



# Grundstücksmarktbericht **2016** für die Stadt Wesel



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

**NRW.**

**Herausgeber:**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel**

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

Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

(1) Jede Nutzung ist unter den Bedingungen dieser „Datenlizenz Deutschland – BORISplus.nrw – Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
2. mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

(2) Bei der Nutzung ist sicherzustellen, dass folgende Angaben als Quellenvermerk enthalten sind:

1. Bezeichnung des Bereitstellers nach dessen Maßgabe,
2. der Vermerk „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ oder „dl-de/by-2-0“ mit Verweis auf den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) sowie
3. einen Verweis auf den Datensatz (URI).

Dies gilt nur soweit die datenhaltende Stelle die Angaben 1. bis 3. zum Quellenvermerk bereitstellt.

(3) Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen sind im Quellenvermerk mit dem Hinweis zu versehen, dass die Daten geändert wurden.

# Grundstücksmarktbericht 2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Wesel

Berichtszeitraum 01.01.2015 - 31.12.2015

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>7</b>
3.1	Aufgabe der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgabe der Geschäftsstelle	9
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt 2015</b>	<b>10</b>
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
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>14</b>
5.1	Jahresumsätze	14
5.2	Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	15
5.3	Mehrfamilienhausgrundstücke	15
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
6.1	Kauffälle nach Stadtteile, Umsätze	16
6.2	Wohngebäude	17
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>18</b>
7.1	Kauffälle nach Stadtteile, Umsätze	18
7.2	Neubaumaßnahmen	19
7.3	Wiederverkäufe	20
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>23</b>
8.1	Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten	23
8.1.1	Aktuelle Bodenrichtwerte (01.01.2016)	26
8.1.2	Richtwerte online - BORISplus	28

	<b>Seite</b>	
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten</b>	<b>30</b>
9.1	Indexreihen für Bodenpreise	30
9.2	Liegenschaftszinssätze	32
9.3	Marktanpassungsfaktoren	34
9.3.1	Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert nach NHK 2010	34
<b>10</b>	<b>Mieten</b>	<b>37</b>
10.1	Wohnungsmieten	37
10.2	Büro- und Praxisräume	37
10.3	Hallen und Lager	37
10.4	Garagen und Stellplätze	38
<b>11</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>39</b>

## **Anhang**

Besetzung des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle und Dienstleistungen

Auszug aus der Gebührenordnung

Aktuelle Daten zur Stadt Wesel

Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

Mietspiegel Stadt Wesel - Stand **01.11.2015**

## 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im **Berichtsjahr 2015** wurden in der Stadt Wesel **590 Kaufverträge** über bebaute und unbebaute Grundstücke registriert. Das entspricht einer Veränderung von rund - **12 %** gegenüber der Zahl des Vorjahrs. Es wurden insgesamt **95,3 Mio. Euro** umgesetzt.

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kaufverträge über Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau blieb mit **34 Bauplätze** gegenüber von 32 Bauplätze des Vorjahres nahezu gleich - in der Preisspanne 100 bis 150 €/m<sup>2</sup> wurden 23 Bauplätze gehandelt - 5 Bauplätze kosteten mehr als 200 €/m<sup>2</sup>.

Die Preise für **Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbaus** blieben unverändert

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 €/m<sup>2</sup>**- in **mittlerer Wohnlage 160 €/m<sup>2</sup>**- in **mäßiger Wohnlage 120 €/m<sup>2</sup>**.

### Bebaute Grundstücke

Insgesamt wechselten **302 Objekte** gegenüber 337 im Vorjahr den Eigentümer. **Ein- und Zweifamilienhäuser** waren mit 220 Einheiten und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 130 Quadratmetern der Spitzenreiter. Die **Preise für gebrauchte EFH sind insgesamt gestiegen, wobei einfachere Objekte die größte Preissteigerung** zu verzeichnen hatten.

Mit rund **59%** stellten **Hauserwerber** im Alter von **30-50 Jahren** den größten Anteil; **15% der Erwerber** waren jünger als 30 Jahre und **9%** waren schon **älter als 60 Jahre**.

**Bauträger** verkauften bei einem Gesamtumsatz von rund 3,0 Mio. Euro insgesamt 12 Einfamilienhäuser. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine neu errichtete Doppelhaushälfte betrug rund **235.000 €**

**4 Objekte** mit einem **Kaufpreis von mehr als 1 Mio. €** - insgesamt über 14 Mio. € - wechselten den Besitzer.

Im Wege der **Zwangsversteigerung** wurden 7 (2) Einfamilienwohnhäuser und 6 (11) Eigentumswohnungen einem neuen Eigentümer übertragen.

### Wohnungs- und Teileigentum

Die Verkaufszahlen von **Wohnungs- und Teileigentum** fielen im Jahr 2015 auf **156 Einheiten** (-19%), **15 Neubaueigentumswohnungen** wurden gehandelt und kosteten durchschnittlich **2.400 €** pro Quadratmeter Wohnfläche. Die **Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen** - abhängig vom Baujahr - stiegen bis **10%**; für eine ETW Baujahr 1970 musste rund 3% mehr gezahlt werden.

### Gewerbe und Land-/Forstwirtschaft

Im Stadtgebiet wurden **7 Gewerbegrundstücke** und **29 Landwirtschafts-/Forstflächen** verkauft - der Umsatz betrug für insgesamt ca. **40 Hektar** Landwirtschaftsfläche rund **1,1 Mio. Euro**.

Die **Preise für Landwirtschaftsflächen** stiegen um rund **5%**, die der **Forstwirtschaftsflächen** um **10%** - die Bodenrichtwerte für **Gewerbegebiete**, je nach Lage in einer Spanne von 25-60 €/m<sup>2</sup> 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 2015** 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](http://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 (nebengeordnete Landesbehörde). Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Wesel für eine Amtszeit von 5 Jahren bestellt. Die Bestellung kann wiederholt werden. Die 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 steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als ehrenamtlicher Gutachter bestellt. Dieser Gutachter wirkt ausschließlich bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte, beim Beschluss über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes mit.

#### 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:

<b>Baugesetzbuch</b>	(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
<b>Verordnung</b>	über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 639) <i>materielle Rechtsvorschrift</i>
<b>Verordnung</b>	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) <i>formelle Rechtsvorschrift</i>

