



Grundstücksmarktbericht **2017** Kreis Kleve

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 - 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preise und Preisentwicklungen
im Jahr 2016

Kleve, im März 2017

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

Nassauerallee 15 – 23, 47533 Kleve
Postfach 1552, 47515 Kleve

Telefon: 02821-85629

Telefax: 02821-85660

E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de

Gebühr

analoge Ausgabe (*farbiger Ausdruck, gebunden*): Gebühr gemäß Gebührentarif der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung NRW in der jeweils gültigen Fassung

digitale Ausgabe (*pdf-Dokument*): kostenfrei im Internet unter **www.BORISplus.nrw.de**
oder **www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de**

Druckauflage (*kreiseigene Druckerei*)

50 Exemplare

Titelfoto: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes (© *Pressestelle der Kreisverwaltung Kleve*)

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
4 Grundstücksmarkt des Berichtsjahres 2016.....	13
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	18
4.3 Geldumsatz.....	19
5 Unbebaute Grundstücke.....	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	28
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	28
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	33
5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	38
5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	38
5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	39
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	41
6 Bebaute Grundstücke.....	43
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	45
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	49
6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....	52
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	54
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	56
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	57
7.1 Wohnungseigentum.....	57
7.2 Teileigentum.....	60



Inhaltsverzeichnis

Seite

8	Bodenrichtwerte	61
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	61
8.2	Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte.....	63
8.3	Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland.....	64
8.4	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.....	65
8.5	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	66
9	Erforderliche Daten	69
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	69
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	70
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	71
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	75
9.5	Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	79
9.6	Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	82
9.6.1	Vergleichskaufpreisermittlung für neu errichtete Eigentumswohnungen.....	82
9.6.2	Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen.....	85
9.6.3	Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2016.....	88
9.7	Immobilienpreisindices.....	89
9.8	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke.....	90
9.9	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	91
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	96
11	Sonstige Angaben	98
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	98
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	99
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	100
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	100
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	103
Anlagen		
A)	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	104
B)	Ermittlung des Modernisierungstyps.....	105



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2016 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 33% Zunahme der Kauffälle, 23% Erhöhung des Geldumsatzes
- bebaute Grundstücke: 6% Zunahme der Kauffälle, 28% Erhöhung des Geldumsatzes
- Wohnungs- und Teileigentum: 27% Zunahme der Kauffälle, 37% Erhöhung des Geldumsatzes

Im Jahr 2016 wurden im Kreis Kleve insgesamt 4.069 Kauffälle (2015: 3.658 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 3.407 Kauffälle (2015: 2.916 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rund 586 Mio. € (2015: 457 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2016 um rund 12% auf 417 Kauffälle (2015: 372 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve um rund 2,3% angestiegen (2015: + 1,7%).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 253 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 25 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rund 418 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rund 25% auf 6,99 €/m², der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis um rund 37% auf 5,22 €/m².

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 6% auf 1.663 Kauffälle (2015: 1.572 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rund 28% auf insgesamt rd. 405 Millionen Euro an. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen nahm im Jahre 2016 zu. Im Berichtszeitraum 2016 wechselten insgesamt 581 Objekte (2015: 532 Objekte) den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2017 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2016 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihrer regional unterschiedlichen Ausprägung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.

Die Veröffentlichung von Umsatz- und Preisentwicklungen sowie von übergeordneten und regionalen Rahmendaten soll dazu beitragen, die Transparenz auf dem hiesigen Immobilienmarkt zu erhöhen und Orientierungsdaten anzubieten. Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen sind in Übersichten zusammengefasst, Quadratmeterpreise und andere Daten auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise abgeleitet.

Der Marktbericht wendet sich u.a. an die Bau- und Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Sachverständige und öffentliche Verwaltungen, mithin an alle, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Zugleich ist er allen übrigen Interessenten zugänglich.

Neben der Erstellung des Marktberichtes ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und veröffentlicht die Ergebnisse im Internetportal BORISplus.NRW. Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarten erscheinen jährlich.

Gleichzeitig möchte der Gutachterausschuss seine Arbeit und die seiner Geschäftsstelle der Öffentlichkeit vorstellen.

Um den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer optimal anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden gerne entgegengenommen.

Der **Grundstücksmarktbericht 2017** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 23.03.2017** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen sind aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Es bestehen heute insgesamt 76 Ausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die Wertermittlungs-Richtlinie – WertR 2006 vom 01.03.2006 (BAz Nr. 108a vom 10.06.2006), die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 (BAz AT 04.12.2015 B4), die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAz AT 18.10.2012 B1), die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 (BAz AT 11.04.2014 B3) sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23. März 2004 in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzen und sollen erfahren sein.

Bei der Bestellung der Mitglieder wird darauf hingewiesen, dass eine Mitwirkung im Gutachterausschuss beim Vorliegen von Interessenskollisionen ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.



Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung, wobei eine Ortsbesichtigung voranzugehen hat.

Im § 193 (1) BauGB ist geregelt, wer ein Gutachten beantragen kann. Hierzu zählen auf jeden Fall die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigten, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, und Behörden.

Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Erstellung des Grundstücksmarktberichtes wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind außerdem die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden zu beteiligen.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bildung von Bodenrichtwertzonen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einzelner Übersichten (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung einer Mietdatenbank und Erstellung eines Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung verbindlicher Standards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (Sicherstellung der Einheitlichkeit)

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet den Gutachterausschüssen Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl der Ermittlung von Grundstückswerten als auch der Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.



Weitere Aufgaben sind

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der anstehenden Wertermittlungen des Gutachterausschusses
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und Auswertung von Mietpreisbefragungen zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften / Bereitstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



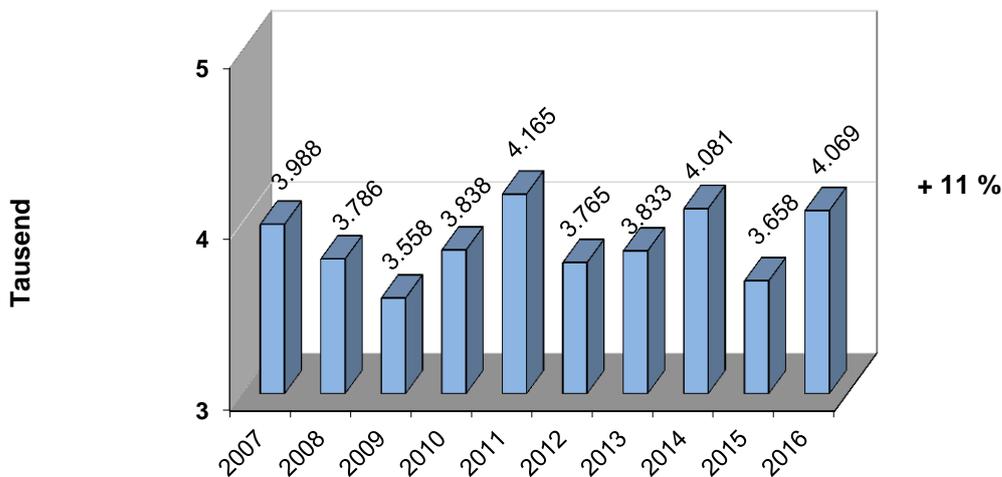
4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres 2016

Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird. Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung. Die Auswertungen des Grundstücksmarktes haben von Beginn an regionale Unterschiede gezeigt, so dass die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2016 insgesamt 4.069 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.

Registrierte Kauffälle in den Jahren 2007 bis 2016

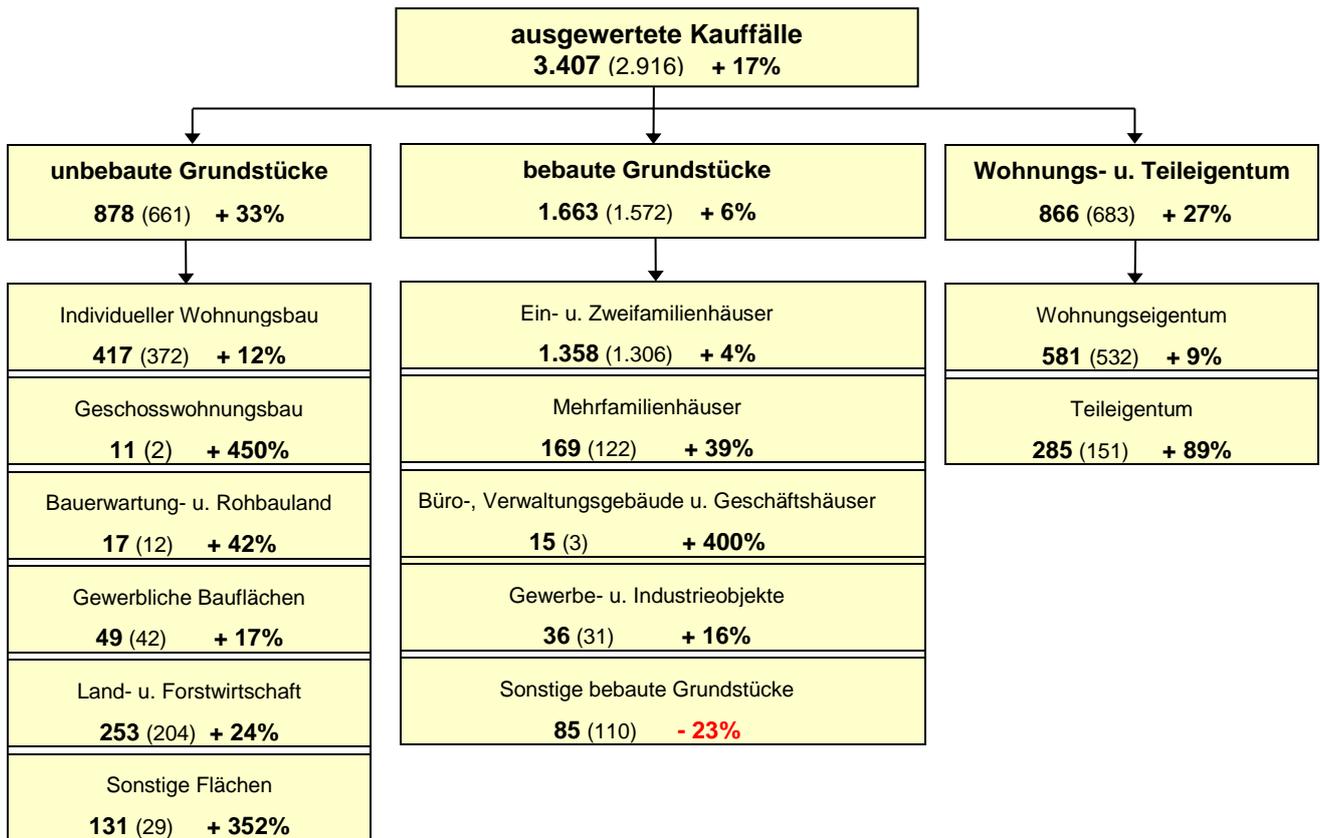


Die Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2016 registrierten **Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**.

Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet.

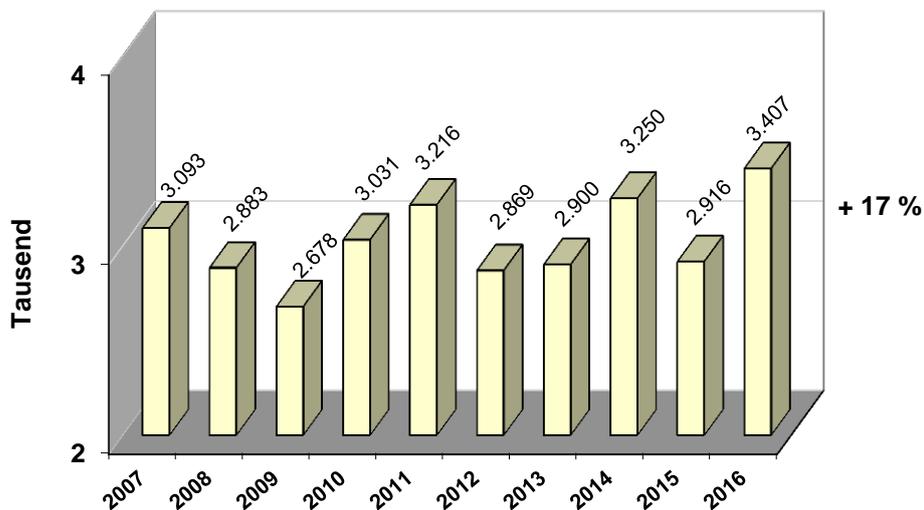
Zugleich fließen auch Erbbaurechtskäufe nicht in die Zusammenstellungen der Umsatzzahlen ein. Auf diese Erbbaurechtskauffälle wird jedoch im Kapitel „Erforderliche Daten“ eingegangen.

Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich aus der Gesamtzahl der registrierten Kauffälle abzüglich dieser „besonderen Kauffälle“.



() Werte = Vergleichswerte bezogen auf das Auswertungsjahr 2015 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2007 bis 2016





Ausgewertet wurden insgesamt

3.407 Kauffälle

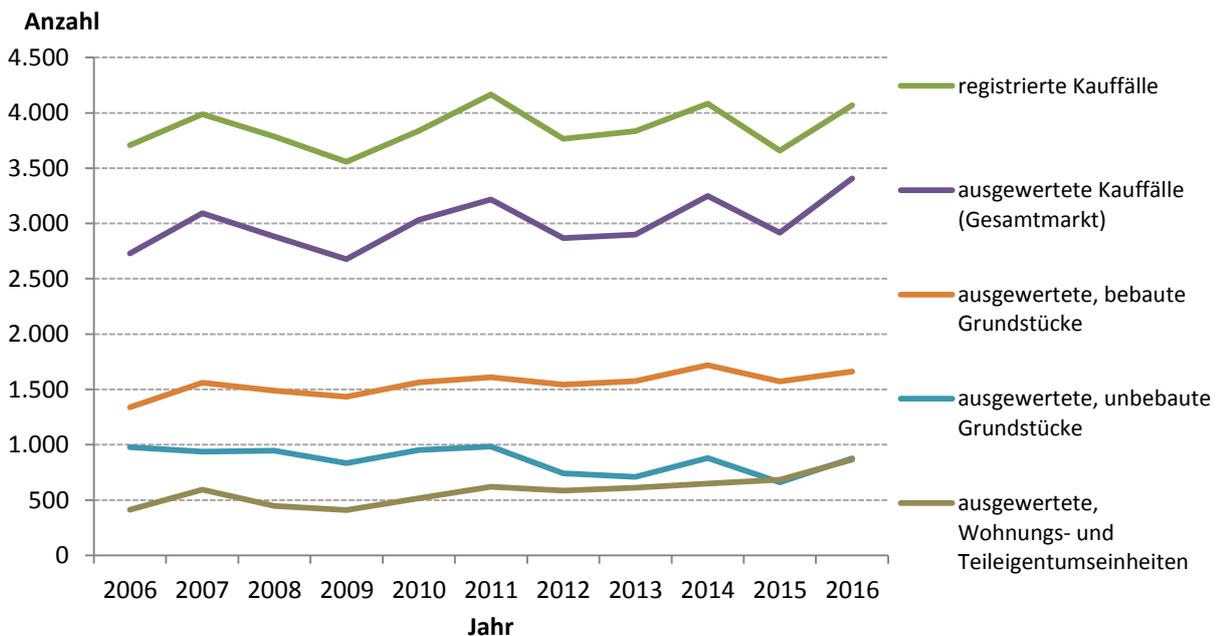
mit einem Geldumsatz von rd.

586 Mio. €

Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **unbebaute Grundstücke**
 - Individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke**
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
 - Gewerbe- und Industrieobjekte
 - Sonstige bebaute Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum**
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum

Anzahl der Kauffälle von 2006 bis 2016 nach Vertragsart





Gesamtübersicht - Berichtsjahr 2015

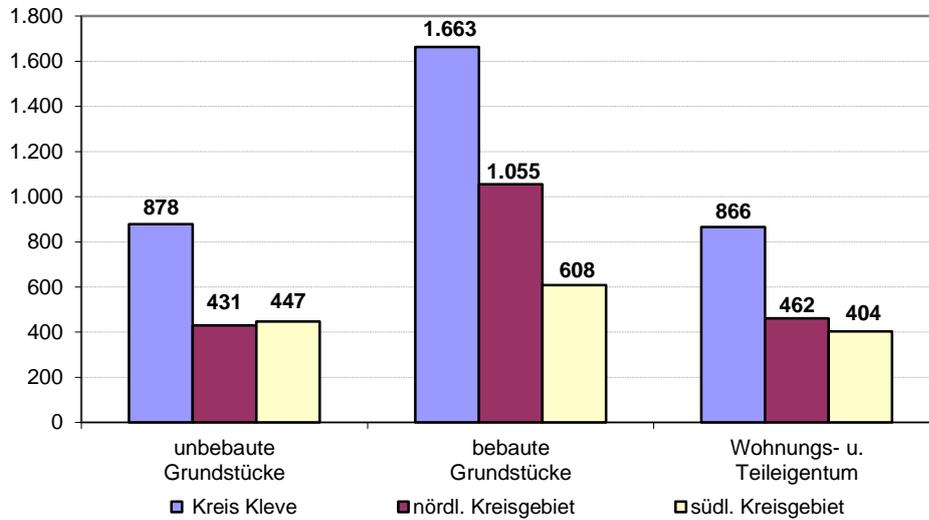
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	14	1.189.544	57	10.767.240	6	447.500	77	12.404.284
Emmerich	38	5.291.990	198	37.409.117	100	9.586.034	336	52.287.141
Goch	60	4.070.421	201	40.734.495	51	4.416.645	312	49.221.561
Kalkar	36	3.057.535	65	11.352.900	2	101.500	103	14.511.935
Kleve	66	10.617.537	251	65.068.630	155	14.626.699	472	90.312.865
Kranenburg	45	4.928.784	62	11.668.110	10	1.230.500	117	17.827.394
Rees	42	5.074.596	98	15.781.376	40	3.328.192	180	24.184.164
Uedem	15	1.202.037	34	5.472.000	5	503.000	54	7.177.037
nördl. Kreisgebiet	316	35.432.443	966	198.253.868	369	34.240.069	1.651	267.926.381
Geldern	52	5.152.279	157	30.863.928	75	7.921.029	284	43.937.236
Issum	22	1.241.555	47	11.791.999	12	1.456.500	81	14.490.054
Kerken	77	7.086.352	71	12.090.079	39	5.737.350	187	24.913.781
Kevelaer	64	6.922.692	152	30.537.613	73	8.695.147	289	46.155.452
Rheurd	15	1.392.797	28	5.654.100	9	631.500	52	7.678.397
Straelen	58	9.107.739	54	10.598.690	55	5.604.300	167	25.310.729
Wachtendonk	27	3.431.383	24	4.733.000	6	702.000	57	8.866.383
Weeze	30	2.700.378	73	12.616.000	45	2.713.297	148	18.029.675
südl. Kreisgebiet	345	37.035.175	606	118.885.409	314	33.461.122	1.265	189.381.706
Kreis Kleve	661	72.467.618	1.572	317.139.277	683	67.701.192	2.916	457.308.087

Gesamtübersicht - Berichtsjahr 2016

Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	34	4.736.910	75	19.416.205	11	1.325.000	120	25.478.115
Emmerich	50	5.050.797	207	71.226.481	106	6.548.054	363	82.825.332
Goch	88	9.078.831	212	43.022.880	45	4.618.289	345	56.720.000
Kalkar	67	5.558.593	55	8.387.616	31	3.402.809	153	17.349.017
Kleve	80	9.952.526	267	72.270.569	194	20.139.059	541	102.362.154
Kranenburg	42	6.374.822	96	22.412.727	17	1.309.000	155	30.096.549
Rees	56	3.422.541	94	17.951.901	57	6.720.871	207	28.095.312
Uedem	14	631.496	49	9.022.351	1	145.000	64	9.798.847
nördl. Kreisgebiet	431	44.806.514	1.055	263.710.729	462	44.208.082	1.948	352.725.325
Geldern	74	7.585.760	169	31.689.853	159	18.342.118	402	57.617.731
Issum	30	2.395.413	50	16.566.335	6	544.000	86	19.505.748
Kerken	83	4.519.656	55	15.928.868	32	4.868.400	170	25.316.924
Kevelaer	70	8.268.811	139	32.965.598	51	5.352.450	260	46.586.859
Rheurd	37	3.053.427	33	10.017.201	5	813.500	75	13.884.128
Straelen	65	9.000.912	67	13.791.500	106	15.467.694	238	38.260.107
Wachtendonk	29	3.430.209	30	8.348.500	5	704.000	64	12.482.709
Weeze	59	5.885.535	65	11.591.090	40	2.153.302	164	19.629.927
südl. Kreisgebiet	447	44.139.722	608	140.898.945	404	48.245.464	1.459	233.284.131
Kreis Kleve	878	88.946.237	1.663	404.609.674	866	92.453.546	3.407	586.009.457

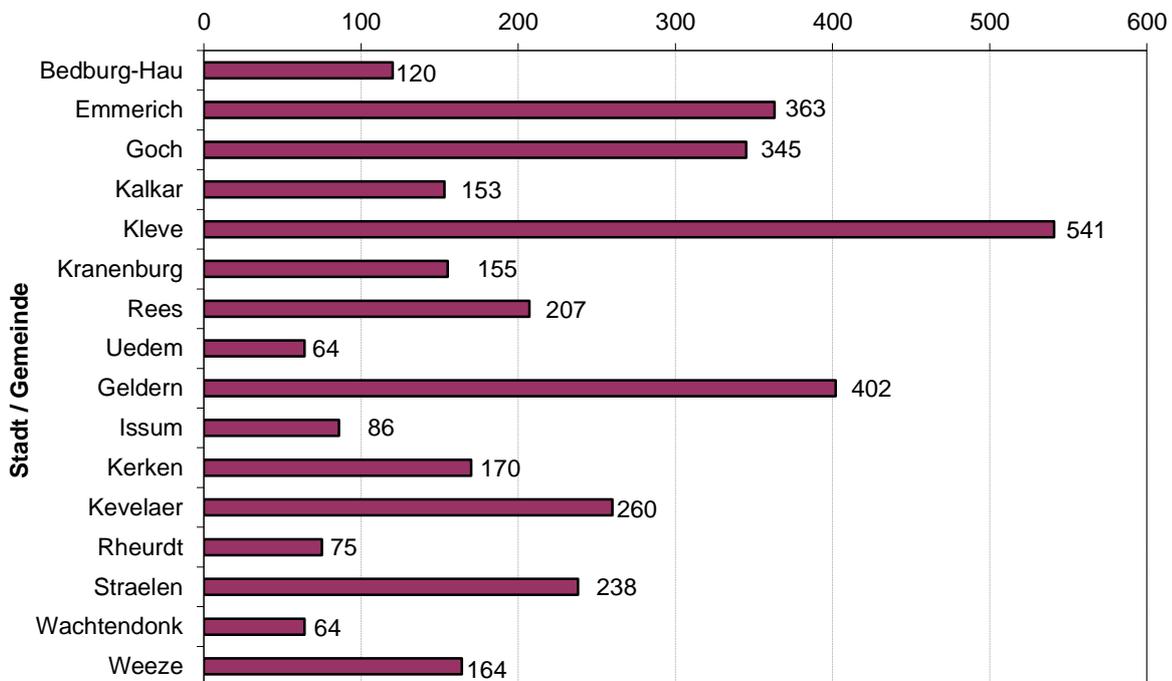


Ausgewertete Kauffälle im Jahr 2016, unterteilt in nördliches und südliches Kreisgebiet



Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, dass die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Kreis Kleve im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während im Landesdurchschnitt aufgrund der Ballungsräume das Wohnungseigentum eindeutig bevorzugt wird.

