Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2023
Kreis Kleve

www.boris.nrw.de
www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt

im Kreis Kleve

Umsätze, Preise und Preisentwicklungen

im Jahr 2022

Kleve, im März 2023

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

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

Telefon: 02821-85642
Telefax: 02821-85660
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de
Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Gebühr

Das Dokument kann wahlweise unter www.boris.nrw.de oder unter www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen *(VermWertKostO NRW)*).

Bildernachweis

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

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0).
Der Lizenztext ist unter https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

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

Beispiel-Quellenvermerk

Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2022,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
https://www.boris.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 1

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 6

3 Umsätze 7

3.1 Gesamtumsatz 7

3.2 unbebaute Grundstücke 12

3.2.1 Individueller Wohnungsbau 14

3.2.2 Geschosswohnungsbau 15

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen 15

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 16

3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 19

3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 19

3.3 bebaute Grundstücke 20

3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 20

3.3.2 Mehrfamilienhäuser 27

3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 29

3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke 30

3.4 Wohnungseigentum 30

3.4.1 Wohnungseigentum 30

3.4.2 Teileigentum 33

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke 33

3.6 Zwangsversteigerungen 34

4 Unbebaute Grundstücke 35

4.1 Individueller Wohnungsbau 35

4.2 Geschosswohnungsbau 38

4.3 Gewerbliche Bauflächen 38

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 39

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 44

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke 45

4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich 45

4.7 Bodenrichtwerte 50

4.7.1 Definition 50

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 54

4.7.3 Gebietstypische Wohnbaulandwerte 55

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten 56

4.7.5 Indexreihen 56

4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen 58

5 Bebaute Grundstücke 59

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 59

5.1.1 Durchschnittspreise 59

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 59

5.1.3 Indexreihen 62

5.1.4 Sachwertfaktoren 63

5.1.5 Liegenschaftszinssätze 68

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser 77

5.2.1 Liegenschaftszinssätze 77

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 79
5.2.3 Indexreihen 79
5.2.4 Durchschnittspreise 79

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 80
5.3.1 Liegenschaftszinssätze 80
5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 81
5.3.3 Indexreihen 81
5.3.4 Durchschnittspreise 81

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 81

6 Wohnungs- und Teileigentum 82

6.1 Wohnungseigentum 82
6.1.1 Durchschnittspreise 82
6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 84
6.1.3 Indexreihen 86
6.1.4 Liegenschaftszinssätze 88
6.1.5 Rohertragsfaktoren 89

6.2 Teileigentum 90

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 91

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte 91
7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte 91
7.3 Erbbaurechtsgrundstücke 92

8 Modellbeschreibungen 93

8.1 Sachwertfaktoren 93
8.2 Liegenschaftszinssätze 94
8.3 Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser 95
8.4 Ermittlung des Modernisierungstyps 96

9 Mieten und Pachten 97

10 Kontakte und Adressen 98

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve 98
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 99

11 Anlagen 100

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 100
11.2 Angaben zum Kreis Kleve 102

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2022 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 2023 für den Kreis Kleve wurde nach ausgiebiger Besprechung mit den beteiligten Ausschussmitgliedern in der Sitzung des Gutachterausschusses am 17.03.2023 in der vorliegenden Form beschlossen.

Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen sind aufgrund des Bundesbaugesetzes *(BBauG)* von 1960 eingerichtet worden. Es bestehen heute insgesamt 75 Ausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten *(über 60.000 Einwohner)*. Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegt insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) sowie die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung NRW – GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten der sonst nach § 193 (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 2022 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.437 Kauffälle *(2021:* 3.895 *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 2.819 Kauffälle *(2021: 3.276 Kauffälle)* mit einem Geldumsatz von rund 876 Mio. € *(2021:* 959 *Mio. €)* ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus ist die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2022 um rund 36,5%, auf insgesamt 176 Kauffälle *(2021: 277 Kauffälle),* gesunken. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 4,5% gestiegen *(2021: +7,7%).*

Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2022 wechselten 143 *(2021: 141 Kauffälle)* Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 31 Millionen Euro *(2021: 25 Mio. €)* mit einer Gesamtfläche von rund 391 ha *(2021: 314 ha)* umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um ungefähr 2% auf circa 10,77 €/m². Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 6,35 €/m² gezahlt, knapp 9% mehr als im Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke sank im Vergleich zum Vorjahr um rund 7% auf 1.667 Kauffälle *(2021: 1.796 Kauffälle)*. Der Geldumsatz sank um knapp 2% auf insgesamt rd. 685 Millionen Euro *(2021: 697 Mio. €)*.

Die Anzahl der im Jahre 2022 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser sank um ca. 4% auf 1.309 Kauffälle *(2021: 1.369 Kauffälle)*. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 12%.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen sank im Jahre 2022 deutlich um rund 33%. Im Berichtszeitraum 2022 wechselten insgesamt 466 Wohnungen *(2021: 698 Wohnungen)* den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen *(Weiterverkäufe)* zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preissteigerung von rund 6%.

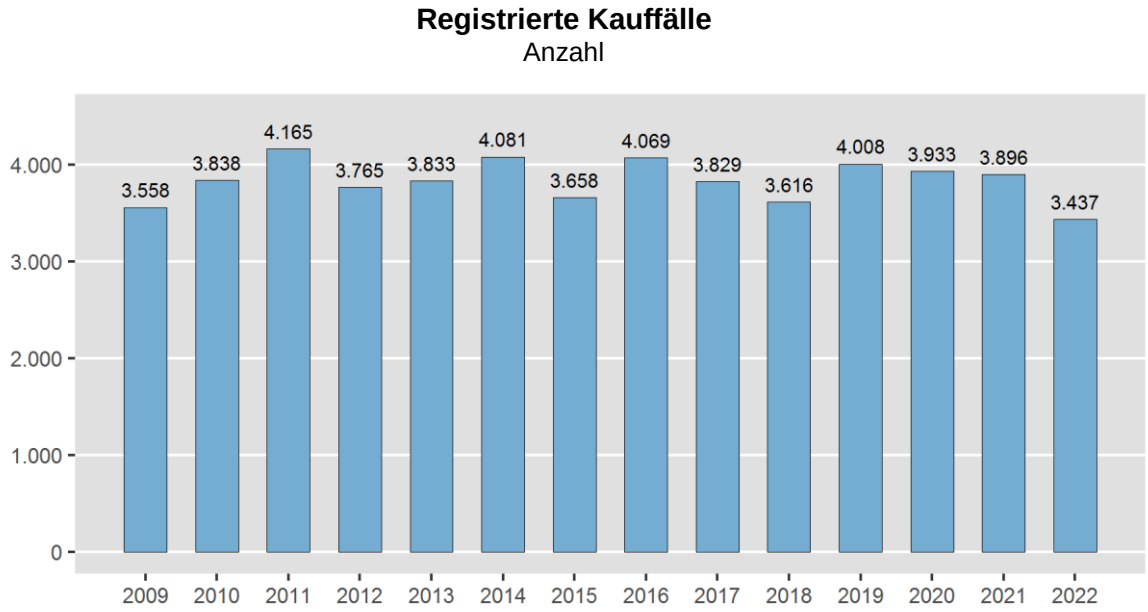
3 Umsätze

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

3.1 Gesamtumsatz

Anzahl der Kauffälle

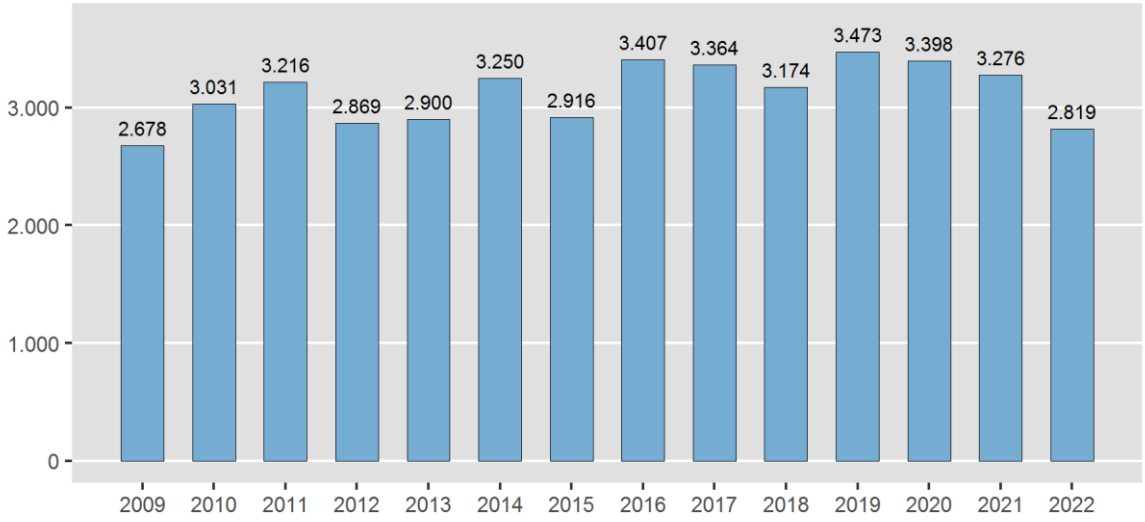
Der Gutachterausschuss hat im Berichtsjahr 2022 insgesamt 3.437 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.



Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2022 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.
Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet.
Außerdem werden auch Zwangsversteigerungen und Erbbaurechtskäufe nicht in die Zusammenstellungen der ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen.

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

Ausgewertete Kauffälle
Anzahl



Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt

2.819 Kauffälle

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um circa -13,9% verändert.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

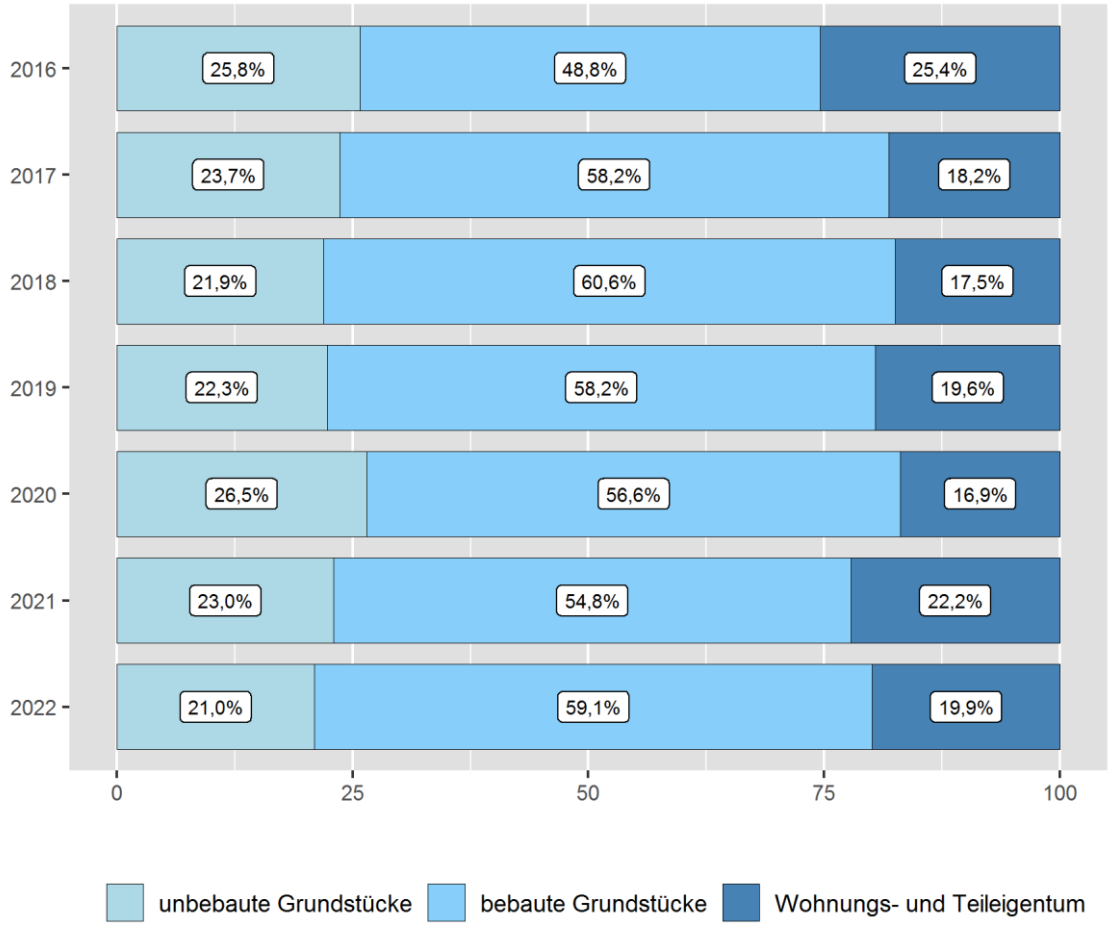
- **unbebaute Grundstücke**
  - Individueller Wohnungsbau
  - Geschosswohnungsbau
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
  - Bauerwartungsland und Rohbauland
- **bebaute Grundstücke**
  - Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Mehrfamilienhäuser
  - Büro-, Verwaltungs-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

Ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert

Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	878	796	696	774	901	753	591
bebaute Grundstücke	1.663	1.957	1.923	2.020	1.922	1.796	1.667
Wohnungs- und Teileigentum	866	611	555	679	575	727	561
Gesamtmarkt	**3.407**	**3.364**	**3.174**	**3.473**	**3.398**	**3.276**	**2.819**

Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle



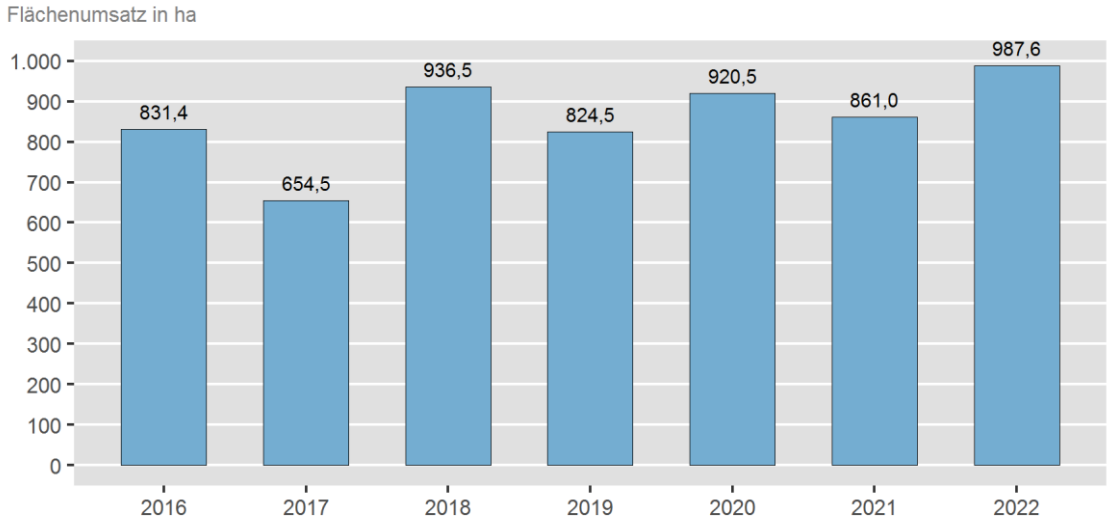
Flächenumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2022 eine Grundstücksfläche in Höhe von

987,6 ha

umgesetzt.

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



Flächenumsätze
Fläche in ha

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	497,9	374,4	610,8	509,7	584,6	510,4	658,8
bebaute Grundstücke	333,5	280,1	325,7	314,8	335,9	350,6	328,8
Summe	**831,4**	**654,5**	**936,5**	**824,5**	**920,5**	**861,0**	**987,6**

Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2022 insgesamt

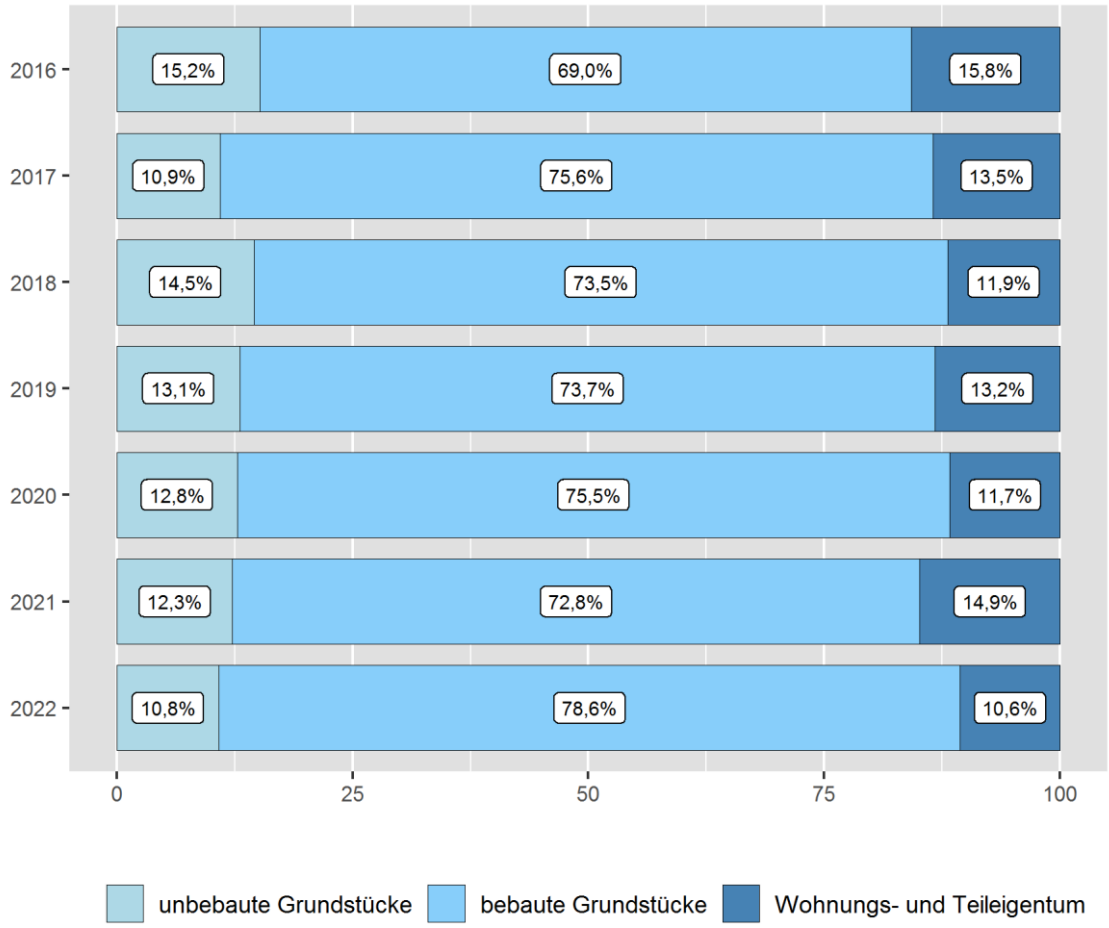
871,8 Mio. Euro

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. -8,9 % verändert.

Geldumsätze in den Teilmärkten
in Mio. Euro

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	88,9	64,7	99,9	97,9	102,7	117,5	94,5
bebaute Grundstücke	404,6	446,9	504,8	552,3	607,2	697,3	684,9
Wohnungs- und Teileigentum	92,5	79,6	81,9	99,3	94,1	142,4	92,4
Gesamtmarkt	**586,0**	**591,2**	**686,6**	**749,5**	**804,0**	**957,2**	**871,8**

Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes



3.2 unbebaute Grundstücke

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

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

Die aufgeführten Kategorien werden in den nächsten Abschnitten detaillierter beschrieben.

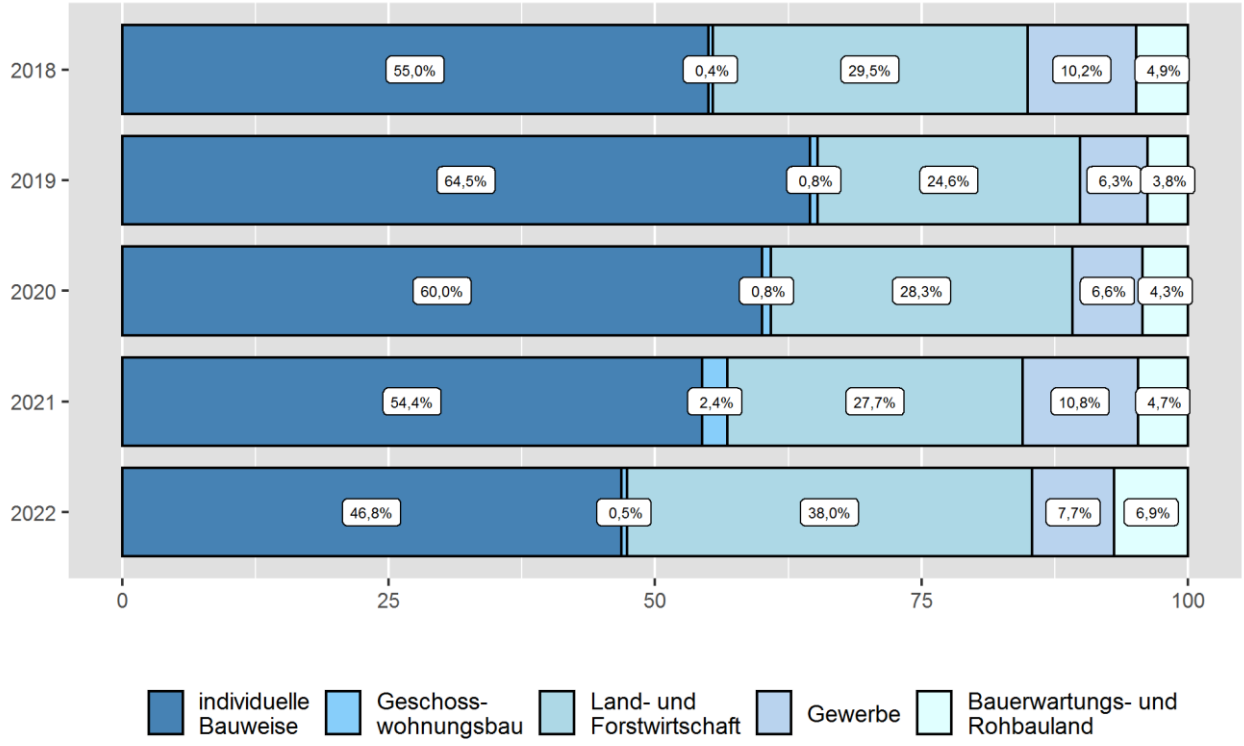
unbebaute Grundstücke insgesamt

Anzahl

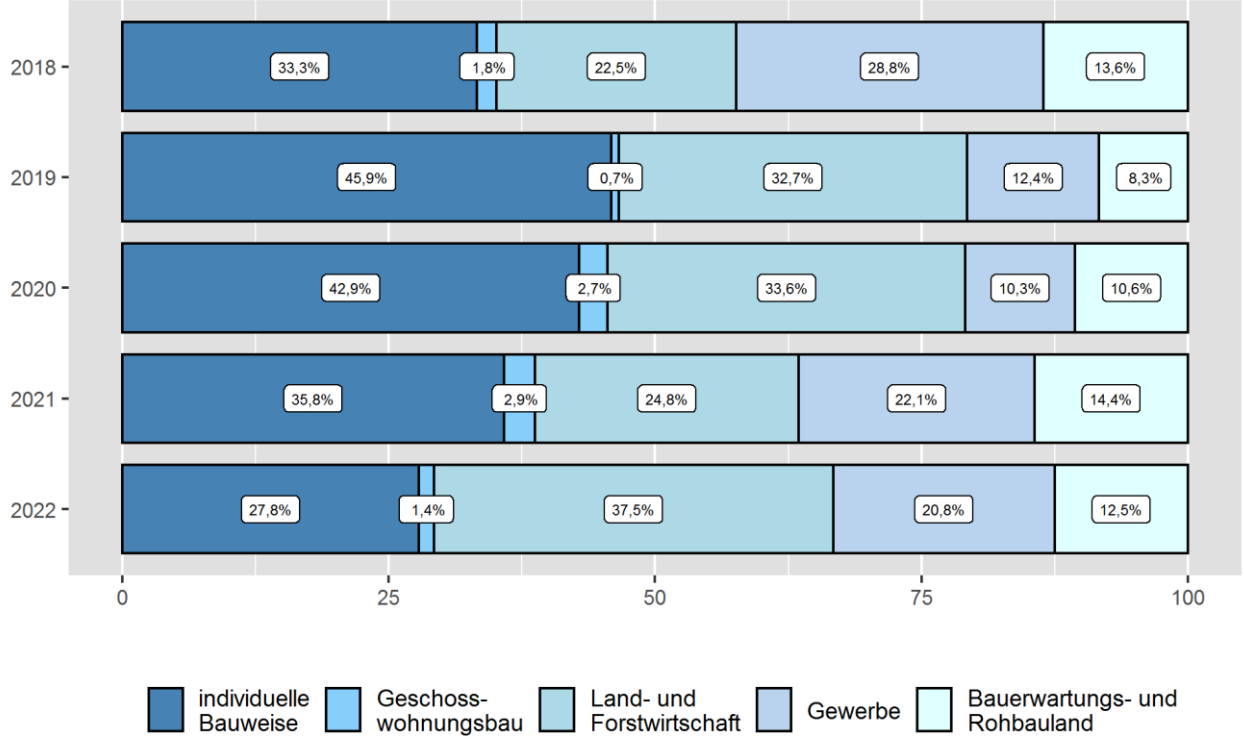
Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke insgesamt	Anzahl	696	774	901	753	591
	Fläche [ha]	610,7	509,7	584,6	510,2	658,8
	Umsatz [Mio. €]	99,9	97,9	102,7	117,4	94,5

Gegenüber dem Vorjahr sank die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um circa -21,5%. Der Geldumsatz sank um rund -19,4%, wohingegen der Flächenumsatz um ungefähr +29,1% stieg.

