



Grundstücksmarktbericht 2026
für die Stadt Wesel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Wesel

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Geschäftsstelle

Klever-Tor-Platz 1

46483 Wesel

Telefon: 0281/203-2634, -2633 und -2625

Telefax: 0281/203-49110

E-Mail: gutachterausschuss@wesel.de

beBPO: Stadt Wesel - Gutachterausschuss

Internet: www.boris.nrw.de

www.gars.nrw/wesel

<https://geoportal.wesel.de/project/bauen>

Druck

Stadt Wesel

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr **54 Euro** je Exemplar (auf der Grundlage von § 2 Abs. 7 VermWertKostO NRW, Zeitgebühr 27 Euro je angefangene ¼ Stunde)

Bildnachweis

Vorderseite: Drohnenaufnahme Rheinbad, Städtische Bäder Wesel GmbH

Rückseite: Berliner Tor mit Esel, Stefan Lehmann

Lizenz

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

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

0	Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	7
1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.2	Unbebaute Grundstücke	20
3.3	Bebaute Grundstücke	22
3.4	Wohnungseigentum und Teileigentum	24
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	26
3.6	Sonstige	27
4	Unbebaute Grundstücke	28
4.1	Individueller Wohnungsbau	28
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	28
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	29
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	31
4.6.1	Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)	31
4.6.2	Arrondierungsflächen	32
4.6.3	Weitere Flächen / „besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen“	32
4.6.4	Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten	33
4.7	Bodenrichtwerte	34
4.7.1	Definition	34
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	35
4.7.3	Gebietstypische BRW	36
4.7.4	Indexreihen	37
5	Bebaute Grundstücke	38
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1	Durchschnittspreise	38
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
5.1.3	Indexreihen	47
5.1.4	Sachwertfaktoren	48
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	57
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	62
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	62
5.2.2	Durchschnittspreise	70
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	73
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	73
5.3.2	Durchschnittspreise	73
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	74
6	Wohnungs- und Teileigentum	75
6.1	Wohnungseigentum	75
6.1.1	Durchschnittspreise	75
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	79

6.1.3 Indexreihen	85
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	86
6.2 Teileigentum	90
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	90
8 Modellbeschreibungen	91
8.1 Immobilienrichtwerte	91
8.1.1 EFH/ZFH	91
8.1.2 Eigentumswohnungen	92
8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser	93
8.3 Liegenschaftszinssätze	95
8.3.1 Modellparameter Mietspiegel	95
8.3.2 Modellparameter Bewirtschaftungskosten	104
8.3.3 Modellparameter Liegenschaftszinssätze	106
9 Mieten und Pachten	108
9.1 Wohnungsmieten	108
9.2 Büro- und Praxisräume ¹	108
9.3 Hallen und Lager ¹	109
9.4 Garagen und Stellplätze ¹	109
10 Kontakte und Adressen	110
11 Anlagen	111
11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel	111
11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland	113
11.3 Gebühren für Gutachten	115

0 Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

Zur Vereinheitlichung werden in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet.

Abkürzungen	Bedeutung
Ø	Mittel, Durchschnitt
ABS	Außenbereichssatzung
AGVGA NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ber.	bereinigt
BewK	Bewirtschaftungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS.NRW	Bodenrichtwertinformationssystem Nordrhein-Westfalen
BRW	Bodenrichtwert
II. BV	zweite Berechnungsverordnung
DFH	Dreifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GrundWertVO NRW	Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundstücksfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GSK	Gebäudestandardkennzahl
ImmoWertV-21	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
IRW	Immobilienrichtwert
KP	Kaufpreis
In	natürlicher Logarithmus
LEP	Landesentwicklungsplan
LZS	Liegenschaftszinssatz
Max	Maximalwert
MFH	Mehrfamilienhaus

Abkürzungen	Bedeutung
MIK NRW	Ministerium für Inneres und Kommunales
Min	Minimalwert
MOD	Modernisierung
N	Anzahl
NUF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
SN	Sondernutzung
SWF	Sachwertfaktor
WF	Wohnfläche
zBRW	Zonaler Bodenrichtwert
ZFH	Zweifamilienhaus
zIRW	Zonaler Immobilienrichtwert

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium (nebengeordnete Landesbehörde). Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Wesel für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt. Die Bestellung kann wiederholt werden. Die Mitglieder 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 neun Mitgliedern. Weiterhin ist ein Bediensteter des örtlich zuständigen Finanzamtes mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung des Grundbesitzes nach dem Bewertungsgesetz als ehrenamtlicher Gutachter bestellt.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel wurde 1995 eingerichtet. Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV-21) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

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

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

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

Der Gutachterausschuss kann folgende Aufgaben übernehmen:

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

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

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 und vereinfachte Umlegungsbeschlüsse.

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

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

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

Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses



Oberer Gutachterausschuss

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:






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














































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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

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

- Veränderungsübersicht Berichtsjahr 2025 zu Berichtsjahr 2024:

Tendenz	
	> 20 %
	> 10 %
	<= 10 % >= -10 %
	< -10 %
	< -20 %

Übersicht Immobilienmarkt 2025	N	Geldumsatz	Flächenumsatz
Gesamt			
unbebaute Grundstücke			
individueller Wohnungsbau			
Geschosswohnungsbau			
Gewerbeflächen			
Landwirtschaft			
Sonstige			
bebaute Grundstücke (gebraucht)			
EFH			
ZFH / EFH mit Einliegerwohnung			
MFH			
gemischt genutzte Gebäude			
gewerblich genutzte Gebäude			
Wohnungseigentum			
Weiterverkauf			
Neubau			

- Anzahl Kauffälle: 656
- Geldumsatz: 156,85 Mio. Euro
- Flächenumsatz: 92,90 ha
- 13 Kauffälle mit einem Kaufpreis von mehr als 1 Mio. Euro bis zu rd. 3,8 Mio. Euro.
- Die meisten Immobilien wurden von Ortsansässigen sowohl verkauft als auch erworben.
- Im Berichtsjahr 2025 lag der Anteil an nicht bzw. bedingt geeigneten Kauffällen bei 13,4 %, im Verhältnis zum Berichtsjahr 2024 mit 14,5 % hat sich der Anteil verringert.

Unbebaute Grundstücke (Kap. 4)

- Im Rahmen der BRW-Sitzung am 17.03.2026 ergaben sich zum Stichtag 01.01.2026 mit Ausnahme aller landwirtschaftlicher BRW-Zonen keine Veränderungen.
- Tlw. Schaffung von Neubauflächen durch Abriss mit anschließender höherer Ausnutzung -> kaum noch reine Bauplätze vorhanden.
- Keine Weiterentwicklung im Bereich Clarenbachstraße / Fusternberger Straße. (Definition: Bau-erwartungsland, Stufe 2-3)
- BRW für gewerbliche Flächen sind unverändert; im Berichtsjahr höhere Nachfrage als Angebot – Entwicklung in den kommenden Jahren bleibt abzuwarten.

Bebaute Grundstücke ([Kap. 5](#))

- In den Berichtsjahren 2023 bis 2025 lagen insgesamt 23 Kauffälle in Bezug auf EFH-Neubauten vor (DHH/REH: 21 Kauffälle, RMH: 2 Kauffälle). Für die DHH/REH wurde im Durchschnitt rd. 3.430 Euro/m²-WF bezahlt. Eine Aussage zu Durchschnittspreisen für freistehende EFH und RMH konnte aufgrund der geringen Anzahl nicht getroffen werden.
- IRW für EFH und ZFH wurden auf Grundlage der neuen Daten aus dem Berichtsjahr 2025 angepasst, alle IRW sind gestiegen. (i. M.+ 7 %)
- Die LZS wurden mit den auf den Mietspiegel 2025 umgerechneten Daten der Berichtsjahre 2023 bis 2025 ermittelt. Hierbei haben sich die LZS unter Berücksichtigung der jeweils gleichgebliebenen Normobjekte bei den freistehenden EFH, bei den DHH/REH/RH sowie bei den Mehrfamilienhäusern (Berichtsjahre 2019 bis 2025) verringert.
- Durchschnittliche LZS für Dreifamilienhäuser (DFH) sowie für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil ab 20 % wurden mit den auf den Mietspiegel 2025 umgerechneten Daten der Berichtsjahre 2023 bis 2025 ermittelt.

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

- Die IRW für ETW wurden auf Grundlage eines neuen Modells ermittelt.
- Insgesamt 9 ETW-Neubauten lagen im Berichtsjahr 2025 mit einem Durchschnittspreis von rd. 4.320 Euro/m²-WF vor.
- Die LZS wurden mit den auf den Mietspiegel 2025 umgerechneten Daten der Berichtsjahre 2023 bis 2025 ermittelt. Hierbei haben sich die LZS unter Berücksichtigung des gleichgebliebenen Normobjekts sowohl bei den vermieteten als auch bei den unvermieteten ETW verringert.

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 2025 in der Stadt Wesel gegeben. Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die zwischen dem 01.01.2025 und dem 31.12.2025 notariell beurkundet worden sind. Geringfügige Abweichungen zu den Zahlen und Daten der Vorjahre sind im Einzelfall durch Nacherhebungen möglich. Diese werden mit dem Grundstücksmarktbericht 2026 berichtet.

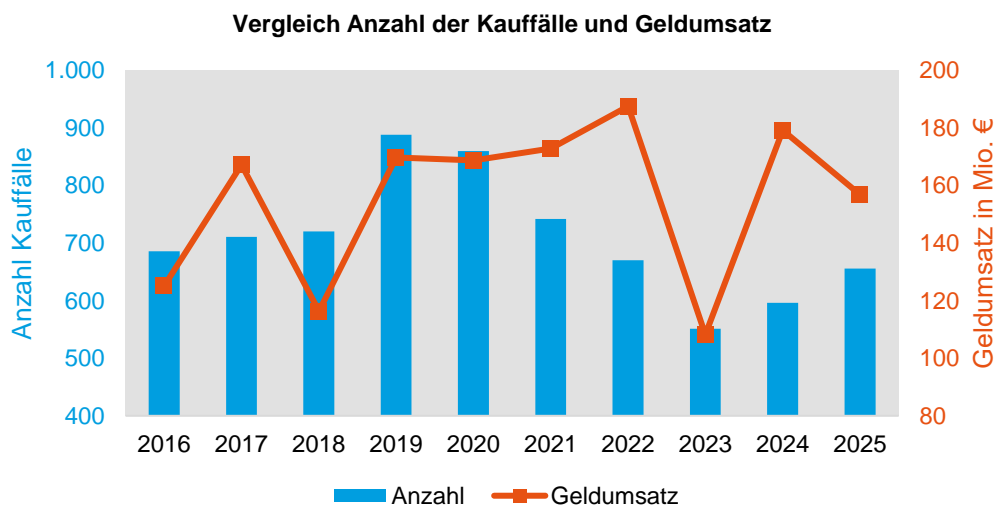
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt lässt sich anschaulich anhand von Tabellen und Grafiken darstellen. Die Tabellen und Grafiken dieses Kapitels geben eine Übersicht über den gewöhnlichen und ungewöhnlichen Geschäftsverkehr wieder.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz
nach Berichtsjahr gegliedert

Jahr	N ¹	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche ² [ha]
2016	686	125,20	216,08
2017	711	167,14	119,44
2018	720	116,38	84,11
2019	888	169,70	107,22
2020	860	168,69	811,60
2021	742	172,87	121,46
2022	670	187,55	50,60
2023	551	108,19	59,22
2024	596	179,18	66,66
2025	656	156,85	92,90

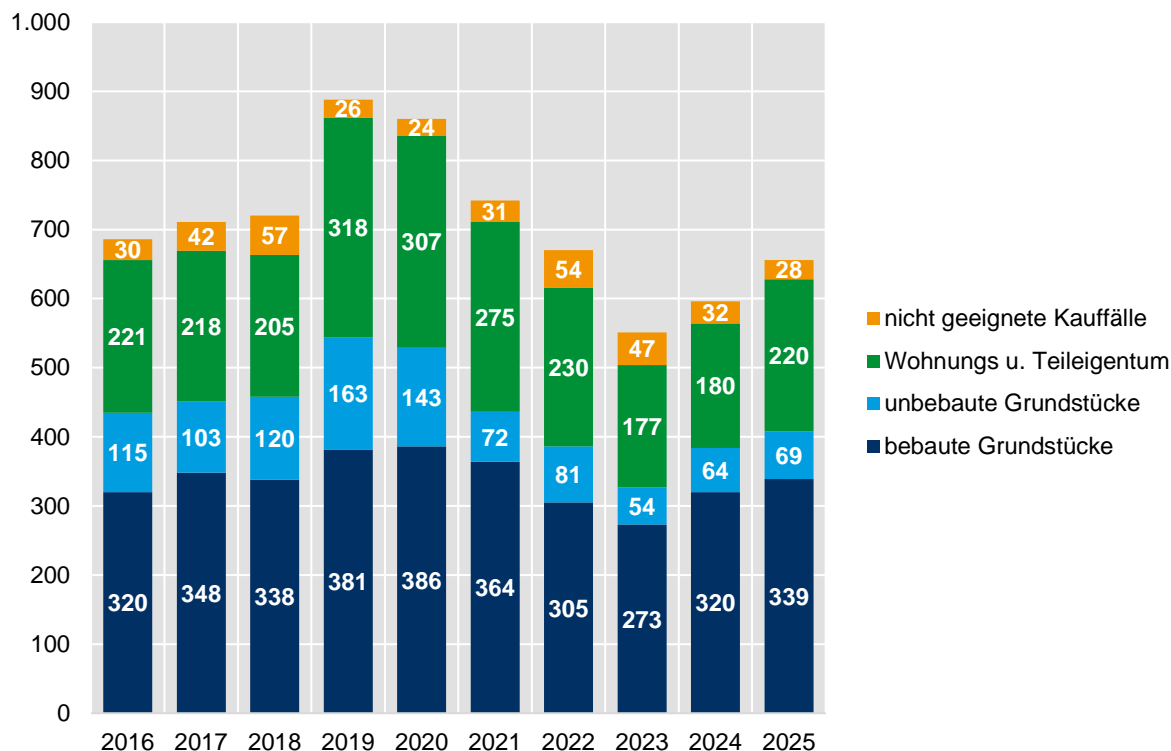
1 inkl. Zwangsversteigerungen und sonstige nicht geeignete Fälle

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



Insgesamt 656 Kauffälle (tlw. mehrere Kauffälle in einem Kaufvertrag) wurden im Jahr 2025 abgeschlossen (rund 10 % mehr als im Jahr davor). Der Geldumsatz, bei deutlich höherem Flächenumsatz, lag bei rund 157 Mio. Euro und damit rund 12 % unter dem des Vorjahres.

Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment
(inkl. Erbbaurechte, -grundstücke u. -bestellungen)

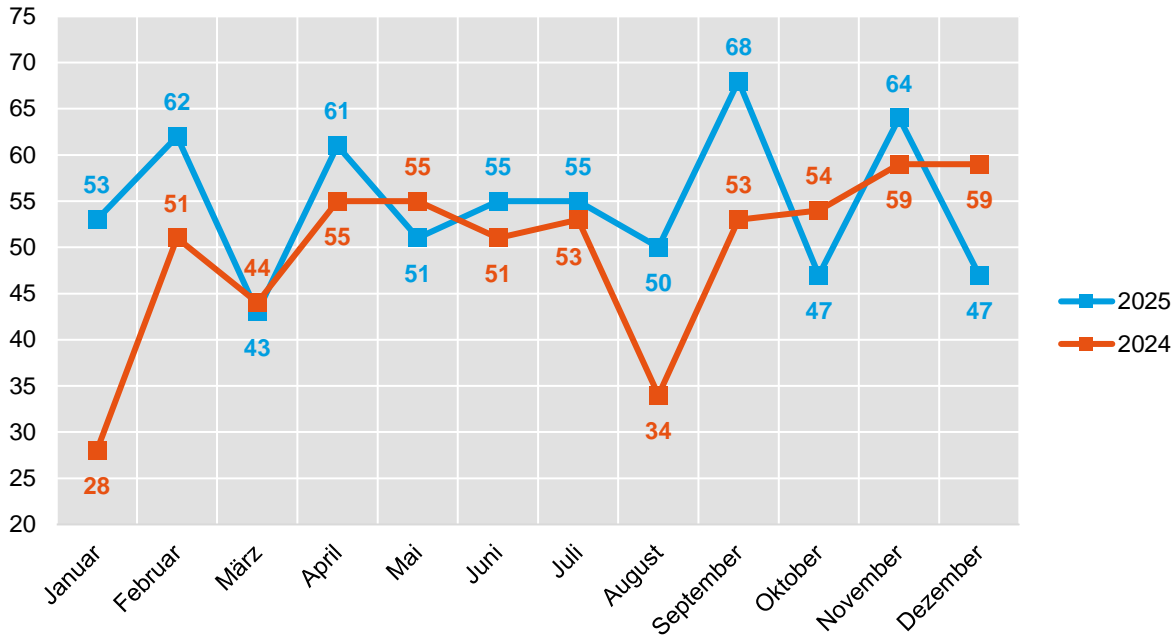


Anzahl der Kauffälle, Geld und Flächenumsatz
nach Teilmarkt gegliedert

Teilmarkt	2024			2025		
	N ¹	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]	N ¹	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]
Insgesamt	596	179,18	66,66	656	156,85	92,90
bebaute Grundstücke	312	149,50	25,20	321	114,76	30,77
unbebaute Grundstücke	62	6,92	38,82	61	12,27	32,49
Wohnungseigentum	131	17,92		157	24,04	
Teileigentum	40	0,21		58	0,72	
Erbbaurecht	19	4,42		31	4,41	
nicht geeignete Kauffälle	32	0,22	2,64	28	0,65	29,63

¹ inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

Vergleich monatliche Anzahl Kauffälle in den letzten 2 Jahren

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz
nach Stadtbezirken gegliedert

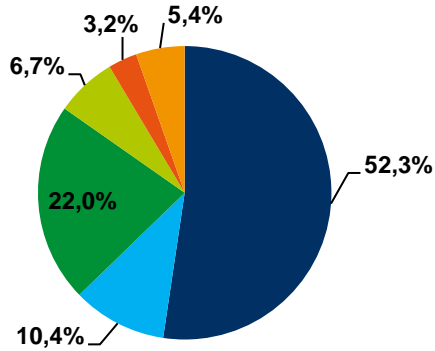
Stadtbezirk	Vertragsjahr	N ¹	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche ² [ha]
Insgesamt	2024	596	179,18	66,66
	2025	656	156,85	92,90
Innenstadt	2024	128	48,75	4,45
	2025	104	28,11	2,88
Feldmark	2024	108	25,14	5,88
	2025	129	28,26	6,83
Blumenkamp	2024	26	6,48	1,07
	2025	26	6,87	0,95
Fusternberg	2024	46	11,26	1,47
	2025	66	14,70	1,90
Schepersfeld	2024	35	7,12	0,96
	2025	52	10,78	1,87
Lippedorf	2024	3	0,99	1,61
	2025	10	3,66	2,45
Flüren	2024	71	7,72	1,07
	2025	56	12,57	2,28
Lackhausen	2024	18	8,53	1,93
	2025	26	6,28	1,42
Obrighoven	2024	70	43,12	10,63
	2025	94	25,16	23,85
Bislich	2024	26	9,04	30,18
	2025	29	7,68	35,97
Büderich / Ginderich	2024	65	11,04	7,41
	2025	64	12,78	12,50

¹ inkl. Zwangsversteigerung und sonstige nicht geeignete Fälle

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

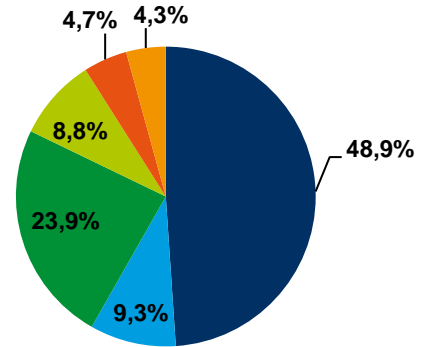
Verteilung nach Teilmarkt

Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt im Berichtsjahr 2024



- bebaute Grundstücke (N = 312)
- unbebaute Grundstücke (N = 62)
- Wohnungseigentum (N = 131)
- Teileigentum (N = 40)
- Erbbaurechte (N = 19)
- nicht geeignete Kauffälle (N = 32)

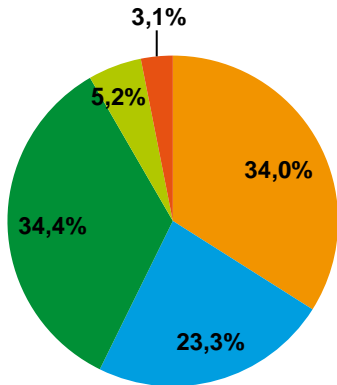
Verteilung der Kauffälle nach Teilmarkt im Berichtsjahr 2025



- bebaute Grundstücke (N = 321)
- unbebaute Grundstücke (N = 61)
- Wohnungseigentum (N = 157)
- Teileigentum (N = 58)
- Erbbaurechte (N = 31)
- nicht geeignete Kauffälle (N = 28)

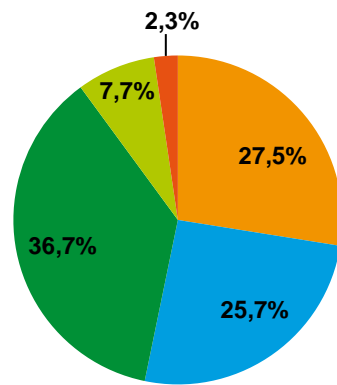
Verteilung nach Höhe des KP

Verteilung der KP im Berichtsjahr 2024



- bis 124.999 € (N = 175)
- 125.000 - 249.999 € (N = 120)
- 250.000 - 499.999 € (N = 177)
- 500.000 - 999.999 € (N = 27)
- ≥ 1. Mio. € (N = 16)

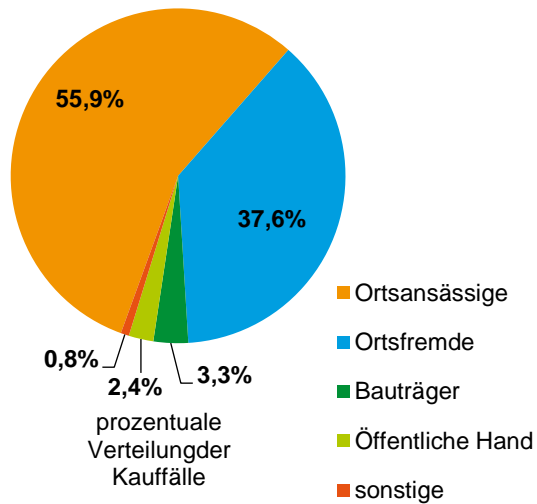
Verteilung der KP im Berichtsjahr 2025



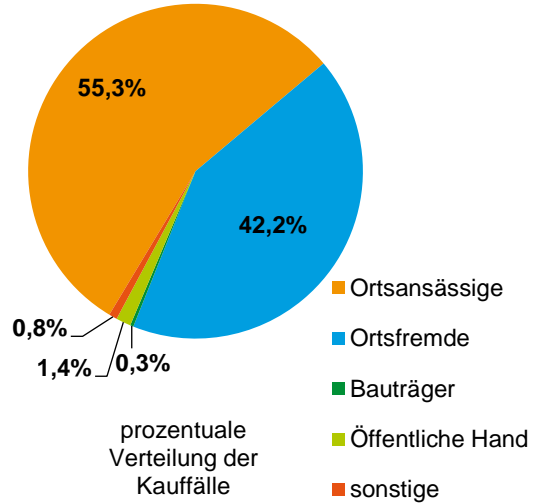
- bis 124.999 € (N = 153)
- 125.000 - 249.999 € (N = 143)
- 250.000 - 499.999 € (N = 204)
- 500.000 - 999.999 € (N = 43)
- ≥ 1. Mio. € (N = 13)

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

Marktanteile der wichtigsten Verkäufersgruppen



Marktanteile der wichtigsten Käufergruppen

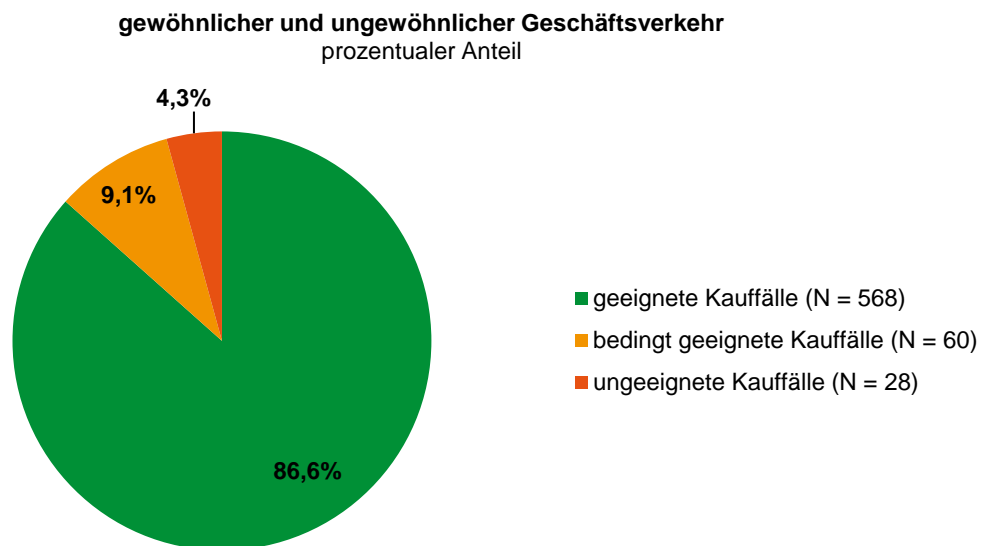


Gruppen	Verkäufer		Käufer	
	N ²	Geldumsatz [Mio. Euro]	N ²	Geldumsatz [Mio. Euro]
Ortsansässige	351	91,71	347	77,82
Ortsfremde	236	51,18	265	77,03
Bauträger / Immo-Gesellschaften	21	7,39	2	0,23
Öffentliche Hand	15	1,24	9	0,83
Sonstige¹	5	4,67	5	0,28

¹ u. a. Kiesbaggereien, Versorgungsunternehmen, Deichschau, Kirchen, gemeinnützige Vereine

² ohne nicht geeignete Kauffälle

In der folgenden Grafik wird der Marktanteil des gewöhnlichen sowie nicht-gewöhnlichen (bedingt geeignet und ungeeignet) Geschäftsverkehrs dargestellt. Bei den bedingt geeigneten Kauffällen handelt es sich um Fälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die aufgrund gravierender Werteinflüsse nicht vertieft ausgewertet werden.



