



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht **2012**

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2011 - 31.12.2011



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2012

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2011

Kleve, im März 2012

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 2011.....	13
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
5 Unbebaute Grundstücke.....	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	31
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	31
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	34
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	36
5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	42
5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	42
5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	43
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	45
6 Bebaute Grundstücke.....	47
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	51
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	55
6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....	58
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	60
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	62
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	63
7.1 Wohnungseigentum.....	63
7.2 Teileigentum.....	66



Inhaltsverzeichnis

Seite

8	Bodenrichtwerte	67
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	67
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	68
8.3	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.....	83
8.4	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	84
9	Erforderliche Daten	86
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	86
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	99
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	100
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	103
9.5	Vergleichspreisermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	106
9.6	Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.....	110
9.7	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	115
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	120
11	Sonstige Angaben	123
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	123
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	124
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	125
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	125
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	128



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2011 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 6 % Zunahme der Kauffälle, 30 % Zunahme im Geldumsatz
- bebaute Grundstücke: 3 % Zunahme der Kauffälle, 10 % Zunahme im Geldumsatz
- Wohnungs- und Teileigentum: 21 % Zunahme der Kauffälle, 35 % Zunahme im Geldumsatz

Im Jahr 2011 wurden im Kreis Kleve insgesamt 4.165 Kauffälle (2010: 3.838 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 3.069 Kauffälle (2010: 2.870 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 456 Mio. € (2010: 392 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2011 um rd. 7 % auf 537 Kauffälle (2010: 500 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve nochmals um rd. - 0,5 % gesunken (2010: - 0,7 %).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 151 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rd. 13 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rd. 398 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rd. 19 %, der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis stieg um rd. 2 %.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % auf 1.614 Kauffälle (2010: 1.568 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rd. 10 % auf insgesamt 312 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2011 um rd. 21 % gestiegen. Im Berichtszeitraum 2011 wechselten insgesamt 570 (2010: 470 Objekte) Objekte den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2012 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2011 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 BORIS.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 2012** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 28.03.2012** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 28.03.2012

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 (BAz Nr. 108a vom 10.06.2006) sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 10.01.2006 zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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



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

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

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten 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 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.



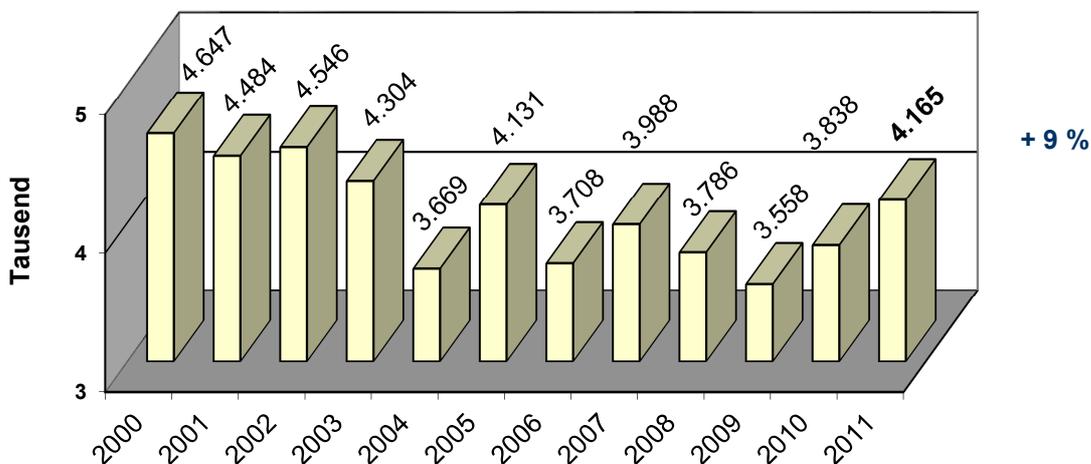
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird. Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung, als der Nordkreis aus den sechs Gemeinden des alten Kreises Kleve zuzüglich der rechtsrheinischen Gemeinden Emmerich am Rhein und Rees bestand. Die Auswertungen des Grundstücksmarktes haben von Beginn an regionale Unterschiede gezeigt, so dass die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt.

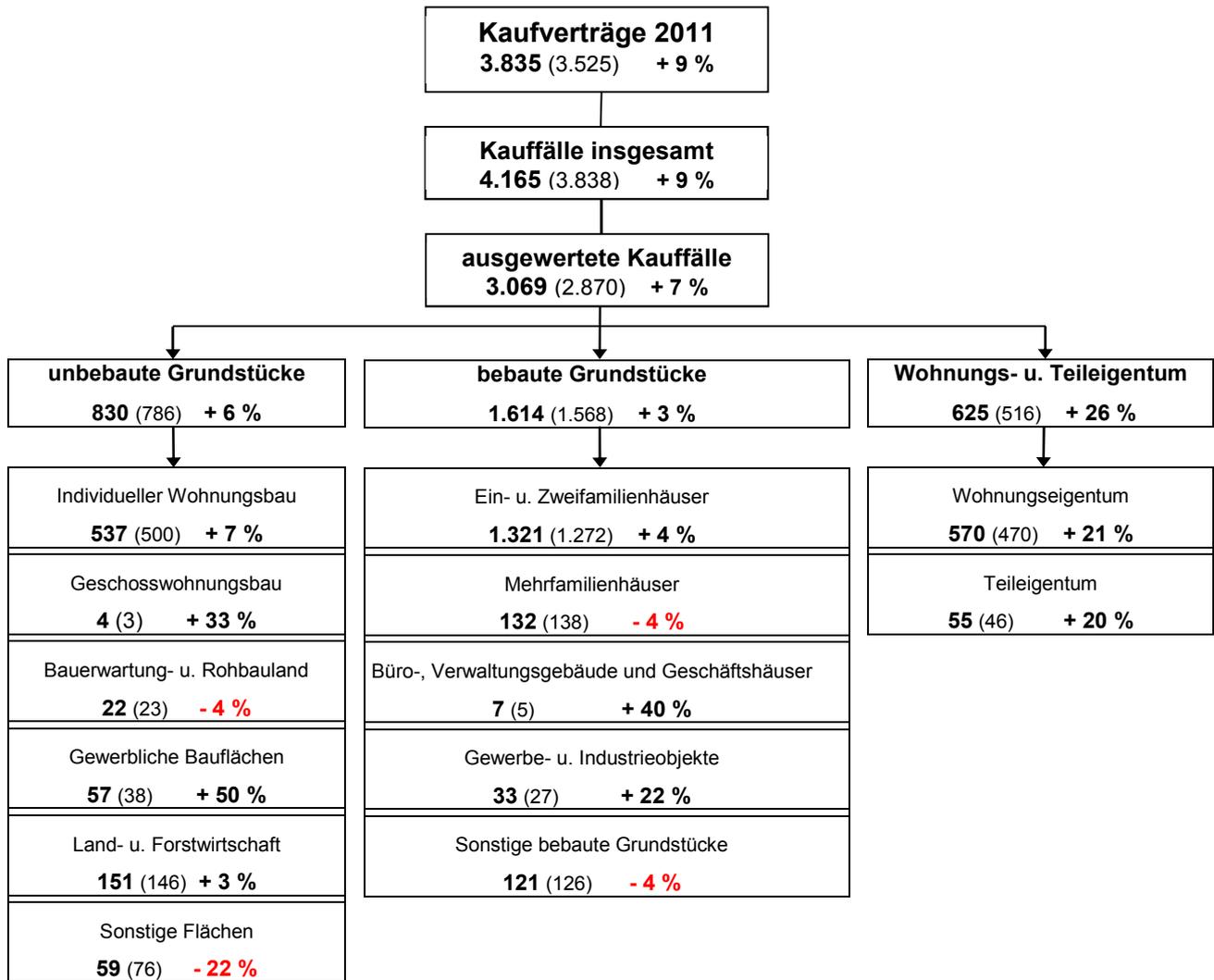
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2011 von den beurkundenden Stellen 3.835 Kaufverträge mit insgesamt 4.165 Kauffällen übersandt.

übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2000 bis 2011

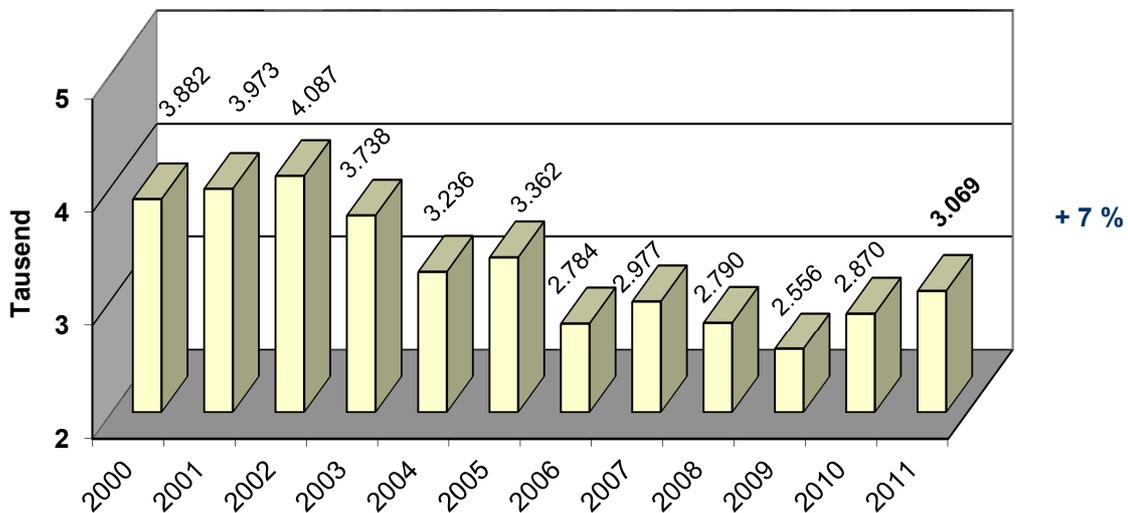


Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2011 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse oder durch besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind sowie Kauffälle, die sich auf **Erbbaurechtsveräußerungen** beziehen, werden im Grundstücksmarktbericht **nicht** berücksichtigt. Ausgewertet werden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt bleiben zudem **Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Veräußerungen von Splissparzellen, insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge**. Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich durch Abzug dieser „besonderen Kauffälle“ von der Gesamtzahl der o.a. übersandten Kauffälle.



