



Grundstücksmarktbericht **2024** Kreis Kleve

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 - 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preise und Preisentwicklungen
im Jahr 2023**

Kleve, im März 2024

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve

Postfach 1552, 47515 Kleve

Telefon: 02821 / 85 - 642

Telefax: 02821 / 85 - 660

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden.

Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 (7)).

Bildnachweis

Einbandvorderseite: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes

Einbandrückseite: Haupteingang Kreisverwaltung Kleve, Fotograf Dr. Hermann Spicher

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 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.

Inhaltsverzeichnis

Titelseite

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3 Umsätze	6
3.1 Gesamtumsatz	6
3.2 unbebaute Grundstücke	11
3.2.1 Individueller Wohnungsbau	13
3.2.2 Geschosswohnungsbau	14
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen	14
3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15
3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	18
3.3 bebaute Grundstücke	19
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.3.2 Mehrfamilienhäuser	26
3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	28
3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke	28
3.4 Wohnungseigentum	29
3.4.1 Wohnungseigentum	29
3.4.2 Teileigentum	32
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	32
3.6 Zwangsversteigerungen	33
4 Unbebaute Grundstücke	34
4.1 Individueller Wohnungsbau	34
4.2 Geschosswohnungsbau	37
4.3 Gewerbliche Bauflächen	37
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	38
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	43
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	44
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	44
4.7 Bodenrichtwerte	48
4.7.1 Definition	48
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	52
4.7.3 Gebietstypische Wohnbaulandwerte	53
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	54
4.7.5 Indexreihen	54
4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen	56
5 Bebaute Grundstücke	58
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	58
5.1.1 Durchschnittspreise	58
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	58
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 Thema	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	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	84
6.1.3	Indexreihen	88
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	89
6.1.5	Rohertragsfaktoren	90
6.2	Teileigentum	91
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	92
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	92
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	92
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	93
8	Modellbeschreibungen	94
8.1	Sachwertfaktoren	94
8.2	Liegenschaftszinssätze	95
8.3	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	96
8.4	Ermittlung des Modernisierungstyps	97
9	Mieten und Pachten	98
10	Kontakte und Adressen	99
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve	99
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	100
11	Anlagen	101
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	101
11.2	Angaben zum Kreis Kleve	103

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2024 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2023 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 2024 für den Kreis Kleve wurde nach ausgiebiger Besprechung mit den beteiligten Ausschussmitgliedern in der Sitzung des Gutachterausschusses am 15.03.2024 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 75 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) 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) 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 voranzugehen 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 (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 §§ 12 bis 23 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
- 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 2023 wurden im Kreis Kleve insgesamt 2.964 Kauffälle (2022: 3.437 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 2.312 Kauffälle (2022: 2.720 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rund 779 Mio. € (2022: 870 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus hat sich die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2023 um rund -26,8% verändert (2023: 131 Kauffälle, 2022: 179 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke hat sich im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 1,1% verändert (2022: 4,5%).

Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2023 wechselten 167 (2022: 159 Kauffälle) Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 39 Millionen Euro (2022: 33 Mio. €) mit einer Gesamtfläche von rund 387 ha (2022: 422 ha) umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um ungefähr 6% auf circa 11,40 €/m². Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 6,68 €/m² gezahlt (Abweichung zum Vorjahr: rund 5%).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -8%. Im Berichtsjahr 2023 wurden 1.843 Kauffälle registriert (2022: 2.012 Kauffälle). Der Geldumsatz veränderte sich um rund -9% und betrug insgesamt rund 682 Millionen Euro (2022: 746 Mio. €).

Die Anzahl der im Jahre 2023 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser veränderte sich um rund -13%. Insgesamt wurden 1.285 Kauffälle (2022: 1.476 Kauffälle) registriert. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt gegenüber dem Vorjahr eine prozentuale Veränderung in Höhe von rund -4%.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen veränderte sich im Jahr 2023 um rund -22%. Im Berichtszeitraum 2023 wechselten insgesamt 451 Wohnungen (2022: 579 Wohnungen) den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preisveränderung von rund -6%.

3 Umsätze

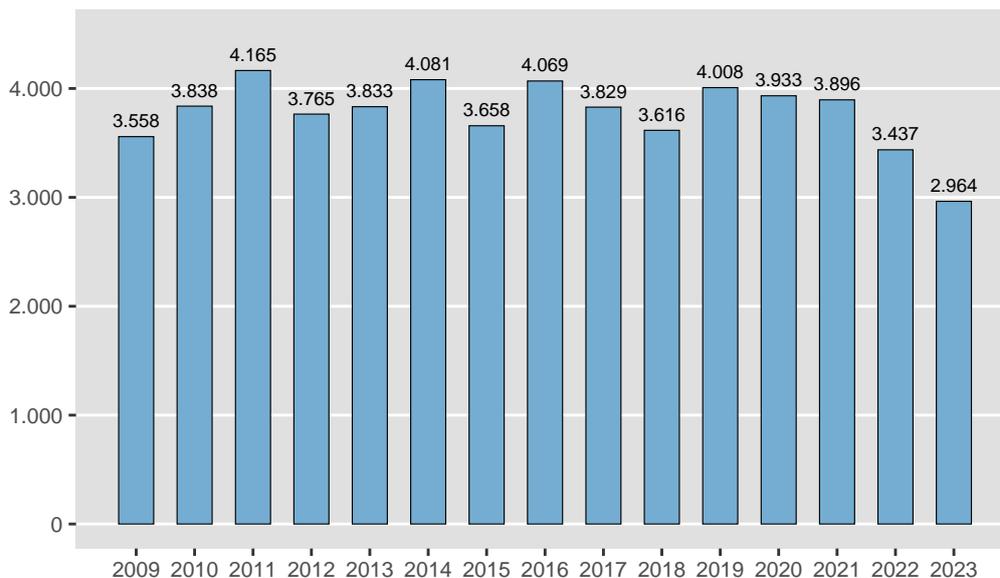
Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren 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 2023 insgesamt 2.964 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.

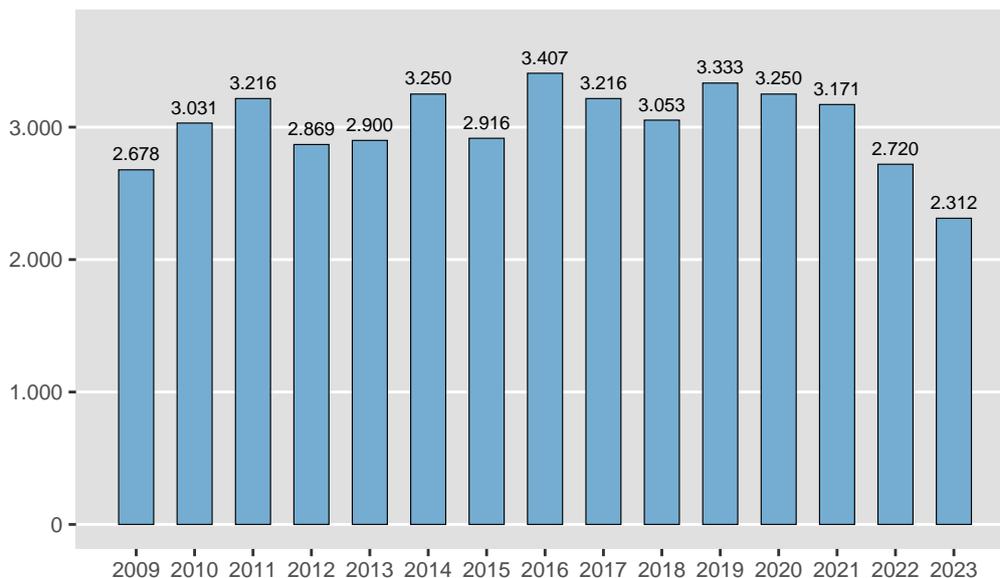
Registrierte Kauffälle



Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2023 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



Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt

2.312 Kauffälle

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um circa -15,0% 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**

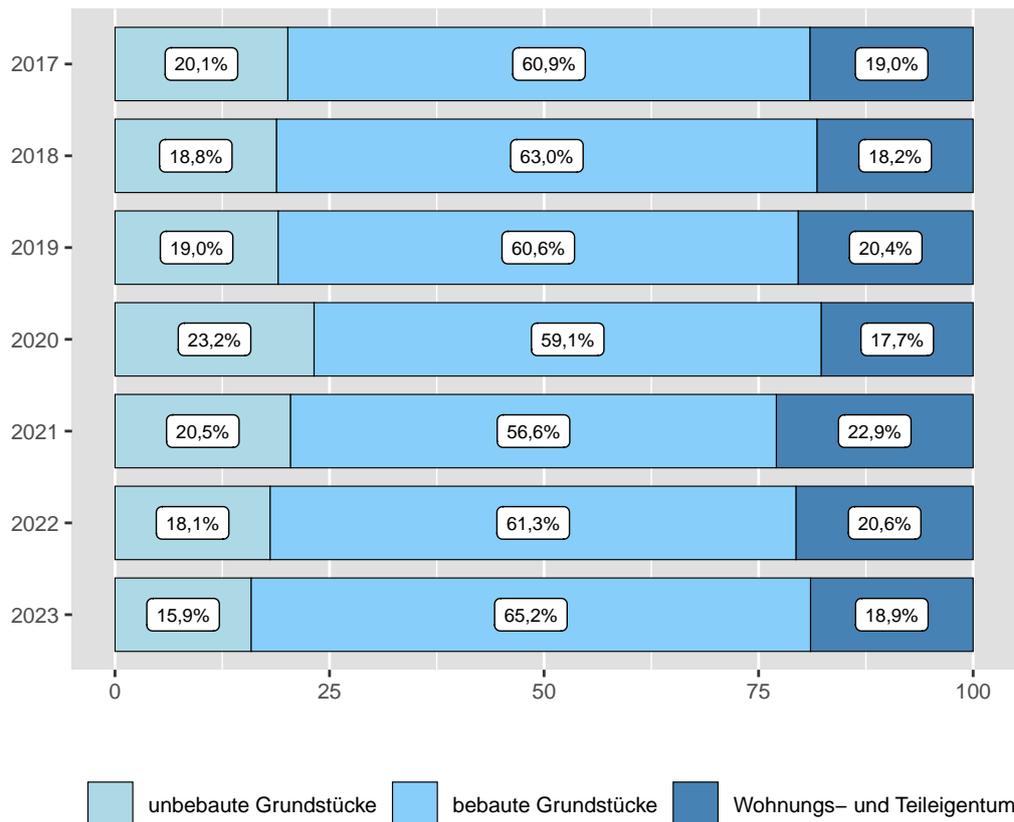
- Wohnungseigentum
- Teileigentum

ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert

Anzahl Kauffälle

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	648	575	634	754	649	492	367
bebaute Grundstücke	1.957	1.923	2.020	1.921	1.795	1.667	1.507
Wohnungs- und Teileigentum	611	555	679	575	727	561	438
Summe	3.216	3.053	3.333	3.250	3.171	2.720	2.312

Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle



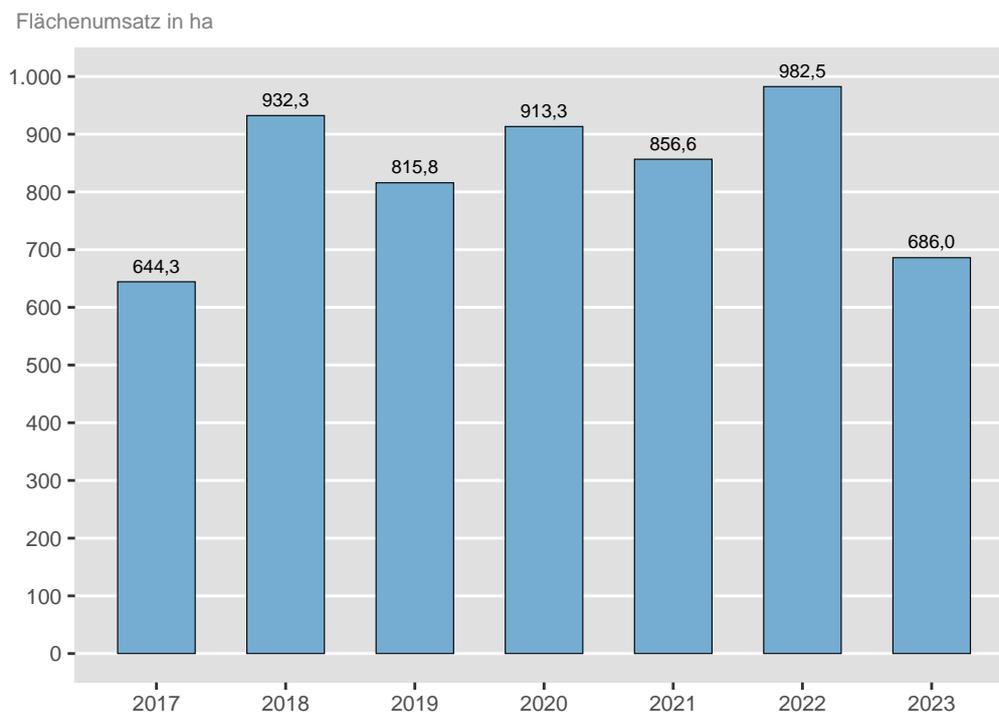
Flächenumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2023 eine Grundstücksfläche in Höhe von

686,0 ha

umgesetzt.

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



Flächenumsätze in den Teilmärkten in ha

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	364,2	606,6	501,1	577,5	506,0	653,6	448,9
bebaute Grundstücke	280,1	325,7	314,8	335,9	350,6	328,8	237,1
Summe	644,3	932,3	815,9	913,4	856,6	982,4	686,0

Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt

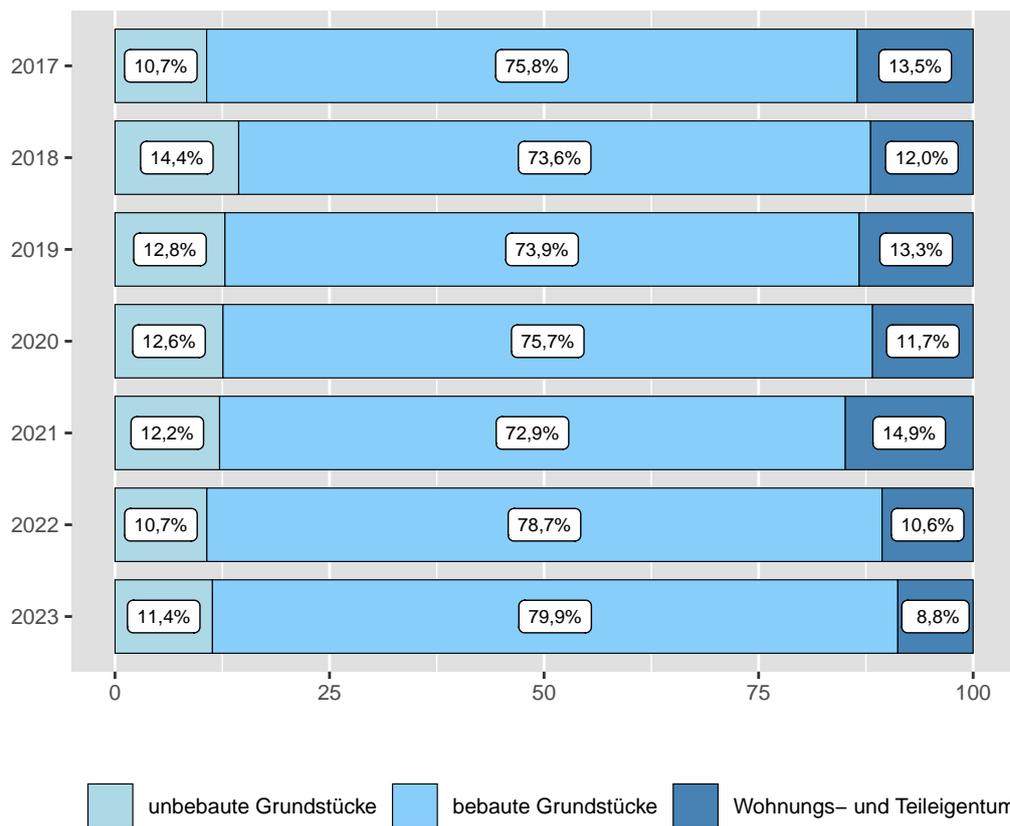
778,7 Mio. Euro

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. -10,5% verändert.

Geldumsätze in den Teilmärkten in Mio. Euro

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
unbebaute Grundstücke	63,0	98,8	95,8	101,0	116,6	93,2	88,4
bebaute Grundstücke	446,9	504,8	552,3	607,2	697,3	684,9	621,9
Wohnungs- und Teileigentum	79,6	81,9	99,3	94,1	142,4	92,4	68,4
Summe	589,6	685,5	747,3	802,3	956,3	870,5	778,7

Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes



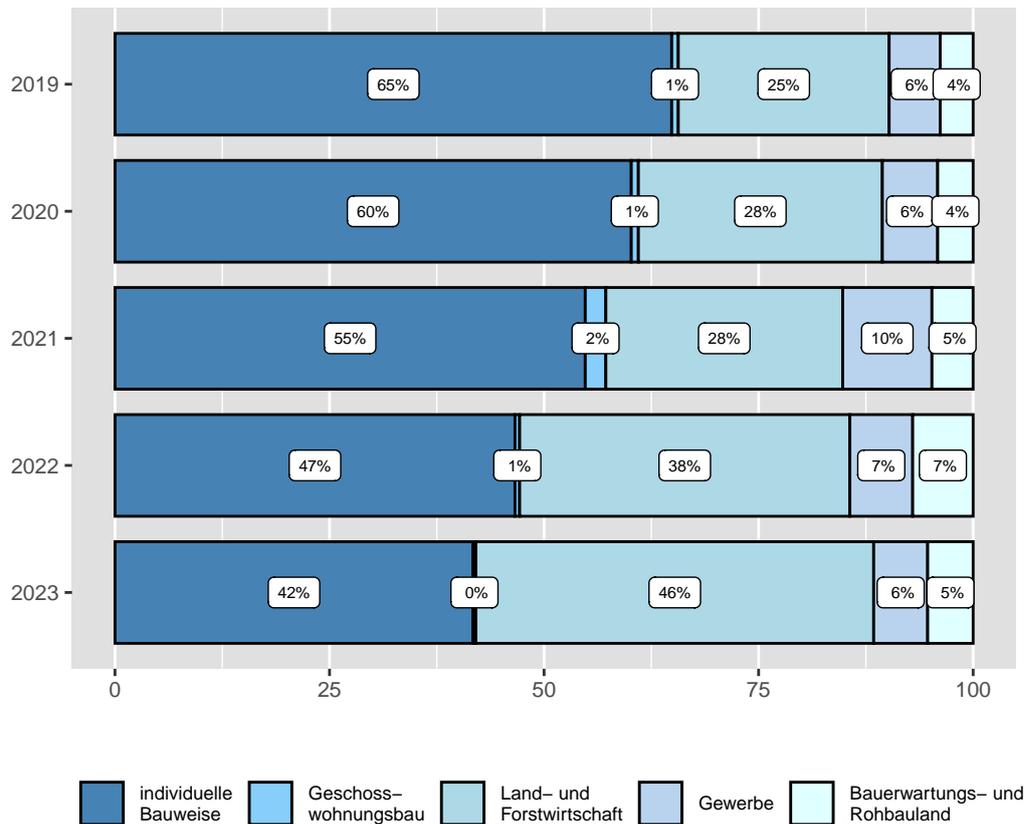
3.2 unbebaute Grundstücke

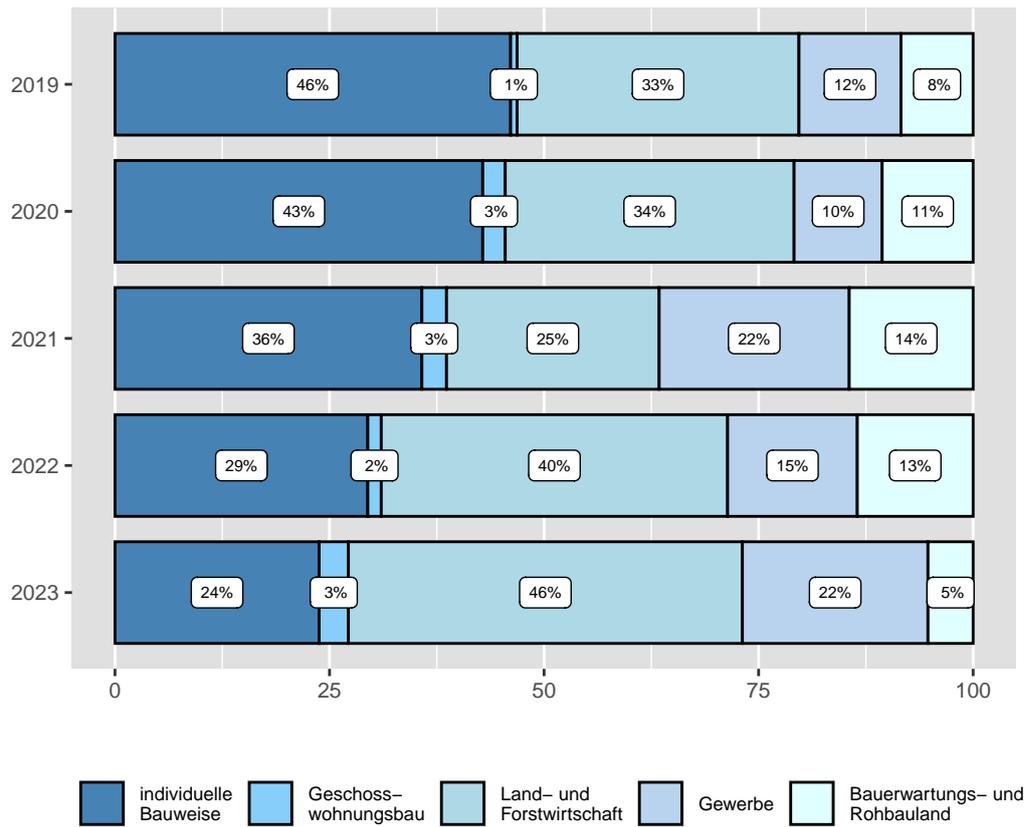
Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

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

Die aufgeführten Kategorien werden in den nächsten Abschnitten detaillierter beschrieben.

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 mit Ein- oder Zweifamilienhäusern 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)

Kennwert	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	338	364	274	172	126
Fläche [ha]	22,6	24,5	18,5	11,5	9,2
Umsatz [Mio. €]	33,0	38,8	36,2	22,9	18,2

Verkäufe in den Kommunen

Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	45	6.119.169	21	2.768.420	5	914.410
Emmerich am Rhein	33	2.933.921	18	3.768.665	13	1.785.172
Geldern	34	3.752.970	13	763.505	14	1.818.660
Goch	10	1.013.260	19	2.641.048	15	2.938.560
Issum	4	354.590	7	1.115.210	3	429.800
Kalkar	8	1.012.561	4	401.340	3	325.875
Kerken	8	1.218.885	8	1.182.870	4	794.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	17	978.539	18	1.589.899	7	761.762
Kleve	11	5.854.010	12	2.382.863	13	2.667.340
Kranenburg	20	2.825.190	13	1.210.980	15	1.322.015
Rees	24	2.515.119	16	2.126.126	5	565.130
Rheurdt	3	520.000	1	40.000	2	234.365
Straelen	41	6.055.024	14	2.319.870	7	1.149.528
Uedem	3	252.880	5	333.146	1	56.905
Wachtendonk	9	812.556	0	0	0	0
Weeze	4	368.342	3	317.466	19	2.631.520
Kreis Kleve	274	36.587.016	172	22.961.408	126	18.395.042

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

Kennwert	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	4	5	12	2	1
Fläche [ha]	0,5	1,0	1,4	0,5	1,4
Umsatz [Mio. €]	0,5	2,4	2,9	1,2	2,6

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Gewerbebauland					
Anzahl	27	36	51	26	18
Fläche [ha]	18,4	17,9	39,8	26,3	18,7
Umsatz [Mio. €]	8,0	9,1	22,1	11,4	16,4
Tertiäres Gewerbe					
Anzahl	4	3	1	1	1
Fläche [ha]	1,0	0,1	0,2	0,5	0,3
Umsatz [Mio. €]	0,5	0,2	0,3	0,4	0,2
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	31	39	52	27	19
Fläche	19,4	18,0	40,0	26,8	19,0
Umsatz	8,5	9,3	22,4	11,8	16,6

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 (§ 3 (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

	2019	2020	2021	2022	2023
Ackerland					
Anzahl	61	81	68	78	79
Fläche [ha]	228,2	241,8	172,7	158,7	241,2
Umsatz [Mio. €]	19,9	23,3	19,7	18,0	29,9
Grünland					
Anzahl	37	47	37	38	34
Fläche [ha]	60,0	108,8	72,2	84,0	71,6
Umsatz [Mio. €]	3,2	5,8	4,4	6,3	4,9
Wald					
Anzahl	30	44	33	26	27
Fläche [ha]	31,8	86,4	68,2	147,2	27,3
Umsatz [Mio. €]	0,4	1,3	1,0	7,0	0,3
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	128	172	138	142	140
Fläche	320,0	437,0	313,1	389,9	340,1
Umsatz	23,5	30,4	25,1	31,3	35,1

Acker- und Grünlandverkäufe in den Kommunen

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

Ackerland

zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	7	18,177	0	0,000	5	32,714
Emmerich am Rhein	1	4,308	1	1,450	3	3,206
Geldern	7	24,478	6	7,578	2	9,294
Goch	13	37,305	9	33,107	9	23,404
Issum	2	1,269	2	10,276	8	28,948
Kalkar	2	7,242	3	3,653	4	7,974
Kerken	6	11,015	8	20,288	7	14,698
Wallfahrtsstadt Kevelaer	7	20,962	6	13,673	9	40,574
Kleve	0	0,000	3	5,683	3	3,106
Kranenburg	0	0,000	1	1,998	1	0,496
Rees	6	5,767	3	5,319	2	5,290
Rheurdt	2	4,428	0	0,000	1	1,250
Straelen	3	10,489	8	12,701	5	9,904
Uedem	3	7,284	3	7,661	3	10,502
Wachtendonk	1	3,259	2	1,500	4	11,173
Weeze	1	0,564	1	4,030	3	14,262
Kreis Kleve	61	156,547	56	128,919	69	216,797

Grünland**zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle**

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	1	0,909	0	0,000	0	0,000
Emmerich am Rhein	1	0,921	1	2,334	2	8,729
Geldern	3	6,730	3	2,078	2	2,349
Goch	1	3,390	2	2,144	3	4,475
Issum	0	0,000	3	2,574	0	0,000
Kalkar	3	1,852	2	1,853	2	6,280
Kerken	2	1,962	3	1,659	0	0,000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	2	3,178	3	4,656	2	8,725
Kleve	1	5,783	3	9,063	2	5,668
Kranenburg	2	8,715	4	11,546	3	13,335
Rees	3	3,680	0	0,000	6	8,999
Rheurdt	2	1,617	0	0,000	0	0,000
Straelen	3	2,549	0	0,000	1	1,773
Uedem	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Wachtendonk	1	0,740	1	0,317	1	4,049
Weeze	0	0,000	0	0,000	1	0,525
Kreis Kleve	25	42,027	25	38,224	25	64,906

3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 3 (2) ImmoWertV).

