



Grundstücksmarktbericht 2021
für die Stadt Wesel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wesel

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Geschäftsstelle

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

Druck

Stadt Wesel

Gebühr

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

Bildnachweis

Vorderseite: Neubaugebiet am Schwan, Digitale Orthophotos (DOP) / Luftbilder, Land NRW (2020)
Rückseite: Berliner Tor mit Esel, Stefan Lehmann

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.2	unbebaute Grundstücke	16
3.3	bebaute Grundstücke	19
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	21
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	24
3.6	Sonstige	25
4	Unbebaute Grundstücke	26
4.1	Individueller Wohnungsbau	26
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	27
4.3	Gewerbliche Bauflächen	27
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
4.7	Bodenrichtwerte	30
4.7.1	Definition	30
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.7.3	Gebietstypische BRW	32
4.7.4	Indexreihen	33
4.7.5	Aktuelle BRW (01.01.2021)	35
5	Bebaute Grundstücke	37
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
5.1.3	Sachwertfaktoren	46
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	55
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	56
5.2.2	Durchschnittspreise	56
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	57
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	57
5.3.2	Durchschnittspreise	57
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	57
6	Wohnungs- und Teileigentum	58
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Liegenschaftszinssätze	64
6.2	Teileigentum	64
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	64
8	Modellbeschreibungen	65
8.1	Immobilienrichtwerte	65
8.2	Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	66

9	Mieten und Pachten	67
9.1	Wohnungsmieten	67
9.2	Büro- und Praxisräume*	67
9.3	Hallen und Lager*	68
9.4	Garagen und Stellplätze*	68
10	Kontakte und Adressen	69
11	Anlagen	70
11.1	Aktuelle Daten zur Stadt Wesel	70
11.2	Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland	72

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

Abkü.	Bedeutung
Ø	Mittel, Durchschnitt
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BORIS.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälften
EFH	Einfamilienhaus
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein Westfalen
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRW	Immobilienrichtwert
KP	Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
N	Anzahl
NHK	Normalherstellungskosten
R ²	Bestimmtheitsmaß einer Regressionsfunktion
REH	Reihenendhäuser
RMH	Reihenmittelhäuser
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
zBRW	Zonaler Bodenrichtwert
ZFH	Zweifamilienhaus
zIRW	Zonaler Immobilienrichtwert

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss kann folgende Aufgaben übernehmen:

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

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

Die Hauptaufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung.

Nach § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt für Enteignungs-, Umlegungs-, Zwangsversteigerungsbeschlüsse, vereinfachte Umlegungsbeschlüsse.

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

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

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses



Oberer Gutachterausschuss

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

- Im Berichtsjahr 2020 wurden 859 Kauffälle ausgewertet, 3 % weniger als im Vorjahr
- Der Gesamtgeldumsatz ist mit 168,87 Mio. € etwas geringer ausgefallen als im Vorjahr
- 14 Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. Euro bis zu 7 Mio. € wurden abgeschlossen
- Der Gesamtflächenumsatz ist mit 810,87 ha deutlich höher als in den vorangegangenen 4 Jahren

Unbebaute Grundstücke (Kap. 4)

- Insgesamt 64 Bauplätze im Bereich des individuellen Wohnungsbaus, hauptsächlich aus einem Neubaugebiet der Stadt Wesel, die meisten Bauplätze wurden zwischen 151 und 200 €/m² veräußert
- Erstmals hat der Gutachterausschuss zwei BRW-Zonen Flächen überlagert mit unterschiedlichen Definitionen ausgewiesen (BRW-Zonen 1106 und 1109)
- Nachverdichtung durch Abriss waren auffällig häufig zu verzeichnen: In 15 Kauffällen sind Grundstücke mit Immobilien veräußert worden, die nach dem Abriss einer höheren Ausnutzung des Grundstücks mit einem Neubau zur Verfügung standen

Bebaute Grundstücke (Kap. 5)

Für das gesamte Stadtgebiet Wesel einschließlich Außenbereich ohne Baujahresunterscheidung (keine Neubauten):

• Freistehende EFH	150.000 – 400.000 €	i. M.	279.000 €
• DHH	184.000 – 310.000 €	i. M.	250.000 €
• RMH	100.000 – 293.000 €	i. M.	189.000 €
• REH	175.000 – 340.000 €	i. M.	244.000 €
• EFH mit Einliegerwohnung	100.000 – 573.430 €	i. M.	337.000 €
• ZFH	100.000 – 545.700 €	i. M.	309.000 €

Erstmalige Ermittlung von IRW mit Umrechnungskoeffizienten für EFH und ZFH

Hauptgruppierung sind bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung

Wohnungs- und Teileigentum (Kap. 6)

- Die Eigentumswohnungen mit einer Wfl von 60 – 100 m² stellen den größten Anteil aus dem Marktsegment der Wiederverkäufe dar
- Eine Besonderheit im Berichtsjahr 2019 und 2020 weist der Neubau von klassischen Reihenhäusern, die als Wohnungseigentum nach WEG veräußert worden sind, mit Wfl zwischen 120 m² und 145 m².

Erbaurechte und Erbbaugrundstücke (Kap. 7)

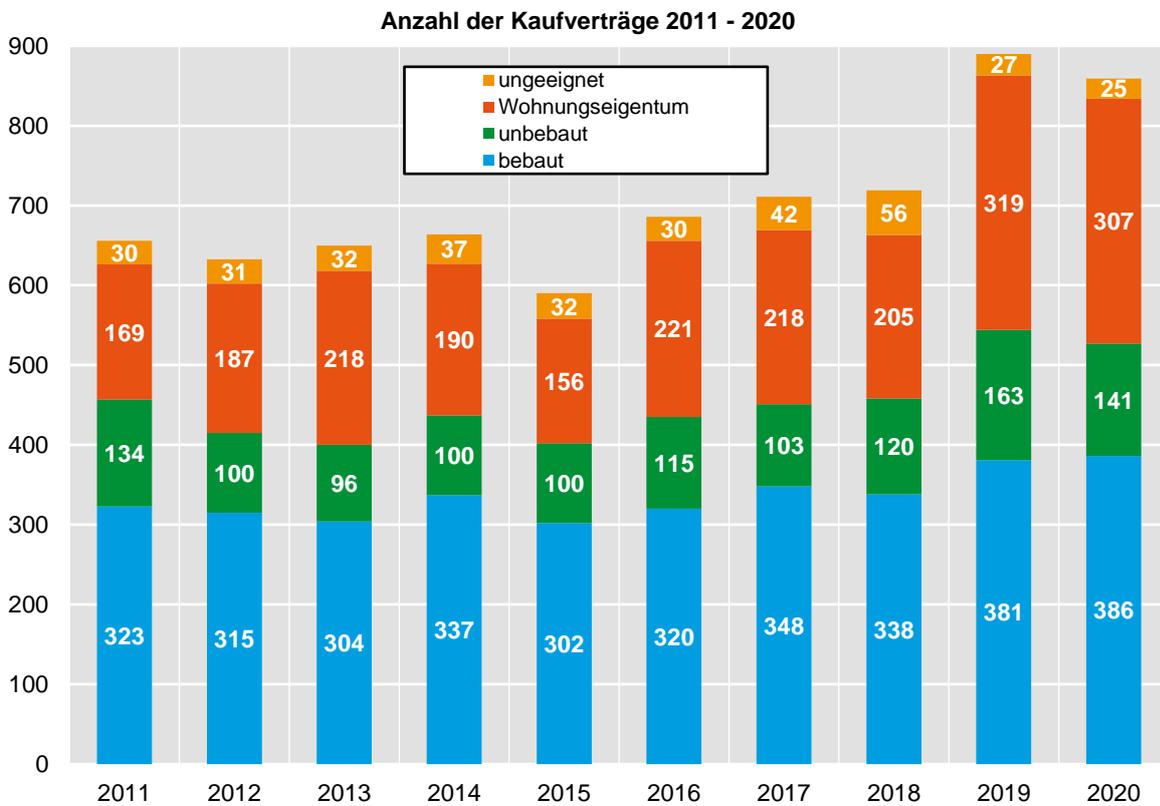
- Erbaurechte und Erbbaugrundstücke spielen auf dem Weseler Immobilienmarkt eine untergeordnete Rolle

3 Umsätze

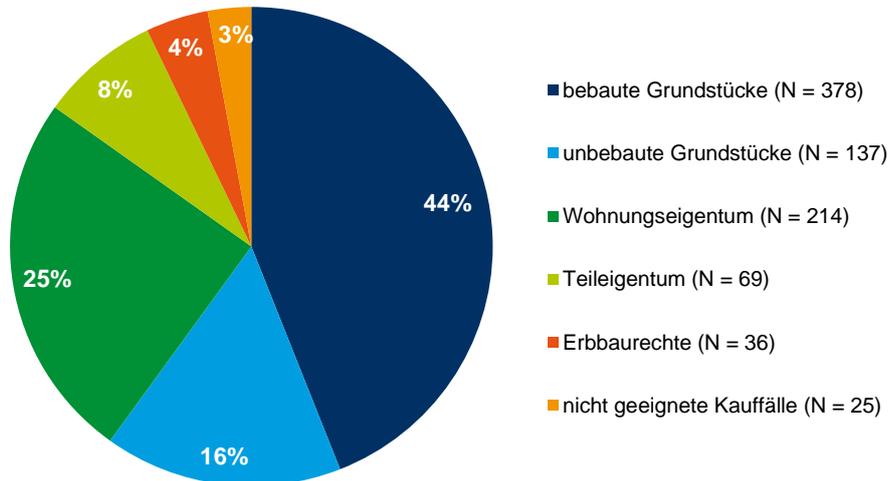
3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2020 in der Stadt Wesel gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2020 und 31.12.2020 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2021 berichtigt.

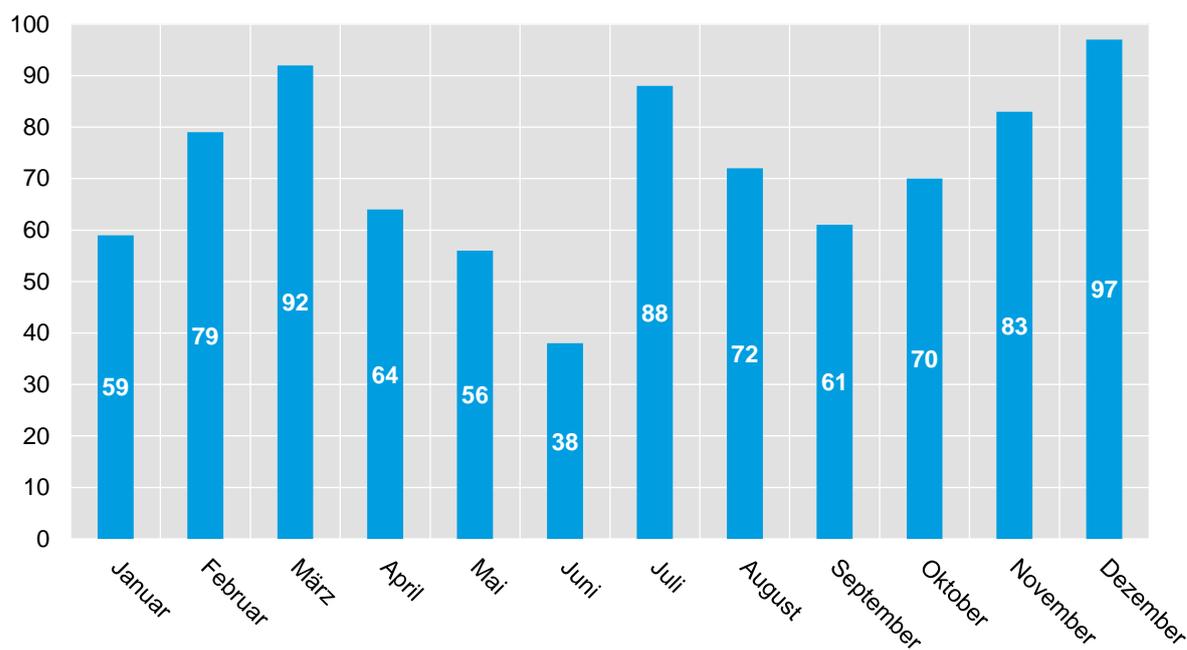
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich in anschaulichster Form anhand von Tabellen und Grafiken darstellen.



