



# Grundstücksmarktbericht **2018**

## Kreis Kleve



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

# **Grundstücksmarktbericht 2018**

Berichtszeitraum 01.01.2017 - 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preise und Preisentwicklungen**  
**im Jahr 2017**

Kleve, im März 2018

## **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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**  
oder **[www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de)**

## **Druckauflage** (*kreiseigene Druckerei*)

50 Exemplare

Titelfoto: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes

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

**Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve 2018 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.**

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve 2018, dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>8</b>
<b>3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....</b>	<b>9</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
<b>4 Grundstücksmarkt des Berichtsjahres 2017.....</b>	<b>13</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
<b>5 Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>19</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	24
5.2 Geschosswohnungsbau.....	27
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	27
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	28
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	30
5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	35
5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	35
5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	37
<b>6 Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>39</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	40
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	50
6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....	52
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	53
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	53
<b>7 Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>54</b>
7.1 Wohnungseigentum.....	54
7.2 Teileigentum.....	61



## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>62</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	62
8.2	Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte.....	64
8.3	Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland.....	65
8.4	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.....	66
8.5	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	67
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten.....</b>	<b>69</b>
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	69
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	70
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	71
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	86
9.5	Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	93
9.6	Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	96
9.6.1	Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen.....	96
9.6.2	Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2017.....	99
9.7	Immobilienpreisindices.....	101
9.8	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	102
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>108</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Angaben.....</b>	<b>110</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	110
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	111
11.3	Angaben zum Kreis Kleve.....	112
<b>Anlagen</b>		
A)	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	113
B)	Ermittlung des Modernisierungstyps.....	114



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2017 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.828 Kauffälle (2016: 4.069 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 3.363 Kauffälle (2016: 3.407 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rund 590 Mio. € (2016: 586 Mio. €) ausgewertet werden.

### Unbebaute Grundstücke

#### **Wohnbauland**

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2017 um rund 11%, auf insgesamt 372 Kauffälle (2016: 417 Kauffälle), gesunken. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 1,1% gestiegen (2016: + 2,3%).

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Im Berichtsjahr 2017 wechselten 132 Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 14 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rund 242 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 1% und betrug 6,92 €/m<sup>2</sup>. Für Grünlandflächen wurden wie im Vorjahr durchschnittlich rund 5,22 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 18% auf 1.957 Kauffälle (2016: 1.663 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rund 10% auf insgesamt rd. 447 Millionen Euro. 2017 wurden insgesamt rd. 14% mehr Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Die Preisentwicklung im Bereich dieser Immobilien (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 6%.

### Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen nahm im Jahre 2017 leicht ab. Im Berichtszeitraum 2017 wechselten insgesamt 560 Wohnungen (2016: 581 Wohnungen) den Eigentümer. Die Preisentwicklung im Bereich dieser Immobilien (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 5%.



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2018 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2017 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 2018** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 28.03.2018** 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.

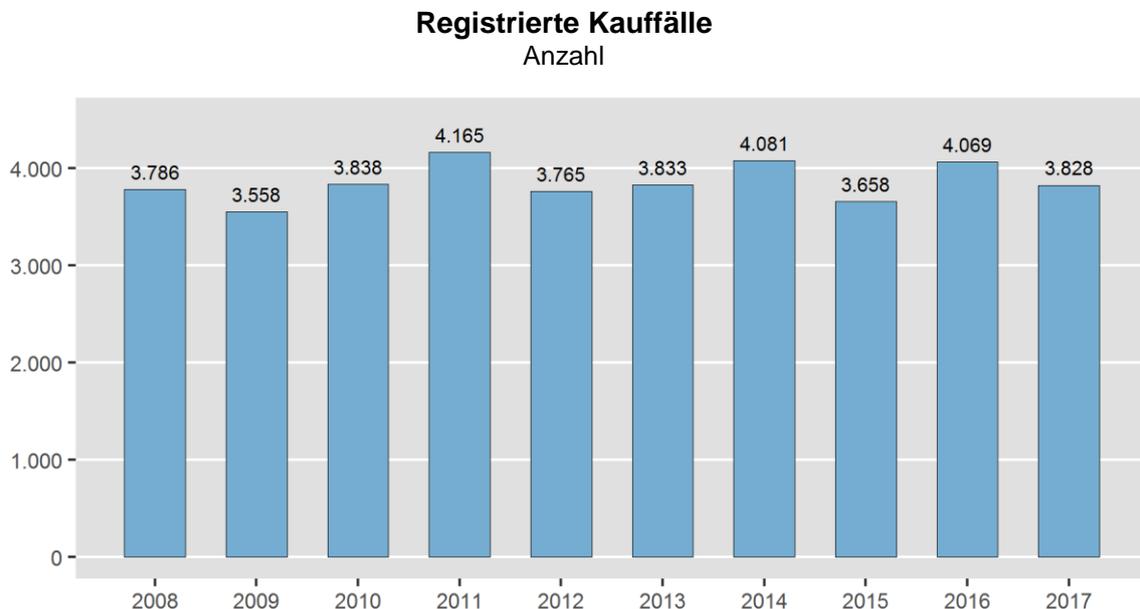


## 4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres 2017

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.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2017 insgesamt 3.828 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.



Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2017 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

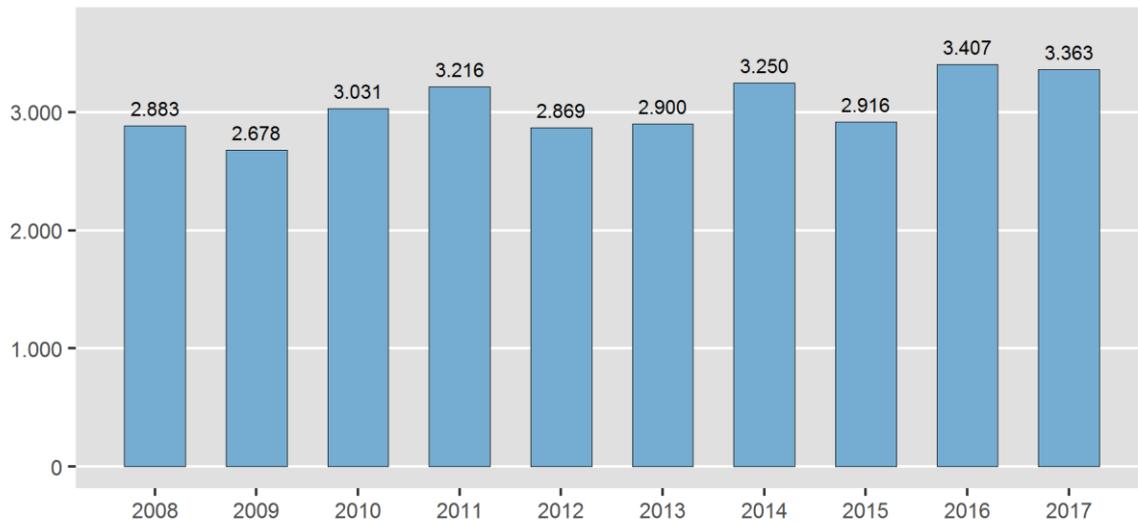
Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet.

Außerdem werden auch Zwangsversteigerungen und Erbbaurechtskäufe nicht in die Zusammenstellungen der ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen.

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



### Ausgewertete Kauffälle Anzahl



Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt

**3.363 Kauffälle**

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um rd. 1,3% gesunken.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

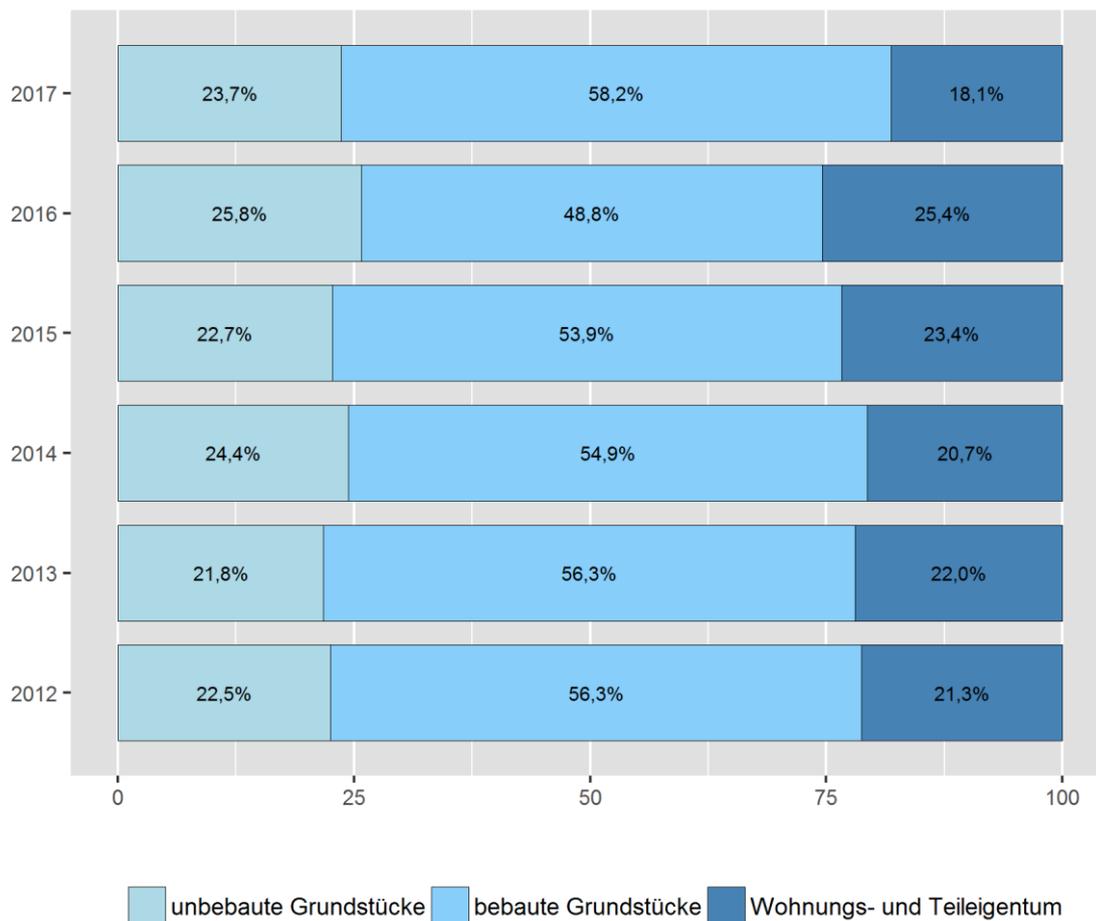
- **unbebaute Grundstücke**
  - Individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
  - Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke**
  - Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Mehrfamilienhäuser
  - Büro-, Verwaltungs-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



**Ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert**  
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	617	610	765	661	878	796
bebaute Grundstücke	1.546	1.578	1.720	1.572	1.663	1.957
Wohnungs- und Teileigentum	584	616	648	683	866	610
<b>Gesamtmarkt</b>	<b>2.869</b>	<b>2.900</b>	<b>3.250</b>	<b>2.916</b>	<b>3.407</b>	<b>3.363</b>

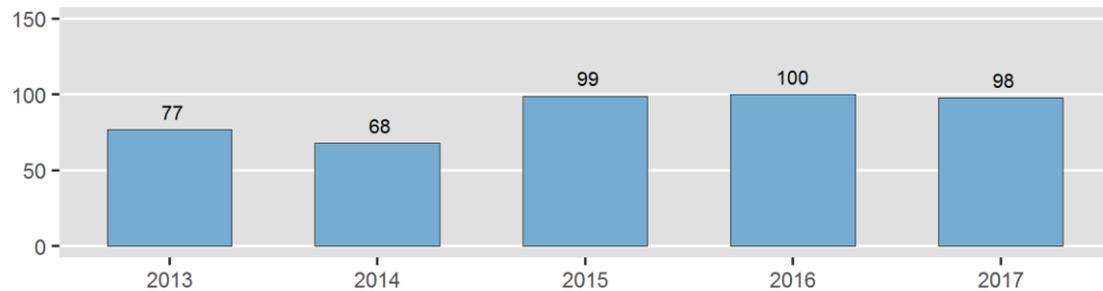
**Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle**





## Registrierte Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen

Anzahl Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke

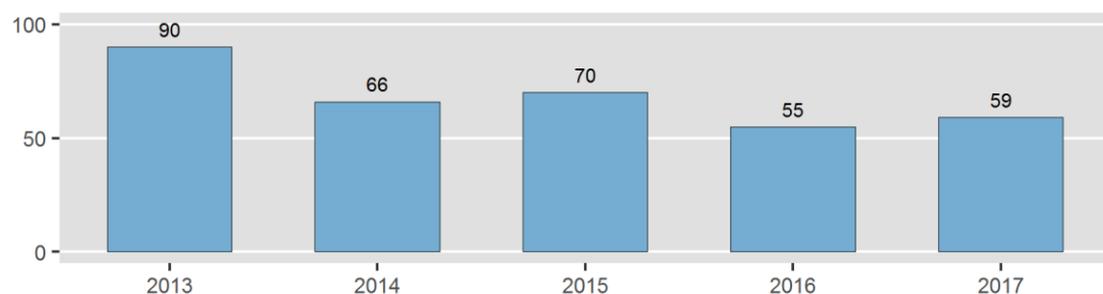


### Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017
Erbbaugrundstück	11	8	8	6	22
Bestellung von Erbbaurechten	9	1	11	26	18
Erbbaurecht	41	49	61	59	37
Wohnungserbbaurecht	16	9	18	8	21
Teileigentumserbbaurecht	0	1	1	1	0
<b>Summe</b>	<b>77</b>	<b>68</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>98</b>

Anzahl Zwangsversteigerungen



### Zwangsversteigerungen

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	0	0	0	1	2
bebaute Grundstücke	73	65	53	49	34
Wohnungseigentum	13	1	9	5	22
Teileigentum	4	0	8	0	1
<b>Summe</b>	<b>90</b>	<b>66</b>	<b>70</b>	<b>55</b>	<b>59</b>



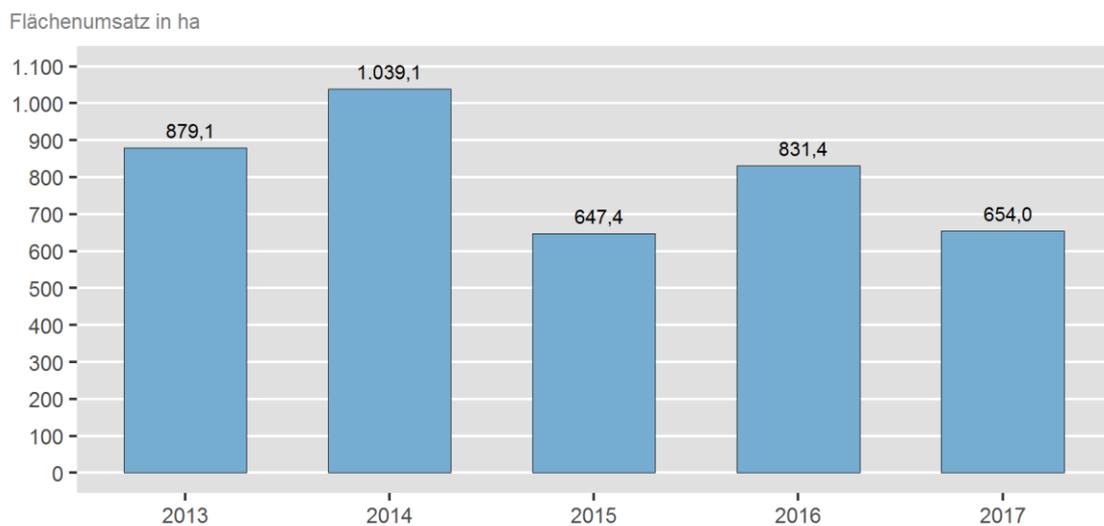
## 4.2 Flächenumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2017 eine Grundstücksfläche in Höhe von

**654,0 ha**

umgesetzt.

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





### 4.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt

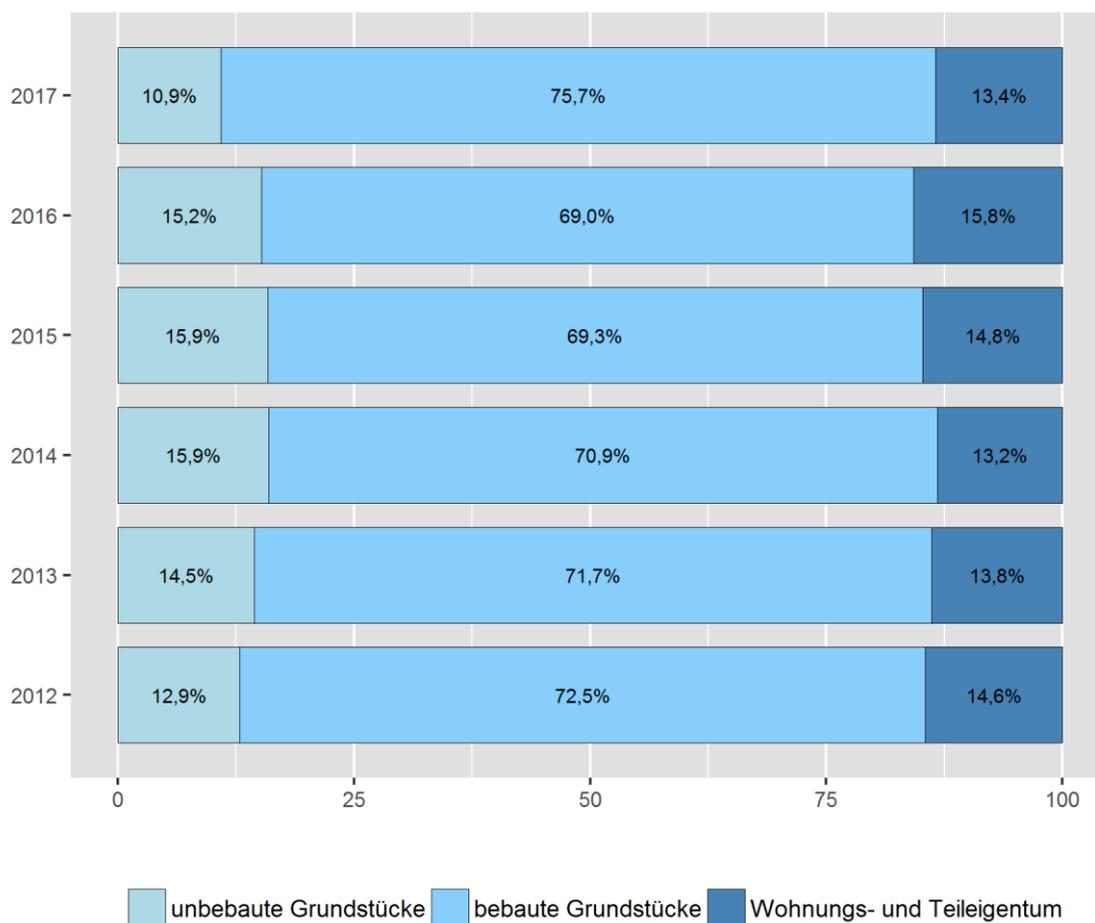
**590,4 Mio. Euro**

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. 0,8% erhöht.

**Gelumsätze in den Teilmärkten**  
in Mio. Euro

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017
unbebaute Grundstücke	51,6	61,4	82,0	72,5	88,9	64,3
bebaute Grundstücke	290,2	304,3	365,1	317,1	404,6	446,9
Wohnungs- und Teileigentum	58,2	58,7	68,1	67,7	92,5	79,2
<b>Gesamtmarkt</b>	<b>406,0</b>	<b>430,0</b>	<b>522,0</b>	<b>457,0</b>	<b>586,0</b>	<b>590,4</b>

#### Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes





## 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). In dieser Grundstücksgruppe werden Acker- und Grünlandflächen sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen erfasst.

Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> 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 Reihenhausbauung. 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 Gewerbebaulandflächen)

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.).

## ▪ **Sonstige**

Flächen, 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) werden in der Grundstücksgruppe „Sonstige“ zugeordnet.

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 m<sup>2</sup> fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> ein.



## Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze differenziert nach Teilmärkten

### land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
	Anzahl	65	93	80	77	73
Ackerland	Fläche [ha]	231,0	264,8	202,2	198,7	157,0
	Umsatz [Mio. €]	12,0	13,8	12,1	13,1	10,6
	Anzahl	32	65	39	61	33
Grünland	Fläche [ha]	72,7	140,4	116,2	113,4	62,7
	Umsatz [Mio. €]	2,1	5,3	4,8	5,9	3,0
	Anzahl	16	22	24	35	26
Wald	Fläche [ha]	24,4	114,0	17,9	41,6	22,7
	Umsatz [Mio. €]	0,2	1,8	0,3	0,5	0,3
	<b>Anzahl</b>	<b>113</b>	<b>180</b>	<b>143</b>	<b>173</b>	<b>132</b>
<b>Summe</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>328,1</b>	<b>519,2</b>	<b>336,3</b>	<b>353,7</b>	<b>242,4</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>14,3</b>	<b>20,9</b>	<b>17,2</b>	<b>19,5</b>	<b>13,9</b>

### Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
	Anzahl	6	6	10	13	9
Bauerwartungsland	Fläche [ha]	14,6	8,1	15,4	27,4	5,5
	Umsatz [Mio. €]	2,1	1,3	3,0	4,2	1,9
	Anzahl	5	9	4	5	1
Rohbauland	Fläche [ha]	7,1	14,4	3,1	7,6	0,1
	Umsatz [Mio. €]	2,6	7,8	1,3	1,7	0,1
	<b>Anzahl</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>10</b>
<b>Summe</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>21,7</b>	<b>22,5</b>	<b>18,5</b>	<b>35,0</b>	<b>5,6</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>4,7</b>	<b>9,1</b>	<b>4,3</b>	<b>5,9</b>	<b>2,0</b>

**Wohnbaugrundstücke**

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
individuelle Bauweise	Anzahl	416	455	372	417	372
	Fläche [ha]	26,8	30,6	26,7	30,2	25,2
	Umsatz [Mio. €]	32,8	42,6	35,0	40,1	31,1
Geschoss- wohnungsbau	Anzahl	0	5	2	11	4
	Fläche [ha]	0,0	1,1	1,6	1,5	0,4
	Umsatz [Mio. €]	0,0	1,9	3,7	4,7	0,8
<b>Summe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>416</b>	<b>460</b>	<b>374</b>	<b>428</b>	<b>376</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>26,8</b>	<b>31,7</b>	<b>28,3</b>	<b>31,7</b>	<b>25,6</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>32,8</b>	<b>44,5</b>	<b>38,7</b>	<b>44,8</b>	<b>31,9</b>

**Gewerbebaugrundstücke**

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
Gewerbe- bauland	Anzahl	29	33	40	43	20
	Fläche [ha]	9,9	20,8	19,0	22,3	6,6
	Umsatz [Mio. €]	3,3	6,6	8,9	7,8	1,8
tertiäres Gewerbe	Anzahl	4	0	2	6	3
	Fläche [ha]	4,1	0,0	0,8	1,9	4,7
	Umsatz [Mio. €]	3,6	0,0	1,0	4,9	3,6
<b>Summe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>23</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>14,0</b>	<b>20,8</b>	<b>19,8</b>	<b>24,2</b>	<b>11,3</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>6,9</b>	<b>6,6</b>	<b>9,9</b>	<b>12,8</b>	<b>5,4</b>

**sonstige unbebaute Grundstücke**

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Sonstige</b>	<b>Anzahl</b>	<b>37</b>	<b>77</b>	<b>88</b>	<b>210</b>	<b>255</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>5,8</b>	<b>2,8</b>	<b>34,3</b>	<b>21,6</b>	<b>88,9</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>2,7</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>5,9</b>	<b>11,1</b>

**unbebaute Grundstücke insgesamt**

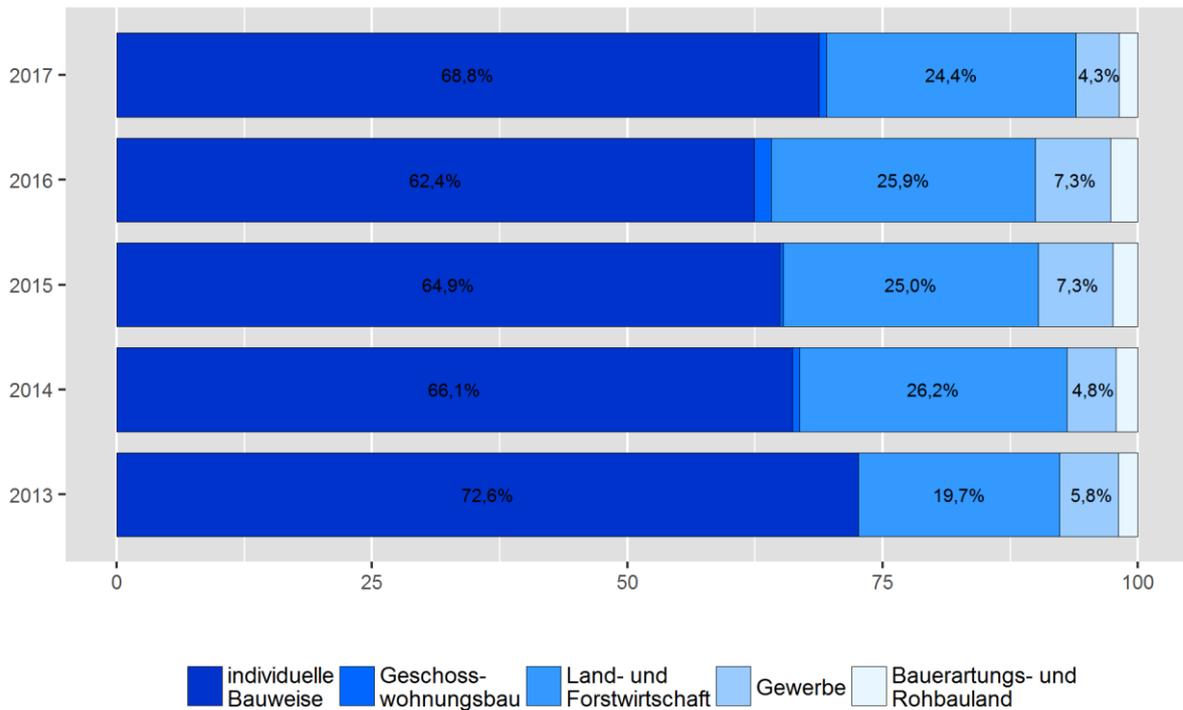
Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
<b>unbebaute Grundstücke insgesamt</b>	<b>Anzahl</b>	<b>610</b>	<b>765</b>	<b>661</b>	<b>878</b>	<b>796</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>396,4</b>	<b>597,0</b>	<b>437,2</b>	<b>466,2</b>	<b>373,8</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>61,4</b>	<b>81,9</b>	<b>72,5</b>	<b>88,9</b>	<b>64,3</b>

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rund -9% verändert. Der Geldumsatz änderte sich um rund -28% und der Flächenumsatz um rund -20%.

