



Grundstücksmarktbericht 2021
für den Kreis Wesel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Wesel

mit Ausnahme der Städte Dinslaken, Moers und Wesel

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

Geschäftsstelle

Reeser Landstr. 31

46483 Wesel

Telefon 0281 / 207 - 2425

Fax 0281 / 207 67 2425

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Internet: www.kreis-wesel.de

Öffnungszeiten: Montag – Donnerstag 08:30 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Freitag 08:30 – 12:30 Uhr

Druck

Hausdruckerei Kreis 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 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Kreis Wesel, Bild der Geschäftsstelle

Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarkbericht zählt, gilt die Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	8
1.2 Die Aufgaben des Gutachterausschusses	8
1.3 Der Obere Gutachterausschuss	8
1.4 Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Wesel	9
1.5 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Wesel	10
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	12
3.1.1 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020	12
3.1.2 Gesamtanzahl der Kauffälle in den Jahren 2011 - 2020	13
3.1.3 Gesamtflächenumsatz in den Jahren 2011 - 2020	14
3.1.4 Gesamtgeldumsatz in den Jahren 2011 - 2020	15
3.2 unbebaute Grundstücke	16
3.2.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020	16
3.2.2 Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020	19
3.2.3 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020	20
3.2.4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020	21
3.3 bebaute Grundstücke	22
3.3.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020	22
3.3.2 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020	24
3.3.3 Flächenumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020	25
3.3.4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020	26
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	27
3.4.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020	27
3.4.2 Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4.3 Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum	30
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	31
3.5.1 Erbbaurechte	31
3.5.2 Erbbaurechtsbestellungen	31
3.5.3 Erbbaugrundstücke	31
3.6 Sonstiges	32
4 Unbebaute Grundstücke	33
4.1 Individueller Wohnungsbau	33
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	33
4.3 Gewerbliche Bauflächen	34
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	38
4.6.1 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)	38
4.6.2 Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich außerhalb von Bodenrichtwertzonen gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)	38

4.6.3	Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben)	38
4.6.4	Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbssobstbau	39
4.6.5	Flächen für Dauerkleingärten	39
4.6.6	Private Garten- und Erholungsflächen	39
4.6.7	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen	39
4.6.8	Campingplatzflächen	39
4.6.9	Abbaulandflächen	40
4.6.10	Deichvorlandflächen	40
4.6.11	Neukulturen	40
4.6.12	Unlandflächen	40
4.6.13	Wasserflächen	40
4.6.14	Gemeinbedarfsflächen (Bleibender Gemeinbedarf)	41
4.7	Bodenrichtwerte	42
4.7.1	Definition	42
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	43
4.7.3	Bodenrichtwertübersicht	45
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	45
4.7.5	Indexreihen	46
	4.7.5.1 Indices für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	46
	4.7.5.2 Indices für landwirtschaftlich genutzte Flächen	48
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	49
5	Bebaute Grundstücke	50
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	50
5.1.1	Durchschnittspreise	50
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	50
	5.1.2.1 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	50
	5.1.2.2 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
5.1.3	Indexreihen	56
5.1.4	Sachwertfaktoren	56
	5.1.4.1 Allgemeines	56
	5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	58
	5.1.4.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	60
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	62
5.2	Ertragsorientierte Objekte (Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude)	63
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	63
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	63
5.2.3	Indexreihen	63
5.2.4	Durchschnittspreise	63
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	63
6	Wohnungs- und Teileigentum	64
6.1	Wohnungseigentum	64
6.1.1	Durchschnittspreise	64
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	65
6.1.3	Indexreihen	68
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	69
6.1.5	Rohertragsfaktoren	70
6.2	Teileigentum	70
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	71
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	71

7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	71
7.2.1	Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	71
7.3	Erbbaugrundstücke	75
8	Modellbeschreibungen	77
9	Mieten und Pachten	78
9.1	Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen	78
9.2	Mieten für Gewerbeimmobilien	78
9.3	Pachten	78
10	Kontakte und Adressen	79
10.1	Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	79
10.2	Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	80
11	Anlagen	82
	Preisindices für Wohngebäude	82

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der unten genannten Aufgaben.

1.2 Die Aufgaben des Gutachterausschusses

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

1.3 Der Obere Gutachterausschuss

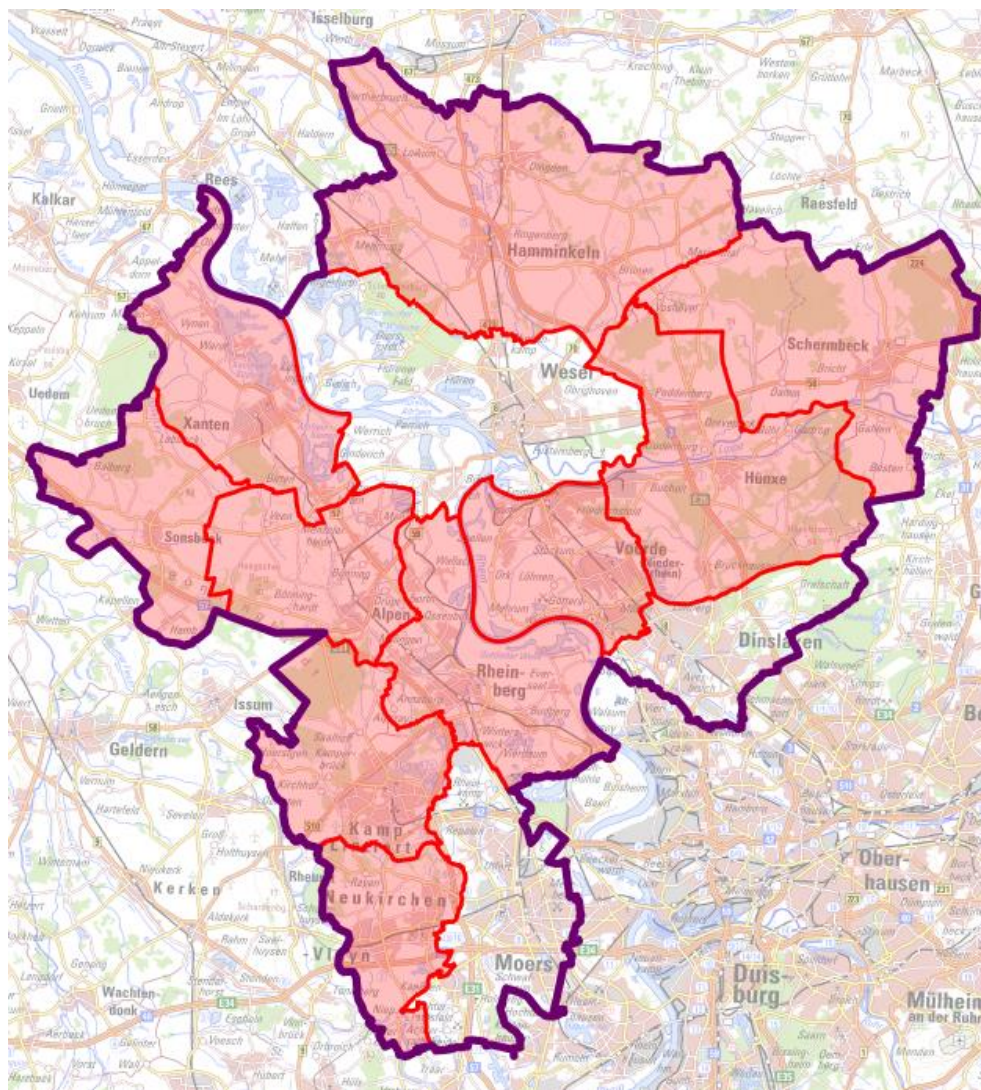
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines 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 BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

1.4 Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Wesel



Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel umfasst die folgenden 10 Kommunen:

Kommune	Anzahl der Einwohner	Fläche in km ²
Gemeinde Alpen	12.479	59,6
Stadt Haminkeln	26.858	164,5
Gemeinde Hünxe	13.598	106,9
Stadt Kamp-Lintfort	37.596	63,1
Stadt Neukirchen-Vluyn	27.187	43,5
Stadt Rheinberg	30.854	75,2
Gemeinde Schermbeck	13.602	110,7
Gemeinde Sonsbeck	8.673	55,4
Stadt Voerde	36.017	53,5
Stadt Xanten	21.607	72,4

Quelle: Informationsschriften des Kreises Wesel (Herausgeber: Landrat des Kreises Wesel, Reeser Landstr. 31, 46483 Wesel); Stand: 31.12.2019

Die großen kreisangehörigen Städte Dinslaken, Moers und Wesel haben jeweils einen eigenen Gutachterausschuss.

1.5 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Wesel (Stand 22.03.2021)

Dipl.-Ing. Jochen Hansens, Kreisvermessungsdirektor (stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter 1996 – 2017)	Vorsitzender	seit 2017
Dipl.-Ing. Udo Zimmermann, Stadtvermessungsamtsrat a. D. (Mitglied im Gutachterausschuss seit 2002)	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	seit 2014
Dipl.-Ing. Christoph Beemelmans, Forstingenieur	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2006
Dipl.-Ing. Reinhold Beith, Stadtbauamtsrat a. D.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2011
Dipl.-Ing. Klaus Beul, techn. Angestellter i. R.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2021
Dipl.-Ing. Claudia Dintinger, Architektin	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. Agrar Peter Ditges	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2019
Dipl.-Ing. Nicole Johann, Erste und techn. Beigeordnete	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. Klaus-Joachim Eberl, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Martin Höschen, Techn. Beigeordneter	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Gert Huesmann, Geschäftsführer i. R.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2006
Dipl.-Ing. Markus Josef Kasuch, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Burkhard Klingen, Stadtvermessungsdirektor a. D.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Ulrich Matulat, Garten- und Landschaftsarchitekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Brigitte Steinhoff, LL.B, Immobilienmaklerin	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. Armin Stockhausen, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Dipl. Ing. Agrar Nico Wolbring	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2021
Theo Zerbe, Landwirtschaftsmeister	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996

Vertreter der zuständigen Finanzämter (ehrenamtliche Gutachter/in und deren Stellvertreter/in)

Uta Jasper, Udo Berning	Finanzamt Dinslaken
Martin Berntsen, Udo Berning	Finanzamt Wesel
Jürgen Jaschke, Barbara Pugehl	Finanzamt Kamp-Lintfort

Geschäftsführer des Gutachterausschusses:

Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt Oliver Juschkat B.A.	seit 2018
---	-----------

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Anzahl der Kaufverträge minimal gestiegen (+ 1,6 %), Geldumsatz gestiegen (+ 5,2 %), Flächenumsatz stark gestiegen (+ 50,9 %)

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 2.719 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen.

Der Geldumsatz lag insgesamt bei 596,11 Mio. EUR und der Flächenumsatz bei 747,31 ha.

**Unbebaute Grundstücke: Anzahl der Kaufverträge leicht gestiegen (+ 5,9 % auf 501),
Geldumsatz gestiegen (+ 20,6 % auf 58,68 Mio. Euro),
Flächenumsatz gestiegen (+ 14,9 % auf 254,22 ha)**



Die Anzahl der **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** fiel um 14,6 % auf 164, der Geldumsatz stieg minimal um 1,3 % auf 21,43 Mio. Euro und der Flächenumsatz fiel um 1,9 % auf 11,63 ha. Die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden haben sich unterschiedlich entwickelt. Sonsbeck + 5,1 %, Alpen + 4,4 %, Xanten + 3,2 %, Rheinberg + 1,9 %, Schermbeck + 1,8 %, Vorde + 1,2 %, Hünxe + 0,5 %; in Hamminkeln, Kamp-Lintfort und Neukirchen-Vluyn gab es keine Veränderungen.

Die durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet liegt bei 1,8 %.

Die Anzahl der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** ist um 34,5 % auf 117, der Geldumsatz um 10,0 % auf 10,24 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 4,6 % auf 171,05 ha gestiegen.

Die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden haben sich unterschiedlich stark entwickelt. In neun Gemeinden lagen Steigerungen im ein- und zweistelligen %-Bereich, in einer Gemeinde sank der Bodenrichtwert.

Die durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet liegt bei 13,8 %.

**Bebaute Grundstücke: Anzahl der Kaufverträge gesunken (- 9,3 % auf 1.045),
Geldumsatz leicht gestiegen (+ 3,7 % auf 372,06 Mio. Euro),
Flächenumsatz gestiegen (+ 13,7 % auf 161,21 ha)**



Die Anzahl der veräußerten **Reihenhäuser** fiel um 19,3 % auf 217, der Geldumsatz um 14,5 % auf 50,75 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 14,1 % auf 7,34 ha.

Die Anzahl der veräußerten **Doppelhaushälften** fiel um 18,3 % auf 241, der Geldumsatz um 12,0 % auf 66,45 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 18,3 % auf 10,48 ha.

Die Anzahl der veräußerten **freistehenden Einfamilienhäuser** stieg um 7,9 % auf 259, der Geldumsatz um 21,5 % auf 89,54 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 36,2 % auf 24,02 ha.

Die Anzahl der veräußerten **freistehenden Zweifamilienhäuser** stieg um 41,5 % auf 75, der Geldumsatz um 62,6 % auf 27,18 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 47,8 % auf 9,15 ha.

**Wohnungs- und Teileigentum: Anzahl der Kaufverträge stagnierend (+ 0,1 % auf 683),
Geldumsatz leicht gestiegen (+ 2,8 % auf 97,91 Mio. Euro)**



Die Anzahl der veräußerten **neu erstellten Wohnungen** fiel um 37,9 % auf 87 und der Geldumsatz um 33,8 % auf 23,15 Mio. Euro.

Die Anzahl der veräußerten **Zweitverkäufe** stieg um 18,2 % auf 396 und der Geldumsatz stieg um 30,3 % auf 51,01 Mio. Euro.

**Ungeeignete Verkäufe: Anzahl der Kaufverträge stark gestiegen (+ 33,2 % auf 490),
Geldumsatz leicht gestiegen (+ 5,7 % auf 67,46 Mio. Euro),
Flächenumsatz enorm gestiegen (+ 151,2 % auf 331,88 ha)**



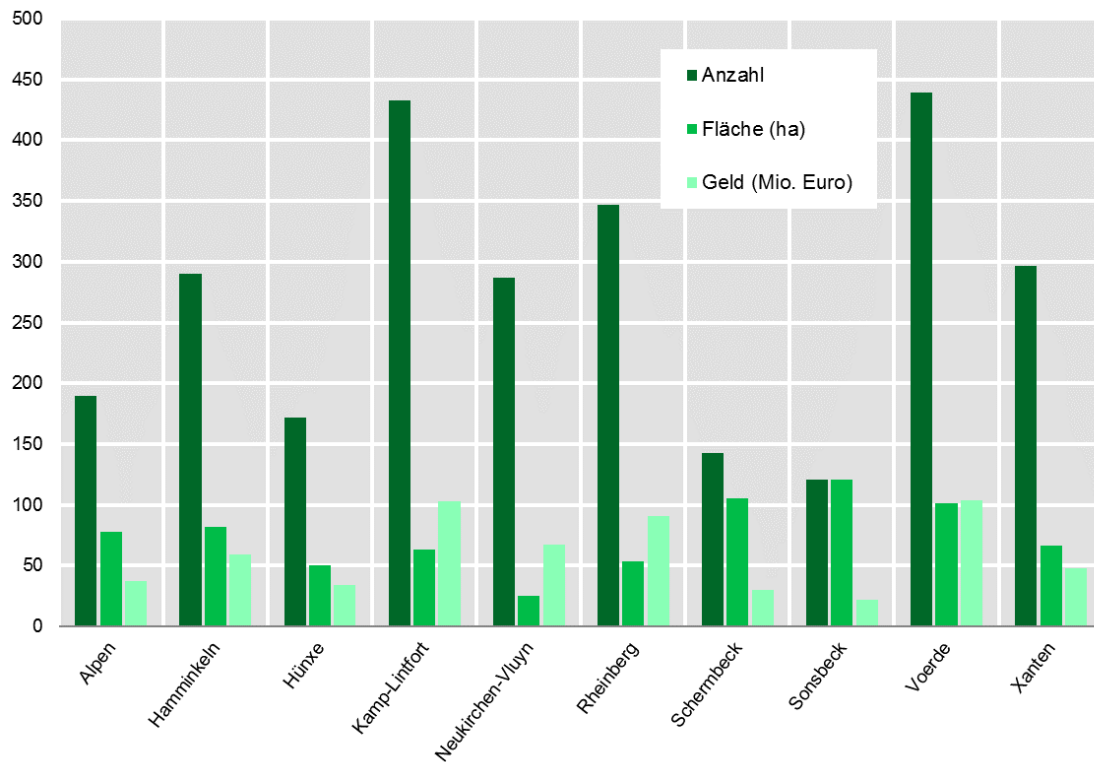
Diese Gruppe umfasst Kaufverträge, die durch persönliche oder außergewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Sie werden lediglich erfasst, eine weitere Auswertung findet nicht statt.

3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Alpen	190	78,12	37,59
Hamminkeln	290	82,33	59,05
Hünxe	172	50,22	34,00
Kamp-Lintfort	433	63,28	102,92
Neukirchen-Vluyn	287	25,27	67,04
Rheinberg	347	53,88	91,20
Schermbek	143	105,43	29,88
Sonsbeck	121	120,75	21,97
Voerde	439	101,54	104,24
Xanten	297	66,51	48,23
Kreis Wesel	2.719	747,32	596,11



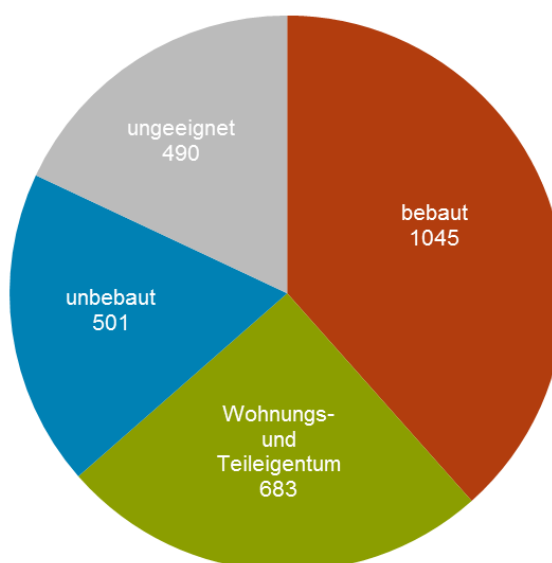
3.1.2 Gesamtanzahl der Kauffälle in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Gesamtzahl aller vorgelegten Urkunden des Jahres 2020 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle von 2011 – 2020
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		unbebaut		Wohnungs- / Teileigentum		Ungeeignet	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2011	2.736	+ 8,1	1.126	+ 12,3	716	+ 11,2	517	+ 6,4	377	- 5,3
2012	2.614	- 4,5	1.033	- 8,3	675	- 5,7	544	+ 5,2	362	- 4,0
2013	2.553	- 2,3	1.043	+ 1,0	612	- 9,3	568	+ 4,4	330	- 8,8
2014	2.990	+ 17,1	1.179	+ 13,0	806	+ 31,7	665	+ 17,1	340	+ 3,0
2015	2.503	- 16,3	1.050	- 10,9	584	- 27,5	569	- 14,4	300	- 11,8
2016	2.610	+ 4,3	1.113	+ 6,0	586	+ 0,3	581	+ 2,1	330	+ 10,0
2017	2.643	+ 1,3	1.075	- 3,4	618	+ 5,5	607	+ 4,5	343	+ 3,9
2018	2.564	- 3,0	1.176	+ 9,4	478	- 22,7	569	- 6,3	341	- 0,6
2019	2.675	+ 4,3	1.152	- 2,0	473	- 1,0	682	+ 19,9	368	+ 7,9
2020	2.719	+ 1,6	1.045	- 9,3	501	+ 5,9	683	+ 0,1	490	+33,2

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment
im Jahr 2020**
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



3.1.3 Gesamtflächenumsatz in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum jeweiligen Vorjahr. Die Grundstücksflächenanteile für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum sind hierbei nicht berücksichtigt.

