteil an nicht bzw. bedingt geeigneten Kauffällen bei 23,5 %, im Verhältnis zum Berichtsjahr 2022 mit 21,8 % hat sich der Anteil erhöht.

Unbebaute Grundstücke ([Kap. 4](#))

- Im Rahmen der BRW-Sitzung am 25.03.2024 kam es in den BRW zum Stichtag 01.01.2024 zu keinen Veränderungen.
- Tlw. Schaffung von Neubauf lächen durch Abriss mit anschließender höherer Ausnutzung -> kaum noch reine Bauplätze vorhanden.
- Keine Weiterentwicklung im Bereich Clarenbachstraße / Fusternberger Straße. (Definition: Bau-erwartungsland, Stufe 2-3)
- BRW für gewerbliche Flächen derzeit noch ohne Entwicklung; im Berichtsjahr höhere Nachfrage als Angebot – Entwicklung in den kommenden Jahren bleibt abzuwarten.

Bebaute Grundstücke ([Kap. 5](#))

- 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 2023 angepasst, alle IRW sind gesunken. (i. M. -12 %)
- Die LZS wurden mit den neuen Daten aus dem Berichtsjahr 2023 angepasst, hierbei wurden die LZS unter Berücksichtigung der jeweils gleichgebliebenen Normobjekte sowohl bei den freistehenden EFH als auch bei den DHH/REH/RH verringert, die Umrechnungskoeffizienten wurden ebenfalls angepasst.
- Erstmals wurden LZS für Mehrfamilienhäuser in Bezug auf ein Normobjekt mit den Daten aus den Berichtsjahren 2019 bis 2023 abgeleitet; es wurden Umrechnungskoeffizienten bezüglich der RND für die Anpassung des normierten LZS angegeben.

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

- IRW für Eigentumswohnungen wurden auf Grundlage der neuen Daten aus dem Berichtsjahr 2023 angepasst, hier wurden alle IRW leicht erhöht. (i. M. +3 %)
- Keine auswertbaren ETW-Neubauten im Berichtsjahr 2023 vorhanden.
- Die LZS wurden mit den neuen Daten aus dem Berichtsjahr 2023 angepasst, hierbei wurden die LZS unter Berücksichtigung des gleichgebliebenen Normobjekts sowohl bei den vermieteten als auch bei den unvermieteten ETW erhöht; die Umrechnungskoeffizienten wurden ebenfalls angepasst.

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 2023 in der Stadt Wesel gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2023 und 31.12.2023 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich. Diese werden im Grundstücksmarktbericht 2024 berichtigt.

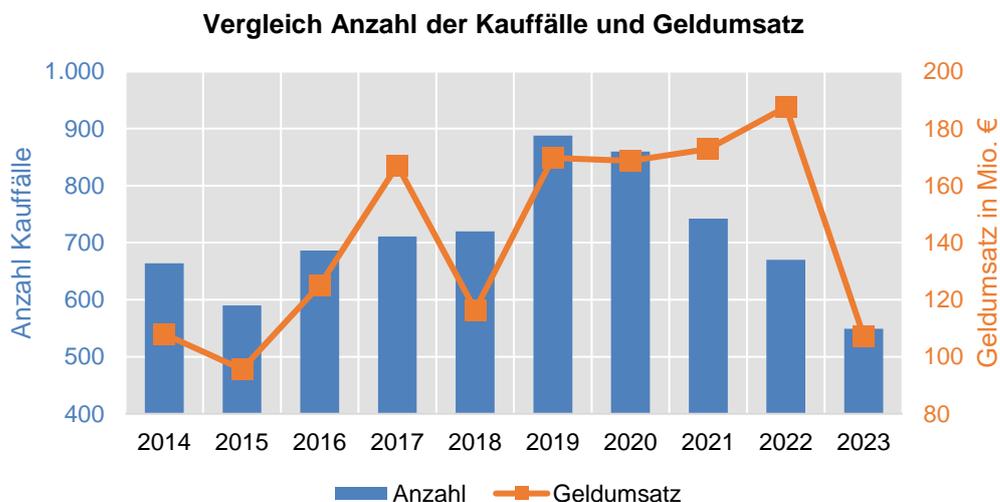
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich anschaulich anhand von Tabellen und Grafiken darstellen.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz
nach Berichtsjahr gegliedert

Jahr	N ¹	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
2014	664	107,89	62,99
2015	590	95,63	75,22
2016	686	125,20	216,08
2017	711	167,14	119,44
2018	720	116,38	84,11
2019	888	169,70	107,22
2020	860	168,69	811,60
2021	742	172,87	121,46
2022	670	187,55	50,59
2023	549	107,35	59,07

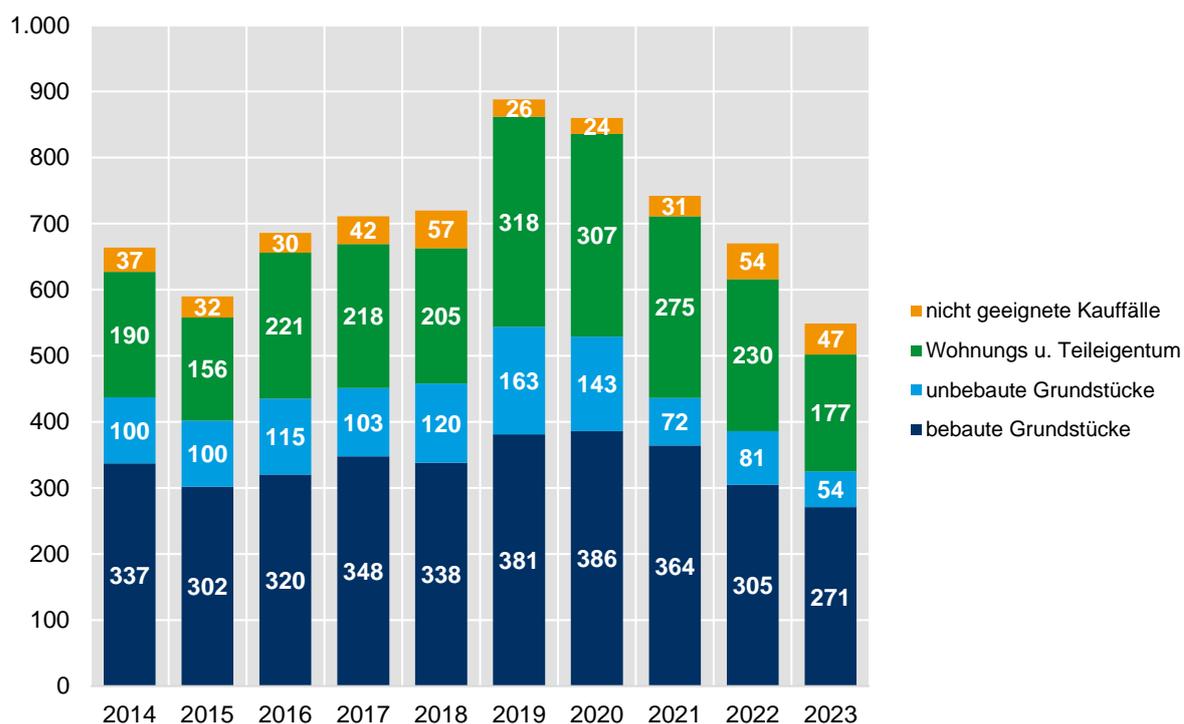
1 inkl. Zwangsversteigerungen und sonstige nicht geeignete Fälle

2 ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbbaurecht, ohne Erbbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen und nicht geeignete Fälle)



Insgesamt 549 Kauffälle wurden im Jahr 2023 abgeschlossen (rund 18 % weniger als im Jahr davor). Der Geldumsatz bei etwas höherem Flächenumsatz lag bei rund 107 Mio. € und damit rund 43 % unter dem des Vorjahres.

Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment
(inkl. Erbbaurechte, -grundstücke u. -bestellungen)

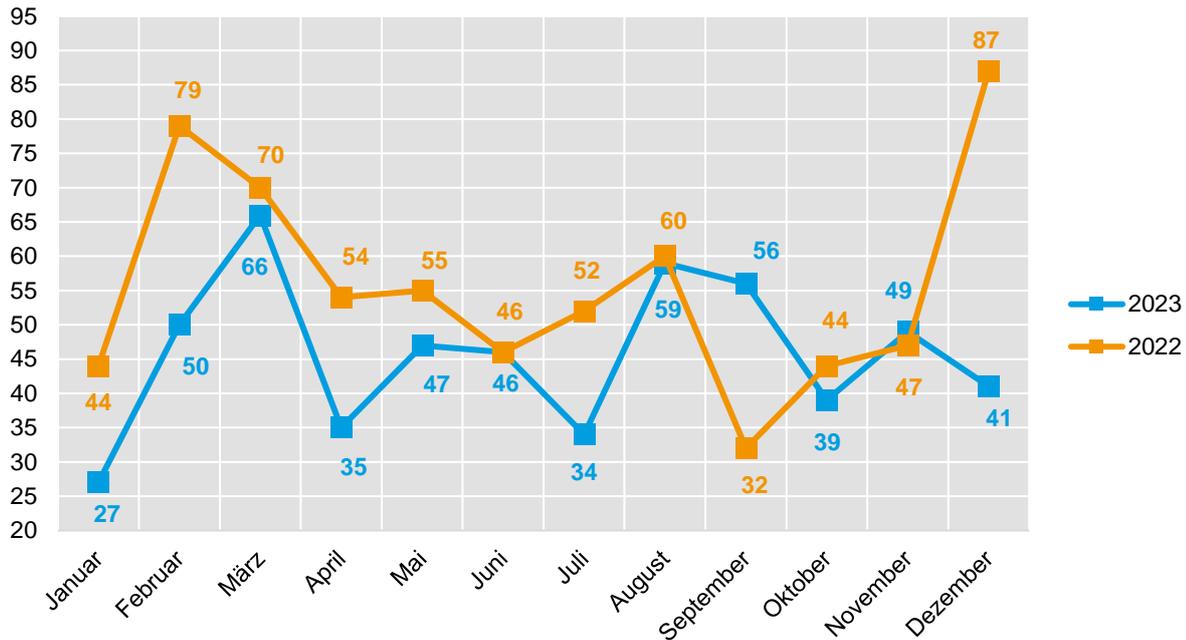


Anzahl der Kauffälle, Geld und Flächenumsatz
nach Teilmarkt gegliedert

Teilmarkt	2023			2022		
	N ¹	Geld-umsatz in Mio. €	Fläche in ha	N ¹	Geld-umsatz in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	549	107,35	59,07	670	187,55	50,59
bebaute Grundstücke	266	78,87	24,23	301	149,26	25,62
unbebaute Grundstücke	54	4,94	27,56	80	8,23	23,23
Wohnungseigentum	121	15,97		168	26,23	
Teileigentum	45	1,32		54	0,88	
Erbbaurecht	16	5,49		13	1,53	
nicht geeignete Kauffälle	47	0,76	7,28	54	1,42	1,74

¹ inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

Vergleich monatliche Anzahl Kauffälle

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz
nach Stadtbezirken gegliedert

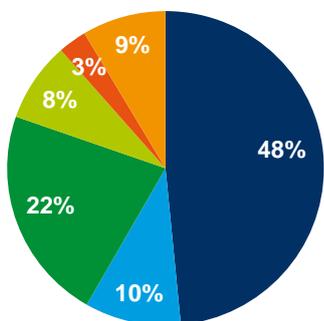
Stadtbezirk	Vertragsjahr	N ¹	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
Insgesamt	2022	670	187,55	50,59
	2023	549	107,35	59,07
Innenstadt	2022	138	57,45	4,17
	2023	118	26,84	3,89
Feldmark	2022	93	16,53	4,10
	2023	101	15,44	7,47
Blumenkamp	2022	35	6,97	1,63
	2023	50	7,35	1,02
Fusternberg	2022	42	7,30	0,48
	2023	36	7,97	5,71
Schepersfeld	2022	51	13,13	1,64
	2023	28	5,73	0,64
Lippedorf	2022	4	1,08	4,14
	2023	3	0,90	2,76
Flüren	2022	75	12,03	2,08
	2023	56	11,71	1,94
Lackhausen	2022	33	9,40	8,27
	2023	22	3,58	3,25
Obrighoven	2022	102	45,94	9,34
	2023	69	16,23	16,88
Bislich	2022	29	6,96	6,40
	2023	14	2,04	8,83
Büderich / Ginderich	2022	68	10,76	8,34
	2023	52	9,56	6,68

¹ inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

² ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht, ohne Erbbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen und nicht geeignete Fälle)

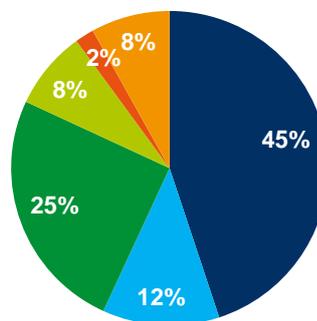
Verteilung nach Teilmarkt

Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt im Berichtsjahr 2023



- bebaute Grundstücke (N = 266)
- unbebaute Grundstücke (N = 54)
- Wohnungseigentum (N = 121)
- Teileigentum (N = 45)
- Erbbaurechte (N = 16)
- nicht geeignete Kauffälle (N = 47)

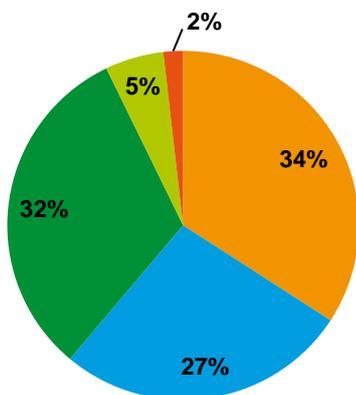
Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt im Berichtsjahr 2022



- bebaute Grundstücke (N = 301)
- unbebaute Grundstücke (N = 80)
- Wohnungseigentum (N = 168)
- Teileigentum (N = 54)
- Erbbaurechte (N = 13)
- nicht geeignete Kauffälle (N = 54)

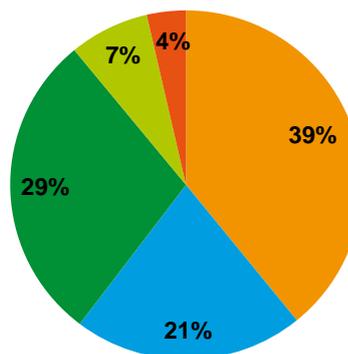
Verteilung nach Höhe des KP

Verteilung der KP im Berichtsjahr 2023



- bis 124.999 € (N = 152)
- 125.000 - 249.999 € (N = 120)
- 250.000 - 499.999 € (N = 141)
- 500.000 - 999.999 € (N = 24)
- ≥ 1. Mio. € (N = 8)

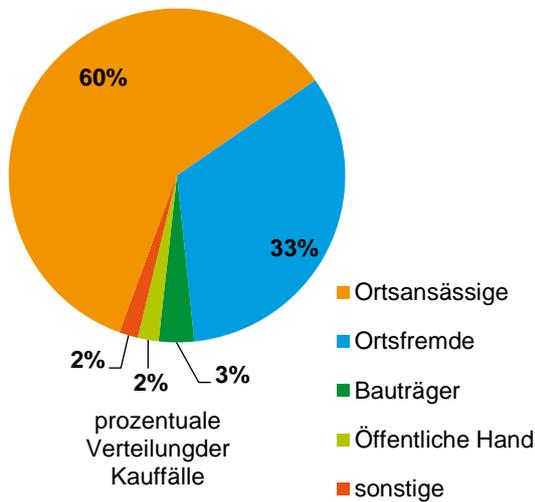
Verteilung der KP im Berichtsjahr 2022



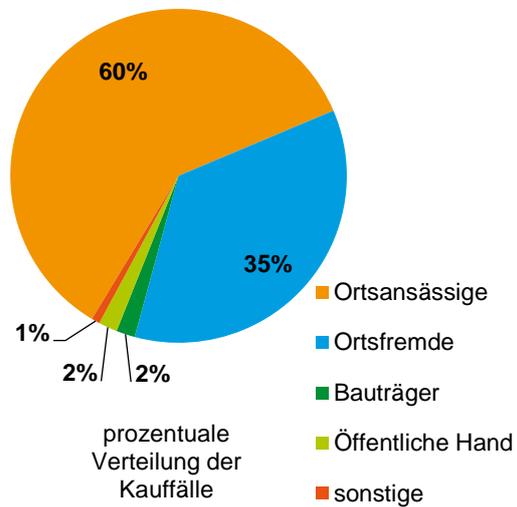
- bis 124.999 € (N = 218)
- 125.000 - 249.999 € (N = 118)
- 250.000 - 499.999 € (N = 160)
- 500.000 - 999.999 € (N = 41)
- ≥ 1. Mio. € (N = 20)