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



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



3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Wohnbaugrundstücke (Individueller Wohnungsbau)

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
individuelle Bauweise	Anzahl	270	338	365	277	176
	Fläche [ha]	20,3	22,6	24,5	18,6	11,7
	Umsatz [Mio. €]	28,9	33,0	38,8	36,3	23,3

Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl und Geldumsatz

Jahr	2020		2021		2022	
Gemeinde-gebiet	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz	Anzahl	Umsatz
Bedburg-Hau	50	5.187.244	45	6.078.444,0	21	2.716.040,0
Emmerich am Rhein	29	3.646.451	33	2.933.921,0	18	3.768.665,0
Geldern	20	1.866.798	34	3.725.670,0	13	763.505,0
Goch	51	6.002.761	10	1.013.260,0	20	2.666.663,3
Issum	11	1.439.644	4	353.590,0	7	1.115.210,0
Kalkar	40	4.243.278	8	995.993,0	4	401.340,0
Kerken	11	1.473.290	8	1.218.885,0	8	1.182.870,0
Wallfahrtsstadt Kevelaer	7	836.680	18	1.094.539,2	19	1.702.649,3
Kleve	35	3.925.475	13	5.615.160,9	13	2.512.863,0
Kranenburg	16	1.481.880	20	2.825.190,0	14	1.285.980,0
Rees	33	2.755.813	24	2.512.569,0	16	2.126.126,0
Rheurdt	2	152.750	3	520.000,0	1	40.000,0
Straelen	12	1.102.288	41	6.055.023,6	14	2.319.194,2
Uedem	13	1.646.704	3	252.880,0	5	333.145,6
Wachtendonk	26	2.461.266	9	785.056,4	0	0,0
Weeze	9	575.934	4	368.342,0	3	317.466,0
Kreis Kleve	**365**	**38.798.256**	**277**	**36.348.524,1**	**176**	**23.251.717,4**

3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

Geschosswohnungsbau
Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
Geschoss-wohnungsbau	Anzahl	2	4	5	12	2
	Fläche [ha]	0,4	0,5	1,0	1,4	0,5
	Umsatz [Mio. €]	1,6	0,5	2,4	2,9	1,2

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

Gewerbebaugrundstücke
Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
Gewerbe-bauland	Anzahl	43	29	37	54	26
	Fläche [ha]	35,6	19,2	18,1	40,1	26,3
	Umsatz [Mio. €]	10,7	8,4	9,1	22,1	11,4
tertiäres Gewerbe	Anzahl	7	4	3	1	1
	Fläche [ha]	18,2	1,0	0,1	0,2	0,5
	Umsatz [Mio. €]	14,3	0,5	0,2	0,3	0,4
Summe	**Anzahl**	**50**	**33**	**40**	**55**	**27**
	Fläche [ha]	**53,8**	**20,2**	**18,2**	**40,3**	**26,8**
	Umsatz [Mio. €]	**25,0**	**8,9**	**9,3**	**22,4**	**11,8**

3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
Ackerland >= 2.500 qm	Anzahl	72	62	81	69	79
	Fläche [ha]	132,4	229,1	241,8	173,2	159,8
	Umsatz [Mio. €]	11,1	19,9	23,3	19,7	18,1
Grünland >= 2.500 qm	Anzahl	35	37	47	37	38
	Fläche [ha]	110,3	60,0	108,8	72,2	84,0
	Umsatz [Mio. €]	6,0	3,2	5,8	4,4	6,3
Wald	Anzahl	38	30	44	35	26
	Fläche [ha]	149,6	31,8	86,4	68,5	147,2
	Umsatz [Mio. €]	2,4	0,4	1,3	1,0	7,0
Summe	**Anzahl**	**145**	**129**	**172**	**141**	**143**
	Fläche [ha]	**392,3**	**320,9**	**437,0**	**313,9**	**391,0**
	Umsatz [Mio. €]	**19,5**	**23,5**	**30,4**	**25,1**	**31,4**

Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve

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

Ackerland

zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle in den Gemeindegebieten

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr	2020		2021		2022	
Gemeindegebiet	**Anzahl**	**Flächen-umsatz**	**Anzahl**	**Flächen-umsatz**	**Anzahl**	**Flächen-umsatz**
Bedburg-Hau	6	36,5227	7	18,1769	0	0,0000
Emmerich am Rhein	5	13,4249	1	4,3081	1	1,4500
Geldern	10	28,5608	7	24,4780	6	7,5785
Goch	9	39,8294	13	37,3046	9	33,1066
Issum	6	10,0795	2	1,2692	2	10,2762
Kalkar	6	7,6094	2	7,2420	3	3,6530
Kerken	8	24,5314	6	11,0146	8	20,2882
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5	15,7041	7	20,9621	6	13,6729
Kleve	4	5,5485	0	0,0000	3	5,6831
Kranenburg	0	0,0000	0	0,0000	1	1,9979
Rees	2	0,8556	6	5,7667	3	5,3190
Rheurdt	2	7,4169	2	4,4285	0	0,0000
Straelen	6	16,0305	3	10,4888	8	12,7014
Uedem	1	0,6773	3	7,2844	3	7,6613
Wachtendonk	1	0,9524	1	3,2589	2	1,5000
Weeze	2	9,1999	1	0,5639	1	4,0305
Kreis Kleve	**73**	**216,9433**	**61**	**156,5467**	**56**	**128,9186**

Grünland

zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle in den Gemeindegebieten

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Jahr	2020		2021		2022	
Gemeindegebiet	**Anzahl**	**Flächen-umsatz**	**Anzahl**	**Flächen-umsatz**	**Anzahl**	**Flächen-umsatz**
Bedburg-Hau	2	5,6395	1	0,9087	0	0,0000
Emmerich am Rhein	7	12,3695	1	0,9210	1	2,3340
Geldern	2	1,0645	3	6,7304	3	2,0782
Goch	3	4,3825	1	3,3900	2	2,1436
Issum	4	6,8444	0	0,0000	3	2,5739
Kalkar	2	2,2036	3	1,8522	2	1,8533
Kerken	0	0,0000	2	1,9623	3	1,6590
Wallfahrtsstadt Kevelaer	3	4,9380	2	3,1782	3	4,6559
Kleve	1	1,7977	1	5,7829	3	9,0633
Kranenburg	2	2,0935	2	8,7148	4	11,5456
Rees	6	13,9061	3	3,6797	0	0,0000
Rheurdt	0	0,0000	2	1,6175	0	0,0000
Straelen	1	2,8756	3	2,5492	0	0,0000
Uedem	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Wachtendonk	1	3,9707	1	0,7403	1	0,3174
Weeze	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Kreis Kleve	**34**	**62,0856**	**25**	**42,0272**	**25**	**38,2242**

3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

Bauerwartungs- und Rohbaulandflächen

Anzahl

Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
Bauerwartungs-land	Anzahl	22	7	22	14	20
	Fläche [ha]	36,5	5,7	30,6	20,2	20,2
	Umsatz [Mio. €]	10,9	1,1	8,9	7,4	6,3
Rohbauland	Anzahl	2	13	4	10	6
	Fläche [ha]	1,6	11,9	1,1	9,1	3,7
	Umsatz [Mio. €]	0,9	4,9	0,7	7,2	4,2
Summe	**Anzahl**	**24**	**20**	**26**	**24**	**26**
	Fläche [ha]	**38,1**	**17,6**	**31,7**	**29,3**	**23,9**
	Umsatz [Mio. €]	**11,8**	**6,0**	**9,6**	**14,6**	**10,5**

3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

Kauffälle und Umsatzangaben zu den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abbau- und Abgrabungsflächen, Gärtnerei- u. Wasserflächen) sind unter Ziffer 4.4 gesondert aufgeführt.

sonstige unbebaute Grundstücke

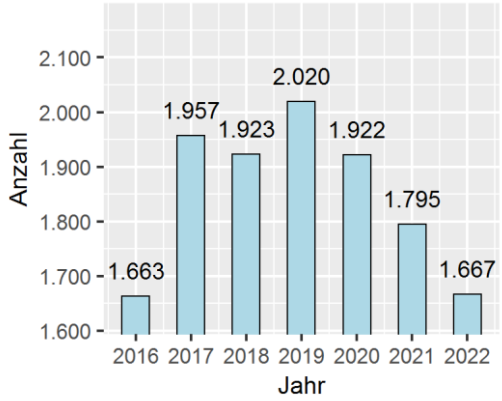
Anzahl

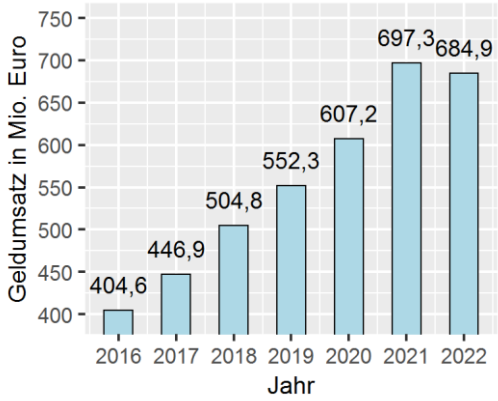
Teilmarkt	Kennwert	2018	2019	2020	2021	2022
Sonstige	Anzahl	205	250	293	245	217
	Fläche [ha]	105,8	127,9	72,2	107,0	205,0
	Umsatz [Mio. €]	13,1	26,0	12,2	16,1	16,3

3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 684,9 Mio. Euro bei 1.667 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

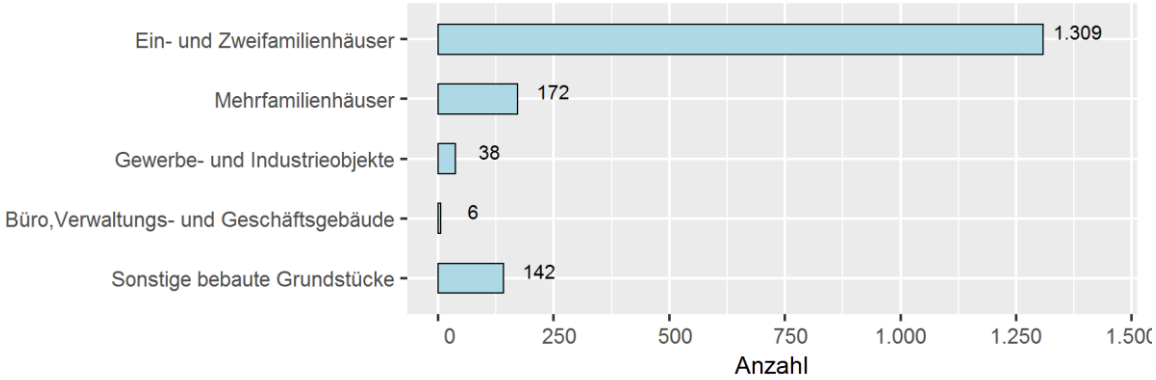
Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2016 bis 2022



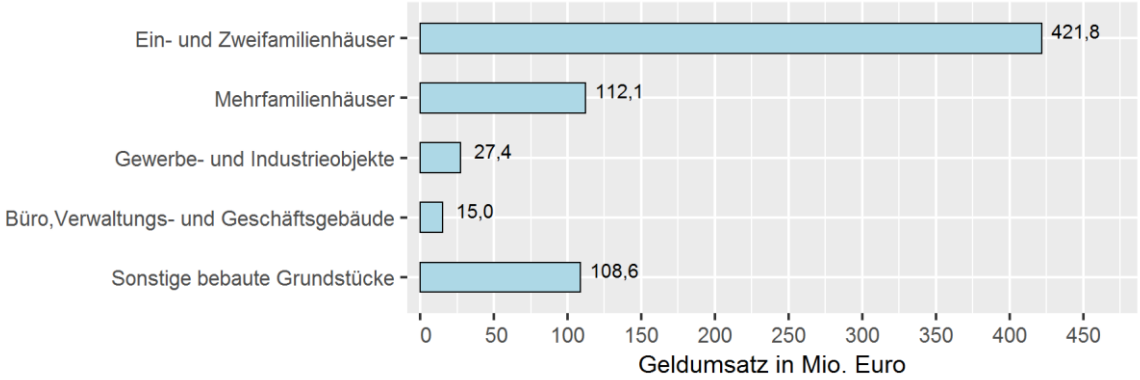


Unter dem Marktsegment „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

Verteilung der Kauffälle



Verteilung der Geldumsätze



3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr 2022 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.309 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 421,8 Mio. Euro den Eigentümer.

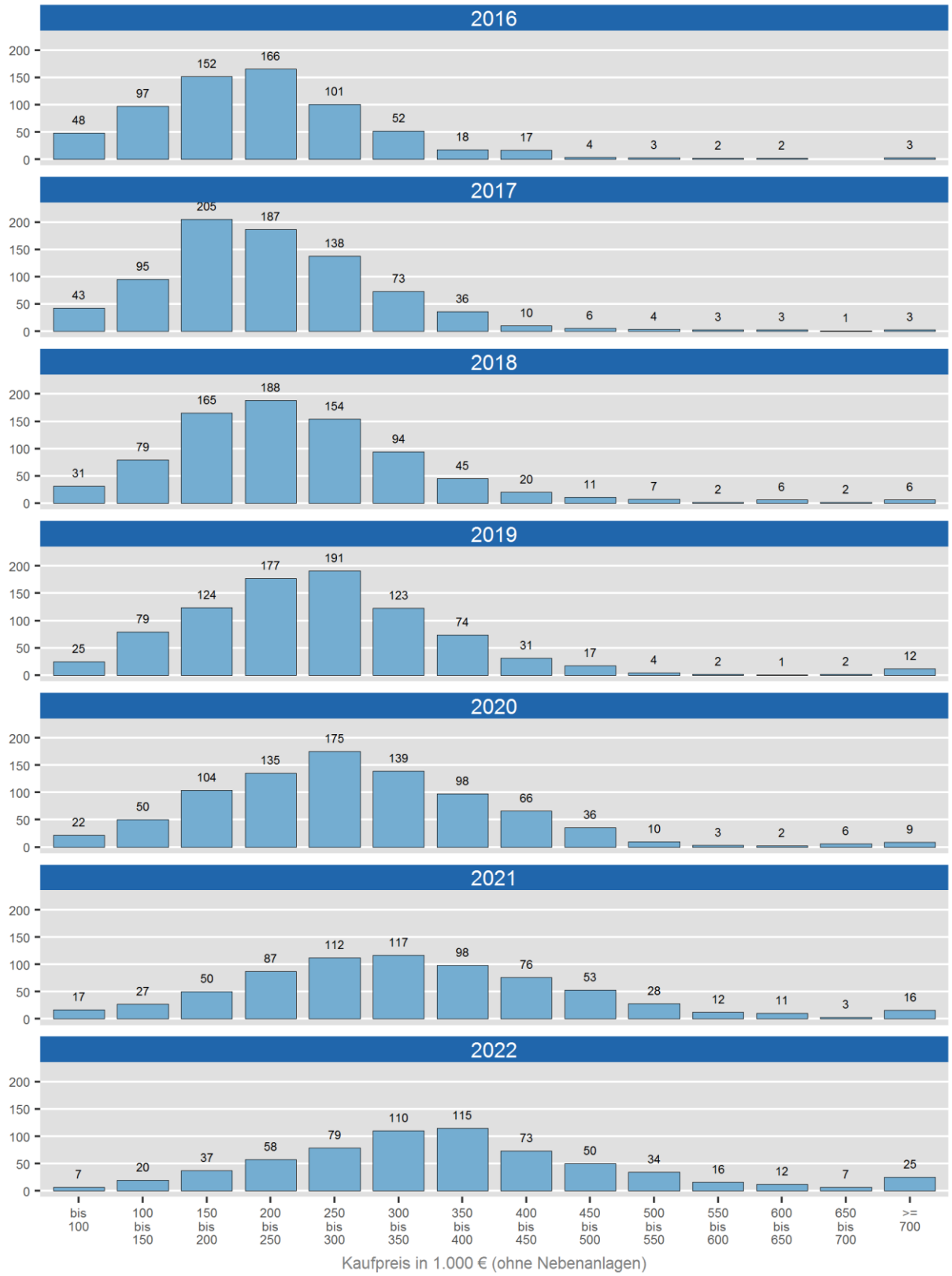
Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	1.358	1.550	1.557	1.627	1.572	1.369	1.309
Geldumsatz in Mio. €	257,0	313,7	335,3	388,4	413,9	412,9	421,8
Flächenumsatz in ha	114,3	145,5	166,3	165,9	179,4	137,2	128,6

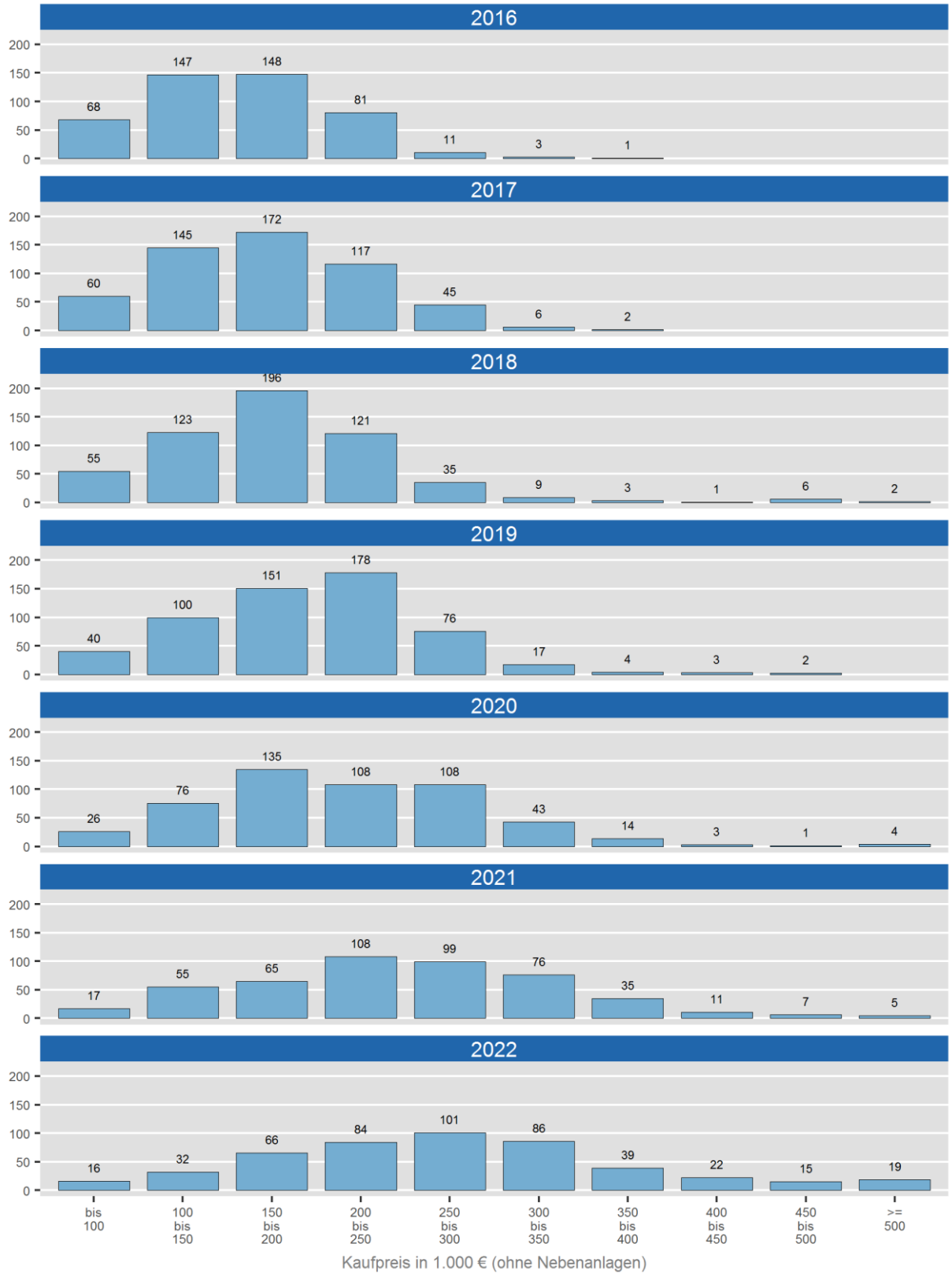
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze, die unter der Rubrik „**Ein- und Zweifamilienhäuser“** registriert wurden, beziehen sich auf folgende Objektarten:

Objektart		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
freistehend	Anzahl	666	807	810	862	855	707	643
	Flächenumsatz	83,4	107,9	131,8	133,3	146,9	95,6	102,1
	Geldumsatz	148,1	188,1	206,4	239,9	261,6	250,0	245,7
Doppel- und Reihenendhäuser	Anzahl	455	547	551	571	518	478	480
	Flächenumsatz	20,4	26,4	27,6	26,4	24,7	22,6	21,1
	Geldumsatz	72,5	95,5	100,0	114,8	116,0	123,7	135,5
Reihenmittelhäuser	Anzahl	152	157	190	187	197	165	185
	Flächenumsatz	4,0	4,7	5,3	5,5	5,4	4,7	5,3
	Geldumsatz	19,3	21,7	28,0	31,0	35,7	33,4	40,3
Sonstige Bauweise	Anzahl	85	39	6	7	2	19	1
	Flächenumsatz	5,9	4,8	1,5	0,5	0,2	12,5	0,1
	Geldumsatz	15,9	8,4	1,0	2,7	0,6	5,8	0,4

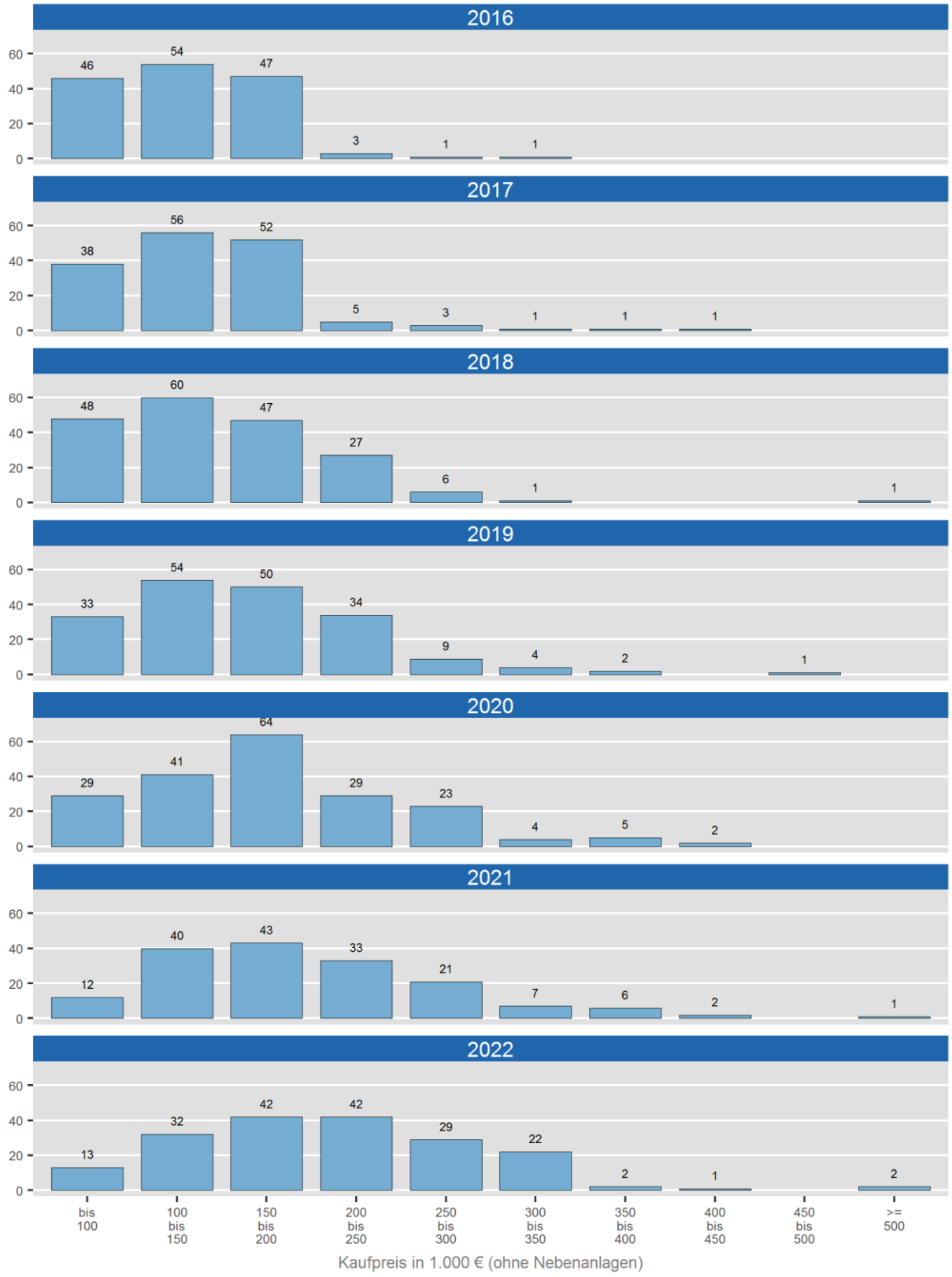
Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser



Verkäufe in den Gemeindegebieten

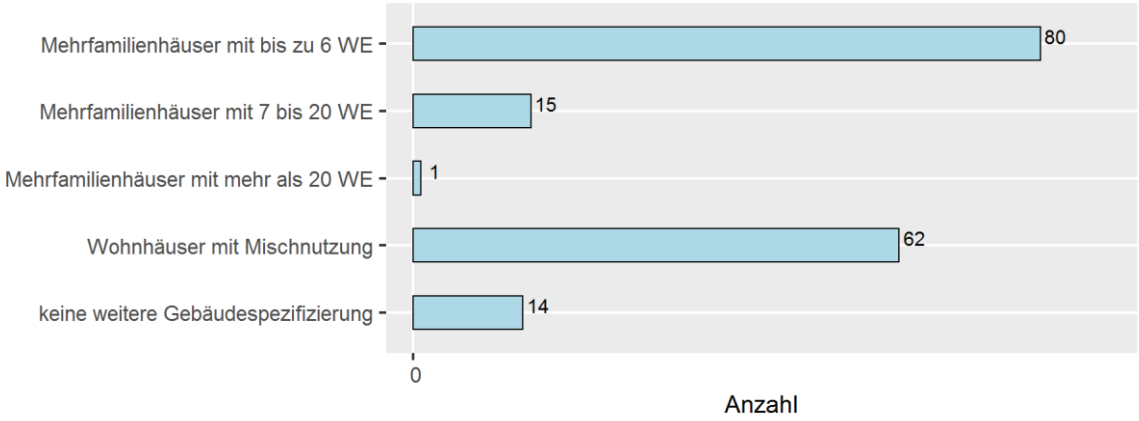
Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2020		2021		2022	
Gemeinde-gebiet	**Anzahl**	**Umsatz**	**Anzahl**	**Umsatz**	**Anzahl**	**Umsatz**
Bedburg-Hau	60	16.996.500	76	25.086.700	57	16.803.900
Emmerich am Rhein	233	55.159.940	172	47.609.470	169	50.765.554
Geldern	140	38.016.900	112	36.105.500	124	40.638.200
Goch	181	45.107.245	164	50.651.335	163	47.274.900
Issum	55	15.166.900	56	17.366.700	39	13.596.900
Kalkar	85	19.762.998	78	21.073.660	71	22.314.434
Kerken	51	12.589.874	61	18.443.900	62	20.998.630
Wallfahrtsstadt Kevelaer	119	34.062.310	111	32.300.500	137	44.918.885
Kleve	251	63.991.920	237	71.025.929	185	60.949.159
Kranenburg	88	29.807.249	81	29.507.250	64	26.116.249
Rees	96	24.981.900	73	20.299.031	71	23.945.500
Rheurdt	37	11.034.300	20	7.640.700	26	9.616.469
Straelen	46	14.151.590	35	9.444.917	50	16.775.503
Uedem	56	14.703.488	41	11.585.000	32	10.336.000
Wachtendonk	23	6.998.200	17	4.595.900	17	6.551.000
Weeze	51	11.363.051	35	10.195.800	42	10.238.461
Kreis Kleve	**1.572**	**413.894.365**	**1.369**	**412.932.292**	**1.309**	**421.839.744**

Kauffälle und Geldumsätze in den Städten und Gemeinden

3.3.2 Mehrfamilienhäuser

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



Im Berichtsjahr 2022 wechselten im Zuständigkeitsbereich 172 Mehrfamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 112,1 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Mehrfamilienhäuser

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	169	220	203	186	196	237	172
Geldumsatz in Mio. €	56,8	74,9	80,9	72,9	83,7	117,1	112,1
Flächenumsatz in ha	21,3	16,7	25,2	18,1	26,2	18,9	14,6

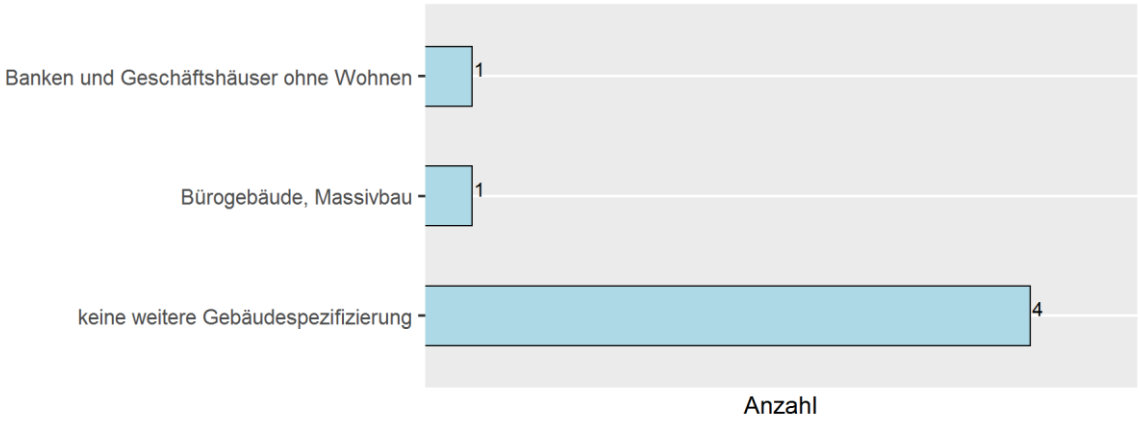
Verkäufe in den Gemeindegebieten

Anzahl / Geldumsatz in Mio. Euro

Jahr	2020		2021		2022	
Gemeinde-gebiet	**Anzahl**	**Anzahl**	**Anzahl**	**Umsatz**	**Anzahl**	**Umsatz**
Bedburg-Hau	4	1.234.000	2	710.000	3	1.420.000
Emmerich am Rhein	33	12.318.776	46	27.686.660	29	30.374.500
Geldern	23	9.795.500	29	14.523.500	17	13.219.366
Goch	24	12.357.928	29	12.625.800	22	12.115.500
Issum	1	970.000	5	3.257.355	2	1.365.000
Kalkar	6	1.705.500	7	3.530.500	9	2.914.000
Kerken	5	2.465.000	7	2.599.000	3	986.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	20	6.294.000	13	5.036.000	12	6.412.540
Kleve	32	14.836.843	50	30.063.000	44	25.377.100
Kranenburg	5	1.492.000	7	2.113.350	5	3.350.000
Rees	15	7.415.400	21	7.967.500	14	8.330.500
Rheurdt	5	2.929.000	1	1.200.000	2	575.000
Straelen	11	5.514.100	6	2.292.000	5	3.225.000
Uedem	5	3.200.000	6	1.087.000	1	320.000
Wachtendonk	1	97.500	3	1.334.000	2	1.440.000
Weeze	6	1.121.000	5	1.118.000	2	658.000
Kreis Kleve	**196**	**83.746.548**	**237**	**117.143.665**	**172**	**112.082.506**

3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

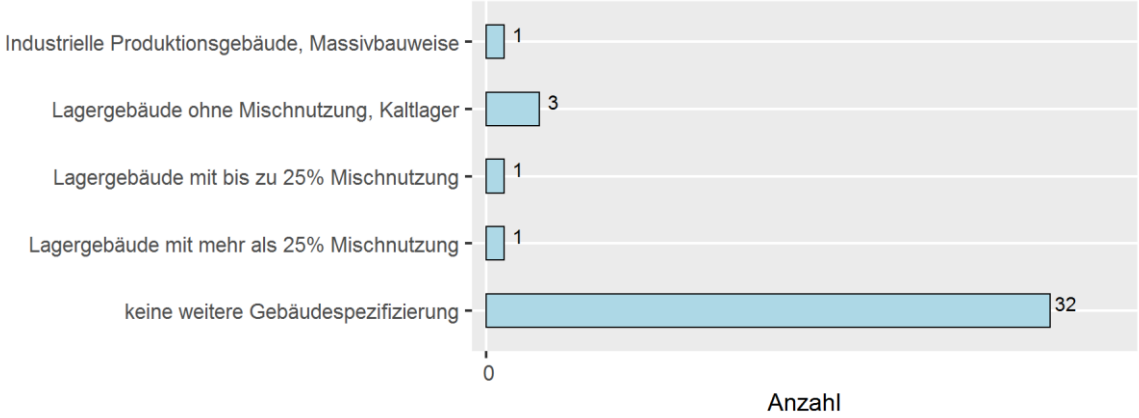


Im Berichtsjahr 2022 wechselten im Zuständigkeitsbereich 6 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 15,0 Mio. Euro den Eigentümer.

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

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	15	5	3	13	11	9	6
Geldumsatz in Mio. €	12,3	3,2	6,2	3,9	13,0	10,1	15,0
Flächenumsatz in ha	3,8	1,5	0,9	2,1	3,5	1,8	1,6

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



Im Berichtsjahr 2022 wechselten im Zuständigkeitsbereich 38 Gewerbe- und Industrieobjekte mit einem Geldumsatz von 27,4 Mio. Euro den Eigentümer.

Kauffälle, Geld- und Flächenumsätze – Gewerbe und Industrieobjekte

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Kauffälle	36	21	30	48	53	28	38
Geldumsatz in Mio. €	27,7	6,4	30,3	18,8	33,1	18,6	27,4
Flächenumsatz in ha	26,9	8,6	22,7	22,0	28,1	20,9	23,7

3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke

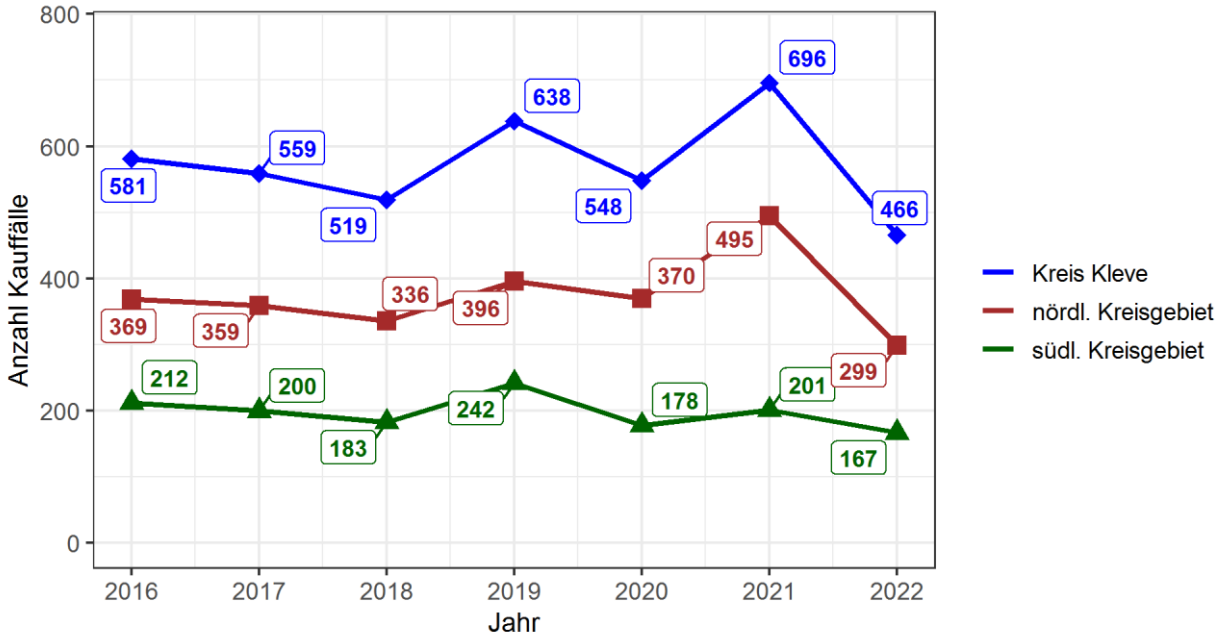
Im Berichtsjahr 2022 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 142 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 108,6 Mio. Euro registriert worden.

3.4 Wohnungseigentum

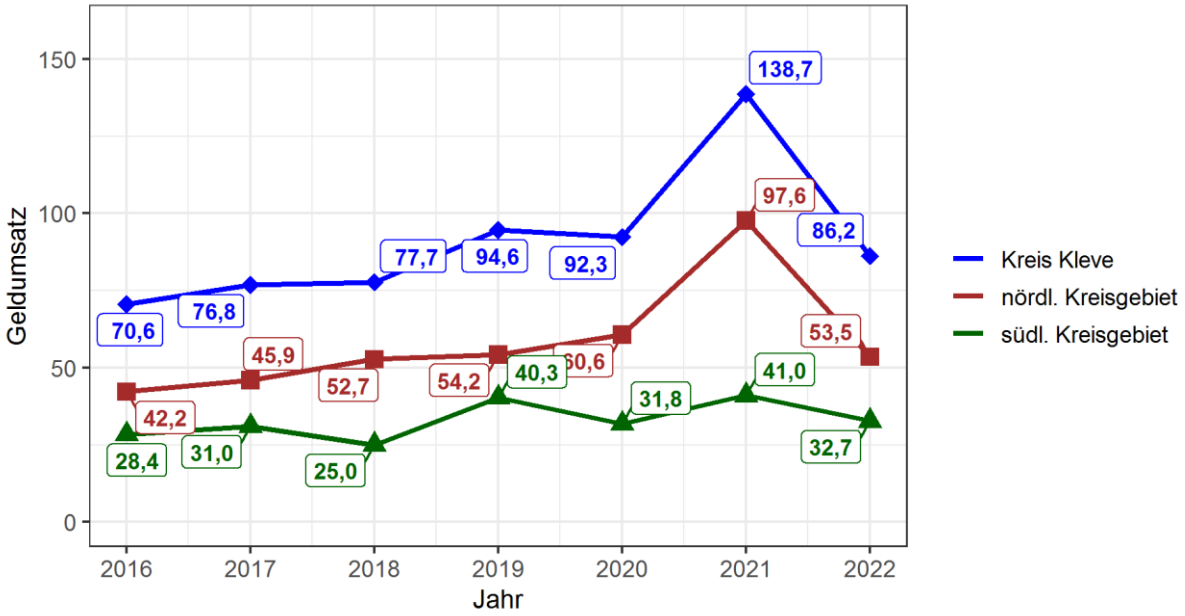
3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 466 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 86 Mio. Euro ermittelt.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Kauffälle in den einzelnen Städten/Gemeinden

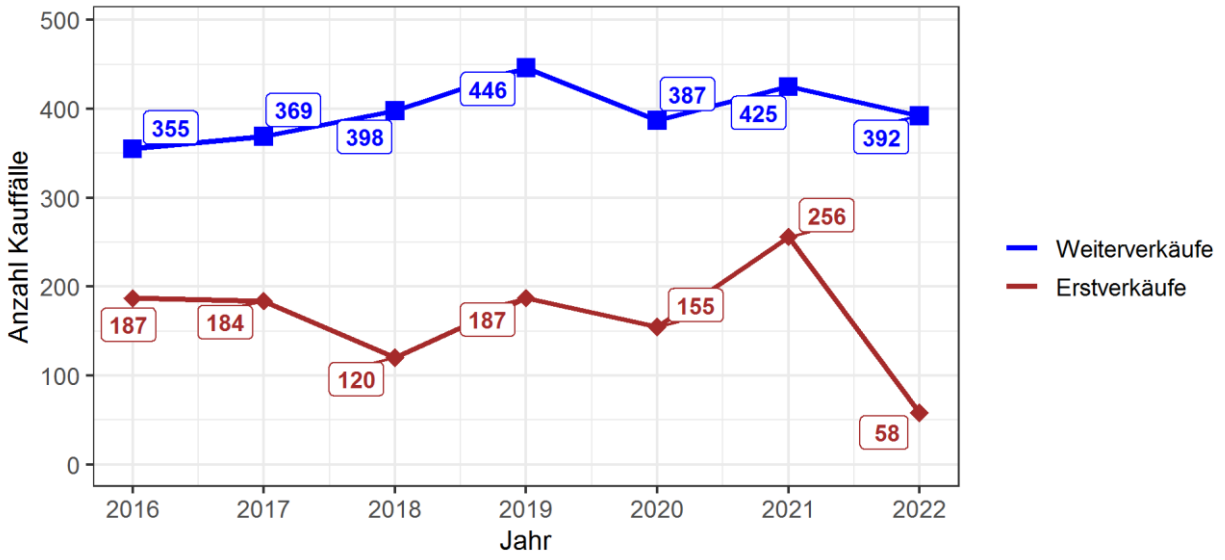
Anzahl / Umsatz in Mio. Euro

Jahr	**2020**		**2021**		**2022**	
Kommune	**Anzahl**	**Umsatz**	**Anzahl**	**Umsatz**	**Anzahl**	**Umsatz**
Bedburg-Hau	2	297.500	18	3.964.700	7	1.611.500
Emmerich am Rhein	99	17.231.622	120	24.398.637	59	9.739.607
Geldern	49	7.931.089	44	10.390.477	51	8.011.840
Goch	61	9.294.381	152	31.468.150	38	7.004.150
Issum	12	2.865.905	15	3.120.087	20	4.909.000
Kalkar	12	1.961.918	9	1.494.900	12	2.421.800
Kerken	18	1.898.000	14	2.635.300	16	3.204.235
Wallfahrtsstadt Kevelaer	47	10.172.500	53	10.627.126	30	5.132.500
Kleve	131	20.418.559	132	24.233.460	134	25.422.848
Kranenburg	16	2.354.000	16	3.956.900	9	1.430.000
Rees	48	8.865.496	46	7.765.663	37	5.390.219
Rheurdt	2	285.000	9	1.891.000	1	20.000
Straelen	19	4.112.900	26	6.838.713	21	5.078.113
Uedem	1	140.000	2	358.000	3	445.000
Wachtendonk	7	1.581.000	1	236.000	4	3.140.000
Weeze	24	2.913.900	39	5.284.750	24	3.203.900
Kreis Kleve	**548**	**92.323.769**	**696**	**138.663.863**	**466**	**86.164.712**

Verkaufsumstände *(Erst- und Weiterverkäufe)*

Anzahl

Jahr	2020		2021		2022	
Gemeindegebiet	**Anzahl Erst-verkäufe**	**Anzahl Weiter-verkäufe**	**Anzahl Erst-verkäufe**	**Anzahl Weiter-verkäufe**	**Anzahl Erst-verkäufe**	**Anzahl Weiter-verkäufe**
Bedburg-Hau	0	2	5	11	0	5
Emmerich am Rhein	32	66	38	81	10	48
Geldern	12	36	10	33	3	47
Goch	22	39	114	35	7	30
Issum	9	3	7	8	7	13
Kalkar	4	8	2	7	2	6
Kerken	0	17	6	8	6	10
Wallfahrtsstadt Kevelaer	22	25	15	38	0	29
Kleve	19	111	30	97	20	112
Kranenburg	0	16	0	15	0	9
Rees	32	16	11	34	0	37
Rheurdt	0	2	0	9	0	0
Straelen	0	17	14	12	3	17
Uedem	0	1	0	2	0	1
Wachtendonk	0	7	0	0	0	4
Weeze	3	21	4	35	0	24
Kreis Kleve	**155**	**387**	**256**	**425**	**58**	**392**



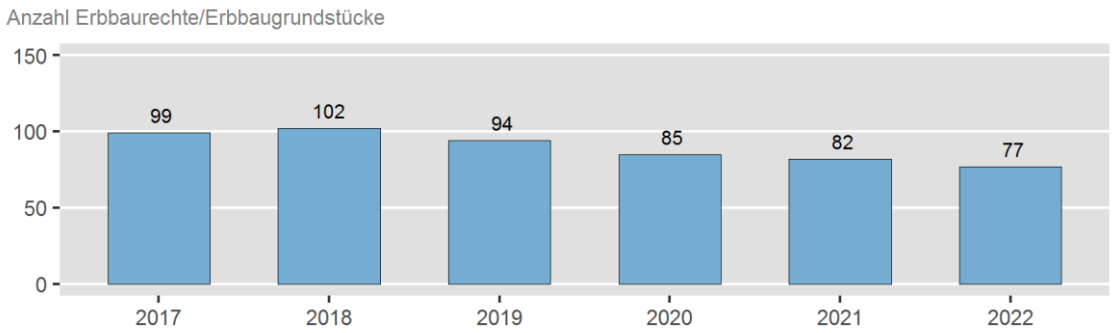
Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 9 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erst- oder Weiterverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung *(Umwandlung)* bezogen.

