



# Grundstücksmarktbericht 2020

## Kreis Kleve



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

# **Grundstücksmarktbericht 2020**

Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preise und Preisentwicklungen  
im Jahr 2019**

Kleve, im März 2020

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

**Geschäftsstelle**

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

Telefon: 02821-85642

Telefax: 02821-85660

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

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

**Gebühr**

Das Dokument kann wahlweise unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder unter [www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de](http://www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.3.3 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildernachweis**

Einbandvorderseite: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes

Einbandrückseite: Haupteingang Kreisverwaltung Kleve, Fotograf Dr. Hermann Spicher

**Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehbar.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>DIE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND IHRE AUFGABEN</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>DIE LAGE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>UMSÄTZE</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Gesamtumsatz</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>unbebaute Grundstücke</b>	<b>12</b>
3.2.1	Individueller Wohnungsbau	14
3.2.2	Geschosswohnungsbau	15
3.2.3	Gewerbliche Bauflächen	15
3.2.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
3.2.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
3.2.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	19
<b>3.3</b>	<b>bebaute Grundstücke</b>	<b>20</b>
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
3.3.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	27
3.3.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	29
3.3.4	Sonstige bebaute Grundstücke	30
<b>3.4</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>30</b>
3.4.1	Wohnungseigentum	30
3.4.2	Teileigentum	33
<b>3.5</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke</b>	<b>33</b>
<b>3.6</b>	<b>Zwangsversteigerungen</b>	<b>34</b>
<b>4</b>	<b>UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>Individueller Wohnungsbau</b>	<b>35</b>
<b>4.2</b>	<b>Geschosswohnungsbau</b>	<b>38</b>
<b>4.3</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>38</b>
<b>4.4</b>	<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>	<b>39</b>
<b>4.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland</b>	<b>44</b>
<b>4.6</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>45</b>
4.6.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	45
<b>4.7</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>51</b>
4.7.1	Definition	51
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	54
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	55
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	56
4.7.5	Indexreihen	56
4.7.6	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen	58
<b>5</b>	<b>BEBAUTE GRUNDSTÜCKE</b>	<b>59</b>
<b>5.1</b>	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>59</b>
5.1.1	Durchschnittspreise	59
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	63

5.1.3	Indexreihen	66
5.1.4	Sachwertfaktoren	67
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	73
<b>5.2</b>	<b>Drei- und Mehrfamilienhäuser</b>	<b>82</b>
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	82
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	84
5.2.3	Indexreihen	84
5.2.4	Durchschnittspreise	84
<b>5.3</b>	<b>Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude</b>	<b>85</b>
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	85
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	86
5.3.3	Indexreihen	86
5.3.4	Durchschnittspreise	86
<b>5.4</b>	<b>Sonstige bebaute Grundstücke</b>	<b>86</b>
<b>6</b>	<b>WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM</b>	<b>87</b>
<b>6.1</b>	<b>Wohnungseigentum</b>	<b>87</b>
6.1.1	Durchschnittspreise	87
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	93
6.1.3	Indexreihen	96
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	97
6.1.5	Rohertragsfaktoren	98
<b>6.2</b>	<b>Teileigentum</b>	<b>99</b>
<b>7</b>	<b>ERBBAURECHTE UND ERBBAURECHTSGRUNDSTÜCKE</b>	<b>100</b>
<b>7.1</b>	<b>Bestellung neuer Erbbaurechte</b>	<b>100</b>
<b>7.2</b>	<b>Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte</b>	<b>100</b>
<b>7.3</b>	<b>Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>104</b>
<b>8</b>	<b>MODELLBESCHREIBUNGEN</b>	<b>106</b>
<b>8.1</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>	<b>106</b>
<b>8.2</b>	<b>Liegenschaftszinssätze</b>	<b>107</b>
<b>8.3</b>	<b>Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser</b>	<b>108</b>
<b>8.4</b>	<b>Ermittlung des Modernisierungstyps</b>	<b>109</b>
<b>9</b>	<b>MIETEN UND PACTEN</b>	<b>110</b>
<b>10</b>	<b>KONTAKTE UND ADRESSEN</b>	<b>111</b>
<b>10.1</b>	<b>Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve</b>	<b>111</b>
<b>10.2</b>	<b>Geschäftsstelle des Gutachterausschusses</b>	<b>112</b>
<b>11</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>113</b>
<b>11.1</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>113</b>
<b>11.2</b>	<b>Angaben zum Kreis Kleve</b>	<b>115</b>

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

## Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2020 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2019 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.

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) hat einen Vorschlag zur einheitlichen Gestaltung der Grundstücksmarktberichte in Nordrhein-Westfalen erarbeitet und an die einzelnen Gutachterausschüsse zur Anwendung empfohlen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat sich dieser Empfehlung angenommen und den Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 01.01.2020 dahingehend überarbeitet und umgestaltet. Im Wesentlichen hat sich der Grundstücksmarktbericht in seiner Gliederung verändert. Mit der Neugliederung wurde somit auch das Inhaltsverzeichnis an die o.g. Empfehlung angepasst. Weil die empfohlene Gliederung – inkl. der Nummerierung – zur besseren Vergleichbarkeit der Grundstücksmarktberichte in NRW vollständig übernommen werden sollte, sind im Inhaltsverzeichnis Themen enthalten, die in diesem Marktbericht selbst nicht weiter besetzt sind. Ein entsprechender Hinweis ist an der jeweiligen Stelle zu finden.

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 optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert, die in zukünftigen Grundstücksmarktberichten gegebenenfalls berücksichtigt werden können.

Der Grundstücksmarktbericht 2020 für den Kreis Kleve wurde nach ausgiebiger Besprechung mit den beteiligten Ausschussmitgliedern mittels schriftlicher Zustimmungserklärungen in der vorliegenden Form beschlossen.

## **Gutachterausschüsse**

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 Köln eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegt 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 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006), die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4), die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1), die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014 (BANz 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.

## **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, Pflichtteilsberechtigte, 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.

### **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.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2019 wurden im Kreis Kleve insgesamt 4.008 Kauffälle (2018: 3.616 *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 3.476 Kauffälle (2018: 3.177 *Kauffälle*) mit einem Geldumsatz von rund 750 Mio. € (2018: 688 Mio. €) ausgewertet werden.

### Unbebaute Grundstücke

#### **Wohnbauland**

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2019 um rund +23%, auf insgesamt 338 Kauffälle (2018: 270 *Kauffälle*), gestiegen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund +5,3% gestiegen (2018: +4,8%).

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

Im Berichtsjahr 2019 wechselten 129 Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 24 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rund 322 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund +15% und betrug 8,55 €/m<sup>2</sup>. Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 5,24 €/m<sup>2</sup> bezahlt, rund -4% weniger als im Vorjahr.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund +5% auf 2.021 Kauffälle (2018: 1.925 *Kauffälle*). Der Geldumsatz stieg um rund +10% auf insgesamt rd. 553 Millionen Euro (2018: 505 Mio. €). Die Anzahl der im Jahre 2019 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser stieg ebenfalls um ca. +4% auf 1625 an (2018: 1556 *Kauffälle*). Die Preisentwicklung im Bereich dieser Immobilien (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr keine wesentliche Veränderung.

### Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen stieg im Jahre 2019 um rund +19%. Im Berichtszeitraum 2019 wechselten insgesamt 639 Wohnungen (2018: 519 *Wohnungen*) den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen (*Weiterverkäufe*) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund +10%.

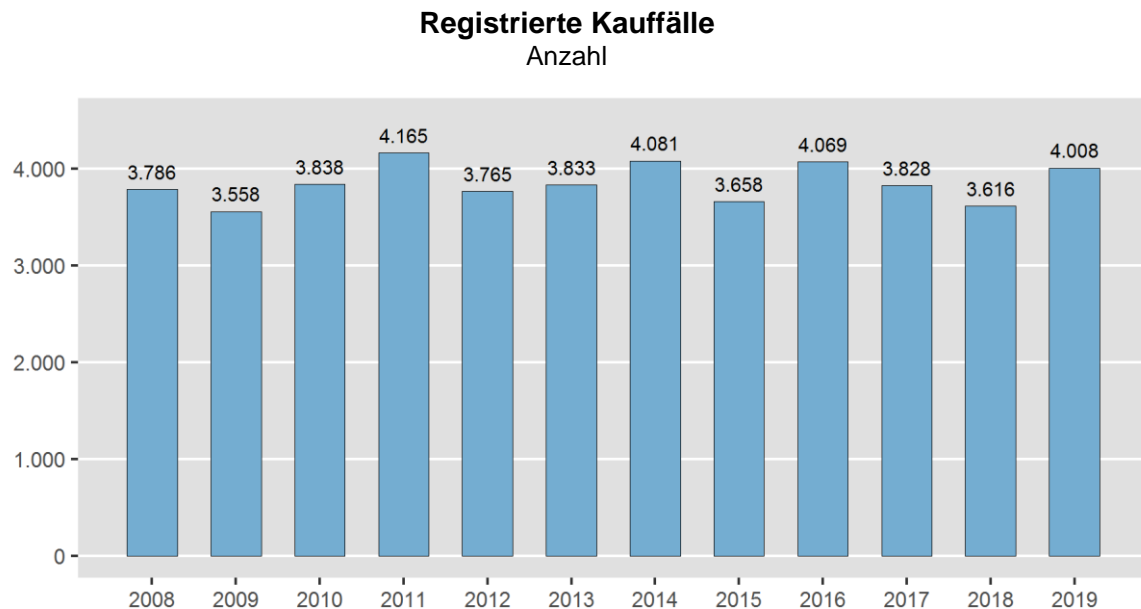
### 3 Umsätze

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.

#### 3.1 Gesamtumsatz

##### Anzahl der Kauffälle

Der Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2019 insgesamt 4.008 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.



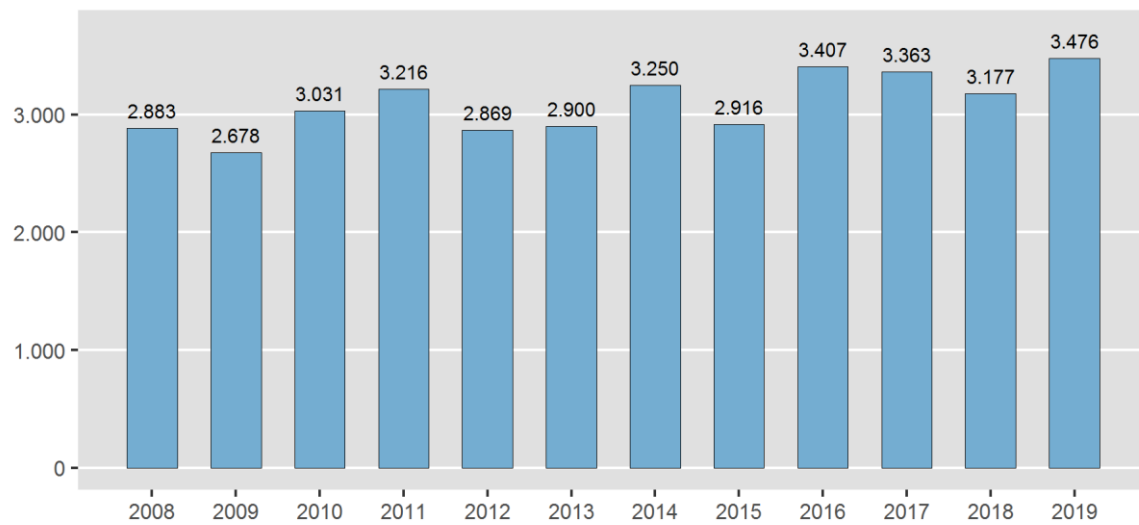
Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2019 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

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 2019 wurden insgesamt

**3.476 Kauffälle**

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um rd. +9,4% verändert.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

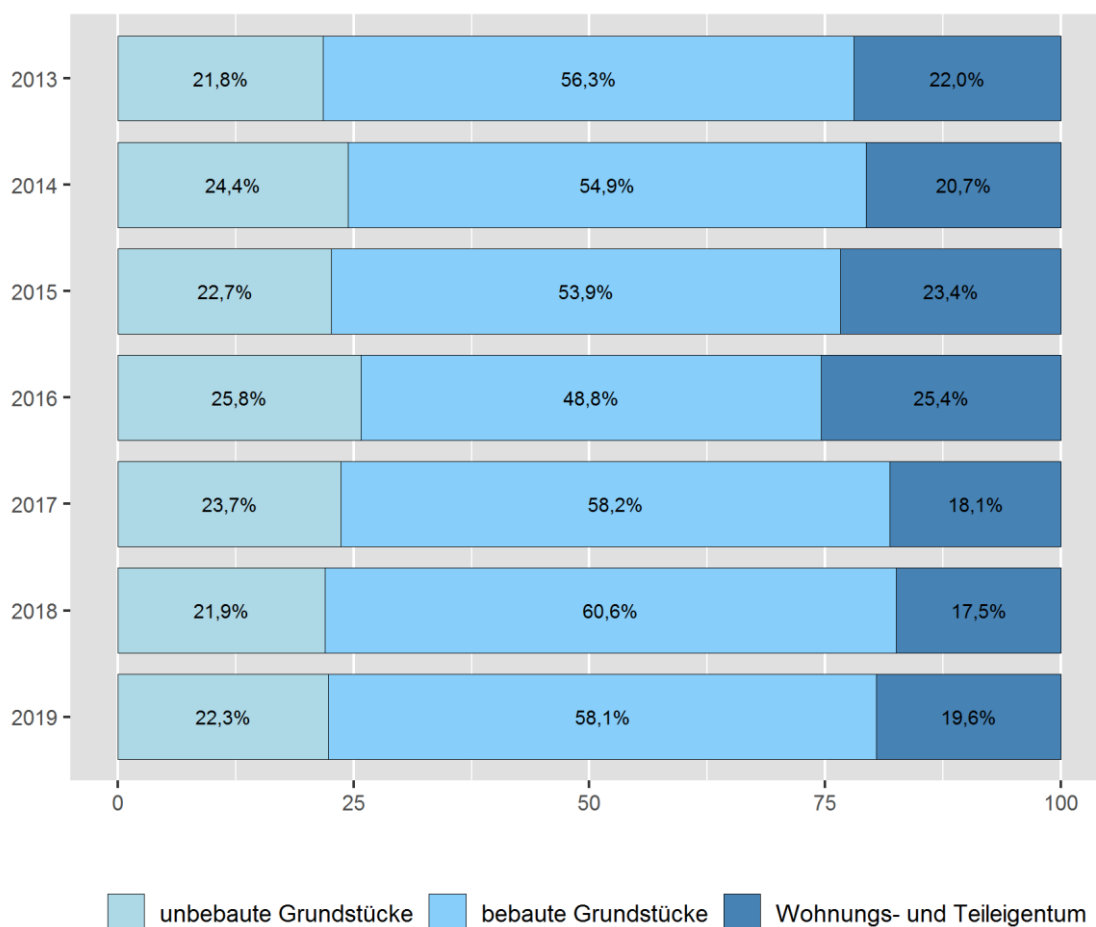
- **unbebaute Grundstücke**
  - Individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
  - Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke**
  - Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Mehrfamilienhäuser
  - Büro-, Verwaltungs-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

**Ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert**

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke	610	765	661	878	796	697	775
bebaute Grundstücke	1.578	1.720	1.572	1.663	1.957	1.925	2.021
Wohnungs- und Teileigentum	616	648	683	866	610	555	680
<b>Gesamtmarkt</b>	<b>2.900</b>	<b>3.250</b>	<b>2.916</b>	<b>3.407</b>	<b>3.363</b>	<b>3.177</b>	<b>3.476</b>

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



## Flächenumsatz

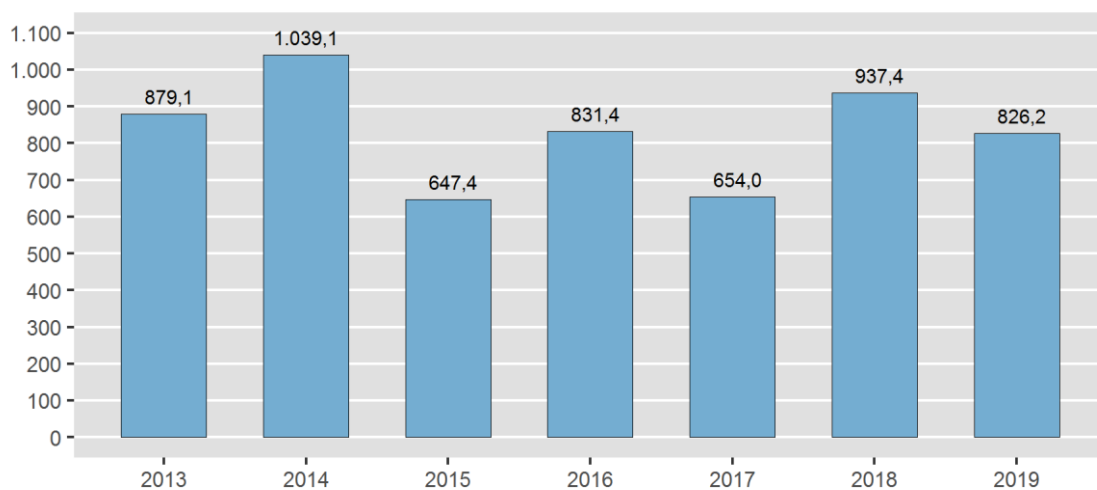
Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2019 eine Grundstücksfläche in Höhe von

**826,2 ha**

umgesetzt.

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

Flächenumsatz in ha



### Flächenumsätze

Fläche in ha

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke	749,6	448,0	497,9	373,9	611,2	511,2
bebaute Grundstücke	289,5	199,4	333,5	280,1	326,2	315,0
<b>Summe</b>	<b>1.039,1</b>	<b>647,4</b>	<b>831,4</b>	<b>654,0</b>	<b>937,4</b>	<b>826,2</b>



## Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2019 insgesamt

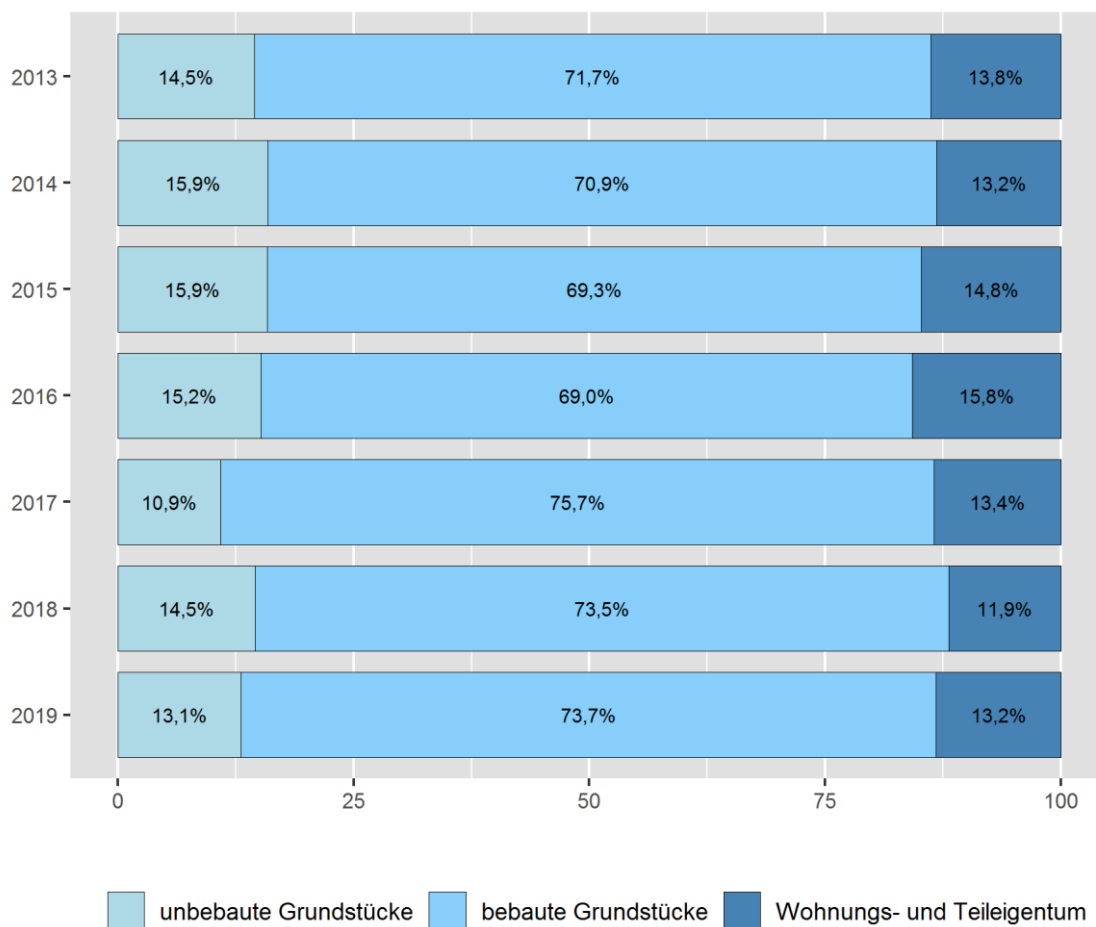
**750,4 Mio. Euro**

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. + 9,1 % verändert.

**Geldumsätze in den Teilmärkten**  
in Mio. Euro

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke	61,4	82,0	72,5	88,9	64,2	99,9	98,1
bebaute Grundstücke	304,3	365,1	317,1	404,6	446,9	505,2	552,7
Wohnungs- und Teileigentum	58,7	68,1	67,7	92,5	79,4	81,9	99,4
<b>Gesamtmarkt</b>	<b>430,0</b>	<b>522,0</b>	<b>457,0</b>	<b>586,0</b>	<b>590,7</b>	<b>687,6</b>	<b>750,4</b>

## Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes



### 3.2 unbebaute Grundstücke

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

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbe
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Bauerwartungs- und Rohbauland
- Sonstige

Die aufgeführten Kategorien werden in den nächsten Abschnitten detaillierter beschrieben.