() Werte = Vergleichswerte bezogen auf das Auswertungsjahr 2010 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2000 bis 2011





Ausgewertet wurden insgesamt

3.069 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von rd.

456 Mio. €

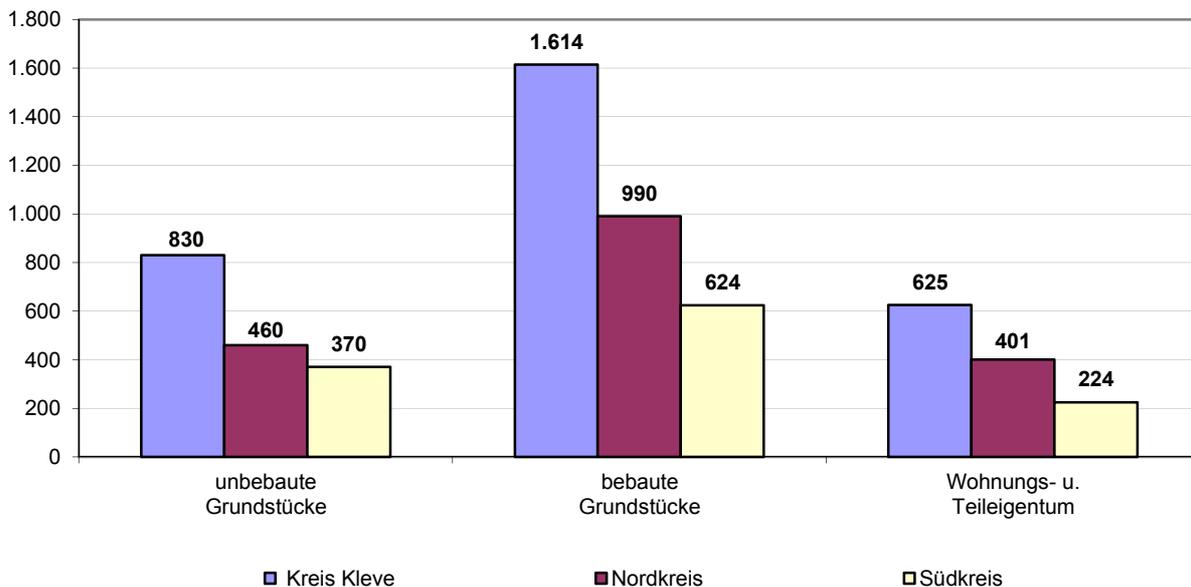
Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **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 2011, unterteilt in Nord- u. Südkreis



**Gesamtübersicht 2010, aufgeschlüsselt nach Gemeinden**

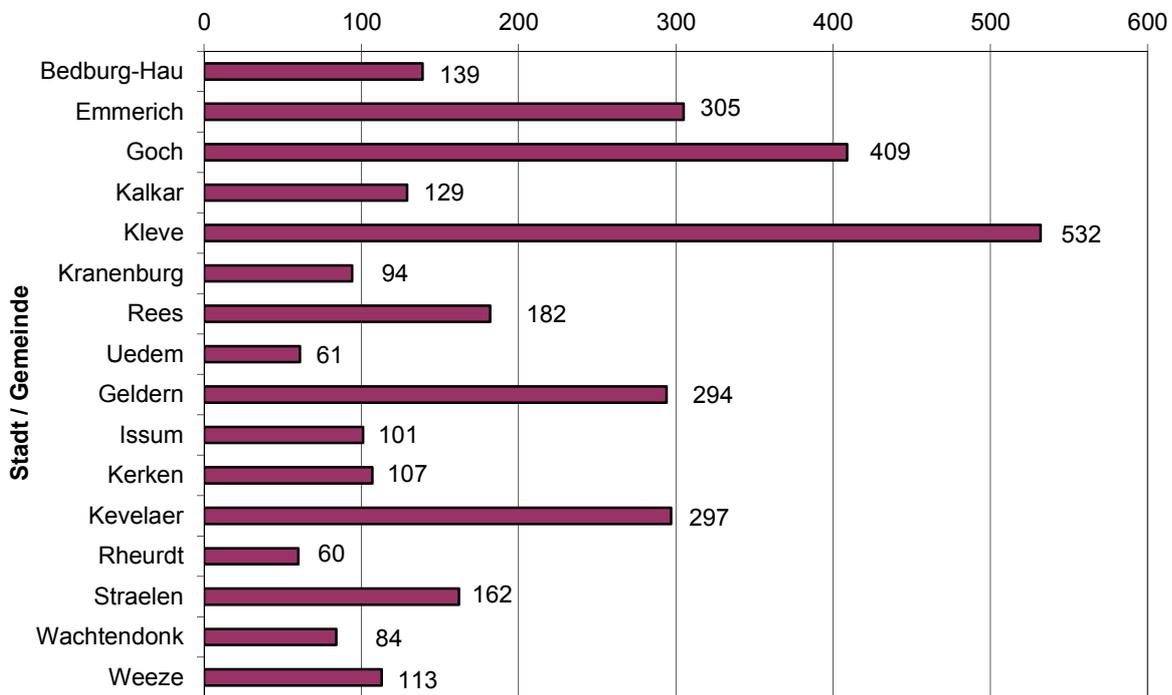
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	65	4.083.266	51	8.492.000	15	2.070.750	131	14.646.016
Emmerich am Rhein	35	2.326.368	167	28.726.019	58	4.784.409	260	35.836.796
Goch	70	3.832.779	176	28.836.290	49	4.985.900	295	37.654.969
Kalkar	38	2.611.153	77	12.313.500	3	395.940	118	15.320.593
Kleve	91	9.687.188	278	60.670.431	132	11.378.184	501	81.735.803
Kranenburg	23	1.706.772	49	11.132.045	11	1.406.280	83	14.245.097
Rees	33	2.350.739	104	20.927.612	39	4.407.123	176	27.685.474
Uedem	18	1.154.353	52	9.584.890	3	336.000	73	11.075.243
Nordkreis	373	27.752.619	954	180.682.787	310	29.764.585	1.637	238.199.991
Geldern	73	5.802.967	163	28.189.701	41	4.372.112	277	38.364.780
Issum	25	1.525.400	45	7.682.775	12	1.686.500	82	10.894.675
Kerken	62	3.472.975	58	11.198.880	9	909.750	129	15.581.605
Kevelaer	138	9.775.639	177	26.012.174	47	4.705.320	362	40.493.133
Rheurdt	14	839.467	30	5.040.500	5	651.500	49	6.531.467
Straelen	34	3.845.533	47	8.899.700	38	5.943.453	119	18.688.685
Wachtendonk	44	2.911.488	36	6.298.700	5	516.902	85	9.727.090
Weeze	23	1.353.556	58	8.545.796	49	3.506.638	130	13.405.990
Südkreis	73	5.802.967	163	28.189.701	41	4.372.112	1.233	153.687.425
Kreis Kleve	786	57.279.644	1.568	282.551.013	516	52.056.760	2.870	391.887.416

Gesamtübersicht 2011, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	52	3.642.816	72	13.210.132	15	1.684.700	139	18.537.648
Emmerich am Rhein	64	7.406.358	165	33.882.600	76	7.061.344	305	48.350.302
Goch	130	8.978.219	216	42.767.208	63	6.953.887	409	58.699.314
Kalkar	50	3.057.211	67	11.092.016	12	976.140	129	15.125.366
Kleve	59	14.775.838	288	65.477.204	185	20.495.288	532	100.748.330
Kranenburg	38	3.204.468	47	10.981.665	9	1.044.850	94	15.230.983
Rees	47	4.439.220	97	14.637.985	38	3.818.499	182	22.895.704
Uedem	20	1.606.904	38	8.103.000	3	439.000	61	10.148.904
Nordkreis	460	47.111.034	990	200.151.810	401	42.473.708	1.851	289.736.552
Geldern	83	6.269.466	167	32.390.212	44	4.099.694	294	42.759.372
Issum	35	2.372.284	54	10.027.945	12	1.107.500	101	13.507.728
Kerken	40	2.332.227	57	9.211.550	10	1.035.200	107	12.578.977
Kevelaer	84	4.577.727	179	27.184.253	34	2.814.147	297	34.576.126
Rheurdt	17	1.051.564	34	5.695.400	9	1.690.700	60	8.437.664
Straelen	36	4.613.008	63	12.411.840	63	11.165.217	162	28.190.065
Wachtendonk	36	3.681.535	28	5.163.500	20	2.997.150	84	11.842.185
Weeze	39	2.307.421	42	9.450.562	32	2.697.562	113	14.455.545
Südkreis	370	27.205.231	624	111.535.261	224	27.607.170	1.218	166.347.662
Kreis Kleve	830	74.316.265	1.614	311.687.071	625	70.080.878	3.069	456.084.214



