



Grundstücksmarktbericht 2019

Kreis Kleve

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 - 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preise und Preisentwicklungen
im Jahr 2018

Kleve, im März 2019

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

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

Telefon: 02821-85642

Telefax: 02821-85660

E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de

Gebühr

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

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

Druckauflage (*kreiseigene Druckerei*)

50 Exemplare

Bildernachweis: Einbandvorderseite: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes
Einbandrückseite: Haupteingang Kreisverwaltung Kleve, Fotograf Dr. Hermann Spicher

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve 2019 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve 2019, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	7
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES	8
3 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS	9
3.1 AUFGABEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE	9
3.2 AUFGABEN DER GESCHÄFTSSTELLEN	11
4 GRUNDSTÜCKSMARKT DES BERICHTSJAHRES 2018	13
4.1 ANZAHL DER KAUFFÄLLE	13
4.2 FLÄCHENUMSATZ	17
4.3 GELDUMSATZ	18
5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	19
5.1 INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU	24
5.2 GESCHOSSWOHNUNGSBAU	27
5.3 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	27
5.4 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN	28
5.4.1 <i>Landwirtschaftlich genutzte Flächen</i>	30
5.4.2 <i>Forstwirtschaftlich genutzte Flächen</i>	35
5.4.3 <i>Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)</i>	35
5.4.4 <i>Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft</i>	35
5.5 BAUERWARTUNGSLAND UND ROHBAULAND	37
6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	39
6.1 EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	40
6.2 MEHRFAMILIENHÄUSER	50
6.3 BÜRO-, VERWALTUNGSGEBÄUDE UND GESCHÄFTSHÄUSER	52
6.4 GEWERBE- UND INDUSTRIEOBJEKTE	53
6.5 SONSTIGE BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	53
7 WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM	54
7.1 WOHNUNGSEIGENTUM	54
7.2 TEILEIGENTUM	61
8 BODENRICHTWERTE	62
8.1 GESETZLICHER AUFTRAG	62
8.2 ÖRTLICHE FACHINFORMATIONEN ZUR VERWENDUNG DER BODENRICHTWERTE	64
8.3 MITTLERES BODENRICHTWERTNIVEAU FÜR WOHNBAULAND	65
8.4 BODENRICHTWERTE FÜR ACKER- UND GRÜNLANDFLÄCHEN	66
8.5 PRÄSENTATION IM INTERNET – BORISPLUS.NRW	67
9 ERFORDERLICHE DATEN	68
9.1 BODENPREISINDEXREIHEN	68
9.2 BODENWERT IN ABHÄNGIGKEIT VON DER GRUNDSTÜCKSTIEFE	69
9.3 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE	70
9.4 SACHWERTEFAKTOREN FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	86
9.5 VERGLEICHSPREISE FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER	93
9.6 VERGLEICHS- UND DURCHSCHNITTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	96

9.6.1	<i>Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen</i>	96
9.6.2	<i>Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2018</i>	99
9.7	IMMOBILIENPREISINDICES.....	101
9.8	MARKTANPASSUNGSFAKTOREN FÜR ERBBAURECHTE / ERBBAUGRUNDSTÜCKE.....	102
9.8.1	<i>Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus</i>	102
9.8.2	<i>Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus</i>	104
9.9	VERGLEICHSPREISE FÜR BAULICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE IM AUßENBEREICH	108
10	RAHMENDATEN ZUM GRUNDSTÜCKSMARKT	114
11	SONSTIGE ANGABEN.....	116
11.1	MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS KLEVE.....	116
11.2	GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES	117
11.3	ANGABEN ZUM KREIS KLEVE	118

Anlagen

A)	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	119
B)	Ermittlung des Modernisierungstyps.....	120

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Im Jahr 2018 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.616 Kauffälle (2017: 3.828 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 3.178 Kauffälle (2017: 3.363 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rund 688 Mio. € (2017: 591 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2018 um rund 26%, auf insgesamt 271 Kauffälle (2017: 368 Kauffälle), gesunken. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 4,8% gestiegen (2017: +1,1%).

Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2018 wechselten 143 Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 19 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rund 390 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 7% und betrug 7,42 €/m². Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 5,48 €/m² bezahlt, rund 5% mehr als im Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 2% auf 1.925 Kauffälle (2017: 1.957 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rund 13% auf insgesamt rd. 505 Millionen Euro (2017: 447 Mio. €). 2018 wurden insgesamt nahezu gleich viele Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert (+0,6%). Die Preisentwicklung im Bereich dieser Immobilien (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 5%.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen nahm im Jahre 2018 weiter ab. Im Berichtszeitraum 2018 wechselten insgesamt 519 Wohnungen (2017: 560 Wohnungen) den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2019 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2018 für das gesamte Kreisgebiet vor.

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

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

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

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

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

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

Der **Grundstücksmarktbericht 2019** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 26.03.2019** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

Weitere Aufgaben sind

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

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

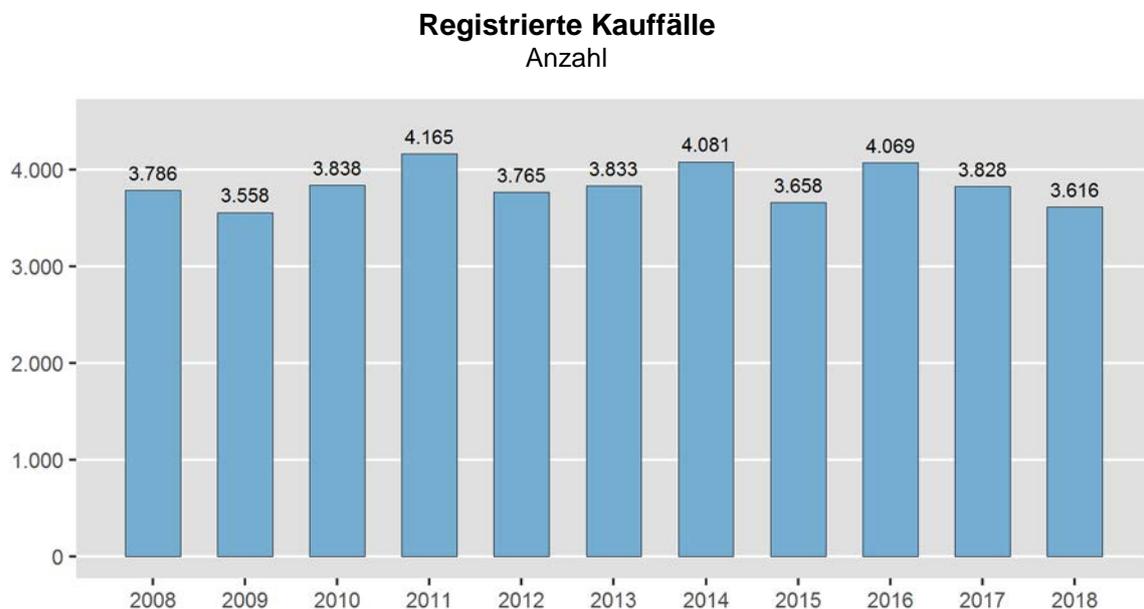
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten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

4 Grundstücksmarkt des Berichtsjahres 2018

Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Der Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2018 insgesamt 3.616 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.



Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2018 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

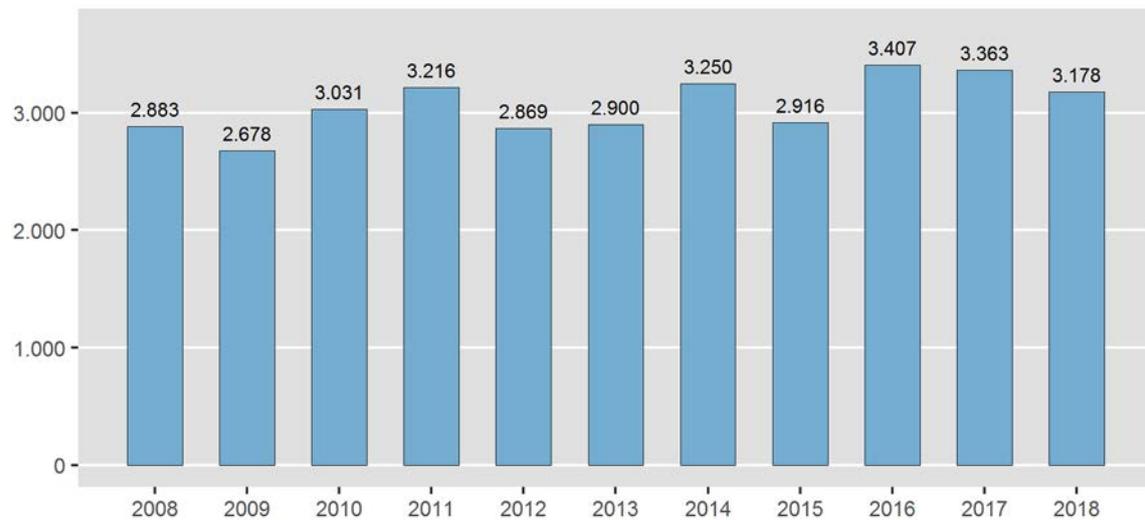
Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet.

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

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

Ausgewertete Kauffälle

Anzahl



Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt

3.178 Kauffälle

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um rd. -5,5% verändert.

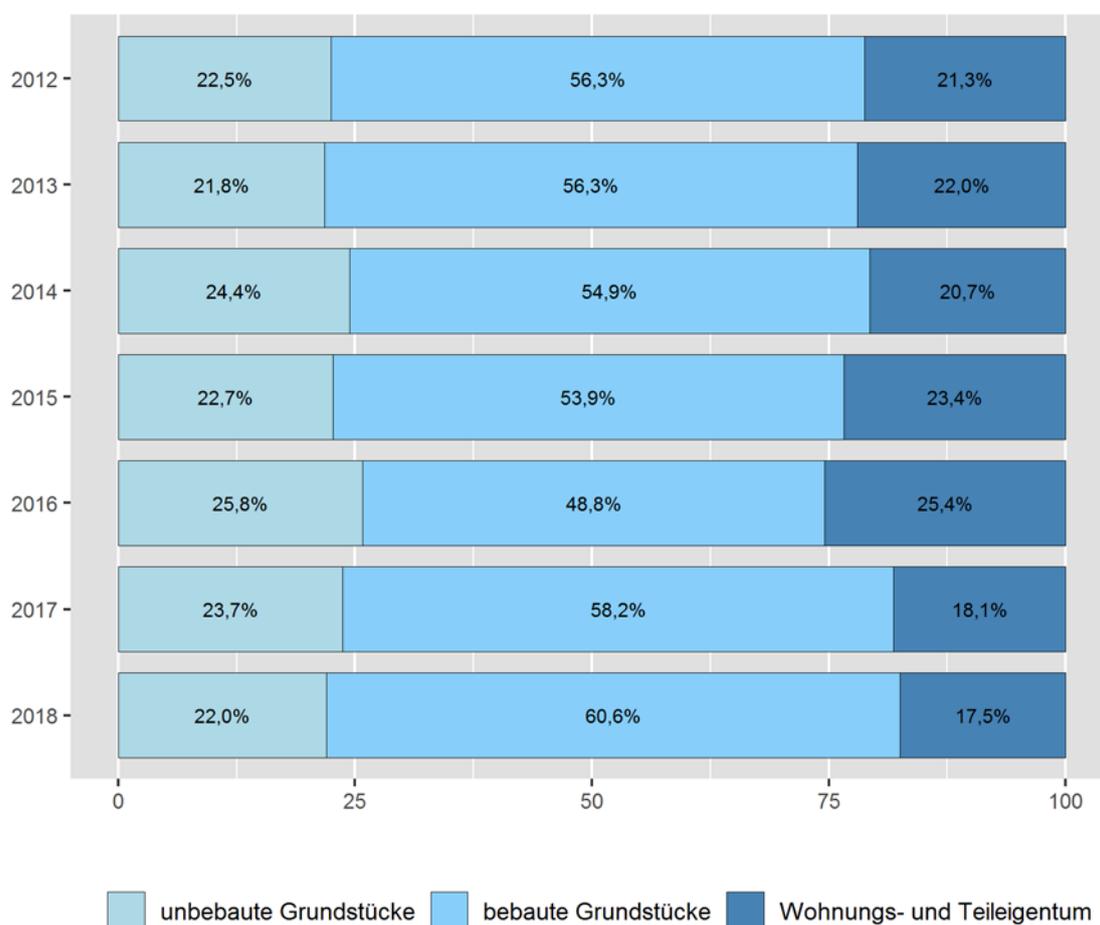
Die ausgewerteten Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

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

Ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert
Anzahl Kauffälle

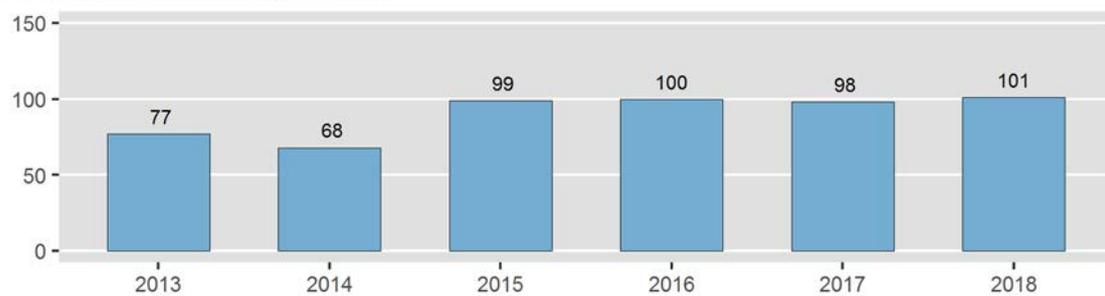
Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	617	610	765	661	878	796	698
bebaute Grundstücke	1.546	1.578	1.720	1.572	1.663	1.957	1.925
Wohnungs- und Teileigentum	584	616	648	683	866	610	555
Gesamtmarkt	2.869	2.900	3.250	2.916	3.407	3.363	3.178

Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle



Registrierte Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke und Zwangsversteigerungen

Anzahl Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke

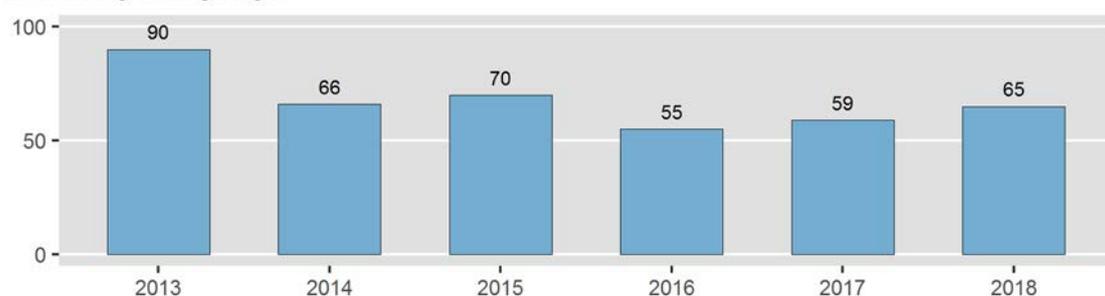


Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Erbbaugrundstück	11	8	8	6	3	8
Bestellung von Erbbaurechten	9	1	11	26	18	11
Erbbaurecht	41	49	61	59	56	67
Wohnungserbbaurecht	16	9	18	8	21	15
Teileigentumserbbaurecht	0	1	1	1	0	0
Summe	77	68	99	100	98	101

Anzahl Zwangsversteigerungen



Zwangsversteigerungen

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	0	0	0	1	2	2
bebaute Grundstücke	73	65	53	49	34	41
Wohnungseigentum	13	1	9	5	22	21
Teileigentum	4	0	8	0	1	1
Summe	90	66	70	55	59	65

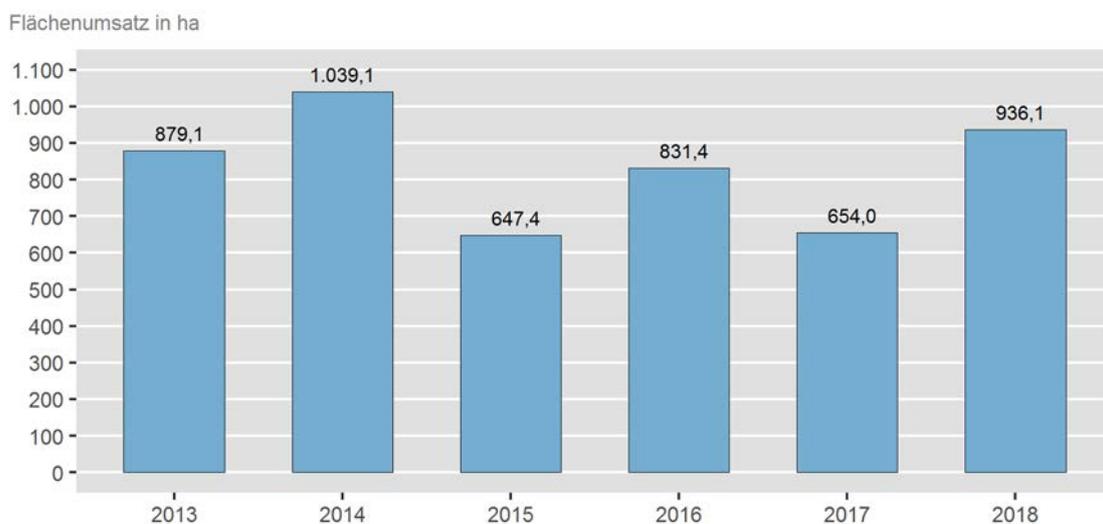
4.2 Flächenumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2018 eine Grundstücksfläche in Höhe von

936,1 ha

umgesetzt.

Veräußerungen von Grundstücksflächenanteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Flächenumsätze
Fläche in ha

Teilmarkt	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	598,3	749,6	448,0	497,9	373,9	610,0
bebaute Grundstücke	280,8	289,5	199,4	333,5	280,1	326,1
Summe	879,1	1.039,1	647,4	831,4	654,0	936,1

4.3 Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2018 insgesamt

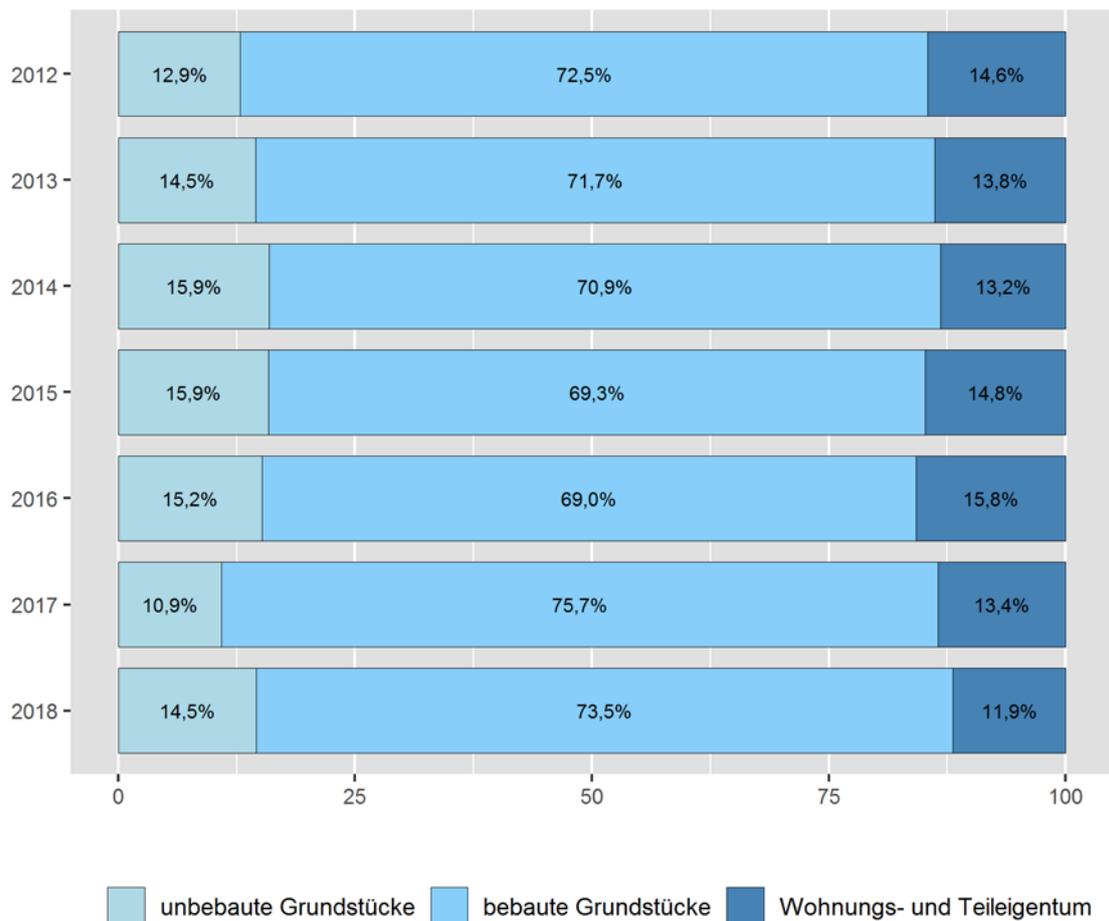
687,5 Mio. Euro

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. +16% verändert.

Geldumsätze in den Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke	51,6	61,4	82,0	72,5	88,9	64,2	99,9
bebaute Grundstücke	290,2	304,3	365,1	317,1	404,6	446,9	505,2
Wohnungs- und Teileigentum	58,2	58,7	68,1	67,7	92,5	79,4	81,9
Gesamtmarkt	406,0	430,0	522,0	457,0	586,0	590,7	687,5

Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes



5 Unbebaute Grundstücke

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

▪ Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Klassische Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). In dieser Grundstücksgruppe werden Acker- und Grünlandflächen sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen erfasst.

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

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

▪ Individueller Wohnungsbau

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

▪ **Geschosswohnungsbau**

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die drei- oder mehrgeschossige Bebauung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

▪ **Gewerbe**

Gewerbe und Industrie (klassische Gewerbebauflächen)

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

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

▪ **Sonstige**

Flächen, die sich insbesondere geprägt durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) werden in der Grundstücksgruppe „Sonstige“ zugeordnet.

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

Kauffälle, Flächen- und Geldumsätze differenziert nach Teilmärkten**land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke****Anzahl**

Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
	Anzahl	93	80	77	73	73
Ackerland	Fläche [ha]	264,8	202,2	198,7	157,0	135,3
	Umsatz [Mio. €]	13,8	12,1	13,1	10,6	11,2
	Anzahl	65	39	61	33	34
Grünland	Fläche [ha]	140,4	116,2	113,4	62,7	105,5
	Umsatz [Mio. €]	5,3	4,8	5,9	3,0	5,7
	Anzahl	22	24	35	26	36
Wald	Fläche [ha]	114,0	17,9	41,6	22,7	149,4
	Umsatz [Mio. €]	1,8	0,3	0,5	0,3	2,4
	Anzahl	180	143	173	132	143
Summe	Fläche [ha]	519,2	336,3	353,7	242,4	390,2
	Umsatz [Mio. €]	20,9	17,2	19,5	13,9	19,3

Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen**Anzahl**

Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
	Anzahl	6	10	13	9	22
Bauerwartungs- land	Fläche [ha]	8,1	15,4	27,4	5,5	36,5
	Umsatz [Mio. €]	1,3	3,0	4,2	1,9	10,9
	Anzahl	9	4	5	1	2
Rohbauland	Fläche [ha]	14,4	3,1	7,6	0,1	1,6
	Umsatz [Mio. €]	7,8	1,3	1,7	0,1	0,9
	Anzahl	15	14	18	10	24
Summe	Fläche [ha]	22,5	18,5	35,0	5,6	38,1
	Umsatz [Mio. €]	9,1	4,3	5,9	2,0	11,8

Wohnbaugrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
individuelle Bauweise	Anzahl	455	372	417	368	271
	Fläche [ha]	30,6	26,7	30,2	23,9	20,4
	Umsatz [Mio. €]	42,6	35,0	40,1	30,7	28,9
Geschoss- wohnungsbau	Anzahl	5	2	11	4	2
	Fläche [ha]	1,1	1,6	1,5	0,4	0,4
	Umsatz [Mio. €]	1,9	3,7	4,7	0,8	1,6
Summe	Anzahl	460	374	428	372	273
	Fläche [ha]	31,7	28,3	31,7	24,3	20,8
	Umsatz [Mio. €]	44,5	38,7	44,8	31,5	30,5

Gewerbebaugrundstücke

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
Gewerbe- bauland	Anzahl	33	40	43	23	43
	Fläche [ha]	20,8	19,0	22,3	7,8	35,6
	Umsatz [Mio. €]	6,6	8,9	7,8	2,1	10,7
tertiäres Gewerbe	Anzahl	0	2	6	4	7
	Fläche [ha]	0,0	0,8	1,9	4,9	18,2
	Umsatz [Mio. €]	0,0	1,0	4,9	3,7	14,3
Summe	Anzahl	33	42	49	27	50
	Fläche [ha]	20,8	19,8	24,2	12,7	53,8
	Umsatz [Mio. €]	6,6	9,9	12,8	5,8	25,0

sonstige unbebaute Grundstücke

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
Sonstige	Anzahl	77	88	210	255	208
	Fläche [ha]	2,8	34,3	21,6	88,9	107,2
	Umsatz [Mio. €]	0,8	2,4	5,9	11,1	13,1

