



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht 2010

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2009 - 31.12.2009



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2010

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2009

Kleve, im März 2010

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

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

Telefon: 02821-85642

Telefax: 02821-85660

E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de

Gebühr

25,- €

Auflage

150 Exemplare

Druck

Kreiseigene Druckerei

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:

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

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Vervielfältigungen oder Wiedergaben, auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder Auswertungsergebnissen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2009.....	13
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
5 Unbebaute Grundstücke.....	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	31
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	31
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	34
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	42
6 Bebaute Grundstücke.....	44
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	48
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	51
6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....	54
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	56
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	58
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	59
7.1 Wohnungseigentum.....	59
7.2 Teileigentum.....	62
8 Bodenrichtwerte.....	63
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	63
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	65
8.3 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	66



Inhaltsverzeichnis

Seite

9	Erforderliche Daten.....	68
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	68
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	71
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	72
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	74
9.5	Vergleichskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	77
9.6	Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen.....	80
9.7	Wohnen im Außenbereich.....	85
9.8	Indexreihen und Vergleichskaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	88
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	91
11	Sonstige Angaben.....	94
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	94
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	95
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	96
11.4	Verwaltungsgebühren.....	96
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	98



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2009 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: **16 % Rückgang** der Kauffälle, **3 %** Zunahme im Geldumsatz
- bebaute Grundstücke: **3 % Rückgang** der Kauffälle, **5 % Rückgang** im Geldumsatz
- Wohnungs- und Teileigentum: **10 % Rückgang** der Kauffälle, **15 % Rückgang** im Geldumsatz

Im Jahr 2009 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.558 Kauffälle (2008: 3.786 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer u. Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 2.556 Kauffälle (2008: 2.790 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 384 Mio. € (2008: 404 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus sank die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2009 um rd. 17 % auf 420 Kauffälle (2008: 509 Kauffälle). Die Preise dieser Grundstücke sind, bezogen auf das gesamte Kreisgebiet, um rd. - 0,2 % gesunken (2008: + 0,9 %).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 166 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rd. 15 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von 526 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rd. 3%, der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis zeigte kaum eine Veränderung zum Vorjahr.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken sank im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 %. Der Geldumsatz sank um rd. 5 % auf insgesamt 278 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2009 um rd. 10 % gesunken. Im Berichtszeitraum 2009 wechselten insgesamt 371 Objekte den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2010 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2009 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 gemeindeweise in 16 verschiedenen Bodenrichtwertkarten. Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarten erscheinen jährlich.

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

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

Der **Grundstücksmarktbericht 2010** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 25.03.2010** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 25.03.2010

Wilbert

Vorsitzender des Gutachterausschusses



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209), die Wertermittlungs-Richtlinie – WertR 2006 vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006) sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 10.01.2006 zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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



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

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

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

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

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



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.



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 (§§ 8 – 12 WertV)
- 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 marktconformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



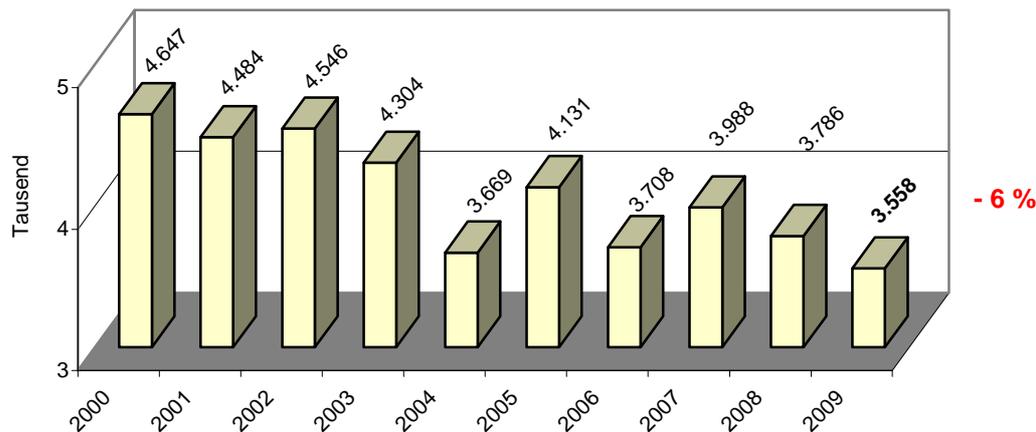
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

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. Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung, als der Nordkreis aus den sechs Gemeinden des alten Kreises Kleve zuzüglich der rechtsrheinischen Gemeinden Emmerich und Rees bestand. Die Auswertungen des Grundstücksmarktes haben von Beginn an regionale Unterschiede gezeigt, so dass die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt.

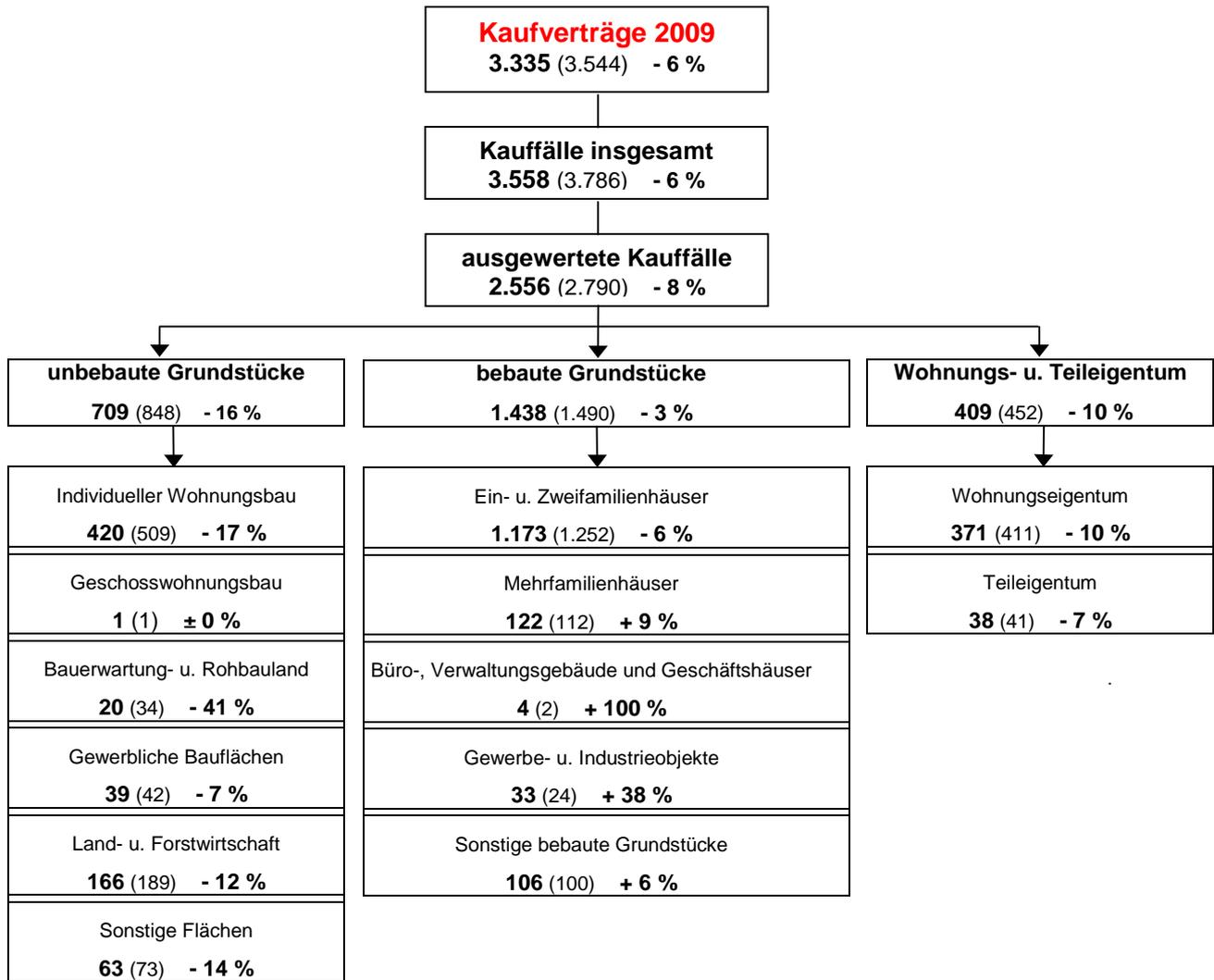
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2009 von den beurkundenden Stellen 3.335 Kaufverträge mit insgesamt 3.558 Kauffällen übersandt.

übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2000 bis 2009

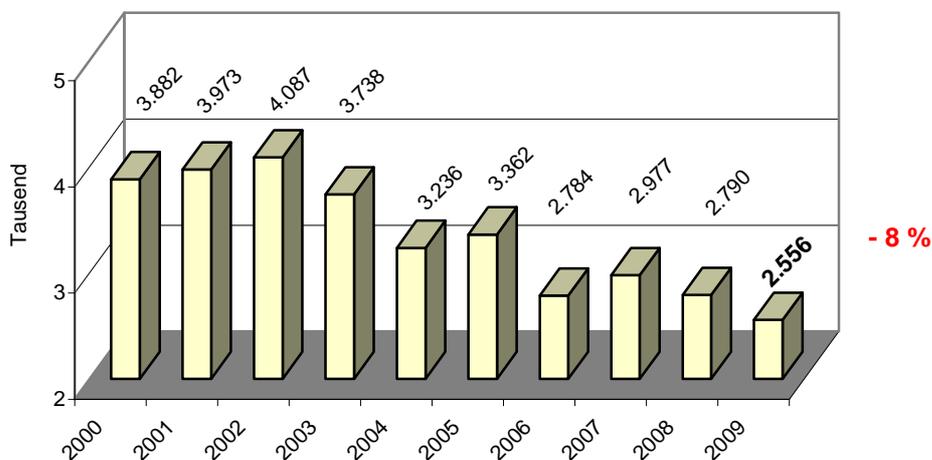


Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2009 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse oder durch besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind sowie Kauffälle, die sich auf **Erbbaurechtsveräußerungen** beziehen, werden im Grundstücksmarktbericht **nicht** berücksichtigt. Ausgewertet werden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt bleiben zudem **Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Veräußerungen von Splissparzellen, insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge**. Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich durch Abzug dieser „besonderen Kauffälle“ von der Gesamtzahl der o.a. übersandten Kauffälle.



() Werte Vergleichswerte bezogen auf das Auswertungsjahr 2008 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2000 bis 2009





Ausgewertet wurden insgesamt

2.556 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von rd.

384 Mio. €

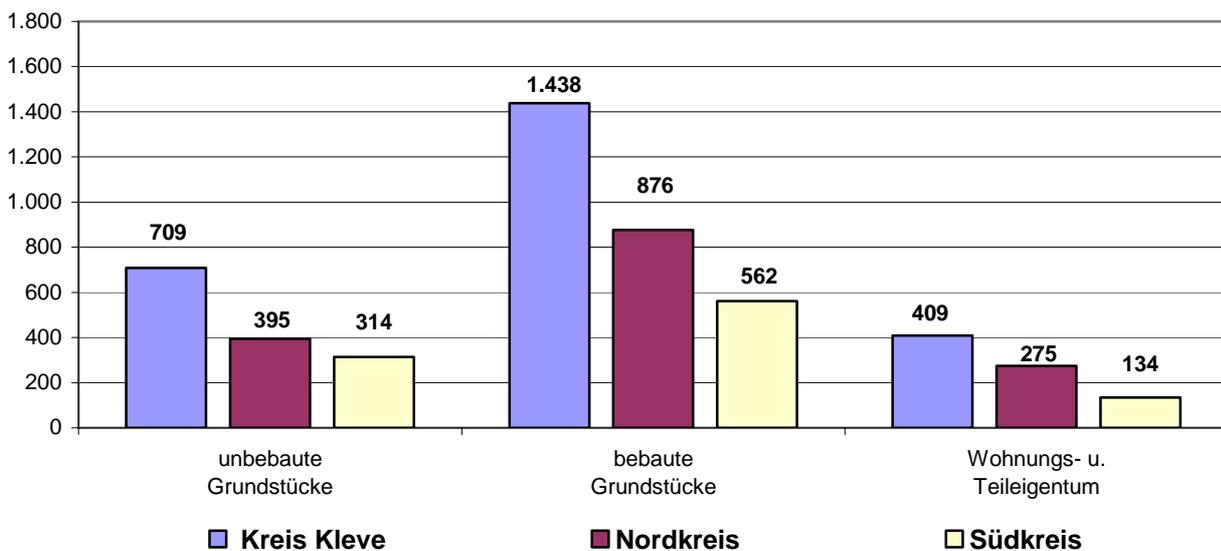
Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

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

- **bebaute Grundstücke**
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
 - Gewerbe- und Industrieobjekte
 - Sonstige bebaute Grundstücke

- **Wohnungs- und Teileigentum**
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum

Ausgewertete Kauffälle im Jahr 2009, unterteilt in Nord- u. Südkreis



**Gesamtübersicht 2008, aufgeschlüsselt nach Gemeinden**

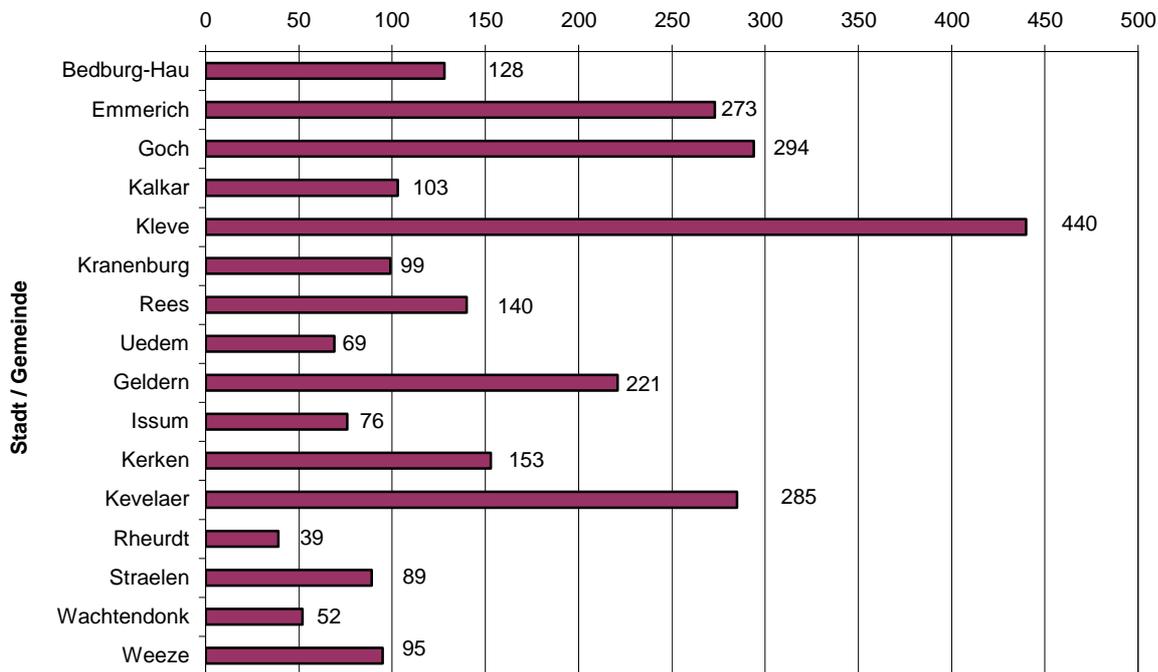
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	54	4.020.201	62	18.219.454	4	302.000	120	22.541.655
Emmerich	84	5.761.914	175	38.832.726	58	6.970.546	317	51.565.186
Goch	82	5.185.241	188	36.057.335	49	5.214.422	319	46.456.998
Kalkar	43	3.972.909	75	12.118.542	3	344.000	121	16.435.451
Kleve	110	9.502.146	272	57.814.638	106	10.091.900	488	77.408.684
Kranenburg	63	5.438.675	84	19.783.919	22	2.958.384	169	28.180.979
Rees	40	3.708.854	87	14.212.725	29	4.060.510	156	21.982.089
Udem	21	1.205.615	31	4.787.000	7	528.000	59	6.520.615
Nordkreis	497	38.795.556	974	201.826.339	278	30.469.763	1.749	271.091.657
Geldern	79	6.258.770	125	26.180.176	32	2.838.350	236	35.277.296
Issum	36	3.078.130	42	7.850.009	18	1.694.200	96	12.622.339
Kerken	47	2.971.162	38	6.410.000	11	1.222.660	96	10.603.822
Kevelaer	77	6.263.064	186	28.047.801	45	5.443.550	308	39.754.415
Rheurdt	28	1.863.964	29	5.301.143	6	699.000	63	7.864.106
Straelen	21	1.653.337	29	5.479.500	12	1.646.910	62	8.779.747
Wachtendonk	27	1.795.478	20	4.171.500	3	290.000	50	6.256.978
Weeze	36	1.719.342	47	7.549.646	47	2.464.873	130	11.733.861
Südkreis	351	25.603.247	516	90.989.775	174	16.299.543	1.041	132.892.565
Kreis Kleve	848	64.398.803	1.490	292.816.114	452	46.769.306	2.790	403.984.222

Gesamtübersicht 2009, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	59	4.011.087	60	10.093.640	9	933.500	128	15.038.227
Emmerich	40	3.954.174	176	33.286.130	57	4.410.794	273	41.651.098
Goch	87	7.966.424	159	26.144.909	48	5.836.569	294	39.947.902
Kalkar	32	2.459.919	65	9.030.794	6	455.000	103	11.945.713
Kleve	87	8.891.943	245	48.004.675	108	9.740.976	440	66.637.594
Kranenburg	39	4.129.897	52	13.769.326	8	848.750	99	18.747.973
Rees	26	1.645.307	78	24.683.120	36	3.955.050	140	30.283.477
Udem	25	2.450.451	41	6.174.650	3	168.500	69	8.793.601
Nordkreis	395	35.509.201	876	171.187.244	275	26.349.139	1.546	233.045.585
Geldern	52	4.380.388	145	24.857.403	24	2.511.850	221	31.749.641
Issum	22	1.483.736	50	8.571.855	4	441.170	76	10.496.761
Kerken	80	4.997.100	57	10.837.280	16	1.513.202	153	17.347.583
Kevelaer	68	5.437.587	169	24.944.254	48	5.190.402	285	35.572.243
Rheurdt	18	1.416.626	19	3.161.500	2	262.000	39	4.840.126
Straelen	26	4.276.074	50	13.366.703	13	1.456.500	89	19.099.277
Wachtendonk	21	3.089.701	24	4.612.000	7	708.000	52	8.409.701
Weeze	27	5.504.292	48	16.271.810	20	1.383.200	95	23.159.302
Südkreis	314	30.585.503	562	106.622.805	134	13.466.324	1.010	150.674.633
Kreis Kleve	709	66.094.705	1.438	277.810.049	409	39.815.464	2.556	383.720.217



Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden



Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, dass die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Kreis Kleve im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während im Landesdurchschnitt aufgrund der Ballungsräume das Wohnungseigentum eindeutig bevorzugt wird.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

845,8 ha

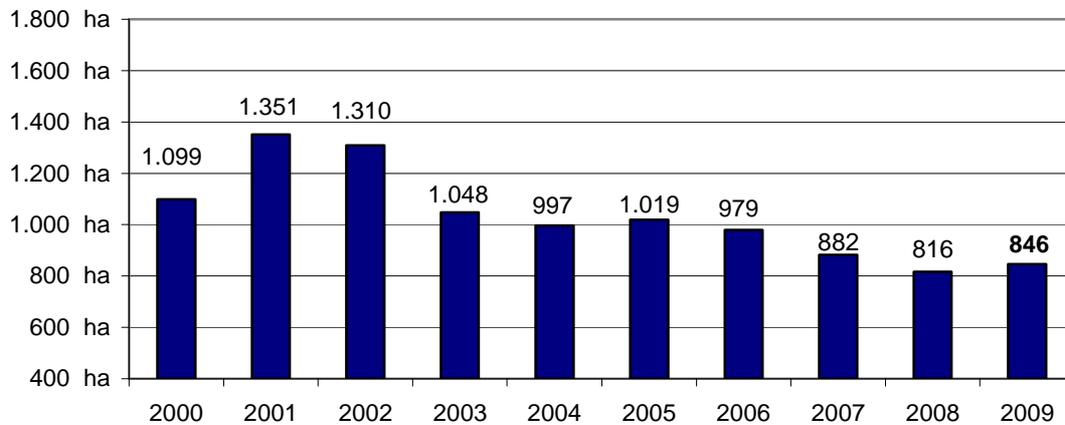
Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2008: 815,8 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 4 % gestiegen. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. -anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2009

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 62 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2009 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

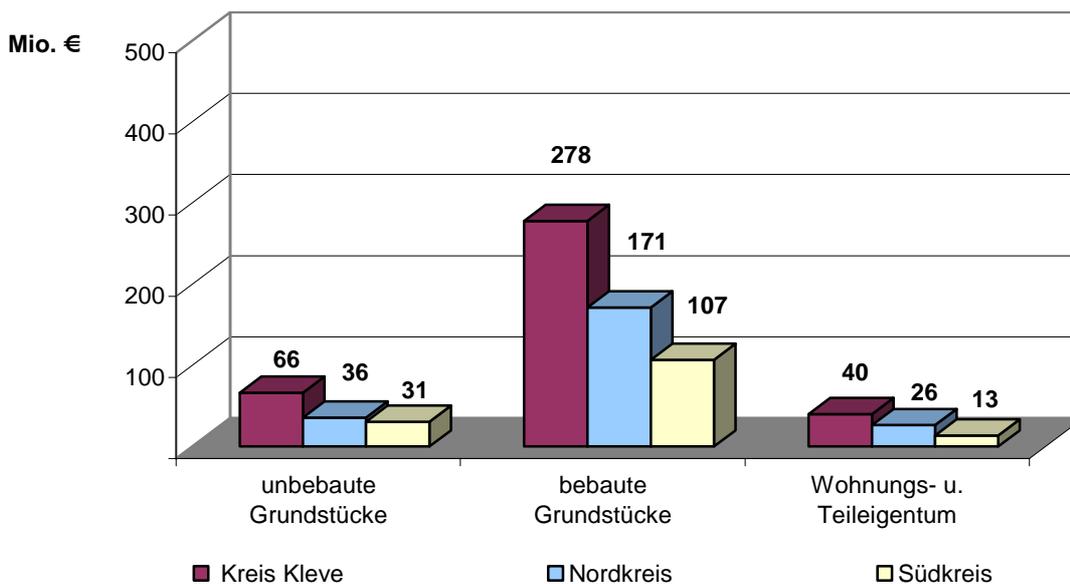
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2009

383,7 Mio. €.