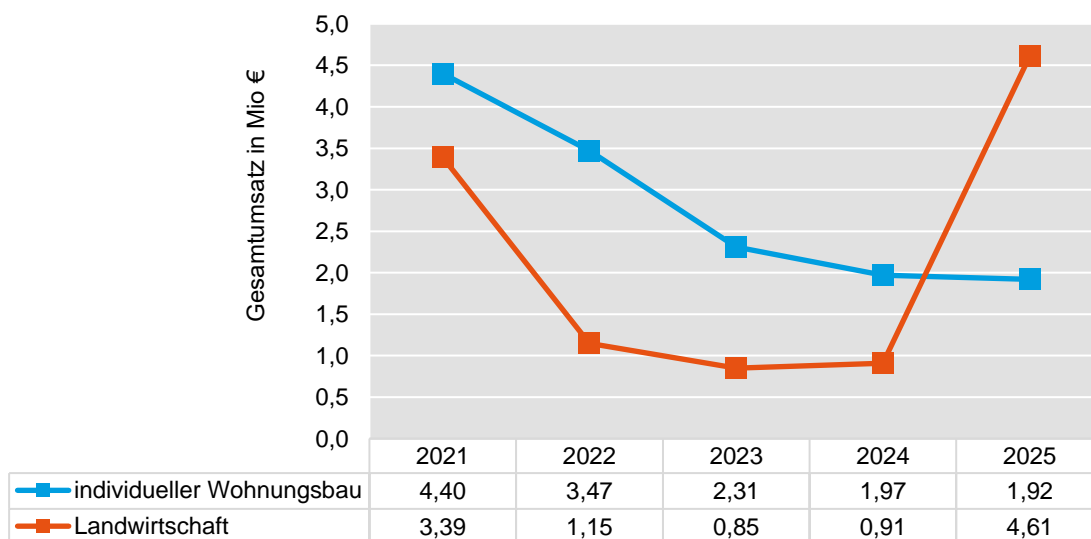
3.2 Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke lag im Berichtsjahr 2025 bei gleichbleibender Anzahl an abgeschlossenen Kauffällen mit rund 12,27 Mio. Euro deutlich über dem des Vorjahres. Hierbei berücksichtigt sind neben unbebauten Grundstücken auch solche Grundstücke, die mit einem Gebäude bebaut sind, welches abgerissen werden soll.

Teilmarktbezogener Geld- und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke

Teilmarkt	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]
Insgesamt	2024	62	6,92	38,82
	2025	61	12,27	32,49
Individueller Wohnungsbau	2024	14	1,97	1,00
	2025	14	1,92	1,54
Geschosswohnungsbau	2024	(1)		
	2025	6	2,05	0,83
Gewerbeflächen	2024	(2)		
	2025	(2)		
Landwirtschaft	2024	15	0,91	11,05
	2025	13	4,61	21,24
Forstwirtschaft	2024	(1)		
	2025	(2)		
Rohbauland	2024	4	0,34	0,35
	2025	-		
Bauerwartungsland	2024	-		
	2025	3	0,49	1,41
Sonstige Flächen	2024	25	0,71	23,96
	2025	21	0,96	2,53

Entwicklung Geldumsatz unbebauter Grundstücke
in Mio. €



Geld- und Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Stadtbezirken

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]
Insgesamt	2024	62	6,92	38,82
	2025	61	12,27	32,49
Innenstadt	2024	6	0,29	0,14
	2025	6	0,26	0,28
Feldmark	2024	13	3,34	1,93
	2025	11	1,16	3,02
Blumenkamp	2024	-		
	2025	-		
Fusternberg	2024	4	0,23	0,14
	2025	6	1,56	0,77
Schepersfeld	2024	-		
	2025	3	0,03	0,04
Lippedorf	2024	(2)		
	2025	3	0,27	0,72
Flüren	2024	4	0,02	0,22
	2025	(2)		
Lackhausen	2024	(1)		
	2025	4	0,56	0,82
Obrighoven	2024	7	0,60	3,97
	2025	9	4,47	19,31
Bislich	2024	7	0,88	27,78
	2025	5	0,67	4,25
Büderich / Ginderich	2024	18	0,90	3,35
	2025	12	1,01	2,15

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Geld- und Flächenumsatz in den Stadtbezirken (individueller Wohnungsbau)

Für den Bereich des individuellen Wohnungsbaus konnte im Berichtsjahr 2025 mit 14 Kauffällen eine gleichbleibende Anzahl im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen des „individuellen Wohnungsbaus“ ist eine Zuordnung der Kauffälle zu den Stadtbezirken auch in diesem Jahr unter Berücksichtigung des Datenschutzes nicht zielführend.

3.3 Bebaute Grundstücke

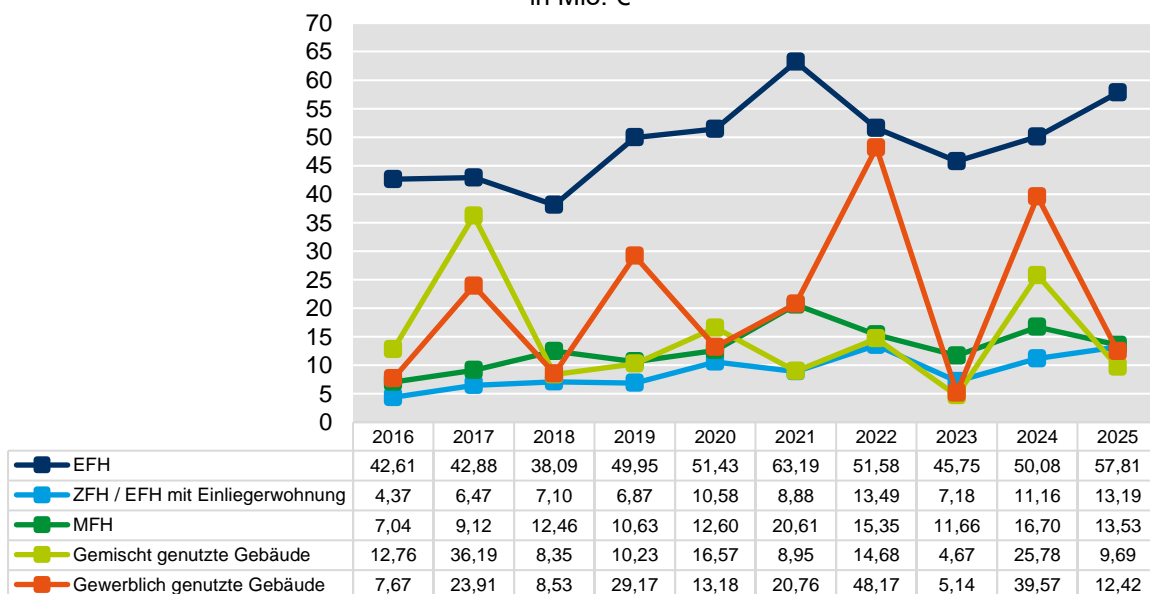
Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat in der Regel den größten Anteil am Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Er beinhaltet Grundstücke, die mit EFH/ZFH, Renditeobjekte (MFH, gemischt genutzte Objekte, gewerblich genutzte Objekte) und sonstigen Gebäuden (z. B. Garagen) bebaut sind. Es wird zwischen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

Geld- und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien

Geld und Flächenumsatz für gebrauchte Immobilien nach Gebäudetyp aufgeteilt

Gebäudetyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]
Insgesamt	2024	300	144,46	24,87
	2025	309	108,66	23,72
EFH	2024	174	50,08	10,57
	2025	186	57,81	11,36
ZFH / EFH mit Einliegerwohnung	2024	32	11,16	4,01
	2025	38	13,19	3,89
MFH	2024	30	16,70	2,54
	2025	26	13,53	2,80
gemischt genutzte Gebäude	2024	17	25,78	1,78
	2025	14	9,69	0,97
gewerblich genutzte Gebäude	2024	11	39,57	5,41
	2025	13	12,42	4,11

Entwicklung des Geldumsatzes für gebrauchte Immobilien in Mio. €



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

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]
Insgesamt	2024	206	61,23	14,58
	2025	224	71,00	15,26
Innenstadt	2024	19	4,95	0,92
	2025	14	3,28	0,72
Feldmark	2024	40	11,82	2,16
	2025	48	14,23	2,14
Blumenkamp	2024	17	6,15	1,06
	2025	18	6,49	0,90
Fusternberg	2024	9	2,56	0,56
	2025	13	5,15	0,64
Schepersfeld	2024	16	4,26	0,73
	2025	21	5,84	0,80
Lippedorf	2024	(1)		
	2025	3	1,05	0,61
Flüren	2024	20	4,36	0,71
	2025	17	4,89	0,95
Lackhausen	2024	9	4,13	1,38
	2025	11	3,60	0,47
Obrighoven	2024	31	9,90	2,68
	2025	37	13,01	2,44
Bislich	2024	16	5,05	2,01
	2025	14	4,63	3,21
Büderich / Ginderich	2024	28	7,53	1,97
	2025	28	8,84	2,35

Geld- und Flächenumsatz für Neubauten (Baujahr = 2023/2024 bzw. 2024/2025)

Im Berichtsjahr 2025 wurden 10 EFH/ZFH mit einem Geldumsatz von insgesamt 4,70 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 0,31 ha veräußert.

Geld- und Flächenumsatz für EFH und ZFH
Neubauten

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]	Fläche [ha]
Insgesamt	2024	12	5,04	0,33
	2025	10	4,70	0,31
freistehende EFH / ZFH	2024	-		
	2025	(1)		
DHH / REH	2024	12	5,04	0,33
	2025	8	3,89	0,24
RMH	2024	-		
	2025	(1)		

3.4 Wohnungseigentum und Teileigentum

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

Wohnungseigentum

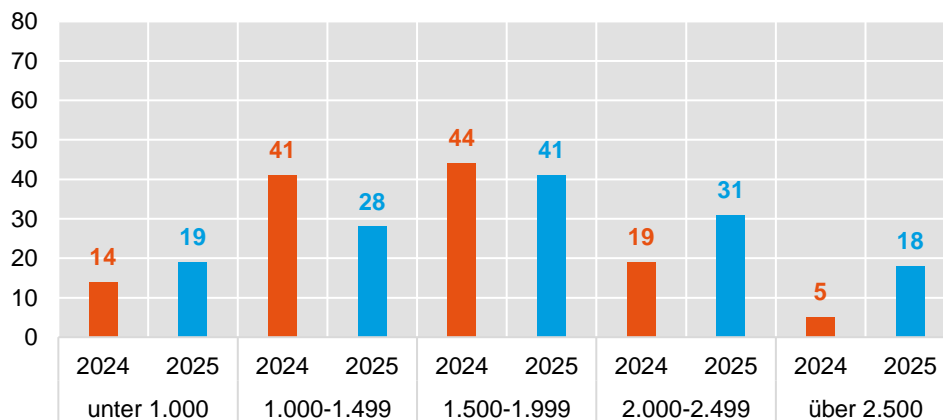
Geldumsatz Wohnungseigentum

Gruppe	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]
Insgesamt	2024	131	17,92
	2025	157	24,04
Weiterverkauf	2024	126	16,49
	2025	148	20,28
Umwandlung	2024	3	0,61
	2025	-	
Ersterwerb Neubau	2024	(2)	
	2025	9	3,76

In der folgenden Grafik werden die Eigentumswohnungen hinsichtlich des Euro/m²-Wohnflächenpreises in Gruppen aufgeteilt. Die Erstverkäufe nach Umwandlung sowie die Erstverkäufe aus Neubau werden aufgrund der geringen Anzahl und unter Berücksichtigung des Datenschutzes nicht dargestellt.

Häufigkeitsverteilung

Weiterverkäufe
[Euro/m²-WF]



Geldumsatz Wohnungseigentum
nach Stadtbezirken aufgeteilt

Stadtbezirk	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]
Insgesamt	2024	131	17,92
	2025	157	24,04
Innenstadt	2024	48	6,22
	2025	43	5,95
Feldmark	2024	19	2,66
	2025	29	4,04
Blumenkamp	2024	4	0,32
	2025	(1)	
Fusternberg	2024	13	1,67
	2025	21	3,48
Schepersfeld	2024	8	1,67
	2025	9	1,49
Lippedorf	2024	-	
	2025	-	
Flüren	2024	15	2,12
	2025	21	4,46
Lackhausen	2024	(2)	
	2025	8	1,36
Obrighoven	2024	15	1,64
	2025	15	1,61
Bislich	2024	(1)	
	2025	5	0,80
Büderich / Ginderich	2024	6	0,98
	2025	5	0,80

Teileigentum

Es wurde 4 gewerbliche Einheiten, die sich im Teileigentum befindet, im Berichtsjahr 2025 in der Stadt Wesel veräußert.

Geldumsatz von gewerblichen Einheiten im Teileigentum

Gebäudetyp	Vertragsjahr	N	Geldumsatz [Mio. Euro]
gewerbl. Einheiten in Form von Büro, Laden, Lager, Hallen usw.	2021	5	0,52
	2022	8	0,67
	2023	7	1,15
	2024	-	
	2025	4	0,46

Bei 23 Kauffällen ist zusätzlich zum Wert der Eigentumswohnungen auch ein Wert für den Tiefgaragenstellplatz bzw. Garagenstellplatz angegeben worden. (Geldumsatz: 0,25 Mio. Euro)

Für 19 Garagen und 11 Tiefgaragenstellplätze, die sich im Sondereigentum befinden, wurde im Kaufvertrag nicht explizit ein Wert angegeben, sodass diese im Geldumsatz nicht gesondert berücksichtigt werden können.

3.6 Sonstige

Zwangsversteigerungen

Im Berichtsjahr 2025 wurde bei insgesamt 6 Objekten das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt. Mit 0,39 Mio. Euro war der Geldumsatz höher als im Berichtsjahr 2024 (Geldumsatz 2024: 0,22 Mio. Euro, Anzahl: 3).

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

4 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, DHH oder mit Reihenhäusern bebaut werden können.

In der Stadt Wesel wurden insgesamt 14 Kauffälle im Berichtsjahr 2025 registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen.

Im Rahmen der BRW-Sitzung am 17.03.2026 ergaben sich zum Stichtag 01.01.2026 keine Veränderungen der BRW.

BRW für den individuellen Wohnungsbau liegen zwischen 100 Euro/m² und 270 Euro/m².

Bei Überschreitung der in der BRW-Definition genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorder- und Hinterland aufzuteilen. In der Stadt Wesel liegt eine Tiefenbegrenzung von 30 m bis 50 m vor. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel ist ein Wertansatz von ca. 50 % des BRW des Vorderlandes für die Hinterlandfläche angemessen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 Abs. 2 BauNVO) möglich ist – z. B. durch eine rückwärtige Erschließung – sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der BRW ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Geschäftsgrundstücke handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit i. d. R. drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können.

Hierunter fallen u. a. auch erschlossene Baugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei), die im Rahmen der Nachverdichtung mit MFH und Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden können. Der Abriss einer Altimmobilie lässt in weiten Teilen eine höhere Ausnutzung des Grundstücks zu.

Insgesamt wurden 6 Kauffälle im Berichtsjahr 2025 in der Stadt Wesel registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen.

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.

Gemäß Beschluss des Gutachterausschusses in der BRW-Sitzung vom 17.03.2026 veränderten sich die BRW für gewerbliche Bauflächen nicht.

BRW für Gewerbe und Industrieflächen liegen zwischen 25 Euro/m² und 60 Euro/m² ohne höherwertigere, tertiäre Nutzung (z. B. Dienstleistungen, Büro, Praxen).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV-21 die Flächen zugeordnet, die landwirtschaftlich nutzbar sind, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein.

Gemäß Beschluss des Gutachterausschusses vom 17.03.2026 wurden alle BRW-Zonen um 5 % gegenüber dem Vorjahr angehoben.

BRW für landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen zwischen 4,70 Euro/m² und 7,40 Euro/m².

BRW für forstwirtschaftlich genutzte Flächen liegen bei 1,00 Euro/m². (Definition siehe Hinweis)

Hinweis: Gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV-21 enthalten BRW keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Die Umstellung des BRW für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf Werte ohne Aufwuchs erfolgt ab dem 01.01.2022 in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA NRW mit einem pauschalen Ansatz von 50 % des „BRW inklusive verwertbarem Aufwuchs“.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind nach § 3 Abs. 2 der ImmoWertV-21 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 entscheidender Faktor bei der Entwicklung bis zur Baureife ist die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

In der BRW-Sitzung vom 08.03.2022 wurde eine neue BRW-Zone „8003 Clarenbachstr./Fusternberger Str.“ mit der Entwicklungsstufe 2-3 und einem Wert von 50 Euro/m² beschlossen. Eine Weiterentwicklung dieser BRW-Zone konnte nicht festgestellt werden, sodass der Wert sich nicht verändert hat.

Rohbauland

Rohbauland sind nach § 3 Abs. 3 der ImmoWertV-21 Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z. B. in dem unzureichenden Grundstückszuschnitt oder -größe und in der fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

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

Entwicklungsstufen

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

Entwicklungsstufen

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

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

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

Dabei muss beachtet werden, dass mit steigenden Baulandpreisen die Differenz zwischen dem Kaufpreis für in der Entwicklung befindliches Land und dem Bodenrichtwert von nahegelegenen baureifem Land immer größer wird.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand sehr unterschiedlich. Demnach kann ein konkreter Wert des Bauerwartungslandes oder des Rohbaulandes nicht abgeleitet werden.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

Nach § 3 Abs. 5 der ImmoWertV-21 sind sonstige Flächen solche, die sich nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifem Land zuordnen lassen.

4.6.1 Baugrundstücke im Außenbereich (ASB)

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

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

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

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

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

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

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

Der angegebene BRW für die Außenbereichslagen gilt ab 500 m Entfernung zu ausgewiesenen BRW-Zonen.

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

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

Daraus ergeben sich folgende Festlegungen:

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

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

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

4.6.2 Arrondierungsflächen

Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes um eine nicht selbständig baulich nutzbare Teilfläche bezeichnet. Der Erwerb solcher Flächen ist meist nur für einen bestimmten Personenkreis interessant. Im Wesentlichen dient er dazu, die bestehende bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes zu erhöhen, Überbauungen zu legalisieren, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder Hausgärten zu erweitern. Im Berichtsjahr 2025 lagen zu wenig Kauffälle über Arrondierungsflächen vor. Beim Vergleich der Kaufpreise mit den zugehörigen BRW ergaben sich sehr große Preisschwankungen, die allein keine gesicherte statistische Auswertung ermöglichen.

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

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

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

Für Kleingartenanlagen, großflächige öffentliche Grünflächen sowie Friedhofsflächen wurden zum Stichtag 01.01.2026 folgende BRW beschlossen:

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

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich diese BRW nicht verändert.

4.6.4 Reine Garagengrundstücke in Wohngebieten

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

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 GR (Euro/m ²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (BRW-Grundstück). In bebauten Gebieten wurden die BRW mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Der BRW wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der BRW bestimmt sich grundsätzlich danach, was auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig und realisierbar ist. BRW beziehen sich auf lastenfreie Grundstücke. Liegen besondere Umstände vor wie z. B. Grundstücksbelastungen wie Baulasten und Altlasten, Immissionen wie Lärmimmission, Geruchsmission, mögliche Kontaminierung und Erschütterungen sind diese gesondert zu berücksichtigen.
Gesetzliche Grundlagen	§ 196 BauGB i. V. m. § 37 GrundWertVO NRW
Stichtag	01.01.2026
Anzahl	124 zonale BRW in der Stadt Wesel
Veröffentlichung	www.boris.nrw.de (zonale BRW von 2011 bis 2025) BORIS = BO den RI chtwert- IN formations S ystem
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B), Rohbauland (R), Bauerwartungsland (BE), land- und forstwirtschaftliche Flächen (LF), Sonstige Flächen (SF)
Nutzungsart gemäß BauNVO	Wohnen (W), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), gewerbliche Bauflächen (G), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI), Landwirtschaft (LW), Forstwirtschaft (F), Wohnen im Außenbereich (z. B. W mit Zusatz ABS)
Geschosszahl	z. B. I – II-geschossige Bauweise, Zuschlag bei höherer Geschossigkeit (bis 4-geschossig) von 12% je zusätzliches Geschoss. Jedes darüber hinaus zusätzliche Geschoss ist sachverständig einzuschätzen.
GRZ	Die GRZ gibt gemäß § 19 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche 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 gemäß §§ 127 ff. BauGB (erschließungsbeitragsfrei)
Sondernutzungsflächen SN-Fläche	Zum 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss erstmalig flächendeckend für das Stadtgebiet Wesel zBRW bereitgestellt. Auch für die SN-Flächen (Sportanlagen, Schulen, Krankenhäuser u. ä.) wurden zBRW ermittelt. Für diese durchschnittlichen Bodenwerte liegen keine Umrechnungsfaktoren vor.
Hinweis	Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z. B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den BRW, den Abgrenzungen der BRW-Zonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

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



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

Es enthält derzeit:

- alle BRW, auch für zurückliegende Zeiträume bis einschließlich 2011, mit ihren beschreibenden Merkmalen,
- die BRW-Übersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt,
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW,
- die IRW als durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“,
- die Immobilienpreisübersicht als Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, DHH, Freistehende EFH) und Eigentumswohnungen,
- alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

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

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

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

Die digitalen **GMB** sind kostenfrei und enthalten neben den allgemeinen Angaben zum Grundstücksmarkt auch die nach § 193 (5) BauGB zu ermittelnden „sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten“, sie richten sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken, etc.

Die Grundstücksmarktberichte stehen zum Download kostenfrei zur Verfügung.

Die **Allgemeine Preisauskunft** ist zugunsten der **IRW** bzw. des **Immobilien-Preis-Kalkulators** aufgegeben worden.

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

Handlungsempfehlungen der AGVGA NRW befinden sich im unteren Bereich der Startseite von BORIS-NRW. Hier sind u. a. die Berechnungshilfen für die Umbasierung der Baupreisindizes zu finden.

Was kann BORIS-NRW?

- Mit BORIS-NRW können BRW-Informationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke aufgerufen werden.
- Mit BORIS-NRW können Grundstücksmarktberichte eingesehen und abgerufen werden.
- Eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben.
- Mit BORIS-NRW sind Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse abrufbar.

Was kann BORIS-NRW nicht?

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

Was ist kostenfrei/ -pflichtig?

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

4.7.3 Gebietstypische BRW

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

Gebietstypische Werte zum 01.01.2026 für die Stadt Wesel

Typische Baulandwerte in Euro/m² beitragsfrei

	Mäßige Lage [Euro/m ²]	Mittlere Lage [Euro/m ²]	Gute Lage [Euro/m ²]	Ø Erschließungsbeiträge
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau GFZ: 0,4-0,6 Geschosse: I-II GR: ab 300 m ² erschließungsbeitragsfrei	125	190	220	30
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil	--	330	--	30
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung (ohne tertiäre Nutzung) GFZ: 0,8 erschließungsbeitragsfrei	25	40	60	22

4.7.4 Indexreihen

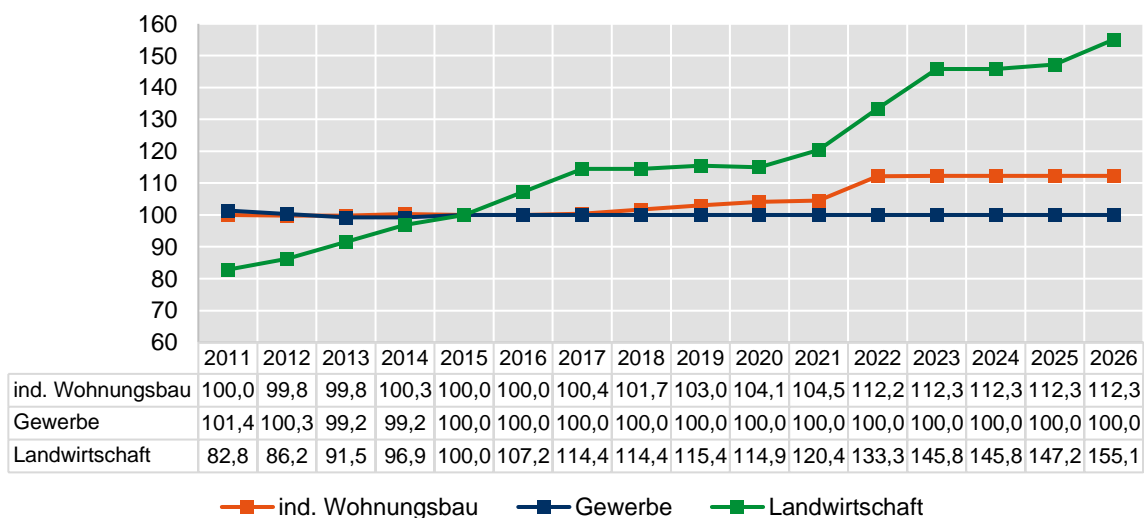
Die Indexreihen wurden aus den ermittelten BRW errechnet. Hierbei wurde jedem Richtwert dasselbe Gewicht zugeordnet, unabhängig von der Lage und der zugrundeliegenden Anzahl der Kauffälle.

