



**Grundstücksmarktbericht 2022**  
für den Kreis Wesel





---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Wesel

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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](mailto:gutachterausschuss@kreis-wesel.de)

Internet: [www.kreis-wesel.de](http://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](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
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
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1 Gesamtumsatz	12
3.1.1 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021	12
3.1.2 Gesamtanzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 - 2021	13
3.1.3 Gesamtflächenumsatz in den Jahren 2012 - 2021	14
3.1.4 Gesamtgeldumsatz in den Jahren 2012 - 2021	15
3.2 unbebaute Grundstücke	16
3.2.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021	16
3.2.2 Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021	19
3.2.3 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021	20
3.2.4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021	21
3.3 bebaute Grundstücke	22
3.3.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021	22
3.3.2 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021	24
3.3.3 Flächenumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021	25
3.3.4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021	26
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	27
3.4.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021	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	32
3.6 Sonstiges	32
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>33</b>
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)	39
4.6.4	Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbssobstbau	39
4.6.5	Private Garten- und Erholungsflächen	39
4.6.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen	39
4.6.7	Abbaulandflächen	39
4.6.8	Deichvorlandflächen	40
4.6.9	Neukulturen	40
4.6.10	Unlandflächen	40
4.6.11	Wasserflächen	40
4.7	Bodenrichtwerte	41
4.7.1	Definition	41
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	42
4.7.3	Bodenrichtwertübersicht	44
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	44
4.7.5	Indexreihen	45
4.7.5.1	Indices für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	45
4.7.5.2	Indices für landwirtschaftlich genutzte Flächen	47
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	48
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>49</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	49
5.1.1	Durchschnittspreise	49
5.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	49
5.1.2.1	Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	49
5.1.2.2	Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
5.1.3	Indexreihen	55
5.1.4	Sachwertfaktoren	55
5.1.4.1	Allgemeines	55
5.1.4.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	57
5.1.4.3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	61
5.2	Ertragsorientierte Objekte (Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude)	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rotertragsfaktoren	62
5.2.3	Indexreihen	62
5.2.4	Durchschnittspreise	62
5.3	Sonstige bebaute Grundstücke	62
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>63</b>
6.1	Wohnungseigentum	63
6.1.1	Durchschnittspreise	63
6.1.2	Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren	64
6.1.3	Indexreihen	67
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	68
6.1.5	Rotertragsfaktoren	69
6.2	Teileigentum	69
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>70</b>
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte	70
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	70
7.2.1	Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten	70

---

7.3 Erbbaugrundstücke	74
<b>8 Modellbeschreibungen</b>	<b>76</b>
<b>9 Mieten und Pachten</b>	<b>77</b>
9.1 Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen	77
9.2 Mieten für Gewerbeimmobilien	77
9.3 Pachten	77
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>78</b>
10.1 Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	78
10.2 Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	79
<b>11 Anlagen</b>	<b>81</b>
Preisindices für Wohngebäude	81

# 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. des vorsitzenden Mitgliedes 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.

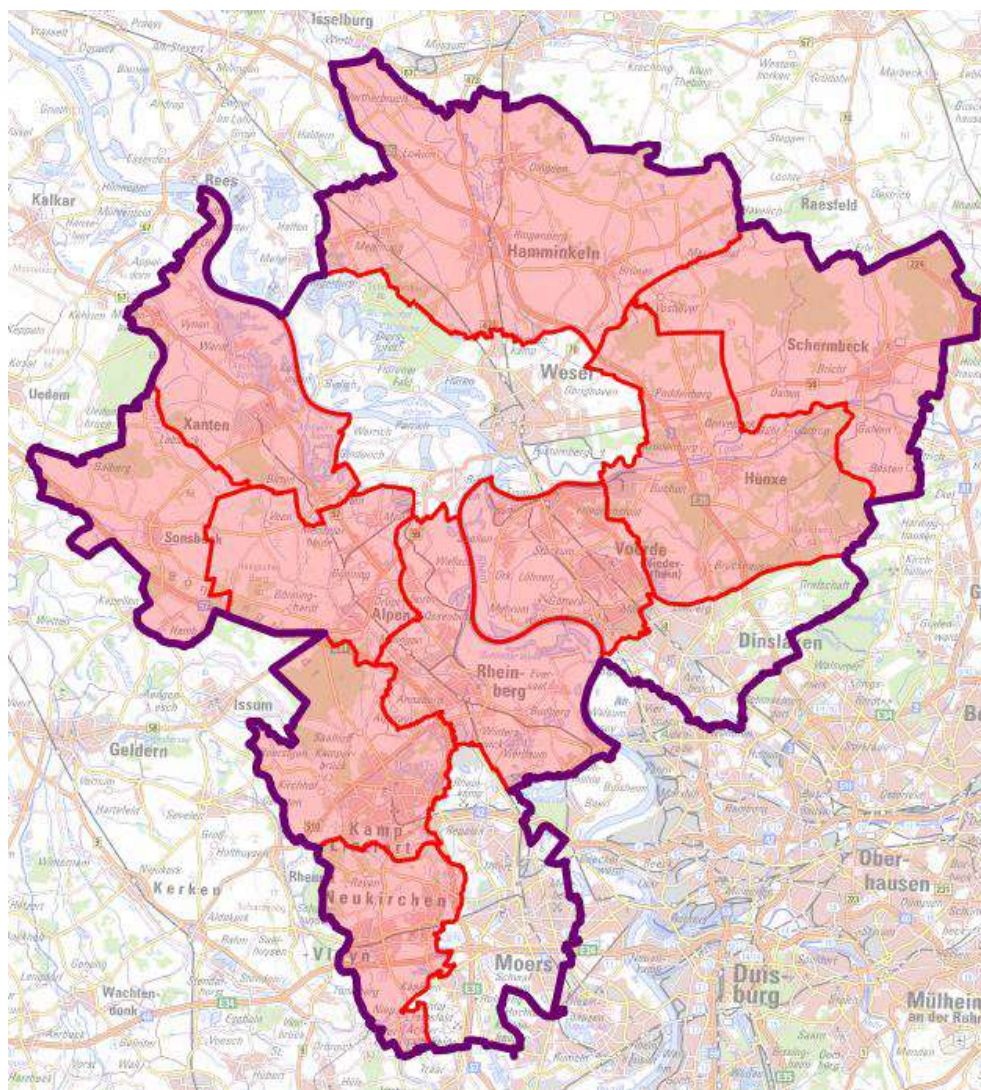
Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- 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 <sup>2</sup>
Gemeinde Alpen	12.536	59,6
Stadt Hamminkeln	26.996	164,5
Gemeinde Hünxe	13.595	106,9
Stadt Kamp-Lintfort	37.661	63,1
Stadt Neukirchen-Vluyn	27.563	43,5
Stadt Rheinberg	30.882	75,2
Gemeinde Schermbeck	13.487	110,7
Gemeinde Sonsbeck	8.716	55,4
Stadt Voerde	35.904	53,5
Stadt Xanten	21.530	72,4

Quelle: Informationsschriften des Kreises Wesel (Herausgeber: Landrat des Kreises Wesel, Reeser Landstr. 31, 46483 Wesel); Stand: 30.06.2021

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

## 1.5 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Wesel (Stand 19.03.2022)

Dipl.-Ing. Jochen Hansens, Kreisvermessungsdirektor (stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter 1996 – 2017)	Vorsitzender	seit 2017
Dipl. Ing. Rainer Schepers, Kreisvermessungsoberrat	stellvertretender Vorsitzender	seit 2022
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. agr. 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
Dipl. Ing. Artur Schedlinski, Technischer Angestellter	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2022
Brigitte Steinhoff, LL.B, Immobilienmaklerin	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. Armin Stockhausen, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Dipl. Ing. agr. 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 gefallen (- 3,9 %), Geldumsatz gestiegen (+ 17,5 %), Flächenumsatz gefallen (- 4,6 %)

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 2.612 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen.

Der Geldumsatz lag insgesamt bei 700,46 Mio. EUR und der Flächenumsatz bei 712,85 ha.

### Unbebaute Grundstücke: Anzahl der Kaufverträge minimal gestiegen (+ 0,6 % auf 504), Geldumsatz stark gestiegen (+ 46,2 % auf 85,80 Mio. Euro), Flächenumsatz stark gestiegen (+ 39,9 % auf 355,67 ha)



Die Anzahl der **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** stieg um 7,9 % auf 177, der Geldumsatz stieg stark um 49,4 % auf 32,01 Mio. Euro und der Flächenumsatz stieg um 20,7 % auf 14,04 ha.

Die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden haben sich unterschiedlich entwickelt. Neukirchen-Vluyn + 14,1 %, Kamp-Lintfort +13,1 %, Hamminkeln + 12,3 %, Voerde + 11,4 %, Hünxe + 10,5 %, Xanten + 8,5 %, Rheinberg + 7,8 %, Sonsbeck + 7,3 %, Alpen + 1,0 % und Schermbeck + 0,4 %.

Die durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet liegt bei + 8,6 %.

Die Anzahl der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** ist um 18,8 % auf 139 gestiegen, der Geldumsatz hat sich verdoppelt auf 20,63 Mio. Euro und der Flächenumsatz stieg um 70,8 % auf 292,11 ha.

Die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden haben sich unterschiedlich stark entwickelt, in allen Gemeinden lagen die Steigerungen im ein- und zweistelligen %-Bereich.

Die durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet liegt bei 25,4 %.

### Bebaute Grundstücke: Anzahl der Kaufverträge gesunken (- 10,6 % auf 934), Geldumsatz leicht gestiegen (+ 6,1 % auf 394,87 Mio. Euro), Flächenumsatz stagnierend (- 0,2 % auf 160,92 ha)



Die Anzahl der veräußerten **Reihenhäuser** fiel minimal um 0,5 % auf 216, der Geldumsatz stieg um 10,2 % auf 55,92 Mio. Euro und der Flächenumsatz fiel um 3,0 % auf 7,12 ha.

Die Anzahl der veräußerten **Doppelhaushälften** fiel um 21,6 % auf 189, der Geldumsatz um 7,5 % auf 61,49 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 18,9 % auf 8,50 ha.

Die Anzahl der veräußerten **freistehenden Einfamilienhäuser** fiel um 10,8 % auf 231, der Geldumsatz stieg minimal um 0,5 % auf 89,95 Mio. Euro und der Flächenumsatz fiel um 7,5 % auf 22,23 ha.

Die Anzahl der veräußerten **freistehenden Zweifamilienhäuser** fiel um 21,3 % auf 59, der Geldumsatz um 11,1 % auf 24,17 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 33,6 % auf 6,08 ha.

### Wohnungs- und Teileigentum: Anzahl der Kaufverträge leicht gestiegen (+ 3,8 % auf 709), Geldumsatz gestiegen (+ 26,5 % auf 123,87 Mio. Euro)



Die Anzahl der veräußerten **neu erstellten Wohnungen** stieg um 31,0 % auf 114 und der Geldumsatz um 47,9 % auf 34,23 Mio. Euro.

Die Anzahl der veräußerten **Zweitverkäufe** fiel um 9,6 % auf 358 und der Geldumsatz stieg gering um 2,4 % auf 52,23 Mio. Euro.

### Ungeeignete Verkäufe: Anzahl der Kaufverträge leicht gefallen (- 5,1 % auf 465), Geldumsatz stark gestiegen (+ 42,2 % auf 95,92 Mio. Euro), Flächenumsatz gefallen (- 40,9 % auf 196,26 ha)



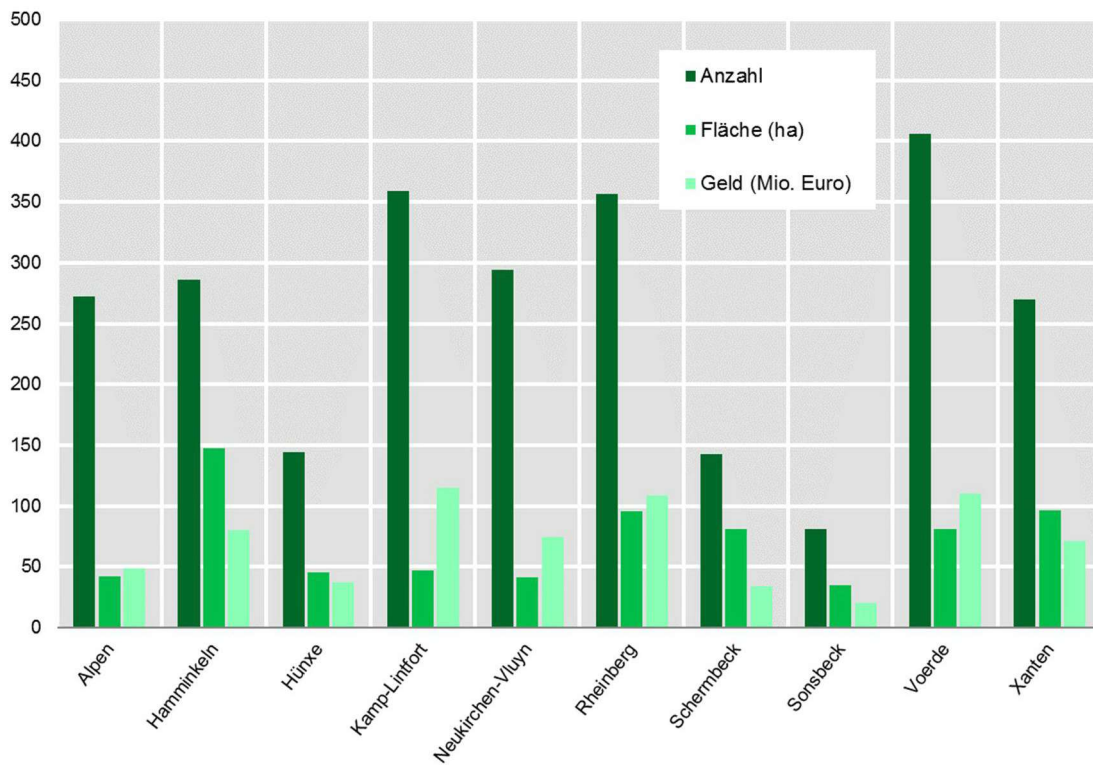
Diese Gruppe umfasst Kaufverträge, die durch persönliche oder außergewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Sie werden lediglich erfasst, eine weitere Auswertung findet nicht statt.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Alpen	272	41,89	49,62
Hamminkeln	286	147,22	80,03
Hünxe	144	45,12	37,16
Kamp-Lintfort	359	47,19	115,14
Neukirchen-Vluyn	294	41,77	74,29
Rheinberg	357	95,92	109,03
Schermbeck	143	81,57	34,07
Sonsbeck	81	34,73	20,44
Voerde	406	81,24	110,43
Xanten	270	96,19	71,24
Kreis Wesel	2.612	712,85	700,46



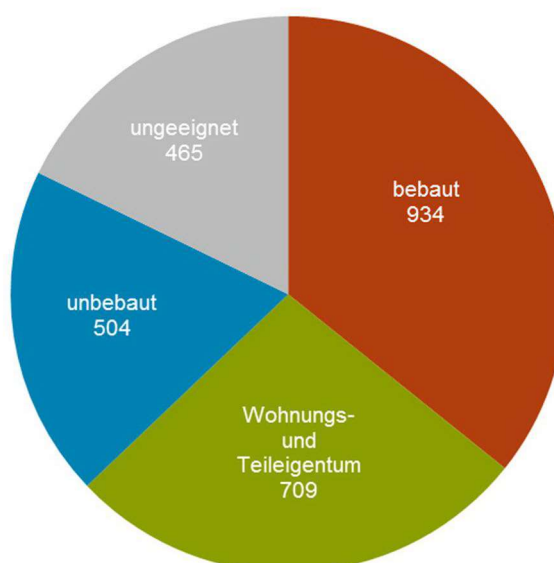
### 3.1.2 Gesamtanzahl der Kauffälle in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Gesamtzahl aller vorgelegten Urkunden des Jahres 2021 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum Vorjahr.

