



Grundstücksmarktbericht **2026** Kreis Kleve

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 - 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preise und Preisentwicklungen
im Jahr 2025**

Kleve, im März 2026

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Postfach 1552, 47515 Kleve
Telefon: 02821 / 85 - 642
Telefax: 02821 / 85 - 660
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de
Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Druck

Kreis Kleve

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 2 Abs. 7 Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

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

Lizenz

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ genutzt werden. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

Titelseite

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	1
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	5
3 Umsätze	6
3.1 Gesamtumsatz	6
3.2 unbebaute Grundstücke	11
3.2.1 Individueller Wohnungsbau	13
3.2.2 Geschosswohnungsbau	14
3.2.3 Gewerbliche Bauflächen	14
3.2.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	15
3.2.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	18
3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	18
3.3 bebaute Grundstücke	19
3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	20
3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	25
3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	27
3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke	28
3.4 Wohnungseigentum	29
3.4.1 Wohnungseigentum	29
3.4.2 Teileigentum	32
3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	32
3.6 Zwangsversteigerungen	33
4 Unbebaute Grundstücke	34
4.1 Individueller Wohnungsbau	34
4.2 Geschosswohnungsbau	37
4.3 Gewerbliche Bauflächen	37
4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	38
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	43
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	44
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	44
4.7 Bodenrichtwerte	49
4.7.1 Definition	49
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	53
4.7.3 Gebietstypische Wohnbaulandwerte	54
4.7.4 Umrechnungskoeffizienten	55
4.7.5 Indexreihen	55
4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen	57
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	63

5.1.4	Sachwertfaktoren	64
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	69
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	78
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	78
5.2.2	Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	80
5.2.3	Indexreihen	80
5.2.4	Durchschnittspreise	80
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	81
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	81
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	88
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	89
6.1.5	Rohertragsfaktoren	90
6.2	Teileigentum	91
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	93
7.1	Bestellung neuer Erbaurechte	93
7.2	Erbaurechte	93
7.3	Erbaurechtsgrundstücke	94
8	Modellbeschreibungen	95
8.1	Sachwertfaktoren	95
8.2	Liegenschaftszinssätze	98
8.3	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser	100
8.4	Ermittlung des Modernisierungstyps	101
9	Mieten und Pachten	102
10	Kontakte und Adressen	103
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve	103
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	104
11	Anlagen	105
11.1	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	105
11.2	Angaben zum Kreis Kleve	107

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2026 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2025 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 2026 für den Kreis Kleve wurde nach ausgiebiger Besprechung mit den beteiligten Ausschussmitgliedern in der Sitzung des Gutachterausschusses am 12.03.2026 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 72 Ausschüsse in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

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

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

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

Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

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

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

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

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

- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung einer Mietdatenbank und Mitwirkung bei der Erstellung eines Mietspiegels
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Führung weiterer Datensammlungen

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 2025 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.781 Kauffälle (*2024: 3.012 Kauffälle*) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 3.049 Kauffälle (*2024: 2.359 Kauffälle*) mit einem Geldumsatz von rund 912 Mio. € (*2024: 681 Mio. €*) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus hat sich die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2025 um rund 158% verändert (*2025: 369 Kauffälle, 2024: 143 Kauffälle*). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke hat sich im Kreis Kleve gegenüber dem Vorjahr um rund 4,1% verändert (*2024: 4,5%*).

Land- und Forstwirtschaft

Im Berichtsjahr 2025 wechselten 159 (*2024: 106 Kauffälle*) Ackerland-, Grünland- und Waldgrundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 36 Millionen Euro (*2024: 21 Mio. €*) mit einer Gesamtfläche von rund 345 ha (*2024: 254 ha*) umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um ungefähr 2% auf circa 11,62 €/m². Für Grünlandflächen wurden durchschnittlich rund 6,96 €/m² gezahlt (*Unterschied zum Vorjahr: rund -1%*).

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 16%. Im Berichtsjahr 2025 wurden 1.874 Kauffälle registriert (*2024: 1.621 Kauffälle*). Der Geldumsatz veränderte sich um rund 27% und betrug insgesamt rund 684 Millionen Euro (*2024: 539 Mio. €*).

Die Anzahl der im Jahre 2025 veräußerten Ein- und Zweifamilienhäuser veränderte sich um rund 16%. Insgesamt wurden 1.506 Kauffälle (*2024: 1.301 Kauffälle*) registriert. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt gegenüber dem Vorjahr eine prozentuale Veränderung in Höhe von rund 4%.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl veräußerter Eigentumswohnungen veränderte sich im Jahr 2025 um rund 38%. Im Berichtszeitraum 2025 wechselten insgesamt 508 Wohnungen (*2024: 368 Wohnungen*) den Eigentümer. Das aus dem ausgewerteten Datenbestand abgeleitete Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen (*Weiterverkäufe*) zeigt gegenüber dem Vorjahr eine Preisveränderung von rund 2%.

3 Umsätze

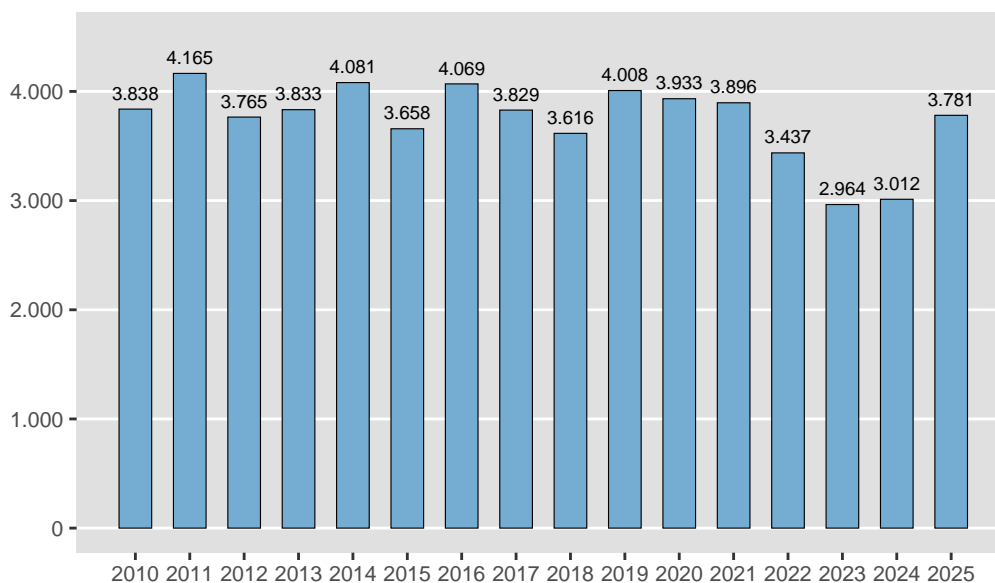
Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren 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 2025 insgesamt 3.781 Kauffälle, die von den beurkundenden Stellen übersandt wurden, registriert.

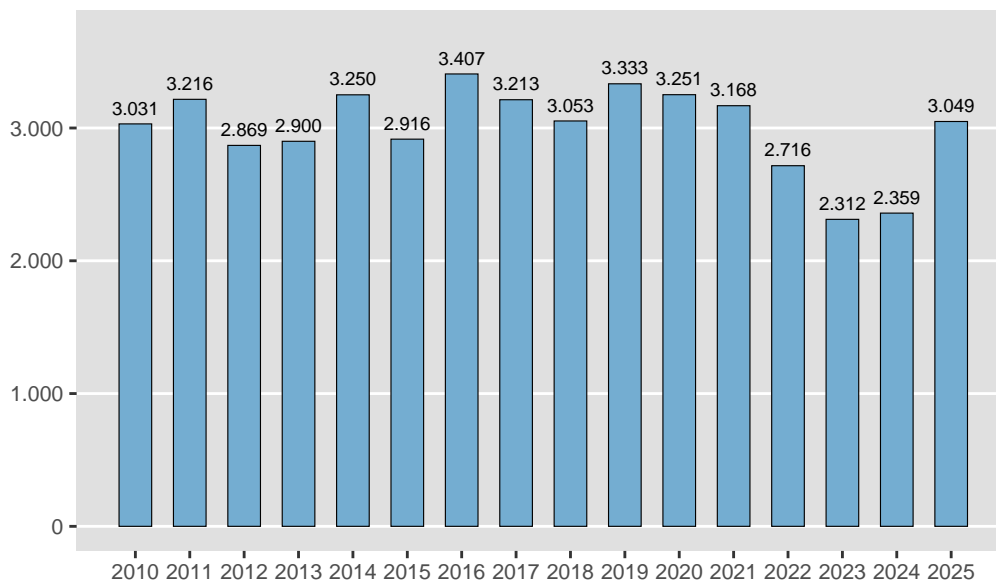
Registrierte Kauffälle



Die nachfolgenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2025 registrierten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche Verhältnisse oder durch besondere Kaufumstände beeinflusst sind und Kauffälle, bei denen eine Übertragung, Schenkung oder ein Gesellschafterkauf vollzogen wurde, werden nicht ausgewertet. Außerdem werden auch Zwangsversteigerungen und Erbbaurechtskäufe nicht in die Zusammenstellungen der ausgewerteten Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einbezogen.

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

Ausgewertete Kauffälle



Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt

3.049 Kauffälle

ausgewertet. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl um circa 29,2% verändert.

Die ausgewerteten Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **unbebaute Grundstücke**

- Individueller Wohnungsbau
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbliche Bauflächen
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bauerwartungsland und Rohbauland

- **bebaute Grundstücke**

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

- **Wohnungs- und Teileigentum**

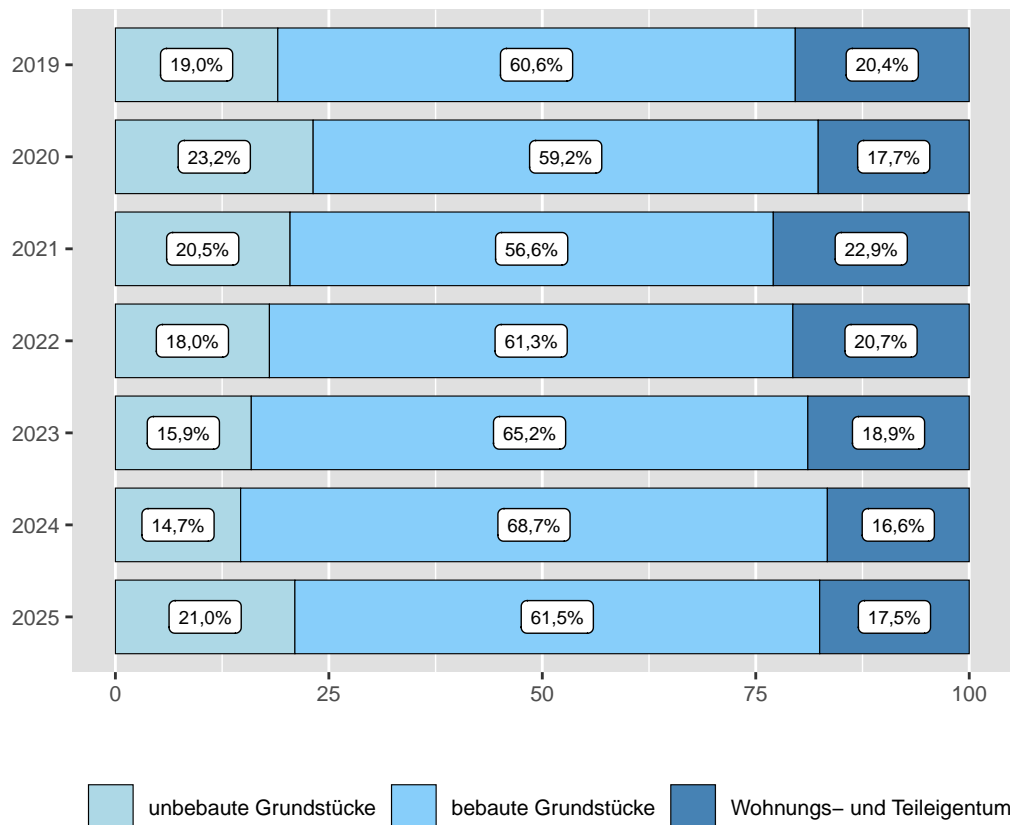
- Wohnungseigentum
- Teileigentum

ausgewertete Kauffälle nach Teilmärkten differenziert

Anzahl Kauffälle

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	634	753	648	490	368	346	641
bebaute Grundstücke	2.020	1.923	1.793	1.665	1.507	1.621	1.874
Wohnungs- und Teileigentum	679	575	727	561	437	392	534
Summe	3.333	3.251	3.168	2.716	2.312	2.359	3.049

Marktanteile der Teilmärkte nach der Anzahl der Kauffälle



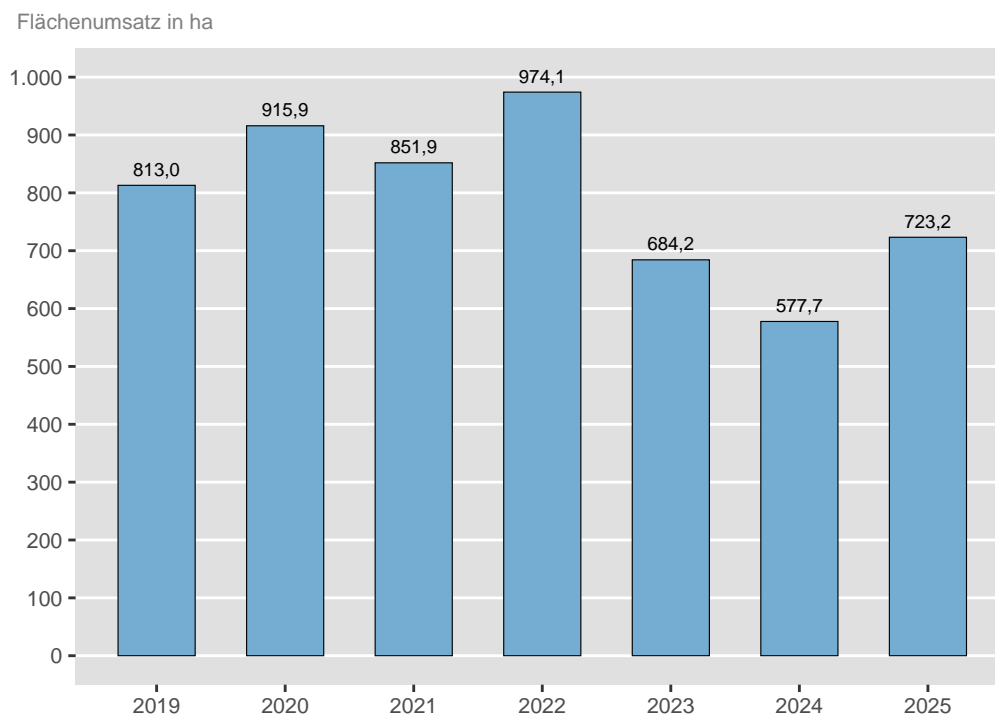
Flächenumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurde im Berichtsjahr 2025 eine Grundstücksfläche in Höhe von

723,2 ha

umgesetzt.

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



Flächenumsätze in den Teilmärkten in ha

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	501,1	577,4	506,6	653,6	449,8	319,6	454,3
bebaute Grundstücke	311,9	338,5	345,3	320,5	234,4	258,1	268,9
Summe	813,0	915,9	851,9	974,1	684,2	577,7	723,2

Geldumsatz

Bezogen auf die ausgewerteten Kauffälle wurden im Berichtsjahr 2025 insgesamt

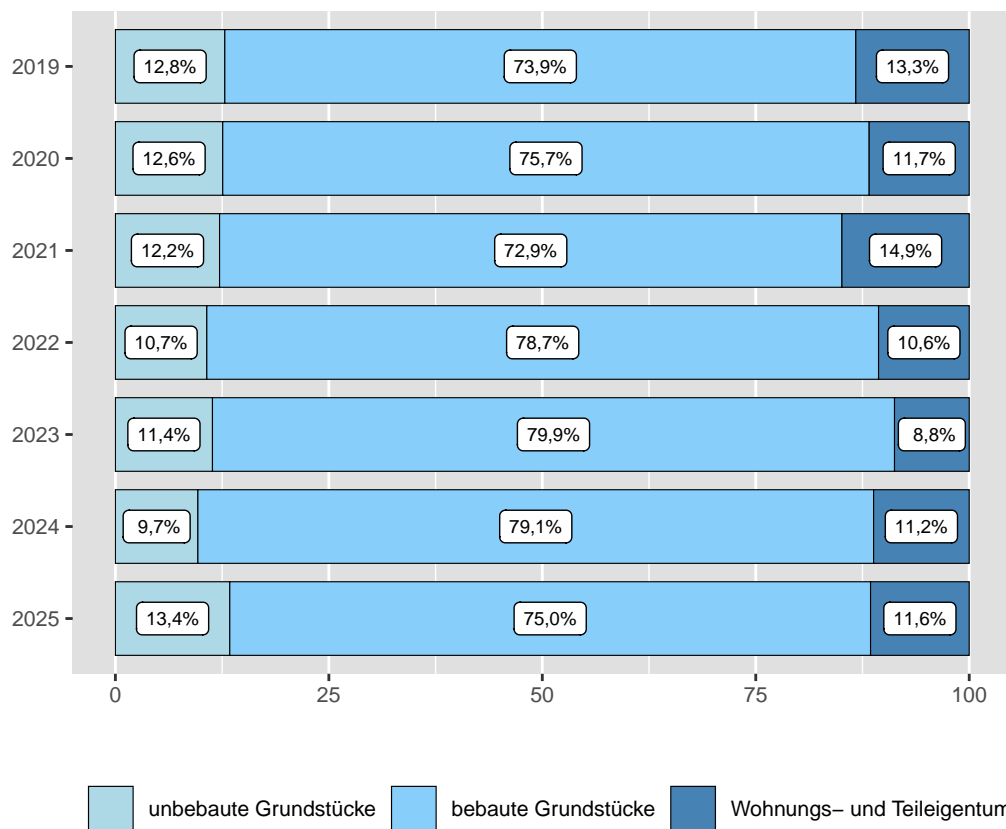
911,5 Mio. Euro

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Geldumsatz um rd. 33,9% verändert.

Geldumsätze in den Teilmärkten in Mio. Euro

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unbebaute Grundstücke	95,8	101,0	116,6	93,1	88,5	65,8	122,1
bebaute Grundstücke	552,3	607,9	696,4	684,2	621,9	538,6	684,1
Wohnungs- und Teileigentum	99,3	94,1	142,4	92,4	68,1	76,2	105,3
Summe	747,3	803,0	955,3	869,7	778,6	680,6	911,5

Marktanteile der Teilmärkte nach Höhe des Geldumsatzes



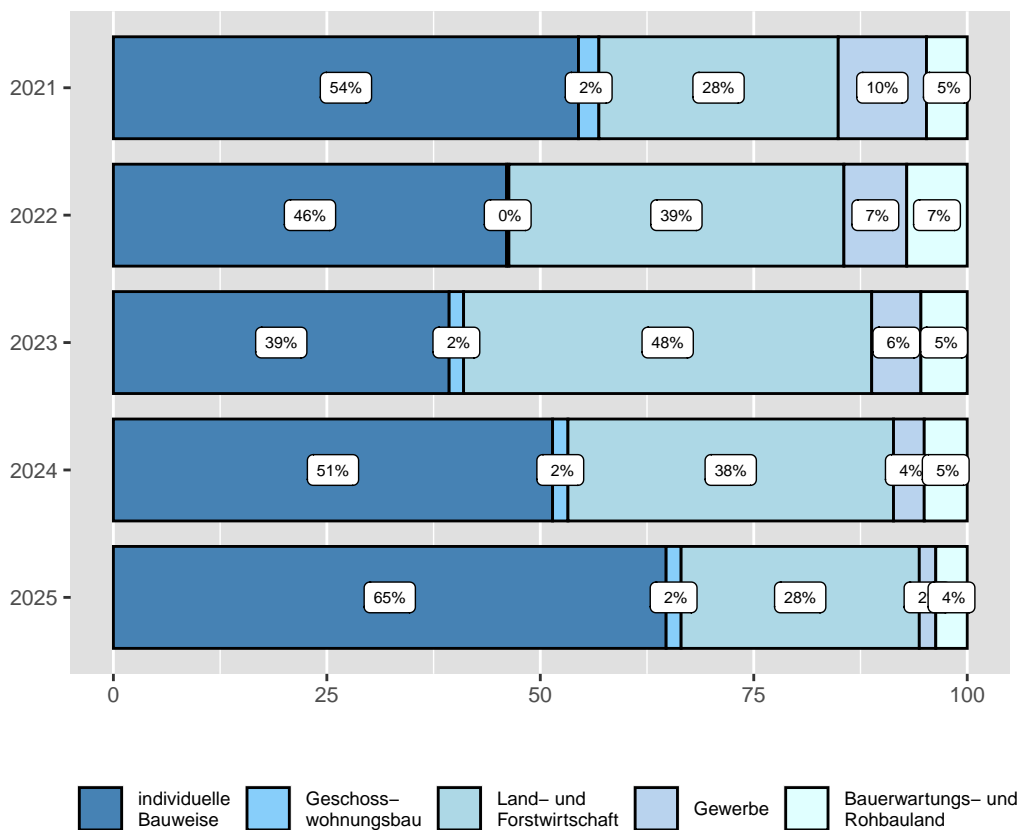
3.2 unbebaute Grundstücke

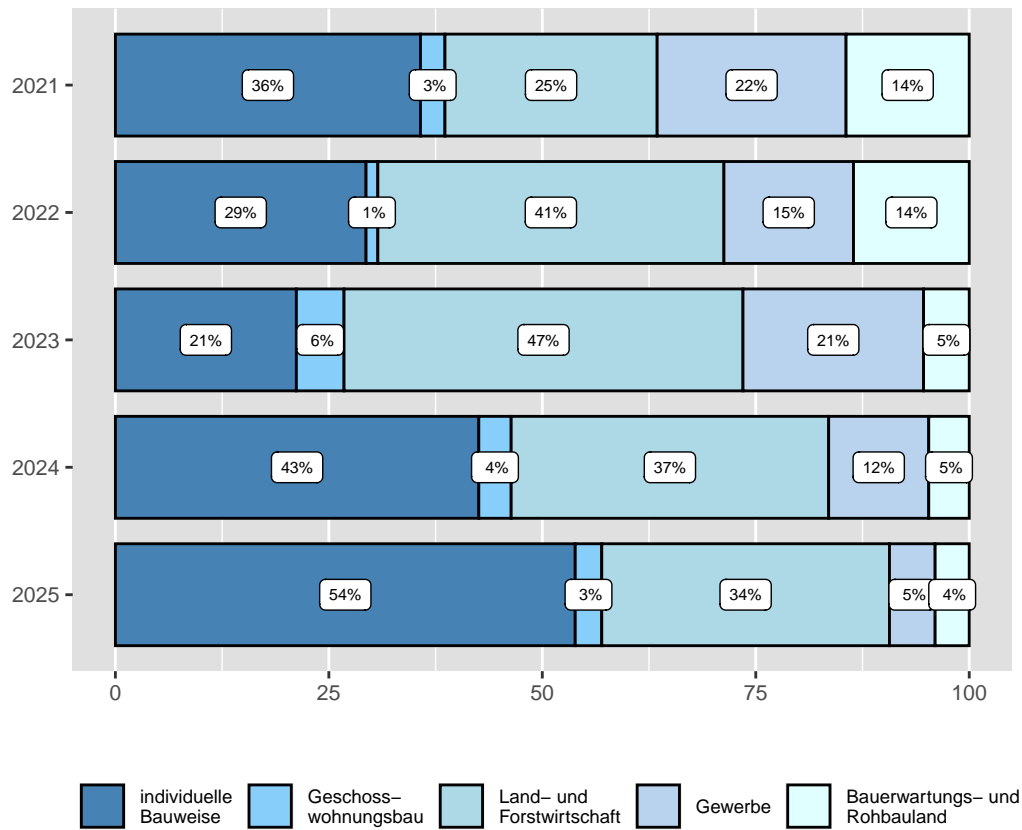
Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

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

Die aufgeführten Kategorien werden in den nächsten Abschnitten detaillierter beschrieben.

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



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


3.2.1 Individueller Wohnungsbau

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

Kennwert	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	274	169	116	143	369
Fläche [ha]	18,5	11,4	8,3	10,5	31,2
Umsatz [Mio. €]	36,2	22,7	16,0	23,9	57,8

Verkäufe in den Kommunen

Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2023		2024		2025	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	5	914.410	0	0	9	1.037.160
Emmerich am Rhein	13	1.785.172	9	1.589.905	26	6.097.328
Geldern	13	1.603.660	12	2.026.362	45	6.703.125
Goch	13	2.671.985	20	2.532.242	13	4.019.390
Issum	2	254.800	4	541.225	15	2.261.810
Kalkar	2	246.675	16	1.639.010	21	1.725.066
Kerken	4	794.000	4	634.770	85	12.000.135
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5	556.902	14	1.400.485	15	2.175.994
Kleve	12	1.551.840	9	1.596.778	29	4.159.896
Kranenburg	15	1.322.015	15	1.403.135	19	2.553.179
Rees	5	565.130	8	1.283.335	15	3.473.000
Rheurdt	2	234.365	2	452.375	4	524.440
Straelen	6	1.070.846	14	6.427.793	14	1.748.772
Uedem	1	56.905	3	249.670	31	4.031.725
Wachtendonk	0	0	1	380.000	4	1.233.512
Weeze	18	2.520.920	12	1.838.703	24	4.069.116
Kreis Kleve	116	16.149.625	143	23.995.788	369	57.813.648

3.2.2 Geschosswohnungsbau

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

Kennwert	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	12	1	5	5	10
Fläche [ha]	1,4	0,3	1,9	0,9	0,9
Umsatz [Mio. €]	2,9	1,1	4,2	2,1	3,3

3.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Die im Folgenden dargestellte Übersicht umfasst alle gewerblichen Bauflächen, wobei innerhalb dieser Gruppe grundsätzlich zwischen den folgenden Arten der Nutzung unterschieden wird:

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.).

