



**Grundstücksmarktbericht 2020**  
für die Stadt Wesel



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

## Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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: 0281/203-2633 und -2634

Telefax: 0281/203-49110

E-Mail: [gutachterausschuss@wesel.de](mailto:gutachterausschuss@wesel.de)

Internet: [www.gars.nrw.de](http://www.gars.nrw.de)

## **Druck**

Stadt Wesel

## **Gebühr**

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

## **Bildnachweis**

Vorderseite: Wesel von oben, Eginhard Brandt

Rückseite: Berliner Tor mit Esel, Stefan Lehmann

## **Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – 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/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Wesel 2019,

dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>26</b>
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 (01.01.2020)	35
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>37</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Durchschnittspreise	37
5.1.2	Sachwertfaktoren	45
5.1.3	Liegenschaftszinssätze	50
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	51
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	51
5.2.2	Durchschnittspreise	51
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	52
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	52
5.3.2	Durchschnittspreise	52
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	53
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>54</b>
6.1	Wohnungseigentum	54
6.1.1	Durchschnittspreise	54
6.1.2	Liegenschaftszinssätze	57
6.2	Teileigentum	58
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>58</b>
<b>8</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>59</b>
8.1	Wohnungsmieten	59
8.2	Büro- und Praxisräume*	59
8.3	Hallen und Lager*	59

---

8.4 Garagen und Stellplätze*	59
<b>9 Kontakte und Adressen</b>	<b>60</b>
<b>10 Anlagen</b>	<b>61</b>
10.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel	61
10.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland	62
10.3 Mietspiegel	63

## 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
BORISplus.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem NRW
BRW	Bodenrichtwert
EFH	Einfamilienhaus
GAVO NRW	Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen
Gfl	Grundstücksfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
N	Anzahl
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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. 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. Dieser Gutachter wirkt ausschließlich bei der Ermittlung der BRW, beim Beschluss über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, bei der Erstellung der Übersichten über die BRW und des Grundstücksmarktberichtes mit.

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 Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO 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. 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 BRW
- 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.

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.

Die wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle sind:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der BRW
- 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 BRW

### Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

- Im Berichtsjahr 2019 wurden 890 Kauffälle ausgewertet, die höchste Anzahl an Kauffällen in der Stadt Wesel überhaupt (2018: 717 Kauffälle)
- Veränderung von + 24 % gegenüber der Zahl des Vorjahrs
- Der Gesamtgeldumsatz ist mit 171,09 Mio. € der höchste Geldumsatz seit Datenerfassung des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel (2018: 116,32 Mio. Euro)
- 13 Kaufverträge mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. Euro bis zu 14 Mio. € wurden abgeschlossen, für den Weseler Markt ist dies außergewöhnlich

### Unbebaute Grundstücke (Kap. 4)

- Insgesamt 89 Bauplätze im Bereich des individuellen Wohnungsbaus, hauptsächlich aus einem Neubaugebiet der Stadt Wesel, + 48 % Veränderung gegenüber dem Vorjahr (2018: 60 Bauplätze)
- Es konnten 5 Kauffälle im Geschosswohnungsbau verzeichnet werden. Nach Angaben der Investoren sollen hier ca. 70 Wohneinheiten entstehen

### Bebaute Grundstücke (Kap. 5)

Für das gesamte Stadtgebiet Wesel einschließlich Außenbereich ohne Baujahresunterscheidung

• Freistehende EFH	129.000 – 429.000 €	i. M.	278.000 €
• Doppelhaushälften	117.500 – 343.000 €	i. M.	234.000 €
• Reihemittelhäuser	128.000 – 229.000 €	i. M.	183.000 €
• Reihenendhäuser	170.000 – 250.000 €	i. M.	204.000 €
• EFH mit Einliegerwohnung	245.000 – 532.600 €	i. M.	374.000 €
• ZFH	105.640 – 565.000 €	i. M.	326.000 €

Hauptgruppierung sind bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung

Auffällig ist der Umsatzsprung bei den gewerblich genutzten Gebäuden trotz in etwa gleichbleibender Anzahl. Dieses hängt mit dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von knapp 14 Mio. € zusammen.

### Wohnungs- und Teileigentum (Kap. 6)

- Die Eigentumswohnungen mit einer Wfl von 60 – 100 m<sup>2</sup> stellen den größten Anteil aus dem Marktsegment der Wiederverkäufe dar
- Eine Besonderheit im Berichtsjahr 2019 weist der Neubau von klassischen Reihenhäusern, die als Wohnungseigentum nach WEG veräußert worden sind, mit Wohnflächen zwischen 120 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup>.

### Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Kap. 7)

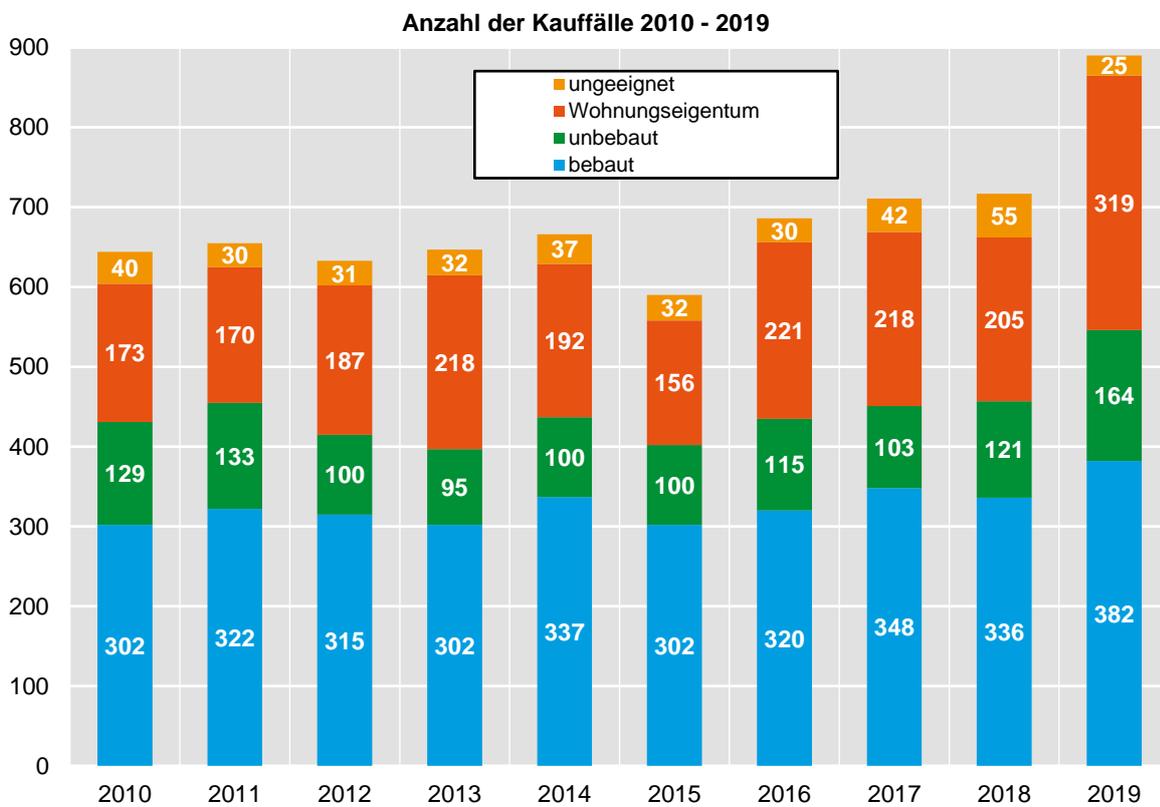
- Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke spielen auf dem Weseler Immobilienmarkt eine untergeordnete Rolle

### 3 Umsätze

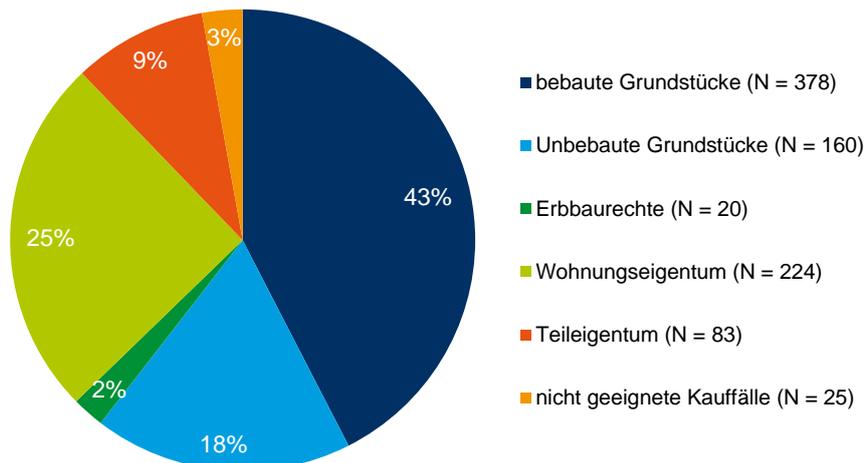
#### 3.1 Gesamtumsatz

Im Grundstücksmarktbericht werden Auskünfte über die Umsätze und Preisentwicklungen des Jahres 2019 in der Stadt Wesel gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2019 und 31.12.2019 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich und im Grundstücksmarktbericht 2020 berichtigt.

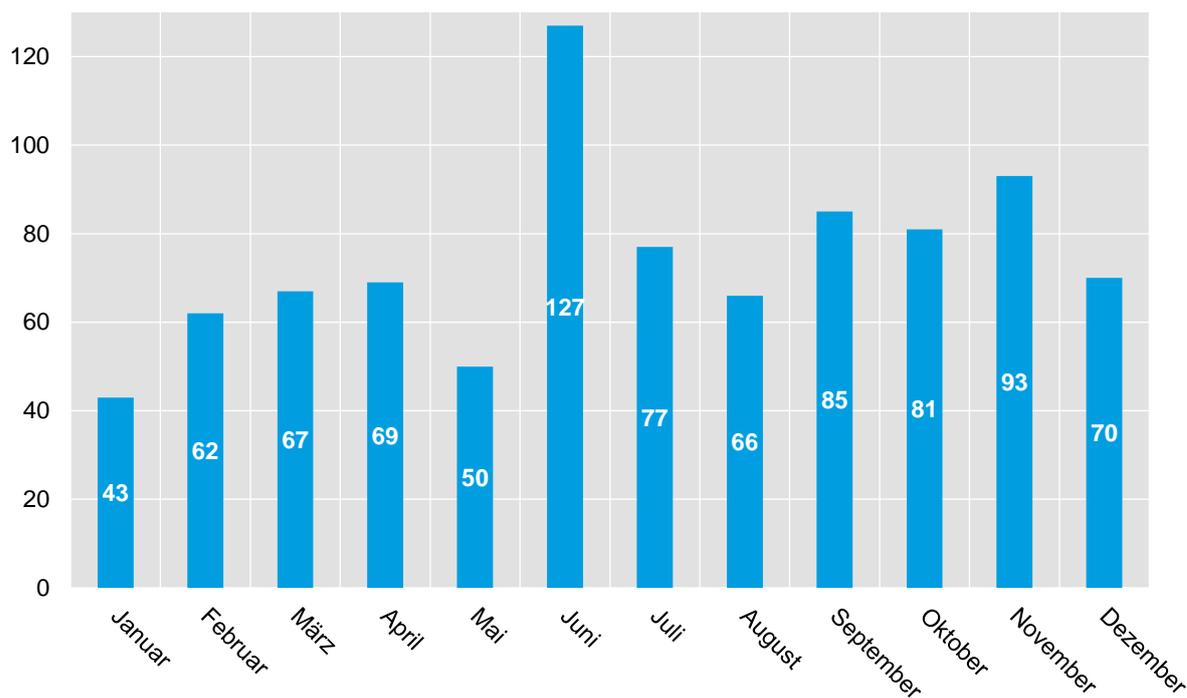
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich in anschaulichster Form anhand von Tabellen und Grafiken darstellen.