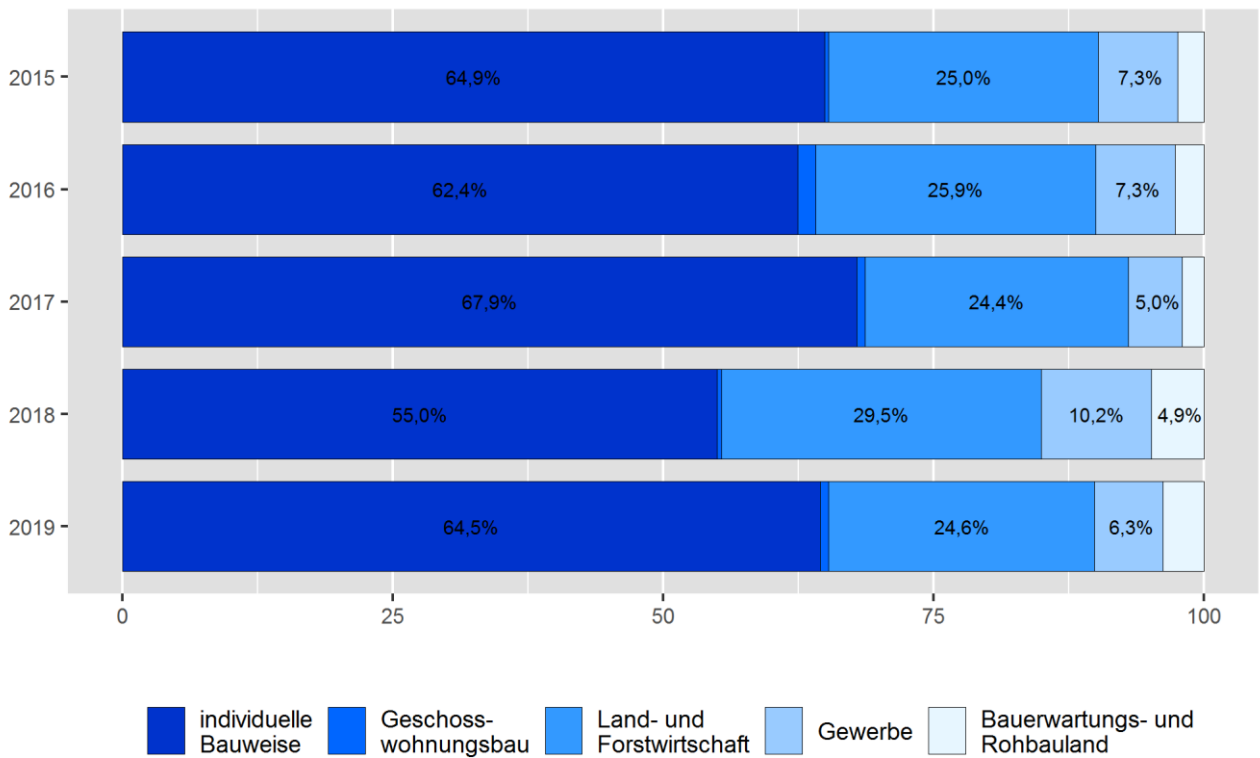
#### unbebaute Grundstücke insgesamt

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke insgesamt	Anzahl	661	878	796	697	775
	Fläche [ha]	437,2	466,2	373,8	611,2	511,3
	Umsatz [Mio. €]	72,5	88,9	64,3	99,9	98,1

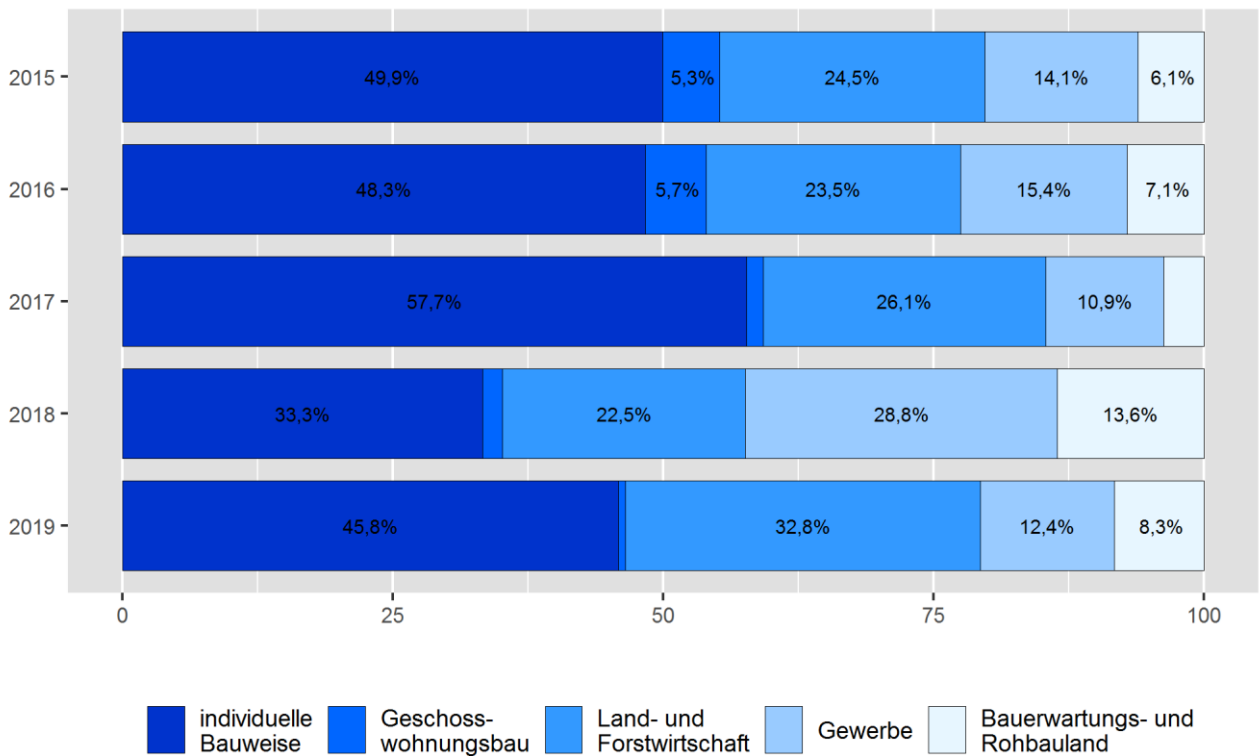
Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rund +11,2% verändert. Der Geldumsatz änderte sich um rund -1,8% und der Flächenumsatz um rund -16,3%.

**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

### 3.2.1 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 Reihenhausbebauung. 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.

#### Wohnbaugrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
	Anzahl	372	417	368	270	338
individuelle Bauweise	Fläche [ha]	26,7	30,2	23,9	20,3	22,6
	Umsatz [Mio. €]	35,0	40,1	30,7	28,9	33,0

#### Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl und Geldumsatz

Jahr	2017		2018		2019	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	7	581.975,0	9	844.695,0	6	416.885,0
Emmerich am Rhein	21	2.021.227,0	19	1.579.696,5	30	3.555.137,0
Geldern	31	2.325.856,8	25	2.653.343,9	11	1.410.167,5
Goch	58	4.668.465,5	38	3.550.638,1	89	7.308.537,7
Issum	12	1.868.405,9	29	2.256.233,6	51	5.614.594,0
Kalkar	24	1.820.808,5	17	1.041.908,5	15	1.138.706,8
Kerken	3	305.866,1	5	625.790,0	8	1.128.600,0
Wallfahrtsstadt Kevelaer	7	664.939,8	9	1.122.157,5	8	723.289,3
Kleve	22	2.547.903,9	25	5.843.235,0	23	2.445.943,0
Kranenburg	44	3.077.229,2	20	2.204.662,5	23	2.077.234,3
Rees	27	1.920.843,0	23	2.955.775,0	23	2.063.544,2
Rheurdt	14	1.076.700,0	4	237.490,0	3	188.595,0
Straelen	44	3.999.467,0	18	1.935.776,4	8	1.227.898,0
Uedem	28	1.840.616,0	16	934.360,0	7	682.407,4
Wachtendonk	1	150.000,0	3	278.000,7	3	181.450,0
Weeze	25	1.851.236,0	10	836.338,0	30	2.895.916,0
<b>Kreis Kleve</b>	<b>368</b>	<b>30.721.539,7</b>	<b>270</b>	<b>28.900.100,7</b>	<b>338</b>	<b>33.058.905,0</b>

### 3.2.2 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.

#### Geschosswohnungsbau

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
	Anzahl	2	11	4	2	4
Geschoss- wohnungsbau	Fläche [ha]	1,6	1,5	0,4	0,4	0,5
	Umsatz [Mio. €]	3,7	4,7	0,8	1,6	0,5

### 3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

#### 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.).

#### Gewerbebaugrundstücke

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
	Anzahl	40	43	23	43	29
Gewerbe- bauland	Fläche [ha]	19,0	22,3	7,8	35,6	19,2
	Umsatz [Mio. €]	8,9	7,8	2,1	10,7	8,4
		Anzahl	2	6	4	7
tertiäres Gewerbe	Fläche [ha]	0,8	1,9	4,9	18,2	1,0
	Umsatz [Mio. €]	1,0	4,9	3,7	14,3	0,5
		<b>Anzahl</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>27</b>	<b>50</b>
<b>Summe</b>	Fläche [ha]	19,8	24,2	12,7	53,8	20,2
	Umsatz [Mio. €]	9,9	12,8	5,8	25,0	8,9

### 3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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.

#### land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
	Anzahl	80	77	73	73	63
Ackerland ≥ 2.500 qm	Fläche [ha]	202,2	198,7	157,0	135,3	230,6
	Umsatz [Mio. €]	12,1	13,1	10,6	11,2	20,1
	Anzahl	39	61	33	35	36
Grünland ≥ 2.500 qm	Fläche [ha]	116,2	113,4	62,7	107,9	59,1
	Umsatz [Mio. €]	4,8	5,9	3,0	5,9	3,1
	Anzahl	24	35	26	37	30
Wald	Fläche [ha]	17,9	41,6	22,7	149,5	31,8
	Umsatz [Mio. €]	0,3	0,5	0,3	2,4	0,4
	<b>Anzahl</b>	<b>143</b>	<b>173</b>	<b>132</b>	<b>145</b>	<b>129</b>
<b>Summe</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>336,3</b>	<b>353,7</b>	<b>242,4</b>	<b>392,7</b>	<b>321,5</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>17,2</b>	<b>19,5</b>	<b>13,9</b>	<b>19,5</b>	<b>23,6</b>

**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 Gemeindegebiet	2017		2018		2019	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	3	21,6136	2	2,4017	5	30,9718
Emmerich am Rhein	4	13,9882	1	3,6473	0	0,0000
Geldern	2	4,9390	11	18,6679	3	2,2359
Goch	10	17,1923	7	28,2801	10	36,4314
Issum	0	0,0000	3	6,2999	6	7,7835
Kalkar	5	14,9644	8	8,9728	3	9,4689
Kerken	6	10,7230	3	4,0270	3	3,9344
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1	4,5468	9	12,5936	1	8,7348
Kleve	3	7,4750	4	5,0651	2	4,7297
Kranenburg	2	4,8794	2	1,1203	2	6,4585
Rees	5	7,2701	2	9,2650	4	13,2262
Rheurdt	3	2,9251	2	2,8188	0	0,0000
Straelen	8	9,5637	3	3,1767	7	25,0391
Uedem	2	2,3270	4	10,6089	4	9,5753
Wachtendonk	1	1,1558	3	6,2790	3	8,3088
Weeze	3	8,6236	3	8,1569	2	8,4050
<b>Kreis Kleve</b>	<b>58</b>	<b>132,1870</b>	<b>67</b>	<b>131,3810</b>	<b>55</b>	<b>175,3033</b>

**Grünland****zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle in den Gemeindegebieten**

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr Gemeindegebiet	2017		2018		2019	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Emmerich am Rhein	3	5,1564	3	6,3320	6	10,3121
Geldern	1	1,2839	4	3,3188	0	0,0000
Goch	2	5,5305	3	4,3988	5	5,2533
Issum	1	1,1623	0	0,0000	1	1,0091
Kalkar	2	2,5519	0	0,0000	1	0,5903
Kerken	1	0,8580	0	0,0000	2	1,6081
Wallfahrtsstadt Kevelaer	0	0,0000	2	2,7454	1	1,6675
Kleve	0	0,0000	2	8,1449	0	0,0000
Kranenburg	1	6,6484	3	14,9811	2	2,3484
Rees	7	17,2560	2	4,6556	4	10,3646
Rheurdt	1	0,2512	3	2,4412	2	1,9174
Straelen	2	1,0764	1	0,5364	3	8,1346
Uedem	0	0,0000	0	0,0000	1	0,5000
Wachtendonk	2	7,3762	1	2,6238	0	0,0000
Weeze	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
<b>Kreis Kleve</b>	<b>23</b>	<b>49,1512</b>	<b>24</b>	<b>50,1780</b>	<b>28</b>	<b>43,7054</b>



### 3.2.5 Bauerwartungsland 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).

#### Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
Bauerwartungsland	Anzahl	10	13	10	22	10
	Fläche [ha]	15,4	27,4	5,5	36,5	13,2
	Umsatz [Mio. €]	3,0	4,2	1,9	10,9	2,8
Rohbauland	Anzahl	4	5	1	2	10
	Fläche [ha]	3,1	7,6	0,1	1,6	4,4
	Umsatz [Mio. €]	1,3	1,7	0,1	0,9	3,2
<b>Summe</b>	<b>Anzahl</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>20</b>
	<b>Fläche [ha]</b>	<b>18,5</b>	<b>35,0</b>	<b>5,6</b>	<b>38,1</b>	<b>17,6</b>
	<b>Umsatz [Mio. €]</b>	<b>4,3</b>	<b>5,9</b>	<b>2,0</b>	<b>11,8</b>	<b>6,0</b>

### 3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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 4.4 gesondert aufgeführt.

#### sonstige unbebaute Grundstücke

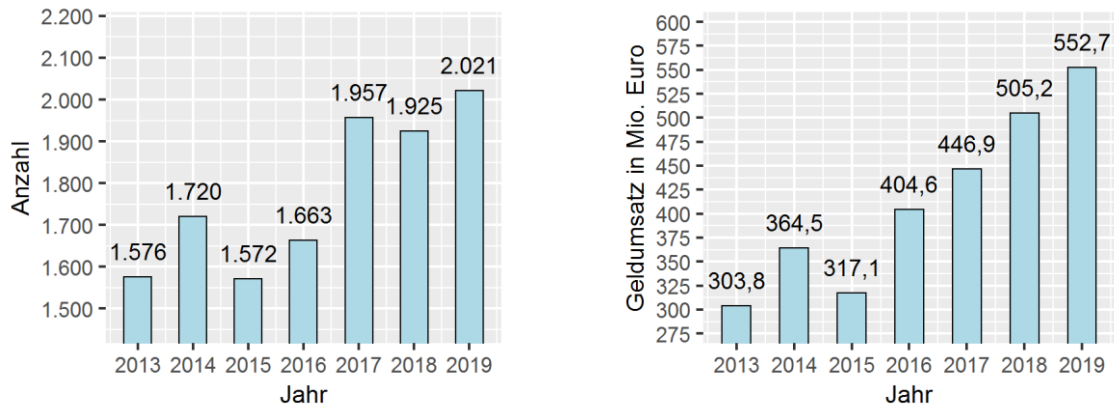
Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Sonstige</b>	Anzahl	88	210	254	206	251
	Fläche [ha]	34,3	21,6	88,8	105,9	128,9
	Umsatz [Mio. €]	2,4	5,9	11,1	13,1	26,1

### 3.3 bebaute Grundstücke

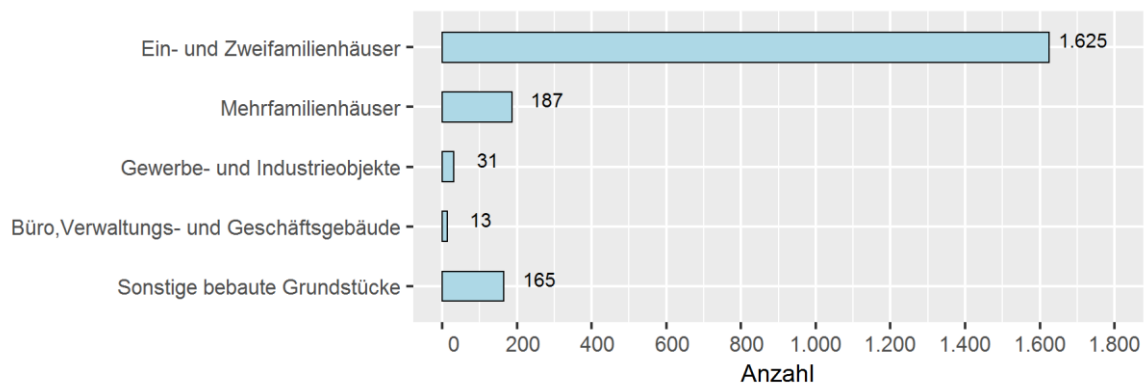
Mit einem Geldumsatz von 552,7 Mio. Euro bei 2.021 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

#### Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2013 bis 2019

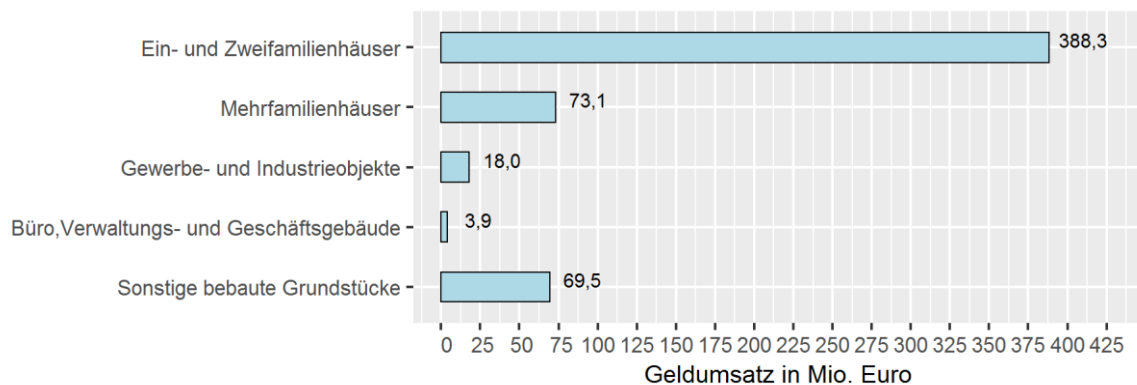


Unter dem Marktsegment „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

#### Verteilung der Kauffälle



#### Verteilung der Geldumsätze



### 3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2019 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.625 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 388,3 Mio. Euro den Eigentümer.

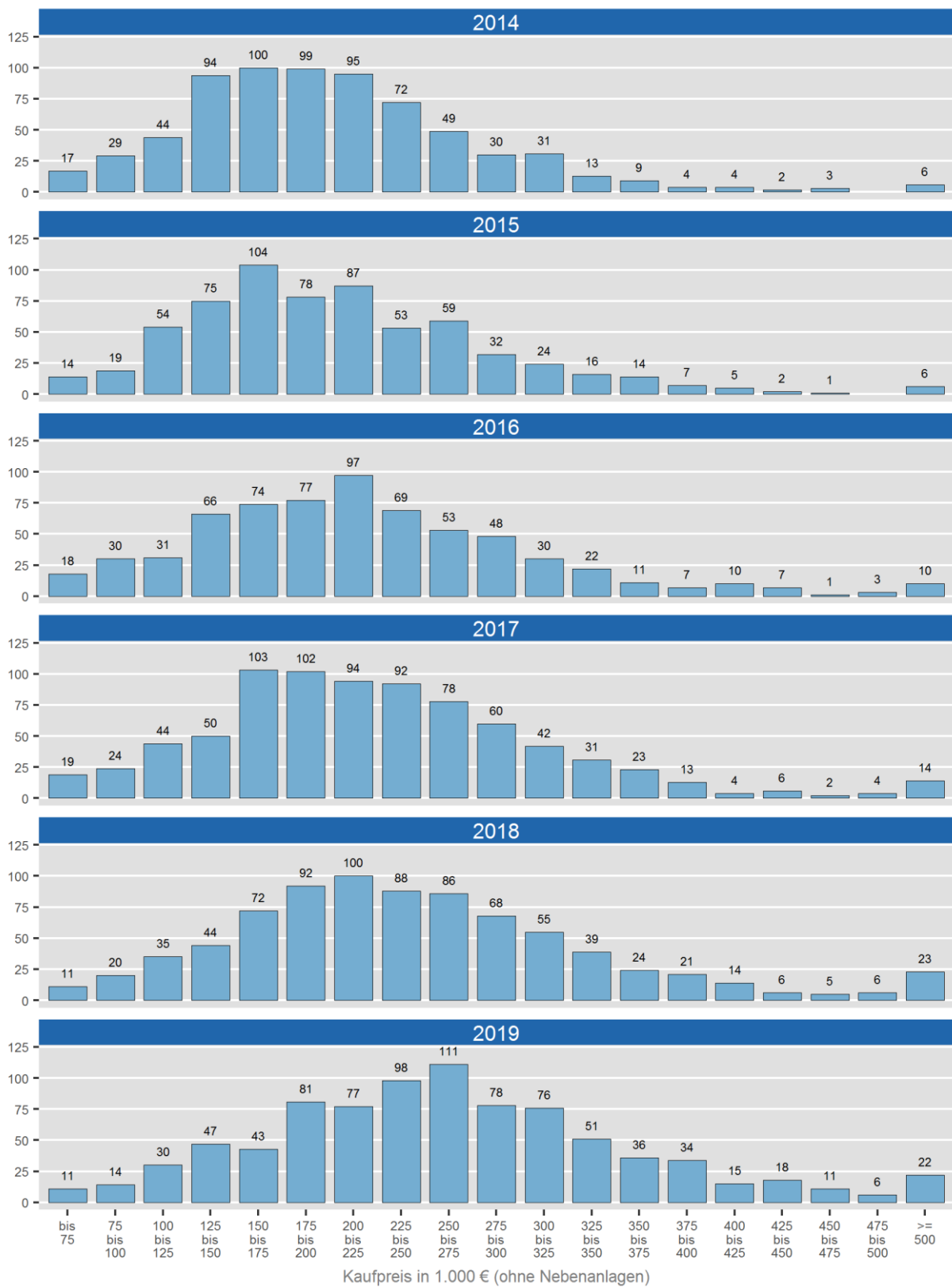
#### Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	1.279	1.285	1.398	1.306	1.358	1.547	1.556	1.625
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	217,1	218,9	247,3	233,9	257,0	313,1	335,2	388,3
<b>Flächenumsatz in ha</b>	94,6	101,2	112,5	108,1	114,3	145,3	166,2	165,8

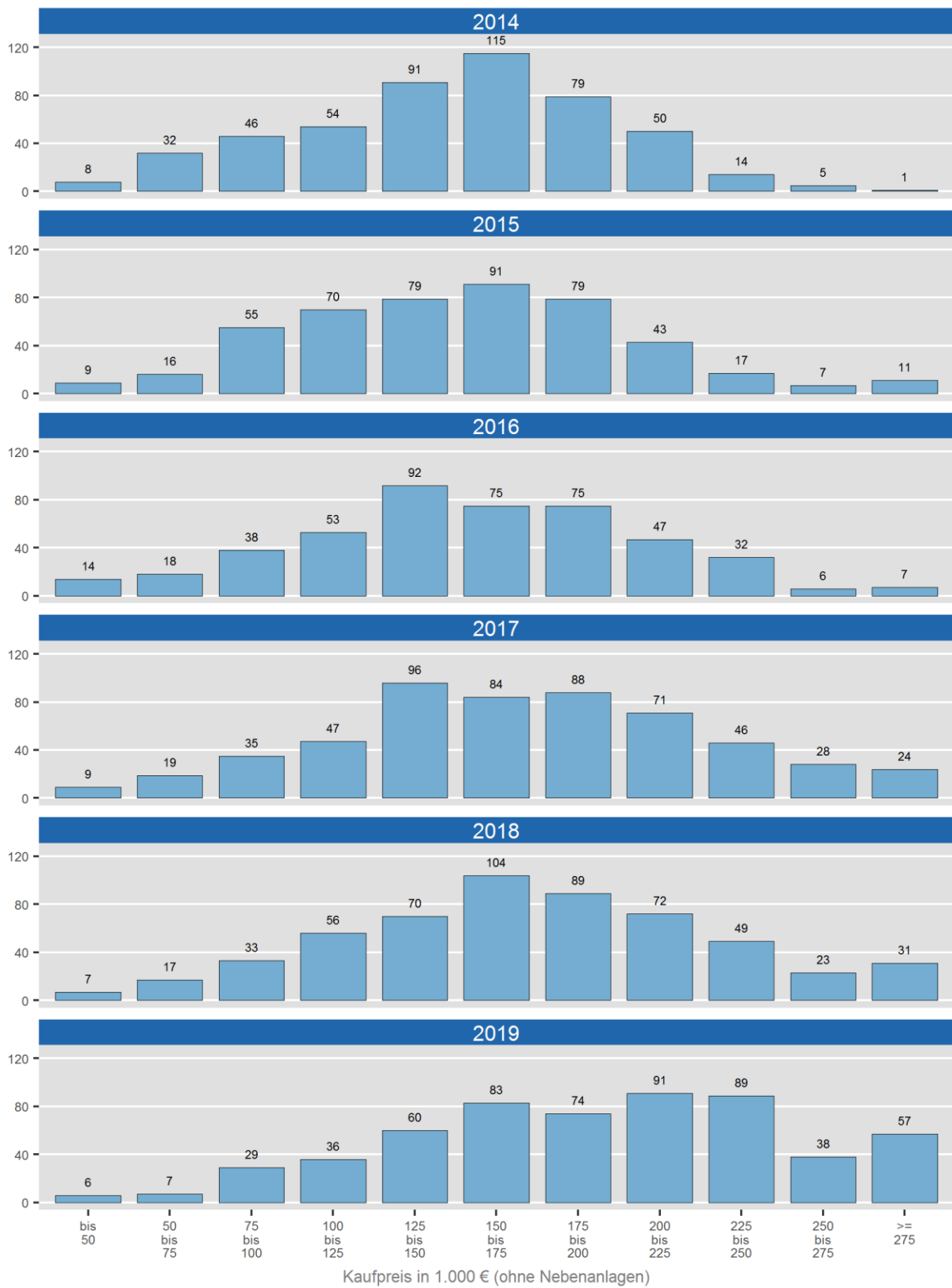
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:

Objektart		2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>freistehend</b>	Anzahl	701	649	666	805	809	859
	Flächenumsatz	83,4	78,3	83,4	107,8	131,7	133,1
	Geldumsatz	143,8	135,7	148,1	187,7	206,2	239,3
<b>Doppel- und Reihenendhäuser</b>	Anzahl	494	476	455	547	551	570
	Flächenumsatz	21,2	23,2	20,4	26,4	27,6	26,4
	Geldumsatz	75,8	74,2	72,5	95,5	100,0	114,5
<b>Reihenmittelhäuser</b>	Anzahl	168	154	152	157	190	187
	Flächenumsatz	4,6	4,0	4,0	4,7	5,3	5,5
	Geldumsatz	20,5	19,0	19,3	21,7	28,0	31,0
<b>Sonstige Bauweise</b>	Anzahl	35	27	85	38	6	9
	Flächenumsatz	2,5	1,7	5,9	4,6	1,5	0,8
	Geldumsatz	6,0	4,0	15,9	8,3	1,0	3,6

