



Grundstücksmarktbericht **2025** Kreis Kleve

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preise und Preisentwicklungen
im Jahr 2024**

Kleve, im März 2025

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve

Postfach 1552, 47515 Kleve

Telefon: 02821 / 85 - 642

Telefax: 02821 / 85 - 660

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Gebühr

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

Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 (7)).

Bildnachweis

Einbandvorderseite: Fotocollage aus Fotoaufnahmen des Kreisgebietes

Einbandrückseite: Haupteingang Kreisverwaltung Kleve, Fotograf Dr. Hermann Spicher

Lizenz

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

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Titelseite

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3 Umsätze	6
3.1 Gesamtumsatz	6
3.2 unbebaute Grundstücke	11
3.2.1 Individueller Wohnungsbau	13
3.2.2 Geschosswohnungsbau	14
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen	14
3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15
3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	18
3.3 bebaute Grundstücke	19
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	25
3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	27
3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke	28
3.4 Wohnungseigentum	29
3.4.1 Wohnungseigentum	29
3.4.2 Teileigentum	32
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	32
3.6 Zwangsversteigerungen	33
4 Unbebaute Grundstücke	34
4.1 Individueller Wohnungsbau	34
4.2 Geschosswohnungsbau	37
4.3 Gewerbliche Bauflächen	37
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	38
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	43
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	44
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	44
4.7 Bodenrichtwerte	48
4.7.1 Definition	48
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	52
4.7.3 Gebietstypische Wohnbaulandwerte	53
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	54
4.7.5 Indexreihen	54
4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen	56
5 Bebaute Grundstücke	58
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	58
5.1.1 Durchschnittspreise	58
5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	58
5.1.3 Indexreihen	62

5.1.4	Sachwertfaktoren	63
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	68
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	77
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	77
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	79
5.2.3	Indexreihen	79
5.2.4	Durchschnittspreise	79
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	80
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	80
5.3.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	80
5.3.3	Indexreihen Thema	80
5.3.4	Durchschnittspreise	80
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	80
6	Wohnungs- und Teileigentum	81
6.1	Wohnungseigentum	81
6.1.1	Durchschnittspreise	81
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	83
6.1.3	Indexreihen	87
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	88
6.1.5	Rohertragsfaktoren	89
6.2	Teileigentum	90
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	92
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	92
7.2	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	92
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	93
8	Modellbeschreibungen	94
8.1	Sachwertfaktoren	94
8.2	Liegenschaftszinssätze	97
8.3	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	99
8.4	Ermittlung des Modernisierungstyps	100
9	Mieten und Pachten	101
10	Kontakte und Adressen	102
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve	102
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	103
11	Anlagen	104
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	104
11.2	Angaben zum Kreis Kleve	106

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2025 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2024 für das gesamte Kreisgebiet vor.

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

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

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

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

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

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

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Kleve wurde nach ausgiebiger Besprechung mit den beteiligten Ausschussmitgliedern in der Sitzung des Gutachterausschusses am 14.03.2025 in der vorliegenden Form beschlossen.

Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen sind aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Es bestehen heute insgesamt 73 Ausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegt insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) sowie die Verordnung

über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bildung von Bodenrichtwertzonen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einzelner Übersichten (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung einer Mietdatenbank und Erstellung eines Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

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

Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl der Ermittlung von Grundstückswerten als auch der Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 12 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind

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

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Jahr 2024 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.011 Kauffälle (2023: 2.964 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 2.362 Kauffälle (2023: 2.313 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rund 682 Mio. € (2023: 779 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus hat sich die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2024 um rund 26,2% verändert (2024: 159 Kauffälle, 2023: 126 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke hat sich im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5% verändert (2023: 1,1%).

Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2024 wechselten 106 (2023: 141 Kauffälle) Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 21 Millionen Euro (2023: 35 Mio. €) mit einer Gesamtfläche von rund 254 ha (2023: 341 ha) umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um ungefähr 0% auf circa 11,39 €/m². Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 7,02 €/m² gezahlt (Unterschied zum Vorjahr: rund 5%).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 8%. Im Berichtsjahr 2024 wurden 1.624 Kauffälle registriert (2023: 1.507 Kauffälle). Der Geldumsatz veränderte sich um rund -13% und betrug insgesamt rund 540 Millionen Euro (2023: 622 Mio. €).

Die Anzahl der im Jahre 2024 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser veränderte sich um rund 7%. Insgesamt wurden 1.321 Kauffälle (2023: 1.229 Kauffälle) registriert. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt gegenüber dem Vorjahr eine prozentuale Veränderung in Höhe von rund -1%.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen veränderte sich im Jahr 2024 um rund 1%. Im Berichtszeitraum 2024 wechselten insgesamt 368 Wohnungen (2023: 364 Wohnungen) den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preisveränderung von rund -3%.

3 Umsätze

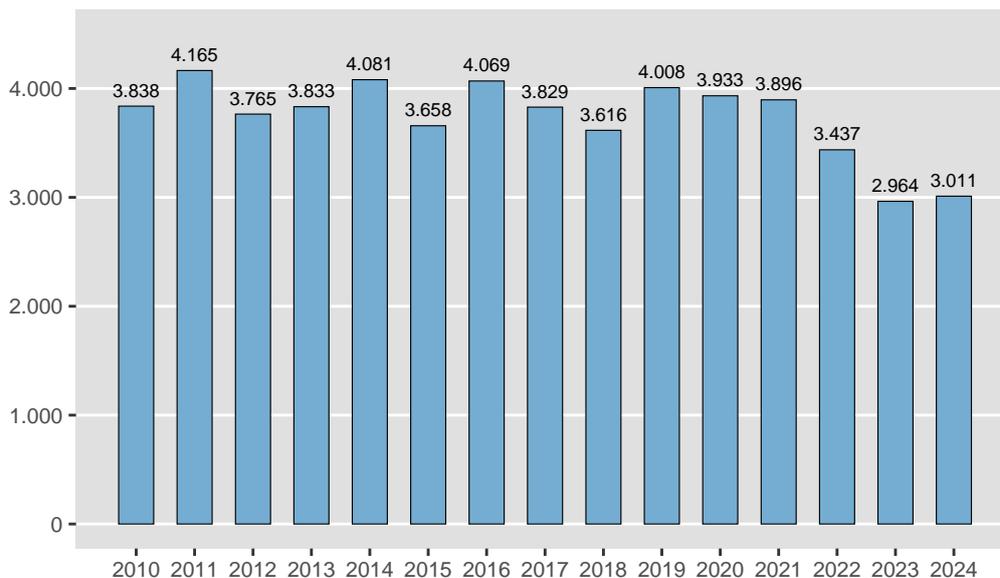
Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren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

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Kauffälle

Der Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2024 insgesamt 3.011 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.

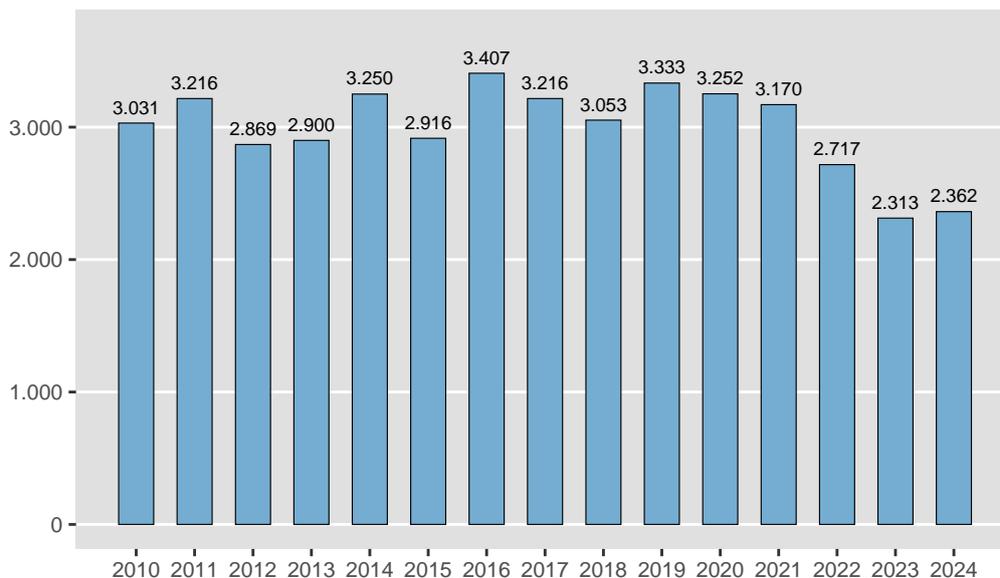
Registrierte Kauffälle



Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2024 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet. Außerdem werden auch Zwangsversteigerungen und Erbbaurechtskäufe nicht in die Zusammenstellungen der ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen.

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

Ausgewertete Kauffälle



Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt

2.362 Kauffälle

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um circa 2,1% 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
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

- **Wohnungs- und Teileigentum**

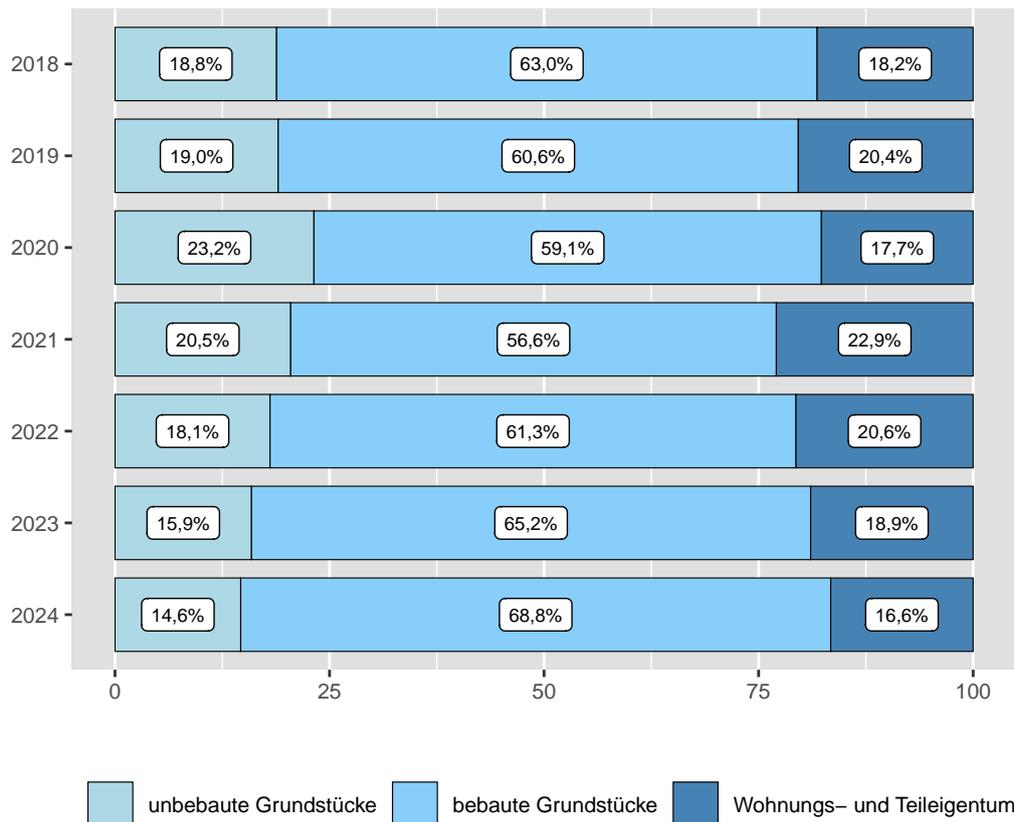
- Wohnungseigentum
- Teileigentum

ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert

Anzahl Kauffälle

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	575	634	754	649	491	368	346
bebaute Grundstücke	1.923	2.020	1.923	1.794	1.665	1.507	1.624
Wohnungs- und Teileigentum	555	679	575	727	561	438	392
Summe	3.053	3.333	3.252	3.170	2.717	2.313	2.362

Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle



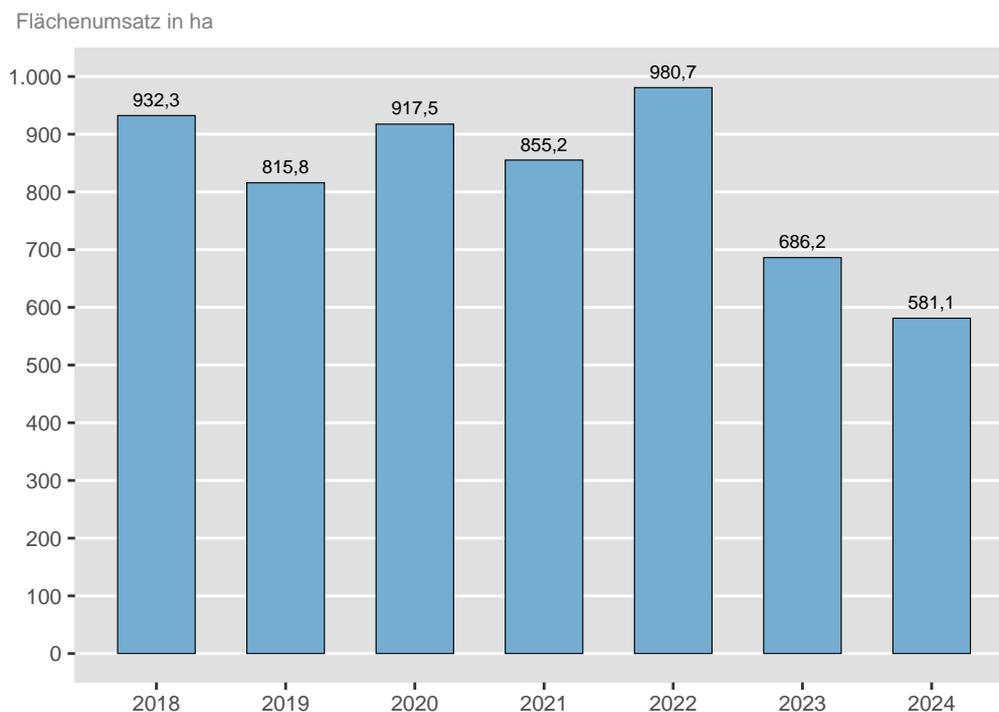
Flächenumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2024 eine Grundstücksfläche in Höhe von

581,1 ha

umgesetzt.

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



Flächenumsätze in den Teilmärkten in ha

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	606,6	501,1	577,5	506,0	653,6	449,8	319,6
bebaute Grundstücke	325,7	314,8	340,1	349,2	327,1	236,4	261,5
Summe	932,3	815,9	917,6	855,2	980,7	686,2	581,1

Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2024 insgesamt

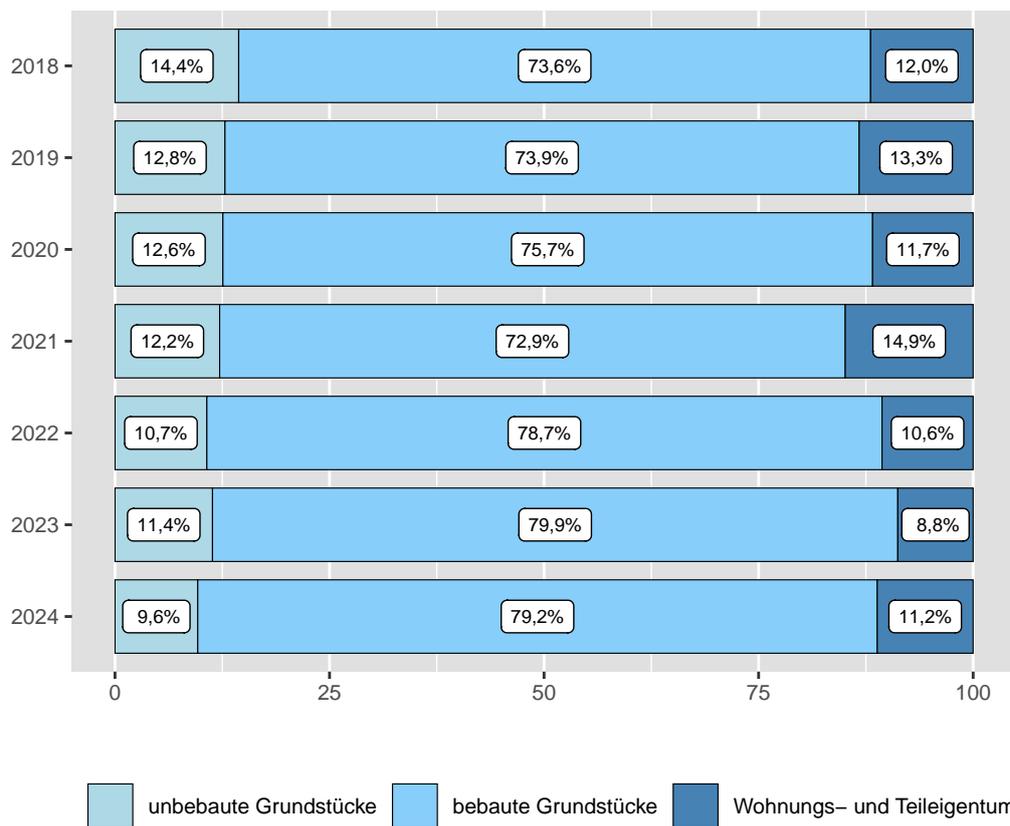
682,0 Mio. Euro

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. -12,4% verändert.

Geldumsätze in den Teilmärkten in Mio. Euro

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
unbebaute Grundstücke	98,8	95,8	101,0	116,6	93,1	88,5	65,8
bebaute Grundstücke	504,8	552,3	607,9	696,8	684,2	621,9	540,0
Wohnungs- und Teileigentum	81,9	99,3	94,1	142,4	92,4	68,4	76,2
Summe	685,5	747,3	803,0	955,8	869,7	778,8	682,0

Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes



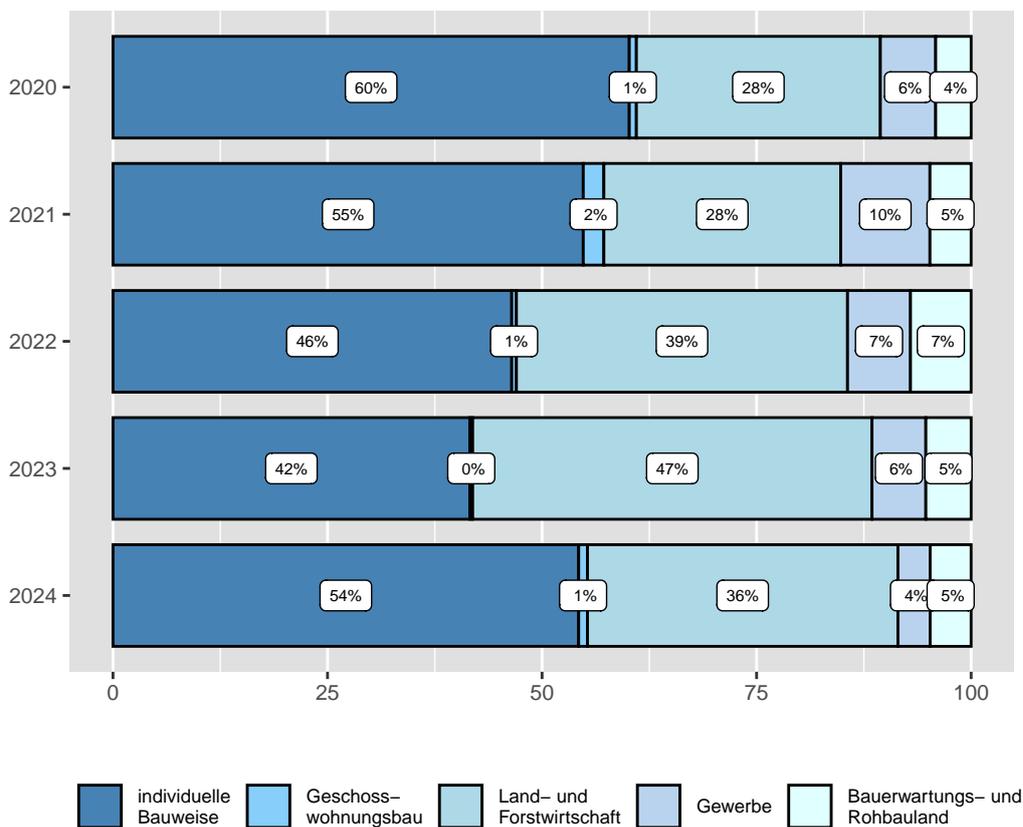
3.2 unbebaute Grundstücke

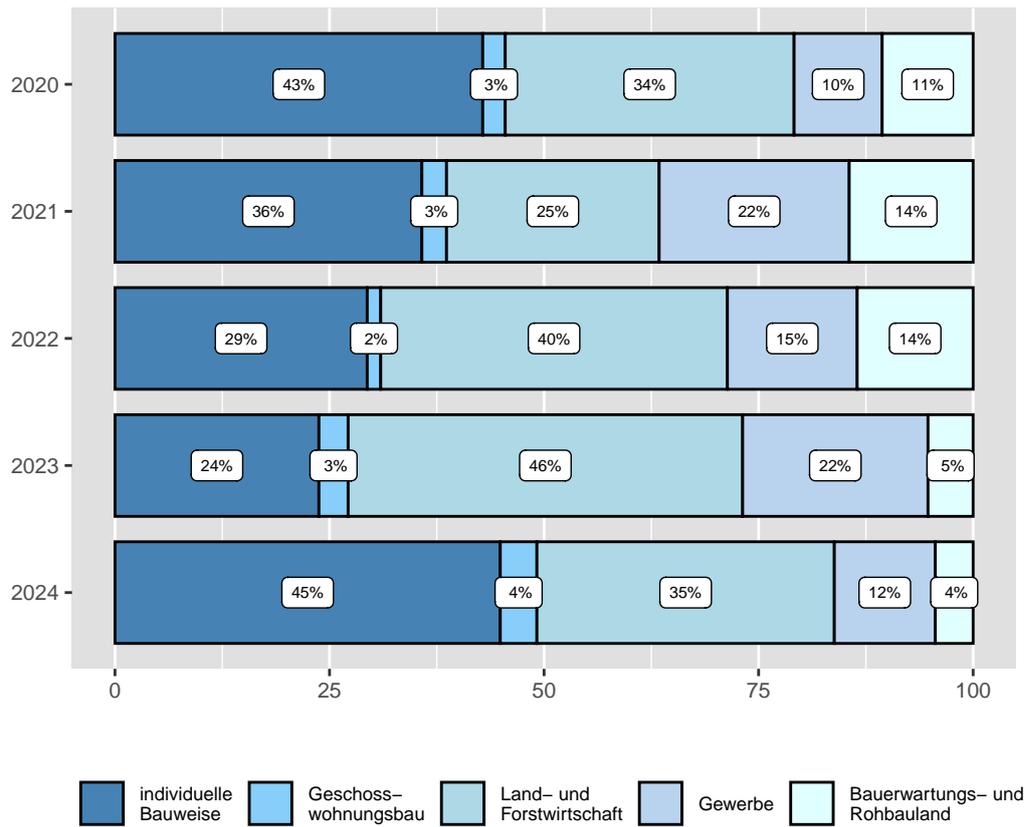
Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

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

Die aufgeführten Kategorien werden in den nächsten Abschnitten detaillierter beschrieben.

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



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


3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Kennwert	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	364	274	171	126	159
Fläche [ha]	24,5	18,5	11,5	9,2	13,1
Umsatz [Mio. €]	38,8	36,2	22,8	18,2	27,0

Verkäufe in den Kommunen

Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2022		2023		2024	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	21	2.768.420	5	914.410	2	616.810
Emmerich am Rhein	18	3.768.665	13	1.785.172	10	1.784.405
Geldern	12	691.430	14	1.818.660	15	3.025.838
Goch	19	2.641.048	15	2.938.560	20	2.532.242
Issum	7	1.115.210	3	429.800	6	746.225
Kalkar	4	401.340	3	325.875	17	1.718.210
Kerken	8	1.182.870	4	794.000	4	634.770
Wallfahrtsstadt Kevelaer	18	1.589.899	7	761.762	15	1.550.485
Kleve	12	2.382.863	13	2.667.340	10	1.841.778
Kranenburg	13	1.210.980	15	1.322.015	17	1.659.500
Rees	16	2.126.126	5	565.130	9	1.284.780
Rheurdt	1	40.000	2	234.365	2	452.375
Straelen	14	2.319.870	7	1.149.528	15	6.587.183
Uedem	5	333.146	1	56.905	4	489.670
Wachtendonk	0	0	0	0	1	380.000
Weeze	3	317.466	19	2.631.520	12	1.838.703
Kreis Kleve	171	22.889.333	126	18.395.042	159	27.142.974

3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

Kennwert	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	5	12	2	1	3
Fläche [ha]	1,0	1,4	0,5	1,4	1,6
Umsatz [Mio. €]	2,4	2,9	1,2	2,6	2,6

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie (klassische Gewerbebaulandflächen)

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

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Gewerbebauland					
Anzahl	36	51	26	18	11
Fläche [ha]	17,9	39,8	26,3	18,7	10,0
Umsatz [Mio. €]	9,1	22,1	11,4	16,4	7,1
Tertiäres Gewerbe					
Anzahl	3	1	1	1	0
Fläche [ha]	0,1	0,2	0,5	0,3	0,0
Umsatz [Mio. €]	0,2	0,3	0,4	0,2	0,0
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	39	52	27	19	11
Fläche	18,0	40,0	26,8	19,0	10,0
Umsatz	9,3	22,4	11,8	16,6	7,1

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Klassische Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 3 (1) ImmoWertV). In dieser Grundstücksgruppe werden Acker- und Grünlandflächen sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen erfasst. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² ein.