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

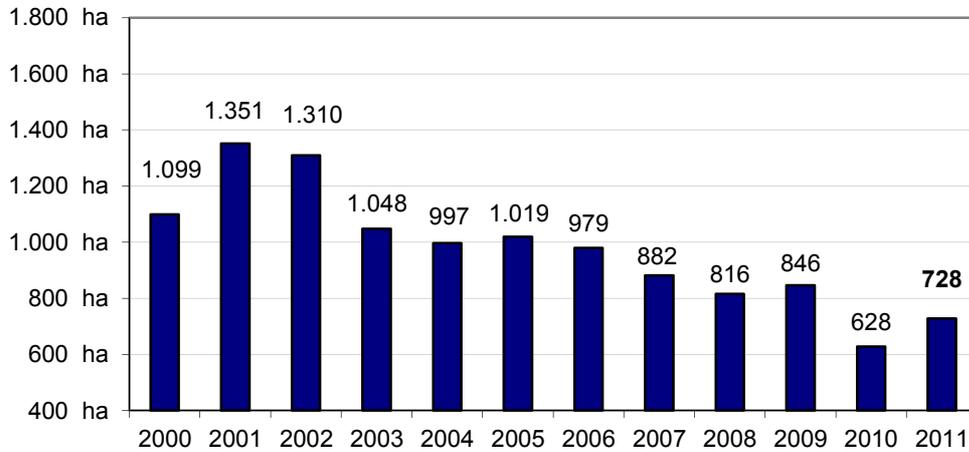
728,2 ha

Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2010: 628,4 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 16 % gestiegen. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. -anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2011 ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 55 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2011 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

4.3 Geldumsatz

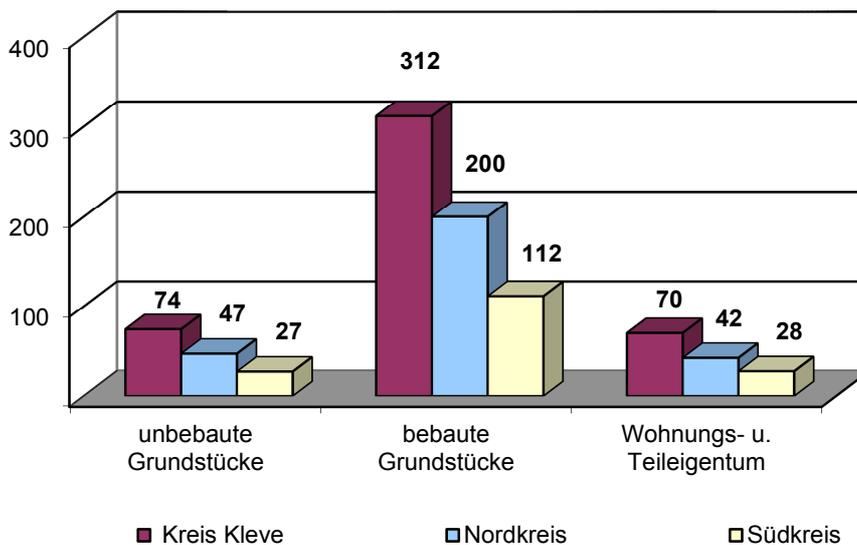
Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2011

456,1 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr (2010: 391,9 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 16 % gestiegen.

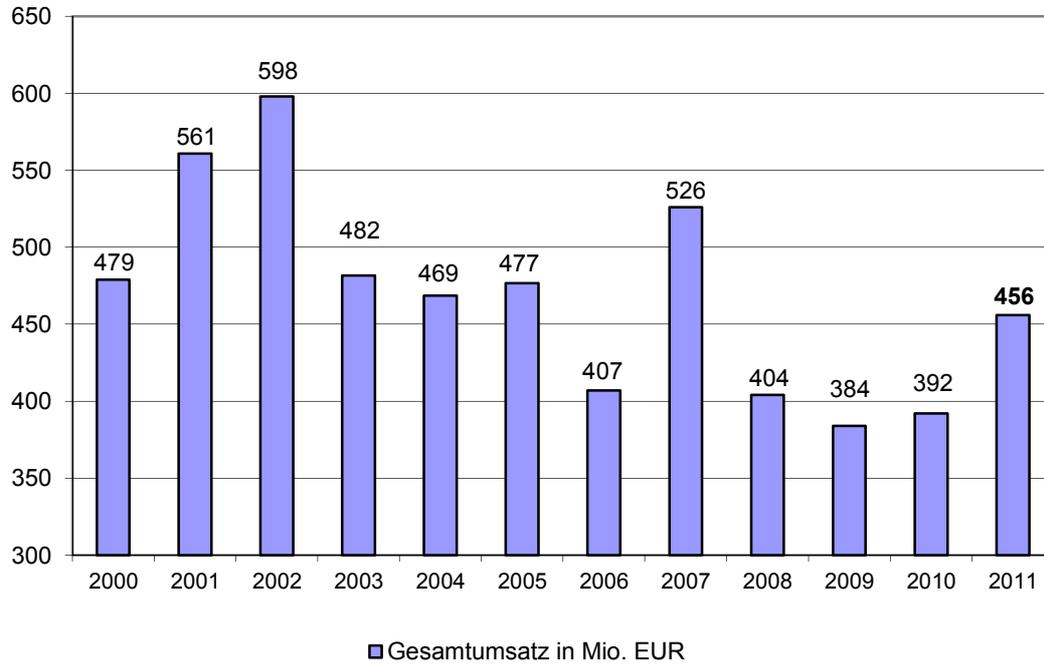
Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2011 in Mio. €

Mio. €





Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2011





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 Reihenhausbebauung. 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 2011 mit

830 Kauffällen

ein Geldumsatz von

74,3 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

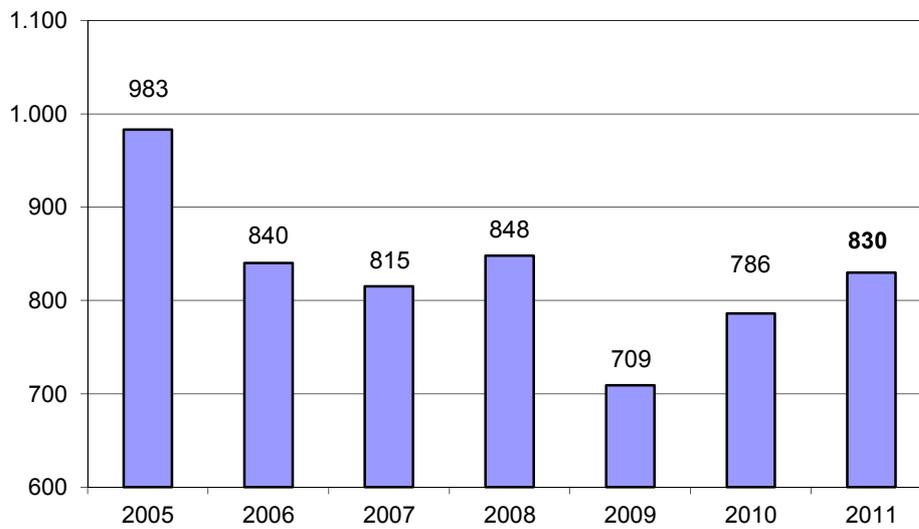
476,3 ha

erreicht.