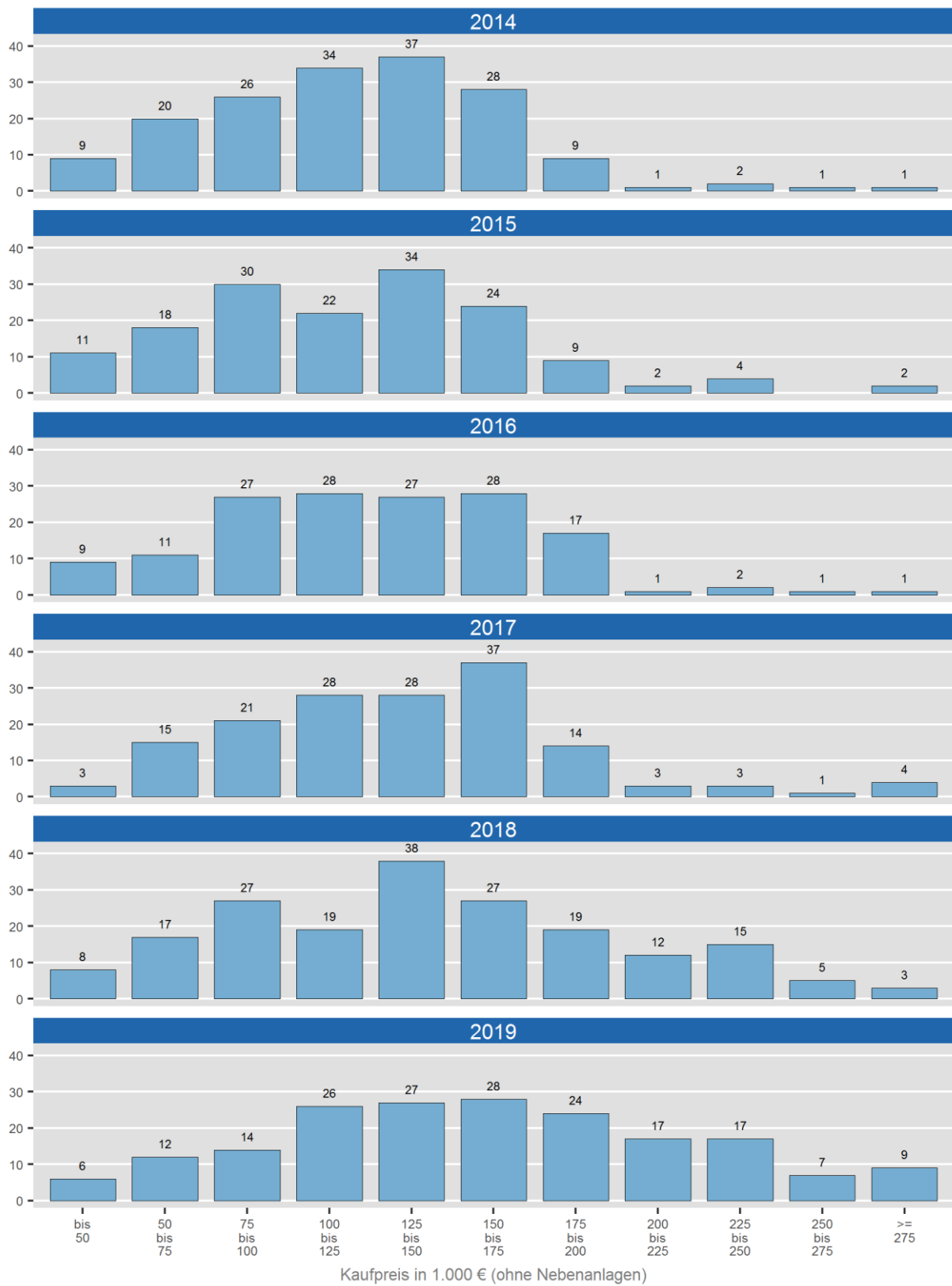
### Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



### Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



### Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser



**Verkäufe in den Gemeindegebieten**

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

<b>Jahr</b>	<b>2017</b>		<b>2018</b>		<b>2019</b>	
<b>Gemeinde- gebiet</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Umsatz</b>
Bedburg-Hau	76	16.361.900	71	14.456.600	81	20.193.099
Emmerich am Rhein	197	36.666.500	189	38.491.745	211	47.638.243
Geldern	136	28.544.729	151	34.141.700	146	34.395.400
Goch	173	32.686.880	186	36.316.988	202	45.288.333
Issum	60	11.791.340	38	9.424.400	64	18.555.800
Kalkar	84	15.187.028	71	13.520.674	65	13.608.900
Kerken	55	13.158.048	69	15.956.150	75	18.479.375
Wallfahrtsstadt Kevelaer	163	32.029.209	131	27.511.920	137	31.144.899
Kleve	223	44.263.776	253	51.766.629	234	57.661.550
Kranenburg	81	19.784.333	78	21.874.260	87	25.482.667
Rees	86	16.390.150	93	18.227.250	87	17.890.500
Rheurdt	34	7.852.360	42	11.538.200	37	11.928.960
Straelen	51	11.275.400	64	15.591.625	61	15.972.389
Udem	37	7.430.500	37	9.049.500	50	10.948.400
Wachtendonk	33	7.452.300	26	5.856.000	27	6.285.400
Weeze	58	12.256.000	57	11.434.500	61	12.872.800
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.547</b>	<b>313.130.454</b>	<b>1.556</b>	<b>335.158.141</b>	<b>1.625</b>	<b>388.346.714</b>

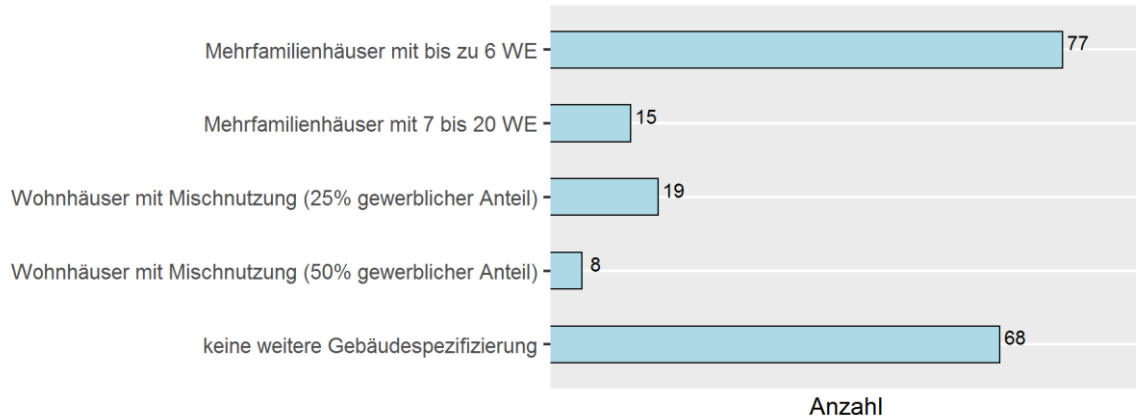
### Kauffälle und Geldumsätze in den Städten und Gemeinden





### 3.3.2 Drei- und 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 2019 wechselten im Zuständigkeitsbereich 187 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 73,1 Mio. Euro den Eigentümer.

**Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Mehrfamilienhäuser**

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	110	127	143	122	169	220	204	187
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	24,5	33,8	44,3	35,1	56,8	74,9	81,3	73,1
<b>Flächenumsatz in ha</b>	8,1	13,2	19,5	9,9	21,3	16,7	25,2	18,3

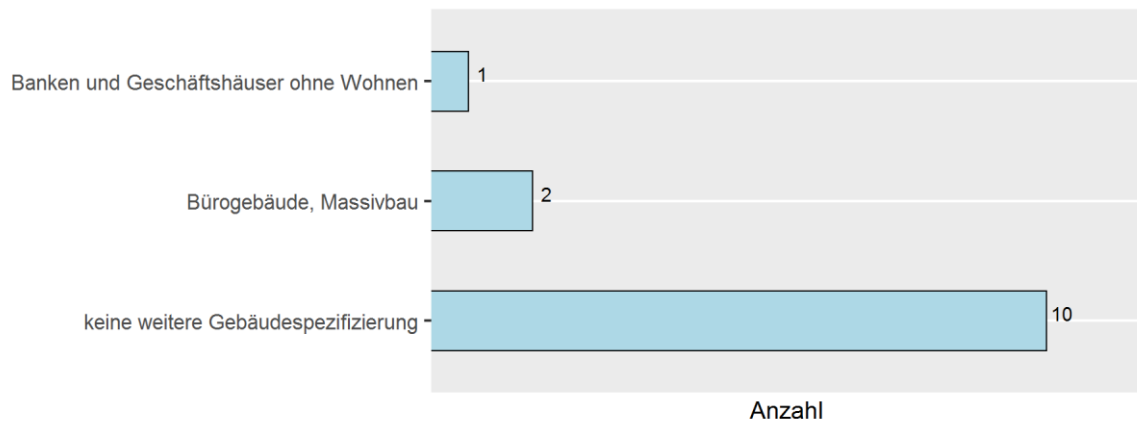
**Verkäufe in den Gemeindegebieten**

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2017		2018		2019	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	6	2.741.165	7	4.085.000	3	730.000
Emmerich am Rhein	29	8.712.008	29	16.236.800	33	15.024.500
Geldern	18	5.692.617	29	10.915.000	20	7.891.566
Goch	25	8.212.258	21	7.385.000	21	6.968.333
Issum	6	1.975.000	5	1.530.000	6	5.987.750
Kalkar	8	2.345.000	8	2.184.000	6	2.238.000
Kerken	4	1.877.000	5	786.000	6	1.167.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	23	9.315.235	21	6.429.999	19	6.095.335
Kleve	62	22.606.546	45	22.668.553	34	11.752.500
Kranenburg	6	2.111.000	5	1.182.500	6	2.038.000
Rees	16	5.377.000	9	2.267.500	11	5.905.000
Rheurdt	2	535.000	4	1.088.855	3	1.187.500
Straelen	7	2.025.000	8	2.637.114	7	2.370.300
Uedem	3	523.000	3	825.000	4	865.000
Wachtendonk	2	265.000	0	0	1	250.000
Weeze	3	552.500	5	1.032.000	7	2.586.500
<b>Kreis Kleve</b>	<b>220</b>	<b>74.865.328</b>	<b>204</b>	<b>81.253.321</b>	<b>187</b>	<b>73.057.284</b>

### 3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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:

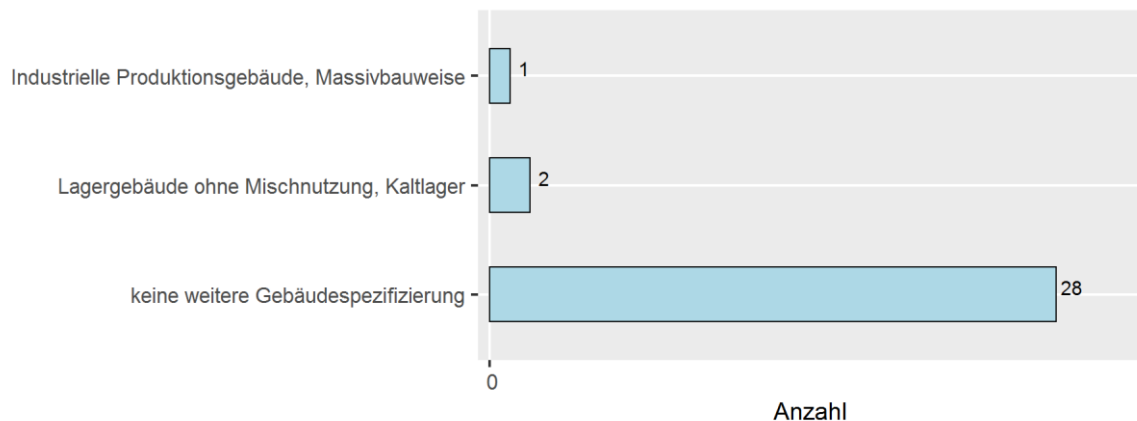


Im Berichtsjahr 2019 wechselten im Zuständigkeitsbereich 13 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 3,9 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Anzahl der Kauffälle</b>	9	5	8	3	15	5	3	13
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	12,0	1,3	25,6	6,0	12,3	3,2	6,2	3,9
<b>Flächenumsatz in ha</b>	3,2	0,7	5,1	0,4	3,8	1,5	0,9	2,1

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 2019 wechselten im Zuständigkeitsbereich 31 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 18 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl der Kauffälle	27	26	34	31	36	18	28	31
Geldumsatz in Mio. €	11,2	23,7	19,6	19,0	27,7	6,2	30,2	18,0
Flächenumsatz in ha	16,7	13,9	19,6	10,7	26,9	8,1	22,4	19,7

### 3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke

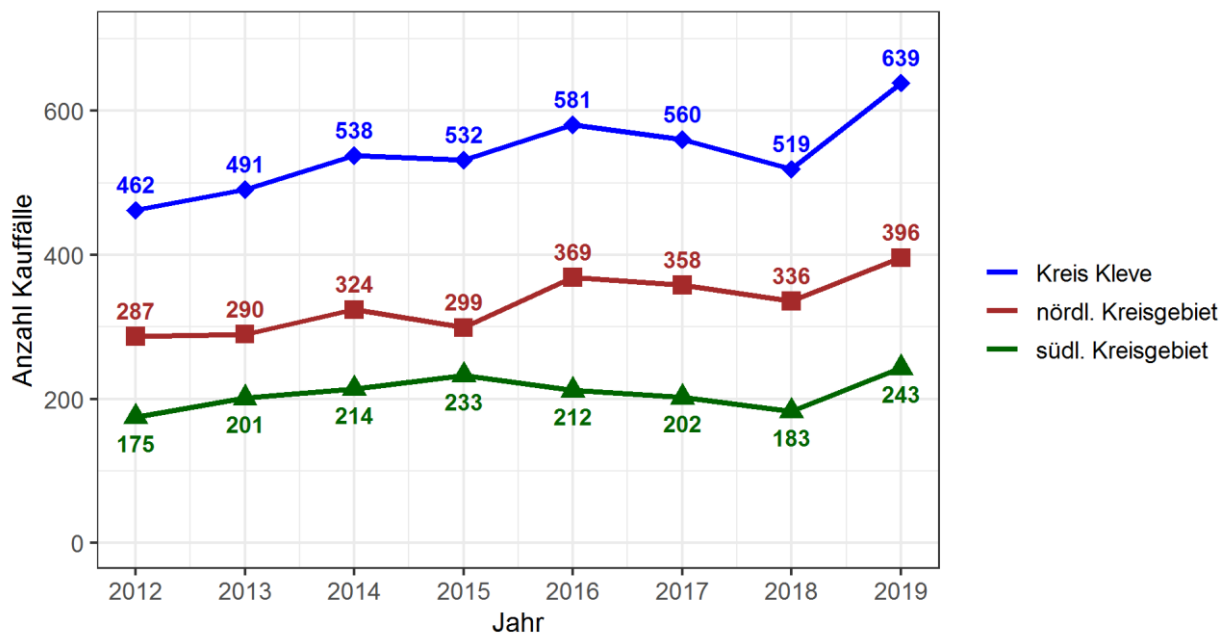
Im Berichtsjahr 2019 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 165 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 69,5 Mio. Euro registriert worden

## 3.4 Wohnungseigentum

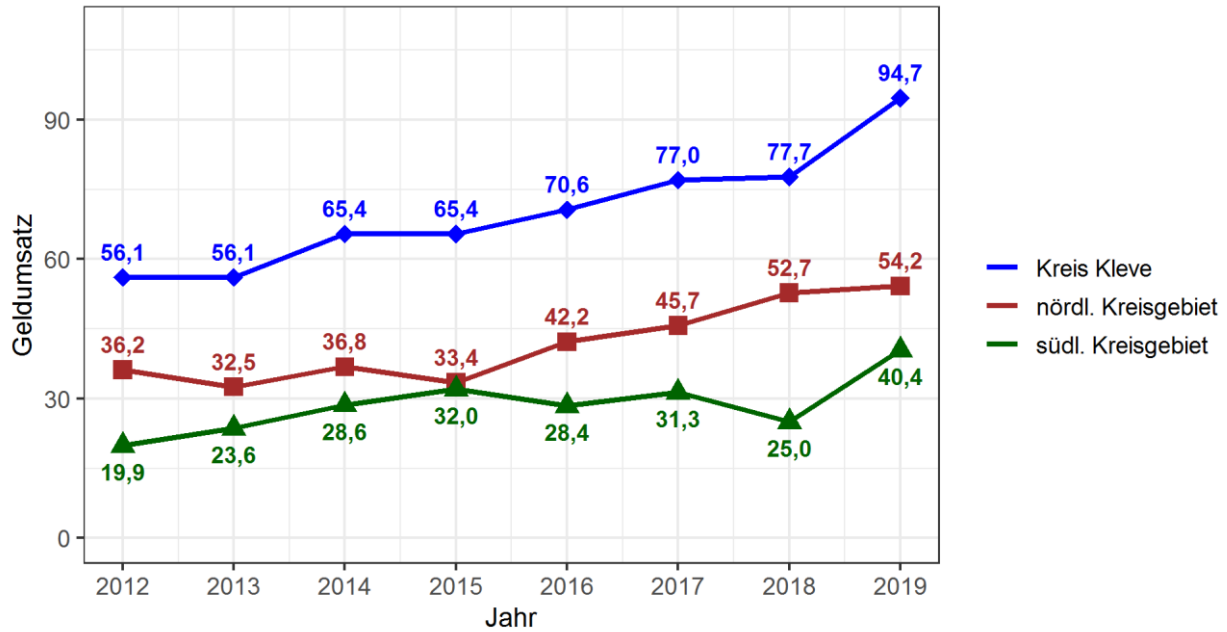
### 3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 639 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 95 Mio. Euro ermittelt.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



**Kauffälle in den einzelnen Städten/Gemeinden**

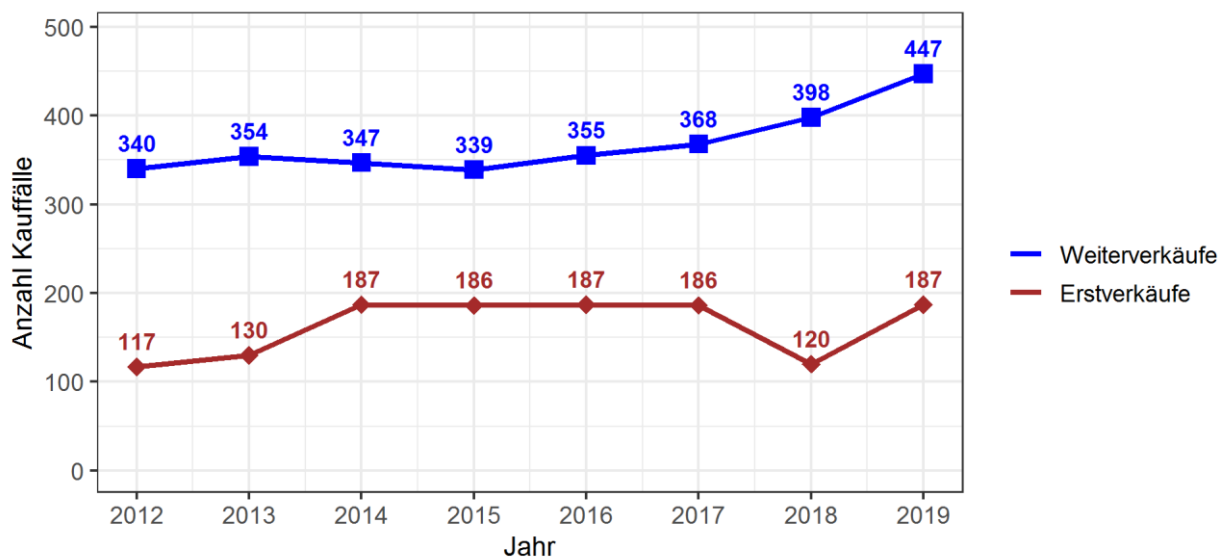
Anzahl / Umsatz in Mio. Euro

Jahr	2017		2018		2019	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	18	2.515.929	10	1.415.800	5	683.500
Emmerich am Rhein	75	10.428.274	73	12.947.320	98	13.639.975
Geldern	43	6.657.110	42	5.329.250	75	13.670.278
Goch	51	6.693.831	44	6.202.486	86	11.098.459
Issum	28	4.986.081	14	2.923.300	47	10.499.952
Kalkar	12	1.400.160	7	782.900	14	2.347.814
Kerken	29	5.366.030	17	3.080.000	19	3.513.500
Wallfahrtsstadt Kvelaer	43	6.542.700	40	5.541.249	24	4.048.200
Kleve	135	14.988.515	130	20.645.578	129	17.016.692
Kranenburg	15	2.262.000	18	2.714.400	16	1.961.500
Rees	45	6.982.320	50	7.770.546	44	6.912.258
Rheurdt	6	647.000	2	265.000	8	1.411.426
Straelen	28	4.613.088	25	4.240.322	19	3.477.565
Udem	7	389.000	4	237.000	4	566.000
Wachtendonk	6	923.000	19	1.537.984	7	1.116.900
Weeze	19	1.612.000	24	2.089.705	44	2.693.150
<b>Kreis Kleve</b>	<b>560</b>	<b>77.007.038</b>	<b>519</b>	<b>77.722.840</b>	<b>639</b>	<b>94.657.168</b>

### Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)

Anzahl

Jahr	2017		2018		2019	
	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe
Bedburg-Hau	1	17	6	4	2	3
Emmerich am Rhein	24	49	13	60	31	67
Geldern	10	31	8	34	34	41
Goch	22	29	15	29	40	46
Issum	17	11	11	3	34	13
Kalkar	3	9	0	7	5	9
Kerken	18	11	12	5	13	6
Wallfahrtsstadt Kevelaer	18	24	8	32	5	19
Kleve	29	106	19	110	9	120
Kranenburg	0	15	0	18	0	16
Rees	24	21	16	34	8	33
Rheurdt	0	6	0	2	0	7
Straelen	18	10	12	13	6	13
Uedem	0	7	0	4	0	3
Wachtendonk	0	5	0	19	0	7
Weeze	2	17	0	24	0	44
<b>Kreis Kleve</b>	<b>186</b>	<b>368</b>	<b>120</b>	<b>398</b>	<b>187</b>	<b>447</b>



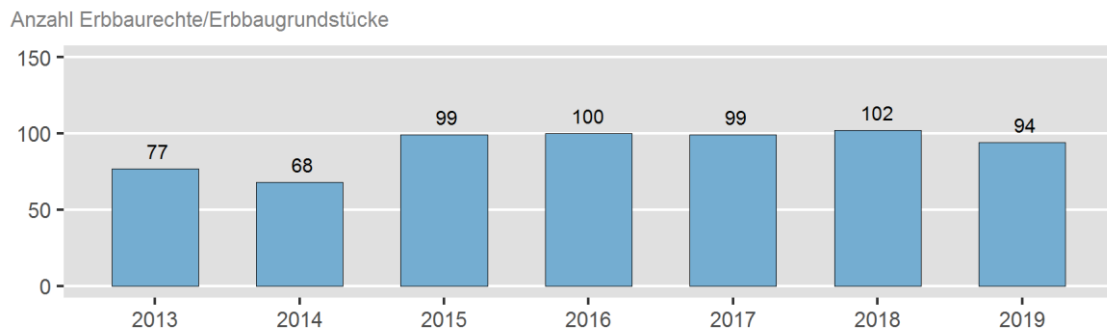
Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 5 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.

### 3.4.2 Teileigentum

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

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 41 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,7 Mio. Euro registriert.