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

Marktanteile der wichtigsten Verkäufergruppen



Marktanteile der wichtigsten Käufergruppen



Gruppen	Verkäufer		Käufer	
	N ²	Geldumsatz in Mio.€	N ²	Geldumsatz in Mio.€
Ortsansässige	301	67,51	302	56,67
Ortsfremde	165	32,27	178	40,53
Bauträger / Immo-Gesellschaften	17	3,75	9	6,76
Öffentliche Hand	10	1,28	9	1,65
Sonstige¹	9	1,77	4	0,97

¹ u. a. Kiesbaggereinen, Versorgungsunternehmen, Deichschau, Kirchen, gemeinnützige Vereine

² ohne nicht geeignete Kauffälle

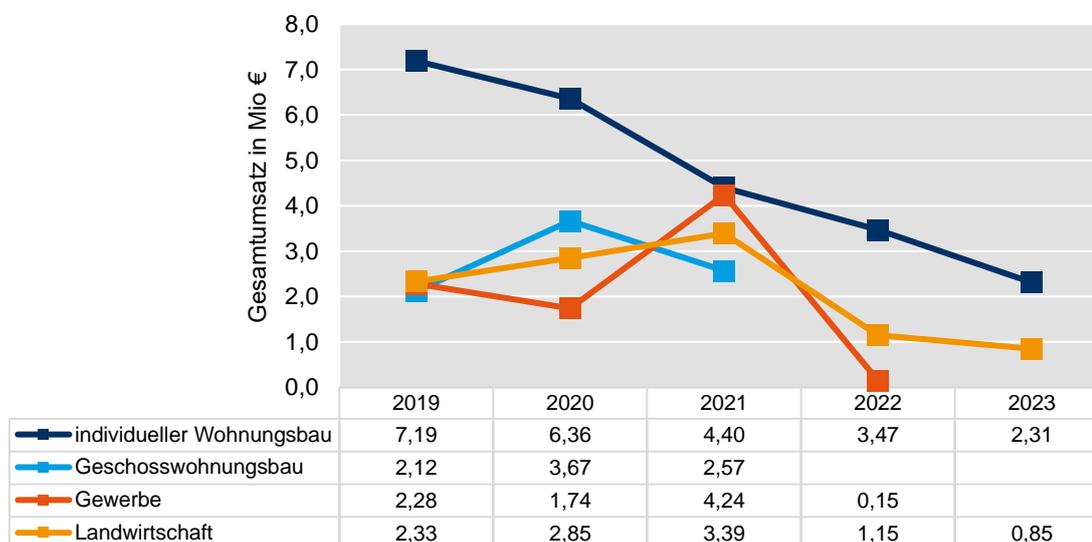
3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke lag im Berichtsjahr 2023 bei deutlich sinkender Anzahl an abgeschlossenen Kauffälle mit rund 4,94 Mio. € deutlich unter dem des Vorjahres. Hierbei berücksichtigt sind neben unbebauten Grundstücken auch solche Grundstücke, die mit einem Gebäude bebaut sind, welches abgerissen werden soll. Auffällig ist der deutliche Rückgang an Kauffällen bezüglich des individuellen Wohnungsbaus.

Teilmarktbezogener Geld- und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmarkt	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	2022	80	8,23	23,23
	2023	54	4,94	27,56
Individueller Wohnungsbau	2022	27	3,47	1,82
	2023	11	2,31	0,92
Geschosswohnungsbau	2022	(2)		
	2023	(2)		
Gewerbeflächen	2022	3	0,15	1,02
	2023	(1)		
Landwirtschaft	2022	18	1,15	13,71
	2023	13	0,85	13,60
Forstwirtschaft	2022	(1)		
	2023	-		
Rohbauland	2022	(1)		
	2023	(1)		
Bauerwartungsland	2022	-		
	2023	-		
Sonstige Flächen	2022	28	0,40	1,10
	2023	26	0,64	11,62

Entwicklung Geldumsatz unbebauter Grundstücke
in Mio. €



**Geld- und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke
in den Stadtbezirken**

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	2022	80	8,23	23,23
	2023	54	4,94	27,56
Innenstadt	2022	7	2,22	1,32
	2023	3	0,49	1,15
Feldmark	2022	16	0,63	0,54
	2023	11	1,03	2,35
Blumenkamp	2022	3	1,06	0,57
	2023	(1)		
Fusternberg	2022	5	0,05	0,09
	2023	3	0,41	4,49
Schepersfeld	2022	(1)		
	2023	-		
Lippedorf	2022	(2)		
	2023	(2)		
Flüren	2022	6	0,28	0,51
	2023	5	1,04	0,47
Lackhausen	2022	7	1,23	7,44
	2023	5	0,30	0,23
Obrighoven	2022	11	0,52	2,11
	2023	10	0,82	7,03
Bislich	2022	7	0,19	1,31
	2023	5	0,32	8,03
Büderich / Ginderich	2022	15	1,02	5,13
	2023	9	0,33	3,71

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Geld- und Flächenumsatz in den Stadtbezirken (individueller Wohnungsbau)

Für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus konnte im Berichtsjahr 2023 mit 11 Kauffällen eine deutlich geringere Anzahl im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. Aus diesem Grund ist eine Zuteilung der Kauffälle bezüglich der Stadtbezirke in diesem Jahr nicht zielführend.

3.3 Bebaute Grundstücke

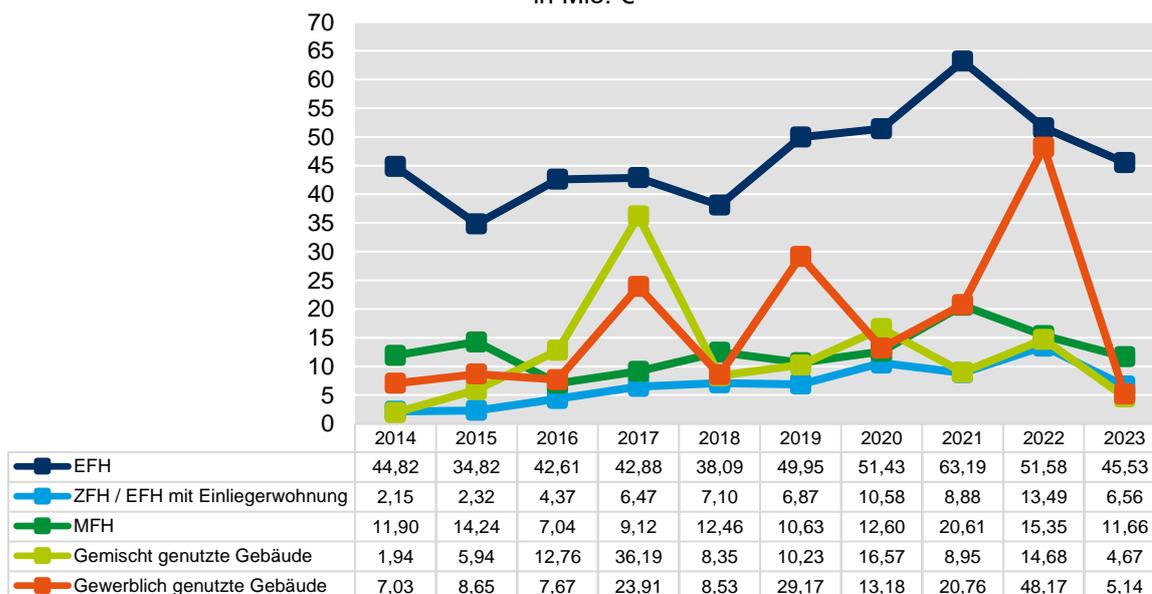
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat in der Regel den größten Anteil am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Er beinhaltet Grundstücke, die mit EFH/ZFH, Renditeobjekte (MFH, gemischt genutzte Objekte, gewerblich genutzte Objekte) und sonstigen Gebäuden (z. B. Garagen) bebaut sind. Es wird zwischen 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 in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	2022	296	143,47	25,36
	2023	262	75,62	23,98
EFH	2022	171	51,58	11,51
	2023	163	45,53	16,40
ZFH / EFH mit Einliegerwohnung	2022	34	13,49	3,32
	2023	21	6,56	1,52
MFH	2022	25	15,35	1,62
	2023	17	11,66	1,38
gemischt genutzte Gebäude	2022	16	14,68	2,29
	2023	8	4,67	0,41
gewerblich genutzte Gebäude	2022	11	48,17	6,32
	2023	12	5,14	3,63

Entwicklung des Geldumsatzes für gebrauchte Immobilien in Mio. €



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

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	2022	205	65,07	14,83
	2023	184	52,09	17,92
Innenstadt	2022	10	2,57	0,28
	2023	19	4,81	0,67
Feldmark	2022	34	9,87	1,80
	2023	38	9,67	1,67
Blumenkamp	2022	17	5,15	0,68
	2023	19	5,38	0,90
Fusternberg	2022	6	1,91	0,23
	2023	9	2,33	0,40
Schepersfeld	2022	21	6,96	0,95
	2023	12	3,01	0,37
Lippedorf	2022	-		
	2023	(1)		
Flüren	2022	23	7,17	1,45
	2023	16	4,74	0,74
Lackhausen	2022	13	4,94	0,56
	2023	8	2,61	0,38
Obrighoven	2022	34	14,36	2,96
	2023	25	9,10	7,36
Bislich	2022	13	3,84	3,53
	2023	7	1,61	0,59
Büderich / Ginderich	2022	34	8,30	2,39
	2023	30	7,92	2,10

Geld- und Flächenumsatz für Neubauten (Baujahr > 2021)

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt nur 3 EFH (rund -25 %) mit einem Geldumsatz von 0,95 Mio. € (rund -49 %) und einem Flächenumsatz von 0,08 ha (rund -33 %) veräußert. (Vergleich zu 2022)

Geld- und Flächenumsatz für EFH
Neubauten

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	2022	4	1,85	0,12
	2023	3	0,95	0,08
freistehende EFH	2022	(1)		
	2023	-		
DHH / REH	2022	(1)		
	2023	(2)		
RMH	2022	(2)		
	2023	(1)		

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr 2023 nur ein Gewerbeobjekt 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 eine Eigentumswohnung und dem Ersterwerb einer neu errichteten Wohnung unterschieden. Erbbaurechte sowie Zwangsversteigerungen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

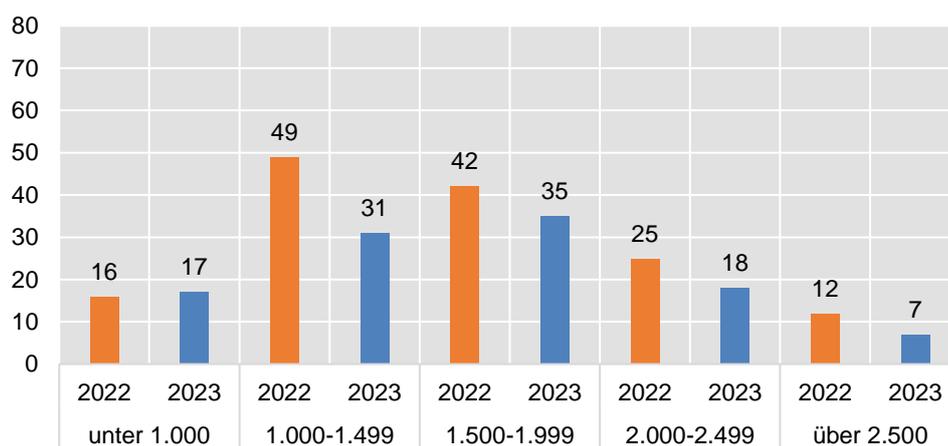
Wohnungseigentum

Geldumsatz Wohnungseigentum

Gruppe	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Insgesamt	2022	168	26,23
	2023	121	15,97
Weiterverkauf	2022	156	20,36
	2023	119	15,43
Umwandlung	2022	-	
	2023	(1)	
Ersterwerb Neubau	2022	12	5,87
	2023	(1)	

In der folgenden Grafik werden die Eigentumswohnungen hinsichtlich des €/m²-Wohnflächenpreises in Gruppen aufgeteilt. Die Erstverkäufe nach Umwandlung sowie die Erstverkäufe aus Neubau werden aufgrund der geringen Anzahl nicht dargestellt.

Häufigkeitsverteilung €/m²-Wfl Weiterverkäufe



Geldumsatz Wohnungseigentum
nach Stadtbezirken aufgeteilt

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Insgesamt	2022	168	26,23
	2023	121	15,97
Innenstadt	2022	56	8,28
	2023	38	4,23
Feldmark	2022	24	3,61
	2023	22	2,86
Blumenkamp	2022	4	0,47
	2023	12	1,34
Fusternberg	2022	18	2,28
	2023	9	1,70
Schepersfeld	2022	10	1,81
	2023	6	1,07
Lippedorf	2022	-	
	2023	-	
Flüren	2022	18	3,98
	2023	13	1,79
Lackhausen	2022	7	1,17
	2023	4	0,52
Obrighoven	2022	24	3,64
	2023	15	2,15
Bislich	2022	5	0,73
	2023	-	
Büderich / Ginderich	2022	(2)	
	2023	(2)	

Teileigentum

Es wurden insgesamt 7 gewerbliche Einheiten, die sich im Teileigentum befinden, im Berichtsjahr 2023 in der Stadt Wesel veräußert.

Geldumsatz von gewerblichen Einheiten im Teileigentum

Gebäudetyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager, Hallen usw.	2019	12	2,38
	2020	5	0,75
	2021	5	0,52
	2022	8	0,67
	2023	7	1,15

Bei 12 Kauffällen ist zusätzlich zum Wert der Eigentumswohnungen auch ein Wert für den Tiefgaragenstellplatz bzw. Garagenstellplatz angegeben worden. (Geldumsatz: 0,16 Mio. €)

Für 13 Garagen und 13 Tiefgaragenstellplätze, die sich im Sondereigentum befinden, wurde im Kaufvertrag nicht explizit ein Wert angegeben, sodass diese im Geldumsatz nicht gesondert 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 in Mio. €
Erbbaurecht	2019	4	0,52
	2020	8	0,63
	2021	9	1,49
	2022	4	0,61
	2023	5	1,43
Wohnungs- / Teilerbbaurecht	2019	5	0,28
	2020	16	2,22
	2021	7	0,68
	2022	8	0,87
	2023	11	4,06

Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

Geld- und Flächenumsatz von Erbbaurechtsgrundstücken

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2019	3	0,13	0,15
	2020	3	0,47	0,19
	2021	5	0,39	0,39
	2022	(1)		
	2023	-		

Neubegründung von Erbbaurechten

Geld bzw. Flächenumsatz bezüglich Neubegründungen von Erbbaurechten

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Neubestellung Erbbaurechtsgrundstück	2019	(1)		
	2020	(1)		
	2021	(1)		
	2022	2	-	12,65
	2023	-		
Neubestellung Wohnungserbbaurecht	2019	7	1,73	-
	2020	8	2,22	-
	2021	-		
	2022	-		
	2023	-		

3.6 Sonstige

Zwangsversteigerungen

Im Berichtsjahr 2023 wurde bei insgesamt 6 Objekten das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt. Mit 0,76 Mio. € war der Geldumsatz geringer als im Berichtsjahr 2022. (Geldumsatz 2022: 1,42 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 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Hierunter fallen erschlossene Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben (§ 30 oder § 34 BauGB) mit freistehenden EFH und ZFH, DHH oder mit Reihenhäusern bebaut werden können.

In der Stadt Wesel wurden insgesamt 11 Kauffälle im Berichtsjahr 2023 registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen.

Im Rahmen der BRW-Sitzung am 25.03.2024 veränderten sich die BRW zum Stichtag 01.01.2024 nicht.

BRW für den individuellen Wohnungsbau liegen zwischen 100 €/m² und 270 €/m².

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.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter fallen erschlossene Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die im Rahmen der Nachverdichtung mit MFH und Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden können. Der Abriss einer Altimobilie lässt in weiten Teilen eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zu.

Insgesamt nur 2 Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2023 in der Stadt Wesel registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Stadt Wesel verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der BRW, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat. Daher unterliegt der Teilmarkt für Gewerbe- und Industrieflächen kaum Schwankungen im Preisniveau.