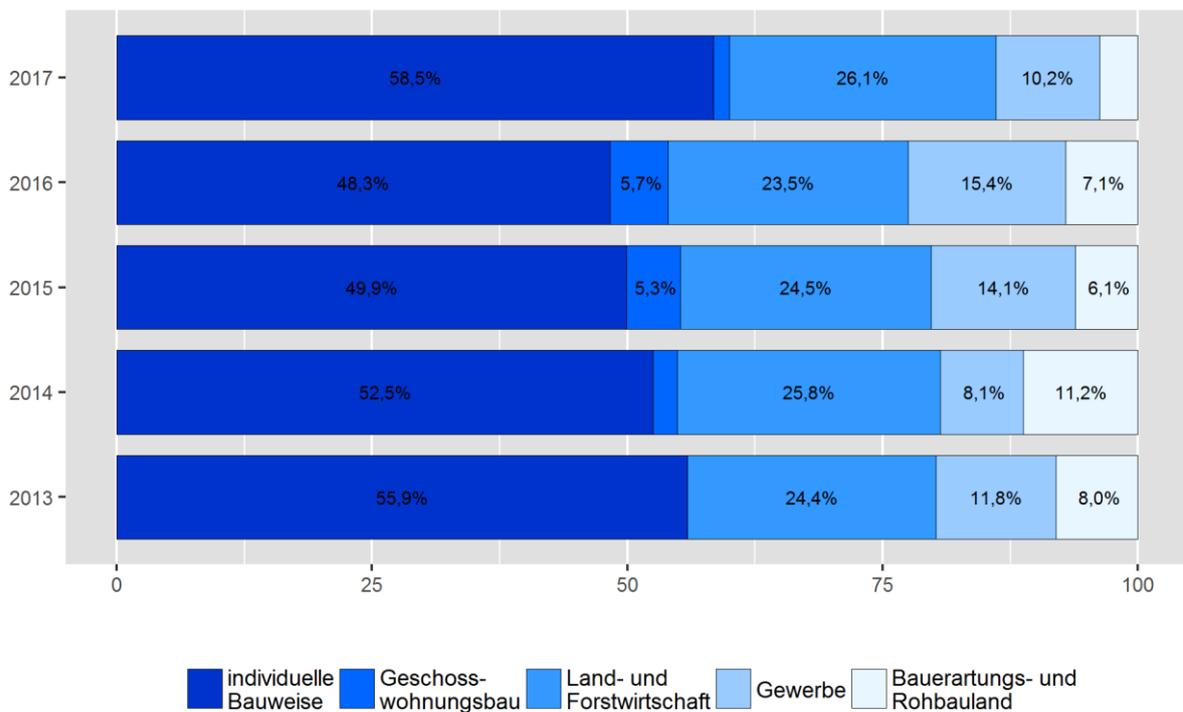


**Marktanteile der Grundstücksgruppen (ohne sonstige unbebaute Grundstücke), nach Anzahl der Kauffälle**



Anmerkung: Kauffallanteile < 4% wurden darstellungsbedingt nicht beschriftet

**Marktanteile der Grundstücksgruppen (ohne sonstige unbebaute Grundstücke), nach Geldumsatz**



Anmerkung: Geldumsatzanteile < 4% wurden darstellungsbedingt nicht beschriftet



## 5.1 Individueller Wohnungsbau

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

### Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2017 um rund -11% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -22% und der Flächenumsatz um rund -17%.

### Preisentwicklung

Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **+ 1,1 %** (im nördlichen Kreisgebiet + 1,5 %; im südlichen Kreisgebiet + 0,4 %).

### Verkäufe in den Gemeindegebieten

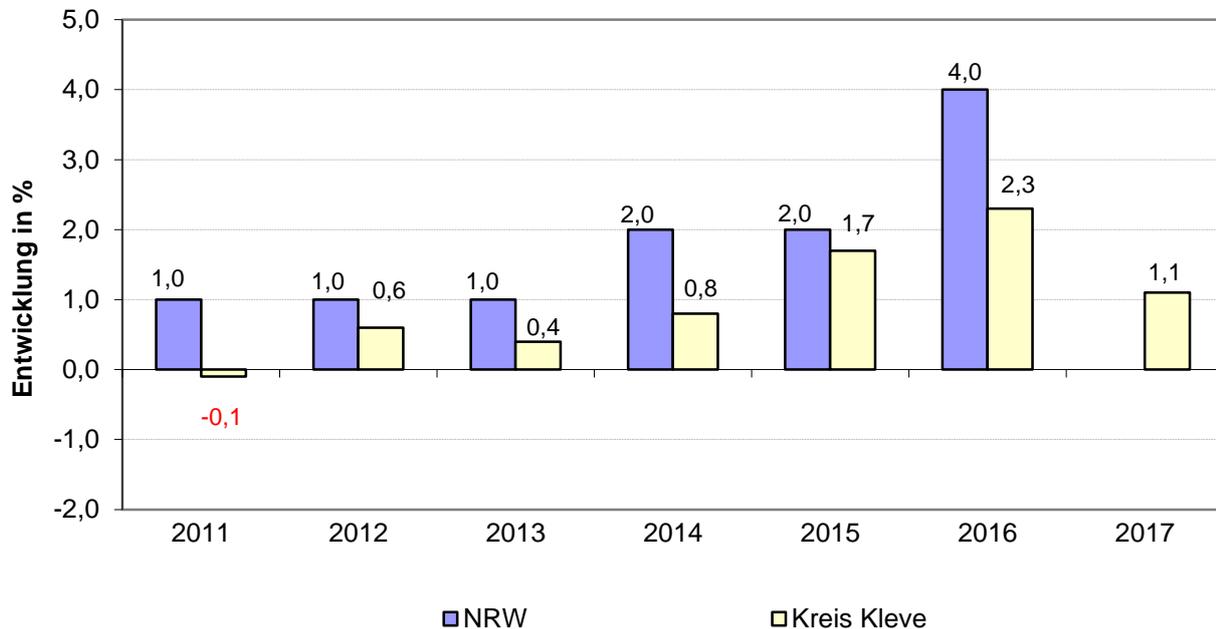
Anzahl und Geldumsatz

Jahr	2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	9	789.321	12	861.036	7	581.975,0
Emmerich am Rhein	13	2.257.213	25	3.522.042	21	2.021.227,0
Geldern	28	2.263.399	45	4.245.553	33	2.504.751,5
Goch	26	1.899.947	46	5.622.075	59	4.720.563,4
Issum	10	841.135	7	735.570	12	1.868.405,9
Kalkar	22	1.359.361	38	2.687.373	24	1.840.808,0
Kerken	59	5.052.430	32	2.692.410	3	312.000,0
Wallfahrtsstadt Kevelaer	27	2.295.354	15	1.321.151	7	664.939,8
Kleve	48	6.552.206	38	4.085.792	23	2.673.082,2
Kranenburg	26	2.198.654	27	4.283.634	44	3.077.229,2
Rees	16	1.557.812	26	1.922.125	27	1.920.843,0
Rheurdt	7	746.000	8	818.388	14	1.076.700,0
Straelen	32	3.390.609	35	3.191.361	46	4.154.617,1
Uedem	9	545.425	4	238.300	28	1.840.616,0
Wachtendonk	21	1.915.524	13	1.102.085	1	150.000,0
Weeze	19	1.371.645	46	2.731.716	25	1.851.236,0
<b>Kreis Kleve</b>	<b>372</b>	<b>35.036.035</b>	<b>417</b>	<b>40.060.611</b>	<b>374</b>	<b>31.258.994,0</b>



## 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 1.1.11	Stand 1.1.12	Stand 1.1.13	Stand 1.1.14	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18
<b>Kreis Kleve</b>	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9
€/m <sup>2</sup>	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12	140,63
%-Entwicklung		-0,1	+0,6	+0,4	+0,8	+1,7	+2,3	+1,1
<b>nördl. Kreisgebiet</b>	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9
€/m <sup>2</sup>	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65	140,76
%-Entwicklung		-0,5	+0,8	+0,3	+0,8	+2,0	+2,7	+1,5
<b>südl. Kreisgebiet</b>	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3
€/m <sup>2</sup>	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88	140,44
%-Entwicklung		+0,6	+0,2	+0,6	+0,7	+1,2	+1,6	+0,4



## 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: 01.01.2018

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>			durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	70	120	140	24
Emmerich am Rhein	75	145	180	46
Goch	85	135	190	42
Kalkar	80	110	140	36
Kleve	100	165	215	46
Kranenburg	90	140	160	20
Rees	95	130	155	31
Uedem	90	115	120	36
Geldern	110	140	170	30
Issum	125	145	160	27
Kerken	115	150	170	31
Wallfahrtsstadt Kevelaer	95	135	185	33
Rheurdt	70	145	160	41
Straelen	90	165	190	48
Wachtendonk	80	145	170	39
Weeze	80	110	120	32



## 5.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurden im Berichtsjahr 2017 insgesamt nur 4 Kauffälle registriert. Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbebaugrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2017 um rund -53% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -58% und der Flächenumsatz um rund -53%.

### Preisniveau für klassisches Gewerbebauland mittlerer (flächengewichteter) Kaufpreis

Stadt-/ Gemeindegebiet	Stand 1.1.11	Stand 1.1.12	Stand 1.1.13	Stand 1.1.14	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Emmerich am Rhein	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33	46,07	46,07
Geldern	25,21	25,22	25,22	26,57	26,57	26,57	26,57	29,96
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	41,14	41,75
Issum	24,21	24,21	24,21	24,21	26,73	26,73	26,73	26,73
Kalkar	32,57	32,57	32,57	32,57	34,79	34,69	34,59	35,58
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30,60	30,60	30,60	30,60	30,87	30,87	30,87	33,39
Kleve	45,65	45,65	43,81	44,18	46,36	46,35	46,11	46,11
Kranenburg	20,00	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	31,07
Rheurdt	23,00	23,00	35,00	40,00	40,00	41,00	41,00	41,00
Straelen	47,81	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	36,47
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,65	38,65	38,56	38,56	38,56
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
<b>Kreis Kleve</b>	<b>37,66</b>	<b>37,70</b>	<b>37,37</b>	<b>37,58</b>	<b>38,14</b>	<b>38,18</b>	<b>38,34</b>	<b>39,01</b>

Verkaufsgewerbe mit sogenannter „tertiärer Nutzung“ (*vorwiegend Büro- und Handel*) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für derartige Nutzungen in exponierten Gewerbebelagen 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.

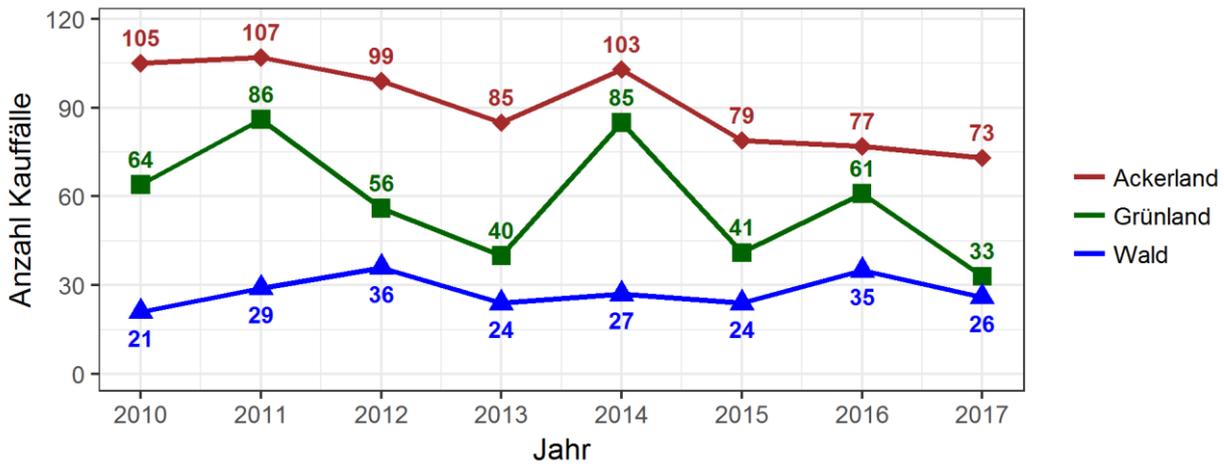
### Gesamtübersicht 2013 bis 2017

land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke						
Anzahl						
Teilmarkt	Kennwert	2013	2014	2015	2016	2017
Ackerland ≥ 2.500 qm	Anzahl	65	93	80	77	73
	Fläche [ha]	231,0	264,8	202,2	198,7	157,0
	Umsatz [Mio. €]	12,0	13,8	12,1	13,1	10,6
Grünland ≥ 2.500 qm	Anzahl	32	65	39	61	33
	Fläche [ha]	72,7	140,4	116,2	113,4	62,7
	Umsatz [Mio. €]	2,1	5,3	4,8	5,9	3,0
Wald	Anzahl	16	22	24	35	26
	Fläche [ha]	24,4	114,0	17,9	41,6	22,7
	Umsatz [Mio. €]	0,2	1,8	0,3	0,5	0,3
<b>Summe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>113</b>	<b>180</b>	<b>143</b>	<b>173</b>	<b>132</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>328,1</b>	<b>519,2</b>	<b>336,3</b>	<b>353,7</b>	<b>242,4</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>14,3</b>	<b>20,9</b>	<b>17,2</b>	<b>19,5</b>	<b>13,9</b>

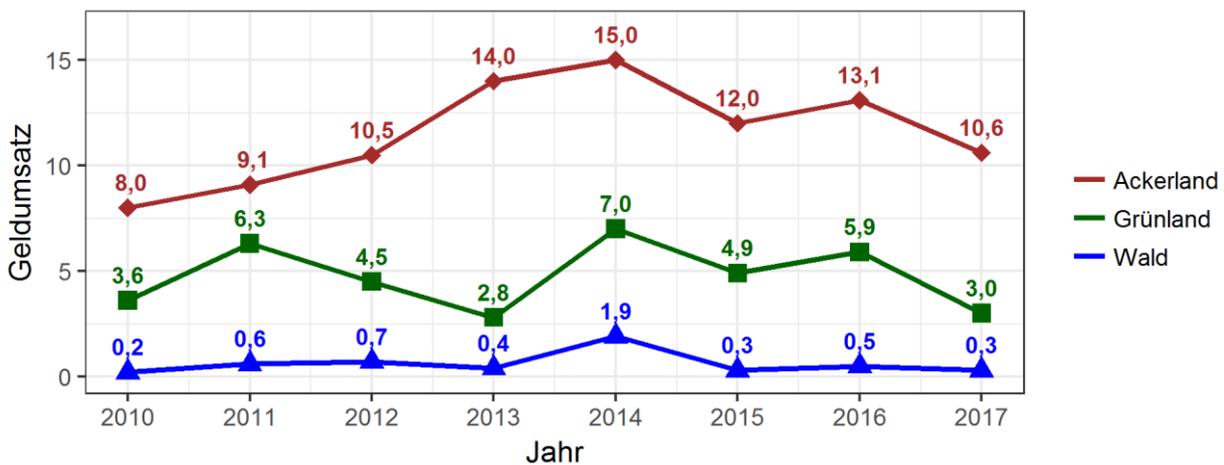


**Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2010 bis 2017**  
 Ackerland / Grünland / Wald

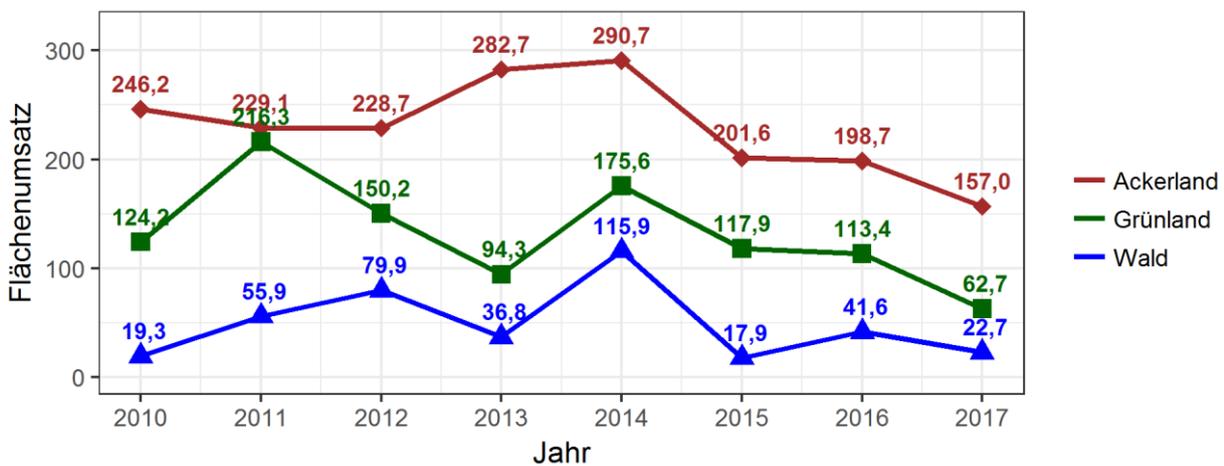
**Anzahl der Kauffälle**



**Geldumsatz in Mio. €**



**Flächenumsatz in ha**





## 5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

### Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve

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

#### Ackerland

#### zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle in den Gemeindegebieten

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr	2015		2016		2017	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	3	6,4539	8	34,2226	3	21,6136
Emmerich am Rhein	10	25,1297	3	7,4277	4	13,9882
Geldern	6	9,1862	4	5,1023	2	4,9390
Goch	12	21,4178	7	21,2390	10	17,1923
Issum	3	3,9979	2	6,6346	0	0,0000
Kalkar	3	11,4280	6	23,4467	5	14,9644
Kerken	3	11,1523	8	11,1500	6	10,7230
Wallfahrtsstadt Kevelaer	10	32,5969	4	6,0648	1	4,5468
Kleve	0	0,0000	1	2,5000	3	7,4750
Kranenburg	0	0,0000	1	9,6464	2	4,8794
Rees	9	21,5167	4	4,9319	5	7,2701
Rheurdt	1	4,2160	2	10,3865	3	2,9251
Straelen	3	6,9708	3	8,6205	8	9,5637
Uedem	2	5,0748	0	0,0000	2	2,3270
Wachtendonk	2	10,7418	3	3,9401	1	1,1558
Weeze	3	7,4701	2	8,2881	3	8,6236
<b>Kreis Kleve</b>	<b>70</b>	<b>177,3529</b>	<b>58</b>	<b>163,6012</b>	<b>58</b>	<b>132,1870</b>

Von den insgesamt 73 registrierten Kauffällen konnten 58 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (*arithmetischer Mittelwert*) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2017 rund 6,92 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund -1,0% verändert.



## Grünland

### zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle in den Gemeindegebieten

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr	2015		2016		2017	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	0	0,0000	3	19,6731	0	0,0000
Emmerich am Rhein	1	0,6614	4	6,2180	3	5,1564
Geldern	2	3,0680	5	5,9967	1	1,2839
Goch	2	1,1045	3	2,6043	2	5,5305
Issum	0	0,0000	3	10,9985	1	1,1623
Kalkar	4	11,6276	2	12,4319	2	2,5519
Kerken	1	0,4645	2	2,5980	1	0,8580
Wallfahrtsstadt Kevelaer	3	7,9744	4	4,8486	0	0,0000
Kleve	1	1,0434	1	2,9552	0	0,0000
Kranenburg	10	47,7547	4	4,9420	1	6,6484
Rees	0	0,0000	4	5,3064	7	17,2560
Rheurdt	1	3,1020	4	5,6190	1	0,2512
Straelen	4	7,4033	3	4,9013	2	1,0764
Uedem	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Wachtendonk	1	1,0820	1	7,1157	2	7,3762
Weeze	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
<b>Kreis Kleve</b>	<b>30</b>	<b>85,2858</b>	<b>43</b>	<b>96,2087</b>	<b>23</b>	<b>49,1512</b>

Von den insgesamt 33 registrierten Kauffällen konnten 23 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (*arithmetischer Mittelwert*) für Grünland beträgt im Berichtsjahr 2017 rund 5,22 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis nicht verändert.

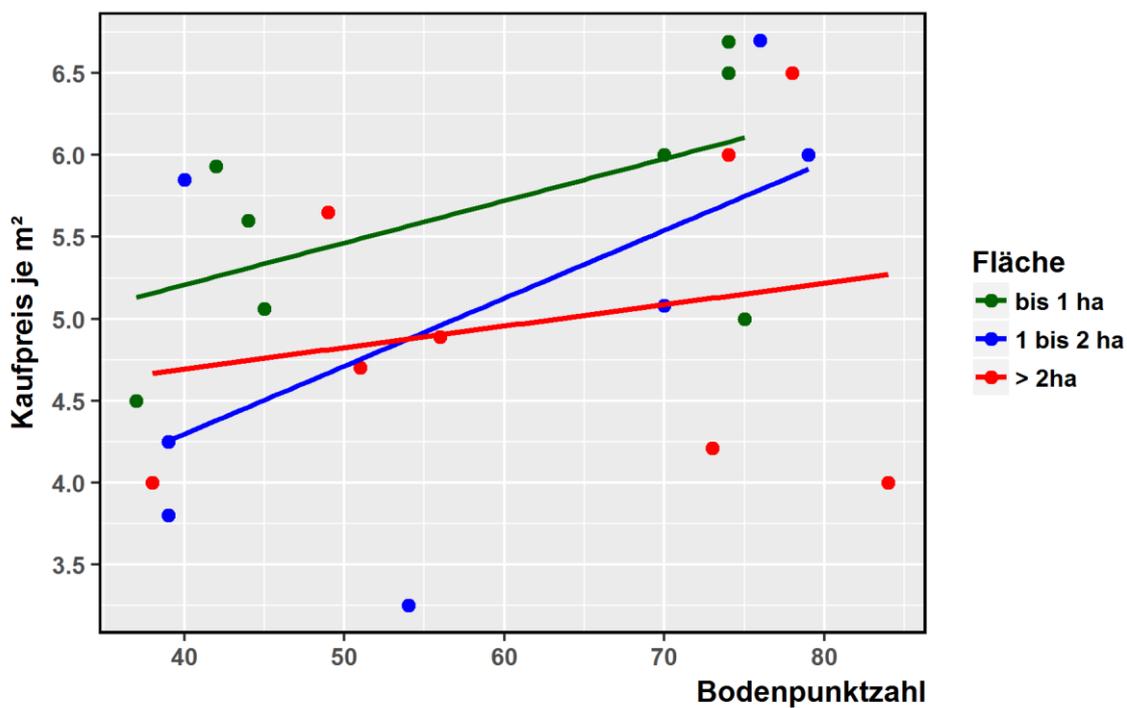


### Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise

#### Ackerland 2017



#### Grünland 2017




**Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980**

Stichtag	zugrunde gelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
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	
01.01.2018	2017	5,20 bis 8,65		4,20 bis 6,25	

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



**Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2017**

**Ackerland**  
Durchschnittspreis / Index

Jahr	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	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
2017	6,92	297,0

**Grünland**  
Durchschnittspreis / Index

Jahr	Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup>	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
2017	5,22	262,3



### 5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt 19 Veräußerungen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich Aufwuchs registriert. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad usw.. Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der nachfolgend aufgeführte obere Rahmenwert überschritten. Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

**Der aktuelle Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im Kreis Kleve beträgt 1,40 €/m<sup>2</sup>.**

Der Richtwertrahmen beträgt aktuell 0,80 €/m<sup>2</sup> bis 2,00 €/m<sup>2</sup>.

### 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)

Kaufpreise für Abgrabungsflächen setzen sich i.d.R. aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und einer Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (*Sand, Kies, Ton etc.*) zusammen. Überwiegend handelt sich dabei um Sand- bzw. Kiesentnahmen. Wertbestimmende Merkmale sind u.a. Standort / regionale Lage, Genehmigungsstand, Abgrabungsmengen (*abhängig von Fläche und Tiefe*), Gütebeschaffenheit (*Körnung, Reinheit etc.*), Verwendungszweck u.v.m..



