



Grundstücksmarktbericht 2021

Kreis Kleve

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preise und Preisentwicklungen
im Jahr 2020**

Kleve, im März 2021

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

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Gebühr

Das Dokument kann wahlweise unter www.boris.nrw.de oder unter 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. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (*VermWertKostO NRW*)).

Bildernachweis

Einbandvorderseite: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes

Einbandrückseite: Haupteingang Kreisverwaltung Kleve, Fotograf Dr. Hermann Spicher

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0).

Der Lizenztext ist unter <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0> einsehbar.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve“ anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2021,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	6
3	Umsätze	7
3.1	Gesamtumsatz	7
3.2	unbebaute Grundstücke	12
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
3.3	bebaute Grundstücke	20
3.3.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	21
3.3.2	Mehrfamilienhäuser	27
3.3.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	29
3.3.4	Sonstige bebaute Grundstücke	30
3.4	Wohnungseigentum	30
3.4.1	Wohnungseigentum	30
3.4.2	Teileigentum	33
3.5	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	33
3.6	Zwangsversteigerungen	34
4	Unbebaute Grundstücke	35
4.1	Individueller Wohnungsbau	35
4.2	Geschosswohnungsbau	38
4.3	Gewerbliche Bauflächen	38
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	39
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	45
4.6.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	45
4.7	Bodenrichtwerte	51
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
5	Bebaute Grundstücke	59
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	59
5.1.1	Durchschnittspreise	59
5.1.2	Vergleichskaufpreisermittlung	59
5.1.3	Indexreihen	62
5.1.4	Sachwertfaktoren	63
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	68
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser	77
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	77

5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	79
5.2.3	Indexreihen	79
5.2.4	Durchschnittspreise	79
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	80
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	80
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	81
5.3.3	Indexreihen	81
5.3.4	Durchschnittspreise	81
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	81
6	Wohnungs- und Teileigentum	82
6.1	Wohnungseigentum	82
6.1.1	Durchschnittspreise	82
6.1.2	Vergleichskaufpreisermittlung	84
6.1.3	Indexreihen	87
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	88
6.1.5	Rohertragsfaktoren	89
6.2	Teileigentum	90
7	Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke	91
7.1	Bestellung neuer Erbbauerechte	91
7.2	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	91
7.3	Erbbauerechtsgrundstücke	95
8	Modellbeschreibungen	97
8.1	Sachwertfaktoren	97
8.2	Liegenschaftszinssätze	98
8.3	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	99
8.4	Ermittlung des Modernisierungstyps	100
9	Mieten und Pachten	101
10	Kontakte und Adressen	102
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve	102
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	103
11	Anlagen	104
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	104
11.2	Angaben zum Kreis Kleve	106

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2021 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2020 für das gesamte Kreisgebiet vor.

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

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

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

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

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

Um den Marktbericht 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 2021 für den Kreis Kleve wurde nach ausgiebiger Besprechung mit den beteiligten Ausschussmitgliedern in der Sitzung des Gutachterausschusses am 25.03.2021 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 die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (*Grundstückswertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW*) vom 08. Dezember 2020 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 vorauszugehen hat.

Im § 193 (1) BauGB ist geregelt, wer ein Gutachten beantragen kann. Hierzu zählen 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 von Bodenrichtwerten, 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, mindestens vier ehrenamtlichen Gutachtern und den als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden tätig.

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 2020 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.929 Kauffälle (*2019: 4.008 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 3.394 Kauffälle (*2019: 3.474 Kauffälle*) mit einem Geldumsatz von rund 804 Mio. € (*2019: 750 Mio. €*) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2020 um rund 8%, auf insgesamt 365 Kauffälle (*2019: 338 Kauffälle*), gestiegen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 7,3% gestiegen (*2019: +5,3%*).

Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2020 wechselten 169 (*2019: 129 Kauffälle*) Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 30 Millionen Euro (*2019: 24 Mio. €*) mit einer Gesamtfläche von rund 434 ha (*2019: 322 ha*) umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 4% auf rund 8,87 €/m². Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 5,75 €/m² gezahlt, rund 10% mehr als im Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 5% auf 1.921 Kauffälle (*2019: 2.020 Kauffälle*). Der Geldumsatz stieg um rund 10% auf insgesamt rd. 607 Millionen Euro (*2019: 552 Mio. €*).

Die Anzahl der im Jahre 2020 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser sank um ca. 3% auf 1.573 an (*2019: 1.627 Kauffälle*). Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 6%.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen sank im Jahre 2020 um rund 14%. Im Berichtszeitraum 2020 wechselten insgesamt 548 Wohnungen (*2019: 638 Wohnungen*) den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen (*Weiterverkäufe*) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 8%.

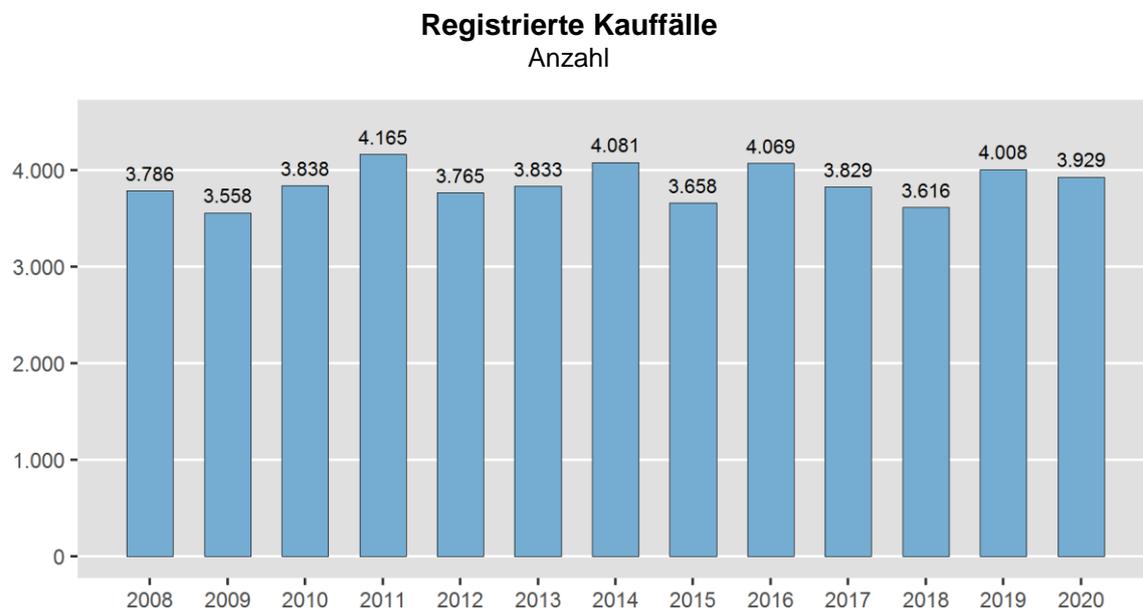
3 Umsätze

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 2020 insgesamt 3.929 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 2020 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

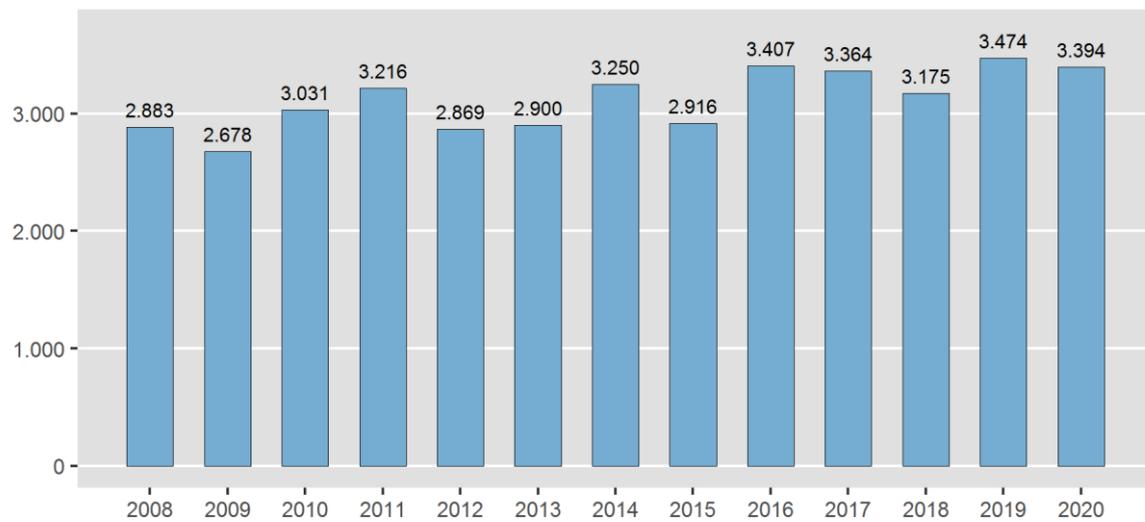
Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet.

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 2020 wurden insgesamt

3.394 Kauffälle

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um circa -2,3% verändert.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

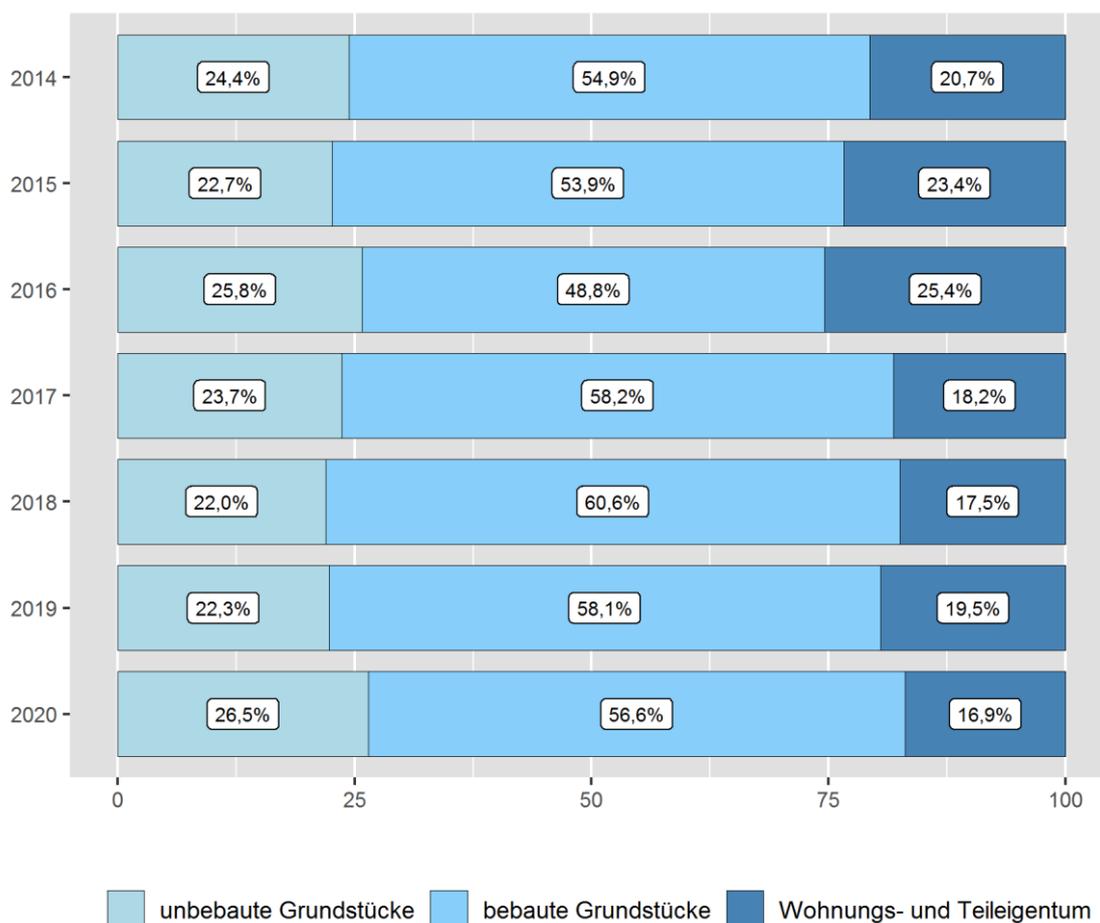
- **unbebaute Grundstücke**
 - Individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke**
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser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

Ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	765	661	878	796	697	775	898
bebaute Grundstücke	1.720	1.572	1.663	1.957	1.923	2.020	1.921
Wohnungs- und Teileigentum	648	683	866	611	555	679	575
Gesamtmarkt	3.250	2.916	3.407	3.364	3.175	3.474	3.394

Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle



Flächenumsatz

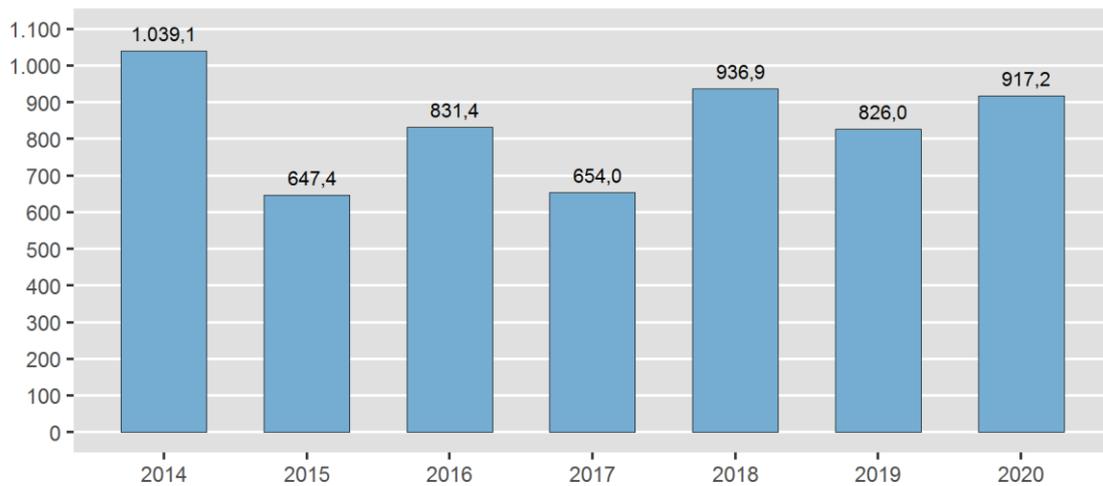
Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2020 eine Grundstücksfläche in Höhe von

917,2 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	2020
unbebaute Grundstücke	749,6	448,0	497,9	373,9	611,2	511,2	581,4
bebaute Grundstücke	289,5	199,4	333,5	280,1	325,7	314,8	335,8
Summe	1.039,1	647,4	831,4	654,0	936,9	826,0	917,2

Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2020 insgesamt

804,0 Mio. Euro

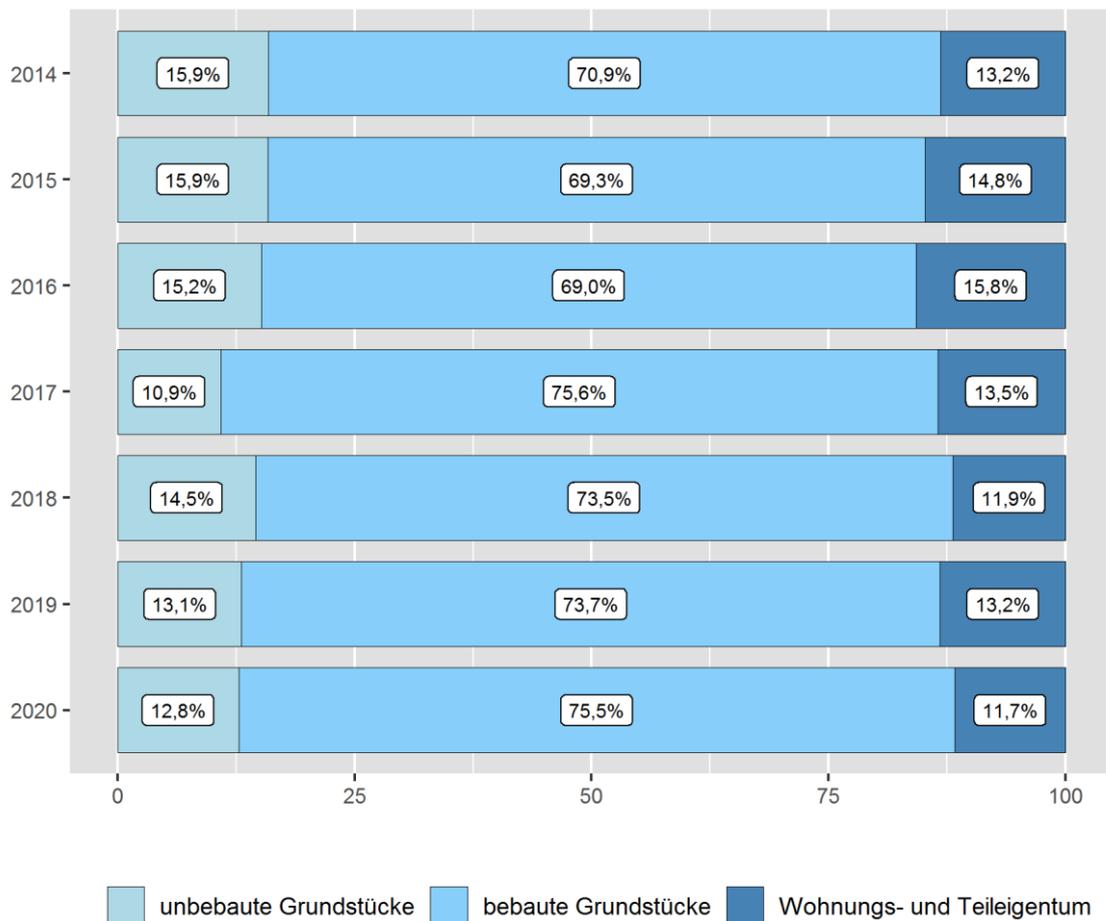
umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. +9,1 % verändert.

Geldumsätze in den Teilmärkten

in Mio. Euro

Teilmarkt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	82,0	72,5	88,9	64,2	99,9	98,1	102,9
bebaute Grundstücke	365,1	317,1	404,6	446,9	505,2	552,7	606,9
Wohnungs- und Teileigentum	68,1	67,7	92,5	79,4	81,9	99,4	94,2
Gesamtmarkt	522,0	457,0	586,0	590,7	687,6	750,4	804,0

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.

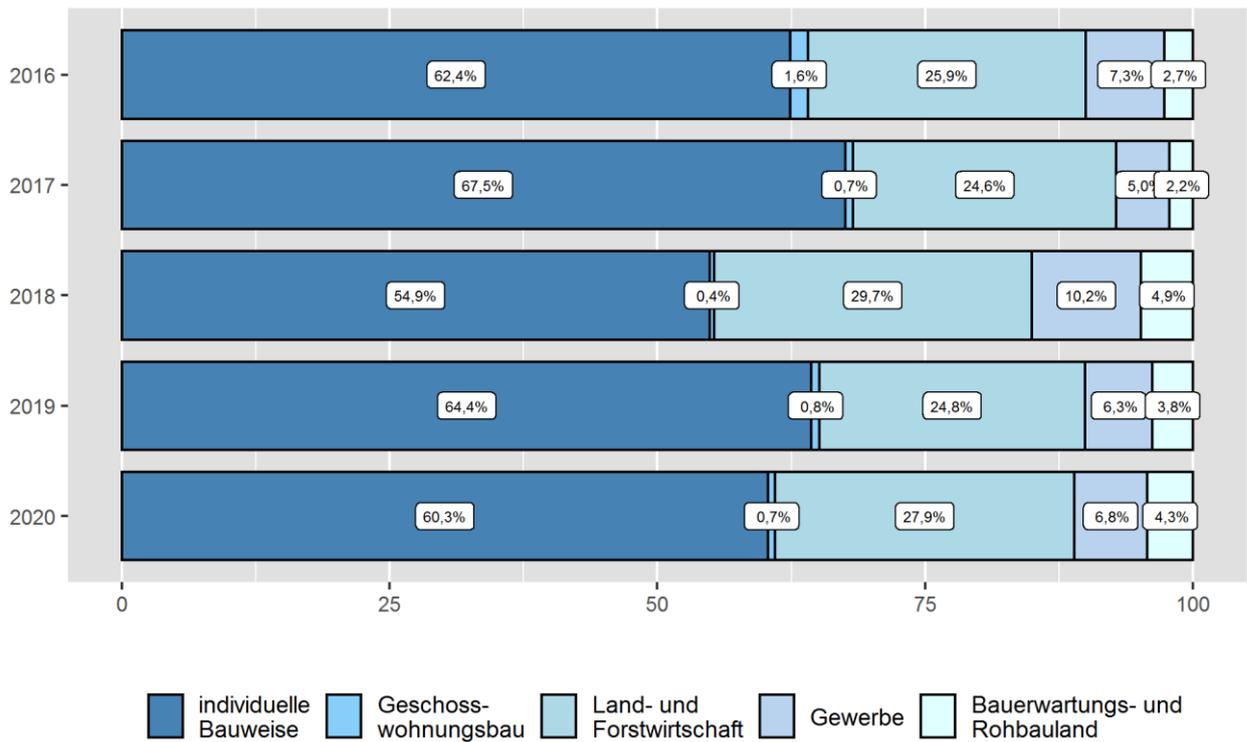
unbebaute Grundstücke insgesamt

Anzahl

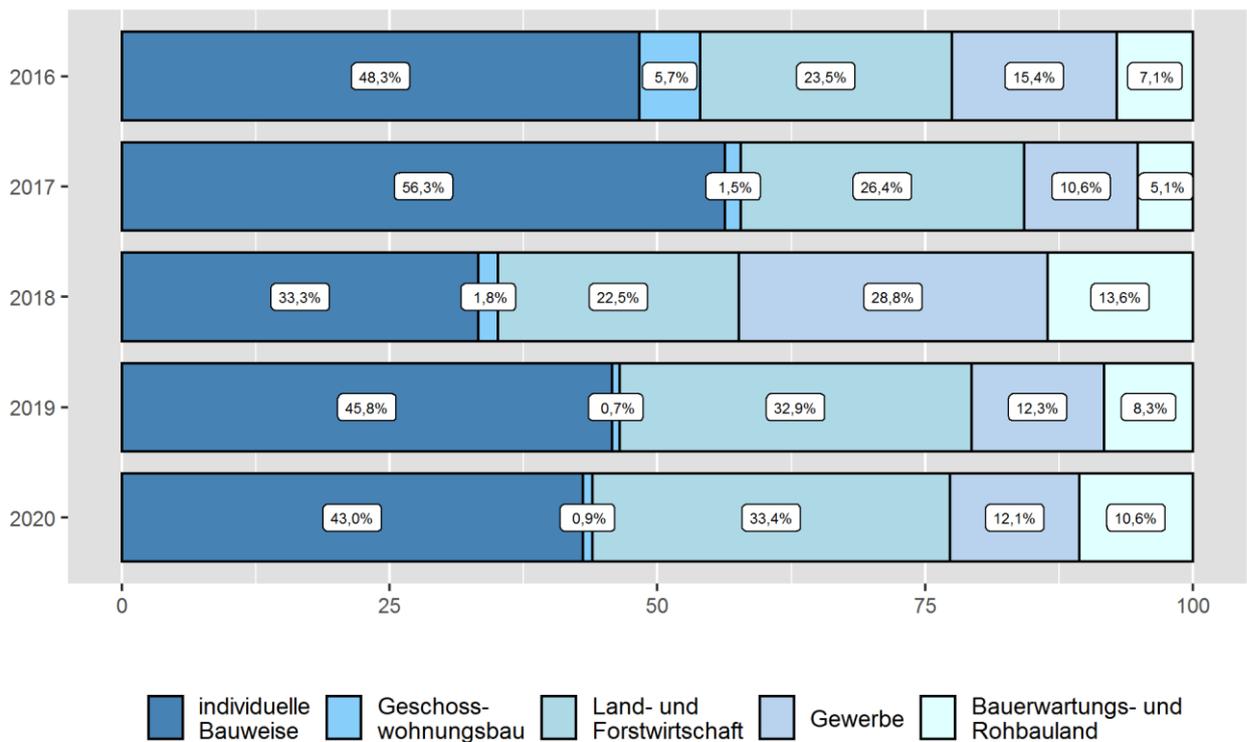
Teilmarkt	Kennwert	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke insgesamt	Anzahl	878	796	697	775	898
	Fläche [ha]	466,2	373,8	611,2	511,2	581,2
	Umsatz [Mio. €]	88,9	64,3	99,9	98,1	102,6

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rund +15,9% verändert. Der Geldumsatz änderte sich um circa +4,6% und der Flächenumsatz um ungefähr +13,7%.