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 (§ 3 (3) ImmoWertV).

Bauerwartungs- und Rohbauland

	2019	2020	2021	2022	2023
Bauerwartungsland					
Anzahl	7	21	14	20	15
Fläche [ha]	5,7	30,6	20,2	20,2	10,6
Umsatz [Mio. €]	1,1	8,9	7,4	6,3	3,7
Rohbauland					
Anzahl	13	4	10	6	1
Fläche [ha]	11,9	1,1	9,1	3,7	0,3
Umsatz [Mio. €]	4,9	0,7	7,2	4,2	0,3
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	20	25	24	26	16
Fläche	17,6	31,7	29,3	23,9	10,9
Umsatz	6,0	9,6	14,6	10,5	4,0

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, werden 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.

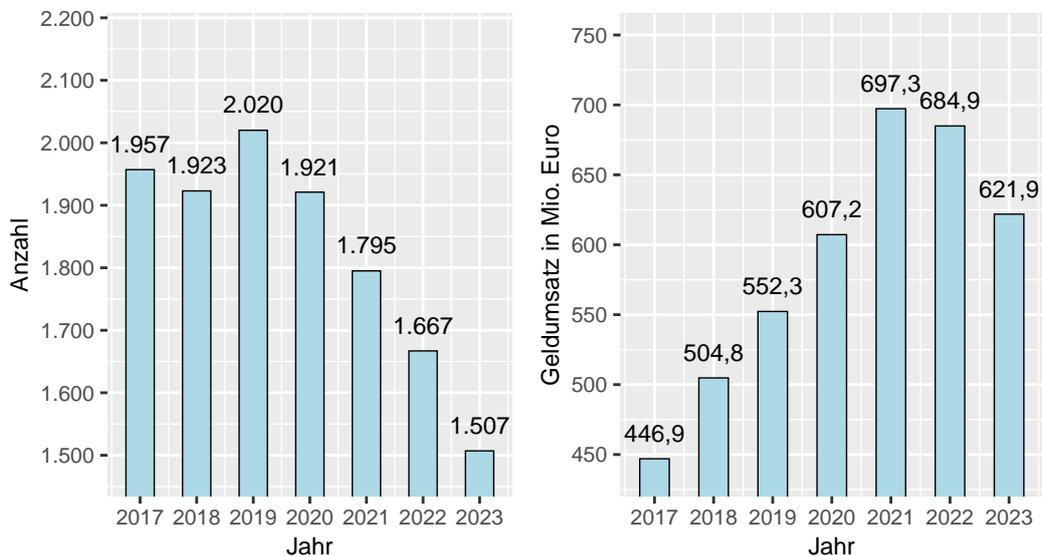
sonstige unbebaute Grundstücke

Kennwert	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	113	149	149	123	65
Fläche [ha]	121,0	65,2	103,8	201,1	68,3
Umsatz [Mio. €]	24,3	10,5	15,4	15,4	11,8

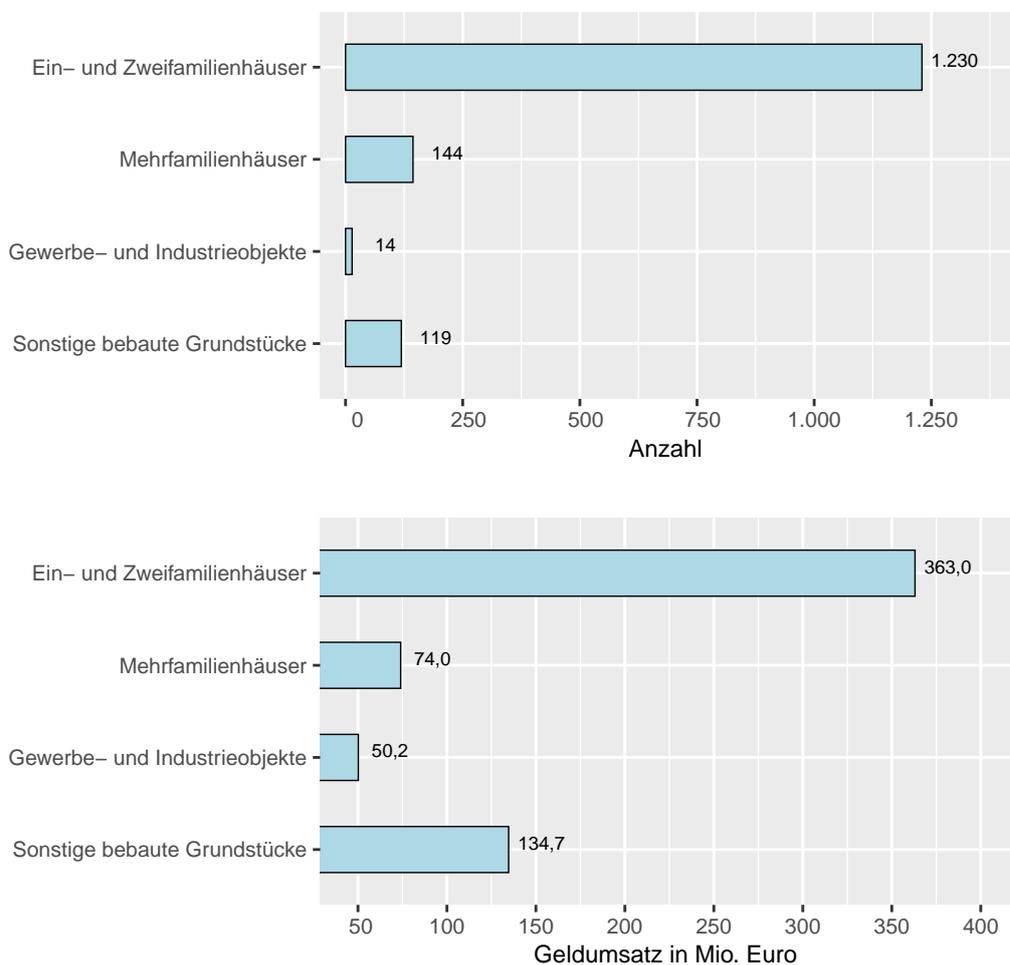
3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 621,9 Mio. Euro bei 1.507 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

Kauffälle und Geldumsätze 2017 bis 2023



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



3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2023 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 1.230 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 363,0 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze - Ein- und Zweifamilienhäuser

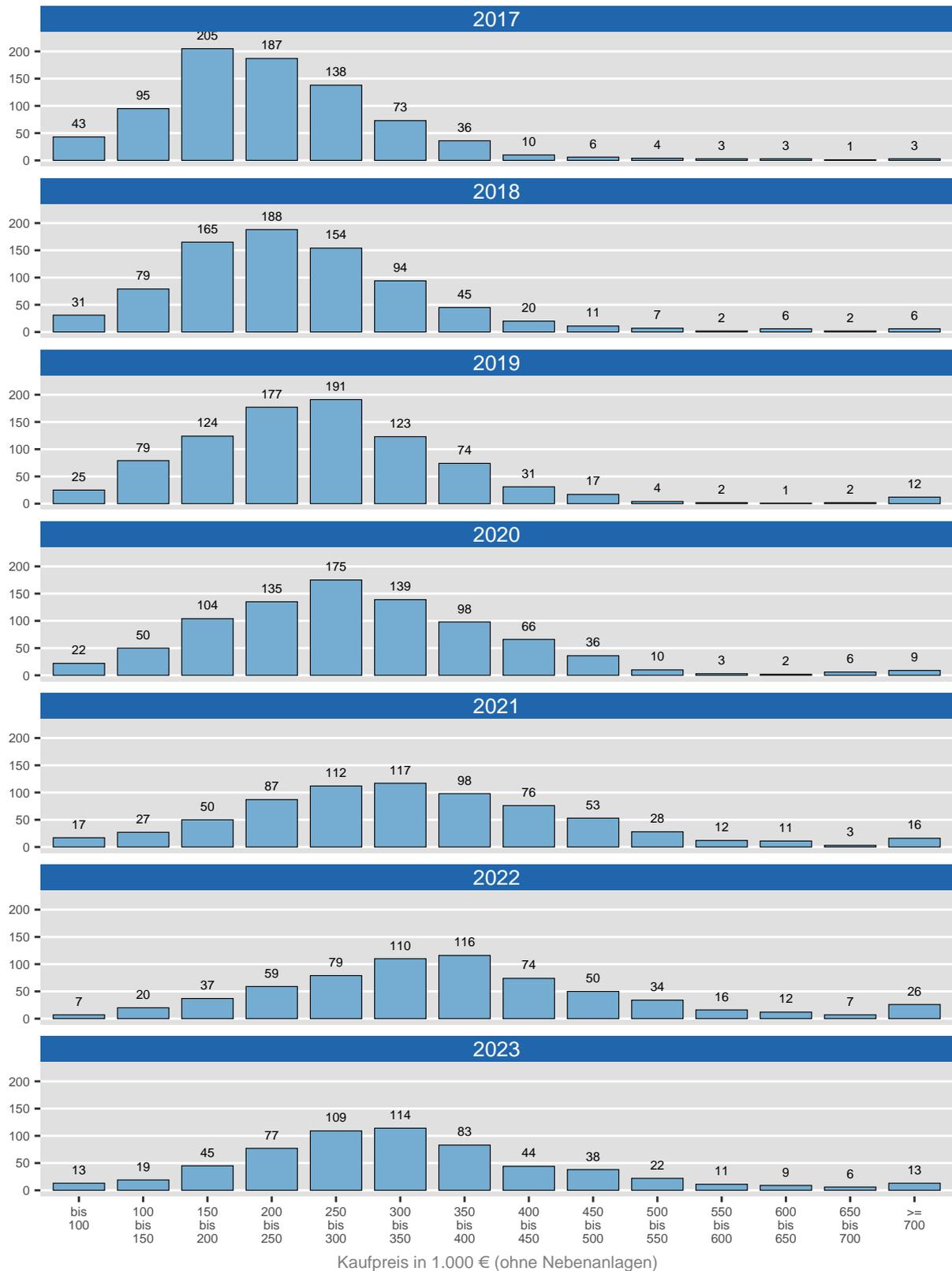
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	1.550	1.557	1.627	1.572	1.369	1.316	1.230
Fläche [ha]	145,5	166,3	165,9	179,4	137,2	132,9	117,8
Umsatz [Mio. €]	313,7	335,3	388,4	413,9	412,9	424,8	363,0

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

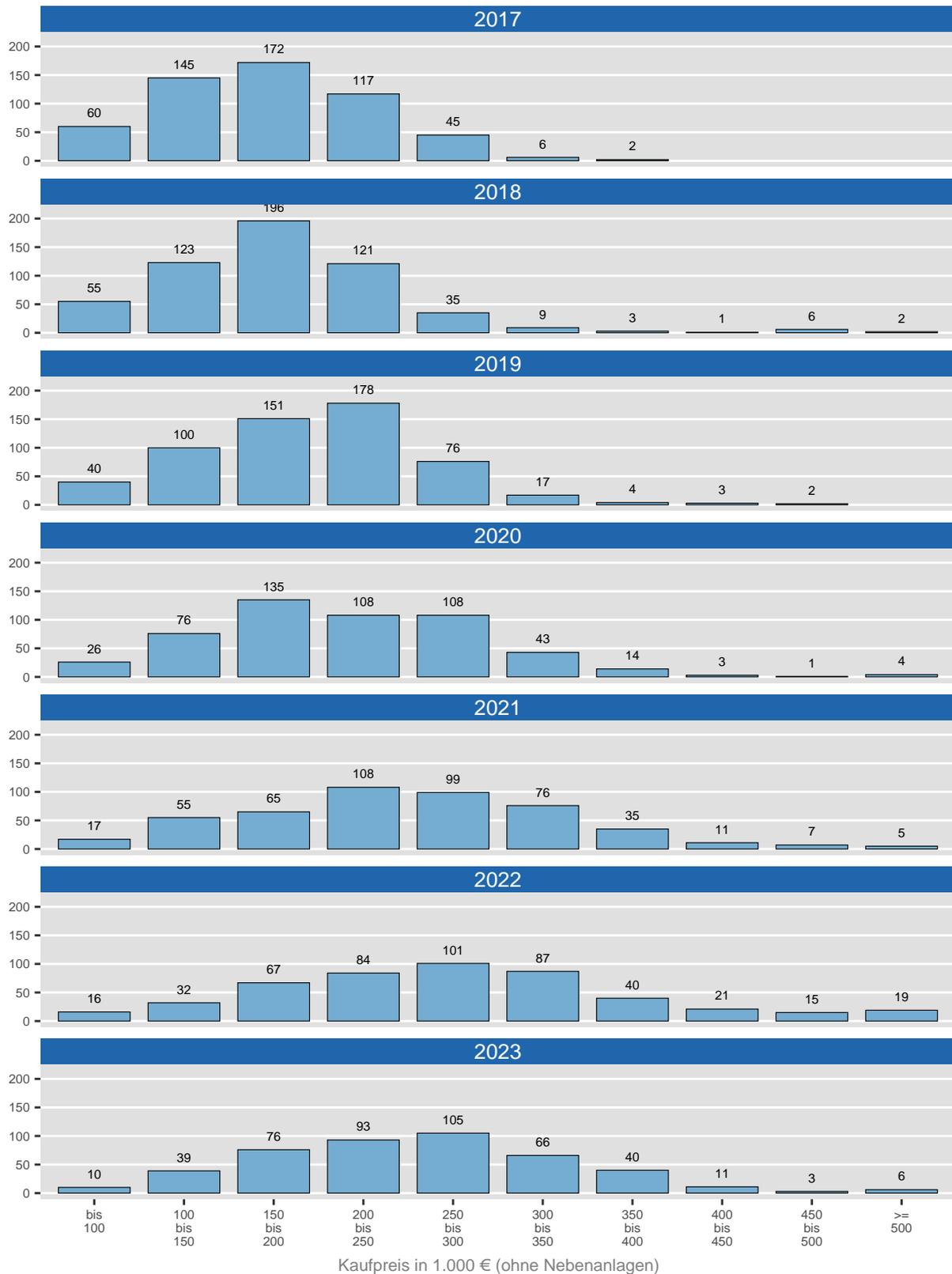
Differenzierung der Kauffälle hinsichtlich der Bauweise

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
freistehend							
Anzahl	807	810	862	855	707	647	604
Fläche [ha]	107,9	131,8	133,3	146,9	95,6	106,3	88,4
Umsatz [Mio. €]	188,1	206,4	239,9	261,6	250,0	247,9	208,7
Doppel- und Reihenendhäuser							
Anzahl	547	551	571	518	478	482	449
Fläche [ha]	26,4	27,6	26,4	24,7	22,6	21,2	24,1
Umsatz [Mio. €]	95,5	100,0	114,8	116,0	123,7	136,1	117,2
Reihenmittelhäuser							
Anzahl	157	190	187	197	165	186	176
Fläche [ha]	4,7	5,3	5,5	5,4	4,7	5,3	5,1
Umsatz [Mio. €]	21,7	28,0	31,0	35,7	33,4	40,4	37,1
Sonstige Bauweise							
Anzahl	39	6	7	2	19	1	1
Fläche [ha]	4,8	1,5	0,5	0,2	12,5	0,1	0,0
Umsatz [Mio. €]	8,4	1,0	2,7	0,6	5,8	0,4	0,1

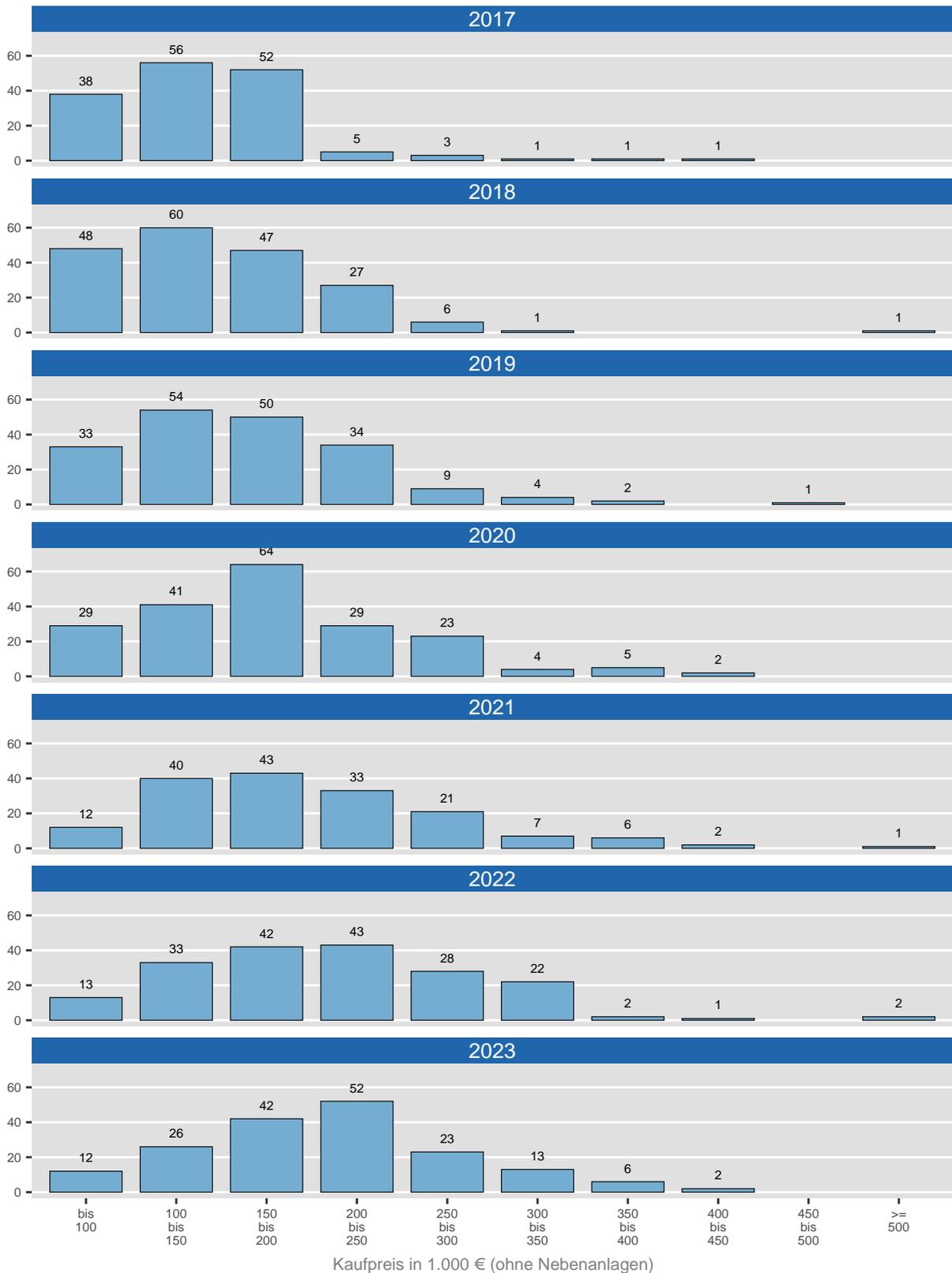
Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser

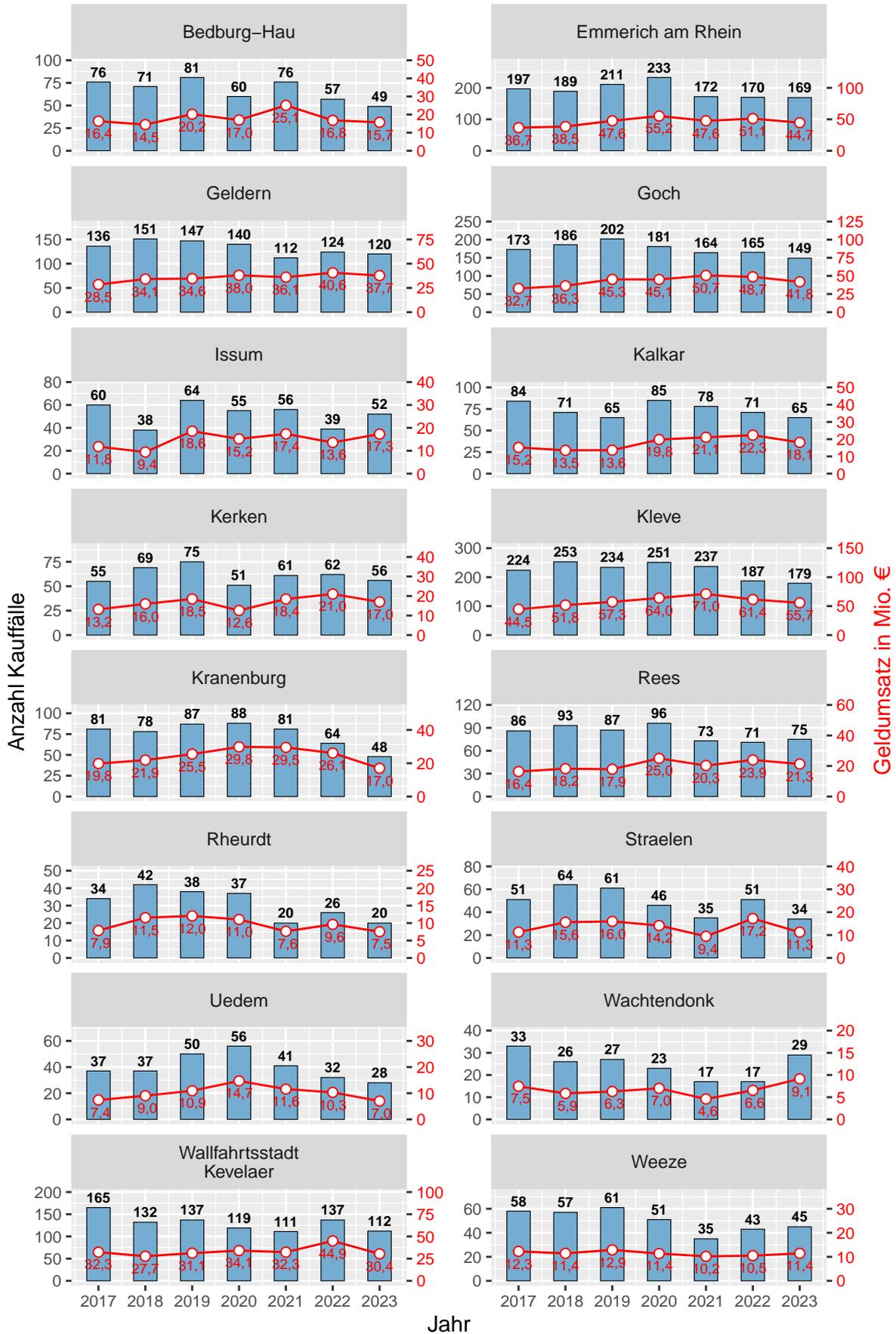


Verkäufe in den Kommunen

Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	76	25.086.700	57	16.803.900	49	15.711.900
Emmerich am Rhein	172	47.609.470	170	51.084.554	169	44.673.557
Geldern	112	36.105.500	124	40.638.200	120	37.731.527
Goch	164	50.651.335	165	48.739.900	149	41.838.899
Issum	56	17.366.700	39	13.596.900	52	17.293.350
Kalkar	78	21.073.660	71	22.314.434	65	18.122.500
Kerken	61	18.443.900	62	20.998.630	56	16.971.900
Wallfahrtsstadt Kevelaer	111	32.300.500	137	44.918.885	112	30.421.810
Kleve	237	71.025.929	187	61.438.159	179	55.661.000
Kranenburg	81	29.507.250	64	26.116.249	48	16.960.950
Rees	73	20.299.031	71	23.945.500	75	21.313.077
Rheurdt	20	7.640.700	26	9.616.469	20	7.523.000
Straelen	35	9.444.917	51	17.200.503	34	11.251.900
Udem	41	11.585.000	32	10.336.000	28	7.001.500
Wachtendonk	17	4.595.900	17	6.551.000	29	9.132.500
Weeze	35	10.195.800	43	10.466.461	45	11.438.750
Kreis Kleve	1.369	412.932.292	1.316	424.765.744	1.230	363.048.120

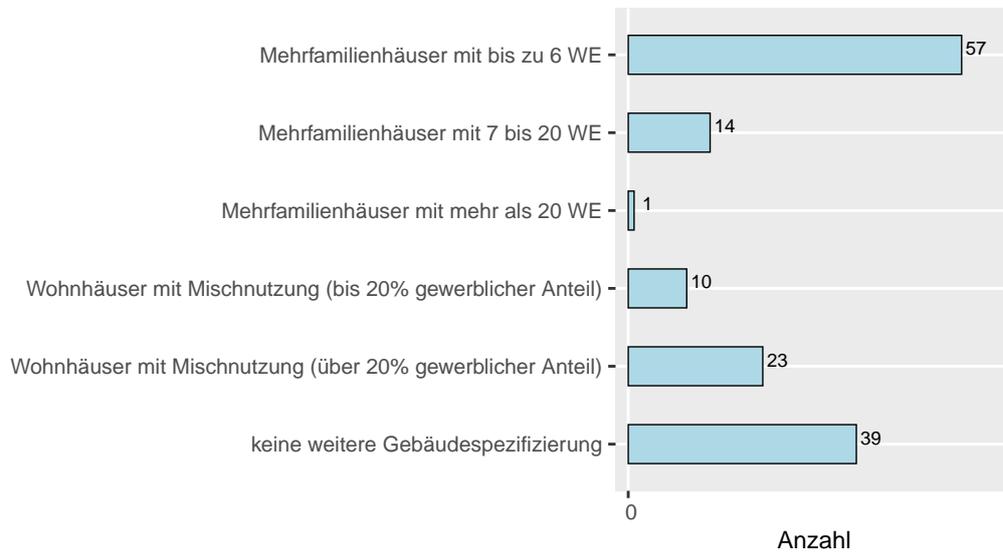
Kauffälle und Geldumsätze in den Kommunen



3.3.2 Mehrfamilienhäuser

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

Im Berichtsjahr 2023 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 144 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 74,0 Mio. Euro den Eigentümer.



Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze - Mehrfamilienhäuser

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	220	203	186	196	237	171	144
Fläche [ha]	16,7	25,2	18,1	26,2	18,9	14,5	13,7
Umsatz [Mio. €]	74,9	80,9	72,9	83,7	117,1	111,9	74,0

Verkäufe in den Kommunen

Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	2	710.000	3	1.420.000	1	900.000
Emmerich am Rhein	46	27.686.660	29	30.374.500	24	10.691.000
Geldern	29	14.523.500	17	13.219.366	15	10.424.000
Goch	29	12.625.800	22	12.115.500	16	8.321.000
Issum	5	3.257.355	2	1.365.000	3	1.193.000
Kalkar	7	3.530.500	9	2.914.000	7	2.883.000
Kerken	7	2.599.000	3	986.000	4	1.315.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	13	5.036.000	12	6.412.540	11	3.589.000
Kleve	50	30.063.000	44	25.377.100	41	22.447.500
Kranenburg	7	2.113.350	5	3.350.000	4	2.070.000
Rees	21	7.967.500	14	8.330.500	4	2.744.000
Rheurdt	1	1.200.000	2	575.000	2	1.675.000
Straelen	6	2.292.000	5	3.225.000	1	1.000.000
Uedem	6	1.087.000	1	320.000	3	963.000
Wachtendonk	3	1.334.000	2	1.440.000	3	815.000
Weeze	5	1.118.000	1	430.000	5	2.960.000
Kreis Kleve	237	117.143.665	171	111.854.506	144	73.990.500

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 die nachfolgend aufgeführten Objektarten.

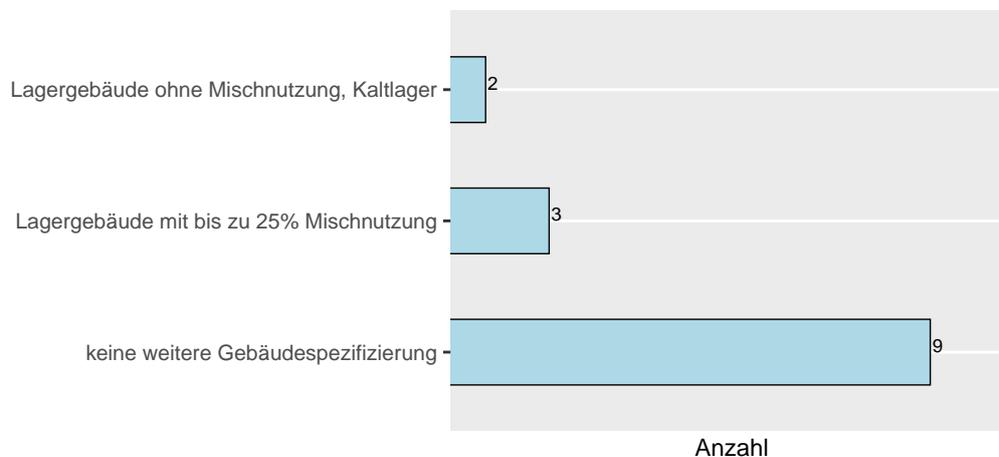
Im Berichtsjahr 2023 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 0 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 0,0 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	5	3	13	11	9	6	0
Fläche [ha]	1,5	0,9	2,1	3,5	1,8	1,6	0,0
Umsatz [Mio. €]	3,2	6,2	3,9	13,0	10,1	15,0	0,0

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

Im Berichtsjahr 2023 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 14 Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von 50,2 Mio. Euro den Eigentümer.



Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze - Gewerbe- und Industrieobjekte

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	21	30	48	53	28	39	14
Fläche [ha]	8,6	22,7	22,0	28,1	20,9	24,6	10,7
Umsatz [Mio. €]	6,4	30,3	18,8	33,1	18,6	28,3	50,2

3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke

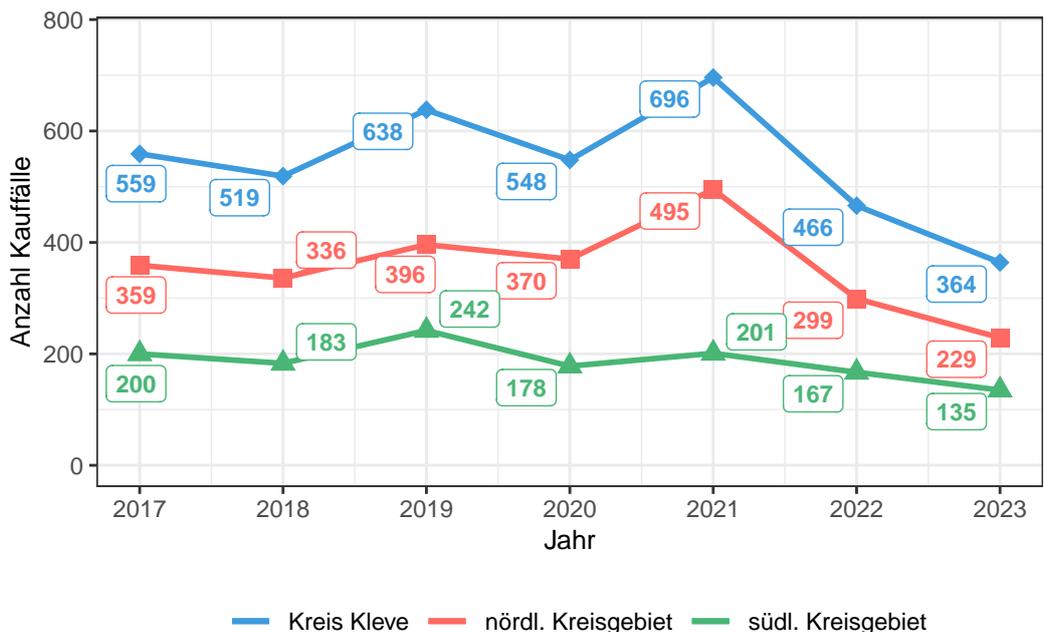
Im Berichtsjahr 2023 sind unter der Rubrik „Sonstige bebaute Grundstücke“ insgesamt 119 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 134,7 Mio. Euro registriert worden.

3.4 Wohnungseigentum

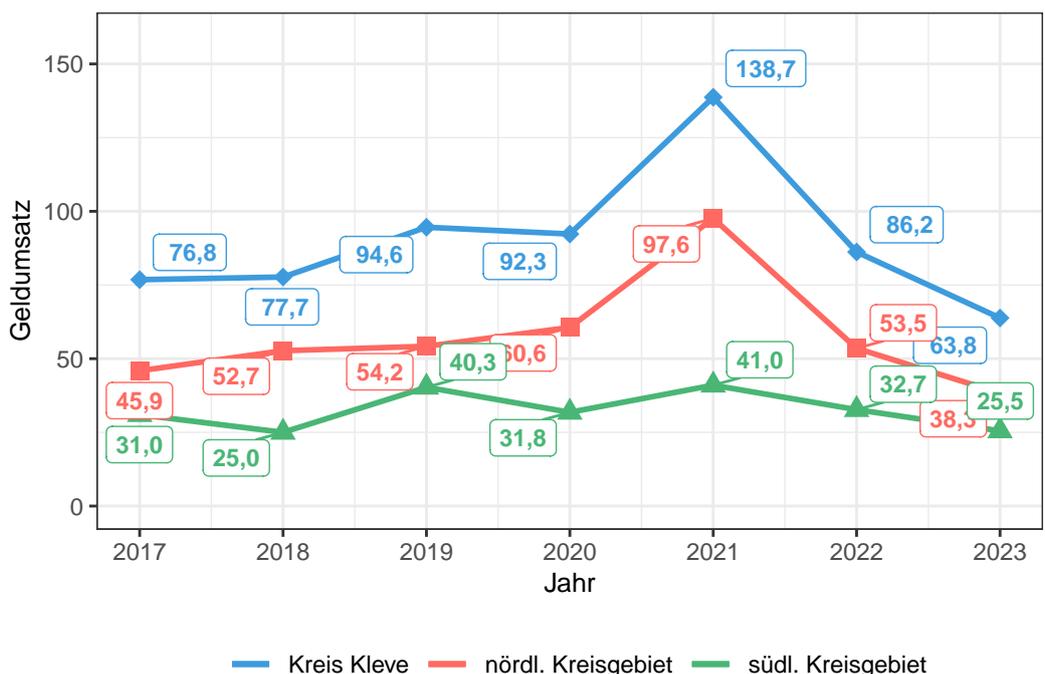
3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 364 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 63,8 Mio. Euro ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch besondere Verkaufsumstände (*Übertragungen, Schenkungen usw.*) beeinflusst waren, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.



Kauffälle in den einzelnen Kommunen**zur Auswertung geeignete Kauffälle**

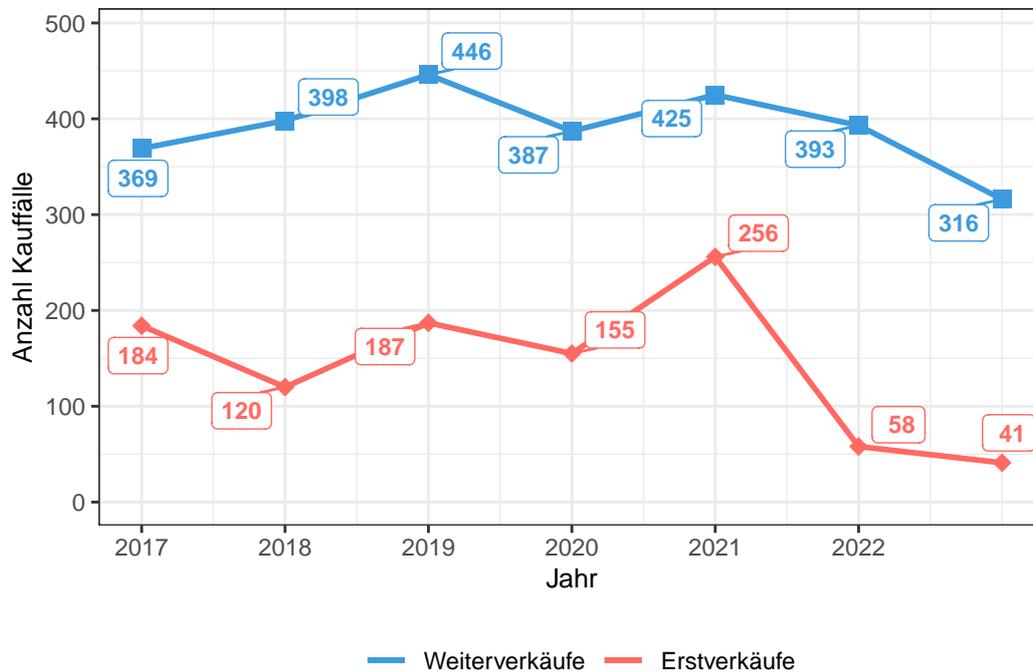
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2021		2022		2023	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	18	3.964.700	7	1.611.500	11	2.640.900
Emmerich am Rhein	120	24.398.637	59	9.739.607	47	6.824.450
Geldern	44	10.390.477	51	8.011.840	38	5.336.000
Goch	152	31.468.150	38	7.004.150	42	5.302.273
Issum	15	3.120.087	20	4.909.000	9	1.913.700
Kalkar	9	1.494.900	12	2.421.800	6	1.248.000
Kerken	14	2.635.300	16	3.204.235	15	3.895.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	53	10.627.126	30	5.132.500	23	4.660.500
Kleve	132	24.233.460	134	25.422.848	84	15.020.252
Kranenburg	16	3.956.900	9	1.430.000	11	1.957.000
Rees	46	7.765.663	37	5.390.219	24	4.189.004
Rheurdt	9	1.891.000	1	20.000	3	484.000
Straelen	26	6.838.713	21	5.078.113	26	6.433.000
Uedem	2	358.000	3	445.000	4	1.097.062
Wachtendonk	1	236.000	4	3.140.000	5	646.000
Weeze	39	5.284.750	24	3.203.900	16	2.131.900
Kreis Kleve	696	138.663.863	466	86.164.712	364	63.779.042

Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)

Anzahl

Kommune	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Bedburg-Hau	5	0	7	11	5	4
Emmerich am Rhein	38	10	1	81	48	43
Geldern	10	3	2	33	48	36
Goch	114	7	1	35	30	40
Issum	7	7	0	8	13	9
Kalkar	2	2	0	7	6	6
Kerken	6	6	8	8	10	7
Wallfahrtsstadt Kevelaer	15	0	5	38	29	18
Kleve	30	20	4	97	112	77
Kranenburg	0	0	0	15	9	11
Rees	11	0	1	34	37	23
Rheurdt	0	0	0	9	0	3
Straelen	14	3	8	12	17	18
Uedem	0	0	4	2	1	0
Wachtendonk	0	0	0	0	4	5
Weeze	4	0	0	35	24	16
Kreis Kleve	256	58	41	425	393	316



Umwandlungen

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 6 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.

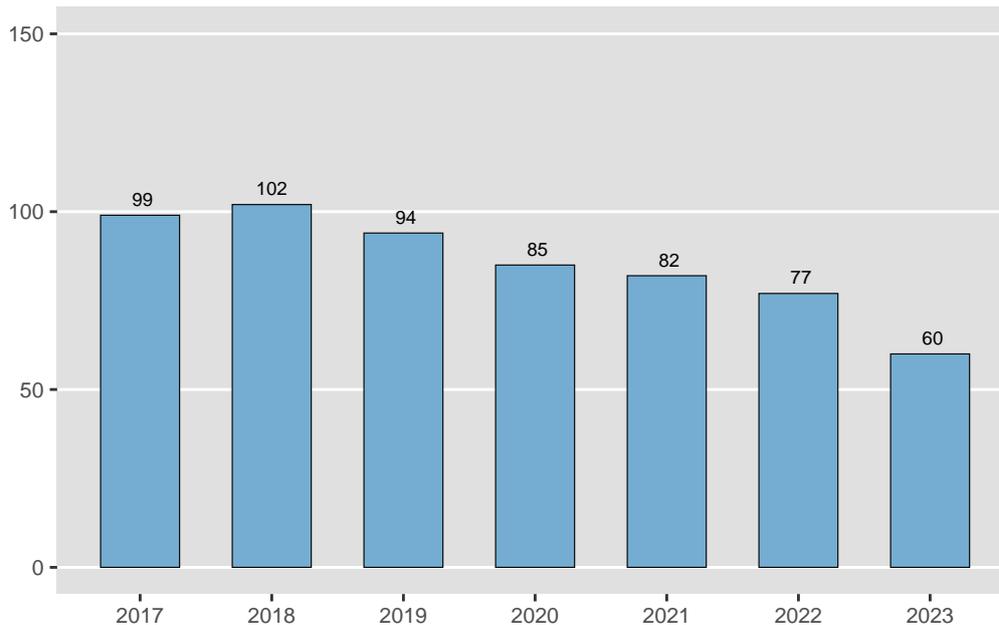
3.4.2 Teileigentum

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

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 74 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,6 Mio. Euro registriert.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Anzahl Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke



Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke
Anzahl Kauffälle

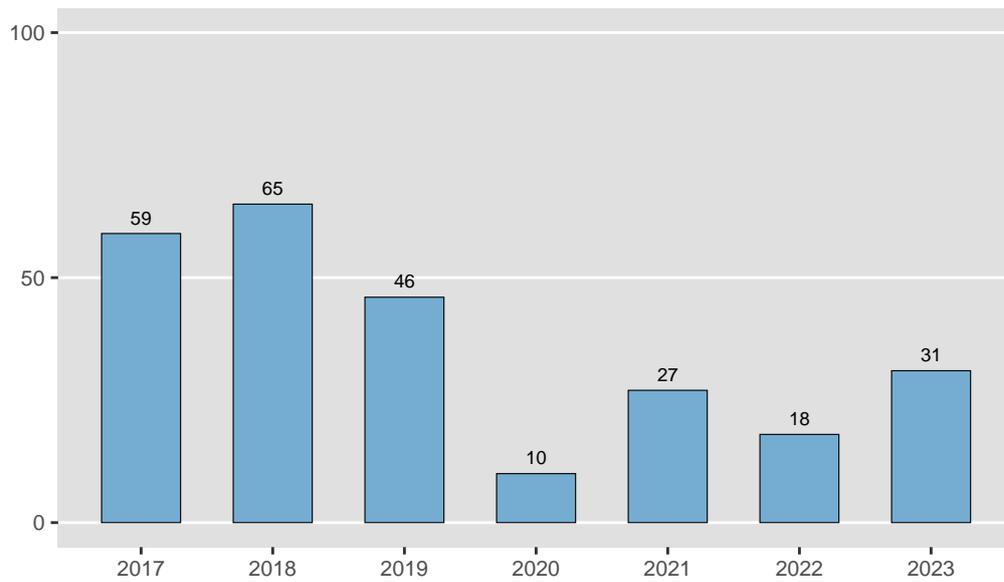
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bestellung von Erbbaurechten	18	11	10	11	4	6	8
Erbbaugrundstück	3	8	3	4	4	6	1
Erbbaurecht	57	68	66	59	60	53	42
Wohnungserbbaurecht	21	15	15	11	14	12	9
Summe	99	102	94	85	82	77	60

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

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
bebaute Grundstücke	33	40	29	7	25	11	22
Erbbaurecht/-grundstücke	1	1	1	1	0	1	1
unbebaute Grundstücke	2	2	4	0	0	2	3
Wohnungs- und Teileigentum	23	22	12	2	2	4	5
Summe	59	65	46	10	27	18	31

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

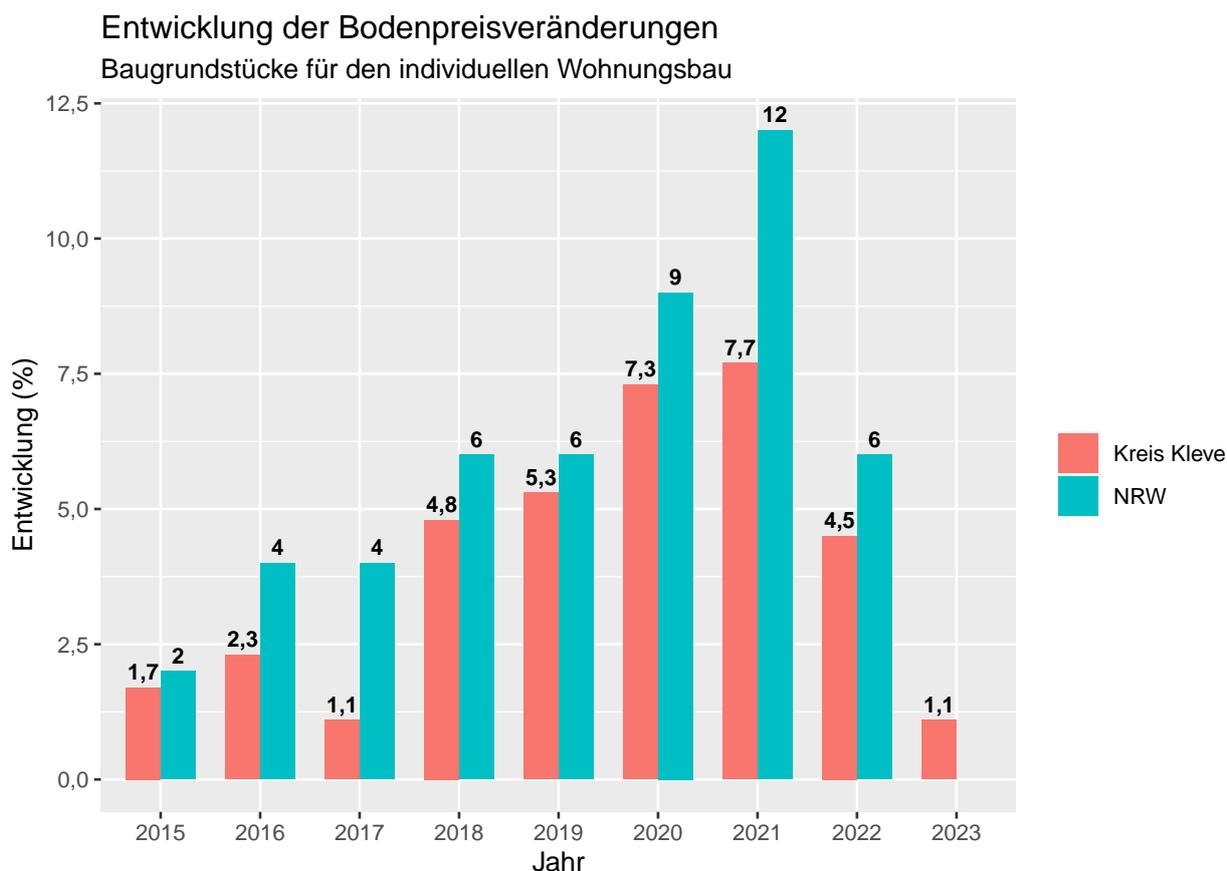
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle beziehen sich auf registrierte Veräußerungen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen für die eine Bebauungssatzung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

Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2023 um ungefähr -26,7% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um circa -20,5% und der Flächenumsatz um rund -20,0%.

