



## **Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Wesel**





---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Wesel

## Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Wesel

mit Ausnahme der Städte Dinslaken, Moers und Wesel

---

### **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Wesel

### **Geschäftsstelle**

Reeser Landstr. 31

46483 Wesel

Telefon 0281 / 207 - 2425

Fax 0281 / 207 67 2425

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

Internet: [www.kreis-wesel.de](http://www.kreis-wesel.de)

Öffnungszeiten: Montag – Donnerstag 08:30 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr  
Freitag 08:30 – 12:30 Uhr

### **Druck**

Hausdruckerei Kreis Wesel

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

### **Bildnachweis**

Kreis Wesel, Bild der Geschäftsstelle

### **Nutzung der bereitgestellten Daten (Lizenz)**

Für die über BORISplus.NRW bereitgestellten Daten, zu denen auch dieser Grundstücksmarkbericht zählt, gilt die Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ ([dl-de/zero-2-0](http://dl-de/zero-2-0)). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	8
1.2 Die Aufgaben des Gutachterausschusses	8
1.3 Der Obere Gutachterausschuss	8
1.4 Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Wesel	9
1.5 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Wesel	10
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>11</b>
<b>3 Umsätze</b>	<b>12</b>
3.1 Gesamtumsatz	12
3.1.1 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024	12
3.1.2 Gesamtanzahl der Kauffälle in den Jahren 2015 - 2024	13
3.1.3 Gesamtflächenumsatz in den Jahren 2015 - 2024	14
3.1.4 Gesamtgeldumsatz in den Jahren 2015 - 2024	15
3.2 unbebaute Grundstücke	16
3.2.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024	16
3.2.2 Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024	19
3.2.3 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024	20
3.2.4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024	21
3.3 bebaute Grundstücke	22
3.3.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024	22
3.3.2 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024	24
3.3.3 Flächenumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024	25
3.3.4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024	26
3.4 Wohnungs- und Teileigentum	27
3.4.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024	27
3.4.2 Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum	29
3.4.3 Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum	30
3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	31
3.5.1 Erbbaurechte	31
3.5.2 Erbbaurechtsbestellungen	31
3.5.3 Erbbaugrundstücke	32
3.6 Sonstiges	32
<b>4 Unbebaute Grundstücke</b>	<b>33</b>
4.1 Individueller Wohnungsbau	33
4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	33
4.3 Gewerbliche Bauflächen	34
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	36
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	37
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	38
4.6.1 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)	38
4.6.2 Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)	38

4.6.3	Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben)	38
4.6.4	Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbssobstbau	38
4.6.5	Private Garten- und Erholungsflächen	39
4.6.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen	39
4.6.7	Abbaulandflächen	39
4.6.8	Deichvorlandflächen	39
4.6.9	Neukulturen	39
4.6.10	Unlandflächen	40
4.6.11	Wasserflächen	40
4.7	Bodenrichtwerte	41
4.7.1	Definition	41
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	42
4.7.3	Bodenrichtwertübersicht	43
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	43
4.7.5	Indexreihen	44
4.7.5.1	Indices für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	44
4.7.5.2	Indices für landwirtschaftlich genutzte Flächen	46
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	47
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>48</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	48
5.1.1	Durchschnittspreise	48
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	48
5.1.2.1	Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und Reihenhäuser	48
5.1.3	Indexreihen	49
5.1.4	Sachwertfaktoren	49
5.1.4.1	Allgemeines	49
5.1.4.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	51
5.1.4.3	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	55
5.2	Ertragsorientierte Objekte (Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude)	56
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	56
5.2.2	Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren	56
5.2.3	Indexreihen	56
5.2.4	Durchschnittspreise	56
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	56
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	57
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>58</b>
6.1	Wohnungseigentum	58
6.1.1	Durchschnittspreise	58
6.1.2	Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum	59
6.1.3	Indexreihen	60
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	61
6.1.5	Rohertragsfaktoren	61
6.2	Teileigentum	61
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>62</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>63</b>
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>64</b>

---

9.1 Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen	64
9.2 Mieten für Gewerbeimmobilien	64
9.3 Pachten	64
<b>10 Kontakte und Adressen</b>	<b>65</b>
10.1 Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse	65
10.2 Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	66
<b>11 Anlagen</b>	<b>68</b>
Preisindices für Wohngebäude	68

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

## 1.1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. des vorsitzenden Mitgliedes untersteht.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der unten genannten Aufgaben.

## 1.2 Die Aufgaben des Gutachterausschusses

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

## 1.3 Der Obere Gutachterausschuss

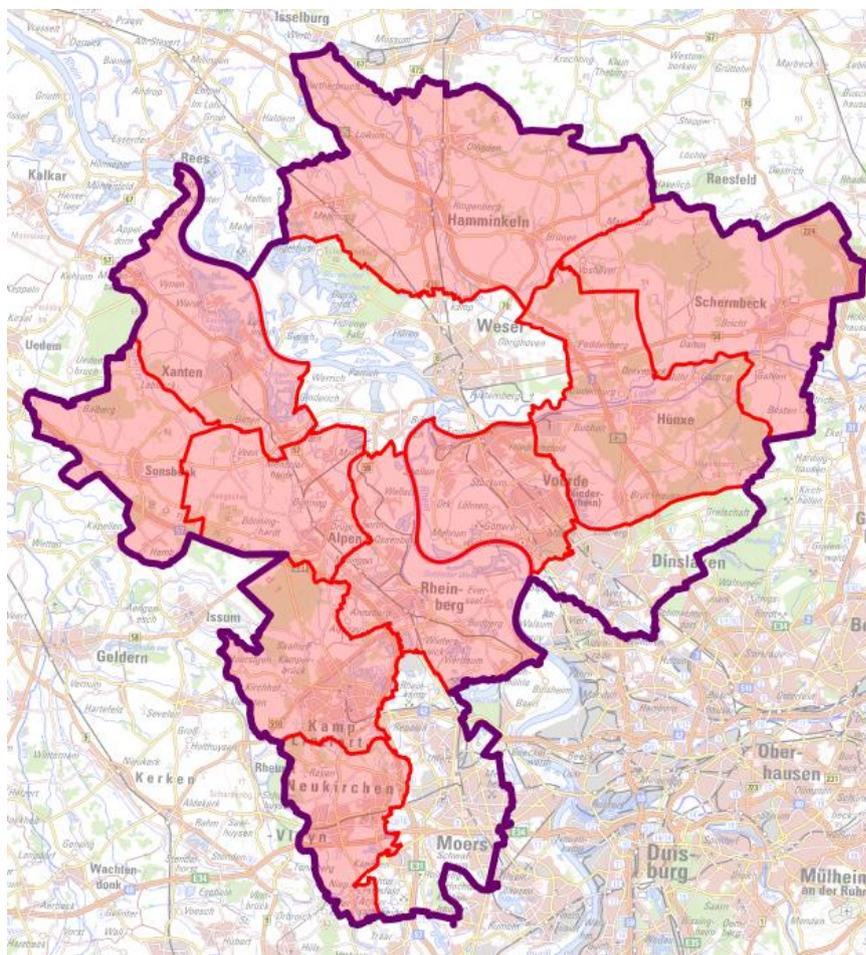
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

## 1.4 Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Wesel



Der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel umfasst die folgenden 10 Kommunen:

Kommune	Anzahl der Einwohner	Fläche in km <sup>2</sup>
Gemeinde Alpen	12.870	59,6
Stadt Hamminkeln	27.450	164,5
Gemeinde Hünxe	13.980	106,9
Stadt Kamp-Lintfort	38.731	63,1
Stadt Neukirchen-Vluyn	28.110	43,5
Stadt Rheinberg	31.096	75,2
Gemeinde Schermbeck	13.565	110,7
Gemeinde Sonsbeck	8.819	55,4
Stadt Voerde	36.282	53,5
Stadt Xanten	21.776	72,4

Quelle: KW-Statistik des Kreises Wesel (Herausgeber: Landrat des Kreises Wesel, Reeser Landstr. 31, 46483 Wesel); Stand: 31.12.2023

Die großen kreisangehörigen Städte Dinslaken, Moers und Wesel haben jeweils einen eigenen Gutachterausschuss.

## 1.5 Die Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Wesel (Stand 11.03.2025)

Dipl.-Ing. Rainer Schepers, Kreisvermessungsoberrat (stellvertretender Vorsitzender seit 2022)	Vorsitzender	seit 2024
Dipl.-Ing. Jochen Hansens, Kreisvermessungsdirektor a.D. (stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter 1996 – 2017; Vorsitzender 2017 – 2024)	stellvertretender Vorsitzender	seit 2024
Dipl. Wohnungs- u. Immobilienwirt Oliver Juschkat B.A. (Geschäftsführer des Gutachterausschusses)	stellvertretender Vorsitzender	seit 2024
Dipl.-Ing. Udo Zimmermann, Stadtvermessungsamtsrat a. D.	stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	seit 2014 seit 2002
Dipl.-Ing. Christoph Beemelmans, Forstingenieur	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2006
Dipl.-Ing. Reinhold Beith, Stadtbauamtsrat a. D.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2011
Dipl.-Ing. Klaus Beul, Techn. Angestellter i. R.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2021
Dipl.-Ing. Claudia Dintinger, Architektin	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. agr. Peter Ditges	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2019
Dipl.-Ing. Nicole Johann, Erste und techn. Beigeordnete	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. Klaus-Joachim Eberl, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Martin Höschen, Techn. Beigeordneter a. D.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Gert Huesmann, Geschäftsführer i. R.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2006
Dipl.-Ing. Markus Josef Kasuch, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Burkhard Klingen, Stadtvermessungsdirektor a. D.	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2001
Dipl.-Ing. Ulrich Matulat, Garten- und Landschaftsarchitekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1991
Dipl.-Ing. Artur Schedlinski, Techn. Angestellter	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2022
Brigitte Steinhoff, M.Sc., Immobilienmaklerin	ehrenamtliche Gutachterin	seit 2019
Dipl.-Ing. Armin Stockhausen, Architekt	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996
Dipl.-Ing. agr. Nico Wolbring	ehrenamtlicher Gutachter	seit 2021
Theo Zerbe, Landwirtschaftsmeister	ehrenamtlicher Gutachter	seit 1996

### Vertreter der zuständigen Finanzämter (ehrenamtliche Gutachter/in und deren Stellvertreter/in)

Petra Mehlich, Uwe Scheffler	Finanzamt Dinslaken
Malte Kolodzy, Ferdinand Hölter	Finanzamt Wesel
Angelika Kolodzy, Annika Kohs	Finanzamt Kamp-Lintfort

### Geschäftsführer des Gutachterausschusses:

Dipl. Wohnungs- und Immobilienwirt Oliver Juschkat B.A.	seit 2018
---	-----------

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### **Anzahl der Kaufverträge gestiegen (+ 10,0 %), Geldumsatz gesunken (- 3,8 %), Flächenumsatz gestiegen (+ 1,2 %)**

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 2.102 Kaufverträge über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen.

Der Geldumsatz lag insgesamt bei 536,66 Mio. EUR und der Flächenumsatz bei 623,48 ha.

### **Unbebaute Grundstücke: Anzahl der Kaufverträge gestiegen (+ 8,8 % auf 323), Geldumsatz gestiegen (+ 14,4 % auf 56,46 Mio. Euro), Flächenumsatz gestiegen (+ 0,2 % auf 292,40 ha)**

Die Anzahl der veräußerten **Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus** stieg um 120,0 % auf 88, der Geldumsatz um 89,5 % auf 13,36 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 77,0 % auf 6,09 ha. Die Bodenrichtwerte in den einzelnen Städten und Gemeinden haben sich unterschiedlich entwickelt. Während die Bodenrichtwerte in Hamminkeln + 6,3 %, Hünxe + 1,3 %, Neukirchen-Vluyn + 0,7 %, Rheinberg + 0,6 %, Schermbeck + 3,8 %, Sonsbeck + 0,9 % und Xanten + 1,2 % stiegen, stagnierten sie in Alpen, Kamp-Lintfort und Voerde.

Die durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet liegt bei + 1,5 %.

Die Anzahl der veräußerten **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** ist um 12,4 % auf 92 gefallen, der Geldumsatz fiel um 1,6 % auf 16,25 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 8,1 % auf 220,00 ha.

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte haben sich unterschiedlich entwickelt; in Rheinberg, Schermbeck und Xanten stiegen sie, in Hünxe, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Sonsbeck stagnierten sie und in Alpen, Hamminkeln und Voerde sanken sie.

Die durchschnittliche Preissteigerung für das Kreisgebiet liegt bei 2,2 %.

### **Bebaute Grundstücke: Anzahl der Kaufverträge gestiegen (+ 18,7 % auf 909), Geldumsatz gesunken (- 9,7 % auf 336,38 Mio. Euro), Flächenumsatz gesunken (- 2,0 % auf 144,95 ha)**

Die Anzahl der veräußerten **Reihenhäuser** stieg um 19,3 % auf 192, der Geldumsatz um 23,0 % auf 51,15 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 7,9 % auf 5,88 ha.

Die Anzahl der veräußerten **Doppelhaushälften** stieg um 22,9 % auf 215, der Geldumsatz um 25,8 % auf 68,66 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 34,2 % auf 10,48 ha.

Die Anzahl der veräußerten **freistehenden Einfamilienhäuser** stieg um 24,1 % auf 232, der Geldumsatz um 15,0 % auf 85,02 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 16,6 % auf 19,88 ha.

Die Anzahl der veräußerten **freistehenden Zweifamilienhäuser** stieg um 16,3 % auf 50, der Geldumsatz um 38,2 % auf 22,44 Mio. Euro und der Flächenumsatz um 32,5 % auf 4,36 ha.

### **Wohnungs- und Teileigentum: Anzahl der Kaufverträge gesunken (- 0,7 % auf 401), Geldumsatz gesunken (- 3,0 % auf 64,96 Mio. Euro)**

Die Anzahl der veräußerten **neu erstellten Wohnungen** sank um 53,5 % auf 20 und der Geldumsatz um 48,9 % auf 7,38 Mio. Euro.

Die Anzahl der veräußerten **Zweitverkäufe** stieg um 19,5 % auf 282 und der Geldumsatz um 21,1 % auf 43,33 Mio. Euro.

### **Ungeeignete Verkäufe: Anzahl der Kaufverträge gestiegen (+ 5,6 % auf 469), Geldumsatz gestiegen (+ 14,8 % auf 78,86 Mio. Euro), Flächenumsatz gestiegen (+ 5,8 % auf 186,14 ha)**

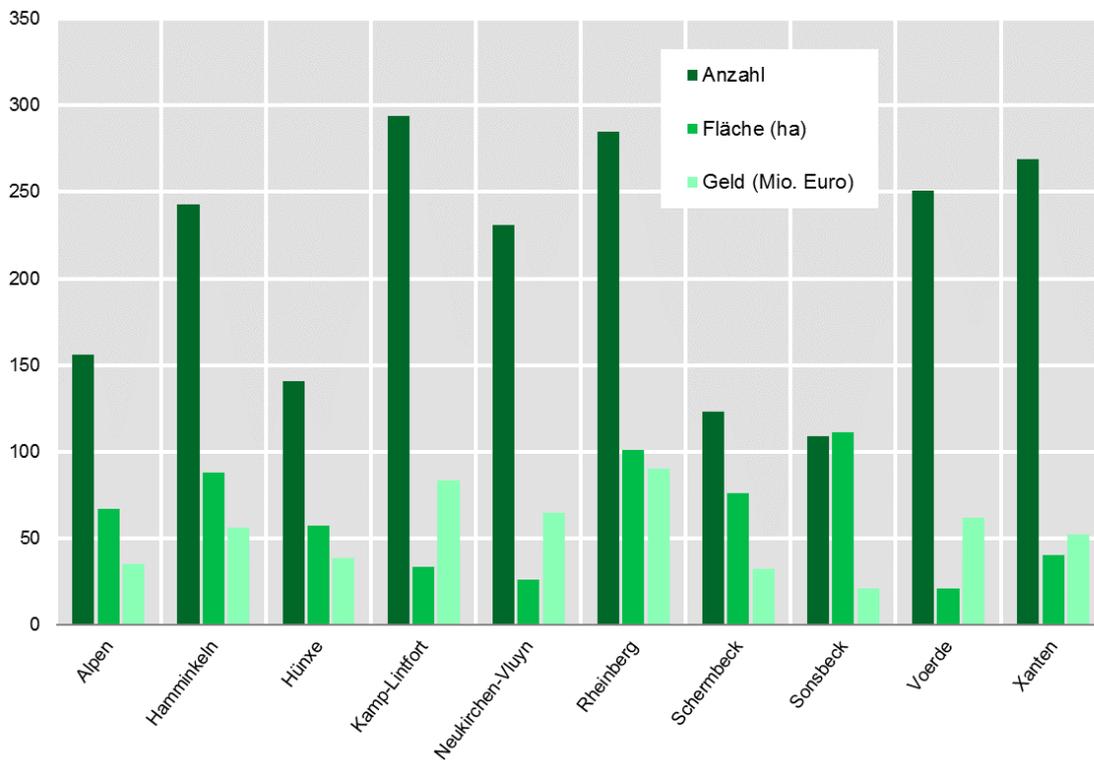
Diese Gruppe umfasst Kaufverträge, die durch persönliche oder außergewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Sie werden lediglich erfasst, eine weitere Auswertung findet nicht statt.

### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Gesamtumsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
Alpen	156	67,20	35,21
Hamminkeln	243	88,21	56,30
Hünxe	141	57,23	38,88
Kamp-Lintfort	294	33,70	83,59
Neukirchen-Vluyn	231	25,94	64,74
Rheinberg	285	101,32	90,31
Schermbeck	123	76,28	32,48
Sonsbeck	109	111,30	20,96
Voerde	251	21,34	61,70
Xanten	269	40,96	52,49
Kreis Wesel	2.102	623,48	536,66



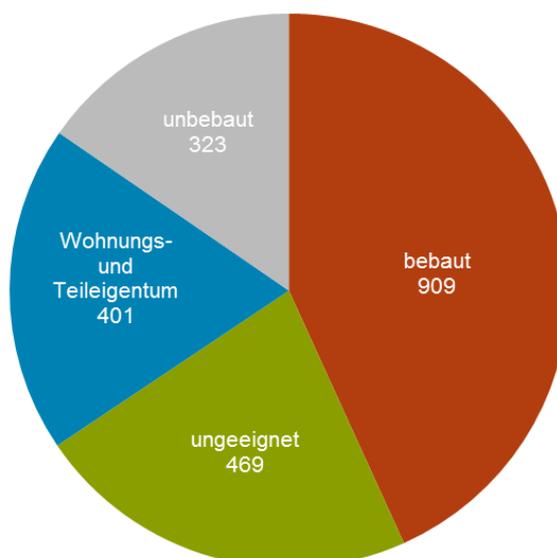
### 3.1.2 Gesamtanzahl der Kauffälle in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle vergleicht die Gesamtzahl aller vorgelegten Urkunden des Jahres 2024 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge in den vorangegangenen Jahren. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum Vorjahr.

**Anzahl der Kauffälle von 2015 – 2024**  
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		unbebaut		Wohnungs- / Teileigentum		Ungeeignet	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2015	2.503	- 16,3	1.050	- 10,9	584	- 27,5	569	- 14,4	300	- 11,8
2016	2.610	+ 4,3	1.113	+ 6,0	586	+ 0,3	581	+ 2,1	330	+ 10,0
2017	2.643	+ 1,3	1.075	- 3,4	618	+ 5,5	607	+ 4,5	343	+ 3,9
2018	2.564	- 3,0	1.176	+ 9,4	478	- 22,7	569	- 6,3	341	- 0,6
2019	2.675	+ 4,3	1.152	- 2,0	473	- 1,0	682	+ 19,9	368	+ 7,9
2020	2.719	+ 1,6	1.045	- 9,3	501	+ 5,9	683	+ 0,1	490	+33,2
2021	2.612	- 3,9	934	- 10,6	504	+ 0,6	709	+ 3,8	465	- 5,1
2022	2.353	- 9,9	841	- 10,0	357	- 29,2	592	- 16,5	563	+ 21,1
2023	1.911	- 18,8	766	- 8,9	297	- 16,8	404	- 31,8	444	- 21,1
2024	2.102	+ 10,0	909	+ 18,7	323	+ 8,8	401	- 0,7	469	+ 5,6

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment  
im Jahr 2024**  
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



### 3.1.3 Gesamtflächenumsatz in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum jeweiligen Vorjahr. Die Grundstücksflächenanteile für den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum sind hierbei nicht berücksichtigt.

#### Flächenumsatz von 2015 – 2024

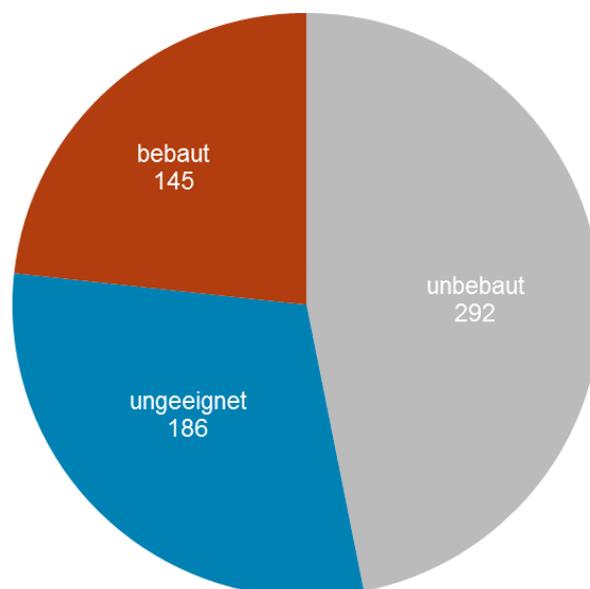
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		Unbebaut		Ungeeignet	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
2015	759	- 11,8	134	- 34,3	352	- 9,5	273	+ 2,0
2016	863	+ 13,9	161	+ 19,8	323	- 8,2	379	+ 38,7
2017	890	+ 3,2	129	- 19,8	444	+ 37,6	317	- 16,4
2018	932	+ 4,7	182	+ 41,0	419	- 5,6	331	+ 4,5
2019	495	- 46,9	142	- 22,1	221	- 47,2	132	- 60,0
2020	747	+ 50,9	161	+ 13,7	254	+ 14,9	332	+ 151,2
2021	713	- 4,6	161	- 0,2	356	+ 39,9	196	- 40,9
2022	729	+ 2,3	110	- 31,6	220	- 38,1	399	+ 103,3
2023	616	- 15,5	148	+ 34,5	292	+ 32,7	176	- 55,9
2024	623	+ 1,2	145	- 2,0	292	+ 0,2	186	+ 5,8

#### Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024

in ha

(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



### 3.1.4 Gesamtgeldumsatz in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre. Die Prozentzahlen zeigen die Veränderung zum jeweiligen Vorjahr.

#### Geldumsatz von 2015 – 2024

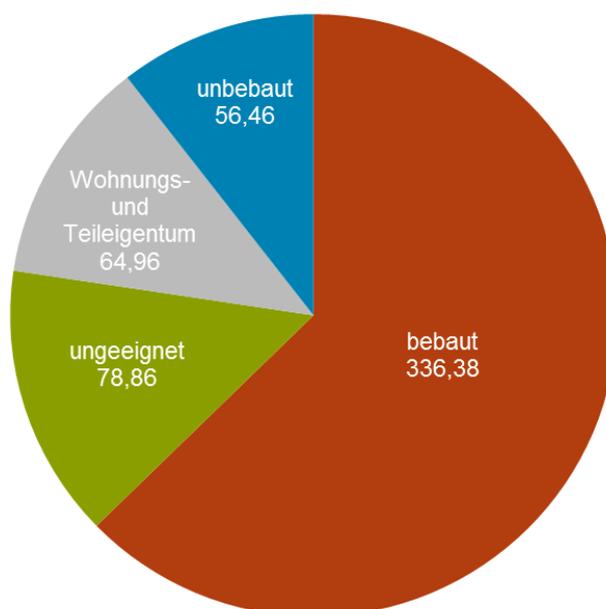
(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)

Jahr	Gesamt		Bebaut		unbebaut		Wohnungs- / Teileigentum		Ungeeignet	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%
2015	409,54	-14,4	255,99	-7,5	50,24	-24,6	69,88	-17,1	33,43	-34,1
2016	500,20	+22,1	291,66	+13,9	64,15	+27,7	66,97	-4,2	77,42	+131,6
2017	497,76	-0,5	276,80	-5,1	74,84	+16,7	82,67	+23,4	63,45	-18,0
2018	553,58	+11,2	347,60	+25,6	62,25	-16,8	78,12	-5,5	65,61	+3,4
2019	566,41	+2,3	358,68	+3,2	48,65	-21,8	95,25	+21,9	63,84	-2,7
2020	596,11	+5,2	372,06	+3,7	58,68	+20,6	97,91	+2,8	67,46	+5,7
2021	700,46	+17,5	394,87	+6,1	85,80	+46,2	123,87	+26,5	95,92	+42,2
2022	616,54	-12,0	351,41	-11,0	64,99	-24,3	106,01	-14,4	94,13	-1,9
2023	557,56	-9,6	372,56	+6,0	49,34	-24,1	66,97	-36,8	68,69	-27,0
2024	536,66	-3,8	336,38	-9,7	56,46	+14,4	64,96	-3,0	78,86	+14,8

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024

in Mio. Euro

(incl. Erbbaurechte, -grundstücke und -bestellungen)



## 3.2 unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

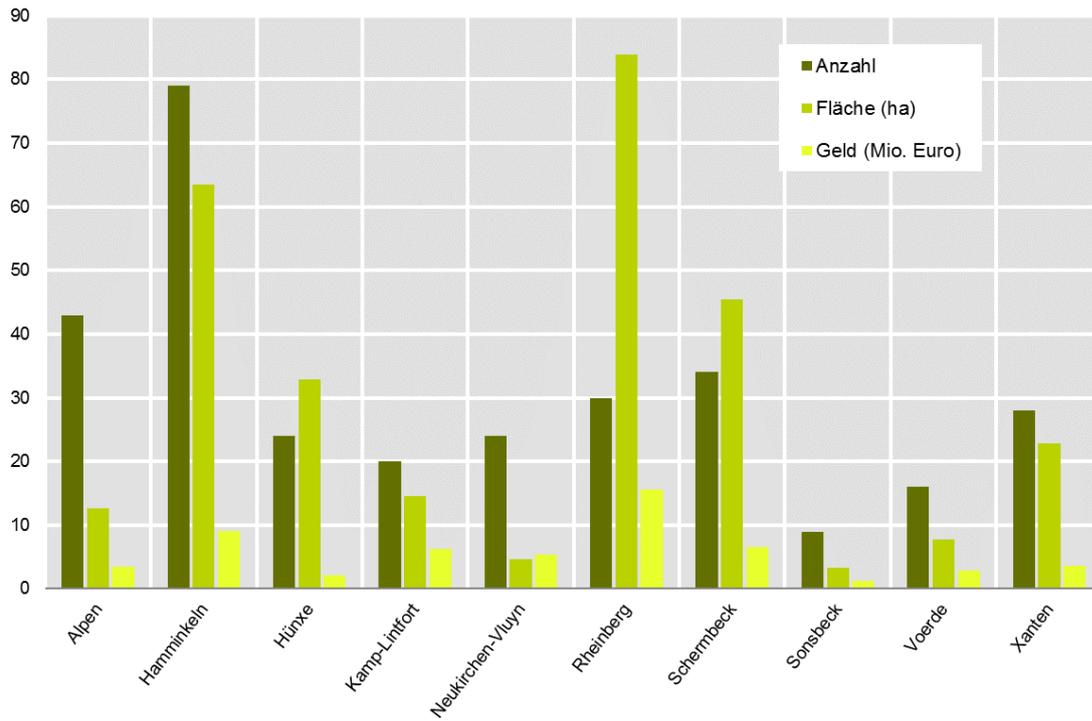
(ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen, s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Alpen</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	43	12,61	3,40
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	15	0,87	1,01
Geschosswohnungsbau	#	0,10	0,39
Gewerbliche Bauflächen	#	0,55	0,50
Landwirtschaftliche Flächen	6	7,05	0,51
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
<b>Haminkeln</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	79	63,47	9,12
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	28	1,65	3,43
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	3	0,43	0,47
Landwirtschaftliche Flächen	24	47,29	3,73
Forstwirtschaftliche Flächen	#	5,80	0,13
<b>Hünxe</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	24	32,89	2,18
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	4	0,37	0,67
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	0	0,00	0,00
Landwirtschaftliche Flächen	4	1,81	0,14
Forstwirtschaftliche Flächen	3	7,73	0,14
<b>Kamp-Lintfort</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	20	14,52	6,27
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	3	0,20	0,49
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	3	1,67	1,55
Landwirtschaftliche Flächen	#	1,49	0,18
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
<b>Neukirchen-Vluyn</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	24	4,69	5,35
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	7	0,46	1,04
Geschosswohnungsbau	3	0,92	3,25
Gewerbliche Bauflächen	#	0,13	0,29
Landwirtschaftliche Flächen	3	2,46	0,20
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Rheinberg</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	30	83,91	15,64
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	5	0,40	1,03
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	8,93	9,20
Landwirtschaftliche Flächen	5	2,03	0,20
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
<b>Schermebeck</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	34	45,44	6,52
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	11	0,82	1,78
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,48	0,22
Landwirtschaftliche Flächen	15	41,24	4,39
Forstwirtschaftliche Flächen	#	1,32	0,04
<b>Sonsbeck</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	9	3,32	1,19
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	3	0,33	0,78
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	0	0,00	0,00
Landwirtschaftliche Flächen	#	1,04	0,03
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0,00	0,00
<b>Voerde</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	16	7,74	2,92
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	#	0,36	1,72
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,15	0,15
Landwirtschaftliche Flächen	3	2,28	0,15
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,50	0,01
<b>Xanten</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	28	22,84	3,61
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	10	0,64	1,41
Geschosswohnungsbau	0	0,00	0,00
Gewerbliche Bauflächen	#	0,36	0,18
Landwirtschaftliche Flächen	7	20,68	1,76
Forstwirtschaftliche Flächen	#	0,69	0,03
<b>Kreis Wesel</b>			
Unbebaute Grundstücke insgesamt	307	291,43	56,19
davon u. a.			
Individueller Wohnungsbau	88	6,09	13,36
Geschosswohnungsbau	4	1,01	3,64
Gewerbliche Bauflächen	14	12,70	12,55
Landwirtschaftliche Flächen	70	127,36	11,28
Forstwirtschaftliche Flächen	10	16,05	0,34

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl 10 der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

**Umsätze unbebauter Grundstücke in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024**  
 (ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen)

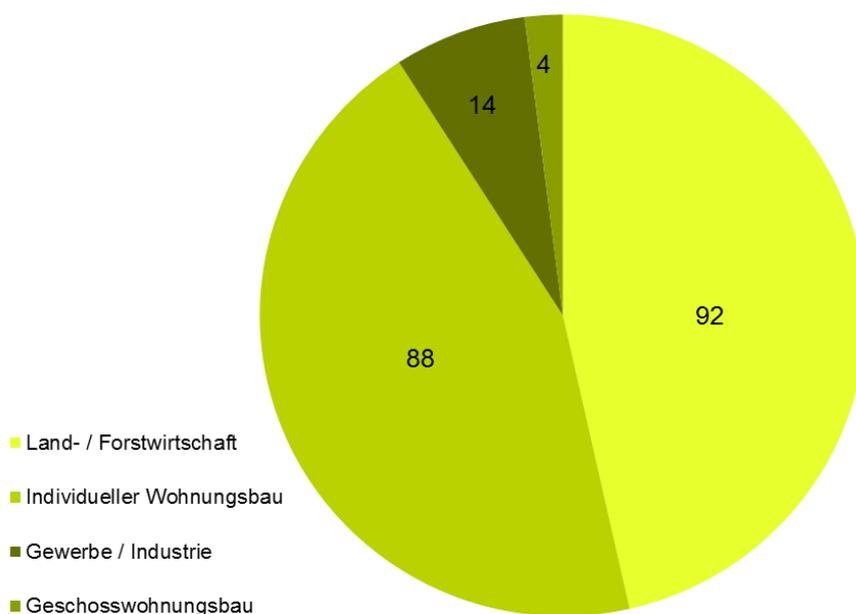


### 3.2.2 Anzahl der Kauffälle unbebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über unbebaute Grundstücke im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte individueller Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Gewerbe / Industrie und Land- und Forstwirtschaft (incl. der „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“).

Jahr	Unbebaut insgesamt	Sonstige unbebaute	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forstwirtschaft
	incl. Erbbau			ohne Erbbau		
2015	584	229	205	1	32	117
2016	586	202	237	4	24	119
2017	618	188	253	9	33	135
2018	478	165	176	13	23	101
2019	473	164	192	6	24	87
2020	501	175	164	17	28	117
2021	504	140	177	12	36	139
2022	357	165	63	8	21	100
2023	297	128	40	8	16	105
2024	323	125	88	4	14	92

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment im Jahr 2024 (ohne Erbbau)**



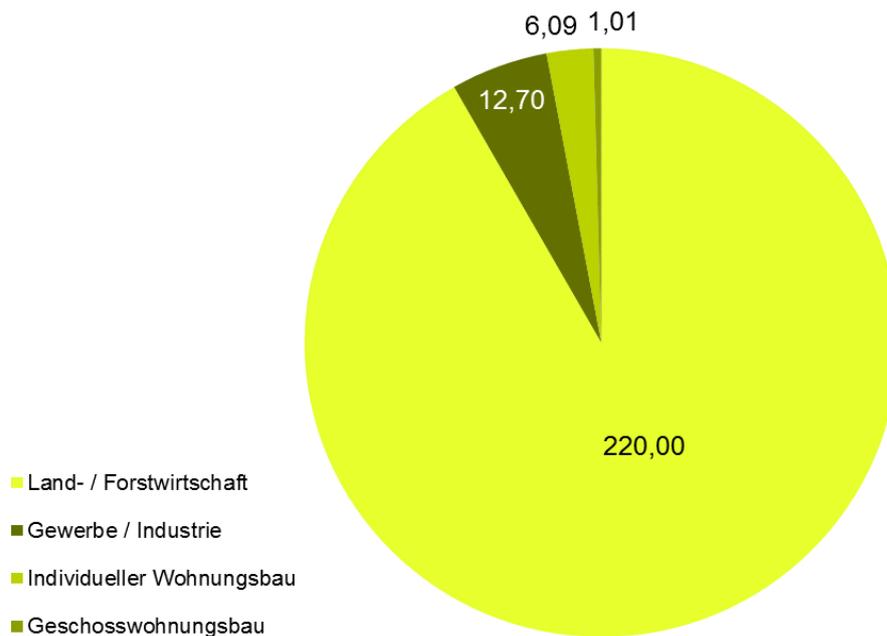
### 3.2.3 Flächenumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre. Bei der „Land- und Forstwirtschaft“ sind die „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ enthalten.