	2020	2021	2022	2023	2024
Ackerland					
Anzahl	81	68	78	80	63
Fläche [ha]	241,8	172,7	158,7	242,1	126,5
Umsatz [Mio. €]	23,3	19,7	18,0	30,0	15,5
Grünland					
Anzahl	47	37	38	34	26
Fläche [ha]	108,8	72,2	84,0	71,6	56,8
Umsatz [Mio. €]	5,8	4,4	6,3	4,9	4,3
Wald					
Anzahl	44	33	26	27	17
Fläche [ha]	86,4	68,2	147,2	27,3	70,5
Umsatz [Mio. €]	1,3	1,0	7,0	0,3	1,1
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	172	138	142	141	106
Fläche	437,0	313,1	389,9	341,0	253,8
Umsatz	30,4	25,1	31,3	35,2	20,9

Acker- und Grünlandverkäufe in den Kommunen

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

Ackerland**zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle**

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2022		2023		2024	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	0	0,000	5	32,714	3	5,316
Emmerich am Rhein	1	1,450	4	4,106	4	8,134
Geldern	6	7,578	2	9,294	3	2,694
Goch	9	33,107	9	23,404	9	16,041
Issum	2	10,276	8	28,948	2	14,124
Kalkar	3	3,653	4	7,974	7	15,190
Kerken	8	20,288	7	14,698	3	1,487
Wallfahrtsstadt Kevelaer	6	13,673	9	40,574	2	6,715
Kleve	3	5,683	3	3,106	4	7,070
Kranenburg	1	1,998	1	0,496	2	1,081
Rees	3	5,319	2	5,290	3	3,530
Rheurdt	0	0,000	1	1,250	1	6,314
Straelen	8	12,701	5	9,904	5	7,442
Uedem	3	7,661	3	10,502	5	10,830
Wachtendonk	2	1,500	4	11,173	0	0,000
Weeze	1	4,030	3	14,262	2	8,971
Kreis Kleve	56	128,919	70	217,697	55	114,940

Grünland**zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle**

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2022		2023		2024	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Emmerich am Rhein	1	2,334	2	8,729	1	7,108
Geldern	3	2,078	2	2,349	1	0,378
Goch	2	2,144	3	4,475	2	2,065
Issum	3	2,574	0	0,000	1	0,934
Kalkar	2	1,853	2	6,280	0	0,000
Kerken	3	1,659	0	0,000	0	0,000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	3	4,656	2	8,725	0	0,000
Kleve	3	9,063	2	5,668	1	4,667
Kranenburg	4	11,546	3	13,335	1	2,658
Rees	0	0,000	6	8,999	2	10,582
Rheurdt	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Straelen	0	0,000	1	1,773	0	0,000
Uedem	0	0,000	0	0,000	3	6,338
Wachtendonk	1	0,317	1	4,049	1	1,132
Weeze	0	0,000	1	0,525	0	0,000
Kreis Kleve	25	38,224	25	64,906	13	35,862

3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Bauerwartungsland					
Anzahl	21	14	20	15	13
Fläche [ha]	30,6	20,2	20,2	10,6	5,9
Umsatz [Mio. €]	8,9	7,4	6,3	3,7	2,4
Rohbauland					
Anzahl	4	10	6	1	1
Fläche [ha]	1,1	9,1	3,7	0,3	0,3
Umsatz [Mio. €]	0,7	7,2	4,2	0,3	0,3
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	25	24	26	16	14
Fläche	31,7	29,3	23,9	10,9	6,2
Umsatz	9,6	14,6	10,5	4,0	2,7

3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

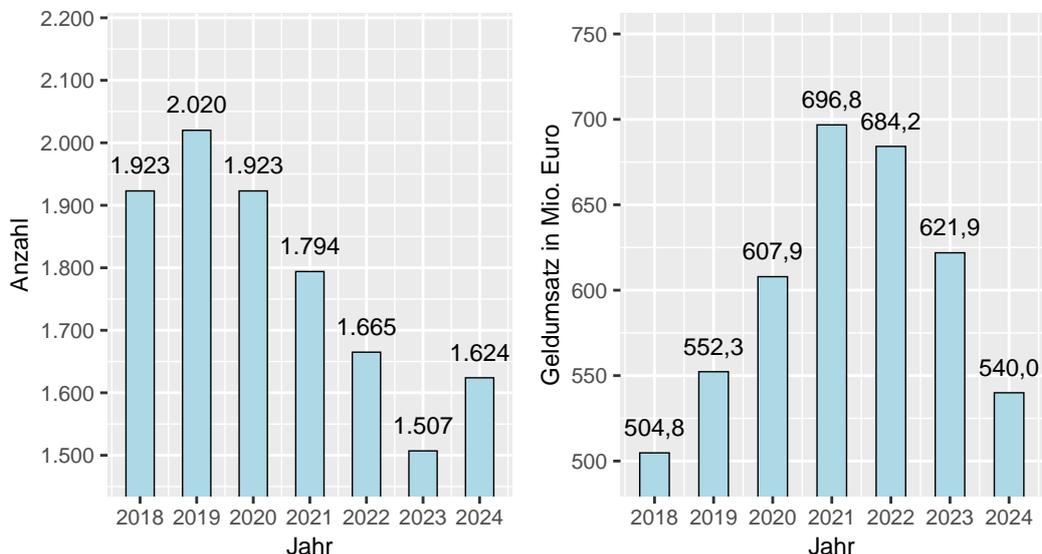
Flächen, die sich insbesondere geprägt durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht, werden der Grundstücksgruppe „Sonstige“ zugeordnet. Kauffälle und Umsatzangaben zu den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abbau- und Abgrabungsflächen, Gärtnerei- u. Wasserflächen) sind unter Ziffer 4.4 gesondert aufgeführt.

Kennwert	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	149	149	123	65	53
Fläche [ha]	65,2	103,8	201,1	68,3	34,8
Umsatz [Mio. €]	10,5	15,4	15,4	11,8	5,6

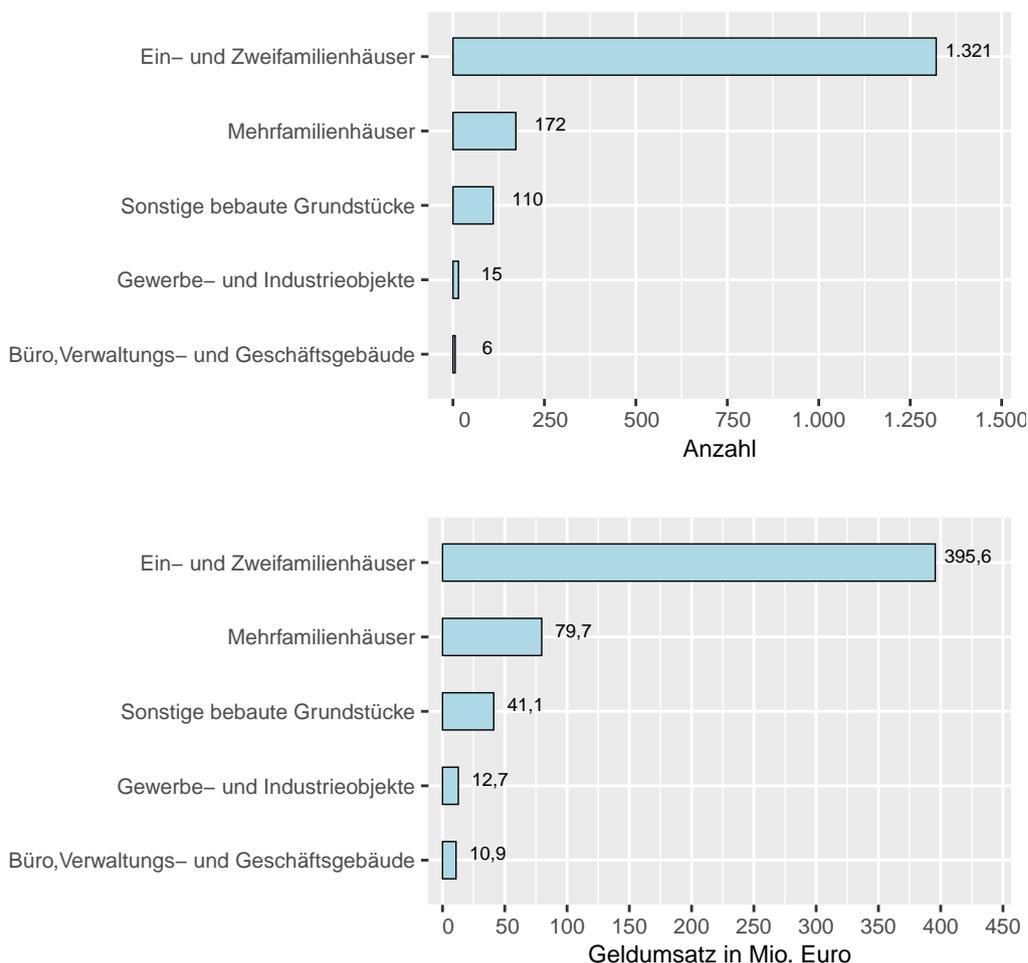
3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 540,0 Mio. Euro bei 1.624 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

Kauffälle und Geldumsätze 2018 bis 2024



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



3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

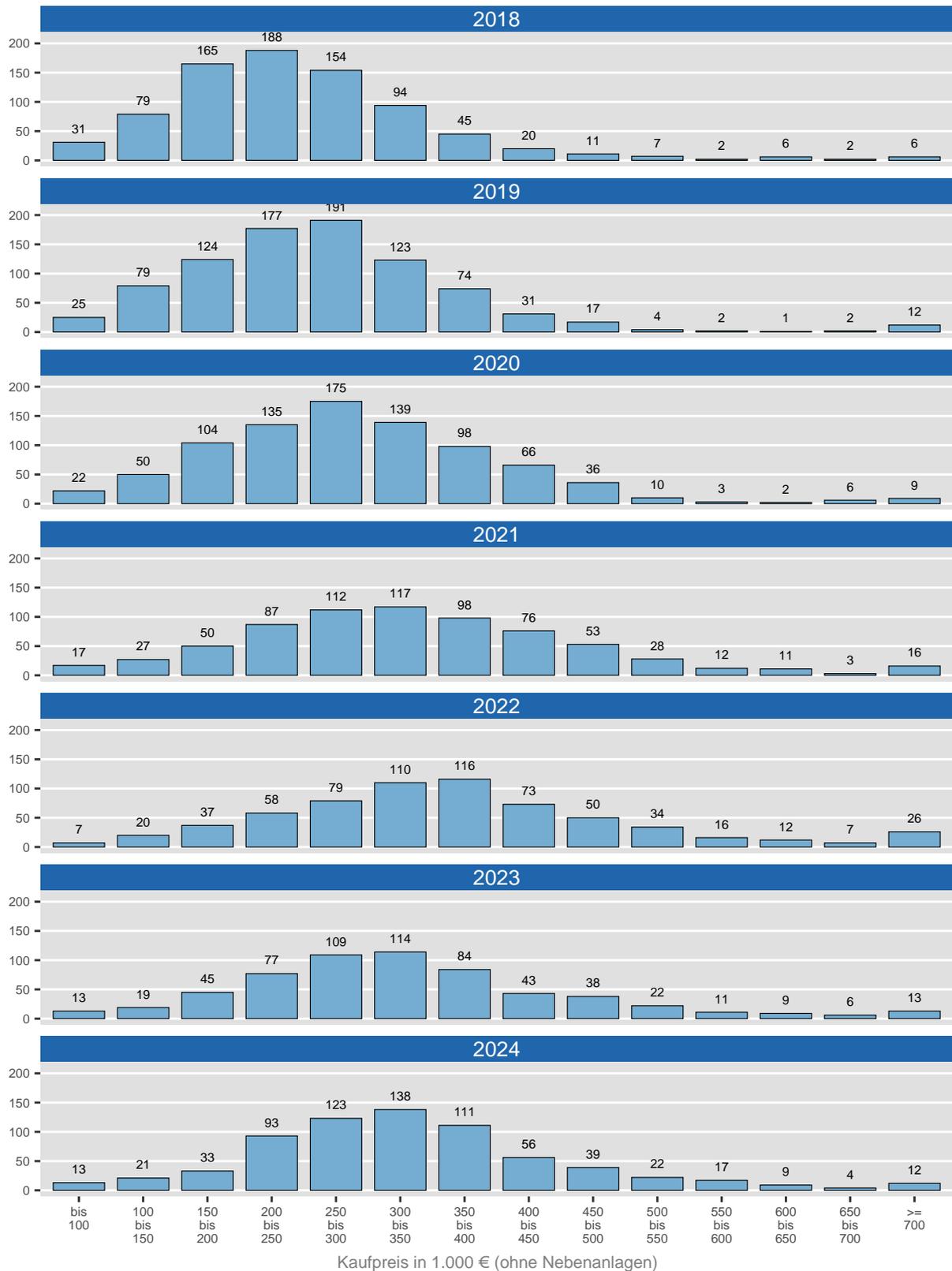
Im Berichtsjahr 2024 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 1.321 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 395,6 Mio. Euro den Eigentümer.

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	1.557	1.627	1.572	1.369	1.315	1.229	1.321
Fläche [ha]	166,3	165,9	179,4	137,2	131,8	117,4	126,9
Umsatz [Mio. €]	335,3	388,4	413,9	412,9	424,5	362,5	395,6

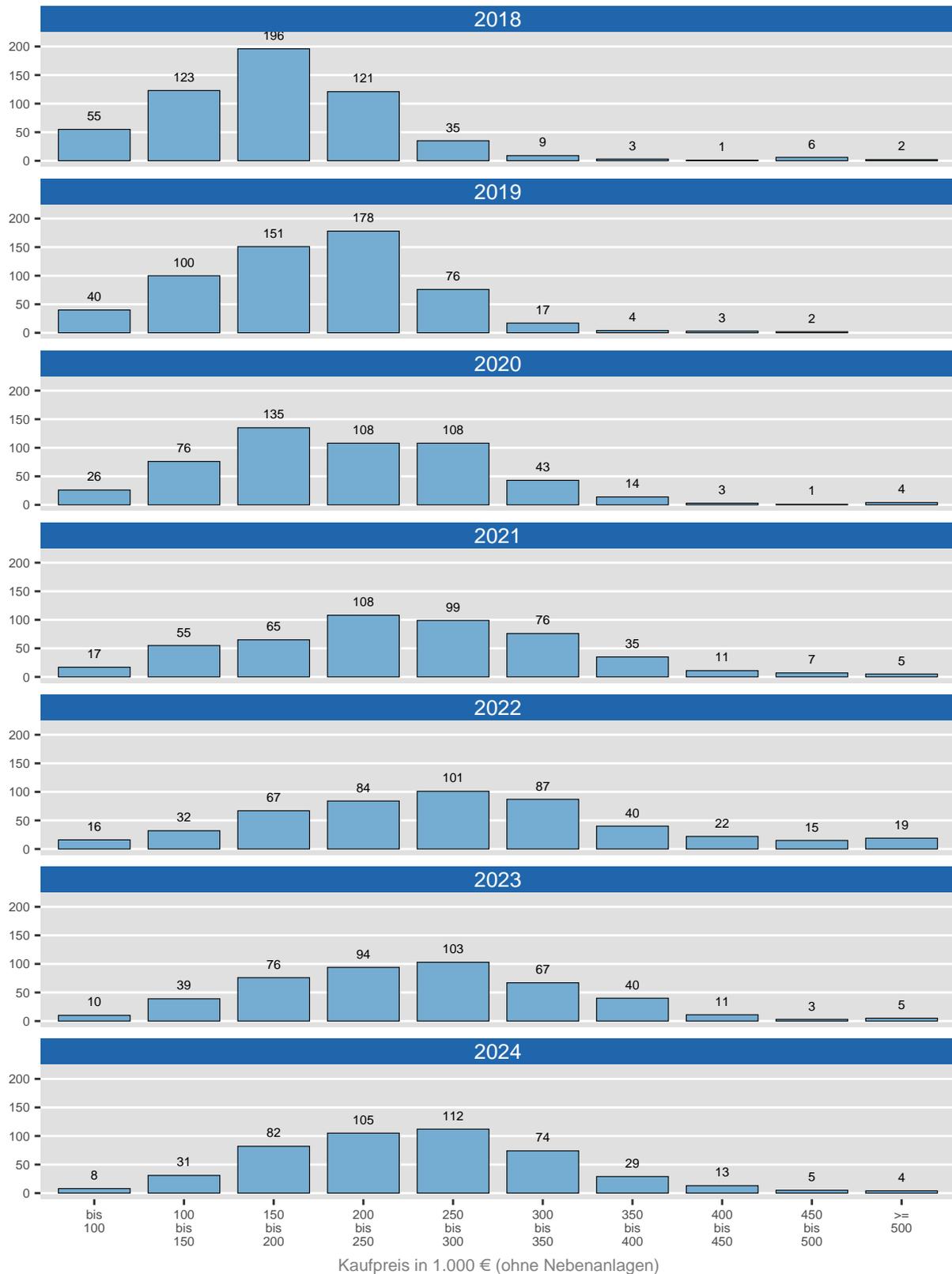
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
freistehend							
Anzahl	810	862	855	707	645	604	691
Fläche [ha]	131,8	133,3	146,9	95,1	104,4	87,7	93,9
Umsatz [Mio. €]	206,4	239,9	261,6	250,0	247,2	208,7	240,1
Doppel- und Reihenendhäuser							
Anzahl	551	571	518	478	483	448	463
Fläche [ha]	27,6	26,4	24,7	22,6	22,1	23,6	21,2
Umsatz [Mio. €]	100,0	114,8	116,0	123,7	136,5	116,6	121,0
Reihenmittelhäuser							
Anzahl	190	187	197	165	186	176	163
Fläche [ha]	5,3	5,5	5,4	4,7	5,3	5,0	4,2
Umsatz [Mio. €]	28,0	31,0	35,7	33,4	40,4	37,1	33,9
Sonstige Bauweise							
Anzahl	6	7	2	19	1	1	4
Fläche [ha]	1,5	0,5	0,2	12,5	0,1	0,0	0,2
Umsatz [Mio. €]	1,0	2,7	0,6	5,8	0,4	0,1	0,7

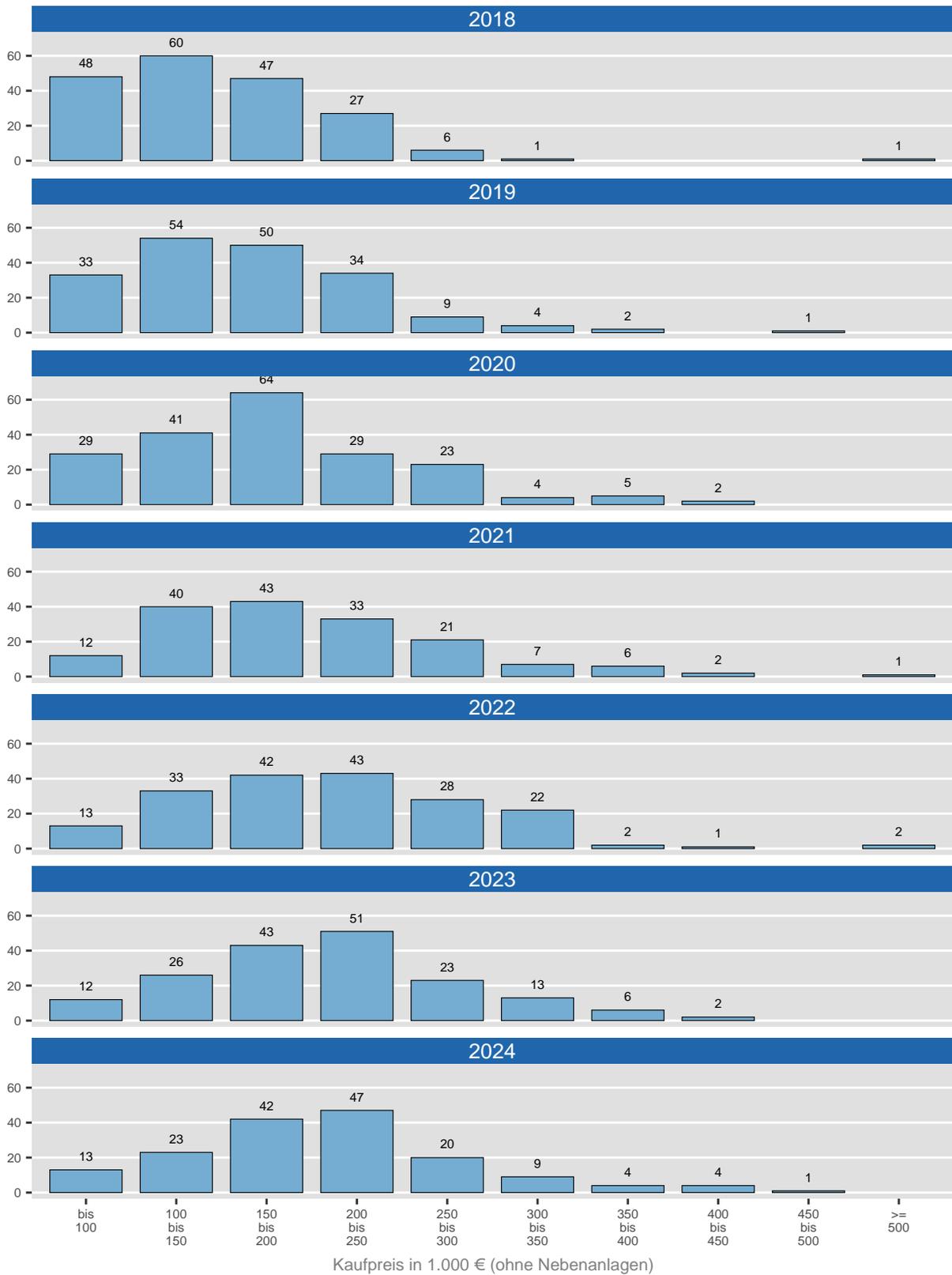
Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser



Verkäufe in den Kommunen

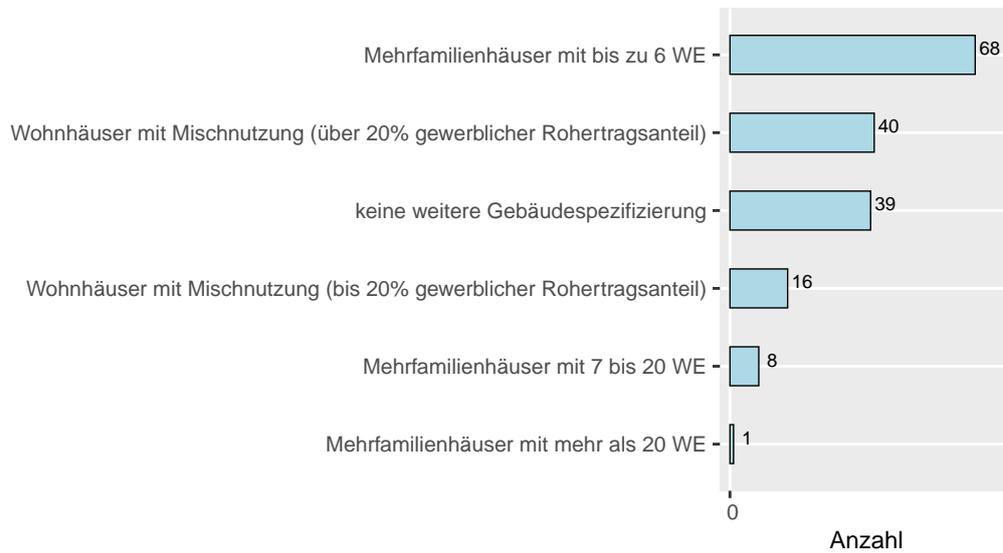
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2022		2023		2024	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	57	16.803.900	49	15.711.900	56	17.256.997
Emmerich am Rhein	170	51.084.554	169	44.673.557	184	51.171.449
Geldern	124	40.638.200	120	37.731.527	110	32.742.100
Goch	166	49.174.900	149	41.838.899	170	49.018.202
Issum	39	13.596.900	52	17.293.350	45	14.385.575
Kalkar	71	22.314.434	65	18.122.500	50	15.590.800
Kerken	62	20.998.630	56	16.971.900	57	16.896.450
Wallfahrtsstadt Kevelaer	137	44.918.885	112	30.421.810	98	28.906.728
Kleve	187	61.438.159	179	55.661.000	218	66.109.500
Kranenburg	64	26.116.249	48	16.960.950	62	24.081.579
Rees	71	23.945.500	74	20.764.077	87	23.516.730
Rheurdt	26	9.616.469	20	7.523.000	34	10.029.000
Straelen	49	16.545.503	34	11.251.900	48	15.503.350
Udem	32	10.336.000	28	7.001.500	22	6.185.000
Wachtendonk	17	6.551.000	29	9.132.500	29	10.355.000
Weeze	43	10.466.461	45	11.438.750	51	13.888.000
Kreis Kleve	1.315	424.545.744	1.229	362.499.120	1.321	395.636.460

3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Im Berichtsjahr 2024 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 172 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 79,7 Mio. Euro den Eigentümer.



Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	203	186	196	237	171	145	172
Fläche [ha]	25,2	18,1	26,2	18,9	14,5	14,1	21,4
Umsatz [Mio. €]	80,9	72,9	83,7	117,1	111,9	74,5	79,7

Verkäufe in den Kommunen

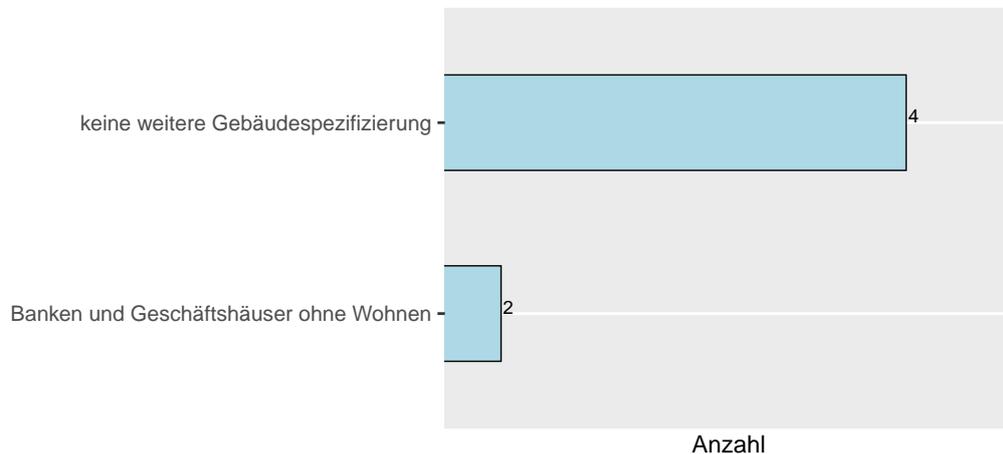
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2022		2023		2024	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	3	1.420.000	1	900.000	1	340.000
Emmerich am Rhein	29	30.374.500	24	10.691.000	26	10.928.000
Geldern	17	13.219.366	15	10.424.000	12	8.862.000
Goch	22	12.115.500	16	8.321.000	22	12.641.500
Issum	2	1.365.000	3	1.193.000	3	865.000
Kalkar	9	2.914.000	7	2.883.000	9	2.888.500
Kerken	3	986.000	4	1.315.000	5	1.984.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	12	6.412.540	11	3.589.000	21	7.072.000
Kleve	44	25.377.100	41	22.447.500	40	20.263.420
Kranenburg	5	3.350.000	4	2.070.000	3	1.645.000
Rees	14	8.330.500	5	3.293.000	10	3.885.500
Rheurdt	2	575.000	2	1.675.000	1	400.000
Straelen	5	3.225.000	1	1.000.000	7	2.895.500
Uedem	1	320.000	3	963.000	5	1.587.000
Wachtendonk	2	1.440.000	3	815.000	4	1.530.000
Weeze	1	430.000	5	2.960.000	3	1.880.000
Kreis Kleve	171	111.854.506	145	74.539.500	172	79.667.420

3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

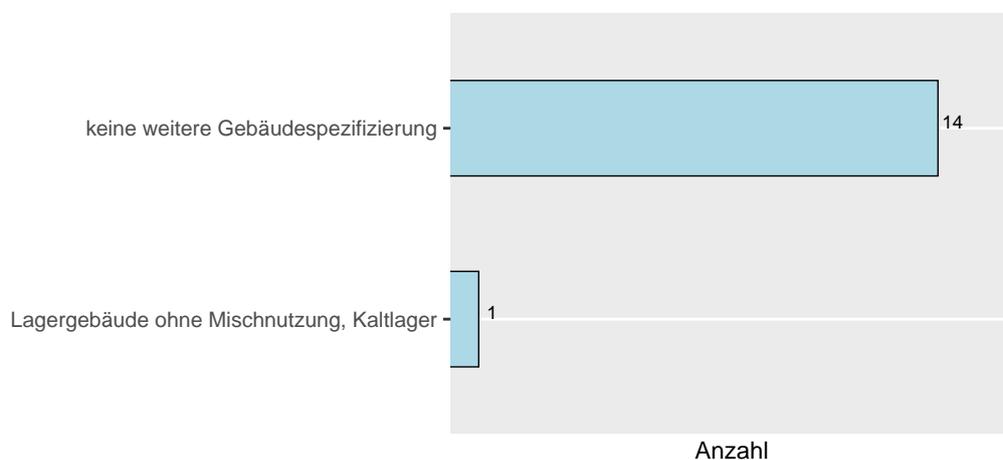
Im Berichtsjahr 2024 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 6 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 10,9 Mio. Euro den Eigentümer.



Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	3	13	11	9	6	0	6
Fläche [ha]	0,9	2,1	3,5	1,8	1,6	0,0	1,7
Umsatz [Mio. €]	6,2	3,9	13,0	10,1	15,0	0,0	10,9

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

Im Berichtsjahr 2024 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 15 Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von 12,7 Mio. Euro den Eigentümer.



Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	30	47	52	27	38	14	15
Fläche [ha]	22,7	18,5	26,7	17,7	24,0	10,7	7,6
Umsatz [Mio. €]	30,3	18,1	32,7	17,7	27,6	50,2	12,7

3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2024 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 110 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 41,1 Mio. Euro registriert worden.

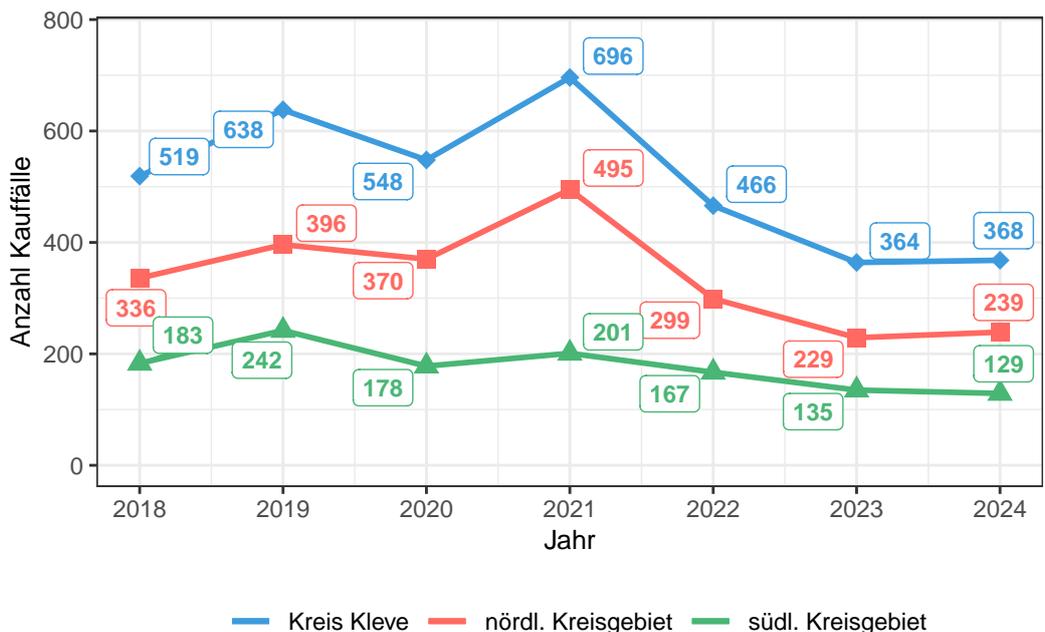
In dieser Kategorie werden alle übrigen bebauten Grundstücke erfasst. Darunter zählen bspw. Hofstellen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Hotels, Sporthallen, Schulen, Garagen, etc. Des Weiteren sind auch solche Kauffälle enthalten, bei denen die Art des aufstehenden Gebäudes nicht abschließend ermittelt werden konnte.

3.4 Wohnungseigentum

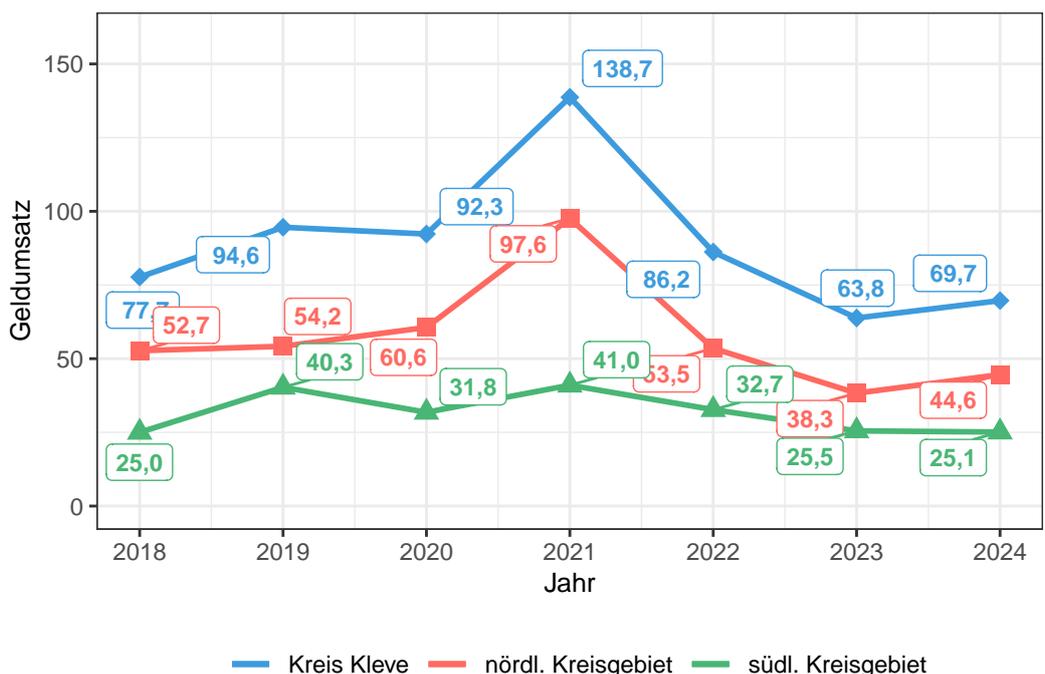
3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 368 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 69,7 Mio. Euro ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch besondere Verkaufsumstände (*Übertragungen, Schenkungen usw.*) beeinflusst waren, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.



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

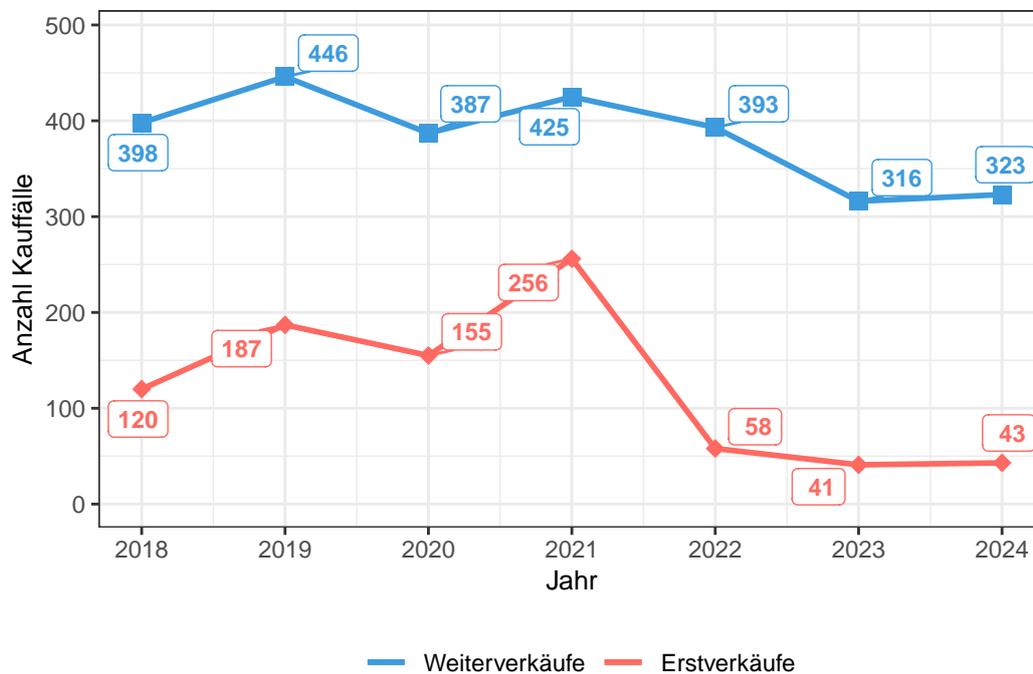
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2022		2023		2024	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	7	1.611.500	11	2.640.900	6	1.036.100
Emmerich am Rhein	59	9.739.607	47	6.824.450	55	11.138.171
Geldern	51	8.011.840	38	5.336.000	32	6.329.500
Goch	38	7.004.150	42	5.302.273	34	5.617.000
Issum	20	4.909.000	9	1.913.700	16	4.274.086
Kalkar	12	2.421.800	6	1.248.000	7	1.227.000
Kerken	16	3.204.235	15	3.895.000	5	512.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30	5.132.500	23	4.660.500	28	5.733.999
Kleve	134	25.422.848	84	15.020.252	88	16.738.986
Kranenburg	9	1.430.000	11	1.957.000	15	3.253.000
Rees	37	5.390.219	24	4.189.004	33	5.472.425
Rheurdt	1	20.000	3	484.000	4	715.000
Straelen	21	5.078.113	26	6.433.000	16	2.985.000
Uedem	3	445.000	4	1.097.062	1	138.000
Wachtendonk	4	3.140.000	5	646.000	9	1.596.500
Weeze	24	3.203.900	16	2.131.900	19	2.973.500
Kreis Kleve	466	86.164.712	364	63.779.042	368	69.740.267

Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)

Anzahl

Kommune	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Bedburg-Hau	0	7	0	5	4	6
Emmerich am Rhein	10	1	17	48	43	38
Geldern	3	2	3	48	36	29
Goch	7	1	0	30	40	34
Issum	7	0	11	13	9	5
Kalkar	2	0	0	6	6	7
Kerken	6	8	0	10	7	5
Wallfahrtsstadt Kevelaer	0	5	2	29	18	26
Kleve	20	4	4	112	77	84
Kranenburg	0	0	0	9	11	14
Rees	0	1	5	37	23	28
Rheurdt	0	0	0	0	3	4
Straelen	3	8	1	17	18	15
Uedem	0	4	0	1	0	1
Wachtendonk	0	0	0	4	5	9
Weeze	0	0	0	24	16	18
Kreis Kleve	58	41	43	393	316	323



Umwandlungen

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 2 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.

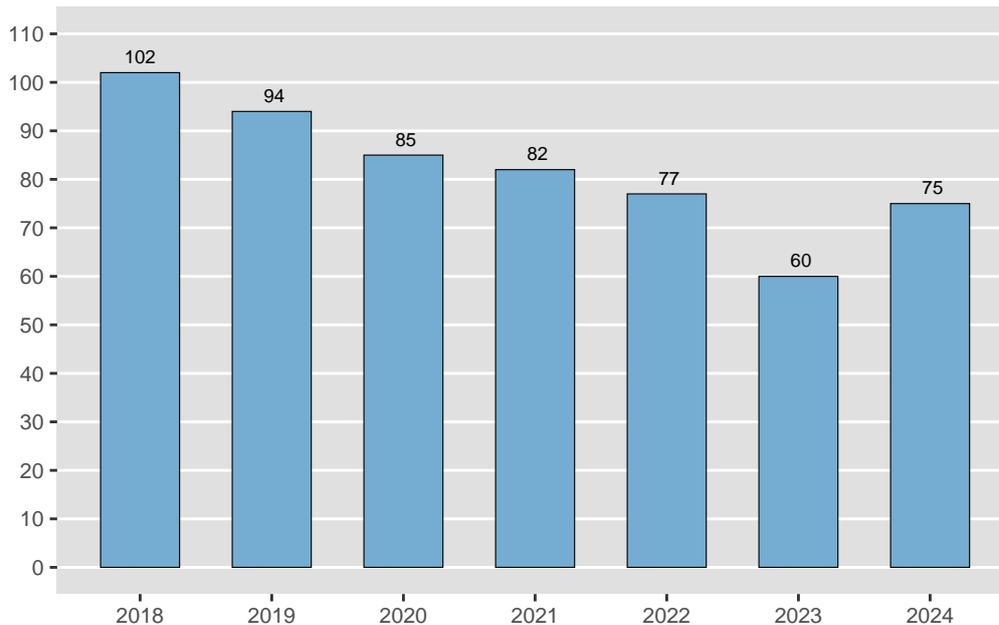
3.4.2 Teileigentum

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

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 24 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 6,5 Mio. Euro registriert.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Anzahl



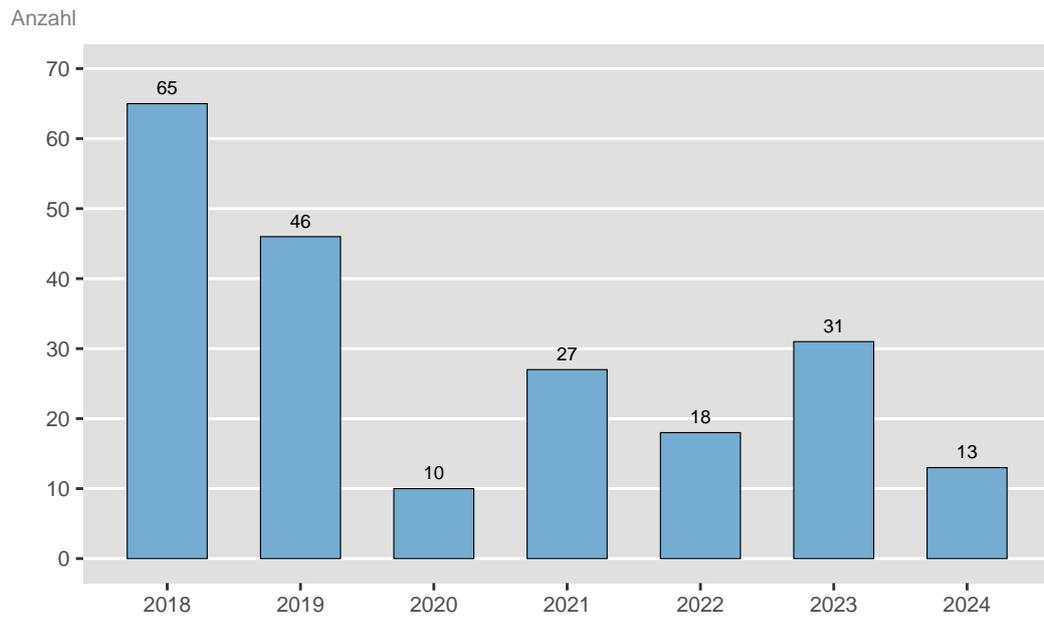
Anzahl Kauffälle

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bestellung von Erbbaurechten	11	10	11	4	6	7	0
Erbbaugrundstück	8	3	4	4	6	1	12
Erbbaurecht	68	66	59	60	53	43	54
Wohnungserbbaurecht	15	15	11	14	12	9	9
Summe	102	94	85	82	77	60	75

Erläuterung zur Differenzierung der Erbbaurechtskauffälle

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

3.6 Zwangsversteigerungen



Anzahl Kauffälle

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
bebaute Grundstücke	40	29	7	25	11	22	10
Erbbaurecht/-grundstücke	1	1	1	0	1	1	0
unbebaute Grundstücke	2	4	0	0	2	3	2
Wohnungs- und Teileigentum	22	12	2	2	4	5	1
Summe	65	46	10	27	18	31	13

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

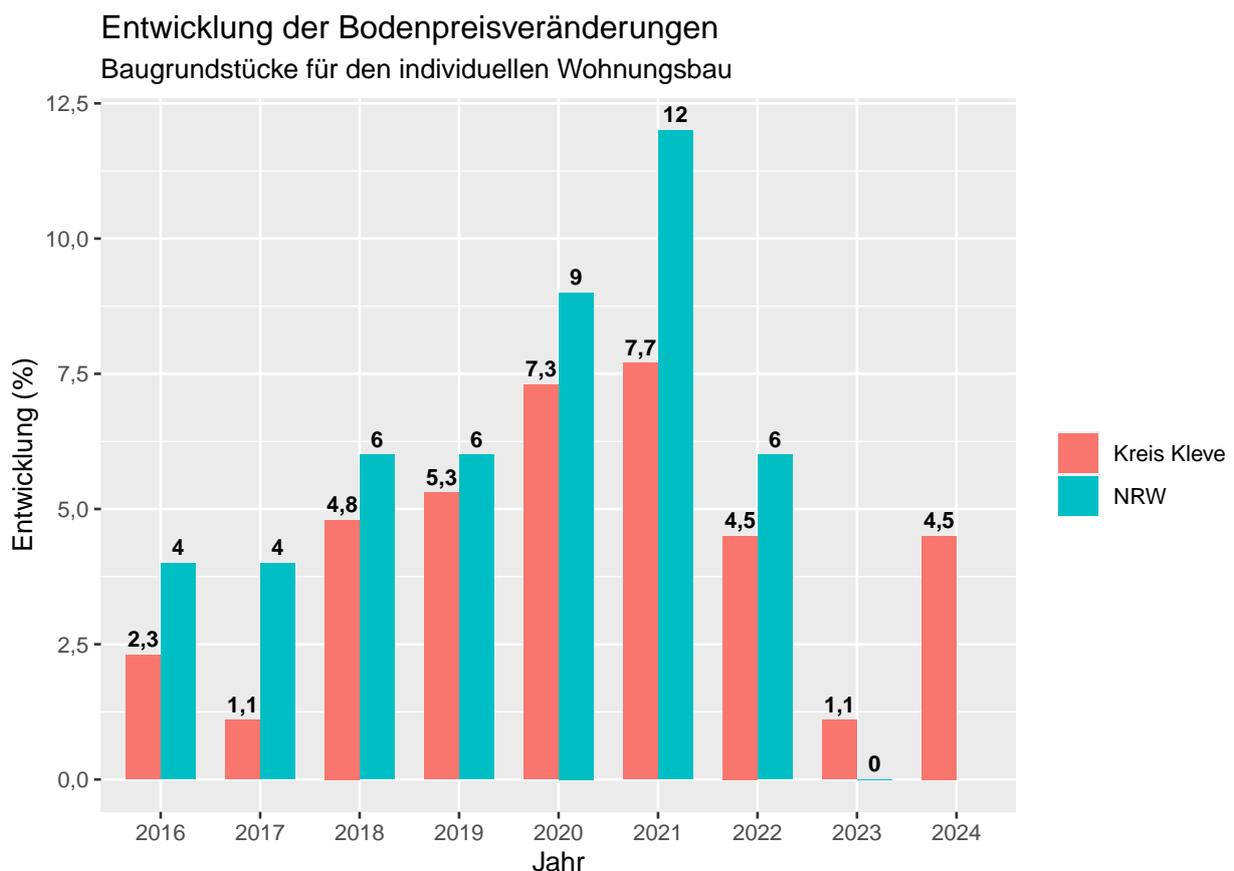
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle beziehen sich auf registrierte Veräußerungen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen für die eine Bebauungssatzung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

Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2024 um ungefähr 26,2% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um circa 48,4% und der Flächenumsatz um rund 42,4%.

Preisentwicklung

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



Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland in den Kommunen

	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25
Bedburg-Hau	121,50	133,76	146,21	157,50	173,60	183,25	183,21	185,66
Emmerich am Rhein	145,67	143,99	148,99	158,88	175,04	180,64	186,16	191,41
Goch	134,53	143,69	150,07	162,40	175,04	179,34	180,07	192,66
Kalkar	109,31	112,64	113,86	125,09	133,11	148,34	148,64	159,50
Kleve	163,61	175,61	184,61	202,53	211,26	223,16	228,41	241,38
Kranenburg	139,34	142,32	150,08	154,30	165,76	175,24	175,28	175,53
Rees	132,32	140,32	142,54	142,69	151,02	164,58	166,67	169,62
Uedem	113,04	114,71	122,59	127,19	132,19	146,90	147,11	161,35
nördl. Kreisgebiet	140,76	147,73	154,37	165,46	177,07	186,79	189,60	198,26
Index	107,9	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4	152,0
%-Entwicklung	+ 1,5	+ 5,0	+ 4,5	+ 7,2	+ 7,0	+ 5,5	+ 1,5	+ 4,6
Geldern	138,30	142,54	152,29	163,74	178,95	179,08	179,26	188,26
Issum	145,00	147,47	169,08	180,82	186,10	186,19	186,19	200,58
Kerken	148,75	154,59	162,34	176,43	193,41	209,90	209,90	222,47
Wallfahrtsstadt Kevelaer	136,19	146,70	154,57	168,12	186,91	195,69	196,50	200,29
Rheurdt	143,69	148,75	157,26	166,67	184,92	184,40	184,41	189,65
Straelen	164,29	172,90	180,17	188,07	199,39	202,62	202,62	216,58
Wachtendonk	145,14	152,54	158,65	173,50	188,97	204,70	204,70	206,78
Weeze	109,24	112,04	120,33	131,56	142,58	145,26	152,75	157,28
südl. Kreisgebiet	140,44	146,69	156,28	168,03	182,79	188,02	188,86	197,29
Index	105,3	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6	147,9
%-Entwicklung	+ 0,4	+ 4,5	+ 6,5	+ 7,5	+ 8,8	+ 2,9	+ 0,4	+ 4,5
Kreis Kleve	140,63	147,33	155,09	166,44	179,28	187,26	189,32	197,88
Index	106,9	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9	150,4
%-Entwicklung	+ 1,1	+ 4,8	+ 5,3	+ 7,3	+ 7,7	+ 4,5	+ 1,1	+ 4,5

Flächengewichtete und auf 30m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte (€/m²)

Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25
Kreis Kleve	106,9	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9	150,4
€/m ²	140,63	147,33	155,09	166,44	179,28	187,26	189,32	197,88
%-Entwicklung	+1,1	+4,8	+5,3	+7,3	+7,7	+4,5	+1,1	+4,5
nördl. Kreisgebiet	107,9	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4	152,0
€/m ²	140,76	147,73	154,37	165,46	177,07	186,79	189,6	198,26
%-Entwicklung	+1,5	+5,0	+4,5	+7,2	+7,0	+5,5	+1,5	+4,6
südl. Kreisgebiet	105,3	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6	147,9
€/m ²	140,44	146,69	156,28	168,03	182,79	188,02	188,86	197,29
%-Entwicklung	+0,4	+4,5	+6,5	+7,5	+8,8	+2,9	+0,4	+4,5

Flächengewichtete und auf 30m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte (€/m²)

Südkreis: Geldern, Issum, Kerken, Rheurdt, Straelen, Wachtendonk, Wallfahrtsstadt Kevelaer, Weeze

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

4.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurde im Berichtsjahr 2024 insgesamt nur 3 Kauffall registriert (siehe Kapitel 3.2). Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbegrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2024 um etwa -42,1% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -57,2% und der Flächenumsatz um circa -47,4%.

Preisniveau für klassisches Gewerbebauland
mittlerer (flächengewichteter) Bodenrichtwert (€/m²)

	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	56,00	55,00	55,00	55,00
Emmerich am Rhein	46,07	49,07	49,40	50,12	55,67	55,85	55,85	66,57
Geldern	29,96	30,04	30,04	46,60	47,38	48,55	48,53	48,53
Goch	41,75	44,61	46,66	48,88	48,71	48,72	60,70	60,83
Issum	26,73	27,98	27,98	27,98	30,63	30,47	30,47	33,16
Kalkar	35,58	36,51	36,51	36,98	37,00	37,00	50,62	50,71
Kerken	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Kleve	46,11	48,85	48,91	49,61	54,73	54,65	54,65	56,61
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	30,00	30,00	30,00
Rees	31,07	31,03	31,99	31,99	32,51	34,56	34,56	34,65
Rheurdt	41,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00
Straelen	47,81	47,38	48,65	48,65	50,53	48,64	48,64	48,56
Uedem	36,47	36,47	41,04	43,79	45,17	45,17	45,42	45,42
Wachtendonk	38,56	43,20	43,20	43,39	58,25	62,80	62,80	62,93
Wallfahrtsstadt Kevelaer	33,39	33,46	33,46	45,03	44,95	44,95	44,94	45,01
Weeze	32,00	32,00	32,00	40,00	40,00	39,53	40,00	40,00
Kreis Kleve	39,01	40,65	41,24	44,65	47,98	48,06	50,36	52,74

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

4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Ackerland

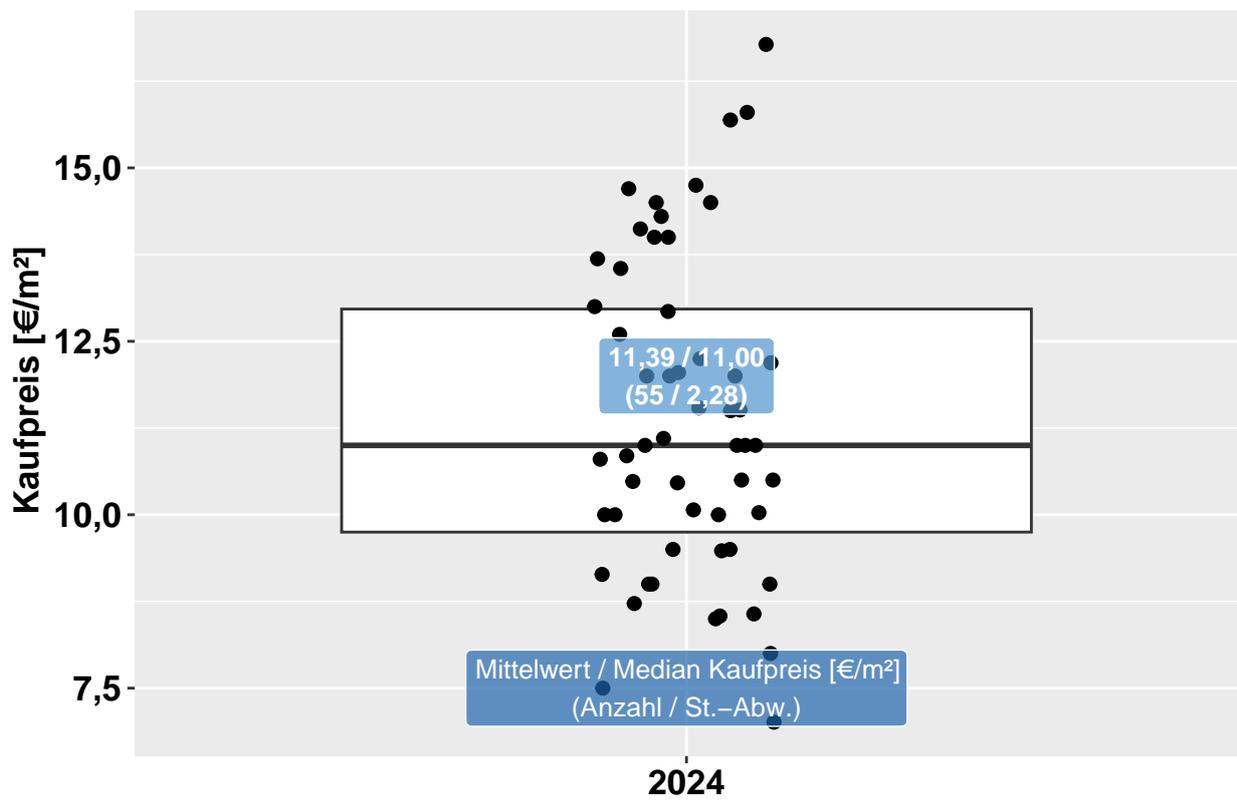
Von den insgesamt 63 registrierten Kauffällen konnten 55 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2024 rund 11,39 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund -0,2% verändert.