**prozentuale Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt**



## Kauffälle 2019 nach Vertragsdatum



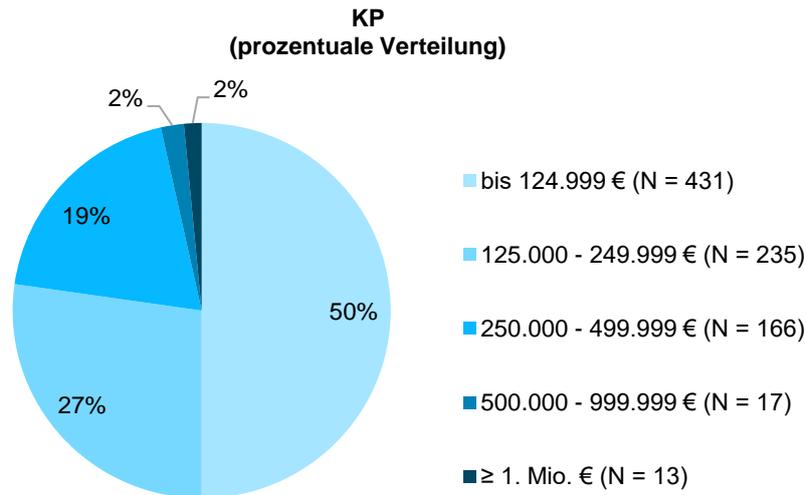
Insgesamt 890 Kauffälle wurden im Jahr 2019 abgeschlossen (24 % mehr als im Jahr davor)  
 Der Geldumsatz bei höherem Flächenumsatz lag bei rund 171 Mio. € und damit rund 47% über dem  
 des Vorjahres.

### Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz nach Berichtsjahr gegliedert

Jahr	N <sup>1</sup>	Geldumsatz in Mio. €	Fläche <sup>2</sup> in ha
2015	590	95,63	75,25
2016	686	125,20	216,11
2017	711	167,14	119,50
2018	717	116,32	83,76
2019	890	171,09	107,49

<sup>1</sup> inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

<sup>2</sup> 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

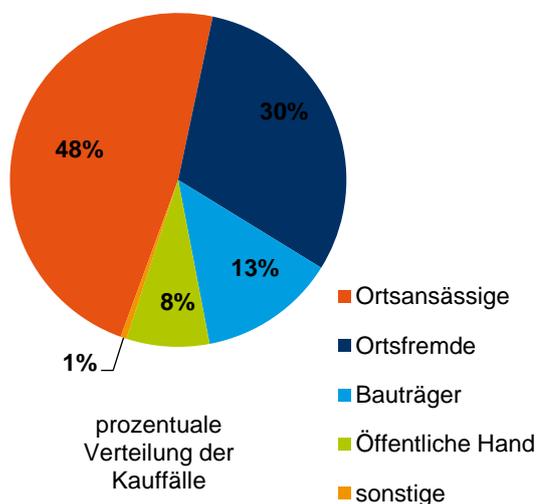
Stadtbezirk	Vertragsjahr	N <sup>1</sup>	Geldumsatz in Mio. €	Fläche <sup>2</sup> in ha
Altstadt	2018	140	29,84	8,77
	2019	192	30,20	12,51
Feldmark	2018	102	13,88	3,91
	2019	114	39,38	11,76
Blumenkamp	2018	46	4,86	1,69
	2019	59	8,37	1,50
Fusternberg	2018	62	11,25	12,61
	2019	63	6,68	4,94
Schepersfeld	2018	71	12,21	3,26
	2019	50	12,55	4,21
Lippedorf	2018	7	0,42	3,66
	2019	6	0,75	2,05
Flüren	2018	68	9,17	5,90
	2019	71	11,18	2,34
Lackhausen	2018	29	5,72	9,39
	2019	73	10,33	5,18
Obrighoven	2018	92	16,21	11,59
	2019	146	33,43	38,13
Bislich	2018	33	4,01	12,46
	2019	38	6,99	17,79
Büderich / Ginderich	2018	67	8,74	10,53
	2019	78	11,25	6,90

<sup>1</sup> inkl. Zwangsversteigerungen und sonstige nicht geeignete Fälle

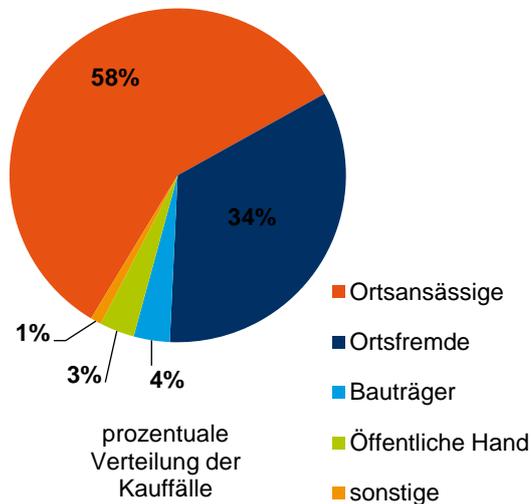
<sup>2</sup> ohne Wohnungs- u. Teileigentum, ohne Wohnungs- u. Teilerbaurecht, ohne Erbbaurecht (inkl. Zwangsversteigerungen, nicht geeignete Fälle)

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

**Marktanteile der wichtigsten Verkäufergruppen**



**Marktanteile der wichtigsten Käufergruppen**



**Anzahl der Verkäufe, Geldumsatz**  
nach Verkäufergruppe aufgeteilt

Verkäufergruppen	Anzahl der Verkäufe	Geldumsatz in Mio €
Ortsansässige	413	95,30
Ortsfremde	264	45,93
Bauträger / Immo-Gesellschaften	114	24,92
Öffentliche Hand	69	4,02
Sonstige *	5	0,92

**Anzahl der Käufe, Geldumsatz**  
nach Käufergruppe aufgeteilt

Käufergruppen	Anzahl der Käufe	Geldumsatz in Mio €
Ortsansässige	504	80,75
Ortsfremde	293	58,12
Bauträger / Immo-Gesellschaften	30	28,87
Öffentliche Hand	29	1,21
Sonstige *	9	2,14

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

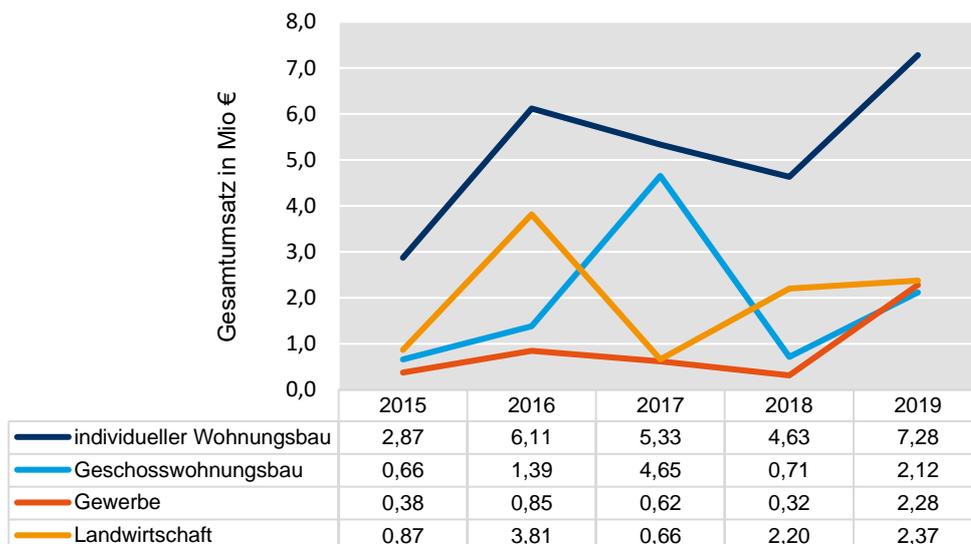
### 3.2 unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke lag im Berichtsjahr 2019 bei steigender Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen mit rund 20 Mio. € deutlich über 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	2018	35	4,63	2,75
	2019	74	7,28	4,22
Geschosswohnungsbau	2018	5	0,71	0,49
	2019	5	2,12	0,68
Gewerbeflächen	2018	4	0,32	0,87
	2019	13	2,28	4,10
Landwirtschaft	2018	26	2,20	34,30
	2019	18	2,37	26,53
Forstwirtschaft	2018	(1)		
	2019	(1)		
Rohbauland	2018	(1)		
	2019	-		
Sonstige Flächen	2018	43	2,13	9,07
	2019	49	5,48	9,85

#### Entwicklung unbebauter Grundstücke in den letzten 5 Jahren



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

<b>Stadtbezirk</b>	<b>Vertragsjahr</b>	<b>N</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Fläche in ha</b>
<b>Altstadt</b>	2018	9	0,67	3,79
	2019	19	2,71	10,63
<b>Feldmark</b>	2018	8	0,77	0,80
	2019	12	4,32	1,80
<b>Blumenkamp</b>	2018	-		
	2019	3	0,32	0,56
<b>Fusternberg</b>	2018	14	1,74	11,93
	2019	10	0,55	4,00
<b>Schepersfeld</b>	2018	16	2,59	1,28
	2019	5	0,25	0,10
<b>Lippedorf</b>	2018	4	0,25	3,66
	2019	4	0,34	1,64
<b>Flüren</b>	2018	6	0,92	2,74
	2019	6	0,71	0,47
<b>Lackhausen</b>	2018	8	1,77	7,21
	2019	48	4,30	4,40
<b>Obrighoven</b>	2018	11	0,31	4,37
	2019	14	2,33	28,54
<b>Bislich</b>	2018	13	0,77	6,49
	2019	11	2,00	14,44
<b>Büderich / Ginderich</b>	2018	26	1,46	7,56
	2019	28	2,13	2,54

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

<b>Stadtbezirk</b>	<b>Vertragsjahr</b>	<b>N</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Fläche in ha</b>
<b>Altstadt</b>	2018	-	-	-
	2019	-	-	-
<b>Feldmark</b>	2018	2	0,32	0,17
	2019	-	-	-
<b>Blumenkamp</b>	2018	-	-	-
	2019	2	0,28	0,13
<b>Fusternberg</b>	2018	(1)	-	-
	2019	-	-	-
<b>Schepersfeld</b>	2018	14	2,51	1,15
	2019	2	0,24	0,10
<b>Lippedorf</b>	2018	-	-	-
	2019	-	-	-
<b>Flüren</b>	2018	(1)	-	-
	2019	4	0,53	0,35
<b>Lackhausen</b>	2018	3	0,36	0,14
	2019	45	4,17	2,03
<b>Obrighoven</b>	2018	-	-	-
	2019	3	0,46	0,36
<b>Bislich</b>	2018	4	0,31	0,28
	2019	3	0,24	0,15
<b>Büderich / Ginderich</b>	2018	10	0,97	0,91
	2019	15	1,35	1,10

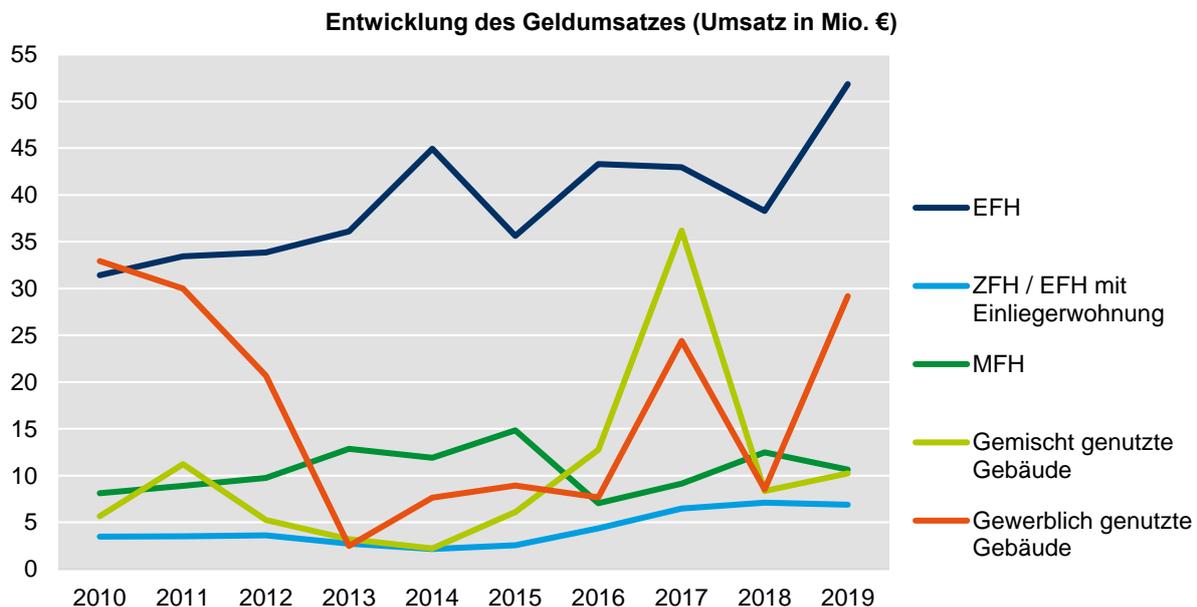
### 3.3 bebaute Grundstücke

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
<b>Insgesamt</b>	2018	306	75,37	22,90
	2019	359	109,21	35,30
<b>EFH</b>	2018	175	38,27	9,44
	2019	218	51,84	15,04
<b>ZFH / EFH mit Einliegerwohnung</b>	2018	28	7,10	3,05
	2019	21	6,87	2,22
<b>MFH</b>	2018	36	12,46	4,17
	2019	30	10,63	2,66
<b>gemischt genutzte Gebäude</b>	2018	25	8,35	1,68
	2019	24	10,23	1,72
<b>gewerblich genutzte Gebäude</b>	2018	13	8,53	2,92
	2019	18	29,17	12,66
<b>sonstige Gebäude</b>	2018	29	0,65	1,64
	2019	48	0,47	1,01



