



Grundstücksmarktbericht **2013** für die Stadt Wesel



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

NRW.

Herausgeber:

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel**

Geschäftsstelle: Kiever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel
Telefon : (0281) 203 2633 und 203 2634
Telefax : (0281) 203 49110
E-Mail : gutachterausschuss@wesel.de

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jedweder Art nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

Grundstücksmarktbericht 2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Wesel

Berichtszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	7
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgabe der Geschäftsstelle	9
4	Grundstücksmarkt 2012	10
4.1	Anzahl der Verkäufe	10
4.1.1	Kaufverträge aufgegliedert nach Grundstücksgruppen	11
4.2	Geld- und Flächenumsatz	12
4.3	Marktanteile von Veräußerer- und Erwerbergruppen	13
5	Unbebaute Grundstücke	14
5.1	Jahresumsätze	14
5.2	Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	15
5.3	Mehrfamilienhausgrundstücke	15
6	Bebaute Grundstücke	16
6.1	Kauffälle nach Stadtteile, Umsätze	16
6.2	Wohngebäude	17
6.2.1	Pauschale Baukosten für Neubaumaßnahmen	18
7	Wohnungs- und Teileigentum	20
7.1	Kauffälle nach Stadtteile, Umsätze	20
7.2	Neubaumaßnahmen	21
7.3	Wiederverkäufe	22
8	Bodenrichtwerte	24
8.1	Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	24
8.1.1	Aktuelle Bodenrichtwerte (01.01.2013)	28
8.1.2	Richtwerte online - BORISplus	30

	Seite	
9	Erforderliche Daten	32
9.1	Indexreihen für Bodenpreise	32
9.2	Liegenschaftszinssätze	34
9.3	Marktanpassungsfaktoren	35
9.3.1	Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert nach NHK 2000	35
9.3.2	Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert nach NHK 2010	39
10	Mieten	42
10.1	Wohnungsmieten	42
10.2	Büro- und Praxisräume	42
10.3	Hallen und Lager	42
10.4	Garagen und Stellplätze	43
11	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	44

Anhang

Besetzung des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle und Dienstleistungen

Auszug aus der Gebührenordnung

Aktuelle Daten zur Stadt Wesel

Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW

Mietspiegel Stadt Wesel - Stand 01.01.2011

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im **Berichtsjahr 2012** wurden in der Stadt Wesel **633 Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Das entspricht einem Minus von rund **2%** gegenüber der Zahl des Vorjahrs. Es wurden insgesamt **104,5 Mio. Euro** umgesetzt.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau fiel von 49 Verträge im Vorjahr auf **24 Kaufverträge** (34 Bauplätze) - in der Preisspanne 150 bis 180 €/m² wurden 15 Bauplätze gehandelt - 8 Bauplätze kosteten weniger als 100 €/m².

Die Preise für **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbaus** blieben insgesamt stabil - nur die **Bodenrichtwerte** für Büderich und Perrich/Werrich stiegen um 5 €/m².

Die gebietstypischen Werte für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser -ermittelt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte- wurden wie folgt festgestellt:

in **guter Wohnlage 210 €/m²** - in **mittlerer Wohnlage 160 €/m²** - in **mäßiger Wohnlage 120 €/m²** .

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wechselten **315 Objekte** gegenüber 322 im Vorjahr den Eigentümer. **Ein- und Zweifamilienhäuser** waren mit 241 Einheiten und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 120 Quadratmetern der Spitzenreiter. **Die Preise für gebrauchte EFH stiegen um rund 5%**. Mit rund 52% stellten **Hauserwerber** im Alter von **30-50 Jahren** den größten Anteil; **8% der Erwerber** waren jünger als 30 Jahre und **16%** waren schon **älter als 60 Jahre**.

Bauträger verkauften bei einem Gesamtumsatz von rund 2,9 Mio. Euro insgesamt 12 Einfamilienhäuser. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine neu errichtete Doppelhaushälfte betrug rund **235.000 €** **11 Objekte** mit einem **Kaufpreis von mehr als 1 Mio. €** - insgesamt über 24 Mio. € - wechselten den Besitzer.

Im Wege der **Zwangsversteigerung** wurden 7 Einfamilienwohnhäuser und 9 Eigentumswohnungen einem neuen Eigentümer übertragen.

Wohnungs- und Teileigentum

Die Verkaufszahlen von **Wohnungs- und Teileigentum** stiegen im Jahr 2012 auf **187 Einheiten** (+10%), **27 Neubaeigentumswohnungen** wurden gehandelt und kosteten durchschnittlich **2.100 €** pro Quadratmeter Wohnfläche. **6% betrug die Preissteigerung für gebrauchte Eigentumswohnungen**.

Gewerbe und Land-/Forstwirtschaft

Im Stadtgebiet wurden **15 Gewerbegrundstücke** und **26 Landwirtschafts-/Forstflächen** verkauft - der Umsatz betrug für insgesamt ca. **61 Hektar** Landwirtschaftsfläche rund **2,6 Mio. Euro**.

Die **Preise für Landwirtschaftsflächen** stiegen um rund **6%** - die Bodenrichtwerte für **Gewerbegebiete** blieben unverändert.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Auftrag des Gesetzgebers an den Gutachterausschuss, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch einen Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarte erfüllt werden. Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnet sich der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses dadurch aus, dass ihm nahezu alle gezahlten Preise im Stadtgebiet Wesel zur Verfügung stehen, d.h. das Datenmaterial nicht nur eine begrenzte Stichprobe darstellt.

Der Grundstücksmarktbericht für das Stadtgebiet Wesel wird seit 1995, dem Jahr der Neueinrichtung des Gutachterausschusses als Folge der Bestimmung der Stadt Wesel zur *großen kreisangehörigen Stadt*, herausgegeben. Bis zu diesem Zeitpunkt lag die Zuständigkeit beim Gutachterausschuss im Kreis Wesel.

Mit dem **Grundstücksmarktbericht 2013** legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel seine jährlich erscheinende Übersicht über das Geschehen auf dem örtlichen Immobilienmarkt vor. Der Bericht soll helfen, den örtlichen Immobilienmarkt für Bewertungssachverständige und andere Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind, als auch für den interessierten Bürger, verständlich zu machen.

Die im Grundstücksmarktbericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Berichtsjahr für das Gebiet der Stadt Wesel abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des örtlichen Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens des Gutachterausschusses erfolgen.

Einsehbar ist der Grundstücksmarktbericht, die Bodenrichtwertkarte und weitere Daten im Internet unter der Adresse: www.borisplus.nrw.de

BORISplus.NRW ist das Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bau- und Vermessungswesen, der Land- und Forstwirtschaft, der Wohnungswirtschaft und im Garten- und Landschaftsbau tätig.

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 Einheitsbewertung des Grundbesitzes als ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Dieser Gutachter wird ausschließlich bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten und bei der Erstellung der Übersicht über die Bodenrichtwerte beteiligt.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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. Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2414, Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften" Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 bis 199

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 639) *materielle Rechtsvorschrift*

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW - GAVO NRW) vom 23.03.2004 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146) *formelle Rechtsvorschrift*

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. mit § 5 GAVO NRW obliegen dem Gutachterausschuss im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- 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
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.ä.
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

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.

Für das Land Nordrhein-Westfalen wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet, der auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde ein Obergutachten erstellt, wenn schon ein Gutachten des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

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 ausschließlichen 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 tatsächlichen statt gefundenen und beurkundeten Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt innerhalb des Stadtgebietes informiert.

Weiterhin bildet die Kaufpreissammlung die Grundlage sowohl für die Ermittlung der Bodenrichtwerte 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.

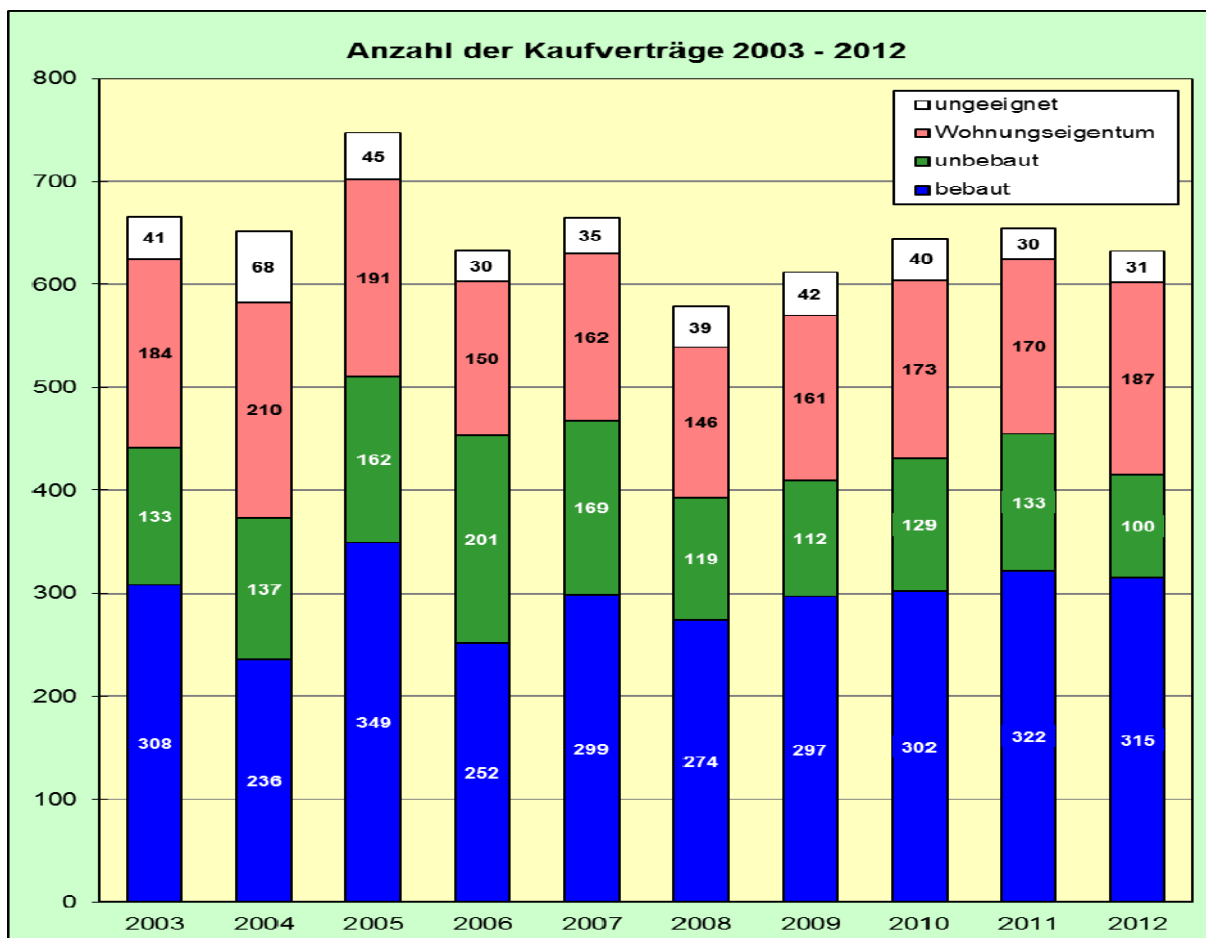
Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertgutachten
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (soweit zulässig), sonstiger Daten und über Bodenrichtwerte

