



Grundstücksmarktbericht 2022
für die Stadt Wesel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wesel

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Geschäftsstelle

Klever-Tor-Platz 1
46483 Wesel
Telefon: 0281/203-2634, -2633 und -2625
Telefax: 0281/203-49110
E-Mail: gutachterausschuss@wesel.de
Internet: www.boris.nrw.de
www.gars.nrw/wesel

Druck

Stadt Wesel

Gebühr

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

Bildnachweis

Vorderseite: Wesel von oben, Eginhard Brandt
Rückseite: Berliner Tor mit Esel, Stefan Lehmann

Lizenz

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

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	20
3.5	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	23
3.6	Sonstige	24
4	Unbebaute Grundstücke	25
4.1	Individueller Wohnungsbau	25
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	26
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	26
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.6.1	Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)	28
4.6.2	Arrondierungsflächen	29
4.6.3	Weitere Flächen / „besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“	29
4.6.4	Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten	30
4.7	Bodenrichtwerte	31
4.7.1	Definition	31
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	32
4.7.3	Gebietstypische BRW	33
4.7.4	Indexreihen	34
5	Bebaute Grundstücke	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1	Durchschnittspreise	36
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.3	Indexreihen	46
5.1.4	Sachwertfaktoren	47
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	56
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	58
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	58
5.2.2	Durchschnittspreise	58
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	59
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	59
5.3.2	Durchschnittspreise	60
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	60
6	Wohnungs- und Teileigentum	61
6.1	Wohnungseigentum	61
6.1.1	Durchschnittspreise	61
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	70
6.1.3	Indexreihen	75

6.1.4 Liegenschaftszinssätze	75
6.2 Teileigentum	76
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	76
8 Modellbeschreibungen	77
8.1 Immobilienrichtwerte	77
8.1.1 EFH und ZFH	77
8.1.2 Eigentumswohnungen	78
8.2 Sachwertfaktoren EFH / ZFH	79
8.3 Liegenschaftszinssätze	80
8.4 Bewirtschaftungskosten	82
9 Mieten und Pachten	83
9.1 Wohnungsmieten	83
9.2 Büro- und Praxisräume*	83
9.3 Hallen und Lager*	84
9.4 Garagen und Stellplätze*	84
10 Kontakte und Adressen	85
11 Anlagen	86
11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel	86
11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland	88
11.3 Gebühren für Gutachten	89

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss kann folgende Aufgaben übernehmen:

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

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

Die Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Zwangsversteigerungsbeschlüsse, vereinfachte Umlegungsbeschlüsse.

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

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

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses



Oberer Gutachterausschuss

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

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

Unbebaute Grundstücke (Kap. 4)

- Unbebaute Grundstücke sind kaum noch auf dem Markt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl an Kauffällen in diesem Teilmarkt fast halbiert. Aufgrund der Knappheit an Baugrundstücke tritt zur Realisierung der eigenen vier Wände die Lage in den Hintergrund
- BRW für individuellen Wohnungsbau wurden in der BRW-Sitzung am 08.03.2022 um ca. 8 % erhöht
- 2 neue BRW-Zonen im Bereich Heideweg und Brunnenstraße/An der Brauerei (individueller Wohnungsbau) und 1 neue Zone im Bereich Schillwiese (Gewerbegebiet)
- 1 neue BRW-Zone im Bereich Clarenbachstraße / Fusternberger Straße (Definition: Bauerwartungsland, Stufe 2-3)
- BRW-Zone 8001 „Am Hessenweg“ befindet sich mittlerweile in Entwicklungsstufe 8 und wurde daher wertmäßig auf 175 €/m² angepasst
- Zusätzlich wurden weitere BRW-Zonen für sonstige Flächen wie z.B. Friedhöfe, Kleingartenanlagen etc. gebildet
- Alle 9 landwirtschaftliche BRW wurden erhöht (von 0,20 €/m² bis 1,00 €/m²)
- Forstwirtschaftliche BRW sind jetzt ohne Aufwuchs definiert, der Wert wurde um 50 % im Vergleich zum Vorjahr (mit Aufwuchs) vermindert
- Tlw. Schaffung von Neubaufächen durch Abriss mit anschließender höherer Ausnutzung

Bebaute Grundstücke (Kap. 5)

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

Wohnungs- und Teileigentum (Kap. 6)

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

Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Kap. 7)

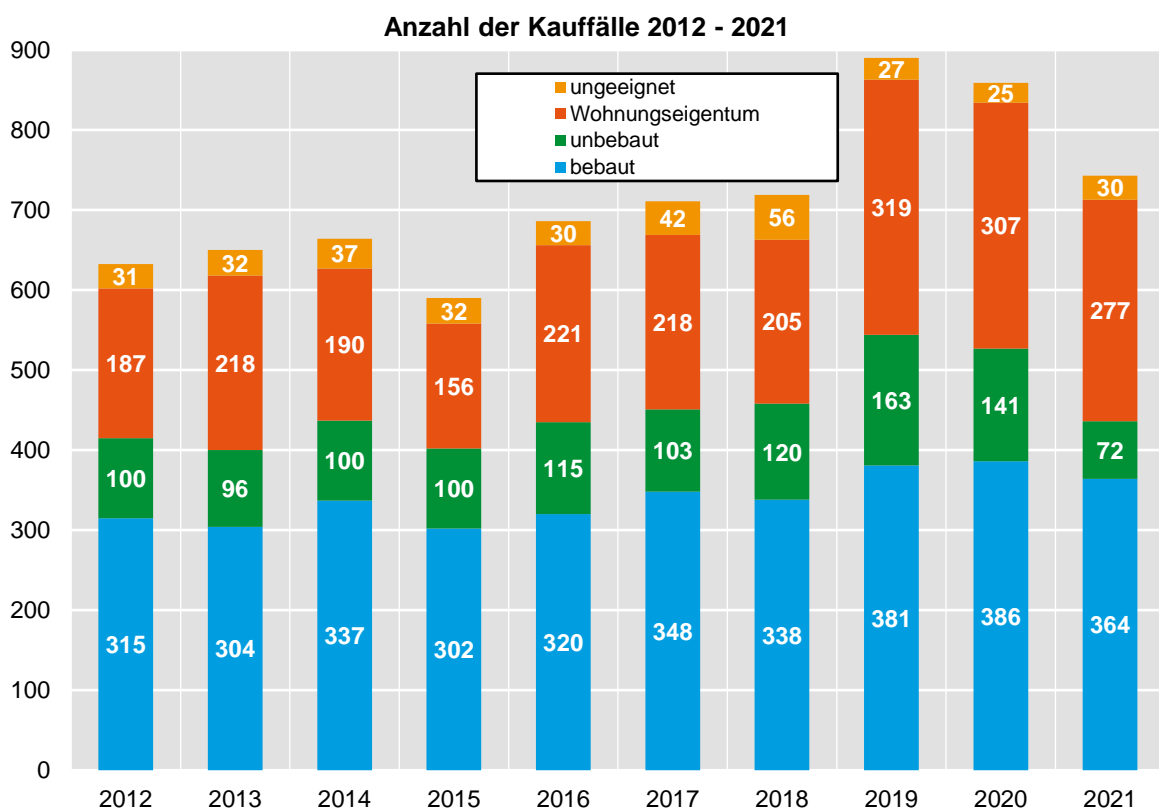
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke spielen auf dem Weseler Immobilienmarkt eine untergeordnete Rolle

3 Umsätze

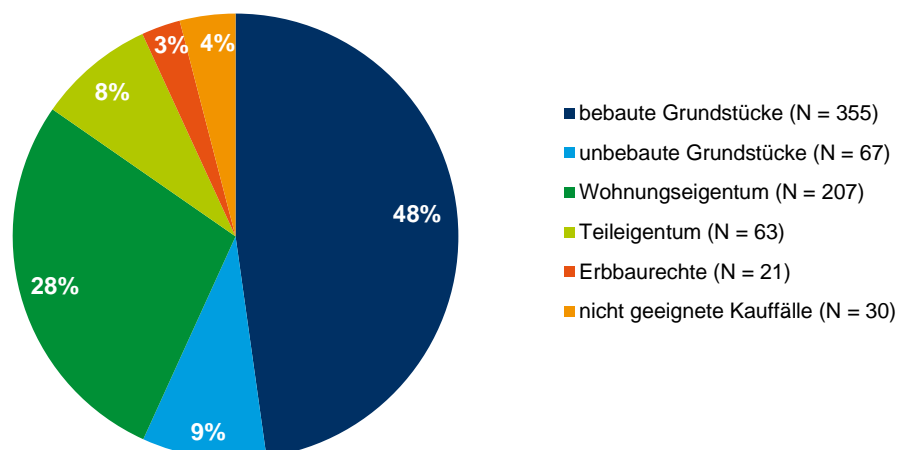
3.1 Gesamtumsatz

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

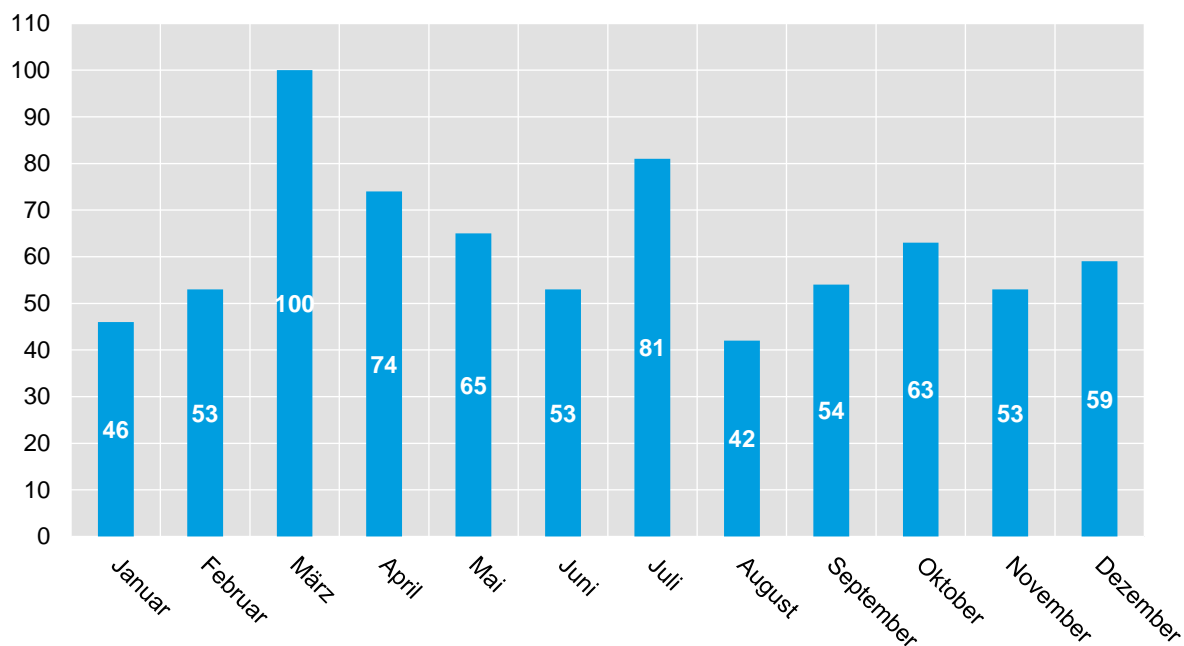
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich in anschaulichster Form anhand von Tabellen und Grafiken darstellen.



prozentuale Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt



Kauffälle 2021 nach Vertragsdatum



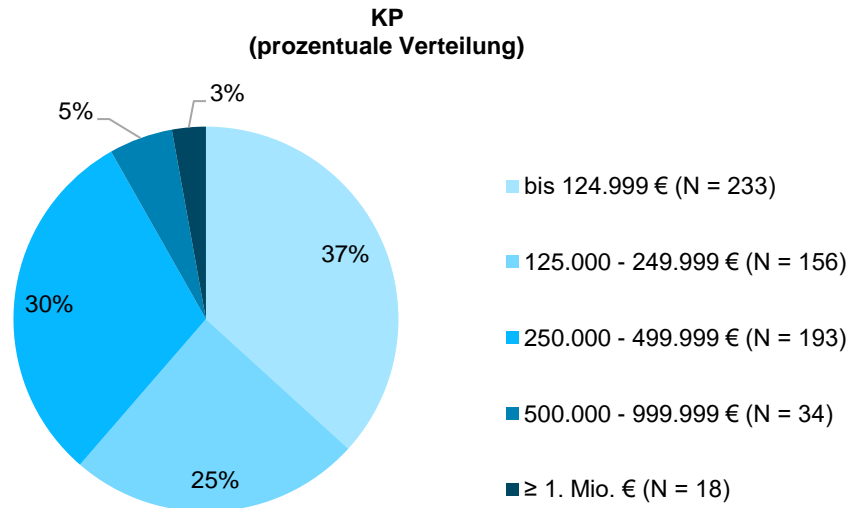
Insgesamt 743 Kauffälle wurden im Jahr 2021 abgeschlossen (14 % weniger als im Jahr davor)
 Der Geldumsatz bei deutlich niedrigem Flächenumsatz lag bei rund 173 Mio. € und damit rund 2% über dem des Vorjahres.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz nach Berichtsjahr gegliedert

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

¹ inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

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



Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz
nach Stadtbezirken gegliedert