Aufgrund der sehr geringen Anzahl der registrierten Kauffälle in den vergangenen Jahren sowie des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, konnten keine repräsentativen Durchschnittswerte für Abgrabungsflächen ermittelt werden. Die gezahlten Kaufpreise differierten erheblich, was die nachgenannte Richtwertrahmenangabe verdeutlicht, die lediglich als Orientierungshilfe anzusehen ist.

**Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 10,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>.**

### **Flächen mit gartenbaulicher Nutzung**

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2017 insgesamt neun (*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.

**Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 9,50 €/m<sup>2</sup> anzuhalten.** Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 9,50 €/m<sup>2</sup> bis 16,00 €/m<sup>2</sup> beträgt.

**Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 8,00 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup>.**

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



## Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert (z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen) haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von 0,15 €/m<sup>2</sup> bis 3,00 €/m<sup>2</sup> ergeben. Die Richtwertspanne für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert beträgt 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 16,00 €/m<sup>2</sup>. 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. Da die Erschließungsbeiträge im Kreisgebiet stark variieren, wurde zur Bestimmung dieses Prozentwertes durchweg ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 50,- €/m<sup>2</sup> (*Korrekturwert, der dem Ableitungsmodell zugrunde liegt*) angesetzt.



### **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. Da die Erschließungsbeiträge im Kreisgebiet stark variieren, wurde zur Bestimmung dieses Prozentwertes durchweg ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 50,- €/m<sup>2</sup> (*Korrekturwert, der dem Ableitungsmodell zugrunde liegt*) angesetzt.

### **Baureifes Land** (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

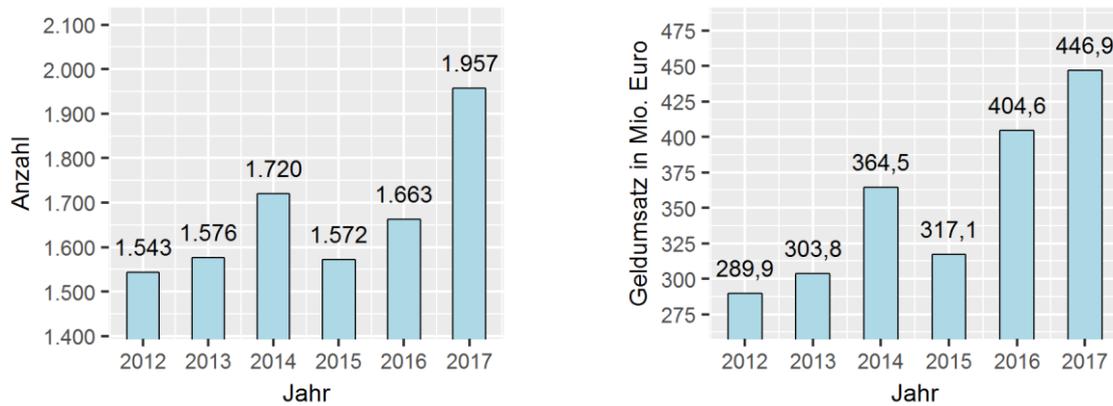
Baureifes Land sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass auf ihnen Vorhaben zur baulichen Nutzung (gemäß § 29 Satz 1 BBauG) aufgrund der Bestimmungen der §§ 30, 33 und 34 BauGB und der einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie anderer öffentlich-rechtlicher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



## 6. Bebaute Grundstücke

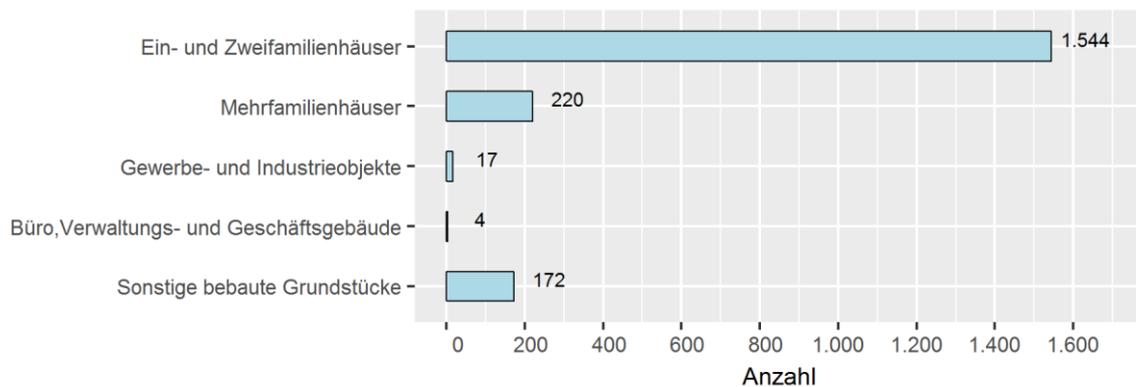
Mit einem Geldumsatz von 446,9 Mio. Euro bei 1.957 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

### Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2012 bis 2017

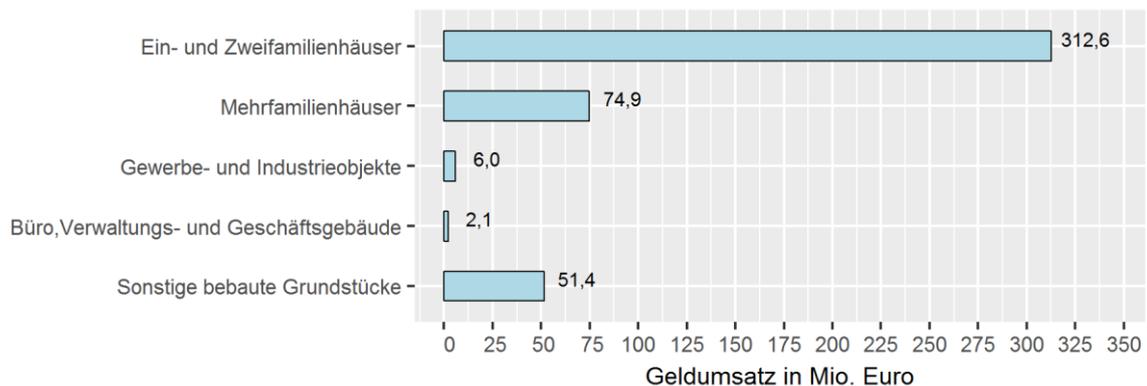


Unter dem Marktsegment „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

### Verteilung der Kauffälle



### Verteilung der Geldumsätze





## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2017 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.544 Ein- und Zweifamilienhäuser (*Neubauten und Gebrauchtimmobilien*) mit einem Geldumsatz von 312,6 Mio. Euro den Eigentümer.

### Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

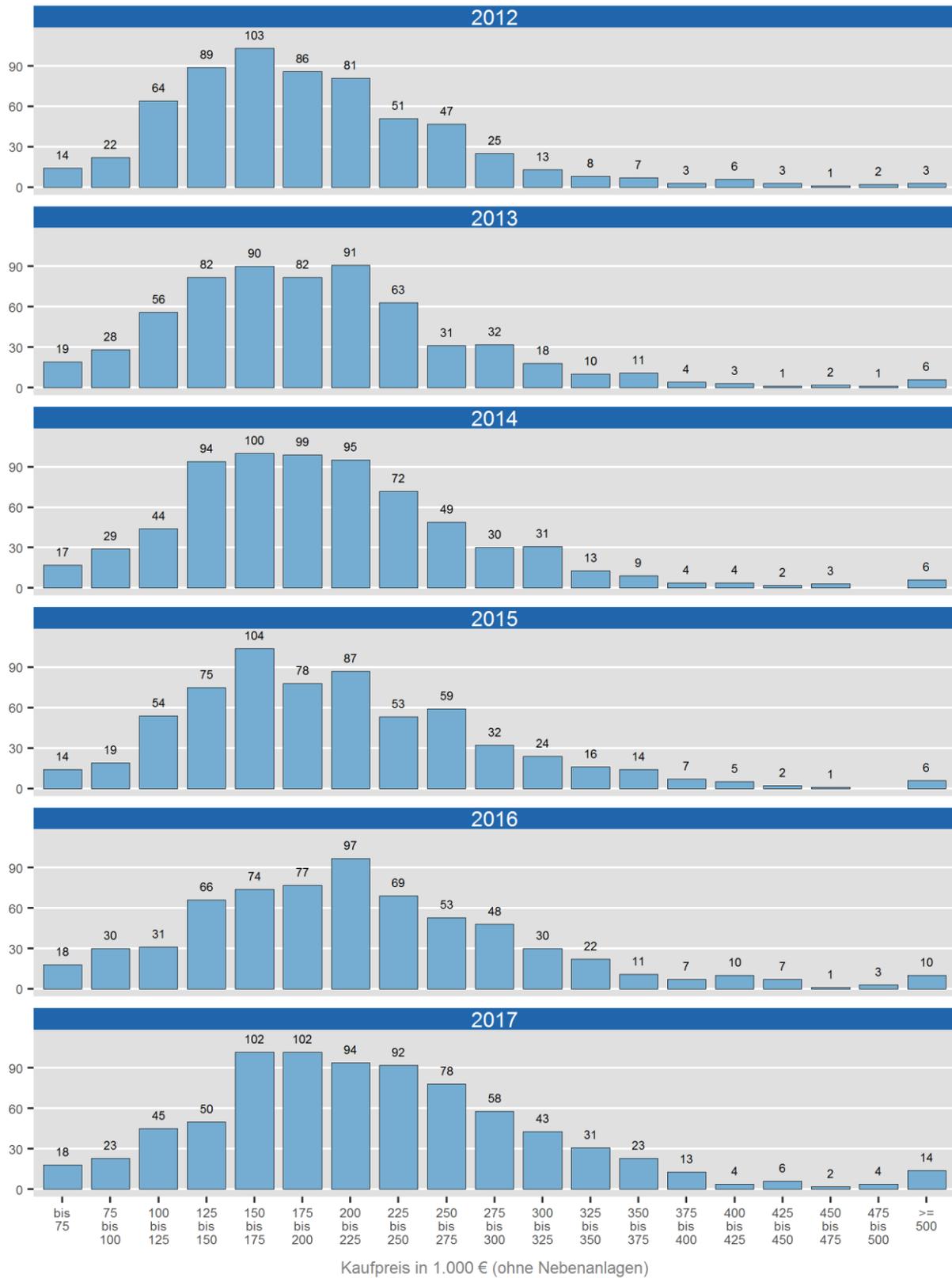
Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	1.267	1.320	1.279	1.285	1.398	1.306	1.358	1.544
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	204,7	220,0	217,1	218,9	247,3	233,9	257,0	312,6
<b>Flächenumsatz in ha</b>	97,6	107,1	94,6	101,2	112,5	108,1	114,3	144,9

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:

Objektart		2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>freistehend</b>	Anzahl	628	630	701	649	666	802
	Flächenumsatz	68,6	70,7	83,4	78,3	83,4	107,4
	Geldumsatz	123,4	125,2	143,8	135,7	148,1	187,2
<b>Doppel- und Reihenendhäuser</b>	Anzahl	434	455	494	476	455	547
	Flächenumsatz	18,4	21,3	21,2	23,2	20,4	26,4
	Geldumsatz	66,3	67,7	75,8	74,2	72,5	95,5
<b>Reihenmittelhäuser</b>	Anzahl	167	154	168	154	152	157
	Flächenumsatz	4,4	4,1	4,6	4,0	4,0	4,7
	Geldumsatz	19,2	18,0	20,5	19,0	19,3	21,7
<b>Sonstige Bauweise</b>	Anzahl	53	46	35	27	85	38
	Flächenumsatz	4,0	4,0	2,5	1,7	5,9	4,6
	Geldumsatz	8,4	7,3	6,0	4,0	15,9	8,2

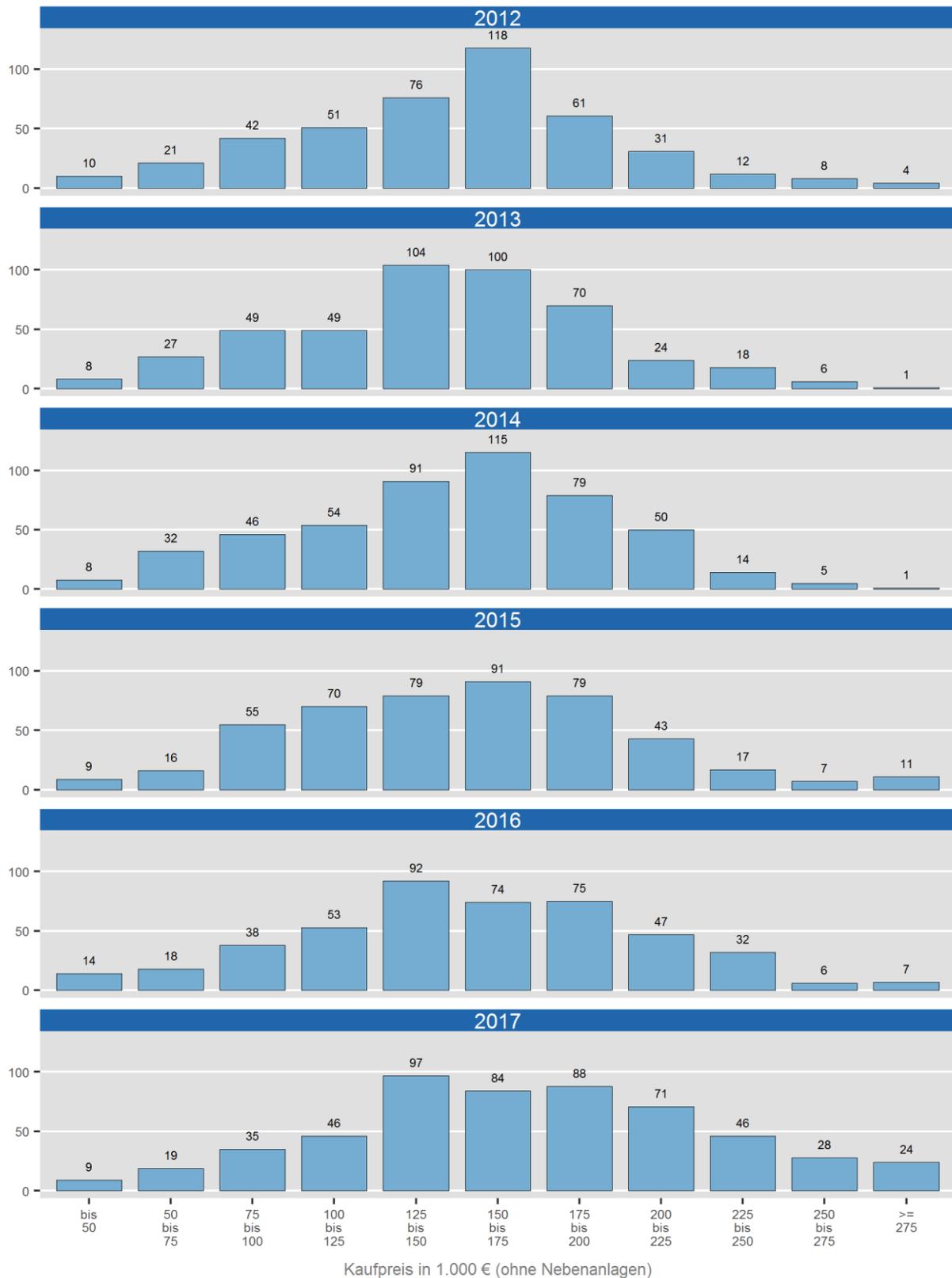


### Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



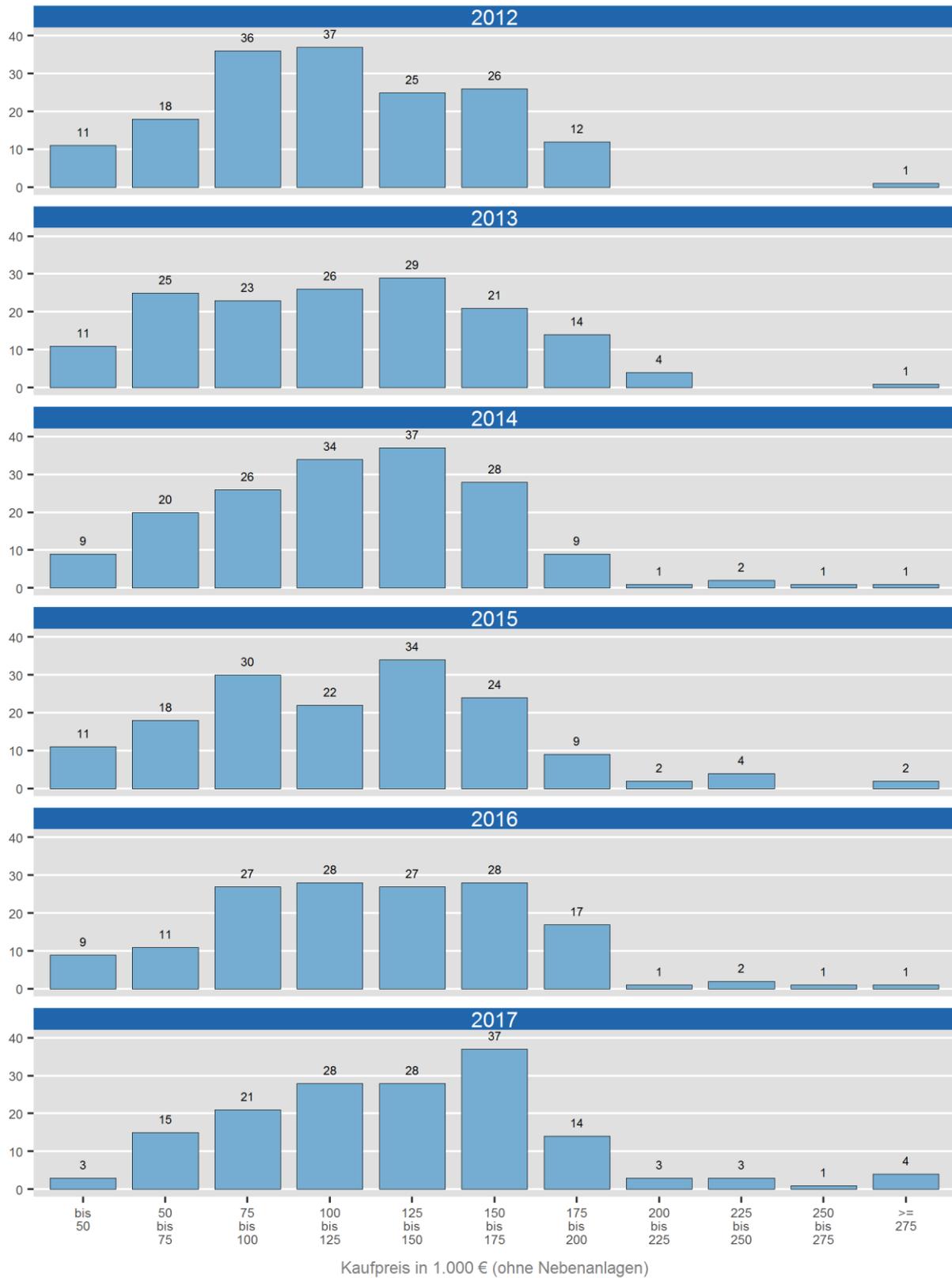


### Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser





### Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser



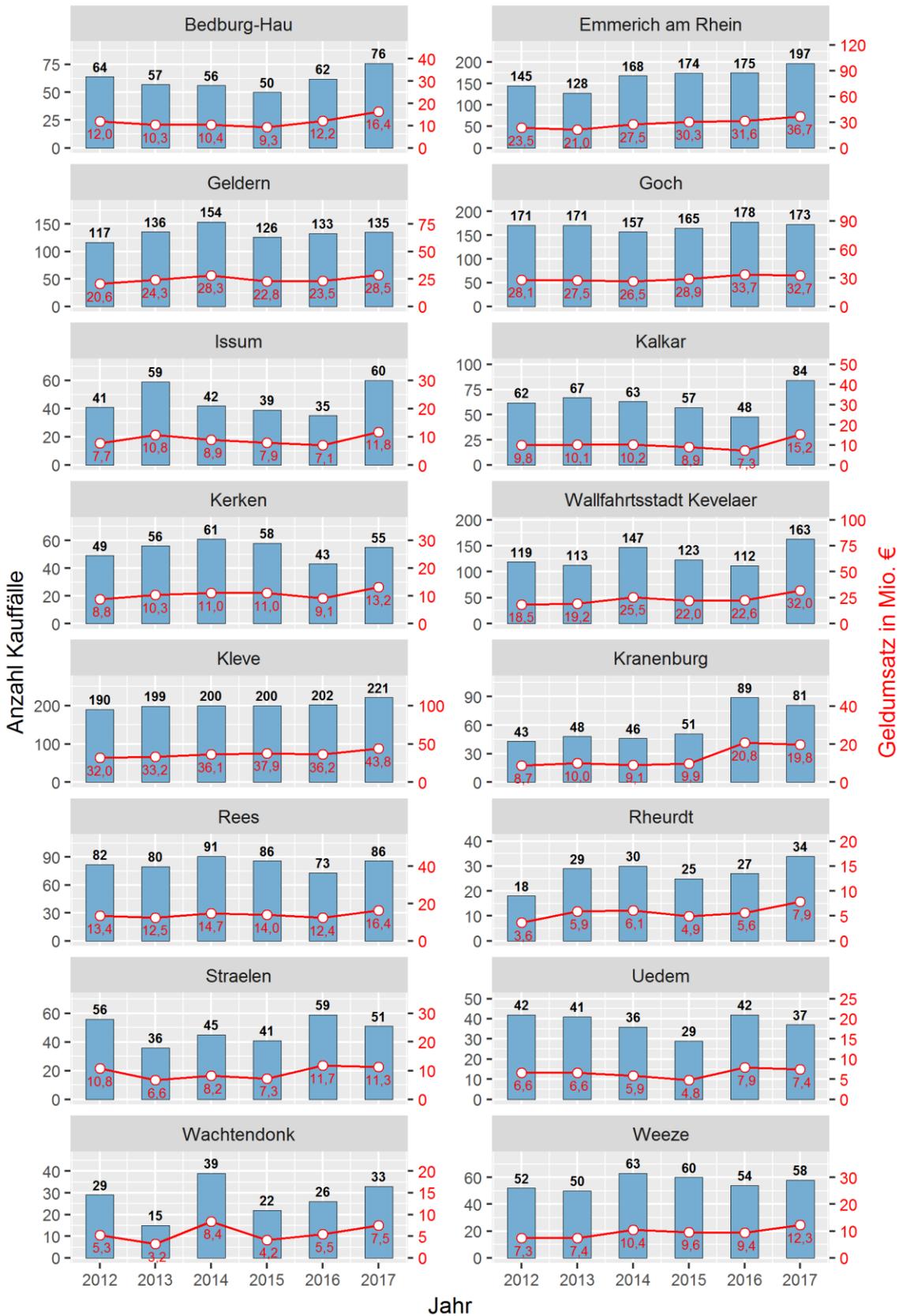
**Verkäufe in den Gemeindegebieten**

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	50	9.263.240	62	12.239.140	76	16.361.900
Emmerich am Rhein	174	30.349.510	175	31.571.250	197	36.666.500
Geldern	126	22.839.550	133	23.542.100	135	28.459.729
Goch	165	28.942.653	178	33.705.380	173	32.686.880
Issum	39	7.886.499	35	7.078.000	60	11.791.340
Kalkar	57	8.925.900	48	7.277.615	84	15.187.028
Kerken	58	11.043.078	43	9.117.400	55	13.158.048
Wallfahrtsstadt Kevelaer	123	21.975.600	112	22.555.598	163	32.029.209
Kleve	200	37.913.260	202	36.233.348	221	43.803.776
Kranenburg	51	9.919.250	89	20.828.227	81	19.784.333
Rees	86	13.973.500	73	12.394.850	86	16.390.150
Rheurdt	25	4.909.100	27	5.640.000	34	7.852.360
Straelen	41	7.295.690	59	11.746.500	51	11.275.400
Uedem	29	4.800.000	42	7.870.350	37	7.430.500
Wachtendonk	22	4.174.000	26	5.473.500	33	7.452.300
Weeze	60	9.639.800	54	9.414.290	58	12.275.215
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.306</b>	<b>233.850.630</b>	<b>1.358</b>	<b>256.687.548</b>	<b>1.544</b>	<b>312.604.669</b>



### Kauffälle und Geldumsätze in den Städten und Gemeinden





## Durchschnittspreise – Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle enthält nach Gemeindegebieten und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogene **Durchschnittspreise inkl. Grundstückswert** für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück entfallenden Preisanteile. **Nicht enthalten sind Garagen, Stellplätze oder Zubehör.**

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Gemeindegebietes können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
GW	Grundstückswert in Tausend Euro
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. zwei bis drei Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft, so dass das Baujahr der jüngsten Gebäude außer bei Erstverkäufen mindestens etwa zwei Jahre vor dem Auswertungszeitpunkt liegt.