Grünland

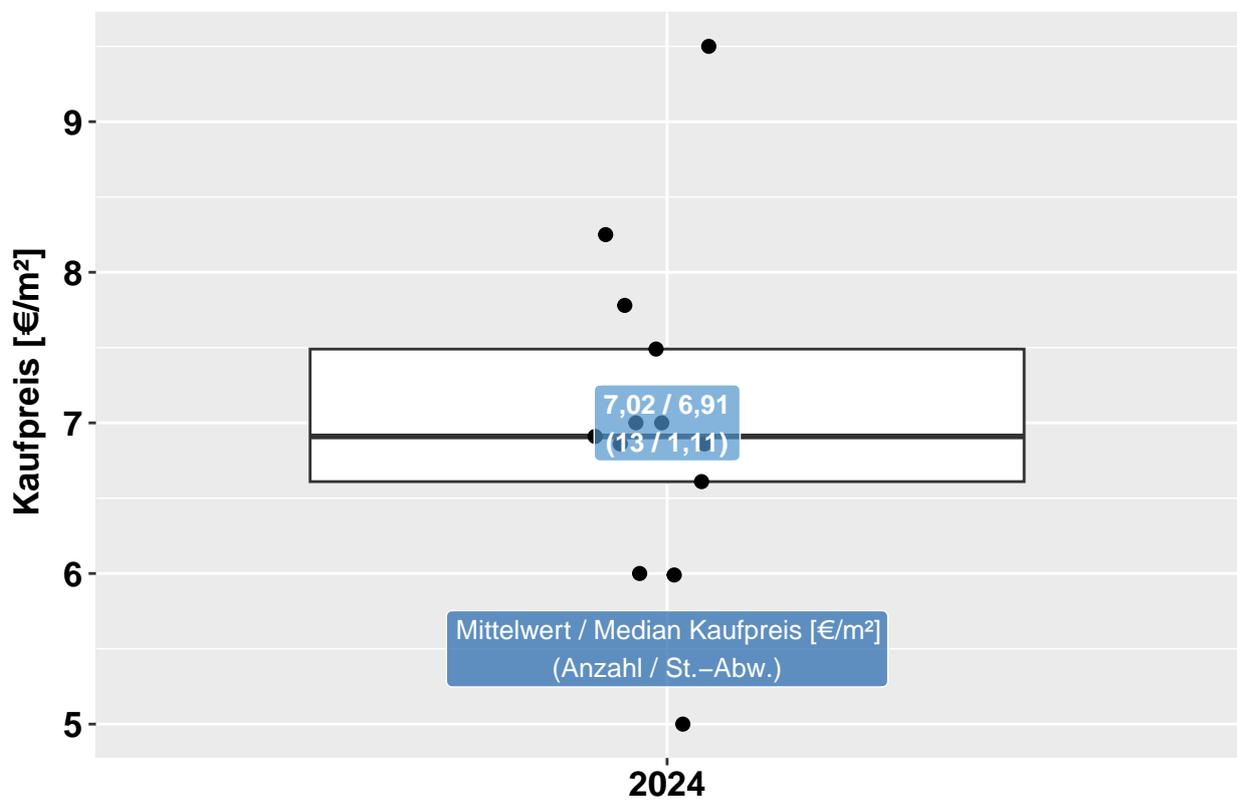
Von den insgesamt 26 registrierten Kauffällen konnten 13 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Grünland im Berichtsjahr 2024 rund 7,02 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund 5,1% verändert.

Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise

Ackerland



Grünland



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	Berichtsjahr	Ackerland (€/m ²)		Grünland (€/m ²)	
		Bodenqualität (mindere bessere)		Bodenqualität (mindere bessere)	
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	
01.01.2016	2015	4,45 bis 6,80		2,90 bis 4,70	
01.01.2017	2016	5,70 bis 8,30		4,10 bis 6,35	
01.01.2018	2017	5,20 bis 8,65		4,20 bis 6,25	
01.01.2019	2018	5,80 bis 9,10		4,60 bis 6,40	
01.01.2020	2019	6,00 bis 11,10		4,10 bis 6,40	
01.01.2021	2020	6,70 bis 11,10		4,40 bis 7,10	
01.01.2022	2021	8,20 bis 12,90		4,90 bis 6,80	
01.01.2023	2022	8,30 bis 13,20		5,20 bis 7,50	
01.01.2024	2023	9,10 bis 13,70		5,50 bis 7,80	
01.01.2025	2024	9,10 bis 13,70		5,90 bis 8,10	

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt Kauffälle Veräußerungen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich Aufwuchs registriert. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad, etc. ist.

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

Der aktuelle Bodenrichtwert für Waldflächen ohne Aufwuchs beträgt demnach gerundet 0,70 €/m².

Der ermittelte Durchschnittswert für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt bei 1,90 €/m². Die Bodenwertraahmenangabe für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt zwischen 1,00 €/m² und 2,70 €/m².

Sonstige Flächen - (§ 3 (5) ImmoWertV)

Unter diesen Flächen sind im Entwicklungszustand Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verstehen, die sich insbesondere durch ihre landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Beispielhaft sind Erholungsflächen, Sportplätze, Flächen für Windkraftanlagen, Versorgungsflächen, Flächen für den Funkverkehr, etc. zu nennen. Aber auch Flächen im Ausstrahlungsbereich von städtebaulich genutzten Flächen (besondere Lagegunst durch Orts- oder Stadtrandlage) können eine dementsprechende Begünstigung bewirken. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass der über den Wert der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit hinaus beeinflussende Vorteil nach objektiven Gegebenheiten für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommt, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf.

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

Golfplatzflächen

Der Bodenwert von unbebauten Golfplatzflächen orientiert sich auf Grundlage von vereinzelt Kaufpreisen im Kreisgebiet und nach intersubjektiver Schätzung des Ausschusses am unteren angegebenen Rahmenwert. Für diese Flächen wird dementsprechend ein Bodenwertniveau in der Bandbreite des **1,0 bis 1,5-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen je nach Nutzung und Eignung** ausgewiesen und als marktkonform erachtet.

Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

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

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 17,50 €/m² bis 35,00 €/m².

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2024 insgesamt zwei (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert. Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:

- Bodenertragsnutzung (Boden, in den die Pflanzen einwurzeln); Beispiel: gartenbauliche Freiland- oder Unterglasbetriebe für Gemüseanbau (z.B. Salate) oder Schnittblumen (z.B. Rosen) oder die klassischen Baumschulen (größere Ziersträucher)
- Standflächennutzung des Bodens für Pflanzen in Töpfen, Säcken o. ä.
 - Boden ist unverändert
 - Boden wird verändert (offen mit Lava oder geschlossen durch Folie)

Beispiel: Zierpflanzenbaubetriebe im Freiland (z.B. Stauden, Callunen, Gehölze etc.); Zierpflanzenbaubetriebe unter Glas (alle Kulturen möglich); Gemüsebaubetriebe unter Glas (z.B. Gurke, Tomate etc.)

- Standflächennutzung auf Tischen oder anderen Konstruktionen. Hierbei hat der Boden keine wirkliche Bedeutung mehr. Beispiel: Zierpflanzenbetriebe unter Glas

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

Die registrierten Kaufpreise im Berichtsjahr 2024 beziehen sich ausschließlich auf gemeldete Kauffälle aus dem südlichen Kreisgebiet.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 12,00 €/m² bis 18,00 €/m².

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

Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert (z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen) haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von 0,50 €/m² bis 3,00 €/m² ergeben. Die Richtwertspanne für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert beträgt 3,00 €/m² bis 16,00 €/m². Im unteren Rahmenbereich handelt es sich vorwiegend um Angelgewässer, im oberen Rahmenbereich um Hafengewässer und Erholungsflächen an Badeseen mit einem hohen Wasseranteil von bis zu 90 %.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 3 (2) ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellungen im Flächennutzungsplan oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist. Ein ganz wichtiger Faktor bei der Entwicklung bis zur Baureife ist die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

Im Betrachtungsraum 2022 und 2024 wurden insgesamt 29 Veräußerungen von **Bauerwartungslandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 43,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen innerhalb der Preisspanne 25,- €/m² bis 97,- €/m².

Rohbauland (§ 3 (3) ImmoWertV)

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

Im Betrachtungsraum 2022 und 2024 wurden insgesamt 8 Veräußerungen von **Rohbaulandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 104,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 85,- €/m² bis 122,- €/m².

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

Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

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

§ 35 (1) „privilegierte Vorhaben“

„Privilegiert“ und damit im Außenbereich zulässig sind im Prinzip drei Gruppen von Vorhaben:

1. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich Altenteilhäuser und Gartenbaubetriebe
2. Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur (*Gas, Wasser, Wärme, Abwasser, Elektrizität einschließlich Windkraftanlagen*)
3. Vorhaben und Betriebe, die entweder im Außenbereich ortsgebunden sind (*z.B. Kiesgruben*) oder die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung oder anderer besonderer Anforderungen nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen

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

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

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

§ 35 (1) BauGB

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

Landwirtschaftliche Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden und einem nicht freistehenden Wohnhaus bebaut. Dabei handelt es sich um aktiv bewirtschaftete Betriebe. Der Wertansatz für die Hoffläche ist in Abhängigkeit von den nachfolgend angegebenen Flächengrößen zu veranschlagen, wobei sich die Größe in aller Regel nach den Angaben des Liegenschaftskatasters richtet. Sofern die Daten des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das Fünffache der bebauten Flächen (*Wohnhaus, Scheune, Halle, Stallung, Remise etc.*) als Hoffläche angehalten werden.

Gärtnerische Betriebe

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

empfohlene Wertansätze für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe

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

Altenteile

Ein **Altenteil** ist bezogen auf eine Fläche von 1.000 m² unter Berücksichtigung eines Abschlages in Höhe von 25% bis 35% gemäß § 35 (2) BauGB zu bewerten, sofern eine **Baulasteintragung mit einer Zweckbindung** an den Betrieb besteht (s.u. *Anmerkung zu „Altenteile“*). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in Gartenbaubetrieben tätig sind (*Betriebsleiter, Landarbeiter etc.*).

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

Anmerkung:

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

Ob dieses Instrument allerdings ausreicht eine Veräußerung zu unterbinden, kann in Frage gestellt werden, weil die Baulast das Grundbuch nicht dinglich sperrt. Maßgebend ist vielmehr die Aussage, ob eine **Entprivilegierung** von § 35 (1) vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und sich damit eine Beurteilungsgrundlage i. S. d. § 35 (2) bildet.

§ 35 (2) BauGB

– Sonstige Vorhaben: **Wohngrundstücke im Außenbereich**

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

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

Maßgebend ist der gebietstypische Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Gemeinde. Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist, in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung, aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

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

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert Wohngrundstücke im Außenbereich		
	Bodenwert	Entfernung	
		in €/m ²	über 1km
Bedburg-Hau	185	93	130
Emmerich am Rhein	190	95	133
Goch	195	98	137
Kalkar	160	80	112
Kleve	240	120	168
Kranenburg	175	88	123
Rees	170	85	119
Uedem	160	80	112
Geldern	190	95	133
Issum	200	100	140
Kerken	220	110	154
Wallfahrtsstadt Kevelaer	200	100	140
Rheurdt	190	95	133
Straelen	215	108	151
Wachtendonk	205	103	144
Weeze	155	78	109

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

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

Über 2.500 m² hinausgehende Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus zuzüglich 50% Aufschlag, soweit es sich um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes, durch Zaun oder Hecke eingefriedetes, Hofgrundstück handelt. Ansonsten ist der Bodenrichtwert für Land- oder Forstwirtschaft zugrunde zu legen.

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

Begünstigte Vorhaben nach § 35 (4) BauGB

– Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

Dieser Paragraph soll die Umnutzung nicht mehr land- oder forstwirtschaftlicher genutzter Gebäude erleichtern und somit dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung tragen. Es geht dabei nicht nur um die Möglichkeit der **Umnutzung zu Wohnzwecken**, sondern auch um **außenbereichsverträgliche**

gewerbliche Nutzungen (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen).

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

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

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

In Fällen des funktionalen und räumlichen Zusammenhangs zu Wirtschaftsgebäuden oder bei gewerblichen Nutzungen ist der jeweilige Wertansatz für Baugrundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB in Abhängigkeit vom Grad der Beeinträchtigung durch die Mischnutzung um bis zu 50% zu mindern.

§ 35 (6) BauGB

– Gebiete mit Außenbereichssatzung

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

Diese Gebiete sind in aller Regel mit eigenen Bodenrichtwertzonen im Internetportal www.boris.nrw.de ausgewiesen. Hierfür sind ebenfalls die Grundstückstiefenkorrekturwerte aus der örtlichen Fachinformation anzuwenden.

4.7 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB in Verbindung mit §§ 13 bis 17 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss hat bis zum 31. März eines jeden Jahres die Bodenrichtwerte, bezogen auf den 01. Januar des laufenden Jahres, zu ermitteln und anschließend zu veröffentlichen.

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

4.7.1 Definition

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als erschließungsbeitragsfreie Werte ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (ohne Anliegerbeiträge) Werte ausgewiesen. Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Städten und Gemeinden zu erfragen.

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

Bezogen auf das Berichtsjahr 2024 wurden zum Stand 01.01.2025 insgesamt **439 Bodenrichtwertzonen** gebildet, die sich wie folgt aufteilen:

Anzahl	Grundstücksart
Wohnbauflächen	267
Gewerbelandflächen	71
Sondergebietsflächen (gemäß §§ 10, 11 BauNVO)	18
Sondernutzungsflächen	3
Wohnbauflächen im Außenbereich (§35 BauGB)	16
Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich (§35 BauGB)	16
Ackerlandflächen	16
Grünlandflächen	16
Forstflächen	16

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

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

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu $\pm 20\%$ von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der als MK-Gebiet ausgewiesenen Zonen (Kernbereiche) sogar bis zu $\pm 30\%$.
- Weicht die Geschossflächenzahl (GFZ) bei Mehrfamilienhausgrundstücken oder bei gemischt genutzten Grundstücken von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen. Da für das Kreisgebiet Kleve bisher keine Umrechnungskoeffizienten auf der Basis registrierter Kaufpreise abgeleitet werden konnten, wird empfohlen, das in Anlage 1 der Vergleichswertrichtlinie beschriebene Modell zur sachverständigen Würdigung einer vom Richtwertgrundstück abweichenden GFZ heranzuziehen. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnanlage (*mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl*) bebaut werden.
- Für Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der **Bahntrasse der „Betuwe-Linie“** liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.
- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

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

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

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

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

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

Beispielberechnung:

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

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

Unter der Adresse

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

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

- Kartenansicht in BORIS.NRW -

Übersicht der Bodenrichtwerte sowie Details zum ausgewählten Bodenrichtwert

The screenshot displays the BORIS.NRW web application. On the left, a sidebar provides details for a selected parcel:

- Ausgewähltes Produkt:** Bodenrichtwerte
- Einzelgeschosslig** (with sub-options: Weitere Produkte, Kontakt)
- 2025** (with a search icon and 'Örtliche Fachinformationen anzeigen...')
- Bodenrichtwert:** 280 €/m² (Ein-/zweigeschossig)
- Adresse:** Nassauerallee
- Lage und Wert:**
 - Gemeinde: Kleve
 - Postleitzahl: 47533
 - Gemarkungsname: Kleve
 - Ortsteil: Kleve
 - Bodenrichtwertnummer: 340047
 - Bodenrichtwert: 280 €/m² (Ein-/zweigeschossig)
 - Stichtag des Bodenrichtwertes: 2025-01-01
- Beschreibende Merkmale:**

The main area shows a satellite map of a residential area with red outlines indicating parcel boundaries. Various numerical values (e.g., 240, 310, 160, 230, 205, 225, 60, 175, 55, 100) are overlaid on the map, representing soil values for different parcels. A legend in the top right corner indicates 'aktueller Jahrgang: 2025' and 'Historische Richtwerte'. The bottom of the page contains footer information including 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', 'Datenschutzklärung', 'Barrierefreiheit', and technical details like '307.939; 5.738.540 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:18.054'.

4.7.3 Gebietstypische Wohnbaulandwerte

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

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2025

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	135	185	200	55
Emmerich am Rhein	130	190	210	67
Goch	125	195	245	61
Kalkar	120	160	200	51
Kleve	145	240	280	57
Kranenburg	140	175	200	30
Rees	125	170	215	35
Udem	130	160	170	45
Geldern	150	190	235	49
Issum	150	200	220	33
Kerken	160	220	235	32
Wallfahrtsstadt Kevelaer	150	200	235	45
Rheurdt	130	190	210	42
Straelen	125	215	240	49
Wachtendonk	125	205	230	63
Weeze	115	155	200	40

durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m²

Anmerkung:

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, können mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten gemäß den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) erfasst werden.

4.7.5 Indexreihen

Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

abgeleitet aus flächengewichteten und auf 30 m normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	01.01.18	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25
Bedburg-Hau	117,1	128,9	140,9	151,8	167,3	176,6	176,6	179,0
Emmerich am Rhein	98,3	97,2	100,5	107,2	118,5	121,9	125,6	129,2
Goch	116,4	124,4	129,9	140,6	151,5	155,2	155,9	166,8
Kalkar	105,5	108,7	109,9	120,7	128,5	143,2	143,5	153,9
Kleve	111,1	119,2	125,3	137,5	143,4	151,5	155,1	163,9
Kranenburg	99,5	101,6	107,2	110,2	118,4	125,2	125,2	125,4
Rees	106,5	112,9	114,7	114,8	121,5	132,4	134,1	136,5
Uedem	111,7	113,3	121,1	125,7	130,6	145,2	145,4	159,4
nörtl. Kreisgebiet	107,9	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4	152,0
Geldern	102,1	105,2	112,4	120,9	132,1	132,2	132,3	139,0
Issum	99,5	101,2	116,0	124,1	127,7	127,8	127,8	137,6
Kerken	103,9	108,0	113,4	123,3	135,1	146,7	146,7	155,4
Wallfahrtsstadt Kevelaer	107,4	115,7	121,9	132,6	147,4	154,3	155,0	157,9
Rheurdt	102,1	105,7	111,8	118,5	131,4	131,1	131,1	134,8
Straelen	112,9	118,9	123,9	129,3	137,1	139,3	139,3	148,9
Wachtendonk	100,2	105,3	109,5	119,7	130,4	141,3	141,3	142,7
Weeze	117,9	121,0	129,9	142,0	153,9	156,8	164,9	169,8
südl. Kreisgebiet	105,3	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6	147,9
Kreis Kleve	106,9	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9	150,4

Indexreihe - Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen

Jahr	Ackerland		Grünland	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
1990	2,33	100,0	1,99	100,0
1991	2,17	93,2	1,97	98,7
1992	2,44	104,6	1,94	97,2
1993	2,31	98,9	1,74	87,4
1994	2,27	97,1	1,99	99,7
1995	2,33	99,8	1,83	91,5
1996	2,22	95,2	1,93	96,9
1997	2,37	101,8	2,00	100,3
1998	2,44	104,8	1,93	96,9
1999	2,36	101,1	2,04	102,3
2000	2,61	112,1	2,21	110,8
2001	2,75	118,0	2,42	121,6
2002	2,87	123,2	2,17	109,1
2003	2,88	123,6	2,48	124,6
2004	2,88	123,6	2,49	125,1
2005	2,94	126,2	2,41	121,1
2006	3,07	131,8	2,24	112,6
2007	3,07	131,8	2,15	108,0
2008	3,04	130,5	2,22	111,6
2009	3,14	134,8	2,23	112,1
2010	3,20	137,3	2,79	140,2
2011	3,81	163,5	2,84	142,7
2012	4,65	199,6	3,05	153,3
2013	5,08	218,0	3,29	165,3
2014	5,25	225,3	3,62	181,9
2015	5,61	240,8	3,80	191,0
2016	6,99	300,0	5,22	262,3
2017	6,92	297,0	5,22	262,3
2018	7,42	318,5	5,48	275,4
2019	8,55	367,0	5,24	263,3
2020	8,87	380,7	5,75	288,9
2021	10,55	452,8	5,84	293,5
2022	10,77	462,3	6,35	319,1
2023	11,44	491,0	6,68	335,7
2024	11,39	488,8	7,02	352,8

4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ackerzahlkorrekturfaktoren		Flächenkorrekturfaktoren		
		< 60	>= 60	< 1ha	1ha - 2ha	> 2ha
Bedburg-Hau	13,40					
Emmerich am Rhein	11,70					
Geldern	13,30					
Goch	12,20					
Issum	13,10					
Kalkar	11,40					
Kerken	12,10					
Kleve	12,10	1,00	1,07	0,80	0,89	1,00
Kranenburg	11,40 ¹					
Rees	10,90					
Rheurdt	11,40 ¹					
Straelen	13,40					
Uedem	12,10					
Wachtendonk	11,50					
Wallfahrtsstadt Kevelaer	12,20					
Weeze	12,90					

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

Bodenrichtwert für Grünland

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwert (€/m ²)	Grünlandzahlkorrekturfaktoren		Flächenkorrekturfaktoren		
		< 60	>= 60	< 1ha	1ha - 2ha	> 2ha
Kreis Kleve	7,00	-	- ¹	-	- ¹	-

¹keine Korrekturfaktoren ermittelt, da bei den auswertbaren Grünland-Kauffällen bzgl. der Bonität und der Grundstücksfläche keine signifikante Korrelation festgestellt werden konnte

Anmerkung

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht belegt.

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **1.495 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2024** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie:	2021 - 2024
gezahlter Kaufpreis:	76.000 € - 695.000 €
Baujahr:	1890 - 2023
Bodenwert:	20.000 € - 140.000 €
Grundstücksfläche:	140 m ² - 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 m ² - 250 m ²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,7 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. $\pm 319 \text{ €/m}^2$.

Immobilienrichtwerte:

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

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

Kommune	VF	Anzahl
Kreis Kleve	1,00	1.495
Bedburg-Hau	0,99	59
Emmerich am Rhein	0,96	198
Goch	1,00	215
Kalkar	0,98	77
Kleve	1,00	229
Kranenburg	1,02	80
Rees	0,96	74
Uedem	0,96	39
Geldern	1,04	126
Issum	1,05	60
Kerken	1,02	60
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,02	132
Rheurdt	1,06	17
Straelen	1,01	47
Wachtendonk	1,02	28
Weeze	0,99	54

Baujahr	VF	Anzahl
1890 bis 1949	0,83	205
1950 bis 1959	0,83	145
1960 bis 1969	0,92	233
1970 bis 1979	1,00	252
1980 bis 1989	1,08	159
1990 bis 1999	1,16	226
2000 bis 2009	1,18	198
2010 bis 2019	1,26	67
2020 bis 2024	1,32	10

Wohnfläche	VF	Anzahl
75 bis 109 m ²	1,10	332
110 bis 129 m²	1,00	440
130 bis 149 m ²	0,90	321
150 bis 179 m ²	0,84	257
180 bis 209 m ²	0,76	95
210 bis 250 m ²	0,68	50

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

Bodenwertniveau	VF	Anzahl
< 140 €/m ²	0,94	264
140 bis 199 €/m²	1,00	819
200 bis 350 €/m ²	1,06	412

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

Bauweise	VF	Anzahl
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,94	630
Reihenmittelhaus	0,89	173
freistehend	1,00	692

Keller	VF	Anzahl
nicht vorhanden	0,94	529
vorhanden (zu 100 %)	1,00	966

Gebäudestandard	VF	Anzahl
1,3 bis 1,7	0,76	11
1,8 bis 2,2	0,90	180
2,3 bis 2,7	1,00	592
2,8 bis 3,2	1,10	485
3,3 bis 3,7	1,22	173
3,8 bis 4,2	1,32	54
4,3 bis 4,7	k.A.m.	0

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

Modernisierungstyp	VF	Anzahl
baujahrtypisch	1,00	1.194
teilmodernisiert	1,12	299
neuzeitig	k.A.m.	2

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

Grundstücksfläche	VF	Anzahl
bis 150 m ²	0,84	5
151 bis 250 m ²	0,86	163
251 bis 350 m ²	0,90	278
351 bis 450 m ²	0,94	272
451 bis 600 m²	1,00	330
601 bis 800 m ²	1,04	317
801 bis 1.000 m ²	1,06	95
1.000 bis 1.200 m ²	1,05	35

Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Der Werteeinfluss aufgrund der Lage innerhalb der Kommune ist im Einzelfall sachverständig zu schätzen. Diesbezüglich ist der Preis pro Quadratmeter ggfs. anzupassen, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

Vergleichspreis	=	2.288,- €/m² x VF_{Kommune} x VF_{Baujahr} x VF_{Wohnfläche} x VF_{Keller} x VF_{Gebäudestandard} x VF_{Bodenwertniveau} x VF_{Bauweise} x VF_{Grundstücksfläche} x VF_{Modernisierungstyp}
------------------------	----------	---

Berechnungsbeispiel:**Lage des Bewertungsobjektes:** Stadtgebiet Goch**Stichtag:** 01.01.2025

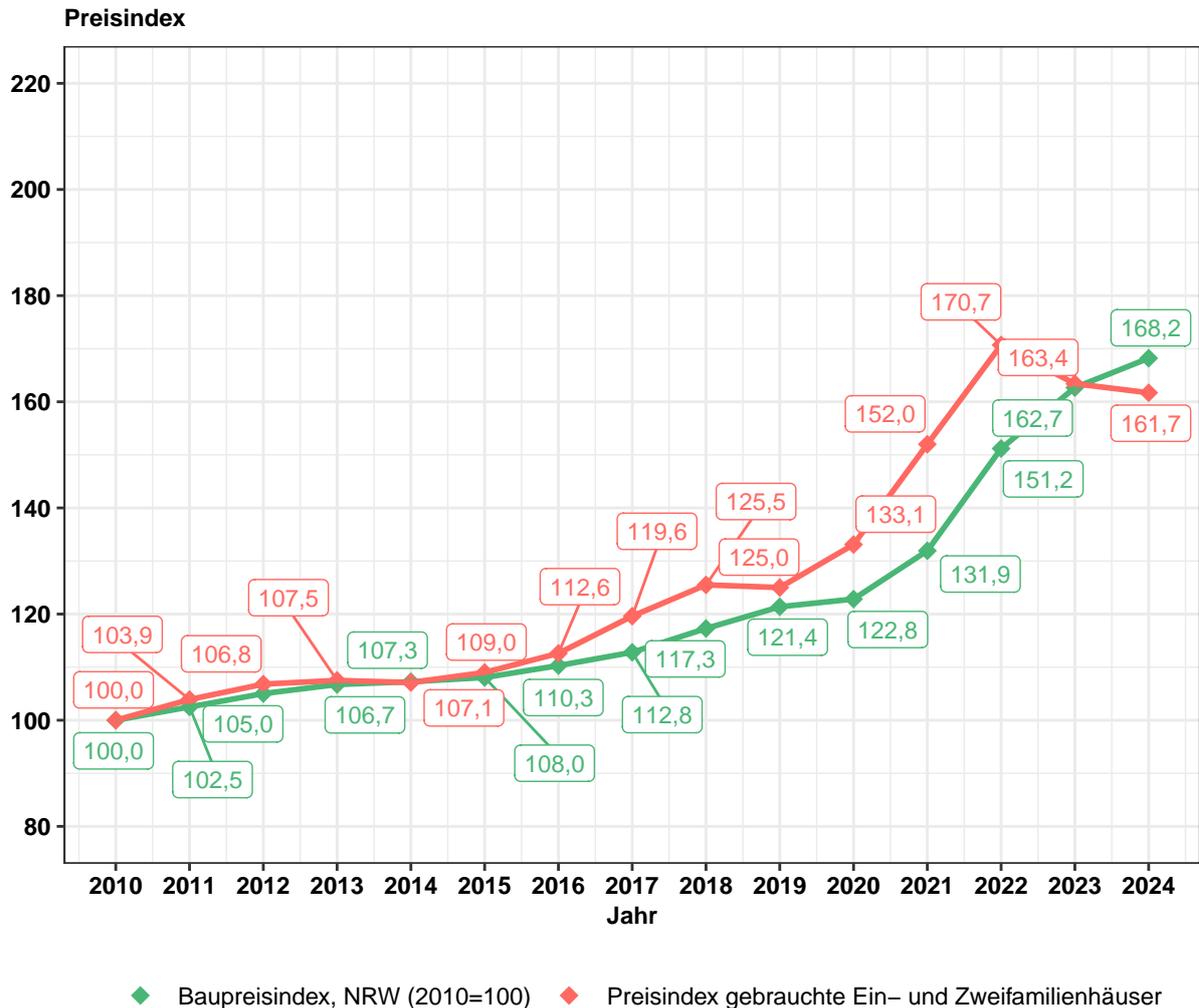
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	1,00
Baujahr	1975	1994	1,16
Wohnfläche	119 m ²	140 m ²	0,90
Keller	ja	nein	0,94
Gebäudestandard	2,3 bis 2,7 (einfach-mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,10
Bodenwertniveau	170 €/m ²	170 €/m ²	1,00
Bauweise	freistehend	freistehend	1,00
Grundstücksfläche	525 m ²	700 m ²	1,04
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,12
Multiplikation der Umrechnungsfaktoren:			1,26
angepasster Immobilienrichtwert	2.288,- €/m ²	x 1.26	~ 2.880 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	140 m ²	x 2.880 €/m ²	rd. 404.000 €

Rund 68% (einfache Standardabweichung) der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **2.561 €/m² bis 3.199 €/m²** (2.880 €/m² ± 319 €/m²).