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.*

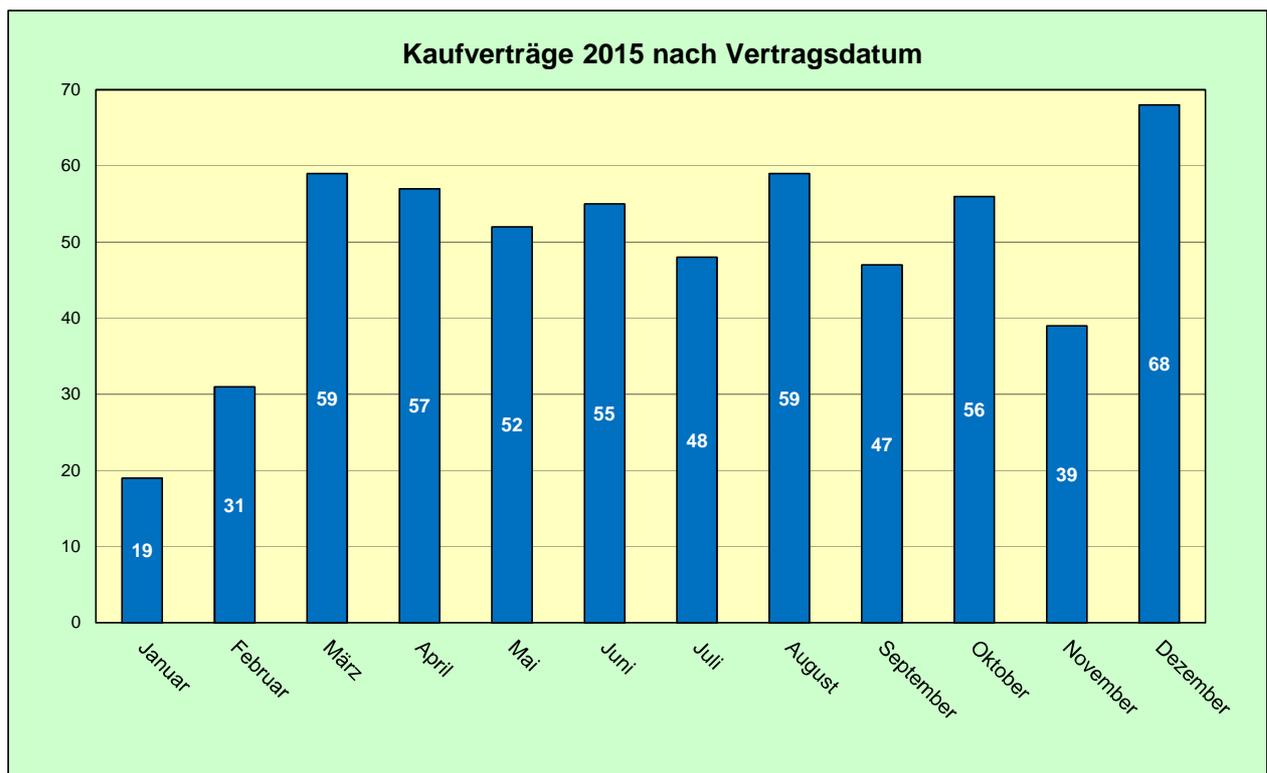
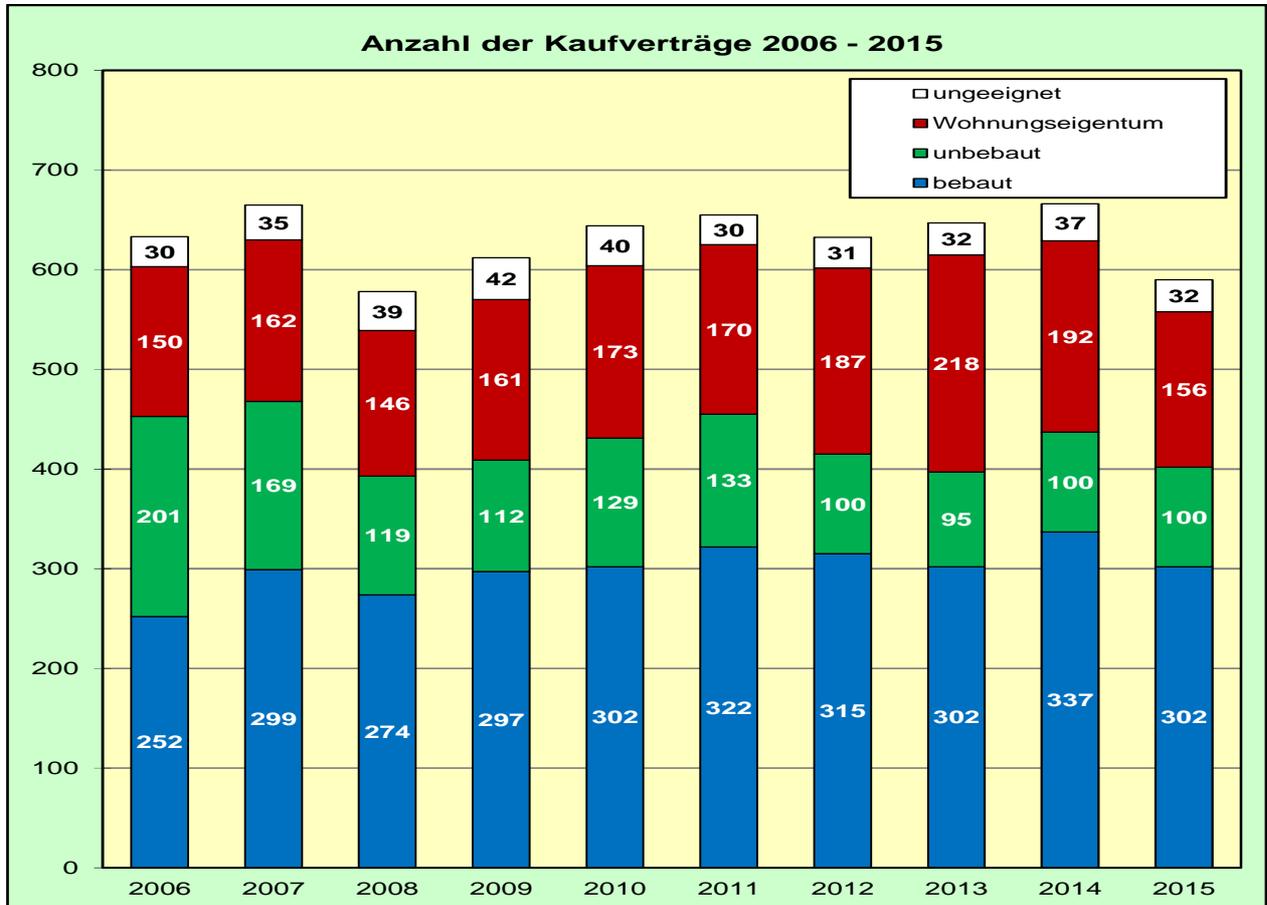
Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- 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 2015