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.**



Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser						
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2016/2017						
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014	Neubau
Bedburg-Hau	Anzahl	≤ 3	17	9	11	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.545</b>	<b>1.150</b>	<b>1.551</b>	<b>1.748</b>	<b>1.845</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	662	1.199	1.229	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.055	1.867	2.744	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	395	205	413	--
	Median-WF [m²]	162	128	156	133	137
	Median-GW [tsd. €]	90	78	81	50	49
Median-Baujahr	1900	1967	1984	2003	2016	
Emmerich am Rhein	Anzahl	≤ 3	47	44	26	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>948</b>	<b>1.129</b>	<b>1.373</b>	<b>1.753</b>	<b>2.289</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	556	926	995	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.899	2.366	2.839	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	283	315	409	--
	Median-WF [m²]	111	134	128	118	112
	Median-GW [tsd. €]	41	68	60	53	71
Median-Baujahr	1940	1966	1981	2004	2016	
Geldern	Anzahl	--	25	40	10	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>--</b>	<b>1.317</b>	<b>1.648</b>	<b>1.709</b>	<b>--</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	846	640	1.200	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.742	2.752	2.299	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	257	404	324	--
	Median-WF [m²]	--	116	120	138	--
	Median-GW [tsd. €]	--	63	61	41	--
Median-Baujahr	--	1969	1984	2005	--	
Goch	Anzahl	5	33	42	29	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.298</b>	<b>1.133</b>	<b>1.476</b>	<b>1.669</b>	<b>--</b>
	Min-KP [€/m²WF]	791	539	888	765	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.617	1.812	2.500	2.113	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	313	270	322	347	--
	Median-WF [m²]	140	121	122	140	--
	Median-GW [tsd. €]	79	59	47	47	--
Median-Baujahr	1932	1965	1994	2003	--	
Issum	Anzahl	≤ 3	8	21	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.913</b>	<b>1.477</b>	<b>1.401</b>	<b>1.531</b>	<b>2.443</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	555	983	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.318	2.311	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	563	329	--	--
	Median-WF [m²]	98	140	142	154	130
	Median-GW [tsd. €]	107	89	66	56	73
Median-Baujahr	1933	1968	1982	2012	2016	
Kalkar	Anzahl	≤ 3	7	19	9	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.003</b>	<b>1.306</b>	<b>1.534</b>	<b>1.415</b>	<b>--</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	594	943	887	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.498	2.338	1.747	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	341	338	241	--
	Median-WF [m²]	168	157	116	141	--
	Median-GW [tsd. €]	34	61	35	48	--
Median-Baujahr	1900	1974	1990	2002	--	



Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser						
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2016/2017						
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014	Neubau
Kerken	Anzahl	--	6	16	12	5
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.197</b>	<b>1.526</b>	<b>2.282</b>	<b>1.885</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	607	1.096	1.426	1.786
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.504	2.354	3.308	2.155
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	329	383	646	189
	Median-WF [m²]	--	154	138	129	122
	Median-GW [tsd. €]	--	73	63	68	41
	Median-Baujahr	--	1958	1983	2009	2016
Kleve	Anzahl	6	60	35	13	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.170</b>	<b>1.426</b>	<b>1.560</b>	<b>1.832</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	712	611	1.205	1.484	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.500	2.304	2.221	2.345	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	295	322	270	268	--
	Median-WF [m²]	114	130	140	147	--
	Median-GW [tsd. €]	54	83	80	72	--
	Median-Baujahr	1931	1965	1981	2008	--
Kranenburg	Anzahl	--	12	14	24	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.427</b>	<b>1.537</b>	<b>1.630</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	904	556	1.008	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.033	1.895	2.252	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	388	334	288	--
	Median-WF [m²]	--	148	150	143	--
	Median-GW [tsd. €]	--	86	78	58	--
	Median-Baujahr	--	1961	1992	2002	--
Rees	Anzahl	4	18	24	9	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>938</b>	<b>1.413</b>	<b>1.457</b>	<b>1.420</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	900	1.000	1.041	1.241	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.178	2.064	2.027	2.068	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	128	334	262	248	--
	Median-WF [m²]	88	130	127	127	--
	Median-GW [tsd. €]	38	91	52	42	--
	Median-Baujahr	1934	1966	1982	2001	--
Rheurdt	Anzahl	--	5	9	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.348</b>	<b>1.684</b>	<b>2.069</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.124	1.152	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.203	2.336	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	454	350	--	--
	Median-WF [m²]	--	140	136	152	--
	Median-GW [tsd. €]	--	79	48	70	--
	Median-Baujahr	--	1968	1987	2004	--
Straelen	Anzahl	≤ 3	9	20	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>938</b>	<b>1.463</b>	<b>1.934</b>	<b>1.882</b>	<b>2.029</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	744	1.100	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.938	2.399	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	396	365	--	--
	Median-WF [m²]	148	130	126	154	126
	Median-GW [tsd. €]	46	72	75	72	50
	Median-Baujahr	1910	1968	1988	2010	2016

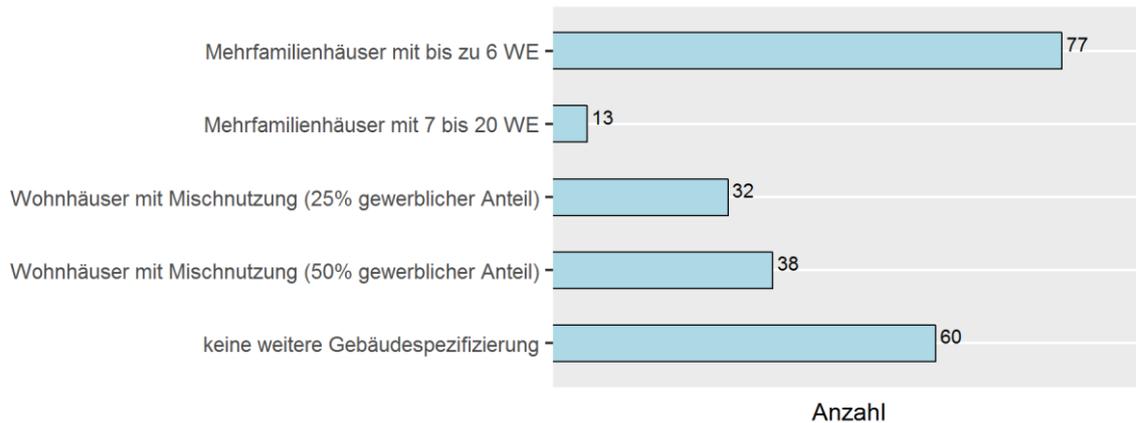


Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser						
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2016/2017						
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014	Neubau
Uedem	Anzahl	≤ 3	6	10	6	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.009</b>	<b>1.225</b>	<b>1.427</b>	<b>1.599</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.078	1.226	1.339	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.369	1.894	2.054	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	128	237	235	--
	Median-WF [m²]	113	126	142	168	--
	Median-GW [tsd. €]	19	41	58	50	--
Median-Baujahr	1949	1966	1986	2002	--	
Wachtendonk	Anzahl	--	5	10	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.341</b>	<b>1.603</b>	<b>2.380</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	847	823	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.832	2.231	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	371	416	--	--
	Median-WF [m²]	--	136	134	117	--
	Median-GW [tsd. €]	--	74	61	100	--
Median-Baujahr	--	1967	1981	2005	--	
Wallfahrtsstadt Kevelaer	Anzahl	≤ 3	30	34	17	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.375</b>	<b>1.346</b>	<b>1.503</b>	<b>1.793</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	764	921	1.312	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.448	2.313	2.812	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	333	317	426	--
	Median-WF [m²]	80	124	158	117	--
	Median-GW [tsd. €]	15	64	64	41	--
Median-Baujahr	1925	1969	1987	2002	--	
Weeze	Anzahl	≤ 3	13	14	12	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>850</b>	<b>1.117</b>	<b>1.472</b>	<b>1.712</b>	<b>1.717</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	607	1.107	1.442	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.140	1.855	1.976	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	385	225	183	--
	Median-WF [m²]	120	120	126	156	120
	Median-GW [tsd. €]	48	51	36	45	30
Median-Baujahr	1937	1967	1983	2006	2016	



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Mehrfamilienhäuser**“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:



Im Berichtsjahr 2017 wechselten im Zuständigkeitsbereich 220 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 74,9 Mio. Euro den Eigentümer.

### Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Mehrfamilienhäuser

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	139	129	110	127	143	122	169	220
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	35,4	44,3	24,5	33,8	44,3	35,1	56,8	74,9
<b>Flächenumsatz in ha</b>	16,4	15,5	8,1	13,2	19,5	9,9	21,3	16,7



### Verkäufe in den Gemeindegebieten

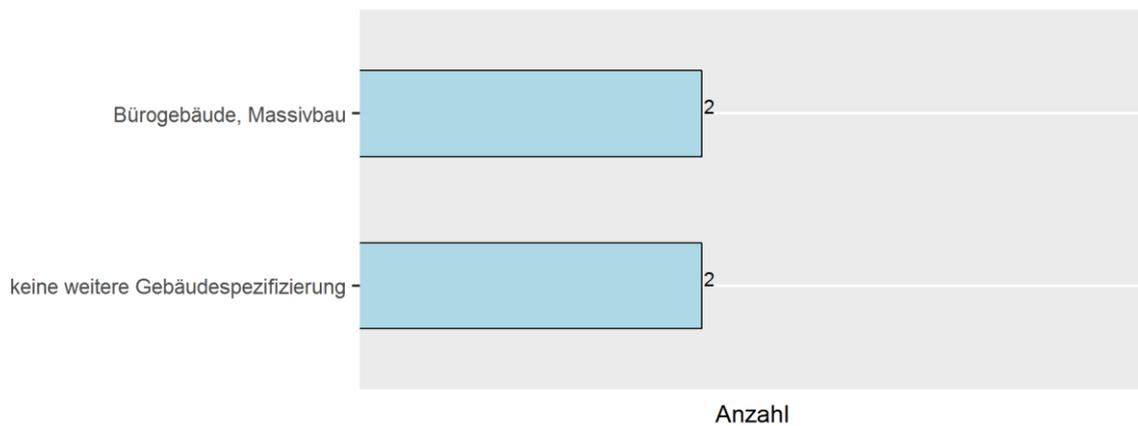
Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr Gemeinde- gebiet	2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	3	745.000	4	3.362.065	6	2.741.165
Emmerich am Rhein	18	5.589.500	19	6.535.227	29	8.712.008
Geldern	15	3.956.500	18	4.496.150	18	5.692.617
Goch	18	4.883.500	18	4.031.500	25	8.212.258
Issum	1	1.030.000	10	7.965.000	6	1.975.000
Kalkar	2	470.000	4	840.000	8	2.345.000
Kerken	3	174.000	7	2.500.670	4	1.877.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5	829.000	9	1.801.000	23	9.315.235
Kleve	34	12.629.600	45	15.432.000	62	22.606.546
Kranenburg	4	564.000	3	709.500	6	2.111.000
Rees	2	437.500	13	5.071.100	16	5.377.000
Rheurdt	1	250.000	2	814.000	2	535.000
Straelen	6	1.512.500	6	1.457.000	7	2.025.000
Uedem	3	337.000	5	873.000	3	523.000
Wachtendonk	1	209.000	3	755.000	2	265.000
Weeze	6	1.504.200	3	165.000	3	552.500
<b>Kreis Kleve</b>	<b>122</b>	<b>35.121.300</b>	<b>169</b>	<b>56.808.212</b>	<b>220</b>	<b>74.865.328</b>



### 6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser**“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:



Im Berichtsjahr 2017 wechselten im Zuständigkeitsbereich 4 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 2,1 Mio. Euro den Eigentümer.

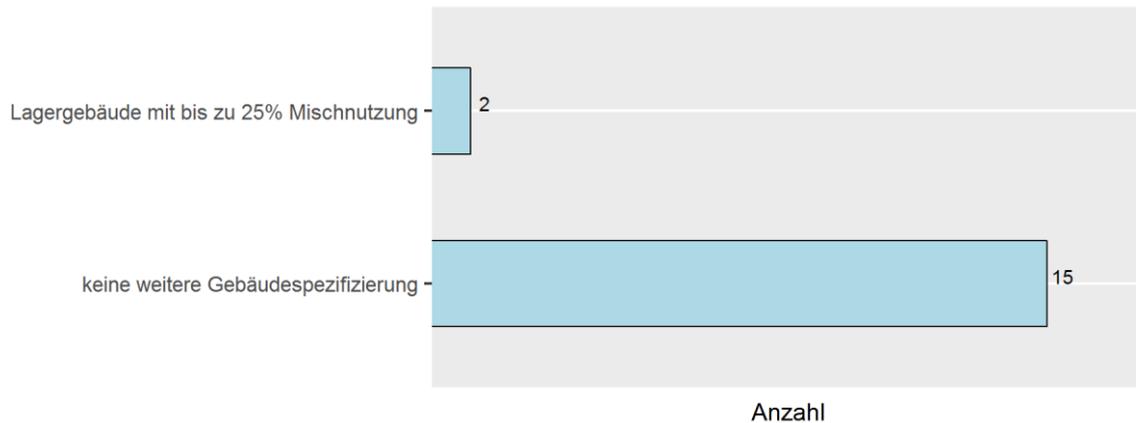
#### Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl der Kauffälle	5	8	9	5	8	3	15	4
Geldumsatz in Mio. €	3,3	1,7	12,0	1,3	25,6	6,0	12,3	2,1
Flächenumsatz in ha	1,2	0,9	3,2	0,7	5,1	0,4	3,8	1,3



## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Gewerbe- und Industrieobjekte**“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:



Im Berichtsjahr 2017 wechselten im Zuständigkeitsbereich 17 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 6,0 Mio. Euro den Eigentümer.

### Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Gewerbe und Industrieobjekte

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	27	33	27	26	34	31	36	17
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	15,4	20,1	11,2	23,7	19,6	19,0	27,7	6,0
<b>Flächenumsatz in ha</b>	23,8	17,0	16,7	13,9	19,6	10,7	26,9	7,9

## 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2017 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 172 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 51 Mio. Euro registriert worden.



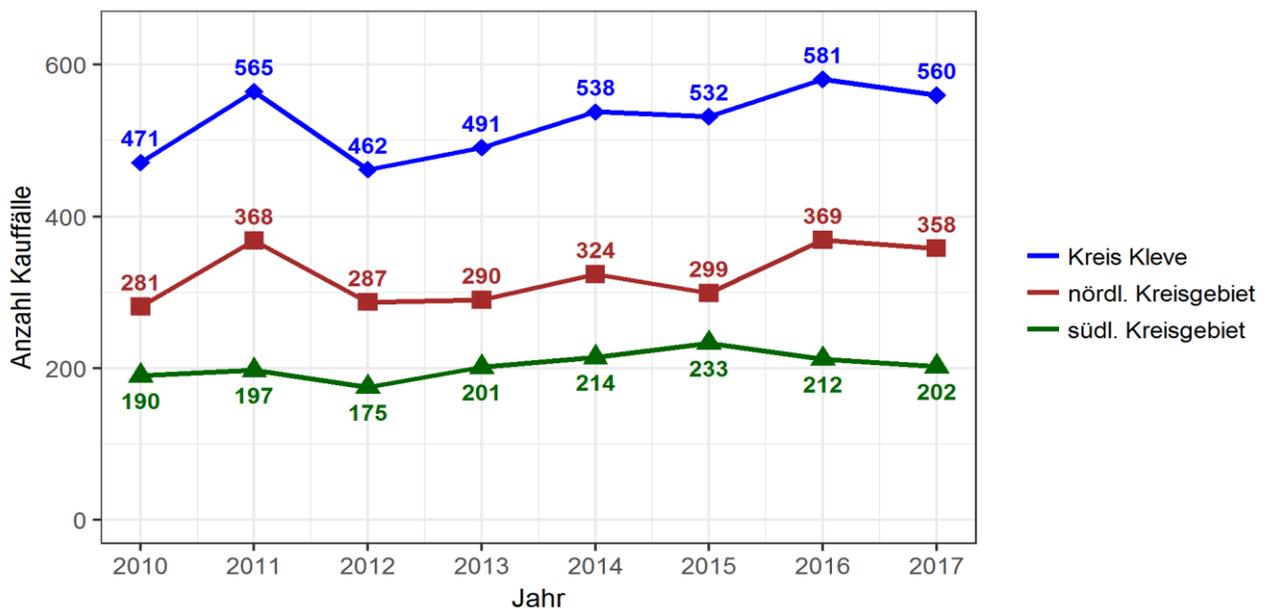
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

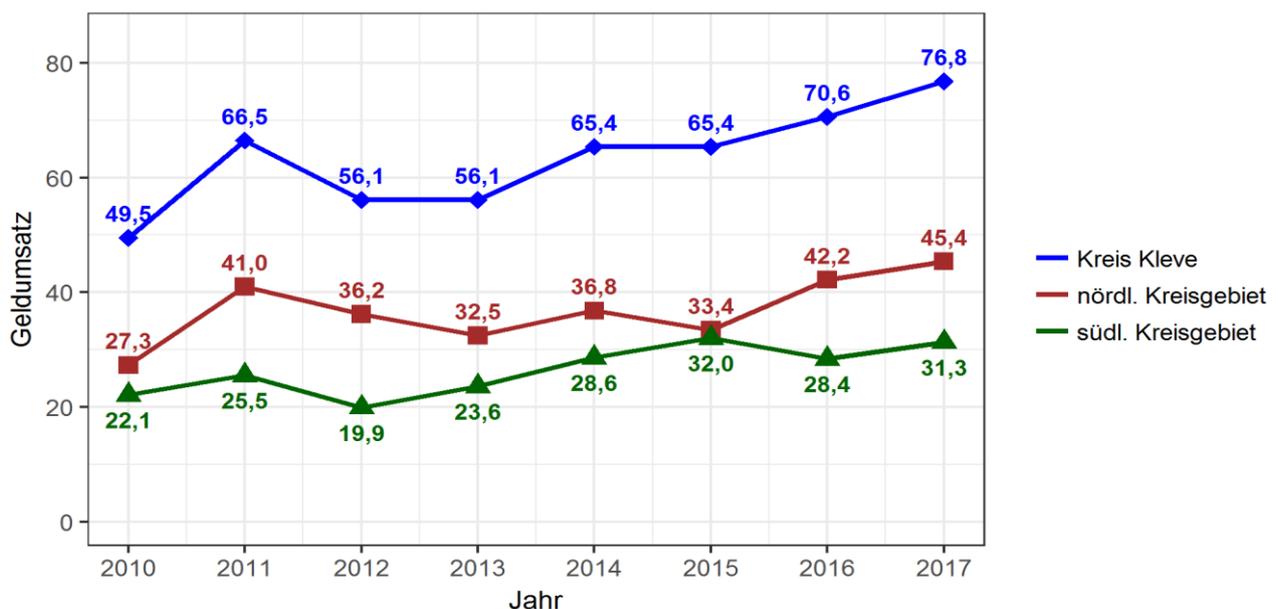
#### Umsätze

Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt 560 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 77 Mio. Euro 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. €





### Kauffälle in den einzelnen Städten/Gemeinden

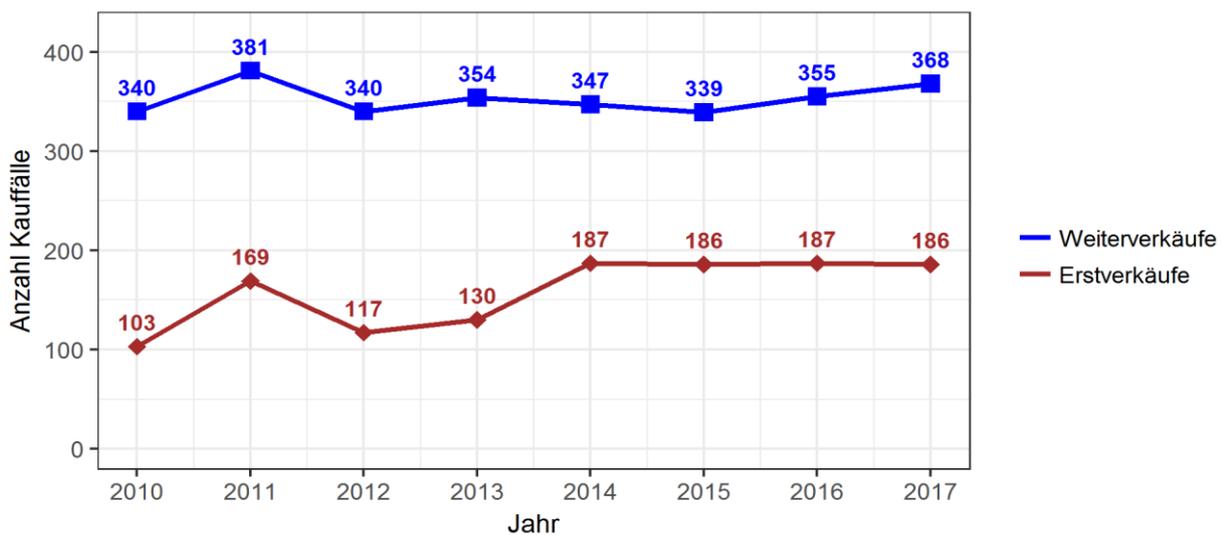
Anzahl / Umsatz in Mio. Euro

Jahr	2015		2016		2017	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	6	447.500	6	1.004.000	18	2.515.929
Emmerich am Rhein	79	9.249.434	81	5.920.309	75	10.178.274
Geldern	50	7.685.529	74	10.895.380	43	6.657.110
Goch	40	4.328.715	39	4.544.814	51	6.693.831
Issum	11	1.377.000	5	542.500	28	4.986.081
Kalkar	1	95.000	25	3.342.809	12	1.400.160
Kerken	34	5.733.850	26	4.815.900	29	5.366.030
Wallfahrtsstadt Kevelaer	59	8.492.347	41	5.100.050	43	6.542.700
Kleve	126	14.277.194	159	19.884.475	135	14.988.515
Kranenburg	9	1.223.500	17	1.309.000	15	2.262.000
Rees	33	3.264.717	41	6.073.151	45	6.982.320
Rheurdt	9	631.500	5	813.500	6	647.000
Straelen	29	4.644.800	21	3.536.358	28	4.613.088
Uedem	5	503.000	1	145.000	7	389.000
Wachtendonk	5	693.500	5	704.000	6	923.000
Weeze	36	2.705.222	35	1.942.902	19	1.612.000
<b>Kreis Kleve</b>	<b>532</b>	<b>65.352.808</b>	<b>581</b>	<b>70.574.148</b>	<b>560</b>	<b>76.757.038</b>

**Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)**

Anzahl

Jahr	2015		2016		2017	
	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe
Bedburg-Hau	0	6	0	4	1	17
Emmerich am Rhein	41	38	15	39	24	49
Geldern	29	21	41	30	10	31
Goch	6	34	12	25	22	29
Issum	0	11	0	5	17	11
Kalkar	0	1	9	16	3	9
Kerken	28	6	20	6	18	11
Wallfahrtsstadt Kevelaer	29	30	9	31	18	24
Kleve	26	98	50	107	29	106
Kranenburg	0	9	0	17	0	15
Rees	7	26	20	19	24	21
Rheurdt	1	8	1	4	0	6
Straelen	16	13	9	12	18	10
Uedem	0	5	0	1	0	7
Wachtendonk	0	4	0	5	0	5
Weeze	3	29	1	34	2	17
<b>Kreis Kleve</b>	<b>186</b>	<b>339</b>	<b>187</b>	<b>355</b>	<b>186</b>	<b>368</b>



Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt 6 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.



## Durchschnittspreise – gebrauchte Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Tabelle enthält nach Gemeindegebieten und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogene **Durchschnittspreise inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück** für gebrauchte Eigentumswohnungen. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen ab 40 m<sup>2</sup> und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. Garagen, Stellplätze oder Zubehör sind in den nachfolgenden Preisen nicht enthalten. In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

Anzahl	Anzahl der zugrunde liegenden Kauffälle. Innerhalb des Gemeindegebietes können mehr Objekte veräußert worden sein, als in der Tabelle angegeben sind, da nicht alle Kauffälle ausgewertet wurden bzw. auswertbar waren.
Median	Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.
WF	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
Min	Minimalwert
Max	Maximalwert
StAbw	Standardabweichung des arithmetischen Mittelwerts. Die Größe erlaubt eine Einschätzung der Aussagefähigkeit des Durchschnittswerts.
Baujahr	tatsächliches oder nach Modernisierung fiktives Baujahr des Gebäudes. Erfahrungsgemäß werden Immobilien frühestens ca. zwei bis drei Jahre nach ihrer Errichtung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weiter verkauft.