Preisindizes
Basis 2015 = 100

Jahr	Individueller Wohnungsbau	Gewerbe	Landwirtschaftliche Flächen
2011	100,0	101,4	82,8
2012	99,8	100,3	86,2
2013	99,8	99,2	91,5
2014	100,3	99,2	96,9
2015	100,0	100,0	100,0
2016	100,0	100,0	107,2
2017	100,4	100,0	114,4
2018	101,7	100,0	114,4
2019	103,0	100,0	115,4
2020	104,1	100,0	114,9
2021	104,5	100,0	120,4
2022	112,2	100,0	133,3
2023	112,3	100,0	145,8
2024	112,3	100,0	145,8
2025	112,3	100,0	147,2
2026	112,3	100,0	155,1

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

Preisindizes
(2015 = 100)



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Gebrauchte EFH und ZFH

Für die gebrauchten EFH und ZFH wurden keine weiteren Auswertungen bezüglich der Durchschnittspreise vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren auf dem Modell zur Ableitung der zIRW und sind exemplarisch in Abhängigkeit von der Baujahresgruppen sowie Wohnflächengruppen unter Berücksichtigung der Modellparameter tabellarisch angegeben. Bei Abweichungen vom Modell sind die Umrechnungskoeffizienten unter [Kapitel 5.1.2](#) anzuwenden.

Definition Normobjekt

Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1968
Modernisierung	≤ 1 Punkt
Ausstattungs-kategorie	1,6 – 2,4
WF	91 – 120 m ²
Garage	auf dem Hausgrundstück
GR	201 – 500 m ²
Bodenwert	180 Euro/m ²

Einfluss des Baujahres sowie der WF bei Abweichung vom Normobjekt

EFH/ZFH

[Euro/m²-WF]

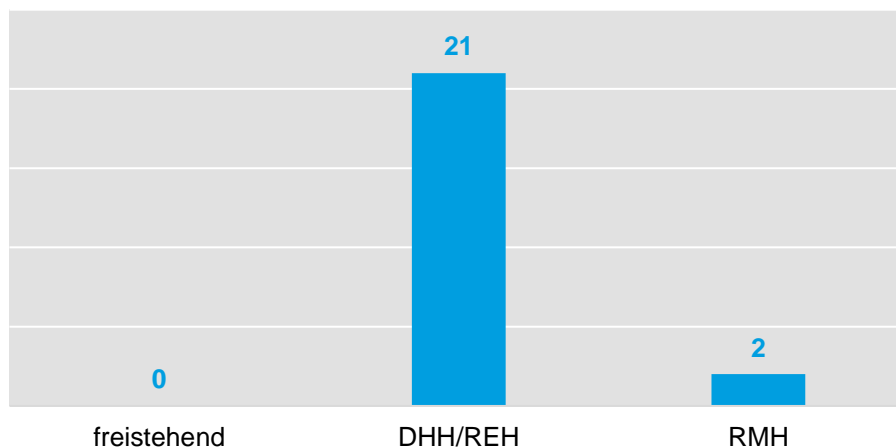
		Baujahr				
		≤ 1960	1961-1975	1976-1995	1996-2009	≥ 2010
WF	≤ 90 m ²	2.557	2.842	3.069	3.239	3.268
	91-120 m ²	2.304	2.560 ¹	2.765	2.918	2.944
	121-140 m ²	2.074	2.304	2.488	2.627	2.650
	141-165 m ²	1.935	2.150	2.322	2.451	2.473
	≥ 166 m ²	1.636	1.818	1.963	2.072	2.090

¹ stellt das Normobjekt in Bezug auf die Baujahresgruppe sowie der WF dar.

Neubauten (Baujahr = 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025)

Die Auswertung für die EFH-Neubauten bezieht sich auf die Berichtsjahre 2023 bis 2025.

Anzahl der Kauffälle EFH-Neubauten
Berichtsjahr 2023-2025



Für freistehende EFH und RMH können aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen sowie aus Gründen des Datenschutzes keine Durchschnittspreise ermittelt werden.

Im Folgenden werden somit nur Durchschnittspreise sowie weitere beschreibende Kennzahlen für die **DHH / REH** dargestellt.

Durchschnittspreise DHH / REH
[Euro/m²-WF]

N	21
Mittelwert	3.428
Standardabweichung	316
Min	2.303
25 %-Quantil	3.323
Median	3.546
75 %-Quantil	3.614
Max	3.712

Durchschnittspreise DHH / REH
[Euro]

N	21
Mittelwert	418.823
Standardabweichung	19.495
Min	362.140
25 %-Quantil	409.631
Median	425.300
75 %-Quantil	430.915
Max	441.677

Summe WF – DHH / REH
[m²]

N	21
Mittelwert	123
Standardabweichung	9
Min	117
25 %-Quantil	119
Median	119
75 %-Quantil	128
Max	157

Baulandfläche – DHH / REH
[m²]

N	21
Mittelwert	274
Standardabweichung	82
Min	196
25 %-Quantil	216
Median	244
75 %-Quantil	280
Max	535

Hinweis:

Die in dieser Auswertung angegebenen Durchschnittspreise dienen lediglich als Orientierung und müssen im Einzelfall sachverständig eingeschätzt werden. Weitere Untersuchungen auf etwaige Einflussgrößen in Bezug auf die Höhe der Durchschnittspreise wurden nicht durchgeführt.

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen ermittelt und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m²-WF festgesetzt. Die zBRW stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 dar und dienen als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Die zIRW ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können diese u. a. die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zIRW für EFH / ZFH, bezogen auf den Stichtag 01.01.2026, ermittelt.

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

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

Datengrundlage:

- 1334 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2025 (davon 110 aus dem Berichtsjahr 2025)

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt **nicht** für:

- Neubauten (Baujahr > jeweiliges Berichtsjahr – 2 Jahre)
- Erbbaurechte
- Zwangsversteigerungen

In der Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

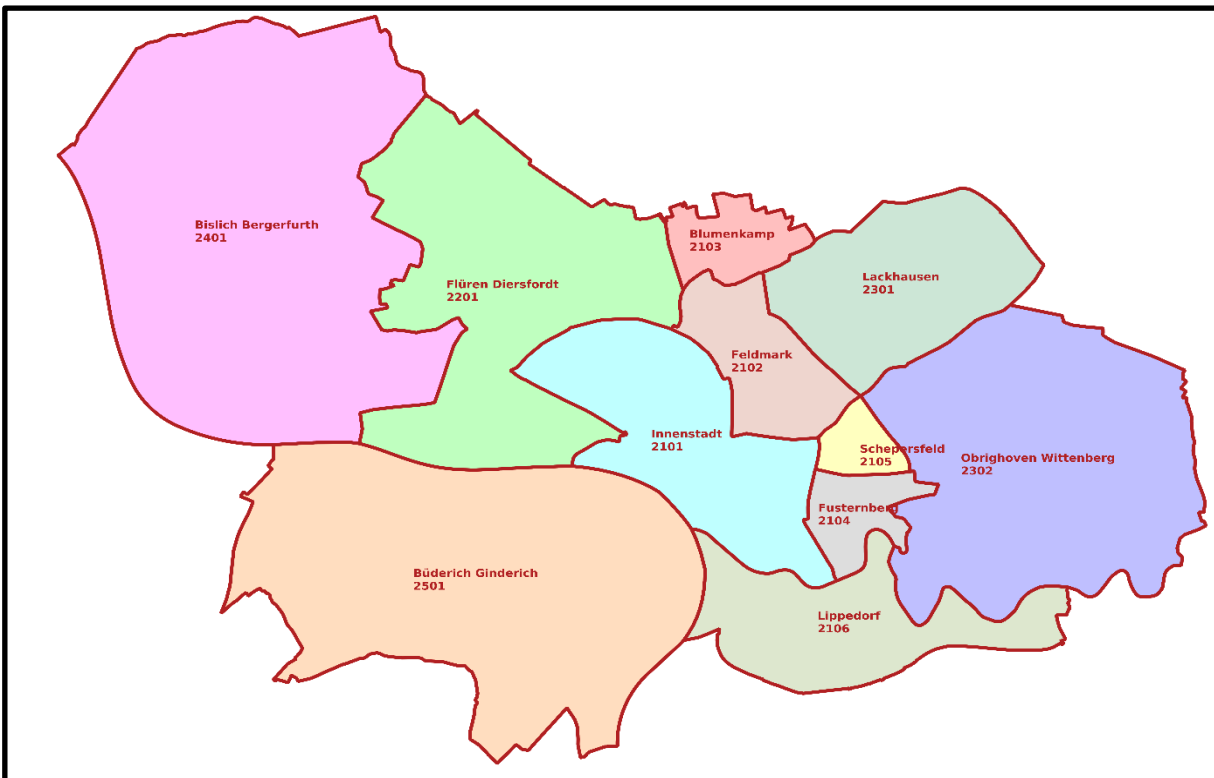
- Durchschnittlicher Wert in Euro/m²-WF (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - die Gebäudearten (DHH, RMH, REH)
 - das Baujahr
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - die WF
 - Garagen (auf dem Hauptgrundstück, auf separatem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

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

Merkmale des Normobjektes für das gesamte Stadtgebiet Wesel

Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1968
Modernisierung	≤ 1 Punkt
Ausstattungsklasse	1,6 – 2,4
WF	91 – 120 m ²
Garage	auf dem Hausgrundstück
GR	201 – 500 m ²
Bodenwert	180 Euro/m ²

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



zIRW für das Stadtgebiet Wesel

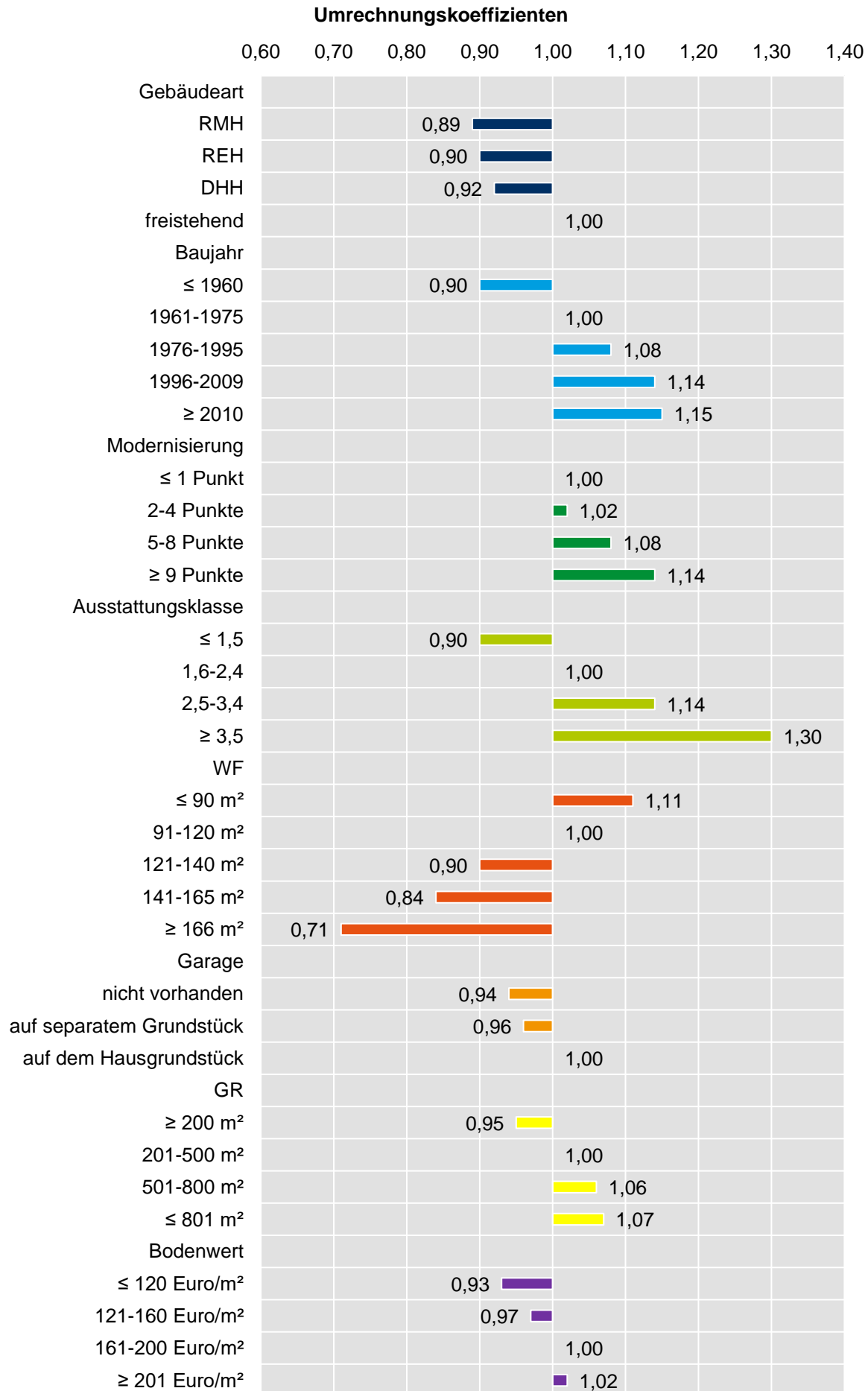
IRW-Nummer	IRW-Zonenname	zIRW [Euro/m ² -WF]
2101	Innenstadt	2.580
2102	Feldmark	2.560
2103	Blumenkamp	2.630
2104	Fusternberg	2.500
2105	Schepersfeld	2.490
2106	Lippedorf	-
2201	Flüren_Diersfordt	2.550
2301	Lackhausen	2.650
2302	Obrighoven_Wittenberg	2.680
2401	Bislich_Bergerfurth	2.500
2501	Büderich_Ginderich	2.370

Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

Einflussgrößen	Einheit	Klasse	Umrechnungskoeffizient
Gebäudeart		RMH	0,89
		REH	0,90
		DHH	0,92
		freistehend	1,00
Baujahr		≤ 1960	0,90
		1961 – 1975	1,00
		1976 – 1995	1,08
		1996 – 2009	1,14
		≥ 2010	1,15
Modernisierung	Punkte	≤ 1	1,00
		2 – 4	1,02
		5 – 8	1,08
		≥ 9	1,14
Ausstattungs-klasse		≤ 1,5	0,90
		1,6 – 2,4	1,00
		2,5 – 3,4	1,14
		≥ 3,5	1,30
WF	m ²	≤ 90	1,11
		91 – 120	1,00
		121 – 140	0,90
		141 – 165	0,84
		≥ 166	0,71
Garage		nicht vorhanden	0,94
		auf separatem Grundstück	0,96
		auf dem Hausgrundstück	1,00
GR	m ²	≤ 200	0,95
		201 – 500	1,00
		501 – 800	1,06
		≥ 801	1,07
Bodenwert	Euro/m ²	≤ 120	0,93
		121 – 160	0,97
		161 – 200	1,00
		≥ 201	1,02



Erläuterung zu den Einflussgrößen

Merkmal	Erläuterung	
Gebäudeart	Abweichungen hinsichtlich der Gebäudeart können mittels Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.	
Baujahr	Hier wird das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen angesetzt. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.	
Modernisierung	Gemäß Anlage 2 I ImmoWertV-21 sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:	
	≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
	2 – 4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	5 – 8 Punkte ≥ 9 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad überwiegend modernisiert
Ausstattungs-klasse	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV-21. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung:	
	≤ 1,5	sehr einfache Ausstattung
	1,6 – 2,4	einfache Ausstattung
	2,5 – 3,4 ≥ 3,5	mittlere Ausstattung gehobene Ausstattung
WF	Die WF ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.	
Garage	Folgende Gegebenheiten werden hierbei unterschieden:	
	-	Garage auf dem Grundstück des EFH/ZFH (Hausgrundstück)
	-	Garage auf einem separaten Grundstück
	-	Keine Garage vorhanden
GR	Für die Einstufung in die jeweilige Klasse des Umrechnungskoeffizienten muss die gesamte GR berücksichtigt werden.	
Bodenwert	In Anlehnung an die gegebene BRW-Zone wird der Bodenwert für das jeweilige Grundstück ermittelt. Abweichungen hinsichtlich der Definition der BRW-Zone (z. B. Bauen im Außenbereich, hausnahes Gartenland (i. d. R. 50 % des BRW), sowie etwaige andere Kriterien (z. B. Immission) müssen gesondert sachverständig in Ansatz gebracht werden.	

Berücksichtigung von boG

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

Dazu zählen u. a.:

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

Beispiele zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

1. Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient	
IRW:	2.680 Euro/m²-WF			
Gebäudeart:	freistehend	Reihenmittelhaus	x	0,89
Baujahr:	1968	1950	x	0,90
Modernisierung:	≤ 1 Punkt	14 Punkte	x	1,14
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,0	x	1,14
WF:	91 – 120 m ²	80 m ²	x	1,11
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf separatem Grundstück	x	0,96
GR:	201 – 500 m ²	160 m ²	x	0,95
Bodenwert:	180 Euro/m ²	250 Euro/m ²	x	1,02
angepasster IRW:			=	2.881 €/m²
			WF:	x 80 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	230.454 €
			boG (Wert Garage):	+ 5.000 €
Vergleichswert:			=	235.454 €

2. Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient	
IRW:	2.560 Euro/m²-WF			
Gebäudeart:	freistehend	freistehend	x	1,00
Baujahr:	1968	2000	x	1,14
Modernisierung:	bis 1 Punkt	0 Punkte	x	1,00
Ausstattungs-kategorie:	1,6 – 2,4	3,6	x	1,30
WF:	91 – 120 m ²	170 m ²	x	0,71
Garage:	auf dem Hausgrundstück	auf dem Hausgrundstück	x	1,00
GR:	201 – 500 m ²	1.200 m ²	x	1,07
Bodenwert:	180 Euro/m ²	185 Euro/m ²	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.882 €/m²
			WF:	x 170 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	489.981 €
			boG (Wert Garage):	+ 5.000 €
			boG (Wert hausnahes Gartenland):	+ 46.500 €
Vergleichswert:			=	541.481 €

Anmerkung zum Wert hausnahes Gartenland

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

5.1.3 Indexreihen

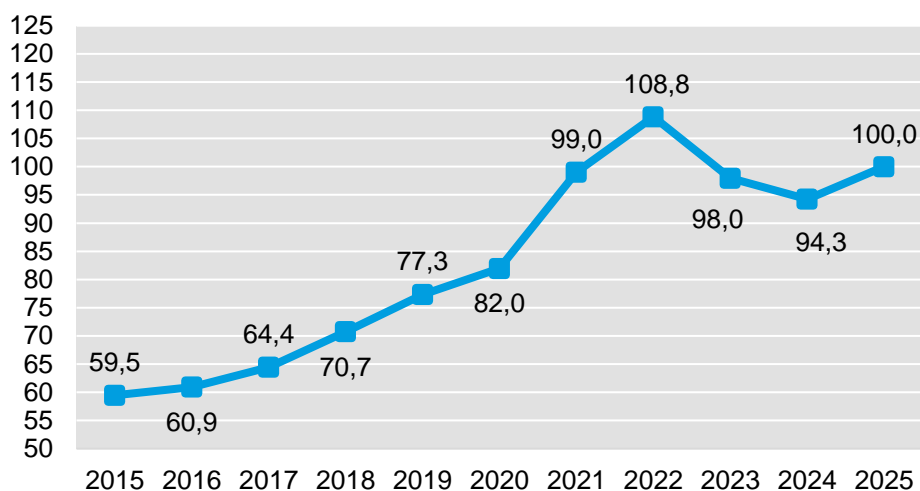
Nach § 18 ImmoWertV-21 sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

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

Preisindex für das Stadtgebiet Wesel
EFH / ZFH

Jahr	Index
2015	59,5
2016	60,9
2017	64,4
2018	70,7
2019	77,3
2020	82,0
2021	99,0
2022	108,8
2023	98,0
2024	94,3
2025	100,0

Indexreihe EFH / ZFH



5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

Auf Grundlage des unter [Kapital 8.2](#) dargestellten Modells zur Ableitung von SWF wurden die Sachwertobjekte ausgewertet.

Datengrundlage für die folgenden Auswertungen sind 320 Kauffälle aus den Vertragsjahren 2023 bis 2025.

Für die Ableitung des SWF werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- Neubauten (Baujahr > jeweiliges Berichtsjahr – 2 Jahre) und Gebäude mit einer RND < 25 Jahre
- Gebäude mit schlechtem Bauzustand (z.B. sanierungsbedürftig)
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

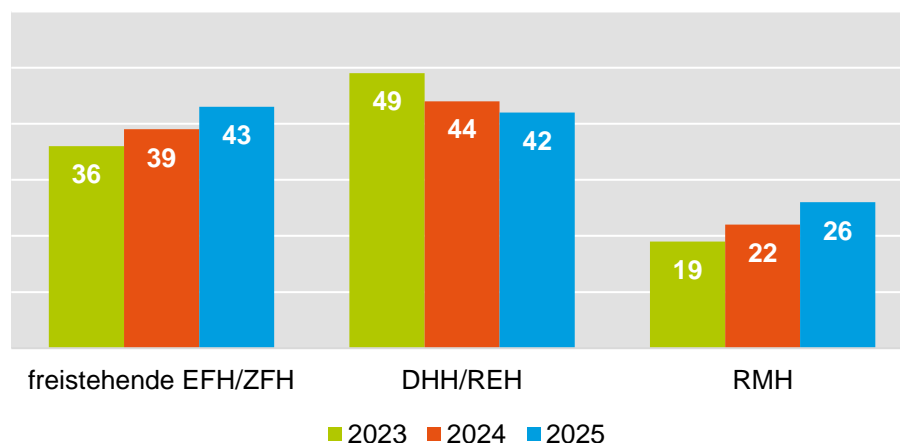
Der Gutachterausschuss in der Stadt Wesel konnte eine signifikante Abhängigkeit des SWF vom vorläufigen Sachwert, vom Gebäudetyp sowie vom Vertragsdatum feststellen.

Weitere Einflussgrößen wurden nicht festgestellt.