Anzahl der ausgewerteten Kauffälle gliedert nach Städten und Gemeinden





4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2016 wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

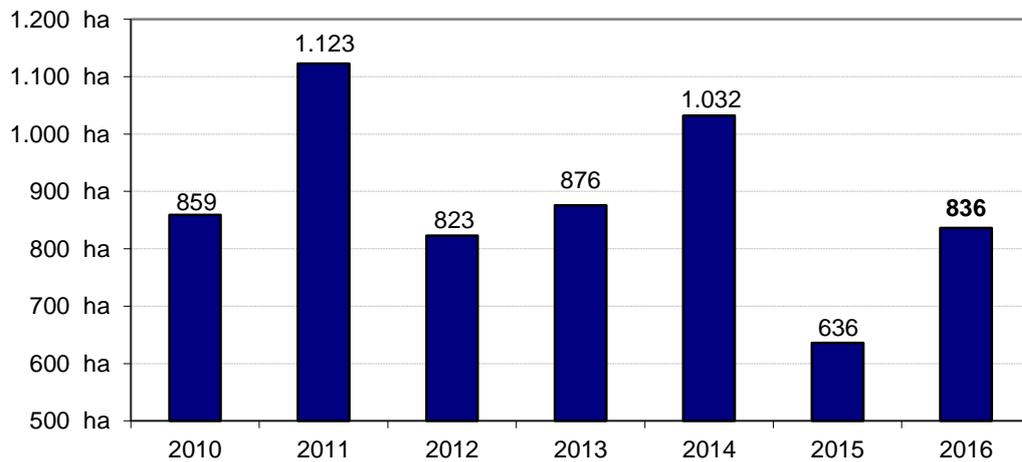
836,0 ha

Grundstücksfläche umgesetzt.

Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. –anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.

Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2010 bis 2016

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 52% des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2016 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.



4.3 Geldumsatz

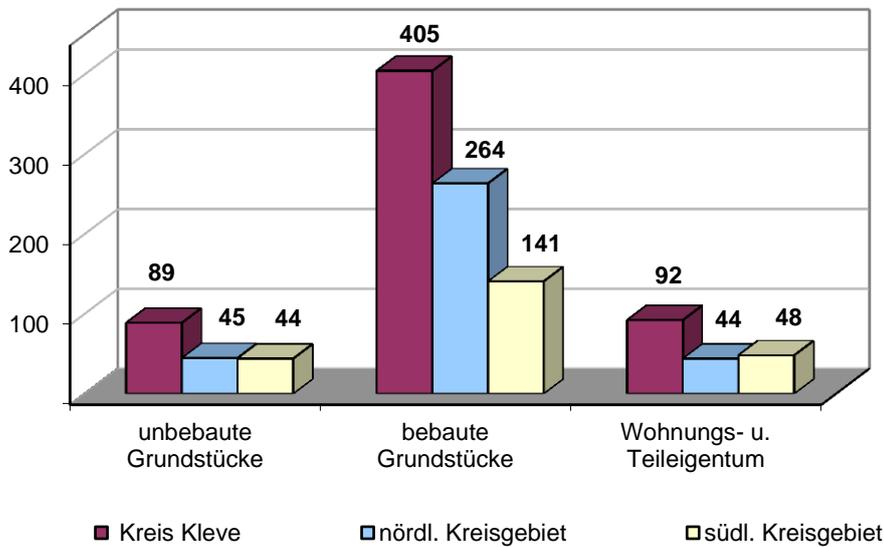
Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2016

586,0 Mio. €.

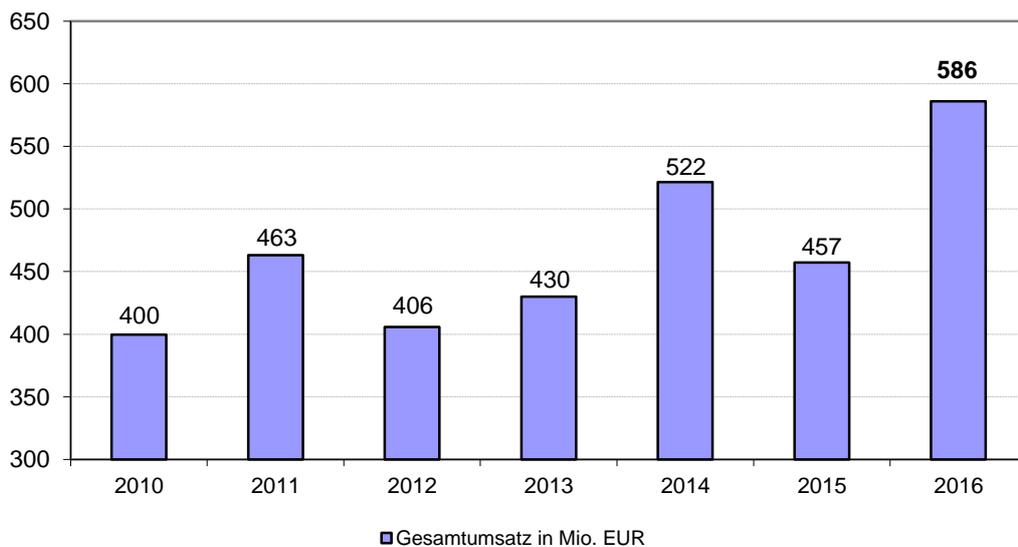
Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Betrag um rd. 28 % gestiegen.

Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2016 in Mio. €

Mio. €



Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2010 bis 2016





5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

▪ Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Klassische Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere geprägt durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Kauffälle und Umsatzangaben zu den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abbau- und Abgrabungsflächen, Gärtnerei- u. Wasserflächen) sind unter Ziffer 5.4 gesondert aufgeführt.

Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² ein.

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches 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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

▪ Individueller Wohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil) und Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.



▪ **Geschosswohnungsbau**

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- 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 drei- oder mehrgeschossige Bebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

▪ **Gewerbe**

Gewerbe und Industrie (klassische Gewerbebauflächen)

Dies sind voll erschlossene, 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 Gewerbe- und Industriegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen erbringt. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Notare, Ärzte, Architekten, Ingenieure etc.).

Im Teilmarkt „**unbebaute Grundstücke**“ wurde im Jahr 2016 mit

878 Kauffällen

ein Geldumsatz von

88,9 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

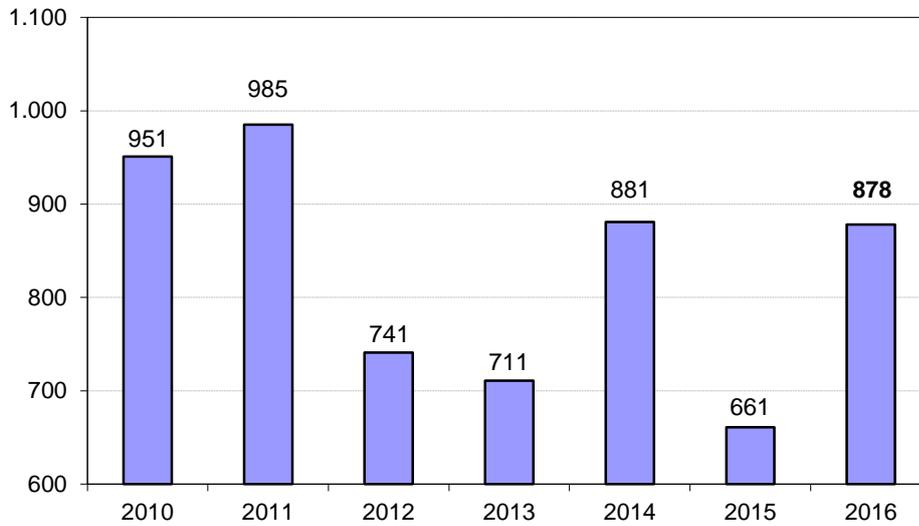
466,2 ha

erreicht.

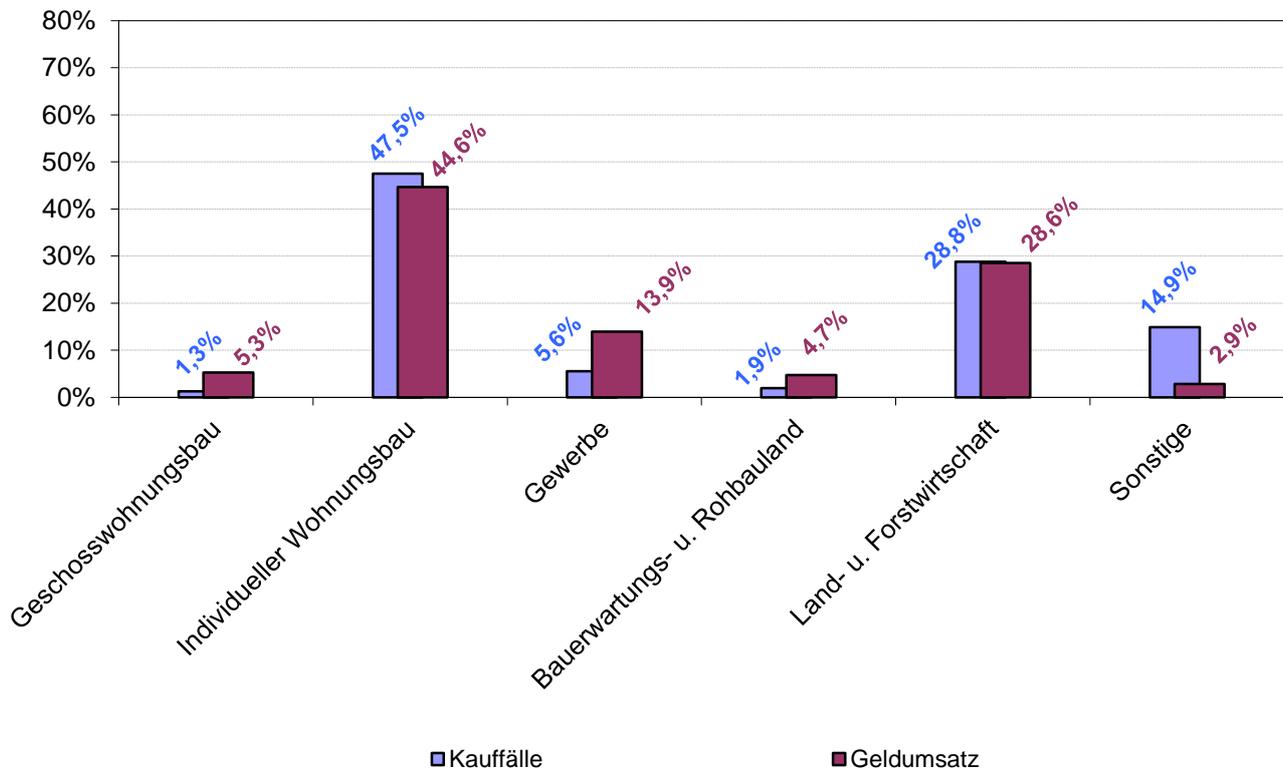
Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rund 33% gestiegen. Der Geldumsatz erhöhte sich um rund 23% und der Flächenumsatz um rund 7%. Die Aufschlüsselung der vorgenannten Grundstücksarten folgt auf den nachfolgenden Seiten.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2010 bis 2016



Marktanteile im Berichtsjahr 2016 - Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent





5.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen für die eine Bebauungssatzung erlassen wurde sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

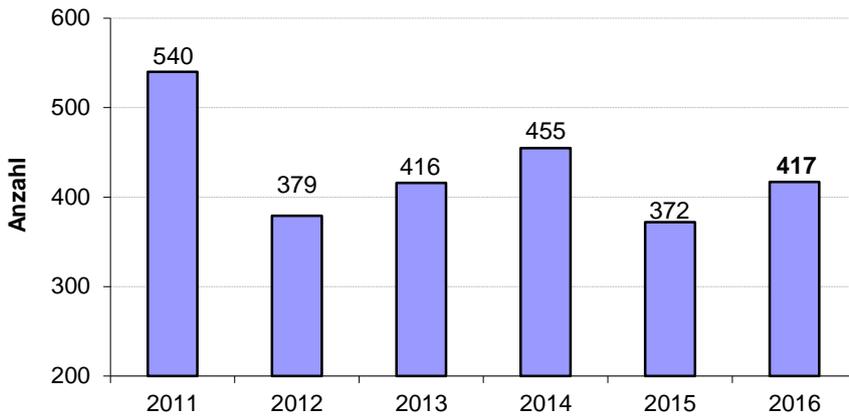
Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2016 um rd. 12% angestiegen. Der Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 15% und der Flächenumsatz stieg um rd. 13%.

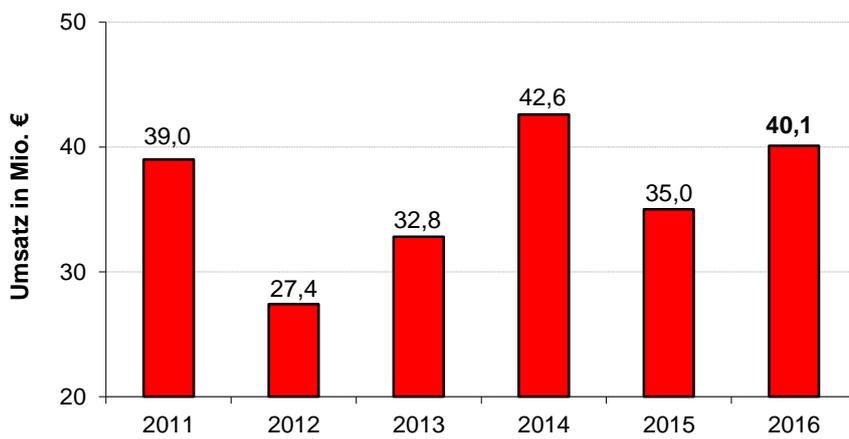
Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **+ 2,3 %** (im nördlichen Kreisgebiet + 2,7 %; im südlichen Kreisgebiet + 1,6 %).



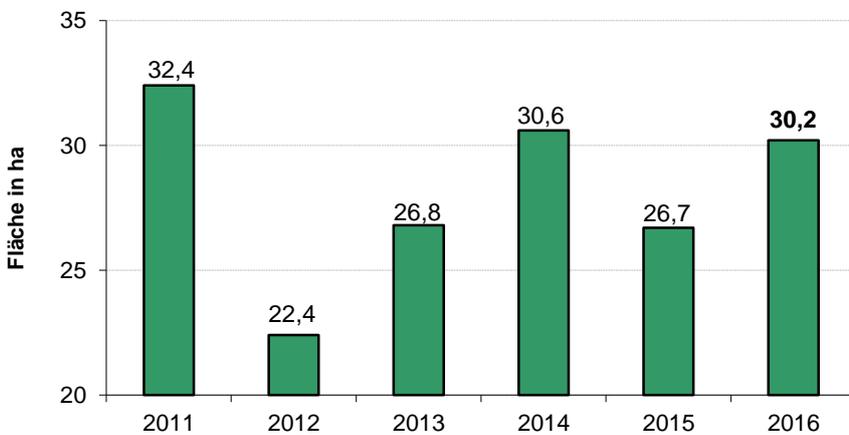
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. Euro



Flächenumsatz in Hektar



Individueller Wohnungsbau



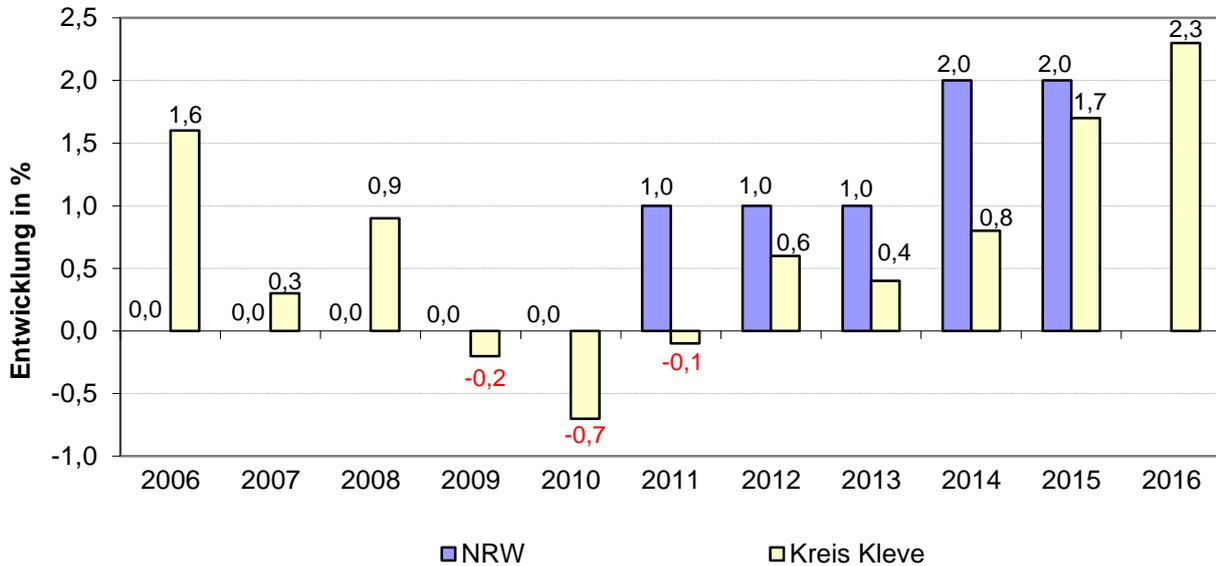
Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2014 / 2015 / 2016

- Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Städten/Gemeinden

Jahr	2014		2015		2016	
	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €
Bedburg-Hau	28	2.195.329	9	789.321	12	861.036
Emmerich	64	7.731.231	13	2.257.213	25	3.522.042
Geldern	63	6.445.999	28	2.263.399	45	4.245.553
Goch	46	3.884.404	26	1.899.947	46	5.622.075
Issum	9	709.415	10	841.135	7	735.570
Kalkar	31	1.882.232	22	1.359.361	38	2.687.373
Kerken	14	1.513.170	59	5.052.430	32	2.692.410
Kevelaer	23	1.959.805	27	2.295.354	15	1.321.151
Kleve	35	5.419.912	48	6.552.206	38	4.085.792
Kranenburg	21	1.765.943	26	2.198.654	27	4.283.634
Rees	25	2.338.124	16	1.557.812	26	1.922.125
Rheurdt	7	511.665	7	746.000	8	818.388
Straelen	31	2.726.310	32	3.390.609	35	3.191.361
Uedem	8	580.737	9	545.425	4	238.300
Wachtendonk	25	1.767.113	21	1.915.524	13	1.102.085
Weeze	25	1.205.804	19	1.371.645	46	2.731.716
Kreis Kleve	455	42.637.193	372	35.036.035	417	40.060.609



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Flächengewichtete und auf 30 m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17
Kreis Kleve	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7
€/m ²	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12
%-Entwicklung		-0,1	+0,6	+0,4	+0,8	+1,7	+2,3
nördl. Kreisgebiet	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3
€/m ²	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65
%-Entwicklung		-0,5	+0,8	+0,3	+0,8	+2,0	+2,7
südl. Kreisgebiet	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9
€/m ²	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88
%-Entwicklung		+0,6	+0,2	+0,6	+0,7	+1,2	+1,6

Durch die Einführung der zonalen Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 musste die Vorgehensweise zur Ermittlung der Bodenpreisindices geändert werden. Die Indexreihen für Wohnbaulandflächen werden daher, im Vergleich zu den Vorjahren, mittels eines neuen Verfahrens abgeleitet und abgebildet.



Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß §13 (1) Gutachterausschussverordnung NRW - Gebietstypische Werte in den einzelnen Gemeinden

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau gebietstypische Werte (§13 GAVO NRW) beschlossen.

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2017

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	70	120	140	24
Emmerich	75	145	180	46
Goch	85	130	180	41
Kalkar	80	110	140	35
Kleve	100	160	210	46
Kranenburg	90	140	160	20
Rees	95	130	155	31
Uedem	90	110	115	36
Geldern	110	140	170	27
Issum	125	145	160	27
Kerken	115	150	170	31
Kevelaer	95	135	185	31
Rheurdt	70	140	160	41
Straelen	90	165	190	48
Wachtendonk	80	145	170	39
Weeze	75	105	120	32



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (*ab drei Vollgeschosse*) wurden im Berichtsjahr 2016 insgesamt elf Kauffälle registriert. Demzufolge konnte keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (*gewerbliche und tertiäre Nutzung*)

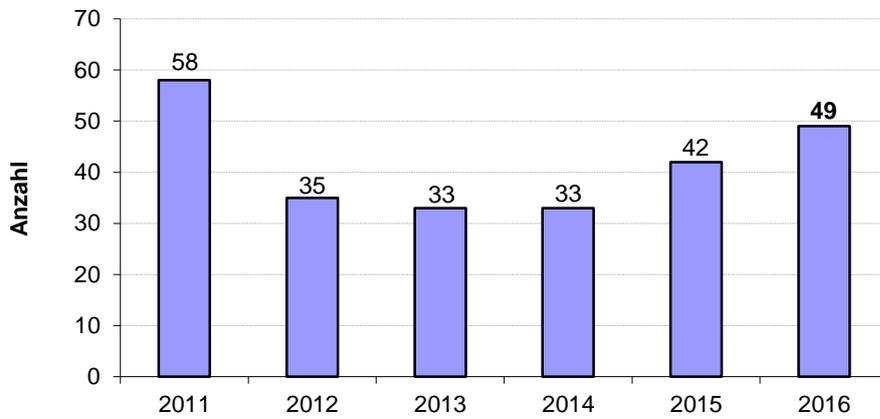
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung = vorwiegend Büro- und Handel) zählen.

Unter der Rubrik „**Gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2016 insgesamt 49 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 12,8 Mio. € registriert.