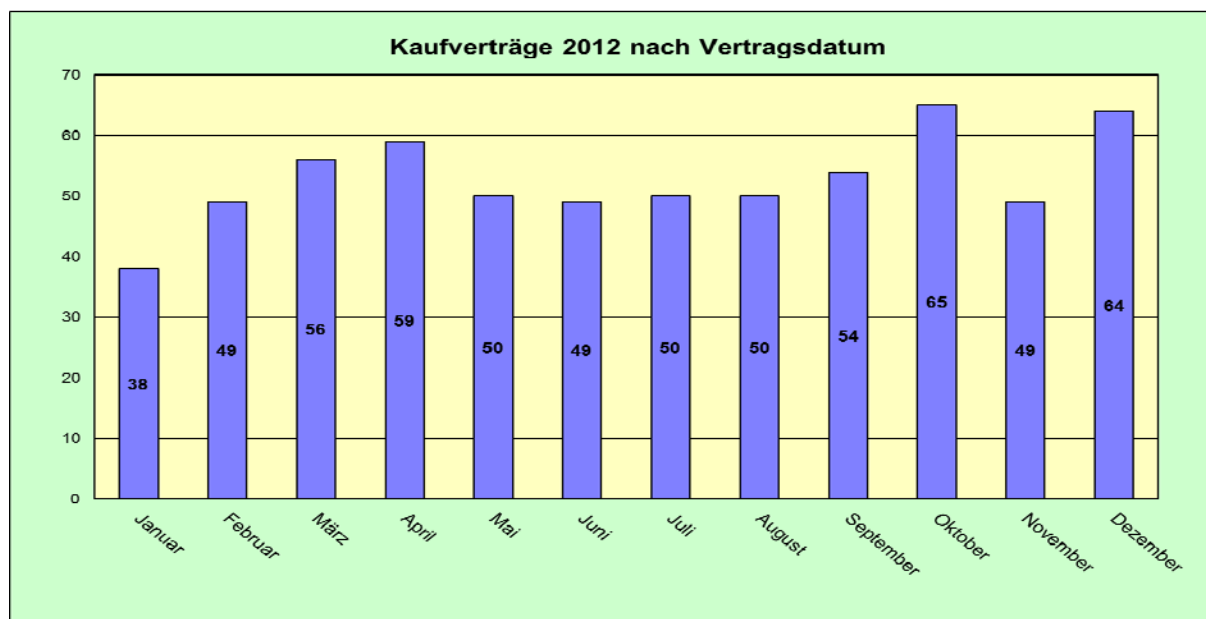
4 GRUNDSTÜCKSMARKT 2012

4.1 Anzahl der Verkäufe

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

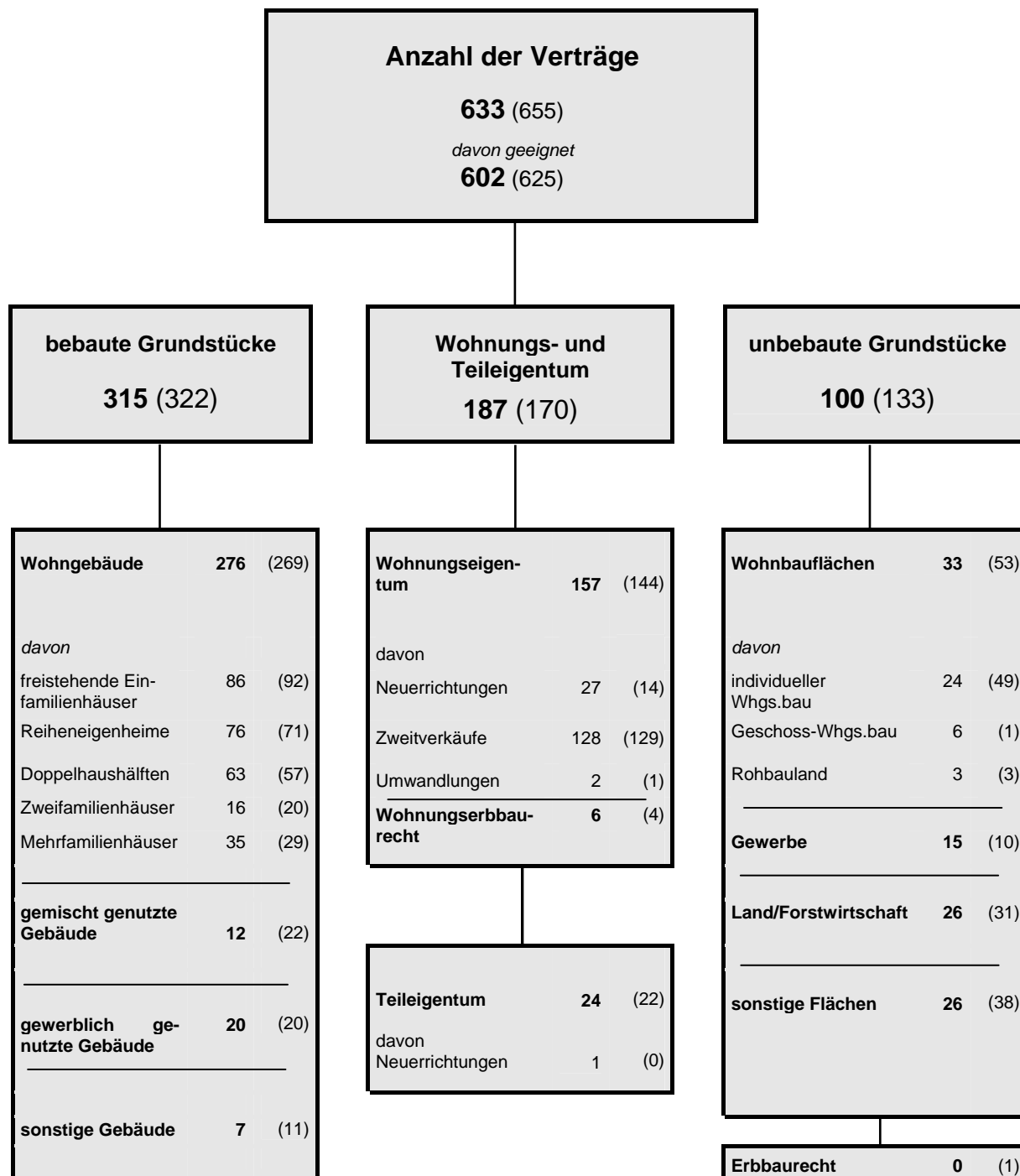


Anzahl der Kaufverträge im Jahresverlauf



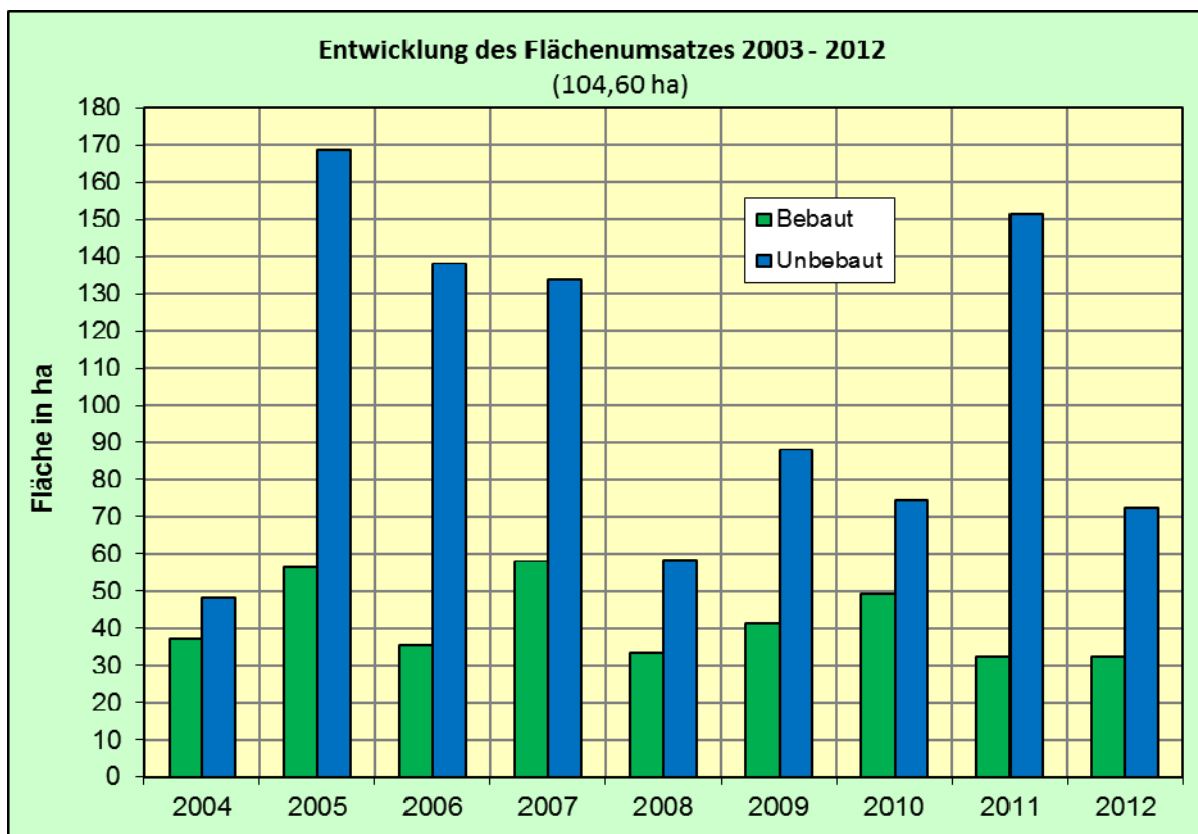
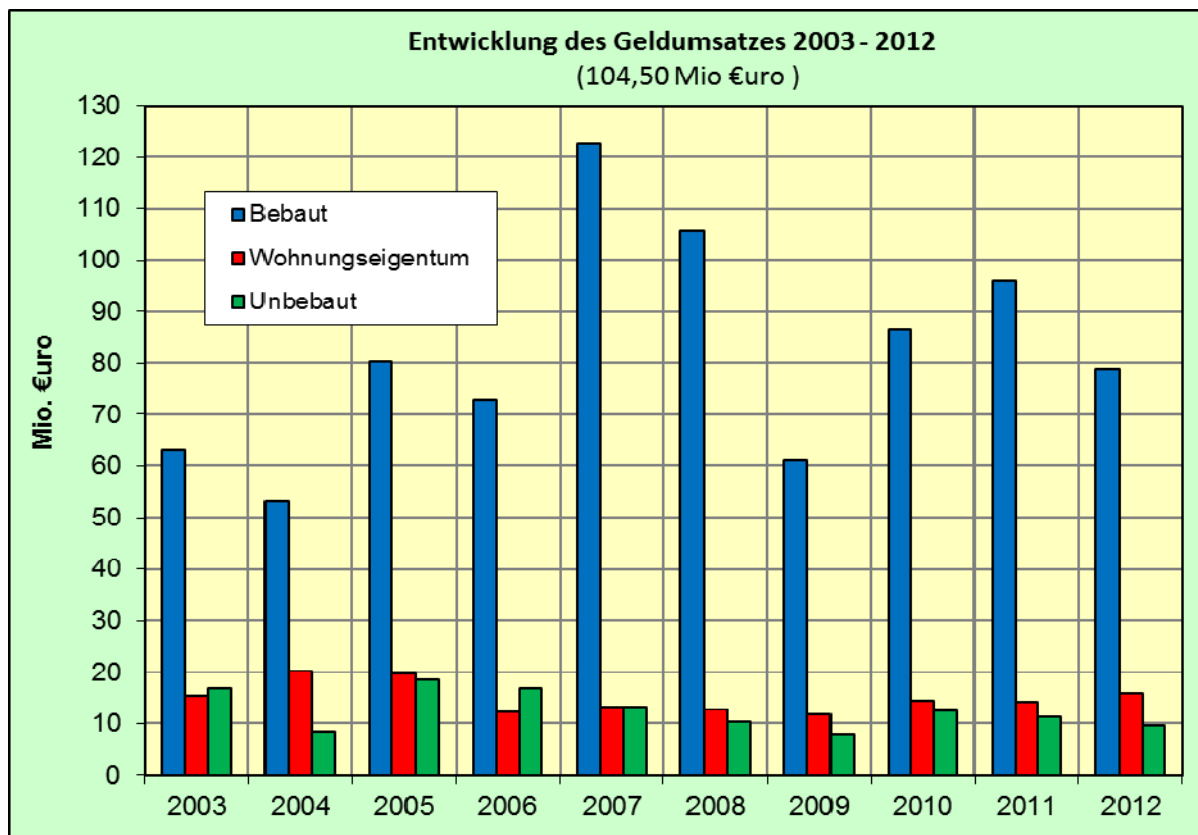
4.1.1 Kaufverträge aufgegliedert nach Grundstücksgruppen

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der einzelnen Kaufverträge im Auswertungszeitraum vom 01.01. bis 31.12.2012 auf die Hauptgrundstücksgruppen. Die Grundstücksgruppen sind weiterhin in wesentliche, den Markt überwiegend beherrschende Grundstücksgruppen aufgeteilt. Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern () angegeben.



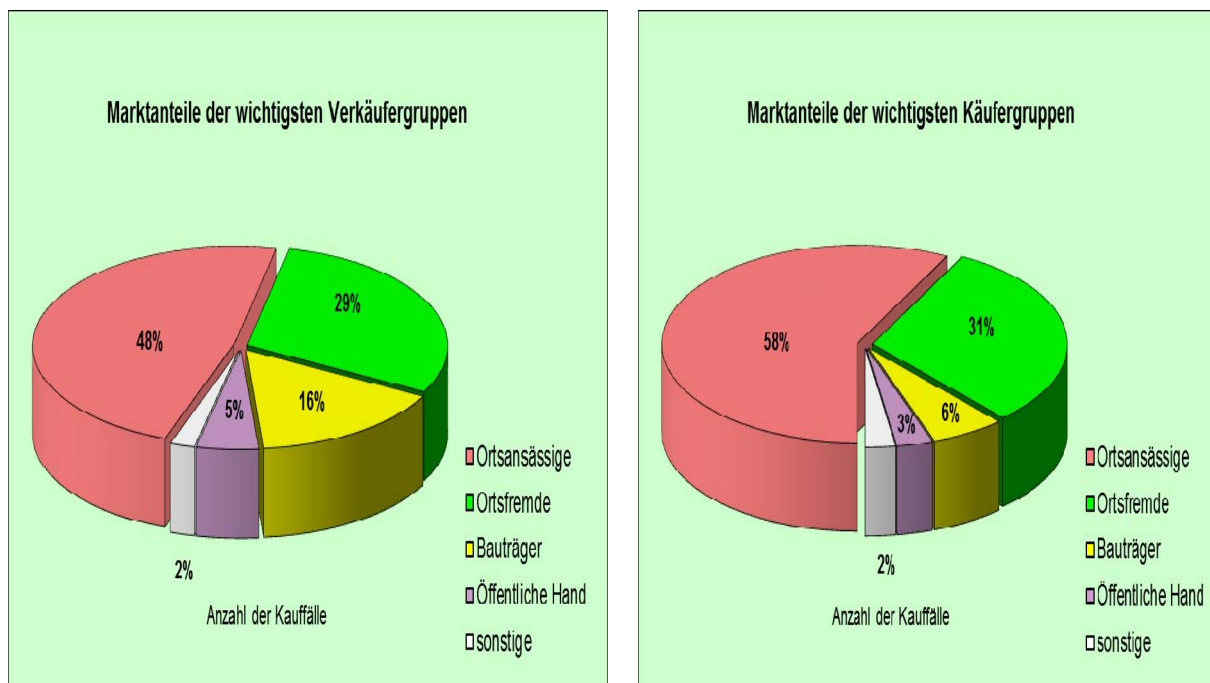
4.2 Geld- und Flächenumsatz

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklung des Gesamtumsatzes in **Euro** und **Fläche** der Hauptgrundstücksgruppen in den letzten 10 Jahren.