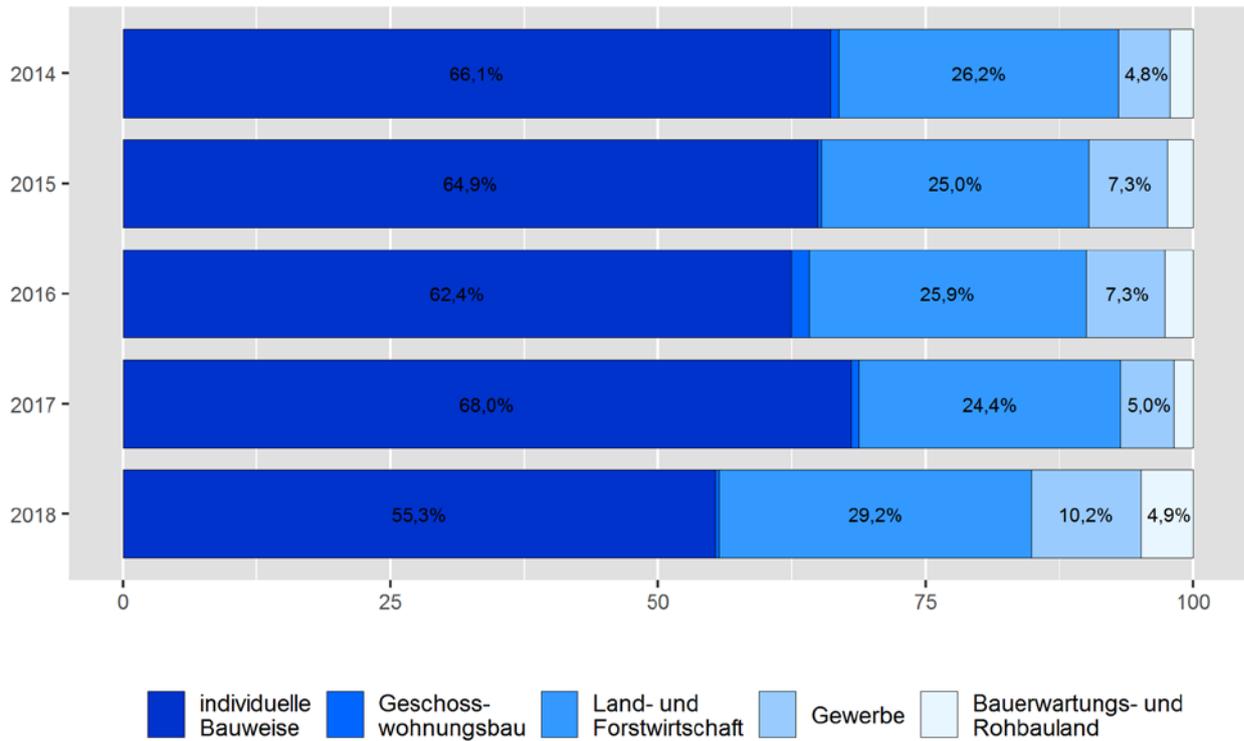
unbebaute Grundstücke insgesamt

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaute Grundstücke insgesamt	Anzahl	765	661	878	796	698
	Fläche [ha]	597,0	437,2	466,2	373,9	610,1
	Umsatz [Mio. €]	81,9	72,5	88,9	64,3	99,9

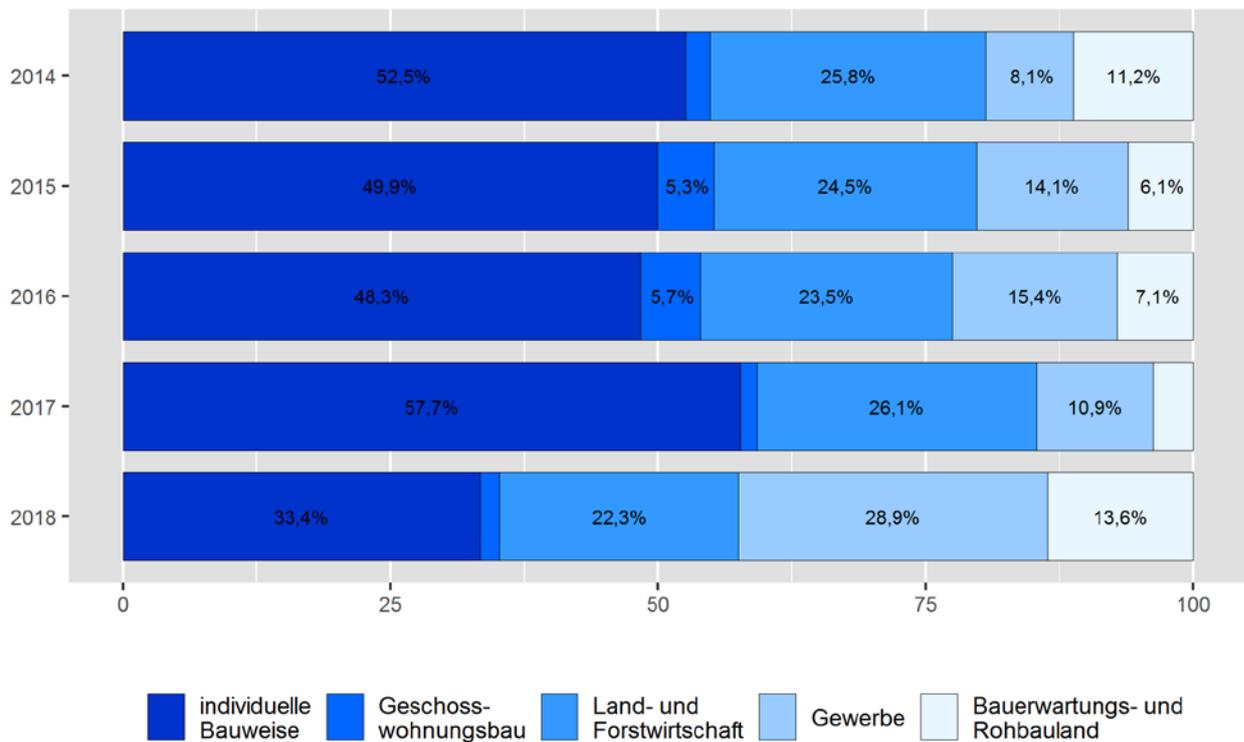
Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rund -12% verändert. Der Geldumsatz änderte sich um rund +55% und der Flächenumsatz um rund 63%.

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



Anmerkung: Kauffallanteile < 4% wurden darstellungsbedingt nicht beschriftet

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



Anmerkung: Geldumsatzanteile < 4% wurden darstellungsbedingt nicht beschriftet

5.1 Individueller Wohnungsbau

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

Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2018 um rund -26% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -6% und der Flächenumsatz um rund -15%.

Preisentwicklung

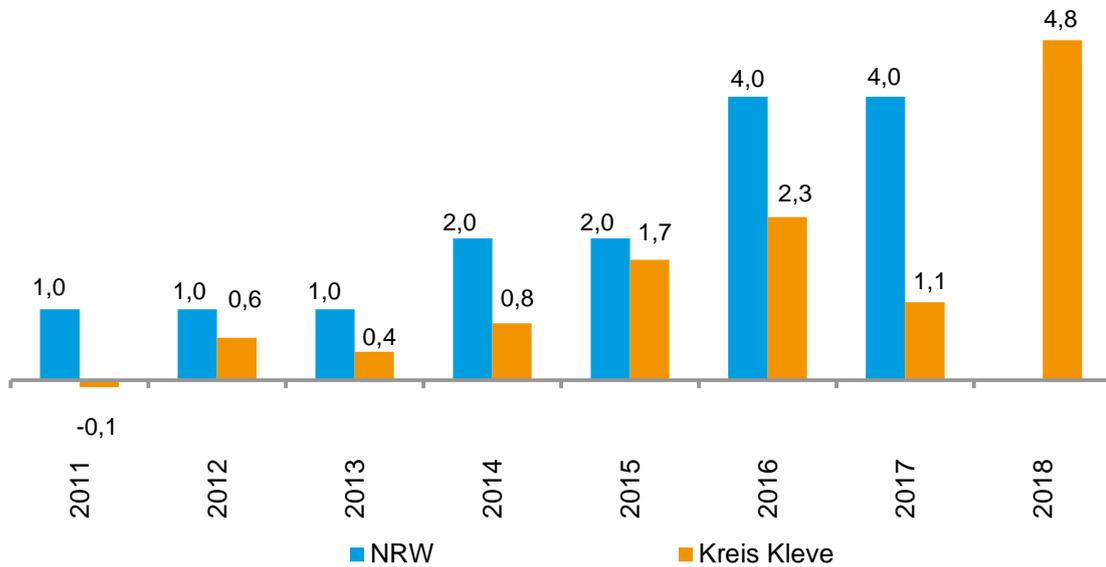
Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **+ 4,8 %** (im nördlichen Kreisgebiet + 5,0 %; im südlichen Kreisgebiet + 4,5 %).

Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl und Geldumsatz

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	12	861.036	7	581.975,0	9	844.695,0
Emmerich am Rhein	25	3.522.042	21	2.021.227,0	19	1.579.696,5
Geldern	45	4.245.553	31	2.325.856,8	25	2.653.343,9
Goch	46	5.622.075	58	4.668.465,5	38	3.550.638,1
Issum	7	735.570	12	1.868.405,9	29	2.256.233,6
Kalkar	38	2.687.373	24	1.820.808,5	17	1.041.908,5
Kerken	32	2.692.410	3	305.866,1	5	625.790,0
Wallfahrtsstadt Kevelaer	15	1.321.151	7	664.939,8	9	1.122.157,5
Kleve	38	4.085.792	22	2.547.903,9	25	5.843.235,0
Kranenburg	27	4.283.634	44	3.077.229,2	21	2.232.662,5
Rees	26	1.922.125	27	1.920.843,0	23	2.955.775,0
Rheurdt	8	818.388	14	1.076.700,0	4	237.490,0
Straelen	35	3.191.361	44	3.999.467,0	18	1.935.776,4
Uedem	4	238.300	28	1.840.616,0	16	934.360,0
Wachtendonk	13	1.102.085	1	150.000,0	3	278.000,7
Weeze	46	2.731.716	25	1.851.236,0	10	836.338,0
Kreis Kleve	417	40.060.611	368	30.721.539,7	271	28.928.100,7

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Flächengewichtete und auf 30 m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	Stand 1.1.11	Stand 1.1.12	Stand 1.1.13	Stand 1.1.14	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18	Stand 1.1.19
Kreis Kleve	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9	112,0
€m²	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12	140,63	147,33
%-Entwicklung		-0,1	+0,6	+0,4	+0,8	+1,7	+2,3	+1,1	+4,8
nördl. Kreisgebiet¹	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9	113,3
€m²	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65	140,76	147,73
%-Entwicklung		-0,5	+0,8	+0,3	+0,8	+2,0	+2,7	+1,5	+5,0
südl. Kreisgebiet²	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3	110,0
€m²	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88	140,44	146,69
%-Entwicklung		+0,6	+0,2	+0,6	+0,7	+1,2	+1,6	+0,4	+4,5

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

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

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

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

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2019

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²			durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	80	135	155	24
Emmerich am Rhein	75	145	180	49
Goch	90	145	195	45
Kalkar	80	115	140	37
Kleve	110	175	215	49
Kranenburg	100	140	160	20
Rees	95	140	155	31
Uedem	95	115	120	36
Geldern	110	140	170	30
Issum	125	145	175	28
Kerken	120	155	175	32
Wallfahrtsstadt Kevelaer	95	145	190	33
Rheurdt	75	150	160	42
Straelen	100	175	195	47
Wachtendonk	80	155	170	43
Weeze	90	110	120	32

Anmerkung: Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich werden, wie in Abschnitt 9.9 ausführlich erläutert, i.d.R. auf Basis der gebietstypischen Wohnbaulandwerte in mittlerer Lage abgeleitet.

5.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurden im Berichtsjahr 2018 insgesamt nur zwei Kauffälle registriert. Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbebaugrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2018 um rund +85% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund +331% und der Flächenumsatz um rund +324%.

Preisniveau für klassisches Gewerbebauland mittlerer (flächengewichteter) Kaufpreis

Stadt-/ Gemeindegebiet	Stand 1.1.11	Stand 1.1.12	Stand 1.1.13	Stand 1.1.14	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18	Stand 1.1.19
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Emmerich am Rhein	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33	46,07	46,07	49,07
Geldern	25,21	25,22	25,22	26,57	26,57	26,57	26,57	29,96	30,04
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39	41,14	41,75	44,61
Issum	24,21	24,21	24,21	24,21	26,73	26,73	26,73	26,73	27,98
Kalkar	32,57	32,57	32,57	32,57	34,79	34,69	34,59	35,58	36,51
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30,60	30,60	30,60	30,60	30,87	30,87	30,87	33,39	33,46
Kleve	45,65	45,65	43,81	44,18	46,36	46,35	46,11	46,11	48,85
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Rees	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07	31,03
Rheurdt	23,00	23,00	35,00	40,00	40,00	41,00	41,00	41,00	42,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81	47,38
Uedem	30,00	33,24	33,24	33,24	34,53	36,47	36,47	36,47	36,47
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,65	38,65	38,56	38,56	38,56	43,20
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Kreis Kleve	37,66	37,70	37,37	37,58	38,14	38,18	38,34	39,01	40,65

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

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Gesamtübersicht 2014 bis 2018

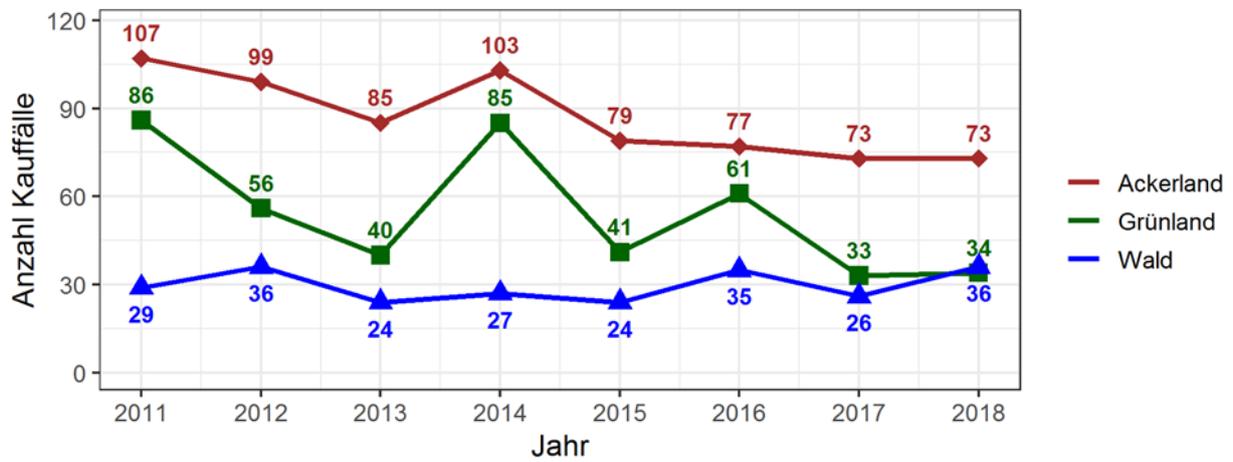
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anzahl

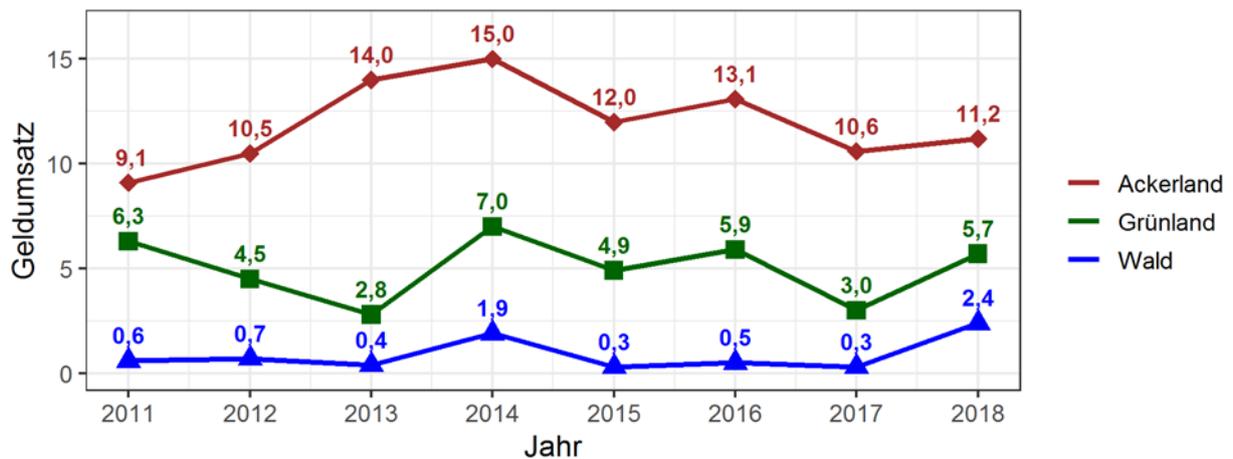
Teilmarkt	Kennwert	2014	2015	2016	2017	2018
Ackerland ≥ 2.500 qm	Anzahl	93	80	77	73	73
	Fläche [ha]	264,8	202,2	198,7	157,0	135,3
	Umsatz [Mio. €]	13,8	12,1	13,1	10,6	11,2
Grünland ≥ 2.500 qm	Anzahl	65	39	61	33	34
	Fläche [ha]	140,4	116,2	113,4	62,7	105,5
	Umsatz [Mio. €]	5,3	4,8	5,9	3,0	5,7
Wald	Anzahl	22	24	35	26	36
	Fläche [ha]	114,0	17,9	41,6	22,7	149,4
	Umsatz [Mio. €]	1,8	0,3	0,5	0,3	2,4
Summe	Anzahl	180	143	173	132	143
	Fläche [ha]	519,2	336,3	353,7	242,4	390,2
	Umsatz [Mio. €]	20,9	17,2	19,5	13,9	19,3

Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2011 bis 2018
 Ackerland ($\geq 2.500 \text{ qm}$) / Grünland ($\geq 2.500 \text{ qm}$) / Waldflächen

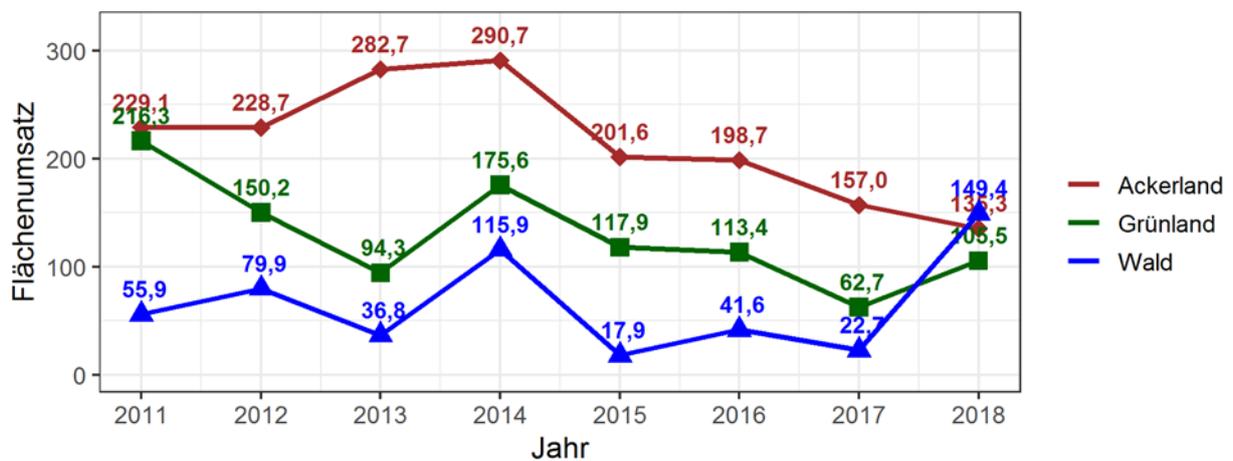
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve

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

Ackerland

zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle (≥ 2.500 qm) in den Gemeindegebieten

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	8	34,2226	3	21,6136	2	2,4017
Emmerich am Rhein	3	7,4277	4	13,9882	1	3,6473
Geldern	4	5,1023	2	4,9390	11	18,6679
Goch	7	21,2390	10	17,1923	7	28,2801
Issum	2	6,6346	0	0,0000	3	6,2999
Kalkar	6	23,4467	5	14,9644	8	8,9728
Kerken	8	11,1500	6	10,7230	3	4,0270
Wallfahrtsstadt Kevelaer	4	6,0648	1	4,5468	9	12,5936
Kleve	1	2,5000	3	7,4750	4	5,0651
Kranenburg	1	9,6464	2	4,8794	2	1,1203
Rees	4	4,9319	5	7,2701	2	9,2650
Rheurdt	2	10,3865	3	2,9251	2	2,8188
Straelen	3	8,6205	8	9,5637	3	3,1767
Uedem	0	0,0000	2	2,3270	4	10,6089
Wachtendonk	3	3,9401	1	1,1558	3	6,2790
Weeze	2	8,2881	3	8,6236	3	8,1569
Kreis Kleve	58	163,6012	58	132,1870	67	131,3810

Von den insgesamt 73 registrierten Kauffällen konnten 67 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (*arithmetischer Mittelwert*) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2018 rund 7,42 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund +7,2% verändert.

Grünland

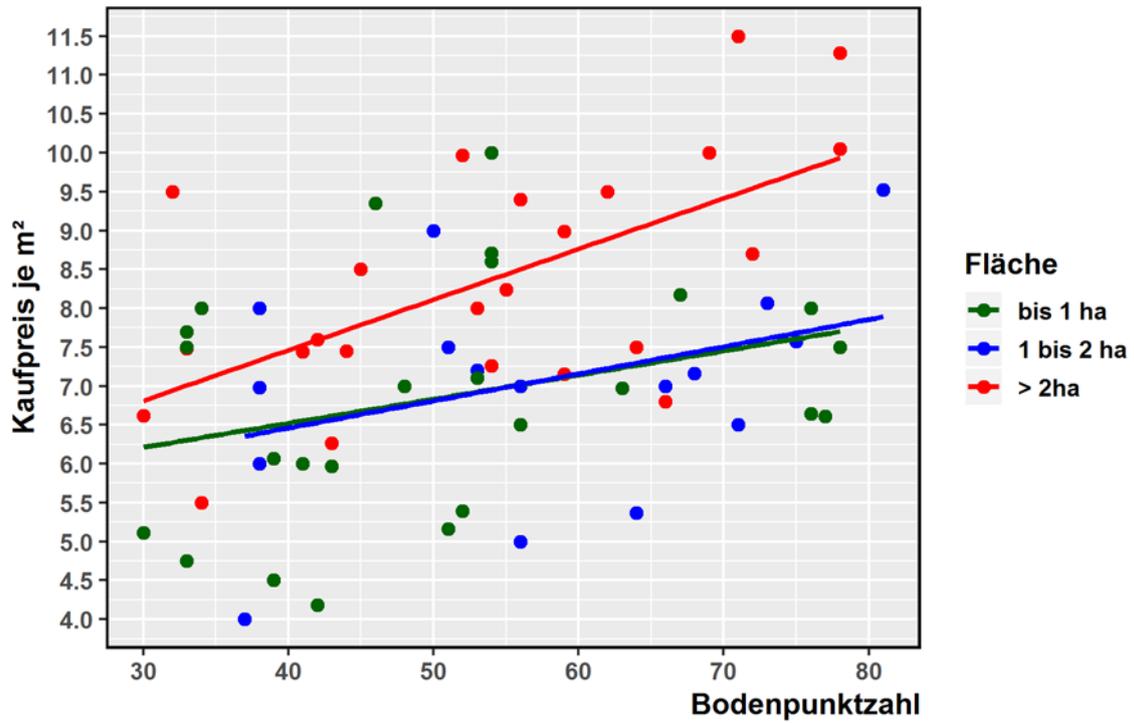
zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle (≥ 2.500 qm) in den Gemeindegebieten
Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	3	19,6731	0	0,0000	0	0,0000
Emmerich am Rhein	4	6,2180	3	5,1564	3	6,3320
Geldern	5	5,9967	1	1,2839	4	3,3188
Goch	3	2,6043	2	5,5305	3	4,3988
Issum	3	10,9985	1	1,1623	0	0,0000
Kalkar	2	12,4319	2	2,5519	0	0,0000
Kerken	2	2,5980	1	0,8580	0	0,0000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	4	4,8486	0	0,0000	2	2,7454
Kleve	1	2,9552	0	0,0000	2	8,1449
Kranenburg	4	4,9420	1	6,6484	3	14,9811
Rees	4	5,3064	7	17,2560	2	4,6556
Rheurdt	4	5,6190	1	0,2512	3	2,4412
Straelen	3	4,9013	2	1,0764	1	0,5364
Uedem	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Wachtendonk	1	7,1157	2	7,3762	1	1,3645
Weeze	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Kreis Kleve	43	96,2087	23	49,1512	24	48,9187

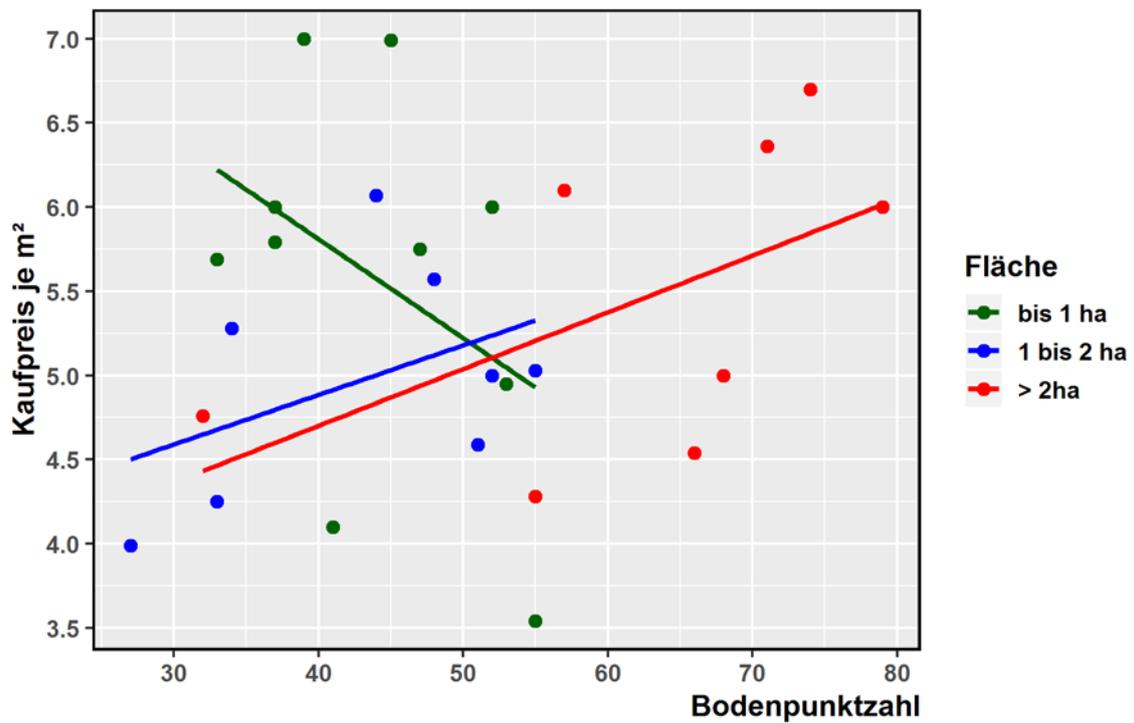
Von den insgesamt 34 registrierten Kauffällen konnten 24 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (*arithmetischer Mittelwert*) für Grünland beträgt im Berichtsjahr 2018 rund 5,48 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund +5,0% verändert.

Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise

Ackerland 2018



Grünland 2018



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	zugrunde gelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1980	1980	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1981	1981	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1982	1982	1,53 bis 3,58	3,07 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1983	1983	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1984	1984	1,79 bis 3,32	2,81 bis 4,09	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1985	1985	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,09	1,02 bis 2,30	2,05 bis 3,58
31.12.1986	1986	1,28 bis 2,81	2,30 bis 3,58	0,77 bis 2,05	1,79 bis 3,07
31.12.1987	1987	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,07	0,51 bis 1,79	1,53 bis 2,56
31.12.1988	1988	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,51 bis 1,28	1,02 bis 2,05
31.12.1989	1989	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,64 bis 1,41	1,15 bis 2,17
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	
01.01.2016	2015	4,45 bis 6,80		2,90 bis 4,70	
01.01.2017	2016	5,70 bis 8,30		4,10 bis 6,35	
01.01.2018	2017	5,20 bis 8,65		4,20 bis 6,25	
01.01.2019	2018	5,80 bis 9,10		4,60 bis 6,40	

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

Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2018

Ackerland Durchschnittspreis / Index			Grünland Durchschnittspreis / Index		
Jahr	Durchschnitts- preis in €/m²	Index	Jahr	Durchschnitts- preis in €/m²	Index
1990	2,33	100,0	1990	1,99	100,0
1991	2,17	93,2	1991	1,97	98,7
1992	2,44	104,6	1992	1,94	97,2
1993	2,31	98,9	1993	1,74	87,4
1994	2,27	97,1	1994	1,99	99,7
1995	2,33	99,8	1995	1,83	91,5
1996	2,22	95,2	1996	1,93	96,9
1997	2,37	101,8	1997	2,00	100,3
1998	2,44	104,8	1998	1,93	96,9
1999	2,36	101,1	1999	2,04	102,3
2000	2,61	112,1	2000	2,21	110,8
2001	2,75	118,0	2001	2,42	121,6
2002	2,87	123,2	2002	2,17	109,1
2003	2,88	123,6	2003	2,48	124,6
2004	2,88	123,6	2004	2,49	125,1
2005	2,94	126,2	2005	2,41	121,1
2006	3,07	131,8	2006	2,24	112,6
2007	3,07	131,8	2007	2,15	108,0
2008	3,04	130,5	2008	2,22	111,6
2009	3,14	134,8	2009	2,23	112,1
2010	3,20	137,3	2010	2,79	140,2
2011	3,81	163,5	2011	2,84	142,7
2012	4,65	199,6	2012	3,05	153,3
2013	5,08	218,0	2013	3,29	165,3
2014	5,25	225,3	2014	3,62	181,9
2015	5,61	240,8	2015	3,80	191,0
2016	6,99	300,0	2016	5,22	262,3
2017	6,92	297,0	2017	5,22	262,3
2018	7,42	318,5	2018	5,48	275,4

5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 26 Veräußerungen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich Aufwuchs registriert. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig ist von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad usw. Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der nachfolgend aufgeführte obere Rahmenwert überschritten. Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m² gezahlt.

Der aktuelle Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im Kreis Kleve beträgt 1,50 €/m².

Der Richtwertrahmen beträgt aktuell 0,70 €/m² bis 2,00 €/m².

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

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

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

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

5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (*Abbauland*)

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

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

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 10,00 €/m² bis 20,00 €/m².

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2018 insgesamt drei (*zur Auswertung geeignete Kauffälle*) registriert. Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:

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

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

Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 9,50 €/m² anzuhalten. Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Wallfahrtsstadt Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 9,50 €/m² bis 16,00 €/m² beträgt.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 8,00 €/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 0,15 €/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 %.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

In den vergangenen Jahren wurden nur wenige Bauerwartungslandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **40%, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert**, angegeben. Da die Erschließungsbeiträge im Kreisgebiet stark variieren, wurde zur Bestimmung dieses Prozentwertes durchweg ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 50,- €/m² (*Korrekturwert, der dem Ableitungsmodell zugrunde liegt*) angesetzt.

Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

In den vergangenen Jahren wurden nur sehr wenige Rohbaulandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre sowie aus Einwurfsbewertungen verschiedener Umlegungsverfahren wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **70%**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben. Da die Erschließungsbeiträge im Kreisgebiet stark variieren, wurde zur Bestimmung dieses Prozentwertes durchweg ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 50,- €/m² (*Korrekturwert, der dem Ableitungsmodell zugrunde liegt*) angesetzt.

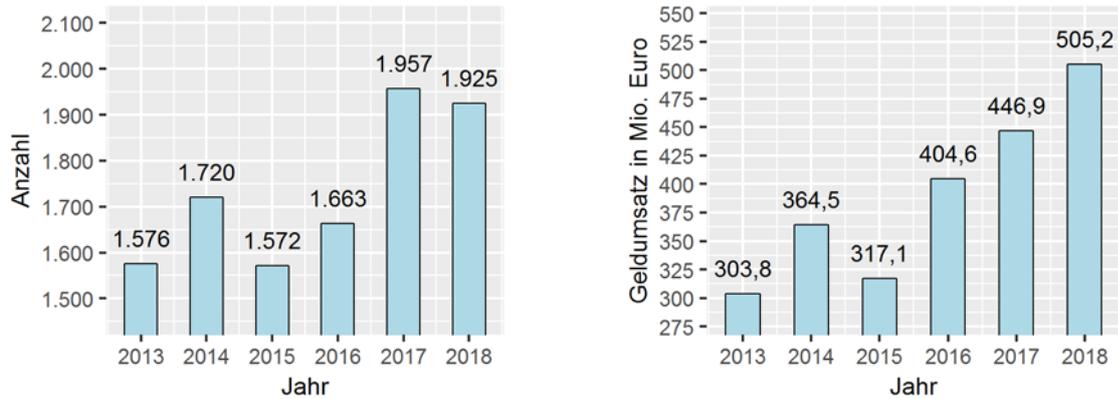
Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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

6 Bebaute Grundstücke

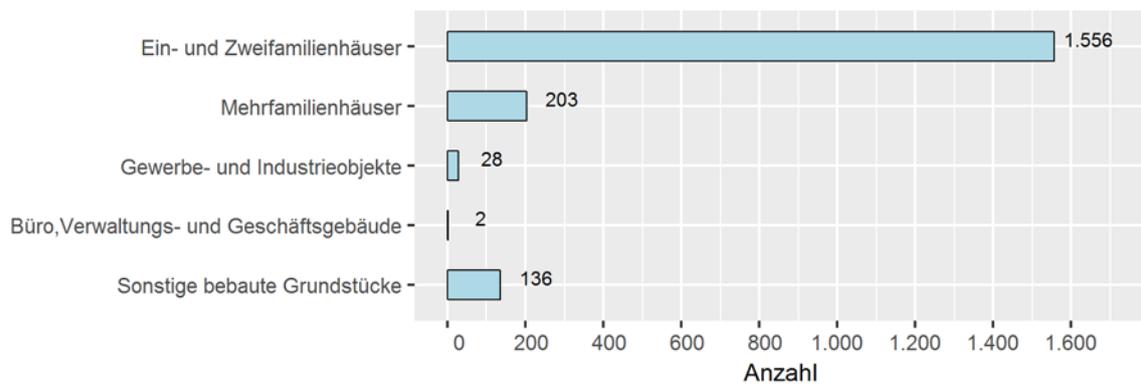
Mit einem Geldumsatz von 505,2 Mio. Euro bei 1.925 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2013 bis 2018

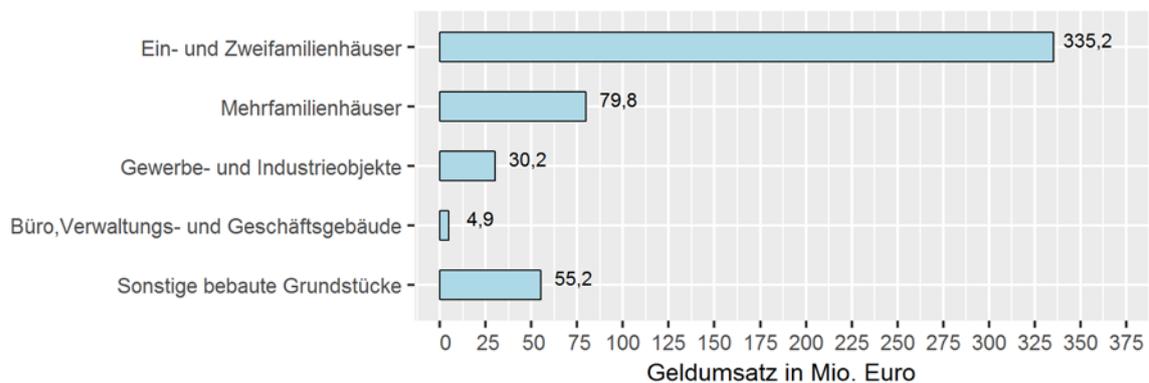


Unter dem Marktsegment „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

Verteilung der Kauffälle



Verteilung der Geldumsätze



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2018 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.556 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 335,2 Mio. Euro den Eigentümer.

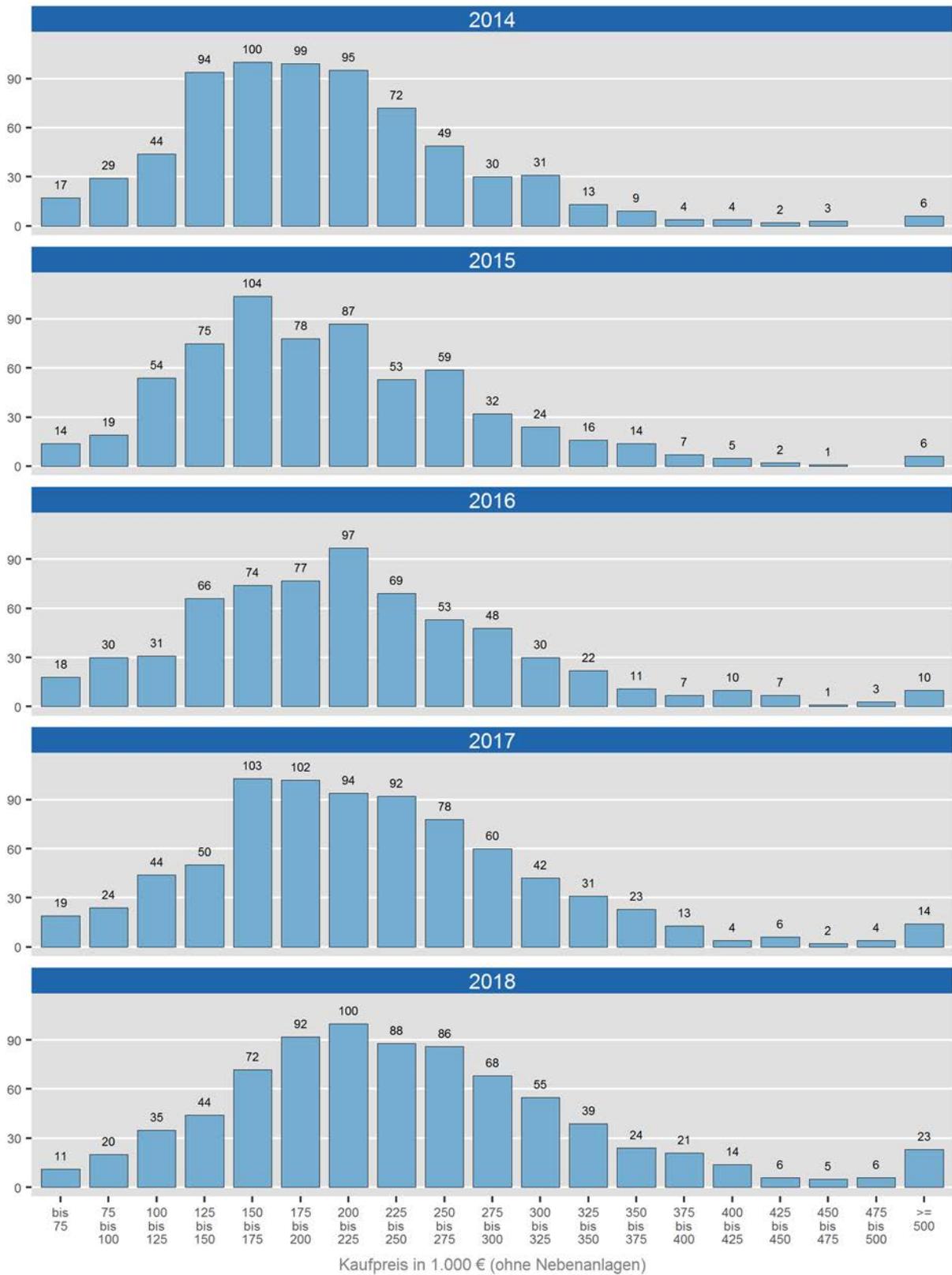
Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	1.320	1.279	1.285	1.398	1.306	1.358	1.547	1.556
Geldumsatz in Mio. €	220,0	217,1	218,9	247,3	233,9	257,0	313,1	335,2
Flächenumsatz in ha	107,1	94,6	101,2	112,5	108,1	114,3	145,3	166,1

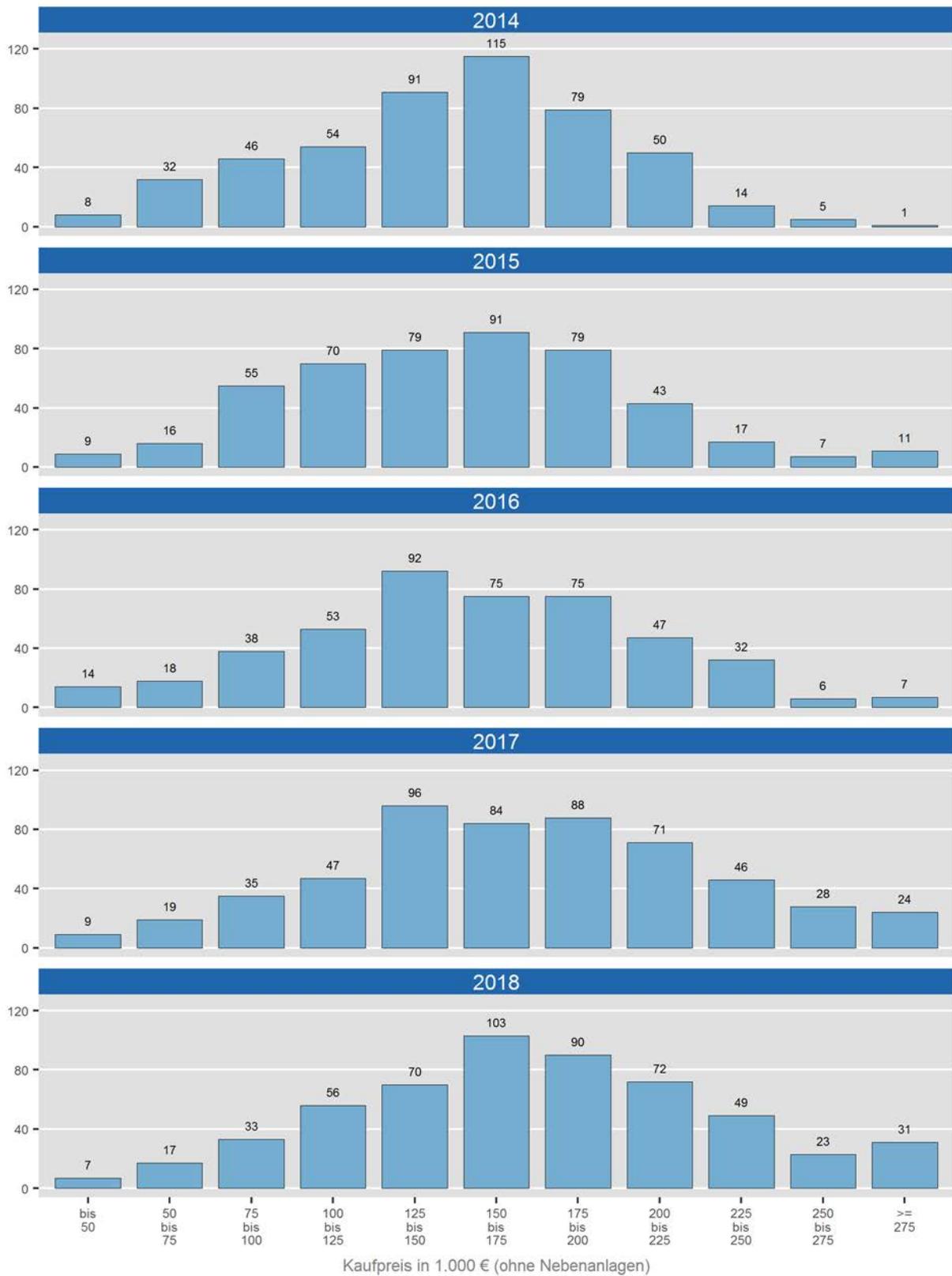
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:

Objektart		2013	2014	2015	2016	2017	2018
freistehend	Anzahl	630	701	649	666	805	809
	Flächenumsatz	70,7	83,4	78,3	83,4	107,8	131,7
	Geldumsatz	125,2	143,8	135,7	148,1	187,7	206,2
Doppel- und Reihenendhäuser	Anzahl	455	494	476	455	547	551
	Flächenumsatz	21,3	21,2	23,2	20,4	26,4	27,6
	Geldumsatz	67,7	75,8	74,2	72,5	95,5	100,0
Reihenmittelhäuser	Anzahl	154	168	154	152	157	190
	Flächenumsatz	4,1	4,6	4,0	4,0	4,7	5,3
	Geldumsatz	18,0	20,5	19,0	19,3	21,7	28,0
Sonstige Bauweise	Anzahl	46	35	27	85	38	6
	Flächenumsatz	4,0	2,5	1,7	5,9	4,6	1,5
	Geldumsatz	7,3	6,0	4,0	15,9	8,3	1,0

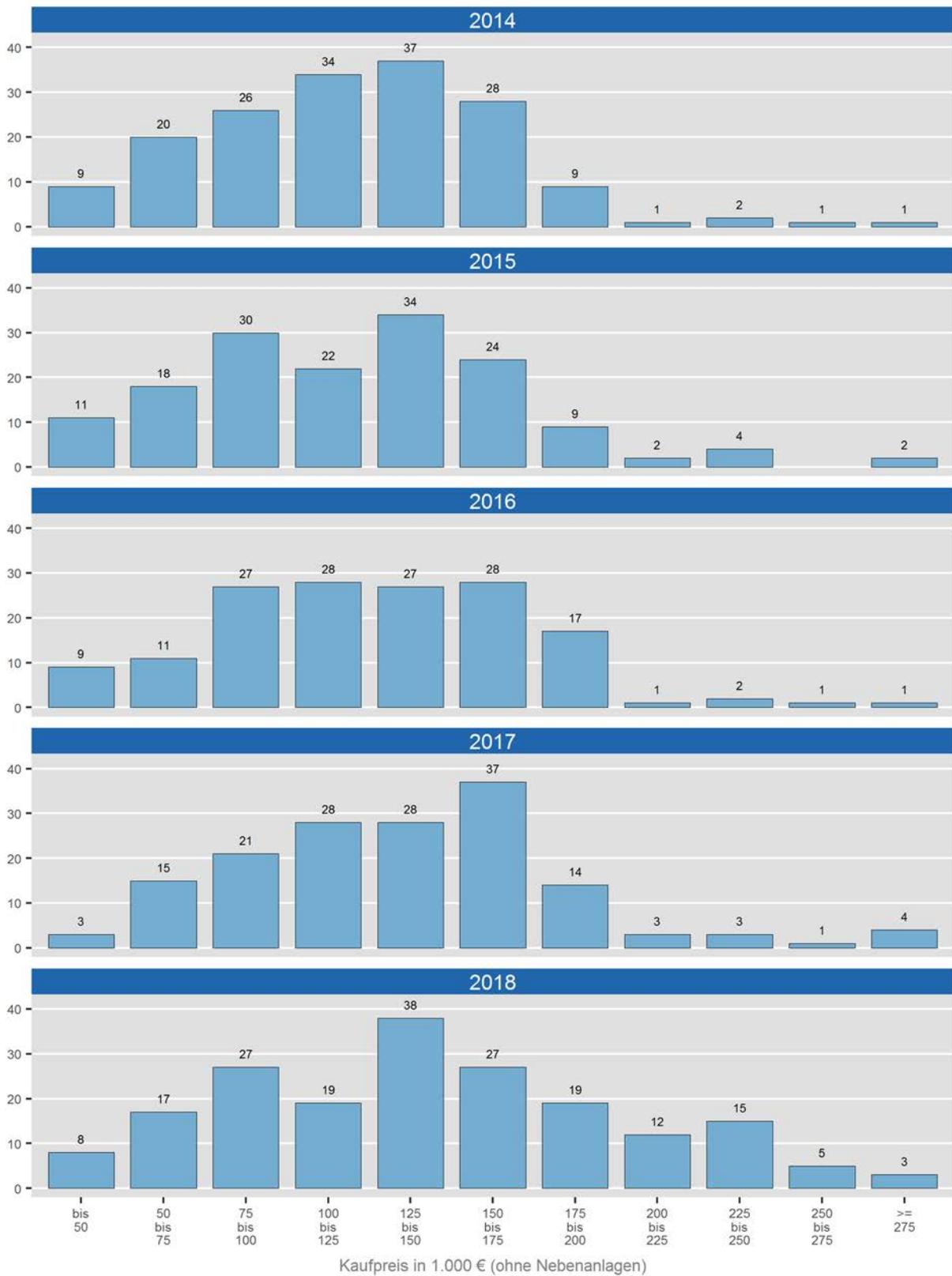
Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser

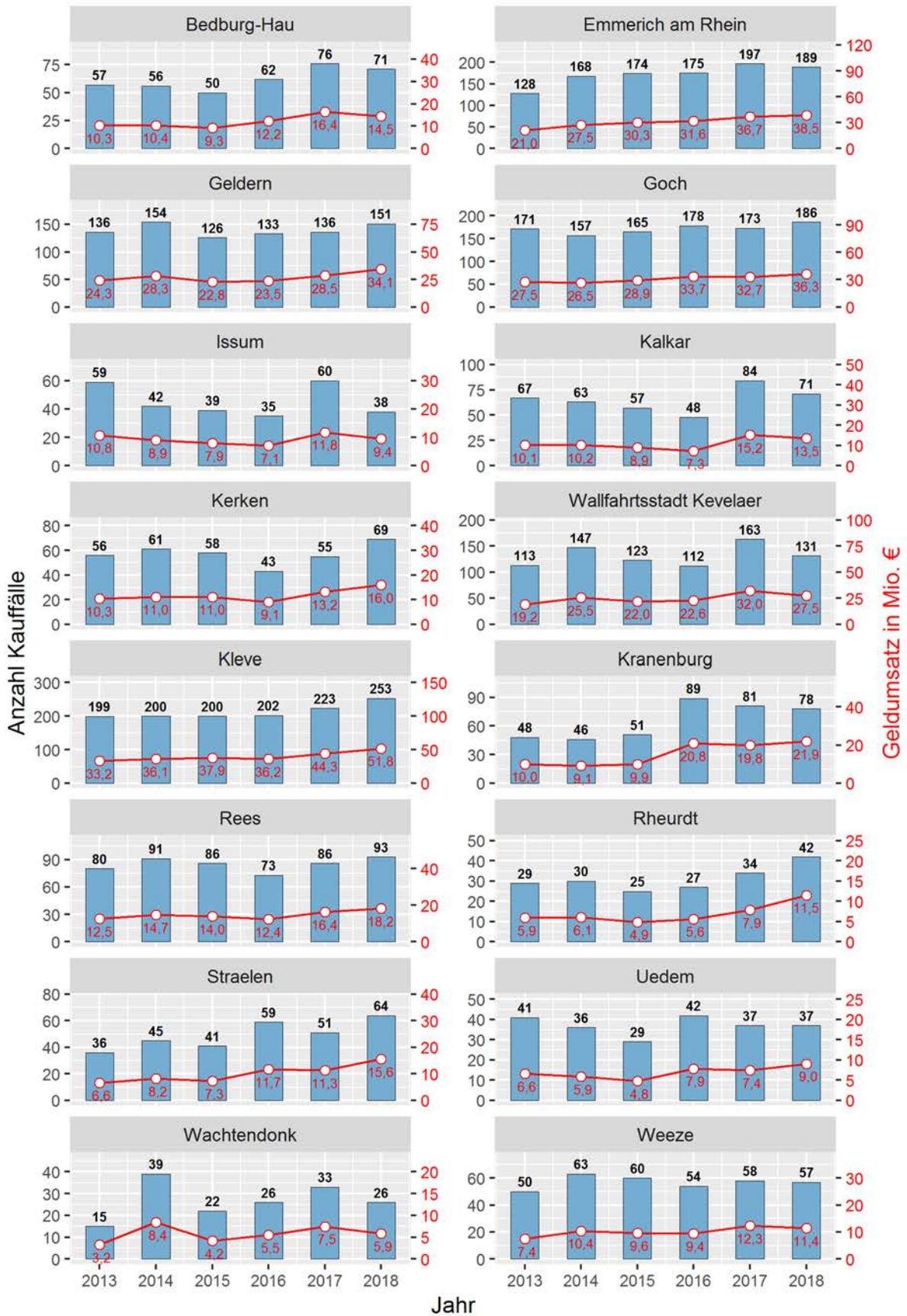


Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	62	12.239.140	76	16.361.900	71	14.456.600
Emmerich am Rhein	175	31.571.250	197	36.666.500	189	38.491.745
Geldern	133	23.542.100	136	28.544.729	151	34.141.700
Goch	178	33.705.380	173	32.686.880	186	36.316.988
Issum	35	7.078.000	60	11.791.340	38	9.424.400
Kalkar	48	7.277.615	84	15.187.028	71	13.520.674
Kerken	43	9.117.400	55	13.158.048	69	15.956.150
Wallfahrtsstadt Kevelaer	112	22.555.598	163	32.029.209	131	27.511.920
Kleve	202	36.233.348	223	44.263.776	253	51.766.629
Kranenburg	89	20.828.227	81	19.784.333	78	21.874.260
Rees	73	12.394.850	86	16.390.150	93	18.227.250
Rheurdt	27	5.640.000	34	7.852.360	42	11.538.200
Straelen	59	11.746.500	51	11.275.400	64	15.591.625
Uedem	42	7.870.350	37	7.430.500	37	9.049.500
Wachtendonk	26	5.473.500	33	7.452.300	26	5.856.000
Weeze	54	9.414.290	58	12.256.000	57	11.434.500
Kreis Kleve	1.358	256.687.548	1.547	313.130.454	1.556	335.158.141