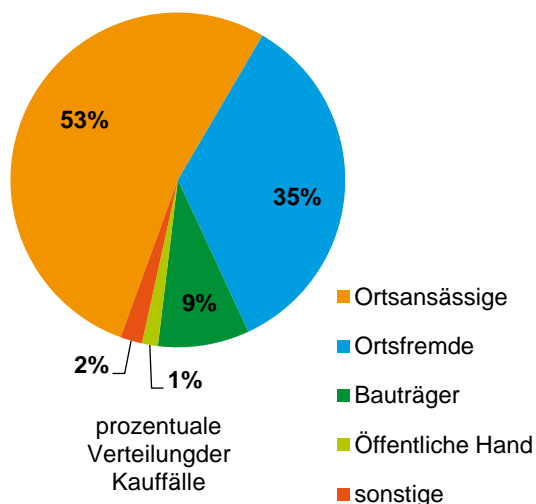
Stadtbezirk	Vertragsjahr	N ¹	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
Innenstadt	2020	164	39,06	7,84
	2021	147	25,10	2,74
Feldmark	2020	121	27,84	10,58
	2021	100	28,15	8,59
Blumenkamp	2020	58	9,06	2,11
	2021	50	6,76	0,87
Fusternberg	2020	51	5,42	2,13
	2021	72	17,45	5,24
Schepersfeld	2020	50	10,67	1,24
	2021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

¹ inkl. Zwangsversteigerungen und sonstige nicht geeignete Fälle

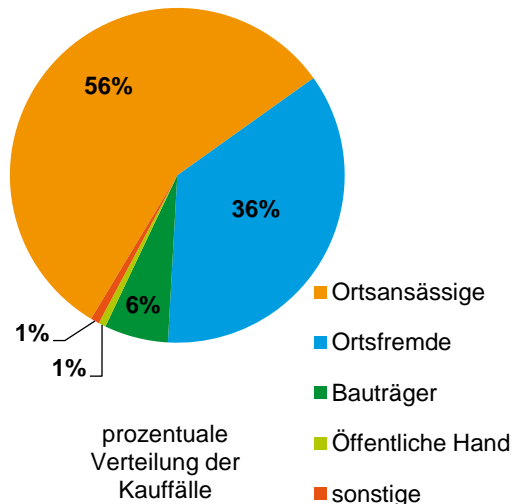
² ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht, ohne Erbbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen, nicht geeignete Fälle)

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

Marktanteile der wichtigsten Verkäufergruppen



Marktanteile der wichtigsten Käufergruppen



Anzahl der Verkäufe, Geldumsatz
nach Verkäufergruppe aufgeteilt

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

Anzahl der Käufe, Geldumsatz
nach Käufergruppe aufgeteilt

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

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

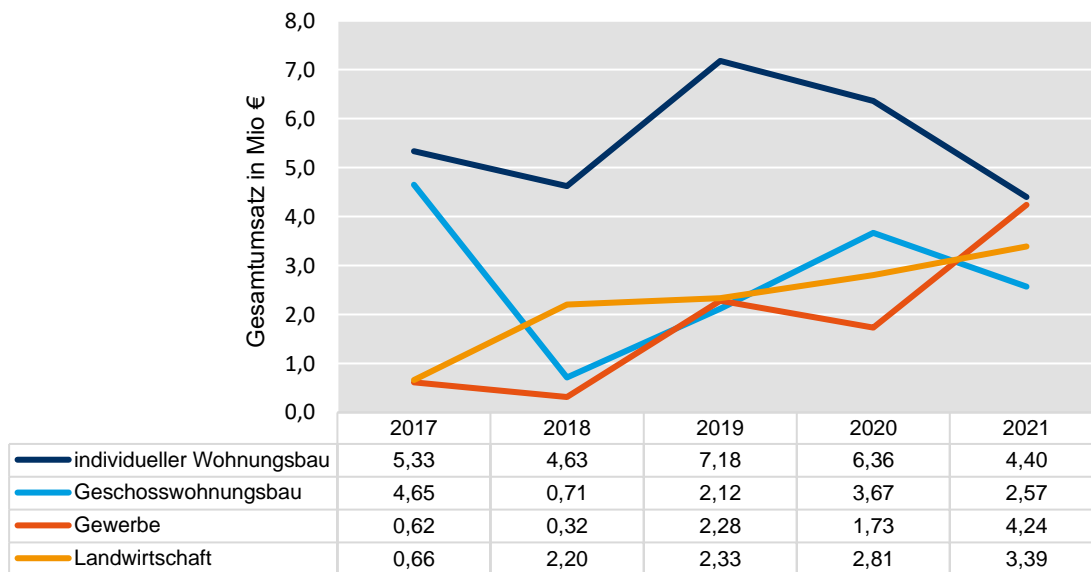
3.2 unbebaute Grundstücke

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

Teilmarktbezogener Geld- und Flächenumsatz

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

Entwicklung Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den letzten 5 Jahren



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

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

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Geld- und Flächenumsatz in den Stadtbezirken (individueller Wohnungsbau)

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

3.3 bebaute Grundstücke

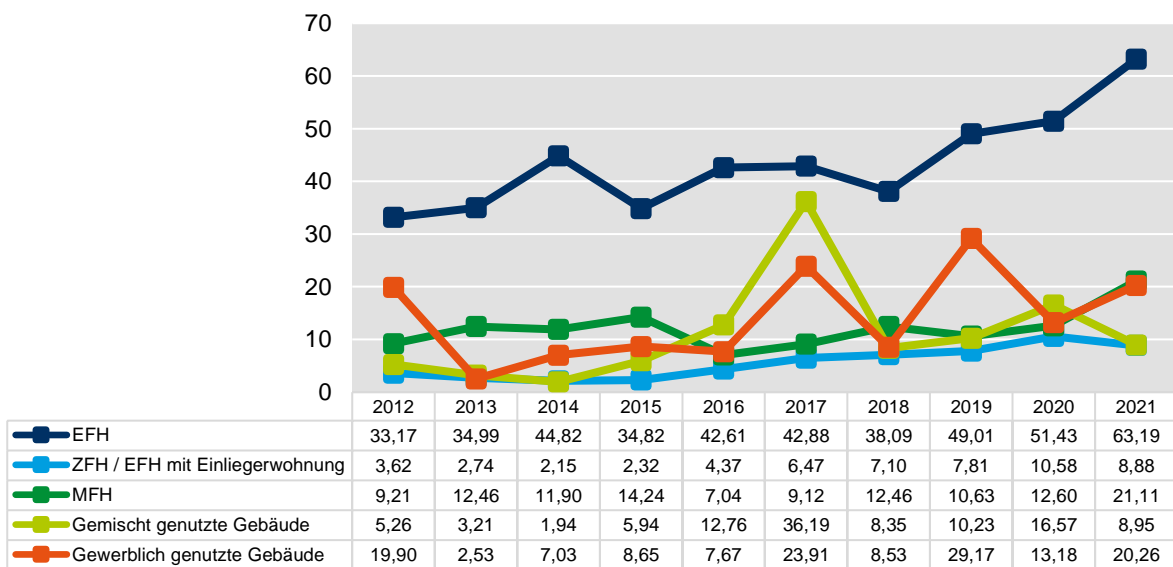
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat in der Regel den größten Anteil am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Er beinhaltet Grundstücke, die mit EFH / ZFH, Renditeobjekte (MFH, gemischt genutzte Objekte, gewerblich genutzte Objekte) und sonstigen Gebäuden (z.B. Garagen) bebaut sind. Es wird zwischen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

Geld- und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien

Geld und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien nach Gebäudetyp aufgeteilt

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

Entwicklung des Geldumsatzes für gebrauchte Immobilien in Mio Euro



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

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

Geld- und Flächenumsatz für Neubauten

Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt nur 3 EFH (rund -81 %) mit einem Geldumsatz von 1,74 Mio. € (rund -70 %) und einem Flächenumsatz von 1.045 m² (rund -82 %) veräußert. (Vergleich zu 2020)

Geld- und Flächenumsatz für EFH
Neubauten

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

Des Weiteren wurde im Berichtsjahr 2021 nur eine Mehrfamilienhauswohnungsanlage veräußert.

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

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

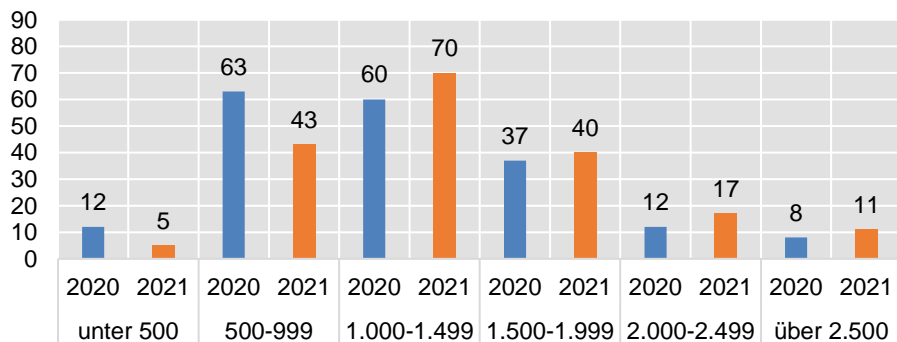
Wohnungseigentum

Geldumsatz Wohnungseigentum

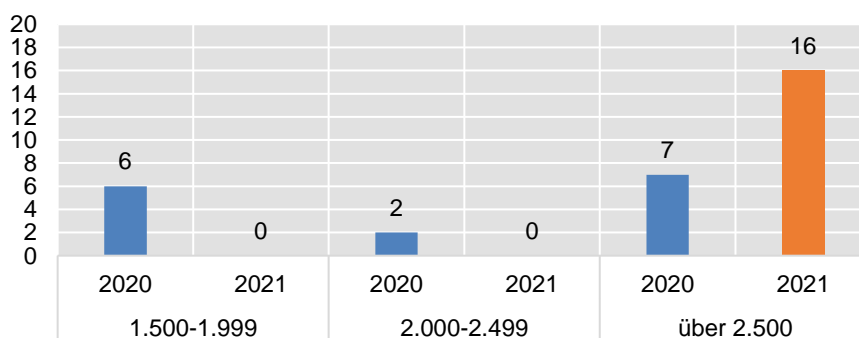
Gruppe	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Insgesamt	2020	210	22,55
	2021	207	26,14
Weiterverkauf	2020	191	18,47
	2021	187	20,19
Umwandlung	2020	4	0,30
	2021	4	0,71
Ersterwerb Neubau	2020	15	3,78
	2021	16	5,24

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

Häufigkeitsverteilung €/m²-Wfl Weiterverkäufe



Häufigkeitsverteilung €/m²-Wfl Ersterwerb Neubau



Geldumsatz Wohnungseigentum
nach Stadtbezirken aufgeteilt

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

Teileigentum

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

Geldumsatz von gewerblichen Einheiten im Teileigentum

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

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

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

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

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Verkauf von bestehenden Erbbaurechten

Geldumsatz von bestehenden Erbbaurechten

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

Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

Geld- und Flächenumsatz von Erbbaurechtsgrundstücken

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

Neubegründung von Erbbaurechten

Geld bzw. Flächenumsatz bezüglich Neubegründungen von Erbbaurechten

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

3.6 Sonstige

Zwangsversteigerungen

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

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

BRW Landwirtschaftlich genutzte Flächen: zwischen 4,50 €/m² und 6,00 €/m²

BRW Forstwirtschaftlich genutzte Flächen: 0,55 €/m²
(Definition siehe Hinweis)

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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

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

In der BRW-Sitzung vom 08.03.2022 wurde eine neue BRW-Zone „8003 Clarenbachstr. / Fusternberger Str.“ mit der Entwicklungsstufe 2-3 und einem Wert von 50 €/m² beschlossen.

Rohbauland

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

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

Die BRW-Zone „8001 Am Hessenweg“ liegt mittlerweile in der Entwicklungsstufe 8 und wurde daher im Rahmen der BRW-Sitzung auf 175 €/m² erhöht.

Entwicklungsstufen

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

Entwicklungsstufen

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

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

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

4.6.1 Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)

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

Dem Charakter des Außenbereiches entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf. Nach § 35 (2) BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Für bebaute bzw. bebaubare Flächen im Außenbereich hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beschlossen.

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

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

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

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

Der angegebene BRW für die Außenbereichslagen gilt ab 500 m.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Nähe zum nächstgelegenen Ortsteil, besondere erschließungstechnische Situationen, Einflüsse durch Immissionen usw. sind sachverständig zu würdigen.

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

Daraus ergeben sich folgende Festlegungen:

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

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

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

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

4.6.2 Arrondierungsflächen

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

4.6.3 Weitere Flächen / „besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“

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

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

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

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

4.6.4 Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

Definition	Der BRW ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Gfl (€/m ²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (BRW-Grundstück). In bebauten Gebieten wurden die BRW mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Der BRW wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der BRW bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist. BRW beziehen sich auf lastenfreie Grundstücke. Liegen besondere Umstände vor wie z.B. Grundstücksbelastungen wie Baulasten und Altlasten, Immissionen wie Lärmimmission, Geruchsmission, mögliche Kontaminierung und Erschütterungen sind diese gesondert zu berücksichtigen.
Gesetzliche Grundlagen	§ 196 BauGB i. V. m. § 37 GrundWertVO NRW
Stichtag	01.01.2022
Anzahl	125 zonale BRW in der Stadt Wesel
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW von 2011 bis 2022) BORIS = B Oden R ichtwert- I nformations S ystem
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B), Rohbauland (R), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), Sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gem. BauNVO	Wohnen (W), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), G,GE, GI, Landwirtschaft (LW), Forstwirtschaft (F), Wohnen im Außenbereich (z.B. W mit Zusatz ABS)
Geschosszahl	z.B. I – II-geschossige Bauweise, Zuschlag bei höherer Geschossigkeit (bis 4-geschossig) von 12% . Jedes darüber hinaus zusätzliche Geschoss ist sachverständig einzuschätzen.
Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Gfl zulässig sind
Grundstückstiefe	Je nach Definition der BRW-Zone liegt im Stadtgebiet Wesel eine typische Grundstückstiefe von 30 bis 50 m vor.
Erschließungsbeitragszustand	Die zonalen BRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei)
Sondernutzungsflächen SN-Fläche	Zum 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Wesel zBRW bereitgestellt. Auch für die SN-Flächen (Sportanlagen, Schulen, Krankenhäuser u.ä.) wurden zBRW ermittelt. Für diese durchschnittlichen Bodenwerte liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.
Hinweis	Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den BRW, den Abgrenzungen der BRW-Zonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Auskünfte über BRW und andere Produkte der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind online unter www.boris.nrw.de erhältlich.