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

5.1.3 Indexreihen

Immobilienpreisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

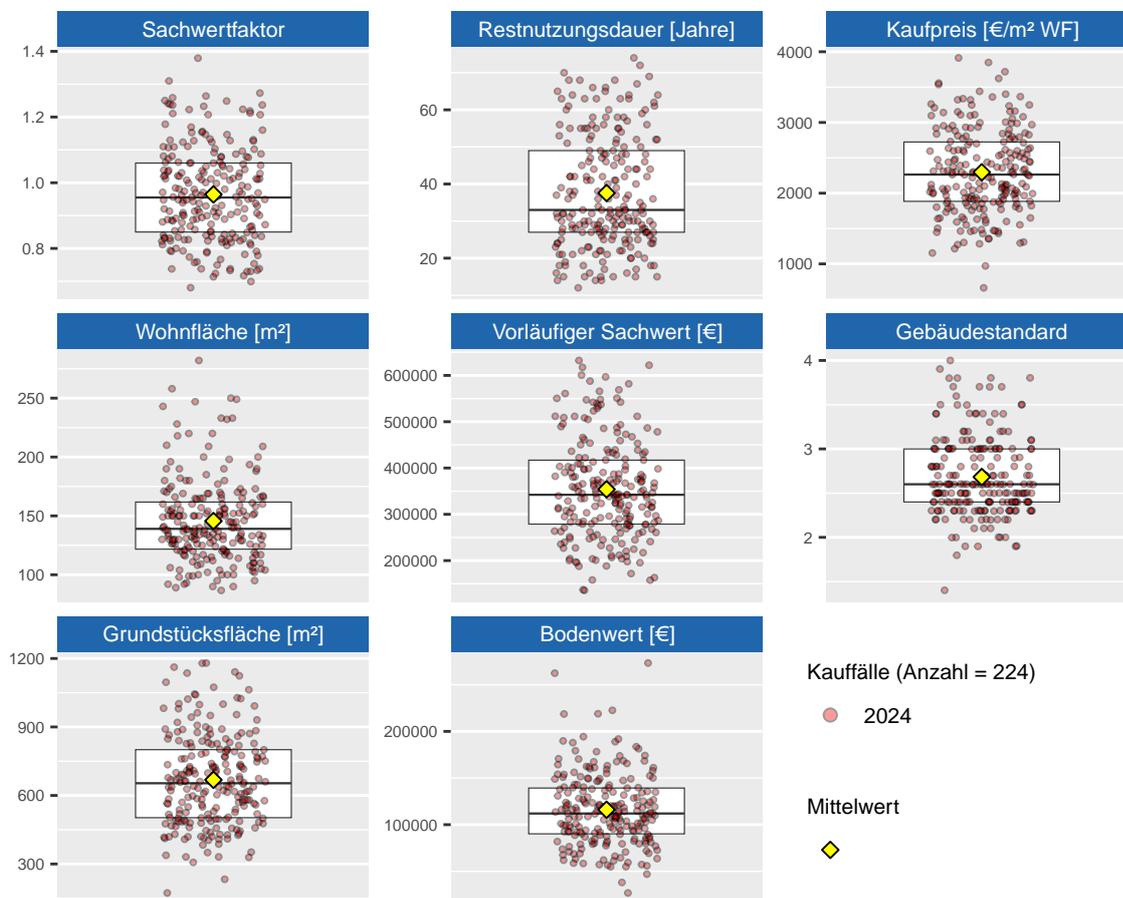


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*)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

5.1.4 Sachwertfaktoren

Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2024

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	0,96	0,14	0,96	0,68	1,38
Restnutzungsdauer [Jahre]	38	15	33	12	74
Kaufpreis [€/m² WF]	2.296	597	2.263	661	3.913
Wohnfläche [m²]	146	35	139	87	282
Vorläufiger Sachwert [€]	354.029	107.096	342.200	135.653	632.327
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,6	1,4	4,0
Grundstücksfläche [m²]	668	200	654	173	1.180
Bodenwert [€]	116.025	38.639	111.988	26.795	273.302

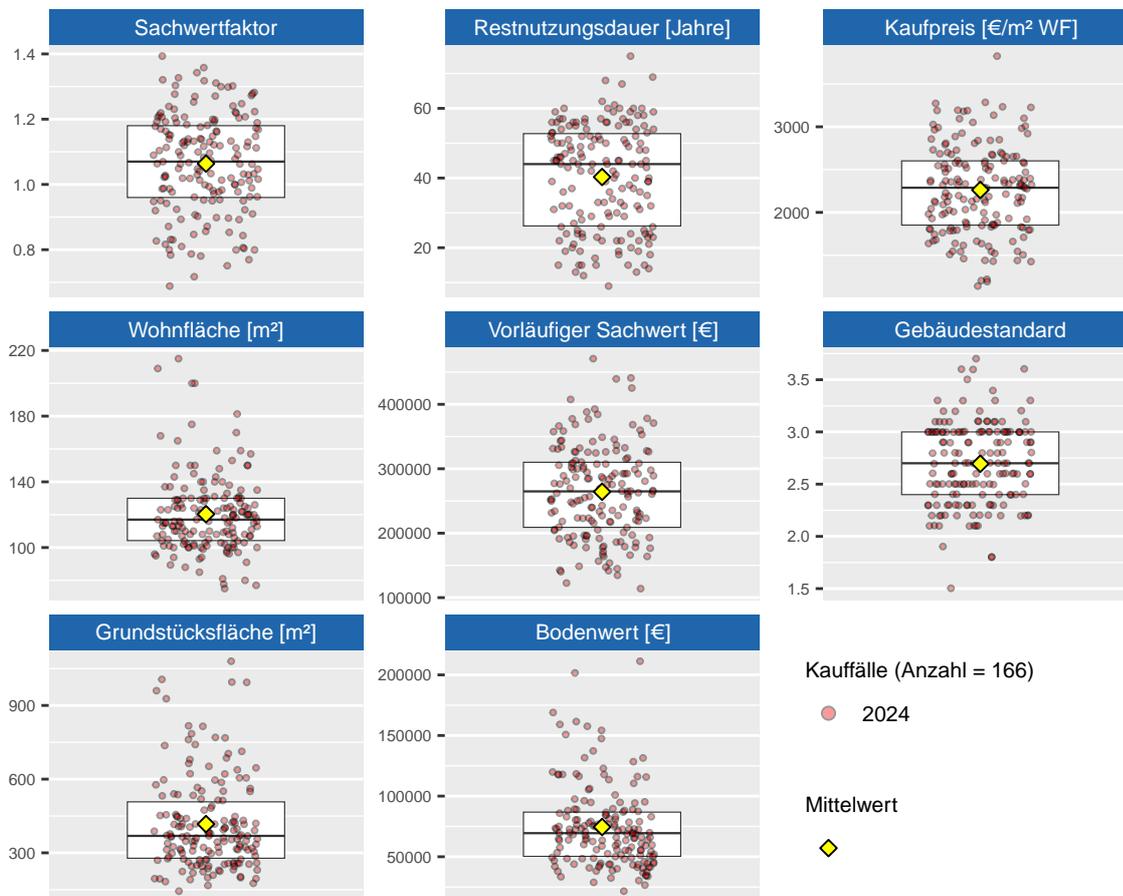


Erläuterung Boxplot:

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

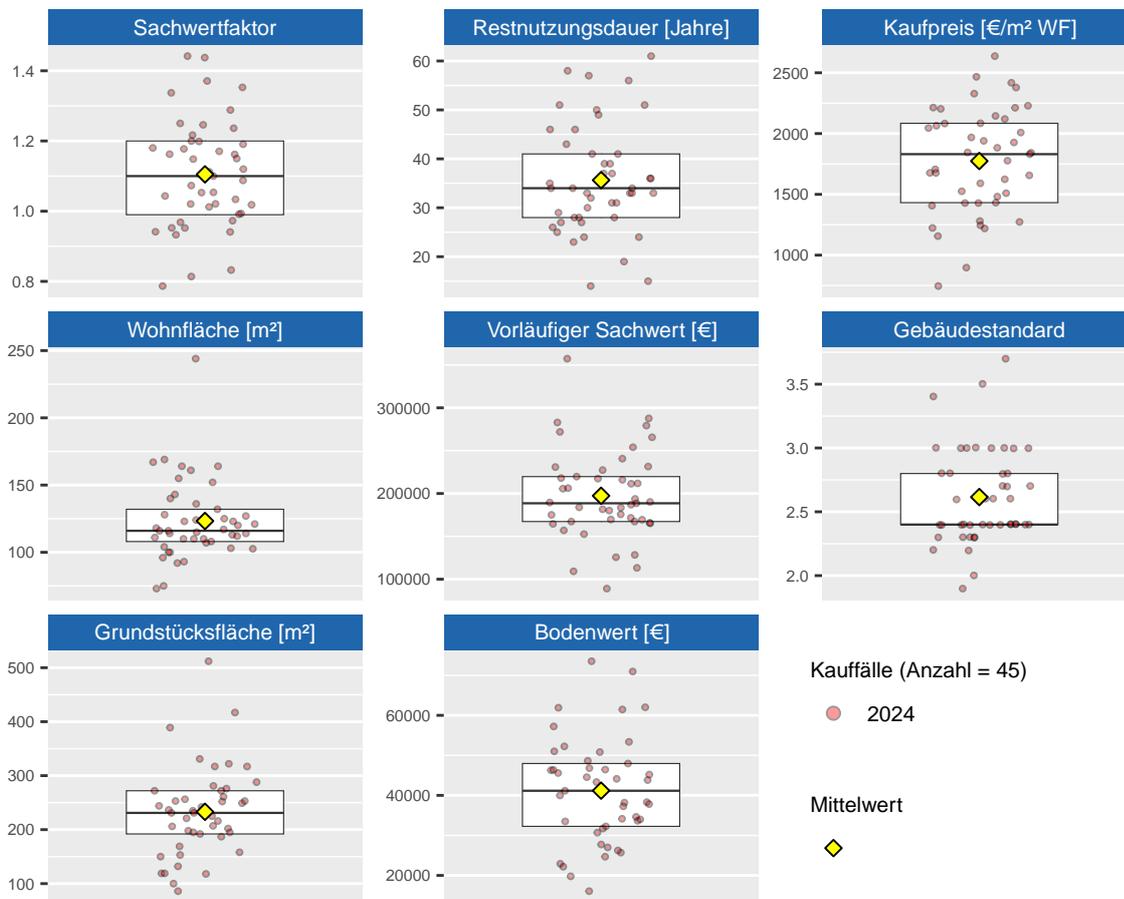
Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2024

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,06	0,15	1,07	0,69	1,39
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	15	44	9	75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.262	515	2.288	1.140	3.826
Wohnfläche [m ²]	120	24	117	75	215
Vorläufiger Sachwert [€]	264.299	71.616	264.888	113.996	470.848
Gebäudestandard	2,7	0,4	2,7	1,5	3,7
Grundstücksfläche [m ²]	417	188	369	144	1.080
Bodenwert [€]	74.523	33.443	69.432	21.600	211.260



Auswertung von Reihemittelhäusern 2024

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,10	0,16	1,10	0,79	1,44
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	11	34	14	61
Kaufpreis [€/m² WF]	1.774	433	1.831	746	2.637
Wohnfläche [m²]	123	29	116	73	244
Vorläufiger Sachwert [€]	197.327	51.772	188.606	89.017	357.358
Gebäudestandard	2,6	0,4	2,4	1,9	3,7
Grundstücksfläche [m²]	233	83	231	86	512
Bodenwert [€]	41.183	13.222	41.150	16.065	73.521

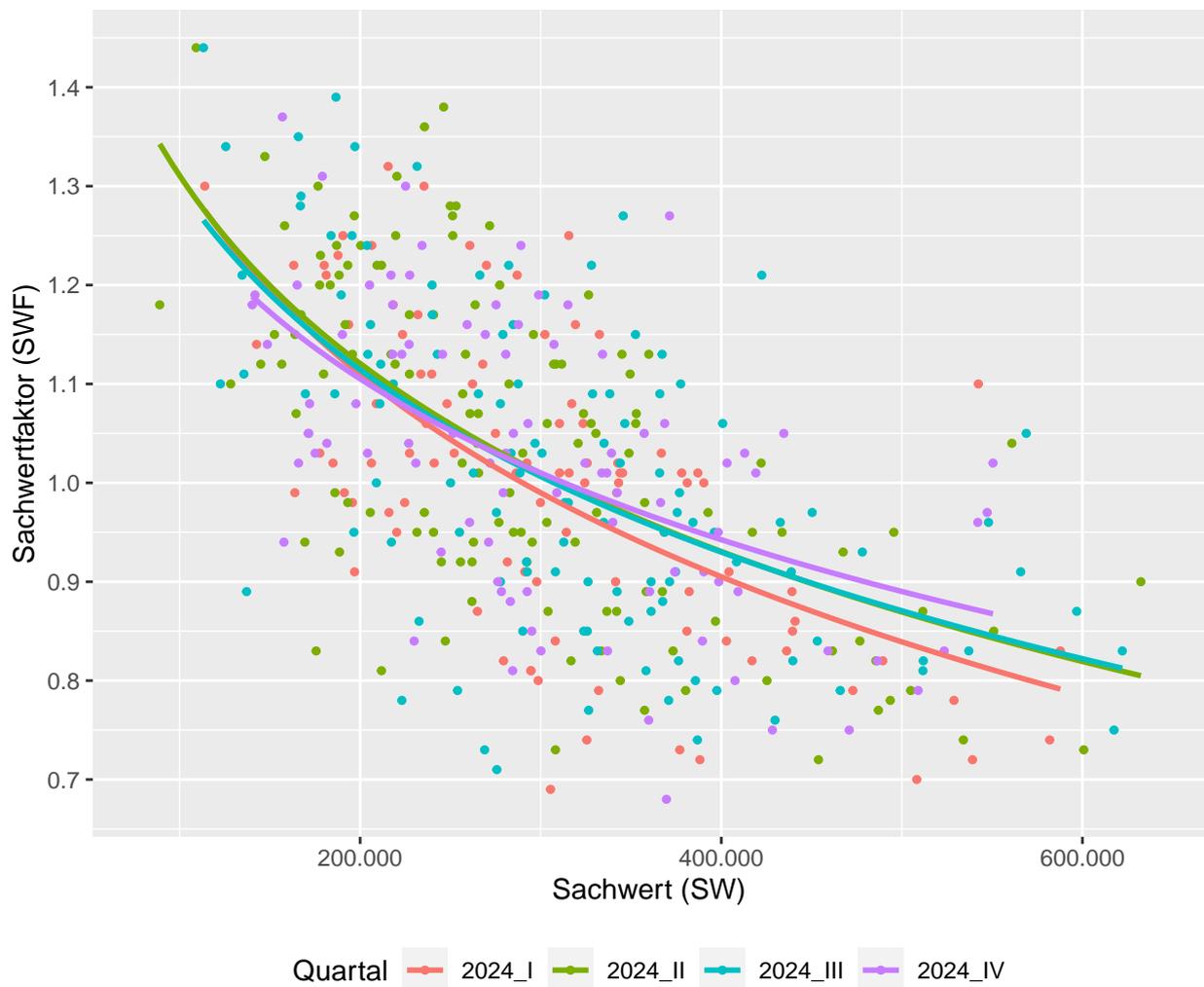


Sachwertfaktoren zu registrierten Kauffällen 2024

Die Ermittlung des Sachwertfaktors erfolgte auf der Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW), das in Abschnitt 8.1 näher erläutert wird. Im Jahr 2024 hat der Gutachterausschuss zu **430 Kaufpreisen** Sachwerte ermittelt und aus dem Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Aufgrund der starken Preisschwankungen im Jahresverlauf wurden für die einzelnen Quartale ausgleichende Regressionsfunktionen ermittelt.

Die bei der Ableitung zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

- Gebäudeart: Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
- Baujahr: 1900 bis 2021
- Grundstücksgröße: $\leq 1.200 \text{ m}^2$
- Wohnfläche: 70 m^2 bis 250 m^2
- Eigentumsart: Normaleigentum



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

Regressionsformeln

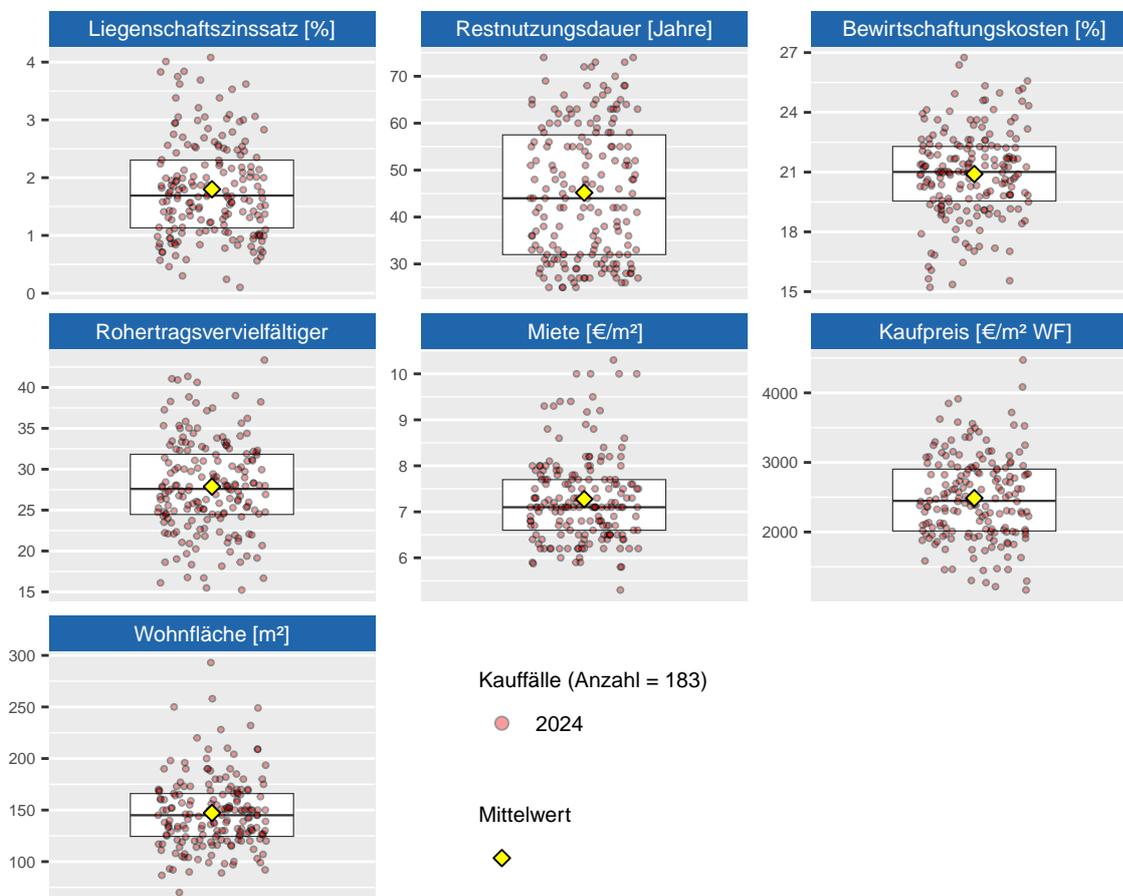
1. Quartal: $SWF = 4,712 - 0,295 \ln(vSW)$
2. Quartal: $SWF = 4,468 - 0,274 \ln(vSW)$
3. Quartal: $SWF = 4,360 - 0,266 \ln(vSW)$
4. Quartal: $SWF = 3,970 - 0,235 \ln(vSW)$

vorläufiger Sachwert	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal
80.000	1,38	1,37	1,36	1,32
100.000	1,32	1,31	1,30	1,26
120.000	1,26	1,26	1,25	1,22
140.000	1,22	1,22	1,21	1,19
160.000	1,18	1,18	1,17	1,15
180.000	1,14	1,15	1,14	1,13
200.000	1,11	1,12	1,11	1,10
220.000	1,08	1,10	1,09	1,08
240.000	1,06	1,07	1,06	1,06
260.000	1,03	1,05	1,04	1,04
280.000	1,01	1,03	1,02	1,02
300.000	0,99	1,01	1,01	1,01
320.000	0,97	0,99	0,99	0,99
340.000	0,95	0,98	0,97	0,98
360.000	0,94	0,96	0,96	0,96
380.000	0,92	0,95	0,94	0,95
400.000	0,91	0,93	0,93	0,94
420.000	0,89	0,92	0,92	0,93
440.000	0,88	0,91	0,90	0,92
460.000	0,87	0,90	0,89	0,91
480.000	0,85	0,88	0,88	0,90
500.000	0,84	0,87	0,87	0,89
520.000	0,83	0,86	0,86	0,88
540.000	0,82	0,85	0,85	0,87
560.000	0,81	0,84	0,84	0,86
580.000	0,80	0,83	0,83	0,85
600.000	0,79	0,82	0,82	0,84
620.000	0,78	0,81	0,81	0,84
640.000	0,77	0,80	0,80	0,83

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

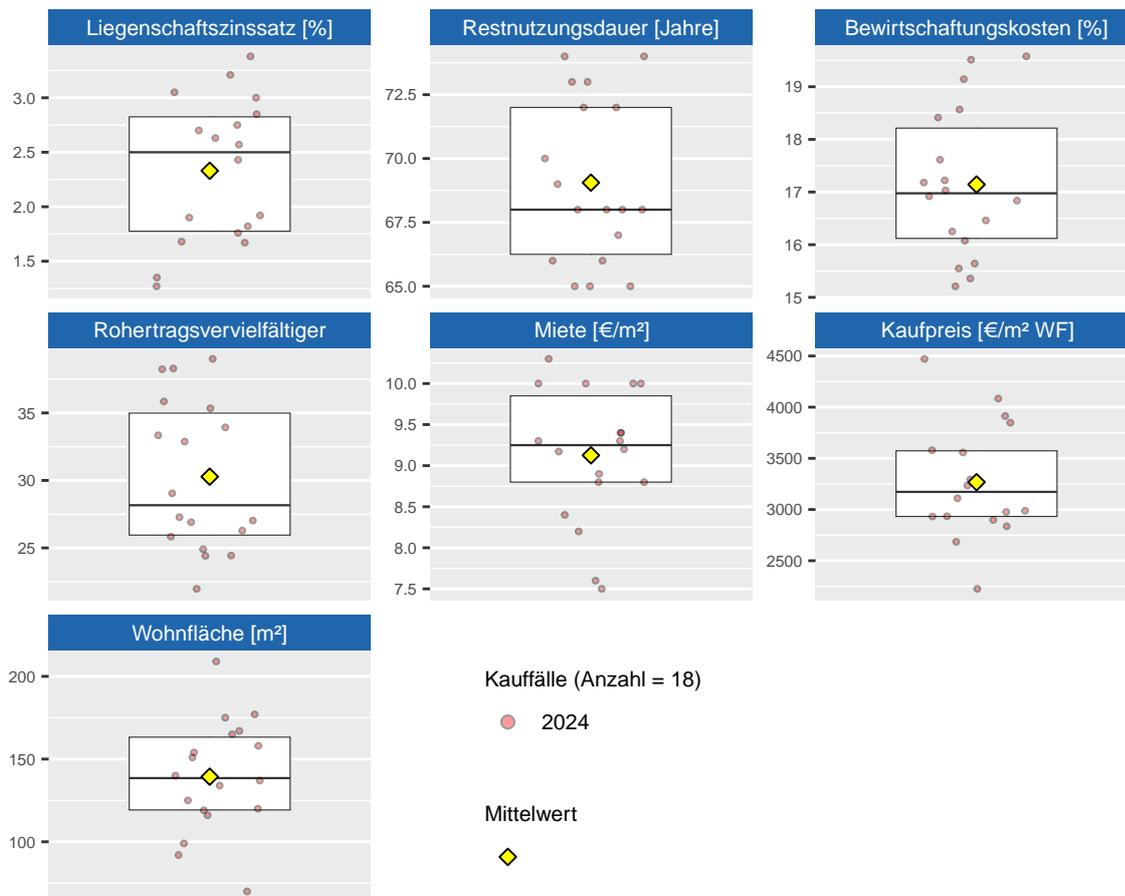
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,8	0,8	1,7	0,1	4,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	45	14	44	25	74
Bewirtschaftungskosten [%]	20,9	2,2	21,0	15,2	26,8
Rohertragsvervielfältiger	27,9	5,6	27,6	15,2	43,4
Miete [€/m ²]	7,28	0,93	7,10	5,30	10,30
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.488	604	2.447	1.167	4.471
Wohnfläche [m ²]	147	35	145	70	293