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 2022 wurden insgesamt 95 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 6,2 Mio. Euro registriert.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke



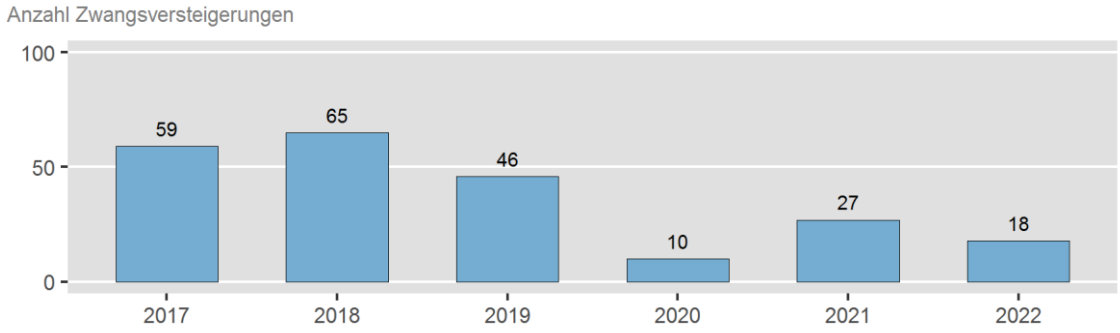
Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke
Anzahl Kauffälle

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

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



Zwangsversteigerungen
Anzahl Kauffälle

Teilmarkt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
unbebaute Grundstücke	2	2	4	0	0	2
bebaute Grundstücke	34	41	30	8	25	12
Wohnungseigentum	22	21	11	2	2	4
Teileigentum	1	1	1	0	0	0
Summe	**59**	**65**	**46**	**10**	**27**	**18**

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2022 um ungefähr -36,5% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um circa -35,8% und der Flächenumsatz um rund -37,1%.

Preisentwicklung

Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr rund **+4,5%** *(im nördlichen Kreisgebiet +5,5 %; im südlichen Kreisgebiet +2,9 %)*.

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Flächengewichtete und auf 30 m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18	Stand 1.1.19	Stand 1.1.20	Stand 1.1.21	Stand 1.1.22	Stand 1.1.23
Kreis Kleve	**101,7**	**103,4**	**105,7**	**106,9**	**112,0**	**117,9**	**126,5**	**136,3**	**142,3**
€/m²	**133,77**	**136,03**	**139,12**	**140,63**	**147,33**	**155,09**	**166,44**	**179,28**	**187,26**
%-Entwicklung	***+ 0,8***	***+ 1,7***	***+ 2,3***	***+ 1,1***	***+4,8***	***+5,3***	***+7,3***	***+7,7***	***+4,5***
nördl. Kreisgebiet[1]	**101,4**	**103,5**	**106,3**	**107,9**	**113,3**	**118,4**	**126,9**	**135,8**	**143,2**
€/m²	**132,26**	**134,94**	**138,65**	**140,76**	**147,73**	**154,37**	**165,46**	**177,07**	**186,79**
%-Entwicklung	***+ 0,8***	***+ 2,0***	***+ 2,7***	***+ 1,5***	***+5,0***	***+4,5***	***+7,2***	***+7,0***	***+5,5***
südl. Kreisgebiet[2]	**102,1**	**103,3**	**104,9**	**105,3**	**110,0**	**117,2**	**126,0**	**137,0**	**141,0**
€/m²	**136,16**	**137,74**	**139,88**	**140,44**	**146,69**	**156,28**	**168,03**	**182,79**	**188,02**
%-Entwicklung	***+ 0,7***	***+ 1,2***	***+ 1,6***	***+ 0,4***	***+4,5***	***+6,5***	***+7,5***	***+8,8***	***+2,9***

[1] Bedburg-Hau, Emmerich am Rhein, Goch, Kalkar, Kleve, Kranenburg, Rees, Uedem
[2] Geldern, Issum, Kerken, Rheurdt ,Straelen, Wachtendonk, Wallfahrtsstadt Kevelaer, Weeze

Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

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

Stadt-/Gemeinde-gebiet	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20	Stand 01.01.21	Stand 01.01.22	Stand 01.01.23
Bedburg-Hau	117,71	118,26	121,38	121,50	133,76	146,21	157,50	173,60	**183,25**
Emmerich am Rhein	143,57	145,51	144,96	145,67	143,99	148,99	158,88	175,04	**180,64**
Goch	122,52	126,94	130,96	134,53	143,69	150,07	162,40	175,04	**179,34**
Kalkar	104,62	107,57	108,23	109,31	112,64	113,86	125,09	133,11	**148,34**
Kleve	150,16	151,87	159,87	163,61	175,61	184,61	202,53	211,26	**223,16**
Kranenburg	137,06	136,22	138,42	139,34	142,32	150,08	154,30	165,76	**175,24**
Rees	123,29	128,15	131,77	132,32	140,32	142,54	142,69	151,02	**164,58**
Uedem	100,42	109,88	109,88	113,04	114,71	122,59	127,19	132,19	**146,90**
nördliches Kreisgebiet	***132,26***	***134,94***	***138,65***	***140,76***	***147,73***	***154,37***	***165,46***	***177,07***	***186,79***
Index	*101,4*	*103,5*	*106,3*	*107,9*	*113,3*	*118,4*	*126,9*	*135,8*	*143,2*
Entwicklung	*0,8*	*2,0*	*2,7*	*1,5*	*5,0*	*4,5*	*7,2*	*7,0*	*5,5*

Stadt-/Gemeinde-gebiet	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20	Stand 01.01.21	Stand 01.01.22	Stand 01.01.23
Geldern	137,02	137,51	137,99	138,30	142,54	152,29	163,74	178,95	**179,08**
Issum	139,88	140,56	145,00	145,00	147,47	169,08	180,82	186,10	**186,19**
Kerken	144,36	148,75	148,75	148,75	154,59	162,34	176,43	193,41	**209,90**
Wallfahrtsstadt Kevelaer	134,06	135,98	136,13	136,19	146,70	154,57	168,12	186,91	**195,69**
Rheurdt	142,13	142,13	142,18	143,69	148,75	157,26	166,67	184,92	**184,40**
Straelen	159,09	158,08	163,72	164,29	172,90	180,17	188,07	199,39	**202,62**
Wachtendonk	138,08	143,57	145,14	145,14	152,54	158,65	173,50	188,97	**204,70**
Weeze	92,84	95,49	106,31	109,24	112,04	120,33	131,56	142,58	**145,26**
südliches Kreisgebiet	***136,16***	***137,74***	***139,88***	***140,44***	***146,69***	***156,28***	***168,03***	***182,79***	***188,02***
Index	*102,1*	*103,3*	*104,9*	*105,3*	*110,0*	*117,2*	*126,0*	*137,0*	*141,0*
Entwicklung	*0,7*	*1,2*	*1,6*	*0,4*	*4,5*	*6,5*	*7,5*	*8,8*	*2,9*
Kreis Kleve	***133,77***	***136,03***	***139,12***	***140,63***	***147,33***	***155,09***	***166,44***	***179,28***	***187,26***
Index	*101,7*	*103,4*	*105,7*	*106,9*	*112,0*	*117,9*	*126,5*	*136,3*	*142,3*
Entwicklung	*0,8*	*1,7*	*2,3*	*1,1*	*4,8*	*5,3*	*7,3*	*7,7*	*4,5*

4.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurden im Berichtsjahr 2022 insgesamt nur 2 Kauffälle registriert (siehe Kapitel 3.2). Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbebaugrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2022 um etwa -50,9% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -47,3% und der Flächenumsatz um circa -33,5%.

Preisniveau für klassisches Gewerbebauland

mittlerer *(flächengewichteter)* Kaufpreis

Stadt-/ Gemeindegebiet	Stand 1.1.15	Stand 1.1.16	Stand 1.1.17	Stand 1.1.18	Stand 1.1.19	Stand 1.1.20	Stand 1.1.21	Stand 1.1.22	Stand 1.1.23
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	56,00	55,00
Emmerich am Rhein	45,33	45,33	46,07	46,07	49,07	49,40	50,12	55,67	55,85
Geldern	26,57	26,57	26,57	29,96	30,04	30,04	46,60	47,38	48,55
Goch	40,39	40,39	41,14	41,75	44,61	46,66	48,88	48,71	48,72
Issum	26,73	26,73	26,73	26,73	27,98	27,98	27,98	30,63	30,47
Kalkar	34,79	34,69	34,59	35,58	36,51	36,51	36,98	37,00	37,00
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Wallfahrtsstadt Kevelaer	30,87	30,87	30,87	33,39	33,46	33,46	45,03	44,95	44,95
Kleve	46,36	46,35	46,11	46,11	48,85	48,91	49,61	54,73	54,65
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	30,00
Rees	31,07	31,07	31,07	31,07	31,03	31,99	31,99	32,51	34,56
Rheurdt	40,00	41,00	41,00	41,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81	47,38	48,65	48,65	50,53	48,64
Uedem	34,53	36,47	36,47	36,47	36,47	41,04	43,79	45,17	45,17
Wachtendonk	38,65	38,56	38,56	38,56	43,20	43,20	43,39	58,25	62,80
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	40,00	40,00	39,53
Kreis Kleve	***38,14***	***38,18***	***38,34***	***39,01***	***40,65***	***41,24***	***44,65***	***47,98***	***48,06***

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

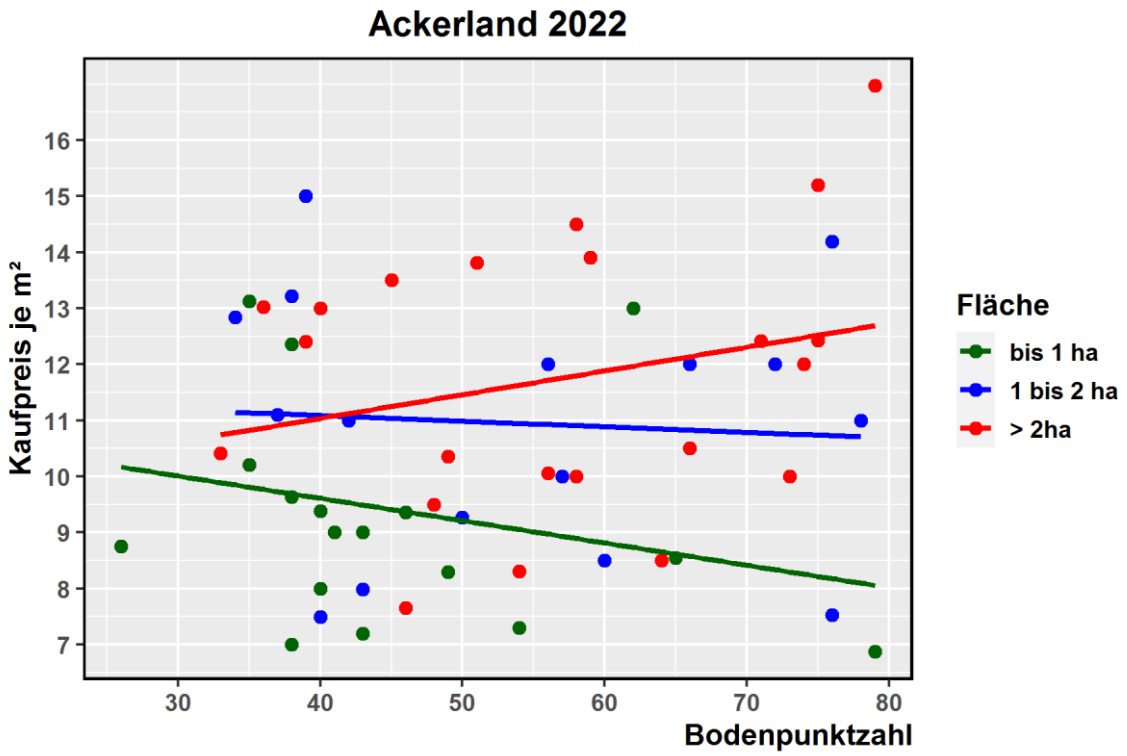
Ackerland

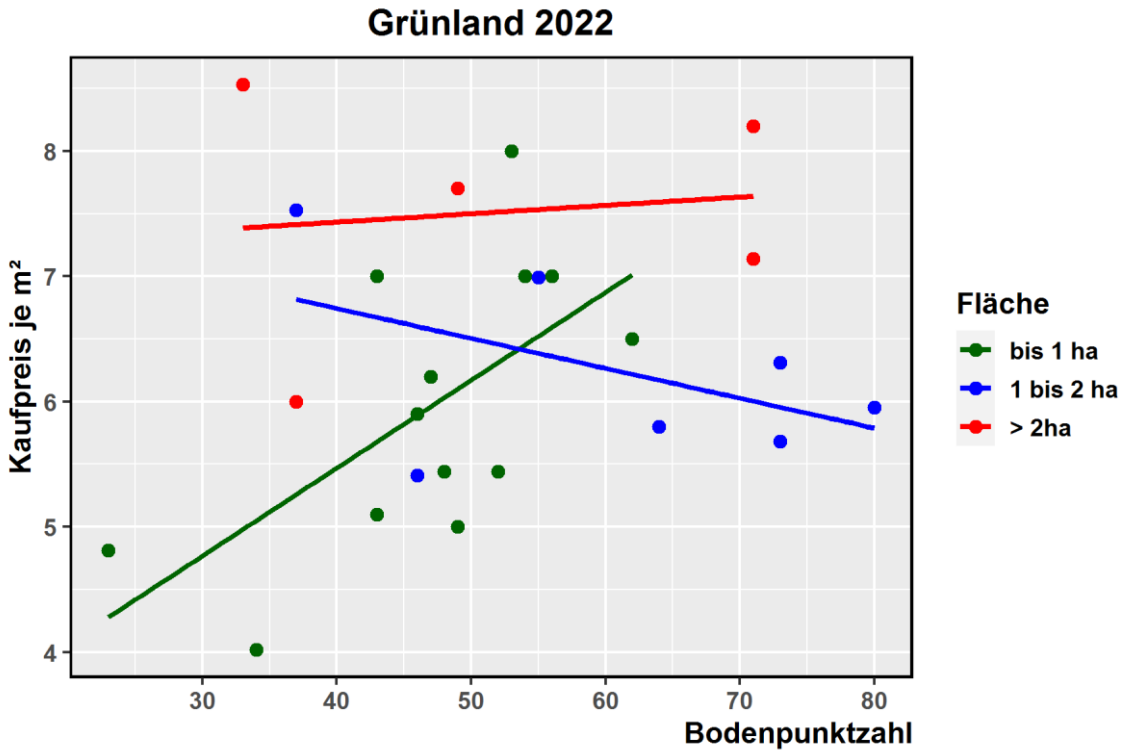
Von den insgesamt 79 registrierten Kauffällen konnten 56 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2022 rund 10,77 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund 2,1% verändert.

Grünland

Von den insgesamt 38 registrierten Kauffällen konnten 25 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Grünland beträgt im Berichtsjahr 2022 rund 6,35 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund 8,7% verändert.

Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise





Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	zugrunde gelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
31.12.1980	1980	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1981	1981	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1982	1982	1,53 bis 3,58	3,07 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1983	1983	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1984	1984	1,79 bis 3,32	2,81 bis 4,09	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1985	1985	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,09	1,02 bis 2,30	2,05 bis 3,58
31.12.1986	1986	1,28 bis 2,81	2,30 bis 3,58	0,77 bis 2,05	1,79 bis 3,07
31.12.1987	1987	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,07	0,51 bis 1,79	1,53 bis 2,56
31.12.1988	1988	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,51 bis 1,28	1,02 bis 2,05
31.12.1989	1989	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,64 bis 1,41	1,15 bis 2,17
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	
01.01.2016	2015	4,45 bis 6,80		2,90 bis 4,70	
01.01.2017	2016	5,70 bis 8,30		4,10 bis 6,35	
01.01.2018	2017	5,20 bis 8,65		4,20 bis 6,25	
01.01.2019	2018	5,80 bis 9,10		4,60 bis 6,40	
01.01.2020	2019	6,00 bis 11,10		4,10 bis 6,40	
01.01.2021	2020	6,70 bis 11,10		4,40 bis 7,10	
01.01.2022	2021	8,20 bis 12,90		4,90 bis 6,80	
01.01.2023	2022	8,30 bis 13,20		5,20 bis 7,50	

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

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 16 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. Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der nachfolgend aufgeführte obere Rahmenwert überschritten.

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

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

Der ermittelte Durchschnittswert für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt bei 1,60 €/m².
Die Bodenwertrahmenangabe für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt zwischen 1,10 €/m² und 2,00 €/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**.

Der Bodenwert von unbebauten Golfplatzflächen orientiert sich auf Grundlage von vereinzelten Kaufpreisen im Kreisgebiet und nach intersubjektiver Schätzung des Ausschusses am unteren angegebenen Rahmenwert. Für diese Flächen wird dementsprechend ein Bodenwertniveau in der Bandbreite des **1 bis**

1,5-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen je nach Nutzung und Eignung ausgewiesen und als marktkonform erachtet.

Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen *(Abbauland)*

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

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

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 15,00 €/m² bis 30,00 €/m².

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2022 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:

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

    Beispiel: Zierpflanzenbaubetriebe im Freiland *(z.B. Stauden, Callunen, Gehölze etc.)*; Zierpflanzenbaubetriebe unter Glas *(alle Kulturen möglich)*; Gemüsebaubetriebe unter Glas *(z.B. Gurke, Tomate etc.)*
c) Standflächennutzung auf Tischen oder anderen Konstruktionen. Hierbei hat der Boden keine wirkliche Bedeutung mehr. Beispiel: Zierpflanzenbetriebe unter Glas

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

Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 11,70 €/m² anzuhalten. Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Wallfahrtsstadt Kevelaer, wo die Bodenrichtwertspanne, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 11,70 €/m² bis 15,00 €/m² beträgt.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 10,00 €/m² bis 15,00 €/m².

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

Wasserflächen

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland *(§ 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 2021 und 2022 wurden insgesamt 20 Veräußerungen von **Bauerwartungslandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 37,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen innerhalb der Preisspanne 14,- €/m² bis 61,- €/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 2021 und 2022 wurden insgesamt 16 Veräußerungen von **Rohbaulandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 98,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 60,- €/m² bis 169,- €/m².

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

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

Gärtnerische Betriebe

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

empfohlene Wertansätze für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe

	bis 5.000 m²	**über 5.000 m²**
Hoffläche mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	26,00 €/m²	21,00 €/m²
Hoffläche nur mit Wirtschaftsgebäude	21,00 €/m²	16,00 €/m²

Altenteile

Ein **Altenteil** wird grundsätzlich mit **50,- €/m²** *(bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²)* veranschlagt, sofern eine **Baulasteintragung mit einer Zweckbindung** an den Betrieb besteht *(s.u. Anmerkung zu „Altenteile“)*. Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in Gartenbaubetrieben tätig sind *(Betriebsleiter, Landarbeiter etc.)*.

Das freistehende Wohnhaus **ohne Zweckbindung** ist nach § 35 (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. **Ist dies der Fall, so ist die nachfolgend beschriebene Bewertung für Wohngrundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) maßgebend.**

§ 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 **Basiswerten** in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur *(Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt etc.)* vorzunehmen.

Maßgebend ist der gebietstypische Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage der jeweiligen Gemeinde *(Basiswert)*. 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.

	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage	wohnlich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 (2) BauGB	
Stadt/Gemeinde	Bodenwert in €/m²	Entfernung über 1 km	Entfernung bis 1 km
Bedburg-Hau	185	93	130
Emmerich am Rhein	180	90	126
Goch	180	90	126
Kalkar	150	75	105
Kleve	225	113	158
Kranenburg	175	88	123
Rees	165	83	116
Uedem	145	73	102
Geldern	180	90	126
Issum	185	93	130
Kerken	210	105	147
Wallfahrtsstadt Kevelaer	195	98	137
Rheurdt	185	93	130
Straelen	205	103	144
Wachtendonk	205	103	144
Weeze	145	73	102

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)*. Hierzu gibt es erläuternd den sogenannten „Außenbereichserlass NRW“.

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

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

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

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

§ 35 (6) BauGB
– Gebiete mit Außenbereichssatzung

Nach § 35 (6) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und bereits einen Wohnbestand von eigenem Gewicht aufweisen, als Satzungsgebiete festlegen, sodass zu Wohnzwecken dienende Vorhaben einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können. Das Gebiet dieser Außenbereichssatzung wird dadurch aber nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Satzung vermittelt nur eingeschränkte Baurechte.
Diese Gebiete sind in aller Regel mit eigenen Bodenrichtwertzonen im Internetportal www.boris.nrw.de ausgewiesen. Hierfür sind ebenfalls die Grundstückstiefenkorrekturwerte aus der örtlichen Fachinformation anzuwenden.

