



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht 2014

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2013 - 31.12.2013



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2014

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2013

Kleve, im März 2014

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

52,- € (im Internet unter ***www.BORISplus.nrw.de*** für 39,- € erhältlich)

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 2013.....	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.....	28
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	28
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	33
5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	39
5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	39
5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	40
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	42
6 Bebaute Grundstücke.....	44
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	47
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



Inhaltsverzeichnis

Seite

8	Bodenrichtwerte.....	63
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	63
8.2	Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte.....	65
8.3	Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland.....	66
8.4	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.....	67
8.5	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	68
9	Erforderliche Daten.....	70
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	70
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	71
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	72
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	76
9.5	Vergleichs- und Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	80
9.5.1	Vergleichspreisermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	80
9.5.2	Durchschnittswerte für neu errichtete Doppelhaushälften ohne Keller.....	83
9.6	Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	84
9.6.1	Vergleichskaufpreisermittlung für neu errichtete Eigentumswohnungen.....	84
9.6.2	Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen.....	87
9.6.3	Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2013.....	90
9.7	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke.....	91
9.7.1	Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	91
9.7.2	Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	93
9.8	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	97
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	102
11	Sonstige Angaben.....	104
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	104
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	105
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	106
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	106
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	109
Anlagen		
A)	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	110
B)	Ermittlung des Modernisierungstyps.....	111



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2013 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 1 % Rückgang der Kauffälle, 19 % Zunahme im Geldumsatz
- bebaute Grundstücke: 2 % Zunahme der Kauffälle, 5 % Zunahme im Geldumsatz
- Wohnungs- und Teileigentum: 5 % Zunahme der Kauffälle, 5 % Zunahme im Geldumsatz

Im Jahr 2013 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.836 Kauffälle (2012: 3.765 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 2.804 Kauffälle (2012: 2.747 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 424 Mio. € (2012: 400 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2013 um rd. 9 % auf 416 Kauffälle (2012: 380 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve um rd. 0,4 % angestiegen (2012: + 0,6 %).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 113 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rd. 14 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rd. 328 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rd. 9 % auf 5,08 €/m², der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis um rd. 7 % auf 3,29 €/m².

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2 % auf 1.578 Kauffälle (2012: 1.546 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rd. 5 % auf insgesamt 304 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2013 um rd. 7 % gestiegen. Im Berichtszeitraum 2013 wechselten insgesamt 491 Objekte (2012: 461 Objekte) den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2014 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2013 für das gesamte Kreisgebiet vor.

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

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

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

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

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

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

Der **Grundstücksmarktbericht 2014** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 25.03.2014** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 25.03.2014

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 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 17.05.2010 (BGBl. I S. 639), die Wertermittlungs-Richtlinie – WertR 2006 vom 01.03.2006 (BAntz 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, Pflichtteilsberechtigten, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, und Behörden.

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bildung von Bodenrichtwertzonen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einzelner Übersichten (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung einer Mietdatenbank und Erstellung eines Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form 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 §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.



Weitere Aufgaben sind

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

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

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



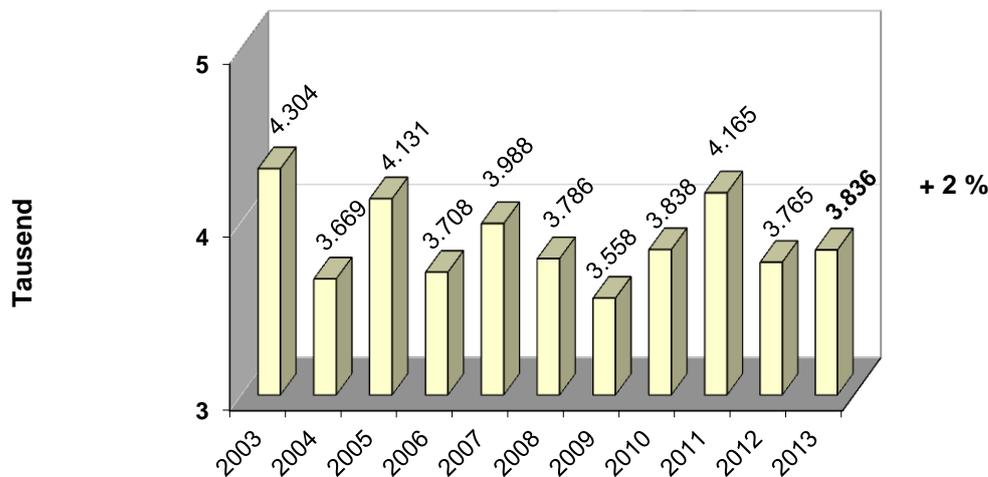
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

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. 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.

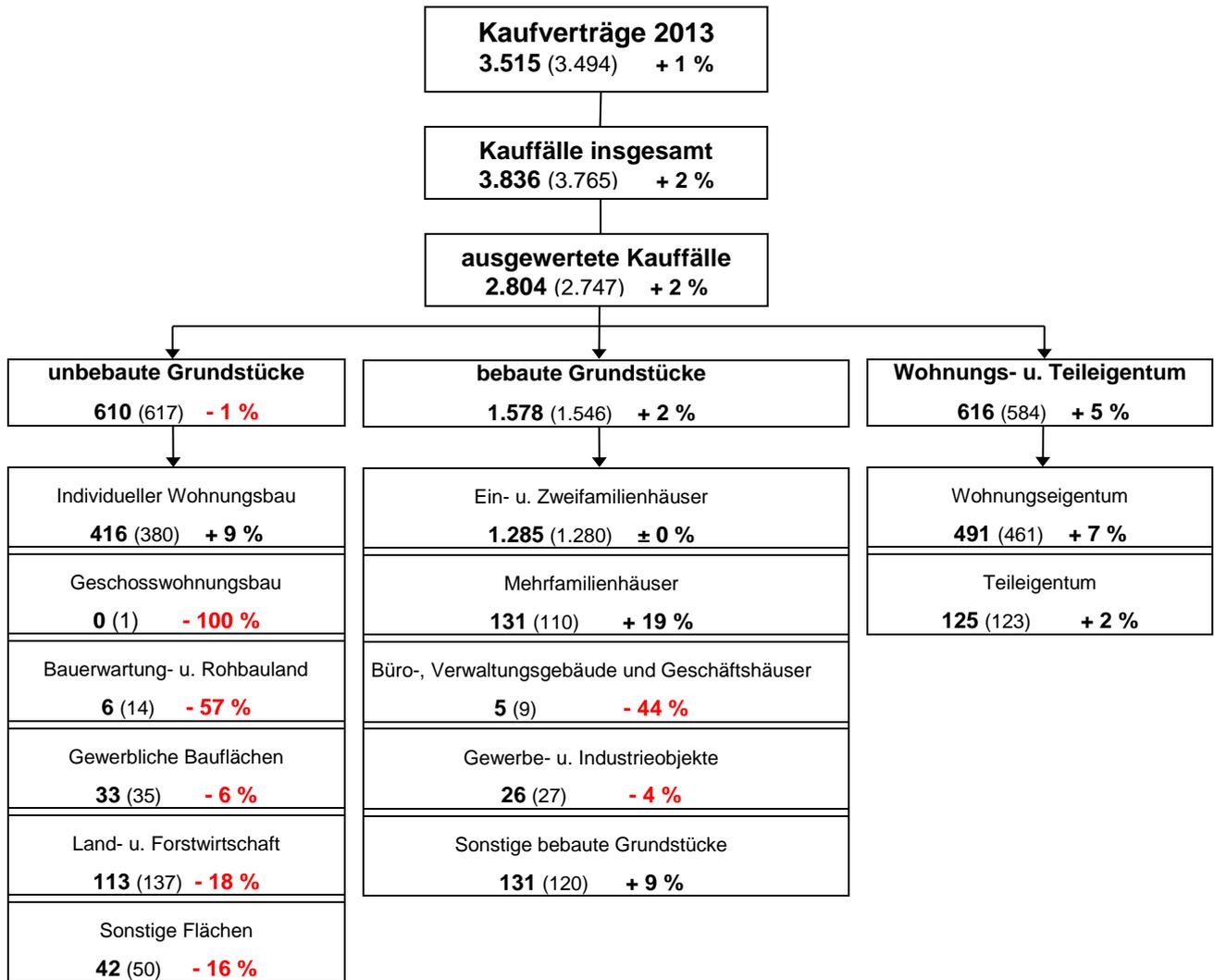
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2013 von den beurkundenden Stellen 3.515 Kaufverträge mit insgesamt 3.836 Kauffällen übersandt.

übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2003 bis 2013

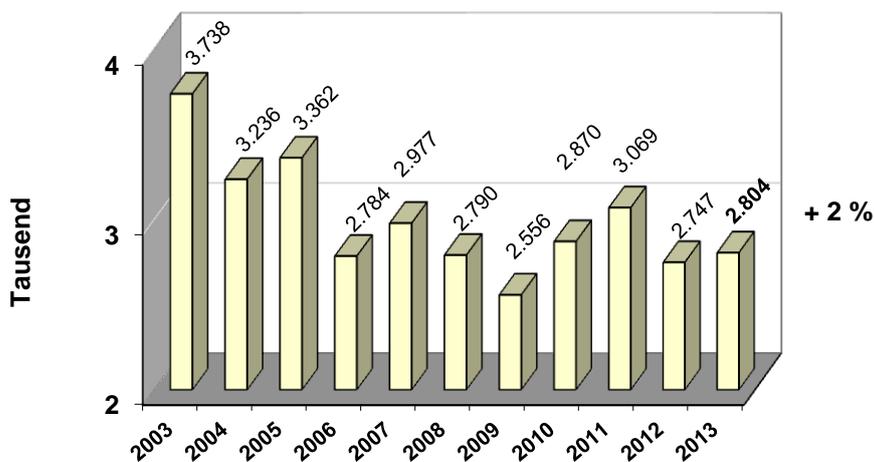


Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2013 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse oder durch besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind, werden dabei **nicht** berücksichtigt. Auch **Erbaurechtsveräußerungen** fließen nicht in den grundstücksmarktbeschreibenden Teil des Marktberichtes ein. Auf diese besonderen Kaufverträge wird jedoch im Kapitel „Erforderliche Daten“ eingegangen. 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 2012 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2003 bis 2013





Ausgewertet wurden insgesamt

2.804 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von rd.

424 Mio. €

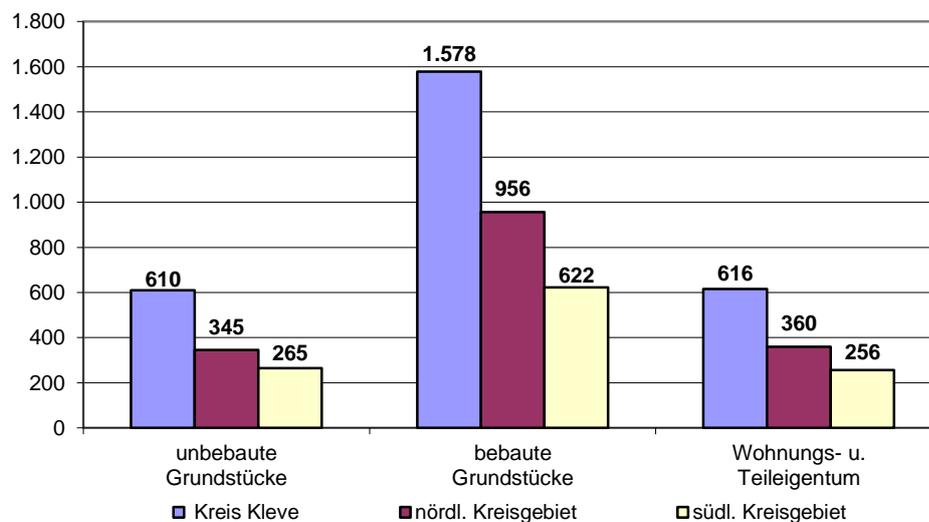
Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **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 2013, unterteilt in nördliches und südliches Kreisgebiet



**Gesamtübersicht 2012, aufgeschlüsselt nach Städten/Gemeinden**

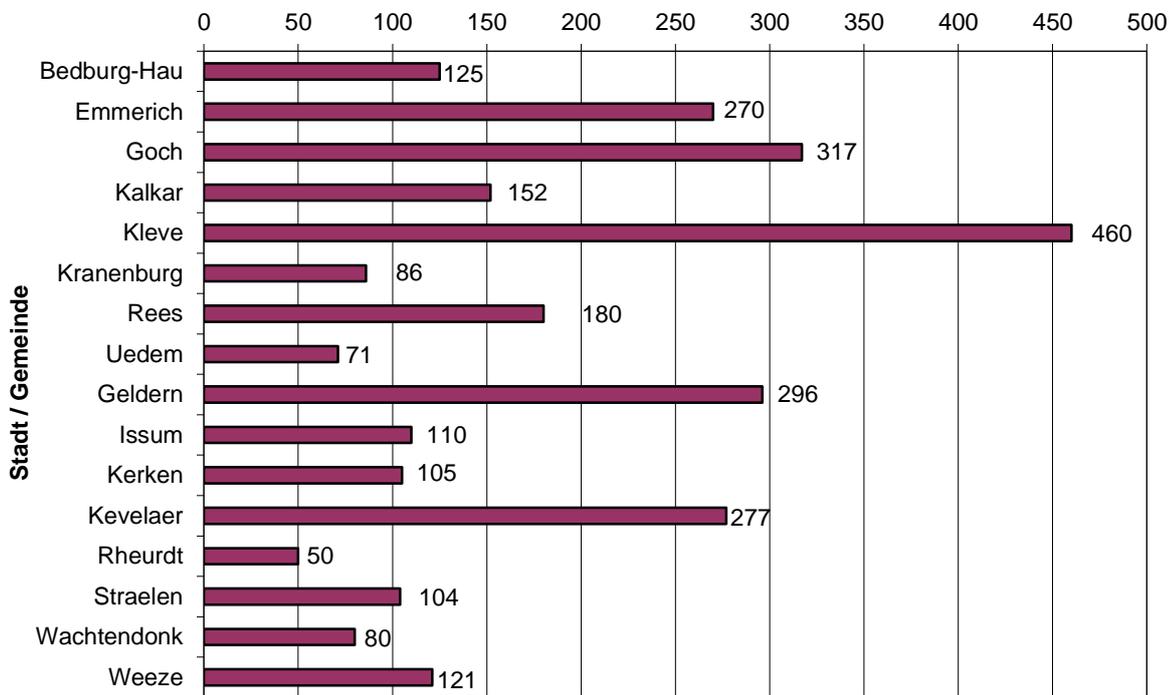
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	23	1.802.359	69	13.177.045	10	858.900	102	15.838.304
Emmerich am Rhein	31	5.760.845	173	29.442.646	64	7.511.040	268	42.714.531
Goch	83	6.834.546	196	39.669.480	53	4.717.876	332	51.221.902
Kalkar	32	2.424.761	73	12.184.000	6	1.043.930	111	15.652.691
Kleve	48	5.465.037	232	49.526.453	174	17.334.672	454	72.326.162
Kranenburg	23	2.725.328	50	11.799.122	7	873.900	80	15.398.350
Rees	30	1.929.793	107	17.227.902	55	4.951.346	192	24.109.041
Uedem	30	2.112.474	48	8.485.000	4	173.000	82	10.770.474
nördl. Kreisgebiet	300	29.055.143	948	181.511.648	373	37.464.664	1.621	248.031.455
Geldern	85	5.398.914	146	28.081.570	61	5.671.850	292	39.152.334
Issum	27	1.987.312	53	10.022.800	16	1.781.181	96	13.791.293
Kerken	58	3.155.688	54	10.382.100	4	462.000	116	13.999.788
Kevelaer	68	4.645.761	156	25.479.380	51	4.230.275	275	34.355.416
Rheurd	9	1.957.588	20	4.120.750	5	861.278	34	6.939.616
Straelen	28	3.429.698	71	14.927.000	25	3.033.500	124	21.390.198
Wachtendonk	15	687.358	36	6.649.300	14	1.908.600	65	9.245.258
Weeze	27	1.254.440	62	9.021.840	35	2.816.450	124	13.092.730
südl. Kreisgebiet	317	22.516.758	598	108.684.740	210	20.753.134	1.125	151.954.632
Kreis Kleve	617	51.571.902	1.546	290.196.388	584	58.229.798	2.747	399.998.088

Gesamtübersicht 2013, aufgeschlüsselt nach Städten/Gemeinden

Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	55	5.422.792	63	11.639.880	7	837.000	125	17.899.672
Emmerich am Rhein	42	4.493.088	163	32.930.435	65	5.501.854	270	42.925.377
Goch	63	8.021.802	213	37.758.303	41	3.797.219	317	49.577.324
Kalkar	43	3.657.578	89	27.552.955	20	1.941.000	152	33.151.533
Kleve	59	6.639.492	237	44.511.745	164	15.457.455	460	66.608.691
Kranenburg	19	1.754.798	53	11.674.000	14	1.976.500	86	15.405.298
Rees	43	4.391.417	92	14.687.305	45	4.818.096	180	23.896.818
Uedem	21	1.516.380	46	7.680.720	4	318.000	71	9.515.100
nördl. Kreisgebiet	345	35.897.347	956	188.435.342	360	34.647.124	1.661	258.979.812
Geldern	53	5.390.457	170	31.381.428	73	6.810.835	296	43.582.721
Issum	23	1.136.606	67	12.831.799	20	1.850.000	110	15.818.405
Kerken	30	3.279.480	62	12.000.150	13	756.600	105	16.036.230
Kevelaer	49	3.569.697	171	28.321.215	57	5.010.149	277	36.901.061
Rheurd	12	1.079.491	30	6.254.529	8	1.586.080	50	8.920.099
Straelen	27	5.501.061	44	9.364.100	33	3.668.840	104	18.534.001
Wachtendonk	43	3.214.219	22	4.864.668	15	1.664.300	80	9.743.187
Weeze	28	2.292.096	56	10.835.300	37	2.675.854	121	15.803.250
südl. Kreisgebiet	265	25.463.107	622	115.853.189	256	24.022.658	1.143	165.338.954
Kreis Kleve	610	61.360.454	1.578	304.288.531	616	58.669.782	2.804	424.318.766



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

677,3 ha

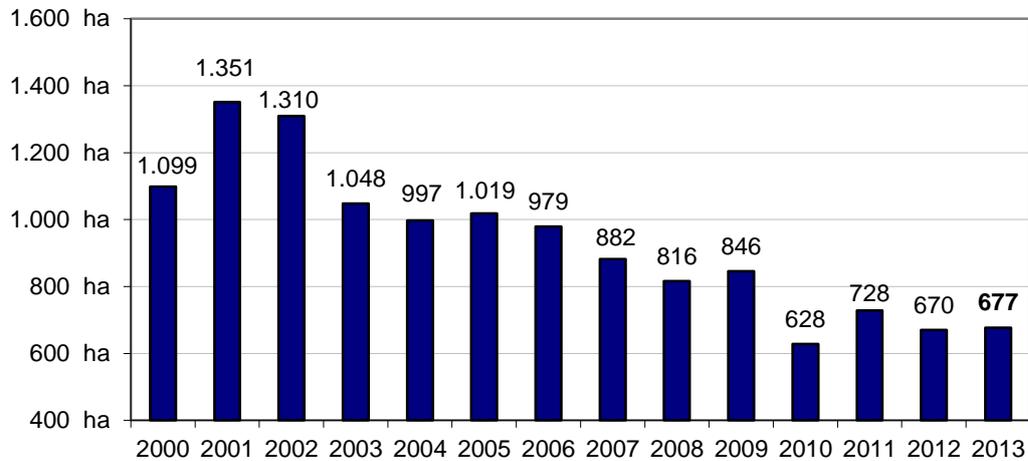
Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 1 % gestiegen (2012: 670,1 ha). Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. –anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2013

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 48 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2012 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

4.3 Geldumsatz

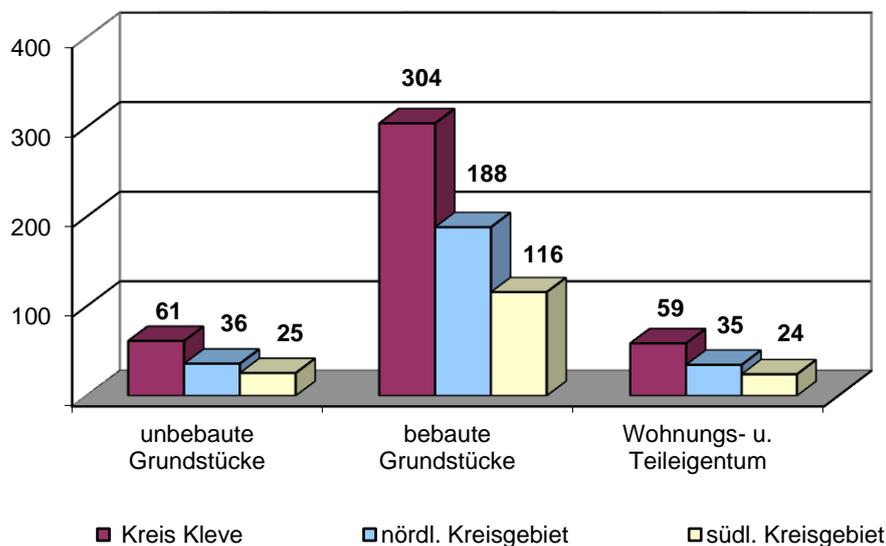
Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2013

424,3 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Betrag um rd. 6 % gestiegen (2012: 400,0 Mio. €).