Kennwert	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	52	27	17	10	11
Fläche [ha]	40,0	26,8	18,1	9,6	5,1
Umsatz [Mio. €]	22,4	11,8	16,0	6,6	5,7

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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Ackerland					
Anzahl	68	78	80	63	108
Fläche [ha]	172,7	158,7	242,1	126,5	256,5
Umsatz [Mio. €]	19,7	18,0	30,0	15,5	31,9
Grünland					
Anzahl	37	38	34	26	33
Fläche [ha]	72,2	84,0	71,6	56,8	58,6
Umsatz [Mio. €]	4,4	6,3	4,9	4,3	3,7
Wald					
Anzahl	36	28	27	17	18
Fläche [ha]	69,4	148,2	27,3	70,5	30,3
Umsatz [Mio. €]	1,1	7,1	0,3	1,1	0,5
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	141	144	141	106	159
Fläche	314,3	390,9	341,0	253,8	345,4
Umsatz	25,2	31,4	35,2	20,9	36,1

Acker- und Grünlandverkäufe in den Kommunen

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

Ackerland**zur Auswertung geeignete Ackerlandkauffälle**

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2023		2024		2025	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	5	32,714	3	5,316	4	15,043
Emmerich am Rhein	4	4,106	4	8,134	4	8,630
Geldern	2	9,294	3	2,694	16	19,100
Goch	9	23,404	9	16,041	14	58,680
Issum	8	28,948	2	14,124	5	3,983
Kalkar	4	7,974	7	15,190	1	0,346
Kerken	7	14,698	3	1,487	1	2,997
Wallfahrtsstadt Kevelaer	9	40,574	2	6,715	7	27,879
Kleve	3	3,106	4	7,070	9	17,857
Kranenburg	1	0,496	2	1,081	3	3,089
Rees	2	5,290	3	3,530	3	4,650
Rheurdt	1	1,250	1	6,314	3	5,483
Straelen	5	9,904	5	7,442	5	4,538
Uedem	3	10,502	5	10,830	5	13,845
Wachtendonk	4	11,173	0	0,000	4	12,252
Weeze	3	14,262	2	8,971	4	11,633
Kreis Kleve	70	217,697	55	114,940	88	210,005

Grünland**zur Auswertung geeignete Grünlandkauffälle**

Anzahl / Flächenumsatz in ha

Kommune	2023		2024		2025	
	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz	Anzahl	Flächenumsatz
Bedburg-Hau	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Emmerich am Rhein	2	8,729	1	7,108	0	0,000
Geldern	2	2,349	1	0,378	2	1,223
Goch	3	4,475	2	2,065	5	9,116
Issum	0	0,000	1	0,934	1	0,604
Kalkar	2	6,280	0	0,000	1	3,199
Kerken	0	0,000	0	0,000	1	1,289
Wallfahrtsstadt Kevelaer	2	8,725	0	0,000	0	0,000
Kleve	2	5,668	1	4,667	0	0,000
Kranenburg	3	13,335	1	2,658	2	5,105
Rees	6	8,999	2	10,582	0	0,000
Rheurdt	0	0,000	0	0,000	1	2,639
Straelen	1	1,773	0	0,000	1	6,776
Uedem	0	0,000	3	6,338	0	0,000
Wachtendonk	1	4,049	1	1,132	2	6,237
Weeze	1	0,525	0	0,000	0	0,000
Kreis Kleve	25	64,906	13	35,862	16	36,188

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).

	2021	2022	2023	2024	2025
Bauerwartungsland					
Anzahl	14	20	15	13	19
Fläche [ha]	20,2	20,2	10,6	5,9	8,6
Umsatz [Mio. €]	7,4	6,3	3,7	2,4	3,7
Rohbauland					
Anzahl	10	6	1	1	2
Fläche [ha]	9,1	3,7	0,3	0,3	0,6
Umsatz [Mio. €]	7,2	4,2	0,3	0,3	0,6
Teilmarkt insgesamt					
Anzahl	24	26	16	14	21
Fläche	29,3	23,9	10,9	6,2	9,2
Umsatz	14,6	10,5	4,0	2,7	4,3

3.2.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

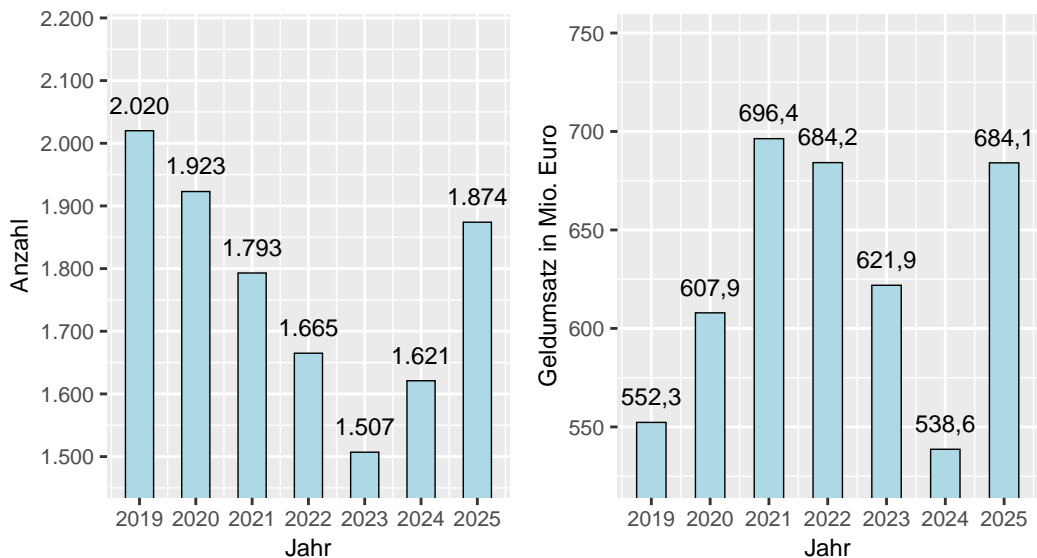
Flächen, die sich insbesondere geprägt durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage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

Kennwert	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	145	123	73	68	71
Fläche [ha]	103,1	200,3	69,7	38,6	62,4
Umsatz [Mio. €]	15,3	15,7	13,0	9,7	14,8

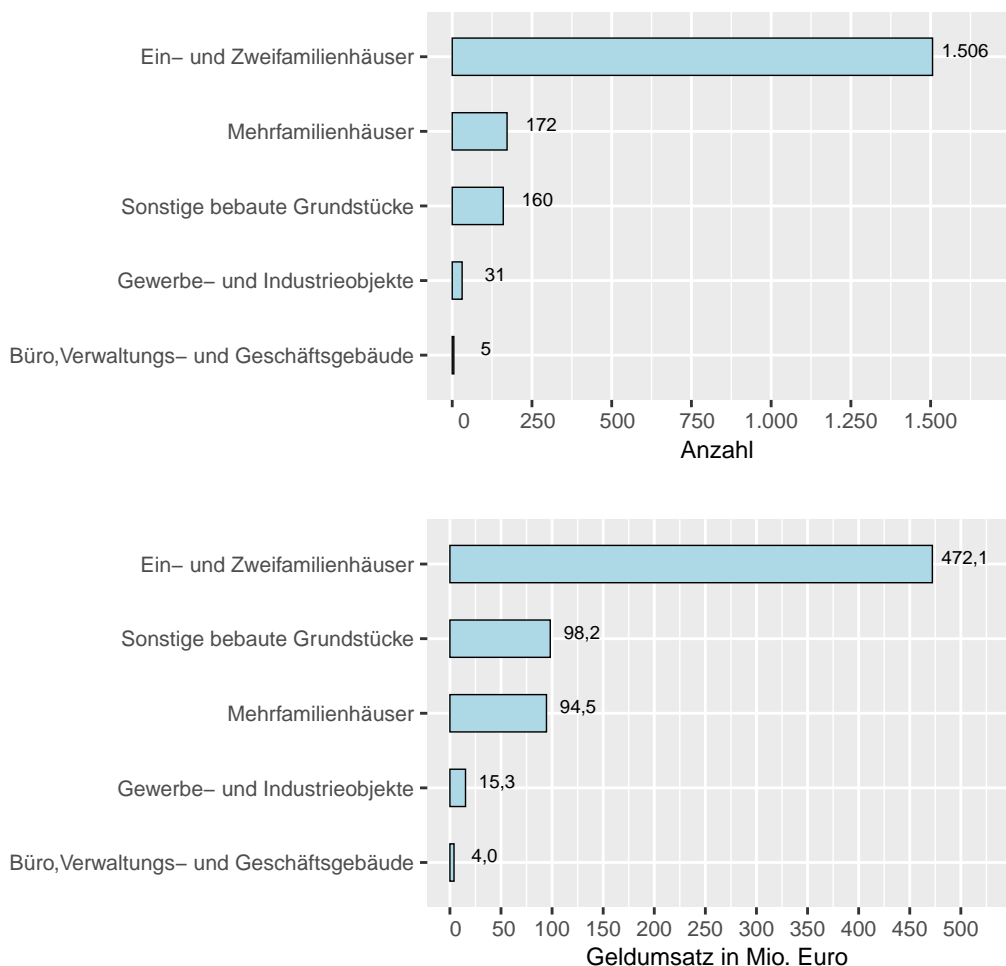
3.3 bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 684,1 Mio. Euro bei 1.874 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein.

Kauffälle und Geldumsätze 2019 bis 2025



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



3.3.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

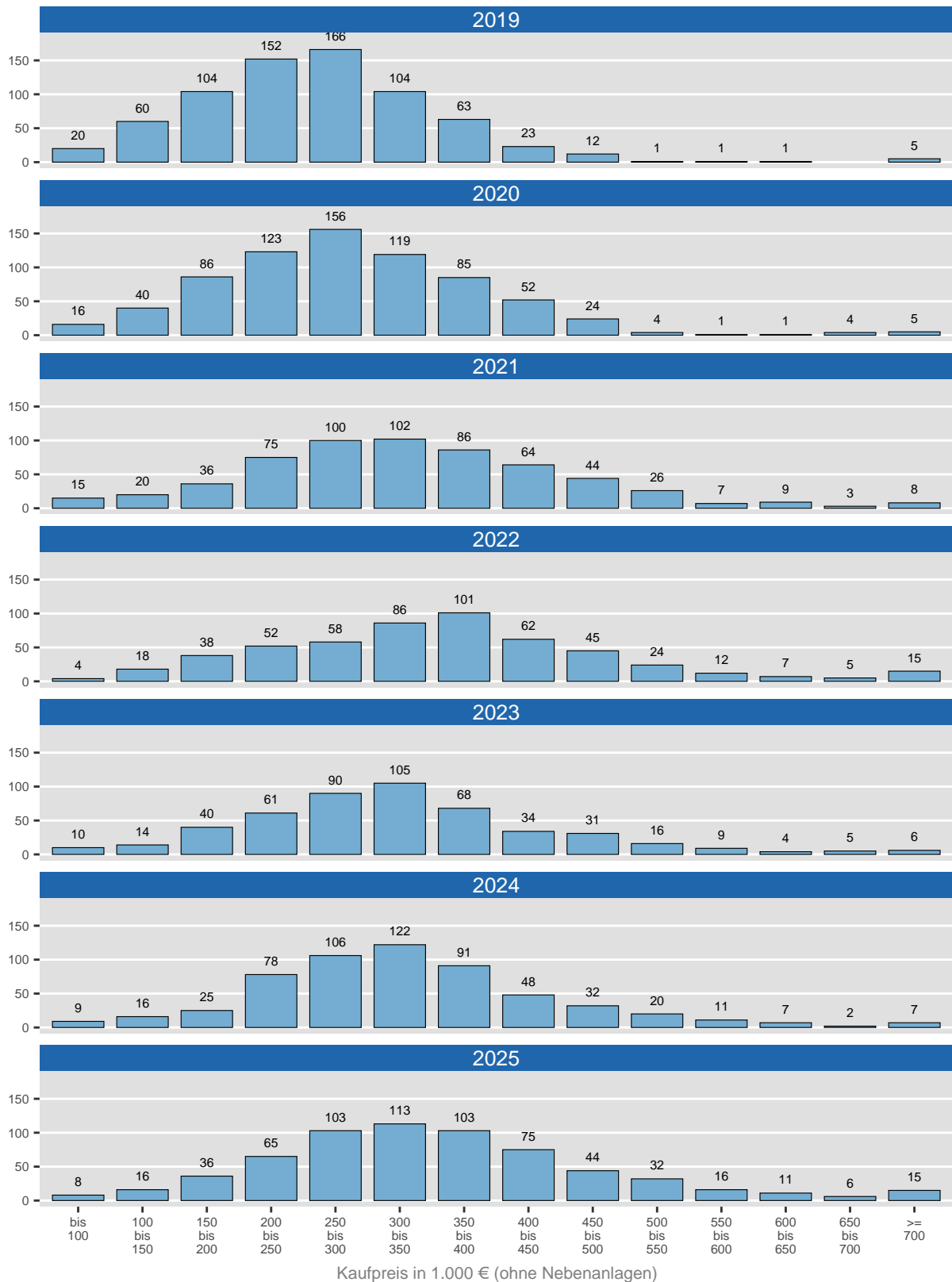
Im Berichtsjahr 2025 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 1.506 Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 472,1 Mio. Euro den Eigentümer.

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	1.619	1.556	1.358	1.298	1.217	1.301	1.506
Fläche [ha]	153,6	147,9	129,1	114,3	102,0	116,2	136,9
Umsatz [Mio. €]	384,0	405,9	406,6	415,7	357,6	385,8	472,1

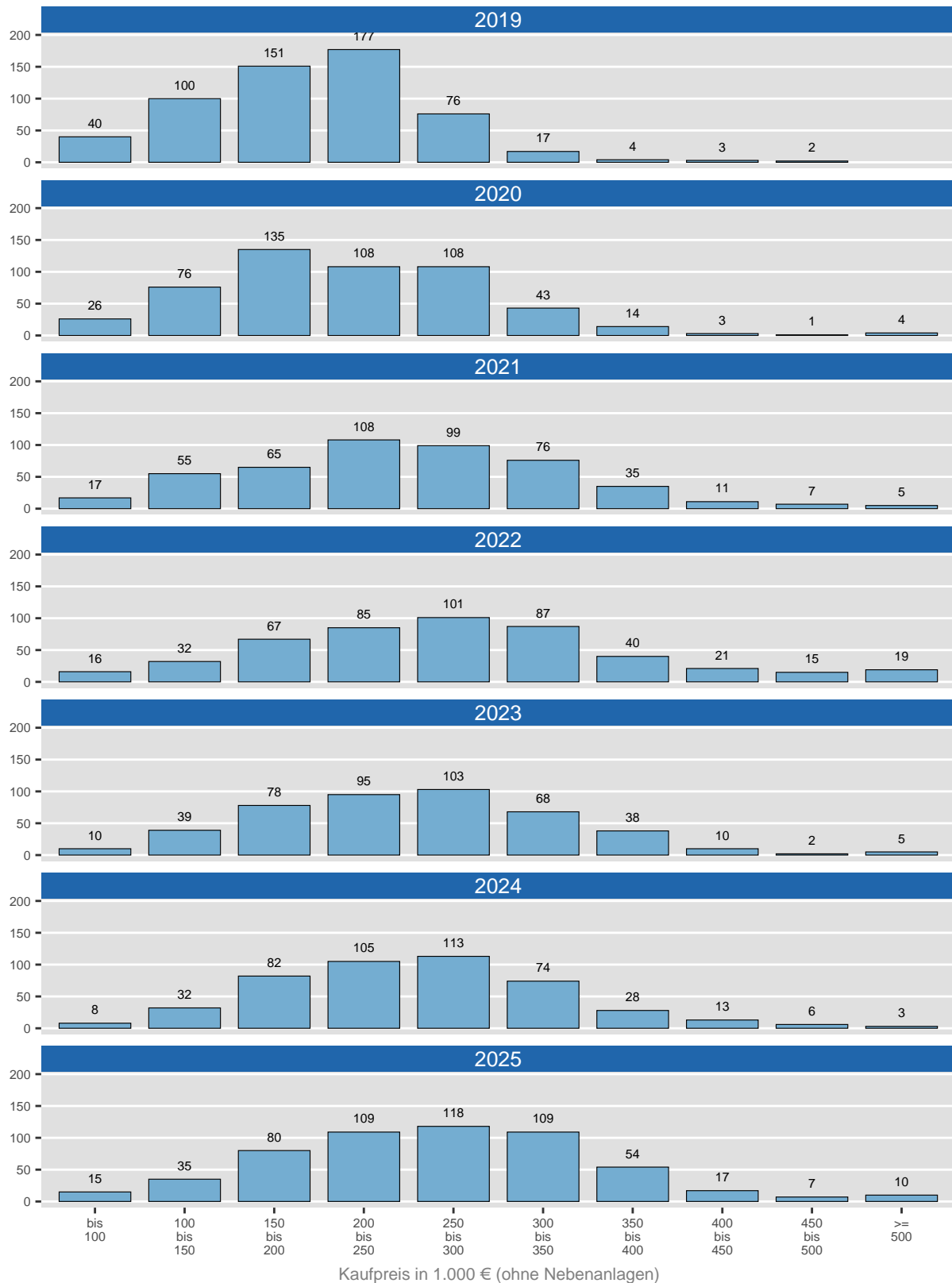
Die nachfolgende Differenzierung der Objektarten unterscheidet zwischen freistehend (Ortslagen, klassische Bauweise) und dem Außenbereich (spezifische Standortmerkmale). Die Kategorie „Großgrundbesitz“ erfasst Objekte mit außergewöhnlich großen Flächen oder umfangreicher Nebenbebauung separat, um statistische Verzerrungen der Durchschnittswerte zu vermeiden.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
freistehend							
Anzahl	712	716	595	527	494	574	643
Fläche [ha]	54,0	54,4	44,3	37,9	36,6	43,0	47,6
Umsatz [Mio. €]	194,0	213,2	208,2	196,2	168,3	198,2	235,6
freistehend (Außenbereichslage)							
Anzahl	96	92	72	70	68	62	53
Fläche [ha]	29,5	34,5	16,7	20,5	15,6	18,1	9,3
Umsatz [Mio. €]	25,9	30,7	26,8	27,5	22,7	19,5	16,4
freist. Großgrundbesitz im Außenbereich							
Anzahl	46	31	29	31	30	34	77
Fläche [ha]	34,8	24,9	22,2	24,0	18,2	19,7	41,6
Umsatz [Mio. €]	15,6	9,6	8,7	14,6	12,8	12,3	30,7
Doppel- und Reihenendhäuser							
Anzahl	570	518	478	483	448	464	554
Fläche [ha]	26,2	24,7	22,6	22,1	23,6	21,1	27,9
Umsatz [Mio. €]	114,5	116,0	123,7	136,5	116,6	121,3	152,4
Reihenmittelhäuser							
Anzahl	187	197	165	186	176	163	178
Fläche [ha]	5,5	5,4	4,7	5,3	5,0	4,2	4,4
Umsatz [Mio. €]	31,0	35,7	33,4	40,4	37,1	33,9	36,4
Sonstige Bauweise							
Anzahl	8	2	19	1	1	4	1
Fläche [ha]	0,8	0,2	12,5	0,1	0,0	0,2	0,1
Umsatz [Mio. €]	3,0	0,6	5,8	0,4	0,1	0,7	0,4

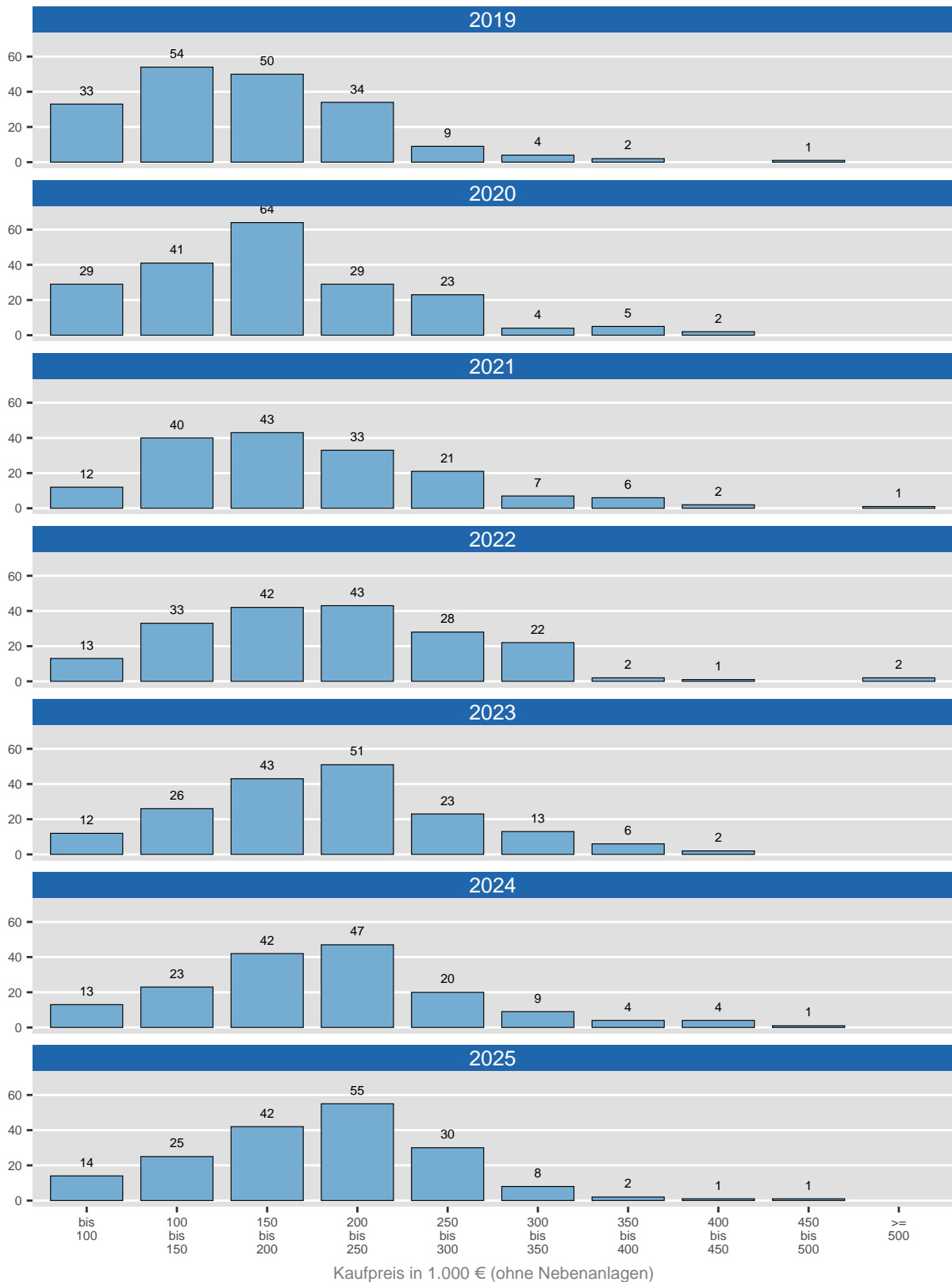
Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Doppelhaushälften/Reihenendhäuser



Anzahl Kauffälle nach Kaufpreisgruppen - Reihenmittelhäuser



Verkäufe in den Kommunen

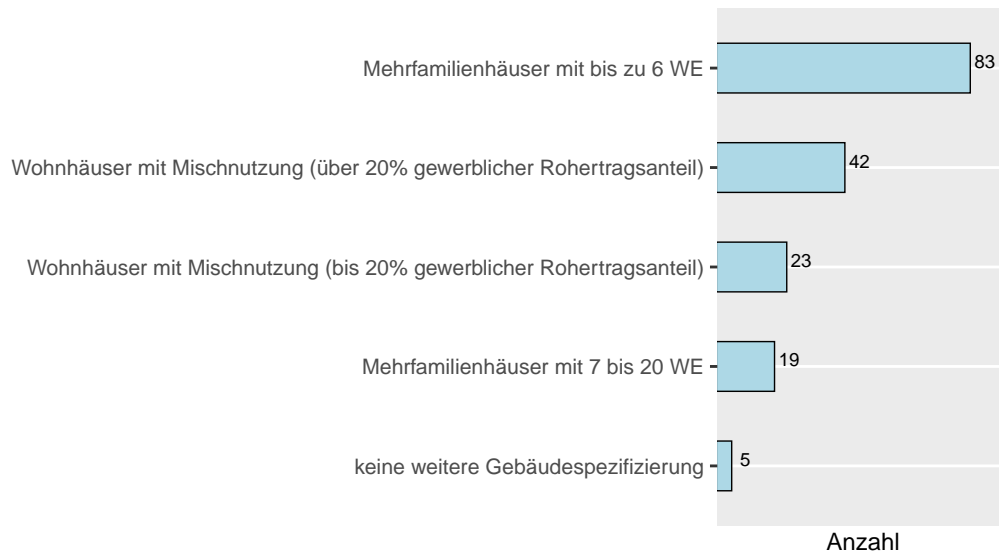
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2023		2024		2025	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	49	15.711.900	53	15.511.997	62	22.261.000
Emmerich am Rhein	169	44.673.557	182	50.471.449	190	58.105.545
Geldern	118	36.851.527	108	31.200.100	151	45.255.923
Goch	149	41.553.899	171	49.298.202	174	53.533.680
Issum	51	16.335.500	44	12.985.575	49	15.166.400
Kalkar	62	17.442.500	47	14.180.800	74	24.334.900
Kerken	56	16.971.900	57	16.896.450	39	11.587.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	110	29.813.810	96	27.846.728	144	40.752.400
Kleve	179	55.661.000	216	65.409.500	264	87.831.798
Kranenburg	47	16.710.950	62	24.081.579	61	21.977.505
Rees	73	20.404.077	85	22.919.730	93	27.003.700
Rheurdt	19	7.073.000	33	9.709.000	25	9.143.000
Straelen	33	10.776.900	48	15.503.350	41	15.367.500
Udem	28	7.001.500	22	6.185.000	49	13.461.369
Wachtendonk	29	9.132.500	29	10.355.000	30	8.845.000
Weeze	45	11.438.750	48	13.293.000	60	17.465.570
Kreis Kleve	1.217	357.553.270	1.301	385.847.460	1.506	472.092.289

3.3.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

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

Im Berichtsjahr 2025 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 172 Drei-/Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude mit einem Geldumsatz von 94,5 Mio. Euro den Eigentümer.



Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	186	196	240	172	146	176	172
Fläche [ha]	18,1	26,2	22,3	14,7	15,1	19,4	15,2
Umsatz [Mio. €]	72,9	83,7	118,7	112,3	74,8	79,8	94,5

Verkäufe in den Kommunen

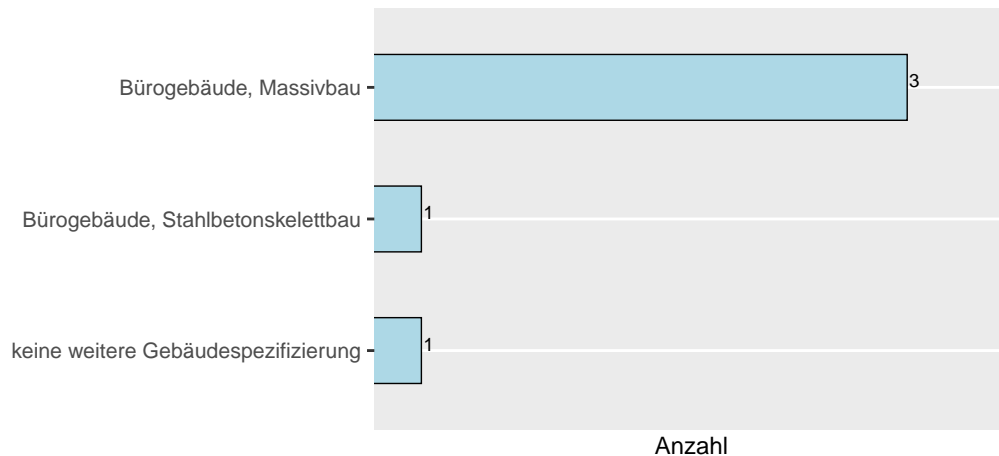
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2023		2024		2025	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	1	900.000	1	340.000	3	1.285.000
Emmerich am Rhein	24	10.691.000	26	10.928.000	31	14.962.607
Geldern	15	10.424.000	13	9.650.000	13	19.831.500
Goch	16	8.321.000	21	10.641.500	24	13.586.000
Issum	3	1.193.000	3	865.000	7	2.440.000
Kalkar	7	2.883.000	10	3.313.500	7	2.644.000
Kerken	4	1.315.000	5	1.984.000	2	475.000
Wallfahrtsstadt Kevelaer	12	3.897.000	22	7.472.000	19	5.934.500
Kleve	41	22.447.500	40	20.263.420	37	18.989.970
Kranenburg	4	2.070.000	3	1.645.000	5	2.439.000
Rees	5	3.293.000	12	4.482.500	12	6.983.000
Rheurdt	2	1.675.000	1	400.000	2	398.000
Straelen	1	1.000.000	7	2.895.500	3	1.145.000
Uedem	3	963.000	5	1.587.000	3	1.100.000
Wachtendonk	3	815.000	4	1.530.000	0	0
Weeze	5	2.960.000	3	1.840.000	4	2.287.500
Kreis Kleve	146	74.847.500	176	79.837.420	172	94.501.077

3.3.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

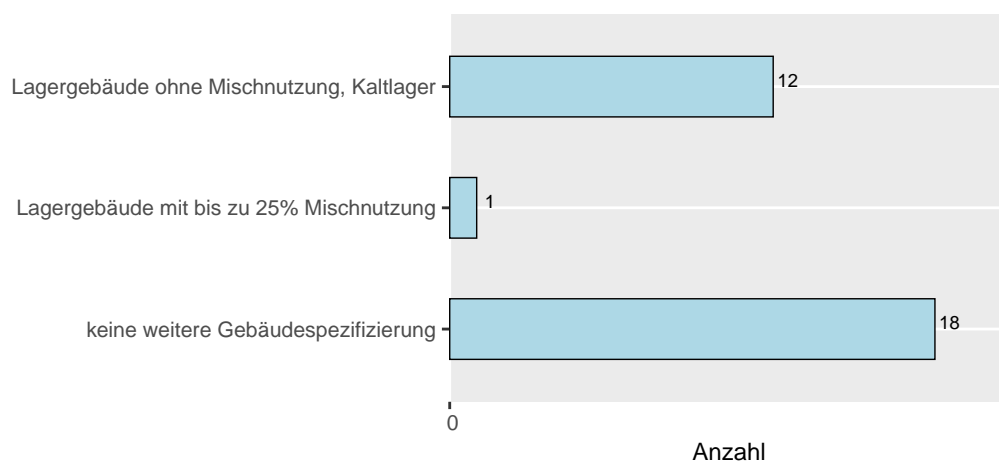
Im Berichtsjahr 2025 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 5 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser mit einem Geldumsatz von 4,0 Mio. Euro den Eigentümer.



Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	12	11	7	6	0	7	5
Fläche [ha]	2,0	3,5	0,6	1,6	0,0	2,1	0,8
Umsatz [Mio. €]	6,2	13,0	4,6	15,0	0,0	11,3	4,0

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

Im Berichtsjahr 2025 wechselten im Zuständigkeitsbereich insgesamt 31 Gewerbe- und Industriegebäude mit einem Geldumsatz von 15,3 Mio. Euro den Eigentümer.



Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	29	36	28	40	14	18	31
Fläche [ha]	16,0	24,5	19,0	25,9	10,7	8,9	8,4
Umsatz [Mio. €]	17,1	32,0	23,3	29,8	50,2	15,2	15,3

3.3.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Im Berichtsjahr 2025 sind unter der Rubrik "Sonstige bebaute Grundstücke" insgesamt 160 Kauffälle mit einem Geldumsatz von rd. 98,2 Mio. Euro registriert worden.

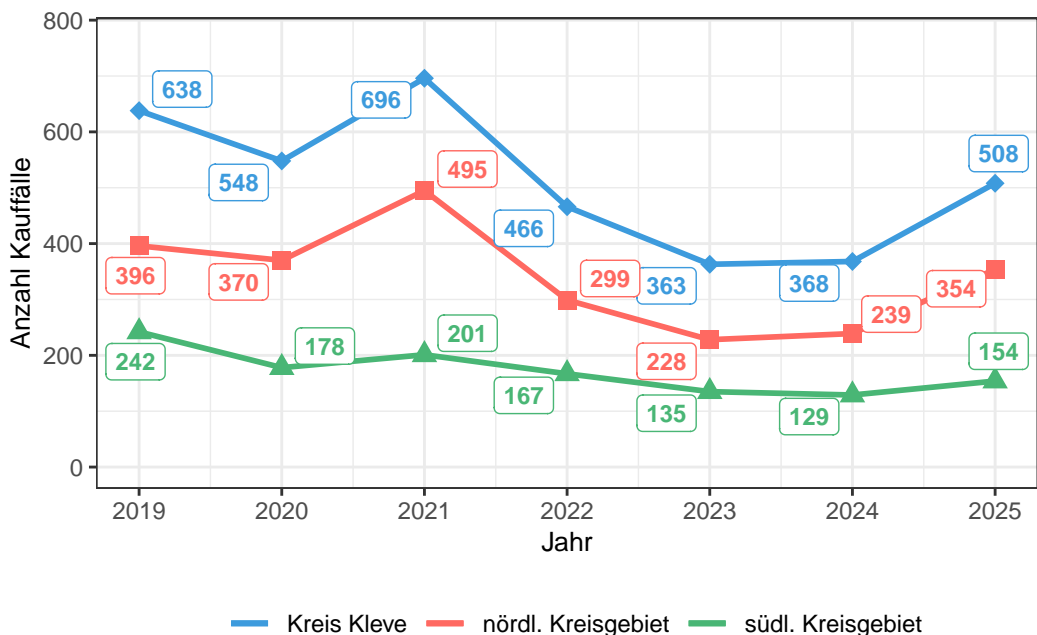
In dieser Kategorie werden alle übrigen bebauten Grundstücke erfasst. Darunter zählen bspw. Hofstellen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Hotels, Sporthallen, Schulen, Garagen, etc. Des Weiteren sind auch solche Kauffälle enthalten, bei denen die Art des aufstehenden Gebäudes nicht abschließend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

3.4 Wohnungseigentum

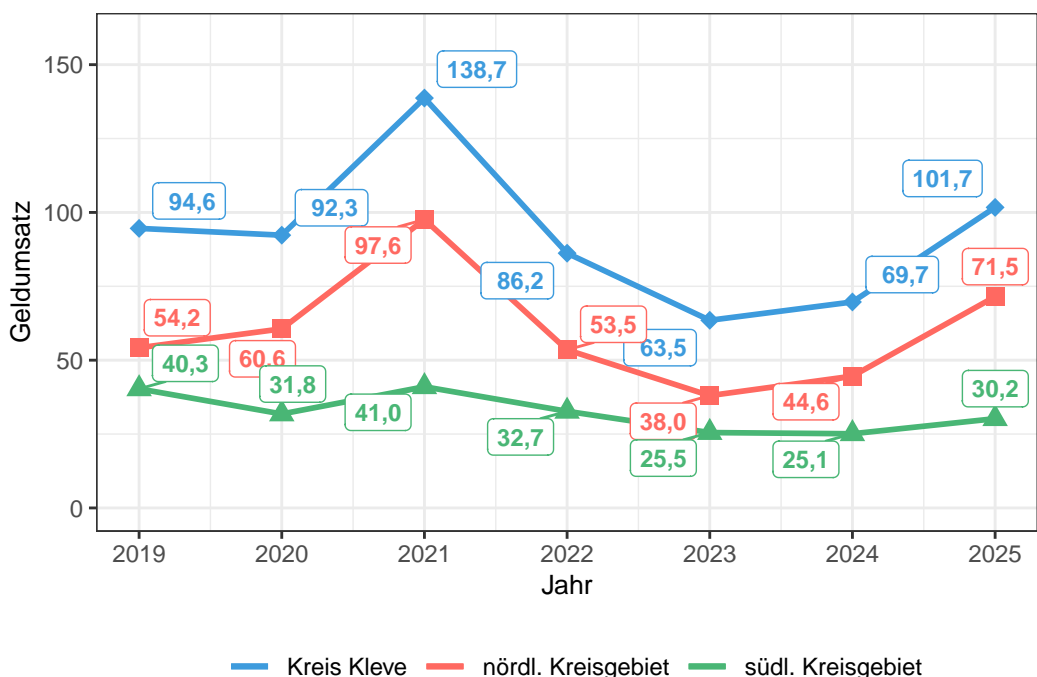
3.4.1 Wohnungseigentum

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 508 Kauffälle bezüglich Eigentumswohnungen registriert. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 101,7 Mio. Euro ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch besondere Verkaufsumstände (*Übertragungen, Schenkungen usw.*) beeinflusst waren, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio.



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

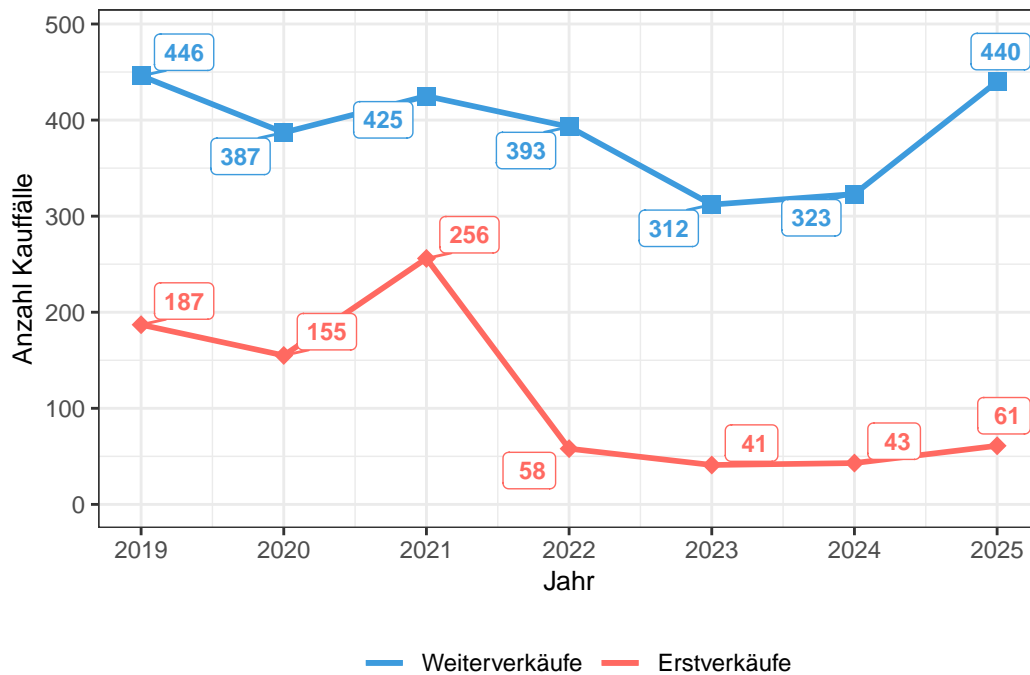
Anzahl / Geldumsatz

Kommune	2023		2024		2025	
	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz	Anzahl	Geldumsatz
Bedburg-Hau	11	2.640.900	6	1.036.100	16	2.959.499
Emmerich am Rhein	47	6.824.450	55	11.138.171	99	20.542.358
Geldern	38	5.336.000	32	6.329.500	39	7.495.400
Goch	42	5.302.273	34	5.617.000	40	8.551.876
Issum	9	1.913.700	16	4.274.086	12	2.705.000
Kalkar	6	1.248.000	7	1.227.000	21	4.528.200
Kerken	15	3.895.000	5	512.000	7	934.500
Wallfahrtsstadt Kevelaer	23	4.660.500	28	5.733.999	46	9.661.000
Kleve	83	14.783.252	88	16.738.986	118	24.732.361
Kranenburg	11	1.957.000	15	3.253.000	5	1.125.000
Rees	24	4.189.004	33	5.472.425	53	8.651.099
Rheurdt	3	484.000	4	715.000	3	640.000
Straelen	26	6.433.000	16	2.985.000	18	3.895.400
Uedem	4	1.097.062	1	138.000	2	370.000
Wachtendonk	5	646.000	9	1.596.500	4	809.500
Weeze	16	2.131.900	19	2.973.500	25	4.083.380
Kreis Kleve	363	63.542.042	368	69.740.267	508	101.684.573

Verkaufsumstände (Erst- und Weiterverkäufe)

Anzahl

Kommune	Erstverkäufe			Weiterverkäufe		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Bedburg-Hau	7	0	0	4	6	16
Emmerich am Rhein	1	17	24	43	38	72
Geldern	2	3	1	33	29	38
Goch	1	0	0	40	34	37
Issum	0	11	2	9	5	10
Kalkar	0	0	4	6	7	17
Kerken	8	0	0	7	5	7
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5	2	10	18	26	35
Kleve	4	4	15	76	84	103
Kranenburg	0	0	0	11	14	5
Rees	1	5	4	23	28	49
Rheurdt	0	0	0	3	4	3
Straelen	8	1	1	18	15	17
Uedem	4	0	0	0	1	2
Wachtendonk	0	0	0	5	9	4
Weeze	0	0	0	16	18	25
Kreis Kleve	41	43	61	312	323	440



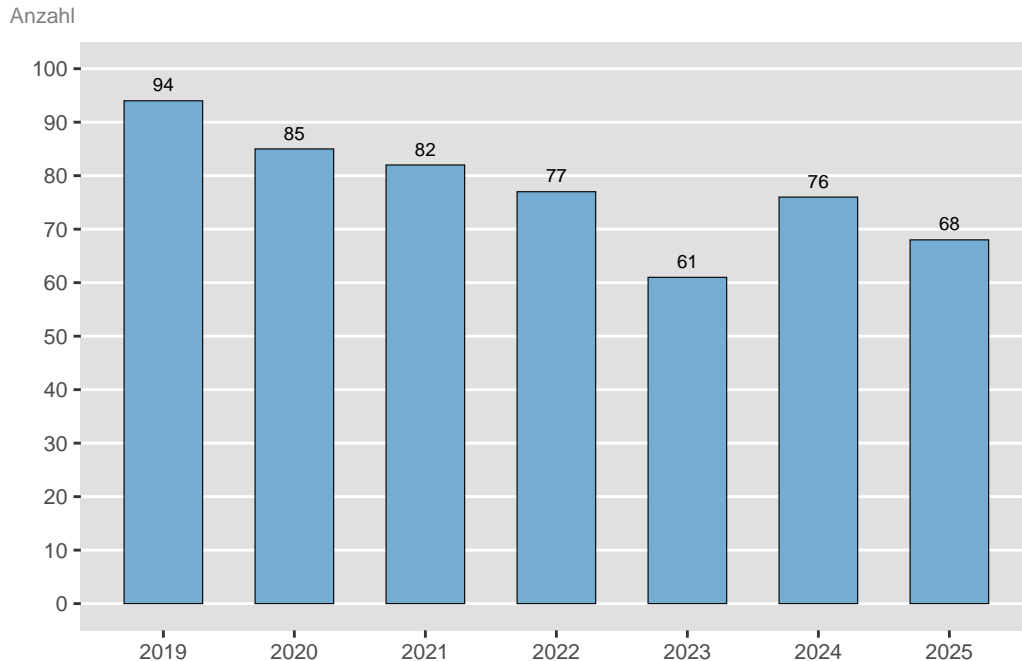
Umwandlungen

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 7 Kauffälle registriert, die sich auf einen Erstverkauf einer in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnung (*Umwandlung*) bezogen.

3.4.2 Teileigentum

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen, Pflegeappartements sowie Sondereigentum an Garagen und Stellplätzen zum Inhalt. Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 26 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 3,6 Mio. Euro registriert.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke



Anzahl Kauffälle

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bestellung von Erbbaurechten	10	11	4	7	7	3	2
Erbbaugrundstück	3	4	4	6	1	10	11
Erbbaurecht	66	59	60	52	43	54	34
Wohnungserbbaurecht	15	11	14	12	10	9	21
Summe	94	85	82	77	61	76	68

Teilmarkt

Erbbaugrundstück

Erläuterung

Käufer wird Erbbaurechtsgeber oder Käufer ist der Erbbauberechtigte

Bestellung von Erbbaurechten

Käufer erhält ein Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück

Erbbaurecht

Käufer kauft ein Gebäude und tritt in einen Erbbaurechtsvertrag ein

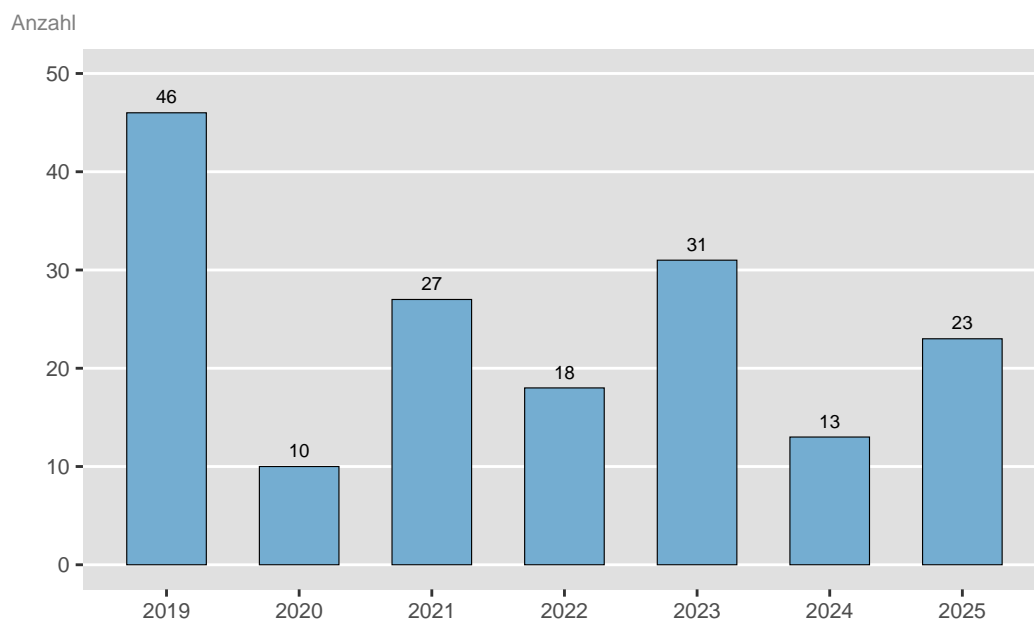
Wohnungserbbaurecht

Käufer erwirbt eine Eigentumswohnung auf einem Erbbaurechtsgrundstück

Teileigentumserbbaurecht

Käufer erwirbt ein Teileigentum auf einem Erbbaurechtsgrundstück

3.6 Zwangsversteigerungen



Anzahl Kauffälle

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
bebaute Grundstücke	29	7	25	11	22	10	19
Erbbaurecht/-grundstücke	1	1	0	1	1	0	0
unbebaute Grundstücke	4	0	0	2	3	2	1
Wohnungs- und Teileigentum	12	2	2	4	5	1	3
Summe	46	10	27	18	31	13	23

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

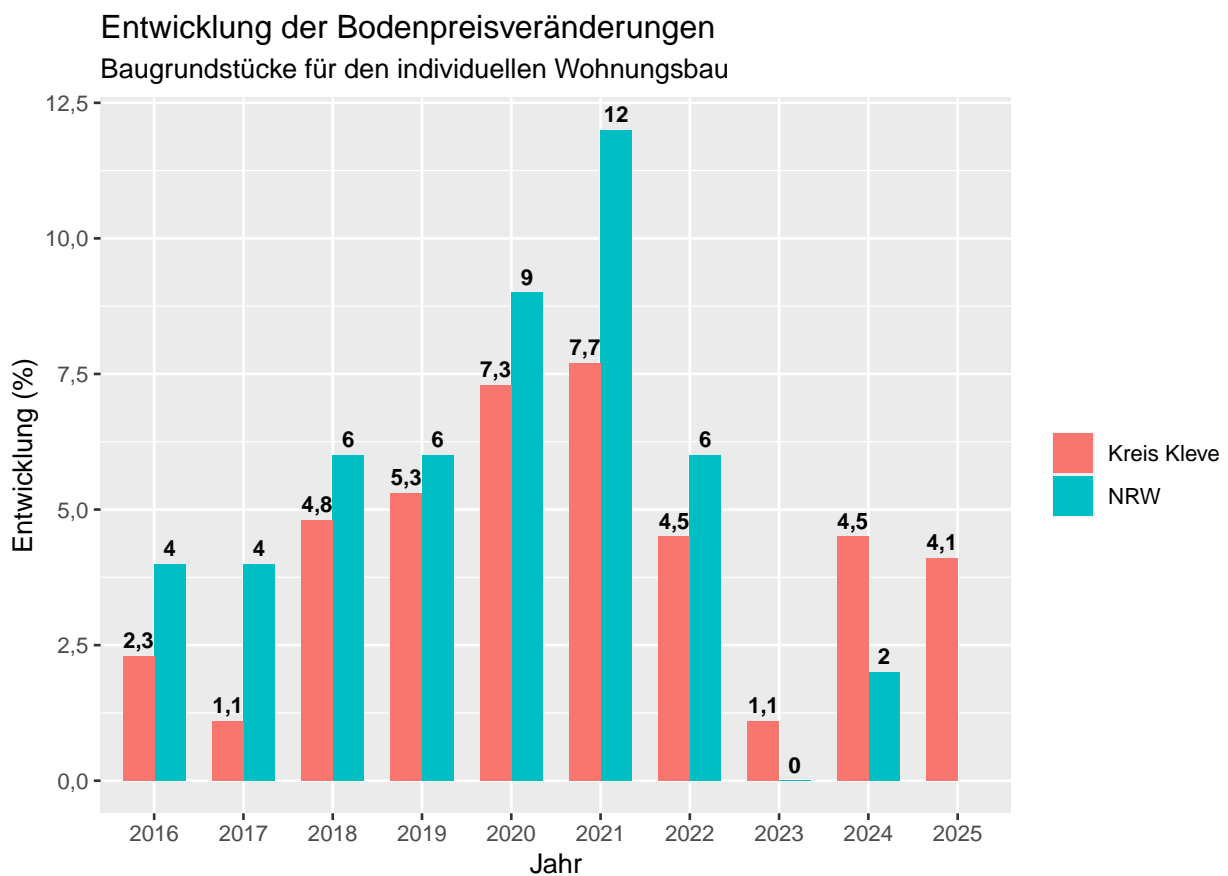
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle beziehen sich auf registrierte Veräußerungen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für eine Ein- oder Zweifamilienbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen für die eine Bebauungssatzung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

Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2025 um ungefähr 158% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um circa 142% und der Flächenumsatz um rund 197%.

Preisentwicklung

Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr rund **+4,1%** (im nördlichen Kreisgebiet: +2,9%; im südlichen Kreisgebiet: +6,1%).



Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland in den Kommunen

	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25	01.01.26
Bedburg-Hau	133,76	146,21	157,50	173,60	183,25	183,21	185,66	190,02
Emmerich am Rhein	143,99	148,99	158,88	175,04	180,64	186,16	191,41	197,24
Goch	143,69	150,07	162,40	175,04	179,34	180,07	192,66	199,36
Kalkar	112,64	113,86	125,09	133,11	148,34	148,64	159,50	164,85
Kleve	175,61	184,61	202,53	211,26	223,16	228,41	241,38	246,02
Kranenburg	142,32	150,08	154,30	165,76	175,24	175,28	175,53	179,22
Rees	140,32	142,54	142,69	151,02	164,58	166,67	169,62	172,21
Uedem	114,71	122,59	127,19	132,19	146,90	147,11	161,35	187,86
nördl. Kreisgebiet	147,73	154,37	165,46	177,07	186,79	189,60	198,26	203,97
Index	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4	152,0	156,40
%-Entwicklung	+ 5,0	+ 4,5	+ 7,2	+ 7,0	+ 5,5	+ 1,5	+ 4,6	+ 2,9
Geldern	142,54	152,29	163,74	178,95	179,08	179,26	188,26	206,50
Issum	147,47	169,08	180,82	186,10	186,19	186,19	200,58	202,37
Kerken	154,59	162,34	176,43	193,41	209,90	209,90	222,47	223,42
Wallfahrtsstadt Kevelaer	146,70	154,57	168,12	186,91	195,69	196,50	200,29	219,13
Rheurdt	148,75	157,26	166,67	184,92	184,40	184,41	189,65	189,65
Straelen	172,90	180,17	188,07	199,39	202,62	202,62	216,58	223,73
Wachtendonk	152,54	158,65	173,50	188,97	204,70	204,70	206,78	214,61
Weeze	112,04	120,33	131,56	142,58	145,26	152,75	157,28	175,20
südl. Kreisgebiet	146,69	156,28	168,03	182,79	188,02	188,86	197,29	209,35
Index	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6	147,9	157,00
%-Entwicklung	+ 4,5	+ 6,5	+ 7,5	+ 8,8	+ 2,9	+ 0,4	+ 4,5	+ 6,1
Kreis Kleve	147,33	155,09	166,44	179,28	187,26	189,32	197,88	206,14
Index	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9	150,4	156,6
%-Entwicklung	+ 4,8	+ 5,3	+ 7,3	+ 7,7	+ 4,5	+ 1,1	+ 4,5	+ 4,1

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

Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25	01.01.26
Kreis Kleve	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9	150,4	156,6
€/m ²	147,33	155,09	166,44	179,28	187,26	189,32	197,88	206,04
%-Entwicklung	+4,8	+5,3	+7,3	+7,7	+4,5	+1,1	+4,5	+4,1
nördl. Kreisgebiet	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4	152,0	156,4
€/m ²	147,73	154,37	165,46	177,07	186,79	189,6	198,26	203,97
%-Entwicklung	+5,0	+4,5	+7,2	+7,0	+5,5	+1,5	+4,6	+2,9
südl. Kreisgebiet	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6	147,9	157,0
€/m ²	146,69	156,28	168,03	182,79	188,02	188,86	197,29	209,35
%-Entwicklung	+4,5	+6,5	+7,5	+8,8	+2,9	+0,4	+4,5	+6,1

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

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

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

4.2 Geschosswohnungsbau

Bezogen auf den Geschosswohnungsbau (ab drei Vollgeschosse) wurde im Berichtsjahr 2025 insgesamt nur 11 Kauffall registriert (siehe Kapitel 3.2). Daher konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bezogen auf das Marktsegment "Gewerbegrundstücke" hat sich die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2025 um etwa 10% verändert. Der Geldumsatz änderte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund -14% und der Flächenumsatz um circa -47%.