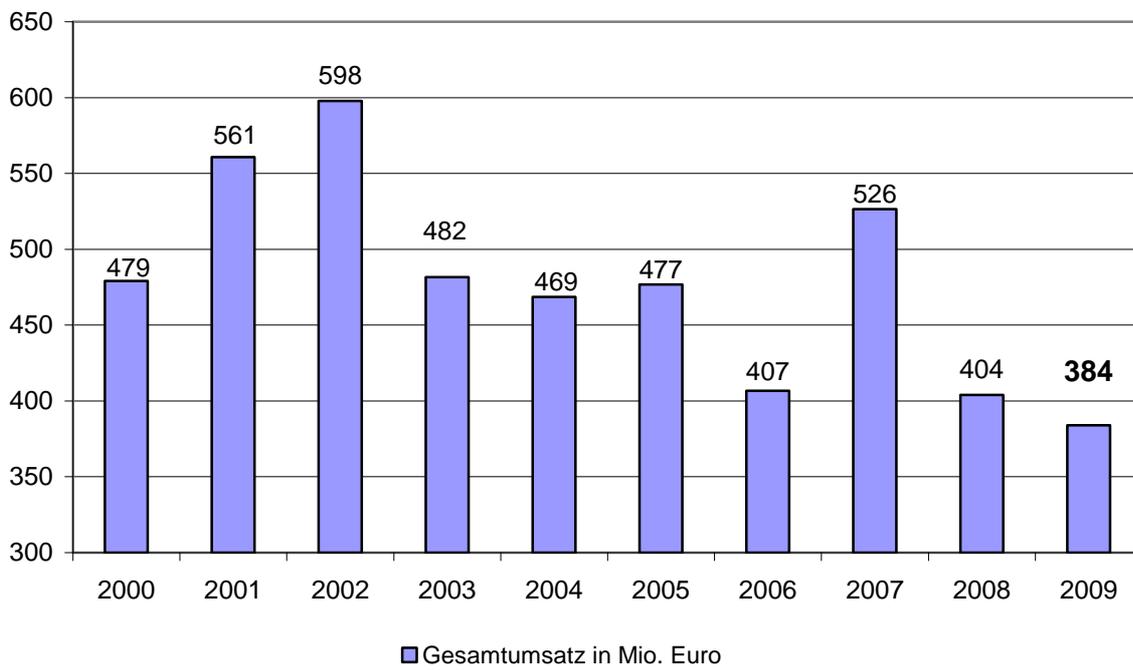
Im Vergleich zum Vorjahr (2008: 404,0 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 5 % gesunken.

Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2009 in Mio. €





Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2009





5. Unbebaute Grundstücke

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

▪ Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (sog. begünstigtes Agrarland gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV).

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

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

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

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

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

▪ Individueller Wohnungsbau

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



▪ **Geschosswohnungsbau**

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

▪ **Gewerbe**

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, Ärzte, Architekten, Ingenieure etc.).

Im Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** wurde im Jahr 2009 mit

709 Kauffällen

ein Geldumsatz von

66,1 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

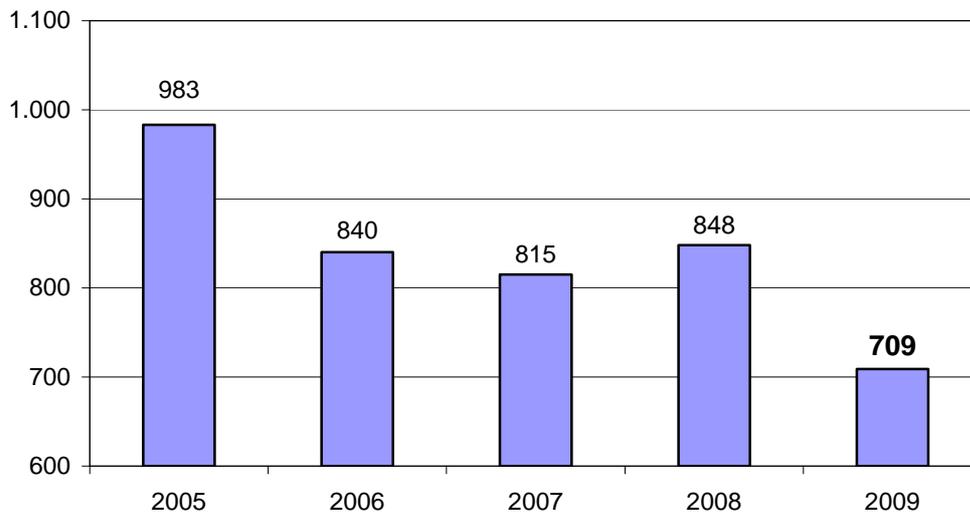
612,8 ha

erreicht.

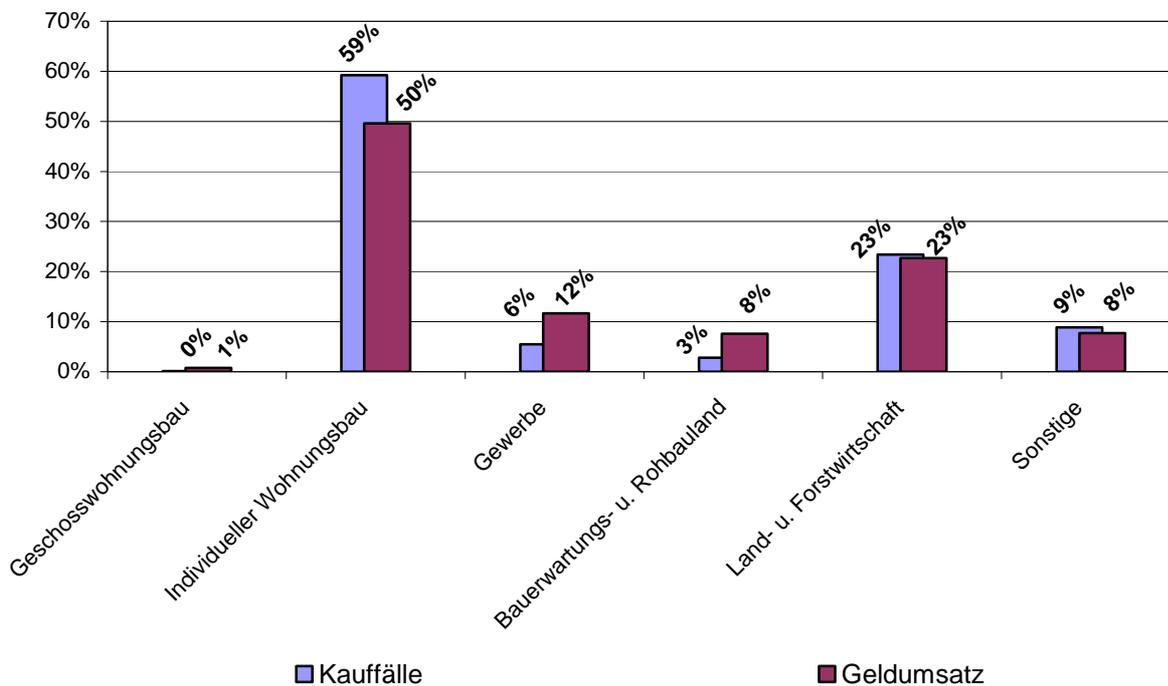
Gegenüber dem Vorjahr sank die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken demnach um rd. 16 %. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % und der Flächenumsatz stieg um rd. 8 %.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2005 bis 2009



Marktanteile im Jahr 2009 - Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent





5.1 Individueller Wohnungsbau

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

Umsatzentwicklung

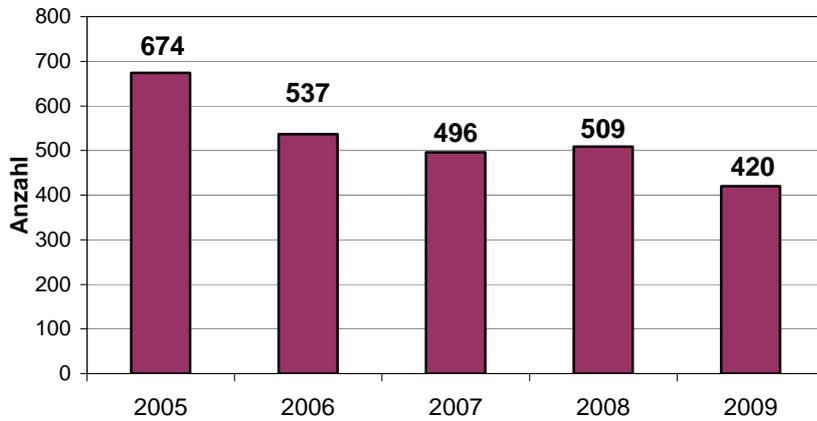
Auf den individuellen Wohnbaulandmarkt bezogen zeigte sich im Vergleich zum Jahre 2009 ein Umsatzrückgang von 10 % und ein Flächenrückgang von 5 %.

Auffallend ist weiterhin der Markteinfluss der Niederländer, vor allem in den Gemeinden Weeze (Marktanteil = 21%, d.h. in 21% aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert), Kranenburg (Marktanteil = 17%) und Kleve (Marktanteil = 16%). Im Vergleich zu den Vorjahren ist jedoch festzustellen, dass dieser rückläufig ist.

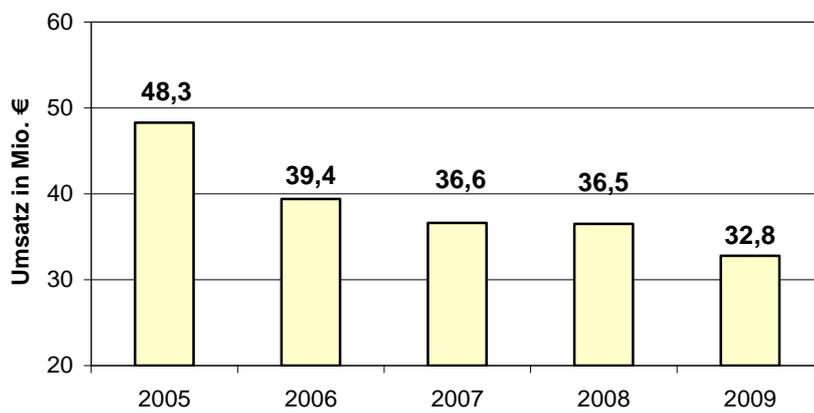
Die **durchschnittliche Preisveränderung** gegenüber dem Vorjahr betrug in 2009 für **Wohnbaulandflächen - 0,2 %** (im Nordkreis + 0,4 %; im Südkreis – 1,5 %). Die Entwicklung der Bodenpreise von 1996 bis heute lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen (s. Tabellennachweis unter Pos. 9 – Erforderliche Daten -).



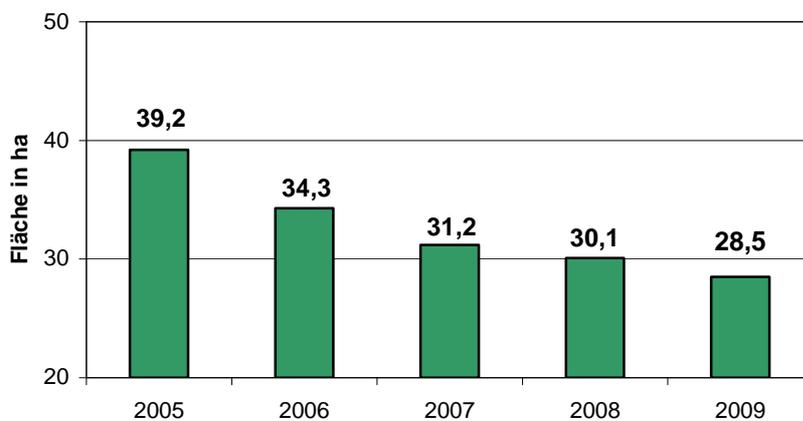
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2005 bis 2009



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2005 bis 2009



Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2005 bis 2009



Individueller Wohnungsbau



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken bezogen auf den individuellen Wohnungsbau

Gemeinde	2007			2008			2009		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	57	3	5%	40	1	3%	44	0	0%
Emmerich	41	16	39%	48	14	29%	25	2	8%
Goch	59	5	8%	48	2	4%	51	3	6%
Kalkar	31	5	16%	22	3	14%	19	1	5%
Kleve	49	8	16%	88	7	8%	69	11	16%
Kranenburg	51	21	41%	45	17	38%	23	4	17%
Rees	16	0	0%	27	1	4%	11	1	9%
Uedem	16	1	6%	6	0	0%	14	0	0%
Nordkreis	320	59	18%	324	45	14%	256	22	9%
Geldern	33	0	0%	55	1	2%	34	0	0%
Issum	13	0	0%	11	0	0%	12	0	0%
Kerken	6	0	0%	18	0	0%	42	1	2%
Kevelaar	22	2	9%	35	0	0%	39	0	0%
Rheurdt	26	0	0%	19	0	0%	6	0	0%
Straelen	10	0	0%	6	0	0%	12	0	0%
Wachtendonk	23	0	0%	10	0	0%	5	0	0%
Weeze	43	18	42%	31	11	35%	14	3	21%
Südkreis	176	20	11%	185	12	6%	164	4	2%
KREIS KLEVE	496	79	16%	509	57	11%	420	26	6%



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

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau gebietstypische Werte (§13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2010

Gemeinde	Wohnbauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	Lage			Lage		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
Bedburg-Hau	60	105	145		21	24
Emmerich	80	150	200	32	45	55
Goch	80	110	150	30	42	55
Kalkar	60	90	120		30	32
Kleve	85	145	180		22	30
Kranenburg	95	135	165		15	20
Rees	95	120	150		30	30
Uedem	80	95	110		30	30
Geldern	110	135	160		23	35
Issum	130	150	155		23	24
Kerken	100	140	170		32	32
Kevelaer	100	130	170	18	28	28
Rheurdt	70	150	160		23	
Straelen	120	155	165		50	55
Wachtendonk	80	145	165	30	38	40
Weeze	65	90	95		23	32



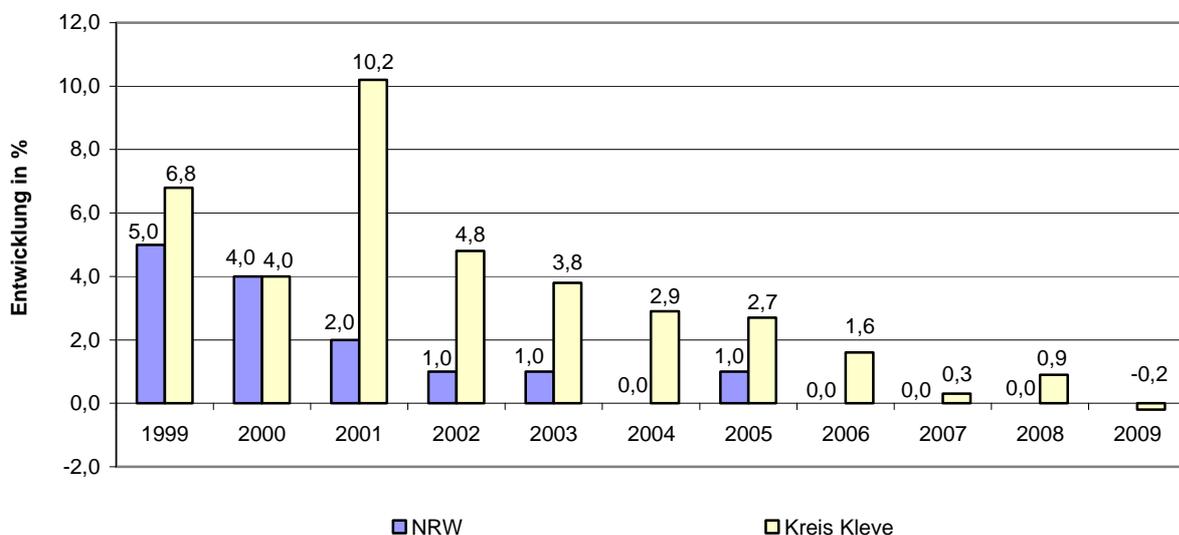
Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2007 / 2008 / 2009

Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden

Von insgesamt 420 registrierten Kauffällen 2009 konnten 392 Kauffälle für die Ableitung/Aktualisierung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Gemeinde	2007			2008			2009		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m²
Bedburg-Hau	56	3.157.006	29.521	39	2.195.526	21.993	44	2.750.195	25.749
Emmerich	41	3.948.168	27.764	46	3.659.315	26.409	25	2.026.394	13.997
Goch	59	4.297.522	39.411	47	3.208.325	29.039	50	4.658.889	50.656
Kalkar	29	2.150.654	20.262	18	1.217.214	12.062	17	929.148	10.567
Kleve	48	4.952.096	39.351	87	7.387.092	57.029	57	5.552.536	42.459
Kranenburg	50	4.270.600	33.276	45	4.234.282	31.672	23	2.152.608	18.742
Rees	14	892.855	7.317	27	1.711.662	14.182	11	655.452	5.892
Uedem	7	443.311	4.138	6	354.530	3.7867	14	802.360	8.321
Nordkreis	304	24.112.212	201.040	315	23.967.947	196.153	241	19.527.581	176.383
Geldern	33	2.154.278	16.805	55	3.052.788	25.303	30	2.266.530	17.503
Issum	11	864.443	5.533	11	836.785	7.817	11	900.721	6.073
Kerken	6	403.105	2.745	18	1.294.536	10.131	37	2.609.306	19.515
Kevelaer	22	1.417.682	10.828	35	2.535.969	18.179	37	2.617.916	18.341
Rheurdt	26	1.849.190	12.719	19	1.328.925	9.307	6	753.202	4.849
Straelen	9	1.026.880	6.696	6	505.704	2.830	11	915.817	5.456
Wachtendonk	23	1.680.111	12.097	10	773.346	5.802	5	355.508	2.735
Weeze	43	2.035.956	24.424	31	1.379.542	16.278	14	587.460	6.964
Südkreis	173	11.431.645	91.847	185	11.707.595	95.647	151	11.006.459	81.436
Kreis Kleve	477	35.543857	282.887	500	35.675.542	291.800	392	30.534.041	257.819

Veränderung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau Vergleich NRW - Kreis Kleve in den Jahren 1999 bis 2009

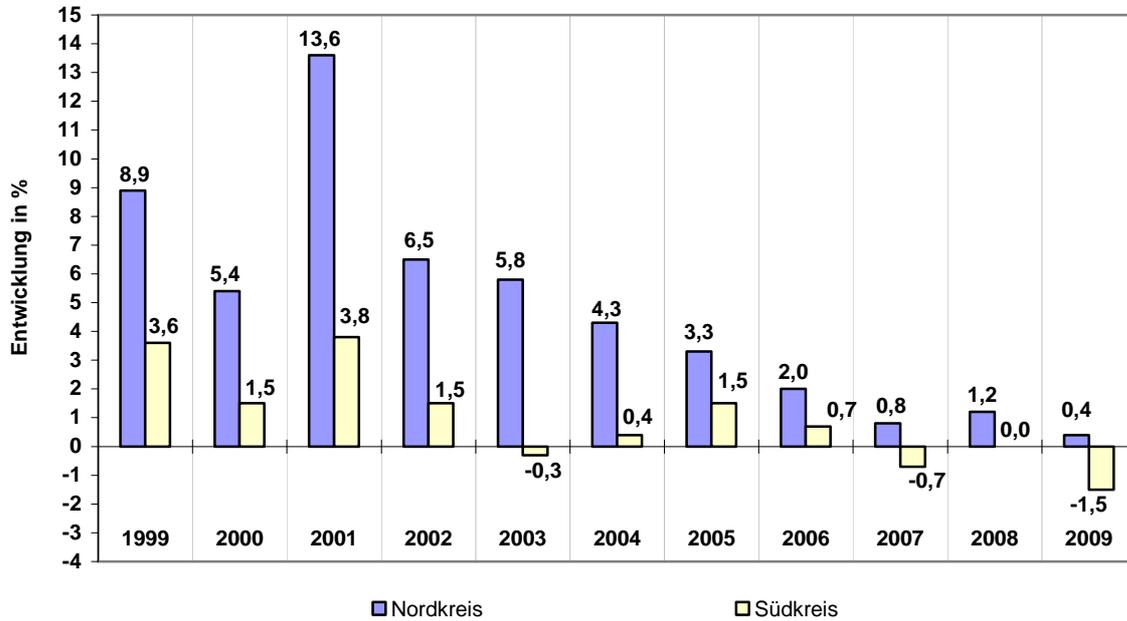




Veränderung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis in den Jahren 1999 bis 2009

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der abgeleiteten Bodenrichtwerte

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Kreis Kleve	100,0	104,3	108,8	116,2	126,6	139,9	148,9	158,1	172,0	183,7	191,0
€/m²	47,60	49,65	51,79	55,31	60,26	66,59	70,88	75,26	81,87	87,44	90,92
Nordkreis	100,0	103,8	107,5	114,1	125,6	139,6	151,1	161,3	177,4	193,2	203,6
€/m²	40,70	42,25	43,75	46,44	51,12	56,82	61,50	65,65	72,20	78,63	82,87
Südkreis	100,0	105,7	111,5	120,9	128,5	140,3	145,6	154,0	164,3	170,2	172,8
€/m²	58,80	62,15	65,56	71,09	75,56	82,50	85,61	90,55	96,61	100,08	101,61

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kreis Kleve	210,3	220,4	228,7	235,3	241,6	245,5	246,2	248,4	247,9
€/m²	100,10	104,91	108,84	112,00	115,02	116,86	117,21	118,26	118,02
Nordkreis	231,3	246,3	260,4	271,6	280,6	286,2	288,5	291,9	293,1
€/m²	94,14	100,24	105,98	110,54	114,19	116,47	117,40	118,81	119,29
Südkreis	178,7	182,1	181,5	182,2	184,9	186,2	184,9	184,9	182,1
€/m²	105,08	107,07	106,72	107,13	108,74	109,50	108,73	108,73	107,10



Anliegerbeiträge

Anliegerbeiträge sind Beiträge, die Grundstückseigentümer entrichten müssen, denen aus der Anschlussmöglichkeit an öffentliche Einrichtungen und durch Straßenherstellungen sowie Straßenausbauten nicht nur vorübergehende Vorteile erwachsen. Zu den Anliegerbeiträgen zählen im Einzelnen:

Kanalanschlussbeitrag (KAB) / Kanalanschlusskosten (KAK)

Mit dem Kanalanschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten für die Herstellung der Kanalisation einschließlich der Kläranlage. Die umlagefähigen Kosten beziehen sich auf alle Kosten für die Herstellung der Kanalisation in der Straße. Die dabei entstehenden Kosten sind zu unterscheiden in Kosten für den Bau der Hauptleitungen im öffentlichen Straßenraum und in Kosten für die Herstellung von Abzweigungen von den Hauptversorgungsleitungen bzw. Sammlern bis zur Grenze des privaten Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag bezieht sich i.d.R. auf die Kosten für die Hauptleitungen. Die Kosten für die Stichleitungen werden hingegen als Kanalanschlusskosten bezeichnet.

Erschließungsbeitrag (EB)

Erschließungsbeiträge sind Beiträge, die von den Grundstückseigentümern zur teilweisen Deckung der gemeindlichen Aufwendungen bei der **erstmaligen Herstellung einer Erschließungsanlage** erhoben werden. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist das BauGB; die nähere Ausgestaltung dieser Rahmenvorschrift muss in einer örtlichen Beitragssatzung geregelt sein. Zu den Erschließungsanlagen zählen öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen. Der Beitrag umfasst die anteiligen Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie die Herstellung der Erschließungsanlage, einschließlich der Einrichtungen für die Entwässerung (KAB und KAK) und Beleuchtung.

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

Mit dem Wasseranschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten zur Herstellung der Wasserleitung innerhalb des Straßenkörpers. Dieser beträgt im Kreis Kleve durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² anrechenbarer Grundstücksfläche zuzüglich Mehrwertsteuer.

Straßenausbaukosten (SAK)

Nach dem Kommunalabgabengesetz NRW erheben die Gemeinden für die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze Beiträge zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung des Straßenausbaus.