Gemäß Beschluss des Gutachterausschusses in der BRW-Sitzung vom 25.03.2024 veränderten sich die BRW für gewerbliche Bauflächen nicht.

BRW für Gewerbe und Industrieflächen liegen zwischen 25 €/m² und 60 €/m².

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden gemäß § 3 (1) ImmoWertV-21 die Flächen zugeordnet, die landwirtschaftlich nutzbar sind, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Gemäß Beschluss des Gutachterausschusses vom 25.03.2024 veränderten sich sowohl die BRW für landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch die BRW für forstwirtschaftlich genutzte Flächen nicht.

BRW für landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen zwischen 4,50 €/m² und 7,00 €/m².

BRW für forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen bei 1,00 €/m². (Definition siehe Hinweis)

Hinweis: Gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV-21 enthalten BRW keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die BRW für forstwirtschaftliche Flächen werden seit dem 01.01.2022 ohne Aufwuchs angegeben.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind nach § 3 (2) der ImmoWertV-21 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 ist 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 €/m² beschlossen. Eine Weiterentwicklung dieser BRW-Zone konnte nicht festgestellt werden, sodass der Wert sich nicht verändert hat.

Rohbauland

Rohbauland sind nach § 3 (3) der ImmoWertV-21 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.

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
Bauerwartungsland		
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 %
Rohbauland		
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 %
Baureifes Land		
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-21 sind sonstige Flächen solche, die sich nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifem Land zuordnen lassen.

4.6.1 Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)

Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB im Außenbereich.

Dem Charakter des Außenbereiches entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf. Nach § 35 (2) 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 hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beschlossen.

Die Bodenrichtwerte 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). Die Bodenrichtwerte gelten jedoch nicht für Wohnbauflächen von privilegierten Betrieben (§ 35 (1) BauGB) oder betriebswirtschaftlichen Grundstücksflächen.

Für betriebswirtschaftliche Grundstücksflächen im Außenbereich weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aufgrund des fehlenden Datenmaterials keine Werte aus. Zur Orientierung können die Werte aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Kleve als Orientierung gelten (siehe www.boris.nrw.de).

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normierte Grundstücke mit wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung. Sie beziehen sich auf eine fiktive Grundstücksgröße bis zu max. 1.200 m². Darüberhinausgehende Grundstücksflächen, die als unbebaute Flächen tatsächlich ebenfalls der Wohnnutzung dienen, sind als „überschüssige“ Flächen mit 25 % des zuvor ermittelten Bodenwertes in Ansatz zu bringen. Weitere Teilflächen (wie z. B. Hinterlandflächen, besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig sachverständig einzustufen.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens innerhalb der Richtwertzone und wird erschließungsbeitragsfrei angegeben. Das bedeutet u. a. auch, dass das Wohngrundstück über einen Anschluss zur städt. Abwasserentsorgung und einen Anschluss an das städt. Frischwassersystem verfügt.

Der angegebene BRW für die Außenbereichslagen gilt ab 500 m Entfernung zu ausgewiesenen BRW-Zonen.

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.

Orts-/stadtnahe Außenbereichslagen (Entfernung unter 500 m) werden mit einem Abschlag von 20 % der nächstgelegenen BRW Zone für Wohnbauflächen angesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Festlegungen:

Grundstücksgröße 1.200 m², restl. Gartenfläche zu 25 %,
Kanalanschluss,
Trinkwasseranschluss,
Gemeindeverbindungsstraße

> **500 m** Entfernung zu ausgewiesenen BRW Zonen;
Weiterer Abschlag (ca. 10 €/m²) bei fehlendem Trinkwasseranschluss - Hausbrunnen
Weiterer Abschlag (10 €/m²) bei fehlendem Kanalanschluss

- orts-/stadtnahe Außenbereichslagen (Entfernung < **500 m**) werden mit einem Abschlag in Höhe von rund 20 % auf den BRW der nahegelegenen Innenbereichszone berücksichtigt.
Weiterer Abschlag (ca. 10 €/m²) bei fehlendem Trinkwasseranschluss - Hausbrunnen
und weiterer Abschlag (10 €/m²) bei fehlendem Kanalanschluss

4.6.2 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 Berichtsjahr 2023 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.

4.6.3 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 zum Stichtag 01.01.2024 folgende BRW beschlossen:

BRW Kleingartenanlage:	12 €/m ²
BRW öffentliche Grünflächen:	12 €/m ²
BRW Friedhöfe:	15 €/m ²

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich diese BRW nicht verändert.

4.6.4 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 ²) 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	01.01.2024
Anzahl	124 zonale BRW in der Stadt Wesel
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW von 2011 bis 2024) BORIS = B Oden R ichtwert- I nformations S ystem
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B), Rohbauland (R), Bauerwartungsland (BE), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), Sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gemäß BauNVO	Wohnen (W), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), gewerbliche Bauflächen (G), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Landwirtschaft (LW), Forstwirtschaft (F), Wohnen im Außenbereich (z. B. W mit Zusatz ABS)
Geschosszahl	z. B. I – II-geschossige Bauweise, Zuschlag bei höherer Geschossigkeit (bis 4-geschossig) von 12% je zusätzliches Geschoss. 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 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 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 (5) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, sie richten 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 Information kostenfrei. Gegen Gebühr wird eine Kaufpreisliste 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 können BRW-Informationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke aufgerufen werden.
- Mit BORIS.NRW können Grundstücksmarktberichte eingesehen und abgerufen werden.
- Eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben.
- Mit BORIS.NRW sind Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse abrufbar.

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 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 01.01.2024 für die Stadt Wesel

Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

	Mäßige Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Gute Lage €/m ²	Ø Erschließungsbeiträge
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau GFZ 0,4-0,6 Geschosse: I-II Gfl: ab 300 m ² erschließungsbeitragsfrei	125	190	220	30
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil	--	330	--	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne tertiäre Nutzung) GFZ 0,8 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
2011	100,0	2018	101,7
2012	99,8	2019	103,0
2013	99,8	2020	104,1
2014	100,3	2021	104,5
2015	100,0	2022	112,2
2016	100,0	2023	112,3
2017	100,4	2024	112,3

Landwirtschaftliche Flächen

Basis 2015 = 100

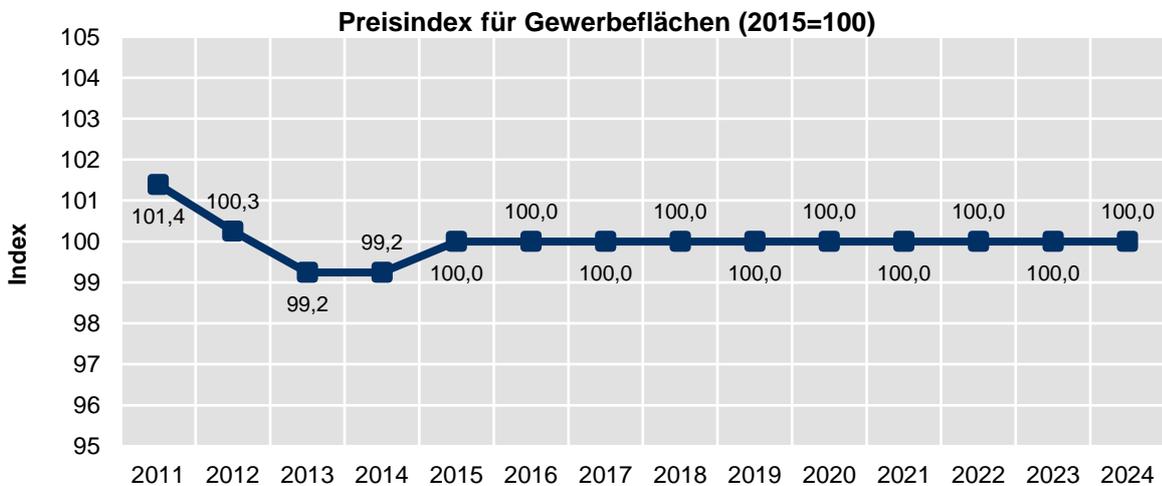
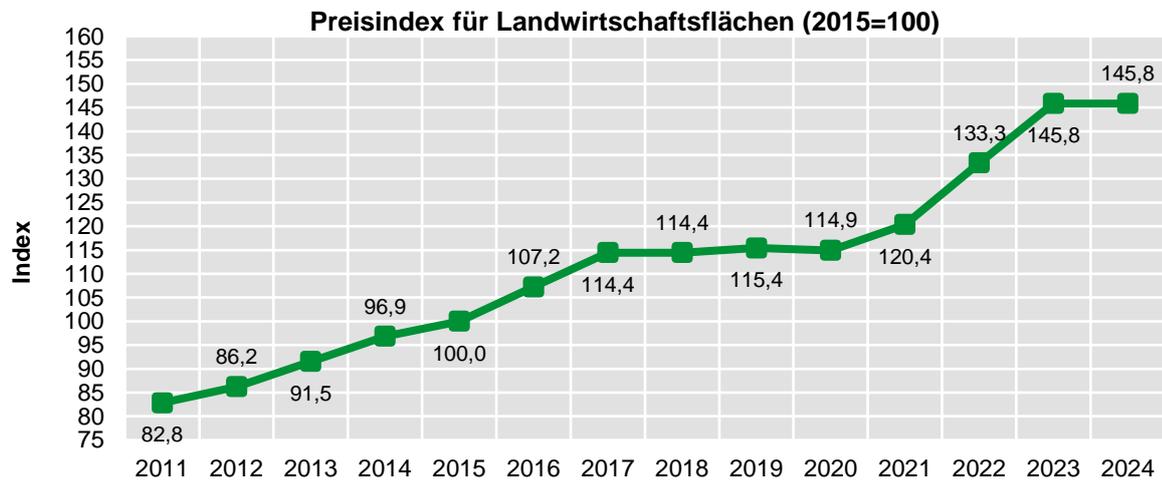
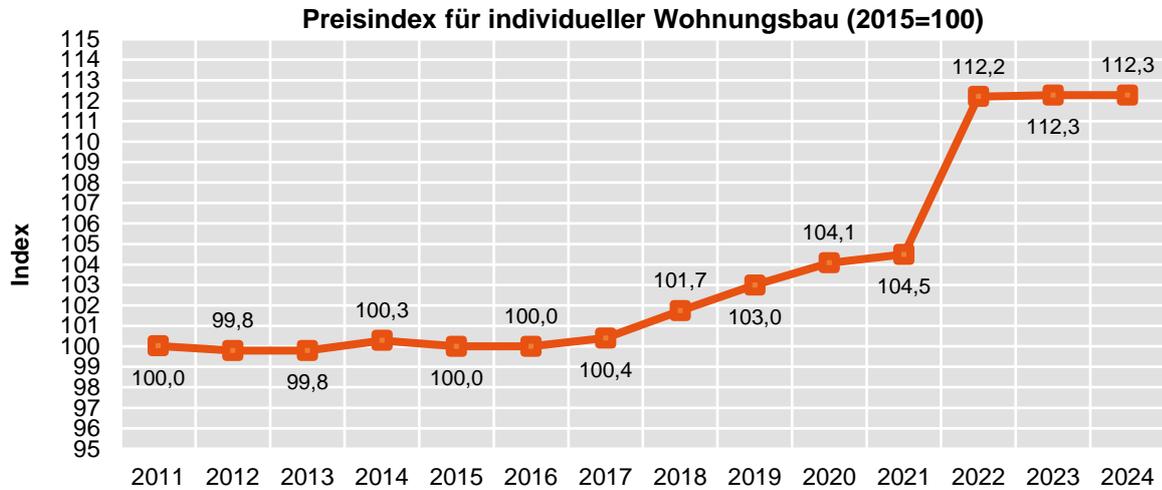
Jahr	Index	Jahr	Index
2011	82,8	2018	114,4
2012	86,2	2019	115,4
2013	91,5	2020	114,9
2014	96,9	2021	120,4
2015	100,0	2022	133,3
2016	107,2	2023	145,8
2017	114,4	2024	145,8

Baugrundstücke Gewerbe

Basis 2015 = 100

Jahr	Index	Jahr	Index
2011	101,4	2018	100,0
2012	100,3	2019	100,0
2013	99,2	2020	100,0
2014	99,2	2021	100,0
2015	100,0	2022	100,0
2016	100,0	2023	100,0
2017	100,0	2024	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

Gebrauchte EFH und ZFH

Für die gebrauchten EFH und ZFH wurden keine weiteren Auswertungen bezüglich der Durchschnittspreise vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren auf dem Modell zur Ableitung der zIRW und sind exemplarisch in Abhängigkeit der Baujahresgruppen sowie Wohnflächengruppen unter Berücksichtigung der Modellparameter tabellarisch angegeben. Bei Abweichungen vom Modell sind die Umrechnungskoeffizienten unter [Kapitel 5.1.2](#) anzuwenden.

Modell:

- IRW-Zone: 2102 – Feldmark
- Anbauweise: freistehend
- nicht modernisiert (0-1 Punkte)
- einfache Ausstattung (GSK 1,6-2,4)
- Garage auf dem Hausgrundstück
- Gfl.: 201-500 m²
- Bodenwert 161-200 €/m²

Anmerkung: Der Wert der gemäß Modell vorhandenen Garage ist bei den €/m²-Wohnflächenpreisen **nicht** berücksichtigt und muss gesondert ermittelt werden.

		Baujahr				
		bis 1960	1961-1975	1976-1995	1996-2009	ab 2010
Wfl.	bis 90 m ²	2.455 €/m ²	2.728 €/m ²	2.892 €/m ²	3.055 €/m ²	3.083 €/m ²
	91-120 m ²	2.232 €/m ²	2.480 €/m ² ¹	2.629 €/m ²	2.778 €/m ²	2.802 €/m ²
	121-140 m ²	2.009 €/m ²	2.232 €/m ²	2.366 €/m ²	2.500 €/m ²	2.522 €/m ²
	141-165 m ²	1.897 €/m ²	2.108 €/m ²	2.234 €/m ²	2.361 €/m ²	2.382 €/m ²
	ab 166 m ²	1.607 €/m ²	1.786 €/m ²	1.893 €/m ²	2.000 €/m ²	2.018 €/m ²

¹ stellt das Normobjekt in Bezug auf die Baujahresgruppe sowie der Wfl. dar.

Neubauten (Baujahr > 2021)

Für den Teilmarkt EFH/ZFH-Neubauten kann aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen keine Aussage über die aktuelle Marktsituation getroffen werden. Im Berichtsjahr 2023 lagen lediglich 3 Kauffälle vor. Im Durchschnitt lagen die EFH/ZFH-Neubauten bei rd. 2.700 €/m²-Wfl.

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 €/m²-Wfl festgesetzt. Die zBRW stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 dar und dienen als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Die zBRW ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können diese u. a. die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren 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 01.01.2024, abgeleitet.