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

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in m <sup>2</sup>
Altstadt	2018	16	4,26	11.997
	2019	12	2,13	4.357
Feldmark	2018	37	7,58	16.527
	2019	36	8,62	21.031
Blumenkamp	2018	17	3,20	6.374
	2019	17	4,53	7.748
Fusternberg	2018	8	1,83	1.932
	2019	13	2,78	5.911
Schepersfeld	2018	17	3,29	6.739
	2019	20	3,57	5.559
Lippedorf	2018	-		
	2019	(1)		
Flüren	2018	19	3,81	17.771
	2019	28	6,29	14.645
Lackhausen	2018	13	3,88	8.644
	2019	13	4,32	6.295
Obrighoven	2018	41	10,26	24.486
	2019	52	15,75	52.572
Bislich	2018	12	2,47	15.178
	2019	13	3,36	24.831
Büderich / Ginderich	2018	23	4,80	15.213
	2019	34	6,94	25.460

**Geld- und Flächenumsatz für Neubauten**

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 18 EFH (rund -22 %) mit einem Geldumsatz von 5,74 Mio. € (rund -15 %) und einem Flächenumsatz von 5.482 m<sup>2</sup> (rund -29 %) veräußert. (Vergleich zu 2018)

**Geld- und Flächenumsatz für EFH**  
Neubauten

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in m <sup>2</sup>
Insgesamt	2018	23	6,76	7.731
	2019	18	5,74	5.482
freistehende EFH	2018	4	1,62	1.875
	2019	2	0,82	801
Doppelhaushälften	2018	18	4,84	5.449
	2019	12	3,65	3.545
Reihenhäuser	2018	(1)		
	2019	4	1,27	1.136

Nur ein MFH-Neubau wurde in diesem Jahr veräußert. Angaben zum Umsatz können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden.

### 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.

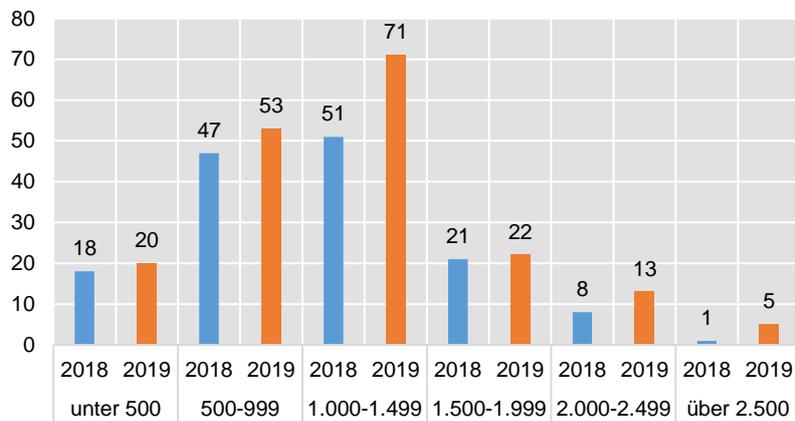
#### Wohnungseigentum

Geldumsatz Wohnungseigentum

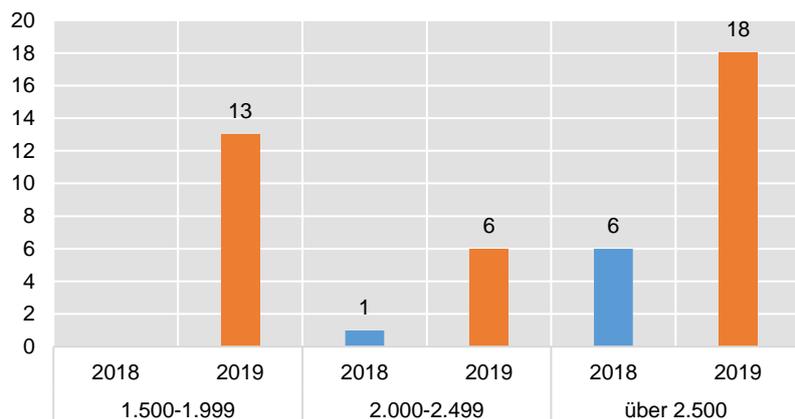
Gruppe	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
Insgesamt	2018	157	15,07
	2019	222	25,88
Weiterverkauf	2018	146	12,79
	2019	185	17,02
Umwandlung	2018	4	0,58
	2019	-	-
Ersterwerb Neubau	2018	7	1,70
	2019	37	8,86

In der folgenden Grafik werden die Eigentumswohnungen hinsichtlich des €/m<sup>2</sup>-Wohnflächenpreises in Gruppen aufgeteilt. Die Erstverkäufe nach Umwandlung werden aufgrund der geringen Anzahl nicht dargestellt.

Häufigkeitsverteilung €/m<sup>2</sup> - Weiterverkäufe



Häufigkeitsverteilung €/m<sup>2</sup> - Ersterwerb Neubau



**Geldumsatz Wohnungseigentum**  
nach Stadtbezirken aufgeteilt

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €
<b>Altstadt</b>	2018	49	3,38
	2019	83	8,64
<b>Feldmark</b>	2018	29	2,89
	2019	23	3,07
<b>Blumenkamp</b>	2018	9	0,79
	2019	9	0,66
<b>Fusternberg</b>	2018	22	3,25
	2019	27	2,67
<b>Schepersfeld</b>	2018	6	0,36
	2019	5	0,43
<b>Lippedorf</b>	2018	(1)	
	2019	-	
<b>Flüren</b>	2018	17	1,98
	2019	20	2,17
<b>Lackhausen</b>	2018	(1)	
	2019	5	0,87
<b>Obrighoven</b>	2018	15	1,45
	2019	38	6,41
<b>Bislich</b>	2018	3	0,25
	2019	8	0,61
<b>Büderich / Ginderich</b>	2018	5	0,55
	2019	4	0,36

## Teileigentum

Es wurden insgesamt 82 Teileigentumseinheiten im Berichtsjahr 2019 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	2018	34	3,19
	2019	50	2,61
Neubau	2018	-	
	2019	32	0,55

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.	2015	5	0,64
	2016	(1)	
	2017	8	0,89
	2018	5	2,99
	2019	12	2,38
Garagen, Tiefgaragenstellplätze	2015	9	0,05
	2016	14	0,08
	2017	35	0,26
	2018	29	0,19
	2019	70	0,79

### 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	2015	7	0,88
	2016	5	0,83
	2017	7	2,07
	2018	5	0,61
	2019	4	0,52
Wohnungs- / Teilerbbaurecht	2015	7	0,74
	2016	12	1,36
	2017	7	0,52
	2018	6	0,43
	2019	12	2,01

#### Verkauf des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks an Erbbaurechtsnehmer

##### Geld- und Flächenumsatz

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz in Mio. €	Fläche in ha
Erbbaurechtsgrundstück	2015	-		
	2016	-		
	2017	(1)		
	2018	2	0,13	0,09
	2019	3	0,13	0,15

#### Neubegründung von Erbbaurechten

Erbbaurechtstyp	Vertragsjahr	N	Fläche in ha
Neubestellung Erbbaurechtsgrundstück	2015	-	
	2016	-	
	2017	2	2,38
	2018	4	0,24
	2019	(1)	

## 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	
	2019	2018	Mio. €		Mio. €		2019	2018
bebaute Grundstücke	4	3	1,32	0,47	0,85	0,30	0,65	0,57
Wohnungseigentum	3	5	0,25	0,22	0,17	0,15	0,65	0,66
Teileigentum	(1)	3				0,02		
<b>Insgesamt</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>1,57</b>	<b>0,69</b>	<b>1,02</b>	<b>0,47</b>		

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen kann lediglich eine Tendenz festgestellt werden. In den vergangenen 2 Jahren wurden 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.

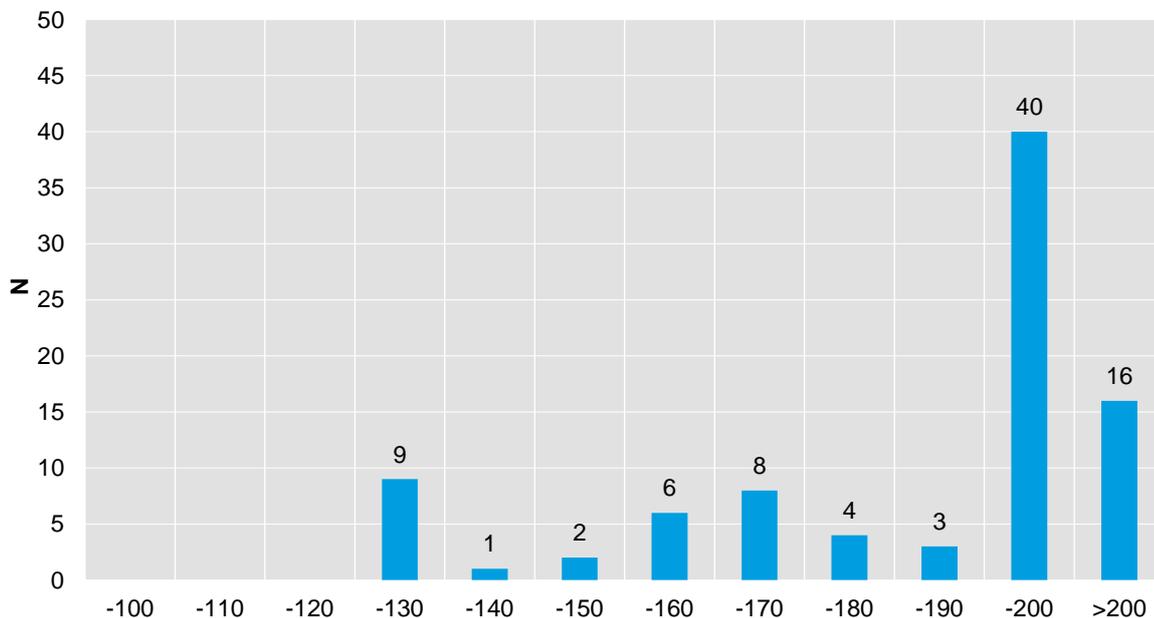
2019 wurden in der Stadt Wesel 74 Baugrundstücke mit 89 Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau (111 % mehr als im Vorjahr) verkauft. Hierbei wechselten für ca. 7,28 Mio. € Flächen von rund 42.200 m<sup>2</sup> den Eigentümer.

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

Jahr	N	Ø KP (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )
2017	40	175	916
2018	35	184	785
2019	74	192	570

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

Häufigkeitsverteilung nach €/m<sup>2</sup> (insgesamt 89 Bauplätze)



## 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 <sup>2</sup> )	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )
2017	12	239	1.856
2018	5	187	987
2019	5	348	1.368

## 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. Festzustellen ist, dass bei wenigen Verkäufen aus privater Hand leichte Preissteigerungen zu verzeichnen sind.

Jahr	N	Ø KP (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )
2017	8	39	2.181
2018	4	36	2.187
2019	10	46	3.137

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei der Ermittlung der Durchschnittswerte wurden typische landwirtschaftliche Flächen ab einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Eine Unterscheidung zwischen Acker- und Grünland kann hierbei nicht durchgeführt werden.