Flächenumsatz von 2011 – 2020

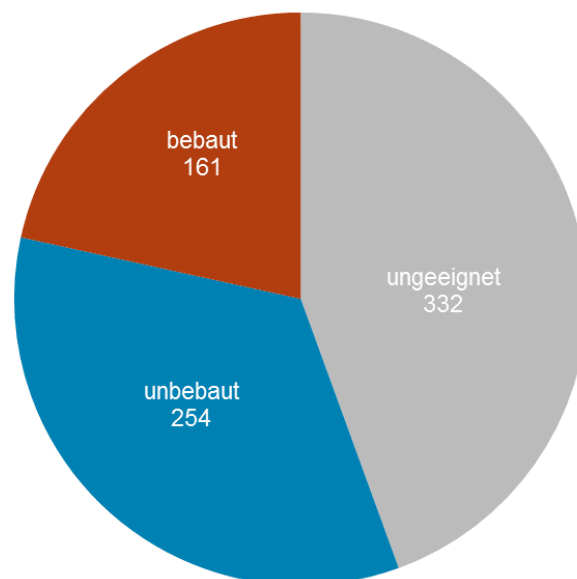
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		Unbebaut		Ungeeignet	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
2011	1.456	+ 87,2	181	+ 35,4	449	+ 7,2	825	+ 267,5
2012	882	- 39,4	195	+ 7,7	524	+ 16,7	163	- 80,3
2013	657	- 45,9	192	- 1,6	283	- 46,1	182	+ 11,8
2014	861	+ 31,3	205	+ 6,4	389	+ 37,5	268	+ 47,2
2015	759	- 11,8	134	- 34,3	352	- 9,5	273	+ 2,0
2016	863	+ 13,9	161	+ 19,8	323	- 8,2	379	+ 38,7
2017	890	+ 3,2	129	- 19,8	444	+ 37,6	317	- 16,4
2018	932	+ 4,7	182	+ 41,0	419	- 5,6	331	+ 4,5
2019	495	- 46,9	142	- 22,1	221	- 47,2	132	- 60,0
2020	747	+ 50,9	161	+ 13,7	254	+ 14,9	332	+ 151,2

Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in ha

(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



3.1.4 Gesamtgeldumsatz in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum jeweiligen Vorjahr.

Geldumsatz von 2011 – 2020

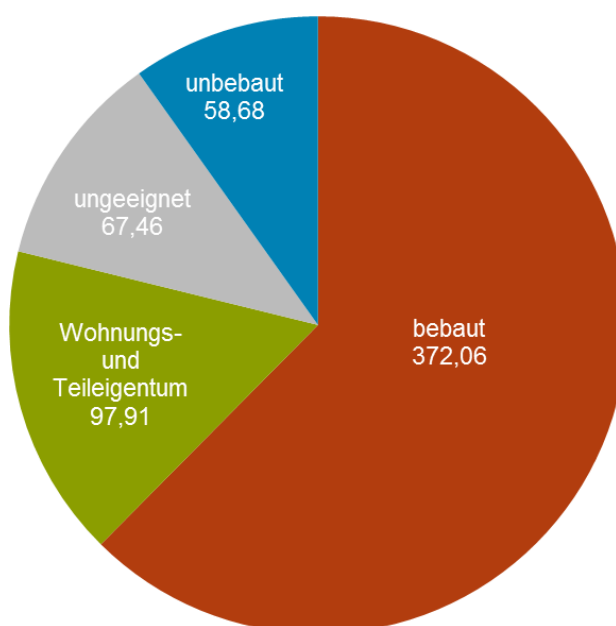
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		unbebaut		Wohnungs- / Teileigentum		Ungeeignet	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
2011	494,96	+ 32,4	228,83	+ 10,6	64,66	+ 18,9	57,56	+ 13,3	113,90	+ 84,2
2012	384,54	- 22,3	217,39	- 5,0	52,53	- 18,8	61,78	+ 7,3	52,84	- 53,6
2013	381,04	- 0,89	225,87	+ 3,9	48,24	- 8,2	67,97	+ 10,0	38,96	- 26,3
2014	478,26	+ 25,5	276,61	+ 22,5	66,63	+ 38,1	84,26	+ 24,0	50,76	+ 30,3
2015	409,54	- 14,4	255,99	- 7,5	50,24	- 24,6	69,88	- 17,1	33,43	- 34,1
2016	500,20	+ 22,1	291,66	+ 13,9	64,15	+ 27,7	66,97	- 4,2	77,42	+131,6
2017	497,76	- 0,5	276,80	- 5,1	74,84	+ 16,7	82,67	+ 23,4	63,45	- 18,0
2018	553,58	+ 11,2	347,60	+ 25,6	62,25	- 16,8	78,12	- 5,5	65,61	+ 3,4
2019	566,41	+ 2,3	358,68	+ 3,2	48,65	- 21,8	95,25	+ 21,9	63,84	- 2,7
2020	596,11	+ 5,2	372,06	+ 3,7	58,68	+ 20,6	97,91	+ 2,8	67,46	+ 5,7

Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in Mio. Euro

(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



3.2 unbebaute Grundstücke

3.2.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

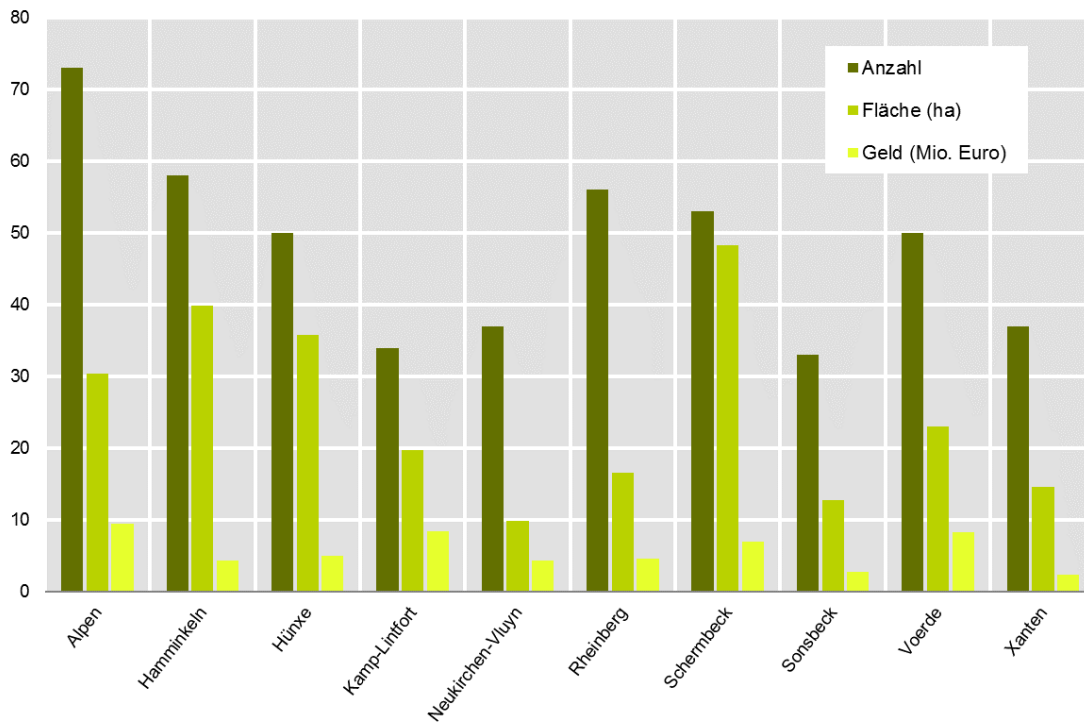
(ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen, s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Alpen			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	73	30,42	9,45
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	31	1,93	3,69
Geschosswohnungsbau	4	0,55	1,55
Gewerbliche Bauflächen	5	1,53	0,80
Landwirtschaftliche Flächen	14	21,58	1,31
Forstwirtschaftliche Flächen	#	1,33	0,04
Haminkeln			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	58	39,87	4,35
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	13	0,63	1,11
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,67	0,38
Landwirtschaftliche Flächen	24	33,22	2,16
Forstwirtschaftliche Flächen	4	2,83	0,04
Hünxe			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	50	35,74	5,00
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	25	1,33	2,77
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,44	0,22
Landwirtschaftliche Flächen	9	19,84	1,33
Forstwirtschaftliche Flächen	3	6,14	0,08
Kamp-Lintfort			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	34	19,77	8,49
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	12	1,11	2,57
Geschosswohnungsbau	3	0,39	1,03
Gewerbliche Bauflächen	#	4,83	2,73
Landwirtschaftliche Flächen	#	1,54	0,15
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
Neukirchen-Vluyn			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	37	9,96	4,35
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	12	0,85	1,30
Geschosswohnungsbau	3	0,60	0,72
Gewerbliche Bauflächen	5	4,51	1,91
Landwirtschaftliche Flächen	4	2,52	0,16
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Rheinberg			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	56	16,58	4,62
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	19	1,31	2,81
Geschosswohnungsbau	#	0,09	0,16
Gewerbliche Bauflächen	0	0,00	0,00
Landwirtschaftliche Flächen	13	8,66	0,51
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,30	0,01
Schermbeck			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	53	48,35	6,99
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	14	1,00	1,89
Geschosswohnungsbau	#	0,40	0,42
Gewerbliche Bauflächen	#	0,66	0,59
Landwirtschaftliche Flächen	16	41,43	2,96
Forstwirtschaftliche Flächen	5	2,95	0,03
Sonsbeck			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	33	12,83	2,78
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	11	0,77	1,44
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,58	0,48
Landwirtschaftliche Flächen	9	9,97	0,75
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,63	0,01
Voerde			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	50	23,11	8,31
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	15	1,87	2,65
Geschosswohnungsbau	#	0,26	0,96
Gewerbliche Bauflächen	5	6,48	2,16
Landwirtschaftliche Flächen	4	5,75	0,33
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
Xanten			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	37	14,70	2,43
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	12	0,82	1,21
Geschosswohnungsbau	#	0,17	0,39
Gewerbliche Bauflächen	4	0,49	0,24
Landwirtschaftliche Flächen	5	6,69	0,26
Forstwirtschaftliche Flächen	#	5,67	0,12
Kreis Wesel			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	481	251,33	56,75
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	164	11,63	21,43
Geschosswohnungsbau	17	2,45	5,23
Gewerbliche Bauflächen	28	20,20	9,51
Landwirtschaftliche Flächen	100	151,20	9,90
Forstwirtschaftliche Flächen	17	19,85	0,34

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

Umsätze unbebauter Grundstücke in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020 (ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen)

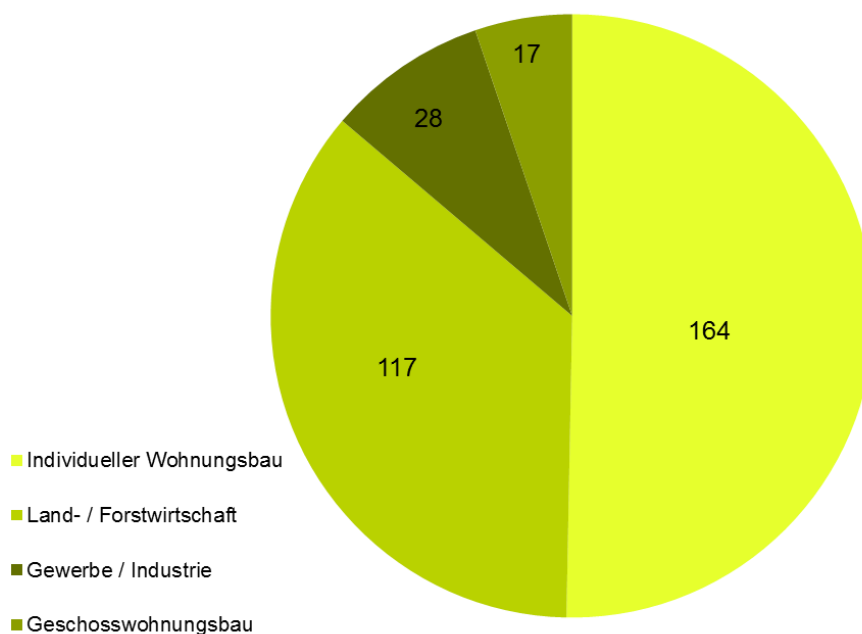


3.2.2 Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über unbebaute Grundstücke im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe / Industrie und Land- und Forstwirtschaft.

Jahr	Unbebaut insgesamt	Sonstige unbebaute	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forstwirtschaft
	incl. Erbbau		ohne Erbbau			
2011	716	218	331	8	35	124
2012	675	242	271	3	42	117
2013	612	201	256	5	34	116
2014	806	375	214	11	41	165
2015	584	229	205	1	32	117
2016	586	202	237	4	24	119
2017	618	188	253	9	33	135
2018	478	165	176	13	23	101
2019	473	164	192	6	24	87
2020	501	175	164	17	28	117

Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment im Jahr 2020 (ohne Erbbau)



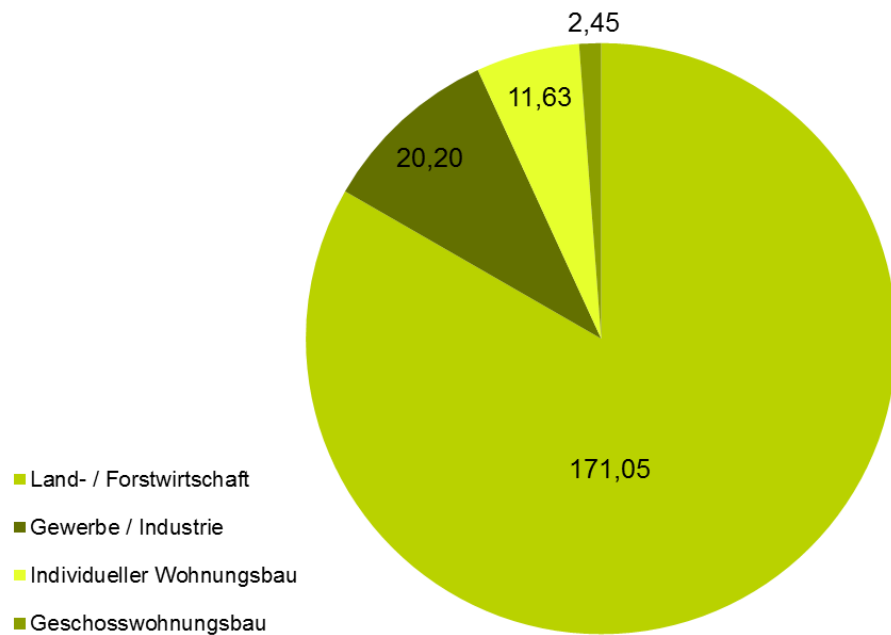
3.2.3 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	unbebaut insgesamt	Sonstige unbebaute	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forstwirtschaft
	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha	in ha
	incl. Erbbau		ohne Erbbau			
2011	449,21	145,08	19,52	0,76	40,97	242,88
2012	524,16	296,39	15,74	0,46	17,81	193,76
2013	282,67	50,88	13,92	0,46	13,12	204,29
2014	388,70	91,50	13,09	1,25	11,89	270,97
2015	351,67	57,13	11,44	0,25	22,46	260,39
2016	322,94	62,00	15,38	1,54	13,55	230,47
2017	444,22	146,80	16,45	3,96	38,58	238,45
2018	419,29	184,07	11,25	2,81	15,90	205,26
2019	221,27	32,49	11,86	1,62	11,70	163,60
2020	254,22	48,89	11,63	2,45	20,20	171,05

Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in ha
(ohne Erbbau)



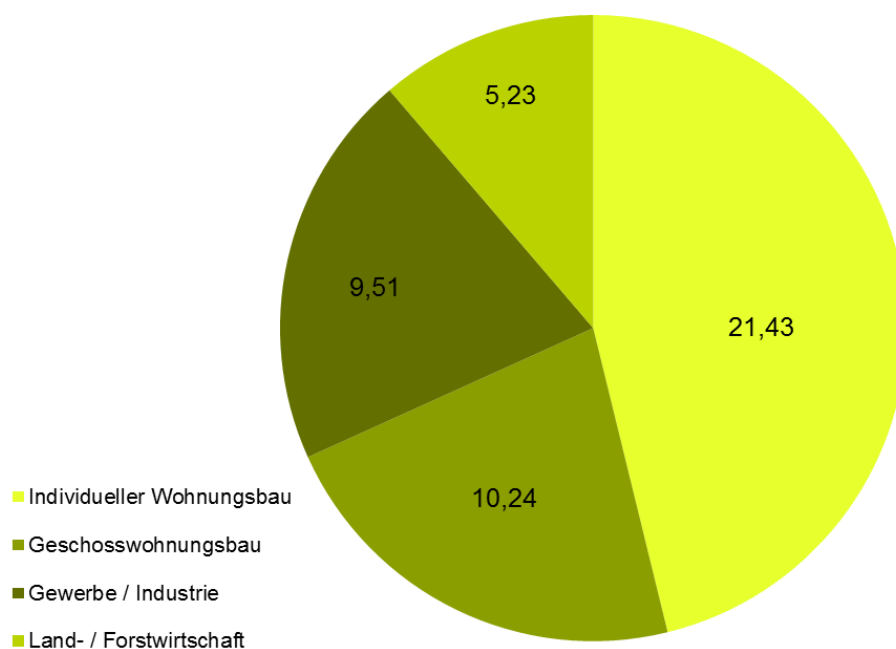
3.2.4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	Unbaut insgesamt	Sonstige unbebaute	Individueller Wohnungs- bau	Geschoss- wohnungs- bau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forst- wirtschaft
	in Mio. € incl. Erbbau	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. € ohne Erbbau	in Mio. €	in Mio. €
2011	64,66	9,51	32,61	1,47	13,62	7,45
2012	52,53	13,51	25,17	0,58	6,56	6,71
2013	48,24	9,42	23,40	0,90	6,10	8,42
2014	66,63	27,63	20,31	2,61	4,24	11,84
2015	50,24	14,15	18,12	0,49	8,49	8,99
2016	64,15	21,49	25,31	3,64	3,64	10,07
2017	74,84	15,47	30,64	5,18	12,27	11,27
2018	62,25	15,28	22,32	6,88	7,45	10,32
2019	48,65	10,91	21,15	2,49	4,79	9,31
2020	58,68	12,27	21,43	5,23	9,51	10,24

Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in Mio Euro
(ohne Erbbau)



3.3 bebaute Grundstücke

3.3.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

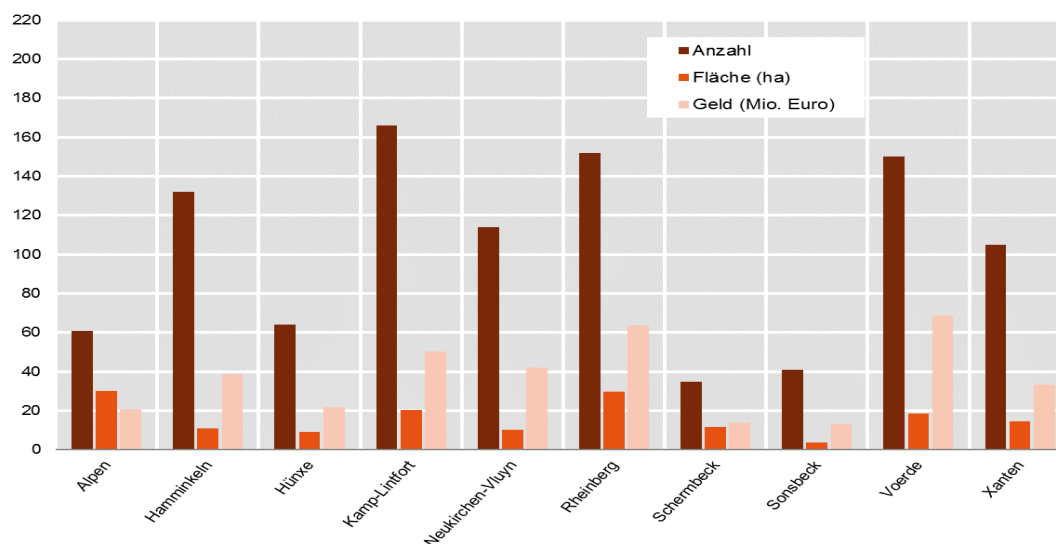
(ohne Erbbaurechte, s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Alpen			
Bebaute Grundstücke insgesamt	61	30,27	20,59
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	24	1,88	8,49
Reihenhäuser	6	0,18	1,41
Doppelhaushälften	6	0,19	1,59
Zweifamilienhaus(freistehend)	4	0,23	1,30
Hamminkeln			
Bebaute Grundstücke insgesamt	132	11,02	38,85
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	52	5,41	16,18
Reihenhäuser	21	0,73	4,82
Doppelhaushälften	30	1,19	7,79
Zweifamilienhaus(freistehend)	12	1,09	3,93
Hünxe			
Bebaute Grundstücke insgesamt	64	9,33	21,88
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	15	1,33	6,75
Reihenhäuser	12	0,53	3,11
Doppelhaushälften	15	0,82	4,24
Zweifamilienhaus(freistehend)	8	1,58	2,64
Kamp-Lintfort			
Bebaute Grundstücke insgesamt	166	20,30	50,23
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	24	2,02	8,37
Reihenhäuser	54	1,65	10,72
Doppelhaushälften	47	2,01	11,32
Zweifamilienhaus(freistehend)	4	0,40	1,29
Neukirchen-Vluyn			
Bebaute Grundstücke insgesamt	114	10,25	42,15
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	14	1,26	5,29
Reihenhäuser	29	0,96	7,01
Doppelhaushälften	35	1,47	11,44
Zweifamilienhaus(freistehend)	8	0,64	2,81
Rheinberg			
Bebaute Grundstücke insgesamt	152	29,77	63,69
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	40	3,20	14,39
Reihenhäuser	36	1,01	8,71
Doppelhaushälften	40	1,63	11,51
Zweifamilienhaus(freistehend)	10	0,65	3,93