Kosten für **Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen** setzen sich im Wesentlichen aus dem Kanalanschlussbeitrag, den Kanalanschlusskosten, dem Wasseranschlussbeitrag und dem Straßenausbaukosten zusammen und werden nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgerechnet.

**Zusammenstellung der Anliegerbeiträge im Kreis Kleve, Stand 01.01.2009**

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
Bedburg-Hau	6,00 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	4,50 €/m ² 5,63 €/m ²	1,50 €/m ² 1,87 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 - 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Emmerich	3,60 €/m ² 4,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	2,50 €/m ² 3,13 €/m ²	1,10 €/m ² 1,37 €/m ²	z. T. Aufwändersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Goch	6,15 €/m ² 7,69 €/m ² 9,23 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig (+ 25 %) (+ 50 %)	3,59 €/m ² 4,49 €/m ² 5,39 €/m ²	2,56 €/m ² 3,20 €/m ² 3,84 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	25,00 – 60,00 €/m ²
Kalkar	5,85 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	4,10 €/m ²	1,75 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Kleve	5,40 €/m ² 6,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,62 €/m ² 2,02 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Kranenburg	7,93 €/m ² 9,91 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,40 €/m ² 8,00 €/m ²	1,53 €/m ² 1,91 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Rees	5,50 €/m ² 6,60 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 20 %)	3,68 €/m ² 4,42 €/m ²	1,82 €/m ² 2,18 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Uedem	4,09 €/m ² 5,11 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	- -	- -	Mischsystem 122,71 €/lfdm.	15,00 – 20,00 €/m ² 18,00 €/m²
Geldern	6,13 €/m ² 7,67 €/m ² 9,20 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig (+ 25 %) (+ 50 %)	3,73 €/m ² 4,67 €/m ² 5,60 €/m ²	2,40 €/m ² 3,00 €/m ² 3,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	40,00 - 55,00 €/m ² 45,00 €/m²
Issum	4,60 €/m ² 5,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,32 €/m ² 4,15 €/m ²	1,28 €/m ² 1,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	20,00 – 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Kerken	7,34 €/m ² 9,18 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,04 €/m ² 7,55 €/m ²	1,80 €/m ² 1,63 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	20,00 – 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Kevelaer	5,62 €/m ² 7,03 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,84 €/m ² 2,30 €/m ²	Mischsystem 133,00 €/lfdm. Trennsystem 184,00 €/lfdm.	25,00 – 35,00 €/m ² 30,00 €/m²
Rheurdt	8,18 €/m ² 10,23 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,88 €/m ² 7,35 €/m ²	2,30 €/m ² 2,88 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	20,00 – 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Straelen	6,25 €/m ² 6,88 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig (+ 10 %) (+ 20 %)	4,69 €/m ² 5,16 €/m ² 5,63 €/m ²	1,56 €/m ² 1,72 €/m ² 1,87 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 20,00 €/m ² 17,00 €/m²
Wachtendonk	5,45 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	3,63 €/m ²	1,82 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	10,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Weeze	5,39 €/m ² 6,74 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,41 €/m ² 4,26 €/m ²	1,98 €/m ² 2,48 €/m ²	Schmutzwasser 123,22 €/lfdm. Regenwasser 123,22 €/lfdm.	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²

Wasseranschlussbeitrag (WAB): durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² anrechenbarer Grundstücksfläche zzgl. Mwst.

Die Anliegerbeiträge, insbesondere die KAB und KAK, werden durch die politischen Gremien der Kommunen festgesetzt. Die aktuellen Beiträge sind auf den Internetseiten der Kommunen einsehbar.



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde im Berichtsjahr 2009, wie im Vorjahr, nur ein Kauffall registriert, so dass aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden konnte.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

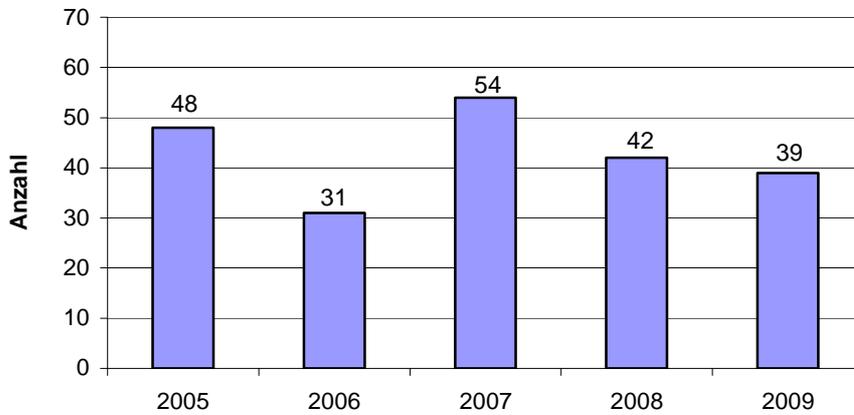
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung = vorwiegend Büro- und Handel) zählen.

Unter der Rubrik „**gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2009 insgesamt 39 Kauffälle (2008 = 42 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 7,7 Mio. € (2008 = 4,8 Mio. €) registriert.

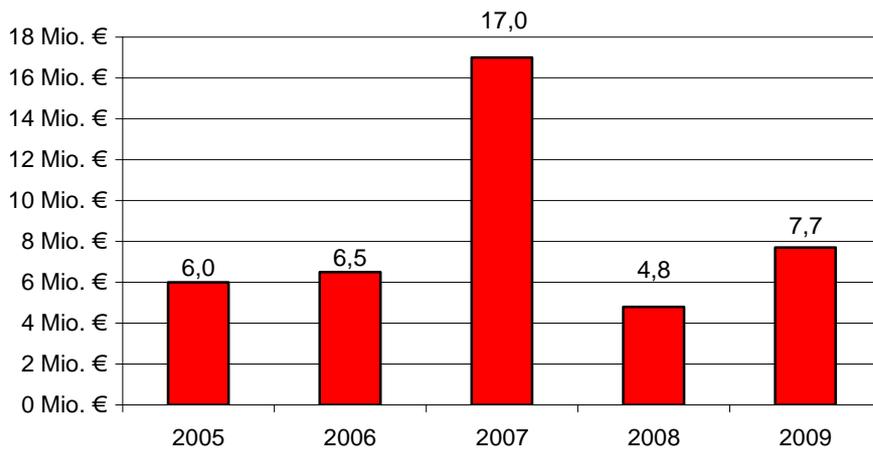


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

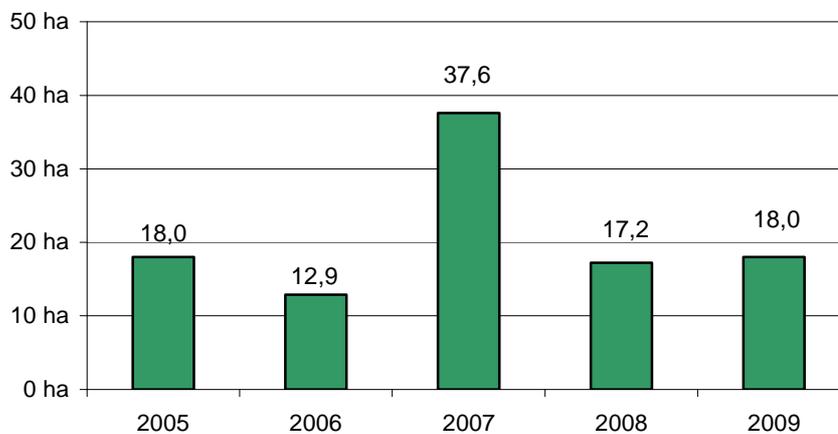
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen



Umsatz- und Vertragszahlen, bezogen auf veräußerte, klassische Gewerbebaulandflächen in den Jahren 2007 / 2008 / 2009

Gemeinde	2007			2008			2009		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	2	292.224	7.176	4	208.324	9.753	0		
Emmerich	5	8.276.479	171.231	1	63.296	2.944	2	408.016	10.052
Goch	7	840.014	22.555	3	223.750	7.475	2	1.499.400	35.700
Kalkar	3	611.200	21.711	2	149.700	4.160	2	136.640	4.020
Kleve	0			4	600.640	23.346	2	143.000	6.500
Kranenburg	3	179.060	8.953	0			3	287.020	14.351
Rees	1	306.800	10.000	2	184.979	6.080	2	81.640	3.165
Uedem	2	233.254	7.811	4	651.252	29.667	0		
Nordkreis	23	10.739.031	249.437	20	2.081.941	83.425	13	2.555.716	73.788
Geldern	3	667.819	29.023	5	294.619	10.626	5	393.263	16.548
Issum	1	153.364	6.600	2	156.576	6.518	1	89.844	4.094
Kerken	0			0			1	85.000	3.214
Kevelaer	1	38.921	1.350	2	398.158	17969	3	273.123	8.651
Rheurdt	1	27.876	1.200	1	31.941	1.375	1	44.880	1.932
Straelen	5	688.636	13.269	4	590.939	17.298	3	465.411	11.592
Wachtendonk	2	141.400	4.245	3	341.374	10.434	3	225.981	7.944
Weeze	0			1	37.092	1.612	4	960.000	30.000
Südkreis	13	1.718.016	55.687	18	1.850.699	65.832	21	2.537.503	83.975
Kreis Kleve	36	12.457.046	305.124	38	3.932.640	149.257	34	5.093.218	157.763

Preisniveau

Nach wie vor resultiert ein großer Anteil der Kaufpreise vorrangig aus Veräußerungen von Flächen der Städte und Gemeinden, die noch mit Landesmitteln geschaffen worden sind. Es zeichnet sich aber auch hier eine Veränderung nach jahrelang, relativ konstanten Preisen ab. Ausbleibende Landesmittel für Neuausweisungen von Gewerbebaulandflächen lassen die Preise erkennbar anziehen.

Der Durchschnittswert für Gewerbebauland beträgt im Auswertungsjahr 2009 im Nordkreis rd. 30,- €/m² (2008: 29,- €/m², 2007: 33,- €/m²), im Südkreis rd. 31 €/m² (2008: 29,- €/m², 2007: 36,- €/m²). Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Gesamtübersicht 2009 / 2008

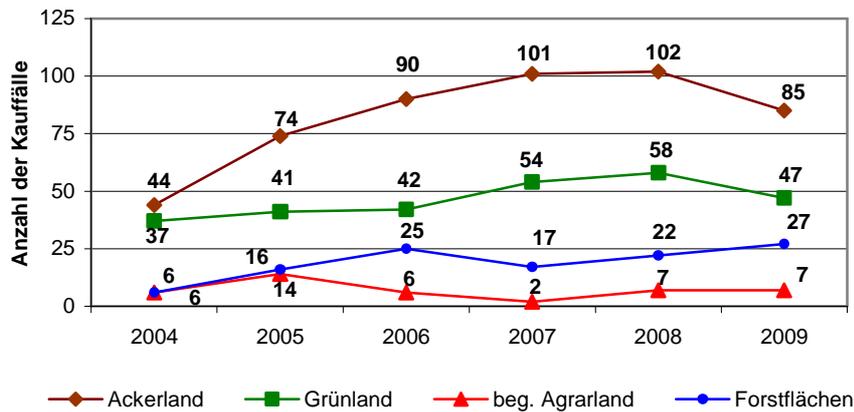
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen (z.B. öffentliche Hand, Abgrabungsunternehmen, Wasserverbände)					alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte herangezogen werden konnten
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2009	85	310,27	59,0%	10.708.527	71,5%	80
	2008	102	309,93	62,8 %	9.824.296	71,0%	83
Grünland	2009	47	137,78	26,2%	3.537.470	23,6%	42
	2008	58	130,18	26,4%	3.163.896	22,9%	43
Forstflächen	2009	27	72,18	13,7%	507.152	3,4%	20
	2008	22	33,08	6,7%	237.673	1,7%	22
beg. Agrarland	2009	7	5,98	1,1%	232.858	1,6%	
	2008	7	20,31	4,1%	614.478	4,4%	
gesamt	2009	166	526,21	100,0%	14.986.007	100,0%	144
	2008	189	493,50	100,0%	13.840.344	100,0%	148



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2004 bis 2009

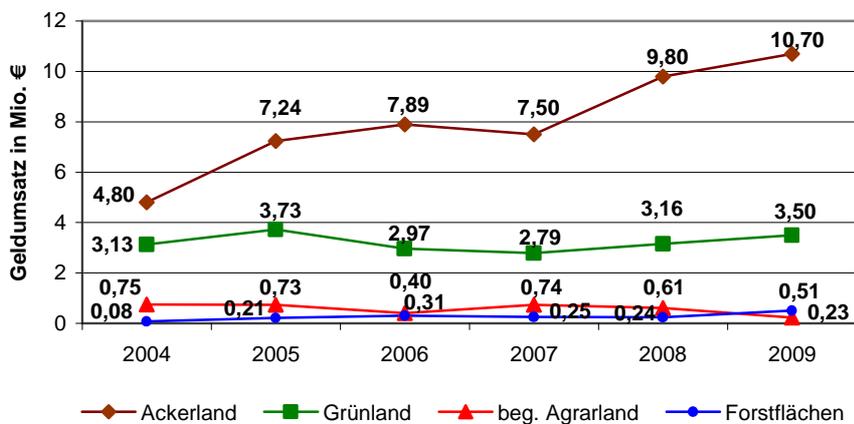
Verkaufsfälle bezogen auf die Nutzungsarten Ackerland, Grünland, begünstigtes Agrarland und Forst. Ausgenommen sind Kauffälle, die Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 m² betreffen und alle Kauffälle, bei denen besondere oder persönliche Verhältnisse zwischen Verkäufer und Käufer vorlagen.

Anzahl der Kauffälle



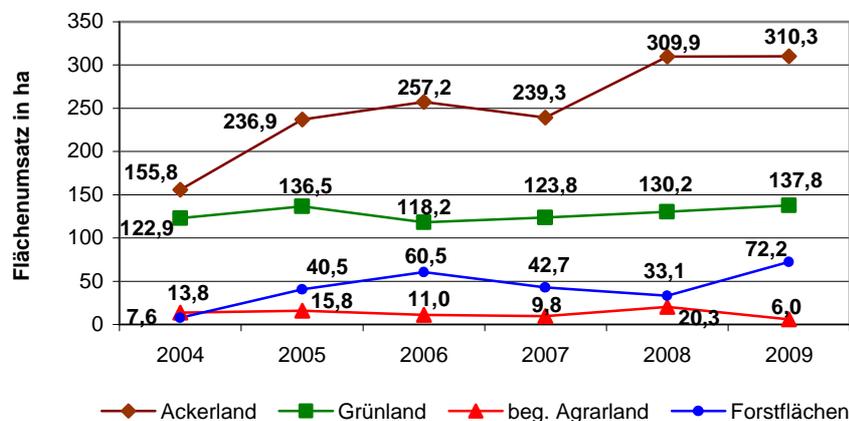
Insgesamt wurde
im Jahr 2009 mit
166
Verkaufsfällen

Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von
15,0 Mio. €

Flächenumsatz in ha

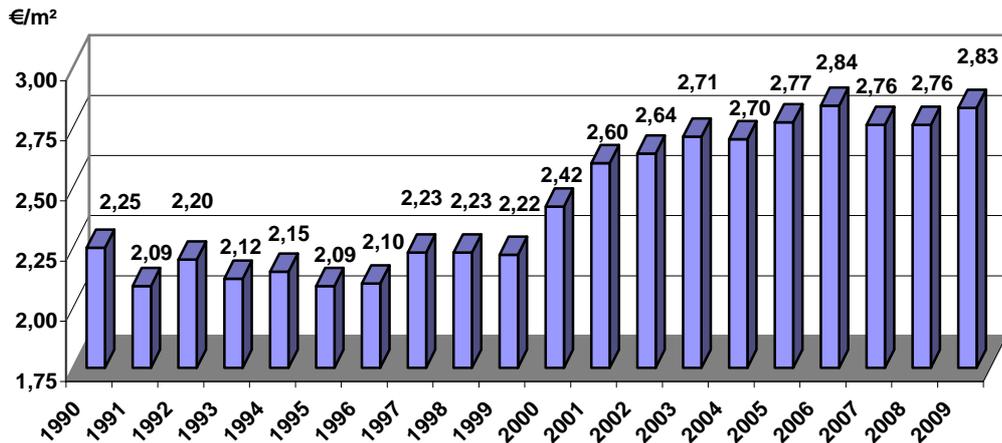


und ein Flächen-
umsatz von
526,2 ha
erreicht.



Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle von Acker- und Grünlandflächen um rd. 18 % gesunken. Der Geldumsatz zeigte einen Anstieg von rd. 10 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 8 ha mehr umgesetzt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 122 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen beträgt **2,83 €/m²**.



Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Ackerland zeigte einen Anstieg i.H.v. rd. + 3 % (2008 = - 1 %) und für Grünland nahezu keine Veränderung (2008 = + 3 %).

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2007 / 2008 / 2009

Ackerland

Jahr	2007		2008		2009	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	3	11,7084	3	4,7889	6	23,1900
Emmerich	4	7,5614	4	2,6585	2	5,8348
Goch	22	70,0467	11	21,0521	14	26,8295
Kalkar	8	14,6698	6	17,9676	2	11,3939
Kleve	5	8,1647			1	0,3879
Kranenburg	2	2,0897	7	8,2044	4	8,4525
Rees	4	6,1525	1	4,0496	5	6,2340
Uedem	3	5,8689	4	4,9667	6	10,1881
Nordkreis	51	126,2621	36	63,6878	40	92,5107
Geldern	6	17,4318	7	35,0204	2	2,6710
Issum	7	19,3423	6	54,8763	4	11,3723
Kerken	5	13,7847	7	37,4897	16	31,8460
Kevelaer	5	20,4178	10	18,9750	9	33,4815
Rheurdt	4	6,8114	6	11,4202	2	2,8500
Straelen	6	7,3542	5	6,3872	3	35,4555
Wachtendonk	4	11,7286	2	8,1818	1	0,5262
Weeze	4	7,2646	4	10,3721	3	13,6685
Südkreis	41	104,1354	47	182,7227	40	131,8710
Kreis Kleve	92	230,3975	83	246,4105	80	224,3817



Grünland

Jahr	2007		2008		2009	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	1	3,2483			1	4,8000
Emmerich	2	12,1078	4	7,3152	2	19,8533
Goch	1	0,4329			1	2,6092
Kalkar	4	9,6225	7	24,3424	2	5,3896
Kleve	4	30,8628	2	2,7605	1	1,6738
Kranenburg	1	4,5806	6	14,3214	4	19,0198
Rees	3	6,4913			2	20,2304
Uedem	1	1,2820			0	0,0000
Nordkreis	17	68,6282	19	48,7395	13	73,5761
Geldern	6	13,9716	2	4,2336	4	8,2977
Issum	5	3,8044	7	15,4662	3	5,4153
Kerken	7	9,1750	5	5,5733	10	22,1223
Kevelaer	5	8,4126	4	3,0819	3	3,7686
Rheurdt	2	3,5351			1	0,6380
Straelen	3	3,7346	2	6,0959	5	4,8453
Wachtendonk	2	2,4417	4	6,7133	3	4,6371
Weeze						
Südkreis	30	45,0750	24	41,1642	29	49,7243
Kreis Kleve	47	113,7032	43	89,9037	42	123,3004

Acker- und Grünland

Jahr	2007		2008		2009	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	4	14,9567	3	4,7889	7	27,9900
Emmerich	6	19,6692	8	9,9737	4	25,6881
Goch	23	70,4796	11	21,0521	15	29,4387
Kalkar	12	24,2923	13	42,3100	4	16,7835
Kleve	9	39,0275	2	2,7605	2	2,0617
Kranenburg	3	6,6703	13	22,5258	8	27,4723
Rees	7	12,6438	1	4,0496	7	26,4644
Uedem	4	7,1509	4	4,9667	6	10,1881
Nordkreis	68	194,8903	55	112,4273	53	166,0868
Geldern	12	31,4034	9	39,2540	6	10,9687
Issum	12	23,1467	13	70,3425	7	16,7876
Kerken	12	22,9597	12	43,0630	26	53,9683
Kevelaer	10	28,8304	14	22,0569	12	37,2501
Rheurdt	6	10,3465	6	11,4202	3	3,4880
Straelen	9	11,0888	7	12,4831	8	40,3008
Wachtendonk	6	14,1703	6	14,8951	4	5,1633
Weeze	4	7,2646	4	10,3721	3	13,6685
Südkreis	71	149,2104	71	223,8869	69	181,5953
Kreis Kleve	139	344,1007	126	336,3142	122	347,6821

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 85 registrierten Kauffällen konnten 80 Fälle zur Ableitung der Richtwertraahmenwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % gestiegen. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Ackerlandflächen mit Flächengrößen von einem bis fünf Hektar wurden am häufigsten veräußert.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt im Kreis Kleve **3,14 €**



Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte herangezogen werden konnten, sank von 43 Kauffällen im Vorjahr 2008 auf 40 Kauffälle. Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt **2,23 €/m²** (2008 = 2,22 €/m²). Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar.

Die Feststellung der Vorjahre, dass die Bodenpunktzahl bei Grünlandflächen den gezahlten Kaufpreis nicht signifikant beeinflusst, wurde erneut bestätigt. Offenbar sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe) die preisbildenden Faktoren. Daher wird nur eine Preisspanne veröffentlicht.

Alle Preise verstehen sich ohne Milchkontingent. Das Milchkontingent ist ein eigenes Wirtschaftsgut. Da es als solches in aller Regel behandelt wird, erscheint es auch nicht in den Grundstückskaufverträgen.

Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland 2010

Die Auswertungen zum Stand: **01.01.2010** haben zu folgenden Richtwerten für Acker- und Grünland geführt:

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,20 bis 3,30
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	2,80 bis 4,10
Grünland	je nach Eignung und Nutzung	1,60 bis 3,00

Veröffentlichte Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland seit 1990

Stichtag	zugrundegelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	

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



Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft – Begünstigtes Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 der WertV 1988)

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

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

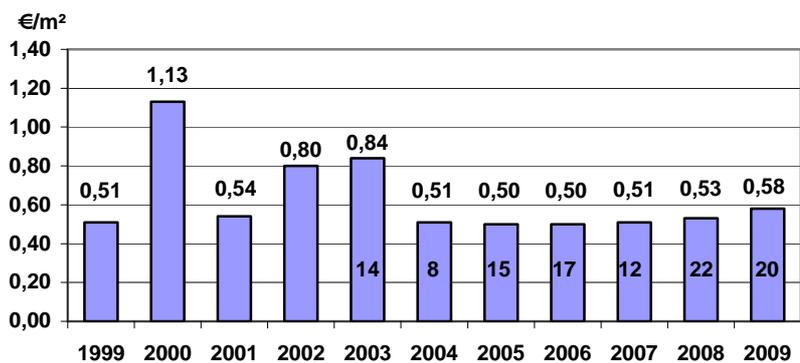
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren wie auch im Jahre 2009 aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2009 beträgt der aus 20 Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs **0,58 €/m²**. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertrahmenangabe bringt dies zum Ausdruck.

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m² gezahlt.