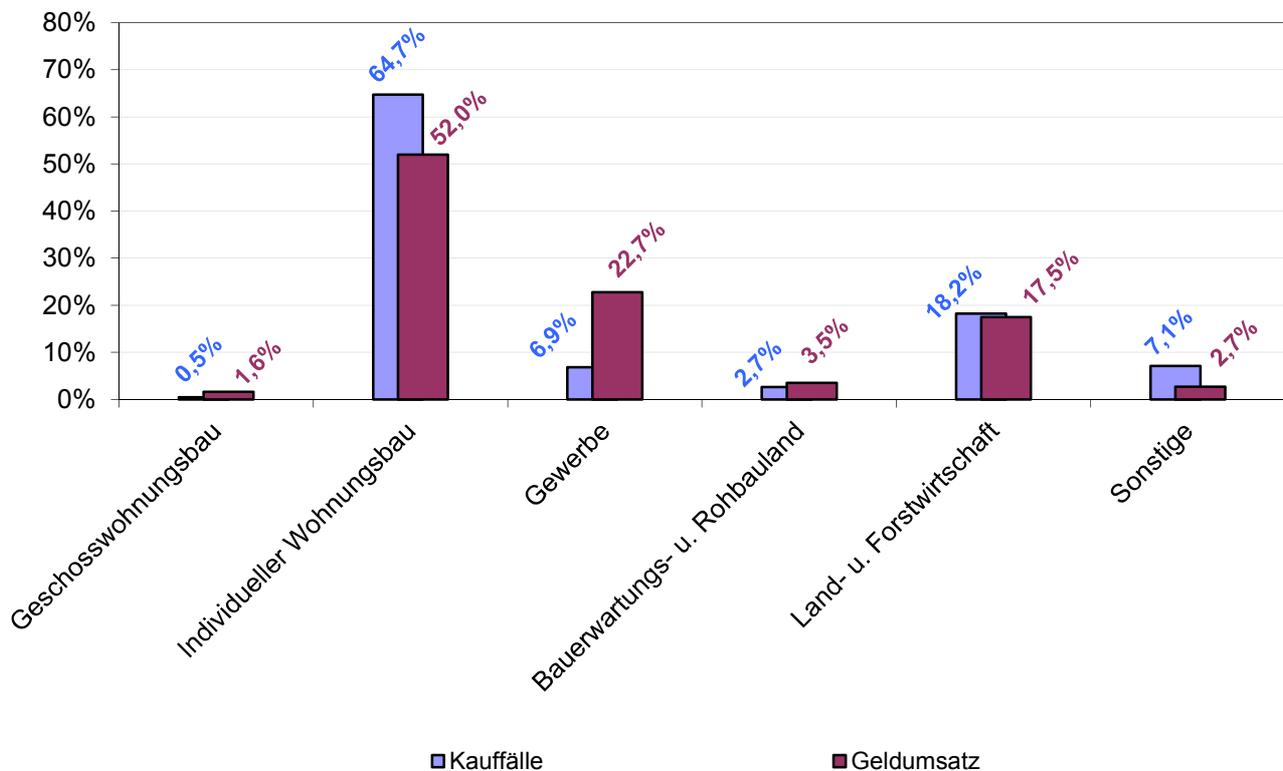
Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rd. 6 %. Der Geldumsatz stieg um rd. 30 % und der Flächenumsatz um rd. 18 %. Die Aufschlüsselung der vorgenannten Grundstücksarten folgt auf den nachfolgenden Seiten.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2005 bis 2011



Marktanteile im Berichtsjahr 2011 - 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

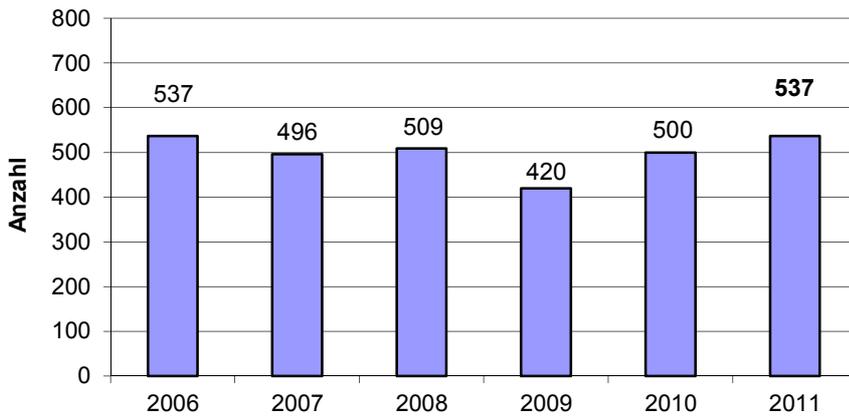
Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2011 um rd. 7% angestiegen. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11 % und der Flächenumsatz um rd. 14%.

Auffallend ist immer noch der Markteinfluss der Niederländer in der Gemeinde Kranenburg (Marktanteil = 19%, d.h. in 19% aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert). Im Vergleich zu den Vorjahren ist jedoch festzustellen, dass der Markteinfluss der Niederländer auf den hiesigen Immobilienmarkt insgesamt weiter rückläufig ist (insbesondere beim Vergleich der Anzahl der Kauffälle).

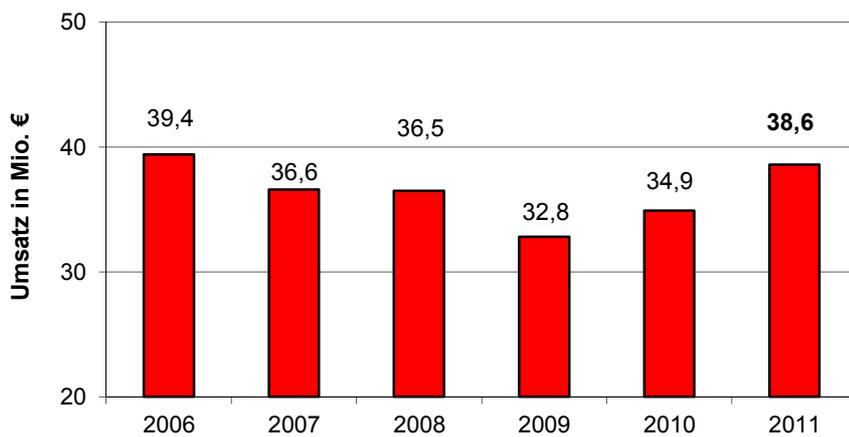
Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **- 0,5 %** (im Nordkreis **- 1,2 %**; im Südkreis **+ 0,3 %**).



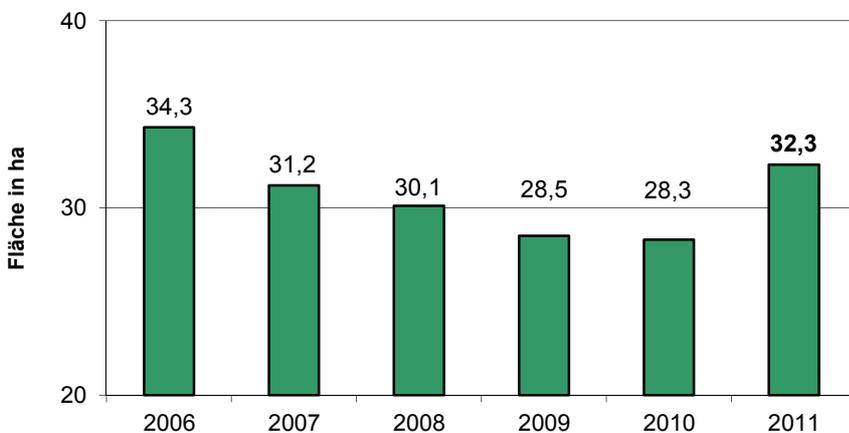
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2006 bis 2011



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2006 bis 2011



Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2006 bis 2011



Individueller Wohnungsbau



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken

(Individueller Wohnungsbau)

Gemeinde	2009			2010			2011		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	44	0	0 %	43	0	0 %	43	0	0 %
Emmerich am Rhein	25	2	8 %	22	5	23 %	35	1	3 %
Goch	51	3	6 %	49	1	2 %	93	1	1 %
Kalkar	19	1	5 %	23	0	0 %	26	0	0 %
Kleve	69	11	16 %	53	2	4 %	39	0	0 %
Kranenburg	23	4	17 %	10	3	30 %	32	6	19 %
Rees	11	1	9 %	21	1	5 %	26	0	0 %
Uedem	14	0	0 %	8	0	0 %	8	0	0 %
Nordkreis	256	22	9 %	229	12	5 %	302	8	3 %
Geldern	34	0	0 %	50	0	0 %	51	0	0 %
Issum	12	0	0 %	11	0	0 %	24	0	0 %
Kerken	42	1	2 %	37	0	0 %	26	0	0 %
Kevelaer	39	0	0 %	107	0	0 %	66	0	0 %
Rheurdt	6	0	0 %	6	0	0 %	8	0	0 %
Straelen	12	0	0 %	15	0	0 %	16	0	0 %
Wachtendonk	5	0	0 %	32	0	0 %	19	0	0 %
Weeze	14	3	21 %	13	2	15 %	25	2	8 %
Südkreis	164	4	2 %	271	2	1 %	235	2	1 %
KREIS KLEVE	420	26	6 %	500	14	3 %	537	10	2 %



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

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

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2012

Gemeinde	Wohnbauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	Lage			Lage		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
Bedburg-Hau	70	110	140		24	24
Emmerich am Rhein	70	150	200	30	45	55
Goch	85	120	160	30	40	55
Kalkar	80	100	135		30	36
Kleve	95	150	200		25	35
Kranenburg	95	140	160		20	20
Rees	95	120	150		30	30
Uedem	90	100	105		30	30
Geldern	80	145	165		23	30
Issum	125	145	155		23	24
Kerken	110	155	170		31	31
Kevelaer	95	135	165	18	30	30
Rheurdt	70	145	160		23	
Straelen	90	160	175	35	50	55
Wachtendonk	80	155	170	33	39	39
Weeze	65	95	105		32	35



Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2009 / 2010 / 2011

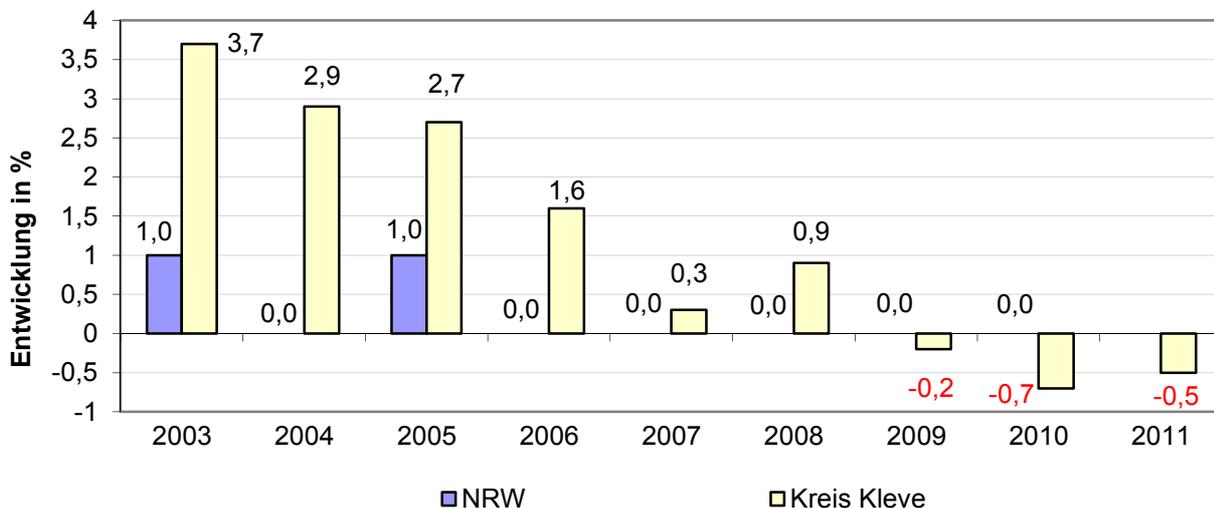
(Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden)

Von insgesamt 537 registrierten Kauffällen konnten im Berichtsjahr 514 Kauffälle für die Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Gemeinde	2009			2010			2011		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	44	2.750.195	25.749	43	2.699.872	26.304	41	2.556.589	23.833
Emmerich am Rhein	25	2.026.394	13.997	21	1.502.432	9.961	32	2.159.444	17.105
Goch	50	4.658.889	50.656	47	2.662.071	24.793	87	6.133.497	55.236
Kalkar	17	929.148	10.567	23	1.428.768	17.183	26	1.553.984	20.346
Kleve	57	5.552.536	42.459	52	5.430.658	35.803	36	4.180.725	30.029
Kranenburg	23	2.152.608	18.742	9	701.075	5.555	32	2.257.333	16.714
Rees	11	655.452	5.892	20	1.518.498	13.733	24	1.376.514	13.612
Uedem	14	802.360	8.321	7	351.523	3.701	8	355.235	3.721
Nordkreis	241	19.527.581	176.383	222	16.294.897	137.033	286	20.573.320	180.596
Geldern	30	2.266.530	17.503	49	3.752.625	30.342	51	3.849.366	28.142
Issum	11	900.721	6.073	11	909.581	6.100	24	1.604.559	12.996
Kerken	37	2.609.306	19.515	35	2.486.957	18.489	26	1.912.516	13.197
Kevelaer	37	2.617.916	18.341	106	6.061.946	47.654	60	3.107.563	25.240
Rheurdt	6	753.202	4.849	6	603.150	3.878	8	600.610	4.131
Straelen	11	915.817	5.456	15	1.544.988	9.383	15	2.500.955	14.491
Wachtendonk	5	355.508	2.735	32	2.210.125	17.037	19	1.825.930	14.551
Weeze	14	587.460	6.964	13	648.716	7.078	25	1.352.153	14.471
Südkreis	151	11.006.459	81.436	267	18.218.088	139.961	228	16.753.652	127.219
Kreis Kleve	392	30.534.041	257.819	489	34.512.985	276.994	514	37.326.972	307.814

Veränderung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau

Vergleich NRW - Kreis Kleve in den Jahren 2003 bis 2011

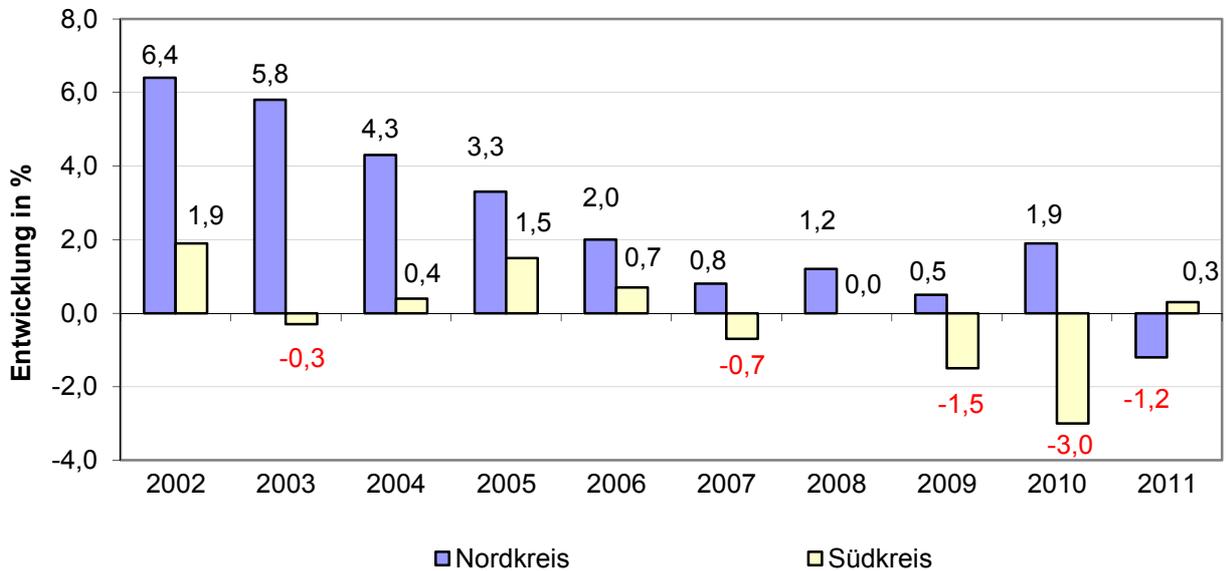




Veränderung der Bodenpreise

Vergleich Nord- / Südkreis in den Jahren 2002 bis 2011

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der abgeleiteten Bodenrichtwerte (2010 = 100)

	2010	2011
Kreis Kleve	100,0	99,5
€/m ²	121,47	120,91
%-Entwicklung	- 0,7	- 0,5
Nordkreis	100,0	98,8
€/m ²	116,90	115,47
%-Entwicklung	+ 1,9	- 1,2
Südkreis	100,0	100,3
€/m ²	127,75	128,07
%-Entwicklung	- 3,0	+ 0,3

Durch die Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im vergangenen Jahr musste die Vorgehensweise zur Ermittlung der Bodenpreisindices geändert werden. Die Indexreihen für Wohnbaulandflächen werden daher ab 2010, im Vergleich zu den Vorjahren, mittels eines neuen Verfahrens abgeleitet und abgebildet.



Anliegerbeiträge

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

Kanalanschlussbeitrag (KAB) / Kanalanschlusskosten (KAK)

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

Erschließungsbeitrag (EB)

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

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

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

Straßenausbaukosten (SAK)

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

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



Zusammenstellung der Anliegerbeiträge im Kreis Kleve, Stand 01.01.2009

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

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

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



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (ab drei Vollgeschosse) wurden im Berichtsjahr 2011 nur vier Kauffälle registriert, so dass aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden konnte.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

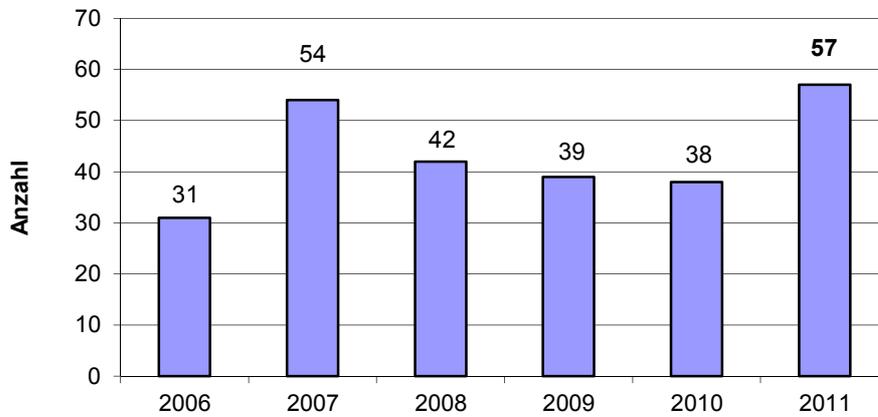
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung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

Unter der Rubrik „**gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2011 insgesamt 57 Kauffälle (2010 = 38 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 16,9 Mio. € (2010 = 4,6 Mio. €) registriert.