**Anzahl der Kauffälle von 2012 – 2021**  
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		unbebaut		Wohnungs- / Teileigentum		Ungeeignet	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
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
2021	2.612	-3,9	934	-10,6	504	+0,6	709	+3,8	465	-5,1

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment  
im Jahr 2021**  
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



### 3.1.3 Gesamtflächenumsatz in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2021 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 2012 – 2021

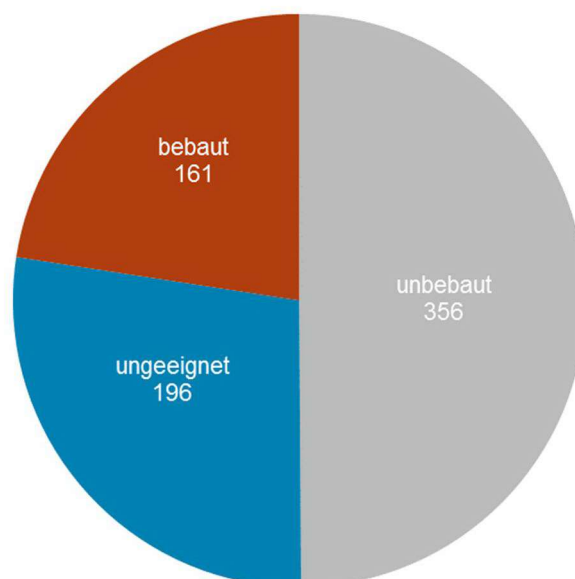
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		Unbebaut		Ungeeignet	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
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
2021	713	-4,6	161	-0,2	356	+39,9	196	-40,9

#### Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

in ha

(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



### 3.1.4 Gesamtgeldumsatz in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2021 und der vorangegangenen Jahre. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum jeweiligen Vorjahr.

#### Geldumsatz von 2012 – 2021

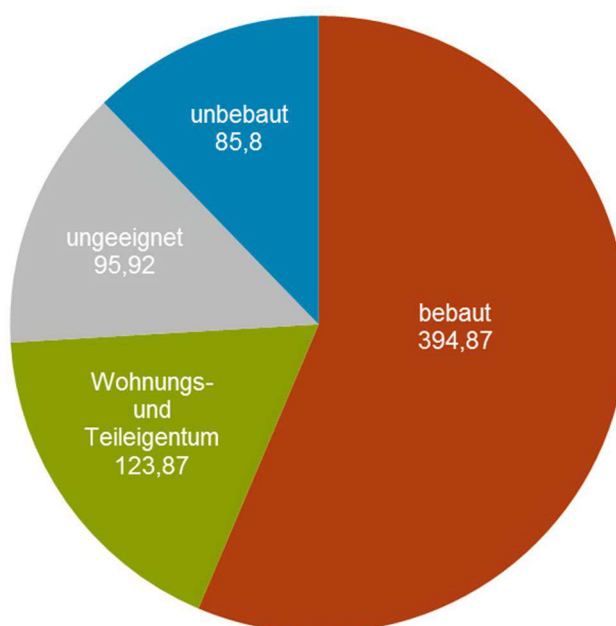
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		unbebaut		Wohnungs- / Teileigentum		Ungeeignet	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
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
2021	700,46	+17,5	394,87	+6,1	85,80	+46,2	123,87	+26,5	95,92	+42,2

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

in Mio. Euro

(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



## 3.2 unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021

(ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen, s. 3.5)

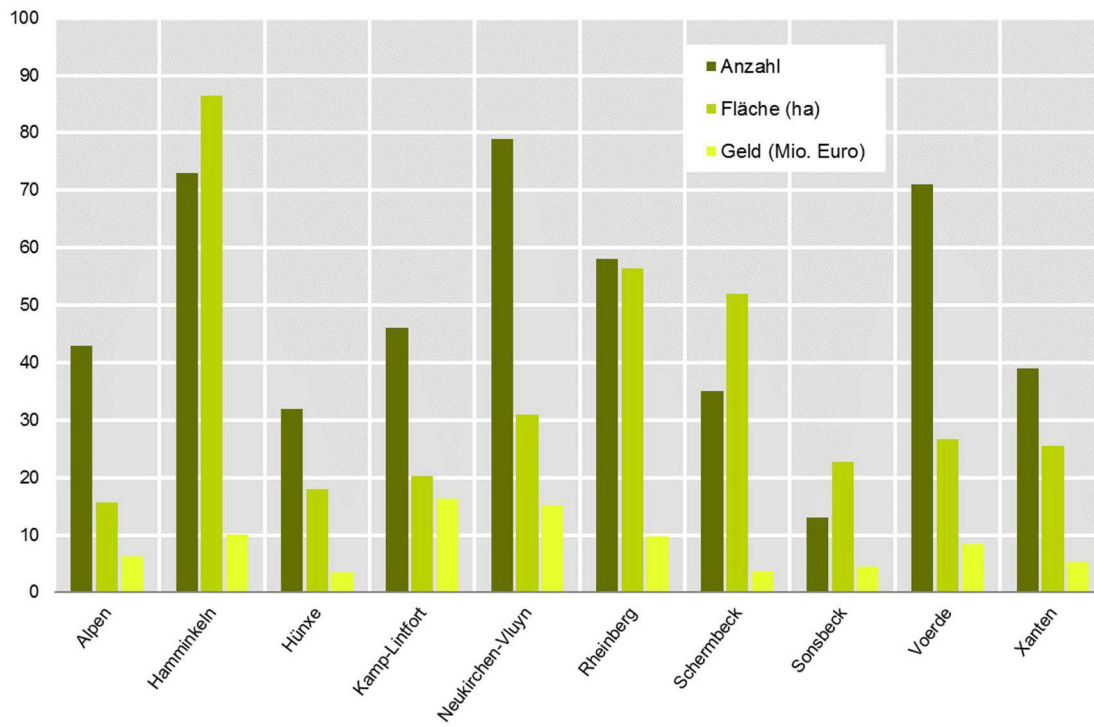
Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Alpen</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	43	15,70	6,27
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	18	1,27	1,69
Geschosswohnungsbau	3	0,82	2,48
Gewerbliche Bauflächen	#	0,64	0,37
Landwirtschaftliche Flächen	11	10,70	0,82
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
<b>Haminkeln</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	73	86,48	10,09
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	9	1,14	2,47
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	7	1,54	0,87
Landwirtschaftliche Flächen	30	70,12	5,36
Forstwirtschaftliche Flächen	3	5,14	0,09
<b>Hünxe</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	32	18,04	3,53
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	17	0,93	2,02
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,65	0,37
Landwirtschaftliche Flächen	7	13,64	1,01
Forstwirtschaftliche Flächen	4	2,77	0,04
<b>Kamp-Lintfort</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	46	20,21	16,35
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	14	1,61	3,72
Geschosswohnungsbau	#	0,23	0,63
Gewerbliche Bauflächen	3	0,79	0,61
Landwirtschaftliche Flächen	4	10,54	1,14
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,20	0,06
<b>Neukirchen-Vluyn</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	79	30,97	15,26
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	55	2,99	9,77
Geschosswohnungsbau	4	0,69	2,37
Gewerbliche Bauflächen	#	0,73	0,84
Landwirtschaftliche Flächen	8	21,00	2,00
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00



Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Rheinberg</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	58	56,35	9,80
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	13	1,23	2,56
Geschosswohnungsbau	3	0,46	0,92
Gewerbliche Bauflächen	0	0,00	0,00
Landwirtschaftliche Flächen	13	39,43	2,57
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,18	0,01
<b>Schermbeck</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	35	51,95	3,63
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	9	0,98	1,59
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,52	0,34
Landwirtschaftliche Flächen	8	9,17	0,50
Forstwirtschaftliche Flächen	5	39,70	0,64
<b>Sonsbeck</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	13	22,78	4,53
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	5	0,41	1,00
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	4	1,41	0,78
Landwirtschaftliche Flächen	3	15,07	2,13
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
<b>Voerde</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	71	26,70	8,38
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	24	2,55	4,94
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	8	1,96	1,12
Landwirtschaftliche Flächen	12	13,95	1,01
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,74	0,03
<b>Xanten</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	39	25,58	5,26
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	13	0,95	2,23
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	6	4,05	1,50
Landwirtschaftliche Flächen	11	16,50	1,28
Forstwirtschaftliche Flächen	#	2,66	0,03
<b>Kreis Wesel</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	489	354,75	83,10
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	177	14,04	32,01
Geschosswohnungsbau	12	2,20	6,40
Gewerbliche Bauflächen	36	12,30	6,81
Landwirtschaftliche Flächen	107	220,12	17,85
Forstwirtschaftliche Flächen	18	51,38	0,88

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

### Umsätze unbebauter Grundstücke in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021 (ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen)

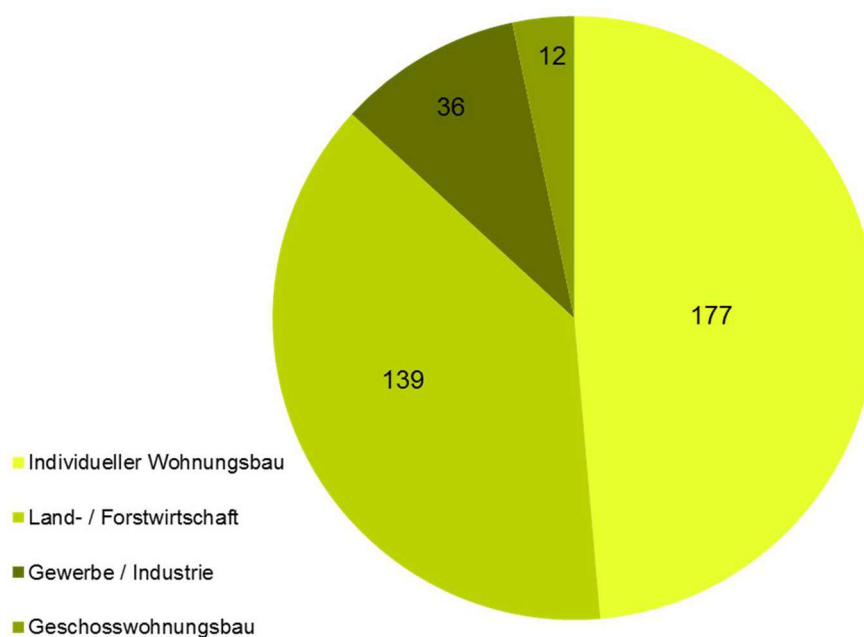


### 3.2.2 Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über unbebaute Grundstücke im Jahr 2021 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		
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
2021	504	140	177	12	36	139

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment  
im Jahr 2021  
(ohne Erbbau)**



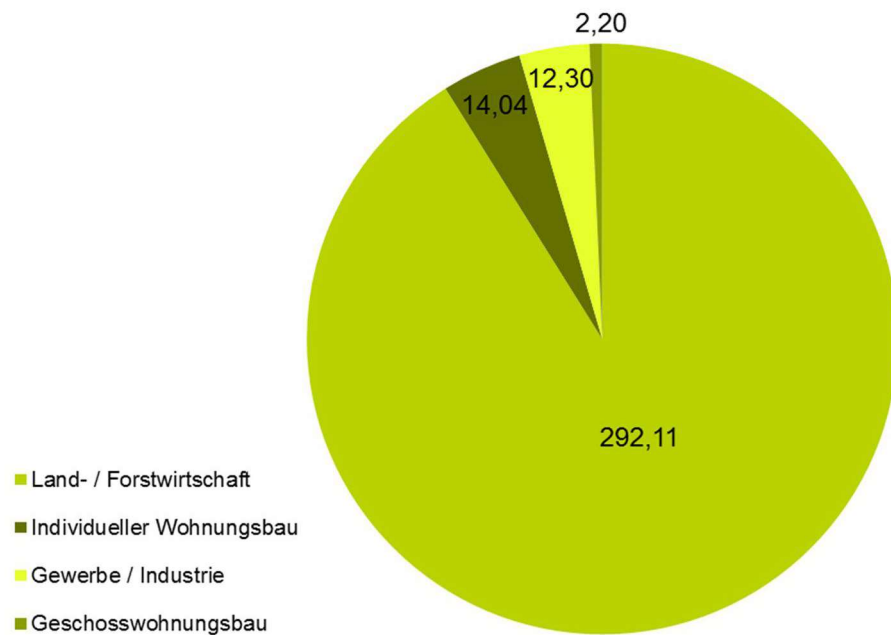
### 3.2.3 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2021 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	unbebaut insgesamt	Sonstige unbebaute	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forstwirtschaft
	in ha incl. Erbbau	in ha	in ha	in ha ohne Erbbau	in ha	in ha
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
2021	355,67	35,02	14,04	2,20	12,30	292,11

#### Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

in ha  
(ohne Erbbau)



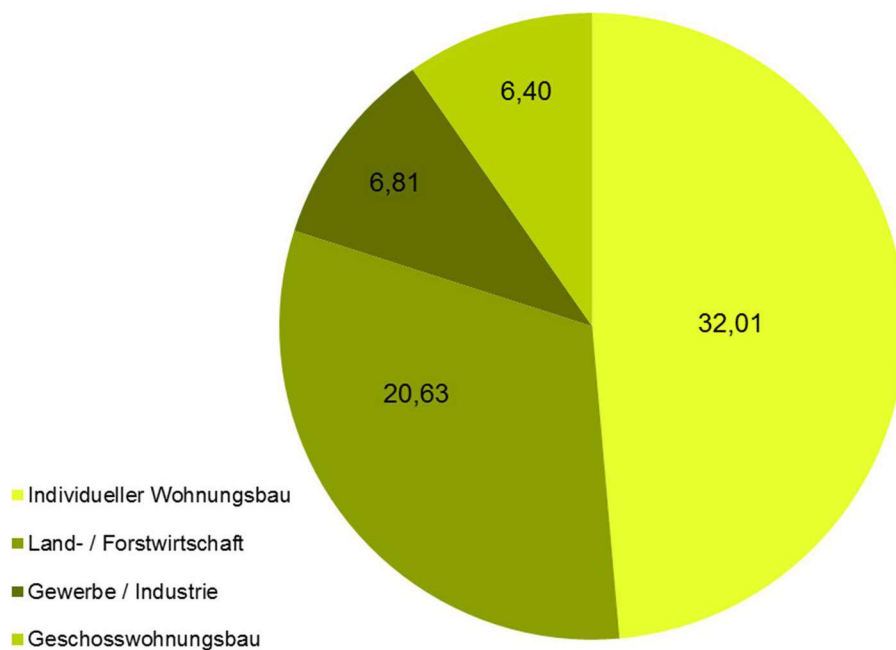
### 3.2.4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2021 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. €
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
2021	85,80	19,95	32,01	6,40	6,81	20,63

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

in Mio. Euro  
(ohne Erbbau)



### 3.3 bebaute Grundstücke

#### 3.3.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021

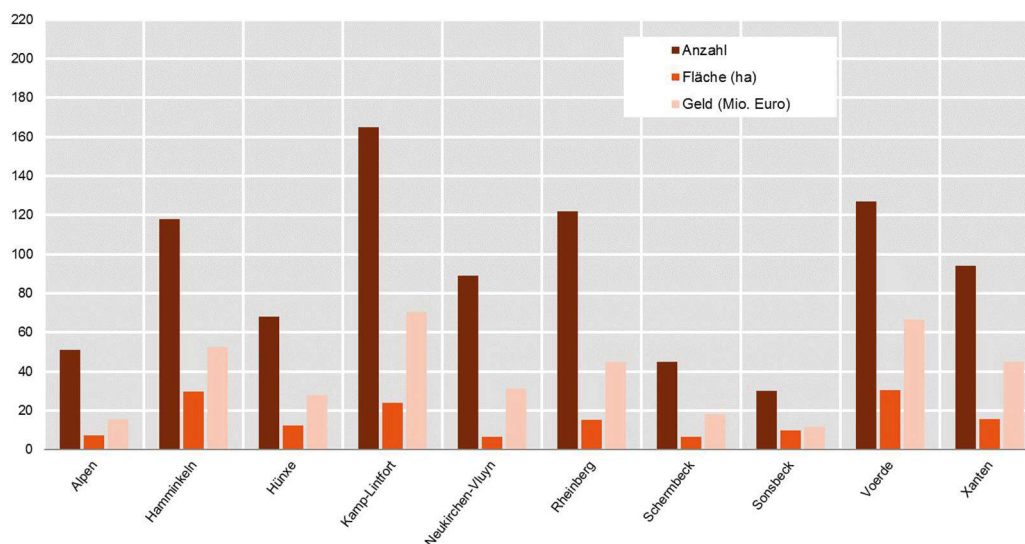
(ohne Erbbaurechte, s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Alpen</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	51	7,50	15,79
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	18	1,51	5,70
Reihenhäuser	5	0,14	0,78
Doppelhaushälften	8	0,37	3,06
Zweifamilienhaus(freistehend)	#	0,20	1,30
<b>Hamminkeln</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	118	29,96	52,71
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	34	5,46	13,06
Reihenhäuser	21	0,69	5,79
Doppelhaushälften	19	0,75	6,07
Zweifamilienhaus(freistehend)	9	0,86	4,09
<b>Hünxe</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	68	12,44	27,94
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	15	1,57	6,02
Reihenhäuser	16	0,67	4,44
Doppelhaushälften	16	0,79	6,50
Zweifamilienhaus(freistehend)	7	0,95	3,44
<b>Kamp-Lintfort</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	165	24,16	70,70
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	28	2,55	11,90
Reihenhäuser	58	1,83	12,29
Doppelhaushälften	38	1,55	9,95
Zweifamilienhaus(freistehend)	4	0,23	2,15
<b>Neukirchen-Vluyn</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	89	6,49	31,07
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	19	1,50	8,93
Reihenhäuser	29	0,94	7,93
Doppelhaushälften	22	1,02	7,88
Zweifamilienhaus(freistehend)	#	0,12	0,60
<b>Rheinberg</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	122	15,39	45,04
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	34	2,25	13,02
Reihenhäuser	31	1,01	7,95
Doppelhaushälften	25	1,15	8,08
Zweifamilienhaus(freistehend)	9	0,89	3,89

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Schermbeck</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	45	6,72	18,36
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	12	0,92	5,19
Reihenhäuser	9	0,35	3,24
Doppelhaushälften	5	0,18	1,59
Zweifamilienhaus(freistehend)	3	0,15	0,97
<b>Sonsbeck</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	30	10,05	11,89
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	7	0,47	2,87
Reihenhäuser	5	0,14	1,33
Doppelhaushälften	4	0,18	1,36
Zweifamilienhaus(freistehend)	3	0,20	0,92
<b>Voerde</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	127	30,62	66,63
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	26	2,61	9,77
Reihenhäuser	29	1,06	8,64
Doppelhaushälften	33	1,82	10,90
Zweifamilienhaus(freistehend)	12	1,14	4,09
<b>Xanten</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	94	15,73	45,01
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	38	3,40	13,50
Reihenhäuser	13	0,30	3,52
Doppelhaushälften	19	0,69	6,11
Zweifamilienhaus(freistehend)	8	1,35	2,73
<b>Kreis Wesel</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	909	159,06	385,16
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	231	22,23	89,95
Reihenhäuser	216	7,12	55,92
Doppelhaushälften	189	8,50	61,49
Zweifamilienhaus(freistehend)	59	6,08	24,17

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

### Umsätze bebauter Grundstücke in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021 (ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen)

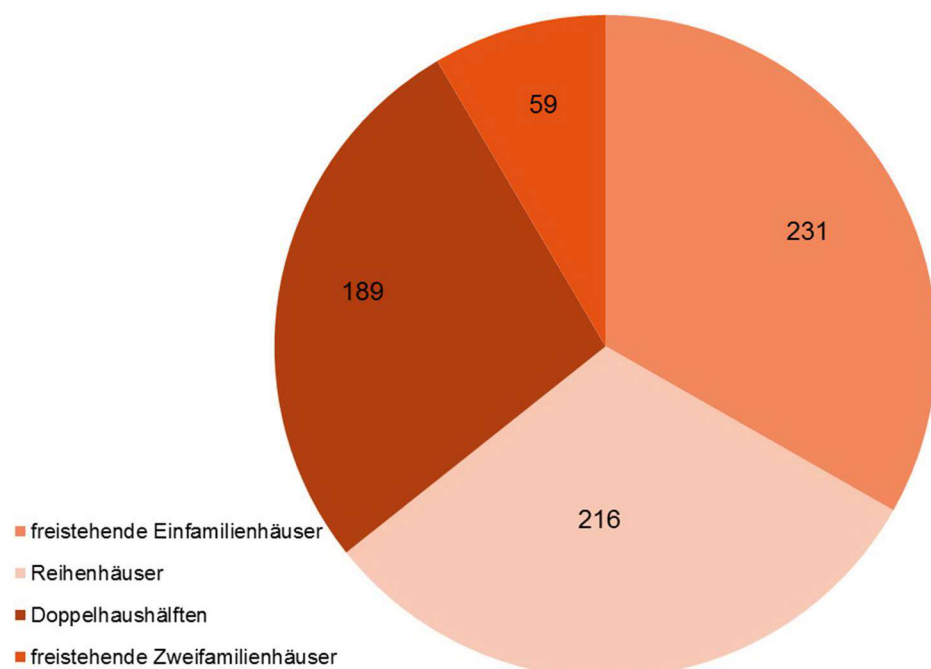


### 3.3.2 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über bebaute Grundstücke im Jahr 2021 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser und freistehende Zweifamilienhäuser.

Jahr	Bebaute insgesamt incl. Erbbaurecht	Sonstige bebaute	Reihen- häuser	Doppelhaus- hälften	ohne Erbbaurecht	
					Einfamilien- häuser freistehend	Zweifami- lienhäuser freistehend
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
2021	934	239	216	189	231	59

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment  
im Jahr 2021  
(ohne Erbbaurecht)**





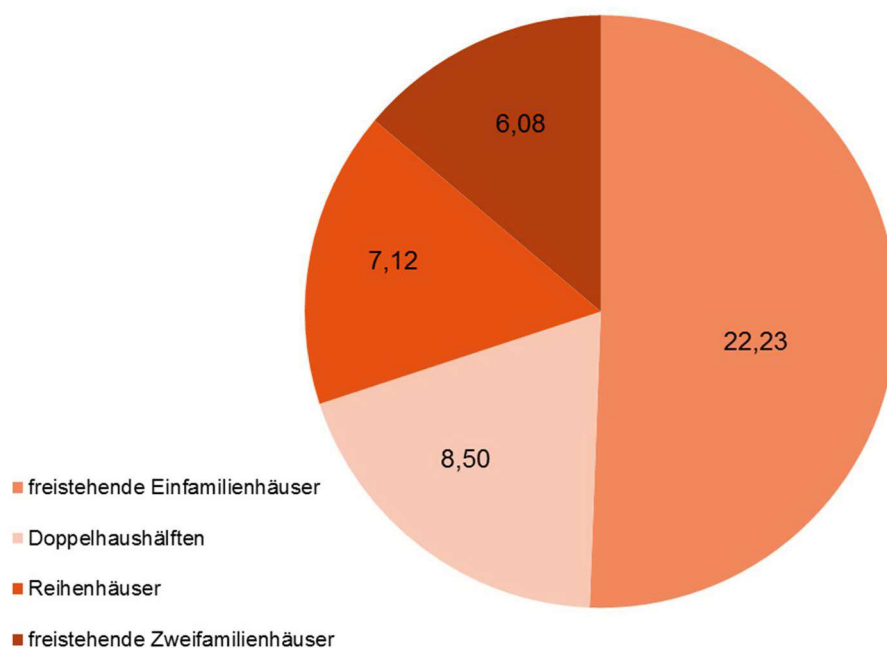
### 3.3.3 Flächenumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2021 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
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
2021	160,92	116,99	7,12	8,50	22,23	6,08

#### Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

in ha  
(ohne Erbbaurecht)



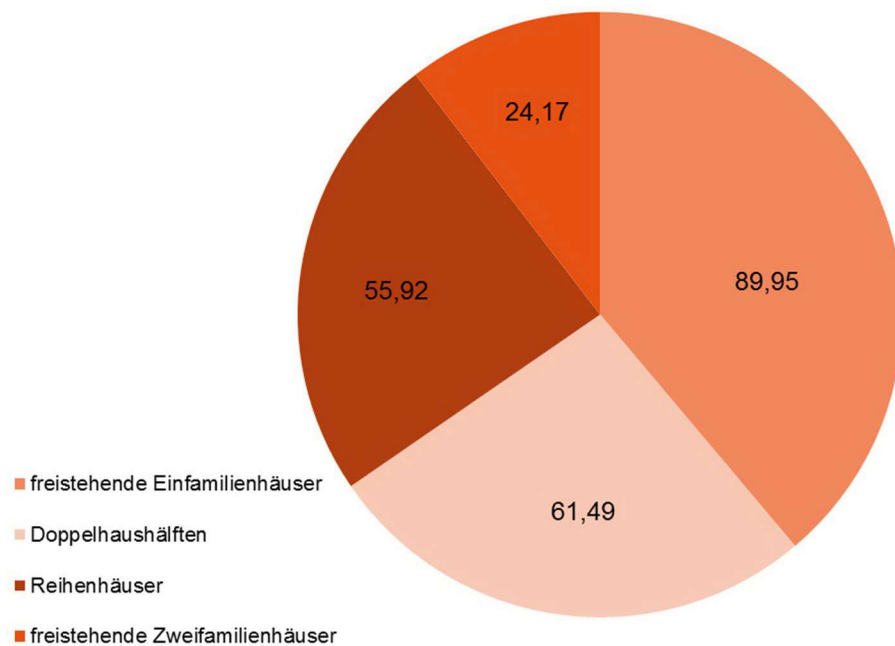
### 3.3.4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2012 - 2021

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2021 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. €	in Mio. €	in Mio. €
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
2021	394,87	163,34	55,92	61,49	89,95	24,17

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

in Mio. Euro  
(ohne Erbbaurecht)



### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

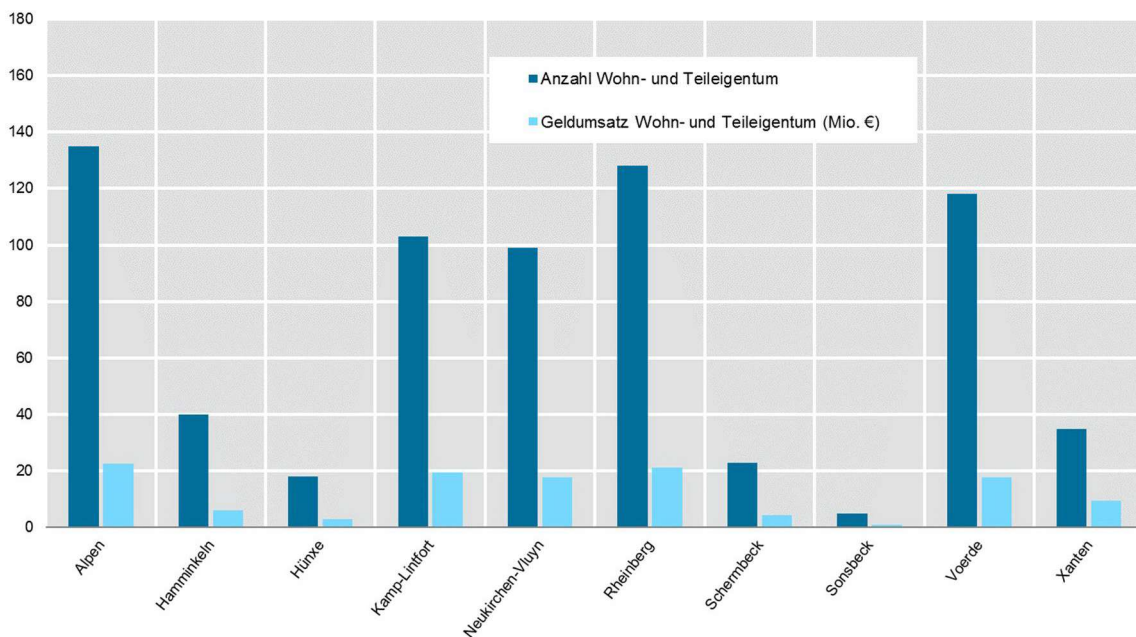
#### 3.4.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro
<b>Alpen</b>				
insgesamt	38	6,7	97	15,92
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	12	2,85		
Zweitverkauf	22	2,93		
Einfamilienhäuser	4	0,91		
<b>Haminkeln</b>				
insgesamt	33	5,96	7	0,28
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	3	0,73		
Zweitverkauf	29	5,10		
Einfamilienhäuser	1	0,13		
<b>Hünxe</b>				
insgesamt	15	2,80	3	0,09
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Zweitverkauf	12	1,93		
Einfamilienhäuser	3	0,87		
<b>Kamp-Lintfort</b>				
insgesamt	95	19,13	8	0,50
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	35	10,95		
Zweitverkauf	57	7,46		
Einfamilienhäuser	3	0,71		
<b>Neukirchen-Vluyn</b>				
insgesamt	83	17,68	16	0,25
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	29	8,86		
Zweitverkauf	48	6,78		
Einfamilienhäuser	6	2,04		
<b>Rheinberg</b>				
insgesamt	116	20,89	12	0,32
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	22	6,98		
Zweitverkauf	88	12,56		
Einfamilienhäuser	3	0,56		

Gemeinde/Stadt	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro
<b>Schermebeck</b>				
insgesamt	23	4,34	0	0,00
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Zweitverkauf	14	2,72		
Einfamilienhäuser	4	0,90		
<b>Sonsbeck</b>				
insgesamt	5	0,94	0	0,00
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Zweitverkauf	3	0,48		
Einfamilienhäuser	#	0,46		
<b>Voerde</b>				
insgesamt	92	14,01	26	3,87
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	3	0,86		
Zweitverkauf	69	9,21		
Einfamilienhäuser	10	2,55		
<b>Xanten</b>				
insgesamt	31	7,47	4	2,18
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	10	3,01		
Zweitverkauf	16	3,06		
Einfamilienhäuser	5	1,41		
<b>Kreis Wesel</b>				
insgesamt	531	99,90	173	23,40
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	114	34,23		
Zweitverkauf	358	52,23		
Einfamilienhäuser	41	10,53		

# 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 2021 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte Neuerstellte Wohnungen, Zweitverkäufe und Erstverkäufe nach Umwandlung.

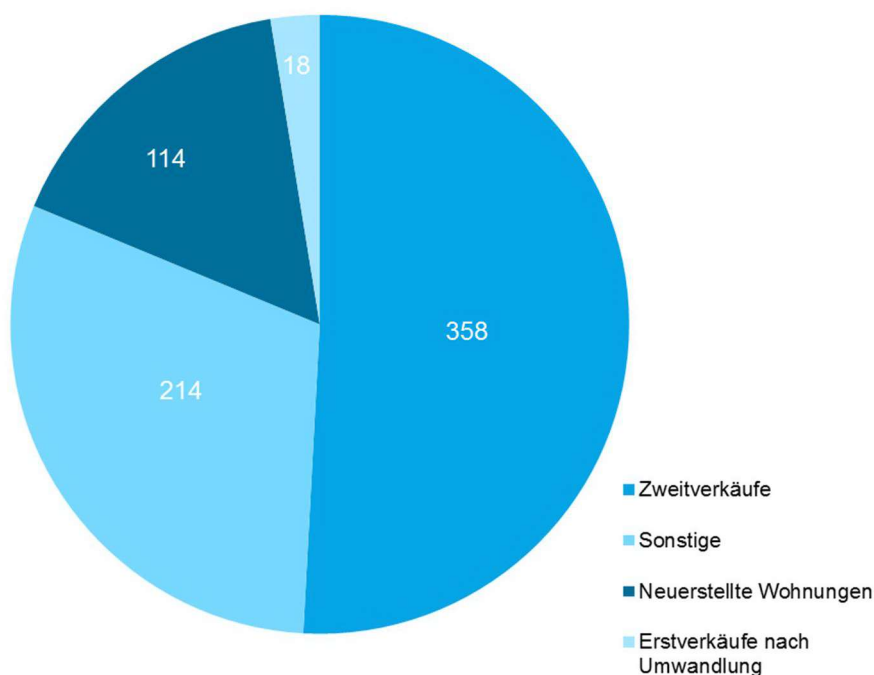
#### Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum von 2012 – 2021

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)

Jahr	Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	Neuerstellte Wohnungen	Zweitverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung	Sonstige
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
2021	704	114	358	18	214

#### Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment im Jahr 2021

(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 2021 und der vorangegangenen Jahre.

#### Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum von 2012 – 2021

in Mio. Euro

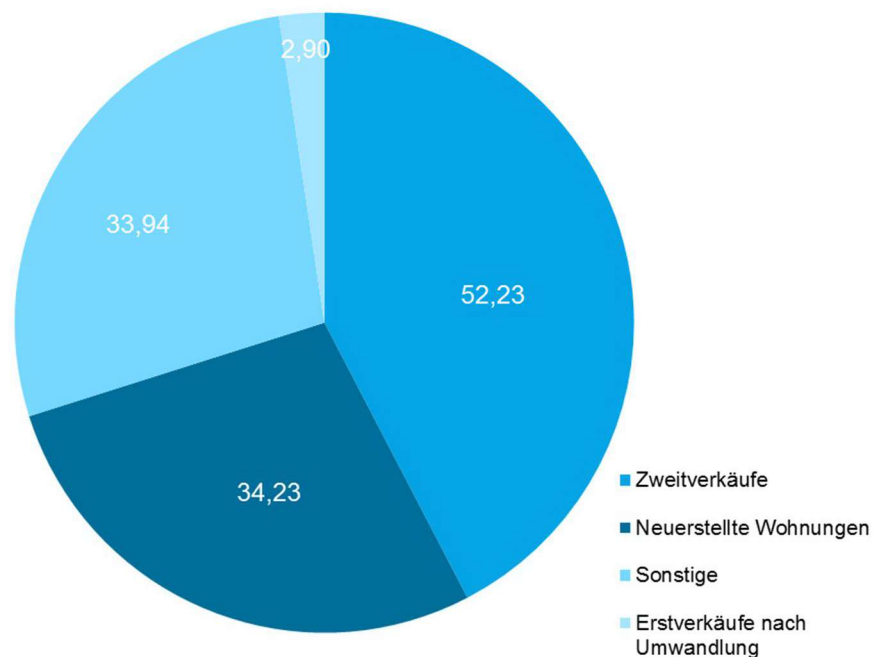
(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)

Jahr	Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	Neuerstellte Wohnungen	Zweitverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung	Sonstige
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
2021	123,3	34,23	52,23	2,90	33,94

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2021

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 2021

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	0,26	0,89	0	0,00
Hünxe	#	0,14	0,06	0	0,00
Kamp-Lintfort	3	0,13	0,49	4	0,27
Neukirchen-Vluyn	#	0,06	0,74	0	0,00
Rheinberg	0	0,00	0,00	0	0,00
Schermbeck	4	0,35	1,02	4	0,34
Sonsbeck	0	0,00	0,00	0	0,00
Voerde	7	0,60	5,20	0	0,00
Xanten	3	0,21	0,75	0	0,00
Kreis Wesel	23	1,75	9,15	8	0,61

# 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 2021

Gemeinde / Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha
Alpen	0	0,00
Hamminkeln	0	0,00
Hünxe	0	0,00
Kamp-Lintfort	#	1,97
Neukirchen-Vluyn	0	0,00
Rheinberg	0	0,00
Schermbeck	0	0,00
Sonsbeck	0	0,00
Voerde	#	0,54
Xanten	0	0,00
Kreis Wesel	3	2,51

# 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 2021

Gemeinde / Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	0	0,00	0,00
Hamminkeln	#	0,10	0,12
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	5	0,39	1,86
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00
Rheinberg	3	0,16	0,30
Schermbeck	0	0,00	0,00
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	6	0,26	0,43
Xanten	0	0,00	0,00
Kreis Wesel	15	0,91	2,71

# 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 2021

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	18	1,27	1,69
Hamminkeln	9	1,14	2,47
Hünxe	17	0,93	2,02
Kamp-Lintfort	14	1,61	3,72
Neukirchen-Vluyn	55	2,99	9,77
Rheinberg	13	1,23	2,56
Schermbeck	9	0,98	1,59
Sonsbeck	5	0,41	1,00
Voerde	24	2,55	4,94
Xanten	13	0,95	2,23
Kreis Wesel	177	14,04	32,01

### 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 2021**

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	3	0,82	2,48
Hamminkeln	0	0,00	0,00
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	#	0,23	0,63
Neukirchen-Vluyn	4	0,69	2,37
Rheinberg	3	0,46	0,92
Schermbeck	0	0,00	0,00
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	0	0,00	0,00
Xanten	0	0,00	0,00
Kreis Wesel	12	2,20	6,40

# 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 2021**

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	#	0,64	0,37
Hamminkeln	7	1,54	0,87
Hünxe	#	0,65	0,37
Kamp-Lintfort	3	0,79	0,61
Neukirchen-Vluyn	#	0,73	0,84
Rheinberg	0	0,00	0,00
Schermbeck	#	0,52	0,34
Sonsbeck	4	1,41	0,78
Voerde	8	1,96	1,12
Xanten	6	4,05	1,50
Kreis Wesel	36	12,30	6,81

# 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 2021 die Bodenpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für landwirtschaftliche Grundstücke etwa zwischen 2,5 EUR/m<sup>2</sup> und 11,0 EUR/m<sup>2</sup>.

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

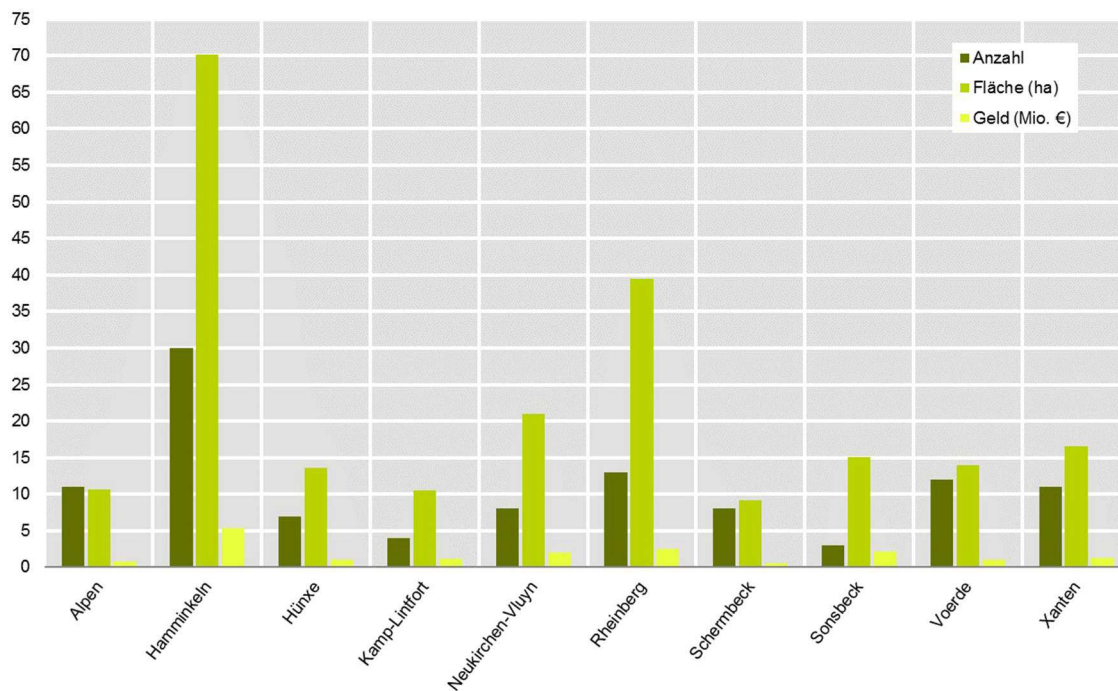
Die Durchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt per anno etwa 0,4 % bis 4,9 % des Bodenrichtwertes.