Jahr	unbebaut insgesamt	Sonstige un- bebaute	Individueller Wohnungs- bau	Geschoss- wohnungs- bau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forst- wirtschaft
	in ha incl. Erbbau	in ha	in ha	in ha ohne Erbbau	in ha	in ha
2015	351,67	57,13	11,44	0,25	22,46	260,39
2016	322,94	62,00	15,38	1,54	13,55	230,47
2017	444,22	146,80	16,45	3,96	38,58	238,45
2018	419,29	184,07	11,25	2,81	15,90	205,26
2019	221,27	32,49	11,86	1,62	11,70	163,60
2020	254,22	48,89	11,63	2,45	20,20	171,05
2021	355,67	35,02	14,04	2,20	12,30	292,11
2022	219,75	62,74	4,82	1,72	9,91	140,56
2023	291,95	39,85	3,44	1,00	8,17	239,49
2024	292,39	52,59	6,09	1,01	12,70	220,00

#### Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024

in ha  
(ohne Erbbau)

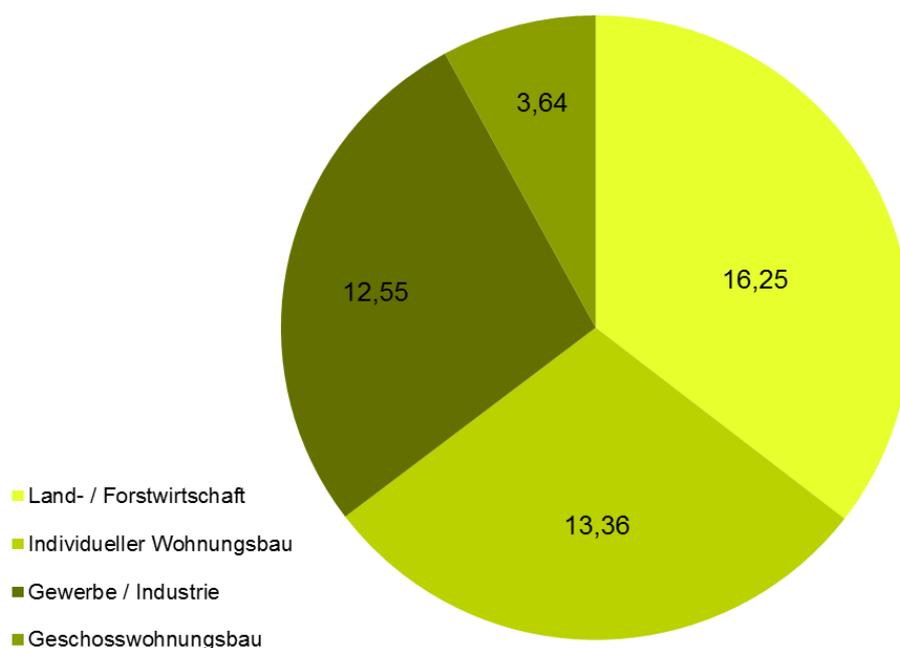


### 3.2.4 Geldumsatz unbebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre. Bei der „Land- und Forstwirtschaft“ sind die „Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ enthalten.

Jahr	Unbaut insgesamt	Sonstige unbebaute	Individueller Wohnungsbau	Geschosswohnungsbau	Gewerbe / Industrie	Land- / Forstwirtschaft
	in Mio. € incl. Erbbau	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. € ohne Erbbau	in Mio. €	in Mio. €
2015	50,24	14,15	18,12	0,49	8,49	8,99
2016	64,15	21,49	25,31	3,64	3,64	10,07
2017	74,84	15,47	30,64	5,18	12,27	11,27
2018	62,25	15,28	22,32	6,88	7,45	10,32
2019	48,65	10,91	21,15	2,49	4,79	9,31
2020	58,68	12,27	21,43	5,23	9,51	10,24
2021	85,80	19,95	32,01	6,40	6,81	20,63
2022	64,99	31,84	9,61	4,35	7,28	11,91
2023	49,34	17,67	7,05	2,46	5,65	16,51
2024	56,46	10,66	13,36	3,64	12,55	16,25

**Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024**  
in Mio. Euro  
(ohne Erbbau)



### 3.3 bebaute Grundstücke

#### 3.3.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

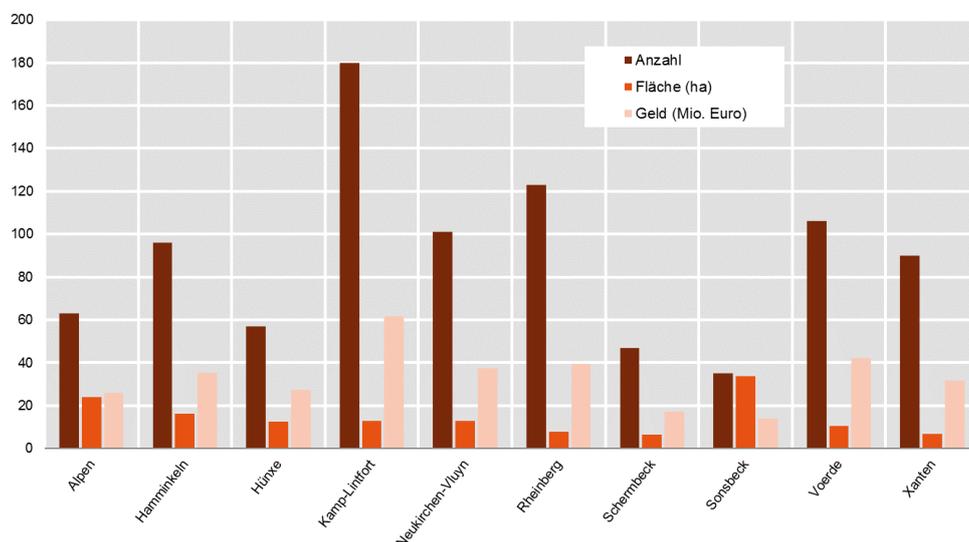
(ohne Erbbaurechte, s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Alpen</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	63	23,93	26,12
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	25	2,90	8,63
Reihenhäuser	7	0,18	1,81
Doppelhaushälften	7	0,26	2,63
Zweifamilienhaus(freistehend)	6	0,55	2,73
<b>Hamminkeln</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	96	16,29	35,33
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	38	3,19	12,58
Reihenhäuser	5	0,22	1,32
Doppelhaushälften	16	0,68	4,99
Zweifamilienhaus(freistehend)	8	0,58	4,27
<b>Hünxe</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	57	12,51	27,39
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	18	1,53	7,03
Reihenhäuser	6	0,24	1,90
Doppelhaushälften	16	0,76	5,97
Zweifamilienhaus(freistehend)	5	0,37	2,45
<b>Kamp-Lintfort</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	180	12,84	61,64
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	21	1,48	7,79
Reihenhäuser	64	1,84	15,93
Doppelhaushälften	66	3,68	19,22
Zweifamilienhaus(freistehend)	#	0,08	0,37
<b>Neukirchen-Vluyn</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	101	12,87	37,58
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	24	2,17	10,97
Reihenhäuser	24	0,81	5,82
Doppelhaushälften	24	0,95	9,45
Zweifamilienhaus(freistehend)	7	0,75	2,76
<b>Rheinberg</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	123	7,84	39,35
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	18	1,07	6,72
Reihenhäuser	39	1,01	10,46
Doppelhaushälften	35	1,89	11,13
Zweifamilienhaus(freistehend)	5	0,36	2,28

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. Euro
<b>Schermbeck</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	47	6,64	17,35
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	12	0,79	5,04
Reihenhäuser	9	0,29	2,74
Doppelhaushälften	7	0,28	1,94
Zweifamilienhaus(freistehend)	5	0,55	2,21
<b>Sonsbeck</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	35	33,64	13,91
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	10	0,85	3,32
Reihenhäuser	#	0,03	0,24
Doppelhaushälften	6	0,24	1,62
Zweifamilienhaus(freistehend)	3	0,24	1,43
<b>Voerde</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	106	10,70	42,21
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	28	2,87	9,44
Reihenhäuser	24	0,86	7,22
Doppelhaushälften	21	1,07	6,95
Zweifamilienhaus(freistehend)	5	0,49	2,09
<b>Xanten</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	90	6,94	31,82
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	38	3,04	13,50
Reihenhäuser	13	0,40	3,71
Doppelhaushälften	17	0,67	4,76
Zweifamilienhaus(freistehend)	5	0,38	1,86
<b>Kreis Wesel</b>			
Bebaute Grundstücke insgesamt	898	144,20	332,70
davon u. a.			
Einfamilienhaus (freistehend)	232	19,88	85,02
Reihenhäuser	192	5,88	51,15
Doppelhaushälften	215	10,48	68,66
Zweifamilienhaus(freistehend)	50	4,36	22,44

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

### Umsätze bebauter Grundstücke in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024 (ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen)

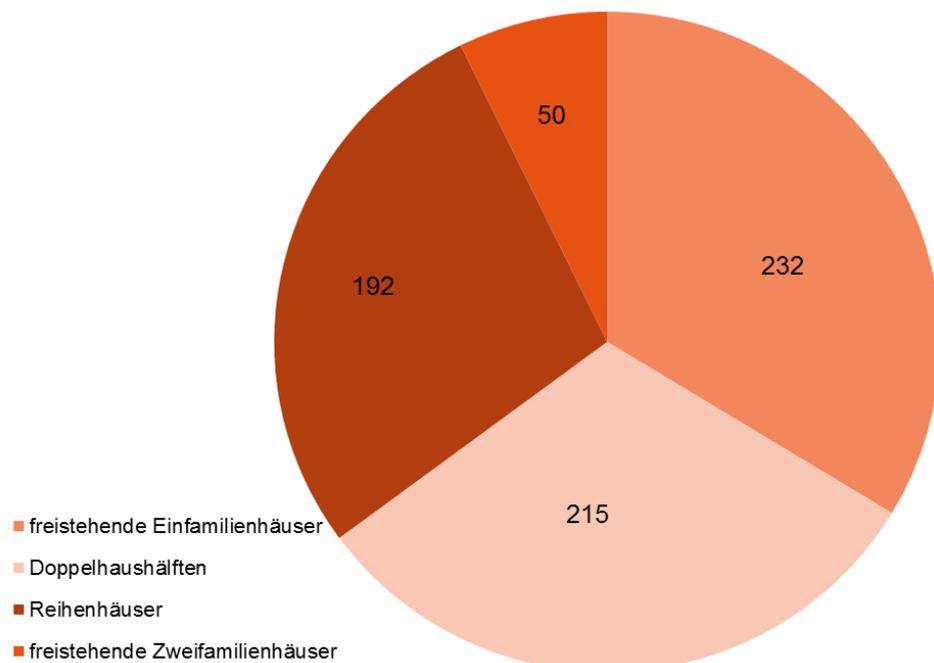


### 3.3.2 Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über bebaute Grundstücke im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser und freistehende Zweifamilienhäuser.

Jahr	Bebaute insgesamt	Sonstige bebaute	Reihen- häuser	Doppelhaus- hälften	Einfamilien- häuser freistehend	Zweifami- lienhäuser freistehend
	incl. Erbbaurecht					
2015	1.050	293	206	262	255	34
2016	1.113	319	223	244	280	47
2017	1075	265	228	273	259	50
2018	1176	299	259	265	290	63
2019	1152	295	269	295	240	53
2020	1045	253	217	241	259	75
2021	934	239	216	189	231	59
2022	841	199	185	191	209	57
2023	766	200	161	175	187	43
2024	909	220	192	215	232	50

**Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment  
im Jahr 2024  
(ohne Erbbaurecht)**



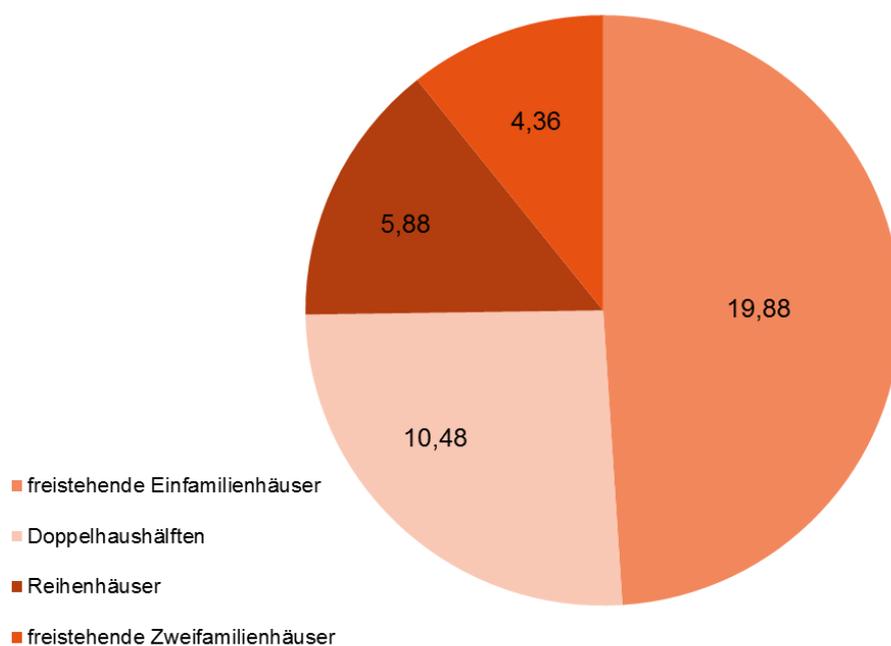
### 3.3.3 Flächenumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Flächenumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	Bebaute insgesamt	Sonstige bebaute	Reihen- häuser	Doppelhaus- hälften	Einfamilien- häuser freistehend	Zweifami- lienhäuser freistehend
	in ha incl. Erbbaurecht	in ha	in ha	in ha ohne Erbbaurecht	in ha	in ha
2015	134,46	90,96	6,56	11,89	22,14	2,91
2016	161,06	115,78	6,59	10,79	23,48	4,42
2017	129,10	83,12	7,89	13,24	20,65	4,20
2018	182,02	132,56	8,50	11,46	24,14	5,36
2019	141,81	96,61	8,54	12,83	17,64	6,19
2020	161,21	110,22	7,34	10,48	24,02	9,15
2021	160,92	116,99	7,12	8,50	22,23	6,08
2022	109,57	69,06	6,29	8,60	20,76	4,86
2023	147,95	114,35	5,45	7,81	17,05	3,29
2024	144,95	104,35	5,88	10,48	19,88	4,36

Flächenumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024

in ha  
(ohne Erbbaurecht)



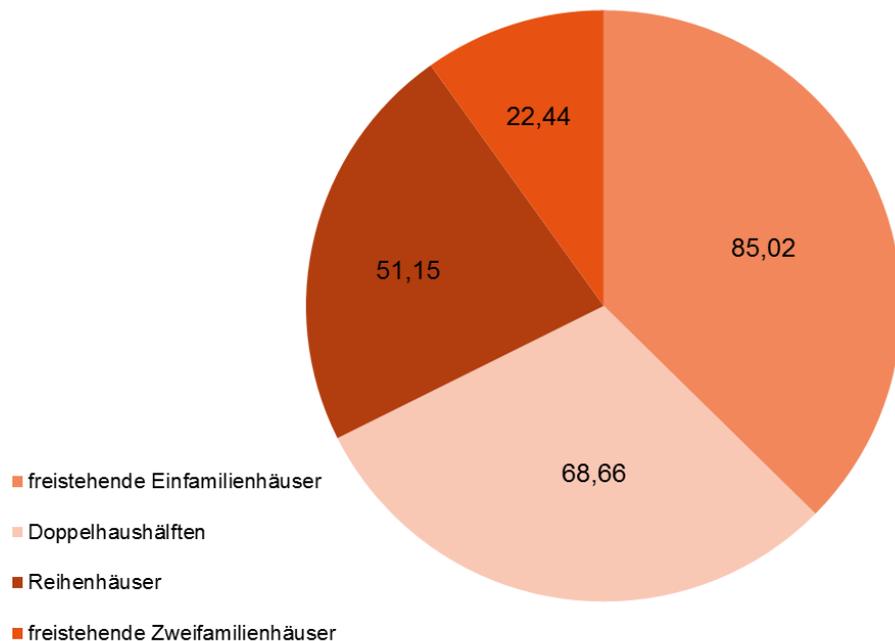
### 3.3.4 Geldumsatz bebauter Grundstücke in den Jahren 2015 - 2024

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre.