4.7 Bodenrichtwerte

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

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

4.7.1 Definition

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

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

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

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

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als erschließungsbeitragsfreie Werte ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (ohne Anliegerbeiträge) Werte ausgewiesen. Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG

NW) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Städten und Gemeinden zu erfragen.

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

Bezogen auf das Berichtsjahr 2022 wurden zum Stand 01.01.2023 insgesamt **434 Bodenrichtwertzonen** gebildet, die sich wie folgt aufteilen:

269	Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen - erschließungsbeitragsfrei -
80	Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen - erschließungsbeitragsfrei -
18	Bodenrichtwerte für Sondergebietsflächen (gemäß §§ 10, 11 BauNVO) - erschließungsbeitragsfrei -
3	Bodenrichtwerte für Sondernutzungsflächen - erschließungsbeitragsfrei -
16	Bodenrichtwerte für wohnbauliche Nutzung im Außenbereich (gemäß §35 Abs. 2 BauGB) - erschließungsbeitragsfrei -
16	Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen
16	Bodenrichtwerte für Grünlandflächen
16	Bodenrichtwerte für Forstflächen

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 **± 20%** von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der als MK-Gebiet ausgewiesenen Zonen (Kernbereiche) sogar bis zu **± 30%**.

- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten zum Ansatz zu bringen, die den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) entnommen werden können. Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl *(GFZ)* hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnanlage *(mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl)* bebaut werden.

- Für Wohnbaulandflächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der **Bahntrasse der „Betuwe-Linie“** liegen, sind Abschläge von rd. 30% vom Bodenrichtwert, bei Grundstücken mit einer Grundstückstiefe kleiner 35 m Abschläge von rd. 50%, vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt, sofern keine Schallschutzeinrichtungen vorhanden sind.

- Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines **Baulandgrundstücks für ein Ein- oder Zweifamilienhaus** von der Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße abhängig. Ausgehend von der bebaubaren Vorderlandfläche nimmt der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstückstiefe nachweislich ab. Um diese Abhängigkeit berücksichtigen zu können, wurden in der Fachliteratur[1)] sowie in einer deutschlandweiten Analyse[2)] 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.

Grund-stücks-tiefe [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

Grund-stücks-tiefe [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.

Grundstückswert = 700 m² x **0,88** x 120,- €/m² ≈ 74.000,- €

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

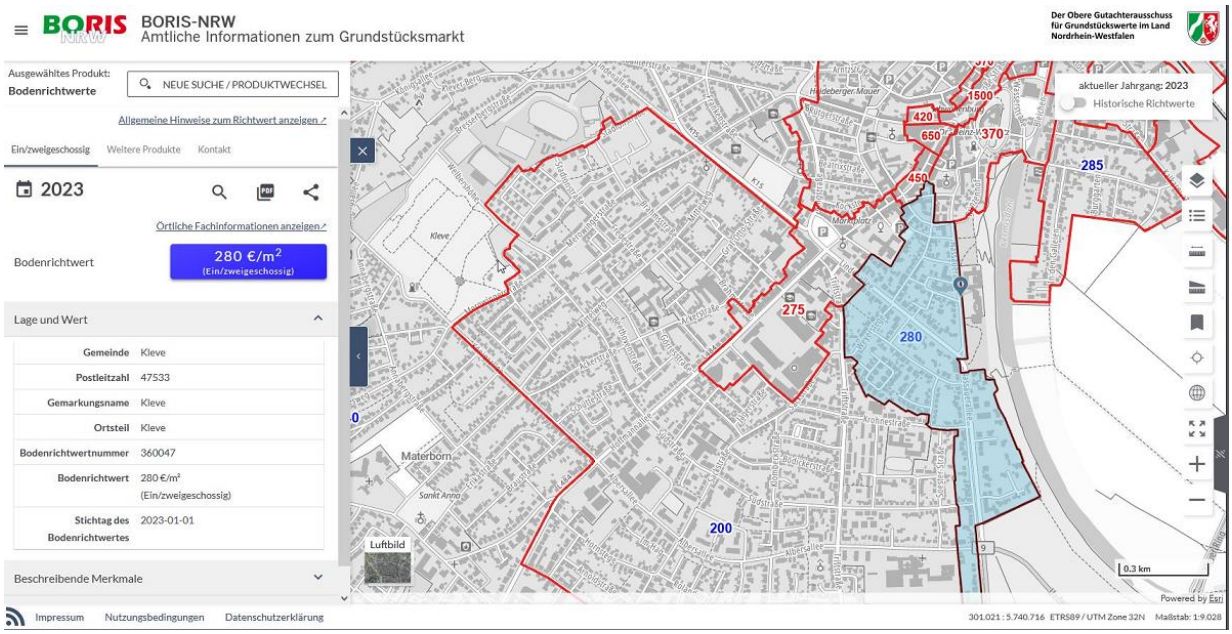
Unter der Adresse

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



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: 01.01.2023

	Wohnbauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m²			**Gewerbebauland** durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m²
Stadt/Gemeinde	**Lage**			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	130	185	200	55
Emmerich am Rhein	130	180	210	56
Goch	115	180	235	49
Kalkar	110	150	190	37
Kleve	130	225	280	55
Kranenburg	135	175	200	30
Rees	115	165	195	35
Uedem	115	145	155	45
Geldern	135	180	215	49
Issum	145	185	200	30
Kerken	150	210	220	32
Wallfahrtsstadt Kevelaer	140	195	230	45
Rheurdt	120	185	205	42
Straelen	120	205	225	49
Wachtendonk	120	205	230	63
Weeze	105	145	165	40

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

4.7.5 Indexreihen

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

Stadt-/ Gemeinde-gebiet	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20	Stand 01.01.21	Stand 01.01.22	Stand 01.01.23
Bedburg-Hau	113,5	114,0	117,0	117,1	128,9	140,9	151,8	167,3	**176,6**
Emmerich am Rhein	96,9	98,2	97,8	98,3	97,2	100,5	107,2	118,5	**121,9**
Goch	106,1	109,9	113,4	116,4	124,4	129,9	140,6	151,5	**155,2**
Kalkar	101,0	103,8	104,5	105,5	108,7	109,9	120,7	128,5	**143,2**
Kleve	101,9	103,1	108,5	111,1	119,2	125,3	137,5	143,4	**151,5**
Kranenburg	97,9	97,3	98,9	99,5	101,6	107,2	110,2	118,4	**125,2**
Rees	99,2	103,1	106,0	106,5	112,9	114,7	114,8	121,5	**132,4**
Uedem	99,2	108,6	108,6	111,7	113,3	121,1	125,7	130,6	**145,2**
nördl. Kreisgebiet	***101,4***	***103,5***	***106,3***	***107,9***	***113,3***	***118,4***	***126,9***	***135,8***	***143,2***

Stadt-/ Gemeinde-gebiet	Stand 01.01.15	Stand 01.01.16	Stand 01.01.17	Stand 01.01.18	Stand 01.01.19	Stand 01.01.20	Stand 01.01.21	Stand 01.01.22	Stand 01.01.23
Geldern	101,1	101,5	101,9	102,1	105,2	112,4	120,9	132,1	**132,2**
Issum	96,0	96,5	99,5	99,5	101,2	116,0	124,1	127,7	**127,8**
Kerken	100,9	103,9	103,9	103,9	108,0	113,4	123,3	135,1	**146,7**
Wallfahrtsstadt Kevelaer	105,7	107,2	107,3	107,4	115,7	121,9	132,6	147,4	**154,3**
Rheurdt	101,0	101,0	101,1	102,1	105,7	111,8	118,5	131,4	**131,1**
Straelen	109,4	108,7	112,5	112,9	118,9	123,9	129,3	137,1	**139,3**
Wachtendonk	95,3	99,1	100,2	100,2	105,3	109,5	119,7	130,4	**141,3**
Weeze	100,2	103,1	114,8	117,9	121,0	129,9	142,0	153,9	**156,8**
südl. Kreisgebiet	***102,1***	***103,3***	***104,9***	***105,3***	***110,0***	***117,2***	***126,0***	***137,0***	***141,0***
Kreis Kleve	***101,7***	***103,4***	***105,7***	***106,9***	***112,0***	***117,9***	***126,5***	***136,3***	***142,3***

Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- und Grünlandflächen in den Jahren 1990 bis 2022

Ackerland		
Jahr	**€ / m²**	**Index**
1990	***2,33***	***100,0***
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8
2008	3,04	130,5
2009	3,14	134,8
2010	3,20	137,3
2011	3,81	163,5
2012	4,65	199,6
2013	5,08	218,0
2014	5,25	225,3
2015	5,61	240,8
2016	6,99	300,0
2017	6,92	297,0
2018	7,42	318,5
2019	8,55	367,0
2020	8,87	380,7
2021	10,55	452,8
2022	**10,77**	**462,3**

Grünland		
Jahr	**€ / m²**	**Index**
1990	***1,99***	***100,0***
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0
2008	2,22	111,6
2009	2,23	112,1
2010	2,79	140,2
2011	2,84	142,7
2012	3,05	153,3
2013	3,29	165,3
2014	3,62	181,9
2015	3,80	191,0
2016	5,22	262,3
2017	5,22	262,3
2018	5,48	275,4
2019	5,24	263,3
2020	5,75	288,9
2021	5,84	293,5
2022	**6,35**	**319,1**

4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Kommune	Boden-richtwert in €/m²	Ackerzahl-Korrekturfaktoren < 40	40 - 60	> 60	Flächen-Korrekturfaktoren < 1 ha	1 ha - 2 ha	> 2 ha
Bedburg-Hau	13,00	1,03	1,00	1,11	0,80	0,87	1,00
Emmerich am Rhein	10,40						
Geldern	12,60						
Goch	11,50						
Issum	11,80						
Kalkar	10,20						
Kerken	11,10						
Kleve	10,00						
Kranenburg	10,80 *						
Rees	9,70						
Rheurdt	10,80 *						
Straelen	12,60						
Uedem	11,10						
Wachtendonk	12,50						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	11,40						
Weeze	10,70						

Bodenrichtwerte für Grünland

Kommune	Boden-richtwert in €/m²	Grünlandzahl-Korrekturfaktoren < 40	40 - 60	> 60	Flächen-Korrekturfaktoren < 1 ha	1 ha - 2 ha	> 2 ha
Bedburg-Hau	6,40 *	-	siehe Anmer-kung	-	-	siehe Anmer-kung	-
Emmerich am Rhein	6,20						
Geldern	6,10						
Goch	6,30						
Issum	6,90						
Kalkar	5,00						
Kerken	5,30						
Kleve	6,60						
Kranenburg	7,00						
Rees	6,80						
Rheurdt	6,40 *						
Straelen	6,10						
Uedem	6,40 *						
Wachtendonk	6,40 *						
Wallfahrtsstadt Kevelaer	7,10						
Weeze	6,40 *						

* festgelegter Bodenrichtwert mit Bezug auf das kreisweite Durchschnittspreisniveau, aufgrund der geringen Anzahl auswertbarer Kauffälle

Anmerkung

Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich teilweise auf eine vorgegebene Wertspanne. Daher ist der Faktor jeweils auf den Mittelwert des Intervalls bezogen. Im Übergangsbereich ist der maßgebliche Faktor deshalb durch Interpolation zu ermitteln. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen. Da die registrierten Grünland-Kauffälle keine signifikante Korrelation bezüglich der Bonität sowie der Grundstücksfläche zeigten, konnten diesbezüglich keine Korrekturfaktoren ermittelt werden.

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht belegt.

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ *(s. NÖV, Ausgabe 2/2009)* an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechungsfaktoren *(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 **1.532 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie	2019 - 2022
gezahlter Kaufpreis	80.000 € - 658.000 €
Baujahr	1890 – 2022
Bodenwert	21.000 € - 140.000 €
Grundstücksfläche	140 m² - 1.200 m²
Wohnfläche	75 m² - 250 m²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,75 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 279 €/m².

Immobilienrichtwerte:

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

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

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung *(Kommune)*		
Kreis Kleve	**1,00**	**1.532**
Bedburg-Hau	0,99	81
Emmerich am Rhein	0,97	219
Goch	0,98	215
Kalkar	1,00	68
Kleve	1,01	244
Kranenburg	1,01	97
Rees	0,97	87
Uedem	0,98	51
Geldern	1,03	117
Issum	1,04	51
Kerken	1,02	50
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,03	125
Rheurdt	1,09	19
Straelen	1,03	36
Wachtendonk	1,03	17
Weeze	0,99	55

Klasse	VF	Anzahl
Baujahr		
1890 bis 1949	0,72	231
1950 bis 1959	0,74	128
1960 bis 1969	0,79	216
1970 bis 1979	0,87	212
1980 bis 1989	0,92	163
1990 bis 1999	0,97	201
2000 bis 2009	**1,00**	**294**
2010 bis 2018	1,07	76
2019 bis 2021	1,17	11

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche [2]		
75 bis 109 m²	1,09	283
110 bis 129 m²	**1,00**	**437**
130 bis 149 m²	0,92	351
150 bis 179 m²	0,84	284
180 bis 209 m²	0,75	117
210 bis 250 m²	0,68	60

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau [3]		
< 140 €/m²	0,93	495
140 bis 199 €/m²	**1,00**	**865**
200 bis 350 €/m²	1,04	172

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,92	586
Reihenmittelhaus	0,87	158
freistehend	**1,00**	**788**

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,95	641
vorhanden (zu 100 %)	**1,00**	**891**

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard [4]		
1,3 bis 1,7	k.A.m. [1]	1
1,8 bis 2,2	0,77	115
2,3 bis 2,7	0,90	460
2,8 bis 3,2	**1,00**	**603**
3,3 bis 3,7	1,12	285
3,8 bis 4,2	1,17	67
4,3 bis 4,7	k.A.m. [1]	1

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp [5]		
(Gebäudealter: mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	**1,00**	**1.187**
teilmodernisiert	1,10	342
neuzeitlich	1,33	3

Klasse	VF	Anzahl
Grundstücksfläche		
bis 150 m²	0,84	3
151 bis 250 m²	0,86	139
251 bis 350 m²	0,92	283
351 bis 450 m²	0,96	250
451 bis 600 m²	**1,00**	**359**
601 bis 800 m²	1,05	334
801 bis 1.000 m²	1,06	110
1.000 bis 1.200 m²	1,07	54

[1] keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen

[2] Die im Regressionsmodell verwendeten Wohnflächen basieren auf Angaben der Eigentümer oder ggf. beteiligter Makler.

[3] Das Bodenwertniveau ist entsprechend der Beispielrechnung in Kapitel 4.7 zu ermitteln.

[4] Der Gebäudestandard ist gemäß der in Kapitel 8.3 dargestellten Tabelle zu bestimmen.

[5] Der Modernisierungstyp ist mit Hilfe der in Kapitel 8.4 dargestellten Punktetabelle zu ermitteln.

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

Vergleichspreis = 3.150,- €/m²

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

Berechnungsbeispiel:

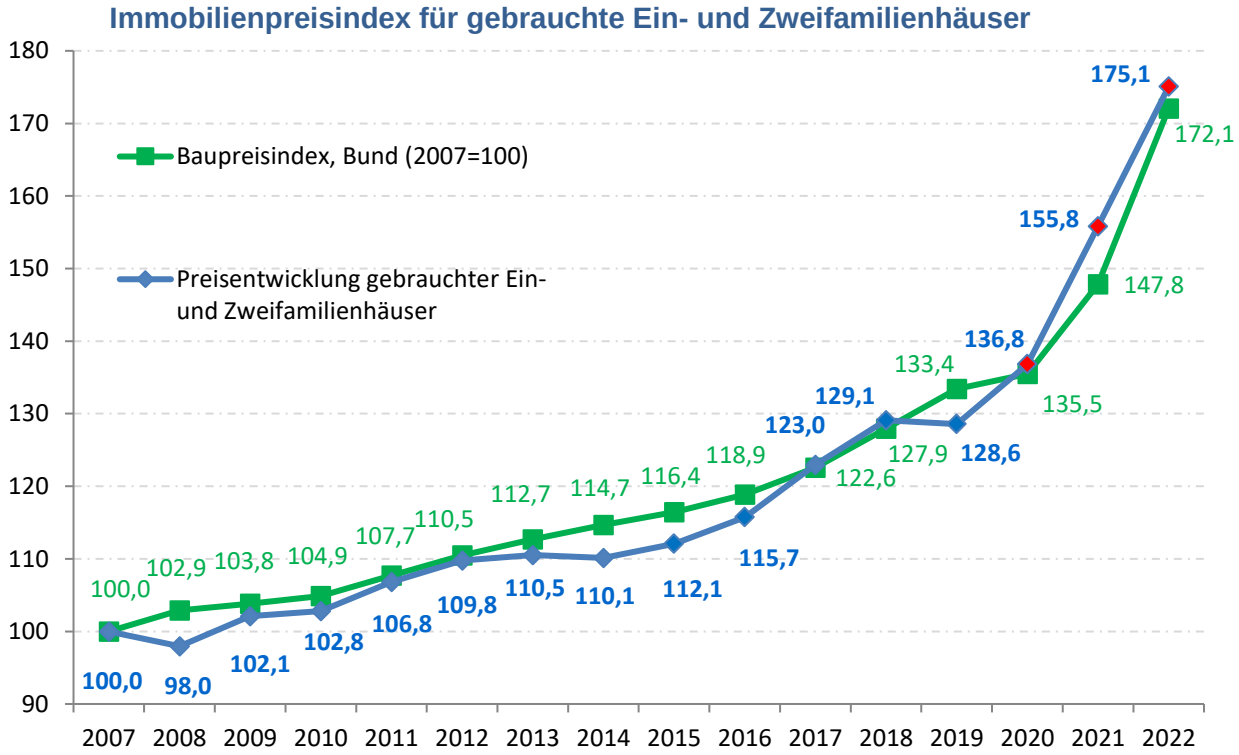
Lage des Bewertungsobjektes: Stadtgebiet Goch **Wertermittlungsstichtag:** 01.01.2023

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-faktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,98
Baujahr	2004	1994	0,97
Wohnfläche	119 m²	140 m²	0,92
Keller	ja	nein	0,95
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	170 €/m²	170 €/m²	1,00
Bauweise	freistehend	freistehend	1,00
Grundstücksfläche	525 m²	700 m²	1,05
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,10
Die Multiplikation der Umrechnungsfaktoren ergibt einen Faktor von:			**0,96**
0,98 x 0,97 x 0,92 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,05 x 1,10			
angepasster Immobilienrichtwert	3.150 €/m²	x 0,96	**~ 3.024 €/m²**
vorläufiger Vergleichswert	**140 m²**	**x 3.024 €/m²**	**rd. 423.000 €**

Rund 68% *(einfache Standardabweichung)* der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **2.745 €/m² bis 3.303 €/m²** *(3.024 €/m² ± 279 €/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



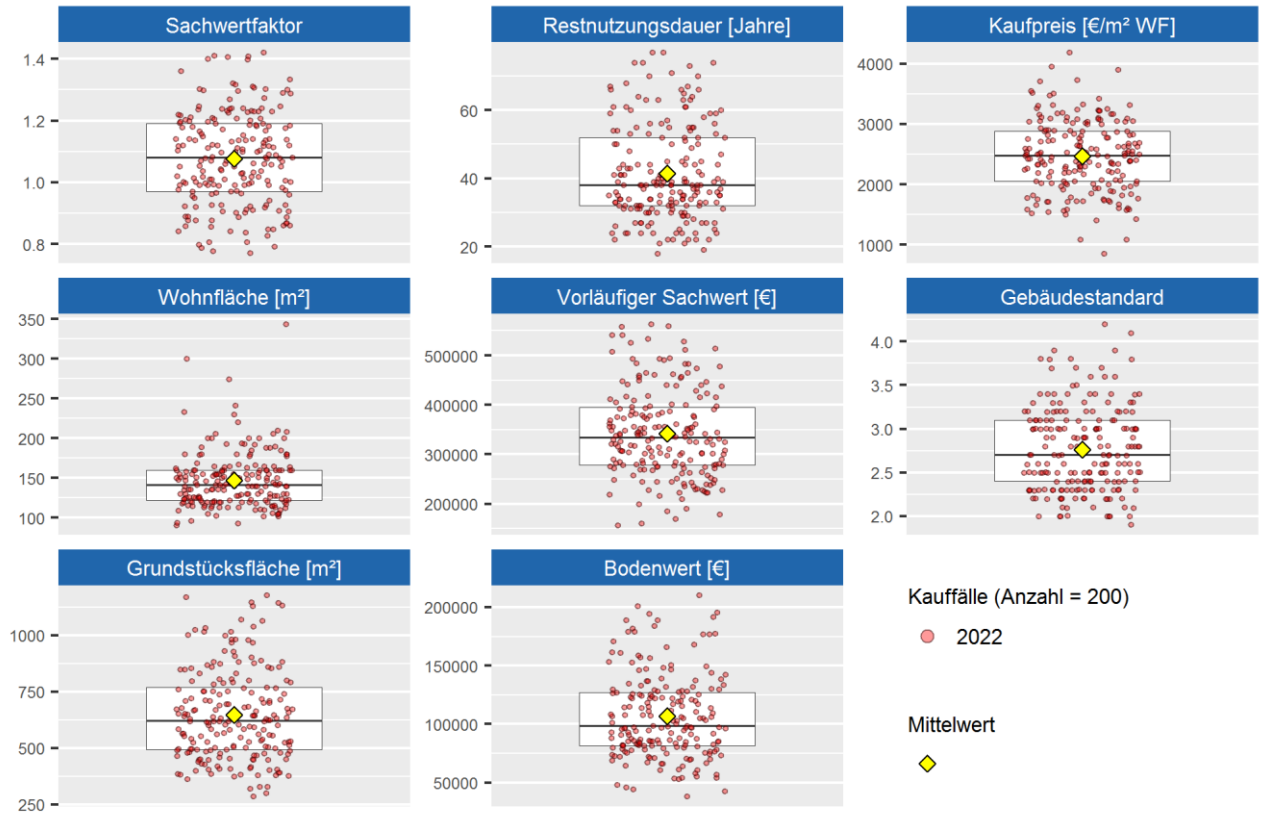
Die Immobilienpreisindices wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier Auswertungsjahre abgeleitet werden *(jährlich veränderte Stichprobe)*, die Modelldefinition *(Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen)*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

5.1.4 Sachwertfaktoren

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 8.1.

Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2022

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	**1,08**	**0,15**	1,08	0,77	1,42
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	14	38	18	77
Kaufpreis [€/m² WF]	2.473	583	2.484	858	4.193
Wohnfläche [m²]	147	35	141	91	344
Vorläufiger Sachwert [€]	341.896	88.667	333.782	157.170	564.214
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,9	4,2
Grundstücksfläche [m²]	648	201	622	285	1.178
Bodenwert [€]	106.773	35.777	98.758	38.095	210.185



Erläuterung Boxplots:

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

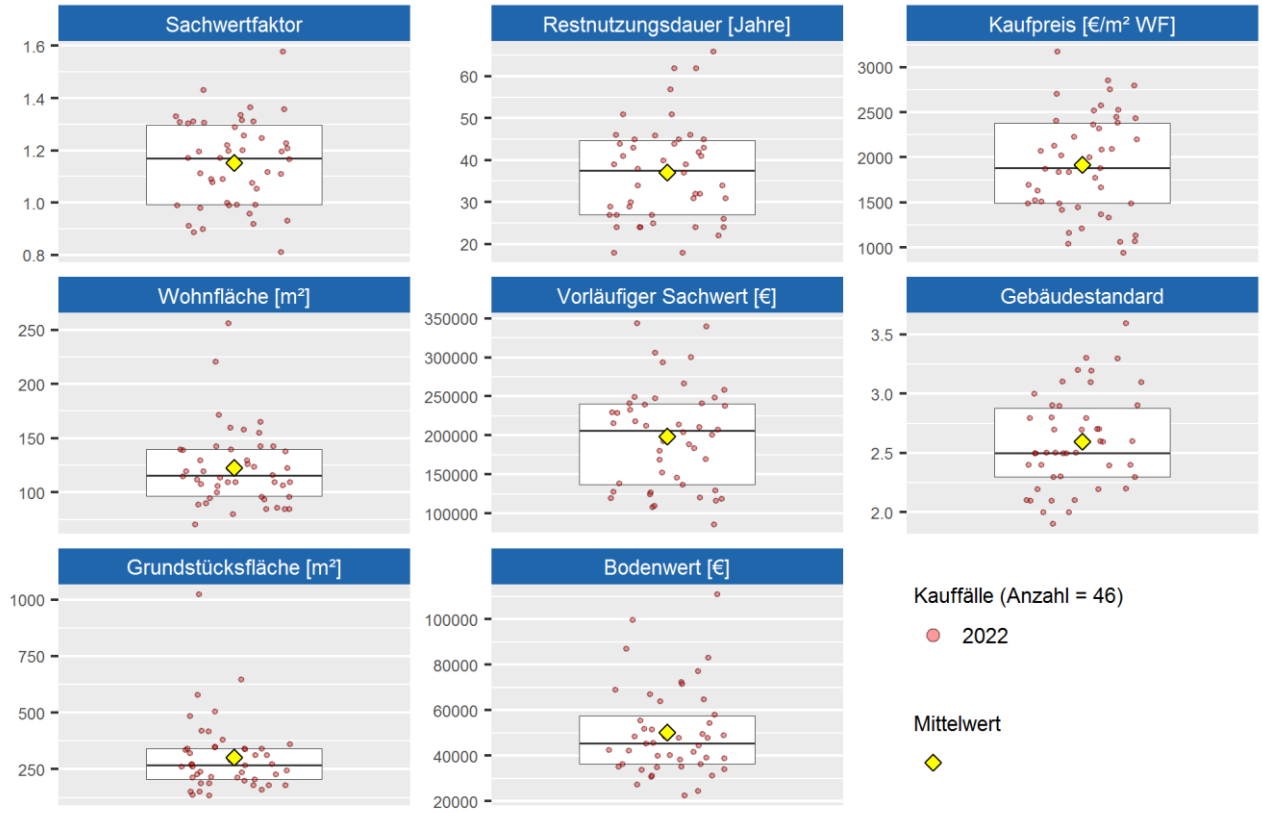
Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2022

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	**1,16**	**0,15**	1,17	0,83	1,53
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	15	40	12	74
Kaufpreis [€/m² WF]	2.198	540	2.224	805	3.454
Wohnfläche [m²]	125	26	121	70	220
Vorläufiger Sachwert [€]	242.432	68.645	240.721	81.923	495.768
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,7	1,8	4,2
Grundstücksfläche [m²]	418	186	363	139	1.082
Bodenwert [€]	70.966	30.002	65.020	13.900	162.525

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Auswertung von Reihenmittelhäusern 2022

Sachwertfaktor / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	**1,15**	**0,17**	1,17	0,81	1,58
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	38	18	66
Kaufpreis [€/m² WF]	1.915	568	1.880	946	3.179
Wohnfläche [m²]	123	35	116	71	256
Vorläufiger Sachwert [€]	198.749	64.692	205.888	86.538	344.327
Gebäudestandard	2,6	0,4	2,5	1,9	3,6
Grundstücksfläche [m²]	303	157	269	134	1.023
Bodenwert [€]	50.128	19.384	45.487	22.540	110.979

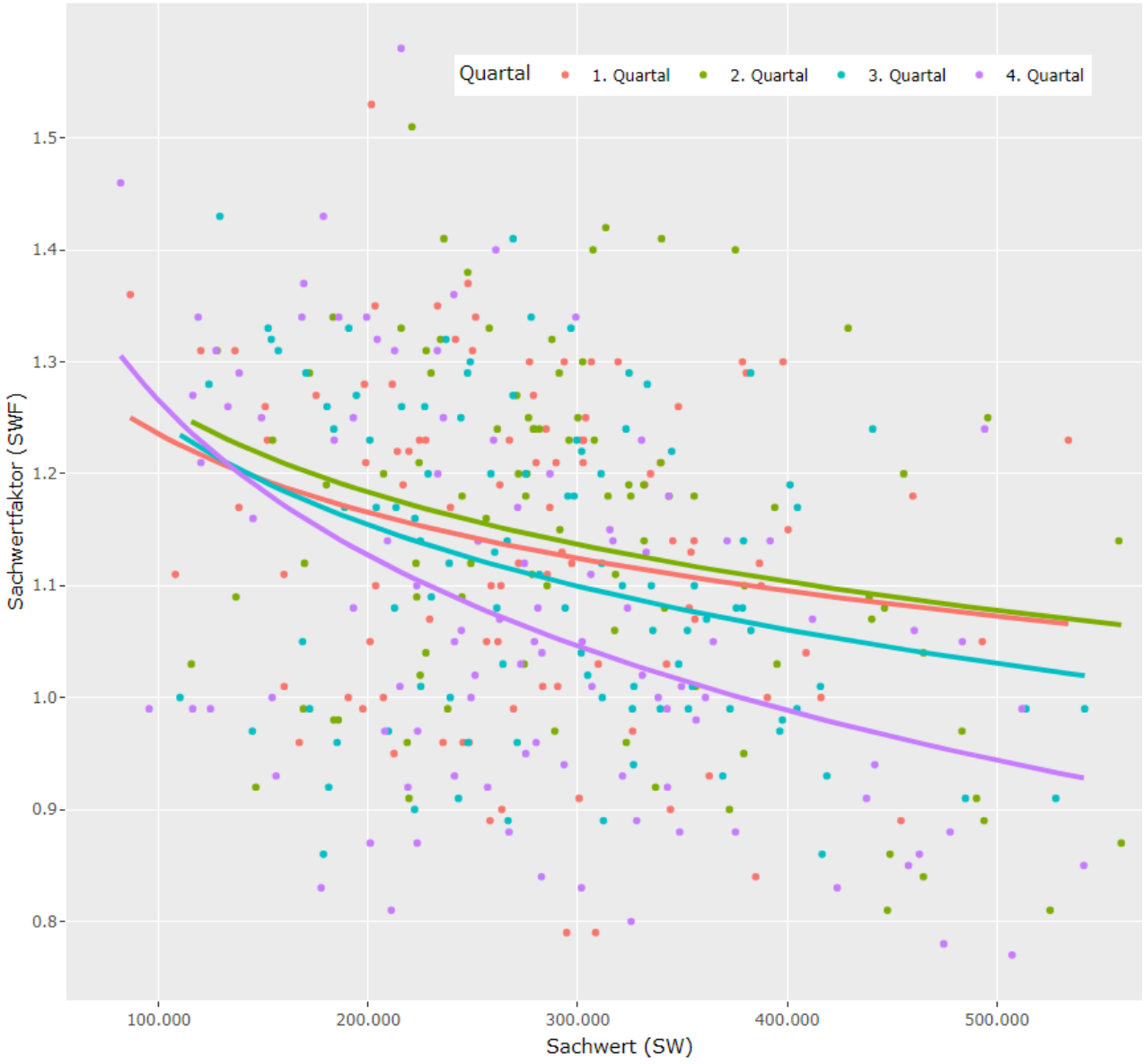


(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Sachwertfaktoren zu registrierten Kauffällen 2022

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 2022 hat der Gutachterausschuss zu **392 Kaufpreisen** Sachwerte ermittelt und aus dem Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Aufgrund der starken Preisschwankungen im Jahresverlauf 2022 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:	Baujahre 1900 bis 2019
Grundstücksgröße:	≤ 1.200 m²
Wohnfläche:	70 m² bis 250 m²
Eigentumsart:	Normaleigentum

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

Regressionsformeln

1. Quartal: SWF = 2,400 - 0,101 ln(SW)
2. Quartal: SWF = 2,590 - 0,115 ln(SW)
3. Quartal: SWF = 2,916 - 0,144 ln(vSW)
4. Quartal: SWF = 3,566 - 0,200 ln(vSW)

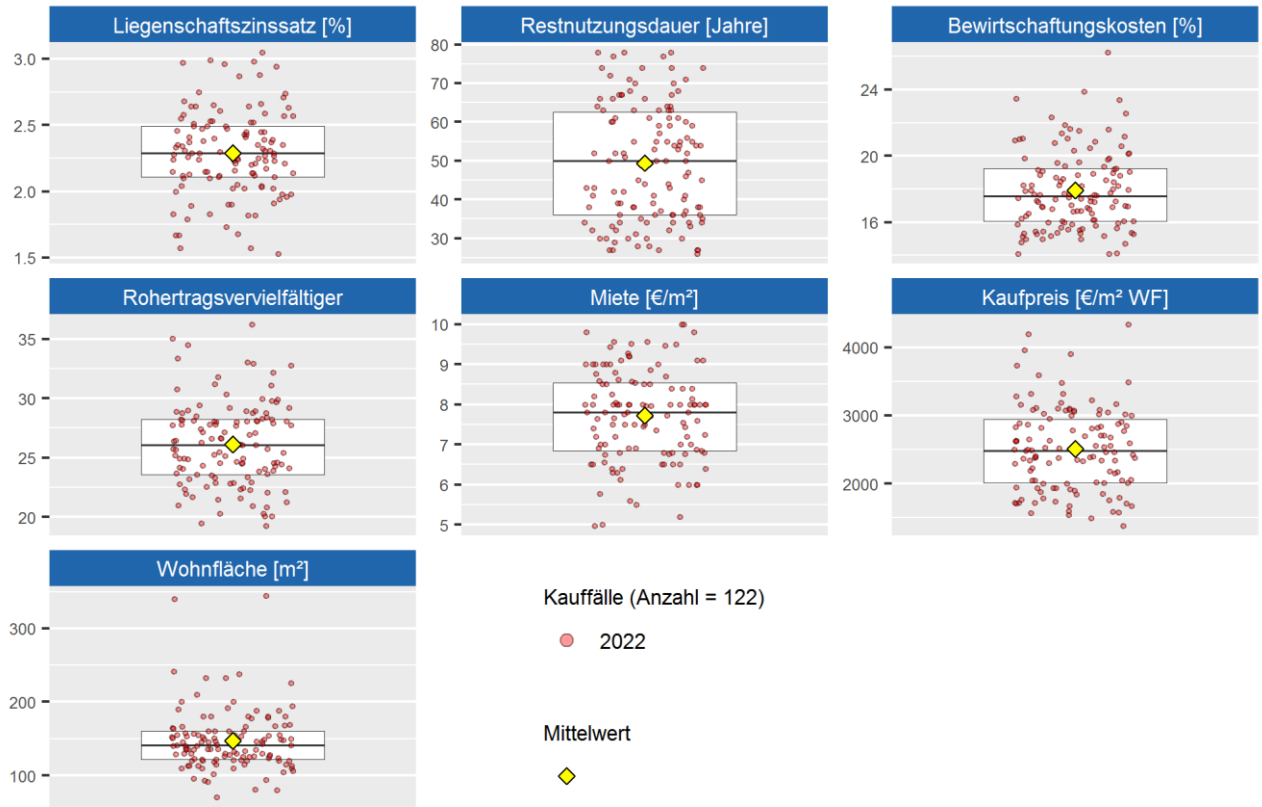
vorläufiger Sachwert	SWF 1. Quartal	SWF 2. Quartal	SWF 3. Quartal	SWF 4. Quartal
80.000	1,26	1,29	1,29	1,31
100.000	1,24	1,27	1,26	1,26
120.000	1,22	1,25	1,23	1,23
140.000	1,20	1,23	1,21	1,20
160.000	1,19	1,21	1,19	1,17
180.000	1,18	1,20	1,17	1,15
200.000	1,17	1,19	1,16	1,12
220.000	1,16	1,18	1,14	1,11
240.000	1,15	1,17	1,13	1,09
260.000	1,14	1,16	1,12	1,07
280.000	1,13	1,15	1,11	1,06
300.000	1,13	1,14	1,10	1,04
320.000	1,12	1,13	1,09	1,03
340.000	1,11	1,13	1,08	1,02
360.000	1,11	1,12	1,07	1,01
380.000	1,10	1,11	1,07	1,00
400.000	1,10	1,11	1,06	0,99
420.000	1,09	1,10	1,05	0,98
440.000	1,09	1,10	1,04	0,97
460.000	1,08	1,09	1,04	0,96
480.000	1,08	1,09	1,03	0,95
500.000	1,07	1,08	1,03	0,94
520.000	1,07	1,08	1,02	0,93
540.000	1,07	1,07	1,02	0,93
560.000	1,06	1,07	1,01	0,92

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Nähere Informationen zur Modellbeschreibung befinden sich im Abschnitt 8.2

Einfamilienhäuser *(freistehend)* – RND 25 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,3**	**0,3**	2,3	1,5	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	49	15	50	26	78
Bewirtschaftungskosten [%]	17,9	2,3	17,6	14,1	26,2
Rohertragsvervielfältiger	26,1	3,5	26,1	19,3	36,2
Miete [€/m²]	7,73	1,14	7,80	4,98	10,00
Kaufpreis [€/m² WF]	2.508	610	2.486	1.385	4.340
Wohnfläche [m²]	147	41	141	70	344



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser *(freistehend)* – RND 65 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,4**	**0,4**	2,5	1,8	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	71	4	71	66	78
Bewirtschaftungskosten [%]	15,8	1,3	15,5	14,1	19,4
Rohertragsvervielfältiger	29,6	3,4	28,2	23,5	36,2
Miete [€/m²]	8,78	0,88	9,00	6,84	10,00
Kaufpreis [€/m² WF]	3.166	605	3.087	2.023	4.340
Wohnfläche [m²]	141	19	137	106	180

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

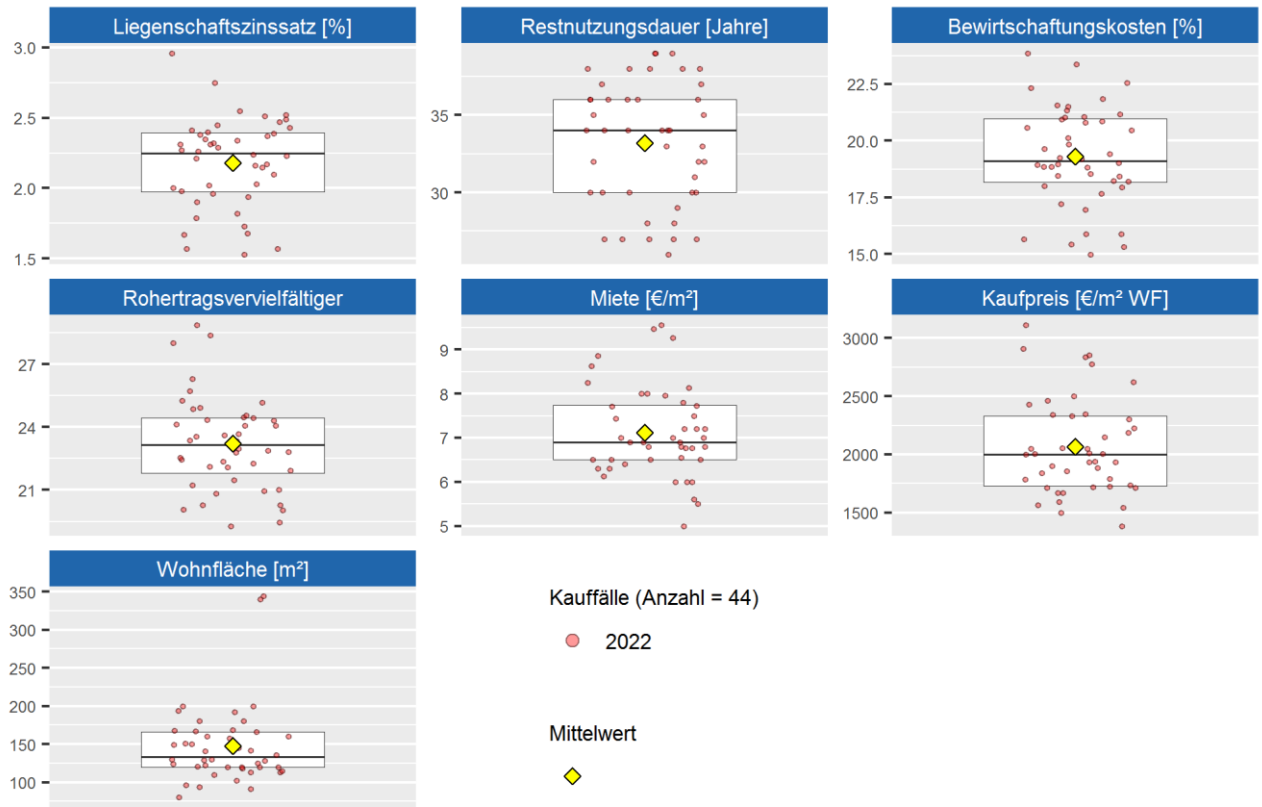
Einfamilienhäuser *(freistehend)* – RND 40 bis 64 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,3**	**0,3**	2,3	1,7	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	7	54	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	17,7	2,1	17,3	15,0	26,2
Rohertragsvervielfältiger	27,0	2,5	27,2	21,6	32,7
Miete [€/m²]	7,77	0,99	8,00	4,98	9,57
Kaufpreis [€/m² WF]	2.587	445	2.598	1.582	3.320
Wohnfläche [m²]	150	38	146	70	241

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser *(freistehend)* – RND 25 bis 39 Jahre

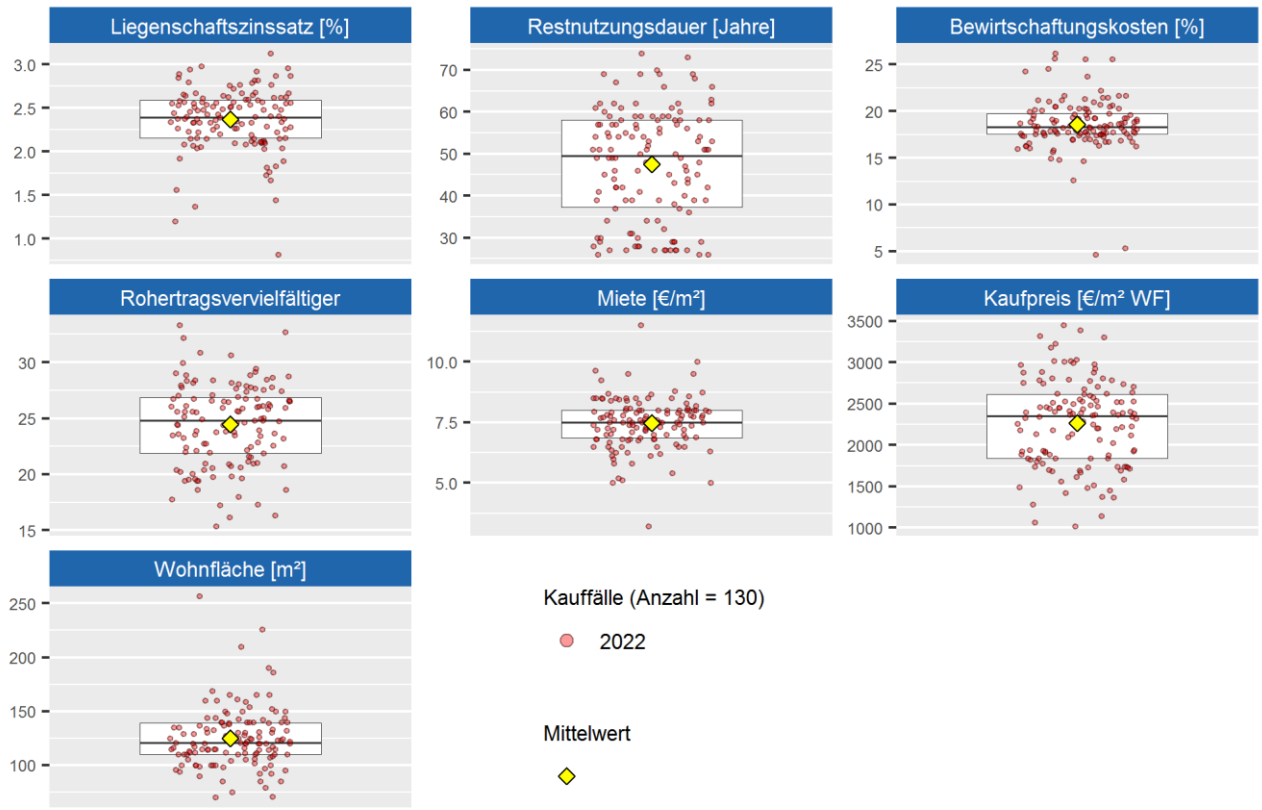
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,2**	**0,3**	2,2	1,5	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	34	26	39
Bewirtschaftungskosten [%]	19,3	2,2	19,1	15,0	23,9
Rohertragsvervielfältiger	23,2	2,3	23,1	19,3	28,9
Miete [€/m²]	7,12	1,04	6,90	5,00	9,57
Kaufpreis [€/m² WF]	2.067	417	2.001	1.385	3.115
Wohnfläche [m²]	148	52	133	80	344