Bei einem Bodenrichtwert von 6,0 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Spanne von jährlich 240 EUR/ha bis 2.940 EUR/ha.

### Umsätze für landwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	11	10,70	0,82
Hamminkeln	30	70,12	5,36
Hünxe	7	13,64	1,04
Kamp-Lintfort	4	10,54	1,14
Neukirchen-Vluyn	8	21,00	2,00
Rheinberg	13	39,43	2,57
Schermbeck	8	9,17	0,50
Sonsbeck	3	15,07	2,13
Voerde	12	13,95	1,01
Xanten	11	16,50	12,8
Kreis Wesel	107	220,12	17,85

# 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 2021 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 2021

	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Kreis Wesel	14	20,60	1,89

#### 4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreis Wesel lagen im Jahr 2021 die Kaufpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für forstwirtschaftliche Grundstücke (einschließlich Aufwuchs) überwiegend zwischen 0,9 EUR/m<sup>2</sup> und 2,5 EUR/m<sup>2</sup>; in Einzelfällen wurden auch höhere Preise gezahlt.

#### Umsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2021

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	0	0,00	0,00
Hamminkeln	3	5,14	0,09
Hünxe	4	2,77	0,04
Kamp-Lintfort	#	0,20	0,06
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00
Rheinberg	#	0,18	0,01
Schermbeck	5	39,70	0,64
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	#	0,74	0,03
Xanten	#	2,66	0,03
Kreis Wesel	18	51,38	0,88

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

#### 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Dem Gutachterausschuss lagen im Berichtszeitraum nur wenige Kaufverträge bzw. deduktive Wertermittlungen z.B. aus Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB vor.

Für Bauerwartungsland kann eine Spanne von 25 – 45 % der umliegenden Bodenrichtwerte gleicher Nutzung in Ansatz gebracht werden.

Für Rohbauland liegt die Spanne zwischen 50 – 55 % der umliegenden Bodenrichtwerte gleicher Nutzung.

## 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 m<sup>2</sup> 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 (Bauen im Außenbereich) werden die Bodenwerte in einer Bodenrichtwertzone pro landwirtschaftlicher Bodenrichtwertzone nachgewiesen, soweit nicht abgrenzbare Merkmale wie Weiler- und Streusiedlungen bzw. Straßendorfstrukturen sowie Außenbereichssatzungen eine separate Bodenrichtwertzone rechtfertigen. Für diese Gesamtzone wird ein Bodenrichtwert angegeben, der sich zu 55 % der mittleren Wohnlage der Kommune ergibt.

Dabei ist zu beachten, dass die im Außenbereich gehandelten bebauten Bauflächen in ihrer Lage, ihrer Größe, ihrem Zuschnitt und ihrer Beschaffenheit stets individuell zu betrachten sind.

Bei der Ableitung des Bodenwertes eines Außenbereichsgrundstücks gemäß § 35 Absatz 2 BauGB ist in jedem Fall dessen besondere Lage zu berücksichtigen, u.a. bedingt durch die meistens einfachere Qualität der Erschließung, schlechteren Infrastruktur und den bau- und planungsrechtlichen Einschränkungen.

Dabei spielt in der Regel die Entfernung zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil der Gemeinde eine maßgebliche Rolle.

<b>Entfernung</b> zum nächstgelegenen bebauten Ortsteil (Luftlinie)	<b>Bodenwert</b> 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 m<sup>2</sup> 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.

Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich fallen nicht in diese Kategorie (vgl. Pkt. 4.6.3 – Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben))

#### **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/m<sup>2</sup> bis 9,5 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **4.6.5 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/m<sup>2</sup> und 30,0 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsdichte sehr unterschiedlich (300 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>).

#### **4.6.6 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/m<sup>2</sup> und 10,0 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **4.6.7 Abbauandflächen**

Als Abbauand 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 der letzten 5 Jahre von 14,0 EUR/m<sup>2</sup> bis

20,0 EUR/m<sup>2</sup> 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).

#### **4.6.8 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.

#### **4.6.9 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.

#### **4.6.10 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.

#### **4.6.11 Wasserflächen**

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem von der zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

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 Landanlagen 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.



## 4.7 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 01.01.2022 im Rahmen einer Webkonferenz am 10.03.2022 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 01.01.2022 für die einzelnen kreisangehörigen Städte und Gemeinden folgende Bodenrichtwerte für Baulandflächen (insgesamt 484) beschlossen:

- 18 Bodenrichtwerte für Geschäftslagen
- 204 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Ortslagen
- 66 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Außenbereich
- 140 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen – Sondergebiet f. Erholung / Sonstiges Sondergebiet
- 56 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 Kostenerstattungsbeträge 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 erstmalig zum 01.01.2022 vier Bodenrichtwerte beschlossen worden.

### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Seit dem 31.12.1981 ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (als Mittelwerte für Ackerland / Grünland) und für forstwirtschaftliche Nutzflächen (Wald).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2022 insgesamt 33 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und 33 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 01.01.2022 in allen Städten und Gemeinden 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](http://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 01.01.2022 (Euro/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei).

Stadt/Gemeinde	Lage	Wohnbauflächen		Gewerbliche Bauflächen
		Individueller Wohnungsbau	Geschosswoh- nungsbau	
Alpen	gut	180	---	55
	mittel	150	---	46
	mäßig	115	---	---
Hamminkeln	gut	220	---	55
	mittel	185	---	42
	mäßig	130	---	28
Hünxe	gut	225	---	50
	mittel	180	---	40
	mäßig	120	---	28
Kamp-Lintfort	gut	260	290	60
	mittel	215	195	40
	mäßig	165	165	---
Neukirchen-Vluyn	gut	280	---	55
	mittel	220	200	32
	mäßig	135	150	23
Rheinberg	gut	250	240	48
	mittel	180	160	30
	mäßig	110	---	20
Schermbek	gut	245	---	65
	mittel	180	---	55
	mäßig	135	---	20
Sonsbeck	gut	180	---	44
	mittel	140	---	---
	mäßig	125	---	25
Voerde	gut	240	---	80
	mittel	190	205	58
	mäßig	140	120	34
Xanten	gut	235	210	60
	mittel	190	---	50
	mäßig	120	---	---

### 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.

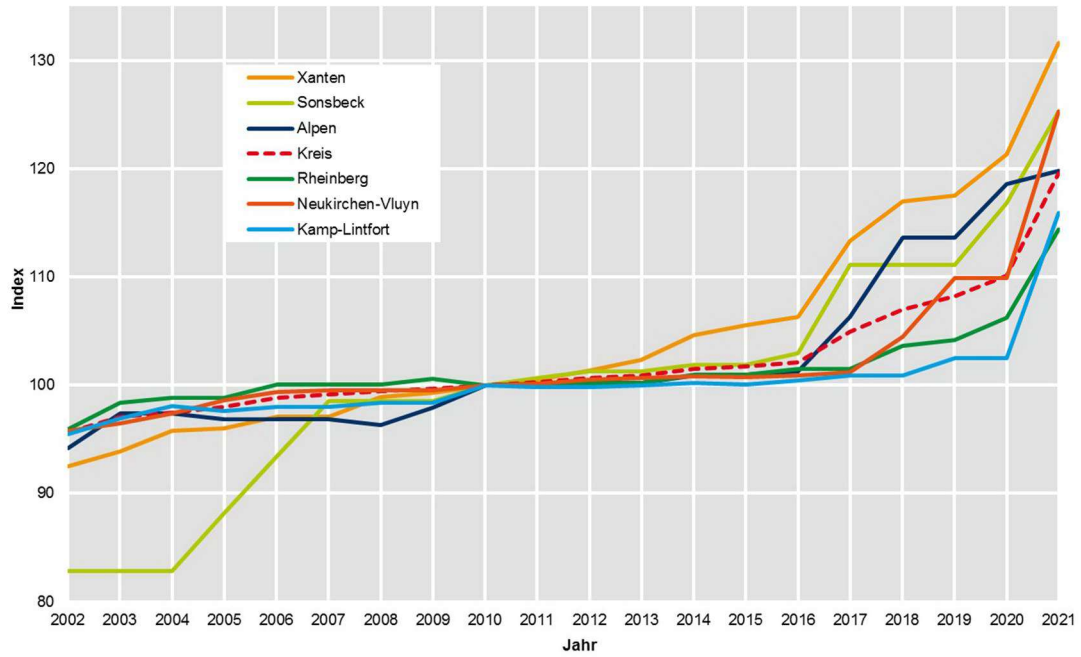
**Indexreihe**  
abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau  
(2010 = 100,0)

Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alpen	94,2	97,4	97,4	96,9	96,9	96,9	96,3	97,9	100,0	100,1
Haminkeln	105,4	104,8	104,6	104,6	103,9	102,5	102,3	102,0	100,0	100,0
Hünxe	100,2	101,9	101,6	101,4	101,2	100,8	100,4	100,0	100,0	100,3
Kamp-Lintfort	95,5	96,9	98,1	97,6	98,0	98,0	98,4	98,4	100,0	99,8
Neukirchen-Vluyn	95,8	96,4	97,4	98,6	99,4	99,5	99,5	99,5	100,0	100,1
Rheinberg	95,9	98,4	98,8	98,8	100,0	100,0	100,0	100,6	100,0	100,0
Schermbeck	95,8	99,6	99,6	98,8	98,3	98,3	99,7	99,7	100,0	100,2
Sonsbeck	82,8	82,8	82,8	88,2	93,4	98,6	98,6	98,6	100,0	100,7
Voerde	100,7	100,7	100,8	100,6	100,6	100,2	100,6	100,6	100,0	101,0
Xanten	92,5	93,9	95,8	96,0	97,1	97,1	98,9	99,3	100,0	100,5
Kreis Wesel	95,6	97,1	97,5	98,0	98,8	99,2	99,4	99,6	100,0	100,3

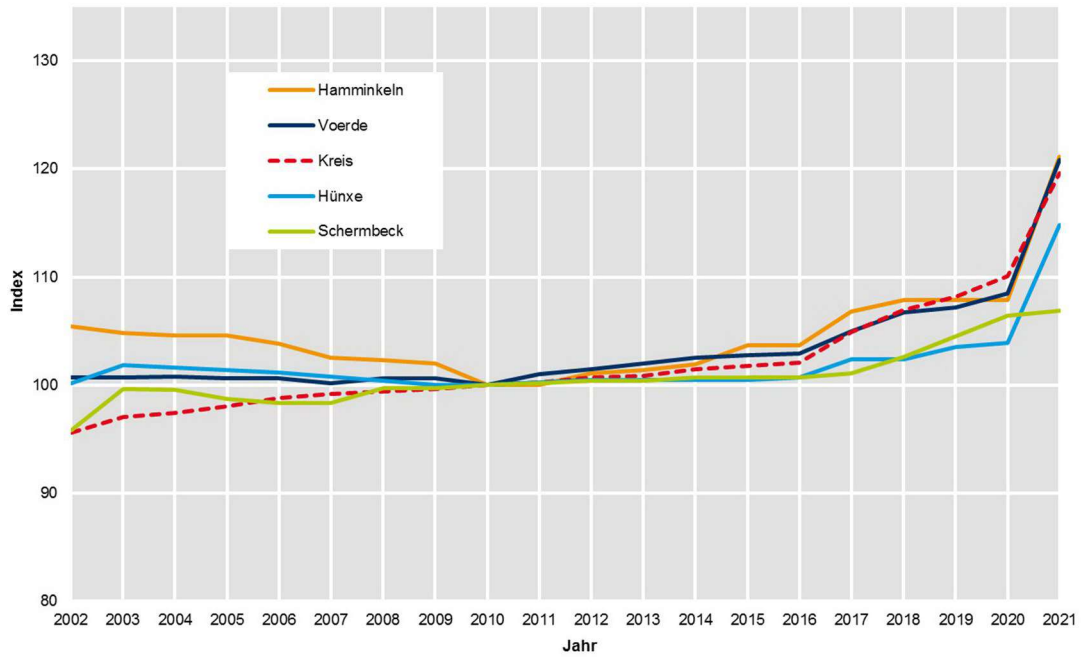
  

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alpen	100,2	100,2	100,9	101,0	101,3	106,3	113,6	113,6	118,6	119,8
Haminkeln	101,1	101,4	101,9	103,7	103,7	106,8	107,9	107,9	107,9	121,1
Hünxe	100,5	100,5	100,5	100,5	100,7	102,4	102,4	103,5	103,9	114,8
Kamp-Lintfort	99,8	100,0	100,2	100,1	100,4	100,9	100,9	102,5	102,5	115,9
Neukirchen-Vluyn	100,5	100,6	100,8	100,7	100,9	101,2	104,5	109,9	109,9	125,3
Rheinberg	100,2	100,2	101,0	101,0	101,5	101,5	103,6	104,2	106,2	114,4
Schermbeck	100,4	100,4	100,7	100,7	100,7	101,1	102,6	104,5	106,4	106,9
Sonsbeck	101,3	101,3	101,9	101,9	102,9	111,1	111,1	111,1	116,8	125,3
Voerde	101,5	102,0	102,5	102,8	103,0	105,0	106,7	107,2	108,5	120,8
Xanten	101,3	102,3	104,6	105,5	106,3	113,3	117,0	117,5	121,3	131,6
Kreis Wesel	100,7	100,9	101,5	101,8	102,1	104,9	107,0	108,2	110,1	119,6