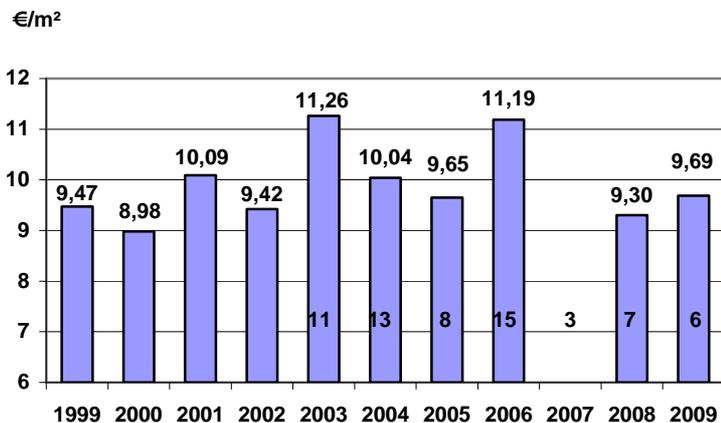
Der aktuelle Richtwertrahmen für forstwirtschaftliche Flächen beträgt: **0,40 €/m² bis 0,90 €/m²**



Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in €/m² für Abgrabungsflächen setzt sich aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.) zusammen. Es handelt sich dabei überwiegend um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

Im Auswertungsjahr 2009 sind insgesamt sechs Abgrabungsflächen veräußert worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen in der Preisspanne zwischen 7,30 und 11,65 €/m² (2008: zwischen 7,00 und 15,00 €/m²).



Der aktuelle Durchschnittswert aus den Einzelpreisen beträgt **9,69 €/m²**. Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 und des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich aus diesen Preisen kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2007 ermitteln.

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt **8,00 €/m² bis 13,50 €/m²**.

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie Flächen mit gartenbaulicher Nutzung wurden im Jahre 2009 insgesamt sieben, zur Auswertung geeignete Kauffälle registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 4,00 €/m² und 7,80 €/m² (2008: zwischen 4,50 €/m² und 7,50).

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 unter Glasbetriebe 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.)



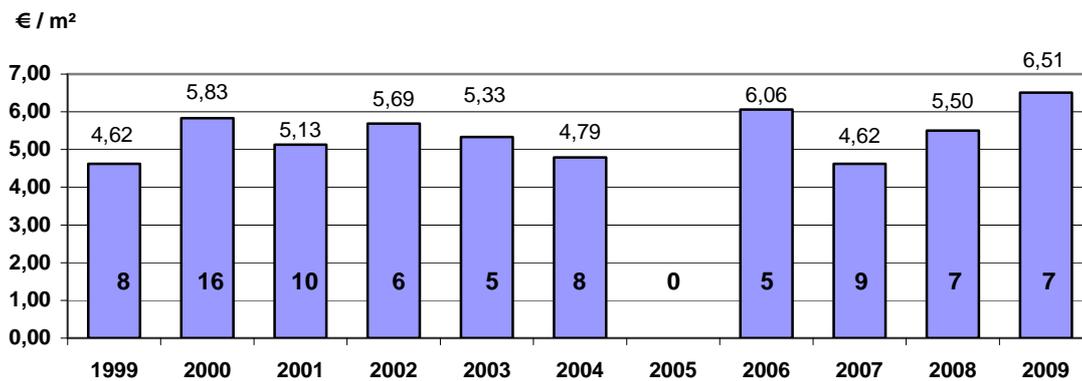
- c) Standflächennutzung auf Tischen oder anderen Konstruktionen. Hierbei hat der Boden keine wirkliche Bedeutung mehr. Beispiel: Zierpflanzenbetriebe unter Glas

Nicht zu den Flächen mit gartenbaulicher Nutzung zählt der großflächige landwirtschaftliche Gemüseanbau (z. B. Erbsen, Bohnen, Kohl, Kartoffeln etc.), wo der Ertrag auf „normalen“ Ackerlandflächen erwirtschaftet wird.

Wichtig für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist, dass auch der Markt eine entsprechende regionale Nachfrage für solchen Flächen signalisiert.

Bei den Kauffällen im Jahr 2005 lagen überwiegend besondere Verkaufsumstände vor, so dass sich aus dem Datenbestand 2005 kein marktgerechter Durchschnittswert ermitteln ließ. Für das Jahr 2005 wurde daher kein Durchschnittswert in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

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



Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: **4,50 €/m² bis 7,50 €/m².**



Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m² ergeben. Die im letzten Jahr festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im Jahre 2009 gab es keine Vergleichspreise. Im unteren Rahmenbereich handelt es sich vorwiegend um Angelgewässer, im oberen Rahmenbereich um Hafengewässer und Erholungsflächen an Badeseen mit einem hohen Wasseranteil von bis zu 90 %.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV)

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 (FNP) 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.

Ähnlich wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Auswertungsjahr 2009 nur wenige Bauerwartungslandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten drei Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **30 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben.



Rohbauland (§ 4 Abs.3 WertV)

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

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

Aufgrund der geringen Anzahl registrierter Kauffälle für Rohbauland, konnte im Jahr 2009 kein Durchschnittswert ermittelt werden. Als Orientierungsgröße wird daher auf den Vorjahreswert verwiesen. Der durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Rohbauland** lag seinerzeit bei rd. **60 %** des umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwertes.

Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

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 erschließungsbeitragspflichtigen** und abgaben- und erschließungsbeitragsfreiem baureifem Land.



6. Bebaute Grundstücke

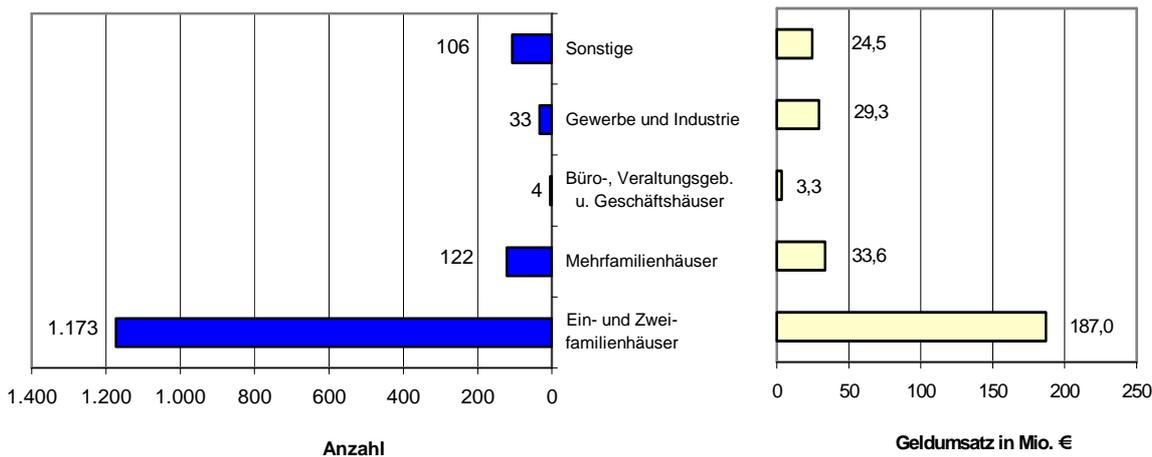
Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erl.) vom 14.04.2004 einheitlich gegliedert und inhaltlich strukturiert sein.

Um dieser Forderung nach einer Standardisierung der Grundstücksmarktberichte in NRW nachzukommen, beziehen sich die nachfolgenden Angaben zu den Kauffällen, dem Umsatz und den veräußerten Flächen auf alle Kauffälle des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**. Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse** beeinflusst sind oder bei denen **besondere Verkaufsumstände** vorliegen, fließen nicht mehr in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

Mit einem Geldumsatz von 277,8 Mio. € bei 1.438 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt.

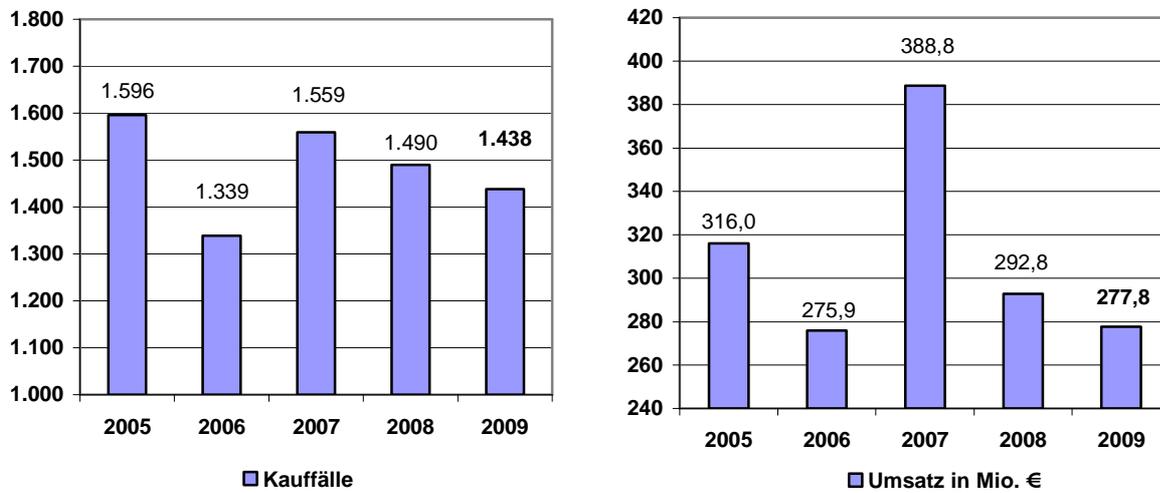
Den Anteil der Teilmärkte	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81,5 %	67,4 %
• Mehrfamilienhäuser	8,5 %	12,1 %
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,3 %	1,2 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	2,3 %	10,5 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	7,4 %	8,8 %

zeigt die folgende Abbildung.

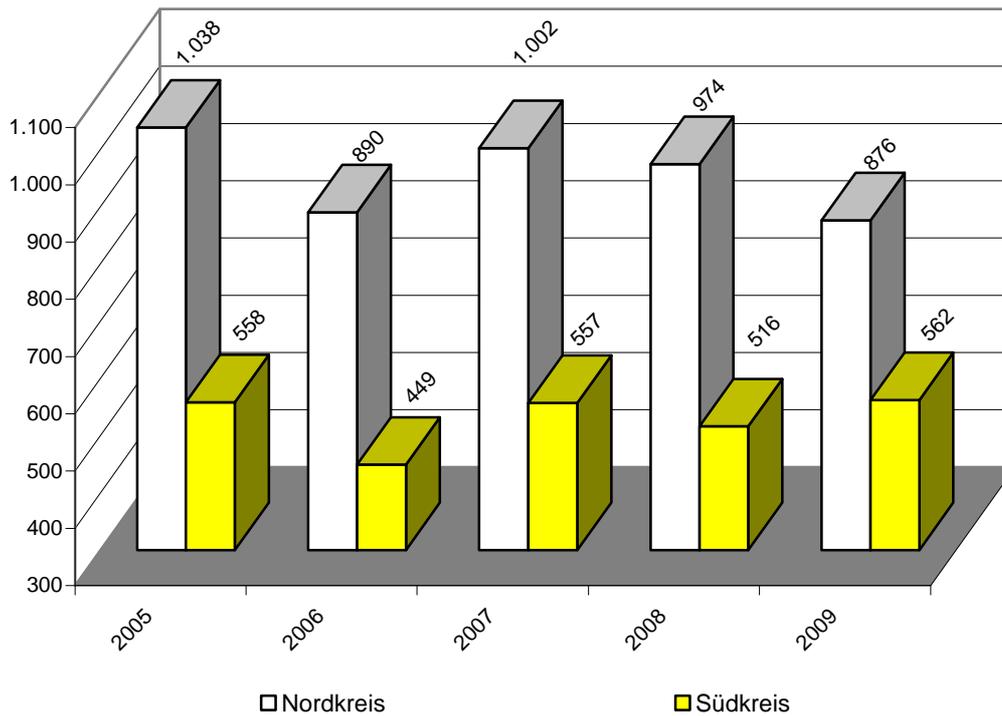




Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2005 bis 2009



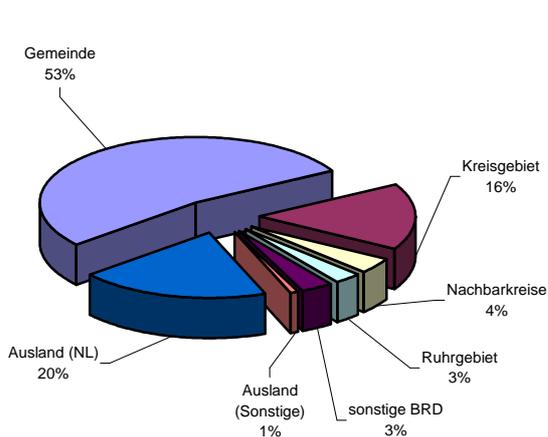
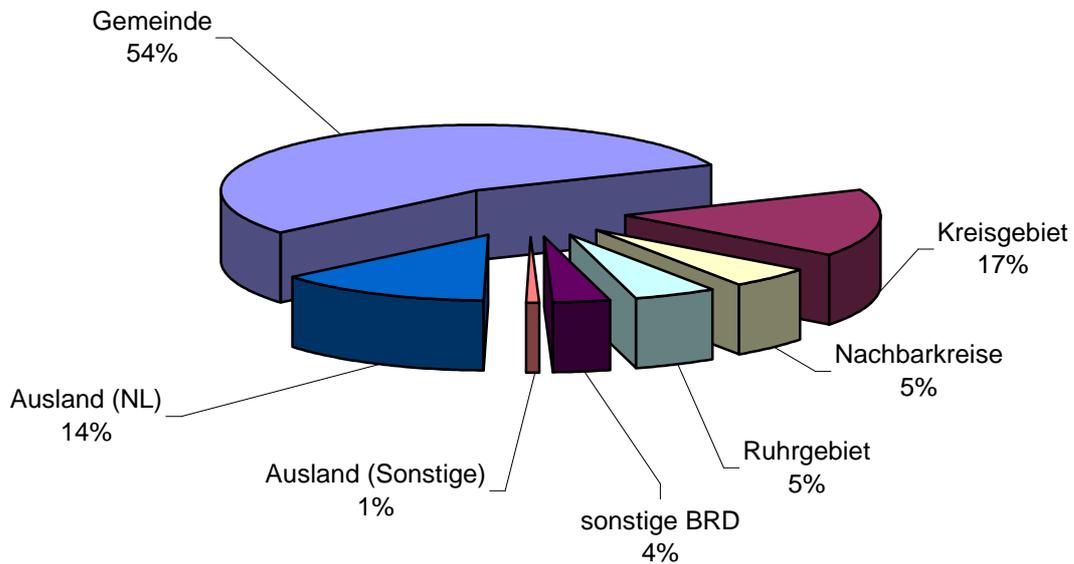
Kauffälle aufgeschlüsselt in Nord- / Südkreis



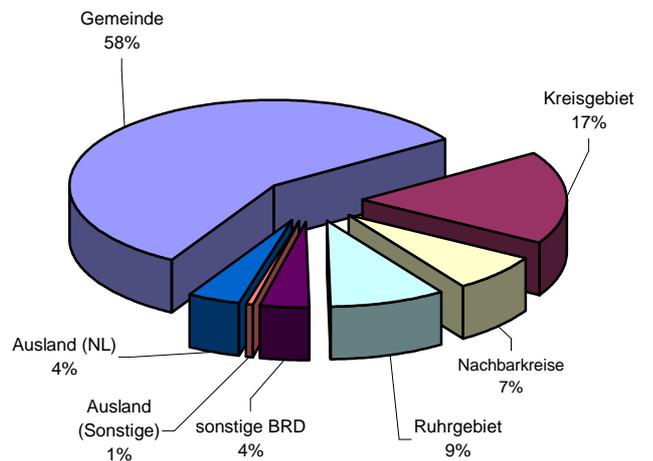


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.438 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien

Gemeinde	2007			2008			2009		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	59	15	25%	62	20	32%	60	9	15%
Emmerich	205	105	51%	175	73	42%	176	46	26%
Goch	187	47	25%	188	50	27%	159	18	11%
Kalkar	73	14	19%	75	15	20%	65	8	12%
Kleve	273	83	30%	272	72	26%	245	47	19%
Kranenburg	82	48	59%	84	57	68%	52	29	56%
Rees	98	6	6%	87	11	13%	78	12	15%
Uedem	25	5	20%	31	3	10%	41	3	7%
Nordkreis	1.002	323	32%	974	301	31%	876	172	20%
Geldern	147	4	3%	125	5	4%	145	4	3%
Issum	43	2	5%	42	1	2%	50	0	0%
Kerken	51	0	0%	38	1	3%	57	0	0%
Kevelaer	165	12	7%	186	20	11%	169	15	9%
Rheurdt	21	0	0%	29	1	3%	19	0	0%
Straelen	60	10	17%	29	7	24%	50	2	4%
Wachtendonk	20	1	5%	20	0	0%	24	0	0%
Weeze	50	10	20%	47	14	30%	48	2	4%
Südkreis	557	39	7%	516	49	9%	562	23	4%
KREIS KLEVE	1.559	362	23%	1.490	350	23%	1.438	195	14%



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wochenendhäuser

Im Berichtsjahr 2009 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.173 (- 6%) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 187,0 Mio. € (- 12%) den Eigentümer.

Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Durchschnittswerten für Doppelhaushälften sind unter Position 9 – Erforderliche Daten – aufgeführt.

Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Ein- und Zweifamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2009 teilt sich auf in:

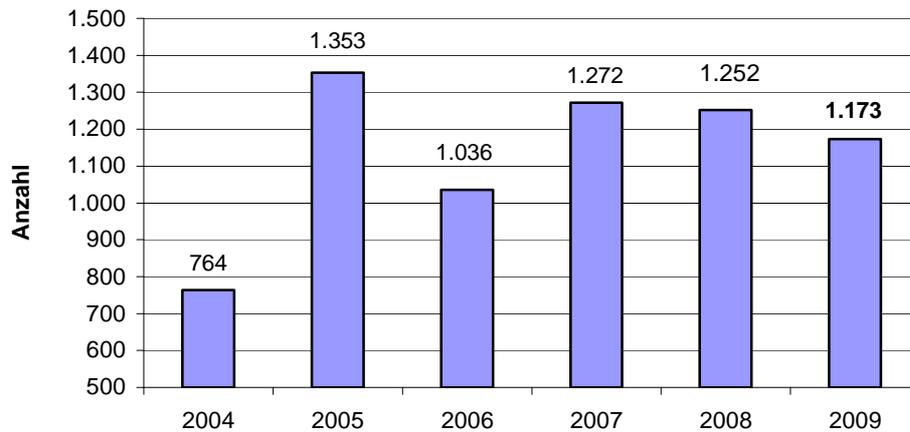
Objektart	Anzahl der Kauffälle im Kreis Kleve	Anzahl der Kauffälle im Nordkreis	%-Anteil niederl. Käufer	Anzahl der Kauffälle im Südkreis
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	431 (96)	290 (87)	30	141 (9)
Reihenhäuser	257 (23)	127 (19)	15	130 (4)
Doppelhaushälften	408 (38)	268 (36)	13	140 (2)
Doppelhäuser	9 (1)	7 (1)	14	2 (0)
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht freistehend	22 (2)	8 (1)	13	14 (1)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	31 (3)	15 (3)	20	16 (0)
Wochenendhäuser	15 (2)	6 (1)	17	9 (1)

Summen: 1.173 (165) 721 (148) 21 452 (17)

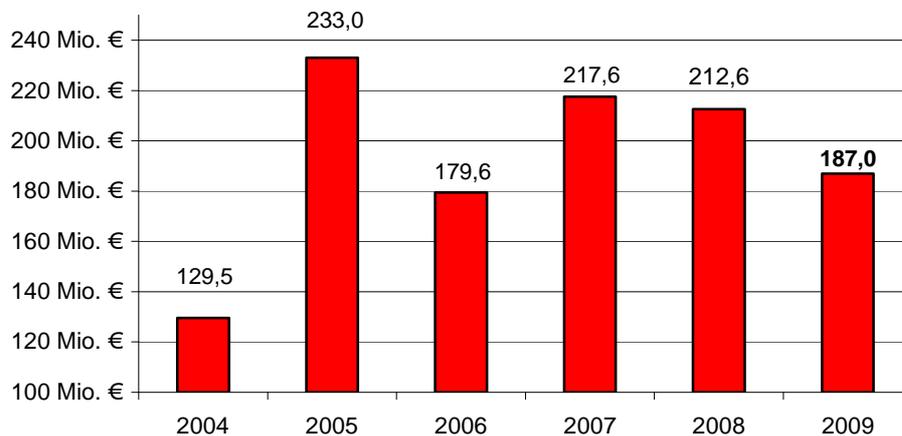
() Anzahl der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannten Objektarten



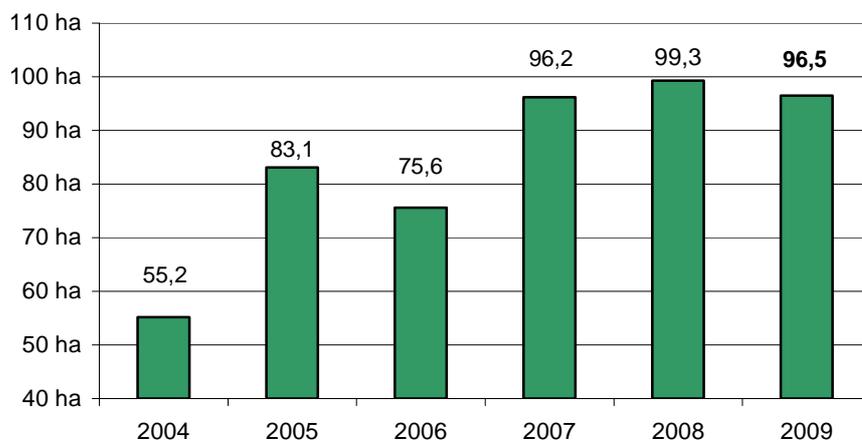
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2009

Jahr Gemeinde	2009	
	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	50	8.565.950
Emmerich	136	21.682.230
Goch	135	18.711.000
Kalkar	55	7.431.319
Kleve	203	33.329.100
Kranenburg	46	10.454.000
Rees	62	10.549.120
Uedem	34	5.189.900
Nordkreis	721	115.912.619
Geldern	122	20.216.903
Issum	47	7.789.400
Kerken	48	8.565.540
Kevelaer	123	17.354.435
Rheurdt	17	2.781.500
Straelen	38	6.412.500
Wachtendonk	18	2.855.000
Weeze	39	5.153.400
Südkreis	452	71.128.678
Kreis Kleve	1.173	187.041.297



6.2 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

**Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20%)
und Wohn-/Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)**

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2009 mit 33,6 Mio. € um rd. 4 % gesunken. Die Anzahl der Kauffälle stieg hingegen um rd. 9 %.