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



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



3.2.1 Individueller Wohnungsbau

Wohnbaugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau 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). 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	2016	2017	2018	2019	2020
	Anzahl	417	364	266	338	365
individuelle Bauweise	Fläche [ha]	30,2	23,7	20,2	22,6	24,6
	Umsatz [Mio. €]	40,1	30,6	28,6	33,0	38,9

Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl und Geldumsatz

Jahr	2018		2019		2020	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	9	844.695,0	6	416.885,0	50	5.187.244
Emmerich am Rhein	18	1.573.196,5	30	3.555.137,0	29	3.746.451
Geldern	25	2.653.343,9	11	1.410.167,5	20	1.866.798
Goch	37	3.518.138,1	89	7.308.537,7	51	6.002.761
Issum	29	2.256.233,6	51	5.614.594,0	11	1.440.404
Kalkar	17	1.041.908,5	15	1.138.706,8	40	4.253.778
Kerken	5	625.790,0	8	1.128.600,0	11	1.473.290
Wallfahrtsstadt Kevelaer	9	1.122.157,5	8	723.289,3	7	836.680
Kleve	23	5.620.395,0	23	2.445.943,0	35	3.927.585
Kranenburg	20	2.204.662,5	23	2.077.234,3	16	1.481.880
Rees	23	2.955.775,0	23	2.063.544,2	33	2.757.538
Rheurdt	4	237.490,0	3	188.595,0	2	152.750
Straelen	18	1.935.776,4	8	1.227.898,0	12	1.102.288
Uedem	16	934.360,0	7	682.407,4	13	1.646.704
Wachtendonk	3	278.000,7	3	181.450,0	26	2.499.416
Weeze	10	836.338,0	30	2.895.916,0	9	575.934
Kreis Kleve	266	28.638.260,7	338	33.058.905,0	365	38.951.501

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) Nutzungen 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	2016	2017	2018	2019	2020
	Anzahl	11	4	2	4	4
Geschoss- wohnungsbau	Fläche [ha]	1,5	0,4	0,4	0,5	0,4
	Umsatz [Mio. €]	4,7	0,8	1,6	0,5	0,8

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	2016	2017	2018	2019	2020
	Anzahl	43	22	38	27	38
Gewerbe- bauland	Fläche [ha]	22,3	7,7	35,2	18,4	18,7
	Umsatz [Mio. €]	7,8	2,1	10,6	8,0	10,7
		Anzahl	6	4	7	4
tertiäres Gewerbe	Fläche [ha]	1,9	4,9	18,2	1,0	0,1
	Umsatz [Mio. €]	4,9	3,7	14,3	0,5	0,2
		Anzahl	49	26	45	31
Summe	Fläche [ha]	24,2	12,6	53,4	19,4	18,8
	Umsatz [Mio. €]	12,8	5,8	24,9	8,5	10,9

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 m² fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² ein.

land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2016	2017	2018	2019	2020
	Anzahl	77	73	73	63	80
Ackerland ≥ 2.500 qm	Fläche [ha]	198,7	157,0	135,3	230,6	241,0
	Umsatz [Mio. €]	13,1	10,6	11,2	20,1	23,2
	Anzahl	61	33	35	36	46
Grünland ≥ 2.500 qm	Fläche [ha]	113,4	62,7	107,9	59,1	107,3
	Umsatz [Mio. €]	5,9	3,0	5,9	3,1	5,7
	Anzahl	35	26	37	30	43
Wald	Fläche [ha]	41,6	22,7	149,5	31,8	85,3
	Umsatz [Mio. €]	0,5	0,3	2,4	0,4	1,3
	Anzahl	173	132	145	129	169
Summe	Fläche [ha]	353,7	242,4	392,7	321,5	433,6
	Umsatz [Mio. €]	19,5	13,9	19,5	23,6	30,2

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	2018		2019		2020	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	2	2,4017	5	30,9718	6	36,5227
Emmerich am Rhein	1	3,6473	0	0,0000	4	12,6356
Geldern	11	18,6679	3	2,2359	10	28,5608
Goch	7	28,2801	10	36,4314	9	39,8294
Issum	3	6,2999	6	7,7835	6	10,0795
Kalkar	9	16,2437	3	9,4689	6	7,6094
Kerken	3	4,0270	3	3,9344	8	24,5314
Wallfahrtsstadt Kevelaer	9	12,5936	1	8,7348	5	15,7041
Kleve	4	5,0651	2	4,7297	4	5,5485
Kranenburg	2	1,1203	2	6,4585	0	0,0000
Rees	1	1,9941	4	13,2262	2	0,8556
Rheurdt	2	2,8188	0	0,0000	2	7,4169
Straelen	3	3,1767	7	25,0391	6	16,0305
Uedem	4	10,6089	4	9,5753	1	0,6773
Wachtendonk	3	6,2790	3	8,3088	1	0,9524
Weeze	3	8,1569	2	8,4050	2	9,1999
Kreis Kleve	67	131,3810	55	175,3033	72	216,1540

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

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr Gemeindegebiet	2018		2019		2020	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	0	0,0000	0	0,0000	2	5,6395
Emmerich am Rhein	3	6,3320	6	10,3121	7	12,3695
Geldern	4	3,3188	0	0,0000	2	1,0645
Goch	3	4,3988	5	5,2533	3	4,3825
Issum	0	0,0000	1	1,0091	4	6,8444
Kalkar	0	0,0000	1	0,5903	2	2,2036
Kerken	0	0,0000	2	1,6081	0	0,0000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	2	2,7454	1	1,6675	2	3,4291
Kleve	2	8,1449	0	0,0000	1	1,7977
Kranenburg	3	14,9811	2	2,3484	2	2,0935
Rees	2	4,6556	4	10,3646	7	17,7588
Rheurdt	3	2,4412	2	1,9174	0	0,0000
Straelen	1	0,5364	3	8,1346	1	2,8756
Uedem	0	0,0000	1	0,5000	0	0,0000
Wachtendonk	1	2,6238	0	0,0000	1	3,9707
Weeze	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Kreis Kleve	24	50,1780	28	43,7054	34	64,4294

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	2016	2017	2018	2019	2020
Bauerwartungsland	Anzahl	13	11	22	7	23
	Fläche [ha]	27,4	10,1	36,5	5,7	30,9
	Umsatz [Mio. €]	4,2	2,7	10,9	1,1	9,3
Rohbauland	Anzahl	5	1	2	13	3
	Fläche [ha]	7,6	0,1	1,6	11,9	0,7
	Umsatz [Mio. €]	1,7	0,1	0,9	4,9	0,3
Summe	Anzahl	18	12	24	20	26
	Fläche [ha]	35,0	10,2	38,1	17,6	31,6
	Umsatz [Mio. €]	5,9	2,8	11,8	6,0	9,6

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

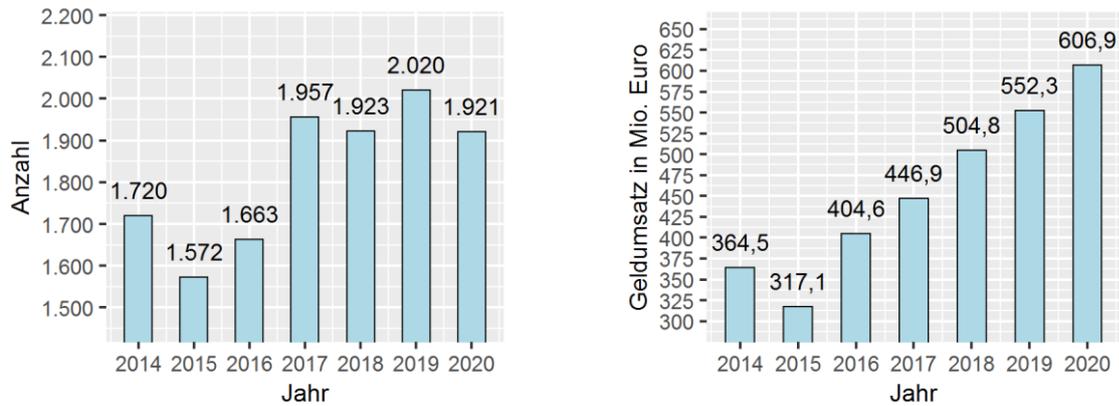
Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2016	2017	2018	2019	2020
Sonstige	Anzahl	210	254	206	250	293
	Fläche [ha]	21,6	88,8	105,9	127,9	72,2
	Umsatz [Mio. €]	5,9	11,1	13,1	26,0	12,2

3.3 bebaute Grundstücke

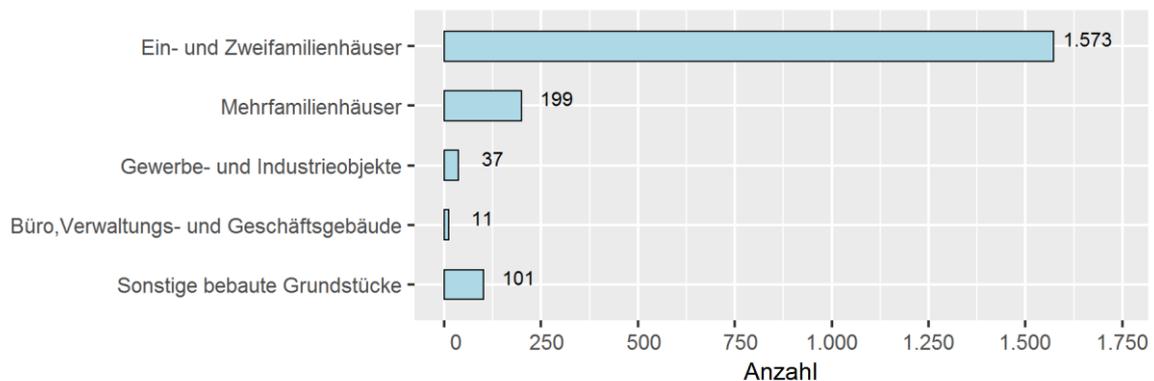
Mit einem Geldumsatz von 606,9 Mio. Euro bei 1.921 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2014 bis 2020

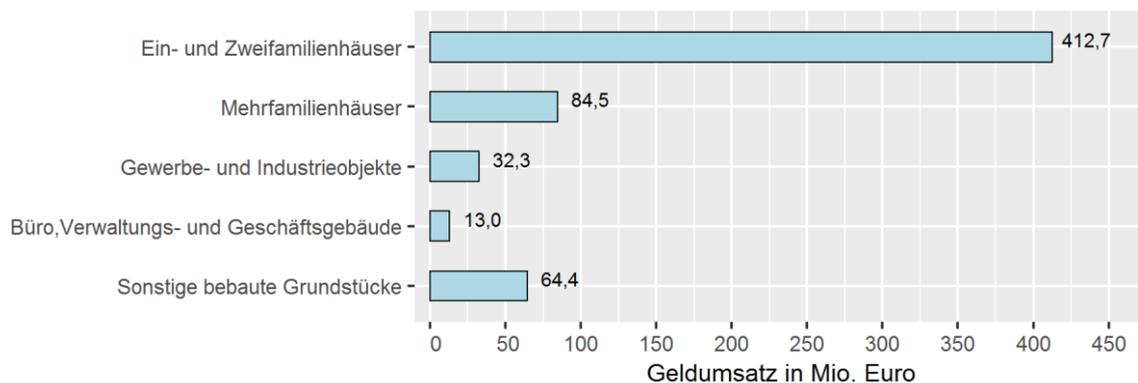


Unter dem Marktsegment „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

Verteilung der Kauffälle



Verteilung der Geldumsätze



3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2020 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.573 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 412,7 Mio. Euro den Eigentümer.

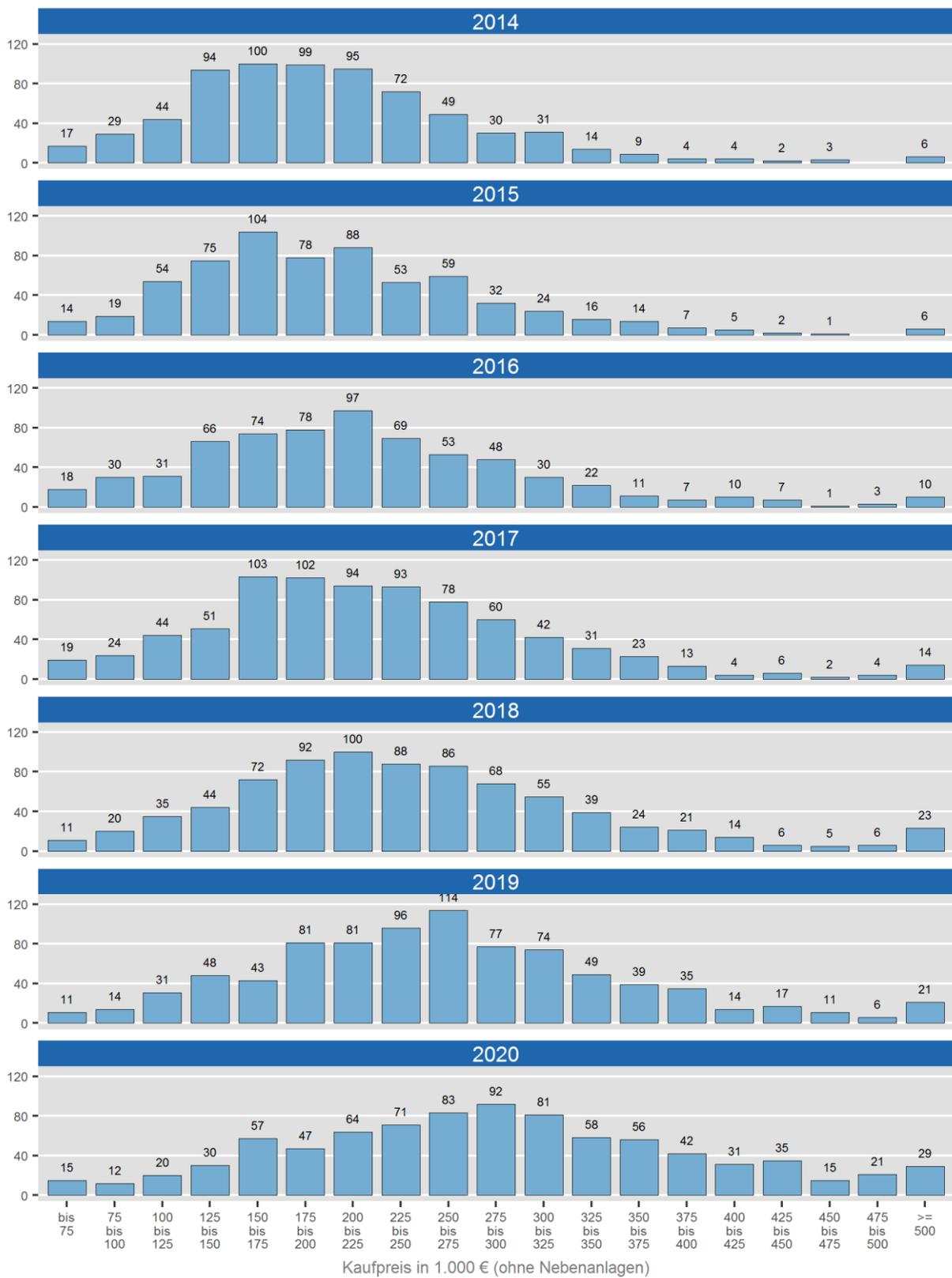
Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	1.398	1.306	1.358	1.549	1.556	1.627	1.573
Geldumsatz in Mio. €	247,3	233,9	257,0	313,5	335,2	388,4	412,7
Flächenumsatz in ha	112,5	108,1	114,3	145,4	166,2	165,9	178,0

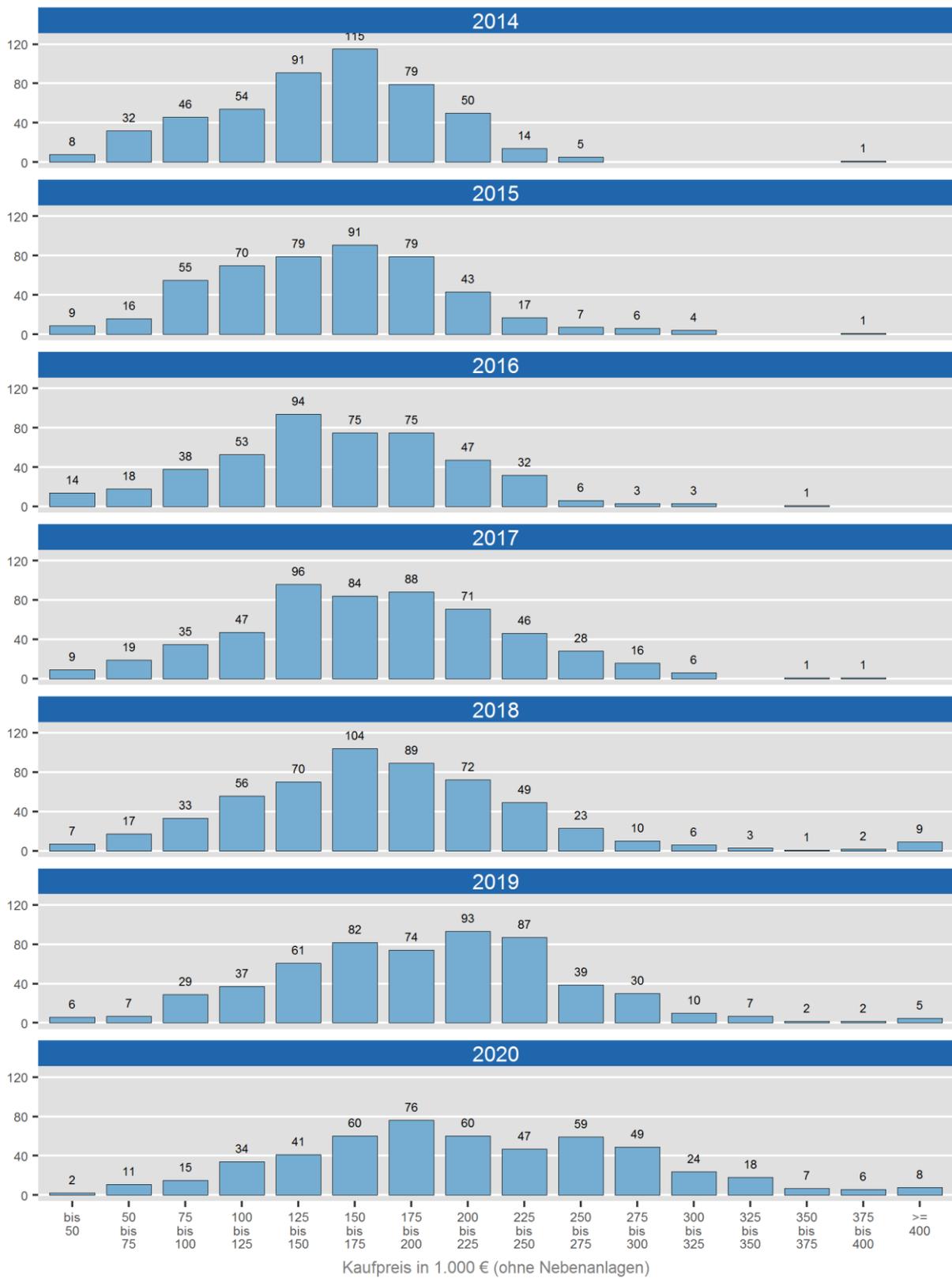
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:

Objektart		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
freistehend	Anzahl	701	649	666	807	809	862	859
	Flächenumsatz	83,4	78,3	83,4	107,9	131,7	133,3	145,7
	Geldumsatz	143,8	135,7	148,1	188,1	206,2	239,9	261,3
Doppel- und Reihenendhäuser	Anzahl	494	476	455	547	551	571	517
	Flächenumsatz	21,2	23,2	20,4	26,4	27,6	26,5	24,7
	Geldumsatz	75,8	74,2	72,5	95,5	100,0	114,8	115,7
Reihenmittelhäuser	Anzahl	168	154	152	157	190	187	197
	Flächenumsatz	4,6	4,0	4,0	4,7	5,3	5,5	5,4
	Geldumsatz	20,5	19,0	19,3	21,7	28,0	31,0	35,7
Sonstige Bauweise	Anzahl	35	27	85	38	6	7	0
	Flächenumsatz	2,5	1,7	5,9	4,6	1,5	0,5	0,0
	Geldumsatz	6,0	4,0	15,9	8,3	1,0	2,7	0,0

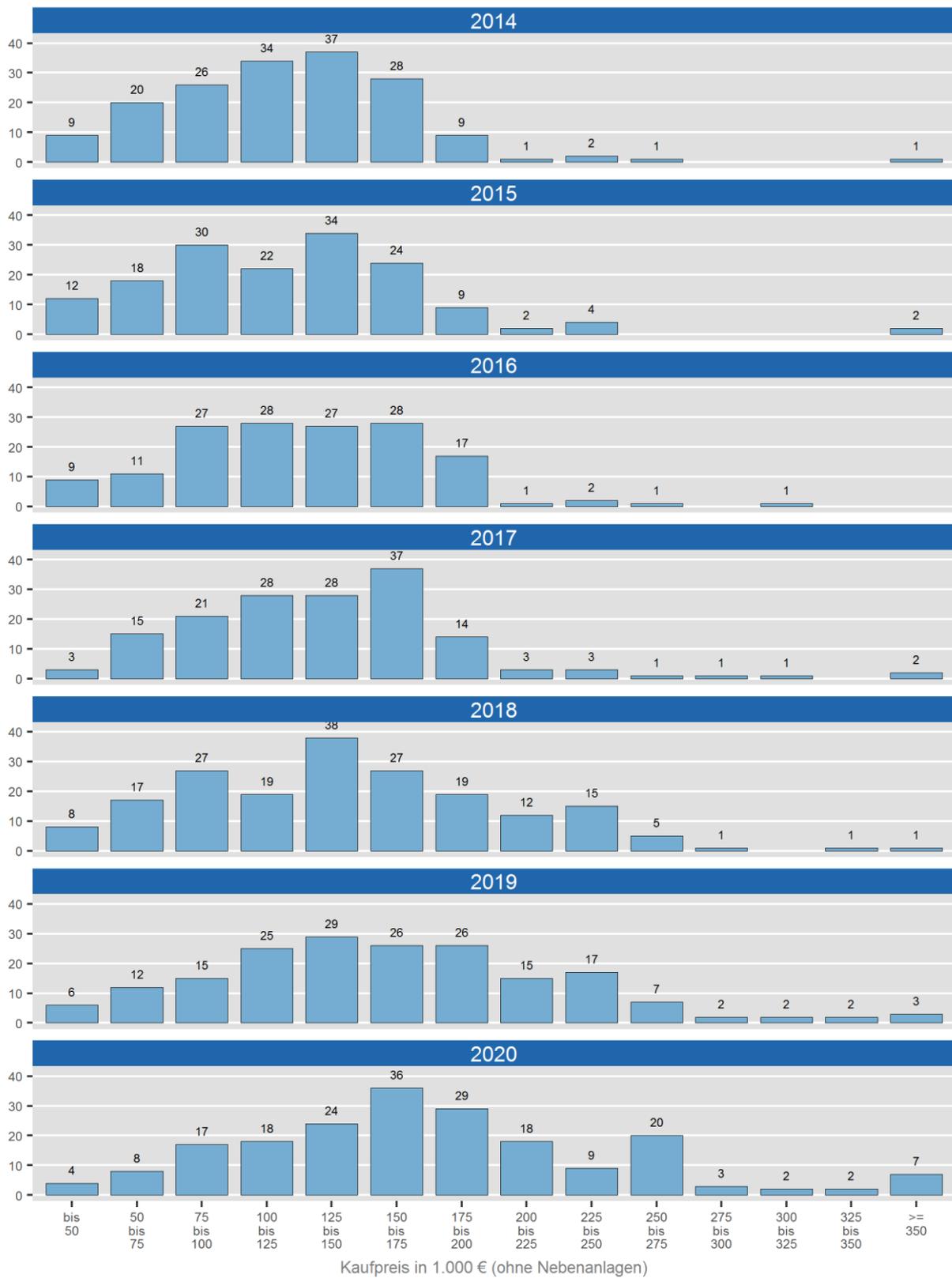
Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser



Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

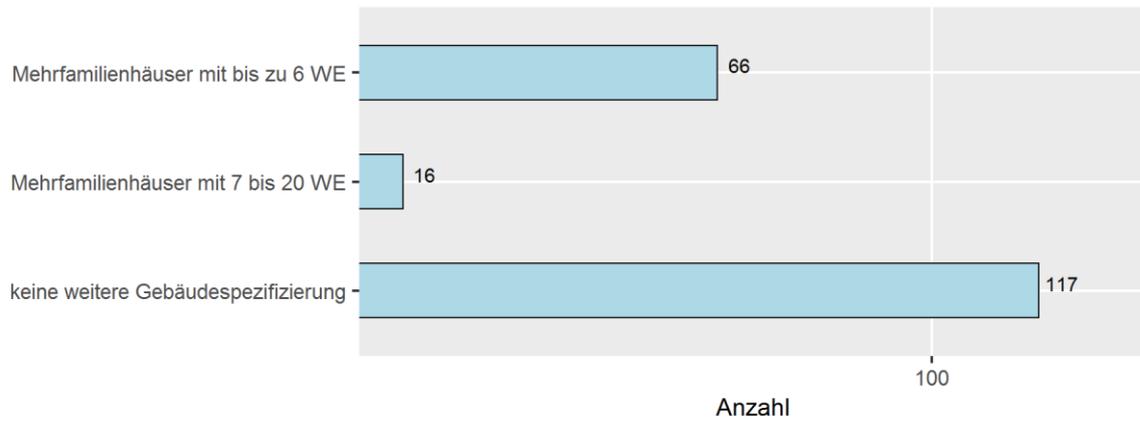
Jahr	2018		2019		2020	
Gemeinde- gebiet	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	71	14.456.600	81	20.193.099	60	16.996.500
Emmerich am Rhein	189	38.491.745	211	47.638.243	233	55.159.940
Geldern	151	34.141.700	147	34.620.400	140	38.016.900
Goch	186	36.316.988	202	45.288.333	181	45.107.245
Issum	38	9.424.400	64	18.555.800	54	14.969.900
Kalkar	71	13.520.674	65	13.608.900	85	19.762.998
Kerken	69	15.956.150	75	18.479.375	51	12.589.874
Wallfahrtsstadt Kevelaer	131	27.511.920	137	31.144.899	124	34.247.310
Kleve	253	51.766.629	234	57.331.550	249	63.308.920
Kranenburg	78	21.874.260	87	25.482.667	87	29.307.249
Rees	93	18.227.250	87	17.890.500	96	24.981.900
Rheurdt	42	11.538.200	38	12.038.960	37	11.034.300
Straelen	64	15.591.625	61	15.972.389	46	14.151.590
Uedem	37	9.049.500	50	10.948.400	56	14.703.488
Wachtendonk	26	5.856.000	27	6.285.400	23	6.998.200
Weeze	57	11.434.500	61	12.872.800	51	11.363.051
Kreis Kleve	1.556	335.158.141	1.627	388.351.714	1.573	412.699.365

Kauffälle und Geldumsätze in den Städten und Gemeinden



3.3.2 Mehrfamilienhäuser

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



Im Berichtsjahr 2020 wechselten im Zuständigkeitsbereich 199 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 84,5 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Mehrfamilienhäuser

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	143	122	169	220	203	186	199
Geldumsatz in Mio. €	44,3	35,1	56,8	74,9	80,9	72,9	84,5
Flächenumsatz in ha	19,5	9,9	21,3	16,7	25,2	18,1	27,5

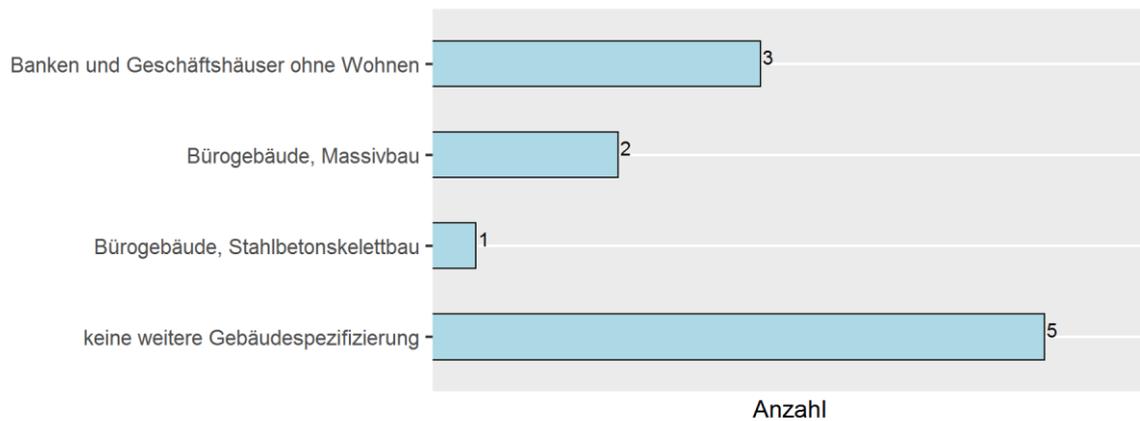
Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2018		2019		2020	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	7	4.085.000	3	730.000	4	1.234.000
Emmerich am Rhein	29	16.236.800	33	15.124.500	33	12.318.776
Geldern	29	10.915.000	20	7.891.566	23	9.795.500
Goch	21	7.385.000	21	6.968.333	24	12.357.928
Issum	4	1.210.000	6	5.987.750	2	1.167.000
Kalkar	8	2.184.000	6	2.238.000	7	1.905.500
Kerken	5	786.000	6	1.167.000	5	2.465.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	21	6.429.999	19	6.095.335	20	6.294.000
Kleve	45	22.668.553	33	11.532.500	33	15.189.843
Kranenburg	5	1.182.500	6	2.038.000	5	1.492.000
Rees	9	2.267.500	11	5.905.000	15	7.415.400
Rheurdt	4	1.088.855	3	1.187.500	5	2.929.000
Straelen	8	2.637.114	7	2.370.300	11	5.514.100
Uedem	3	825.000	4	865.000	5	3.200.000
Wachtendonk	0	0	1	250.000	1	97.500
Weeze	5	1.032.000	7	2.586.500	6	1.121.000
Kreis Kleve	203	80.933.321	186	72.937.284	199	84.496.548

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:

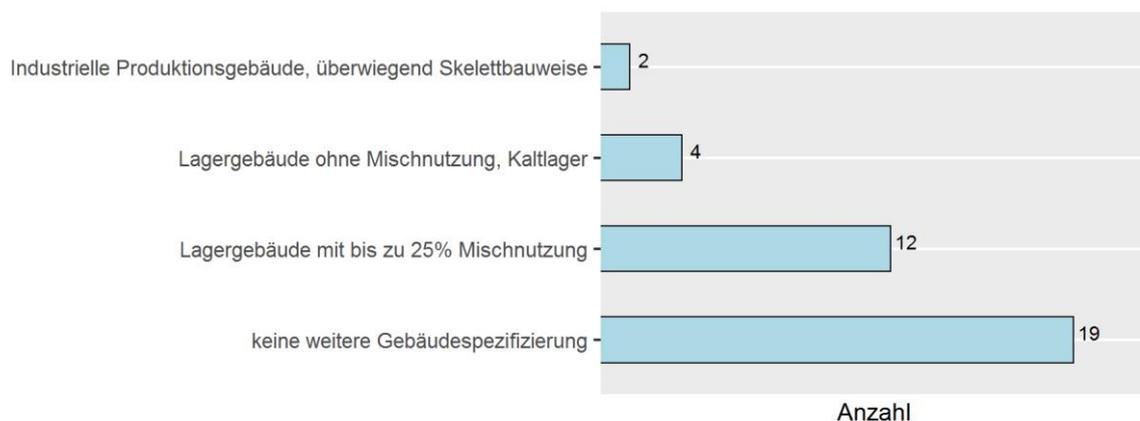


Im Berichtsjahr 2020 wechselten im Zuständigkeitsbereich 11 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 13,0 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	8	3	15	5	3	13	11
Geldumsatz in Mio. €	25,6	6,0	12,3	3,2	6,2	3,9	13,0
Flächenumsatz in ha	5,1	0,4	3,8	1,5	0,9	2,1	3,5

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 2020 wechselten im Zuständigkeitsbereich 37 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 32,3 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Gewerbe und Industrieobjekte

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Kauffälle	34	31	36	18	28	31	37
Geldumsatz in Mio. €	19,6	19,0	27,7	6,2	30,2	18,0	32,3
Flächenumsatz in ha	19,6	10,7	26,9	8,1	22,4	19,7	25,9

3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke

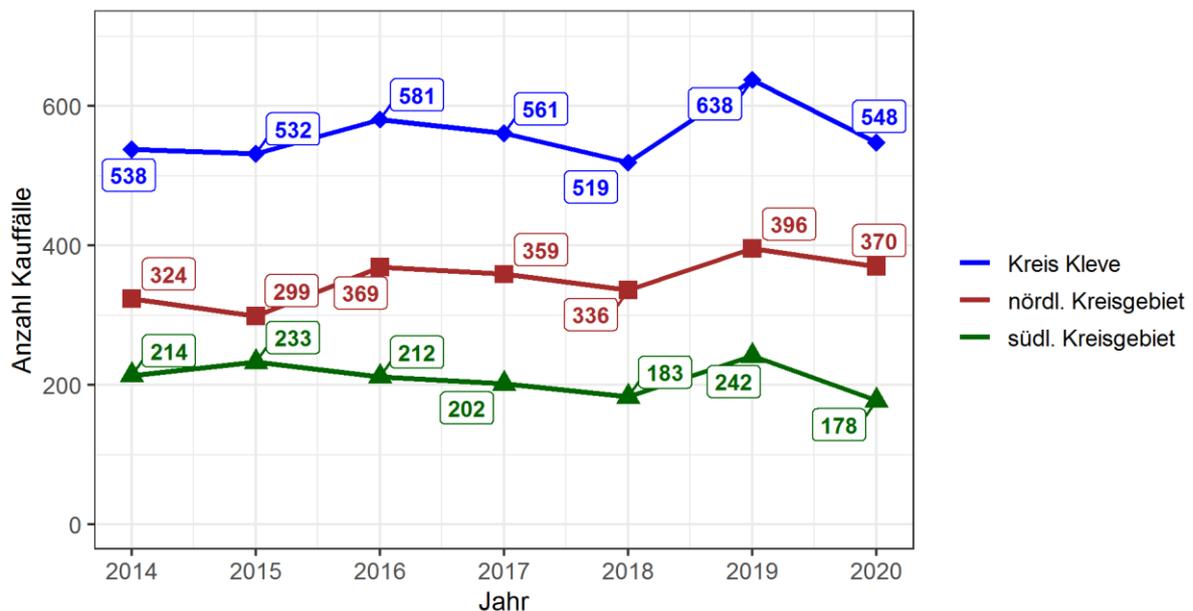
Im Berichtsjahr 2020 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 101 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 64,0 Mio. Euro registriert worden

3.4 Wohnungseigentum

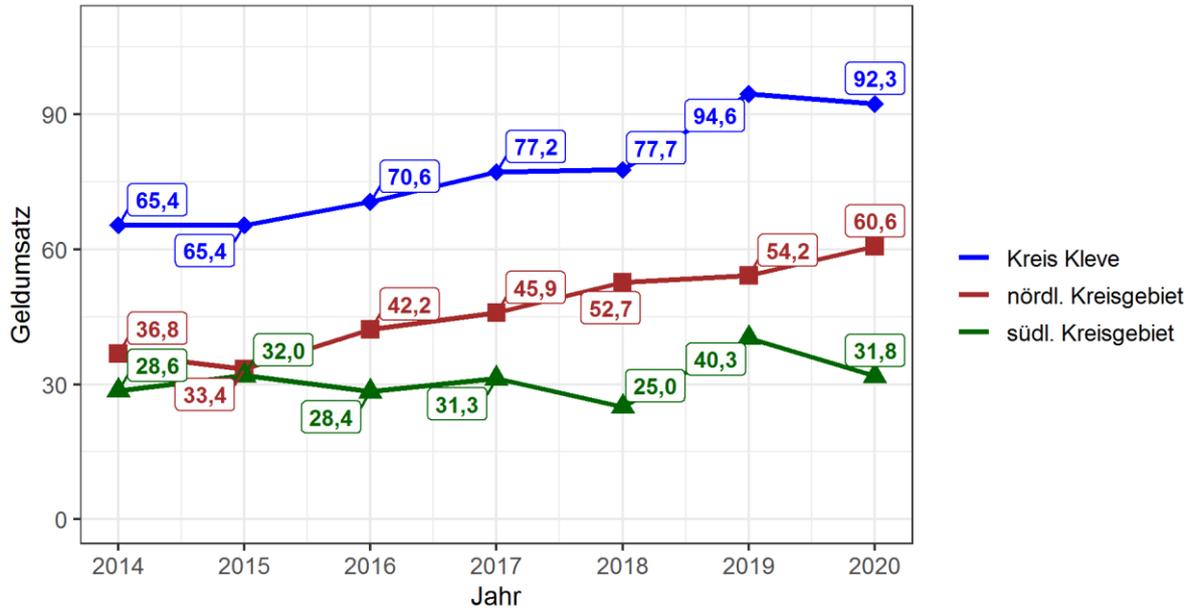
3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 548 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rund 92 Mio. Euro ermittelt.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Kauffälle in den einzelnen Städten/Gemeinden

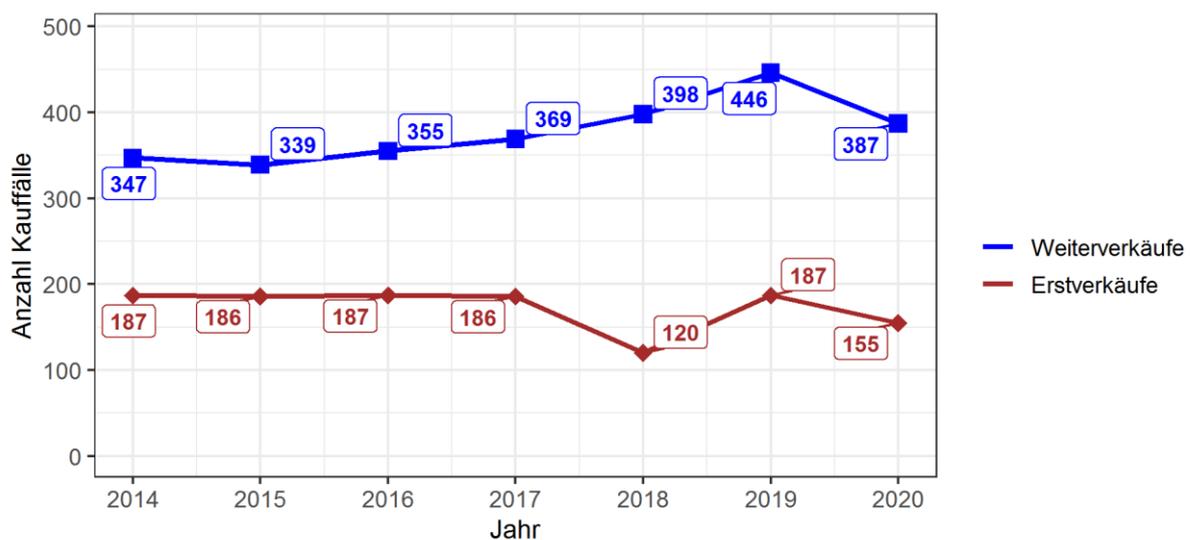
Anzahl / Umsatz in Mio. Euro

Jahr	2018		2019		2020	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	10	1.415.800	5	683.500	2	297.500
Emmerich am Rhein	73	12.947.320	98	13.639.975	99	17.231.622
Geldern	42	5.329.250	74	13.570.278	49	7.931.089
Goch	44	6.202.486	86	11.098.459	61	9.294.381
Issum	14	2.923.300	47	10.499.952	12	2.865.905
Kalkar	7	782.900	14	2.347.814	12	1.961.918
Kerken	17	3.080.000	19	3.513.500	18	1.898.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	40	5.541.249	24	4.048.200	47	10.172.500
Kleve	130	20.645.578	129	17.016.692	131	20.418.559
Kranenburg	18	2.714.400	16	1.961.500	16	2.354.000
Rees	50	7.770.546	44	6.912.258	48	8.865.496
Rheurdt	2	265.000	8	1.411.426	2	285.000
Straelen	25	4.240.322	19	3.477.565	19	4.112.900
Uedem	4	237.000	4	566.000	1	140.000
Wachtendonk	19	1.537.984	7	1.116.900	7	1.581.000
Weeze	24	2.089.705	44	2.693.150	24	2.913.900
Kreis Kleve	519	77.722.840	638	94.557.168	548	92.323.769

Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)

Anzahl

Jahr	2018		2019		2020	
	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe
Bedburg-Hau	6	4	2	3	0	2
Emmerich am Rhein	13	60	31	67	32	66
Geldern	8	34	34	40	12	36
Goch	15	29	40	46	22	39
Issum	11	3	34	13	9	3
Kalkar	0	7	5	9	4	8
Kerken	12	5	13	6	0	17
Wallfahrtsstadt Kevelaer	8	32	5	19	22	25
Kleve	19	110	9	120	19	111
Kranenburg	0	18	0	16	0	16
Rees	16	34	8	33	32	16
Rheurdt	0	2	0	7	0	2
Straelen	12	13	6	13	0	17
Uedem	0	4	0	3	0	1
Wachtendonk	0	19	0	7	0	7
Weeze	0	24	0	44	3	21
Kreis Kleve	120	398	187	446	155	387



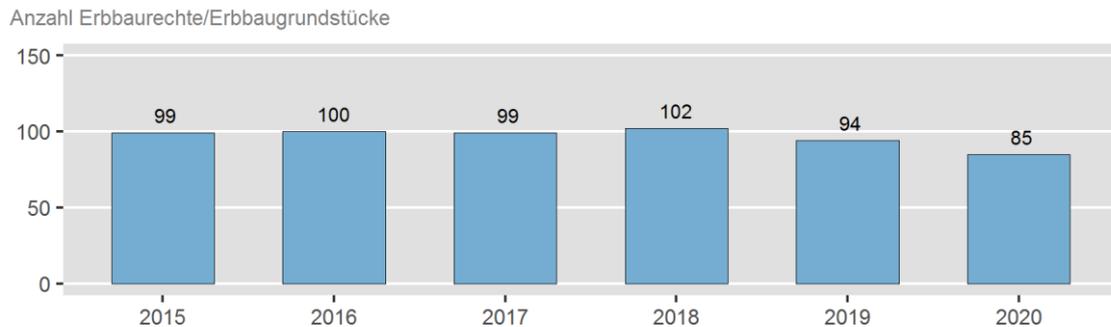
Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 6 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.

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 2020 wurden insgesamt 27 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. Euro registriert.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke



Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke
Anzahl Kauffälle

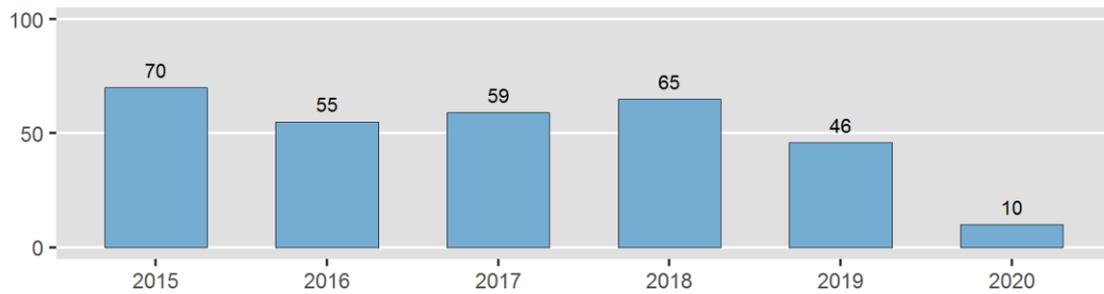
Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Erbbaugrundstück	8	6	3	8	3	4
Bestellung von Erbbaurechten	11	26	18	11	10	11
Erbbaurecht	61	59	57	68	66	59
Wohnungserbbaurecht	18	8	21	15	15	11
Teileigentumserbbaurecht	1	1	0	0	0	0
Summe	99	100	99	102	94	85

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
unbebaute Grundstücke	0	1	2	2	4	0
bebaute Grundstücke	53	49	34	41	30	8
Wohnungseigentum	9	5	22	21	11	2
Teileigentum	8	0	1	1	1	0
Summe	70	55	59	65	46	10

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

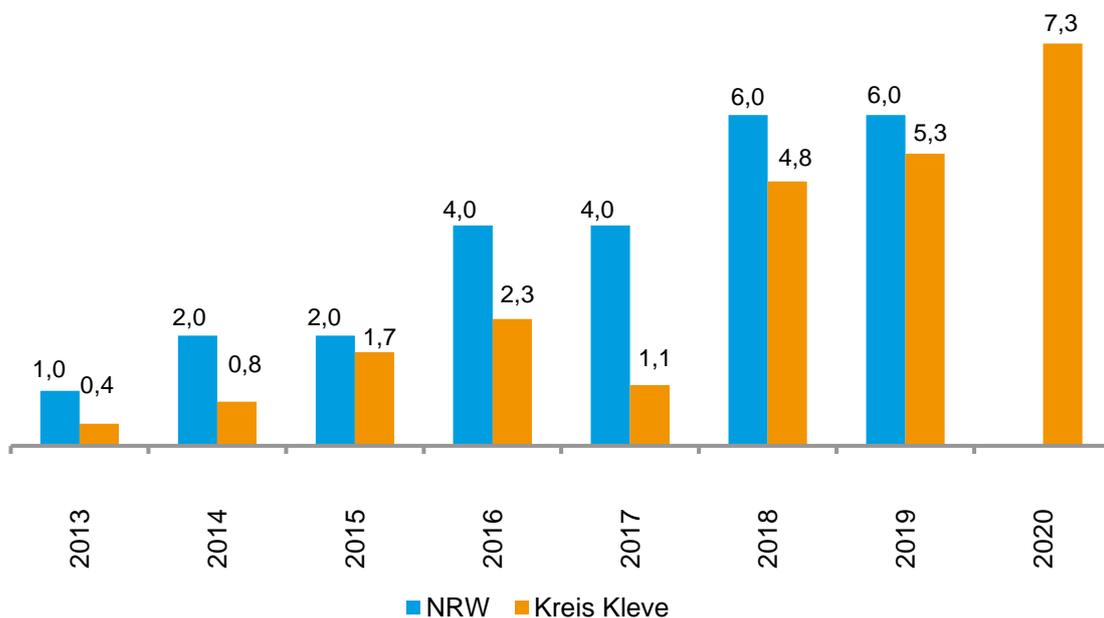
Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2020 um ungefähr +7,1% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um circa +17,0% und der Flächenumsatz um rund +8,0%.

Preisentwicklung

Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **+7,3 %** (im nördlichen Kreisgebiet +7,2 %; im südlichen Kreisgebiet +7,5 %).