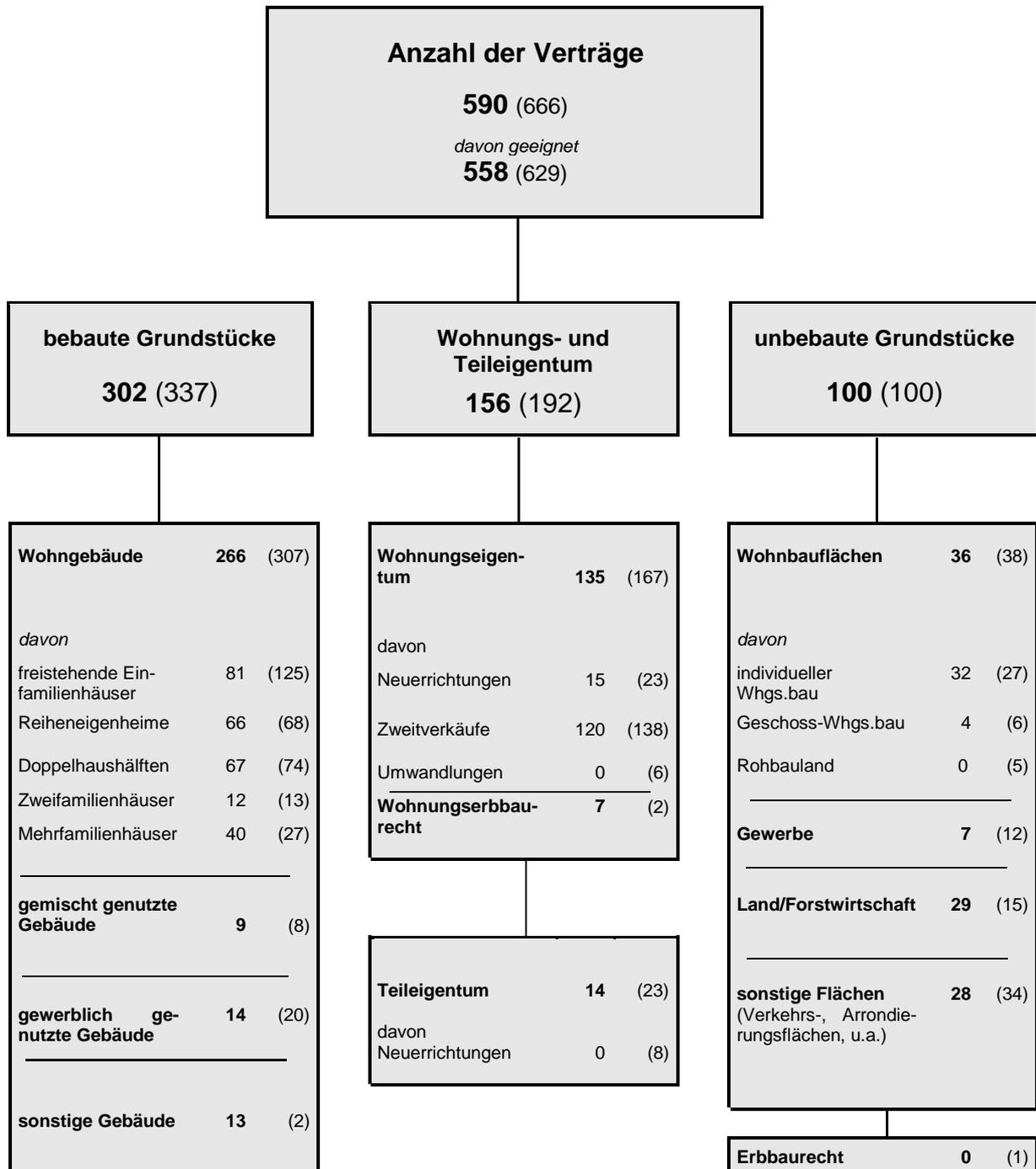
### 4.1 Anzahl der Verkäufe

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



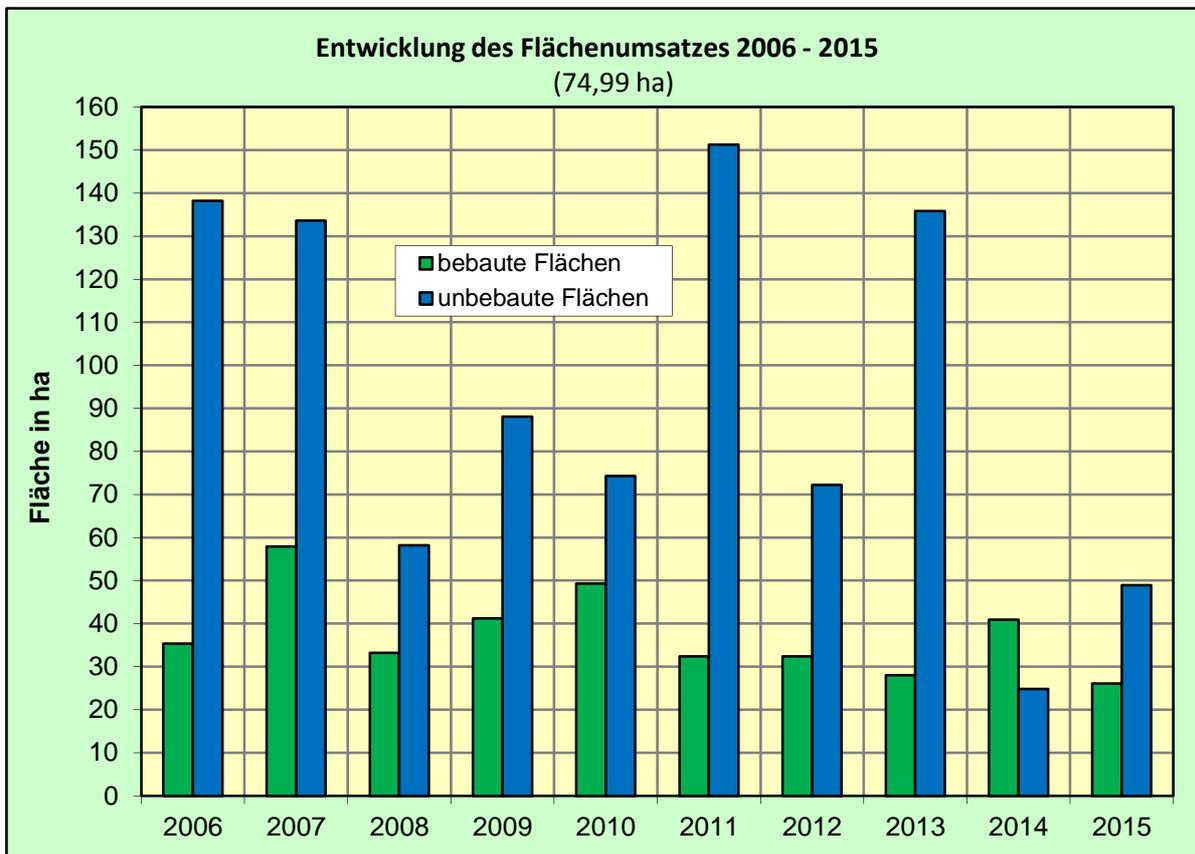
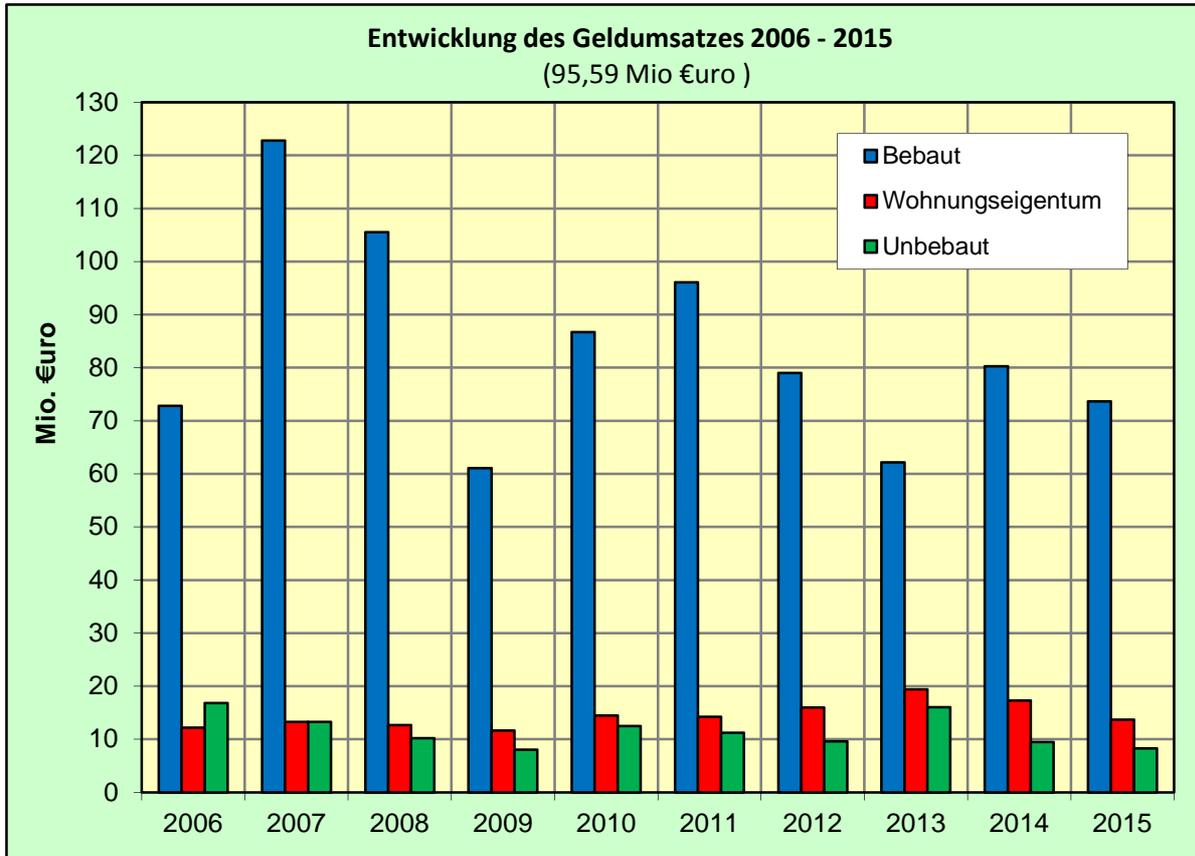
#### 4.1.1 Kaufverträge aufgegliedert nach Grundstücksgruppen

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung der einzelnen Kaufverträge im Auswertungszeitraum vom 01.01. bis 31.12.2015 auf die Hauptgrundstücksgruppen. Die Grundstücksgruppen sind weiterhin in wesentliche, den Markt überwiegend beherrschende Grundstücksgruppen aufgeteilt. Die Zahlen des Vorjahres sind in Klammern ( ) angegeben.



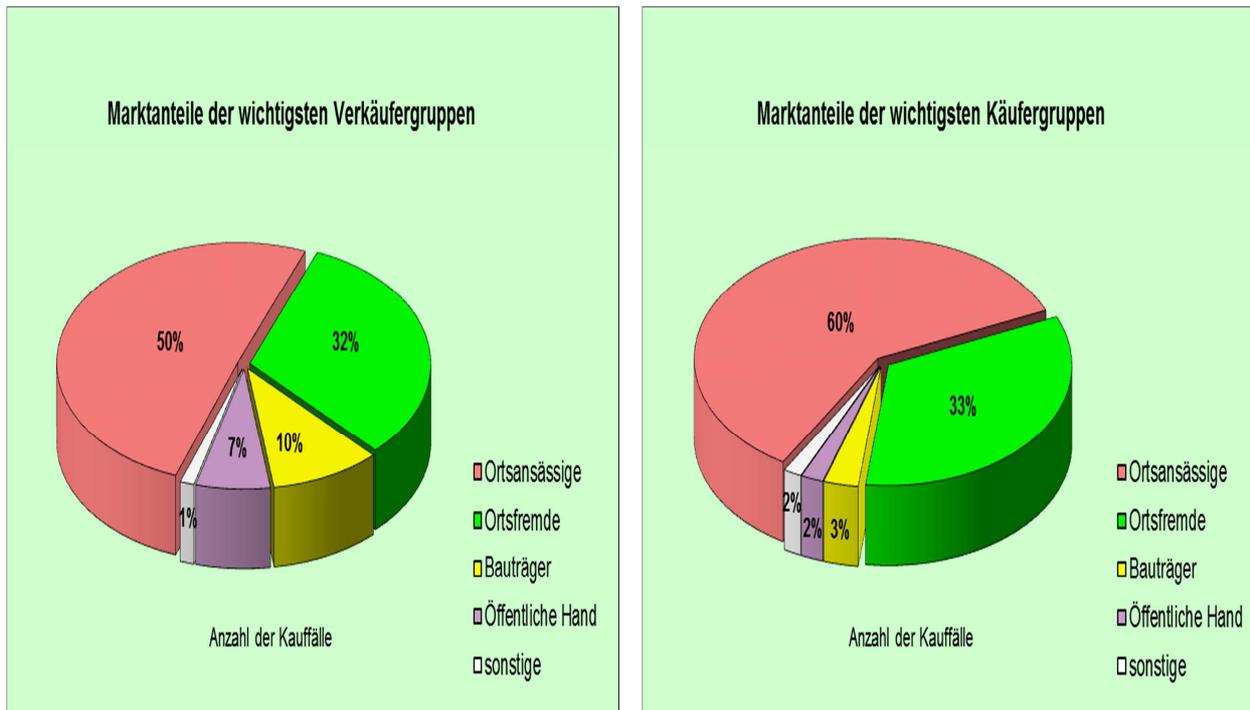
## 4.2 Geld- und Flächenumsatz

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



### 4.3 Marktanteile von Veräußerer- 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. €
<b>Ortsansässige</b>	282	47,5
<b>Ortsfremde</b>	177	25,7
<b>Bauträger / Immo-Gesellschaften</b>	55	16,0
<b>Öffentliche Hand</b>	37	5,6
<b>Sonstige*</b>	7	0,8

#### Erwerber:

	Anzahl der Käufe	Geldumsatz in Mio. €
<b>Ortsansässige</b>	334	46,9
<b>Ortsfremde</b>	187	34,1
<b>Bauträger / Immo-Gesellschaften</b>	17	10,3
<b>Öffentliche Hand</b>	11	3,3
<b>Sonstige*</b>	9	1,0

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

## 5 Unbebaute Grundstücke

### 5.1 Jahresumsätze

	Anzahl	Umsatz €	Fläche ha
<b>insgesamt</b>	<b>100</b> (100)	<b>8.256.000</b> (9.493.000)	<b>48,88</b>
davon <b>Wohnbaugrund- stücke (EFH/ZFH)</b>	<b>32</b> (32)	<b>2.282.000</b> (2.738.000)	<b>1,58</b>
davon <b>Land- / Forstwirt- schaftsflächen</b>	<b>28</b> (15)	<b>1.121.000</b> (1.428.000)	<b>39,69</b>
davon <b>Gewerbeflächen</b>	<b>7</b> (12)	<b>3.754.000</b> (2.727.000)	<b>1,55</b>