Preisentwicklung

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



Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Flächengewichtete und auf 30 m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	01.01.17	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24
Kreis Kleve	105,7	106,9	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9
€/m ²	139,12	140,63	147,33	155,09	166,44	179,28	187,26	189,32
%-Entwicklung	+2,3	+1,1	+4,8	+5,3	+7,3	+7,7	+4,5	+1,1
¹ nördl. Kreisgebiet	106,3	107,9	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4
€/m ²	138,65	140,76	147,73	154,37	165,46	177,07	186,79	189,6
%-Entwicklung	+2,7	+1,5	+5,0	+4,5	+7,2	+7,0	+5,5	+1,5
² südl. Kreisgebiet	104,9	105,3	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6
€/m ²	139,88	140,44	146,69	156,28	168,03	182,79	188,02	188,86
%-Entwicklung	+1,6	+0,4	+4,5	+6,5	+7,5	+8,8	+2,9	+0,4

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

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

Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Flächengewichtete Mittelwerte, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten in €/m²

	01.01.17	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24
Bedburg-Hau	121,38	121,50	133,76	146,21	157,50	173,60	183,25	183,21
Emmerich am Rhein	144,96	145,67	143,99	148,99	158,88	175,04	180,64	186,16
Goch	130,96	134,53	143,69	150,07	162,40	175,04	179,34	180,07
Kalkar	108,23	109,31	112,64	113,86	125,09	133,11	148,34	148,64
Kleve	159,87	163,61	175,61	184,61	202,53	211,26	223,16	228,41
Kranenburg	138,42	139,34	142,32	150,08	154,30	165,76	175,24	175,28
Rees	131,77	132,32	140,32	142,54	142,69	151,02	164,58	166,67
Uedem	109,88	113,04	114,71	122,59	127,19	132,19	146,90	147,11
nördl. Kreisgebiet	138,65	140,76	147,73	154,37	165,46	177,07	186,79	189,60
Index	106,3	107,9	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4
%-Entwicklung	+ 2,7	+ 1,5	+ 5,0	+ 4,5	+ 7,2	+ 7,0	+ 5,5	+ 1,5
Geldern	137,99	138,30	142,54	152,29	163,74	178,95	179,08	179,26
Issum	145,00	145,00	147,47	169,08	180,82	186,10	186,19	186,19
Kerken	148,75	148,75	154,59	162,34	176,43	193,41	209,90	209,90
Wallfahrtsstadt Kevelaer	136,13	136,19	146,70	154,57	168,12	186,91	195,69	196,50
Rheurdt	142,18	143,69	148,75	157,26	166,67	184,92	184,40	184,41
Straelen	163,72	164,29	172,90	180,17	188,07	199,39	202,62	202,62
Wachtendonk	145,14	145,14	152,54	158,65	173,50	188,97	204,70	204,70
Weeze	106,31	109,24	112,04	120,33	131,56	142,58	145,26	152,75
südl. Kreisgebiet	139,88	140,44	146,69	156,28	168,03	182,79	188,02	188,86
Index	104,9	105,3	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6
%-Entwicklung	+ 1,6	+ 0,4	+ 4,5	+ 6,5	+ 7,5	+ 8,8	+ 2,9	+ 0,4
Kreis Kleve	139,12	140,63	147,33	155,09	166,44	179,28	187,26	189,32
Index	105,7	106,9	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9
%-Entwicklung	+ 2,3	+ 1,1	+ 4,8	+ 5,3	+ 7,3	+ 7,7	+ 4,5	+ 1,1

4.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurde im Berichtsjahr 2023 insgesamt nur 1 Kauffall registriert (siehe Kapitel 3.2). Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbegrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2023 um etwa -29,6% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 40,7% und der Flächenumsatz um circa -29,1%.

Preisniveau für klassisches Gewerbebauland
mittlerer (flächengewichteter) Kaufpreis in €/m²

	01.01.17	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	56,00	55,00	55,00
Emmerich am Rhein	46,07	46,07	49,07	49,40	50,12	55,67	55,85	55,85
Geldern	26,57	29,96	30,04	30,04	46,60	47,38	48,55	48,53
Goch	41,14	41,75	44,61	46,66	48,88	48,71	48,72	60,70
Issum	26,73	26,73	27,98	27,98	27,98	30,63	30,47	30,47
Kalkar	34,59	35,58	36,51	36,51	36,98	37,00	37,00	50,62
Kerken	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Kleve	46,11	46,11	48,85	48,91	49,61	54,73	54,65	54,65
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	30,00	30,00
Rees	31,07	31,07	31,03	31,99	31,99	32,51	34,56	34,56
Rheurdt	41,00	41,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00
Straelen	47,81	47,81	47,38	48,65	48,65	50,53	48,64	48,64
Uedem	36,47	36,47	36,47	41,04	43,79	45,17	45,17	45,42
Wachtendonk	38,56	38,56	43,20	43,20	43,39	58,25	62,80	62,80
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30,87	33,39	33,46	33,46	45,03	44,95	44,95	44,94
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	40,00	40,00	39,53	40,00
Kreis Kleve	38,17	39,01	40,65	41,24	44,65	47,98	48,06	50,36

Verkaufsgewerbe mit sogenannter "tertiärer Nutzung" (*vorwiegend Büro- und Handel*) ist in den o. a. Tabellenwerten (*klassisches Gewerbebauland*) nicht enthalten. Für derartige Nutzungen in exponierten Gewerbeanlagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus klassischer Gewerbebaulandflächen gezahlt.

4.4 Land- und forstwirtschaftliche 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

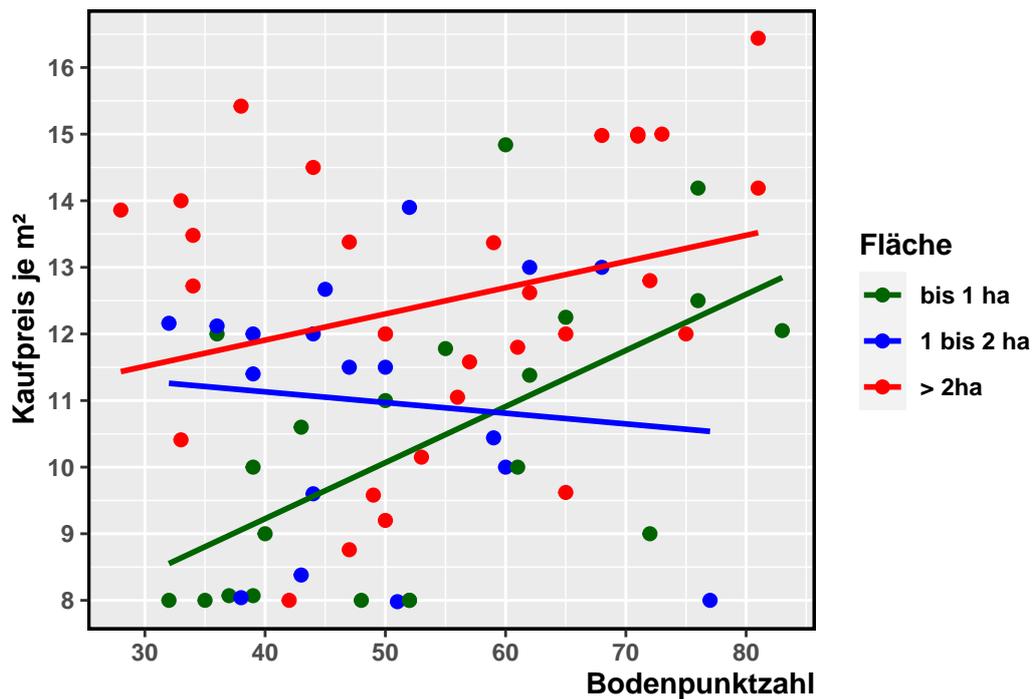
Von den insgesamt 79 registrierten Kauffällen konnten 69 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2023 rund 11,44 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund 6,2% verändert.

Grünland

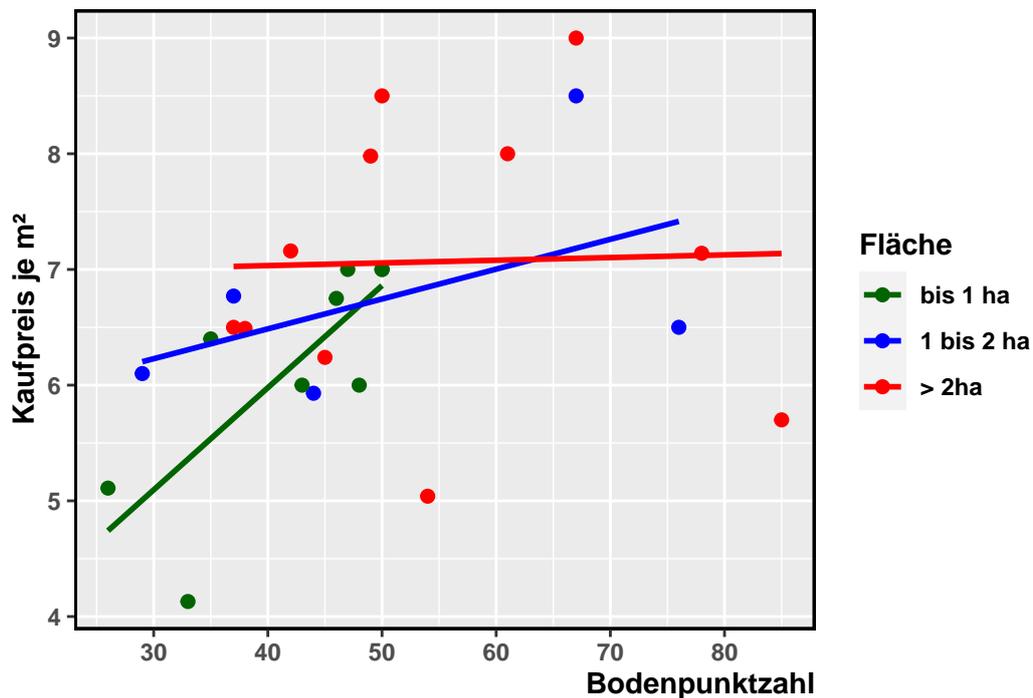
Von den insgesamt 34 registrierten Kauffällen konnten 25 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Grünland im Berichtsjahr 2023 rund 6,68 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund 5,2% verändert.

Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise

Ackerland 2023



Grünland 2023



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	Berichtsjahr	Ackerland (€/m ²)		Grünland (€/m ²)	
		Bodenqualität (mindere bessere)		Bodenqualität (mindere bessere)	
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	
01.01.2022	2021	8,20 bis 12,90		4,90 bis 6,80	
01.01.2023	2022	8,30 bis 13,20		5,20 bis 7,50	
01.01.2024	2023	9,10 bis 13,70		5,50 bis 7,80	

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 19 Veräußerungen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich Aufwuchs registriert. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad, etc. ist.

Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusiv Aufwuchs. Da die Bodenrichtwerte gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 ohne Aufwuchs auszuweisen sind und Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses derzeit nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss, entsprechend einer Empfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) und einer Untersuchung des Arbeitskreises Wertermittlung im Deutschen Städtetag, ein reiner Bodenwertanteil in Höhe von 35% des Kaufpreises inklusiv Aufwuchs für das überwiegend kleinstädtisch bzw. ländlich geprägte Kreisgebiet zu Grunde gelegt.

Der aktuelle Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Aufwuchs beträgt demnach gerundet 0,60 €/m².

Der ermittelte Durchschnittswert für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt bei 1,70 €/m². Die Bodenwertrahmenangabe für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt zwischen 0,90 €/m² und 2,50 €/m².

Sonstige Flächen - (§ 3 (5) ImmoWertV)

Unter diesen Flächen sind im Entwicklungszustand Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verstehen, die sich insbesondere durch ihre landwirtschaftliche 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, 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.**

Golfplatzflächen

Der Bodenwert von unbebauten Golfplatzflächen orientiert sich auf Grundlage von vereinzelt Kaufpreisen im Kreisgebiet und nach intersubjektiver Schätzung des Ausschusses am unteren angegebenen Rahmenwert. Für diese Flächen wird dementsprechend ein Bodenwertniveau in der Bandbreite des **1 bis 1,5-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen je nach Nutzung und Eignung** ausgewiesen und als marktkonform erachtet.

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 bzw. 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: 15,00 €/m² bis 30,00 €/m².

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2023 insgesamt zwei (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:

- 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)
- 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.)

- 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.

Die registrierten Kaufpreise im Berichtsjahr 2023 beziehen sich ausschließlich auf gemeldete Kauffälle aus dem südlichen Kreisgebiet.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 12,00 €/m² bis 16,00 €/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 (§ 3 (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 2022 und 2023 wurden insgesamt 19 Veräußerungen von **Bauerwartungslandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 46,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen innerhalb der Preisspanne 25,- €/m² bis 97,- €/m².

Rohbauland (§ 3 (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 2022 und 2023 wurden insgesamt 7 Veräußerungen von **Rohbaulandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 104,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 85,- €/m² bis 122,- €/m².

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

Baureifes Land (§ 3 (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 (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 (2) „nicht privilegierte sonstige Vorhaben“, soweit öffentliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt sind

§ 35 (4) „begünstigte Vorhaben“ durch Umnutzung oder Ersatzmaßnahmen

§ 35 (6) Satzungsgebiete (*Wohnbaugebiete, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist*)

§ 35 (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. Dabei handelt es sich um aktiv bewirtschaftete Betriebe. 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.

Gärtnerische Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden (*Heizgebäude, Sortier-/Verpackungsgebäude, Sozialräume etc.*) und einem Wohnhaus bebaut. Dabei handelt es sich um aktiv bewirtschaftete Betriebe. 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.

empfohlene Wertansätze für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe

	bis 5.000 m ²	über 5.000 m ²
Hofffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	26,00 €/m ²	21,00 €/m ²
Hofffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	21,00 €/m ²	16,00 €/m ²

Altenteile

Ein **Altenteil** ist bezogen auf eine Fläche von 1.000 m² unter Berücksichtigung eines Abschlages in Höhe von 25% bis 35% gemäß § 35 (2) BauGB zu bewerten, 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 (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 (1) vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und sich damit eine Beurteilungsgrundlage i. S. d. § 35 (2) bildet.

§ 35 (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 (3) BauGB aufgelistet. Vorhaben nach § 35 (2) kommen nur sehr selten in Betracht, da dem im Allgemeinen mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange entgegensteht.

Bei einer Genehmigung nach § 35 (2) sind aufgrund der größeren Entfernungen zu infrastrukturellen Einrichtungen und des i.d.R. geringeren Erschließungsaufwandes für Grundstücke im Außenbereich Abschläge von den **gebietstypischen Wohnbaulandwerten** 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. Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist, in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung, aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Demnach wird empfohlen bei einer Entfernung über 1 km zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur rund 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes zu Grunde zu legen und diesen Wertansatz bei orts-/stadtnahen Außenbereichslagen (*Entfernung unter 1 km*) um rund +40% zu erhöhen.

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert Wohngrundstücke im Außenbereich		
	Bodenwert	Entfernung	
		in €/m ²	über 1km
Bedburg-Hau	185	93	130
Emmerich am Rhein	185	93	130
Goch	180	90	126
Kalkar	150	75	105
Kleve	230	115	161
Kranenburg	175	88	123
Rees	165	83	116
Uedem	145	73	102
Geldern	180	90	126
Issum	185	93	130
Kerken	210	105	147
Wallfahrtsstadt Kevelaer	195	98	137
Rheurdt	185	93	130
Straelen	205	103	144
Wachtendonk	205	103	144
Weeze	155	78	109

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 (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).

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Resthofstellen ist nach dem Fortfall der Privilegierung als begünstigtes Vorhaben einzustufen. Dabei sind kumulativ die Bedingungen für begünstigte Vorhaben nach § 35 (4) Nr. 1 BauGB zu erfüllen. Eine Änderung der bisherigen Nutzung ist demnach 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 Absatz 1 Nr. 2 zulässigen Wohnungen **höchstens fünf 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 und einer höherwertigeren Nutzung (z. B. *Wohnen*) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisrahmen und dem **Bewertungsmaßstab für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB, sofern kein funktionaler Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt**, die weiterhin nach § 35 (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 Zusammenhangs zu Wirtschaftsgebäuden oder bei gewerblichen Nutzungen ist der jeweilige Wertansatz für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB in Abhängigkeit vom Grad der Beeinträchtigung durch die Mischnutzung um bis zu 50% zu mindern.

§ 35 (6) BauGB

– Gebiete mit Außenbereichssatzung

Nach § 35 (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. 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 in Verbindung mit §§ 13 bis 17 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat bis zum 31. März eines jeden Jahres die Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

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 (siehe § 196 BauGB) ist ein aus tatsächlich abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche, spezielle Lage usw. weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenwertbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (2) ImmoWertV).

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB). Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. Altlasten, Denkmalschutzsatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebiete, Boden- und Gewässerverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt, nicht jedoch, wenn sie sich auf einzelne Grundstücke beziehen.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung und Qualität, wie z.B. Grünlandflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein, ohne dass der Bodenrichtwert für diese Grundstücke gilt (§ 15 (2) ImmoWertV). Das Bodenrichtwertgrundstück weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können (§ 16 (1) ImmoWertV).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden, z. B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung; unberührt bleiben Regelungen anderer Rechtsbereiche.

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.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 (1) BauGB und § 9 (4) i.V.m. § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen. Jedermann kann mündliche oder schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Kleve erhalten. Weiterhin steht mit BORIS.NRW ein Online-Auskunftssystem zur kosten- und registrierungsfreien Benutzung zur Verfügung (siehe Nr. 4.7.2).

Bezogen auf das Berichtsjahr 2023 wurden zum Stand 01.01.2024 insgesamt **436 Bodenrichtwertzonen** gebildet, die sich wie folgt aufteilen:

Anzahl	Grundstücksart
Wohnbauflächen	272
Gewerbelandflächen	79
Sondergebietsflächen (gemäß §§ 10, 11 BauNVO)	18
Sondernutzungsflächen	3
wohnbauliche Nutzung im Außenbereich (gemäß §35 Abs. 2 BauGB)	16
Ackerlandflächen	16
Grünlandflächen	16
Forstflächen	16

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und 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 $\pm 20\%$ von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der als MK-Gebiet ausgewiesenen Zonen (Kernbereiche) sogar bis zu $\pm 30\%$.
- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen, die den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) entnommen werden können. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt 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.
- Für Wohnbaulandflächen 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.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

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

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Das Angebot richtet sich an interessierte Bürgerinnen und Bürger, die sich einen Überblick über allgemeine Grundstücks- und auch Immobilienpreise verschaffen wollen, insbesondere aber auch an Fachleute der Immobilienbranche. Sie können differenzierte Daten zur Wertermittlung erhalten. Das Informationssystem enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen,
- **Bodenrichtwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- **Immobilienrichtwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- die **Standardmodelle** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- alle **Adressen** der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Unter der Adresse

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

können diese zur Verfügung gestellten Daten eingesehen und kostenlos heruntergeladen werden.

- Kartenansicht in BORIS.NRW -

Übersicht der Bodenrichtwerte sowie Details zum ausgewählten Bodenrichtwert

The screenshot displays the BORIS.NRW website interface. On the left, a sidebar shows the selected product 'Bodenrichtwerte' and the year '2024'. A blue box highlights the selected soil value: **280 €/m²** (Ein/zweigeschossig). Below this, a table provides details for the selected location:

Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Postleitzahl	47533
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	280 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

The main map area shows a street grid with various soil value zones outlined in red and blue. A scale bar at the bottom right indicates 0.3 km. The footer contains legal information and technical details: 'Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung Barrierefreiheit', '302.086-5.739.704 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:9.028', and 'Powered by Esri'.

4.7.3 Gebietstypische Wohnbaulandwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenwertniveau gebietstypische Werte beschlossen.

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2024

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	130	185	200	55
Emmerich am Rhein	130	185	210	56
Goch	115	180	235	61
Kalkar	110	150	190	51
Kleve	130	230	280	55
Kranenburg	135	175	200	30
Rees	115	165	205	35
Udem	115	145	155	45
Geldern	135	180	225	49
Issum	145	185	200	30
Kerken	150	210	220	32
Wallfahrtsstadt Kevelaer	140	195	230	45
Rheurdt	120	185	205	42
Straelen	120	205	225	49
Wachtendonk	120	205	230	63
Weeze	105	155	200	40

durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m²

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 gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) erfasst werden.

4.7.5 Indexreihen

Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Abgeleitet aus den flächengewichteten Mittelwerten, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt- bzw. Gemeindegebieten

	01.01.17	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24
Bedburg-Hau	117,0	117,1	128,9	140,9	151,8	167,3	176,6	176,6
Emmerich am Rhein	97,8	98,3	97,2	100,5	107,2	118,5	121,9	125,6
Goch	113,4	116,4	124,4	129,9	140,6	151,5	155,2	155,9
Kalkar	104,5	105,5	108,7	109,9	120,7	128,5	143,2	143,5
Kleve	108,5	111,1	119,2	125,3	137,5	143,4	151,5	155,1
Kranenburg	98,9	99,5	101,6	107,2	110,2	118,4	125,2	125,2
Rees	106,0	106,5	112,9	114,7	114,8	121,5	132,4	134,1
Uedem	108,6	111,7	113,3	121,1	125,7	130,6	145,2	145,4
nörtl. Kreisgebiet	106,3	107,9	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4
Geldern	101,9	102,1	105,2	112,4	120,9	132,1	132,2	132,3
Issum	99,5	99,5	101,2	116,0	124,1	127,7	127,8	127,8
Kerken	103,9	103,9	108,0	113,4	123,3	135,1	146,7	146,7
Wallfahrtsstadt Kevelaer	107,3	107,4	115,7	121,9	132,6	147,4	154,3	155,0
Rheurdt	101,1	102,1	105,7	111,8	118,5	131,4	131,1	131,1
Straelen	112,5	112,9	118,9	123,9	129,3	137,1	139,3	139,3
Wachtendonk	100,2	100,2	105,3	109,5	119,7	130,4	141,3	141,3
Weeze	114,8	117,9	121,0	129,9	142,0	153,9	156,8	164,9
südl. Kreisgebiet	104,9	105,3	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6
Kreis Kleve	105,7	106,9	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9

Indexreihe - Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen

Jahr	Ackerland		Grünland	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
1990	2,33	100,0	1,99	100,0
1991	2,17	93,2	1,97	98,7
1992	2,44	104,6	1,94	97,2
1993	2,31	98,9	1,74	87,4
1994	2,27	97,1	1,99	99,7
1995	2,33	99,8	1,83	91,5
1996	2,22	95,2	1,93	96,9
1997	2,37	101,8	2,00	100,3
1998	2,44	104,8	1,93	96,9
1999	2,36	101,1	2,04	102,3
2000	2,61	112,1	2,21	110,8
2001	2,75	118,0	2,42	121,6
2002	2,87	123,2	2,17	109,1
2003	2,88	123,6	2,48	124,6
2004	2,88	123,6	2,49	125,1
2005	2,94	126,2	2,41	121,1
2006	3,07	131,8	2,24	112,6
2007	3,07	131,8	2,15	108,0
2008	3,04	130,5	2,22	111,6
2009	3,14	134,8	2,23	112,1
2010	3,20	137,3	2,79	140,2
2011	3,81	163,5	2,84	142,7
2012	4,65	199,6	3,05	153,3
2013	5,08	218,0	3,29	165,3
2014	5,25	225,3	3,62	181,9
2015	5,61	240,8	3,80	191,0
2016	6,99	300,0	5,22	262,3
2017	6,92	297,0	5,22	262,3
2018	7,42	318,5	5,48	275,4
2019	8,55	367,0	5,24	263,3
2020	8,87	380,7	5,75	288,9
2021	10,55	452,8	5,84	293,5
2022	10,77	462,3	6,35	319,1
2023	11,44	491,0	6,68	335,7

4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ackerzahlkorrekturfaktoren		Flächenkorrekturfaktoren		
		< 60	>= 60	< 1ha	1ha - 2ha	> 2ha
Bedburg-Hau	13,10					
Emmerich am Rhein	11,10					
Geldern	13,00					
Goch	12,00					
Issum	12,70					
Kalkar	11,10					
Kerken	11,70					
Kleve	11,80	1,00	1,11	0,80	0,88	1,00
Kranenburg	11,40 ¹					
Rees	10,70					
Rheurdt	11,90					
Straelen	13,10					
Uedem	12,00					
Wachtendonk	11,70					
Wallfahrtsstadt Kevelaer	12,20					
Weeze	12,70					

¹festgelegter Bodenrichtwert mit Bezug auf das kreisweite Durchschnittspreisniveau, aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle (< 5)

Bodenrichtwerte für Grünland

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwert (€/m ²)	Grünlandzahlkorrekturfaktoren		Flächenkorrekturfaktoren		
		< 60	>= 60	< 1ha	1ha - 2ha	> 2ha
Bedburg-Hau	6,70 ¹					
Emmerich am Rhein	6,30					
Geldern	6,40					
Goch	6,50					
Issum	7,30					
Kalkar	5,60					
Kerken	5,90					
Kleve	6,80	-	- ²	-	- ²	-
Kranenburg	7,60					
Rees	7,00					
Rheurdt	6,70 ¹					
Straelen	6,40					
Uedem	6,70 ¹					
Wachtendonk	6,70 ¹					
Wallfahrtsstadt Kevelaer	6,90					
Weeze	6,70 ¹					

¹festgelegter Bodenrichtwert mit Bezug auf das kreisweite Durchschnittspreisniveau, aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle (< 5)

²keine Korrekturfaktoren ermittelt, da bei den auswertbaren Grünland-Kauffällen bzgl. der Bonität und der Grundstücksfläche keine signifikante Korrelation festgestellt werden konnte

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.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht belegt.

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. 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 **1.525 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie:	2020 - 2023
gezahlter Kaufpreis:	76.000 € - 658.000 €
Baujahr:	1890 - 2022
Bodenwert:	21.000 € - 140.000 €
Grundstücksfläche:	140 m ² - 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 m ² - 250 m ²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,7 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 311 €/m².