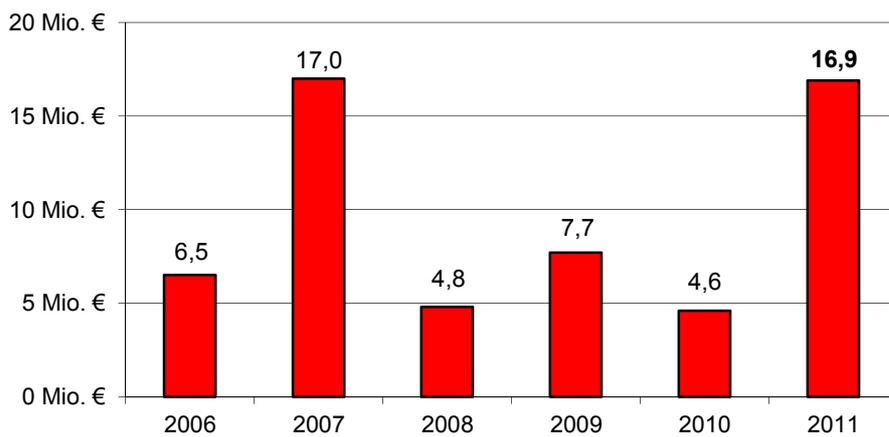


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

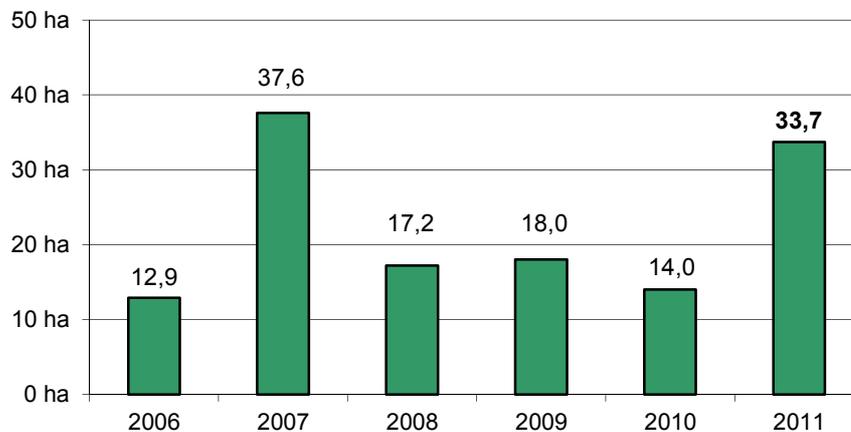
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen



Umsatz- und Vertragszahlen, bezogen auf veräußerte, klassische Gewerbebaulandflächen in den Jahren 2009 / 2010 / 2011

Gemeinde	2009			2010			2011		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau				5	263.594	11.636	1	40.608	1.692
Emmerich am Rhein	2	408.016	10.052	2	91.045	1.964	2	494.027	11.489
Goch	2	1.499.400	35.700	5	433.960	11.895	3	405.825	15.702
Kalkar	2	136.640	4.020				5	680.335	37.665
Kleve	2	143.000	6.500	4	262.840	11.596	5	121.969	4.669
Kranenburg	3	287.020	14.351	1	81.940	4.097			
Rees	2	81.640	3.165	1	45.805	1.493	3	511.681	16.678
Uedem				1	15.000	500	5	461.952	13.938
Nordkreis	13	2.555.716	73.788	19	1.194.185	43.181	24	2.716.396	101.833
Geldern	5	393.263	16.548	4	99.185	3.756	5	476.010	16.192
Issum	1	89.844	4.094						
Kerken	1	85.000	3.214						
Kevelaer	3	273.123	8.651	5	601.590	19.305	2	189.447	6.622
Rheurdt	1	44.880	1.932						
Straelen	3	465.411	11.592	5	1.651.992	40.472	2	269.514	5.556
Wachtendonk	3	225.981	7.944	1	350.000	11.668	4	691.994	22.410
Weeze	4	960.000	30.000	3	586.000	20.500	1	48.000	1.500
Südkreis	21	2.537.503	83.975	18	3.288.767	95.701	14	1.674.965	52.280
Kreis Kleve	34	5.093.218	157.763	37	4.482.952	138.882	38	4.391.362	154.113

Preisniveau

Der Durchschnittswert für Gewerbebauland beträgt im Auswertungsjahr 2011 im Nordkreis rd. 29,- €/m² (2010: 30,- €/m², 2009: 30,- €/m²), im Südkreis rd. 33 €/m² (2010: 32,- €/m², 2009: 31,- €/m²). Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Gesamtübersicht 2011 / 2010

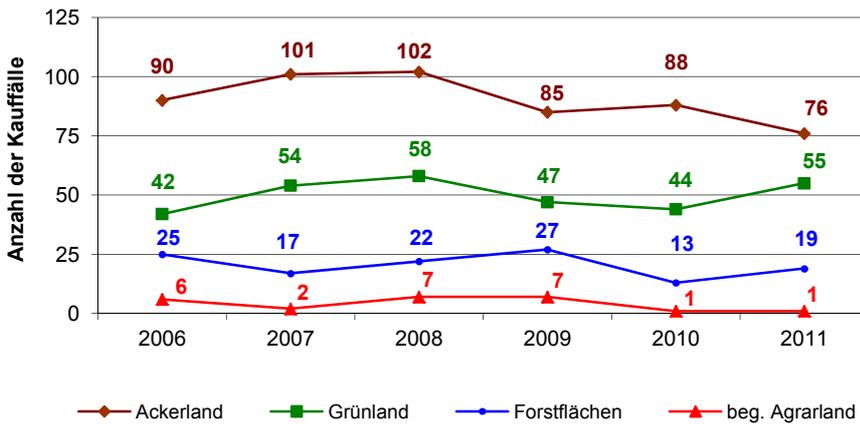
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen (z.B. öffentliche Hand, Abgrabungsunternehmen, Wasserverbände)				alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertraumwerte herangezogen werden konnten	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2011	76	174,73	43,9%	7.099.582	54,4%	67
	2010	88	218,15	67,9 %	6.813.048	71,8%	74
Grünland	2011	55	174,62	43,8%	5.388.626	41,3%	47
	2010	44	84,39	26,3%	2.480.007	26,1%	41
Forstflächen	2011	19	47,86	12,0%	462.894	3,5%	13
	2010	13	17,75	5,5%	149.084	1,6%	12
beg. Agrarland	2011	1	1,09	0,3%	90.000	0,7%	
	2010	1	0,96	0,3%	42.710	0,5%	
gesamt	2011	151	398,29	100,0%	13.041.101	100,0%	128
	2010	146	321,26	100,0%	9.484.849	100,0%	128



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2006 bis 2011

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

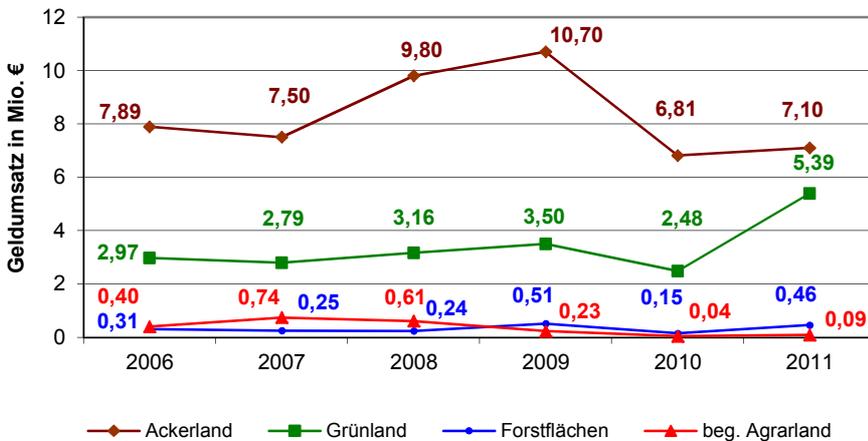
Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde
im Jahr 2011 mit

**151
Verkaufsfällen**

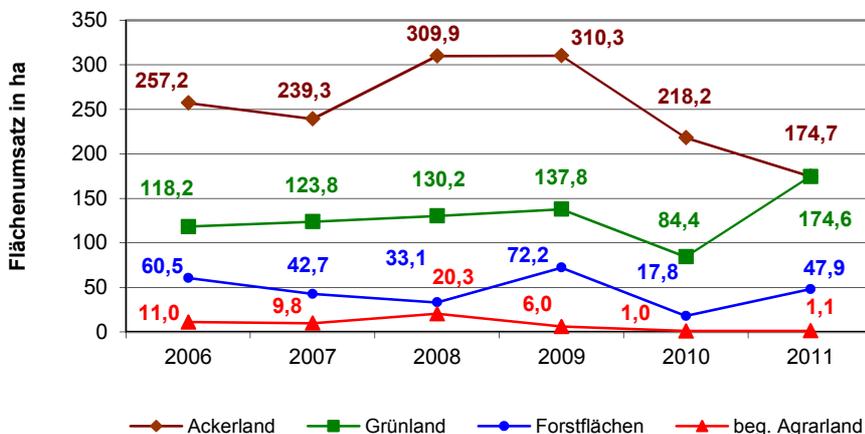
Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

13,0 Mio. €

Flächenumsatz in ha



und ein Flächen-
umsatz von

398,3 ha

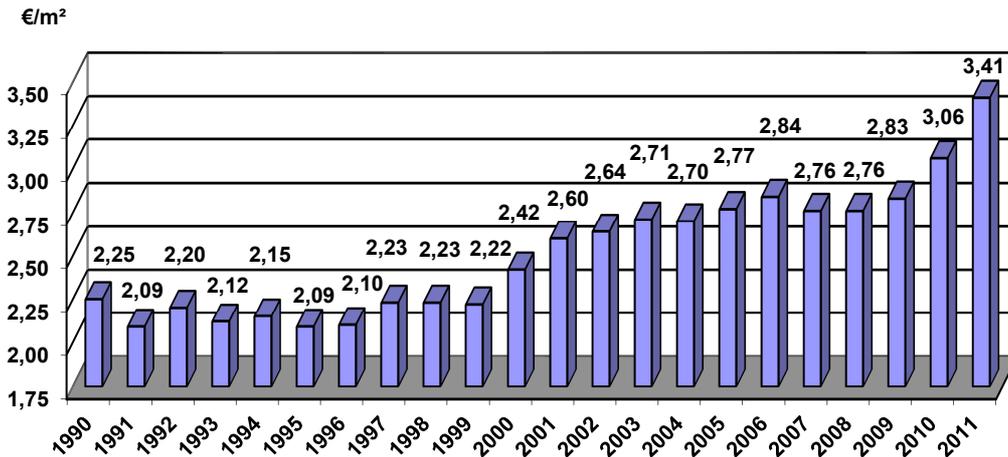
erreicht.