### Landwirtschaftliche Flächen

Jahr	N	Ø KP (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )
2017	4	3,49	11.835
2018	18	5,38	18.527
2019	13	5,16	19.430

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 <sup>2</sup> )	Ø Gfl (m <sup>2</sup> )
2017	(2)		
2018	(1)		
2019	(1)		

## 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 Bruttorehbauland und durch Abzug der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Netto-Rohbauland.

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

## 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 <sup>2</sup> ) 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 und § 11 GAVO NRW
Ermittlungstichtag	01.01.2020
Anzahl	72 zonale BRW in der Stadt Wesel
Veröffentlichung	<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> (zonale BRW von 2011 bis 2020) BORIS = <b>B</b> Oden <b>R</b> ichtwert- <b>I</b> nformations <b>S</b> 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 (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](http://www.boris.nrw.de) erhältlich.



BORISplus.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 Immobilienrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“,
- die Immobilienpreisübersicht als Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende EFH) und Eigentumswohnungen,
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Zukünftig werden noch **weitere Produkte** der Gutachterausschüsse über **BORISplus.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.

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

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

**Weitere Produkte** wie Immobilienwertübersichten, 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 BORISplus.NRW erhältlich sein.

#### Was kann BORISplus.NRW?

- Mit BORISplus.NRW kann jeder BRW-Informationen 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 KP für konkrete Objekte.

### Was ist kostenfrei/ -pflichtig?

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

#### 4.7.3 Gebietstypische BRW

	Mäßige Lage €/m <sup>2</sup>	Mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	Gute Lage €/m <sup>2</sup>	Ø Erschließungsbeiträge
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau GFZ 0,4-0,6 Geschosse: I-II Gfl: ab 300 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	120	160	200	27
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne tertiäre Nutzung) GFZ 0,8 erschließungsbeitragsfrei	25	40	60	22

#### 4.7.4 Indexreihen

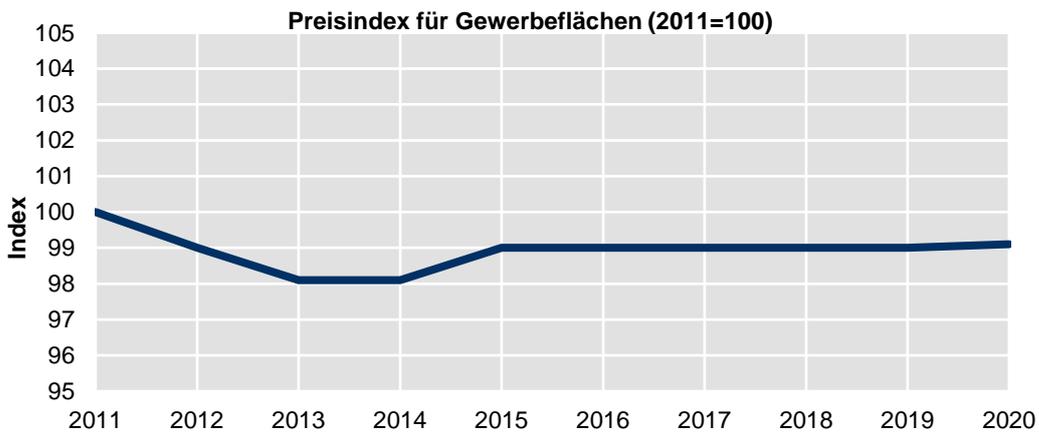
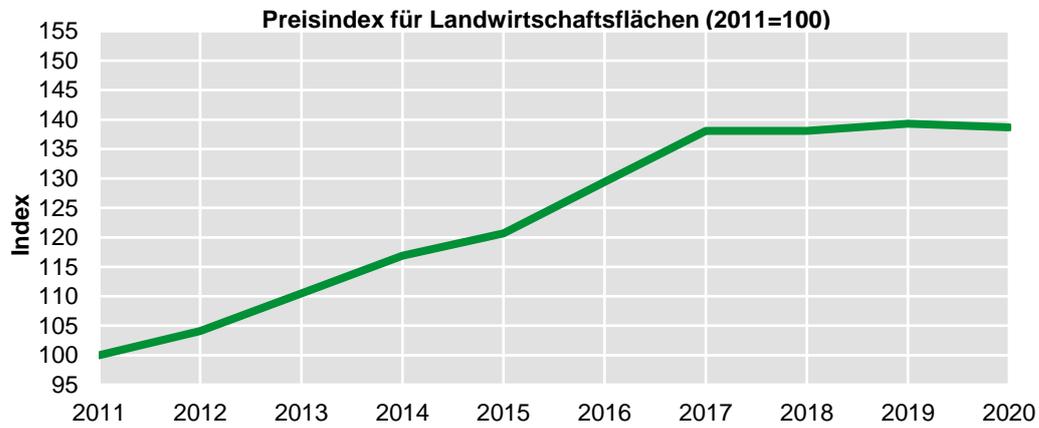
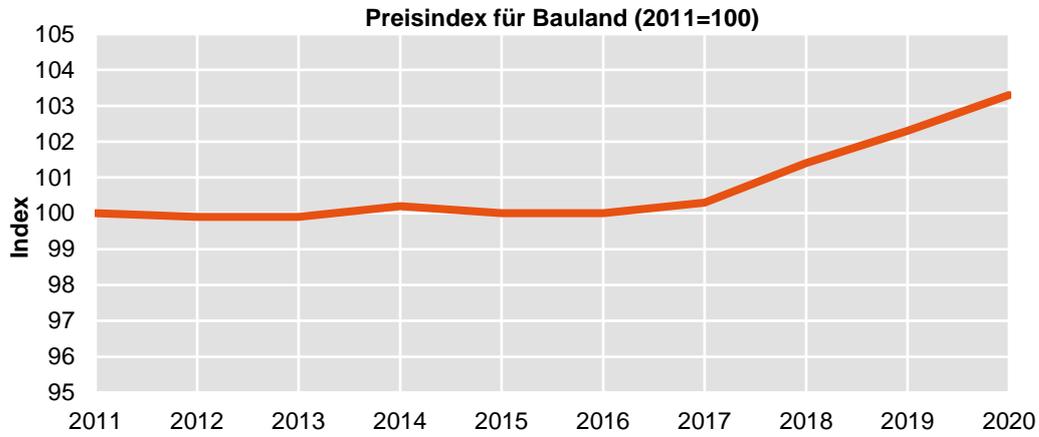
Die Indexreihen wurden aus den ermittelten BRW errechnet. Hierbei wurde jedem Richtwert dasselbe Gewicht zugeordnet, unabhängig von der Lage und der zugrundeliegenden Anzahl der Kauffälle

<b>Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Basis 2011 = 100)</b>			
Jahr	Index	Jahr	Index
2011	100,0	2016	100,0
2012	99,9	2017	100,3
2013	99,9	2018	101,4
2014	100,2	2019	102,3
2015	100,0	2020	103,3

<b>Landwirtschaftliche Flächen (Basis 2011 = 100)</b>			
Jahr	Index	Jahr	Index
2011	100,0	2016	129,4
2012	104,1	2017	138,1
2013	110,5	2018	138,1
2014	116,9	2019	139,3
2015	120,7	2020	138,7

<b>Baugrundstücke Gewerbe (Basis 2011 = 100)</b>			
Jahr	Index	Jahr	Index
2011	100,0	2016	99,0
2012	99,0	2017	99,0
2013	98,1	2018	99,0
2014	98,1	2019	99,0
2015	99,0	2020	99,1

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



**4.7.5 Aktuelle BRW (01.01.2020)**

In den nachfolgenden Tabellen sind die zum Stichtag 01.01.2020 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel beschlossenen BRW einzeln aufgeführt. Die BRW für Bauland wurden erschließungsbeitragsfrei ermittelt.

<b>BRW- Nummer</b>	<b>BRW-Zone Bauland</b>	<b>BRW €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wertbestimmende Merkmale</b>
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-Böhlitz-Straße/Schillstraße	260	W II-III
1107	Stadtmitte, Fluthgrafstraße/Steinstraße/Hansaring	230	W III
1108	Stadtmitte, Kurfürstenring/Lomberstraße/Beguinenstraße	265	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 ABS
2103	Bislich, Ortslage	120	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 II 35
3102	Feldmark, Am Fänger	155	W I 40
3103	Feldmark	160	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	150	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	180	W II 35
4103	Obrighoven, Feldstraße/Friedhofsweg/Schermbecker Landstraße	175	W 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 I 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 II 35
5102	Ginderich, Ortslage	130	W I 35

<b>5203</b>	Büderich Ortskern, Denkmalbereich	<b>125</b>	MI II, GRZ 0,6-0,9
<b>5602</b>	Werrich	<b>95</b>	W I 40
<b>5603</b>	Perrich	<b>95</b>	W I 40 IBS

<b>BRW- Nummer</b>	<b>BRW-Zone Gewerbeflächen</b>	<b>BRW €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wertbestimmende Merkmale</b>
<b>1301</b>	Gewerbegebiet Alte Delog	<b>25</b>	GI, GRZ 0,8
<b>1302</b>	Gewerbegebiet Hafen	<b>35</b>	GE, GRZ 0,8
<b>1303</b>	Gewerbegebiet Am Lippeglacis	<b>25</b>	GE, GRZ 0,8 Bodenbelastung
<b>1304</b>	Gewerbegebiet Braunschweiger Straße	<b>45</b>	GE, GRZ 0,8
<b>3301</b>	Gewerbegebiet Abelstraße	<b>40</b>	GI, GRZ 0,8
<b>3302</b>	Gewerbegebiet Mercatorstraße/Am Blaufuß	<b>40</b>	GE, GRZ 0,8
<b>3303</b>	Gewerbegebiet Hanseviertel	<b>60</b>	GE, GRZ 0,8
<b>4301</b>	Gewerbegebiet Schermbecker Landstraße	<b>60</b>	GE, GRZ 0,8
<b>4302</b>	Gewerbegebiet Schepersfeld	<b>60</b>	GE, GRZ 0,8
<b>4303</b>	Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße/Buttendicksfeld	<b>45</b>	GE, GRZ 0,8
<b>4304</b>	Gewerbegebiet Am Schornacker	<b>40</b>	G, GRZ 0,8
<b>4305</b>	Gewerbegebiet Oberemmelsum	<b>35</b>	GE, GRZ 0,8
<b>5301</b>	Gewerbegebiet Nördlich Hagelkreuzweg	<b>40</b>	GE, GRZ 0,8

<b>BRW- Nummer</b>	<b>BRW-Zone Land und Forstwirtschaftsflächen</b>	<b>BRW €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wertbestimmende Merkmale</b>
<b>9501</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Aue	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9502</b>	Landwirtschaftliche Flächen Bislich, Diersfordt, Flüren	<b>4,80</b>	LW 60
<b>9503</b>	Landwirtschaftliche Flächen Büderich	<b>5,00</b>	LW 65
<b>9504</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Lauerhaas	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9505</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel Lackhausen, Obrighoven	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9506</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Hohe Mark	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9507</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Schornacker	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9508</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel Obrighoven Süd	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9509</b>	Landwirtschaftliche Flächen Wesel, Lippedorf, Emmelsum	<b>4,20</b>	LW 45
<b>9401</b>	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Aaper Busch	<b>1,10 *</b>	F
<b>9402</b>	Forstwirtschaftliche Flächen und Wald, Diersfordter Wald	<b>1,10 *</b>	F

\* inklusive Wertansatz für den Aufwuchs

<b>BRW- Nummer</b>	<b>BRW-Zone Land und Forstwirtschaftsflächen</b>	<b>BRW €/m<sup>2</sup></b>	<b>Wertbestimmende Merkmale</b>
<b>8001</b>	Am Hessenweg	<b>70</b>	Bruttorohbauland Entwicklungsstufe 6

## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

In der nachfolgenden Tabelle werden aus dem Berichtsjahr 2019 für die einzelnen Gebäudetypen durchschnittliche Kaufpreise aus allen Kauffällen angegeben. Hierbei wurden nicht die Zwangsversteigerungen, die Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen, die Erbbaurechte sowie die Neubauten

**Durchschnittspreise gebrauchte EFH und ZFH**  
Nach Gebäudetyp aufgeteilt

Gebäudetyp	N	Ø Kaufpreis in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
Freistehende EFH	71	278.000	129.000	429.000
Doppelhaushälften	38	234.000	117.500	343.000
Reihenmittelhäuser	30	183.000	128.000	229.000
Reihenendhäuser	23	204.000	170.000	250.000
EFH mit Einliegerwohnung	6	374.000	245.000	532.600
ZFH	14	326.000	105.640	565.000

Bei den nachfolgenden Auswertungen wurden alle ausgewertete Kauffälle berücksichtigt. Sie sind in der Ausstattung, der Wfl, dem baulichen Zustand, der Bauart und der Grundstücksgröße unterschiedlich und kommen oft aus unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Daher unterliegen die Werte großen Schwankungen bzw. Unsicherheiten und sind tlw. aufgrund der geringen Anzahl der verkauften Objekte statistisch nicht abgesichert.