Der zIRW ist in €/m²-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Der zBRW 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:

- 1094 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2023 (davon 107 aus dem Berichtsjahr 2023)

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt **nicht** für:

- Neubauten (Baujahr > 2021)
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen

In die Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

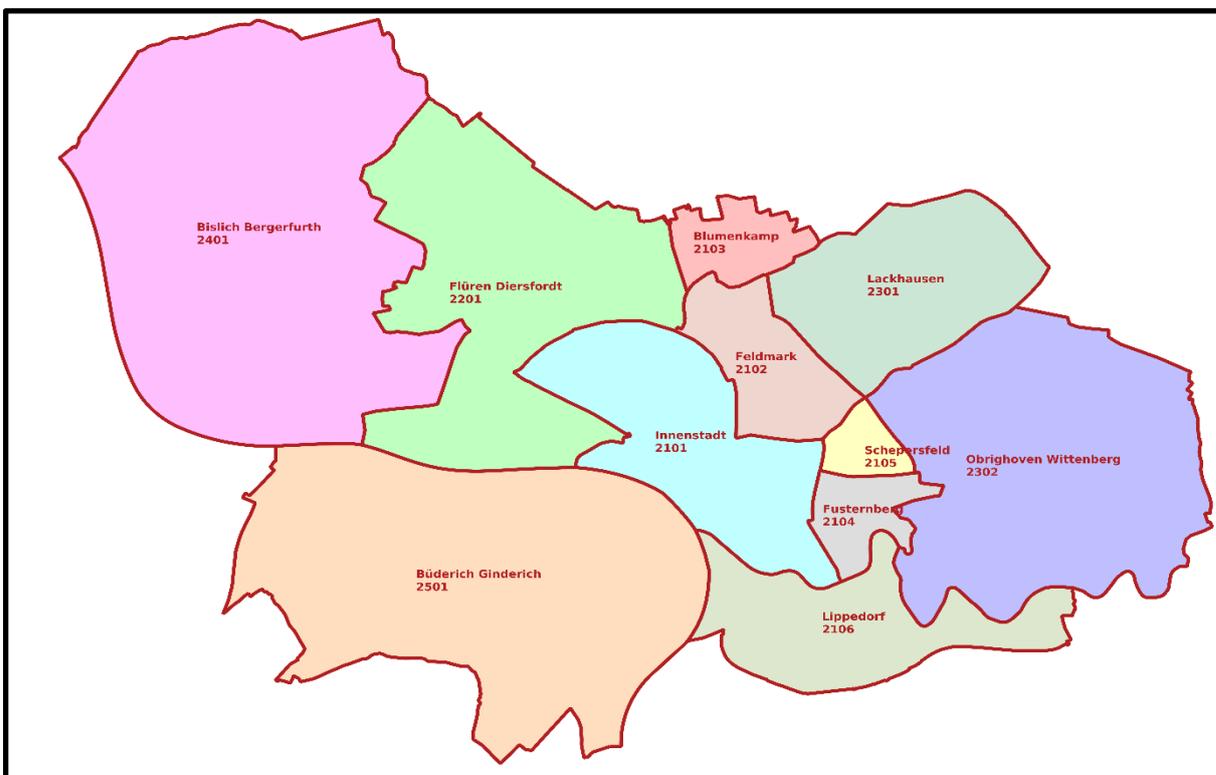
- Durchschnittlicher Wert in €/m²-Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - die Gebäudearten (DHH, RMH, REH)
 - das Baujahr
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - die Wfl.
 - Garagen (auf dem Hauptgrundstück, auf separatem 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/ZFH angepasst. Die dazu verwendeten Umrechnungskoeffizienten wurden aus den Kauffällen des Stadtgebietes mathematisch statistisch in Form einer Regressionsanalyse abgeleitet.

Merkmale des Standardobjektes für das gesamte Stadtgebiet Wesel

Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1968
Modernisierung	bis 1 Punkt
Ausstattungsstufe	1,6 – 2,4
Wfl.	91 – 120 m ²
Garage	auf dem Hausgrundstück
Gfl.	201 – 500 m ²
Bodenwert	180 €/m ²

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

**zIRW für das Stadtgebiet Wesel**

IRW-Nummer	IRW-Zonename	zIRW in €/m ² -Wfl
2101	Innenstadt	2.510
2102	Feldmark	2.480
2103	Blumenkamp	2.490
2104	Fusternberg	2.420
2105	Schepersfeld	2.410
2106	Lippedorf	-
2201	Flüren_Diersfordt	2.470
2301	Lackhausen	2.600
2302	Obrighoven_Wittenberg	2.590
2401	Bislich_Bergerfurth	2.440
2501	Büderich_Ginderich	2.270

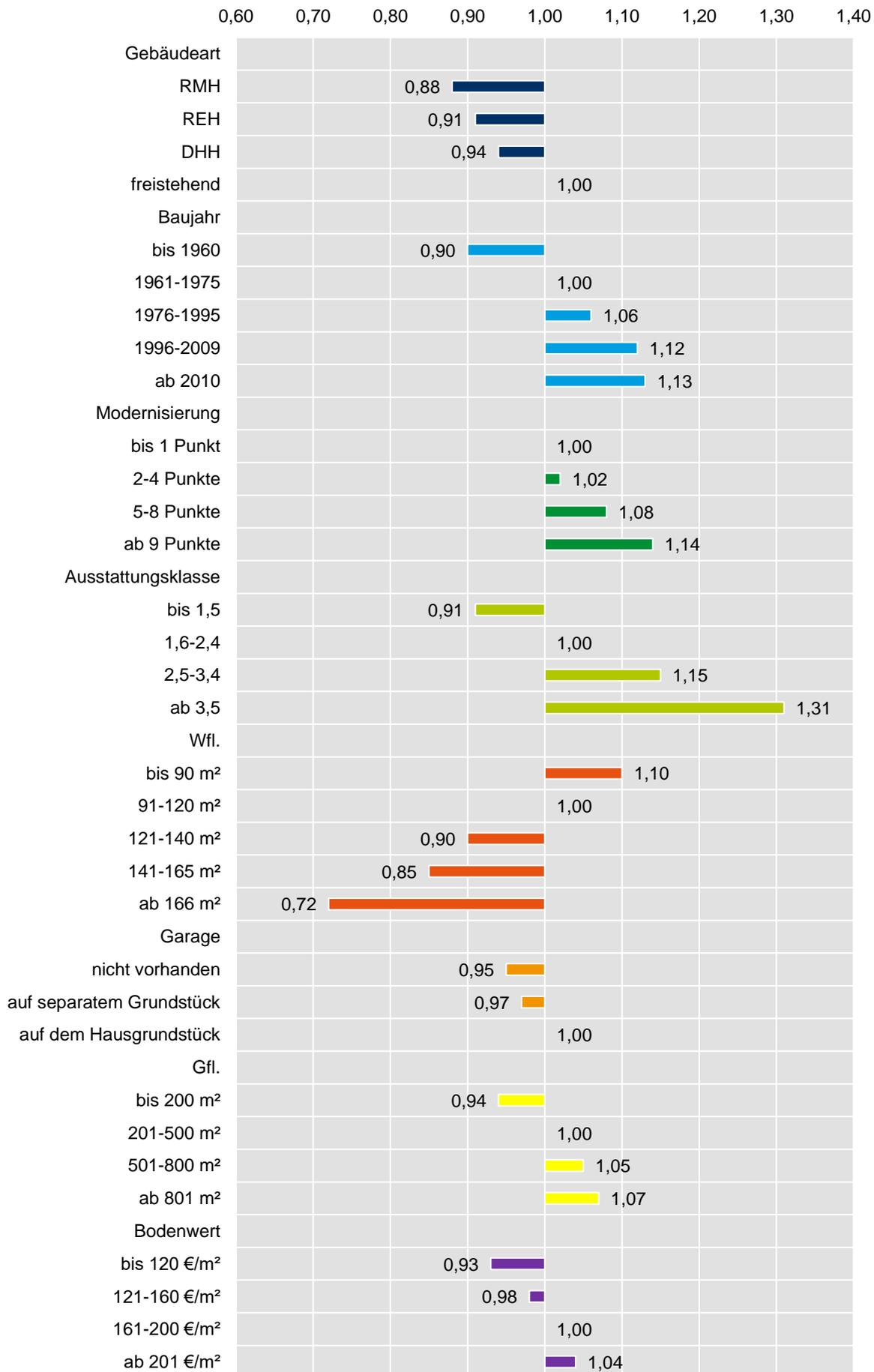
Umrechnungskoeffizienten

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	0,91
		DHH	0,94
		freistehend	1,00
Baujahr		bis 1960	0,90
		1961 – 1975	1,00
		1976 – 1995	1,06
		1996 – 2009	1,12
		ab 2010	1,13
Modernisierung	Punkte	bis 1	1,00
		2 – 4	1,02
		5 – 8	1,08
		ab 9	1,14
Ausstattungs-klasse		bis 1,5	0,91
		1,6 – 2,4	1,00
		2,5 – 3,4	1,15
		ab 3,5	1,31
Wfl.	m ²	bis 90	1,10
		91 – 120	1,00
		121 – 140	0,90
		141 – 165	0,85
		ab 166	0,72
Garage		nicht vorhanden	0,95
		auf separatem Grundstück	0,97
		auf dem Hausgrundstück	1,00
Gfl.	m ²	bis 200	0,94
		201 – 500	1,00
		501 – 800	1,05
		ab 801	1,07
Bodenwert	€/m ²	bis 120	0,93
		121 – 160	0,98
		161 – 200	1,00
		ab 201	1,04

Umrechnungskoeffizienten



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 2 I ImmoWert-21 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 ab 9 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad überwiegend modernisiert
Ausstattungs-klasse	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV-21. 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 ab 3,5	mittlere Ausstattung gehobene Ausstattung
Wfl.	Die Wfl. ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.	
Garage	Folgende Gegebenheiten werden hierbei unterschieden: - Garage auf dem Grundstück des EFH/ZFH (Hausgrundstück) - Garage auf einem separaten Grundstück - Keine Garage vorhanden	
Grundstücksfläche	Für die Einstufung in die jeweilige Klasse des Umrechnungskoeffizienten muss die gesamte Grundstücksfläche (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-koeffizient	
IRW:	2.590 €/m²-Wfl			
Gebäudeart:	freistehend	Reihenmittelhaus	x	0,88
Baujahr:	1968	1950	x	0,90
Modernisierung:	bis 1 Punkt	14 Punkte	x	1,14
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,0	x	1,15
Wfl.:	91 – 120 m ²	80 m ²	x	1,10
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf separatem Grundstück	x	0,97
Gfl.:	201 – 500 m ²	160 m ²	x	0,94
Bodenwert:	180 €/m ²	250 €/m ²	x	1,04
angepasster IRW:			=	2.805 €/m²
Wfl.:			x	80 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	224.400 €
boG (Wert Garage):			+	5.000 €
Vergleichswert:			=	229.400 €

2.Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
IRW:	2.480 €/m²-Wfl			
Gebäudeart:	freistehend	freistehend	x	1,00
Baujahr:	1968	2000	x	1,12
Modernisierung:	bis 1 Punkt	0 Punkte	x	1,00
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,6	x	1,31
Wfl.:	91 – 120 m ²	170 m ²	x	0,72
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf dem Hausgrundstück	x	1,00
Gfl.:	201 – 500 m ²	1.200 m ²	x	1,07
Bodenwert:	180 €/m ²	185 €/m ²	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.803 €/m²
Wfl.:			x	170 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	476.510 €
boG (Wert Garage):			+	5.000 €
boG (Wert hausnahes Gartenland):			+	46.500 €
Vergleichswert:			=	528.010 €

Anmerkung zum Wert hausnahes Gartenland

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

5.1.3 Indexreihen

Nach §18 ImmoWertV-21 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.

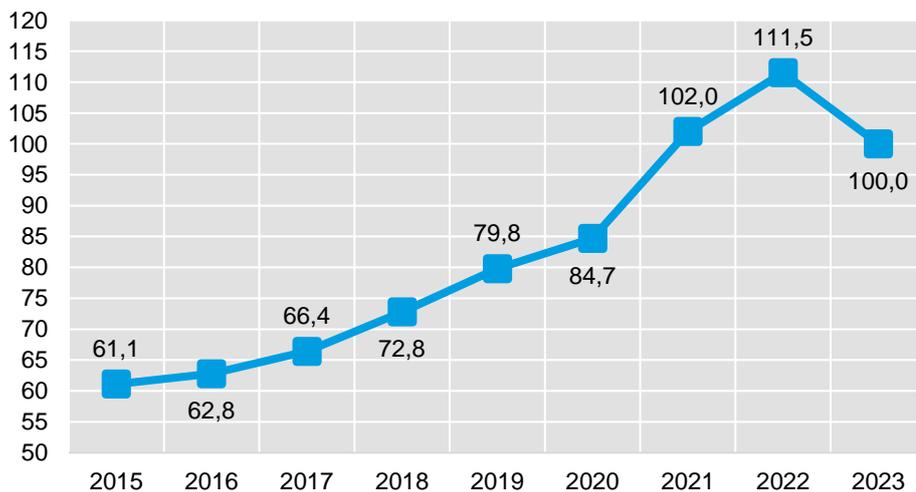
Der jährliche Index wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Wesel durch die in [Kapitel 5.1.2](#) durchgeführte Regressionsanalyse mittels Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Das dort durchgeführte Auswertungsmodell gilt somit auch für die folgende Indexreihe.

Preisindex für das Stadtgebiet Wesel

EFH/ZFH

Jahr	Index
2015	61,1
2016	62,8
2017	66,4
2018	72,8
2019	79,8
2020	84,7
2021	102,0
2022	111,5
2023	100,0

Indexreihe EFH/ZFH



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/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 [Kapital 8.2](#) dargestellten Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren wurden die Sachwertobjekte ausgewertet.

Datengrundlage für die folgenden Auswertungen sind 320 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2021 bis 2023.

Für die Ableitung des Sachwertfaktors werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- Neubauten (Baujahr > 2021) und Gebäude mit einer RND < 25 Jahre
- Gebäude mit sehr schlechtem 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 Sachwertfaktors 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

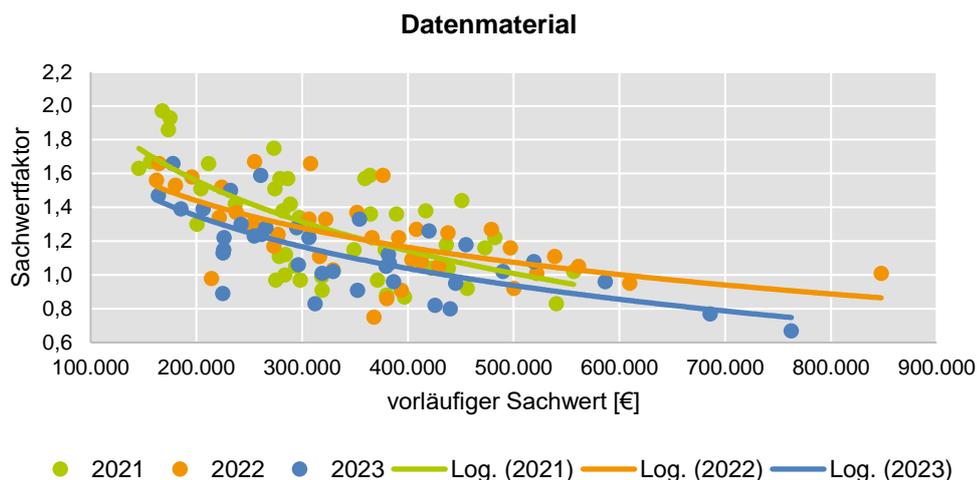
Hinweis:

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. (grau dargestellte Zahlen)

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/ZFH



Statistische Kenngrößen der Regression freistehende EFH/ZFH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,68
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,46
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,45
Standardfehler	0,20
Anzahl Kauffälle	117

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

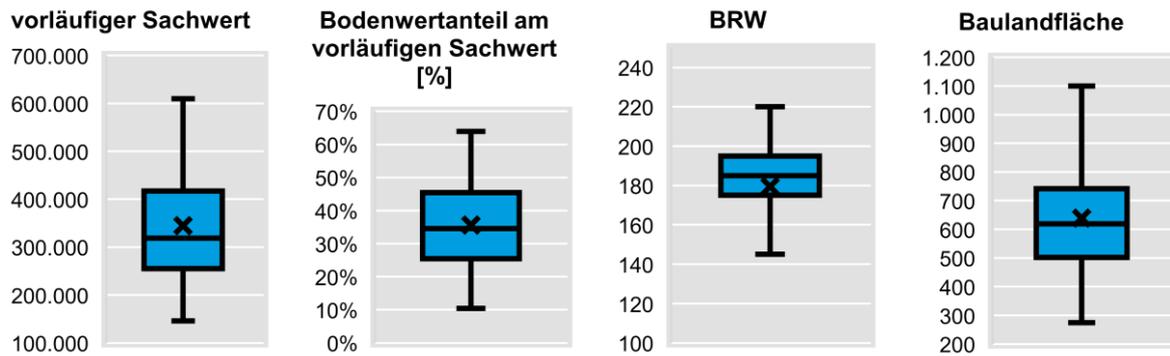
$$\text{Sachwertfaktor} = 7,212 - 0,479 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2023:

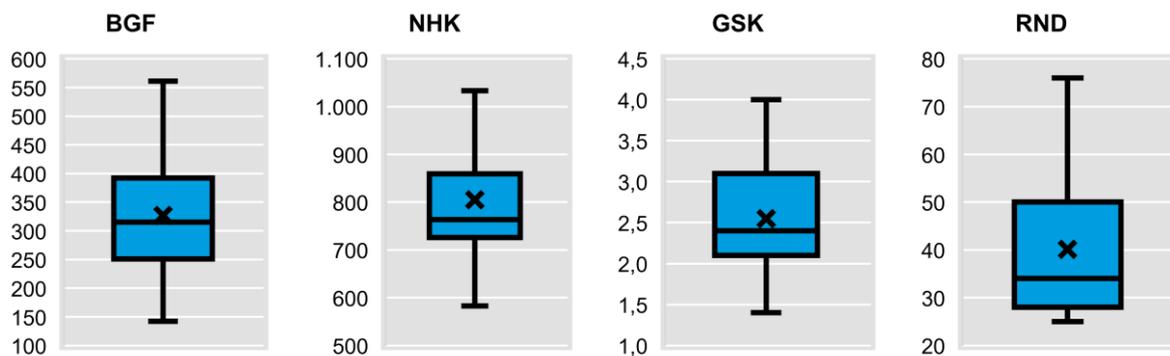
Sachwertfaktoren freistehende EFH/ZFH in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
150.000	1,50
175.000	1,43
200.000	1,37
225.000	1,31
250.000	1,26
275.000	1,21
300.000	1,17
325.000	1,13
350.000	1,10
375.000	1,06
400.000	1,03
425.000	1,00
450.000	0,98
475.000	0,95
500.000	0,93

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

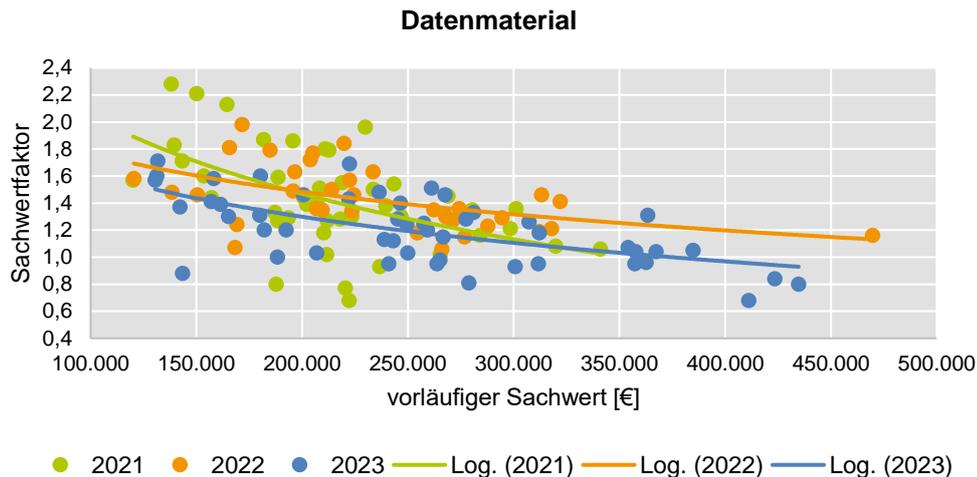


	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	BRW	Baulandfläche
Anzahl Kauffälle	117	117	117	117
Mittelwert	344.410	36%	180	639
Standardabweichung	127.429	13%	34	184
Min	145.640	10%	70	274
25%-Quantil	255.132	25%	175	502
Median	318.932	35%	185	619
75%-Quantil	416.727	45%	195	742
Max	847.466	64%	250	1.259



	BGF	NHK	GSK	RND
Anzahl Kauffälle	117	117	117	117
Mittelwert	327	805	2,5	40
Standardabweichung	98	145	0,6	15
Min	142	583	1,4	25
25%-Quantil	251	726	2,1	28
Median	315	764	2,4	34
75%-Quantil	392	859	3,1	50
Max	561	1.229	4,0	76

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Statistische Kenngrößen der Regression

DHH/REH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,61
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,37
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,35
Standardfehler	0,25
Anzahl Kauffälle	127

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die DHH/REH ergeben:

$$\text{Sachwertfaktor} = 7,906 - 0,540 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

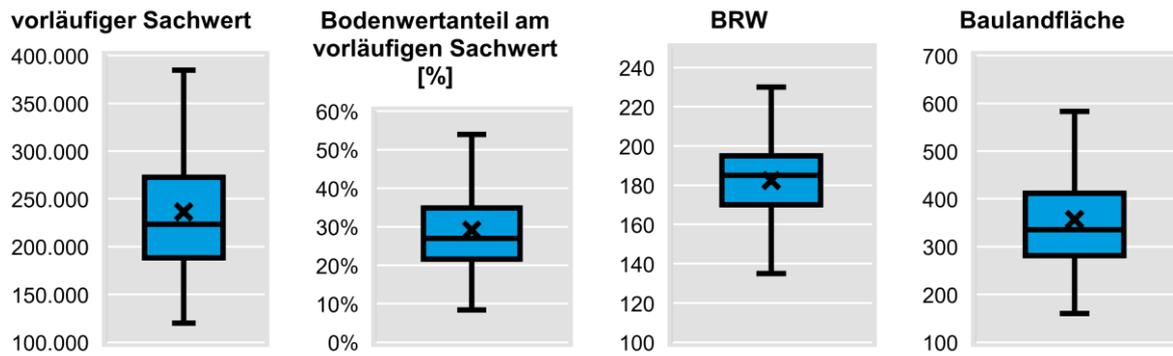
Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2023:

Sachwertfaktoren DHH/REH

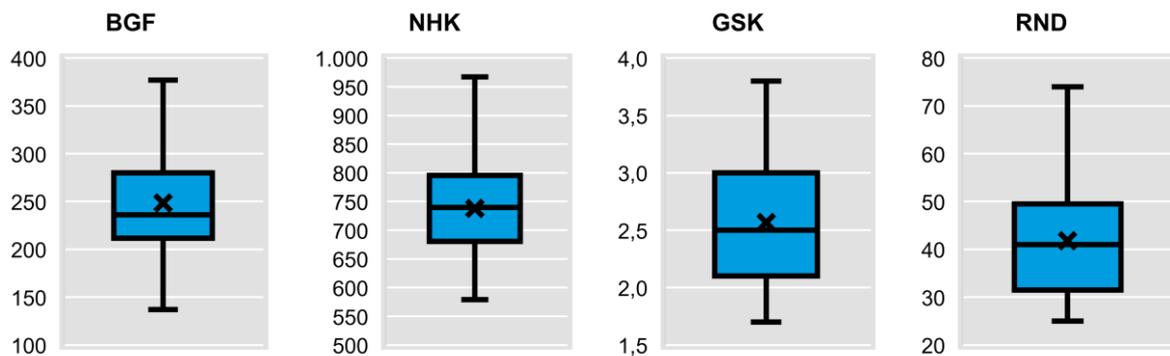
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
125.000	1,57
150.000	1,47
175.000	1,39
200.000	1,31
225.000	1,25
250.000	1,19
275.000	1,14
300.000	1,10
325.000	1,05
350.000	1,01

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

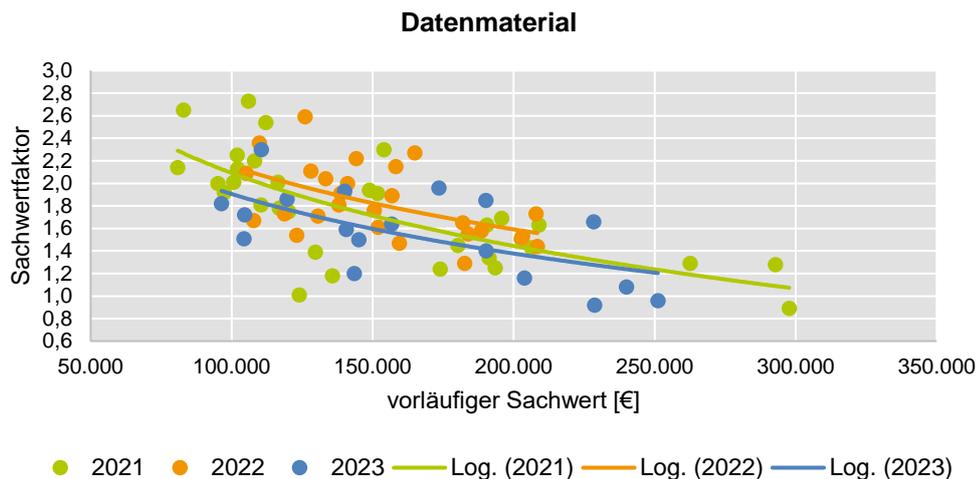


	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	BRW	Baulandfläche
Anzahl Kauffälle	127	127	127	127
Mittelwert	236.547	29%	182	357
Standardabweichung	70.002	11%	27	115
Min	120.086	8%	75	160
25%-Quantil	188.327	22%	170	281
Median	223.460	27%	185	335
75%-Quantil	272.576	35%	195	412
Max	469.745	54%	250	853



	BGF	NHK	GSK	RND
Anzahl Kauffälle	127	127	127	127
Mittelwert	249	738	2,6	42
Standardabweichung	55	97	0,5	12
Min	137	579	1,7	25
25%-Quantil	212	681	2,1	32
Median	236	740	2,5	41
75%-Quantil	280	795	3,0	50
Max	469	1.092	3,8	74

Reihenmittelhäuser



Statistische Kenngrößen der Regression

RMH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,68
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,46
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,44
Standardfehler	0,31
Anzahl Kauffälle	76

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die RMH ergeben:

$$\text{Sachwertfaktor} = 11,977 - 0,870 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

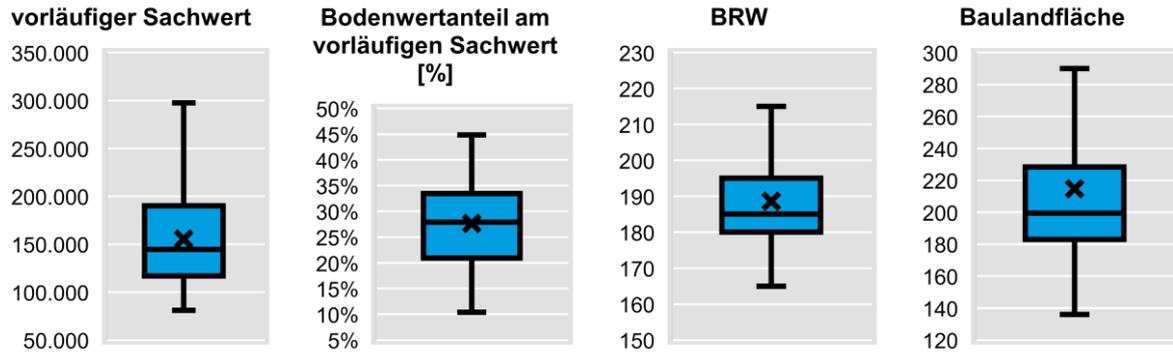
Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2023:

Sachwertfaktoren RMH

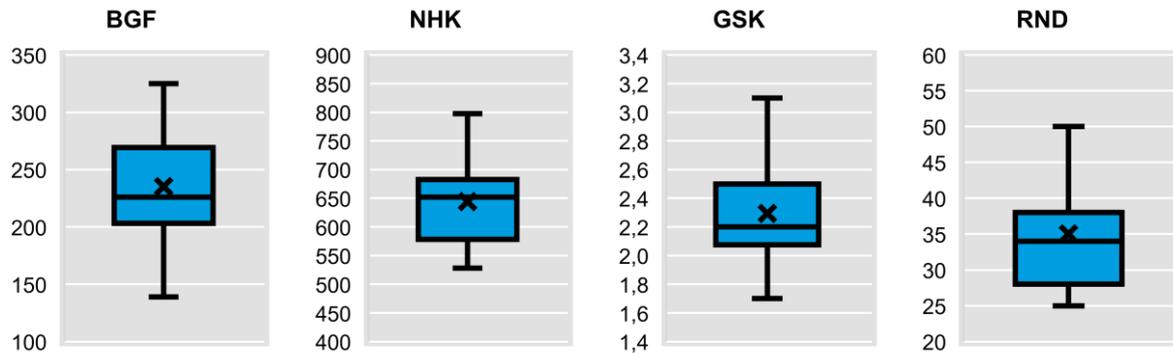
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor
100.000	1,96
125.000	1,77
150.000	1,61
175.000	1,47
200.000	1,36
225.000	1,25
250.000	1,16

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



	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	BRW	Baulandfläche
Anzahl Kauffälle	76	76	76	76
Mittelwert	155.282	28%	189	215
Standardabweichung	48.344	8%	18	61
Min	80.880	10%	165	136
25%-Quantil	116.754	21%	180	183
Median	144.674	28%	185	200
75%-Quantil	190.141	33%	195	228
Max	297.698	45%	250	548



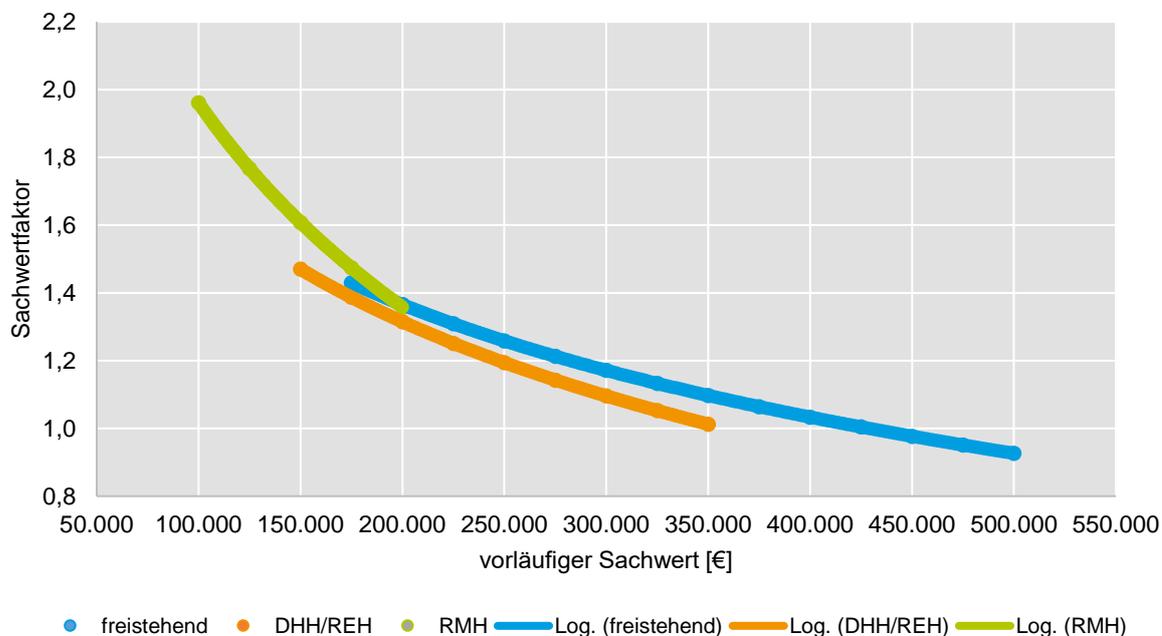
	BGF	NHK	GSK	RND
Anzahl Kauffälle	76	76	76	76
Mittelwert	235	644	2,3	35
Standardabweichung	54	79	0,4	9
Min	139	528	1,4	25
25%-Quantil	203	578	2,1	28
Median	226	652	2,2	34
75%-Quantil	269	683	2,5	38
Max	469	988	3,6	72

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

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert in Euro	freistehende EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
100.000	-	-	1,96
125.000	-	1,57	1,77
150.000	1,50	1,47	1,61
175.000	1,43	1,39	1,47
200.000	1,37	1,31	1,36
225.000	1,31	1,25	1,25
250.000	1,26	1,19	1,16
275.000	1,21	1,14	-
300.000	1,17	1,10	-
325.000	1,13	1,05	-
350.000	1,10	1,01	-
375.000	1,06	-	-
400.000	1,03	-	-
425.000	1,00	-	-
450.000	0,98	-	-
475.000	0,95	-	-
500.000	0,93	-	-

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-21)

Damit wird der LZS 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-21)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Normobjekt, welches in der tabellarischen Darstellung näher beschrieben ist. Bei Abweichung vom Normobjekt kann der Liegenschaftszinssatz angepasst werden.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter [Kapitel 8.3](#) näher beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter [Kapitel 8.4](#) angegeben.

Grundlage der folgenden Auswertung sind Objekte aus den Berichtsjahren 2019 bis 2023.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- RND < 25 Jahren
- Neubauten
- Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

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.