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

Es enthält derzeit:

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

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

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

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

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

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

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

Was kann BORIS.NRW?

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

Was kann BORIS.NRW nicht?

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

Was ist kostenfrei/ -pflichtig?

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

4.7.3 Gebietstypische BRW

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

Gebietstypische Werte zum 01.01.2022 für die Stadt Wesel

Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

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

4.7.4 Indexreihen

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

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Basis 2015 = 100

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

Landwirtschaftliche Flächen

Basis 2015 = 100

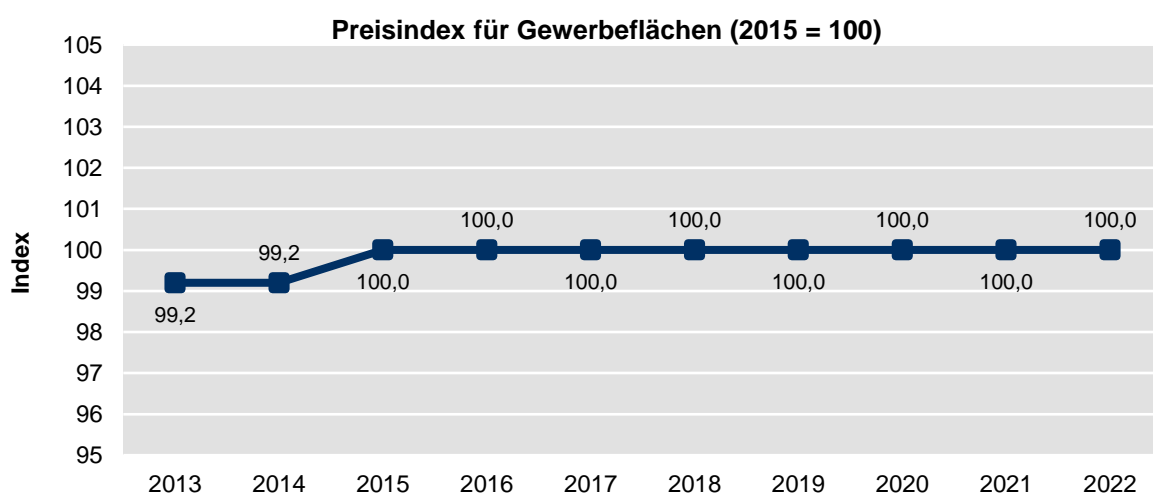
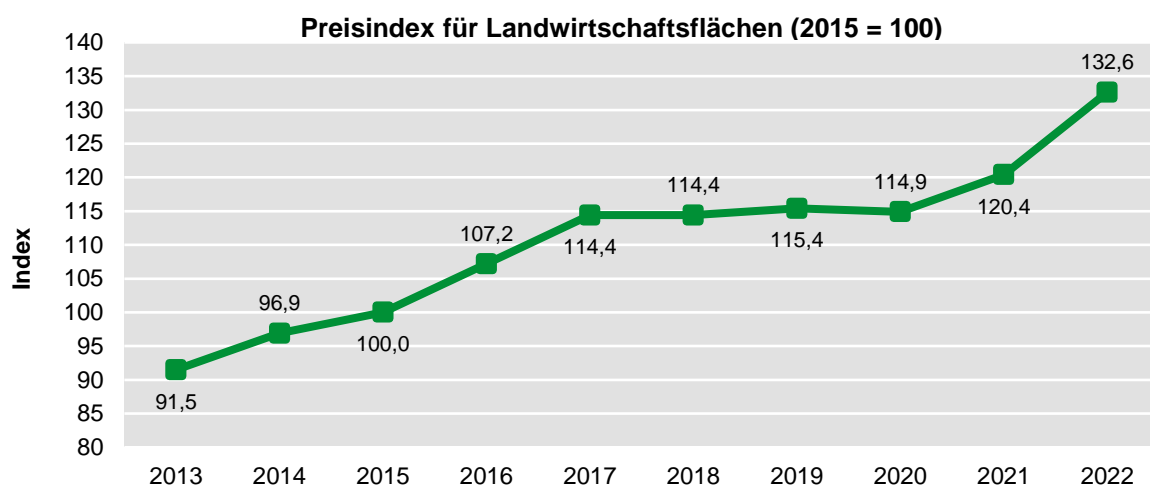
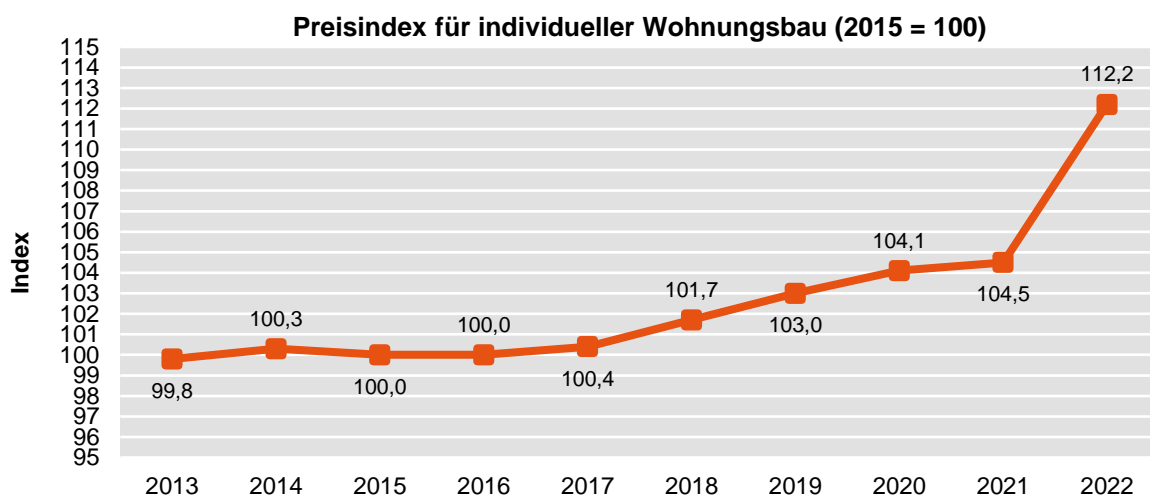
Jahr	Index	Jahr	Index
2013	91,5	2018	114,4
2014	96,9	2019	115,4
2015	100,0	2020	114,9
2016	107,2	2021	120,4
2017	114,4	2022	132,6

Baugrundstücke Gewerbe

Basis 2015 = 100

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

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



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

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

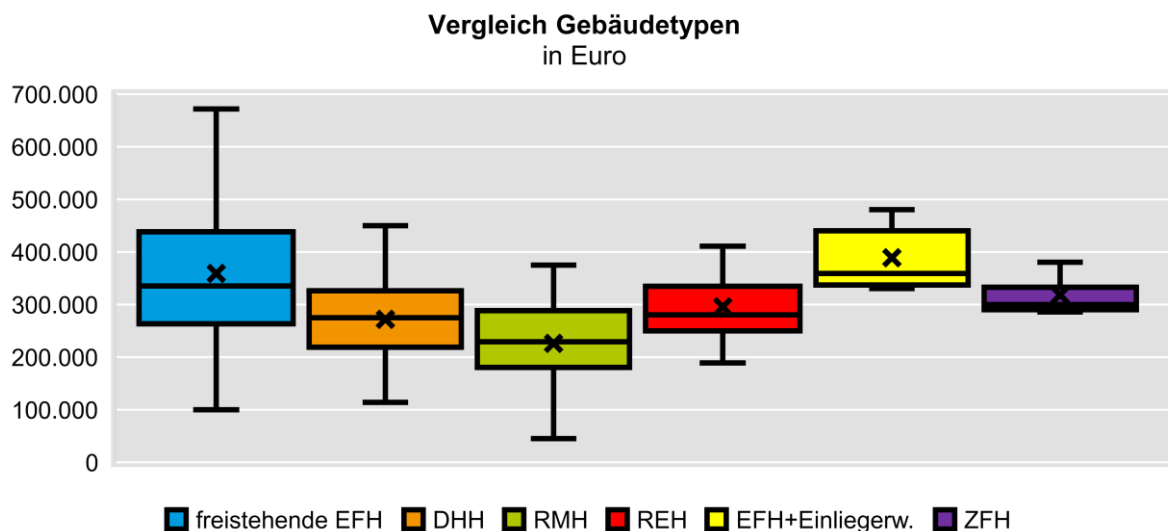
Die Kauffälle wurden auf Basis des Gebäudetyps gruppiert. Weitere Kriterien, wie z.B. das Baujahr, Ausstattung, etc., wurden bei den ermittelten Durchschnittspreisen nicht berücksichtigt.

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

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

Gebrauchte EFH und ZFH

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

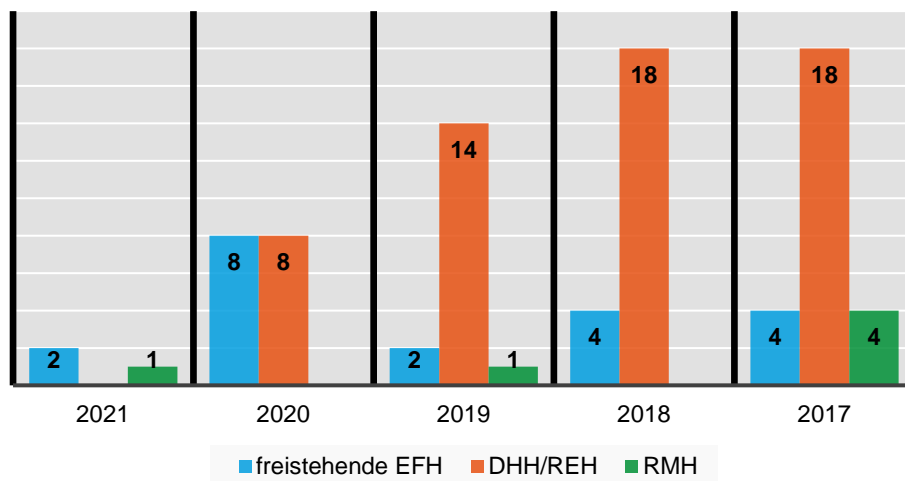


Durchschnittspreise
für gebrauchte EFH/ZFH
in Euro

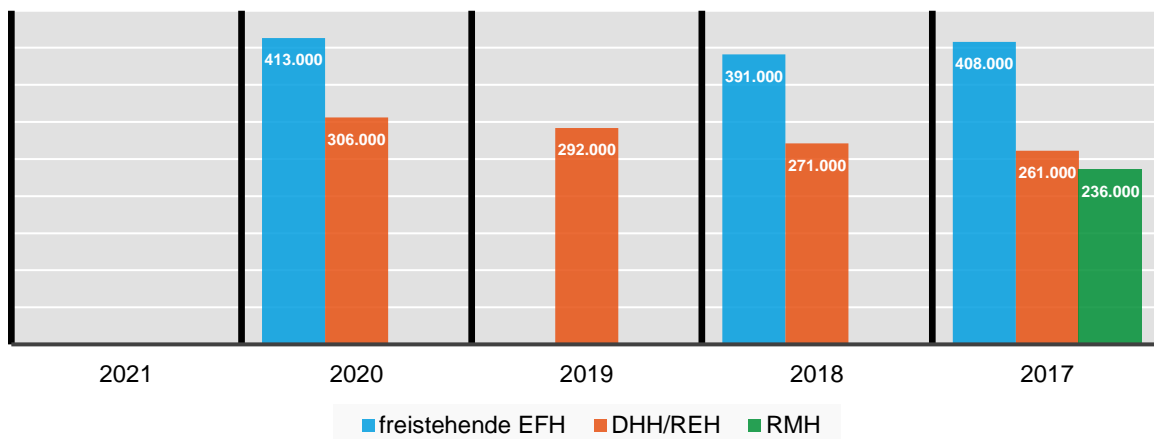
	frei- stehende EFH	DHH	RMH	REH	EFH + Einlieger- wohnung	ZFH
Anzahl Kauffälle	71	52	43	20	7	9
Mittelwert	358.914	271.566	225.758	295.450	389.000	318.367
Standardabweichung	134.020	77.791	79.937	62.240	62.557	36.676
Min	100.000	113.888	45.000	189.000	330.000	285.800
25%-Quantil	263.320	218.750	180.000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

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

Anzahl Kauffälle



Entwicklung Durchschnittspreis in Euro



5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wfl festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

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

Der zIRW ist in €/m²-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und - unter Berücksichtigung der BRW-Definition – übergroße Grundstücksteile wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

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

Datengrundlage:

- Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2021

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt nicht für:

- Neubauten
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen

In die Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

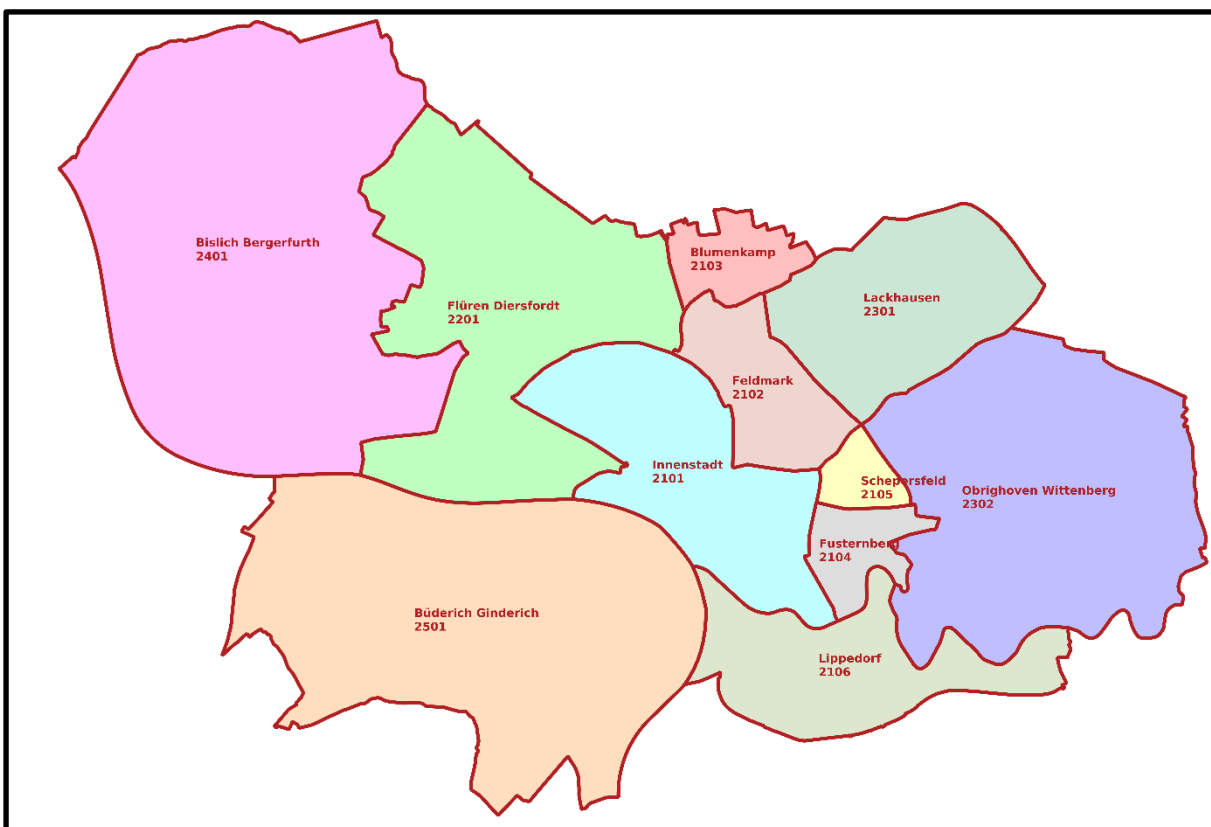
- Durchschnittlicher Wert in €/m²-Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - die Gebäudearten (DHH, RMH, REH)
 - das Baujahr
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - die Wfl
 - Garagen (auf dem Hauptgrundstück, auf separatem Grundstück, nicht vorhanden)
 - die gesamte Gfl (übergroße Grundstücksflächen)
 - den ermittelten BRW
 - den Jahrgang

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

Merkmale des Standardobjektes für das ganze Stadtgebiet Wesel

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

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



zIRW für das Stadtgebiet Wesel

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

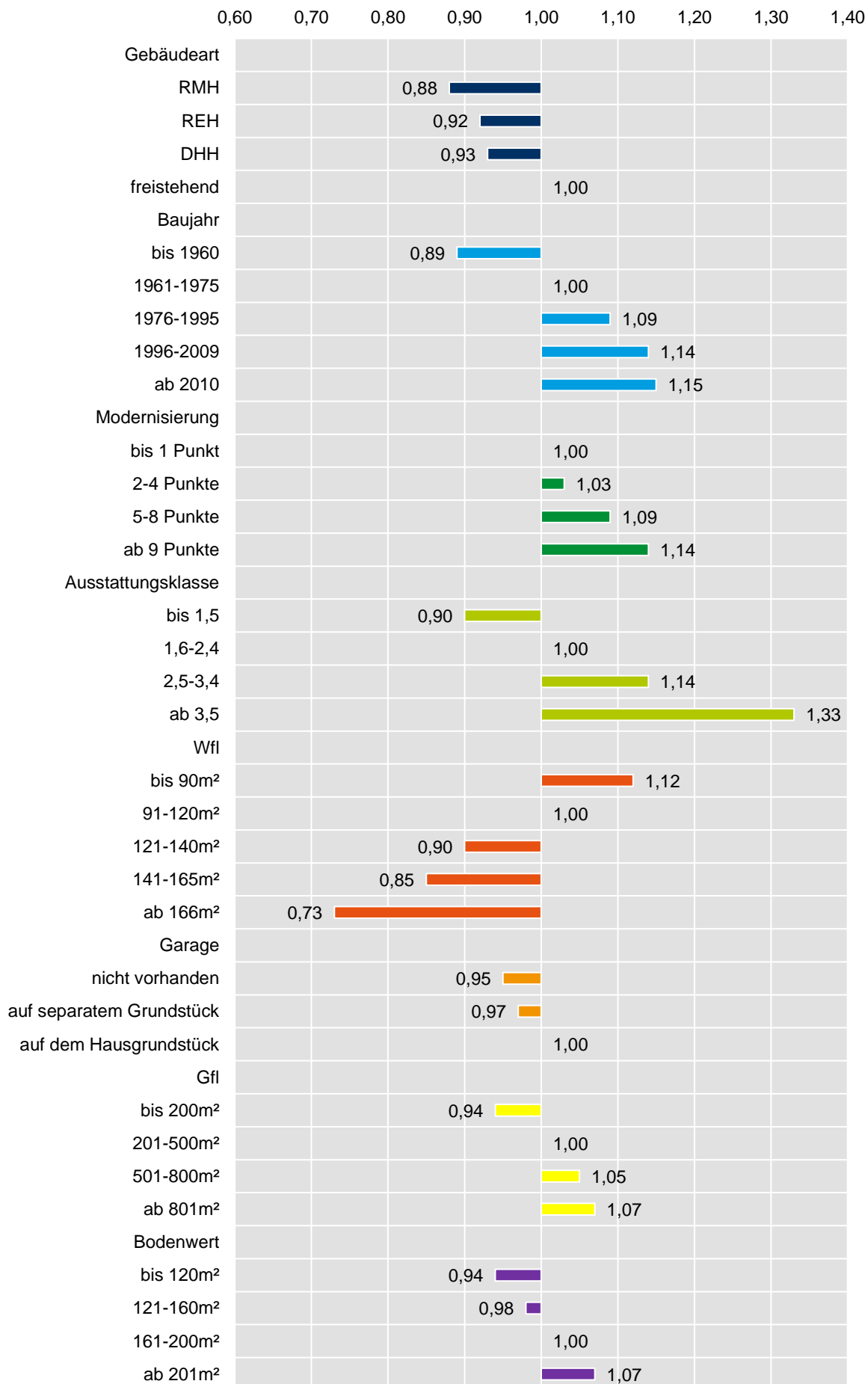
Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

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

Umrechnungskoeffizienten



Erläuterung zu den Einflussgrößen

Merkmal	Erläuterung	
Gebäudeart	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.	
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angesetzt. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.	
Modernisierung	Gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:	
	0 – 1 Punkte	nicht modernisiert
	2 – 4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	5 – 8 Punkte ab 9 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad überwiegend modernisiert
Ausstattungs-klasse	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung:	
	bis 1,5	sehr einfache Ausstattung
	1,6 – 2,4	einfache Ausstattung
	2,5 – 3,4 ab 3,5	mittlere Ausstattung gehobene Ausstattung
Wfl	Die Wfl ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)	
Garage	Folgende Gegebenheiten werden hierbei unterschieden: <ul style="list-style-type: none"> - Garage auf dem Grundstück des EFH / ZFH (Hausgrundstück) - Garage auf einem separaten Grundstück - Keine Garage vorhanden 	
Gfl	Für die Einstufung in die jeweilige Klasse des Umrechnungskoeffizienten muss die gesamte Gfl berücksichtigt werden.	
Bodenwert	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland (i.d.R. 50 % des BRW), sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immission) müssen gesondert sachverständig in Ansatz gebracht werden.	

Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

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

Dazu zählen u.a.:

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

Beispiele zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

1.Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
IRW:	2.510 €/m²-Wfl			
Gebäudeart:	freistehend	Reihenmittelhaus	x	0,88
Baujahr:	1968	1950	x	0,89
Modernisierung:	bis 1 Punkt	14 Punkte	x	1,14
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,0	x	1,14
Wfl:	91 – 120 m ²	80 m ²	x	1,12
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf separatem Grundstück	x	0,97
Gfl:	201 – 500 m ²	160 m ²	x	0,94
Bodenwert:	180 €/m ²	250 €/m ²	x	1,07
angepasster IRW:			=	2.792 €/m²
			Wfl:	x 80 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	223.360 €
			boG (Wert Garage):	+ 5.000 €
Vergleichswert:			=	228.360 €

2.Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
IRW:	2.380 €/m²-Wfl			
Gebäudeart:	freistehend	freistehend	x	1,00
Baujahr:	1968	2000	x	1,14
Modernisierung:	bis 1 Punkt	0 Punkte	x	1,00
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,6	x	1,33
Wfl:	91 – 120 m ²	170 m ²	x	0,73
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf dem Hausgrundstück	x	1,00
Gfl:	201 – 500 m ²	1.200 m ²	x	1,07
Bodenwert:	180 €/m ²	185 €/m ²	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.819 €/m²
			Wfl:	x 170 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	479.230 €
			boG (Wert Garage):	+ 5.000 €
			boG (Wert hausnahes Gartenland)	+ 46.500 €
Vergleichswert:			=	530.730 €

Anmerkung zum Wert hausnahes Gartenland

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

5.1.3 Indexreihen

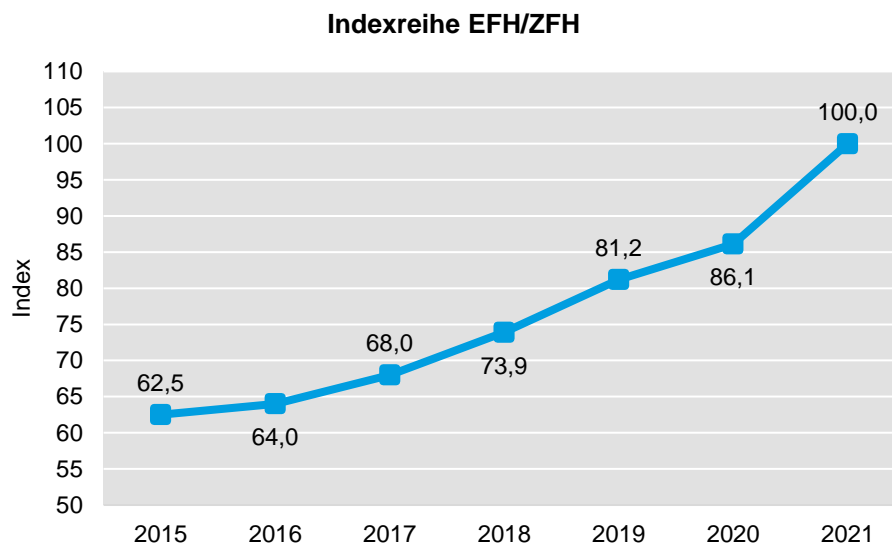
Nach §18 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexpunkt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

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

Preisindex für das Stadtgebiet Wesel

EFH / ZFH

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



5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

Für die Ableitung des Sachwertfaktors werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

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

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel hat eine signifikante Abhängigkeit des Marktanpassungsfaktors vom vorläufigen Sachwert, vom Gebäudetyp sowie vom Vertragsjahr feststellen können. Weitere Einflussgrößen konnten nicht festgestellt werden.

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

- freistehende EFH / ZFH
- DHH / REH
- RMH

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

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

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

Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

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

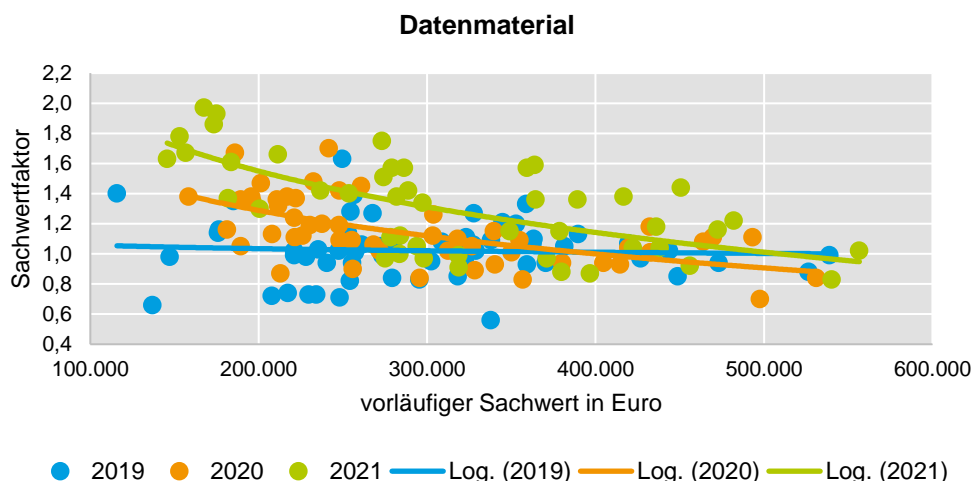
Hinweis:

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

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

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

Freistehende EFH und ZFH



Statistische Kenngrößen der Regression freistehende EFH / ZFH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,61
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,37
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,36
Standardfehler	0,21
Anzahl Kauffälle	156