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Schermbeck			
Bebaute Grundstücke insgesamt	35	11,60	13,71
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	6	0,39	1,55
Reihenhäuser	5	0,20	1,53
Doppelhaushälften	3	0,13	1,00
Zweifamilienhaus(freistehend)	4	0,33	1,76
Sonsbeck			
Bebaute Grundstücke insgesamt	41	3,80	13,24
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	16	1,75	4,45
Reihenhäuser	4	0,11	0,72
Doppelhaushälften	5	0,16	1,46
Zweifamilienhaus(freistehend)	8	0,77	3,57
Voerde			
Bebaute Grundstücke insgesamt	150	18,58	68,83
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	31	3,22	10,50
Reihenhäuser	36	1,54	9,34
Doppelhaushälften	42	2,26	11,61
Zweifamilienhaus(freistehend)	5	0,34	1,89
Xanten			
Bebaute Grundstücke insgesamt	105	14,62	33,36
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	37	3,58	13,56
Reihenhäuser	14	0,43	3,39
Doppelhaushälften	18	0,61	4,50
Zweifamilienhaus(freistehend)	12	3,13	4,06
Kreis Wesel			
Bebaute Grundstücke insgesamt	1.020	159,54	366,53
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	259	24,02	89,54
Reihenhäuser	217	7,34	50,75
Doppelhaushälften	241	10,48	66,45
Zweifamilienhaus(freistehend)	75	9,15	27,18

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

Umsätze bebauter Grundstücke in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020 (ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen)

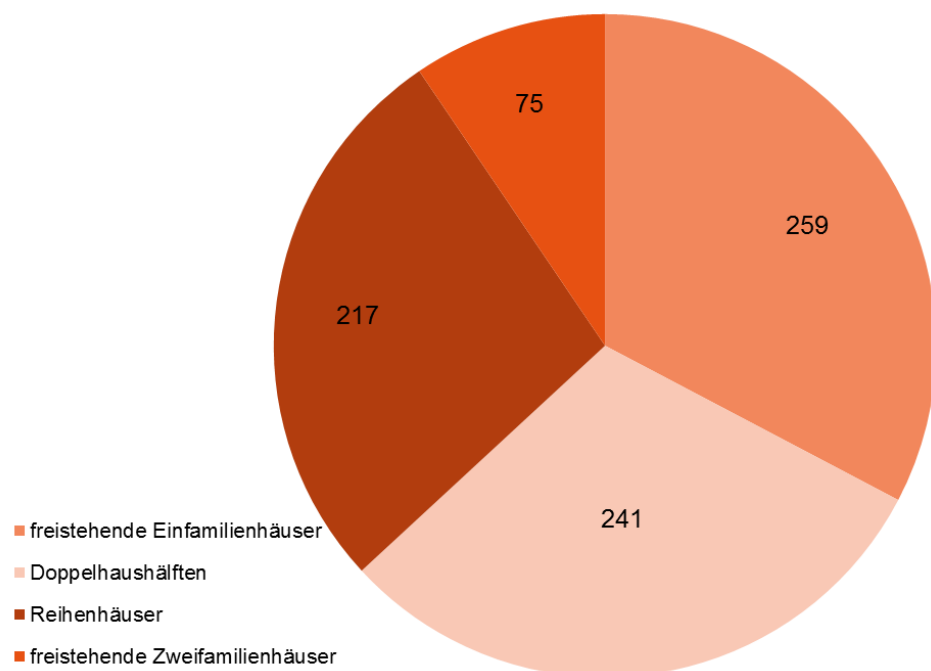


3.3.2 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über bebaute Grundstücke im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Einfamilienhäuser freistehend und freistehende Zweifamilienhäuser.

Jahr	Bebaute insgesamt	Sonstige bebaute	Reihen- häuser	Doppelhaus- hälften	Einfamilien- häuser freistehend	Zweifami- lienhäuser freistehend
	incl. Erbbaurecht					
2011	1.126	294	255	285	259	33
2012	1.033	304	198	243	245	43
2013	1.043	289	211	247	259	37
2014	1.179	349	210	310	270	40
2015	1.050	293	206	262	255	34
2016	1.113	319	223	244	280	47
2017	1075	265	228	273	259	50
2018	1176	299	259	265	290	63
2019	1152	295	269	295	240	53
2020	1045	253	217	241	259	75

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment
im Jahr 2020
(ohne Erbbaurecht)**



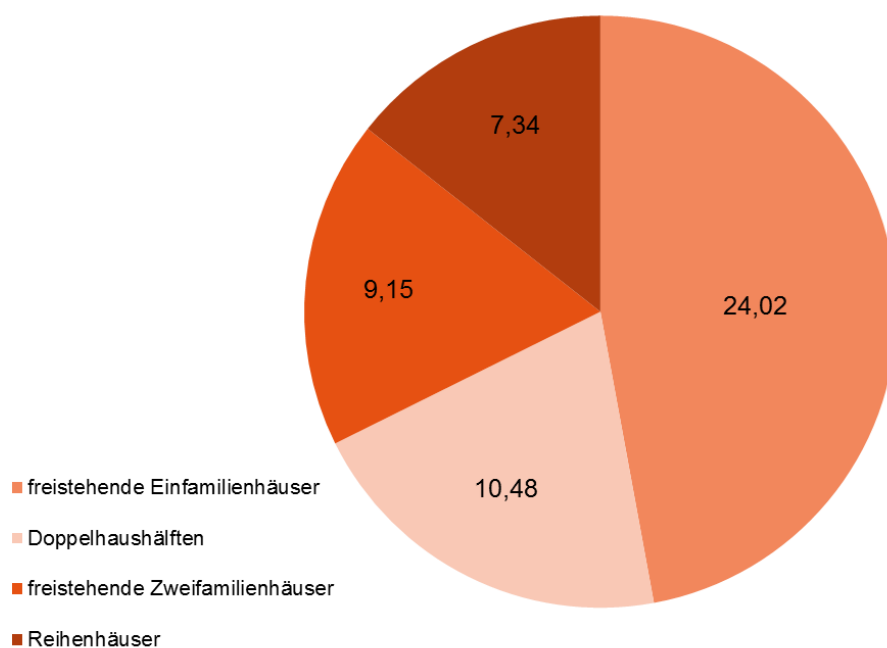
3.3.3 Flächenumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	Bebaute insgesamt	Sonstige bebaute	Reihen- häuser	Doppelhaus- hälften	Einfamilien- häuser freistehend	Zweifami- lienhäuser freistehend
	in ha incl. Erbbaurecht	in ha	in ha	in ha ohne Erbbaurecht	in ha	in ha
2011	181,44	138,78	7,35	13,13	19,38	2,80
2012	195,48	154,19	6,14	11,24	20,02	3,89
2013	192,37	151,94	6,35	10,94	20,14	3,00
2014	204,58	156,92	6,66	13,48	24,50	3,02
2015	134,46	90,96	6,56	11,89	22,14	2,91
2016	161,06	115,78	6,59	10,79	23,48	4,42
2017	129,10	83,12	7,89	13,24	20,65	4,20
2018	182,02	132,56	8,50	11,46	24,14	5,36
2019	141,81	96,61	8,54	12,83	17,64	6,19
2020	161,21	110,22	7,34	10,48	24,02	9,15

Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in ha
(ohne Erbbaurecht)



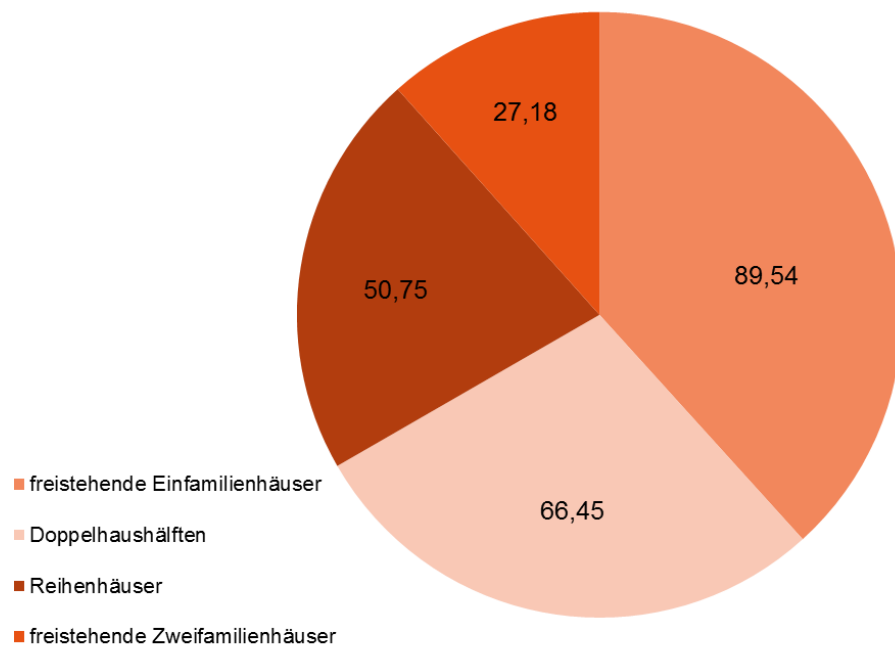
3.3.4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2011 - 2020

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	Bebaute insgesamt	Sonstige bebaute	Reihen Häuser	Doppelhaus-hälften	Einfamilien-häuser freistehend	Zweifami-lienhäuser freistehend
	in Mio. € incl. Erbbaurecht	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. € ohne Erbbaurecht	in Mio. €	in Mio. €
2011	228,83	79,23	36,63	50,67	53,95	8,35
2012	217,39	74,31	31,84	46,35	55,71	9,18
2013	225,87	79,92	32,25	46,00	59,84	7,86
2014	276,61	107,93	34,43	62,79	62,10	9,36
2015	255,99	94,17	35,73	54,00	63,28	8,81
2016	291,66	114,93	40,17	53,47	71,42	11,67
2017	276,80	87,22	40,80	62,18	71,85	14,75
2018	347,60	132,29	51,29	61,48	84,07	18,47
2019	358,68	133,38	59,37	75,52	73,69	16,72
2020	372,06	138,14	50,75	66,45	89,54	27,18

Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in Mio Euro
(ohne Erbbaurecht)



3.4 Wohnungs- und Teileigentum

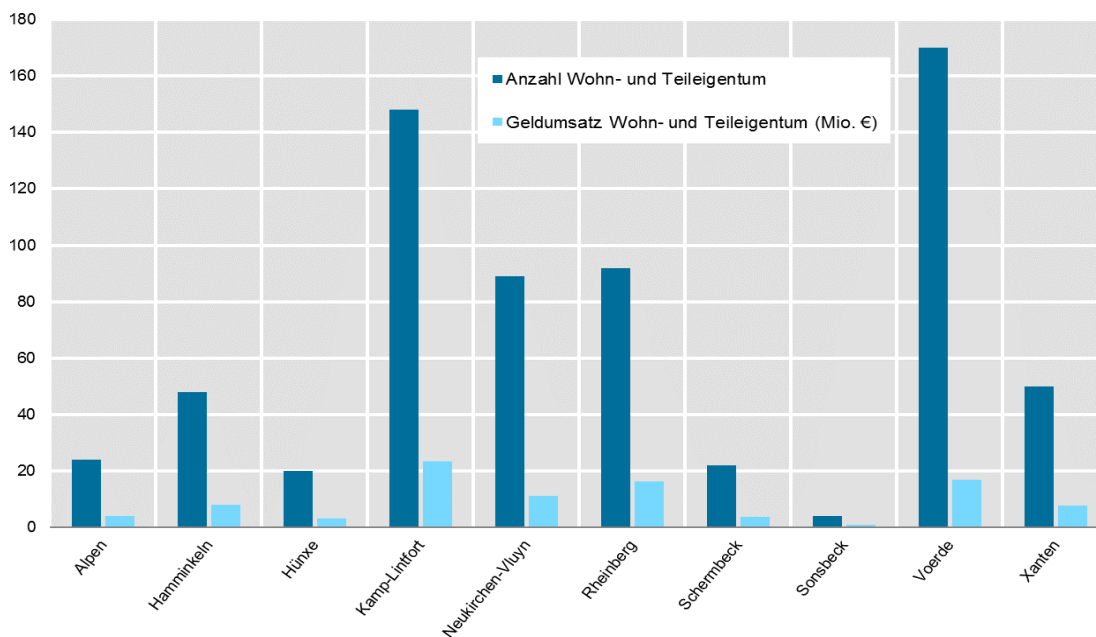
3.4.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro
Alpen				
insgesamt	21	4,2	3	0,04
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	7	2,21		
Zweitverkauf	11	1,62		
Einfamilienhäuser	3	0,38		
Haminkeln				
insgesamt	43	7,52	5	0,64
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	5	1,38		
Zweitverkauf	28	3,58		
Einfamilienhäuser	7	1,84		
Hünxe				
insgesamt	19	3,36	#	0,02
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	#	0,46		
Zweitverkauf	14	2,45		
Einfamilienhäuser	3	0,46		
Kamp-Lintfort				
insgesamt	117	22,99	31	0,62
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	52	12,93		
Zweitverkauf	53	6,80		
Einfamilienhäuser	10	2,80		
Neukirchen-Vluyn				
insgesamt	83	11,17	6	0,10
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	#	0,30		
Zweitverkauf	77	9,31		
Einfamilienhäuser	3	0,87		
Rheinberg				
insgesamt	89	16,28	3	0,02
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Zweitverkauf	72	9,52		
Einfamilienhäuser	5	0,96		

Gemeinde/Stadt	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro
Schermebeck				
insgesamt	22	3,85	0	0,00
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Zweitverkauf	19	3,12		
Einfamilienhäuser	3	0,73		
Sonsbeck				
insgesamt	4	0,90	0	0,00
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Zweitverkauf	#	0,27		
Einfamilienhäuser	#	0,63		
Voerde				
insgesamt	118	16,49	52	0,47
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	17	5,02		
Zweitverkauf	91	9,46		
Einfamilienhäuser	10	2,01		
Xanten				
insgesamt	41	7,55	9	0,23
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	3	0,85		
Zweitverkauf	29	4,90		
Einfamilienhäuser	9	1,80		
Kreis Wesel				
insgesamt	557	94,31	110	2,14
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	87	23,15		
Zweitverkauf	396	51,01		
Einfamilienhäuser	55	12,47		

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.



3.4.2 Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht s. 3.5)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte Neuerstellte Wohnungen, Zweitverkäufe und Erstverkäufe nach Umwandlung.

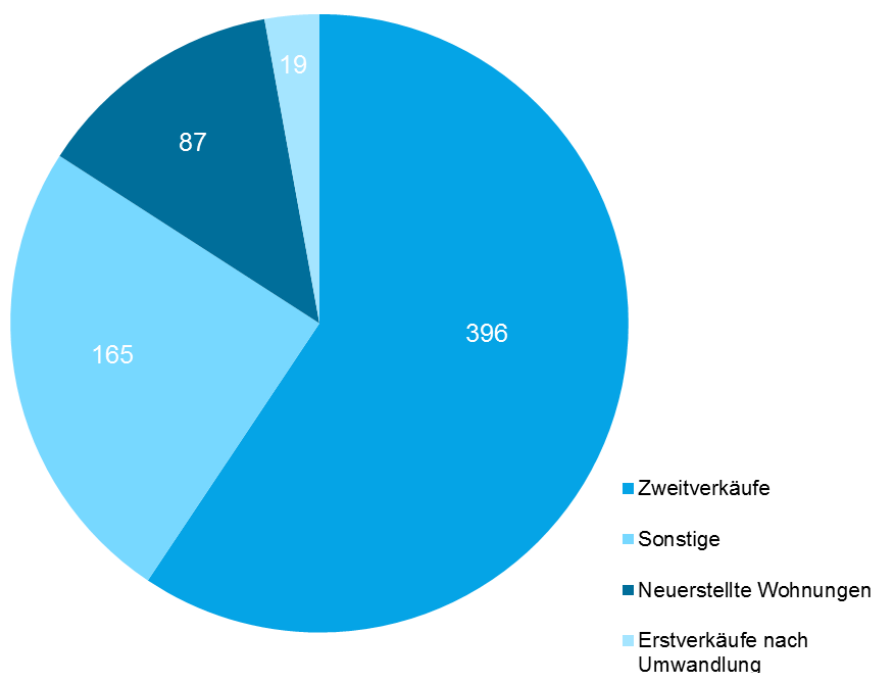
Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum von 2011 – 2020

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)

Jahr	Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	Neuerstellte Wohnungen	Zweitverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung	Sonstige
2011	487	107	347	15	18
2012	544	118	341	26	59
2013	531	112	368	24	27
2014	601	159	394	10	38
2015	527	130	335	43	19
2016	506	82	392	10	22
2017	607	113	346	1	147
2018	569	93	362	0	114
2019	675	140	355	0	180
2020	667	87	396	19	165

Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment im Jahr 2020

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)



3.4.3 Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht s. 3.5)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2020 und der vorangegangenen Jahre.

Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum von 2011 – 2020

in Mio. Euro

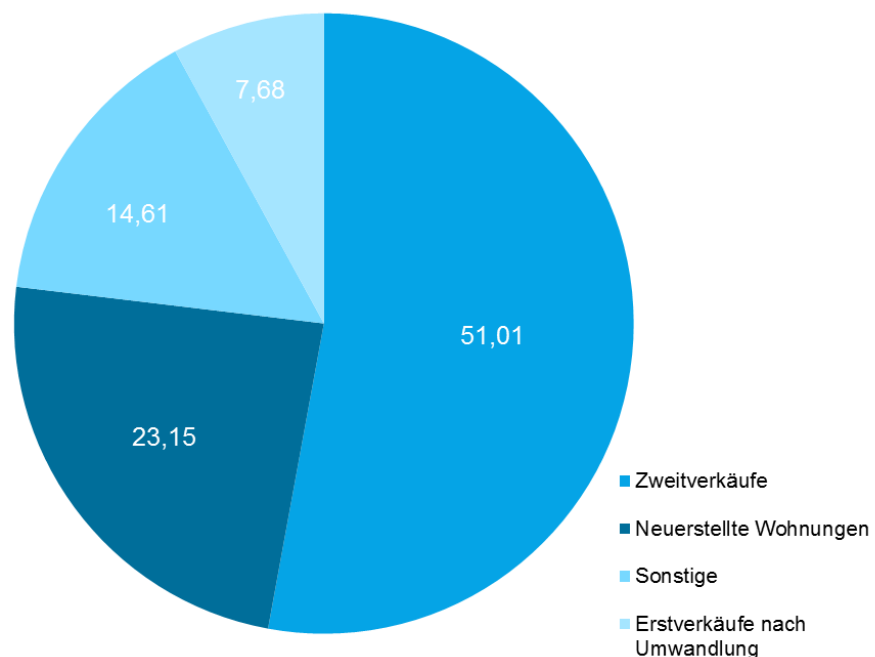
(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)

Jahr	Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	Neuerstellte Wohnungen	Zweitverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung	Sonstige
2011	56,02	19,21	33,04	1,40	2,37
2012	61,78	22,16	30,92	2,61	6,09
2013	64,59	21,65	35,62	2,60	4,72
2014	80,90	33,16	39,22	1,76	6,76
2015	67,98	25,79	35,00	3,65	3,54
2016	62,87	18,06	38,40	2,11	4,30
2017	82,67	32,44	36,19	0,40	13,64
2018	78,12	23,20	38,74	0	16,18
2019	94,65	34,95	39,14	0	20,56
2020	96,45	23,15	51,01	7,68	14,61

Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2020

in Mio. Euro

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)



3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Neben dem Erbbaurecht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die bauliche Nutzung des Grundstücks gestattet ohne selbst Eigentümer zu sein, kann auch ein Erbbaurecht an einem nach § 8 WEG aufgeteilten Grundstück (Wohnungs- oder Teileigentum) begründet werden.