prozentuale Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt



Kaufverträge 2020 nach Vertragsdatum



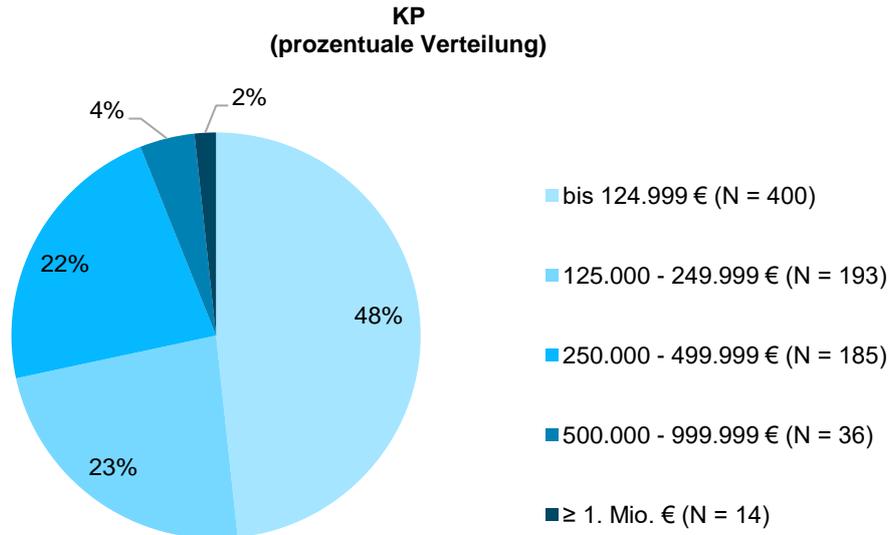
Insgesamt 859 Kauffälle wurden im Jahr 2020 abgeschlossen (3 % weniger als im Jahr davor)
 Der Geldumsatz bei höherem Flächenumsatz lag bei rund 169 Mio. € und damit rund 1% unter dem des Vorjahres.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz nach Berichtsjahr gegliedert

Jahr	N ¹	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
2016	686	125,20	216,08
2017	711	167,14	119,44
2018	719	116,41	83,81
2019	890	170,06	107,31
2020	859	168,87	810,87

¹ inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

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



Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz
nach Stadtbezirken gegliedert

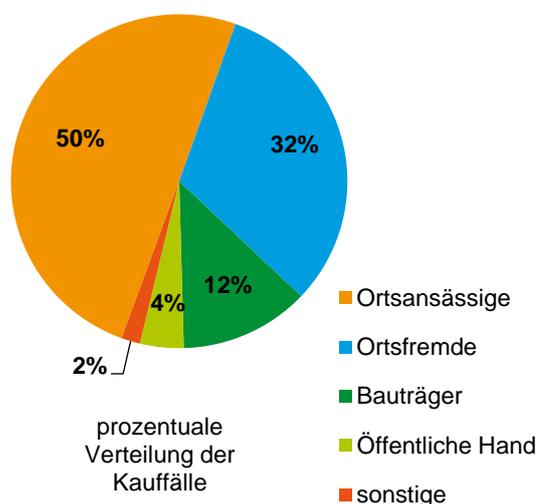
Stadtbezirk	Vertragsjahr	N ¹	Geldumsatz in Mio. €	Fläche ² in ha
Innenstadt	2019	192	30,20	12,51
	2020	164	39,06	7,84
Feldmark	2019	114	38,34	11,76
	2020	121	27,84	10,58
Blumenkamp	2019	59	8,37	1,50
	2020	58	9,06	2,11
Fusternberg	2019	63	6,68	4,94
	2020	51	5,42	2,13
Schepersfeld	2019	50	12,55	4,21
	2020	50	10,67	1,24
Lippedorf	2019	6	0,75	2,05
	2020	10	1,92	24,12
Flüren	2019	71	11,18	2,34
	2020	89	13,35	8,35
Lackhausen	2019	73	10,33	5,18
	2020	75	15,35	6,18
Obrighoven	2019	146	33,43	38,13
	2020	134	22,45	15,60
Bislich	2019	38	6,99	17,79
	2020	38	9,72	715,07
Büderich / Ginderich	2019	78	11,24	6,90
	2020	69	14,03	17,65

1 inkl. Zwangsversteigerungen und sonstige nicht geeignete Fälle

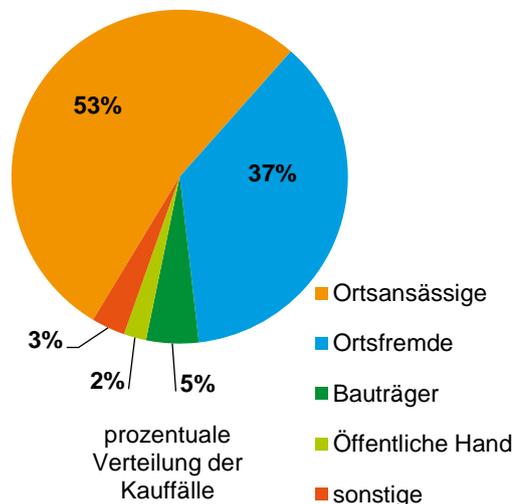
2 ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbbaurecht, ohne Erbbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen, nicht geeignete Fälle)

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

Marktanteile der wichtigsten Verkäufergruppen



Marktanteile der wichtigsten Käufergruppen



Anzahl der Verkäufe, Geldumsatz
nach Verkäufergruppe aufgeteilt

Verkäufergruppen	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz in Mio €
Ortsansässige	416	82,36
Ortsfremde	264	50,35
Bauträger / Immo-Gesellschaften	104	22,35
Öffentliche Hand	35	4,67
Sonstige *	15	9,14

Anzahl der Käufe, Geldumsatz
nach Käufergruppe aufgeteilt

Käufergruppen	Anzahl der Käufe	Geldumsatz in Mio €
Ortsansässige	441	73,21
Ortsfremde	306	62,65
Bauträger / Immo-Gesellschaften	42	16,70
Öffentliche Hand	18	2,56
Sonstige *	27	13,75

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

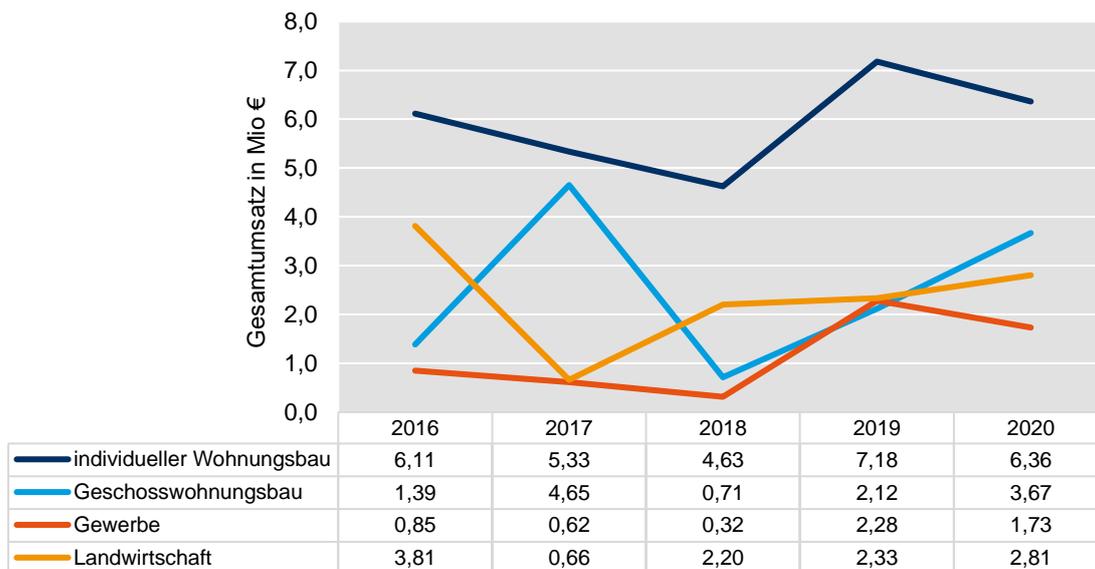
3.2 unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke lag im Berichtsjahr 2020 bei sinkender Anzahl an abgeschlossenen Käuffällen mit rund 18 Mio. € unter dem des Vorjahres. Hierbei berücksichtigt sind neben unbebauten Grundstücken auch solche Grundstücke, die mit einem Gebäude bebaut sind, das abgerissen werden soll. Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus stellt die größte Gruppierung der veräußerten unbebauten Flächen dar.

Teilmarktbezogener Geld- und Flächenumsatz

Teilmarkt	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Individueller Wohnungsbau	2019	73	7,18	4,17
	2020	59	6,36	3,47
Geschosswohnungsbau	2019	5	2,12	0,69
	2020	12	3,67	1,95
Gewerbeflächen	2019	13	2,28	4,10
	2020	8	1,73	4,87
Landwirtschaft	2019	18	2,33	26,57
	2020	23	2,81	28,94
Forstwirtschaft	2019	(1)		
	2020	2	0,77	695,29
Rohbauland	2019	-		
	2020	6	0,67	0,73
Bauerwartungsland	2019	-		
	2020	(1)		
Sonstige Flächen	2019	49	5,52	9,80
	2020	25	1,02	3,00

Entwicklung unbebauter Grundstücke in den letzten 5 Jahren



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

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Innenstadt	2019	19	2,71	10,63
	2020	7	0,57	0,34
Feldmark	2019	12	4,32	1,80
	2020	19	2,89	3,31
Blumenkamp	2019	3	0,31	0,56
	2020	(1)		
Fusternberg	2019	10	0,55	4,00
	2020	6	0,50	1,53
Schepersfeld	2019	5	0,25	0,10
	2020	3	0,32	0,12
Lippedorf	2019	4	0,34	1,64
	2020	4	1,12	3,16
Flüren	2019	6	0,71	0,47
	2020	14	2,33	3,28
Lackhausen	2019	47	4,21	4,36
	2020	35	3,29	3,71
Obrighoven	2019	14	2,33	28,54
	2020	16	1,57	8,84
Bislich	2019	11	2,00	14,44
	2020	15	3,20	710,32
Büderich / Ginderich	2019	28	2,13	2,54
	2020	16	2,16	3,87

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau**Geld- und Flächenumsatz in den Stadtbezirken (individueller Wohnungsbau)**

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Innenstadt	2019	-		
	2020	(1)		
Feldmark	2019	-		
	2020	4	1,54	0,74
Blumenkamp	2019	2	0,28	0,13
	2020	-		
Fusternberg	2019	-		
	2020	3	0,30	0,17
Schepersfeld	2019	2	0,24	0,10
	2020	(1)		
Lippedorf	2019	-		
	2020	-		
Flüren	2019	4	0,53	0,35
	2020	6	1,10	0,61
Lackhausen	2019	44	4,08	1,98
	2020	31	2,26	1,13
Obrighoven	2019	3	0,45	0,36
	2020	4	0,42	0,30
Bislich	2019	3	0,25	0,15
	2020	3	0,17	0,13
Büderich / Ginderich	2019	15	1,35	1,10
	2020	6	0,41	0,30

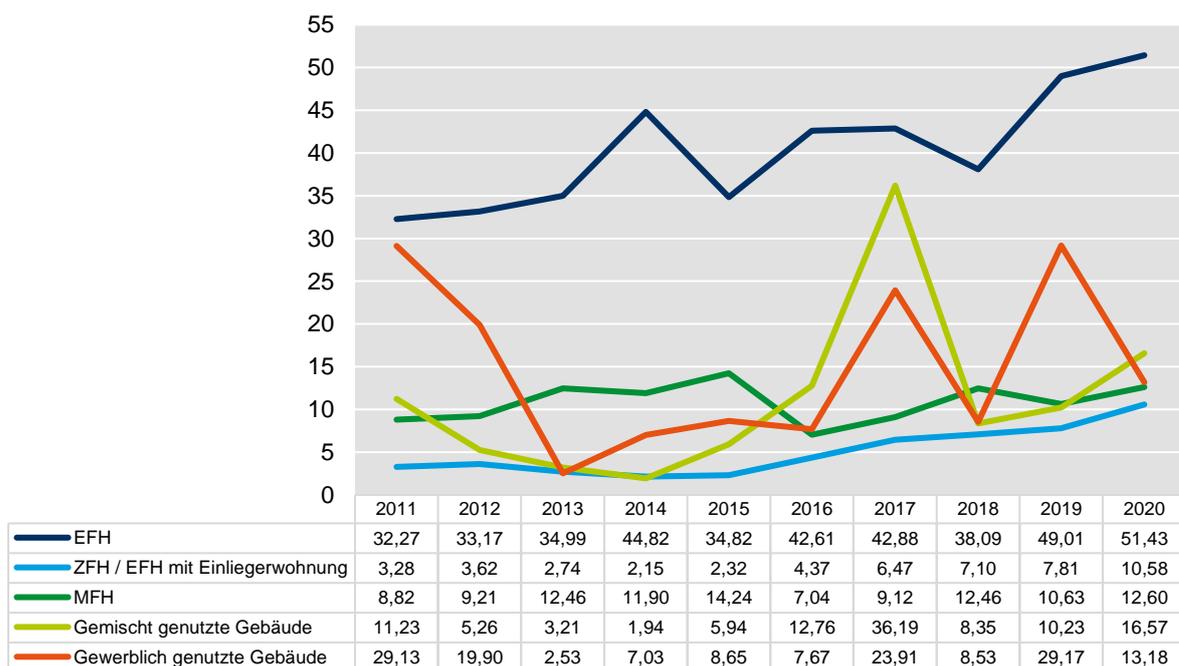
3.3 bebaute Grundstücke

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

Geld- und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien

Geld und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien nach Gebäudetyp aufgeteilt

Gebäudetyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Insgesamt	2019	354	107,32	34,76
	2020	359	114,53	42,03
EFH	2019	211	49,01	13,34
	2020	204	51,43	12,73
ZFH / EFH mit Einliegerwohnung	2019	23	7,81	3,37
	2020	33	10,58	2,96
MFH	2019	30	10,63	2,66
	2020	31	12,60	1,69
gemischt genutzte Gebäude	2019	24	10,23	1,72
	2020	32	16,57	4,97
gewerblich genutzte Gebäude	2019	18	29,17	12,66
	2020	13	13,18	4,95
sonstige Gebäude	2019	48	0,47	1,01
	2020	46	10,17	14,73