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 1.1.13	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	Stand 1.1.21
Kreis Kleve	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9	112,0	117,9	126,5
€/m ²	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12	140,63	147,33	155,09	166,44
%-Entwicklung	+ 0,6	+ 0,4	+ 0,8	+ 1,7	+ 2,3	+ 1,1	+4,8	+5,3	+7,3
nördl. Kreisgebiet¹	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9	113,3	118,4	126,9
€/m ²	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65	140,76	147,73	154,37	165,46
%-Entwicklung	+ 0,8	+ 0,3	+ 0,8	+ 2,0	+ 2,7	+ 1,5	+5,0	+4,5	+7,2
südl. Kreisgebiet²	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3	110,0	117,2	126,0
€/m ²	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88	140,44	146,69	156,28	168,03
%-Entwicklung	+ 0,2	+ 0,6	+ 0,7	+ 1,2	+ 1,6	+ 0,4	+4,5	+6,5	+7,5

¹ Bedburg-Hau, Emmerich am Rhein, Goch, Kalkar, Kleve, Kranenburg, Rees, Uedem

² Geldern, Issum, Kerken, Rheurdt, Straelen, Wachtendonk, Wallfahrtsstadt Kevelaer, Weeze

Mittleres Bodenrichtwertniveau für WohnbaulandFlächengewichtete Mittelwerte, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten in €/m²

Stadt-/Gemeindegebiet	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	Stand 01.01.21
Bedburg-Hau	108,07	115,93	117,71	118,26	121,38	121,50	133,76	146,21	157,50
Emmerich am Rhein	144,59	143,28	143,57	145,51	144,96	145,67	143,99	148,99	158,88
Goch	118,58	120,93	122,52	126,94	130,96	134,53	143,69	150,07	162,40
Kalkar	105,80	104,72	104,62	107,57	108,23	109,31	112,64	113,86	125,09
Kleve	149,50	147,92	150,16	151,87	159,87	163,61	175,61	184,61	202,53
Kranenburg	137,11	138,30	137,06	136,22	138,42	139,34	142,32	150,08	154,30
Rees	121,15	123,12	123,29	128,15	131,77	132,32	140,32	142,54	142,69
Uedem	104,41	100,42	100,42	109,88	109,88	113,04	114,71	122,59	127,19

nördliches Kreisgebiet	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65	140,76	147,73	154,37	165,46
Index	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9	113,3	118,4	126,9
Entwicklung	0,8	0,3	0,8	2,0	2,7	1,5	5,0	4,5	7,2

Stadt-/Gemeindegebiet	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	Stand 01.01.21
Geldern	135,96	136,60	137,02	137,51	137,99	138,30	142,54	152,29	163,74
Issum	145,95	144,10	139,88	140,56	145,00	145,00	147,47	169,08	180,82
Kerken	142,81	144,53	144,36	148,75	148,75	148,75	154,59	162,34	176,43
Wallfahrtsstadt Kvelaer	125,54	128,17	134,06	135,98	136,13	136,19	146,70	154,57	168,12
Rheurd	142,08	142,13	142,13	142,13	142,18	143,69	148,75	157,26	166,67
Straelen	160,17	160,16	159,09	158,08	163,72	164,29	172,90	180,17	188,07
Wachtendonk	137,46	136,96	138,08	143,57	145,14	145,14	152,54	158,65	173,50
Weeze	92,15	92,66	92,84	95,49	106,31	109,24	112,04	120,33	131,56

südliches Kreisgebiet	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88	140,44	146,69	156,28	168,03
Index	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3	110,0	117,2	126,0
Entwicklung	0,2	0,6	0,7	1,2	1,6	0,4	4,5	6,5	7,5

Kreis Kleve	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12	140,63	147,33	155,09	166,44
Index	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9	112,0	117,9	126,5
Entwicklung	0,6	0,4	0,8	1,7	2,3	1,1	4,8	5,3	7,3

4.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurden im Berichtsjahr 2020 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 2020 um etwa +25,8% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund +27,1% und der Flächenumsatz um circa -4,1%.

Preisniveau für klassisches Gewerbebauland mittlerer (flächengewichteter) Kaufpreis

Stadt-/ Gemeindegebiet	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	Stand 1.1.21
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	46,07	46,07	49,07	49,40	50,12
Geldern	25,22	26,57	26,57	26,57	26,57	29,96	30,04	30,04	46,60
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39	41,14	41,75	44,61	46,66	48,88
Issum	24,21	24,21	26,73	26,73	26,73	26,73	27,98	27,98	27,98
Kalkar	32,57	32,57	34,79	34,69	34,59	35,58	36,51	36,51	36,98
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30,60	30,60	30,87	30,87	30,87	33,39	33,46	33,46	45,03
Kleve	43,81	44,18	46,36	46,35	46,11	46,11	48,85	48,91	49,61
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	31,03	31,99	31,99
Rheurdt	35,00	40,00	40,00	41,00	41,00	41,00	42,00	42,00	42,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,38	48,65	48,65
Uedem	33,24	33,24	34,53	36,47	36,47	36,47	36,47	41,04	43,79
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,56	38,56	38,56	43,20	43,20	43,39
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	40,00
Kreis Kleve	37,37	37,58	38,14	38,18	38,34	39,01	40,65	41,24	44,65

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

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.

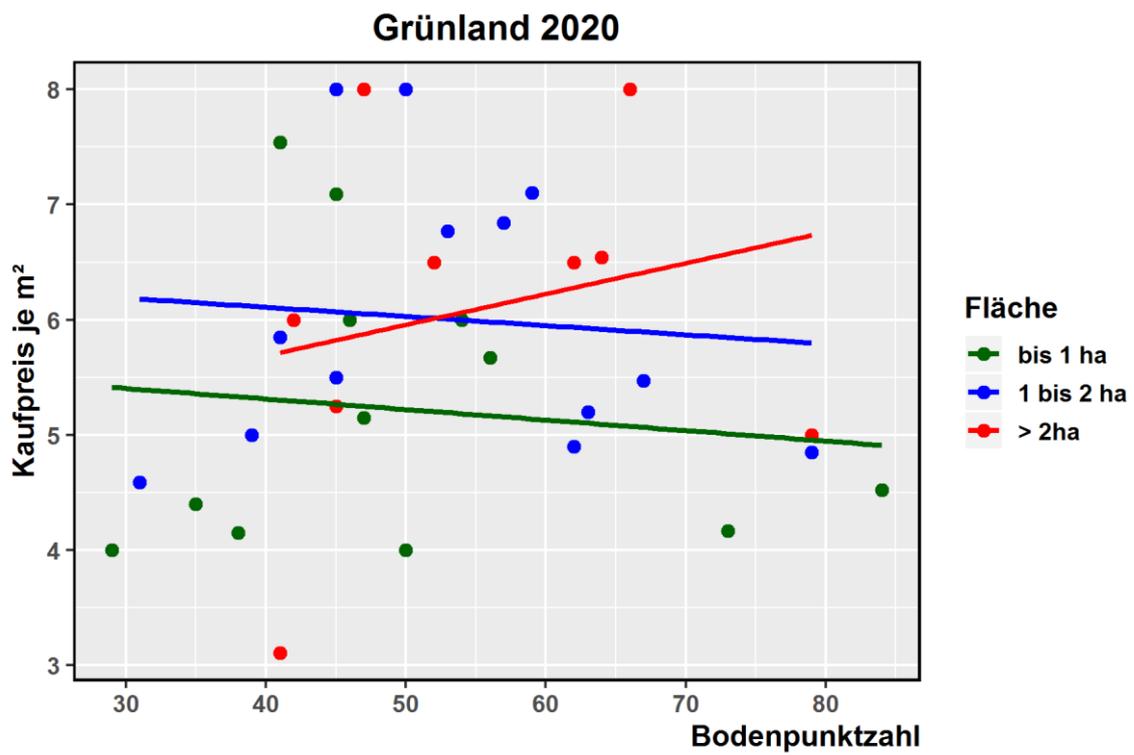
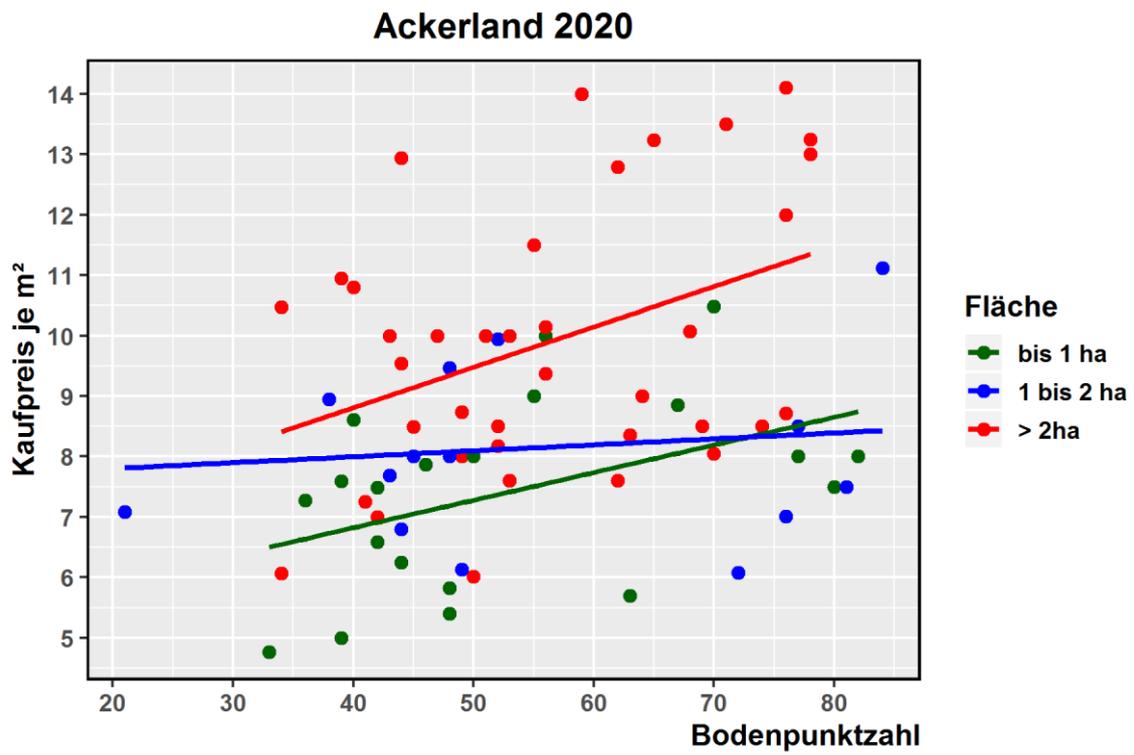
Ackerland

Von den insgesamt 80 registrierten Kauffällen konnten 72 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2020 rund 8,87 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist der mittlere Kaufpreis um rund 3,7% gestiegen.

Grünland

Von den insgesamt 46 registrierten Kauffällen konnten 34 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Grünland beträgt im Berichtsjahr 2020 rund 5,75 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr ist der mittlere Kaufpreis um rund 9,7% gestiegen.

Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	zugrunde gelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1980	1980	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1981	1981	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1982	1982	1,53 bis 3,58	3,07 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1983	1983	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1984	1984	1,79 bis 3,32	2,81 bis 4,09	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1985	1985	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,09	1,02 bis 2,30	2,05 bis 3,58
31.12.1986	1986	1,28 bis 2,81	2,30 bis 3,58	0,77 bis 2,05	1,79 bis 3,07
31.12.1987	1987	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,07	0,51 bis 1,79	1,53 bis 2,56
31.12.1988	1988	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,51 bis 1,28	1,02 bis 2,05
31.12.1989	1989	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,64 bis 1,41	1,15 bis 2,17
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	
01.01.2016	2015	4,45 bis 6,80		2,90 bis 4,70	
01.01.2017	2016	5,70 bis 8,30		4,10 bis 6,35	
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	
01.01.2021	2020	6,70 bis 11,10		4,40 bis 7,10	

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

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt 34 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 €/m² gezahlt.

Der aktuelle Bodenrichtwert für Waldflächen (einschl. Aufwuchs) im Kreis Kleve beträgt 1,60 €/m².

Der Richtwertrahmen für Waldflächen (einschl. Aufwuchs) beträgt aktuell 1,20 €/m² bis 2,00 €/m².

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 €/m² bis 25,00 €/m².

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2020 insgesamt fünf (*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 10,70 €/m² anzuhalten. Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Wallfahrtsstadt Kevelaer, wo die Bodenrichtwertspanne, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 10,70 €/m² bis 15,00 €/m² beträgt.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 8,00 €/m² bis 15,00 €/m².

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 €/m² bis 3,00 €/m² ergeben. Die Richtwertspanne für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert beträgt 3,00 €/m² bis 16,00 €/m². 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.

Im Betrachtungsraum 2019 und 2020 wurden insgesamt 21 Veräußerungen von Bauerwartungslandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 32,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 17,- €/m² bis 50,- €/m².

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 einem unzureichenden Grundstückszuschnitt, in einer unzureichenden Grundstücksgröße oder in einer fehlenden Sicherung der Erschließung liegen. Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach Brutto- (*bzw. ungeordnetem*) Rohbauland und Netto- (*bzw. geordnetem*) Rohbauland.

Im Betrachtungsraum 2019 und 2020 wurden insgesamt 15 Veräußerungen von Rohbaulandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 75,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 33,- €/m² bis 115,- €/m².

Da die Wartezeit bis zur endgültigen Baureife von Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich ist, können keine allgemein gültigen Werte oder Richtwerte aus registrierten Kauffällen abgeleitet werden.

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.

	bis 5.000 m²	über 5.000 m²
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	17,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	13,00 €/m ²	9,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 10.000 m² zu begrenzen. Hofflächen über 10.000 m² 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.

	bis 2.500 m²	über 2.500 m²
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	20,00 €/m ²	16,00 €/m ²
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	16,00 €/m ²	12,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 5.000 m² zu begrenzen. Hofflächen über 5.000 m² werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen (s. *Kapitel 4.4*) bewertet.

Altenteile

Ein **Altenteil** wird grundsätzlich mit **40,- €/m²** (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine **Baulasteintragung mit einer Zweckbindung** an den Betrieb besteht (s.u. *Anmerkung zu „Altenteile“*). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in Gartenbaubetrieben tätig sind (*Betriebsleiter, Landarbeiter etc.*).

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

Anmerkung:

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

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

§ 35 Abs. 2 BauGB**– Sonstige Vorhaben: Wohngrundstücke im Außenbereich**

Hierunter fallen die „**nicht privilegierten**“ **sonstigen Vorhaben**. Im Einzelfall können Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Was öffentliche Belange beeinträchtigen kann ist in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelistet. Vorhaben nach § 35 Abs. 2 kommen nur sehr selten in Betracht, da dem fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange 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	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich	
	nach § 13 GAVO	nach § 35 Abs. 2 BauGB	
	Bodenwert in €/m ²	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	160	112	80
Emmerich am Rhein	160	112	80
Goch	160	112	80
Kalkar	125	88	63
Kleve	205	144	103
Kranenburg	155	109	78
Rees	145	102	73
Uedem	125	88	63
Geldern	165	116	83
Issum	180	126	90
Kerken	175	123	88
Wallfahrtsstadt Kevelaer	170	119	85
Rheurdt	165	116	83
Straelen	190	133	95
Wachtendonk	175	123	88
Weeze	130	91	65

Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Baulandfläche ist i.d.R. die fünffache Gebäudegrundfläche der bereits wohnbaulich genutzten Gebäude (*mindestens 600 m²*).

Flächengrößen über die anrechenbare Baulandfläche hinaus werden i.d.R. bis zu einer Größe von 2.500 m² mit 30% des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt.

Über 2.500 m² 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 aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung liegt im Interesse der Entwicklung des privilegierten landwirtschaftlichen Betriebs.

Der Bodenwert bisheriger land- oder gartenbauwirtschaftlich genutzter Hof- und Gebäudeflächen, die künftig dieser Nutzung entzogen werden und einer höherwertigeren Nutzung (z. B. *Wohnen*) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisrahmen und dem **Bewertungsmaßstab für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB, sofern kein funktionaler Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt**, die weiterhin nach § 35 Abs. 1 BauGB genutzt werden. Künftig wohnbaulich bzw. gewerblich nutzbare Gebäudeteile, deren Nutzungsänderung gemäß §35 (4) BauGB genehmigt oder durch Vorbescheid bereits in Aussicht gestellt wurde, sind bei der Ermittlung der anrechenbaren Baulandfläche mit der fünffachen Gebäudegrundfläche zusätzlich zu berücksichtigen.

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 ²	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	160	56	40
Emmerich am Rhein	160	56	40
Goch	160	56	40
Kalkar	125	44	31
Kleve	205	72	51
Kranenburg	155	54	39
Rees	145	51	36
Uedem	125	44	31
Geldern	165	58	41
Issum	180	63	45
Kerken	175	61	44
Wallfahrtsstadt Kevelaer	170	60	43
Rheurdt	165	58	41
Straelen	190	67	48
Wachtendonk	175	61	44
Weeze	130	46	33

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 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 31. März 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 und der Liegenschaftskarte beschlossen. 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 2020 wurden zum Stand 01.01.2021 insgesamt **474 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 440 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 296 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 80 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 16 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 Städten und 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.
- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 WertR 06 zum Ansatz zu bringen.

Zur Berücksichtigung einer abweichenden Grundstückstiefe im Vergleich zur Bodenrichtwertdefinition sind die 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 Fachliteratur¹⁾ sowie in einer deutschlandweiten Analyse²⁾ Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

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

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

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

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

Beispielberechnung:

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

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW



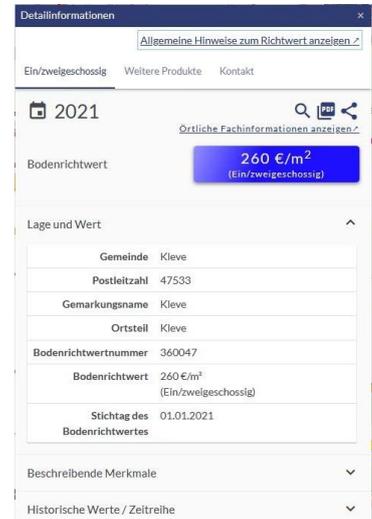
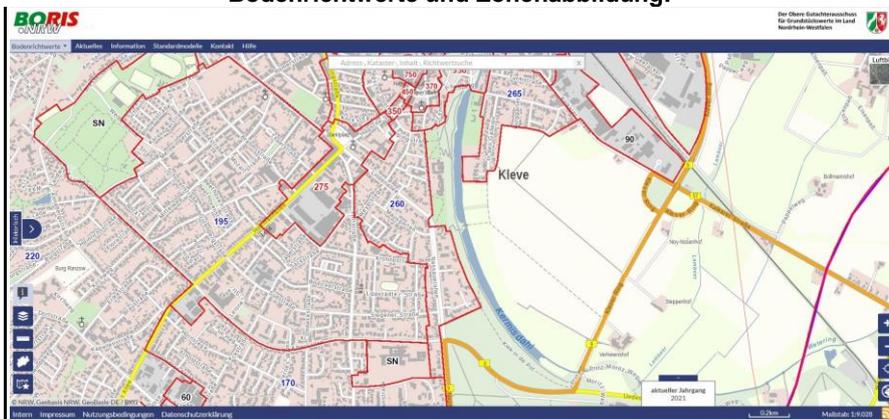
Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de

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: 01.01.2021

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²			durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	100	160	180	24
Emmerich am Rhein	80	160	180	50
Goch	100	160	210	49
Kalkar	90	125	190	37
Kleve	120	205	260	50
Kranenburg	115	155	175	20
Rees	95	145	160	32
Uedem	100	125	135	44
Geldern	120	165	200	47
Issum	145	180	190	28
Kerken	125	175	190	32
Wallfahrtsstadt Kevelaer	120	170	200	45
Rheurdt	100	165	180	42
Straelen	110	190	210	49
Wachtendonk	95	175	190	43
Weeze	100	130	150	40

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

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, können mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 WertR 06 erfasst werden.

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-/ Gemeinde- gebiet	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	Stand 01.01.21
Bedburg-Hau	104,2	111,8	113,5	114,0	117,0	117,1	128,9	140,9	151,8
Emmerich am Rhein	97,6	96,7	96,9	98,2	97,8	98,3	97,2	100,5	107,2
Goch	102,6	104,7	106,1	109,9	113,4	116,4	124,4	129,9	140,6
Kalkar	102,1	101,1	101,0	103,8	104,5	105,5	108,7	109,9	120,7
Kleve	101,5	100,4	101,9	103,1	108,5	111,1	119,2	125,3	137,5
Kranenburg	97,9	98,8	97,9	97,3	98,9	99,5	101,6	107,2	110,2
Rees	97,5	99,1	99,2	103,1	106,0	106,5	112,9	114,7	114,8
Uedem	103,2	99,2	99,2	108,6	108,6	111,7	113,3	121,1	125,7

<i>nördl. Kreisgebiet</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>	<i>126,9</i>
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Stadt-/ Gemeinde- gebiet	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	Stand 01.01.21
Geldern	100,4	100,8	101,1	101,5	101,9	102,1	105,2	112,4	120,9
Issum	100,2	98,9	96,0	96,5	99,5	99,5	101,2	116,0	124,1
Kerken	99,8	101,0	100,9	103,9	103,9	103,9	108,0	113,4	123,3
Wallfahrtsstadt Kevelaer	99,0	101,1	105,7	107,2	107,3	107,4	115,7	121,9	132,6
Rheurdt	101,0	101,0	101,0	101,0	101,1	102,1	105,7	111,8	118,5
Straelen	110,1	110,1	109,4	108,7	112,5	112,9	118,9	123,9	129,3
Wachtendonk	94,9	94,5	95,3	99,1	100,2	100,2	105,3	109,5	119,7
Weeze	99,5	100,0	100,2	103,1	114,8	117,9	121,0	129,9	142,0

<i>südl. Kreisgebiet</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>126,0</i>
------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<i>Kreis Kleve</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>	<i>126,5</i>
--------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- und Grünlandflächen in den Jahren 1990 bis 2020**Ackerland**
Durchschnittspreis / Index

Jahr	Durchschnitts- preis in €/m²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8
2008	3,04	130,5
2009	3,14	134,8
2010	3,20	137,3
2011	3,81	163,5
2012	4,65	199,6
2013	5,08	218,0
2014	5,25	225,3
2015	5,61	240,8
2016	6,99	300,0
2017	6,92	297,0
2018	7,42	318,5
2019	8,55	367,0
2020	8,87	380,7

Grünland
Durchschnittspreis / Index

Jahr	Durchschnitts- preis in €/m²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0
2008	2,22	111,6
2009	2,23	112,1
2010	2,79	140,2
2011	2,84	142,7
2012	3,05	153,3
2013	3,29	165,3
2014	3,62	181,9
2015	3,80	191,0
2016	5,22	262,3
2017	5,22	262,3
2018	5,48	275,4
2019	5,24	263,3
2020	5,75	288,9

4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Kommune	Bodenrichtwert in €/m ²	Ackerzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 2 ha	über 2 ha
Bedburg-Hau	10,50						
Emmerich am Rhein	8,20						
Goch	9,40						
Kalkar	9,00						
Kleve	9,70						
Kranenburg	8,40						
Rees	8,30						
Uedem	9,20						
Geldern	10,00	0,89	1,00	1,13	0,81	0,86	1,00
Issum	9,30						
Kerken	8,70						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	9,20						
Rheurdt	9,70						
Straelen	10,00						
Wachtendonk	9,50						
Weeze	9,10						

Bodenrichtwerte für Grünland

Kommune	Bodenrichtwert in €/m ²	Grünlandzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 2 ha	über 2 ha
Bedburg-Hau	5,50 *						
Emmerich am Rhein	5,50						
Goch	5,70						
Kalkar	4,80						
Kleve	5,50 *						
Kranenburg	6,40						
Rees	6,10						
Uedem	5,50 *	-	siehe Anmerkung	-	-	siehe Anmerkung	-
Geldern	5,80						
Issum	6,30						
Kerken	5,50 *						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	6,00						
Rheurdt	6,00						
Straelen	5,80						
Wachtendonk	5,20						
Weeze	5,50 *						

* festgelegter Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss, da die Regressionsberechnung des kommunalbezogenen Bodenrichtwertes, aufgrund von zu wenigen Kauffällen, kein aussagekräftiges Ergebnis liefert

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 Bonität sowie der Grundstücksfläche zeigten, konnten diesbezüglich keine Korrekturfaktoren ermittelt werden.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht belegt.