4.3 Marktanteile von Veräußer- und Erwerbergruppen

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



Die Zahlen im Einzelnen:

Verkäufer:

	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz in Mio. €
Ortsansässige	288	45,0
Ortsfremde	177	26,1
Bauträger / Immo-Gesellschaften	95	27,2
Öffentliche Hand	30	3,7
Sonstige*	12	2,5

Erwerber:

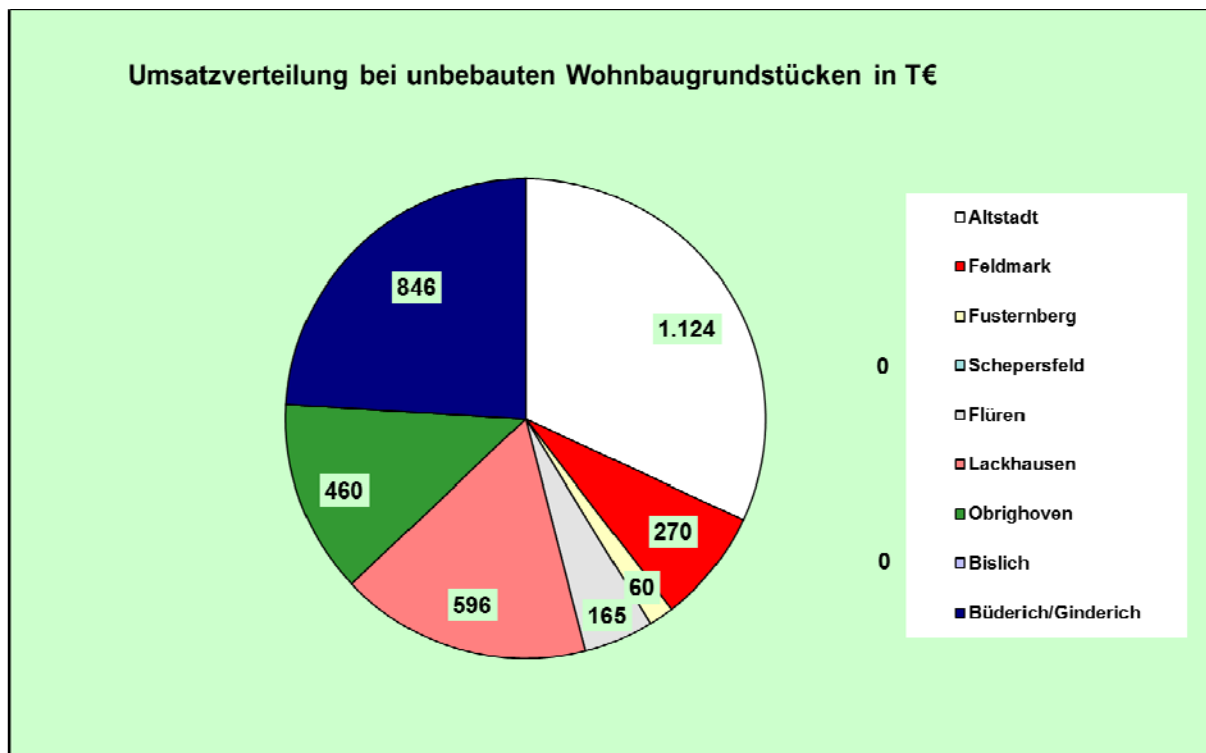
	Anzahl der Käufe	Geldumsatz in Mio. €
Ortsansässige	347	51,7
Ortsfremde	185	39,1
Bauträger / Immo-Gesellschaften	37	9,5
Öffentliche Hand	18	2,1
Sonstige*	15	2,1

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

5 Unbebaute Grundstücke

5.1 Jahresumsätze

Die folgende Grafik zeigt die Jahresumsätze einiger Stadtbezirke bei **Wohnbaugrundstücken**:



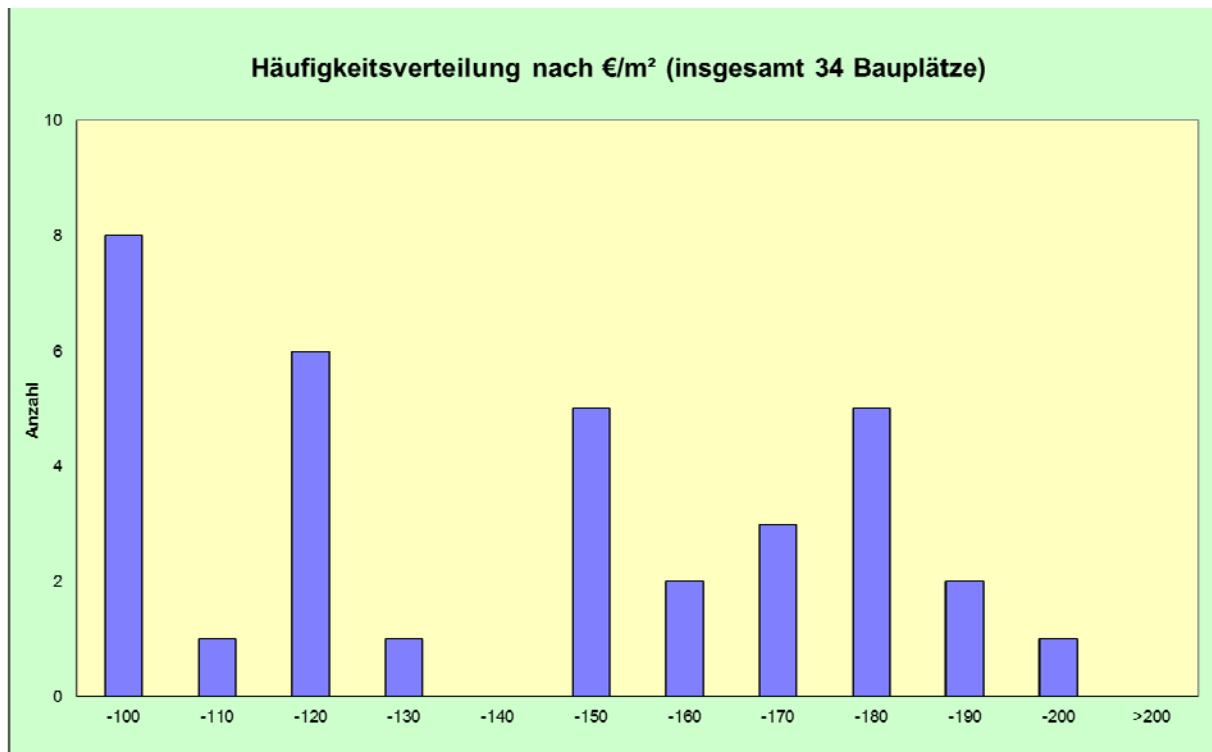
	Anzahl	Umsatz €	Fläche ha
insgesamt	100 (133)	9.565.000 (11.197.000)	72,2
davon Wohnbaugrund- stücke (EFH/ZFH)	24 (49)	2.271.000 (4.163.000)	1,75
davon Land- / Forstwirt- schaftsflächen	26 (31)	2.574.000 (4.562.000)	60,6
davon Gewerbeflächen	15 (10)	1.517.000 (1.107.000)	4,52

() = Angaben 2011

5.2 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

2012 wurden in der Stadt Wesel 24 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit insgesamt 34 Bauplätzen (-49% gegenüber dem Vorjahr) verkauft. Hierbei wechselten für ca. 2,2 Mio. € Flächen von rund 17.500 m² den Eigentümer.

In dem nachstehenden Diagramm ist die Anzahl der Kauffälle, bezogen auf den Grundstückspreis €/m², inklusive Erschließungskosten, angegeben.



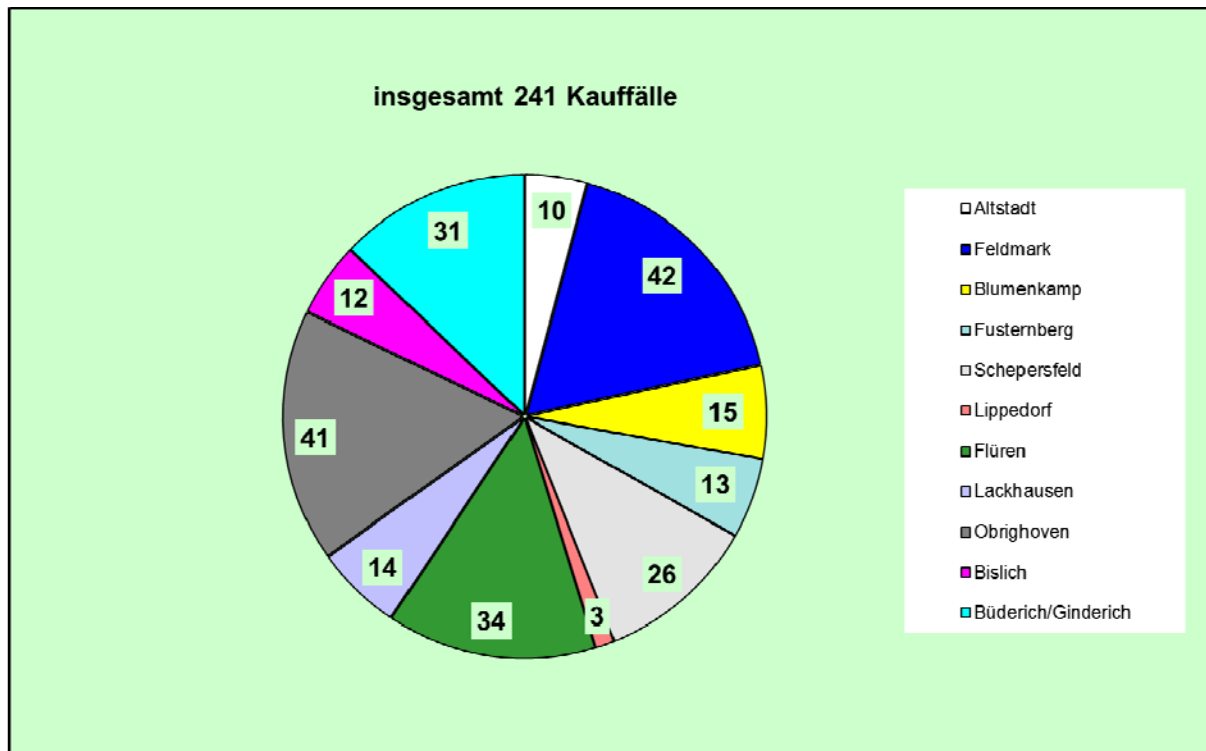
5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2012 wurden 6 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäuser / Eigentumswohnanlagen mit einem Gesamtwert von 1,8 Mio. € gehandelt.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle nach Stadtteile, Umsätze

Die folgende Grafik zeigt die Anzahl der Eigentumswechsel von **Doppelhaushälften, Reihenhäusern** und **freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern** in den Stadtteilen:



	Anzahl	Umsatz €	Fläche ha
insgesamt	315 (322)	78.977.000 (96.077.000)	32,4
EFH, ZFH, DHH, RH davon Neubauten	241 (240)	42.705.000 (39.672.000)	14,9
	12 (9)	3.054.000 (2.093.000)	0,56
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	47 (51)	15.350.000 (21.280.000)	3,6
Gewerbl. genutzte Gebäude	20 (16)	20.685.000 (30.452.000)	13,7

() = Angaben 2011

6.2 Wohngebäude

Von den insgesamt **315** registrierten Kauffällen bebauter Grundstücke fielen **241** (77%) auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser - damit ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr mit 240 verkauften Objekten in etwa gleichgeblieben.

In der folgenden Tabelle sind für einige ausgewählte Gebäudetypen weitere statistische Daten angegeben.

Gebäudetyp *	Anzahl	<i>davon neu errichtet</i>		
		Anzahl **	durchschnittlicher Kaufpreis	durchschnittliche Grundstücksgröße
freistehende Einfamilienhäuser	86 (92)	2 (3)	280.000 €	370 m ²
Reiheneigenheime	76 (71)	1 (5)	- €	- m ²
Doppelhaushälften	63 (57)	9 (1)	235.000 €	450 m ²

* mit normaler Ausstattung/Grundstücksgröße

** Die Anzahl der tatsächlich im Stadtgebiet Wesel neu errichteten Gebäude ist hier nicht nachgewiesen, da lediglich die beurkundeten Eigentumsübertragungen erfasst werden. Nach Auskunft der Stadt Wesel - Team Bauordnung und Denkmalschutz, wurden 2012 insgesamt 51 (35) Baugenehmigungen für Einfamilienwohnhäuser beantragt und 59 (49) Einfamilienwohnhäuser fertig gestellt.