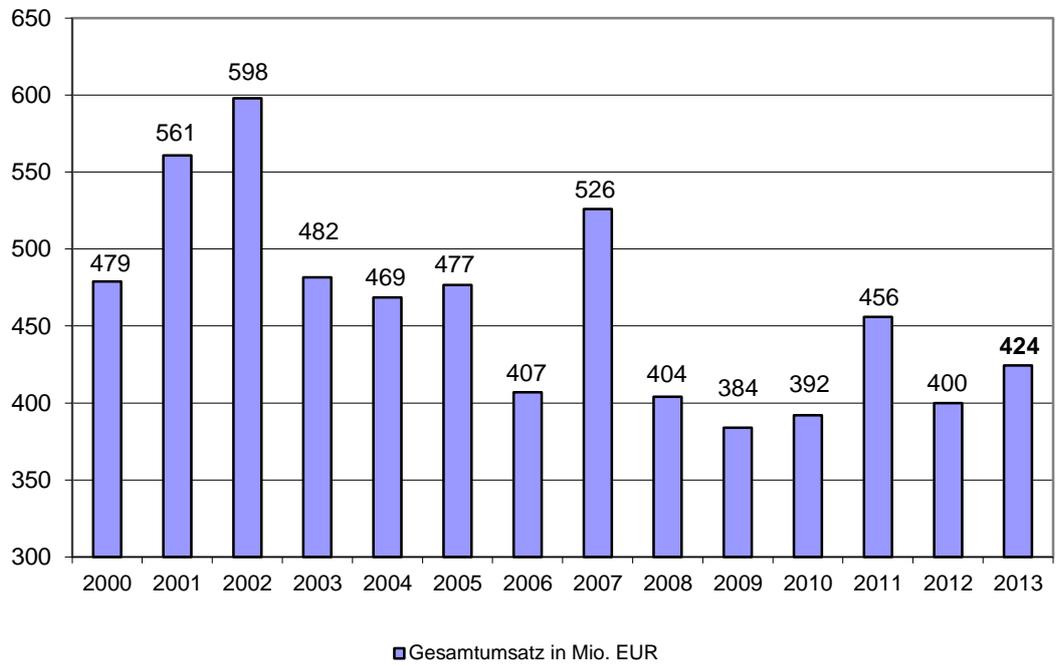
Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2013 in Mio. €

Mio. €





Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2013





5. Unbebaute Grundstücke

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

▪ Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Klassische Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). 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 (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

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 (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

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

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

▪ Individueller Wohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil) und Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise. 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 2013 mit

610 Kauffällen

ein Geldumsatz von

61,4 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

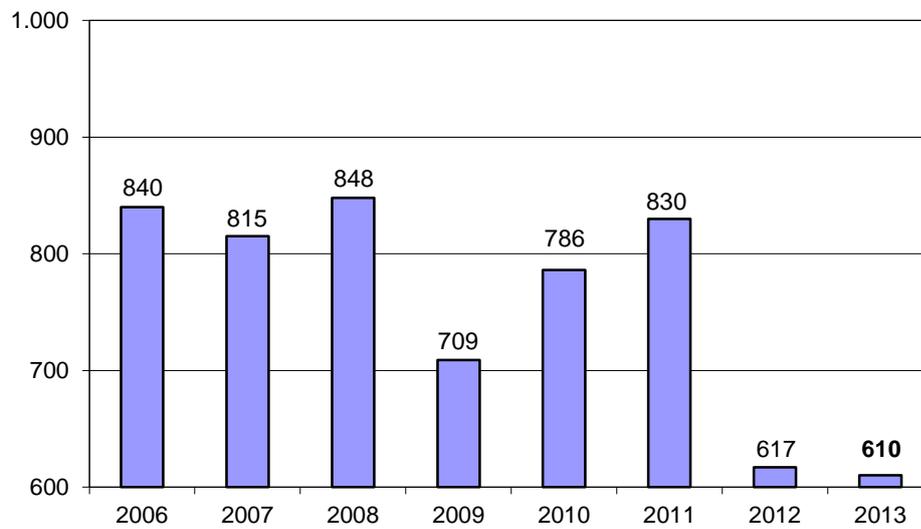
396,4 ha

erreicht.

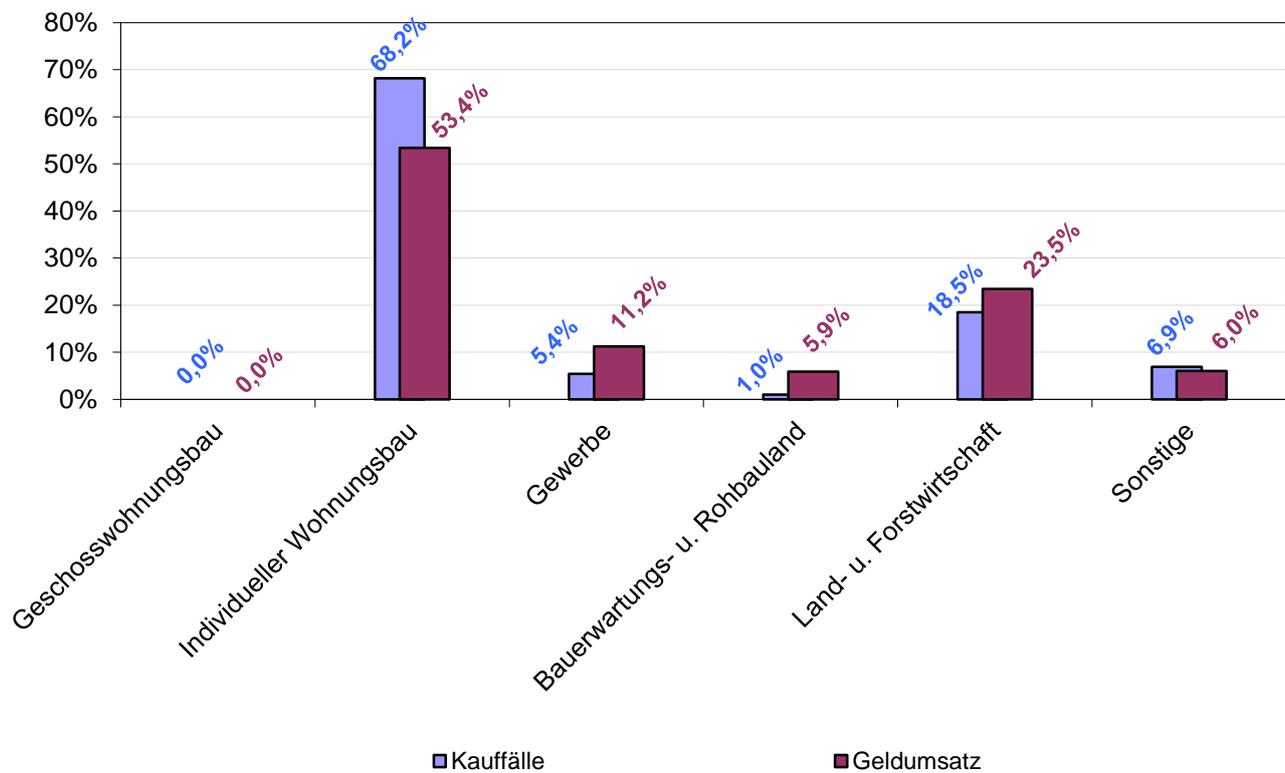
Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken nahezu unverändert. Der Geldumsatz stieg hingegen um rd. 19 %, der Flächenumsatz nahm um rd. 1 % zu. Die Aufschlüsselung der vorgenannten Grundstücksarten folgt auf den nachfolgenden Seiten.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2006 bis 2013



Marktanteile im Berichtsjahr 2013 - 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

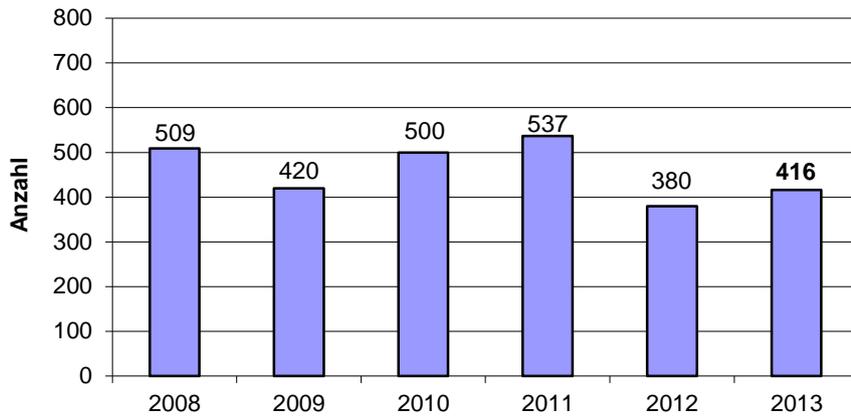
Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2013 um rd. 9% gestiegen. Der Geldumsatz nahm im Vergleich zum Vorjahr um rd. 18 % und der Flächenumsatz um rd. 19% zu.

Im Vergleich zu den Vorjahren ist weiterhin festzustellen, dass der Markteinfluss der Niederländer auf den hiesigen Immobilienmarkt insgesamt weiter rückläufig ist (insbesondere beim Vergleich der Anzahl der Kauffälle).

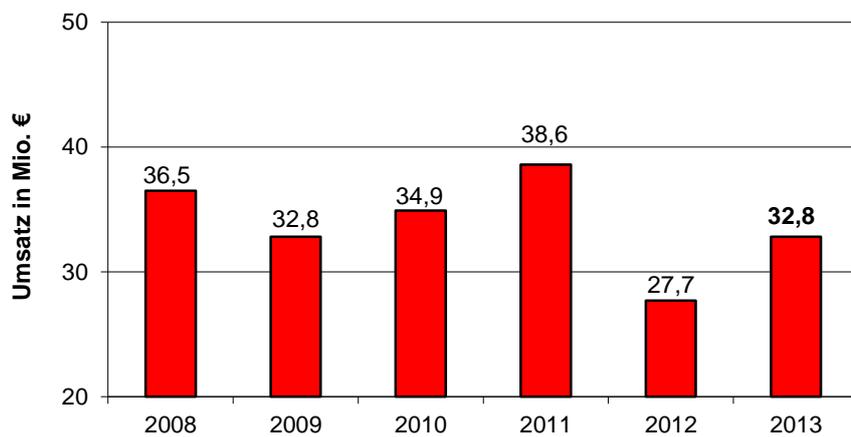
Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **+ 0,4 %** (im nördlichen Kreisgebiet + 0,3 %; im südlichen Kreisgebiet + 0,6 %).



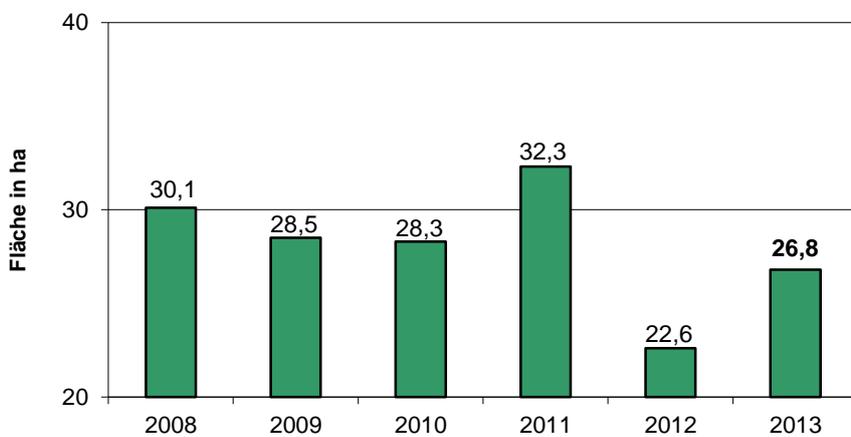
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2008 bis 2013



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2008 bis 2013



Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2008 bis 2013



Individueller Wohnungsbau



Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2011 / 2012 / 2013

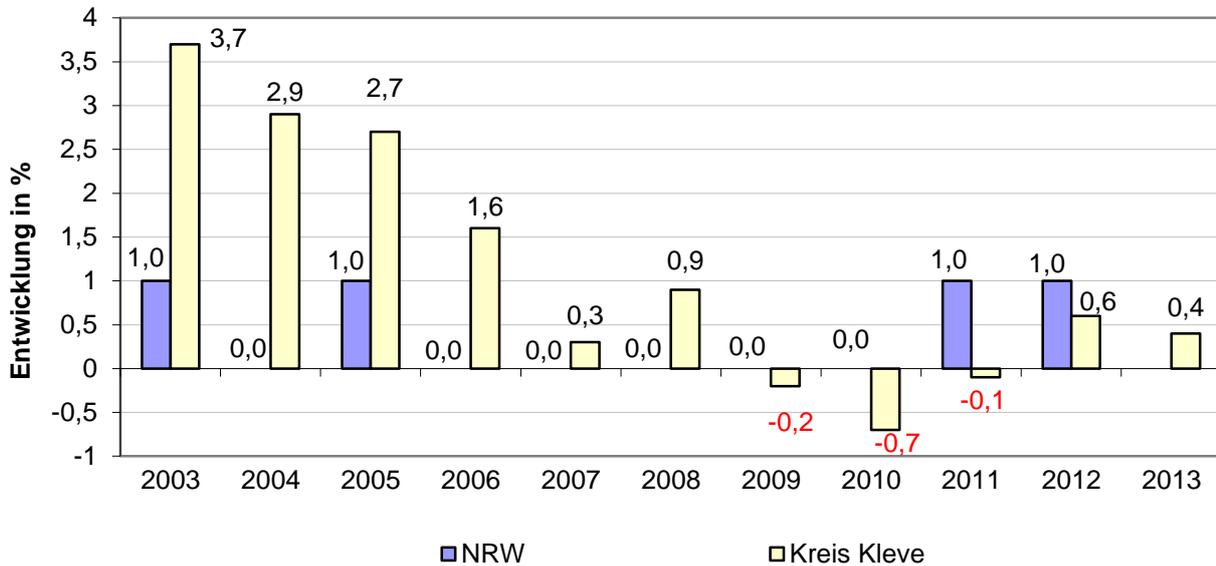
(Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden)

Von insgesamt 416 registrierten Kauffällen im Berichtsjahr konnten die nachfolgend aufgeführten 391 Kauffälle für die Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden:

Gemeinde	2011			2012			2013		
	Kauf- fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf- fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf- fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	41	2.556.589	23.833	8	482.978	4.906	43	3.231.665	24.777
Emmerich am Rhein	32	2.159.444	17.105	14	1.030.705	7.315	23	2.267.933	18.659
Goch	87	6.133.497	55.236	50	3.808.405	28.802	36	3.592.089	29.926
Kalkar	26	1.553.984	20.346	24	1.345.065	12.148	27	1.459.549	14.402
Kleve	36	4.180.725	30.029	35	3.956.339	27.143	36	4.520.746	33.942
Kranenburg	32	2.257.333	16.714	6	507.520	3.885	13	1.078.698	9.528
Rees	24	1.376.514	13.612	19	1.382.679	12.771	32	2.616.885	18.422
Uedem	8	355.235	3.721	18	1.038.907	10.011	10	589.587	6.042
nördliches Kreisgebiet	286	20.573.320	180.596	174	13.552.598	106.981	220	19.357.152	155.698
Geldern	51	3.849.366	28.142	55	3.659.032	28.576	36	2.917.664	23.666
Issum	24	1.604.559	12.996	16	1.247.343	8.770	11	703.592	5.352
Kerken	26	1.912.516	13.197	29	2.088.543	15.056	16	1.294.715	8.352
Kevelaer	60	3.107.563	25.240	50	3.392.544	27.433	34	2.082.213	15.296
Rheurdt	8	600.610	4.131	2	178.330	1.113	9	878.991	5.661
Straelen	15	2.500.955	14.491	15	1.463.641	8.322	12	1.310.127	8.029
Wachtendonk	19	1.825.930	14.551	5	360.653	2.639	31	2.118.173	17.833
Weeze	25	1.352.153	14.471	22	925.460	10.686	22	964.321	11.082
südliches Kreisgebiet	228	16.753.652	127.219	194	13.315.546	102.594	171	12.269.795	95.271
Kreis Kleve	514	37.326.972	307.814	368	26.868.144	209.575	391	31.626.948	250.969



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Flächengewichtete und auf 30 m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014
Kreis Kleve	100,0	99,9	100,5	100,9
€/m ²	131,56	131,47	132,22	132,77
%-Entwicklung		-0,1	+0,6	+0,4
nördl. Kreisgebiet	100,0	99,5	100,3	100,6
€/m ²	130,42	129,79	130,85	131,22
%-Entwicklung		-0,5	+0,8	+0,3
südl. Kreisgebiet	100,0	100,6	100,8	101,4
€/m ²	133,38	134,12	134,40	135,21
%-Entwicklung		+0,6	+0,2	+0,6

Durch die Einführung der zonalen Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 musste die Vorgehensweise zur Ermittlung der Bodenpreisindices geändert werden. Die Indexreihen für Wohnbaulandflächen werden daher, im Vergleich zu den Vorjahren, mittels eines neuen Verfahrens abgeleitet und abgebildet.



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).

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2014

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	70	115	130	24
Emmerich am Rhein	75	145	180	45
Goch	85	120	160	40
Kalkar	80	105	135	33
Kleve	100	150	200	44
Kranenburg	90	140	160	20
Rees	95	125	140	31
Uedem	90	100	105	33
Geldern	100	135	170	27
Issum	125	145	160	24
Kerken	115	145	160	31
Kevelaer	95	130	170	31
Rheurdt	70	140	160	40
Straelen	90	160	175	48
Wachtendonk	80	135	160	39
Weeze	60	95	110	32



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (ab drei Vollgeschosse) wurde im Berichtsjahr 2013 kein Kauffall registriert. Demzufolge konnte keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

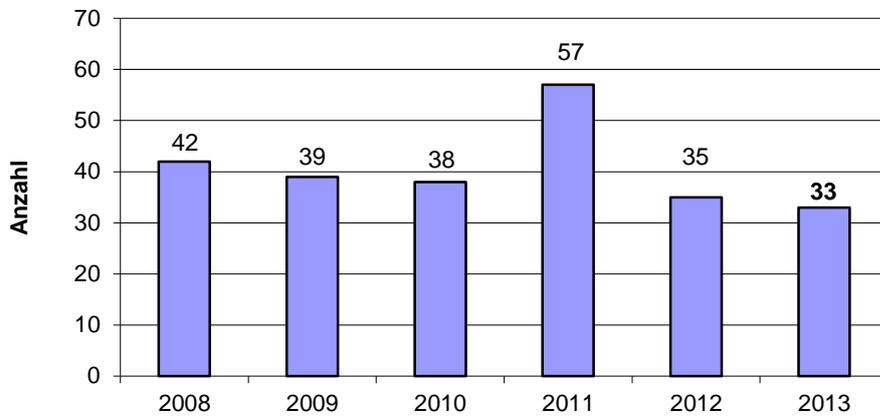
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung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

Unter der Rubrik „**Gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2013 insgesamt 33 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 6,9 Mio. € registriert.