Jahr	Bebaute insgesamt	Sonstige bebaute	Reihen Häuser	Doppelhaus-hälften	Einfamilien-häuser freistehend	Zweifami-lienhäuser freistehend
	in Mio. € incl. Erbbaurecht	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. € ohne Erbbaurecht	in Mio. €	in Mio. €
2015	255,99	94,17	35,73	54,00	63,28	8,81
2016	291,66	114,93	40,17	53,47	71,42	11,67
2017	276,80	87,22	40,80	62,18	71,85	14,75
2018	347,60	132,29	51,29	61,48	84,07	18,47
2019	358,68	133,38	59,37	75,52	73,69	16,72
2020	372,06	138,14	50,75	66,45	89,54	27,18
2021	394,87	163,34	55,92	61,49	89,95	24,17
2022	351,41	123,44	50,65	67,14	86,86	23,32
2023	372,56	186,21	41,57	54,60	73,94	16,24
2024	336,38	109,11	51,15	68,66	85,02	22,44

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024

in Mio. Euro  
(ohne Erbbaurecht)



### 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

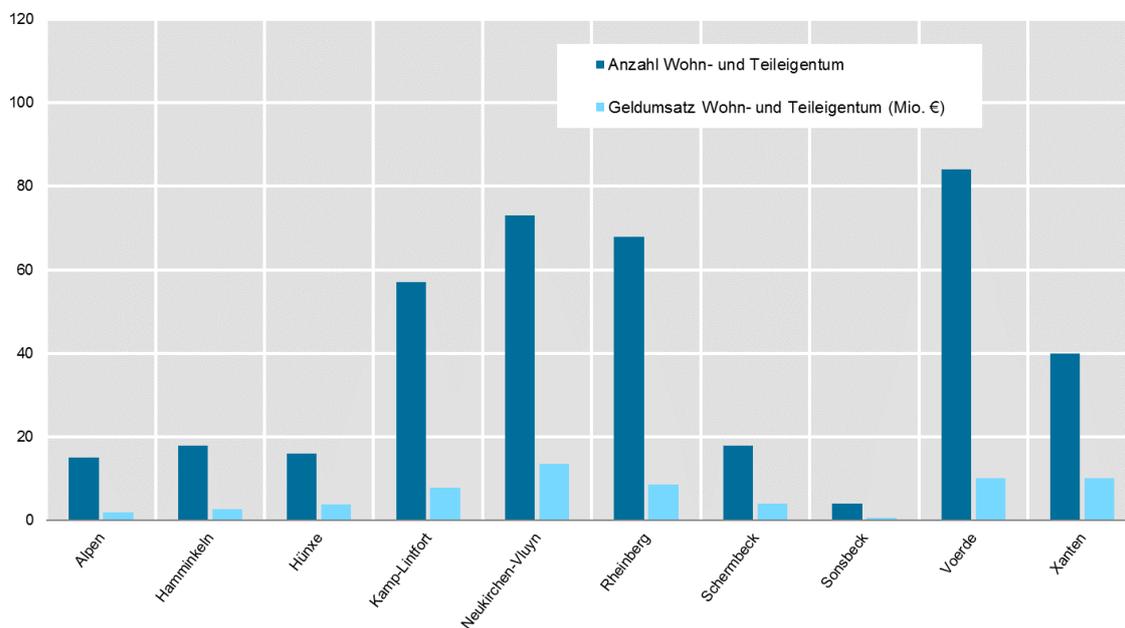
#### 3.4.1 Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht s. 3.5)

Gemeinde/Stadt	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro
<b>Alpen</b>				
insgesamt	13	1,94	#	0,02
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Weiterverkauf	11	1,46		
Einfamilienhäuser	#	0,48		
<b>Haminkeln</b>				
insgesamt	14	2,69	4	0,07
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Weiterverkauf	9	1,49		
Einfamilienhäuser	5	1,20		
<b>Hünxe</b>				
insgesamt	16	3,95	0	0,00
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Weiterverkauf f	12	2,59		
Einfamilienhäuser	4	1,35		
<b>Kamp-Lintfort</b>				
insgesamt	50	7,50	7	0,34
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	3	0,98		
Weiterverkauf	44	5,91		
Einfamilienhäuser	3	0,60		
<b>Neukirchen-Vluyn</b>				
insgesamt	64	12,91	9	0,71
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	9	3,59		
Weiterverkauf	53	8,71		
Einfamilienhäuser	#	0,61		
<b>Rheinberg</b>				
insgesamt	56	8,49	12	0,14
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Weiterverkauf	50	7,40		
Einfamilienhäuser	3	0,45		

Gemeinde/Stadt	Wohnungseigentum		Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro	Anzahl der Verträge	Geld Mio. Euro
<b>Schermbeck</b>				
insgesamt	14	3,75	4	0,34
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	3	1,13		
Weiterverkauf	10	2,09		
Einfamilienhäuser	#	0,52		
<b>Sonsbeck</b>				
insgesamt	4	0,72	0	0,00
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Weiterverkauf	4	0,72		
Einfamilienhäuser	0	0,00		
<b>Voerde</b>				
insgesamt	72	9,09	12	1,14
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	0	0,00		
Weiterverkauf	66	7,46		
Einfamilienhäuser	6	1,63		
<b>Xanten</b>				
insgesamt	38	9,77	#	0,38
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	5	1,67		
Weiterverkauf	23	5,51		
Einfamilienhäuser	10	2,59		
<b>Kreis Wesel</b>				
insgesamt	341	60,80	52	3,13
davon u. a.				
Neuerstellte Wohnungen	20	7,38		
Weiterverkauf	282	43,33		
Einfamilienhäuser	36	9,44		

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.



### 3.4.2 Anzahl der Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum

(ohne Wohnungs- und Teilerbaurecht s. 3.5)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtanzahl der Urkunden über Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre sowie für die Teilmärkte Neuerstellte Wohnungen, Weiterverkäufe und Erstverkäufe nach Umwandlung.

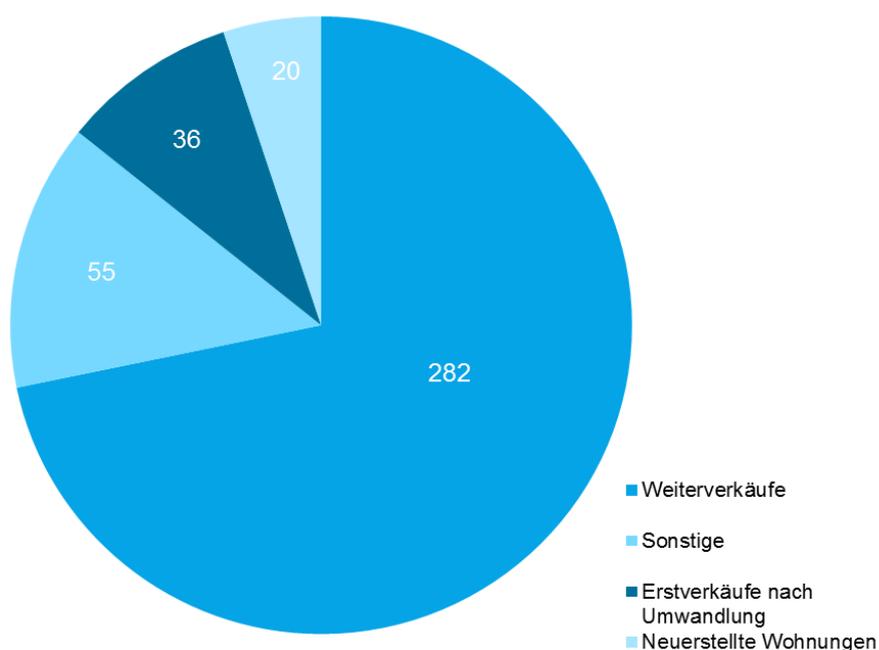
#### Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum von 2015 – 2024

(ohne Wohnungs- und Teilerbaurecht)

Jahr	Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	Neuerstellte Wohnungen	Weiterverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung	Sonstige
2015	527	130	335	43	19
2016	506	82	392	10	22
2017	607	113	346	1	147
2018	569	93	362	0	114
2019	675	140	355	0	180
2020	667	87	396	19	165
2021	704	114	358	18	214
2022	580	65	302	57	156
2023	395	43	236	5	111
2024	393	20	282	36	55

#### Anzahl der Kauffälle nach Marktsegment im Jahr 2024

(ohne Wohnungs- und Teilerbaurecht)



### 3.4.3 Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht s. 3.5)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über den Geldumsatz im Jahr 2024 und der vorangegangenen Jahre.

#### Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum von 2015 – 2024

in Mio. Euro

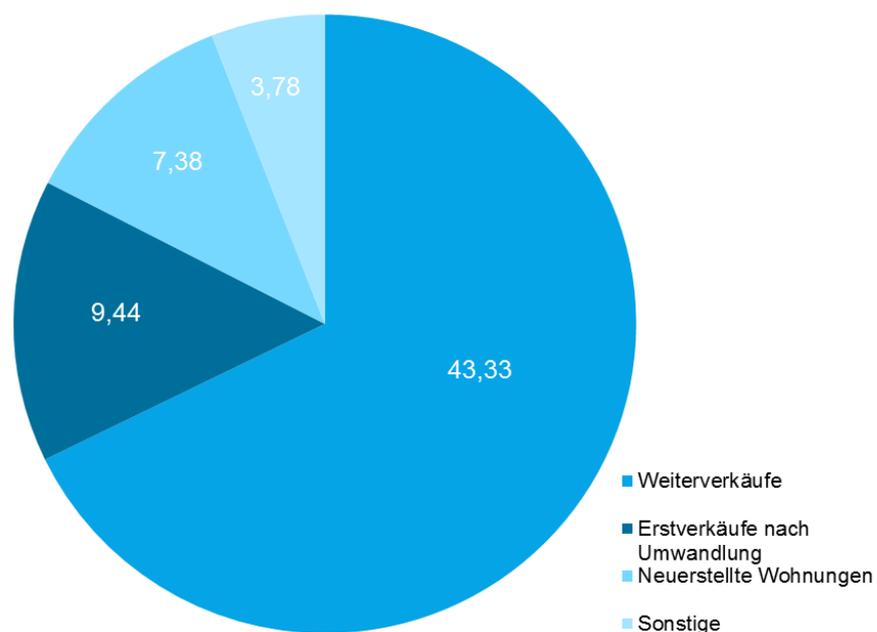
(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)

Jahr	Wohnungs- und Teileigentum insgesamt	Neuerstellte Wohnungen	Weiterverkäufe	Erstverkäufe nach Umwandlung	Sonstige
2015	67,98	25,79	35,00	3,65	3,54
2016	62,87	18,06	38,40	2,11	4,30
2017	82,67	32,44	36,19	0,40	13,64
2018	78,12	23,20	38,74	0	16,18
2019	94,65	34,95	39,14	0	20,56
2020	96,45	23,15	51,01	7,68	14,61
2021	123,3	34,23	52,23	2,90	33,94
2022	104,63	25,85	45,86	7,72	25,20
2023	65,73	14,43	35,79	0,89	14,62
2024	63,93	7,38	43,33	9,44	3,78

#### Geldumsatz nach Marktsegment im Jahr 2024

in Mio. Euro

(ohne Wohnungs- und Teilerbbaurecht)



### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Neben dem Erbbaurecht an einem Grundstück, das dem Erbbauberechtigten die bauliche Nutzung des Grundstücks gestattet ohne selbst Eigentümer zu sein, kann auch ein Erbbaurecht an einem nach § 8 WEG aufgeteilten Grundstück (Wohnungs- oder Teileigentum) begründet werden.

#### 3.5.1 Erbbaurechte

##### Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde / Stadt	Normaleigentum			Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €	Anzahl der Verträge	Geld Mio. €
Alpen	#	0,12	0,15	0	0,00
Haminkeln	#	0,07	0,30	#	0,19
Hünxe	0	0,00	0,00	4	0,51
Kamp-Lintfort	#	0,03	0,26	#	0,16
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00	0	0,00
Rheinberg	0	0,00	0,00	#	0,17
Schermbeck	7	0,48	2,72	0	0,00
Sonsbeck	#	0,05	0,25	0	0,00
Voerde	0	0,00	0,00	0	0,00
Xanten	0	0,00	0,00	0	0,00
Kreis Wesel	11	0,75	3,68	8	1,03

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

#### 3.5.2 Erbbaurechtsbestellungen

##### Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde / Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha
Alpen	0	0,00
Haminkeln	4	0,12
Hünxe	0	0,00
Kamp-Lintfort	0	0,00
Neukirchen-Vluyn	0	0,00
Rheinberg	#	0,11
Schermbeck	#	0,05
Sonsbeck	0	0,00
Voerde	4	0,12
Xanten	#	0,35
Kreis Wesel	11	0,75

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

### 3.5.3 Erbbaugrundstücke

#### Umsätze in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde / Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	0	0,00	0,00
Hamminkeln	#	0,07	0,05
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	#	0,03	0,08
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00
Rheinberg	#	0,07	0,05
Schermbeck	0	0,00	0,00
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	#	0,03	0,07
Xanten	#	0,02	0,03
Kreis Wesel	5	0,21	0,27

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

### 3.6 Sonstiges

Keine Auswertung vorhanden

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Darunter versteht man voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist 1- oder 2-Familienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z. B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil).

#### Umsätze für den individuellen Wohnungsbau in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	15	0,87	1,01
Hamminkeln	28	1,65	3,43
Hünxe	4	0,37	0,67
Kamp-Lintfort	3	0,20	0,49
Neukirchen-Vluyn	7	0,46	1,04
Rheinberg	5	0,40	1,03
Schermbeck	11	0,82	1,78
Sonsbeck	3	0,33	0,78
Voerde	#	0,36	1,72
Xanten	10	0,64	1,41
Kreis Wesel	88	6,09	13,36

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

Darunter versteht man vollerschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Umgebungsbebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

**Umsätze für den Geschosswohnungsbau in den einzelnen Städten  
und Gemeinden im Jahr 2024**

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	#	0,10	0,39
Hamminkeln	0	0,00	0,00
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	0	0,00	0,00
Neukirchen-Vluyn	3	0,92	3,25
Rheinberg	0	0,00	0,00
Schermbeck	0	0,00	0,00
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	0	0,00	0,00
Xanten	0	0,00	0,00
Kreis Wesel	4	1,01	3,64

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Gewerbe und Industrie

Darunter versteht man vollerschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z. B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

#### Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Darunter versteht man vollerschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der die Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.). Es kann genauer unterschieden werden zwischen gesellschaftsbezogenen (z. B. Gesundheitsbereich), wirtschaftsbezogenen (z. B. Finanzen, Werbung), distributiven (z. B. Verkehr) und haushaltsbezogenen (z. B. Hotel, Friseur) Dienstleistungen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- und Handelsnutzung.

**Umsätze für gewerbliche Bauflächen in den einzelnen Städten  
und Gemeinden im Jahr 2024**

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	#	0,55	0,50
Hamminkeln	3	0,43	0,47
Hünxe	0	0,00	0,00
Kamp-Lintfort	2	1,67	1,55
Neukirchen-Vluyn	#	0,13	0,29
Rheinberg	#	8,93	9,20
Schermbeck	#	0,48	0,22
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	#	0,15	0,15
Xanten	#	0,36	0,18
Kreis Wesel	14	12,70	12,55

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### 4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreis Wesel lagen im Jahre 2024 die Bodenpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für landwirtschaftliche Grundstücke etwa zwischen 2,9 EUR/m<sup>2</sup> und 17,0 EUR/m<sup>2</sup>.

Beim Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen die Kaufpreise in der Regel als Verhandlungsergebnisse unter Berücksichtigung von mehreren Einflussfaktoren, die in unterschiedlicher Intensität wirken.

Dabei können neben der tatsächlichen Nutzung (Ackerland oder Grünland) Faktoren wie Grundstücksqualität (Ertragsfähigkeit), Hofnähe, Flächengröße, Zuschnitt, Geländeausformung, Wasserverhältnisse, Produktionskontingente, betriebsbedingter Flächenbedarf (z. B. Gülleverordnung), bestehende Pachtverträge sowie die Lage innerhalb oder außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten preisbeeinflussend sein.

Darüber hinaus wird das regionale Verhältnis von Flächenangebot und -nachfrage u. a. durch die örtliche planungsrechtliche Entwicklung und den sich daraus ableitenden Flächenbedarf für Baulandausweisungen, für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen, für Sonderbaumaßnahmen (z. B. Straßen, Gewässer, Deiche) oder die Erwartung eines künftig möglichen Abbaus von Bodenschätzen (z. B. Kies oder Ton) beeinflusst.

#### Ackerland / Grünland

Der Durchschnitt aller Kaufpreise lässt seit einigen Jahren annehmen, dass die Preise für Ackerlandflächen über den Preisen von Grünlandflächen liegen. Bei einer Betrachtung des gesamten Geschäftsgebietes wurde festgestellt, dass die Kaufpreise aus den Jahren 2023 und 2024 für Ackerlandflächen um ca. 26 % über denen für Grünlandflächen lagen. Da aber in den einzelnen Bodenrichtwertzonen diese Annahme nicht gesichert bestätigt wurde, sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen weiter als Mittelwerte zu verstehen.

#### Ertragsfähigkeit

Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen konnte nicht festgestellt werden.

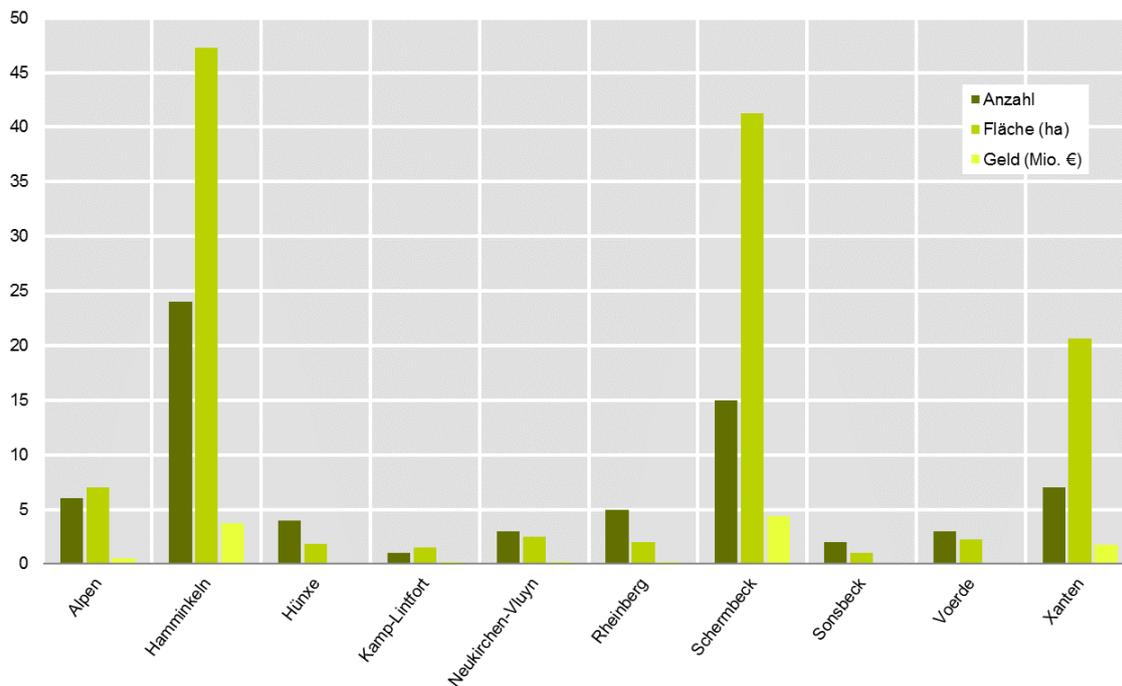
#### Landschafts- und Naturschutzgebiet

Die Lage von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb oder außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten ist nach den Feststellungen des Gutachterausschusses beim Kauf der Fläche eher von geringerem Interesse als andere Faktoren.