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

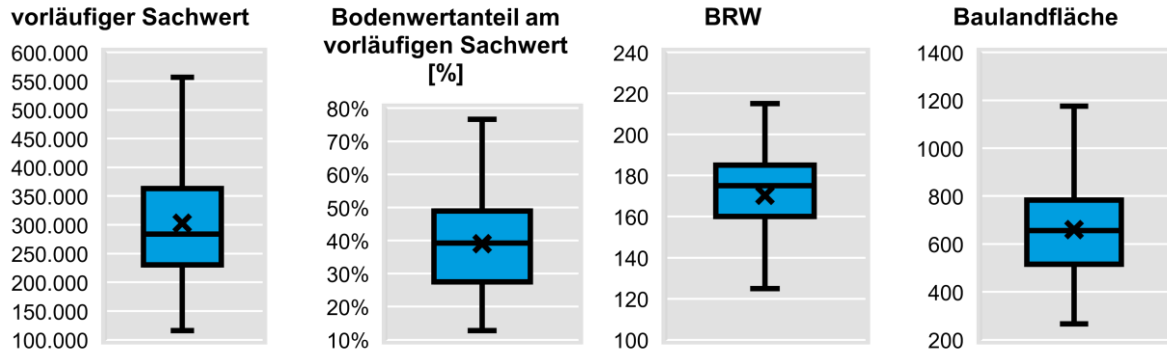
$$\text{Sachwertfaktor} = 5,663 - 0,345 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2021:

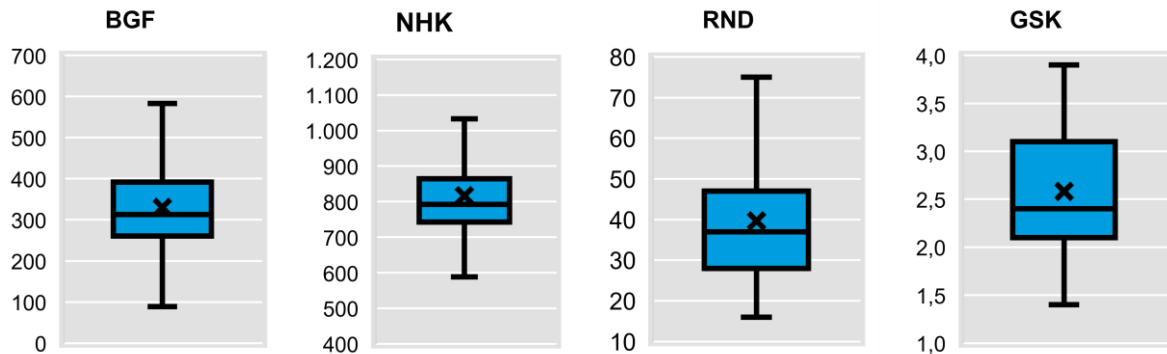
Sachwertfaktoren freistehende EFH / ZFH in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

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

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

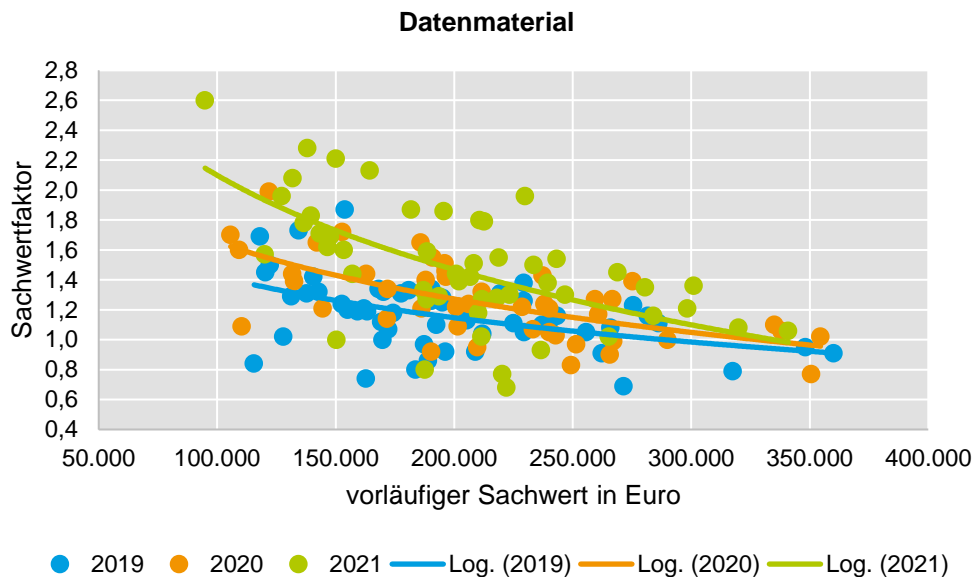


	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	BRW	Baulandfläche
Anzahl Kauffälle	156	156	156	156
Mittelwert	302.630	39%	170	660
Standardabweichung	96.954	15%	41	189
Min	115.815	13%	50	266
25%-Quantil	230.217	28%	160	515
Median	283.874	39%	175	657
75%-Quantil	362.945	49%	185	783
Max	556.621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



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

DHH / REH



Statistische Kenngrößen der Regression
DHH / REH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,66
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,43
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,42
Standardfehler	0,26
Anzahl Kauffälle	150

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die DHH / REH ergeben:

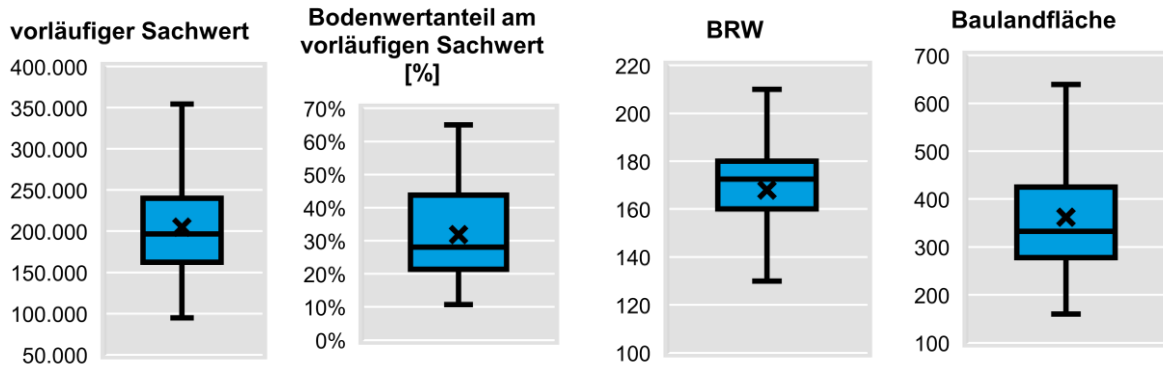
Sachwertfaktor = 8,915 – 0,610 * ln (vorläufiger Sachwert)

Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2021:

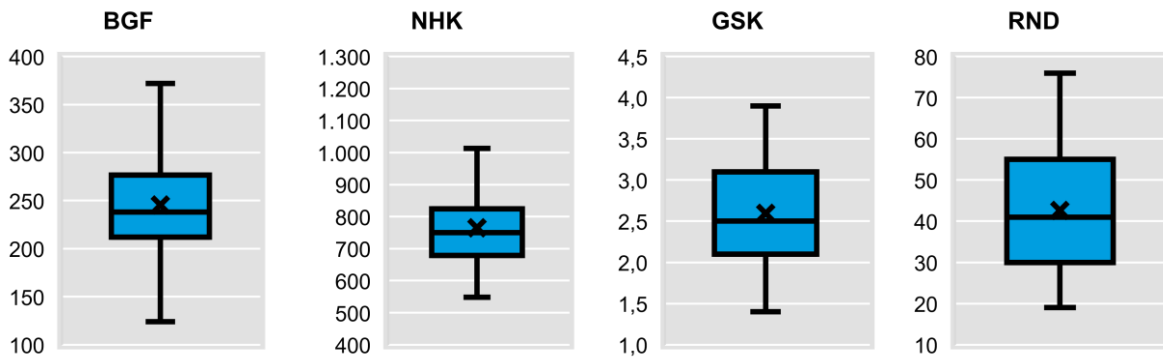
Sachwertfaktoren DHH / REH
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

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

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

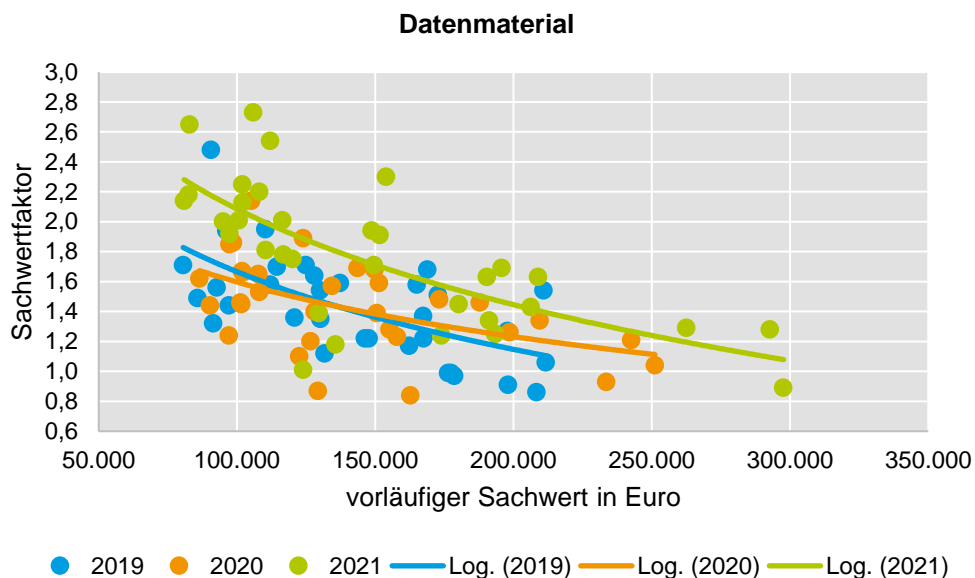


	vorläufiger Sachwert	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert	BRW	Baulandfläche
Anzahl Kauffälle	150	150	150	150
Mittelwert	204.959	32%	168	362
Standardabweichung	58.314	13%	28	113
Min	94.892	11%	70	160
25%-Quantil	162.182	21%	160	278
Median	196.520	28%	173	333
75%-Quantil	240.036	44%	180	425
Max	360.124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



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

RMH



Statistische Kenngrößen der Regression
RMH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,71
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,50
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,49
Standardfehler	0,29
Anzahl Kauffälle	98

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die RMH ergeben:

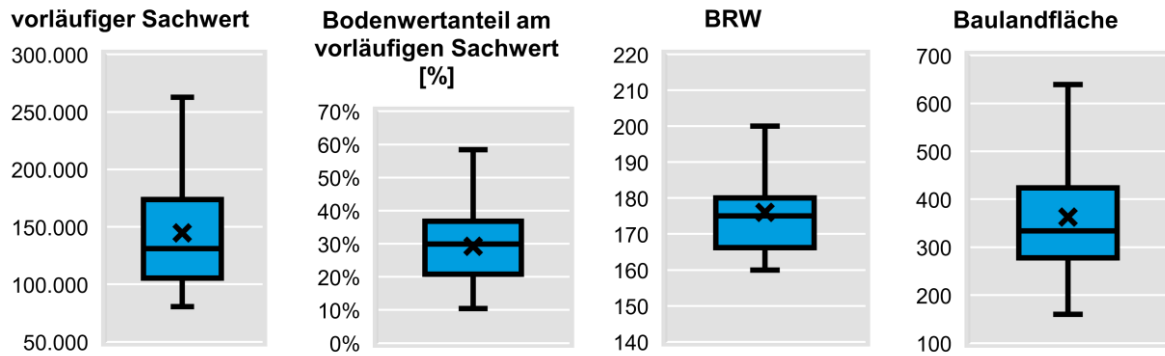
Sachwertfaktor = 10,759 – 0,758 * ln (vorläufiger Sachwert)

Daraus ergeben sich exemplarisch folgende Sachwertfaktoren für das Berichtsjahr 2021:

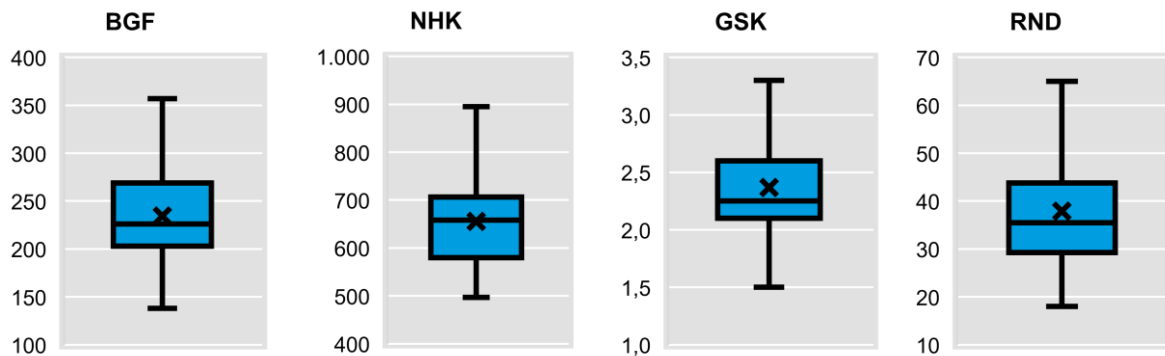
Sachwertfaktoren RMH
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

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

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



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



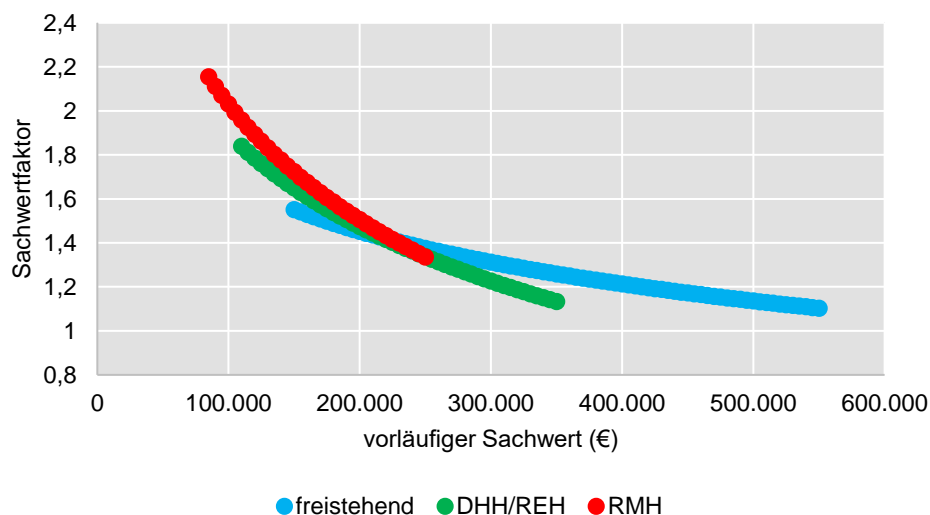
	BGF	NHK	GSK	RND
Anzahl Kauffälle	98	98	98	98
Mittelwert	234	655	2,4	38
Standardabweichung	51	89	0,5	12
Min	138	497	1,3	18
25%-Quantil	203	580	2,1	29
Median	226	658	2,3	36
75%-Quantil	269	706	2,6	44
Max	377	988	3,6	72

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

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

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

Vergleich Sachwertfaktoren
nach Gebäudetyp



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

In diesem Jahr hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel erstmalig Liegenschaftszinssätze für diesen Teilmarkt abgeleitet.