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

	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25	01.01.26
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	56,00	55,00	55,00	55,00	70,00
Emmerich am Rhein	49,07	49,40	50,12	55,67	55,85	55,85	66,57	67,52
Geldern	30,04	30,04	46,60	47,38	48,55	48,53	48,53	51,01
Goch	44,61	46,66	48,88	48,71	48,72	60,70	60,83	77,32
Issum	27,98	27,98	27,98	30,63	30,47	30,47	33,16	50,00
Kalkar	36,51	36,51	36,98	37,00	37,00	50,62	50,71	63,52
Kerken	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00	50,00
Kleve	48,85	48,91	49,61	54,73	54,65	54,65	56,61	101,82
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	30,00	30,00	30,00	60,00
Rees	31,03	31,99	31,99	32,51	34,56	34,56	34,65	50,37
Rheurdt	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00	50,00
Straelen	47,38	48,65	48,65	50,53	48,64	48,64	48,56	53,18
Uedem	36,47	41,04	43,79	45,17	45,17	45,42	45,42	67,52
Wachtendonk	43,20	43,20	43,39	58,25	62,80	62,80	62,93	64,05
Wallfahrtsstadt Kevelaer	33,46	33,46	45,03	44,95	44,95	44,94	45,01	57,52
Weeze	32,00	32,00	40,00	40,00	39,53	40,00	40,00	50,00
Kreis Kleve	40,65	41,24	44,65	47,98	48,06	50,36	52,74	68,20

Die neue Richtwertableitung umfasst zum Stichtag 01.01.2026 nun das gesamte Spektrum vom produzierenden Gewerbe bis zum Dienstleistungssektor. Der damit einhergehende statistische Preisanstieg ist methodisch bedingt, da nun auch freie Verkäufe von Gewerbetreibenden einfließen und sich subventionierte sowie freie Preise zunehmend angleichen. In exponierten Lagen sind dennoch weiterhin Preise über dem allgemeinen Wertniveau möglich.

4.4 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Ackerland

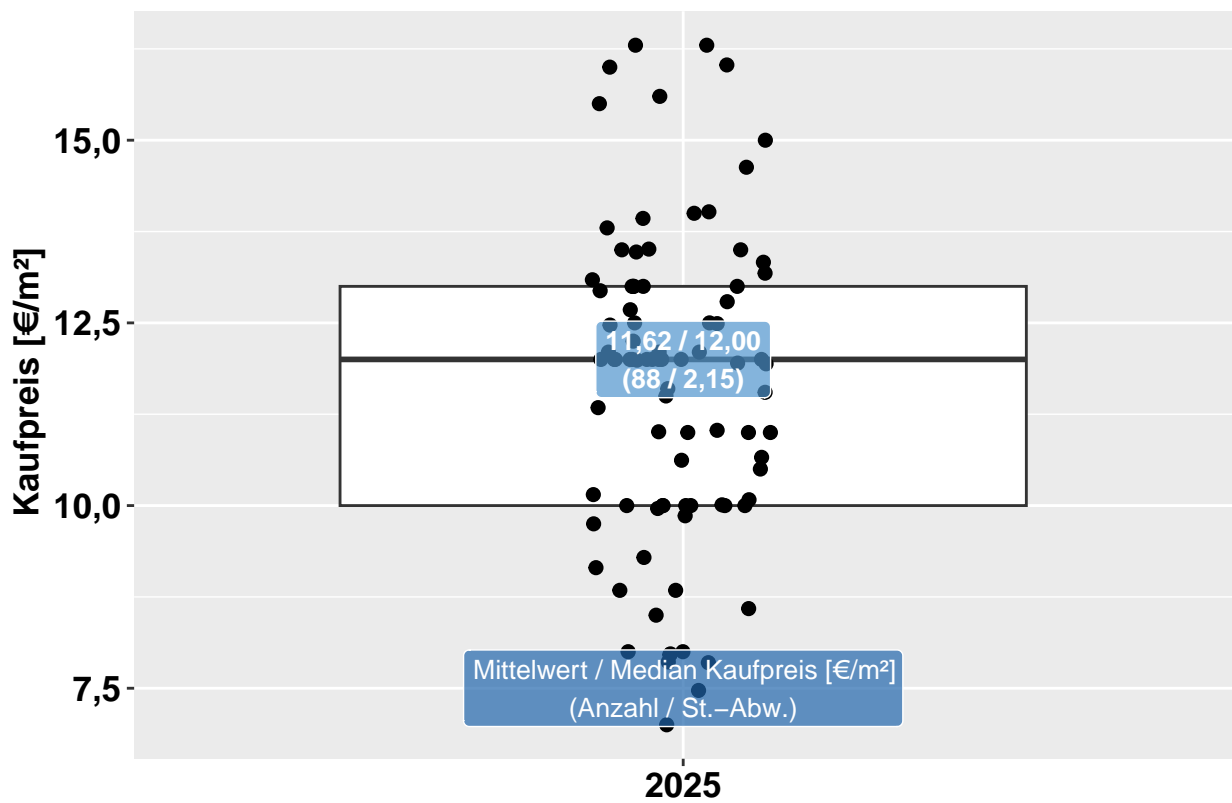
Von den insgesamt 108 registrierten Kauffällen konnten 88 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Ackerland beträgt im Berichtsjahr 2025 rund 11,62 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund 2,0% verändert.

Grünland

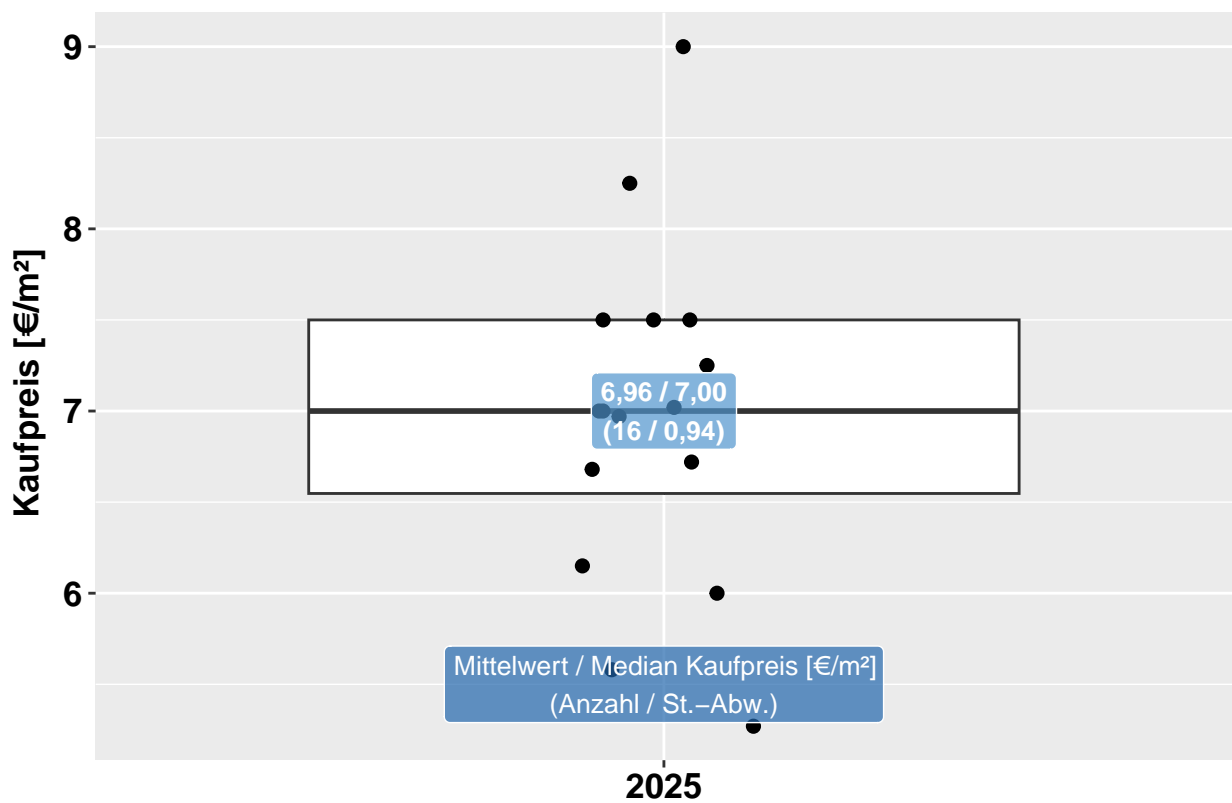
Von den insgesamt 33 registrierten Kauffällen konnten 16 Kaufpreise zur Ableitung der Richtwerte für Grünland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis (arithmetischer Mittelwert) für Grünland im Berichtsjahr 2025 rund 6,96 Euro/m². Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der mittlere Kaufpreis um rund -0,8% verändert.

Streuung/Verteilung der registrierten Acker- und Grünlandkaufpreise

Ackerland



Grünland



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	Berichtsjahr	Ackerland (€/m ²)		Grünland (€/m ²)	
		Bodenqualität (mindere bessere)		Bodenqualität (mindere bessere)	
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	
01.01.2016	2015	4,45 bis 6,80		2,90 bis 4,70	
01.01.2017	2016	5,70 bis 8,30		4,10 bis 6,35	
01.01.2018	2017	5,20 bis 8,65		4,20 bis 6,25	
01.01.2019	2018	5,80 bis 9,10		4,60 bis 6,40	
01.01.2020	2019	6,00 bis 11,10		4,10 bis 6,40	
01.01.2021	2020	6,70 bis 11,10		4,40 bis 7,10	
01.01.2022	2021	8,20 bis 12,90		4,90 bis 6,80	
01.01.2023	2022	8,30 bis 13,20		5,20 bis 7,50	
01.01.2024	2023	9,10 bis 13,70		5,50 bis 7,80	
01.01.2025	2024	9,10 bis 13,70		5,90 bis 8,10	
01.01.2026	2025	9,50 bis 13,80		6,00 bis 7,90	

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 12 Veräußerungen von forstwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich Aufwuchs registriert. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad, etc. ist.

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

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

Der ermittelte Durchschnittswert für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt bei 1,80 €/m². Die Bodenwertraahmenangabe für Waldflächen inklusive Aufwuchs liegt zwischen 1,20 €/m² und 2,40 €/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 Windkraft- und Biogasanlagen, Versorgungsflächen, Flächen für den Funkverkehr, etc. zu nennen. Aber auch Flächen im Ausstrahlungsbereich von städtebaulich genutzten Flächen (besondere Lagegunst durch Orts- oder Stadtrandlage) können eine dementsprechende Begünstigung bewirken. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass der über den Wert der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit hinaus beeinflussende Vorteil nach objektiven Gegebenheiten für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommt, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf.

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

Golfplatzflächen

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

Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

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

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

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahr 2025 insgesamt zwei (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert. Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:

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

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

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

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

Die registrierten Kaufpreise im Berichtsjahr 2025 beziehen sich ausschließlich auf gemeldete Kauffälle aus dem südlichen Kreisgebiet.

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

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

Wasserflächen

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

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 3 (2) ImmoWertV)

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

Im Betrachtungsraum 2022 und 2025 wurden insgesamt 46 Veräußerungen von **Bauerwartungslandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 45,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen innerhalb der Preisspanne 23,- €/m² bis 97,- €/m².

Rohbauland (§ 3 (3) ImmoWertV)

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

Im Betrachtungsraum 2022 und 2025 wurden insgesamt 9 Veräußerungen von **Rohbaulandflächen mit wohnungswirtschaftlicher Nutzung** registriert, aus denen als **Orientierungsgröße für den Ankauf von Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 103,- €/m²** ermittelt wurde. Die Einzelpreise lagen in der Preisspanne 85,- €/m² bis 122,- €/m².

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

Baureifes Land (§ 3 (4) ImmoWertV)

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

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

4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

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

§ 35 (1) „privilegierte Vorhaben“

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

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

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

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

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

§ 35 (1) BauGB

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

Landwirtschaftliche Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden und einem nicht freistehenden Wohnhaus bebaut. Dabei handelt es sich um aktiv bewirtschaftete Betriebe. Die Wertigkeit der Hoffläche ist in aller Regel auf Basis der Flächenangaben im Liegenschaftskataster mit den nachfolgenden Wertansätzen zu ermitteln. 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 anrechenbare Baulandfläche angehalten werden.

Gärtnerische Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden (*Heizgebäude, Sortier-/Verpackungsgebäude, Sozialräume etc.*) und einem Wohnhaus bebaut. Dabei handelt es sich um aktiv bewirtschaftete Betriebe. Hierzu zählen jedoch nicht die mit Gewächshäusern überbauten Flächen. Hierzu zählen jedoch nicht die mit Gewächshäusern überbauten Flächen. Die Wertigkeit der Betriebsfläche ist in aller Regel auf Basis der Flächenangaben im Liegenschaftskataster mit den nachfolgenden Wertansätzen zu ermitteln. Sofern die Daten des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das Fünffache der bebauten Flächen als Betriebsfläche angehalten werden.

empfohlene Wertansätze für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe

Bezeichnung	Wertansatz
mit Wohnhaus bebaute Hof-/Betriebsfläche	50,00 €/m ²
mit Wirtschaftsgebäuden bebaute Hof-/Betriebsfläche	25,00 €/m ²

Der angegebene Bodenwertansatz für die mit einem Wohnhaus bebaute Teilfläche entspricht etwa dem Halben Anteil des mittleren Bodenrichtwerts rein wohnbaulich genutzter Grundstücke im Außenbereich. Für Teilflächen, die mit Wirtschaftsgebäuden bebaut sind, ist mit dem angegebenen Wertansatz etwa der Häufigte Anteil des mittleren Bodenrichtwerts für kleinere Gewerbegebiete im Kreisgebiet zu Grunde zu legen.

Altenteile

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

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

Anmerkung:

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

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

§ 35 (2) BauGB

– Sonstige Vorhaben: **Wohngrundstücke im Außenbereich**

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

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

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

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

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert		Wohngrundstücke im Außenbereich	
	Bodenwert		Entfernung	
	in €/m ²		über 1km	bis 1km
Bedburg-Hau	190	95	133	
Emmerich am Rhein	195	98	137	
Goch	200	100	140	
Kalkar	165	83	116	
Kleve	245	123	172	
Kranenburg	180	90	126	
Rees	170	85	119	
Uedem	190	95	133	
Geldern	205	103	144	
Issum	200	100	140	
Kerken	225	113	158	
Wallfahrtsstadt Kevelaer	220	110	154	
Rheurdt	190	95	133	
Straelen	225	113	158	
Wachtendonk	215	108	151	
Weeze	175	88	123	

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.

Hinweis:

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

Begünstigte Vorhaben nach § 35 (4) BauGB

– Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

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

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

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

Methodik zur Flächenermittlung

Unabhängig von der nachfolgend aufgeführten spezifischen Nutzung (Wohnen, Misch- oder Kleingewerbe) wird die anrechenbare Baulandfläche einheitlich definiert: Sie entspricht im Regelfall dem **Fünffachen der tatsächlichen bebauten Fläche** (*Wohnhaus, Scheune, Halle, Stallung, Remise etc.*).

Wohnnutzung

Der Bodenwert bisheriger land- oder gartenbauwirtschaftlich genutzter Gebäudeflächen, die künftig dieser Nutzung entzogen und einer **Wohnnutzung 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.

Mischnutzung

In Fällen des **funktionalen und räumlichen Zusammenhangs** des Wohnhauses zu Wirtschaftsgebäuden, die weiterhin nach § 35 (1) BauGB genutzt werden, 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**.

Kleingewerbliche Nutzung

Bei **kleingewerblichen Nutzungen** im Außenbereich ist für Teilflächen, die mit Wirtschaftsgebäuden bebaut sind, angesichts der Lagemerkmale und dem fehlenden allgemeinen Baurecht ein **Bodenwertansatz in Höhe von 35 €/m²** (*rund 70% des mittleren Bodenrichtwerts für kleinere Gewerbegebiete im Kreisgebiet*) zu Grunde zu legen.

§ 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, Geschoszahl, 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 Gewerbebauflächen 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 2025 wurden zum Stand 01.01.2026 insgesamt **438 Bodenrichtwertzonen** gebildet, die sich wie folgt aufteilen:

Anzahl	Grundstücksart
Wohnbauflächen	268
Gewerbelandflächen	69
Sondergebietsflächen (gemäß §§ 10, 11 BauNVO)	18
Sondernutzungsflächen	3
Wohnbauflächen im Außenbereich (§35 BauGB)	16
Gewerbliche Bauflächen im Außenbereich (§35 BauGB)	16
Ackerlandflächen	16
Grünlandflächen	16
Forstflächen	16

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

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

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

Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

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

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

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

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

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

Beispielberechnung:

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

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

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

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

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

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

Unter der Adresse

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

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

- Kartenansicht in BORIS.NRW -

Übersicht der Bodenrichtwerte sowie Details zum ausgewählten Bodenrichtwert

BORIS BORIS.NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: Bodenrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

2026

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert: 280 €/m² (Ein/zweigeschossig)

Adresse: Beuthstraße 1

Lage und Wert

Gemeinde	Kleve
Postleitzahl	47533
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	280 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01

Beschreibende Merkmale

Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzerklärung Barrierefreiheit

299.006 : 5.737.207 ETRS89 / UTM Zone 32N Maßstab: 1:36.112

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: 01.01.2026

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland			Gewerbebauland
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	145	190	210	70
Emmerich am Rhein	140	195	215	68
Goch	130	200	250	77
Kalkar	130	165	200	64
Kleve	145	245	280	102
Kranenburg	150	180	200	60
Rees	130	170	215	50
Udem	140	190	200	68
Geldern	160	205	245	51
Issum	150	200	220	50
Kerken	160	225	240	50
Wallfahrtsstadt Kevelaer	160	220	250	58
Rheurdt	130	190	210	50
Straelen	135	225	250	53
Wachtendonk	130	215	240	64
Weeze	130	175	210	50

durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m²

Anmerkung:

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

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

4.7.5 Indexreihen

Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

abgeleitet aus flächengewichteten und auf 30 m normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	01.01.19	01.01.20	01.01.21	01.01.22	01.01.23	01.01.24	01.01.25	01.01.26
Bedburg-Hau	128,9	140,9	151,8	167,3	176,6	176,6	179,0000	183,2
Emmerich am Rhein	97,2	100,5	107,2	118,5	121,9	125,6	129,2000	133,1
Goch	124,4	129,9	140,6	151,5	155,2	155,9	166,8000	172,6
Kalkar	108,7	109,9	120,7	128,5	143,2	143,5	153,9000	159,1
Kleve	119,2	125,3	137,5	143,4	151,5	155,1	163,8584	167,0
Kranenburg	101,6	107,2	110,2	118,4	125,2	125,2	125,4000	128,0
Rees	112,9	114,7	114,8	121,5	132,4	134,1	136,5000	139,5
Uedem	113,3	121,1	125,7	130,6	145,2	145,4	159,4000	185,6
nördl. Kreisgebiet	113,3	118,4	126,9	135,8	143,2	145,4	152,0000	156,4
Geldern	105,2	112,4	120,9	132,1	132,2	132,3	139,0000	152,4
Issum	101,2	116,0	124,1	127,7	127,8	127,8	137,6000	138,9
Kerken	108,0	113,4	123,3	135,1	146,7	146,7	155,4000	156,1
Wallfahrtsstadt Kevelaer	115,7	121,9	132,6	147,4	154,3	155,0	157,9000	172,8
Rheurdt	105,7	111,8	118,5	131,4	131,1	131,1	134,8000	134,8
Straelen	118,9	123,9	129,3	137,1	139,3	139,3	148,9000	153,8
Wachtendonk	105,3	109,5	119,7	130,4	141,3	141,3	142,7000	148,1
Weeze	121,0	129,9	142,0	153,9	156,8	164,9	169,8000	189,2
südl. Kreisgebiet	110,0	117,2	126,0	137,0	141,0	141,6	147,9000	157,0
Kreis Kleve	112,0	117,9	126,5	136,3	142,3	143,9	150,4000	156,6

Indexreihe - Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen

Jahr	Ackerland		Grünland	
	€/m ²	Index	€/m ²	Index
1990	2,33	100,0	1,99	100,0
1991	2,17	93,2	1,97	98,7
1992	2,44	104,6	1,94	97,2
1993	2,31	98,9	1,74	87,4
1994	2,27	97,1	1,99	99,7
1995	2,33	99,8	1,83	91,5
1996	2,22	95,2	1,93	96,9
1997	2,37	101,8	2,00	100,3
1998	2,44	104,8	1,93	96,9
1999	2,36	101,1	2,04	102,3
2000	2,61	112,1	2,21	110,8
2001	2,75	118,0	2,42	121,6
2002	2,87	123,2	2,17	109,1
2003	2,88	123,6	2,48	124,6
2004	2,88	123,6	2,49	125,1
2005	2,94	126,2	2,41	121,1
2006	3,07	131,8	2,24	112,6
2007	3,07	131,8	2,15	108,0
2008	3,04	130,5	2,22	111,6
2009	3,14	134,8	2,23	112,1
2010	3,20	137,3	2,79	140,2
2011	3,81	163,5	2,84	142,7
2012	4,65	199,6	3,05	153,3
2013	5,08	218,0	3,29	165,3
2014	5,25	225,3	3,62	181,9
2015	5,61	240,8	3,80	191,0
2016	6,99	300,0	5,22	262,3
2017	6,92	297,0	5,22	262,3
2018	7,42	318,5	5,48	275,4
2019	8,55	367,0	5,24	263,3
2020	8,87	380,7	5,75	288,9
2021	10,55	452,8	5,84	293,5
2022	10,77	462,3	6,35	319,1
2023	11,44	491,0	6,68	335,7
2024	11,39	488,8	7,02	352,8
2025	11,62	498,7	6,96	349,7

4.7.6 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Stadt/Gemeinde	Bodenrichtwert (€/m ²)	Ackerzahlkorrekturfaktoren		Flächenkorrekturfaktoren		
		< 60	>= 60	< 1ha	1ha - 2ha	2ha - 10 ha
Bedburg-Hau	12,90					
Emmerich am Rhein	11,60					
Geldern	13,20					
Goch	12,10					
Issum	12,70					
Kalkar	11,70					
Kerken	11,80					
Kleve	11,90	1,00	1,06	0,84	0,92	1,00
Kranenburg	11,00					
Rees	10,90					
Rheurdt	13,60					
Straelen	13,10					
Uedem	12,80					
Wachtendonk	12,00					
Wallfahrtsstadt Kevelaer	12,50					
Weeze	12,60					

Die Bodenrichtwerte für Ackerland beziehen sich auf Flächen mit einer Ackerzahl bis zu 60 Punkten und einer Grundstücksfläche größer 2 ha. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen. Aus Verkäufen von Ackerlandflächen über 10 ha konnten angesichts der zu geringen Anzahl registrierter Kauffälle keine Umrechnungskoeffizienten mittels der Regressionsanalyse abgeleitet werden. Die erfassten Einzelpreise deuten tendenziell auf ein höheres Preisniveau hin, das sich mangels der unzureichenden Datenbasis jedoch nicht genauer beschreiben lässt. Zur Berücksichtigung dieses Grundstücksmerkmals empfiehlt der Ausschuss sich an veröffentlichten Auswertungsergebnissen in der Fachliteratur zu orientieren.

Bodenrichtwert für Grünland

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

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

Anmerkung

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

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht belegt.

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

Die Berechnung der Immobilienrichtwerte lehnt sich in weiten Teilen an das von der AGVGA im Jahr 2009 herausgegebene „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten“ (s. NÖV, Ausgabe 2/2009) an. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **1.594 Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2025** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie:	2022 - 2025
gezahlter Kaufpreis:	76.000 € - 695.000 €
Baujahr:	1890 - 2023
Bodenwert:	20.000 € - 140.000 €
Grundstücksfläche:	140 m ² - 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 m ² - 250 m ²

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,72 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 324 €/m².

Immobilienrichtwerte:

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

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

Kommune	VF	Anzahl
Kreis Kleve	1,00	1.594
Bedburg-Hau	1,02	60
Emmerich am Rhein	0,96	203
Goch	0,99	213
Kalkar	0,98	83
Kleve	1,01	222
Kranenburg	1,02	77
Rees	0,97	86
Uedem	0,97	44
Geldern	1,04	158
Issum	1,05	57
Kerken	1,02	58
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,00	162
Rheurdt	1,07	26
Straelen	1,00	46
Wachtendonk	1,03	33
Weeze	1,00	66

Baujahr	VF	Anzahl
1890 bis 1949	0,83	204
1950 bis 1959	0,83	162
1960 bis 1969	0,91	249
1970 bis 1979	1,00	281
1980 bis 1989	1,09	170
1990 bis 1999	1,18	251
2000 bis 2009	1,20	191
2010 bis 2019	1,28	73
2020 bis 2025	1,34	13

Wohnfläche	VF	Anzahl
75 bis 109 m ²	1,10	366
110 bis 129 m²	1,00	513
130 bis 149 m ²	0,89	327
150 bis 179 m ²	0,83	260
180 bis 209 m ²	0,75	87
210 bis 250 m ²	0,66	41

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

Bodenwertniveau	VF	Anzahl
< 140 €/m ²	0,93	217
140 bis 199 €/m²	1,00	825
200 bis 350 €/m ²	1,07	552

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

Bauweise	VF	Anzahl
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,92	703
Reihenmittelhaus	0,88	705
freistehend	1,00	186

Keller	VF	Anzahl
nicht vorhanden	0,93	535
vorhanden (zu 100 %)	1,00	1059

Gebäudestandard	VF	Anzahl
1,3 bis 1,7	0,79	14
1,8 bis 2,2	0,90	229
2,3 bis 2,7	1,00	673
2,8 bis 3,2	1,09	474
3,3 bis 3,7	1,21	150
3,8 bis 4,2	1,33	54
4,3 bis 4,7	k.A.m.	0

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

Modernisierungstyp	VF	Anzahl
baujahrtypisch	1,00	1.316
teilmodernisiert	1,14	277
neuzeitig	k.A.m.	1

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

Grundstücksfläche	VF	Anzahl
bis 150 m ²	0,82	9
151 bis 250 m ²	0,85	185
251 bis 350 m ²	0,89	322
351 bis 450 m ²	0,93	285
451 bis 600 m²	1,00	351
601 bis 800 m ²	1,03	317
801 bis 1.000 m ²	1,06	93
1.000 bis 1.200 m ²	1,04	32

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

Vergleichspreis	=	2.416 €/m² x VF_{Kommune} x VF_{Baujahr} x VF_{Wohnfläche} x VF_{Keller} x VF_{Gebäudestandard} x VF_{Bodenwertniveau} x VF_{Bauweise} x VF_{Grundstücksfläche} x VF_{Modernisierungstyp}
------------------------	----------	---

Berechnungsbeispiel:**Lage des Bewertungsobjektes:** Stadtgebiet Goch**Stichtag:** 01.01.2026

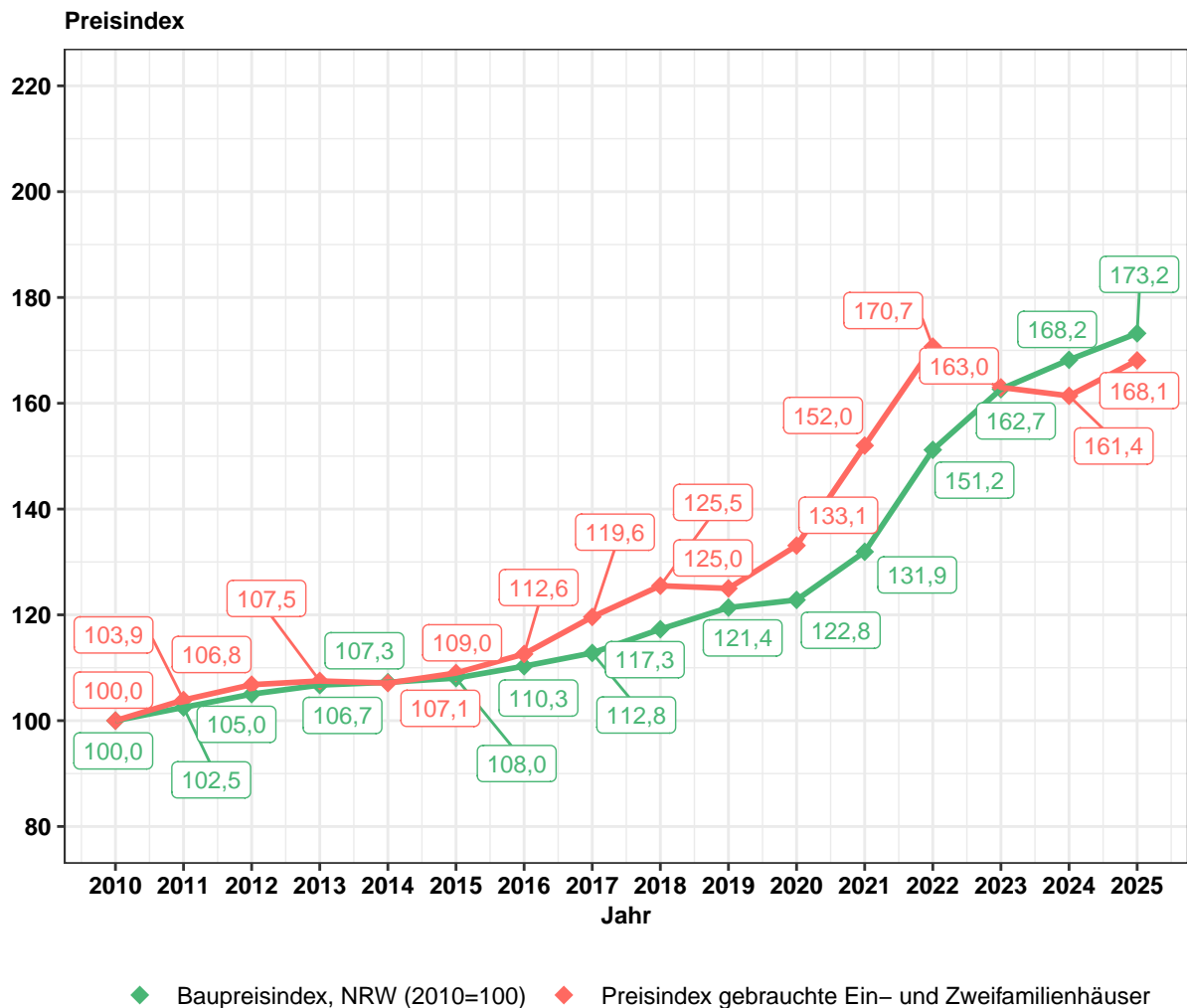
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,99
Baujahr	1975	1994	1,18
Wohnfläche	119 m ²	140 m ²	0,89
Keller	ja	nein	0,93
Gebäudestandard	2,3 bis 2,7 (einfach-mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,09
Bodenwertniveau	170 €/m ²	170 €/m ²	1,00
Bauweise	freistehend	freistehend	1,00
Grundstücksfläche	525 m ²	700 m ²	1,03
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,14
Multiplikation der Umrechnungsfaktoren:			1,24
angepasster Immobilienrichtwert	2.416 €/m ²	x 1.24	~ 2.996 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	140 m ²	x 2.996 €/m ²	rd. 419.000 €

Rund 68% (einfache Standardabweichung) der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **2.672 €/m² bis 3.320 €/m²** (2.996 €/m² ± 324 €/m²).