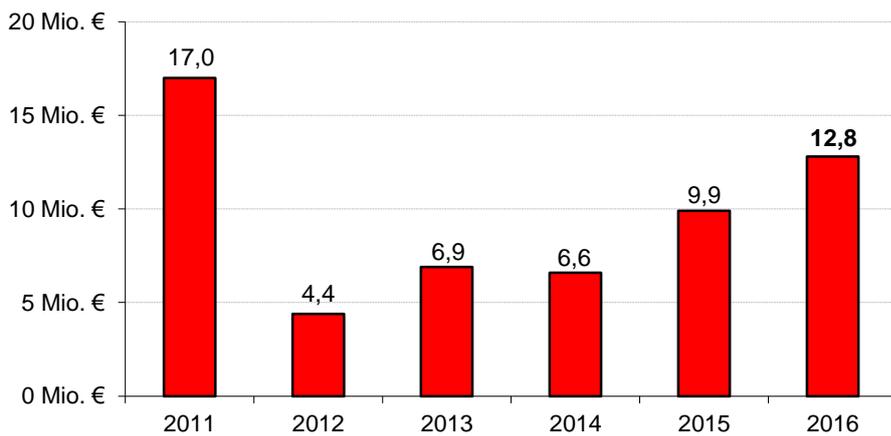


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz (gewerbliche und tertiäre Nutzung)

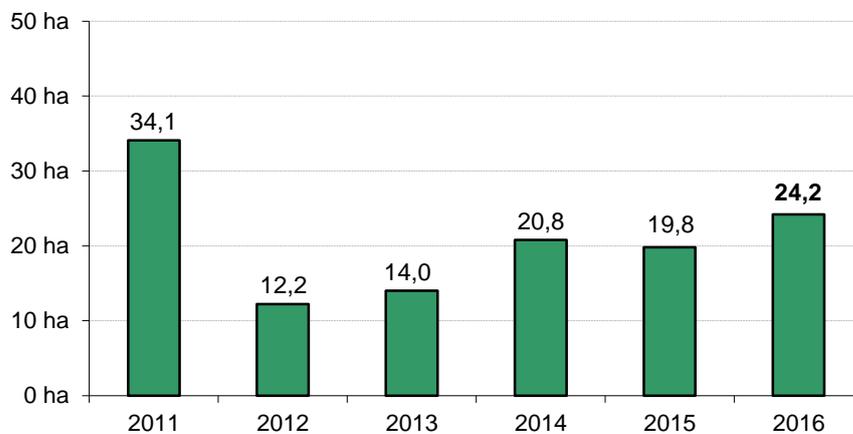
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen

**Veräußerungen klassischer Gewerbebaulandflächen**

- Umsatz- und Vertragszahlen zu veräußerten Gewerbebaulandflächen, die für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten

Jahr	Kauffälle im Kreis Kleve	Umsatz Mio. €	Fläche ha
2010	37	4,48	13,89
2011	40	4,69	16,18
2012	32	3,60	11,06
2013	29	3,33	9,91
2014	33	6,59	20,78
2015	40	8,88	19,04
2016	35	7,43	20,35

Mittleres (flächengewichtetes) Preisniveau für klassisches Gewerbebauland

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Emmerich	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33	46,07
Geldern	25,21	25,22	25,22	26,57	26,57	26,57	26,57
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	41,14
Issum	24,21	24,21	24,21	24,21	26,73	26,73	26,73
Kalkar	32,57	32,57	32,57	32,57	34,79	34,69	34,59
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
Kevelaer	30,60	30,60	30,60	30,60	30,87	30,87	30,87
Kleve	45,65	45,65	43,81	44,18	46,36	46,35	46,11
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Rees	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07
Rheurdt	23,00	23,00	35,00	40,00	40,00	41,00	41,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81
Uedem	30,00	33,24	33,24	33,24	34,53	36,47	36,47
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,65	38,65	38,56	38,56
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Kreis Kleve	37,66	37,70	37,37	37,58	38,14	38,18	38,34

Verkaufsgewerbe mit sogenannter „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für derartige Nutzungen in exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus klassischer Gewerbebaulandflächen gezahlt.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zur Zeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

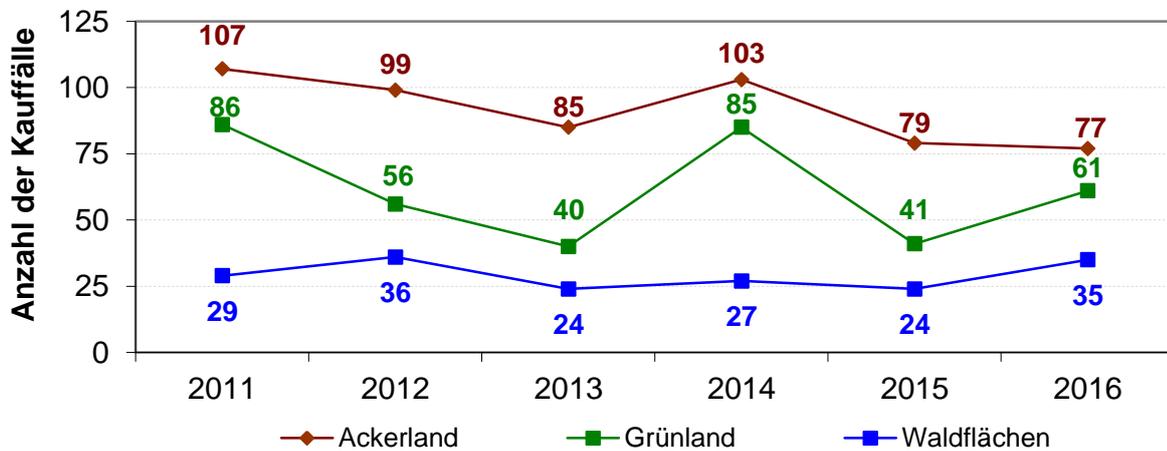
Gesamtübersicht 2016 / 2015

Nutzungsart	Jahr	Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächenanteil %	Umsatz €	Umsatzanteil %
Ackerland ($\geq 2.500m^2$)	2016	77	198,69	47,5%	13.071.793	51,4%
	2015	80	202,22	53,8%	12.058.572	62,3%
Grünland ($\geq 2.500m^2$)	2016	61	113,36	27,1%	5.865.767	23,1%
	2015	39	116,15	30,9%	4.759.120	24,6%
Waldflächen	2016	35	41,55	9,9%	521.346	2,1%
	2015	24	17,87	4,8%	297.528	1,5%
Sonstige	2016	80	64,71	15,5%	5.961.191	23,5%
	2015	61	39,55	10,5%	2.255.580	11,6%
Summen	2016	253	418,30	100,0%	25.420.097	100,0%
	2015	204	375,79	100,0%	19.370.800	100,0%

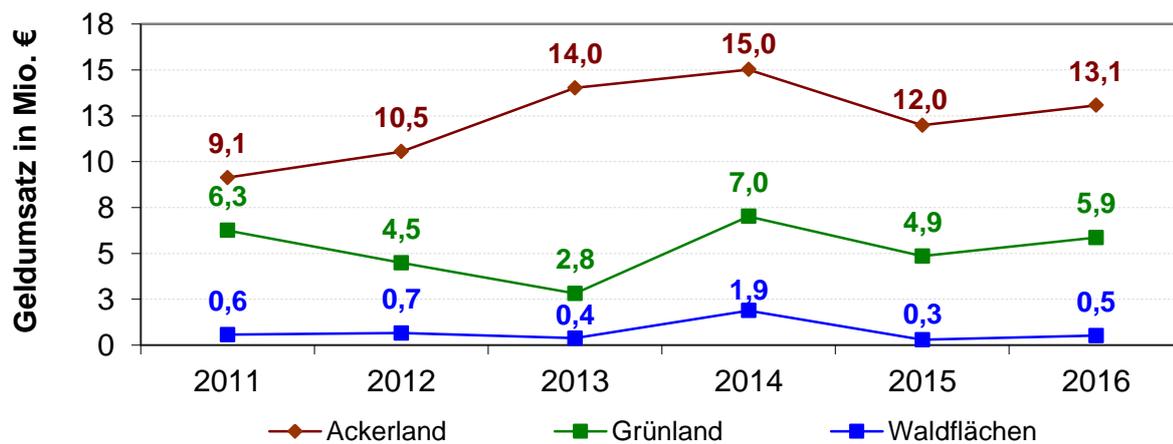


Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2011 bis 2016 Ackerland / Grünland / Waldflächen

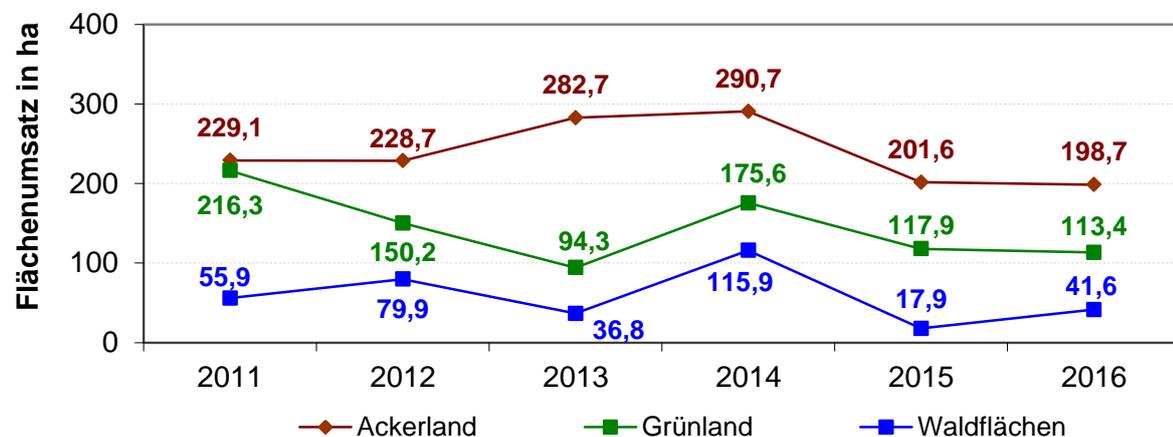
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2014 / 2015 / 2016

(Kauffälle, die zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten)

Ackerland

Jahr	2014		2015		2016	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	4	6,6137	3	6,4539	8	34,2226
Emmerich	6	15,5474	10	25,1297	3	7,4277
Goch	15	35,1494	12	21,4178	7	21,239
Kalkar	10	26,9672	3	11,428	6	23,4467
Kleve	3	6,0153	0	0	1	2,5000
Kranenburg	2	7,5398	0	0	1	9,6464
Rees	8	51,8214	9	21,5167	4	4,9319
Uedem	2	6,5474	2	5,0748	0	0
nördl. Kreisgebiet	50	156,2016	39	91,0209	30	103,4143
Geldern	9	19,3799	6	9,1862	4	5,1023
Issum	3	2,9844	3	3,9979	2	6,6346
Kerken	4	6,8647	3	11,1523	8	11,15
Kevelaer	9	24,4983	10	32,5969	4	6,0648
Rheurdt	2	8,3173	1	4,216	2	10,3865
Straelen	3	7,3987	3	6,9708	3	8,6205
Wachtendonk	3	8,5542	2	10,7418	3	3,9401
Weeze	3	4,1441	3	7,4701	2	8,2881
südl. Kreisgebiet	36	82,1416	31	86,332	28	60,1869
Kreis Kleve	86	238,3432	70	177,3529	58	163,6012

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 77 registrierten Kauffällen konnten 58 Fälle zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (*arithmetischer Mittelwert*) für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. **25%** gestiegen. Insgesamt zeigte sich wie in den Vorjahren eine relativ große Streuung.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt 2016 im Kreis Kleve 6,99 € (2015 = 5,61 €/m²).

**Grünland**

Jahr	2014		2015		2016	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	2	12,2164	0	0	3	19,6731
Emmerich	3	9,5014	1	0,6614	4	6,218
Goch	4	2,6615	2	1,1045	3	2,6043
Kalkar	2	5,767	4	11,6276	2	12,4319
Kleve	2	9,1379	1	1,0434	1	2,9552
Kranenburg	3	27,0911	10	47,7547	4	4,942
Rees	7	11,852	0	0	4	5,3064
Uedem	1	1,0796	0	0	0	0
nördl. Kreisgebiet	24	79,3069	18	62,1916	21	54,1309
Geldern	5	6,2706	2	3,068	5	5,9967
Issum	9	21,2492	0	0	3	10,9985
Kerken	6	4,0723	1	0,4645	2	2,598
Kevelaer	3	3,0565	3	7,9744	4	4,8486
Rheurdt	3	3,8641	1	3,102	4	5,619
Straelen	4	5,2449	4	7,4033	3	4,9013
Wachtendonk	4	4,587	1	1,082	1	7,1157
Weeze	0	0	0	0	0	0
südl. Kreisgebiet	34	48,3446	12	23,0942	22	42,0778
Kreis Kleve	58	127,6515	30	85,2858	43	96,2087

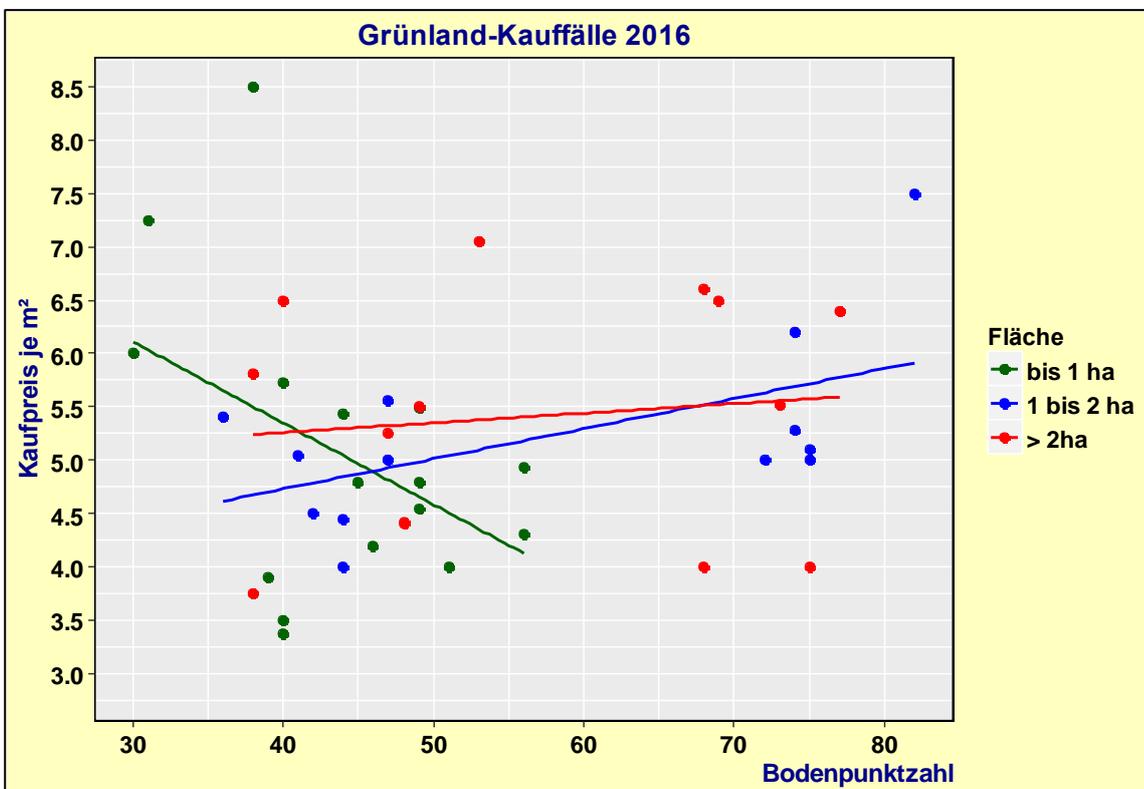
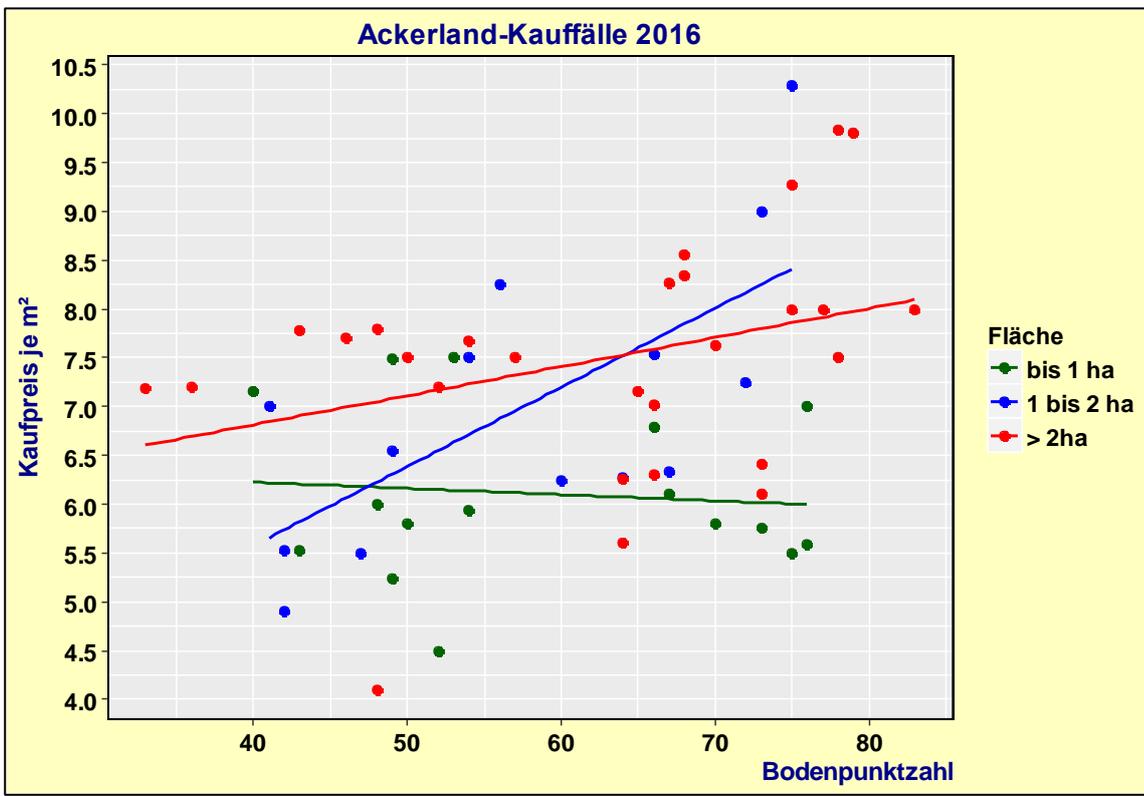
Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Von insgesamt 61 veräußerten Grünlandflächen konnten 43 Kauffälle zur Ableitung der Richtwerte herangezogen werden. **Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt 5,22 €/m² (2015 = 3,80 €/m²).**

Im Zuge der EU-Agrarreform wurde die Milchquote am 01.04.2015 abgeschafft.



Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise





Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	zugrunde gelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1980	1980	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1981	1981	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1982	1982	1,53 bis 3,58	3,07 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1983	1983	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1984	1984	1,79 bis 3,32	2,81 bis 4,09	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1985	1985	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,09	1,02 bis 2,30	2,05 bis 3,58
31.12.1986	1986	1,28 bis 2,81	2,30 bis 3,58	0,77 bis 2,05	1,79 bis 3,07
31.12.1987	1987	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,07	0,51 bis 1,79	1,53 bis 2,56
31.12.1988	1988	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,51 bis 1,28	1,02 bis 2,05
31.12.1989	1989	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,64 bis 1,41	1,15 bis 2,17
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	
01.01.2016	2015	4,45 bis 6,80		2,90 bis 4,70	
01.01.2017	2016	5,70 bis 8,30		4,10 bis 6,35	

Kontingente (Milch-, Rüben- etc.) sind in den Richtwerten **nicht** enthalten.


Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2016

ACKERLAND		
Jahr	€ / m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8
2008	3,04	130,5
2009	3,14	134,8
2010	3,20	137,3
2011	3,81	163,5
2012	4,65	199,6
2013	5,08	218,0
2014	5,25	225,3
2015	5,61	240,8
2016	6,99	300,0

GRÜNLAND		
Jahr	€ / m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0
2008	2,22	111,6
2009	2,23	112,1
2010	2,79	140,2
2011	2,84	142,7
2012	3,05	153,3
2013	3,29	165,3
2014	3,62	181,9
2015	3,80	191,0
2016	5,22	262,3

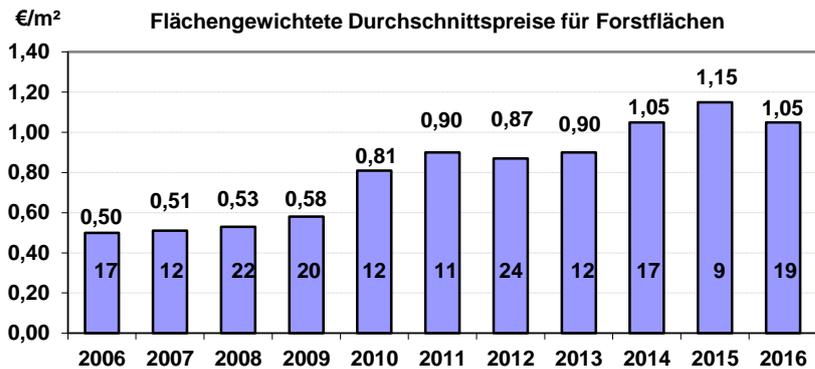


5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für das Jahr 2016 beträgt der aus 19 Verkaufsfällen ermittelte (*flächengewichtete*) Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 1,05 €/m². Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertraahmenangabe bringt dies zum Ausdruck.

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m² gezahlt.



Der aktuelle Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im Kreis Kleve beträgt 1,15 €/m².

Der Richtwertraumen beträgt aktuell 0,70 €/m² bis 1,45 €/m².

5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter diesen Flächen sind im Entwicklungszustand Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verstehen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Beispielhaft sind Erholungsflächen, Sportplätze, Golfflächen, Flächen für Windkraftanlagen, Versorgungsflächen, Flächen für den Funkverkehr, etc. zu nennen. Aber auch Flächen im Ausstrahlungsbereich von städtebaulich genutzten Flächen (besondere Lagegunst durch Orts- oder Stadtrandlage) können eine dementsprechende Begünstigung bewirken. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass der über den Wert der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit hinaus beeinflussende Vorteil nach objektiven Gegebenheiten für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommt, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf.

Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

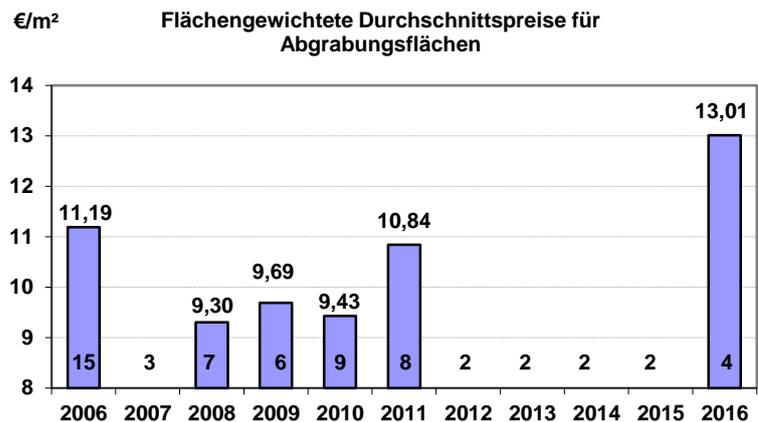


5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (Abbauland)

Die angegebenen Durchschnittspreise für Abgrabungsflächen in €/m² setzen sich jeweils aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.) zusammen. Es handelt sich dabei überwiegend um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 (3 Kauffälle), 2012 (2 Kauffälle), 2013 (2 Kauffälle), 2014 (2 Kauffälle) und 2015 (2 Kauffälle) sowie des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich für diese Auswertungsjahre jeweils kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen ermitteln.



Die gezahlten Kaufpreise differieren erheblich, was die nachgenannte Richtwertrahenangabe verdeutlicht.

Die aktuelle Richtwertrahenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 10,00 €/m² bis 15,00 €/m².

Wertbestimmende Merkmale sind u.a. Standort / regionale Lage, Genehmigungsstand, Abgrabungsmengen (abhängig von Fläche und Tiefe), Gütebeschaffenheit (Körnung, Reinheit etc.), Verwendungszweck u.v.m.. Die Rahmenangabe ist lediglich eine Orientierungshilfe.

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

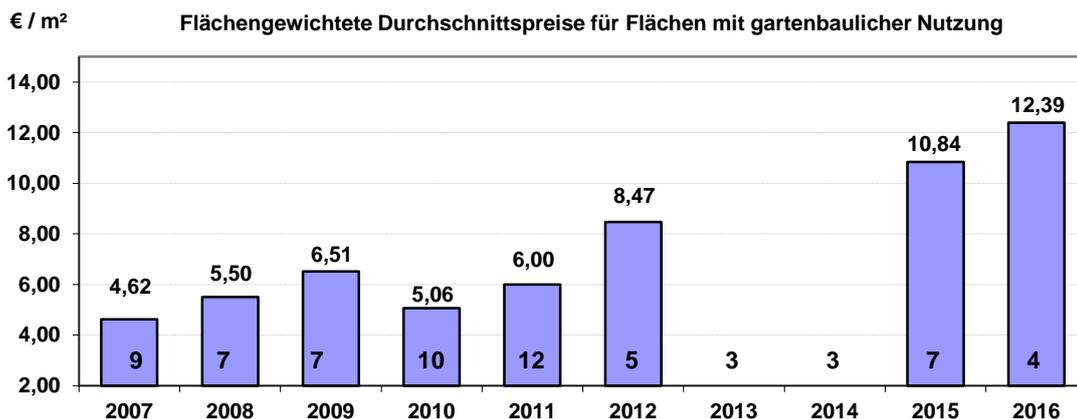
Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahre 2016 insgesamt vier (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert.

Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:



- a) Bodenertragsnutzung (Boden, in den die Pflanzen einwurzeln); Beispiel: gartenbauliche Freiland- oder Unterglasbetriebe für Gemüseanbau (z.B. Salate) oder Schnittblumen (z.B. Rosen) oder die klassischen Baumschulen (größere Ziersträucher)
- b) Standflächennutzung des Bodens für Pflanzen in Töpfen, Säcken o. ä.
 - Boden ist unverändert
 - Boden wird verändert (offen mit Lava oder geschlossen durch Folie)Beispiel: Zierpflanzenbaubetriebe im Freiland (z.B. Stauden, Callunen, Gehölze etc.); Zierpflanzenbaubetriebe unter Glas (alle Kulturen möglich); Gemüsebaubetriebe unter Glas (z.B. Gurke, Tomate etc.)
- c) Standflächennutzung auf Tischen oder anderen Konstruktionen. Hierbei hat der Boden keine wirkliche Bedeutung mehr. Beispiel: Zierpflanzenbetriebe unter Glas

Nicht zu den Flächen mit gartenbaulicher Nutzung zählt der großflächige landwirtschaftliche Gemüseanbau (z. B. Erbsen, Bohnen, Kohl, Kartoffeln etc.), wo der Ertrag auf „normalen“ Ackerlandflächen erwirtschaftet wird. Wichtig für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist, dass auch der Markt eine entsprechende regionale Nachfrage für solche Flächen signalisiert.