Für **gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser** mit einer Wohnfläche bis 200m² und einer Grundstücksgröße bis 800m² konnten folgende durchschnittliche Preise ermittelt werden:

Baujahr	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis €
1950 bis 1965	105 (110)	480 (440)	135.000 (140.000)
1966 bis 1975	115 (110)	410 (420)	155.000 (155.000)
1976 bis 1985	120 (125)	360 (340)	170.000 (180.000)
1986 bis 1995	110 (110)	270 (305)	175.000 (160.000)
1996 bis 2005	125 (125)	360 (310)	200.000 (190.000)
ab 2006	130 (-)	295 (-)	210.000 (-)

() = Angaben 2011

6.2.1 Pauschale Baukosten für Neubaumaßnahmen

Durch den Gutachterausschuss wird der **Kaufpreis pro m²- Brutto-Grund-Fläche** sowie der **Kaufpreis pro m²- Wohnfläche** für Bauträgerobjekte ermittelt. Ab dem Jahr 2008 wurde die bis dahin erfolgte Auswertung nach dem **umbauten Raum Kaufpreises pro m³** eingestellt.

Hierbei wurden Objekte untersucht, die hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und ihrer Wohnfläche als vergleichbar eingestuft werden konnten, wie beispielsweise ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser.

Liegen unterschiedliche Grundstücksgrößen vor, kann der Einfluss des Bodenwertes auf den Vergleichsfaktor €/m² Wohnfläche sowie €/m² BGF nicht unberücksichtigt bleiben - der Kaufpreis ist daher um den Bodenwert und die Baunebenkosten zu bereinigen. Des Weiteren sind Garagen, sonstige Nebengebäude, besondere Bauteile, Einbauten und Eigenleistungen des Käufers sowie sonstige vom Durchschnitt abweichende Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen - die gesetzliche Mehrwertsteuer ist in den Ansätzen enthalten

Im Berichtsjahr 2012 wurden 10 Eigenheime (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) mit einer Brutto-Grund-Fläche von 140 bis 350 m² (nach DIN 277/2005 und Anlage 6 WertR) ausgewertet.

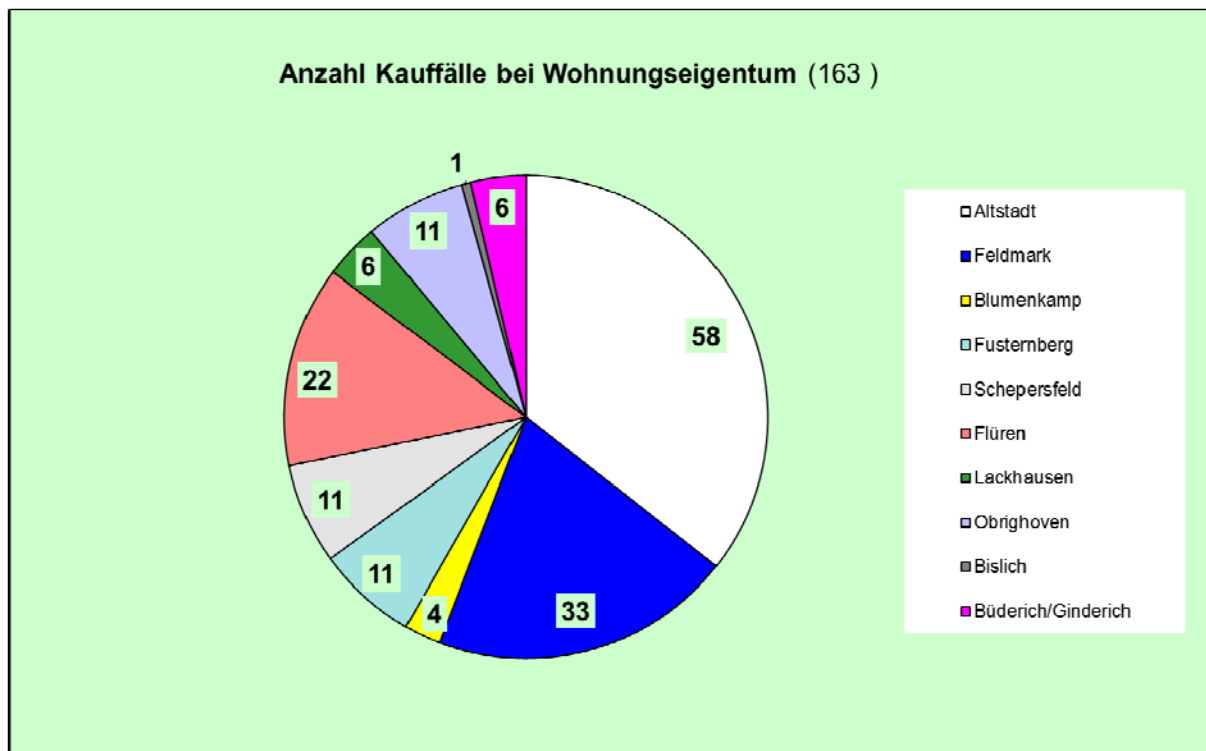
Unter Einbeziehung der o.a. Merkmale wurden folgende Durchschnittspreise (inkl. MwSt.) ermittelt:

	€/ m ³ umbauter Raum	€/ m ² BGF	€/ m ² Wohnfläche
2003	212	-	-
2004	213	-	-
2005	200	-	-
2006	220	-	-
2007	220	530	1.290
2008	-	595	1.310
2009	-	620	1.320
2010	-	720	1.410
2011	-	775	1.355
2012	-	785	1.375

7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Kauffälle nach Stadtteile, Umsätze

Die nachstehende Grafik verdeutlicht, dass sich der Markt für Wohnungseigentum im Wesentlichen auf bestimmte Stadtbezirke konzentriert.



	Anzahl	Wohnfläche m ²	Umsatz €
insgesamt	163 (144)	12.265 (11.458)	15.727.000 (12.594.000)
davon 60 - 100 m² Wfl.	80 (88)	6.310 (6.956)	6.530.000 (6.510.000)
davon Neubauten (60 - 100 m ²)	21 (9)	1.710 (686)	3.714.000 (1.462.000)
Teileigentum	24 (22)	----	227.000 (1.191.000)

() = Angaben 2011

7.2 Neubaumaßnahmen

Der Markt für **neuerrichtete** Eigentumswohnungen ist im Stadtgebiet weiterhin im Aufschwung. So wurden im Berichtsjahr 27 (14) Kauffälle gezählt, wobei 7 dieser Eigentumswohnungen dem gehobenen Segment zugeordnet werden können. Der Preis für durchschnittliche Neubaeigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100m² blieb mit rund **2.100 €** pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr unverändert – Kosten für Garagen und Tiefgaragenstellplätze sind in den Werten nicht enthalten.

7.3 Wiederverkäufe

Im Folgenden werden Eigentumswohnungen dadurch definiert, dass sie in Wohnungseigentumsanlagen mit mehr als 3 Eigentumseinheiten liegen. Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 60 und 100 m². Als Vergleichsmaßstab für Eigentumswohnungen hat sich in der Praxis der Wert je Quadratmeter Wohnfläche gefestigt. Dieser Wert beinhaltet neben den Gebäude- und Bodenwerten auch den üblicherweise vorhandenen Abstellraum im Keller- bzw. Dachgeschoss sowie einen Kfz-Stellplatz. Garagen und Einstellplätze in Tiefgeschosse werden hierbei nicht berücksichtigt und müssen gesondert berechnet werden.

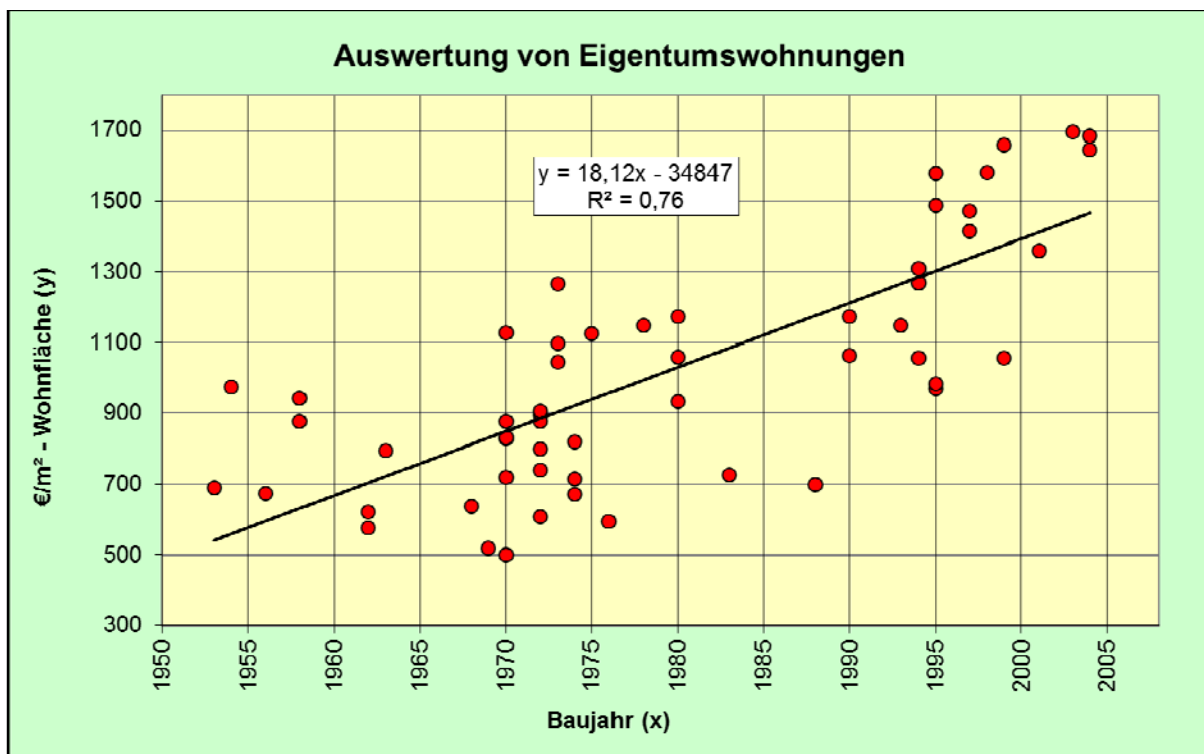
Die Anzahl der wiederverkauften Eigentumswohnungen entsprechend der Wohnungsflächen stellt sich wie folgt dar:

Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
< 60 m ²	33 (27)
60 – 100 m ²	76 (88)
> 100 m ²	14 (15)

() Anzahl im Jahr 2011

Eine nähere Untersuchung von Eigentumswohnungen hat ergeben, dass für den Wert je m² - Wohnfläche eine lineare Abhängigkeit zum Gebäudealter besteht. Andere Abhängigkeiten (z.B. Lage, Größe, Ausstattung u.ä.) konnten mit dem vorliegenden Datenmaterial nicht mit mathematisch ausreichender Genauigkeit nachgewiesen werden.

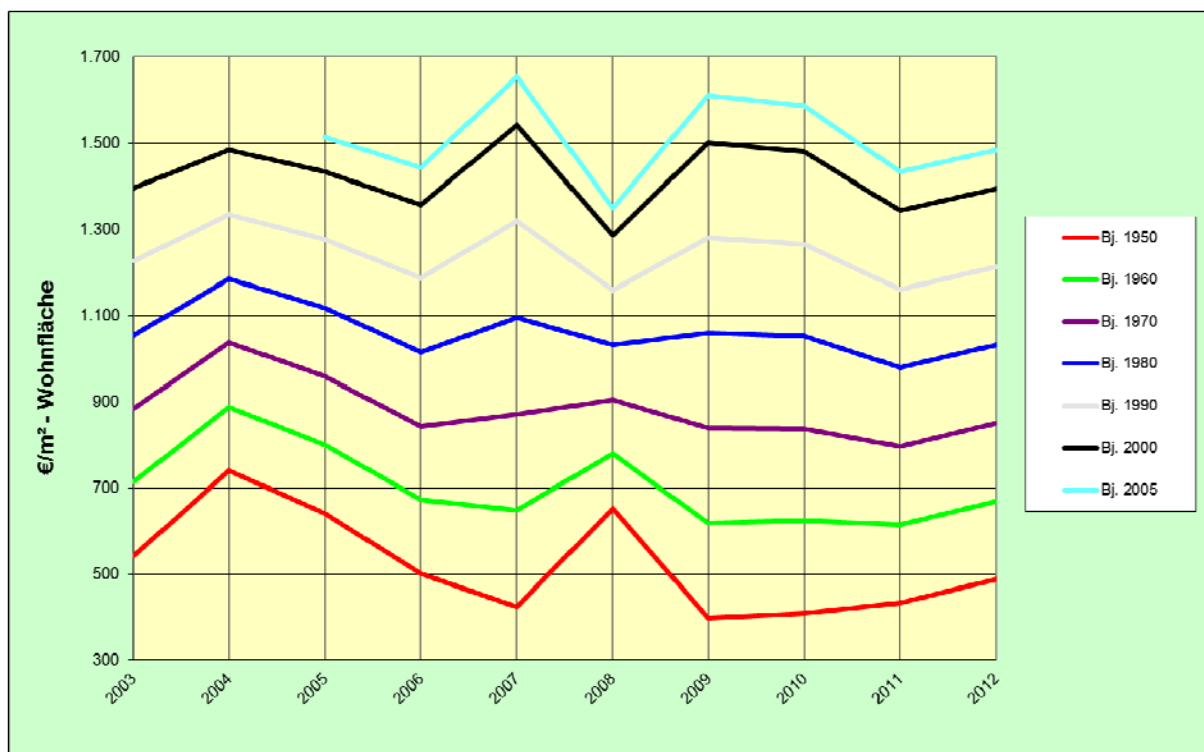
Das folgende Auswertungsdiagramm veranschaulicht die gefundene lineare Abhängigkeit und zeigt gleichzeitig die Streuung der einzelnen Kauffälle.