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

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in m ²
Innenstadt	2019	12	2,13	4.357
	2020	16	4,96	8.506
Feldmark	2019	35	7,59	19.751
	2020	34	9,20	23.000
Blumenkamp	2019	17	4,53	7.748
	2020	20	5,41	9.185
Fusternberg	2019	13	2,78	5.911
	2020	7	1,46	2.211
Schepersfeld	2019	20	3,57	5.559
	2020	24	5,55	8.955
Lippedorf	2019	(1)		
	2020	2	0,44	2.317
Flüren	2019	27	6,08	13.812
	2020	24	5,59	13.696
Lackhausen	2019	13	4,32	6.295
	2020	13	3,51	6.840
Obrighoven	2019	51	15,73	52.116
	2020	45	14,20	28.350
Bislich	2019	12	2,99	22.588
	2020	12	2,95	20.659
Büderich / Ginderich	2019	33	6,69	24.802
	2020	40	8,74	33.145

Geld- und Flächenumsatz für Neubauten

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 16 EFH (rund -11 %) mit einem Geldumsatz von 5,85 Mio. € (rund +2 %) und einem Flächenumsatz von 5.767 m² (rund +5 %) veräußert. (Vergleich zu 2019)

Geld- und Flächenumsatz für EFH
Neubauten

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in m ²
Insgesamt	2019	18	5,74	5.482
	2020	16	5,85	5.767
freistehende EFH	2019	2	0,82	801
	2020	8	3,33	3.287
DHH / REH	2019	14	4,26	4.201
	2020	8	2,52	2.480
RMH	2019	2	0,66	480
	2020	-		

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

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

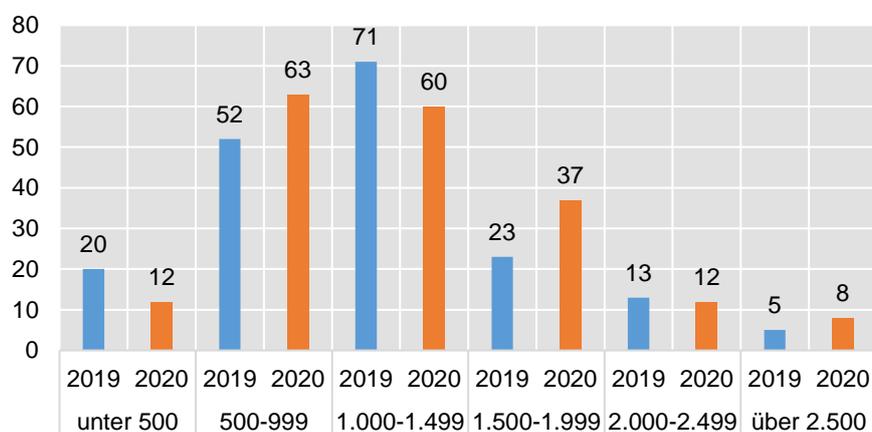
Wohnungseigentum

Geldumsatz Wohnungseigentum

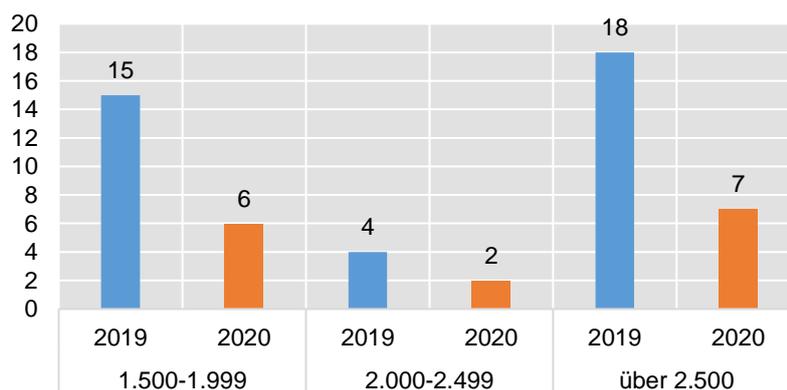
Gruppe	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Insgesamt	2019	222	25,88
	2020	210	22,55
Weiterverkauf	2019	185	17,02
	2020	192	18,55
Umwandlung	2019	-	-
	2020	3	0,22
Ersterwerb Neubau	2019	37	8,86
	2020	15	3,78

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

Häufigkeitsverteilung €/m² - Weiterverkäufe



Häufigkeitsverteilung €/m² - Ersterwerb Neubau



Geldumsatz Wohnungseigentum
nach Stadtbezirken aufgeteilt

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Innenstadt	2019	83	8,64
	2020	71	6,35
Feldmark	2019	23	3,07
	2020	39	2,85
Blumenkamp	2019	9	0,66
	2020	10	1,11
Fusternberg	2019	27	2,67
	2020	21	2,48
Schepersfeld	2019	5	0,43
	2020	2	0,15
Lippedorf	2019	-	
	2020	-	
Flüren	2019	20	2,17
	2020	21	3,37
Lackhausen	2019	5	0,87
	2020	3	0,69
Obrighoven	2019	38	6,41
	2020	36	4,68
Bislich	2019	8	0,61
	2020	5	0,60
Büderich / Ginderich	2019	4	0,35
	2020	2	0,27

Teileigentum

Es wurden insgesamt 67 Teileigentumseinheiten im Berichtsjahr 2020 in der Stadt Wesel veräußert. Hierbei wird zunächst zwischen dem Weiterverkauf und Neubau einer Teileigentumseinheit unterschieden.

Geldumsatz nach Weiterverkäufen und Neubauten aufgeteilt

Gruppe	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Weiterverkauf	2019	50	2,61
	2020	56	1,07
Neubau	2019	32	0,55
	2020	11	0,15

Eine weitere Aufteilung der Teileigentumseinheiten kann hinsichtlich des Gebäudetyps vorgenommen werden.

Geldumsatz nach Gebäudetyp aufgeteilt

Gebäudetyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager, Hallen usw.	2016	(1)	
	2017	8	0,89
	2018	5	2,99
	2019	12	2,38
	2020	5	0,75
Garagen, Tiefgaragenstellplätze	2016	14	0,08
	2017	35	0,26
	2018	29	0,20
	2019	70	0,78
	2020	62	0,47

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Verkauf von bestehenden Erbbaurechten

Geldumsatz

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Erbbaurecht	2016	5	0,83
	2017	7	2,07
	2018	6	0,71
	2019	4	0,52
	2020	8	0,63
Wohnungs- / Teilerbbaurecht	2016	12	1,36
	2017	7	0,52
	2018	6	0,43
	2019	5	0,28
	2020	16	2,22

Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

Geld- und Flächenumsatz

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2016	-		
	2017	(1)		
	2018	2	0,13	0,09
	2019	3	0,13	0,15
	2020	3	0,47	0,19

Neubegründung von Erbbaurechten

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Neubestellung Erbbaurechtsgrundstück	2016	-		
	2017	2	-	2,38
	2018	4	-	0,25
	2019	(1)		
	2020	(1)		
Neubestellung Wohnungserbbaurecht	2016	-		
	2017	-		
	2018	-		
	2019	7	1,73	-
	2020	8	2,22	-

3.6 Sonstige

Zwangsversteigerungen

Für Objekte, bei denen das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt wurde, ergab sich folgende Verteilung:

Gliederung der Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	N		Verkehrswert		tatsächlich gezahlter KP		Verhältnis KP / Verkehrswert	
	2020	2019	Mio. €		Mio. €		2020	2019
bebaute Grundstücke	3	4	0,66	1,32	0,73	0,85	0,96	0,65
Wohnungseigentum	4	3	0,25	0,25	0,32	0,17	1,30	0,65
Teileigentum	2	(1)	0,01		0,01		0,85	
unbebaute Grundstücke	(1)	-						
Insgesamt	10	8	0,92	1,57	1,06	1,02		

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann lediglich eine Tendenz festgestellt werden. In den vergangenen 2 Jahren wurden mit Ausnahme des Teilmarktes Wohnungseigentum (2020) im Mittel bei allen Teilmärkten die Immobilien unter dem Verkehrswert versteigert.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

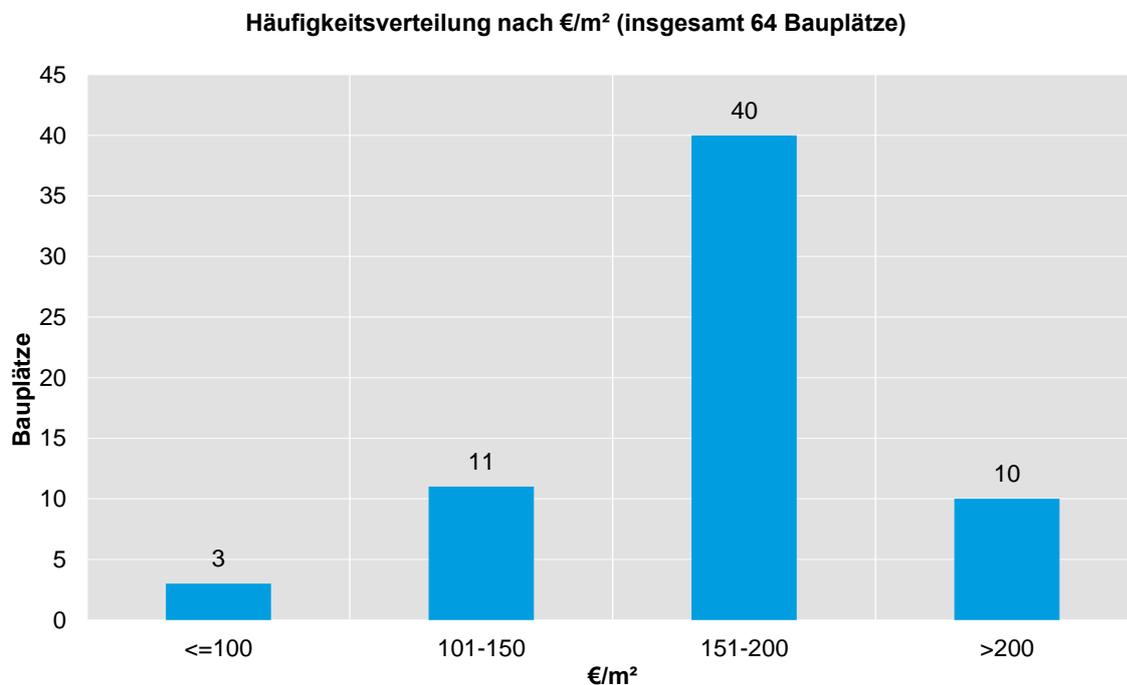
Hierunter fallen erschlossene Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben (§ 30 oder § 34 BauGB) mit freistehenden EFH und ZFH, Doppelhaushälften oder mit Reihenhäusern bebaut werden können.

2020 wurden in der Stadt Wesel 59 Kauffälle mit 64 Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (19 % weniger als im Vorjahr) abgeschlossen. Hierbei wechselten für ca. 6,36 Mio. € Flächen von ca. 34.707 m² den Eigentümer.

In der nachstehenden Tabelle sind die durchschnittlichen KP und Gfl der letzten 3 Jahre angezeigt.

Jahr	N	Ø KP (€/m ²)	Ø Gfl (m ²)
2018	35	183	785
2019	73	190	571
2020	59	183	588

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



4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Hierunter fallen erschlossene Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die im Rahmen der Nachverdichtung mit MFH und Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden können. Der Abriss einer Altimobilie lässt eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zu. Die Aussagekraft ist aufgrund der geringen Anzahl an Kauffälle eingeschränkt.

Jahr	N	Ø KP (€/m ²)	Ø Gfl (m ²)
2018	5	189	987
2019	5	348	1.368
2020	10	247	1.416

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Stadt Wesel verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der BRW, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat. Daher unterliegt der Teilmarkt für Gewerbe- und Industrieflächen kaum Schwankungen im Preisniveau.

Jahr	N	Ø KP (€/m ²)	Ø Gfl (m ²)
2018	4	36	2.187
2019	10	46	3.137
2020	8	35	6.093

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte wurden typische landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von 2.500 m² berücksichtigt. Eine Unterscheidung zwischen Acker- und Grünland kann hierbei nicht durchgeführt werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Jahr	N	Ø KP (€/m ²)	Ø Gfl (m ²)
2018	18	5,38	18.527
2019	12	4,91	20.691
2020	16	6,15	12.838

Für typisch forstwirtschaftlich genutzte Flächen lagen dem Gutachterausschuss im Zuständigkeitsbereich in den letzten Jahren eine sehr geringe Anzahl an Kauffällen vor. Eine genaue Aussage über die Durchschnittswerte kann daher nicht getroffen werden.

Forstwirtschaftliche Flächen

Jahr	N	Ø KP (€/m ²)	Ø Gfl (m ²)
2018	(1)		
2019	(1)		
2020	(2)		

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

In diesem Marktsegment sind keine Kauffälle vorhanden. Eine signifikante Aussage kann hierzu nicht getroffen werden.

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

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

In diesem Marktsegment sind im Geltungsbereich der Stadt Wesel kaum Kauffälle vorhanden. Eine signifikante Aussage kann der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel hierzu nicht treffen.