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



**Entwicklung der Preisindices  
die 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.

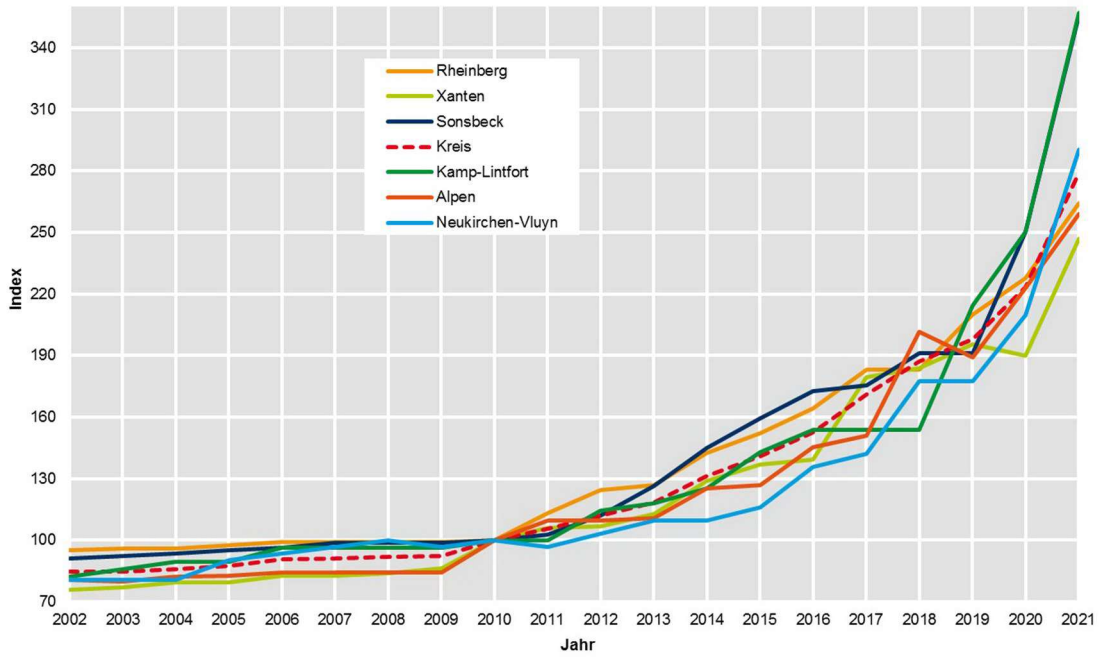
##### Indexreihe

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

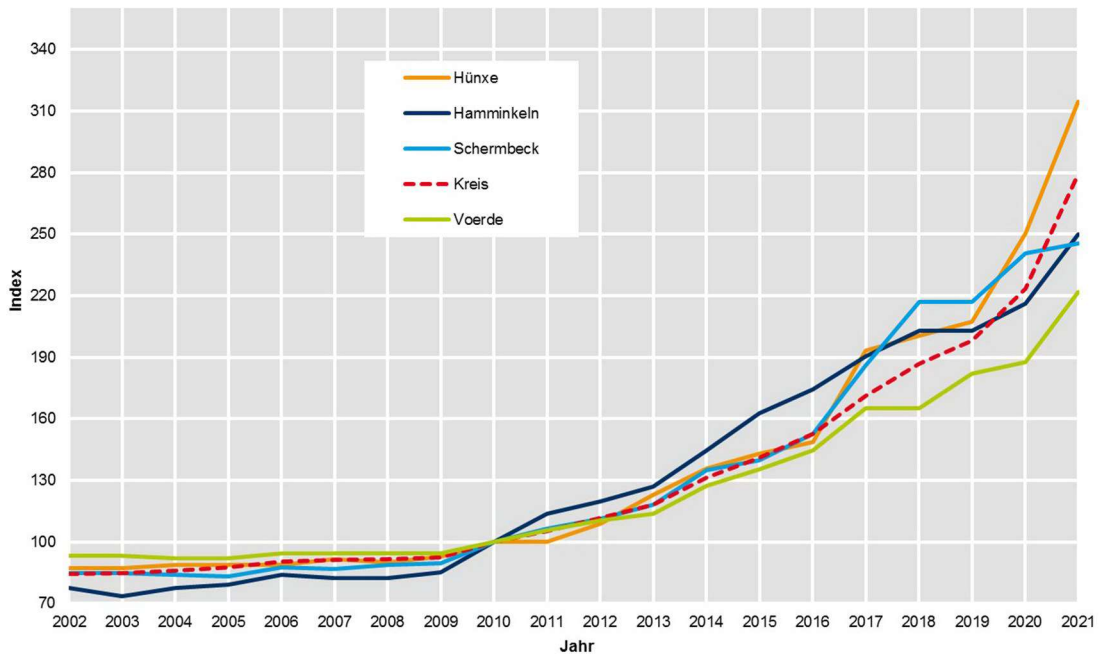
Gemeinde	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alpen	80,6	79,9	82,0	82,7	84,2	84,2	84,2	84,2	100,0	109,4
Hamminkeln	77,7	73,6	77,7	79,1	83,8	82,4	82,4	85,1	100,0	113,5
Hünxe	87,1	87,3	88,7	88,7	88,7	91,6	90,1	93,0	100,0	100,1
Kamp-Lintfort	82,1	85,7	89,3	89,3	96,4	96,4	96,4	96,4	100,0	100,0
Neukirchen-Vluyn	80,6	80,6	80,6	90,3	93,5	96,8	100,0	96,8	100,0	96,8
Rheinberg	95,1	95,9	95,9	97,6	99,2	99,2	99,2	99,2	100,0	113,0
Schermbeck	84,9	84,9	84,0	83,0	87,7	86,8	88,7	89,6	100,0	106,6
Sonsbeck	90,9	92,2	93,5	94,9	96,2	98,8	98,8	98,8	100,0	102,8
Voerde	93,2	93,3	92,2	92,2	94,4	94,4	94,4	94,4	100,0	105,8
Xanten	75,9	77,0	79,3	79,3	82,8	82,8	83,9	86,2	100,0	105,7
Kreis Wesel	84,5	84,7	86,0	87,5	90,6	91,2	91,7	92,2	100,0	105,3

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alpen	109,4	110,8	125,2	126,6	145,3	151,1	201,4	189,2	223,0	259,0
Hamminkeln	119,6	127,0	144,6	162,8	174,3	190,5	202,7	202,7	216,2	250,0
Hünxe	108,7	123,0	135,9	143,1	148,8	193,1	200,3	207,4	250,4	314,7
Kamp-Lintfort	114,3	117,9	125,0	142,9	153,6	153,6	153,6	214,3	250,0	357,1
Neukirchen-Vluyn	103,2	109,7	109,7	116,1	135,5	141,9	177,4	177,4	209,7	290,3
Rheinberg	124,4	126,8	142,3	152,0	164,2	182,9	182,9	209,8	227,6	264,2
Schermbeck	111,3	117,9	134,9	139,6	152,8	185,8	217,0	217,0	240,6	245,3
Sonsbeck	112,0	126,5	144,9	159,4	172,6	175,2	191,0	191,0	250,3	355,7
Voerde	110,4	113,8	127,4	135,4	144,5	165,0	165,0	182,0	187,7	221,8
Xanten	106,9	112,6	128,7	136,8	139,1	179,3	183,9	195,4	189,7	247,1
Kreis Wesel	111,8	118,3	131,3	141,0	152,7	171,0	187,0	198,0	223,2	279,2

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



**Entwicklung der Preisindices  
die 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 (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 § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl an Jahren, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftliche genutzt werden kann. In Ihrem Sachwertmodell hat die AGVGA.NRW diese 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 634 Doppelhaushälften und Reihenhäuser aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2021 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Fiktives Gebäudealter: 4 bis 80 Jahre
- Wohnfläche: 50 – 250 m<sup>2</sup>
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und einfach
- Grundstücksgröße: 100 – 1.000 m<sup>2</sup>
- Kaufzeitpunkt: 2017 bis 2021
- Gebäudeart: Doppelhaushälfte, Reihenendhaus und Reihenmittelhaus
- 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 2.655 EUR/m<sup>2</sup>.

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

$$\text{Vergleichswert} = \mathbf{2.655,- \text{ EUR/m}^2} \quad * \quad \begin{array}{l} \text{Faktor „Alter des Gebäudes“} \\ \text{Faktor „Wohnfläche“} \\ \text{Faktor „Wohnlage“} \\ \text{Faktor „Grundstücksgröße“} \\ \text{Faktor „Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag)“} \\ \text{Faktor „Gebäudeart“} \\ \text{Faktor „Ausstattungsklasse“} \\ \text{Faktor „Modernisierungstyp“} \\ \text{Faktor „Keller“} \\ \text{Faktor „Stadt / Gemeinde“} \end{array}$$

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 Doppelhaushälfte oder ein Reihenend- bzw. Reihemittelhaus – in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>) 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	1,32	25	Ausstattungs-kategorie	gehoben	*	13
	11 – 25 Jahre	1,20	164		mittel	1,00	324
	26 – 40 Jahre	1,12	170		einfach	0,95	297
	41 – 60 Jahre	1,00	240	Modernisierung	baujahrestypisch	1,00	572
	61 – 80 Jahre	0,84	35		teilmodernisiert	1,04	35
Wohnfläche	50 – 90 m <sup>2</sup>	1,13	34	Keller	vorhanden	1,00	395
	91 – 110 m <sup>2</sup>	1,11	128		nicht vorhanden	0,99	64
	111 – 130 m <sup>2</sup>	1,00	247		tlw. vorhanden	0,97	55
	131 – 150 m <sup>2</sup>	0,90	139	Stadt / Gemeinde	Alpen	0,93	24
	151 – 175 m <sup>2</sup>	0,81	60		Haminkeln	0,84	81
	176 – 200 m <sup>2</sup>	0,79	17		Hünxe	0,99	57
201 – 250 m <sup>2</sup>	0,58	9	Kamp-Lintfort		0,98	73	
Wohnlage	sehr gut	*	0		Neukirchen-Vluyn	1,09	90
	gut	1,06	222		Rheinberg	1,00	99
	mittel	1,00	412	Schermbeck	1,06	25	
	einfach	*	0	Sonsbeck	0,87	21	
Grundstücksgröße	100 – 150 m <sup>2</sup>	*	3	Voerde	0,96	114	
	151 – 250 m <sup>2</sup>	0,97	38	Xanten	0,86	50	
	251 – 350 m <sup>2</sup>	1,00	205				
	351 – 450 m <sup>2</sup>	1,03	198				
	451 – 600 m <sup>2</sup>	1,07	106				
	601 – 1.000 m <sup>2</sup>	1,10	84				
Gebäudeart	Doppelhaushälfte	1,00	354				
	Reihenmittelhaus	0,95	115				
	Reihenendhaus	0,96	165				
Kaufzeitpunkt (Bewertungstichtag)	2017	0,64	129				
	2018	0,68	118				
	2019	0,75	158				
	2020	0,84	124				
	2021	1,00	105				

\* 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 eine Doppelhaushälfte mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelte Faktoren
▪ Gebäudealter:	39 Jahre	1,12
▪ Wohnfläche:	160 m <sup>2</sup>	0,81
▪ Wohnlage:	mittel	1,00
▪ Grundstücksgröße:	500 m <sup>2</sup>	1,07
▪ Gebäudeart:	Doppelhaushälfte	1,00
▪ Bewertungsstichtag (Kaufzeitpunkt):	2020	0,84
▪ Ausstattungsklasse:	mittel	1,00
▪ Modernisierung:	teilmodernisiert	1,04
▪ Keller:	tlw. vorhanden	0,97
▪ Stadt/Gemeinde:	Neukirchen-Vluyn	1,09

Vergleichswert

$$= 2.655,- \text{ EUR/m}^2 * 1,12 * 0,81 * 1,00 * 1,07 * 1,00 * 0,84 * 1,00 * 1,04 * 0,97 * 1,09$$

$$= \underline{\underline{2.380,- \text{ EUR/m}^2}}$$

### 5.1.2.2 Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 591 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2021 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Fiktives Gebäudealter: 4 bis 80 Jahre
- Wohnfläche: 60 – 260 m<sup>2</sup>
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und einfach
- Grundstücksgröße: 280 – 1.300 m<sup>2</sup>
- Kaufzeitpunkt: 2017 bis 2021
- 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 2.625 EUR/m<sup>2</sup>.

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

$$\text{Vergleichswert} = 2.625,- \text{ EUR/m}^2 \quad * \quad \text{Faktor „Alter des Gebäudes“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Wohnfläche“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Wohnlage“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Grundstücksgröße“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag)“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Gebäudeart“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Ausstattungs-klasse“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Modernisierungstyp“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Keller“}$$
$$* \quad \text{Faktor „Stadt / Gemeinde“}$$

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>) 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
Alter des Gebäudes	4 – 10 Jahre	1,36	61
	11 – 25 Jahre	1,24	127
	26 – 40 Jahre	1,14	128
	41 – 60 Jahre	1,00	235
	61 – 80 Jahre	0,86	40
Wohnfläche	60 – 100 m <sup>2</sup>	1,21	38
	101 – 120 m <sup>2</sup>	1,10	113
	121 – 140 m <sup>2</sup>	1,00	132
	141 – 165 m <sup>2</sup>	0,97	153
	166 – 190 m <sup>2</sup>	0,92	74
	191 – 225 m <sup>2</sup>	0,85	61
	226 – 260 m <sup>2</sup>	0,75	20
Wohnlage	sehr gut	*	0
	gut	1,11	210
	mittel	1,00	380
	einfach	*	1
Grundstücksgröße	280 – 380 m <sup>2</sup>	0,92	29
	381 – 500 m <sup>2</sup>	0,96	117
	501 – 700 m <sup>2</sup>	1,00	238
	701 – 900 m <sup>2</sup>	1,03	122
	901 – 1.300 m <sup>2</sup>	1,05	85
Gebäudeart	Einfamilienhaus	1,00	521
	Zweifamilienhaus	0,90	70
Kaufzeitpunkt (Bewertungstichtag)	2017	0,65	101
	2018	0,73	152
	2019	0,77	121
	2020	0,86	102
	2021	1,00	115

Objektmerkmal		Faktor	Anzahl
Ausstattungs-kategorie	gehoben	1,13	44
	mittel	1,00	291
	einfach	0,89	256
Modernisierung	baujahrestypisch	1,00	546
	teilmodernisiert	1,06	20
Keller	vorhanden	1,00	296
	nicht vorhanden	0,92	133
	tlw. vorhanden	0,97	57
	Alpen	1,00	43
Stadt./Gemeinde	Hamminkeln	0,95	86
	Hünxe	1,08	35
	Kamp-Lintfort	1,05	42
	Neukirchen-Vluyn	1,15	47
	Rheinberg	1,07	93
	Schermbeck	1,03	28
	Sonsbeck	0,87	52
	Voerde	1,03	67
	Xanten	1,00	98

\* 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 Zweifamilienhaus mit folgenden Merkmalen gesucht:

		ermittelte Faktoren
• Gebäudealter:	30 Jahre	1,14
• Wohnfläche:	130 m <sup>2</sup>	1,00
• Wohnlage:	mittel	1,00
• Grundstücksgröße:	390 m <sup>2</sup>	0,96
• Gebäudeart:	freistehendes Zweifamilienhaus	0,90
• Bewertungsstichtag (Kaufzeitpunkt):	2019	0,77
• Ausstattungsklasse:	gehoben	1,13
• Modernisierung:	baujahrstypisch	1,00
• Keller:	tlw. vorhanden	0,97
• Stadt/Gemeinde:	Neukirchen-Vluyn	1,15

Vergleichswert

$$= 2.625,- \text{ EUR/m}^2 * 1,14 * 1,00 * 1,00 * 0,96 * 0,90 * 0,77 * 1,13 * 1,00 * 0,97 * 1,15$$

$$= \underline{\underline{2.509,- \text{ EUR/m}^2}}$$

### 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 ergibt sich der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem ermittelnden Bodenwert.