Für die Auswertungsjahrgänge 2013 und 2014 konnten aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle (*jeweils 3 Fälle*) keine repräsentativen Durchschnittswerte abgebildet werden.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 7,00 €/m² bis 12,50 €/m².

Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 7,50 €/m² anzuhalten. Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 9,00 €/m² beträgt.

Grundstücksverkäufe, die im direkten Zusammenhang mit den Blumen- und Gemüseabsatzmärkten stehen, beziehen sich in aller Regel auf Sondergebiete, und sind deshalb in den vorgenannten Rahmenwerten nicht enthalten.



Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von 0,15 €/m² bis 3,00 €/m² ergeben. Die in den Vorjahren festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im unteren Rahmenbereich handelt es sich vorwiegend um Angelgewässer, im oberen Rahmenbereich um Hafengewässer und Erholungsflächen an Badeseen mit einem hohen Wasseranteil von bis zu 90 %.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

In den vergangenen Jahren wurden nur wenige Bauerwartungslandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **30 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben. In der Rückrechnung wurde ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 50,- €/m² zugrunde gelegt.



Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach **Brutto- (bzw. ungeordnetem) Rohbauland** und **Netto- (bzw. geordnetem) Rohbauland**.

In den vergangenen Jahren wurden nur wenige Rohbaulandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **60 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben. In der Rückrechnung wurde ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 50,- €/m² zugrunde gelegt.

Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Baureifes Land sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass auf ihnen Vorhaben zur baulichen Nutzung (gemäß § 29 Satz 1 BBauG) aufgrund der Bestimmungen der §§ 30, 33 und 34 BauGB und der einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften dem Grunde nach zuzulassen sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen abgaben- und erschließungsbeitragspflichtigem und abgaben- und erschließungsbeitragsfreiem Bauland.

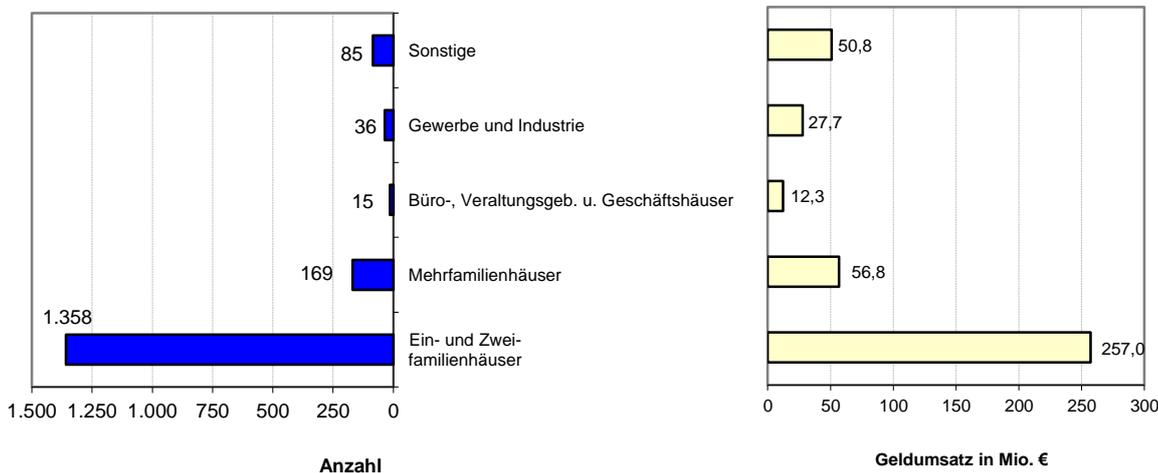


6. Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche, öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erl.) vom 14.04.2004 einheitlich gegliedert und inhaltlich strukturiert sein. Um dieser Forderung nach einer Standardisierung der Grundstücksmarktberichte in NRW nachzukommen, beziehen sich die nachfolgenden Angaben zu den Kauffällen, dem Umsatz und den veräußerten Flächen auf alle Kauffälle des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**. Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse** beeinflusst sind oder bei denen **besondere Verkaufsumstände** vorliegen, fließen nicht in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

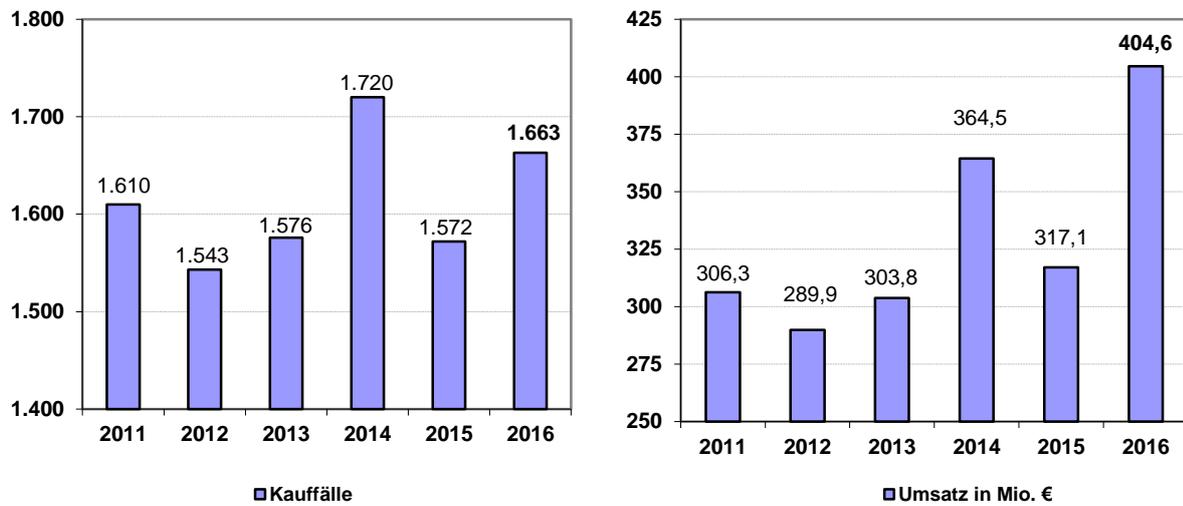
Mit einem Geldumsatz von 404,6 Mio. € bei 1.663 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein. Unter der Rubrik „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81,7%	63,5%
• Mehrfamilienhäuser	10,2%	14,0%
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,9%	3,0%
• Gewerbe- und Industrieobjekte	2,2%	6,8%
• Sonstige bebaute Grundstücke	5,1%	12,6%



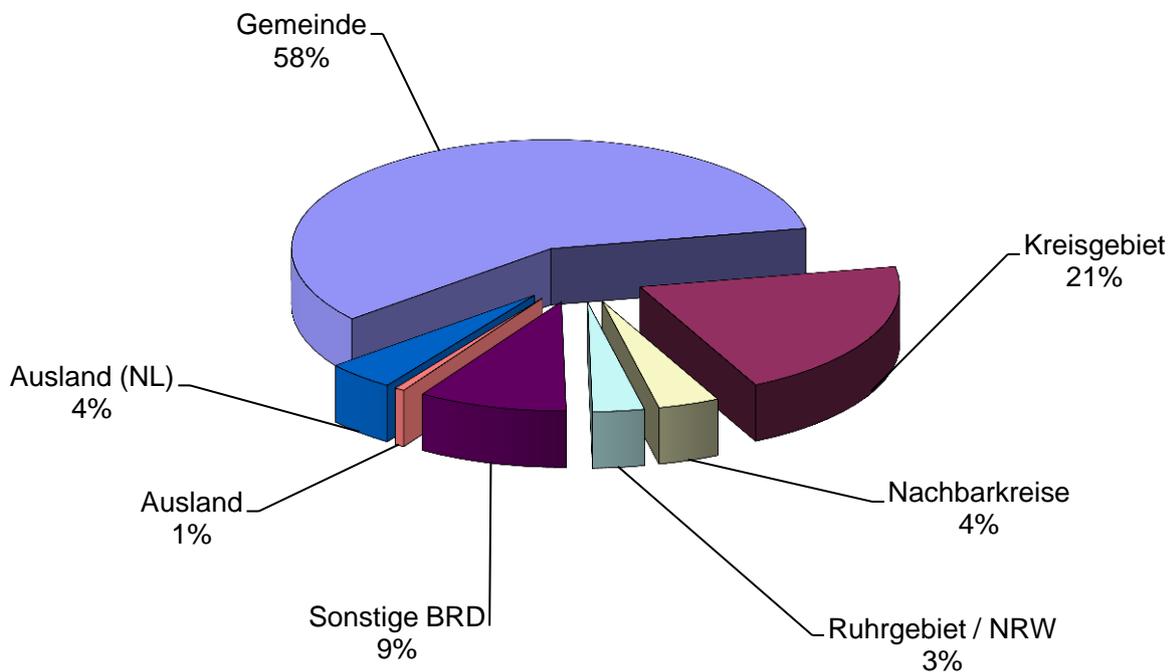


Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2011 bis 2016



Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf die im Jahre 2016 registrierten Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wochenendhäuser

Im Berichtsjahr 2016 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.358 (im Vgl. zum Vorjahr: +4%) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 256,7 Mio. € (im Vgl. zum Vorjahr: +10%) den Eigentümer.

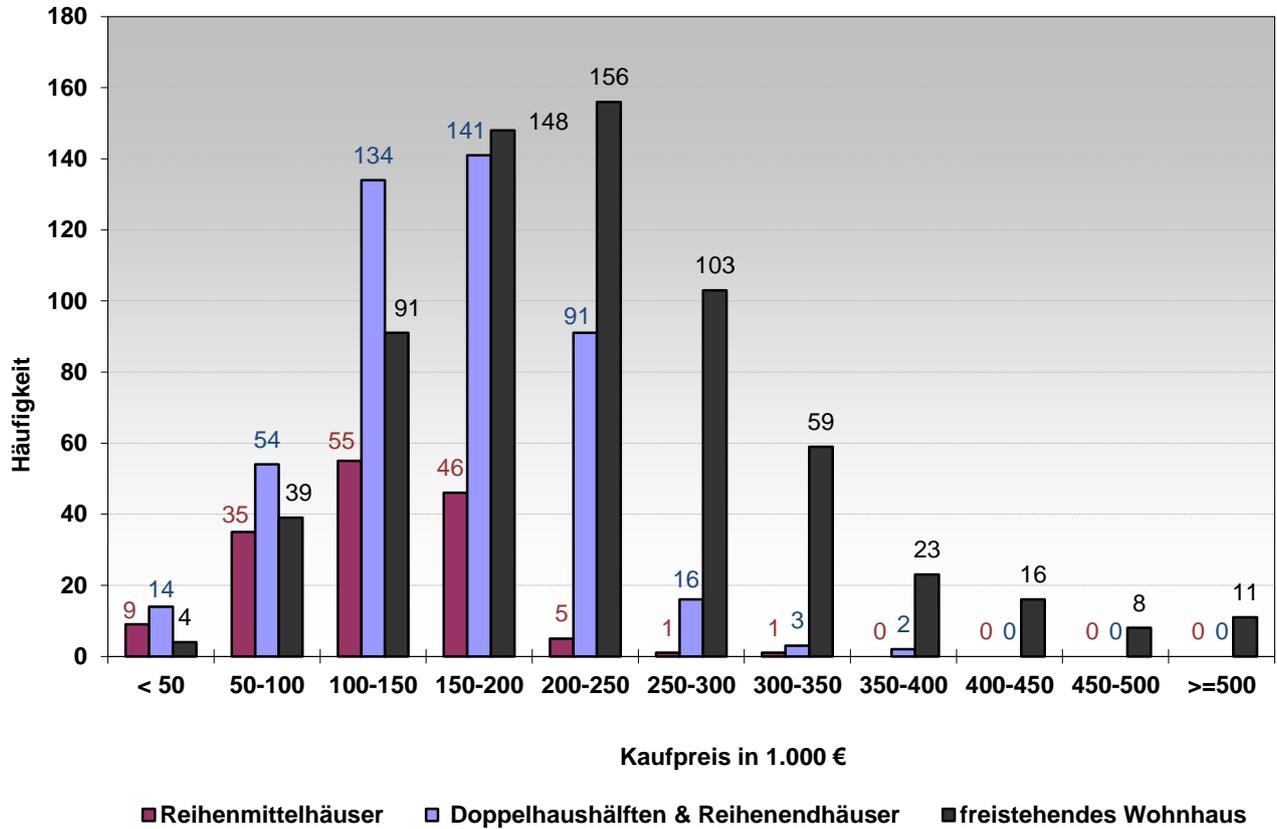
Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kapitel 9 „Erforderliche Daten“ aufgeführt.

Die unter der Rubrik „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ zusammengefassten Objektarten teilen sich in den Jahren 2011 bis 2016 in folgende Kauffälle auf:

Objektart	Auswertungsjahr:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
freistehende Bauweise	Kauffälle	567	619	624	690	644	658
	Geldumsatz	112,63	122,66	125,15	143,82	135,73	148,06
	Flächenumsatz	72,77	66,97	70,65	83,37	78,27	83,44
Reihenmittelhäuser	Kauffälle	176	167	154	168	154	152
	Geldumsatz	20,80	19,19	18,04	20,54	19,04	19,30
	Flächenumsatz	4,65	4,39	4,05	4,64	3,96	3,98
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	Kauffälle	509	433	455	494	476	455
	Geldumsatz	75,06	66,23	67,66	75,82	74,23	72,49
	Flächenumsatz	21,88	18,39	21,29	21,15	23,23	20,35
Sonstige Bauweise	Kauffälle	62	53	46	35	27	85
	Geldumsatz	11,06	8,42	7,31	5,97	4,02	15,89
	Flächenumsatz	5,69	3,94	3,95	2,48	1,68	5,89
Wochenendhäuser	Kauffälle	6	7	6	11	5	8
	Geldumsatz	0,50	0,58	0,73	1,18	0,83	0,95
	Flächenumsatz	2,09	0,95	1,27	0,88	0,99	0,65
Zusammenfassung	Kauffälle	1.320	1.279	1.285	1.398	1.306	1.358
	Geldumsatz	220,04	217,09	218,88	247,32	233,85	256,69
	Flächenumsatz	107,07	94,64	101,21	112,53	108,13	114,31

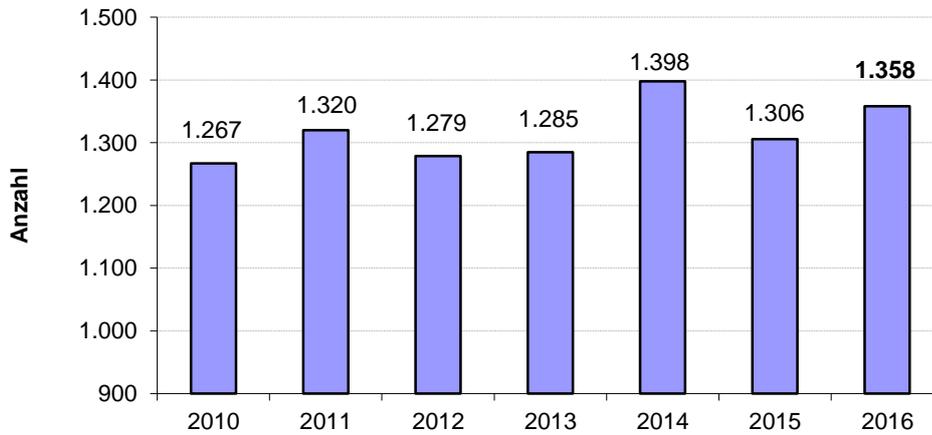


Häufigkeitsverteilungen zur Kaufpreishöhe bezogen auf die unten angegebenen Ein- und Zweifamilienhäuser

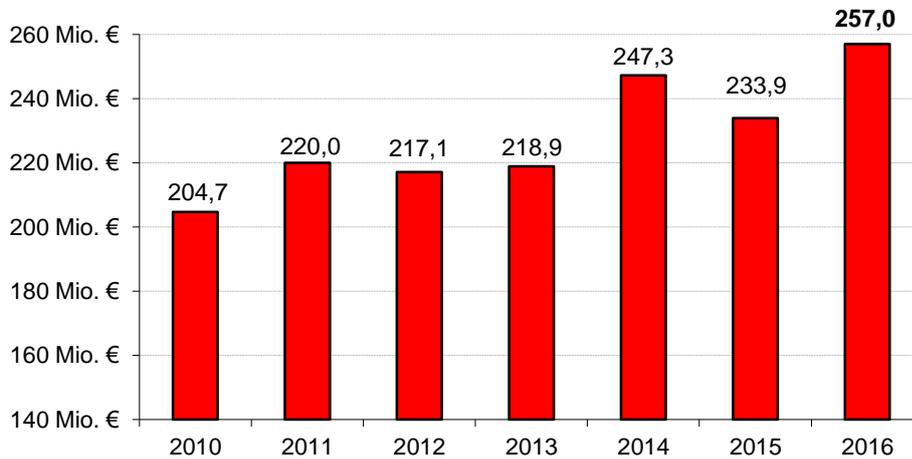




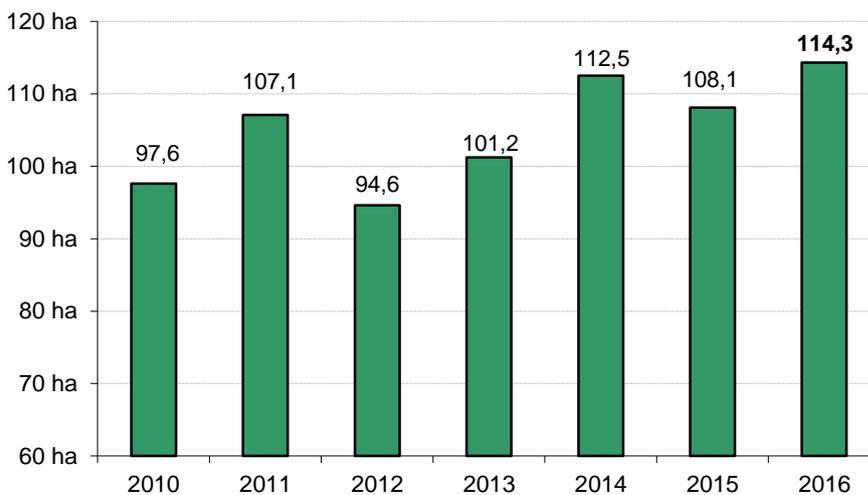
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser

**Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2014 / 2015 / 2016**

Jahr	2014		2015		2016	
	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €
Bedburg-Hau	56	10.383.500	50	9.263.240	62	12.239.140
Emmerich	168	27.493.850	174	30.349.510	175	31.571.250
Geldern	154	28.348.990	126	22.839.550	133	23.542.100
Goch	157	26.452.341	165	28.942.653	178	33.705.380
Issum	42	8.929.000	39	7.886.499	35	7.078.000
Kalkar	63	10.150.243	57	8.925.900	48	7.277.615
Kerken	61	11.042.000	58	11.043.078	43	9.117.400
Kevelaer	147	25.540.625	123	21.975.600	112	22.555.598
Kleve	200	36.104.750	200	37.913.260	202	36.233.348
Kranenburg	46	9.097.500	51	9.919.250	89	20.828.227
Rees	91	14.733.450	86	13.973.500	73	12.394.850
Rheurdt	30	6.061.500	25	4.909.100	27	5.640.000
Straelen	45	8.232.200	41	7.295.690	59	11.746.500
Uedem	36	5.889.250	29	4.800.000	42	7.870.350
Wachtendonk	39	8.437.000	22	4.174.000	26	5.473.500
Weeze	63	10.421.070	60	9.639.800	54	9.414.290
Kreis Kleve	1.398	247.317.268	1.306	233.850.630	1.358	256.687.547



6.2 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag), gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) und Wohn-/Geschäftshäuser

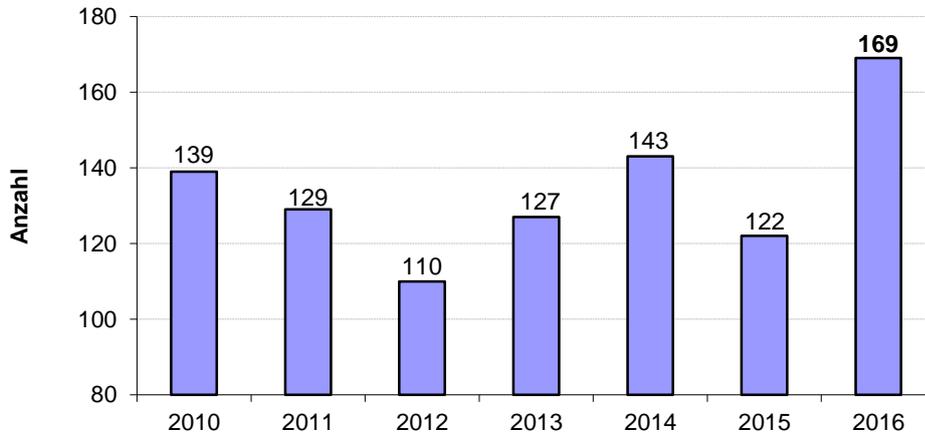
Der Geldumsatz aus Kaufverträgen, bezogen auf diese Objektarten, ist im Jahre 2016 mit 56,8 Mio. € um rd. 62% gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 39 % vergrößert.

Die Gesamtzahl der unter der Rubrik „**Mehrfamilienhäuser**“ registrierten Objektarten teilt sich auf in:

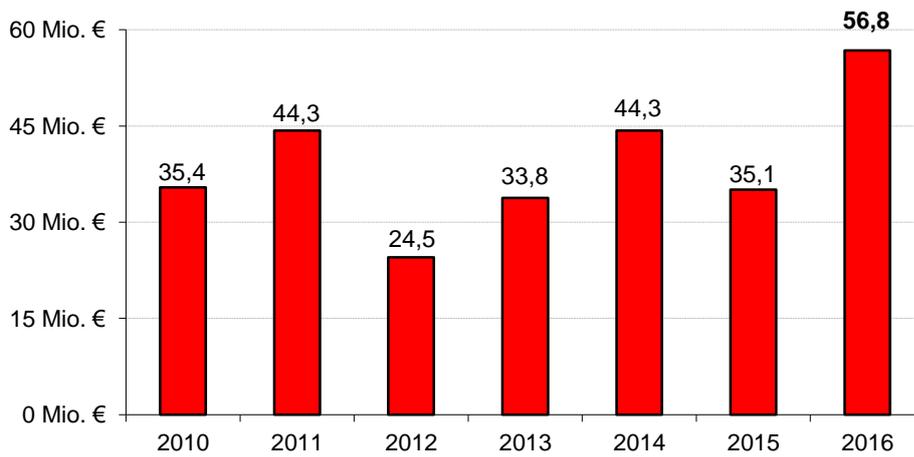
Objektart	Anzahl der Kauffälle
Dreifamilienhäuser	22
Mehrfamilienhäuser	65
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	10
Wohn-/Geschäftshäuser	69



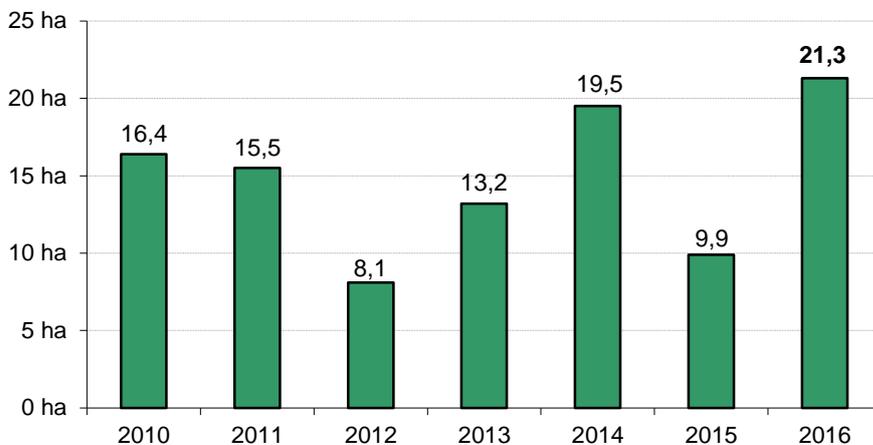
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2014 / 2015 / 2016

Jahr Gemeindegebiet	2014		2015		2016	
	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €
Bedburg-Hau	2	445.000	3	745.000	4	3.362.065
Emmerich	18	5.978.000	18	5.589.500	19	6.535.227
Geldern	22	11.383.784	15	3.956.500	18	4.496.150
Goch	19	5.029.300	18	4.883.500	18	4.031.500
Issum	3	605.000	1	1.030.000	10	7.965.000
Kalkar	5	1.193.820	2	470.000	4	840.000
Kerken	12	3.348.859	3	174.000	7	2.500.670
Kevelaer	8	2.278.000	5	829.000	9	1.801.000
Kleve	29	8.553.420	34	12.629.600	45	15.432.000
Kranenburg	2	303.000	4	564.000	3	709.500
Rees	8	2.461.000	2	437.500	13	5.071.100
Rheurdt	2	311.500	1	250.000	2	814.000
Straelen	4	1.027.000	6	1.512.500	6	1.457.000
Uedem	3	422.500	3	337.000	5	873.000
Wachtendonk	2	285.000	1	209.000	3	755.000
Weeze	4	642.500	6	1.504.200	3	165.000
Kreis Kleve	143	44.267.683	122	35.121.300	169	56.808.212



6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil 100%)

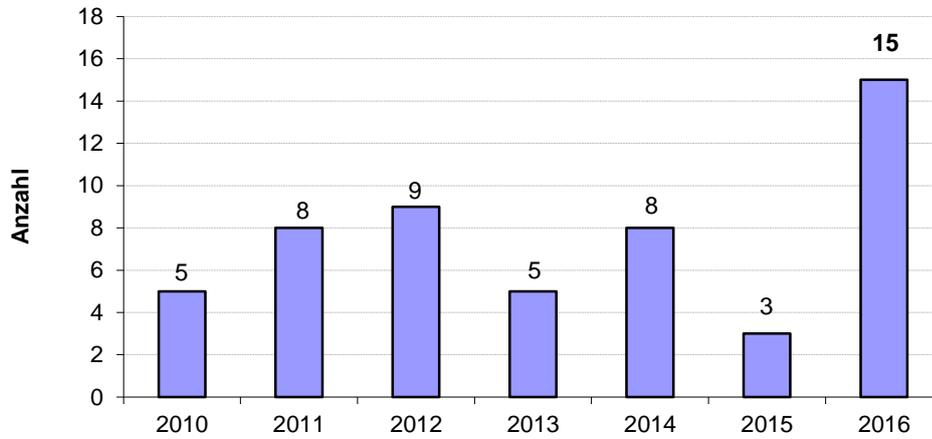
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 15 Kauffälle unter der Rubrik „**Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser**“ mit einem Geldumsatz von 12,3 Mio. € registriert.