### Umsätze für landwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	6	7,05	0,51
Hamminkeln	24	47,29	3,73
Hünxe	4	1,81	0,14
Kamp-Lintfort	#	1,49	0,18
Neukirchen-Vluyn	3	2,46	0,20
Rheinberg	5	2,03	0,20
Schermbek	15	41,24	4,39
Sonsbeck	#	1,04	0,03
Voerde	3	2,28	0,15
Xanten	7	20,68	1,76
Kreis Wesel	70	127,36	11,28

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.



#### 4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Im Kreis Wesel wurden im Jahr 2024 besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft veräußert. Hierbei handelt es sich um Flächen, die typischerweise nicht als Acker-, Grünland- oder Forstfläche zu verstehen bzw. zu bewirtschaften sind, wie z.B. Streuobstwiesen, Moor, Unland oder besondere Wasserflächen.

#### Umsätze für Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Kreis Wesel im Jahr 2024

	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Kreis Wesel	12	76,59	4,63

#### 4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Kreis Wesel lagen im Jahr 2024 die Kaufpreise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für forstwirtschaftliche Grundstücke (einschließlich Aufwuchs) überwiegend zwischen 0,7 EUR/m<sup>2</sup> und 3,1 EUR/m<sup>2</sup>; in Einzelfällen wurden auch höhere Preise gezahlt.

#### Umsätze für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in den einzelnen Städten und Gemeinden im Jahr 2024

Gemeinde/Stadt	Anzahl der Verträge	Flächen ha	Geld Mio. €
Alpen	0	0,00	0,00
Hamminkeln	#	5,80	0,13
Hünxe	3	7,73	0,14
Kamp-Lintfort	0	0,00	0,00
Neukirchen-Vluyn	0	0,00	0,00
Rheinberg	0	0,00	0,00
Schermbeck	#	1,32	0,04
Sonsbeck	0	0,00	0,00
Voerde	#	0,50	0,01
Xanten	#	0,69	0,03
Kreis Wesel	10	16,05	0,34

# Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird die Anzahl der Verträge (< 3) nicht näher aufgeschlüsselt.

#### 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Dem Gutachterausschuss lagen im Berichtszeitraum nur wenige Kaufverträge bzw. deduktive Wertermittlungen z.B. aus Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB vor.

Für Bauerwartungsland kann eine Spanne von ca. 25 – 60 % der umliegenden Bodenrichtwerte gleicher Nutzung in Ansatz gebracht werden.

Für Rohbauland liegt die Spanne zwischen ca. 30 – 80 % der umliegenden Bodenrichtwerte gleicher Nutzung.

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)

Aufgrund vorhandener Vergleichskaufpreise aus den letzten Jahren wurde analysiert, in welchem Verhältnis (Prozentsatz) der Bodenwert von überschüssigen Freiflächen (Hinterlandflächen als Arrondierungsflächen, die über die ortsübliche Grundstückstiefe – z. B. wie beim Richtwertgrundstück 35 m oder 40 m hinausgehen) zum Bodenwert der dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) steht.

Für überschüssige Freiflächen bis etwa 500 m<sup>2</sup> Größe ergab sich eine Spanne von ca. 10 – 35% für das Verhältnis zwischen dem Bodenwert des Hinterlandes und demjenigen des erschließungsbeitragsfreien Vorderlandes.

Bei Verwendung dieser Erfahrungswerte sind die wertbeeinflussenden Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

### 4.6.2 Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)

Für die bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) werden die Bodenwerte in einer Bodenrichtwertzone pro landwirtschaftlicher Bodenrichtwertzone nachgewiesen, soweit nicht abgrenzbare Merkmale wie Weiler- und Streusiedlungen bzw. Straßendorfstrukturen sowie Außenbereichssatzungen eine separate Bodenrichtwertzone rechtfertigen. Für diese Gesamtzone wird ein Bodenrichtwert angegeben, der sich zu 55 % der mittleren Wohnlage der Kommune ergibt.

Dabei ist zu beachten, dass die im Außenbereich gehandelten bebauten Bauflächen in ihrer Lage, ihrer Größe, ihrem Zuschnitt und ihrer Beschaffenheit stets individuell zu betrachten sind.

Bei der Ableitung des Bodenwertes eines Außenbereichsgrundstücks gemäß § 35 Absatz 2 BauGB ist in jedem Fall dessen besondere Lage zu berücksichtigen, u.a. bedingt durch die meistens einfachere Qualität der Erschließung, schlechteren Infrastruktur und den bau- und planungsrechtlichen Einschränkungen.

Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich fallen nicht in diese Kategorie (vgl. Pkt. 4.6.3 – Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben))

### 4.6.3 Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben)

Eine Bebaubarkeit des Grundstücks kann sich aus § 35 Abs. 1 BauGB ergeben, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben im Außenbereich gegeben sind. Infolgedessen sind die entsprechend baulich genutzten Flächen als baureifes Land im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (so genannte „privilegierte Vorhaben“) einzustufen.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

Hinweis:

Der Bodenwert bisheriger landwirtschaftlicher Hof- und Gebäudeflächen, die künftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisniveau der jeweiligen künftigen Nutzung (z. B. für Wohngrundstücke im Außenbereich).

### 4.6.4 Flächen für Erwerbsgartenbau und Erwerbsobstbau

Hierunter fallen solche Bodenflächen, auf denen Gemüse, Blumen, Zierpflanzen, Obst und Baumschulgewächse des Erwerbs wegen angebaut werden.

Aus vorliegenden Vergleichspreisen für derartige Flächen im Außenbereich (überwiegend in Ortsrandlage) lagen in den vergangenen Jahren im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Preise in einer Spanne von 4 – 10 EUR/m<sup>2</sup> vor.

#### **4.6.5 Private Garten- und Erholungsflächen**

Das sind in der Regel außerhalb von Bebauungsplänen liegende Grundstücksflächen, die in ihrer tatsächlichen Nutzung als Private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5 EUR/m<sup>2</sup> und 30 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (ca. 500 m<sup>2</sup> bis 6.000 m<sup>2</sup>). Zumeist sind diese Grundstücke mit einem Gartenhaus bebaut.

#### **4.6.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und –maßnahmen**

Lagemäßig handelt es sich hierbei um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die außerhalb eines Bebauungsplanes liegen. Die Kaufpreise von Grundstücken, die als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen, orientieren sich an den Preisen von landwirtschaftlichen Nutzflächen und es liegen Kaufpreise bis 10,0 EUR/m<sup>2</sup> vor.

#### **4.6.7 Abbauandflächen**

Als Abbauand bezeichnet man üblicherweise Bodenflächen mit abbauwürdigen Bodenschätzen, die im Tagebau gewonnen werden können.

Diese erhöhen den Verkehrswert eines Grundstücks i. d. R. um den kapitalisierten Reinertrag. Dieser werterhöhende Faktor kann sich auch dann bilden, wenn die Ausbeutung zwar noch nicht begonnen, dies aber in absehbarer Zeit geschehen kann. Bodenvorkommen können den Verkehrswert allerdings nur erhöhen, soweit der Abbau nach den örtlichen Verhältnissen wirtschaftlich rentabel ist, der Abbau zur geschützten Rechtsposition des Eigentümers gehört und die wasserrechtliche Genehmigung nicht versagt werden kann. Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts steht es nämlich mit dem Grundgesetz im Einklang, das unterirdische Wasser zur Sicherung einer funktionsfähigen Wasserwirtschaft mit dem Wasserhaushaltsgesetz einer vom Grundstückseigentum getrennten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung zu unterstellen. Die Versagung der wasserrechtlichen Genehmigung zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf das Grundwasser stellt deshalb keinen zu entschädigenden Eingriff dar, auch wenn sich infolgedessen der Verkehrswert des Grundstücks mindert.

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses werden überwiegend Flächen mit Kiesvorkommen gehandelt. Aufgrund von vorliegenden Vergleichspreisen in der Vergangenheit für derartige Flächen im Außenbereich hat sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Preisspanne von 14,0 EUR/m<sup>2</sup> bis 20,0 EUR/m<sup>2</sup> gebildet. Bei dieser Preisspanne handelt es sich um Werte, die sich aus den Gesamtkaufpreisen der vorliegenden Verträge ergeben. Seit 2022 liegen keine geeigneten Kauffälle mehr vor.

Die wertbestimmenden Faktoren wie Lage, Abbautiefe, Kiesmächtigkeit, Körnung usw. sind bei der Auswertung nicht untersucht worden.

Bei Flächen, die erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Auskiesung anstehen oder für die noch keine Auskiesungsgenehmigung vorliegt, liegen die Kaufpreise entsprechend der zu erwartenden zeitlichen Verzögerung niedriger (abgezinst).

#### **4.6.8 Deichvorlandflächen**

Auf dem Grundstücksmarkt stehen die durch regelmäßige Überschwemmungen eintretenden Beeinträchtigungen einer eventuell eintretenden Bodenverbesserung durch Schwemmlagerungen gegenüber.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

#### **4.6.9 Neukulturen**

Bei Flächen, die nach einer Auskiesung rekultiviert wurden, sind die Qualität des eingebrachten Bodensubstrats, die Intensität der Bewirtschaftung und das Alter der Neukultur maßgebend.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

#### 4.6.10 Unlandflächen

Unter Unland werden solche Flächen verstanden, die selbst bei einer geordneten Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können. Dies sind Flächen, die nicht kulturfähig sind. Beispiele für Unland sind: ertragslose Böschungen, Felsköpfe, ausgebeutete Kiesgruben, Steinbrüche.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

#### 4.6.11 Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem von der zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch Erteilung einer wasserrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigung.

An Nutzungsmöglichkeiten sind solche für private und solche für Gemeinbedarfszwecke zu unterscheiden, insbesondere:

- Umschlag, Industrie (z. B. Werften), Lagerei, Restaurants,
- Liegeplätze und Landanlagen für Personenschifffahrt, Bootsverleih, Bootshäuser, Camping (privat) und dergleichen,
- Gewinnung von Bodenschätzen, Bodenentnahmen, Bodenablagerungsflächen,
- Fischerei, Schilf- und Weideanpflanzungen,
- Sonstige private Nutzungen (z. B. Triebkraft, Wasserentnahme, Gartenanlagen),
- Sport und Erholung (nicht gewerblich),
- Kreuzungen, wie Ein- und Durchleitungen (z. B. Ein- oder Auslassbauwerke) u. ä.,
- Anlagen des öffentlichen Verkehrs sowie Hochwasserschutzanlagen.

Im Normalfall wird der Wert von Wasserfläche ohne besonderen Nutz- und Freizeitwert niedriger als der Wert der Bezugsfläche an Land sein, weil die Wasserflächennutzung durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist.

Sind Wasserflächen gegen Entgelt zur Nutzung überlassen, so kann in geeigneten Fällen aus dem Entgelt nach dem Ertragswertverfahren der Verkehrswert der Wasserflächen ermittelt werden. In Einzelfällen hat der Gutachterausschuss für sogenannte Sondernutzungsflächen Bodenrichtwertzonen beschlossen. Diese sind unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Seit einigen Jahren liegen keine Daten vor.

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition

Eine der wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten. Gem. § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Nach §13 ImmoWertV bezieht sich der Bodenrichtwert auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Nach § 37 GrundWertVO NRW hat der Gutachterausschuss bis zum 31. März jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertzonen (soweit erkennbar) und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertzonen im Vergleich zu ähnlichen Lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 im Rahmen einer Sitzung am 11.03.2025 beraten und beschlossen.

Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 07. April jedes Jahres veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, sind ortsüblich bekannt zu machen.

#### **Bodenrichtwerte für Bauland**

Die Bodenrichtwerte sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2025 für die einzelnen kreisangehörigen Städte und Gemeinden folgende Bodenrichtwerte für Baulandflächen (insgesamt 516) beschlossen:

- 18 Bodenrichtwerte für Geschäftslagen
- 221 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen in Ortslagen
- 64 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Außenbereich
- 150 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen – Sondergebiet f. Erholung / Sonstiges Sondergebiet
- 57 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen
- 6 Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Entwässerungsanlage nach Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

Für erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwertgrundstücke sind noch Beiträge zu entrichten. Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

### **Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Seit dem 31.12.1981 ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (als Mittelwerte für Ackerland / Grünland) und für forstwirtschaftliche Nutzflächen (Wald).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat zum Stichtag 01.01.2025 insgesamt 31 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen und 31 Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen beschlossen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland / Grünland) beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raums unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass die Richtwerte in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle befinden (Hofnähe). Die durchschnittliche Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenrichtwertzone ist bei jedem Bodenrichtwert angegeben.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden zum Stand 01.01.2025 in allen Städten und Gemeinden ohne Aufwuchs ermittelt.

Für den Aufwuchs kann ein Wert von ca. 100 % des Bodenrichtwertes angenommen werden.

Es handelt sich hierbei um forstwirtschaftlich extensiv genutzte Holzbestände jüngeren bis mittleren Alters (bis 80-jährig).

Dazu zählen z. B.

- Nadelgehölze wie Kiefern mit geringem Nutzholzanteil bei ungenügender Bestockung,
- Laubgehölze wie Birke und Eiche überwiegend aus Naturverjüngung zur Verwertung als Brennholz und Industrieholz.

Abweichungen in den oben beschriebenen Qualitätsmerkmalen bedingen Änderungen im Wertansatz für den Aufwuchs.

#### **4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW**

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die grundlegenden Grundstücksmarktinformationen (Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Grundstücksmarktberichte und weitere Daten) der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln – GEObasis.nrw – an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Die Einstiegsseite hat folgende Adresse: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Sowohl die Bodenrichtwerte als auch alle weiteren auf der Internetseite zur Verfügung stehenden Produkte der Gutachterausschüsse können kostenfrei genutzt werden (einschließlich Downloads von pdf-Dateien)

Im Rahmen der Steuerreform hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 fortgeführt und diese in BORIS.NRW veröffentlicht

Zum Stichtag 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel erstmals Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt Eigentumswohnungen abgeleitet und in BORIS.NRW veröffentlicht. Zum Stichtag 01.01.2024 wurden diese Immobilienrichtwerte fortgeschrieben und um die Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ergänzt.

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden erstmals die Immobilienrichtwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften beschlossen und die Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser fortgeschrieben.

Im Einzelnen stellt BORIS.NRW zur Verfügung: Bodenrichtwertauskünfte mit zugehörigen Detailinformationen sowie Grundstücksmarktberichte, Immobilienrichtwerte, Bodenwertübersichten, Immobilienpreisübersichten und Allgemeine Preisauskunft. Soweit im Einzelnen vorhanden, stehen auch die historischen Daten seit dem Jahrgang 2011 zur Verfügung.

### 4.7.3 Bodenrichtwertübersicht

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschloss der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel die Bodenrichtwertübersicht (§ 37 GrundWertVO NRW) zum Stand 01.01.2025 (Euro/m<sup>2</sup>, erschließungsbeitragsfrei).

Stadt/Gemeinde	Lage	Wohnbauflächen		Gewerbliche Bauflächen
		Individueller Wohnungsbau	Geschosswoh- nungsbau	
Alpen	gut	210	---	70
	mittel	160	---	55
	mäßig	115	---	---
Hamminkeln	gut	240	---	55
	mittel	200	---	42
	mäßig	145	---	28
Hünxe	gut	225	---	50
	mittel	180	---	40
	mäßig	125	---	28
Kamp-Lintfort	gut	280	310	60
	mittel	230	215	45
	mäßig	185	180	---
Neukirchen-Vluyn	gut	310	---	55
	mittel	240	225	32
	mäßig	150	165	23
Rheinberg	gut	270	260	48
	mittel	195	175	30
	mäßig	125	---	20
Schermbbeck	gut	265	---	65
	mittel	190	---	55
	mäßig	140	---	20
Sonsbeck	gut	185	---	55
	mittel	155	---	---
	mäßig	135	---	25
Voerde	gut	240	---	80
	mittel	190	205	55
	mäßig	140	120	34
Xanten	gut	240	210	60
	mittel	195	---	50
	mäßig	130	---	---

### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Keine Auswertung vorhanden

## 4.7.5 Indexreihen

### 4.7.5.1 Indices für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Die Bodenpreisindexzahlen ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Basisjahr 2010 Index 100,0).