Ein Vergleich der Verkaufspreise mit denen des Vorjahres hat ergeben, dass der Quadratmeter-Preis für Wohnungen insgesamt gestiegen ist. Der Kaufpreis einer Immobilie um das Baujahr 1980 stieg um rund 5% (+52 € pro m²-Wohnfläche).

Baujahr	€/m ² Wohnfläche	Differenz zum Vorjahr	
		€/m ² - Wohnfläche	%
1950	487	55	13
1960	668	54	9
1970	849	53	7
1980	1.031	52	5
1990	1.212	51	4
2000	1.393	50	4
2005	1.484	50	3

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise im Zeitraum 2003 bis 2012 für wiederverkauftes Wohnungseigentum (60-100m²) nach einzelnen Baujahrsgruppen:



8 Bodenrichtwerte

8.1 Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen.

Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die Wert bestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert, soweit sie wertrelevant sind. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden – z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden – können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertige, wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung in Auftrag gegeben werden.

Die Abgabe von Bodenrichtwertkarten, sowie schriftliche oder mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte erfolgen über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

8.1.1 Aktuelle Bodenrichtwerte

In der u. a. aufgeführten Tabelle sind die zum Stichtag 01.01.2013 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel beschlossene Bodenrichtwerte einzeln aufgeführt. Die Bodenrichtwerte für Bauland wurden erschließungsbeitragsfrei ermittelt.

BNUM	Bodenrichtwertzone - Bauland	Bodenrichtwert €/m²	wertbestimmende Merkmale
1101	Stadtmitte, westlich Grafenring/Hansaring	200	W II-III
1102	Stadtmitte, Hafenbahn/Herzogenring/Kurfürstenring	200	W III 35
1103	Stadtmitte, Isselstraße	180	W IV
1104	Stadtmitte, Oberndorfstraße/Dinslakener Landstraße/Schillstraße	200	W II-III
1105	Stadtmitte, Am Feldtor	100	W I 35
1106	Stadtmitte, Hansaring/Pastor-Bölitze-Straße/Schillstraße	250	W II-III
1107	Stadtmitte, Fluthgrafstraße/Steinstraße/Hansaring	230	W III
1108	Stadtmitte, Kurfürstenring/Lomberstraße/Beguinenstraße	250	W III
1209	Stadtmitte, Beguinenstraße/Heuberg	350	MI III
1210	Stadtmitte, Friedrichstraße/Kaiserring	250	MI III
1211	Stadtmitte, Kornmarkt/Großer Markt	400	MI IV
1212	Stadtmitte, Brückstraße	600	MI IV
1213	Stadtmitte, Viehtor/Hohe Straße	800	MI IV
1214	Stadtmitte, Berliner-Tor-Platz/Wilhelmstraße	400	MK IV
1215	Stadtmitte, Auf dem Dudel/Kreuzstraße/Esplanade	400	MK IV
1216	Stadtmitte, Doelenstraße/Schmidtstraße	300	MI III
2101	Flüren, Ortslage	180	W I-II 35
2602	Flürener Feld	150	W I 40 ASB
2103	Bislich, Ortslage	120	W I 35
2604	Bislich, Mühlenfeld	90	W I 40 ASB
2105	Diersfordt	115	W I 50
2106	Bergerfurth	90	W I 50
3101	Blumenkamp	160	W II 35
3102	Feldmark, Am Fänger	150	W I 40
3103	Feldmark	160	W II 35
3104	Stadtmitte, Nordstraße/Hafenbahn	180	W I-II 35
3105	Lackhausen	180	W I 35
3106	Feldmark, Färberskamp/Emmericher Straße	165	W I 35
4201	Schepersfeld, Brüner Landstraße/Schermbeker Landstraße	140	W II-III
4102	Obrighoven, Ortslage	170	W II 35
4103	Obrighoven, Feldstraße/Friedhofsweg/Schermbeker Landstraße	165	W II 35
4104	Obrighoven, Schermbeker Landstraße/Krudenburger Weg/ Wittenberger Straße	170	W II 35
4105	Obrighoven, Aaper Weg/Am Forst/Am Buttendick	210	W I 35
4106	Obrighoven, In der Luft	180	W I 40
4107	Fusternberg	170	W II 35
4608	Obrighoven, Brüggemannsfeld	120	W I 40 ASB
5101	Büderich, Ortslage	125	W II 35
5102	Ginderich, Ortslage	105	W I 35
5603	Perrich/Werrich	95	W I 40 ASB

BNUM	Bodenrichtwertzone - Gewerbeflächen	Bodenrichtwert €/m²	wertbestimmende Merkmale
1301	Gewerbegebiet Alte Delog	25	GI 50.000
1302	Gewerbegebiet Hafen Wesel	35	GE 10.000
1303	Gewerbegebiet Am Lippeglacis	25	G 5.000
3301	Gewerbegebiet Abelstraße	40	GI 5.000-50.000
3302	Gewerbegebiet Mercatorstraße/Am Blaufuß	40	GE 5.000-20.000
3303	Gewerbegebiet Hanseviertel	60	GE 4.000
4301	Gewerbegebiet Schermbecker Landstraße	60	GE 2.000
4302	Gewerbegebiet Schepersfeld	55	GE 2.000-10.000
4303	Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Buttendicksfeld	45	GE 5.000
4304	Gewerbegebiet Am Schornacker	40	G 5.000-10.000
4305	Gewerbegebiet Oberemmelsum	35	GE 2.000-4.000

BNUM	Bodenrichtwertzone - Land- und Forstwirtschaftsflächen	Bodenrichtwert €/m²	wertbestimmende Merkmale
9501	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Obrighoven, Lackhausen	3,30	LW 45
9502	Landwirtschaftliche Flächen Bislich, Diersfordt, Flüren	4,10	LW 60
9503	Landwirtschaftliche Flächen Büderich	4,10	LW 65
9400	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Diersfordter Wald	1,00 *	F
9402	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Aaper Busch	1,00 *	F

* inklusive Wertansatz für den Aufwuchs

Erläuterungen:

BNUM = Bodenrichtwertnummer - verwaltungsinterne Kennziffer

W = Wohnbauflächen

ASB = Aussenbereichssatzung nach §35 BauGB

M = gemischte Bauflächen

G = Gewerbliche Bauflächen

GE = Gewerbegebiet

GI = Industriegebiet

LW 45 = landwirtschaftliche Nutzflächen - durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl für die Bodenrichtwertzone

F = forstwirtschaftliche Nutzflächen

SN = Flächen mit Sondernutzung (ohne Bodenrichtwert)

I-II = Anzahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

35 = Grundstückstiefe in Metern

2000 = Flächengröße in m²

8.1.2 Bodenrichtwerte online

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



BORISplus.NRW ist das zentrale Informationsportal der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte, auch für zurückliegende Zeiträume, mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Zukünftige werden noch **weitere Produkte** der Gutachterausschüsse über **BORISplus.NRW** angeboten.

Bei den **Bodenrichtwerten** können die beschreibenden Merkmale kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck in Form eines pdf-Dokuments erzeugt werden. An dem Datensatz BORI.XLS aller Bodenrichtwerte in NRW (ca. 30 000 pro Jahr) kann bei Bedarf ein Nutzungsrecht eingeräumt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten". Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil).

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Anschließend kann auf die kostenpflichtigen Informationen zugegriffen werden (siehe auch Nutzungsbedingungen).

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 Bodenrichtwerten 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, Immobilienrichtwerte, 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-plus.NRW erhältlich sein.

Was kann BORISplus.NRW?

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

Was kann BORISplus.NRW nicht?

- BORISplus.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke.
- BORISplus.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke.
- BORISplus.NRW liefert keine Kaufpreise für konkrete Objekte.

Was ist kostenfrei?

- Ansicht der Bodenrichtwerte mit ihren erläuternden Merkmalen
- Ansicht und Download des kostenfreien Teiles (Teil I) der Grundstücksmarktberichte
- Die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft
- Ansicht und Ausdruck der Bodenwertübersichten
- Ansicht und Ausdruck der Immobilienpreisübersichten

Was ist kostenpflichtig?

- Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen als Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (Preis: 6,- € pro Auszug im DIN A4 Format)
- Ansicht und Download der Gesamtausgabe der Grundstücksmarktberichte (Teile I und II) (Preis: 39,- € je Grundstücksmarktbericht)
- Ausdruck der Auswahlkriterien und des Ergebnisses der Allgemeinen Preisauskunft (Preis: 6,- € pro Auszug)
- Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte bei der Allgemeinen Preisauskunft in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet (Preis: 21,- € pro Auszug)

9 Erforderliche Daten

Gem. § 12 GAVO NRW hat der Gutachterausschuss auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise und weiterer Datensammlungen sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Der Gutachterausschuss hat die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten - wie auf den nachfolgen Seiten beschrieben - in seiner Sitzung vom 15.02.2013 durch Beschluss festgelegt.

9.1 Indexreihen für Bodenpreise

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

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Jahr	Index	Jahr	Index
2004	100	2009	99,5
2005	100,1	2010	99,4
2006	99,9	2011	99,5
2007	99,7	2012	99,5
2008	99,5	2013	99,8

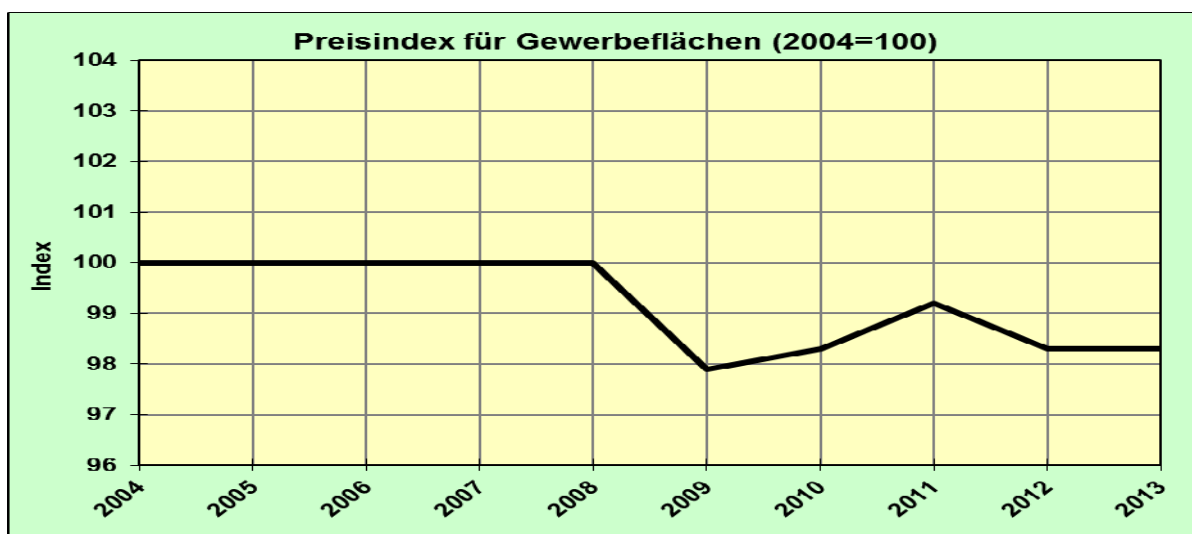
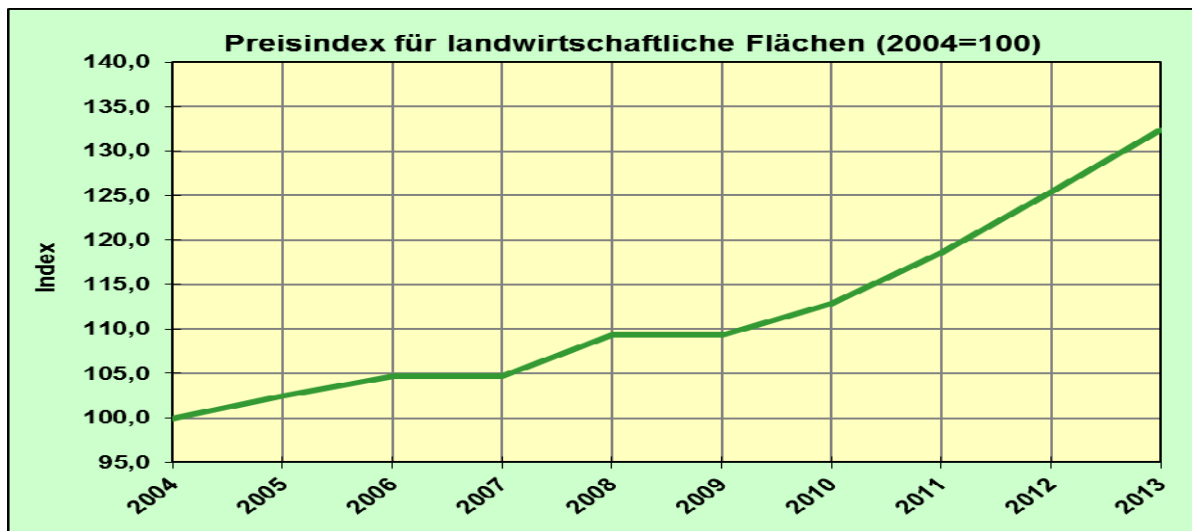
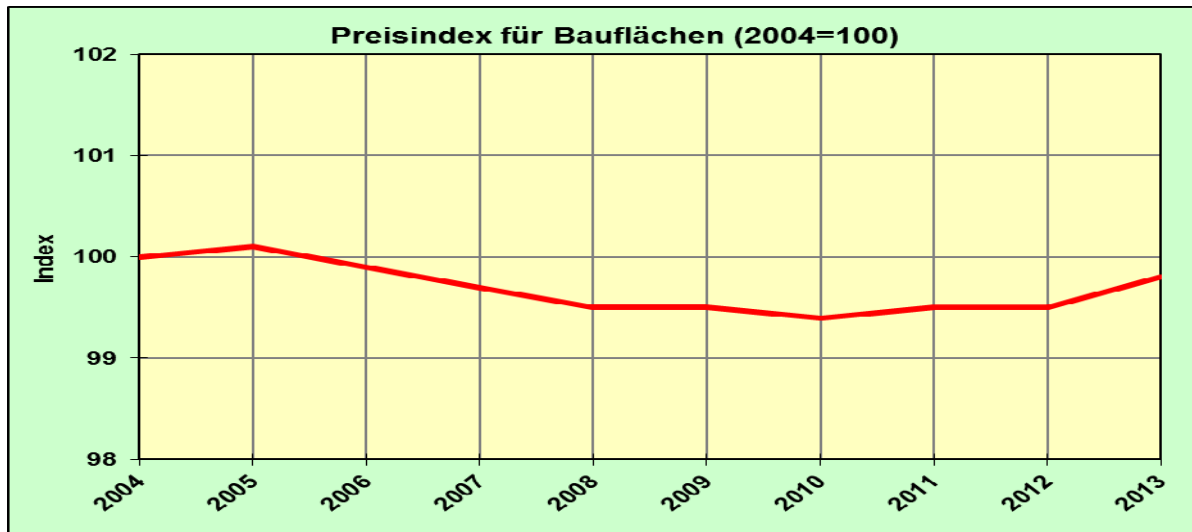
Landwirtschaftliche Flächen