3.5.1 Erbbaurechte

Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde / Stadt	Normaleigentum			Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €	Anzahl der Verträge	Geld Mio. €
Alpen	0	0,00	0,00	0	0,00
Hamminkeln	3	0,38	0,75	0	0,00
Hünxe	0	0,00	0,00	#	0,09
Kamp-Lintfort	#	0,03	0,11	9	0,74
Neukirchen-Vluyn	4	0,13	1,33	0	0,00
Rheinberg	4	0,33	1,11	#	0,29
Schermbeck	6	0,43	1,18	4	0,33
Sonsbeck	0	0,00	0,00	0	0,00
Voerde	3	0,14	0,79	0	0,00
Xanten	#	0,15	0,26	0	0,00
Kreis Wesel	23	1,58	5,53	16	1,46

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

3.5.2 Erbbaurechtsbestellungen

Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde / Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha
Alpen	0	0,00
Hamminkeln	0	0,00
Hünxe	0	0,00
Kamp-Lintfort	0	0,00
Neukirchen-Vluyn	0	0,00
Rheinberg	#	0,11
Schermbeck	0	0,00
Sonsbeck	#	0,79
Voerde	0	0,00
Xanten	0	0,00
Kreis Wesel	3	0,90

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

3.5.3 Erbbaugrundstücke

Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde / Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	0	0,00	0,00
Hamminkeln	3	0,12	0,21
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	7	1,35	1,14
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00
Rheinberg	#	0,08	0,06
Schermbbeck	#	0,19	0,07
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	6	0,29	0,35
Xanten	#	0,09	0,09
Kreis Wesel	19	2,12	1,93

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

3.6 Sonstiges

Keine Auswertung vorhanden

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Darunter versteht man voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist 1- oder 2-Familienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung werden hierunter eingeordnet. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss nehmen zu können.

Umsätze für den individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	31	1,93	3,69
Hamminkeln	13	0,63	1,11
Hünxe	25	1,33	2,77
Kamp-Lintfort	12	1,11	2,57
Neukirchen-Vluyn	12	0,85	1,30
Rheinberg	19	1,31	2,81
Schermbeck	14	1,00	1,89
Sonsbeck	11	0,77	1,44
Voerde	15	1,87	2,65
Xanten	12	0,82	1,21
Kreis Wesel	164	11,63	21,43

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Darunter versteht man voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

**Umsätze für den Geschosswohnungsbau in den einzelnen Städten
und Gemeinden im Jahr 2020**

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	4	0,55	1,55
Hamminkeln	0	0,00	0,00
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	3	0,39	1,03
Neukirchen-Vluyn	3	0,60	0,72
Rheinberg	#	0,09	0,16
Schermbeck	#	0,40	0,42
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	#	0,26	0,96
Xanten	#	0,17	0,39
Kreis Wesel	17	2,45	5,23

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Darunter versteht man voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Darunter versteht man voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der die Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.). Es kann genauer unterschieden werden zwischen gesellschaftsbezogenen (z. B. Gesundheitsbereich), wirtschaftsbezogenen (z. B. Finanzen, Werbung), distributiven (z. B. Verkehr) und haushaltsbezogenen (z. B. Hotel, Friseur) Dienstleistungen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung.

**Umsätze für gewerbliche Bauflächen in den einzelnen Städten
und Gemeinden im Jahr 2020**

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	5	1,53	0,80
Hamminkeln	#	0,67	0,38
Hünxe	#	0,44	0,22
Kamp-Lintfort	#	4,83	2,73
Neukirchen-Vluyn	5	4,51	1,91
Rheinberg	0	0,00	0,00
Schermbeck	#	0,66	0,59
Sonsbeck	#	0,58	0,48
Voerde	5	6,48	2,16
Xanten	4	0,49	0,24
Kreis Wesel	28	20,20	9,51

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreis Wesel lagen im Jahre 2020 die Bodenpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für landwirtschaftliche Grundstücke etwa zwischen 2,5 EUR/m² und 11,0 EUR/m².

Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen die Kaufpreise in der Regel als Verhandlungsergebnisse unter Berücksichtigung von mehreren Einflussfaktoren, die in unterschiedlicher Intensität wirken.

Dabei können neben der tatsächlichen Nutzung (Ackerland oder Grünland) Faktoren wie Grundstücksqualität (Ertragsfähigkeit), Hofnähe, Flächengröße, Zuschnitt, Geländeausformung, Wasserverhältnisse, Produktionskontingente, betriebsbedingter Flächenbedarf (z. B. Gülleverordnung), bestehende Pachtverträge sowie die Lage innerhalb oder außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten preisbeeinflussend sein.

Darüber hinaus wird das regionale Verhältnis von Flächenangebot und -nachfrage u. a. durch die örtliche planungsrechtliche Entwicklung und den sich daraus ableitenden Flächenbedarf für Baulandausweisungen, für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen, für Sonderbaumaßnahmen (z. B. Straßen, Gewässer, Deiche) oder die Erwartung eines künftig möglichen Abbaus von Bodenschätzen (z. B. Kies oder Ton) beeinflusst.

Ackerland / Grünland

Der Durchschnitt aller Kaufpreise lässt seit einigen Jahren annehmen, dass die Preise für Ackerlandflächen über den Preisen von Grünlandflächen liegen. Da aber in den einzelnen Bodenrichtwertzonen diese Annahme nicht gesichert bestätigt wurde, sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen weiter als Mittelwerte zu verstehen.

Ertragsfähigkeit

Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen konnte nicht festgestellt werden.

Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die Lage von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb oder außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten ist nach den Feststellungen des Gutachterausschusses beim Kauf der Fläche eher von geringerem Interesse als andere Faktoren.

Pachtpreise

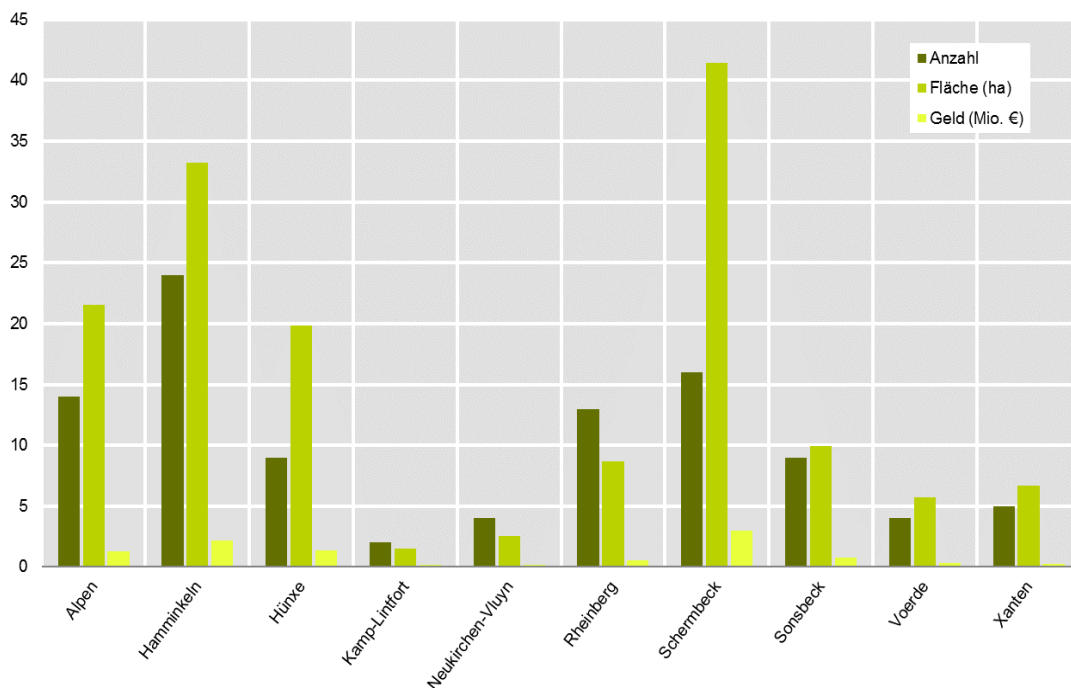
Die Durchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt per anno etwa 0,6 % bis 1,5 % des Bodenrichtwertes.

Bei einem Bodenrichtwert von 6,0 EUR/m² ergibt sich damit eine Spanne von jährlich 360 EUR/ha bis 900 EUR/ha.

Umsätze für landwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	14	21,58	1,31
Hamminkeln	24	33,22	2,16
Hünxe	9	19,84	1,33
Kamp-Lintfort	#	1,54	0,15
Neukirchen-Vluyn	4	2,52	0,16
Rheinberg	13	8,66	0,51
Schermbek	16	41,43	2,96
Sonsbeck	9	9,97	0,75
Voerde	4	5,75	0,33
Xanten	5	6,69	0,26
Kreis Wesel	100	151,20	9,90

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.



4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Kreis Wesel wurden im Jahr 2020 besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft veräußert. Hierbei handelt es sich um Flächen, die typischerweise nicht als Acker-, Grünland- oder Forstfläche zu verstehen bzw. zu bewirtschaften sind, wie z.B. Streuobstwiesen, Moor, Unland oder besondere Wasserflächen.

Umsätze für Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Kreis Wesel im Jahr 2020

	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Kreis Wesel	5	7,26	1,35

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreis Wesel lagen im Jahr 2020 die Kaufpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für forstwirtschaftliche Grundstücke (einschließlich Aufwuchs) überwiegend zwischen 0,9 EUR/m² und 2,5 EUR/m²; in Einzelfällen wurden auch höhere Preise gezahlt.

Umsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2020

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	#	1,33	0,04
Hamminkeln	4	2,83	0,04
Hünxe	3	6,14	0,08
Kamp-Lintfort	0	0,00	0,00
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00
Rheinberg	#	0,30	0,01
Schermbeck	5	2,95	0,03
Sonsbeck	#	0,63	0,01
Voerde	0	0,00	0,00
Xanten	#	5,67	0,12
Kreis Wesel	17	19,85	0,34

Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Keine Auswertung vorhanden

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)

Aufgrund vorhandener Vergleichskaufpreise aus den letzten Jahren wurde analysiert, in welchem Verhältnis (Prozentsatz) der Bodenwert von überschüssigen Freiflächen (Hinterlandflächen als Arrondierungsflächen, die über die ortsübliche Grundstückstiefe – z. B. wie beim Richtwertgrundstück 35 m oder 40 m hinausgehen) zum Bodenwert der dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) steht.

Für überschüssige Freiflächen bis etwa 500 m² Größe ergab sich eine Spanne von ca. 15 – 45 % für das Verhältnis zwischen dem Bodenwert des Hinterlandes und demjenigen des erschließungsbeitragsfreien Vorderlandes.

Bei Verwendung dieser Erfahrungswerte sind die wertbeeinflussenden Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

4.6.2 Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich außerhalb von Bodenrichtwertzonen gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)

Für die bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Sonstige Vorhaben im Einzelfall) werden die Bodenwerte entsprechend der Entfernung der Grundstücke zum Rand des nächstgelegenen bebauten Ortsteils der Gemeinde (Luftlinie) und des dafür maßgebenden Bodenrichtwertes ermittelt. Die Bodenwerte sind erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei nach BauGB sowie abgabefrei nach KAG.

Für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil gilt das Baurecht nach: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Lage innerhalb einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB.

Entfernung zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil (Luftlinie)	Bodenwert in % des Bodenrichtwertes für den nächstgelegenen bebauten Ortsteil
bis 500 m	75 - 100
500 m bis 1.500 m	55 - 75
1.500 m bis 3.000 m	25 - 55

Die (abgeleiteten) Bodenwerte in der o. a. Tabelle sind auf die entsprechenden Grundstücke im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses anzuwenden.

Bei der Wertermittlung für Einzelgrundstücke wird eine für Wohnzwecke angemessene Grundstücksfläche bis zu 1.300 m² zugrunde gelegt. Für ehemals landwirtschaftliche Betriebsflächen (privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB), die heute zu reinen Wohnzwecken (mit den üblichen Nebengebäuden) genutzt werden, und erheblich größere Wohn- und Nutzflächen haben, ist bei der Wertermittlung von einer entsprechend größeren Grundstücksfläche auszugehen.

Die darüber hinaus gehenden Grundstücksflächen, die als unbebaute Flächen tatsächlich ebenfalls der Wohnnutzung dienen, sind als „überschüssige“ Flächen mit 25 % des zuvor ermittelten Bodenwertes des Wohngrundstücks in Ansatz zu bringen.

4.6.3 Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben)

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks kann sich aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind. Infolgedessen sind die entsprechend baulich genutzten Flächen als baureifes Land im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (so genannte „privilegierte Vorhaben“) einzustufen.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

Hinweis:

Der Bodenwert bisheriger landwirtschaftlicher Hof- und Gebäudeflächen, die künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisniveau der jeweiligen künftigen Nutzung (z. B. für Wohngrundstücke im Außenbereich).

4.6.4 Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbssobstbau

Hierunter fallen solche Bodenflächen, auf denen Gemüse, Blumen, Zierpflanzen, Obst und Baumschulgewächse des Erwerbs wegen angebaut werden.

Aus vorliegenden Vergleichspreisen für derartige Flächen im Außenbereich (überwiegend in Ortsrandlage) ergab sich in den vergangenen Jahren eine Preisspanne im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für den Wert der Bodenfläche von 3,5 EUR/m² bis 8,0 EUR/m².

4.6.5 Flächen für Dauerkleingärten

Dauerkleingartenland fällt unter den Begriff der Grünfläche im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB). Es wird jeweils von der Gemeinde bestimmt und als solches im Bebauungsplan ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz).

Diese Flächen sind für eine dauernde kleingärtnerische Nutzung bestimmt und damit einer Bebauung entzogen. Ein beträchtlicher Teil der Dauerkleingärten besteht aus Rasenflächen, Flächen für Ziersträucher, Sitzflächen, Grillplätzen, Spielflächen und anderen Freizeit- und Erholungsflächen.

Hierzu zählen auch Flächen, die sich ohne Planungsgrundlage zu organisch gewachsenen Dauerkleingärten entwickelt haben.

Für derartige Grundstücke mit einfachsten baulichen Anlagen wurden in den vergangenen Jahren Preise zwischen 12,0 EUR/m² und 25,0 EUR/m² gezahlt.

Aufgrund individuell sehr unterschiedlicher Gestaltungen, Nutzungen und Ausbaustände sind in jüngerer Zeit bei Verkäufen mit aufwendigeren Anlagen (einschließlich der vorhandenen Aufbauten) höhere und stark voneinander abweichende Gesamtpreise erzielt worden, sodass aus diesen Verkäufen keine Aussagen über die jeweiligen Bodenwerte abzuleiten sind.

4.6.6 Private Garten- und Erholungsflächen

Das sind in der Regel außerhalb von Bebauungsplänen liegende Grundstücksflächen, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als Private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 6,0 EUR/m² und 17,0 EUR/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m² bis 5.000 m²).

4.6.7 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Lagemäßig handelt es sich hierbei um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die außerhalb eines Bebauungsplanes liegen. Die Kaufpreise von Grundstücken, die als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen, orientieren sich an den Preisen von landwirtschaftlichen Nutzflächen und liegen zwischen 4,0 EUR/m² und 10,0 EUR/m².

4.6.8 Campingplatzflächen

Nach § 10 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 kommen als Sondergebiete, die der Erholung dienen, insbesondere in Betracht

- Wochenendhausgebiete,
- Feriengebiete,
- Campingplatzgebiete.

In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Die verkauften Grundstücke weisen unterschiedliche Nutzungen auf, wie z. B. bebaute Flächen, Stellplatzflächen, Wegeflächen, Flächen für Grünanlagen, Parkplatzflächen, Wasserflächen.

In den letzten Jahren wurden einzelne Preise in einer Spanne von 7,0 EUR/m² bis 12,0 EUR/m² registriert.

4.6.9 Abbaulandflächen

Als Abbauland bezeichnet man üblicherweise Bodenflächen mit abbauwürdigen Bodenschätzen, die im Tagebau gewonnen werden können.

Diese erhöhen den Verkehrswert eines Grundstücks i. d. R. um den kapitalisierten Reinertrag. Dieser werterhöhende Faktor kann sich auch dann bilden, wenn die Ausbeutung zwar noch nicht begonnen, dies aber in absehbarer Zeit geschehen kann. Bodenvorkommen können den Verkehrswert allerdings nur erhöhen, soweit der Abbau nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlich rentabel ist, der Abbau zur geschützten Rechtsposition des Eigentümers gehört und die wasserrechtliche Genehmigung nicht versagt werden kann. Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts steht es nämlich mit dem Grundgesetz im Einklang, das unterirdische Wasser zur Sicherung einer funktionsfähigen Wasserwirtschaft mit dem Wasserhaushaltsgesetz einer vom Grundstückseigentum getrennten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung zu unterstellen. Die Versagung der wasserrechtlichen Genehmigung zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Grundwasser stellt deshalb keinen zu entschädigenden Eingriff dar, auch wenn sich infolgedessen der Verkehrswert des Grundstücks mindert.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden überwiegend Flächen mit Kiesvorkommen gehandelt. Aufgrund von vorliegenden Vergleichspreisen für derartige Flächen im Außenbereich hat sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Preisspanne von 14,0 EUR/m² bis 20,0 EUR/m² gebildet. Bei dieser Preisspanne handelt es sich um Werte, die sich aus den Gesamtkaufpreisen der vorliegenden Verträge ergeben.

Die wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Abbautiefe, Kiesmächtigkeit, Körnung usw. sind bei der Auswertung nicht untersucht worden.

Bei Flächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Auskiesung anstehen oder für die noch keine Auskiesungsgenehmigung vorliegt, liegen die Kaufpreise entsprechend der zu erwartenden zeitlichen Verzögerung niedriger (abgezinst).

4.6.10 Deichvorlandflächen

Auf dem Grundstücksmarkt stehen die durch regelmäßige Überschwemmungen eintretenden Beeinträchtigungen einer eventuell eintretenden Bodenverbesserung durch Schwemmlagerungen gegenüber.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

4.6.11 Neukulturen

Bei Flächen, die nach einer Auskiesung rekultiviert wurden, sind die Qualität des eingebrachten Bodensubstrats, die Intensität der Bewirtschaftung und das Alter der Neukultur maßgebend.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

4.6.12 Unlandflächen

Unter Unland werden solche Flächen verstanden, die selbst bei einer geordneten Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können. Dies sind Flächen, die nicht kulturfähig sind. Beispiele für Unland sind: ertragslose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Kiesgruben, Steinbrüche.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

4.6.13 Wasserflächen

Nach Nr. 5.3.1 der Wertermittlungs-Richtlinien 2006 sind Wasserflächen die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen, z. B. Seen, Teiche, freifließende und staugeregelte Flüsse, Kanäle, Häfen, Talsperren, Meeresteile).

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem von der zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch Erteilung einer wasserrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigung.

An Nutzungsmöglichkeiten sind solche für private und solche für Gemeinbedarfszwecke zu unterscheiden, insbesondere:

- Umschlag, Industrie (z. B. Werften), Lagerei, Restaurants,
- Liegeplätze und Landeanlagen für Personenschiffahrt, Bootsverleih, Bootshäuser, Camping (privat) und dergleichen,
- Gewinnung von Bodenschätzen, Bodenentnahmen, Bodenablagerungsflächen,
- Fischerei, Schilf- und Weideanpflanzungen,
- Sonstige private Nutzungen (z. B. Triebkraft, Wasserentnahme, Gartenanlagen),
- Sport und Erholung (nicht gewerblich),
- Kreuzungen, wie Ein- und Durchleitungen (z. B. Ein- oder Auslassbauwerke) u. ä.,
- Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie Hochwasserschutzanlagen.

Im Normalfall wird der Wert von Wasserfläche ohne besonderen Nutz- und Freizeitwert niedriger als der Wert der Bezugsfläche an Land sein, weil die Wasserflächennutzung durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist.