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

- freistehende EFH/ZFH
- DHH/REH
- RMH

Anzahl Daten
aufgeteilt in Gebäudetyp und Jahrgang



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

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

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

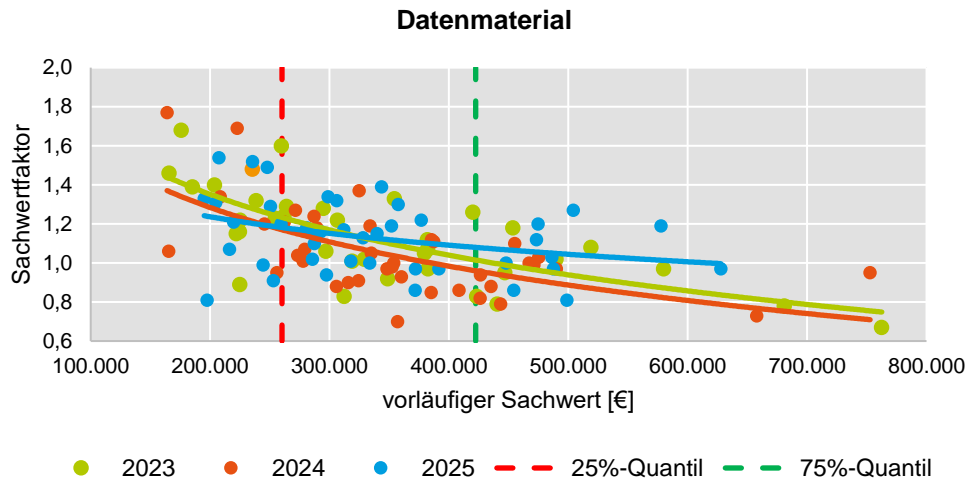
Hinweis:

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

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

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

Freistehende EFH / ZFH



Statistische Kenngrößen der Regression freistehende EFH / ZFH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,58
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,34
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,32
Standardfehler	0,18
N	118

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die freistehenden EFH / ZFH mit Stichtag 01.01.2026 ergeben:

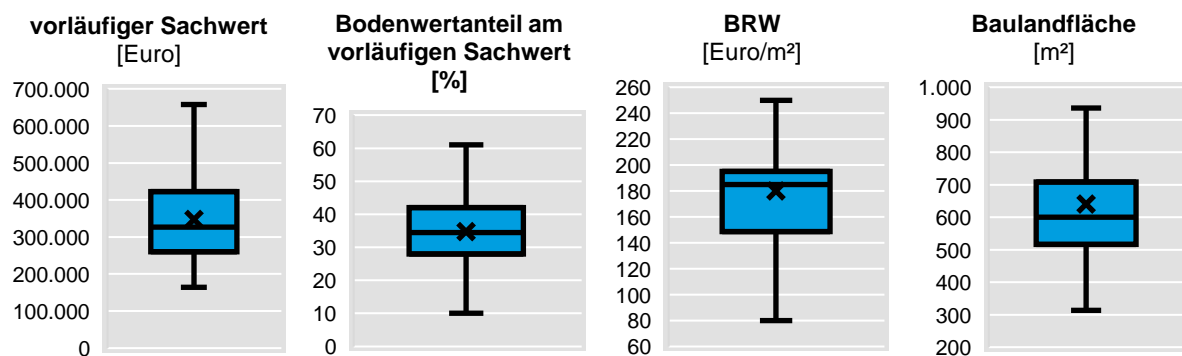
$$SWF = 5,921 - 0,378 * \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

Daraus ergeben sich exemplarisch folgende SWF für das Berichtsjahr 2025:

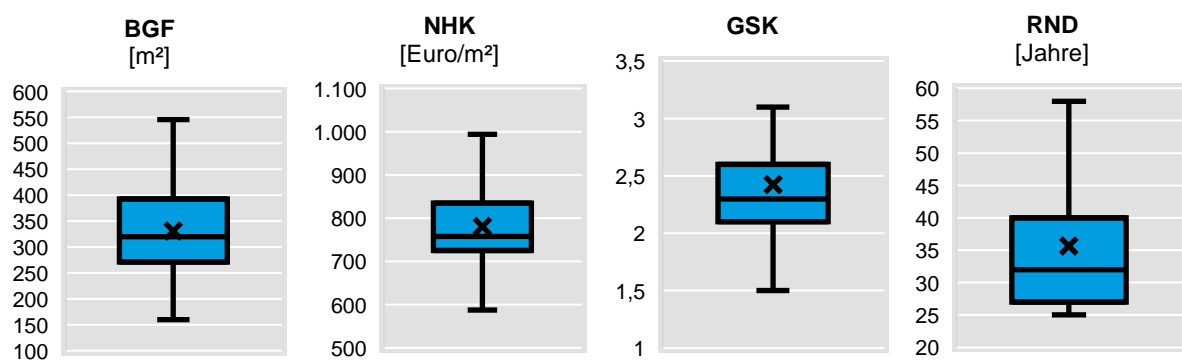
Sachwertfaktoren freistehende EFH / ZFH in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert [Euro]	SWF
175.000	1,36
200.000	1,31
225.000	1,26
250.000	1,22
275.000	1,19
300.000	1,15
325.000	1,12
350.000	1,10
375.000	1,07
400.000	1,05
425.000	1,02
450.000	1,00
475.000	0,98
500.000	0,96

Folgende, in Boxplots sowie in Tabellen dargestellte, Kennzahlen konnten zu den ermittelten SWF für freistehende EFH / ZFH festgestellt werden:

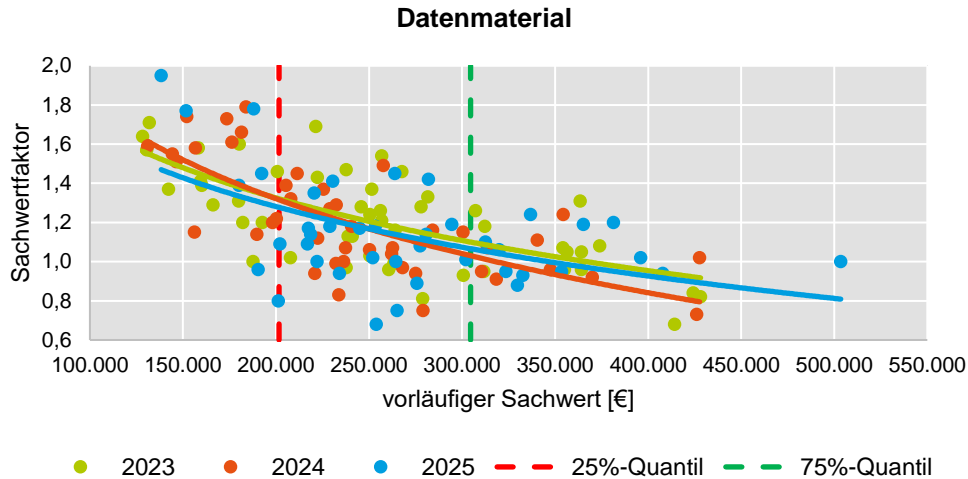


	vorläufiger Sachwert [Euro]	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	BRW [Euro/m²]	Baulandfläche [m²]
N	118	118	118	118
Mittelwert	347.554	35	180	641
Standardabweichung	120.144	11	35	185
Min	163.971	10	75	313
25 %-Quantil	260.219	28	149	517
Median	326.547	35	185	600
75 %-Quantil	422.429	42	195	708
Max	762.525	61	250	1.409



	BGF [m²]	NHK [Euro/m²]	GSK	RND [Jahre]
N	118	118	118	118
Mittelwert	331	781	2,4	36
Standardabweichung	93	120	0,5	12
Min	160	587	1,5	25
25 %-Quantil	271	725	2,1	27
Median	320	758	2,3	32
75 %-Quantil	393	835	2,6	40
Max	662	1.176	3,9	76

Doppelhaushälften und Reihenendhäuser



Statistische Kenngrößen der Regression

DHH / REH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,66
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,43
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,42
Standardfehler	0,20
N	135

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die DHH / REH mit Stichtag 01.01.2026 ergeben:

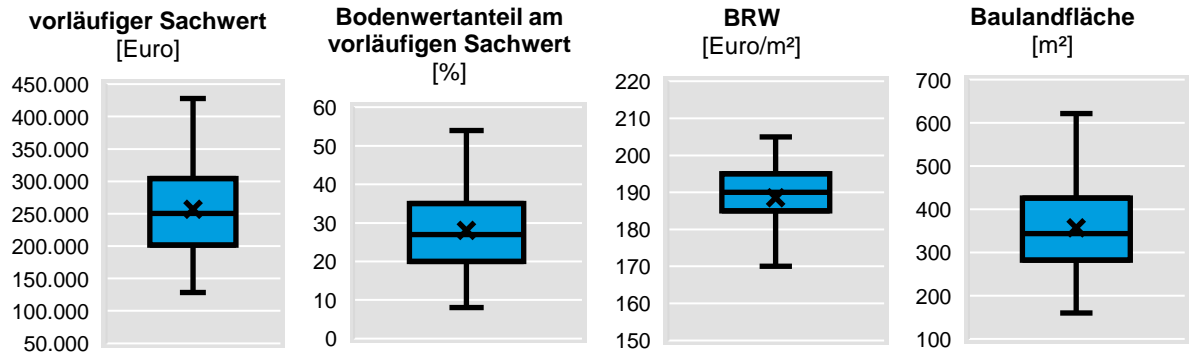
$$\text{SWF} = 8,236 - 0,571 \cdot \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

Daraus ergeben sich exemplarisch folgende SWF für das Berichtsjahr 2025:

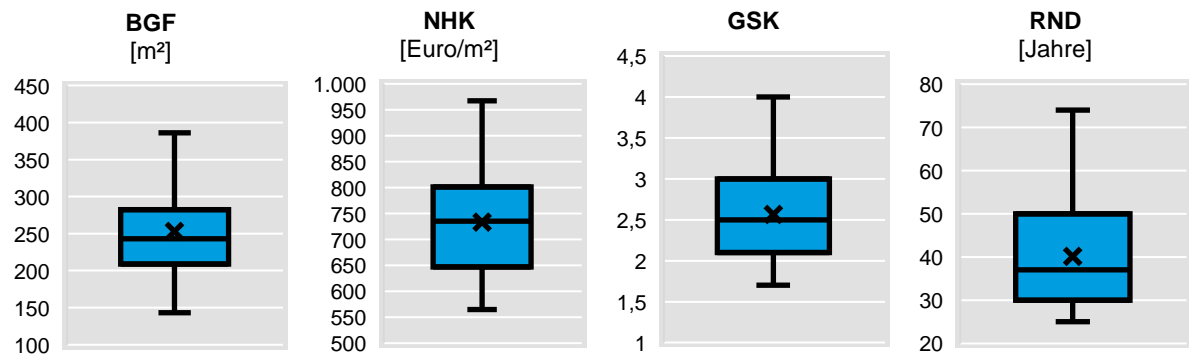
Sachwertfaktoren DHH / REH in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert [Euro]	SWF
150.000	1,43
175.000	1,34
200.000	1,27
225.000	1,20
250.000	1,14
275.000	1,08
300.000	1,03
325.000	0,99
350.000	0,95
375.000	0,91

Folgende, in Boxplots sowie in Tabellen dargestellte, Kennzahlen konnten zu den ermittelten SWF für DHH / REH festgestellt werden:



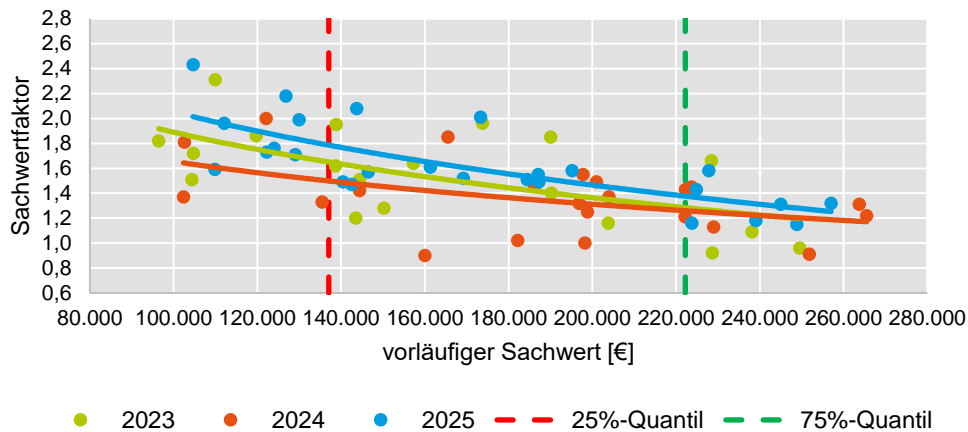
	vorläufiger Sachwert [Euro]	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	BRW [Euro/m²]	Baulandfläche [m²]
N	135	135	135	135
Mittelwert	256.980	28	189	357
Standardabweichung	75.854	11	26	114
Min	128.312	8	80	160
25 %-Quantil	201.630	20	185	282
Median	250.442	27	190	344
75 %-Quantil	304.565	35	195	426
Max	503.466	54	250	808



	BGF [m²]	NHK [Euro/m²]	GSK	RND [Jahre]
N	135	135	135	135
Mittelwert	253	733	2,6	40
Standardabweichung	58	96	0,5	13
Min	143	565	1,7	25
25 %-Quantil	209	647	2,1	30
Median	243	735	2,5	37
75 %-Quantil	283	802	3,0	50
Max	469	967	4,0	74

Reihenmittelhäuser

Datenmaterial



Statistische Kenngrößen der Regression

RMH

Multipler Korrelationskoeffizient (R)	0,64
Bestimmtheitsmaß (R ²)	0,41
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß (adj.R ²)	0,39
Standardfehler	0,27
N	67

Folgende Regressionsfunktion hat sich für die RMH mit Stichtag 01.01.2026 ergeben:

$$SWF = 10,738 - 0,762 * \ln(\text{vorläufiger Sachwert})$$

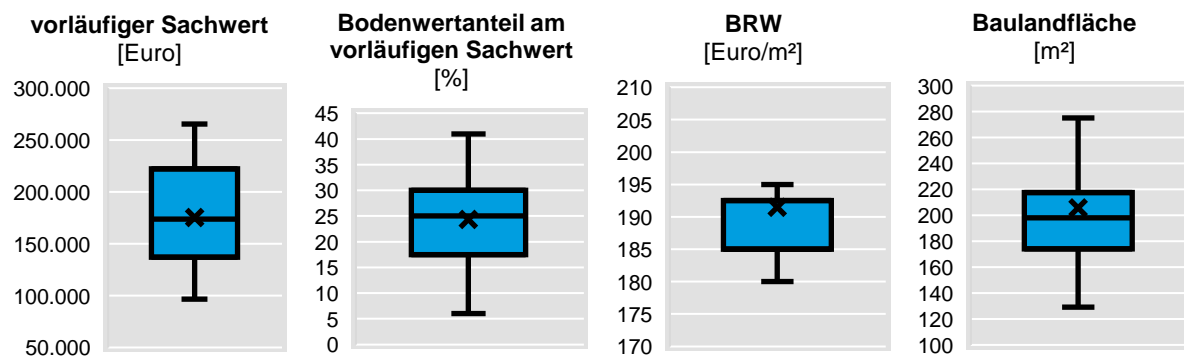
Daraus ergeben sich exemplarisch folgende SWF für das Berichtsjahr 2025:

Sachwertfaktoren RMH

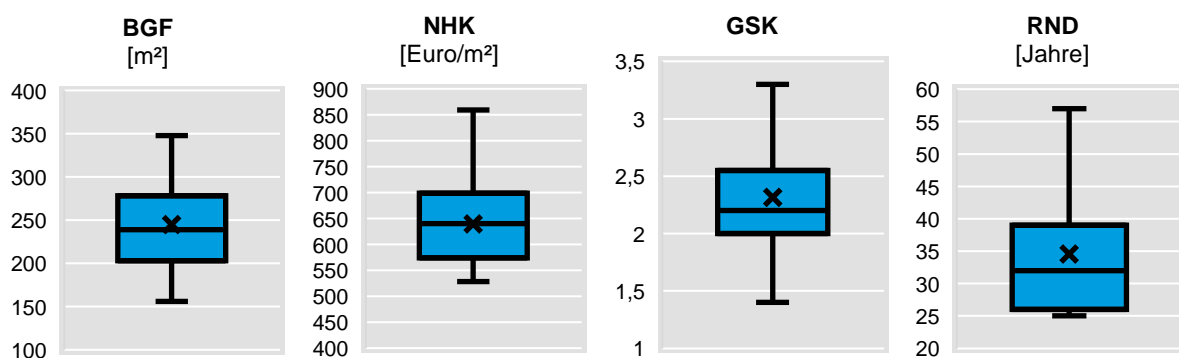
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert [Euro]	SWF
100.000	1,97
125.000	1,80
150.000	1,66
175.000	1,54
200.000	1,44
225.000	1,35
250.000	1,27

Folgende, in Boxplots sowie in Tabellen dargestellte, Kennzahlen konnten zu den ermittelten SWF für RMH festgestellt werden:



	vorläufiger Sachwert [Euro]	Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert [%]	BRW [Euro/m ²]	Baulandfläche [m ²]
N	67	67	67	67
Mittelwert	175.242	24%	191	206
Standardabweichung	48.613	9%	17	50
Min	96.415	6%	135	99
25 %-Quantil	137.053	18%	185	174
Median	173.732	25%	185	198
75 %-Quantil	222.202	30%	193	218
Max	265.493	41%	270	382



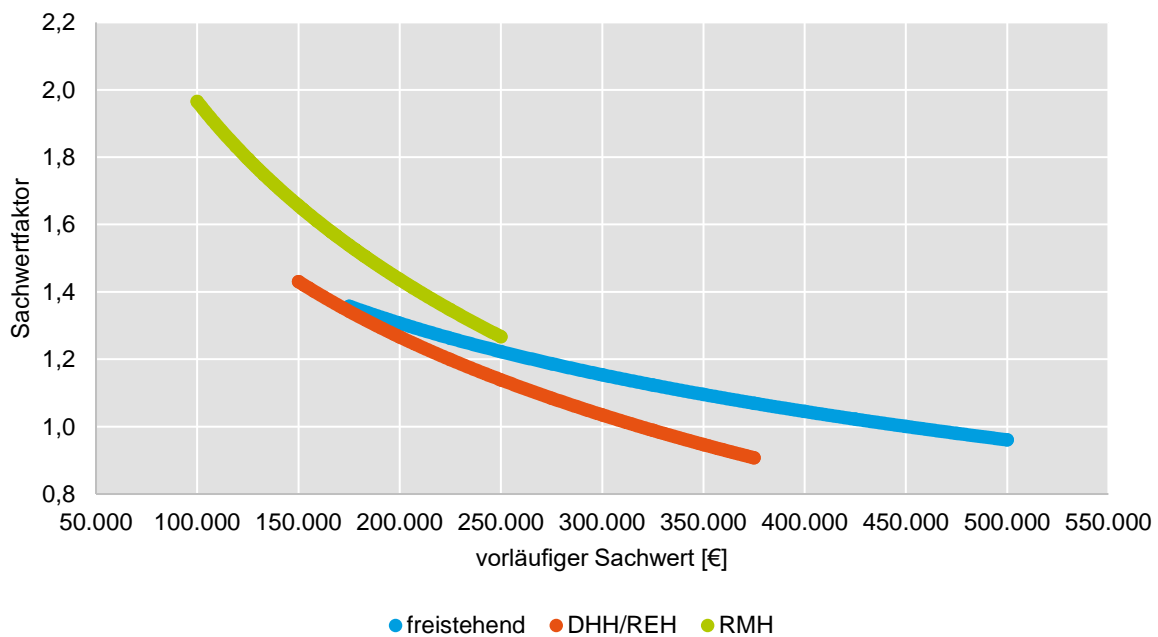
	BGF [m ²]	NHK [Euro/m ²]	GSK	RND [Jahre]
N	67	67	67	67
Mittelwert	245	639	2,3	35
Standardabweichung	53	81	0,4	10
Min	156	528	1,4	25
25 %-Quantil	203	574	2,0	26
Median	239	640	2,2	32
75 %-Quantil	278	699	2,6	39
Max	469	860	3,3	61

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

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert [Euro]	freistehende EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
100.000	-	-	1,97
125.000	-	-	1,80
150.000	-	1,43	1,66
175.000	1,36	1,34	1,54
200.000	1,31	1,27	1,44
225.000	1,26	1,20	1,35
250.000	1,22	1,14	1,27
275.000	1,19	1,08	-
300.000	1,15	1,03	-
325.000	1,12	0,99	-
350.000	1,10	0,95	-
375.000	1,07	0,91	-
400.000	1,05	-	-
425.000	1,02	-	-
450.000	1,00	-	-
475.000	0,98	-	-
500.000	0,96	-	-

Vergleich Sachwertfaktoren
nach Gebäudetyp



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die angegebenen LZS beziehen sich auf ein Normobjekt, welches in der tabellarischen Darstellung näher beschrieben ist. Bei Abweichung vom Normobjekt kann der LZS angepasst werden.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von LZS ist unter [Kapitel 8.3](#) näher beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden BewK sind unter [Kapitel 8.4](#) angegeben.

Grundlage der folgenden Auswertung sind 312 Kauffälle aus den Berichtsjahren 2023 bis 2025.

Für die Ableitung des LZS werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- RND < 25 Jahren
- Neubauten
- Gebäude mit schlechtem Bauzustand (z.B. sanierungsbedürftig)
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

Hinweis:

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

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

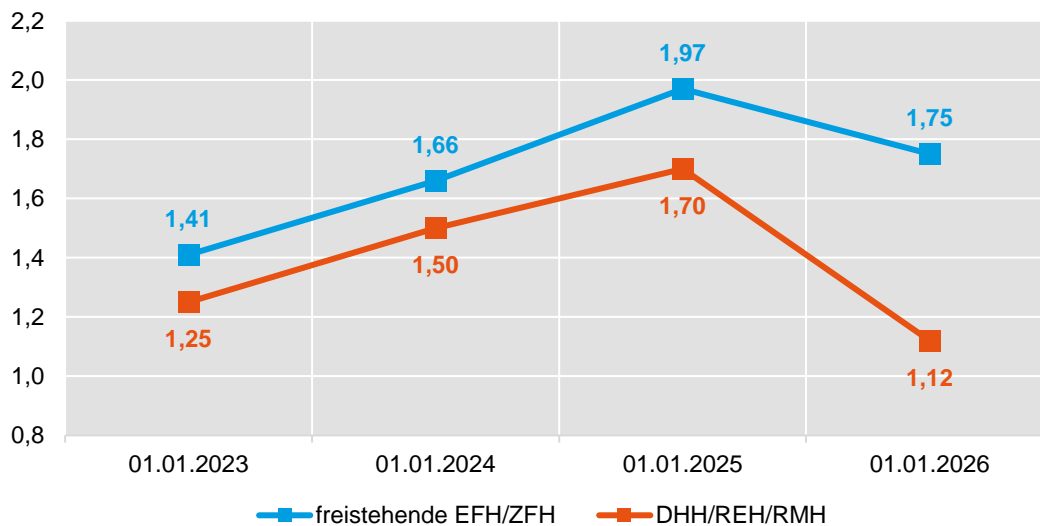
Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich.

Liegenschaftszinssätze für EFH / ZFH (Berichtsjahre 2023 – 2025)

Anbauweise und Beschreibung der Norm	LZS Normwert Stichtag 01.01.2026 [%]	N	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø WF [m²]	Ø ber. KP [Euro/m²- WF]	Ø Miete [Euro/m²- WF]	Ø BewK [%]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
freistehend WF = 150 m² RND = 45 Jahre Standardabweichung	1,75 1,11	112	142 35	2.653 678	7,12 1,89	23 4	35 111	80
DHH/REH/RMH WF = 120 m² RND = 45 Jahre Standardabweichung	1,12 1,11	200	115 26	2.459 526	6,61 1,7	25 5	38 12	80

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Gegenüberstellung Liegenschaftszinssätze EFH / ZFH
stichtagsbezogen



Die statistische Auswertung hat Abhängigkeiten von WF und RND ergeben, die im Einzelfall **sachver-**
ständig angepasst werden können:

Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz

EFH / ZFH

[WF]

WF [m²]	freistehend Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]	DHH / REH / RMH Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
180	0,57	1,14
170	0,38	0,95
160	0,19	0,76
150	0	0,57
140	-0,19	0,38
130	-0,38	0,19
120	-0,57	0
Standardabweichung:	+ / - 0,22	+ / - 0,22

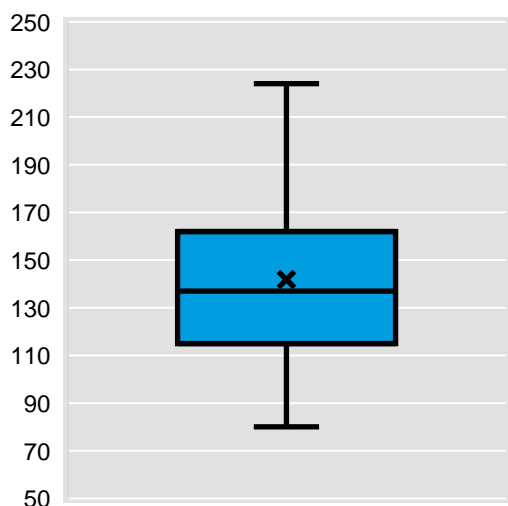
¹ hier wurde ein linearer Zusammenhang festgestellt, Inter- bzw. Extrapolation möglich

Kennzahlen

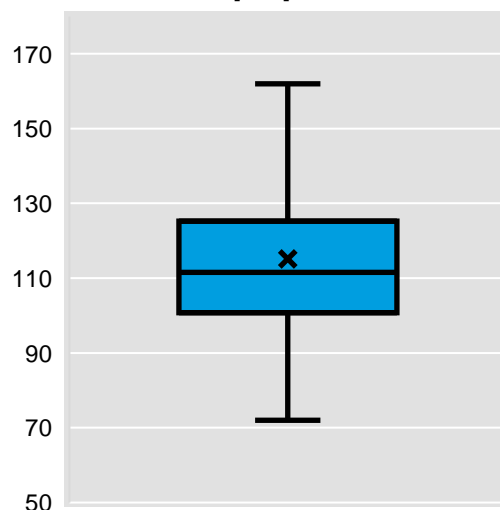
[WF]

	freistehend	DHH / REH / RMH
N	112	200
Mittelwert	142	115
Standardabweichung	35	26
Min	80	72
25 %-Quantil	115	101
Median	137	112
75 %-Quantil	162	125
Max	246	256

freistehend
[WF]



DHH / REH / RMH
[WF]



**Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz
EFH / ZFH
[RND]**

RND [Jahre]	freistehend, DHH / REH / RMH Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
65	1,23
60	0,96
55	0,67
50	0,35
45	0,00
40	-0,39
35	-0,84
30	-1,35
25	-1,96
Standardabweichung:	+ / - 0,22

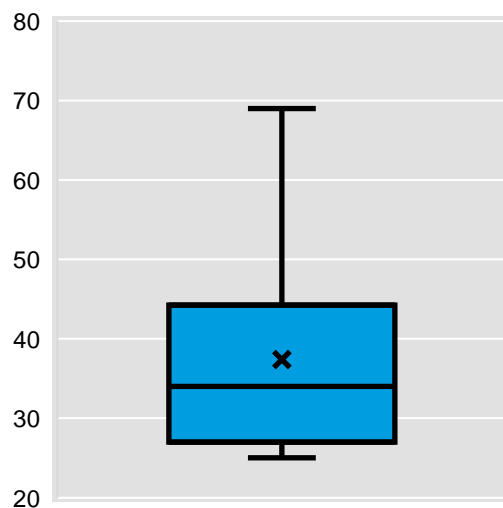
¹ hier wurde ein logarithmischer Zusammenhang festgestellt, die Zwischenbereiche müssen sachverständig eingeschätzt werden