Da die KP hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Verkehrswertgutachten sowie anderen qualifizierten Wertermittlung nicht ohne weiteres anwendbar. Sollten individuelle auf ein Grundstück bezogene Informationen benötigt werden, empfiehlt es sich, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel zu beantragen.

Die Durchschnittspreise können folglich nur einen groben Überblick über das Preisniveau geben. Sie wurden um den Wert der Garagen, Inventar und ggf. vorhandenen Rechten und Belastungen bereinigt. Ggf. vorhandene Ausreißer, Kauffälle mit persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, Zwangsversteigerungen, etc. wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

In den folgenden Tabellen werden die Anzahl an Kauffällen, die Durchschnittspreise in Euro, die durchschnittliche Grundstücksgröße, die Durchschnittspreise in Euro pro m<sup>2</sup> Wfl sowie die durchschnittliche Wfl bezogen auf das Vertragsjahr sowie festgelegte Baujahresklassen.

Die Baujahresklassen beziehen sich auf das fiktive Baujahr, dass sich basierend auf das tatsächliche Baujahr und eventuell durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lässt.

Aufgrund unterschiedlicher Auswertekriterien können Abweichungen zu den vorherigen Grundstücksmarktberichten auftreten.

**Preise für freistehende EFH und ZFH**  
Baujahre 1950-1974

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl.		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	15	166.000	266.000	808	1.636	1.296	2.059	131	205
		88.500		372		654		88	
2016	22	199.000	289.000	770	1.274	1.397	2.000	147	242
		125.000		368		890		93	
2017	29	227.000	280.000	793	1.602	1.644	2.240	142	220
		166.000		451		1.136		96	
2018	17	235.000	334.000	783	1.683	1.595	2.391	153	280
		140.000		430		933		93	
2019	18	216.000	273.500	727	1.088	1.593	2.504	138	190
		145.000		434		884		75	

**Preise für freistehende EFH und ZFH**  
Baujahre 1975-1994

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	21	242.000	325.000	666	1.200	1.624	2.007	155	295
		149.000		418		871		100	
2016	17	264.000	380.000	756	1.257	1.810	2.429	150	192
		170.000		370		1.024		81	
2017	22	301.000	435.000	754	2.213	1.803	2.957	183	409
		147.000		292		768		81	
2018	12	306.000	375.000	712	1.308	2.139	2.907	146	186
		252.500		383		1.609		111	
2019	23	345.000	450.000	743	1.357	2.247	2.968	158	249
		239.200		435		1.063		107	

**Preise für freistehende EFH und ZFH**  
Baujahre 1995-2009

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	(3)								
2016	(3)								
2017	6	312.000	460.000	528	722	2.115	2.408	148	191
		235.000		441		1.687		98	
2018	(3)								
2019	6	362.000	489.400	606	956	2.256	3.018	171	259
		274.500		413		1.060		109	

**Preise für freistehende EFH und ZFH**

Baujahr ab 2010

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	-								
2016	(1)								
2017	-								
2018	(1)								
2019	(3)								

**Preise für freistehende EFH und ZFH**

Neubau

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	(2)								
2016	10	339.000		489		2.437		142	
		298.000	377.753	370	637	1.784	3.333	102	189
2017	4	408.000		448		2.625		157	
		368.199	462.501	389	511	2.360	2.899	127	179
2018	4	391.000		469		2.574		153	
		359.260	449.000	402	552	2.333	2.935	129	178
2019	(2)								

**Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

Baujahre 1950-1974

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	20	158.000		473		1.472		111	
		125.000	185.000	282	874	1.014	2.215	77	170
2016	14	140.000		427		1.278		113	
		100.000	175.000	273	665	866	1.716	77	191
2017	22	158.000		459		1.462		111	
		116.000	185.000	291	1.052	1.023	1.882	77	156
2018	22	191.000		446		1.623		121	
		135.000	248.000	334	620	972	2.426	77	169
2019	19	202.000		450		1.769		113	
		170.000	250.000	195	882	1.279	2.458	91	146



### Preise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Neubau

Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	8	239.000	218.700   261.000	298	245   469	1.800	1.561   2.043	134	110   149
2016	6	244.000	229.000   274.000	262	178   311	1.823	1.558   2.076	135	117   147
2017	18	261.000	234.000   278.100	287	235   341	2.264	1.773   2.700	117	103   132
2018	18	271.000	257.000   294.750	309	246   407	2.452	2.142   2.806	111	103   120
2019	12	284.000	265.000   297.000	310	260   355	2.472	1.893   2.673	116	104   140

### Preise für Reihemittelhäuser Baujahre 1950-1974

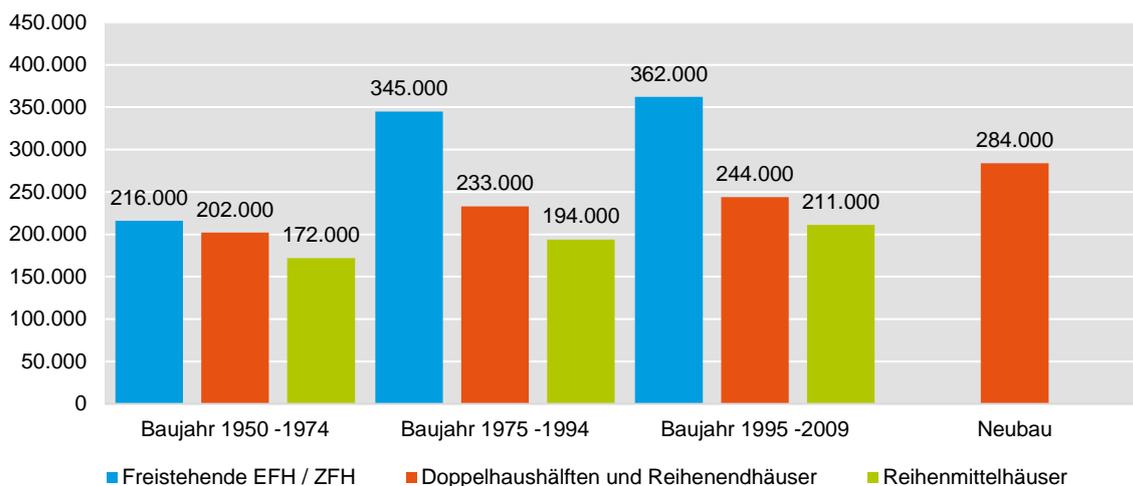
Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	7	118.000	88.000   139.000	257	212   330	1.110	1.000   1.429	108	77   131
2016	12	144.000	110.000   180.000	298	181   450	1.361	1.122   1.663	107	78   147
2017	10	132.000	101.000   166.000	247	180   316	1.524	1.173   1.952	87	77   110
2018	10	151.000	124.000   176.000	217	175   292	1.539	1.066   2.078	101	77   136
2019	11	172.000	120.500   225.000	222	162   279	1.722	1.158   2.679	103	77   142

### Preise für Reihemittelhäuser Baujahre 1975-1994

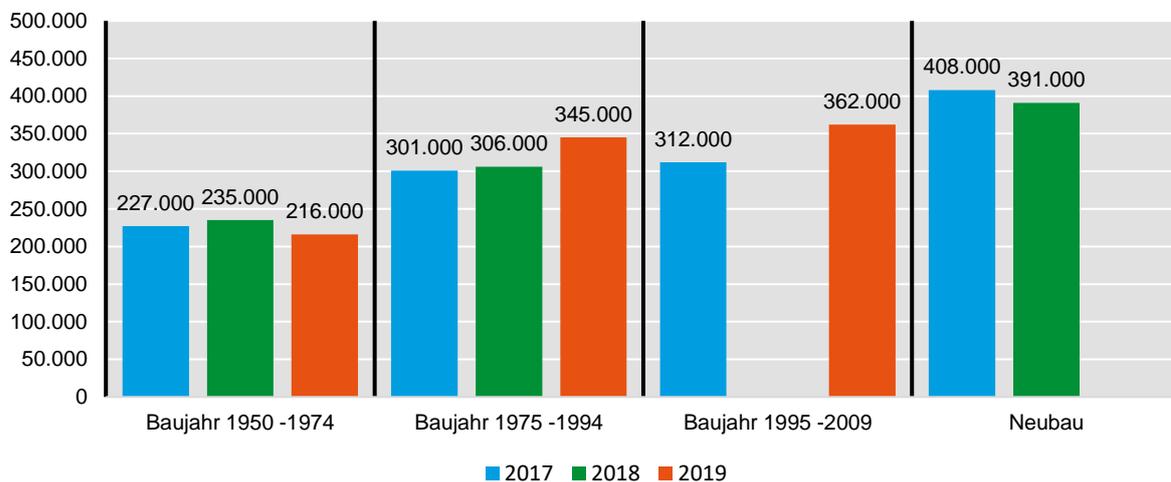
Jahr	N	Ø Gesamtpreis		Ø Gfl		Durchschnittspreis		Ø Wfl	
		Euro		m <sup>2</sup>		Euro je m <sup>2</sup> Wfl		m <sup>2</sup>	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
2015	13	155.000	120.000   183.000	242	101   504	1.373	989   2.175	117	77   185
2016	14	166.000	140.000   189.000	246	183   301	1.435	1.186   1.747	117	87   140
2017	10	188.000	157.000   231.000	230	141   284	1.597	1.250   2.140	119	95   140
2018	15	185.000	150.000   224.500	196	135   273	1.793	1.183   2.488	106	79   155
2019	15	194.000	128.000   261.000	204	143   394	1.849	1.291   2.792	108	69   134



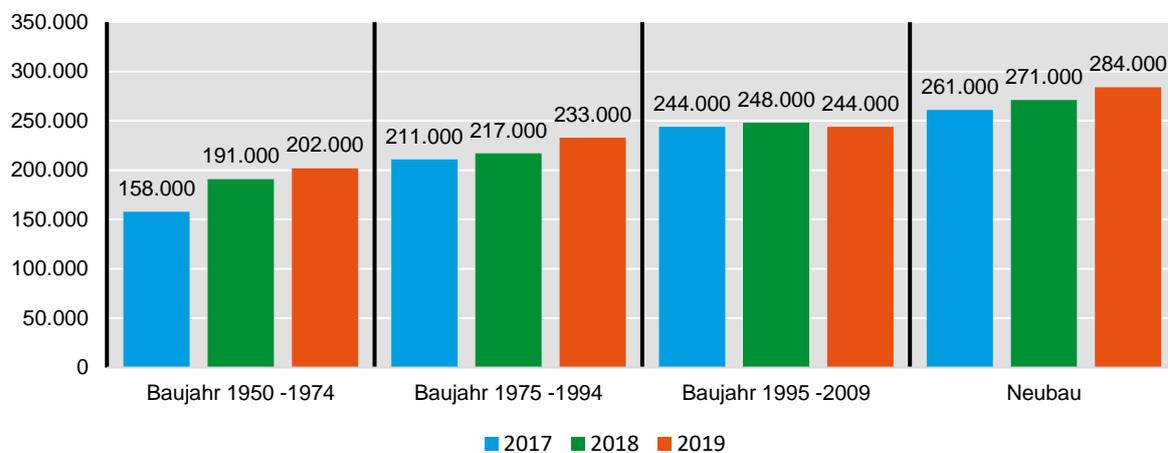
### Vergleich: Durchschnittspreise 2019 nach Gebäudeart