5.1.2 Vergleichskaufpreisermittlung

Die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) hat 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 **1.686 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2017 bis 2020	Bodenwert:	20.000,- € bis 130.000,- €
gezahlter Kaufpreis:	70.000,- € bis 650.000,- €	Grundstücksfläche:	140 m ² bis 1.200 m ²
Gebäudealter:	bis 130 Jahre	Wohnfläche:	75 bis 250 m ²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,76 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 215,- €/m².

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 2020):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 2.391,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Baujahr}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Grundstücksfläche}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \end{aligned}$$

Die anzunehmende Baujahresklasse bezieht sich auf das tatsächliche Baujahr. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren entsprechend Kapitel 8.4 zu berücksichtigen. Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (*siehe Kapitel 8.3*) 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 ein Ein-/Zweifamilienhaus (Preisstand 2020)**

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung (Kommune)		
Kreis Kleve	1,00	1.686
Bedburg-Hau	1,00	89
Emmerich am Rhein	0,97	232
Goch	0,97	222
Kalkar	0,97	61
Kleve	1,02	242
Kranenburg	1,01	102
Rees	0,98	98
Uedem	0,98	50
Geldern	1,03	159
Issum	1,05	47
Kerken	1,02	69
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,02	146
Rheurdt	1,11	22
Straelen	1,00	48
Wachtendonk	1,07	28
Weeze	0,96	71

Klasse	VF	Anzahl
Baujahr		
1890 bis 1949	0,71	196
1950 bis 1959	0,73	162
1960 bis 1969	0,78	256
1970 bis 1979	0,87	242
1980 bis 1989	0,92	190
1990 bis 1999	0,98	224
2000 bis 2009	1,00	345
2010 bis 2017	1,06	59
2018 bis 2020	1,15	12

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. < 110 m ²	1,11	318
>= 110 u. < 130 m²	1,00	500
>= 130 u. < 150 m ²	0,93	376
>= 150 u. < 180 m ²	0,84	315
>= 180 u. < 210 m ²	0,74	130
>= 210 u. <= 250 m ²	0,67	47

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
< 120 €/m ²	0,91	352
>=120 u. <170 €/m²	1,00	1.046
>=170 u. <=250 €/m ²	1,07	288

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,93	670
Reihenmittelhaus	0,87	168
freistehend	1,00	848

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,93	630
vorhanden (zu 100 %)	1,00	1.056

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard		
1,3 bis 1,7	0,74	6
1,8 bis 2,2	0,81	193
2,3 bis 2,7	0,90	570
2,8 bis 3,2	1,00	614
3,3 bis 3,7	1,14	250
3,8 bis 4,2	1,25	51
4,3 bis 4,7	k.A.m. *	2

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrstypisch	1,00	1.371
teilmodernisiert	1,10	313
neuezeitlich	k.A.m. *	2

Klasse	VF	Anzahl
Grundstücksfläche		
bis 150 m ²	0,74	3
> 150 u. <= 250 m ²	0,86	157
> 250 u. <= 350 m ²	0,90	331
> 350 u. <= 450 m ²	0,95	259
> 450 u. <= 600 m²	1,00	408
> 600 u. <= 800 m ²	1,05	347
> 800 u. <= 1.000 m ²	1,07	114
> 1.000 u. <= 1.200 m ²	1,10	67

* 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 2020*) mit folgenden

Kriterien:

Gebietszuordnung (<i>Kommune</i>):	Stadtgebiet Goch
Baujahr des Hauses:	1977
Wohnfläche:	165 m ²
Bodenwertniveau:	150 €/m ²
Bauweise:	freistehend
Keller:	vorhanden
Gebäudestandard (<i>ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen</i>):	Stufe 2,6
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (<i>Objekt nicht modernisiert</i>)
Grundstücksfläche:	525 m ²

Vergleichspreis: = 2.391,- €/m²

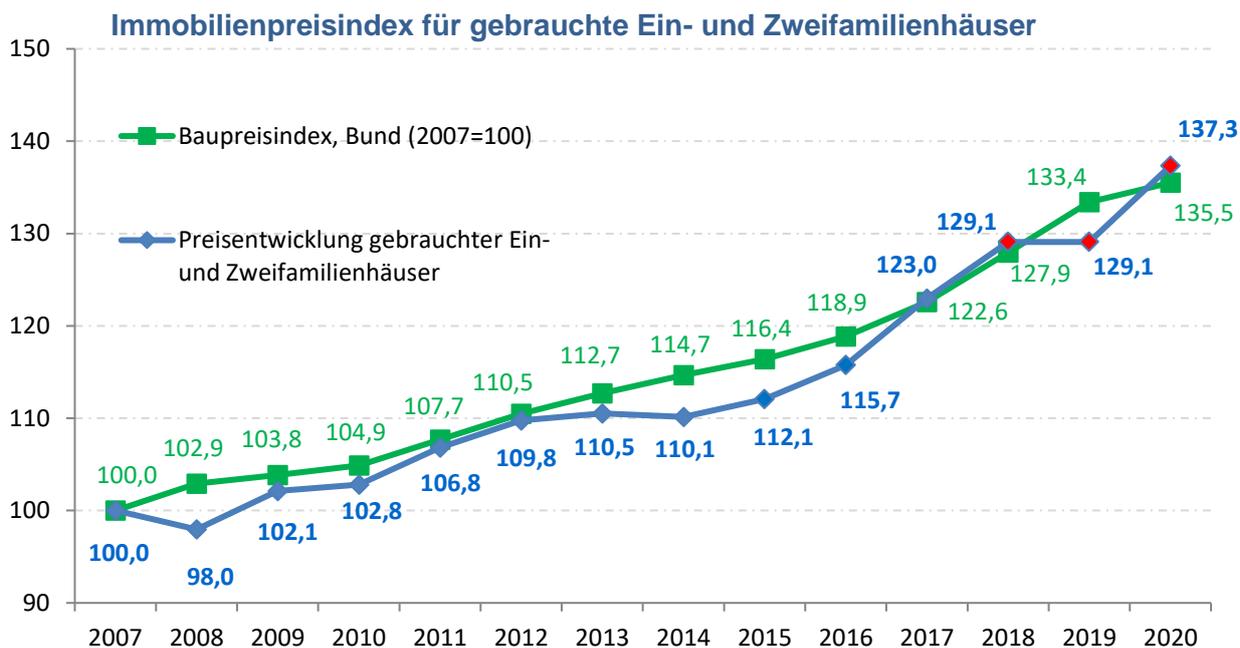
$$\times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Baujahr}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Bauweise}} \\ \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Keller}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Grundstücksfläche}}$$

$$= 2.391,- \text{ €/m}^2 \\ \times 0,97 \times 0,87 \times 0,84 \times 1,00 \times 1,00 \\ \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ \approx 1.525 \text{ €/m}^2$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **1.310 €/m² bis 1.740,- €/m²** ($1.525 \text{ €/m}^2 \pm 215 \text{ €/m}^2$).

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



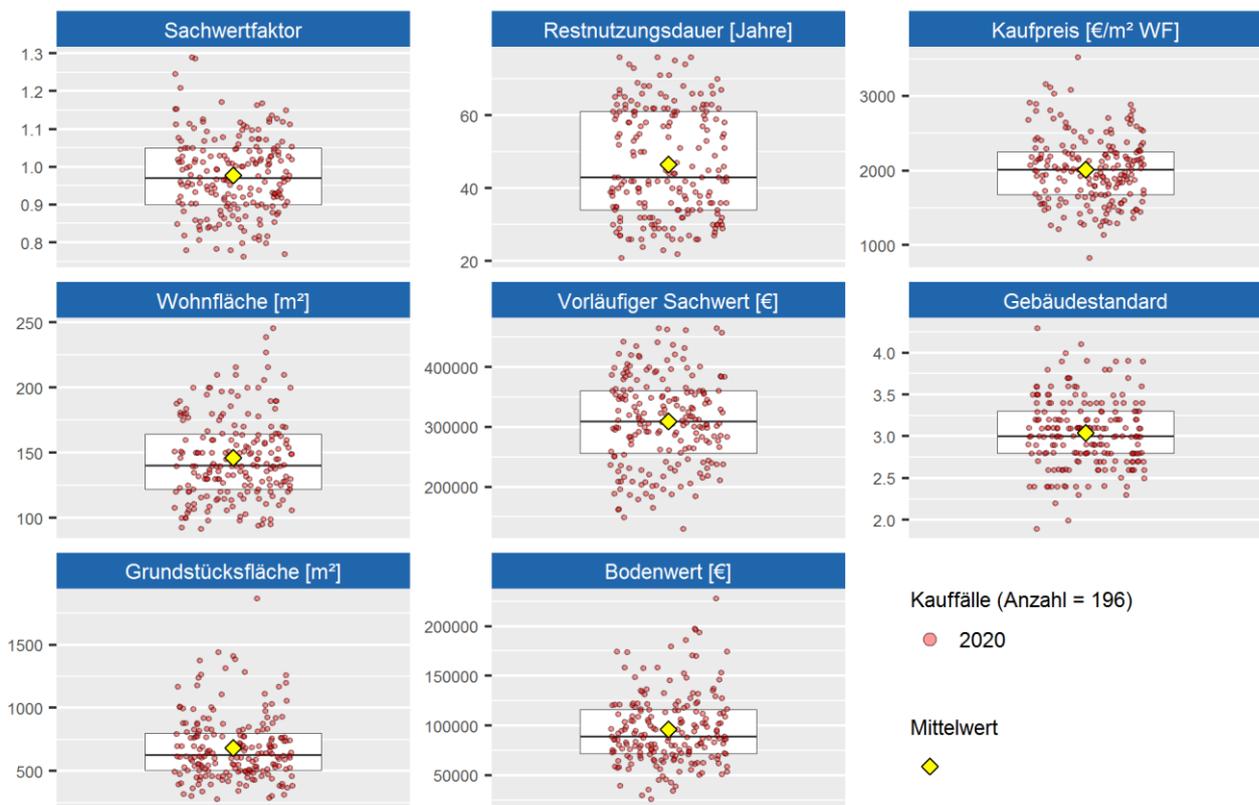
Die Immobilienpreisindices wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier Auswertungsjahre abgeleitet werden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*) 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 2020

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	0,98	0,10	0,97	0,76	1,29
Restnutzungsdauer [Jahre]	47	15	43	21	76
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.014	447	2.015	833	3.525
Wohnfläche [m ²]	146	32	140	92	246
Vorläufiger Sachwert [€]	309.237	73.367	309.711	130.728	465.666
Gebäudestandard	3,0	0,4	3,0	1,9	4,3
Grundstücksfläche [m ²]	685	257	630	277	1.865
Bodenwert [€]	95.922	35.382	88.822	25.704	227.845

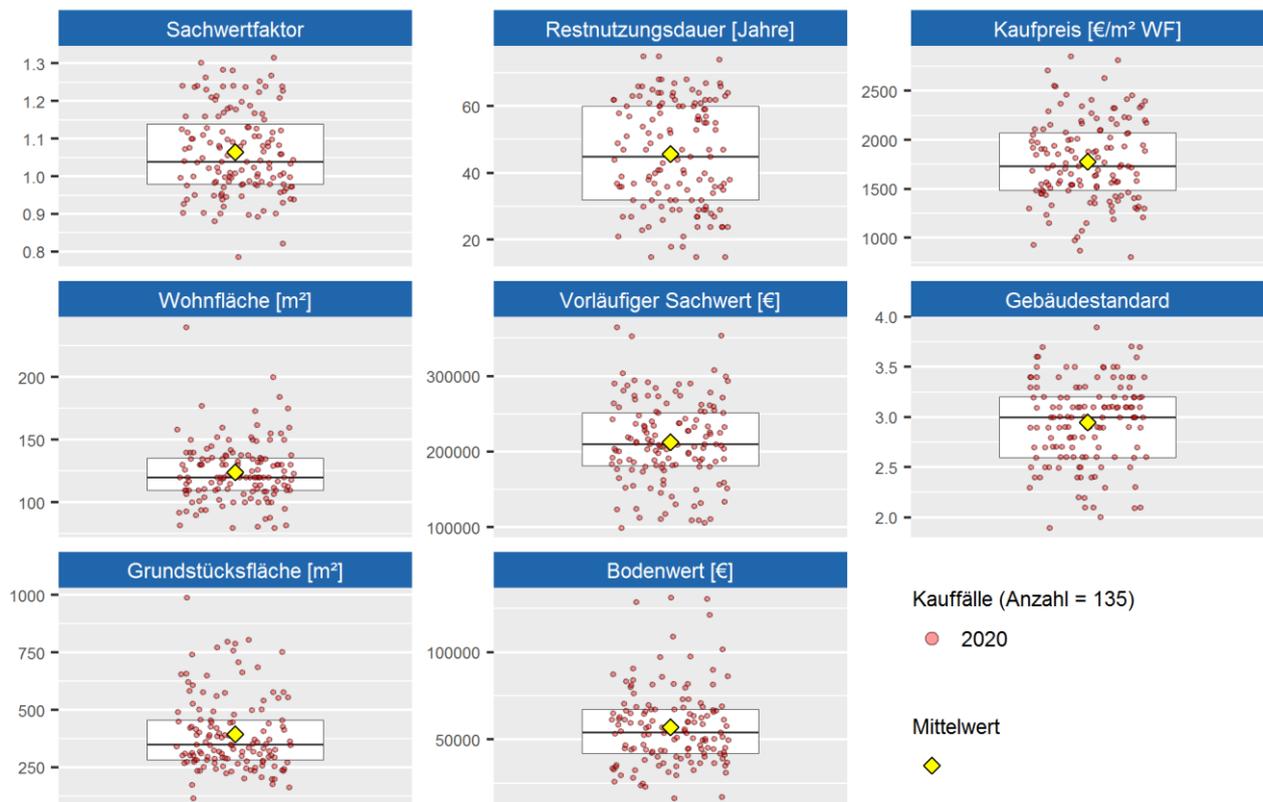


Erläuterung Boxplots:

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 Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2020

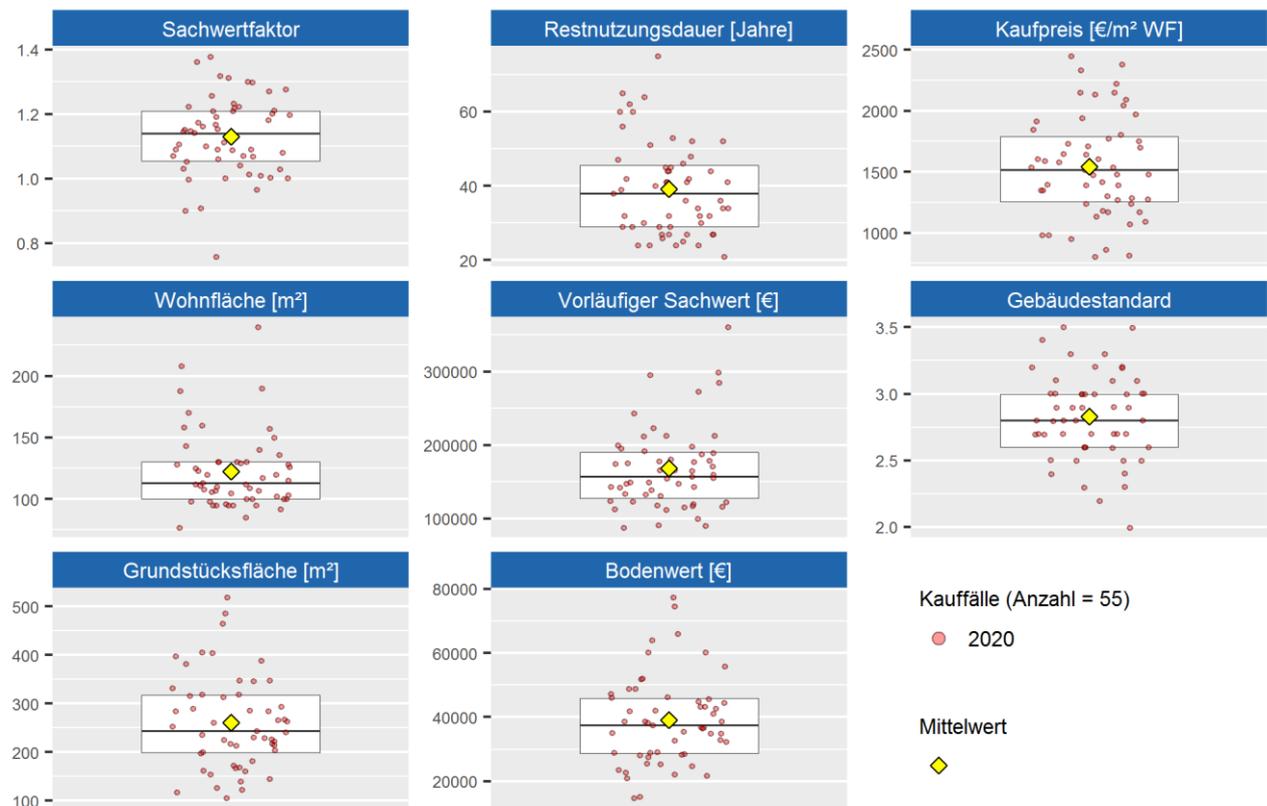
Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,06	0,11	1,04	0,79	1,32
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	16	45	15	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.780	419	1.732	808	2.858
Wohnfläche [m ²]	124	24	120	80	240
Vorläufiger Sachwert [€]	212.960	54.401	210.121	99.758	365.027
Gebäudestandard	2,9	0,4	3,0	1,9	3,9
Grundstücksfläche [m ²]	394	160	350	115	989
Bodenwert [€]	57.231	22.178	54.054	16.301	131.240



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Auswertung von Reihenmittelhäusern 2020

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,13	0,12	1,14	0,76	1,38
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	13	38	21	75
Kaufpreis [€/m² WF]	1.544	415	1.516	805	2.451
Wohnfläche [m²]	123	31	113	77	240
Vorläufiger Sachwert [€]	168.124	56.362	156.813	87.948	361.208
Gebäudestandard	2,8	0,3	2,8	2,0	3,5
Grundstücksfläche [m²]	261	95	243	105	518
Bodenwert [€]	39.000	13.792	37.488	14.668	77.306

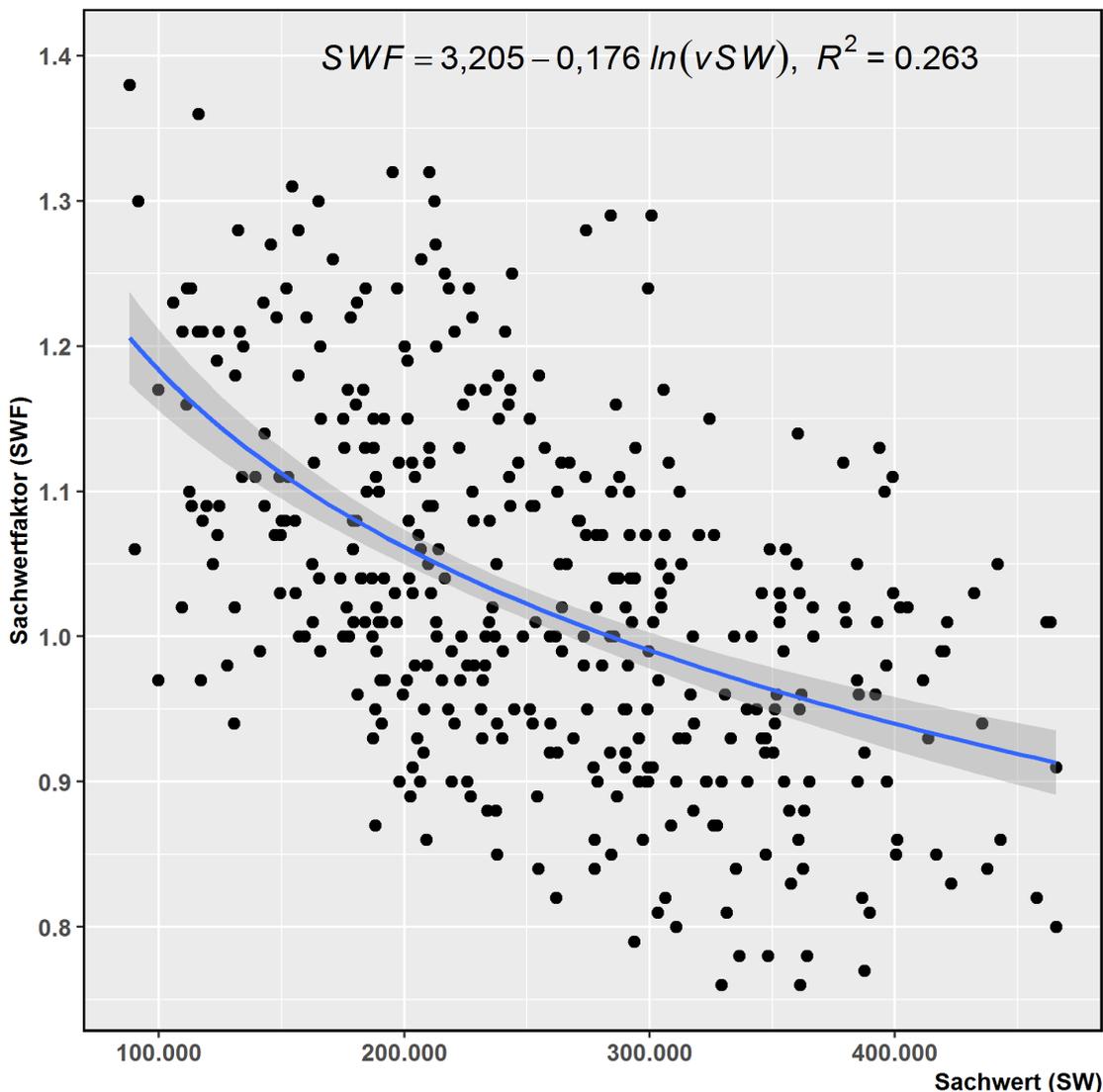


(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Sachwertfaktoren zu registrierten Kauffällen 2020

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie SW-RL des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), das in Abschnitt 8.1 näher erläutert wird.

Im Jahr 2020 hat der Gutachterausschuss zu **386 Kaufpreisen** Sachwerte ermittelt und aus dem Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet.



Die bei der Ableitung zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

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

Das korrigierte R-Quadrat (R^2) bzw. das korrigierte Bestimmtheitsmaß, welches als Kennzahl zur Beurteilung der Anpassungsgüte der Regression dient, betrug 0,263 (s. Grafik).

In der nachfolgenden Tabelle sind einige, mittels der Regressionsformel ermittelten Sachwertfaktoren, aufgeführt.