Anpassung RND = - 12,698 + 3,3361 * ln(RND)

**Kennzahlen
[RND]**

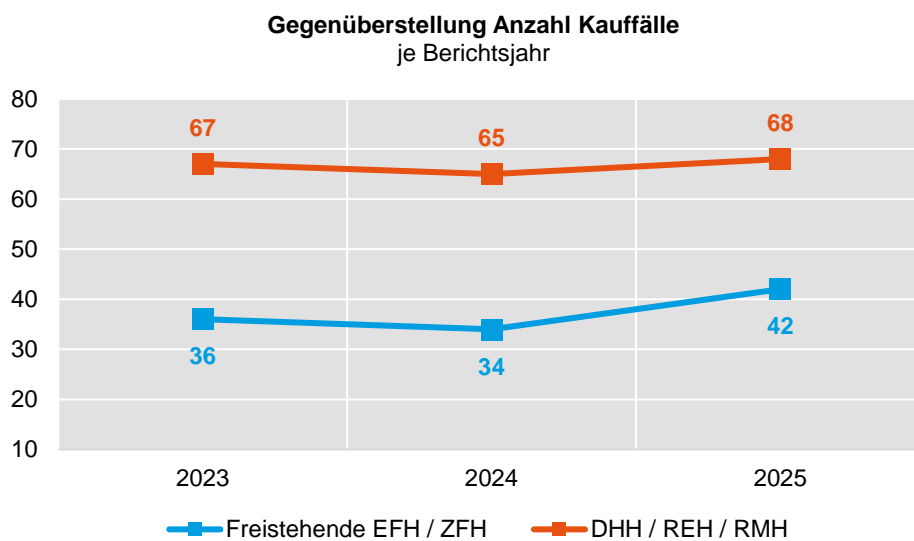
	freistehend, DHH / REH / RMH
N	312
Mittelwert	37
Standardabweichung	12
Min	25
25 %-Quantil	27
Median	34
75 %-Quantil	44
Max	76

freistehend, DHH / REH / RMH
RND



Folgende Verteilung lag bei der diesjährigen Auswertung der Liegenschaftszinssätze vor:

Statistische Kenngröße	LZS [%]
Minimum	-1,58
1. Quartil	-0,42
Median	0,53
Mittelwert	0,61
3. Quartil	1,50
Maximum	5,52



Beispiele zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

1. Beispiel: freistehendes EFH

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge
LZS:	1,75 %		
WF:	150 m ²	130 m²	- 0,38 %
RND:	45 Jahre	40 Jahre	- 0,39 %
angepasster LZS:			= 0,98 %

2. Beispiel: DHH

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge
LZS:	1,12 %		
WF:	120 m ²	130 m²	+ 0,19 %
RND:	45 Jahre	40 Jahre	- 0,39 %
angepasster LZS:			= 0,92 %

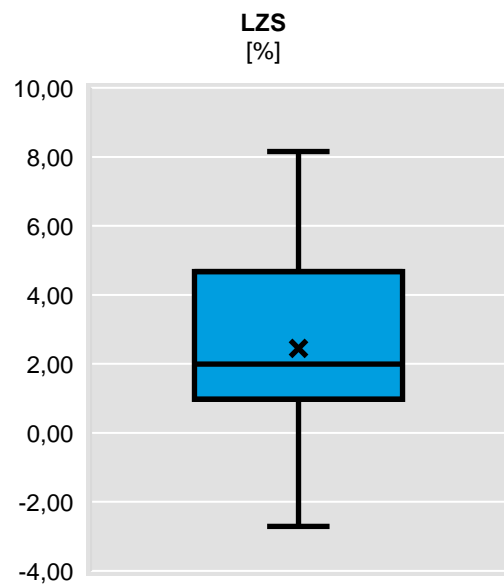
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser

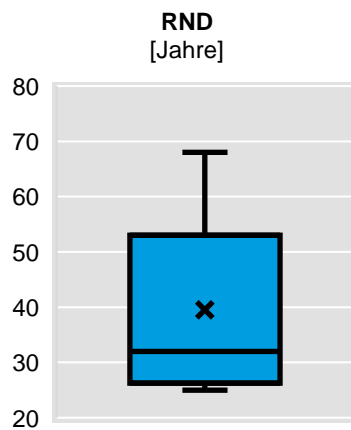
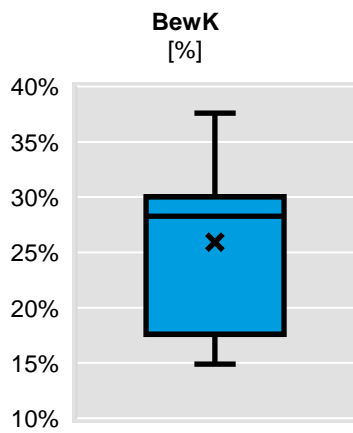
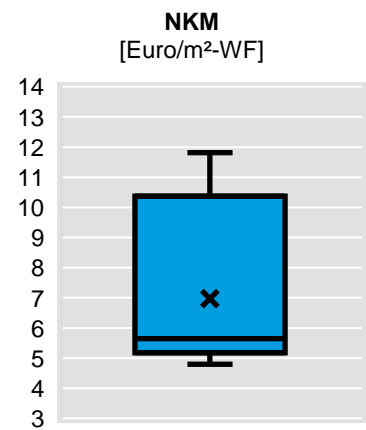
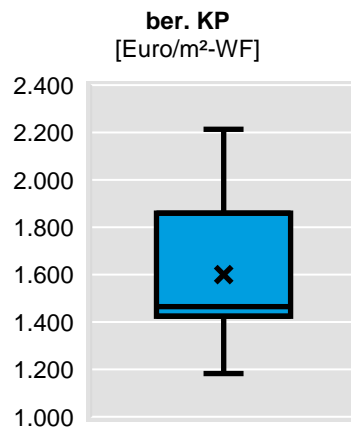
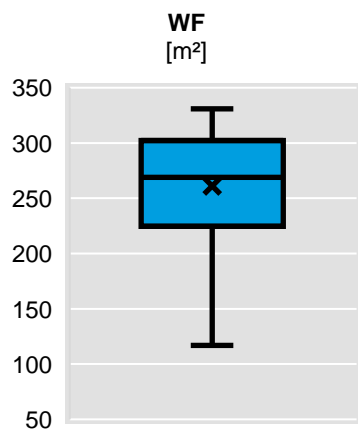
Liegenschaftszinssätze für DFH (Berichtsjahr 2023 – 2025)

	LZS Mittelwert [%]	N	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø WF [m ²]	Ø ber. KP [Euro/m ² -WF]	Ø Miete [Euro/m ² - WF]	Ø BewK [%]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
	2,45	14	261	1.600	6,97	26	40	80
Standardabweichung	2,83		60	294	2,42	7	18	



Statistische Kenngröße	LZS [%]
Minimum	-2,71
1. Quartil	0,97
Median	2,00
3. Quartil	4,68
Maximum	8,15

Statistische Kenngröße	WF [m ²]	ber. KP [Euro/m ² -WF]	NKM [Euro/m ² -WF]	BewK [%]	RND [Jahre]
N	14	14	43	14	14
Mittelwert	261	1.600	6,97	26	40
Standardabweichung	60	294	2,42	7	18
Minimum	117	1.182	4,79	15	25
1. Quartil	225	1.424	5,18	18	26
Median	269	1.465	5,64	28	32
3. Quartil	302	1.860	10,37	30	53
Maximum	331	2.214	11,81	38	68



Mehrfamilienhäuser (Objekte mit vier und mehr Wohneinheiten)

Definition siehe [Kapitel 5.1.5](#)

Die angegebenen LZS beziehen sich auf ein Normobjekt, welches in der tabellarischen Darstellung näher beschrieben ist. Bei Abweichung vom Normobjekt kann der LZS angepasst werden.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von LZS ist unter [Kapitel 8.3](#) näher beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden BewK sind unter [Kapitel 8.4](#) angegeben.

Grundlage der folgenden Auswertung sind Kauffälle aus den Berichtsjahren 2019 bis 2025.

Für die Ableitung des LZS werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- RND < 25 Jahren
- Neubauten
- Gebäude mit schlechtem Bauzustand (z.B. sanierungsbedürftig)
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

Hinweis:

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

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

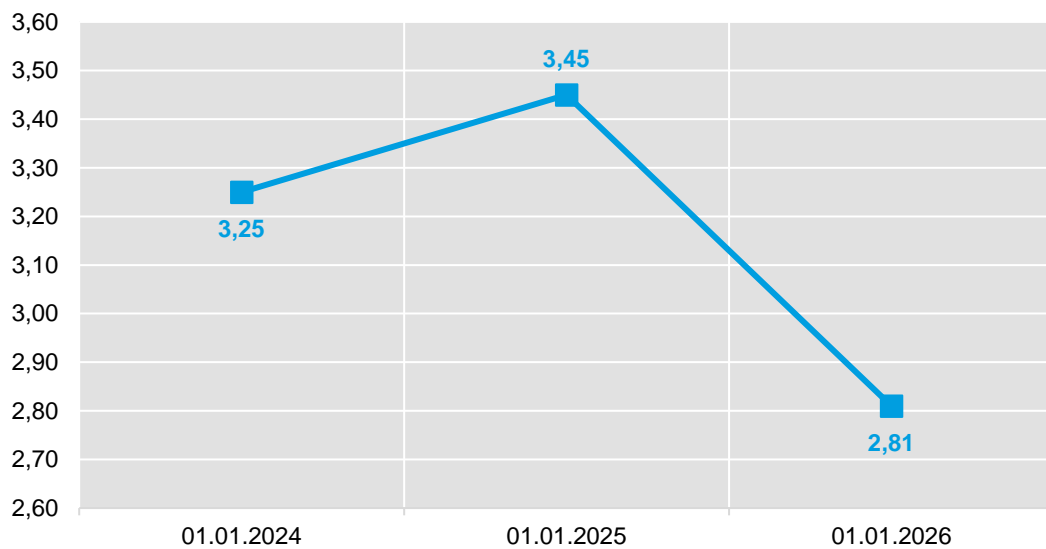
Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich.

Liegenchaftszinssätze für MFH (Berichtsjahre 2019 – 2025)

Beschreibung der Norm	LZS Normwert Stichtag 01.01.2026 [%]	N	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø WF [m²]	Ø ber. KP [Euro/m²-WF]	Ø Miete [Euro/m²-WF]	Ø BewK [%]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
RND = 35 Jahre Standardabweichung	2,81 1,47	47	696 655	1.237 409	5,52 1,39	32 5	34 11	80

Entwicklung der Liegenchaftszinssätze

**Gegenüberstellung Liegenchaftszinssatz MFH
stichtagsbezogen**



Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz

MFH

RND

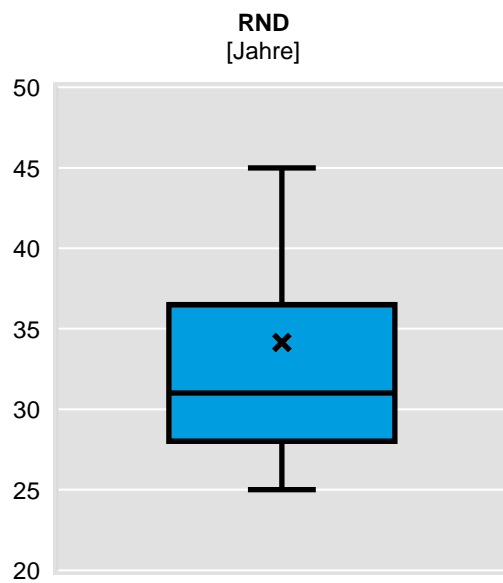
RND [Jahre]	Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]
60	1,30
55	1,04
50	0,78
45	0,52
40	0,26
35	0,00
30	-0,26
25	-0,52
Standardabweichung	+/- 0,14

¹ hier wurde ein linearer Zusammenhang festgestellt, Inter- bzw. Extrapolation möglich

Kennzahlen MFH

RND

	RND
N	47
Mittelwert	34
Standardabweichung	11
Min	25
25 %-Quantil	28
Median	31
75 %-Quantil	37
Max	45



Folgende Verteilung lag bei der diesjährigen Auswertung der LZS vor:

Statistische Kenngröße	LZS [%]
Minimum	-1,43
1. Quartil	1,29
Median	2,48
Mittelwert	2,49
3. Quartil	3,64
Maximum	6,58

Beispiele zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes

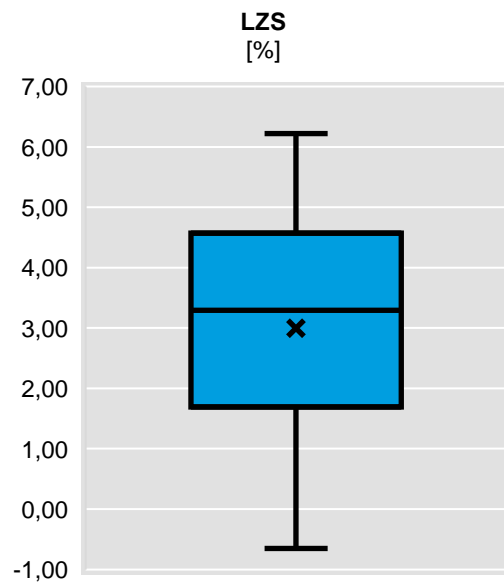
Beispiel: MFH

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge	
LZS:	2,81 %			
RND:	35 Jahre	40 Jahre	+	0,26 %
		angepasster LZS:	=	3,07 %

Gemischt genutzte Objekte

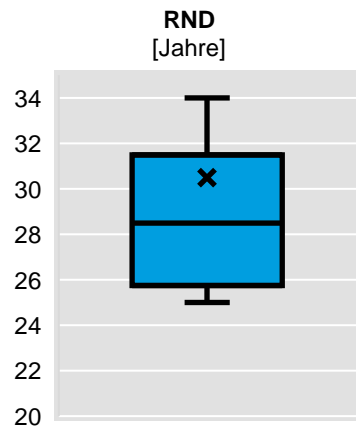
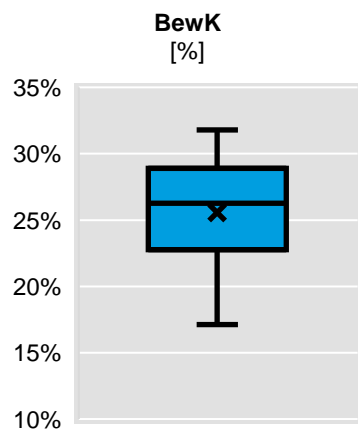
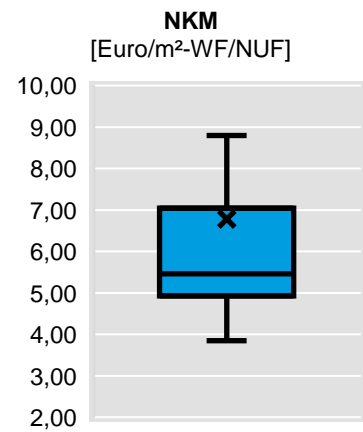
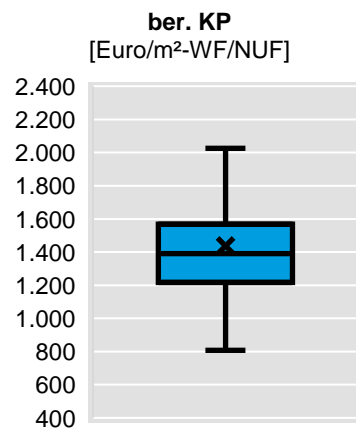
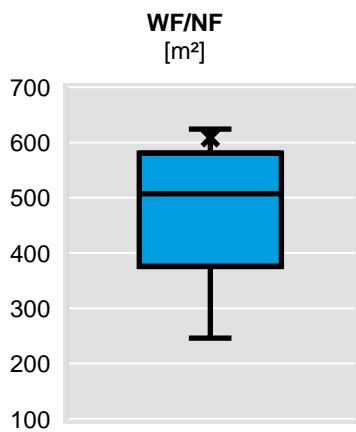
Liegenschaftszinssätze für MFH mit gewerblichem Anteil ab 20 % (Berichtsjahr 2023 - 2025)

	LZS	N	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø WF u. NUF	Ø ber. KP	Ø Miete	Ø BewK	Ø RND	Ø GND
Mittelwert [%]		[m ²]	[Euro/m ² - WF/NUF]	[Euro/m ² - WF/NUF]	[%]	[Jahre]	[Jahre]	
	3,00	12	609	1.437	6,78	26	31	80
Standardabweichung	2,00		421	412	3,49	5	8	



Statistische Kenngröße	LZS [%]
Minimum:	-0,65
1. Quartil:	1,69
Median:	3,30
3. Quartil:	4,57
Maximum:	6,22

Statistische Kenngröße	WF/NUF [m ²]	ber. KP [Euro/m ² - WF/NUF]	NKM [Euro/m ² - WF/NUF]	BewK [%]	RND [Jahre]
N	12	12	91	12	12
Mittelwert	609	1.437	6,78	26	31
Standardabweichung	421	412	3,49	5	8
Minimum	246	808	3,85	17	25
1. Quartil	376	1.217	4,93	23	26
Median	507	1.392	5,46	26	29
3. Quartil	581	1.568	7,04	29	32
Maximum	1.705	2.287	25,56	32	54



5.2.2 Durchschnittspreise

Dreifamilienhäuser

Die Auswertung für die DFH bezieht sich auf die Berichtsjahre 2023 bis 2025.

[Euro/m²-WF]

N	19
Mittelwert	1.496
Standardabweichung	346
Min	843
25 %-Quantil	1.356
Median	1.461
75 %-Quantil	1.679
Max	2.214

[Euro]

N	19
Mittelwert	394.475
Standardabweichung	125.832
Min	220.000
25 %-Quantil	320.500
Median	362.650
75 %-Quantil	446.000
Max	630.456

Summe WF
[m²]

N	19
Mittelwert	266
Standardabweichung	56
Min	117
25 %-Quantil	229
Median	260
75 %-Quantil	314
Max	331

Baujahr

N	19
Mittelwert	1971
Standardabweichung	30
Min	1910
25 %-Quantil	1955
Median	1968
75 %-Quantil	1991
Max	2012

Hinweis:

Die in dieser Auswertung angegebenen Durchschnittspreise dienen lediglich als Orientierung und müssen im Einzelfall sachverständig eingeschätzt werden. Weitere Untersuchung auf etwaige Einflussgrößen in Bezug auf die Höhe der Durchschnittspreise wurden nicht durchgeführt.

Mehrfamilienhäuser

Die Auswertung für die MFH bezieht sich auf die Berichtsjahre 2023 bis 2025.

[Euro/m²-WF]

N	31
Mittelwert	1.215
Standardabweichung	403
Min	607
25 %-Quantil	944
Median	1.162
75 %-Quantil	1.404
Max	2.337

[Euro]

N	31
Mittelwert	835.565
Standardabweichung	642.915
Min	275.000
25 %-Quantil	378.750
Median	495.000
75 %-Quantil	1.192.500
Max	2.837.323

Summe WF
[m²]

N	31
Mittelwert	754
Standardabweichung	723
Min	198
25 %-Quantil	345
Median	509
75 %-Quantil	839
Max	3.430

Baujahr

N	31
Mittelwert	1972
Standardabweichung	17
Min	1951
25 %-Quantil	1960
Median	1965
75 %-Quantil	1977
Max	2014

Anzahl WE

N	31
Mittelwert	10
Standardabweichung	11
Min	4
25 %-Quantil	5
Median	6
75 %-Quantil	9
Max	59

Hinweis:

Die in dieser Auswertung angegebenen Durchschnittspreise dienen lediglich als Orientierung und müssen im Einzelfall sachverständig eingeschätzt werden. Weitere Untersuchung auf etwaige Einflussgrößen in Bezug auf die Höhe der Durchschnittspreise wurden nicht durchgeführt.

Gemischt genutzte Gebäude

Die Auswertung für die gemischt genutzten Gebäude bezieht sich auf die Berichtsjahre 2023 bis 2025.

[Euro/m²-WF]

N	16
Mittelwert	1.329
Standardabweichung	430
Min	692
25 %-Quantil	1.066
Median	1.298
75 %-Quantil	1.501
Max	2.287

[Euro]

N	16
Mittelwert	885.456
Standardabweichung	866.666
Min	379.000
25 %-Quantil	440.625
Median	647.500
75 %-Quantil	775.575
Max	3.900.000

Summe WF/NUF[m²]

N	16
Mittelwert	661
Standardabweichung	432
Min	246
25 %-Quantil	376
Median	532
75 %-Quantil	714
Max	1.705

Baujahr

N	16
Mittelwert	1955
Standardabweichung	3
Min	1949
25 %-Quantil	1954
Median	1956
75 %-Quantil	1958
Max	1960

Anzahl WE / GE

N	16
Mittelwert	7
Standardabweichung	4
Min	4
25 %-Quantil	4
Median	7
75 %-Quantil	8
Max	17

Hinweis:

Die in dieser Auswertung angegebenen Durchschnittspreise dienen lediglich als Orientierung und müssen im Einzelfall sachverständig eingeschätzt werden. Weitere Untersuchung auf etwaige Einflussgrößen in Bezug auf die Höhe der Durchschnittspreise wurden nicht durchgeführt.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude**5.3.1 Liegenschaftszinssätze**

Aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen sowie der Individualität der Objekte kann keine Aussage über den LZS in diesem Teilmarkt getroffen werden. Es wird empfohlen, auf ermittelte Liegenschaftszinssätze anderer Gutachterausschüsse zurückzugreifen und sachverständig abzuwägen und zu ermitteln.

5.3.2 Durchschnittspreise

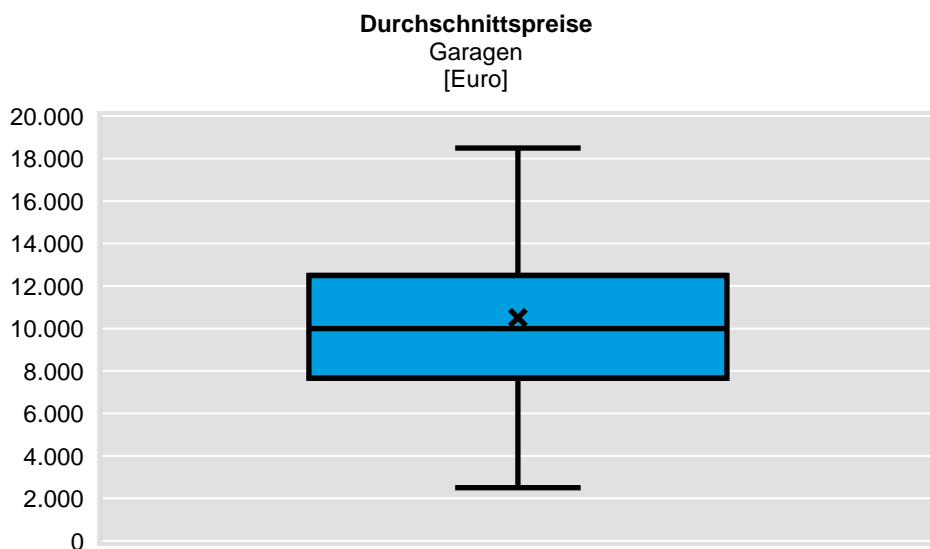
Im Berichtsjahr 2025 lagen im Teilmarkt Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude insgesamt 13 Kauffälle zwischen 0,32 Mio. Euro und 3.1 Mio. Euro vor. Wegen der geringen Anzahl, des unterschiedlichen Preisniveaus sowie der Individualität der Objekte kann keine signifikante Aussage bezüglich des Durchschnittspreises gemacht werden.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Garagen

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Verkäufe von Garagen (inkl. Grundstücksanteil) der letzten 10 Jahre. In die Auswertung wurden sowohl Normaleigentum als auch Teileigentum einbezogen, da keine erkennbaren Preisunterschiede in Abhängigkeit von der Eigentumsart festgestellt werden konnten. Die Auswertung beinhaltet alle Kauffälle einschließlich Ausreißern. Im Berichtsjahr 2025 lagen 11 Kauffälle, davon 8 im Teileigentum und 3 im Normaleigentum, vor.

Eine genauere Aussage hinsichtlich möglicher Einflüsse des Baujahres bzw. sonstiger anderer Einflüsse kann nicht getroffen werden.