5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Acker- und Grünlandflächen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 131 Kauffälle, bezogen auf Acker- und Grünlandflächen, registriert. Der Geldumsatz stieg um rd. 34 % und der Flächenumsatz nahm um rd. 47 ha zu (+ 15 %) zu. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der auswertbaren Acker- und Grünlandverkäufe beträgt **3,41 €/m²**.



Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Ackerland zeigte einen Anstieg in Höhe von rd. + 19 % (2010 = + 2 %) und für Grünland einen Anstieg in Höhe von rd. + 2 % (2010 = + 25 %).

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2009 / 2010 / 2011

Ackerland

Jahr	2009		2010		2011	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	6	23,1900	5	7,1355	4	9,2684
Emmerich am Rhein	2	5,8348	6	17,9214	4	14,8162
Goch	14	26,8295	5	17,7621	11	26,0653
Kalkar	2	11,3939	5	10,0966	3	4,6064
Kleve	1	0,3879	7	15,1511	5	3,1849
Kranenburg	4	8,4525	6	14,2162	2	3,4695
Rees	5	6,2340	4	11,0659	4	6,8375
Uedem	6	10,1881	4	9,7686	2	1,4540
Nordkreis	40	92,5107	42	103,1174	35	69,7022
Geldern	2	2,6710	5	10,5801	5	10,0409
Issum	4	11,3723	5	13,6287	2	2,2030
Kerken	16	31,8460	3	4,3340	3	2,5008
Kevelaer	9	33,4815	7	24,6408	4	9,4843
Rheurdt	2	2,8500	2	2,4358	2	3,8501
Straelen	3	35,4555	6	6,6019	6	10,7612
Wachtendonk	1	0,5262	2	2,5414	7	19,0959
Weeze	3	13,6685	2	1,7723	3	6,3045
Südkreis	40	131,8710	32	66,5350	32	64,2407
Kreis Kleve	80	224,3817	74	169,6524	67	133,9429



Grünland

Jahr	2009		2010		2011	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	1	4,8000	4	12,1337	3	8,0854
Emmerich am Rhein	2	19,8533			11	62,3964
Goch	1	2,6092	1	0,9075	1	0,8727
Kalkar	2	5,3896	3	8,1596	5	10,2353
Kleve	1	1,6738	3	5,5095		
Kranenburg	4	19,0198	4	10,5635	2	20,7700
Rees	2	20,2304	2	2,7958	5	21,1812
Uedem			1	4,4442		
Nordkreis	13	73,5761	18	44,5138	27	123,5410
Geldern	4	8,2977	2	1,4363	2	4,6371
Issum	3	5,4153	5	4,3485	1	7,3810
Kerken	10	22,1223	12	22,2020	6	7,3010
Kevelaer	3	3,7686	1	2,1351	5	11,1928
Rheurdt	1	0,6380			3	6,9133
Straelen	5	4,8453	1	1,4410	3	6,4468
Wachtendonk	3	4,6371	2	5,5514		
Weeze						
Südkreis	29	49,7243	23	37,1143	20	43,8720
Kreis Kleve	42	123,3004	41	81,6281	47	167,4130

Acker- und Grünland

Jahr	2009		2010		2011	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	7	27,9900	9	19,2692	7	17,3538
Emmerich am Rhein	4	25,6881	6	17,9214	15	77,2126
Goch	15	29,4387	6	18,6696	12	26,9380
Kalkar	4	16,7835	8	18,2562	8	14,8417
Kleve	2	2,0617	10	20,6606	5	3,1849
Kranenburg	8	27,4723	10	24,7797	4	24,2395
Rees	7	26,4644	6	13,8617	9	28,0187
Uedem	6	10,1881	5	14,2128	2	1,4540
Nordkreis	53	166,0868	60	147,6312	62	193,2432
Geldern	6	10,9687	7	12,0164	7	14,6780
Issum	7	16,7876	10	17,9772	3	9,5840
Kerken	26	53,9683	15	26,5360	9	9,8018
Kevelaer	12	37,2501	8	26,7759	9	20,6771
Rheurdt	3	3,4880	2	2,4358	5	10,7634
Straelen	8	40,3008	7	8,0429	9	17,2080
Wachtendonk	4	5,1633	4	8,0928	7	19,0959
Weeze	3	13,6685	2	1,7723	3	6,3045
Südkreis	69	181,5953	55	103,6493	52	108,1127
Kreis Kleve	122	347,6821	115	251,2805	114	301,3559

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 76 registrierten Kauffällen konnten 67 Fälle (2010 = 74 Kauffälle) zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 19 % gestiegen. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Ackerlandflächen mit Flächengrößen von einem bis fünf Hektar wurden am häufigsten veräußert.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt im Kreis Kleve 3,81 € (2010 = 3,20 €/m²).



Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Von insgesamt 55 veräußerten Grünlandflächen konnten 47 Kauffälle (2010 = 41 Kauffälle) zur Ableitung der Richtwerte herangezogen werden. **Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt 2,84 €/m² (2010 = 2,79 €/m²).** Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar.

Entgegen der Feststellung der Vorjahre, haben die Bodenpunktzahlen bei Grünlandflächen doch wieder einen signifikanten Einfluss auf den gezahlten Kaufpreis. Trotzdem sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe) immer noch die preisbildenden Faktoren. Die nachgenannte große 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.

Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland

Die Auswertungen zum Stand: **01.01.2012** haben zu folgenden Richtwertrahmenwerten für Acker- und Grünland geführt:

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,70 bis 4,00
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	3,50 bis 4,80
Grünland	je nach Eignung und Nutzung	2,00 bis 3,50


Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

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

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



Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2011

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

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

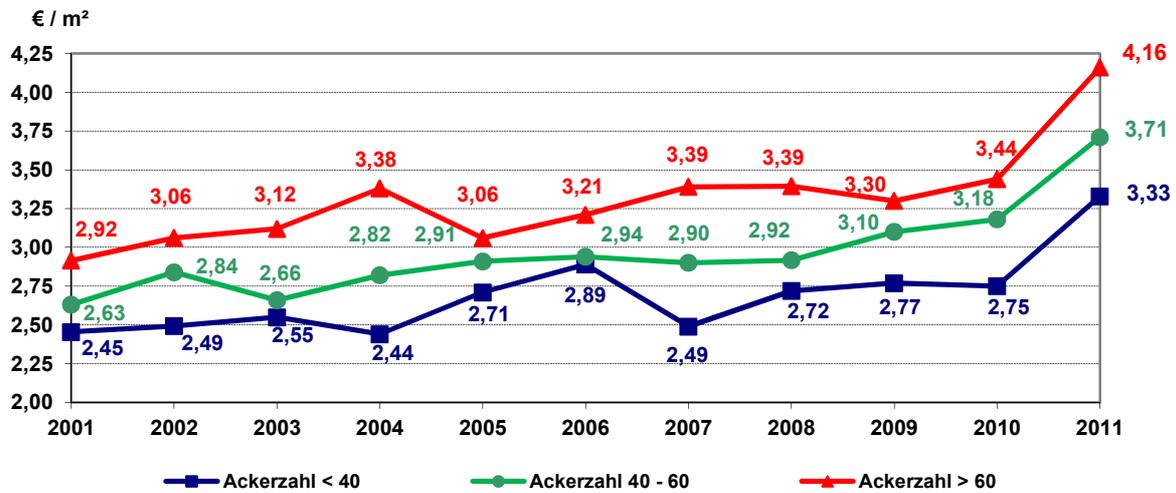
Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Jahren 2001 bis 2011 in Abhängigkeit von der Ackerzahl