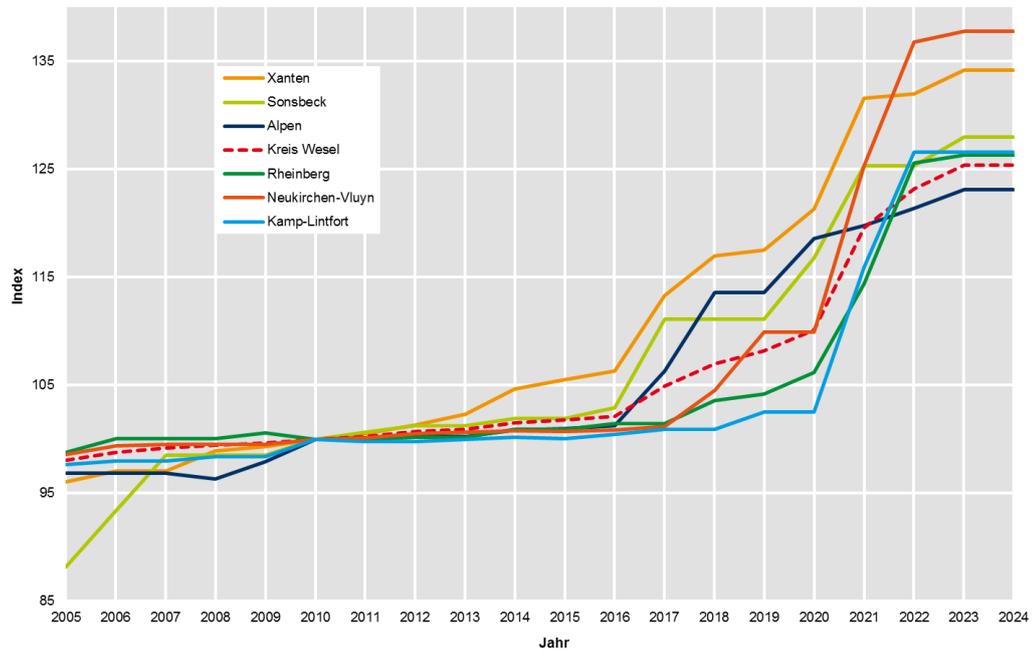
Die Angaben für das Kreisgebiet wurden dabei als Durchschnittswerte der Einzelergebnisse in den Gemeinden errechnet, es wurde keine Gewichtung bezüglich der Anzahl der zugrundeliegenden Bodenrichtwerte vorgenommen.

**Indexreihe**  
abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für den individuellen Wohnungsbau  
(2010 = 100,0)

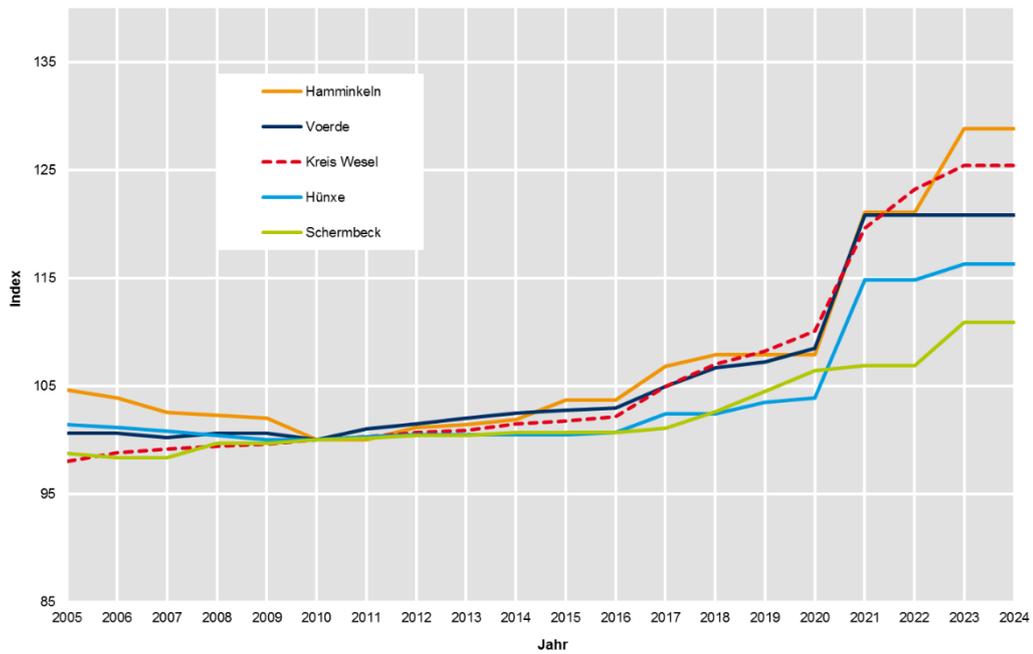
Gemeinde	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alpen	96,9	96,9	96,9	96,3	97,9	100,0	100,1	100,2	100,2	100,9
Hamminkeln	104,6	103,9	102,5	102,3	102,0	100,0	100,0	101,1	101,4	101,9
Hünxe	101,4	101,2	100,8	100,4	100,0	100,0	100,3	100,5	100,5	100,5
Kamp-Lintfort	97,6	98,0	98,0	98,4	98,4	100,0	99,8	99,8	100,0	100,2
Neukirchen-Vluyn	98,6	99,4	99,5	99,5	99,5	100,0	100,1	100,5	100,6	100,8
Rheinberg	98,8	100,0	100,0	100,0	100,6	100,0	100,0	100,2	100,2	101,0
Schermbeck	98,8	98,3	98,3	99,7	99,7	100,0	100,2	100,4	100,4	100,7
Sonsbeck	88,2	93,4	98,6	98,6	98,6	100,0	100,7	101,3	101,3	101,9
Voerde	100,6	100,6	100,2	100,6	100,6	100,0	101,0	101,5	102,0	102,5
Xanten	96,0	97,1	97,1	98,9	99,3	100,0	100,5	101,3	102,3	104,6
Kreis Wesel	98,0	98,8	99,2	99,4	99,6	100,0	100,3	100,7	100,9	101,5

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Alpen	101,0	101,3	106,3	113,6	113,6	118,6	119,8	121,4	123,1	123,1
Hamminkeln	103,7	103,7	106,8	107,9	107,9	107,9	121,1	121,1	121,1	128,8
Hünxe	100,5	100,7	102,4	102,4	103,5	103,9	114,8	114,8	114,8	116,3
Kamp-Lintfort	100,1	100,4	100,9	100,9	102,5	102,5	115,9	126,6	126,6	126,6
Neukirchen-Vluyn	100,7	100,9	101,2	104,5	109,9	109,9	125,3	136,8	136,8	137,8
Rheinberg	101,0	101,5	101,5	103,6	104,2	106,2	114,4	125,6	125,6	126,3
Schermbeck	100,7	100,7	101,1	102,6	104,5	106,4	106,9	106,9	106,9	110,9
Sonsbeck	101,9	102,9	111,1	111,1	111,1	116,8	125,3	125,3	126,9	128,0
Voerde	102,8	103,0	105,0	106,7	107,2	108,5	120,8	120,8	120,8	120,8
Xanten	105,5	106,3	113,3	117,0	117,5	121,3	131,6	132,0	132,7	134,2
Kreis Wesel	101,8	102,1	104,9	107,0	108,2	110,1	119,6	123,2	123,6	125,4

### Entwicklung der Preisindices die linksrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden 2010 = 100



### Entwicklung der Preisindices die rechtsrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden 2010 = 100



#### 4.7.5.2 Indices für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexzahlen ergeben sich auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte (Basisjahr 2010 Index 100,0).

Die Angaben für das Kreisgebiet wurden dabei als Durchschnittswerte der Einzelergebnisse in den Gemeinden errechnet, es wurde keine Gewichtung bezüglich der Anzahl der zugrundeliegenden Bodenrichtwerte vorgenommen.

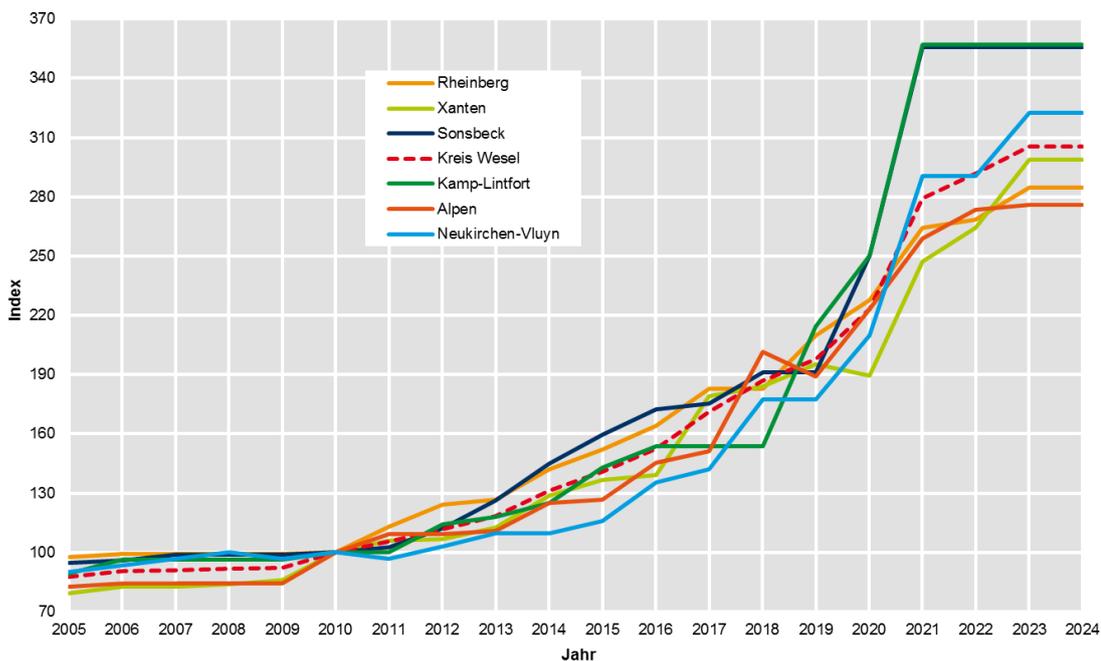
##### Indexreihe

abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Flächen  
(2010 = 100,0)

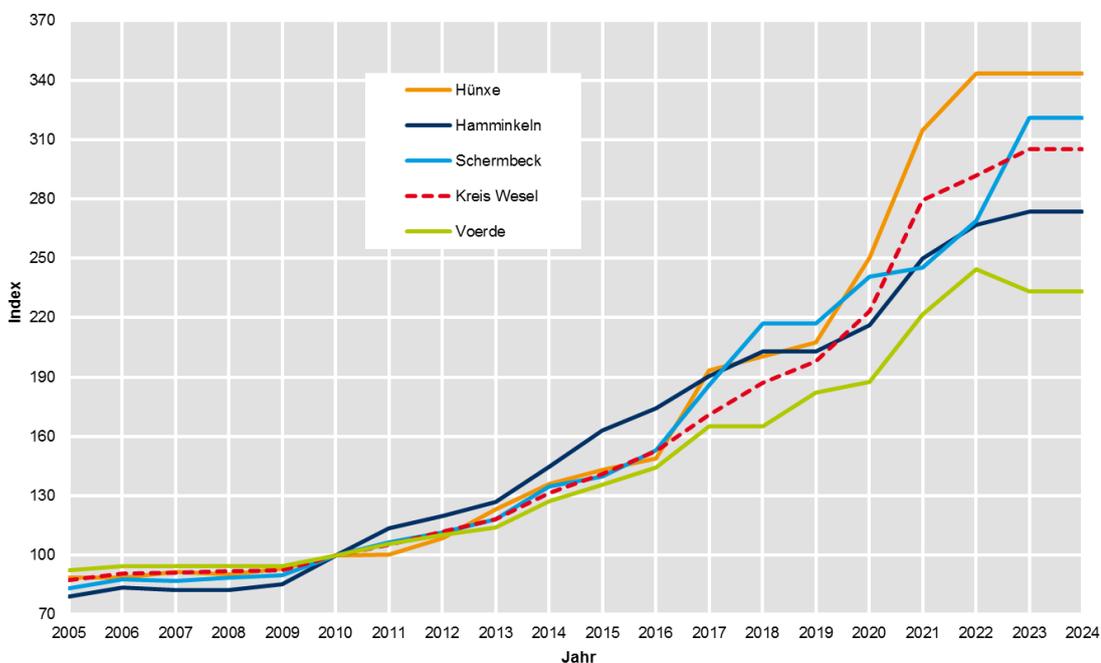
Gemeinde	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Alpen	82,7	84,2	84,2	84,2	84,2	100,0	109,4	109,4	110,8	125,2
Hamminkeln	79,1	83,8	82,4	82,4	85,1	100,0	113,5	119,6	127,0	144,6
Hünxe	88,7	88,7	91,6	90,1	93,0	100,0	100,1	108,7	123,0	135,9
Kamp-Lintfort	89,3	96,4	96,4	96,4	96,4	100,0	100,0	114,3	117,9	125,0
Neukirchen-Vluyn	90,3	93,5	96,8	100,0	96,8	100,0	96,8	103,2	109,7	109,7
Rheinberg	97,6	99,2	99,2	99,2	99,2	100,0	113,0	124,4	126,8	142,3
Schermbeck	83,0	87,7	86,8	88,7	89,6	100,0	106,6	111,3	117,9	134,9
Sonsbeck	94,9	96,2	98,8	98,8	98,8	100,0	102,8	112,0	126,5	144,9
Voerde	92,2	94,4	94,4	94,4	94,4	100,0	105,8	110,4	113,8	127,4
Xanten	79,3	82,8	82,8	83,9	86,2	100,0	105,7	106,9	112,6	128,7
Kreis Wesel	87,5	90,6	91,2	91,7	92,2	100,0	105,3	111,8	118,3	131,3

Gemeinde	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Alpen	126,6	145,3	151,1	201,4	189,2	223,0	259,0	273,4	281,8	275,8
Hamminkeln	162,8	174,3	190,5	202,7	202,7	216,2	250,0	266,9	283,8	273,6
Hünxe	143,1	148,8	193,1	200,3	207,4	250,4	314,7	343,3	343,3	343,3
Kamp-Lintfort	142,9	153,6	153,6	153,6	214,3	250,0	357,1	357,1	357,1	357,1
Neukirchen-Vluyn	116,1	135,5	141,9	177,4	177,4	209,7	290,3	290,3	322,6	322,6
Rheinberg	152,0	164,2	182,9	182,9	209,8	227,6	264,2	268,3	268,3	284,6
Schermbeck	139,6	152,8	185,8	217,0	217,0	240,6	245,3	268,9	264,2	320,8
Sonsbeck	159,4	172,6	175,2	191,0	191,0	250,3	355,7	355,7	355,7	355,7
Voerde	135,4	144,5	165,0	165,0	182,0	187,7	221,8	244,6	238,9	233,2
Xanten	136,8	139,1	179,3	183,9	195,4	189,7	247,1	264,4	293,1	298,9
Kreis Wesel	141,0	152,7	171,0	187,0	198,0	223,2	279,2	291,8	300,0	305,3

### Entwicklung der Preisindices die linksrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden 2010 = 100



### Entwicklung der Preisindices die rechtsrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden 2010 = 100



#### 4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Keine Auswertung vorhanden

## **5 Bebaute Grundstücke**

### **5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser**

#### **5.1.1 Durchschnittspreise**

Keine Auswertung vorhanden

#### **5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

##### **5.1.2.1 Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften und Reihenhäuser**

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch den Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen erstmalig nur als Orientierungswert.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf ein fiktives, mit einem freistehenden Ein- oder Zweifamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser bebauten Grundstück und wurde mittels multipler Regression ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anzugeben,
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten,
- beinhalten keine Nebengebäude, wie Garagen, Schuppen etc.,
- beinhalten kein Inventar,
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale, wie z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, etc.,
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten,
- sind nicht für Grundstücke im Außenbereich gem. § 34 BauGB, z.B. Hofstellen anzuwenden
- sind in mittlerer Lage der Immobilienrichtwertzone gelegen, ohne Einflüsse signifikanter Immissionen

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 10 Immobilienrichtwertzonen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenhäuser beschlossen. Die Immobilienrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Zur einfachen Berechnung einer Wertermittlung wird unter gleicher Internetadresse ein interaktiver „Immobilienwertrechner“ angeboten, in dem individuelle, wertrelevante Eigenschaften des entsprechenden Objektes ausgewählt und eingegeben werden können. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei heruntergeladen bzw. ausgedruckt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel weist ausdrücklich darauf hin, dass die „Immobilienwertauskunft“ keinen Verkehrswert nach § 194 BauGB darstellt. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes sachverständig ermittelt werden.

### 5.1.3 Indexreihen

Keine Auswertung vorhanden

### 5.1.4 Sachwertfaktoren

#### 5.1.4.1 Allgemeines

##### Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert (Marktwert) in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei ergibt sich der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem ermittelnden Bodenwert.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des vorläufigen Sachwertes erforderlich.

Die dazu erforderlichen Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Die Daten der Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse sind geeignet, derartige Sachwertfaktoren zu ermitteln. Viele Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen ermitteln Sachwertfaktoren und veröffentlichen diese in ihren Grundstücksmarktberichten. Dies geschieht auch beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel.

Nachfolgend werden zunächst einige Erläuterungen zu mathematisch-statistischen Methoden gegeben, die dann anschließend bei der Ableitung des Verhältnisses „Kaufpreis zu Sachwert“ zur Anwendung kommen.

##### Grundgesamtheit und Stichproben

Als Grundgesamtheit bezeichnet man alle Werte, die in einem definierten Bereich vorkommen können. Beispielsweise alle denkbaren Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücken in einer Stadt. Das Ziel einer Untersuchung besteht darin, den wahren Wert (Verkehrswert bzw. Marktwert) der Grundgesamtheit zu ermitteln. In der Praxis der Wertermittlung wird es wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. auch nicht möglich sein, alle möglichen Kaufpreise dieser Grundstücksart zu untersuchen. Insofern beschränkt man sich auf eine Teilmenge von Daten, die als Stichprobe bezeichnet wird.