Durchschnittspreise
Garagen
[Euro]

N	112
Mittelwert	10.501
Standardabweichung	4.067
Min	2.500
25 %-Quantil	7.661
Median	10.000
75 %-Quantil	12.500
Max	25.000

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Weiterverkäufe

Eigentumswohnungen in Anlagen mit 1 bis 2 Wohneinheiten

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

Ø ber. KP

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
N *	10 (13)	6 (12)	5 (11)	8 (17)	14 (21)
	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s
[Euro/m²-WF]	1.744 938 3.005 833	2.411 1.211 3.356 727	2.026 1.469 2.483 364	1.864 1.525 2.329 252	2.222 893 3.629 800

* () Anzahl aller Kauffälle inkl. fehlender Werte, Durchschnittswerte beziehen sich auf die nicht in Klammern dargestellte Anzahl

Ø ber. KP

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
N *	10 (13)	6 (12)	5 (11)	8 (17)	14 (21)
	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s
[Euro]	160.800 60.000 365.010 104.554	245.750 132.000 345.000 77.617	226.257 105.755 360.000 111.413	182.844 130.294 244.000 41.157	201.929 50.000 369.500 84.155

* () Anzahl aller Kauffälle inkl. fehlender Werte, Durchschnittswerte beziehen sich auf die nicht in Klammern dargestellte Anzahl

Summe WF

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
N *	10 (13)	6 (12)	5 (11)	8 (17)	14 (21)
	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max S	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s
[m²]	92 36 137 32	104 73 127 20	108 71 162 42	101 64 160 32	95 56 244 48

* () Anzahl aller Kauffälle inkl. fehlender Werte, Durchschnittswerte beziehen sich auf die nicht in Klammern dargestellte Anzahl

Ø Baujahr

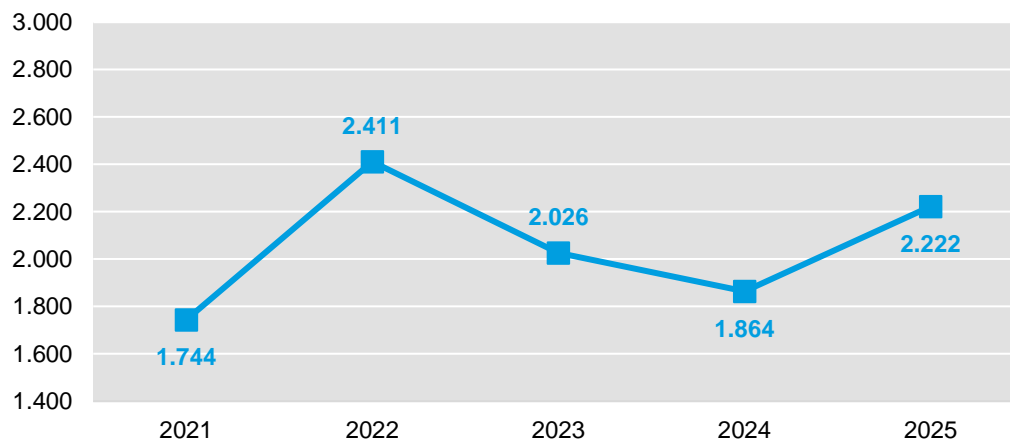
Jahr	2021	2022	2023	2024	2025
N *	10 (13)	6 (12)	5 (11)	8 (17)	14 (21)
	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s	Mittelwert Min Max s
[Jahre]	1951 1800 1988 55	1973 1913 2020 37	1982 1958 2020 26	1976 1958 1995 16	1981 1947 2020 23

* () Anzahl aller Kauffälle inkl. fehlender Werte, Durchschnittswerte beziehen sich auf die nicht in Klammern dargestellte Anzahl

Hinweis:

Die in dieser Auswertung angegebenen Durchschnittspreise dienen lediglich als Orientierung und müssen im Einzelfall sachverständig eingeschätzt werden. Weitere Untersuchung auf etwaige Einflussgrößen in Bezug auf die Höhe der Durchschnittspreise wurden nicht durchgeführt.

Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen in EFH / ZFH
(Weiterverkäufe)
[Euro/m² WF]



Für die Eigentumswohnungsanlagen, mit **mehr als 2 Wohneinheiten**, sind keine weiteren Auswertungen bezüglich der Durchschnittspreise vorgenommen worden.

Die folgenden Angaben basieren auf dem Modell zur Ableitung der zLRW und sind exemplarisch in Abhängigkeit von der Baujahresgruppen sowie Wohnflächengruppen unter Berücksichtigung der Modellparameter tabellarisch angegeben. Bei Abweichungen vom Modell sind die Umrechnungskoeffizienten unter [Kapitel 6.1.2](#) anzuwenden.

Normobjekt

Baujahr	1970
WF	≤ 80 m ²
Anzahl der Einheiten in der Anlage	7 – 30 Wohneinheiten
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	0 Punkte
Ausstattungsstufe	≤ 2,4
Garage	nicht vorhanden
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

Einfluss des Baujahres sowie der WF bei Abweichung vom Normobjekt

EFH/ZFH

[Euro/m²-WF]

		Baujahr					
		bis 1960	1961-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	ab 2011
WF	bis 80 m ²	1.325	1.440 ¹	1.742	2.117	2.189	2.606
	81-100 m ²	1.444	1.570	1.899	2.307	2.386	2.841
	ab 101 m ²	1.351	1.469	1.777	2.159	2.233	2.659

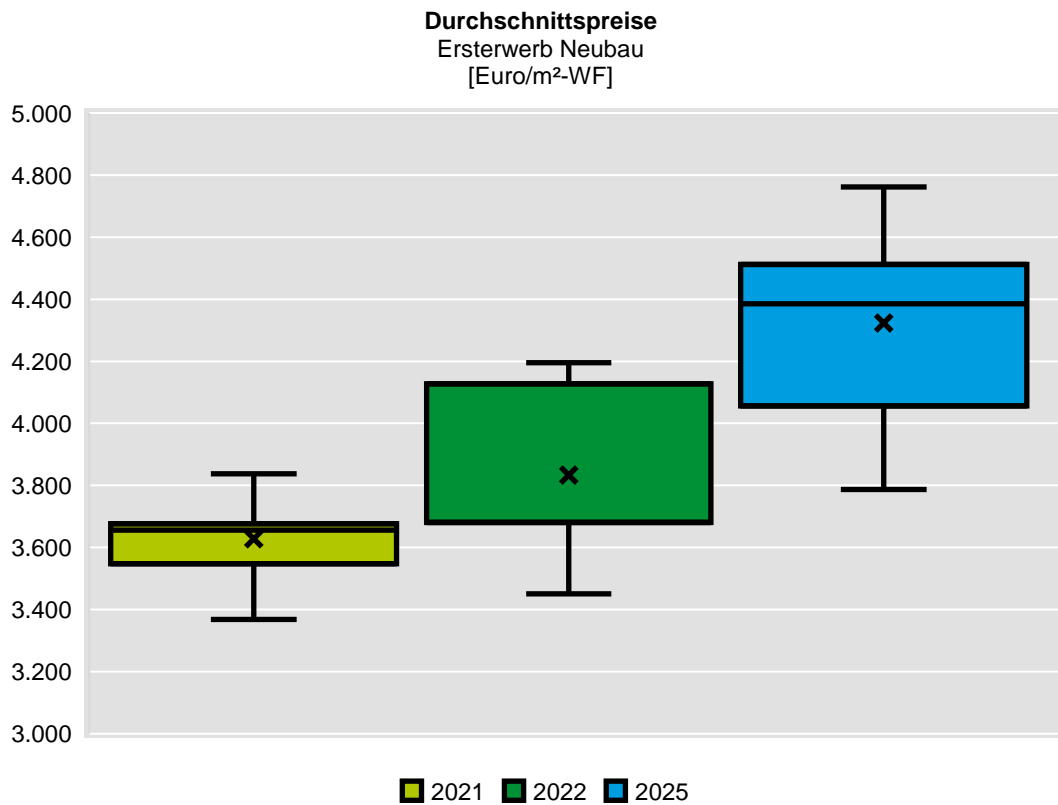
¹ stellt das Normobjekt in Bezug auf die Baujahresgruppe sowie der WF dar.

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Umwandlungen in Eigentumswohnungen

Vertragsjahr	N	Ø KP [Euro/m ² -WF]
2021	(4)	
2022	-	
2023	-	
2024	(2)	
2025	-	

Ersterwerb von Eigentumswohnungen



Durchschnittspreise
Ersterwerb Neubau
[Euro/m²-WF]

	2021	2022	2023	2024	2025
N	16	11	-	(2)	9
Mittelwert	3.628	3.834			4.323
Standardabweichung	133	262			315
Min	3.368	3.451			3.787
25 %-Quantil	3.547	3.681			4.056
Median	3.656	3.681			4.385
75 %-Quantil	3.677	4.128			4.512
Max	3.889	4.195			4.762

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

IRW sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. zIRW werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen ermittelt und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro/m²-WF festgesetzt. Die zIRW stellen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 dar und dienen als Orientierungshilfe zur Einschätzung des örtlichen Immobilienmarktes. **Die zIRW ersetzen in keinem Fall ein Verkehrswertgutachten.** Bei sachverständiger Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten können diese u. a. die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren bilden. zIRW sind nur innerhalb des Modells des örtlichen Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel hat zIRW für Eigentumswohnungen, bezogen auf den Stichtag 01.01.2026, ermittelt.

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

Nähere Angaben über das Verfahren zur Ableitung von zIRW und deren Umrechnungskoeffizienten, sowie zur Anwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators sind in [Kapitel 8.1](#) beschrieben.

Datengrundlage:

- 946 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2025 (davon 111 aus dem Berichtsjahr 2025)

Der zIRW gilt für

- Objekte mit Kaufgrundstück im normalen Geschäftsverkehr

Der zIRW gilt **nicht** für:

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

In der Regressionsanalyse sind folgende Größen berücksichtigt worden:

- Durchschnittlicher Wert in Euro je qm WF (Zielgröße)
- Wertbestimmende Merkmale (Einflussgrößen) mit jeweiligen Umrechnungsfaktoren für:
 - das Baujahr
 - die WF
 - Anzahl der Einheiten in der Anlage
 - Vermietungszustand (Mietverhältnis oder Eigennutzung)
 - den Grad der Modernisierung
 - die Ausstattungsklasse
 - Garagen oder Tiefgaragenstellplatz vorhanden
 - Verkaufsumstand

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

Veränderungen zum Vorjahr:

Die IRW für ETW wurden auf Grundlage eines neuen Modells ermittelt. Dieses hat zur Folge, dass die Ergebnisse aus dem aktuellen GMB 2026 nicht mehr mit den alten Ergebnissen der vergangenen Jahre vergleichbar sind. Folgende Veränderungen sind im Vergleich zum alten Modell durchgeführt worden:

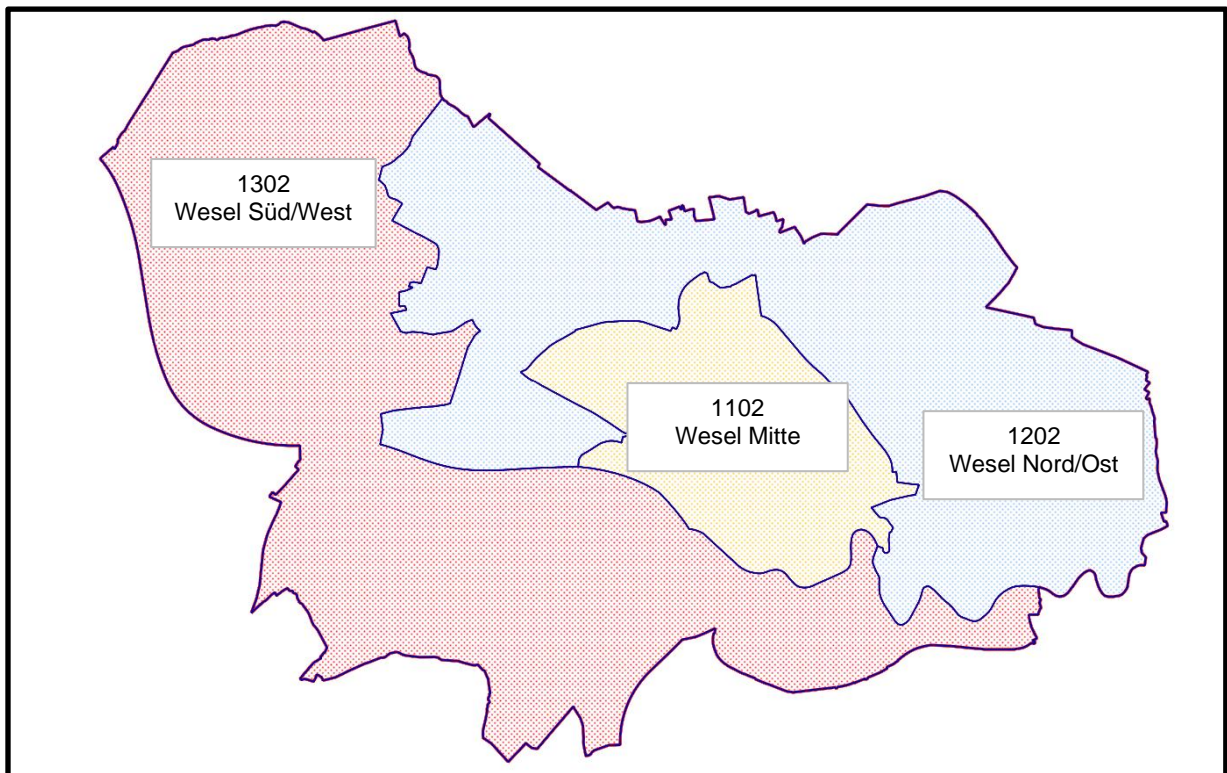
Veränderungen Modell IRW-ETW
GMB 2025 -> GMB 2026

Merkmal	letztes Jahr	aktuell
IRW-Nummern	1101	1102
	1201	1202
	1301	1302
<u>Normobjekt:</u> Baujahr Anzahl Einheiten in der Anlage Ausstattungsklasse Bodenwert	1965 ab 16 Wohneinheiten bis 2,0 175 Euro/m ²	1970 7 – 30 Wohneinheiten bis 2,4 -
Baujahr	bis 1950 und 1951 – 1960 1961 – 1970 und 1971 – 1980	bis 1960 1961 – 1980
Anzahl Einheiten in der Anlage	7-15 Wohneinheiten ab 16 Wohneinheiten	7 – 30 Wohneinheiten 31 – 65 Wohneinheiten ab 66 Wohneinheiten
Ausstattungsklasse	bis 2,0 2,1 – 2,4	bis 2,4
Bodenwert	bis 165 Euro/m ² 166 – 185 Euro/m ² 186 – 200 Euro/m ² Ab 201 Euro/m ²	entfällt komplett

Merkmale des Normobjektes für das ganze Stadtgebiet Wesel

Baujahr	1970
WF	≤ 80 m ²
Anzahl der Einheiten in der Anlage	7 – 30 Wohneinheiten
Vermietungssituation	unvermietet
Modernisierung	0 Punkte
Ausstattungsklasse	≤ 2,4
Garage	nicht vorhanden
Verkaufsumstand	Weiterverkauf

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



zIRW für das Stadtgebiet Wesel

IRW-Nummer	IRW-Zonenname	zIRW [Euro/m ² -WF]
1102	Wesel Mitte	1.440
1202	Wesel Nord/Ost	1.410
1302	Wesel Süd/West	1.300

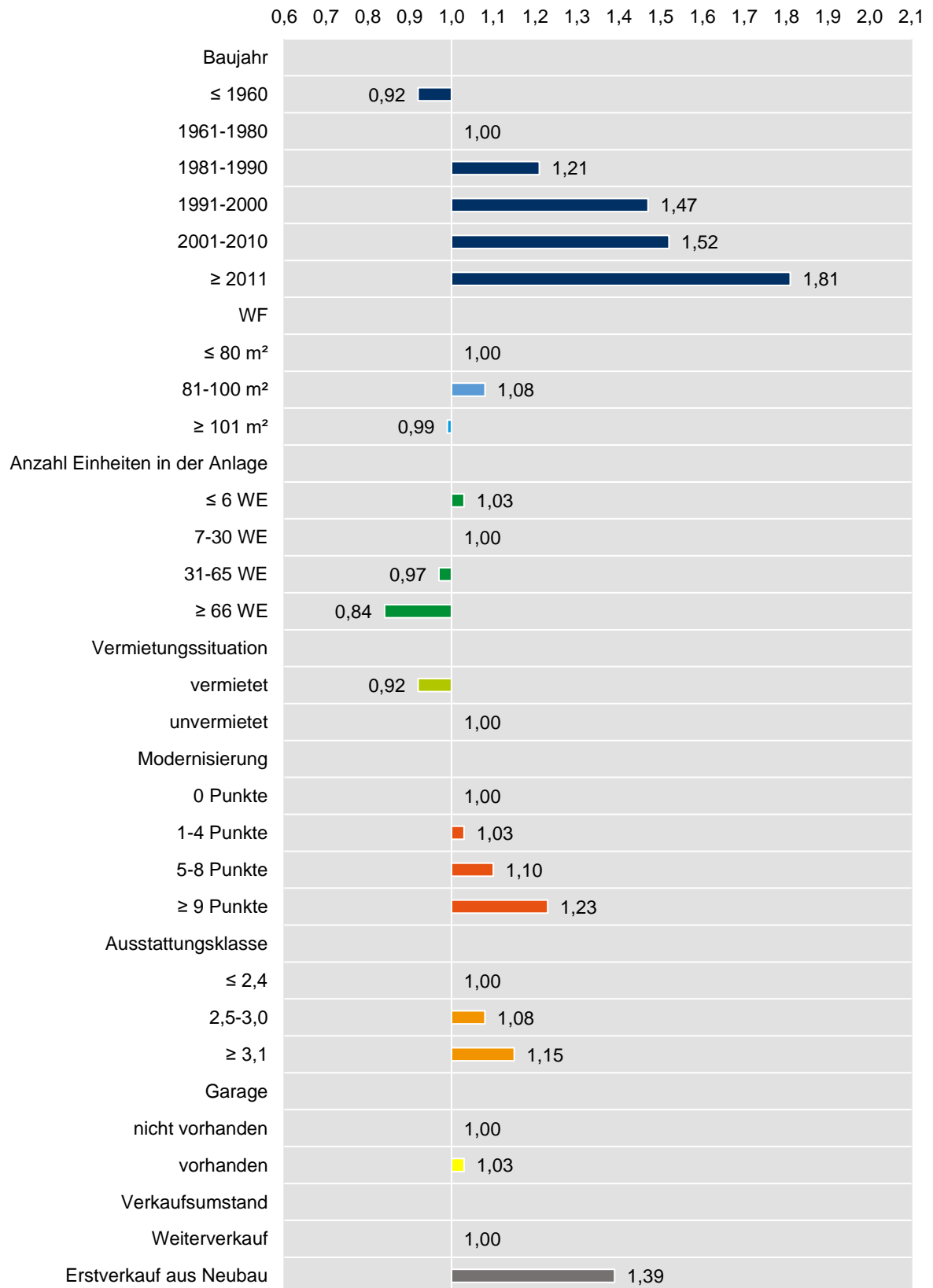
Umrechnungskoeffizienten

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

Umrechnungskoeffizienten für das Stadtgebiet Wesel

Einflussgrößen	Einheit	Klasse	Umrechnungskoeffizient
Baujahr		≤ 1960	0,92
		1961 – 1980	1,00
		1981 – 1990	1,21
		1991 – 2000	1,47
		2001 – 2010	1,52
		≥ 2011	1,81
WF	m ²	≤ 80	1,00
		81 – 100	1,08
		≥ 101	0,99
Anzahl der Einheiten in der Anlage		≤ 6	1,03
		7 – 30	1,00
		31 – 65	0,97
		≥ 66	0,84
Vermietungssituation		vermietet	0,92
		unvermietet	1,00
Modernisierung	Punkte	0	1,00
		1 – 4	1,03
		5 – 8	1,10
		≥ 9	1,23
Ausstattungs-klasse		≤ 2,4	1,00
		2,5 – 3,0	1,08
		≥ 3,1	1,15
Garage		nicht vorhanden	1,00
		vorhanden	1,03
Verkaufsumstand		Weiterverkauf	1,00
		Erstverkauf aus Neubau	1,39

Umrechnungskoeffizienten



Erläuterung zu den Einflussgrößen

Merkmal	Erläuterung	
Baujahr	Hier ist das ursprüngliche Baujahr ohne Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen anzusetzen. Maßgeblich ist das Jahr der Rohbauabnahme.	
WF	Die WF ist gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu ermitteln.	
Anzahl der Einheiten in der Anlage	Hier ist die Gesamtanzahl der Wohneinheiten in der Anlage zu berücksichtigen. Wohnungsanlagen mit weniger als 3 Wohneinheiten sind nicht Bestandteil der Auswertung und müssen gesondert betrachtet werden.	
Vermietungssituation	Hier wird zwischen einer vermieteten und einer unvermieteten Eigentumswohnung unterschieden.	
Modernisierung	Gemäß Anlage 2 Kapitel I ImmoWertV-21 sind Modernisierungspunkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils vergebenen Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:	
	0 Punkte	nicht modernisiert
	1 – 4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
	5 – 8 Punkte	mittlerer Modernisierungsgrad
	≥ 9 Punkte	überwiegend modernisiert
Ausstattungs-klasse	Die Einordnung zu einer Ausstattungsklasse richtet sich nach den Vorgaben der Anlage 4 der ImmoWertV-21. Folgende Gruppierungen dienen als Anhaltspunkt für die sachverständige Einschätzung:	
	≤ 2,4	einfache Ausstattung
	2,5 – 3,0	mittlere Ausstattung
	≥ 3,1	gehobene Ausstattung
Garage	Außenstellplätze und Carports bleiben bei diesem Merkmal unberücksichtigt. Folgende Gegebenheiten werden unterschieden:	
	nicht vorhanden vorhanden	keine Garagen / Tiefgaragenstellplätze vorhanden Garagen / Tiefgaragenstellplätze vorhanden
Verkaufsumstand	Hierbei wird zwischen Weiterverkauf und Erstverkauf-aus-Neubau (Baujahr > Berichtsjahr – 2 Jahre) unterschieden. Erstverkäufe aus Umwandlung wurden bei der Auswertung der IRW nicht berücksichtigt und müssen deshalb gesondert betrachtet werden.	

Berücksichtigung von boG

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

Dazu zählen u. a.:

- Wert einer Garage / Tiefgaragenstellplatz
- Bauschäden / Baumängel

Beispiel zur Anwendung des Immobilienrichtwertes

Beispiel:

Merkmal	IRW	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient	
IRW:	1.440 Euro/m²-WF			
Baujahr:	1970	2004	x	1,52
WF:	≤ 80 m ²	70	x	1,00
Anzahl der Einheiten in der Anlage:	7 – 30	8	x	1,00
Vermietungssituation:	unvermietet	unvermietet	x	1,00
Modernisierung:	0 Punkte	0 Punkte	x	1,00
Ausstattung:	≤ 2,4	3,3	x	1,15
Garage:	nicht vorhanden	vorhanden	x	1,03
Verkaufsumstand:	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x	1,00
angepasster IRW:			=	2.593 €/m²
WF:			x	70 m ²
vorläufiger Vergleichswert:			=	181.484 €
boG (Wert Garage):			+	8.000 €
Vergleichswert:			=	189.484 €

6.1.3 Indexreihen

Nach § 18 ImmoWertV-21 sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben.

Der halbjährliche Index wird vom Gutachterausschuss in der Stadt Wesel durch die in [Kapitel 6.1.2](#) durchgeführte Regressionsanalyse mittels Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Das dort angewandte Auswertungsmodell gilt somit auch für die folgende Indexreihe.

Preisindex für das Stadtgebiet Wesel Eigentumswohnungen

Jahr	Index	Jahr	Index
2018_1	62,4	2022_1	101,5
2018_2	66,9	2022_2	98,5
2019_1	75,1	2023_1	100,0
2019_2	74,0	2023_2	100,2
2020_1	79,1	2024_1	93,6
2020_2	81,7	2024_2	96,8
2021_1	84,5	2025_1	100,0
2021_2	98,6	2025_2	100,0

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe [Kapitel 5.1.5](#)

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

Die angegebenen LZS beziehen sich auf ein Normobjekt, welches in der tabellarischen Darstellung näher beschrieben ist. Bei Abweichung vom Normobjekt kann der LZS angepasst werden.

Das zugrunde gelegte Modell zur Ableitung von LZS ist unter [Kapitel 8.3](#) näher beschrieben. Die den örtlichen Markt beschreibenden BewK sind unter [Kapitel 8.3.2](#) angegeben.

Grundlage der folgenden Auswertung sind 213 Kauffälle aus den Berichtsjahren 2023 bis 2025.