( ) = Angaben 2014

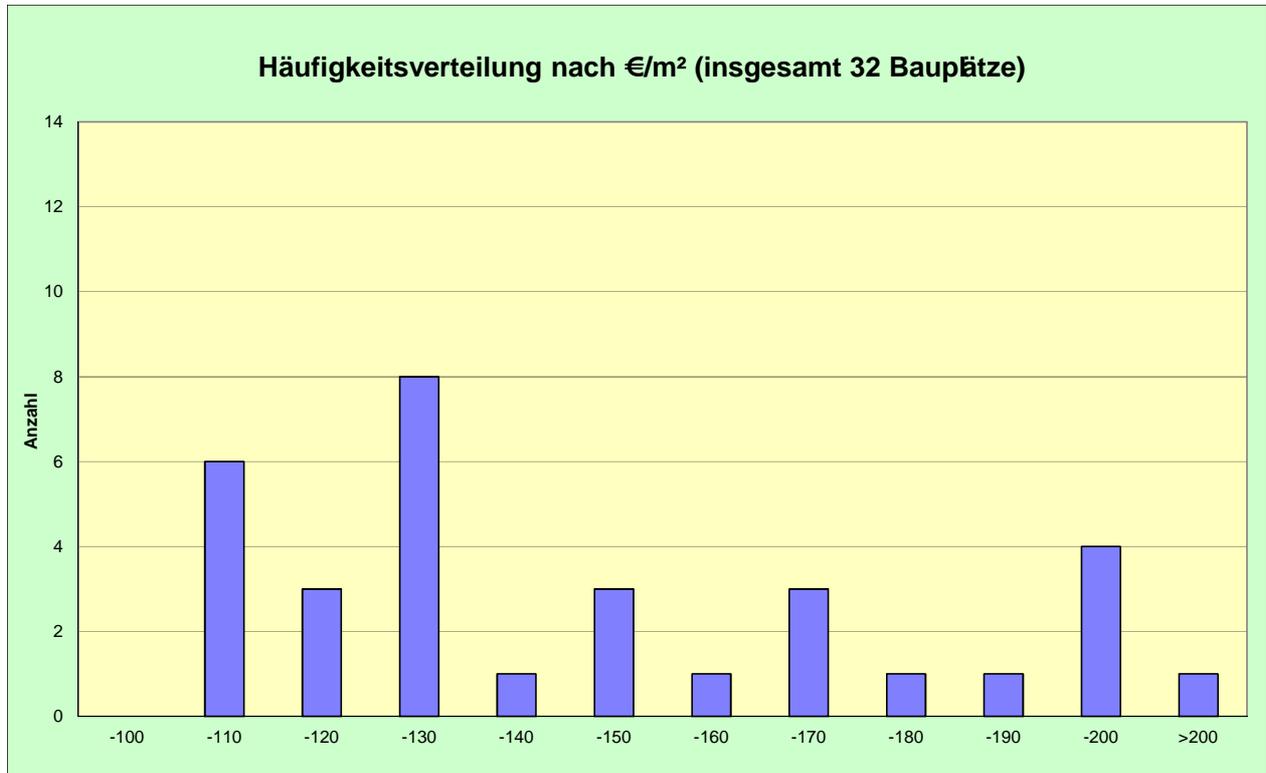
Wohnbaugrundstücke in den Stadtbezirken:

Stadtbezirk	Anzahl	Umsatz €	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Altstadt</b>	0	-	-
<b>Feldmark</b>	3	255.000	1.296
<b>Fusternberg</b>	3	336.000	1.633
<b>Schepersfeld</b>	0	-	-
<b>Flüren</b>	0	-	-
<b>Lackhausen</b>	0	-	-
<b>Obrighoven</b>	9	843.000	5.705
<b>Bislich</b>	9	479.000	4.393
<b>Büderich/Ginderich</b>	8	369.000	2.844

## 5.2 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

2015 wurden in der Stadt Wesel 32 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau gleich dem Vorjahr) verkauft. Hierbei wechselten für ca. 2,28Mio. € Flächen von rund 15.900 m<sup>2</sup> den Eigentümer.

In dem nachstehenden Diagramm ist die Anzahl der Kauffälle, bezogen auf den Grundstückspreis €/m<sup>2</sup>, inklusive Erschließungskosten, angegeben.



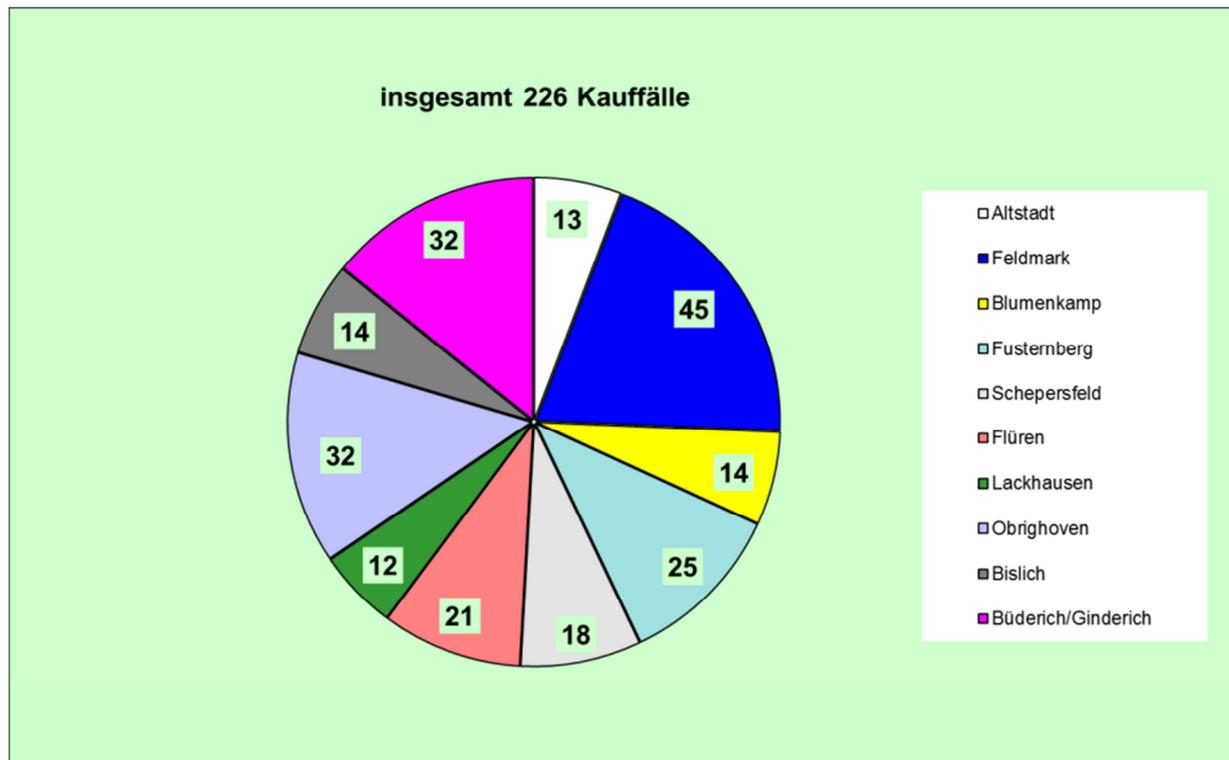
## 5.3 Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2015 wurden 4 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäuser / Eigentumswohnanlagen mit einem Gesamtwert von 0,58 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	<b>302</b> (337)	<b>73.642.000</b> (80.886.000)	<b>26,1</b>
EFH, ZFH, DHH, RH davon Neubauten	<b>214</b> (280)	<b>38.047.000</b> (54.257.000)	<b>13,9</b>
	<b>12</b> (24)	<b>3.005.000</b> (6.673.000)	<b>0,39</b>
Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude	<b>49</b> (35)	<b>21.056.000</b> (14.583.000)	<b>5,4</b>
Gewerbl. genutzte Gebäude	<b>14</b> (20)	<b>9.270.000</b> (12.037.000)	<b>5,5</b>

( ) = Angaben 2014

## 6.2 Wohngebäude

Von den insgesamt **302** registrierten Kauffällen bebauter Grundstücke fielen **226** (75%) auf Ein- und Zweifamilienwohnhäuser - damit ist die Anzahl gegenüber dem Vorjahr um rund - **19%** gefallen.

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	81 (72)	2 (8)	- €	- m <sup>2</sup>
Reiheneigenheime	66 (57)	2 (3)	- €	- m <sup>2</sup>
Doppelhaushälften	67 (64)	8 (9)	235.000 €	305 m <sup>2</sup>

\* 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 2015 insgesamt 53 (41) Baugenehmigungen für Einfamilienwohnhäuser beantragt und 49 (34) Einfamilienwohnhäuser fertig gestellt.