Sind Wasserflächen gegen Entgelt zur Nutzung überlassen, so kann in geeigneten Fällen aus dem Entgelt nach dem Ertragswertverfahren der Verkehrswert der Wasserflächen ermittelt werden.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

4.6.14 Gemeinbedarfsflächen (Bleibender Gemeinbedarf)

Gemeinbedarfsflächen, die sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und auf absehbare Zeit einer öffentlichen Zweckbindung vorbehalten bleiben, haben keinen Verkehrswert, da sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind. Dennoch kann sich auch hier die Aufgabe stellen, den Wert solcher Flächen zu ermitteln.

Die Bestimmung des Wertes einer solchen Fläche stellt keine Aufgabe der Verkehrswertermittlung dar; es geht hier vielmehr um die Ermittlung eines „gerechten Preises“, der den unterschiedlichen Interessenlagen des Käufers und des Veräußerers Rechnung trägt.

Bei einer Wertableitung sind Merkmale wie Lage, Größe usw. entsprechend zu würdigen, um zu dem „gerechten Preis“ zu gelangen.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten. Gem. § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Nach dem Bodenrichtwert-Erlass NRW – BoRiWErl.NRW – ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist.

Nach § 37 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss bis zum 31. März jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Weitere Einzelheiten hierzu sind im Entwurf Bodenrichtwert-Erlass NRW – BoRiWErl. NRW – geregelt.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertzonen (soweit erkennbar) und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertzonen im Vergleich zu ähnlichen Lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 im Umlaufbeschlussverfahren am 22.03.2021 beraten und beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 07. April jedes Jahres veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, sind ortsüblich bekannt zu machen.

Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2021 für die einzelnen kreisangehörigen Städte und Gemeinden folgende Bodenrichtwerte für Baulandflächen (insgesamt 308) beschlossen:

- 18 Bodenrichtwerte für Geschäftslagen
- 199 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Ortslagen
- 30 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Außenbereich
- 4 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen - Erholung
- 57 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Für erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwertgrundstücke sind noch Beiträge zu entrichten.

Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Für Kernbereiche mit einer MI- bzw. MK-Nutzung wurden zum Stand 31.12.1996 erstmalig Bodenrichtwerte ermittelt (Geschäftsgrundstücke) und dann jährlich fortgeschrieben.

Für das „werdende Bauland“ (Bauerwartungs-/Rohbauland) sind keine Bodenrichtwerte beschlossen worden.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Seit dem 31.12.1981 ermittelt der Gutachterausschuss auch Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (als Mittelwerte für Ackerland / Grünland) und für forstwirtschaftliche Nutzflächen (Wald). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2021 insgesamt 33 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und 10 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland / Grünland) beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raums unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass die Richtwerte in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle befinden (Hofnähe). Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenrichtwertzone ist bei jedem Bodenrichtwert angegeben.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden zum Stand 01.01.2021 in allen Städten und Gemeinden – im Gegensatz zum Vorjahr - ohne Aufwuchs ermittelt.

Für den Aufwuchs kann ein Wert von ca. 50 % des Bodenrichtwertes angenommen werden.

Es handelt sich hierbei um forstwirtschaftlich extensiv genutzte Holzbestände jüngeren bis mittleren Alters (bis 80-jährig).

Dazu zählen z. B.

- Nadelgehölze wie Kiefern mit geringem Nutzholzanteil bei ungenügender Bestockung,
- Laubgehölze wie Birke und Eiche überwiegend aus Naturverjüngung zur Verwertung als Brennholz und Industrieholz.

Abweichungen in den oben beschriebenen Qualitätsmerkmalen bedingen Änderungen im Wertansatz für den Aufwuchs.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Grundstücksmarktinformationen (Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und weitere Daten) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln – GEObasis.nrw – an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Die Einstiegsseite hat folgende Adresse: www.boris.nrw.de


Sowohl die Bodenrichtwerte als auch alle weiteren auf der Internetseite zur Verfügung stehenden Produkte der Gutachterausschüsse können kostenfrei genutzt werden (einschließlich Downloads von pdf-Dateien).

Das sind im Einzelnen: Bodenrichtwertauskünfte mit zugehörigen Detailinformationen sowie Grundstücksmarktberichte, Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Allgemeine Preisauskunft. Soweit im Einzelnen vorhanden, stehen auch die historischen Daten seit dem Jahrgang 2011 zur Verfügung.

BORISplus.NRW ist eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des alten wie des neuen Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW).

Das Informationssystem BORISplus.NRW verwendet die bundesweit einheitlich festgelegten Standards der Geodateninfrastruktur. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes NRW bauen nach und nach den Datenbestand aus. So sind für das künftige Informationsangebot auch flächendeckend Immobilienrichtwerte und weitere Daten der Wertermittlung vorgesehen.

BORISplus.NRW App



Nutzen Sie die kostenlose App für den mobilen Abruf der Bodenrichtwerte aus Nordrhein-Westfalen.

Link (extern)

Erhältlich im
App Store

Erhältlich in
Google play

Auch für die Nutzer von Smartphones und Tabletcomputern (iOS oder Android) sind die Informationen von BORISplus.NRW abrufbar. Dafür stehen die entsprechenden BORISplus.NRW Apps zur Verfügung:

Apple App Store: [App für iOS](#)

Google Play: [App für Android](#)

4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschloss der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel die Bodenrichtwertübersicht (§ 37 GrundWertVO NRW) zum Stand 01.01.2021 (Euro/m², erschließungsbeitragsfrei).

Stadt/Gemeinde	Lage	Wohnbauflächen		Gewerbliche Bauflächen
		Individueller Wohnungsbau	Geschosswoh- nungsbau	
Alpen	gut	180	---	50
	mittel	150	---	---
	mäßig	105	---	---
Hamminkeln	gut	195	---	46
	mittel	160	---	32
	mäßig	110	---	16
Hünxe	gut	210	---	46
	mittel	170	---	36
	mäßig	110	---	25
Kamp-Lintfort	gut	245	270	60
	mittel	195	175	20
	mäßig	135	150	---
Neukirchen-Vluyn	gut	250	---	56
	mittel	195	175	32
	mäßig	120	130	23
Rheinberg	gut	230	215	46
	mittel	170	150	28
	mäßig	100	---	20
Schermbeck	gut	245	---	60
	mittel	170	---	50
	mäßig	130	---	15
Sonsbeck	gut	170	---	38
	mittel	125	---	---
	mäßig	105	---	25
Voerde	gut	220	---	80
	mittel	170	185	50
	mäßig	125	---	34
Xanten	gut	215	195	60
	mittel	180	---	50
	mäßig	100	---	---

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Keine Auswertung vorhanden

4.7.5 Indexreihen

4.7.5.1 Indices für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenpreisindexzahlen ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Basisjahr 2010 Index 100,0).

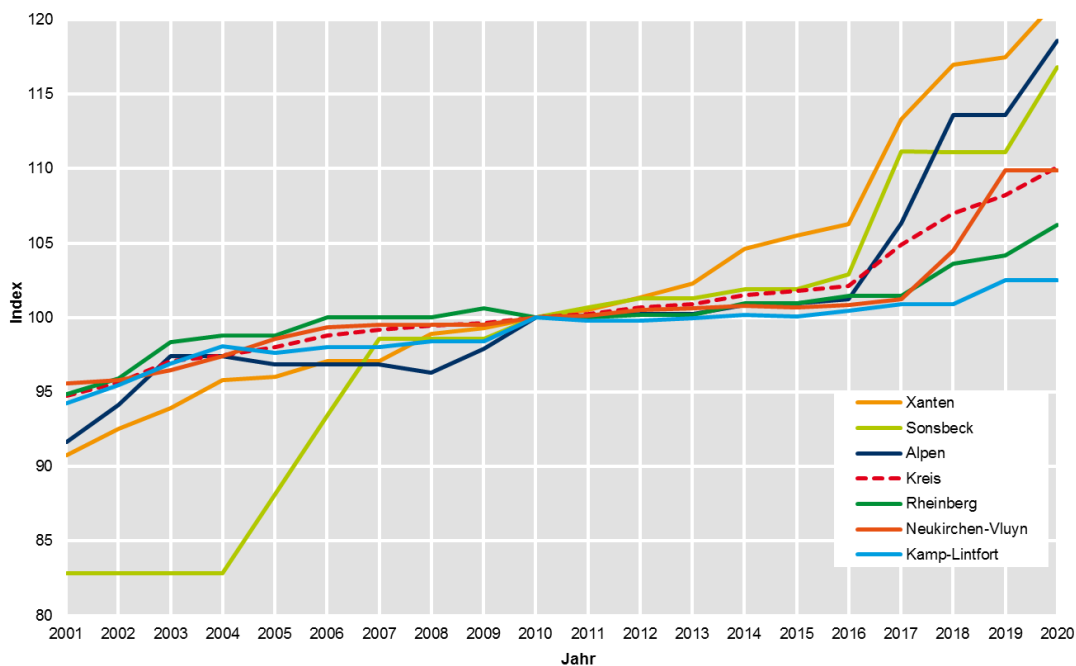
Die Angaben für das Kreisgebiet wurden dabei als Durchschnittswerte der Einzelergebnisse in den Gemeinden errechnet, es wurde keine Gewichtung bezüglich der Anzahl der zugrundeliegenden Bodenrichtwerte vorgenommen.

Indexreihe
abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau
(2010 = 100,0)

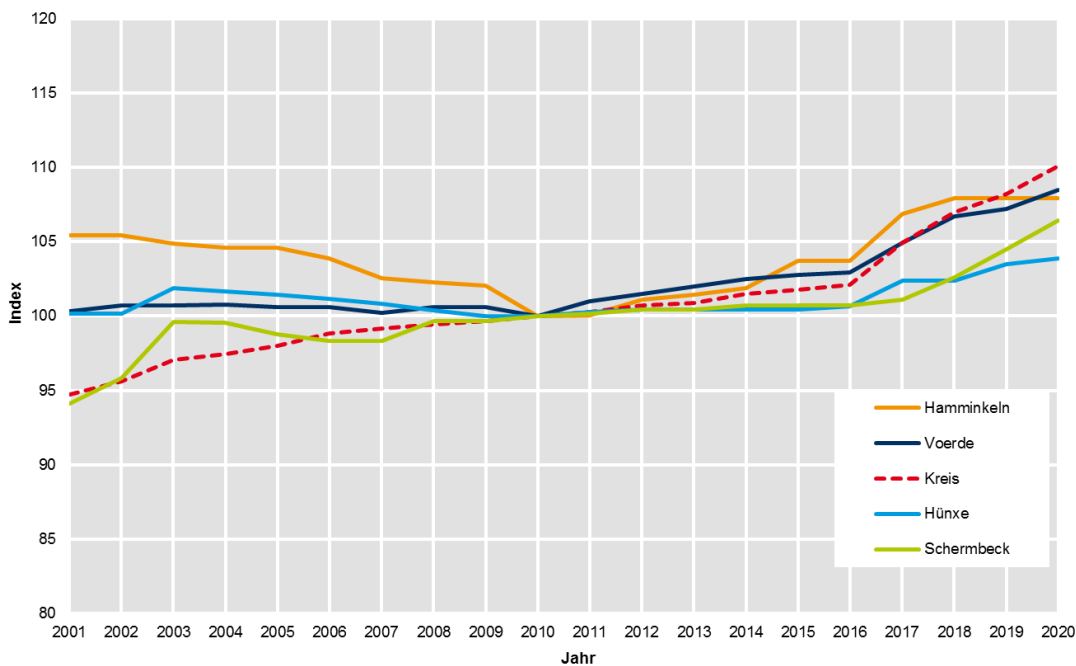
Gemeinde	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alpen	91,7	94,2	97,4	97,4	96,9	96,9	96,9	96,3	97,9	100,0
Hamminkeln	105,4	105,4	104,8	104,6	104,6	103,9	102,5	102,3	102,0	100,0
Hünxe	100,2	100,2	101,9	101,6	101,4	101,2	100,8	100,4	100,0	100,0
Kamp-Lintfort	94,3	95,5	96,9	98,1	97,6	98,0	98,0	98,4	98,4	100,0
Neukirchen-Vluyn	95,6	95,8	96,4	97,4	98,6	99,4	99,5	99,5	99,5	100,0
Rheinberg	94,9	95,9	98,4	98,8	98,8	100,0	100,0	100,0	100,6	100,0
Schermbeck	94,1	95,8	99,6	99,6	98,8	98,3	98,3	99,7	99,7	100,0
Sonsbeck	82,8	82,8	82,8	82,8	88,2	93,4	98,6	98,6	98,6	100,0
Voerde	100,3	100,7	100,7	100,8	100,6	100,6	100,2	100,6	100,6	100,0
Xanten	90,7	92,5	93,9	95,8	96,0	97,1	97,1	98,9	99,3	100,0
Kreis Wesel	94,7	95,6	97,1	97,5	98,0	98,8	99,2	99,4	99,6	100,0

Gemeinde	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alpen	100,1	100,2	100,2	100,9	101,0	101,3	106,3	113,6	113,6	118,6
Hamminkeln	100,0	101,1	101,4	101,9	103,7	103,7	106,8	107,9	107,9	107,9
Hünxe	100,3	100,5	100,5	100,5	100,5	100,7	102,4	102,4	103,5	103,9
Kamp-Lintfort	99,8	99,8	100,0	100,2	100,1	100,4	100,9	100,9	102,5	102,5
Neukirchen-Vluyn	100,1	100,5	100,6	100,8	100,7	100,9	101,2	104,5	109,9	109,9
Rheinberg	100,0	100,2	100,2	101,0	101,0	101,5	101,5	103,6	104,2	106,2
Schermbeck	100,2	100,4	100,4	100,7	100,7	100,7	101,1	102,6	104,5	106,4
Sonsbeck	100,7	101,3	101,3	101,9	101,9	102,9	111,1	111,1	111,1	116,8
Voerde	101,0	101,5	102,0	102,5	102,8	103,0	105,0	106,7	107,2	108,5
Xanten	100,5	101,3	102,3	104,6	105,5	106,3	113,3	117,0	117,5	121,3
Kreis Wesel	100,3	100,7	100,9	101,5	101,8	102,1	104,9	107,0	108,2	110,1

Entwicklung der Preisindices der linksrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden 2010 = 100



Entwicklung der Preisindices der rechtsrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden 2010 = 100



4.7.5.2 Indices für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexzahlen ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Basisjahr 2010 Index 100,0).

Die Angaben für das Kreisgebiet wurden dabei als Durchschnittswerte der Einzelergebnisse in den Gemeinden errechnet, es wurde keine Gewichtung bezüglich der Anzahl der zugrundeliegenden Bodenrichtwerte vorgenommen.

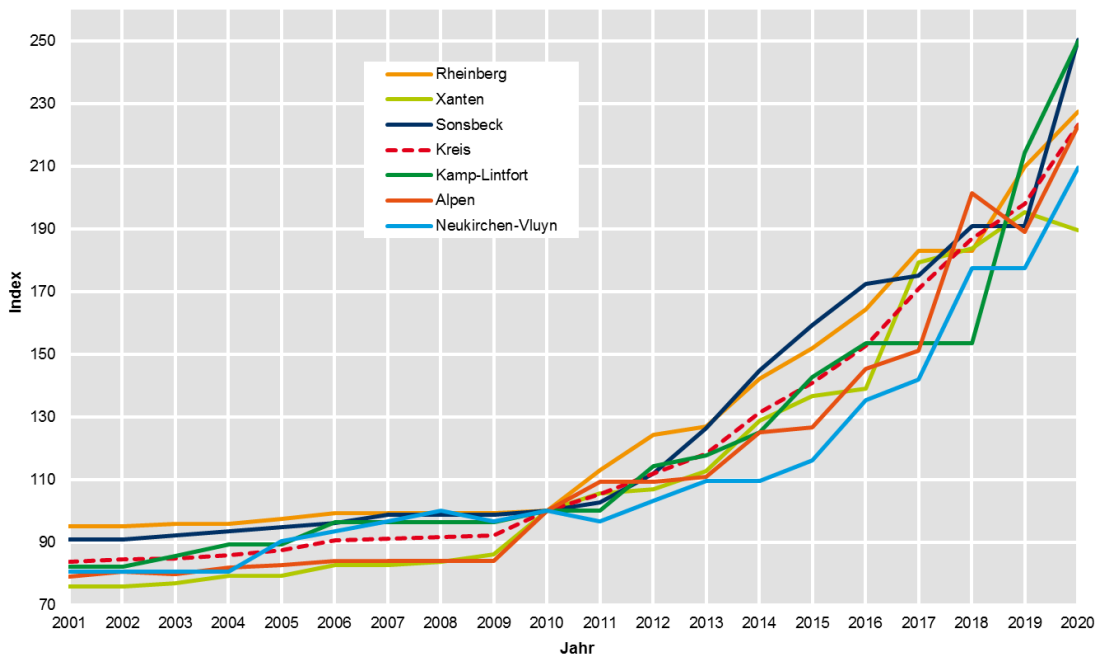
Indexreihe

abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Flächen
(2010 = 100,0)

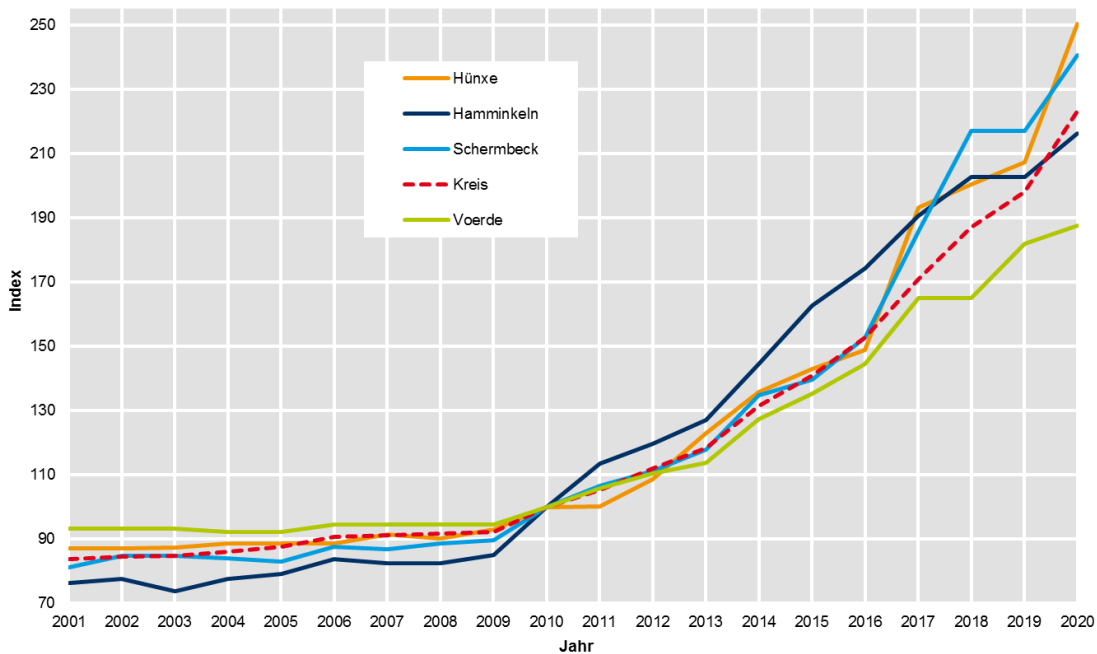
Gemeinde	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alpen	79,1	80,6	79,9	82,0	82,7	84,2	84,2	84,2	84,2	100,0
Hamminkeln	76,4	77,7	73,6	77,7	79,1	83,8	82,4	82,4	85,1	100,0
Hünxe	87,1	87,1	87,3	88,7	88,7	88,7	91,6	90,1	93,0	100,0
Kamp-Lintfort	82,1	82,1	85,7	89,3	89,3	96,4	96,4	96,4	96,4	100,0
Neukirchen-Vluyn	80,6	80,6	80,6	80,6	90,3	93,5	96,8	100,0	96,8	100,0
Rheinberg	95,1	95,1	95,9	95,9	97,6	99,2	99,2	99,2	99,2	100,0
Schermbeck	81,1	84,9	84,9	84,0	83,0	87,7	86,8	88,7	89,6	100,0
Sonsbeck	90,9	90,9	92,2	93,5	94,9	96,2	98,8	98,8	98,8	100,0
Voerde	93,2	93,2	93,3	92,2	92,2	94,4	94,4	94,4	94,4	100,0
Xanten	75,9	75,9	77,0	79,3	79,3	82,8	82,8	83,9	86,2	100,0
Kreis Wesel	83,9	84,5	84,7	86,0	87,5	90,6	91,2	91,7	92,2	100,0

Gemeinde	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alpen	109,4	109,4	110,8	125,2	126,6	145,3	151,1	201,4	189,2	223,0
Hamminkeln	113,5	119,6	127,0	144,6	162,8	174,3	190,5	202,7	202,7	216,2
Hünxe	100,1	108,7	123,0	135,9	143,1	148,8	193,1	200,3	207,4	250,4
Kamp-Lintfort	100,0	114,3	117,9	125,0	142,9	153,6	153,6	153,6	214,3	250,0
Neukirchen-Vluyn	96,8	103,2	109,7	109,7	116,1	135,5	141,9	177,4	177,4	209,7
Rheinberg	113,0	124,4	126,8	142,3	152,0	164,2	182,9	182,9	209,8	227,6
Schermbeck	106,6	111,3	117,9	134,9	139,6	152,8	185,8	217,0	217,0	240,6
Sonsbeck	102,8	112,0	126,5	144,9	159,4	172,6	175,2	191,0	191,0	250,3
Voerde	105,8	110,4	113,8	127,4	135,4	144,5	165,0	165,0	182,0	187,7
Xanten	105,7	106,9	112,6	128,7	136,8	139,1	179,3	183,9	195,4	189,7
Kreis Wesel	105,3	111,8	118,3	131,3	141,0	152,7	171,0	187,0	198,0	223,2

**Entwicklung der Preisindices
der linksrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden
2010 = 100**



**Entwicklung der Preisindices
der rechtsrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden
2010 = 100**



4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Keine Auswertung vorhanden

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Keine Auswertung vorhanden

5.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Aufgrund der aktuell erhöhten Nachfrage nach Vergleichswerten von bebauten Grundstücken (Gebäudedefaktoren, Immobilienrichtwerte) sind die Gutachterausschüsse aufgefordert mit Hilfe innovativer Methoden derartige Vergleichswerte zu ermitteln und den Grundstücksmarktinteressierten zur Verfügung zu stellen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ermittelt Vergleichswerte für Eigentumswohnungen, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Grundsätzliches zur Anwendung der Vergleichswerte

Gemäß § 23 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.