Für die Ableitung des LZS werden folgende Kauffälle nicht verwendet:

- RND < 25 Jahren
- Neubauten (Baujahr > Berichtsjahr – 2 Jahre)
- Gebäude mit schlechtem Bauzustand (z. B. sanierungsbedürftig)
- Kauffälle mit persönlichen oder besonderen Verhältnissen
- Kernsanierte Objekte mit einer maximalen GND von 70 Jahren

Hinweis:

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

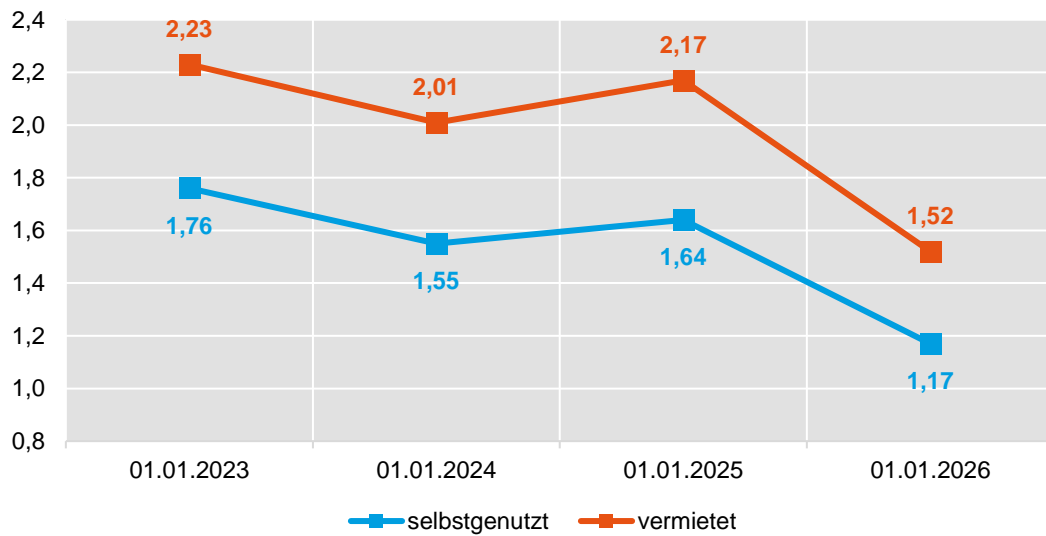
Statistisch entwickelte Abhängigkeiten für den Grundstücksmarkt können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachleute erforderlich.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Berichtsjahre 2023 – 2025)

Gebäudeart und Beschreibung der Norm	LZS Normwert Stichtag 01.01.2026 [%]	N	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø WF [m²]	Ø ber. KP [Euro/m² -WF]	Ø Miete [Euro/m² -WF]	Ø BewK [%]	Ø RND [Jahre]	Ø GND [Jahre]
selbstgenutzt RND = 40 Jahre	1,17	153	78	1.835	6,31	30	39	80
Standardabweichung	1,17		18	511	1,9	7	12	
vermietet RND = 40 Jahre	1,52	60	67	1.555	5,71	33	36	80
Standardabweichung	1,17		15	443	1,13	6	10	

**Gegenüberstellung Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen
stichtagsbezogen**



Die statistische Auswertung hat folgende Abhängigkeiten ergeben, die im Einzelfall **sachverständig** angepasst werden können:

Anpassungsmöglichkeiten Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen

RND [Jahre]	Zu-/Abschlag ¹ [Prozentpunkte]	
65	1,52	
60	1,27	
55	1,00	
50	0,70	
45	0,37	
40	0,00	
35	-0,42	
30	-0,90	
25	-1,47	
Standardabweichung:		+ / - 0,29

¹ stellt das Normobjekt in Bezug auf die Baujahresgruppe sowie der WF dar. Hier wurde ein logarithmischer Zusammenhang festgestellt, die Zwischenbereiche müssen somit sachverständig eingeschätzt werden.

$$\text{Anpassung RND} = - 11,551 + 3,1314 * \ln(\text{RND})$$

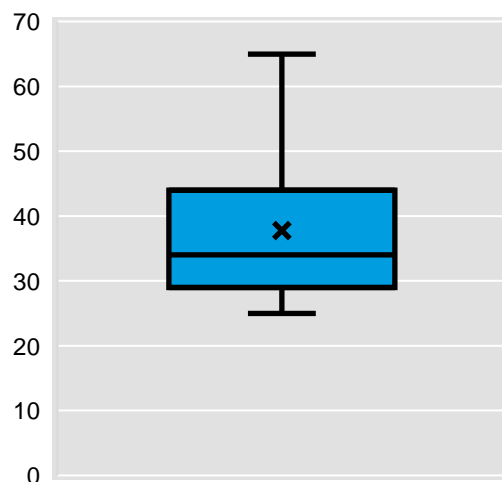
Kennzahlen

RND
[Jahre]

	Eigentumswohnungen
N	213
Mittelwert	38
Standardabweichung	11
Min	25
25 %-Quantil	29
Median	34
75 %-Quantil	44
Max	72

Eigentumswohnungen

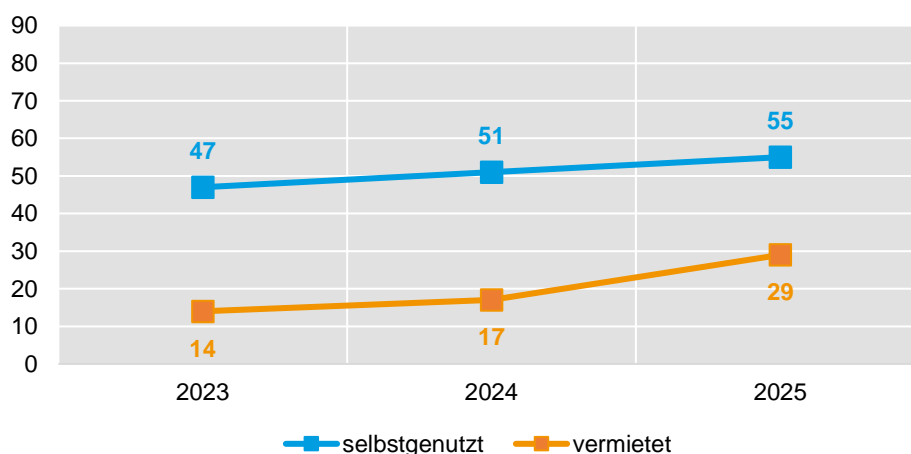
RND
[Jahre]



Folgende Verteilung lag bei der diesjährigen Auswertung der LZS vor:

Statistische Kenngröße	LZS [%]
Minimum	-0,26
1. Quartil	0,39
Median	0,84
Mittelwert	1,07
3. Quartil	1,68
Maximum	3,32

Gegenüberstellung Anzahl Kauffälle je Berichtsjahr



1. Beispiel: Selbstgenutztes Wohnungseigentum

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge
LZS:	1,17 %		
RND:	40 Jahre	45 Jahre	+ 0,37 %
angepasster LZS:			= 1,54 %

2. Beispiel: Vermietetes Wohnungseigentum

Merkmal	LZS	Bewertungsobjekt	Zu-/Abschläge
LZS:	1,52 %		
RND:	40 Jahre	45 Jahre	+ 0,37 %
angepasster LZS:			= 1,89 %

6.2 Teileigentum

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

Bezüglich der im Sondereigentum einzeln veräußerten Garagen wird in [Kap. 5.4](#) eine Aussage getroffen.

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel aufgrund fehlender bzw. zu geringer Anzahl von Kauffällen nicht näher untersucht.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Immobilienrichtwerte

8.1.1 EFH/ZFH

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

IRW sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 ImmoWertV-21 und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV-21.

Datenbestand/Datenaufbereitung

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

Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe [GMB 5.1.2](#))
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

Anwendung des Immobilienrichtwertes

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

Haftung bei der Anwendung der zIRW

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

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

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

8.1.2 Eigentumswohnungen

Verfahren zur Ableitung von Immobilienrichtwerten aus tatsächlichen Kaufpreisen

IRW sind Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV-21 und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV-21.

Datenbestand/Datenaufbereitung

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

Statistische Auswertung

- Klasseneinteilung der wertbeeinflussenden Merkmale
- Definition des Normobjektes (siehe [GMB 6.1.2](#))
- Iterative Berechnung der Regressionsfunktion
- Ableitung der Umrechnungskoeffizienten

Ermittlung der zIRW

- Ermittlung der zIRW aus der Regressionsfunktion

Anwendung des Immobilienrichtwertes

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

Haftung bei der Anwendung der zIRW

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

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

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

8.2 Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Ableitung von SWF erfolgt auf Basis des Modells der AGVGA NRW (Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren Stand Dezember 2023).

Informationen und Erläuterungen zu diesem Modell sind unter https://www.boris.nrw.de/borischdaten/agvga/Handlungsempfehlung_ImmoWertV_2021_ImmoWertA_Stand_2023_12.pdf unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden.

Datenbestand/Datenaufbereitung

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

Statistische Auswertung

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

Ermittlung der Sachwertfaktoren

- Ermittlung der SWF auf Grundlage der ermittelten Funktionen

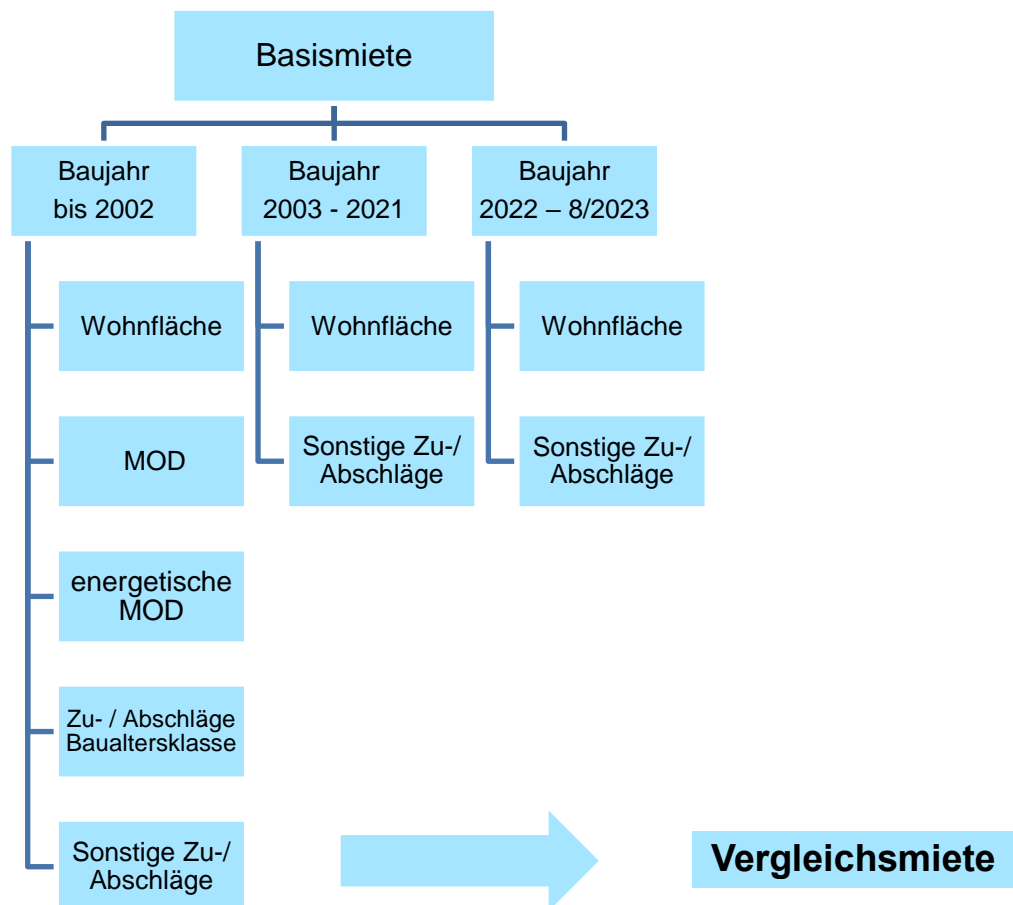
Modellparameter Sachwertfaktoren

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von SWF ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV-21, z. B. Umrechnung auf schadensfreies Objekt) zu bereinigen
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV-21), einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %, Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05
Gebäudestandard (-kennzahl)	Gebäudestandard nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4, III ImmoWertV-21)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
Baupreisindex	„Baupreisindizes - Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden“, Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010 = 100 (siehe Kapitel 11.2)
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr (Rohbauabnahme)
GND	80 Jahre (Übliche GND bei ordnungsgemäßer Instandhaltung)
RND	GND abzüglich Alter, ggf. verlängerte/verkürzte RND
Modernisierungsmaßnahmen	Verlängerung der RND (Anlage 4 ImmoWertV-21)
Alterswertminderungsfaktor	RND /GND gemäß § 38 ImmoWertV-21
Wertansatz für bauliche Außenanlagen	Zeitwert der Außenanlagen prozentual vom vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwert (ohne Garage) (5%)
Wertansatz für werthaltige, von der NHK nicht erfasste Bauteile	Pauschalierte Zeitwerte für besonders zu veranschlagende Bauteile, wie z. B. Gauben, Kelleraußentreppen, Balkone, Vordächer
BoG (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV-21 im Vorfeld der Ermittlung der SWF
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen BRW unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (zu beachten ist die Definition)
Regionalfaktor	Vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegte Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt Regionalfaktor = 1,0

8.3 Liegenschaftszinssätze

8.3.1 Modellparameter Mietspiegel

Im Folgenden werden die für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendeten Kriterien aus dem Mietspiegel der Hansestadt Wesel 2025 für nicht preisgebundene Wohnungen – Gültig ab Januar 2025 - erläutert:



Modellparameter Mietspiegel

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise											
Basismiete	Die Basismiete wird aus den Basismiettabellen entnommen. Es gibt 3 Basismiettabellen in Abhängigkeit vom Baujahr (siehe Tabellen 1a, 1b, 1c)											
Baujahr	<p>Hier wird das ursprüngliche Baujahr (Rohbauabnahme) angesetzt.</p> <p>Ausnahme: Bei einem überwiegend modernisiertem Objekt (MOD-Punkte ≥ 10) ist das fiktive Baujahr anzuwenden. Beim Mietspiegel werden keine Zuschläge für MOD und energetische MOD vorgenommen.</p>											
WF	Die WF ist bei den Basismiettabellen auf 20 m ² bis 140 m ² begrenzt und wird in Einer-Schritten dargestellt. Dezimalzahlen müssen kaufmännisch gerundet werden. Da eine Extrapolation nach oben nicht möglich ist und viele Kauffälle eine Gesamtwohnfläche über 140 m ² vorwiesen, wurde für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für jeden Kauffall pro Ebene im Gebäude eine Wohnfläche sowie Basismiete ermittelt.											
MOD	<p>Die Anpassung erfolgt nur bei den Baualtersklassen bis 2002. In Klammern ist der Zeitraum angegeben, bis wann die MOD durchgeführt wurde. Ältere MOD werden nicht mit einem Zuschlag berücksichtigt. Folgende Kriterien sind für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden:</p> <table border="1" data-bbox="512 1077 1359 1189"> <tr> <td>Fenster (MOD in den letzten 15 Jahren)</td> <td>+ 4,2 %</td> </tr> <tr> <td>Elektroinstallation (MOD in den letzten 15 Jahren)</td> <td>+ 5,0 %</td> </tr> <tr> <td>Bad (MOD in den letzten 5 Jahren)</td> <td>+ 18,5 %</td> </tr> </table>		Fenster (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 4,2 %	Elektroinstallation (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 5,0 %	Bad (MOD in den letzten 5 Jahren)	+ 18,5 %				
Fenster (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 4,2 %											
Elektroinstallation (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 5,0 %											
Bad (MOD in den letzten 5 Jahren)	+ 18,5 %											
Energetische MOD	<p>Die Anpassung erfolgt nur bei den Baualtersklassen bis 2002. Folgende Kriterien sind für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden:</p> <table border="1" data-bbox="512 1301 1359 1487"> <tr> <td>Dämmung Außenwände (MOD in den letzten 20 Jahren) (nicht bei ETW)</td> <td>+ 10,7 %</td> </tr> <tr> <td>Dämmung Dach (MOD in den letzten 15 Jahren)</td> <td>+ 15,0 %</td> </tr> <tr> <td>Leitungssysteme (MOD in den letzten 15 Jahren)</td> <td>+ 14,3 %</td> </tr> <tr> <td>Heizung (MOD in den letzten 15 Jahren)</td> <td>+ 3,4 %</td> </tr> </table>		Dämmung Außenwände (MOD in den letzten 20 Jahren) (nicht bei ETW)	+ 10,7 %	Dämmung Dach (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 15,0 %	Leitungssysteme (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 14,3 %	Heizung (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 3,4 %		
Dämmung Außenwände (MOD in den letzten 20 Jahren) (nicht bei ETW)	+ 10,7 %											
Dämmung Dach (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 15,0 %											
Leitungssysteme (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 14,3 %											
Heizung (MOD in den letzten 15 Jahren)	+ 3,4 %											
Zu-/Abschläge Baualtersklassen	<p>Folgende Kriterien sind für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden:</p> <table border="1" data-bbox="512 1570 1359 1749"> <tr> <td>bis 1948</td> <td>- 18,5 %</td> </tr> <tr> <td>1949 bis 1960</td> <td>- 11,2 %</td> </tr> <tr> <td>1961 bis 1977</td> <td>- 7,8 %</td> </tr> <tr> <td>1978 bis 1995</td> <td>± 0,0 %</td> </tr> <tr> <td>1996 bis 2002</td> <td>+ 32,6 %</td> </tr> </table>		bis 1948	- 18,5 %	1949 bis 1960	- 11,2 %	1961 bis 1977	- 7,8 %	1978 bis 1995	± 0,0 %	1996 bis 2002	+ 32,6 %
bis 1948	- 18,5 %											
1949 bis 1960	- 11,2 %											
1961 bis 1977	- 7,8 %											
1978 bis 1995	± 0,0 %											
1996 bis 2002	+ 32,6 %											

Modellparameter Mietspiegel (2)

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise	
Zu-/Abschläge für alle Bauklassen	Folgende Kriterien sind für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden:	
	Terrasse/Dachterrasse (nicht bei EFH / ZFH)	+ 11,9 %
	alten-/behindertengerecht	+ 19,6 %
	Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)	- 29,2 %
Sonstige Zu-/Abschläge	Folgende Kriterien sind für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze angesetzt worden:	
	Gute Wohnlage	+ 6,0 %
	Maisonettewohnung	+ 1,0 %
	Aufzug (< 5 Vollgeschosse)	+ 0,4 %
	Bad (MOD in den letzten 6 bis 10 Jahren)	+ 5,0 %
	Einfache Wohnlage	- 6,0 %
	Hochhaus (ab 8 Etagen)	- 4,0 %
	Souterrainwohnung	- 3,0 %
Wohnung über 4.OG ohne Aufzug	- 2,5 %	

**Tabelle 1a: Basismiettable nach WF und
Baualtersklassen bis 2002 ohne Modernisierung**
(Stichtag: 1. September 2023)

WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]
20	5,64	56	5,41	92	5,82	128	6,32
21	5,59	57	5,42	93	5,83	129	6,34
22	5,55	58	5,43	94	5,85	130	6,35
23	5,52	59	5,44	95	5,86	131	6,37
24	5,49	60	5,45	96	5,87	132	6,38
25	5,47	61	5,46	97	5,89	133	6,40
26	5,44	62	5,47	98	5,90	134	6,41
27	5,42	63	5,48	99	5,91	135	6,43
28	5,41	64	5,49	100	5,93	136	6,44
29	5,39	65	5,50	101	5,94	137	6,46
30	5,38	66	5,51	102	5,95	138	6,47
31	5,37	67	5,52	103	5,97	139	6,49
32	5,36	68	5,53	104	5,98	140	6,50
33	5,35	69	5,54	105	6,00		
34	5,35	70	5,55	106	6,01		
35	5,34	71	5,56	107	6,02		
36	5,34	72	5,57	108	6,04		
37	5,34	73	5,58	109	6,05		
38	5,33	74	5,60	110	6,07		
39	5,33	75	5,61	111	6,08		
40	5,33	76	5,62	112	6,09		
41	5,33	77	5,63	113	6,11		
42	5,34	78	5,64	114	6,12		
43	5,34	79	5,65	115	6,14		
44	5,34	80	5,67	116	6,15		
45	5,34	81	5,68	117	6,17		
46	5,35	82	5,69	118	6,18		
47	5,35	83	5,70	119	6,19		
48	5,36	84	5,72	120	6,21		
49	5,36	85	5,73	121	6,22		
50	5,37	86	5,74	122	6,24		
51	5,38	87	5,75	123	6,25		
52	5,38	88	5,77	124	6,27		
53	5,39	89	5,78	125	6,28		
54	5,40	90	5,79	126	6,30		
55	5,41	91	5,81	127	6,31		

Quelle: S.8 - Mietspiegel der Hansestadt Wesel 2025

**Tabelle 1b: Basismiettable nach WF und
Baualterklasse 2003 bis 2021**
(Stichtag: 1. September 2023)

WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]
20	11,31	56	10,86	92	11,68	128	12,69
21	11,22	57	10,88	93	11,70	129	12,72
22	11,14	58	10,89	94	11,73	130	12,75
23	11,08	59	10,91	95	11,76	131	12,78
24	11,02	60	10,93	96	11,78	132	12,81
25	10,97	61	10,95	97	11,81	133	12,84
26	10,92	62	10,97	98	11,84	134	12,87
27	10,88	63	10,99	99	11,86	135	12,90
28	10,85	64	11,01	100	11,89	136	12,93
29	10,82	65	11,03	101	11,92	137	12,96
30	10,79	66	11,05	102	11,95	138	12,98
31	10,77	67	11,07	103	11,97	139	13,01
32	10,75	68	11,09	104	12,00	140	13,04
33	10,74	69	11,11	105	12,03		
34	10,73	70	11,13	106	12,06		
35	10,72	71	11,16	107	12,09		
36	10,71	72	11,18	108	12,11		
37	10,70	73	11,20	109	12,14		
38	10,70	74	11,23	110	12,17		
39	10,70	75	11,25	111	12,20		
40	10,70	76	11,27	112	12,23		
41	10,70	77	11,30	113	12,26		
42	10,71	78	11,32	114	12,28		
43	10,71	79	11,34	115	12,31		
44	10,72	80	11,37	116	12,34		
45	10,72	81	11,39	117	12,37		
46	10,73	82	11,42	118	12,40		
47	10,74	83	11,44	119	12,43		
48	10,75	84	11,47	120	12,46		
49	10,76	85	11,49	121	12,49		
50	10,77	86	11,52	122	12,51		
51	10,79	87	11,55	123	12,54		
52	10,80	88	11,57	124	12,57		
53	10,81	89	11,60	125	12,60		
54	10,83	90	11,62	126	12,63		
55	10,84	91	11,65	127	12,66		

Quelle: S.9 - Mietspiegel der Hansestadt Wesel 2025

**Tabelle 1c: Basismiettable nach WF und
Baualtersklasse 2022 bis 8/2023**
(Stichtag: 1. September 2023)

WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]	WF [m ²]	NKM [€/m ²]
20	13,33	56	12,80	92	13,76	128	14,96
21	13,23	57	12,82	93	13,79	129	14,99
22	13,14	58	12,84	94	13,83	130	15,03
23	13,06	59	12,86	95	13,86	131	15,06
24	12,99	60	12,88	96	13,89	132	15,10
25	12,93	61	12,91	97	13,92	133	15,13
26	12,87	62	12,93	98	13,95	134	15,17
27	12,83	63	12,95	99	13,98	135	15,20
28	12,79	64	12,97	100	14,02	136	15,24
29	12,75	65	13,00	101	14,05	137	15,27
30	12,72	66	13,02	102	14,08	138	15,31
31	12,70	67	13,05	103	14,11	139	15,34
32	12,68	68	13,07	104	14,15	140	15,38
33	12,66	69	13,10	105	14,18		
34	12,64	70	13,12	106	14,21		
35	12,63	71	13,15	107	14,25		
36	12,62	72	13,18	108	14,28		
37	12,62	73	13,20	109	14,31		
38	12,61	74	13,23	110	14,35		
39	12,61	75	13,26	111	14,38		
40	12,61	76	13,29	112	14,41		
41	12,61	77	13,32	113	14,45		
42	12,62	78	13,34	114	14,48		
43	12,62	79	13,37	115	14,51		
44	12,63	80	13,40	116	14,55		
45	12,64	81	13,43	117	14,58		
46	12,65	82	13,46	118	14,61		
47	12,66	83	13,49	119	14,65		
48	12,67	84	13,52	120	14,68		
49	12,68	85	13,55	121	14,72		
50	12,70	86	13,58	122	14,75		
51	12,71	87	13,61	123	14,79		
52	12,73	88	13,64	124	14,82		
53	12,75	89	13,67	125	14,85		
54	12,76	90	13,70	126	14,89		
55	12,78	91	13,73	127	14,92		

Quelle: S.10 - Mietspiegel der Hansestadt Wesel 2025

1.Beispiel: Anwendung Mietspiegel:

Merkmal	Beschreibung
Gebäudeart	EFH - Reihenmittelhaus
Baujahr	1950
MOD-Punkte	14 Punkte
Fiktives Baujahr	1991 (wird für die Basismiete angesetzt, da MOD \geq 10 Punkte)
Wohnfläche	gesamt: 80 m ² Erdgeschoss: 40 m ² Obergeschoss: 40 m ²
MOD	Fenster MOD 2020 (vor 5 Jahren), Elektroinstallation MOD 2014 (vor 11 Jahren), Bad MOD 2023 (vor 2 Jahren) Keine Zuschläge anzusetzen, da im fiktiven Baujahr schon berücksichtigt
Energetische MOD	Dämmung Außenwände 2014 (vor 11 Jahren), Dämmung Dach 2016 (vor 9 Jahren), Leitungssysteme 2020 (vor 5 Jahren), Heizung 2020 (vor 5 Jahren) Keine Zuschläge anzusetzen, da im fiktiven Baujahr schon berücksichtigt
Zu-/Abschläge Baualters- klassen	Fiktives Baujahr 1991 -> Baualtersklasse 1978 bis 1995 -> $\pm 0\%$
Zu-/Abschläge für alle Bau- klassen	$\pm 0\%$
Sonstige Zu-/Abschläge	Gute Wohnlage -> + 6,0%