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 80 Jahre

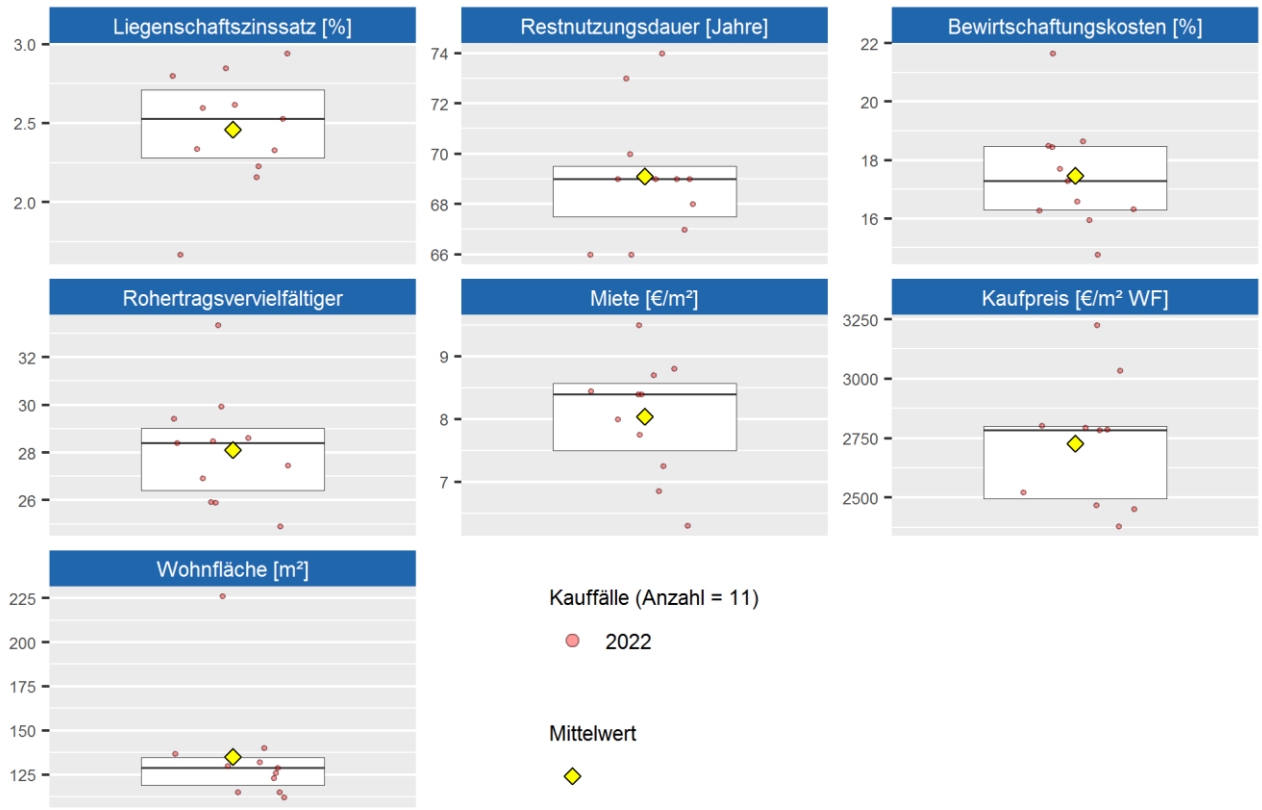
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,4**	**0,4**	2,4	0,8	3,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	48	13	50	26	74
Bewirtschaftungskosten [%]	18,6	2,8	18,3	4,7	26,2
Rohertragsvervielfältiger	24,4	3,6	24,8	15,4	33,4
Miete [€/m²]	7,47	1,06	7,50	3,22	11,53
Kaufpreis [€/m² WF]	2.267	519	2.353	1.021	3.454
Wohnfläche [m²]	125	28	121	70	256



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,5**	**0,4**	2,5	1,7	2,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	3	69	66	74
Bewirtschaftungskosten [%]	17,5	1,8	17,3	14,8	21,7
Rohertragsvervielfältiger	28,1	2,3	28,4	24,9	33,4
Miete [€/m²]	8,04	0,93	8,40	6,30	9,50
Kaufpreis [€/m² WF]	2.727	258	2.785	2.381	3.227
Wohnfläche [m²]	135	32	129	112	226



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40 bis 64 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,3**	**0,4**	2,4	0,8	3,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	6	54	40	63
Bewirtschaftungskosten [%]	17,9	2,8	17,9	4,7	25,6
Rohertragsvervielfältiger	26,0	2,4	26,1	20,9	32,7
Miete [€/m²]	7,70	1,05	7,70	3,22	11,53
Kaufpreis [€/m² WF]	2.472	402	2.453	1.669	3.454
Wohnfläche [m²]	125	27	122	71	256

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

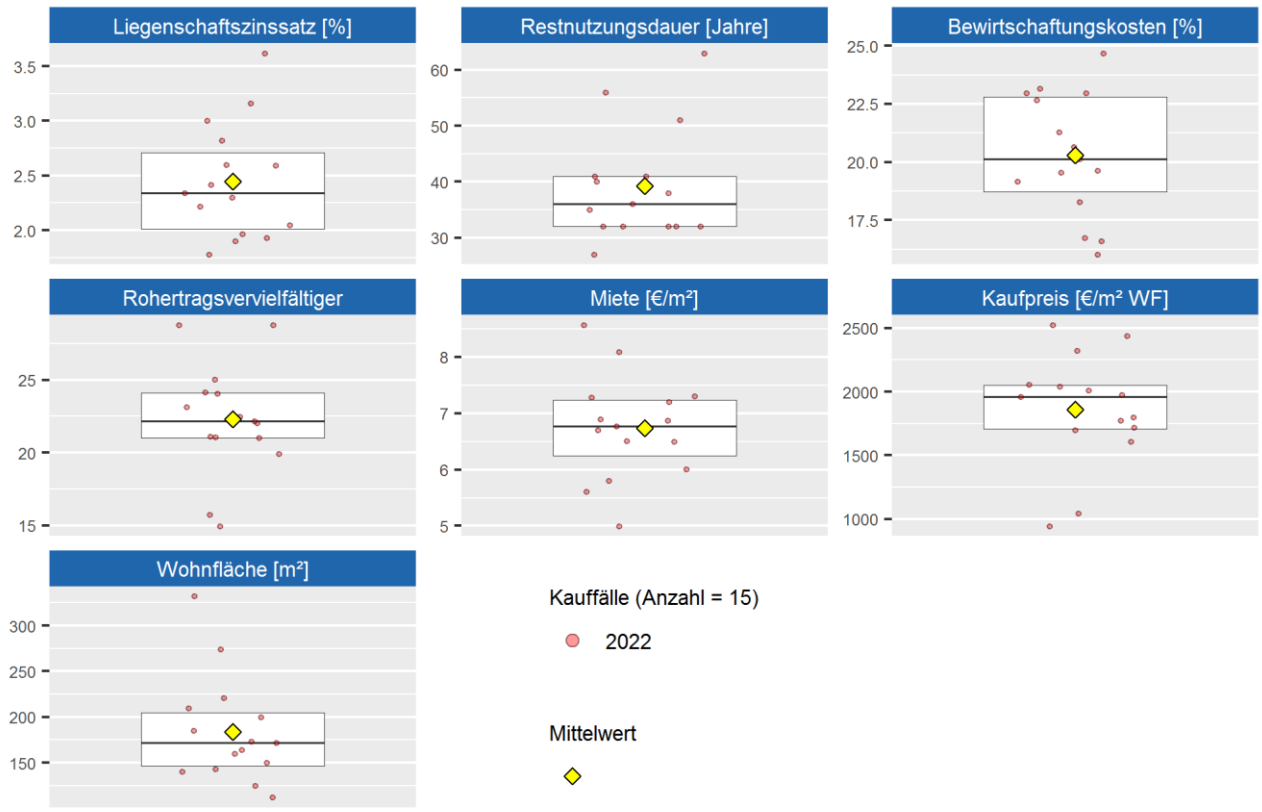
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 39 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,4**	**0,3**	2,4	1,4	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	31	5	29	26	39
Bewirtschaftungskosten [%]	20,2	2,3	19,8	17,0	26,2
Rohertragsvervielfältiger	20,4	2,2	20,4	15,4	24,0
Miete [€/m²]	6,87	0,85	6,93	5,00	8,19
Kaufpreis [€/m² WF]	1.734	338	1.731	1.021	2.436
Wohnfläche [m²]	123	28	118	70	190

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Zweifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,4**	**0,5**	2,3	1,8	3,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	10	36	27	63
Bewirtschaftungskosten [%]	20,3	2,7	20,1	16,0	24,7
Rohertragsvervielfältiger	22,3	3,8	22,2	15,0	28,8
Miete [€/m²]	6,74	0,92	6,77	5,00	8,57
Kaufpreis [€/m² WF]	1.861	442	1.959	946	2.526
Wohnfläche [m²]	184	58	172	112	332



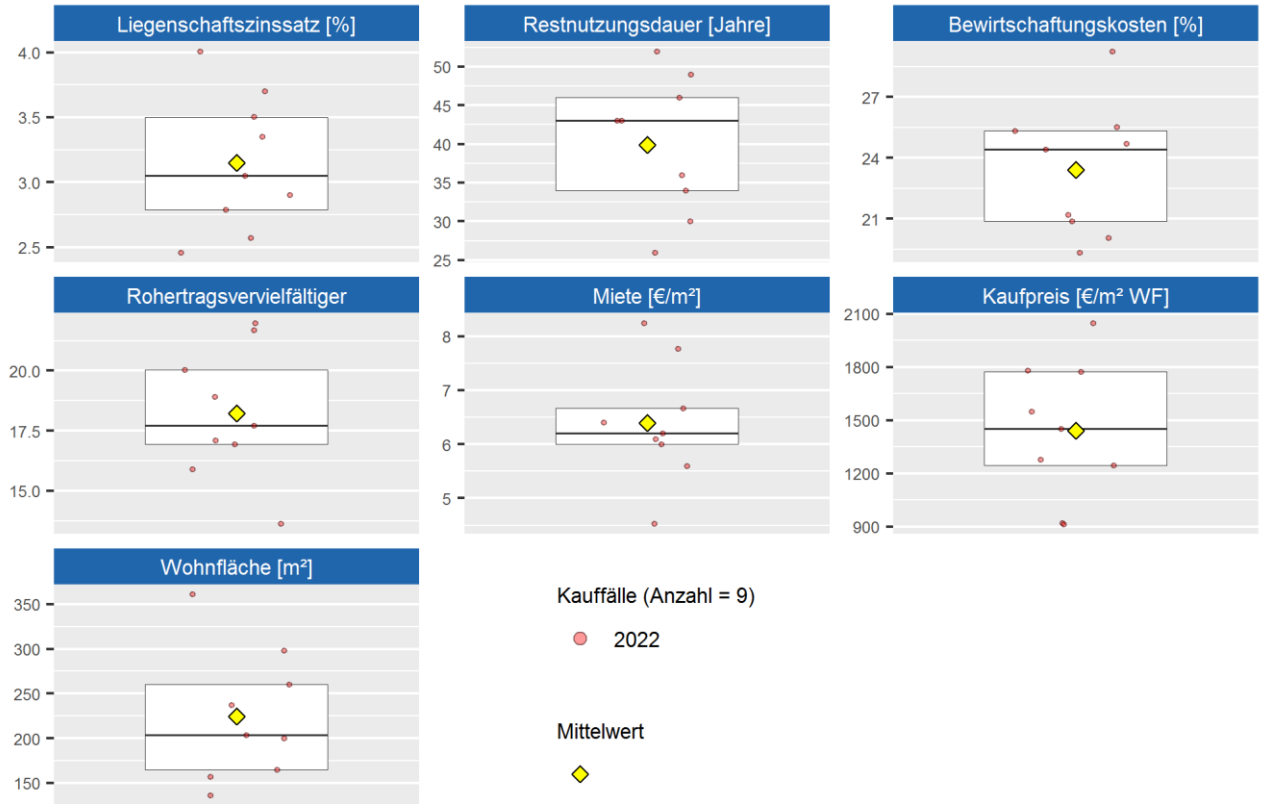
(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**3,1**	**0,5**	3,0	2,5	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	40	9	43	26	52
Bewirtschaftungskosten [%]	23,4	3,2	24,4	19,3	29,3
Rohertragsvervielfältiger	18,2	2,7	17,7	13,6	22,0
Miete [€/m²]	6,39	1,11	6,20	4,52	8,25
Kaufpreis [€/m² WF]	1.440	391	1.452	915	2.051
Wohnfläche [m²]	224	73	203	136	361



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Mehrfamilienhäuser * – RND 25 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,5**	**1,2**	2,4	0,7	5,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	15	30	25	77
Bewirtschaftungskosten [%]	26,2	4,0	27,0	16,8	31,8
Rohertragsvervielfältiger	18,5	3,9	18,5	12,1	27,5
Miete [€/m²]	6,18	1,34	5,69	4,55	9,82
Kaufpreis [€/m² WF]	1.432	545	1.333	849	3.240
Wohnfläche [m²]	363	102	312	236	592

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

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

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

5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.2.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

5.2.4 Durchschnittspreise

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

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Gemischt genutzte Gebäude – RND 25-60 Jahre
(gewerblicher Anteil über 50% vom Rohertrag)

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**3,0**	**1,8**	3,2	0,9	5,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	35	16	28	25	66
Bewirtschaftungskosten [%]	22,1	3,1	21,4	19,0	26,2
Rohertragsvervielfältiger	17,3	4,7	16,0	11,5	23,6
Miete [€/m²]	6,48	1,01	6,26	5,56	8,25
Kaufpreis [€/m² WF]	2.611	1.463	2.320	1.141	5.270
Wohnfläche [m²]	384	121	404	200	515

(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Geschäfts- und Bürogebäude – RND 25-60 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**5,0*** **	**-**	-	-	-

Auswertungsjahre: 2021, 2022
Anzahl der Kauffälle: <5

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

Gewerbe und Industrie – RND 25-40 Jahre

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

Auswertungsjahre: 2021, 2022
Anzahl der Kauffälle: <5

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

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

5.3.4 Durchschnittspreise

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

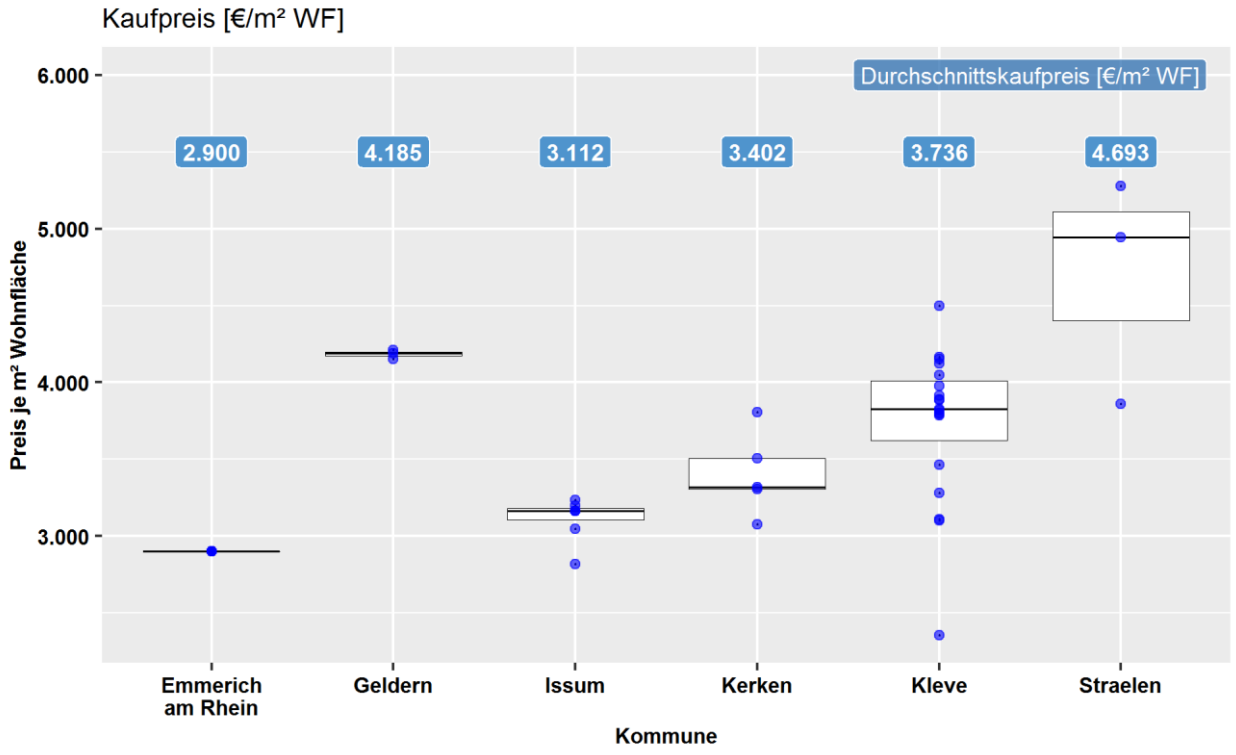
gebrauchte Eigentumswohnungen

Thema derzeit nicht belegt.

neu errichtete Eigentumswohnungen 2022

Im Auswertungsjahr 2022 wurden insgesamt 45 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 2022			
Gemeindegebiet	**Anzahl**	**Durchschnittspreis je m² Wohnfläche**	**Mittlere Wohnfläche**
Emmerich am Rhein	8	2.900,- €/m² (2.900,- €/m² bis 2.900,- €/m²)	77 m² (68 m² bis 86 m²)
Geldern	3	4.185,- €/m² (4.156,- €/m² bis 4.214,- €/m²)	93 m² (90 m² bis 96 m²)
Issum	7	3.112,- €/m² (2.971,- €/m² bis 3.253,- €/m²)	85 m² (73 m² bis 97 m²)
Kerken	5	3.402,- €/m² (3.130,- €/m² bis 3.674,- €/m²)	86 m² (64 m² bis 108 m²)
Kleve	19	3.736,- €/m² (3.246,- €/m² bis 4.226,- €/m²)	76 m² (52 m² bis 100 m²)
Straelen	3	4.693,- €/m² (3.951,- €/m² bis 5.435,- €/m²)	90 m² (49 m² bis 131 m²)

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

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ *(s. NÖV, Ausgabe 2/2009)* an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um die daraus ableitbaren Umrechungsfaktoren *(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 **503 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2022** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für gebrauchte Eigentumswohnungen zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie	2018 - 2022
Wohnfläche	40 m² - 120 m²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld	80 €/m² - 350 €/m²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt	3 - 107
besondere Verkaufsumstände	keine
persönliches Verhältnis (*Verkäufer/Käufer*)	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,70 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 317 €/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

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung *(Kommune)*		
Kreis Kleve	**1,00**	**503**
Bedburg-Hau	0,86	4
Emmerich am Rhein	0,88	52
Goch	0,97	46
Kalkar	0,96	8
Kleve	1,01	155
Kranenburg	1,04	12
Rees	0,93	34
Uedem	1,00 [6]	1
Geldern	1,01	61
Issum	1,08	15
Kerken	0,98	11
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,11	38
Rheurdt	1,00	5
Straelen	1,10	22
Wachtendonk	1,07	4
Weeze	0,98	35

Klasse	VF	Anzahl
Baujahr		
1890 bis 1949	k.A.m. [1]	1
1950 bis 1959	0,77	20
1960 bis 1969	0,79	36
1970 bis 1979	0,78	82
1980 bis 1989	0,88	92
1990 bis 1999	**1,00**	**161**
2000 bis 2009	1,01	74
2010 bis 2018	1,11	37

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse [2]		
40 bis 59 m²	1,00	88
60 bis 79 m²	**1,00**	**200**
80 bis 99 m²	0,96	185
100 bis 120 m²	0,92	30

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	1,07	126
Obergeschoss	**1,00**	**248**
Dachgeschoss	1,00	129

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard [4]		
1,3 bis 1,7	k.A.m. *	0
1,8 bis 2,2	0,88	38
2,3 bis 2,7	0,92	185
2,8 bis 3,2	**1,00**	**201**
3,3 bis 3,7	1,13	51
3,8 bis 4,2	1,26	28
4,3 bis 4,7	k.A.m. *	0

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp [5]		
(Gebäudealter: mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	**1,00**	**463**
teilmodernisiert	1,09	40
neuzeitlich	k.A.m. [1]	0

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau [3]		
< 140 €/m²	0,91	92
140 bis 199 €/m²	**1,00**	**284**
200 bis 350 €/m²	1,07	127

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,07	92
nicht vorhanden	**1,00**	**411**

Klasse	VF	Anzahl
Balkon		
vorhanden	**1,00**	**360**
nicht vorhanden	0,97	143

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,95	227
nicht vermietet	**1,00**	**276**

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

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

3 Das Bodenwertniveau ist entsprechend der Beispielrechnung in Kapitel 4.7 zu ermitteln.

4 Der Gebäudestandard ist gemäß der in Kapitel 8.3 dargestellten Tabelle zu bestimmen.

5 Der Modernisierungstyp ist mit Hilfe der in Kapitel 8.4 dargestellten Punktetabelle zu ermitteln.

6 festgelegter Vergleichsfaktor, da im Auswertungsdatenbestand zu wenige Kauffälle in dieser Kommune vorlagen

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung:

Vergleichspreis = **2.310,- €/m²**

$$\times VF_{Gebietszuordnung} \times VF_{Baujahr} \times VF_{Wohnfläche} \times VF_{Lage\ im\ Gebäude} \times VF_{Gebäudestandard}$$

$$\times VF_{Bodenwertniveau} \times VF_{Aufzug} \times VF_{Modernisierungstyp} \times VF_{Balkon} \times VF_{Vermietungssituation}$$

Berechnungsbeispiel:

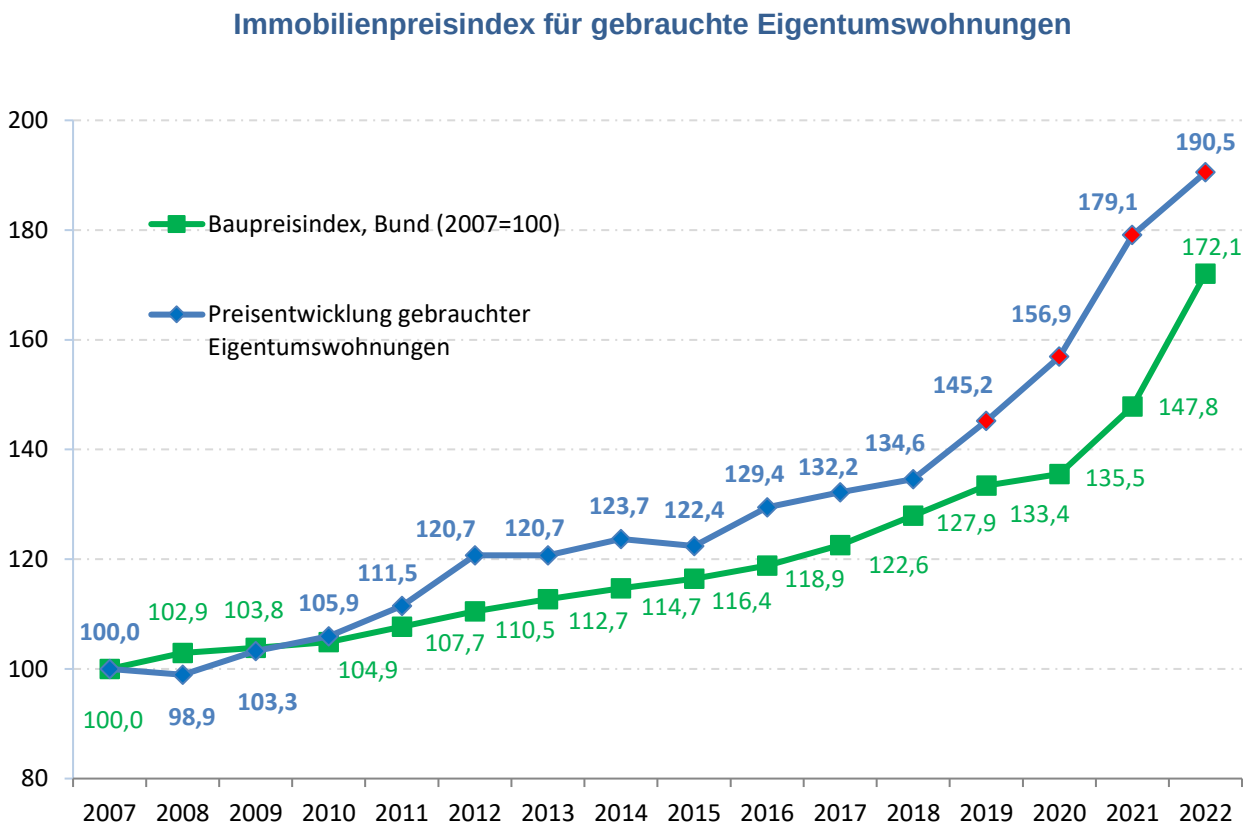
Lage des Bewertungsobjektes: Stadtgebiet Goch **Wertermittlungsstichtag:** 01.01.2023