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

Grundlage der folgenden Auswertung sind Objekte aus den Berichtsjahren 2019 bis 2021.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

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

Hinweis:

Die folgenden beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können.

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

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

Liegenschaftszinssätze für EFH / ZFH
(Berichtsjahre 2019 – 2021)

Gebäudeart	LZ Mittelwert mit Standardabweichung %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl m²	Ø ber. KP Euro je m² Wfl	Ø Miete Euro je m² Wfl	Ø Bew.- Kosten % d. Roher- trags	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
EFH/ZFH, freistehend	1,5	131	147	2.422	6,48	21	42	80
Standardabweichung	1,5		38	686	1,57	4	14	
EFH/ZFH, DHH/RH	1,3	226	112	2.178	6,31	22	42	80
Standardabweichung	2,0		22	568	1,46	5	13	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

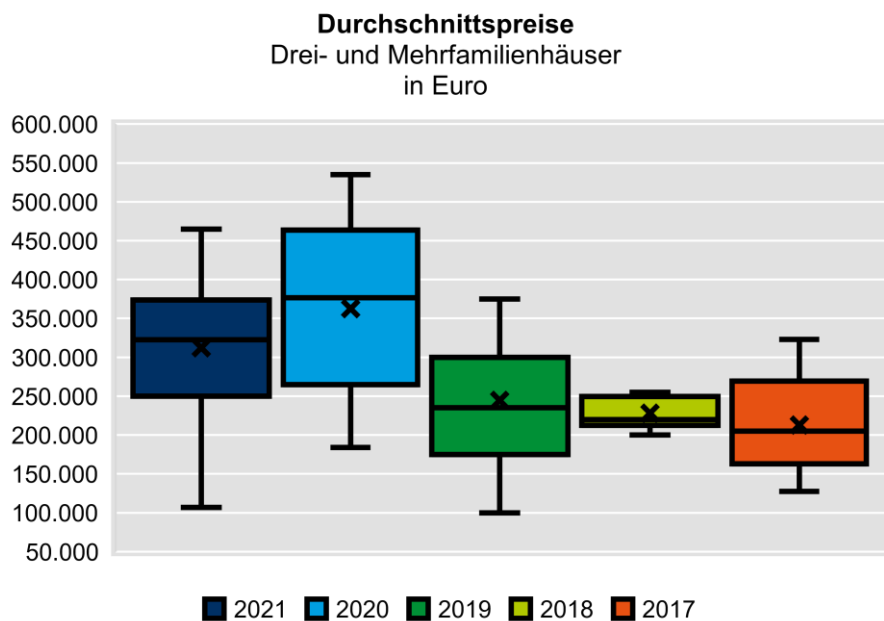
Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze befindet sich noch in der Bearbeitung und werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt veröffentlicht.

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

5.2.2 Durchschnittspreise

Drei- und Mehrfamilienhäuser

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

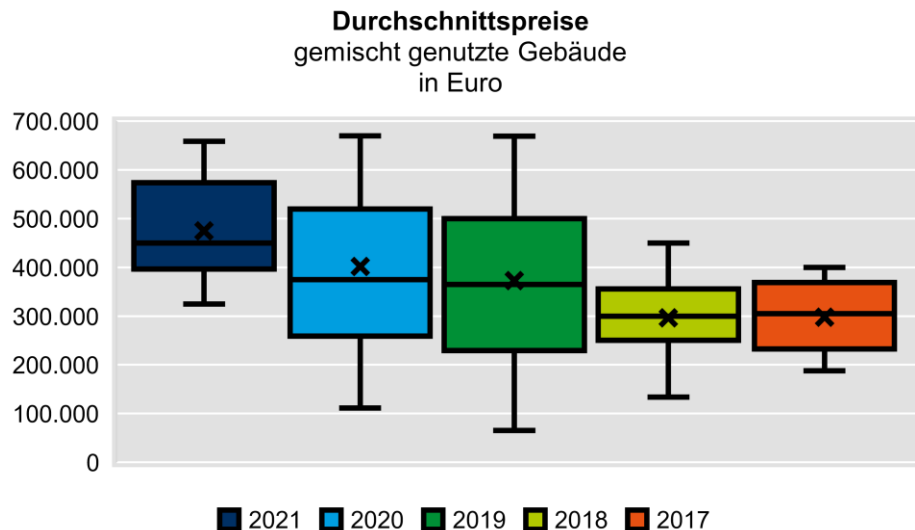


Durchschnittspreise
Drei- und Mehrfamilienhäuser
in Euro

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

Gemischt genutzte Gebäude

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



Durchschnittspreise
gemischt genutzte Gebäude
in Euro

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.2 Durchschnittspreise

Im Berichtsjahr 2021 lagen im Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude insgesamt 10 Kauffälle zwischen 170.000 € und 6,5 Mio € vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises gemacht werden.

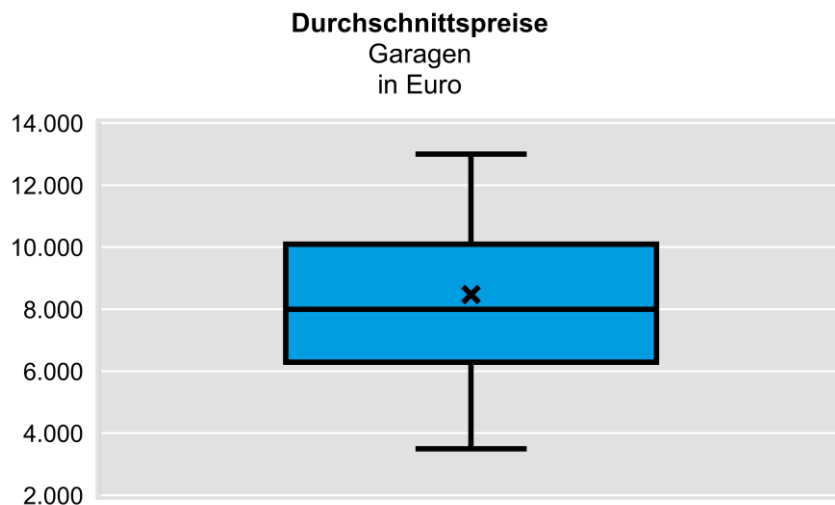
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen

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

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

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



Garagen
Durchschnittspreise
in Euro

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

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

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

- Weiterverkäufe
- Erstverkauf aus Umwandlung
- Erstverkauf Neubau

Für jede Gruppe wurden separat Auswertungen durchgeführt.

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

Die Durchschnittspreise werden in €/m²-Wfl angegeben.

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

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

Weiterverkäufe

Datengrundlage für die Auswertungen in der Gruppe Weiterverkäufe sind 158 Kauffälle aus den Vertragsjahr 2021 mit einer Wohnfläche zwischen 28 m² und 126 m².

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

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

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

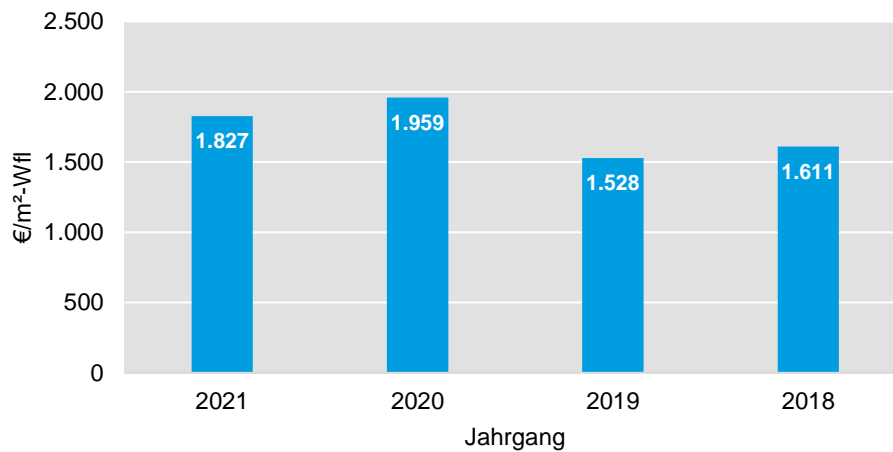
Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten

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

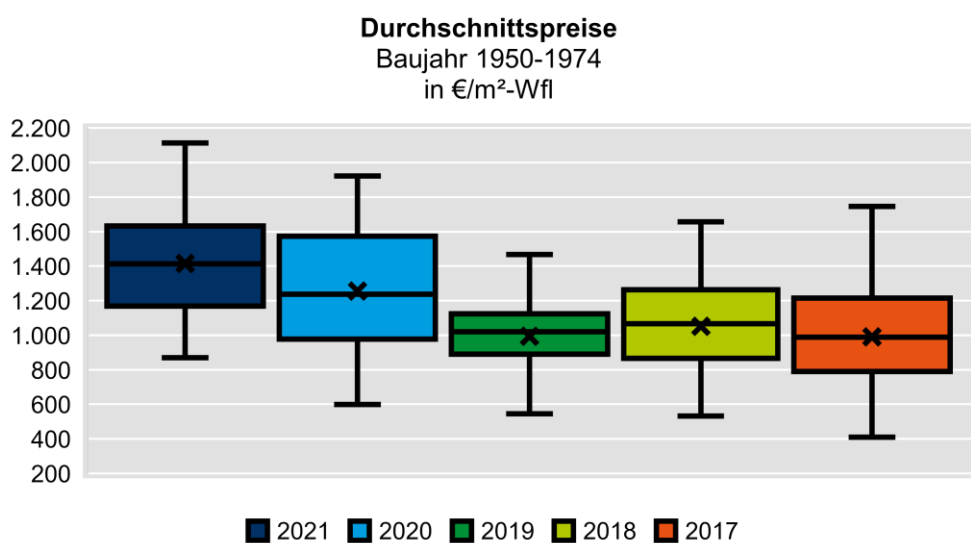
Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 – 2 Wohneinheiten

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

Durchschnittspreise
in €/m²-Wfl



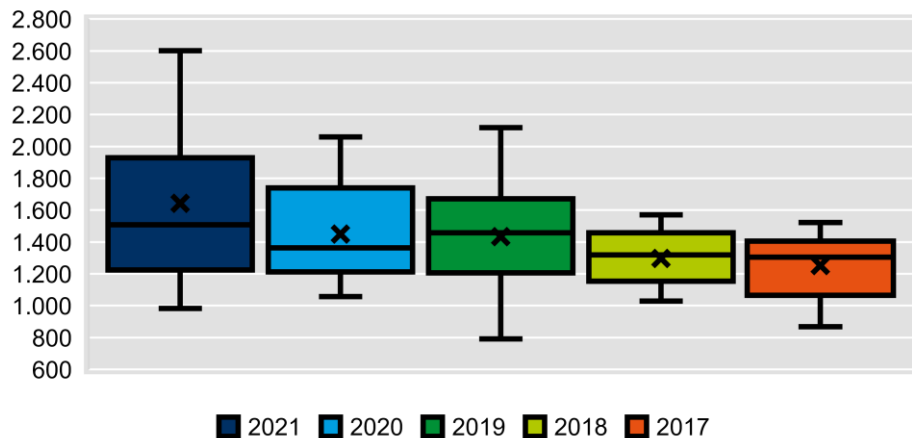
Eigentumswohnungen in Anlagen mit 3 – 15 Wohneinheiten