Die Gesamtzahl der unter der Rubrik „**Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser**“ registrierten Objektarten teilt sich auf in:

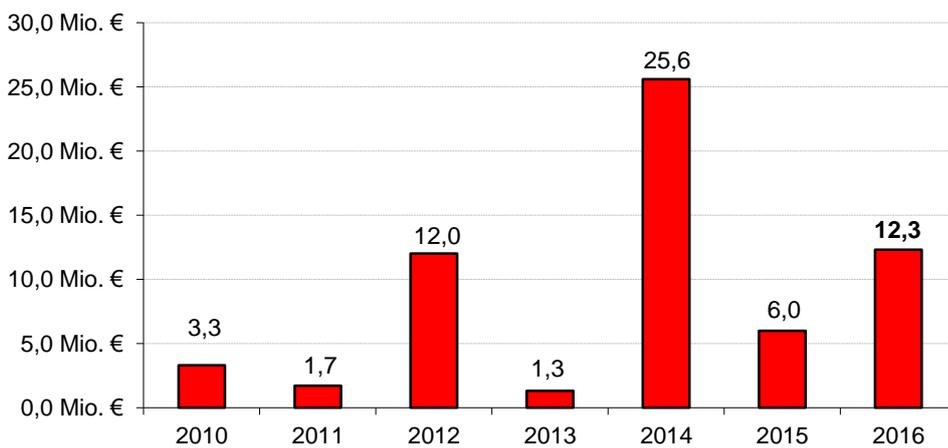
Objektart	Anzahl der Kauffälle
Büro- / Verwaltungsgebäude	1
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	14



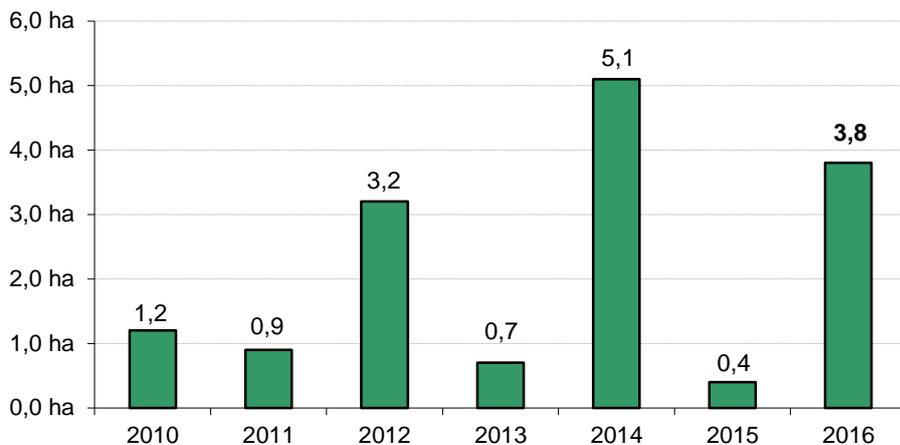
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser



6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Gewerbe-, Industriebetriebe, Tertiäres Gewerbe

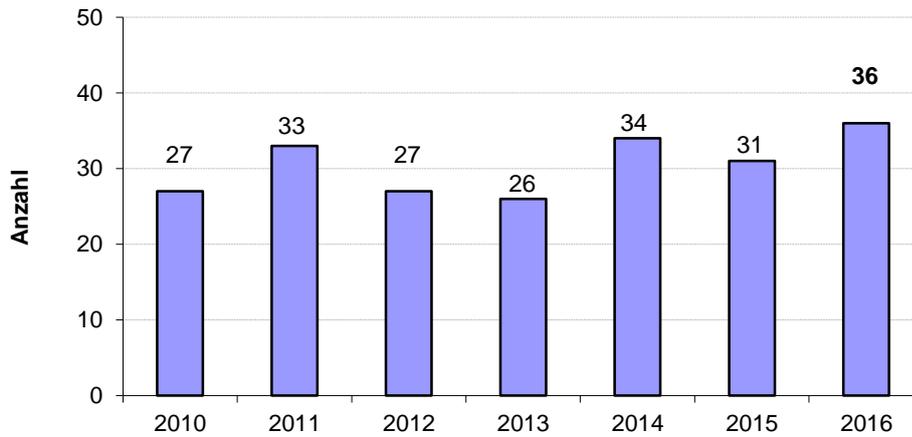
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 36 Kauffälle unter der Rubrik „**Gewerbe- und Industrieobjekten**“ mit einem Geldumsatz von 27,7 Mio. € registriert.

Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

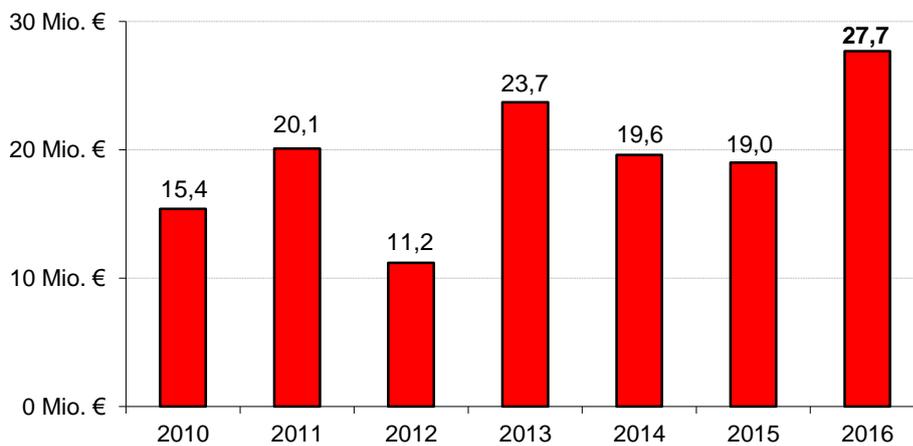
Objektart	Anzahl der Kauffälle
Gewerbe- / Industriebetrieb	35
Tertiäres Gewerbe	1



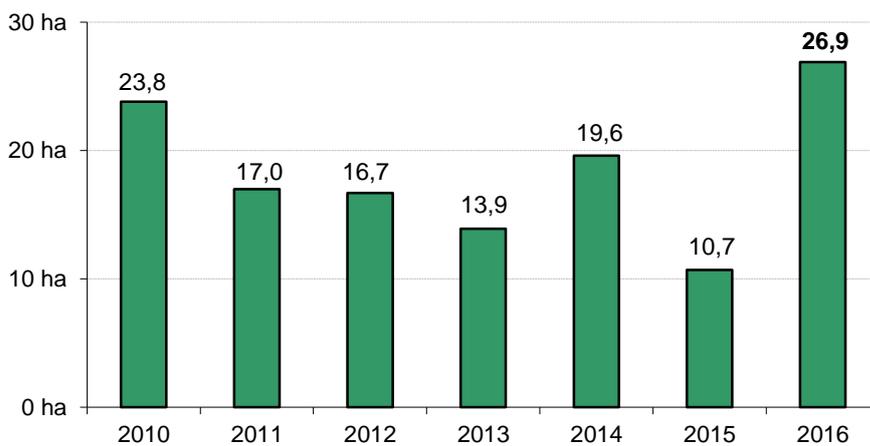
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbe- und Industrieobjekte



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die nachstehende Zusammenfassung der Kauffälle und der Geld- und Flächenumsätze bezieht sich auf folgende Objektarten:

landwirtschaftlicher Betrieb, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, Hotel, Gaststätte, Bunker, Kirche, Garage, Gemeinbedarfseinrichtungen, Ver- oder Entsorgungsanlage, Carport, Katstelle, Mühle, Wirtschaftsgebäude, Gärtnereibetrieb, Yachthafenanlage und sonstige Bebauung

Im Berichtsjahr 2016 sind unter der Rubrik „**Sonstige bebaute Grundstücke**“ insgesamt 85 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von rd. 167 ha und einem Geldumsatz von rd. 51 Mio. € registriert worden.



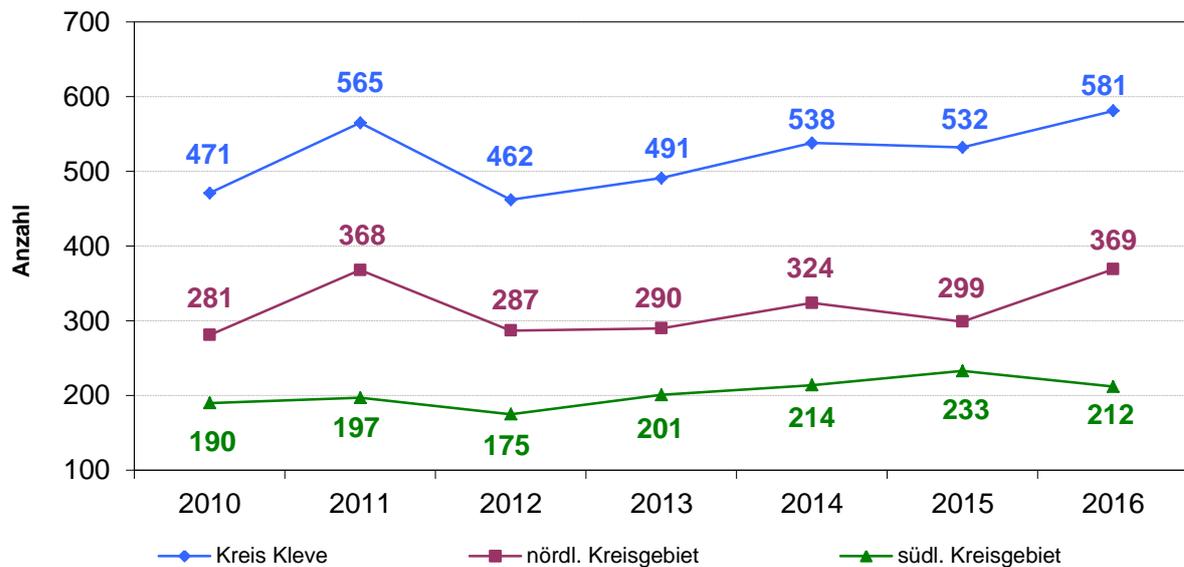
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

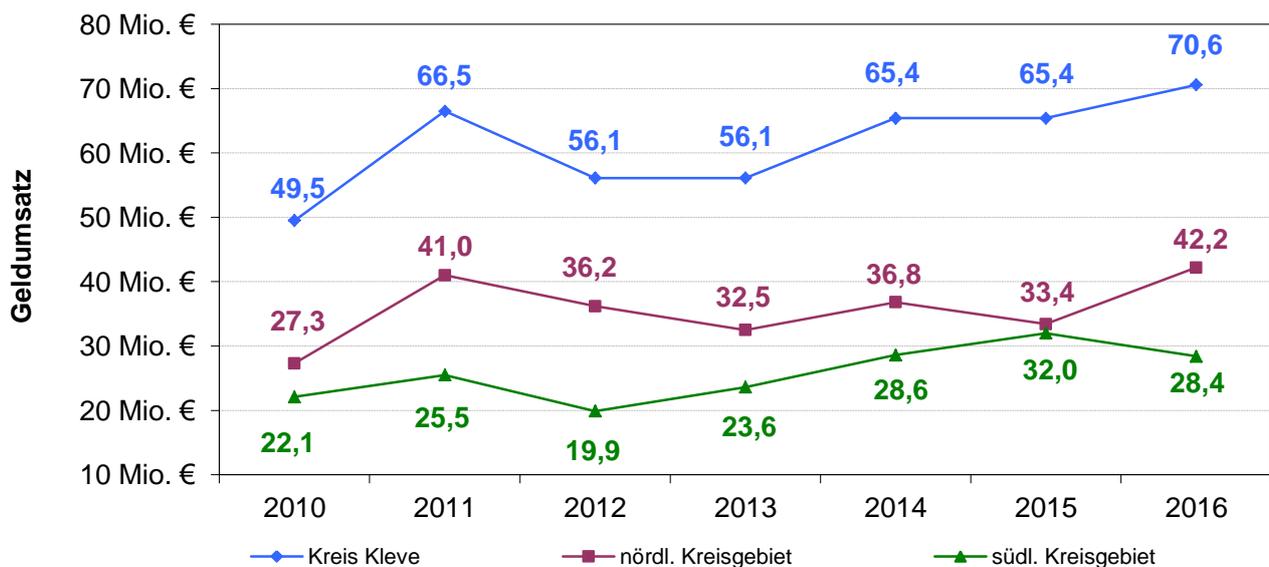
Umsätze

Im Auswertungsjahr 2016 wurden insgesamt 581 Kauffälle von Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 70,6 Mio. € ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbaurechten und keine Kauffälle, die durch besondere Verkaufsumstände (*Übertragungen, Schenkungen usw.*) beeinflusst waren, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €

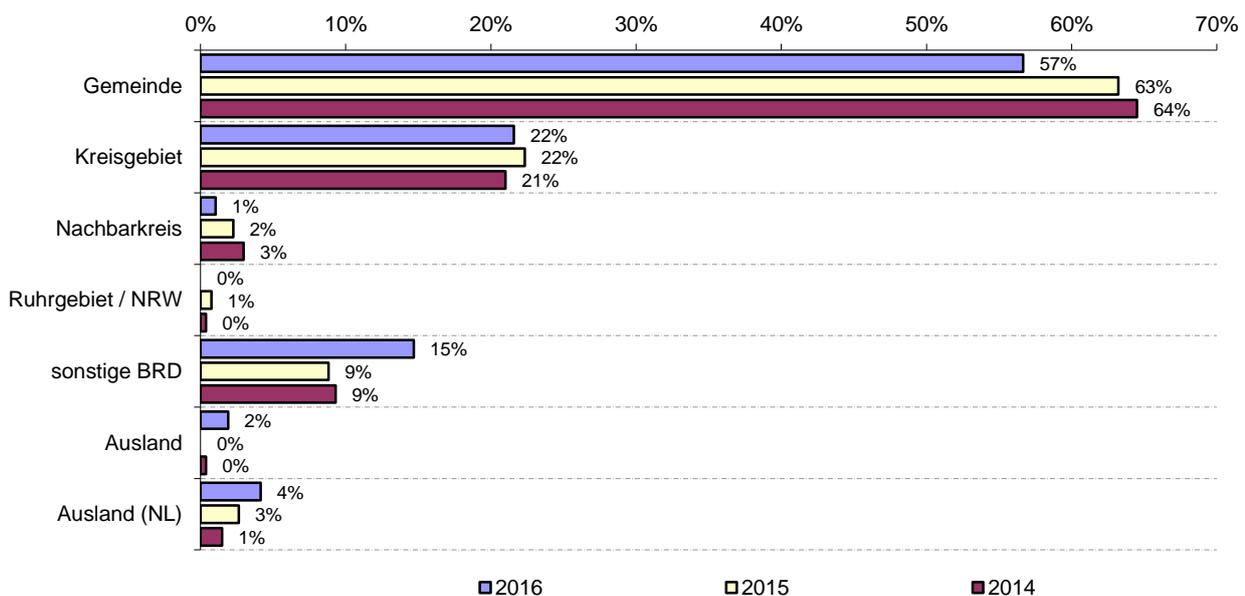




**Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Städten/Gemeinden
in den Jahren 2014 bis 2016**

Jahr Gemeindegebiet	2014		2015		2016	
	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €	Anzahl	Umsatz (U) €
Bedburg-Hau	7	1.385.065	6	447.500	6	1.004.000
Emmerich	52	4.874.325	79	9.249.434	81	5.920.309
Geldern	62	8.794.300	50	7.685.529	74	10.895.380
Goch	32	3.723.610	40	4.328.715	39	4.544.814
Issum	27	3.833.385	11	1.377.000	5	542.500
Kalkar	8	724.000	1	95.000	25	3.342.809
Kerken	7	719.320	34	5.733.850	26	4.815.900
Kevelaer	58	6.944.348	59	8.492.347	41	5.100.050
Kleve	170	19.091.428	126	14.277.194	159	19.884.475
Kranenburg	10	1.455.250	9	1.223.500	17	1.309.000
Rees	42	5.350.060	33	3.264.717	41	6.073.151
Rheurdt	7	1.181.650	9	631.500	5	813.500
Straelen	21	3.939.600	29	4.644.800	21	3.536.358
Udem	3	192.500	5	503.000	1	145.000
Wachtendonk	13	1.701.981	5	693.500	5	704.000
Weeze	19	1.478.780	36	2.705.222	35	1.942.902
Kreis Kleve	538	65.389.602	532	65.352.807	581	70.574.148

**Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben
in den Jahren 2014 bis 2016**

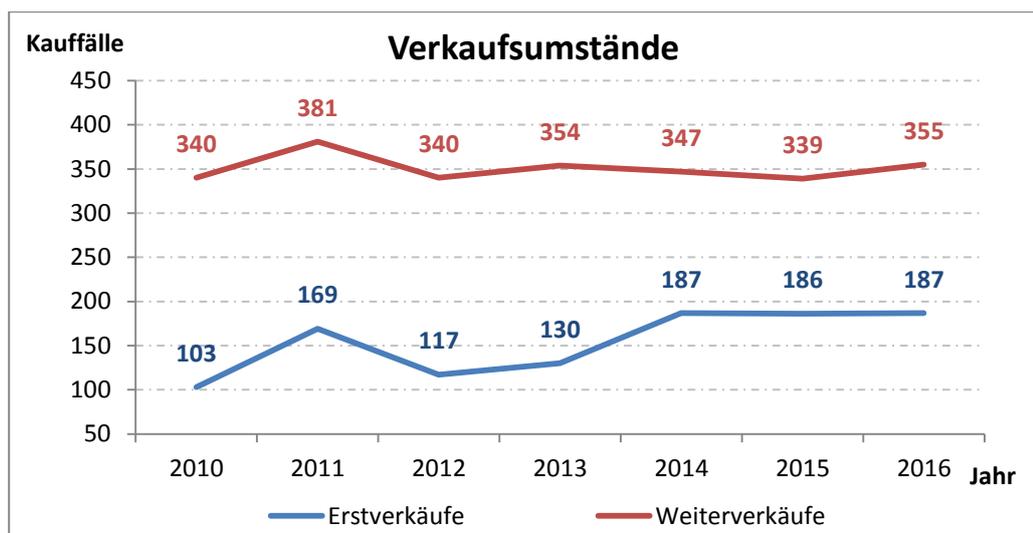




Umsatz Wohnungseigentum

- Neubau, Weiterverkauf, Umwandlung -

Jahr	2014		2015		2016	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl	
Gemeindegebiet	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe	Erst- verkäufe	Weiter- verkäufe
Bedburg-Hau	7	0	0	6	0	4
Emmerich	11	41	41	38	15	39
Geldern	29	33	29	21	41	30
Goch	11	21	6	34	12	25
Issum	12	15	0	11	0	5
Kalkar	0	8	0	1	9	16
Kerken	0	7	28	6	20	6
Kevelaer	19	36	29	30	9	31
Kleve	58	112	26	98	50	107
Kranenburg	0	9	0	9	0	17
Rees	21	21	7	26	20	19
Rheurdt	1	6	1	8	1	4
Straelen	17	4	16	13	9	12
Uedem	0	3	0	5	0	1
Wachtendonk	1	12	0	4	0	5
Weeze	0	19	3	29	1	34
Kreis Kleve	187	347	186	339	187	355



Im Auswertungsjahr 2016 wurden insgesamt 11 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.



7.2 Teileigentum

Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Pflegeappartements sowie Sondereigentum an Garagen und Stellplätzen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt 285 Kauffälle (2015 = 151 Kauffälle) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 21,9 Mio. € (2015 = 2,3 Mio. €) registriert. Rund 50% der registrierten Kauffälle bezogen sich mit einem Geldumsatzanteil von 19,1 Mio. € auf veräußerte Pflegeappartements.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2014 bis 2016 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (inkl. Bodenwertanteil) gezahlt worden:

Nebenanlage	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	Preisspanne (68 % der gezahlten Kaufpreise)	durchschnittlicher Kaufpreis (gerundet)
Stellplatz	167	2.500,- € bis 6.400,- €	4.400,- €
Garage *	119	7.700,- € bis 13.900,- €	10.800,- €
Tiefgaragenstellplatz	137	11.600,- € bis 22.000,- €	16.800,- €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertiggarage



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend im Internetportal BORISplus.NRW veröffentlicht. Auszüge aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte können über dieses Portal generiert oder bei den örtlichen Gutachterausschüssen erworben werden. Die Geschäftsstellen erteilen jedermann mündlich oder schriftlich (*gebührenpflichtig*) Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufverträge berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die georeferenzierten (*eindeutig lagezugeordneten*) Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Amtlichen Basiskarte (*ABK*) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden i.d.R. zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Zu den möglichen Bestimmungsmerkmalen zählen lt. Bodenrichtwerterlass NRW (*BoRiWErl. NRW*) folgende Angaben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.

Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnanlage (*mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl*) bebaut werden.



Bezogen auf das Berichtsjahr 2016 wurden zum Stand 01.01.2017 insgesamt **578 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 536 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 390 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 78 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 20 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 16 Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Grünlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Forstflächen

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als **erschließungsbeitragsfreie Werte** ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (*ohne Anliegerbeiträge*) Werte ausgewiesen.

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (*KAG NW*) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.