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

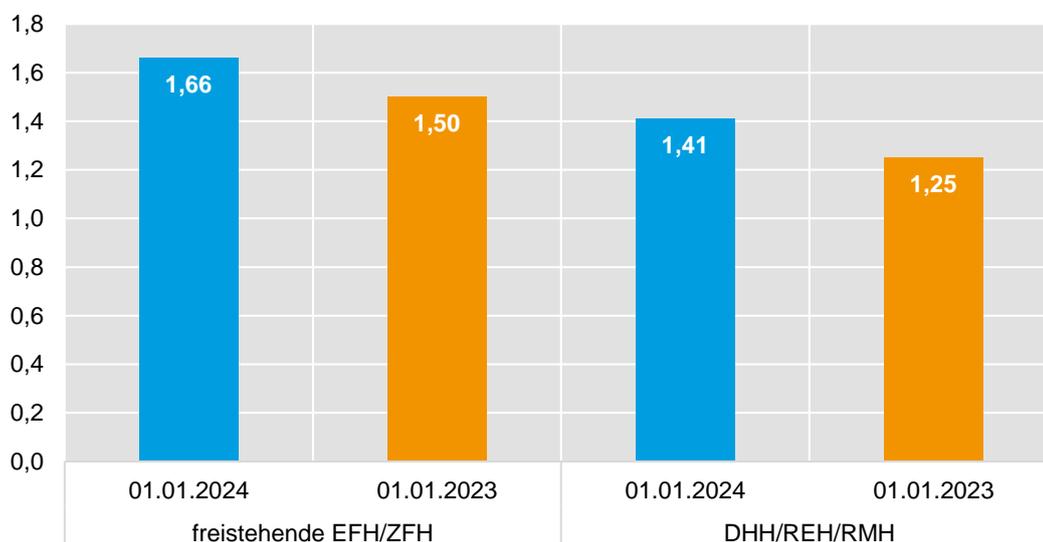
Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich.

Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH (Berichtsjahre 2019 – 2023)

Gebäudeart und Beschreibung der Norm	LZS Normwert Stichtag 01.01.2024 %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl m ²	Ø ber. KP Euro je m ² Wfl	Ø Miete Euro je m ² Wfl	Ø Bew.- Kosten % d. Roher- trags	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
EFH/ZFH, freistehend Wfl. = 150 m² RND = 45 Jahre Standardabweichung	1,66 1,1	206	144 38	2.563 705	6,90 1,65	21 4	41 14	80
EFH/ZFH, DHH/REH/RMH Wfl. = 120 m² RND = 45 Jahre Standardabweichung	1,41 1,1	354	112 22	2.332 585	6,67 1,51	22 5	41 13	80

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

**Gegenüberstellung Liegenschaftszinssätze EFH/ZFH
stichtagsbezogen**



Die statistische Auswertung hat folgende Abhängigkeiten ergeben, die im Einzelfall **sachverständig** angepasst werden können:

Wohnfläche

Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz

EFH/ZFH

Wfl.

Wfl. in m ²	EFH/ZFH, freistehend Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]	EFH/ZFH, DHH/REH/RMH Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
180	0,45	0,90
170	0,30	0,75
160	0,15	0,60
150	0	0,45
140	-0,15	0,30
130	-0,30	0,15
120	-0,45	0
Standardabweichung:	+ / - 0,16	+ / - 0,16

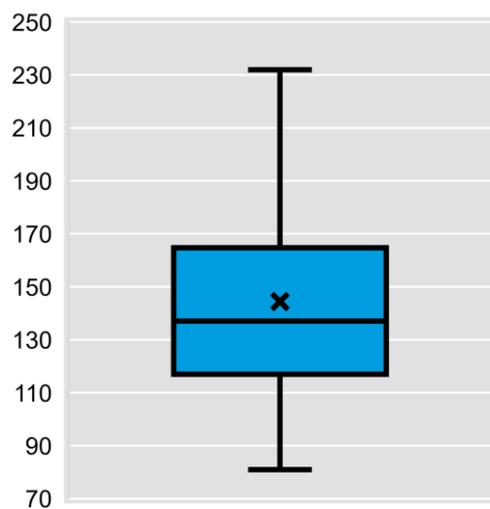
¹ hier wurde ein linearer Zusammenhang festgestellt, Inter- bzw. Extrapolation möglich

Kennzahlen

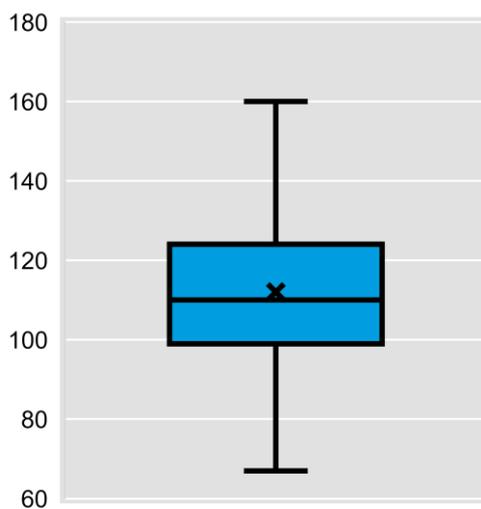
Wfl.

	EFH/ZFH, freistehend	EFH/ZFH, DHH/REH/RMH
Anzahl Kauffälle	206	354
Mittelwert	144	112
Standardabweichung	38	22
Min	81	67
25%-Quantil	117	99
Median	137	110
75%-Quantil	165	124
Max	295	204

EFH/ZFH, freistehend
Wfl.



EFH/ZFH, DHH/REH/RMH
Wfl.



RND

**Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz
EFH/ZFH
RND**

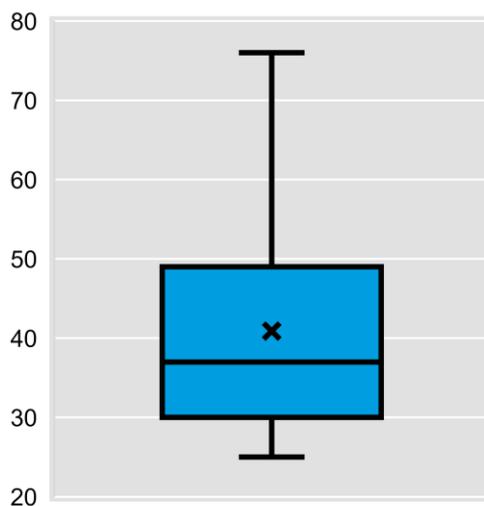
RND in Jahre	EFH/ZFH freistehend, DHH/REH/RMH Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
60	1,12
55	0,78
50	0,41
45	0
40	-0,46
35	-0,98
30	-1,58
Standardabweichung:	+ / - 0,15

¹ hier wurde ein logarithmischer Zusammenhang festgestellt, die Zwischenbereiche müssen somit sachverständig eingeschätzt werden

**Kennzahlen
RND**

	EFH/ZFH freistehend, DHH/REH/RMH
Anzahl Kauffälle	560
Mittelwert	41
Standardabweichung	13
Min	25
25%-Quantil	30
Median	37
75%-Quantil	49
Max	76

**EFH/ZFH freistehend, DHH/REH/RMH
RND**



Folgende Verteilung lag bei der diesjährigen Auswertung der Liegenschaftszinssätze vor:

Statistische Kenngröße	LZS in Prozent
Minimum:	-1,61
1.Quartil:	0,07
Median:	1,08
Arithmetischer Mittelwert:	1,21
3.Quartil:	2,26
Maximum:	4,56

Beispiele zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

1.Beispiel: freistehendes EFH

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge	
LZS:	1,66 %			
Wfl:	150 m ²	130 m²	-	0,30 %
RND:	45 Jahre	40 Jahre	-	0,46 %
angepasster LZS:			=	0,9 %

2.Beispiel: DHH

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge	
LZS:	1,41 %			
Wfl:	120 m ²	130 m²	+	0,15 %
RND:	45 Jahre	40 Jahre	-	0,46 %
angepasster LZS:			=	1,10 %

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude

Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen sowie der Individualität der Objekte kann keine Aussage über den Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser sowie gemischt genutzte Gebäude getroffen werden. Es wird empfohlen, auf ermittelte Liegenschaftszinssätze anderer Gutachterausschüsse zurückzugreifen und sachverständig abzuwägen und zu ermitteln.

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

Mehrfamilienhäuser (Objekte mit 4 und mehr Wohneinheiten)

Definition siehe [Kapitel 5.1.5](#)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Normobjekt, welches in der tabellarischen Darstellung näher beschrieben ist. Bei Abweichung vom Normobjekt kann der Liegenschaftszinssatz angepasst werden.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter [Kapitel 8.3](#) näher beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter [Kapitel 8.4](#) angegeben.

Grundlage der folgenden Auswertung sind Objekte aus den Berichtsjahren 2019 bis 2023.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- RND < 25 Jahren
- Neubauten
- Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

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.

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.

Liegenschaftszinssätze für MFH
(Berichtsjahre 2019 – 2023)

Gebäudeart und Beschreibung der Norm	LZS Normwert Stichtag 01.01.2024 %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl m²	Ø ber. KP Euro je m² Wfl	Ø Miete Euro je m² Wfl	Ø Bew.- Kosten % d. Roher- trags	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
MFH, RND = 35 Jahre Standardabweichung	3,25 1,22	32	702 578	1.285 419	5,72 1,43	28 5	35 12	80

Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz
MFH
RND

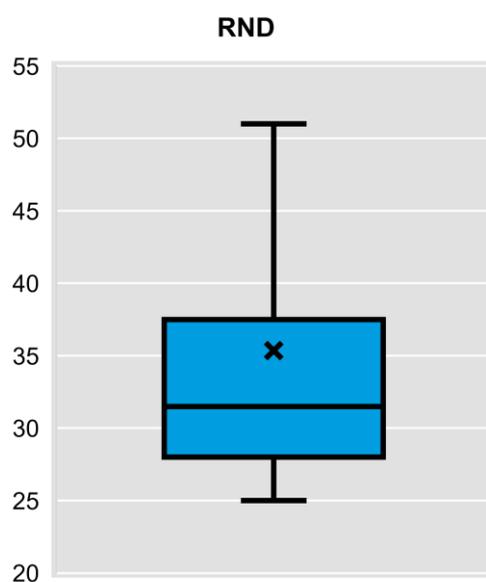
RND in Jahre	MFH Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
60	1,50
55	1,20
50	0,90
45	0,60
40	0,30
35	0,00
30	-0,30
Standardabweichung:	+ / - 0,11

¹ hier wurde ein linearer Zusammenhang festgestellt, Inter- bzw. Extrapolation möglich

RND

**Kennzahlen
RND**

	MFH
Anzahl Kauffälle	32
Mittelwert	35
Standardabweichung	12
Min	25
25%-Quantil	28
Median	32
75%-Quantil	38
Max	76



Folgende Verteilung lag bei der diesjährigen Auswertung der Liegenschaftszinssätze vor:

Statistische Kenngröße	LZS in Prozent
Minimum:	-1,36
1.Quartil:	1,09
Median:	2,45
Arithmetischer Mittelwert:	2,47
3.Quartil:	3,90
Maximum:	5,53

Beispiele zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

1.Beispiel: MFH

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge	
LZS:	3,25 %			
RND:	35 Jahre	40 Jahre	+	0,30 %
angepasster LZS:			=	3,55 %

5.2.2 Durchschnittspreise

Dreifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2023 lagen im Teilmarkt Dreifamilienhäuser lediglich 3 Kauffälle vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises gemacht werden.

Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2023 lagen im Teilmarkt Dreifamilienhäuser 13 Kauffälle zwischen 250.000 € und 1,85 Mio. € vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises gemacht werden.

Gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2023 lagen im Teilmarkt Dreifamilienhäuser lediglich 6 Kauffälle zwischen 275.000 € und 885.000 € vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises gemacht werden.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen sowie der Individualität der Objekte kann keine Aussage über den Liegenschaftszinssatz in diesem Teilmarkt getroffen werden. Es wird empfohlen, auf ermittelte Liegenschaftszinssätze anderer Gutachterausschüsse zurückzugreifen und sachverständig abzuwägen und zu ermitteln.

5.3.2 Durchschnittspreise

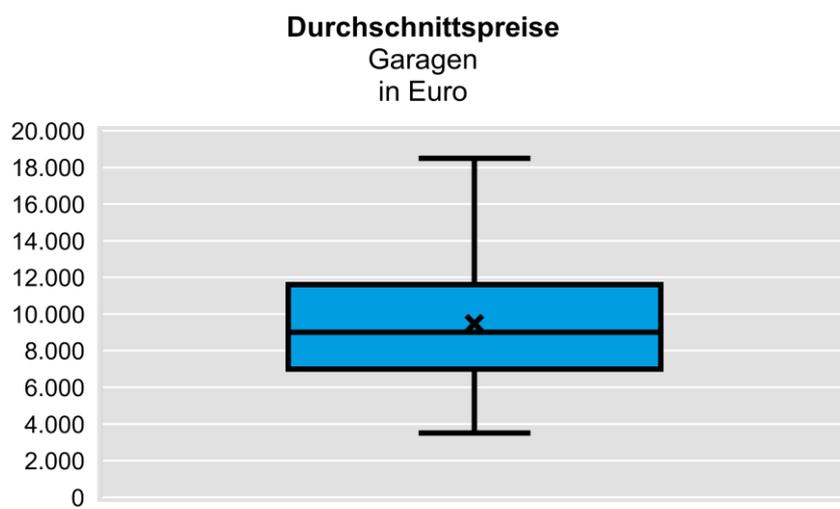
Im Berichtsjahr 2023 lagen im Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude insgesamt 9 Kauffälle zwischen 12.000 € und 2,2 Mio.€ vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises 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 anderer Einflüsse kann nicht gemacht werden.



Garagen
Durchschnittspreise
in Euro

Anzahl Kauffälle	89
Mittelwert	9.472
Standardabweichung	3.072
Min	3.500
25%-Quantil	7.000
Median	9.000
75%-Quantil	11.600
Max	18.500

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Weiterverkäufe

Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten

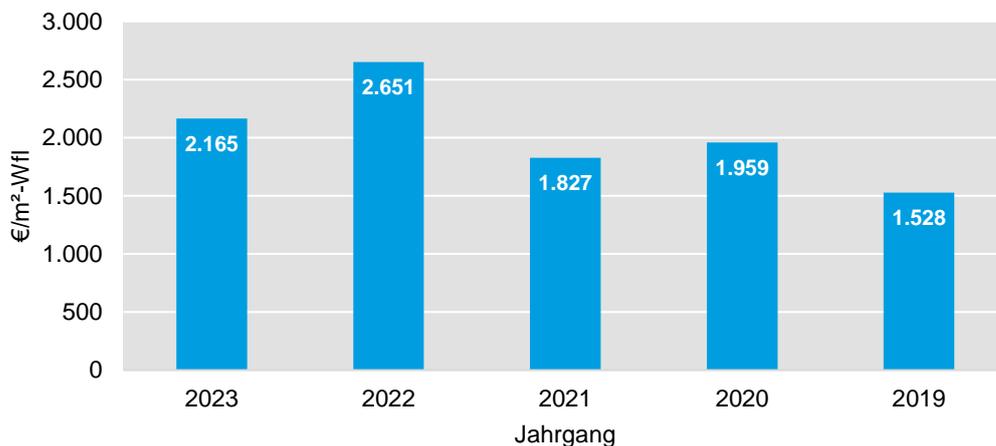
Bei der Auswertung der Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten konnten aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen weitere Einflussgrößen nicht festgestellt werden.

Im Einzelfall muss eine sachverständige Einschätzung erfolgen.

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
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	
2022	5	1913	2020	210.000	345.000	2.119	3.356	73	127
		1976		268.500		2.651		103	
		41		60.405		479		22	
2023	4	1958	2020	145.533	360.000	2.006	2.483	71	162
		1981		256.383		2.165		118	
		30		102.470		217		43	

Durchschnittspreise
in €/m²-Wfl



Für die Eigentumswohnungsanlagen, auf denen **mehr als 2 Wohneinheiten** liegen, sind keine weiteren Auswertungen bezüglich der Durchschnittspreise vorgenommen worden.

Die folgenden Angaben basieren auf dem Modell zur Ableitung der zIRW und sind exemplarisch in Abhängigkeit der Baujahresgruppen sowie Wohnflächengruppen unter Berücksichtigung der Modellparameter tabellarisch angegeben. Bei Abweichungen vom Modell sind die Umrechnungskoeffizienten unter [Kapitel 6.1.2](#) anzuwenden.