Die Stichprobe muss die Voraussetzung erfüllen, dass sie eine zufällige Auswahl von Einzelkaufpreisen der Grundgesamtheit umfasst und diese Daten für die Grundgesamtheit repräsentativ sind. Unter Anwendung der Wahrscheinlichkeitstheorie wird getestet, ob die aus den Stichproben gewonnenen Aussagen auch auf die Grundgesamtheit zutreffen.

Die wahren Werte (z. B. Grundstückswerte, Verkehrswerte) sind das Ziel aller Untersuchungen. Aussagen hierüber erhält man nur durch Auswertung von Stichproben und durch den anschließenden Schluss von der Stichprobe auf die Grundgesamtheit, indem man z. B. um ein unsicheres Stichprobenergebnis (Schätzwert) einen Bereich beschreibt, der den wahren Wert der Grundgesamtheit mit einer vorzuziehenden Wahrscheinlichkeit enthält. Eine andere Möglichkeit besteht darin, einen Schätzwert in einem statistischen Test zu überprüfen.

##### Regressionsanalyse

Verkehrswerte können nicht schematisch errechnet, sondern lediglich geschätzt werden. Die zur Ermittlung des Verkehrswertes benötigten Ausgangsgrößen wie Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert können weitgehend auf rechnerischem Wege ermittelt werden. Das Marktverhalten, das über die Anpassung des Ausgangswertes an den Verkehrswert in die Wertermittlung einfließt, kann nur aus einer Reihe von Einzelbeobachtungen bei zeitnahen Grundstücksverkäufen abgeleitet werden. Hierbei kann die Regressionsanalyse wertvolle Hilfe leisten.

Die Regressionsanalyse ermöglicht die Definition der Beziehung zwischen zwei voneinander abhängigen Merkmalen (z. B. vorläufiger Sachwert – Kaufpreis), so dass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (vorläufiger Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Mathematisch ausgedrückt ist die Regressionsanalyse eine Methode zur Ermittlung einer Funktion, deren Quadratabstände zu den statistischen Daten der Gesamtstichprobe ein Minimum bilden. Sie wurde von dem Mathematiker C. F. Gauß entwickelt.

#### Korrelationsanalyse

Die Korrelationsanalyse gibt Auskunft über den Grad der Abhängigkeit zweier, in Beziehung zueinander stehenden Größen. Sie wird in dem Korrelationskoeffizienten  $r$  ausgedrückt. Der Korrelationskoeffizient kann nur Werte zwischen  $-1$  und  $+1$  annehmen. Beträgt er  $0$ , besteht zwischen den untersuchten Größen keine Beziehung. Je näher er dem Wert  $\pm 1$  kommt, umso größer ist die Abhängigkeit zwischen beiden Größen. Das heißt: umso sicherer kann durch den einen (bekannten) Wert der andere Wert geschätzt werden. Beträgt der Korrelationskoeffizient  $1$ , besteht vollständige Korrelation, d. h. beide Größen stehen in einem absolut festen Verhältnis zueinander.

Man bezeichnet als

schwache Korrelation	$ r $	ist	$\geq 0,00$	und	$\leq 0,25$
mittlere Korrelation	$ r $	ist	$> 0,25$	und	$\leq 0,75$
starke Korrelation	$ r $	ist	$> 0,75$	und	$\leq 1,00$

#### Ergebnisse der statistischen Analyse

In den vergangenen Jahren wurde unter Heranziehung einer Vielzahl von Vergleichspreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern für das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert jeweils jährlich eine Ausgleichung durchgeführt, die als Ergebnis eine logarithmische Funktion hervorbrachte.

Erfahrungsgemäß ergeben sich je nach Art und Eigenschaft der betreffenden Objekte unterschiedliche Funktionen. Aus diesem Grunde werden seit 1998 auf der Grundlage besonderer Auswertungen im Kreis Wesel zwei verschiedene Objektartengruppen gebildet. Die erste Gruppe bilden die *Reihenhäuser und Doppelhaushälften*, die zweite Gruppe die *freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser*.

Als Ergebnis der für diese beiden Objektartengruppen getrennt durchgeführten Ausgleichungen wurden für das Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert zwei verschiedene logarithmische Funktionen gefunden.

Allgemeine Funktion:  $y = a + b \cdot \ln vSW$

wobei  $y$  = Sachwertfaktor  
 $\ln$  = natürlicher Logarithmus  
 $vSW$  = vorläufiger Sachwert

Der Sachwert wird auf Basis des Sachwertverfahrens gem. §§ 35-39 ImmoWertV ermittelt.

Die Ableitung der Sachwertfaktoren wurde auf Grundlage des § 21 (3) ImmoWertV und ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen und der Sachwertfaktoren der AGVGA Dezember 2023 vorgenommen.

Die vorläufigen Sachwerte (vSW) auf der Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) wurden dabei mit folgenden wesentlichen Ansätzen berechnet:

- Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010 – in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche – BGF – gemäß § 36 Abs. 2 und Anlage 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) zur Ermittlung des Sachwertes; Bundesministeriums des Inneren und für Heimat vom 14.07.2021 – in Kraft getreten am 01.01.2022,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- bei gemischten Gebäudetypen (z. B. teilausgebautes Dachgeschoss oder Teilunterkellerung) ist der Wertansatz durch Mischkalkulation abzuleiten,
- lineare Altersabschreibung,
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre,
- mit einem Regionalfaktor = 1,
- Berücksichtigung von Drempele und Spitzboden durch Zu- und Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010,
- pauschalierte Zeitwerte der besonders zu veranschlagenden Bauteile, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen,
- Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten,
- Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag über den Baupreisindex (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt),
- Bodenwert gemäß Bodenrichtwert,
- es liegen keine besonderen objektspezifischen Merkmale vor.

#### 5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden 59 Kaufpreise aus dem Jahr 2024 herangezogen.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1994 bis 2023 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> sowie einem Kaufpreis von 100.000 EUR bis 700.000 EUR berücksichtigt. Es wurden nur Objekte aus den Ortslagen und aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach §35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) herangezogen. Sonstige Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt

#### Formel für die Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

$$y = - 0,4270 * \ln (vSW) + 6,5776$$

Korrelationskoeffizient  $r = 0,70$

Kauffälle: 59

#### Modellbeschreibung

Vorläufige Sachwerte ermittelt mit:

- Wert nach Herstellungskosten 2010,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- Lineare Abschreibung,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten,
- Ohne besondere objektspezifische Merkmale
- Regionalfaktor = 1.

### Ergebnisinterpretation

Die Anwendung der o. a. Ergebnisse soll an einem Beispiel aufgezeigt werden:

Vorläufiger Sachwert einer Doppelhaushälfte: 250.000 EUR

$$y = -0,4270 * \ln 250.000 + 6,5776 \quad y = 1,270$$

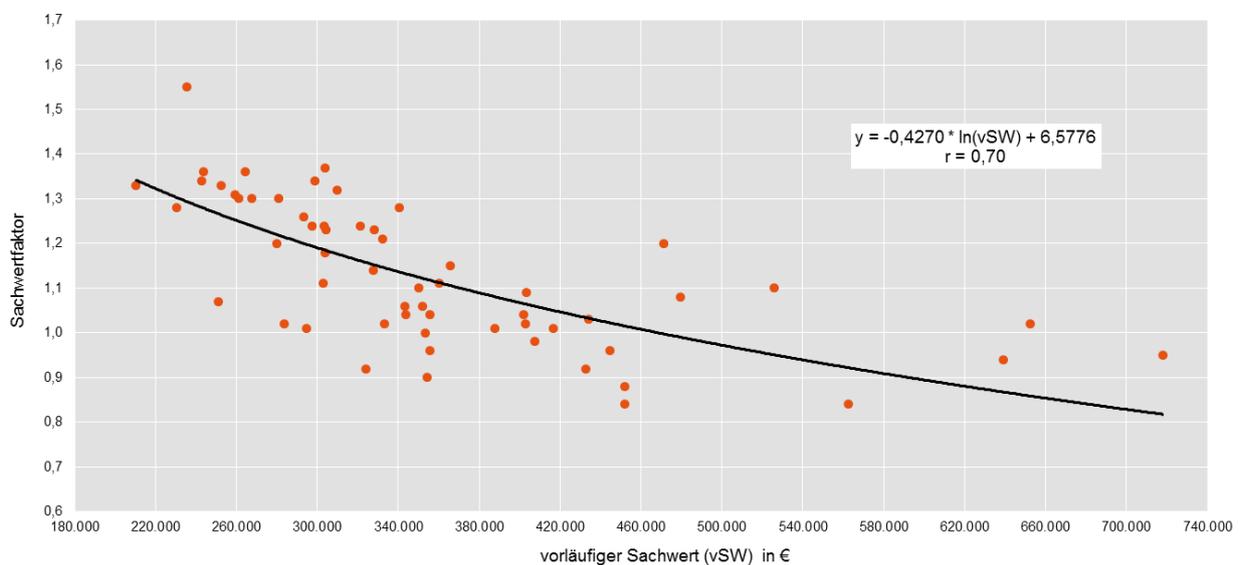
Marktangepasster Sachwert: 250.000 EUR \* 1,270 = 318.000 EUR

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge abschließend zu berücksichtigen. Dies führt dann zum Verkehrswert.

In diesem Beispiel sind keine besonderen objektspezifischen Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Reihenhäuser und Doppelhaushälften (NHK 2010, linear, mit Regionalfaktor) $y = -0,4270 * \ln(\text{vSW}) + 6,5776$			
	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
175.000	1,423	249.000	74.000	42
200.000	1,366	273.000	73.000	37
225.000	1,315	296.000	71.000	32
250.000	1,270	318.000	68.000	27
275.000	1,230	338.000	63.000	23
300.000	1,192	358.000	58.000	19
325.000	1,158	376.000	51.000	16
350.000	1,127	394.000	44.000	13
375.000	1,097	411.000	36.000	10
400.000	1,070	428.000	28.000	7
425.000	1,044	444.000	19.000	4
450.000	1,019	459.000	9.000	2
475.000	0,996	473.000	-2.000	0

### Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften (NHK 2010, linear, Regionalfaktor = 1)



### 5.1.4.3 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Auswertung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 76 Kaufverträge aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen.

Bei der Auswertung wurden nur Gebäude aus den Baujahren 1994 bis 2023 mit einer Grundstücksgröße zwischen 150 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup> sowie einem Kaufpreis von 150.000 EUR bis 800.000 EUR berücksichtigt. Es wurden nur Objekte aus den Ortslagen und aus zusammenhängend bebauten Gebieten im Außenbereich nach §35 (6) BauGB (Außenbereichssatzung) herangezogen. Sonstige Grundstücke im Außenbereich wurden nicht berücksichtigt.

#### Formel für die Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

$$y = - 0,2820 * \ln (vSW) + 4,6889$$

Korrelationskoeffizient  $r = 0,53$

Kauffälle: 76

#### Modellbeschreibung

Vorläufige Sachwerte ermittelt mit:

- Wert nach Herstellungskosten 2010,
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 – 1:2005-02,
- Lineare Abschreibung,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
- Bodenwerte nach Bodenrichtwerten,
- Ohne besondere objektspezifische Merkmale
- Regionalfaktor = 1.

#### Ergebnisinterpretation

Die Anwendung der o. a. Ergebnisse soll an einem Beispiel aufgezeigt werden:

Vorläufiger Sachwert ein freistehendes Einfamilienhaus: 500.000 EUR

$$y = - 0,2820 * \ln 500.000 + 4,6889$$

$$y = 0,988$$

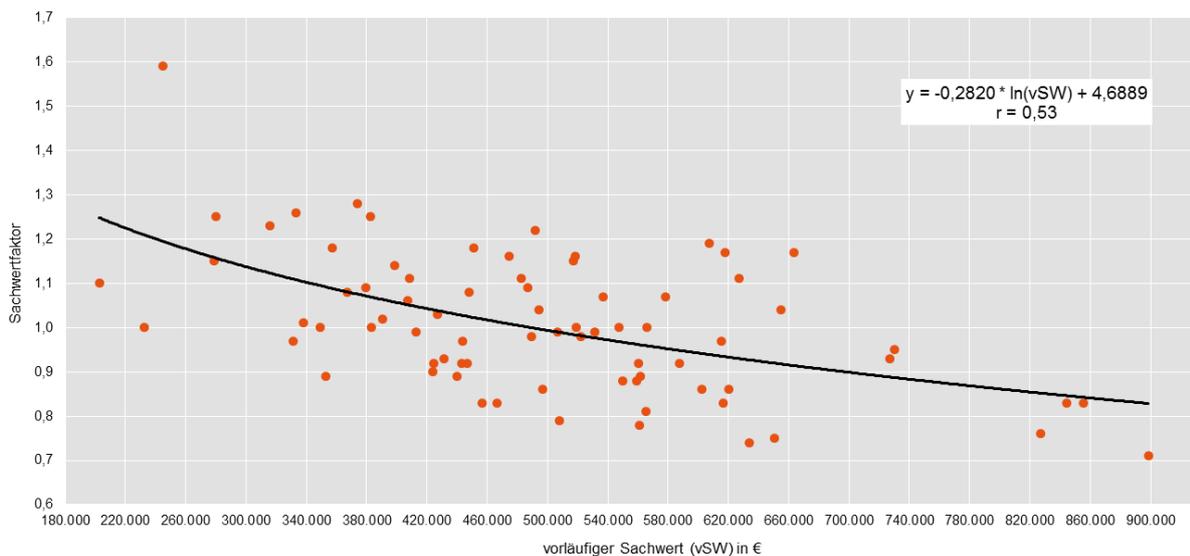
$$\text{Marktangepasster Sachwert: } 500.000 \text{ EUR} * 0,988 = 494.000 \text{ EUR}$$

Ggf. vorhandene besondere objektspezifische Merkmale sind durch gesonderte Zu- oder Abschläge abschließend zu berücksichtigen. Dies führt dann zum Verkehrswert.

In diesem Beispiel sind keine besonderen objektspezifischen Merkmale vorhanden. Somit entspricht der Verkehrswert dem marktangepassten Sachwert.

Vorläufiger Sachwert (vSW) in €	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (NHK 2010, linear, mit Regionalfaktor) $y = - 0,2820 * \ln(vSW) + 4,6889$			
	Faktor (y)	Verkehrswert (y * vSW) in €	Differenz in €	Differenz in %
250.000	1,184	296.000	46.000	18
275.000	1,157	318.000	43.000	16
300.000	1,132	340.000	40.000	13
325.000	1,110	361.000	36.000	11
350.000	1,089	381.000	31.000	9
375.000	1,070	401.000	26.000	7
400.000	1,051	421.000	21.000	5
425.000	1,034	440.000	15.000	3
450.000	1,018	458.000	8.000	2
475.000	1,003	476.000	1.000	0
500.000	0,988	494.000	-6.000	-1
525.000	0,975	512.000	-13.000	-3
550.000	0,962	529.000	-21.000	-4
575.000	0,949	546.000	-29.000	-5
600.000	0,937	562.000	-38.000	-6
625.000	0,925	578.000	-47.000	-7
650.000	0,914	594.000	-56.000	-9
675.000	0,904	610.000	-65.000	-10
700.000	0,894	625.000	-75.000	-11
725.000	0,884	641.000	-84.000	-12
750.000	0,874	656.000	-94.000	-13
775.000	0,865	670.000	-105.000	-14
800.000	0,856	685.000	-115.000	-14

**Verhältnis Kaufpreis zu vorläufigem Sachwert bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (NHK 2010, linear, Regionalfaktor = 1)**



### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz wird als Kapitalisierungszinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Regel liegt er unter dem Zinssatz des allgemeinen Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Kapitalbindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Einfach ausgedrückt ist der Liegenschaftszins somit der Zins, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

Er wird jährlich vom Gutachterausschuss aufgrund tatsächlicher Marktverhältnisse ermittelt, indem anhand von Verkaufsfällen Auskünfte über Roherträge und Bewirtschaftungskosten von den Vertragsbeteiligten erfragt werden.

Aus den Daten der Jahre 2023 und 2024 wurde folgender Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Liegenschaftszinssatz für	Liegenschaftszins Mittelwert	Standardabweichung
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (%)	1,3	1,1
Anzahl der Fälle	492	
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	137	39
Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2.599	634
Miete (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	7,0	0,9
Bewirtschaftungskosten (% des Rohertrages)	22,0	2,5
Restnutzungsdauer (Jahre)	43	14

Soweit vorhanden, kann die durchschnittliche Miete auch Anteile von Garagen und Stellplätzen enthalten.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Die Ableitung der Liegenschaftszinsen sind in § 21 (1) u. (2) ImmoWertV bzw. der ImmoWertA geregelt. Für davon abweichende, nicht abschließend geregelte Sachverhalte wird auf die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze“ der AGVGA Stand Dezember 2023 – einsehbar unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – verwiesen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel stützt sich dabei auf folgende Grundlagen:

- Rohertrag: aus örtlichem Mietspiegel
- Wohnfläche: Angabe der Erwerber
- Bewirtschaftungskosten: nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

## 5.2 Ertragsorientierte Objekte

(Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude)

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Definition siehe 5.1.5.

Aus den Daten der Jahre 2023 und 2024 wurden folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für		Liegen- schaftszi- ns Mittelwert	Standard- abweichung
Dreifamilienhäuser	(%)	3,1 *	1,8
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	(%)	3,6 *	2,0
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag)	(%)	**	

\* für diese Gebäudearten lagen nur eine sehr geringe Anzahl von auswertbaren Fällen vor (<15). Aufgrund der nur bedingten Aussagekraft wird auf die Standardabweichung hingewiesen.