8.2 Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte

Zur korrekten Verwendung und Interpretation der veröffentlichten Bodenrichtwerte sind die nachfolgend aufgeführten örtlichen Fachinformationen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertinformationen

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu $\pm 20\%$ von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der mit MK ausgewiesenen Zonen sogar bis zu $\pm 30\%$.
- Für Flächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der **Bahntrasse der „Betuwe-Linie“** liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.
- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 WertR 06 zum Ansatz zu bringen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstückstiefenkorrekturfaktoren

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	30 m	35 m	40 m
30	1,00	1,05	1,09
31	0,99	1,04	1,08
32	0,98	1,03	1,08
33	0,97	1,02	1,07
34	0,97	1,01	1,06
35	0,96	1,00	1,05
36	0,95	0,99	1,04
37	0,94	0,98	1,03
38	0,93	0,97	1,02
39	0,92	0,96	1,01
40	0,91	0,95	1,00
41	0,91	0,95	0,99
42	0,90	0,94	0,98
43	0,89	0,93	0,97
44	0,88	0,92	0,96
45	0,87	0,91	0,95

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	30 m	35 m	40 m
46	0,86	0,90	0,94
47	0,85	0,89	0,93
48	0,84	0,88	0,92
49	0,84	0,87	0,92
50	0,83	0,86	0,91
51	0,82	0,86	0,90
52	0,81	0,85	0,89
53	0,80	0,84	0,88
54	0,79	0,83	0,87
55	0,78	0,82	0,86
56	0,78	0,81	0,85
57	0,77	0,80	0,84
58	0,76	0,79	0,83
59	0,75	0,78	0,82
60	0,74	0,77	0,81

**8.3 Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland**Flächengewichtete Mittelwerte, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten in €/m²

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17
Bedburg-Hau	103,74	105,84	108,07	115,93	117,71	118,26	121,38
Emmerich	148,20	144,66	144,59	143,28	143,57	145,51	144,96
Goch	115,53	117,41	118,58	120,93	122,52	126,94	130,96
Kalkar	103,61	103,89	105,80	104,72	104,62	107,57	108,23
Kleve	147,31	148,01	149,50	147,92	150,16	151,87	159,87
Kranenburg	140,02	137,63	137,11	138,30	137,06	136,22	138,42
Rees	124,27	121,31	121,15	123,12	123,29	128,15	131,77
Uedem	101,20	101,20	104,41	100,42	100,42	109,88	109,88

nördliches Kreisgebiet	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65
Index	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3
Entwicklung		-0,5	0,8	0,3	0,8	2,0	2,7

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17
Geldern	135,47	136,40	135,96	136,60	137,02	137,51	137,99
Issum	145,72	145,05	145,95	144,10	139,88	140,56	145,00
Kerken	143,12	142,33	142,81	144,53	144,36	148,75	148,75
Kevelaer	126,81	126,17	125,54	128,17	134,06	135,98	136,13
Rheurdt	140,70	142,38	142,08	142,13	142,13	142,13	142,18
Straelen	145,47	154,30	160,17	160,16	159,09	158,08	163,72
Wachtendonk	144,91	139,41	137,46	136,96	138,08	143,57	145,14
Weeze	92,62	93,34	92,15	92,66	92,84	95,49	106,31

südliches Kreisgebiet	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88
Index	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9
Entwicklung		0,6	0,2	0,6	0,7	1,2	1,6

Kreis Kleve	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12
Index	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7
Entwicklung		-0,1	0,6	0,4	0,8	1,7	2,3



8.4 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Ackerzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 2 ha	über 2 ha
Bedburg-Hau	6,80						
Emmerich	6,90						
Goch	7,60						
Kalkar	6,80						
Kleve	7,40						
Kranenburg	6,40						
Rees	7,20						
Udem	7,00						
Geldern	7,90	0,92	1,00	1,05	0,85	0,96	1,00
Issum	6,30						
Kerken	7,20						
Kevelaer	7,00						
Rheurdt	7,20						
Straelen	7,90						
Wachtendonk	7,30						
Weeze	7,60						

Bodenrichtwerte für Grünland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Grünlandzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 2 ha	über 2 ha
Bedburg-Hau	5,80						
Emmerich	5,30						
Goch	5,70						
Kalkar	4,90						
Kleve	5,90						
Kranenburg	5,70						
Rees	6,00						
Udem	5,50						
Geldern	5,40	1,00	1,00	1,00	0,90	0,98	1,00
Issum	5,40						
Kerken	5,50						
Kevelaer	5,40						
Rheurdt	5,60						
Straelen	5,00						
Wachtendonk	4,80						
Weeze	5,50						

Die o.a. Bodenrichtwerte beziehen sich auf Ackerland-/Grünlandflächen mit einer Acker-/Grünlandzahl von 40 bis 60 Punkten und einer Grundstücksfläche größer 2 ha. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.



8.5 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse

www.BORISplus.nrw.de

können Bodenrichtwerte und Immobilienpreise im Internet für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen abgefragt werden und das kostenlos. In diesem Portal werden aufbereitete Ausdrücke der Bodenrichtwerte sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten angeboten.

Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW

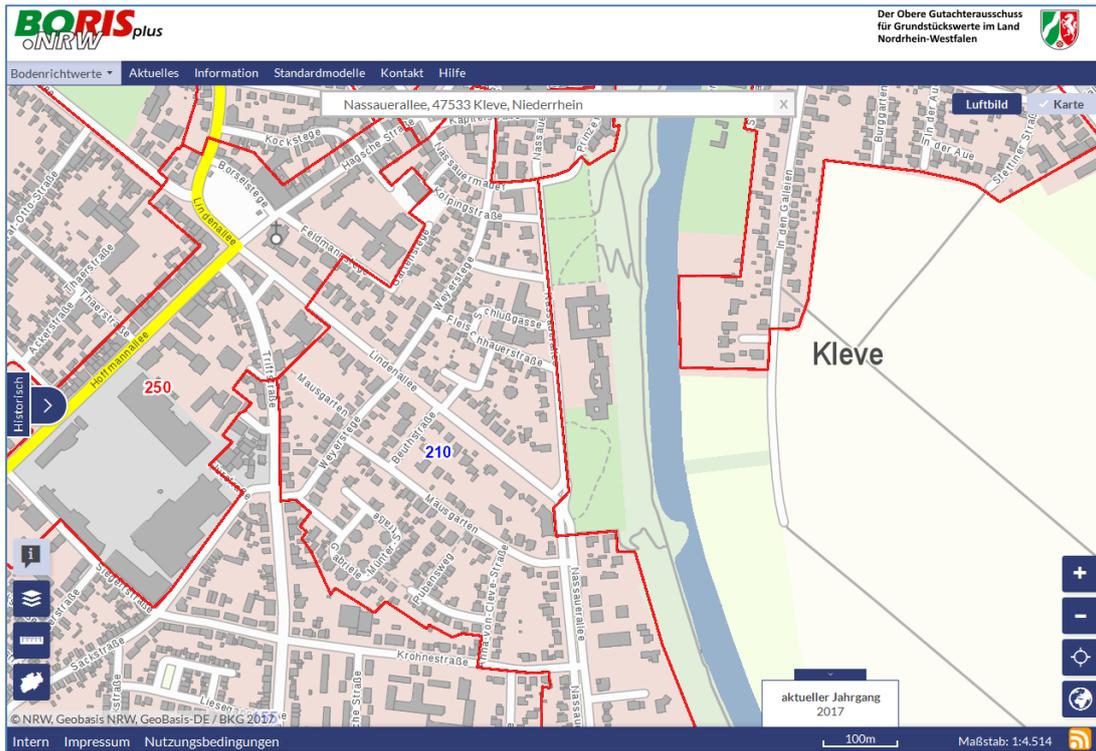
BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



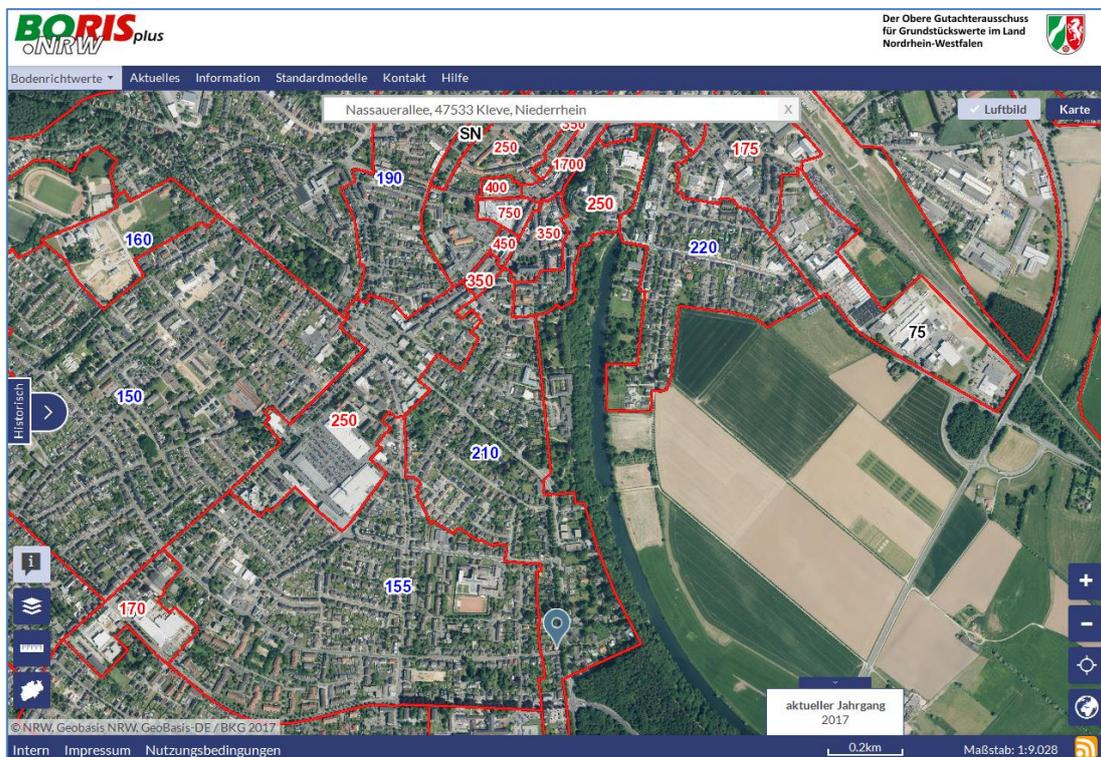
**BORISplus
NRW**

					
Bodenrichtwerte	Bodenwertübersichten	Grundstücksmarktberichte	Immobilienrichtwerte	Immobilienpreisübersichten	Allgemeine Preisauskunft

Im Folgenden sind beispielhaft Auszüge aus BORISplus.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.



Kartenansicht aus BORISplus - Bodenrichtwerte und Zonenabbildung



Luftbild mit Bodenrichtwertzonen



Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Zuständigkeit

Örtliche Fachinformationen anzeigen  

Lage und Wert

Gemeinde	Kleve
Postleitzahl	47533
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2017

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Wohnbauflächen
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Details zum ausgewählten Bodenrichtwert



9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 9 ImmoWertV die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren.

Für die konkreten Bewertungsfälle sind die nachfolgenden Ergebnisse stets sachverständig zu interpretieren.

9.1 Bodenpreisindexreihen

Die nachfolgend aufgeführten Indexwerte wurden aus den flächengewichteten Mittelwerten, der auf 30 m Tiefe normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten abgeleitet.

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17
Bedburg-Hau	100,0	102,0	104,2	111,8	113,5	114,0	117,0
Emmerich	100,0	97,6	97,6	96,7	96,9	98,2	97,8
Goch	100,0	101,6	102,6	104,7	106,1	109,9	113,4
Kalkar	100,0	100,3	102,1	101,1	101,0	103,8	104,5
Kleve	100,0	100,5	101,5	100,4	101,9	103,1	108,5
Kranenburg	100,0	98,3	97,9	98,8	97,9	97,3	98,9
Rees	100,0	97,6	97,5	99,1	99,2	103,1	106,0
Uedem	100,0	100,0	103,2	99,2	99,2	108,6	108,6

<i>nördl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>99,5</i>	<i>100,3</i>	<i>100,6</i>	<i>101,4</i>	<i>103,5</i>	<i>106,3</i>
---------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17
Geldern	100,0	100,7	100,4	100,8	101,1	101,5	101,9
Issum	100,0	99,5	100,2	98,9	96,0	96,5	99,5
Kerken	100,0	99,4	99,8	101,0	100,9	103,9	103,9
Kevelaer	100,0	99,5	99,0	101,1	105,7	107,2	107,3
Rheurdt	100,0	101,2	101,0	101,0	101,0	101,0	101,1
Straelen	100,0	106,1	110,1	110,1	109,4	108,7	112,5
Wachtendonk	100,0	96,2	94,9	94,5	95,3	99,1	100,2
Weeze	100,0	100,8	99,5	100,0	100,2	103,1	114,8

<i>südl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>100,6</i>	<i>100,8</i>	<i>101,4</i>	<i>102,1</i>	<i>103,3</i>	<i>104,9</i>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<i>Kreis Kleve</i>	<i>100,0</i>	<i>99,9</i>	<i>100,5</i>	<i>100,9</i>	<i>101,7</i>	<i>103,4</i>	<i>105,7</i>
--------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



9.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines **Baulandgrundstücks für ein Ein- oder Zweifamilienhaus** von der Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße abhängig. Ausgehend von der bebaubaren Vorderlandfläche nimmt der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstückstiefe nachweislich ab. Um diese Abhängigkeit berücksichtigen zu können, wurden in der Fachliteratur¹⁾ sowie in einer deutschlandweiten Analyse²⁾ Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Kreis Kleve, basierend auf 2.412 Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2009, hat die nachfolgend aufgelisteten Umrechnungskoeffizienten ergeben, die nur geringfügig von den genannten, veröffentlichten Koeffizienten abweichen.

Grundstückstiefe [m]	zum Bodenrichtwert angegebene Grundstückstiefe		
	30 m	35 m	40 m
bis 30	1,00	1,05	1,09
31	0,99	1,04	1,08
32	0,98	1,03	1,08
33	0,97	1,02	1,07
34	0,97	1,01	1,06
35	0,96	1,00	1,05
36	0,95	0,99	1,04
37	0,94	0,98	1,03
38	0,93	0,97	1,02
39	0,92	0,96	1,01
40	0,91	0,95	1,00
41	0,91	0,95	0,99
42	0,90	0,94	0,98
43	0,89	0,93	0,97
44	0,88	0,92	0,96
45	0,87	0,91	0,95

Grundstückstiefe [m]	zum Bodenrichtwert angegebene Grundstückstiefe		
	30 m	35 m	40 m
46	0,86	0,90	0,94
47	0,85	0,89	0,93
48	0,84	0,88	0,92
49	0,84	0,87	0,92
50	0,83	0,86	0,91
51	0,82	0,86	0,90
52	0,81	0,85	0,89
53	0,80	0,84	0,88
54	0,79	0,83	0,87
55	0,78	0,82	0,86
56	0,78	0,81	0,85
57	0,77	0,80	0,84
58	0,76	0,79	0,83
59	0,75	0,78	0,82
60	0,74	0,77	0,81

Diese Modellrechnung endet bei 60 m Grundstückstiefe. Darüber hinaus gehende Flächenanteile sind entsprechend ihrer Nutzung / Nutzungsmöglichkeit (*landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland oder Bauerwartungsland*) zu bewerten. **Bei Eckgrundstücken entfällt eine Korrektur hinsichtlich der Grundstückstiefe, sofern eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich gegeben ist.** Die Qualitätsbeurteilung (*Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland*) richtet sich nach dem speziellen Einzelfall.

Beispielberechnung:

Das zu bewertende Grundstück ist 48 m tief und hat eine Grundstücksgröße von 700 m². Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt 120,- €/m² und bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

$$\text{Grundstückswert} = 700 \text{ m}^2 \times 0,88 \times 120,- \text{ €/m}^2 \approx 74.000,- \text{ €}$$

1) Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Aufl. 2017, S.1486 ff, S.1508 ff

2) Dipl. Ing. Axel Mehrens, Masterarbeit mit dem Titel: Deutschlandweite Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten, Fachhochschule Oldenburg, 2006, S.176



9.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß der Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Nach § 14 (3) der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Gebäude- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

Der Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 21. Juni 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de unter dem Auswahlfeld „Standardmodelle → Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen werden den jeweiligen Eigentümern bei Kauffällen, die im Sinne des o.g. Modells geeignet erscheinen, Fragebögen übersendet, in denen Detailangaben zum Kaufobjekt abgefragt werden. Diese zusätzlichen Informationen werden benötigt, um die einzelnen Kauffälle eingehend auswerten zu können. Auf Basis der bereitgestellten Angaben wird dann entschieden, ob der jeweilige Kauffall in die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze einfließt.

Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind i.d.R. die Daten aus den örtlichen Mietspiegeln. Der jeweils zu unterstellende Bewirtschaftungskostenanteil wird auf Basis der Orientierungswerte zur Ableitung der Bewirtschaftungskosten (*Anlage 3 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW*) kalkuliert und die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer auf Basis der Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer des AGVGA-Modells (*Anlage 1 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW*) gewählt. Die Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf Basis der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen (*Anlage 2 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW*).

Bei Eigentumswohnungen wird nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe ausgewertet. Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.



Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen sind. **Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes sind in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage und die objektbezogene Beurteilung im Einzelfall unerlässlich.**

Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW									
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.									
Gebäudeart	Auswertungsjahr	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen					
				Mittelwerte und Standardabweichungen					
				Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete In €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- vervielfältiger
Selbstgenutztes Wohnungseigentum *	2015 2016	3,3	151	81	1.288	5,51	51	25,7	19,2
Standardabweichung **				16	374	0,81	13	3,7	3,8
Vermietetes Wohnungseigentum *	2015 2016	3,5	120	74	1.314	5,78	53	25,2	18,7
Standardabweichung **				23	351	0,69	13	3,2	3,7
Einfamilienhaus freistehend	2015 2016	3,0	155	143	1.578	5,91	55	20,9	22,3
Standardabweichung **				29	323	0,81	16	2,5	2,7
RND: 65 – 90 Jahre	2015 2016	3,2	58	138	1.802	6,48	71	19,3	23,4
Standardabweichung **				29	302	0,72	4	1,7	2,3
RND: 40 – 64 Jahre	2015 2016	3,0	60	148	1.508	5,76	53	21,1	22,1
Standardabweichung **				29	249	0,58	8	1,6	2,5
RND: 25 – 39 Jahre	2015 2016	2,7	37	140	1.341	5,26	33	23,2	21,0
Standardabweichung **				29	232	0,66	4	2,7	2,8

RND = Restnutzungsdauer, BWK = Bewirtschaftungskosten, WF = Wohnfläche, NF = Nutzfläche

Die Werte „KP €/m² WF/NF“ beziehen sich auf den Kaufpreis für das Grundstück und Gebäude (ohne Nebenanlagen).

* Wohngebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten; die Liegenschaftszinssätze gelten nur für den Teilmarkt der Weiterverkäufe

** Standardabweichung der Einzelwerte



Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW

Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.

Gebäudeart	Auswertungs-jahr	Liegenschafts-zinssatz	Anzahl der Kauf-fälle	Kennzahlen					
				Mittelwerte und Standardabweichungen					
				Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete in €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- verviel- fältiger
Einfamilienhaus – Reihen- und Doppelhaus	2015	3,2	173	118	1.439	5,72	56	22,0	21,0
	2016			21	304	0,69	14	2,5	2,8
<i>Standardabweichung **</i>		0,59							
RND: 65 – 90 Jahre	2015	3,4	56	120	1.579	6,14	71	20,6	21,7
	2016			20	226	0,62	5	1,9	2,2
<i>Standardabweichung **</i>		0,49							
RND: 40 – 64 Jahre	2015	3,2	88	118	1.456	5,72	54	21,9	21,2
	2016			20	303	0,52	8	1,6	2,9
<i>Standardabweichung **</i>		0,59							
RND: 25 – 39 Jahre	2015	2,7	29	116	1.115	4,89	33	24,7	18,7
	2016			25	178	0,46	4	3,3	2,3
<i>Standardabweichung **</i>		0,59							
Zweifamilienhäuser	2015	3,3	25	168	1.263	5,46	48	24,0	19,4
	2016			33	328	0,80	15	2,7	3,4
<i>Standardabweichung **</i>		0,59							
Dreifamilienhäuser	2014	4,9	10	233	866	5,37	38	26,0	13,0
	2015			50	164	0,69	13	3,5	1,7
<i>Standardabweichung **</i>	2016	0,52							
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag) ***	2014	5,2	29	406	875	5,48	42	28,1	12,7
	2015			180	269	0,78	11	5,2	2,2
<i>Standardabweichung **</i>	2016	0,91							

RND = Restnutzungsdauer, BWK = Bewirtschaftungskosten, WF = Wohnfläche, NF = Nutzfläche

Die Werte „KP €/m² WF/NF“ beziehen sich auf den Kaufpreis für das Grundstück und Gebäude (ohne Nebenanlagen).

** Standardabweichung der Einzelwerte

*** Bei den ausgewerteten Kauffällen handelt es sich ausschließlich um Mehrfamilienhäuser ohne gewerblichen Anteil.

**Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW**

Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig geschätzte Werte.

Gebäudeart	Auswertungs-jahr	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauf-fälle	Kennzahlen					
				Mittelwerte und Standardabweichungen					
				Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete in €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- verviel- fältiger
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	2014 2015 2016	6,0 ***	< 5						
Standardabweichung **									
Geschäfts- und Bürogebäude	2014 2015 2016	6,5 ***	< 5						
Standardabweichung **									
Gewerbe und Industrie	2014 2015 2016	7,0 ***	< 5						
Standardabweichung **									

RND = Restnutzungsdauer, BWK = Bewirtschaftungskosten, WF = Wohnfläche, NF = Nutzfläche

Die Werte „KP €/m² WF/NF“ beziehen sich auf den Kaufpreis für das Grundstück und Gebäude (ohne Nebenanlagen).

** Standardabweichung der Einzelwerte

*** Liegenschaftszinssatz sachverständig geschätzt (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen)

Bei abweichenden Kennzahlen, insbesondere bei neu errichteten Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern in guten Lagen können die wertrelevanten Daten (*Liegenschaftszinssatz, Rohertragsvervielfältiger*) deutlich abweichend ausfallen.



9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird der Verkehrswert i.d.R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlage (*unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes*) und dem Wert der Außenanlagen, abzüglich eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden, berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage und individuelle Merkmale des Bewertungsobjektes bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher i.d.R. eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert mittels eines sogenannten **Sachwertfaktors** erforderlich. Um die Höhe dieses Faktors bestimmen zu können, werden zu einer möglichst großen Auswahl der registrierten Kauffälle Sachwerte ermittelt und dem jeweils tatsächlich gezahlten Kaufpreis gegenübergestellt.