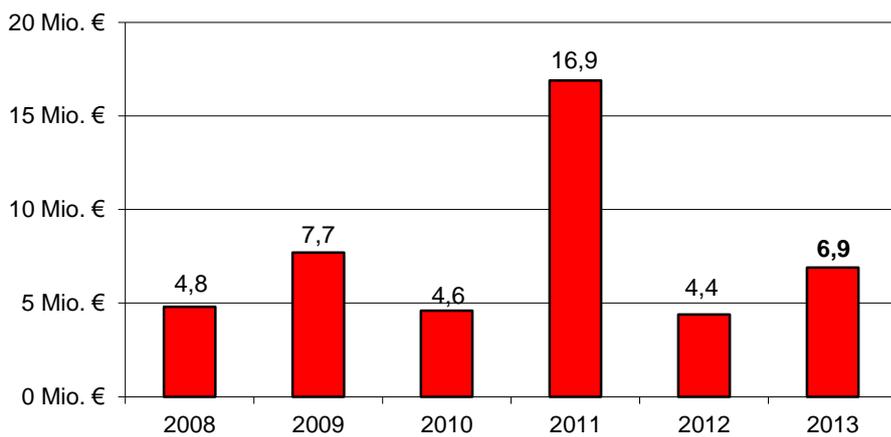


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

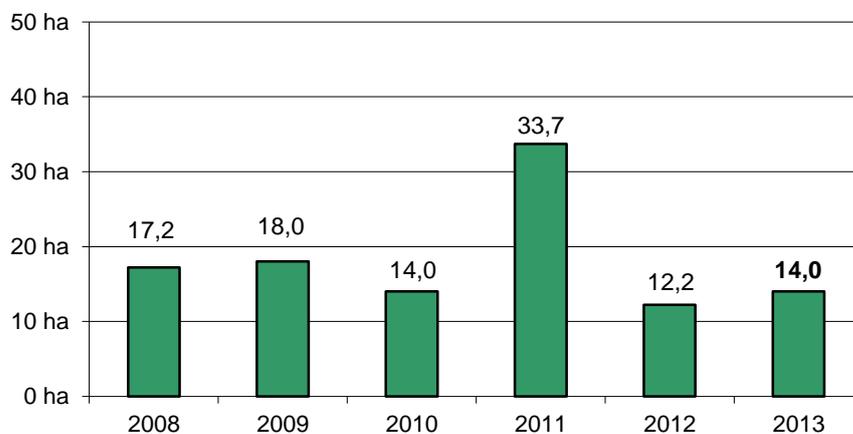
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen

**Veräußerungen klassischer Gewerbebauandflächen in den Jahren 2008 bis 2013**

Umsatz- und Vertragszahlen zu veräußerten Gewerbebauandflächen, die für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten.

Jahr	Kauffälle im Kreis Kleve	Umsatz €	Fläche m ²
2008	38	3.932.640	149.257
2009	34	5.093.218	157.763
2010	37	4.482.952	138.882
2011	38	4.391.362	154.113
2012	31	3.563.544	109.203
2013	28	3.198.345	90.262

Mittleres (flächengewichtetes) Preisniveau in den Städten/Gemeinden

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00
Emmerich am Rhein	45,33	45,33	45,33	45,33
Geldern	25,21	25,22	25,22	26,57
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39
Issum	24,21	24,21	24,21	24,21
Kalkar	32,57	32,57	32,57	32,57
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00
Kevelaer	30,60	30,60	30,60	30,60
Kleve	45,65	45,65	43,81	44,18
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00
Rees	31,07	31,07	31,07	31,07
Rheurdt	23,00	23,00	35,00	40,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81
Uedem	30,00	33,24	33,24	33,24
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,65
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00
Kreis Kleve	37,66	37,70	37,37	37,58

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 2013 / 2012

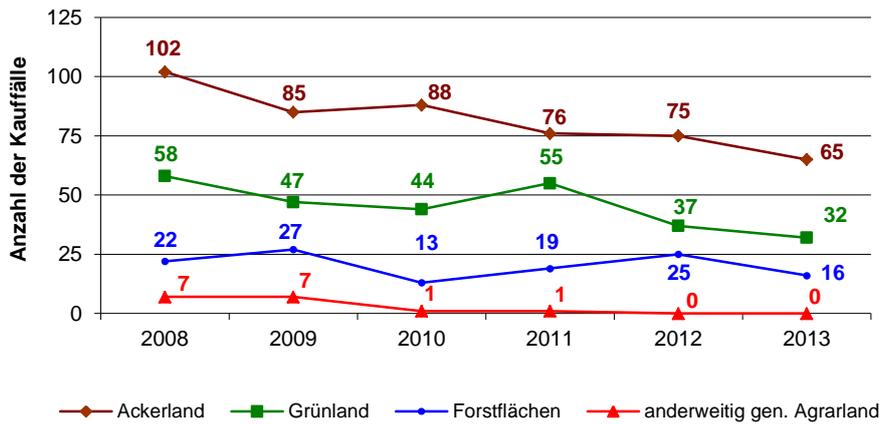
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen (z.B. öffentliche Hand, Abgrabungsunternehmen, Wasserverbände)				alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertraumwerte herangezogen werden konnten	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2013	65	231,03	70,4%	12.000.508	83,5%	62
	2012	75	178,82	51,6 %	8.739.374	68,6%	70
Grünland	2013	32	72,70	22,2%	2.123.376	14,8%	21
	2012	37	123,77	35,7%	3.620.099	28,4%	30
Forstflächen	2013	16	24,40	7,4%	242.298	1,7%	12
	2012	25	44,06	12,7%	378.511	3,0%	24
anderweitig ge- nutztes Agrarland	2013	0	0,00	0,0%	0	0,0%	0
	2012	0	0,00	0,0%	0	0,0%	0
gesamt	2013	113	328,13	100,0%	14.366.182	100,0%	95
	2012	138	346,65	100,0%	12.737.984	100,0%	124



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2008 bis 2013

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

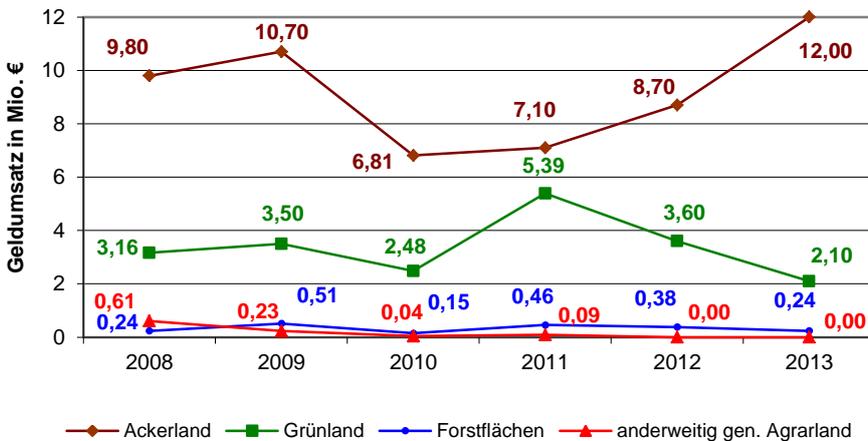
Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde im Jahr 2013 mit

113 Verkaufsfällen

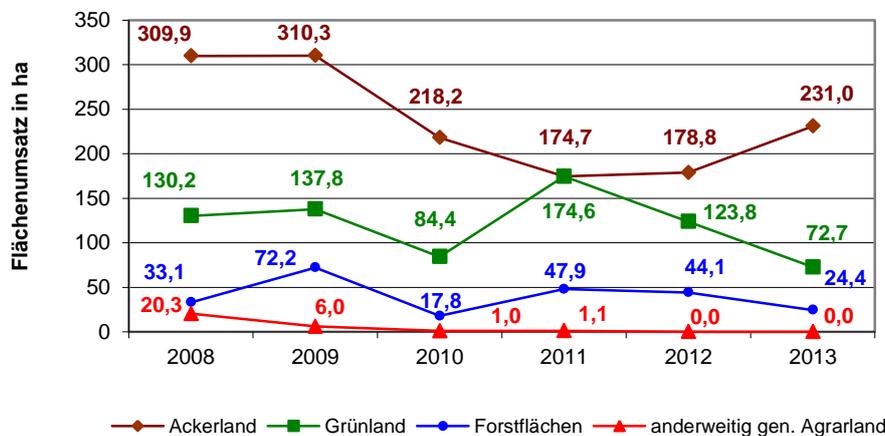
Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

14,4 Mio. €

Flächenumsatz in ha



und ein Flächenumsatz von

328,1 ha

erreicht.



5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2011 / 2012 / 2013

Ackerland

Jahr	2011		2012		2013	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	4	9,2684	6	8,6919	6	43,5801
Emmerich am Rhein	4	14,8162	2	5,2793	1	3,0988
Goch	11	26,0653	8	27,406	11	21,2932
Kalkar	3	4,6064	2	8,3627	8	38,4425
Kleve	5	3,1849	0	0	3	17,6386
Kranenburg	2	3,4695	6	20,5363	2	10,685
Rees	4	6,8375	2	4,2624	5	25,8506
Uedem	2	1,454	6	15,2957	4	10,3075
Geldern	5	10,0409	7	11,8341	1	3,9097
Issum	2	2,203	1	1,4273	2	0,9484
Kerken	3	2,5008	12	18,55	2	1,7082
Kevelaer	4	9,4843	6	17,6788	5	15,7871
Rheurdt	2	3,8501	4	23,2073	1	1,8346
Straelen	6	10,7612	6	7,382	6	16,6353
Wachtendonk	7	19,0959	1	2,4942	2	6,3547
Weeze	3	6,3045	1	2,9573	3	11,0981
Kreis Kleve	67	133,9429	70	175,3653	62	229,1724

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 65 registrierten Kauffällen konnten 62 Fälle zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 9 % gestiegen. Insgesamt zeigte sich wie in den Vorjahren 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 5,08 € (2012 = 4,65 €/m²).

**Grünland**

Jahr	2011		2012		2013	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	3	8,0854	1	2,0065		
Emmerich am Rhein	11	62,3964	4	15,514	4	12,7776
Goch	1	0,8727	2	1,4682		
Kalkar	5	10,2353	3	21,5475	2	4,6991
Kleve			1	2,9342	1	0,649
Kranenburg	2	20,77	6	28,3986	1	0,7055
Rees	5	21,1812	1	3,7593	2	5,2581
Uedem			1	1,2978	1	0,6016
Geldern	2	4,6371	2	3,9241	2	0,905
Issum	1	7,381	4	10,4373	1	0,326
Kerken	6	7,301	1	1,118		
Kevelaer	7	15,915	1	1,0562	3	6,584
Rheurdt	3	6,9133	1	5,059	1	1,1301
Straelen	3	6,4468	1	3,4224	1	4,496
Wachtendonk			1	0,8774	2	7,4331
Weeze						
Kreis Kleve	49	172,1352	30	102,8205	21	45,5651

Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Von insgesamt 32 veräußerten Grünlandflächen konnten 21 Kauffälle zur Ableitung der Richtwerte herangezogen werden. Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar. **Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt 3,29 €/m² (2012 = 3,05 €/m²).**

Die Bodenpunktzahl (*Grünlandzahl*) hat bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte einen signifikanten Einfluss auf den gezahlten Kaufpreis. Zudem sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. *Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe*) auch noch preisbildende Faktoren. Die nachgenannte Preisspanne bringt dies zum Ausdruck.

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.



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

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

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



Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2013

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
2010	3,20	137,3
2011	3,81	163,5
2012	4,65	199,6
2013	5,08	218,0

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
2010	2,79	140,2
2011	2,84	142,7
2012	3,05	153,3
2013	3,29	165,3

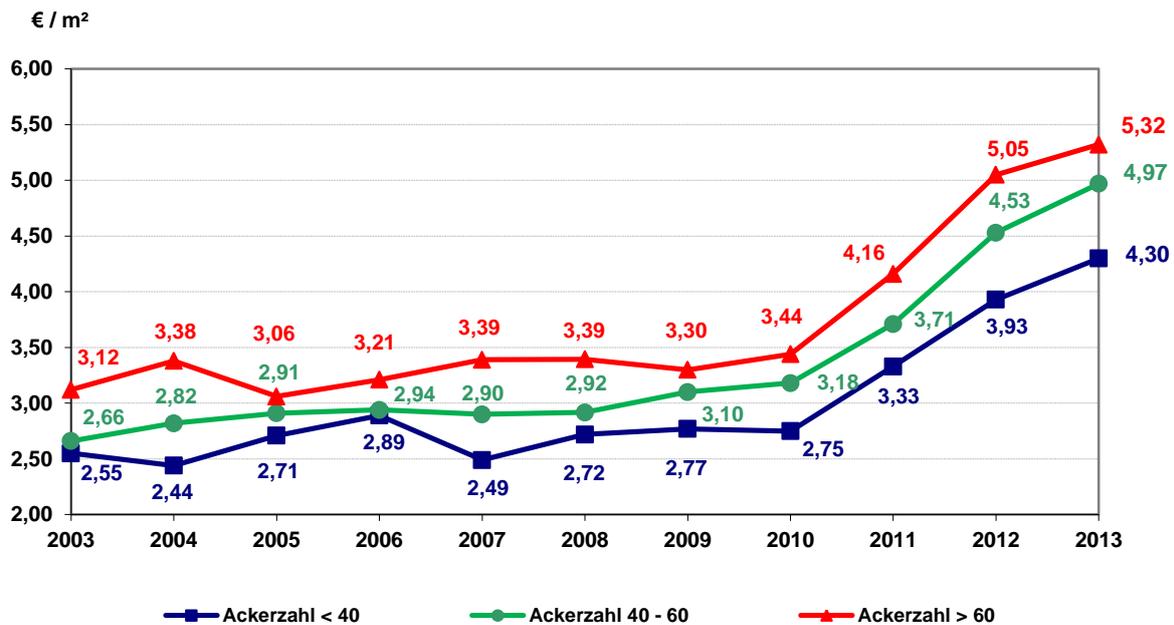


Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Jahren 2003 bis 2013 in Abhängigkeit von der Ackerzahl

Bodenpunkt- zahl	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	4	7	7	12	6	5	2	5	4	8	6	11	7	6	9	7	7	8	4	6	3	5
	2,68	2,47	2,38	2,48	2,72	2,69	3,00	2,84	2,66	2,41	2,81	2,67	2,81	2,72	3,01	2,41	3,29	3,37	3,76	4,04	3,74	4,64
	2,55		2,44		2,71		2,89		2,49		2,72		2,77		2,75		3,33		3,93		4,30	
40 - 60	14	11	15	19	13	11	14	16	15	23	13	25	18	13	9	16	10	18	14	18	9	14
	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	3,11	3,22	3,59	3,77	4,37	4,66	4,86	5,04
	2,66		2,82		2,91		2,94		2,90		2,92		3,10		3,18		3,71		4,53		4,97	
> 60	28	10	17	8	20	10	23	17	32	10	17	11	15	21	24	9	22	8	14	14	33	5
	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	3,43	3,47	4,12	4,29	5,19	4,91	5,22	5,99
	3,12		3,38		3,06		3,21		3,39		3,39		3,30		3,44		4,16		5,05		5,32	
gesamt	46	28	39	39	39	26	39	38	51	41	36	47	40	40	42	32	39	34	32	38	45	24
X	2,93	2,80	2,91	2,90	2,92	2,97	3,11	3,05	3,20	2,91	3,15	2,95	3,18	3,09	3,27	3,12	3,83	3,80	4,65	4,65	5,05	5,16

N nördliches Kreisgebiet 5 Anzahl der Verkäufe
S südliches Kreisgebiet 4,64 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach der Ackerzahl



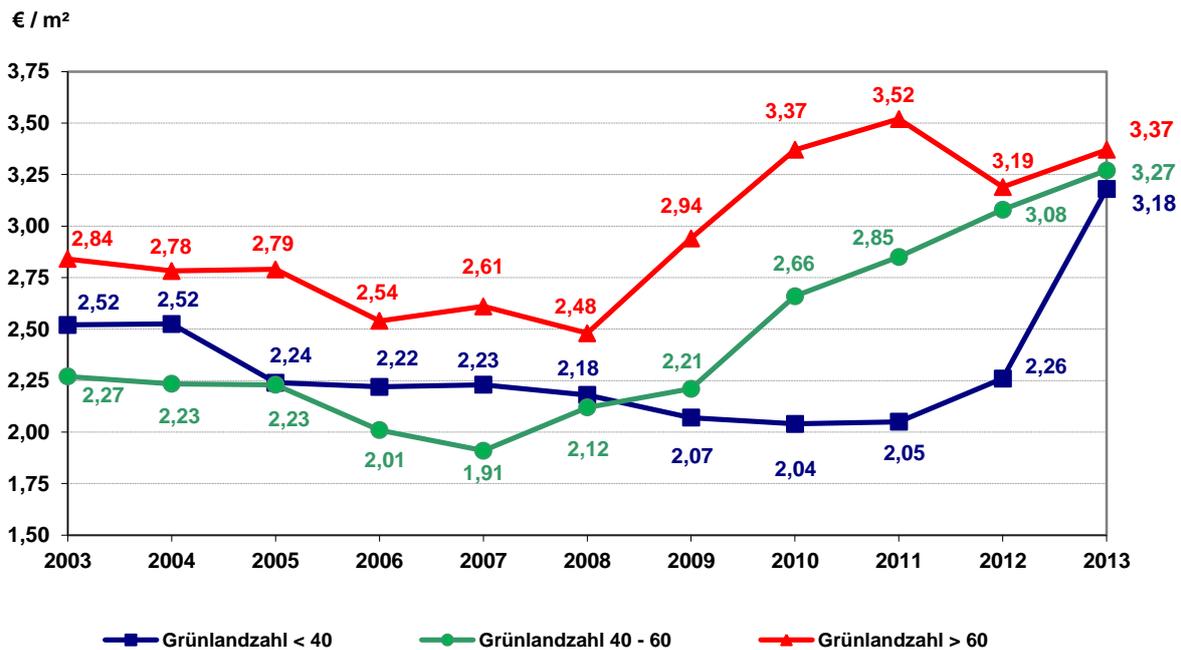


Durchschnittliche Grünlandpreise in den Jahren 2003 bis 2013 in Abhängigkeit von der Grünlandzahl

	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Bodenpunktzahl																						
< 40	1	5	3	4	2	7	2	8	4	12	4	3	3	10	1	2	4	8		2		3
	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	2,00	2,06	2,78	1,69		2,26		3,18
	2,52		2,52		2,24		2,22		2,23		2,18		2,07		2,04		2,05		2,26		3,18	
40 - 60	11	19	11	21	2	11	3	8	4	18	5	20	6	19	7	21	10	14	12	9	4	7
	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	2,74	2,63	2,90	2,81	3,16	2,97	3,29	3,26
	2,27		2,23		2,23		2,01		1,90		2,12		2,21		2,66		2,85		3,08		3,27	
> 60	16		24		10		9		9		10	1	4		10		16		7		7	
	2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,45	2,75	2,94		3,37		3,52		3,19		3,37	
	2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,48		2,94		3,37		3,52		3,19		3,37	
gesamt	28	24	38	25	14	18	14	16	17	30	19	24	13	29	18	23	30	22	19	11	11	10
X	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	3,05	2,58	3,22	2,40	3,17	2,84	3,34	3,24

N nördliches Kreisgebiet 22 Anzahl der Verkäufe
S südliches Kreisgebiet 2,66 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland im Kreis Kleve differenziert nach der Grünlandzahl



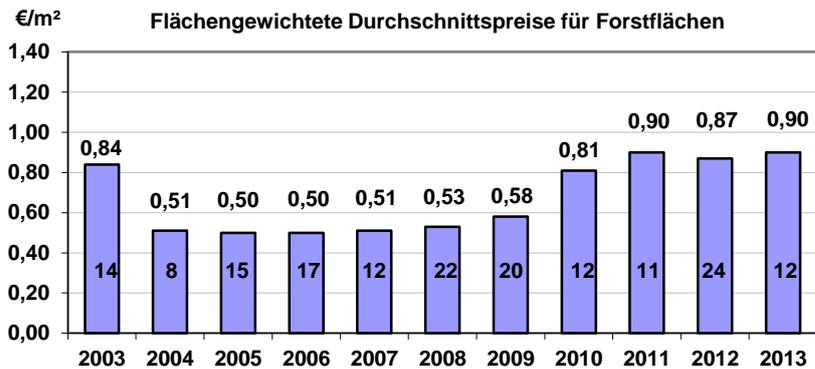


5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für das Jahr 2013 beträgt der aus 12 Verkaufsfällen ermittelte (*flächengewichtete*) Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 0,90 €/m². Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertraumenangabe 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 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im Kreis Kleve beträgt 0,90 €/m². Der Richtwertraumen beträgt aktuell 0,65 €/m² bis 1,10 €/m².

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

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

Beispielhaft sind Erholungsflächen, Sportplätze, 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.