Kauffälle und Geldumsätze in den Städten und Gemeinden



Durchschnittspreise – Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle enthält nach Gemeindegebieten und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m² Wohnfläche bezogene **Durchschnittspreise inkl. Grundstückswert** für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die Werte enthalten die auf das Gebäude und das Grundstück entfallenden Preisanteile. **Nicht enthalten sind Garagen, Stellplätze oder Zubehör.**

In den Tabellen bedeuten:

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

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

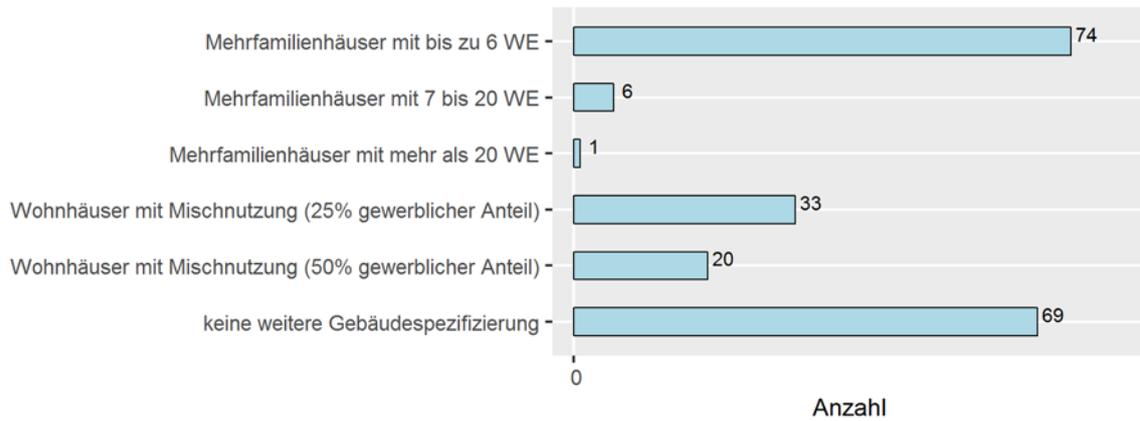
Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück						
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2017/2018						
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2015	2016 bis 2018
Bedburg-Hau	Anzahl	--	21	19	12	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.150	1.627	1.744	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	662	1.199	1.635	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.055	2.042	2.276	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	354	187	199	--
	Median-WF [m²]	--	147	150	130	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	78	84	51	--
	Median-Baujahr	--	1967	1981	2003	--
Emmerich am Rhein	Anzahl	≤ 3	55	52	26	--
	Median-KP [€/m²WF]	682	1.284	1.481	1.824	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	556	966	1.000	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.246	2.366	2.828	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	360	341	395	--
	Median-WF [m²]	110	120	130	123	--
	Median-BW [Tsd. €]	46	64	74	56	--
	Median-Baujahr	1949	1967	1982	2004	--
Geldern	Anzahl	--	46	56	17	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.327	1.672	1.911	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	694	1.019	1.200	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.856	2.752	3.245	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	271	377	468	--
	Median-WF [m²]	--	120	127	156	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	72	66	58	--
	Median-Baujahr	--	1968	1982	2005	--
Goch	Anzahl	--	60	58	21	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.207	1.523	1.615	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	539	891	768	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.639	2.500	2.066	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	379	350	284	--
	Median-WF [m²]	--	121	127	141	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	63	53	50	--
	Median-Baujahr	--	1966	1987	2004	--
Issum	Anzahl	--	11	21	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.662	1.596	2.659	2.228
	Min-KP [€/m²WF]	--	555	1.184	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.318	2.311	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	546	340	--	--
	Median-WF [m²]	--	120	150	125	135
	Median-BW [Tsd. €]	--	105	66	82	64
	Median-Baujahr	--	1969	1982	2015	2016
Kalkar	Anzahl	--	9	27	8	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.337	1.512	1.540	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	695	866	893	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.498	2.338	2.071	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	339	337	365	--
	Median-WF [m²]	--	190	125	140	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	90	43	47	--
	Median-Baujahr	--	1973	1984	2002	--

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück						
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2017/2018						
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2015	2016 bis 2018
Kerken	Anzahl	--	20	18	16	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.346	1.601	2.289	1.786
	Min-KP [€/m²WF]	--	607	1.200	1.641	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.440	2.354	3.308	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	416	338	510	--
	Median-WF [m²]	--	138	142	137	126
	Median-BW [Tsd. €]	--	76	67	65	41
	Median-Baujahr	--	1968	1982	2010	2017
Kleve	Anzahl	--	93	57	16	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.389	1.660	1.904	2.109
	Min-KP [€/m²WF]	--	498	1.086	1.433	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.426	2.223	2.430	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	338	289	326	--
	Median-WF [m²]	--	120	146	138	142
	Median-BW [Tsd. €]	--	75	89	62	51
	Median-Baujahr	--	1965	1980	2006	2018
Kranenburg	Anzahl	--	14	24	24	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.272	1.662	1.865	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	904	1.053	1.339	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.901	2.468	2.642	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	256	315	309	--
	Median-WF [m²]	--	148	160	146	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	88	93	77	--
	Median-Baujahr	--	1962	1989	2004	--
Rees	Anzahl	--	22	27	11	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.369	1.506	1.484	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	812	956	1.366	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.064	2.027	2.369	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	353	290	365	--
	Median-WF [m²]	--	137	130	129	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	78	49	44	--
	Median-Baujahr	--	1966	1985	2003	--
Rheurdt	Anzahl	--	4	6	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.153	1.895	2.471	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.124	1.152	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.676	2.336	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	267	394	--	--
	Median-WF [m²]	--	165	131	150	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	78	45	63	--
	Median-Baujahr	--	1970	1988	2004	--
Straelen	Anzahl	--	19	21	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.416	1.940	2.478	1.969
	Min-KP [€/m²WF]	--	744	1.100	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.068	2.427	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	378	378	--	--
	Median-WF [m²]	--	118	129	114	129
	Median-BW [Tsd. €]	--	70	82	73	51
	Median-Baujahr	--	1969	1984	2005	2016

Verkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Grundstück						
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen der Jahre 2017/2018						
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe				
		bis 1949	1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2015	2016 bis 2018
Uedem	Anzahl	--	5	14	6	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.098	1.463	1.683	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	950	1.226	1.339	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.312	1.926	2.037	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	156	234	278	--
	Median-WF [m²]	--	136	145	163	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	50	56	47	--
	Median-Baujahr	--	1967	1980	2002	--
Wachtendonk	Anzahl	--	9	13	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.478	1.751	2.427	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	847	827	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	1.832	2.300	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	297	421	--	--
	Median-WF [m²]	--	136	142	141	--
	Median-BW [Tsd. €]	--	68	62	107	--
	Median-Baujahr	--	1967	1980	2004	--
Wallfahrtsstadt Kevelaer	Anzahl	--	43	48	21	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.340	1.550	1.792	2.667
	Min-KP [€/m²WF]	--	694	807	1.312	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.717	2.571	2.812	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	419	395	385	--
	Median-WF [m²]	--	120	136	125	133
	Median-BW [Tsd. €]	--	58	58	48	48
	Median-Baujahr	--	1969	1984	2004	2018
Weeze	Anzahl	--	14	13	14	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.279	1.546	1.927	2.143
	Min-KP [€/m²WF]	--	607	1.107	1.472	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.140	1.755	2.273	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	351	175	237	--
	Median-WF [m²]	--	125	133	132	126
	Median-BW [Tsd. €]	--	52	45	50	51
	Median-Baujahr	--	1968	1981	2008	2020

6.2 Mehrfamilienhäuser

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



Im Berichtsjahr 2018 wechselten im Zuständigkeitsbereich 203 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 79,8 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Mehrfamilienhäuser

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	129	110	127	143	122	169	220	203
Geldumsatz in Mio. €	44,3	24,5	33,8	44,3	35,1	56,8	74,9	79,8
Flächenumsatz in ha	15,5	8,1	13,2	19,5	9,9	21,3	16,7	19,3

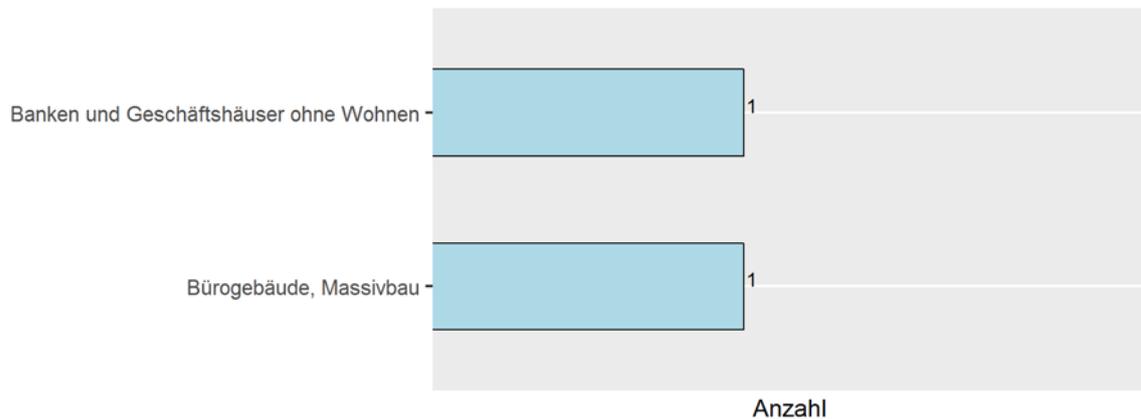
Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	4	3.362.065	6	2.741.165	7	4.085.000
Emmerich am Rhein	19	6.535.227	29	8.712.008	29	16.236.800
Geldern	18	4.496.150	18	5.692.617	29	10.915.000
Goch	18	4.031.500	25	8.212.258	21	7.385.000
Issum	10	7.965.000	6	1.975.000	5	1.530.000
Kalkar	4	840.000	8	2.345.000	8	2.184.000
Kerken	7	2.500.670	4	1.877.000	5	786.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	9	1.801.000	23	9.315.235	20	4.974.999
Kleve	45	15.432.000	62	22.606.546	45	22.668.553
Kranenburg	3	709.500	6	2.111.000	5	1.182.500
Rees	13	5.071.100	16	5.377.000	9	2.267.500
Rheurdt	2	814.000	2	535.000	4	1.088.855
Straelen	6	1.457.000	7	2.025.000	8	2.637.114
Uedem	5	873.000	3	523.000	3	825.000
Wachtendonk	3	755.000	2	265.000	0	0
Weeze	3	165.000	3	552.500	5	1.032.000
Kreis Kleve	169	56.808.212	220	74.865.328	203	79.798.321

6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

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



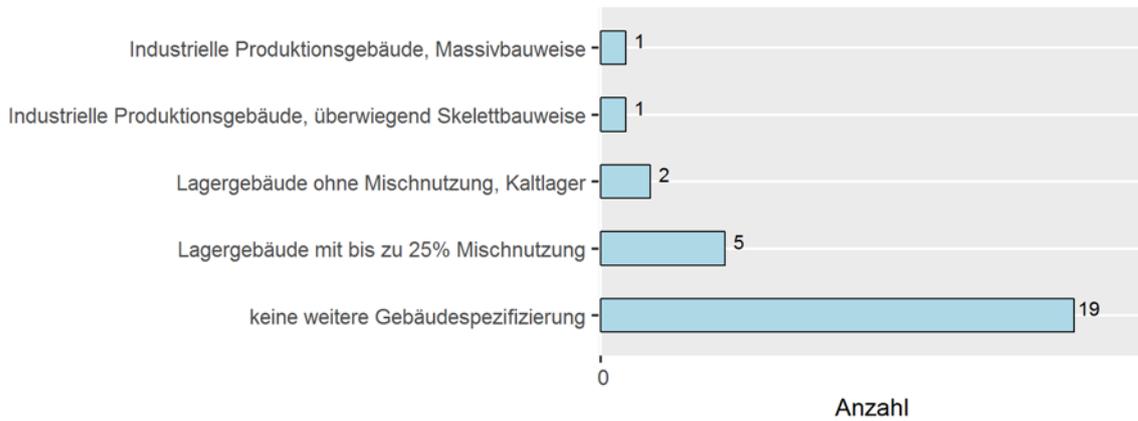
Im Berichtsjahr 2018 wechselten im Zuständigkeitsbereich 2 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 4,9 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	8	9	5	8	3	15	4	2
Geldumsatz in Mio. €	1,7	12,0	1,3	25,6	6,0	12,3	2,1	4,9
Flächenumsatz in ha	0,9	3,2	0,7	5,1	0,4	3,8	1,3	0,6

6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

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



Im Berichtsjahr 2018 wechselten im Zuständigkeitsbereich 28 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 30,2 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Gewerbe und Industrieobjekte

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl der Kauffälle	33	27	26	34	31	36	18	28
Geldumsatz in Mio. €	20,1	11,2	23,7	19,6	19,0	27,7	6,2	30,2
Flächenumsatz in ha	17,0	16,7	13,9	19,6	10,7	26,9	8,1	22,4

6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2018 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 136 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 55 Mio. Euro registriert worden.

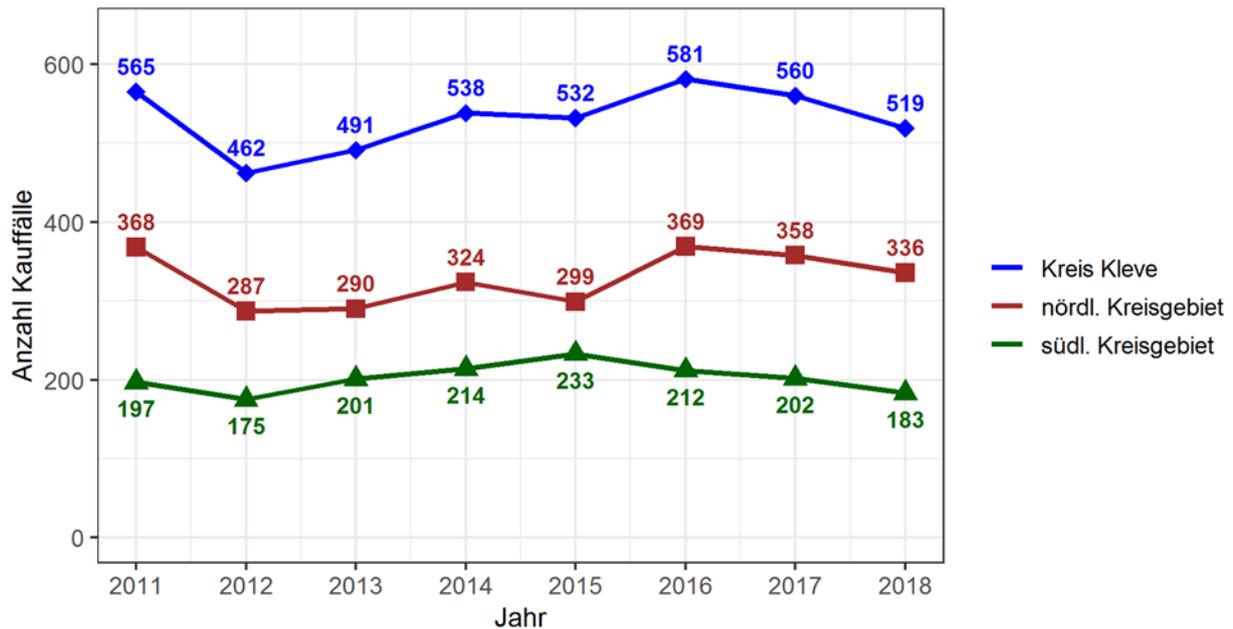
7 Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

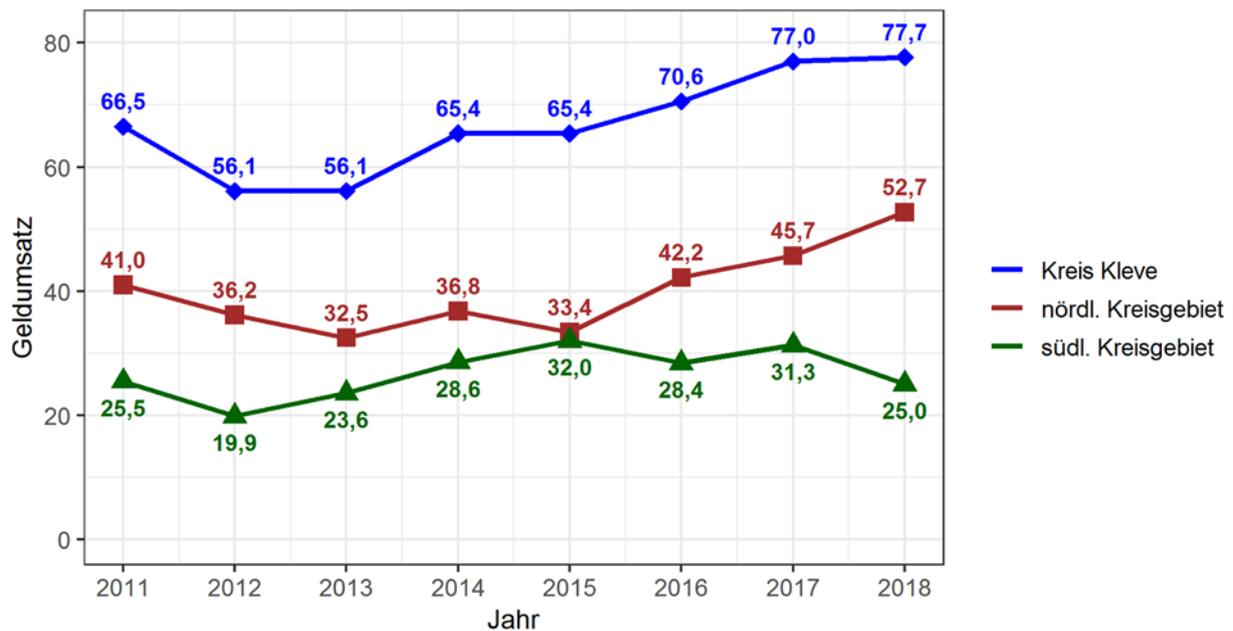
Umsätze

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 519 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 78 Mio. Euro ermittelt.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Kauffälle in den einzelnen Städten/Gemeinden

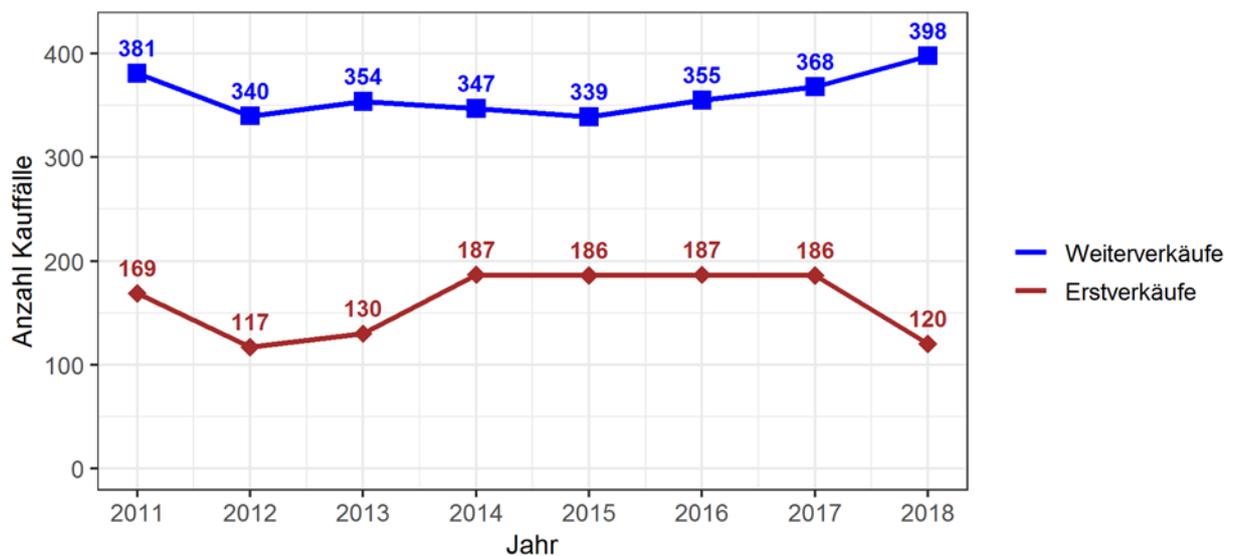
Anzahl / Umsatz in Mio. Euro

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	6	1.004.000	18	2.515.929	10	1.415.800
Emmerich am Rhein	81	5.920.309	75	10.428.274	73	12.947.320
Geldern	74	10.895.380	43	6.657.110	42	5.329.250
Goch	39	4.544.814	51	6.693.831	44	6.202.486
Issum	5	542.500	28	4.986.081	14	2.923.300
Kalkar	25	3.342.809	12	1.400.160	7	782.900
Kerken	26	4.815.900	29	5.366.030	17	3.080.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	41	5.100.050	43	6.542.700	40	5.541.249
Kleve	159	19.884.475	135	14.988.515	130	20.645.578
Kranenburg	17	1.309.000	15	2.262.000	18	2.714.400
Rees	41	6.073.151	45	6.982.320	50	7.770.546
Rheurdt	5	813.500	6	647.000	2	265.000
Straelen	21	3.536.358	28	4.613.088	25	4.240.322
Uedem	1	145.000	7	389.000	4	237.000
Wachtendonk	5	704.000	6	923.000	19	1.537.984
Weeze	35	1.942.902	19	1.612.000	24	2.089.705
Kreis Kleve	581	70.574.148	560	77.007.038	519	77.722.840

Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)

Anzahl

Jahr	2016		2017		2018	
	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe	Anzahl Erstverkäufe	Anzahl Weiterverkäufe
Bedburg-Hau	0	4	1	17	6	4
Emmerich am Rhein	15	39	24	49	13	60
Geldern	41	30	10	31	8	34
Goch	12	25	22	29	15	29
Issum	0	5	17	11	11	3
Kalkar	9	16	3	9	0	7
Kerken	20	6	18	11	12	5
Wallfahrtsstadt Kevelaer	9	31	18	24	8	32
Kleve	50	107	29	106	19	110
Kranenburg	0	17	0	15	0	18
Rees	20	19	24	21	16	34
Rheurdt	1	4	0	6	0	2
Straelen	9	12	18	10	12	13
Uedem	0	1	0	7	0	4
Wachtendonk	0	5	0	5	0	19
Weeze	1	34	2	17	0	24
Kreis Kleve	187	355	186	368	120	398



Im Berichtsjahr 2018 wurde lediglich ein Kauffall registriert, der sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezog.

Durchschnittspreise – gebrauchte Eigentumswohnungen

Die nachfolgende Tabelle enthält nach Gemeindegebieten und Baujahrsgruppen gegliedert auf den m² Wohnfläche bezogene **Durchschnittspreise inkl. Miteigentumsanteil am Grundstück** für gebrauchte Eigentumswohnungen. Wegen der angewandten Ableitungsverfahren beziehen sich die angegebenen Durchschnittspreise auf Objekte mit durchschnittlicher Ausprägung der wertrelevanten Merkmale. Die angegebenen Preise beziehen sich auf Wohnungen mit Wohnflächen ab 40 m² und sind weder lage- noch ausstattungsbereinigt. **Garagen, Stellplätze oder Zubehör sind in den nachfolgenden Preisen nicht enthalten.** In die Darstellung sind nur solche Kauffälle eingeflossen, bei denen das Baujahr und die Wohnfläche der veräußerten Immobilien ermittelt werden konnten.