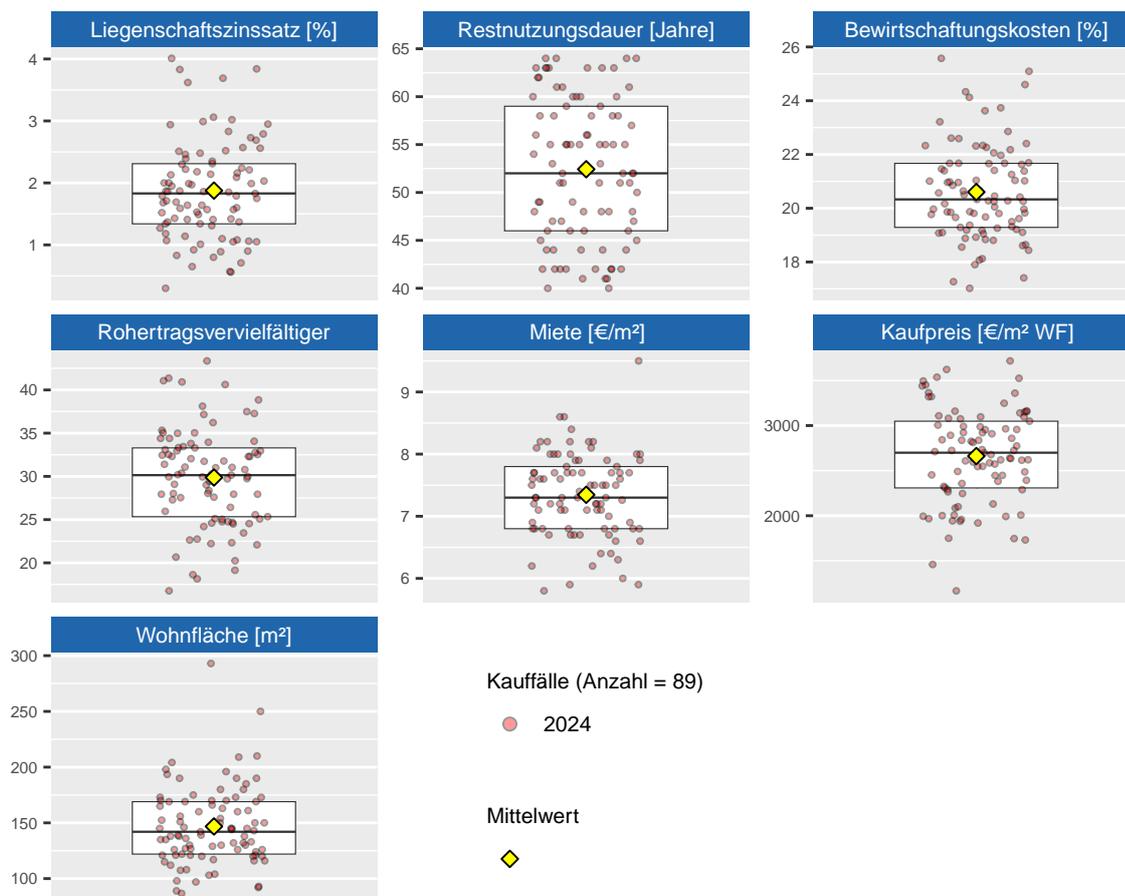
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 65 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,3	0,7	2,5	1,3	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	3	68	65	74
Bewirtschaftungskosten [%]	17,1	1,4	17,0	15,2	19,6
Rohertragsvervielfältiger	30,3	5,6	28,2	22,0	39,0
Miete [€/m ²]	9,13	0,81	9,25	7,50	10,30
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.267	554	3.172	2.225	4.471
Wohnfläche [m ²]	139	34	138	70	209



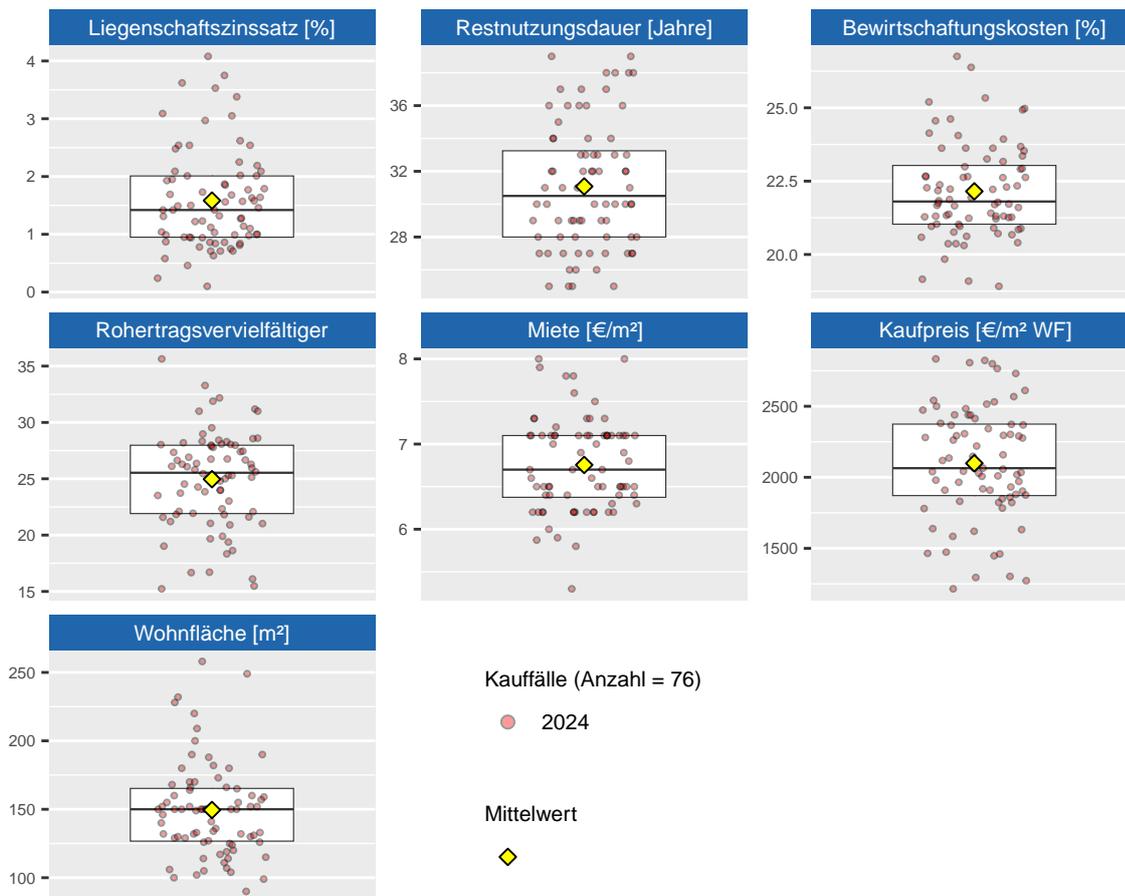
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 40 bis 64 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,9	0,8	1,8	0,3	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	7	52	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	20,6	1,8	20,3	17,0	25,6
Rohtragsvervielfältiger	29,9	5,6	30,1	16,8	43,4
Miete [€/m ²]	7,35	0,67	7,30	5,80	9,50
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.662	525	2.699	1.167	3.718
Wohnfläche [m ²]	147	35	142	87	293



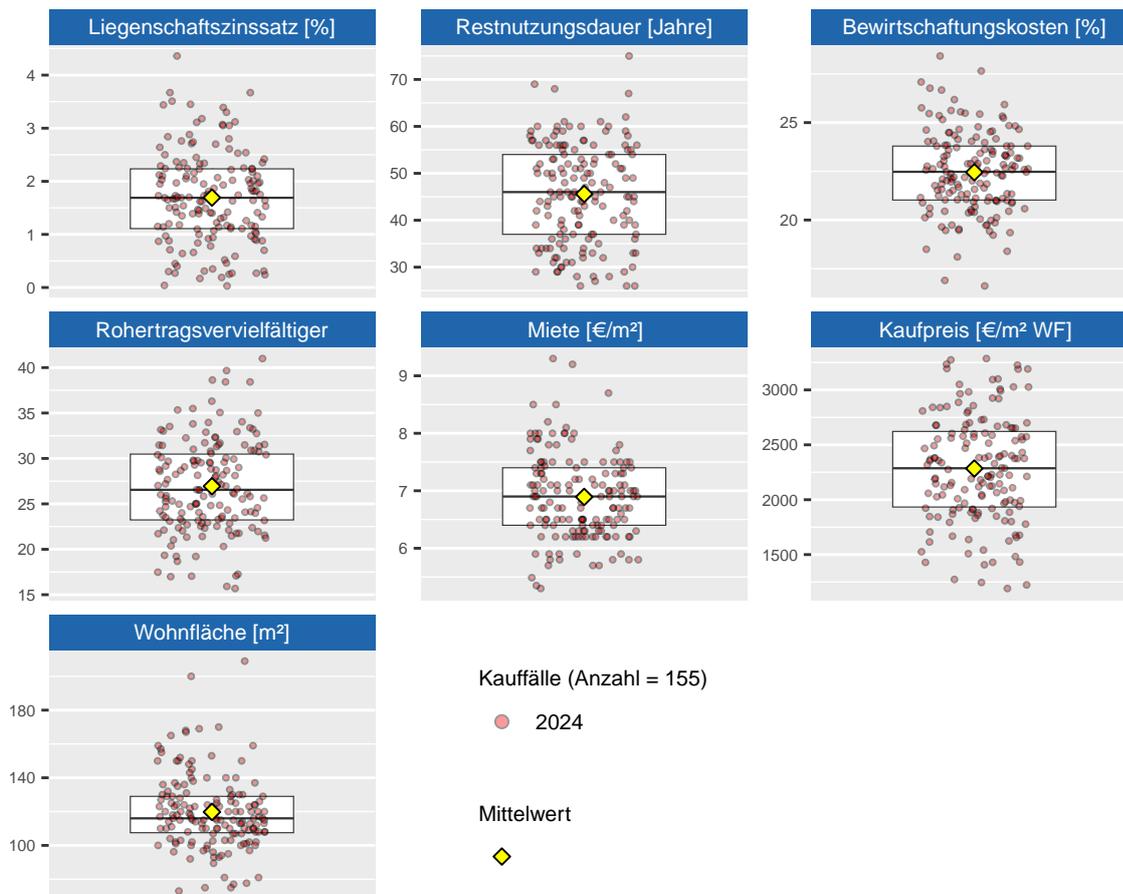
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25 bis 39 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,6	0,9	1,4	0,1	4,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	4	30	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	22,2	1,6	21,8	18,9	26,8
Rohetragsvervielfältiger	25,0	4,3	25,5	15,2	35,6
Miete [€/m²]	6,75	0,55	6,70	5,30	8,00
Kaufpreis [€/m² WF]	2.099	395	2.064	1.215	2.833
Wohnfläche [m²]	149	35	150	90	258



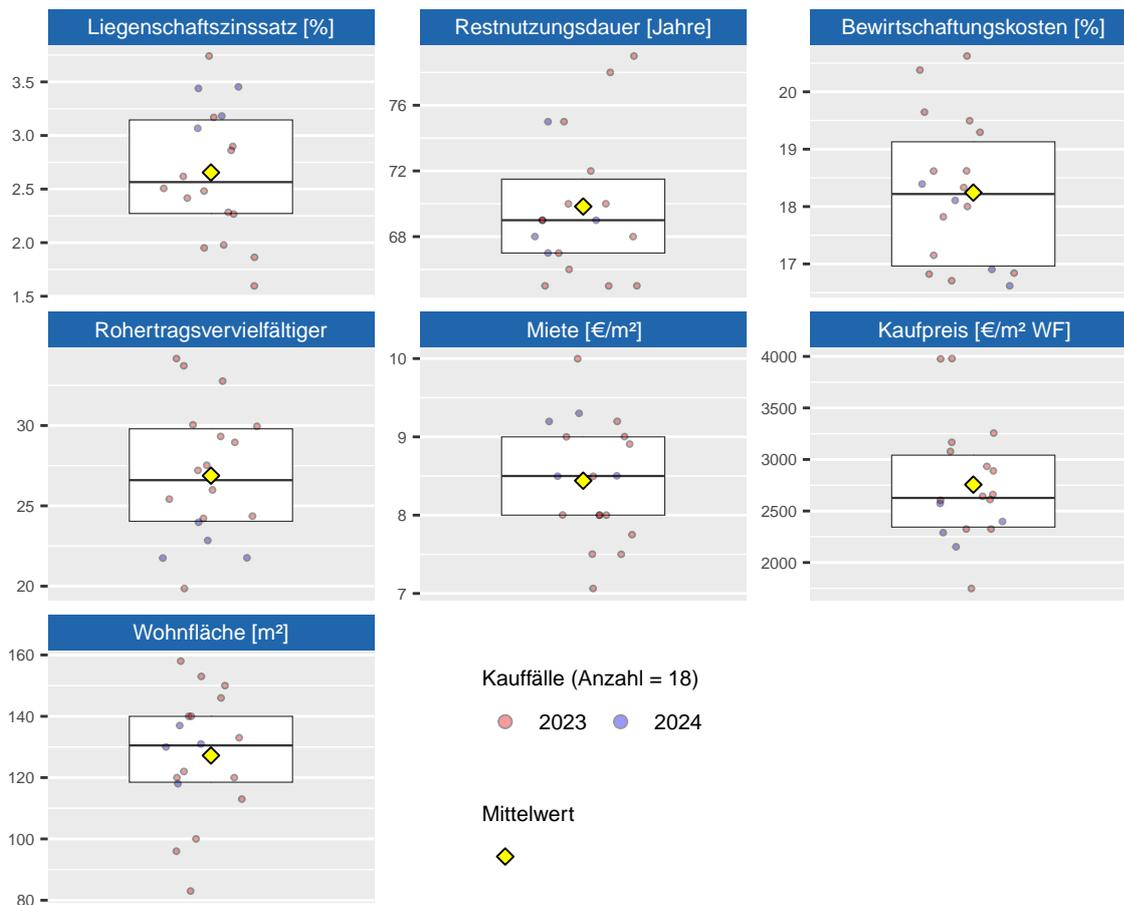
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,7	0,9	1,7	0,0	4,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	11	46	26	75
Bewirtschaftungskosten [%]	22,5	2,1	22,5	16,6	28,4
Rohtragsvervielfältiger	26,9	5,1	26,5	15,7	41,0
Miete [€/m ²]	6,89	0,74	6,90	5,30	9,30
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.284	482	2.286	1.191	3.286
Wohnfläche [m ²]	120	22	116	73	209



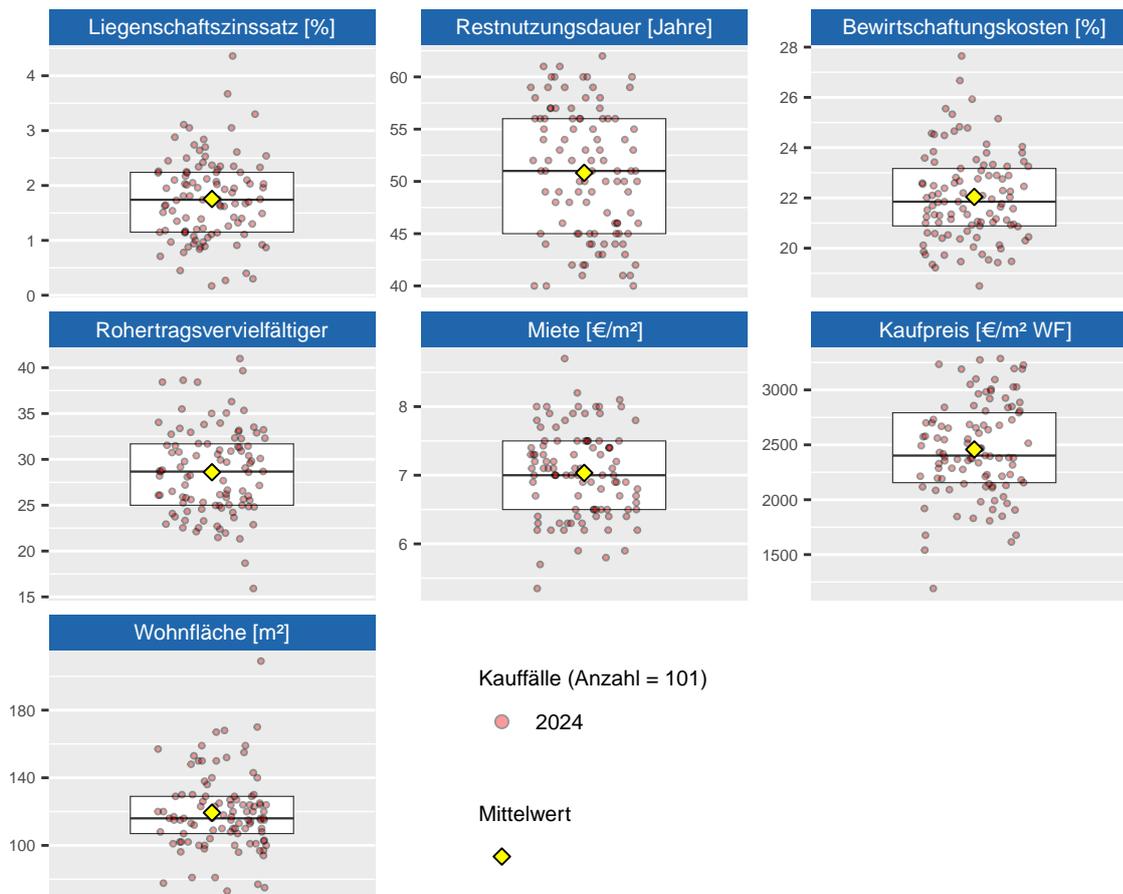
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,7	0,6	2,6	1,6	3,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	70	4	69	65	79
Bewirtschaftungskosten [%]	18,2	1,3	18,2	16,6	20,6
Rohtragsvervielfältiger	26,9	4,3	26,6	19,9	34,2
Miete [€/m ²]	8,44	0,77	8,50	7,07	10,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.756	582	2.627	1.748	3.979
Wohnfläche [m ²]	127	20	130	83	158



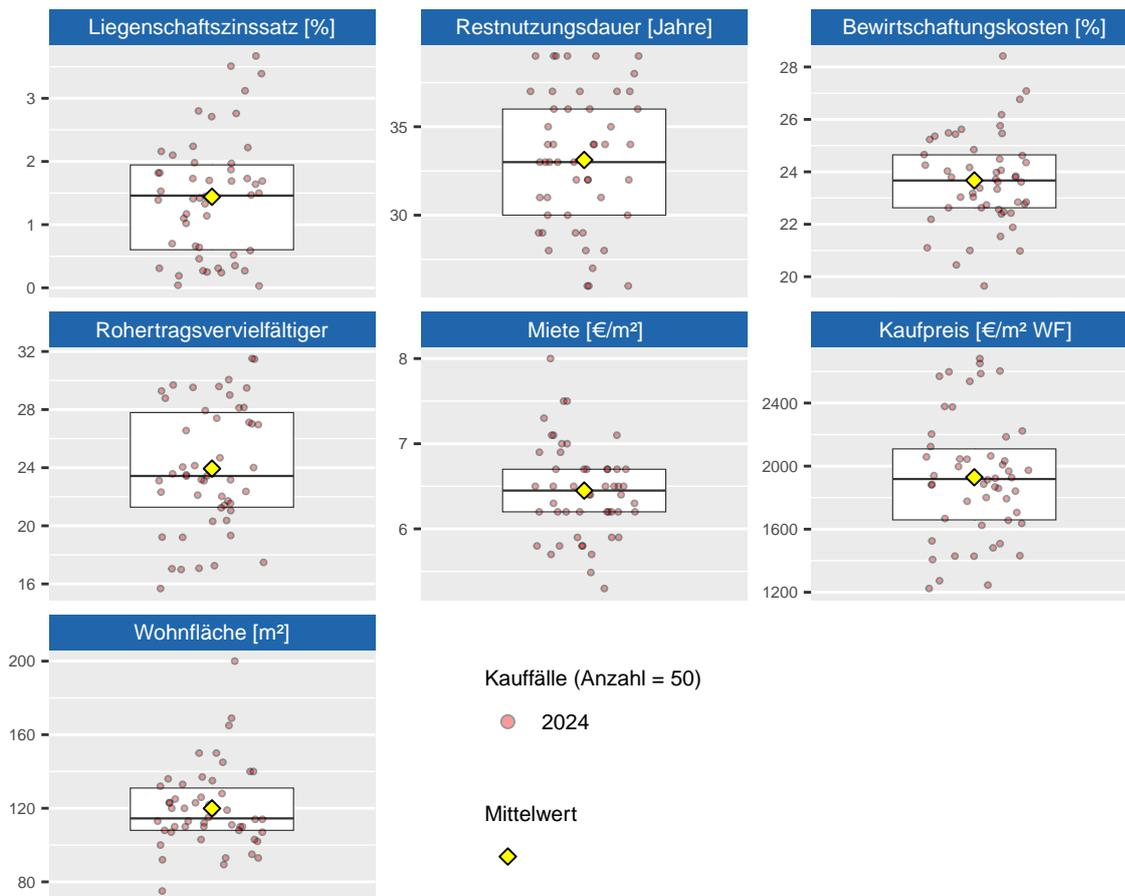
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40 bis 64 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,8	0,8	1,7	0,2	4,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	51	6	51	40	62
Bewirtschaftungskosten [%]	22,0	1,8	21,9	18,5	27,6
Rohertragsvervielfältiger	28,6	4,7	28,7	15,9	41,0
Miete [€/m ²]	7,03	0,64	7,00	5,35	8,70
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.458	435	2.402	1.191	3.286
Wohnfläche [m ²]	119	22	116	73	209



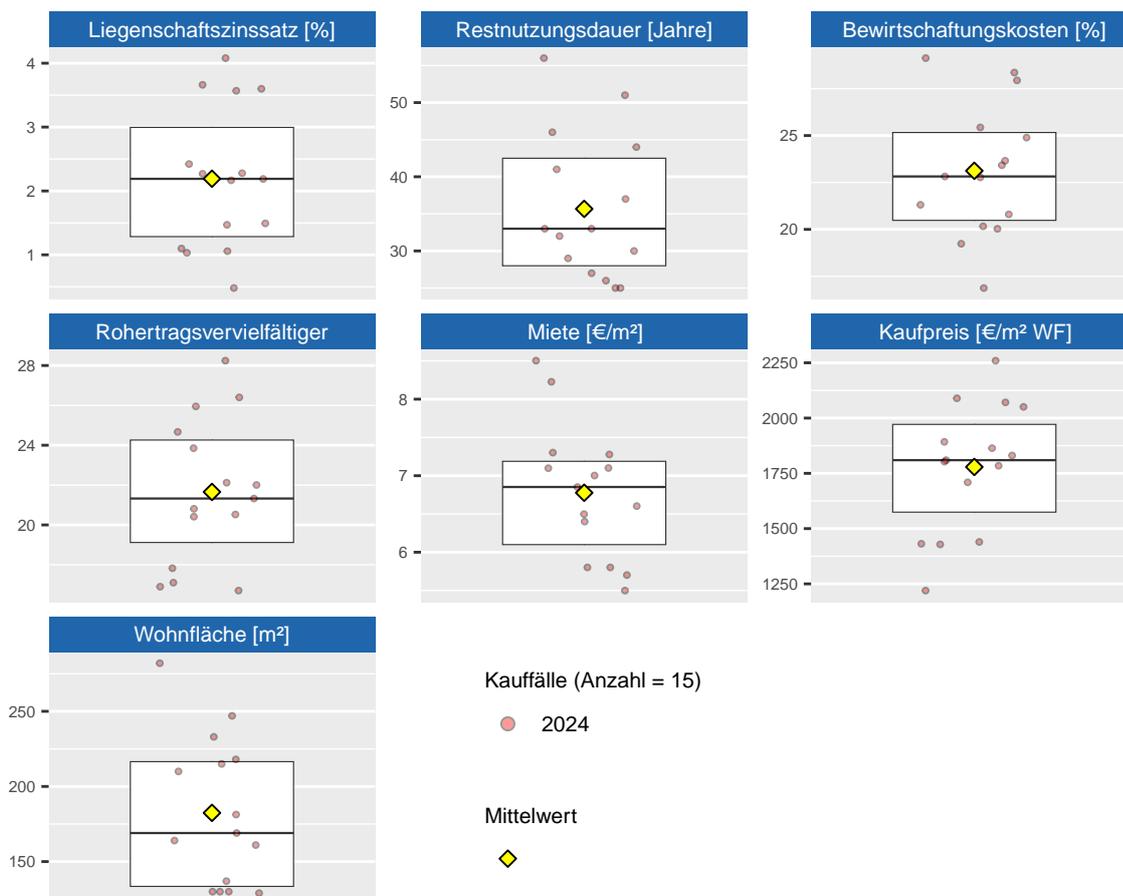
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 39 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,4	1,0	1,5	0,0	3,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	33	26	39
Bewirtschaftungskosten [%]	23,7	1,7	23,7	19,6	28,4
Rohertragsvervielfältiger	23,9	4,3	23,4	15,7	31,5
Miete [€/m ²]	6,45	0,55	6,45	5,30	8,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.929	388	1.918	1.224	2.682
Wohnfläche [m ²]	120	22	114	75	200



Zweifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	1,1	2,2	0,5	4,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	10	33	25	56
Bewirtschaftungskosten [%]	23,1	3,6	22,8	16,9	29,1
Rohertragsvervielfältiger	21,7	3,6	21,3	16,7	28,2
Miete [€/m ²]	6,78	0,88	6,85	5,50	8,50
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.779	291	1.810	1.220	2.260
Wohnfläche [m ²]	182	49	169	129	282