### 3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke



**Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke**  
Anzahl Kauffälle

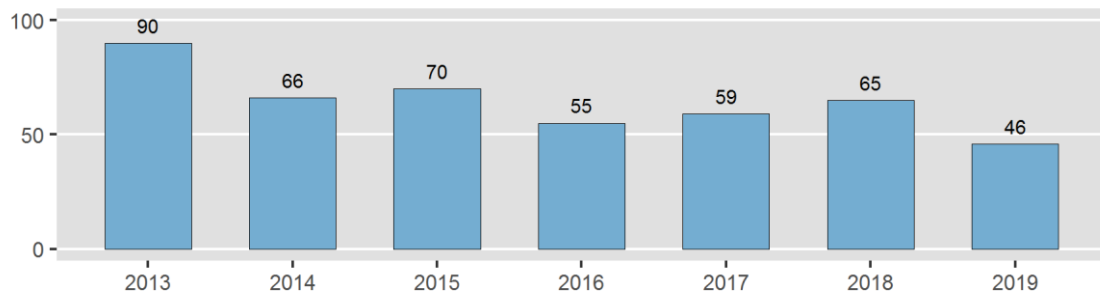
Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Erbbaugrundstück	8	8	6	3	8	3
Bestellung von Erbbaurechten	1	11	26	18	11	10
Erbbaurecht	49	61	59	57	68	66
Wohnungserbbaurecht	9	18	8	21	15	15
Teileigentumserbbaurecht	1	1	1	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>68</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	<b>94</b>

Erläuterung zur Differenzierung der Erbbaurechtskauffälle

Teilmarkt	Erläuterung
Erbbaugrundstück	Käufer wird Erbbaurechtsgeber oder Käufer ist der Erbbauberechtigte
Bestellung von Erbbaurechten	Käufer erhält ein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück
Erbbaurecht	Käufer kauft ein Gebäude und tritt in einen Erbbaurechtsvertrag ein
Wohnungserbbaurecht	Käufer erwirbt eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück
Teileigentumserbbaurecht	Käufer erwirbt ein Teileigentum auf einem Erbbaurechtsgrundstück

### 3.6 Zwangsversteigerungen

Anzahl Zwangsversteigerungen



#### Zwangsversteigerungen

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019
unbebaute Grundstücke	0	0	1	2	2	4
bebaute Grundstücke	65	53	49	34	41	30
Wohnungseigentum	1	9	5	22	21	11
Teileigentum	0	8	0	1	1	1
<b>Summe</b>	<b>66</b>	<b>70</b>	<b>55</b>	<b>59</b>	<b>65</b>	<b>46</b>



## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 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

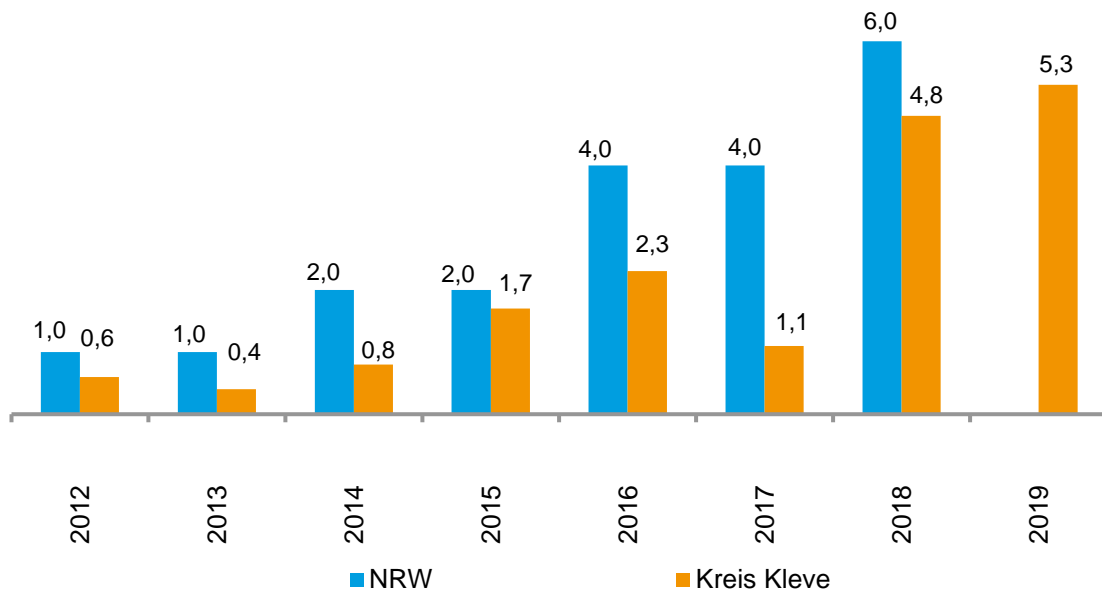
Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2019 um rund +23,0% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund +12,5% und der Flächenumsatz um rund +9,4%.

#### Preisentwicklung

Die durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen betrug gegenüber dem Vorjahr +5,3 % (im nördlichen Kreisgebiet +4,5 %; im südlichen Kreisgebiet +6,5 %).

#### 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 1.1.12	Stand 1.1.13	Stand 1.1.14	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18	Stand 1.1.19	Stand 1.1.20
<b>Kreis Kleve</b>	<b>99,9</b>	<b>100,5</b>	<b>100,9</b>	<b>101,7</b>	<b>103,4</b>	<b>105,7</b>	<b>106,9</b>	<b>112,0</b>	<b>117,9</b>
€/m <sup>2</sup>	131,47	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12	140,63	147,33	155,09
%-Entwicklung	- 0,1	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,8	+ 1,7	+ 2,3	+ 1,1	+4,8	+5,3
<b>nördl. Kreisgebiet<sup>1</sup></b>	<b>99,5</b>	<b>100,3</b>	<b>100,6</b>	<b>101,4</b>	<b>103,5</b>	<b>106,3</b>	<b>107,9</b>	<b>113,3</b>	<b>118,4</b>
€/m <sup>2</sup>	129,79	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65	140,76	147,73	154,37
%-Entwicklung	- 0,5	+ 0,8	+ 0,3	+ 0,8	+ 2,0	+ 2,7	+ 1,5	+5,0	+4,5
<b>südl. Kreisgebiet<sup>2</sup></b>	<b>100,6</b>	<b>100,8</b>	<b>101,4</b>	<b>102,1</b>	<b>103,3</b>	<b>104,9</b>	<b>105,3</b>	<b>110,0</b>	<b>117,2</b>
€/m <sup>2</sup>	134,12	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88	140,44	146,69	156,28
%-Entwicklung	+ 0,6	+ 0,2	+ 0,6	+ 0,7	+ 1,2	+ 1,6	+ 0,4	+4,5	+6,5

<sup>1</sup> Bedburg-Hau, Emmerich am Rhein, Goch, Kalkar, Kleve, Kranenburg, Rees, Uedem

<sup>2</sup> Geldern, Issum, Kerken, Rheurdt ,Straelen, Wachtendonk, Wallfahrtsstadt Kevelaer, Weeze

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

Stadt-/Gemeindegebiet	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	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20
Bedburg-Hau	105,84	108,07	115,93	117,71	118,26	121,38	121,50	133,76	146,21
Emmerich am Rhein	144,66	144,59	143,28	143,57	145,51	144,96	145,67	143,99	148,99
Goch	117,41	118,58	120,93	122,52	126,94	130,96	134,53	143,69	150,07
Kalkar	103,89	105,80	104,72	104,62	107,57	108,23	109,31	112,64	113,86
Kleve	148,01	149,50	147,92	150,16	151,87	159,87	163,61	175,61	184,61
Kranenburg	137,63	137,11	138,30	137,06	136,22	138,42	139,34	142,32	150,08
Rees	121,31	121,15	123,12	123,29	128,15	131,77	132,32	140,32	142,54
Uedem	101,20	104,41	100,42	100,42	109,88	109,88	113,04	114,71	122,59

<b>nördliches Kreisgebiet</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>	<b>147,73</b>	<b>154,37</b>
Index	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9	113,3	118,4
Entwicklung	-0,5	0,8	0,3	0,8	2,0	2,7	1,5	5,0	4,5

Stadt-/Gemeindegebiet	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	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20
Geldern	136,40	135,96	136,60	137,02	137,51	137,99	138,30	142,54	152,29
Issum	145,05	145,95	144,10	139,88	140,56	145,00	145,00	147,47	169,08
Kerken	142,33	142,81	144,53	144,36	148,75	148,75	148,75	154,59	162,34
Wallfahrtsstadt Kvelaer	126,17	125,54	128,17	134,06	135,98	136,13	136,19	146,70	154,57
Rheurd	142,38	142,08	142,13	142,13	142,13	142,18	143,69	148,75	157,26
Straelen	154,30	160,17	160,16	159,09	158,08	163,72	164,29	172,90	180,17
Wachtendonk	139,41	137,46	136,96	138,08	143,57	145,14	145,14	152,54	158,65
Weeze	93,34	92,15	92,66	92,84	95,49	106,31	109,24	112,04	120,33

<b>südliches Kreisgebiet</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>	<b>146,69</b>	<b>156,28</b>
Index	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3	110,0	117,2
Entwicklung	0,6	0,2	0,6	0,7	1,2	1,6	0,4	4,5	6,5

<b>Kreis Kleve</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>	<b>147,33</b>	<b>155,09</b>
Index	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9	112,0	117,9
Entwicklung	-0,1	0,6	0,4	0,8	1,7	2,3	1,1	4,8	5,3

## 4.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurden im Berichtsjahr 2019 insgesamt nur 4 Kauffälle registriert (siehe Kapitel 3.2). Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbebaugrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2019 um rund -34,0% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -64,4% und der Flächenumsatz um rund -62,6%.

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

Stadt-/ Gemeindegebiet	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	Stand 1.1.19	Stand 1.1.20
Bedburg-Hau	24,00	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	46,07	46,07	49,07	49,40
Geldern	25,22	25,22	26,57	26,57	26,57	26,57	29,96	30,04	30,04
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	41,14	41,75	44,61	46,66
Issum	24,21	24,21	24,21	26,73	26,73	26,73	26,73	27,98	27,98
Kalkar	32,57	32,57	32,57	34,79	34,69	34,59	35,58	36,51	36,51
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00	32,00
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30,60	30,60	30,60	30,87	30,87	30,87	33,39	33,46	33,46
Kleve	45,65	43,81	44,18	46,36	46,35	46,11	46,11	48,85	48,91
Kranenburg	20,00	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	31,03	31,99
Rheurdt	23,00	35,00	40,00	40,00	41,00	41,00	41,00	42,00	42,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,38	48,65
Uedem	33,24	33,24	33,24	34,53	36,47	36,47	36,47	36,47	41,04
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,65	38,56	38,56	38,56	43,20	43,20
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
<b>Kreis Kleve</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>	<b>40,65</b>	<b>41,24</b>

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

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit 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.

### **Ackerland**

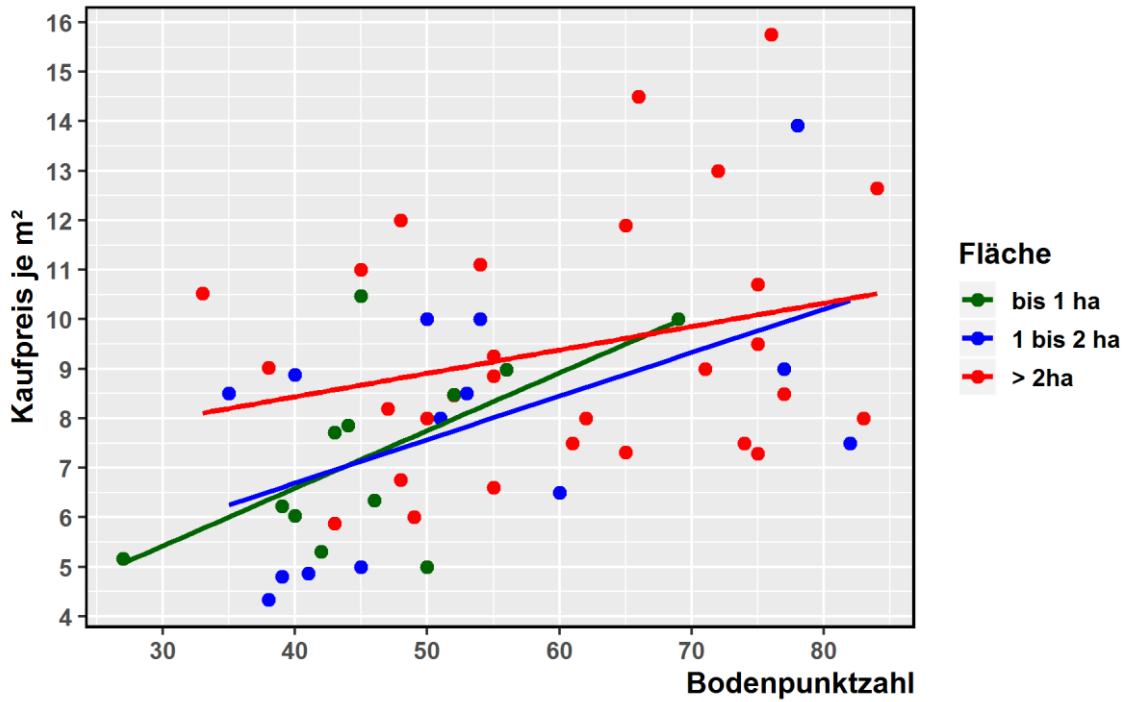
Von den insgesamt 63 registrierten Kauffällen konnten 55 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2019 rund 8,55 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund +15,2% verändert.

### **Grünland**

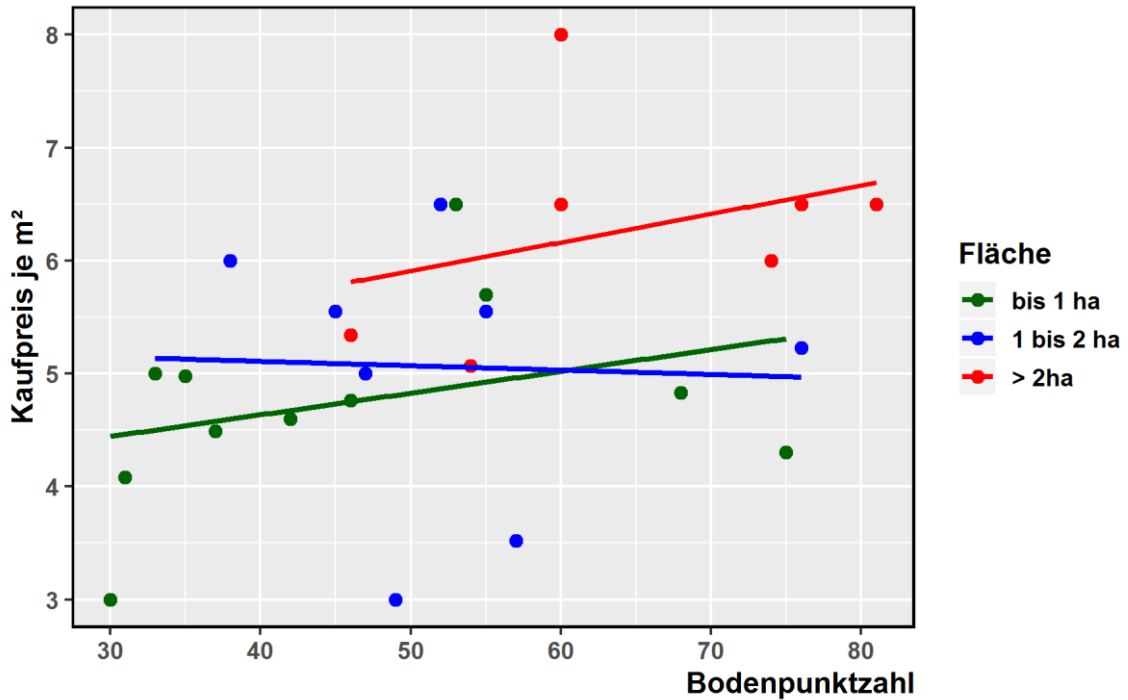
Von den insgesamt 36 registrierten Kauffällen konnten 28 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Grünland beträgt im Berichtsjahr 2019 rund 5,24 Euro/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund -4,4% verändert.

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

#### Ackerland 2019



#### Grünland 2019



## 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	
01.01.2019	2018	5,80 bis 9,10		4,60 bis 6,40	
01.01.2020	2019	6,00 bis 11,10		4,10 bis 6,40	

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

## **Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt 24 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 1,30 €/m<sup>2</sup>.**

Der Richtwertrahmen beträgt aktuell 0,70 €/m<sup>2</sup> bis 1,60 €/m<sup>2</sup>.

## **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.**

## **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: 12,00 €/m<sup>2</sup> bis 25,00 €/m<sup>2</sup>.**

### **Flächen mit gartenbaulicher Nutzung**

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2019 insgesamt sechs (*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 9,70 €/m<sup>2</sup> anzuhalten.** Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Wallfahrtsstadt Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 9,70 €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/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 0,50 €/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 %.

## 4.5 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. **40%**, 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 sehr wenige Rohbaulandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre sowie aus Einwurfsbewertungen verschiedener Umlegungsverfahren wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **70%**, 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.

## **4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke**

Angaben zum Flächen- und Geldumsatz sowie zur Anzahl der Kauffälle sind Kapitel 3.2 zu entnehmen. Differenzierte Informationen zu den sonstigen unbebauten Grundstücken liegen gegenwärtig nicht vor.

### **4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich**

#### **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 freistehenden 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.

### **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.

### **Altenteile**

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  nach § 13 GAVO	wohnl. genutzte Grundstücke im Außenbereich  nach § 35 Abs. 2 BauGB	
	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	145	<b>102</b>	<b>73</b>
Emmerich am Rhein	150	<b>105</b>	<b>75</b>
Goch	150	<b>105</b>	<b>75</b>
Kalkar	115	<b>81</b>	<b>58</b>
Kleve	185	<b>130</b>	<b>93</b>
Kranenburg	150	<b>105</b>	<b>75</b>
Rees	140	<b>98</b>	<b>70</b>
Uedem	120	<b>84</b>	<b>60</b>
Geldern	150	<b>105</b>	<b>75</b>
Issum	170	<b>119</b>	<b>85</b>
Kerken	160	<b>112</b>	<b>80</b>
Wallfahrtsstadt Kevelaer	155	<b>109</b>	<b>78</b>
Rheurdt	155	<b>109</b>	<b>78</b>
Straelen	180	<b>126</b>	<b>90</b>
Wachtendonk	160	<b>112</b>	<b>80</b>
Weeze	120	<b>84</b>	<b>60</b>

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist i.d.R. die fünffache Fläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäudegrundflächen zuzüglich der durch Umwandlung künftig möglichen wohnbaulich nutzbaren Gebäudegrundflächen (*mindestens 600 m<sup>2</sup>*). Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden i.d.R. bis zu einer Größe von 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 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. das Gebäude vor mehr als sieben Jahre zulässigerweise errichtet worden ist,
4. das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht,
5. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 2 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen und
6. die Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen 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	wohnl./gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	145	51	36
Emmerich am Rhein	150	53	38
Goch	150	53	38
Kalkar	115	40	29
Kleve	185	65	46
Kranenburg	150	53	38
Rees	140	49	35
Uedem	120	42	30
Geldern	150	53	38
Issum	170	60	43
Kerken	160	56	40
Wallfahrtsstadt Kevelaer	155	54	39
Rheurdt	155	54	39
Straelen	180	63	45
Wachtendonk	160	56	40
Weeze	120	42	30

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.



## 4.7 Bodenrichtwerte

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.

### 4.7.1 Definition

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 2019 wurden zum Stand 01.01.2020 insgesamt **469 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 435 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 291 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen  
- erschließungsbeitragsfrei -
- 79 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen  
- erschließungsbeitragsfrei -
- 17 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.

### **Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte**

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

- 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 **± 20%** von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der mit MK ausgewiesenen Zonen sogar bis zu **± 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.

**Zur Berücksichtigung einer abweichenden Grundstückstiefe im Vergleich zur Bodenrichtwertdefinition sind die u. a. Umrechnungskoeffizienten anzuwenden.**

## 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

### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW



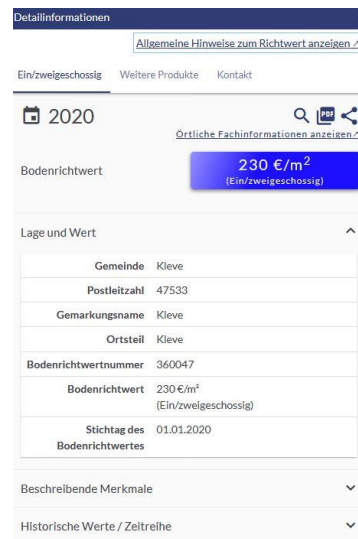
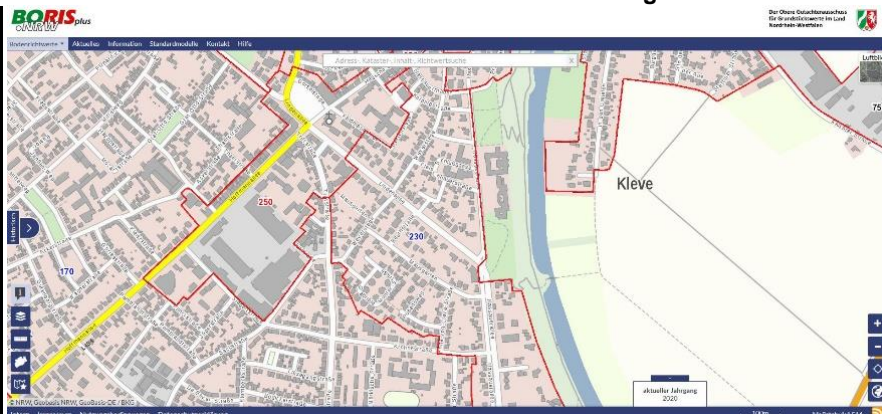
Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

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.



- Kartenansicht aus BORISplus.NRW –  
Bodenrichtwerte und Zonenabbildung:



**Details zum ausgewählten  
Bodenrichtwert**

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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: 01.01.2020**

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>			durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup>
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	95	145	160	24
Emmerich am Rhein	80	150	180	49
Goch	95	150	195	47
Kalkar	85	115	145	37
Kleve	115	185	230	49
Kranenburg	110	150	165	20
Rees	95	140	160	32
Uedem	100	120	130	41
Geldern	110	150	190	30
Issum	140	170	175	28
Kerken	120	160	180	32
Wallfahrtsstadt Kevelaer	105	155	190	33
Rheurdt	90	155	170	42
Straelen	100	180	200	49
Wachtendonk	80	160	175	43
Weeze	95	120	135	32

Anmerkung: Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich werden, wie in Abschnitt 4.6.1 ausführlich erläutert, i.d.R. auf Basis der gebietstypischen Wohnbaulandwerte in mittlerer Lage abgeleitet.

#### 4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie zum Ansatz zu bringen.

#### 4.7.5 Indexreihen

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

Stadt-/Gemeindegebiet	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	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20
Bedburg-Hau	102,0	104,2	111,8	113,5	114,0	117,0	117,1	128,9	140,9
Emmerich am Rhein	97,6	97,6	96,7	96,9	98,2	97,8	98,3	97,2	100,5
Goch	101,6	102,6	104,7	106,1	109,9	113,4	116,4	124,4	129,9
Kalkar	100,3	102,1	101,1	101,0	103,8	104,5	105,5	108,7	109,9
Kleve	100,5	101,5	100,4	101,9	103,1	108,5	111,1	119,2	125,3
Kranenburg	98,3	97,9	98,8	97,9	97,3	98,9	99,5	101,6	107,2
Rees	97,6	97,5	99,1	99,2	103,1	106,0	106,5	112,9	114,7
Uedem	100,0	103,2	99,2	99,2	108,6	108,6	111,7	113,3	121,1

<i>nördl. Kreisgebiet</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>	<i>113,3</i>	<i>118,4</i>
---------------------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Stadt-/Gemeindegebiet	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	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20
Geldern	100,7	100,4	100,8	101,1	101,5	101,9	102,1	105,2	112,4
Issum	99,5	100,2	98,9	96,0	96,5	99,5	99,5	101,2	116,0
Kerken	99,4	99,8	101,0	100,9	103,9	103,9	103,9	108,0	113,4
Wallfahrtsstadt Kevelaer	99,5	99,0	101,1	105,7	107,2	107,3	107,4	115,7	121,9
Rheurdt	101,2	101,0	101,0	101,0	101,0	101,1	102,1	105,7	111,8
Straelen	106,1	110,1	110,1	109,4	108,7	112,5	112,9	118,9	123,9
Wachtendonk	96,2	94,9	94,5	95,3	99,1	100,2	100,2	105,3	109,5
Weeze	100,8	99,5	100,0	100,2	103,1	114,8	117,9	121,0	129,9

<i>südl. Kreisgebiet</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>110,0</i>	<i>117,2</i>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<i>Kreis Kleve</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>	<i>112,0</i>	<i>117,9</i>
--------------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

**Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- und Grünlandflächen in den Jahren 1990 bis 2019**

**Ackerland**  
Durchschnittspreis / Index

Jahr	Durchschnitts- preis in €/m <sup>2</sup>	Index
<b>1990</b>	<b>2,33</b>	<b>100,0</b>
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
2018	7,42	318,5
2019	8,55	367,0

**Grünland**  
Durchschnittspreis / Index

Jahr	Durchschnitts- preis in €/m <sup>2</sup>	Index
<b>1990</b>	<b>1,99</b>	<b>100,0</b>
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
2018	5,48	275,4
2019	5,24	263,3

#### 4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

##### Bodenrichtwerte für Ackerland

Kommune	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	9,00						
Emmerich am Rhein	8,10						
Goch	9,10						
Kalkar	8,70						
Kleve	9,30						
Kranenburg	8,20						
Rees	8,20						
Uedem	8,80						
Geldern	9,40	0,88	1,00	1,12	0,84	0,90	1,00
Issum	8,30						
Kerken	8,80						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	8,50						
Rheurdt	8,60						
Straelen	9,50						
Wachtendonk	8,70						
Weeze	8,60						

##### Bodenrichtwerte für Grünland

Kommune	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	5,20						
Emmerich am Rhein	4,80						
Goch	5,20						
Kalkar	4,90						
Kleve	5,00						
Kranenburg	5,50						
Rees	5,70						
Uedem	5,00						
Geldern	4,80	0,98	1,00	1,10	-	siehe Anmerkung	-
Issum	6,10						
Kerken	4,70						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	4,90						
Rheurdt	5,30						
Straelen	5,10						
Wachtendonk	4,50						
Weeze	5,00						

##### Anmerkung

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. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen. Da die registrierten Grünland-Kauffälle keine signifikante Korrelation bezüglich der Grundstücksfläche zeigten, konnte diesbezüglich keine Korrekturfaktoren ermittelt werden.



## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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 zugrundeliegenden 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	Grundstücks-/Bodenwert 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 weiterverkauft, 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. Sie sind auf unterschiedliche Bodenwerte bezogen und nicht normiert auf einen Gebäudetyp oder Ausstattungsstandard und daher nicht direkt vergleichbar.**

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser					
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2018/2019					
Kommune	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2016	2017 bis 2019
Bedburg-Hau	Anzahl	22	23	11	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.281</b>	<b>1.650</b>	<b>1.947</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	929	1.303	1.667	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.018	2.662	3.040	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	288	353	497	--
	Median-WF [m²]	134	136	124	--
	Median-GW [Tsd. €]	86	87	55	--
	Median-Baujahr	1968	1980	2003	--
Emmerich am Rhein	Anzahl	55	51	26	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.429</b>	<b>1.611</b>	<b>2.036</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	880	1.147	1.346	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.318	2.579	2.828	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	353	340	396	--
	Median-WF [m²]	111	133	122	--
	Median-GW [Tsd. €]	77	75	54	--
	Median-Baujahr	1968	1982	2003	--
Geldern	Anzahl	36	54	19	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.392</b>	<b>1.731</b>	<b>1.968</b>	<b>1.958</b>
	Min-KP [€/m²WF]	694	1.035	1.399	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.856	2.512	3.245	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	288	333	444	--
	Median-WF [m²]	128	138	156	118
	Median-GW [Tsd. €]	74	59	64	18
	Median-Baujahr	1969	1982	2004	2019
Goch	Anzahl	59	56	19	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.327</b>	<b>1.710</b>	<b>1.943</b>	<b>2.270</b>
	Min-KP [€/m²WF]	552	1.068	1.226	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.665	2.600	2.433	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	370	369	380	--
	Median-WF [m²]	121	132	141	132
	Median-GW [Tsd. €]	65	55	56	65
	Median-Baujahr	1967	1986	2003	2019
Issum	Anzahl	10	16	≤ 3	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.547</b>	<b>1.740</b>	<b>2.479</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	1.020	1.217	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.160	2.238	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	419	310	--	--
	Median-WF [m²]	126	145	140	--
	Median-GW [Tsd. €]	115	78	70	--
	Median-Baujahr	1962	1982	2014	--
Kalkar	Anzahl	10	23	11	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.207</b>	<b>1.512</b>	<b>1.714</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	695	873	1.129	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.712	2.043	2.188	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	379	297	299	--
	Median-WF [m²]	166	135	133	--
	Median-GW [Tsd. €]	71	47	42	--
	Median-Baujahr	1966	1983	2004	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser					
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2018/2019					
Kommune	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2016	2017 bis 2019
Kerken	Anzahl	26	14	12	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.332</b>	<b>1.607</b>	<b>2.080</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	806	1.250	1.654	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.440	2.783	2.671	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	372	407	354	--
	Median-WF [m²]	131	145	150	--
	Median-GW [Tsd. €]	74	67	69	--
	Median-Baujahr	1970	1982	2008	--
Kleve	Anzahl	89	68	21	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.372</b>	<b>1.734</b>	<b>1.995</b>	<b>2.117</b>
	Min-KP [€/m²WF]	498	1.086	1.433	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.426	2.737	2.645	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	356	342	344	--
	Median-WF [m²]	120	150	144	142
	Median-GW [Tsd. €]	87	93	79	51
	Median-Baujahr	1966	1983	2005	2018
Kranenburg	Anzahl	14	31	27	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.378</b>	<b>1.683</b>	<b>2.050</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	1.087	1.053	1.728	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.583	2.468	3.737	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	184	337	398	--
	Median-WF [m²]	140	160	150	--
	Median-GW [Tsd. €]	93	94	84	--
	Median-Baujahr	1968	1988	2004	--
Rees	Anzahl	21	22	13	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.186</b>	<b>1.606</b>	<b>1.900</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	475	956	1.311	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.707	2.893	2.387	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	330	421	332	--
	Median-WF [m²]	139	130	130	--
	Median-GW [Tsd. €]	76	50	48	--
	Median-Baujahr	1966	1988	2003	--
Rheurdt	Anzahl	4	5	4	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.229</b>	<b>1.927</b>	<b>2.369</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	1.171	1.707	2.092	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.320	2.516	2.622	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	64	323	232	--
	Median-WF [m²]	186	138	152	--
	Median-GW [Tsd. €]	133	62	60	--
	Median-Baujahr	1969	1988	2004	--
Straelen	Anzahl	16	13	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.273</b>	<b>1.695</b>	<b>2.478</b>	<b>3.119</b>
	Min-KP [€/m²WF]	943	1.352	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.068	2.446	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	326	337	--	--
	Median-WF [m²]	124	130	114	128
	Median-GW [Tsd. €]	75	85	73	74
	Median-Baujahr	1968	1985	2005	2019

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser					
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2018/2019					
Kommune	Kenngröße	Baujahrsgruppe			
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2016	2017 bis 2019
Uedem	Anzahl	11	15	5	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.355</b>	<b>1.652</b>	<b>2.018</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	950	1.250	1.777	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.662	2.676	2.075	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	224	395	149	--
	Median-WF [m²]	130	150	138	--
	Median-GW [Tsd. €]	66	54	49	--
	Median-Baujahr	1969	1983	2003	--
Wachtendonk	Anzahl	8	6	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.428</b>	<b>1.988</b>	<b>2.493</b>	<b>2.814</b>
	Min-KP [€/m²WF]	644	1.550	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.658	2.300	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	382	283	--	--
	Median-WF [m²]	134	112	102	118
	Median-GW [Tsd. €]	65	59	47	75
	Median-Baujahr	1965	1982	2005	2017
Wallfahrtsstadt Kevelaer	Anzahl	39	40	16	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.264</b>	<b>1.701</b>	<b>1.862</b>	<b>2.687</b>
	Min-KP [€/m²WF]	694	811	1.363	--
	Max-KP [€/m²WF]	2.290	2.571	2.641	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	356	381	398	--
	Median-WF [m²]	118	133	136	132
	Median-GW [Tsd. €]	56	48	55	48
	Median-Baujahr	1968	1984	2006	2018
Weeze	Anzahl	14	9	20	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.246</b>	<b>1.601</b>	<b>2.085</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	963	1.442	1.560	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.570	1.917	2.462	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	188	161	247	--
	Median-WF [m²]	124	132	128	--
	Median-GW [Tsd. €]	53	58	54	--
	Median-Baujahr	1968	1979	2007	--

## 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Vergleichskaufpreisermittlung 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 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 **1.579 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

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

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2016 bis 2019	Bodenwert: 20.000,- € bis 130.000,- €
gezahlter Kaufpreis:	70.000,- € bis 650.000,- €	Grundstücksfläche: 140 m <sup>2</sup> bis 1.200 m <sup>2</sup>
Gebäudealter:	bis 130 Jahre	Wohnfläche: 75 bis 250 m <sup>2</sup>

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,73 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd.  $\pm 210,- \text{ €/m}^2$ .

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis je Quadratmeter Wohnfläche 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 2019):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.575,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Grundstücksfläche}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \end{aligned}$$

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 zu berücksichtigen. Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (*siehe Anhang*) zu ermitteln.

**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises  
für ein Ein-/Zweifamilienhaus (Preisstand 2019)**

Klasse	VF	Anzahl
<b>Stadt / Gemeinde</b>		
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1,00</b>	<b>1.579</b>
Bedburg-Hau	1,00	79
Emmerich am Rhein	0,96	197
Goch	0,98	198
Kalkar	0,98	64
Kleve	1,01	215
Kranenburg	0,98	92
Rees	0,97	87
Uedem	1,00	46
Geldern	1,03	156
Issum	1,04	46
Kerken	1,03	78
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,02	144
Rheurdt	1,11	24
Straelen	0,99	50
Wachtendonk	1,09	28
Weeze	0,98	75

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebäudealter</b>		
bis 3 Jahre	1,28	26
4 - 10 Jahre	1,21	85
11 - 25 Jahre	1,18	446
26 - 40 Jahre	1,11	279
<b>41 - 60 Jahre</b>	<b>1,00</b>	<b>425</b>
61 - 90 Jahre	0,86	212
91 - 130 Jahre	0,87	106

Klasse	VF	Anzahl
<b>Wohnfläche**</b>		
>= 75 u. < 110 m <sup>2</sup>	1,09	299
<b>&gt;= 110 u. &lt; 130 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>484</b>
>= 130 u. < 150 m <sup>2</sup>	0,91	333
>= 150 u. < 180 m <sup>2</sup>	0,83	291
>= 180 u. < 210 m <sup>2</sup>	0,76	126
>= 210 u. <= 250 m <sup>2</sup>	0,68	46

Klasse	VF	Anzahl
<b>Bauweise</b>		
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,93	654
Reihenmittelhaus	0,89	152
<b>freistehend</b>	<b>1,00</b>	<b>773</b>

Klasse	VF	Anzahl
<b>Keller</b>		
nicht vorhanden	0,95	579
<b>vorhanden (zu 100 %)</b>	<b>1,00</b>	<b>1000</b>

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebäudestandard</b>		
>= 1,0 u. < 1,5	k.A.m. *	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,88	43
<b>&gt;= 2,0 u. &lt; 2,5</b>	<b>1,00</b>	<b>454</b>
>= 2,5 u. < 3,0	1,12	482
>= 3,0 u. < 3,5	1,25	486
>= 3,5 u. <= 4,0	1,44	132
> 4,0 u. <= 5,0	k.A.m. *	0

Klasse	VF	Anzahl
<b>Bodenwertniveau</b>		
< 120 €/m <sup>2</sup>	0,91	391
<b>&gt;= 120 u. &lt; 170 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>976</b>
>= 170 u. <= 250 m <sup>2</sup>	1,08	212

Klasse	VF	Anzahl
<b>Grundstücksfläche</b>		
bis 150 m <sup>2</sup>	k.A.m. *	2
> 150 u. <= 250 m <sup>2</sup>	0,84	151
> 250 u. <= 350 m <sup>2</sup>	0,90	312
> 350 u. <= 450 m <sup>2</sup>	0,95	257
<b>&gt; 450 u. &lt;= 600 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>373</b>
> 600 u. <= 800 m <sup>2</sup>	1,04	307
> 800 u. <= 1.000 m <sup>2</sup>	1,06	116
> 1.000 u. <= 1.200 m <sup>2</sup>	1,12	61

Klasse	VF	Anzahl
<b>Modernisierungstyp (Gebäudealter mind. 26 Jahre)</b>		
<b>baujahrtypisch</b>	<b>1,00</b>	<b>1.286</b>
teilmodernisiert	1,09	289
neuezeitlich	k.A.m. *	4

\* keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen

\*\* Wohnflächenberechnung basierend auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

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 2019*) 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
Bodenwertniveau:	145 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	525 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (Objekt nicht modernisiert)

**Vergleichspreis:** = 1.575,- €/m<sup>2</sup>

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

$$\times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Grundstücksfläche}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}}$$

= 1.575,- €/m<sup>2</sup>

$$\times 0,98 \times 1,11 \times 0,83 \times 1,00 \times 1,00$$

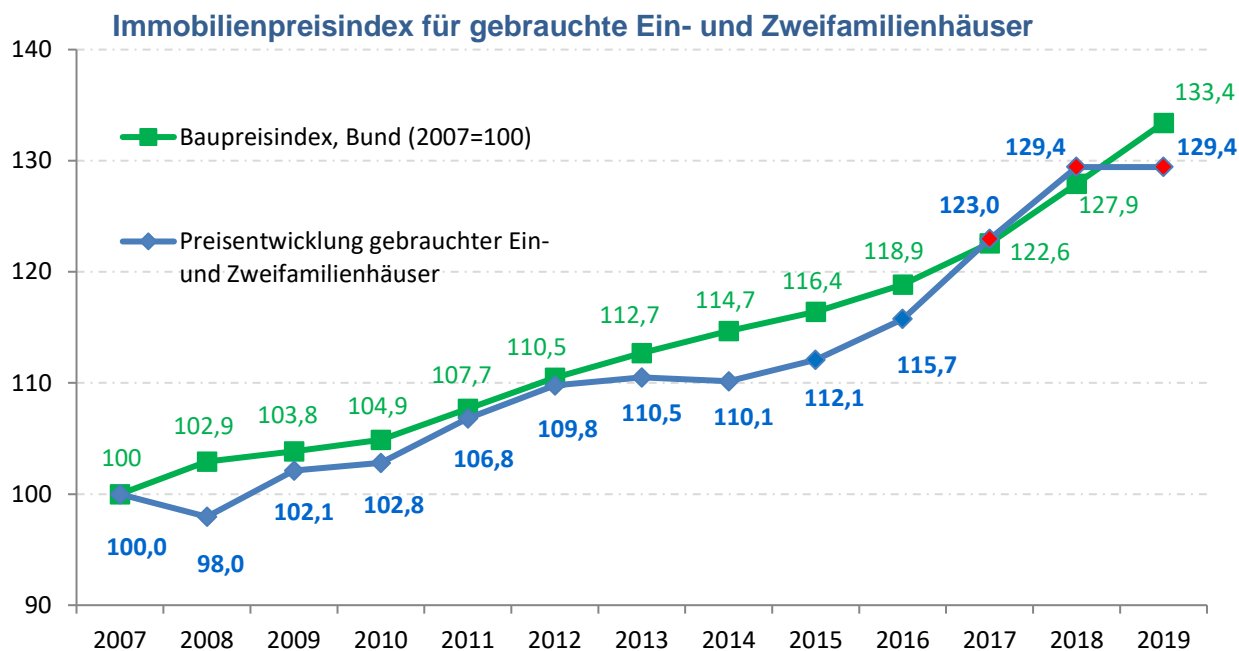
$$\times 1,12 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

≈ 1.590 €/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 **1.380 €/m<sup>2</sup> bis 1.800,- €/m<sup>2</sup>** (1.590 €/m<sup>2</sup> ± 210 €/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!**

### 5.1.3 Indexreihen



Die Immobilienpreisindices wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier Auswertungsjahre abgeleitet werden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. 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.

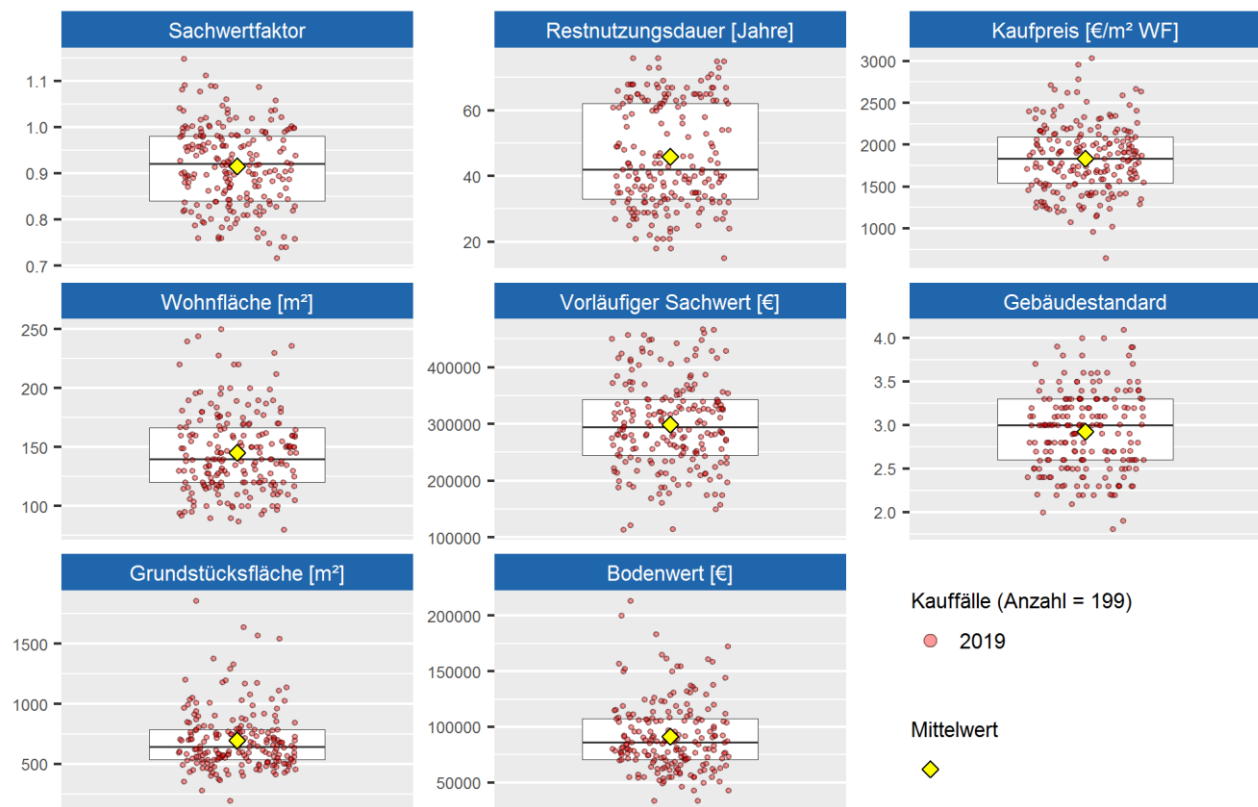


### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 8.1.

#### Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2019

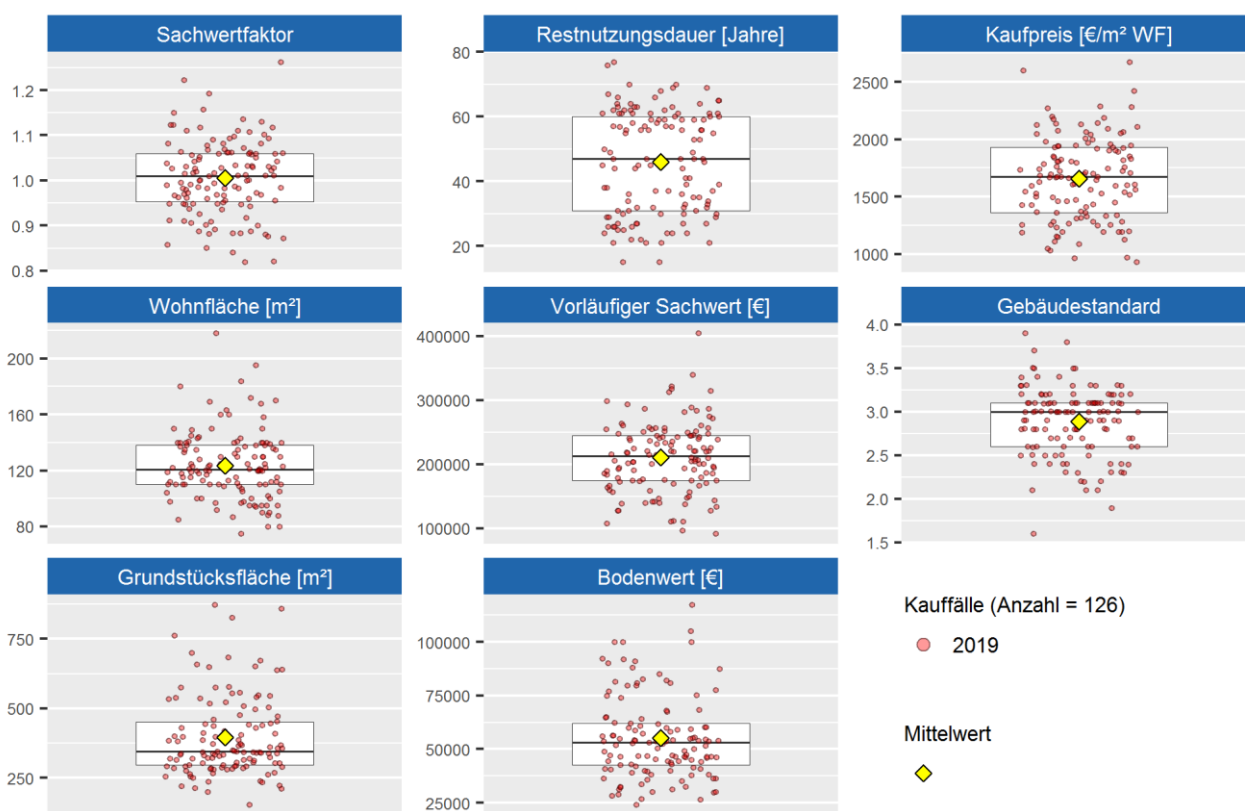
Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,91</b>	<b>0,09</b>	0,92	0,72	1,15
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	16	42	15	76
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.836	405	1.836	644	3.040
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	145	34	140	80	250
Vorläufiger Sachwert [€]	298.894	77.702	294.790	114.014	466.992
Gebäudestandard	2,9	0,5	3,0	1,8	4,1
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	699	248	646	193	1.861
Bodenwert [€]	91.400	30.933	86.119	33.480	213.616



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

## Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2019

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,01</b>	<b>0,08</b>	1,01	0,82	1,26
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	16	47	15	77
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.659	361	1.674	929	2.676
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	124	24	120	75	218
Vorläufiger Sachwert [€]	210.940	54.660	212.665	91.807	404.835
Gebäudestandard	2,9	0,4	3,0	1,6	3,9
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	395	141	345	153	874
Bodenwert [€]	55.166	18.922	53.264	23.990	117.466



### 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.

### Auswertung von Reihenmittelhäusern 2019

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>1,07</b>	<b>0,09</b>	1,09	0,84	1,20
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	11	35	18	65
Kaufpreis [€/m² WF]	1.404	351	1.326	855	2.203
Wohnfläche [m²]	115	20	110	75	157
Vorläufiger Sachwert [€]	151.810	40.967	144.122	85.402	223.468
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,7	2,0	3,5
Grundstücksfläche [m²]	271	110	262	33	577
Bodenwert [€]	37.743	14.195	35.938	5.940	89.435



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

Um ergänzend zu den ausgewerteten Sachwertfaktoren 2019 auch Umrechnungsfaktoren veröffentlichen zu können, wurden insgesamt **822 Kauffälle** aus den Jahren 2018 und 2019 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:**

<b>Gebäudeart:</b>	Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
<b>Baujahr:</b>	Auswertejahr 2018: Baujahre 1900 bis 2015 Auswertejahr 2019: Baujahre 1900 bis 2016
<b>Grundstücksgröße:</b>	≤ 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	70 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsart:</b>	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 korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,45 und der Standardfehler des Mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 0,08.