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

5.1.3 Indexreihen

Immobilienpreisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

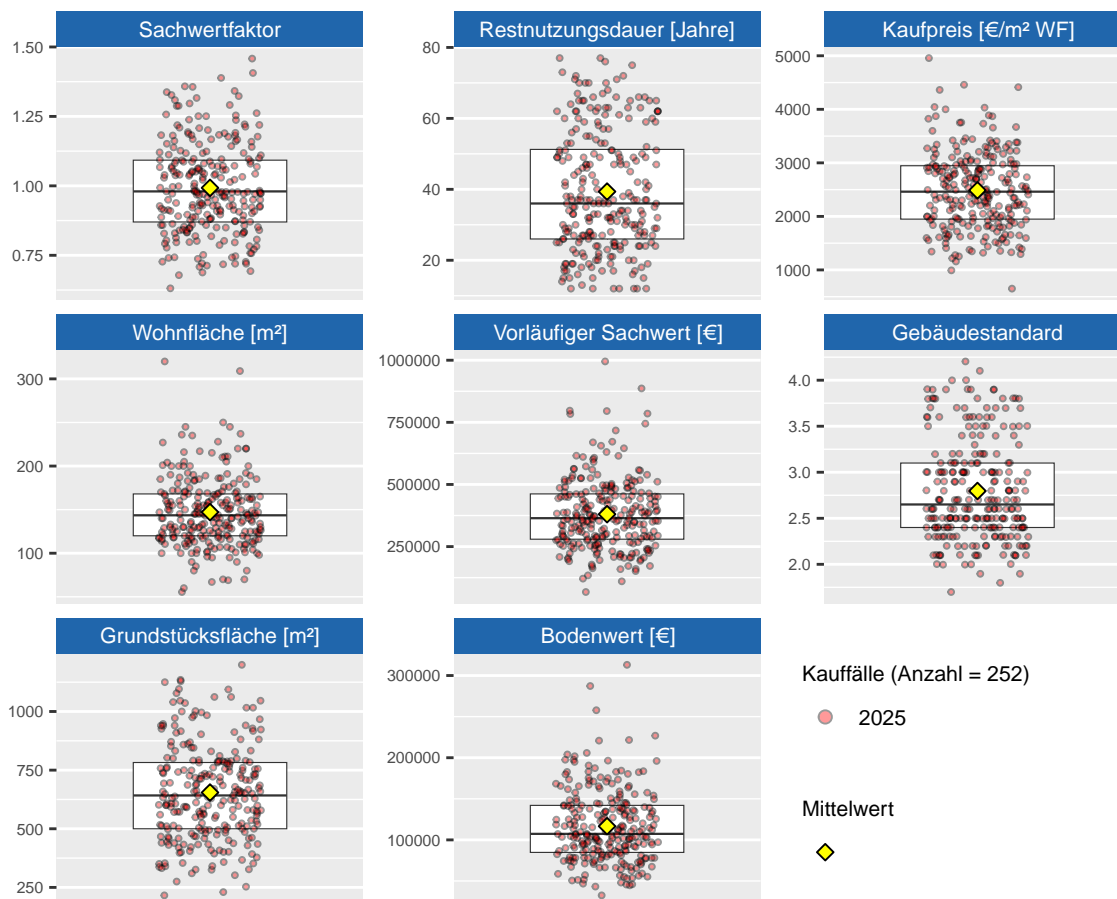


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*)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

5.1.4 Sachwertfaktoren

Auswertung freistehender Ein-/Zweifamilienhäuser 2025

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	0,99	0,16	0,98	0,63	1,46
Restnutzungsdauer [Jahre]	39	17	36	12	77
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.487	717	2.462	651	4.957
Wohnfläche [m ²]	147	40	144	56	320
Vorläufiger Sachwert [€]	380.402	142.697	364.304	67.250	995.033
Gebäudestandard	2,8	0,5	2,7	1,7	4,2
Grundstücksfläche [m ²]	654	203	642	216	1.199
Bodenwert [€]	116.667	44.400	107.345	32.500	313.031

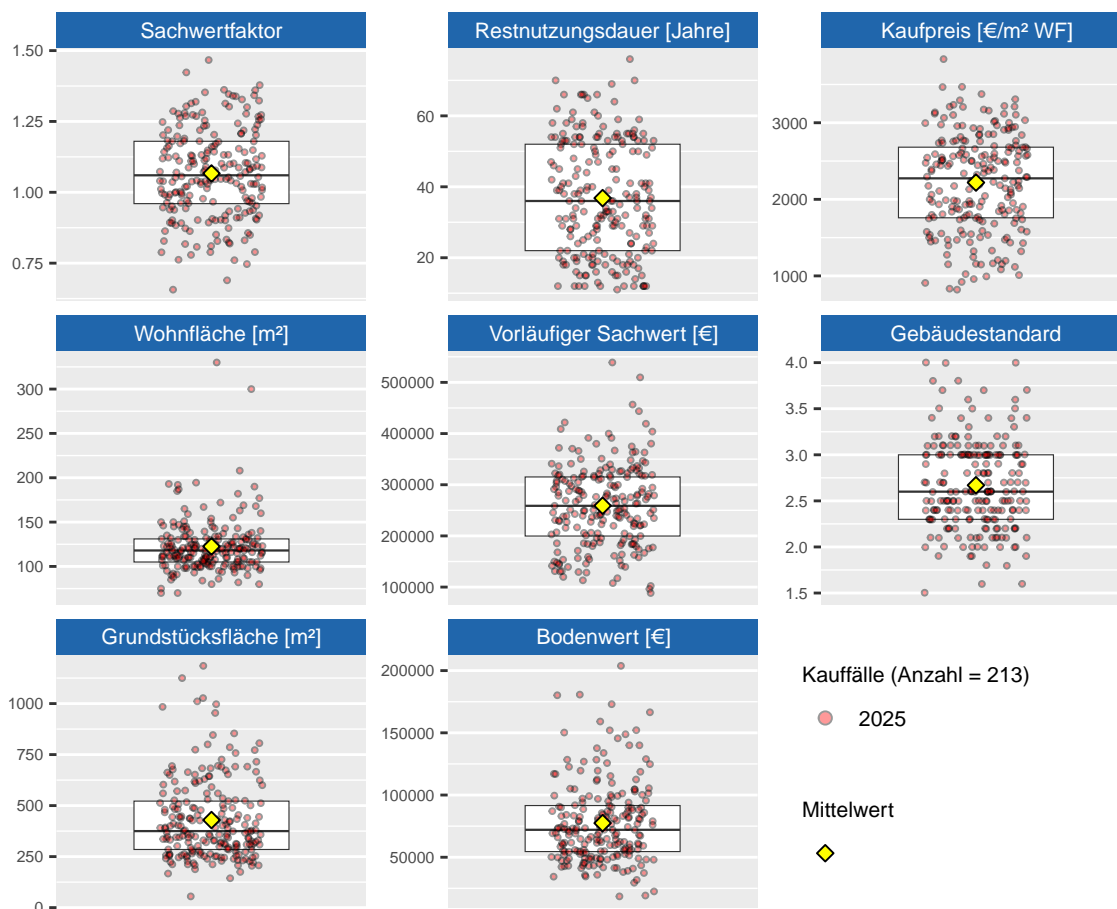


Erläuterung Boxplot:

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

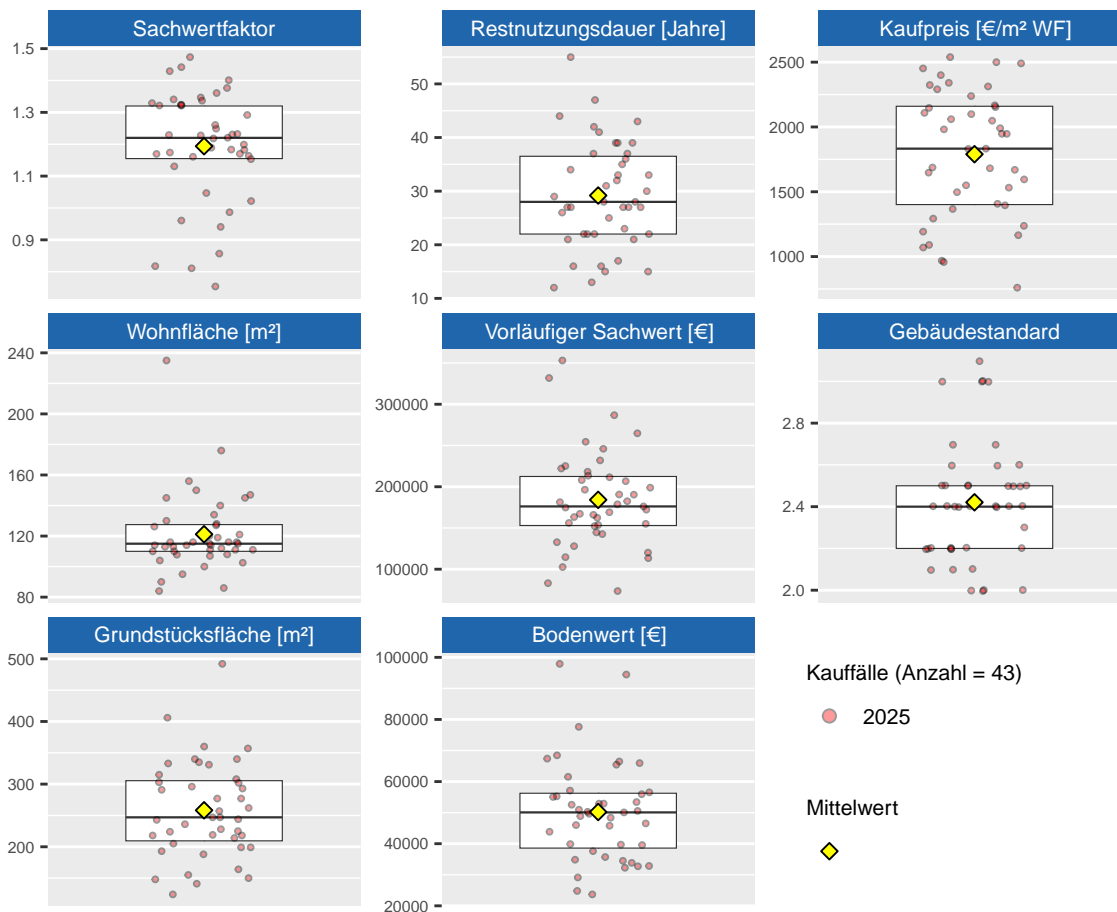
Auswertung von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern 2025

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,07	0,16	1,06	0,66	1,47
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	16	36	11	76
Kaufpreis [€/m² WF]	2.219	634	2.274	821	3.831
Wohnfläche [m²]	123	30	118	70	330
Vorläufiger Sachwert [€]	259.020	79.986	258.826	88.383	538.910
Gebäudestandard	2,7	0,5	2,6	1,5	4,0
Grundstücksfläche [m²]	429	195	375	55	1.185
Bodenwert [€]	77.444	32.497	72.067	18.540	203.820



Auswertung von Reihenmittelhäusern 2025

SWF / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor	1,19	0,18	1,22	0,75	1,47
Restnutzungsdauer [Jahre]	29	10	28	12	55
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.790	490	1.833	760	2.539
Wohnfläche [m ²]	121	26	115	84	235
Vorläufiger Sachwert [€]	184.096	58.483	176.112	73.547	353.091
Gebäudestandard	2,4	0,3	2,4	2,0	3,1
Grundstücksfläche [m ²]	258	77	247	124	492
Bodenwert [€]	50.206	16.152	50.076	23.680	97.907

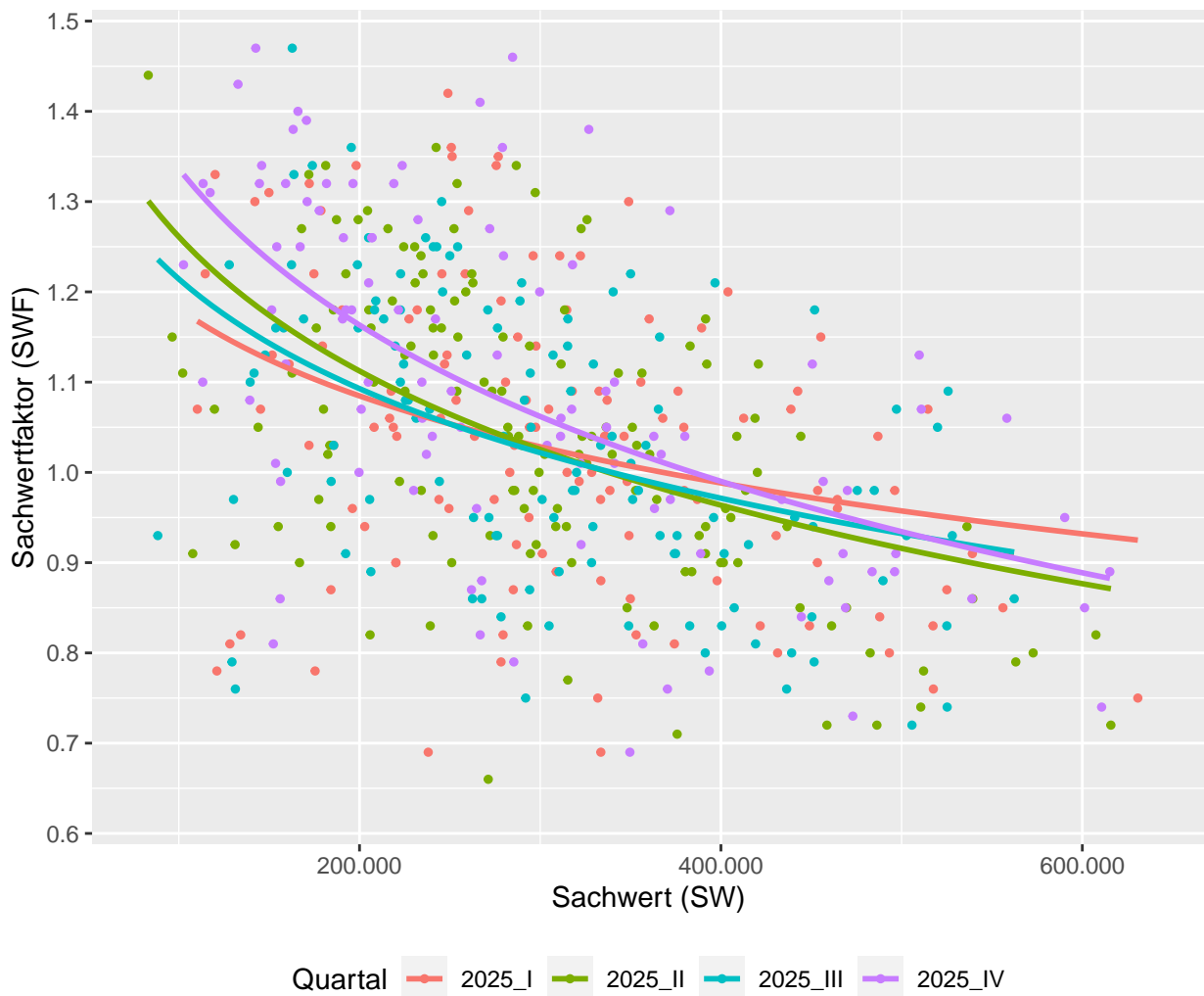


Sachwertfaktoren zu registrierten Kauffällen 2025

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 2025 hat der Gutachterausschuss zu **498 Kaufpreisen** Sachwerte ermittelt und aus dem Verhältnis Kaufpreis zum vorläufigen Sachwert die nachfolgend dargestellten Sachwertfaktoren abgeleitet. Aufgrund der starken Preisschwankungen im Jahresverlauf wurden für die einzelnen Quartale ausgleichende Regressionsfunktionen ermittelt.

Die bei der Ableitung zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

- Gebäudeart: Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhaus
- Baujahr: 1900 bis 2022
- Grundstücksgröße: $\leq 1.200 \text{ m}^2$
- Wohnfläche: 70 m^2 bis 250 m^2
- Eigentumsart: Normaleigentum



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

Regressionsformeln

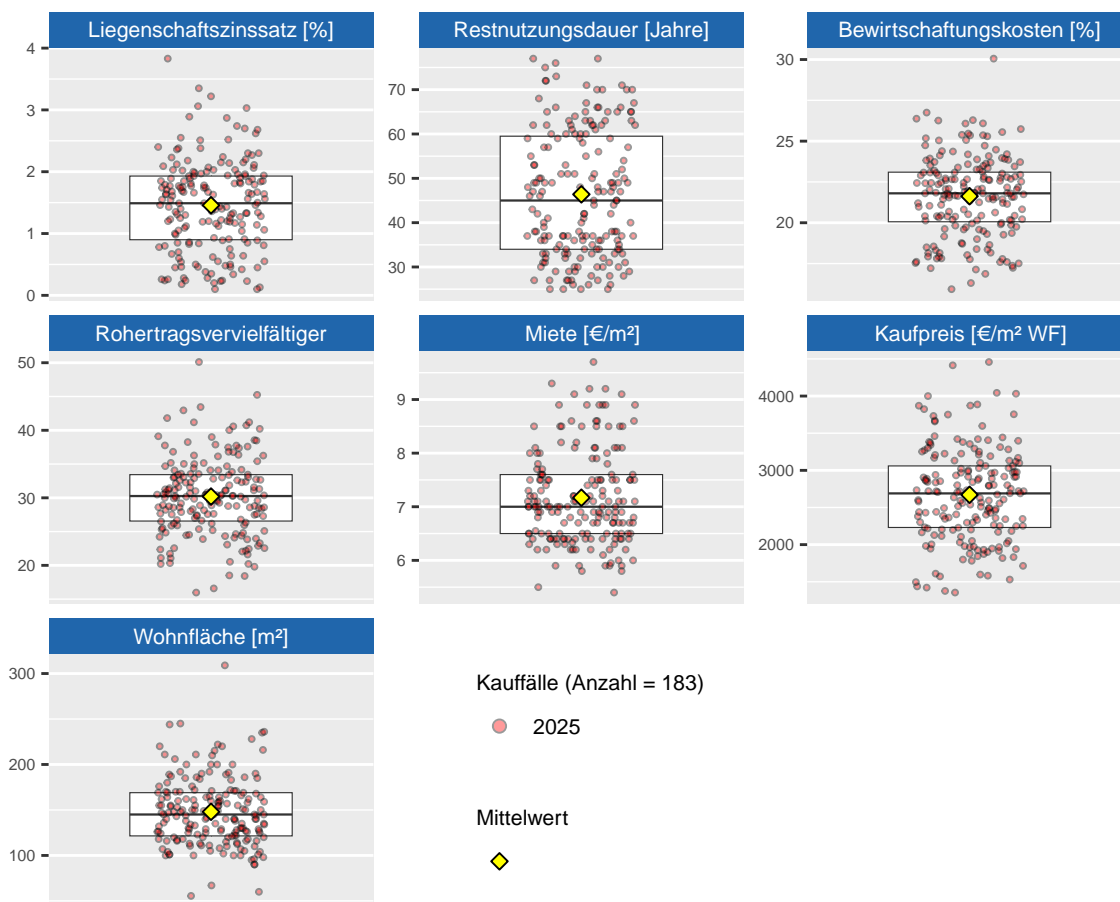
1. Quartal: SWF = 2,784-0,139 ln(vSW)
2. Quartal: SWF = 3,654-0,208 ln(vSW)
3. Quartal: SWF = 3,383-0,187 ln(vSW)
4. Quartal: SWF = 4,405-0,265 ln(vSW)

vorläufiger Sachwert	1.Quartal	2.Quartal	3.Quartal	4.Quartal
80.000	1,21	1,31	1,27	1,41
100.000	1,18	1,26	1,23	1,35
120.000	1,16	1,22	1,20	1,31
140.000	1,14	1,19	1,17	1,26
160.000	1,12	1,16	1,14	1,23
180.000	1,10	1,14	1,12	1,20
200.000	1,09	1,12	1,10	1,17
220.000	1,07	1,10	1,08	1,15
240.000	1,06	1,08	1,07	1,12
260.000	1,05	1,06	1,05	1,10
280.000	1,04	1,05	1,04	1,08
300.000	1,03	1,03	1,02	1,06
320.000	1,02	1,02	1,01	1,05
340.000	1,01	1,00	1,00	1,03
360.000	1,01	0,99	0,99	1,01
380.000	1,00	0,98	0,98	1,00
400.000	0,99	0,97	0,97	0,99
420.000	0,98	0,96	0,96	0,97
440.000	0,98	0,95	0,95	0,96
460.000	0,97	0,94	0,94	0,95
480.000	0,97	0,93	0,94	0,94
500.000	0,96	0,92	0,93	0,93
520.000	0,95	0,92	0,92	0,92
540.000	0,95	0,91	0,91	0,91
560.000	0,94	0,90	0,91	0,90
580.000	0,94	0,89	0,90	0,89
600.000	0,93	0,89	0,90	0,88
620.000	0,93	0,88	0,89	0,87
640.000	0,93	0,87	0,88	0,86

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

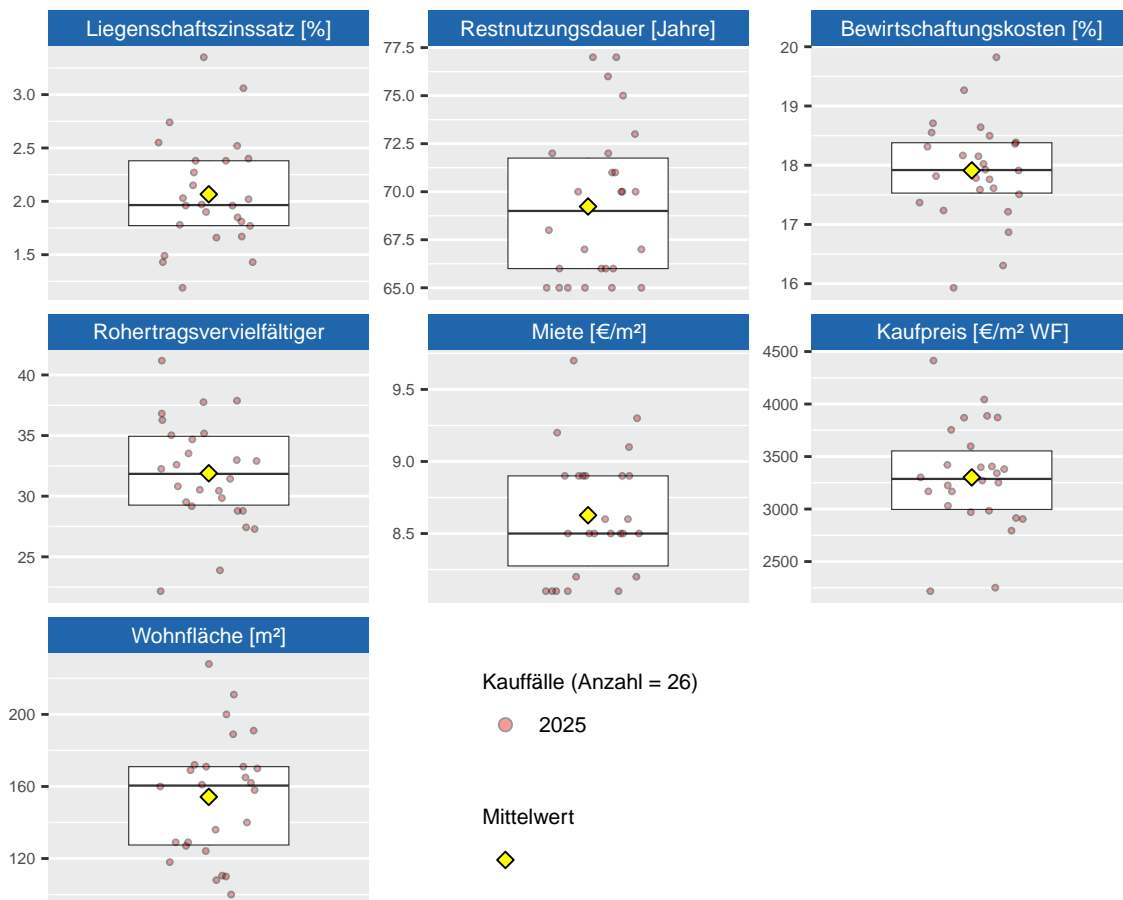
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	0,7	1,5	0,1	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	46	14	45	25	77
Bewirtschaftungskosten [%]	21,6	2,4	21,8	15,9	30,1
Rohertragsvervielfältiger	30,2	5,7	30,3	16,0	50,1
Miete [€/m ²]	7,17	0,87	7,00	5,40	9,70
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.671	625	2.690	1.355	4.459
Wohnfläche [m ²]	148	38	145	56	309