Immobilienrichtwerte:

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich **ausschließlich auf Weiterverkäufe**, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Schuppen, etc.)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Immobilienrichtwertes für ein Ein-/Zweifamilienhaus

Kommune	VF	Anzahl
Kreis Kleve	1,00	1.525
Bedburg-Hau	0,99	68
Emmerich am Rhein	0,96	221
Goch	0,99	219
Kalkar	0,99	69
Kleve	1,00	252
Kranenburg	1,02	81
Rees	0,98	81
Uedem	0,95	44
Geldern	1,03	117
Issum	1,06	56
Kerken	1,05	54
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,03	135
Rheurdt	1,09	17
Straelen	1,01	42
Wachtendonk	1,02	19
Weeze	0,97	50

Baujahr	VF	Anzahl
1890 bis 1949	0,73	230
1950 bis 1959	0,73	139
1960 bis 1969	0,80	245
1970 bis 1979	0,86	228
1980 bis 1989	0,92	157
1990 bis 1999	0,98	207
2000 bis 2009	1,00	234
2010 bis 2019	1,06	71
2020 bis 2023	1,15	14

Wohnfläche	VF	Anzahl
75 bis 109 m ²	1,09	309
110 bis 129 m²	1,00	434
130 bis 149 m ²	0,91	347
150 bis 179 m ²	0,85	270
180 bis 209 m ²	0,77	109
210 bis 250 m ²	0,70	56

Die im Regressionsmodell verwendeten Wohnflächen basieren auf Angaben der Eigentümer oder ggfs. beteiligter Makler.

Bodenwertniveau	VF	Anzahl
< 140 €/m ²	0,94	372
140 bis 199 €/m²	1,00	841
200 bis 350 €/m ²	1,06	312

Das Bodenwertniveau ist entsprechend der Beispielrechnung in Kapitel 4.7.1 zu ermitteln.

Bauweise	VF	Anzahl
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,93	614
Reihenmittelhaus	0,88	185
freistehend	1,00	726

Keller	VF	Anzahl
nicht vorhanden	0,95	587
vorhanden (zu 100 %)	1,00	938

Gebäudestandard	VF	Anzahl
1,3 bis 1,7	0,65	9
1,8 bis 2,2	0,80	151
2,3 bis 2,7	0,90	524
2,8 bis 3,2	1,00	543
3,3 bis 3,7	1,12	233
3,8 bis 4,2	1,19	64
4,3 bis 4,7	k.A.m.	1

Der Gebäudestandard ist gemäß der in Kapitel 8.3 dargestellten Tabelle zu bestimmen.
k.A.m.: keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen.

Modernisierungstyp	VF	Anzahl
baujahrtypisch	1,00	1.176
teilmodernisiert	1,11	346
neuzeitig	1,33	3

Der Modernisierungstyp (Gebäudealter: mind. 26 Jahre) ist mit Hilfe der in Kapitel 8.4 dargestellten Punktetabelle zu ermitteln.

Grundstücksfläche	VF	Anzahl
bis 150 m ²	0,80	5
151 bis 250 m ²	0,87	155
251 bis 350 m ²	0,91	290
351 bis 450 m ²	0,95	261
451 bis 600 m²	1,00	337
601 bis 800 m ²	1,04	336
801 bis 1.000 m ²	1,06	99
1.000 bis 1.200 m ²	1,05	42

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. Der Werteinfluss aufgrund der Lage innerhalb der Kommune ist im Einzelfall sachverständig zu schätzen. Diesbezüglich ist der Preis pro Quadratmeter ggfs. anzupassen, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

Vergleichspreis	=	2.987,- €/m² x VF_{Kommune} x VF_{Baujahr} x VF_{Wohnfläche} x VF_{Keller} x VF_{Gebäudestandard} x VF_{Bodenwertniveau} x VF_{Bauweise} x VF_{Grundstücksfläche} x VF_{Modernisierungstyp}
------------------------	----------	---

Berechnungsbeispiel:**Lage des Bewertungsobjektes:** Stadtgebiet Goch**Stichtag:** 01.01.2024

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,99
Baujahr	2004	1994	0,98
Wohnfläche	119 m ²	140 m ²	0,91
Keller	ja	nein	0,95
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	170 €/m ²	170 €/m ²	1,00
Bauweise	freistehend	freistehend	1,00
Grundstücksfläche	525 m ²	700 m ²	1,04
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,11
Multiplikation der Umrechnungsfaktoren:			0,97
angepasster Immobilienrichtwert	2.987,- €/m ²	x 0.97	~ 2.892 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	140 m ²	x 2.892 €/m ²	rd. 405.000 €

Rund 68% (einfache Standardabweichung) der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **2.581 €/m² bis 3.203 €/m²** (2.892 €/m² ± 311 €/m²).

Zur Ermittlung eines Vergleichswerts kann der Immobilienpreiskalkulator auf BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) verwendet werden. Die dort hinterlegten Vergleichsfaktoren sind in den Übergangsbereichen bereits interpoliert. Der durch den Kalkulator ermittelte Vergleichspreis liefert im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße. **Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

5.1.3 Indexreihen

Immobilienpreisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

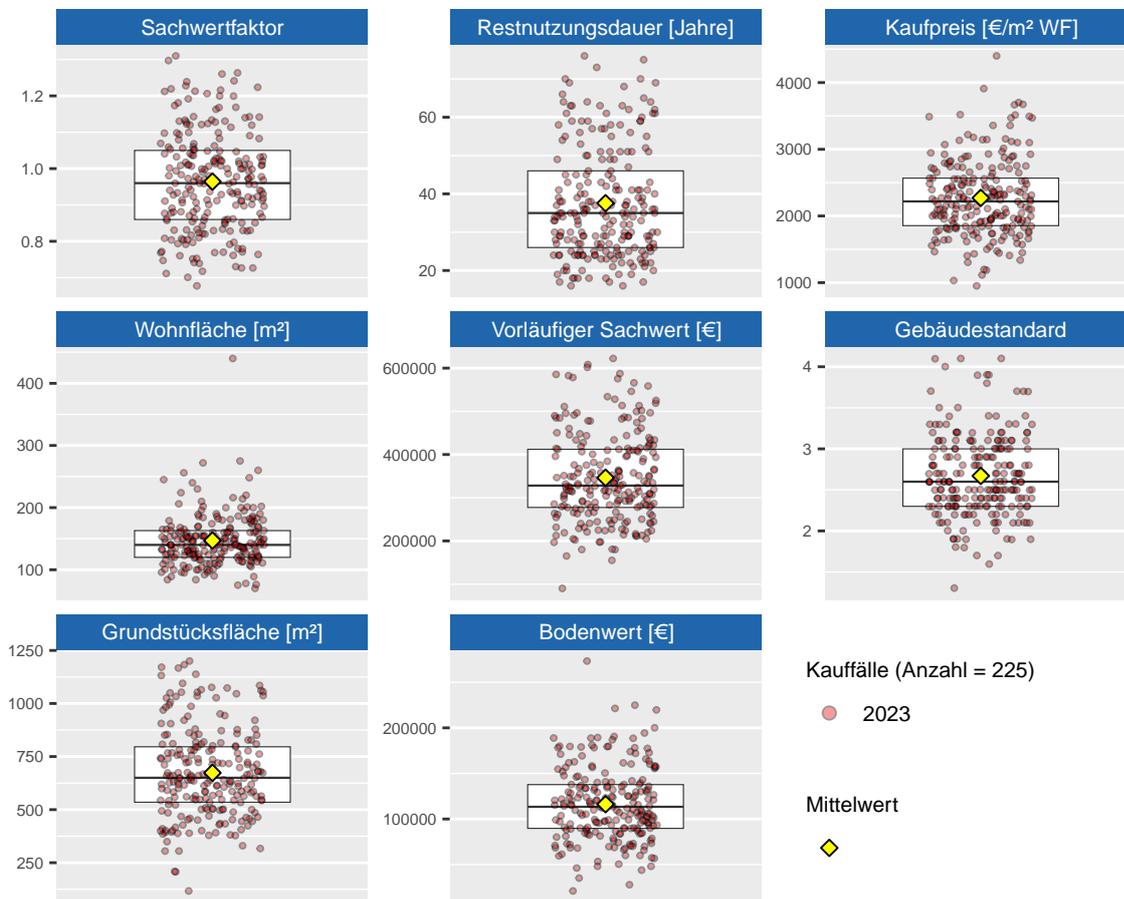


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*) gelegentlich verändert wurde und der jeweilige Indexwert als Mittelwert aus den Modellrechnungen der letzten vier Auswertungsjahre bestimmt wurde, können die Indexzahlen dieser Jahrgänge bis zum Vorliegen der Preisentwicklungen in den drei bzw. vier nachfolgenden Auswertungsjahren noch variabel sein. Die Indexzahlen der letzten vier Auswertungsjahre können demzufolge von zuvor veröffentlichten Indexwerten vorangegangener Grundstücksmarktberichte abweichen.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2023

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	0,96	0,14	0,96	0,68	1,31
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	14	35	16	76
Kaufpreis [€/m² WF]	2.271	572	2.218	952	4.400
Wohnfläche [m²]	147	42	140	70	440
Vorläufiger Sachwert [€]	346.257	102.717	328.147	90.159	622.332
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,3	4,1
Grundstücksfläche [m²]	673	210	650	117	1.200
Bodenwert [€]	116.219	39.742	113.405	21.060	273.312

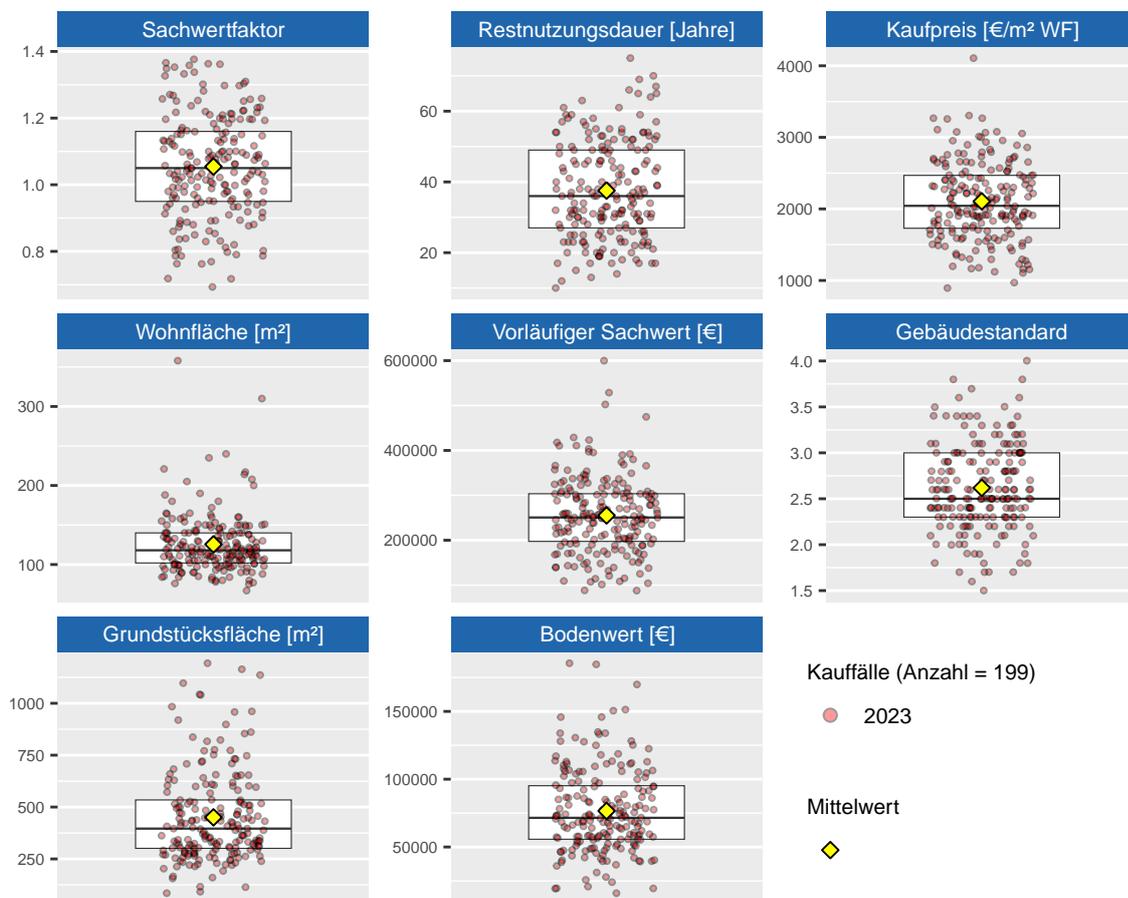


Erläuterung Boxplot:

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.

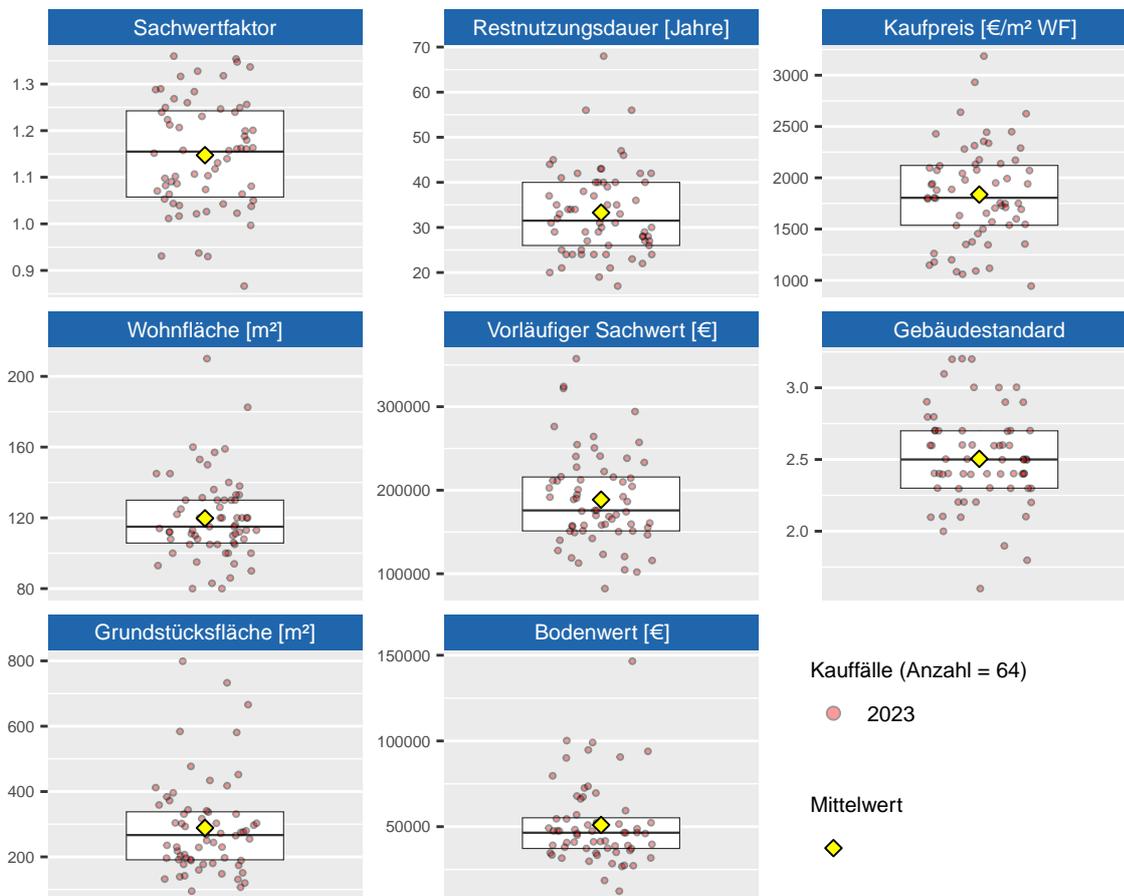
Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2023

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,05	0,15	1,05	0,69	1,38
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	14	36	10	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.105	540	2.043	894	4.107
Wohnfläche [m ²]	126	37	118	67	358
Vorläufiger Sachwert [€]	255.204	84.914	250.635	87.807	599.923
Gebäudestandard	2,6	0,5	2,5	1,5	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	450	217	396	85	1.193
Bodenwert [€]	76.602	31.253	71.518	15.960	185.520



Auswertung von Reihemittelhäusern 2023

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,15	0,12	1,15	0,87	1,36
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	10	32	17	68
Kaufpreis [€/m² WF]	1.836	468	1.805	944	3.187
Wohnfläche [m²]	120	23	115	80	210
Vorläufiger Sachwert [€]	188.704	55.953	175.838	82.186	357.523
Gebäudestandard	2,5	0,3	2,5	1,6	3,2
Grundstücksfläche [m²]	289	146	267	95	799
Bodenwert [€]	50.974	23.010	46.459	12.350	146.520

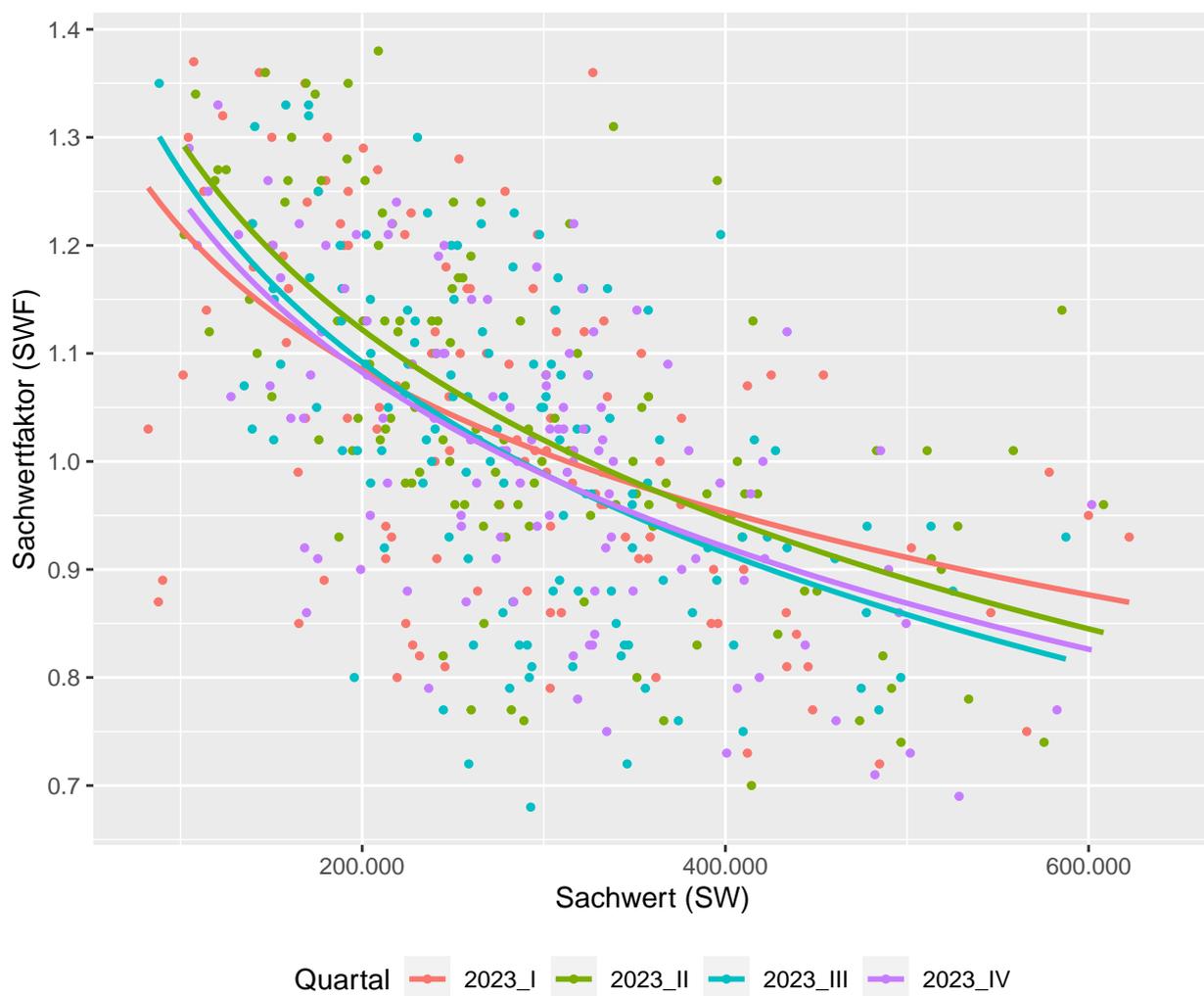


Sachwertfaktoren zu registrierten Kauffällen 2023

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte auf der Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), das in Abschnitt 8.1 näher erläutert wird. Im Jahr 2023 hat der Gutachterausschuss zu **484 Kaufpreisen** Sachwerte ermittelt und aus dem Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Aufgrund der starken Preisschwankungen im Jahresverlauf wurden für die einzelnen Quartale ausgleichende Regressionsfunktionen ermittelt.

Die bei der Ableitung zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

- Gebäudeart: Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
- Baujahr: 1900 bis 2020
- Grundstücksgröße: $\leq 1.200 \text{ m}^2$
- Wohnfläche: 70 m^2 bis 250 m^2
- Eigentumsart: Normaleigentum



In der nachfolgenden Tabelle sind einige, mittels der Regressionsformeln ermittelte Sachwertfaktoren, aufgeführt.

Regressionsformeln

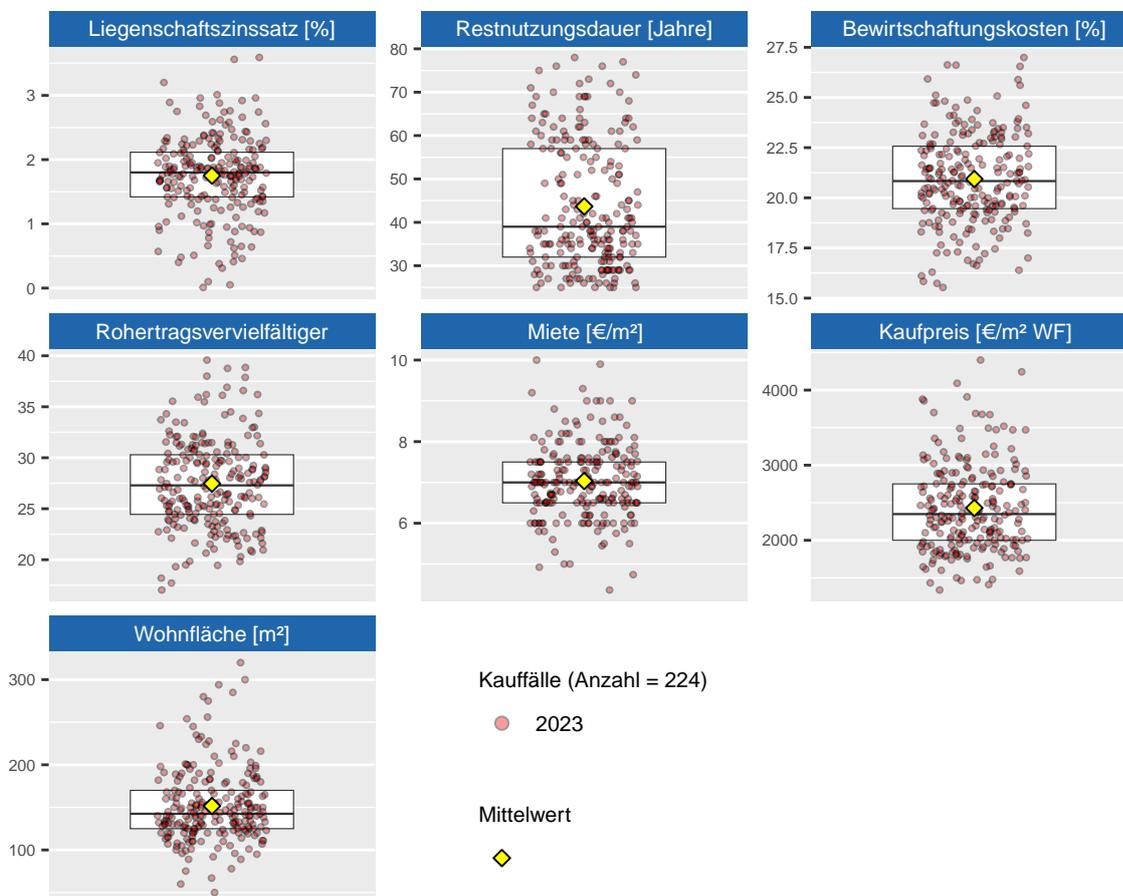
1. Quartal: SWF = 3,399-0,190 ln(vSW)
2. Quartal: SWF = 4,199-0,252 ln(vSW)
3. Quartal: SWF = 4,205-0,255 ln(vSW)
4. Quartal: SWF = 3,931-0,233 ln(vSW)

vorläufiger Sachwert	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal
80.000	1,25	1,35	1,33	1,30
100.000	1,21	1,30	1,27	1,25
120.000	1,18	1,25	1,22	1,21
140.000	1,15	1,21	1,18	1,17
160.000	1,12	1,18	1,15	1,14
180.000	1,10	1,15	1,12	1,11
200.000	1,08	1,12	1,09	1,09
220.000	1,06	1,10	1,07	1,06
240.000	1,05	1,08	1,05	1,04
260.000	1,03	1,06	1,03	1,03
280.000	1,02	1,04	1,01	1,01
300.000	1,00	1,02	0,99	0,99
320.000	0,99	1,00	0,97	0,98
340.000	0,98	0,99	0,96	0,96
360.000	0,97	0,97	0,94	0,95
380.000	0,96	0,96	0,93	0,94
400.000	0,95	0,95	0,92	0,93
420.000	0,94	0,94	0,90	0,91
440.000	0,93	0,92	0,89	0,90
460.000	0,92	0,91	0,88	0,89
480.000	0,91	0,90	0,87	0,88
500.000	0,91	0,89	0,86	0,87
520.000	0,90	0,88	0,85	0,86
540.000	0,89	0,87	0,84	0,86
560.000	0,88	0,86	0,83	0,85
580.000	0,88	0,85	0,82	0,84
600.000	0,87	0,85	0,81	0,83
620.000	0,86	0,84	0,80	0,82
640.000	0,86	0,83	0,80	0,82