Bei zwischenzeitlich sanierten Gebäuden und bei Gebäuden die tatsächlich schon älter als 80 Jahre alt sind, kommt nach dem AGVGA-Modell je nach tatsächlichem Bau- und Unterhaltungszustand ein fiktives Gebäudealter zum Ansatz.

Um bei der Anwendung der nachfolgend ermittelten Vergleichsfaktoren zu einem möglichst guten Ergebnis zu kommen, sollte das imaginäre Vergleichsobjekt soweit wie möglich mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Hierfür ist eine sorgfältige Einordnung in die nachfolgend zusammengestellten Listen der Objektmerkmale vorzunehmen. Bei konkreter Kenntnis der spezifischen Merkmale des zu bewertenden Objektes (Alter oder nach Zustand auch fiktives Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksgröße . . .) kann das Ergebnis durch Interpolation innerhalb der angegebenen Spannen weiter verbessert werden.

5.1.2.1 Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren wurden insgesamt 1.319 Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Geschäftsjahren 2011 bis 2020 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Fiktives Gebäudealter: 4 bis 80 Jahre
- Wohnfläche: 50 – 250 m²
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und einfach
- Grundstücksgröße: 100 – 1.000 m²
- Kaufzeitpunkt: 2011 bis 2020
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihemittelhaus
- Ausstattungsklasse: gehoben, mittel und einfach
- Modernisierung: baujahrstypisch und teilmodernisiert
- Keller: vorhanden und nicht vorhanden
- Stadt/Gemeinde des verkauften Objektes: die 10 Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen

Die Ableitung des Normwertes aus den vorliegenden Kaufpreisen erfolgte durch ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickeltes multiples Regressionsmodell.

Mit dem Normwert ist der Anwender in der Lage den Wert eines bestimmten Objektes zu ermitteln, indem er diesen Wert mit den aus der Regression gewonnenen Faktoren multipliziert. Durch die Faktoren werden Abweichungen der relevanten Merkmale des zu bewertenden Gebäudes (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksgröße, Kaufzeitpunkt, Gebäudeart, Ausstattungsklasse, Modernisierungsstand, Keller und Gebiet) von dem zugrundeliegenden Normwert ausgeglichen.

In diesem Jahr beträgt der Normwert 2.576 EUR/m².

Mit folgender Formel wird der Vergleichswert berechnet; die Faktoren sind auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen:

$$\text{Vergleichswert} = \mathbf{2.576,- \text{ EUR/m}^2} \quad * \quad \text{Faktor „Alter des Gebäudes“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Wohnfläche“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Wohnlage“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Grundstücksgröße“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag)“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Gebäudeart“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Ausstattungsklasse“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Modernisierungstyp“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Keller“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Stadt / Gemeinde“}$$

Auf diese Weise wird ein imaginäres Vergleichsobjekt konstruiert, das den Eigenschaften des Bewertungsobjektes möglichst nahekommt.

Damit wird z. B. der Vergleichswert zu einem Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) ermittelt, in dem der Faktor des Kaufzeitpunktes der zugrundeliegenden Kauffälle für die Berechnung des Vergleichswertes zum Bewertungsstichtag übernommen wird.

Der so ermittelte Wert versteht sich als Lagewert für eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenend- bzw. Reihemittelhaus – in Euro pro m² Wohnfläche (Euro/m²) einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (ohne Nebenanlagen wie Garagen oder Stellplätze; Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze siehe unter 5.3) – mit den vorgegebenen Merkmalen in einem definierten Gebiet.

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Objektmerkmal		Faktor	Anzahl	Objektmerkmal		Faktor	Anzahl
Alter des Gebäudes	4 – 10 Jahre	1,08	111	Ausstattungs-kategorie	gehoben	*	53
	11 – 25 Jahre	1,00	473		mittel	1,00	798
	26 – 40 Jahre	0,91	322		einfach	0,94	270
	41 – 60 Jahre	0,80	357	Modernisierung	baujahrestypisch	1,00	1.233
	61 – 80 Jahre	0,70	56		teilmodernisiert	1,06	55
Wohnfläche	50 – 90 m ²	1,11	65	Keller	vorhanden	1,00	993
	91 – 110 m ²	1,09	307		nicht vorhanden	0,95	140
	111 – 130 m ²	1,00	537	Stadt / Gemeinde	Alpen	0,96	51
	131 – 150 m ²	0,92	266		Hamminkeln	0,88	132
	151 – 175 m ²	0,86	104		Hünxe	1,01	112
	176 – 200 m ²	0,84	31		Kamp-Lintfort	1,01	159
	201 – 250 m ²	0,69	9		Neukirchen-Vluyn	1,08	202
			Rheinberg		1,00	242	
			Schermebeck		1,03	56	
Wohnlage	sehr gut	*	0	Sonsbeck	0,88	46	
	gut	1,05	360	Voerde	1,02	193	
	mittel	1,00	957	Xanten	0,92	126	
	einfach	*	2				
Grundstückgröße	100 – 150 m ²	0,96	16				
	151 – 250 m ²	0,97	247				
	251 – 350 m ²	1,00	460				
	351 – 450 m ²	1,03	319				
	451 – 600 m ²	1,07	186				
Gebäudeart	601 – 1.000 m ²	1,08	91				
	Doppelhaushälfte	1,00	759				
	Reihenmittelhaus	0,95	290				
Kaufzeitpunkt (Bewertungstichtag)	Reihenendhaus	0,98	270				
	2011	0,61	149				
	2012	0,62	116				
	2013	0,64	134				
	2014	0,66	128				
	2015	0,67	145				
	2016	0,72	125				
	2017	0,76	128				
	2018	0,84	115				
	2019	0,88	157				
2020	1,00	122					

* Es lag keine ausreichende Anzahl von Kauffälle vor.

Die Ermittlung eines Vergleichswertes mit Hilfe des hier angewandten Regressionsmodells kann nur eine Orientierungsgröße liefern, die nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzt.

Grundsätzliches zur Anwendung siehe vorstehend unter Nr. 5.1.2!

Anwendungsbeispiel:

Es wird der Vergleichswert für ein Reihenendhaus mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelte Faktoren
▪ Gebäudealter:	45 Jahre	0,80
▪ Wohnfläche:	160 m ²	0,86
▪ Wohnlage:	gut	1,05
▪ Grundstücksgröße:	500 m ²	1,07
▪ Gebäudeart:	Reihenendhaus	0,98
▪ Bewertungsstichtag (Kaufzeitpunkt):	2018	0,84
▪ Ausstattungsklasse:	mittel	1,00
▪ Modernisierung:	teilmodernisiert	1,06
▪ Keller:	vorhanden	1,00
▪ Stadt/Gemeinde:	Hamminkeln	0,88

Vergleichswert

$$= 2.576,- \text{ EUR/m}^2 * 0,80 * 0,86 * 1,05 * 1,07 * 0,98 * 0,84 * 1,00 * 1,06 * 1,00 * 0,88$$

$$= \underline{\underline{1.529,- \text{ EUR/m}^2}}$$

5.1.2.2 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 930 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Geschäftsjahren 2011 bis 2020 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

▪ Fiktives Gebäudealter:	4 bis 80 Jahre
▪ Wohnfläche:	60 – 260 m ²
▪ Wohnlage:	sehr gut, gut, mittel und einfach
▪ Grundstücksgröße:	280 – 1.300 m ²
▪ Kaufzeitpunkt:	2011 bis 2020
▪ Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
▪ Ausstattungsklasse:	gehoben, mittel und einfach
▪ Modernisierung:	baujahrstypisch und teilmodernisiert
▪ Keller:	vorhanden und nicht vorhanden
▪ Stadt/Gemeinde des verkauften Objektes:	die 10 Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen

Die Ableitung des Normwertes aus den vorliegenden Kaufpreisen erfolgte durch ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickeltes multiples Regressionsmodell.

Mit dem Normwert ist der Anwender in der Lage den Wert eines bestimmten Objektes zu ermitteln, indem er diesen Wert mit den aus der Regression gewonnenen Faktoren multipliziert. Durch die Faktoren werden Abweichungen der relevanten Merkmale des zu bewertenden Gebäudes (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksgröße, Kaufzeitpunkt, Gebäudeart, Ausstattungsklasse, Modernisierungsstand, Keller und Gebiet) von dem zugrundeliegenden Normwert ausgeglichen.

In diesem Jahr beträgt der Normwert 2.180 EUR/m².

Mit folgender Formel wird der Vergleichswert berechnet; die Faktoren sind der Tabelle auf nachfolgender Seite zu entnehmen:

$$\text{Vergleichswert} = 2.180,- \text{ EUR/m}^2 \quad * \quad \text{Faktor „Alter des Gebäudes“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Wohnfläche“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Wohnlage“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Grundstücksgröße“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag)“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Gebäudeart“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Ausstattungsstufe“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Modernisierungstyp“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Keller“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Stadt / Gemeinde“}$$

Auf diese Weise wird ein imaginäres Vergleichsobjekt konstruiert, das den Eigenschaften des Bewertungsobjektes möglichst nahekommt.

Damit wird z. B. der Vergleichswert zu einem Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) ermittelt, in dem der Faktor des Kaufzeitpunktes der zugrundeliegenden Kauffälle für die Berechnung des Vergleichswertes zum Bewertungsstichtag übernommen wird.

Der so ermittelte Wert versteht sich als Lagewert für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus – in Euro pro m² Wohnfläche (Euro/m²) einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (ohne Nebenanlagen wie Garagen; Durchschnittswerte für Garagen siehe unter 5.3) – mit den vorgegebenen Merkmalen in einem definierten Gebiet.

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Objektmerkmal		Faktor	Anzahl	Objektmerkmal		Faktor	Anzahl
Alter des Gebäudes	4 – 10 Jahre	1,40	106	Ausstattungs-klasse	gehoben	1,07	67
	11 – 25 Jahre	1,28	216		mittel	1,00	612
	26 – 40 Jahre	1,15	242		einfach	0,90	231
	41 – 60 Jahre	1,00	330	Modernisierung	baujahrestypisch	1,00	864
	61 – 80 Jahre	0,85	36		teilmodernisiert	1,09	39
Wohnfläche	60 – 100 m ²	1,13	74	Keller	vorhanden	1,00	570
	101 – 120 m ²	1,08	176		nicht vorhanden	0,94	211
	121 – 140 m ²	1,00	215	Stadt / Gemeinde	Alpen	1,01	80
	141 – 165 m ²	0,95	223		Hamminkeln	0,96	136
	166 – 190 m ²	0,91	116		Hünxe	1,06	59
	191 – 225 m ²	0,87	94		Kamp-Lintfort	1,05	77
226 – 260 m ²	0,79	32	Neukirchen-Vluyn		1,16	73	
Wohnlage	sehr gut	*	1		Rheinberg	1,09	134
	gut	1,10	271		Schermbeck	1,06	45
	mittel	1,00	657		Sonsbeck	0,90	78
	einfach	*	1	Voerde	1,06	93	
Grundstückgröße	280 – 380 m ²	0,92	44	Xanten	1,00	155	
	381 – 500 m ²	0,98	198				
	501 – 700 m ²	1,00	397				
	701 – 900 m ²	1,03	205				
	901 – 1.300 m ²	1,09	86				
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	817				
	Zweifamilienhaus	0,89	113				
Kaufzeitpunkt (Bewertungstichtag)	2011	0,63	96				
	2012	0,66	96				
	2013	0,65	43				
	2014	0,74	56				
	2015	0,72	87				
	2016	0,71	80				
	2017	0,78	100				
	2018	0,86	150				
	2019	0,91	120				
	2020	1,00	102				

* Es lag keine ausreichende Anzahl von Kauffälle vor.

Die Ermittlung eines Vergleichswertes mit Hilfe des hier angewandten Regressionsmodells kann nur eine Orientierungsgröße liefern, die nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzt.

Grundsätzliches zur Anwendung siehe vorstehend unter Nr. 5.1.2!

Anwendungsbeispiel:

Es wird der Vergleichswert für ein freistehendes Einfamilienhaus mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelte Faktoren
• Gebäudealter:	30 Jahre	1,15
• Wohnfläche:	130 m ²	1,00
• Wohnlage:	gut	1,10
• Grundstücksgröße:	390 m ²	0,98
• Gebäudeart:	freistehendes Einfamilienhaus	1,00
• Bewertungsstichtag (Kaufzeitpunkt):	2014	0,74
• Ausstattungsklasse:	gehoben	1,07
• Modernisierung:	baujahrstypisch	1,00
• Keller:	nicht vorhanden	0,94
• Stadt/Gemeinde:	Sonsbeck	0,90

Vergleichswert

$$= 2.180,- \text{ EUR/m}^2 * 1,15 * 1,00 * 1,10 * 0,98 * 1,00 * 0,74 * 1,07 * 1,00 * 0,94 * 0,90$$

$$= \underline{\underline{1.810,- \text{ EUR/m}^2}}$$

5.1.3 Indexreihen

Keine Auswertung vorhanden

5.1.4 Sachwertfaktoren

5.1.4.1 Allgemeines

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert (Marktwert) in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Material- und Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und der sonstigen Anlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Um die Höhe des *Sachwertfaktors* zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten vorläufigen Sachwerten gegenüberzustellen. Die Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind in sehr guter Weise geeignet, derartige Sachwertfaktoren zu ermitteln. Viele Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ermitteln Sachwertfaktoren und veröffentlichen diese in ihren Grundstücksmarktberichten. Dies geschieht auch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel.

Nachfolgend werden zunächst einige Erläuterungen zu mathematisch-statistischen Methoden gegeben, die dann anschließend bei der Ableitung des Verhältnisses „Kaufpreis zu Sachwert“ zur Anwendung kommen.

Grundgesamtheit und Stichproben

Als Grundgesamtheit bezeichnet man alle Werte, die in einem definierten Bereich vorkommen können. Beispielsweise alle denkbaren Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücken in einer Stadt. Das Ziel einer Untersuchung besteht darin, den wahren Wert (Verkehrswert bzw. Marktwert) der Grundgesamtheit zu ermitteln. In der Praxis der Wertermittlung wird es wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. auch nicht

möglich sein, alle möglichen Kaufpreise dieser Grundstücksart zu untersuchen. Insofern beschränkt man sich auf eine Teilmenge von Daten, die als Stichprobe bezeichnet wird.

Die Stichprobe muss die Voraussetzung erfüllen, dass sie eine zufällige Auswahl von Einzelkaufpreisen der Grundgesamtheit umfasst und diese Daten für die Grundgesamtheit repräsentativ sind. Unter Anwendung der Wahrscheinlichkeitstheorie wird getestet, ob die aus den Stichproben gewonnenen Aussagen auch auf die Grundgesamtheit zutreffen.

Die wahren Werte (z. B. Grundstückswerte, Verkehrswerte) sind das Ziel aller Untersuchungen. Aussagen hierüber erhält man nur durch Auswertung von Stichproben und durch den anschließenden Schluss von der Stichprobe auf die Grundgesamtheit, indem man z. B. um ein unsicheres Stichprobenergebnis (Schätzwert) einen Bereich beschreibt, der den wahren Wert der Grundgesamtheit mit einer vorzuziehenden Wahrscheinlichkeit enthält. Eine andere Möglichkeit besteht darin, einen Schätzwert in einem statistischen Test zu überprüfen.

Regressionsanalyse

Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden. Die zur Ermittlung des Verkehrswertes benötigten Ausgangsgrößen wie Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert können weitgehend auf rechnerischem Wege ermittelt werden. Das Marktverhalten, das über die Anpassung des Ausgangswertes an den Verkehrswert in die Wertermittlung einfließt, kann nur aus einer Reihe von Einzelbeobachtungen bei zeitnahen Grundstücksverkäufen abgeleitet werden. Hierbei kann die Regressionsanalyse wertvolle Hilfe leisten.

Die Regressionsanalyse ermöglicht die Definition der Beziehung zwischen zwei voneinander abhängigen Merkmalen (z. B. vorläufiger Sachwert – Kaufpreis), so dass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (vorläufiger Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Mathematisch ausgedrückt ist die Regressionsanalyse eine Methode zur Ermittlung einer Funktion, deren Quadratabstände zu den statistischen Daten der Gesamtstichprobe ein Minimum bilden. Sie wurde von dem Mathematiker C. F. Gauß entwickelt.

Korrelationsanalyse

Die Korrelationsanalyse gibt Auskunft über den Grad der Abhängigkeit zweier, in Beziehung zueinander stehenden Größen. Sie wird in dem Korrelationskoeffizienten r ausgedrückt. Der Korrelationskoeffizient kann nur Werte zwischen -1 und $+1$ annehmen. Beträgt er 0 , besteht zwischen den untersuchten Größen keine Beziehung. Je näher er dem Wert ± 1 kommt, umso größer ist die Abhängigkeit zwischen beiden Größen. Das heißt: umso sicherer kann durch den einen (bekannten) Wert der andere Wert geschätzt werden. Beträgt der Korrelationskoeffizient 1 , besteht vollständige Korrelation, d. h. beide Größen stehen in einem absolut festen Verhältnis zueinander.

Man bezeichnet als

schwache Korrelation	$ r $	ist	$\geq 0,00$	und	$\leq 0,25$
mittlere Korrelation	$ r $	ist	$> 0,25$	und	$\leq 0,75$
starke Korrelation	$ r $	ist	$> 0,75$	und	$\leq 1,00$

Ergebnisse der statistischen Analyse

In den vergangenen Jahren wurde unter Heranziehung einer Vielzahl von Vergleichspreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern für das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert jeweils jährlich eine Ausgleichung durchgeführt, die als Ergebnis eine logarithmische Funktion hervorbrachte.

Erfahrungsgemäß ergeben sich je nach Art und Eigenschaft der betreffenden Objekte unterschiedliche Funktionen. Aus diesem Grunde werden seit 1998 auf der Grundlage besonderer Auswertungen im Kreis Wesel zwei verschiedene Objektartengruppen gebildet. Die erste Gruppe bilden die *Reihenhäuser und Doppelhaushälften*, die zweite Gruppe die *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser*.

Als Ergebnis der für diese beiden Objektartengruppen getrennt durchgeführten Ausgleichungen wurden für das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert zwei verschiedene logarithmische Funktionen gefunden.