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet.**



Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2017				
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014
Bedburg-Hau	Anzahl	--	--	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	--	<b>2.131</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	--	66
	Median-Baujahr	--	--	2014
Emmerich am Rhein	Anzahl	9	≤ 3	6
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>904</b>	<b>1.114</b>	<b>1.563</b>
	Min-KP [€/m²WF]	597	--	1.227
	Max-KP [€/m²WF]	1.431	--	1.987
	StAbw-KP [€/m²WF]	221	--	307
	Median-WF [m²]	80	70	75
	Median-Baujahr	1971	1984	2006
Geldern	Anzahl	≤ 3	11	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.018</b>	<b>1.588</b>	<b>1.542</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.152	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.075	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	278	--
	Median-WF [m²]	74	74	95
	Median-Baujahr	1969	1995	2000
Goch	Anzahl	4	≤ 3	4
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>940</b>	<b>1.389</b>	<b>1.338</b>
	Min-KP [€/m²WF]	762	--	1.023
	Max-KP [€/m²WF]	1.194	--	1.623
	StAbw-KP [€/m²WF]	210	--	287
	Median-WF [m²]	84	82	97
	Median-Baujahr	1972	1992	2005
Issum	Anzahl	--	--	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	--	<b>2.205</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	--	78
	Median-Baujahr	--	--	2010
Kalkar	Anzahl	--	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.407</b>	<b>1.887</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	66	55
	Median-Baujahr	--	1996	2000



Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2017				
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014
Kerken	Anzahl	≤ 3	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>939</b>	<b>1.547</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	66	72	--
	Median-Baujahr	1973	1986	--
Kleve	Anzahl	12	21	10
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.042</b>	<b>1.330</b>	<b>2.130</b>
	Min-KP [€/m²WF]	702	919	1.527
	Max-KP [€/m²WF]	1.568	2.112	2.793
	StAbw-KP [€/m²WF]	301	294	348
	Median-WF [m²]	70	66	81
	Median-Baujahr	1963	1992	2005
Kranenburg	Anzahl	≤ 3	5	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>987</b>	<b>1.439</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.314	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.555	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	87	--
	Median-WF [m²]	65	66	--
	Median-Baujahr	1958	1983	--
Rees	Anzahl	6	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>974</b>	<b>1.120</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	764	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.097	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	119	--	--
	Median-WF [m²]	72	83	--
	Median-Baujahr	1968	1997	--
Rheurdt	Anzahl	≤ 3	--	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.060</b>	--	<b>1.687</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	62	--	166
	Median-Baujahr	1964	--	2004
Straelen	Anzahl	--	4	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.685</b>	<b>1.930</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.561	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.069	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	221	--
	Median-WF [m²]	--	57	82
	Median-Baujahr	--	1999	2006



Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2017				
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2014
Uedem	Anzahl	--	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m<sup>2</sup>WF]</b>	--	<b>1.179</b>	--
	Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--
	Median-WF [m <sup>2</sup> ]	--	70	--
	Median-Baujahr	--	1994	--
Wachtendonk	Anzahl	--	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m<sup>2</sup>WF]</b>	--	<b>1.743</b>	--
	Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	--	--
	Median-WF [m <sup>2</sup> ]	--	61	--
	Median-Baujahr	--	1999	--
Wallfahrtsstadt Kevelaer	Anzahl	≤ 3	13	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m<sup>2</sup>WF]</b>	<b>1.124</b>	<b>1.620</b>	<b>2.241</b>
	Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	735	--
	Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	2.176	--
	StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	--	416	--
	Median-WF [m <sup>2</sup> ]	72	75	87
	Median-Baujahr	1964	1992	2012
Weeze	Anzahl	11	5	--
	<b>Median-KP [€/m<sup>2</sup>WF]</b>	<b>721</b>	<b>989</b>	--
	Min-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	605	714	--
	Max-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	1.007	1.276	--
	StAbw-KP [€/m <sup>2</sup> WF]	146	220	--
	Median-WF [m <sup>2</sup> ]	86	84	--
	Median-Baujahr	1971	1984	--



## 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 2017 wurden insgesamt 50 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,4 Mio. Euro registriert.

### 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:

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

\* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertigarage



## 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 2017 wurden zum Stand 01.01.2018 insgesamt **577 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 535 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 389 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.

**Zur Berücksichtigung einer abweichenden Grundstückstiefe im Vergleich zur Bodenrichtwertdefinition sind die Umrechnungskoeffizienten gemäß Abschnitt 9.2 anzuwenden.**



### 8.3 Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Flächengewichtete Mittelwerte, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten in €/m<sup>2</sup>

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	Stand 01.01.18
Bedburg-Hau	103,74	105,84	108,07	115,93	117,71	118,26	121,38	121,50
Emmerich am Rhein	148,20	144,66	144,59	143,28	143,57	145,51	144,96	145,67
Goch	115,53	117,41	118,58	120,93	122,52	126,94	130,96	134,53
Kalkar	103,61	103,89	105,80	104,72	104,62	107,57	108,23	109,31
Kleve	147,31	148,01	149,50	147,92	150,16	151,87	159,87	163,61
Kranenburg	140,02	137,63	137,11	138,30	137,06	136,22	138,42	139,34
Rees	124,27	121,31	121,15	123,12	123,29	128,15	131,77	132,32
Uedem	101,20	101,20	104,41	100,42	100,42	109,88	109,88	113,04

<b>nördliches Kreisgebiet</b>	<b>130,42</b>	<b>129,79</b>	<b>130,85</b>	<b>131,22</b>	<b>132,26</b>	<b>134,94</b>	<b>138,65</b>	<b>140,76</b>
Index	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9
Entwicklung		-0,5	0,8	0,3	0,8	2,0	2,7	1,5

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	Stand 01.01.18
Geldern	135,47	136,40	135,96	136,60	137,02	137,51	137,99	138,30
Issum	145,72	145,05	145,95	144,10	139,88	140,56	145,00	145,00
Kerken	143,12	142,33	142,81	144,53	144,36	148,75	148,75	148,75
Wallfahrtsstadt Kevelaer	126,81	126,17	125,54	128,17	134,06	135,98	136,13	136,19
Rheurdt	140,70	142,38	142,08	142,13	142,13	142,13	142,18	143,69
Straelen	145,47	154,30	160,17	160,16	159,09	158,08	163,72	164,29
Wachtendonk	144,91	139,41	137,46	136,96	138,08	143,57	145,14	145,14
Weeze	92,62	93,34	92,15	92,66	92,84	95,49	106,31	109,24

<b>südliches Kreisgebiet</b>	<b>133,38</b>	<b>134,12</b>	<b>134,40</b>	<b>135,21</b>	<b>136,16</b>	<b>137,74</b>	<b>139,88</b>	<b>140,44</b>
Index	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3
Entwicklung		0,6	0,2	0,6	0,7	1,2	1,6	0,4

<b>Kreis Kleve</b>	<b>131,56</b>	<b>131,47</b>	<b>132,22</b>	<b>132,77</b>	<b>133,77</b>	<b>136,03</b>	<b>139,12</b>	<b>140,63</b>
Index	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9
Entwicklung		-0,1	0,6	0,4	0,8	1,7	2,3	1,1



## 8.4 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	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 am Rhein	6,80						
Goch	7,60						
Kalkar	6,90						
Kleve	7,30						
Kranenburg	7,30						
Rees	7,10						
Uedem	6,90	0,91	1,00	1,08	0,86	0,96	1,00
Geldern	7,90						
Issum	6,50						
Kerken	7,30						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	6,90						
Rheurdt	7,00						
Straelen	7,50						
Wachtendonk	7,60						
Weeze	6,70						

Bodenrichtwerte für Grünland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	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 am Rhein	5,00						
Goch	5,60						
Kalkar	5,00						
Kleve	5,50						
Kranenburg	5,80						
Rees	5,90						
Uedem	5,20	0,95	1,00	1,00	0,94	0,94	1,00
Geldern	5,20						
Issum	5,50						
Kerken	5,60						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5,50						
Rheurdt	5,70						
Straelen	5,20						
Wachtendonk	4,70						
Weeze	5,10						

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

Bodenrichtwerte

Bodenwertübersichten

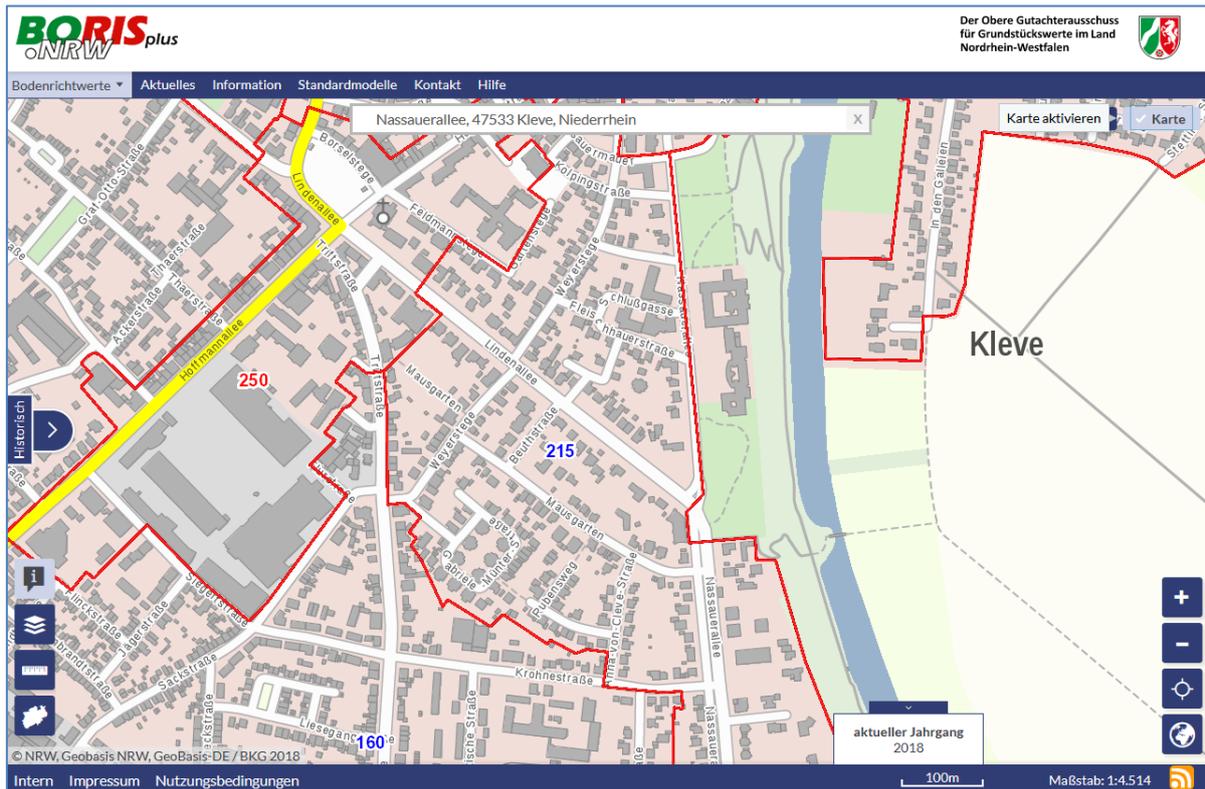
Grundstücksmarktberichte

Immobilienrichtwerte

Immobilienpreisübersichten

Allgemeine Preisauskunft

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



Kartenansicht aus BORISplus - Bodenrichtwerte und Zonenabbildung

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
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>215 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
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	Stand 01.01.18
Bedburg-Hau	100,0	102,0	104,2	111,8	113,5	114,0	117,0	117,1
Emmerich am Rhein	100,0	97,6	97,6	96,7	96,9	98,2	97,8	98,3
Goch	100,0	101,6	102,6	104,7	106,1	109,9	113,4	116,4
Kalkar	100,0	100,3	102,1	101,1	101,0	103,8	104,5	105,5
Kleve	100,0	100,5	101,5	100,4	101,9	103,1	108,5	111,1
Kranenburg	100,0	98,3	97,9	98,8	97,9	97,3	98,9	99,5
Rees	100,0	97,6	97,5	99,1	99,2	103,1	106,0	106,5
Uedem	100,0	100,0	103,2	99,2	99,2	108,6	108,6	111,7

<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>	<i>107,9</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	Stand 01.01.18
Geldern	100,0	100,7	100,4	100,8	101,1	101,5	101,9	102,1
Issum	100,0	99,5	100,2	98,9	96,0	96,5	99,5	99,5
Kerken	100,0	99,4	99,8	101,0	100,9	103,9	103,9	103,9
Wallfahrtsstadt Kvelaer	100,0	99,5	99,0	101,1	105,7	107,2	107,3	107,4
Rheurdt	100,0	101,2	101,0	101,0	101,0	101,0	101,1	102,1
Straelen	100,0	106,1	110,1	110,1	109,4	108,7	112,5	112,9
Wachtendonk	100,0	96,2	94,9	94,5	95,3	99,1	100,2	100,2
Weeze	100,0	100,8	99,5	100,0	100,2	103,1	114,8	117,9

<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>105,3</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>	<i>106,9</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 Fachliteratur<sup>1)</sup> sowie in einer deutschlandweiten Analyse<sup>2)</sup> 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 m<sup>2</sup>. Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt 120,- €/m<sup>2</sup> 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.boris.nrw.de](http://www.boris.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*).

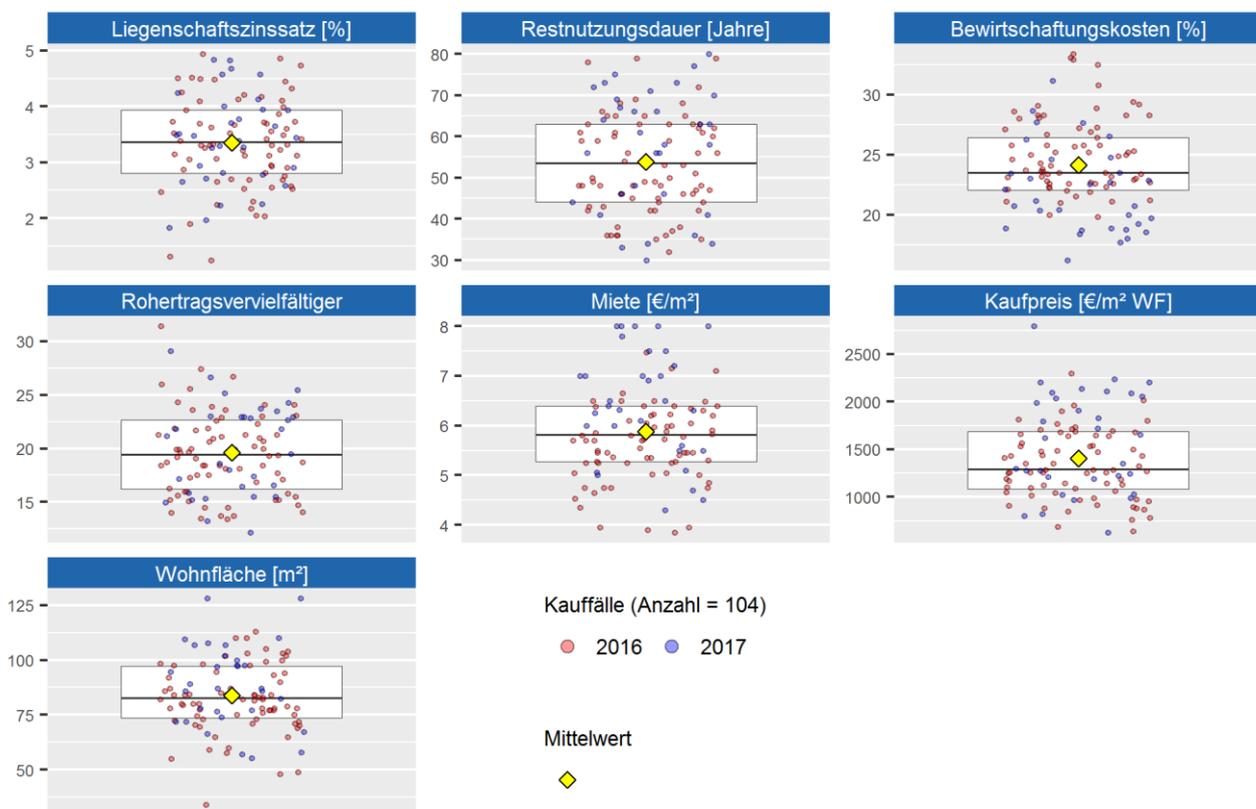
**Bei Eigentumswohnungen wird nur der Teilmarkt der Weiterverkäufe ausgewertet.** Damit gelten die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen lediglich für diesen Teilmarkt.

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.**



### Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,4	0,8	3,4	1,2	4,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	54	13	54	30	80
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	3,6	23,5	16,2	33,4
Rohertragsvervielfältiger	19,6	3,9	19,5	12,2	31,4
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,87	0,96	5,81	3,85	8,00
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.403	431	1.294	628	2.793
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	84	17	83	34	128



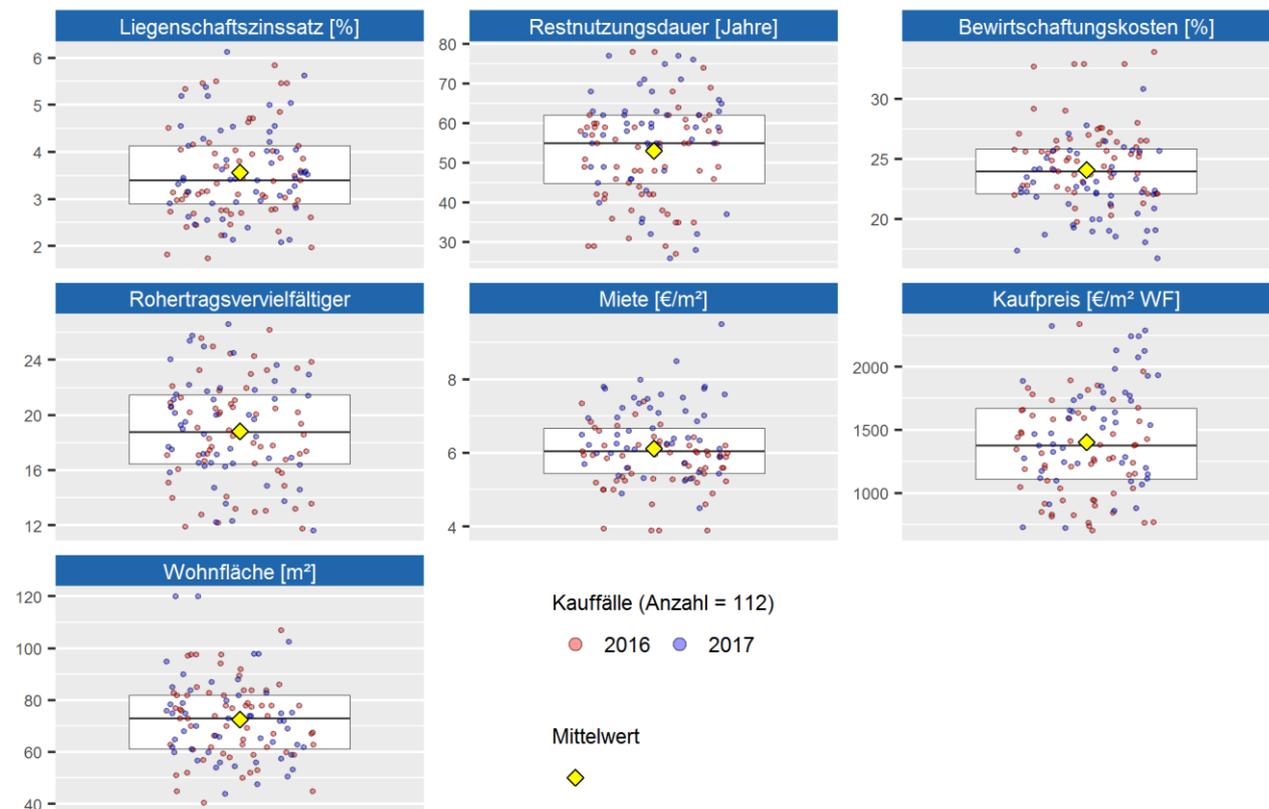
#### **Erläuterung Boxplots:**

Anhand eines Boxplots kann sowohl die Verteilung einer Variablen (hier Punktwolke), als auch deren zentrale Tendenz veranschaulicht werden. Wie der Name sagt, sind Boxplots durch eine Box gekennzeichnet. Diese Box beinhaltet die mittleren 50 % der Verteilung. Das untere Ende der Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25 % der Werte liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25 % der Werte liegen. Innerhalb der Box ist außerdem der Median der Variable durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe in zwei gleich große Hälften, sodass unterhalb als auch oberhalb des Medians jeweils 50 % der Werte liegen.



## Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,6	1,0	3,4	1,8	6,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	13	55	26	78
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	3,3	24,0	16,8	33,9
Rohertragsvervielfältiger	18,8	3,7	18,8	11,7	26,6
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,12	0,98	6,05	3,90	9,50
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.406	405	1.380	708	2.337
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	72	16	73	40	120

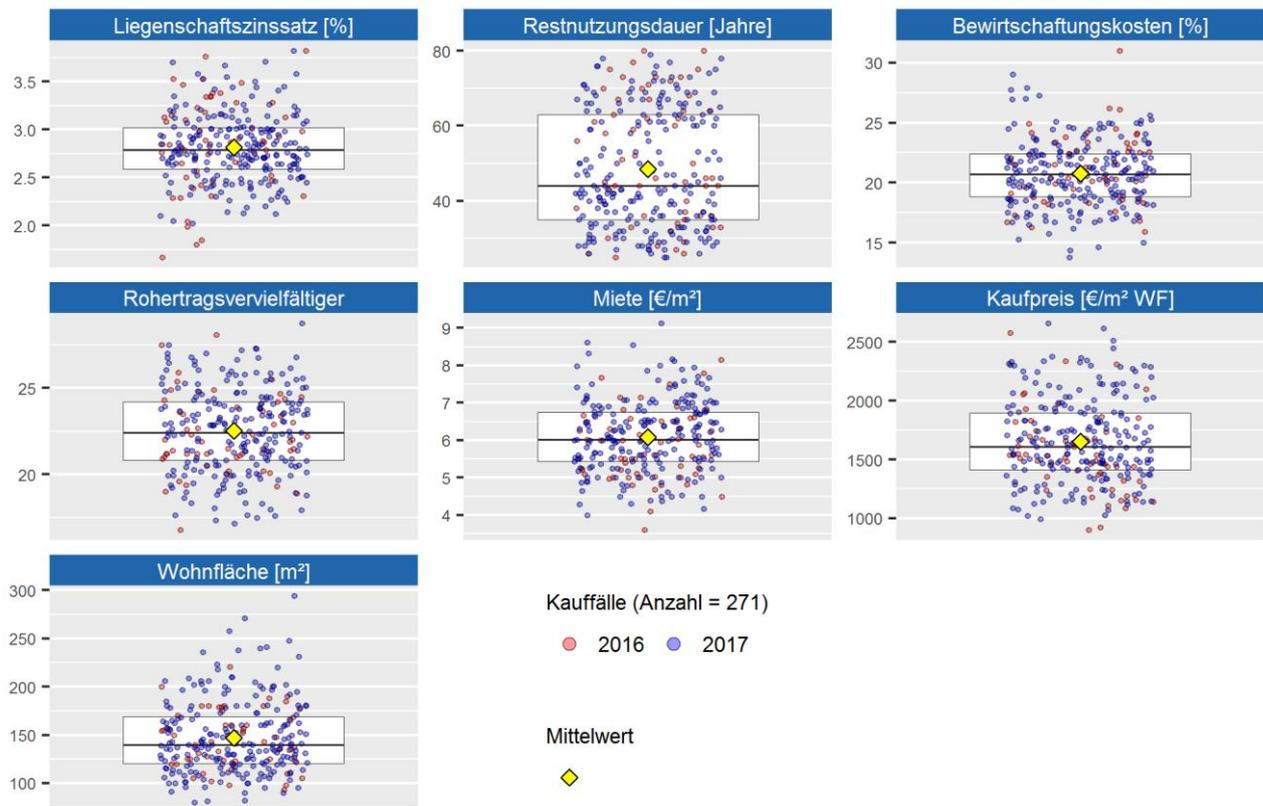


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,4	2,8	1,7	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	49	16	44	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	20,8	2,7	20,7	13,8	31,0
Rohertragsvervielfältiger	22,5	2,4	22,4	16,8	28,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,09	0,96	6,02	3,61	9,12
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.655	359	1.608	903	2.659
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	147	37	140	80	294