In den Tabellen bedeuten:

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

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

Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2017/2018				
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2015
Bedburg-Hau	Anzahl	--	--	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	--	2.131
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	--	66
	Median-Baujahr	--	--	2014
Emmerich am Rhein	Anzahl	19	14	12
	Median-KP [€/m²WF]	875	1.147	1.690
	Min-KP [€/m²WF]	558	889	1.227
	Max-KP [€/m²WF]	1.514	1.435	2.240
	StAbw-KP [€/m²WF]	249	160	297
	Median-WF [m²]	73	84	75
	Median-Baujahr	1968	1982	2006
Geldern	Anzahl	5	22	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.012	1.558	2.197
	Min-KP [€/m²WF]	865	1.078	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.318	2.075	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	175	264	--
	Median-WF [m²]	82	74	86
	Median-Baujahr	1965	1995	2013
Goch	Anzahl	7	11	7
	Median-KP [€/m²WF]	1.000	1.176	1.520
	Min-KP [€/m²WF]	762	665	1.023
	Max-KP [€/m²WF]	1.194	1.618	2.045
	StAbw-KP [€/m²WF]	162	285	392
	Median-WF [m²]	78	72	81
	Median-Baujahr	1973	1992	2006
Issum	Anzahl	--	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.684	2.205
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	82	78
	Median-Baujahr	--	1995	2010
Kalkar	Anzahl	--	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.381	1.887
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	67	55
	Median-Baujahr	--	1997	2000

Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2017/2018				
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2015
Kerken	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	999	1.547	2.014
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	76	72	72
	Median-Baujahr	1973	1986	2000
Kleve	Anzahl	27	38	19
	Median-KP [€/m²WF]	1.011	1.334	2.057
	Min-KP [€/m²WF]	299	919	1.527
	Max-KP [€/m²WF]	1.634	2.112	2.793
	StAbw-KP [€/m²WF]	326	276	287
	Median-WF [m²]	70	74	87
	Median-Baujahr	1965	1988	2003
Kranenburg	Anzahl	6	9	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.123	1.473	1.941
	Min-KP [€/m²WF]	952	1.314	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.277	1.583	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	152	84	--
	Median-WF [m²]	65	72	81
	Median-Baujahr	1958	1983	2002
Rees	Anzahl	14	6	5
	Median-KP [€/m²WF]	979	1.476	1.730
	Min-KP [€/m²WF]	764	1.120	1.343
	Max-KP [€/m²WF]	1.097	2.012	2.668
	StAbw-KP [€/m²WF]	93	312	520
	Median-WF [m²]	76	80	81
	Median-Baujahr	1968	1994	2002
Rheurdt	Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.060	1.529	1.687
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	62	85	166
	Median-Baujahr	1964	1978	2004
Straelen	Anzahl	--	6	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.685	2.138
	Min-KP [€/m²WF]	--	1.509	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	2.290	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	310	--
	Median-WF [m²]	--	57	77
	Median-Baujahr	--	1999	2007

Verkäufe gebrauchter Eigentumswohnungen Statistische Kenngrößen aus Verkäufen im Jahr 2017/2018				
Stadtteil	Kenngröße	Baujahrsgruppe		
		1950 bis 1974	1975 bis 1999	2000 bis 2015
Uedem	Anzahl	--	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.179	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	70	--
	Median-Baujahr	--	1994	--
Wachtendonk	Anzahl	--	≤ 3	--
	Median-KP [€/m²WF]	--	1.714	--
	Min-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Max-KP [€/m²WF]	--	--	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	--	--	--
	Median-WF [m²]	--	61	--
	Median-Baujahr	--	1999	--
Wallfahrtsstadt Kevelaer	Anzahl	5	20	≤ 3
	Median-KP [€/m²WF]	1.343	1.518	2.241
	Min-KP [€/m²WF]	1.000	735	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.430	2.176	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	169	345	--
	Median-WF [m²]	78	78	82
	Median-Baujahr	1968	1992	2009
Weeze	Anzahl	19	19	--
	Median-KP [€/m²WF]	803	1.024	--
	Min-KP [€/m²WF]	605	628	--
	Max-KP [€/m²WF]	1.185	1.405	--
	StAbw-KP [€/m²WF]	184	237	--
	Median-WF [m²]	86	84	--
	Median-Baujahr	1971	1984	--

7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2018 wurden insgesamt 36 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,2 Mio. Euro registriert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2017 bis 2018 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (*inkl. Bodenwertanteil*) gezahlt worden:

Nebenanlage	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	Preisspanne <i>(68 % der gezahlten Kaufpreise)</i>	durchschnittlicher Kaufpreis <i>(gerundet)</i>
Stellplatz	63	2.800,- € bis 6.700,- €	4.800,- €
Garage *	70	3.900,- € bis 14.000,- €	9.000,- €
Tiefgaragenstellplatz	63	9.200,- € bis 17.800,- €	13.500,- €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertigggarage

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

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

Bezogen auf das Berichtsjahr 2018 wurden zum Stand 01.01.2019 insgesamt **490 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 450 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 305 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 79 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 18 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 16 Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Grünlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Forstflächen

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

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

8.2 Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertinformationen

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

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

8.3 Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

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

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19
Bedburg-Hau	103,74	105,84	108,07	115,93	117,71	118,26	121,38	121,50	133,76
Emmerich am Rhein	148,20	144,66	144,59	143,28	143,57	145,51	144,96	145,67	143,99
Goch	115,53	117,41	118,58	120,93	122,52	126,94	130,96	134,53	143,69
Kalkar	103,61	103,89	105,80	104,72	104,62	107,57	108,23	109,31	112,64
Kleve	147,31	148,01	149,50	147,92	150,16	151,87	159,87	163,61	175,61
Kranenburg	140,02	137,63	137,11	138,30	137,06	136,22	138,42	139,34	142,32
Rees	124,27	121,31	121,15	123,12	123,29	128,15	131,77	132,32	140,32
Uedem	101,20	101,20	104,41	100,42	100,42	109,88	109,88	113,04	114,71

nördliches Kreisgebiet	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26	134,94	138,65	140,76	147,73
Index	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4	103,5	106,3	107,9	113,3
Entwicklung		-0,5	0,8	0,3	0,8	2,0	2,7	1,5	5,0

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19
Geldern	135,47	136,40	135,96	136,60	137,02	137,51	137,99	138,30	142,54
Issum	145,72	145,05	145,95	144,10	139,88	140,56	145,00	145,00	147,47
Kerken	143,12	142,33	142,81	144,53	144,36	148,75	148,75	148,75	154,59
Wallfahrtsstadt Kevelaer	126,81	126,17	125,54	128,17	134,06	135,98	136,13	136,19	146,70
Rheurdt	140,70	142,38	142,08	142,13	142,13	142,13	142,18	143,69	148,75
Straelen	145,47	154,30	160,17	160,16	159,09	158,08	163,72	164,29	172,90
Wachtendonk	144,91	139,41	137,46	136,96	138,08	143,57	145,14	145,14	152,54
Weeze	92,62	93,34	92,15	92,66	92,84	95,49	106,31	109,24	112,04

südliches Kreisgebiet	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16	137,74	139,88	140,44	146,69
Index	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1	103,3	104,9	105,3	110,0
Entwicklung		0,6	0,2	0,6	0,7	1,2	1,6	0,4	4,5

Kreis Kleve	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77	136,03	139,12	140,63	147,33
Index	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7	103,4	105,7	106,9	112,0
Entwicklung		-0,1	0,6	0,4	0,8	1,7	2,3	1,1	4,8

8.4 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Ackerzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 2 ha	über 2 ha
Bedburg-Hau	7,5						
Emmerich am Rhein	7,6						
Goch	8,6						
Kalkar	7,9						
Kleve	8,3						
Kranenburg	7,3						
Rees	7,9						
Uedem	8,0						
Geldern	8,3	0,89	1,00	1,08	0,84	0,92	1,00
Issum	7,8						
Kerken	8,3						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	7,9						
Rheurdt	7,8						
Straelen	8,0						
Wachtendonk	8,4						
Weeze	7,8						

Bodenrichtwerte für Grünland

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

Anmerkung

Die Bodenrichtwerte für Ackerland beziehen sich auf Flächen mit einer Ackerzahl von 40 bis 60 Punkten und einer Grundstücksfläche größer 2 ha. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen. Da die registrierten Grünlandkauffälle keine signifikante Korrelation bezüglich der Grünlandzahl und der Grundstücksfläche zeigten, konnten diesbezüglich keine Korrekturfaktoren ermittelt werden.

8.5 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



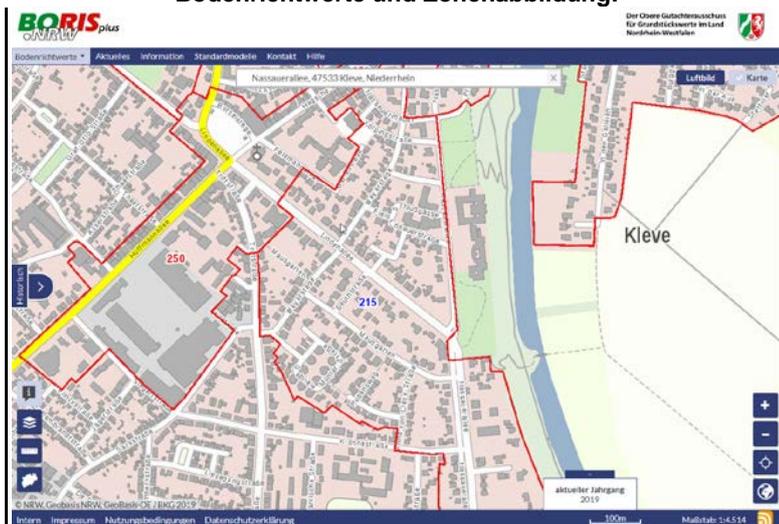
Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse www.boris.nrw.de

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



- Kartenansicht aus BORISplus –
Bodenrichtwerte und Zonenabbildung:



Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Postleitzahl	47533
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	215 €/m² (Ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Link

Details zum ausgewählten
Bodenrichtwert

9 Erforderliche Daten

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

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

9.1 Bodenpreisindexreihen

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

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19
Bedburg-Hau	100,0	102,0	104,2	111,8	113,5	114,0	117,0	117,1	128,9
Emmerich am Rhein	100,0	97,6	97,6	96,7	96,9	98,2	97,8	98,3	97,2
Goch	100,0	101,6	102,6	104,7	106,1	109,9	113,4	116,4	124,4
Kalkar	100,0	100,3	102,1	101,1	101,0	103,8	104,5	105,5	108,7
Kleve	100,0	100,5	101,5	100,4	101,9	103,1	108,5	111,1	119,2
Kranenburg	100,0	98,3	97,9	98,8	97,9	97,3	98,9	99,5	101,6
Rees	100,0	97,6	97,5	99,1	99,2	103,1	106,0	106,5	112,9
Uedem	100,0	100,0	103,2	99,2	99,2	108,6	108,6	111,7	113,3

<i>nördl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>99,5</i>	<i>100,3</i>	<i>100,6</i>	<i>101,4</i>	<i>103,5</i>	<i>106,3</i>	<i>107,9</i>	<i>113,3</i>
---------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.11	Stand 01.01.12	Stand 01.01.13	Stand 01.01.14	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19
Geldern	100,0	100,7	100,4	100,8	101,1	101,5	101,9	102,1	105,2
Issum	100,0	99,5	100,2	98,9	96,0	96,5	99,5	99,5	101,2
Kerken	100,0	99,4	99,8	101,0	100,9	103,9	103,9	103,9	108,0
Wallfahrtsstadt Kevelaer	100,0	99,5	99,0	101,1	105,7	107,2	107,3	107,4	115,7
Rheurdt	100,0	101,2	101,0	101,0	101,0	101,0	101,1	102,1	105,7
Straelen	100,0	106,1	110,1	110,1	109,4	108,7	112,5	112,9	118,9
Wachtendonk	100,0	96,2	94,9	94,5	95,3	99,1	100,2	100,2	105,3
Weeze	100,0	100,8	99,5	100,0	100,2	103,1	114,8	117,9	121,0

<i>südl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>100,6</i>	<i>100,8</i>	<i>101,4</i>	<i>102,1</i>	<i>103,3</i>	<i>104,9</i>	<i>105,3</i>	<i>110,0</i>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<i>Kreis Kleve</i>	<i>100,0</i>	<i>99,9</i>	<i>100,5</i>	<i>100,9</i>	<i>101,7</i>	<i>103,4</i>	<i>105,7</i>	<i>106,9</i>	<i>112,0</i>
--------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

9.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

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

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

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

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

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

Beispielberechnung:

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

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

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

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

9.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) (Stand: 19. Juli 2016) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de unter dem Auswahlfeld „Standardmodelle → Standardmodelle der AGVGA.NRW“ eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

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

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

Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,5	0,8	3,5	1,8	4,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	57	14	59	30	80
Bewirtschaftungskosten [%]	22,0	3,5	21,2	16,2	31,2
Rohertragsvervielfältiger	19,9	4,0	19,7	12,2	29,1
Miete [€/m ²]	6,62	1,15	6,64	4,30	8,89
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.613	506	1.691	628	2.793
Wohnfläche [m ²]	86	22	86	39	130

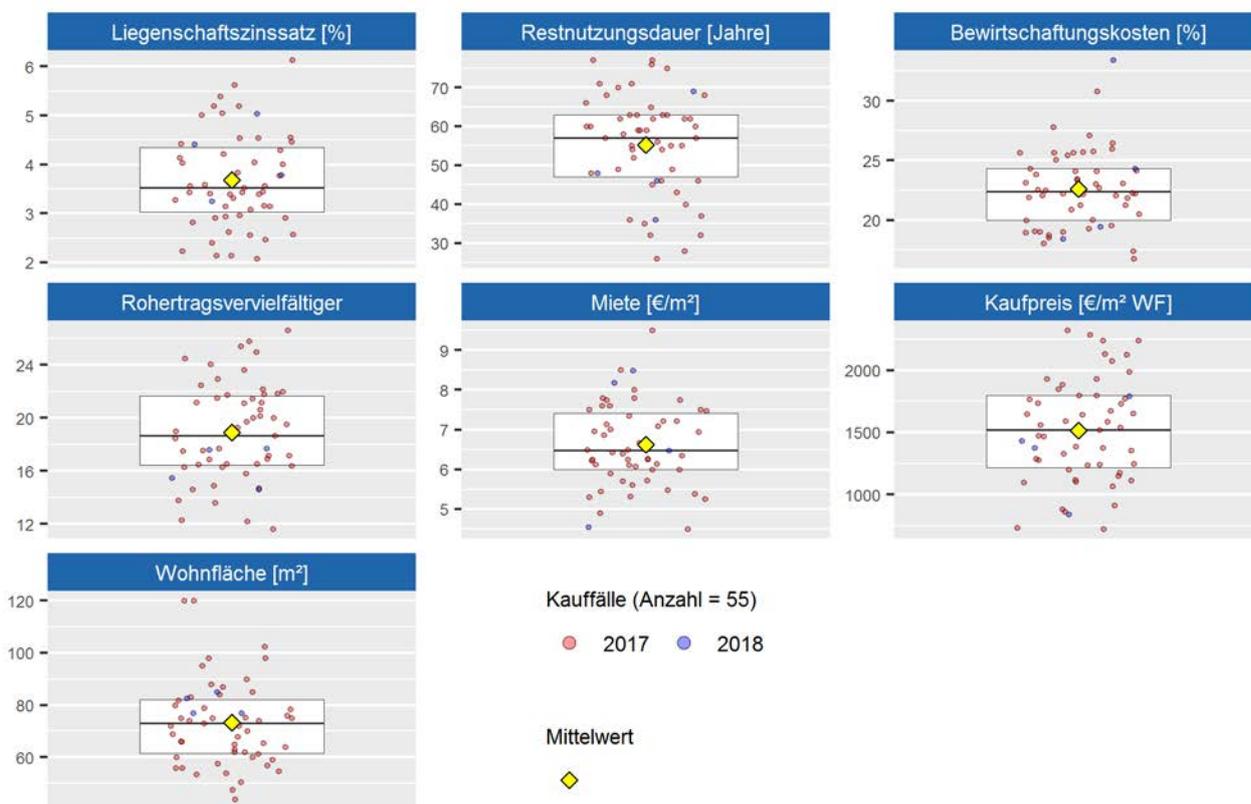


Erläuterung Boxplots:

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

Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25-80 Jahre

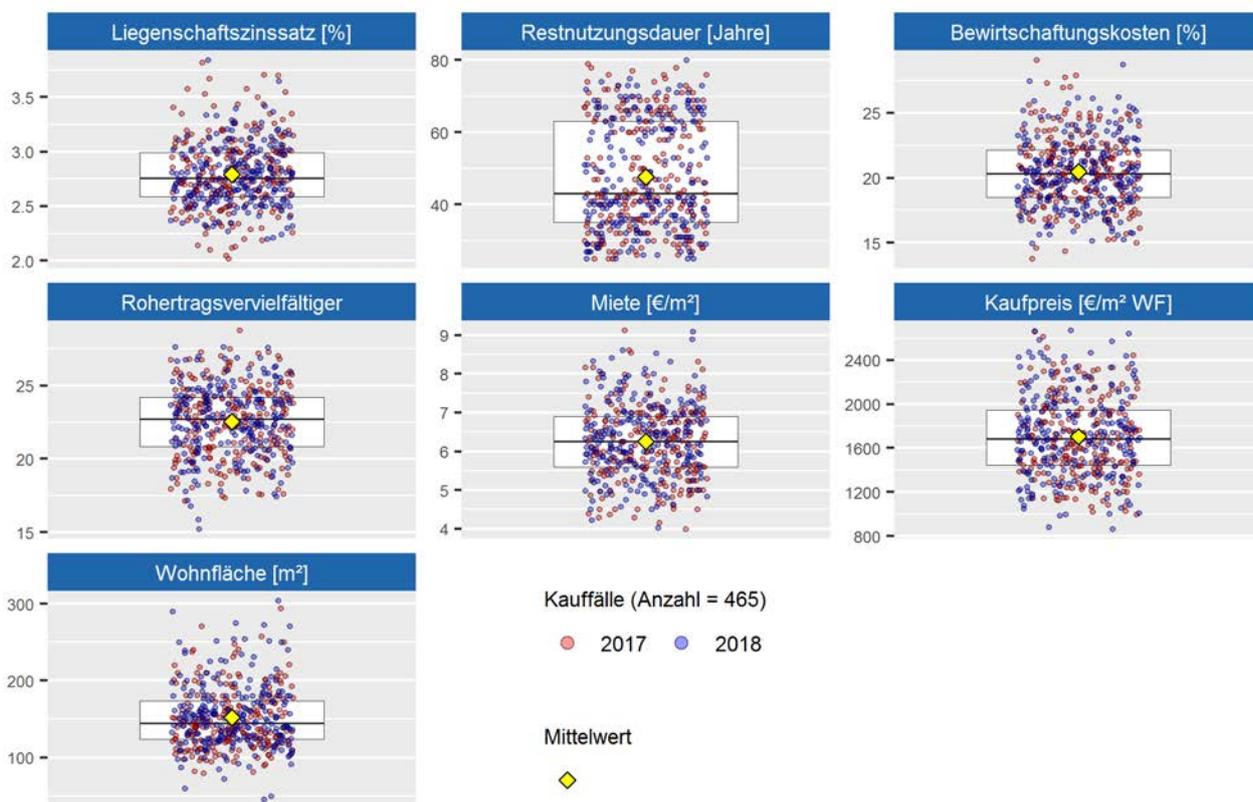
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	1,0	3,5	2,1	6,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	55	13	57	26	77
Bewirtschaftungskosten [%]	22,6	3,3	22,4	16,8	33,4
Rohertragsvervielfältiger	18,9	3,7	18,7	11,7	26,6
Miete [€/m ²]	6,62	1,04	6,47	4,50	9,50
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.515	414	1.520	725	2.321
Wohnfläche [m ²]	73	16	73	44	120



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-80 Jahre

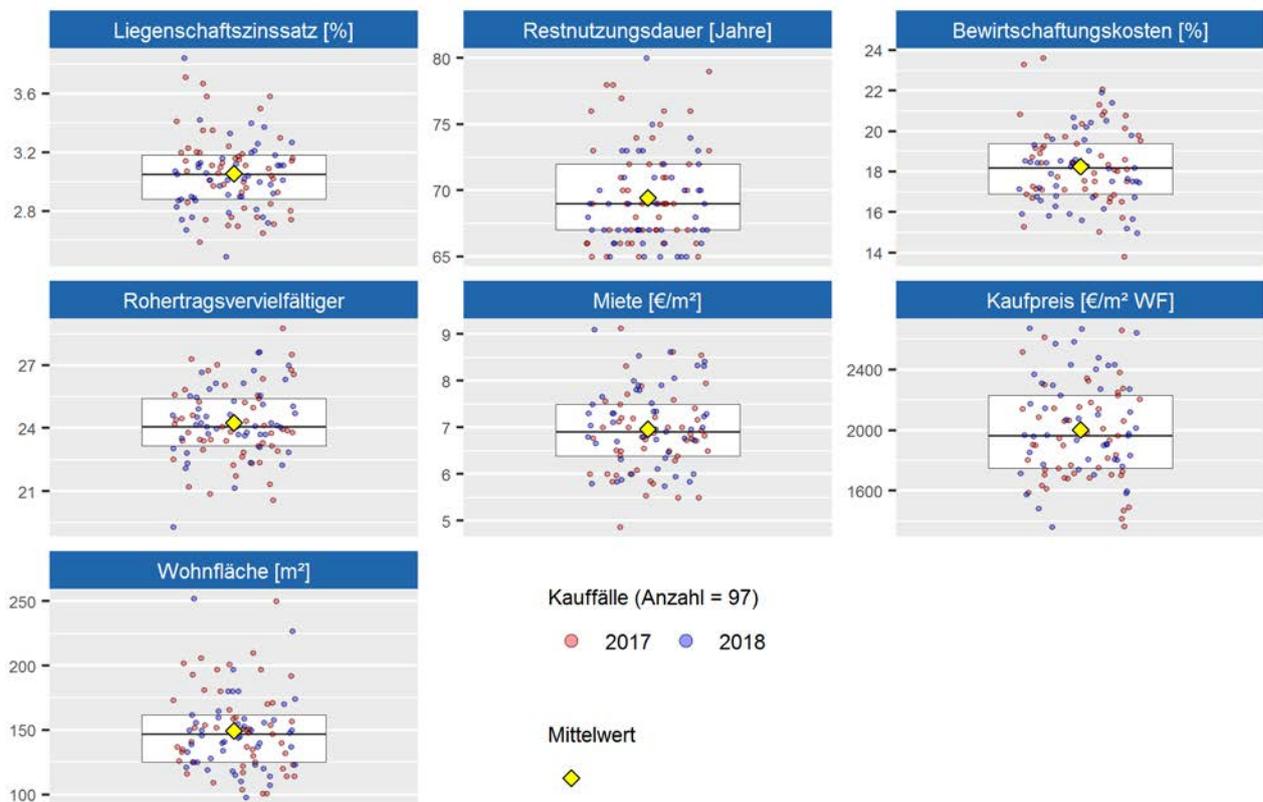
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,3	2,8	2,0	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	15	43	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	20,5	2,7	20,3	13,8	29,0
Rohertragsvervielfältiger	22,6	2,4	22,7	15,2	28,8
Miete [€/m ²]	6,26	0,95	6,25	4,00	9,12
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.705	368	1.683	866	2.671
Wohnfläche [m ²]	152	41	145	46	304



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 65-80 Jahre

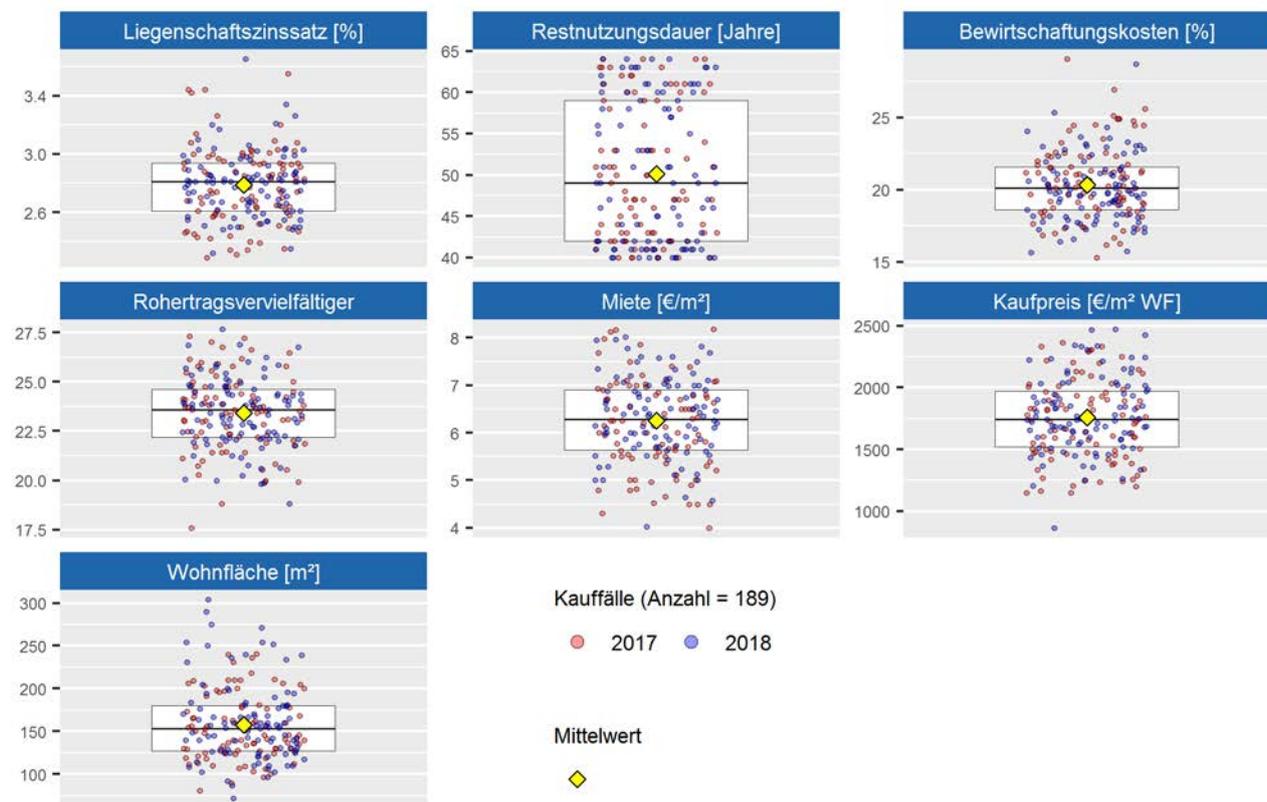
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	0,3	3,0	2,5	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	4	69	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	18,2	1,9	18,2	13,8	23,6
Rohertragsvervielfältiger	24,2	1,7	24,1	19,3	28,8
Miete [€/m ²]	6,96	0,86	6,91	4,87	9,12
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.000	323	1.964	1.363	2.671
Wohnfläche [m ²]	149	31	147	98	252