Für **gebrauchte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser** mit einer Wohnfläche bis 150m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße bis 600m<sup>2</sup> konnten folgende durchschnittliche Preise ermittelt werden:

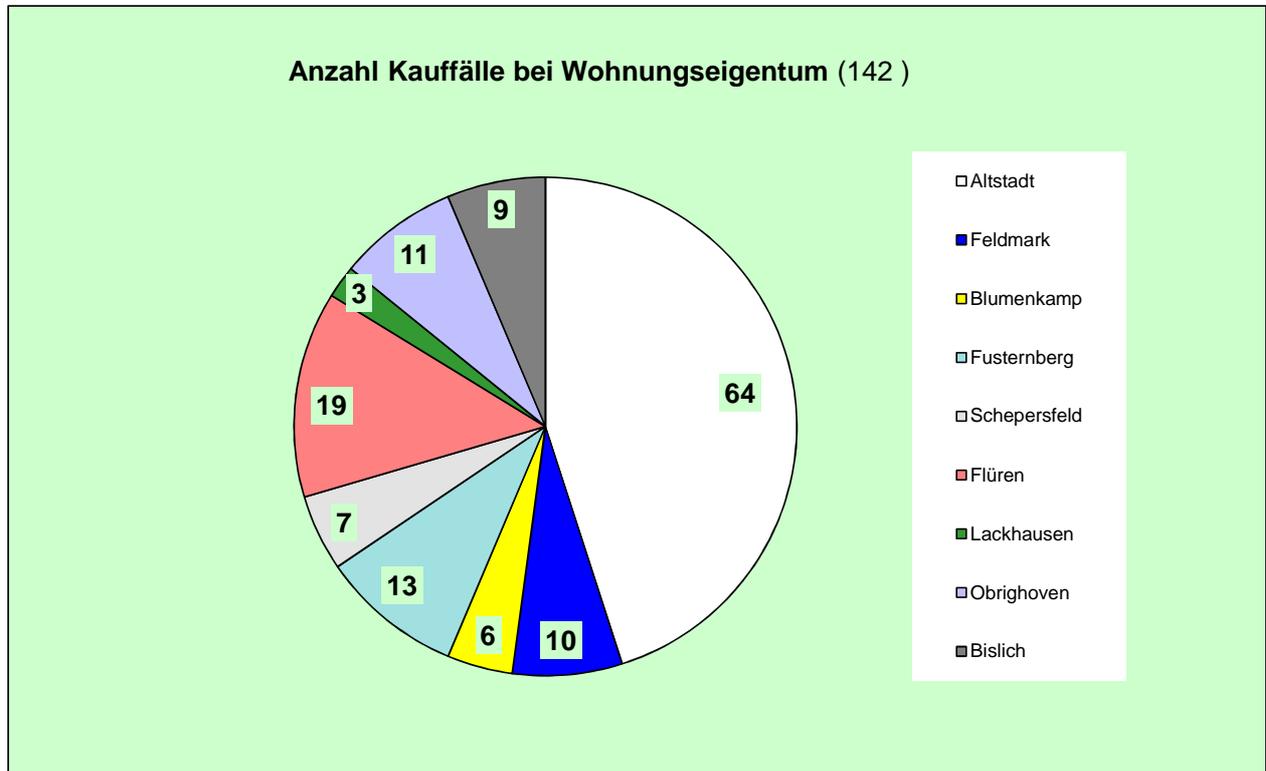
Baujahr	durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittlicher Kaufpreis €
<b>1950 bis 1965</b>	110 (105)	385 (415)	140.000 (140.000)
<b>1966 bis 1975</b>	105 (100)	350 (380)	150.000 (145.000)
<b>1976 bis 1985</b>	115 (150)	325 (340)	180.000 (165.000)
<b>1986 bis 1995</b>	120 (120)	300 (365)	200.000 (200.000)
<b>1996 bis 2005</b>	120 (120)	275 (325)	200.000 (205.000)
<b>ab 2006</b>	125 (115)	345 (220)	235.000 (210.000)

( ) = Angaben 2014

## 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 <sup>2</sup>	Umsatz €
<b>insgesamt</b>	<b>156</b> (169)	<b>10.163</b> (12.806)	<b>13.616.000</b> (16.715.000)
davon <b>60 - 100 m<sup>2</sup> Wfl.</b>	<b>82</b> (83)	<b>6.530</b> (6.503)	<b>7.668.000</b> (7.134.000)
davon <b>Neubauten</b> (alle Größen)	<b>15</b> (23)	<b>1.238</b> (2.090)	<b>2.960.000</b> (4.516.000)
<b>Teileigentum</b>	<b>14</b> (23)	----	<b>693.000</b> (588.000)

( ) = Angaben 2014

## 7.2 Neubaumaßnahmen

Der Markt für **neuerrichtete** Eigentumswohnungen war im Stadtgebiet rückläufig. So wurden im Berichtsjahr 15 (23) Kauffälle gezählt. Der Preis für durchschnittliche Neubaeigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100m<sup>2</sup> ist mit rund **2.400 €** pro Quadratmeter gleich geblieben - Kosten für Garagen und/oder 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 m<sup>2</sup>. 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.

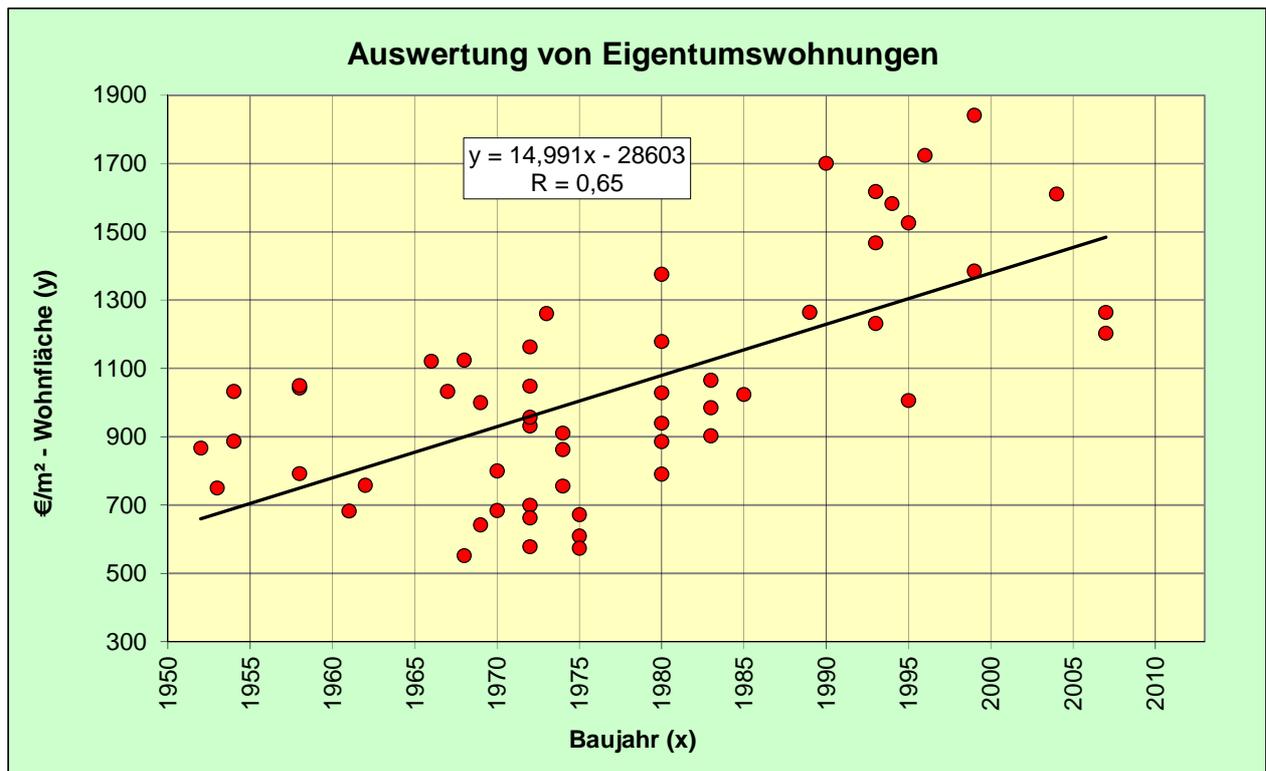
Die Anzahl der wiederverkauften Eigentumswohnungen entsprechend der Wohnungsflächen stellt sich wie folgt dar:

Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle
< 60 m <sup>2</sup>	33 (44)
60 – 100 m <sup>2</sup>	71 (83)
> 100 m <sup>2</sup>	10 (19)

( ) Anzahl im Jahr 2014

Eine nähere Untersuchung von Eigentumswohnungen hat ergeben, dass für den Wert je m<sup>2</sup> - 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.