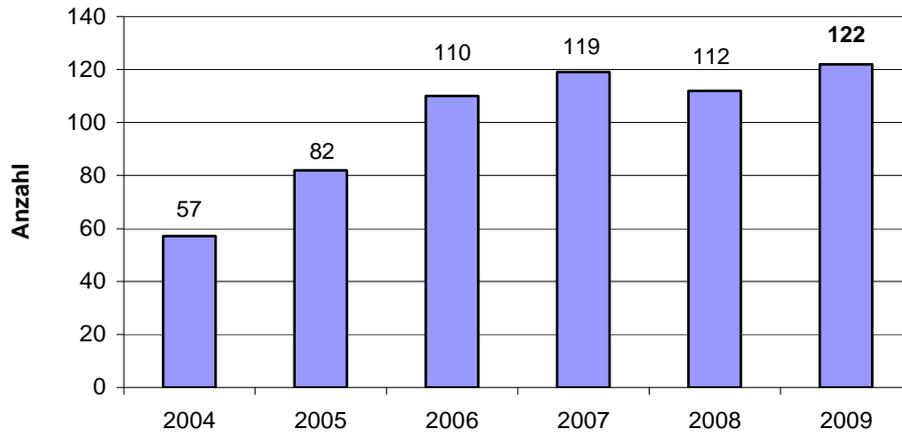
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Mehrfamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2009 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Dreifamilienhäuser	16	6 %
Mehrfamilienhäuser	48	15 %
gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil bis 20%)	17	12 %
Wohn-/Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)	41	17 %

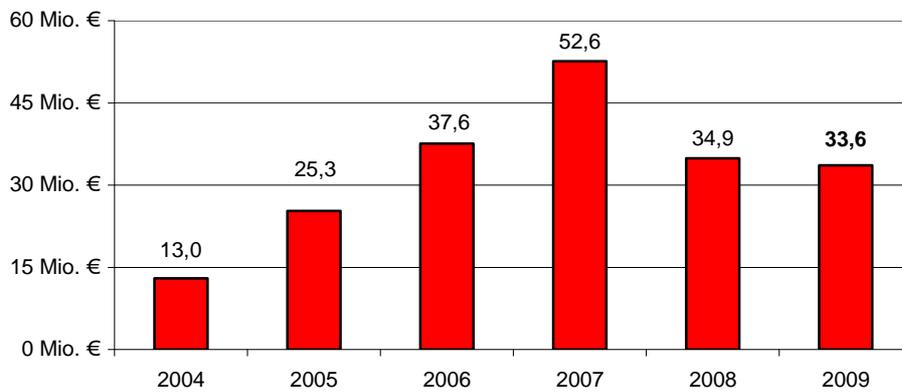
* *Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten*



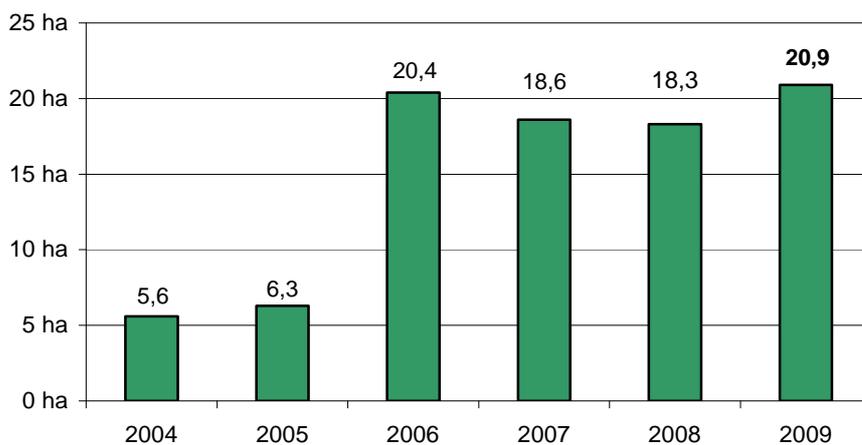
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2009

Jahr Gemeinde	2009	
	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	3	483.000
Emmerich	26	5.378.500
Goch	8	1.328.500
Kalkar	2	465.000
Kleve	33	10.981.645
Kranenburg	2	1.955.000
Rees	7	1.100.500
Uedem	3	465.000
Nordkreis	84	22.157.145
Geldern	13	2.438.000
Issum	1	243.000
Kerken	3	1.309.940
Kevelaer	10	4.076.500
Rheurdt	2	380.000
Straelen	3	1.939.223
Wachtendonk	1	115.000
Weeze	5	990.000
Südkreis	38	11.491.663
Kreis Kleve	122	33.648.808



6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil 100%)

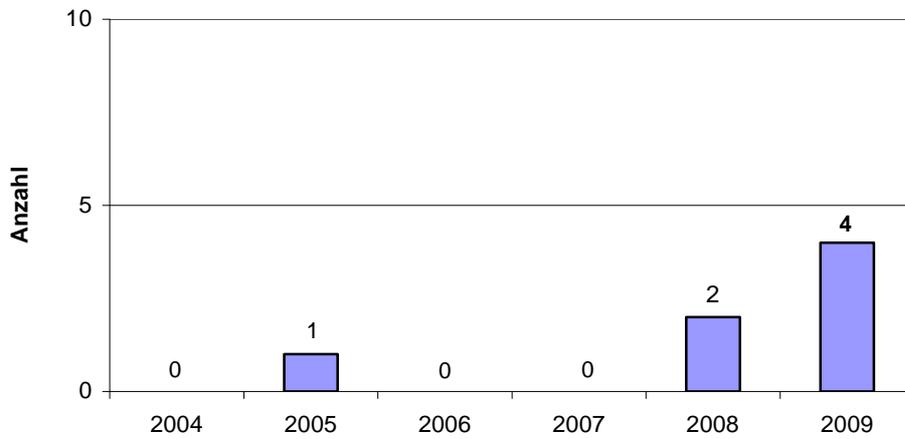
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 4 Kauffälle unter der Rubrik **Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser** mit einem Geldumsatz von 3,3 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Büro- / Verwaltungsgebäude	0	0 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	4	25 %

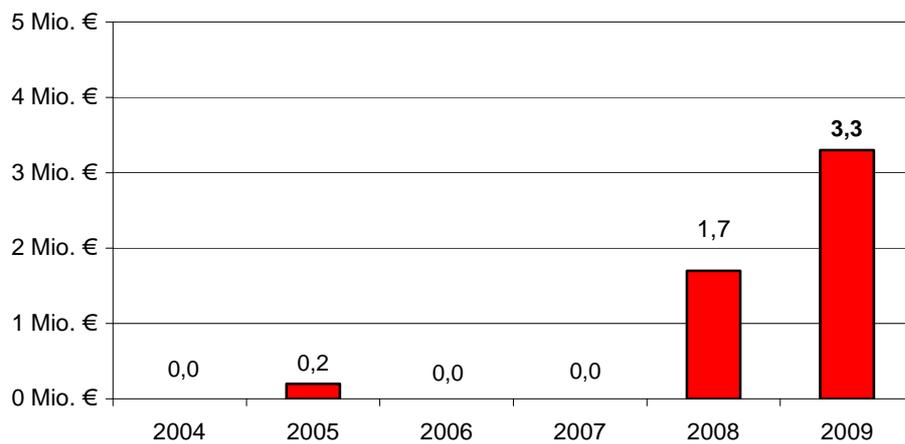
* *Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten*



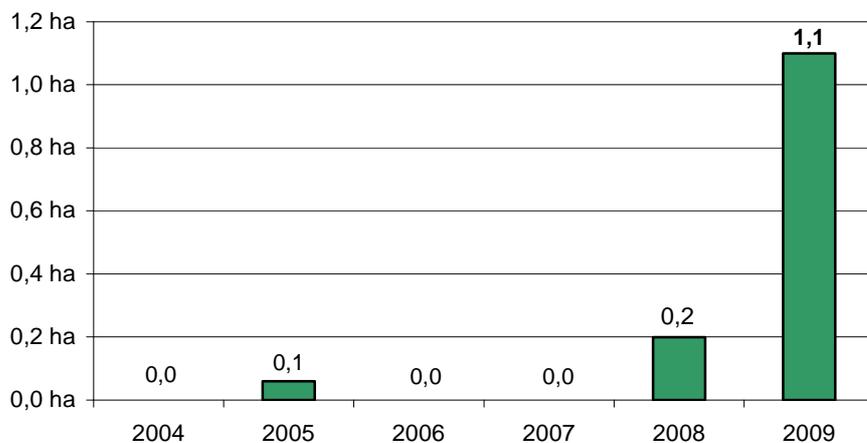
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser



6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Gewerbe-, Industriebetriebe, Tertiäres Gewerbe

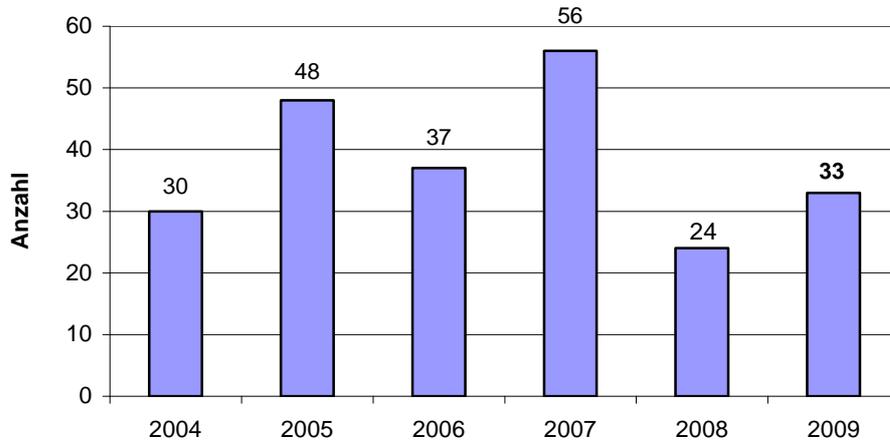
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 33 Kauffälle unter der Rubrik **Gewerbe- und Industrieobjekten** mit einem Geldumsatz von 29,3 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Gewerbe- / Industriebetrieb	29	3 %
Tertiäres Gewerbe	4	0 %

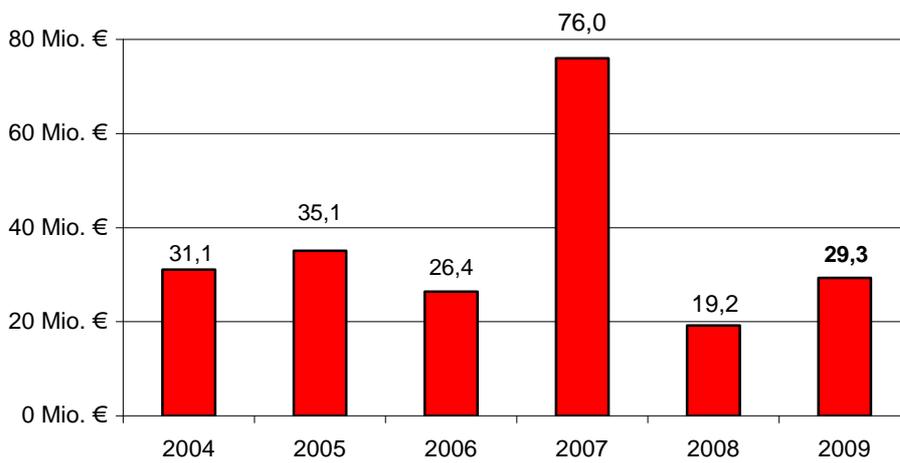
* *Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten*



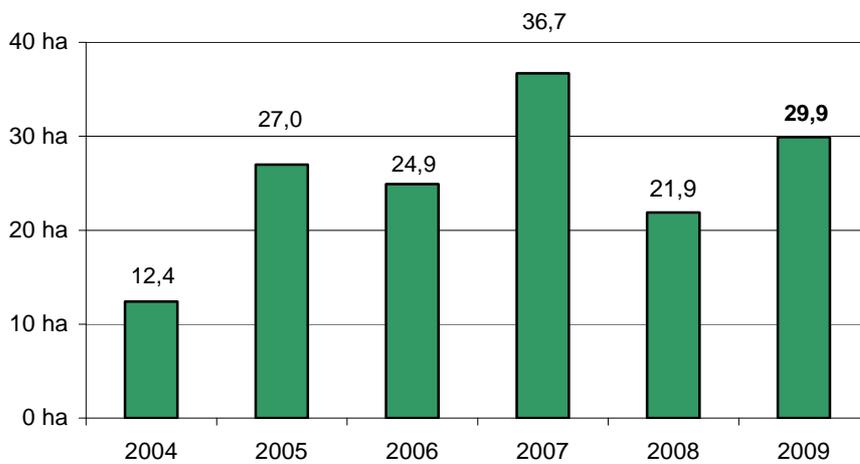
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbe- und Industrieobjekte



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die nachstehende Zusammenfassung der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

landwirtschaftlicher Betrieb, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, Hotel, Gaststätte, Bunker, Kirche, Garage, Gemeinbedarfseinrichtungen, Ver- oder Entsorgungsanlage, Carport, Katstelle, Mühle, Wirtschaftsgebäude, Gärtnereibetrieb, Yachthafenanlage und sonstige Bebauung

Im Berichtsjahr sind 106 (2008=100) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 84,6 ha (2008=108,0 ha) und einem Geldumsatz von 24,6 Mio. € (2008=24,4 Mio. €) registriert worden.



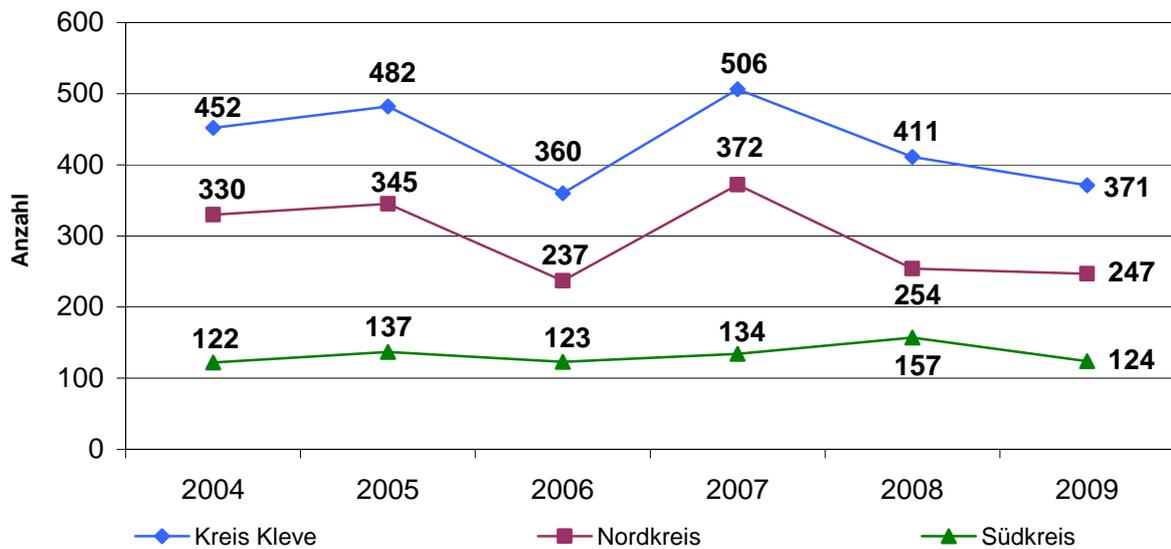
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

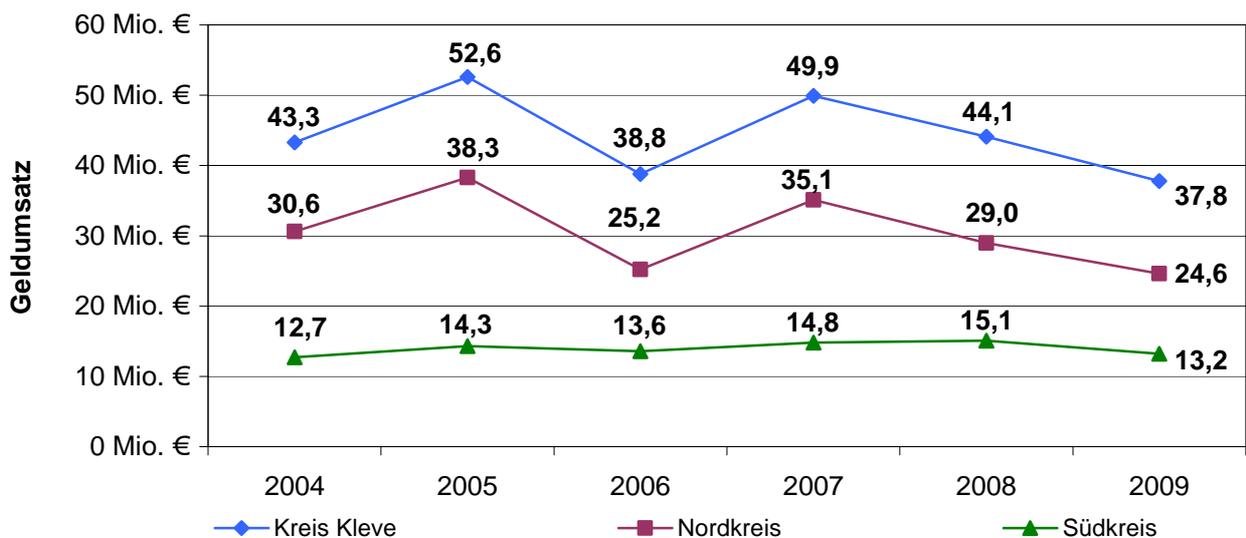
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2009 auf 371 veräußerte Objekte gesunken. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 38 Mio. € ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch persönliche oder besondere Verkaufsumstände beeinflusst sind, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €

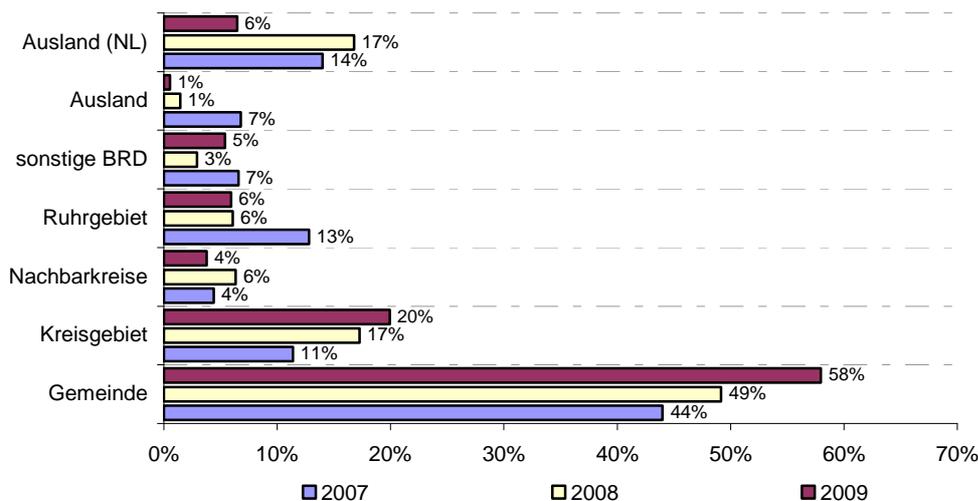


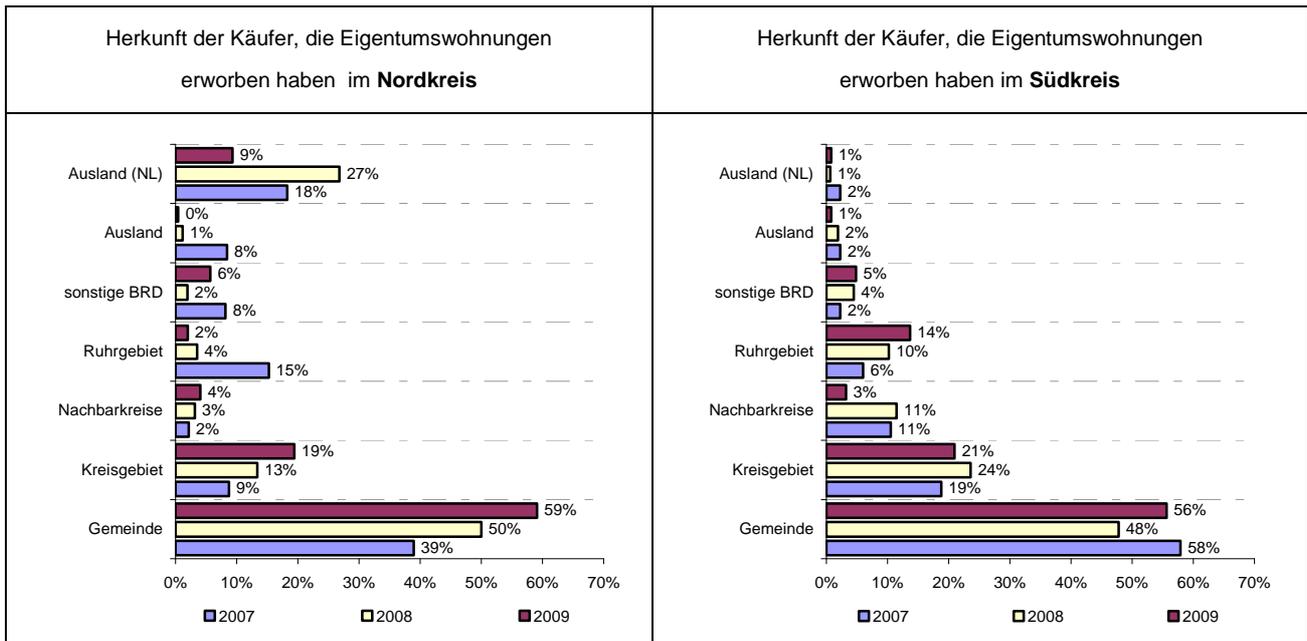


Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden
in den Jahren 2007 bis 2009

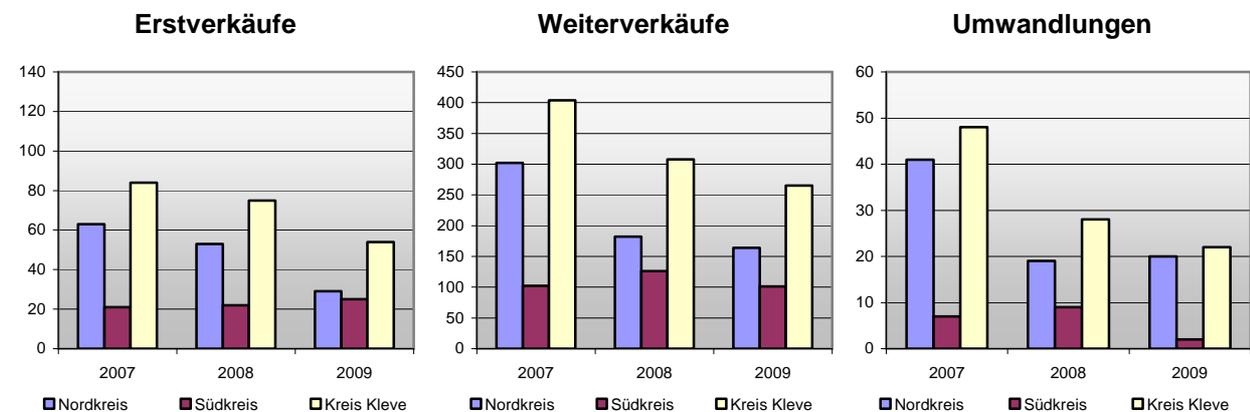
Jahr Gemeinde	2007		2008		2009	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	9	942.610	4	302.000	9	933.500
Emmerich	94	9.951.801	53	6.384.546	49	4.008.200
Goch	84	5.730.514	43	4.653.131	47	4.978.069
Kalkar	9	467.211	3	344.000	5	451.281
Kleve	106	10.077.423	94	9.781.262	92	9.308.682
Kranenburg	19	2.400.500	22	2.958.384	8	848.750
Rees	48	5.238.407	28	4.052.510	34	3.893.536
Uedem	3	265.000	7	528.000	3	168.500
Nordkreis	372	35.073.466	254	29.003.833	247	24.590.518
Geldern	24	2.346.563	28	2.729.573	24	2.511.850
Issum	11	871.200	14	1.261.000	3	437.000
Kerken	5	387.500	11	1.222.660	15	1.503.281
Kevelaer	34	3.859.943	42	4.849.850	44	5.031.700
Rheurdt	2	327.862	6	699.000	2	262.000
Straelen	23	2.902.788 €	12	1.646.910	12	1.374.000
Wachtendonk	6	731.000	3	290.000	6	693.000
Weeze	29	3.347.903	41	2.407.224	18	1.369.414
Südkreis	134	14.774.759	157	15.106.217	124	13.182.245
Kreis Kleve	506	49.848.225	411	44.110.050	371	37.772.763

Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben
in den Jahren 2007 bis 2009





In der nachfolgenden Grafik sind die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz dargestellt. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung veräußert wurde.