Jahr	Index	Jahr	Index
2004	100	2009	109,3
2005	102,5	2010	112,8
2006	104,7	2011	118,6
2007	104,7	2012	125,4
2008	109,3	2013	132,4

Baugrundstücke Gewerbe

Jahr	Index	Jahr	Index
2004	100	2009	97,9
2005	100,0	2010	98,3
2006	100,0	2011	99,2
2007	100,0	2012	98,3
2008	100,0	2013	98,3

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



9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (§ 14 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. Er ist auf der Basis geeigneter Kaufpreise zu ermitteln.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel, hat in Ermangelung von geeignetem Datenmaterial, auf die eigenständige Ableitung von Liegenschaftszinsen verzichtet; die Liegenschaftszinsen der nachfolgenden Tabelle wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel übernommen, da zu erwarten ist, dass sie sich von denen im Stadtgebiet Wesel nicht wesentlich unterscheiden.

	Gebäudeart	Liegenschaftszins
1	Ein- und Zweifamilienhäuser	3,4 %
2	Dreifamilienhäuser	4,6 %
3	Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,5 %
4	Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,4 %
5	Geschäfts- und Bürogebäude	6,5 %
6	Gewerbe und Industrie	7,0 %
7	Wohneigentum, selbstgenutzt	4,1 %
8	Wohneigentum, vermietet	4,2 %

Quelle: Marktbericht 2013 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel

9.3 Marktanpassungsfaktor

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Sachwertobjektes (hier: Ein- und Zweifamilienhäuser) wird i.d.R. zur Anpassung an die Marktlage ein Zu- bzw. Abschlag (Marktanpassungsfaktor) zum errechneten Sachwert erforderlich. Untersuchungen des Grundstücksmarktes haben gezeigt, dass dieser Marktanpassungsfaktor im Wesentlichen von der Höhe des Sachwertes abhängig ist.

Um diesen Anpassungsfaktor zu ermitteln wurde bei **142 typischen Kauffällen** im Jahr **2012** von Ein- und Zweifamilienhäusern der Sachwert berechnet und den jeweiligen Kaufpreisen gegenübergestellt. Der mathematische Zusammenhang zwischen den ermittelten Sachwerten und den Kaufpreisen kann dabei am Besten durch eine logarithmische Funktion erklärt werden.

9.3.1 Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert (NHK 2000)

Die Auswertung erfolgte unter Berücksichtigung des *Sachwertmodells zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*.

Berechnungsgrundlagen sind:

- die Normalherstellungskosten -NHK 2000- in €/m² - BGF auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001
- die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- der Baupreisindex (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude, Basisjahr 2005 = 100 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen
- der Korrekturfaktor zum Bundeswert (Regionalfaktor) für die Stadt Wesel mit 0,90
- die lineare Altersabschreibung
- als Gesamtnutzungsdauer werden 80 Jahre zugrunde gelegt
- besonders zu veranschlagende Bauteile, wie z.B. Gauben, Kelleraußentreppen sowie Außenanlagen werden mit pauschalierten Zeitwerten berücksichtigt
- Baunebenkosten für Reihen- und Doppelhäuser 14%, für freistehende Häuser 16%
- Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert

Mit Hilfe der Regressionsanalyse kann die Beziehung zwischen den voneinander abhängigen Merkmalen -Kaufpreis und Sachwert- mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden. Diese Beziehung lässt sich in folgender logarithmischen Gleichung darstellen:

$$\text{Verkehrswert (Kaufpreis)} = (5,8969 - (0,41 \times \ln(\text{Sachwert}))) \times \text{Sachwert}$$

Die Korrelationsanalyse gibt Auskunft über den Grad der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Sachwert; dies wird im Korrelationskoeffizienten R sichtbar. Je näher sich dieser Wert 1 nähert, umso größer ist die Abhängigkeit - eine Zahl zwischen 0,65 und 1,00 zeigt eine starke Korrelation auf.

Hieraus lässt sich ableiten, dass bei einem Sachwert von ca. **155.000 Euro** keine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich ist. Sachwerte die ober- bzw. unterhalb von 155.000 Euro liegen, können sachverständig mit Hilfe der o.a. Formel auf den Verkehrswert bereinigt werden.

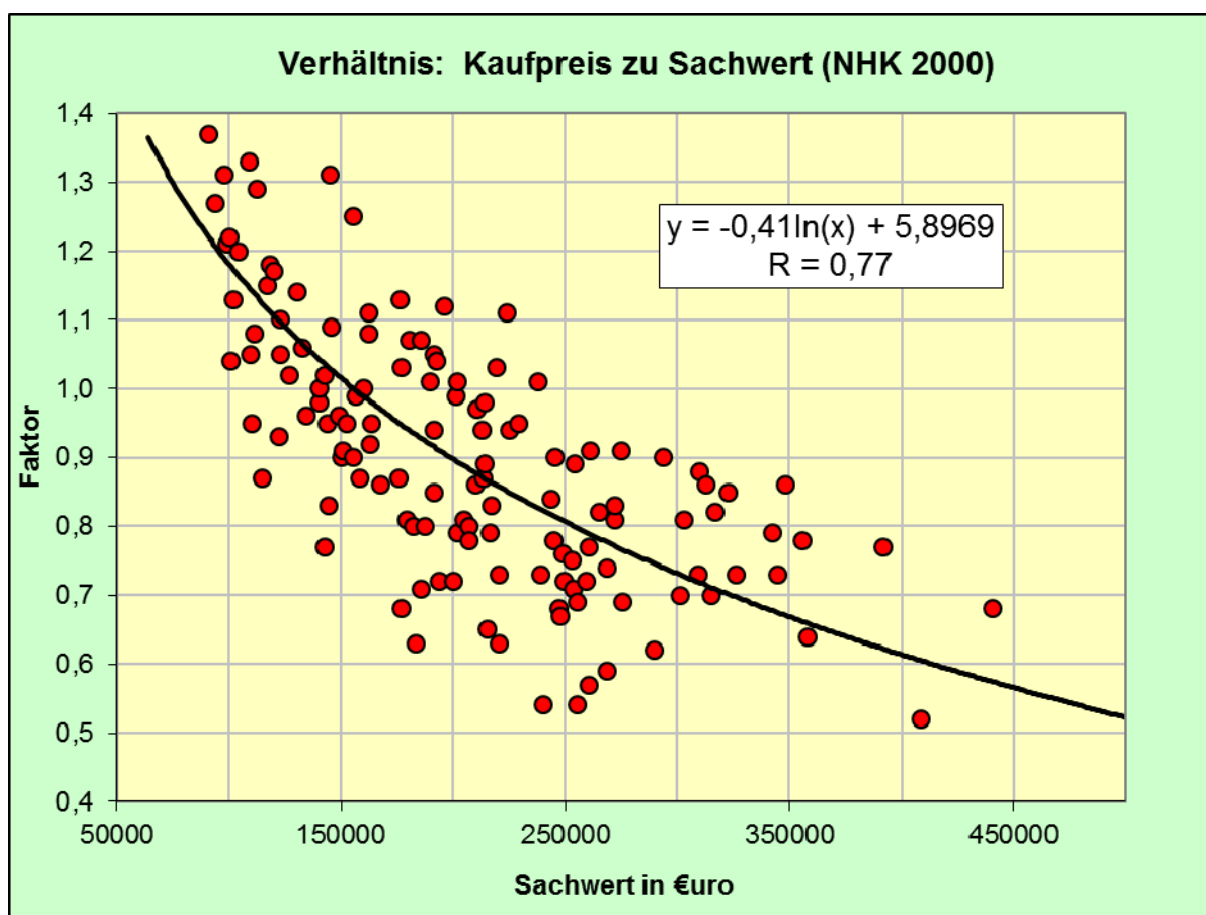


Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu Sachwert nach NHK 2000

Sachwert Euro	Faktor	Verkehrswert Euro	Differenz Euro	Differenz %
100.000	1,18	117.700	17.700	18
105.000	1,16	121.400	16.400	16
110.000	1,14	125.100	15.100	14
115.000	1,12	128.700	13.700	12
120.000	1,10	132.200	12.200	10
125.000	1,09	135.600	10.600	8
130.000	1,07	139.000	9.000	7
135.000	1,05	142.200	7.200	5
140.000	1,04	145.400	5.400	4
145.000	1,02	148.500	3.500	2
150.000	1,01	151.600	1.600	1
155.000	1,00	154.500	-500	0
160.000	0,98	157.400	-2.600	-2
165.000	0,97	160.300	-4.700	-3
170.000	0,96	163.000	-7.000	-4
175.000	0,95	165.800	-9.200	-5
200.000	0,89	178.500	-21.500	-11
210.000	0,87	183.200	-26.800	-13
220.000	0,85	187.700	-32.300	-15
230.000	0,84	192.100	-37.900	-16
250.000	0,80	200.200	-49.800	-20
260.000	0,78	204.100	-55.900	-22
270.000	0,77	207.700	-62.300	-23
280.000	0,75	211.200	-68.800	-25
280.000	0,75	211.200	-68.800	-25
290.000	0,74	214.600	-75.400	-26
300.000	0,73	217.900	-82.100	-27
310.000	0,71	220.900	-89.100	-29
320.000	0,70	223.900	-96.100	-30
330.000	0,69	226.700	-103.300	-31
340.000	0,67	229.400	-110.600	-33
350.000	0,66	232.000	-118.000	-34
360.000	0,65	234.500	-125.500	-35
370.000	0,64	236.900	-133.100	-36
380.000	0,63	239.100	-140.900	-37
390.000	0,62	241.300	-148.700	-38
400.000	0,61	243.300	-156.700	-39

9.3.2 Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert (NHK 2010)

Erstmalig erfolgte eine Auswertung nach der ab 05.09.2012 gültigen *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL)* des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Berechnungsgrundlagen sind:

- die Normalherstellungskosten NHK 2010 in €/m² - BGF auf der Grundlage *der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2)
- die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) Basisjahr 2005 = 100 einschl. Umsatzsteuer - die Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 wurde berücksichtigt
- die lineare Altersabschreibung
- Orientierungswerte nach Anlage 3 für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung
- wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Anlage 4
- besonders zu veranschlagende Bauteile, wie z.B. Gauben, Kelleraußentreppen sowie Außenanlagen werden mit pauschalierten Zeitwerten berücksichtigt
- Baunebenkosten sind in den NHK2010 enthalten
- Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert

Mit Hilfe der Regressionsanalyse kann die Beziehung zwischen den voneinander abhängigen Merkmalen -Kaufpreis und Sachwert- mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden. Diese Beziehung lässt sich in folgender logarithmischen Gleichung darstellen:

$$\text{Verkehrswert (Kaufpreis)} = (5,3671 - (0,369 \times \ln(\text{Sachwert}))) \times \text{Sachwert}$$

Die Korrelationsanalyse gibt Auskunft über den Grad der Abhängigkeit des Kaufpreises vom Sachwert; dies wird im Korrelationskoeffizienten R sichtbar. Je näher sich dieser Wert 1 nähert, umso größer ist die Abhängigkeit - eine Zahl zwischen 0,65 und 1,00 zeigt eine starke Korrelation auf.