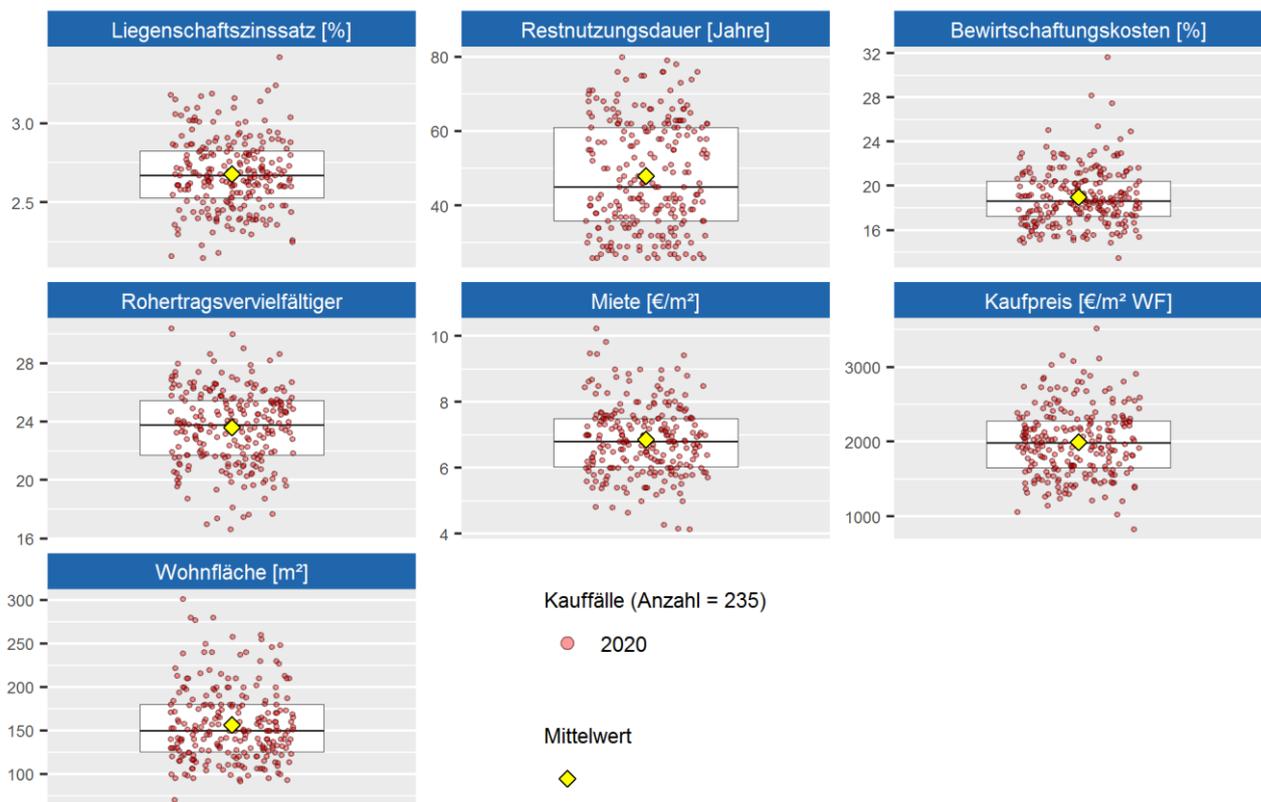
Sachwert	Sachwertfaktor
90.000	1,20
110.000	1,16
130.000	1,13
150.000	1,11
170.000	1,09
190.000	1,07
210.000	1,05
230.000	1,03
250.000	1,02
270.000	1,00
290.000	0,99
310.000	0,98
330.000	0,97
350.000	0,96
370.000	0,95
390.000	0,94
410.000	0,93
430.000	0,92
450.000	0,91

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 8.2

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-80 Jahre

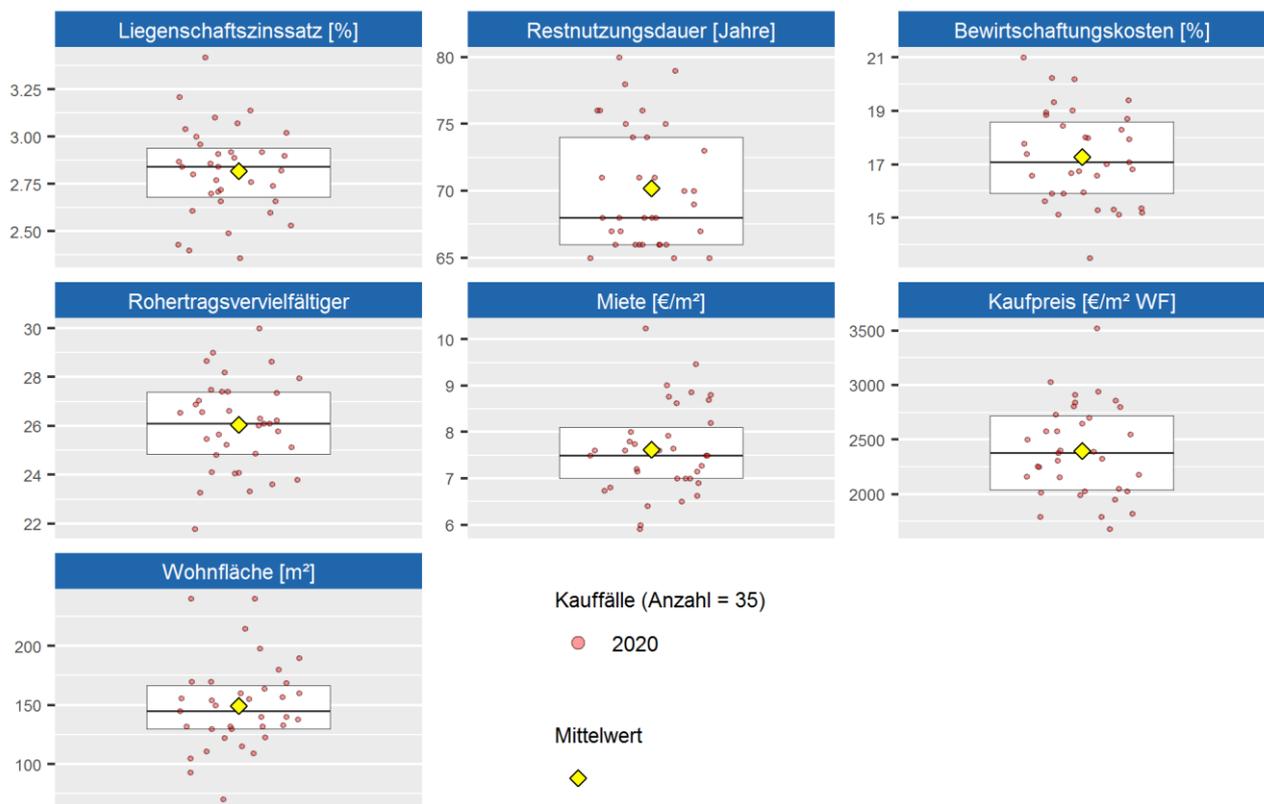
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	0,2	2,7	2,1	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	15	45	26	80
Bewirtschaftungskosten [%]	19,0	2,5	18,7	13,5	31,7
Rohertragsvervielfältiger	23,6	2,6	23,8	16,7	30,4
Miete [€/m ²]	6,86	1,07	6,80	4,15	10,25
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.997	457	1.990	833	3.525
Wohnfläche [m ²]	156	42	150	70	301



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 65-80 Jahre

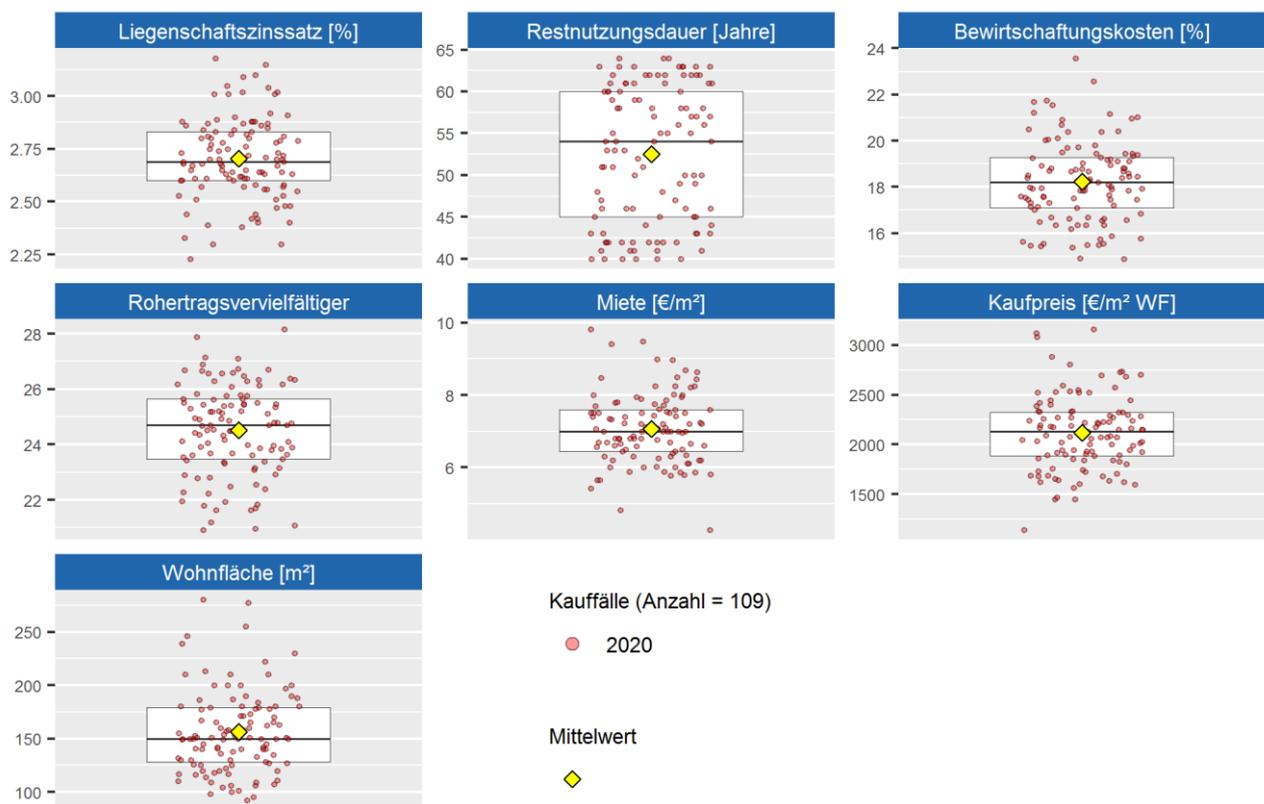
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,2	2,8	2,4	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	70	4	68	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	17,3	1,7	17,1	13,5	21,0
Rohertragsvervielfältiger	26,0	1,9	26,1	21,8	30,0
Miete [€/m ²]	7,62	0,98	7,50	5,92	10,25
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.399	421	2.379	1.683	3.525
Wohnfläche [m ²]	149	37	145	70	240



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 40-64 Jahre

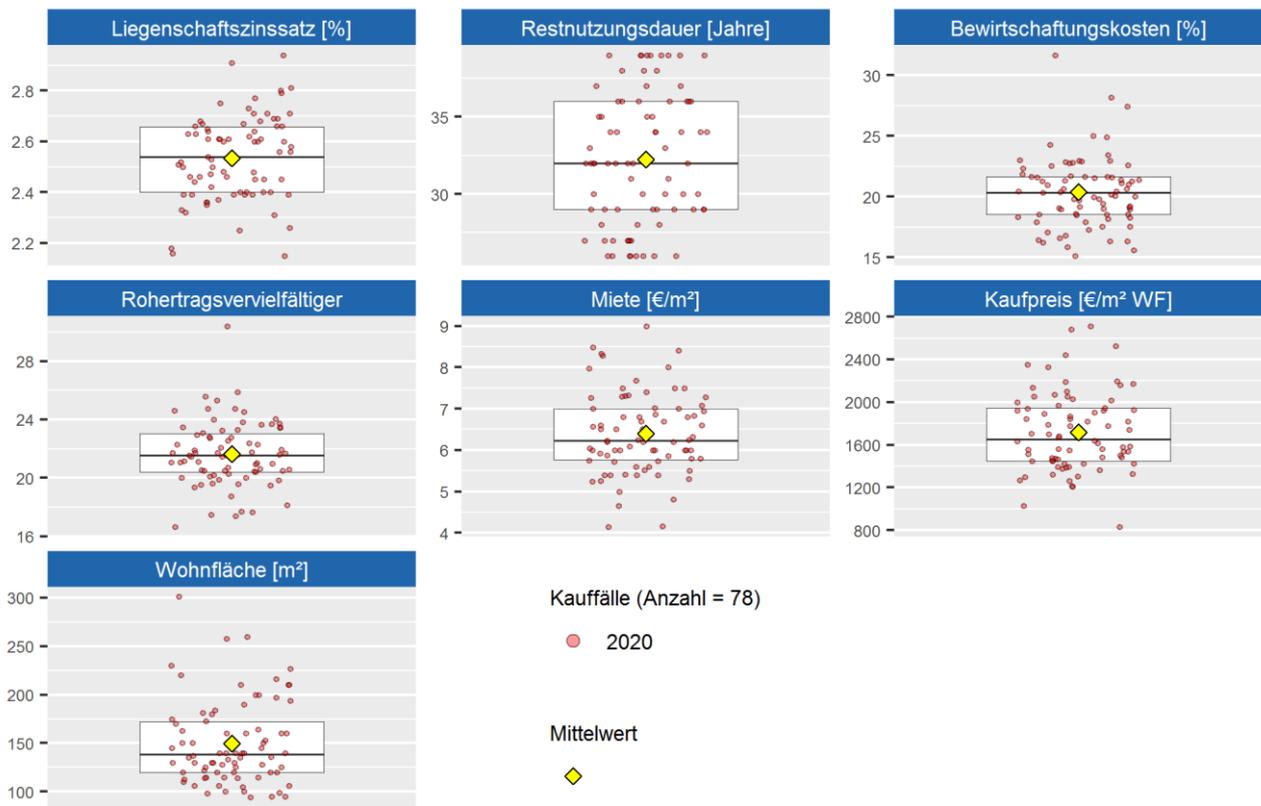
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	0,2	2,7	2,2	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	8	54	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	18,2	1,8	18,2	14,9	23,6
Rohertragsvervielfältiger	24,5	1,6	24,7	20,9	28,2
Miete [€/m ²]	7,07	0,96	7,00	4,29	9,83
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.121	375	2.132	1.143	3.163
Wohnfläche [m ²]	156	38	150	92	280



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-39 Jahre

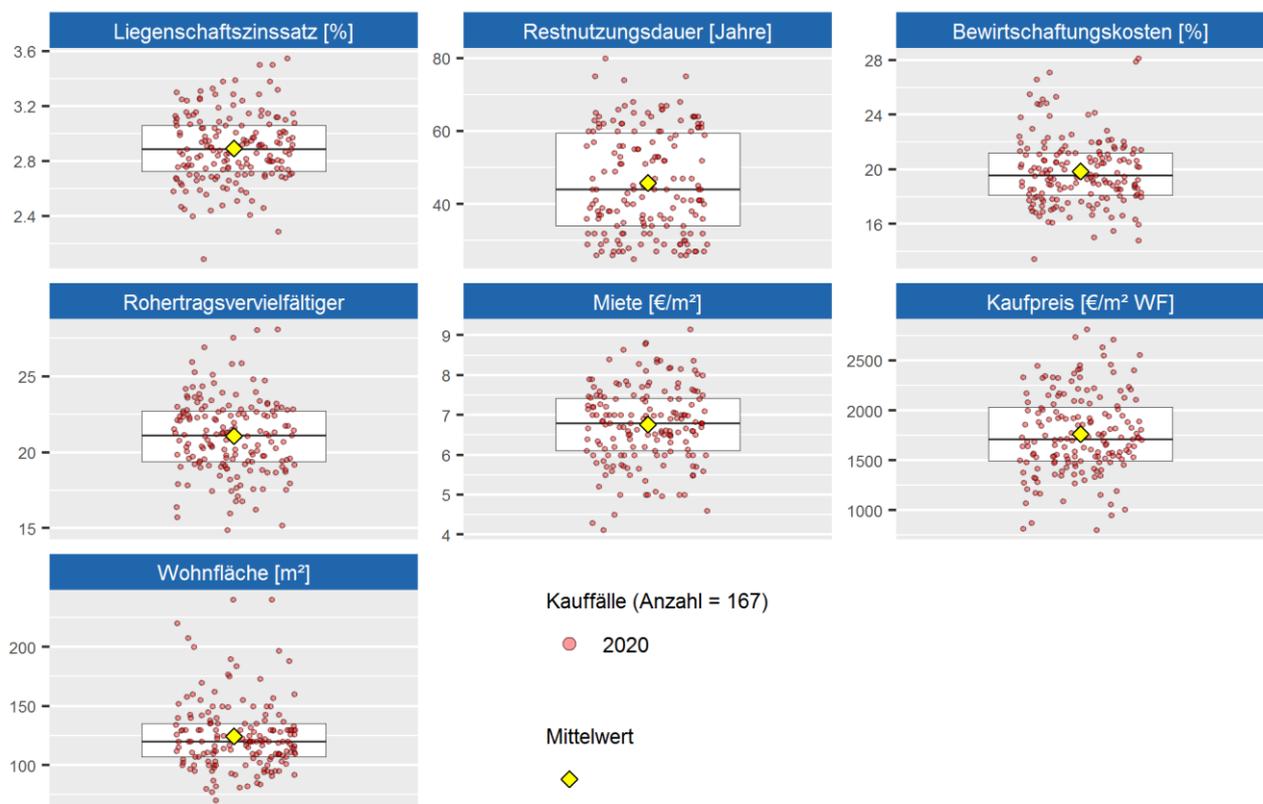
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,2	2,5	2,1	2,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	26	39
Bewirtschaftungskosten [%]	20,4	2,9	20,3	15,1	31,7
Rohertragsvervielfältiger	21,6	2,2	21,6	16,7	30,4
Miete [€/m ²]	6,39	0,98	6,23	4,15	9,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.718	371	1.652	833	2.714
Wohnfläche [m ²]	150	43	138	94	301



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25-80 Jahre

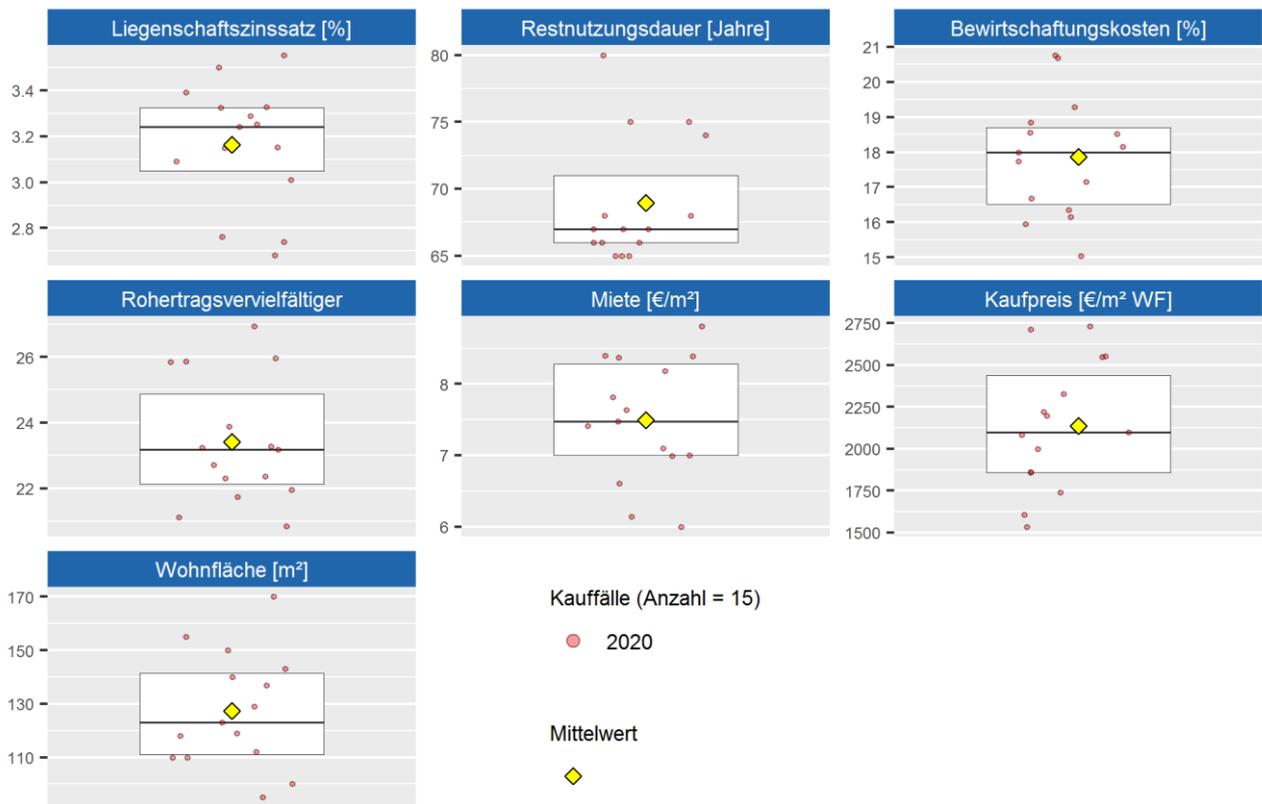
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard- abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	0,2	2,9	2,1	3,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	14	44	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	19,8	2,5	19,6	13,5	28,2
Rohertragsvervielfältiger	21,1	2,5	21,1	14,9	28,1
Miete [€/m ²]	6,76	0,96	6,80	4,12	9,16
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.764	403	1.713	805	2.817
Wohnfläche [m ²]	124	29	120	70	240



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65-80 Jahre

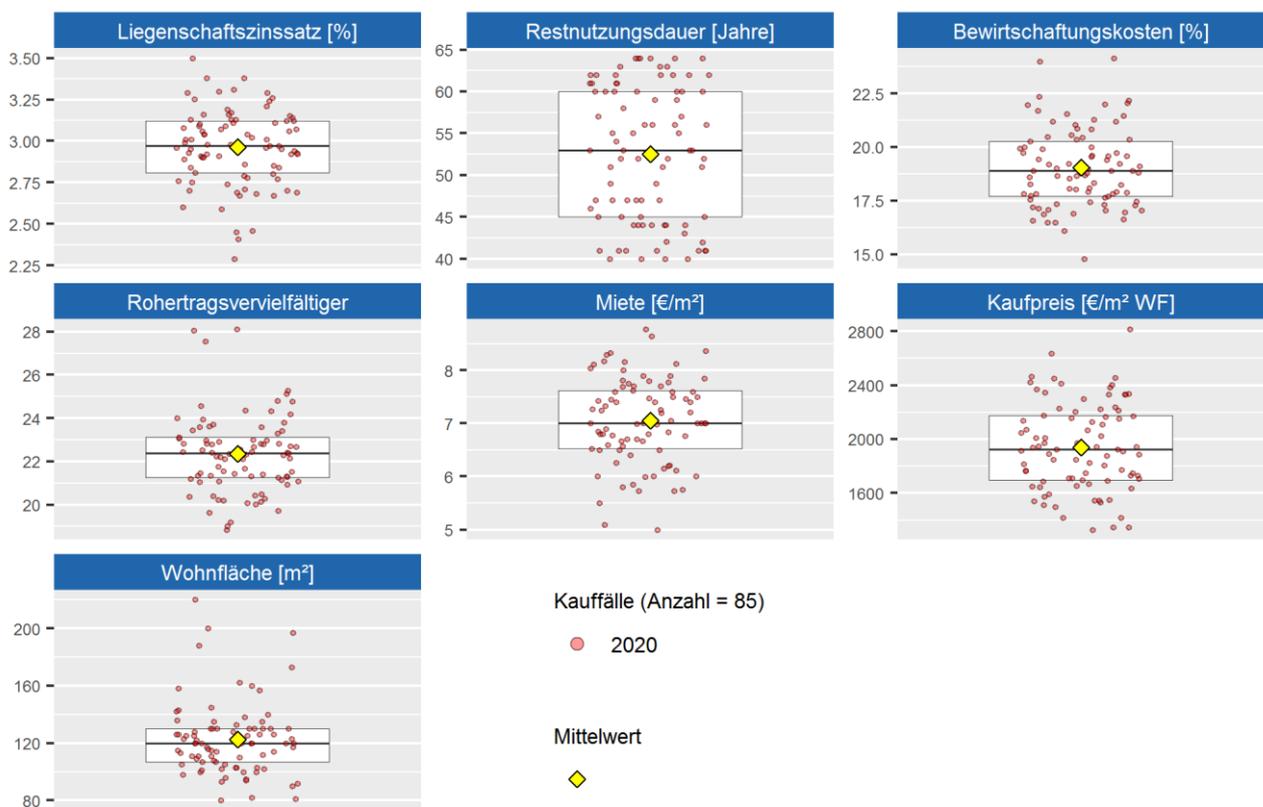
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	0,3	3,2	2,7	3,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	5	67	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	17,9	1,7	18,0	15,0	20,8
Rohertragsvervielfältiger	23,4	1,9	23,2	20,8	26,9
Miete [€/m ²]	7,49	0,86	7,47	6,00	8,81
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.138	383	2.098	1.536	2.734
Wohnfläche [m ²]	127	21	123	95	170