Allgemeine Funktion: $y = a + b \cdot \ln vSW$

wobei y = Sachwertfaktor
 \ln = natürlicher Logarithmus
 vSW = vorläufiger Sachwert

Alle vorläufigen Sachwerte wurden mit den Ansätzen des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA – NRW) ermittelt.

Das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter BORIS.NRW eingesehen werden www.boris.nrw.de

Die vorläufigen Sachwerte (vSW) auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden dabei mit folgenden wesentlichen Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in Euro/m² Bruttogrundfläche – BGF – gemäß § 22 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung) ist der Wertansatz durch Mischkalkulation abzuleiten,
- lineare Altersabschreibung,
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre,
- ohne Regionalisierungsfaktor,
- Berücksichtigung von Drempeel und Spitzboden durch Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010,
- pauschalierte Zeitwerte der besonders zu veranschlagenden Bauteile, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten,
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Baupreisindex (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt),
- Bodenwert gemäß Bodenrichtwert,
- es liegen keine besonderen objektspezifische Merkmale vor.

5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhaushälften wurden 78 Kaufpreise aus dem Jahr 2020 herangezogen.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1990 bis 2019 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis von 90.000 EUR bis 550.000 EUR berücksichtigt. Es wurden nur Objekte aus den Ortslagen und aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach §35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) herangezogen. Sonstige Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt

Formel für die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

$$y = - 0,5670 \cdot \ln (vSW) + 8,3000$$

Korrelationskoeffizient $r = 0,63$

Kauffälle: 78

Modellbeschreibung

Vorläufige Sachwerte ermittelt mit:

- Wert nach Herstellungskosten 2010,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- Lineare Abschreibung,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten,
- Ohne besondere objektspezifische Merkmale.

Ergebnisinterpretation

Die Anwendung der o. a. Ergebnisse soll an einem Beispiel aufgezeigt werden:

Vorläufiger Sachwert einer Doppelhaushälfte: 220.000 EUR

$$y = - 0,5670 * \ln 220.000 + 8,3000$$

$$y = 1,325$$

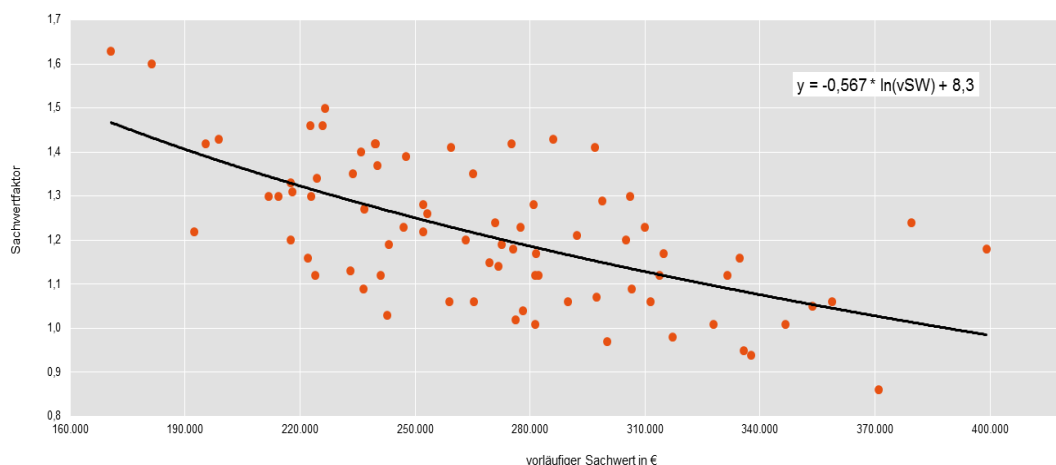
Marktangepasster Sachwert = 220.000 EUR * 1,325 = 292.000 EUR

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge abschließend zu berücksichtigen. Dies führt dann zum Verkehrswert.

In diesem Beispiel sind keine besonderen objektspezifische Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (NHK 2010, linear, ohne Regionalisierungsfaktor) $y = - 0,5670 * \ln(vSW) + 8,3000$			
	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
100.000	1,772	177.000	77.000	77
125.000	1,646	206.000	81.000	65
150.000	1,542	231.000	81.000	54
175.000	1,455	255.000	80.000	45
200.000	1,379	276.000	76.000	38
225.000	1,312	295.000	70.000	31
250.000	1,253	313.000	63.000	25
275.000	1,199	330.000	55.000	20
300.000	1,149	345.000	45.000	15
325.000	1,104	359.000	34.000	10
350.000	1,062	372.000	22.000	6
375.000	1,023	384.000	9.000	2

Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (NHK 2010, linear, ohne Regionalisierungsfaktor)



5.1.4.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 100 Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020 herangezogen.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1990 bis 2019 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m² und 900 m² sowie einem Kaufpreis von 90.000 EUR bis 550.000 EUR berücksichtigt. Es wurden nur Objekte aus den Ortslagen und aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach §35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) herangezogen. Sonstige Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

Formel für die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

$$y = - 0,3370 * \ln (vSW) + 5,3374$$

Korrelationskoeffizient $r = 0,62$

Kauffälle: 100

Modellbeschreibung

Vorläufige Sachwerte ermittelt mit:

- Wert nach Herstellungskosten 2010,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- Lineare Abschreibung,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten,
- Ohne besondere objektspezifische Merkmale.

Ergebnisinterpretation

Die Anwendung der o. a. Ergebnisse soll an einem Beispiel aufgezeigt werden:

Vorläufiger Sachwert ein freistehendes Einfamilienhaus: 350.000 EUR

$$y = - 0,3370 * \ln 350.000 + 5,3374$$

$$y = 1,035$$

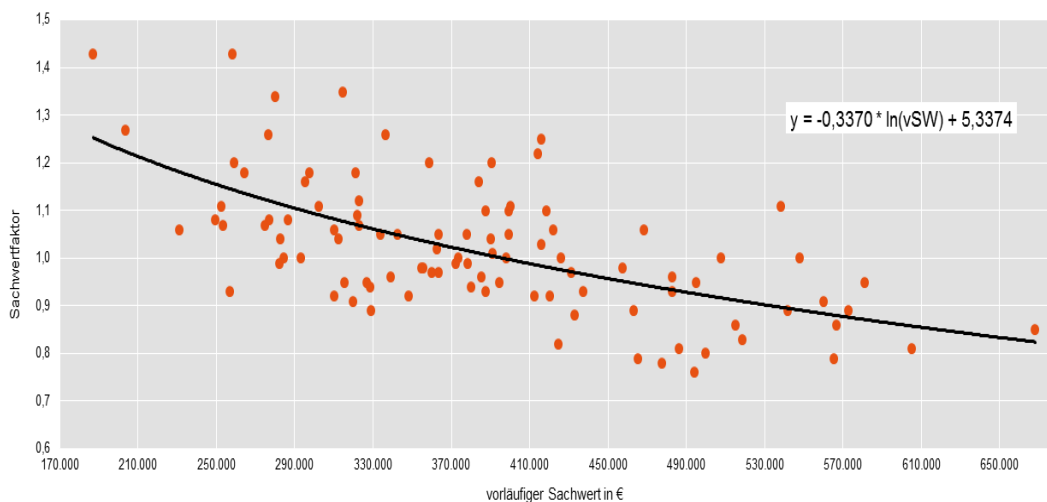
$$\text{Marktangepasster Sachwert} = 350.000 \text{ EUR} * 1,035 = 362.000 \text{ EUR}$$

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge abschließend zu berücksichtigen. Dies führt dann zum Verkehrswert.

In diesem Beispiel sind keine besonderen objektspezifische Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010, linear, ohne Regionalfaktor) $y = -0,3370 * \ln(vSW) + 5,3374$			
	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
200.000	1,224	245.000	45.000	22
225.000	1,184	266.000	41.000	18
250.000	1,149	287.000	37.000	15
275.000	1,117	307.000	32.000	12
300.000	1,087	326.000	26.000	9
325.000	1,060	345.000	20.000	6
350.000	1,035	362.000	12.000	4
375.000	1,012	380.000	5.000	1
400.000	0,990	396.000	- 4.000	- 1
425.000	0,970	412.000	- 13.000	- 3
450.000	0,951	428.000	- 22.000	- 5
475.000	0,932	443.000	- 32.000	- 7
500.000	0,915	458.000	- 42.000	- 8
525.000	0,899	472.000	- 53.000	- 10
550.000	0,883	486.000	- 64.000	- 12

Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (NHK 2010, linear, ohne Regionalisierungsfaktor)



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Regel liegt er unter dem Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Einfach ausgedrückt ist der Liegenschaftszins somit der Zins, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

Er wird jährlich vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten von den Vertragsbeteiligten erfragt werden.

Liegenschaftszinssatz für	Mittelwert	Standardabweichung
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (%)	1,6	0,94
Anzahl der Fälle	311	
Wohnfläche (m ²)	136	35
Kaufpreis (€/m ² Wohnfläche)	2.278	545
Miete (€/m ² Wohnfläche)	6,18	0,85
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrages)	21,36	2,78
Restnutzungsdauer (Jahre)	46	13

Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen und Stellplätzen enthalten.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen in NRW (AGVGA-Modell) mit den zugehörigen Anlagen können im Internet eingesehen werden: www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel stützt sich dabei auf folgende Grundlagen:

- Rohertrag: aus örtlichem Mietspiegel
- Wohnfläche: Angabe der Erwerber
- Bewirtschaftungskosten: AGVGA-Modell
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

5.2 Ertragsorientierte Objekte

(Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude)

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe 5.1.5.

Liegenschaftszinssätze für		Mittelwert
Dreifamilienhäuser	(%)	3,0 *
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	(%)	3,1 *
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	(%)	* *

* da für diese Gebäudearten nur eine geringe Anzahl von auswertbaren Fällen vorlagen, wurden diese Zinssätze durch sachverständige Schätzung ermittelt.

** da für diese Gebäudeart keine auswertbaren Kauffälle vorlagen, wurde kein Liegenschaftszins ermittelt

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze können als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

Keine Auswertung vorhanden

5.2.3 Indexreihen

Keine Auswertung vorhanden

5.2.4 Durchschnittspreise

Keine Auswertung vorhanden

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Aus den vorliegenden Kaufpreisen für Garagen und Stellplätze aus den Jahren 2019 und 2020 ergeben sich die folgenden Preisspannen bzw. Durchschnittswerte:

- Stellplatz von 3.000 EUR bis 13.000 EUR Ø **6.500 EUR**
- Garage von 4.000 EUR bis 20.000 EUR Ø **11.000 EUR**
- Tiefgaragenstellplatz von 5.000 EUR bis 22.000 EUR Ø **14.500 EUR**

In allen drei Kategorien stammt die größte Anzahl der Fälle aus gemeinsamen Verkäufen mit Wohnungs- oder Teileigentum.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Für die Berechnung der m²-Preise Wohnfläche (einschließlich Bodenwert) wurden nur

- reine Wohnobjekte
- mit mehr als 3 Wohneinheiten in der Anlage
- mit Wohnflächen von 60 – 100 m² und
- mit durchschnittlicher Ausstattung

berücksichtigt.

Für die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Eigentumswohnungen vom Wohnungsalter wurden insgesamt 201 geeignete Vergleichskaufpreise von Zweitverkäufen aus dem Jahre 2020 mit den Baujahren 1960 – 2014 ausgewertet.

Für die Ermittlung der m²-Preise Wohnfläche für Erstverkäufe (Neubau) standen insgesamt 52 Verträge zur Verfügung.

Die lineare Gleichung für die Baujahre 1960 – 2014 lautet wie folgt $y = 25,451 * x - 48.951$

Korrelationskoeffizient $r = 0,71$

Allgemeine Funktion: $y = a + b * x$

wobei $y =$ Euro pro m² Wohnfläche
 $x =$ Baujahr

Für die einzelnen Baujahrsgruppen wurden folgende Werte (Euro/m² Wohnfläche einschließlich Bodenwert) für die Jahre 2014 – 2020 ermittelt:

Baujahr	Euro / m ² Wohnfläche							Abweichung zum Vorjahr in %
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Zweitverkäufe								
1960 – 1964	786	778	791	795	789	934	984	+ 5,3
1965 – 1969	880	879	893	892	909	1.034	1.111	+ 7,4
1970 – 1974	975	981	996	988	1.029	1.134	1.238	+ 9,2
1975 – 1979	1.069	1.083	1.098	1.085	1.149	1.234	1.366	+ 10,7
1980 – 1984	1.164	1.184	1.200	1.182	1.268	1.334	1.493	+ 11,9
1985 – 1989	1.258	1.286	1.303	1.279	1.388	1.434	1.620	+ 13,0
1990 – 1994	1.353	1.387	1.405	1.375	1.508	1.534	1.747	+ 13,9
1995 – 1999	1.447	1.489	1.508	1.472	1.628	1.634	1.875	+ 14,7
2000 – 2004	1.542	1.591	1.610	1.569	1.748	1.734	2.002	+ 15,5
2005 – 2009	1.636	1.692	1.712	1.665	1.868	1.834	2.129	+ 16,1
2010 – 2014			1.816	1.726	1.988	1.934	2.256	+ 16,7
Erstverkäufe (Neubau)	2.221	2.318	2.418	2.654	2.747	2.954	3.283	+ 11,1

Bei den angegebenen Daten handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnittswerte. Die Preise in Euro/m² Wohnfläche enthalten keinen Stellplatz.

Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Wertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

Für die Streuung der Kaufpreise sind neben der subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer eine Vielzahl von objektiven Qualitätsmerkmalen von Bedeutung, die bei der Wertermittlung jeweils im konkreten Einzelfall zu würdigen sind.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben Lage, Alter und Zustand der Wohnung bzw. des Objektes. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Besonnung, Modernisierung (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Zahl der Wohneinheiten, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze siehe unter 5.3.

6.1.2 Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren

Aufgrund der aktuell erhöhten Nachfrage nach Vergleichswerten von bebauten Grundstücken (Gebäudefaktoren, Immobilienrichtwerte) sind die Gutachterausschüsse aufgefordert mit Hilfe innovativer Methoden derartige Vergleichswerte zu ermitteln und den Grundstücksmarktinteressierten zur Verfügung zu stellen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel ermittelt Vergleichswerte für Eigentumswohnungen, für Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.

Grundsätzliches zur Anwendung der Vergleichswerte

Gemäß § 23 ImmoWertV ist die Alterswertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird als Modellgröße behandelt und nach dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW auf pauschal 80 Jahre festgesetzt.

Bei zwischenzeitlich sanierten Gebäuden und bei Gebäuden die tatsächlich schon älter als 80 Jahre alt sind, kommt nach dem AGVGA-Modell je nach tatsächlichem Bau- und Unterhaltungszustand ein fiktives Gebäudealter zum Ansatz.

Um bei der Anwendung der nachfolgend ermittelten Vergleichsfaktoren zu einem möglichst guten Ergebnis zu kommen, sollte das imaginäre Vergleichsobjekt soweit wie möglich mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Hierfür ist eine sorgfältige Einordnung in die nachfolgend zusammengestellten Listen der Objektmerkmale vorzunehmen. Bei konkreter Kenntnis der spezifischen Merkmale des zu bewertenden Objektes (Alter oder nach Zustand auch fiktives Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Grundstücksgröße . . .) kann das Ergebnis durch Interpolation innerhalb der angegebenen Spannen weiter verbessert werden.

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 1.747 Wohnungen aus den Geschäftsjahren 2011 bis 2020 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Fiktives Gebäudealter: 4 bis 80 Jahre
- Wohnfläche: 25 – 140 m²
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und einfach
- Größe der Anlage: 2 bis 105 Wohneinheiten
- Kaufzeitpunkt: 2011 bis 2020
- Ausstattungsklasse: stark gehoben, gehoben, mittel und einfach
- Geschosslage: Souterrain, Erdgeschoss, 1. bis 15. Obergeschoss, Dachgeschoss
- Erwerber: Mieter oder Fremder
- Mietsituation: unvermietet, vermietet
- Modernisierung: baujahrstypisch, teilmodernisiert und neuzeitlich
- Ort der Wohnung: die 10 Städte und Gemeinden, die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen

Die Ableitung des Normwertes aus den vorliegenden Kaufpreisen erfolgte durch ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) entwickeltes multiples Regressionsmodell.

Mit dem Normwert ist der Anwender in der Lage den Wert einer bestimmten Wohnung zu ermitteln, indem er diesen Wert mit den aus der Regression gewonnenen Faktoren multipliziert. Durch die Faktoren werden Abweichungen der relevanten Merkmale der zu bewertenden Wohnung (Alter, Wohnfläche, Wohnlage, Kaufzeitpunkt, Ausstattungsklasse, Geschosslage, Mietsituation, Modernisierungsstand und Gebiet) von dem zugrundeliegenden Normwert ausgeglichen.

In diesem Jahr beträgt der Normwert 1.456 EUR/m².

Mit folgender Formel wird der Vergleichswert berechnet; die Faktoren sind auf der nachfolgender Seite zu entnehmen:

$$\text{Vergleichswert} = 1.456,- \text{ EUR/m}^2 \quad * \quad \begin{array}{l} \text{Faktor „Alter des Gebäudes“} \\ \text{Faktor „Wohnfläche“} \\ \text{Faktor „Wohnlage“} \\ \text{Faktor „Größe der Anlage“} \\ \text{Faktor „Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag)“} \\ \text{Faktor „Ausstattungsklasse“} \\ \text{Faktor „Geschosslage“} \\ \text{Faktor „Erwerber“} \\ \text{Faktor „Mietsituation“} \\ \text{Faktor „Modernisierungstyp“} \\ \text{Faktor „Stadt / Gemeinde“} \end{array}$$

Auf diese Weise wird ein imaginäres Vergleichsobjekt konstruiert, das den Eigenschaften des Bewertungsobjektes möglichst nahekommt.

Damit wird z. B. der Vergleichswert zu einem Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) ermittelt, in dem der Faktor des Kaufzeitpunktes der zugrundeliegenden Kauffälle für die Berechnung des Vergleichswertes zum Bewertungsstichtag übernommen wird.

Der so ermittelte Wert versteht sich als Lagewert für eine Eigentumswohnung – in Euro pro m² Wohnfläche (€/m²) einschließlich des zugehörigen Bodenwertanteils (**ohne** Nebenanlagen wie Garagen oder Stellplätze; Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze siehe unter 5.3) – mit den vorgegebenen Merkmalen in einem definierten Gebiet.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Objektmerkmal		Faktor	Anzahl	Objektmerkmal		Faktor	Anzahl
Alter des Gebäudes	4 – 10 Jahre	1,69	91	Ausstattungs-kategorie	stark gehoben	*	0
	11 – 25 Jahre	1,39	555		gehoben	1,18	45
	26 – 40 Jahre	1,10	419		mittel	1,00	1.311
	41 – 60 Jahre	1,00	654		einfach	0,90	391
	61 – 80 Jahre	0,89	28	Geschoss-lage	Souterrain	1,05	17
Wohnfläche	bis 40 m ²	0,95	39		Erdgeschoss	1,06	440
	41 – 60 m ²	0,96	250		Maisonette	1,09	115
	61 – 80 m ²	1,00	803		1. und 2. OG	1,00	660
	81 – 100 m ²	0,99	490		3. bis 15. OG	0,98	150
	101 – 120 m ²	0,97	132	Dachgeschoss	1,00	336	
	über 120 m ²	0,81	33	Erwerber	Mieter	0,98	83
Wohnlage	sehr gut	*	5		Fremder	1,00	1.663
	gut	1,03	524	Miet-situation	unvermietet	1,00	1.382
	mittel	1,00	1.214		vermietet	0,97	343
	einfach	*	4	Moderni-sierung	baujahrestypisch	1,00	1.523
Größe der Anlage	2-3 Wohneinheiten	1,08	153		teilmodernisiert	1,09	128
	4-6 Wohneinheiten	1,02	298		neuzeitlich	*	5
	7-12 Wohneinheiten	1,02	372	Stadt / Gemeinde	Alpen	1,05	80
	13-30 Wohneinheiten	1,00	499		Hamminkeln	0,99	94
	31-65 Wohneinheiten	0,95	315		Hünxe	1,05	82
	über 65 Wohneinheiten	0,90	110		Kamp-Lintfort	1,01	255
Kaufzeit-Punkt (Bewertungsstichtag)	2011	0,63	117		Neukirchen-Vluyn	1,05	323
	2012	0,65	123		Rheinberg	1,00	367
	2013	0,67	128		Schermbeck	1,04	91
	2014	0,71	158		Sonsbeck	0,92	20
	2015	0,74	138	Voerde	0,93	318	
	2016	0,72	163	Xanten	1,07	117	
	2017	0,81	203				
	2018	0,87	241				
	2019	0,92	205				
	2020	1,00	271				

* Es lag keine ausreichende Anzahl von Kauffälle vor.