**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	339
1970-1979	1,00	125
1980-1989	0,99	93
1990-1999	0,98	95
2000-2009	0,97	149
2010-2016	1,00	21

Klasse	UF	Anzahl
<b>Bauweise</b>		
DHH, REH	1,00	294
RMH	1,03	95
freistehend	1,00	433

Klasse	UF	Anzahl
<b>Bodenwertniveau **</b>		
< 110 €/m <sup>2</sup>	0,98	98
≥110 u. <130 €/m <sup>2</sup>	0,99	174
≥130 u. <170 €/m <sup>2</sup>	1,00	405
≥170 u. ≤260 €/m <sup>2</sup>	1,02	145

Klasse	UF	Anzahl
<b>Gebäudestandard (s. Anhang A)</b>		
≥ 1,0 u. < 2,0	0,95	12
≥ 2,0 u. < 3,0	1,00	507
≥ 3,0 u. < 4,0	1,06	299
≥ 4,0 u. ≤ 5,0	k.A.m. *	4

Klasse	UF	Anzahl
<b>Bodenwertverhältnis ***</b>		
≥ 0 u. < 0,2	1,02	176
≥ 0,2 u. < 0,4	1,00	483
≥ 0,4 u. < 0,6	0,97	146
≥ 0,6 u. < 1,0	0,93	17

Klasse	UF	Anzahl
<b>vorläufiger Sachwert der Liegenschaft</b>		
≥ 80.000 € u. < 100.000	1,12	17
≥ 100.000 € u. < 120.000	1,08	31
≥ 120.000 € u. < 140.000	1,04	40
≥ 140.000 € u. < 160.000	1,02	58
≥ 160.000 € u. < 180.000	0,99	65
≥ 180.000 € u. < 200.000	0,97	85
≥ 200.000 € u. < 220.000	0,95	76
≥ 220.000 € u. < 240.000	0,93	79
≥ 240.000 € u. < 260.000	0,92	79
≥ 260.000 € u. < 280.000	0,90	48
≥ 280.000 € u. < 300.000	0,89	47
≥ 300.000 € u. < 320.000	0,87	35
≥ 320.000 € u. < 340.000	0,86	51
≥ 340.000 € u. < 360.000	0,85	31
≥ 360.000 € u. < 380.000	0,84	18
≥ 380.000 € u. < 400.000	0,83	16
≥ 400.000 € u. < 420.000	0,82	13
≥ 420.000 € u. < 440.000	0,81	10
≥ 440.000 € u. < 460.000	0,80	16
≥ 460.000 € u. < 480.000	0,79	7

\* keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen

\* 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 4.7, zu ermitteln.

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

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 (Bodenwert/vorläufiger Sachwert)
Sachwert:	130.000,- €

Sachwertfaktor:

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

$$= 1,00 \times 1,03 \times 1,00 \\ \times 1,00 \times 1,00 \times 1,04$$

$$\approx 1,07$$

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 **0,99 bis 1,15** ( $1,07 \pm 0,08$ ).

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 8.2

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

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	0,2	2,7	2,3	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	15	44	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	20,1	2,8	19,8	14,0	29,0
Rohertragsvervielfältiger	23,0	2,3	22,9	17,7	29,7
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,44	1,05	6,40	4,00	9,68
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.815	423	1.783	906	3.040
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	157	44	150	80	340



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	0,2	3,0	2,4	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	4	68	65	79
Bewirtschaftungskosten [%]	17,8	1,6	18,0	14,0	21,0
Rohertragsvervielfältiger	25,0	1,6	25,1	21,8	29,7
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,27	0,90	7,16	5,85	9,68
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	2.180	367	2.109	1.565	3.040
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	149	30	148	87	210

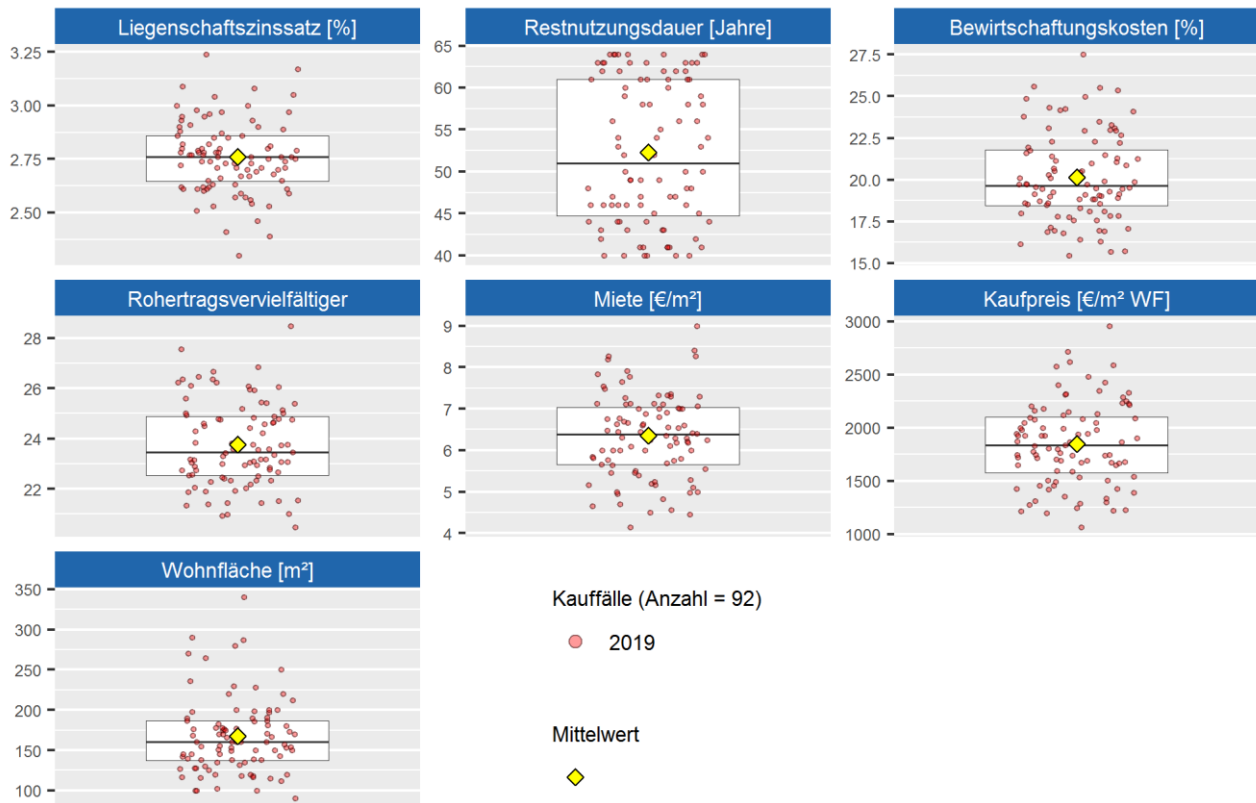


(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)



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

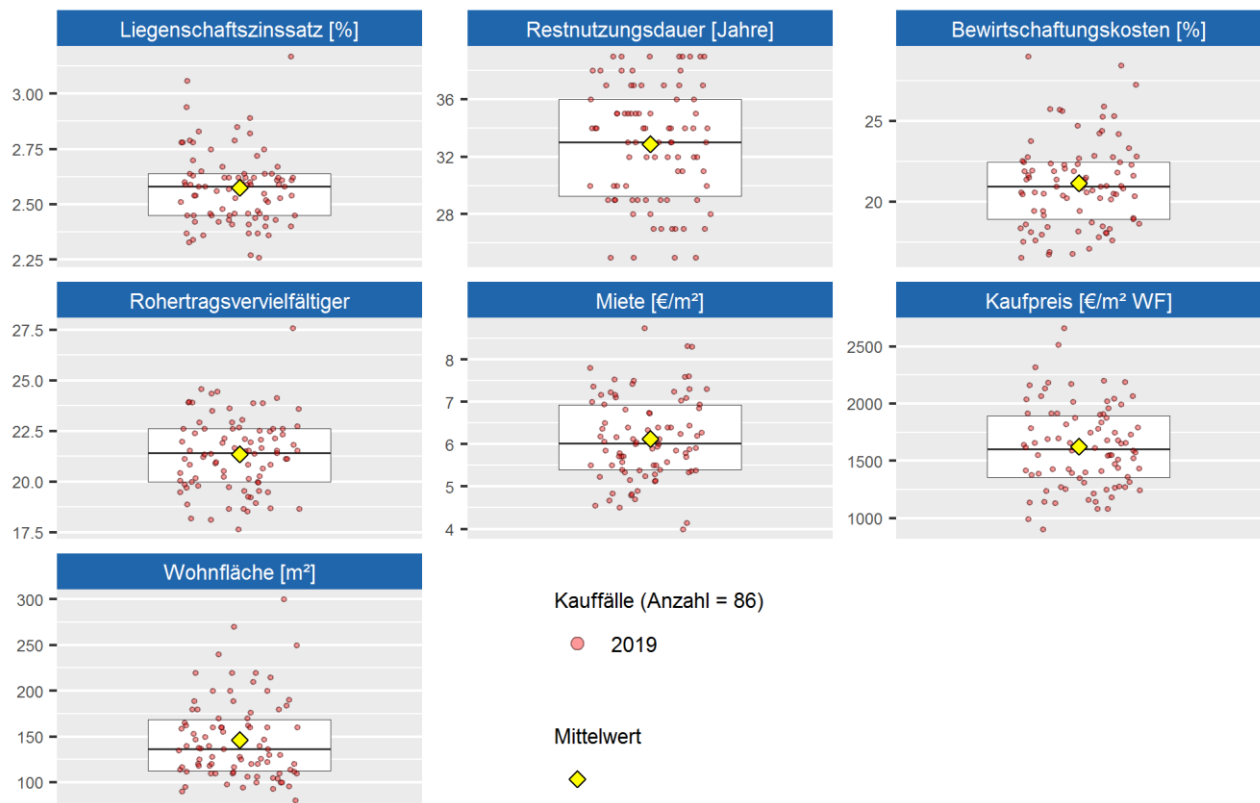
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,2	2,8	2,3	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	8	51	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,1	2,6	19,6	15,5	27,5
Rohertragsvervielfältiger	23,8	1,7	23,4	20,5	28,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,35	1,01	6,38	4,15	9,00
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.849	391	1.834	1.068	2.960
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	167	47	160	90	340



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

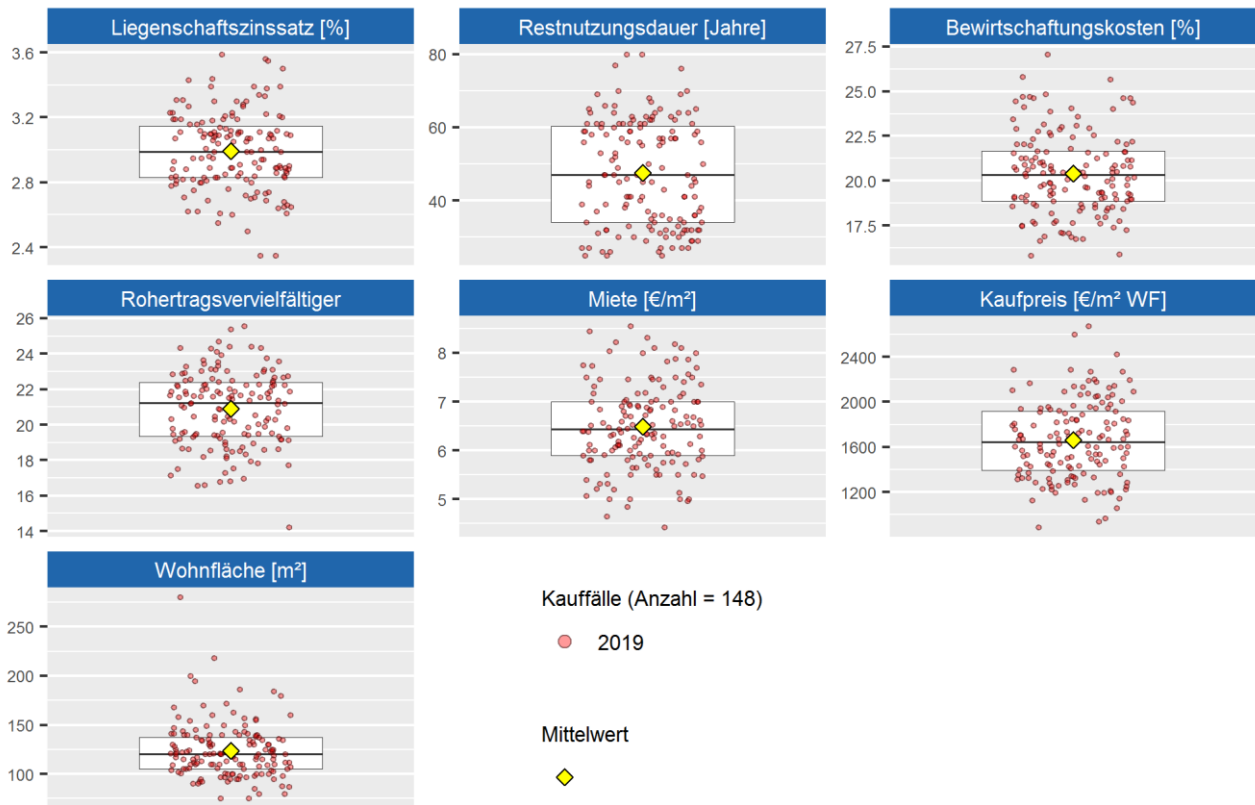
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	0,2	2,6	2,3	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	33	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	21,1	2,7	21,0	16,6	29,0
Rohertragsvervielfältiger	21,4	1,8	21,4	17,7	27,6
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,13	0,98	6,02	4,00	8,75
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.625	363	1.602	906	2.662
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	146	44	136	80	300



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

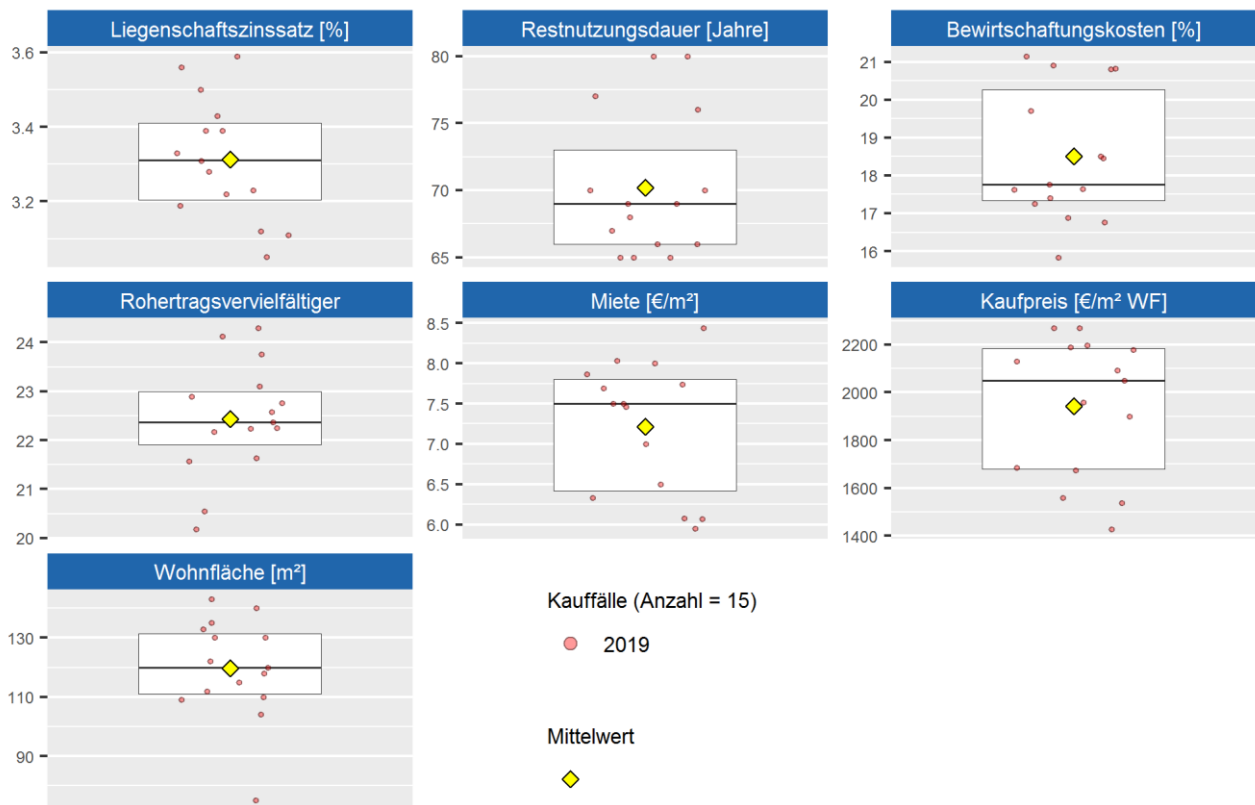
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	0,2	3,0	2,4	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	14	47	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	20,4	2,3	20,3	15,8	27,1
Rohertragsvervielfältiger	20,9	2,1	21,2	14,2	25,6
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,49	0,87	6,44	4,43	8,56
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.661	345	1.645	891	2.676
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	124	28	120	75	280



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

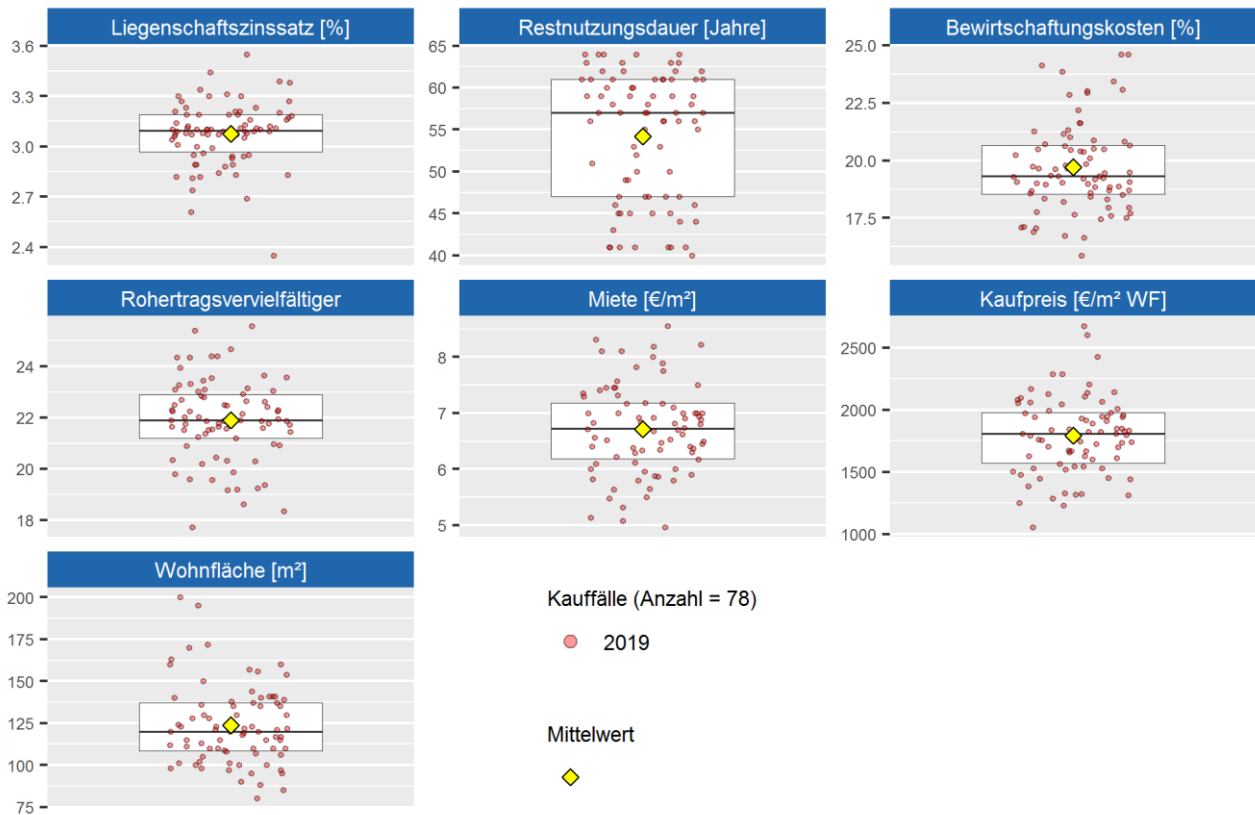
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2</b>	3,3	3,0	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	70	5	69	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	18,5	1,7	17,8	15,8	21,2
Rohertragsvervielfältiger	22,4	1,2	22,4	20,2	24,3
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,21	0,82	7,50	5,94	8,44
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.941	290	2.048	1.429	2.270
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	120	17	120	75	143



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

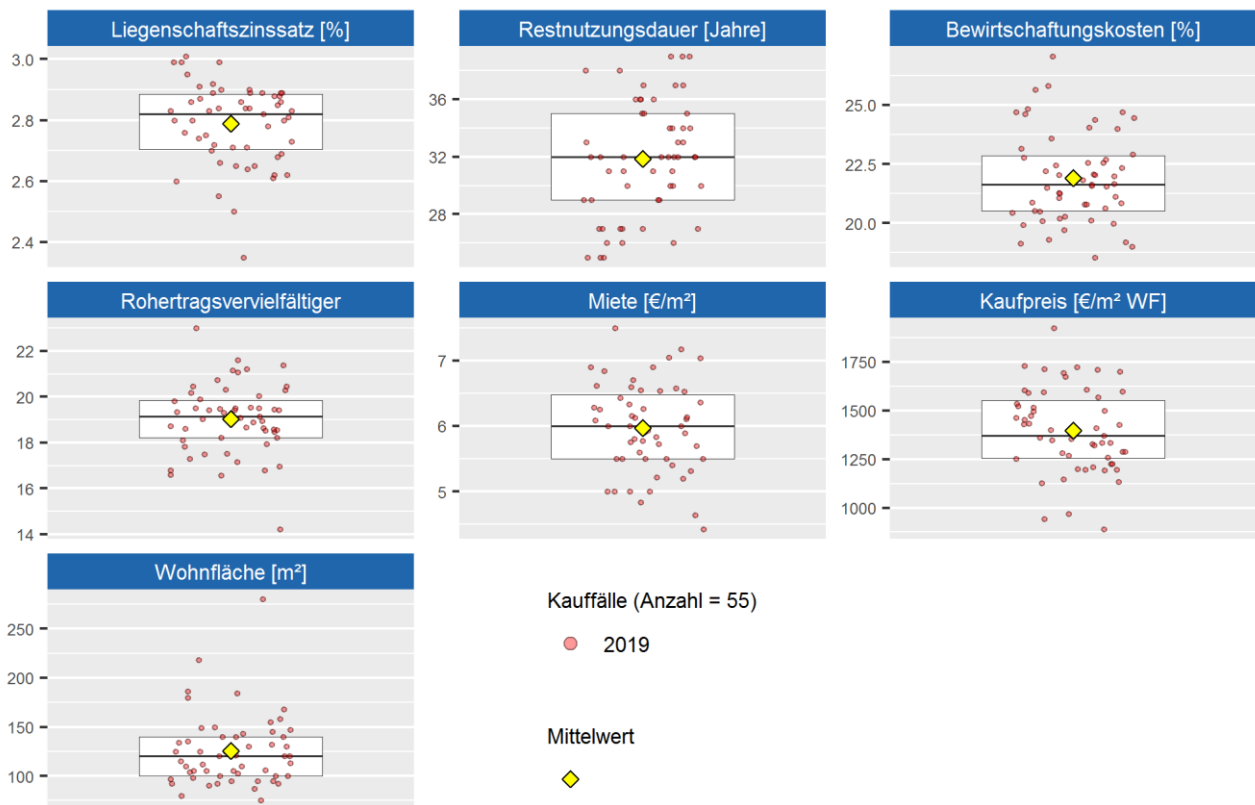
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	0,2	3,1	2,4	3,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	54	8	57	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	19,7	1,9	19,3	15,9	24,6
Rohertragsvervielfältiger	21,9	1,6	21,9	17,7	25,6
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,72	0,81	6,72	4,97	8,56
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.793	312	1.808	1.057	2.676
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	124	24	120	80	200