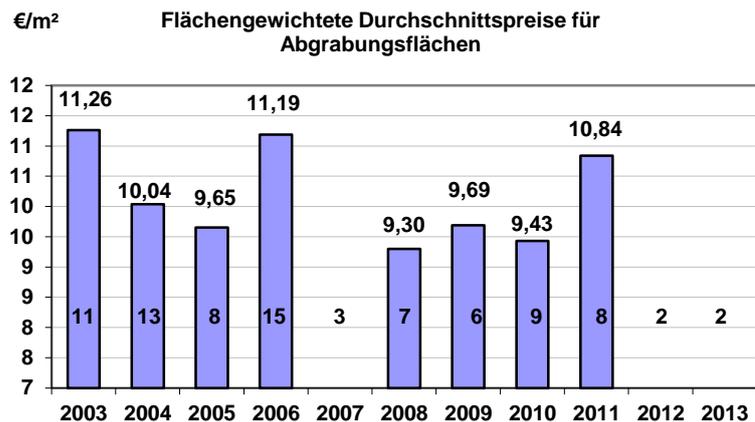
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Berichtsjahr 2013 wurde kein solcher Kauffall registriert.

5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (Abbauland)

Die angegebenen Durchschnittspreise für Abgrabungsflächen in €/m² setzen sich jeweils 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.

Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 (3 Kauffälle), 2012 (2 Kauffälle) und 2013 (2 Kauffälle) sowie des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich für diese Jahre kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen ermitteln.



Die gezahlten Kaufpreise differieren erheblich, was die nachgenannte Richtwertrahmenangabe verdeutlicht.

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 7,00 €/m² bis 14,00 €/m².

Wertbestimmende Merkmale sind u.a. Standort/regionale Lage, Genehmigungsstand, Abgrabungsmengen (abhängig von Fläche und Tiefe), Gütebeschaffenheit (Körnung, Reinheit etc.), Verwendungszweck u.v.m.. Die Rahmenangabe ist lediglich eine Orientierungshilfe.

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

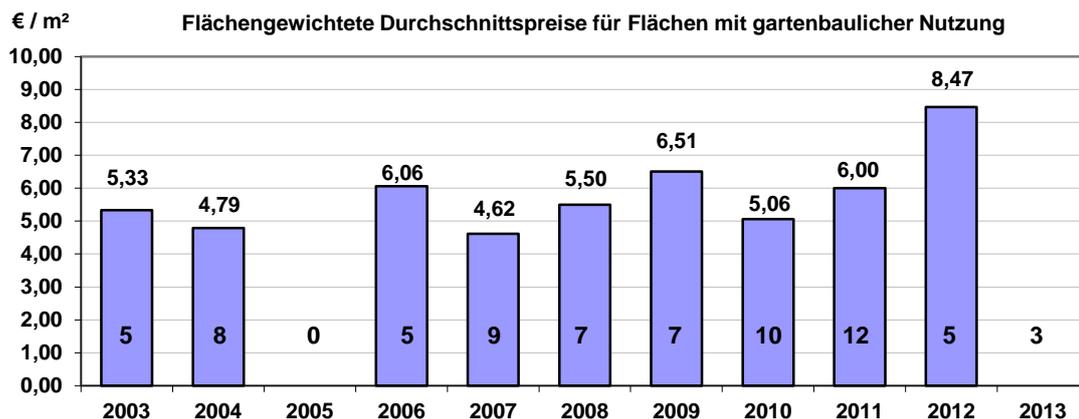
Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahre 2013 insgesamt nur drei (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert.

Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:



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

Nicht zu den Flächen mit gartenbaulicher Nutzung zählt der großflächige landwirtschaftliche Gemüseanbau (z. B. Erbsen, Bohnen, Kohl, Kartoffeln etc.), wo der Ertrag auf „normalen“ Ackerlandflächen erwirtschaftet wird. Wichtig für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist, dass auch der Markt eine entsprechende regionale Nachfrage für 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. Dementsprechend wurde für das Jahr 2005 kein Durchschnittswert in der nachfolgenden Graphik dargestellt. In Bezug auf das Auswertungsjahr 2013 konnte aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle (3 Kauffälle in einer Gemeinde) kein repräsentativer Durchschnittswert abgebildet werden.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 5,00 €/m² bis 9,00 €/m². Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 5,50 €/m² anzuhalten. Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 7,00 €/m² beträgt.

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.



Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von 0,60 €/m² ergeben. Die in den Vorjahren festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im Jahre 2013 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 (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Ähnlich wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Auswertungsjahr 2013 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 (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Aufgrund der geringen Anzahl registrierter Kauffälle für Rohbauland, konnte im Jahr 2013 kein Durchschnittswert ermittelt werden. Als Orientierungsgröße wird daher auf die Vorjahresauswertungen verwiesen. Der durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Rohbauland** lag seinerzeit bei rd. **60 %** des umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwertes.

Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

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

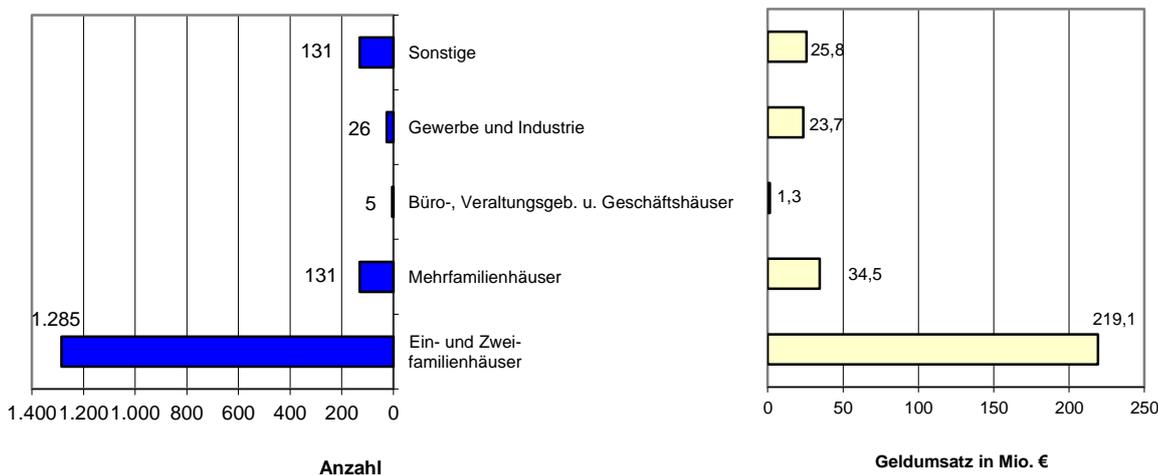


6. Bebaute Grundstücke

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 in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

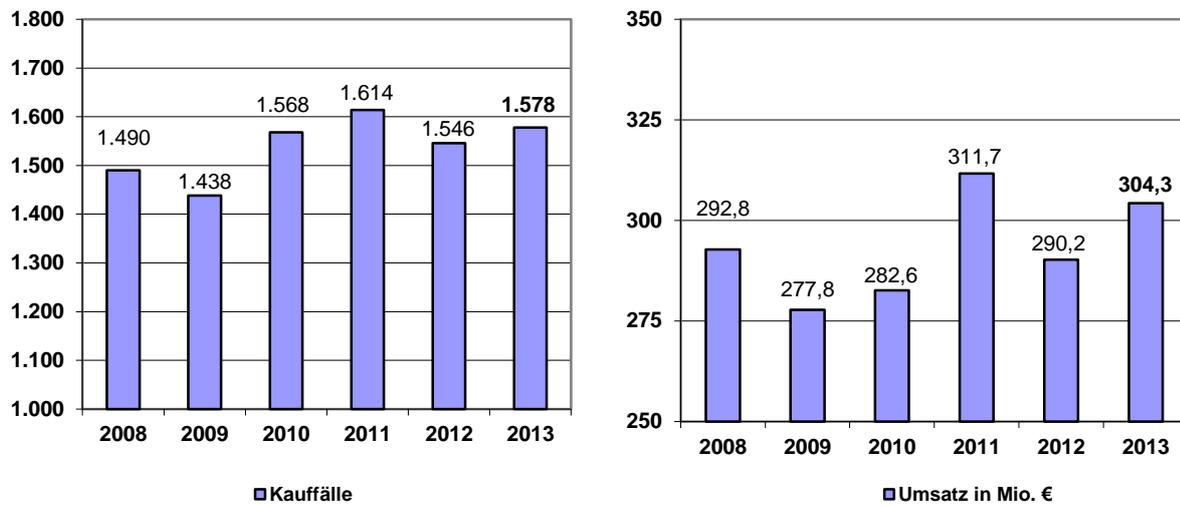
Mit einem Geldumsatz von 280,9 Mio. € bei 1.578 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein. Unter der Rubrik „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81,4 %	72,0 %
• Mehrfamilienhäuser	8,3 %	11,3 %
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,3 %	0,4 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	1,6 %	7,8 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	8,3 %	8,5 %

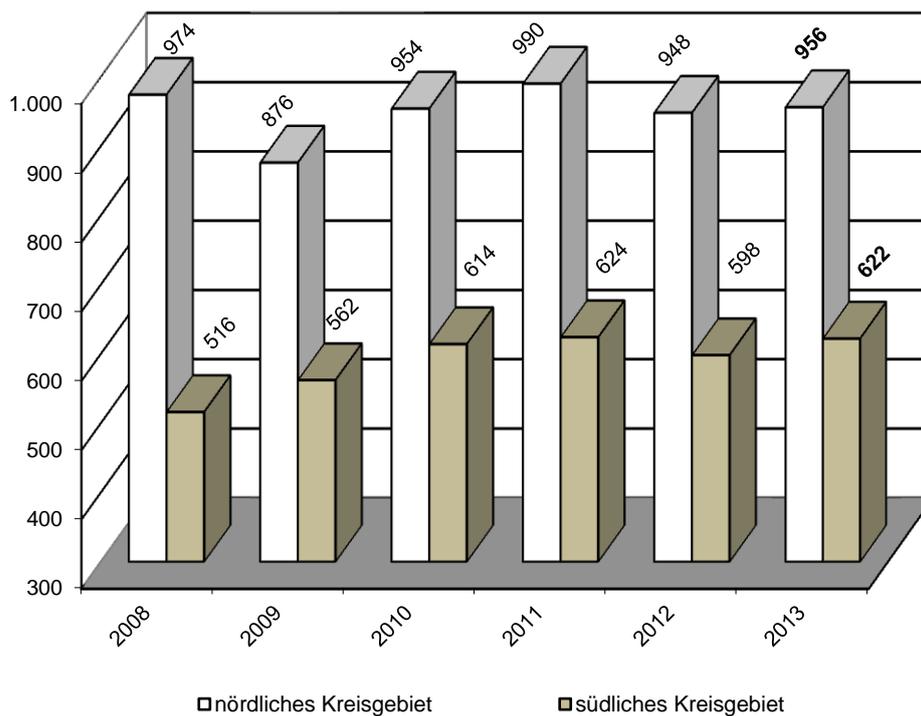




Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2008 bis 2013



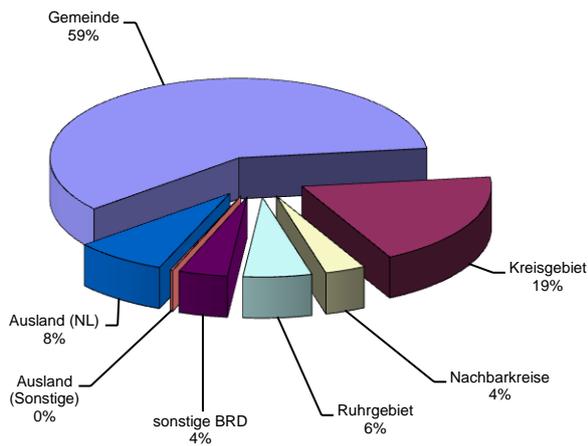
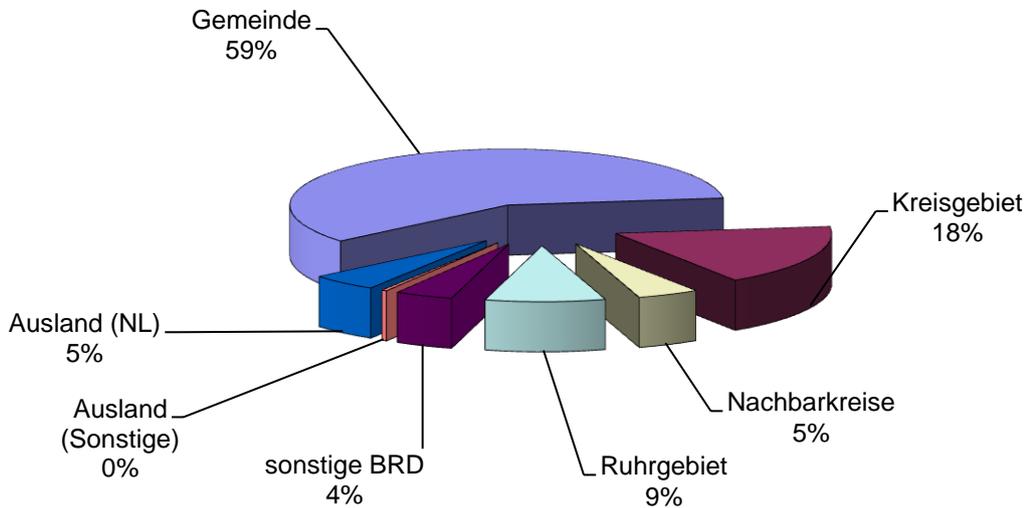
Kauffälle aufgeschlüsselt in nördliches/südliches Kreisgebiet



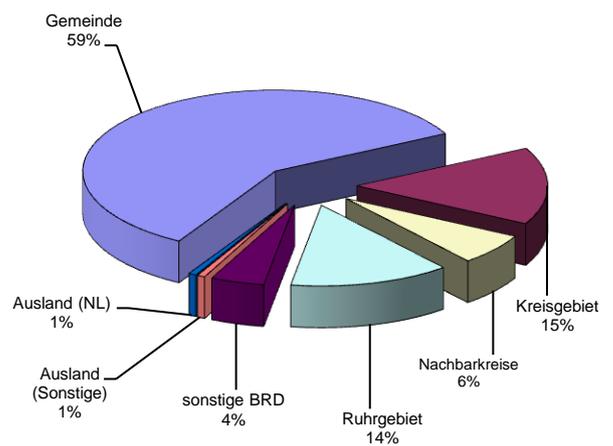


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.578 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im nördlichen Kreisgebiet



Herkunft der Käufer im südlichen Kreisgebiet



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 2013 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.285 ($\pm 0\%$) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 219,1 Mio. € (+ 1 %) den Eigentümer.

Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kapitel 9 „Erforderliche Daten“ aufgeführt.

Die unter der Rubrik „**Ein- und Zweifamilienhäuser**“ zusammengefassten Objektarten teilen sich in den Jahren 2009 bis 2013 in folgende Kauffälle auf:

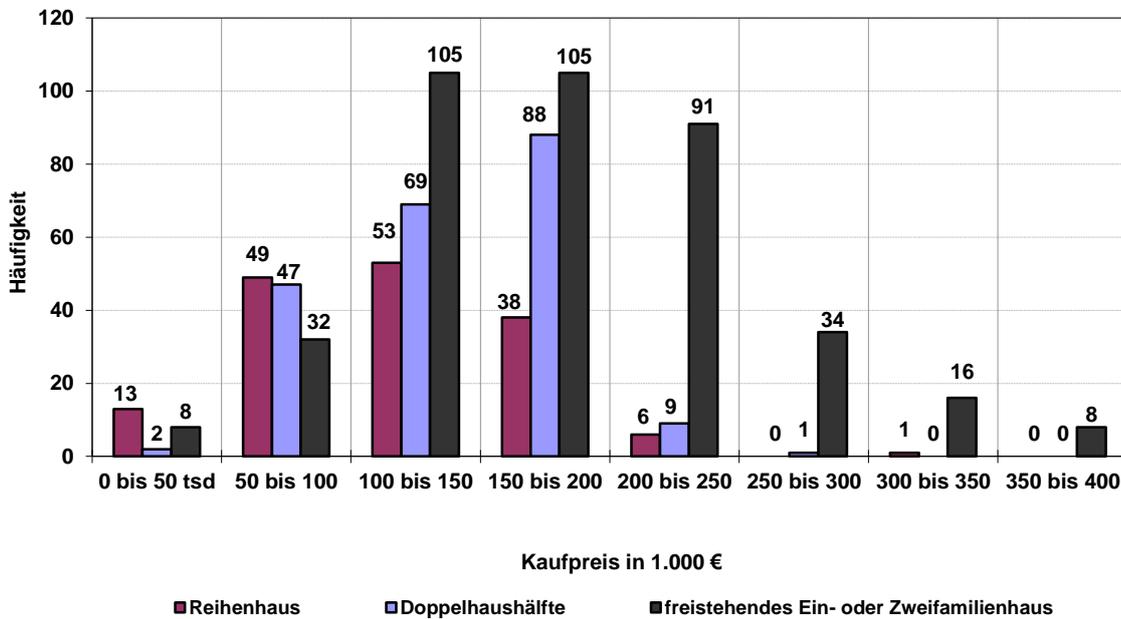
Objektart		Kauffälle im Jahre				
		2009	2010	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	Kreis Kleve	462 (99)	539 (86)	567 (49)	619 (48)	619 (50)
	<i>nördl. Kreisgebiet</i>	305 (90)	350 (73)	368 (40)	397 (42)	409 (49)
	<i>südl. Kreisgebiet</i>	157 (9)	189 (13)	199 (9)	222 (6)	210 (1)
Reihenhäuser	Kreis Kleve	257 (23)	296 (16)	291 (8)	168 (11)	154 (1)
	<i>nördl. Kreisgebiet</i>	127 (19)	163 (14)	153 (8)	98 (11)	79 (1)
	<i>südl. Kreisgebiet</i>	130 (4)	133 (2)	138 (0)	70 (0)	75 (0)
Doppelhaushälften	Kreis Kleve	408 (38)	381 (21)	397 (13)	435 (13)	451 (11)
	<i>nördl. Kreisgebiet</i>	268 (36)	247 (19)	258 (13)	278 (13)	277 (10)
	<i>südl. Kreisgebiet</i>	140 (2)	134 (2)	139 (0)	157 (0)	174 (1)
Doppelhäuser	Kreis Kleve	9 (1)	3 (0)	11 (1)	4 (1)	6 (0)
	<i>nördl. Kreisgebiet</i>	7 (1)	2 (0)	7 (1)	3 (1)	4 (0)
	<i>südl. Kreisgebiet</i>	2 (0)	1 (0)	4 (0)	1 (0)	2 (0)
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht freistehend	Kreis Kleve	22 (2)	41 (2)	49 (5)	47 (3)	43 (1)
	<i>nördl. Kreisgebiet</i>	8 (1)	17 (2)	23 (5)	22 (2)	18 (1)
	<i>südl. Kreisgebiet</i>	14 (1)	24 (0)	26 (0)	25 (1)	25 (0)
Wochenendhäuser	Kreis Kleve	15 (2)	12 (0)	6 (0)	7 (0)	6 (0)
	<i>nördl. Kreisgebiet</i>	6 (1)	2 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)
	<i>südl. Kreisgebiet</i>	9 (1)	10 (0)	5 (0)	6 (0)	6 (0)