Die Ermittlung eines Vergleichswertes mit Hilfe des hier angewandten Regressionsmodells kann nur eine Orientierungsgröße liefern, die nicht die Einzelfallbetrachtung einer Verkehrswertermittlung ersetzt.

Anwendungsbeispiel:

Es wird der Vergleichswert für eine Wohnung mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelte Faktoren
▪ Gebäudealter:	9 Jahre	1,69
▪ Wohnfläche:	55 m ²	0,96
▪ Wohnlage:	gut	1,03
▪ Größe der Anlage:	32 Wohneinheiten	0,95
▪ Bewertungsstichtag (Kaufzeitpunkt):	2017	0,81
▪ Ausstattungsklasse:	gehoben	1,18
▪ Geschosslage:	Maisonette	1,09
▪ Erwerber:	Mieter	0,98
▪ Mietsituation:	unvermietet	1,00
▪ Modernisierung:	baujahrstypisch	1,00
▪ Ort der Wohnung:	Scherbeck	1,04

Vergleichswert

$$= 1.456,- \text{ EUR/m}^2 * 1,69 * 0,96 * 1,03 * 0,95 * 0,81 * 1,18 * 1,09 * 0,98 * 1,00 * 1,00 * 1,04$$

$$= \underline{\underline{2.454,- \text{ EUR/m}^2}}$$

6.1.3 Indexreihen

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Indices für Preise pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen, differenziert nach Baujahresgruppen, angegeben.

Indexreihe

abgeleitet aus den Preisen pro m² Wohnfläche
(2010 = 100,0)

Baujahrsgruppe	Jahrgang									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkäufe(Neubau)	96,8	100,0	108,3	113,0	111,5	115,8	120,9	126,1	138,4	143,2
Zweitverkäufe										
1955 – 1959	107,2	100,0	100,5	105,0	102,2	107,8	105,5	107,3	108,9	
1960 – 1964	105,8	100,0	101,5	105,0	104,6	109,2	108,1	109,9	110,4	109,6
1965 – 1969	104,8	100,0	102,3	104,9	106,5	110,1	110,0	111,8	111,6	113,8
1970 – 1974	103,9	100,0	103,0	104,9	108,1	111,0	111,7	113,4	112,5	117,2
1976 – 1979	103,1	100,0	103,6	104,9	109,4	111,7	113,2	114,7	113,4	120,1
1980 – 1984	102,5	100,0	104,0	104,9	110,5	112,4	114,3	115,8	114,1	122,4
1985 – 1989	102,0	100,0	104,4	104,9	111,5	112,8	115,3	116,9	114,7	124,5
1990 – 1994	101,5	100,0	104,7	104,9	112,3	113,3	116,2	117,7	115,2	126,3
1995 – 1999	101,0	100,0	104,9	104,9	113,0	113,6	116,9	118,4	115,5	127,8
2000 – 2004	100,7	100,0	105,2	104,9	113,6	114,0	117,6	119,0	116,0	129,2
2005 – 2009		100,0	105,4	104,9	114,2	114,2	118,2	119,6	116,3	130,4

Baujahrsgruppe	Jahrgang									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Erstverkäufe(Neubau)	154,0	171,2								
Zweitverkäufe										
1955 – 1959										
1960 – 1964	129,7	136,6								
1965 – 1969	129,4	139,1								
1970 – 1974	129,2	141,0								
1976 – 1979	128,9	142,7								
1980 – 1984	128,8	144,1								
1985 – 1989	128,6	145,3								
1990 – 1994	128,5	146,3								
1995 – 1999	128,3	147,1								
2000 – 2004	128,2	148,0								
2005 – 2009	128,1	148,7								

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe 5.1.5

Liegenschaftszinssätze für		Mittelwert	Standard- abweichung
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	(%)	2,9	1,26
Anzahl der Fälle		179	
Wohnfläche	(m ²)	80	19
Kaufpreis	(Euro/m ² Wohnfläche)	1.638	525
Miete	(Euro/m ² Wohnfläche)	6,16	0,73
Bewirtschaftungskosten	(% des Rohertrages)	24,50	2,86
Restnutzungsdauer	(Jahre)	46	13
Wohnungseigentum, vermietet	(%)	3,0	0,57
Anzahl der Fälle		54	
Wohnfläche	(m ²)	72	15
Kaufpreis	(Euro/m ² Wohnfläche)	1.641	487
Miete	(Euro/m ² Wohnfläche)	6,31	0,86
Bewirtschaftungskosten	(% des Rohertrages)	24,78	3,77
Restnutzungsdauer	(Jahre)	50	15

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen in NRW (AGVGA-Modell) mit den zugehörigen Anlagen können im Internet eingesehen werden: www.boris.nrw.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel stützt sich dabei auf folgende Grundlagen:

- Rohertrag: aus örtlichem Mietspiegel
- Wohnfläche: Angabe der Erwerber
- Bewirtschaftungskosten: AGVGA-Modell
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Keine Auswertung vorhanden

6.2 Teileigentum

Keine Auswertung vorhanden

7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte

Eine gesicherte Aussage über aktuell übliche Erbbauzinsen ist zurzeit nicht möglich.

Zur Auswertung bzw. für die Ableitung eines gesicherten Erbbauzinses liegt aus den letzten Jahren keine ausreichende Anzahl an Erbaurechtsbestellungen vor.

7.2 Erbaurechte und Wohnungserbaurechte

7.2.1 Marktanpassungsfaktoren bei Erbaurechten

(siehe insbesondere die Regelungen in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 -, dort unter Nr. 4.3 „Erbaurecht und Erbbaugrundstück“).

Das Erbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbaurechts soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die „finanzmathematische Methode“ angewendet.

Wertfaktoren für Erbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Wertes des Erbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor ER für das Erbaurecht anzuwenden.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. die Berücksichtigung einer fehlenden Wertsicherungsklausel oder eines Ausschlusses einer Anpassung) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Der Bodenwertanteil des Erbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Der *Bodenwertanteil des Erbaurechts* ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinsen zu Grunde gelegt werden können.

Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren. Der so errechnete Barwert ist der Bodenwertanteil des Erbaurechts.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbaurechts.

Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbaurechts dar.

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen) des Erbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert des Gebäudes auszugehen (Berechnung des Sachwertes nach dem Sachwertmodell wie unter 5.1.4 beschrieben mit linearer Alterswertminderung und ohne Regionalisierungsfaktor).

Nach § 27 ErbbauVO hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuführen ist.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat unter Zugrundelegung der NHK 2010 die 72 vorliegenden geeigneten Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2016 bis 2020 ausgewertet, d. h. es wurde jeweils der „Finanzmathematische Wert“ ermittelt.

Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = Gebäudewertanteil + Bodenwertanteil

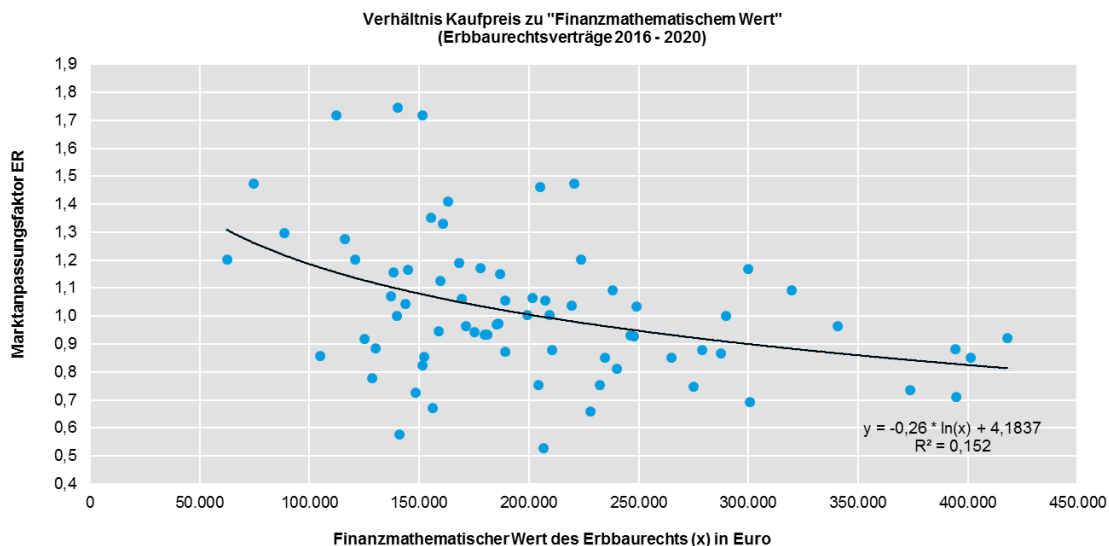
Den Kaufpreisen wurde der „Finanzmathematische Wert“ gegenübergestellt, d. h.

Marktanpassungsfaktor ER = Kaufpreis / Finanzmathematischer Wert.

Die Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags, u. a. von den Einschränkungen des Erbbauberechtigten, der Restlaufzeit und weiteren Faktoren abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Die Finanzmathematischen Werte der bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2016 bis 2020 (NHK 2010) wurden dabei mit folgenden wesentlichen Ansätzen berechnet:

- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht. (Ansonsten kann sich eine Minderung des errechneten Gebäudewertes ergeben).
- Eine übliche Wertsteigerungsklausel liegt in der Regel vor.
- Die übliche Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 75 bzw. 99 Jahre bei einer Restlaufzeit von mindestens 40 Jahren.
- Für die Auswertung wurde als Erbbauzins der jeweilige Liegenschaftszins für Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt.



Die Formel für den Marktanpassungsfaktor nach NHK 2010 lautet: **$y = - 0,26 * \ln(x) + 4,1837$**

wobei y = Marktanpassungsfaktor ER
 x = Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts
 \ln = natürlicher Logarithmus

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungsfaktor ER (y) für NHK 2010
100.000	1,190
125.000	1,132
150.000	1,085
175.000	1,045
200.000	1,010
225.000	0,979
250.000	0,952
275.000	0,927
300.000	0,905
325.000	0,884
350.000	0,865

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert = „Finanzmathematischer Wert“ * Marktanpassungsfaktor ER

Anwendungsbeispiel

(entsprechend Anlage 12, Beispielrechnung Nr. 2 und 3 zu den WertR 2006); mit aktuellen Daten und unter Zugrundelegung der NHK 2010

Annahmen

▪ Es ist der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück zu ermitteln.	
▪ Bodenwert des unbelasteten, unbebauten und erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	60.000 EUR
▪ Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	160.000 EUR
▪ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	40 Jahre
▪ Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages	50 Jahre
▪ jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert)	748,95 EUR
▪ Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2021)	1,6 %
▪ Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	960 EUR

BerechnungBodenwertanteil des Erbbaurechts

▪ Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	960,00 EUR
▪ Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 748,95 EUR

▪ Differenz	211,05 EUR
▪ Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszinssatz gemäß Anl. 1 zu § 20 ImmoWertV	* 34,239

Bodenwertanteil des Erbbaurechts **7.226 EUR**

Verkehrswert des Erbbaurechts

▪ Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewertanteil)	160.000 EUR
▪ Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ 7.226 EUR

▪ finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	167.226 EUR
▪ ermittelter Marktanpassungsfaktor ER für Erbbaurechte (für den Kreis Wesel abgeleiteter Anpassungsfaktor – siehe vorstehende Tabelle bzw. entsprechende Formel)	* 1,054

▪ Zwischensumme	176.256 EUR
▪ Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 EUR

Verkehrswert des Erbbaurechts **176.000 EUR**

7.3 Erbbaugrundstücke

Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaugrundstücken

(siehe insbesondere die Regelungen in den Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006 -, dort unter Nr. 4.3 „Erbbaurecht und Erbbaugrundstück“)

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück (das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) sind selbstständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaurechtsgrundstücks soll in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel nicht genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, wird die „finanzmathematische Methode“ angewendet

Wertfaktor für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaugrundstücks im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins zu ermitteln.

Der abgezinste Bodenwert und der Barwert der Erbbauzinsszahlungen ergeben summiert den „Finanzmathematischen Wert“ des Erbbaurechtsgrundstücks. (siehe hierzu auch Beispielrechnung Nr. 5 der Anlage 13 zu den WertR 2006)

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Es ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Kapitalisierung der Erbbauzinssätze zu Grunde gelegt werden können.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechtsgrundstücke (= Marktanpassungsfaktor EG) anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Die WertR 2006 führen unter Nr. 4.3.3.2.1 allgemein aus:

- Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z. B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Aus den Jahren 2016 bis 2020 wurden 101 Kaufverträge über Erbbaurechtsgrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Die Gesamtlaufzeiten der Erbbaurechte betragen 75 bzw. 99 Jahre.

Den Kaufpreisen wurde der „Finanzmathematische Wert“ gegenübergestellt, d. h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor EG} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Als Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass dem Marktverhalten im Kreis Wesel ein

Marktanpassungsfaktor EG = 0,94

gerecht wird.

Jedoch weisen Untersuchungen bei älteren Erbbaurechten mit geringem Erbbauzins auf einen höheren Marktanpassungsfaktor hin. Aufgrund der geringen Anzahl kann hierfür kein konkreter Marktanpassungsfaktor abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für Erbbaurechtsgrundstücke im Kreis Wesel errechnet sich also wie folgt

$$\text{Verkehrswert} = \text{„Finanzmathematischer Wert“} * 0,94$$

Anwendungsbeispiel

(siehe Anlage 13, Beispielrechnung Nr. 5 zu den WertR 2006; hier unter Verwendung des vorstehenden für den Kreis Wesel ermittelten Marktanpassungsfaktors EG von 0,94 sowie des ermittelten Liegenschaftszinssatzes von 1,6 %)

Annahmen

- Es ist der Verkehrswert eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaurechtsgrundstücks zu ermitteln.
- Bodenwert des unbelasteten, unbebauten und erschließungsbeitragsfreien Grundstücks 60.000 EUR
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages 50 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins (wertgesichert) 748,95 EUR
- Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2021) 1,6 %

Berechnung

▪ unbelasteter Bodenwert	60.000 EUR	
▪ Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszinssatz gemäß Anl. 2 zu § 20 ImmoWertV	* 0,4522	
▪ abgezinster Bodenwert		27.132 EUR
▪ vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	748,95 EUR	
▪ Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszinssatz gemäß Anl. 1 zu § 20 ImmoWertV	* 34,239	
▪ Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses		25.643 EUR
▪ finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks		52.775 EUR
▪ ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke [für den Kreis Wesel abgeleiteter Anpassungsfaktor EG = 0,94 (s. o)].	* 0,94	
▪ Zwischensumme		49.608 EUR
▪ Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 EUR	
Verkehrswert des Erbbaugrundstücks		<u>50.000,-- EUR</u>

8 Modellbeschreibungen

Die genauen Modellbeschreibungen können im Internet unter www.boris.nrw.de Menüpunkt „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen werden.

9 Mieten und Pachten

9.1 Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel führt keine eigene Mietwertsammlung und ist auch nicht an der Erstellung der örtlichen Mietspiegel beteiligt.

Für alle Städte und Gemeinden im Kreis Wesel existieren Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen.

Die Mietspiegel der linksrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden können auf der Internetseite www.hausundgrund-moers.de kostenlos heruntergeladen werden.

Die Mietspiegel der rechtsrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden sind bei der jeweiligen Kommune erhältlich.

9.2 Mieten für Gewerbeimmobilien

Gewerbemieten können auf der Internetseite der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg (www.ihk-niederrhein.de) kostenlos heruntergeladen werden.

9.3 Pachten

Die Durchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt pro anno etwa 0,6 % bis 1,5 % des Bodenrichtwertes.

Bei einem Bodenrichtwert von 6,0 EUR ergibt sich damit eine Spanne von jährlich 360 EUR/ha bis 900 EUR/ha.

10 Kontakte und Adressen

10.1 Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse

Bezeichnung	Hausadresse	Telefon
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Muffendorfer Str. 19 - 21 53177 Bonn	0221 / 147 3321
Kreisfreie Städte		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop	Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	02041 / 70-4854
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	Erftrstraße 7 47051 Duisburg	0203 / 283-3826
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld	Friedrichstr. 25 47798 Krefeld	02151 /3660-3852
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen	Bahnhofstr. 66 46042 Oberhausen	0208 / 825-2327
Große kreisangehörige Städte		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt	Kaiser-Wilhelm-Str. 52 - 58 46395 Bocholt	02871 / 953-113
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken	Hünxer Str. 81 46537 Dinslaken	02064 / 66-443
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl	Halterner Str. 28 46284 Dorsten	02362 / 66-5080
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers	Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-497
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-2633

Bezeichnung	Hausadresse	Telefon
Kreise		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken	Burloer Str. 93 46325 Borken	02861 / 681-6303
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve	Nassauerallee 15-23 47533 Kleve	02821 / 85-627
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	02361 / 53-3047
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen	Rathausmarkt 3 41747 Viersen	02162 / 39-1145

10.2 Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Gebietskörperschaft	Hausadresse	Telefon/ Telefax
Gemeinde Alpen	Rathaustr. 3 - 5 46519 Alpen	02802 / 912-0 02802 / 912-912
Stadt Dinslaken	Platz d'Agén 1 46535 Dinslaken	02064 / 66-0 02064 / 66-11 400
Stadt Hamminkeln	Brüner Straße 9 46499 Hamminkeln	02852 / 88-0 02852 / 88-130
Gemeinde Hünxe	Dorstener Str. 24 46569 Hünxe	02858 / 69-0 02858 / 69-222
Stadt Kamp-Lintfort	Am Rathaus 2 47475 Kamp-Lintfort	02842 / 912-0 02842 / 912-367
Stadt Moers	Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-0 02841 / 201-1 68 88
Stadt Neukirchen-Vluyn	Hans-Böckler-Str. 26 47506 Neukirchen-Vluyn	02845 / 391-0 02845 / 391-100
Stadt Rheinberg	Kirchplatz 10 47495 Rheinberg	02843 / 171-0 02843 / 171-480

Gebietskörperschaft	Hausadresse	Telefon/ Telefax
Gemeinde Schermbeck	Weseler Str. 2 46514 Schermbeck	02853 / 910-0 02853 / 910-119
Gemeinde Sonsbeck	Herrenstr. 2 47665 Sonsbeck	02838 / 36-0 02838 / 36-109
Stadt Voerde	Rathausplatz 20 46562 Voerde	02855 / 80-0 02855 / 9690-0
Stadt Wesel	Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-0
Stadt Xanten	Karthaus 2 46509 Xanten	02801 / 772-0 02801 / 772-100

11 Anlagen

Preisindices für Wohngebäude

Das Statistische Bundesamt – DESTATIS – veröffentlicht quartalsweise den Baupreisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet. Nach den Sachwertrichtlinien – SW-RL – vom 05.09.2012 ist bei der Sachwertermittlung auf Grundlage der **NHK 2010** der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für Wohngebäude im **Bundesgebiet** zu verwenden. Diese Indexreihe auf der Basis 2010 = 100 ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Baupreisindices für Wohngebäude Bund
einschließlich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)
Basisjahr 2010 = 100

Jahr	Februar	Mai	August	November	Jahresdurchschnitt
2000	85,8	85,9	85,9	86,0	85,9
2001	85,9	85,9	85,9	85,7	85,9
2002	85,8	85,9	85,9	85,8	85,8
2003	85,9	85,9	85,9	85,9	85,9
2004	86,1	87,1	87,3	87,4	87,0
2005	87,8	87,7	87,8	87,9	87,8
2006	88,3	88,8	89,9	90,8	89,5
2007	94,6	95,2	95,7	96,1	95,4
2008	97,1	97,9	98,9	98,8	98,2
2009	99,1	98,8	99,0	99,1	99,0
2010	99,2	99,9	100,3	100,6	100,0
2011	101,8	102,5	103,2	103,5	102,8
2012	104,6	105,2	105,7	106,0	105,4
2013	106,8	107,4	107,8	108,1	107,5
2014	108,9	109,2	109,6	109,8	109,4
2015	110,6	110,9	111,4	111,6	111,1
2016	112,5	113,2	113,7	114,1	113,4
2017	115,4	116,4	117,2	118,0	116,8
2018	120,0	121,2	122,9	123,9	122,0
2019	126,0	127,0	127,9	128,6	127,4
2020	130,2	130,8	127,9	128,5	129,4

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Wesel
Reeser Landstr. 31
46483 Wesel