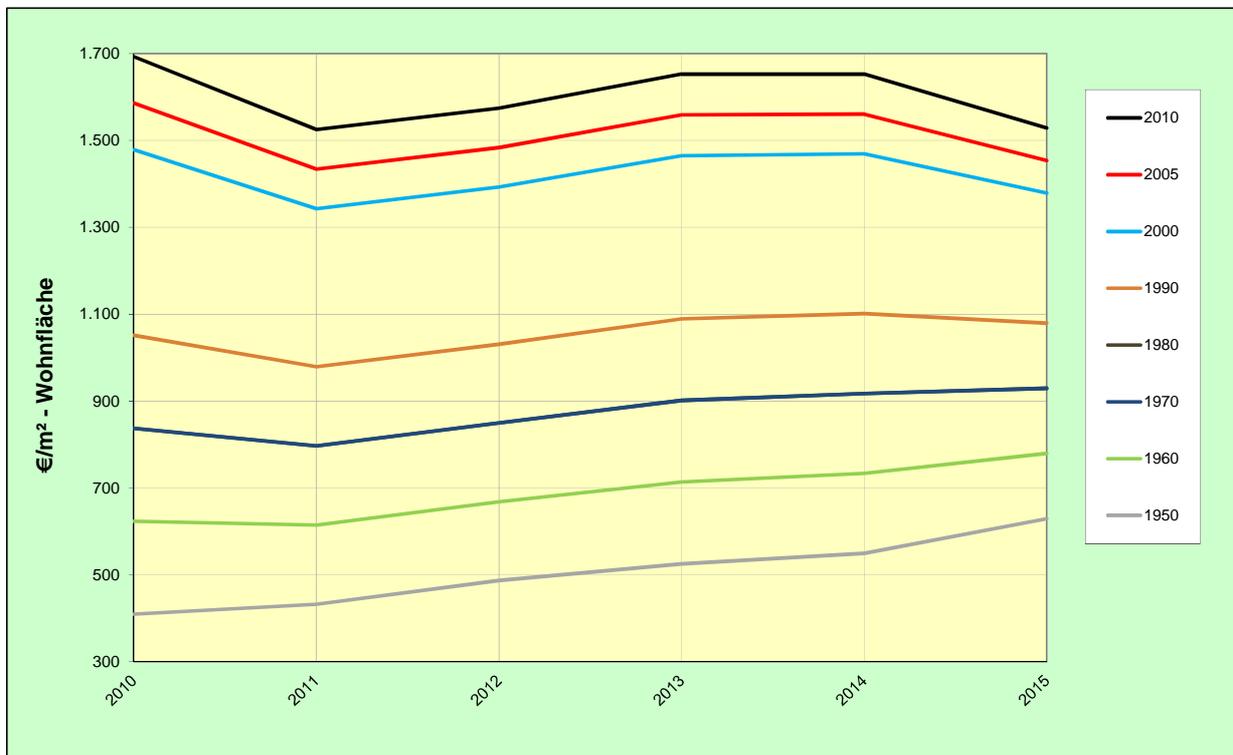
Das folgende Auswertungsdiagramm veranschaulicht die gefundene lineare Abhängigkeit und zeigt gleichzeitig die Streuung der einzelnen Kauffälle.



Ein Vergleich der Verkaufspreise mit denen des Vorjahres hat ergeben, dass der Quadratmeter-Preis für bis 25 Jahre alte Wohnungen insgesamt leicht gefallen ist. Der Kaufpreis einer Immobilie um das Baujahr 1970 fiel um rund -1% (- 48 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche).

Baujahr	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Differenz zum Vorjahr	
		€/m <sup>2</sup> - Wohnfläche	%
1950	629	+ 104	+20
1960	779	+ 66	+ 9
1970	929	+ 28	+ 3
1980	1.079	- 10	- 1
1990	1.229	- 48	- 4
2000	1.379	- 86	- 6
2005	1.454	- 105	- 7
2010	1.529	- 124	- 8

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kaufpreise im Zeitraum 2010 bis 2015 für wiederverkauftes Wohnungseigentum ( 60-100m<sup>2</sup> ) 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 (€/m<sup>2</sup>) 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 altlastenfreie 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](http://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, abgabefrei 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 01.01.2016 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel beschlossene Bodenrichtwerte einzeln aufgeführt. Die Bodenrichtwerte für Bauland wurden erschließungsbeitragsfrei ermittelt.

<b>BNUM</b>	<b>Bodenrichtwertzone - Bauland</b>	<b>Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>wertbestimmende Merkmale</b>
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-Bölitz-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	110	W I 35
2604	Bislich, Mühlenfeld	90	W I 40 ASB
2105	Diersfordt	115	W I 50
2106	Bergerfurth	85	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	185	W I-II 35
3105	Lackhausen	180	W I 35
3106	Feldmark, Färberskamp/Emmericher Straße	165	W I 35
4201	Schepersfeld, Brüner Landstraße/Schermbecker Landstraße	140	W II-III
4102	Obrighoven, Ortslage	170	W II 35
4103	Obrighoven, Feldstraße/Friedhofsweg/Schermbecker Landstraße	165	W II 35
4104	Obrighoven, Schermbecker 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	130	W II 35
5102	Ginderich, Ortslage	105	W I 35
5603	Perrich/Werrich	95	W I 40 ASB

<b>BNUM</b>	<b>Bodenrichtwertzone - Gewerbeflächen</b>	<b>Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>wertbestimmende Merkmale</b>
<b>1301</b>	Gewerbegebiet Alte Delog	<b>25</b>	GI 50.000
<b>1302</b>	Gewerbegebiet Hafen	<b>35</b>	GE 10.000
<b>1303</b>	Gewerbegebiet Am Lippeglacis	<b>25</b>	G 5.000
<b>3301</b>	Gewerbegebiet Abelstraße	<b>40</b>	GI 5.000-50.000
<b>3302</b>	Gewerbegebiet Mercatorstraße/Am Blaufuß	<b>40</b>	GE 5.000-20.000
<b>3303</b>	Gewerbegebiet Hanseviertel	<b>60</b>	GE 4.000
<b>4301</b>	Gewerbegebiet Schermbecker Landstraße	<b>60</b>	GE 2.000
<b>4302</b>	Gewerbegebiet Schepersfeld	<b>60</b>	GE 2.000-10.000
<b>4303</b>	Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Buttendicksfeld	<b>45</b>	GE 5.000
<b>4304</b>	Gewerbegebiet Am Schornacker	<b>40</b>	G 5.000-10.000
<b>4305</b>	Gewerbegebiet Oberemmelsum	<b>35</b>	GE 2.000-4.000
<b>5301</b>	Gewerbegebiet Hagelkreuzweg	<b>40</b>	GE 2.000

<b>BNUM</b>	<b>Bodenrichtwertzone - Land- und Forstwirtschaftsflächen</b>	<b>Bodenrichtwert €/m<sup>2</sup></b>	<b>wertbestimmende Merkmale</b>
<b>9501</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Obrighoven, Lackhausen	<b>3,90</b>	LW 45
<b>9502</b>	Landwirtschaftliche Flächen Bislich, Diersfordt, Flüren	<b>4,60</b>	LW 60
<b>9503</b>	Landwirtschaftliche Flächen Büderich	<b>4,70</b>	LW 65
<b>9401</b>	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Diersfordter Wald	<b>1,10 *</b>	F
<b>9402</b>	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Aaper Busch	<b>1,10 *</b>	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 m<sup>2</sup>

## 8.1.2 Bodenrichtwerte online

Auskünfte über Bodenrichtwerte und andere Produkte der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sind online unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.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 Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- die Immobilienrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches "Normobjekt",
- die Immobilienpreisübersicht als Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen,
- 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 durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält.

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 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/ - pflichtig?**

Ab dem 01.01.2016 stehen Ihnen sämtliche Produkte aus BORISplus **kostenfrei** zur Verfügung!  
Eine Anmeldung ist nicht mehr erforderlich.

## 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 nachfolgenden Seiten beschrieben - in seiner Sitzung vom 27.01.2016 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
2007	100	2012	99,6
2008	100	2013	99,7
2009	99,8	2014	99,9
2010	99,8	2015	99,7
2011	99,7	2016	99,7

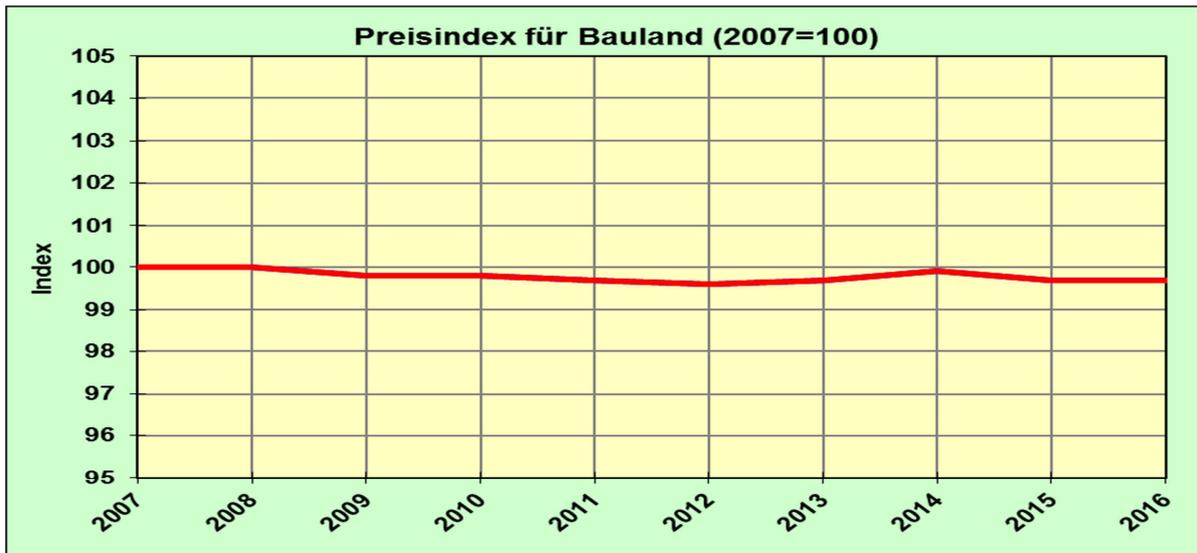
#### Landwirtschaftliche Flächen

Jahr	Index	Jahr	Index
2007	100,0	2012	113,3
2008	100,0	2013	119,8
2009	104,3	2014	126,4
2010	104,3	2015	138,5
2011	107,7	2016	145,4

#### Baugrundstücke Gewerbe

Jahr	Index	Jahr	Index
2007	100,0	2012	98,2
2008	100,0	2013	97,3
2009	100,0	2014	97,3
2010	97,9	2015	98,2
2011	99,2	2016	98,2

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.