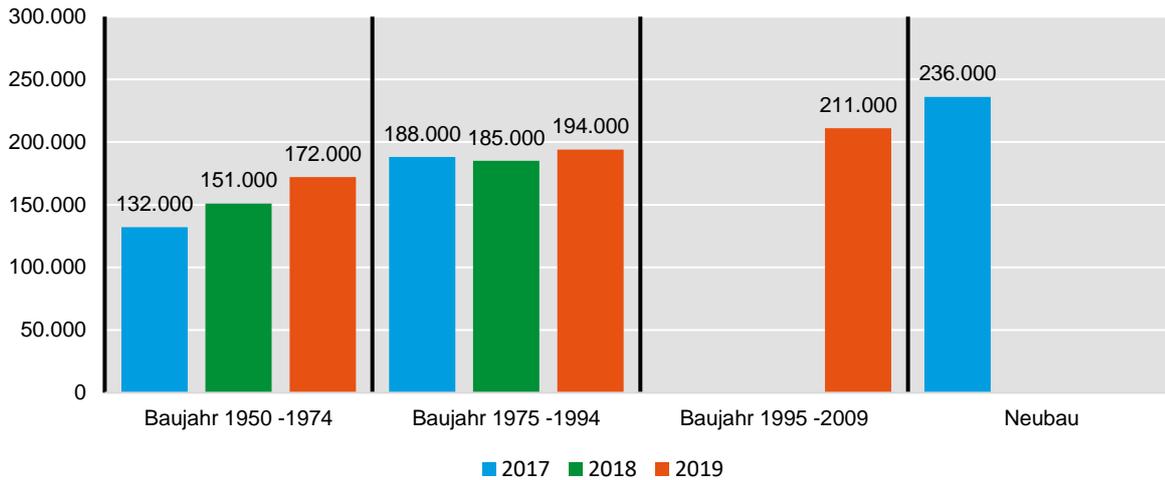
### Freistehende EFH / ZFH: Entwicklung in den letzten 3 Jahren



### Reihenhäuser / Doppelhaushälften: Entwicklung in den letzten 3 Jahren



### Reihenmittelhäuser: Entwicklung in den letzten 3 Jahren



In der folgenden Tabelle werden alle ausgewerteten gebrauchten freistehenden EFH und ZFH, Doppelhaushälften und Reihenhäuser nach Stadtbezirken sowie Vertragsjahr aufgeteilt.

Eine Differenzierung bezüglich der Gebäudeart sowie des fiktiven Baujahres konnte aufgrund geringer Anzahl nicht durchgeführt werden. Es soll lediglich einen Überblick über die einzelnen Stadtbezirke verschafft werden.

#### Mittlere KP für Eigenheime nach Stadtbezirken gegliedert

Stadtbezirk	Vertrags- jahr	N	Ø Gfl in m <sup>2</sup>	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro	Ø Wfl in m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl
Altstadt	2018	7	616	241.000	180.000	310.000	151	1.597
	2019	8	349	192.000	130.000	282.100	122	1.568
Feldmark	2018	16	327	201.000	129.000	299.000	117	1.721
	2019	24	505	211.000	126.900	298.100	112	1.890
Blumenkamp	2018	14	335	173.000	124.000	224.500	110	1.633
	2019	15	419	248.000	177.000	348.300	126	2.035
Fusternberg	2018	7	255	227.000	150.000	345.000	123	1.852
	2019	11	383	231.000	90.000	341.600	111	2.056
Schepersfeld	2018	11	365	219.000	173.000	285.000	126	1.783
	2019	9	288	209.000	173.000	280.500	102	1.940
Lippedorf	2018	-	-	-	-	-	-	-
	2019	-	-	-	-	-	-	-
Flüren	2018	11	484	201.000	135.000	270.000	105	1.949
	2019	17	423	182.000	110.000	268.100	114	1.593
Lackhausen	2018	5	364	248.000	240.000	265.000	124	2.046
	2019	11	472	332.000	250.000	414.200	133	2.529
Obrighoven	2018	21	395	215.000	140.000	285.000	119	1.853
	2019	29	578	293.000	173.000	450.000	147	2.050
Bislich	2018	5	520	235.000	140.000	375.000	138	1.757
	2019	4	1.169	314.000	168.100	431.100	151	2.006
Büderich/ Ginderich	2018	10	242	224.000	151.000	265.000	124	1.822
	2019	16	362	185.000	116.800	249.400	133	1.458

### 5.1.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Sachwertobjektes (freistehende EFH und ZFH, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) 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 2018 und 2019 berechnet und den jeweiligen KP gegenübergestellt.

Auf Grundlage des folgenden Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren wurden die Sachwertobjekte ausgewertet.

#### Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren

Für die Ableitung des Sachwertfaktors werden folgende KP nicht verwendet:

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

Datengrundlage zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes nach Sachwertmodell der AGVGA.NRW

- 246 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2018 und 2019
- Normalherstellungskosten NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
- Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2)
- Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Baupreisindex Bund mit Basis 2015 = 100 (Umrechnung nach 2010 erforderlich)
- Lineare Altersabschreibung
- Übliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung 80 Jahre
- Wirtschaftliche RND für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen nach Anlage 4
- 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)
- Aus dem Verhältnis Kaufpreis / vorläufiger Sachwert ergibt sich der Sachwertfaktor

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{KP} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Kennzahlen zum Sachwertfaktor:

- BGF
- Wfl
- Gfl
- Wirtschaftliche RND

Analyseverfahren:

- Mit Hilfe der Regressionsanalyse kann die Beziehung zwischen den voneinander abhängigen Merkmalen – KP und Sachwert – mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden. In unseren Auswertungen werden jeweils logarithmische Gleichungen aufgestellt.
- Die Korrelationsanalyse gibt Auskunft über den Grad der Abhängigkeit des KP vom Sachwert; dies wird im Korrelationskoeffizienten R sichtbar. Je näher dieser Wert gegen 1 tendiert, umso größer ist die Abhängigkeit – eine Zahl zwischen 0,65 und 1,00 zeigt eine starke Korrelation auf.

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

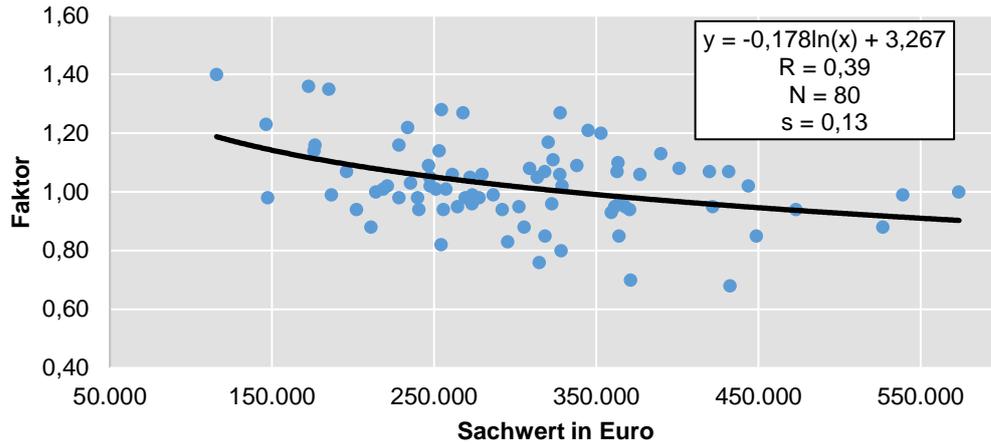
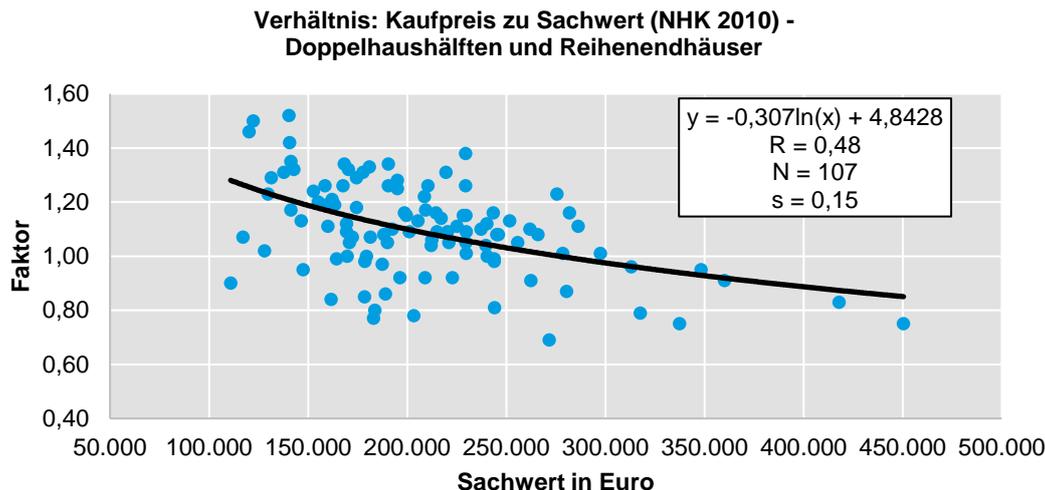


Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 – freistehende EFH und ZFH

vorläufiger Sachwert (€)	Faktor	Verkehrswert (€)	Differenz (€)	Differenz (%)
175.000	1,12	195.700	20.700	12
180.000	1,11	200.400	20.400	11
185.000	1,11	205.000	20.000	11
190.000	1,10	209.700	19.700	10
200.000	1,09	218.900	18.900	9
210.000	1,09	228.000	18.000	9
220.000	1,08	237.000	17.000	8
230.000	1,07	246.000	16.000	7
240.000	1,06	254.800	14.800	6
250.000	1,05	263.600	13.600	5
260.000	1,05	272.400	12.400	5
270.000	1,04	281.000	11.000	4
280.000	1,03	289.600	9.600	3
290.000	1,03	298.200	8.200	3
300.000	1,02	306.600	6.600	2
310.000	1,02	315.100	5.100	2
320.000	1,01	323.400	3.400	1
330.000	1,01	331.700	1.700	1
340.000	1,00	340.000	0	0
350.000	0,99	348.100	-1.900	-1
360.000	0,99	356.300	-3.700	-1
370.000	0,98	364.400	-5.600	-2
380.000	0,98	372.400	-7.600	-2
390.000	0,98	380.400	-9.600	-2
400.000	0,97	388.400	-11.600	-3
<b>Kennzahlen (im Mittel)</b>	BGF: 350 m <sup>2</sup> Wfl: 152 m <sup>2</sup> RND: 39 Jahre Grundstücksgröße: 785 m <sup>2</sup>			



**Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 –  
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

vorläufiger Sachwert (€)	Faktor	Verkehrswert (€)	Differenz (€)	Differenz (%)
125.000	1,24	155.000	30.000	24
130.000	1,23	159.600	29.600	23
135.000	1,22	164.200	29.200	22
140.000	1,21	168.700	28.700	21
145.000	1,19	173.200	28.200	19
150.000	1,18	177.600	27.600	18
155.000	1,17	181.900	26.900	17
160.000	1,16	186.200	26.200	16
165.000	1,15	190.500	25.500	15
170.000	1,15	194.700	24.700	15
175.000	1,14	198.900	23.900	14
180.000	1,13	203.000	23.000	13
185.000	1,12	207.100	22.100	12
190.000	1,11	211.100	21.100	11
200.000	1,10	219.100	19.100	10
210.000	1,08	226.900	16.900	8
220.000	1,07	234.600	14.600	7
230.000	1,05	242.100	12.100	5
240.000	1,04	249.500	9.500	4
250.000	1,03	256.800	6.800	3
260.000	1,01	263.900	3.900	2
270.000	1,00	270.900	900	0
280.000	0,99	277.800	-2.200	-1
290.000	0,98	284.600	-5.400	-2
<b>Kennzahlen (im Mittel)</b>	BGF: 249 m <sup>2</sup> Wfl: 120 m <sup>2</sup> RND: 45 Jahre Grundstücksgröße: 376 m <sup>2</sup>			