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

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Sonderfälle

Für **Wohngrundstücke** im Außenbereich nach § 35 (4) wurde bisher keine Auswertung durchgeführt. Aufgrund von Unterschieden in der Lage und der Beschaffenheit (u.a. Erschließungszustand und Größe) ist der Bodenwert dieser Außenbereichsgrundstücke gegenüber den bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken der Ortslagen niedriger.

Zur Ermittlung des Bodenwertes von Außenbereichsgrundstücken kann näherungsweise der nächstgelegene BRW, der in den Eigenschaften mit dem zu bewertenden Grundstück größtmöglich übereinstimmt, als Grundlage der Wertermittlung dienen. Während sich die BRW zumeist auf voll erschlossene Grundstücke (mit Kanalanschluss) beziehen, weisen die Außenbereichsgrundstücke in der Regel keinen Kanalanschluss auf. Dieses ist bei der Ermittlung ggf. in Abzug zu bringen.

Zusätzlich muss aufgrund der oben genannten Abweichungen der BRW angepasst werden. Erfahrungsgemäß hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von etwa 50 % für angemessen. In jedem Fall muss eine sachverständige Einschätzung erfolgen.

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

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

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

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

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

Definition	Der BRW ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Gfl (€/m ²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (BRW-Grundstück). In bebauten Gebieten wurden die BRW mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Der BRW wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der BRW bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist. BRW beziehen sich auf lastenfreie Grundstücke. Liegen besondere Umstände vor wie z.B. Grundstücksbelastungen wie Baulasten und Altlasten, Immissionen wie Lärmimmission, Geruchsmission, mögliche Kontaminierung und Erschütterungen sind diese gesondert zu berücksichtigen.
Gesetzliche Grundlagen	§ 196 BauGB i. V. m. § 37 GrundWertVO NRW
Stichtag	01.01.2021
Anzahl	73 zonale BRW in der Stadt Wesel
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW von 2011 bis 2021) BORIS = B Oden R ichtwert- I nformations S ystem
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B), Rohbauland (R), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), Sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gem. BauNVO	Wohnen (W), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), G, GE, GI, Landwirtschaft (LW), Forstwirtschaft (F), Wohnen im Außenbereich (z.B. W mit Zusatz ABS)
Geschosszahl	z.B. I – II-geschossige Bauweise
Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl gibt gemäß § 19 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Gfl zulässig sind
Grundstückstiefe	Je nach Definition der BRW-Zone liegt im Stadtgebiet Wesel eine typische Grundstückstiefe von 30 bis 50 m vor.
Erschließungsbeitragszustand	Die zonalen BRW beinhalten Erschließungsbeiträge nach BauGB (erschließungsbeitragsfrei)

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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



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

Es enthält derzeit:

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

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

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

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

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

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

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

Was kann BORIS.NRW?

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

Was kann BORIS.NRW nicht?

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

Was ist kostenfrei/ -pflichtig?

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

4.7.3 Gebietstypische BRW

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

Gebietstypische Werte zum 01.01.2021 für die Stadt Wesel

Typische Baulandwerte in €/m² beitragsfrei

	Mäßige Lage €/m ²	Mittlere Lage €/m ²	Gute Lage €/m ²	Ø Erschließungsbeiträge
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau GFZ 0,4-0,6 Geschosse: I-II Gfl: ab 300 m ² erschließungsbeitragsfrei	110	170	220	27
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil	220	300	520	32
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne tertiäre Nutzung) GFZ 0,8 erschließungsbeitragsfrei	25	40	60	22

4.7.4 Indexreihen

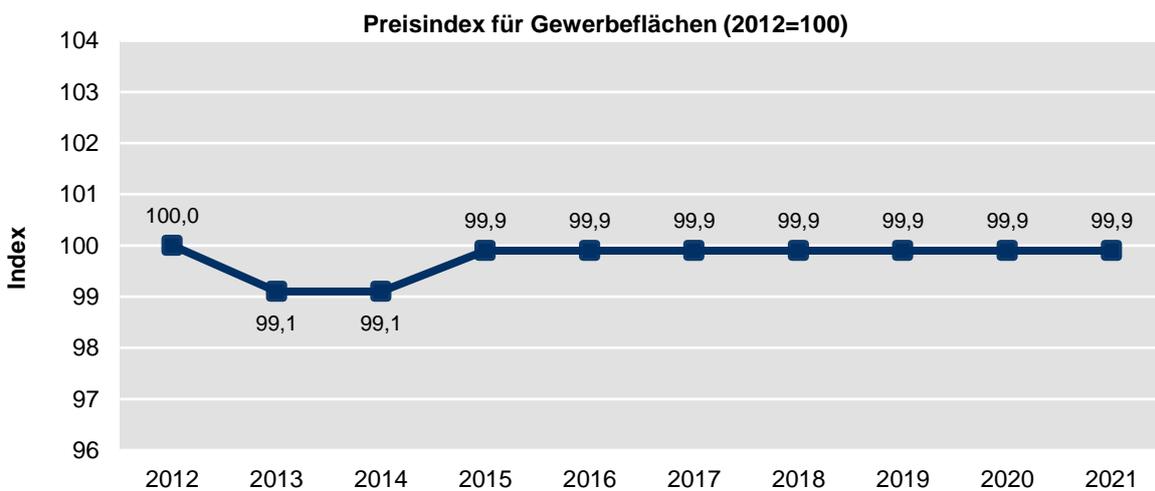
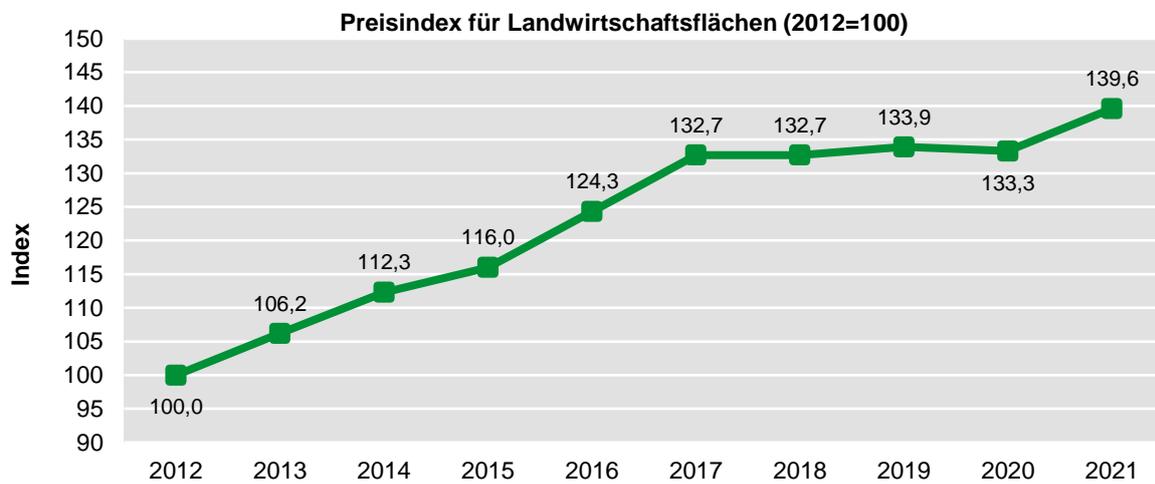
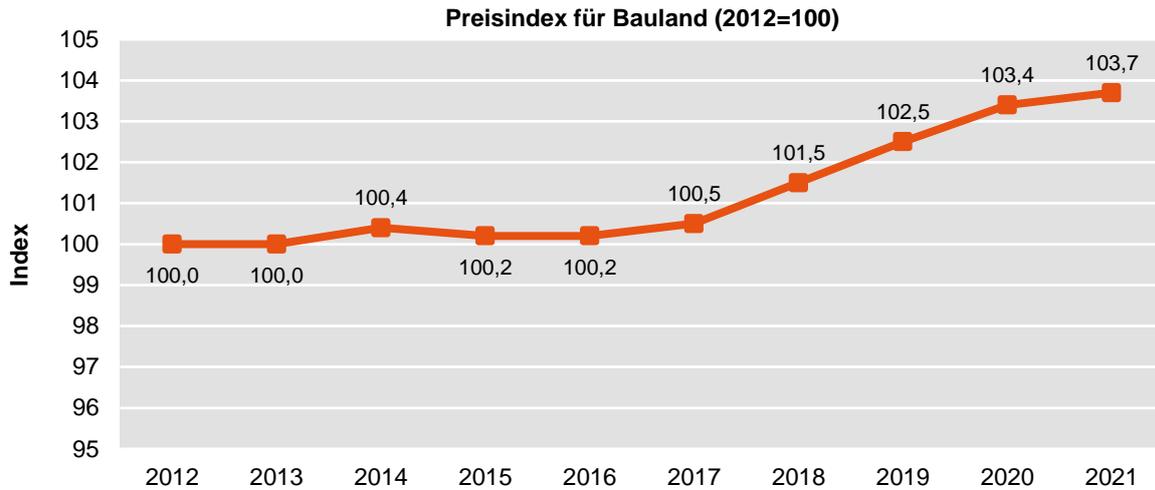
Die Indexreihen wurden aus den ermittelten BRW errechnet. Hierbei wurde jedem Richtwert dasselbe Gewicht zugeordnet, unabhängig von der Lage und der zugrundeliegenden Anzahl der Kauffälle

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basis 2012 = 100)			
Jahr	Index	Jahr	Index
2012	100,0	2017	100,5
2013	100,0	2018	101,5
2014	100,4	2019	102,5
2015	100,2	2020	103,4
2016	100,2	2021	103,7

Landwirtschaftliche Flächen (Basis 2012 = 100)			
Jahr	Index	Jahr	Index
2012	100,0	2017	132,7
2013	106,2	2018	132,7
2014	112,3	2019	133,9
2015	116,0	2020	133,3
2016	124,3	2021	139,6

Baugrundstücke Gewerbe (Basis 2012 = 100)			
Jahr	Index	Jahr	Index
2012	100,0	2017	99,9
2013	99,1	2018	99,9
2014	99,1	2019	99,9
2015	99,9	2020	99,9
2016	99,9	2021	99,9

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



4.7.5 Aktuelle BRW (01.01.2021)

In den nachfolgenden Tabellen sind die zum Stichtag 01.01.2021 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel beschlossenen BRW einzeln aufgeführt. Die BRW für Bauland wurden erschließungsbeitragsfrei ermittelt.

BRW- Nummer	BRW-Zone Bauland	BRW €/m²	Wertbestimmende Merkmale
1101	Stadtmitte, westlich Grafenring/Hansaring	200	W II-III
1102	Stadtmitte, Hafenbahn/Herzogenring/Kurfürstenring	215	W II 35
1103	Stadtmitte, Isselstraße	180	W IV
1104	Stadtmitte, Oberndorfstraße/Dinslakener Landstraße/Schillstraße	215	W II-III
1105	Stadtmitte, Am Feldtor	100	W I 35
1106	Stadtmitte, Hansaring/Pastor-Bölitze-Straße/Schillstraße	260	W II
1107	Stadtmitte, Fluthgrafstraße/Steinstraße/Hansaring	230	W III
1108	Stadtmitte, Kurfürstenring/Lomberstraße/Beguinenstraße	270	W III
1109	Stadtmitte, Hansaring/Pastor-Bölitze-Straße/Schillstraße	300	W III-IV
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/Esplenade	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 ABS
2103	Bislich, Ortslage	125	W I 35
2604	Bislich, Feldwicker Weg	90	W I 40
2605	Bislich, Mühlenfeld	90	W I 40
2606	Bislich, Auf der Höcht	90	W I 40
2105	Diersfordt	115	W I 40
2106	Bergerfurth	90	W I 50
3101	Blumenkamp	170	W I 35
3102	Feldmark, Am Fänger	155	W I 40
3103	Feldmark	165	W II 35
3104	Stadtmitte, Nordstraße/Hafenbahn	185	W I-II 35
3105	Lackhausen	200	W I 35
3106	Feldmark, Färberskamp/Emmericher Straße	165	W I 35
3201	Lackhausen, Blumenkamper Weg	120	MI I 35
3107	Lackhausen, Am Schwan Süd	155	W I 40
3108	Lackhausen, Am Schwan	200	W I 30, GRZ 0,4
4101	Schepersfeld, Brüner Landstraße/Schermbecker Landstraße	175	W I-II
4102	Obrighoven, Ortslage	185	W I-II 35
4103	Obrighoven, Feldstraße/Friedhofsweg/Schermbecker Landstraße	175	W I-II 35
4104	Obrighoven, Schermbecker Landstraße/Krudenburger Weg/ Wittenberger Straße	170	W II 35
4105	Obrighoven, Aaper Weg/Am Forst/Am Buttendick	240	W I 35
4106	Obrighoven, In der Luft	190	W II 40
4107	Fusternberg	175	W II 35
4608	Obrighoven, Brüggemannsfeld	120	W I 40
4609	Underbergsheide	125	W I 40 ABS
5101	Büderich	135	W I-II 35

5102	Ginderich, Ortslage	130	W I 35
5203	Büderich Ortskern, Denkmalbereich	125	MI II, GRZ 0,6-0,9
5602	Werrich	95	W I 40
5603	Perrich	95	W I 40 IBS