\*\* da für diese Gebäudeart keine auswertbaren Kauffälle vorlagen, wurde kein Liegenschaftszins ermittelt, alternativ wird auf den jeweils gültigen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze können als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

### 5.2.2 Umrechnungskoeffizienten und Rohertragsfaktoren

Keine Auswertung vorhanden

### 5.2.3 Indexreihen

Keine Auswertung vorhanden

### 5.2.4 Durchschnittspreise

Keine Auswertung vorhanden

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Liegenschaftszinssätze für		Mittelwert	Standard- abweichung
Handel und Büro	(%)	**	
Gewerbe u. Industrie	(%)	**	

\*\* da für diese Gebäudeart keine auswertbaren Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 vorlagen, wurde kein Liegenschaftszins ermittelt, alternativ wird auf den jeweils gültigen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses verwiesen.

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze

Aus den vorliegenden Kaufpreisen für Garagen und Stellplätze aus den Jahren 2023 und 2024 ergeben sich die folgenden Preisspannen bzw. Durchschnittswerte:

- |                         |     |           |     |            |   |                   |
|-------------------------|-----|-----------|-----|------------|---|-------------------|
| • Stellplatz            | von | 1.500 EUR | bis | 15.000 EUR | Ø | <b>6.000 EUR</b>  |
| • Garage                | von | 3.900 EUR | bis | 25.000 EUR | Ø | <b>11.500 EUR</b> |
| • Tiefgaragenstellplatz | von | 5.000 EUR | bis | 26.500 EUR | Ø | <b>17.000 EUR</b> |

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Durchschnittspreise

Für die Berechnung der m<sup>2</sup>-Preise Wohnfläche (einschließlich Bodenwert) wurden nur

- reine Wohnobjekte
- mit mehr als 3 Wohneinheiten in der Anlage
- mit Wohnflächen von 60 – 100 m<sup>2</sup> und
- mit durchschnittlicher Ausstattung

berücksichtigt.

Für die Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise für Eigentumswohnungen vom Wohnungsalter wurden insgesamt 108 geeignete Vergleichskaufpreise von Zweitverkäufen aus dem Jahre 2024 mit den Baujahren 1960 – 2019 ausgewertet.

Für die Ermittlung der m<sup>2</sup>-Preise Wohnfläche für Erstverkäufe (Neubau) standen insgesamt 16 Verträge zur Verfügung.

Die lineare Gleichung für die Baujahre 1960 – 2019 lautet wie folgt  $y = 25,432 * x - 48.535$

Korrelationskoeffizient  $r = 0,77$

Allgemeine Funktion:  $y = a + b * x$

wobei  $y =$  Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 $x =$  Baujahr

Für die einzelnen Baujahrsgruppen wurden folgende Werte (Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenwert) für die Jahre 2018 – 2024 ermittelt:

Baujahr	Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche							Abweichung zum Vorjahr in %
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
<b>Zweitverkäufe</b>								
1960 – 1964	789	934	984	1.237	1.329	1.386	1.363	- 1,7
1965 – 1969	909	1.034	1.111	1.373	1.468	1.511	1.490	- 1,4
1970 – 1974	1.029	1.134	1.238	1.510	1.607	1.636	1.617	- 1,2
1975 – 1979	1.149	1.234	1.366	1.646	1.746	1.761	1.744	- 1,0
1980 – 1984	1.268	1.334	1.493	1.782	1.885	1.886	1.871	- 0,8
1985 – 1989	1.388	1.434	1.620	1.919	2.024	2.011	1.998	- 0,6
1990 – 1994	1.508	1.534	1.747	2.055	2.163	2.163	2.126	- 0,5
1995 – 1999	1.628	1.634	1.875	2.191	2.303	2.261	2.253	- 0,4
2000 – 2004	1.748	1.734	2.002	2.328	2.442	2.386	2.380	- 0,3
2005 – 2009	1.868	1.834	2.129	2.464	2.581	2.511	2.507	- 0,2
2010 – 2014	1.988	1.934	2.256	2.600	2.720	2.636	2.634	- 0,1
2015 – 2019				2.736	2.859	2.761	2.761	± 0,0
<b>Erstverkäufe (Neubau)</b>	2.747	2.954	3.283	3.338	3.806	3.921	3.984	+ 1,6

Bei den angegebenen Daten handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnittswerte. Die Preise in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten keinen Stellplatz.

Da die Kaufpreise hinsichtlich Lage und Ausstattung nicht bereinigt wurden, sind die angegebenen Werte zur Verwendung in Wertgutachten nicht ohne weiteres geeignet.

Für die Streuung der Kaufpreise sind neben der subjektiven Einschätzung der Marktteilnehmer eine Vielzahl von objektiven Qualitätsmerkmalen von Bedeutung, die bei der Wertermittlung jeweils im konkreten Einzelfall zu würdigen sind.

Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisgestaltung haben Lage, Alter und Zustand der Wohnung bzw. des Objektes. Darüber hinaus sind Grundriss, Geschosslage, allgemeiner Unterhaltungszustand, Himmelsrichtung, Besonnung, Modernisierung (bei älteren Gebäuden), Gebäudetyp, Zahl der Wohneinheiten, Wohnungsgröße, Vorhandensein von Balkonen, Gartennutzung, Garagen, Kellern und sonstigen Nebenräumen von Bedeutung.

Durchschnittswerte für Garagen und Stellplätze siehe unter 5.4.

### **6.1.2 Immobilienrichtwerte für Wohnungseigentum**

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch den Beschluss des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Wesel stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Immobilienrichtwerte stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und dienen erstmalig nur als Orientierungswert.

Der für ein Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf eine fiktive Eigentumswohnung und wurde mittels multipler Regression ermittelt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anzugeben und beinhalten den Wert der Eigentumswohnung einschließlich ideellem Anteil am Grund und Boden,
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten,
- sind nur für Eigentumswohnungen des beplanten Innenbereichs gemäß § 30 Baugesetzbuch und des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 Baugesetzbuch zu verwenden,
- beinhalten keine Garagen, Stellplätze etc,
- beziehen sich auf Wohnungen ohne besondere Merkmale, wie z. B. Baulasten, Erbbaurecht etc,

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss hat insgesamt 10 Immobilienrichtwertzonen für Eigentumswohnungen festgelegt. Die Immobilienrichtwerte werden im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht.

Zur einfachen Berechnung einer Wertermittlung wird unter gleicher Internetadresse ein interaktiver „Immobilien-Preis-Kalkulator“ angeboten, in dem individuelle, wertrelevante Eigenschaften der entsprechenden Eigentumswohnung ausgewählt und eingegeben werden können. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann kostenfrei heruntergeladen bzw. ausgedruckt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel weist ausdrücklich darauf hin, dass die „Immobilienwertauskunft“ keinen Verkehrswert nach § 194 BauGB darstellt. Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes sachverständig ermittelt werden.

### 6.1.3 Indexreihen

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Indices für Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von Eigentumswohnungen, differenziert nach Baujahresgruppen, angegeben.

**Indexreihe**  
abgeleitet aus den Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(2010 = 100,0)

Baujahrsgruppe	Jahrgang									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erstverkäufe(Neubau)	96,8	100,0	108,3	113,0	111,5	115,8	120,9	126,1	138,4	143,2
Zweitverkäufe										
1955 – 1959	107,2	100,0	100,5	105,0	102,2	107,8	105,5	107,3	108,9	
1960 – 1964	105,8	100,0	101,5	105,0	104,6	109,2	108,1	109,9	110,4	109,6
1965 – 1969	104,8	100,0	102,3	104,9	106,5	110,1	110,0	111,8	111,6	113,8
1970 – 1974	103,9	100,0	103,0	104,9	108,1	111,0	111,7	113,4	112,5	117,2
1976 – 1979	103,1	100,0	103,6	104,9	109,4	111,7	113,2	114,7	113,4	120,1
1980 – 1984	102,5	100,0	104,0	104,9	110,5	112,4	114,3	115,8	114,1	122,4
1985 – 1989	102,0	100,0	104,4	104,9	111,5	112,8	115,3	116,9	114,7	124,5
1990 – 1994	101,5	100,0	104,7	104,9	112,3	113,3	116,2	117,7	115,2	126,3
1995 – 1999	101,0	100,0	104,9	104,9	113,0	113,6	116,9	118,4	115,5	127,8
2000 – 2004	100,7	100,0	105,2	104,9	113,6	114,0	117,6	119,0	116,0	129,2
2005 – 2009		100,0	105,4	104,9	114,2	114,2	118,2	119,6	116,3	130,4

Baujahrsgruppe	Jahrgang									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Erstverkäufe(Neubau)	154,0	171,2	174,0	198,4	204,4	207,7				
Zweitverkäufe										
1955 – 1959										
1960 – 1964	129,7	136,6	171,8	184,6	192,5	189,2				
1965 – 1969	129,4	139,1	171,8	183,7	189,1	186,5				
1970 – 1974	129,2	141,0	172,0	183,0	196,3	184,2				
1976 – 1979	128,9	142,7	172,0	182,5	184,0	182,2				
1980 – 1984	128,8	144,1	172,0	182,0	182,0	180,6				
1985 – 1989	128,6	145,3	172,1	181,6	180,4	179,2				
1990 – 1994	128,5	146,3	172,1	181,2	178,9	178,0				
1995 – 1999	128,3	147,1	172,0	180,7	177,5	176,8				
2000 – 2004	128,2	148,0	172,1	180,5	176,3	175,9				
2005 – 2009	128,1	148,7	172,1	180,2	175,3	175,1				

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

(Definition siehe 5.1.5)

Aus den Daten der Jahre 2023 und 2024 wurden folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für		Liegen- schafts- zins Mittelwert	Standard- abweichung
Wohnungseigentum, selbstgenutzt	( %)	1,4	1,2
Anzahl der Fälle		154	
Wohnfläche	(m <sup>2</sup> )	80	18
Kaufpreis	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	2.071	638
Miete	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,57	0,87
Bewirtschaftungskosten	(% des Rohertrages)	26,68	3,24
Restnutzungsdauer	(Jahre)	43	14
Wohnungseigentum, vermietet	( %)	2,2	1,0
Anzahl der Fälle		61	
Wohnfläche	(m <sup>2</sup> )	71	15
Kaufpreis	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	1.949	564
Miete	(Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	6,88	0,79
Bewirtschaftungskosten	(% des Rohertrages)	26,28	3,12
Restnutzungsdauer	(Jahre)	47	13

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierung bei der Erstellung von Gutachten dienen können.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinsen in NRW (AGVGA-Modell) mit den zugehörigen Anlagen können im Internet eingesehen werden: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel stützt sich dabei auf folgende Grundlagen:

- Rohertrag: aus örtlichem Mietspiegel
- Wohnfläche: Angabe der Erwerber
- Bewirtschaftungskosten: nach Anlage 3 der ImmoWertV 2021
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Keine Auswertung vorhanden

## 6.2 Teileigentum

Keine Auswertung vorhanden

## **7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke**

Aufgrund fehlenden statistischen Datenmaterials kann der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel in diesem Grundstücksmarktbericht keine detaillierte Auswertung vornehmen.

## **8 Modellbeschreibungen**

Die genauen Modellbeschreibungen können im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) Menüpunkt „*Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA*“ eingesehen werden.

## **9 Mieten und Pachten**

### **9.1 Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel führt keine eigene Mietwertsammlung und ist auch nicht an der Erstellung der örtlichen Mietspiegel beteiligt.

Für alle Städte und Gemeinden im Kreis Wesel existieren Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen.

Die Mietspiegel der linksrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden können auf der Internetseite [www.hausundgrund-moers.de](http://www.hausundgrund-moers.de) kostenlos heruntergeladen werden.

Die Mietspiegel der rechtsrheinisch gelegenen Städte und Gemeinden sind bei der jeweiligen Kommune erhältlich.

### **9.2 Mieten für Gewerbeimmobilien**

Gewerbemieten können auf der Internetseite der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg ([www.ihk-niederrhein.de](http://www.ihk-niederrhein.de)) kostenlos heruntergeladen werden.

### **9.3 Pachten**

Die Durchschnittspacht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beträgt per anno etwa 0,1 bis 1,4 % des Bodenrichtwertes.

Bei einem Bodenrichtwert von rd. 6,0 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich damit eine Spanne von jährlich 60 EUR/ha bis 840 EUR/ha.

## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Verzeichnis mit den Anschriften des Oberen Gutachterausschusses und der benachbarten Gutachterausschüsse

Bezeichnung	Hausadresse	Telefon
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	c/o Bezirksregierung Köln Dezernat 74 50606 Köln	0221 / 147 3321
<b>Kreisfreie Städte</b>		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop	Am Eickholtshof 24 46236 Bottrop	02041 / 70-4854
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Duisburg	Erftrstraße 7 47051 Duisburg	0203 / 283-984224
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld	Oberschlesienstr. 16 47807 Krefeld	02151 86-3862
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Oberhausen	Bahnhofstr. 66 46145 Oberhausen	0208 / 825-2327
<b>Große kreisangehörige Städte</b>		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt	Kaiser-Wilhelm-Str. 52 - 58 46395 Bocholt	02871 / 953-3158
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dinslaken	Hünxer Str. 81 46537 Dinslaken	02064 / 66-443
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den Städten Dorsten, Gladbeck und Marl	Halterner Str. 28 46284 Dorsten	02362 / 66-5080
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers	Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-497
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel	Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-2633

<b>Bezeichnung</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon</b>
<b>Kreise</b>		
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken	Burloer Str. 93 46325 Borken	02861 / 681-6303
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve	Nassauerallee 15-23 47533 Kleve	02821 / 85-629
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten	Kurt-Schumacher-Allee 1 45657 Recklinghausen	02361 / 53-3047
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen	Rathausmarkt 3 41747 Viersen	02162 / 39-2710

## **10.2 Verzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden**

<b>Gebietskörperschaft</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon/ Telefax</b>
Gemeinde Alpen	Rathausstraße 5 46519 Alpen	02802 / 912-0 02802 / 912-912
Stadt Dinslaken	Platz d'Agén 1 46535 Dinslaken	02064 / 66-0 02064 / 66-11 400
Stadt Hamminkeln	Brüner Straße 9 46499 Hamminkeln	02852 / 88-0 02852 / 88-130
Gemeinde Hünxe	Dorstener Str. 24 46569 Hünxe	02858 / 69-0 02858 / 69-222
Stadt Kamp-Lintfort	Am Rathaus 2 47475 Kamp-Lintfort	02842 / 912-0 02842 / 912-367
Stadt Moers	Rathausplatz 1 47441 Moers	02841 / 201-0 02841 / 201-1 68 88
Stadt Neukirchen-Vluyn	Hans-Böckler-Str. 26 47506 Neukirchen-Vluyn	02845 / 391-0 02845 / 391-100
Stadt Rheinberg	Kirchplatz 10 47495 Rheinberg	02843 / 171-0 02843 / 171-480

---

<b>Gebietskörperschaft</b>	<b>Hausadresse</b>	<b>Telefon/ Telefax</b>
Gemeinde Schermbeck	Weseler Str. 2 46514 Schermbeck	02853 / 910-0 02853 / 910-119
Gemeinde Sonsbeck	Herrenstr. 2 47665 Sonsbeck	02838 / 36-0 02838 / 36-109
Stadt Voerde	Rathausplatz 20 46562 Voerde	02855 / 80-0 02855 / 9690-0
Stadt Wesel	Klever-Tor-Platz 1 46483 Wesel	0281 / 203-0
Stadt Xanten	Karthaus 2 46509 Xanten	02801 / 772-0 02801 / 772-100

## 11 Anlagen

### Preisindices für Wohngebäude

Das Statistische Bundesamt – DESTATIS – veröffentlicht quartalsweise den Baupreisindex für Wohngebäude im Bundesgebiet. Nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV ist bei der Sachwertermittlung auf Grundlage der **NHK 2010** der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für Wohngebäude im **Bundesgebiet** zu verwenden. Diese Indexreihe auf der Basis 2010 = 100 ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

**Baupreisindices für Wohngebäude Bund**  
einschließlich Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)  
Basisjahr 2010 = 100

Jahr	Februar	Mai	August	November	Jahresdurchschnitt
2000	85,8	85,9	85,9	86,0	85,9
2001	85,9	85,9	85,9	85,7	85,9
2002	85,8	85,9	85,9	85,8	85,8
2003	85,9	85,9	85,9	85,9	85,9
2004	86,1	87,1	87,3	87,4	87,0
2005	87,8	87,7	87,8	87,9	87,8
2006	88,3	88,8	89,9	90,8	89,5
2007	94,6	95,2	95,7	96,1	95,4
2008	97,1	97,9	98,9	98,8	98,2
2009	99,1	98,8	99,0	99,1	99,0
2010	99,2	99,9	100,3	100,6	100,0
2011	101,8	102,5	103,2	103,5	102,8
2012	104,6	105,2	105,7	106,0	105,4
2013	106,8	107,4	107,8	108,1	107,5
2014	108,9	109,2	109,6	109,8	109,4
2015	110,6	110,9	111,4	111,6	111,1
2016	112,5	113,2	113,7	114,1	113,4
2017	115,4	116,4	117,2	118,0	116,8
2018	120,0	121,2	122,9	123,9	122,0
2019	126,0	127,0	127,9	128,6	127,4
2020	130,2	130,8	127,9	128,5	129,4
2021	134,2	139,1	144,0	147,0	141,1
2022	153,3	163,4	167,6	171,7	164,0
2023	176,4	177,8	177,9	179,0	177,8
2024	181,4	182,7	184,0	184,7	183,2

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Wesel  
Reeser Landstr. 31  
46483 Wesel