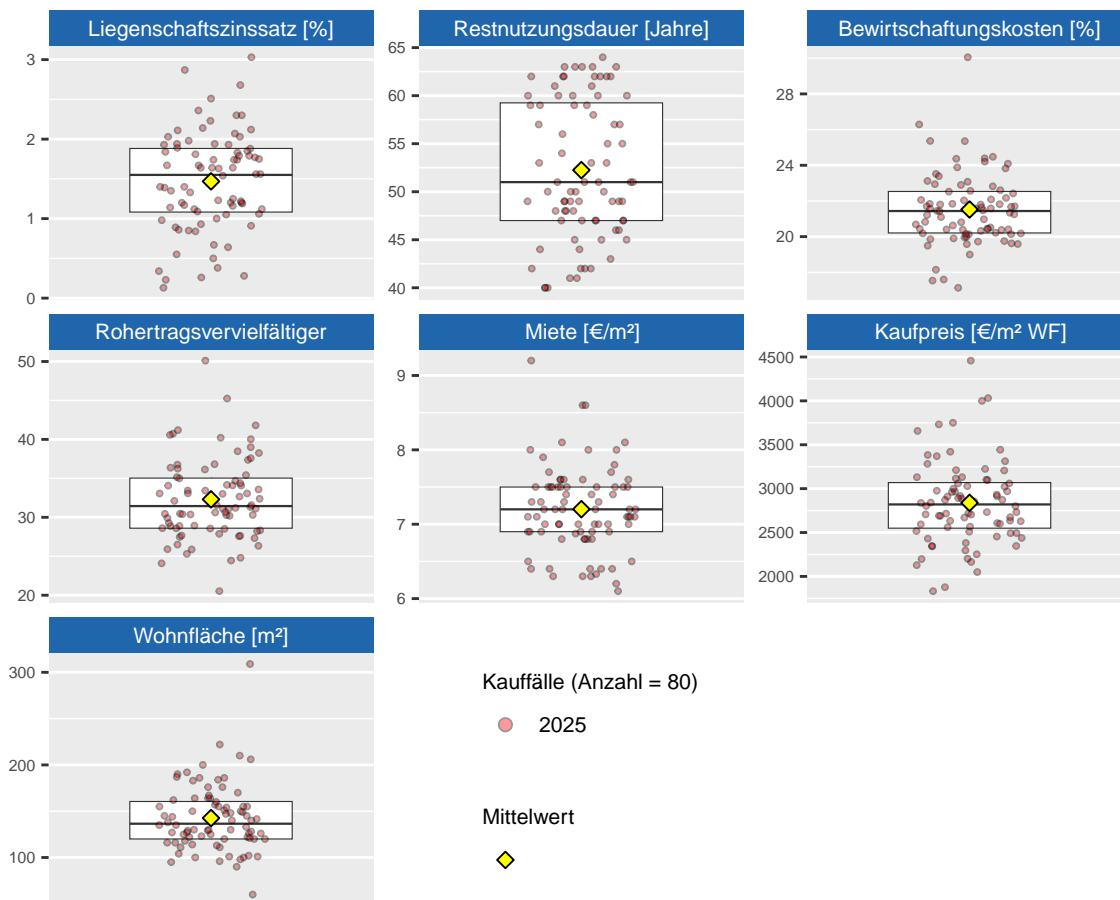
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 65 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1	0,5	2,0	1,2	3,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	69	4	69	65	77
Bewirtschaftungskosten [%]	17,9	0,8	17,9	15,9	19,8
Rohtragsvervielfältiger	31,9	4,4	31,8	22,2	41,2
Miete [€/m ²]	8,63	0,42	8,50	8,10	9,70
Kaufpreis [€/m ² WF]	3.302	501	3.287	2.218	4.414
Wohnfläche [m ²]	154	34	160	100	228



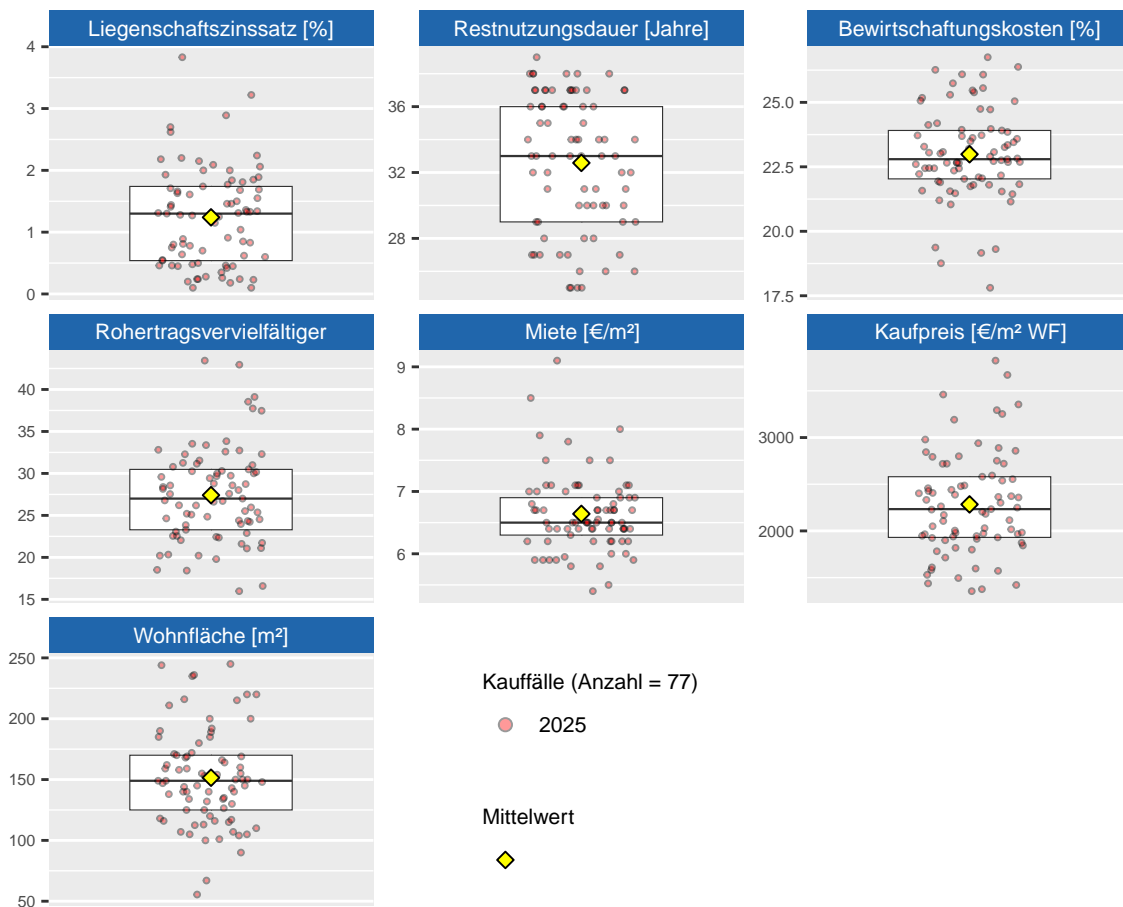
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 40 bis 64 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,5	0,6	1,6	0,1	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	52	7	51	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	21,5	2,0	21,4	17,1	30,1
Rohtragsvervielfältiger	32,3	5,1	31,4	20,5	50,1
Miete [€/m ²]	7,20	0,58	7,20	6,10	9,20
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.838	477	2.820	1.832	4.459
Wohnfläche [m ²]	143	36	136	60	309



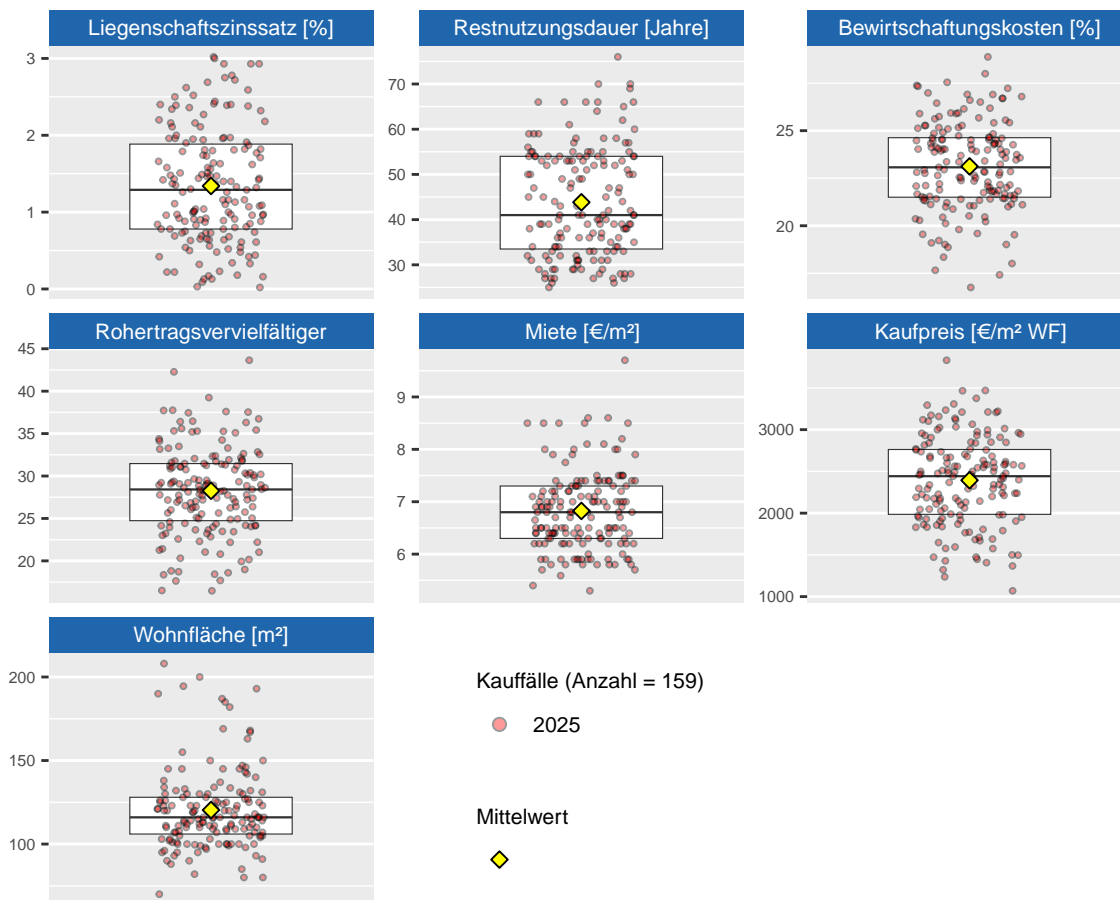
Einfamilienhäuser (freistehend) – RND 25 bis 39 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,2	0,8	1,3	0,1	3,8
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	33	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	23,0	1,8	22,8	17,8	26,8
Rohtragsvervielfältiger	27,4	5,6	27,0	16,0	43,4
Miete [€/m ²]	6,64	0,62	6,50	5,40	9,10
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.284	547	2.233	1.355	3.824
Wohnfläche [m ²]	152	40	149	56	245



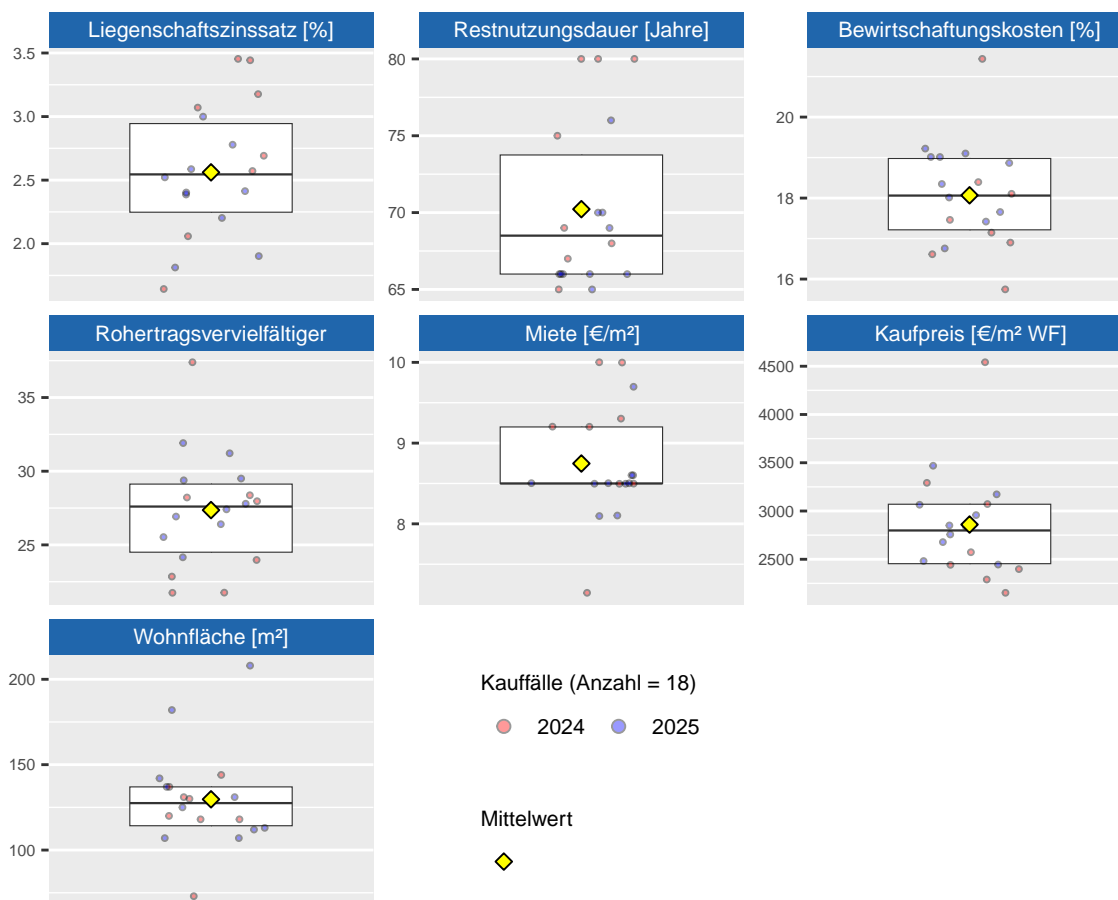
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,3	0,7	1,3	0,0	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	44	12	41	25	76
Bewirtschaftungskosten [%]	23,1	2,3	23,1	16,8	28,9
Rohtragsvervielfältiger	28,3	5,2	28,4	16,5	43,6
Miete [€/m ²]	6,82	0,76	6,80	5,30	9,70
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.394	534	2.442	1.070	3.831
Wohnfläche [m ²]	120	24	116	70	208



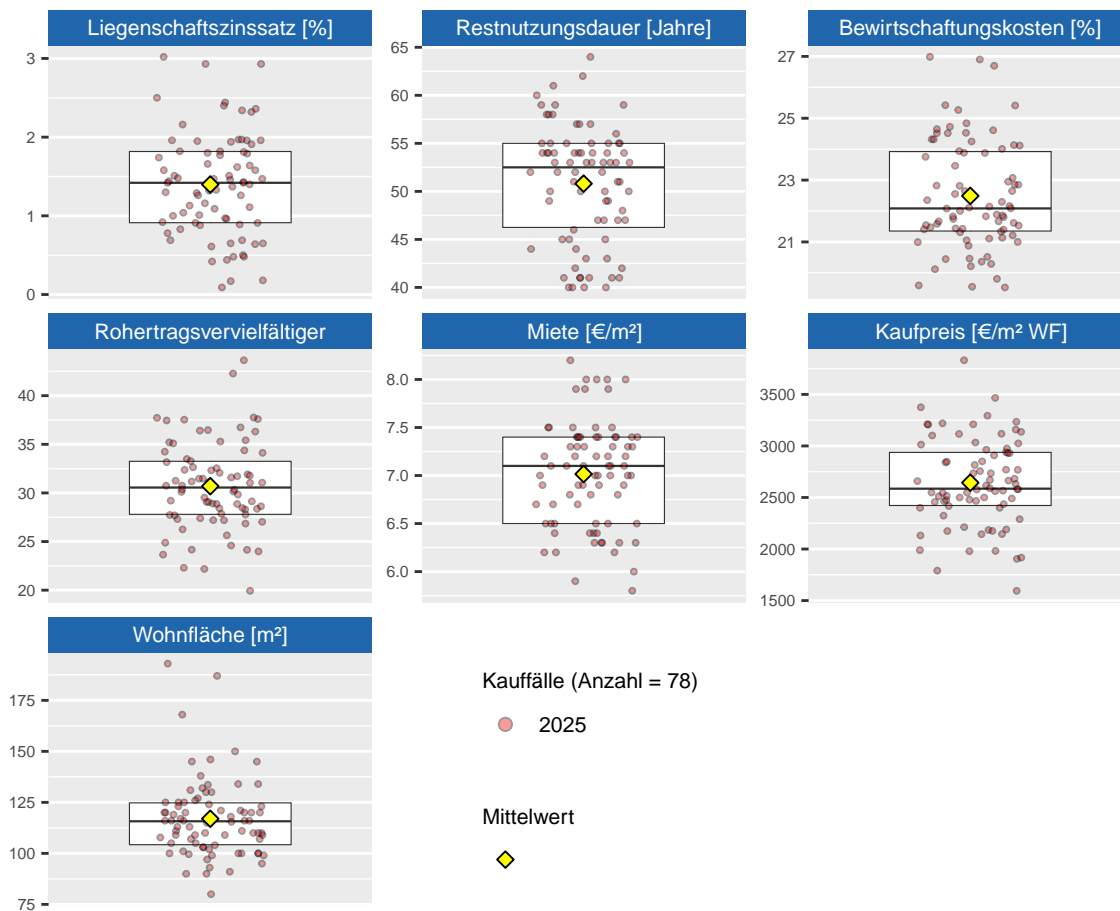
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 65 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,6	0,5	2,5	1,6	3,5
Restnutzungsdauer [Jahre]	70	5	68	65	80
Bewirtschaftungskosten [%]	18,1	1,3	18,1	15,7	21,4
Rohertragsvervielfältiger	27,4	3,9	27,6	21,7	37,4
Miete [€/m ²]	8,75	0,71	8,50	7,15	10,00
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.860	555	2.799	2.153	4.541
Wohnfläche [m ²]	130	29	128	73	208



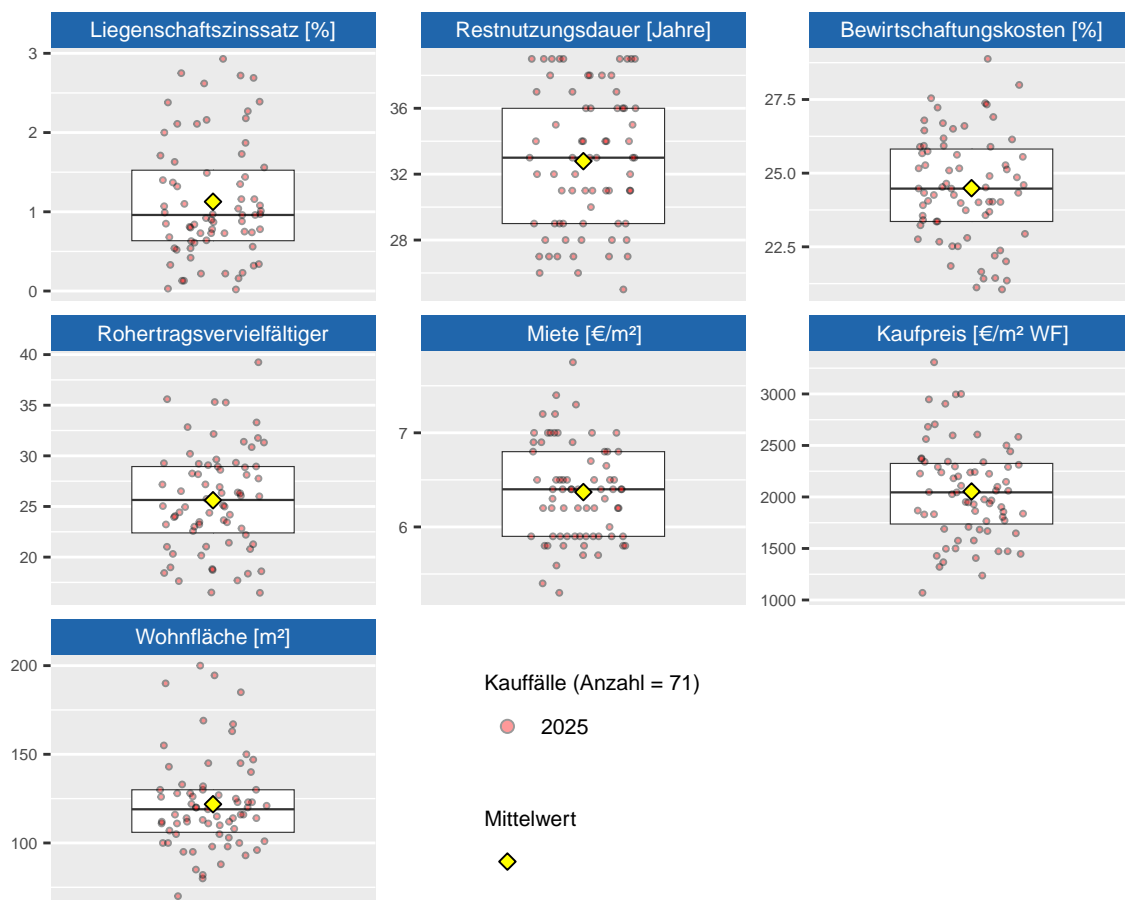
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 40 bis 64 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,4	0,7	1,4	0,1	3,0
Restnutzungsdauer [Jahre]	51	6	52	40	64
Bewirtschaftungskosten [%]	22,5	1,8	22,1	19,5	27,0
Rohtragsvervielfältiger	30,7	4,5	30,6	19,9	43,6
Miete [€/m ²]	7,02	0,55	7,10	5,80	8,20
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.643	423	2.586	1.595	3.831
Wohnfläche [m ²]	117	19	116	80	193



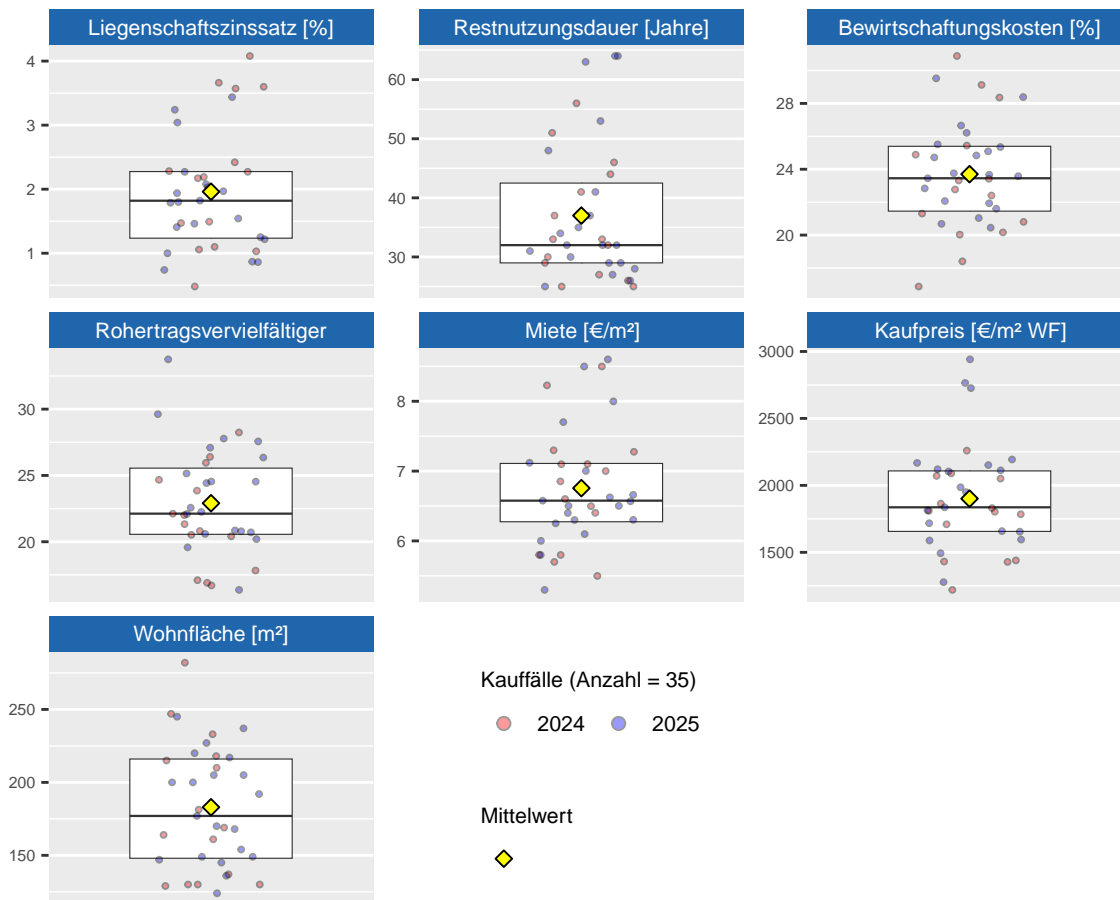
Einfamilienhäuser Reihenhäuser/Doppelhaushälften – RND 25 bis 39 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	1,1	0,7	1,0	0,0	2,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	4	33	25	39
Bewirtschaftungskosten [%]	24,5	1,8	24,5	21,1	28,9
Rohertragsvervielfältiger	25,6	5,0	25,6	16,5	39,2
Miete [€/m ²]	6,37	0,51	6,40	5,30	7,75
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.053	462	2.045	1.070	3.308
Wohnfläche [m ²]	122	26	119	70	200



Zweifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,0	0,9	1,8	0,5	4,1
Restnutzungsdauer [Jahre]	37	12	32	25	64
Bewirtschaftungskosten [%]	23,7	3,2	23,5	16,9	30,9
Rohertragsvervielfältiger	22,9	4,0	22,1	16,4	33,8
Miete [€/m ²]	6,76	0,86	6,58	5,30	8,60
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.901	391	1.836	1.220	2.941
Wohnfläche [m ²]	183	42	177	124	282

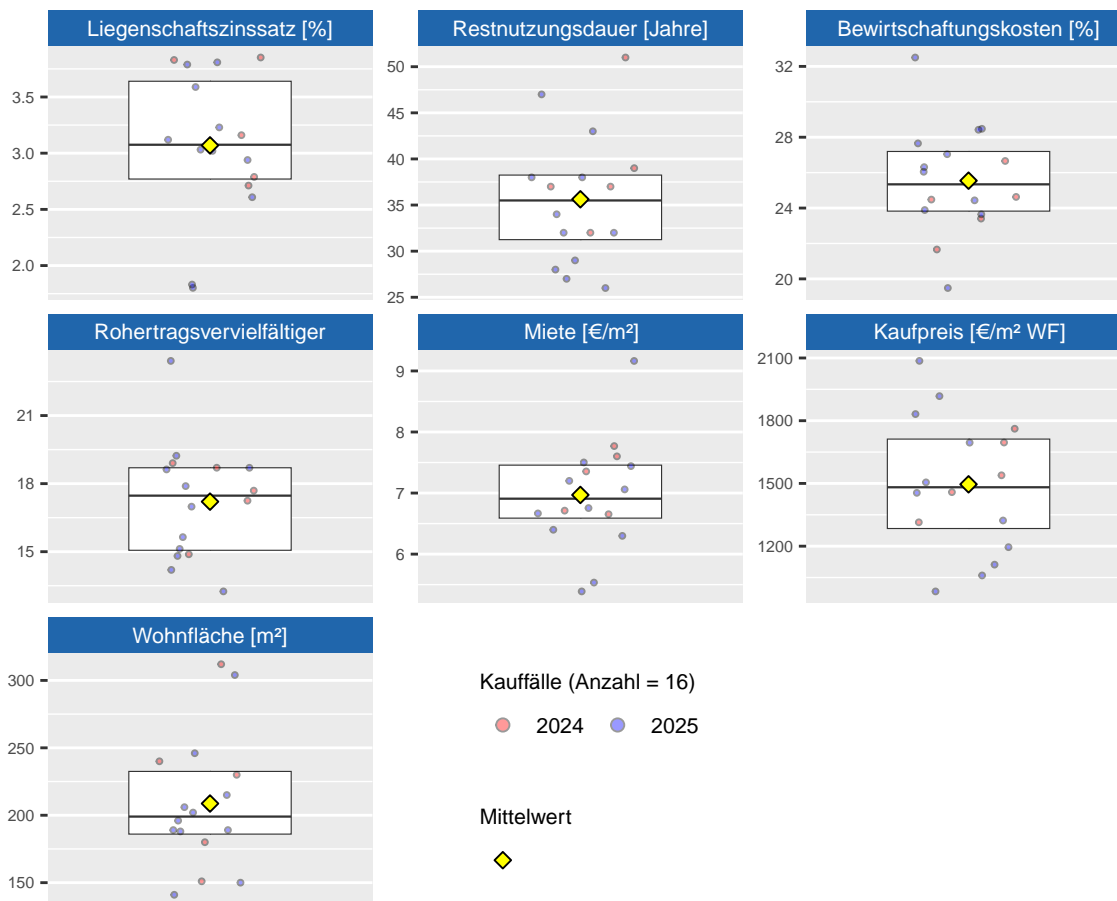


5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Dreifamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

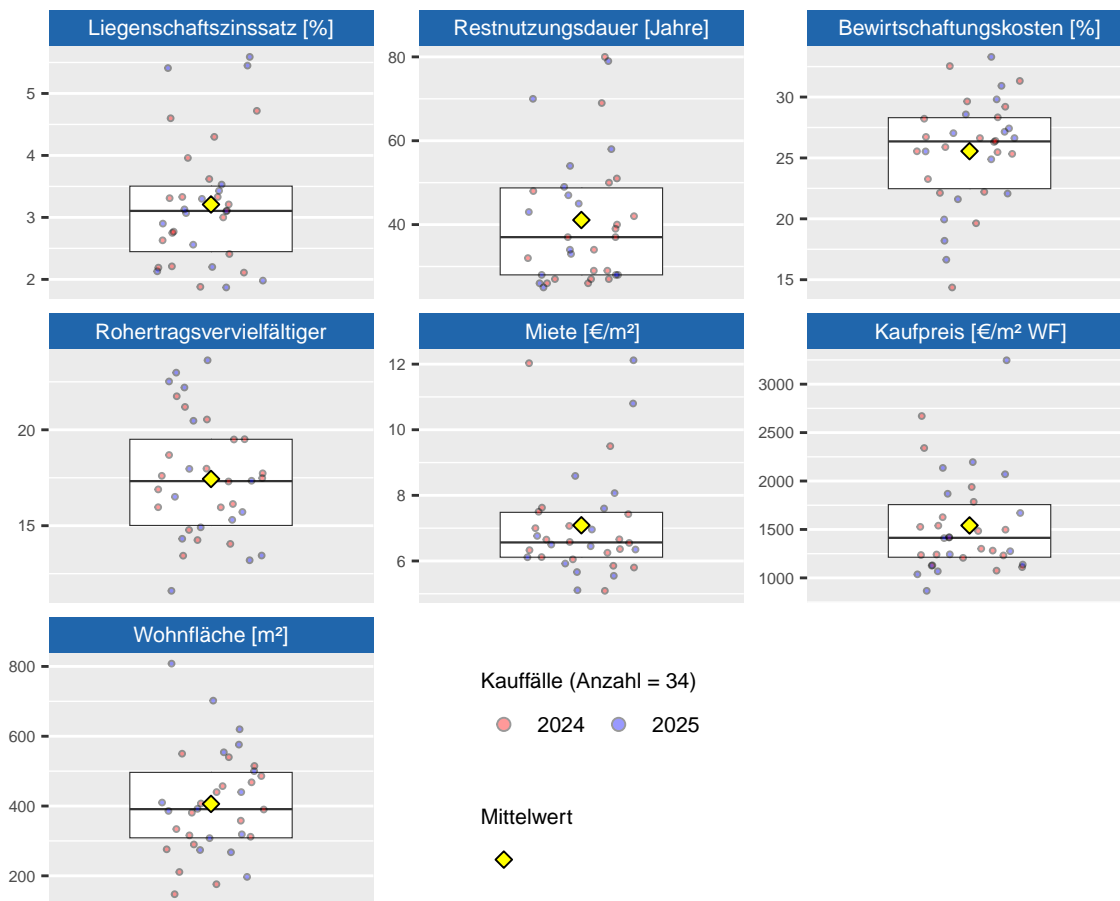
LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,1	0,6	3,1	1,8	3,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	36	7	36	26	51
Bewirtschaftungskosten [%]	25,5	3,1	25,3	19,5	32,5
Rohertragsvervielfältiger	17,2	2,5	17,5	13,2	23,4
Miete [€/m ²]	6,97	0,90	6,91	5,39	9,17
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.496	321	1.482	984	2.086
Wohnfläche [m ²]	209	49	199	141	312



Mehrfamilienhäuser – RND 25 bis 80 Jahre

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

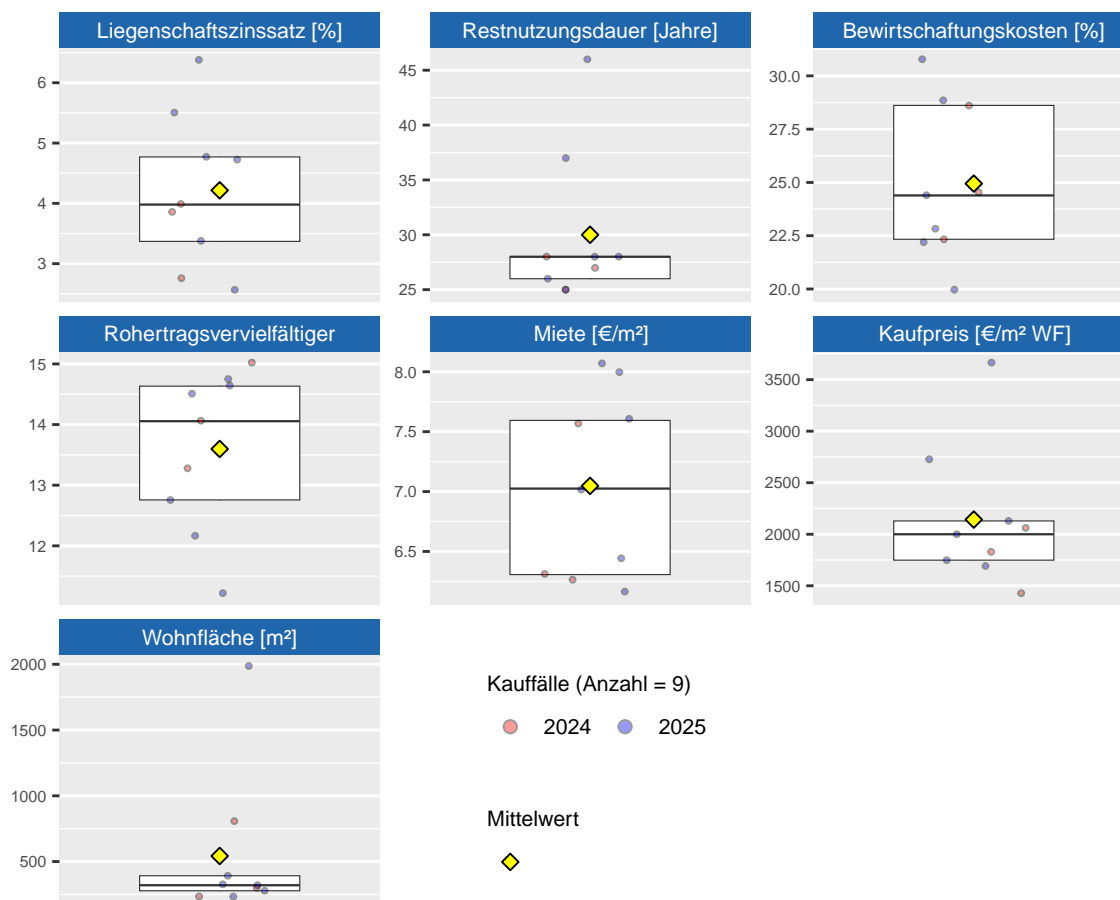
LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	3,2	1,0	3,1	1,9	5,6
Restnutzungsdauer [Jahre]	41	16	37	25	80
Bewirtschaftungskosten [%]	25,6	4,4	26,4	14,4	33,3
Rohertragsvervielfältiger	17,4	3,1	17,3	11,6	23,6
Miete [€/m ²]	7,09	1,72	6,56	5,09	12,12
Kaufpreis [€/m ² WF]	1.542	516	1.414	866	3.247
Wohnfläche [m ²]	406	149	391	147	808



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

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

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	4,2	1,3	4,0	2,6	6,4
Restnutzungsdauer [Jahre]	30	7	28	25	46
Bewirtschaftungskosten [%]	24,9	3,7	24,4	20,0	30,8
Rohertragsvervielfältiger	13,6	1,3	14,1	11,2	15,0
Miete [€/m ²]	7,05	0,78	7,03	6,15	8,08
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.143	676	2.000	1.429	3.665
Wohnfläche [m ²]	542	569	320	234	1.987



5.2.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.2.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

5.2.4 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze

Aufgrund der **geringen Transaktionszahlen** und der **hohen Objektspezifität** können **keine Aussagen zu Liegenschaftszinssätzen** in diesem Teilmarkt getroffen werden. Es wird daher empfohlen, auf ermittelte Liegenschaftszinssätze **anderer Ausschüsse in NRW** zurückzugreifen, die nicht nur in den örtlichen Marktberichten, sondern auch im **Grundstücksmarktbericht NRW** (abrufbar unter www.BORIS.NRW) veröffentlicht wurden. Dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 NRW ist zu entnehmen, dass sich die von anderen Ausschüssen in NRW abgeleiteten Liegenschaftszinssätze in den nachfolgend angegebenen Spannen bewegten:

- **Handel:** 3,8% bis 6,1%
- **Büro:** 3,5% bis 6,4%
- **produzierendes Gewerbe:** 2,8% bis 7,2%

5.3.2 Rohertragsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Thema derzeit nicht belegt.

5.3.3 Indexreihen

Thema derzeit nicht belegt.

5.3.4 Durchschnittspreise

Thema derzeit nicht belegt.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

neu errichtete Eigentumswohnungen

Für das Auswertungsjahr 2025 wurden insgesamt 45 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen (Anlagen ab drei Wohneinheiten) analysiert. Die folgenden Durchschnittswerte beziehen sich ausschließlich auf den Miteigentumsanteil am Grundstück sowie die Wohnung selbst (Wohnfläche: 40 bis 120 m²).

Nicht berücksichtigte Kauffälle:

Um ein realistisches Marktbild zu gewährleisten, wurden spezialisierte Immobilienformen wie Seniorenresidenzen, möbliertes studentisches Wohnen sowie Penthouses in exponierten Rheinlagen (z. B. Rees, Emmerich am Rhein) bei der Durchschnittsbildung bewusst ausgeklammert. Gleiches gilt für Datensätze mit unvollständigen Objektinformationen.

Hinweis: Kosten für Nebenanlagen wie Garagen oder Stellplätze sind nicht enthalten (entsprechende Durchschnittswerte siehe Kapitel 6.2). Die angegebenen Preisspannen decken jeweils rund 68 % der Kauffälle ab.

Erstverkäufe Eigentumswohnungen

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2025

Kommune	Anzahl	mittl. KP (€/m ² WF)	Preisspanne	mittl. WF	Spanne
Emmerich am Rhein	19	3.492€	3.283€ bis 3.701€	66m ²	54m ² bis 78m ²
Geldern	1	4.025€		92m ²	
Issum	1	4.401€		63m ²	
Kleve	11	3.606€	3.393€ bis 3.819€	84m ²	77m ² bis 91m ²
Rees	2	3.587€	3.372€ bis 3.802€	88m ²	69m ² bis 107m ²
Straelen	1	3.412€		103m ²	
Wallfahrtsstadt Kevelaer	10	4.105€	4.069€ bis 4.141€	74m ²	59m ² bis 89m ²
Kreis Kleve	45	3.690€	3.368€ bis 4.012€	75m²	60m² bis 90m²

Marktdaten 2024**Erstverkäufe Eigentumswohnungen**

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2024

Kommune	Anzahl	mittl. KP (€/m ² WF)	Preisspanne	mittl. WF	Spanne
Emmerich am Rhein	14	3.243€	3.144€ bis 3.342€	65m ²	55m ² bis 75m ²
Geldern	3	4.024€	3.932€ bis 4.116€	93m ²	89m ² bis 97m ²
Issum	11	4.209€	3.716€ bis 4.702€	77m ²	59m ² bis 95m ²
Kleve	4	3.802€	3.503€ bis 4.101€	94m ²	84m ² bis 104m ²
Rees	4	3.516€	3.374€ bis 3.658€	82m ²	68m ² bis 96m ²
Straelen	1	3.505€		103m ²	
Wallfahrtsstadt Kevelaer	2	4.280€	4.237€ bis 4.323€	93m ²	91m ² bis 95m ²
Kreis Kleve	39	3.721€	3.211€ bis 4.231€	78m²	61m² bis 95m²

Marktdaten 2023**Erstverkäufe Eigentumswohnungen**

Statistische Kenngrößen aus Verkäufen 2023

Kommune	Anzahl	mittl. KP (€/m ² WF)	Preisspanne	mittl. WF	Spanne
Bedburg-Hau	7	3.313€	3.249€ bis 3.377€	82m ²	69m ² bis 95m ²
Emmerich am Rhein	1	2.900€		70m ²	
Geldern	2	4.063€	3.917€ bis 4.209€	94m ²	92m ² bis 96m ²
Kerken	8	3.832€	3.808€ bis 3.856€	88m ²	72m ² bis 104m ²
Kleve	3	3.594€	3.420€ bis 3.768€	97m ²	87m ² bis 107m ²
Rees	1	3.659€		106m ²	
Straelen	7	4.313€	4.174€ bis 4.452€	84m ²	64m ² bis 104m ²
Uedem	4	3.265€	3.019€ bis 3.511€	82m ²	70m ² bis 94m ²
Wallfahrtsstadt Kevelaer	5	4.247€	4.224€ bis 4.270€	72m ²	57m ² bis 87m ²
Kreis Kleve	38	3.784€	3.344€ bis 4.224€	84m²	68m² bis 100m²

Hinweis zur Datengrundlage:

Die Repräsentativität der Werte ist eng an die lokale Fallzahl gekoppelt. In Kommunen mit geringem Transaktionsaufkommen dienen die genannten Beträge daher als orientierende Marktsignale auf Basis von Einzelschlüssen und nicht als statistisch gesicherter Gesamtdurchschnitt.

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

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

Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **643 Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2025** ausgewertet, um Immobilienrichtwerte für gebrauchte Eigentumswohnungen zu Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie:	2021 - 2025
Wohnfläche:	40 m ² - 120 m ²
Bodenwertniveau im Umfeld:	80 €/m ² - 350 €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 - 44
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliche Verhältnisse:	nicht bekannt

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsanalyse betrug 0,62 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswert rd. ± 337 €/m².

Immobilienrichtwerte:

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

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

Kommune	VF	Anzahl
Kreis Kleve	1,00	643
Bedburg-Hau	0,98	12
Emmerich am Rhein	0,88	85
Goch	0,99	69
Kalkar	1,01	13
Kleve	1,03	169
Kranenburg	1,06	10
Rees	1,00	38
Uedem	1,00	2
Geldern	1,04	63
Issum	0,99	21
Kerken	0,99	11
Wallfahrtsstadt Kevelaer	1,01	71
Rheurdt	1,00	2
Straelen	1,07	29
Wachtendonk	1,07	10
Weeze	0,98	38

Uedem & Rheurdt: gutachterliche Festsetzung der Vergleichsfaktoren wegen geringer Fallzahlen

Baujahr	VF	Anzahl
1890 bis 1949	0,73	5
1950 bis 1959	0,81	34
1960 bis 1969	0,79	46
1970 bis 1979	0,80	98
1980 bis 1989	0,92	122
1990 bis 1999	1,00	192
2000 bis 2009	1,05	74
2010 bis 2019	1,06	66
2020 bis 2022	1,22	6

Wohnfläche	VF	Anzahl
40 bis 59 m ²	1,00	105
60 bis 79 m²	1,00	288
80 bis 99 m ²	0,97	208
100 bis 120 m ²	0,91	42

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

Lage im Gebäude	VF	Anzahl
Erdgeschoss	1,00	175
Obergeschoss	1,00	285
Dachgeschoss	0,98	132
Maisonette	0,98	50
Terrassengeschoss	k.A.m.	1

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

Gebäudestandard	VF	Anzahl
1,3 bis 1,7	k.A.m.	0
1,8 bis 2,2	0,87	50
2,3 bis 2,7	0,92	232
2,8 bis 3,2	1,00	242
3,3 bis 3,7	1,11	67
3,8 bis 4,2	1,26	50
4,3 bis 4,7	k.A.m.	2

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

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

Modernisierungsgrad	VF	Anzahl
baujahrtypisch	1,00	577
teilmodernisiert	1,03	66
neuzeitlich	k.A.m.	0

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

Bodenwertniveau	VF	Anzahl
< 140 €/m ²	0,91	38
140 bis 199 €/m²	1,00	261
200 bis 350 €/m ²	1,06	344

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

Aufzug	VF	Anzahl
vorhanden	1,06	122
nicht vorhanden	1,00	521

Balkon/Terrasse	VF	Anzahl
vorhanden	1,00	600
nicht vorhanden	0,92	43

Vermietungssituation	VF	Anzahl
vermietet	0,94	275
nicht vermietet	1,00	368

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:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis} &= 2.193 \text{ €/m}^2 \\
 &\times \text{VF}_{\text{Kommune}} \times \text{VF}_{\text{Baujahr}} \\
 &\times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\
 &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \\
 &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \\
 &\times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}}
 \end{aligned}$$

Berechnungsbeispiel:

Lage des Bewertungsobjektes: Stadtgebiet Goch

Stichtag: 01.01.2026

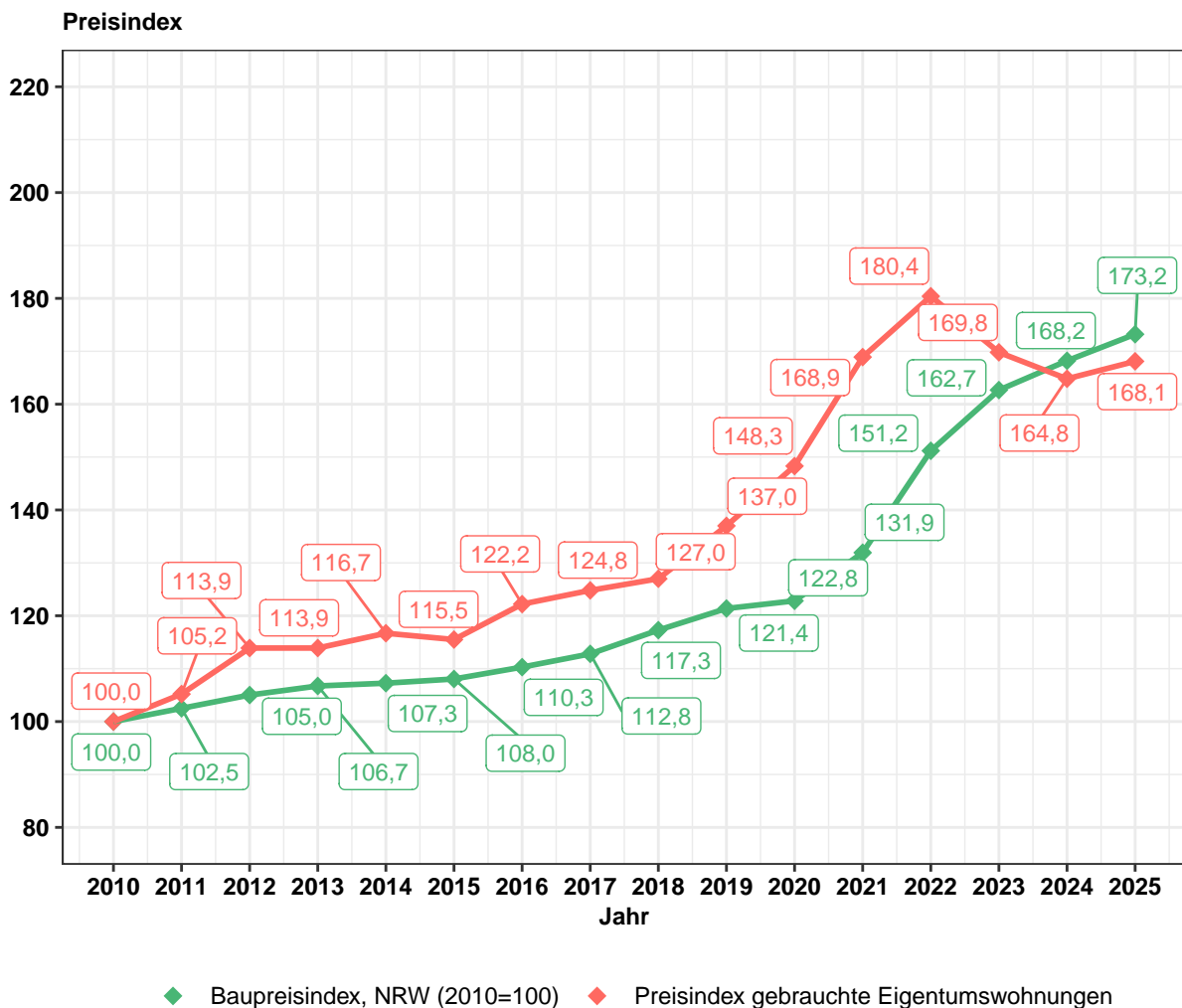
Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Vergleichsfaktor
Kommune	Kreis Kleve	Goch	0,99
Baujahr	1995	2014	1,06
Wohnfläche	70 m ²	90 m ²	0,97
Lage im Gebäude	Obergeschoss	Erdgeschoss	1,00
Gebäudestandard	2,8 bis 3,2 (mittel)	2,8 bis 3,2 (mittel)	1,00
Bodenwertniveau	170 €/m ²	170 €/m ²	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00
Vermietungssituation	nicht vermietet	nicht vermietet	1,00
Multiplikation der Umrechnungsfaktoren:			1,02
angepasster Immobilienrichtwert	2.193 €/m ²	x 1.02	~ 2.240 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	90 m ²	x 2.240 €/m ²	rd. 201.600 €

Rund 68% (einfache Standardabweichung) der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Berechnungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich in einer Spanne von **1.903 €/m² bis 2.577 €/m²** (2.240 €/m² ± 337 €/m²).