BRW- Nummer	BRW-Zone Gewerbeflächen	BRW €/m²	Wertbestimmende Merkmale
1301	Gewerbegebiet Alte Delog	25	GI, GRZ 0,8
1302	Gewerbegebiet Hafen Wesel	35	GE, GRZ 0,8
1303	Gewerbegebiet Am Lippeglacis	25	GE, GRZ 0,8 Bodenbelastung
1304	Gewerbegebiet Braunschweiger Straße	45	GE, GRZ 0,8
3301	Gewerbegebiet Abelstraße	40	GI, GRZ 0,8
3302	Gewerbegebiet Mercatorstraße/Am Blaufuß	40	GE, GRZ 0,8
3303	Gewerbegebiet Hanseviertel	60	GE, GRZ 0,8
4301	Gewerbegebiet Schermbecker Landstraße	60	GE, GRZ 0,8
4302	Gewerbegebiet Schepersfeld	60	GE, GRZ 0,8
4303	Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Buttendicksfeld	45	GE, GRZ 0,8
4304	Gewerbegebiet Am Schornacker	40	G, GRZ 0,8
4305	Gewerbegebiet Oberemmelsum	35	GE, GRZ 0,8
5301	Gewerbegebiet Nördlich Hagelkreuzweg	40	GE, GRZ 0,8

BRW- Nummer	BRW-Zone Land und Forstwirtschaftsflächen	BRW €/m²	Wertbestimmende Merkmale
9501	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Aue	4,20	LW 45
9502	Landwirtschaftliche Flächen Bislich, Diersfordt, Flüren	5,00	LW 60
9503	Landwirtschaftliche Flächen Büderich	5,50	LW 65
9504	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Lauerhaas	4,50	LW 45
9505	Landwirtschaftliche Flächen Wesel Lackhausen, Obrighoven	4,50	LW 45
9506	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Hohe Mark	4,20	LW 45
9507	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Schornacker	4,50	LW 45
9508	Landwirtschaftliche Flächen Wesel Obrighoven Süd	4,50	LW 45
9509	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Lippedorf, Emmelsum, Obrighoven Süd	4,20	LW 45
9401	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Aaper Busch	1,10 *	F
9402	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Diersfordter Wald	1,10 *	F

* inklusive Wertansatz für den Aufwuchs

BRW- Nummer	BRW-Zone Land und Forstwirtschaftsflächen	BRW €/m²	Wertbestimmende Merkmale
8001	Am Hessenweg	120	Nettorohbauland

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

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

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

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

Gebrauchte EFH und ZFH

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

Durchschnittspreise gebrauchte EFH und ZFH

Nach Gebäudetyp aufgeteilt

Gebäudetyp	N	Ø Kaufpreis in Euro	s in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
Freistehende EFH	61	279.000	66.355	150.000	400.000
DHH	34	250.000	34.379	184.000	310.000
RMH	39	189.000	54.427	100.000	293.000
REH	15	244.000	55.831	175.000	340.000
EFH mit Einliegerwohnung	24	337.000	138.050	100.000	573.430
ZFH	16	309.000	127.035	100.000	545.700

Neubauten

Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise für Neubauten wurde alle Kaufpreisen wie folgt angepasst:

$$\text{ber. KP} = \text{gezahlter KP} + \text{Eigenleistung} - \text{Wert Nebengebäude} - \text{Wert besonderer Bauteile}$$

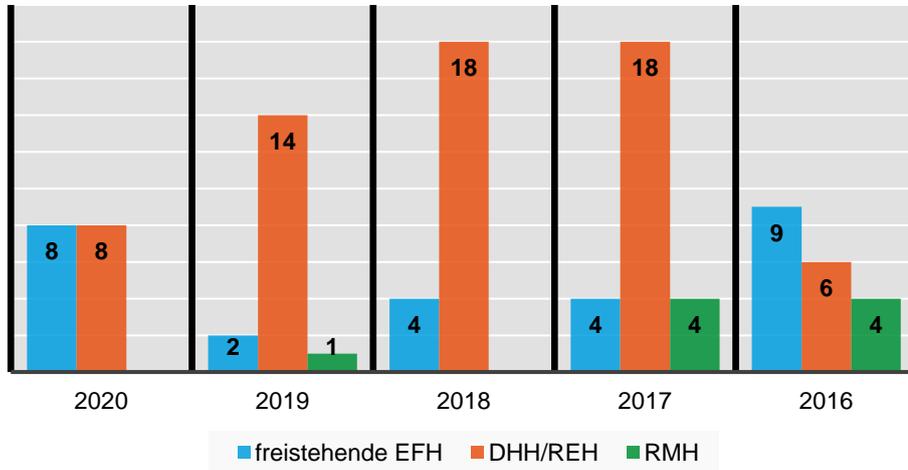
Nachfolgend werden die Neubauten der letzten 5 Jahre in die Gruppen freistehende EFH, DHH / REH und RMH aufgeteilt

Durchschnittspreise für freistehende EFH Neubauten

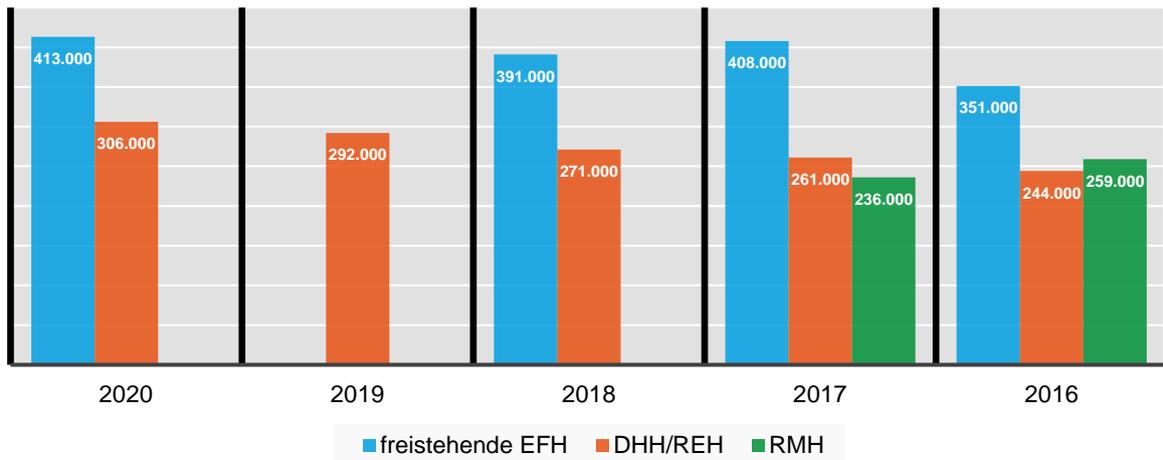
Jahr	N	Ø ber. KP		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2016	9	319.565	414.366	375	637	1.910	2.697	122	217
		351.000		514		2.352		152	
		32.806		91		290		31	
2017	4	368.199	462.501	389	511	2.360	2.899	127	179
		408.000		448		2.625		157	
		45.755		55		222		22	
2018	4	359.260	449.000	402	552	2.333	2.935	129	178
		391.000		469		2.574		153	
		39.788		66		255		20	
2019	(2)								
2020	8	384.200	472.357	373	460	2.598	3.904	121	151
		413.000		411		3.195		130	
		26.302		30		388		10	

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

Anzahl Kauffälle



Übersicht Durchschnittspreise in €



5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wfl festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV dar und dienen dem Bürger als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Sie ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können sie auch die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat erstmalig zIRW für EFH und ZFH, bezogen auf den Stichtag 01.01.2021, abgeleitet.

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

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von zIRW und deren Umrechnungskoeffizienten, sowie zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators sind im Kapitel 8 beschrieben.

Datengrundlage:

- Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2020

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt nicht für:

- Neubauten
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen

In die Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

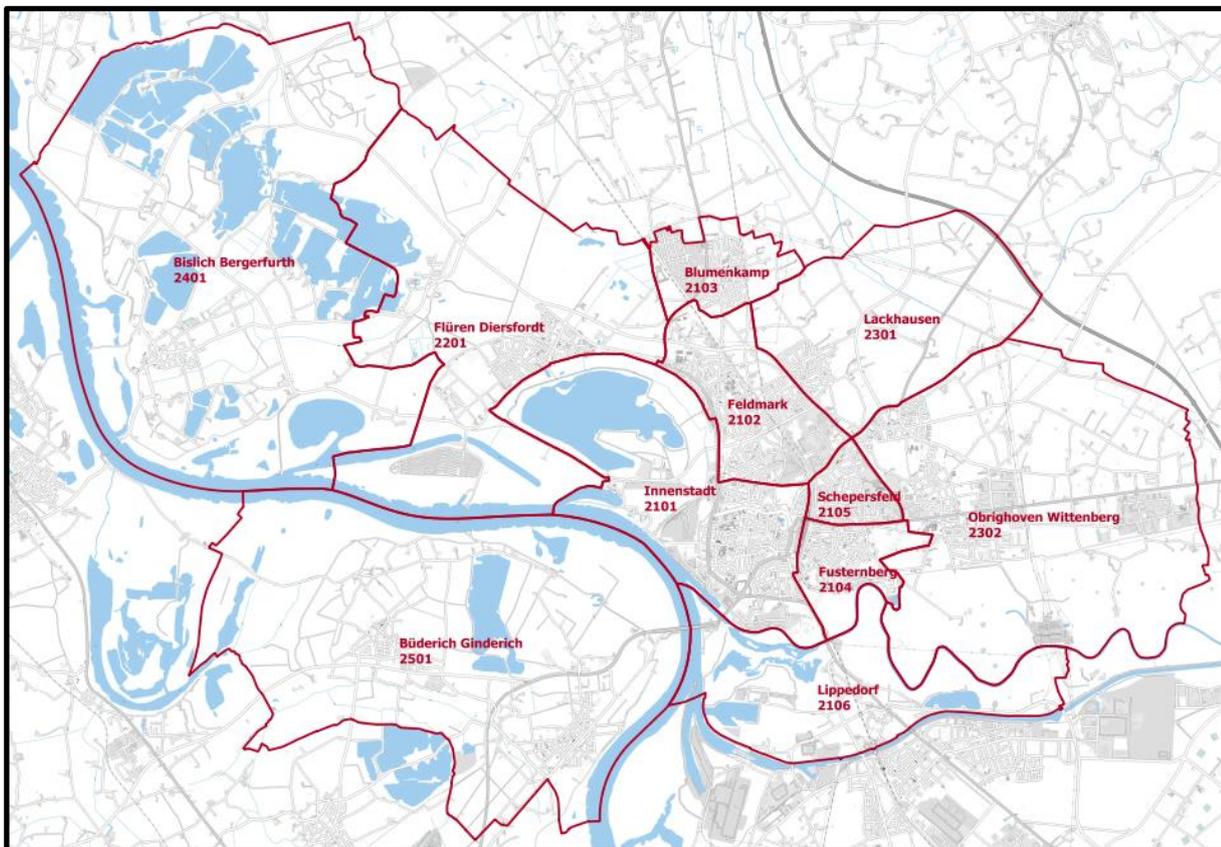
- Durchschnittlicher Wert in €/m² Wfl (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - die Gebäudearten (DHH, RMH, REH)
 - das Baujahr
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - die Wfl
 - Garagen (auf dem Hauptgrundstück, auf separatem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

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

Merkmale des Standardobjektes für das ganze Stadtgebiet Wesel

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

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



zIRW für das Stadtgebiet Wesel

IRW-Nummer	IRW-Zonenname	zIRW in €/m ²
2101	Innenstadt	2.040
2102	Feldmark	2.120
2103	Blütenkamp	2.250
2104	Fusternberg	2.280
2105	Schepersfeld	2.110
2106	Lippedorf	-
2201	Flüren_Diersfordt	2.210
2301	Lackhausen	2.300
2302	Obrighoven_Wittenberg	2.270
2401	Bislich_Bergerfurth	1.940
2501	Büderich_Ginderich	1.820

Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

Einflussgrößen	Einheit	Klasse	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart		RMH	0,87
		REH	0,94
		DHH	0,95
		freistehend	1,00
Baujahr		bis 1960	0,89
		1961 – 1975	1,00
		1976 – 1995	1,05
		ab 1996	1,10
Modernisierung	Punkte	bis 1	0,94
		2 – 4	1,00
		5 – 8	1,08
		9 – 13	1,12
		ab 14	1,15
Ausstattungs-klasse		bis 1,5	0,90
		1,6 – 2,4	1,00
		2,5 – 3,4	1,11
		ab 3,5	1,24
Wfl	m ²	bis 90	1,12
		91 – 120	1,00
		121 – 140	0,88
		141 – 165	0,85
		ab 166	0,71
Garage		nicht vorhanden	0,95
		auf separatem Grundstück	0,97
		auf dem Hausgrundstück	1,00
Gfl	m ²	bis 200	0,96
		201 – 500	1,00
		501 – 800	1,05
		ab 801	1,06
Bodenwert	€/m ²	bis 80	0,96
		81 – 120	0,97
		121 – 160	0,99
		161 – 200	1,00
		ab 201	1,14

Erläuterung zu den Einflussgrößen

Merkmal	Erläuterung	
Gebäudeart	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.	
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angesetzt. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.	
Modernisierung	Gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:	
	0 – 1 Punkte	nicht modernisiert
	2 – 4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	5 – 8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
	9 – 13 Punkte	überwiegend modernisiert
	Über 14 Punkte	umfassend modernisiert
Ausstattungs-klasse	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung	
	bis 1,5	sehr einfache Ausstattung
	1,6 – 2,4	einfache Ausstattung
	2,5 – 3,4	mittlere Ausstattung
	ab 3,5	gehobene Ausstattung
Wfl	Die Wfl ermittelt sich gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)	
Garage	Folgende Gegebenheiten werden hierbei unterschieden: <ul style="list-style-type: none"> - Garage auf dem Grundstück des EFH / ZFH - Garage auf einem separaten Grundstück - Keine Garage vorhanden 	
Gfl	Für die Einstufung in die jeweilige Klasse des Umrechnungskoeffizienten muss die gesamte Gfl berücksichtigt werden.	
Bodenwert	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichung hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z.B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland (i.d.R. 50 % des BRW), sowie etwaige andere Kriterien (z.B. Immission) müssen gesondert sachverständig in Ansatz gebracht werden.	

Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)

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

Dazu zählen u.a.:

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

Beispiele zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

1.Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient	
IRW:	2.270 €/m²			
Gebäudeart:	freistehend	Reihenmittelhaus	x	0,87
Baujahr:	1968	1950	x	0,89
Modernisierung:	2 – 4 Punkte	14 Punkte	x	1,15
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,0	x	1,11
Wfl:	91 – 120 m ²	80 m ²	x	1,12
Garage:	auf Hauptgrundstück	auf separatem Grundstück	x	0,97
Gfl:	201 – 500 m ²	160 m ²	x	0,96
Bodenwert:	180 €/m ²	240 €/m ²	x	1,14
angepasster IRW:			=	2.668 €/m²
Wfl:			x	80 m²
vorläufiger Vergleichswert:			=	213.440 €
boG (Wert Garage):			+	5.000 €
Vergleichswert:			=	218.440 €

2.Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient	
IRW:	2.300 €/m²			
Gebäudeart:	freistehend	freistehend	x	1,00
Baujahr:	1968	2000	x	1,10
Modernisierung:	2 – 4 Punkte	0 Punkte	x	0,94
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,6	x	1,24
Wfl:	91 – 120 m ²	170 m ²	x	0,71
Garage:	auf Hauptgrundstück	auf Hauptgrundstück	x	1,00
Gfl:	201 – 500 m ²	1.200 m ²	x	1,06
Bodenwert:	180 €/m ²	200 €/m ²	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.219 €/m²
Wfl:			x	170 m²
vorläufiger Vergleichswert:			=	377.230 €
boG (Wert Garage):			+	5.000 €
boG (Wert hausnahes Gartenland)			+	50.000 €
Vergleichswert:			=	432.230 €

Anmerkung zum Wert hausnahes Gartenland

Definition BRW-Zone:	200 €/m ² , W I 35 m Tiefe
Bewertungsgrundstück:	Grundstückstiefe = 60 m, Breite = 20 m, rechteckig
Hinterlandfläche:	(60 m – 35 m) x 20 m = 25 m x 20 m = 500 m ²
Wert hausnahes Gartenland:	500 m ² x (50% von 200 €/m ²) = 500 m ² x 100 €/m ² = 50.000 €

5.1.3 Sachwertfaktoren

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

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

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

Um die Marktanpassung für Sachwertobjekte zu ermitteln, werden die vorläufigen Sachwerte aus den Kauffällen im Jahr 2019 und 2020 berechnet und den jeweiligen KP gegenübergestellt.

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

Für die Ableitung des Sachwertfaktors werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

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

Modellparameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

- NHK 2010 (Anlage 1 Sachwertrichtlinie –SW-RL)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
- BGF in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Baupreisindex: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100 (siehe GMB 2021 Stadt Wesel 11.2 Seite 73)
- ursprüngliches Baujahr (Rohbauabnahme)
- Übliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung 80 Jahre
- RND: GND abzüglich Alter; ggf. modifizierte RND
- Modernisierungsmaßnahmen: Verlängerung der RND (Anlage 4 SW-RL)
- Pauschalierte Zeitwerte für besonders zu veranschlagende Bauteile, wie z.B. Gauben, Kelleraußentreppen
- Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom Gebäudezeitwert (5%)
- Bodenwert nach dem aktuellen BRW (zu beachten ist die Definition)

Datengrundlage für die folgenden Auswertungen sind 264 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2019 und 2020, die in die Gruppen

- Freistehende EFH und ZFH
- DHH und REH
- RMH

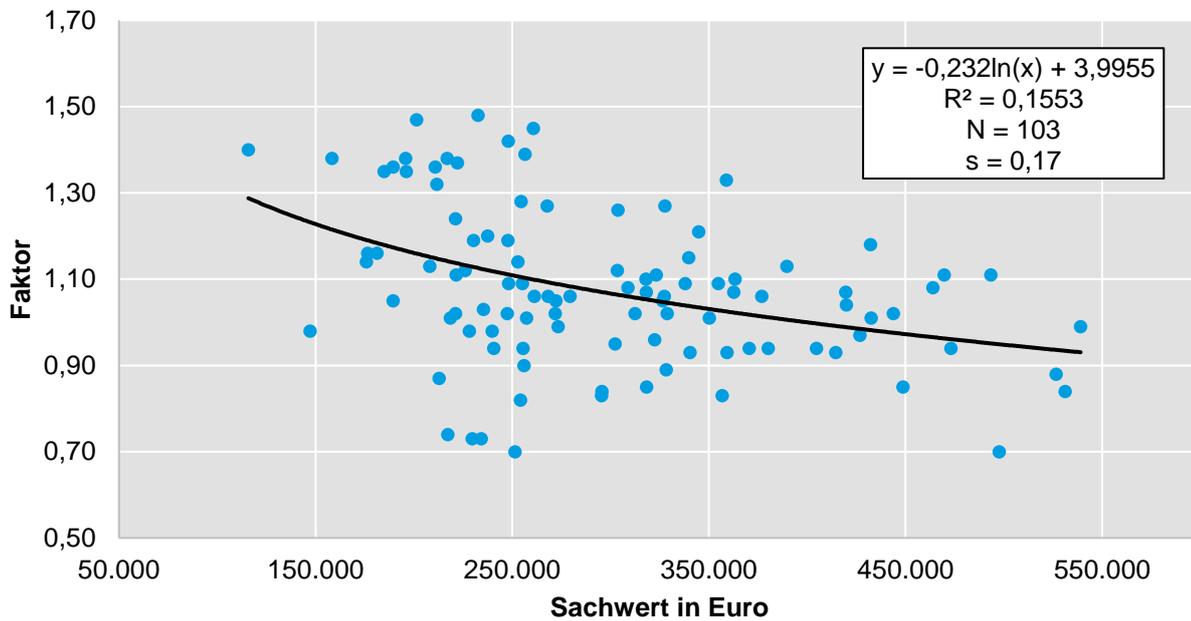
aufgeteilt worden sind.

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

- vorläufiger Sachwert
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert
- Bodenrichtwert
- Baulandfläche
- BGF
- NHK
- Gebäudestandardkennzahl
- RND

Freistehende EFH und ZFH

Verhältnis: Kaufpreis zu Sachwert (NHK 2010) - freistehende EFH/ZFH



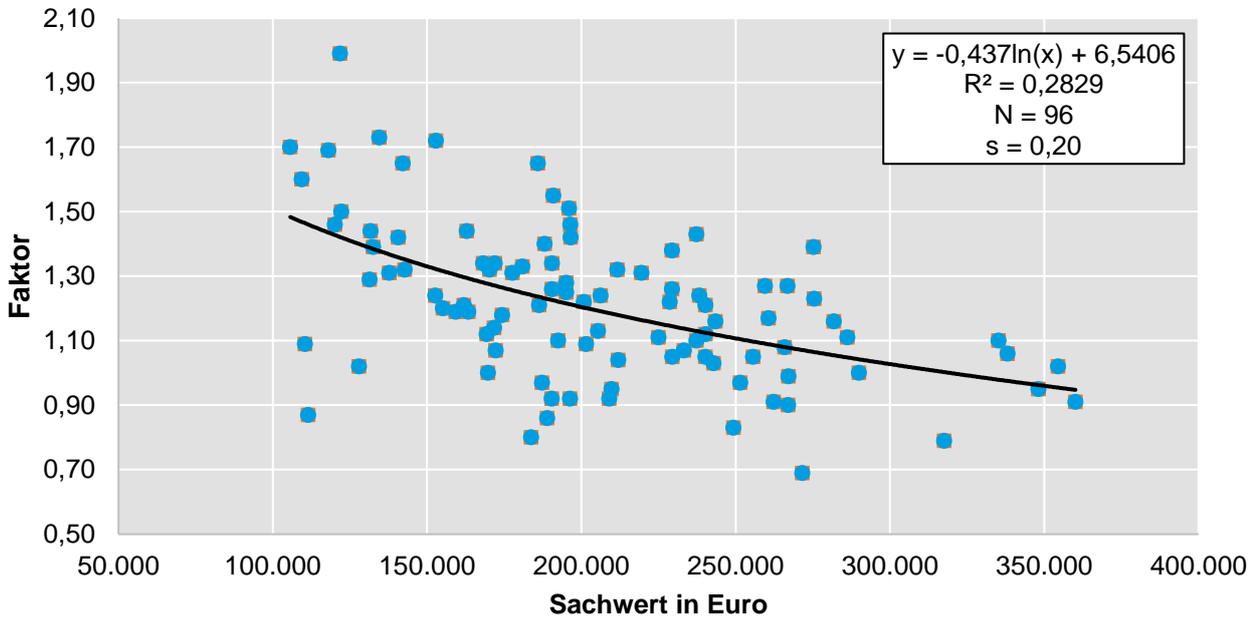
KenngroÙe	Mittelwert	s
Vorläufiger Sachwert (€)	300.000	93.000
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	42	18
BRW (€/m²)	170	39
Baulandfläche (m²)	660	175
BGF (m²)	334	105
NHK	825	144
Gebäudestandardkennzahl	2,6	0,6
RND (Jahre)	39	14

Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 – freistehende EFH und ZFH

vorläufiger Sachwert (€)	Faktor	Verkehrswert (€)	Differenz (€)	Differenz (%)
175.000	1,19	209.100	34.100	19
200.000	1,16	232.700	32.700	16
210.000	1,15	242.000	32.000	15
220.000	1,14	251.100	31.100	14
230.000	1,13	260.200	30.200	13
240.000	1,12	269.100	29.100	12
250.000	1,11	278.000	28.000	11
260.000	1,10	286.700	26.700	10
270.000	1,09	295.400	25.400	9
280.000	1,09	304.000	24.000	9
290.000	1,08	312.500	22.500	8
300.000	1,07	320.900	20.900	7
310.000	1,06	329.200	19.200	6
320.000	1,05	337.500	17.500	5
330.000	1,05	345.700	15.700	5
340.000	1,04	353.800	13.800	4
350.000	1,03	361.900	11.900	3
360.000	1,03	369.800	9.800	3
370.000	1,02	377.800	7.800	2
380.000	1,01	385.600	5.600	1
390.000	1,01	393.400	3.400	1
400.000	1,00	401.200	1.200	0
410.000	1,00	408.800	-1.200	0
420.000	0,99	416.500	-3.500	-1
430.000	0,99	424.000	-6.000	-1
440.000	0,98	431.500	-8.500	-2
450.000	0,98	439.000	-11.000	-2

DHH / REH

Verhältnis: Kaufpreis zu Sachwert (NHK 2010) - DHH/REH



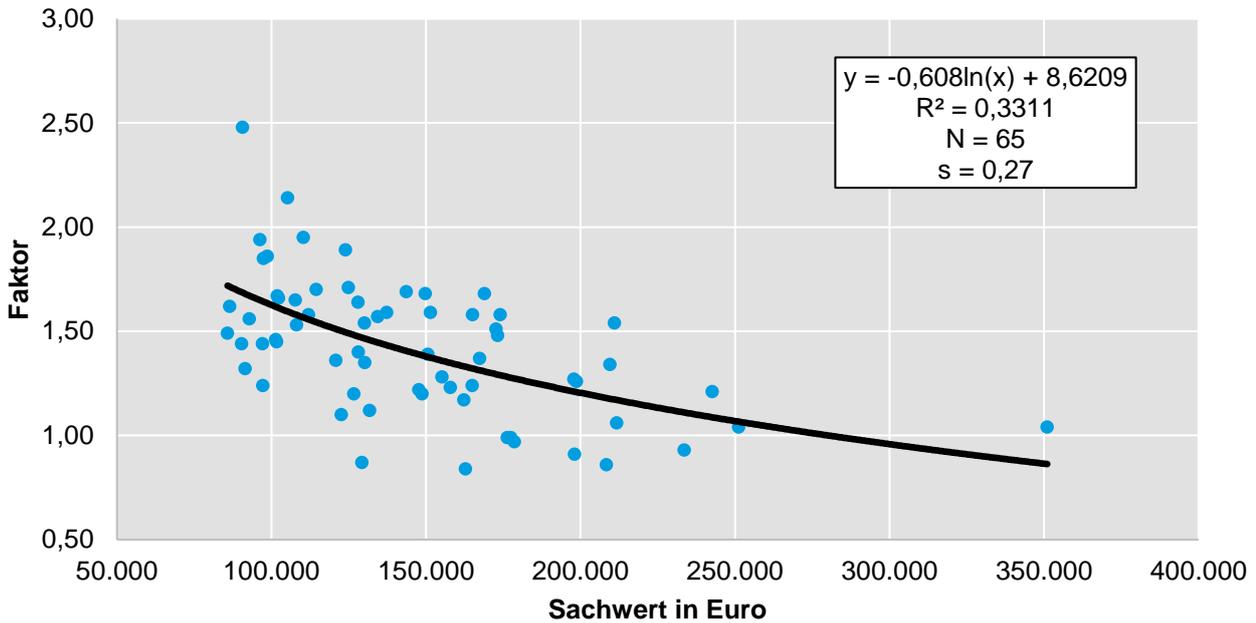
Kenngröße	Mittelwert	s
Vorläufiger Sachwert (€)	206.000	59.000
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	32	15
BRW (€/m ²)	170	29
Baulandfläche (m ²)	350	115
BGF (m ²)	242	53
NHK	783	141
Gebäudestandardkennzahl	2,7	0,5
RND (Jahre)	44	15

Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 – DHH / REH

vorläufiger Sachwert (€)	Faktor	Verkehrswert (€)	Differenz (€)	Differenz (%)
110.000	1,47	161.500	51.500	47
115.000	1,45	166.600	51.600	45
120.000	1,43	171.600	51.600	43
125.000	1,41	176.500	51.500	41
130.000	1,39	181.300	51.300	39
135.000	1,38	186.100	51.100	38
140.000	1,36	190.700	50.700	36
145.000	1,35	195.300	50.300	35
150.000	1,33	199.800	49.800	33
155.000	1,32	204.300	49.300	32
160.000	1,30	208.600	48.600	30
165.000	1,29	213.000	48.000	29
170.000	1,28	217.200	47.200	28
175.000	1,26	221.400	46.400	27
180.000	1,25	225.500	45.500	25
185.000	1,24	229.500	44.500	24
190.000	1,23	233.500	43.500	23
200.000	1,21	241.300	41.300	21
210.000	1,19	248.900	38.900	19
220.000	1,16	256.300	36.300	17
230.000	1,15	263.500	33.500	15
240.000	1,13	270.400	30.400	13
250.000	1,11	277.300	27.300	11
260.000	1,09	283.900	23.900	9
270.000	1,08	290.400	20.400	8
280.000	1,06	296.700	16.700	6

RMH

Verhältnis: Kaufpreis zu Sachwert (NHK 2010) - RMH



Kenngroße	Mittelwert	s
Vorläufiger Sachwert (€)	146.000	49.000
Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (%)	28	11
BRW (€/m ²)	173	21
Baulandfläche (m ²)	221	63
BGF (m ²)	234	50
NHK	668	123
Gebäudestandardkennzahl	2,4	0,5
RND (Jahre)	40	12

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

vorläufiger Sachwert (€)	Faktor	Verkehrswert (€)	Differenz (€)	Differenz (%)
90.000	1,69	151.700	61.700	69
95.000	1,65	157.000	62.000	65
100.000	1,62	162.100	62.100	62
105.000	1,59	167.100	62.100	59
110.000	1,56	171.900	61.900	56
115.000	1,54	176.600	61.600	54
120.000	1,51	181.200	61.200	51
125.000	1,49	185.700	60.700	49
130.000	1,46	190.000	60.000	46
135.000	1,44	194.200	59.200	44
140.000	1,42	198.300	58.300	42
145.000	1,40	202.300	57.300	40
150.000	1,37	206.200	56.200	37
155.000	1,35	210.000	55.000	35
160.000	1,34	213.600	53.600	34
165.000	1,32	217.200	52.200	32
170.000	1,30	220.700	50.700	30
175.000	1,28	224.100	49.100	28
180.000	1,26	227.500	47.500	26
185.000	1,25	230.700	45.700	25
190.000	1,23	233.900	43.900	23
200.000	1,20	239.900	39.900	20
210.000	1,17	245.700	35.700	17
220.000	1,14	251.200	31.200	14

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

vorläufiger Sachwert (€)	Sachwertfaktoren		
	EFH freistehend (103 Fälle, R ² = 0,1553)	DHH / REH (96 Fälle, R ² = 0,2829)	RMH (65 Fälle, R ² = 0,3311)
90.000			1,69
100.000		1,51	1,62
125.000		1,41	1,49
150.000		1,33	1,37
175.000	1,19	1,26	1,28
200.000	1,16	1,21	1,20
210.000	1,15	1,19	1,17
220.000	1,14	1,16	1,14
230.000	1,13	1,15	
240.000	1,12	1,13	
250.000	1,11	1,11	
260.000	1,10	1,09	
270.000	1,09	1,08	
280.000	1,09	1,06	
290.000	1,08		
300.000	1,07		
310.000	1,06		
320.000	1,05		
330.000	1,05		
340.000	1,04		
350.000	1,03		
360.000	1,03		
370.000	1,02		
380.000	1,01		
390.000	1,01		
400.000	1,00		
410.000	1,00		
420.000	0,99		
430.000	0,99		
440.000	0,98		
450.000	0,98		
	$y = -0,232 \ln(x) + 3,9955$ s = 0,17	$y = -0,437 \ln(x) + 6,5406$ s = 0,20	$y = -0,608 \ln(x) + 8,6209$ s = 0,27

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz; § 193 Abs. 5 BauGB) 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. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise sowie der entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der RND der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.2.2 Durchschnittspreise

Drei- und Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2020 lagen im Teilmarkt Drei- und Mehrfamilienhäuser insgesamt 31 Kauffälle mit einem KP zwischen 90.000 € und 1,54 Mio. € vor. Da bei den Auswertungen vorab alle Kauffälle auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein.

Drei- und Mehrfamilienhäuser Durchschnittspreise

Jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
2016	19	256.000	150.000	430.000
2017	20	212.000	127.500	323.000
2018	11	228.000	200.000	255.000
2019	23	240.000	100.000	375.000
2020	19	358.000	184.000	535.000

Gemischt genutzte Gebäude

Im Berichtsjahr 2020 lagen im Teilmarkt gemischt genutzte Gebäude insgesamt 32 Kauffälle mit einem KP zwischen 95.000 € und 2,68 Mio. € vor. Da bei den Auswertungen vorab alle Kauffälle auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein.

gemischt genutzte Gebäude Durchschnittspreise

Jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
2016	8	397.000	120.000	775.000
2017	18	298.000	187.500	400.000
2018	19	296.000	134.000	450.000
2019	22	362.000	65.000	669.475
2020	24	392.000	111.000	670.000

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

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

5.3.2 Durchschnittspreise

Im Berichtsjahr 2020 lagen insgesamt 13 Kauffälle mit einem KP zwischen 26.000 € und 5,5 Mio. € vor. Da bei den Auswertungen vorab alle Kauffälle auf Plausibilität geprüft und eine Ausreißerbeseitigung durchgeführt wurde, kann die Summe der Fälle in den verschiedenen Gruppen geringer als die genannte Gesamtzahl der Kauffälle sein.

Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude Durchschnittspreise

Jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
2016	10	762.000	73.000	1.925.000
2017	13	446.000	134.000	917.097
2018	9	298.000	140.000	600.000
2019	14	355.000	73.000	825.000
2020	8	461.000	26.000	1.347.000

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen

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

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

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

Garagen Durchschnittspreise

	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
Garagen	80	8.300	3.500	12.500

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Übersicht im Marktsegment Wiederverkäufe

Die Anzahl der wiederverkauften Eigentumswohnungen entsprechend der m²- Wfl stellt sich wie folgt dar:

Wfl	Vertragsjahr	N
< 60 m ²	2019	46
	2020	68
60 – 100 m ²	2019	106
	2020	77
> 100 m ²	2019	16
	2020	21

Folgende Definitionen sind für den Teilmarkt Wiederverkäufe festgelegt worden:

Definition Eigentumswohnung

Für die folgende Auswertung werden folgende Kauffälle verwendet:

- Wohnungseigentumsanlagen mit mehr als 3 Eigentumseinheiten

Nicht mit enthalten sind:

- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Zwangsversteigerungen
- Erbbaurechte

Als Vergleichsmaßstab für Eigentumswohnungen hat sich in der Praxis der Wert je Quadratmeter Wfl gefestigt. Dieser Wert beinhaltet

- Gebäude- und Bodenwert
- Abstellraum im Keller- bzw. Dachgeschoss
- Kfz-Stellplatz

Nicht berücksichtigt und somit gesondert betrachtet werden, müssen:

- Garagen
- Tiefgaragenstellplätze

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

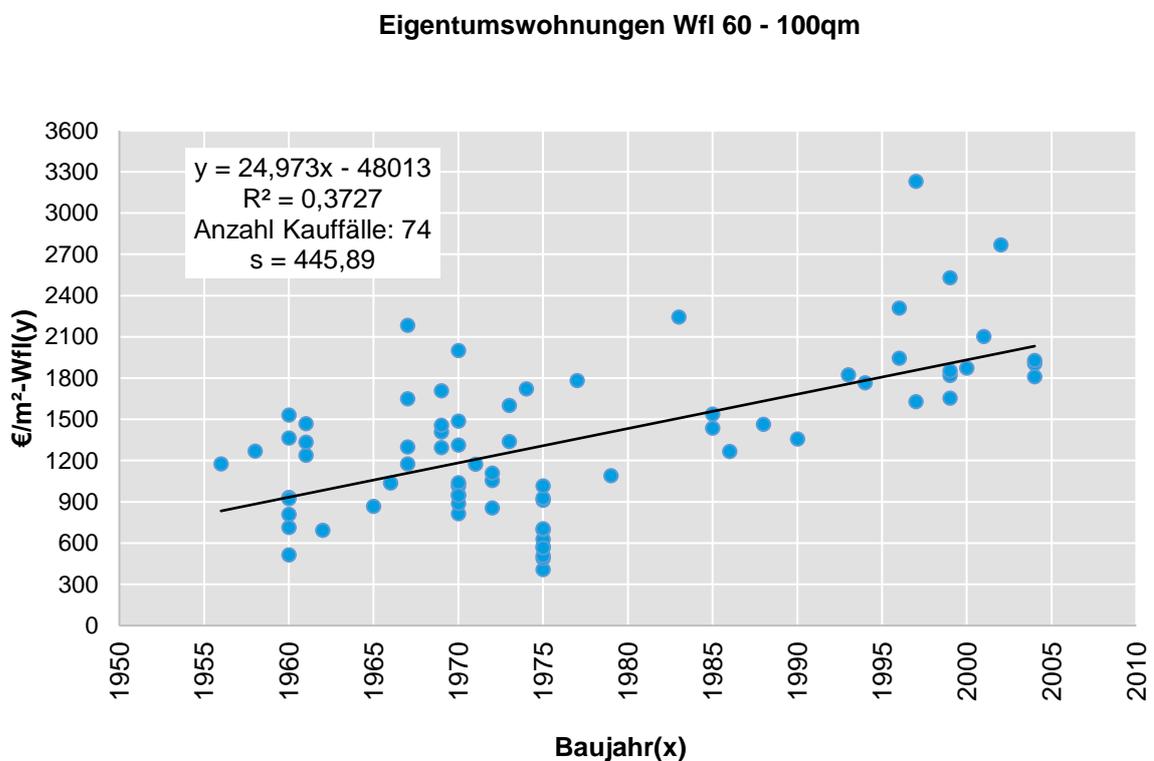
In den folgenden Auswertungen für den Teilmarkt Wiederverkäufe wurde das Datenmaterial unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße in drei Gruppen unterteilt:

- Wfl bis 60 m²
- Wfl von 60 bis 100 m²
- Wfl über 100 m²

Weiterverkäufe mit einer Wfl von 60 – 100 m²

Die Eigentumswohnungen mit einer Wfl von 60 – 100 m² stellen den größten Anteil dar und werden im Folgenden ausgewertet.