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

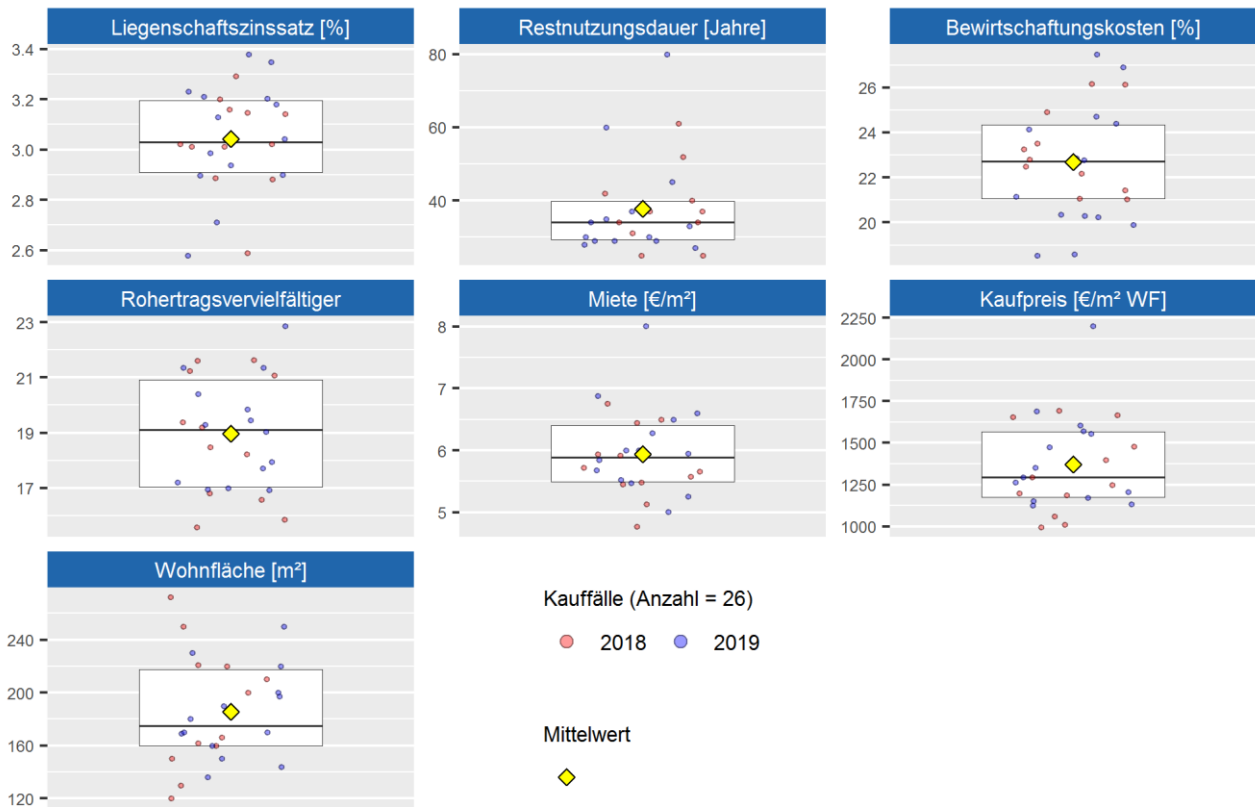
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>2,8</b>	<b>0,1</b>	2,8	2,4	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	21,9	1,9	21,6	18,5	27,1
Rohertragsvervielfältiger	19,0	1,5	19,1	14,2	23,0
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,97	0,68	6,00	4,43	7,50
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.398	215	1.369	891	1.926
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	125	36	120	75	280



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

### Zweifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,0</b>	<b>0,2</b>	3,0	2,6	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	13	34	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	22,7	2,4	22,7	18,5	27,5
Rohertragsvervielfältiger	19,0	2,0	19,1	15,6	22,9
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,94	0,69	5,88	4,76	8,01
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.373	277	1.295	997	2.202
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	186	40	175	120	272



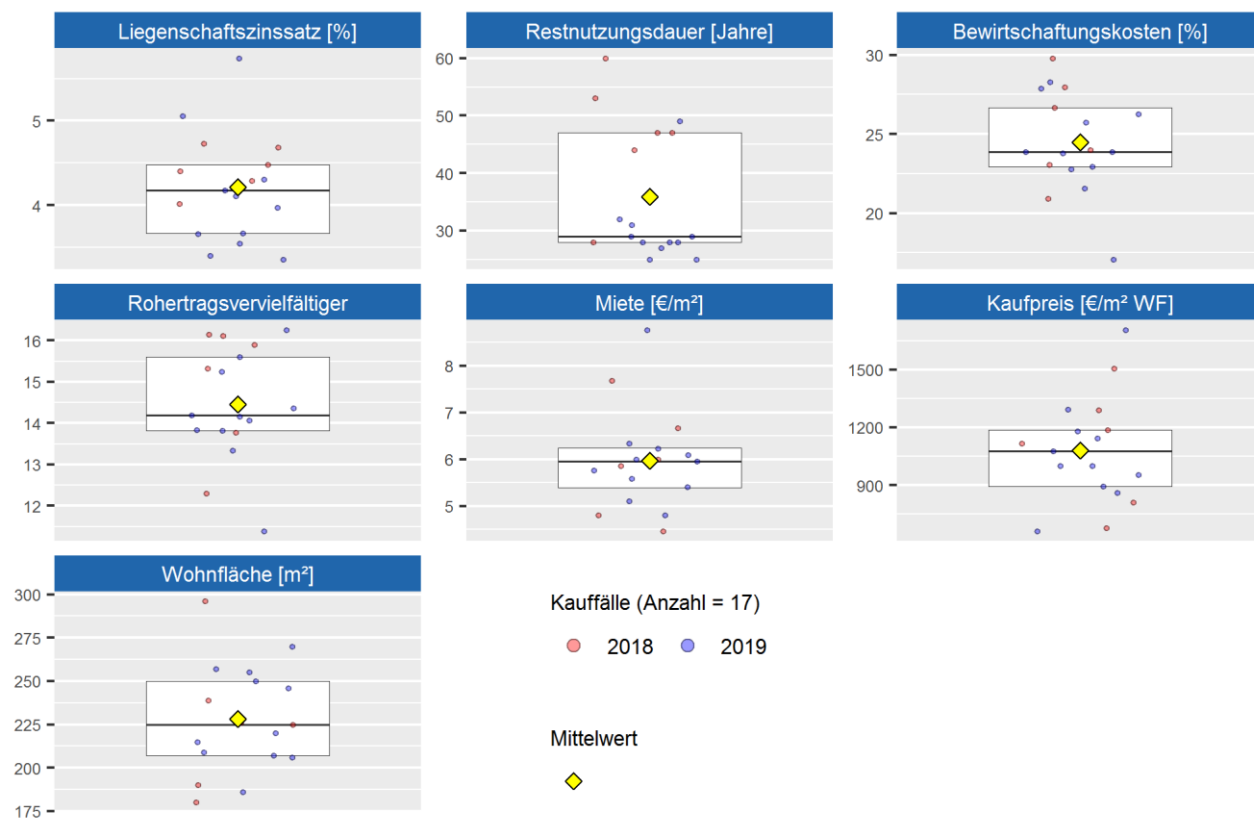
(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

#### Dreifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>4,2</b>	<b>0,6</b>	4,2	3,4	5,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	11	29	25	60
Bewirtschaftungskosten [%]	24,5	3,2	23,9	17,1	29,8
Rohertragsvervielfältiger	14,5	1,4	14,2	11,4	16,3
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	5,97	1,05	5,95	4,47	8,77
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.080	276	1.075	662	1.708
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	228	32	225	180	296



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)



Mehrfamilienhäuser \* – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,7	0,9	4,6	3,4	6,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	32	25	63
Bewirtschaftungskosten [%]	23,2	3,2	23,2	15,8	29,9
Rohertragsvervielfältiger	13,9	2,0	13,8	10,8	18,8
Miete [€/m²]	6,05	0,94	6,00	4,47	8,77
Kaufpreis [€/m² WF]	1.110	301	1.095	632	2.031
Wohnfläche [m²]	280	86	256	138	512



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

\* Bei dieser Objektart handelt es sich um Mehrfamilienhäuser (ausschließliche Wohnnutzung) oder gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 50% vom Rohertrag.

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

## **5.2.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten**

Rothertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet (s. Abschnitt 5.2.1)

## **5.2.3 Indexreihen**

Thema derzeit nicht belegt.

## **5.2.4 Durchschnittspreise**

Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet (s. Abschnitt 5.2.1)

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

#### 5.3.1 Liegenschaftszinssätze

**Gemischt genutzte Gebäude – RND 25-80 Jahre  
(gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)**

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>6,0</b>	<b>0,8</b>	5,9	4,8	7,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	34	9	30	26	54
Bewirtschaftungskosten [%]	19,2	3,8	18,5	14,6	27,3
Rohertragsvervielfältiger	12,2	1,7	12,0	9,4	15,0
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,15	1,48	5,52	4,31	9,12
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.890	762	2.140	603	2.844
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	429	224	360	210	771



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

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

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

Auswertungsjahre: 2017, 2018, 2019

Anzahl der Kauffälle: <5

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

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

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

Auswertungsjahre: 2017, 2018, 2019

Anzahl der Kauffälle: <5

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

#### 5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet (s. Abschnitt 5.3.1).

#### 5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

#### 5.3.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet (s. Abschnitt 5.3.1).

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Angaben zum Geldumsatz sowie zur Anzahl der Kauffälle werden im Kapitel 3.3 gemacht. Thema wird derzeit weitergehend nicht behandelt.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 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 Ableitungs-verfahren 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 zugrundeliegenden 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 weiterverkauft.

**Die in der Tabelle aufgeführten Durchschnittskaufpreise sind keine Gebädefaktoren und zur Verkehrswertermittlung nicht geeignet. Sie sind auf unterschiedliche Bodenwertanteile bezogen und nicht normiert auf einen Wohnungstyp oder Ausstattungsstandard und daher nicht direkt vergleichbar.**

Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen				
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2018/2019				
Kommune	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2016
Bedburg-Hau	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>902</b>	<b>1.916</b>	<b>2.168</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	61	83	54
	Median-Baujahr	1960	1996	2014
Emmerich am Rhein	Anzahl	16	17	13
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>835</b>	<b>1.175</b>	<b>1.723</b>
	Min-KP [€/m²WF]	558	889	1.097
	Max-KP [€/m²WF]	1.514	1.506	2.240
	StAbw-KP [€/m²WF]	240	176	390
	Median-WF [m²]	72	82	75
	Median-Baujahr	1970	1981	2006
Geldern	Anzahl	5	23	4
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.139</b>	<b>1.593</b>	<b>2.012</b>
	Min-KP [€/m²WF]	1.000	1.078	1.407
	Max-KP [€/m²WF]	1.681	2.276	2.197
	StAbw-KP [€/m²WF]	283	294	349
	Median-WF [m²]	82	74	69
	Median-Baujahr	1968	1994	2004
Goch	Anzahl	6	17	4
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.060</b>	<b>1.373</b>	<b>1.960</b>
	Min-KP [€/m²WF]	922	665	1.514
	Max-KP [€/m²WF]	1.291	1.847	2.045
	StAbw-KP [€/m²WF]	169	315	249
	Median-WF [m²]	86	75	77
	Median-Baujahr	1973	1985	2004
Issum	Anzahl	--	8	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.645</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.356	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.904	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	201	--
	Median-WF [m²]	--	82	--
	Median-Baujahr	--	1992	--
Kalkar	Anzahl	--	5	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.381</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	833	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.746	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	379	--
	Median-WF [m²]	--	81	--
	Median-Baujahr	--	1996	--

Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen				
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2018/2019				
Kommune	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2016
Kerken	Anzahl	≤ 3	--	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.059</b>	--	<b>2.014</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	85	--	72
	Median-Baujahr	1973	--	2000
Kleve	Anzahl	30	38	22
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.144</b>	<b>1.438</b>	<b>2.185</b>
	Min-KP [€/m²WF]	299	875	1.667
	Max-KP [€/m²WF]	2.186	2.134	2.982
	StAbw-KP [€/m²WF]	370	304	364
	Median-WF [m²]	71	76	86
	Median-Baujahr	1969	1984	2003
Kranenburg	Anzahl	4	6	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.271</b>	<b>1.568</b>	<b>1.941</b>
	Min-KP [€/m²WF]	1.015	1.426	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.445	1.618	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	177	72	--
	Median-WF [m²]	67	72	81
	Median-Baujahr	1958	1996	2002
Rees	Anzahl	9	16	10
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.000</b>	<b>1.628</b>	<b>1.646</b>
	Min-KP [€/m²WF]	864	655	1.343
	Max-KP [€/m²WF]	1.139	2.769	2.913
	StAbw-KP [€/m²WF]	90	503	626
	Median-WF [m²]	85	78	81
	Median-Baujahr	1967	1994	2003
Rheurdt	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>966</b>	<b>1.454</b>	<b>2.495</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	59	97	115
	Median-Baujahr	1972	1978	2012
Straelen	Anzahl	--	6	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.801</b>	<b>2.804</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.509	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.290	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	302	--
	Median-WF [m²]	--	63	68
	Median-Baujahr	--	1999	2006

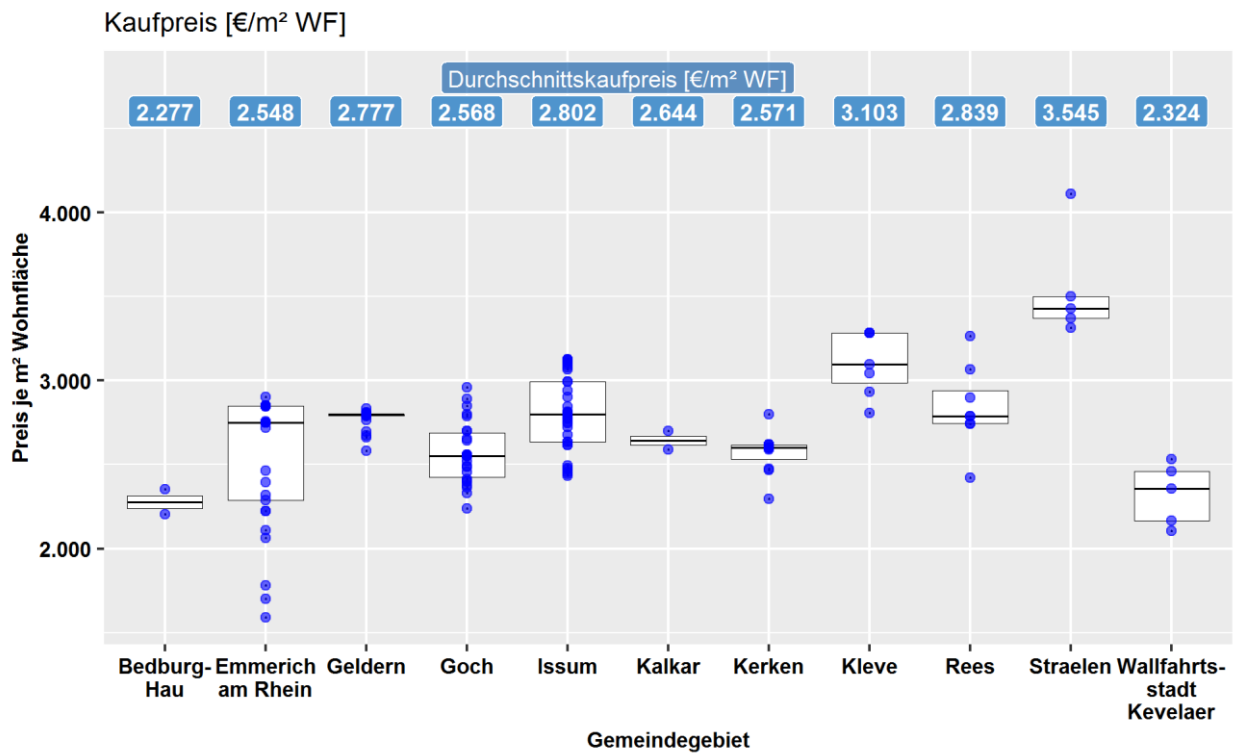
Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen				
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2018/2019				
Kommune	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2016
Uedem	Anzahl	≤ 3	--	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.506</b>	--	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	53	--	--
	Median-Baujahr	1956	--	--
Wachtendonk	Anzahl	--	5	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	--	<b>1.643</b>	<b>2.828</b>
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.400	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.046	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	256	--
	Median-WF [m²]	--	75	62
	Median-Baujahr	--	1994	2012
Wallfahrtsstadt Kevelaer	Anzahl	6	13	≤ 3
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>1.246</b>	<b>1.463</b>	<b>2.301</b>
	Min-KP [€/m²WF]	873	1.224	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.430	1.938	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	212	219	--
	Median-WF [m²]	86	76	82
	Median-Baujahr	1964	1995	2007
Weeze	Anzahl	19	20	--
	<b>Median-KP [€/m²WF]</b>	<b>919</b>	<b>1.042</b>	--
	Min-KP [€/m²WF]	465	628	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.270	1.405	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	225	222	--
	Median-WF [m²]	86	84	--
	Median-Baujahr	1971	1984	--



### neu errichtete Eigentumswohnungen 2019

Im Auswertungsjahr 2019 wurden insgesamt 155 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, Penthouse-Wohnungen, 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 68)

<b>Erstverkäufe Eigentumswohnungen</b>			
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2019			
<b>Gemeindegebiet</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnittspreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Mittlere Wohnfläche</b>
<b>Bedburg-Hau</b>	2	2.277,- €/m <sup>2</sup> (2.172,- €/m <sup>2</sup> bis 2.382,- €/m <sup>2</sup> )	70 m <sup>2</sup> (70 m <sup>2</sup> bis 70 m <sup>2</sup> )
<b>Emmerich am Rhein</b>	29	2.548,- €/m <sup>2</sup> (2.153,- €/m <sup>2</sup> bis 2.943,- €/m <sup>2</sup> )	82 m <sup>2</sup> (65 m <sup>2</sup> bis 99 m <sup>2</sup> )
<b>Geldern</b>	26	2.777,- €/m <sup>2</sup> (2.720,- €/m <sup>2</sup> bis 2.834,- €/m <sup>2</sup> )	79 m <sup>2</sup> (67 m <sup>2</sup> bis 91 m <sup>2</sup> )
<b>Goch</b>	26	2.568,- €/m <sup>2</sup> (2.385,- €/m <sup>2</sup> bis 2.751,- €/m <sup>2</sup> )	78 m <sup>2</sup> (61 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup> )
<b>Issum</b>	34	2.802,- €/m <sup>2</sup> (2.576,- €/m <sup>2</sup> bis 3.028,- €/m <sup>2</sup> )	85 m <sup>2</sup> (67 m <sup>2</sup> bis 103 m <sup>2</sup> )
<b>Kalkar</b>	2	2.644,- €/m <sup>2</sup> (2.567,- €/m <sup>2</sup> bis 2.721,- €/m <sup>2</sup> )	78 m <sup>2</sup> (76 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup> )
<b>Kerken</b>	11	2.571,- €/m <sup>2</sup> (2.446,- €/m <sup>2</sup> bis 2.696,- €/m <sup>2</sup> )	81 m <sup>2</sup> (61 m <sup>2</sup> bis 101 m <sup>2</sup> )
<b>Kleve</b>	7	3.103,- €/m <sup>2</sup> (2.913,- €/m <sup>2</sup> bis 3.293,- €/m <sup>2</sup> )	91 m <sup>2</sup> (59 m <sup>2</sup> bis 123 m <sup>2</sup> )
<b>Rees</b>	8	2.839,- €/m <sup>2</sup> (2.590,- €/m <sup>2</sup> bis 3.088,- €/m <sup>2</sup> )	90 m <sup>2</sup> (80 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup> )
<b>Straelen</b>	5	3.545,- €/m <sup>2</sup> (3.220,- €/m <sup>2</sup> bis 3.870,- €/m <sup>2</sup> )	58 m <sup>2</sup> (40 m <sup>2</sup> bis 76 m <sup>2</sup> )
<b>Wallfahrts- stadt Kvelaer</b>	5	2.324,- €/m <sup>2</sup> (2.140,- €/m <sup>2</sup> bis 2.508,- €/m <sup>2</sup> )	71 m <sup>2</sup> (59 m <sup>2</sup> bis 83 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, Stellplatz 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.

## 6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### 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 391 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2019 ausgewertet.

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

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2016 bis 2019
Wohnfläche	40 bis 120 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	70 bis 250,- €/m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 100
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis ( <i>Verkäufer/Käufer</i> ):	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,68 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 243,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis je Quadratmeter Wohnfläche 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 2019):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.592,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Grundstücksflächenanteil}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

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 4.7, zu ermitteln.

**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises  
für eine gebrauchte Eigentumswohnung (Preisstand 2019)**

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebietszuordnung</b>		
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1,00</b>	<b>391</b>
Bedburg-Hau	0,95	5
Emmerich am Rhein	0,92	44
Goch	0,99	32
Kalkar	0,98	4
Kleve	1,02	117
Kranenburg	1,05	11
Rees	0,97	31
Uedem	0,96	1
Geldern	1,03	44
Issum	1,06	7
Kerken	1,05	7
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,05	33
Rheurdt	1,04	7
Straelen	1,05	14
Wachtendonk	1,05	5
Weeze	0,91	29

Klasse	VF	Anzahl
<b>Altersklasse</b>		
3 - 10 Jahre	1,09	21
<b>11 - 25 Jahre</b>	<b>1,00</b>	<b>155</b>
26 - 40 Jahre	0,86	108
41 - 60 Jahre	0,72	91
61 - 90 Jahre	0,75	11
über 90 Jahre	0,63	5

Klasse	VF	Anzahl
<b>Wohnflächenklasse**</b>		
>=40 u. < 60 m <sup>2</sup>	1,00	73
<b>&gt;= 60 u. &lt; 80 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>161</b>
>= 80 u. < 100 m <sup>2</sup>	0,95	139
>= 100 u. <= 120 m <sup>2</sup>	0,99	18

Klasse	VF	Anzahl
<b>Lage im Gebäude</b>		
Erdgeschoss	1,05	105
<b>Obergeschoss</b>	<b>1,00</b>	<b>193</b>
Dachgeschoss	0,99	93

Klasse	VF	Anzahl
<b>Gebäudestandard (siehe Anhang A)</b>		
< 1,5	k.A.m. *	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,93	6
<b>&gt;= 2,0 u. &lt; 2,5</b>	<b>1,00</b>	<b>148</b>
>= 2,5 u. < 3,0	1,02	95
>= 3,0 u. < 3,5	1,13	116
>= 3,5 u. < 4,5	1,31	26
>= 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>366</b>
teilmmodernisiert	1,04	21
neuezeitlich	1,34	4

Klasse	VF	Anzahl
<b>Bodenwertniveau</b>		
< 120 €/m <sup>2</sup>	0,89	54
<b>&gt;=120 u. &lt;170 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>216</b>
>=170 u. <=250 €/m <sup>2</sup>	1,12	121

Klasse	VF	Anzahl
<b>Grundstücksflächenanteil</b>		
bis 99 m <sup>2</sup>	0,98	151
<b>100 bis 199 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00</b>	<b>201</b>
>= 200 m <sup>2</sup>	1,04	39

Klasse	VF	Anzahl
<b>Aufzug</b>		
vorhanden	1,12	53
<b>nicht vorhanden</b>	<b>1,00</b>	<b>338</b>

Klasse	VF	Anzahl
<b>Balkon</b>		
<b>vorhanden</b>	<b>1,00</b>	<b>262</b>
nicht vorhanden	0,96	129

Klasse	VF	Anzahl
<b>Vermietungssituation</b>		
vermietet	0,96	61
<b>nicht vermietet</b>	<b>1,00</b>	<b>330</b>

\* keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen

\*\* Wohnflächenberechnung basierend auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

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 2019*) 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>
Grundstücksflächenanteil: (188/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück) (800m <sup>2</sup> x 130 / 1000)	150 m <sup>2</sup>
Aufzug:	vorhanden
Balkon:	vorhanden
Vermietungssituation:	nicht vermietet

**Vergleichspreis** = 1.592,- €/m<sup>2</sup>

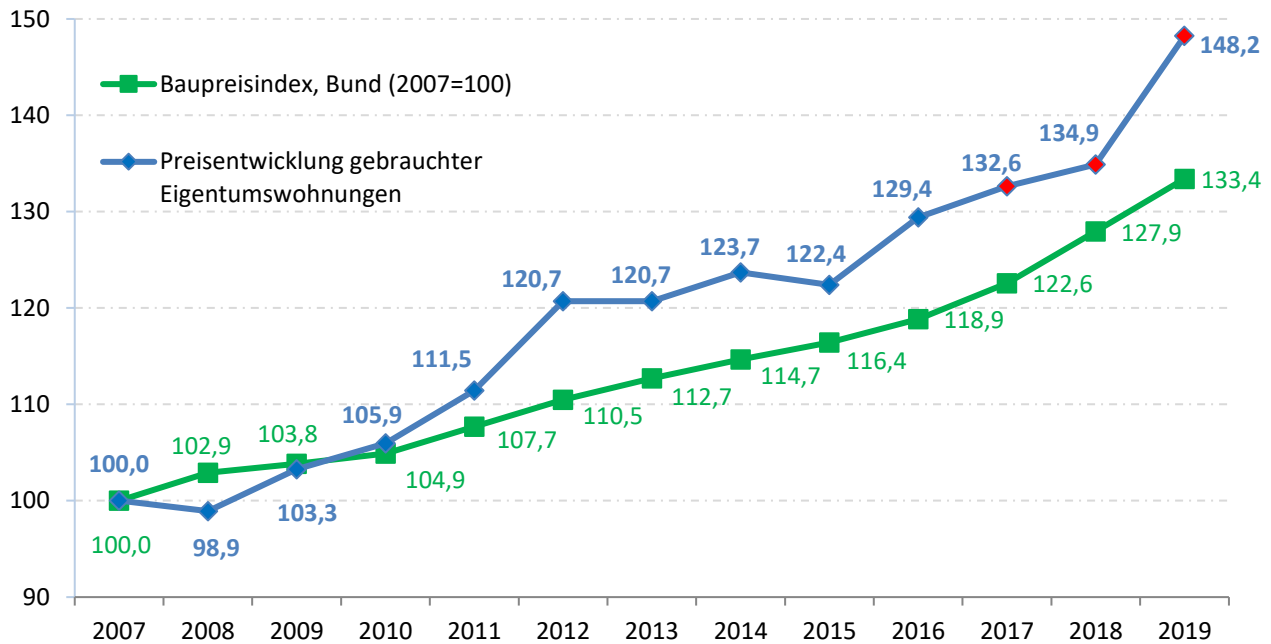
$$\begin{aligned}
 & \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Altersklasse}} \times VF_{\text{Wohnflächenklasse}} \times VF_{\text{Lage im Gebäude}} \\
 & \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Grundstücksflächenanteil}} \\
 & \times VF_{\text{Aufzug}} \times VF_{\text{Balkon}} \times VF_{\text{Vermietungssituation}} \\
 & = 1.592 \text{ €/m}^2 \\
 & \times 1,03 \times 0,86 \times 1,00 \times 1,00 \\
 & \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\
 & \times 1,12 \times 1,00 \times 1,00 \\
 & \approx 1.580 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von 1.337,- €/m<sup>2</sup> bis 1.823,- €/m<sup>2</sup> (1.580 €/m<sup>2</sup> ± 243 €/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!**