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

Quelle: Marktbericht 2016 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 **135 typischen Kauffällen** im Jahr **2015** 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 2010)

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

Berechnungsgrundlagen sind:

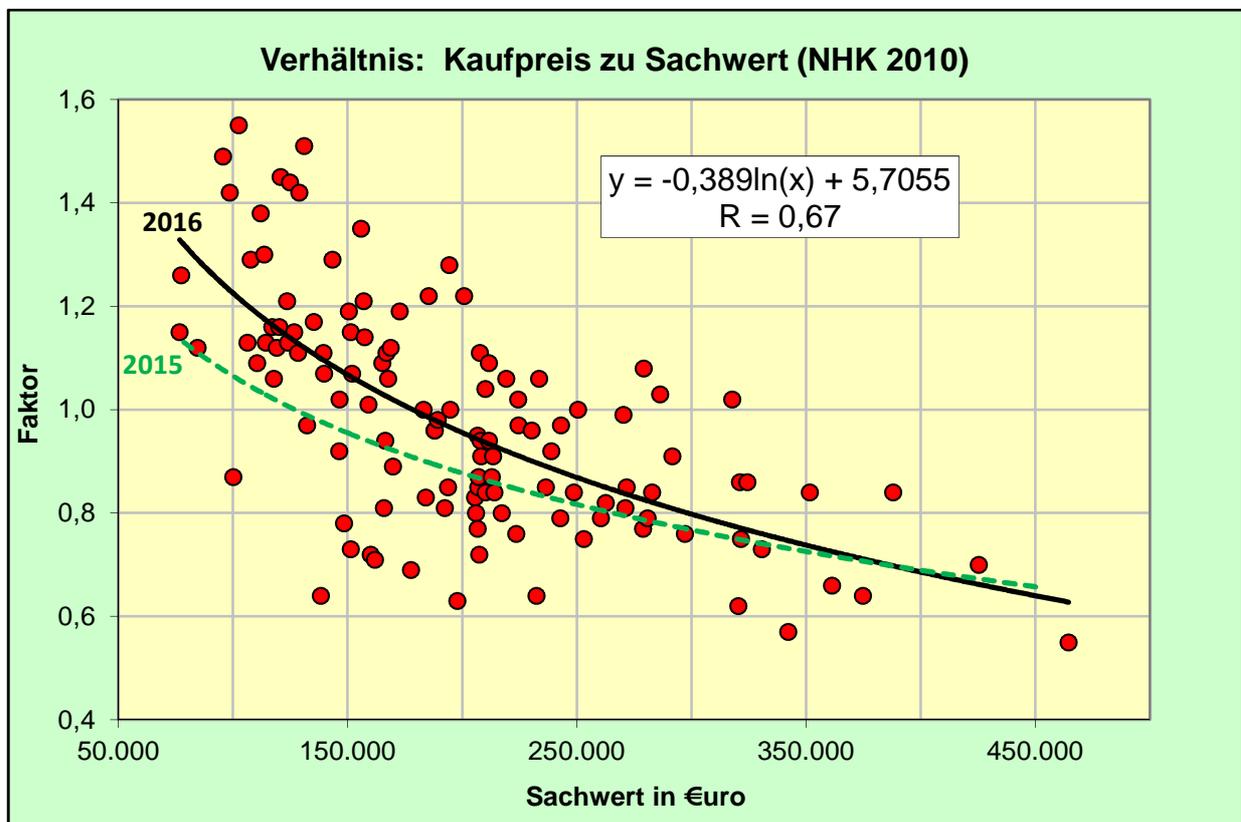
- die Normalherstellungskosten NHK 2010 in €/m<sup>2</sup> - BGF auf der Grundlage *der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie-SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2)
- die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- der Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) Basisjahr 2010 = 100 einschl. Umsatzsteuer
- 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:

$$\text{Verkehrswert (Kaufpreis)} = (5,7055 - (0,389 \times \ln(\text{Sachwert}))) \times \text{Sachwert}$$

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. **180.000 Euro** keine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes erforderlich ist. Sachwerte die ober- bzw. unterhalb von 185.000 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	1,23	122.700	22.700	23
105.000	1,21	126.800	21.800	21
110.000	1,19	130.900	20.900	19
115.000	1,17	134.800	19.800	17
120.000	1,16	138.700	18.700	16
125.000	1,14	142.500	17.500	14
130.000	1,12	146.200	16.200	12
135.000	1,11	149.900	14.900	11
140.000	1,10	153.500	13.500	10
145.000	1,08	157.000	12.000	8
150.000	1,07	160.400	10.400	7
155.000	1,06	163.800	8.800	6
160.000	1,04	167.100	7.100	4
165.000	1,03	170.300	5.300	3
170.000	1,02	173.500	3.500	2
175.000	1,01	176.600	1.600	1
<b>180.000</b>	<b>1,00</b>	<b>179.700</b>	<b>-300</b>	<b>0</b>
185.000	0,99	182.700	-2.300	-1
190.000	0,98	185.700	-4.300	-2
200.000	0,96	191.500	-8.500	-4
210.000	0,94	197.100	-12.900	-6
220.000	0,92	202.500	-17.500	-8
230.000	0,90	207.700	-22.300	-10
250.000	0,87	217.600	-32.400	-13
260.000	0,86	222.400	-37.600	-14
270.000	0,84	227.000	-43.000	-16
280.000	0,83	231.400	-48.600	-17
280.000	0,83	231.400	-48.600	-17
290.000	0,81	235.700	-54.300	-19
300.000	0,80	239.900	-60.100	-20
310.000	0,79	243.900	-66.100	-21
320.000	0,77	247.800	-72.200	-23
330.000	0,76	251.600	-78.400	-24
340.000	0,75	255.300	-84.700	-25
350.000	0,74	258.900	-91.100	-26
360.000	0,73	262.300	-97.700	-27
370.000	0,72	265.700	-104.300	-28

## 10 Mieten

### 10.1 Wohnungsmieten

Mietspiegel der Stadt Wesel (Stand 01.11.2015) - siehe Anhang

### 10.2 Büro- und Praxisräume

Die Angaben beziehen sich auf Nutzflächen von 60 m<sup>2</sup> bis 200m<sup>2</sup> (netto, kalt, €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>**

#### **mittlerer Nutzungswert:**

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen

**4,50 - 5,50 €/m<sup>2</sup>**

#### **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

**6,00 - 8,00 €/m<sup>2</sup>**

### 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 €/m<sup>2</sup>**

Sozialräume/Büro in Hallen:

**5,00 - 6,50 €/m<sup>2</sup>**

Befestigte Hofflächen für Ausstellung oder als Lager

**1,00 - 2,00 €/m<sup>2</sup>**

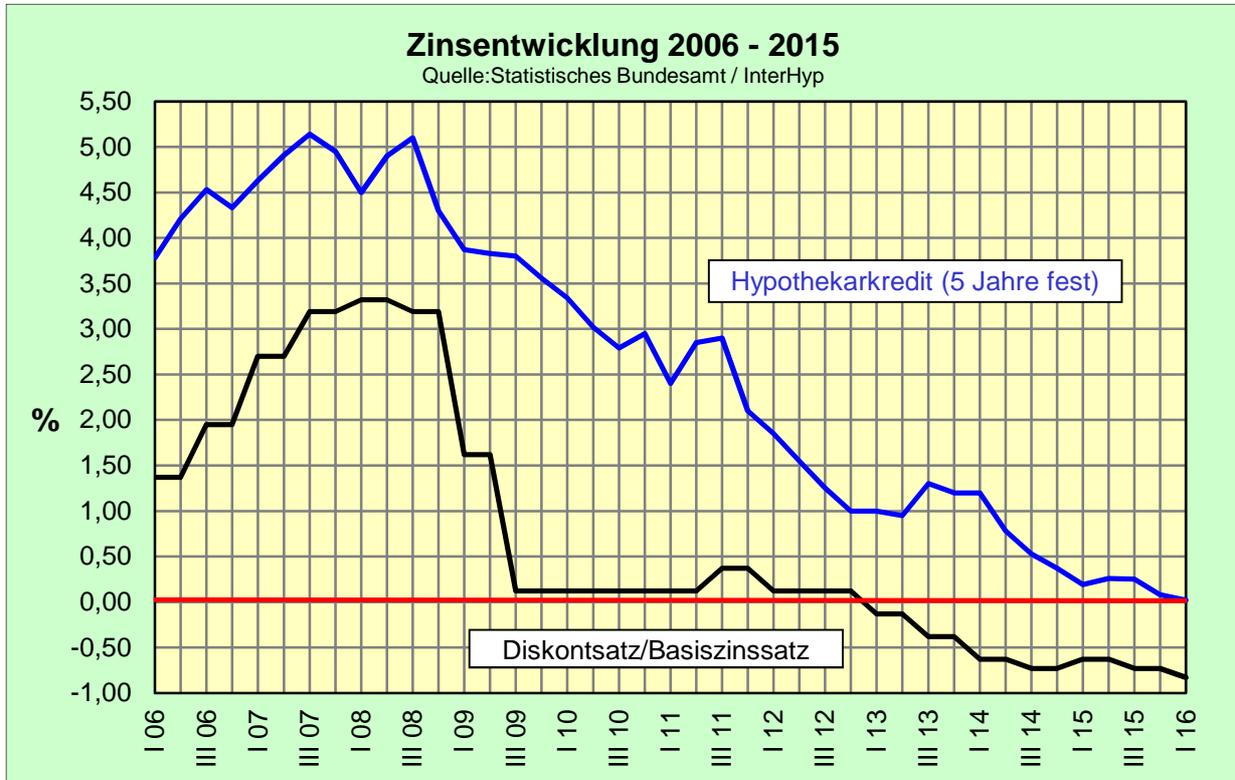
## 10.4 Garagen und Stellplätze

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

<b>Garage</b>	Innenstadtbereich	<b>50 bis 60 €</b>
<b>Garage</b>	in den Ortsteilen	<b>35 bis 40 €</b>
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	Innenstadtbereich	<b>35 bis 45 €</b>
<b>Stellplatz</b>	Innenstadtbereich	<b>15 bis 20 €</b>

## 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 Finanzbehörde	Steueroberamtsrat Joachim Wimmer

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

Dokumente und Daten, die vom Nutzer über automatisierte Verfahren abgerufen werden sind kostenfrei.