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

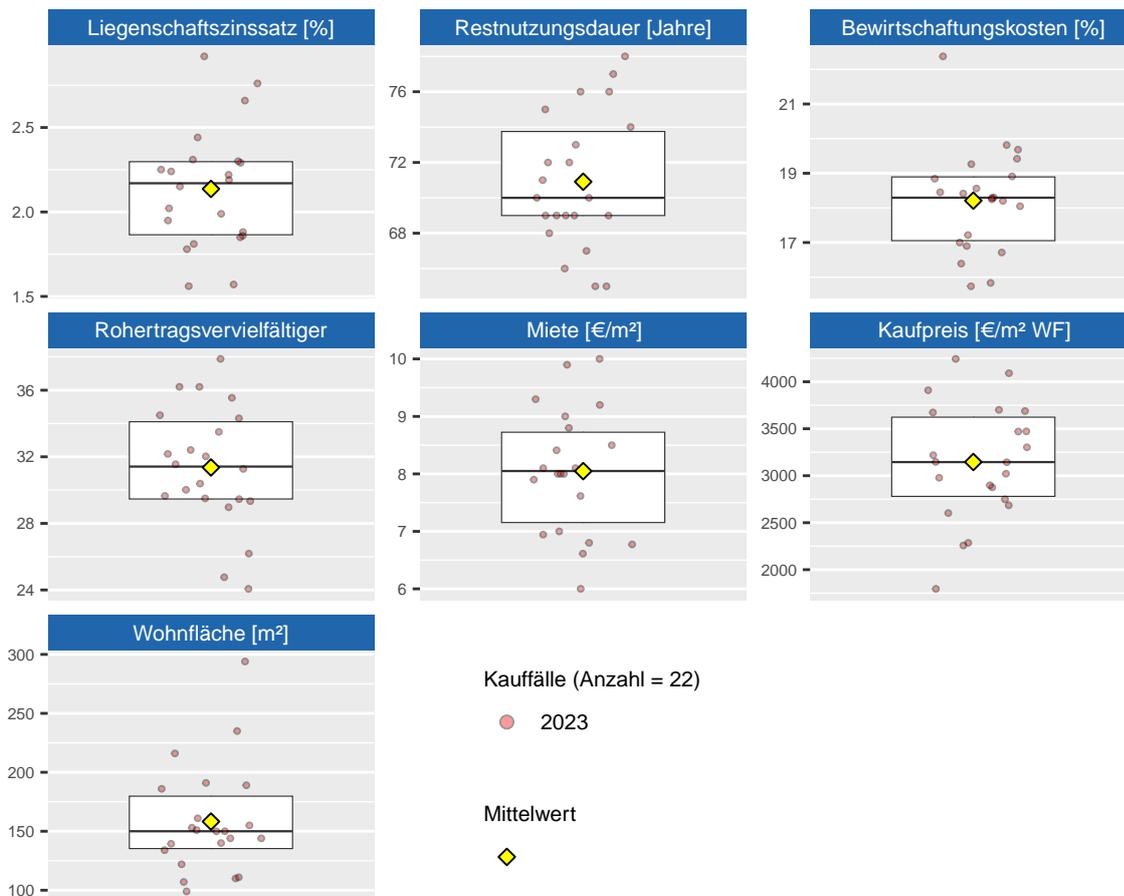
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,8	0,6	1,8	0,0	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	14	39	25	78
Bewirtschaftungskosten [%]	20,9	2,3	20,8	15,5	27,0
Rohertragsvervielfältiger	27,5	4,4	27,3	17,0	39,6
Miete [€/m ²]	7,03	0,91	7,00	4,36	10,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.430	580	2.349	1.338	4.400
Wohnfläche [m ²]	152	43	142	50	320



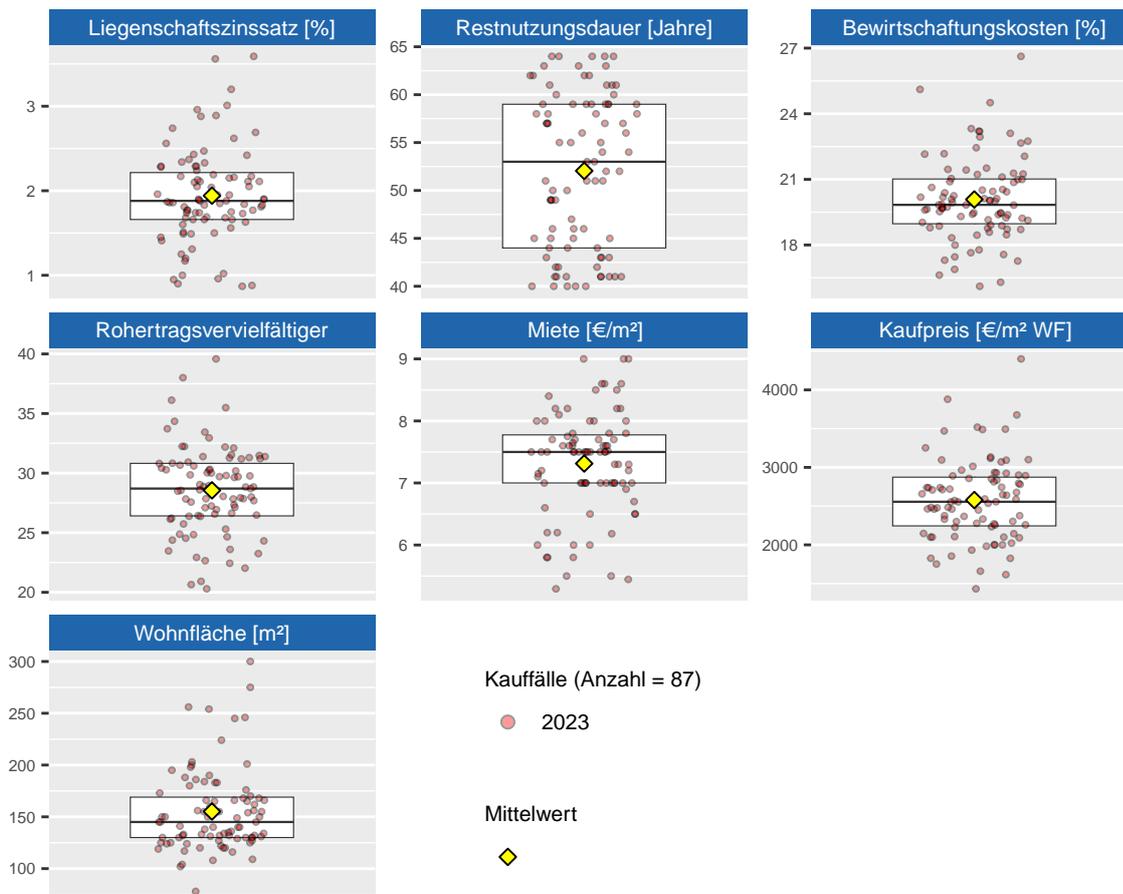
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 65 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1	0,4	2,2	1,6	2,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	71	4	70	65	78
Bewirtschaftungskosten [%]	18,2	1,5	18,3	15,7	22,4
Rohtragsvervielfältiger	31,4	3,6	31,4	24,1	37,9
Miete [€/m ²]	8,05	1,07	8,05	6,00	10,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.146	617	3.145	1.796	4.243
Wohnfläche [m ²]	158	46	150	99	294



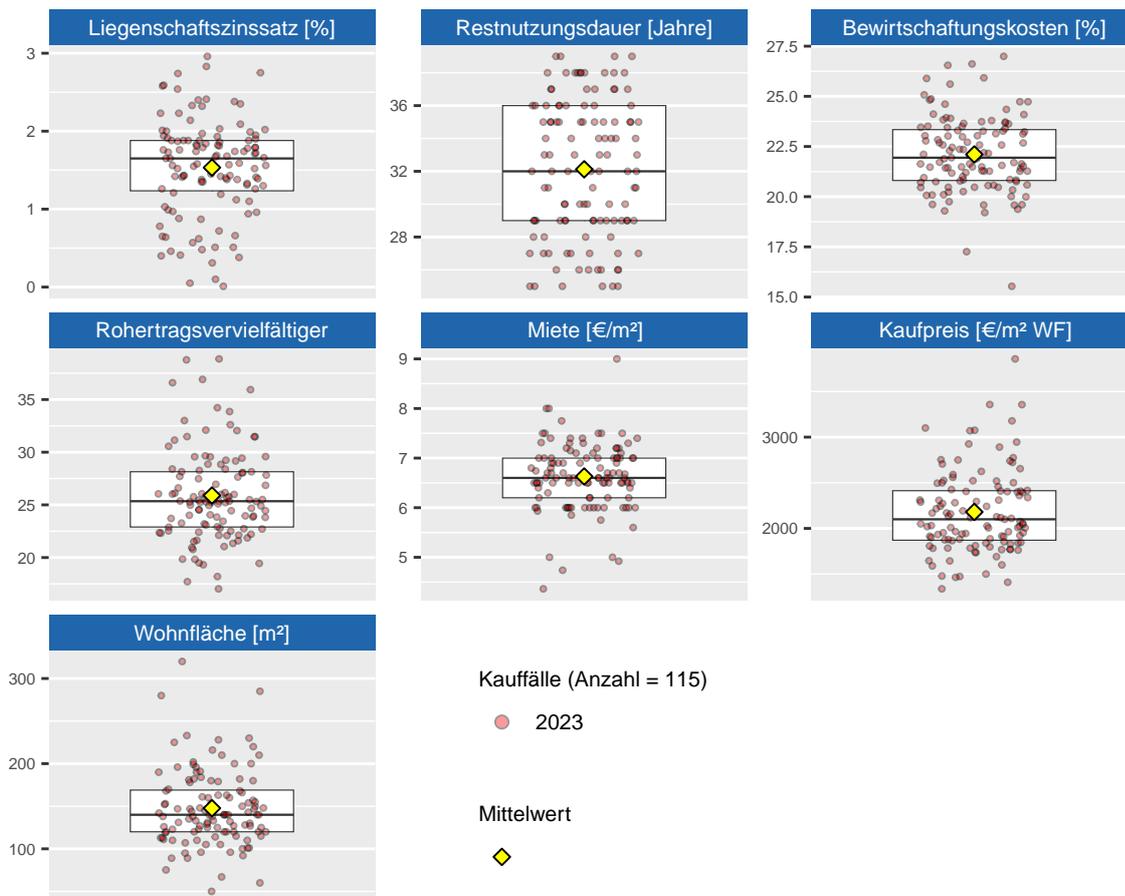
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 40 bis 64 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,9	0,6	1,9	0,9	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	8	53	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,1	1,9	19,8	16,1	26,6
Rohtragsvervielfältiger	28,6	3,7	28,7	20,3	39,6
Miete [€/m ²]	7,31	0,84	7,50	5,29	9,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.578	521	2.556	1.432	4.400
Wohnfläche [m ²]	155	40	145	78	300



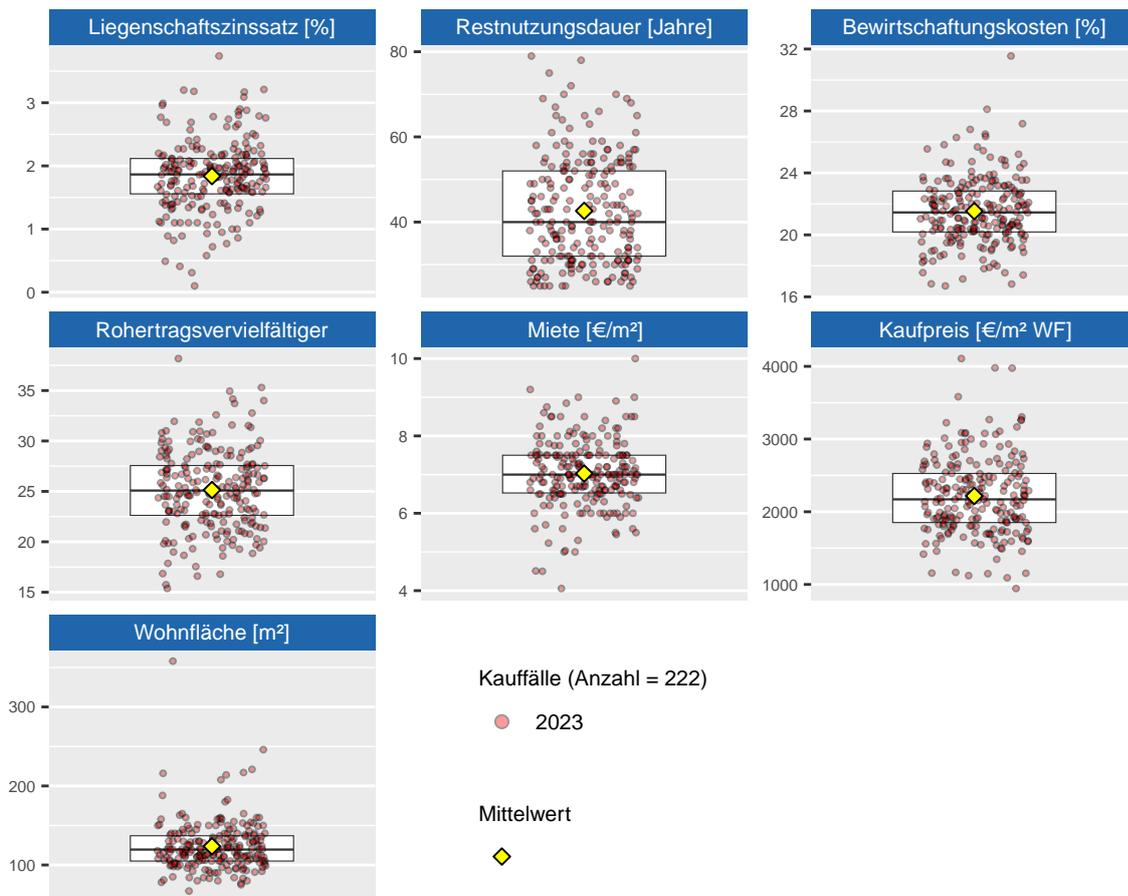
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25 bis 39 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	0,6	1,6	0,0	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	22,1	1,9	21,9	15,5	27,0
Rohetragsvervielfältiger	25,9	4,3	25,3	17,0	38,9
Miete [€/m ²]	6,63	0,67	6,60	4,36	9,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.181	453	2.100	1.338	3.857
Wohnfläche [m ²]	148	45	140	50	320



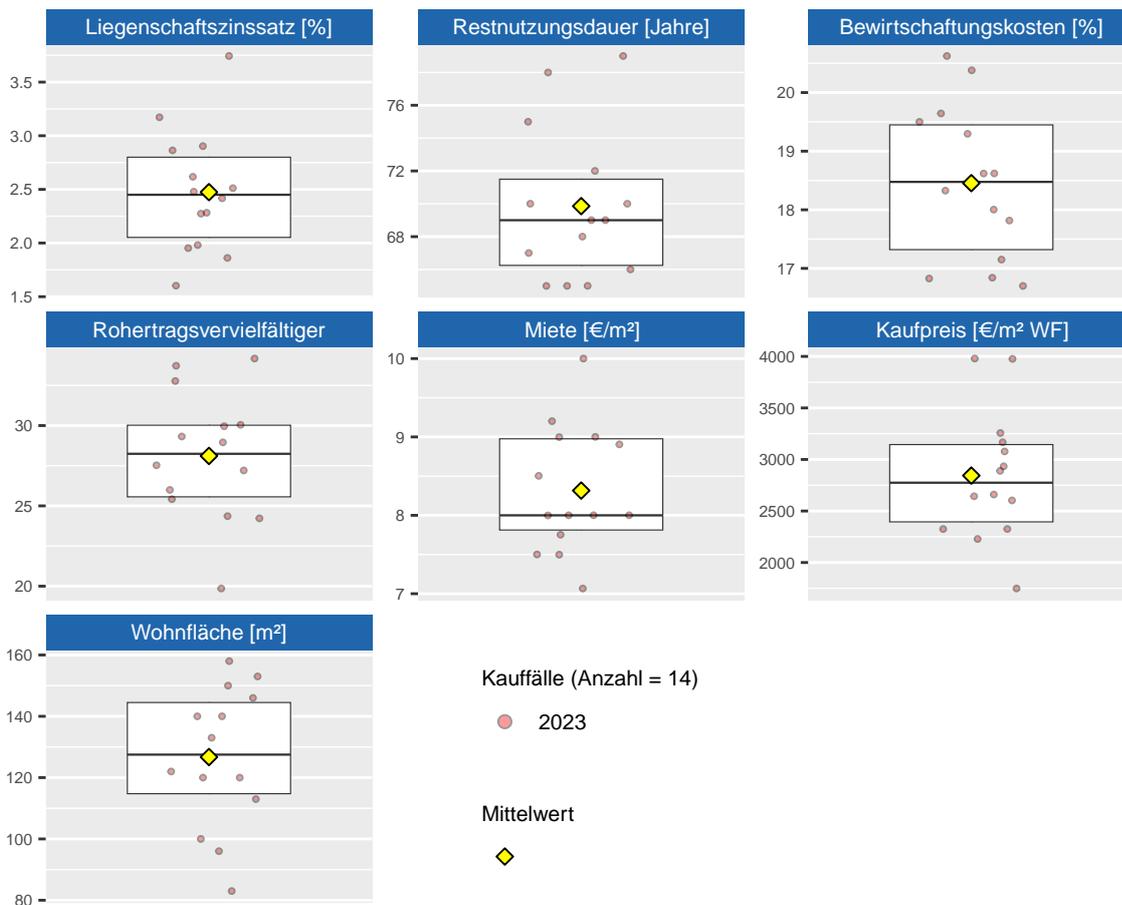
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,8	0,6	1,9	0,1	3,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	43	12	40	25	79
Bewirtschaftungskosten [%]	21,5	2,2	21,4	16,7	31,5
Rohtragsvervielfältiger	25,1	3,9	25,1	15,4	38,2
Miete [€/m ²]	7,03	0,87	7,00	4,06	10,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.217	533	2.170	944	4.107
Wohnfläche [m ²]	124	32	120	67	358



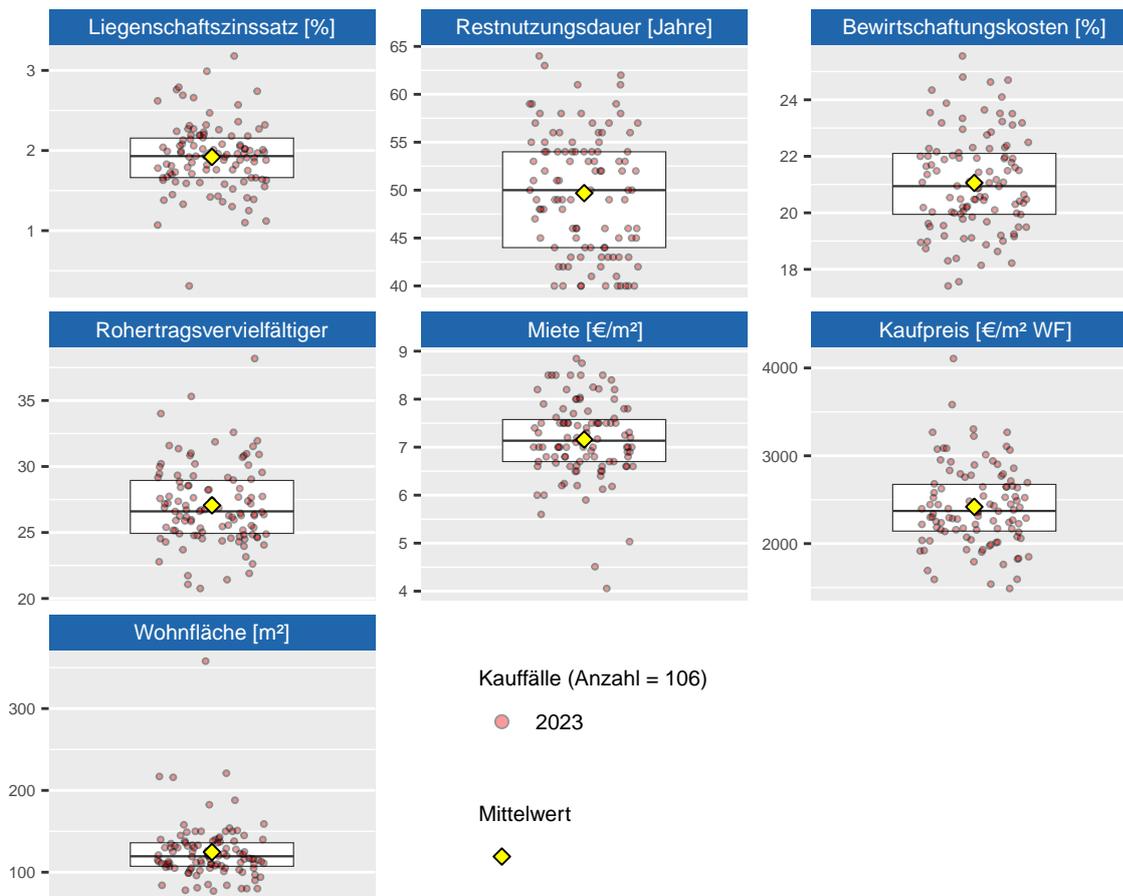
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	0,6	2,5	1,6	3,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	70	5	69	65	79
Bewirtschaftungskosten [%]	18,5	1,3	18,5	16,7	20,6
Rohtragsvervielfältiger	28,1	4,0	28,2	19,9	34,2
Miete [€/m²]	8,32	0,81	8,00	7,07	10,00
Kaufpreis [€/m² WF]	2.844	630	2.775	1.748	3.979
Wohnfläche [m²]	127	23	128	83	158



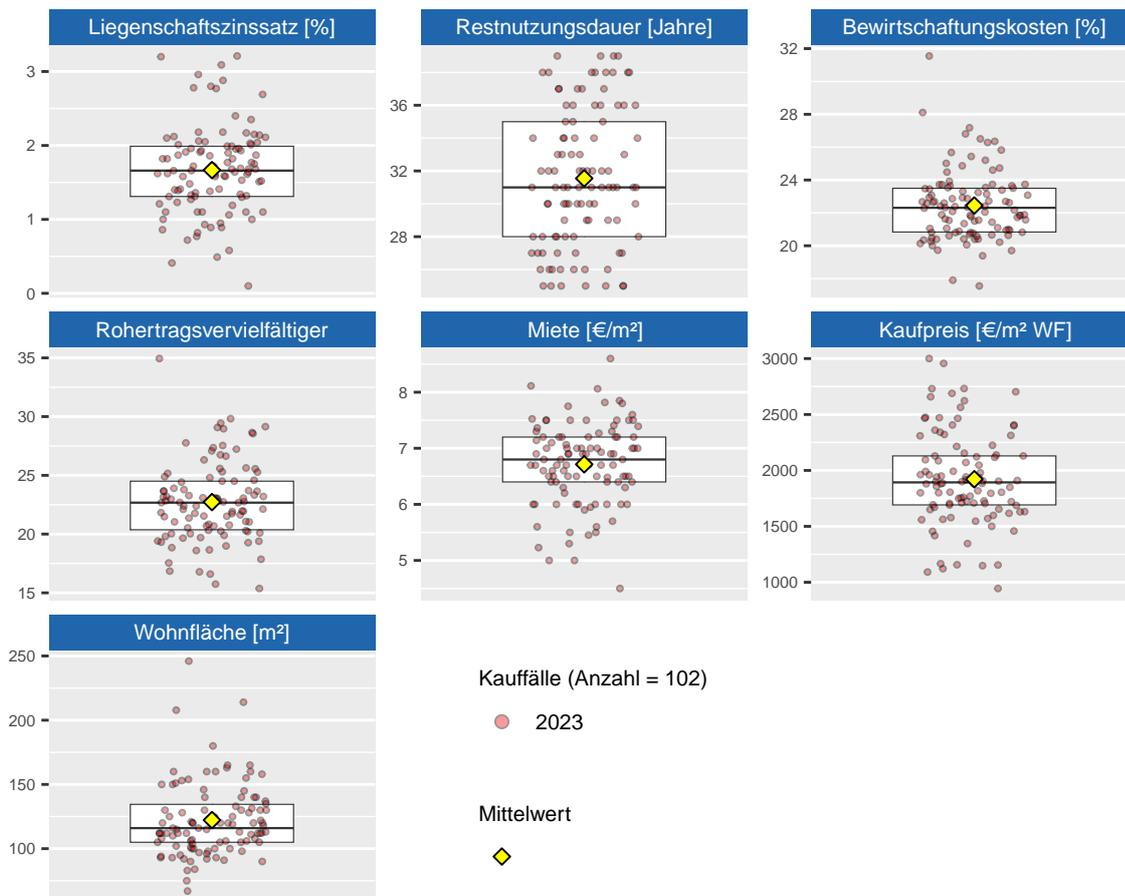
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40 bis 64 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,9	0,4	1,9	0,3	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	50	6	50	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	21,1	1,7	20,9	17,4	25,5
Rohertragsvervielfältiger	27,1	3,0	26,6	20,8	38,2
Miete [€/m ²]	7,16	0,82	7,13	4,06	8,85
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.418	455	2.372	1.489	4.107
Wohnfläche [m ²]	125	35	120	77	358