Modell:

- IRW-Zone: 1101 – Wesel Mitte
- Anzahl Einheiten in der Anlage (ab 16 WE)
- unvermietet
- nicht modernisiert (0 Punkte)
- sehr einfache Ausstattung (GSK bis 2,0)
- Garage nicht vorhanden
- Bodenwert 166-185 €/m²
- Weiterverkauf

		Baujahr							
		bis 1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
Wfl.	bis 80 m ²	1.205 €/m ²	1.231 €/m ²	1.310 €/m ² ¹	1.402 €/m ²	1.677 €/m ²	2.083 €/m ²	2.122 €/m ²	2.515 €/m ²
	81-100 m ²	1.302 €/m ²	1.330 €/m ²	1.415 €/m ²	1.514 €/m ²	1.811 €/m ²	2.250 €/m ²	2.292 €/m ²	2.716 €/m ²
	ab 101 m ²	1.265 €/m ²	1.293 €/m ²	1.376 €/m ²	1.472 €/m ²	1.761 €/m ²	2.187 €/m ²	2.228 €/m ²	2.641 €/m ²

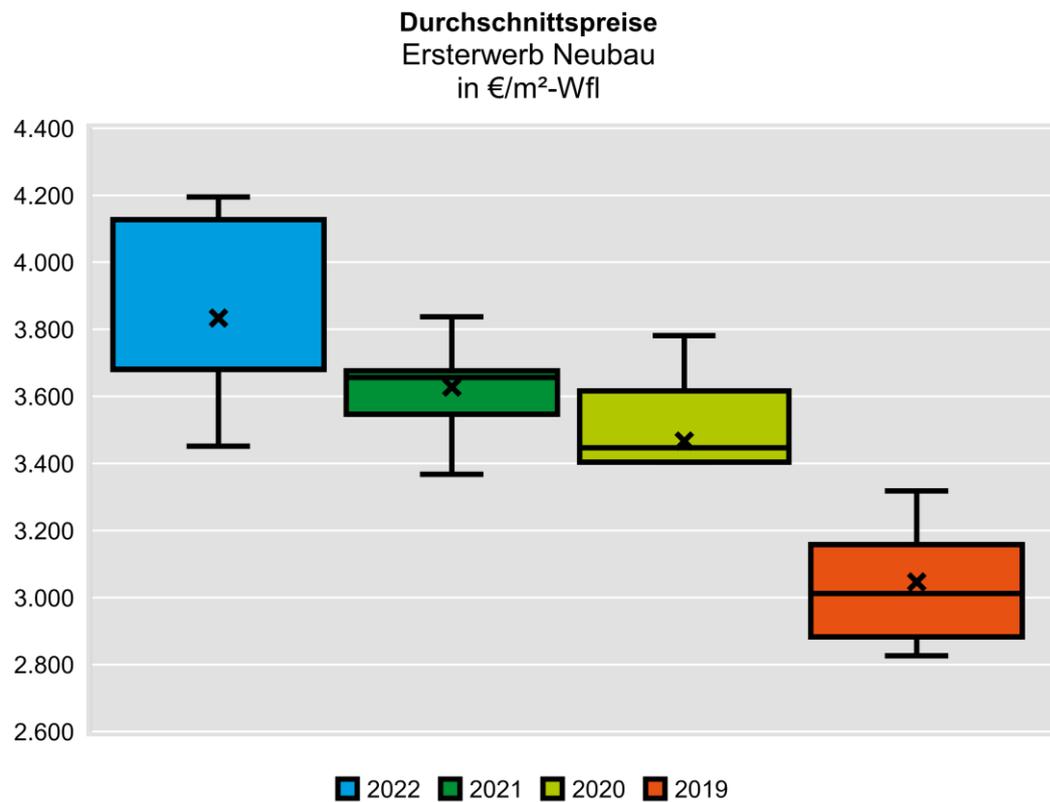
¹ stellt das Normobjekt in Bezug auf die Baujahresgruppe sowie der Wfl. dar.

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Umwandlungen in Eigentumswohnungen

Vertragsjahr	Anzahl Kauffälle	Ø KP in €/m ² -Wfl
2019	-	
2020	(3)	
2021	(4)	
2022	-	
2023	-	

Ersterwerb von Eigentumswohnungen



Durchschnittspreise
Ersterwerb Neubau
in €/m²-Wfl

	2023	2022	2021	2020	2019
Anzahl Kauffälle	-	11	16	7	18
Mittelwert		3.834	3.628	3.466	3.047
Standardabweichung		262	133	268	167
Min		3.451	3.368	2.995	2.826
25%-Quantil		3.681	3.547	3.404	2.883
Median		3.681	3.656	3.447	3.013
75%-Quantil		4.128	3.677	3.616	3.158
Max		4.195	3.889	3.782	3.318

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 €/m²-Wfl festgesetzt. Die zIRW stellen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 dar und dienen als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Die zIRW ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können diese u. a. 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 Eigentumswohnungen, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024, abgeleitet.

Der zIRW ist in €/m²-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Der zIRW 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 in [Kapitel 8.1](#) beschrieben.

Datengrundlage:

- 733 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2023 (davon 74 aus dem Berichtsjahr 2023)

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 der Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

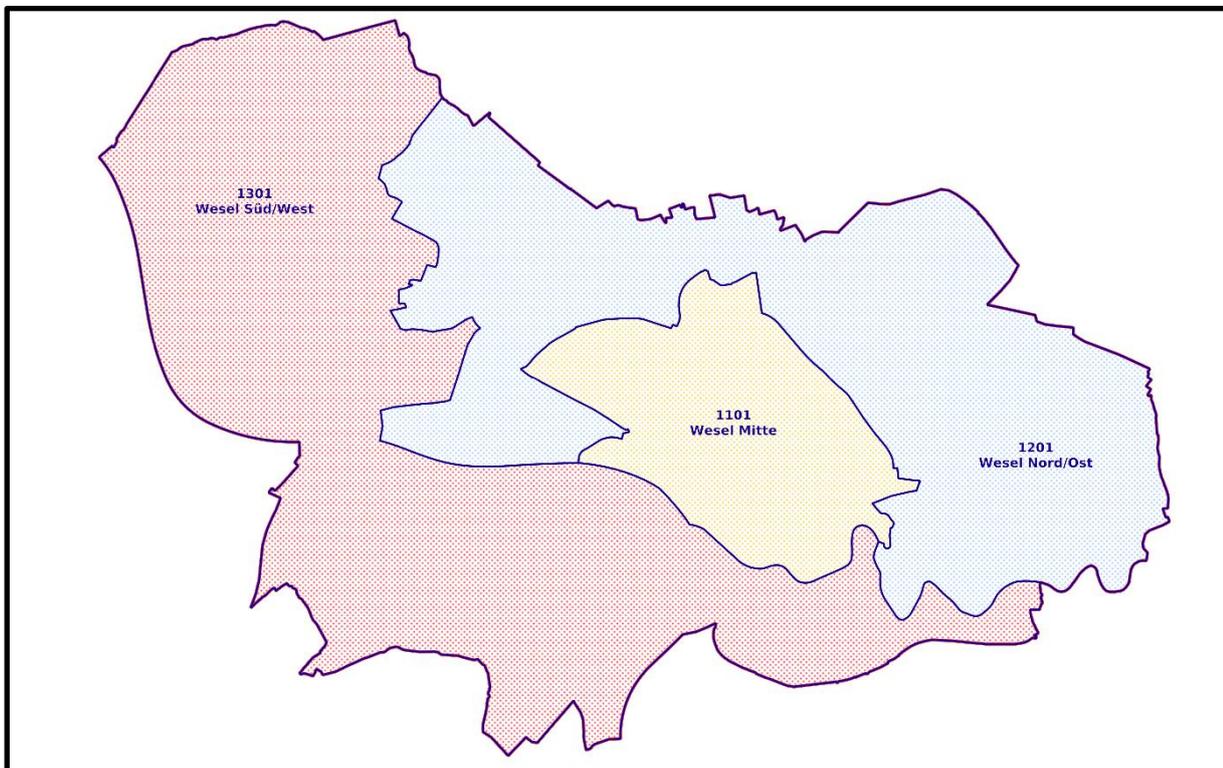
- Durchschnittlicher Wert in €/m²-Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - das Baujahr
 - die Wfl.
 - Anzahl der Einheiten in der Anlage
 - Vermietungszustand (Mietverhältnis oder Eigennutzung)
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - 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 ²
Anzahl der Einheiten in der Anlage	ab 16 Wohneinheiten
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	0 Punkte
Ausstattungsklasse	bis 2,0
Garage	nicht vorhanden
Bodenwert	175 €/m ²
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 in €/m ² -Wfl
1301	Wesel Süd/West	1.190
1101	Wesel Mitte	1.310
1201	Wesel Nord/Ost	1.320

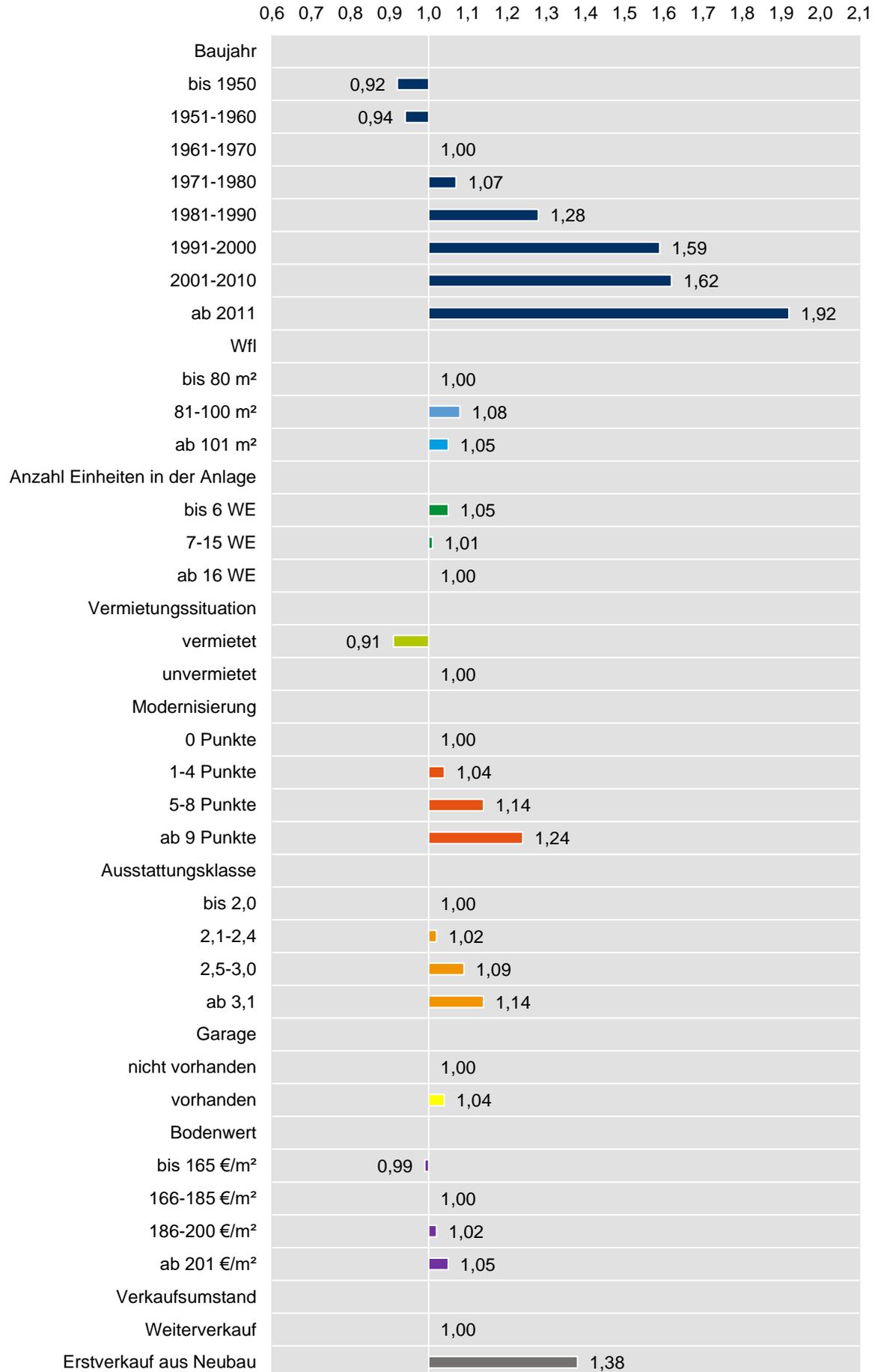
Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der zLRW 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	0,94
		1961 – 1970	1,00
		1971 – 1980	1,07
		1981 – 1990	1,28
		1991 – 2000	1,59
		2001 – 2010	1,62
ab 2011	1,92		
Wfl.	m ²	bis 80	1,00
		81 – 100	1,08
		ab 101	1,05
Anzahl der Einheiten in der Anlage		bis 6	1,05
		7 – 15	1,01
		ab 16	1,00
Vermietungssituation		vermietet	0,91
		unvermietet	1,00
Modernisierung	Punkte	0	1,00
		1 – 4	1,04
		5 – 8	1,14
		ab 9	1,24
Ausstattungs-klasse		bis 2,0	1,00
		2,1 – 2,4	1,02
		2,5 – 3,0	1,09
		ab 3,1	1,14
Garage		nicht vorhanden	1,00
		vorhanden	1,04
Bodenwert	€/m ²	bis 165	0,99
		166 – 185	1,00
		186 – 200	1,02
		ab 201	1,05
Verkaufsumstand		Weiterverkauf	1,00
		Erstverkauf aus Neubau	1,38

Umrechnungskoeffizienten



Erläuterung zu den Einflussgrößen

Merkmal	Erläuterung	
Baujahr	Hier ist das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen anzusetzen. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.	
Wfl.	Die Wfl. ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln	
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 2 I ImmoWert-21 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 ab 9 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad 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 ab 3,1	mittlere Ausstattung gehobene Ausstattung
Garage	Folgende Gegebenheiten werden unterschieden, Außenstellplätze und Carports bleiben hierbei unberücksichtigt:	
	nicht vorhanden vorhanden	keine Garagen/ Tiefgaragenstellplätze vorhanden 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 (Baujahr > 2021) unterschieden. Erstverkäufe aus Umwandlung wurden bei der Auswertung der IRW 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:

Merkmale	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient	
IRW:	1.310 €/m²-Wfl			
Baujahr:	1965	2004	x	1,62
Wfl.:	bis 80 m ²	70	x	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	ab 16	8	x	1,01
Vermietungssituation:	unvermietet	unvermietet	x	1,00
Modernisierung:	0 Punkte	0 Punkte	x	1,00
Ausstattung:	bis 2,0	3,3	x	1,14
Garage:	nicht vorhanden	vorhanden	x	1,04
Bodenwert:	175 €/m ²	230 €/m²	x	1,05
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.668 €/m²
Wfl.:			x	70 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	186.760 €
boG (Wert Garage):			+	8.000 €
Vergleichswert:			=	194.760 €

6.1.3 Indexreihen

Nach §18 ImmoWertV-21 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 halbjährliche Index wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Wesel durch die in [Kapitel 6.1.2](#) durchgeführte Regressionsanalyse mittels Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Das dort angewandte Auswertungsmodell gilt somit auch für die folgende Indexreihe.

Preisindex für das Stadtgebiet Wesel

Eigentumswohnungen

Jahr	Index
2018_1	63,1
2018_2	66,9
2019_1	73,6
2019_2	73,1
2020_1	77,9
2020_2	82,6
2021_1	84,2
2021_2	96,0
2022_1	98,3
2022_2	98,1
2023_1	100,3
2023_2	100,0

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe [Kapitel 5.1.5](#)

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

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf ein Normobjekt, welches in der tabellari-schen Darstellung näher beschrieben ist. Bei Abweichung vom Normobjekt kann der Liegenschaftszinssatz angepasst werden.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist unter [Kapitel 8.3](#) näher beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden Bewirtschaftungskosten sind unter [Kapitel 8.4](#) angegeben.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende Kauffälle **nicht** verwendet:

- RND < 25 Jahren
- Neubauten (Baujahr > 2021)
- Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

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.