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



Kenngröße	Mittelwert	Min	Max
Baujahr	1977	1956	2004
Wfl	78	60	100
Kaufpreis (€/m ²)	1.350	407	3.230

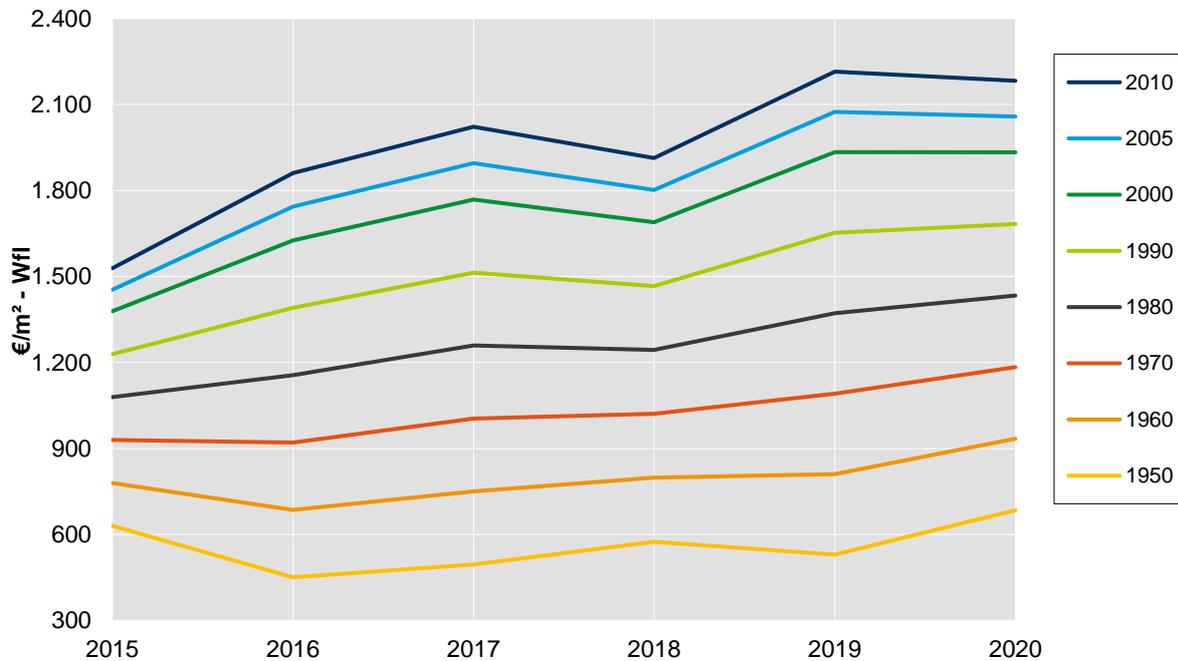
Ein Vergleich der Verkaufspreise mit denen des Vorjahres hat ergeben, dass die verkauften Wohnungen aus dem Baujahr 2000 im KP gleichgeblieben sind. Ältere Wohnungen sind im Wert gestiegen, Wohnungen der jüngeren Baujahresklassen sind dagegen in ihrem Wert gesunken.

Die Auswertungen basieren auf den Angaben im Vertrag sowie den vorhandenen Bauakten. Eine Einschätzung bezüglich des Zustandes (ggf. Modernisierungen) wurde in diesem Jahr noch nicht getroffen.

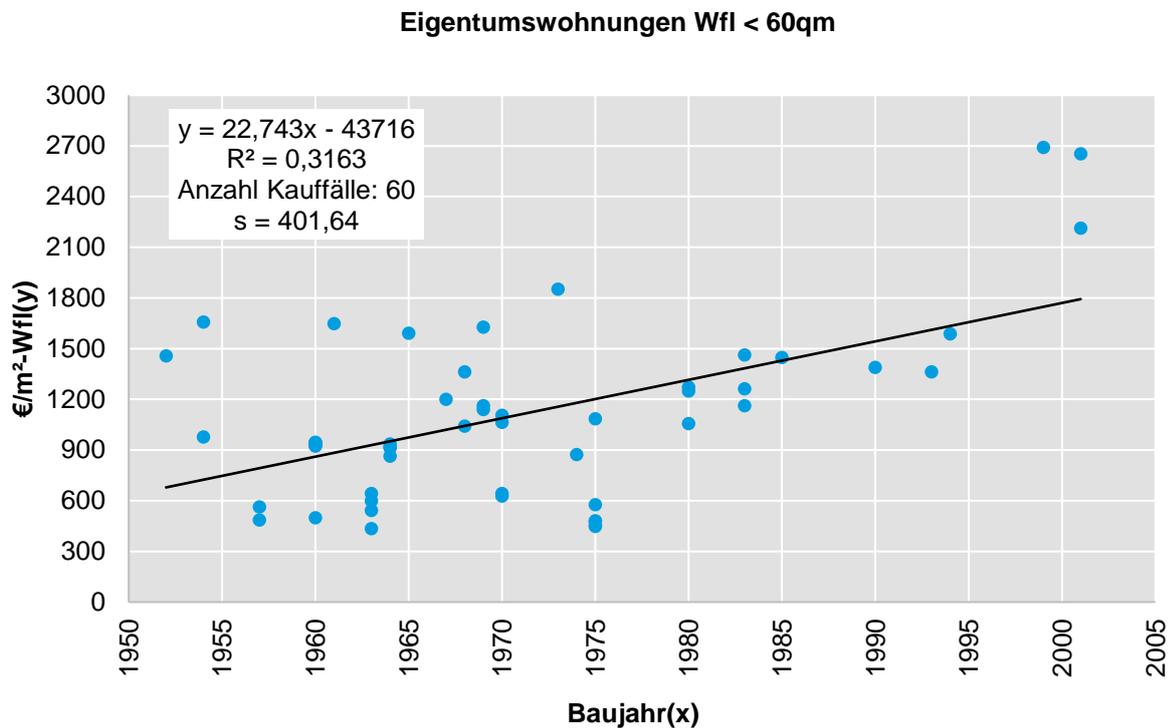
Wiederverkäufe (Wfl: 60 - 100 m²)

Baujahr	Vertragsjahr	€/m ² - Wfl	Differenz (%)
1950	2019	529	+ 29
	2020	684	
1960	2019	810	+ 15
	2020	934	
1970	2019	1.091	+ 8
	2020	1.184	
1980	2019	1.372	+ 4
	2020	1.434	
1990	2019	1.653	+ 2
	2020	1.683	
2000	2019	1.934	0
	2020	1.933	
2005	2019	2.074	- 1
	2020	2.058	
2010	2019	2.215	- 1
	2020	2.183	

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der KP im Zeitraum 2015 bis 2020 für wiederverkauftes Wohnungseigentum (60 – 100 m²) nach einzelnen Baujahresgruppen:



Weiterverkäufe mit einer Wfl bis 60 m²

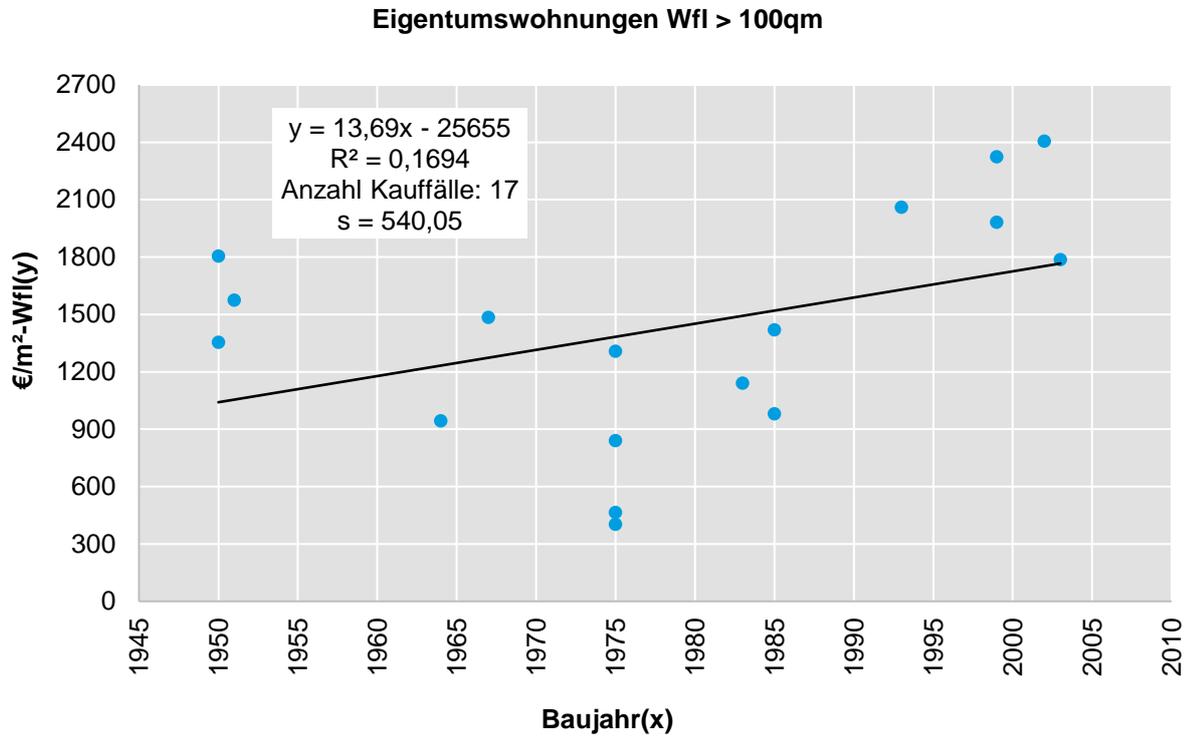


Kenngröße	Mittelwert	Min	Max
Baujahr	1970	1952	2001
Wfl	44	27	59
Kaufpreis (€/m²)	1.083	435	2.692

Wiederverkäufe (Wfl: bis 60 m²)

Baujahr	€/m²-Wfl.
1950	633
1960	860
1970	1.088
1980	1.315
1990	1.543
2000	1.770

Weiterverkäufe mit einer Wfl über 100 m²



Kenngroße	Mittelwert	Min	Max
Baujahr	1978	1950	2003
Wfl	115	101	145
Kaufpreis (€/m ²)	1.428	404	2.406

Wiederverkäufe (Wfl: über 100 m²)

Baujahr	€/m ² -Wfl.
1950	1.041
1960	1.177
1970	1.314
1980	1.451
1990	1.588
2000	1.725

Übersicht aller Gruppen

Übersicht aller Gruppen Wiederverkäufe

Baujahr	Wfl		
	bis 60 m ²	60 – 100 m ²	über 100 m ²
1950	633	684	1.041
1960	860	934	1.177
1970	1.088	1.184	1.314
1980	1.315	1.434	1.451
1990	1.543	1.683	1.588
2000	1.770	1.933	1.725
	y = 22,743x - 43716 N = 60 R ² = 0,3163	Y = 24,973x - 48013 N = 74 R ² = 0,3727	y = 13,69x - 25655 N = 17 R ² = 0,1694

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Umwandlungen von Eigentumswohnungen

Vertragsjahr	N	Ø KP in €/m ² Wfl
2016	(3)	
2017	-	
2018	(3)	
2019	-	
2020	(3)	

Ersterwerb von Eigentumswohnungen

Ersterwerb Neubau

Vertragsjahr	N	Ø KP in €/m ² Wfl
2016	14	2.452
2017	9	2.418
2018	7	2.742
2019	18	3.047
2020	7	3.466

Eine Besonderheit in den Berichtsjahren 2019 und 2020 weist der Neubau von klassischen Reihenhäusern, die als Wohnungseigentum nach WEG veräußert worden sind, mit Wfl zwischen 120 m² und 145 m². Diese werden nun im Folgenden gesondert betrachtet.

Ersterwerb Neubau (Reihenhäuser nach WEG)

Vertragsjahr	N	Ø KP in €/m ² Wfl
2019	19	1.894
2020	8	1.833

6.1.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

6.2 Teileigentum

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

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

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Immobilienrichtwerte

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

IRW sind Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Datenbestand / Datenaufbereitung

- Fragebögen wurden an den Erwerber einer Immobilie verschickt
- Weitere Informationen zur Immobilie wurden der Bauakten entnommen
- Pflege der vorhandenen Informationen in der Kaufpreissammlung
- Selektion der Kauffälle des zu analysierenden Teilmarktes (Datengrundlage)
- Besonderheiten wie z.B. Garagen, Inventar, Wert der Hinterlandfläche wurden vom KP bereinigt
- Auswahl der wertbeeinflussenden Merkmale (siehe GMB 5.1.2 Seite 41)
- Zonenbildung auf Grundlage des zu bewertenden Datenmaterials (siehe GMB 5.1.2 Seite 42)
- Ergänzung von fehlenden Informationen bzw. ggf. Aussortierung von Kauffällen mit fehlenden Informationen

Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe GMB 5.1.2 Seite 42)
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

Anwendung des Immobilienrichtwertes

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

Haftung bei der Anwendung der zIRW

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

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

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

8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Datenbestand / Datenaufbereitung

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

Statistische Auswertung

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

Ermittlung der Sachwertfaktoren

- Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Grundlage der ermittelten Funktionen

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

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

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

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

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

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

9.2 Büro- und Praxisräume*

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

einfacher Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

4,00 - 5,00 €/m²

mittlerer Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen

5,00 - 6,50 €/m²

guter Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

6,50 - 9,00 €/m²

9.3 Hallen und Lager*

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

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

9.4 Garagen und Stellplätze*

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

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

*die angegebenen Wertebereiche basieren auf Nachfrage bei den örtlichen Maklern

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Geschäftsstellenleitung / Vorsitzende des Gutachterausschusses

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

Mitarbeiter der Geschäftsstelle

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

Verwaltungsfachangestellte Thea-Johanna Wißen
Telefon: 0281 / 203-2625
Telefax: 0281 / 203-49110
E-Mail: thea-johanna.wissen@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

11 Anlagen

11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel

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

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

Das Rathaus der Stadt Wesel liegt auf folgenden geographischen Koordinaten:

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

Bevölkerungszahlen (laut Einwohnermeldedatei zum 31.12.2020)

Stadtteile	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)		
	2020	2019	+ / -
Wesel	38.359	38.300	+59
Flüren	4.721	4.792	-71
Lackhausen	3.119	3.105	+14
Obrighoven	7.973	7.921	+52
Bislich/Diersfordt	2.540	2.560	-20
Büderich/Ginderich	5.859	5.823	+36
Stadt Wesel insgesamt	62.571	62.501	+70

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand: 31.12.2019)

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

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

* Durch unabhängiges Runden können Differenzen im Zahlenmaterial entstehen

11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

www.boris.nrw.de