Zur sachgerechten Berechnung des jeweiligen Sachwertes werden den Erwerbenden der Liegenschaften gemäß § 195 BauGB Fragebögen mit der Aufforderung übersendet, dem Gutachterausschuss bautechnische und ausstattungsbezogene Angaben zum Kaufobjekt zu übersenden. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Notarverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der zurückgesendeten Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Kauffälle herangezogen, in denen **vor dem Jahre 2014 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können. Gemischte Gebäudetypen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Sachwertes der Ein- und Zweifamilienhäuser wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (*AGVGA NRW*) an. Nähere Angaben zu diesem Modell finden Sie unter:

<http://www.borisplus.nrw.de>

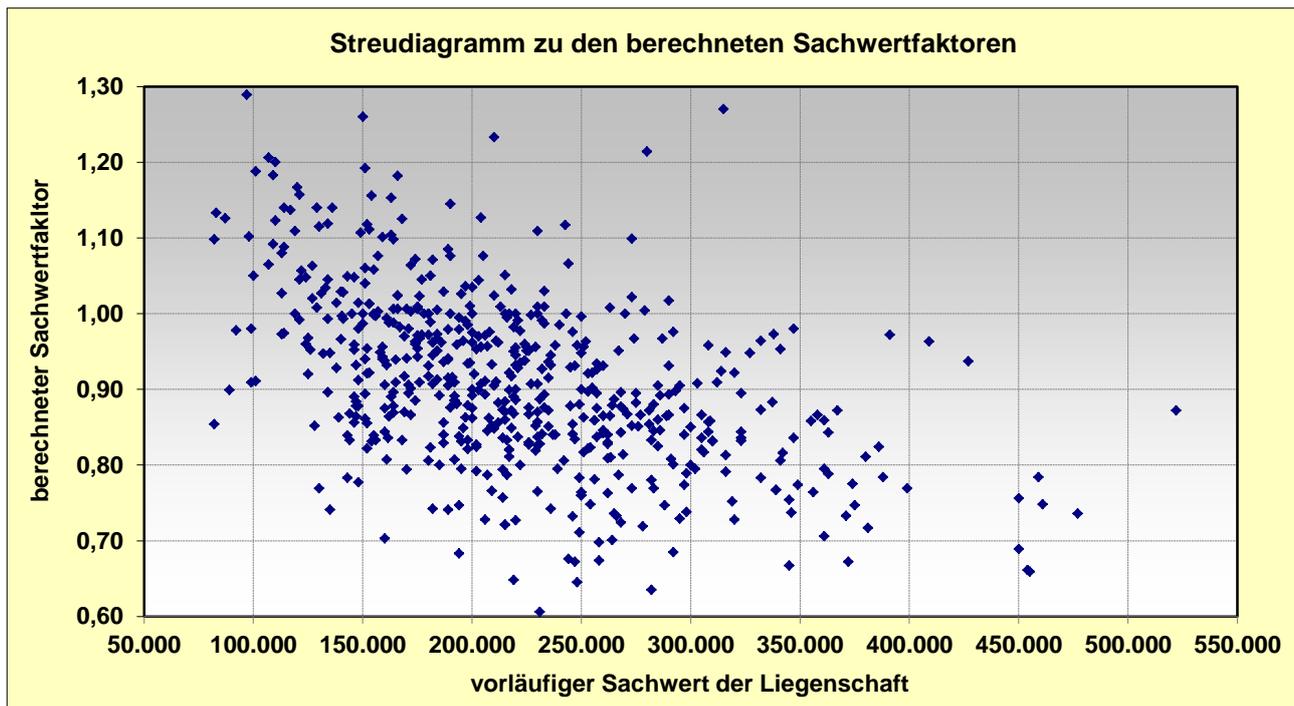
Bei der Anwendung dieses Modells wurden folgende Kriterien nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre
- **Alterswertminderung:** linear
- **Zuschlag für ausgebaute Spitzböden:** pauschal, abhängig von der Ausbaufäche
- **besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen:** pauschalierte Zeitsachwerte
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag:**
Bundesbaupreisindex für Wohngebäude (*Bauleistungen am Bauwerk*)



Insgesamt sind **568 Kauffälle** aus den Jahren 2015 und 2016 in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** Einfamilienhaus (*EFH*), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
- **Baujahr:** Auswertejahr 2015: Baujahre 1900 bis 2012
Auswertejahr 2016: Baujahre 1900 bis 2013
- **Grundstücksgröße:** $\leq 1.000 \text{ m}^2$
- **Wohnfläche:** 70 m^2 bis 250 m^2
- **Eigentumsart:** Normaleigentum



Die Auswertung der berechneten Sachwertfaktoren erfolgte mittels eines integrativen Auswertemodells. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen. Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser wird demnach durch Multiplikation der abgeleiteten Umrechnungsfaktoren (*UF*) berechnet. Zur Berechnung des Sachwertfaktors liegen Umrechnungsfaktoren für das Baujahr, die Bauweise, das Bodenwertniveau, den Gebäudestandard, das Bodenwertverhältnis sowie den vorläufig ermittelten Sachwert der jeweils zu bewertenden Immobilie vor.

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,40 und der Standardfehler des Mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. $\pm 0,09$.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Sachwertfaktoren und der objektbezogenen Sachwertfaktoren ergab eine durchschnittliche Streuung von $\pm 10\%$ (bezogen auf 68% der Kauffälle).



Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{UF}_{\text{Baujahr}} \times \text{UF}_{\text{Bauweise}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{UF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times \text{UF}_{\text{vorläufiger Sachwert der Liegenschaft}}$$

Umrechnungsfaktoren (UF) zur Ableitung eines Sachwertfaktors für ein Ein-/Zweifamilienhaus

Klasse	UF	Anzahl
Baujahr *		
bis 1969	1,00	158
1970-1979	0,95	85
1980-1989	0,99	75
1990-1999	1,01	101
2000-2013	1,00	149

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertverhältnis ****		
>= 0 u. < 0,2	1,01	126
>= 0,2 u. < 0,4	1,00	357
>= 0,4 u. < 0,6	0,97	81
>= 0,6 u. < 0,7	0,92	4

Klasse	UF	Anzahl
Bauweise		
DHH, REH	1,02	238
RMH	1,01	56
freistehend	1,00	273

Klasse	UF	Anzahl
vorläufiger Sachwert der Liegenschaft		
>= 80.000 € u. < 100.000	1,11	10
>= 100.000 € u. < 120.000	1,06	18
>= 120.000 € u. < 140.000	1,02	31
>= 140.000 € u. < 160.000	1,00	59
>= 160.000 € u. < 180.000	0,97	57
>= 180.000 € u. < 200.000	0,95	69
>= 200.000 € u. < 220.000	0,93	73
>= 220.000 € u. < 240.000	0,91	59
>= 240.000 € u. < 260.000	0,89	47
>= 260.000 € u. < 280.000	0,87	39
>= 280.000 € u. < 300.000	0,86	33
>= 300.000 € u. < 320.000	0,84	21
>= 320.000 € u. < 340.000	0,83	14
>= 340.000 € u. < 360.000	0,82	12
>= 360.000 € u. < 380.000	0,81	10
>= 380.000 € u. < 400.000	0,80	6
>= 400.000 € u. < 420.000	0,79	1
>= 420.000 € u. < 440.000	0,78	1
>= 440.000 € u. < 460.000	0,77	5
>= 460.000 € u. < 480.000	0,76	2

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertniveau **		
< 110 €/m ²	0,98	107
>=110 u. <130 €/m ²	0,99	126
>=130 u. <170 €/m ²	1,00	275
>=170 u. <=250 €/m ²	1,03	59

Klasse	UF	Anzahl
Gebäudestandard (s. Anhang A)		
>= 1,0 u. < 2,0	0,95	18
>= 2,0 u. < 3,0	1,00	336
>= 3,0 u. < 4,0	1,01	214
>= 4,0 u. < 5,0	k.A.m. ***	0

* Das im Regressionsmodell anzunehmende Baujahr bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Ausstattung (entsprechend Anhang A) zu berücksichtigen.

** Das Bodenwertniveau ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.

*** Bodenwertverhältnis = Grundstückswert / vorläufiger Sachwert der Liegenschaft (inkl. Grundstückswert)

**** keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhaus mit folgenden Kriterien:

Baujahr:	1975
Bauweise:	Reihenmittelhaus (RMH)
Bodenwertniveau:	150 €/m ²
Gebäudestandard:	2,5
Grundstücksfläche:	260 m ²
Grundstückswert:	39.000,- €
Bodenwertverhältnis:	0,30 (Grundstückswert/Sachwert)
Sachwert:	130.000,- €

Sachwertfaktor: = $UF_{\text{Baujahr}} \times UF_{\text{Bauweise}} \times UF_{\text{Bodenwertniveau}}$
 $\times UF_{\text{Gebäudestandard}} \times UF_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times UF_{\text{Sachwert}}$

= 0,95 x 1,01 x 1,00
x 1,00 x 1,00 x 1,02

≈ 0,98

Die errechneten Sachwertfaktoren zu den im Auswertungsdatenbestand zugrunde gelegten Kaufpreisen mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (einfache Standardabweichung) in einer Spanne von **0,89 bis 1,07** (0,98 ± 0,09 bzw. ± 10% bezogen auf den berechneten Sachwertfaktor).



9.5 Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Da die Nachfrage nach Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser von Jahr zu Jahr zunimmt und der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verstärkt zur Markttransparenz als Basis für die vielfältigen Wertermittlungsaufgaben (*insbesondere im Rahmen der steuerlichen Bewertungen*) verpflichtet, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) ein integratives Auswertemodell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten entwickelt (s. NÖV, Ausgabe 2/2009). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (*im Vergleichswertverfahren*) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **1.228 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2013 bis 2016
gezahlter Kaufpreis:	70.000,- € bis 475.000,- €
Gebäudealter:	bis 124 Jahre
Grundstückswert:	20.000,- € bis 130.000,- €
Grundstücksfläche:	140 m ² bis 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 bis 250 m ²

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,78 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 26.000,- €. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 1.228 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab eine durchschnittliche Streuung von ± 12% (bezogen auf 68% der Kauffälle).**

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis bezieht sich auf den Wert des Grundstücks und den Wert des Wohnhauses. **Nebenanlagen (Garage, Carport o.ä.) sind nicht enthalten.** Der errechnete Vergleichswert bezieht sich zudem nur auf Häuser, bei denen die o.a. Kriterien der zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses (Preisstand 2016):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 184.000,- \text{ €} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Keller}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \end{aligned}$$

Die anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses (*Preisstand (Jahr) – Baujahr*). Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren entsprechend Anhang B zu berücksichtigen. Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (*siehe Anhang A*) zu ermitteln.



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für ein Ein-/Zweifamilienhaus (Preisstand 2016)**

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Kreis Kleve	1,00	1.228
Bedburg-Hau	1,00	63
Emmerich	0,95	163
Goch	0,99	163
Kalkar	0,96	46
Kleve	1,01	175
Kranenburg	0,99	43
Rees	0,94	74
Uedem	0,99	33
Geldern	1,01	132
Issum	1,06	29
Kerken	1,03	52
Kevelaer	1,04	104
Rheurdt	1,09	22
Straelen	1,04	41
Wachtendonk	1,06	25
Weeze	1,02	63

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
bis 3 Jahre	1,09	34
4 - 10 Jahre	1,04	145
11 - 25 Jahre	1,00	395
26 - 40 Jahre	0,89	260
41 - 60 Jahre	0,77	296
61 - 90 Jahre	0,73	76
91 - 130 Jahre	0,67	22

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. < 110 m ²	0,94	230
>= 110 u. < 130 m²	1,00	434
>= 130 u. < 150 m ²	1,04	260
>= 150 u. < 180 m ²	1,13	196
>= 180 u. < 210 m ²	1,23	75
>= 210 u. <= 250 m ²	1,34	33

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	0,92	414
Reihenendhaus	0,97	94
Reihenmittelhaus	0,95	105
freistehend	1,00	612

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,91	421
vorhanden (zu 100 %)	1,00	662

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard		
>= 1,0 u. < 1,5	k.A.m. **	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,88	56
>= 2,0 u. < 2,5	1,00	401
>= 2,5 u. < 3,0	1,14	300
>= 3,0 u. < 3,5	1,19	363
>= 3,5 u. <= 4,0	1,40	107
> 4,0 u. <= 5,0	k.A.m. **	0

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp		
(Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	515
teilmodernisiert	1,07	130
neuzeitlich	k.A.m. **	4

Klasse	VF	Anzahl
Grundstückswert *		
bis 30.000 €	0,89	111
>= 30.000 u. < 40.000 €	0,94	175
>= 40.000 u. < 50.000 €	1,00	200
>= 50.000 u. < 60.000 €	1,05	191
>= 60.000 u. < 70.000 €	1,10	161
>= 70.000 u. < 80.000 €	1,13	123
>= 80.000 u. < 90.000 €	1,19	113
>= 90.000 u. < 100.000 €	1,20	61
>= 100.000 u. <= 130.000 €	1,29	93

* Der Grundstückswert ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.

** keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Ähnliches gilt für die angegebenen Stadt-/Gemeinde-Umrechnungsfaktoren. Liegt die zu bewertende Immobilie beispielsweise in einer kleineren Ortschaft, sollte dies bei der Wahl des Stadt-/Gemeinde-Umrechnungsfaktors durch eine sachverständige Anpassung berücksichtigt werden, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für Einfamilienhaus (*Preisstand 2016*) mit folgenden Kriterien:

Gebietszuordnung:	Stadtgebiet Goch
Alter des Hauses:	33 Jahre
Wohnfläche:	165 m ²
Bauweise:	freistehend
Keller:	vorhanden
Gebäudestandard (<i>ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen</i>):	Stufe 2,75
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (<i>Objekt nicht modernisiert</i>)
Grundstückswert:	75.000,- €

Vergleichspreis: = 184.000,- €

$$\begin{aligned} & \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Bauweise}} \\ & \times VF_{\text{Keller}} \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Grundstückswert}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & = 184.000,- € \\ & \quad \times 0,99 \times 0,89 \times 1,13 \times 1,00 \\ & \quad \times 1,00 \times 1,14 \times 1,00 \times 1,13 \end{aligned}$$

$$\approx 236.000,- €$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **210.000,- € bis 262.000,- €** (236.000 € ± 26.000 € bzw. ± 10% bezogen auf den berechneten Vergleichspreis).

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit nicht grundsätzlich die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!



9.6 Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

9.6.1 Vergleichskaufpreisermittlung für neu errichtete Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 268 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2015 oder 2016
Wohnfläche	40 bis 120 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	100 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 50
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,35 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 206,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 268 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab eine durchschnittliche Streuung von ± 7% (bezogen auf 68% der Kauffälle).**

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis bezieht sich auf den Wert des Miteigentumsanteils am Grundstück und den Wert der Eigentumswohnung. Nebenanlagen, wie Garagen, Tiefgaragenstellplätze, sind nicht enthalten. Der errechnete Vergleichswert bezieht sich zudem nur auf Wohnungen, auf die die o.a. Kriterien der zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer neu errichteten Eigentumswohnung (Preisstand 2016):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 2.500,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \end{aligned}$$



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für eine neu errichtete Eigentumswohnung (Preisstand 2016)**

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung		
Kreis Kleve	1,00	268
Bedburg-Hau	k.A.m. **	0
Emmerich	0,92	49
Goch	0,98	14
Kalkar	k.A.m. **	2
Kleve	1,02	49
Kranenburg	k.A.m. **	0
Rees	1,00	20
Uedem	k.A.m. **	0
Geldern	1,05	38
Issum	k.A.m. **	0
Kerken	1,02	43
Kevelaer	1,00	35
Rheurdt	k.A.m. **	0
Straelen	1,06	17
Wachtendonk	k.A.m. **	0
Weeze	k.A.m. **	1

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	0,98	90
Obergeschoss	1,00	124
Dachgeschoss	1,01	33

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
< 3,5	k.A.m. **	1
>= 3,5 u. < 4,0	1,00	266
>= 4,0	k.A.m. **	1

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau *		
< 150 €/m ²	0,92	61
>=150 u. <200 €/m²	1,00	168
>=200 u. <=250 €/m ²	1,10	39

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
> =40 u. < 60 m ²	1,01	41
>= 60 u. < 80 m²	1,00	124
>= 80 u. < 100 m ²	0,99	90
>= 100 u. <= 120 m ²	0,98	13

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,00	245
nicht vorhanden	0,94	18

* Das Bodenwertniveau ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.

** keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Ähnliches gilt für die angegebenen Stadt-/Gemeinde-Umrechnungsfaktoren. Liegt die zu bewertende Immobilie beispielsweise in einer kleineren Ortschaft, sollte dies bei der Wahl des Stadt-/Gemeinde-Umrechnungsfaktors durch eine sachverständige Anpassung berücksichtigt werden, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis (*Preisstand 2016*) für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

Gebietszuordnung:	Gemeindegebiet Goch
Wohnfläche:	90 m ²
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Gebäudestandard:	3,75
Bodenwertniveau:	175,- €/m ²
Aufzug:	vorhanden

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 2.500,- \text{ €/m}^2 \\ &\quad \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Wohnflächenklasse}} \times VF_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\quad \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Aufzug}} \\ &= 2.500,- \text{ €/m}^2 \\ &\quad \times 0,98 \times 0,99 \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\approx 2.426,- \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **2.220,- €/m² bis 2.632,- €/m²** ($2.426 \text{ €/m}^2 \pm 206 \text{ €/m}^2$ bzw. $\pm 7\%$ bezogen auf den berechneten Vergleichspreis).

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit nicht grundsätzlich die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!



9.6.2 Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 597 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2013 bis 2016
Wohnfläche	40 bis 120 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	100 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 100
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,67 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 207,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab (bezogen auf 68% der Kauffälle) eine durchschnittliche Streuung von ± 18%.**

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis bezieht sich auf den Wert des Miteigentumsanteils am Grundstück und den Wert der Eigentumswohnung. Nebenanlagen, wie Garagen, Tiefgaragenstellplätze, sind nicht enthalten. Der errechnete Vergleichswert bezieht sich zudem nur auf Wohnungen, auf die die o.a. Kriterien der zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung (Preisstand 2016):

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis} &= 1.290,- \text{ €/m}^2 \\
 &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\
 &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertanteil}} \\
 &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}}
 \end{aligned}$$

Die anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses (*Preisstand (Jahr) – Baujahr*). **Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren entsprechend Anhang B zu berücksichtigen.** Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (siehe Anhang A) zu ermitteln. Das Bodenwertniveau ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für eine gebrauchte Eigentumswohnung (Preisstand 2016)**

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung		
Kreis Kleve	1,00	597
Bedburg-Hau	1,00	6
Emmerich	0,96	66
Goch	1,01	52
Kalkar	0,89	3
Kleve	1,00	189
Kranenburg	0,96	11
Rees	0,95	40
Uedem	0,95	5
Geldern	1,03	55
Issum	1,05	14
Kerken	1,10	12
Kevelaer	1,01	59
Rheurdt	1,04	7
Straelen	1,02	22
Wachtendonk	1,05	11
Weeze	0,97	45

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
3 - 10 Jahre	1,17	27
11 - 25 Jahre	1,00	219
26 - 40 Jahre	0,87	158
41 - 60 Jahre	0,74	156
61 - 90 Jahre	0,78	20
über 90 Jahre	0,71	17

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
>=40 u. < 60 m ²	1,04	103
>= 60 u. < 80 m²	1,00	242
>= 80 u. < 100 m ²	0,97	203
>= 100 u. <= 120 m ²	0,90	49

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	1,06	183
Obergeschoss	1,00	257
Dachgeschoss	1,03	115

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
< 1,5	k.A.m. **	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,99	6
>= 2,0 u. < 2,5	1,00	271
>= 2,5 u. < 3,0	1,13	89
>= 3,0 u. < 3,5	1,19	209
>= 3,5 u. < 4,5	1,35	16
>= 4,5	k.A.m. **	0

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (siehe Anhang B)		
(Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	165
teilmodernisiert	1,04	47
neuzeitlich	1,25	20

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau *		
< 120 €/m ²	0,93	90
>=120 u. <170 €/m²	1,00	348
>=170 u. <=250 €/m ²	1,09	159

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertanteil		
< 10 tsd. €	0,93	72
10 tsd. bis 20 tsd. €	1,00	331
20 tsd. bis 30 tsd. €	1,03	141
30 tsd. bis 40 tsd. €	1,03	45
>= 40 tsd. €	1,22	8

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,07	46
nicht vorhanden	1,00	521

Klasse	VF	Anzahl
Balkon		
vorhanden	1,00	328
nicht vorhanden	0,98	269

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,95	241
nicht vermietet	1,00	352

* Der Bodenwertanteil ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.

** keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Ähnliches gilt für die angegebenen Stadt-/Gemeinde-Umrechnungsfaktoren. Liegt die zu bewertende Immobilie beispielsweise in einer kleineren Ortschaft, sollte dies bei der Wahl des Stadt-/Gemeinde-Umrechnungsfaktors durch eine sachverständige Anpassung berücksichtigt werden, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis (*Preisstand 2016*) für eine gebrauchte Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

Gebietszuordnung:	Gemeindegebiet Geldern
Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug):	33 Jahre
Wohnfläche:	70 m ²
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Gebäudestandard (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):	2,0
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Bodenwertniveau:	145,- €/m ²
Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses:	800 m ²
Bodenwertanteil:	15.080,- €
(130/1.000 (Miteigentumsanteil am Grundstück)	
x 800 m ² (Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses)	
x 145 €/m ² (Bodenwertniveau))	
Aufzug:	vorhanden
Balkon:	vorhanden
Vermietungssituation:	nicht vermietet

Vergleichspreis = 1.290,- €/m²

$$\begin{aligned} & \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Altersklasse}} \times VF_{\text{Wohnflächenklasse}} \times VF_{\text{Lage im Gebäude}} \\ & \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Bodenwertanteil}} \\ & \times VF_{\text{Aufzug}} \times VF_{\text{Balkon}} \times VF_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & = 1.290,- €/m^2 \\ & \times 1,03 \times 0,87 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \times 0,995 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \times 1,07 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \approx 1.231,- € /m^2 \end{aligned}$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **1.024,- €/m² bis 1.438,- €/m²** (1.231 €/m² ± 207 €/m² bzw. ± 18% bezogen auf den berechneten Vergleichspreis).

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit nicht grundsätzlich die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!



9.6.3 Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2016

Im Auswertungsjahr 2016 wurden insgesamt 111 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsanlagen mit mindestens drei Wohneinheiten registriert, die zur Ermittlung der nachfolgend aufgeführten Durchschnittswerte herangezogen werden konnten. Bei den Kauffällen, die nicht in die Mittelwertbildungen einbezogen werden konnten, handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“, möblierte Studentenwohnungen, Penthauswohnungen, Eigentumswohnungen in besonders exponierten Lagen mit Rheinblick in Rees oder Emmerich am Rhein und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Durchschnittspreis in €/m ² WF (Preisspanne, 68 % aller Kaufpreise)	Mittlere Wohnfläche (Wohnflächenspanne, 68 % aller Kaufpreise)
Emmerich am Rhein	14	2.007,- €/m² WF (1.764,- bis 2.251,- €/m ² WF)	76 m² (61 bis 90 m ²)
Geldern	10	2.555,- €/m² WF (2.386,- bis 2.724,- €/m ² WF)	87 m² (75 bis 98 m ²)
Goch	10	2.328,- €/m² WF (2.249,- bis 2.406,- €/m ² WF)	78 m² (58 bis 98 m ²)
Kerken	16	2.486,- €/m² WF (2.266,- bis 2.706,- €/m ² WF)	88 m² (79 bis 97 m ²)
Kevelaer	9	2.496,- €/m² WF (2.447,- bis 2.545,- €/m ² WF)	81 m² (66 bis 96 m ²)
Kleve	28	2.649,- €/m² WF (2.429,- bis 2.869,- €/m ² WF)	72 m² (58 bis 86 m ²)
Rees	15	2.415,- €/m² WF (2.259,- bis 2.571,- €/m ² WF)	64 m² (48 bis 81 m ²)
Straelen	9	3.248,- €/m² WF (2.872,- bis 3.624,- €/m ² WF)	68 m² (55 bis 82 m ²)

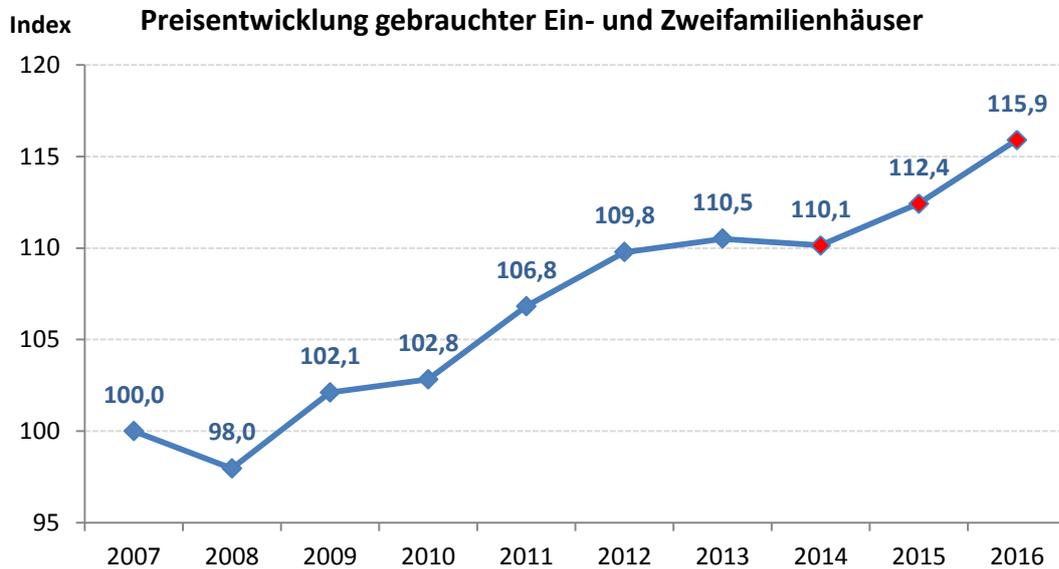
Die Preise beziehen sich nur auf den Miteigentumsanteil am Grundstück und die Eigentumswohnung (Wohnfläche: 40 bis 120 m²); Nebenanlagen (Tiefgaragenstellplatz, Garage, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten.