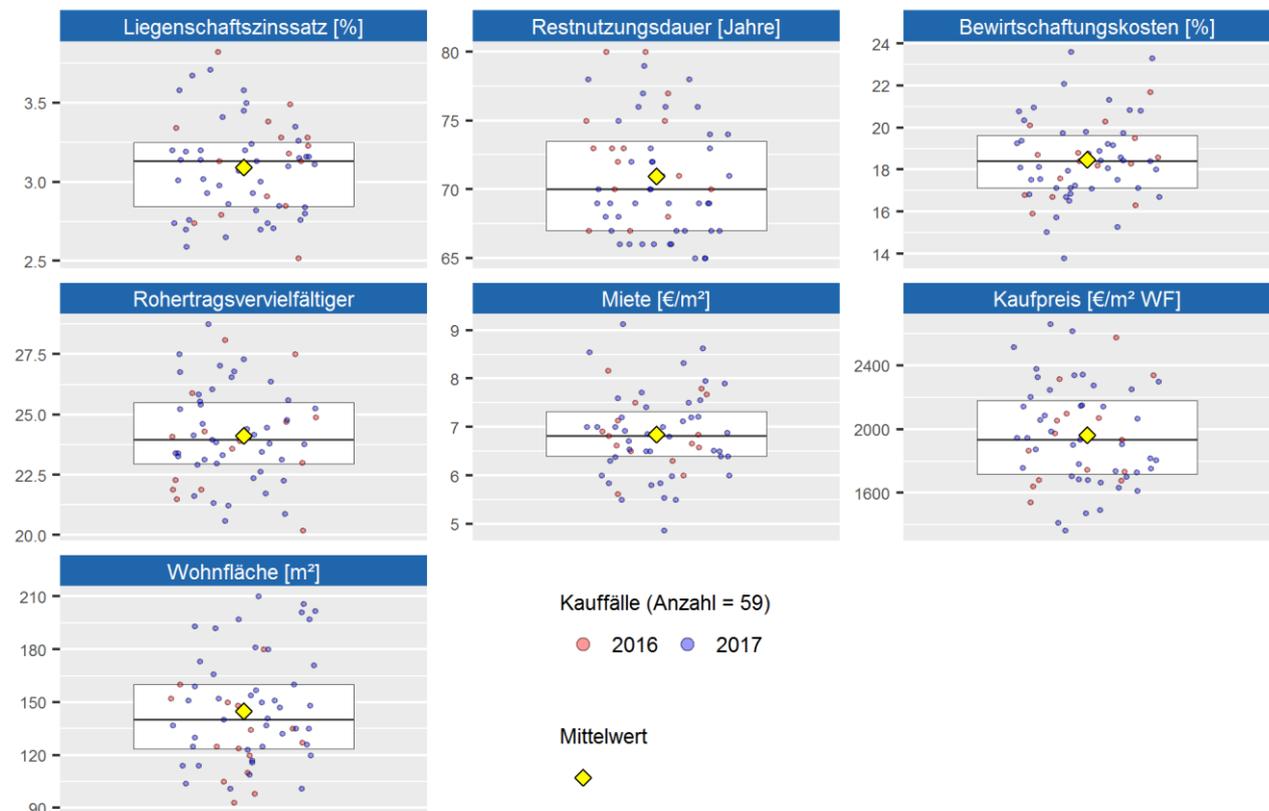


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



## Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 65-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	0,3	3,1	2,5	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	71	4	70	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	18,5	1,9	18,4	13,8	23,6
Rohertragsvervielfältiger	24,1	2,0	23,9	20,2	28,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,85	0,85	6,82	4,87	9,12
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.963	312	1.934	1.366	2.659
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	145	31	140	93	210

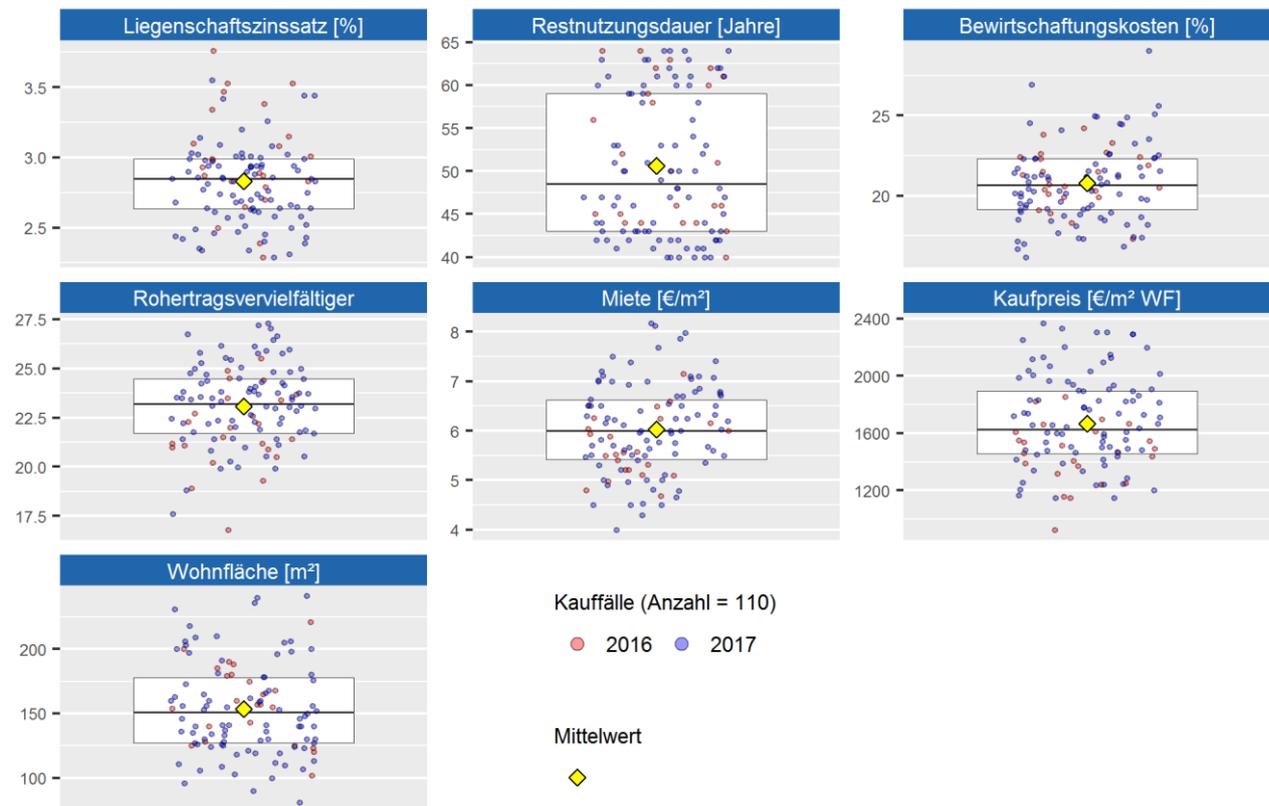


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 40-64 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,3	2,8	2,3	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	51	8	48	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,8	2,3	20,6	16,2	29,0
Rohtragsvervielfältiger	23,1	2,1	23,2	16,8	27,3
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,02	0,89	6,00	4,00	8,17
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.667	321	1.625	926	2.366
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	153	35	151	81	241

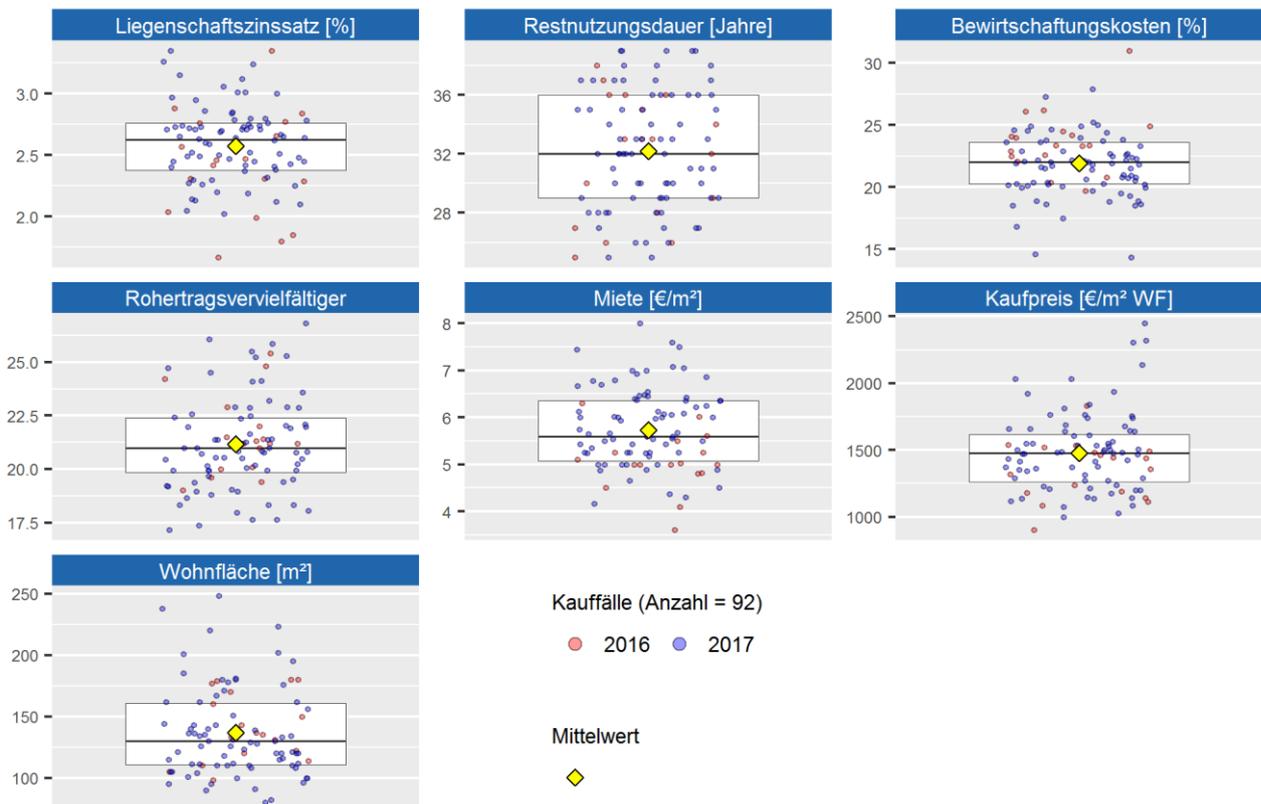


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-39 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	0,3	2,6	1,7	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	22,0	2,6	22,1	14,4	31,0
Rohertragsvervielfältiger	21,2	2,1	21,0	17,2	26,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,73	0,85	5,60	3,61	8,00
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.477	296	1.476	903	2.448
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	137	35	130	80	248

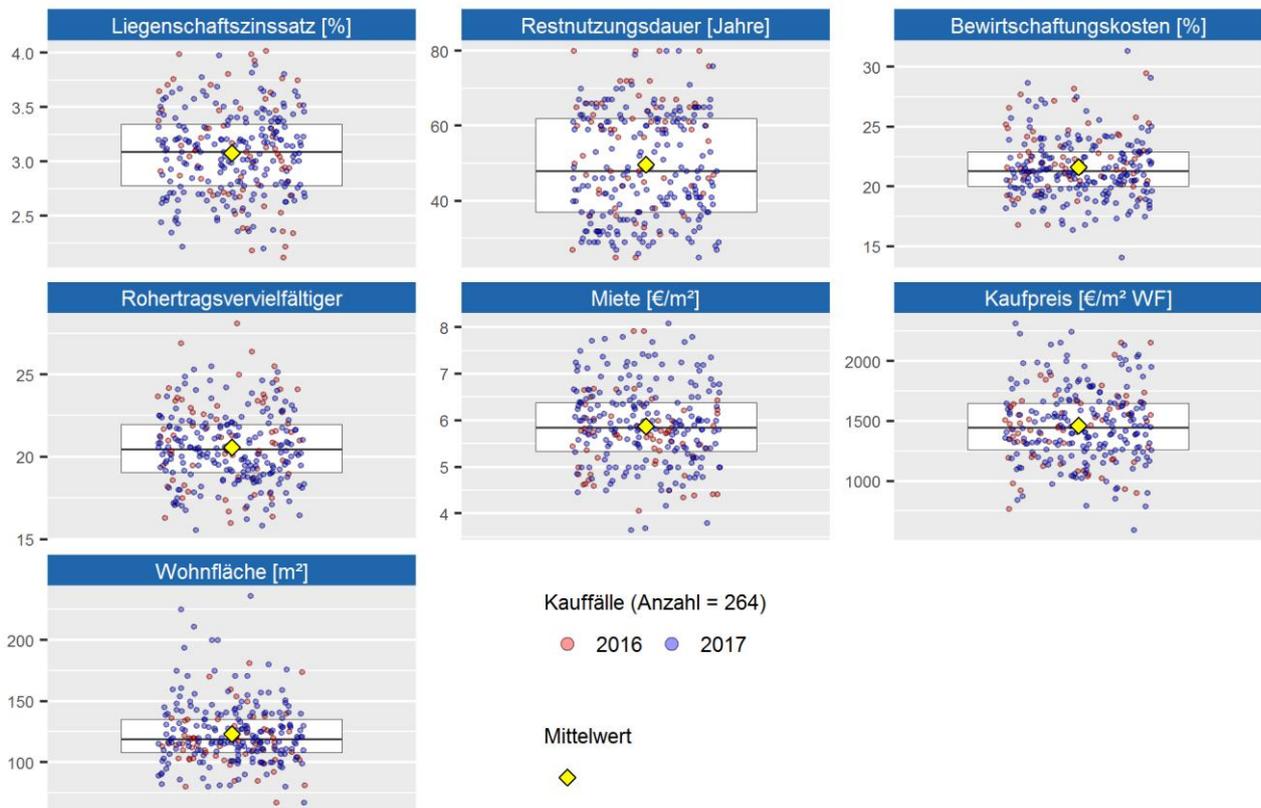


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	0,4	3,1	2,1	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	50	14	48	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	21,6	2,5	21,3	14,1	31,3
Rohertragsvervielfältiger	20,6	2,2	20,4	15,6	28,1
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,88	0,85	5,84	3,65	8,08
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.461	309	1.446	594	2.313
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	123	25	119	67	236

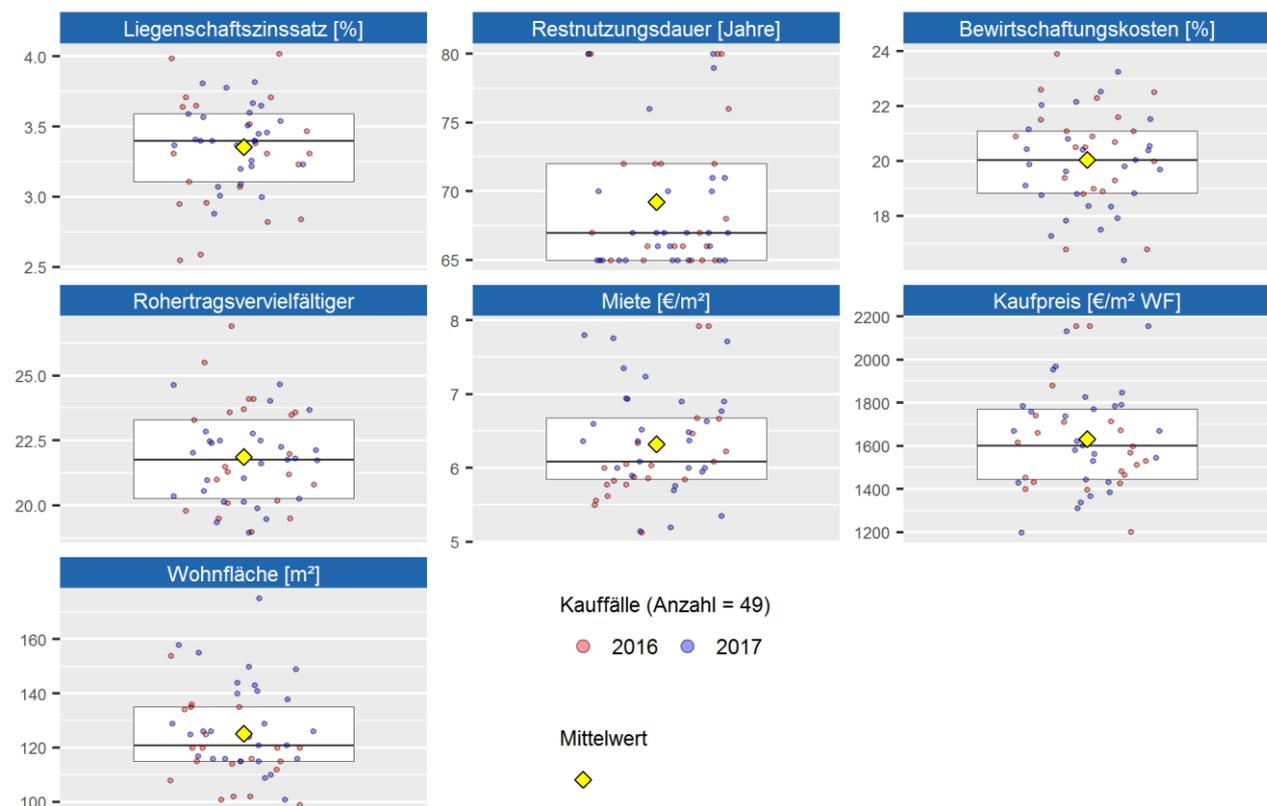


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



## Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,4	0,3	3,4	2,5	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	5	67	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	20,1	1,7	20,1	16,4	23,9
Rohertragsvervielfältiger	21,9	1,8	21,8	19,0	26,9
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,33	0,73	6,09	5,13	7,92
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.633	238	1.603	1.200	2.155
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	125	17	121	99	175

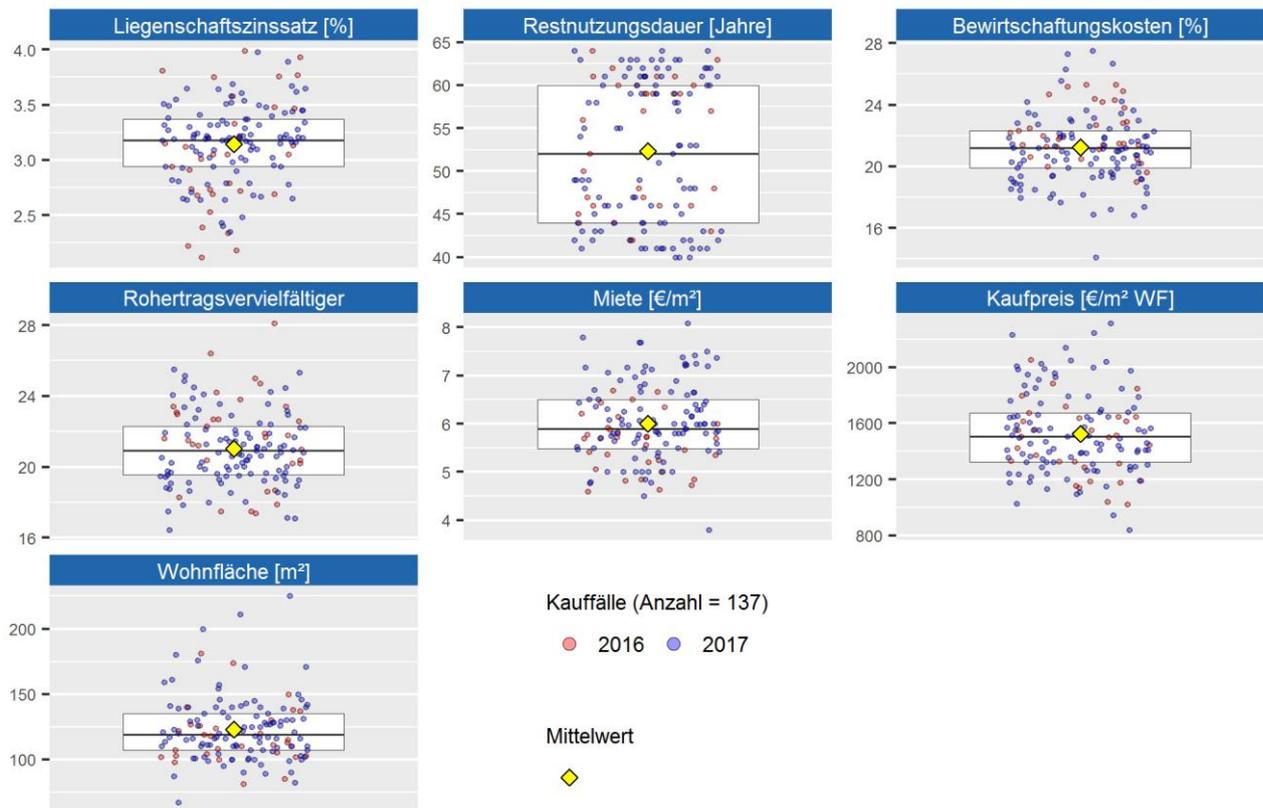


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40-64 Jahre

Lienschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Lienschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,1</b>	<b>0,4</b>	3,2	2,1	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	8	52	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	21,2	2,2	21,2	14,1	27,5
Rohertragsvervielfältiger	21,0	2,1	20,9	16,5	28,1
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,99	0,80	5,90	3,80	8,08
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.523	286	1.504	841	2.313
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	123	25	119	67	225

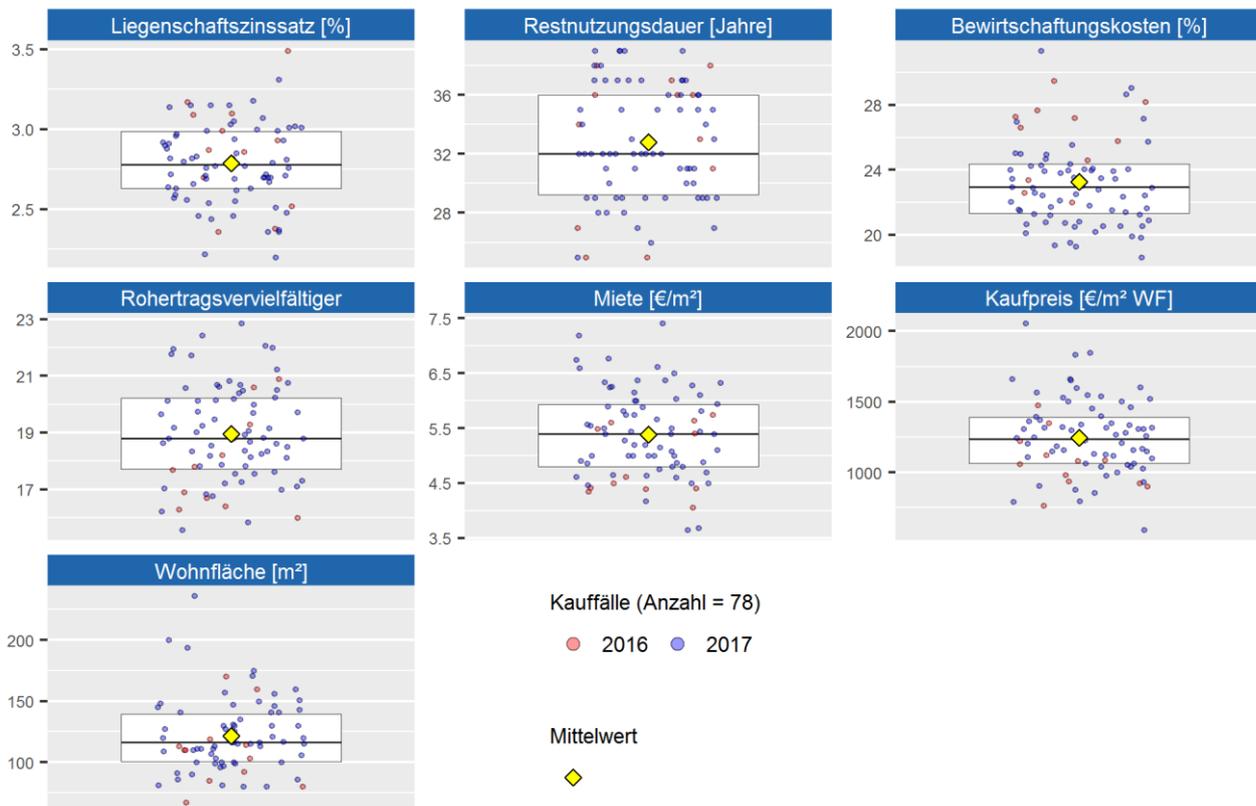


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



## Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25-39 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,3	2,8	2,2	3,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	23,3	2,6	22,9	18,6	31,3
Rohertragsvervielfältiger	19,0	1,7	18,8	15,6	22,8
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,38	0,79	5,40	3,65	7,41
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.244	268	1.235	594	2.055
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	122	30	116	67	236

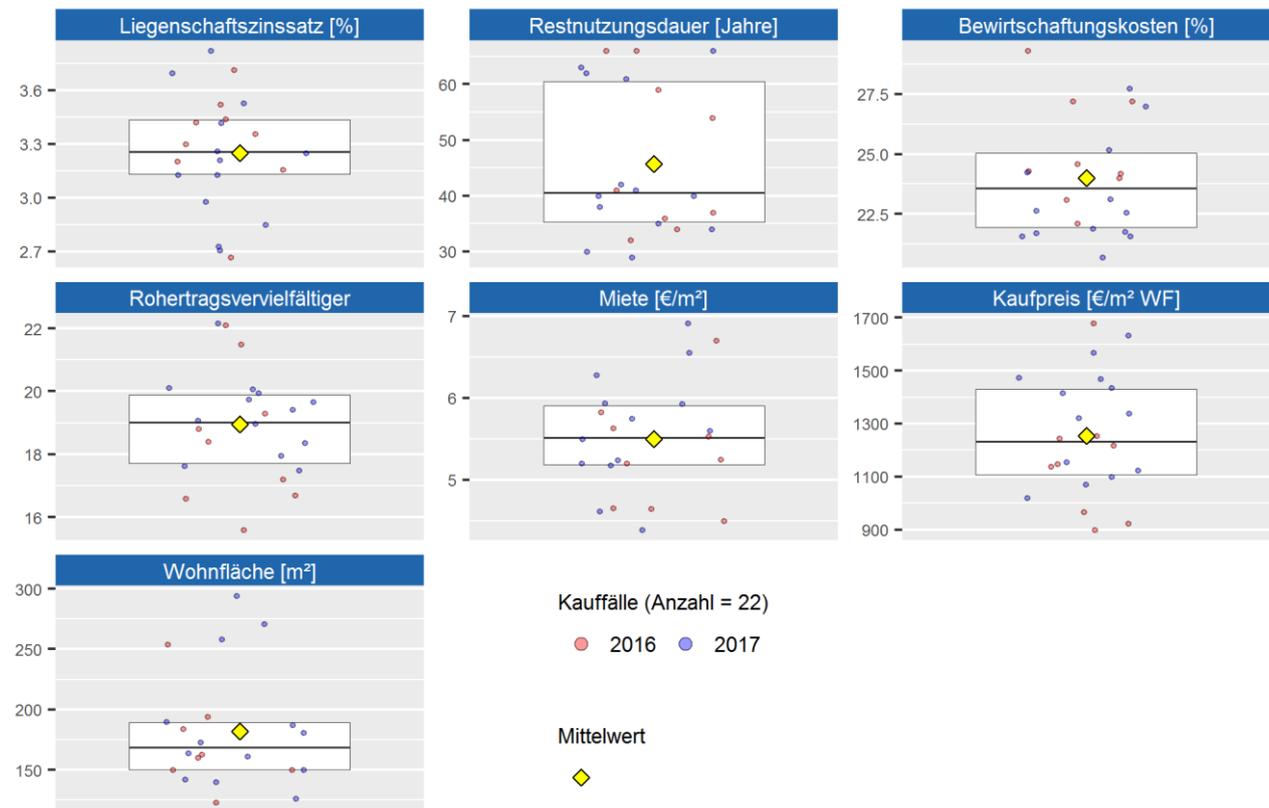


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Zweifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	0,3	3,3	2,7	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	13	40	29	66
Bewirtschaftungskosten [%]	24,0	2,4	23,6	20,7	29,3
Rohertragsvervielfältiger	18,9	1,7	19,0	15,6	22,2
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,50	0,71	5,52	4,39	6,91
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.254	226	1.232	900	1.678
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	182	47	168	123	294