Hieraus lässt sich ableiten, dass bei einem Sachwert nach NHK2010 von ca. **140.000 Euro** keine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich ist. Sachwerte die ober- bzw. unterhalb von 140.000 Euro liegen, können sachverständig mit Hilfe der o.a. Formel auf den Verkehrswert bereinigt werden.

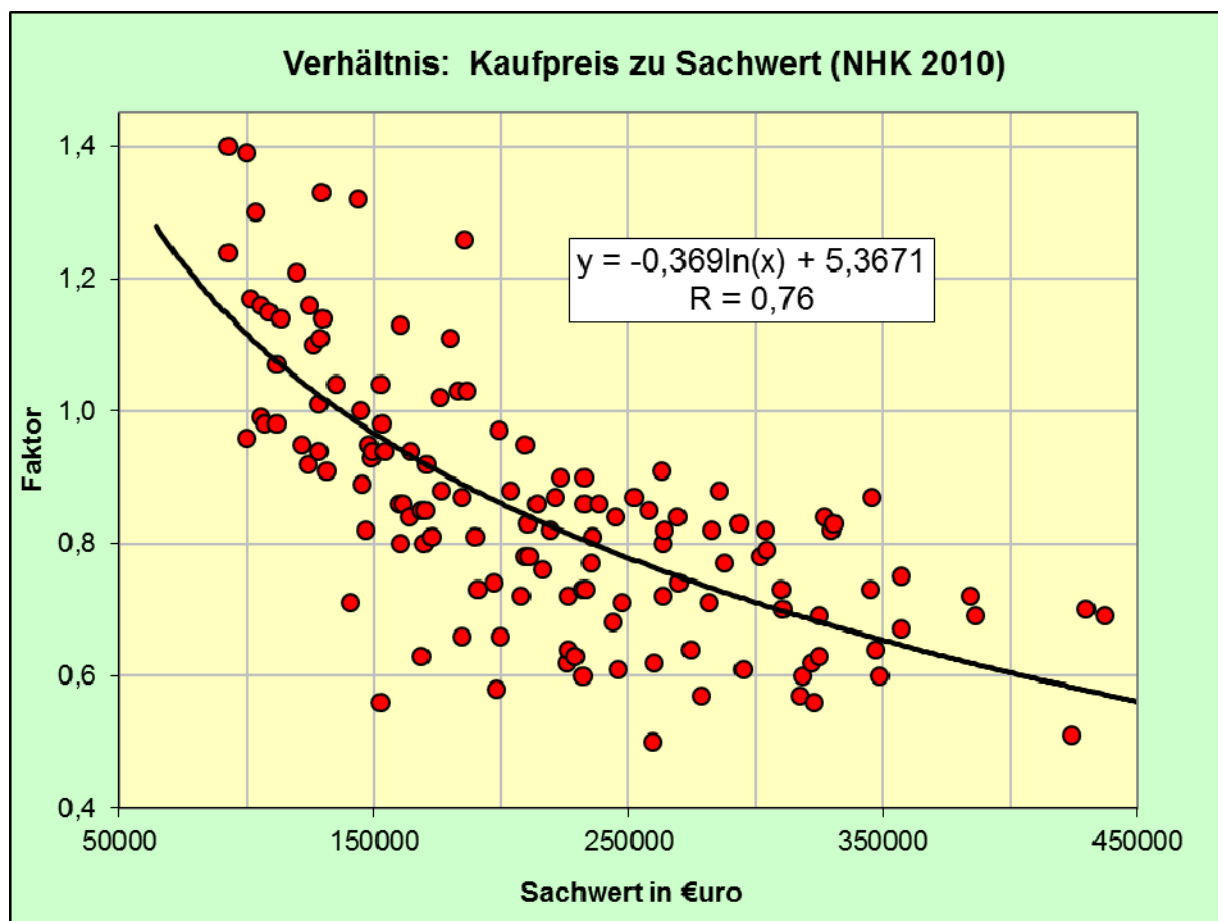


Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu Sachwert nach NHK 2010

Sachwert Euro	Faktor	Verkehrswert Euro	Differenz Euro	Differenz %
100.000	1,12	111.900	11.900	12
105.000	1,10	115.600	10.600	10
110.000	1,08	119.200	9.200	8
115.000	1,07	122.700	7.700	7
120.000	1,05	126.200	6.200	5
125.000	1,04	129.600	4.600	4
130.000	1,02	132.900	2.900	2
135.000	1,01	136.100	1.100	1
140.000	0,99	139.300	-700	-1
145.000	0,98	142.300	-2.700	-2
150.000	0,97	145.400	-4.600	-3
155.000	0,96	148.400	-6.600	-4
160.000	0,95	151.300	-8.700	-5
165.000	0,93	154.100	-10.900	-7
170.000	0,92	156.900	-13.100	-8
175.000	0,91	159.700	-15.300	-9
200.000	0,86	172.600	-27.400	-14
210.000	0,85	177.500	-32.500	-15
220.000	0,83	182.100	-37.900	-17
230.000	0,81	186.600	-43.400	-19
250.000	0,78	195.200	-54.800	-22
260.000	0,77	199.200	-60.800	-23
270.000	0,75	203.100	-66.900	-25
280.000	0,74	206.900	-73.100	-26
280.000	0,74	206.900	-73.100	-26
290.000	0,73	210.500	-79.500	-27
300.000	0,71	214.000	-86.000	-29
310.000	0,70	217.400	-92.600	-30
320.000	0,69	220.700	-99.300	-31
330.000	0,68	223.800	-106.200	-32
340.000	0,67	226.900	-113.100	-33
350.000	0,66	229.800	-120.200	-34
360.000	0,65	232.600	-127.400	-35
370.000	0,64	235.300	-134.700	-36
380.000	0,63	238.000	-142.000	-37
390.000	0,62	240.500	-149.500	-38
400.000	0,61	242.300	-157.700	-39

10 Mieten

10.1 Wohnungsmieten

Mietspiegel der Stadt Wesel (Stand 01.01.2011) - siehe Anhang

10.2 Büro- und Praxisräume

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

3,50 - 4,50 €/m²

mittlerer Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen

4,50 - 5,50 €/m²

guter Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

6,00 - 8,00 €/m²

10.3 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

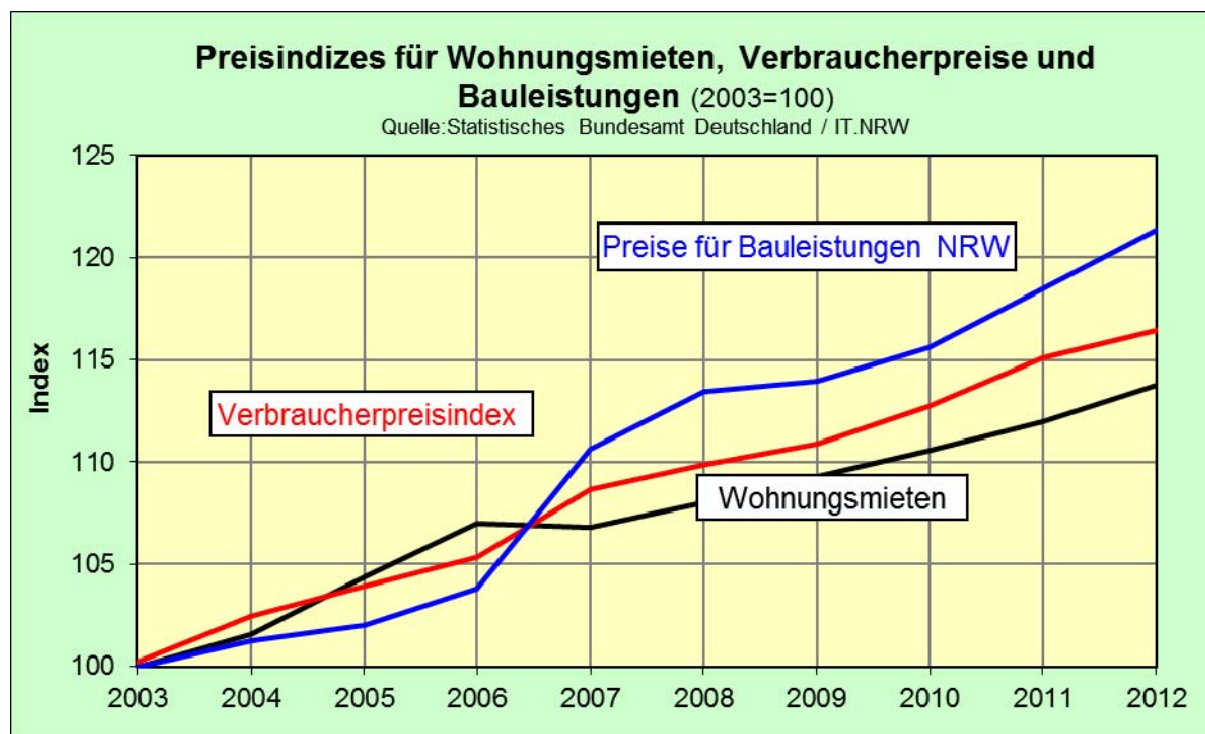
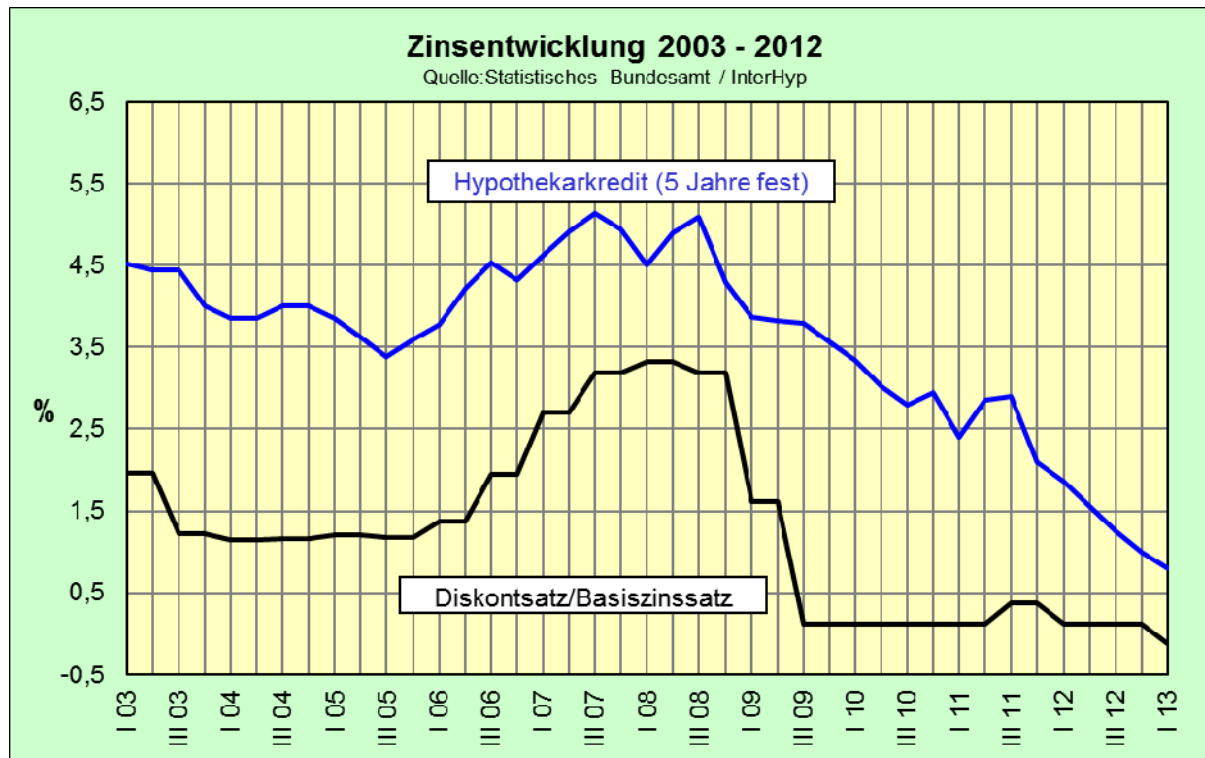
10.4 Garagen und Stellplätze

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

Garage	Innenstadtbereich	50 bis 60 €
Garage	in den Ortsteilen	35 bis 40 €
Tiefgaragenstellplatz	Innenstadtbereich	35 bis 40 €
Stellplatz	Innenstadtbereich	15 bis 20 €

11 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Grafiken sind einige dieser übergeordneten Einflussfaktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung dargestellt.