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 vorläufigen Sachwertes erforderlich.

Die dazu erforderlichen Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind 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  $\pm 1$  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:  $y = a + b * \ln vSW$

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](http://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/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche – BGF – gemäß § 36 Abs. 2 und Anlage 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zur Ermittlung des Sachwertes; Bundesministeriums des Inneren und für Heimat vom 14.07.2021 – in Kraft getreten am 01.01.2022,
- 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,
- mit einem Regionalfaktor = 1,
- Berücksichtigung von Dremmel 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 objektspezifischen Merkmale vor.

#### 5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhaushälften wurden 64 Kaufpreise aus dem Jahr 2021 herangezogen.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1991 bis 2020 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> sowie einem Kaufpreis von 100.000 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

$$y = - 0,7030 * \ln (vSW) + 10,1230$$

Korrelationskoeffizient  $r = 0,62$

Kauffälle: 64

#### 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
- Regionalfaktor = 1.

### Ergebnisinterpretation

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

Vorläufiger Sachwert einer Doppelhaushälfte: 275.000 EUR

$$y = -0,7030 * \ln 275.000 + 10,1230 \quad y = 1,318$$

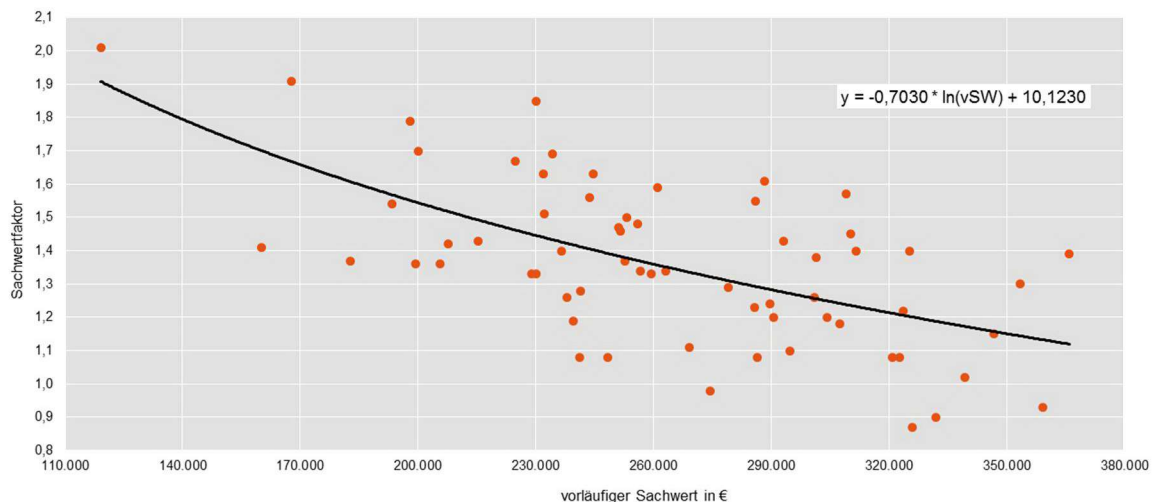
Marktangepasster Sachwert = 275.000 EUR \* 1,318 = 362.000 EUR

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 objektspezifischen Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (NHK 2010, linear, mit Regionalfaktor) $y = -0,7030 * \ln(\text{vSW}) + 10,1230$			
	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
100.000	2,029	203.000	103.000	103
125.000	1,873	234.000	109.000	87
150.000	1,744	262.000	112.000	74
175.000	1,636	286.000	111.000	64
200.000	1,542	308.000	108.000	54
225.000	1,459	328.000	103.000	46
250.000	1,385	346.000	96.000	39
275.000	1,318	363.000	88.000	32
300.000	1,257	377.000	77.000	26
325.000	1,201	390.000	65.000	20
350.000	1,149	402.000	52.000	15
375.000	1,100	413.000	38.000	10
400.000	1,055	422.000	22.000	5

### **Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (NHK 2010, linear, Regionalfaktor = 1)**



### 5.1.4.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 90 Kaufverträge aus den Jahren 2020 und 2021 herangezogen.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1991 bis 2020 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> sowie einem Kaufpreis von 150.000 EUR bis 800.000 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

$$y = - 0,2860 * \ln (vSW) + 4,7788$$

Korrelationskoeffizient r= 0,47

Kauffälle: 90

#### 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
- Regionalfaktor = 1.

#### Ergebnisinterpretation

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

Vorläufiger Sachwert ein freistehendes Einfamilienhaus: 500.000 EUR

$$y = - 0,2860 * \ln 500.000 + 4,7788$$

$$y = 1,026$$

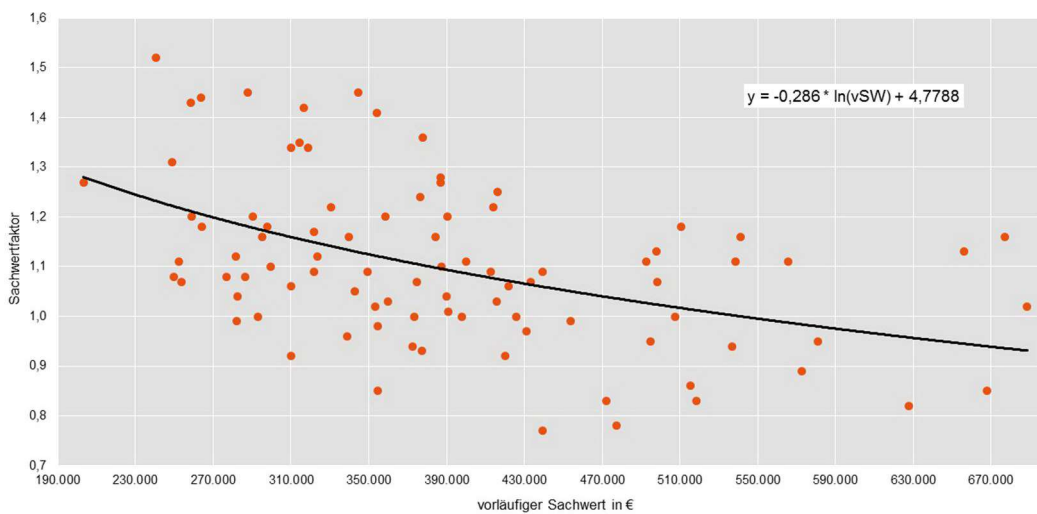
$$\text{Marktangepasster Sachwert} = 500.000 \text{ EUR} * 1,026 = 513.000 \text{ EUR}$$

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 objektspezifischen Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010, linear, mit Regionalfaktor) $y = - 0,860 * \ln(vSW) + 4,7788$			
	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
200.000	1,288	258.000	58.000	29
225.000	1,254	282.000	57.000	25
250.000	1,224	306.000	56.000	22
275.000	1,197	329.000	54.000	20
300.000	1,172	352.000	52.000	17
325.000	1,149	373.000	48.000	15
350.000	1,128	395.000	45.000	13
375.000	1,108	416.000	41.000	11
400.000	1,090	436.000	36.000	9
425.000	1,072	456.000	31.000	7
450.000	1,056	475.000	25.000	6
475.000	1,040	494.000	19.000	4
500.000	1,026	513.000	13.000	3
525.000	1,012	531.000	6.000	1
550.000	0,999	549.000	- 1.000	0
575.000	0,986	567.000	- 8.000	- 1
600.000	0,974	584.000	- 16.000	- 3
625.000	0,962	601.000	- 24.000	- 4
650.000	0,951	618.000	- 32.000	- 5
675.000	0,940	634.000	- 41.000	- 6
700.000	0,930	651.000	- 49.000	- 7

**Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (NHK 2010, linear, Regionalfaktor = 1)**



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als Kapitalisierungszinssatz 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 ( %)	1,1	1,14
Anzahl der Fälle	273	
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	135	36
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2.719	647
Miete (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,59	0,99
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrages)	20,28	3,01
Restnutzungsdauer (Jahre)	46	14

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](http://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	( % )	2,2 *
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 2020 und 2021 ergeben sich die folgenden Preisspannen bzw. Durchschnittswerte:

- Stellplatz von 3.000 EUR bis 13.000 EUR Ø **7.500 EUR**
- Garage von 4.000 EUR bis 20.000 EUR Ø **11.000 EUR**
- Tiefgaragenstellplatz von 5.000 EUR bis 25.000 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 m<sup>2</sup>-Preise Wohnfläche (einschließlich Bodenwert) wurden nur

- reine Wohnobjekte
- mit mehr als 3 Wohneinheiten in der Anlage
- mit Wohnflächen von 60 – 100 m<sup>2</sup> und
- mit durchschnittlicher Ausstattung

berücksichtigt.

Für die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Eigentumswohnungen vom Wohnungsalter wurden insgesamt 191 geeignete Vergleichskaufpreise von Zweitverkäufen aus dem Jahre 2021 mit den Baujahren 1960 – 2019 ausgewertet.

Für die Ermittlung der m<sup>2</sup>-Preise Wohnfläche für Erstverkäufe (Neubau) standen insgesamt 72 Verträge zur Verfügung.

Die lineare Gleichung für die Baujahre 1960 – 2019 lautet wie folgt  $y = 27,258 * x - 52.243$

Korrelationskoeffizient  $r = 0,72$

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

wobei  $y =$  Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 $x =$  Baujahr

Für die einzelnen Baujahrsgruppen wurden folgende Werte (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert) für die Jahre 2015 – 2021 ermittelt:

Baujahr	Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche							Abweichung zum Vorjahr in %
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
<b>Zweitverkäufe</b>								
1960 – 1964	778	791	795	789	934	984	1.237	+ 25,7
1965 – 1969	879	893	892	909	1.034	1.111	1.373	+ 23,6
1970 – 1974	981	996	988	1.029	1.134	1.238	1.510	+ 21,9
1975 – 1979	1.083	1.098	1.085	1.149	1.234	1.366	1.646	+ 20,5
1980 – 1984	1.184	1.200	1.182	1.268	1.334	1.493	1.782	+ 19,4
1985 – 1989	1.286	1.303	1.279	1.388	1.434	1.620	1.919	+ 18,4
1990 – 1994	1.387	1.405	1.375	1.508	1.534	1.747	2.055	+ 17,6
1995 – 1999	1.489	1.508	1.472	1.628	1.634	1.875	2.191	+ 16,9
2000 – 2004	1.591	1.610	1.569	1.748	1.734	2.002	2.328	+ 16,3
2005 – 2009	1.692	1.712	1.665	1.868	1.834	2.129	2.464	+ 15,7
2010 – 2014		1.816	1.726	1.988	1.934	2.256	2.600	+ 15,2
2015 – 2019							2.736	
<b>Erstverkäufe (Neubau)</b>	2.318	2.418	2.654	2.747	2.954	3.283	3.338	+ 1,7

Bei den angegebenen Daten handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnittswerte. Die Preise in Euro/m<sup>2</sup> 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 (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.

Als Grundlage zur Ermittlung der Vergleichswerte wurden insgesamt 1.204 Wohnungen aus den Geschäftsjahren 2012 bis 2021 mit nachfolgenden Merkmalen herangezogen:

- Fiktives Gebäudealter: 4 bis 80 Jahre
- Wohnfläche: 25 – 140 m<sup>2</sup>
- Wohnlage: sehr gut, gut, mittel und einfach
- Größe der Anlage: 2 bis 105 Wohneinheiten
- Kaufzeitpunkt: 2017 bis 2021
- 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 1.827 EUR/m<sup>2</sup>.