() Anzahl der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle

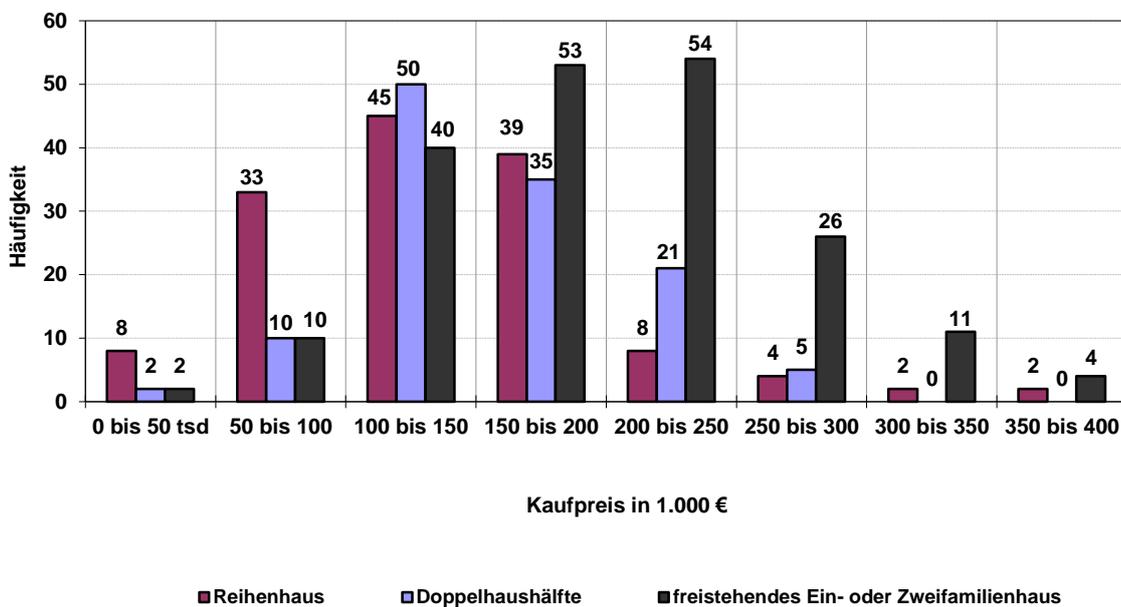


Häufigkeitsverteilungen zur Kaufpreishöhe bezogen auf die unten angegebenen Objektarten bis zu einer Kaufpreishöhe von 400 tsd. Euro

nördliches Kreisgebiet



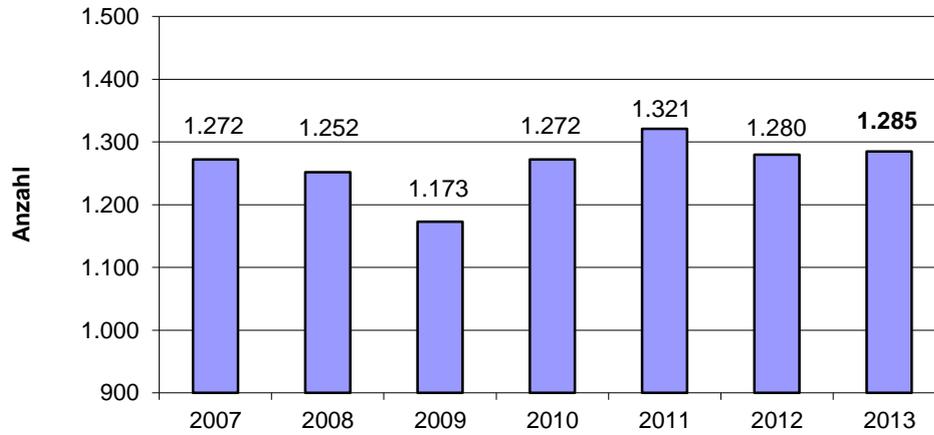
südliches Kreisgebiet



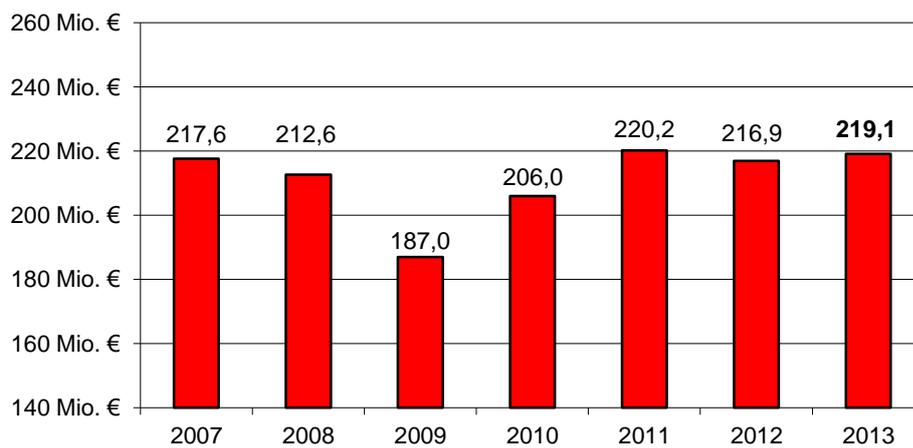
Zu den o.a. Objektarten gab es insgesamt 13 weitere Kauffälle im Kreis Kleve mit einem Kaufpreis über 400 tsd. € (9 Kauffälle im nördlichen Kreisgebiet, 4 Kauffälle im südlichen Kreisgebiet).



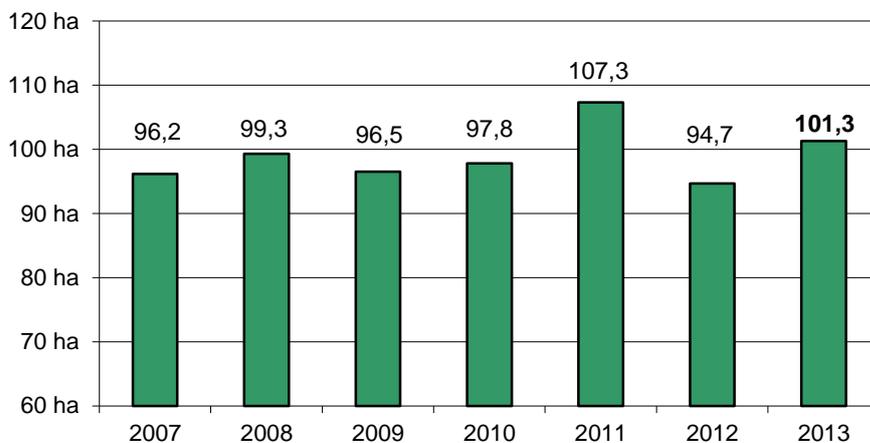
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2011 / 2012 / 2013

Jahr Stadt/Gemeinde	2011		2012		2013	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	63	10.617.800	64	12.019.280	57	10.322.880
Emmerich am Rhein	130	21.923.100	145	23.497.956	128	21.030.000
Goch	179	29.552.841	171	28.139.750	171	27.518.789
Kalkar	59	8.654.516	62	9.823.000	67	10.059.750
Kleve	230	37.546.894	190	31.964.973	199	33.182.245
Kranenburg	38	8.483.665	43	8.662.000	48	10.030.000
Rees	78	11.353.365	82	13.397.900	80	12.524.560
Uedem	33	5.788.000	42	6.640.000	41	6.616.720
Geldern	138	23.750.036	117	20.601.320	136	24.254.764
Issum	46	8.507.000	41	7.744.000	59	10.764.799
Kerken	51	8.196.550	49	8.838.400	56	10.324.150
Kevelaer	135	20.963.680	119	18.527.680	113	19.196.450
Rheurdt	31	5.293.400	18	3.623.750	29	5.914.529
Straelen	52	9.530.840	56	10.828.000	36	6.643.100
Wachtendonk	24	4.698.000	29	5.291.300	15	3.247.500
Weeze	34	5.332.800	52	7.311.940	50	7.430.300
Kreis Kleve	1.321	220.192.486	1.280	216.911.249	1.285	219.060.534



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% vom Rohertrag) und gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag), Wohn-/Geschäftshäuser

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2013 mit 34,5 Mio. € um rd. 41 % gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 19 % erhöht.

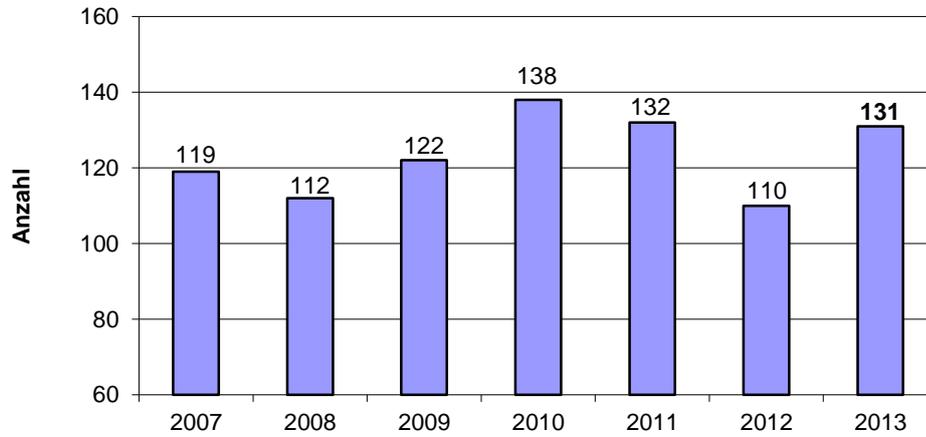
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik „**Mehrfamilienhäuser**“ zusammengefassten Objektarten im Jahr 2013 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Dreifamilienhäuser	20	5 %
Mehrfamilienhäuser	58	9 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3	0 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	3	0 %
Wohn-/Geschäftshäuser	47	6 %

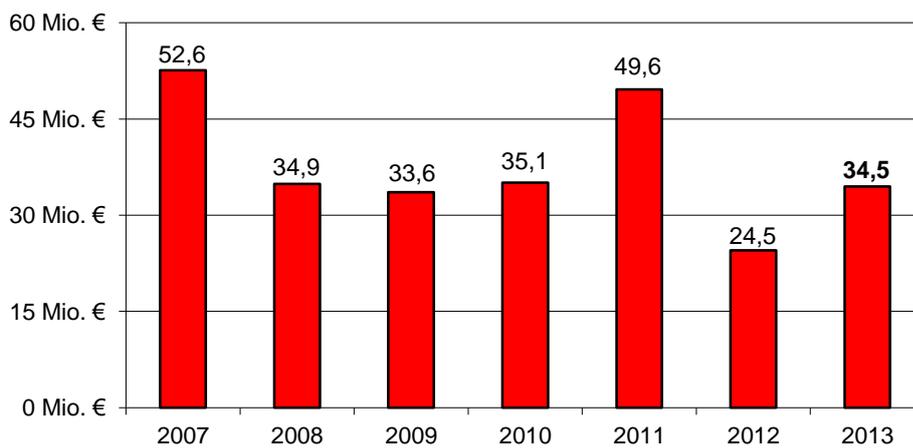
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



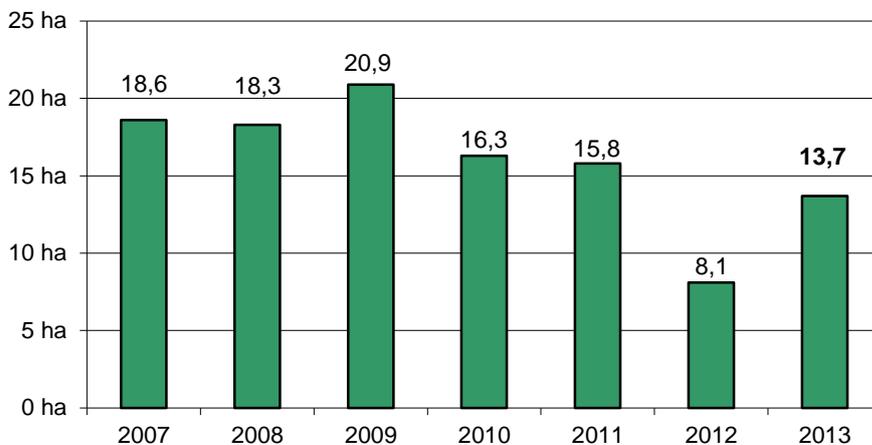
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser


Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2011 / 2012 / 2013

Jahr Stadt/Gemeinde	2011		2012		2013	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	5	967.332				
Emmerich am Rhein	19	5.181.000	15	2.782.440	22	5.337.900
Goch	19	4.229.750	11	2.629.500	27	7.205.000
Kalkar	3	723.000	4	975.000	5	1.138.000
Kleve	43	26.158.722	29	8.008.000	34	9.972.500
Kranenburg	2	647.000	1	225.000	2	979.000
Rees	5	1.470.300	8	1.161.000	4	1.022.500
Uedem	2	1.480.000	1	450.000	3	404.000
Geldern	15	4.125.825	13	3.011.500	14	3.202.500
Issum	2	295.000	3	555.000	3	395.000
Kerken	2	555.000	1	268.700	4	1.041.000
Kevelaer	11	2.548.500	11	1.950.000	6	1.419.000
Rheurdt	1	184.000	1	397.000		
Straelen	2	910.000	5	1.107.500	5	1.761.000
Wachtendonk	1	118.000	4	645.000	2	640.000
Weeze			3	345.000		
Kreis Kleve	132	49.593.429	110	24.510.640	131	34.517.400



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%)

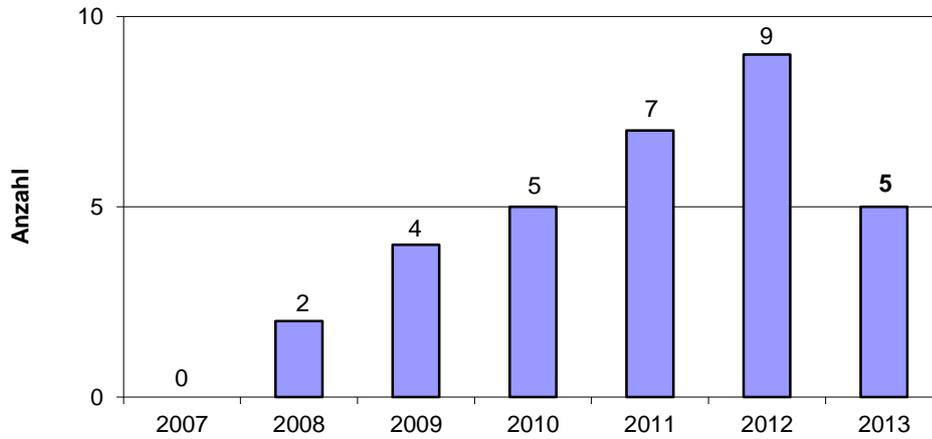
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 5 Kauffälle unter der Rubrik „**Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser**“ mit einem Geldumsatz von 1,3 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Büro- / Verwaltungsgebäude	0	0 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	5	20 %

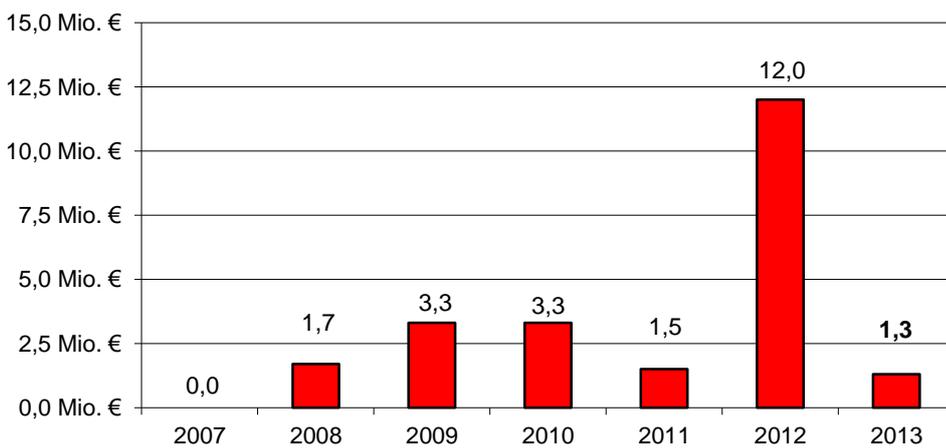
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



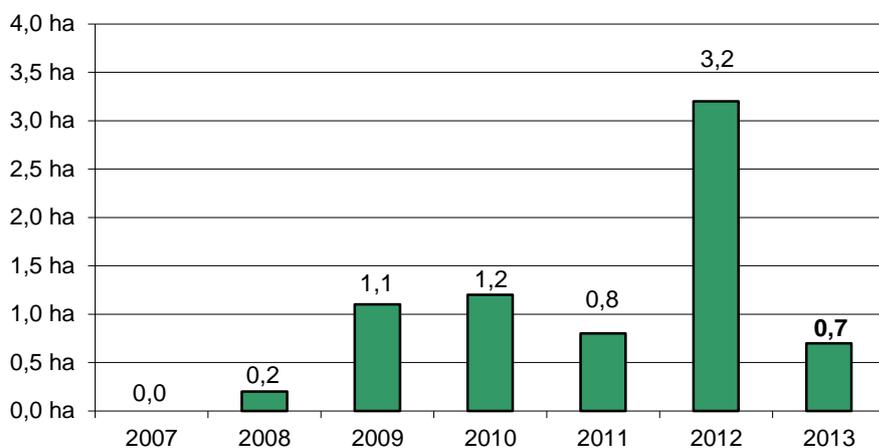
Anzahl der Kauffälle



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

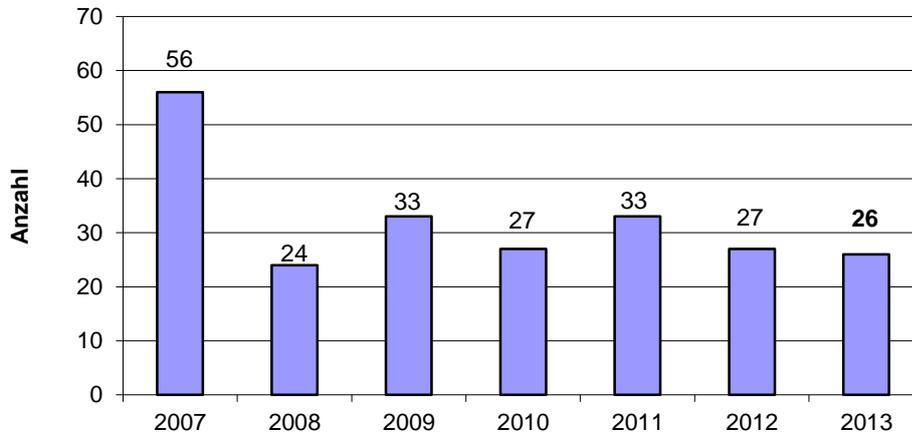
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 26 Kauffälle unter der Rubrik „**Gewerbe- und Industrieobjekten**“ mit einem Geldumsatz von 23,7 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Gewerbe- / Industriebetrieb	26	4 %
Tertiäres Gewerbe	0	0 %

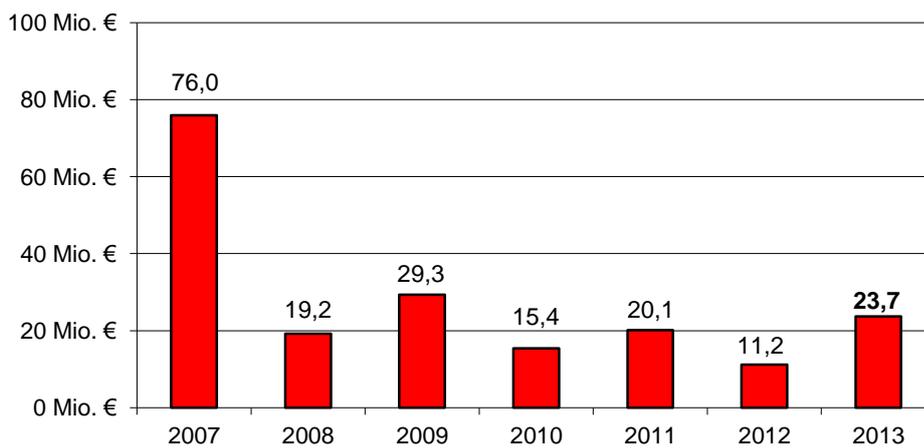
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



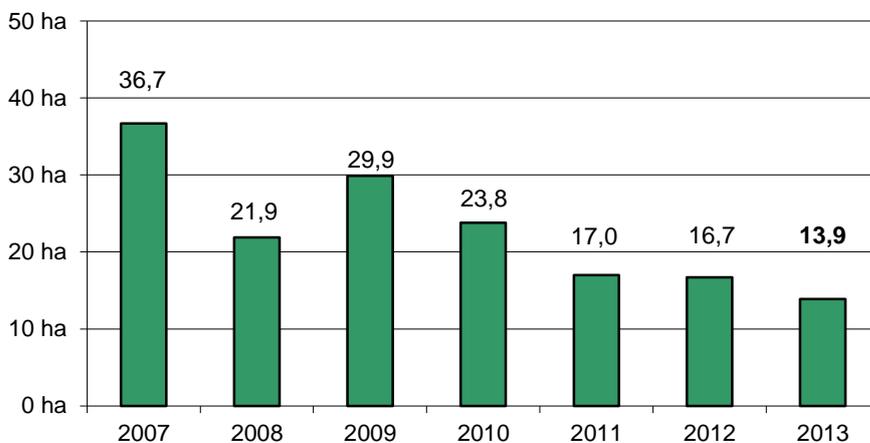
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbe- und Industrieobjekte



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die nachstehende Zusammenfassung der Kauffälle und der Geld- und Flächenumsätze bezieht 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 131 (2012=120) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 151,3 ha (2012=153,7 ha) und einem Geldumsatz von 25,8 Mio. € (2012=25,6 Mio. €) registriert worden.