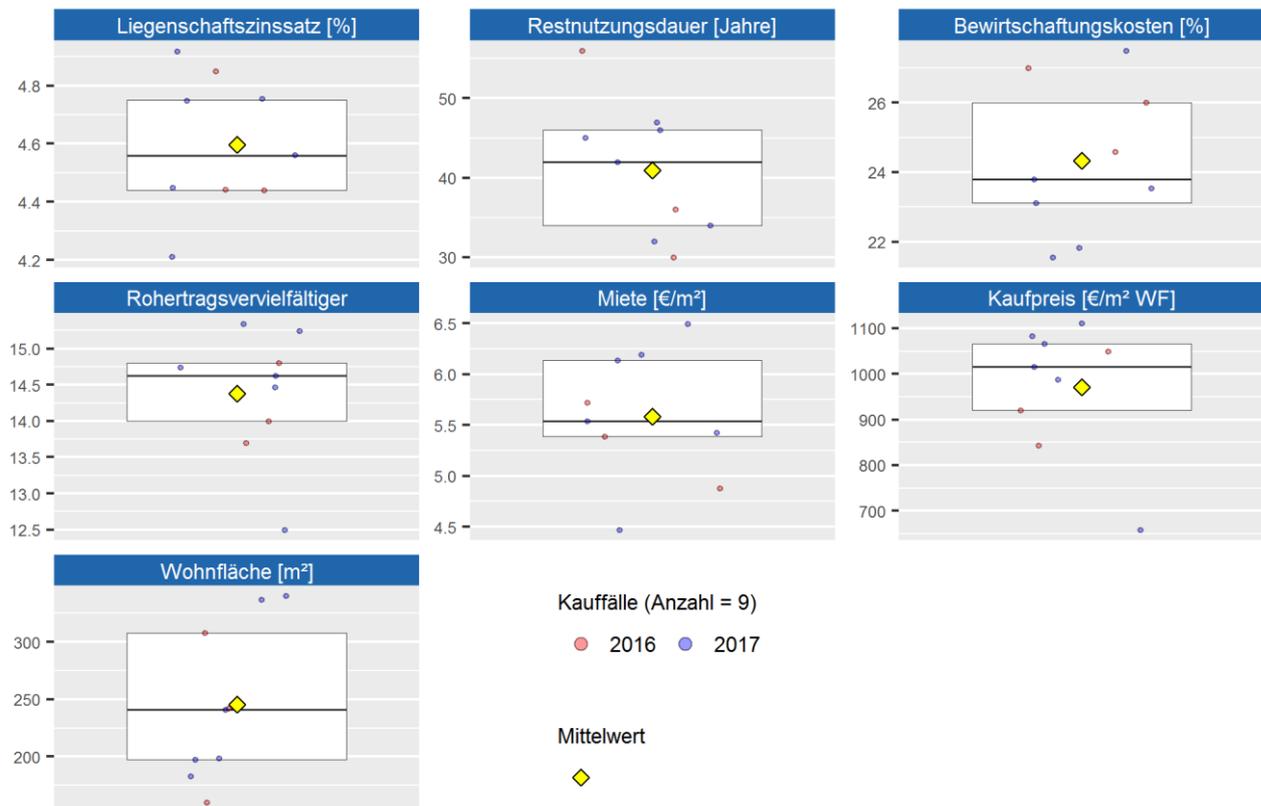


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Dreifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,6	0,2	4,6	4,2	4,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	9	42	30	56
Bewirtschaftungskosten [%]	24,3	2,1	23,8	21,6	27,5
Rohertragsvervielfältiger	14,4	0,9	14,6	12,5	15,3
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,58	0,65	5,54	4,47	6,50
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	970	144	1.015	659	1.111
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	245	68	241	160	340



(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Mehrfamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,1	0,7	5,0	3,9	6,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	11	34	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	23,7	3,4	23,5	17,1	31,1
Rohertragsvervielfältiger	13,3	1,7	13,5	9,9	16,2
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,72	1,17	5,66	3,52	9,00
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	981	277	960	526	1.895
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	347	197	294	158	1.074



(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Gemischt genutzte Gebäude – RND 25-80 Jahre (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard- abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,0***	-	-	-	-

Auswertungsjahre: 2015, 2016, 2017  
Anzahl der Kauffälle: <5

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

### Geschäfts- und Bürogebäude – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard- abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,5***	-	-	-	-

Auswertungsjahre: 2015, 2016, 2017  
Anzahl der Kauffälle: <5

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

### Gewerbe und Industrie – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard- abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	7,0***	-	-	-	-

Auswertungsjahre: 2015, 2016, 2017  
Anzahl der Kauffälle: <5

\*\*\* 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 Erwerbern 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 2015 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können.

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.boris.nrw.de>

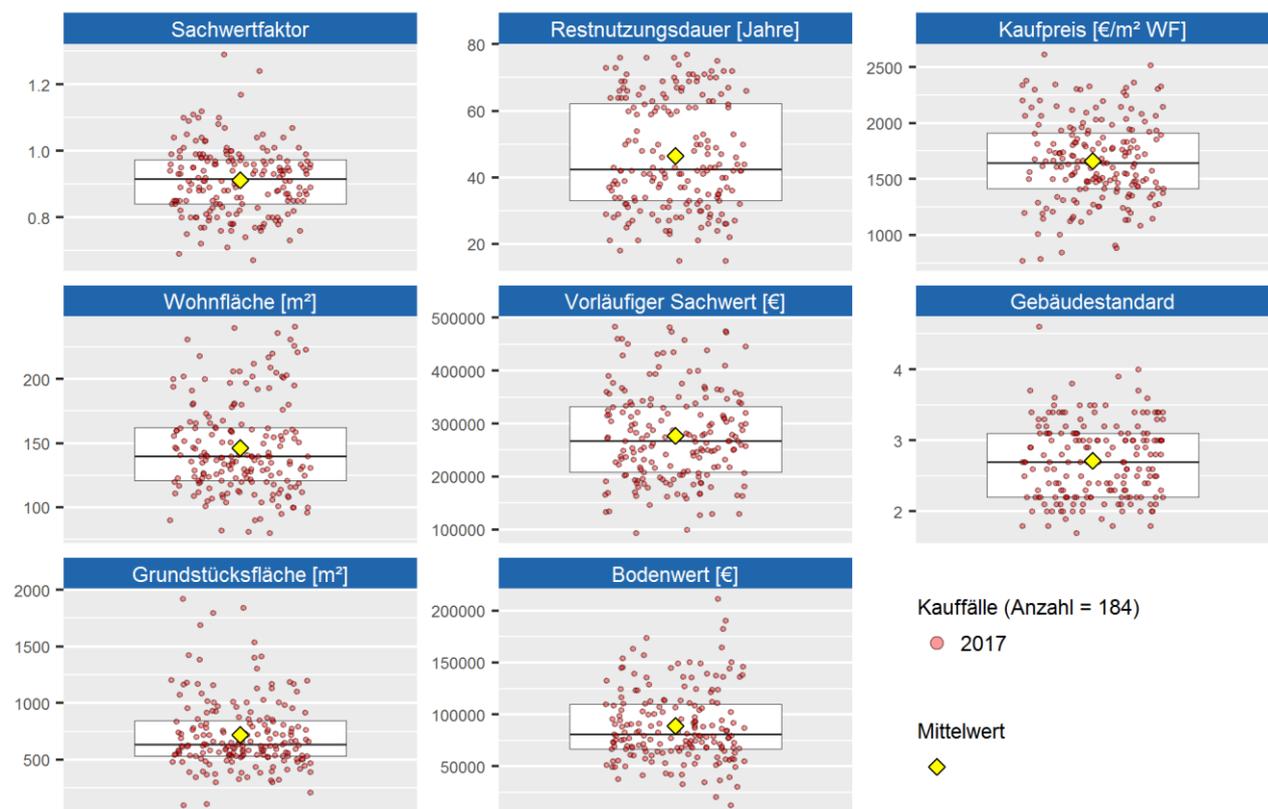
Bei der Anwendung dieses Modells wurden folgende Kriterien nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre
- **Alterswertminderung:** linear
- **Zuschlag für ausgebauten 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*)



## Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2017

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,91</b>	<b>0,10</b>	0,92	0,67	1,29
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	16	42	15	77
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.662	368	1.643	773	2.614
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	146	36	140	80	241
Vorläufiger Sachwert [€]	276.660	86.410	267.521	93.778	483.293
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,7	1,7	4,6
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	720	306	636	99	1.919
Bodenwert [€]	89.151	34.636	81.132	12.474	211.342

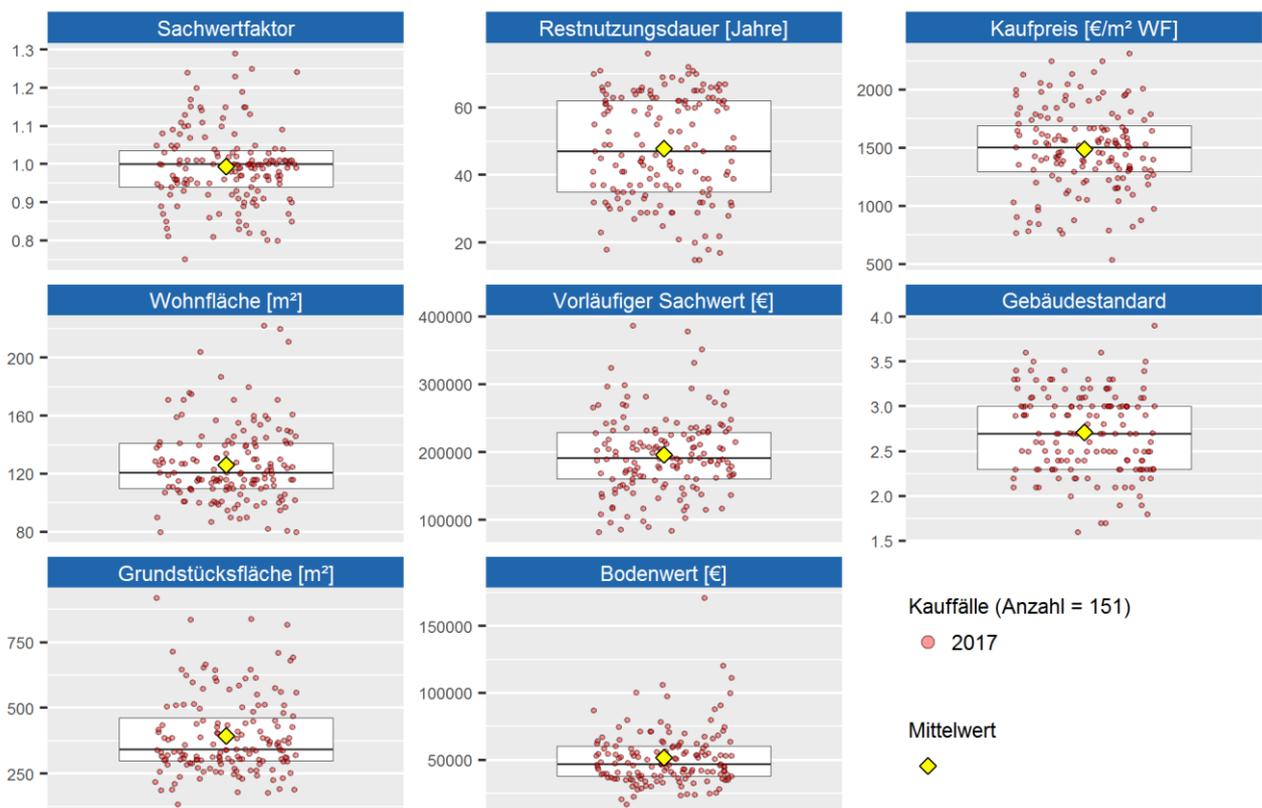


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



### Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2017

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,99</b>	<b>0,10</b>	1,00	0,75	1,29
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	15	47	15	76
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.489	351	1.504	538	2.313
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	126	27	121	80	222
Vorläufiger Sachwert [€]	195.976	56.513	191.725	82.622	386.287
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,7	1,6	3,9
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	393	150	344	134	918
Bodenwert [€]	51.510	20.931	46.760	16.815	170.932

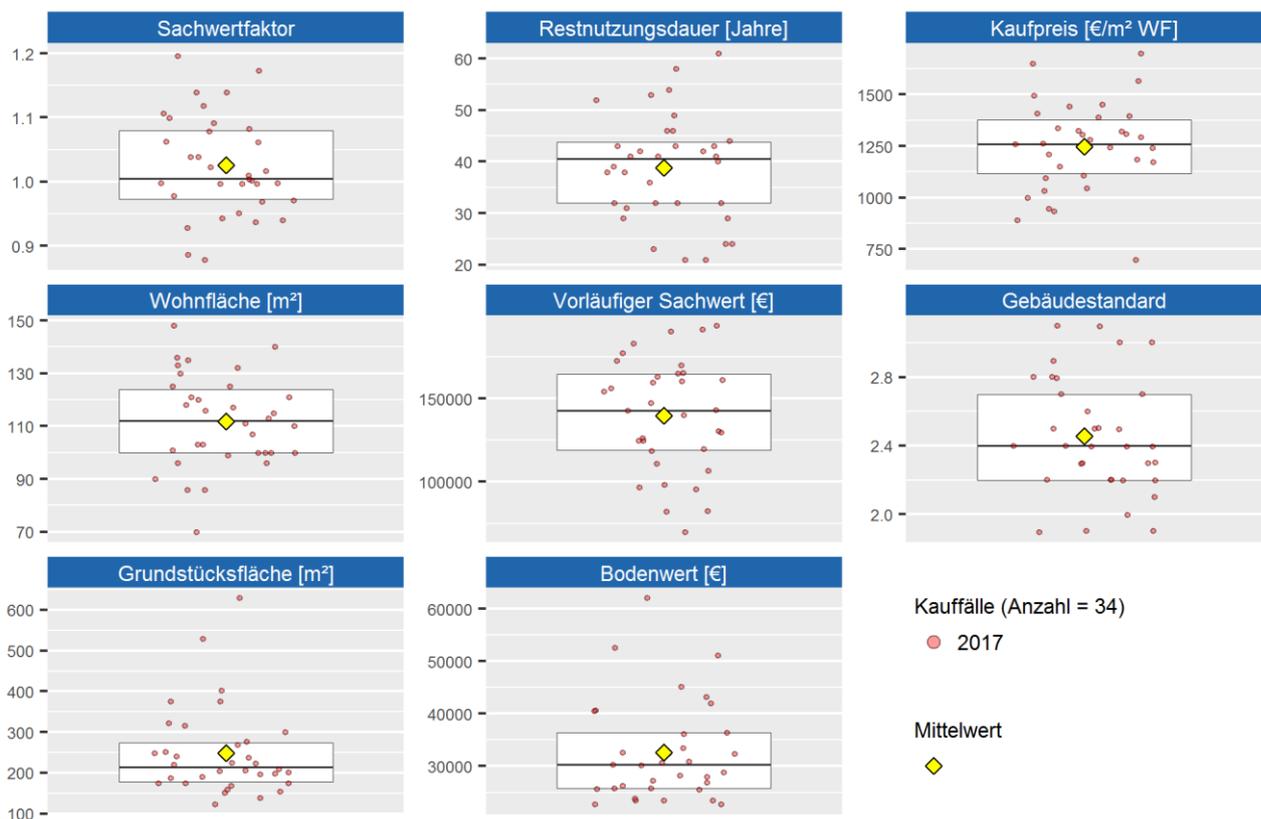


(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



## Auswertung von Reihemittelhäusern 2017

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,03</b>	<b>0,08</b>	1,00	0,88	1,20
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	10	40	21	61
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.246	216	1.261	700	1.699
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	112	18	112	70	148
Vorläufiger Sachwert [€]	139.813	33.778	142.933	69.982	193.622
Gebäudestandard	2,5	0,3	2,4	1,9	3,1
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	249	109	214	123	629
Bodenwert [€]	32.673	9.543	30.270	22.750	62.040



(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



Um ergänzend zu den ausgewerteten Sachwertfaktoren 2017 auch Umrechnungsfaktoren veröffentlichen zu können, wurden insgesamt **598 Kauffälle** aus den Jahren 2016 und 2017 mittels eines integrativen Auswertemodells statistisch ausgewertet. 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 zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** Einfamilienhaus (*EFH*), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
- **Baujahr:** Auswertejahr 2016: Baujahre 1900 bis 2013  
Auswertejahr 2017: Baujahre 1900 bis 2014
- **Grundstücksgröße:**  $\leq 1.000 \text{ m}^2$
- **Wohnfläche:**  $70 \text{ m}^2$  bis  $250 \text{ m}^2$
- **Eigentumsart:** Normaleigentum

Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser wird aufgrund des vordefinierten Regressionsansatzes 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 0,43 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  $\pm 9\%$  (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
<b>Baujahr *</b>		
bis 1969	1,00	184
1970-1979	0,97	101
1980-1989	0,99	78
1990-1999	0,98	94
2000-2009	0,95	125
2010-2014	0,97	16

Klasse	UF	Anzahl
<b>Bauweise</b>		
DHH, REH	1,01	248
RMH	0,99	60
freistehend	1,00	289

Klasse	UF	Anzahl
<b>Bodenwertniveau **</b>		
< 110 €/m <sup>2</sup>	0,99	106
>=110 u. <130 €/m <sup>2</sup>	1,00	123
>=130 u. <170 €/m <sup>2</sup>	1,00	284
>=170 u. <=250 €/m <sup>2</sup>	1,04	84

Klasse	UF	Anzahl
<b>Gebäudestandard (s. Anhang A)</b>		
>= 1,0 u. < 2,0	0,96	25
>= 2,0 u. < 3,0	1,00	355
>= 3,0 u. < 4,0	1,05	215
>= 4,0 u. <= 5,0	1,12	3

Klasse	UF	Anzahl
<b>Bodenwertverhältnis</b>		
>= 0 u. < 0,2	1,01	129
>= 0,2 u. < 0,4	1,00	353
>= 0,4 u. < 0,6	0,97	104
>= 0,6 u. < 0,7	0,93	12

Klasse	UF	Anzahl
<b>vorläufiger Sachwert der Liegenschaft</b>		
>= 80.000 € u. < 100.000	1,14	16
>= 100.000 € u. < 120.000	1,09	20
>= 120.000 € u. < 140.000	1,06	36
>= 140.000 € u. < 160.000	1,03	41
>= 160.000 € u. < 180.000	1,00	72
>= 180.000 € u. < 200.000	0,98	69
>= 200.000 € u. < 220.000	0,96	72
>= 220.000 € u. < 240.000	0,94	55
>= 240.000 € u. < 260.000	0,92	42
>= 260.000 € u. < 280.000	0,91	37
>= 280.000 € u. < 300.000	0,90	39
>= 300.000 € u. < 320.000	0,89	20
>= 320.000 € u. < 340.000	0,88	21
>= 340.000 € u. < 360.000	0,86	16
>= 360.000 € u. < 380.000	0,85	13
>= 380.000 € u. < 400.000	0,84	6
>= 400.000 € u. < 420.000	0,83	4
>= 420.000 € u. < 440.000	0,82	6
>= 440.000 € u. < 460.000	0,81	4
>= 460.000 € u. < 480.000	0,80	6

\* 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)



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.

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

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

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor:} &= \text{UF}_{\text{Baujahr}} \times \text{UF}_{\text{Bauweise}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertniveau}} \\ &\quad \times \text{UF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times \text{UF}_{\text{Sachwert}} \\ &= 0,97 \times 0,99 \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,06 \\ &\approx 1,02 \end{aligned}$$

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 **0,93 bis 1,11** ( $1,02 \pm 0,09$ ).



## 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 **1.408 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

### Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2014 bis 2017
gezahlter Kaufpreis:	70.000,- € bis 475.000,- €
Gebäudealter:	bis 125 Jahre
Grundstückswert:	16.000,- € bis 130.000,- €
Grundstücksfläche:	140 m <sup>2</sup> bis 1.200 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	75 bis 250 m <sup>2</sup>

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,79 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd.  $\pm 26.000,- €$ . **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 1.408 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab eine durchschnittliche Streuung von  $\pm 13%$  (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 2017):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 187.000,- € \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Keller}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \end{aligned}$$

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 2017)**

Klasse	VF	Anzahl
<b>Stadt / Gemeinde</b>		
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1,00</b>	<b>1.408</b>
Bedburg-Hau	0,98	62
Emmerich am Rhein	0,95	190
Goch	0,98	181
Kalkar	0,97	52
Kleve	1,01	192
Kranenburg	0,98	54
Rees	0,97	84
Uedem	1,00	37
Geldern	1,02	146
Issum	1,03	37
Kerken	1,04	56
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,03	136
Rheurdt	1,09	24
Straelen	1,04	54
Wachtendonk	1,05	33
Weeze	1,02	70

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebäudealter</b>		
bis 3 Jahre	1,08	33
4 - 10 Jahre	1,03	130
<b>11 - 25 Jahre</b>	<b>1,00</b>	<b>440</b>
26 - 40 Jahre	0,91	280
41 - 60 Jahre	0,79	358
61 - 90 Jahre	0,73	118
91 - 130 Jahre	0,68	47

Klasse	VF	Anzahl
<b>Wohnfläche</b>		
>= 75 u. < 110 m <sup>2</sup>	0,94	267
<b>&gt;= 110 u. &lt; 130 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>463</b>
>= 130 u. < 150 m <sup>2</sup>	1,04	318
>= 150 u. < 180 m <sup>2</sup>	1,11	221
>= 180 u. < 210 m <sup>2</sup>	1,23	99
>= 210 u. <= 250 m <sup>2</sup>	1,28	40

Klasse	VF	Anzahl
<b>Bauweise</b>		
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,94	616
Reihenmittelhaus	0,96	113
<b>freistehend</b>	<b>1,00</b>	<b>679</b>

Klasse	VF	Anzahl
<b>Keller</b>		
nicht vorhanden	0,93	503
<b>vorhanden (zu 100 %)</b>	<b>1,00</b>	<b>770</b>

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebäudestandard</b>		
>= 1,0 u. < 1,5	k.A.m. **	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,88	68
<b>&gt;= 2,0 u. &lt; 2,5</b>	<b>1,00</b>	<b>466</b>
>= 2,5 u. < 3,0	1,13	356
>= 3,0 u. < 3,5	1,22	399
>= 3,5 u. <= 4,0	1,42	117
> 4,0 u. <= 5,0	k.A.m. **	0

Klasse	VF	Anzahl
<b>Modernisierungstyp</b>		
<b>(Gebäudealter mind. 26 Jahre)</b>		
baujahrtypisch	1,00	765
teilmodernisiert	1,08	186
neuzeitig	k.A.m. **	4

Klasse	VF	Anzahl
<b>Grundstückswert *</b>		
bis 30.000 €	0,90	114
>= 30.000 u. < 40.000 €	0,97	201
<b>&gt;= 40.000 u. &lt; 50.000 €</b>	<b>1,00</b>	<b>223</b>
>= 50.000 u. < 60.000 €	1,08	224
>= 60.000 u. < 70.000 €	1,12	178
>= 70.000 u. < 80.000 €	1,16	151
>= 80.000 u. < 90.000 €	1,20	122
>= 90.000 u. < 100.000 €	1,25	84
>= 100.000 u. <= 130.000 €	1,31	111

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

\*\* keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand 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 2017*) mit folgenden Kriterien:

Gebietszuordnung:	Stadtgebiet Goch
Alter des Hauses:	33 Jahre
Wohnfläche:	165 m <sup>2</sup>
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: = 187.000,- €

$$\times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Bauweise}}$$

$$\times VF_{\text{Keller}} \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Grundstückswert}}$$

= 187.000,- €

$$\times 0,98 \times 0,91 \times 1,11 \times 1,00$$

$$\times 1,00 \times 1,13 \times 1,00 \times 1,16$$

≈ 243.000,- €

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **217.000,- € bis 269.000,- €** (243.000 € ± 26.000 €).

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



## 9.6 Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

### 9.6.1 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 523 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2017 ausgewertet.

**Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:**

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2014 bis 2017
Wohnfläche	40 bis 120 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	100 bis 250,- €/m <sup>2</sup>
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. ± 225,- € 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 2017):**

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.430,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertanteil}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

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 2017)**

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebietszuordnung</b>		
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1,00</b>	<b>523</b>
Bedburg-Hau	1,04	6
Emmerich am Rhein	0,95	59
Goch	0,98	44
Kalkar	0,99	3
Kleve	1,01	170
Kranenburg	0,99	12
Rees	0,96	36
Uedem	0,95	3
Geldern	1,04	45
Issum	1,05	10
Kerken	1,06	9
Wallfahrtsstadt Kvelaer	1,03	45
Rheurd	1,02	9
Straelen	1,02	21
Wachtendonk	1,09	8
Weeze	0,97	43

Klasse	VF	Anzahl
<b>Altersklasse</b>		
3 - 10 Jahre	1,16	28
<b>11 - 25 Jahre</b>	<b>1,00</b>	<b>195</b>
26 - 40 Jahre	0,84	142
41 - 60 Jahre	0,71	127
61 - 90 Jahre	0,77	18
über 90 Jahre	0,67	13

Klasse	VF	Anzahl
<b>Wohnflächenklasse</b>		
> =40 u. < 60 m <sup>2</sup>	1,03	94
<b>&gt;= 60 u. &lt; 80 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>215</b>
>= 80 u. < 100 m <sup>2</sup>	0,97	180
>= 100 u. <= 120 m <sup>2</sup>	0,87	34

Klasse	VF	Anzahl
<b>Lage im Gebäude</b>		
Erdgeschoss	1,05	159
<b>Obergeschoss</b>	<b>1,00</b>	<b>229</b>
Dachgeschoss	1,02	106

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebäudestandard (siehe Anhang A)</b>		
< 1,5	k.A.m. **	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,96	8
<b>&gt;= 2,0 u. &lt; 2,5</b>	<b>1,00</b>	<b>214</b>
>= 2,5 u. < 3,0	1,09	100
>= 3,0 u. < 3,5	1,12	173
>= 3,5 u. < 4,5	1,30	22
>= 4,5	k.A.m. **	0

Klasse	VF	Anzahl
<b>Modernisierungstyp (siehe Anhang B) (Gebäudealter mind. 26 Jahre)</b>		
<b>baujahrtypisch</b>	<b>1,00</b>	<b>178</b>
teilmodernisiert	1,06	34
neuzeitlich	1,35	13

Klasse	VF	Anzahl
<b>Bodenwertniveau *</b>		
< 120 €/m <sup>2</sup>	0,92	75
<b>&gt;=120 u. &lt;170 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>300</b>
>=170 u. <=250 €/m <sup>2</sup>	1,09	148

Klasse	VF	Anzahl
<b>Bodenwertanteil</b>		
< 10 tsd. €	0,92	57
<b>10 tsd. bis 20 tsd. €</b>	<b>1,00</b>	<b>283</b>
20 tsd. bis 30 tsd. €	1,02	133
30 tsd. bis 40 tsd. €	1,03	39
>= 40 tsd. €	1,12	10

Klasse	VF	Anzahl
<b>Aufzug</b>		
vorhanden	1,09	54
<b>nicht vorhanden</b>	<b>1,00</b>	<b>439</b>

Klasse	VF	Anzahl
<b>Balkon</b>		
<b>vorhanden</b>	<b>1,00</b>	<b>315</b>
nicht vorhanden	0,98	208

Klasse	VF	Anzahl
<b>Vermietungssituation</b>		
vermietet	0,95	247
<b>nicht vermietet</b>	<b>1,00</b>	<b>272</b>

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

\*\* keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand 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 2017*) für eine gebrauchte Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

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

**Vergleichspreis** = 1.430,- €/m<sup>2</sup>

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

= 1.430,- €/m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} & \times 1,04 \times 0,84 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \end{aligned}$$

≈ 1.330,- €/m<sup>2</sup>

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **1.105,- €/m<sup>2</sup> bis 1.555,- €/m<sup>2</sup>** (1.330 €/m<sup>2</sup> ± 225 €/m<sup>2</sup>).

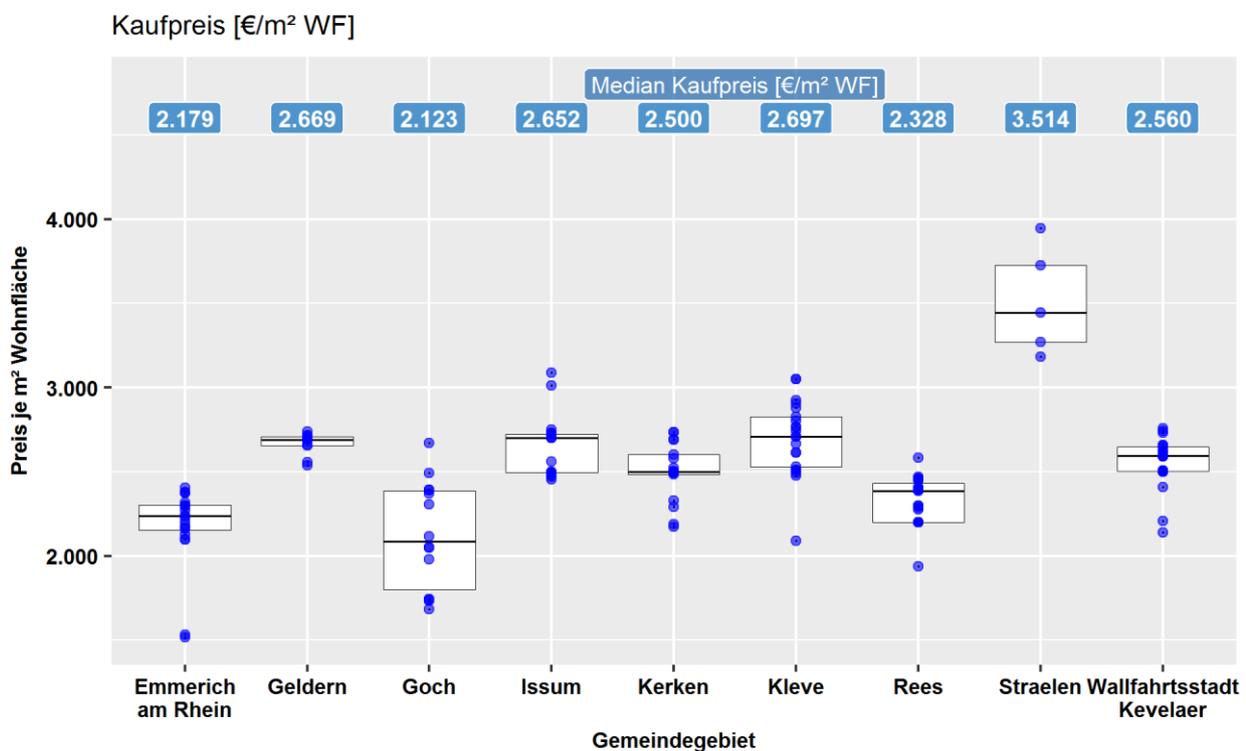
**Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit grundsätzlich nicht die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!**



## 9.6.2 Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2017

Im Auswertungsjahr 2017 wurden insgesamt 148 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 Grieth, Rees oder Emmerich am Rhein und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.



(Erläuterung Boxplots s. Seite 72)



<b>Erstverkäufe Eigentumswohnungen</b>			
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2017			
<b>Gemeindegebiet</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Mittlere Wohnfläche</b>
<b>Emmerich am Rhein</b>	20	2.179,- €/m <sup>2</sup> (1.936,- €/m <sup>2</sup> bis 2.422,- €/m <sup>2</sup> )	69 m <sup>2</sup> (52 m <sup>2</sup> bis 86 m <sup>2</sup> )
<b>Geldern</b>	11	2.669,- €/m <sup>2</sup> (2.604,- €/m <sup>2</sup> bis 2.734,- €/m <sup>2</sup> )	81 m <sup>2</sup> (56 m <sup>2</sup> bis 106 m <sup>2</sup> )
<b>Goch</b>	14	2.123,- €/m <sup>2</sup> (1.802,- €/m <sup>2</sup> bis 2.444,- €/m <sup>2</sup> )	82 m <sup>2</sup> (68 m <sup>2</sup> bis 96 m <sup>2</sup> )
<b>Issum</b>	17	2.652,- €/m <sup>2</sup> (2.465,- €/m <sup>2</sup> bis 2.839,- €/m <sup>2</sup> )	75 m <sup>2</sup> (61 m <sup>2</sup> bis 89 m <sup>2</sup> )
<b>Kerken</b>	17	2.500,- €/m <sup>2</sup> (2.327,- €/m <sup>2</sup> bis 2.673,- €/m <sup>2</sup> )	86 m <sup>2</sup> (71 m <sup>2</sup> bis 101 m <sup>2</sup> )
<b>Kleve</b>	21	2.697,- €/m <sup>2</sup> (2.474,- €/m <sup>2</sup> bis 2.920,- €/m <sup>2</sup> )	61 m <sup>2</sup> (43 m <sup>2</sup> bis 79 m <sup>2</sup> )
<b>Rees</b>	23	2.328,- €/m <sup>2</sup> (2.188,- €/m <sup>2</sup> bis 2.468,- €/m <sup>2</sup> )	73 m <sup>2</sup> (59 m <sup>2</sup> bis 87 m <sup>2</sup> )
<b>Straelen</b>	5	3.514,- €/m <sup>2</sup> (3.195,- €/m <sup>2</sup> bis 3.833,- €/m <sup>2</sup> )	55 m <sup>2</sup> (50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup> )
<b>Wallfahrtsstadt Kvelaer</b>	20	2.560,- €/m <sup>2</sup> (2.401,- €/m <sup>2</sup> bis 2.719,- €/m <sup>2</sup> )	72 m <sup>2</sup> (62 m <sup>2</sup> bis 82 m <sup>2</sup> )

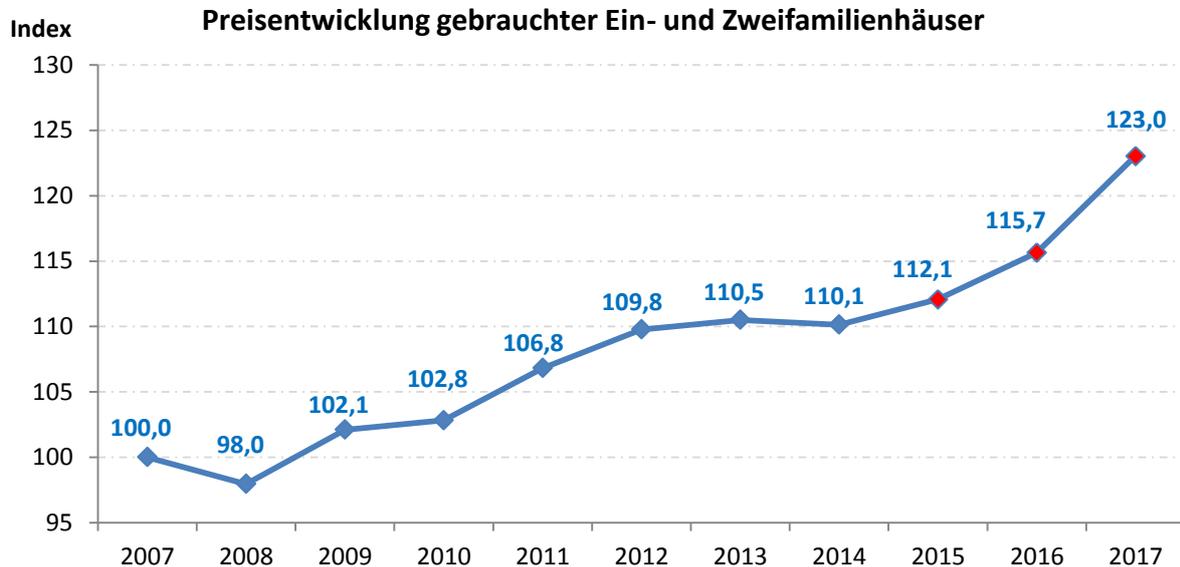
Die Preise beziehen sich nur auf den Miteigentumsanteil am Grundstück und die Eigentumswohnung (Wohnfläche: 40 bis 120 m<sup>2</sup>); Nebenanlagen (Tiefgaragenstellplatz, Garage, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

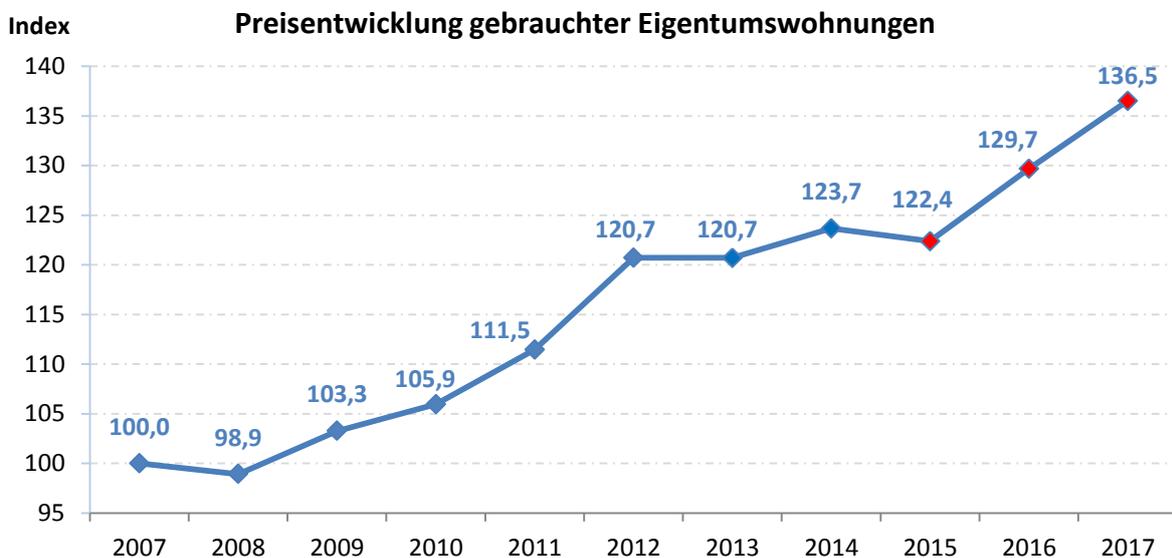


## 9.7 Immobilienpreisindices

### 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*) gelegentlich 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 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.

	<b>bis 5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>über 5.000 m<sup>2</sup></b>
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	17,00 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	13,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>

Die Hoffläche ist auf max. 10.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Hofflächen über 10.000 m<sup>2</sup> werden mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet.



Ein **Altenteil** wird grundsätzlich mit **40,- €/m<sup>2</sup>** (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>) 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.

	<b>bis 2.500 m<sup>2</sup></b>	<b>über 2.500 m<sup>2</sup></b>
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	20,00 €/m <sup>2</sup>	16,00 €/m <sup>2</sup>
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	16,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>

Die Hoffläche ist auf max. 5.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Hofflächen über 5.000 m<sup>2</sup> werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen (s. Kapitel 5.4.4) bewertet.

Ein **Altenteil** wird grundsätzlich mit **40,- €/m<sup>2</sup>** (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>) 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 entgegensteht.

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	wohnl. genutzte Grundstücke im Außenbereich	
	nach § 13 GAVO	nach § 35 Abs. 2 BauGB	
	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	<b>84</b>	<b>60</b>
Emmerich am Rhein	145	<b>102</b>	<b>73</b>
Goch	135	<b>95</b>	<b>68</b>
Kalkar	110	<b>77</b>	<b>55</b>
Kleve	165	<b>116</b>	<b>83</b>
Kranenburg	140	<b>98</b>	<b>70</b>
Rees	130	<b>91</b>	<b>65</b>
Uedem	115	<b>81</b>	<b>58</b>
Geldern	140	<b>98</b>	<b>70</b>
Issum	145	<b>102</b>	<b>73</b>
Kerken	150	<b>105</b>	<b>75</b>
Wallfahrtsstadt Kevelaer	135	95	68
Rheurdt	145	<b>102</b>	<b>73</b>
Straelen	165	<b>116</b>	<b>83</b>
Wachtendonk	145	<b>102</b>	<b>73</b>
Weeze	110	<b>77</b>	<b>55</b>



Bemessungsmaßstab für die **anrechenbare Baulandfläche** ist die **fünffache Fläche** der bereits **wohnbau-lich genutzten Gebäudegrundflächen zuzüglich der durch Umwandlung künftig möglichen wohnbau-lich nutzbaren Gebäudegrundflächen** (*mindestens 600 m<sup>2</sup>*). Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden bis zu einer Größe von **maximal 2.500 m<sup>2</sup> mit 30% des vorgenannten Bodenwertniveaus** veranschlagt. Über 2.500 m<sup>2</sup> 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.

**Es wird betont, dass die angegebenen Bodenrichtwerte für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass auch der nächstgelegene Bodenrichtwert in die Ermittlung des marktgerechten Bodenwertansatzes mit einzubeziehen ist.**

### **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*). Hierzu gibt es erläuternd den sogenannten „Außenbereichserlass NRW“.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Resthofstellen ist nach dem Fortfall der Privilegierung als begünstigtes Vorhaben einzustufen. Dabei sind kumulativ die nachfolgenden Bedingungen für begünstigte Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB zu erfüllen. Eine Änderung der bisherigen Nutzung nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB ist nur zulässig, wenn,

1. das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
2. die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt,
3. die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt (*in NRW ist diese Regelung derzeit ausgesetzt*),
4. das Gebäude vor mehr als sieben Jahre zulässigerweise errichtet worden ist,
5. das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
6. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 2 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
7. die Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung liegt im Interesse der Entwicklung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs.



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 <sup>2</sup>	wohnl./gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	42	30
Emmerich am Rhein	145	51	36
Goch	135	47	34
Kalkar	110	39	28
Kleve	165	58	41
Kranenburg	140	49	35
Rees	130	46	33
Uedem	115	40	29
Geldern	140	49	35
Issum	145	51	36
Kerken	150	53	38
Wallfahrtsstadt Kevelaer	135	47	34
Rheurdt	145	51	36
Straelen	165	58	41
Wachtendonk	145	51	36
Weeze	110	39	28

**Es wird betont, dass die angegebenen Bodenrichtwerte für wohnbaulich genutzte Grundstücke im Außenbereich nicht verallgemeinerungsfähig, sondern für den jeweiligen Bewertungsfall individuell zu ermitteln sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass auch der nächstgelegene Bodenrichtwert in die Ermittlung des marktgerechten Bodenwertansatzes mit einzubeziehen ist.**



### **§ 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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) ausgewiesen und dort mit dem Zusatz „ASB“ gekennzeichnet. Hierfür sind ebenfalls die Grundstückstiefenkorrekturwerte aus der örtlichen Fachinformation anzuwenden.



## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

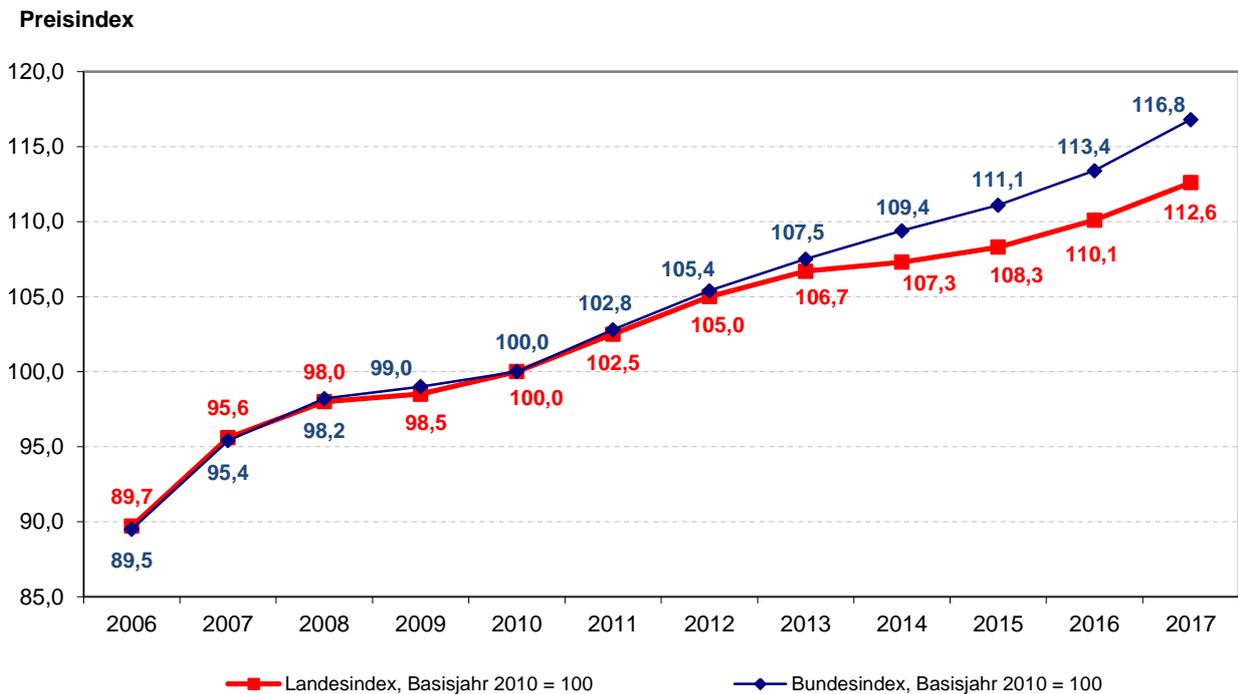
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. Veränderung des Leitzinses) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und Inflationsraten.

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,0% gestiegen (2016 = 2,1%) und der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,3% gestiegen (2016 = + 1,7%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. 1,8% (2016 = + 1,2%) und der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um 1,8% (2016 = + 0,6%).

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.

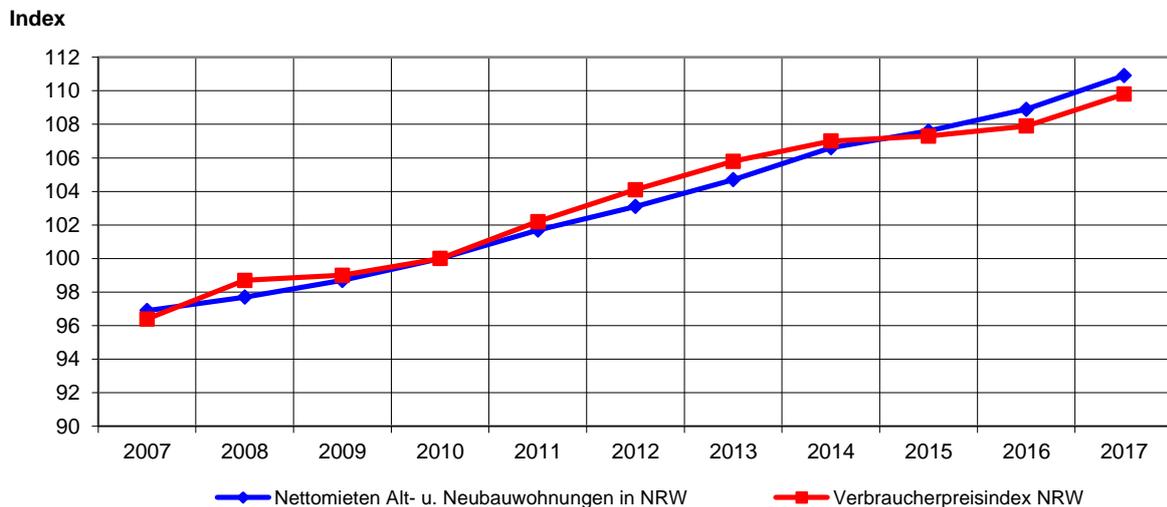


**Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW / im Bundesgebiet**  
Basisjahr 2010=100



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

**Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW**  
bezogen auf das Basisjahr 2010



Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	96,9	97,7	98,7	100,0	101,7	103,1	104,7	106,6	107,6	108,9	110,9
Verbraucherpreisindex NRW	96,4	98,7	99,0	100,0	102,2	104,1	105,8	107,0	107,3	107,9	109,8

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](http://www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de)**

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. (FH) 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 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung: 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung: 40 km

8 Städte

8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer 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 31.12.2016

#### Gesamtfläche 1.232 km<sup>2</sup>

Davon sind ca.

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

Stadt / Gemeinde	Fläche km <sup>2</sup>	Wohnbevölkerung
Bedburg-Hau	61	13.004
Emmerich am Rhein	80	30.852
Geldern	97	33.778
Goch	115	33.701
Issum	55	12.001
Kalkar	88	13.880
Kerken *	58	13.262
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.287
Kleve	98	51.047
Kranenburg	77	10.609
Rees	110	21.140
Rheurdt	30	6.673
Straelen	74	15.901
Uedem	61	8.229
Wachtendonk	48	8.134
Weeze	79	10.743
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.232</b>	<b>310.329</b>
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.190.790
Nordrhein-Westfalen	34.082	17.890.100

\* Einwohnerdaten Stand: 31.12.2015



## 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 %
<b>Außenwände</b>	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, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
<b>Dach</b>	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, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
<b>Fenster und Außen-türen</b>	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, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterläden, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innenwände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putz/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 geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Deckenkonstruktion und Treppe</b>	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 Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Spezialverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fußböden</b>	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
<b>Sanitär-einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>sonstige techn. Ausstattung</b>	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 nicht 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**  $\geq 26$  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