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

$$\text{Vergleichswert} = 1.827,- \text{ EUR/m}^2 \quad * \quad \begin{array}{l} \text{Faktor „Alter des Gebäudes“} \\ \text{Faktor „Wohnfläche“} \\ \text{Faktor „Wohnlage“} \\ \text{Faktor „Größe der Anlage“} \\ \text{Faktor „Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag)“} \\ \text{Faktor „Ausstattungsklasse“} \\ \text{Faktor „Geschosslage“} \\ \text{Faktor „Erwerber“} \\ \text{Faktor „Mietsituation“} \\ \text{Faktor „Modernisierungstyp“} \\ \text{Faktor „Stadt / Gemeinde“} \end{array}$$

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>) 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	1,67	45	Ausstattungs-kategorie	stark gehoben	*	0
	11 – 25 Jahre	1,36	347		gehoben	1,12	52
	26 – 40 Jahre	1,10	303		mittel	1,00	660
	41 – 60 Jahre	1,00	476		einfach	0,93	492
	61 – 80 Jahre	0,92	33	Geschoss-lage	Souterrain	1,06	11
Wohnfläche	bis 40 m <sup>2</sup>	0,96	26		Erdgeschoss	1,05	276
	41 – 60 m <sup>2</sup>	0,96	171		Maisonette	1,02	132
	61 – 80 m <sup>2</sup>	1,00	536		1. und 2. OG	1,00	446
	81 – 100 m <sup>2</sup>	0,99	329		3. bis 15. OG	0,97	113
	101 – 120 m <sup>2</sup>	0,97	110	Dachgeschoss	1,01	226	
	über 120 m <sup>2</sup>	0,87	32	Erwerber	Mieter	0,99	31
Wohnlage	sehr gut	*	3		Fremder	1,00	1173
	gut	1,02	360	Miet-situation	unvermietet	1,00	897
	mittel	1,00	835		vermietet	0,94	291
	einfach	*	6	Moderni-sierung	baujahrestypisch	1,00	1124
Größe der Anlage	2-3 Wohneinheiten	1,11	116		teilmodernisiert	**	76
	4-6 Wohneinheiten	1,02	216		neuzeitlich	*	4
	7-12 Wohneinheiten	1,02	225	Stadt / Gemeinde	Alpen	1,07	55
	13-30 Wohneinheiten	1,00	331		Hamminkeln	0,94	73
	31-65 Wohneinheiten	0,95	244		Hünxe	1,03	46
	über 65 Wohneinheiten	0,96	72		Kamp-Lintfort	0,99	180
Kaufzeit-Punkt (Bewertungs-stichtag)	2017	0,66	210		Neukirchen-Vluyn	1,03	195
	2018	0,70	253		Rheinberg	1,00	248
	2019	0,76	210		Schermbeck	1,02	55
	2020	0,83	272		Sonsbeck	0,86	15
	2021	1,00	259		Voerde	0,90	248
					Xanten	1,07	89

\* Es lag keine ausreichende Anzahl an Kauffällen vor.

\*\* Die vorliegenden Angaben zur Teilmodernisierung sind qualitativ unzureichend und erlauben keine gesicherte statistische Auswertung.

**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:	15 Jahre	1,36
▪ Wohnfläche:	85 m <sup>2</sup>	0,99
▪ Wohnlage:	gut	1,02
▪ Größe der Anlage:	10 Wohneinheiten	1,02
▪ Bewertungsstichtag (Kaufzeitpunkt):	2019	0,76
▪ Ausstattungsklasse:	gehoben	1,12
▪ Geschosslage:	Erdgeschoss	1,05
▪ Erwerber:	Mieter	0,99
▪ Mietsituation:	vermietet	0,94
▪ Modernisierung:	baujahrstypisch	1,00
▪ Ort der Wohnung:	Neukirchen-Vluyn	1,03

**Vergleichswert**

$$= 1.827,- \text{ EUR/m}^2 * 1,39 * 0,99 * 1,02 * 1,02 * 0,76 * 1,12 * 1,05 * 0,99 * 0,94 * 1,00 * 1,03$$

$$= \underline{\underline{2.192,- \text{ EUR/m}^2}}$$

**6.1.3 Indexreihen**

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Indices für Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von Eigentumswohnungen, differenziert nach Baujahresgruppen, angegeben.

**Indexreihe**

abgeleitet aus den Preisen pro m<sup>2</sup> 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	174,0							
Zweitverkäufe										
1955 – 1959										
1960 – 1964	129,7	136,6	171,8							
1965 – 1969	129,4	139,1	171,8							
1970 – 1974	129,2	141,0	172,0							
1976 – 1979	128,9	142,7	172,0							
1980 – 1984	128,8	144,1	172,0							
1985 – 1989	128,6	145,3	172,1							
1990 – 1994	128,5	146,3	172,1							
1995 – 1999	128,3	147,1	172,0							
2000 – 2004	128,2	148,0	172,1							
2005 – 2009	128,1	148,7	172,1							

#### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe 5.1.5

Liegenschaftszinssätze für		Mittelwert	Standard- abweichung
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	( % )	1,6	1,34
Anzahl der Fälle		166	
Wohnfläche	(m <sup>2</sup> )	77	20
Kaufpreis	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.897	495
Miete	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,25	0,78
Bewirtschaftungskosten	(% des Rohertrages)	24,57	3,13
Restnutzungsdauer	(Jahre)	44	13
Wohnungseigentum, vermietet	( % )	2,2	1,33
Anzahl der Fälle		68	
Wohnfläche	(m <sup>2</sup> )	70	14
Kaufpreis	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.774	570
Miete	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,41	0,87
Bewirtschaftungskosten	(% des Rohertrages)	24,53	2,94
Restnutzungsdauer	(Jahre)	45	14

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](http://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 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Das nachstehende Modell wurde auf Basis der WertR 2006 abgeleitet, da zum Zeitpunkt der Ableitung diese die geltende Rechtsvorschrift war. Die entsprechende WertR 2006 gebildeten Werte nach der finanzmathematischen Methode und die Marktanpassungsfaktoren sind nicht mit den finanzmathematischen Werten sowie den Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren nach ImmoWertV 2021 vergleichbar, können demnach nicht zur Wertermittlung nach ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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 Erbbaurechtsbestellungen vor.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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

Zur Auswertung von Wohnungserbbaurechten liegen den letzten Jahren keine ausreichende Anzahl an Verträgen vor.

#### 7.2.1 Marktanpassungsfaktoren bei Erbbaurechten

(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 Erbbaurechts 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 Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Wertes des Erbbaurechts im Rahmen der hier gewählten finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor ER für das Erbbaurecht 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 Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts 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 Erbbaurechts* 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 Erbbaurechts. Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

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

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

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 abzu-zinsen 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 61 vorliegenden geeigneten Kaufverträge über Erbbaurechte aus den Jahren 2017 bis 2021 ausgewertet, d. h. es wurde jeweils der „Wert nach finanzmathematischer Methode“ entsprechend WertR 2006 ermittelt.

#### **„Wert nach finanzmathematischer Methode“ des Erbbaurechts = Gebäudewertanteil + Bodenwertanteil**

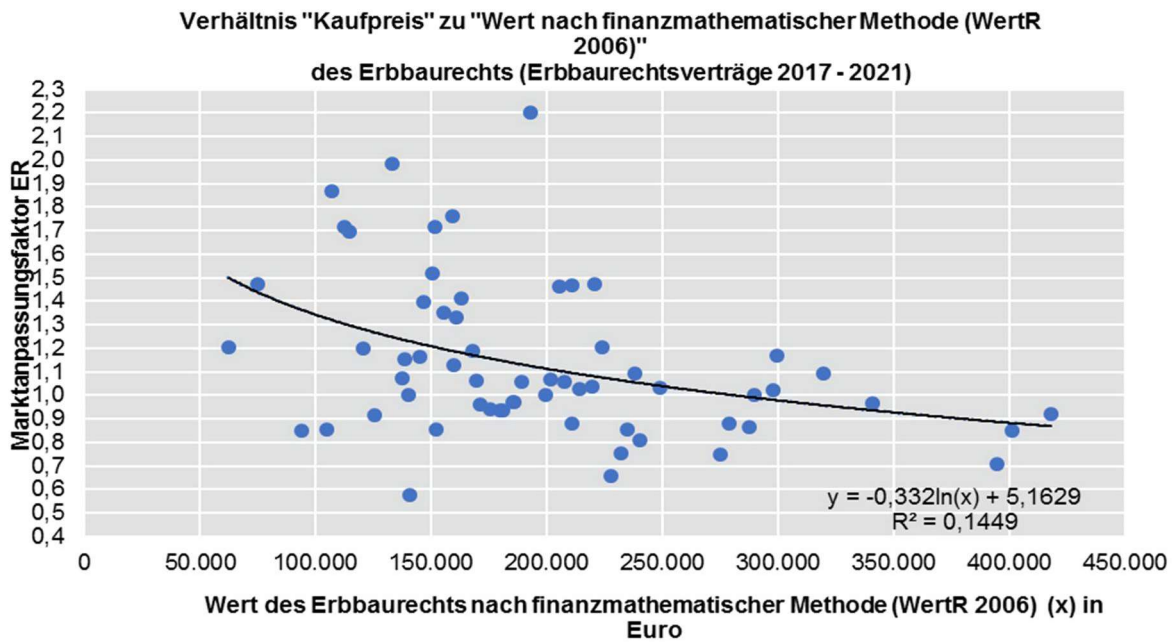
Den Kaufpreisen wurde der „Wert nach finanzmathematischer Methode“ gegenübergestellt, d. h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor ER} = \text{Kaufpreis} / \text{„Wert nach finanzmathematischer Methode“}$$

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 Werte der bebauten Erbbaurechte nach finanzmathematischer Methode aus den Jahren 2017 bis 2021 (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 35 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:  $y = -0,332 * \ln(x) + 5,1629$

wobei  $y$  = Marktanpassungsfaktor ER  
 $x$  = Wert des Erbbaurechts nach finanzmathematischer Methode (WertR 2006)  
 $\ln$  = natürlicher Logarithmus

Wert des bebauten Erbbaurechts nach finanzmathematischer Methode (x) in Euro (nach WertR 2006)	Marktanpassungsfaktor ER (y) für NHK 2010
100.000	1,341
125.000	1,267
150.000	1,206
175.000	1,155
200.000	1,110
225.000	1,071
250.000	1,036
275.000	1,005
300.000	0,976
325.000	0,949
350.000	0,925

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

**Verkehrswert = „Wert nach finanzmathematischer Methode“ \* Marktanpassungsfaktor ER**



Anwendungsbeispiel

(orientiert an der 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, un bebauten 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)	549,95 EUR
▪ Liegenschaftszinssatz des un bebauten Grundstücks (aktuell für 2021)	1,1 %
▪ Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	660 EUR

BerechnungBodenwertanteil des Erbbaurechts

▪ Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Liegenschaftszins)	660,00 EUR
▪ Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 548,95 EUR
	-----
▪ Differenz	111,05 EUR
▪ Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,1 % Liegenschaftszinssatz gemäß Anl. 1 zu § 20 ImmoWertV 2010	* 38,301
	-----

**Bodenwertanteil des Erbbaurechts 4.253 EUR**

Verkehrswert des Erbbaurechts

▪ Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudewertanteil)	160.000 EUR
▪ Bodenwertanteil des Erbbaurechts	+ 4.253 EUR
	-----
▪ <b>finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>	<b>164.253 EUR</b>
▪ ermittelter Marktanpassungsfaktor ER für Erbbaurechte (für den Kreis Wesel abgeleiteter Anpassungsfaktor – siehe vorstehende Tabelle bzw. entsprechende Formel)	* 1,192
	-----
▪ Zwischensumme	195.790 EUR
▪ Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 EUR

**Verkehrswert des Erbbaurechts 196.000 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 abgezinsten Bodenwert und der Barwert der Erbbauzinszahlungen ergeben summiert den „Wert des Erbbaugrundstücks nach finanzmathematischer Methode (WertR 2006)“ 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 Erbbauzinsen 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 2017 bis 2021 wurden 93 Kaufverträge über Erbbaurechtsgrundstücke (mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke) des individuellen Wohnungsbaus ausgewertet. Die Gesamtlaufzeiten der Erbbaurechte betragen in der Regel 75 bzw. 99 Jahre.

Den Kaufpreisen wurde der „Wert nach finanzmathematischer Methode (WertR 2006)“ gegenübergestellt, d. h.

**Marktanpassungsfaktor EG = Kaufpreis / Wert nach finanzmathematischer Methode**

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

**Marktanpassungsfaktor EG = 0,93**

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

$$\text{Verkehrswert} = \text{„Wert nach finanzmathematischer Methode“} * 0,93$$

Anwendungsbeispiel

(orientiert an Anlage 13, Beispielrechnung Nr. 5 zu den WertR 2006; hier unter Verwendung des vorstehenden für den Kreis Wesel ermittelten Marktanpassungsfaktors EG von 0,93 sowie des ermittelten Liegenschaftszinssatzes von 1,1 %)

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) 548,95 EUR
- Liegenschaftszinssatz des unbebauten Grundstücks (aktuell für 2021) 1,1 %

Berechnung

▪ unbelasteter Bodenwert	60.000 EUR	
▪ Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,1 % Liegenschaftszinssatz gemäß Anl. 2 zu § 20 ImmoWertV 2010	* 0,5787	
▪ <b>abgezinster Bodenwert</b>		<b>34.722 EUR</b>
▪ vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	748,95 EUR	
▪ Vervielfältiger bei 50 Jahren Restlaufzeit und 1,6 % Liegenschaftszinssatz gemäß Anl. 1 zu § 20 ImmoWertV	* 38,301	
▪ <b>Barwert des vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses</b>		<b>21.025 EUR</b>
▪ <b>Wert des Erbbaugrundstücks nach finanzmathematischer Methode (WertR 2006)</b>		<b>55.747 EUR</b>
▪ ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke [für den Kreis Wesel abgeleiteter Anpassungsfaktor EG = 0,93 (s. o)].	* 0,93	
▪ Zwischensumme		<b>51.845 EUR</b>
▪ Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 EUR	
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>		<b><u>52.000 EUR</u></b>

## **8 Modellbeschreibungen**

Die genauen Modellbeschreibungen können im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://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](http://www.ihk-niederrhein.de)) kostenlos heruntergeladen werden.

### **9.3 Pachten**

Die Durchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt per anno etwa 0,4 % bis 4,9 % des Bodenrichtwertes.

Bei einem Bodenrichtwert von 6,0 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Spanne von jährlich 240 EUR/ha bis 2.940 EUR/ha.

## 10 Kontakte und Adressen

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

<b>Bezeichnung</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon</b>
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	Muffendorfer Str. 19 - 21 53177 Bonn	0221 / 147 3321
<b>Kreisfreie Städte</b>		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop	Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	02041 / 70-4854
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	Erfstraße 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 46145 Oberhausen	0208 / 825-2327
<b>Große kreisangehörige Städte</b>		
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

<b>Bezeichnung</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon</b>
<b>Kreise</b>		
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 / 85-629
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 ENDE 24.03.2022	Rathausmarkt 3 41747 Viersen	02162 / 39-1145

## **10.2 Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden**

<b>Gebietskörperschaft</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon/ Telefax</b>
Gemeinde Alpen	Rathastr. 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

---

<b>Gebietskörperschaft</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon/ Telefax</b>
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 § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV 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
2021	134,2	139,1	144,0	147,0	141,1



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