Durchschnittspreise
Baujahr 1950-1974
in €/m²-Wfl

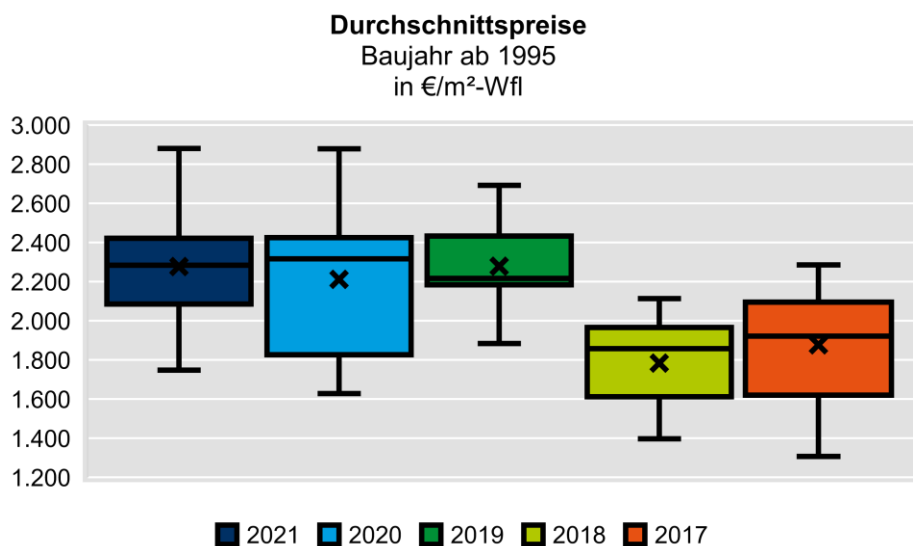
	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Kauffälle	41	37	33	25	27
Mittelwert	1.416	1.256	993	1.052	991
Standardabweichung	344	361	284	270	321
Min	870	599	480	533	409
25%-Quantil	1.169	978	891	866	791
Median	1.413	1.238	1.020	1.067	989
75%-Quantil	1.633	1.574	1.125	1.263	1.216
Max	2.113	1.923	1.482	1.657	1.746

Durchschnittspreise
Baujahr 1975-1994
in €/m²-Wfl



Durchschnittspreise
Baujahr 1975-1994
in €/m²-Wfl

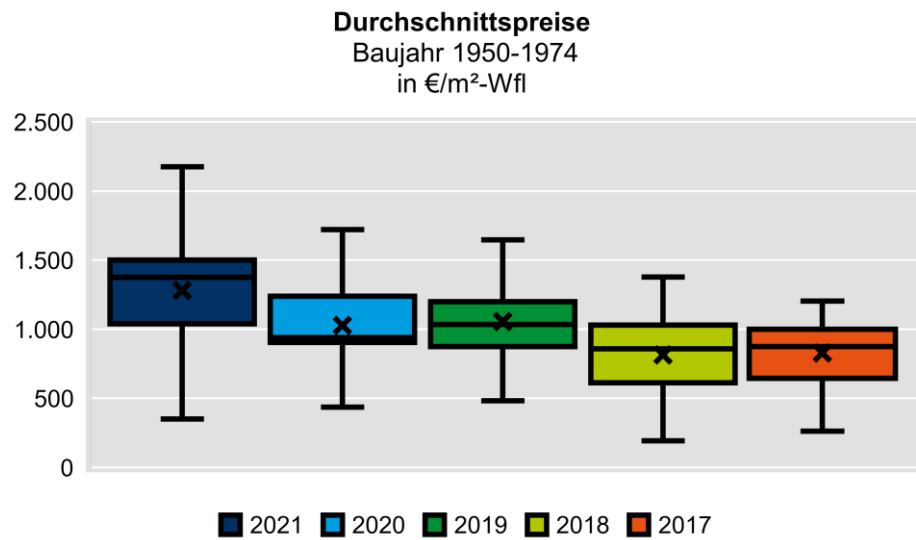
	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Kauffälle	17	15	19	12	12
Mittelwert	1.643	1.450	1.433	1.297	1.253
Standardabweichung	498	318	337	196	208
Min	982	1.057	792	1.029	868
25%-Quantil	1.224	1.213	1.206	1.154	1.065
Median	1.508	1.364	1.458	1.318	1.306
75%-Quantil	1.928	1.741	1.672	1.459	1.406
Max	2.602	2.060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



Durchschnittspreise
Baujahr ab 1995
in €/m²-Wfl

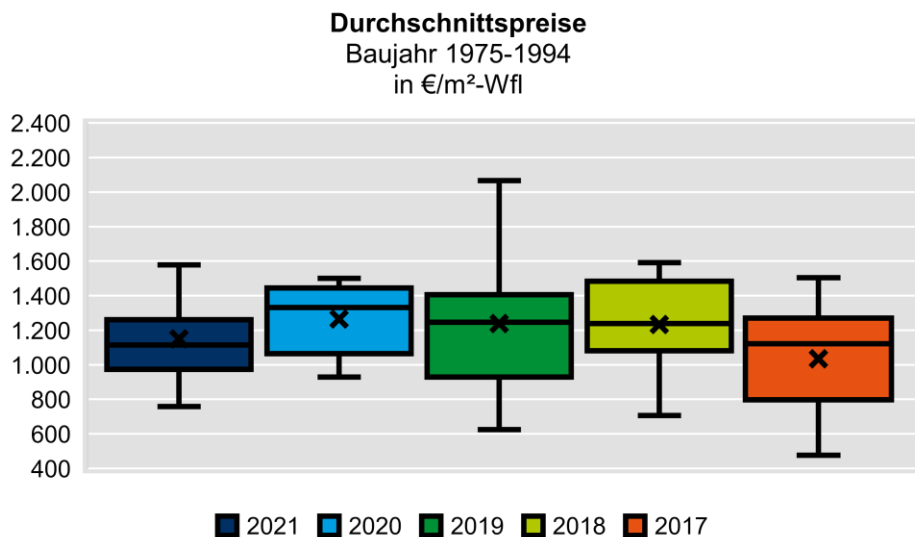
	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Kauffälle	10	14	11	13	23
Mittelwert	2.278	2.212	2.279	1.783	1.877
Standardabweichung	317	419	263	226	273
Min	1.747	1.628	1.883	1.397	1.306
25%-Quantil	2.085	1.827	2.184	1.611	1.619
Median	2.284	2.316	2.217	1.857	1.921
75%-Quantil	2.421	2.424	2.434	1.966	2.096
Max	2.881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

Eigentumswohnungen in Anlagen mit 16 – 69 Wohneinheiten



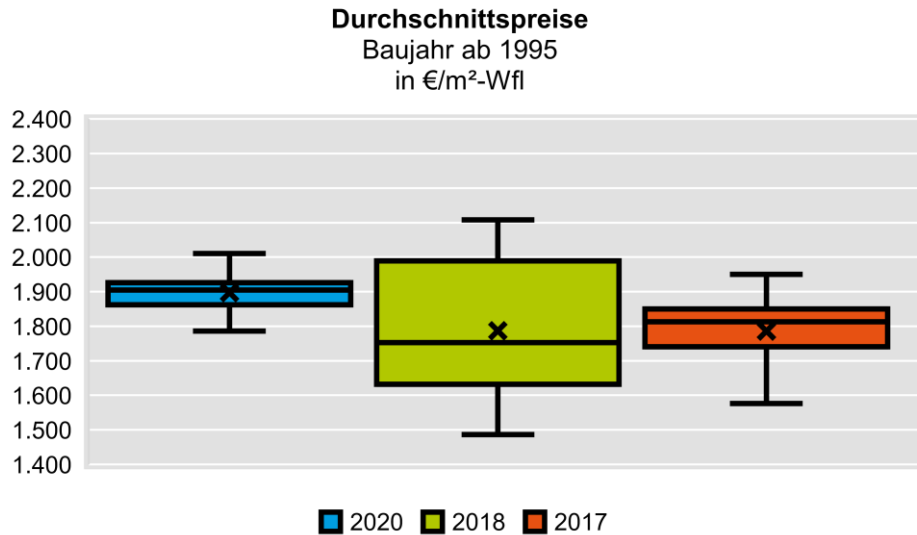
Durchschnittspreise
Baujahr 1950-1974
in €/m²-Wfl

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



Durchschnittspreise
Baujahr 1975-1994
in €/m²-Wfl

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



Durchschnittspreise
Baujahr ab 1995
in €/m²-Wfl

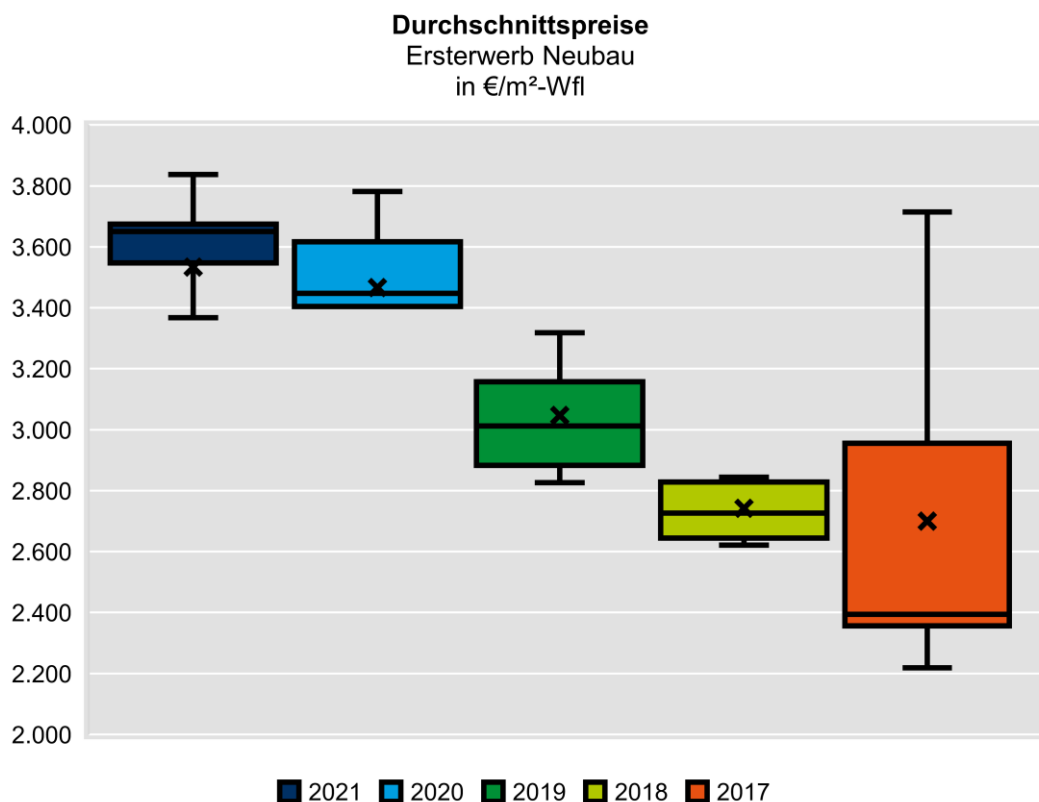
	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Kauffälle	4	7	6	10	8
Mittelwert	2.227	1.897	2.027	1.787	1.786
Standardabweichung	280	71	140	222	119
Min		1.786		1.486	1.576
25%-Quantil		1.862		1.632	1.741
Median	2.160	1.905	1.974	1.753	1.813
75%-Quantil		1.927		1.990	1.851
Max		2.011		2.108	1.950

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Umwandlungen von Eigentumswohnungen

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

Ersterwerb von Eigentumswohnungen



Durchschnittspreise
Ersterwerb Neubau
in €/m²-Wfl

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

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wfl festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

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

Der zIRW ist in €/m²-Wfl angegeben, wobei die Rundung auf 10 € erfolgt. Er gilt einschließlich Bodenwertanteil. Eventuell vorhandene Garagen und Tiefgaragenstellplätze wurden zuvor von den Kaufpreisen abgespalten und sind somit nicht im zIRW enthalten.

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

Datengrundlage:

- Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt nicht für:

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

In die Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

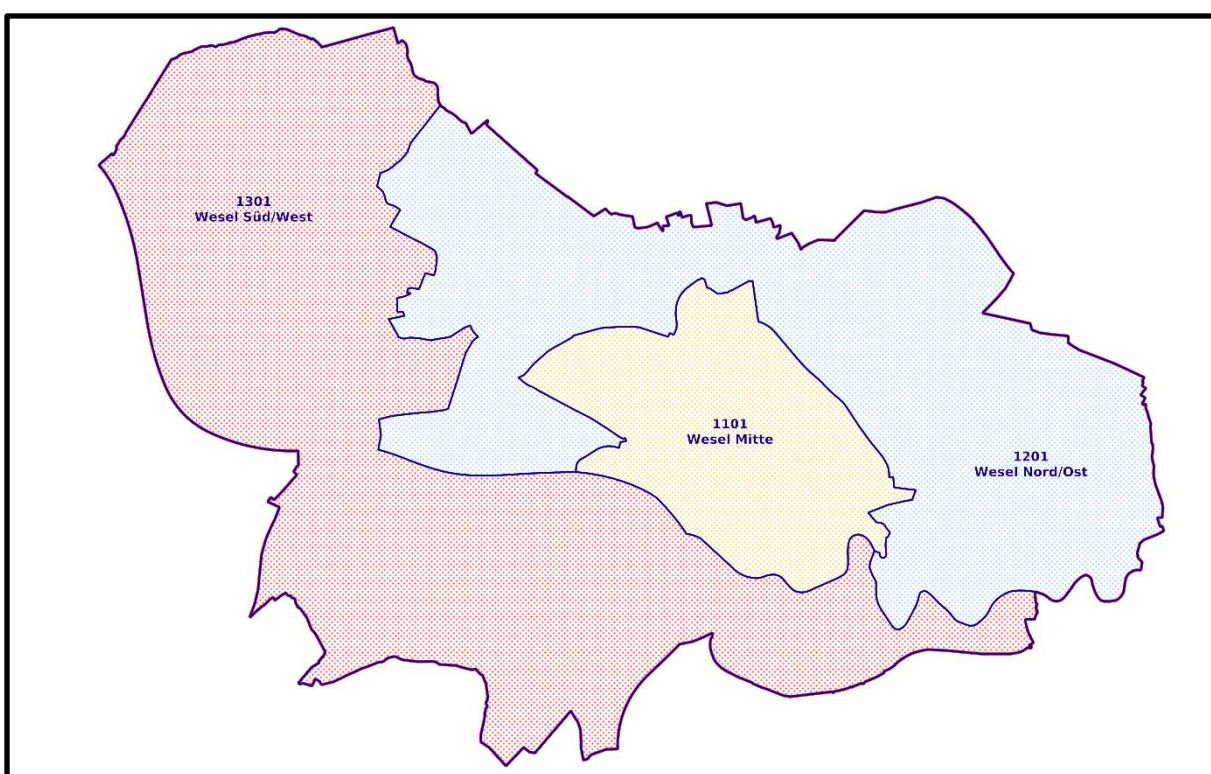
- Durchschnittlicher Wert in €/m² Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - das Baujahr
 - die Wfl
 - Anzahl der Einheiten in der Anlage
 - Vermietungszustand (Mietverhältnis oder Eigennutzung)
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - Garagen oder Tiefgaragenstellplatz vorhanden
 - Bodenwert
 - Verkaufsumstand