Jahr	Erstverkäufe		
	2007	2008	2009
Nordkreis	29	53	63
Südkreis	25	22	21
Kreis Kleve	54	75	84

Jahr	Weiterverkäufe		
	2007	2008	2009
Nordkreis	302	182	164
Südkreis	102	126	101
Kreis Kleve	404	308	265

Jahr	Umwandlungen		
	2007	2008	2009
Nordkreis	41	19	20
Südkreis	7	9	2
Kreis Kleve	48	28	22

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe (23 %) von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen (Umwandlungen, 6 %), sondern auf Weiterverkäufe (71 %).



7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2009 wurden 38 (2008 = 41 Kauffälle) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,0 Mio. € (2008 = 2,7 Mio. €) registriert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2007 bis 2009 folgende Durchschnittspreise gezahlt worden:

Nebenanlage	gezahlte Kaufpreise	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	durchschnittlicher, gerundeter Kaufpreis
Stellplatz	300,- € bis 4.500,- €	17	2.000,- €
Garage	4.000,- € bis 10.000,- €	14	7.000,- €
Tiefgaragenstellplatz	5.000,- € bis 21.000,- €	33	13.000,- €



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die georeferenzierten (eindeutig lagezugeordneten) Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Deutschen Grundkarte (DGK 5) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

Die Bodenrichtwertkarten können bei den örtlichen Gutachterausschüssen erworben werden. Die Geschäftsstellen erteilen jedermann mündlich oder schriftlich (gebührenpflichtig) Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwertkarten 2009 werden in Form von Gemeindegartenkarten veröffentlicht. Die Übersichtskarte der Bodenrichtwerte 2009 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 393 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 301 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 44 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 24 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 8 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 6 Bodenrichtwerte als Rahmenwerte für landwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte als Rahmenwerte für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte als Rahmenwerte für forstwirtschaftliche Flächen
- 4 Bodenrichtwerte als Rahmenwerte für Wasserflächen
- 2 Bodenrichtwerte als Rahmenwerte für Abbauland

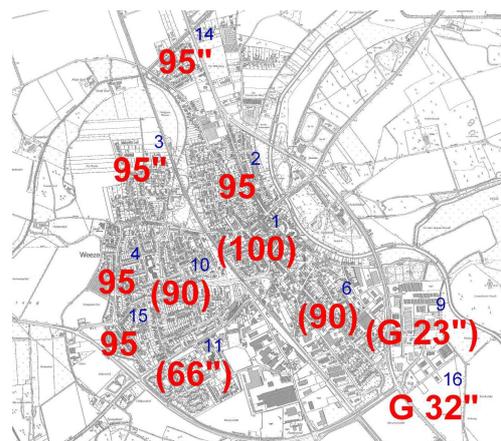
Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als **erschließungsbeitragsfreie Werte** ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (ohne Anliegerbeiträge) Werte ausgewiesen.

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

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden ist unter Pos. 5.1 – Unbeaute Grundstücke - eine Übersicht mit den aktuellen Beiträgen abgedruckt, wobei es sich bei den Erschließungsbeiträgen um Durchschnittswerte handelt, da diese Werte von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig sind.

Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier nur eine untergeordnete Rolle (Ausnahme Kerngebiete). Auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve lässt sich jedenfalls kein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke mit ein- oder zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit feststellen.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in € je m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen **Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße** – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m² betragen – **sind enthalten**.

Ein Richtwert ist auf ein Grundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Größe) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.



Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben	Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel- und nicht freistehendes Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis 350 m ² sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m ² - Grundstückstiefe um 35 m.
mit > K <	Kernlagenwert in kleinerer Ortschaft ohne nennenswerter Geschäftslagengunst
mit > K _O <	oberer Geschäftslagenwert im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Hauptgeschäftsstraße). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m ² und kleiner) in bester Geschäftslage kann der Kernlagenoberwert noch überschritten werden.
mit > K _U <	Kernrandlage (keine Geschäftslage)
Werte in (...)	angegebener Richtwert im Jahr 2009 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch ggf. sachverständig und marktgerecht angepasst
Werte mit "	Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend
mit > G <	gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)
mit > TG <	Gewerbe – „Tertiäre Nutzung“ (Dienstleistung und Handel)
mit > S <	Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)
1.000 m ²	durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Der Bodenrichtwert – Erlass NRW (BoRiWErl. NRW) vom 02.03.2004 gibt hier mögliche Bestimmungsmerkmale für Präsentationen vor wie

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



8.3 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



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

Unter der Adresse

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

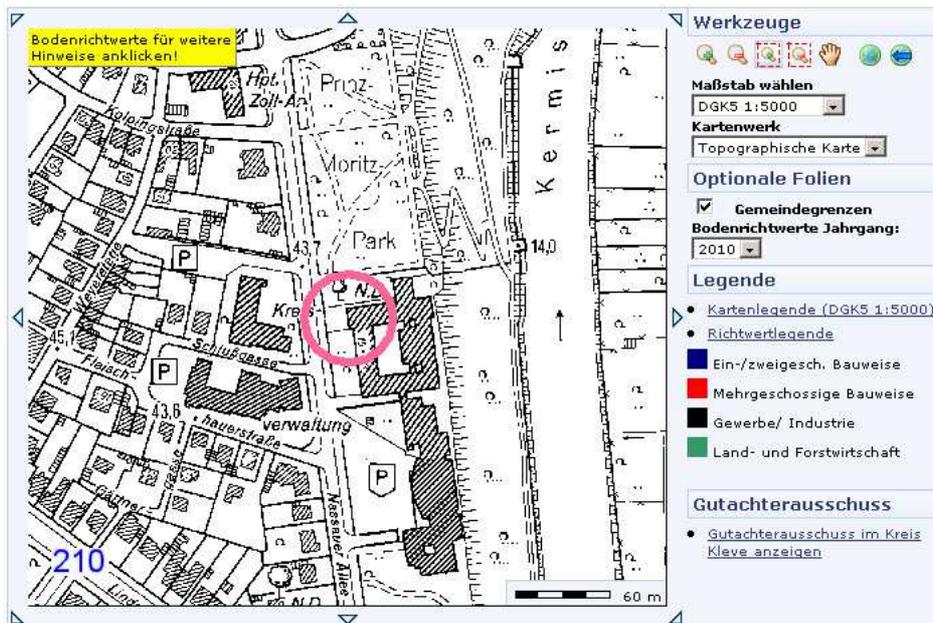
können die Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert.

Im Folgenden sind beispielhaft Auszüge aus BORISplus.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.

The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. At the top left is the logo 'BORISplus NRW'. To the right is the text 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen' and a small state logo. Below the header is a navigation menu with links like 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', etc. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte'. On the left, there is a search panel with 'Suche' and 'Produkt' dropdowns. The central part of the page is a map showing soil value zones (145, 180, 210, 300, 150) overlaid on a topographic map of Kleve. A pink circle highlights a specific area on the map. On the right, there is a 'Werkzeuge' panel with options for 'Maßstab wählen' (DTK 1:20000), 'Kartenwerk' (Topographische Karte), and 'Optionale Folien' (Gemeindegrenzen, Bodenrichtwerte Jahrgang: 2010). A legend on the right side lists 'Kartenlegende (DTK 1:20000)', 'Richtwertlegende', and 'Gutachterausschuss'.

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten



Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwert

BORISplus.NRW Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	38
Bodenrichtwert	210 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2010
Bodenrichtwertkennung	lagetypisch
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfr nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Tiefe	35 m

Details zum ausgewählten Bodenrichtwert



9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren.

Bezogen auf konkrete Bewertungsfälle sind die nachfolgenden Ergebnisse stets sachverständig zu interpretieren.

9.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2009 (ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K₀))

Lage	BRW * 1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Stadtgebiet Emmerich	92	100	102,2	103,3	106,7	121,7	128,3	140,2	145,0	145,3	151,3	151,7	155,1	156,1	156,6
Ortschaft Elten	86	100	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2	194,4	204,1	204,8	204,2	204,2	204,2
Ortsteil Hochelten	128	100	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0	175,8	218,8	218,8	218,8	218,8	218,8
Ortsteil Hüthum	71	100	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8	183,6	197,2	201,6	204,2	202,5	207,4	207,4
Ortsteil Borghees	97	100	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9	180,4	180,4	180,4	180,4	180,4	180,4
Ortschaft Vrasselt	82	100	100,0	100,0	102,9	102,9	103,7	122,0	122,0	115,9	122,0	125,0	125,0	125,0	128,0
Ortschaft Dornick	54	100	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1	144,4	144,4	166,7	166,7	157,4	157,4	157,4
Ortschaft Praest	54	100	100,0	137,0	127,8	132,4	136,1	143,5	143,5	143,5	152,8	166,7	166,7	175,9	175,9
Ortschaft Klein Netterden	69	100	100,0	170,4	151,9	151,9	159,4	166,7	166,7	166,7	181,2	181,2	217,4	217,4	217,4
Stadtgebiet Rees	86	100	104,2	107,1	111,3	115,5	119,8	127,9	129,4	130,5	134,3	137,2	137,2	136,6	136,6
Ortschaft Empel	51	100	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3	137,3	205,9	196,1	191,2	186,3	186,3
Ortschaft Bienen	46	100	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3	179,3	195,7	195,7	195,7	195,7	195,7
Ortschaft Millingen	53	100	128,6	143,1	149,5	173,6	176,4	182,0	179,2	198,1	202,8	202,8	202,8	193,4	191,0
Ortschaft Haldern	81	100	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,6	148,6	157,4	162,0	164,2	167,9	174,4	164,2
Ortschaft Esserden	89	100	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6
Ortschaft Haffen	79	100	106,5	109,7	129,0	129,0	132,9	132,9	132,9	132,9	132,9	132,9	126,6	126,6	126,6
Ortschaft Mehr	77	100	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4	149,4	162,3	162,3	159,1	159,1	155,8	152,6
Ortschaft Hasselt	77	100	106,7	113,3	113,3	113,3	136,4	149,4	162,3	142,9	144,2	144,2	146,1	146,1	146,1
Ortschaft Qualburg	82	100	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	122,0	122,0	122,0	122,0	122,0	122,0	128,0	128,0
Ortschaft Hau	74	100	100,0	105,5	114,5	113,8	113,5	120,3	125,9	134,0	130,9	130,9	136,3	140,2	137,2
Ortschaft Huisberden	26	100	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8
Ortschaft Till	36	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	133,3	222,2	222,2	227,8	233,3	236,1	236,1	236,1
Ortschaft Louisendorf	33	100	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5
Ortschaft Schneppenbaum	92	100	102,8	105,6	108,3	111,1	122,8	130,4	133,2	135,9	135,9	135,9	127,7	127,7	127,7
Stadtgebiet Kleve	104	100	103,4	107,3	119,2	119,2	122,1	130,8	144,2	145,7	153,0	154,6	154,6	154,6	154,6
Ortsteil Materborn	106	100	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0	139,8	140,1	144,3	146,2	144,8	145,3
Ortsteil Kellen	69	100	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2	175,1	179,3	180,4	188,4	188,4	184,1
Ortsteil Rindern	102	100	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5	127,5	127,5	132,4	132,4	142,2	142,2
Ortsteil Reichswalde	102	100	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0	171,6	166,7	148,7	172,8	163,0	160,5	161,8
Ortsteil Donsbrüggen	59	100	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3	202,3	233,1	228,8	228,8	240,1	237,3
Ortschaft Warbeyen	36	100	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9	194,4	208,3	208,3	208,3	222,2	236,1	236,1
Ortschaft Griethausen	51	100	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4	186,3	196,1	196,1	196,1	196,1	196,1	196,1
Ortschaft Wardhausen	46	100	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2	141,3	195,6	173,9	206,5	195,7	195,7	195,7
Ortschaft Brienen	46	100	100,0	116,7	116,7	133,3	163,0	163,0	141,3	163,0	163,0	173,9	173,9	195,7	195,7
Ortschaft Düffelward	38	100	100,0	100,0	174,9	181,6	215,8	232,9	236,8	263,2	251,3	253,9	250,0	315,8	315,8
Ortschaft Keeken	33	100	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1	242,4	295,5	356,1	393,9	393,9	393,9
Ortschaft Bimmen	23	100	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6	347,8	347,8	413,0	413,0	413,0	413,0
Ortschaft Schenkenschanz	26	100	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3	192,3	211,5	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0

* BRW 1996 = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²



Lage	BRW * 1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Stadtgebiet Goch	94	100	107,6	110,3	113,0	117,9	119,1	123,4	122,7	123,9	125,9	128,0	128,0	130,1	130,1
Ortsteil Pfalzdorf	55	100	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1	172,7	176,7	177,4	181,8	181,8	181,8
Ortschaft Nierswalde	64	100	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0	148,4	152,3	179,7	171,9	171,9	171,9
Ortschaft Asperden	64	100	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6	144,5	140,6	140,6	156,3	156,3	156,3
Ortschaft Kessel	64	100	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7
Ortschaft Nergena	54	100	100,0	100,0	114,3	133,3	140,7	175,9	175,9	194,4	203,7	203,7	203,7	203,7	203,7
Ortschaft Hommersum	31	100	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5	201,6	258,1	266,1	354,8	354,8	387,1	387,1
Ortschaft Hassum	51	100	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3	147,1	156,9	156,9	176,5	191,2	191,2	191,2
Stadtgebiet Kalkar	66	100	111,5	130,8	139,4	138,5	139,4	145,5	147,7	155,3	155,3	166,7	166,7	178,0	178,0
Ortsteil Altkalkar	65	100	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4	144,6	141,5	149,2	152,3	152,3	152,3
Ortschaft Grieth	41	100	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3	207,3	231,7	280,5	268,3	262,2	262,2
Ortschaft Wissel	61	100	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7	155,7	172,1	172,1	180,3	163,9	155,7
Ortschaft Hönnepel	43	100	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0	186,0	186,0	209,3	197,7	197,7	197,7
Ortschaft Niedermörnter	38	100	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7	151,3	157,9	203,9	197,4	197,4	197,4
Ortschaft Appeldorn	51	100	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1	176,5	176,5	176,5	166,7	176,5	176,5
Ortschaft Kehrum	33	100	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	181,8	181,8	181,8	181,8
Ortschaft Kranenburg	50	100	107,1	120,4	156,1	162,2	224,0	224,0	296,7	292,5	282,0	303,0	305,0	308,3	308,3
Ortschaft Nütterden	54	100	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3	215,3	215,3	237,7	237,7	237,7	219,9
Ortschaft Mehr	41	100	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7	195,1	207,3	219,5	219,5	219,5	243,9	243,9
Ortschaft Niel	20	100	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0	300,0	325,0	325,0	325,0	325,0	325,0	475,0
Ortschaft Zyfflich	26	100	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6	519,2	519,2	538,5	576,9	615,4	634,6	634,6
Ortschaft Wylar	38	100	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6	427,6	414,5	414,5	414,5	414,5	421,1
Ortschaft Frasselt	38	100	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3	302,6	342,1	342,1	342,1	342,1	342,1	342,1
Ortschaft Schottheide	38	100	133,3	153,3	160,0	173,3	289,5	302,6	302,6	342,1	355,3	355,3	355,3	355,3	355,3
Ortschaft Uedem	74	100	113,1	131,0	132,4	132,4	136,5	143,2	145,9	141,9	141,9	141,9	139,6	139,6	137,4
Ortschaft Keppeln	51	100	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5	176,5	176,5	176,5	176,5	176,5	186,3
Ortschaft Uedemerbruch	56	100	100,0	100,0	127,3	136,4	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8
Stadtgebiet Kevelaer	129	100	104,4	104,4	107,1	108,3	109,3	111,6	108,3	109,2	107,3	112,4	112,8	112,8	111,1
Ortschaft Twisteden	84	100	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3	125,0	125,0	136,9	122,0	122,0	122,0
Ortschaft Kervenheim	60	100	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	153,3	158,3	154,2	154,2	154,2	154,2	154,2
Ortschaft Wetten	97	100	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4	115,5	113,4	117,0	118,6	118,6	118,6	118,6
Ortschaft Winnekendonk	102	100	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7	107,8	110,3	110,3	110,3	115,2	110,3	107,8
Stadtgebiet Geldern	119	100	102,6	108,6	115,0	119,3	120,2	121,8	120,2	122,3	122,4	121,3	120,2	124,1	120,1
Ortsteil Veert	101	100	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9	145,2	145,2	145,2	145,2	145,2	141,9
Ortschaft Kapellen	102	100	100,0	120,0	120,0	120,0	121,6	121,6	102,9	102,9	102,9	107,8	107,8	107,8	107,8
Ortschaft Vernum	87	100	114,7	117,6	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	126,2	137,9	132,2	132,2	132,2
Ortschaft Hartefeld	102	100	100,0	105,0	115,0	120,0	122,5	127,5	122,5	127,5	127,5	127,5	127,5	122,5	122,5
Ortschaft Pont	100	100	100,0	105,1	110,3	110,3	111,0	112,0	115,7	122,5	115,7	125,0	125,0	125,0	120,0
Ortschaft Lüllingen	41	100	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9
Ortschaft Walbeck	96	100	106,4	122,3	111,7*	123,4	145,8	143,8	143,4	145,8	139,3	139,3	128,9	129,2	119,8
Ortschaft Issum	114	100	101,8	116,6	134,2	134,5	144,7	153,5	153,5	150,0	146,9	145,8	140,4	140,4	136,0
Ortschaft Sevelen	133	100	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7	111,8	110,9	114,7	109,0	109,0	109,0
Ortschaft Oernten	102	100	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2	142,2	137,3	127,5	127,5	127,5	127,5
Ortschaft Nieukerk	133	100	100,0	107,7	107,7	107,7	106,8	106,8	107,1	107,1	114,0	114,0	104,3	110,0	106,2
Ortschaft Aldekerk	153	100	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6	119,8	119,3	120,9	116,0	117,6	111,1
Ortsteil Rahm	82	100	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	182,9	182,9	182,9	182,9	182,9	170,7	170,7
Ortschaft Stenden	110	100	104,7	116,3	117,2	117,2	120,0	122,7	125,0	115,9	115,9	115,9	115,9	115,9	115,9
Ortschaft Eyll	97	100	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1	152,9	152,9	152,9	144,3	142,6	137,5

* BRW 1996 = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²



Lage	BRW * 1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ortschaft Rheurdt	156	100	97,7	104,9	104,9	104,9	98,7	97,4	99,8	101,5	110,0	110,0	97,8	95,4	92,9
Ortschaft Schaephuysen	153	100	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3	101,3	104,6	104,6	98,0	98,0	98,0
Stadtgebiet Straelen	131	100	101,6	101,6	103,9	104,7	115,3	123,7	126,0	125,2	126,0	126,0	128,7	128,5	125,3
Ortschaft Herongen	89	100	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4	155,4	155,4	155,4	157,3	157,3	157,3
Ortschaft Wachtendonk	123	100	104,2	105,0	113,8	113,8	113,0	120,3	122,0	126,7	129,4	127,0	126,0	125,2	125,2
Ortschaft Wankum	87	100	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9	137,9	137,9	149,4	149,4	149,4	143,7
Ortschaft Weeze	66	100	103,8	106,2	108,5	113,1	116,7	115,2*	125,8*	130,9	142,0	142,0	143,0	143,0	143,0
Ortschaft Wemb	36	100	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4	180,6	236,1	236,1	236,1	236,1	236,1

* BRW 1996 = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²



9.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Baulandgrundstücks für ein Ein- oder Zweifamilienhaus von der Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße abhängig. Ausgehend von der bebaubaren Vorderlandfläche nimmt der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstückstiefe nachweislich ab. Um diese Abhängigkeit berücksichtigen zu können, wurden in der Fachliteratur¹⁾ sowie in einer deutschlandweiten Analyse²⁾ Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Eine Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Kreis Kleve, basierend auf 2.412 Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2009, hat die nachfolgend aufgelisteten Umrechnungskoeffizienten ergeben, die nur geringfügig von den genannten, veröffentlichten Koeffizienten abweichen.

Grundstückstiefe	Grundstückstiefe Bodenrichtwert		
	30 m	35 m	40 m
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	Grundstückstiefe Bodenrichtwert		
	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

Die zum Stand 01.01.2010 veröffentlichten Bodenrichtwerte beziehen sich alle auf eine Grundstückstiefe von rd. 35 m.

Beispielberechnung:

Das zu bewertende Grundstück ist 48 m tief und hat eine Grundstücksgröße von 700 m². Der nächstgelegene 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/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, S.1218

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



9.3 Liegenschaftszinssätze

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

Nach § 11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Gebäude- und Nutzungsart (unter Berücksichtigung der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes), der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, des Reinertrags, des Baujahres, des Bodenwertanteils und des Gesamtkaufpreises. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

Der Liegenschaftszinssatz wird beim Gutachterausschuss im Kreis Kleve nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen werden.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Einzelnen werden bei Verträgen, die im Sinne des o.g. Modells geeignet erscheinen, die jeweiligen Eigentümer angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Die Angaben aus den Fragebögen werden benötigt, um die einzelnen Kaufverträge auf ihre Eignung zu untersuchen und um zu entscheiden, ob sie für die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

Bei Gebäuden mit einer ausreichenden Zahl von geeigneten Verträgen werden neben der Berechnung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes auch verschiedene Signifikanzanalysen durchgeführt.

Insgesamt sind 161 Kauffälle aus dem Auswertungsjahr 2009 in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Der prozentuale Bewirtschaftungskostenanteil wurde jeweils auf Basis der Maximalwerte der in der 2. Berechnungsverordnung (II.BV) vorgegebenen Werte (Verwaltungs- und Instandsetzungskosten) ermittelt.



Im Übrigen weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage und die objektbezogene Beurteilung des Einzelfalles unerlässlich.

Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW								
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen					
			Mittelwerte und Standardabweichungen					
			Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete in €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- verviel- fältiger
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	25	80	1.241	5,45	62	22,4	18,5
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,10</i>		3	56	0,13	2	1,3	0,5
Vermietetes Wohnungseigentum	4,3	36	65	1.152	5,61	59	23,6	17,0
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,10</i>		2	51	0,08	2	1,0	0,6
Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,3	81	125	1.290	5,35	55	21,8	20,5
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,03</i>		3	38	0,09	2	0,7	0,3
Dreifamilienhäuser	4,3	7	214	868	4,86	47	27,7	14,8
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,20</i>		24	82	0,24	5	2,3	0,7
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,3	12	334	794	5,20	48	28,9	12,7
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,19</i>		28	41	0,20	2	1,3	0,4
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,4 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Geschäfts- und Bürogebäude	6,4 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Gewerbe und Industrie	7,0 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								

RND = Restnutzungsdauer, BWK = Bewirtschaftungskosten, WF = Wohnfläche, NF = Nutzfläche

Die Werte „KP €/m² WF/NF“ beziehen sich auf den Kaufpreis für das Grundstück und Gebäude (ohne Nebenanlagen).