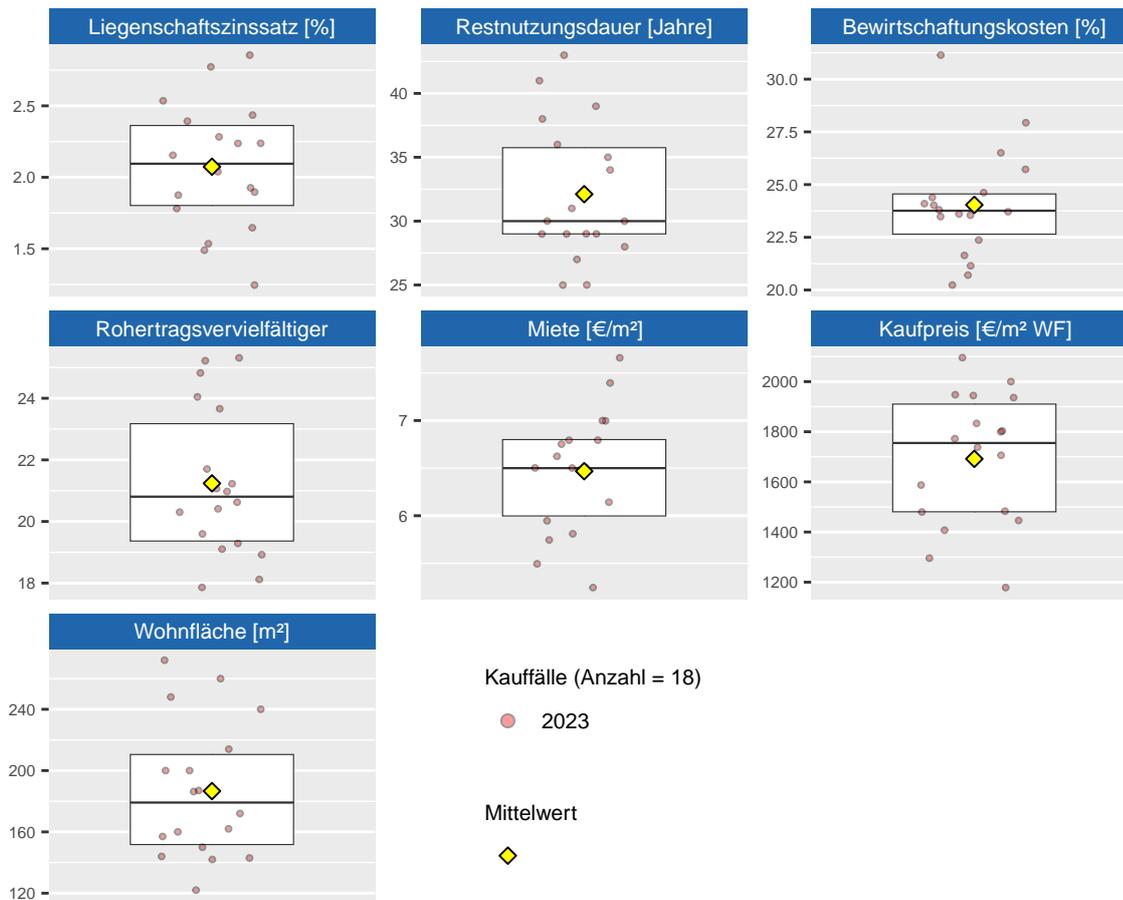
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 39 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,7	0,6	1,7	0,1	3,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	31	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	22,4	2,1	22,3	17,6	31,5
Rohtragsvervielfältiger	22,7	3,4	22,7	15,4	34,9
Miete [€/m ²]	6,71	0,73	6,80	4,50	8,60
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.922	413	1.893	944	3.000
Wohnfläche [m ²]	122	29	116	67	246



Zweifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1	0,4	2,1	1,2	2,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	5	30	25	43
Bewirtschaftungskosten [%]	24,0	2,6	23,8	20,2	31,1
Rohtragsvervielfältiger	21,2	2,4	20,8	17,9	25,3
Miete [€/m ²]	6,47	0,64	6,50	5,25	7,66
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.692	261	1.755	1.178	2.096
Wohnfläche [m ²]	187	45	179	122	272



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

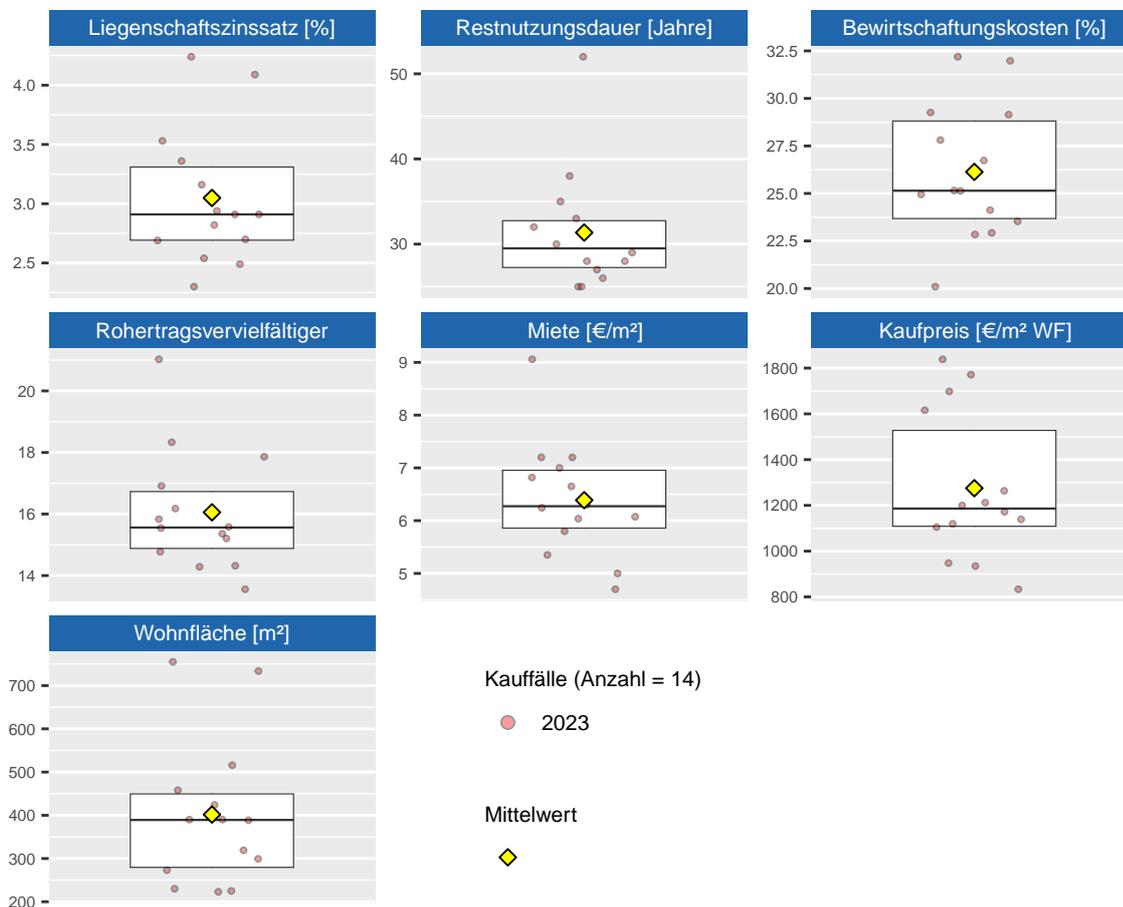
LZ / Kenngrößen	Mittelwert
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1*

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

Mehrfamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

(Bei dieser Objektart handelt es sich um Mehrfamilienhäuser (ausschließliche Wohnnutzung) oder gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil bis 20% vom Rohertrag.)

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	0,6	2,9	2,3	4,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	7	30	25	52
Bewirtschaftungskosten [%]	26,1	3,6	25,1	20,1	32,2
Rohertragsvervielfältiger	16,1	2,0	15,6	13,6	21,0
Miete [€/m ²]	6,39	1,09	6,27	4,70	9,06
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.275	325	1.186	833	1.839
Wohnfläche [m ²]	402	171	389	223	755



Bei abweichenden Kennzahlen, insbesondere bei neu errichteten Zwei-, Drei- oder 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.

5.2.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

5.2.4 Durchschnittspreise

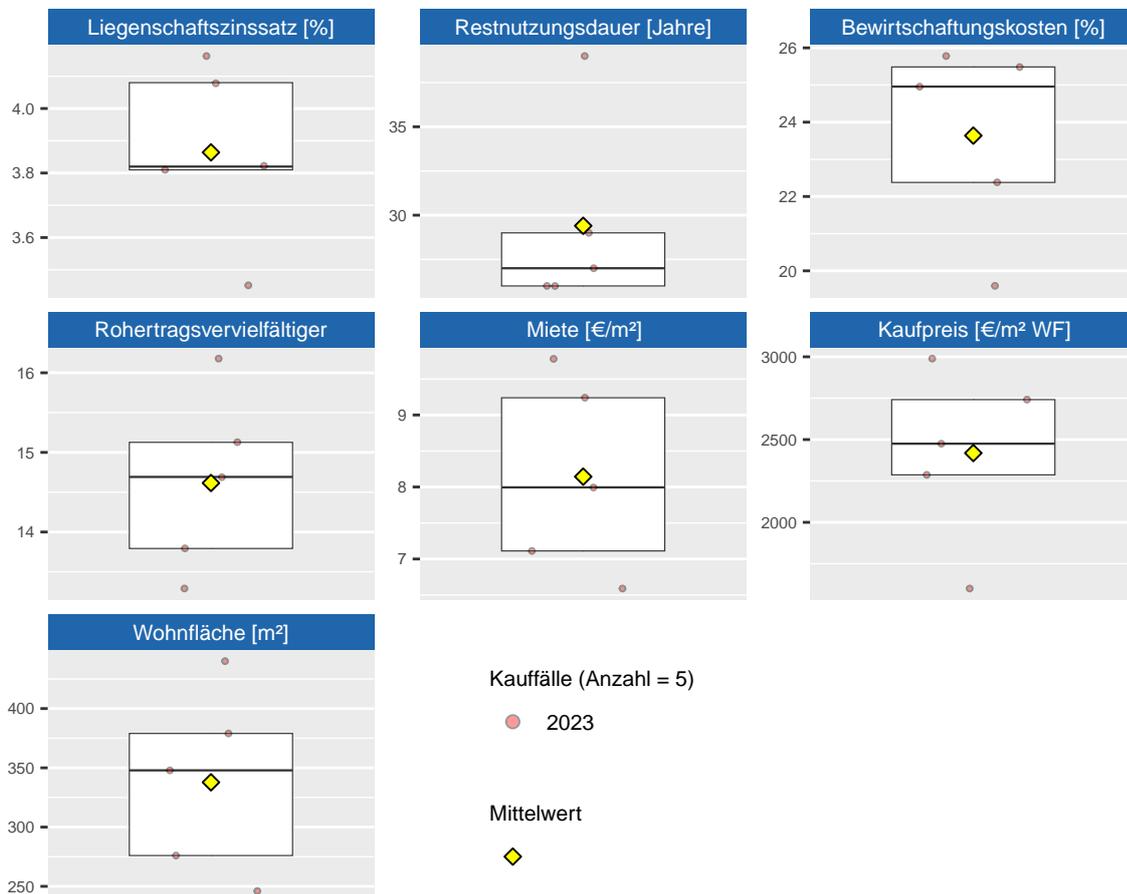
Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gemischt genutzte Gebäude – RND 25-60 Jahre (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,9	0,3	3,8	3,5	4,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	6	27	26	39
Bewirtschaftungskosten [%]	23,6	2,6	25,0	19,6	25,8
Rohertragsvervielfältiger	14,6	1,1	14,7	13,3	16,2
Miete [€/m ²]	8,14	1,36	7,99	6,59	9,78
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.418	529	2.475	1.600	2.989
Wohnfläche [m ²]	338	78	348	246	440



Geschäfts- und Bürogebäude – RND 25-60 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert
Liegenschaftszinssatz [%]	5,0*

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

Gewerbe und Industrie – RND 25-40 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert
Liegenschaftszinssatz [%]	5,5*

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.3.3 Indexreihen Thema

derzeit nicht belegt.

5.3.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Angaben zum Geldumsatz sowie zur Anzahl der Kauffälle sind Kapitel 3.3 zu entnehmen.

6 Wohnungs- und Teileigentum

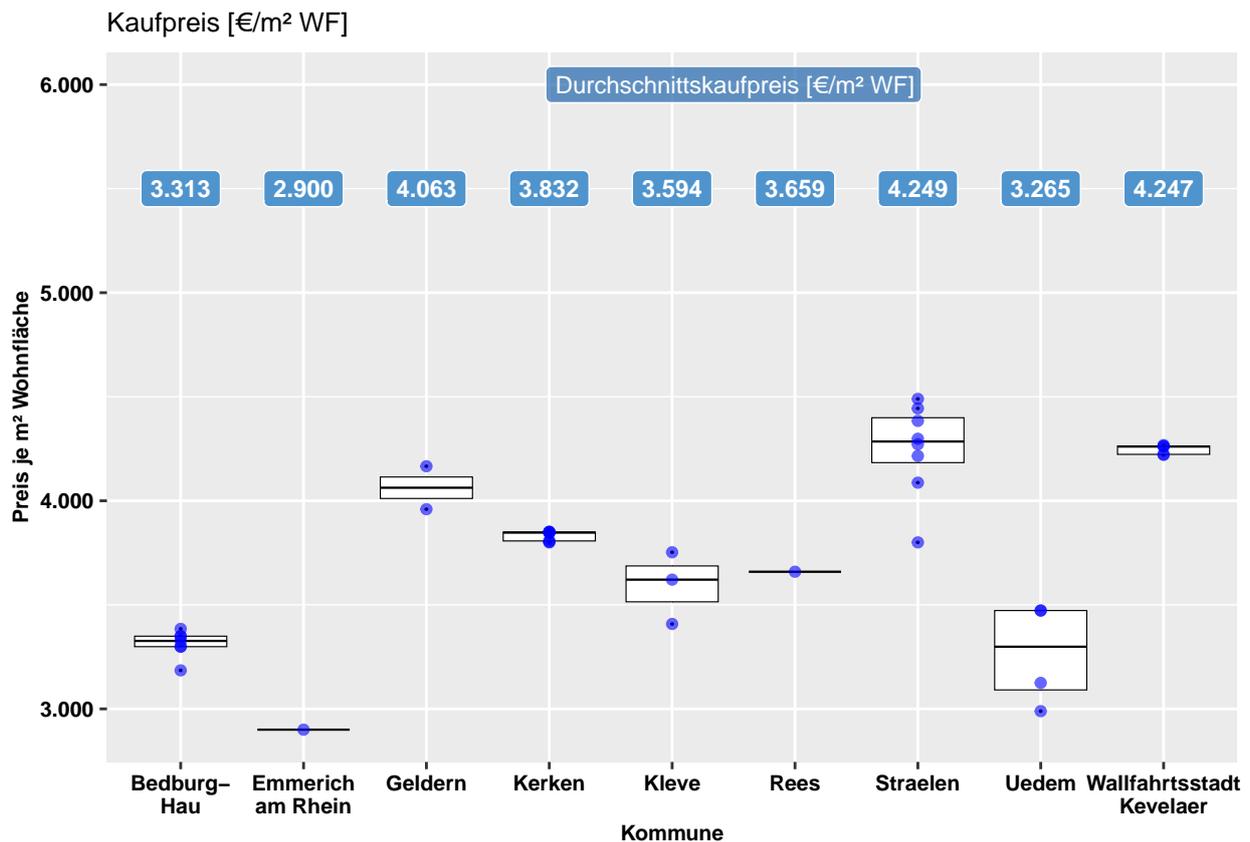
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

neu errichtete Eigentumswohnungen 2023

Im Auswertungsjahr 2023 wurden insgesamt 39 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 am Rhein, Rees oder Emmerich am Rhein und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.



Erstverkäufe Eigentumswohnungen

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2023

Kommune	Anzahl	mittl. KP (je m ² /WF)	Preisspanne	mittl. WF	Spanne
Bedburg-Hau	7	3.313€	3.249€ bis 3.377€	82m ²	69m ² bis 95m ²
Emmerich am Rhein	1	2.900€		70m ²	
Geldern	2	4.063€	3.917€ bis 4.209€	94m ²	92m ² bis 96m ²
Kerken	8	3.832€	3.808€ bis 3.856€	88m ²	72m ² bis 104m ²
Kleve	3	3.594€	3.420€ bis 3.768€	97m ²	87m ² bis 107m ²
Rees	1	3.659€		106m ²	
Straelen	8	4.249€	4.027€ bis 4.471€	97m ²	55m ² bis 139m ²
Uedem	4	3.265€	3.019€ bis 3.511€	82m ²	70m ² bis 94m ²
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5	4.247€	4.224€ bis 4.270€	72m ²	57m ² bis 87m ²

Die Preise beziehen sich **nur auf den Miteigentumsanteil am Grundstück und die Eigentumswohnung** (Wohnfläche: 40 bis 120 m²). Nebenanlagen (Tiefgaragenstellplatz, Garage, Stellplätze, etc.) sind nicht enthalten. In den angegebenen (Preis-)Spannen lagen jeweils rund 68% der Kaufpreise.

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um 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 **582 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für gebrauchte Eigentumswohnungen zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie:	2019 - 2023
Wohnfläche:	40 m ² - 120 m ²
Bodenwertniveau im Umfeld:	80 €/m ² - 350 €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 - 44
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliche Verhältnisse:	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,61 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 346 €/m².

Immobilienrichtwerte:

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich **ausschließlich auf Weiterverkäufe**, nicht auf Neubauten
- beinhalten keine Nebengebäude (*Garagen, Schuppen, etc.*)
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (*z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurechte, besondere Bauteile*)
- gelten für schadensfreie Objekte
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Immobilienrichtwertes für eine gebrauchte Eigentumswohnung

Kommune	VF	Anzahl
Kreis Kleve	1,00	582
Bedburg-Hau	0,93	6
Emmerich am Rhein	0,87	70
Goch	0,98	57
Kalkar	1,08	10
Kleve	1,02	173
Kranenburg	1,05	13
Rees	0,99	37
Uedem	1,00	1
Geldern	1,05	60
Issum	1,08	20
Kerken	0,96	12
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,03	48
Rheurdt	1,02	6
Straelen	1,08	27
Wachtendonk	0,99	5
Weeze	0,96	37

Vergleichsfaktor für Uedem festgelegt, da im Auswertungsbestand zu wenige Kauffälle in dieser Kommune vorlagen.

Baujahr	VF	Anzahl
1890 bis 1949	0,69	4
1950 bis 1959	0,79	32
1960 bis 1969	0,80	39
1970 bis 1979	0,81	94
1980 bis 1989	0,90	105
1990 bis 1999	1,00	178
2000 bis 2009	1,00	81
2010 bis 2019	1,06	49

Wohnfläche	VF	Anzahl
40 bis 59 m ²	0,99	105
60 bis 79 m²	1,00	240
80 bis 99 m ²	0,98	198
100 bis 120 m ²	0,90	39

Die im Regressionsmodell verwendeten Wohnflächen basieren auf Angaben der Eigentümer oder ggfs. beteiligter Makler.

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Erdgeschoss	1,01	166
Obergeschoss	1,00	272
Dachgeschoss	0,97	144

Gebäudestandard	VF	Anzahl
1,3 bis 1,7	k.A.m.	0
1,8 bis 2,2	0,83	46
2,3 bis 2,7	0,90	219
2,8 bis 3,2	1,00	227
3,3 bis 3,7	1,13	57
3,8 bis 4,2	1,29	33
4,3 bis 4,7	k.A.m.	0

Der Gebäudestandard ist gemäß der in Kapitel 8.3 dargestellten Tabelle zu bestimmen.
k.A.m.: keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen.

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
baujahrtypisch	1,00	524
teilmodernisiert	1,05	58
neuzeitig	k.A.m.	0

Der Modernisierungstyp (Gebäudealter: mind. 26 Jahre) ist mit Hilfe der in Kapitel 8.4 dargestellten Punktetabelle zu ermitteln.

Bodenwertniveau	VF	Anzahl
< 140 €/m ²	0,91	77
140 bis 199 €/m²	1,00	304
200 bis 350 €/m ²	1,08	201

Das Bodenwertniveau ist entsprechend der Beispielrechnung in Kapitel 4.7.1 zu ermitteln.

Aufzug	VF	Anzahl
vorhanden	1,05	112
nicht vorhanden	1,00	470

Balkon	VF	Anzahl
vorhanden	1,00	413
nicht vorhanden	1,00	169

Vermietungssituation	VF	Anzahl
vermietet	0,95	244
nicht vermietet	1,00	338

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. Der Werteinfluss aufgrund der Lage innerhalb der Kommune ist im Einzelfall sachverständig zu schätzen. Diesbezüglich ist der Preis pro Quadratmeter ggfs. anzupassen, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung:

Vergleichspreis	=	2.233,- €/m²
		x VF_{Kommune} x VF_{Baujahr}
		x VF_{Wohnfläche} x VF_{Lage im Gebäude}
		x VF_{Gebäudestandard} x VF_{Bodenwertniveau}
		x VF_{Aufzug} x VF_{Modernisierungstyp}
		x VF_{Balkon} x VF_{Vermietungssituation}

Berechnungsbeispiel:

Lage des Bewertungsobjektes: Stadtgebiet Goch

Stichtag: 01.01.2024

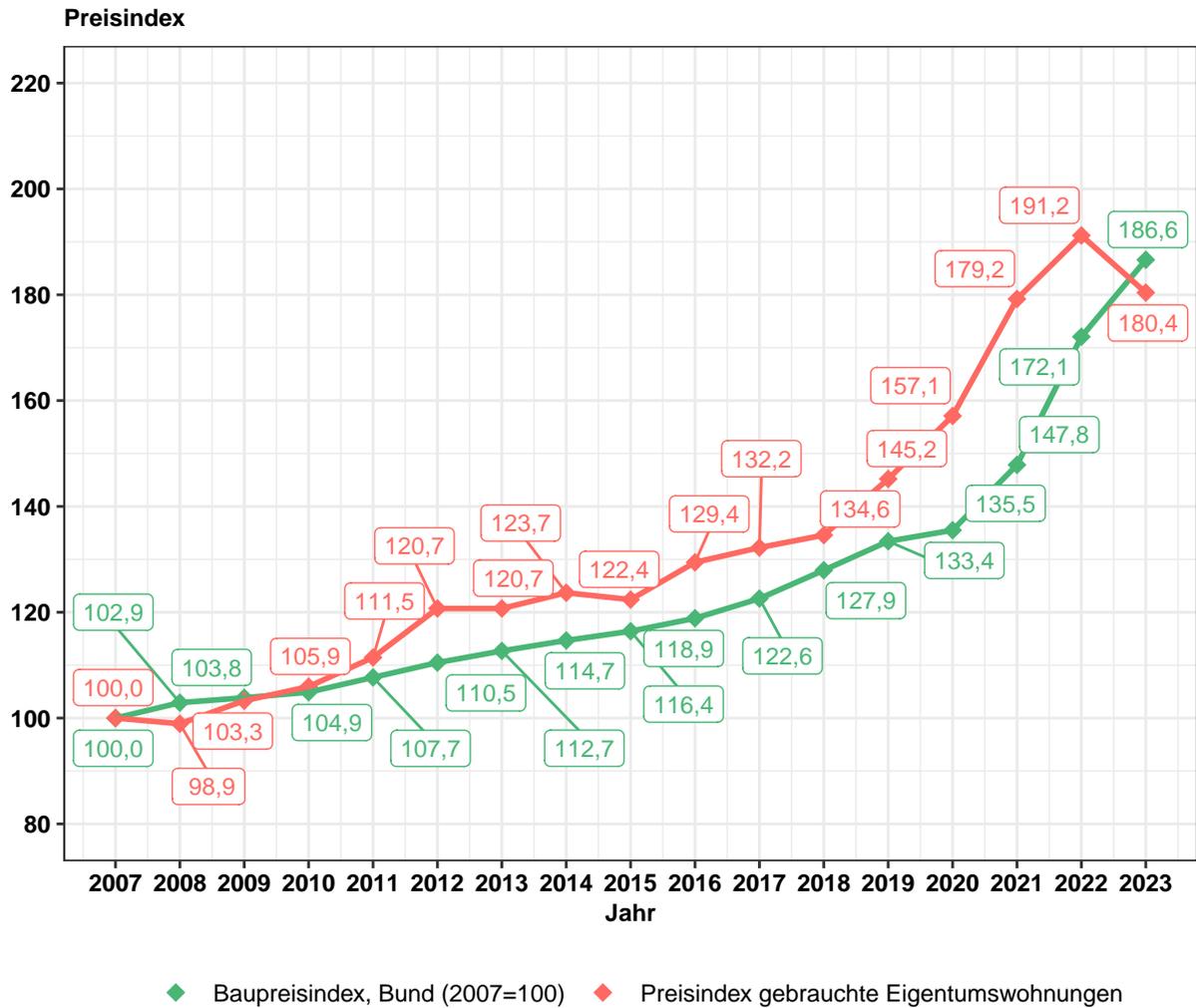
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,98
Baujahr	1995	2014	1,06
Wohnfläche	70 m ²	90 m ²	0,98
Lage im Gebäude	Obergeschoss	Erdgeschoss	1,01
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	170 €/m ²	170 €/m ²	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Vermietungssituation	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Multiplikation der Umrechnungsfaktoren:			1,03
angepasster Immobilienrichtwert	2.233,- €/m ²	x 1.03	~ 2.300 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	90 m ²	x 2.300 €/m ²	rd. 207.000 €

Rund 68% (einfache Standardabweichung) der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **1.954 €/m² bis 2.646 €/m²** (2.300 €/m² ± 346 €/m²).