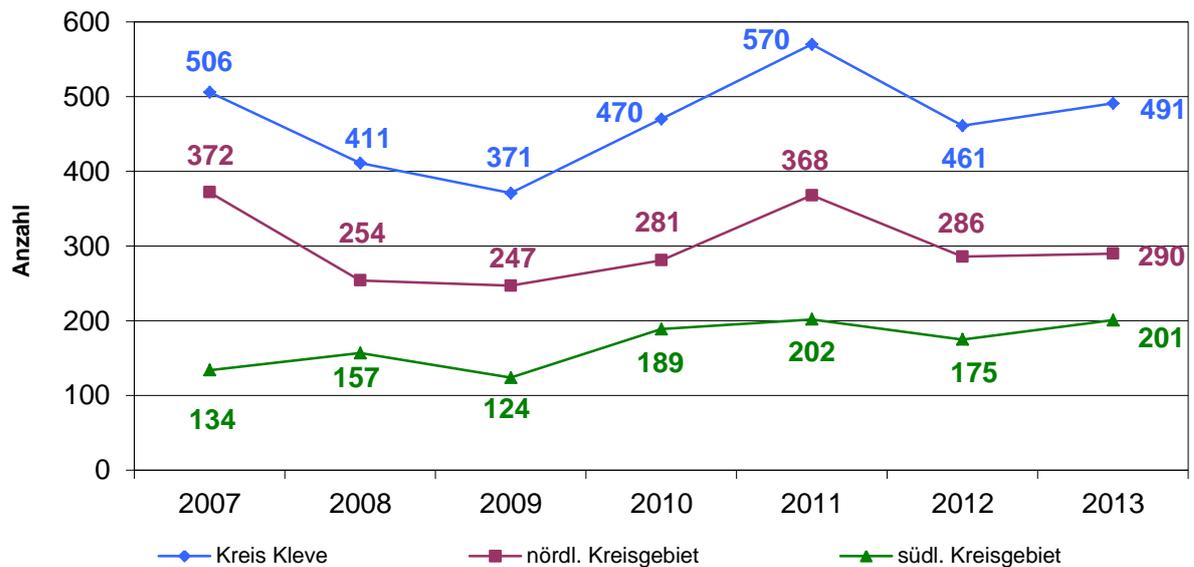
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

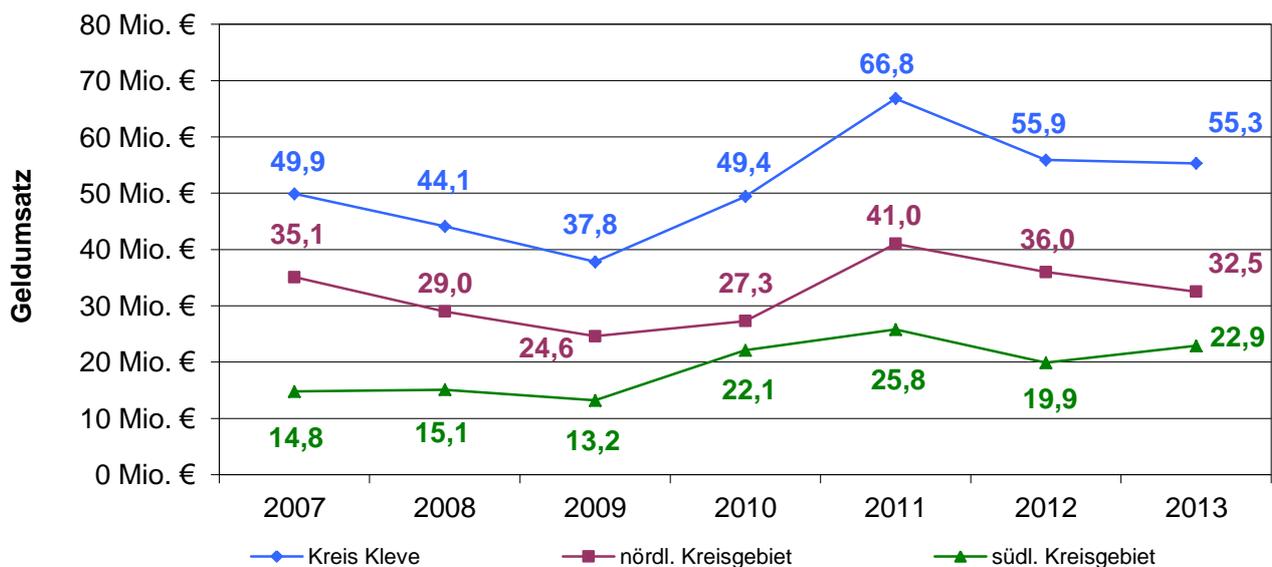
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2012 auf 491 veräußerte Objekte gestiegen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 55,3 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. €





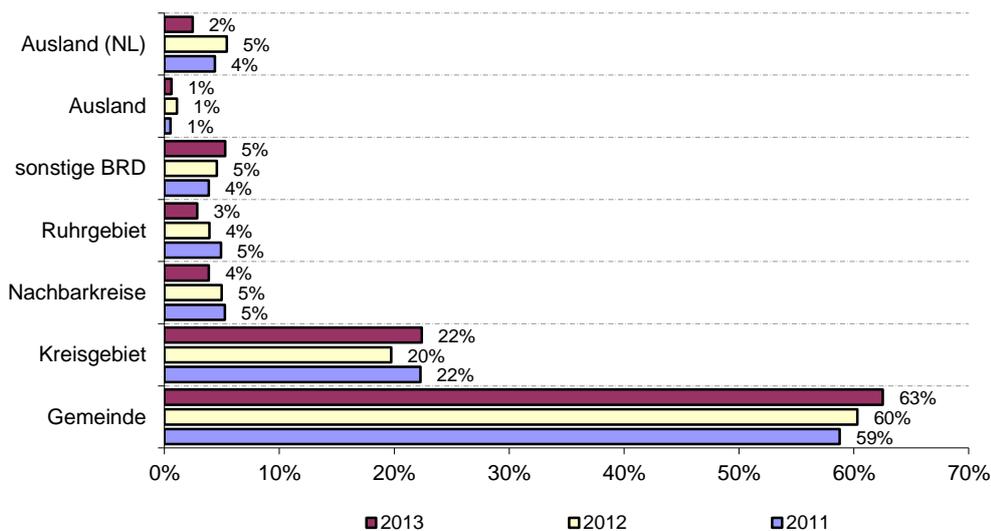
Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden

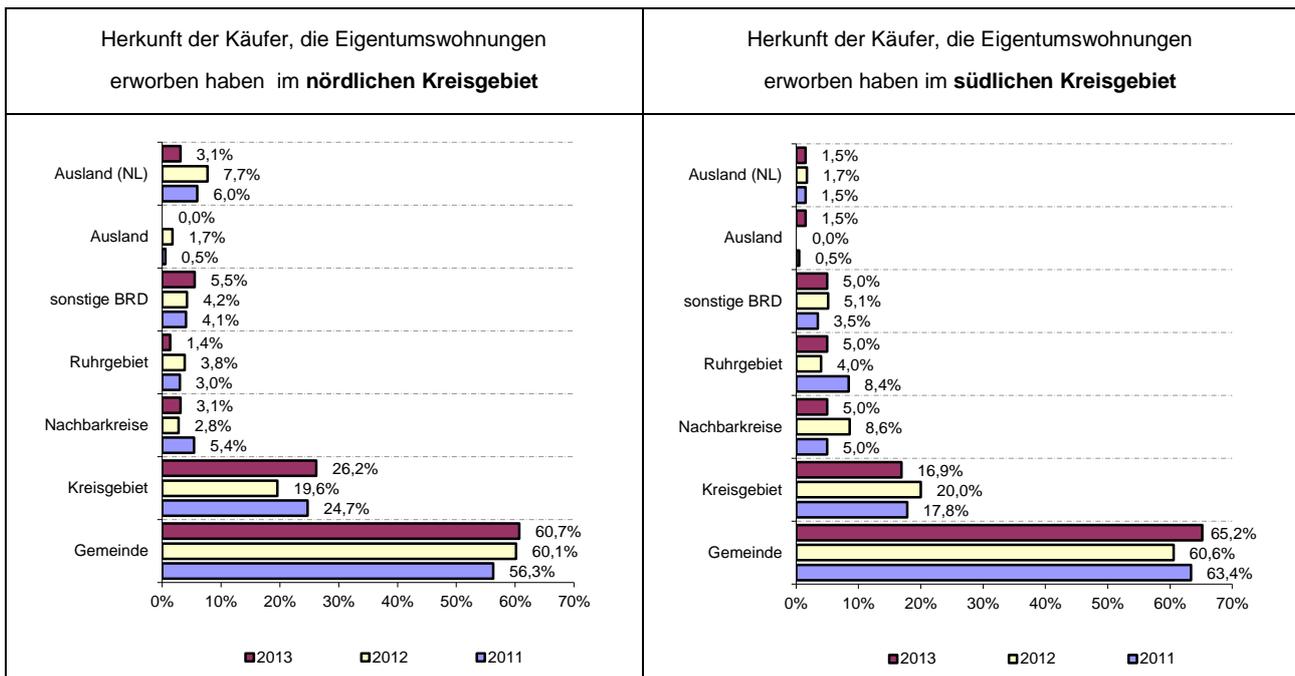
in den Jahren 2011 bis 2013

Jahr Gemeinde	2011		2012		2013	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	15	1.684.700	7	701.400	7	837.000
Emmerich am Rhein	68	6.988.312	51	7.269.120	43	4.765.954
Goch	61	6.784.923	42	4.382.581	37	3.715.549
Kalkar	10	876.326	6	1.043.930	11	1.591.000
Kleve	170	19.808.607	131	16.735.382	138	15.079.800
Kranenburg	9	1.044.850	7	873.900	14	1.976.500
Rees	33	3.533.499	39	4.857.546	36	4.188.556
Uedem	2	269.000	3	170.500	4	318.000
nördl. Kreisgebiet	368	40.990.217	286	36.034.359	290	32.472.359
Geldern	44	4.099.694	48	5.549.306	54	5.991.615
Issum	12	1.107.500	14	1.619.500	12	1.845.600
Kerken	10	1.035.200	4	462.000	11	753.300
Kevelaer	26	2.780.071	38	3.854.498	48	4.907.999
Rheurdt	9	1.690.700	5	861.278	8	1.586.080
Straelen	53	9.747.703	19	2.878.500	22	3.457.340
Wachtendonk	18	2.677.150	13	1.858.600	12	1.650.900
Weeze	30	2.679.482	34	2.813.750	34	2.675.354
südl. Kreisgebiet	202	25.817.500	175	19.897.432	201	22.868.188
Kreis Kleve	570	66.807.717	461	55.931.791	491	55.340.547

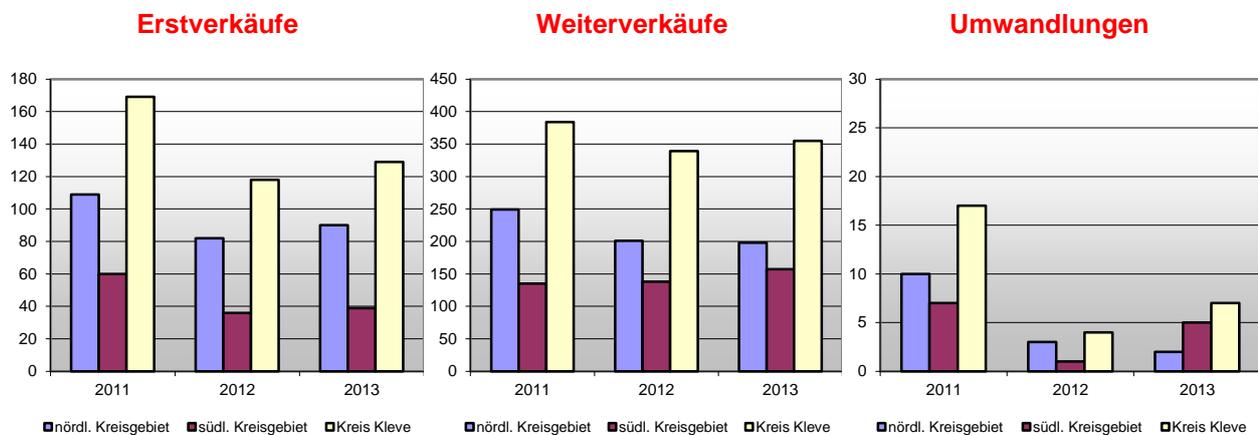
Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben

in den Jahren 2011 bis 2013





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		
	2011	2012	2013
nördl. Kreisgebiet	109	82	90
südl. Kreisgebiet	60	36	39
Kreis Kleve	169	118	129

Jahr	Weiterverkäufe		
	2011	2012	2013
nördl. Kreisgebiet	249	201	198
südl. Kreisgebiet	135	138	157
Kreis Kleve	384	339	355

Jahr	Umwandlungen		
	2011	2012	2013
nördl. Kreisgebiet	10	3	2
südl. Kreisgebiet	7	1	5
Kreis Kleve	17	4	7

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe (26 %) von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen (Umwandlungen, 1 %), sondern auf Weiterverkäufe (73 %).



7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2013 wurden 125 Kauffälle (2012 = 123 Kauffälle) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 3,2 Mio. € (2012 = 2,3 Mio. €) registriert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2011 bis 2013 folgende Durchschnittspreise gezahlt worden:

Nebenanlage	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	Preisspanne <i>(68 % der gezahlten Kaufpreise)</i>	durchschnittlicher Kaufpreis <i>(gerundet)</i>
Stellplatz	51	2.800,- € bis 6.200,- €	4.500,- €
Garage *	79	6.000,- € bis 12.000,- €	9.200,- €
Tiefgaragenstellplatz	112	11.000,- € bis 20.000,- €	15.000,- €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertigarage



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die georeferenzierten (eindeutig lagezugeordneten) Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Deutschen Grundkarte (DGK 5) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden i.d.R. zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Zu den möglichen Bestimmungsmerkmalen zählen lt. Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW) folgende Angaben:

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

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



Bezogen auf das Berichtsjahr 2013 wurden zum Stand 01.01.2014 insgesamt **580 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 537 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 393 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 76 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 20 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 16 Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Grünlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Forstflächen

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

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



8.2 Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwertinformationen

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu +/- 20 % von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen.
- Für Flächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30 % vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstückstiefenkorrekturfaktoren

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	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	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	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

**8.3 Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland**Flächengewichtete Mittelwerte, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten in €/m²

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014
Bedburg-Hau	103,74	105,84	108,07	115,93
Emmerich am Rhein	148,20	144,66	144,59	143,28
Goch	115,53	117,41	118,58	120,93
Kalkar	103,61	103,89	105,80	104,72
Kleve	147,31	148,01	149,50	147,92
Kranenburg	140,02	137,63	137,11	138,30
Rees	124,27	121,31	121,15	123,12
Uedem	101,20	101,20	104,41	100,42

nörtl. Kreisgebiet	130,42	129,79	130,85	131,22
Index	100,0	99,5	100,3	100,6
Entwicklung		-0,5	0,8	0,3

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014
Geldern	135,47	136,40	135,96	136,60
Issum	145,72	145,05	145,95	144,10
Kerken	143,12	142,33	142,81	144,53
Kevelaer	126,81	126,17	125,54	128,17
Rheurdt	140,70	142,38	142,08	142,13
Straelen	145,47	154,30	160,17	160,16
Wachtendonk	144,91	139,41	137,46	136,96
Weeze	92,62	93,34	92,15	92,66

südl. Kreisgebiet	133,38	134,12	134,40	135,21
Index	100,0	100,6	100,8	101,4
Entwicklung		0,6	0,2	0,6

Kreis Kleve	131,56	131,47	132,22	132,77
Index	100,0	99,9	100,5	100,9
Entwicklung		-0,1	0,6	0,4



8.4 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Ackerzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 5 ha	über 5 ha
Bedburg-Hau	5,00						
Emmerich am Rhein	4,50						
Goch	5,10						
Kalkar	4,80						
Kleve	5,30						
Kranenburg	4,80						
Rees	5,30						
Udem	4,90						
Geldern	5,10	0,90	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00
Issum	4,50						
Kerken	4,40						
Kevelaer	5,20						
Rheurdt	5,60						
Straelen	5,20						
Wachtendonk	5,20						
Weeze	4,90						

Bodenrichtwerte für Grünland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Grünlandzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 5 ha	über 5 ha
Bedburg-Hau	3,50						
Emmerich am Rhein	3,10						
Goch	3,10						
Kalkar	3,10						
Kleve	3,40						
Kranenburg	3,30						
Rees	3,80						
Udem	3,10						
Geldern	3,30	0,90	1,00	1,15	0,95	1,00	1,10
Issum	3,20						
Kerken	3,10						
Kevelaer	3,40						
Rheurdt	3,10						
Straelen	3,10						
Wachtendonk	3,20						
Weeze	3,10						

Die o.a. Bodenrichtwerte beziehen sich auf Ackerland-/Grünlandflächen mit einer Acker-/Grünlandzahl von 40 bis 60 Punkten und einer Grundstücksfläche von 1 bis 5 ha. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

8.5 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



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

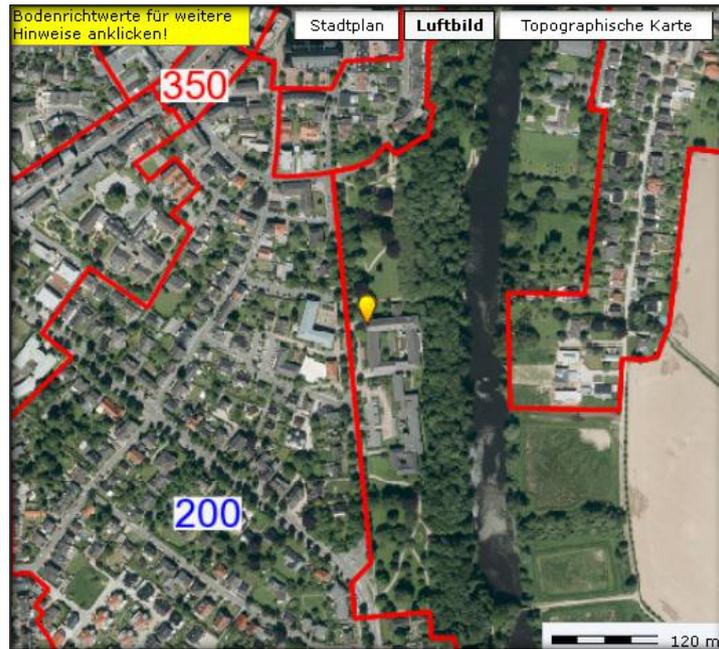
Unter der Adresse

<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.

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

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten und Zonenabbildung



Luftbild mit Bodenrichtwertzonen

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

i örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Details zum ausgewählten Bodenrichtwert



9. Erforderliche Daten

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

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

9.1 Bodenpreisindexreihen

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

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014
Bedburg-Hau	100,0	102,0	104,2	111,8
Emmerich am Rhein	100,0	97,6	97,6	96,7
Goch	100,0	101,6	102,6	104,7
Kalkar	100,0	100,3	102,1	101,1
Kleve	100,0	100,5	101,5	100,4
Kranenburg	100,0	98,3	97,9	98,8
Rees	100,0	97,6	97,5	99,1
Uedem	100,0	100,0	103,2	99,2

<i>nördl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>99,5</i>	<i>100,3</i>	<i>100,6</i>
---------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014
Geldern	100,0	100,7	100,4	100,8
Issum	100,0	99,5	100,2	98,9
Kerken	100,0	99,4	99,8	101,0
Kevelaer	100,0	99,5	99,0	101,1
Rheurdt	100,0	101,2	101,0	101,0
Straelen	100,0	106,1	110,1	110,1
Wachtendonk	100,0	96,2	94,9	94,5
Weeze	100,0	100,8	99,5	100,0

<i>südl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>100,6</i>	<i>100,8</i>	<i>101,4</i>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<i>Kreis Kleve</i>	<i>100,0</i>	<i>99,9</i>	<i>100,5</i>	<i>100,9</i>
--------------------	--------------	-------------	--------------	--------------



9.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

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

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

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

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

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

Beispielberechnung:

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird beim Gutachterausschuss im Kreis Kleve nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse 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.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga>

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 diese für die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

Bei den nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätzen (*Anzahl der zugrunde gelegten Kauffälle > 5*) wurden neben der Berechnung des mittleren Liegenschaftszinssatzes auch verschiedene Signifikanzanalysen durchgeführt.