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 40-64 Jahre

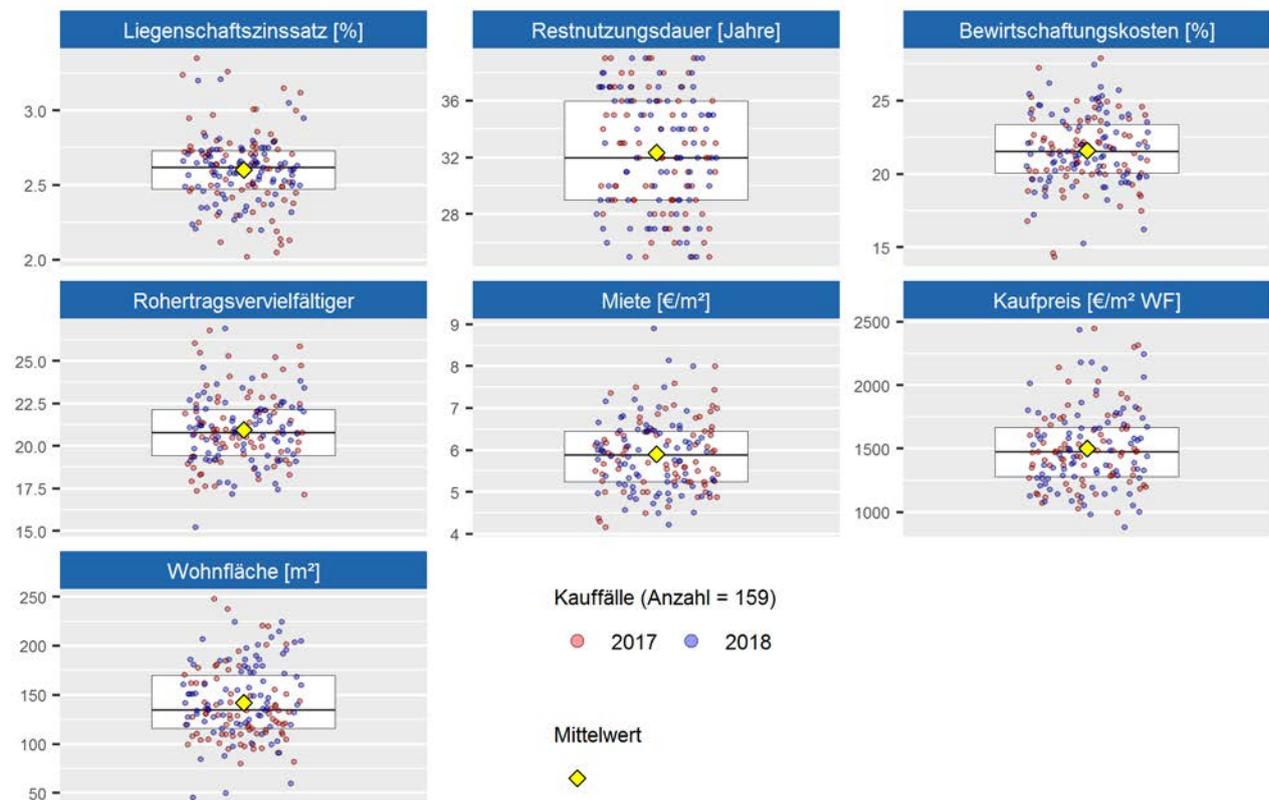
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,2	2,8	2,3	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	50	8	49	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,3	2,4	20,1	15,3	29,0
Rohertragsvervielfältiger	23,4	1,8	23,6	17,6	27,7
Miete [€/m ²]	6,25	0,90	6,29	4,00	8,18
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.760	316	1.743	866	2.471
Wohnfläche [m ²]	158	42	153	72	304



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25-39 Jahre

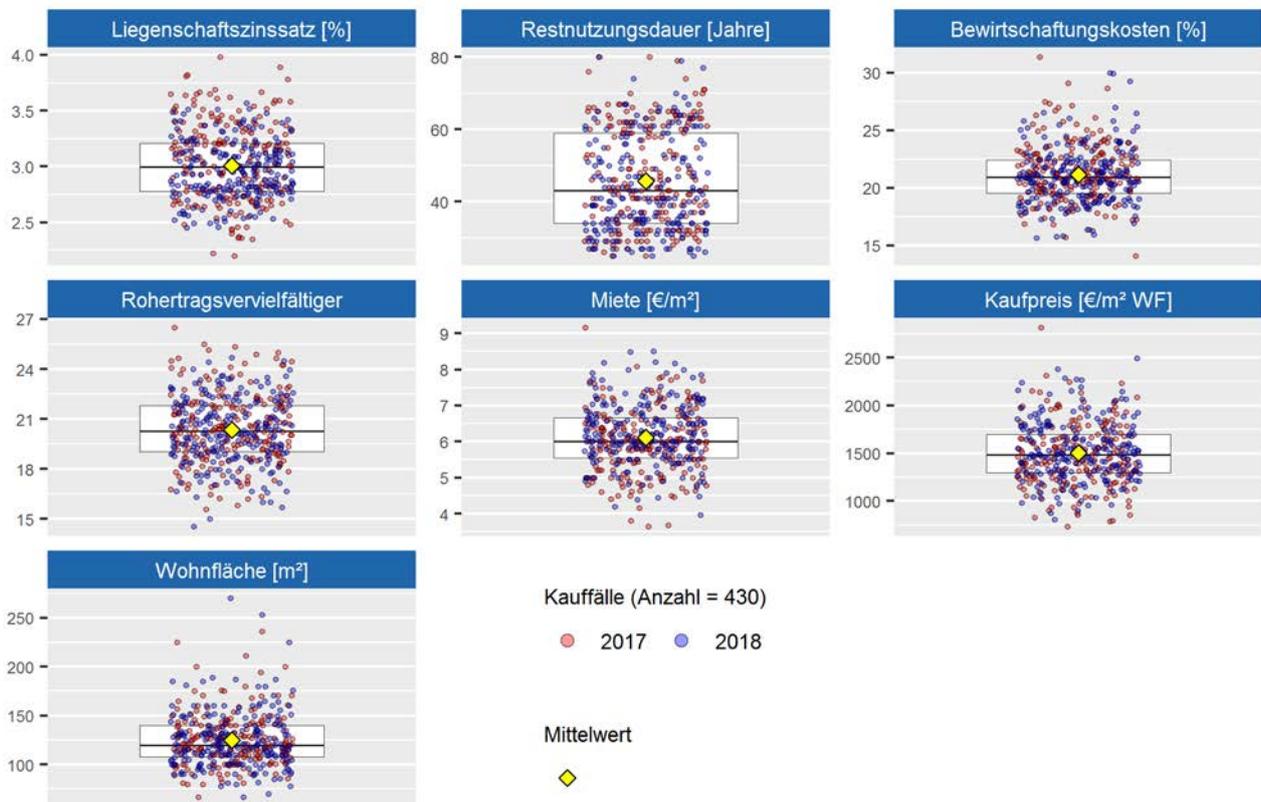
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	0,2	2,6	2,0	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	32	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	21,6	2,4	21,5	14,4	27,9
Rohertragsvervielfältiger	20,9	2,0	20,8	15,2	26,9
Miete [€/m ²]	5,89	0,85	5,89	4,17	8,90
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.502	310	1.478	883	2.448
Wohnfläche [m ²]	142	38	135	46	248



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25-80 Jahre

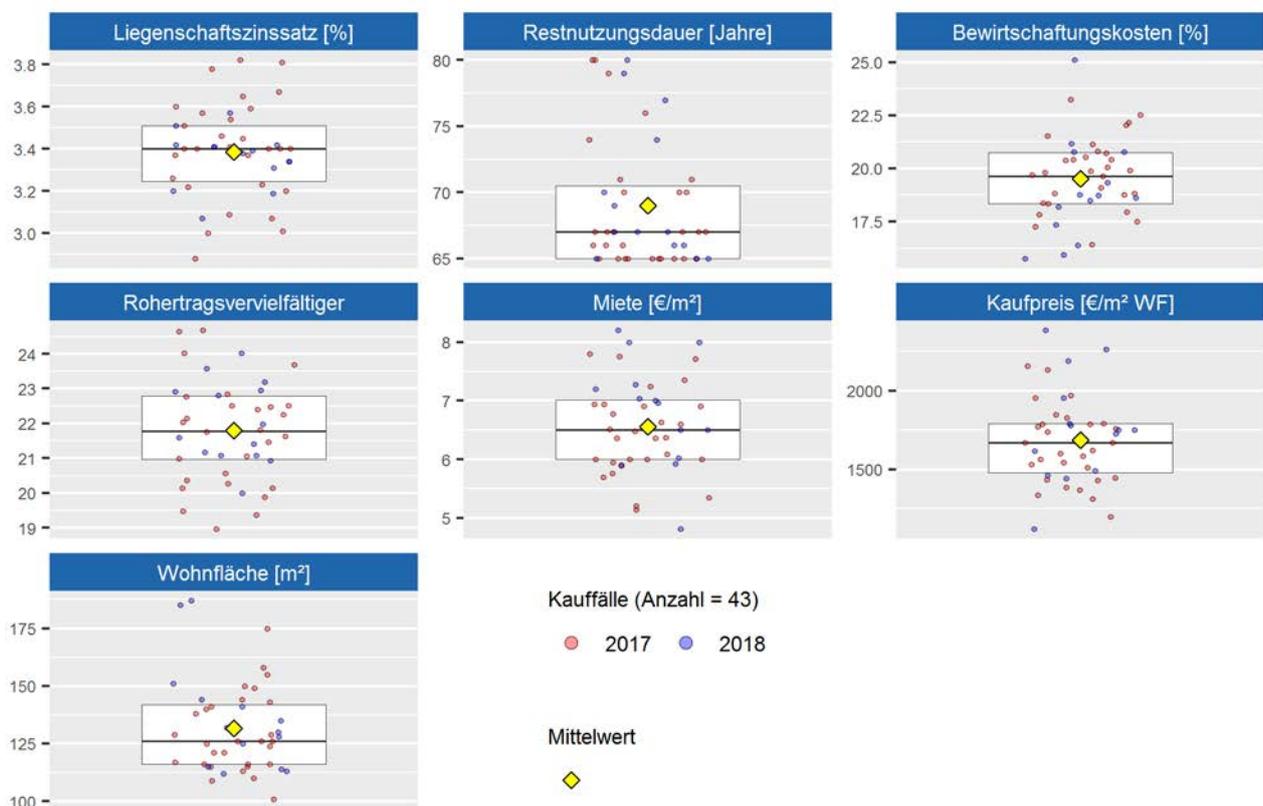
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,0	0,3	3,0	2,2	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	14	43	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	21,2	2,4	20,9	14,1	31,3
Rohertragsvervielfältiger	20,4	2,0	20,3	14,6	26,5
Miete [€/m ²]	6,12	0,88	6,00	3,65	9,16
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.505	318	1.482	737	2.812
Wohnfläche [m ²]	125	27	120	67	270



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65-80 Jahre

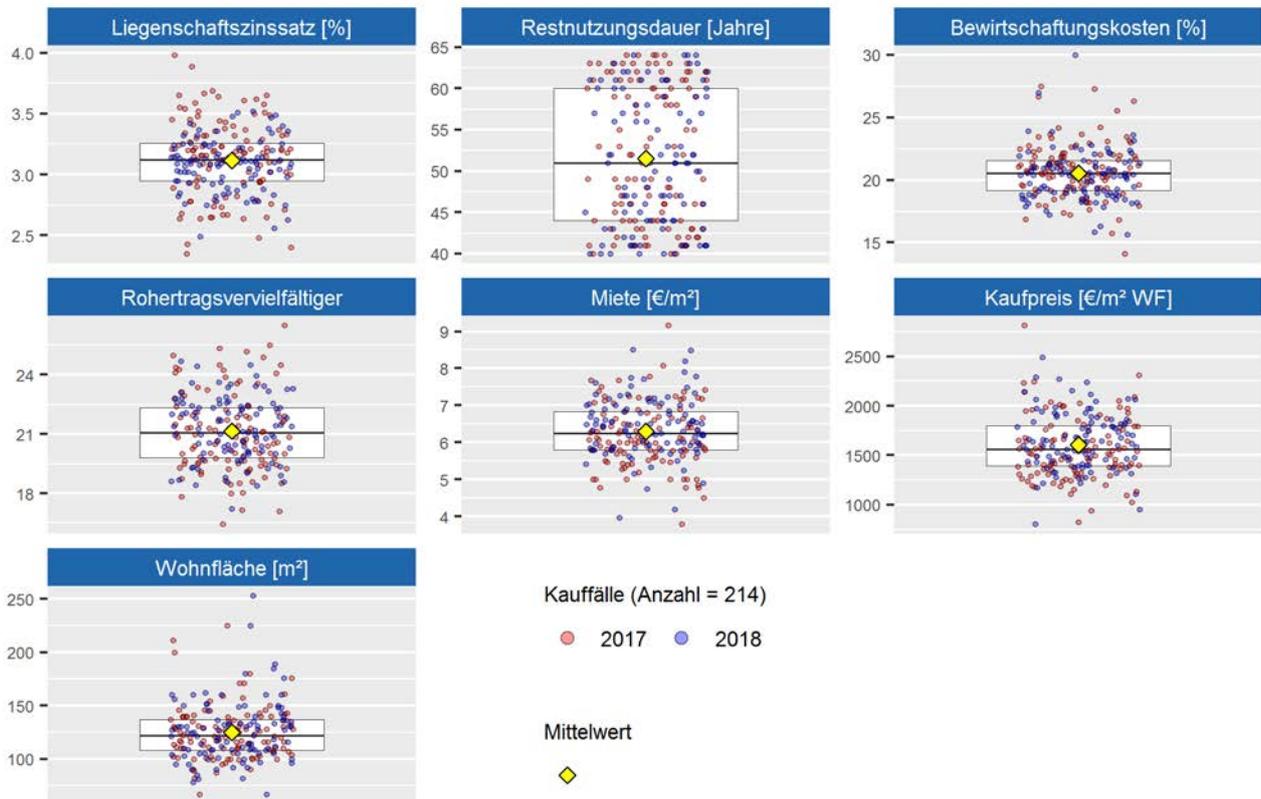
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,4	0,2	3,4	2,9	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	5	67	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	19,5	2,0	19,6	15,8	25,1
Rohertragsvervielfältiger	21,8	1,4	21,8	19,0	24,7
Miete [€/m ²]	6,56	0,81	6,50	4,81	8,20
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.685	280	1.671	1.123	2.383
Wohnfläche [m ²]	132	20	126	101	187



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40-64 Jahre

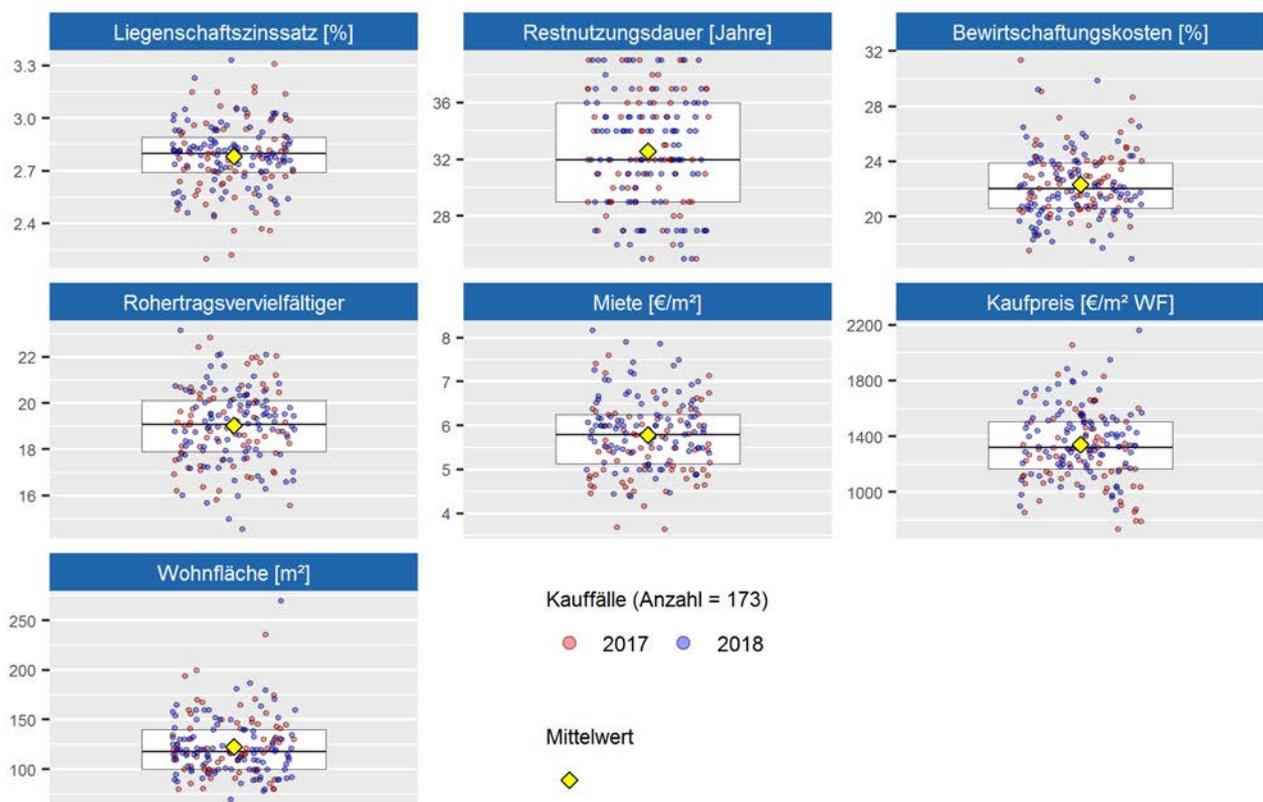
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	0,3	3,1	2,4	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	8	51	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,6	2,1	20,5	14,1	30,0
Rohertragsvervielfältiger	21,2	1,8	21,1	16,5	26,5
Miete [€/m²]	6,29	0,83	6,25	3,80	9,16
Kaufpreis [€/m² WF]	1.604	310	1.563	807	2.812
Wohnfläche [m²]	125	27	122	67	253



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25-39 Jahre

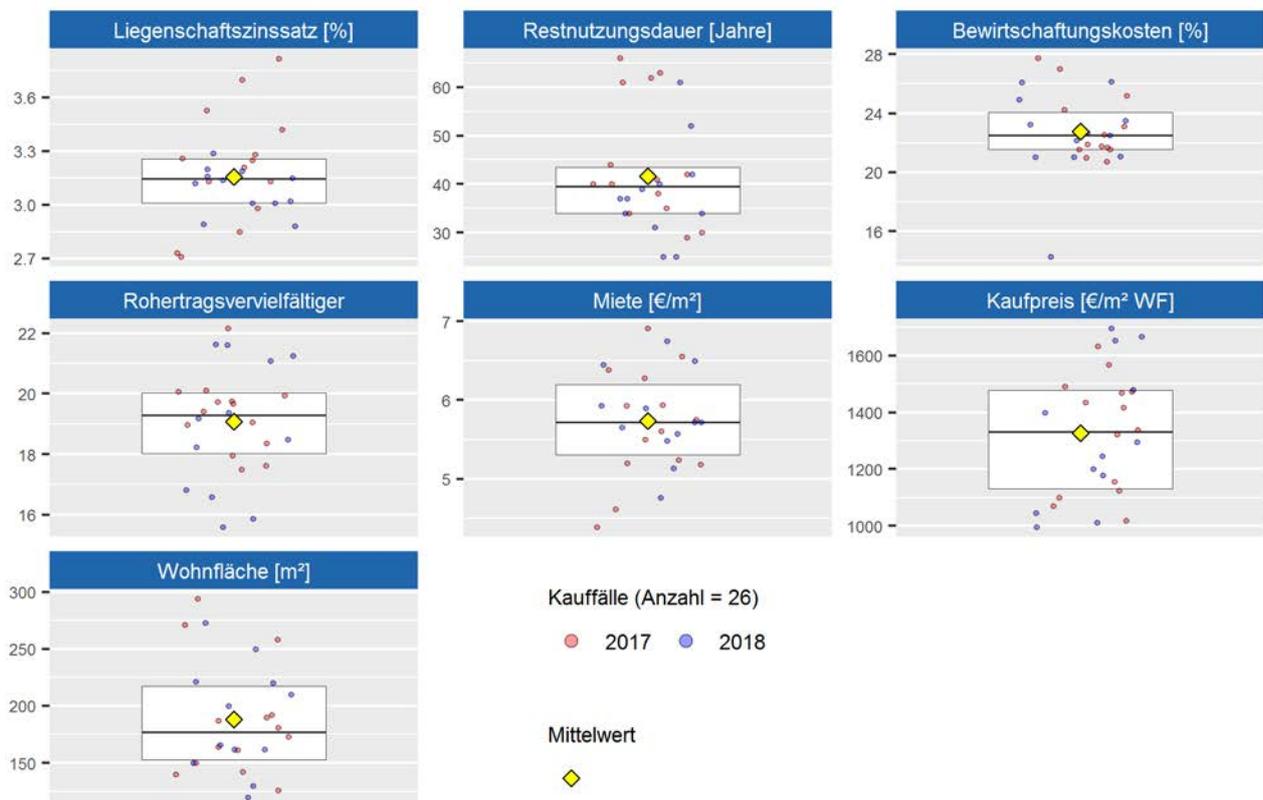
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,8	0,2	2,8	2,2	3,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	32	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	22,3	2,4	22,0	17,0	31,3
Rohertragsvervielfältiger	19,0	1,6	19,1	14,6	23,1
Miete [€/m ²]	5,79	0,83	5,80	3,65	8,16
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.339	258	1.322	737	2.160
Wohnfläche [m ²]	123	29	118	70	270



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Zweifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

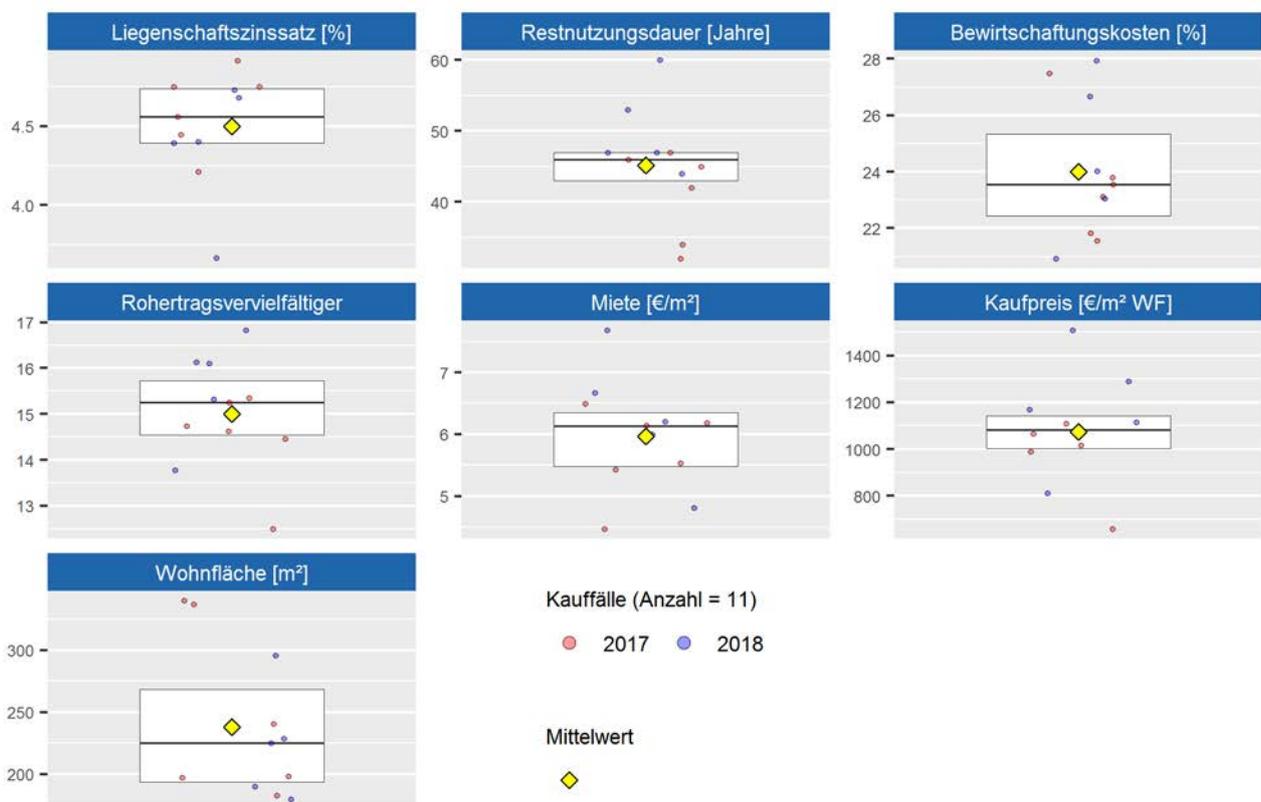
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	0,3	3,1	2,7	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	12	40	25	66
Bewirtschaftungskosten [%]	22,7	2,6	22,5	14,3	27,7
Rohertragsvervielfältiger	19,1	1,8	19,3	15,6	22,2
Miete [€/m ²]	5,73	0,65	5,72	4,39	6,91
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.326	223	1.330	997	1.695
Wohnfläche [m ²]	188	49	177	120	294



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Dreifamilienhäuser – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,5	0,3	4,6	3,7	4,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	8	46	32	60
Bewirtschaftungskosten [%]	24,0	2,4	23,5	20,9	28,0
Rohertragsvervielfältiger	15,0	1,2	15,3	12,5	16,8
Miete [€/m ²]	5,97	0,89	6,14	4,47	7,68
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.074	223	1.083	659	1.508
Wohnfläche [m ²]	238	60	225	180	340



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Mehrfamilienhäuser * – RND 25-80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	5,0	0,7	4,9	3,4	6,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	13	37	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	22,8	3,6	22,4	15,8	30,9
Rohertragsvervielfältiger	13,7	1,7	13,8	10,7	16,8
Miete [€/m²]	6,02	1,22	6,00	3,76	10,50
Kaufpreis [€/m² WF]	1.067	292	1.052	632	2.031
Wohnfläche [m²]	316	176	276	146	1.074

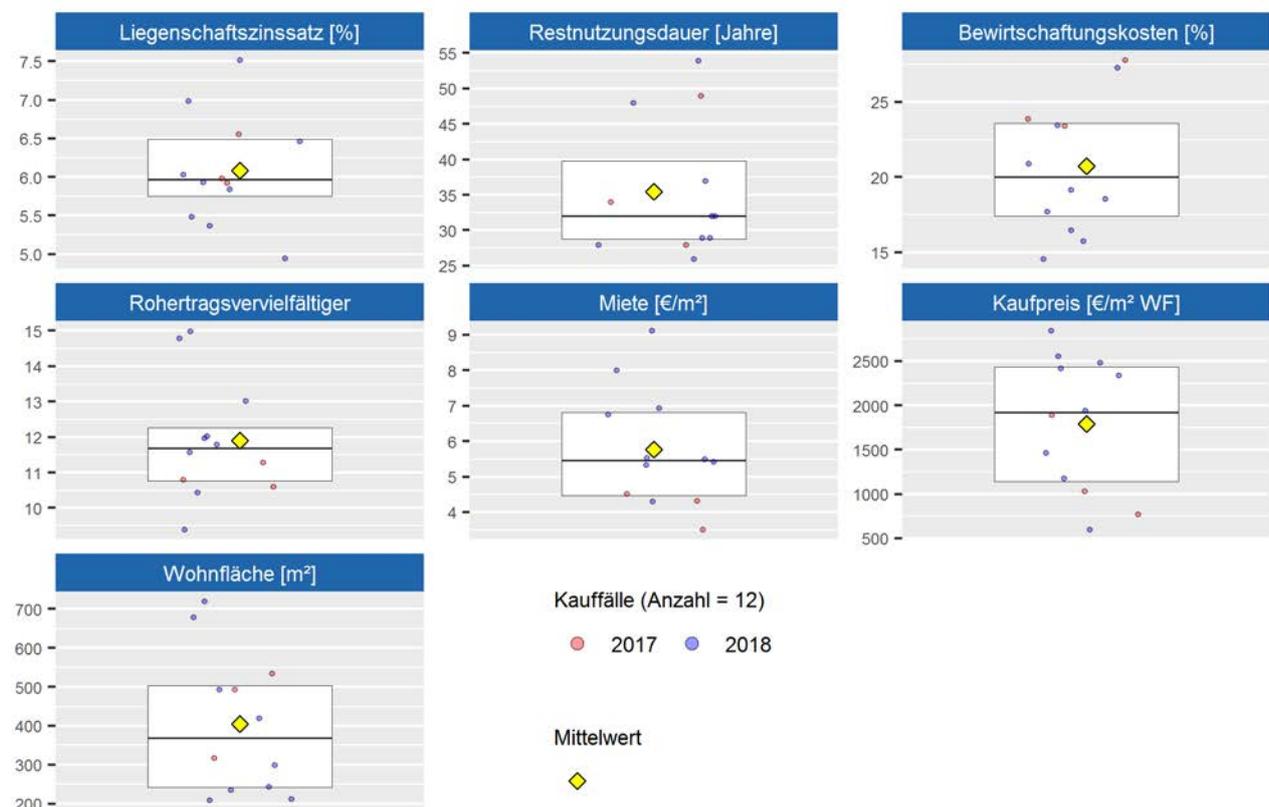


(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

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

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

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	6,1	0,7	6,0	4,9	7,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	32	26	54
Bewirtschaftungskosten [%]	20,8	4,4	20,0	14,6	27,8
Rohertragsvervielfältiger	11,9	1,7	11,7	9,4	15,0
Miete [€/m ²]	5,78	1,65	5,47	3,52	9,12
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.795	762	1.919	603	2.844
Wohnfläche [m ²]	405	180	368	210	720



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Geschäfts- und Bürogebäude – RND 25-80 Jahre

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

Auswertungsjahre: 2016, 2017, 2018

Anzahl der Kauffälle: <5

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

Gewerbe und Industrie – RND 25-80 Jahre

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

Auswertungsjahre: 2016, 2017, 2018

Anzahl der Kauffälle: <5

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

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

9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Zur sachgerechten Berechnung des jeweiligen Sachwertes werden den Erwerbern der Liegenschaften gemäß § 195 BauGB Fragebögen mit der Aufforderung übersendet, dem Gutachterausschuss bautechnische und ausstattungsbezogene Angaben zum Kaufobjekt zu übersenden. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Notarverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der zurückgesendeten Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Kauffälle herangezogen, in denen **vor dem Jahre 2016 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können.