Zur Ermittlung eines Vergleichswerts kann der **Immobilienpreiskalkulator** auf BORIS.NRW (www.boris.nrw.de) verwendet werden. Die dort hinterlegten Vergleichsfaktoren sind in den Übergangsbereichen bereits interpoliert. Der durch den Kalkulator ermittelte Vergleichspreis liefert im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße. **Der angepasste Immobilienrichtwert entspricht nicht dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB.** Dieser kann nur durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt werden.

6.1.3 Indexreihen

Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen

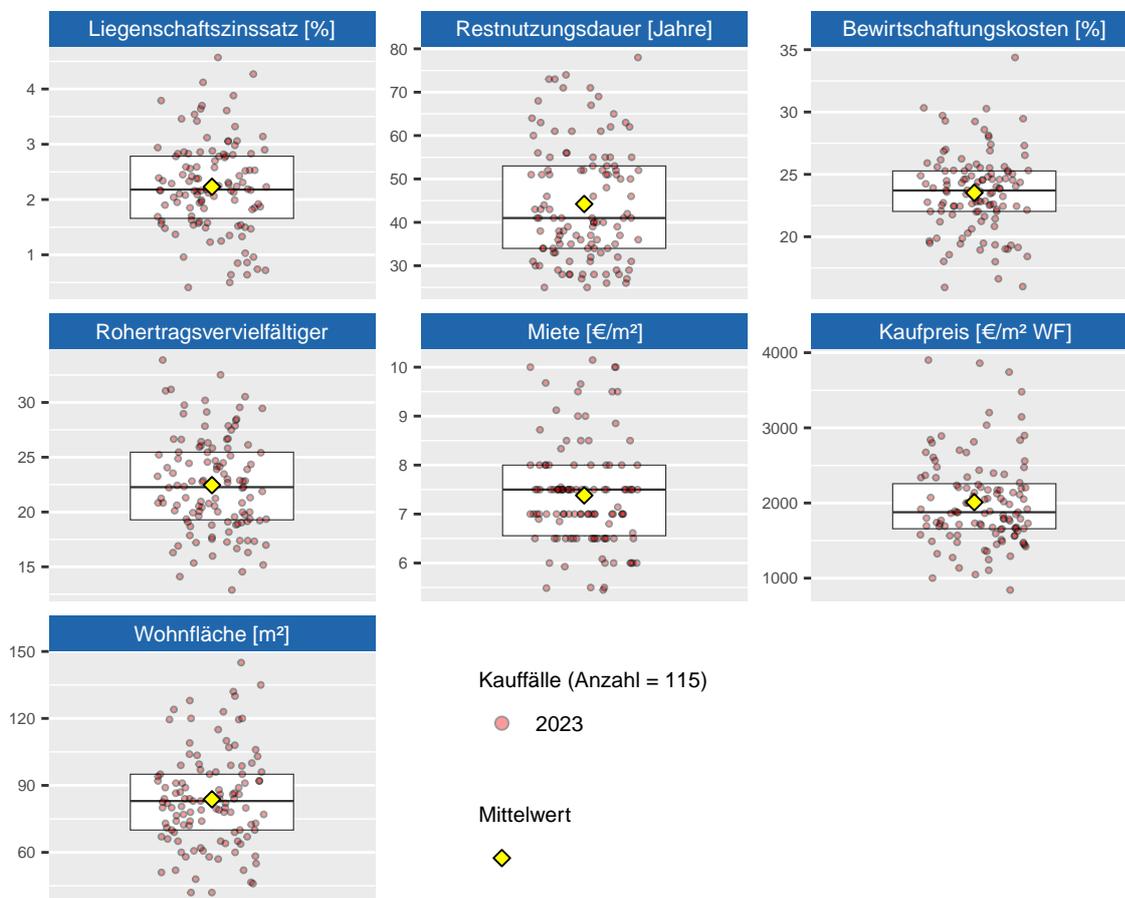


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*) gelegentlich verändert wurde und der jeweilige Indexwert als Mittelwert aus den Modellrechnungen der letzten vier Auswertungsjahre bestimmt wurde, können die Indexzahlen dieser Jahrgänge bis zum Vorliegen der Preisentwicklungen in den drei bzw. vier nachfolgenden Auswertungsjahren noch variabel sein. Die Indexzahlen der letzten vier Auswertungsjahre können demzufolge von zuvor veröffentlichten Indexwerten vorangegangener Grundstücksmarktberichte abweichen.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

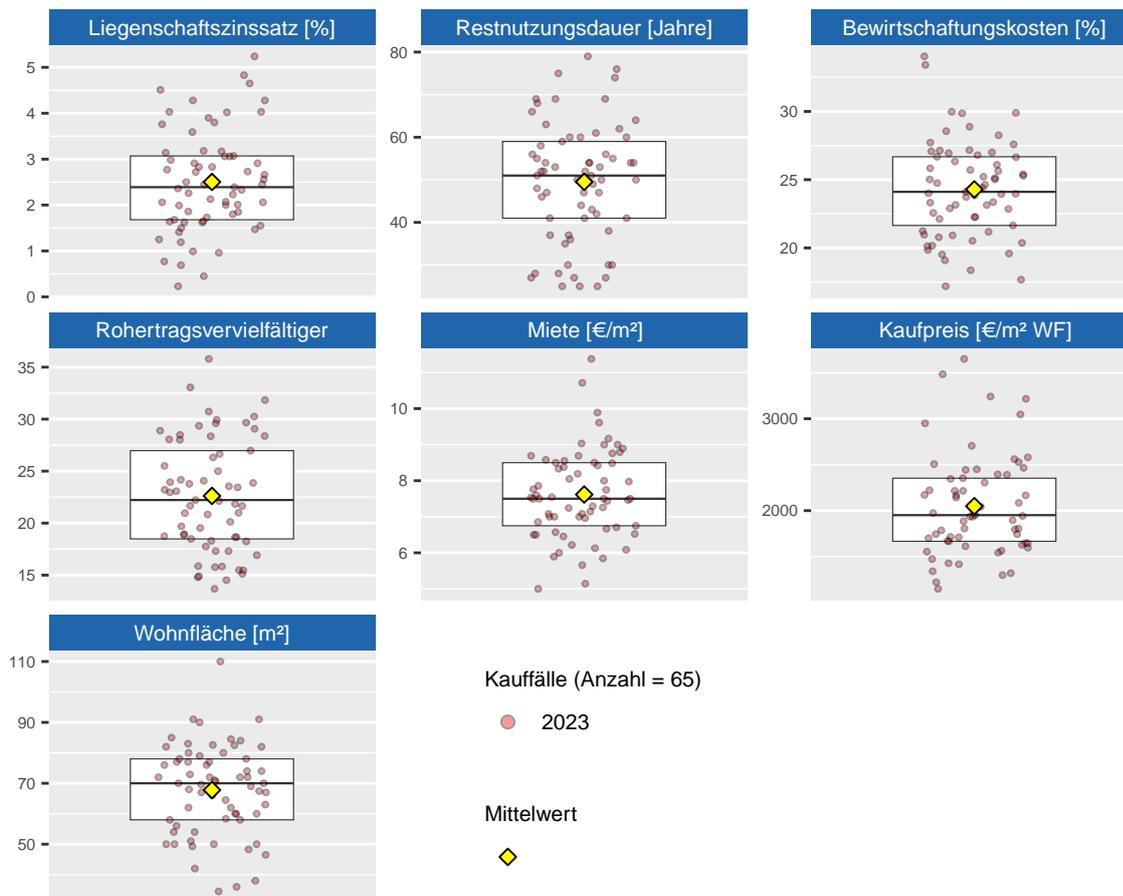
Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	0,8	2,2	0,4	4,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	13	41	25	78
Bewirtschaftungskosten [%]	23,5	3,2	23,7	15,9	34,4
Rohertragsvervielfältiger	22,5	4,4	22,3	12,9	33,9
Miete [€/m ²]	7,38	1,04	7,50	5,45	10,14
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.010	580	1.878	843	3.902
Wohnfläche [m ²]	84	21	83	42	145



Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,5	1,1	2,4	0,2	5,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	50	14	51	25	79
Bewirtschaftungskosten [%]	24,3	3,5	24,1	17,2	34,0
Rohtragsvervielfältiger	22,6	5,4	22,2	13,7	35,8
Miete [€/m ²]	7,62	1,24	7,50	5,00	11,38
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.049	541	1.951	1.149	3.651
Wohnfläche [m ²]	68	15	70	34	110



6.1.5 Rohtragsfaktoren

Rohtragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

6.2 Teileigentum

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2021 bis 2023 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (*inkl. Bodenwertanteil*) gezahlt worden. In den angegebenen Preisspannen lagen jeweils rund 68% der Kaufpreise.

Nebenanlage	Anzahl	Preisspanne	Median (gerundet)
Außenstellplatz	115	4.700€ bis 10.900€	7.900 €
Garage *	76	9.500€ bis 17.600€	14.000 €
Tiefgaragenstellplatz	64	10.100€ bis 19.200€	15.000 €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertiggarage

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 kann gemäß § 48 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

In den Jahren 2020 bis 2022 wurden insgesamt lediglich 14 Bestellungen neuer Erbbaurechte in drei unterschiedlichen Baugebieten des Kreisgebiets registriert. Die auf die erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte bezogenen Erbbauzinssätze lagen in der Spanne von 2,7% bis 3,9%. Die anfallenden Erschließungsbeiträge wurden von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der vorläufige Vergleichswert eines Erbbaurechts kann gemäß § 49 (2) ImmoWertV durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt werden.

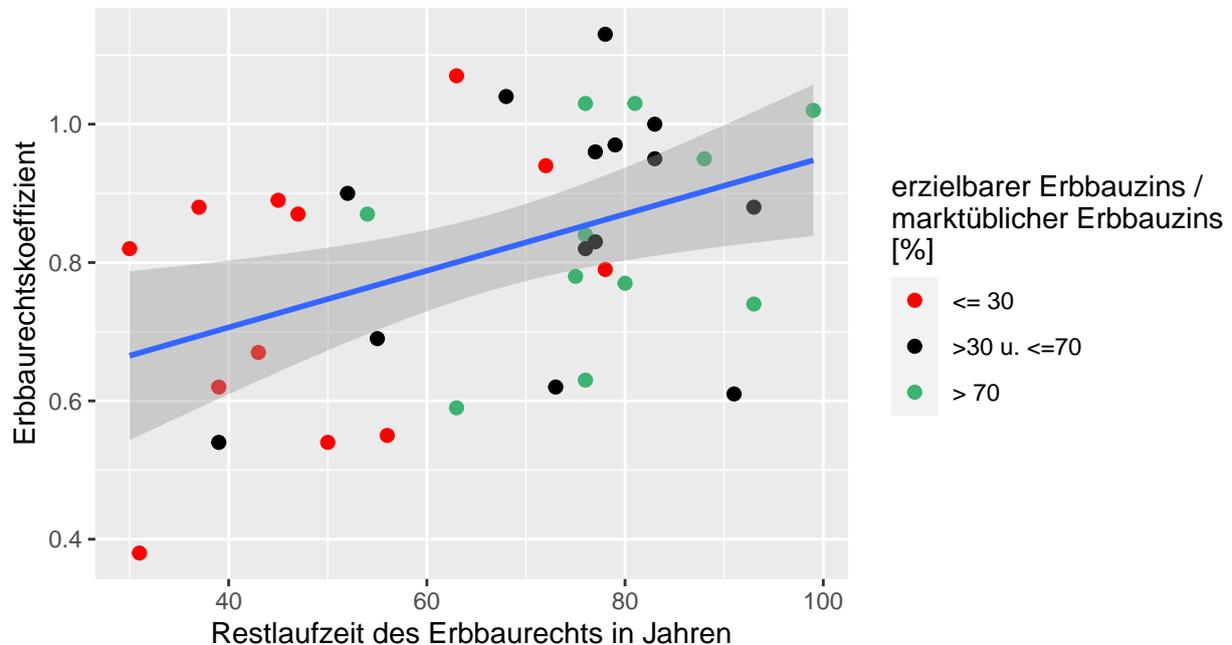
Zur Anwendung dieses Vergleichswertverfahrens hat der Gutachterausschuss zu insgesamt 37 registrierten Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2022 Erbbaurechtskoeffizienten berechnet. Die Werte des fiktiven Volleigentums der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2020 bis 2022** wurden auf der Basis folgender Ansätze berechnet:

- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- Zuschlag für ausgebauten Spitzböden: abhängig von der Ausbaufäche
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalisierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:
Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010=100)
- zugrunde gelegt wurde ausschließlich Erbbaurechtsverträge mit einer Wertsicherungsklausel
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 99 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts auf Basis der veröffentlichten Bodenrichtwerte
- Marktanpassung mittels des im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktors

Anschließend wurden die Werte des fiktiven Volleigentums den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt. Dabei zeigte sich eine signifikante Abhängigkeit der ermittelten Koeffizienten zur Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags ($R^2=0,66$).

Zur Schätzung des Anpassungsfaktors wurde auf Basis der ausgewerteten Kauffälle folgender funktionaler Zusammenhang abgeleitet:

Erbbaurechtskoeffizienten



Die exakte Höhe des Erbbaurechtskoeffizienten ist objektspezifisch und vom Verhältnis des erzielbaren Erbbauzinses zum marktüblichen Erbbauzins sowie von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags (*Einschränkungen des Erbbauberechtigten, Restlaufzeit des Erbbauvertrags etc.*) abhängig.

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert = Wert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

Mangels geeigneter Kaufpreise von Erbbaugrundstücken, d.h. Veräußerungen von erbbaurechtbelasteten 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 des Sachwerts ohne Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (*Bauschäden/-mängel, über-/unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand etc.*) zum Verkehrswert wird vorwiegend durch Angebot und Nachfrage, regionale Baupreisverhältnisse und die Wohnlage des Bewertungsobjekts bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswerts ist daher i.d.R. eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwerts an den Verkehrswert mittels eines sogenannten Sachwertfaktors erforderlich. Um die Höhe dieses Faktors bestimmen zu können, werden zu einer möglichst großen Auswahl registrierter 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 2021 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.

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. 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 „Daten - Handlungsempfehlungen 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 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 Anlage 4, Abschnitt III der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Kosten- gruppe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil in %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehre-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, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion 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 Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	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 Flachendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonstige techn. Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

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

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

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

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

9 Mieten und Pachten

Die Städte und Gemeinden im Kreis Kleve sowie der Mieterschutzverein und die Vereine Haus & Grund e. V. im Kreis Kleve 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: 31.03.2024

Vorsitzender

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

Stellvertreter

Hüttner, Georg Dipl.-Ing. für Vermessung i.R.
 Spronk, Achim Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat
 Völling, Ursula Dipl.-Ing., Architektin

Ehrenamtliche Gutachter

Cloerkes, Johannes	öffentlich bestellter und vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständiger
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Hoenselaar, Michael	Immobilienkaufmann
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Opgenorth, Markus	Immobilienökonom
Schoofs, Heribert	Staatl. gepr. Hochbautechniker u. Immobiliengutachter Hyp. Zert. S
Schüngel, Patrick	Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Stienen, Heiko	Dipl.-Immobilienwirt (DIA), Geprüfter Wertermittler für Immobilien (EIA)
Völling, Klaus	Dr.-Ing., Architekt u. öffentlich best. u. vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wilbert, Norbert	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat a.D.
Zech, Günter	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Kuczewski, Rüdiger	Regierungsrat	Finanzamt Geldern
Roelevink, Klaus	Oberregierungsrat	Finanzamt Kleve

Stellvertreter/-in

Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtfrau	Finanzamt Kleve
Zielenski, Armin	Steueramtman	Finanzamt Geldern

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85642

Fax: 02821 – 85660

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen

Stellvertretender Geschäftsführer:

Simon Schoemaker, M.Sc.

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

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

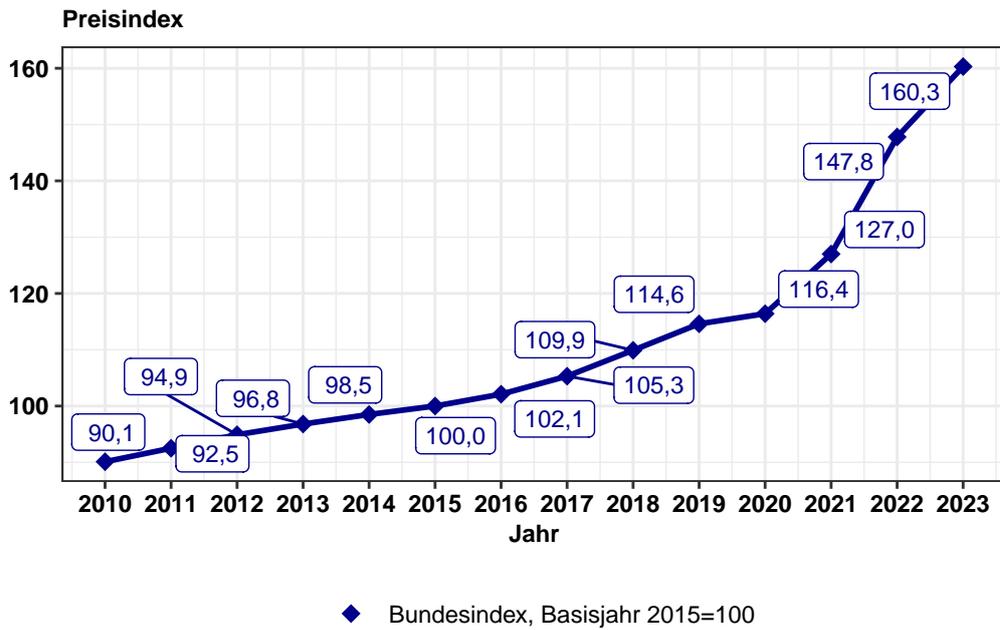
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und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

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,5% verändert (2022 = 16,4%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen veränderten sich im Landesdurchschnitt um rd. 1,5% (2022 = 1,4%) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um rund 5,6% (2022 = 7,1%).

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 Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet

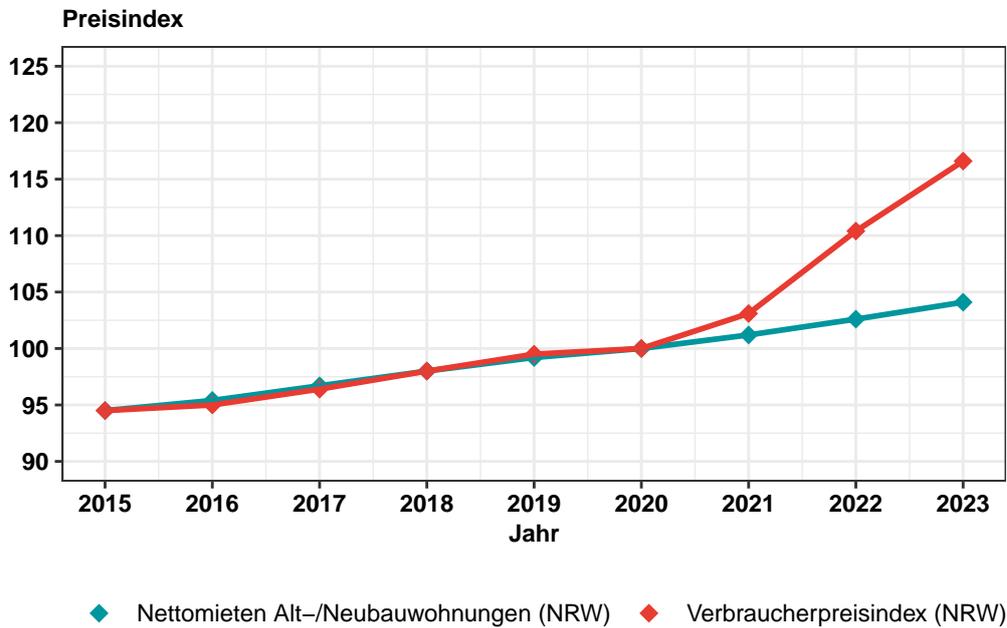
Basisjahr 2015=100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW

bezogen auf das Basisjahr 2020

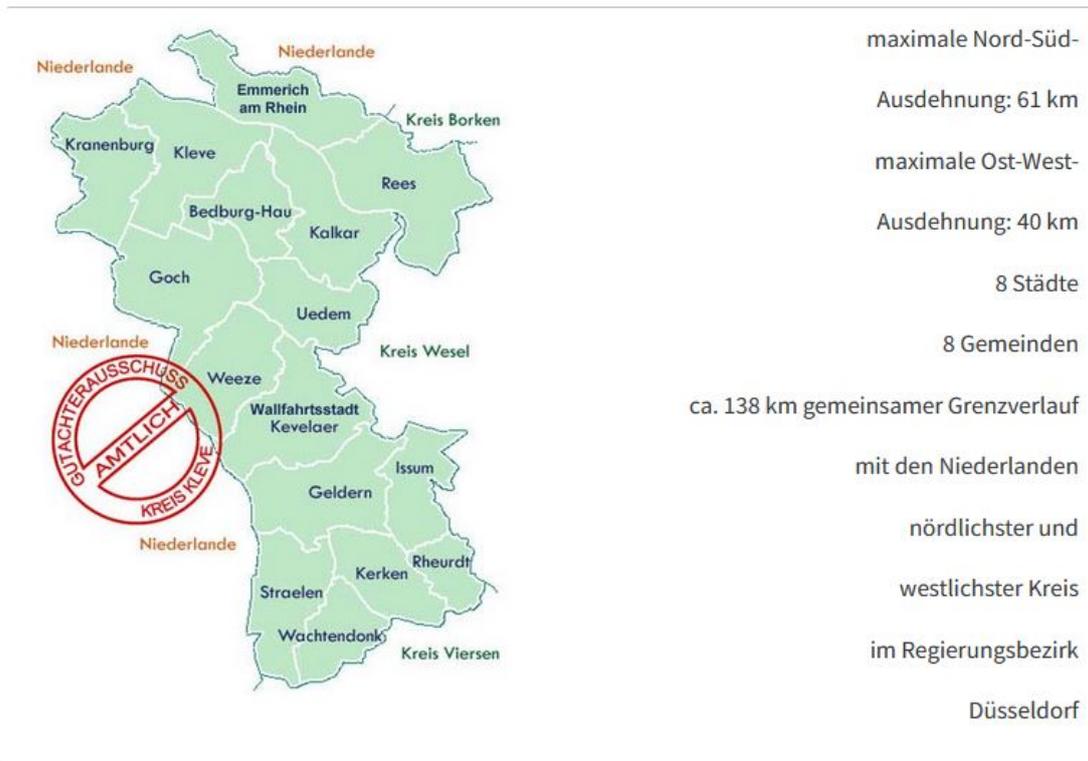


Tabellendarstellung

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nettomieten (NRW)	94,5	95,4	96,7	98,0	99,2	100,0	101,2	102,6	104,1
Verbraucherpreisindex (NRW)	94,5	95,0	96,4	98,0	99,5	100,0	103,1	110,4	116,6

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

11.2 Angaben zum Kreis Kleve



Kreis Kleve - Fläche und Bevölkerung

Stand 30.06.2023

Kommune	Fläche [km²]	Einwohner
Bedburg-Hau	61	13.404
Emmerich am Rhein	80	31.912
Geldern	97	34.451
Goch	115	35.379
Issum	55	12.383
Kalkar	88	14.090
Kerken	58	12.797
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.244
Kleve	98	53.289
Kranenburg	77	11.224
Rees	110	21.429
Rheurdt	30	6.573
Straelen	74	16.649
Uedem	61	8.500
Wachtendonk	48	8.214
Weeze	79	11.834
Kreis Kleve	1.232	320.372

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