Insgesamt sind 245 Kauffälle aus dem Auswertungsjahr 2013 in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Der jeweilige, prozentuale Bewirtschaftungskostenanteil wurde auf Basis der Orientierungswerte zur Ableitung der Bewirtschaftungskosten (*Anlage 3 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW*) ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde einheitlich mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeleitet. Die Gesamtnutzungsdauer (*GND*) für die Gebäudearten Ein-Zweifamilienhäuser wurde ausstattungsabhängig (*Standardstufe bis 2,5: GND 70 Jahre, Standardstufe 2,5 bis 3,5: GND 80 Jahre, Standardstufe ab 3,5: GND 90 Jahre*) angesetzt.



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 sind 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- vervielfältiger
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,7	34	81	1.248	5,47	58	25,2	18,3
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,08</i>		2	48	0,12	2	1,0	0,4
Vermietetes Wohnungseigentum	4,0	20	70	1.219	5,76	55	24,8	17,2
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,26</i>		3	53	0,09	2	1,1	0,7
Einfamilienhaus freistehend	2,9	86	151	1.538	5,78	55	20,3	22,9
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,07</i>		4	41	0,07	2	0,5	0,3
RND: 25 – 40 Jahre	2,4	35	155	1.382	5,43	36	24,7	22,0
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,09</i>		7	60	0,08	1	0,5	0,5
RND: 40 – 65 Jahre	3,1	14	155	1.541	5,68	57	19,0	23,0
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,16</i>		12	61	0,15	1	0,6	0,8
RND: 65 – 90 Jahre	3,3	37	145	1.683	6,14	72	16,6	23,8
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,07</i>		6	64	0,09	1	0,3	0,4

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).

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

** Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes

**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 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- vervielfältiger
Einfamilienhaus – Reihen- und Doppelhaus	3,2	87	118	1.396	5,65	56	21,3	20,6
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,07</i>		2	25	0,06	2	0,5	0,2
RND: 25 – 40 Jahre	2,6	29	117	1.212	5,18	36	26,3	19,4
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,11</i>		4	35	0,09	1	0,6	0,3
RND: 40 – 65 Jahre	3,3	26	116	1.479	5,79	58	19,8	21,2
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,09</i>		3	33	0,06	1	0,5	0,4
RND: 65 – 90 Jahre	3,6	32	120	1.496	5,96	71	18,0	21,2
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,08</i>		3	38	0,08	1	0,2	0,4
Zweifamilienhäuser	3,8 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Dreifamilienhäuser	4,5	7	248	802	4,99	37	30,6	13,2
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,45</i>		19	69	0,35	4	2,0	0,6
Mehrfamilienhäuser	4,8	11	339	841	5,31	39	30,2	13,0
(inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag)			36	48	0,22	5	1,5	0,8
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,35</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).

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

** Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes



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 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- vervielfältiger	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,3 *	< 5							
<i>Standardabweichung**</i>									
Geschäfts- und Bürogebäude	6,5 *	< 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).

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

** *Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes*

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



9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

Zur Ermittlung dieser Marktanpassung werden die Erwerber der Liegenschaften gemäß § 195 BauGB angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Kaufverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der zurückgesendeten Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen **vor dem Jahre 2010 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können. Gemischte Gebäudetypen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt.

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

<http://www.boris.nrw.de/borisplus/portal/infoagvga.do?sitenav=infoagvga>

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

- **Gesamtnutzungsdauer der Gebäude in Abhängigkeit von der Ausstattung**

Standardstufe bis 2,5:	70 Jahre
Standardstufe 2,5 bis 3,5:	80 Jahre
Standardstufe ab 3,5:	90 Jahre
- **Alterswertminderung:** linear
- **Zuschlag für ausgebaute Spitzböden:** pauschal, abhängig von der Ausbaufäche
- **besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen:** pauschalierte Zeitsachwerte
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:**
Bundesbaupreisindex für Wohngebäude (*Bauleistungen am Bauwerk*)



Insgesamt sind **419 Kauffälle** aus den Jahren 2012 und 2013 (**Kaufpreisspanne: 75.000,- bis 395.000,- €**) in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus
- **Baujahr:** Auswertejahr 2012: zwischen den Jahren 1950 und 2009
Auswertejahr 2013: zwischen den Jahren 1950 und 2010
- **Grundstücksgröße:** kleiner gleich 1.000 m²
- **Wohnfläche:** kleiner gleich 160 m² bei Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- **Eigentumsart:** Normaleigentum

Die Auswertung zur Ableitung von Sachwertfaktoren erfolgte mittels eines integrativen Auswertemodells. Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen. Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser wird demnach ausgehend von einem normierten Ausgangswert durch Multiplikation mit den abgeleiteten Umrechnungsfaktoren (*UF*) berechnet. Zur Berechnung des Sachwertfaktors liegen Umrechnungsfaktoren für das Baujahr, die Bauweise, den Bodenrichtwert, die Ausstattung sowie den Sachwert der jeweils zu bewertenden Immobilie vor.

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,54 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 0,07.

Kaufpreise, die mehr als 20 % vom Schätzwert (*theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde*) abwichen, wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\text{Sachwertfaktor} = 0,90 \\ \times \text{UF}_{\text{Baujahr}} \times \text{UF}_{\text{Bauweise}} \times \text{UF}_{\text{Bodenwert}} \times \text{UF}_{\text{Sachwert}}$$

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



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

Klasse	UF	Anzahl
Baujahr		
bis 1969	1,04	88
1970-1979	1,03	61
1980-1989	1,03	63
1990-1999	1,02	95
2000-2009	1,00	112

Klasse	UF	Anzahl
Bauweise		
DHH, REH	0,99	138
RMH	1,02	45
freistehend	1,00	211

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwert		
<= 110 €/m ²	0,97	130
>110 u. <=130 €/m ²	0,98	103
>130 u. <=170 €/m²	1,00	164
>170 u. <=250 €/m ²	1,01	20

Klasse	UF	Anzahl
Sachwert		
>= 80.000 € u. < 90.000	1,20	4
>= 90.000 € u. < 100.000	1,18	3
>= 100.000 € u. < 110.000	1,16	7
>= 110.000 € u. < 120.000	1,14	15
>= 120.000 € u. < 130.000	1,13	16
>= 130.000 € u. < 140.000	1,11	17
>= 140.000 € u. < 150.000	1,10	23
>= 150.000 € u. < 160.000	1,09	22
>= 160.000 € u. < 170.000	1,08	26
>= 170.000 € u. < 180.000	1,06	29
>= 180.000 € u. < 190.000	1,05	23
>= 190.000 € u. < 200.000	1,04	18
>= 200.000 € u. < 210.000	1,03	31
>= 210.000 € u. < 220.000	1,03	23
>= 220.000 € u. < 230.000	1,02	25
>= 230.000 € u. < 240.000	1,01	20
>= 240.000 € u. < 250.000	1,00	17
>= 250.000 € u. < 260.000	0,99	12
>= 260.000 € u. < 270.000	0,99	13
>= 270.000 € u. < 280.000	0,98	13
>= 280.000 € u. < 290.000	0,97	9
>= 290.000 € u. < 300.000	0,96	9
>= 300.000 € u. < 310.000	0,96	7
>= 310.000 € u. < 320.000	0,95	6
>= 320.000 € u. < 330.000	0,95	1
>= 330.000 € u. < 340.000	0,94	3
>= 340.000 € u. < 350.000	0,93	5
>= 350.000 € u. < 360.000	0,93	2
>= 360.000 € u. < 370.000	0,92	1
>= 370.000 € u. < 380.000	0,92	8
>= 380.000 € u. < 390.000	0,91	2
>= 390.000 € u. < 400.000	0,91	1



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

Baujahr:	1975
Bauweise:	Reihenmittelhaus (RMH)
Bodenwert:	150 €/m ²
Sachwert:	125.000,- €

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor:} &= 0,90 \\ &\times \text{UF}_{\text{Baujahr}} \times \text{UF}_{\text{Bauweise}} \times \text{UF}_{\text{Bodenrichtwert}} \times \text{UF}_{\text{Sachwert}} \\ &= 0,90 \\ &\quad \times 1,03 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,13 \\ &\approx 1,07 \end{aligned}$$

Der vorgenannte Sachwertfaktor in Höhe von 1,07 bewegt sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (*einfache Standardabweichung*) in einer Spanne von **0 bis 1,14 (± 7%)** bzw. bei einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95%** (*zweifache Standardabweichung*) in einer Spanne von **0,93 bis 1,21 (± 14%)**.



9.5 Vergleichs- und Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

9.5.1 Vergleichspreisermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser

Da die Nachfrage nach Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser von Jahr zu Jahr zunimmt und der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verstärkt zur Markttransparenz als Basis für die vielfältigen Wertermittlungsaufgaben (*insbesondere im Rahmen der steuerlichen Bewertungen*) verpflichtet, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (*AGVGA NRW*) ein integratives Auswertemodell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten entwickelt (s. *NÖV, Ausgabe 2/2009*). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (*Zu- und Abschläge in Prozent*) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (*im Vergleichswertverfahren*) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt 1.258 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2010 bis 2013
gezahlter Kaufpreis:	75.000,- € bis 380.000,- €
Gebäudealter:	bis 130 Jahre
Bodenwert:	20.000,- € bis 130.000,- €
Grundstücksfläche:	140 m ² bis 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 bis 250 m ²

Kaufpreise, die mehr als 25 % vom Schätzwert (*theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde*) abweichen (*181 Kauffälle*), wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,85 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 18.000,- €. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 1.077 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab (bezogen auf 68% der Kauffälle) eine Standardabweichung von ± 10%.**

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 155.000,- \text{ €} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungsgrad}} \end{aligned}$$

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



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

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2010	0,92	385
2011	0,96	287
2012	0,99	229
2013	1,00	176

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. <= 110 m ²	0,97	51
> 110 u. <= 130 m²	1,00	414
> 130 u. <= 150 m ²	1,09	195
> 150 u. <= 180 m ²	1,16	117
> 180 u. <= 210 m ²	1,34	35
> 210 u. <= 250 m ²	1,40	15

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	1,01	51
Emmerich	0,99	119
Goch	1,00	161
Kalkar	0,96	43
Kleve	1,00	175
Kranenburg	1,09	31
Rees	0,96	65
Uedem	0,99	37
Geldern	1,02	105
Issum	1,09	36
Kerken	1,03	45
Kevelaer	1,02	88
Rheurdt	1,11	21
Straelen	1,07	40
Wachtendonk	1,03	19
Weeze	1,00	41

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
>= 1,0 u. < 1,5	k.A.m.**	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,95	29
>= 2,0 u. < 2,5	1,00	408
>= 2,5 u. < 3,0	1,08	274
>= 3,0 u. < 3,5	1,14	358
>= 3,5	1,30	8

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	1,00	421
Reihenendhaus	1,00	89
Reihenmittelhaus	1,02	122
freistehend	1,10	445

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
bis 3 Jahre	1,10	63
4 - 10 Jahre	1,08	115
11 - 25 Jahre	1,00	284
26 - 40 Jahre	0,88	262
41 - 60 Jahre	0,73	260
61 - 90 Jahre	0,72	59
91 - 130 Jahre	0,66	27

Klasse	VF	Anzahl
Grundstückswert *		
bis 30.000 €	0,94	121
> 30.000 u. <= 40.000 €	1,00	213
> 40.000 u. <= 50.000 €	1,06	200
> 50.000 u. <= 60.000 €	1,11	156
> 60.000 u. <= 70.000 €	1,13	133
> 70.000 u. <= 80.000 €	1,19	88
> 80.000 u. <= 90.000 €	1,23	71
> 90.000 u. <= 100.000 €	1,28	42
> 100.000 u. <= 130.000 €	1,41	53

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,91	308
vorhanden (zu 100 %)	1,00	635

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (siehe Anhang B)		
(Gebäudealter mindestens 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	412
teilmodernisiert	1,08	194
neuzeitlich	k.A.m.**	1

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

** keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für Einfamilienhaus mit folgenden Kriterien:

Preisstand	
(Jahrgang der zugrunde zu legenden Kaufpreise):	2013
Bauweise:	freistehend
Wohnfläche:	165 m ²
Alter des Hauses (Gebäudealter):	33 Jahre (Baujahr: 1980)
Stadt / Gemeinde:	Goch
Grundstückswert:	75.000,- €
Keller:	vorhanden
Gebäudestandard (ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):	Stufe 2,75
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (Objekt nicht modernisiert)

Vergleichspreis: = 155.000,- €

$$\begin{aligned} & \times VF_{\text{Preisstand}} \times VF_{\text{Bauweise}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ & \times VF_{\text{Grundstückswert}} \times VF_{\text{Keller}} \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungsgrad}} \end{aligned}$$

= 155.000,- €

$$\begin{aligned} & \times 1,00 \times 1,10 \times 1,16 \times 0,88 \times 1,00 \\ & \times 1,19 \times 1,00 \times 1,08 \times 1,00 \end{aligned}$$

≈ 224.000,- €

Der vorgenannte Vergleichskaufpreis in Höhe von 224.000,- € bewegt sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (einfache Standardabweichung) in einer Spanne von **202.000,- € bis 246.000,- € (± 10%)** bzw. bei einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95%** (zweifache Standardabweichung) in einer Spanne von **179.000,- € bis 269.000,- € (± 20%)**.

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



9.5.2 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 452 Kauffällen (2012 = 435 Kauffälle) um rd. 4 % gestiegen. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ erfasst wurden, beträgt 2013 rd. 35 % (2012 = 34 %).

Bezogen auf das Auswertungsjahr 2013/2012 wurden lediglich drei/fünf auswertbare Veräußerungsfälle von Neubau-Doppelhaushälften (schlüsselfertige Einfamilienhäuser von Bauträgern, ohne Keller, ohne Nebenanlagen, inkl. Grundstück) registriert. Aufgrund dieser geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle konnten daher für die Auswertungsjahre 2013 und 2012 keine repräsentativen Durchschnittswerte hinsichtlich des Kaufpreises, der Grundstücks- und Wohnungsgröße sowie durchschnittliche Baukostenansätze abgeleitet werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittswerte der Auswertungsjahre 2009 bis 2012 zusammengestellt.

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

Auswertungsjahr	1 Kauf-fälle	2 mittlerer Kaufpreis €	3 Grundstücks-fläche m ²	4 Wohnfläche (WF) m ²	5 Baukosten je m ² WF €/m ²	6 Bruttoraum-inhalt (BRI) m ³	7 Baukosten je m ³ BRI €/m ³	8 Bruttogrund-fläche (BGF) m ²	9 Baukosten je m ² BGF €/m ²
2009	20	179.000	292	122	1.145	515	220	161	706
2010	22	182.000	313	116	1.205	514	223	158	723
2011	13	185.000	310	117	1.269	485	235	166	765

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. sowie die Baunebenkosten (diese wurden mit 14 % in Abzug gebracht).



9.6 Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

9.6.1 Vergleichskaufpreisermittlung für neu errichtete Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 278 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2010 bis 2013
Wohnfläche	25 bis 140 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	50 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 50
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,80 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 148,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 278 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab (bezogen auf 68% der Kauffälle) eine Standardabweichung von ± 7%.**

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer neu errichteten Eigentumswohnung:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 2.264,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Stadt/Gemeinde}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \end{aligned}$$



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für eine neu errichtete Eigentumswohnung**

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2010	0,86	41
2011	0,95	102
2012	0,93	68
2013	1,00	67

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
<= 120 €/m ²	0,90	31
>120 u. <=170 €/m²	1,00	153
>170 u. <=250 €/m ²	1,04	94

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
<= 40 m ² u. <= 60	1,03	55
> 60 u. <= 80 m ²	1,05	95
> 80 u. <= 100 m²	1,00	95
> 100 u. <= 120 m ²	1,04	32

Klasse	VF	Anzahl
Geschosslage		
Erdgeschoss	0,97	105
Obergeschoss	1,00	136
Dachgeschoss	1,00	37

Klasse	VF	Anzahl
Gemeinde *		
Bedburg-Hau	0,99	10
Emmerich	0,83	35
Goch	1,00	31
Kalkar	k.A.m.	0
Kleve	1,00	73
Kranenburg	k.A.m.	0
Rees	1,02	18
Uedem	k.A.m.	0
Geldern	0,93	25
Issum	k.A.m.	0
Kerken	k.A.m.	0
Kevelaer	0,95	9
Rheurdt	0,95	10
Straelen	1,12	67
Wachtendonk	k.A.m.	0
Weeze	k.A.m.	0

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
>= 2,5 u. < 3,5	0,93	89
>= 3,5 u. < 4,5	1,00	189

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,98	55
nicht vermietet	1,00	223

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,00	202
nicht vorhanden	0,95	76

* keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für eine neu errichtete Wohnung mit folgenden Kriterien:

Stadt / Gemeinde:	Goch
Gebäudestandard:	3,0
Wohnfläche:	90 m ²
Bodenwertniveau:	145,- €/m ²
Preisstand	
(Jahrgang der zugrunde zu legenden Kaufpreise):	2013
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Vermietungssituation:	nicht vermietet
Aufzug:	vorhanden

Vergleichspreis = 2.264,- €/m²
x KF_{Stadt / Gemeinde} x KF_{Gebäudestandard} x KF_{Wohnfläche} x KF_{Bodenrichtwert}
x KF_{Preisstand} x KF_{Lage im Gebäude} x KF_{Vermietungssituation} x KF_{Aufzug}
= 2.264,- €/m²
x 1,00 x 0,93 x 1,00 x 1,00
x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00
≈ 2.100,- €/m²

Der vorgenannte Vergleichskaufpreis in Höhe von rd. 2.100,- € bewegt sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (*einfache Standardabweichung*) in einer Spanne von **1.953,- €/m² bis 2.247,- €/m² (± 7%)** bzw. bei einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95%** (*zweifache Standardabweichung*) in einer Spanne von **1.806,- €/m² bis 2.394,- €/m² (± 14%)**.

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



9.6.2 Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 629 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2010 bis 2013
Wohnfläche	25 bis 140 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	50 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 50
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (<i>Verkäufer/Käufer</i>):	nicht bekannt

Kaufpreise, die mehr als 25 % vom Schätzwert (*theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde*) abweichen (*106 Kauffälle*), wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,80 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 136,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 523 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab (bezogen auf 68% der Kauffälle) eine Standardabweichung von ± 11%.**

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.088,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Stadt/Gemeinde}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertanteil}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \end{aligned}$$

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



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

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2010	0,91	128
2011	0,92	158
2012	1,00	119
2013	1,00	118

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
<= 120 €/m ²	0,99	150
>120 u. <=170 €/m²	1,00	298
>170 u. <=250 €/m ²	1,04	75

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
> 40 u. <= 60 m ²	0,97	93
> 60 u. <= 80 m²	1,00	206
> 80 u. <= 100 m ²	0,97	180
> 100 u. <= 120 m ²	0,91	32

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
4 - 10 Jahre	1,27	29
11 - 25 Jahre	1,05	173
26 - 40 Jahre	1,00	188
41 - 60 Jahre	0,84	102
61 - 90 Jahre	0,77	12
über 90 Jahre	0,88	15

Klasse	VF	Anzahl
Gemeinde		
Bedburg-Hau	0,95	5
Emmerich	1,04	34
Goch	0,88	56
Kalkar	0,86	2
Kleve	1,00	155
Kranenburg	1,04	5
Rees	1,00	20
Uedem	0,86	6
Geldern	1,04	54
Issum	1,06	12
Kerken	1,06	5
Kevelaer	0,97	56
Rheurdt	1,00	3
Straelen	1,06	23
Wachtendonk	1,02	7
Weeze	1,06	80

Klasse	VF	Anzahl
Geschosslage		
Erdgeschoss	1,03	154
Obergeschoss	1,00	268
Dachgeschoss	0,99	101

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
>= 1,5 u. < 2,5	1,00	274
>= 2,5 u. < 3,5	1,21	226
>= 3,5 u. < 4,5	1,62	23

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,10	40
nicht vorhanden	1,00	483

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (siehe Anhang B)		
(Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	215
teilmodernisiert	1,05	70
neuezeitlich	1,24	24

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertanteil		
bis 20 tsd. €	1,00	384
20 tsd. bis 40 tsd. €	1,04	137
40 tsd. bis 60 tsd. €	k.A.m.	2



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

Stadt / Gemeinde:	Goch
Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug):	33 Jahre
Gebäudestandard (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):	2,0
Wohnfläche:	70 m ²
Bodenwertniveau:	145,- €/m ²
Preisstand	
(Jahrgang der zugrunde zu legenden Kaufpreise):	2013
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Aufzug:	vorhanden
Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses:	800 m ²
Bodenwertanteil:	11.600,- €
(100/1.000 (Miteigentumsanteil am Grundstück)	
x 800 m ² (Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses)	
x 145 €/m ² (Bodenwertniveau))	
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (nicht modernisiert)

Vergleichspreis = 1.088,- €/m²

$$\times K_{F_{\text{Stadt/Gemeinde}}} \times K_{F_{\text{Altersklasse}}} \times K_{F_{\text{Gebäudestandard}}} \times K_{F_{\text{Wohnfläche}}} \times K_{F_{\text{Bodenwertniveau}}} \\ \times K_{F_{\text{Preisstand}}} \times K_{F_{\text{Lage im Gebäude}}} \times K_{F_{\text{Aufzug}}} \times K_{F_{\text{Bodenwertanteil}}} \times K_{F_{\text{Modernisierungstyp}}}$$

= 1.088,- €/m²

$$\times 0,88 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00$$

≈ 1.053,- €/m²

Der vorgenannte Vergleichskaufpreis in Höhe von rd. 1.053,- € bewegt sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (einfache Standardabweichung) in einer Spanne von **937,- €/m² bis 1.169,- €/m² (± 11%)** bzw. bei einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95%** (zweifache Standardabweichung) in einer Spanne von **821,- €/m² bis 1.285,- €/m² (± 22%)**.