* der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen sachverständig geschätzt

** Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes



9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher i.d.R. eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Um die Höhe des **Marktanpassungsfaktors** zu ermitteln, sind den berechneten Sachwerten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise gegenüberzustellen.

Zur Ermittlung dieser Faktoren werden die Erwerber der Liegenschaften angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Anhand der wiedereingehenden Fragebögen wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem u.a. Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen Gebäude verkauft werden, die nach 1950 und vor 2006 gebaut wurden und einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2000, zugeordnet werden können. Verträge mit gemischten Gebäudetypen werden nicht berücksichtigt.

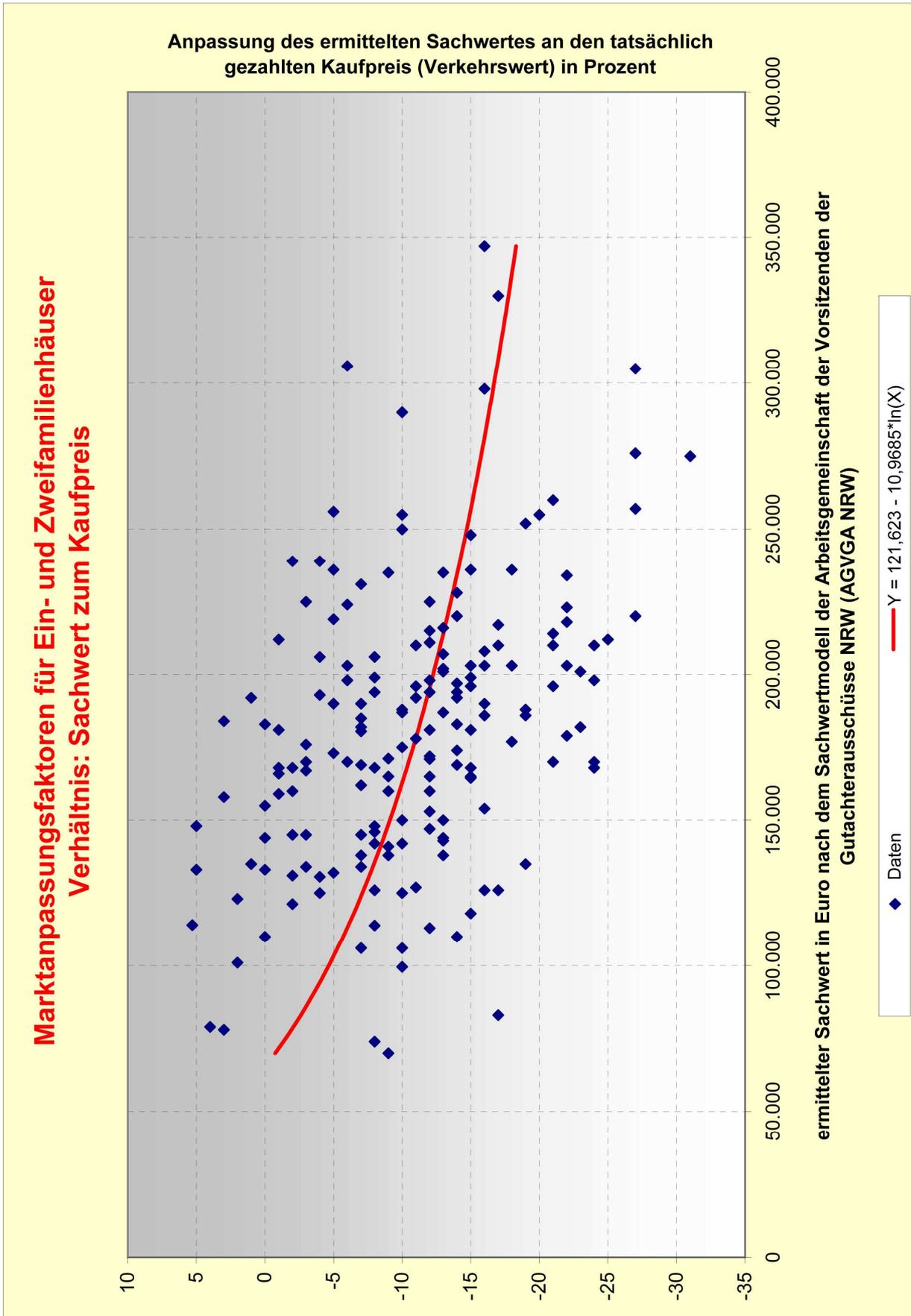
Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden des Gutachterausschusses in NRW (AGVGA NRW) an. Nähere Angaben zu diesem Modell finden Sie unter:

<http://gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.htm>

Abweichend von diesem Standardmodell der AGVGA NRW wurden noch folgende Faktoren nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- der Länderfaktor für NRW wurde mit 1,0 und der Regionalfaktor Kreis Kleve mit 0,9 berücksichtigt
- die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wurde mit 80 Jahren zugrundegelegt
- bei ausgebauten Spitzböden erfolgte abhängig von der Ausbaufäche ein Zuschlag
- für besonders zu veranschlagende Bauteile wurden pauschalierte Zeitsachwerte angesetzt
- die Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgte mit dem Landesindex NRW
- bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden nur Objekte in der Größenordnung von 60.000,- bis 400.000,- € untersucht

Insgesamt sind 185 Kauffälle in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**.





Die nach diesem Modell abgeleiteten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter (Neubaukosten, Restnutzungsdauer, Altersabschreibungsformel) wie bei der Kaufpreisbewertung zugrundegelegt werden.

Sachwert €	Marktanpassungs- faktor	Verkehrswert €	Differenz %
60.000	1,009	61.000	0,9
70.000	0,993	70.000	-0,7
80.000	0,978	78.000	-2,2
90.000	0,965	87.000	-3,5
100.000	0,953	95.000	-4,7
110.000	0,943	104.000	-5,7
120.000	0,933	112.000	-6,7
130.000	0,925	120.000	-7,5
140.000	0,917	128.000	-8,3
150.000	0,909	136.000	-9,1
160.000	0,902	144.000	-9,8
170.000	0,895	152.000	-10,5
180.000	0,889	160.000	-11,1
190.000	0,883	168.000	-11,7
200.000	0,877	175.000	-12,3
210.000	0,872	183.000	-12,8
220.000	0,867	191.000	-13,3
230.000	0,862	198.000	-13,8
240.000	0,857	206.000	-14,3
250.000	0,853	213.000	-14,7
260.000	0,849	221.000	-15,1
270.000	0,844	228.000	-15,6
280.000	0,841	235.000	-15,9
290.000	0,837	243.000	-16,3
300.000	0,833	250.000	-16,7
310.000	0,829	257.000	-17,1
320.000	0,826	264.000	-17,4
330.000	0,822	271.000	-17,8
340.000	0,819	278.000	-18,1
350.000	0,816	286.000	-18,4



9.5 Vergleichskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilienrichtwerte für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser auf Gemeindeebene

Da die Nachfrage nach Vergleichswerten für bebaute Grundstücke von Jahr zu Jahr zunimmt und der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verstärkt zur Markttransparenz als Basis für die vielfältigen Wertermittlungsaufgaben (insbesondere im Rahmen der steuerlichen Bewertungen) verpflichtet, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) ein integratives Auswertemodell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten entwickelt (s. NÖV, Ausgabe 2/2009). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungskoeffizienten (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichsverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude, wobei der (normierte) Mittelwert sachverständig über „Quervergleiche“ zum Immobilienrichtwert führt.

Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell, vorbereitend auf die künftig abzuleitenden (gebietsbezogenen) Immobilienrichtwerte, insgesamt 888 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 ausgewertet, um in einem ersten Schritt Vergleichswerte für veräußerte, gebrauchte Immobilien auf der Gemeindeebene abzuleiten. Kaufpreise, die mehr als 20 % vom Schätzwert (theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde) abwichen, wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der Regressionsanalyse betrug 0,89 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. \pm 13.000,- €

Gemeinde	Vergleichswert in €
Bedburg-Hau	156.000
Emmerich	168.000
Goch	158.000
Kalkar	143.000
Kleve	163.000
Kranenburg	197.000
Rees	153.000
Uedem	152.000
Geldern	158.000
Issum	168.000
Kerken	155.000
Kevelaer	155.000
Rheurdt	184.000
Straelen	168.000
Wachtendonk	170.000
Weeze	139.000

Die angegebenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen (Vergleichswertkriterien):

Bauweise:	Doppelhaushälfte
Keller:	ja
Gebäudealtersklasse:	11 bis 25 Jahre
Wohnflächenklasse:	110 bis 130 m ²
Ausstattung:	mittel
Grundstücksgrößenklasse:	250 bis 350 m ²
Bodenrichtwertklasse:	90,- bis 170,- €/m ²
Auswertungsjahrgang:	2009

Die angegebenen Richtwerte beziehen sich nur auf das Grundstück einschließlich des Gebäudes, Nebenanlagen wie Garagen sind nicht enthalten. Zur Ermittlung eines Vergleichskaufpreises lieferte der Regressionsansatz folgende Anpassungsfaktoren, die als Korrekturfaktoren in Bezug auf die o.a. Richtwertkriterien anzuwenden sind, um einen Vergleichswert bezogen auf ein bestimmtes Objekt ermitteln zu können.



Klasse	Faktor	Anzahl
Wohnfläche		
> 0 u. <= 90	0,89	64
> 90 u. <= 110	0,94	255
> 110 u. <= 130	1,00	309
> 130 u. <= 150	1,07	144
> 150 u. <= 180	1,16	84
> 180	1,24	32

Klasse	Faktor	Anzahl
Wohnlage / Bodenwertniveau		
<= 90 €/m ²	0,97	140
>90 u. <=170 €/m²	1,00	695
>170 u. <=250 €/m ²	1,09	53

Klasse	Faktor	Anzahl
Grundstücksfläche		
> 0 u. <= 150 *	0,92	7
> 150 u. <= 250	0,96	120
> 250 u. <= 350	1,00	246
> 350 u. <= 450	1,05	141
> 450 u. <= 600	1,09	150
> 600 u. <= 800	1,14	137
> 800	1,27	87

Klasse	Faktor	Anzahl
Altersklasse		
4 - 10 Jahre	1,06	160
11 - 25 Jahre	1,00	223
26 - 40 Jahre	0,86	209
41 - 60 Jahre	0,76	193
61 - 90 Jahre	0,73	63
über 90 Jahre	0,68	40

Klasse	Faktor	Anzahl
Auswertungsjahrgang		
2007	0,99	257
2008	0,97	300
2009	1,00	321

Klasse	Faktor	Anzahl
Ausstattung unter Berücksichtigung von Modernisierungen		
einfach	0,89	134
mittel	1,00	591
gehoben	1,08	157
st. gehoben	1,57	6

Klasse	Faktor	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	1,00	385
Reihenhaus *	1,00	210
freistehend	1,12	293

Klasse	Faktor	Anzahl
Unterkellerung		
nicht unterkellert	0,93	313
unterkellert	1,00	575

* genaue Vergleichswerte/Korrekturfaktoren sind durch die Regressionsanalyse nicht ableitbar, die angegebenen Tabellenwerte/Korrekturfaktoren wurden deshalb sachverständig interpretiert

Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichskaufpreis für ein Objekt mit folgenden Kriterien:
Gemeinde: Goch, Auswertungsjahrgang: 2009, Bauweise: freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, mittlere Ausstattung, Gebäudealter 8 Jahre, Grundstücksfläche: 500 m², Bodenrichtwert: 120,- €/m², Wohnfläche: 140 m²

Vergleichswert: 158.000,- € x 1,00 x 1,12 x 0,93 x 1,00 x 1,06 x 1,09 x 1,00 x 1,07 ≈ 203.000,- €
 Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. ± 13.000,- € behaftet.



Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichswertes mittels des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefern kann und keinesfalls die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreichen kann.

Durchschnittswerte für neu errichtete Doppelhaushälften ohne Keller

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor noch sehr beliebt. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr mit insgesamt 408 Kauffällen (2008 = 386 Kauffälle) um rd. 6 % angestiegen. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ erfasst wurden, beträgt 2009 rd. 35 % (2008 = 31 %).

Bezogen auf das Auswertungsjahr 2009 wurden insgesamt 27 Veräußerungen (i.d.R. Bauträgerverträge) von Neubau-Doppelhaushälften (ohne Keller) inkl. Grundstück registriert, von denen 20 Kauffälle für eine Durchschnittswertermittlung herangezogen werden konnten. Die Durchschnittswerte hinsichtlich des Kaufpreises, der Grundstücks- und Wohnungsgröße sowie die abgeleiteten durchschnittlichen Baukostenansätzen sind in der nachfolgenden Tabelle, zusammen mit den Durchschnittswerten der beiden Vorjahre, zusammengestellt.

Durchschnittswerte für neu errichtete Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller im Kreis Kleve

Auswertungsjahr	1 Kauffälle	2 mittlerer Kaufpreis €	3 Grundstücksfläche m ²	4 Wohnfläche (WF) m ²	5 Baukosten je m ² WF €/m ²	6 Bruttorauminhalt (BRI) m ³	7 Baukosten je m ³ BRI €/m ³	8 Bruttogrundfläche (BGF) m ²	9 Baukosten je m ² BGF €/m ²
2007	41	184.000	311	121	1.118	507	210	165	684
2008	24	178.000	299	117	1.153	520	220	162	708
2009	20	179.000	292	122	1.145	515	220	161	706

Hinweise zu den angegebenen Tabellenwerten:

zu Spalte 2: Durchschnittswerte für Doppelhaushälften inklusiv Grundstück

zu Spalte 5: Baukosten, inklusiv Baunebenkosten, ohne Grundstück

zu Spalte 7: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

zu Spalte 9: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

Alle Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften ohne Nebenanlagen wie Garage, Carport o.ä..

Die Baunebenkosten wurden mit 14 % in Abzug gebracht.

Durchschnittswerte für neu errichtete Reihenhäuser und freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser konnten aufgrund der geringen Anzahl und erkennbaren großen Streuung der vorliegenden Kauffälle nicht ermittelt werden.



9.6 Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichswerten für bebaute Grundstücke, zu denen auch die Vergleichswerte für Eigentumswohnungen zählen, hat der Gutachterausschuss basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der AGVGA (s. Position 9.5), vorbereitend auf die künftig abzuleitenden (gebietsbezogenen) Immobilienrichtwerte, insgesamt 290 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2009 ausgewertet, um in einem ersten Schritt Vergleichswerte für veräußerte, gebrauchte Eigentumswohnungen auf der Gemeindeebene abzuleiten.

Die zugrundegelegten Kauffälle/-preise erfüllten folgende Kriterien:

Registrierungsjahr:	2007 bis 2009
Wohnfläche	bis 130 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 65
Verkaufsumstand:	Weiterverkauf
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Kaufpreise, die mehr als 25 % vom Schätzwert (theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde) abwichen, wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,77 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 130,- je Quadratmeter Wohnfläche.

Eine signifikante Abhängigkeit zwischen dem gezahlten Kaufpreis und der Geschosslage oder der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt konnte nicht festgestellt werden (Ausnahme Penthauswohnungen).

Die nachfolgend genannten Vergleichswerte beziehen sich auf den Wert des Miteigentumsanteils am Grundstück und den Wert der Eigentumswohnung, Nebenanlagen wie Garagen, Tiefgaragenstellplätze sind nicht enthalten. Die Werte beziehen sich zudem nur auf weiterverkaufte Wohnungseigentumseinheiten, d.h. Veräußerungen von neu errichteten Einheiten (Erstverkäufe) blieben unberücksichtigt. Die im Regressionsmodell eingeflossene Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter der Wohnung, bezogen auf den Erstbezug der Wohnung. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Wohnungsausstattung (entsprechend der Anlage 7 NHK 2000) zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung eines Vergleichskaufpreises lieferte der Regressionsansatz neben den Richtwerten für die einzelnen Gemeinden folgende Anpassungsfaktoren, die als Korrekturfaktoren in Bezug auf die angegebenen Richtwertkriterien anzuwenden sind, um einen Vergleichswert für eine bestimmte Wohnung ermitteln zu können.



Gemeinde	Altersklasse			
	41-60 Jahre	26-40 Jahre	11-25 Jahre	4-10 Jahre

Baujahr	1949-1968	1969-1983	1984-1998	1999-2005
---------	-----------	-----------	-----------	-----------

Bedburg-Hau *	810	930	1.090	1.320
Emmerich *	810	930	1.090	1.320
Goch *	810	930	1.090	1.320
Kalkar *	810	930	1.090	1.320
Kleve	810	930	1.090	1.320
Kranenburg	1.000	1.150	1.350	1.630
Rees	720	820	970	1.170
Uedem	730	830	980	1.190
Geldern *	810	930	1.090	1.320
Issum *	810	930	1.090	1.320
Kerken *	910	1.050	1.230	1.490
Kevelaer *	810	930	1.090	1.320
Rheurd * *	810	930	1.090	1.320
Straelen	970	1.110	1.310	1.590
Wachtendonk	940	1.080	1.275	1.540
Weeze *	810	930	1.090	1.320

Die angegebenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein Objekt mit folgenden Merkmalen (Vergleichskriterien)

Wohnflächenklasse: > 40 u. <= 80 m²
 Ausstattung: mittel
 Bodenrichtwertklasse: 90 bis 170 €/m²
 Auswertungsjahrgang: 2009

Klasse	Faktor	Anzahl
Vertragsjahrgang		
2007	0,93	99
2008	0,99	97
2009	1,00	94

Klasse	Faktor	Anzahl
Bodenrichtwert-Niveau		
< 90 €/m ²	0,85	31
>= 90 u. < 170 €/m²	1,00	238
>= 170 u. < 250 €/m ²	1,16	21

Klasse	Faktor	Anzahl
Wohnflächenklasse		
<= 40 m ² *	1,04	4
> 40 u. <= 80 m²	1,00	164
> 80 u. <= 120 m ²	0,95	121

Klasse	Faktor	Anzahl
Ausstattung u.B.v. Modernisierungen		
einfach	0,88	67
mittel	1,00	201
gehoben	1,14	22

* genaue Vergleichswerte/Korrekturfaktoren sind durch die Regressionsanalyse nicht ableitbar, die angegebenen Tabellenwerte/Korrekturfaktoren wurden deshalb sachverständig interpretiert



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichskaufpreis für eine Wohnung mit folgenden Kriterien:

Gemeinde: Goch,

Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug): 33 Jahre,

Bodenrichtwertniveau: 140,- €/m²,

Wohnungsausstattung (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen): einfach,

Wohnfläche: 70 m²

Vergleichswert:

930,- €/m² x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,88 ≈ 820,- €/m²

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. ± 130,- €/m² behaftet.

70 m² x 820,- €/m² ≈ 57.000,- €

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. ± 9.000,- € (70 m² x ± 130,- €/m²) behaftet.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichswertes mittels des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefern kann und keinesfalls die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreichen kann.



Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen

Im Auswertungsjahr 2009 wurden insgesamt 84 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) registriert, von denen letztlich 22 Kauffälle für eine Durchschnittswertermittlung herangezogen werden konnten.

Bei den übrigen Kauffällen handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“ (Anteil rd. 37 %), Eigentumswohnungen in besonders energieeffizienten Gebäuden (Niedrigenergiehäuser, Anteil rd. 15 %) und Eigentumswohnungen, bei denen sonstige, besondere Verkaufsumstände vorgelegen haben sowie Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.

Aus den verbleibenden, zur Auswertung geeigneten Kauffällen errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 1.743,- € je Quadratmeter Wohnfläche. Dieser liegt somit rd. 1,0 % niedriger als im Jahr 2008.

In guten Zentrumslagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau aber durchweg zwischen 1.700,- bis 1.900,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau liegt hierfür deutlich über 2.000,- € je m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

Neubaupreise für Eigentumswohnungen

ermittelt aus gezahlten Kaufpreisen in den Jahren 2007 bis 2009

	Auswertungsjahr 2007		Auswertungsjahr 2008		Auswertungsjahr 2009	
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche
Nordkreis	23	1.711,-	9	1.747,-	17	1.758,-
Südkreis	18	1.795,-	9	1.783,-	5	1.693,-
Kreis Kleve	41	1.748,-	18	1.765,-	22	1.743,-

**Indexreihe und Neubaupreise von Eigentumswohnung
auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte seit 1990**

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m ² Wohnfläche	Index	jährliche Veränderungen %
1990	1.130	100	
1991	1.247	110,4	10,4
1992	1.324	117,2	6,2
1993	1.455	128,9	9,9
1994	1.529	135,4	5,1
1995	1.549	137,2	1,3
1996	1.582	140,1	2,1
1997	1.608	142,3	1,6
1998	1.578	139,6	-1,9
1999	1.623	143,7	2,9
2000	1.642	145,4	1,2
2001	1.590	140,7	-3,2
2002	1.589	140,6	-0,1
2003	1.695	150,0	6,7
2004	1.664	147,3	-1,8
2005	1.671	147,9	0,4
2006	1.724	152,6	3,2
2007	1.748	154,7	1,4
2008	1.765	156,2	1,0
2009	1.743	154,2	-1,2



9.7 Wohnen im Außenbereich

Aus Gründen des Außenbereichschutzes hat der Gesetzgeber in § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche Nutzung von Flächen auf sogenannte „**privilegierte Vorhaben**“ zunächst beschränkt.

„Privilegiert“ und damit im Außenbereich zulässig sind im Prinzip drei Gruppen von Vorhaben. Es handelt sich hierbei um:

- Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich Altenteilerhäuser und Gartenbaubetriebe;
- Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur (Gas, Wasser, Wärme, Abwasser, Elektrizität einschließlich Windkraftanlagen);
- 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.

Im Betrieb befindliche landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Die Bewertung der anteiligen Hoffläche für das betriebliche Wohnhaus ist im Abschnitt **Wohngrundstücke im Außenbereich Absatz b)** zu entnehmen.

Für **landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen** (Bebauung bezogen auf Wirtschaftsgebäude - wie Scheune, Ställe, Remise, etc. -) oder **gärtnerische Hof- und Gebäudeflächen** (Bebauung bezogen auf Heizraum, Sortier- oder Verpackungsraum, Sozialräume etc.), die auch in der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung verbleiben, ist eine Preisspanne von **6,- €/m² bis 15.00 €/m²** anzusetzen, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche. Dies entspricht ca. dem **2 bis 3-fachen Wert** der angrenzenden unbebauten Nutzflächenwerte (Grünland 2,50 bis 3,00 €/m², Ackerland 3,50 bis 4,00 €/m², Gärtnerieflächen 5,00 €/m²). Der Bereich des Rahmenoberwertes von 15,- €/m² bezieht sich dabei ausschließlich auf die gärtnerischen Nutzflächen bzw. Flächen, die für eine Pensionstierhaltung oder andere berufsmäßig gewerblich ausgeübte Nutzungen (z.B. Erwerbsobstbau) Verwendung finden.

Die anrechenbaren Grundstücksgrößen für die Hofraumflächen betragen im landwirtschaftlichen Bereich durchschnittlich **2.500 m² bis 5.000 m²**, im gärtnerischen Bereich **1.000 m² bis 2.500 m²**.