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40-64 Jahre

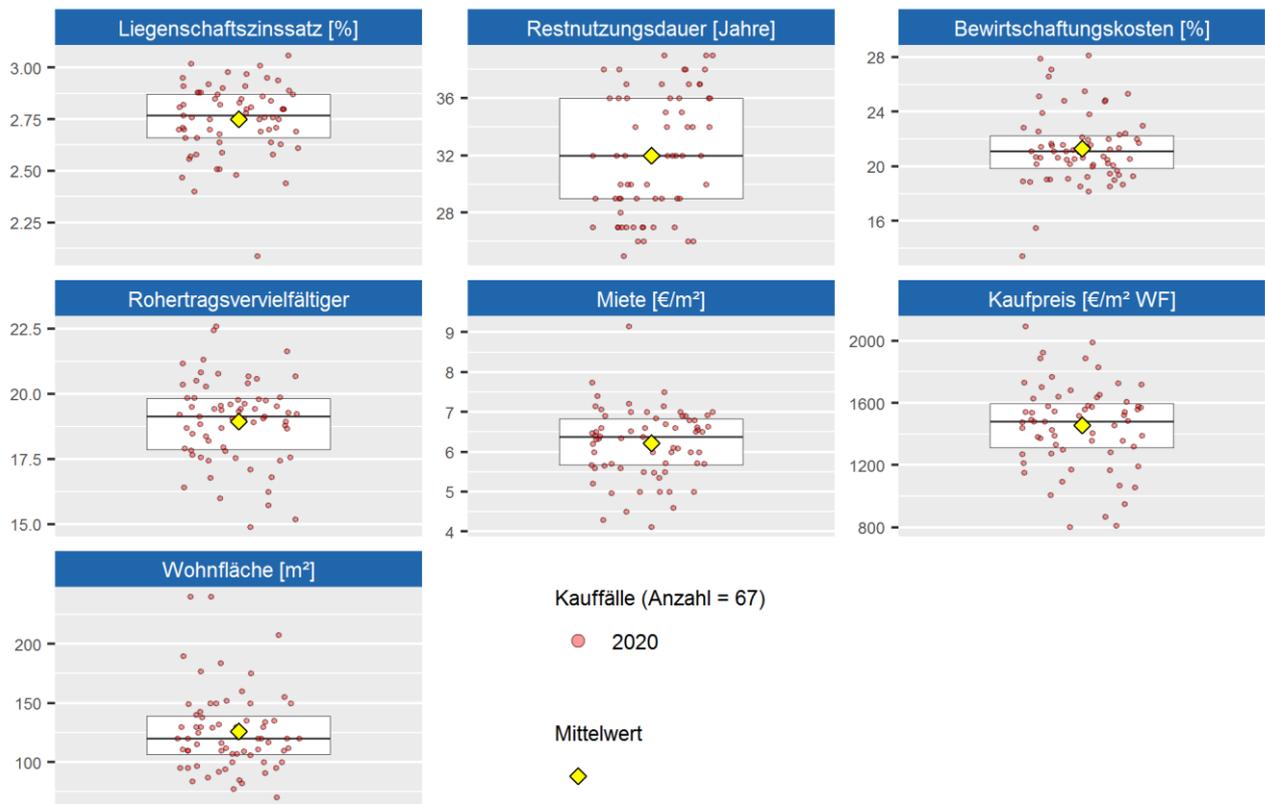
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	0,2	3,0	2,3	3,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	8	53	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	19,0	1,8	18,9	14,8	24,2
Rohertragsvervielfältiger	22,3	1,8	22,4	18,8	28,1
Miete [€/m ²]	7,05	0,81	7,00	5,00	8,78
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.941	326	1.922	1.329	2.817
Wohnfläche [m ²]	123	25	120	80	220



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25-39 Jahre

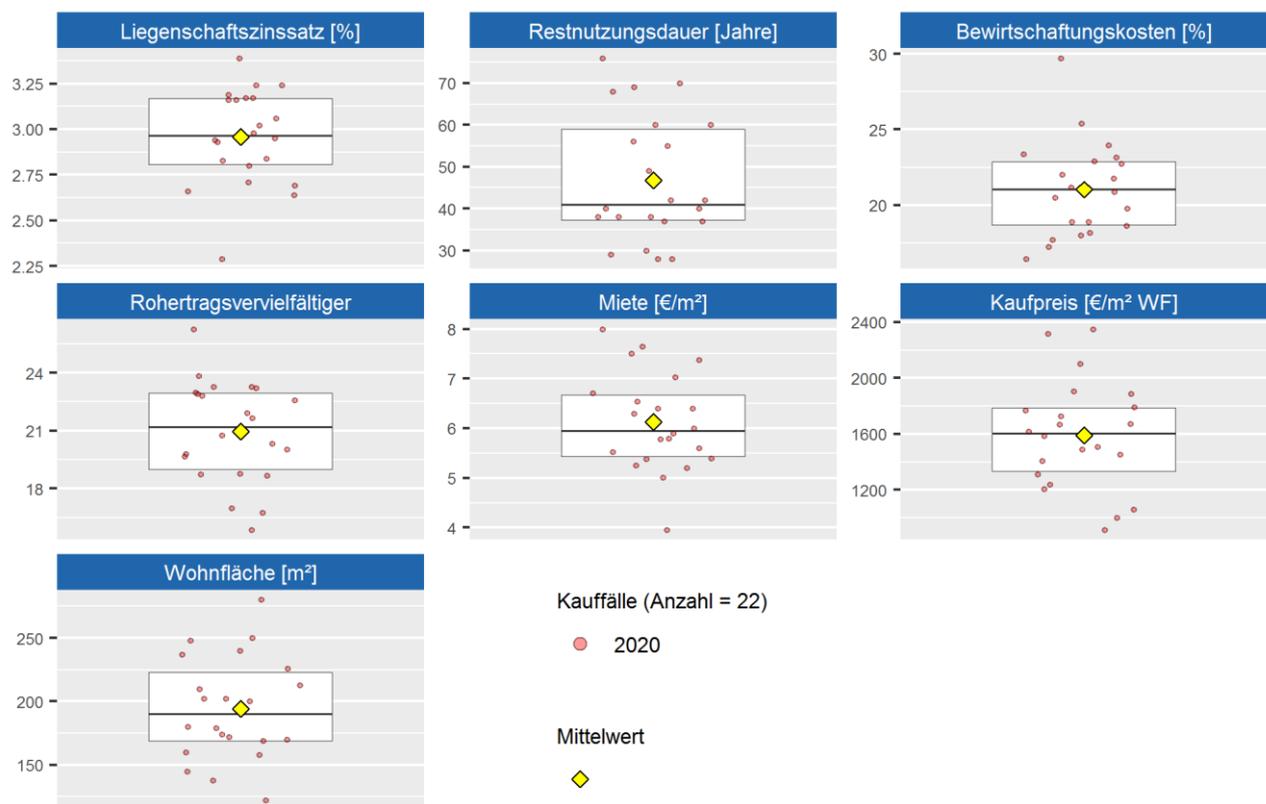
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	0,2	2,8	2,1	3,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	21,3	2,6	21,1	13,5	28,2
Rohertragsvervielfältiger	19,0	1,6	19,1	14,9	22,6
Miete [€/m ²]	6,22	0,89	6,38	4,12	9,16
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.455	270	1.482	805	2.095
Wohnfläche [m ²]	126	34	120	70	240



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Zweifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	0,3	3,0	2,3	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	47	15	41	28	76
Bewirtschaftungskosten [%]	21,0	3,1	21,0	16,4	29,7
Rohertragsvervielfältiger	21,0	2,6	21,2	15,9	26,3
Miete [€/m ²]	6,12	0,98	5,95	3,96	8,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.591	388	1.602	916	2.351
Wohnfläche [m ²]	194	41	190	122	280



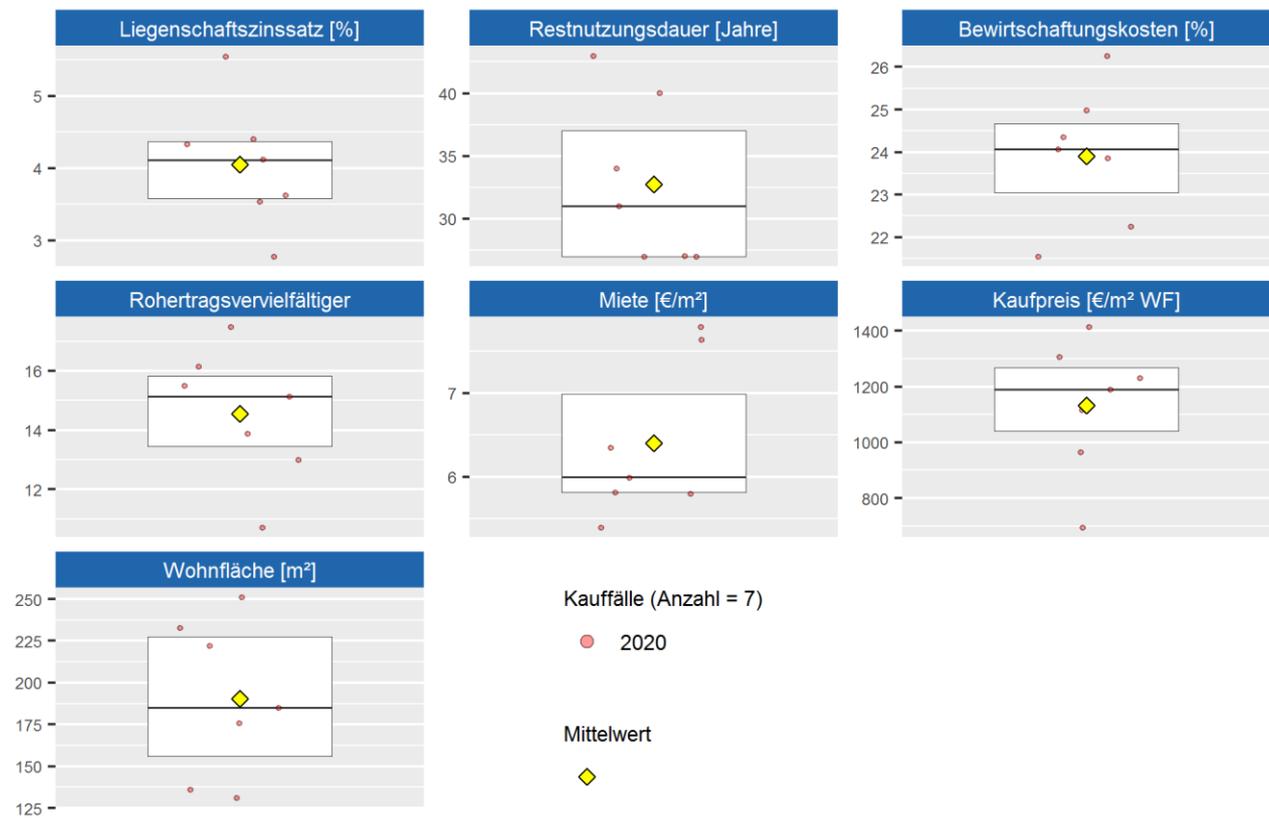
(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,1	0,9	4,1	2,8	5,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	7	31	27	43
Bewirtschaftungskosten [%]	23,9	1,6	24,1	21,6	26,3
Rohertragsvervielfältiger	14,6	2,2	15,1	10,7	17,5
Miete [€/m ²]	6,40	0,94	6,00	5,41	7,79
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.132	239	1.191	696	1.415
Wohnfläche [m ²]	191	47	185	131	251



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Mehrfamilienhäuser * – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,7	0,9	4,5	2,8	6,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	15	34	27	80
Bewirtschaftungskosten [%]	22,2	3,6	22,1	15,3	30,0
Rohertragsvervielfältiger	14,6	2,7	14,7	10,2	21,3
Miete [€/m ²]	6,44	1,42	5,99	3,76	9,76
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.423	568	1.260	696	2.963
Wohnfläche [m ²]	326	178	274	131	793



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

* 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

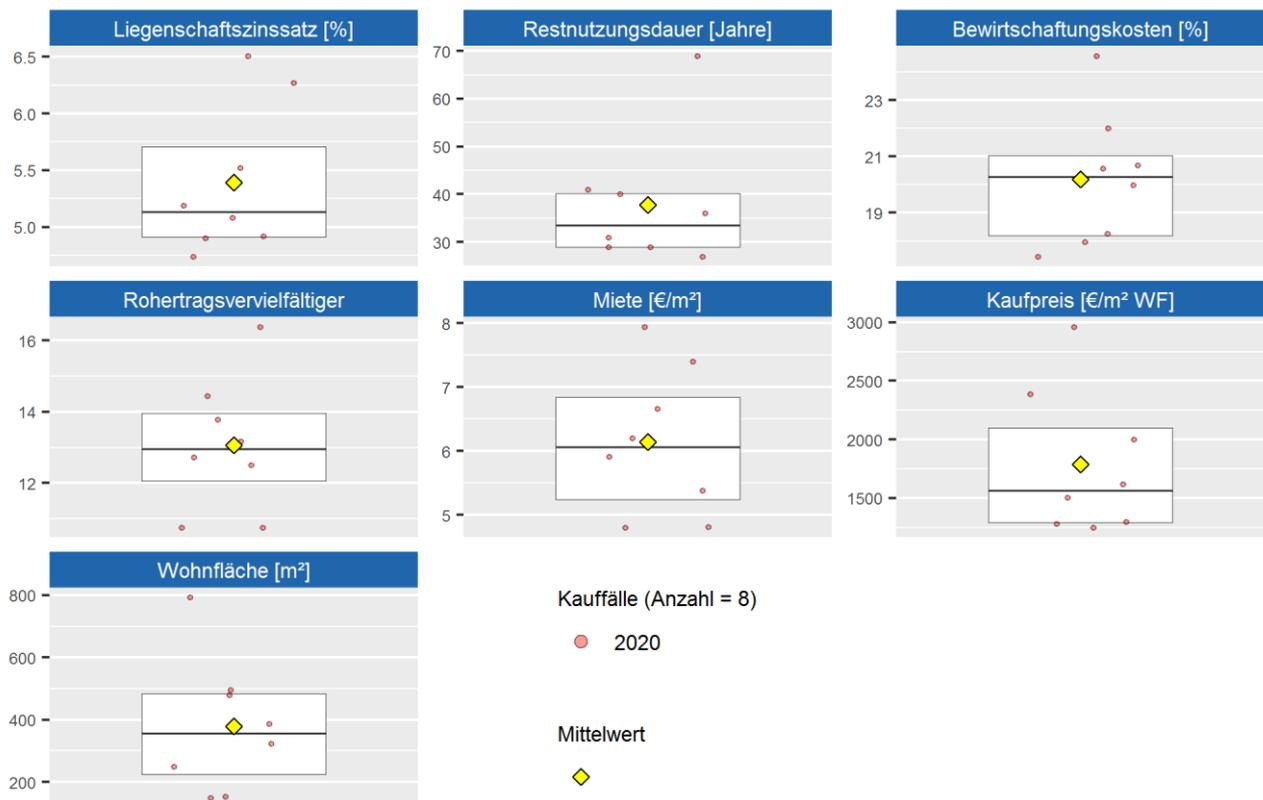
Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet (s. *Abschnitt 5.2.1*).

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
Liegenschaftszinssatz [%]	5,4	0,7	5,1	4,7	6,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	14	34	27	69
Bewirtschaftungskosten [%]	20,2	2,4	20,3	17,5	24,6
Rohertragsvervielfältiger	13,1	1,9	13,0	10,8	16,4
Miete [€/m ²]	6,14	1,15	6,06	4,80	7,95
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.789	618	1.564	1.252	2.963
Nutz-/Wohnfläche [m ²]	379	214	356	148	793



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Geschäfts- und Bürogebäude – RND 25-80 Jahre

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

Auswertungsjahre: 2018, 2019, 2020

Anzahl der Kauffälle: <5

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

Gewerbe und Industrie – RND 25-80 Jahre

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

Auswertungsjahre: 2018, 2019, 2020

Anzahl der Kauffälle: <5

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

5.3.2 Rothertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rothertragsvervielfältiger 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 sind Kapitel 3.3 zu entnehmen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

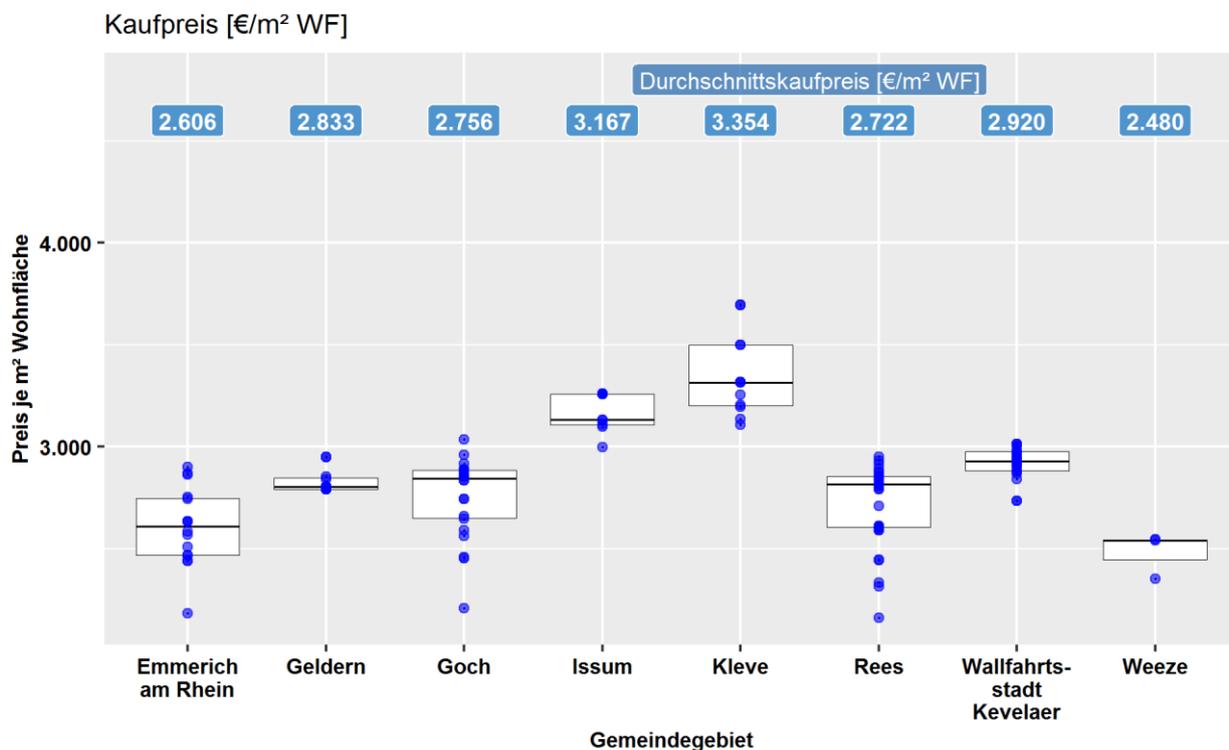
gebrauchte Eigentumswohnungen

Thema derzeit nicht belegt.

neu errichtete Eigentumswohnungen 2020

Im Auswertungsjahr 2020 wurden insgesamt 127 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.



Erstverkäufe Eigentumswohnungen			
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2020			
Gemeindegebiet	Anzahl	Durchschnittspreis je m² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche
Emmerich am Rhein	16	2.606,- €/m ² (2.415,- €/m ² bis 2.797,- €/m ²)	81 m ² (64 m ² bis 98 m ²)
Geldern	11	2.833,- €/m ² (2.772,- €/m ² bis 2.894,- €/m ²)	79 m ² (65 m ² bis 93 m ²)
Goch	22	2.756,- €/m ² (2.557,- €/m ² bis 2.955,- €/m ²)	77 m ² (65 m ² bis 89 m ²)
Issum	9	3.167,- €/m ² (3.071,- €/m ² bis 3.263,- €/m ²)	84 m ² (70 m ² bis 98 m ²)
Kleve	12	3.354,- €/m ² (3.153,- €/m ² bis 3.555,- €/m ²)	76 m ² (63 m ² bis 89 m ²)
Rees	32	2.722,- €/m ² (2.521,- €/m ² bis 2.923,- €/m ²)	73 m ² (59 m ² bis 87 m ²)
Wallfahrts- stadt Kvelaer	22	2.920,- €/m ² (2.843,- €/m ² bis 2.997,- €/m ²)	88 m ² (78 m ² bis 98 m ²)
Weeze	3	2.480,- €/m ² (2.370,- €/m ² bis 2.590,- €/m ²)	94 m ² (88 m ² bis 100 m ²)

Die Preise beziehen sich nur auf den Miteigentumsanteil am Grundstück und die Eigentumswohnung (Wohnfläche: 40 bis 120 m²); 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 m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

6.1.2 Vergleichskaufpreisermittlung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt **504 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020** ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2016 bis 2020
Wohnfläche	40 bis 120 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	70 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 100
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,70 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 251,- € 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 2020):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.807,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Baujahr}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

Das anzunehmende Baujahr bezieht sich auf das tatsächliche Baujahr des Wohnhauses. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren entsprechend Kapitel 8.4 zu berücksichtigen. Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (*siehe Kapitel 8.3*) 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 2020)**

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung (Kommune)		
Kreis Kleve	1,00	504
Bedburg-Hau	0,92	6
Emmerich am Rhein	0,90	56
Goch	0,97	38
Kalkar	1,01	8
Kleve	1,01	150
Kranenburg	1,03	18
Rees	0,95	37
Uedem	0,97	1
Geldern	1,04	54
Issum	1,07	8
Kerken	0,98	12
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,08	40
Rheurdt	1,06	8
Straelen	1,07	26
Wachtendonk	1,07	6
Weeze	0,95	36

Klasse	VF	Anzahl
Baujahr		
bis 1949	0,65	5
1950 bis 1959	0,72	21
1960 bis 1969	0,72	35
1970 bis 1979	0,73	88
1980 bis 1989	0,86	99
1990 bis 1999	1,00	162
2000 bis 2009	1,07	70
2010 bis 2017	1,16	24

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
> =40 u. < 60 m ²	0,99	92
>= 60 u. < 80 m²	1,00	205
>= 80 u. < 100 m ²	0,97	179
>= 100 u. <= 120 m ²	0,91	28

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	1,05	135
Obergeschoss	1,00	241
Dachgeschoss	0,98	128

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard		
< 1,8	k.A.m. *	0
1,8 bis 2,2	0,92	80
2,3 bis 2,7	0,94	160
2,8 bis 3,2	1,00	201
3,3 bis 3,7	1,09	40
3,8 bis 4,2	1,28	23
> 4,2	k.A.m. *	0

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	475
teilmodernisiert	1,08	25
neuzeitlich	1,33	4

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
< 120 €/m ²	0,89	69
>=120 u. <170 €/m²	1,00	264
>=170 u. <=250 €/m ²	1,11	171

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,09	69
nicht vorhanden	1,00	435

Klasse	VF	Anzahl
Balkon		
vorhanden	1,00	337
nicht vorhanden	0,98	167

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,96	248
nicht vermietet	1,00	256

* 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 2020*) für eine gebrauchte Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

<i>Gebietszuordnung (Kommune):</i>	Geldern
<i>Baujahr:</i>	1985
<i>Wohnfläche:</i>	70 m ²
<i>Lage der Wohnung im Gebäude:</i>	Obergeschoss
<i>Gebäudestandard (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):</i>	2,5
<i>Modernisierungstyp:</i>	<i>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</i>
<i>Bodenwertniveau:</i>	150,- €/m ²
<i>Aufzug:</i>	vorhanden
<i>Balkon:</i>	vorhanden
<i>Vermietungssituation:</i>	nicht vermietet

Vergleichspreis = 1.807,- €/m²

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

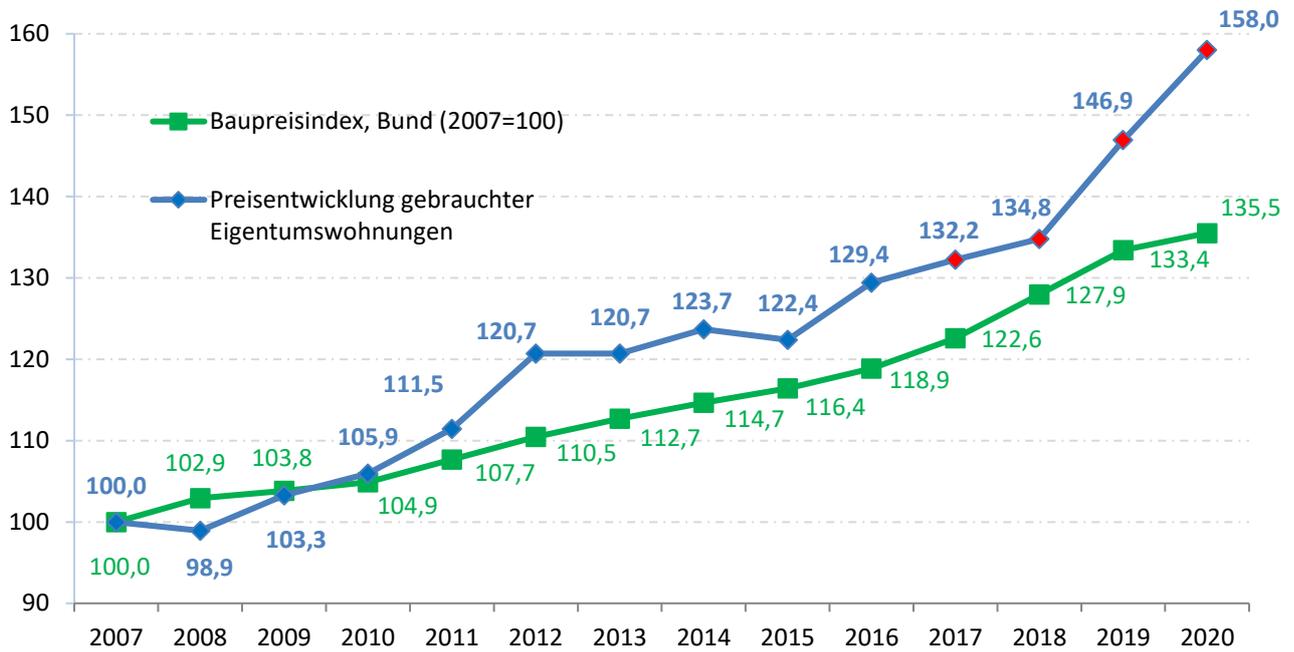
$$\begin{aligned} & = 1.807,- \text{ €/m}^2 \\ & \quad \times 1,04 \times 0,86 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \quad \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \quad \times 1,09 \times 1,00 \times 1,00 \\ & = 1.660,- \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von 1.409,- €/m² bis 1.911,- €/m² (1.660 €/m² ± 251 €/m²).