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



9.6.3 Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2013

Im Auswertungsjahr 2013 wurden insgesamt 102 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsanlagen mit mindestens drei Wohneinheiten registriert, von denen letztlich 76 Kauffälle für Durchschnittswertermittlungen herangezogen werden konnten. Bei den 26 Kauffällen, die nicht in die Mittelwertbildungen einbezogen werden konnten, handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“, Eigentumswohnungen in besonders exponierten Lagen mit Rheinblick in Rees oder Emmerich am Rhein und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Durchschnittspreis in €/m ² WF (Preisspanne, 68 % aller Kaufpreise) Mittlere Wohnfläche (Wohnflächenspanne, 68 % aller Kaufpreise)
Emmerich am Rhein	16	1.884,- €/m² WF (1.666,- bis 2.102,- €/m ² WF) 67 m² (53 bis 81 m ²)
Geldern	12	2.139,- €/m² WF (1.938,- bis 2.340,- €/m ² WF) 74 m² (58 bis 90 m ²)
Kleve	18	2.212,- €/m² WF (1.939,- bis 2.485,- €/m ² WF) 78 m² (59 bis 97 m ²)
Rees	11	1.987,- €/m² WF (1.619,- bis 2.355,- €/m ² WF) 73 m² (56 bis 90 m ²)
Rheurdt	5	2.105,- €/m² WF (2.078,- bis 2.132,- €/m ² WF) 105 m² (88 bis 122 m ²)
Straelen	14	2.582,- €/m² WF (2.350,- bis 2.814,- €/m ² WF) 77 m² (68 bis 86 m ²)

Die Preise beziehen sich nur auf die Eigentumswohnung; Nebenanlagen (Tiefgaragenstellplatz, Garage, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten.

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



9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

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

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

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

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

9.7.1 Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



9.7.2 Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (*Wertanteil der baulichen Anlagen*) des Erbbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert bzw. Ertragswert des Gebäudes auszugehen.

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

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

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



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

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve für insgesamt **23 auswertbare Kauffälle** jeweils einen Finanzmathematischen Wert (*FmW*) des Erbbaurechts gemäß Nr. 4.3.2.2 WertR berechnet, der sich aus dem Gebäudewertanteil und einem fiktiven Bodenwertanteil zusammensetzt. Letzterer bezeichnet den Wertvorteil, der sich ggf. aus der Differenz zwischen erzielbarem Erbbauzins und angemessener Bodenwertverzinsung ergibt. Der Gebäudewertanteil wurde mittels des Sachwertmodells der AGVGA, in dem die Wertansätze der Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**) zugrunde lagen, berechnet.

Die Finanzmathematischen Werte der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2011 und 2012** wurden ausgehend von folgenden Ansätzen berechnet:

- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2000
- Länderfaktor für NRW: 1,0
- Regionalfaktor (*Kreis Kleve*): 0,9
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Zuschlag für ausgebaute Spitzböden: abhängig von der Ausbaufäche
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:
Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW
- Wertsicherungsklausel: liegt vor
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 99 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: mind. 40 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts

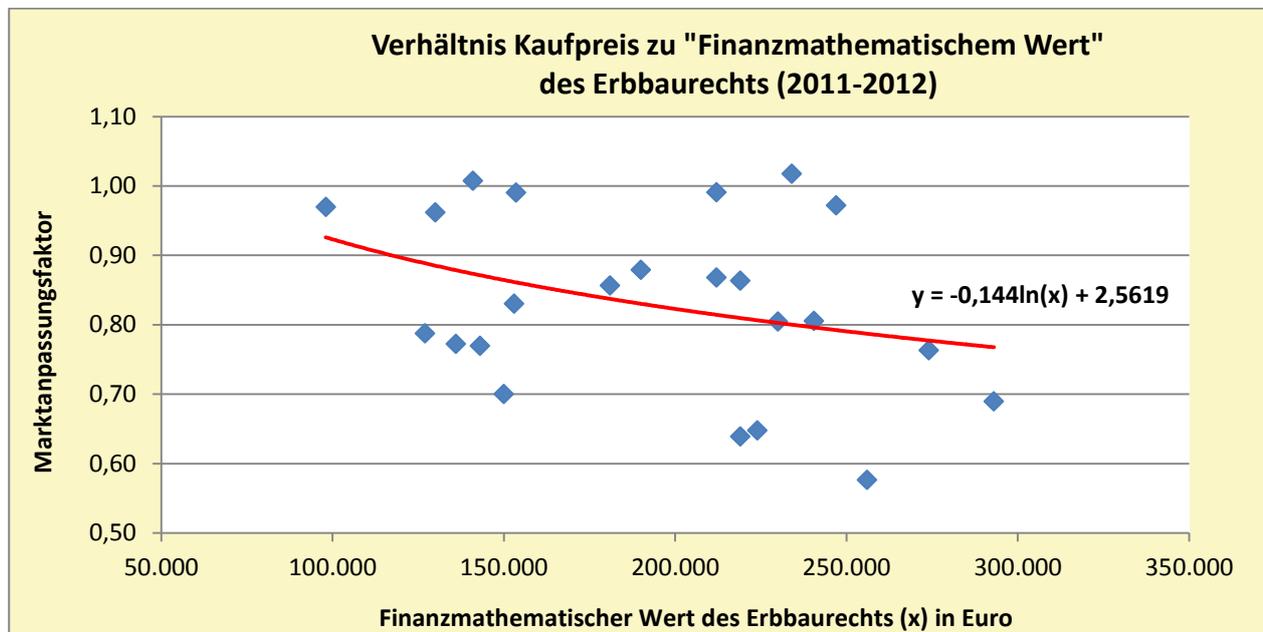
Anschließend wurden die Finanzmathematischen Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt, indem für jeden Kauffall ein Marktanpassungsfaktor entsprechend der nachgenannten Formel ermittelt wurde:

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



Zur Schätzung des Marktanpassungsfaktors eines vorgegebenen Erbbaurechts in Abhängigkeit vom Finanzmathematischen Wert wurde auf Basis der ausgewerteten Kauffälle die folgende logarithmische Funktion abgeleitet:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = 2,5619 - 0,144 * \ln(\text{FmW})$$



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

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungs- faktor (y)
100.000	0,919
125.000	0,887
150.000	0,860
175.000	0,838
200.000	0,819
225.000	0,802
250.000	0,786
275.000	0,772
300.000	0,760

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

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

**Anwendungsbeispiel:****Annahmen**

- Es ist der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück zu ermitteln.
- Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks: 60.000,-- €
- Wert der baulichen und sonstigen Anlagen: 100.000,-- €
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen: 50 Jahre
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 99 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 40 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins (*wertgesichert*): 748,95 €
- durchschnittlicher, aktueller Erbbauzinssatz: 3,0 %
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (60.000,- € x 3,00 %): 1.800,-- €

Wertermittlung**Bodenwertanteil des Erbbaurechts**

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (60.000,- € x 3,00 %):	1.800,00 €
vertraglich und gesetzlich jährlich erzielbarer Erbbauzins:	<u>748,95 €</u>
Differenz:	1.051,05 €
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restlaufzeit / 3,00 % Verzinsung:	23,1148

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:**24.295,-- €***(Kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil 1.051,05 € x 23,1148)***Verkehrswert des Erbbaurechts**

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (<i>Gebäudewertanteil</i>):	100.000,-- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	<u>24.295,-- €</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	124.295,-- €

ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte: 0,89

Zwischensumme 110.623,-- €

Zu-/Abschläge (*aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen*): 0,-- €**Verkehrswert des Erbbaurechts (*gerundet*)****111.000,-- €**



9.8 Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

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

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

§ 35 Abs. 1 BauGB

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

Landwirtschaftliche Betriebe

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

	bis 5.000 m ²	über 5.000 m ²
Hofflächen mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	12,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Hofflächen nur mit Wirtschaftsgebäude	9,00 €/m ²	6,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 1 ha zu begrenzen. Hofflächen über 1 ha werden mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet.



Ein Altenteil wird grundsätzlich mit 30,00 €/m² (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine Baulasteintragung mit einer Zweckbindung an den Betrieb besteht (s.u. Anmerkung zu „Altenteile“). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in der Landwirtschaft tätig sind (Betriebsleiter, Landarbeiter etc.). Das freistehende Wohnhaus ohne Zweckbindung ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Gärtnerische Betriebe

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

	bis 2.500 m ²	über 2.500 m ²
Hoffflächen mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	14,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Hoffflächen nur mit Wirtschaftsgebäude	11,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 0,5 ha zu begrenzen. Hoffflächen über 0,5 ha werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen bewertet. Die Wertigkeit dieser Flächen liegt in Abhängigkeit von der Lage im Rahmen zwischen 5,00 bis 9,00 €/m². Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau in diesen Gemeinden 8,00 €/m².

Ein Altenteil wird grundsätzlich mit 30,00 €/m² (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine Baulasteintragung mit einer Zweckbindung an den Betrieb besteht (s.u. Anmerkung zu „Altenteile“). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in Gartenbaubetrieben tätig sind (Betriebsleiter, Landarbeiter etc.). Das freistehende Wohnhaus ohne Zweckbindung ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Anmerkung:

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

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



§ 35 Abs. 2 BauGB

– Sonstige Vorhaben: **Wohngrundstücke im Außenbereich**

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

Bei entsprechender Genehmigung nach § 35 Abs. 2 sind wegen der fehlenden Infrastruktur und des geringeren Erschließungsaufwandes für Grundstücke im Außenbereich Abschläge von den **Basiswerten** in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt) vorzunehmen (über 1 km: Faktor 0,5; bis 1 km: Faktor 0,7).

Maßgebender **Basiswert** bildet der jeweilige gebietstypische Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde nach § 13 der Gutachterausschussverordnung. Dieser Wert bezieht sich auf die mittlere Wohnlage im Gemeindegebiet und ist auch im Internetportal www.borisplus.nrw.de veröffentlicht und dort kostenlos einsehbar. Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist (in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung) aus der nachfolgenden Tabelle direkt ersichtlich (*Entfernung bis 1 km: 70% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes, Entfernung über 1 km: 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes*).

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB	
		Entfernung	
	Bodenwert in €/m ²	bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	115	81	58
Emmerich am Rhein	145	102	73
Goch	120	84	60
Kalkar	105	74	53
Kleve	150	105	75
Kranenburg	140	98	70
Rees	125	88	63
Uedem	100	70	50
Geldern	135	95	68
Issum	145	102	73
Kerken	145	102	73
Kevelaer	130	91	65
Rheurdt	140	98	70
Straelen	160	112	80
Wachtendonk	135	95	68
Weeze	95	67	48



Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Flächengröße als Bauland ist die **fünffache Fläche** der **bebauten Gebäudeflächen** (mindestens 600 m²; maximal 1.500 m²). Flächengrößen über 1.500 m² bis zu einer Größe von max. 2.500 m² werden mit 30 % des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt. Über 2.500 m² hinausgehende Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus (s. Kapitel 8.3) zuzüglich 50 % Aufschlag, soweit es sich um ein von der Land- und Forstwirtschaft abgegrenztes (durch Zaun oder Hecke eingefriedetes) Hofgrundstück handelt. Ansonsten ist der Bodenrichtwert für Land- oder Forstwirtschaft zugrunde zu legen.

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 § 35 (4) 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 **§ 35 Abs. 2 BauGB**, sofern kein funktionaler Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt, die weiterhin nach § 35 Abs. 1 BauGB genutzt werden.

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

Die zugehörigen Flächengrößen richten sich nach der Größe der bebauten Flächen, wobei in der Regel das **fünffache** der **bebauten Flächen** angesetzt wird.



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

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohnl./gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	115	40	29
Emmerich am Rhein	145	51	36
Goch	120	42	30
Kalkar	105	37	26
Kleve	150	53	38
Kranenburg	140	49	35
Rees	125	44	31
Uedem	100	35	25
Geldern	135	47	34
Issum	145	51	36
Kerken	145	51	36
Kevelaer	130	46	33
Rheurdt	140	49	35
Straelen	160	56	40
Wachtendonk	135	47	34
Weeze	95	33	24

§ 35 Abs. 6 BauGB

– Gebiete mit Außenbereichssatzung

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

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



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

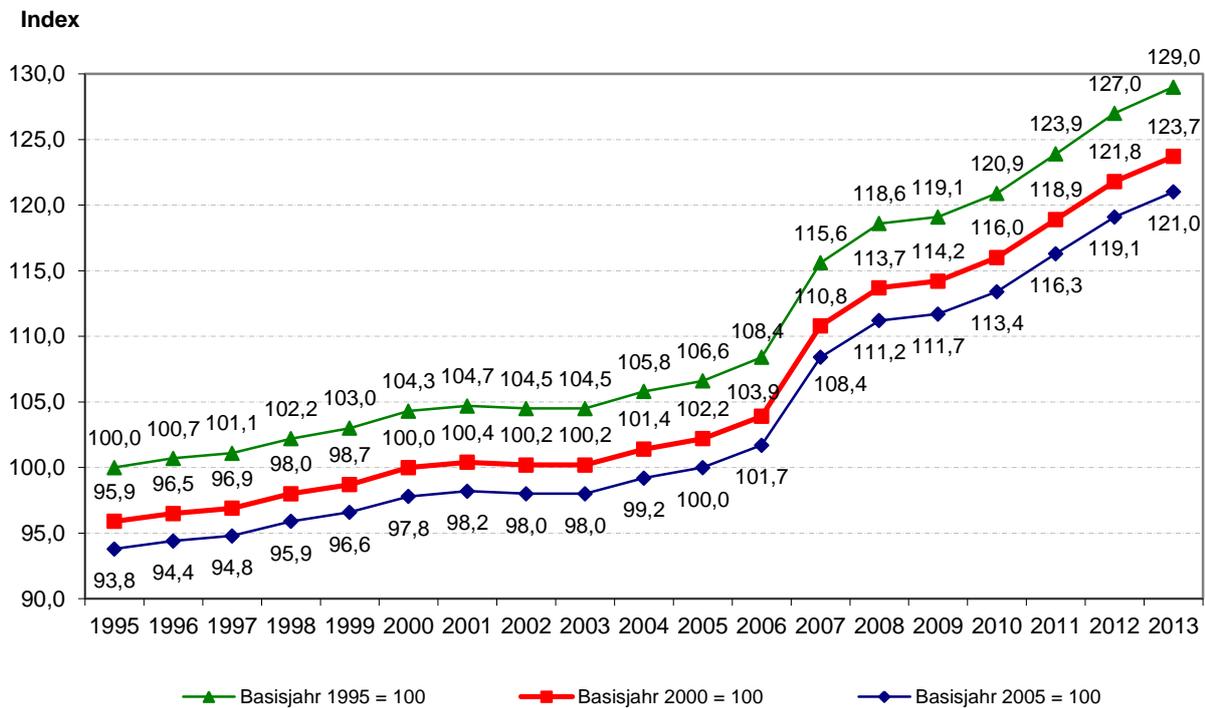
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und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

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,6 % gestiegen (2012 = 2,4 %). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. 1,6 % (2012 = 1,2 %) und auch der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um 1,6 % (2012 = 1,9 %).

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (*IT.NRW*) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen nur noch den Verbraucherpreisindex (*VPI*) NRW. 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 IT.NRW wird die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte umgestellt werden.

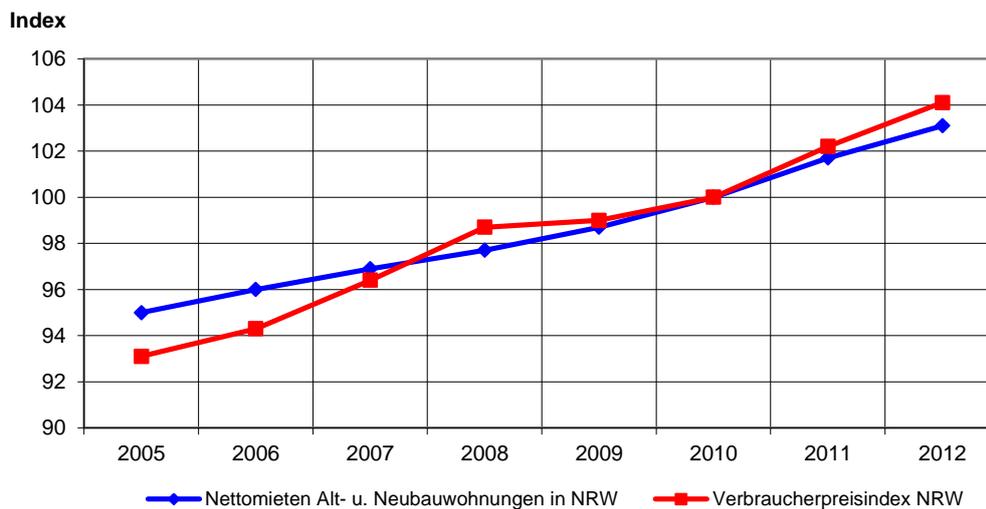


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW
Basisjahr 1995, 2000, 2005



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2010



Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	95,0	96,0	96,9	97,7	98,7	100,0	101,7	103,1	104,7
Verbraucherpreisindex NRW	93,1	94,3	96,4	98,7	99,0	100,0	102,2	104,1	105,8

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik



11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85642 • Fax: 02821 – 85660

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

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Norbert Wilbert

Stellvertretender Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Dirk Brammen

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:

BauGB: 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

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

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S. 639)

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

11.4 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss sowie für Tätigkeiten der Geschäftsstelle richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW in der Fassung vom 05. Juli 2010.

Die einzelnen Gebührenansätze sind dem nachfolgenden Auszug aus der VermWertGebO zu entnehmen. Die Gesamtgebühr für die Erstellung von Verkehrswertgutachten ergibt sich letztlich aus der Summe der Gebührenansätze zuzüglich der Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

Weitere Detailfragen oder Besonderheiten zur Gebührenberechnung können in der Geschäftsstelle erfragt werden.



**Auszug aus der Vermessungs- und
Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW**
vom 05.07.2010 in der derzeit gültigen Fassung

Tarifstelle 7 – Amtliche Grundstückswertermittlung

Tarifstelle 7.1 Gutachten

- a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
 - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
 - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. €
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €
- b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 €
- c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. €
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 €
- d) Wert über 100 Mio. €
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 €

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.



Tarifstelle 7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) **insgesamt bis 400 €**, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) **insgesamt bis 800 €**, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) **insgesamt bis 1.200 €**, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) **insgesamt bis 1.600 €**, für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) **bis 500 €**, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) **bis 500 €** je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) **50 Prozent** der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- d) je Antrag **bis zu 50 Prozent** der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.



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 30.06.2013

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Wohnbe- völkerung	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61	12.632	206,1
Emmerich am Rhein	80	30.006	374,4
Geldern	97	33.011	340,7
Goch	115	32.975	285,8
Issum	55	11.769	215,3
Kalkar	88	13.703	155,3
Kerken	58	12.437	214,4
Kevelaer	101	27.730	275,7
Kleve	98	47.906	489,9
Kranenburg	77	10.207	132,6
Rees	110	21.255	193,9
Rheurdt	30	6.666	222,1
Straelen	74	15.712	212,1
Uedem	61	8.119	133,2
Wachtendonk	48	7.899	164,1
Weeze	79	10.113	127,2
Kreis Kleve	1.232	302.140	245,2
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.079.837	960,2
Nordrhein- Westfalen	34.082	17.545.987	514,8



Anhang

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

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



B) Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

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

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

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

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

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

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

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