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-faktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,97
Baujahr	1995	2014	1,11
Wohnfläche	70 m²	90 m²	0,96
Lage im Gebäude	Obergeschoss	Erdgeschoss	1,07
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	170 €/m²	170 €/m²	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon	vorhanden	nicht vorhanden	0,97
Vermietungssituation	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Die Multiplikation der Umrechnungsfaktoren ergibt einen Faktor von:			**1,07**
0,97 x 1,11 x 0,96 x 1,07 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,97 x 1,00			
angepasster Immobilienrichtwert	2.310 €/m²	x 1,07	**~ 2.470 €/m²**
vorläufiger Vergleichswert	**90 m²**	**x 2.470 €/m²**	**rd. 222.000 €**

Rund 68% *(einfache Standardabweichung)* der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **2.153 €/m² bis 2.787 €/m²** *(2.470 €/m² ± 317 €/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

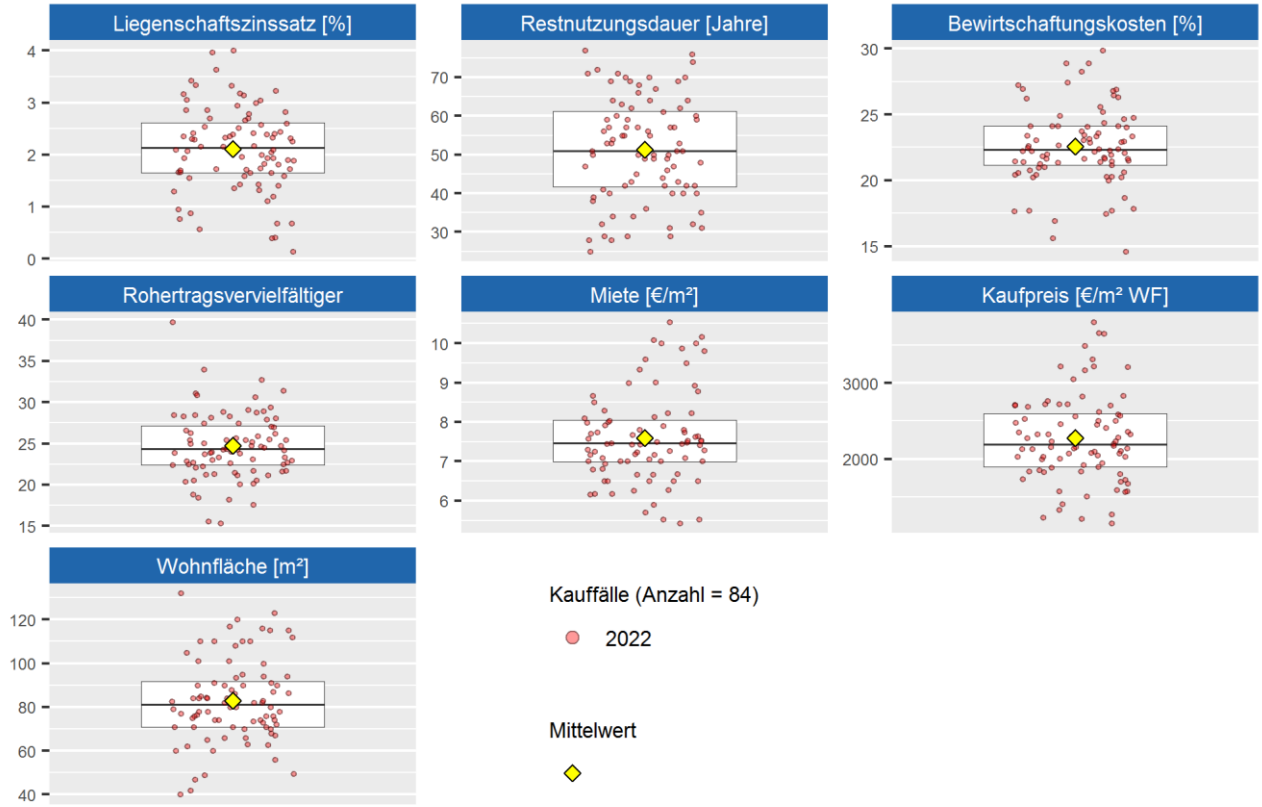


Die Immobilienpreisindices wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden *(jährlich veränderte Stichprobe)*, die Modelldefinition *(Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen)*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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

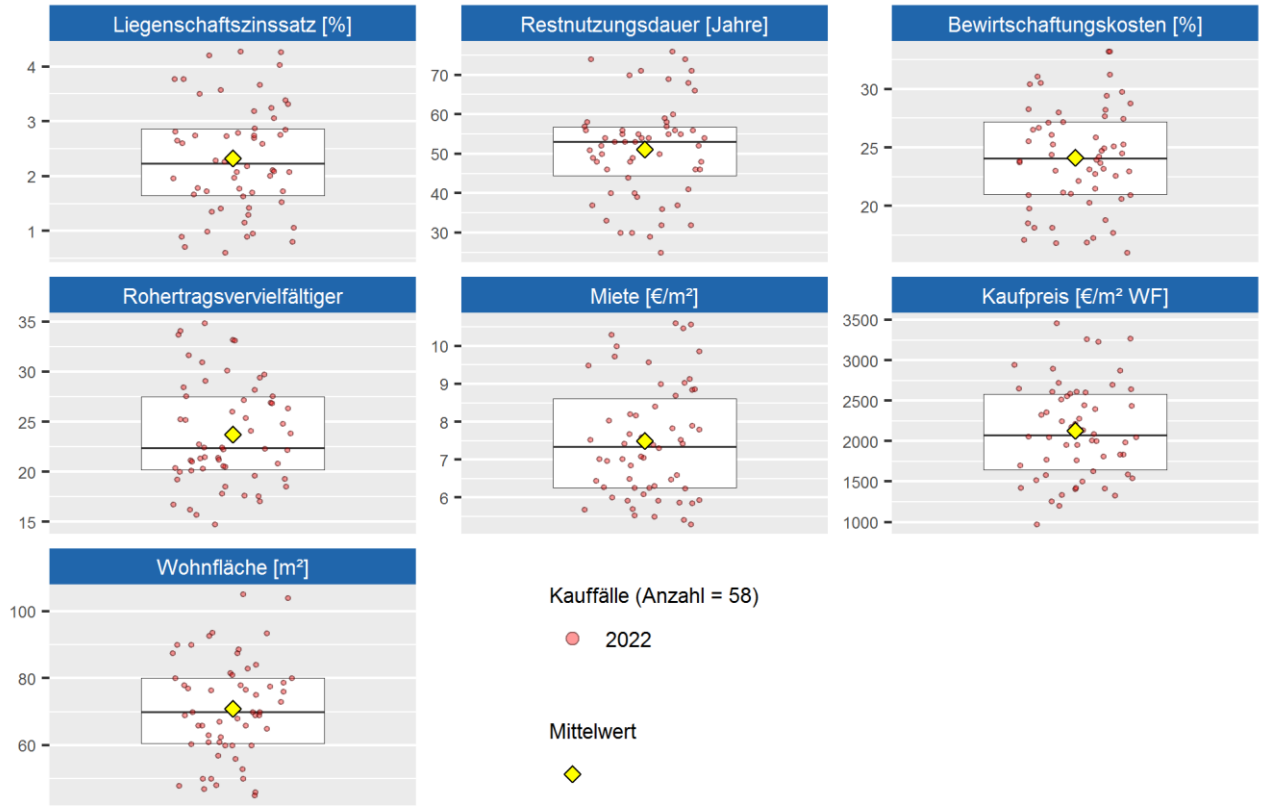
Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,1**	**0,8**	2,1	0,1	4,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	51	13	51	25	77
Bewirtschaftungskosten [%]	22,6	2,9	22,3	14,6	29,9
Rohertragsvervielfältiger	24,7	4,0	24,3	15,4	39,8
Miete [€/m²]	7,59	1,15	7,46	5,44	10,55
Kaufpreis [€/m² WF]	2.271	580	2.189	1.154	3.810
Wohnfläche [m²]	83	19	81	40	132



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

Liegenschaftszinssatz / Kenngrößen	Mittelwert	Standard-abweichung	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	**2,3**	**1,0**	2,2	0,6	4,3
Restnutzungsdauer [Jahre]	51	12	53	25	76
Bewirtschaftungskosten [%]	24,1	4,4	24,1	16,1	33,2
Rohertragsvervielfältiger	23,7	5,2	22,4	14,8	34,9
Miete [€/m²]	7,49	1,51	7,35	5,30	10,61
Kaufpreis [€/m² WF]	2.126	582	2.072	976	3.464
Wohnfläche [m²]	71	15	70	45	105



(Erläuterung Boxplots s. Seite 63)

6.1.5 Rohertragsfaktoren

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

6.2 Teileigentum

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2020 bis 2022 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise *(inkl. Bodenwertanteil)* gezahlt worden:

Nebenanlage	**Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise**	**Preisspanne** *(68 % der gezahlten Kaufpreise)*	**Median** *(gerundet)*
Stellplatz	152	3.500,- € bis 9.800,- €	**6.500,- €**
Garage *	114	9.100,- € bis 21.000,- €	**14.000,- €**
Tiefgaragenstellplatz	75	11.500,- € bis 20.300,- €	**17.500,- €**

** freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertiggarage*

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Grundsätzlich ist bei der Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts zu unterscheiden zwischen dem Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks und dem Verkehrswert des Erbbaurechts. Beides sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.
Der Wert des Erbbaugrundstücks und des Erbbaurechts kann gemäß § 48 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden.

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

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

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

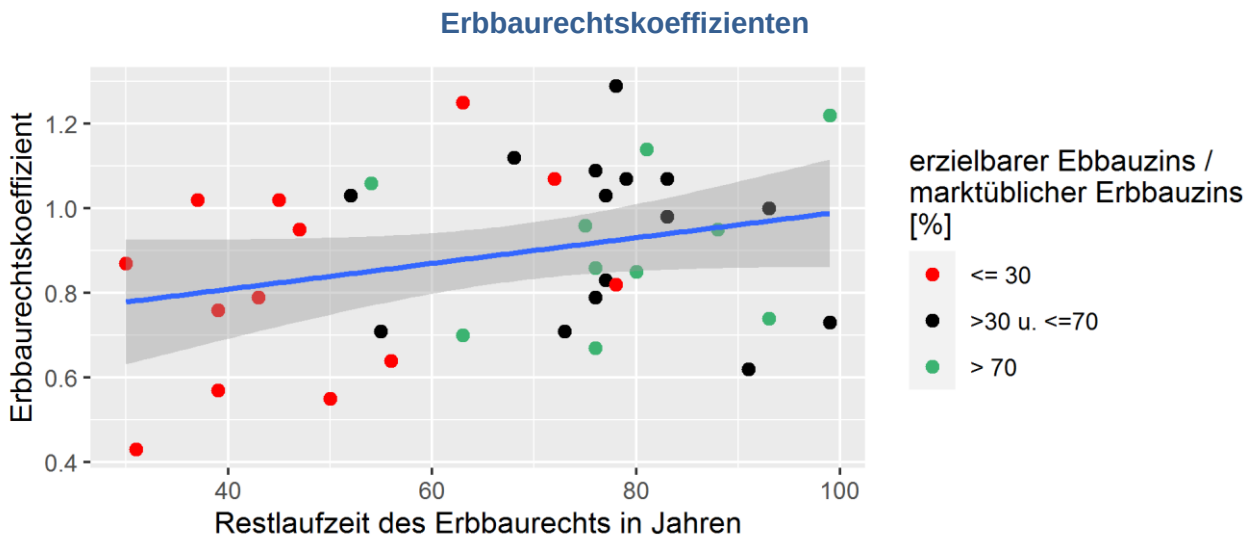
Der vorläufige Vergleichswert eines Erbbaurechts kann gemäß § 49 (2) ImmoWertV durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten ermittelt werden.

Zur Anwendung dieses Vergleichswertverfahrens hat der Gutachterausschuss zu insgesamt 38 registrierten Kauffällen in den Jahren 2020 bis 2022 Erbbaurechtskoeffizienten berechnet. Die Werte des fiktiven Volleigentums der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2020 bis 2022** wurden auf der Basis folgender Ansätze berechnet:

- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2010
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- Zuschlag für ausgebaute Spitzböden: abhängig von der Ausbaufläche
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:
  Baupreisindex des statistischen Bundesamtes *(2010=100)*
- zugrunde gelegt wurde ausschließlich Erbbaurechtsverträge mit einer Wertsicherungsklausel
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 99 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts
- 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=0,61)*.

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



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

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert = Wert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird der Verkehrswert i.d.R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlage *(unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes)* und dem Wert der Außenanlagen, abzüglich eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden, berechnet.
Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung des Sachwerts ohne Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale *(Bauschäden/-mängel, über-/unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand etc.)* zum Verkehrswert wird vorwiegend durch Angebot und Nachfrage, regionale Baupreisverhältnisse und die Wohnlage des Bewertungsobjekts bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswerts ist daher i.d.R. eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwerts an den Verkehrswert mittels eines sogenannten Sachwertfaktors erforderlich. Um die Höhe dieses Faktors bestimmen zu können, werden zu einer möglichst großen Auswahl registrierter Kauffälle Sachwerte ermittelt und dem jeweils tatsächlich gezahlten Kaufpreis gegenübergestellt.

Zur sachgerechten Berechnung des jeweiligen Sachwertes werden den Erwerbern der Liegenschaften gemäß § 195 BauGB Fragebögen mit der Aufforderung übersendet, dem Gutachterausschuss bautechnische und ausstattungsbezogene Angaben zum Kaufobjekt zu übersenden. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Notarverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der zurückgesendeten Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Kauffälle herangezogen, in denen **vor dem Jahre 2020 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können.
Zur Ermittlung des Sachwertes der Ein- und Zweifamilienhäuser wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW *(AGVGA NRW)* an. Nähere Angaben zu diesem Modell finden Sie unter:

http://www.boris.nrw.de

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

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß der Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.
Gemäß § 21 (2) ImmoWertV werden Liegenschaftszinssätze nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Gebäude- und Nutzungsart, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

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

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen werden den jeweiligen Eigentümern bei Kauffällen, die im Sinne des o.g. Modells geeignet erscheinen, Fragebögen übersendet, in denen Detailangaben zum Kaufobjekt abgefragt werden. Diese zusätzlichen Informationen werden benötigt, um die einzelnen Kauffälle eingehend auswerten zu können. Auf Basis der bereitgestellten Angaben wird dann entschieden, ob der jeweilige Kauffall in die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze einfließt.
Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind i.d.R. die Daten aus den örtlichen Mietspiegeln. Der jeweils zu unterstellende Bewirtschaftungskostenanteil wird auf Basis der Orientierungswerte zur Ableitung der Bewirtschaftungskosten *(Anlage 3 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW)* kalkuliert und die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer auf Basis der Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer des AGVGA-Modells (*Anlage 1 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW)* gewählt. Die zugrunde gelegte Gesamtnutzungsdauer beträgt bei der Objektart Dreifamilienhaus und bei der Objektart Mehrfamilienhaus 80 Jahre. Die Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf Basis der Modernisierungs- und Restnutzungsdauertabellen (*Anlage 2 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW).*

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

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

8.3 Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

entsprechend Anlage 4, Abschnitt III der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

8.4 Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

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

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

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

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

9 Mieten und Pachten

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Stand: 31.03.2023

Vorsitzender

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

Stellvertreter

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Kuczewski, Rüdiger	Regierungsrat
Roelevink, Klaus	Oberregierungsrat

Stellvertreter/-in

Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtfrau
Zielenski, Armin	Steueramtmann

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Nassauerallee 15 - 23
47533 Kleve
Telefon: 02821 – 85642 • Fax: 02821 – 85660

Internetadresse: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

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

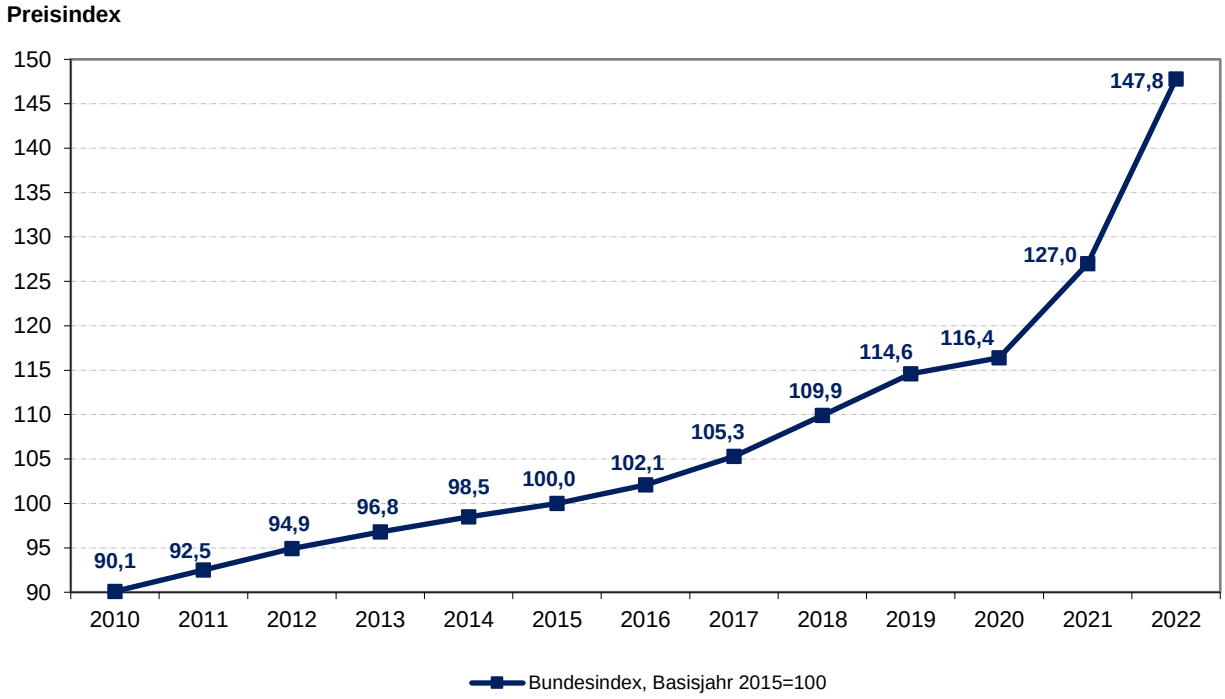
11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. +16,4% gestiegen *(2021 = +9,1%)*. Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. +1,5% *(2021 = +1,8%)* und der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um rund +8,2% *(2021 = +3,2%)*.

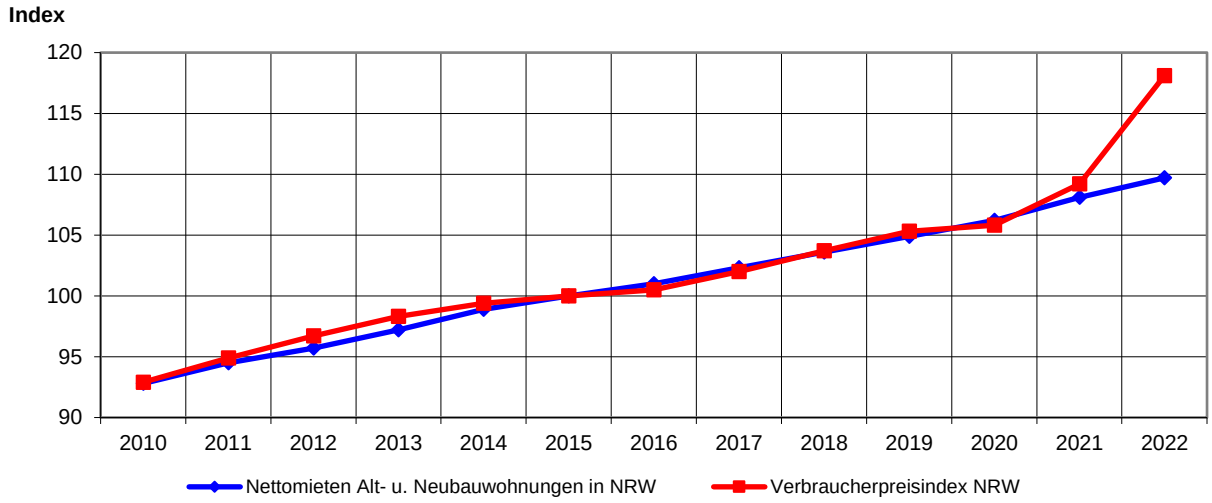
Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen *(IT.NRW)* führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushalttypen nur noch den Verbraucherpreisindex *(VPI)* NRW. Neben der Umstellung des Basisjahres wurde zugleich ein neues 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 2015



Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	**2015**	2016	2017	2018	2019	2020	2021	**2022**
Nettomieten Alt- und Neubau-wohnungen in NRW *(Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)*	92,8	94,5	95,7	97,2	98,9	**100,0**	101,0	102,3	103,6	104,9	106,2	108,1	**109,7**
Verbraucherpreisindex NRW	92,9	94,9	96,7	98,3	99,4	**100,0**	100,5	102,0	103,7	105,3	105,8	109,2	**118,1**

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

11.2 Angaben zum Kreis Kleve

Maximale Nord-Süd-Ausdehnung: 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung: 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

Kreis Kleve - *Fläche und Bevölkerung*
Quelle: Landesbetrieb IT.NRW
Statistik und IT-Dienstleistungen

Stand 30.06.2022

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Stadt / Gemeinde	Fläche km²	Wohnbevölkerung
Bedburg-Hau	61	13.238
Emmerich am Rhein	80	31.265
Geldern	97	34.277
Goch	115	35.104
Issum	55	12.351
Kalkar	88	14.090
Kerken	58	12.695
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.170
Kleve	98	53.038
Kranenburg	77	11.226
Rees	110	21.178
Rheurdt	30	6.622
Straelen	74	16.565
Uedem	61	8.474
Wachtendonk	48	8.273
Weeze	79	11.792
Kreis Kleve	1.232	318.358
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.241.893
Nordrhein-Westfalen	34.082	18.077.762

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Nassauerallee 15-23
47533 Kleve