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

Merkmale des Standardobjektes für das ganze Stadtgebiet Wesel

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

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



zIRW für das Stadtgebiet Wesel

IRW-Nummer	IRW-Zonenname	zIRW in €/m ² -Wfl
1301	Wesel Süd/West	950
1101	Wesel Mitte	1.090
1201	Wesel Nord/Ost	1.110

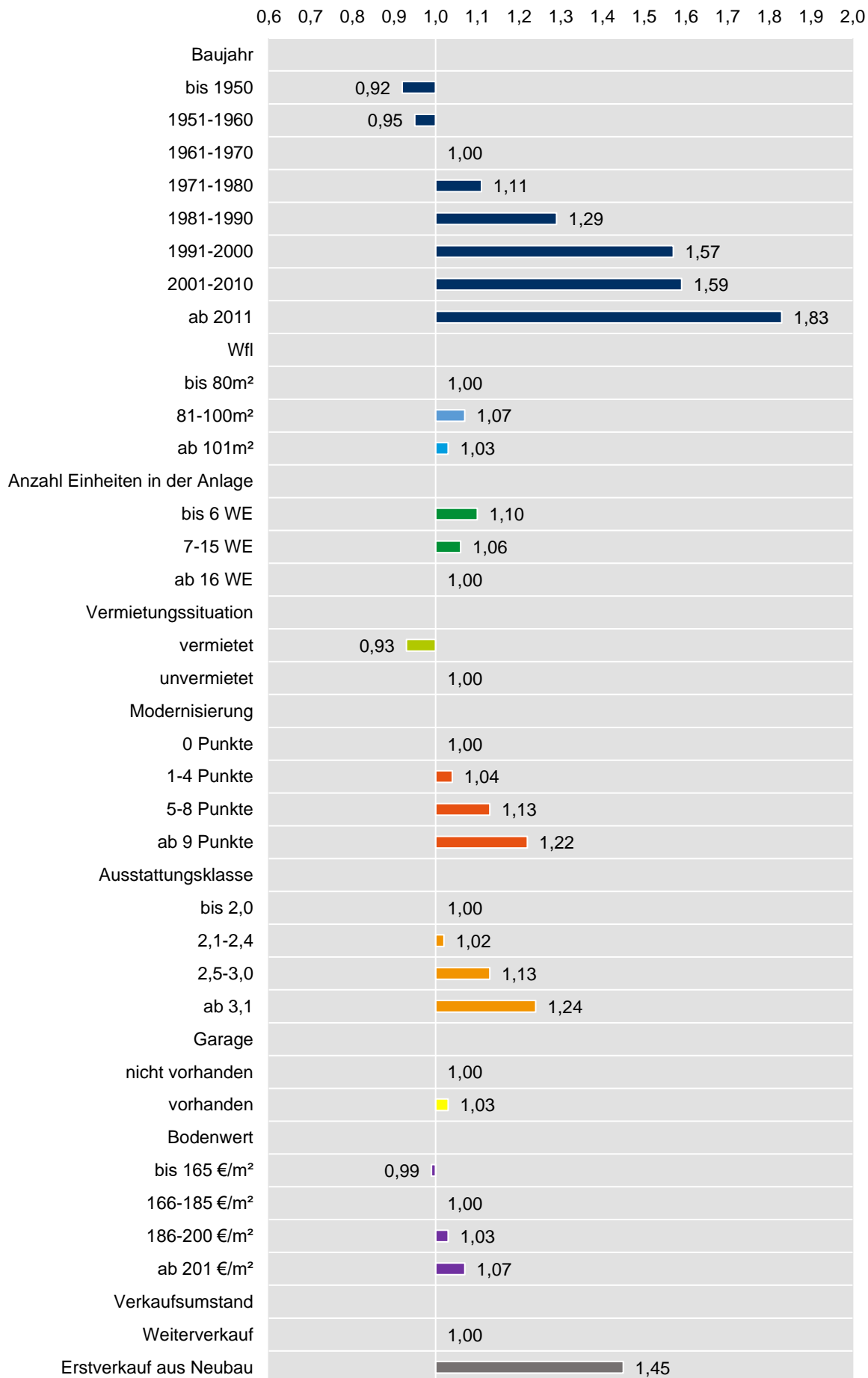
Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

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

Umrechnungskoeffizienten



Erläuterung zu den Einflussgrößen

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

Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

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

Dazu zählen u.a.:

- Wert einer Garage / Tiefgaragenstellplatz
- Bauschäden / Baumängel

Beispiel zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
IRW:	1.090 €/m²-Wfl			
Baujahr:	1965	2004	x	1,59
Wfl:	bis 80 m ²	70	x	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	ab 16	8	x	1,06
Vermietungssituation:	unvermietet	unvermietet	x	1,00
Modernisierung:	0 Punkte	0 Punkte	x	1,00
Ausstattung:	bis 2,0	3,3	x	1,24
Garage	nicht vorhanden	vorhanden	x	1,03
Bodenwert:	175 €/m ²	230 €/m²	x	1,07
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.511 €/m²
Wfl:			x	70
vorläufiger Vergleichswert:			=	175.770 €
boG (Wert Garage):			+	8.000 €
Vergleichswert:			=	183.770 €

6.1.3 Indexreihen

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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe Kapitel 5.1.5

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

In diesem Jahr hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel erstmalig Liegenschaftszinssätze für diesen Teilmarkt abgeleitet.

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

Grundlage der folgenden Auswertung sind Objekte aus den Berichtsjahren 2019 bis 2021.

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

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

Hinweis:

Die folgenden beschriebenen Erkenntnisse sind in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen, da die Besonderheiten und die Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können.

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

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

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

(Berichtsjahre 2019 – 2021)

Gebäudeart	LZ Mittelwert mit Standardabweichung %	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl m ²	Ø ber. KP Euro je m ² Wfl	Ø Miete Euro je m ² Wfl	Ø Bew.- Kosten % d. Roher- trags	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,4	229	77	1.499	5,99	26	41	80
Standardabweichung	1,6		21	514	1,19	5	12	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,6	140	62	1.238	5,71	30	36	80
Standardabweichung	1,6		20	439	1,09	7	11	

6.2 Teileigentum

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

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Immobilienrichtwerte

8.1.1 EFH und ZFH

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

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

Datenbestand / Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an den Erwerber einer Immobilie verschickt
- Weitere Informationen zur Immobilie wurden der Bauakten entnommen
- Pflege der vorhandenen Informationen in der Kaufpreissammlung
- Selektion der Kauffälle des zu analysierenden Teilmarktes (Datengrundlage)
- Besonderheiten wie z.B. Garagen, Inventar, Wert der Hinterlandfläche wurden vom KP bereinigt
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe GMB 5.1.2 Seite 40)
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe GMB 5.1.2 Seite 41)
- Ergänzung von fehlenden Informationen bzw. ggf. Aussortierung von Kauffällen mit fehlenden Informationen

Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe GMB 5.1.2 Seite 41)
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

Anwendung des Immobilienrichtwertes

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

Haftung bei der Anwendung der zIRW

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

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

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

8.1.2 Eigentumswohnungen

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

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

Datenbestand / Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an den Erwerber einer Immobilie verschickt
- Weitere Informationen zur Immobilie wurden der Bauakten entnommen
- Pflege der vorhandenen Informationen in der Kaufpreissammlung
- Selektion der Kauffälle des zu analysierenden Teilmarktes (Datengrundlage)
- Besonderheiten wie z.B. Garagen, Inventar wurden vom KP bereinigt
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe GMB 6.1.2 Seite 70)
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe GMB 6.1.2 Seite 71)
- Ergänzung von fehlenden Informationen bzw. ggf. Aussortierung von Kauffällen mit fehlenden Informationen

Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe GMB 6.1.2 Seite 71)
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

Anwendung des Immobilienrichtwertes

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

Haftung bei der Anwendung der zIRW

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

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

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

8.2 Sachwertfaktoren EFH / ZFH

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

Informationen und Erläuterungen zu diesem Modell sind unter www.boris.nrw.de unter der Rubrik Standardmodelle zu finden.

Datenbestand / Datenaufbereitung

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

Statistische Auswertung

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

Ermittlung der Sachwertfaktoren

- Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Grundlage der ermittelten Funktionen

8.3 Liegenschaftszinssätze

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

	<p><u>Abschläge aufgrund von Übergrößen der Wfl:</u> Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % (maximal 5 %) je 10 m² Übergröße der Wfl berücksichtigt. Es wurden je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p>												
	<table border="1"> <tr> <td>RMH</td> <td>110 m² Wfl</td> </tr> <tr> <td>REH, DHH</td> <td>120 m² Wfl</td> </tr> <tr> <td>EFH</td> <td>150 m² Wfl</td> </tr> <tr> <td>ZFH</td> <td>180 m² Wfl</td> </tr> <tr> <td>EFH mit Einliegerwohnung</td> <td>190 m² Wfl</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>110 m² Wfl</td> </tr> </table>	RMH	110 m ² Wfl	REH, DHH	120 m ² Wfl	EFH	150 m ² Wfl	ZFH	180 m ² Wfl	EFH mit Einliegerwohnung	190 m ² Wfl	Eigentumswohnungen	110 m ² Wfl
RMH	110 m ² Wfl												
REH, DHH	120 m ² Wfl												
EFH	150 m ² Wfl												
ZFH	180 m ² Wfl												
EFH mit Einliegerwohnung	190 m ² Wfl												
Eigentumswohnungen	110 m ² Wfl												
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWert V und Nr.6 EW-RL Für die Ermittlung des Reinertrages wurden die Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen verwendet. Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100) angepasst. Unter 8.4 im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel sind alle verwendeten Bewirtschaftungskosten aufgeführt.												
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV und Nr. 5 EW-RL)												
GND	Gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW. Bei den bisher durchgeführten Auswertungen wurden immer eine GND von 80 Jahren angesetzt.												
RND	RND gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV und Nr. 9 EW-RL Die RND wurde unter Berücksichtigung der GND, des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW bestimmt. Gebäude mit einer RND von weniger als 25 Jahren wurden für die Auswertung ausgeschlossen.												
Bodenwertansatz	Der Bodenwert wurde basierend auf den vom Gutachterausschuss beschlossenen BRW ermittelt. Bei abweichenden wertbeeinflussenden Merkmalen wie z.B. Lage innerhalb der BRW-Zone, Geschossflächenzahl, abweichender Grundstücksnutzung ist der BRW sachverständig anzupassen.												
Garagen	Die unter Kapitel 9.4. im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel veröffentlichten Mieten für Garagen dienen als Orientierungswerte. Die in der Auswertung verwendeten Bewirtschaftungskosten sind unter Kapitel 8.4. aufgeführt. Etwaige Außenstellplätze und Carports sind bei den Auswertungen unberücksichtigt geblieben. (vgl. Definition IRW Eigentumswohnungen) Anmerkung: Bei den Auswertungen der Eigentumswohnungen wurde der Wert der Garage von dem Kaufpreis abgezogen. Beim Rohertrag wurde deshalb lediglich die Miete für die Wohnung angesetzt.												

8.4 Bewirtschaftungskosten

Verbraucherpreisindex 2010 = 100

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

Verbraucherpreisindex 2015 = 100

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

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

Verwaltungskosten in Euro (jährlich)

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

Instandhaltungskosten in Euro (jährlich)

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

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten

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

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

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

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

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

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

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

9.2 Büro- und Praxisräume*

Die Angaben beziehen sich auf Nutzflächen von 60 m² bis 200 m² (netto, kalt, €/m² Nutzfläche monatlich). Wie bei den Geschäftsmieten sind die Lage und Qualität zu berücksichtigen.

einfacher Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

4,00 - 5,00 €/m²

mittlerer Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen

5,00 - 6,50 €/m²

guter Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

6,50 - 9,00 €/m²

9.3 Hallen und Lager*

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

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

9.4 Garagen und Stellplätze*

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

Garage	Innenstadtbereich	50 bis 60 €
Garage	in den Ortsteilen	40 bis 55 €
Tiefgaragenstellplatz	Innenstadtbereich	40 bis 55 €
Stellplatz	Innenstadtbereich	15 bis 25 €

*die angegebenen Wertebereiche basieren auf Nachfrage bei den örtlichen Maklern

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Geschäftsstellenleitung / Vorsitzende des Gutachterausschusses

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle

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

Verwaltungsfachangestellte Thea-Johanna den Boer
Telefon: 0281 / 203-2625
Telefax: 0281 / 203-49110
E-Mail: thea.denboer@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

11 Anlagen

11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel

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

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

Das Rathaus der Stadt Wesel liegt auf folgenden geographischen Koordinaten:

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

Bevölkerungszahlen (laut Einwohnermeldedatei zum 31.12.2021)

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

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand: 31.12.2019)

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

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

* Durch unabhängiges Runden können Differenzen im Zahlenmaterial entstehen

11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

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

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

11.3 Gebühren für Gutachten

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

5.1 Gutachten gemäß GrundWertVO NRW

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

5.1.1 Grundaufwand

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

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

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

5.1.2.1

Führen

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

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

5.1.2.2

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

5.1.4 Mehrausfertigungen

Einschließung einer amtlichen Beglaubigung:

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

www.boris.nrw.de