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

6.1.3 Indexreihen

Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen

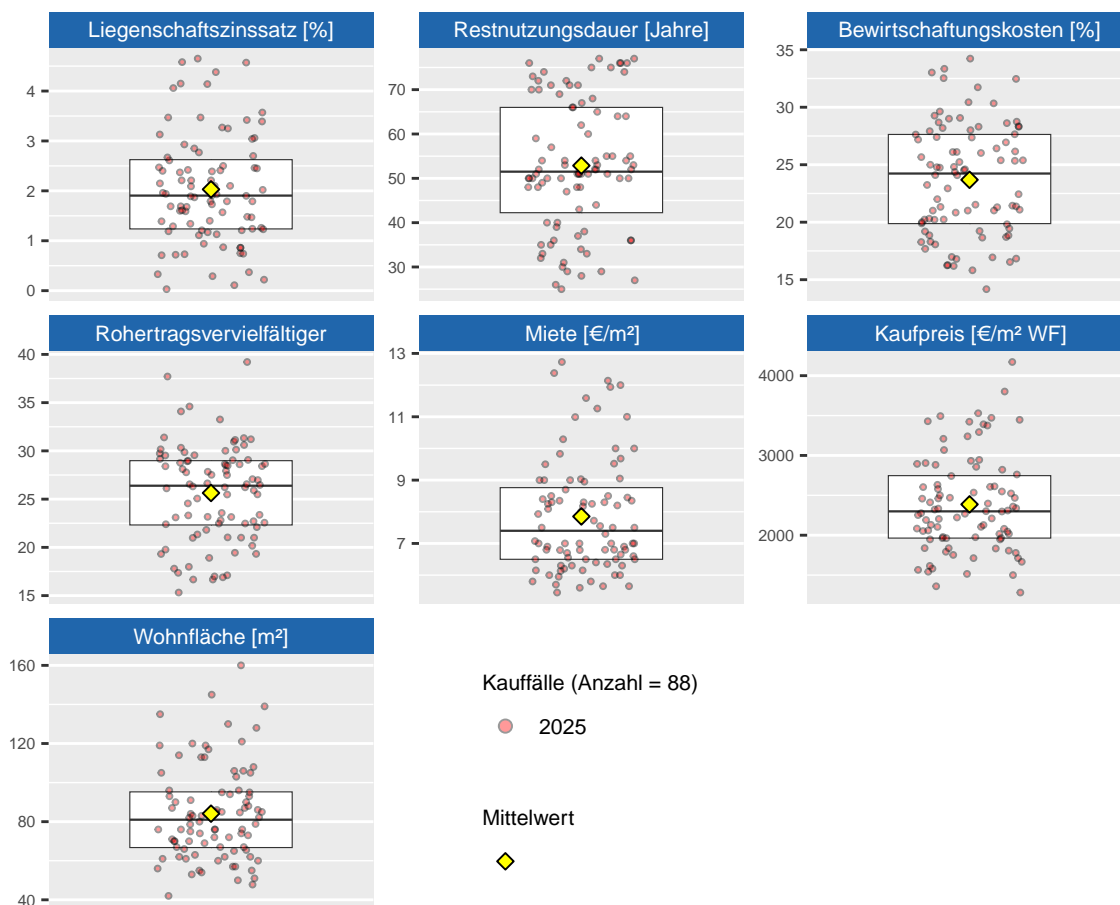


Die Immobilienpreisindizes wurden aus den Vergleichspreis-Regressionsberechnungen abgeleitet. Da die Regressionsfaktoren jeweils aus den Datenbeständen der letzten vier oder fünf Auswertungsjahre abgeleitet wurden (*jährlich veränderte Stichprobe*), die Modelldefinition (*Vorgabe der Klassen bzw. Gruppierungen*)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

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

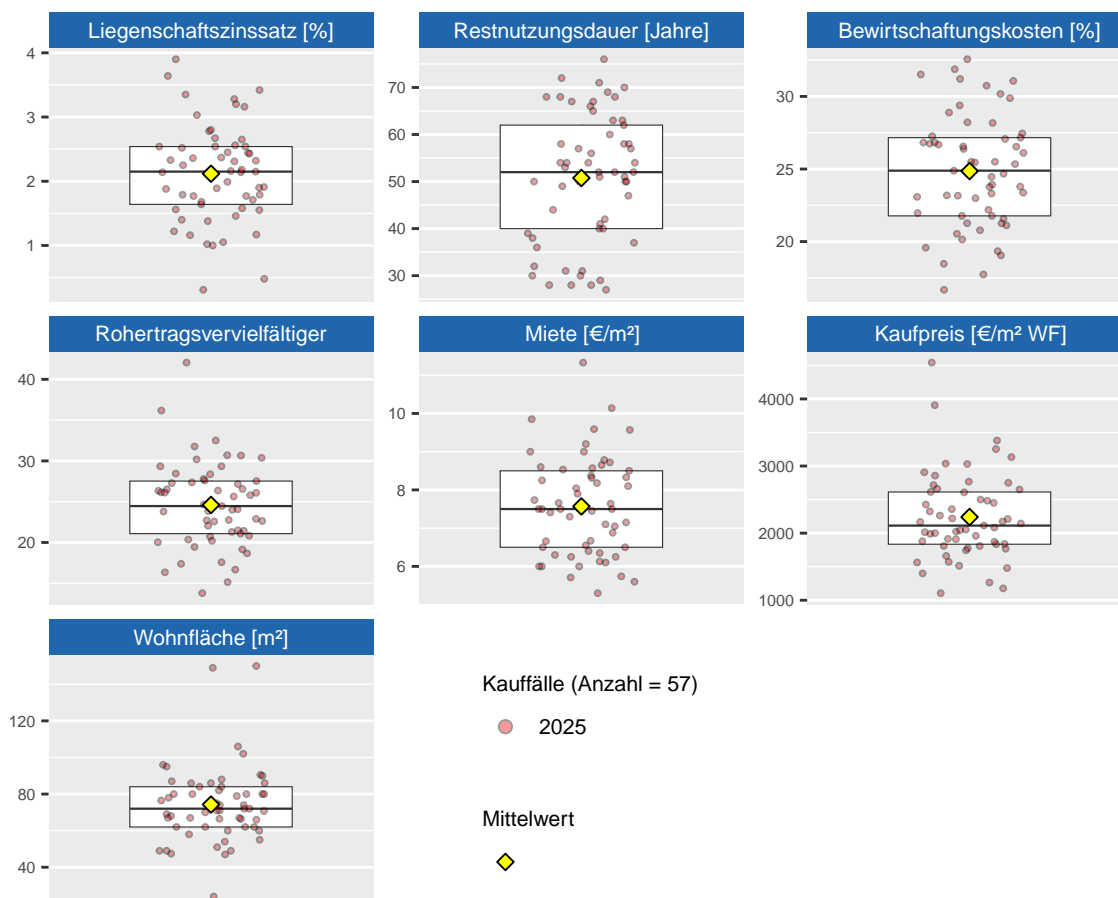
Selbstgenutztes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,0	1,1	1,9	0,0	4,7
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	15	52	25	77
Bewirtschaftungskosten [%]	23,7	4,9	24,2	14,2	34,2
Rohertragsvervielfältiger	25,6	5,0	26,4	15,3	39,2
Miete [€/m²]	7,85	1,79	7,40	5,45	12,73
Kaufpreis [€/m² WF]	2.387	607	2.299	1.281	4.171
Wohnfläche [m²]	84	24	81	42	160



Vermietetes Wohnungseigentum – RND 25 bis 80 Jahre

LZ / Kenngrößen	Mittelwert	Standardabw.	Median	Minimum	Maximum
Liegenschaftszinssatz [%]	2,1	0,8	2,1	0,3	3,9
Restnutzungsdauer [Jahre]	51	14	52	27	76
Bewirtschaftungskosten [%]	24,9	3,9	24,9	16,7	32,6
Rohertragsvervielfältiger	24,6	5,2	24,5	13,8	42,1
Miete [€/m ²]	7,57	1,29	7,50	5,30	11,33
Kaufpreis [€/m ² WF]	2.240	649	2.112	1.105	4.542
Wohnfläche [m ²]	74	21	72	24	150



6.1.5 Rohertragsfaktoren

Rohertragsvervielfältiger wurden im Rahmen der Liegenschaftszinsermittlungen abgeleitet.

6.2 Teileigentum

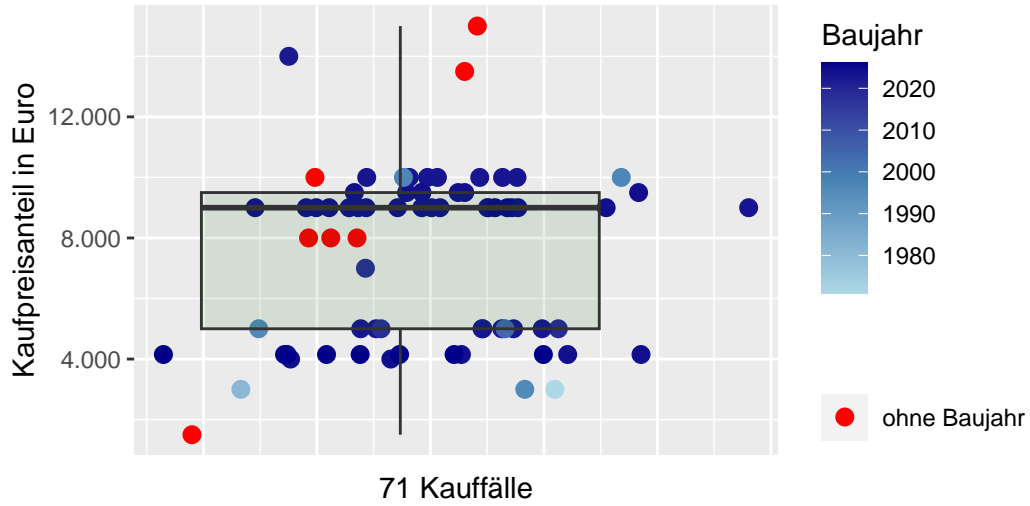
Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2023 bis 2025 die nachfolgend aufgeführten Durchschnittspreise (*inkl. Bodenwertanteil*) gezahlt worden. In den angegebenen Preisspannen lagen jeweils rund 68% der Kaufpreise.

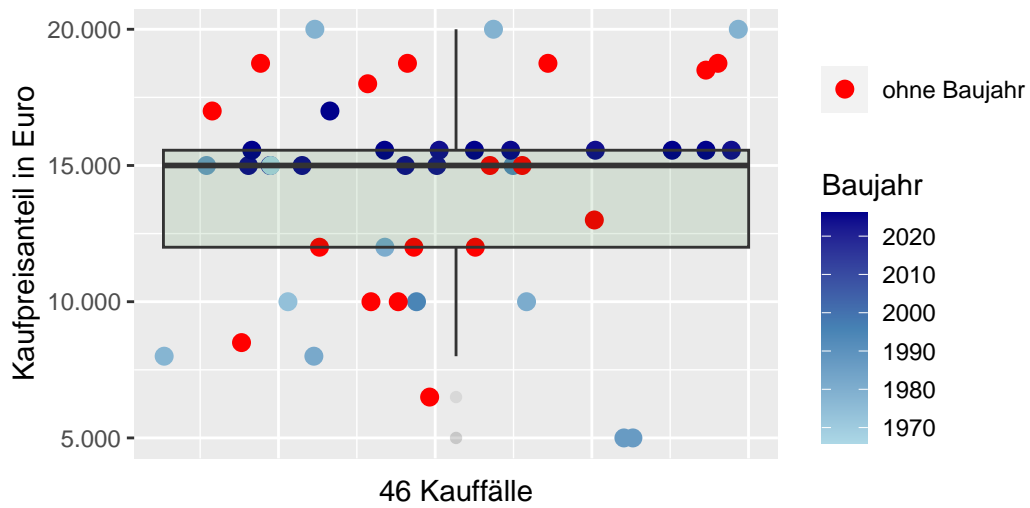
Nebenanlage	Anzahl	Preisspanne	Median (gerundet)
Außenstellplatz	69	4.500 € bis 10.300 €	9.000 €
Garage *	46	10.100 € bis 18.000 €	15.000 €
Tiefgaragenstellplatz	31	11.200 € bis 18.300 €	15.000 €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertiggarage

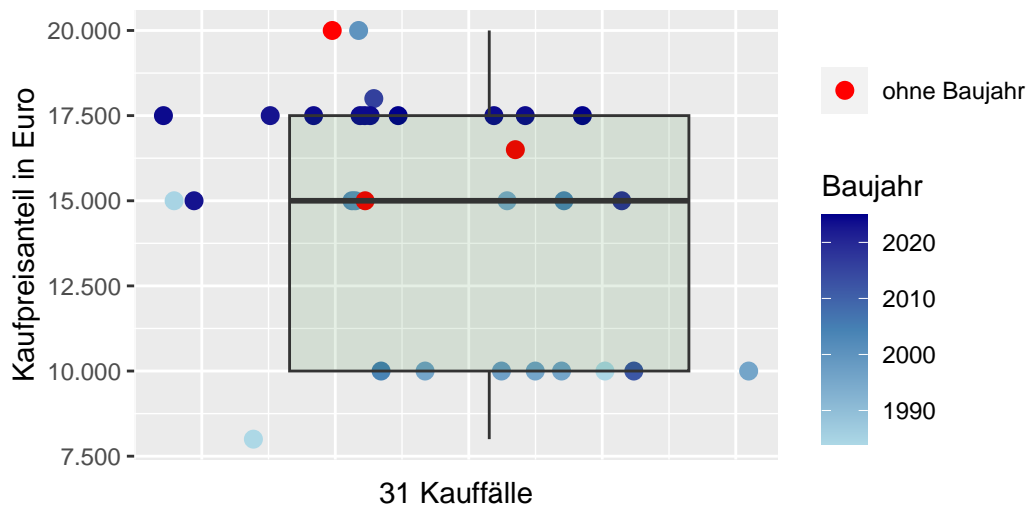
Streudiagramm Außenstellplätze



Streudiagramm Garagen



Streudiagramm Tiefgaragenstellplätze



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

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

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte

In den Jahren 2020 bis 2025 sind insgesamt lediglich 14 Bestellungen neuer Erbbaurechte in drei unterschiedlichen Baugebieten des Kreisgebiets registriert worden. Die auf die erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte bezogenen Erbbauzinssätze lagen in der Spanne von 2,3% bis 3,9%. Die anfallenden Erschließungsbeiträge wurden von den Erbbaurechtsnehmern gezahlt.

7.2 Erbbaurechte

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

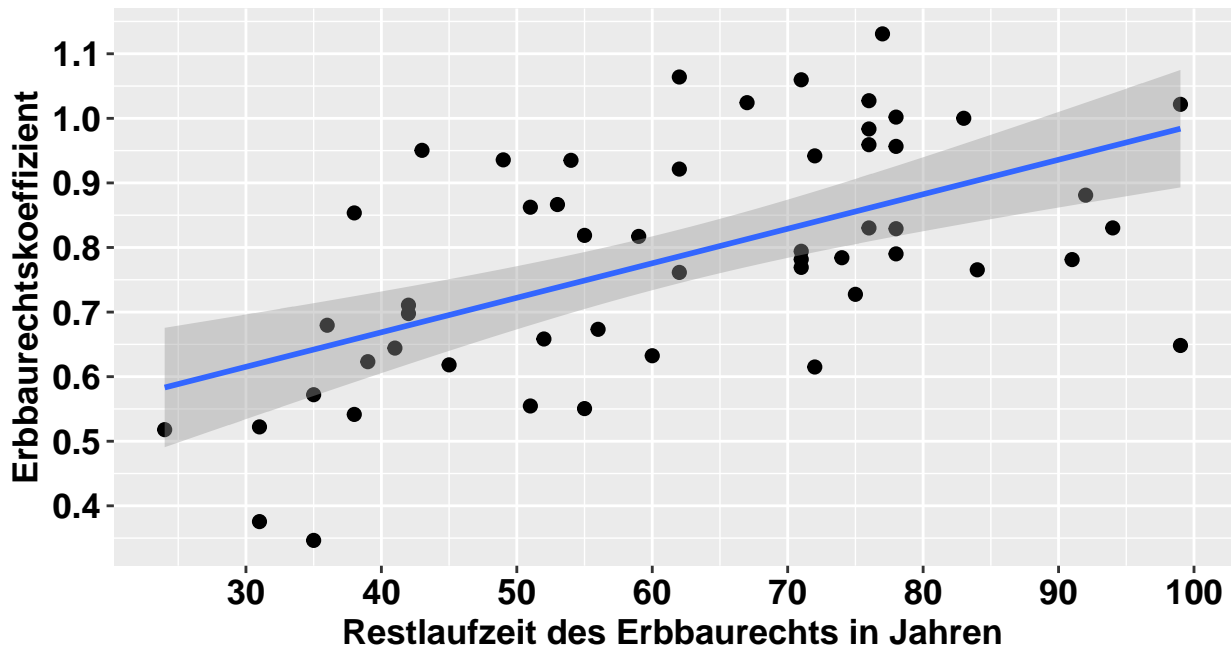
Zur Anwendung dieses Vergleichswertverfahrens hat der Gutachterausschuss zu insgesamt 58 registrierten Kauffällen in den Jahren 2021 bis 2025 Erbbaurechtskoeffizienten berechnet. Die Werte des fiktiven Volleigentums der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2021 bis 2025** wurden auf der Basis folgender Ansätze berechnet:

- Herstellungskostenansatz: auf Basis der Kostenkennwerte der ImmoWertV 2021
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: linear
- Zuschlag für ausgebaute Spitzböden: Handlungsempfehlung der AGVGA zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag:
Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (2010=100)
- zugrunde gelegt wurden ausschließlich Erbbaurechtsverträge mit einer Wertsicherungsklausel
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 99 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Ermittlung des unbelasteten Bodenwerts auf Basis der veröffentlichten Bodenrichtwerte
- Marktanpassung mittels des im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktors

Anschließend wurden die Werte des fiktiven Volleigentums den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt. Dabei zeigte sich eine signifikante Abhängigkeit der ermittelten Koeffizienten zur Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags.

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

Erbbaurechtskoeffizienten



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

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

Verkehrswert = Wert des fiktiven Volleigentums * Erbbaurechtskoeffizient

7.3 Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

Der im Sachwertverfahren rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert entspricht i.d.R. nicht unmittelbar dem Verkehrswert, da Angebot und Nachfrage, Wohnlage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes (z.B. Bauschäden-/mängel, über-/unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand) den Preis beeinflussen. Deshalb ist vielfach eine Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse und an die Lage auf dem Grundstücksmarkt erforderlich. Mit dem Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren, dem sog. Sachwertfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV, wird dies berücksichtigt. Um die Höhe dieses Faktors bestimmen zu können, werden zu einer möglichst großen Auswahl registrierter Kauffälle Sachwerte ermittelt und dem jeweils gezahlten Kaufpreis gegenübergestellt.

Zur sachgerechten Berechnung des jeweiligen Sachwertes werden den Erwerbern der Liegenschaften gemäß § 195 BauGB Fragebögen mit der Aufforderung übersendet, dem Gutachterausschuss bautechnische und ausstattungsbezogene Angaben zum Kaufobjekt zu übersenden. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Notarverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der zurückgesendeten Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Kauffälle herangezogen, in denen **vor dem Jahre 2023 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können.

Zur Ermittlung des Sachwertfaktors von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve die Methode der Ableitung der durchschnittlichen Verhältnisse vom Kaufpreis zum Sachwert an. **Die danach ermittelten Marktanpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter wie bei der Kaufpreisbewertung zugrunde gelegt werden (Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV).**

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

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

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

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

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

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

Folgende Modellparameter wurden bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze angewendet:

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

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

8.3 Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

entsprechend Anlage 4, Abschnitt III der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

8.4 Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des 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 <u>nicht</u> dazu

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

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

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

9 Mieten und Pachten

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

10 Kontakte und Adressen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Stand: 01.04.2026	
Vorsitzender	
Dirk Brammen	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat
stellvertretende vorsitzende Mitglieder	
Stienen, Heiko	Dipl.-Immobilienwirt (DIA), geprüfter Wertermittler für Immobilien (EIA)
Spronk, Achim	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat
Völling, Ursula	Dipl.-Ing., Architektin
Gutachter	
Cloerkes, Johannes	ö.b.u.v. landwirtschaftlicher Sachverständiger
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Hoenselaar, Michael	Immobilienkaufmann
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Opgenorth, Markus	Immobilienökonom
Schoofs, Heribert	staatl. gepr. Hochbautechniker, Immobiliengutachter
Schüngel, Patrick	Dipl.-Ing. (FH), Bauingenieur
Völling, Klaus	Dr.-Ing., Architekt, ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wilbert, Norbert	Dipl.-Ing. (FH), Kreisvermessungsrat a.D.
Bedienstete der Finanzverwaltung	
Roelevink, Klaus	Oberregierungsrat, Finanzamt Kleve
Winkmann, Ellen	Regierungsrätin, Finanzamt Geldern
stellvertretende Bedienstete der Finanzverwaltung	
Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtsrätin, Finanzamt Kleve
Zielenski, Armin	Steueramtmann, Finanzamt Geldern

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85642

Fax: 02821 – 85660

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Internet: www.gutachterausschuss.kreis-kleve.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Brammen

Stellvertretender Geschäftsführer:

Simon Schoemaker, M. Sc.

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

11 Anlagen

11.1 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

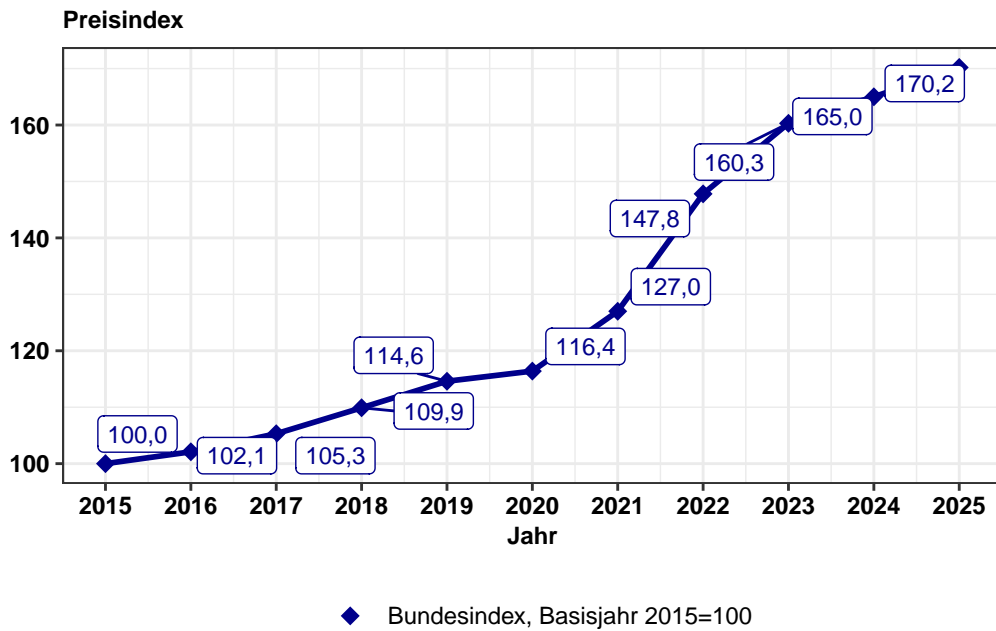
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und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

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,2% verändert (2024 = 2,9%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen veränderten sich im Landesdurchschnitt um rd. 1,7% (2024 = 1,6%) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um rund 2,0% (2024 = 2,2%).

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

Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet

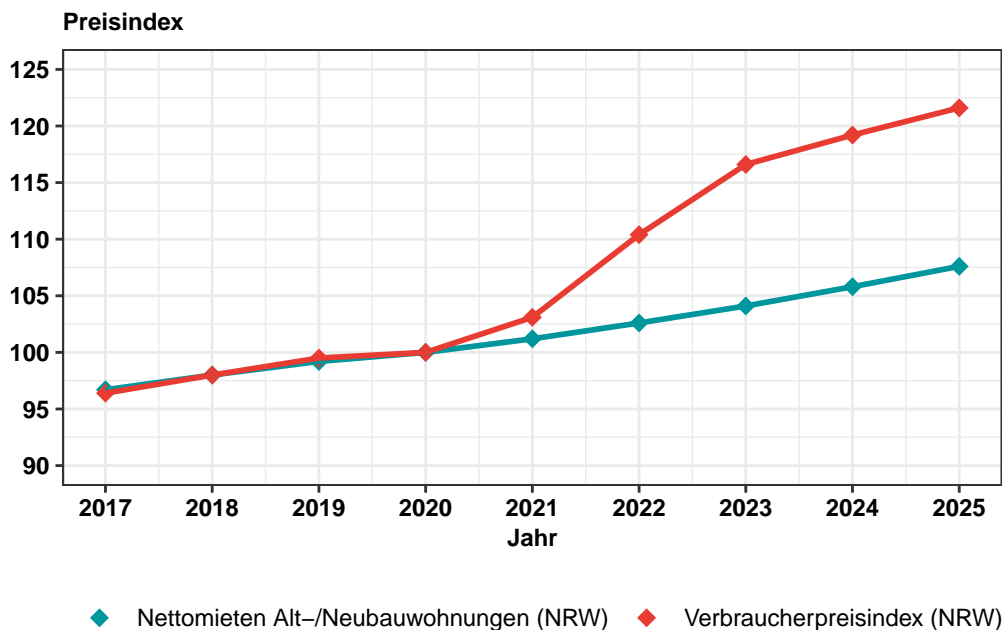
Basisjahr 2015=100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW

bezogen auf das Basisjahr 2020

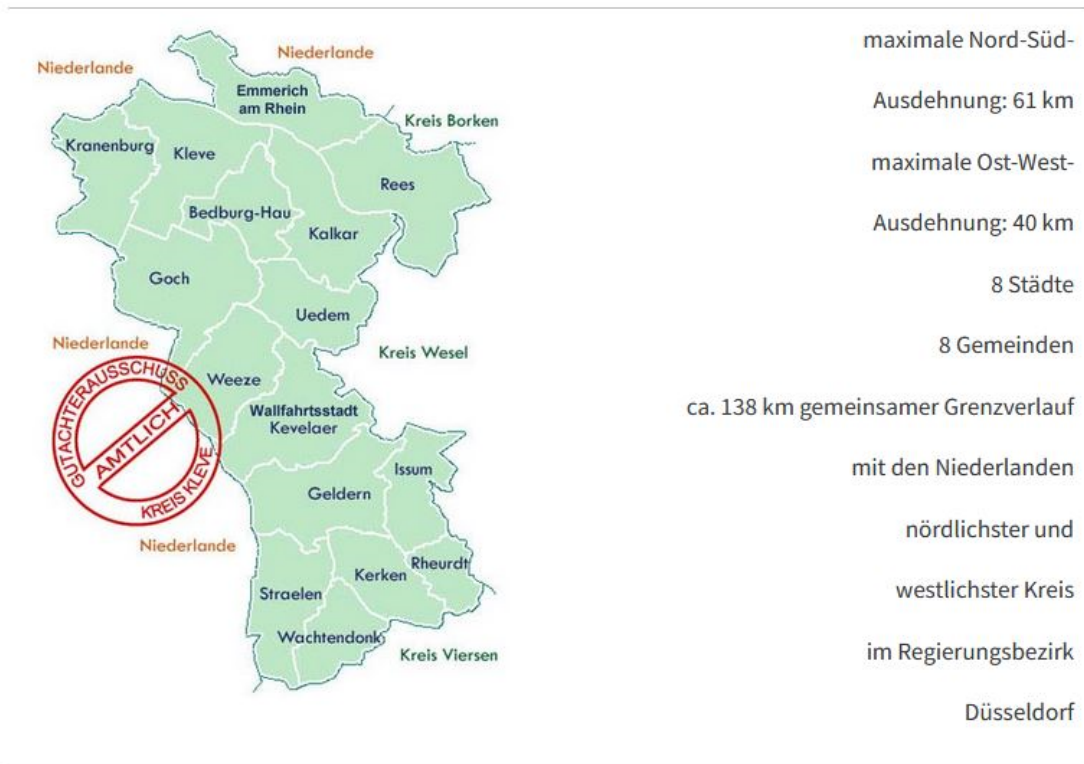


Tabellendarstellung

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nettomieten (NRW)	96,7	98,0	99,2	100,0	101,2	102,6	104,1	105,8	107,6
Verbraucherpreisindex (NRW)	96,4	98,0	99,5	100,0	103,1	110,4	116,6	119,2	121,6

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

11.2 Angaben zum Kreis Kleve



Kreis Kleve - Fläche und Bevölkerung

Stand 30.06.2025

Kommune	Fläche [km²]	Einwohner
Bedburg-Hau	61	13.661
Emmerich am Rhein	80	31.782
Geldern	97	34.978
Goch	115	34.945
Issum	55	12.421
Kalkar	88	14.488
Kerken	58	13.126
Wallfahrtsstadt Kevelaer	101	28.321
Kleve	98	52.972
Kranenburg	77	11.191
Rees	110	21.605
Rheurdt	30	6.401
Straelen	74	16.631
Uedem	61	8.160
Wachtendonk	48	8.198
Weeze	79	12.624
Kreis Kleve	1.232	321.504

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

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