Verhältnis: Kaufpreis zu Sachwert (NHK 2010) - Reihenmittelhäuser

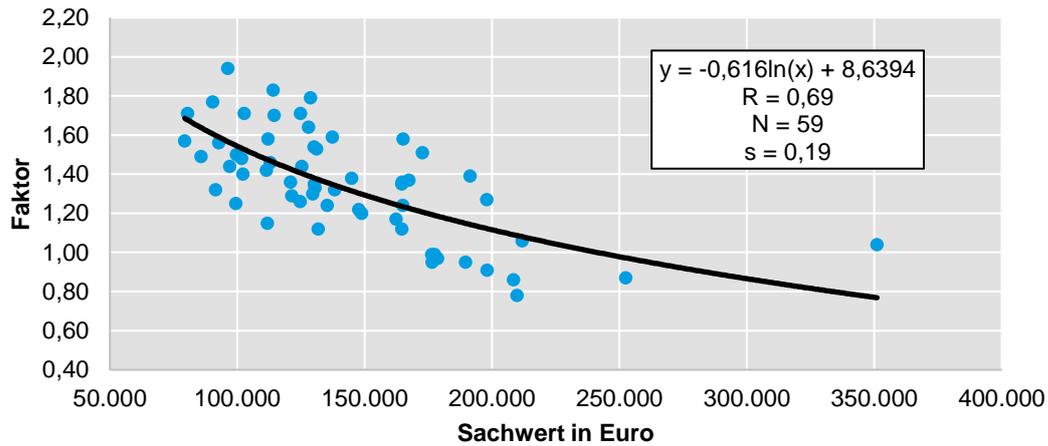


Tabelle zum Verhältnis: Kaufpreis (Verkehrswert) zu vorläufiger Sachwert nach NHK 2010 – Reihenmittelhäuser

vorläufiger Sachwert (€)	Faktor	Verkehrswert (€)	Differenz (€)	Differenz (%)
90.000	1,61	145.100	55.100	61
95.000	1,58	150.000	55.000	58
100.000	1,55	154.700	54.700	55
105.000	1,52	159.300	54.300	52
110.000	1,49	163.800	53.800	49
115.000	1,46	168.100	53.100	46
120.000	1,44	172.200	52.200	44
125.000	1,41	176.200	51.200	41
130.000	1,39	180.200	50.200	39
135.000	1,36	183.900	48.900	36
140.000	1,34	187.600	47.600	34
145.000	1,32	191.200	46.200	32
150.000	1,30	194.700	44.700	30
155.000	1,28	198.000	43.000	28
160.000	1,26	201.300	41.300	26
165.000	1,24	204.400	39.400	24
170.000	1,22	207.500	37.500	22
175.000	1,20	210.500	35.500	20
180.000	1,19	213.400	33.400	19
185.000	1,17	216.200	31.200	17
190.000	1,15	218.900	28.900	15
200.000	1,12	224.100	24.100	12
210.000	1,09	229.000	19.000	9
220.000	1,06	233.600	13.600	6
<b>Kennzahlen (im Mittel)</b>	BGF: 231 m <sup>2</sup> Wfl: 109 m <sup>2</sup> RND: 41 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße: 208 m <sup>2</sup>			

**Gegenüberstellung der Sachwertfaktoren für freistehende EFH und ZFH, Doppelhaushälften /  
Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser**

vorläufiger Sachwert (€)	Sachwertfaktoren		
	freistehend (80 Fälle, R = 0,39)	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser (107 Fälle, R = 0,48)	Reihenmittelhäuser (59 Fälle, R = 0,69)
90.000			1,61
100.000			1,55
125.000		1,24	1,41
150.000		1,18	1,30
175.000	1,12	1,14	1,20
200.000	1,09	1,10	1,12
210.000	1,09	1,08	1,09
220.000	1,08	1,07	1,06
230.000	1,07	1,05	
240.000	1,06	1,04	
250.000	1,05	1,03	
260.000	1,05	1,01	
270.000	1,04	1,00	
280.000	1,03	0,99	
290.000	1,03	0,98	
300.000	1,02		
310.000	1,02		
320.000	1,01		
330.000	1,01		
340.000	1,00		
350.000	0,99		
360.000	0,99		
370.000	0,98		
380.000	0,98		
390.000	0,98		
400.000	0,97		
	$y = -0,178 \ln(x) + 3,267$ s = 0,13	$y = -0,307 \ln(x) + 4,8428$ s = 0,15	$y = -0,616 \ln(x) + 8,6394$ s = 0,19

### 5.1.3 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 KP zu ermitteln.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der RND abhängig. 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 in Ermangelung von geeignetem Datenmaterial auf die eigenständige Ableitung von Liegenschaftszinsen verzichtet; die angegebenen Liegenschaftszinsen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel übernommen, da sie sich von denen im Stadtgebiet Wesel nicht wesentlich unterscheiden.

Gebäudeart	Liegenschaftszins
EFH und ZFH	2,2 %

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Da dem Gutachterausschuss im Kreis Wesel für die Gebäudearten Dreifamilienhäuser und MFH nur eine geringe Anzahl von auswertbaren Fällen vorlagen, wurden diese Zinssätze vom Gutachterausschuss im Kreis Wesel durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Dreifamilienhäuser	3,2 %
MFH (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,8 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	-

Da dem Gutachterausschuss im Kreis Wesel für die Gebäudeart gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) keine auswertbaren Fälle vorlagen, wurde kein Liegenschaftszins ermittelt.

### 5.2.2 Durchschnittspreise

Im Berichtsjahr 2019 lagen insgesamt 31 Kauffälle mit einem KP zwischen 100.000 € und 4,4 Mio. € vor. Die folgende Auswertung bezüglich der Durchschnittspreise wurde um die Ausreißer bereinigt.

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser

##### Durchschnittspreise

Jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
2015	35	253.000	80.000	465.000
2016	17	283.000	150.000	480.000
2017	20	218.000	127.500	323.000
2018	30	274.000	53.000	455.000
2019	23	240.000	100.000	375.000

#### gemischt genutzte Gebäude

##### Durchschnittspreise

Jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
2015	4	513.000	345.000	650.000
2016	8	397.000	120.000	775.000
2017	21	314.000	100.000	630.000
2018	19	296.000	134.000	450.000
2019	21	373.000	65.000	669.000

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Handel und Büro	-
Gewerbe und Industrie	-

Da dem Gutachterausschuss im Kreis Wesel für die oben genannten Gebäudearten keine auswertbaren Fälle vorlagen, wurde kein Liegenschaftszins ermittelt.

### 5.3.2 Durchschnittspreise

Im Berichtsjahr 2019 lagen insgesamt 18 Kauffälle mit einem KP zwischen 73.000 € und 14,5 Mio. € vor. Die folgende Auswertung bezüglich der Durchschnittspreise wurde um die Ausreißer bereinigt.

#### Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude Durchschnittspreise

Jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro
2015	10	244.000	45.000	480.000
2016	10	762.000	73.000	1.925.000
2017	13	446.000	134.000	917.097
2018	8	306.000	140.000	600.000
2019	13	372.000	73.000	825.000

## 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

	<b>N</b>	<b>Ø KP</b> in Euro	<b>Min KP</b> in Euro	<b>Max KP</b> in Euro
Garagen	70	7.500	4.000	11.000

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

#### Wiederverkäufe Wohnungseigentum

Das Marktsegment der Wiederverkäufe stellt den größten Anteil bei den Eigentumswohnungen dar. Die weiteren Angaben basieren auf den folgenden Definitionen der Eigentumswohnung.

Die Anzahl der wiederverkauften Eigentumswohnungen entsprechend der m<sup>2</sup>- Wfl stellt sich wie folgt dar:

Wfl	Vertragsjahr	N
< 60 m <sup>2</sup>	2018	40
	2019	46
60 – 100 m <sup>2</sup>	2018	81
	2019	106
> 100 m <sup>2</sup>	2018	12
	2019	16

Die Eigentumswohnungen mit einer Wfl von 60 – 100 m<sup>2</sup> stellen den größten Anteil dar und werden im Folgenden weiter ausgewertet.

#### Definition Eigentumswohnung

Für die folgende Auswertung werden folgende Kauffälle verwendet:

- Wohnungseigentumsanlagen mit mehr als 3 Eigentumseinheiten
- Größe der Wohnungen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup>

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

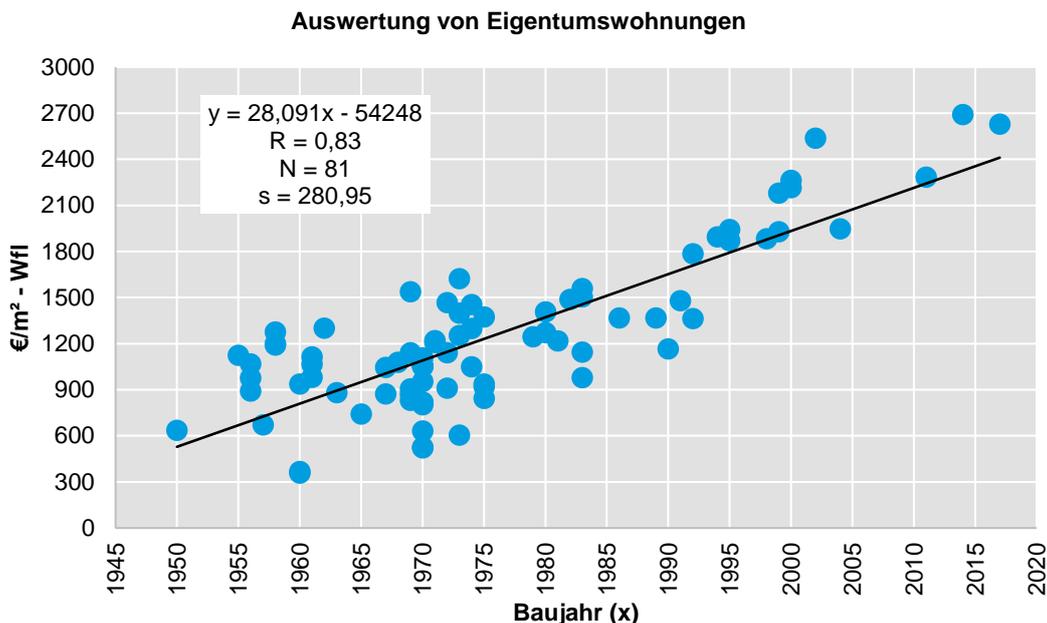
- Gebäude- und Bodenwert
- Abstellraum im Keller- bzw. Dachgeschoss
- Kfz-Stellplatz

Nicht berücksichtigt und somit gesondert betrachtet werden, müssen:

- Garagen
- Tiefgaragenstellplätze

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



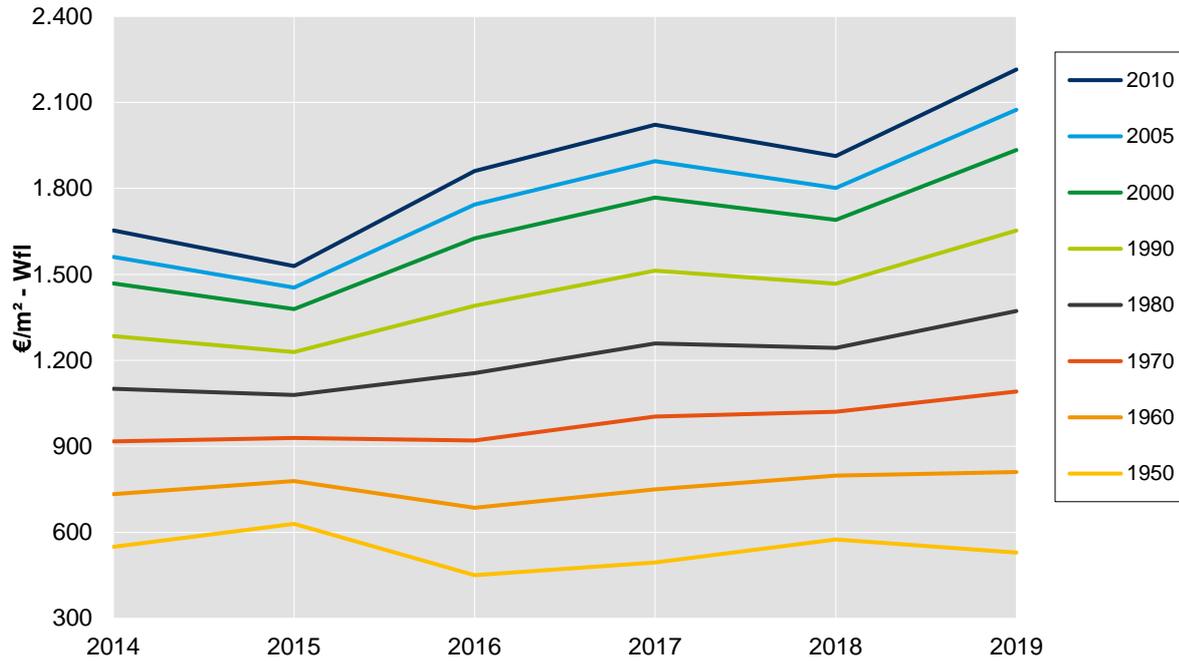
Ein Vergleich der Verkaufspreise mit denen des Vorjahres hat ergeben, dass die verkauften Wohnungen aus dem Baujahr 1958 im KP gleichgeblieben sind. Ältere Wohnungen sind im Wert gesunken, Wohnungen der jüngeren Baujahresklassen sind dagegen in ihrem Wert gestiegen.