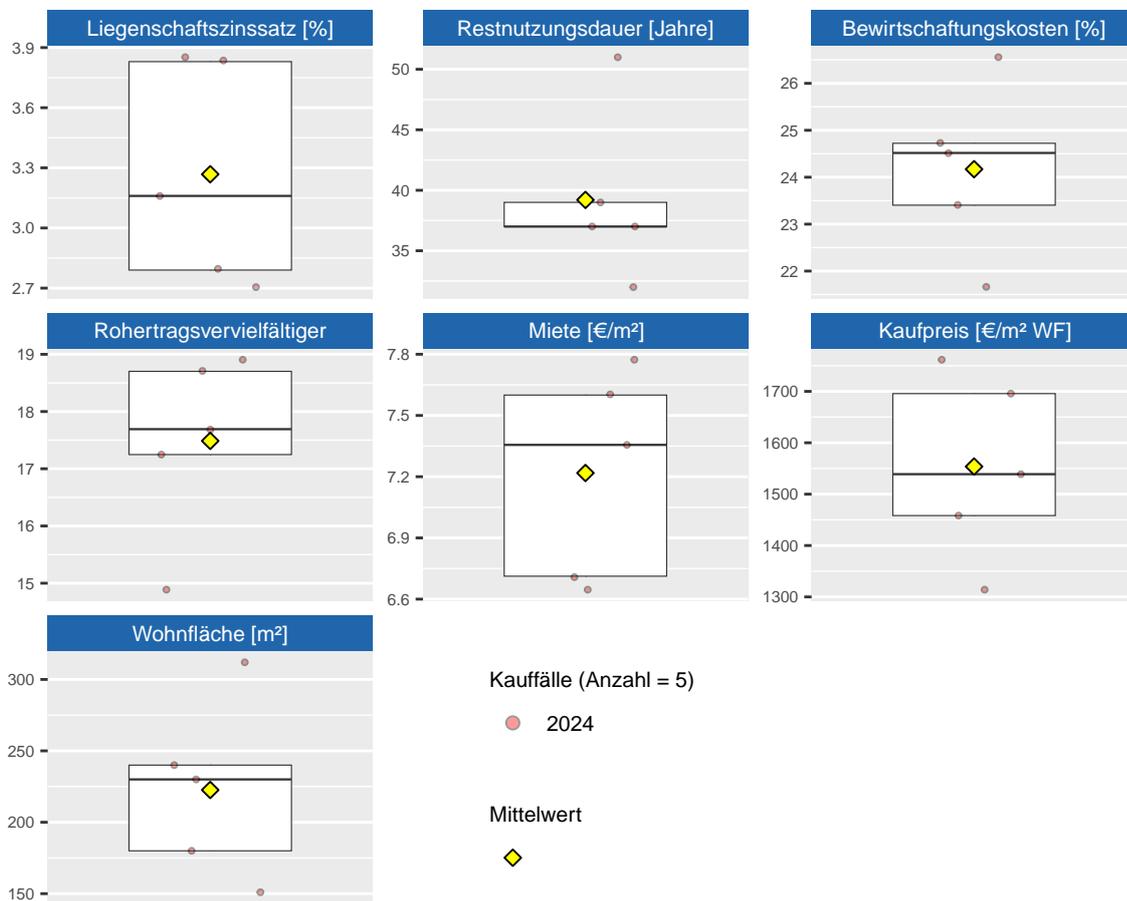


5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

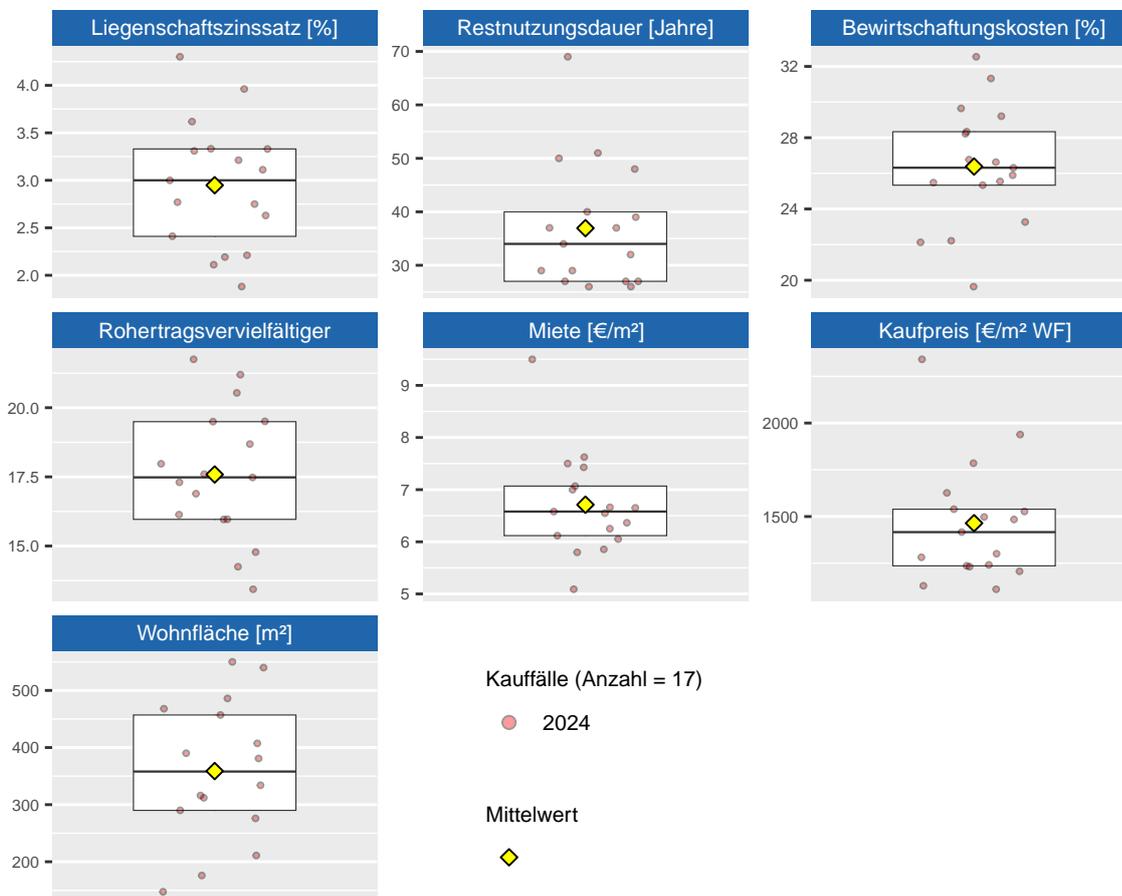
LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,3	0,5	3,2	2,7	3,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	7	37	32	51
Bewirtschaftungskosten [%]	24,2	1,8	24,5	21,7	26,6
Rohertragsvervielfältiger	17,5	1,6	17,7	14,9	18,9
Miete [€/m ²]	7,22	0,51	7,36	6,65	7,77
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.554	180	1.539	1.314	1.762
Wohnfläche [m ²]	223	62	230	151	312



Mehrfamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

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

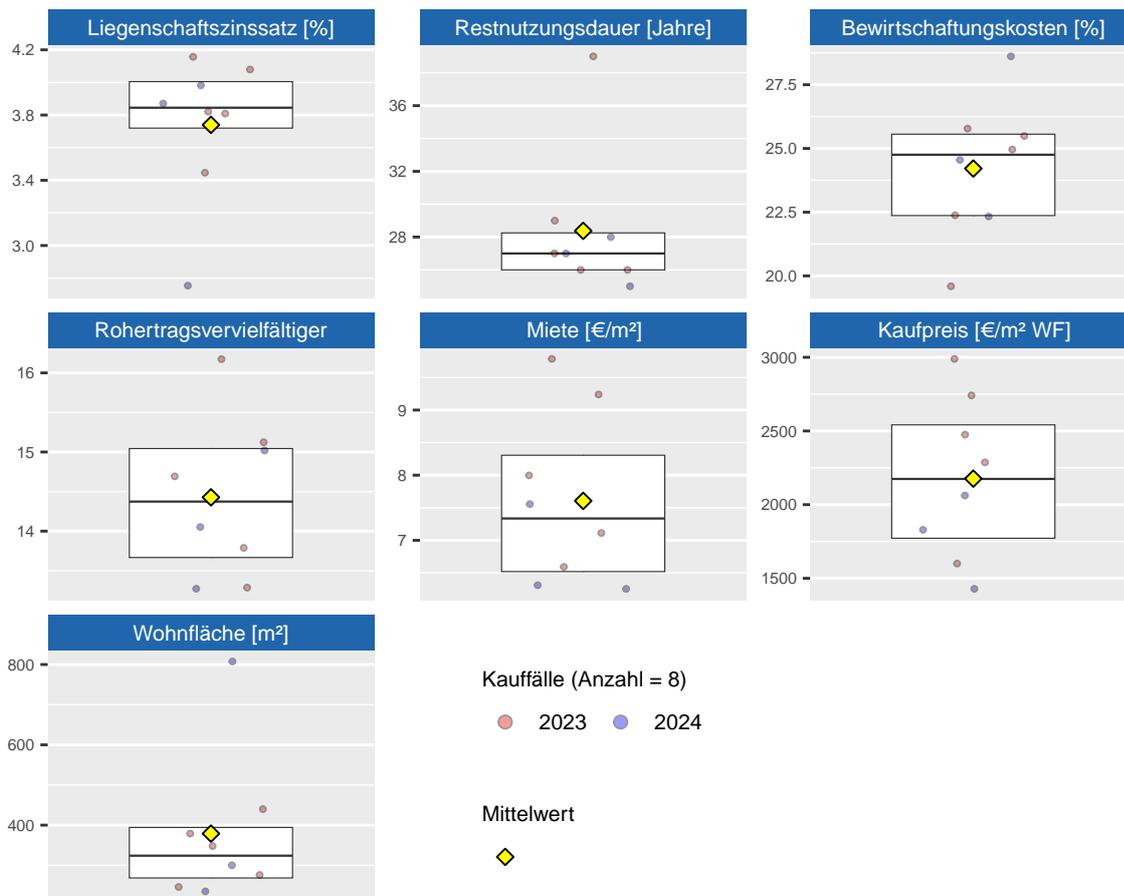
LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,9	0,7	3,0	1,9	4,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	34	26	69
Bewirtschaftungskosten [%]	26,4	3,4	26,3	19,6	32,5
Rohertragsvervielfältiger	17,6	2,4	17,5	13,4	21,7
Miete [€/m ²]	6,71	0,98	6,58	5,09	9,50
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.465	322	1.417	1.111	2.341
Wohnfläche [m ²]	359	119	358	147	550



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

Gemischt genutzte Gebäude – RND 25-80 Jahre (gewerblicher Rohertragsanteil über 20%)

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,7	0,5	3,8	2,8	4,2
Restnutzungsdauer [Jahre]	28	4	27	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	24,2	2,7	24,8	19,6	28,6
Rohertragsvervielfältiger	14,4	1,0	14,4	13,3	16,2
Miete [€/m ²]	7,61	1,33	7,34	6,26	9,78
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.176	549	2.174	1.429	2.989
Wohnfläche [m ²]	379	187	324	235	808



5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.2.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Geschäfts- und Bürogebäude – RND 25-60 Jahre

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

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

Gewerbe und Industrie – RND 25-40 Jahre

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

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.3.3 Indexreihen Thema

derzeit nicht belegt.

5.3.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

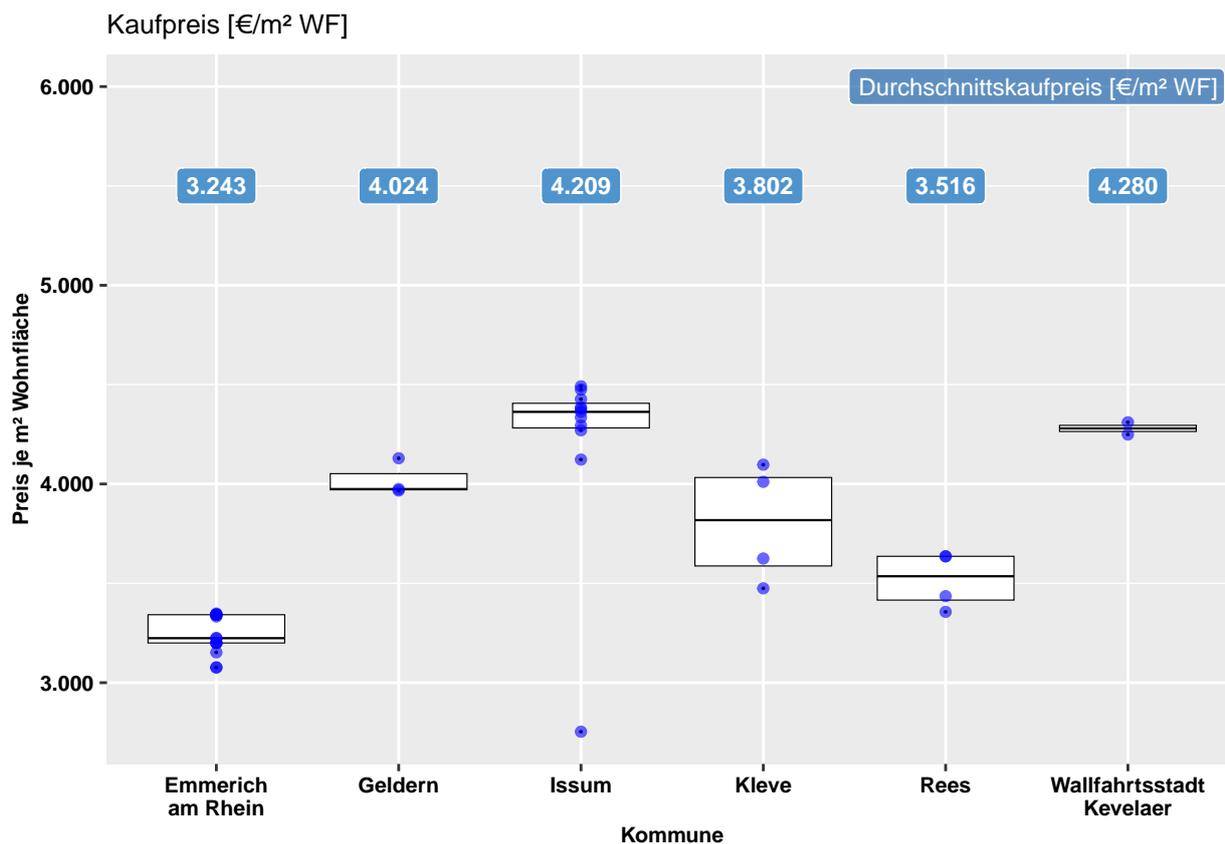
6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

neu errichtete Eigentumswohnungen 2024

Im Auswertungsjahr 2024 wurden insgesamt 38 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsanlagen mit mindestens drei Wohneinheiten registriert, die zur Ermittlung der nachfolgend aufgeführten Durchschnittswerte herangezogen werden konnten.

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



Erstverkäufe Eigentumswohnungen

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2024

Kommune	Anzahl	mittl. KP (je m ² /WF)	Preisspanne	mittl. WF	Spanne
Emmerich am Rhein	14	3.243€	3.144€ bis 3.342€	65m ²	55m ² bis 75m ²
Geldern	3	4.024€	3.932€ bis 4.116€	93m ²	89m ² bis 97m ²
Issum	11	4.209€	3.716€ bis 4.702€	77m ²	59m ² bis 95m ²
Kleve	4	3.802€	3.503€ bis 4.101€	94m ²	84m ² bis 104m ²
Rees	4	3.516€	3.374€ bis 3.658€	82m ²	68m ² bis 96m ²
Wallfahrtsstadt Kevelaer	2	4.280€	4.237€ bis 4.323€	93m ²	91m ² bis 95m ²

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

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Die Immobilienrichtwerte werden sowohl von Sachverständigen in der Grundstückswertermittlung als auch von Bürgerinnen und Bürgern sowie der Wirtschaft zur Information über den Grundstücksmarkt abgerufen.

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (*im Vergleichswertverfahren*) für lagetypische, definierte Gebäude.

Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **609 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2024** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für gebrauchte Eigentumswohnungen zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie:	2020 - 2024
Wohnfläche:	40 m ² - 120 m ²
Bodenwertniveau im Umfeld:	80 €/m ² - 350 €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 - 44
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliche Verhältnisse:	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,62 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 342 €/m².

Immobilienrichtwerte:

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

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

Kommune	VF	Anzahl
Kreis Kleve	1,00	609
Bedburg-Hau	0,92	9
Emmerich am Rhein	0,87	73
Goch	0,99	66
Kalkar	1,00	12
Kleve	1,02	173
Kranenburg	1,08	12
Rees	1,00	29
Uedem	1,00	1
Geldern	1,06	63
Issum	1,01	17
Kerken	0,95	15
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,01	62
Rheurdt	1,00	3
Straelen	1,06	31
Wachtendonk	1,08	8
Weeze	0,97	34

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

Baujahr	VF	Anzahl
1890 bis 1949	0,74	4
1950 bis 1959	0,79	28
1960 bis 1969	0,80	42
1970 bis 1979	0,78	98
1980 bis 1989	0,90	118
1990 bis 1999	1,00	188
2000 bis 2009	1,01	74
2010 bis 2019	1,03	57
2020 bis 2021	k.A.m.	0

k.A.m.: keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen.

Wohnfläche	VF	Anzahl
40 bis 59 m ²	0,99	102
60 bis 79 m²	1,00	269
80 bis 99 m ²	0,98	197
100 bis 120 m ²	0,90	41

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

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Erdgeschoss	1,03	170
Obergeschoss	1,00	283
Dachgeschoss	0,99	156

Gebäudestandard	VF	Anzahl
1,3 bis 1,7	k.A.m.	0
1,8 bis 2,2	0,84	53
2,3 bis 2,7	0,92	223
2,8 bis 3,2	1,00	235
3,3 bis 3,7	1,14	60
3,8 bis 4,2	1,34	37
4,3 bis 4,7	k.A.m.	1

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

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
baujahrtypisch	1,00	547
teilmodernisiert	1,02	62
neuzeitlich	k.A.m.	0

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

Bodenwertniveau	VF	Anzahl
< 140 €/m ²	0,92	56
140 bis 199 €/m²	1,00	277
200 bis 350 €/m ²	1,08	276

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

Aufzug	VF	Anzahl
vorhanden	1,07	113
nicht vorhanden	1,00	496

Balkon	VF	Anzahl
vorhanden	1,00	436
nicht vorhanden	0,98	173

Vermietungssituation	VF	Anzahl
vermietet	0,95	276
nicht vermietet	1,00	333

Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Der Werteeinfluss aufgrund der Lage innerhalb der Kommune ist im Einzelfall sachverständig zu schätzen. Diesbezüglich ist der Preis pro Quadratmeter ggfs. anzupassen, da die zugrunde gelegten Kaufpreise des Vergleichswertmodells überwiegend aus den innerstädtischen bzw. innergemeindlichen Bereichen stammen.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung:

Vergleichspreis	=	2.138,- €/m²
		x VF_{Kommune} x VF_{Baujahr}
		x VF_{Wohnfläche} x VF_{Lage im Gebäude}
		x VF_{Gebäudestandard} x VF_{Bodenwertniveau}
		x VF_{Aufzug} x VF_{Modernisierungstyp}
		x VF_{Balkon} x VF_{Vermietungssituation}

Berechnungsbeispiel:

Lage des Bewertungsobjektes: Stadtgebiet Goch

Stichtag: 01.01.2025

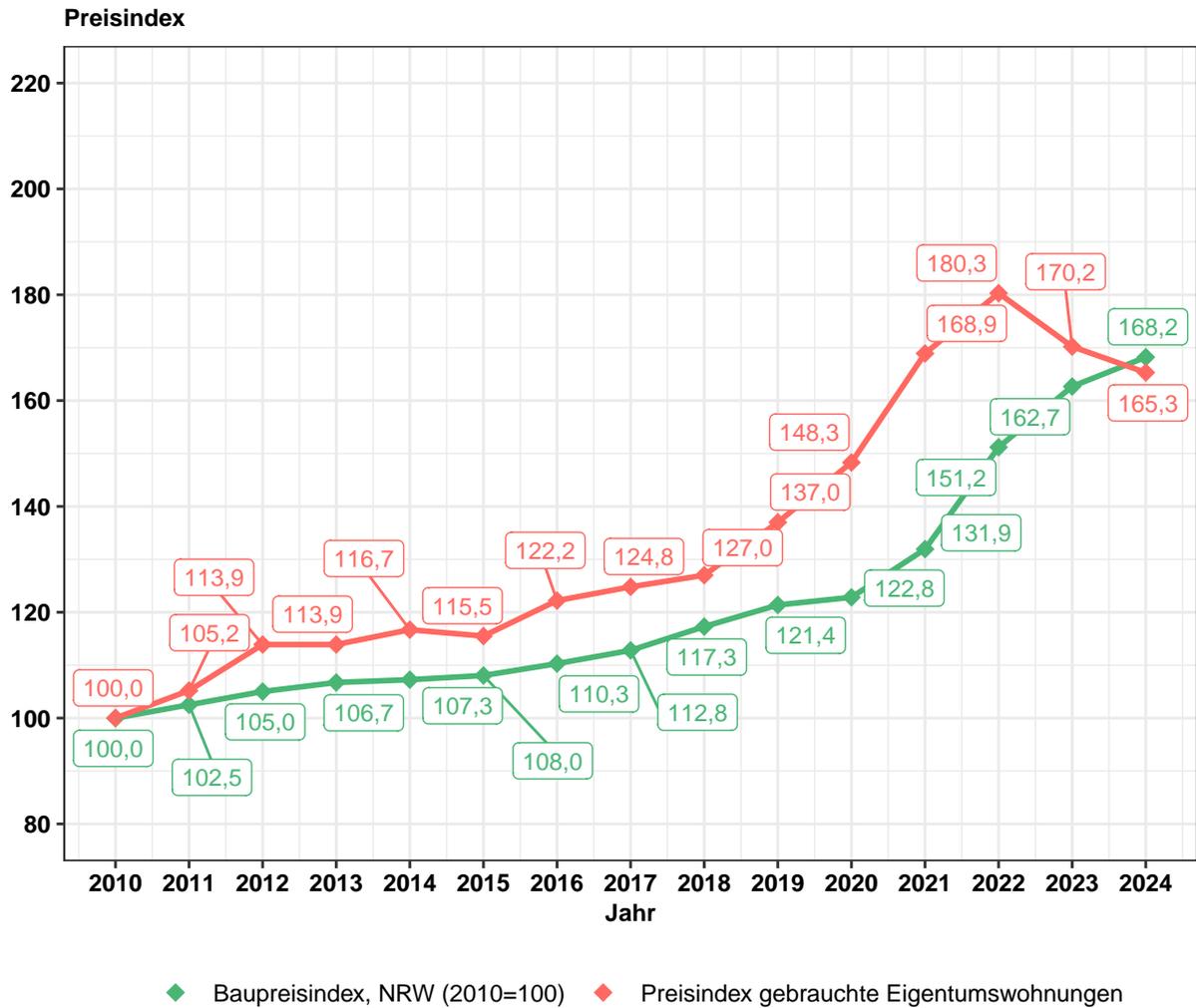
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,99
Baujahr	1995	2014	1,03
Wohnfläche	70 m ²	90 m ²	0,98
Lage im Gebäude	Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	170 €/m ²	170 €/m ²	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,98
Vermietungssituation	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Multiplikation der Umrechnungsfaktoren:			1,01
angepasster Immobilienrichtwert	2.138,- €/m ²	x 1.01	~ 2.160 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	90 m ²	x 2.160 €/m ²	rd. 194.000 €

Rund 68% (einfache Standardabweichung) der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **1.818 €/m² bis 2.502 €/m²** (2.160 €/m² ± 342 €/m²).

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

6.1.3 Indexreihen

Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen

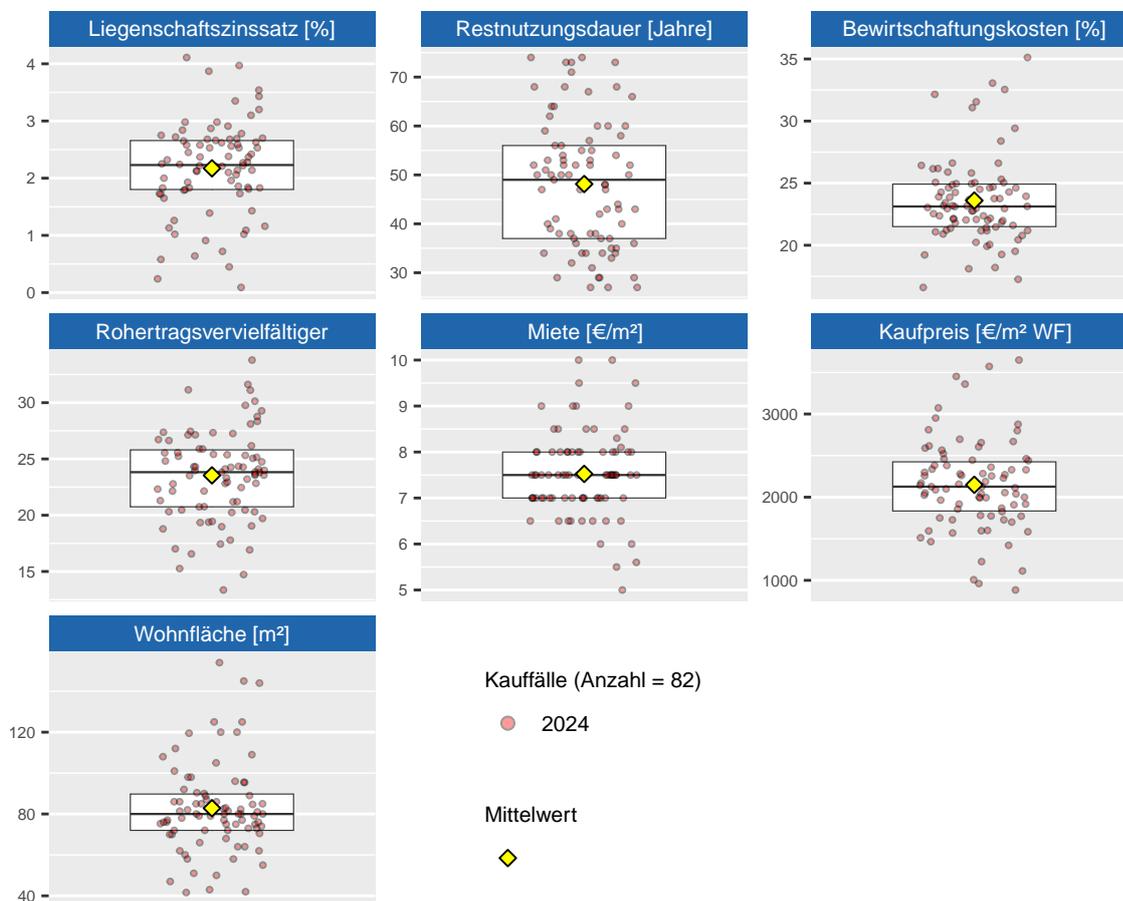


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*)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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