ANHANG

Mietglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender	Stadtvermessungsamtsrat Udo Zimmermann
stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Ltd. Kreisvermessungsdirektor Norbert Witte
ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing./Architekt Joachim Eberl
	Dipl.-Ing./Landschaftsarchitekt Ulrich Matulat
	Dipl.-Kfm. Volker Meininghaus
	Landwirtschaftsmeister Franz-Wilhelm Peters
	Immobilienkaufmann Hans Rottbeck
	Dipl.-Ing./Architekt Armin Stockhausen
	Bausachverständiger Markus Thiel
Vertreter des Finanzamtes (nur für die Ermittlung der Bodenrichtwerte)	Steueramtsrätin Barbara Morr

Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen - VermWertGebO NRW

Auskunft über Bodenrichtwerte (schriftlich)	je Bodenrichtwert	20,00 €
Bodenrichtwertkarte	Ausdruck DIN A0	70,00 €
Grundstücksmarktbericht	Ausdruck DIN A4	52,00 €

Gebühren für Verkehrswertgutachten sind *umsatzsteuerpflichtig* und werden bei Anwendung von Standardverfahren - ohne Berücksichtigung von möglichen Zu- oder Abschlägen - wie folgt ermittelt:

Die Grundgebühr wird in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objektes ermittelt:

bis	1 Mio. €:	0,2 Prozent des Wertes zuzügl. 1.000 €
über	1 Mio. € bis 10 Mio. €:	0,1 Prozent des Wertes zuzügl. 2.000 €

zuzügl. Umsatzsteuer (z.Zt. 19%)

Weitere Auskünfte in Gebühren- und sonstigen Angelegenheiten der Grundstückswertermittlung werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.

Anschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel
Klever-Tor-Platz 1
46483 Wesel

Ansprechpartner:

Herr Zimmermann
Frau Meyn
im Rathausanbau Zimmer 269 und 270
Tel.: 0281 / 203 2633 oder 2634
Telefax: 0281 / 203 2640
E-Mail: gutachterausschuss@wesel.de
Internet: www.wesel.de/gutachterausschuss/start.htm

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 122,53 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 31.12.2012)

Stadtteile	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)		
	2012	2011	+/-
Wesel	37.440	37.454	- 14
Flüren	4.884	4.907	- 23
Lackhausen	3.230	3.165	+ 65
Obrighoven	8.216	8.256	- 40
Bislich	2.584	2.588	- 4
Büderich	5.945	5.949	- 4
Stadt Wesel insgesamt	62.299	62.319	- 20

Flächen der tatsächlichen Nutzung in der Stadt Wesel (Stand 31.12.2011)

Merkmal	Fläche in m ²	Fläche in %
Gebäude- und Freifläche	16.475.086	13,4
Betriebsfläche	3.059.486	2,5
Verkehrsfläche	7.553.570	6,2
Erholungsfläche	2.560.067	2,1
Siedlungsfläche zusammen	29.648.209	24,2
Landwirtschaftliche Fläche	59.748.292	48,8
Waldfläche	16.409.810	13,4
Wasserfläche	14.380.979	11,7
Sonstige Fläche	2.340.187	1,9
Freifläche zusammen	93.879.268	75,8
Fläche insgesamt	122.527.477	100,0

Quelle: Kreis Wesel, Fachdienst Liegenschaftskataster und Kartografie

Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

Umrechnung 2010 = 100 auf Basis der
Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer auf der Basis 2005 = 100
(Statistisches Bundesamt)

Jahr	Monat bzw. Jahres- durch- schnitt (JD)	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	
			Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
	Nov.			
	Aug.			
	Mai			
2013	Feb.			
2012	JD	105,4	105,4	105,7
2011	JD	102,7	102,8	103,1
2010	JD	100,0	100,0	100,0
2009	JD	99,0	99,0	99,1
2008	JD	98,2	97,9	97,9
2007	JD	95,4	95,0	94,5
2006	JD	89,5	88,8	88,2
2005	JD	87,8	87,0	86,2
2004	JD	87,0	85,9	84,5
2003	JD	85,9	84,7	83,2
2002	JD	85,9	84,6	83,0
2001	JD	85,9	84,5	82,8
2000	JD	86,0	84,2	82,5
1999	JD	85,7	83,6	81,9
1998	JD	86,0	83,7	82,2
1997	JD	86,3	83,7	82,1
1996	JD	86,9	84,2	82,5
1995	JD	87,1	84,1	82,2
1994	JD	85,2	82,2	80,4
1993	JD	83,1	80,3	78,8
1992	JD	79,3	76,7	75,5
1991	JD	74,5	72,3	71,2
1990	JD	69,6	67,9	67,1
1989	JD	65,4	64,2	63,1
1988	JD	63,1	61,9	60,9
1987	JD	61,7	60,4	59,7
1986	JD	60,6	59,0	58,4
1985	JD	59,9	58,1	57,2
1984	JD	59,6	57,5	56,7
1983	JD	58,1	55,9	55,4
1982	JD	56,9	54,6	54,2
1981	JD	55,3	52,7	52,1
1980	JD	52,3	49,7	49,1
1979	JD	47,2	45,0	44,5
1978	JD	43,4	41,7	41,2
1977	JD	40,8	39,5	39,1
1976	JD	39,1	37,7	37,6
1975	JD	37,8	36,5	36,1

Mietspiegel

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen Wohnraumes im Bereich der Stadt Wesel

Stand: 01.01.2011

Herausgeber: Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich Soziales
Team 65/Fachstelle Wohnen
Herzogenring 34
46483 Wesel

unter Mitwirkung: Haus- und Grundbesitzerverein Wesel e.V.
Bauverein Wesel AG
Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG
Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve e.V.

Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Er bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Grundriss, Wohnfläche und Zustand der Wohnungen und des Gebäudes zu vereinbaren.

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der ergebende Mittelwert - in der Tabelle fettgedruckt - als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann. Die Mittelwerte stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Die angegebenen Mieten sind Netto-Kaltmieten ohne Betriebskosten, die gesondert umzulegen sind.

Betriebskosten sind gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – Betr.KV) nachstehende Positionen

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
2. die Kosten der Wasserversorgung
3. die Kosten der Entwässerung
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a)
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a)
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. die Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges
8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. die Kosten der Gartenpflege
11. die Kosten der Beleuchtung
12. die Kosten der Schornsteinfegerreinigung
13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
14. die Kosten für den Hauswart
15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage
16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten

Wohnlagen

Einfache Wohnlage

Gekennzeichnet durch außergewöhnliche Beeinträchtigungen, verursacht durch erheblichen Lärm, Abgase, Rauch, starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung

Normale Wohnlage

Die meisten Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes liegen in normalen Wohnlagen. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine außergewöhnlichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, die diesen Nachteil ausgleichen.

Gute Wohnlage

Die guten Wohnlagen sind vorwiegend durch aufgelockerte Bebauung in zwei- oder mehrgeschossiger Bauweise, in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage ohne bedeutenden Durchgangsverkehr mit guten Einkaufsmöglichkeiten und günstigen Verbindungen zur Innenstadt – u.a. mit öffentlichen Verkehrsmitteln - gekennzeichnet.

Lage, Ausstattung und Grundriss

Lage

Es muss die Wohnlage im Gebäude berücksichtigt werden, z.B. Vollgeschoss, Dachgeschoss, Kellergeschoss, Vorderhaus oder Hinterhaus. Erdgeschosswohnungen und Wohnungen ab 3. Geschoss können einen etwas geringeren Mietpreis haben als Wohnungen im 1. oder 2. Geschoss. Bei einem mehrgeschossigen Gebäude mit Fahrstuhl ergibt sich eine andere Beurteilung.

Ausstattung

Für die Eingruppierung von Wohnraum ist grundsätzlich Voraussetzung, dass eine zentrale Beheizung, Isolierverglasung und ein normales Bad vorhanden sind. Unter zentraler Heizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme oder Energieversorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Neben den üblichen Zentral- oder Etagenheizungen gehören hierzu auch Ölöfen, die an einer zentralen Ölversorgung angeschlossen sind, desgleichen Gas-Etagenheizungen und Elektro-(Nacht)Speicheröfen (keine Heizlüfter).

Unter Bad ist ein besonderer Nebenraum zu verstehen, in dem sich eine Badewanne mit Warmwasserversorgung, ein Waschbecken und ein WC befinden. Der Badewanne gleichzusetzen ist eine Dusche normaler Größe.

Grundrissgestaltung

Neben der Ausstattung sind die Grundrissgestaltung, die Belüftung und die natürliche Belichtung wesentliche Bewertungsmerkmale. Zu einer guten Grundrissgestaltung gehört im Allgemeinen, dass es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit handelt. Die Räume sollten von einer zentralen Stelle (Diele) aus möglichst kurzwegig zu erreichen sein. Die einzelnen Wohn- und Aufenthaltsräume müssen ausreichend Stellflächen haben. Die Flächen der Wohnräume müssen in angemessenem Verhältnis zu den Nebenräumen (Diele, Flur, Abstellraum etc.) stehen.

Modernisierung

Von modernisierten Wohnungen kann gesprochen werden, wenn die Ausstattung und die Grundrissgestaltung der Wohnung grundsätzlich die einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere

- Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Erneuerung der Fassade
- Neugestaltung des Treppenhauses
- Verbesserung Feuchtschutz Keller
- Wärmedämmende/energiesparende Maßnahmen

Einzelne Maßnahmen rechtfertigen nicht die Einstufung in eine jüngere Gruppe, sondern lediglich die Erhöhung der Miete gemäß § 559 BGB.

Modernisierte Wohnungen, die Neubauwohnungen gleichzusetzen sind, werden entsprechend dem Zeitpunkt der Modernisierung den entsprechenden Jahrganggruppen zugeordnet. Hierbei sind sehr strenge Maßstäbe anzusetzen.

Zu- und Abschläge

Wenn Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können Zu- oder Abschläge – jeweils nach dem Mittelwert – vorgenommen werden, z.B.:

Zuschläge:

überdurchschnittliche Sanitärausstattung (z.B. zusätzliche Dusche, zweites Waschbecken, Bidet, separates WC)	+ 5 bis 10 %
Einfamilienhäuser mit Gartennutzung	bis 15 %
Appartements in gehobener Ausstattung	bis 15 %

Abschläge:

Wohnungen ohne Wohnungsabschluss	- 5 bis 10 %
Untergeschosswohnungen (Souterrain)	- 0 bis 20 %
Wohnung über 3. Oberschoss (ohne Aufzug)	- 0 bis 10 %
Dachgeschosswohnungen mit Deckenschrägen	- 0 bis 15 %
Wohnungen ohne Heizung und ohne Bad/Dusche	- 0 bis 20 %
WC außerhalb der Wohnung	- 10 bis 20 %
Wohnungen ohne besonderen Schallschutz	- 5 bis 10 %
Wohnungen ohne besonderen Wärmeschutz	- 5 bis 10 %
Wohnungen ohne Isolierverglasung	- 4 %

Netto-Mietspiegel

ohne Betriebs- und

Heizkosten

Stand: 01.01.2011

	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III			Gruppe IV			Gruppe V			Gruppe VI		
	Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 errichtet wurden und Wohnungen in modernisierten Altbauten			Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden			Wohnungen in Gebäuden, die von 2000 bis heute errichtet wurden		
	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage
€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
A bis 50 m² Wohnfläche																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,79 - 4,00	4,07 - 4,26	4,36 - 4,58	4,43 - 4,67	4,72 - 4,97	5,01 - 5,26	4,95 - 5,22	5,33 - 5,60	5,69 - 5,97	6,09 - 6,39	6,43 - 6,77	6,78 - 7,12	6,75 - 7,08	7,14 - 7,50	7,51 - 7,90	7,09 - 7,44	7,50 - 7,88	7,89 - 8,30
	3,90	4,17	4,47	4,55	4,85	5,14	5,09	5,47	5,83	6,24	6,50	6,95	6,92	7,32	7,71	7,27	7,69	8,10
B bis 70 m² Wohnfläche																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,44 - 3,61	3,70 - 3,88	3,98 - 4,18	4,04 - 4,24	4,30 - 4,53	4,58 - 4,81	4,50 - 4,72	4,86 - 5,12	5,22 - 5,49	5,47 - 5,76	5,81 - 6,12	6,16 - 6,47	6,08 - 6,38	6,45 - 6,79	6,83 - 7,19	6,38 - 6,70	6,77 - 7,13	7,17 - 7,55
	3,53	3,79	4,08	4,14	4,42	4,70	4,61	4,99	5,36	5,62	5,97	6,31	6,23	6,62	7,01	6,54	6,95	7,36
C bis 90 m² Wohnfläche																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,32 - 3,50	3,63 - 3,80	3,88 - 4,10	3,88 - 4,10	4,17 - 4,39	4,43 - 4,67	4,36 - 4,58	4,72 - 4,96	5,10 - 5,36	5,30 - 5,58	5,65 - 5,94	5,98 - 6,30	5,89 - 6,20	6,27 - 6,59	6,64 - 6,98	6,18 - 6,92	6,58 - 6,92	6,97 - 7,33
	3,41	3,72	3,99	3,99	4,28	4,54	4,47	4,84	5,23	5,44	5,80	6,14	6,05	6,43	6,81	6,55	6,75	7,15
D über 90 m² Wohnfläche																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,24 - 3,43	3,52 - 3,70	3,79 - 4,00	3,79 - 4,00	4,07 - 4,26	4,36 - 4,58	4,25 - 4,48	4,65 - 4,87	5,01 - 5,26	5,18 - 5,44	5,53 - 5,81	5,87 - 6,17	5,75 - 6,03	6,13 - 6,44	6,51 - 6,84	6,04 - 6,33	6,44 - 6,76	6,84 - 7,18
	3,34	3,61	3,90	3,90	4,17	4,47	4,37	4,76	5,14	5,31	5,67	6,02	5,89	6,29	6,68	6,19	6,60	7,01

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert - in der Tabelle fettgedruckt - als Mietrichtwert je m² Wohnfläche angenommen werden kann.