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

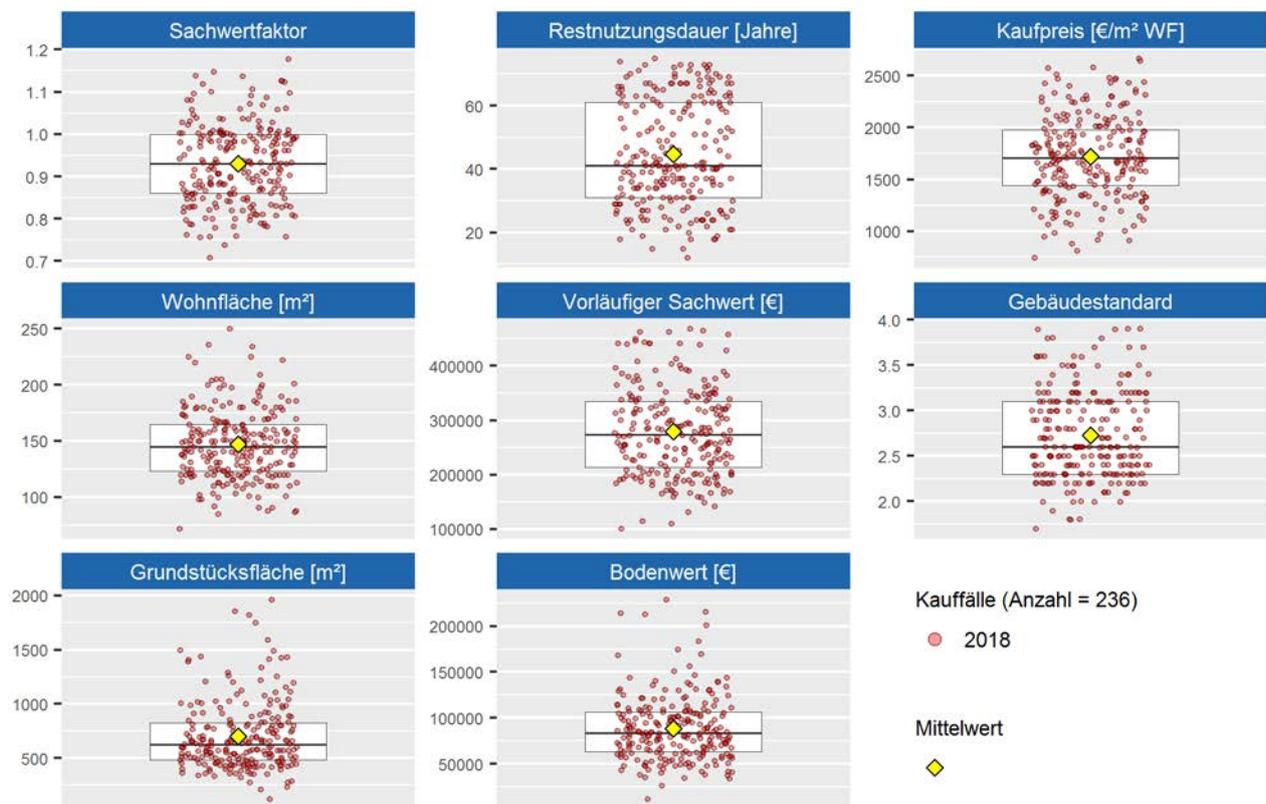
<http://www.boris.nrw.de>

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

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

Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2018

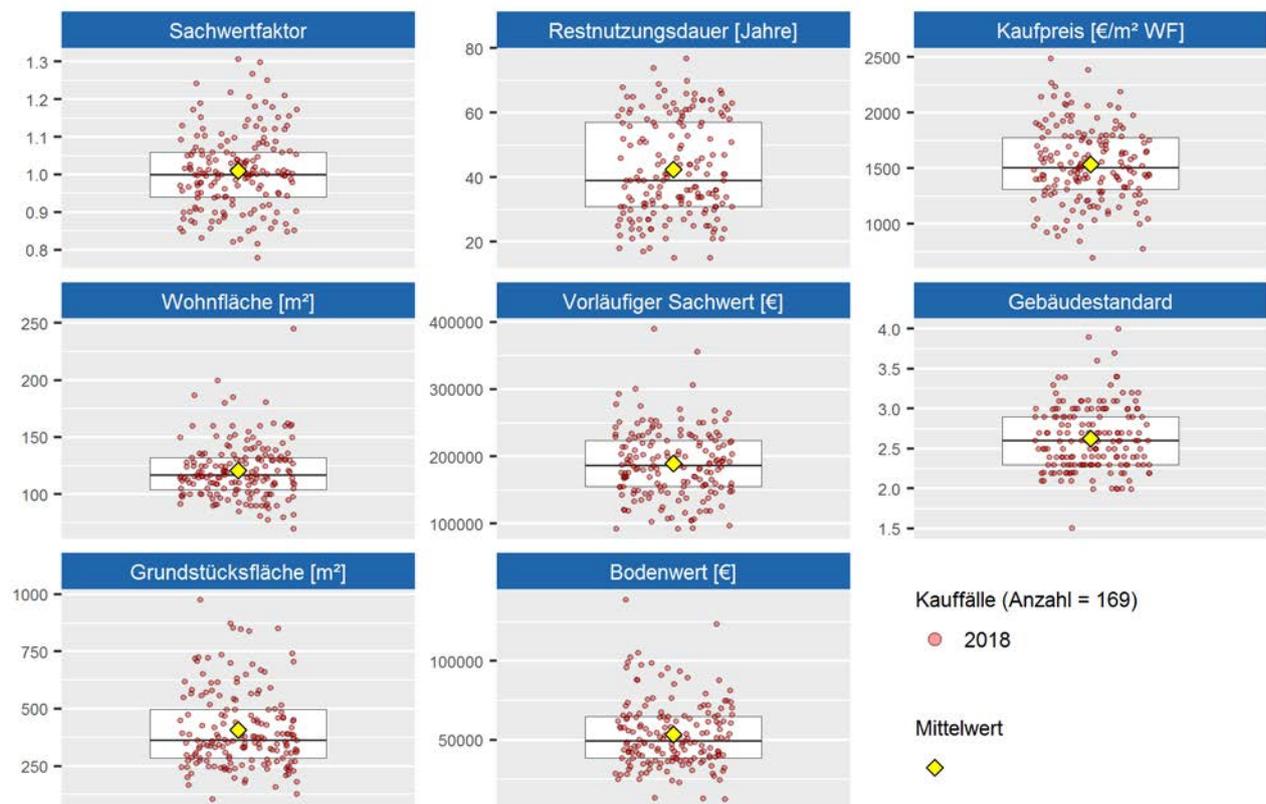
Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	0,93	0,09	0,93	0,71	1,18
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	16	41	12	75
Kaufpreis [€/m² WF]	1.722	394	1.706	743	2.671
Wohnfläche [m²]	147	31	145	72	250
Vorläufiger Sachwert [€]	279.046	80.180	273.036	100.793	468.612
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,7	3,9
Grundstücksfläche [m²]	700	314	626	120	1.966
Bodenwert [€]	88.539	35.074	83.720	11.400	229.248



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2018

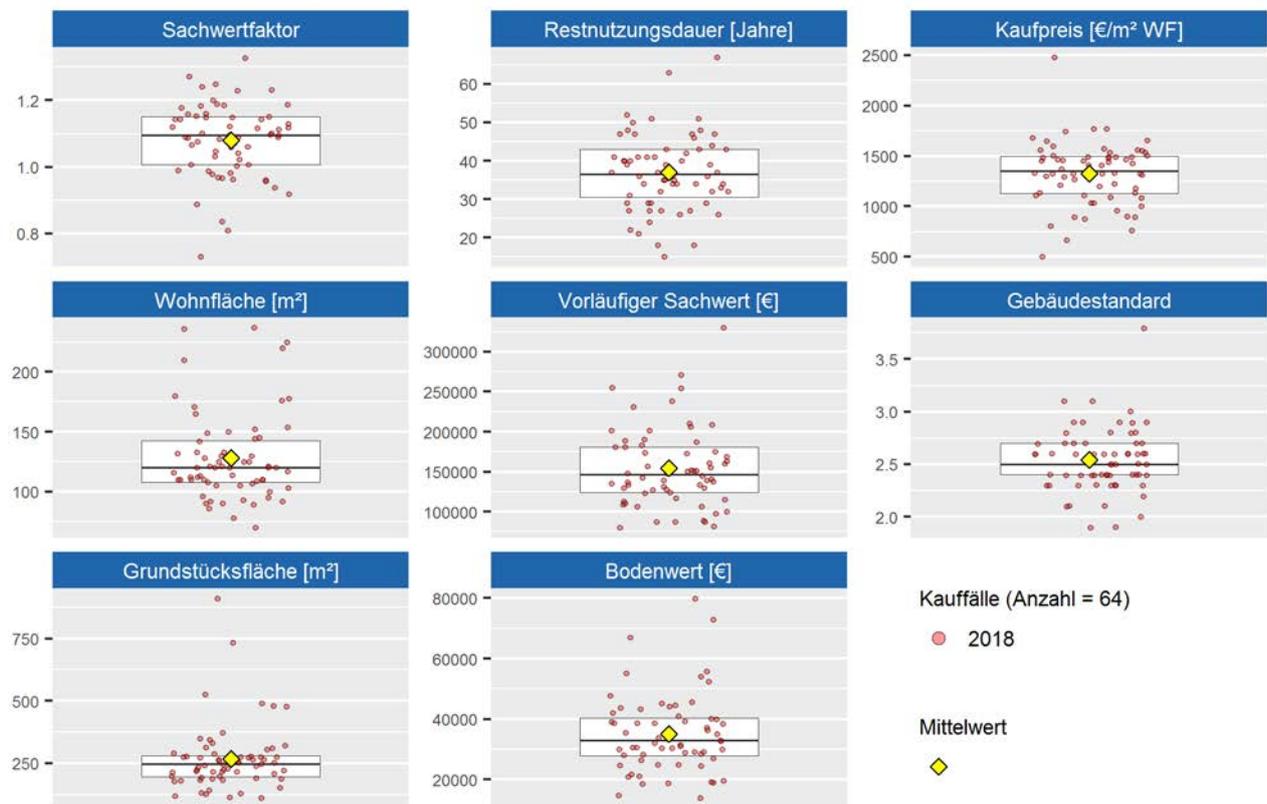
Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,01	0,10	1,00	0,78	1,31
Restnutzungsdauer [Jahre]	42	15	39	15	77
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.534	335	1.509	694	2.491
Wohnfläche [m ²]	121	25	117	70	245
Vorläufiger Sachwert [€]	189.308	50.578	187.157	92.769	390.057
Gebäudestandard	2,6	0,4	2,6	1,5	4,0
Grundstücksfläche [m ²]	407	169	363	105	978
Bodenwert [€]	53.350	20.984	49.555	12.285	139.212



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Auswertung von Reihenmittelhäusern 2018

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,08	0,11	1,10	0,73	1,33
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	10	36	15	67
Kaufpreis [€/m² WF]	1.327	314	1.353	498	2.483
Wohnfläche [m²]	128	37	120	70	237
Vorläufiger Sachwert [€]	154.272	49.364	146.502	80.186	330.158
Gebäudestandard	2,5	0,3	2,5	1,9	3,8
Grundstücksfläche [m²]	268	134	246	110	911
Bodenwert [€]	35.185	12.969	32.880	13.860	79.952



(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Um ergänzend zu den ausgewerteten Sachwertfaktoren 2018 auch Umrechnungsfaktoren veröffentlichen zu können, wurden insgesamt **898 Kauffälle** aus den Jahren 2017 und 2018 mittels eines integrativen Auswertemodells statistisch ausgewertet. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
Baujahr:	Auswertejahr 2017: Baujahre 1900 bis 2014 Auswertejahr 2018: Baujahre 1900 bis 2015
Grundstücksgröße:	≤ 1.000 m ²
Wohnfläche:	70 m ² bis 250 m ²
Eigentumsart:	Normaleigentum

Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser wird aufgrund des vordefinierten Regressionsansatzes durch Multiplikation der abgeleiteten Umrechnungsfaktoren (*UF*) berechnet. Zur Berechnung des Sachwertfaktors liegen Umrechnungsfaktoren für das Baujahr, die Bauweise, das Bodenwertniveau, den Gebäudestandard, das Bodenwertverhältnis sowie den vorläufig ermittelten Sachwert der jeweils zu bewertenden Immobilie vor.

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (korrigiertes *R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,42 und der Standardfehler des Mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 0,08.

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors eines Ein-/Zweifamilienhauses:

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

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

Klasse	UF	Anzahl
Baujahr *		
bis 1969	1,00	361
1970-1979	0,99	143
1980-1989	0,99	105
1990-1999	0,97	115
2000-2009	0,94	153
2010-2015	0,99	21

Klasse	UF	Anzahl
Bauweise		
DHH, REH	1,01	343
RMH	1,02	103
freistehend	1,00	452

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertniveau **		
< 110 €/m ²	0,98	129
≥ 110 u. < 130 €/m ²	1,00	197
≥ 130 u. < 170 €/m ²	1,00	418
≥ 170 u. ≤ 260 €/m ²	1,02	154

Klasse	UF	Anzahl
Gebäudestandard (s. Anhang A)		
≥ 1,0 u. < 2,0	0,95	29
≥ 2,0 u. < 3,0	1,00	590
≥ 3,0 u. < 4,0	1,06	275
≥ 4,0 u. ≤ 5,0	1,09	4

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertverhältnis ***		
≥ 0 u. < 0,2	1,01	189
≥ 0,2 u. < 0,4	1,00	518
≥ 0,4 u. < 0,6	0,96	170
≥ 0,6 u. < 1,0	0,93	21

Klasse	UF	Anzahl
vorläufiger Sachwert der Liegenschaft		
≥ 80.000 € u. < 100.000	1,13	26
≥ 100.000 € u. < 120.000	1,10	39
≥ 120.000 € u. < 140.000	1,06	49
≥ 140.000 € u. < 160.000	1,04	67
≥ 160.000 € u. < 180.000	1,01	88
≥ 180.000 € u. < 200.000	0,99	111
≥ 200.000 € u. < 220.000	0,97	86
≥ 220.000 € u. < 240.000	0,95	81
≥ 240.000 € u. < 260.000	0,94	69
≥ 260.000 € u. < 280.000	0,92	58
≥ 280.000 € u. < 300.000	0,91	48
≥ 300.000 € u. < 320.000	0,90	32
≥ 320.000 € u. < 340.000	0,89	42
≥ 340.000 € u. < 360.000	0,87	30
≥ 360.000 € u. < 380.000	0,86	17
≥ 380.000 € u. < 400.000	0,85	16
≥ 400.000 € u. < 420.000	0,84	7
≥ 420.000 € u. < 440.000	0,84	10
≥ 440.000 € u. < 460.000	0,83	12
≥ 460.000 € u. < 480.000	0,82	10

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

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

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

Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln.

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

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

$$\begin{aligned}
 \text{Sachwertfaktor:} &= \text{UF}_{\text{Baujahr}} \times \text{UF}_{\text{Bauweise}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertniveau}} \\
 &\quad \times \text{UF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times \text{UF}_{\text{vorläufiger Sachwert}} \\
 &= 0,99 \times 1,02 \times 1,00 \\
 &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,06 \\
 &\approx 1,07
 \end{aligned}$$

Die errechneten Sachwertfaktoren zu den im Auswertungsdatenbestand zugrunde gelegten Kaufpreisen mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (einfache Standardabweichung) in einer Spanne von **0,99 bis 1,15** ($1,07 \pm 0,08$).

9.5 Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Da die Nachfrage nach Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser von Jahr zu Jahr zunimmt und der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verstärkt zur Markttransparenz als Basis für die vielfältigen Wertermittlungsaufgaben (*insbesondere im Rahmen der steuerlichen Bewertungen*) verpflichtet, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (*AGVGA NRW*) ein integratives Auswertemodell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten entwickelt (s. *NÖV, Ausgabe 2/2009*). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (*im Vergleichswertverfahren*) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **1.297 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2015 bis 2018
gezahlter Kaufpreis:	70.000,- € bis 650.000,- €
Gebäudealter:	bis 130 Jahre
Bodenwert:	20.000,- € bis 130.000,- €
Grundstücksfläche:	140 m ² bis 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 bis 250 m ²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,68 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 210,- €/m². **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 1.297 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab eine durchschnittliche Streuung von ± 14% (bezogen auf 68% der Kauffälle).**

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses

(Preisstand 2018):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.540,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Grundstücksfläche}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \end{aligned}$$

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

**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für ein Ein-/Zweifamilienhaus (Preisstand 2018)**

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Kreis Kleve	1,00	1.297
Bedburg-Hau	0,99	58
Emmerich am Rhein	0,94	164
Goch	0,98	176
Kalkar	0,96	52
Kleve	1,03	196
Kranenburg	0,97	48
Rees	0,97	78
Uedem	1,00	33
Geldern	1,02	133
Issum	1,04	38
Kerken	1,04	55
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,03	110
Rheurdt	1,12	23
Straelen	0,99	49
Wachtendonk	1,05	25
Weeze	1,01	59

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
bis 3 Jahre	1,31	22
4 - 10 Jahre	1,21	63
11 - 25 Jahre	1,20	299
26 - 40 Jahre	1,11	264
41 - 60 Jahre	1,00	414
61 - 90 Jahre	0,86	163
91 - 130 Jahre	0,87	72

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. < 110 m ²	1,09	258
>= 110 u. < 130 m²	1,00	401
>= 130 u. < 150 m ²	0,91	280
>= 150 u. < 180 m ²	0,83	217
>= 180 u. < 210 m ²	0,75	106
>= 210 u. <= 250 m ²	0,71	35

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,94	558
Reihenmittelhaus	0,91	140
freistehend	1,00	599

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,92	309
vorhanden (zu 100 %)	1,00	988

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard		
>= 1,0 u. < 1,5	k.A.m. *	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,91	46
>= 2,0 u. < 2,5	1,00	477
>= 2,5 u. < 3,0	1,12	407
>= 3,0 u. < 3,5	1,26	293
>= 3,5 u. <= 4,0	1,47	74
> 4,0 u. <= 5,0	k.A.m. *	0

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
< 120 €/m ²	0,92	343
>= 120 u. < 170 m²	1,00	799
>= 170 u. <= 250 m ²	1,09	155

Klasse	VF	Anzahl
Grundstücksfläche		
bis 150 m ²	0,71	3
> 150 u. <= 250 m ²	0,84	148
> 250 u. <= 350 m ²	0,89	241
> 350 u. <= 450 m ²	0,95	223
> 450 u. <= 600 m²	1,00	285
> 600 u. <= 800 m ²	1,05	252
> 800 u. <= 1.000 m ²	1,08	108
> 1.000 u. <= 1.200 m ²	1,15	37

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp		
(Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrstypisch	1,00	1.049
teilmodernisiert	1,10	245
neuezeitlich	1,34	3

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

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

Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für Einfamilienhaus (*Preisstand 2018*) mit folgenden Kriterien:

Gebietszuordnung:	Stadtgebiet Goch
Alter des Hauses:	33 Jahre
Wohnfläche:	165 m ²
Bauweise:	freistehend
Keller:	vorhanden
Gebäudestandard (<i>ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen</i>):	Stufe 2,75
Bodenwertniveau:	145 €/m ²
Grundstücksfläche:	525 m ²
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (Objekt nicht modernisiert)

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis:} &= 1.540,- \text{ €/m}^2 \\
 &\times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Bauweise}} \times VF_{\text{Keller}} \\
 &\times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Grundstücksfläche}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \\
 &= 1.540,- \text{ €/m}^2 \\
 &\quad \times 0,98 \times 1,11 \times 0,83 \times 1,00 \times 1,00 \\
 &\quad \times 1,12 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\
 &\approx 1.560 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **1.350 €/m² bis 1.770,- €/m²** ($1.560 \text{ €/m}^2 \pm 210 \text{ €/m}^2$).