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	€/m² - Wfl	Differenz (%)
1950	2018	575	- 8
	2019	529	
1960	2018	798	+ 2
	2019	810	
1970	2018	1.021	+ 7
	2019	1.091	
1980	2018	1.244	+ 11
	2019	1.372	
1990	2018	1.467	+ 15
	2019	1.653	
2000	2018	1.690	+ 17
	2019	1.934	
2005	2018	1.802	+ 18
	2019	2.074	
2010	2018	1.913	+ 19
	2019	2.215	

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der KP im Zeitraum 2014 bis 2019 für wiederverkauftes Wohnungseigentum (60 – 100 m<sup>2</sup>) nach einzelnen Baujahresgruppen:



**Mittlere KP für Wohnungseigentum – Weiterverkäufe**  
Nach Stadtbezirken gegliedert

Stadtbezirk	Vertrags-jahr	N	Ø KP in Euro	Min KP in Euro	Max KP in Euro	Ø Wfl in m <sup>2</sup>	Ø KP in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Min KP in Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Max KP in Euro/m <sup>2</sup> Wfl
Altstadt	2018	36	55.100	10.000	111.000	64	848	137	1.657
	2019	38	53.500	14.000	94.000	55	970	479	1.458
Feldmark	2018	20	75.800	5.380	166.000	65	1.114	192	2.059
	2019	18	113.500	25.000	232.500	71	1.562	357	2.629
Blumenkamp	2018	9	86.600	13.000	160.000	66	1.215	333	2.162
	2019	8	64.400	45.500	85.000	67	979	632	1.417
Fusternberg	2018	15	101.300	40.000	157.000	80	1.256	533	1.781
	2019	20	77.300	33.100	146.000	72	1.057	480	1.623
Schepersfeld	2018	6	59.800	10.000	96.000	65	889	182	1.288
	2019	5	85.100	30.000	110.000	82	1.013	455	1.299
Lippedorf	2018	(1)							
	2019	-							
Flüren	2018	13	93.200	62.000	157.900	78	1.187	969	1.515
	2019	16	87.500	54.000	140.000	75	1.164	831	1.538
Lackhausen	2018	-							
	2019	5	172.800	135.000	214.000	88	1.961	1.714	2.284
Obrighoven	2018	13	69.300	42.000	100.000	70	1.009	665	1.527
	2019	16	93.400	39.000	144.000	69	1.379	819	2.227
Bislich	2018	(2)							
	2019	(2)							
Büderich/ Ginderich	2018	(3)							
	2019	(3)							

## Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

### Umwandlungen von Eigentumswohnungen

Vertragsjahr	N	Ø KP in €/m <sup>2</sup> Wfl
2015	-	
2016	(3)	
2017	-	
2018	(3)	
2019	-	

## Ersterwerb von Eigentumswohnungen

### Ersterwerb Neubau

Vertragsjahr	N	Ø KP in €/m <sup>2</sup> Wfl
2015	13	2.366
2016	14	2.452
2017	9	2.418
2018	7	2.742
2019	18	3.047

Eine Besonderheit im Berichtsjahr 2019 weist der Neubau von klassischen Reihenhäusern, die als Wohnungseigentum nach WEG veräußert worden sind, mit Wohnflächen zwischen 120 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup>. Diese werden nun im Folgenden gesondert betrachtet.

### Ersterwerb Neubau (Reihenhäuser nach WEG)

Vertragsjahr	N	Ø KP in €/m <sup>2</sup> Wfl
2019	19	1.894

### 6.1.2 Liegenschaftszinssätze

Bei dem Teilmarkt des Wohnungseigentums kann zwischen selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen unterschieden werden. Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses im Kreis Wesel wurden die in der folgenden Tabelle angegebenen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Gebäudeart	Liegenschaftszins
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	3,2 %
Wohnungseigentum, vermietet	3,1 %

## **6.2 Teileigentum**

Dieser Teilmarkt wird in Bezug auf veräußerte Garagen in Kap. 5.4 gesondert untersucht.

Für die im Teileigentum befindlichen gewerblich genutzten Objekte kann keine Aussage getroffen werden, da die veräußerten Objekte sich in ihrer Nutzung signifikant voneinander unterscheiden.

## **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 Mieten und Pachten

### 8.1 Wohnungsmieten

Mietspiegel der Stadt Wesel (Stand 01.03.2018) siehe Anlage 10.3

### 8.2 Büro- und Praxisräume\*

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

**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>**

### 8.3 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>**

### 8.4 Garagen und Stellplätze\*

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

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

\*die angegebenen Wertebereiche basieren auf Untersuchungen des Gutachterausschusses bis 2016 und beschreiben eine Tendenz.

## 9 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 / 203-2633  
 Telefax: 0281 / 203-49110  
 E-Mail: thea-johanna.wissen@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

## 10 Anlagen

### 10.1 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 31.12.2019)

Stadtteile	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)		
	2019	2018	+ / -
Wesel	38.300	38.312	-12
Flüren	4.792	4.832	-40
Lackhausen	3.105	3.114	-9
Obrighoven	7.921	7.923	-2
Bislich/Diersfordt	2.560	2.570	-10
Büderich/Ginderich	5.823	5.833	-10
<b>Stadt Wesel insgesamt</b>	<b>62.501</b>	<b>62.584</b>	<b>-83</b>

#### Flächen der tatsächlichen Nutzung in der Stadt Wesel (Stand 31.12.2015)

Merkmal	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Gebäude- und Freifläche	15.932.800	13,0
Betriebsfläche	1.838.400	1,5
Verkehrsfläche	10.172.480	8,3
Erholungsfläche	3.309.120	2,7
<b>Siedlungsfläche zusammen</b>	<b>31.252.800</b>	<b>25,5</b>
Landwirtschaftliche Fläche	55.764.800	45,5
Waldfläche	17.893.760	14,6
Wasserfläche	16.300.480	13,3
Sonstige Fläche	1.348.160	1,1
<b>Freifläche zusammen</b>	<b>91.307.200</b>	<b>74,5</b>
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>122.560.000</b>	<b>100,0</b>

Quelle: <https://webshop.it.nrw.de/gratis/Z049%20201600.pdf> S.64

## 10.2 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
<b>2020</b>							
<b>2019</b>	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
<b>2018</b>	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
<b>2017</b>	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
<b>2016</b>	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
<b>2015</b>	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
<b>2010</b>	JD	100,0	90,1	100,0	89,9	100,0	89,7

**10.3 Mietspiegel**

Hansestadt



# Mietspiegel

Richtlinien für die Miete des nicht preisgebundenen  
Wohnraumes im Bereich der Stadt Wesel  
Stand: 01. März 2018

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 Wohnungs-genossenschaft 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
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 der einer Neubauwohnung entspricht. Instandsetzungen allein dürfen zu keiner Mieterhöhung führen.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen insbesondere

- Einbau einer Sammelheizung (Etagenheizung)
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Erneuerung 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 Jahrgangsgruppen 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 %
▪ Wohnungen ohne besonderen Schallschutz	- 5 bis 10 %
▪ Wohnungen ohne besonderen Wärmeschutz	- 5 bis 10 %
▪ Wohnungen ohne Isolierverglasung	- 4 %

Der Fortschreibung ab 1.3.2018 liegen die in dem Zeitraum von 2015 bis 2017 erhobenen Angebotsmieten in der Stadt Wesel zugrunde. Nach erfolgter Berechnung der durchschnittlichen Angebotsmieten nach Lage, Baujahr und Größe der Mietwohnungen stellen die ermittelten Veränderungsdaten die Grundlage für die Fortschreibung der bisherigen Mietspiegeltabelle dar.

Die Fortschreibung wurde im Auftrag der Stadt Wesel durchgeführt von

**ANALYSE &  
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien,  
Stadtentwicklung mbH, Hamburg

## Netto-Mietspiegel

ohne Betriebs- und

Heizkosten

Stand: 01.03.2018

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>

<u>A bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	4,16 - 4,38	4,46 - 4,67	4,78 - 5,01	4,83 - 5,09	5,14 - 5,42	5,46 - 5,74	5,85 - 6,16	6,30 - 6,62	6,72 - 7,06	6,72 - 7,04	7,09 - 7,47	7,48 - 7,85	8,01 - 8,40	8,47 - 8,89	8,91 - 9,37	8,72 - 9,15	9,22 - 9,69	9,70 - 10,20
	<b>4,27</b>	<b>4,56</b>	<b>4,90</b>	<b>4,96</b>	<b>5,29</b>	<b>5,60</b>	<b>6,02</b>	<b>6,47</b>	<b>6,89</b>	<b>6,87</b>	<b>7,17</b>	<b>7,66</b>	<b>8,21</b>	<b>8,68</b>	<b>9,14</b>	<b>8,93</b>	<b>9,45</b>	<b>9,95</b>

<u>B bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,64 - 3,82	3,91 - 4,11	4,21 - 4,42	4,30 - 4,51	4,58 - 4,83	4,88 - 5,13	5,29 - 5,54	5,71 - 6,02	6,13 - 6,45	5,91 - 6,22	6,27 - 6,61	6,65 - 6,99	6,68 - 7,00	7,08 - 7,45	7,50 - 7,90	7,65 - 8,03	8,12 - 8,55	8,59 - 9,05
	<b>3,73</b>	<b>4,01</b>	<b>4,32</b>	<b>4,41</b>	<b>4,71</b>	<b>5,00</b>	<b>5,42</b>	<b>5,86</b>	<b>6,30</b>	<b>6,07</b>	<b>6,45</b>	<b>6,81</b>	<b>6,84</b>	<b>7,26</b>	<b>7,70</b>	<b>7,83</b>	<b>8,33</b>	<b>8,82</b>

<u>C bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,45 - 3,63	3,76 - 3,95	4,03 - 4,25	4,17 - 4,41	4,48 - 4,72	4,79 - 5,02	4,98 - 5,22	5,38 - 5,66	5,83 - 6,12	5,92 - 6,23	6,31 - 6,64	6,68 - 7,04	6,56 - 6,90	6,97 - 7,33	7,39 - 7,77	7,48 - 8,37	7,96 - 8,37	8,44 - 8,87
	<b>3,54</b>	<b>3,86</b>	<b>4,14</b>	<b>4,29</b>	<b>4,61</b>	<b>4,88</b>	<b>5,10</b>	<b>5,52</b>	<b>5,98</b>	<b>6,08</b>	<b>6,48</b>	<b>6,86</b>	<b>6,73</b>	<b>7,16</b>	<b>7,59</b>	<b>7,93</b>	<b>8,17</b>	<b>8,66</b>

<u>D über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>																		
mit Heizung, Bad/WC, Isolierverglasung	3,38 - 3,59	3,68 - 3,86	3,97 - 4,18	4,02 - 4,24	4,31 - 4,52	4,62 - 4,85	4,76 - 5,01	5,20 - 5,45	5,60 - 5,89	5,54 - 5,82	5,92 - 6,22	6,28 - 6,60	6,74 - 7,06	7,18 - 7,55	7,63 - 8,02	7,38 - 7,74	7,87 - 8,26	8,36 - 8,78
	<b>3,50</b>	<b>3,77</b>	<b>4,08</b>	<b>4,14</b>	<b>4,42</b>	<b>4,74</b>	<b>4,89</b>	<b>5,33</b>	<b>5,75</b>	<b>5,68</b>	<b>6,07</b>	<b>6,44</b>	<b>6,90</b>	<b>7,36</b>	<b>7,83</b>	<b>7,56</b>	<b>8,05</b>	<b>8,58</b>

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.

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