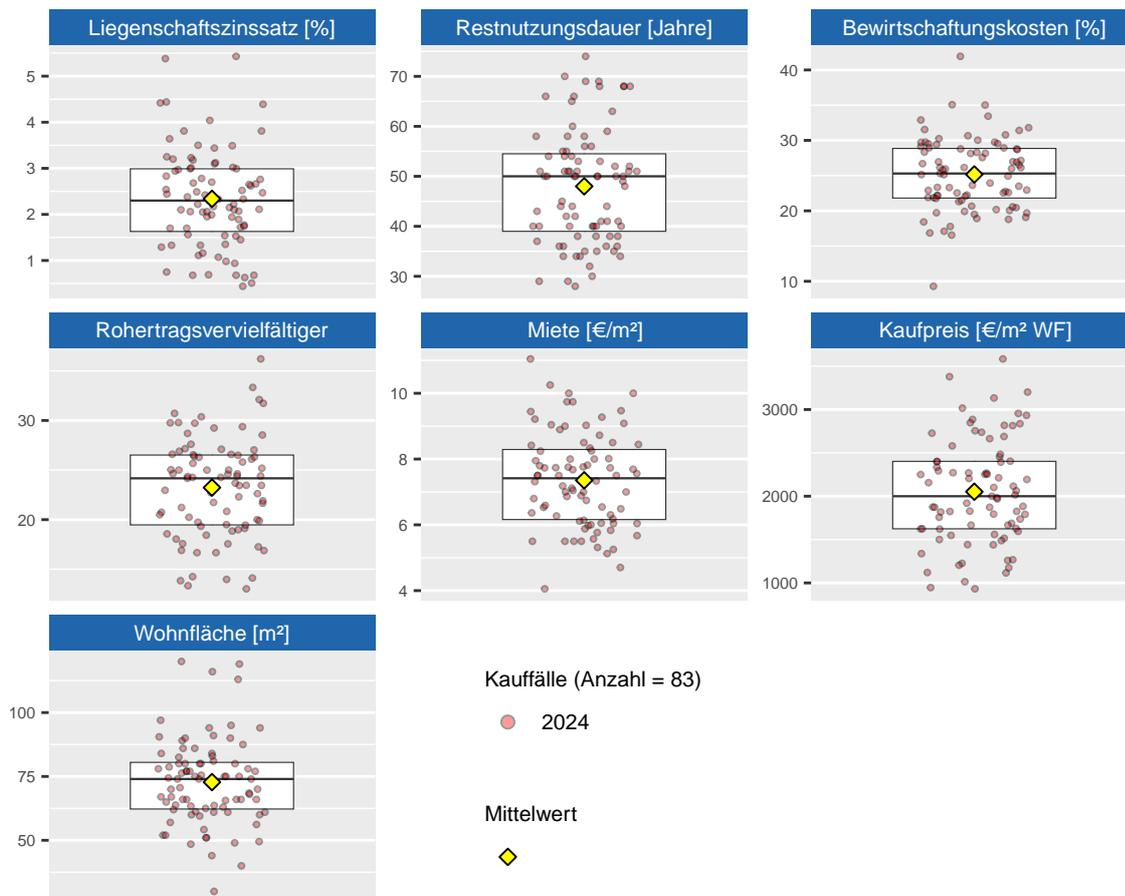
Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,2	0,8	2,2	0,1	4,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	13	49	27	74
Bewirtschaftungskosten [%]	23,6	3,5	23,1	16,6	35,1
Rohtragsvervielfältiger	23,5	4,0	23,8	13,4	33,8
Miete [€/m ²]	7,52	0,93	7,50	5,00	10,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.149	542	2.127	884	3.649
Wohnfläche [m ²]	83	22	80	42	154



Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,3	1,1	2,3	0,4	5,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	11	50	28	74
Bewirtschaftungskosten [%]	25,2	5,1	25,3	9,3	41,9
Rohertragsvervielfältiger	23,2	5,0	24,2	13,0	36,2
Miete [€/m ²]	7,35	1,43	7,42	4,05	11,04
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.052	599	2.000	932	3.584
Wohnfläche [m ²]	73	17	74	30	120



6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

6.2 Teileigentum

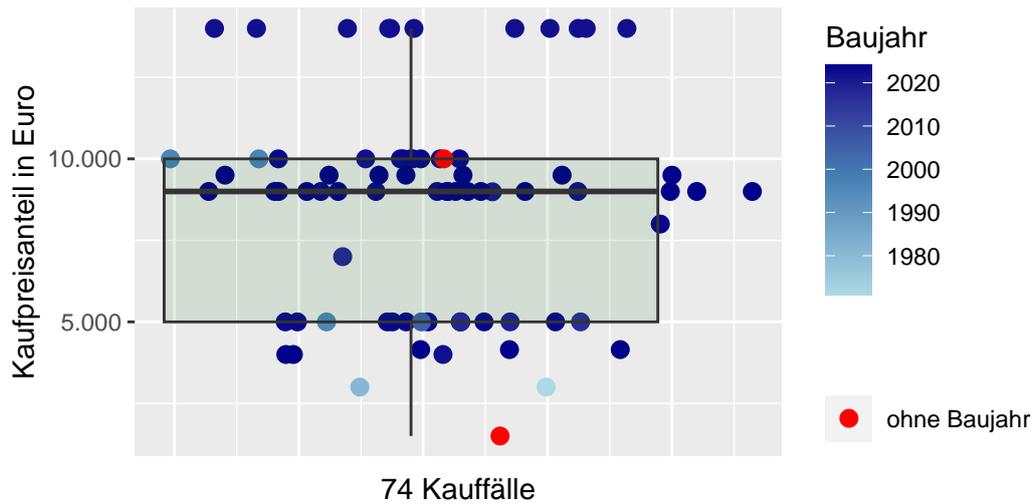
Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2022 bis 2024 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (*inkl. Bodenwertanteil*) gezahlt worden. In den angegebenen Preisspannen lagen jeweils rund 68% der Kaufpreise.

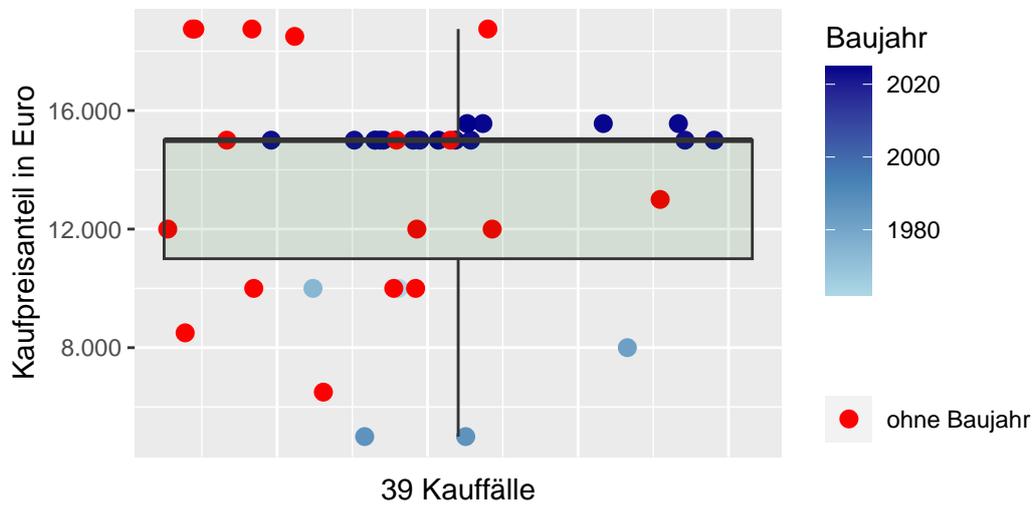
Nebenanlage	Anzahl	Preisspanne	Median (gerundet)
Außenstellplatz	74	5.200 € bis 11.700 €	9.000 €
Garage *	39	9.900 € bis 17.200 €	15.000 €
Tiefgaragenstellplatz	31	10.700 € bis 17.300 €	15.000 €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertiggarage

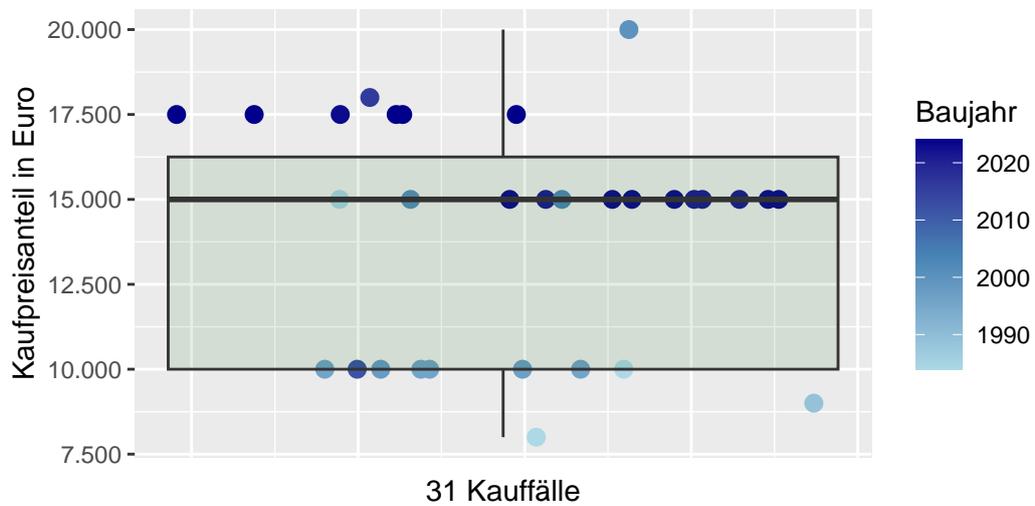
Streudiagramm Außenstellplätze



Streudiagramm Garagen



Streudiagramm Tiefgaragenstellplätze



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

Der Wert des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts kann gemäß § 48 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

In den letzten beiden Jahren 2023 und 2024 sind keine weiteren neuen Erbbaurechte im Kreis Kleve bestellt worden.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

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

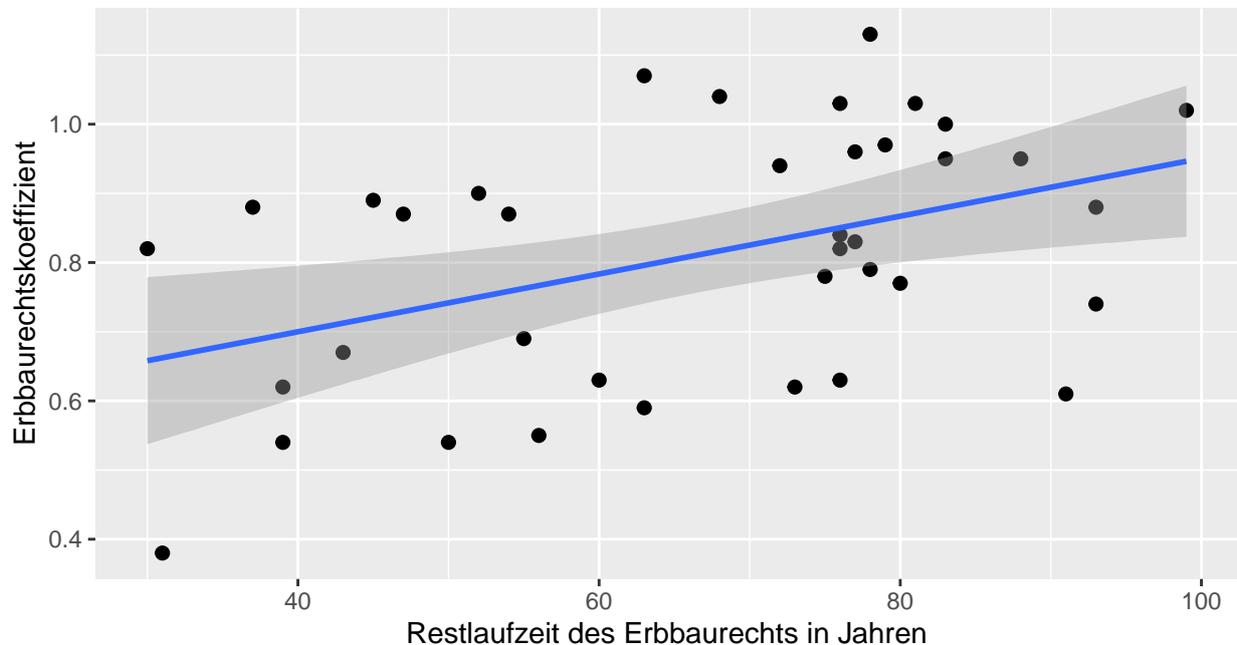
Zur Anwendung dieses Vergleichswertverfahrens hat der Gutachterausschuss zu insgesamt 38 registrierten Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2024 Erbbaurechtskoeffizienten berechnet. Die Werte des fiktiven Volleigentums der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2020 bis 2024** wurden auf der Basis folgender Ansätze berechnet:

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

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

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

Erbbaurechtskoeffizienten



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

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert = Wert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wie es in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern der Fall ist, kommt das sogenannte Sachwertverfahren gemäß der §§ 35 bis 39 ImmoWertV zur Anwendung. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert entspricht i.d.R. nicht unmittelbar dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage, Wohnlage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes (z.B. Bauschäden-/mängel, über-/unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand) den Preis beeinflussen. Deshalb ist vielfach eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt erforderlich. Mit dem Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV, wird dies berücksichtigt. Um die Höhe dieses Faktors bestimmen zu können, werden zu einer möglichst großen Auswahl registrierter Kauffälle Sachwerte ermittelt und dem jeweils 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 2022 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 Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse vom Kaufpreis zum Sachwert an. **Die danach ermittelten Marktanpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter wie bei der Kaufpreisbewertung zugrunde gelegt werden (Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV).**

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

Einflussgröße	Definition	Hinweise
Regionalfaktor	Der sog. Regionalfaktor wurde mit der ImmoWertV 2021 erneut eingeführt, Regionalfaktor für den Kreis Kleve = 1,0.	§ 36 Abs. 3 ImmoWertV
Normalherstellungskosten	NHK 2010	§ 12 Abs. 5 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV

Einflussgröße	Definition	Hinweise
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex), 2010 = 100.	§ 36 Abs. 2 ImmoWertV
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, sofern nutzbar, auch typische Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. Wertanteile von für Einfamilienhäuser untypischen Nebengebäuden wie Scheunen oder Lagerhallen sind bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht zu berücksichtigen und im Wege der Kaufpreisbereinigung abgesetzt. Bei der Verkehrswertermittlung sind diese Gebäude ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu erfassen.	§ 9 ImmoWertV
gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation). Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar, etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen. Ein Souterrain, welches zu Wohnzwecken genutzt wird, ist mit Hilfe unterschiedlicher Gebäudetypen zu bewerten.	§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV
Gebäudestandard	Nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 4 ImmoWertV aufgeführten Merkmalen.	§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab / Brutto-Grundfläche (BGF)	Die NHK 2010 beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 4 ImmoWertV beschrieben.	§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV
Nutzbarkeit von Dachgeschossen, Drempele und Spitzboden	Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen. Der Anhang der Handlungsempfehlung enthält Orientierungswerte.	§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW

Einflussgröße	Definition	Hinweise
Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugsfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).	§ 4 Abs. 1 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird pauschal festgelegt auf: 80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser, 60 Jahre für Garagen, 30 Jahre für Carports	§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.	§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderungsfaktor	Linear nach dem Verhältnis von RND zur GND.	§ 38 ImmoWertV
Wertansatz für Außenanlagen und sonstige Anlagen	Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5% der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt. In diesem Wertansatz sind Hausanschlüsse, Einfriedung, Wegeflächen, Gartenanlage und Terasse enthalten.	§ 37 ImmoWertV
besonders zu veranschlagende Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste einzelne Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gemäß der Handlungsempfehlung gesondert nach Anhang der Handlungsempfehlung oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Die in Ansatz gebrachten Pauschalen der nicht erfassten werthaltigen Bauteile sind auf den Herstellungswert mittels Baupreisindex umgerechnet worden, um anschließend über die Alterswertminderung den Zeitwert zu ermitteln.	§ 36 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisvereinbarung.	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV
Bodenwert	Es ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 41 ImmoWertV). Ggf. sind zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstückstiefe anzuwenden (siehe Kapitel 4.7.1).	§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 40 ImmoWertV

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Gebäude- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

Der Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve nach der Handlungsempfehlung der AGVGA NRW zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Die Handlungsempfehlung kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de 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.

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.**

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angewendet:

Einflussgröße	Definition	Hinweise
Bewirtschaftungskosten (BWK)	Die im Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es sind die Ansätze gemäß der Anlage 3 der ImmoWertV anzuwenden.	§§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV i.V.m. Anlage 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. 80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte, 60 Jahre für Bürogebäude, 40 Jahre für Betriebs-/Werkstätten/Produktionsgebäude, 60 Jahre für Garagen	§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV

Einflussgröße	Definition	Hinweise
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten	§ 31 Abs. 1 ImmoWertV
bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu bereinigen. Der normierte Kaufpreis enthält, außer beim Wohnungseigentum, auch typische Nebengebäude wie untergeordnete gewerbliche Anlagen, Garagen, etc., sofern diese nutzbar sind.	§§ 6 und 9 ImmoWertV
Wohn-/Nutzflächenberechnung	Angabe des Käufers, grafische Ermittlung; Wohnfläche: gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV; Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Nettogrundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).	Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW
Rohertrag	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind nachhaltig erzielbar. Es wurden die tatsächlichen Mieten (Nettokalmmieten) laut Angabe des Käufers oder Kaufvertrags zugrunde gelegt, sofern diese der marktüblich erzielbaren Miete entsprachen. Die Mieten wurden mittels der kommunalen Mietspiegel unter Berücksichtigung der Marktentwicklung auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.	§ 31 Abs. 2 ImmoWertV
Restnutzungsdauer (RND)	Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.	§ 4 Abs. 3 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von Dezember 2023 der AGVGA.NRW
Bodenwert	Es ist ein Wert anzusetzen, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten (siehe § 41 ImmoWertV). Ggf. sind zur Ermittlung des Bodenwertes die Umrechnungskoeffizienten bezüglich der Grundstückstiefe anzuwenden (siehe Kapitel 4.7.1).	§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 40 ImmoWertV

8.3 Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

entsprechend Anlage 4, Abschnitt III der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Kosten- gruppe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil in %
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrege-schossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrenddämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonstige techn. Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

8.4 Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

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

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

9 Mieten und Pachten

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Stand: 31.03.2025	
Vorsitzender	
Dirk Brammen	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	
Hüttner, Georg	Dipl.-Ing. für Vermessung i.R.
Spronk, Achim	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat
Völling, Ursula	Dipl.-Ing., Architektin
Gutachter	
Cloerkes, Johannes	ö.b.u.v. landwirtschaftlicher Sachverständiger
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Hoenselaar, Michael	Immobilienkaufmann
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Opgenorth, Markus	Immobilienökonom
Schoofs, Heribert	staatl. gepr. Hochbautechniker, Immobiliengutachter
Schüngel, Patrick	Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Stienen, Heiko	Dipl.-Immobilienwirt (DIA), geprüfter Wertermittler für Immobilien (EIA)
Völling, Klaus	Dr.-Ing., Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wilbert, Norbert	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat a.D.
Zech, Günter	Dipl.-Ing., Architekt
Bedienstete der Finanzverwaltung	
Roelevink, Klaus	Oberregierungsrat, Finanzamt Kleve
Winkmann, Ellen	Steueramtsrätin, Finanzamt Geldern
stellvertretende Bedienstete der Finanzverwaltung	
Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtsfrau, Finanzamt Kleve
Zielenski, Armin	Steueramtmann, Finanzamt Geldern

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85642

Fax: 02821 – 85660

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen

Stellvertretender Geschäftsführer:

Simon Schoemaker, M.Sc.

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

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

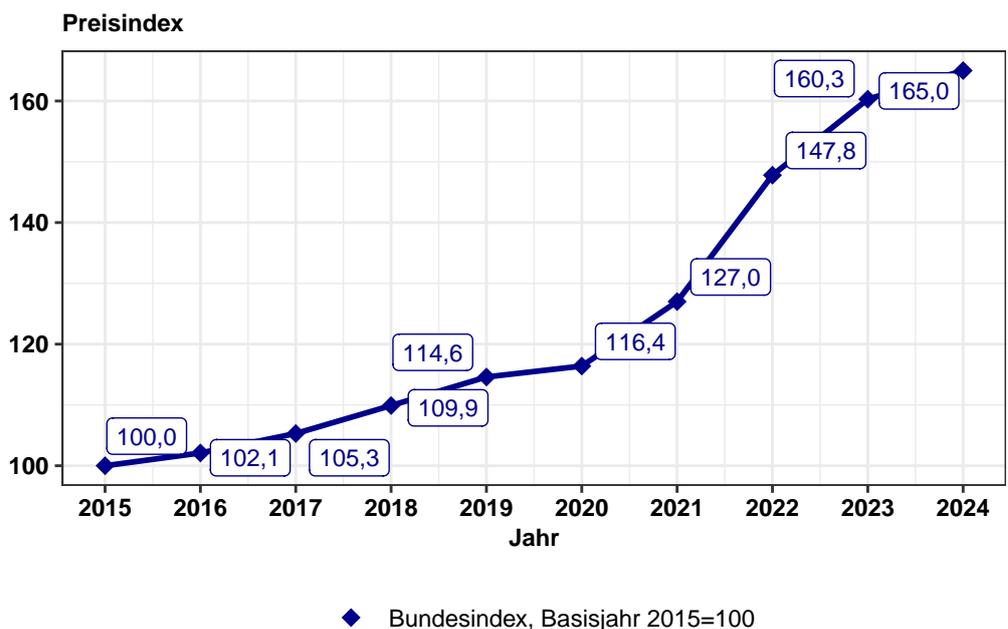
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und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

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,9% verändert (2023 = 8,5%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen veränderten sich im Landesdurchschnitt um rd. 1,6% (2023 = 1,5%) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um rund 2,2% (2023 = 5,6%).

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

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet

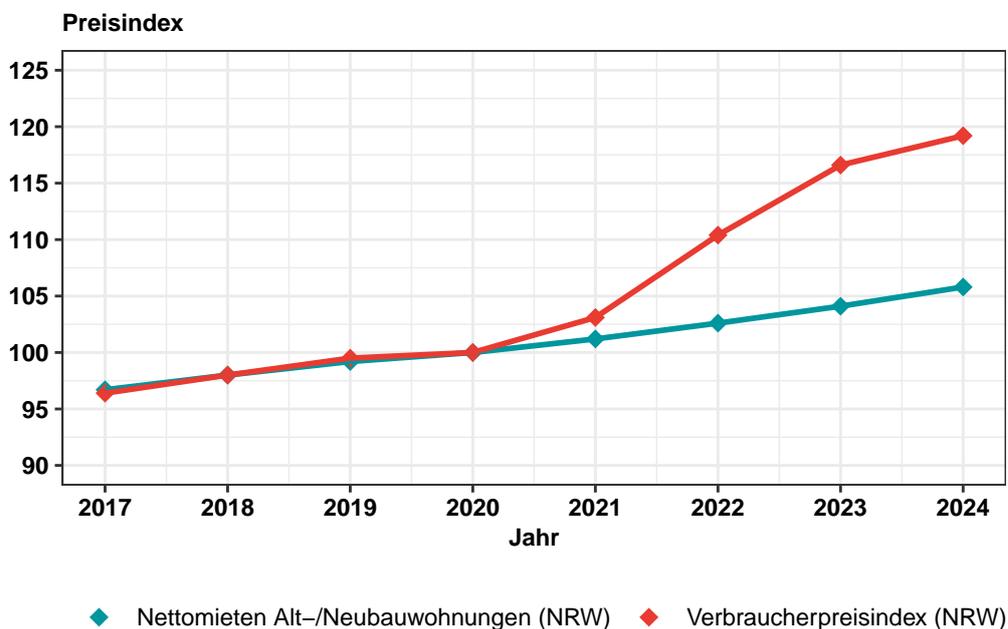
Basisjahr 2015=100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW

bezogen auf das Basisjahr 2020

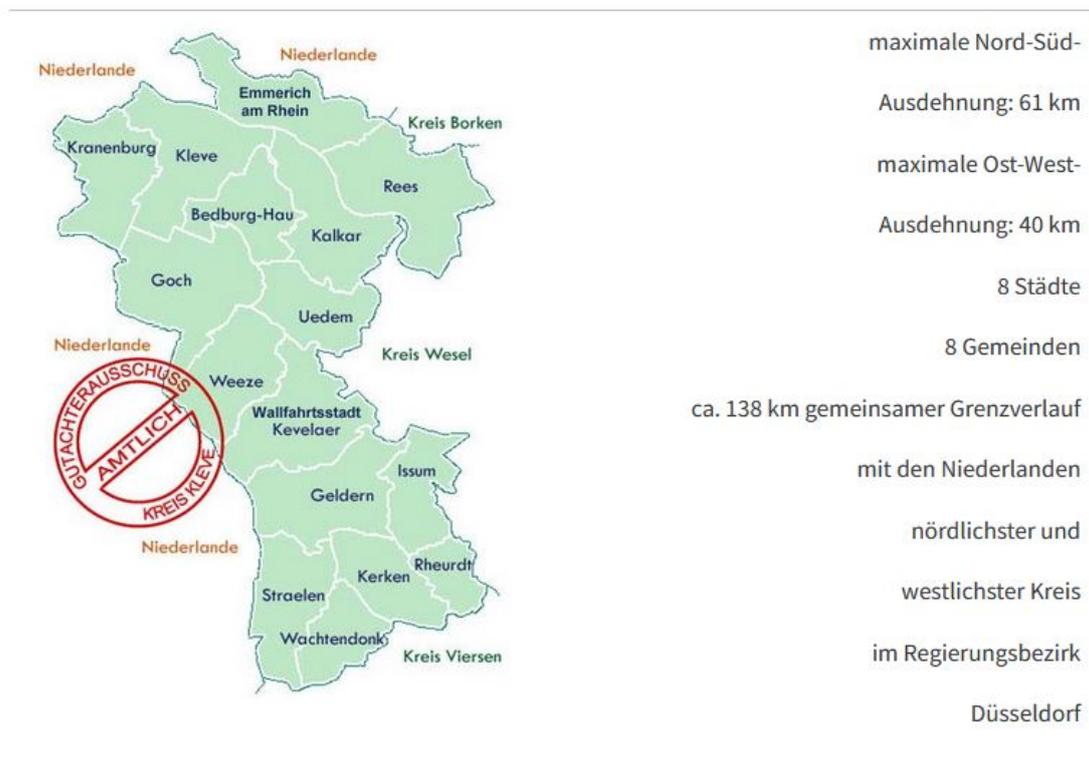


Tabellendarstellung

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nettomieten (NRW)	96,7	98,0	99,2	100,0	101,2	102,6	104,1	105,8
Verbraucherpreisindex (NRW)	96,4	98,0	99,5	100,0	103,1	110,4	116,6	119,2

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

11.2 Angaben zum Kreis Kleve



maximale Nord-Süd-
Ausdehnung: 61 km
maximale Ost-West-
Ausdehnung: 40 km
8 Städte
8 Gemeinden
ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf
mit den Niederlanden
nördlichster und
westlichster Kreis
im Regierungsbezirk
Düsseldorf

Kreis Kleve - Fläche und Bevölkerung

Stand 30.06.2024

Kommune	Fläche [km ²]	Einwohner
Bedburg-Hau	61	13.636
Emmerich am Rhein	80	32.313
Geldern	97	34.845
Goch	115	35.658
Issum	55	12.503
Kalkar	88	14.322
Kerken	58	13.002
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.503
Kleve	98	53.523
Kranenburg	77	11.366
Rees	110	21.443
Rheurdt	30	6.631
Straelen	74	16.764
Uedem	61	8.441
Wachtendonk	48	8.342
Weeze	79	12.160
Kreis Kleve	1.232	323.452

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

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