### 6.1.3 Indexreihen

#### Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen

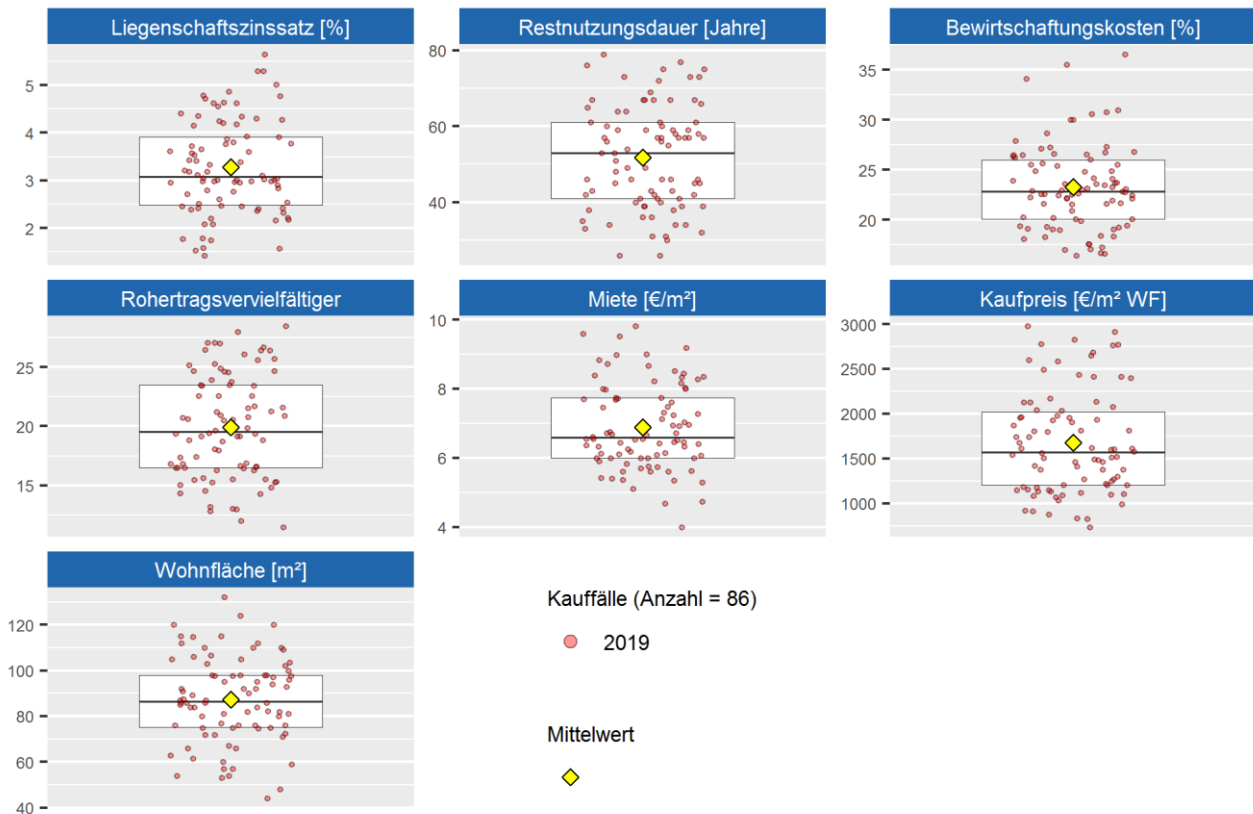


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier Auswertungsjahre abgeleitet werden (jährlich veränderte Stichprobe), die Modelldefinition (Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen) gelegentlich 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.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

#### Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>3,3</b>	<b>1,0</b>	3,1	1,4	5,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	14	53	26	79
Bewirtschaftungskosten [%]	23,3	4,3	22,9	16,4	36,6
Rohertragsvervielfältiger	19,9	4,4	19,5	11,5	28,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	6,89	1,24	6,58	4,00	9,82
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.676	571	1.569	736	2.982
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	87	19	86	44	132



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

## Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3	1,1	3,1	1,0	6,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	56	13	56	32	80
Bewirtschaftungskosten [%]	23,4	3,5	23,2	16,8	33,9
Rohertragsvervielfältiger	20,2	4,3	21,0	10,9	31,5
Miete [€/m <sup>2</sup> ]	7,30	1,23	7,00	4,30	9,73
Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> WF]	1.779	499	1.787	698	3.312
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	71	18	70	30	118



(Erläuterung Boxplots s. Seite 68)

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet (s. Abschnitt 6.1.4)



## 6.2 Teileigentum

### Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2017 bis 2019 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	126	3.600,- € bis 7.500,- €	<b>5.600,- €</b>
Garage *	93	4.600,- € bis 14.800,- €	<b>9.700,- €</b>
Tiefgaragenstellplatz	83	10.000,- € bis 19.300,- €	<b>14.700,- €</b>

\* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertigarage

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Grundsätzlich ist bei der Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts zu unterscheiden zwischen dem Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks und dem Verkehrswert des Erbbaurechts. Beides sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst, wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist gemäß WertR 2016 auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da die Vergleichswertermittlung mangels geeigneter Kaufpreise im Kreis Kleve nur äußerst begrenzt einsetzbar ist, bildet die finanzmathematische Variante das Standardverfahren.

Mit der Novellierung der WertR 2006 wurde der bis dahin in der finanzmathematischen Methode enthaltene Wertfaktor zur Bestimmung des Bodenwertanteils eines Erbbaurechts durch einen Marktanpassungsfaktor ersetzt, der auch den Gebäudewert einbezieht.

### 7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

Thema derzeit nicht belegt.

### 7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwert-verzinsungsbetrag leisten muss. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (*Vervielfältigers*) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (*Wertanteil der baulichen Anlagen*) des Erbbaurechts. Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert bzw. Ertragswert des Gebäudes auszugehen.

Nach § 27 der Verordnung über das Erbbaurecht (*ErbbauVO*) hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist. Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve für insgesamt 38 auswertbare Kauffälle jeweils einen Finanzmathematischen Wert (FmW) des Erbbaurechts berechnet, der sich aus dem Gebäudewertanteil und einem fiktiven Bodenwertanteil zusammensetzt. Letzterer bezeichnet den Wertvorteil, der sich ggf. aus der Differenz zwischen erzielbarem Erbbauzins und angemessener Bodenwertverzinsung ergibt. Der Gebäudewertanteil wurde mittels des Sachwertmodells der AGVGA, in dem die Wertansätze der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde lagen, berechnet.

Die Finanzmathematischen Werte der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2017 und 2018** wurden ausgehend von folgenden Ansätzen berechnet:

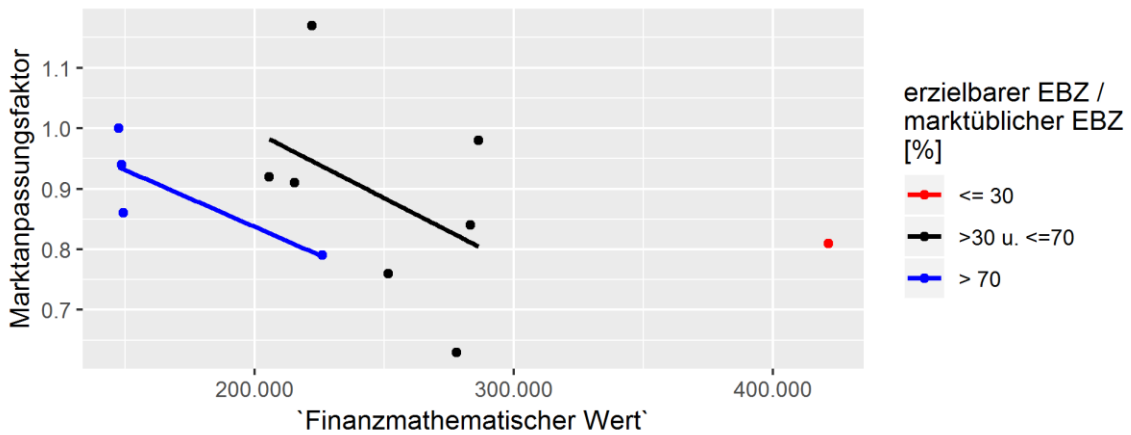
- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:  
Baupreisindex des statistischen Bundesamtes ( $2010=100$ )
- zugrunde gelegt wurde ausschließlich Erbbaurechtsverträge mit einer Wertsicherungsklausel
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 99 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts

Anschließend wurden die Finanzmathematischen Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt, indem für jeden Kauffall ein Marktanpassungsfaktor entsprechend der nachgenannten Formel ermittelt wurde:

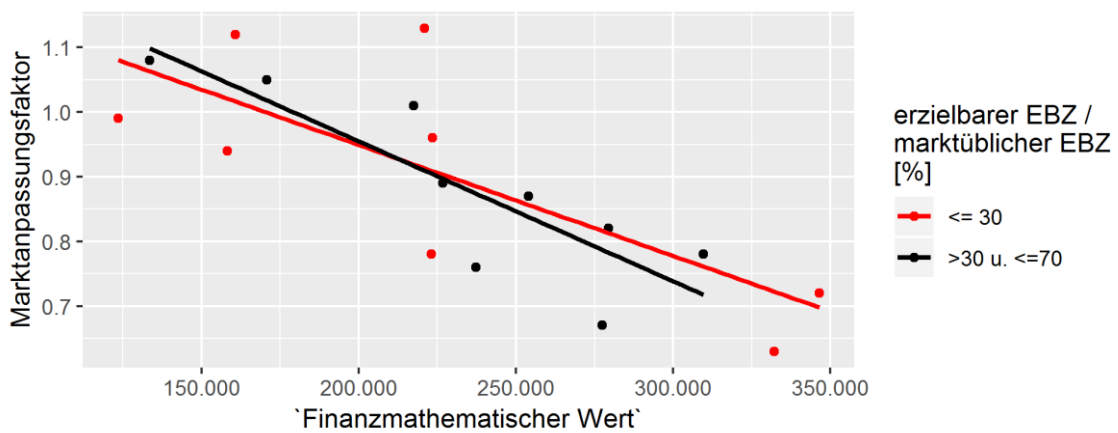
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert (FmW)}$$

Zur Schätzung des Marktanpassungsfaktors eines Erbbaurechts wurden auf Basis der ausgewerteten Kauffälle folgende funktionalen Zusammenhänge abgeleitet:

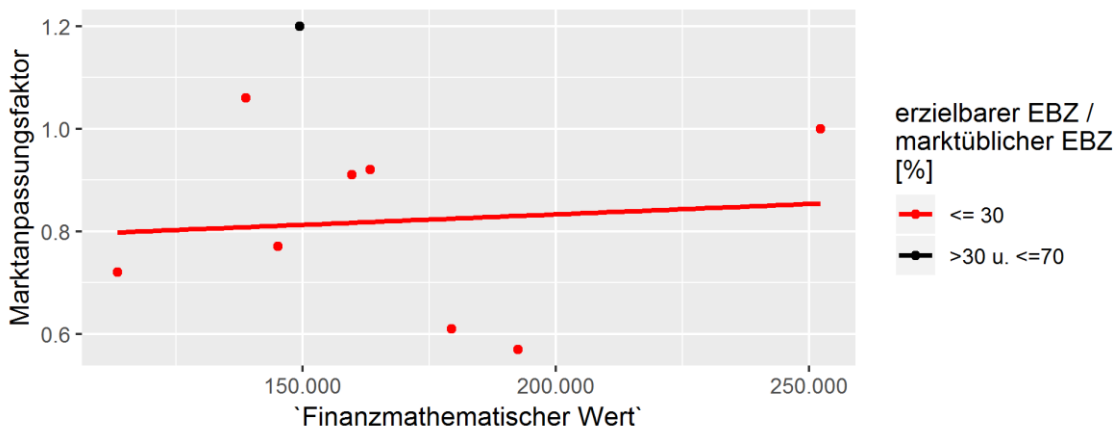
### Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages >= 75 Jahre



### Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages >= 45 und <= 74 Jahre



### Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages <= 44 Jahre



Die exakte Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags (*Einschränkungen des Erbbauberechtigten, Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags etc.*) abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

$$\text{Verkehrswert} = \text{„Finanzmathematischer Wert (FmW)“} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$

### **Anwendungsbeispiel:**

#### **Annahmen**

- Der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück ist zu ermitteln.	
- Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks:	60.000,-- €
- Wert der baulichen und sonstigen Anlagen:	200.000,-- €
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	46 Jahre
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:	99 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:	63 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins ( <i>EBZ</i> ), wertgesichert:	900,-- €
- marktüblicher Erbbauzinssatz:	3,0 %
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ( <i>60.000,- € x 3,00 %</i> ):	1.800,-- €
- erzielbarer EBZ / marktüblicher EBZ ( <i>900,-- € / 1.800,-- €</i> )	50%

#### **Wertermittlung**

##### **Bodenwertanteil des Erbbaurechts**

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ( <i>marktüblicher Erbbauzins: 60.000,- € x 3,00 %</i> ):	1.800,-- €
aktueller, vertraglich und gesetzlich jährlich erzielbarer Erbbauzins:	<u>900,-- €</u>
Differenz:	900,-- €

Vervielfältiger bei 63 Jahren Restlaufzeit und 3,00 % Verzinsung:	28,16
---	-------

<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts:</b>	<b>25.344,-- €</b>
--	--------------------

(*Kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil 900,-- € x 28,16*)

##### **Verkehrswert des Erbbaurechts**

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ( <i>Gebäudewertanteil</i> ):	200.000,-- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	<u>25.344,-- €</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	225.344,-- €

ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte:	0,90
---	------

Zwischensumme	202.810,-- €
---------------	--------------

Zu-/Abschläge ( <i>aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen</i> ):	0,-- €
--	--------

<b>Verkehrswert des Erbbaurechts (<i>gerundet</i>)</b>	<b>203.000,-- €</b>
--	---------------------

### 7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert ohne Belastung durch das Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen

zu ermitteln. Bei kurzen Restlaufzeiten nähert sich dieser dem unbelasteten Bodenwert.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (*z.B. eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt*) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (*Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen*).

Ein Gebäudewertanteil (*Wertanteil der baulichen Anlagen*) des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Dieser Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags

bestehenden Werts des Gebäudes an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

**Mangels geeigneter Kaufpreise von Erbbaugrundstücken, d.h. Veräußerungen von erbbau-rechtbelasteten Grundstücken zwischen Grundstückseigentümern und Erbbau-berechtigten, konnten für den Kreis Kleve bislang keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet werden.**

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertfaktoren

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 2016 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 ausgebaute Spitzböden:** pauschal, abhängig von der Ausbaufäche
- **besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen:** pauschalisierte Zeitsachwerte
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag:**  
Bundesbaupreisindex für Wohngebäude (*Bauleistungen am Bauwerk*)



## 8.2 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: 19. Juli 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 zugrunde gelegte Gesamtnutzungsdauer beträgt bei der Objektart Dreifamilienhaus 75 Jahre und bei der Objektart Mehrfamilienhaus 70 Jahre. 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.**

## 8.3 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>Außen- wände</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, Vorhangfassade (z.B. Natuerschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
<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 tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrennung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; 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, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
<b>Innen- wände und -türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehrputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzerkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
<b>Decken- konstruk- tion und Treppen</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 Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Hartholz- treppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
<b>Fuß- böden</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	nochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
<b>Sanitär- einrich- tungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. 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>Hei- zung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachstromspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeu-gung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
<b>sonstige techn. Ausstatt- ung</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 Kippsicherungen	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

## 8.4 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 Innenausbaus	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

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

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

### 2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

Bei einem **Gebäudealter**  $\geq 26$  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

## **9 Mieten und Pachten**

Die Städte und Gemeinden im Kreis Kleve sowie der Mieterschutzverein und die Vereine Haus & Grund e. V. im Kreis Kleve und der Grafschaft Moers veröffentlichen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses turnusmäßig alle zwei Jahre Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen. Die Mietspiegel können im Internet auf den Seiten der jeweiligen Stadt oder Gemeinde eingesehen werden.

## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Stand: 31.03.2020

#### Vorsitzender

Brammen, Dirk Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat

#### **Stellvertreter**

Wilbert, Norbert Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat a.D.

Hüttner, Georg Dipl.-Ing. für Vermessung i.R.

#### Ehrenamtliche Gutachter

Baumgärtner, Gerd	landwirtschaftlicher Sachverständiger
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Forthmann, Hermann	Architekt
Hoenselaar, Michael	Immobilienkaufmann
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Opgenorth, Markus	Immobilienökonom
Schoofs, Heribert	Staatl. gepr. Hochbautechniker u. Immobiliengutachter Hyp. Zert. S
Stienen, Heiko	Dipl.-Immobilienwirt (DIA), Geprüfter Wertermittler für Immobilien (EIA)
Thelosen, Gerhard	Dipl.-Ing., Bauunternehmer u. öffentl. best. u. vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Völling, Klaus	Dr.-Ing., Architekt u. öffentlich best. u. vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wehren, Wilhelm	Dr., Landwirtschaftsdirektor a.D.
Zech, Günter	Dipl.-Ing., Architekt

#### Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Flintrop, Johannes	Regierungsrat
Kuczewski, Rüdiger	Regierungsrat

#### **Stellvertreter**

Zielenski, Armin	Steueramtsmann
Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtfrau

## 10.2 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 – 85642 • Fax: 02821 – 85660**

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

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen

Stellvertretender Geschäftsführer:  
Simon Schoemaker, M.Sc.

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 Anlagen

### 11.1 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.

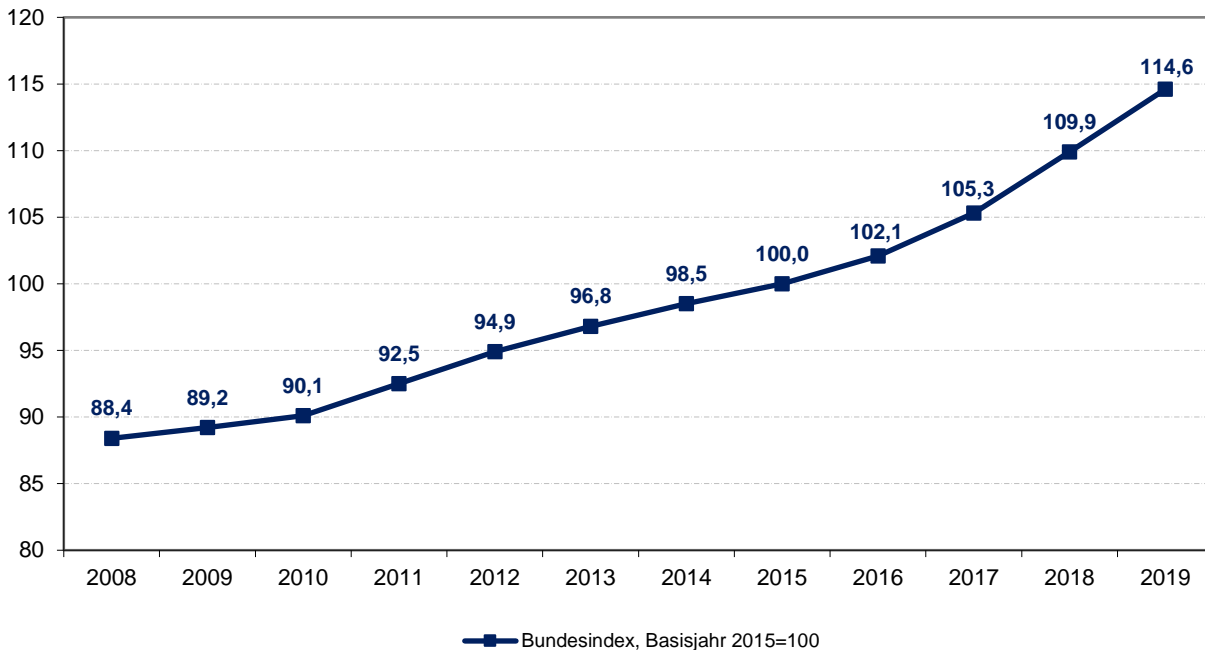
Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet ist gegenüber dem Vorjahr um rd. +4,3% gestiegen (2018 = +4,4%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. +1,3% (2018 = +1,3%) und der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um rd. +1,5% (2018 = +1,7%).

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 2015=100

Preisindex

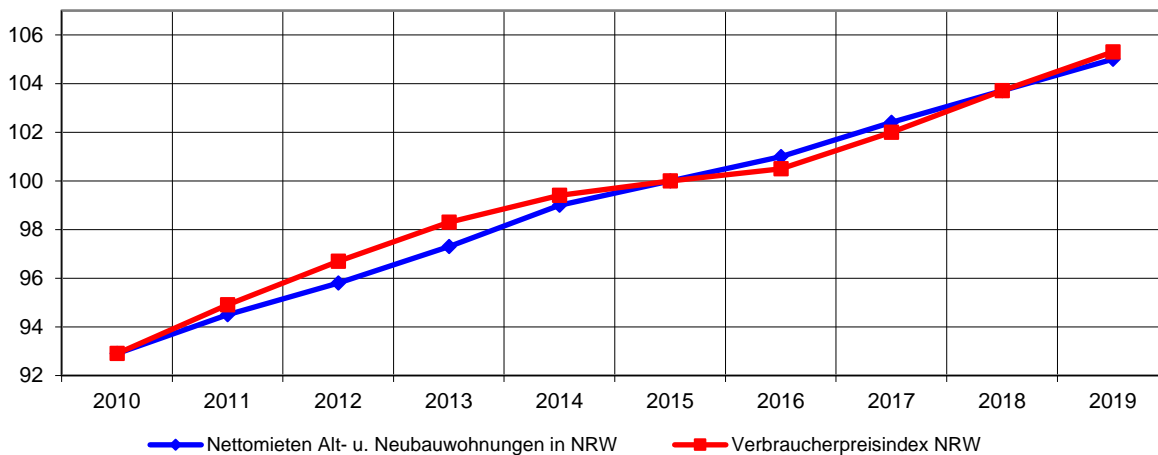


Quelle: Statistisches Bundesamt

**Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW**

bezogen auf das Basisjahr 2015

Index



Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	92,9	94,5	95,8	97,3	99,0	100	101,0	102,4	103,7	105,0
Verbraucherpreisindex NRW	92,9	94,9	96,7	98,3	99,4	100	100,5	102,0	103,7	105,3

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik



## 11.2 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

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW Statistik und IT-Dienstleistungen

Stand 30.06.2019

#### 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	12.973
Emmerich am Rhein	80	30.743
Geldern	97	33.886
Goch	115	34.054
Issum	55	11.937
Kalkar	88	13.902
Kerken	58	12.524
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.021
Kleve	98	51.845
Kranenburg	77	10.632
Rees	110	20.972
Rheurdt	30	6.589
Straelen	74	16.114
Uedem	61	8.281
Wachtendonk	48	8.118
Weeze	79	10.697
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.232</b>	<b>312.217</b>
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>	<b>5.290</b>	<b>5.202.578</b>
<b>Nordrhein-Westfalen</b>	<b>34.082</b>	<b>17.929.679</b>



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23  
47533 Kleve