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. 1.250 €
über	1 Mio. € bis 10 Mio. €:	0,1 Prozent des Wertes zuzügl. 2.250 €

*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  
Kleber-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 49110  
E-Mail: [gutachterausschuss@wesel.de](mailto:gutachterausschuss@wesel.de)  
Internet: [www.gars.nrw.de](http://www.gars.nrw.de)

## 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 30.06.2015)

Stadtteile	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)		
	2015	2014	+/-
Wesel	37.568	37.578	- 10
Flüren	4.863	4.876	- 13
Lackhausen	3.194	3.196	- 2
Obrighoven	7.978	7.991	- 13
Bislich/Diersfordt	2.544	2.564	- 20
Büderich/Ginderich	5.929	5.886	+ 43
<b>Stadt Wesel insgesamt</b>	<b>62.076</b>	<b>62.091</b>	<b>- 15</b>

### Flächen der tatsächlichen Nutzung in der Stadt Wesel (Stand 31.12.2014)

Merkmal	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gebäude- und Freifläche	16.064.800	13,1
Betriebsfläche	2.139.500	1,7
Verkehrsfläche	9.403.000	7,7
Erholungsfläche	2.641.500	2,2
<b>Siedlungsfläche zusammen</b>	<b>30.248.800</b>	<b>24,7</b>
Landwirtschaftliche Fläche	58.817.600	48,0
Waldfläche	16.900.300	13,7
Wasserfläche	15.408.800	12,6
Sonstige Fläche	1.187.200	1,0
<b>Freifläche zusammen</b>	<b>93.313.900</b>	<b>75,3</b>
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>122.562.700</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

## Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer auf der Basis <b>2010 = 100</b> (Statistisches Bundesamt)				
Jahr	Monat bzw. Jahres- durch- schnitt (JD)	Wohngebäude	Nichtwohngebäude	
			Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebsgebäude
	IV.Q.			
	III.Q.			
	II.Q.			
<b>2016</b>	I.Q.			
<b>2015</b>	JD	111,1	111,4	111,5
<b>2014</b>	JD	109,4	109,6	109,7
<b>2013</b>	JD	107,5	107,6	107,8
<b>2012</b>	JD	105,4	105,5	105,8
<b>2011</b>	JD	102,8	103,0	103,2
<b>2010</b>	<b>JD</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>2009</b>	JD	99,0	98,8	99,0
<b>2008</b>	JD	98,2	97,9	97,9
<b>2007</b>	JD	95,4	94,8	94,4
<b>2006</b>	JD	89,5	88,7	88,1
<b>2005</b>	JD	87,8	86,9	86,1
<b>2004</b>	JD	87,0	85,8	84,4
<b>2003</b>	JD	85,9	84,6	83,1
<b>2002</b>	JD	85,9	84,5	82,9
<b>2001</b>	JD	85,9	84,4	82,8
<b>2000</b>	JD	85,9	84,1	82,5
<b>1999</b>	JD	85,7	83,5	81,8
<b>1998</b>	JD	86,0	83,6	82,2
<b>1997</b>	JD	86,3	83,6	82,0
<b>1996</b>	JD	86,9	84,1	82,4
<b>1995</b>	JD	87,1	84,0	82,2
<b>1994</b>	JD	85,1	82,1	80,4
<b>1993</b>	JD	83,1	80,2	78,8
<b>1992</b>	JD	79,2	76,6	75,4
<b>1991</b>	JD	74,5	72,2	71,1
<b>1990</b>	JD	69,6	67,9	67,0
<b>1989</b>	JD	65,4	64,1	63,1
<b>1988</b>	JD	63,1	61,9	60,9
<b>1987</b>	JD	61,7	60,4	59,7
<b>1986</b>	JD	60,6	59,0	58,4
<b>1985</b>	JD	59,8	58,0	57,2
<b>1984</b>	JD	59,6	57,5	56,7
<b>1983</b>	JD	58,1	55,9	55,4
<b>1982</b>	JD	56,9	54,6	54,2
<b>1981</b>	JD	55,3	52,6	52,1
<b>1980</b>	JD	52,3	49,6	49,1
<b>1979</b>	JD	47,2	45,0	44,5
<b>1978</b>	JD	43,4	41,6	41,2
<b>1977</b>	JD	40,8	39,5	39,1

## Mietspiegel

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

Stand: 01.11.2015

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

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

## Vorwort

Die Bauverein Wesel AG, der Haus- und Grundbesitzerverein Wesel e.V., der Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e. V., die Wohnungsgenossenschaft Wesel eG und die Stadt Wesel legen hiermit die Fortschreibung des Mietspiegels vor. Aus langjähriger Erfahrung mit den Tabellen des Mietspiegels sind nach Ansicht der Herausgeber überwiegend positive Erkenntnisse gesammelt worden.

### Allgemeines

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Mieten. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Durchschnitt verlangt und bezahlt wird. Der Mietspiegel bietet den Mietparteien eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die zulässige Miethöhe zu vereinbaren.

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der ausgewiesene Mittelwert – in der Tabelle fettgedruckt – als Mietrichtwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen werden kann. Die Mittelwerte stellen Durchschnittswerte

dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Bei den im Mietspiegel dargestellten Werten handelt es sich um Nettomieten pro Quadratmeter. Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

Die Werte gelten nicht für Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

## Betriebskosten

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 einschließlich 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 Verteileranlage
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

## Wohnlage

### 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 dem dritten 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.

### Grundriss

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 Wohnungen grundsätzlich die eine Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere

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

Einzelne Maßnahme 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 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 %
Gartennutzung	bis 5 %

#### Abschläge:

Wohnungen ohne Wohnungsabschluss	- 5 bis 10 %
Untergeschosswohnungen (Souterrain)	- 0 bis 20 %
Wohnung über 3. Obergeschoss (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: 01.11.2015

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die von 1949 bis 1959 errichtet wurden, und Wohnungen in modernisierten Altbauten			Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1960 bis 1969 errichtet wurden			Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1970 bis 1979 errichtet wurden			Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1980 bis 1989 errichtet wurden			Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1999 errichtet wurden			Gruppe VI 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>

<b>A bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung</b>	3,87 - 4,08 3,98	4,15 - 4,35 4,25	4,45 - 4,67 4,56	4,52 - 4,76 4,64	4,81 - 5,07 4,95	5,11 - 5,37 5,24	5,25 - 5,53 5,40	5,65 - 5,94 5,80	6,03 - 6,33 6,18	6,46 - 6,77 6,61	6,82 - 7,18 6,89	7,19 - 7,55 7,37	7,36 - 7,72 7,54	7,78 - 8,17 7,97	8,19 - 8,61 8,40	7,73 - 8,11 7,92	8,17 - 8,59 8,38	8,60 - 9,04 8,82
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

<b>B bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung</b>	3,51 - 3,68 3,60	3,77 - 3,96 3,87	4,06 - 4,26 4,16	4,12 - 4,32 4,22	4,39 - 4,62 4,51	4,67 - 4,91 4,79	4,77 - 5,00 4,89	5,15 - 5,43 5,29	5,53 - 5,82 5,68	5,80 - 6,11 5,96	6,16 - 6,49 6,33	6,53 - 6,86 6,69	6,63 - 6,95 6,79	7,03 - 7,40 7,21	7,44 - 7,84 7,64	6,95 - 7,30 7,12	7,38 - 7,77 7,57	7,81 - 8,23 8,02
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

<b>C bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung</b>	3,39 - 3,57 3,48	3,70 - 3,88 3,79	3,96 - 4,18 4,07	3,96 - 4,18 4,07	4,25 - 4,48 4,37	4,52 - 4,76 4,63	4,62 - 4,85 4,74	5,00 - 5,26 5,13	5,41 - 5,68 5,55	5,62 - 5,91 5,77	5,99 - 6,30 6,15	6,34 - 6,68 6,51	6,42 - 6,76 6,59	6,83 - 7,18 7,01	7,24 - 7,61 7,43	6,74 - 7,54 7,14	7,17 - 7,54 7,36	7,60 - 7,99 7,80
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

<b>D über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung</b>	3,30 - 3,50 3,41	3,59 - 3,77 3,68	3,87 - 4,08 3,98	3,87 - 4,08 3,98	4,15 - 4,35 4,25	4,45 - 4,67 4,56	4,51 - 4,75 4,63	4,93 - 5,16 5,05	5,31 - 5,58 5,45	5,49 - 5,77 5,63	5,86 - 6,16 6,01	6,22 - 6,54 6,38	6,27 - 6,57 6,42	6,68 - 7,02 6,85	7,10 - 7,46 7,28	6,58 - 6,90 6,74	7,02 - 7,37 7,18	7,46 - 7,83 7,65
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Die Tabelle weist Mietunter- und Mietobergrenzen aus, wobei der Mittelwert - in der Tabelle fettgedruckt - als Mietrichtwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen werden kann.