In besonders exponierten Lagen mit Rheinblick in Rees und Emmerich am Rhein sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen etc. liegt das Preisniveau über 3.000,- € je m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

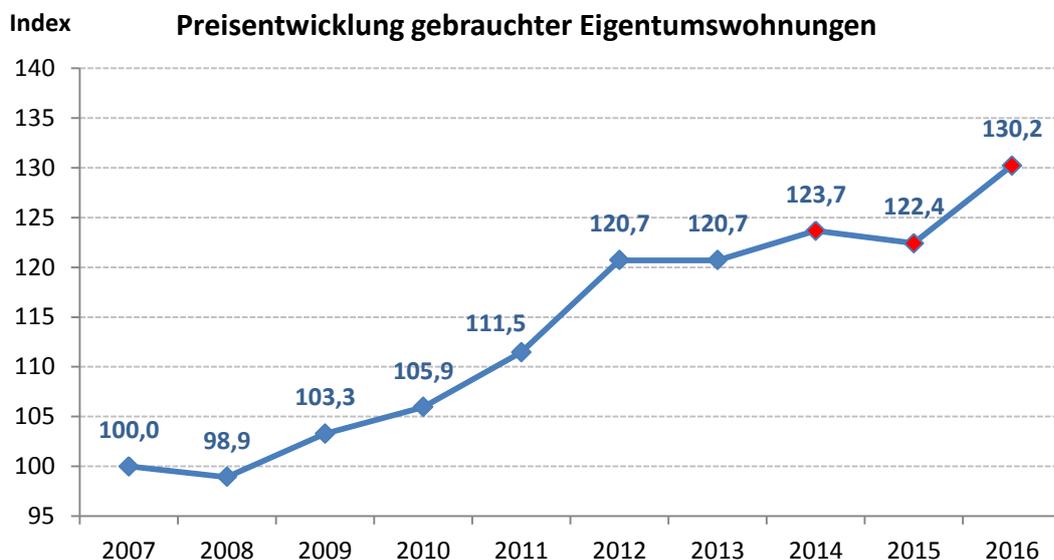


9.7 Immobilienpreisindices

Immobilienpreisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser



Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen



Die Indexzahlen wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfunktion jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier Auswertungsjahre abgeleitet wird (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen/Gruppierungen*) ggf. verändert wird und der jeweilige Indexwert als Mittelwert aus den Modellrechnungen der letzten vier Auswertungsjahre bestimmt wird, können die jeweils rot markierten Indexzahlen bis zum Vorliegen der Preisentwicklungen in den drei nachfolgenden Auswertungsjahren noch variabel sein. Die rot markierten Indexzahlen können demzufolge von zuvor veröffentlichten Indexwerten vorangegangener Grundstücksmarktberichte abweichen.



9.8 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

Mit der Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien (*WertR 2006*) hat sich die Wertermittlung von Erbbaurechten gegenüber dem bisherigen Verfahren erheblich geändert. Der Wert des Erbbaurechts und Erbbaugrundstücks sollte, wie bei Bewertung von unbelasteten Grundstücken üblich, in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen. Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist wie beim Sachwertverfahren ein Faktor anzuwenden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat sich mit diesem neuen Bewertungsverfahren erstmalig im Jahre 2013 auseinandergesetzt.

Auswertergebnisse

Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Mangels geeigneter Kaufpreise von Erbbaugrundstücken, d.h. Veräußerungen von erbaurechtbelasteten Grundstücken zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten, konnten für den Kreis Kleve bislang keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet werden.

Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve für insgesamt **23 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012** jeweils einen Finanzmathematischen Wert (*FmW*) des Erbbaurechts berechnet, der sich aus dem Gebäudewertanteil und einem fiktiven Bodenwertanteil zusammensetzt. Letzterer bezeichnet den Wertvorteil, der sich ggf. aus der Differenz zwischen erzielbarem Erbbauzins und angemessener Bodenwertverzinsung ergibt. Der Gebäudewertanteil wurde mittels des Sachwertmodells der AGVGA, in dem die Wertansätze der Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**) zugrunde lagen, berechnet.

Anschließend wurden die Finanzmathematischen Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt, indem für jeden Kauffall ein Marktanpassungsfaktor wurde.

Die Auswertung und die Ergebnisse können dem Grundstücksmarktbericht 2013 entnommen werden.



9.9 Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

Bebaute Flächen im Außenbereich sind nach **§ 35 Baugesetzbuch (BauGB)** in vier Teilbereiche gegliedert:

- **§ 35 Abs. 1** „**privilegierte Vorhaben**“
„Privilegiert“ und damit im Außenbereich zulässig sind im Prinzip drei Gruppen von Vorhaben.
 1. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich Altenteilhäuser und Gartenbaubetriebe;
 2. Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur (*Gas, Wasser, Wärme, Abwasser, Elektrizität einschließlich Windkraftanlagen*);
 3. Vorhaben und Betriebe, die entweder im Außenbereich ortsgebunden sind (*z.B. Kiesgruben*) oder die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung oder anderer besonderer Anforderungen nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.
- **§ 35 Abs. 2** „**nicht privilegierte sonstige Vorhaben**“, soweit öffentliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt sind.
- **§ 35 Abs. 4** „**begünstigte Vorhaben**“ durch Umnutzung oder Ersatzmaßnahmen
- **§ 35 Abs. 6** „**Satzungsgebiete**“ (*Wohnbaugebiete, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist*)

§ 35 Abs. 1 BauGB

- privilegierte Vorhaben: mit im Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Hof- und Gebäudeflächen

Landwirtschaftliche Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden und einem nicht freistehendem Wohnhaus bebaut. Die Flächen und Gebäude werden entsprechend ihrer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung steuerrechtlich als Betriebsvermögen geführt. Der Wertansatz für die Hoffläche ist in Abhängigkeit von den nachfolgend angegebenen Flächengrößen zu veranschlagen, wobei sich die Größe in aller Regel nach den Angaben des Liegenschaftskatasters richtet. Sofern die Daten des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das **fünffache** der **bebauten Flächen** (*Wohnhaus, Scheune, Halle, Stallung, Remise etc.*) als Hoffläche angehalten werden.

	bis 5.000 m²	über 5.000 m²
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	12,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	9,00 €/m ²	6,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 10.000 m² zu begrenzen. Hofflächen über 10.000 m² werden mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet.



Ein **Altenteil** wird grundsätzlich mit **35,- €/m²** (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine **Baulasteintragung mit einer Zweckbindung** an den Betrieb besteht (s.u. Anmerkung zu „Altenteile“). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in der Landwirtschaft tätig sind (*Betriebsleiter, Landarbeiter etc.*).

Das freistehende Wohnhaus **ohne Zweckbindung** ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Gärtnerische Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden (*Heizgebäude, Sortier-/Verpackungsgebäude, Sozialräume etc.*) und einem Wohnhaus bebaut und steuerrechtlich als Betriebsvermögen geführt. Hierzu zählen jedoch nicht die mit Gewächshäusern überbauten Flächen. Die Wertigkeit der Hoffläche ist in Abhängigkeit von den nachfolgend angegebenen Flächengrößen zu veranschlagen, wobei sich die Größe in aller Regel nach den Angaben des Liegenschaftskatasters richtet. Sofern die Daten des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das **fünffache** der **bebauten Flächen** als Hoffläche angehalten werden.

	bis 2.500 m²	über 2.500 m²
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	14,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	11,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 5.000 m² zu begrenzen. Hofflächen über 5.000 m² werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen bewertet. Die Wertigkeit dieser Flächen liegt in Abhängigkeit von der Lage im Rahmen zwischen 5,50 bis 11,00 €/m². Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau in diesen Gemeinden 8,50 €/m².

Ein **Altenteil** wird grundsätzlich mit **35,- €/m²** (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine **Baulasteintragung mit einer Zweckbindung** an den Betrieb besteht (s.u. Anmerkung zu „Altenteile“). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in Gartenbaubetrieben tätig sind (*Betriebsleiter, Landarbeiter etc.*).

Das freistehende Wohnhaus **ohne Zweckbindung** ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Anmerkung:

Altenteile (*freistehende Wohnhäuser*) gehören ebenfalls zu den „privilegierten Vorhaben“. Hauptzweck ist, dem früheren Betriebsinhaber auch nach Übergabe des Betriebes das Wohnen auf dem Betrieb zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden diese Vorhaben in aller Regel mit einer Baulast (*öffentlich-rechtliche Verpflichtung*) versehen, um sie damit an den Betrieb zu binden und eine Veräußerung des Altenteils auszuschließen.

Ob dieses Instrument allerdings ausreicht eine Veräußerung zu unterbinden, kann in Frage gestellt werden, weil die Baulast das Grundbuch nicht dinglich sperrt. Maßgebend ist vielmehr die Aussage, ob eine **Entprivilegierung** von § 35 Abs. 1 vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und sich damit eine Beurteilungsgrundlage i. S. d. § 35 Abs. 2 bildet. **Ist dies der Fall, so ist die nachfolgend beschriebene Bewertung für Wohngrundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 maßgebend.**



§ 35 Abs. 2 BauGB

– Sonstige Vorhaben: Wohngrundstücke im Außenbereich

Hierunter fallen die „**nicht privilegierten**“ **sonstigen Vorhaben**. Im Einzelfall können Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Was öffentliche Belange beeinträchtigen kann ist in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelistet. Vorhaben nach § 35 Abs. 2 kommen nur sehr selten in Betracht, da dem fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange entgegen steht.

Bei einer Genehmigung nach § 35 Abs. 2 sind aufgrund der größeren Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen und des i.d.R. geringeren Erschließungsaufwandes für Grundstücke im Außenbereich Abschläge von den **Basiswerten** in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt etc.*) vorzunehmen.

Maßgebend ist der gebietstypische Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Gemeinde nach § 13 der Gutachterausschussverordnung (*Basiswert*). Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist, in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung, aus der nachfolgenden Tabelle direkt ersichtlich (*Entfernung bis 1 km: 70% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes, Entfernung über 1 km: 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes*).

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohnl. genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	84	60
Emmerich am Rhein	145	102	73
Goch	130	91	65
Kalkar	110	77	55
Kleve	160	112	80
Kranenburg	140	98	70
Rees	130	91	65
Uedem	110	77	55
Geldern	140	98	70
Issum	145	102	73
Kerken	150	105	75
Kevelaer	135	95	68
Rheurdt	140	98	70
Straelen	165	116	83
Wachtendonk	145	102	73
Weeze	105	74	53



Bemessungsmaßstab für die **anrechenbare Baulandfläche** ist die **fünffache Fläche** der bereits **wohnbaulich genutzten Gebäudegrundflächen zuzüglich der durch Umwandlung künftig möglichen wohnbaulich nutzbaren Gebäudegrundflächen** (*mindestens 600 m²*). Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden bis zu einer Größe von **maximal 2.500 m² mit 30% des vorgenannten Bodenwertniveaus** veranschlagt. Über 2.500 m² hinausgehende Flächen haben die Wertigkeit des **umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus** (s. *Kapitel 8.4*) **zuzüglich 50 % Aufschlag**, soweit es sich um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes (*durch Zaun oder Hecke eingefriedetes*) Hofgrundstück handelt. Ansonsten ist der Bodenrichtwert für Land- oder Forstwirtschaft zugrunde zu legen.

Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

– Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

Dieser Paragraph soll die Umnutzung nicht mehr land- oder forstwirtschaftlicher genutzter Gebäude erleichtern und somit dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung tragen. Es geht dabei nicht nur um die Möglichkeit der **Umnutzung zu Wohnzwecken**, sondern auch um **außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzungen** (z. B. *kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen, deren Zahl nicht – wie die Änderung zu Wohnzwecken nach § 35 (4) Buchstabe f) – begrenzt ist*). Hierzu gibt es erläuternd den sogenannten „Außenbereichserlass NRW“.

Der Bodenwert bisheriger land- oder gartenbauwirtschaftlich genutzter Hof- und Gebäudeflächen, die künftig dieser Nutzung entzogen werden und einer höherwertigeren Nutzung (z. B. *Wohnen*) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisrahmen und dem **Bewertungsmaßstab für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB, sofern kein funktionaler Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt**, die weiterhin nach § 35 Abs. 1 BauGB genutzt werden.

In Fällen des funktionalen und räumlichen Zusammenhanges zu Wirtschaftsgebäuden oder bei gewerblichen Nutzungen sind nur 50% des vorgenannten Wertniveaus anzusetzen. Um dies einzuschätzen, sind sachliche, rechtliche und wirtschaftliche Aspekte zu bedenken, denn sachlich möglich und rechtlich zulässig bedeutet aber noch nicht wirtschaftlich sinnvoll.



Besteht ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden oder zu einer gewerblichen Nutzung, so ist der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche (in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt)) aus der nachfolgenden Tabelle direkt ersichtlich (Entfernung bis 1 km: 35% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes, Entfernung über 1 km: 25% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes).

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohnl./gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	42	29
Emmerich am Rhein	145	51	36
Goch	130	46	33
Kalkar	110	39	28
Kleve	160	56	40
Kranenburg	140	49	35
Rees	130	46	33
Uedem	110	39	28
Geldern	140	49	35
Issum	145	51	36
Kerken	150	53	38
Kevelaer	135	47	34
Rheurdt	140	49	35
Straelen	165	58	41
Wachtendonk	145	51	36
Weeze	105	37	26

§ 35 Abs. 6 BauGB

– Gebiete mit Außenbereichssatzung

Nach § 35 Abs. 6 kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und bereits einen Wohnbestand von eigenem Gewicht aufweisen, als Satzungsgebiete festlegen, sodass zu Wohnzwecken dienende Vorhaben einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können. Das Gebiet dieser Außenbereichssatzung wird dadurch aber nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Satzung vermittelt nur eingeschränkte Baurechte.

Diese Gebiete sind in aller Regel mit eigenen Bodenrichtwertzonen im Internetportal www.borisplus.nrw.de ausgewiesen und dort mit dem Zusatz „ASB“ gekennzeichnet. Hierfür sind ebenfalls die Grundstückstiefenkorrekturwerte aus der örtlichen Fachinformation anzuwenden.



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

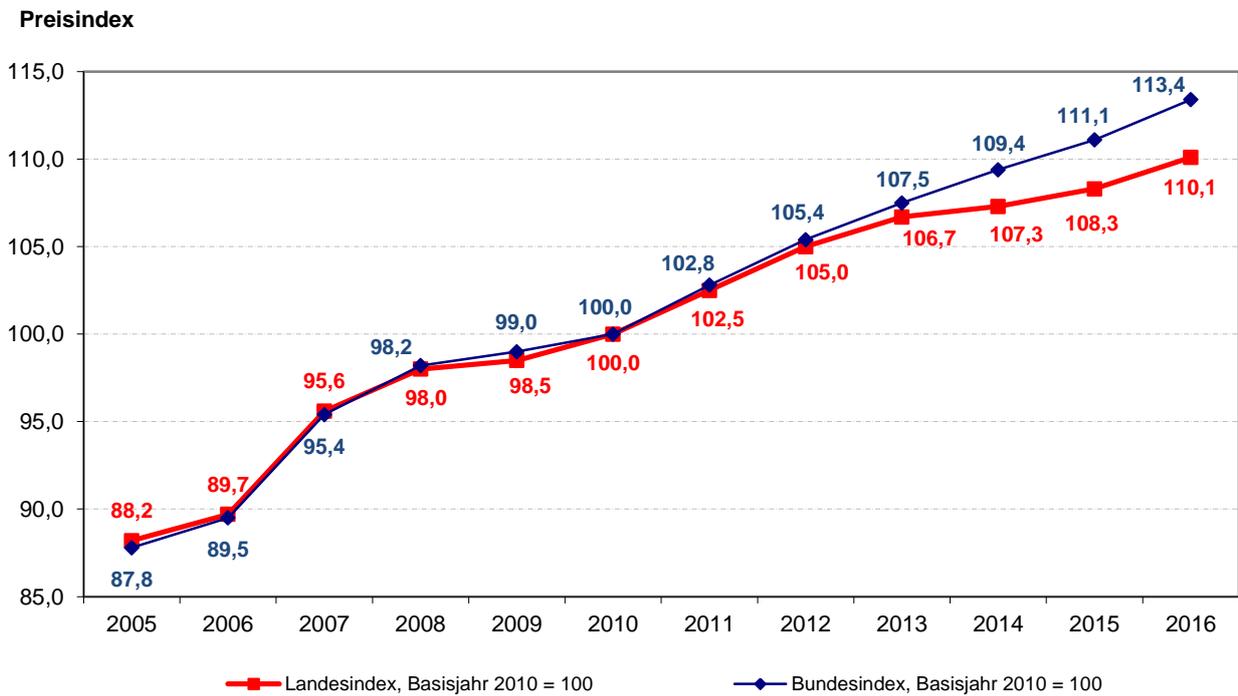
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und Inflationsraten.

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,1% gestiegen (2015 = 1,6%) und der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,7% gestiegen (2015 = 0,9%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. 1,2% (2015 = 0,9%) und der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um 0,6% (2015 = 0,3%).

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (*IT.NRW*) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen nur noch den Verbraucherpreisindex (*VPI*) NRW. Neben der Umstellung des Basisjahres wurde zugleich ein neues Wägungsschema (*in der Verbraucherpreisstatistik: Warenkorb*) bzw. eine neue Gewichtung eingeführt. Neu ist außerdem, dass nur noch ein einheitlich gewichteter Warenkorb für ganz Deutschland zugrunde gelegt wird, und dass die Berechnung der Verbraucherpreisindizes nicht mehr für spezielle Haushaltstypen durchgeführt wird. Seitens IT.NRW wird die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte umgestellt werden.

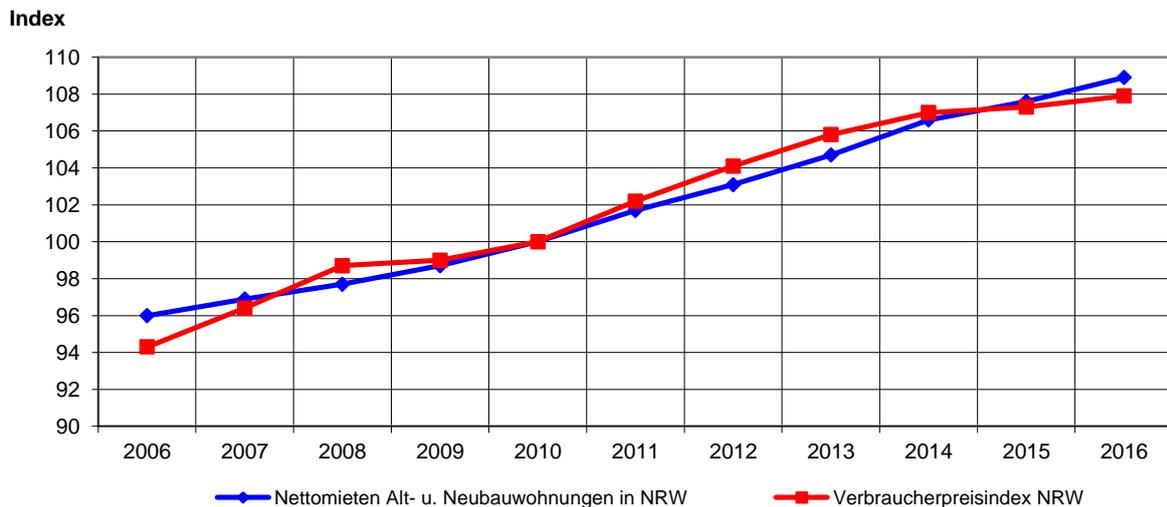


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW / im Bundesgebiet
Basisjahr 2010=100



Quellen: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik / Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2010



Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	96,0	96,9	97,7	98,7	100,0	101,7	103,1	104,7	106,6	107,6	108,9
Verbraucherpreisindex NRW	94,3	96,4	98,7	99,0	100,0	102,2	104,1	105,8	107,0	107,3	107,9

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik



11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses bedient sich dieser einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, einzurichten ist. Die Gebietskörperschaft stellt für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat seine Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung Kleve in der Abteilung 6.2 – Vermessung und Kataster.

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Kleve**

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85629 • Fax: 02821 – 85660

Internetadresse: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Dirk Brammen

Stellvertretender Geschäftsführer:

N.N.

Die Geschäftsstelle arbeitet ausschließlich nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben



11.3 Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein-Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als gesetzliche Einrichtungen gebildet. Dementsprechend sind Gutachterausschüsse in allen kreisfreien Städten, Kreisen und auch in großen kreisangehörigen Städten als selbständige Behörden vorhanden.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle arbeitet heute im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Seite 2414), Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“, Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192-199

GAVO NRW: Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 23.03.2004, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S. 639)

Je nach gestellter Aufgabe sind weitere gesetzliche Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie Rechtsprechungen zum Bau- und Bodenrecht, Mietrecht etc. anzuwenden.

11.4 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss sowie für Tätigkeiten der Geschäftsstelle richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW in der Fassung vom 05. Juli 2010.

Die einzelnen Gebührenansätze sind dem nachfolgenden Auszug aus der VermWertGebO zu entnehmen. Die Gesamtgebühr für die Erstellung von Verkehrswertgutachten ergibt sich letztlich aus der Summe der Gebührenansätze zuzüglich der Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

Weitere Detailfragen oder Besonderheiten zur Gebührenberechnung können in der Geschäftsstelle erfragt werden.



**Auszug aus der Vermessungs- und
Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW**
vom 05.07.2010 in der derzeit gültigen Fassung

Tarifstelle 7 – Amtliche Grundstückswertermittlung

Tarifstelle 7.1 Gutachten

- a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
 - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
 - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. €
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.250 €
- b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.250 €
- c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. €
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.250 €
- d) Wert über 100 Mio. €
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.250 €

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.



Tarifstelle 7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) **insgesamt bis 400 €**, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) **insgesamt bis 800 €**, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) **insgesamt bis 1.200 €**, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) **insgesamt bis 1.600 €**, für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) **bis 500 €**, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) **bis 500 €** je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) **50 Prozent** der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag **bis zu 50 Prozent** der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.



11.5 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-
Ausdehnung: 61 km

Maximale Ost-West-
Ausdehnung: 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemein-
samer Grenzverlauf
mit den Niederlanden

Nördlichster und
westlichster Kreis
im Regierungsbezirk
Düsseldorf

KREIS KLEVE *Fläche und Bevölkerung* *Fortschreibung des Bevölkerungsstandes* *auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011*

Stand 31.12.2015

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

- 43% landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandfläche
- 47% Grün-, Wald- und Wasserfläche
- 10% bebaute Fläche

Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Wohnbe- völkerung
Bedburg-Hau	61	13.033
Emmerich am Rhein	80	30.968
Geldern	97	33.841
Goch	115	33.889
Issum	55	12.037
Kalkar	88	13.854
Kerken	58	13.262
Kevelaer	101	28.311
Kleve	98	49.729
Kranenburg	77	10.648
Rees	110	21.349
Rheurdt	30	6.709
Straelen	74	15.641
Uedem	61	8.266
Wachtendonk	48	8.189
Weeze	79	10.611
Kreis Kleve	1.232	310.337
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.173.623
Nordrhein- Westfalen	34.082	17.865.516



Anhang

A) Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser
 entsprechend Tabelle 1 der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Kosten- gruppe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil in %
Außen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen- türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen- wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzerkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken- konstruk- tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trit- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Hartholz- treppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fuß- böden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Hei- zung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstromspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonstige techn. Ausstatt- ung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6



B) Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbau	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt (0 – 1)	= nicht modernisiert
4 Punkte (2 – 5)	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte (6 – 10)	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte (11 – 17)	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte (18 – 20)	= umfassend modernisiert

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

Bei einem **Gebäudealter** ≥ 26 Jahre ergibt sich der Modernisierungstyp entsprechend der folgenden Zuordnung.

Modernisierungsgrad	Modernisierungstyp
1 = nicht modernisiert oder 2 = kleine Modernisierungen	1 = baujahrtypisch
3 = mittlerer Modernisierungsgrad oder 4 = überwiegend modernisiert	2 = teilmodernisiert
5 = umfassend modernisiert	3 = neuzeitlich