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

9.6 Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

9.6.1 Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 430 Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2018 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2015 bis 2018
Wohnfläche	40 bis 120 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	70 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 100
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (<i>Verkäufer/Käufer</i>):	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß (*korrigiertes R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,64 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 227,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab (bezogen auf 68% der Kauffälle) eine durchschnittliche Streuung von ± 19%.**

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung
(Preisstand 2018):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.420,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Grundstücksflächenanteil}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

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

**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für eine gebrauchte Eigentumswohnung (Preisstand 2018)**

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung		
Kreis Kleve	1,00	430
Bedburg-Hau	0,95	4
Emmerich am Rhein	0,96	47
Goch	1,00	37
Kalkar	0,94	3
Kleve	1,01	134
Kranenburg	1,02	12
Rees	0,95	32
Uedem	0,96	2
Geldern	1,04	41
Issum	0,98	5
Kerken	1,07	7
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,06	40
Rheurdt	0,98	8
Straelen	1,02	19
Wachtendonk	1,08	5
Weeze	0,94	34

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
3 - 10 Jahre	1,14	19
11 - 25 Jahre	1,00	166
26 - 40 Jahre	0,85	114
41 - 60 Jahre	0,71	106
61 - 90 Jahre	0,74	15
über 90 Jahre	0,66	10

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
>=40 u. < 60 m ²	1,04	79
>= 60 u. < 80 m²	1,00	176
>= 80 u. < 100 m ²	0,97	156
>= 100 u. <= 120 m ²	0,90	19

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	1,06	135
Obergeschoss	1,00	198
Dachgeschoss	1,00	97

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
< 1,5	k.A.m. *	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,99	7
>= 2,0 u. < 2,5	1,00	177
>= 2,5 u. < 3,0	1,06	93
>= 3,0 u. < 3,5	1,12	138
>= 3,5 u. < 4,5	1,30	15
>= 4,5	k.A.m. *	0

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (siehe Anhang B) (Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	396
teilmodernisiert	1,02	24
neuezeitlich	1,29	10

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
< 120 €/m ²	0,90	63
>=120 u. <170 €/m²	1,00	236
>=170 u. <=250 €/m ²	1,10	131

Klasse	VF	Anzahl
Grundstücksflächenanteil		
bis 99 m ²	0,96	164
100 bis 199 m²	1,00	218
>= 200 m ²	1,01	48

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,10	49
nicht vorhanden	1,00	381

Klasse	VF	Anzahl
Balkon		
vorhanden	1,00	274
nicht vorhanden	0,97	156

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,94	130
nicht vermietet	1,00	300

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

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

Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis (*Preisstand 2018*) für eine gebrauchte Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

<i>Gebietszuordnung:</i>	<i>Gemeindegebiet Geldern</i>
<i>Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug):</i>	33 Jahre
<i>Wohnfläche:</i>	70 m ²
<i>Lage der Wohnung im Gebäude:</i>	Obergeschoss
<i>Gebäudestandard (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):</i>	2,0
<i>Modernisierungstyp:</i>	<i>baujahrtypisch (nicht modernisiert)</i>
<i>Bodenwertniveau:</i>	145,- €/m ²
<i>Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses:</i>	800 m ²
<i>Grundstücksflächenanteil:</i> (188/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück) (800m ² x 130 / 1000)	150 m ²
<i>Aufzug:</i>	vorhanden
<i>Balkon:</i>	vorhanden
<i>Vermietungssituation:</i>	nicht vermietet

Vergleichspreis = 1.420,- €/m²

$$\begin{aligned}
 & \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Altersklasse}} \times VF_{\text{Wohnflächenklasse}} \times VF_{\text{Lage im Gebäude}} \\
 & \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Grundstücksflächenanteil}} \\
 & \times VF_{\text{Aufzug}} \times VF_{\text{Balkon}} \times VF_{\text{Vermietungssituation}} \\
 & = 1.420 \text{ €/m}^2 \\
 & \times 1,04 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \\
 & \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\
 & \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \\
 & \approx 1.380 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

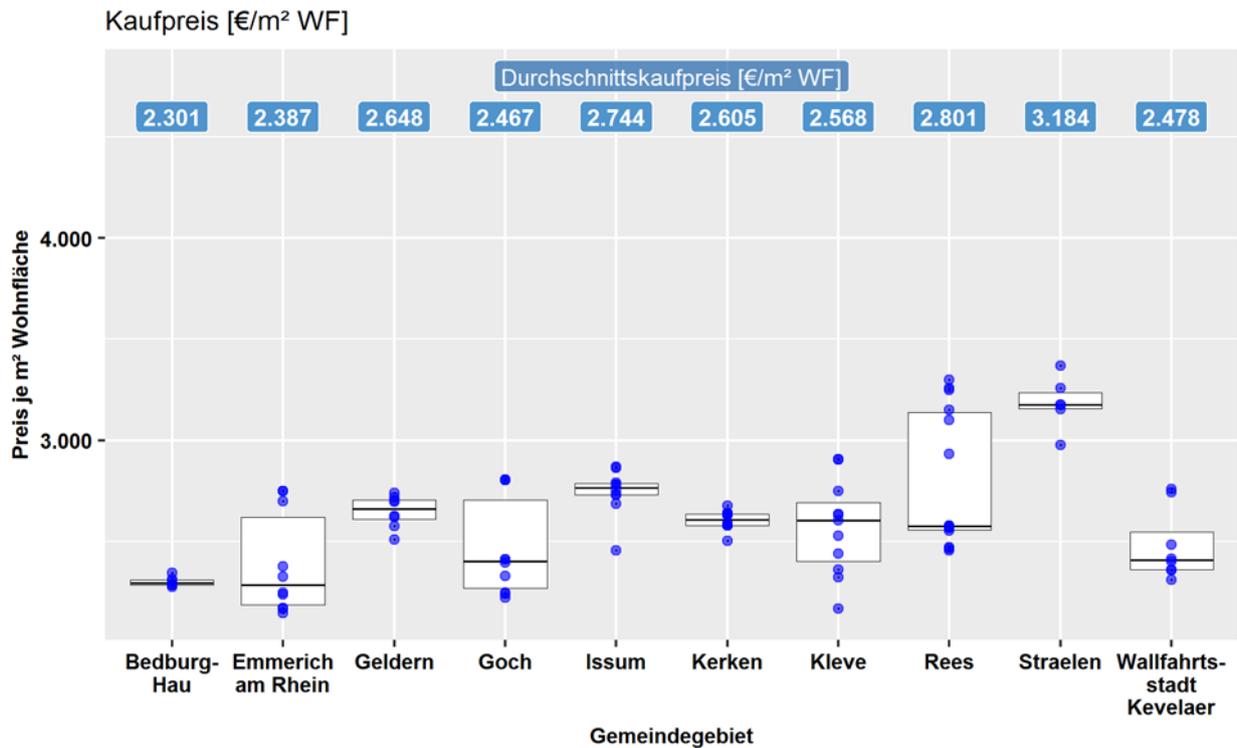
Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von 1.153,- €/m² bis 1.607,- €/m² (1.380 €/m² ± 227 €/m²).

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

9.6.2 Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2018

Im Auswertungsjahr 2018 wurden insgesamt 95 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsanlagen mit mindestens drei Wohneinheiten registriert, die zur Ermittlung der nachfolgend aufgeführten Durchschnittswerte herangezogen werden konnten.

Bei den Kauffällen, die nicht in die Mittelwertbildungen einbezogen werden konnten, handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“, möblierte Studentenwohnungen, Penthauswohnungen, Eigentumswohnungen in besonders exponierten Lagen mit Rheinblick in Grieth, Rees oder Emmerich am Rhein und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.



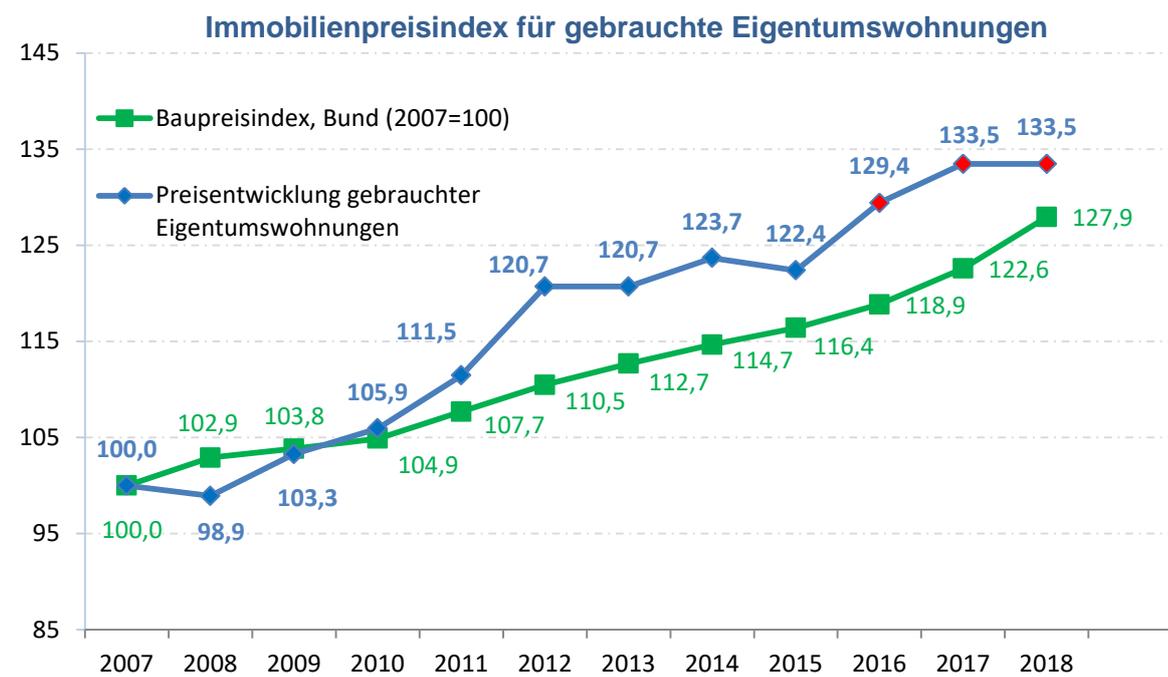
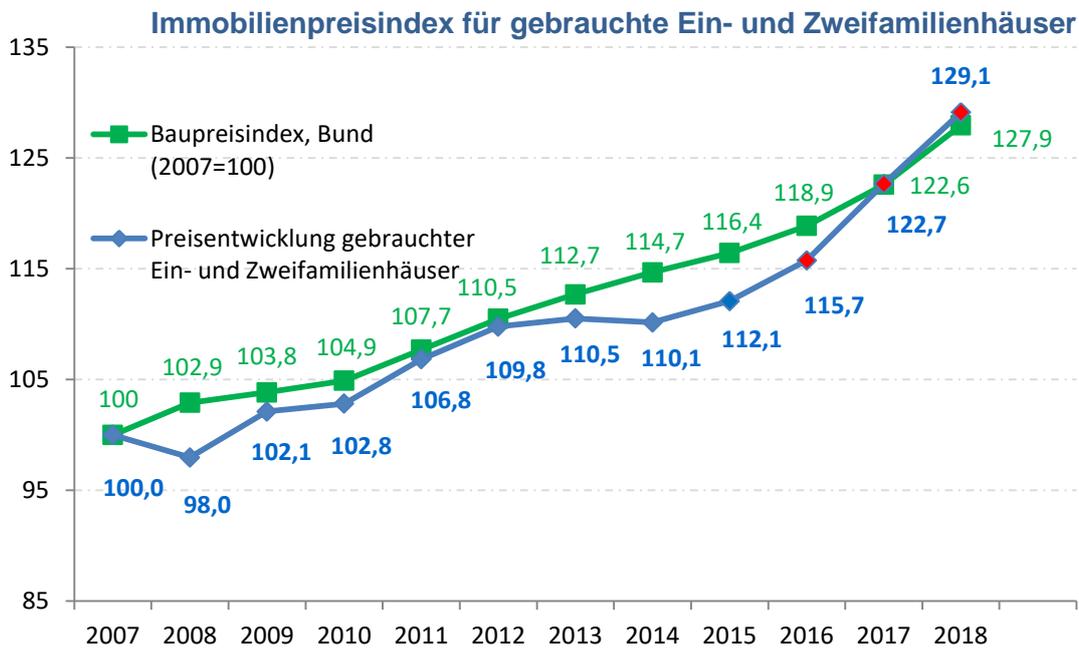
(Erläuterung Boxplots s. Seite 71)

Erstverkäufe Eigentumswohnungen			
Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2018			
Gemeindegebiet	Anzahl	Durchschnittspreis je m² Wohnfläche	Mittlere Wohnfläche
Bedburg-Hau	6	2.301,- €/m ² (2.276,- €/m ² bis 2.326,- €/m ²)	72 m ² (71 m ² bis 73 m ²)
Emmerich am Rhein	10	2.387,- €/m ² (2.137,- €/m ² bis 2.637,- €/m ²)	80 m ² (77 m ² bis 83 m ²)
Geldern	8	2.648,- €/m ² (2.568,- €/m ² bis 2.728,- €/m ²)	78 m ² (59 m ² bis 97 m ²)
Goch	10	2.467,- €/m ² (2.223,- €/m ² bis 2.711,- €/m ²)	89 m ² (69 m ² bis 109 m ²)
Issum	10	2.782,- €/m ² (2.722,- €/m ² bis 2.842,- €/m ²)	80 m ² (61 m ² bis 99 m ²)
Kerken	12	2.605,- €/m ² (2.559,- €/m ² bis 2.651,- €/m ²)	79 m ² (70 m ² bis 88 m ²)
Kleve	11	2.568,- €/m ² (2.333,- €/m ² bis 2.803,- €/m ²)	76 m ² (65 m ² bis 87 m ²)
Rees	14	2.801,- €/m ² (2.461,- €/m ² bis 3.141,- €/m ²)	80 m ² (54 m ² bis 106 m ²)
Straelen	6	3.184,- €/m ² (3.054,- €/m ² bis 3.314,- €/m ²)	60 m ² (53 m ² bis 67 m ²)
Wallfahrtsstadt Kvelaer	8	2.478,- €/m ² (2.303,- €/m ² bis 2.653,- €/m ²)	75 m ² (62 m ² bis 88 m ²)

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

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

9.7 Immobilienpreisindices



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

9.8 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

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

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

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

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

9.8.1 Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

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

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

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

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

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

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

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

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

Dieser Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts des Gebäudes an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.

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

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

9.8.2 Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

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

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

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

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

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

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

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

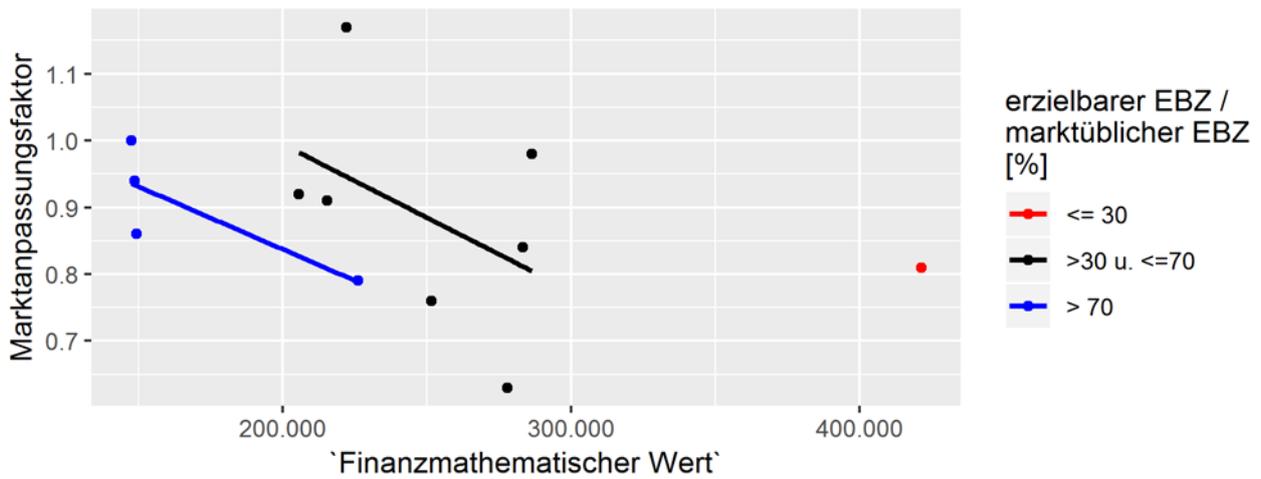
- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalisierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag:
Baupreisindex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

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

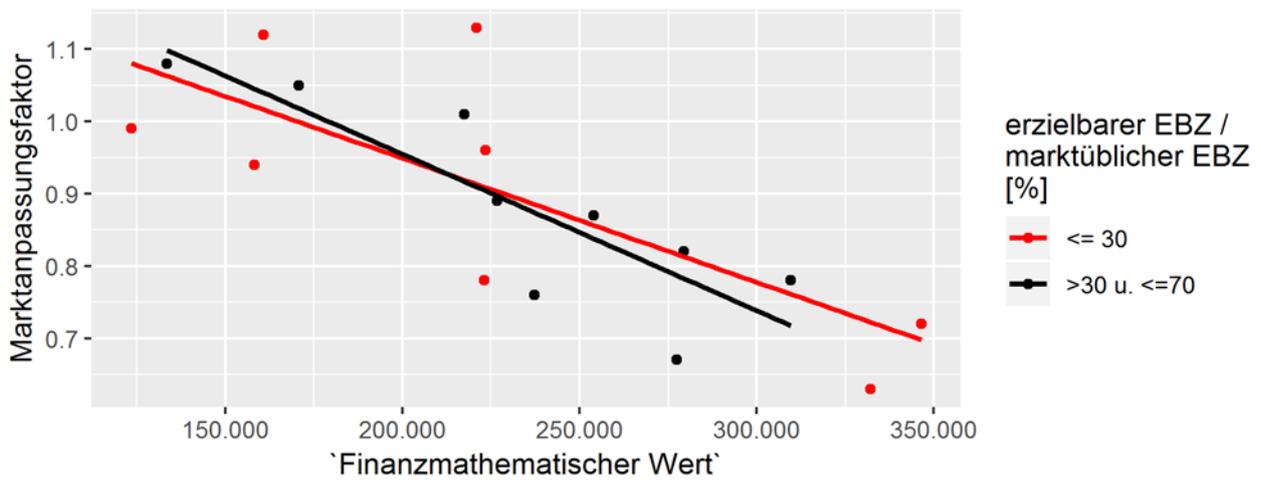
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert (FmW)}$$

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

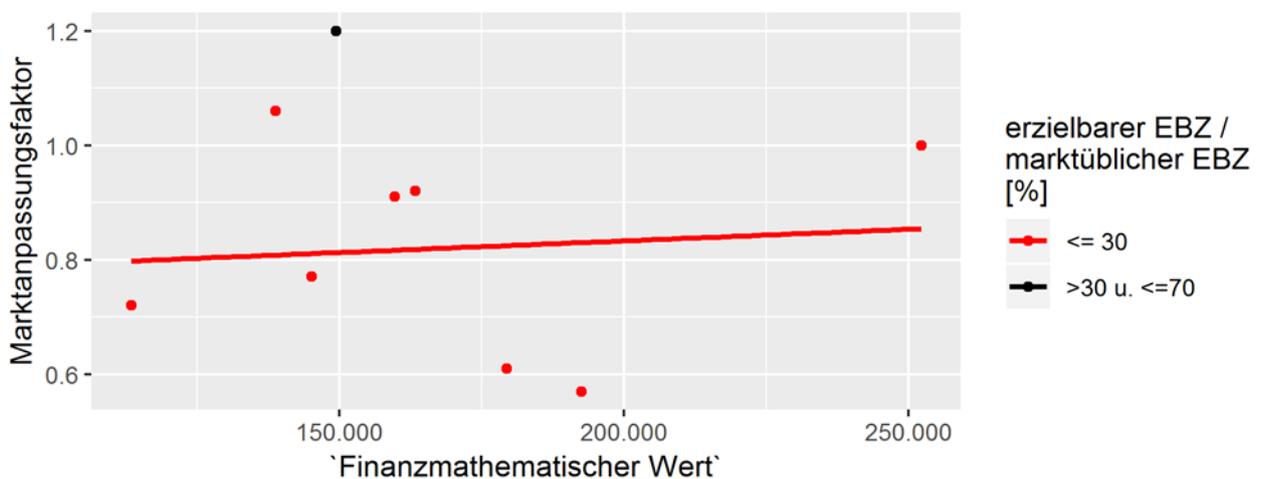
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages >= 75 Jahre



Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages >= 45 und <= 74 Jahre



Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages <= 44 Jahre



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

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

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

Anwendungsbeispiel:

Annahmen

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

Wertermittlung

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

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

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

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 25.344,-- €

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

Verkehrswert des Erbbaurechts

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (<i>Gebäudewertanteil</i>):	200.000,-- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	<u>25.344,-- €</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	225.344,-- €
ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte:	0,90
Zwischensumme	202.810,-- €
Zu-/Abschläge (<i>aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen</i>):	0,-- €
Verkehrswert des Erbbaurechts (<i>gerundet</i>)	203.000,-- €

9.9 Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

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

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

§ 35 Abs. 1 BauGB

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

Landwirtschaftliche Betriebe

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

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

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

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

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

Gärtnerische Betriebe

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

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

Die Hoffläche ist auf max. 5.000 m² zu begrenzen. Hofflächen über 5.000 m² werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen (s. Kapitel 5.4.4) bewertet.

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

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

Anmerkung:

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

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

§ 35 Abs. 2 BauGB

– Sonstige Vorhaben: Wohngrundstücke im Außenbereich

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

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

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

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich	
	nach § 13 GAVO	nach § 35 Abs. 2 BauGB	
	Bodenwert in €/m ²	Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	135	95	68
Emmerich am Rhein	145	102	73
Goch	145	102	73
Kalkar	115	81	58
Kleve	175	123	88
Kranenburg	140	98	70
Rees	140	98	70
Uedem	115	81	58
Geldern	145	102	73
Issum	145	102	73
Kerken	155	109	78
Wallfahrtsstadt Kevelaer	145	102	73
Rheurdt	150	105	75
Straelen	175	123	88
Wachtendonk	155	109	78
Weeze	110	77	55

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

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

Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

– Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO	wohnl./gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	135	47	34
Emmerich am Rhein	145	51	36
Goch	145	51	36
Kalkar	115	40	29
Kleve	175	61	44
Kranenburg	140	49	35
Rees	140	49	35
Udem	115	40	29
Geldern	145	51	36
Issum	145	51	36
Kerken	155	54	39
Wallfahrtsstadt Kevelaer	145	51	36
Rheurdt	150	53	38
Straelen	175	61	44
Wachtendonk	155	54	39
Weeze	110	39	28

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

§ 35 Abs. 6 BauGB

– Gebiete mit Außenbereichssatzung

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

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

10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

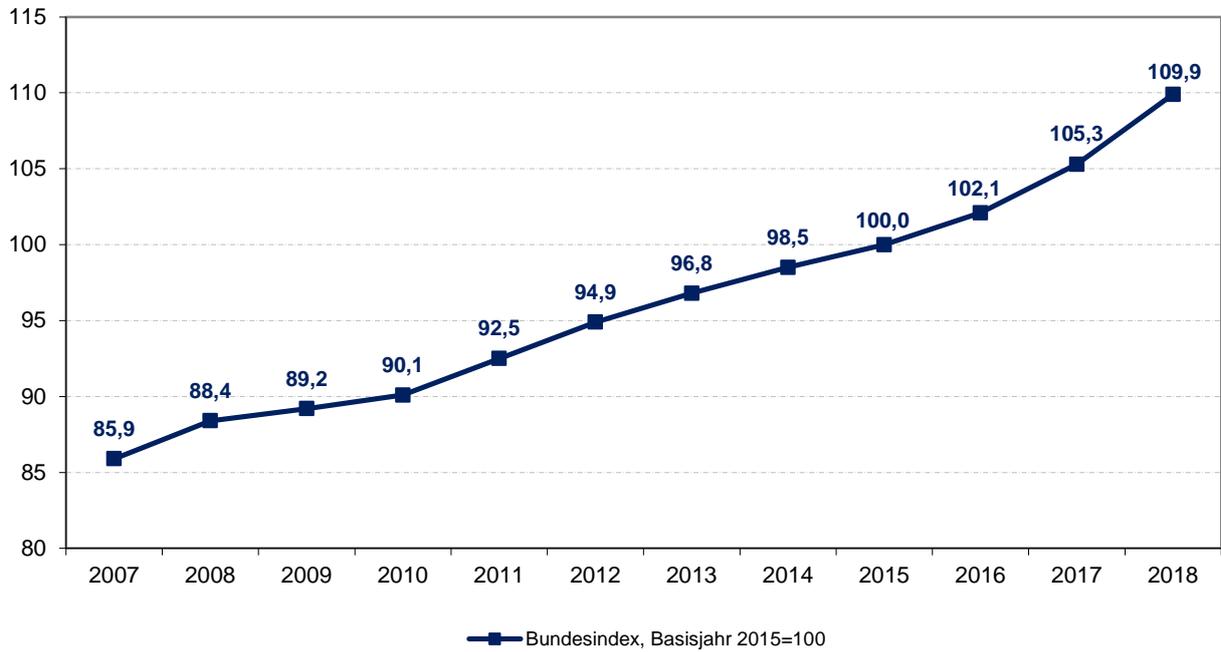
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und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

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 4,4% gestiegen (2017 = 3,1%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. 1,6% (2017 = + 1,8%) und der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um rd. 1,9% (2017 = + 1,8%).

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

Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW / im Bundesgebiet
Basisjahr 2015=100

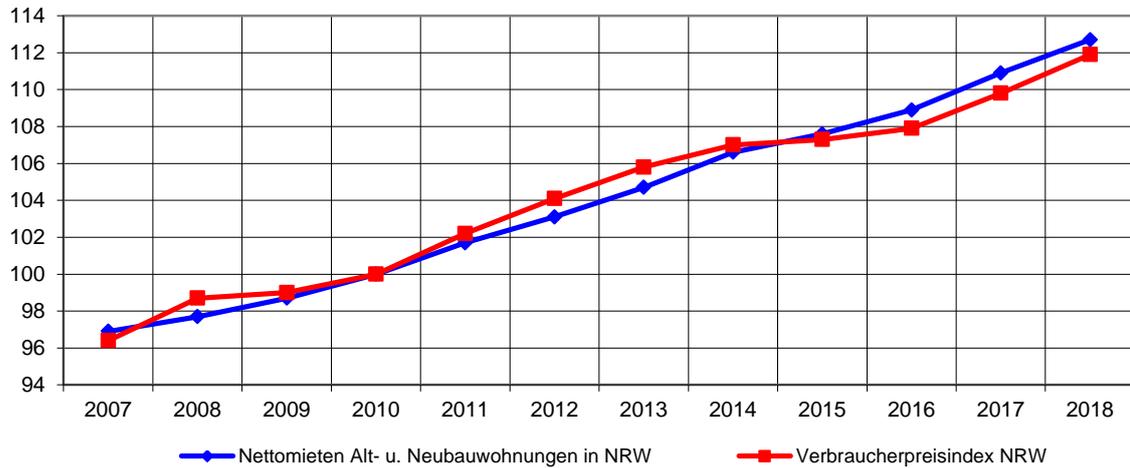
Preisindex



Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2010

Index



Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	96,9	97,7	98,7	100,0	101,7	103,1	104,7	106,6	107,6	108,9	110,9	112,7
Verbraucherpreisindex NRW	96,4	98,7	99,0	100,0	102,2	104,1	105,8	107,0	107,3	107,9	109,8	111,9

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

11 Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Stand: 26.03.2019

Vorsitzender

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

Stellvertreter

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

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Flintrop, Johannes	Regierungsrat
Kuczewski, Rüdiger	Regierungsrat

Stellvertreter

Bäcker, Helmut	Steueramtsrat
Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtfrau

11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85642 • Fax: 02821 – 85660

Internetadresse: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen

Stellvertretender Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Beykirch

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

Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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

11.3 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung: 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung: 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung

Quelle: Landesbetrieb IT.NRW Statistik und IT-Dienstleistungen

Stand 30.06.2018

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Stadt / Gemeinde	Fläche km²	Wohnbevölkerung
Bedburg-Hau	61	12.996
Emmerich am Rhein	80	30.775
Geldern	97	33.862
Goch	115	33.804
Issum	55	11.929
Kalkar	88	13.943
Kerken	58	12.512
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.018
Kleve	98	51.426
Kranenburg	77	10.599
Rees	110	21.052
Rheurdt	30	6.595
Straelen	74	16.230
Uedem	61	8.286
Wachtendonk	48	8.175
Weeze	79	11.208
Kreis Kleve	1.232	311.410
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.200.028
Nordrhein-Westfalen	34.082	17.914.344

Anhang

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

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

B) Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

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

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