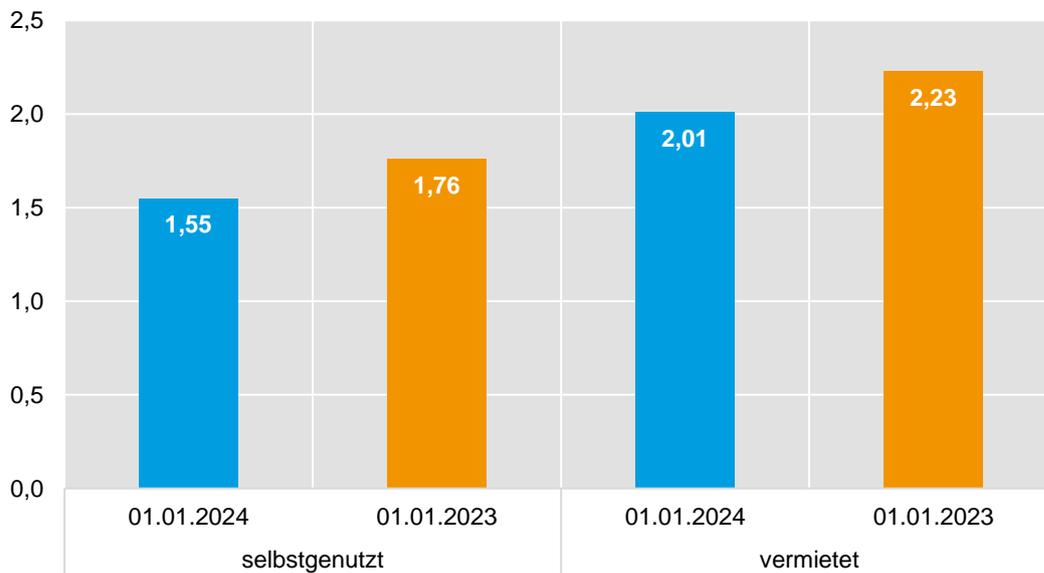
Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachleute erforderlich.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Berichtsjahre 2018 – 2023)

Gebäudeart und Beschreibung der Norm	LZS Normwert Stichtag 01.01.2024 %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl. m²	Ø ber. KP €/m²- Wfl.	Ø Miete €/m²- Wfl.	Ø Bew.- Kosten % d. Roh- ertrags	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum RND = 40 Jahre	1,55	389	77	1.558	6,25	26	41	80
Standardabweichung	1,52		20	527	1,33	6	13	
Vermietetes Wohnungseigentum RND = 40 Jahre	2,01	217	64	1.286	5,87	29	36	80
Standardabweichung	1,52		19	467	1,13	7	11	

Gegenüberstellung Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen



Die statistische Auswertung hat folgende Abhängigkeiten ergeben, die im Einzelfall **sachverständig** angepasst werden können:

Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

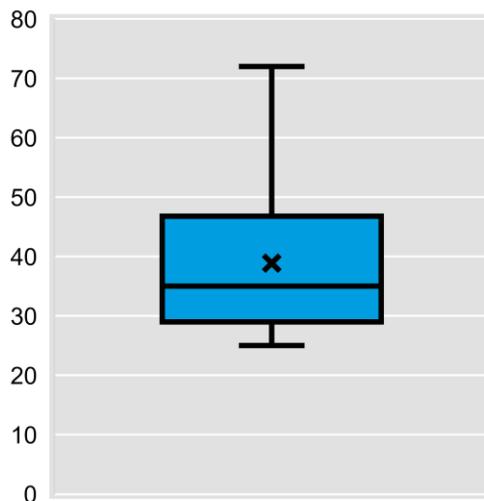
RND in Jahre	Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
60	0,85
55	0,66
50	0,47
45	0,25
40	0
35	-0,28
30	-0,60
Standardabweichung: + / - 0,22	

¹ stellt das Normobjekt in Bezug auf die Baujahresgruppe sowie der Wfl. dar. hier wurde ein logarithmischer Zusammenhang festgestellt, die Zwischenbereiche müssen somit sachverständig eingeschätzt werden

Kennzahlen RND

	Eigentumswohnungen
Anzahl Kauffälle	32
Mittelwert	35
Standardabweichung	12
Min	25
25%-Quantil	28
Median	32
75%-Quantil	38
Max	76

Eigentumswohnungen RND



Folgende Verteilung lag bei der diesjährigen Auswertung der Liegenschaftszinssätze vor:

Statistische Kenngröße	LZS in Prozent
Minimum:	0,79
1.Quartil:	1,92
Median:	2,43
Arithmetischer Mittelwert:	2,51
3.Quartil:	3,04
Maximum:	4,99

1. Beispiel: Selbstgenutztes Wohnungseigentum

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge	
LZS:	1,55 %			
RND:	40 Jahre	45 Jahre	+	0,25 %
angepasster LZS:			=	1,80 %

2. Beispiel: Vermietetes Wohnungseigentum

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge	
LZS:	2,01 %			
RND:	40 Jahre	45 Jahre	+	0,25 %
angepasster LZS:			=	2,26 %

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](#) eine Aussage getroffen.

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/ZFH

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

IRW sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV-21.

Datenbestand/Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an die erwerbende Person 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 abgespalten
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe [GMB 5.1.2](#))
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe [GMB 5.1.2](#))
- 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](#))
- 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
- Durch Auswahl des Produkts Immobilienrichtwerte sowie Angabe der Adresse bzw. der Flurstücksbezeichnung 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; diese müssen gesondert angerechnet werden

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/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-21 und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV-21.

Datenbestand/Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an die erwerbende Person 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 abgespalten
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe [GMB 6.1.2](#))
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe [GMB 6.1.2](#))
- 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](#))
- 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
- Durch Auswahl des Produkts Immobilienrichtwerte sowie Angabe der Adresse bzw. der Flurstücksbezeichnung 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 der anwendenden Person 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.

8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

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 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. verlängerte/verkürzte 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 den Auswertungen werden jeweils logarithmische Gleichungen aufgestellt.
- Überprüfung bzw. Eliminierung möglicher Ausreißer

Ermittlung der Sachwertfaktoren

- Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Grundlage der ermittelten Funktionen

Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von SWF ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV-21, z. B. Umrechnung auf schadensfreies Objekt) zu bereinigen
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV-21), einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %, Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05
Gebäudestandard (-kennzahl)	Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4, III ImmoWertV-21)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
Baupreisindex	„Baupreisindizes - Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden“, Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100 (siehe Kapitel 11.2)
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr (Rohbauabnahme)
GND	80 Jahre (Übliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung)
RND	GND abzüglich Alter, ggf. verlängerte/verkürzte RND
Modernisierungsmaßnahmen	Verlängerung der RND (Anlage 4 ImmoWertV-21)
Alterswertminderungsfaktor	RND /GND gemäß § 38 ImmoWertV-21
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Sachwert der Gebäude (ohne Garage) (5%)
Wertansatz für werthaltige, von der NHK nicht erfasste Bauteile	Pauschalierte Zeitwerte für besonders zu veranschlagende Bauteile, wie z. B. Gauben, Kelleraußentreppen, Balkone, Vordächer
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV-21 im Vorfeld der Ermittlung der SWF
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen BRW unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (zu beachten ist die Definition)
Regionalfaktor	Vom örtliche zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Regionalfaktor = 1,0

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> Berechnung der Wfl. gemäß 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> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, die 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-21 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 etwaige weiteren Einflüsse 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 >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> (Vorteil des Wohnens im Einfamilienhaus)</p> <table data-bbox="512 1659 1366 1771"> <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> Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % je 10 m² Übergröße der Wfl. (maximal 5 %) berücksichtigt. Es wurden je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p>												
	<table border="1"> <tr> <td>RMH</td> <td>110 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>REH, DHH</td> <td>120 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>EFH</td> <td>150 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>ZFH</td> <td>180 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>EFH mit Einliegerwohnung</td> <td>190 m² Wfl.</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>110 m² Wfl.</td> </tr> </table>	RMH	110 m ² Wfl.	REH, DHH	120 m ² Wfl.	EFH	150 m ² Wfl.	ZFH	180 m ² Wfl.	EFH mit Einliegerwohnung	190 m ² Wfl.	Eigentumswohnungen	110 m ² Wfl.
RMH	110 m ² Wfl.												
REH, DHH	120 m ² Wfl.												
EFH	150 m ² Wfl.												
ZFH	180 m ² Wfl.												
EFH mit Einliegerwohnung	190 m ² Wfl.												
Eigentumswohnungen	110 m ² Wfl.												
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV-21 und Nr. 6 EW-RL 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. In Kapitel 8.4 im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel sind alle verwendeten Bewirtschaftungskosten aufgeführt.												
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV-21 und Nr. 5 EW-RL)												
GND	Gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW. Bei den bisher durchgeführten Auswertungen wurde grundsätzlich eine GND von 80 Jahren angesetzt.												
RND	RND gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV-21 und Nr. 9 EW-RL 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.												
Garagen	Die unter Kapitel 9.4 im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel veröffentlichten Mieten für Garagen dienen als Orientierungswerte. Die in der Auswertung verwendeten Bewirtschaftungskosten sind unter Kapitel 8.4 aufgeführt. Etwaige Außenstellplätze und Carports sind bei den Auswertungen unberücksichtigt geblieben. (vgl. Definition IRW Eigentumswohnungen) Anmerkung: Bei den Auswertungen der Eigentumswohnungen wurde der Wert der Garage von dem Kaufpreis abgezogen. Beim Rohertrag wurde deshalb lediglich die Miete für die Wohnung angesetzt.												

8.4 Bewirtschaftungskosten

Verbraucherpreisindex 2010 = 100

Zeitpunkt	Index
Oktober 2001	87,5
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
Oktober 2022	122,2

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	2022	2023
je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH und ZFH	288	295	299	298	312	344
je Eigentumswohnung	344	353	358	357	373	412
je Garagen- oder Einstellplatz	38	39	39	39	41	45

Instandhaltungskosten in Euro (jährlich)

Beschreibung	2018	2019	2020	2021	2022	2023
je Quadratmeter Wfl	11,30	11,60	11,70	11,70	12,20	13,50
je Tiefgarageneinstellplatz	85,30	87,40	88,50	88,30		
je Garage	66,80	68,40	69,30	69,20	92,00	102,00
je Carport	41,10	42,10	42,70	42,60		
je Stellplatz	25,70	26,30	26,70	26,60		

Mietausfallwagnis

Mindestens 2 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke, in Einzelfällen (u. a. bei Objekten mit geringer Wfl.) 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/system/files/2021-11/Mietspiegel%202021_1.pdf heruntergeladen werden.

Ein neuer, erstmalig qualifizierter, Mietspiegel ist zurzeit in Bearbeitung und wird im Laufe des Jahres 2024 veröffentlicht.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Team 65 Fachstelle Wohnen.

9.2 Büro- und Praxisräume ¹

Die Angaben beziehen sich auf Nutzflächen von 60 m² bis 200 m² (netto, kalt, €/m² 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 €/m²

mittlerer Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestatteter Büro (Baujahr 1980 bis 2010), verkehrsmäßig normal zu erreichen

5,50 - 7,00 €/m²

guter Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

8,50 - 12,00 €/m²

9.3 Hallen und Lager ¹

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

	2,50 - 4,00 €/m²
Sozialräume/Büro in Hallen:	5,00 - 6,50 €/m²
Befestigte Hofflächen für Ausstellung oder als Lager:	1,00 - 2,00 €/m²

9.4 Garagen und Stellplätze ¹

Die monatlichen Mieten werden inklusive Nebenkosten wie folgt dargestellt:

Garage	Innenstadtbereich	60 bis 65 €
Garage	in den Ortsteilen	50 bis 60 €
Tiefgaragenstellplatz	Innenstadtbereich	50 bis 65 €
Stellplatz	Innenstadtbereich	15 bis 25 €

¹ die angegebenen Wertebereiche basieren auf Nachfrage bei den örtlichen Maklern

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Vorsitzende	Guttenberg, Martina	Dipl.-Ing.
stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin	Meyn, Kirsten Spitzer, Dörthe	Dipl.-Ing./Architektin Immobiliensachverständige
ehrenamtliche Gutachter	Buchmann, Reinhard Eberl, Joachim Matulat, Ulrich Meininghaus, Volker Rottbeck, Marc Schott, Andreas Theussen, Andreas	Landwirt Dipl.-Ing./Architekt Dipl.-Ing./Landschaftsarchitekt Dipl.-Kfm. Immobilienkaufmann Dipl.-Ing./Architekt Immobiliensachverständiger
Vertreter der Finanzbehörde	Berntsen, Martin	Regierungsrat

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Geschäftsstellenleitung / Vorsitzende des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Martina Guttenberg
 Telefon: 0281 / 203-2634
 Telefax: 0281 / 203-49110
 E-Mail: martina.guttenberg@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

Mitarbeitende der Geschäftsstelle

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

Verwaltungsfachangestellte Sophie Breuer
 Telefon: 0281 / 203-2625
 Telefax: 0281 / 203-49110
 E-Mail: sophie.breuer@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 31.12.2023)

Stadtteile	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)		
	2023	2022	+ / -
Wesel	39.176	39.304	-128
Flüren	4.743	4.737	+6
Obrighoven-Lackhausen	11.244	11.212	+32
Bislich	2.593	2.560	+33
Büderich	5.801	5.826	-25
Stadt Wesel insgesamt	63.557	63.639	-82

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand: 31.12.2022)

Art der Nutzung	Fläche in ha ¹	Fläche in %
Wohnbaufläche	825	6,7
Industrie- und Gewerbefläche	407	3,3
Halde	-	-
Bergbaubetrieb	-	-
Tagebau, Grube, Steinbruch	104	0,8
Fläche gemischter Nutzung	222	1,8
Fläche besonderer funktionaler Prägung	129	1,1
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	464	3,8
Friedhof	24	0,2
Siedlung insgesamt	2.176	17,8
Straßenverkehr	493	4,0
Weg	178	1,5
Platz	38	0,3
Bahnverkehr	41	0,3
Flugverkehr	28	0,2
Schiffsverkehr	4	0,1
Verkehr insgesamt	780	6,4
Landwirtschaft	5.139	41,9
Wald	1.566	12,8
Gehölz	500	4,1
Heide	7	0,1
Moor	-	-
Sumpf	18	0,1
Unland, Vegetationslose Fläche	374	3,1
Vegetation insgesamt	7.603	62,0
Fließgewässer	602	4,9
Hafenbecken	45	0,4
Stehendes Gewässer	1.050	8,6
Meer	-	-
Gewässer insgesamt	1.697	13,8
Fläche insgesamt	12.256	100,0

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

¹ 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 bzw. Jahres- durch- schnitt (JD)	Wohngebäude		Nichtwohngebäude			
		2010=100	2015=100	Bürogebäude		Gewerbliche Betriebsgebäude	
		2010=100	2015=100	2010=100	2015=100	2010=100	2015=100
2024							
2023	IV.Q.	179,1	161,3	182,4	164,0	182,4	163,6
	III.Q.	178,3	160,6	181,5	163,2	181,7	163,0
	II.Q.	177,9	160,2	180,9	162,6	181,2	162,5
	I.Q.	176,4	158,9	179,4	161,3	180,2	161,6
2022	IV.Q.	171,8	154,7	174,9	157,2	175,8	157,7
	III.Q.	167,7	151,0	170,6	153,4	171,9	154,2
	II.Q.	163,5	147,2	166,0	149,2	167,7	150,4
	I.Q.	153,4	138,1	155,4	139,7	156,1	140,0
2021	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
2020	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
2019	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
2018	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
2017	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
2016	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

Jahr	Monat bzw. Jahres- durch- schnitt (JD)	Wohngebäude		Nichtwohngebäude			
				Bürogebäude		Gewerbliche Betriebsgebäude	
		2010=100	2015=100	2010=100	2015=100	2010=100	2015=100
2015	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
2010	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 zwölf-fachen des jährlichen Miet- oder Pachtwerts, zu bestimmen:

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,2 % vom Wert	zzgl.	1.400 €
b)	Wert	von	1 bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert	zzgl.	2.400 €
c)	Wert	von	10 bis 100 Mio. €	0,03 % vom Wert	zzgl.	9.400 €

Es ist maximal ein Wert von 100 Mio. € anzusetzen.

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 (25 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) ist als Gebührensuschlag 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 (25 € 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 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	Gutachterausschuss für Grundstückswerte In der Stadt Wesel Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel Telefon: 0281/203-2634 E-Mail: gutachterausschuss@wesel.de
Datenschutzverantwortlichkeit	Frau Heyne und Frau Viehl Stadt Wesel, Team Rechtsservice 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 BauGB, § 28 GrundWertVO NRW
Empfangende Person und Kategorien von empfangender Person 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"> • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrensrechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände • Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2-4 40213 Düsseldorf Telefon: 0211 / 38424-0 Fax: 0211 / 38424-4 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de Internet: www.ldi.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

www.boris.nrw.de