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

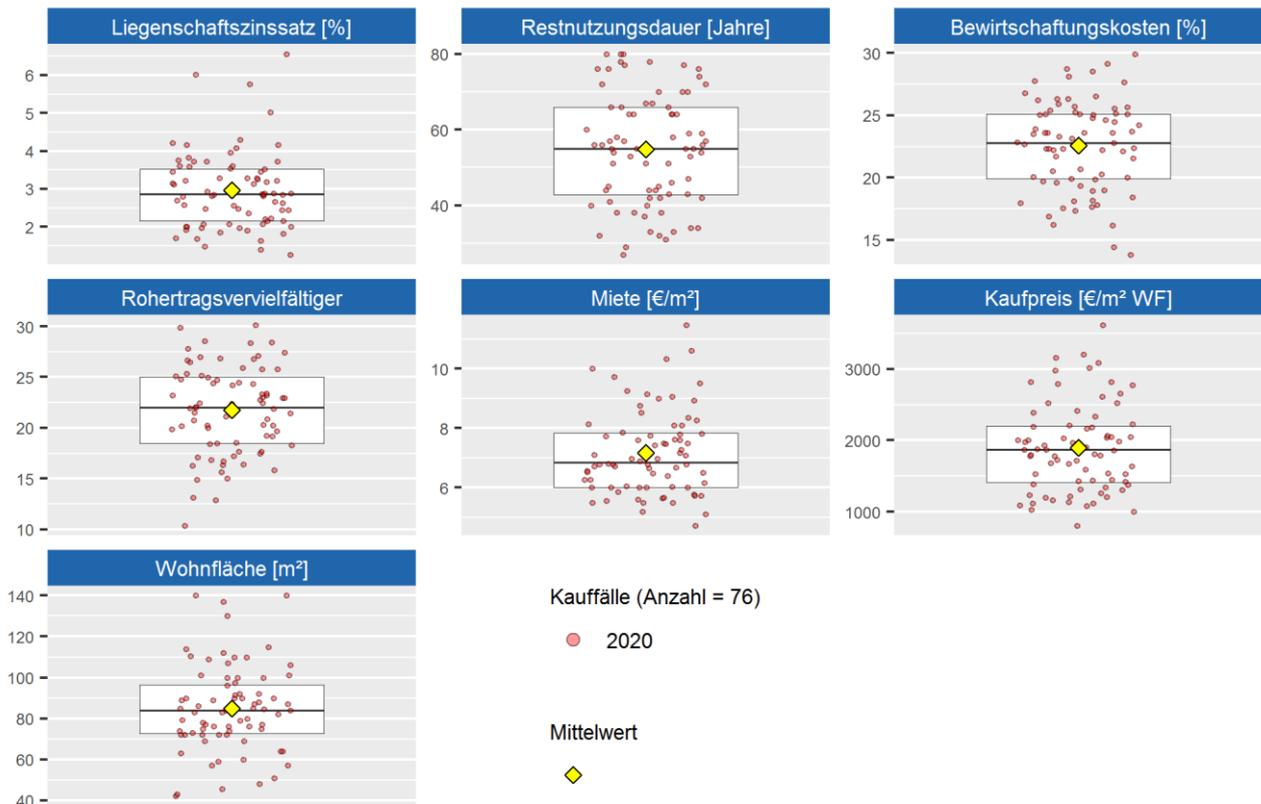


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*) gelegentlich verändert wurde und der jeweilige Indexwert als Mittelwert aus den Modellrechnungen der letzten vier Auswertungsjahre bestimmt wurde, können die jeweils rot markierten Indexzahlen bis zum Vorliegen der Preisentwicklungen in den drei bzw. vier 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

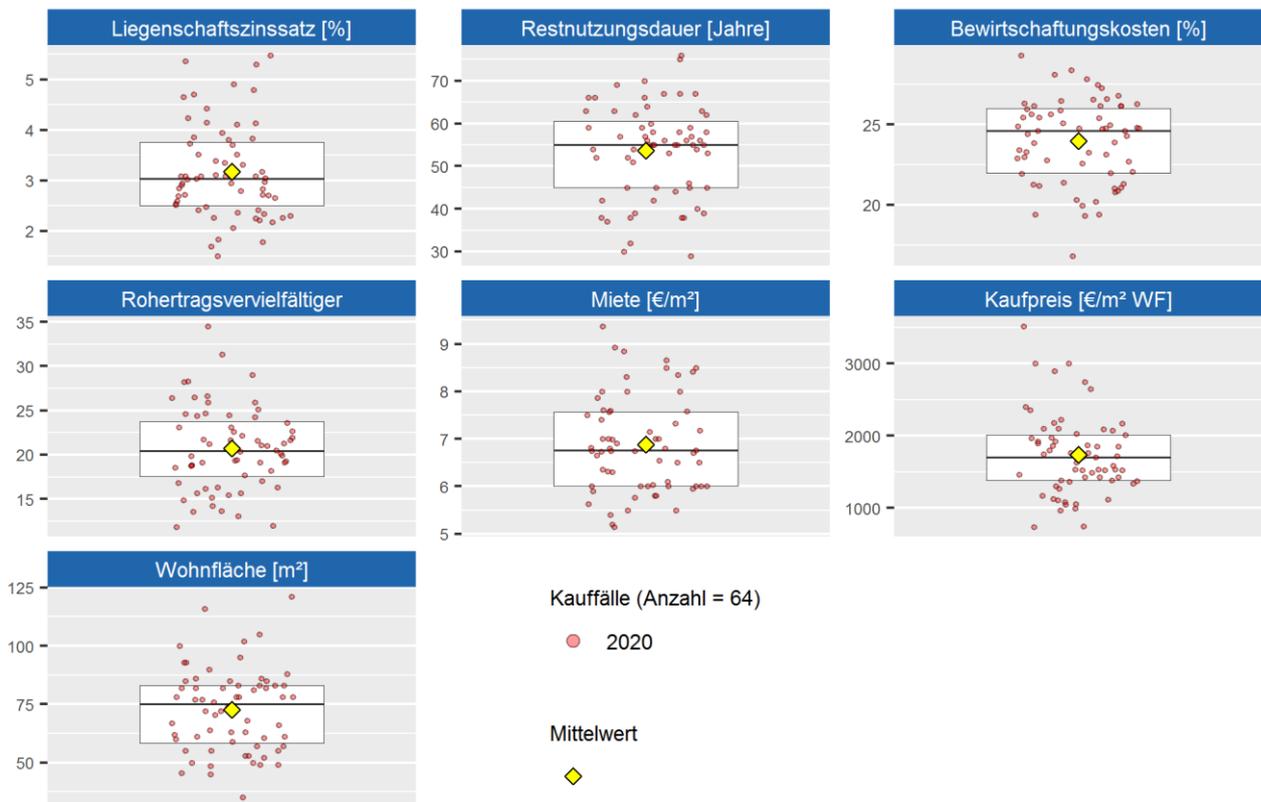
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	1,0	2,9	1,3	6,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	55	15	55	27	80
Bewirtschaftungskosten [%]	22,6	3,6	22,8	13,8	29,9
Rohertragsvervielfältiger	21,7	4,3	22,0	10,4	30,2
Miete [€/m ²]	7,16	1,40	6,84	4,73	11,47
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.893	615	1.866	808	3.619
Wohnfläche [m ²]	85	21	84	42	140



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	0,9	3,0	1,5	5,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	54	11	55	29	76
Bewirtschaftungskosten [%]	24,0	2,6	24,6	16,8	29,3
Rohertragsvervielfältiger	20,7	4,7	20,4	11,9	34,5
Miete [€/m ²]	6,88	1,01	6,75	5,15	9,38
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.734	560	1.703	739	3.523
Wohnfläche [m ²]	73	18	75	35	121



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

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 2018 bis 2020 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (*inkl. Bodenwertanteil*) gezahlt worden:

Nebenanlage	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	Preisspanne <i>(68 % der gezahlten Kaufpreise)</i>	durchschnittlicher Kaufpreis <i>(gerundet)</i>
Stellplatz	158	3.700,- € bis 8.000,- €	5.800,- €
Garage *	96	9.300,- € bis 16.800,- €	13.100,- €
Tiefgaragenstellplatz	58	12.600,- € bis 19.900,- €	16.300,- €

* 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 Bodenwertverzinsungsbetrag 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 59 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 **59 bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2018, 2019 und 2020** wurden ausgehend von folgenden Ansätzen berechnet:

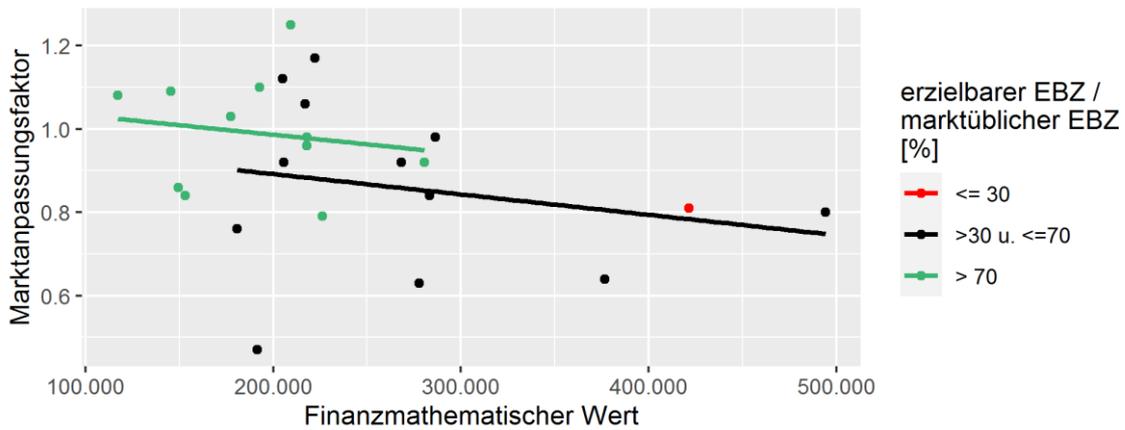
- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:
Baupreisindex 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:

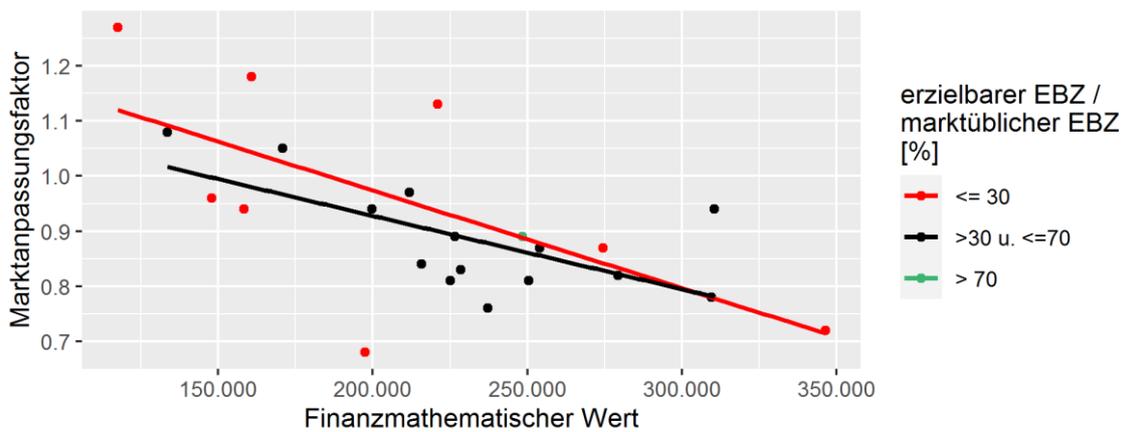
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert (FmW)}$$

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

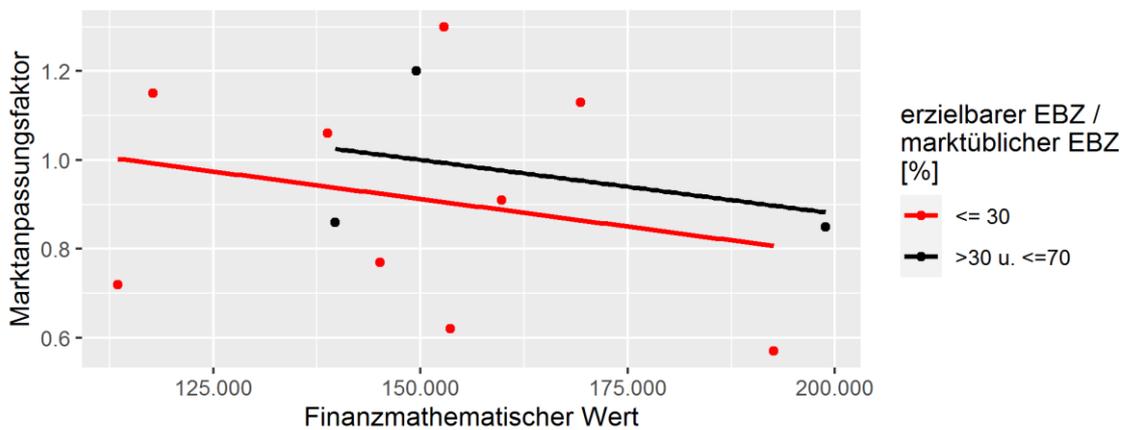
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages >= 75 Jahre



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

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 25.344,-- €

(*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 (*aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen*): 0,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts (*gerundet*) 203.000,-- €

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 Wertermittlungsstichtag 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 Erbbauberechtigten, 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 2018 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:

- **Bodenwert:** Bodenrichtwert aus BORIS.NRW
- **Herstellungskosten:** NHK 2010
- **Umrechnung des Herstellungswertes auf den Wertermittlungstichtag:**
Preisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes
- **Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden:** pauschal, abhängig von der Ausbaufäche
- **besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen:** pauschalierte Zeitsachwerte
- **Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre
- **Alterswertminderung:** linear

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 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 80 Jahre und bei der Objektart Mehrfamilienhaus 80 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 %
Außen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrfach-schossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden- Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrennung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen- türen	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); hoherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen- wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/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 geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzerkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken- konstruk- tion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit 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
Fuß- böden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	nochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Hei- zung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonstige techn. Ausstatt- ung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und 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 nicht dazu

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

Bei einem **Gebäudealter** ≥ 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: 31.03.2021

Vorsitzender

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

Stellvertreter

Wilbert, Norbert Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat a.D.

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

Spronk, Achim Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsamtsrat

Ehrenamtliche Gutachter

Baumgärtner, Gerd	landwirtschaftlicher Sachverständiger
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
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)
Schüngel, Patrick	Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Völling, Klaus	Dr.-Ing., Architekt u. öffentlich best. u. vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zech, Günter	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Roelevink, Klaus Regierungsrat

Kuczewski, Rüdiger Regierungsrat

Stellvertreter/-in

Zielenski, Armin Steueramtmann

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.

<p style="text-align: center;">Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve</p> <p style="text-align: center;">Nassauerallee 15 - 23 47533 Kleve</p> <p style="text-align: center;">Telefon: 02821 – 85642 • Fax: 02821 – 85660</p> <p style="text-align: center;">Internetadresse: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de</p> <p style="text-align: center;"><u>Geschäftsführer:</u></p> <p style="text-align: center;">Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen</p> <p style="text-align: center;"><u>Stellvertretender Geschäftsführer:</u></p> <p style="text-align: center;">Simon Schoemaker, M.Sc.</p>
--

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

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.

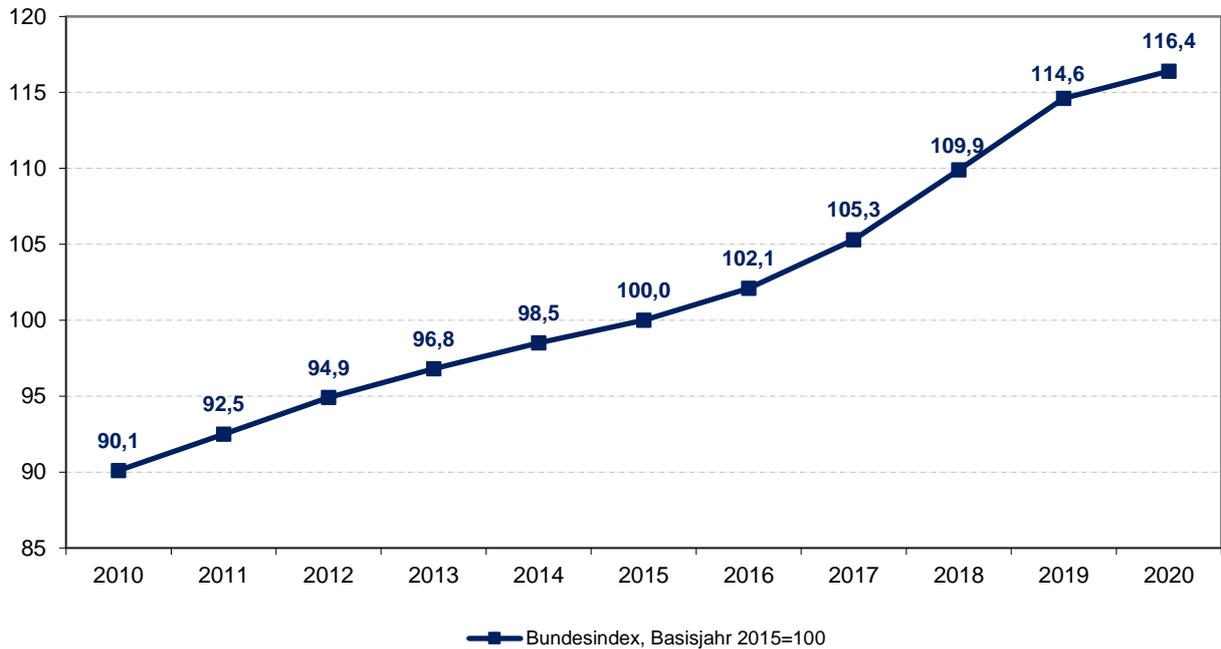
Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet ist gegenüber dem Vorjahr um rd. +1,6% gestiegen (2019 = +4,3%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. +1,2% (2019 = +1,3%) und der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um rund +0,5% (2019 = +1,5%).

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

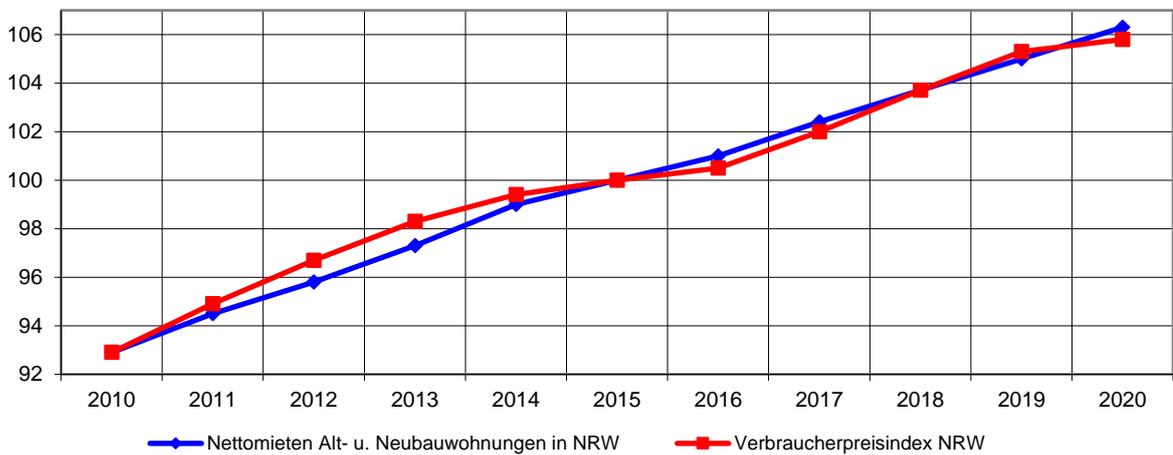


Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW

bezogen auf das Basisjahr 2015

Index



Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	92,9	94,5	95,8	97,3	99,0	100,0	101,0	102,4	103,7	105,0	106,3
Verbraucherpreisindex NRW	92,9	94,9	96,7	98,3	99,4	100,0	100,5	102,0	103,7	105,3	105,8

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 30.06.2020

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Wohnbe- völkerung
Bedburg-Hau	61	13.016
Emmerich am Rhein	80	30.996
Geldern	97	33.786
Goch	115	34.330
Issum	55	12.044
Kalkar	88	13.929
Kerken	58	12.598
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.080
Kleve	98	52.160
Kranenburg	77	10.813
Rees	110	21.124
Rheurdt	30	6.527
Straelen	74	16.436
Uedem	61	8.274
Wachtendonk	48	8.088
Weeze	79	11.119
Kreis Kleve	1.232	313.320
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.202.422
Nordrhein- Westfalen	34.082	17.931.816

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