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



Ob dieses Instrument allerdings ausreicht eine Veräußerung zu unterbinden, kann in Frage gestellt werden, weil die Baulast das Grundbuch nicht dinglich sperrt. Maßgebend ist vielmehr die Aussage, ob eine Entprivilegierung von § 35 Abs. 1 vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und sich damit eine Beurteilungsgrundlage i. S. d. § 35 Abs. 2 bildet. Ist dies der Fall, so ist die nachfolgend beschriebene Bewertung für **Wohngrundstücke im Außenbereich Absatz a)** maßgebend. Greift jedoch noch die Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB, so sind **50 %** vom vorgenannten Wertniveau wegen der Baulast in Abzug zu bringen.

Wohngrundstücke im Außenbereich

a) **Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB – Sonstige Vorhaben**

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

Sollte es dennoch zu einer solchen Genehmigung kommen, sind wegen der fehlenden Infrastruktur und des geringeren Erschließungsaufwandes folgende Werte anzusetzen:

- **rd. 70 %** des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Richtwertes für eine anteilige Fläche von **600 m² bis 1.500 m²** (Entfernung bis 1,5 km zur nächsten Ortschaft oder Stadt)
- **rd. 50 %** des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Richtwertes für eine anteilige Fläche von **600 m² bis 1.500 m²** (Entfernung von mehr als 1,5 km zur nächsten Ortschaft oder Stadt)



b) Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB – Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

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

Wohnzwecken, sondern auch um außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzungen (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen, deren Zahl nicht – wie die Änderung zu Wohnzwecken nach Buchstabe f) – begrenzt ist).

Hierzu gibt es erläuternd den sogenannten „Außenbereichserlass“ (Rd. Erl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – II A 1-901.34 -, und d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – III – 7 – 611.40.10.01 – vom 26.03.2004.

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

In Fällen des funktionalen und räumlichen Zusammenhanges zu Wirtschaftsgebäuden oder bei gewerblichen Nutzungen sind nur **50 %** des vorgenannten Wertniveaus anzusetzen. Um dies einzuschätzen, sind sachliche, rechtliche und wirtschaftliche Aspekte zu bedenken, denn sachlich möglich und rechtlich zulässig bedeutet aber noch nicht wirtschaftlich sinnvoll. Die zugehörigen Flächengrößen richten sich nach der Größe der bebauten Fläche, wobei in der Regel das **3 bis max. 5-fache** der bebauten Fläche angesetzt wird.

c) Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB – Gebiete mit Außenbereichssatzung

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

Bei der überwiegenden Anzahl von Kaufpreisen orientiert sich der Bodenwert an den benachbarten Bodenrichtwerten. Das Wertniveau beträgt zwischen 50 bis 80 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, je nach Entfernung und Infrastruktur des zusammenhängenden Ortsteiles oder der nächstgelegenen Stadt. Die Grundstücksgrößen betragen dabei zwischen 600 m² bis 1.200 m².



9.8 Indexreihen und Vergleichskaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

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

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



Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2009

ACKERLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8
2008	3,04	130,5
2009	3,14	134,8

GRÜNLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0
2008	2,22	111,6
2009	2,23	112,1

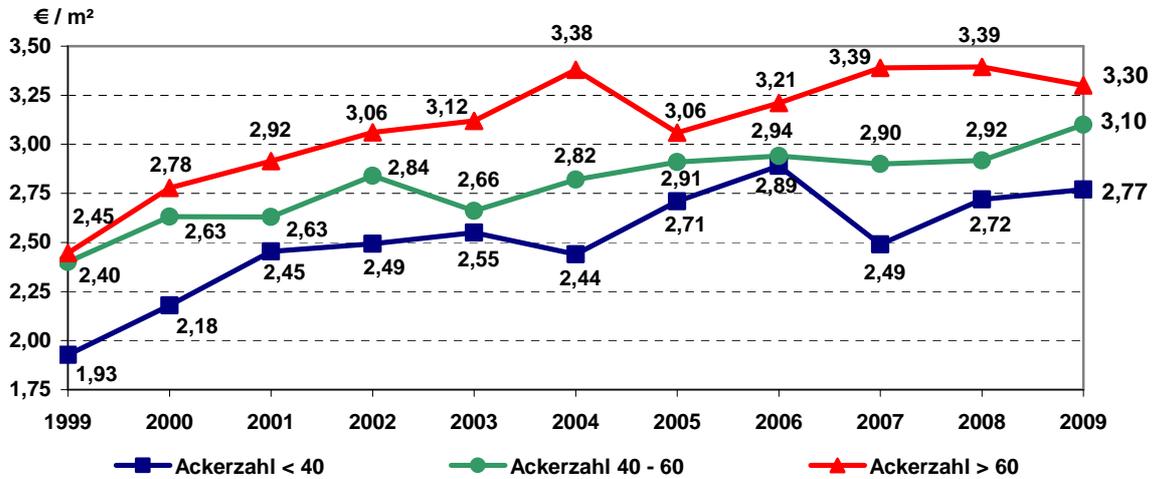
Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Jahren 1999 bis 2009 in Abhängigkeit von der Ackerzahl

	1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Ackerzahl	7	6	6	8	4	7	9	12	4	7	7	12	6	5	2	5	4	8	6	11	7	6
< 40	1,65	2,25	2,15	2,20	1,85	2,80	2,83	2,24	2,68	2,47	2,38	2,48	2,72	2,69	3,00	2,84	2,66	2,41	2,81	2,67	1,81	2,72
	1,93		2,18		2,45		2,49		2,55		2,44		2,71		2,89		2,49		2,72		2,77	
40 - 60	21	17	11	17	10	19	18	18	14	11	15	19	13	11	14	16	15	23	13	25	18	13
	2,36	2,45	2,48	2,73	2,67	2,61	2,58	3,10	2,63	2,70	2,82	2,82	3,02	2,77	3,03	2,86	2,91	2,89	3,05	2,85	3,33	2,79
	2,40		2,63		2,63		2,84		2,66		2,82		2,91		2,94		2,90		2,92		3,10	
> 60	29	15	21	11	23	16	31	18	28	10	17	8	20	10	23	17	32	10	17	11	15	21
	2,31	2,71	2,62	3,08	2,71	3,21	3,01	3,15	3,11	3,14	3,22	3,72	2,92	3,34	3,16	3,28	3,41	3,34	3,35	3,46	3,18	3,38
	2,45		2,78		2,92		3,06		3,12		3,38		3,06		3,21		3,39		3,39		3,30	
gesamt	57	38	38	36	37	42	58	48	46	28	39	39	39	26	39	38	51	41	36	47	40	40
x	2,24	2,53	2,50	2,72	2,61	2,87	2,85	2,90	2,93	2,80	2,91	2,90	2,92	2,97	3,10	3,04	3,20	2,91	3,15	2,95	3,18	3,09

N nördliches Kreisgebiet 29 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,75 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach Ackerzahlen

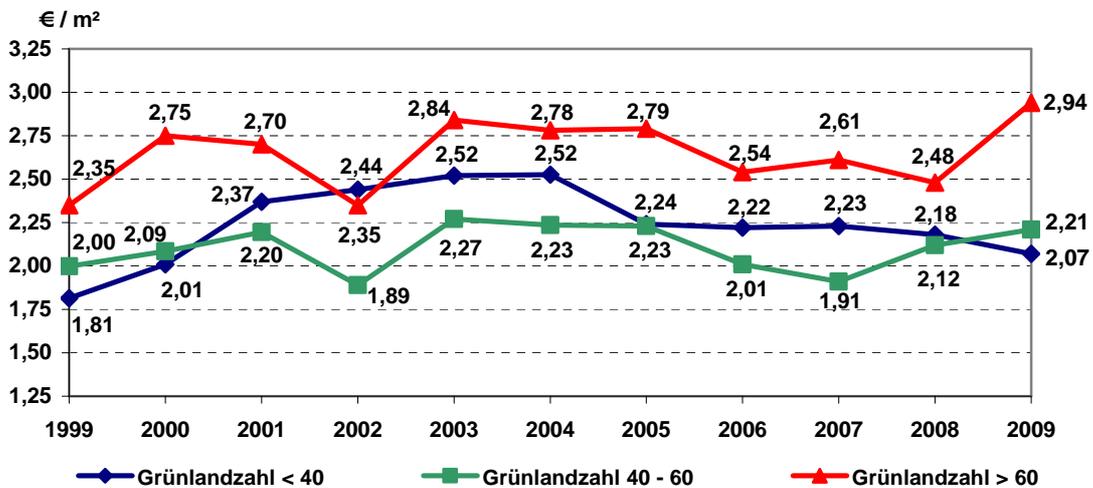


Durchschnittliche Grünlandpreise in den Jahren 1999 bis 2009 in Abhängigkeit von der Grünlandzahl

	1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
Grünlandzahl	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	4	13	7	12		12	4	8	1	5	3	4	2	7	2	8	4	12	4	3	3	10
	1,86	1,80	2,13	1,94		2,37	2,09	2,61	2,67	2,49	3,28	1,96	2,63	2,13	2,29	2,20	2,15	2,25	2,12	2,26	1,76	2,16
	1,81		2,01		2,37		2,44		2,52		2,52		2,24		2,22		2,23		2,18		2,07	
40 - 60	20	14	13	21	5	25	3	20	11	19	11	21	2	11	3	8	4	18	5	20	6	19
	2,15	1,78	2,32	1,94	2,07	2,22	2,32	1,83	2,47	2,16	2,36	2,17	2,55	2,17	1,87	2,06	2,15	1,85	2,42	2,05	2,51	2,11
	2,00		2,09		2,20		1,89		2,27		2,23		2,23		2,01		1,91		2,12		2,21	
> 60	17		15		26		17		16		24		10		9		9		10	1	4	
	2,35		2,75		2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,45	2,75	2,94	
	2,35		2,75		2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,48		2,94	
gesamt	41	27	35	33	31	37	24	28	28	24	38	25	14	18	14	16	17	30	19	24	13	29
x	2,20	1,79	2,47	1,94	2,60	2,27	2,30	2,05	2,69	2,23	2,70	2,13	2,73	2,16	2,36	2,13	2,40	2,01	2,37	2,10	2,47	2,13

N nördliches Kreisgebiet 24 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,25 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland im Kreis Kleve differenziert nach Grünlandzahlen





10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

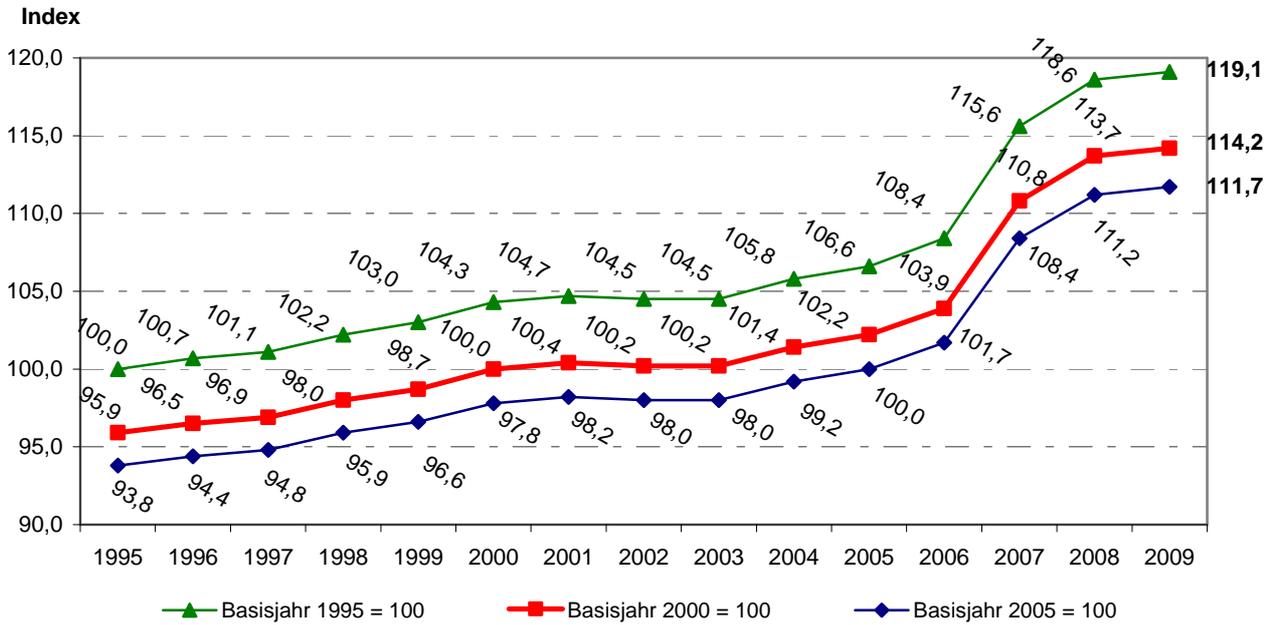
Der Bauindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % gestiegen (2008 = 2,6 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,0 % (2008 = 1,0 und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 0,3% (2008= 2,5 %).

Das Landesamt für Statistik NRW (LDS) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen nur noch den Verbraucherpreisindex (VPI) NRW. Die Revision der Statistikdaten beschränkt sich nicht nur auf die Umstellung des Basisjahres 2000. Zugleich wurde ein neues Wägungsschema (in der Verbraucherpreisstatistik: Warenkorb) bzw. eine neue Gewichtung eingeführt. Neu ist weiterhin, dass nur noch ein einheitlich gewichteter Warenkorb für ganz Deutschland zugrunde gelegt ist, und dass die Berechnung der Verbraucherpreisindizes nicht mehr für spezielle Haushaltstypen durchgeführt wird. Seitens des Landesamtes wird die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte umgestellt werden.

Der durchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite wird von der Deutschen Bundesbank seit 2003 laufzeitabhängig, d.h. für Laufzeiten von einem bis fünf Jahren sowie für Laufzeiten über fünf Jahre, veröffentlicht. Der aktuelle Basiszinssatz steht bei 0,12 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 1,75 %. Diese sogenannten Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert.

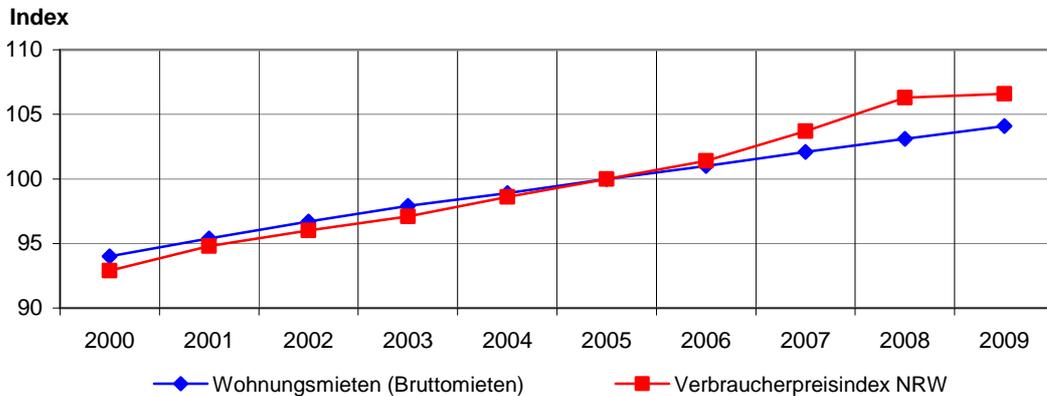


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW
Basisjahr 1995, 2000, 2005



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

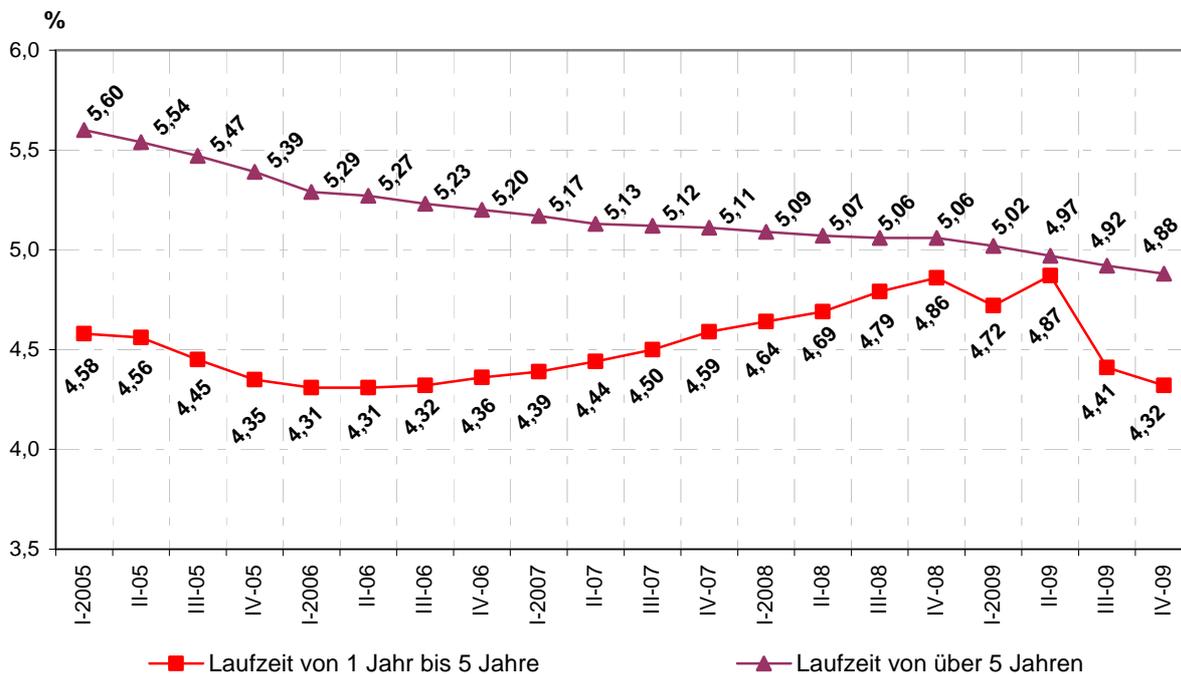
Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2005



Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wohnungsmieten (Bruttomieten, ohne Garagennutzung)	94,0	95,4	96,7	97,9	98,9	100,0	101,0	102,1	103,1	104,1
Verbraucherpreisindex NRW	92,9	94,8	96,0	97,1	98,6	100,0	101,4	103,7	106,3	106,6

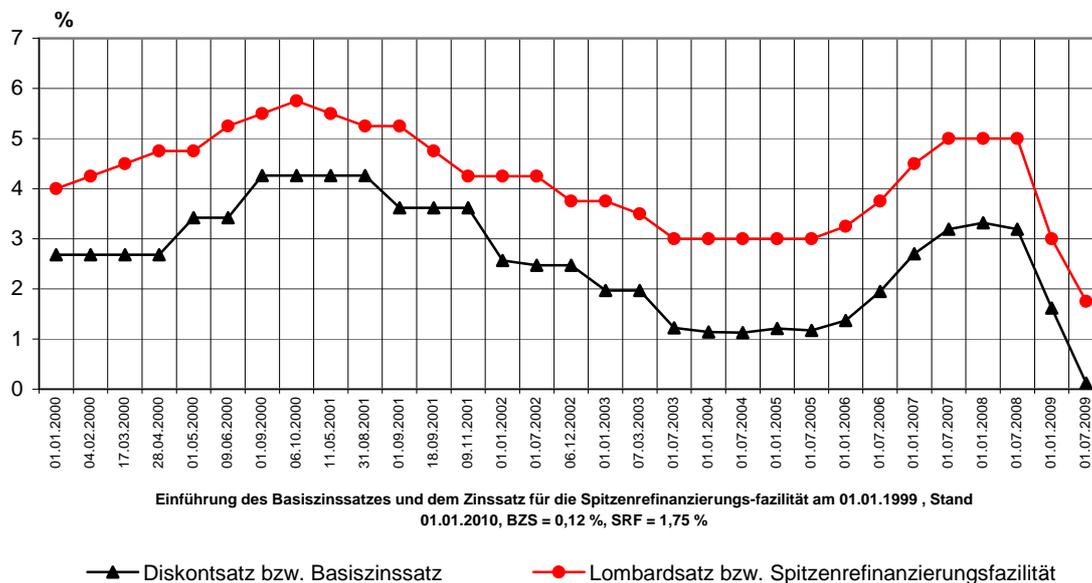


Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Leitzinsentwicklung in den Jahren 2000 bis 2009

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Einführung des Basiszinssatzes und dem Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 01.01.1999, Stand 01.01.2010, BZS = 0,12 %, SRF = 1,75 %

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85629 • Fax: 02821 – 85660

Internetadresse: <http://gutachterausschuss.kreis-kleve.de>

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Norbert Wilbert, Kreisvermessungsoberamtsrat

Stellvertretender Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Dirk Brammen, Kreisvermessungsamtmann

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

Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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



11.3 Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein-Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als gesetzliche Einrichtungen gebildet. Dementsprechend sind Gutachterausschüsse in allen kreisfreien Städten, Kreisen und auch in großen kreisangehörigen Städten als selbständige Behörden vorhanden.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle arbeitet heute im wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- * Baugesetzbuch (BauGB) – Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Seite 2414), Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“, Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192-199

- * Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.03.2004, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146

- * Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV 1988) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2209)

Je nach gestellter Aufgabe sind weitere gesetzliche Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie Rechtssprechungen zum Bau- und Bodenrecht, Mietrecht etc. anzuwenden.

11.4 Verwaltungsgebühren

Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss sowie für Tätigkeiten der Geschäftsstelle richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes (AVerwGebO NRW) in der Fassung vom 03. Juli 2001 (GV S. 262).

Grundlage der Verordnung sind § 2 und § 8 Abs. 4 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23. August 1999 (GV NRW S. 524).

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über unbebaute und bebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile; desgleichen für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsverfahren.



Tarifstelle 13.1.1

Gebühr: 700,- € (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

- | | | |
|---------|-------------|---------------------------------------|
| a) bis | 770.000,- € | 2,0 v.T. des Wertes |
| b) über | 770.000,- € | 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770,- € |

Tarifstelle 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwand, wenn

- neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis 200,- €
- Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis 400,- €
- besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis 600,- €
- Baumängel- oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis 300,- €

Tarifstelle 13.1.3

Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungsstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 19 %)

Weitere Detailfragen oder Besonderheiten (z.B. die Ermittlung von Rechten) können in der Geschäftsstelle erfragt werden.



11.5 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-
Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-
Ausdehnung 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemein-
samer Grenzverlauf
mit den Niederlanden

Nördlichster und
westlichster Kreis
im Regierungsbezirk
Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.06.2009

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km ²	Wohnbevölkerung	Veränderung zum Vorjahr	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61,30	13.220	68	215,7
Emmerich	80,14	29.756	13	371,3
Geldern	96,88	33.746	-225	348,3
Goch	115,38	34.019	-75	294,8
Issum	54,66	11.927	-119	218,2
Kalkar	88,23	13.985	-59	158,5
Kerken	58,01	12.742	-84	219,7
Kevelaer	100,58	28.243	-32	280,8
Kleve	97,79	49.380	83	505,0
Kranenburg	76,96	9.956	32	129,4
Rees	109,63	22.456	-65	204,8
Rheurdt	30,01	6.705	-14	223,4
Straelen	74,07	15.569	-97	210,2
Uedem	60,94	8.357	-79	137,1
Wachtendonk	48,14	7.837	20	162,8
Weeze	79,49	10.484	67	131,9
Kreis Kleve	1.232,21	308.382	-566	250,3
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290,43	5.180.506	-19.797	979,2
Nordrhein-Westfalen	34.081,88	17.893.212	-74.912	525,0