Mietspiegel

		Ebene Erdgeschoss	Ebene Obergeschoss
Basismiete		5,33	5,33
Zuschläge MOD	+	0,00	0,00
Zwischensumme 1	=	5,33	5,33
Zuschläge energetische MOD	+	0,00	0,00
Zwischensumme 2	=	5,33	5,33
Zu-/Abschläge für Baualtersklassen	\pm	0,00	0,00
Zwischensumme 3	=	5,33	5,33
Zu-/Abschläge für alle Bauklassen	\pm	0,00	0,00
Zwischensumme 4	=	5,33	5,33
Zu-/Abschläge zur Spanneinordnung	\pm	0,32	0,32
Berechnete Vergleichsmiete	=	5,65	5,65

Zusätzliche Anpassungen zum Mietspiegel (siehe Modellparameter Liegenschaftszinssätze, [Kapitel 8.3.3.](#))

		Ebene Erdgeschoss	Ebene Obergeschoss
Berechnete Vergleichsmiete	=	5,65	5,65
Anpassung Gebäudeart	x	1,05	1,05
Anpassung Wohnfläche	x	1,00	1,00
Anpassung DG	x	1,00	1,00
Angepasste NKM [€/m ²]	=	5,93	5,93
Wohnfläche [m ²]	x	40	40
Monate	x	12	12
Angepasste jährliche NKM [€]	=	2846,40	2846,40
Angepasste jährliche NKM gesamt [€]	=	2846,40 + 2846,40 = 5692,80	

2.Beispiel: Anwendung Mietspiegel:

Merkmal	Beschreibung
Gebäudeart	EFH – freistehend
Baujahr	2000
MOD-Punkte	0 Punkte
Fiktives Baujahr	2000
Wohnfläche	gesamt: 170 m ² Erdgeschoss: 97 m ² Dachgeschoss: 73 m ²
MOD	Keine Zuschläge anzusetzen, da keine MOD-Punkte vergeben
Energetische MOD	Keine Zuschläge anzusetzen, da keine MOD-Punkte vergeben
Zu-/Abschläge Baualtersklassen	Baujahr 2000 -> Baualtersklasse 1996 bis 2002 -> + 32,6 %
Zu-/Abschläge für alle Bauklassen	± 0 %
Sonstige Zu-/Abschläge	Normale Wohnlage -> ± 0 %

Mietspiegel

		Ebene Erdgeschoss	Ebene Dachgeschoss
Basismiete		5,89	5,58
Zuschläge MOD	+	0,00	0,00
Zwischensumme 1	=	5,89	5,58
Zuschläge energetische MOD	+	0,00	0,00
Zwischensumme 2	=	5,89	5,58
Zu-/Abschläge für Baualtersklassen	±	1,92	1,82
Zwischensumme 3	=	7,81	7,40
Zu-/Abschläge für alle Bauklassen	±	0,00	0,00
Zwischensumme 4	=	7,81	7,40
Zu-/Abschläge zur Spanneinordnung	±	0,00	0,00
Berechnete Vergleichsmiete	=	7,81	7,40

Zusätzliche Anpassungen zum Mietspiegel (siehe Modellparameter Liegenschaftszinssätze, [Kapitel 8.3.3.](#))

		Ebene Erdgeschoss	Ebene Obergeschoss
Berechnete Vergleichsmiete	=	7,81	7,40
Anpassung Gebäudeart	x	1,15	1,15
Anpassung Wohnfläche	x	1,02	1,02
Anpassung DG	x	1,00	0,95
Angepasste NKM [€/m ²]	=	9,16	8,25
Wohnfläche [m ²]	x	97	73
Monate	x	12	12
Angepasste jährliche NKM [€]	=	10662,24	7227,00
Angepasste jährliche NKM gesamt [€]	=	10662,24 + 7227,00 = 17889,24	

3.Beispiel: Anwendung Mietspiegel:

Merkmal	Beschreibung
Gebäudeart	ETW – Maisonettewohnung (2.OG – 3.OG), Aufzug vorhanden
Baujahr	2004
MOD-Punkte	0 Punkte
Fiktives Baujahr	2004
Wohnfläche	gesamt: 70 m ² 2.OG: 40 m ² 3.OG: 30 m ²
MOD	Keine Zuschläge anzusetzen, da keine MOD-Punkte vergeben
Energetische MOD	Keine Zuschläge anzusetzen, da keine MOD-Punkte vergeben
Zu-/Abschläge Baualtersklassen	Nicht vorhanden, da Baualtersklasse 2003 bis 2021
Zu-/Abschläge für alle Bauklassen	± 0 %
Sonstige Zu-/Abschläge	Maisonettewohnung -> + 1,0 % Aufzug (< 5 Vollgeschosse) -> + 0,4 % Einfache Wohnlage -> - 6 %

Mietspiegel

		Ebene 2.OG	Ebene 3.OG
Basismiete		10,70	10,79
Zuschläge MOD	+	0,00	0,00
Zwischensumme 1	=	10,70	10,79
Zuschläge energetische MOD	+	0,00	0,00
Zwischensumme 2	=	10,70	10,79
Zu-/Abschläge für Baualtersklassen	±	0,00	0,00
Zwischensumme 3	=	10,70	10,79
Zu-/Abschläge für alle Bauklassen	±	0,00	0,00
Zwischensumme 4	=	10,70	10,79
Zu-/Abschläge zur Spanneinordnung	±	-0,49	-0,50
Berechnete Vergleichsmiete	=	10,21	10,29

Zusätzliche Anpassungen zum Mietspiegel (siehe Modellparameter Liegenschaftszinssätze, [Kapitel 8.3.3.](#))

		Ebene 2.OG	Ebene 3.OG
Berechnete Vergleichsmiete	=	10,21	10,29
Anpassung Gebäudeart	x	1,00	1,00
Anpassung Wohnfläche	x	1,00	1,00
Anpassung DG	x	1,00	1,00
Angepasste NKM [€/m ²]	=	10,21	10,29
Wohnfläche [m ²]	x	40	30
Monate	x	12	12
Angepasste jährliche NKM [€]	=	4900,80	3704,40
Angepasste jährliche NKM gesamt [€]	=	4900,80 + 3704,40 = 8605,20	

8.3.2 Modellparameter Bewirtschaftungskosten

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	2010 = 100	2015 = 100	2020 = 100
Oktober 2001	87,5	81,6	77,1
Oktober 2014	106,7	99,5	94,1
Oktober 2015	107,0	100,4	94,9
Oktober 2016	107,9	101,2	95,6
Oktober 2017	109,6	102,5	96,9
Oktober 2018	112,3	104,9	99,1
Oktober 2019		106,1	100,2
Oktober 2020		105,9	99,9
Oktober 2021		110,7	104,3
Oktober 2022		122,2	113,5
Oktober 2023			117,8
Oktober 2024			120,2
Oktober 2025			123,0

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

Verwaltungskosten (jährlich)

[Euro]

Jahr	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH und ZFH	je Eigentumswohnung	je Garagen- oder Einstellplatz
2018	288	344	38
2019	295	353	39
2020	299	358	39
2021	298	357	39
2022	312	373	41
2023	344	412	45
2024	351	420	46
2025	359	429	47
2026	367	439	48

Instandhaltungskosten (jährlich)
[Euro]

	je m ² WF	je Tiefgarageneinstellplatz	je Garage ¹	je Carport	je Stellplatz
2018	11,30	85,30	66,80	41,10	25,70
2019	11,60	87,40	68,40	42,10	26,30
2020	11,70	88,50	69,30	42,70	26,70
2021	11,70	88,30	69,20	42,60	26,60
2022	12,20		92,00		
2023	13,50		102,00		
2024	13,80		104,00		
2025	14,00		106,00		
2026	14,40		108,00		

¹ jährlich, je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen (ab 2022)

Mietausfallwagnis

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

8.3.3 Modellparameter Liegenschaftszinssätze

Modellparameter Liegenschaftszinssätze

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter KP	Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z. B. Nießbrauch, Wohnungsrecht, erhebliche Baumängel und/oder Bauschäden) sind nicht berücksichtigt worden.
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p><u>WF</u> Berechnung der WF gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. BV</p> <p><u>NUF</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen (u. a. Heizungsräume) und die Hauptverkehrsflächen (z. B. zentrale Treppenträume).</p>
Rohertrag	<p>Rohertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV-21 in Verbindung mit ImmoWertA</p> <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Diese werden, wie in Kapitel 8.3.1, beschrieben, aus dem Mietspiegel 2025 der Hansestadt Wesel (gültig ab Januar 2025) ermittelt</p> <p>Zur Anwendung des LZS sind die weiteren Differenzierungen in Abweichung vom Mietspiegel gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses vorzunehmen:</p> <p><u>Zuschläge zur Nettokaltmiete</u> (Vorteil des Wohnens im Einfamilienhaus)</p> <p>+ 15 % für freistehende EFH + 10 % für ZFH, EFH mit Einliegerwohnung und DHH und REH + 5 % RMH</p> <p><u>Abschlag aufgrund Nutzungseinschränkung</u> - 5 % Abschlag aufgrund Nutzungseinschränkung im DG (nur bei Eigentumswohnungen)</p>

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise												
	<p><u>Abschläge aufgrund von Übergrößen der WF:</u> Aufgrund der Preisdämpfung bei großen Objekten gegenüber dem gebäudetypischen Durchschnitt wurde ein Abschlag zur Nettokaltmiete um 1 % je angefangene 10 m² Übergröße der WF (maximal 5 %) berücksichtigt. Es wurde je nach Gebäudetyp von folgender Normalwohnfläche ausgegangen:</p> <table border="1" data-bbox="595 472 986 689"> <tr> <td>RMH</td> <td>110 m² WF</td> </tr> <tr> <td>REH, DHH</td> <td>120 m² WF</td> </tr> <tr> <td>EFH freistehend</td> <td>150 m² WF</td> </tr> <tr> <td>ZFH</td> <td>180 m² WF</td> </tr> <tr> <td>EFH mit Einliegerwohnung</td> <td>190 m² WF</td> </tr> <tr> <td>Eigentumswohnungen</td> <td>110 m² WF</td> </tr> </table>	RMH	110 m ² WF	REH, DHH	120 m ² WF	EFH freistehend	150 m ² WF	ZFH	180 m ² WF	EFH mit Einliegerwohnung	190 m ² WF	Eigentumswohnungen	110 m ² WF
RMH	110 m ² WF												
REH, DHH	120 m ² WF												
EFH freistehend	150 m ² WF												
ZFH	180 m ² WF												
EFH mit Einliegerwohnung	190 m ² WF												
Eigentumswohnungen	110 m ² WF												
BewK	<p>BewK gemäß § 32 ImmoWertV-21 in Verbindung mit ImmoWertA</p> <p>Für die Ermittlung des Reinertrages wurden die BewK gemäß Anlage 3 des Modells zur Ableitung von LZS verwendet. Die Werte werden jährlich mittels Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015 = 100) angepasst. In Kapitel 8.3.2 im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel sind alle verwendeten BewK aufgeführt.</p>												
Reinertrag	<p>Differenz zwischen Rohertrag und BewK (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV-21 und Nr. 5 EW-RL)</p>												
GND	<p>Gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von LZS der AGVGA NRW. Bei den bisher durchgeführten Auswertungen wurde grundsätzlich eine GND von 80 Jahren angesetzt.</p>												
RND	<p>RND gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV-21 und Nr. 9 EW-RL</p> <p>Die RND wurde unter Berücksichtigung der GND, des Alters der Gebäude sowie der an den Gebäuden durchgeführten Modernisierungen entsprechend der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA NRW bestimmt. Gebäude mit einer RND von weniger als 25 Jahren wurden für die Auswertung ausgeschlossen.</p>												
Bodenwertansatz	<p>Der Bodenwert wurde basierend auf den vom Gutachterausschuss beschlossenen BRW ermittelt. Bei abweichenden wertbeeinflussenden Merkmalen wie z. B. Lage innerhalb der BRW-Zone, Geschossflächenzahl, abweichender Grundstücksnutzung ist der BRW sachverständig anzupassen.</p>												
Garagen	<p>Die unter Kapitel 9.4 im Grundstücksmarktbericht der Stadt Wesel veröffentlichten Mieten für Garagen dienen als Orientierungswerte. Die in der Auswertung verwendeten BewK sind unter Kapitel 8.3.2 aufgeführt. Etwaige Außenstellplätze und Carports sind bei den Auswertungen unberücksichtigt geblieben. (vgl. Definition IRW Eigentumswohnungen)</p> <p>Anmerkung: Bei den Auswertungen der Eigentumswohnungen wurde der Wert der Garage von dem Kaufpreis abgezogen. Beim Rohertrag wurde deshalb lediglich die Miete für die Wohnung angesetzt.</p>												

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

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

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

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

Der aktuelle Mietspiegel kann unter dem Link <https://www.wesel.de/system/files/2025-02/Mietspiegel%20Wesel%202025.pdf> heruntergeladen werden.

Zum Mietspiegel wurde außerdem noch der Methodenbericht sowie ein Online-Mietspiegelrechner auf der Internetseite <https://www.wesel.de/mietspiegel> unter „Links“ veröffentlicht.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Fachbereich 6 - Soziales, Integration und Wohnen.

9.2 Büro- und Praxisräume ¹

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

einfacher Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

4,50 - 6,00 Euro/m²

mittlerer Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

Innenstadtlage, normal ausgestattetes Büro (Baujahr 1980 bis 2010), verkehrsmäßig normal zu erreichen

6,00 - 8,50 Euro/m²

guter Nutzungswert:

Anhaltspunkte:

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

8,50 - 15,00 Euro/m²

9.3 Hallen und Lager ¹

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

Sozialräume/Büro in Hallen:

3,50 - 4,50 Euro/m²

5,00 - 6,50 Euro/m²

Befestigte Hofflächen für Ausstellung oder als Lager:

1,00 - 2,00 Euro/m²

9.4 Garagen und Stellplätze ¹

Die monatlichen Mieten werden inklusive Nebenkosten wie folgt dargestellt:

Garage	Innenstadtbereich	65 bis 70 Euro
Garage	in den Ortsteilen	55 bis 65 Euro
Tiefgaragenstellplatz	Innenstadtbereich	50 bis 65 Euro
Stellplatz	Innenstadtbereich	20 bis 30 Euro

¹ die angegebenen Wertebereiche basieren auf Nachfrage bei den örtlichen Maklern

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Vorsitzende	Guttenberg, Martina	Dipl.-Ing.
stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin	Meyn, Kirsten	Dipl.-Ing./Architektin
ehrenamtliche Gutachter	Buchmann, Reinhard Eberl, Joachim Matulat, Ulrich Meininghaus, Volker Rottbeck, Marc Schott, Andreas Theussen, Andreas	Landwirt Dipl.-Ing./Architekt Dipl.-Ing./Landschaftsarchitekt Dipl.-Kfm. Immobilienkaufmann Dipl.-Ing./Architekt Dipl.-Ing. ZIS Sprengnetter Zert (S)/Immobilienfachverständiger
besonderes Mitglied	Kolodzy, Malte	Finanzbehörde
Stv. besonderes Mitglied	Hölter, Ferdinand	Finanzbehörde

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Wesel

Geschäftsstellenleitung / Vorsitzende des Gutachterausschusses

Dipl.-Ing. Martina Guttenberg
 Telefon: 0281 / 203-2634
 Telefax: 0281 / 203-49110
 E-Mail: martina.guttenberg@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

Mitarbeitende der Geschäftsstelle

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

Verwaltungsfachangestellter Julian Meier
 Telefon: 0281 / 203-2625
 Telefax: 0281 / 203-49110
 E-Mail: julian.meier@wesel.de, gutachterausschuss@wesel.de

11 Anlagen

11.1 Aktuelle Daten zur Stadt Wesel

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

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

Das Rathaus der Stadt Wesel liegt auf folgenden geographischen Koordinaten:

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

Bevölkerungszahlen (laut Einwohnermeldedatei zum 31.12.2025)

Stadtteile	Anzahl Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz)		
	2025	2024	+ / -
Wesel	39.567	39.533	+34
Flüren	4.724	4.718	+6
Obrighoven-Lackhausen	11.232	11.311	-79
Bislich	2.580	2.580	0
Büderich	5.861	5.844	+17
Stadt Wesel insgesamt	63.964	63.986	-22

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung (Stand: 31.12.2024)

Art der Nutzung	Fläche in ha ¹	Fläche in %
Wohnbaufläche	830	6,8
Industrie- und Gewerbefläche	413	3,4
Halde	-	-
Bergbaubetrieb	-	-
Tagebau, Grube, Steinbruch	100	0,8
Fläche gemischter Nutzung	222	1,8
Fläche besonderer funktionaler Prägung	128	1,0
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	450	3,7
Friedhof	24	0,2
Siedlung insgesamt	2.168	17,7
Straßenverkehr	483	3,9
Weg	201	1,6
Platz	36	0,3
Bahnverkehr	40	0,3
Flugverkehr	28	0,2
Schiffsverkehr	2	0,1
Verkehr insgesamt	790	6,4
Landwirtschaft	5.132	41,9
Wald	1.576	12,9
Gehölz	489	4,0
Heide	7	0,1
Moor	-	-
Sumpf	18	0,1
Unland, Vegetationslose Fläche	385	3,1
Vegetation insgesamt	7.606	62,1
Fließgewässer	595	4,9
Hafenbecken	45	0,4
Stehendes Gewässer	1.053	8,6
Meer	-	-
Gewässer insgesamt	1.693	13,8
Fläche insgesamt	12.256	100,0

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW

¹ Durch unabhängiges Runden können Differenzen im Zahlenmaterial entstehen

11.2 Ausgewählte Baupreisindizes (Bauleistungen am Bauwerk) in Deutschland

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer
auf der Basis **2010 = 100**, **2015 = 100** und **2021 = 100** ([Statistisches Bundesamt](#))

Jahr	Monat bzw. Jah- res- durch- schnitt (JD)	Wohngebäude			Nichtwohngebäude					
					Bürogebäude			Gewerbliche Betriebsgebäude		
		2010	2015	2021	2010	2015	2021	2010	2015	2021
		= 100								
2026	IV.Q.									
	III.Q.									
	II.Q.									
	I.Q.									
2025	IV.Q.	190,6		135,0			137,3			136,1
	III.Q.	189,6		134,3			136,4			135,5
	II.Q.	188,6		133,6			135,6			134,7
	I.Q.	187,2		132,6			134,5			133,6
2024	IV.Q.	184,7	166,3	130,8			132,6			131,8
	III.Q.	184,0	165,7	130,3			132,0			131,2
	II.Q.	182,7	164,5	129,4			131,0			130,3
	I.Q.	181,3	163,3	128,5	184,9	166,2	130,0	184,6	165,6	129,5
2023	IV.Q.	179,1	161,3	126,9	182,4	164,0	128,2	182,4	163,6	127,8
	III.Q.	178,3	160,6	126,4	181,5	163,2	127,6	181,7	163,0	127,3
	II.Q.	177,9	160,2	126,0	180,9	162,6	127,1	181,2	162,5	126,8
	I.Q.	176,4	158,9	125,0	179,4	161,3	126,0	180,2	161,6	125,9
2022	IV.Q.	171,8	154,7	121,7	174,9	157,2	122,8	175,8	157,7	122,8
	III.Q.	167,7	151,0	118,9	170,6	153,4	119,9	171,9	154,2	120,0
	II.Q.	163,5	147,2	115,9	166,0	149,2	116,7	167,7	150,4	117,0
	I.Q.	153,4	138,1	108,8	155,4	139,7	109,4	156,1	140,0	109,1
2021	IV.Q.	146,9	132,3	104,2	148,4	133,4	104,6	149,5	134,1	104,5
	III.Q.	143,9	129,6	102,1	144,6	130,0	102,2	146,0	131,0	102,2
	II.Q.	139,0	125,2	98,7	139,5	125,4	98,5	140,5	126,0	98,5
	I.Q.	134,1	120,8	95,0	134,8	121,2	94,7	135,3	121,4	94,8
2020	IV.Q.	128,4	115,6	90,9	129,0	116,0	90,6	129,3	116,0	90,6
	III.Q.	127,8	115,1	90,5	128,5	115,5	90,2	128,9	115,6	90,3
	II.Q.	130,7	117,7	92,6	131,4	118,1	92,3	131,8	118,2	92,3
	I.Q.	130,1	117,2	92,2	130,8	117,6	91,9	131,2	117,7	91,9
2019	IV.Q.	128,5	115,7	91,0	129,1	116,1	90,7	129,5	116,2	90,7
	III.Q.	127,8	115,1	90,5	128,4	115,4	90,2	128,9	115,6	90,3
	II.Q.	126,9	114,3	89,9	127,5	114,6	89,5	127,9	114,7	89,6
	I.Q.	125,9	113,4	89,2	126,5	113,7	88,8	127,0	113,9	88,9
2018	IV.Q.	123,8	111,5		124,2	111,7		124,7	111,9	
	III.Q.	122,8	110,6		123,4	110,9		123,7	111,0	
	II.Q.	121,3	109,2		121,8	109,5		122,1	109,5	
	I.Q.	120,2	108,2		120,7	108,5		121,0	108,5	

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer
auf der Basis **2010 = 100**, **2015 = 100** und **2021 = 100** (Statistisches Bundesamt)

Jahr	Monat bzw. Jah- res- durch- schnitt (JD)	Wohngebäude			Nichtwohngebäude					
					Bürogebäude			Gewerbliche Betriebsgebäude		
		2010	2015	2021	2010	2015	2021	2010	2015	2021
		= 100								
2017	IV.Q.	118,2	106,4		118,7	106,7		119,1	106,8	
	III.Q.	117,4	105,7		117,8	105,9		118,1	105,9	
	II.Q.	116,5	104,9		116,9	105,1		117,2	105,1	
	I.Q.	115,5	104,0		115,9	104,2		116,1	104,1	
2016	IV.Q.	114,0	102,7		114,5	102,9		114,6	102,8	
	III.Q.	113,7	102,4		114,0	102,5		114,2	102,4	
	II.Q.	113,2	101,9		113,5	102,0		113,5	101,8	
	I.Q.	112,4	101,2		112,7	101,3		112,8	101,2	
2015	IV.Q.	111,5	100,4		111,8	100,5		111,9	100,4	
	III.Q.	111,3	100,2		111,5	100,2		111,8	100,3	
	II.Q.	110,8	99,8		111,0	99,8		111,3	99,8	
	I.Q.	110,6	99,6		110,7	99,5		110,9	99,5	
2010	JD	100,0	90,1		100,0	89,9		100,0	89,7	

11.3 Gebühren für Gutachten

Für die Erstellung eines Gutachtens durch den Gutachterausschuss wird eine Gebühr nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung (VermWertKostO NRW, Stand: 01.01.2026) erhoben. Die Gebühr wird nach Tarifstelle 5.1 VermWertKostT ermittelt:

5.1 Gutachten gemäß GrundWertVO NRW

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

5.1.1 Grundaufwand

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

a)	Wert	bis	1 Mio. €	0,2 % vom Wert	zzgl.	1.400 €
b)	Wert	von	1 bis 10 Mio. €	0,1 % vom Wert	zzgl.	2.400 €
c)	Wert	von	10 bis 100 Mio. €	0,03 % vom Wert	zzgl.	9.400 €

Es ist maximal ein Wert von 100 Mio. € anzusetzen.

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand

5.1.2.1

Führen

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

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln. Die dementsprechende Zeitgebühr (27 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) ist als Gebühreinzuschlag zu berücksichtigen, dieser darf jedoch maximal 4.000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 (zzt. 27 € je angefangene Arbeitsviertelstunde) zu bemessen. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 % der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.4 Mehrausfertigungen

Einschließung einer amtlichen Beglaubigung:

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

Die Gebühren für besondere Bewertungsfälle sind der Kostenordnung, die im Internet unter www.recht.nrw.de oder unter <https://www.gars.nrw/wesel/gutachterausschuss-wesel/gebuehren-des-gutachterausschusses-wesel> und in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden kann, zu entnehmen.

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

Verantwortliche	Gutachterausschuss für Grundstückswerte In der Stadt Wesel Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel Telefon: 0281/203-2634 E-Mail: gutachterausschuss@wesel.de
Datenschutzverantwortlichkeit	Herr van Ophuysen Stadt Wesel, Team Rechtsservice Telefon: 0281/203-2510
Zweck/e der Datenverarbeitung	Antragsbearbeitung und Erstellung von Verkehrswertgutachten für Grundstücke und Grundstücksrechte
Wesentliche Rechtgrundlage/n	Art. 6 Abs. 1 Lit. e) DSGVO i. V. m. §§ 193 und 197 BauGB, § 28 GrundWertVO NRW
Empfangende Person und Kategorien von empfangender Person der Daten	Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.
Dauer der Speicherung und Aufbewahrungsfristen	Gutachten und Unterlagen, welche Grundlage der Erstellung von Gutachten waren, sind nach Empfehlung des MIK in Verbindung mit dem ArchivG NRW dauerhaft aufzubewahren.
Rechte der betroffenen Person	Betroffene Personen haben folgende Rechte, wenn die gesetzlichen und persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind: <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Auskunft über die verarbeiteten personenbezogenen Daten • Recht auf Akteneinsicht nach den verfahrensrechtlichen Bestimmungen • Recht auf Berichtigung unrichtiger Daten • Recht auf Löschung oder Einschränkung der Datenverarbeitung • Recht auf Widerspruch gegen die Datenverarbeitung wegen besonderer Umstände • Recht auf Beschwerde an die Aufsichtsbehörde bei Datenschutzverstößen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen Kavalleriestraße 2-4 40213 Düsseldorf Telefon: 0211 / 38424-0 Fax: 0211 / 38424-4 E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de Internet: www.ldi.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

www.boris.nrw.de