	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Ackerzahl	4	7	9	12	4	7	7	12	6	5	2	5	4	8	6	11	7	6	9	7	7	8
< 40	1,85	2,80	2,83	2,24	2,68	2,47	2,38	2,48	2,72	2,69	3,00	2,84	2,66	2,41	2,81	2,67	2,81	2,72	3,01	2,41	3,29	3,37
	2,45		2,49		2,55		2,44		2,71		2,89		2,49		2,72		2,77		2,75		3,33	
40 - 60	10	19	18	18	14	11	15	19	13	11	14	16	15	23	13	25	18	13	9	16	10	18
	2,67	2,61	2,58	3,10	2,63	2,70	2,82	2,82	3,02	2,77	3,03	2,86	2,91	2,89	3,05	2,85	3,33	2,79	3,11	3,22	3,59	3,77
	2,63		2,84		2,66		2,82		2,91		2,94		2,90		2,92		3,10		3,18		3,71	
> 60	23	16	31	18	28	10	17	8	20	10	23	17	32	10	17	11	15	21	24	9	22	8
	2,71	3,21	3,01	3,15	3,11	3,14	3,22	3,72	2,92	3,34	3,16	3,28	3,41	3,34	3,35	3,46	3,18	3,38	3,43	3,47	4,12	4,29
	2,92		3,06		3,12		3,38		3,06		3,21		3,39		3,39		3,30		3,44		4,16	
gesamt	37	42	58	48	46	28	39	39	39	26	39	38	51	41	36	47	40	40	42	32	39	34
x	2,61	2,87	2,85	2,90	2,93	2,80	2,91	2,90	2,92	2,97	3,10	3,04	3,20	2,91	3,15	2,95	3,18	3,09	3,27	3,12	3,83	3,80

N nördliches Kreisgebiet 8 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 3,37 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach Ackerzahlen



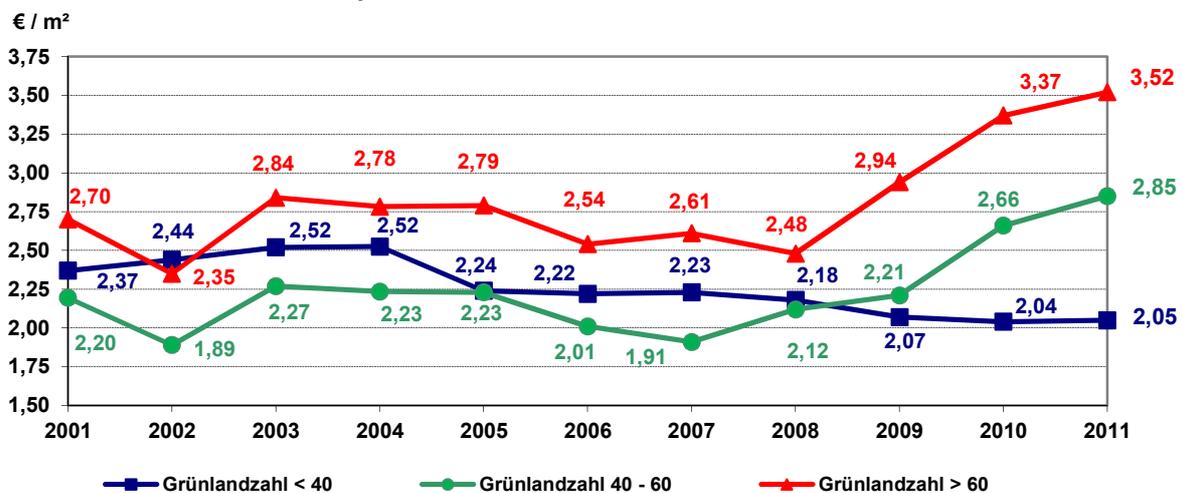
Durchschnittliche Grünlandpreise in den Jahren 2001 bis 2011 in Abhängigkeit von der Grünlandzahl

Grünlandzahl	2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40		12	4	8	1	5	3	4	2	7	2	8	4	12	4	3	3	10	1	2	4	8
	2,37	2,37	2,09	2,61	2,67	2,49	3,28	1,96	2,63	2,13	2,29	2,20	2,15	2,25	2,12	2,26	1,76	2,16	2,00	2,06	2,78	1,69
	2,37		2,44		2,52		2,52		2,24		2,22		2,23		2,18		2,07		2,04		2,05	
40 - 60	5	25	3	20	11	19	11	21	2	11	3	8	4	18	5	20	6	19	7	21	10	14
	2,07	2,22	2,32	1,83	2,47	2,16	2,36	2,17	2,55	2,17	1,87	2,06	2,15	1,85	2,42	2,05	2,51	2,11	2,74	2,63	2,90	2,81
	2,20		1,89		2,27		2,23		2,23		2,01		1,91		2,12		2,21		2,66		2,85	
> 60	26		17		16		24		10		9		9		10	1	4		10		16	
	2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,45	2,75	2,94		3,37		3,52	
	2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,48		2,94		3,37		3,52	
gesamt	31	37	24	28	28	24	38	25	14	18	14	16	17	30	19	24	13	29	18	23	30	22
x	2,60	2,27	2,30	2,05	2,69	2,23	2,70	2,13	2,73	2,16	2,36	2,13	2,40	2,01	2,37	2,10	2,47	2,13	3,05	2,58	3,22	2,40

N nördliches Kreisgebiet
S südliches Kreisgebiet

4 Anzahl der Verkäufe
2,78 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland im Kreis Kleve differenziert nach Grünlandzahlen



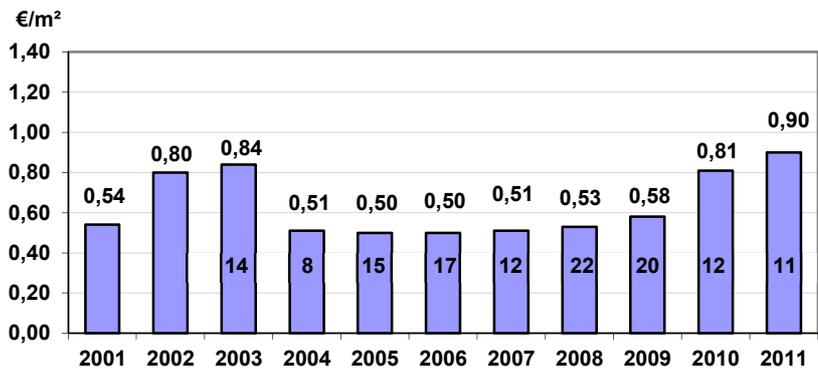


5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für das Jahr 2011 beträgt der aus elf Verkaufsfällen ermittelte 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 Bodenrichtwert-rahmenangabe 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 0,80 €/m². Der Richtwertrahmen beträgt aktuell 0,40 €/m² bis 1,00 €/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 2011 wurde lediglich ein solcher Kauffall registriert.

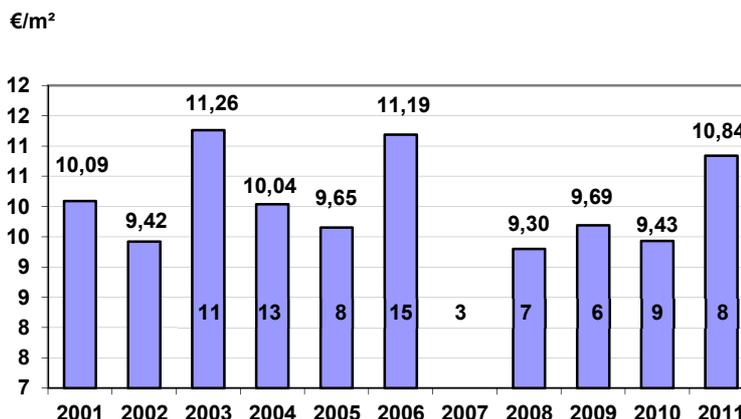


5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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 und des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich aus diesen Preisen kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2007 ermitteln.



Der aktuelle Durchschnittswert aus den acht Einzelpreisen beträgt 10,84 €/m².

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

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 6,50 €/m² bis 13,00 €/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 2011 insgesamt zwölf (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 3,50 €/m² und 7,00 €/m² (2010: 3,30 €/m² bis 8,50).

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



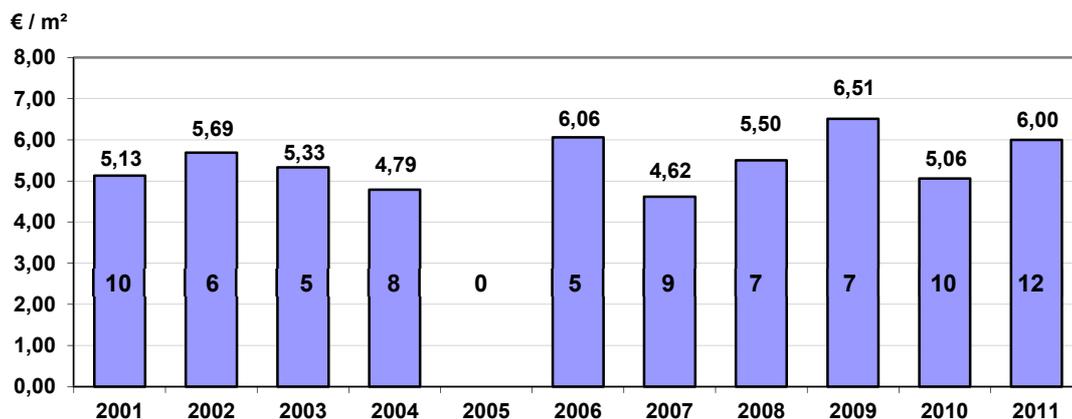
- a) Bodenertragsnutzung (Boden in den die Pflanzen einwurzeln); Beispiel: gartenbauliche Freiland- oder unter Glasbetriebe für Gemüseanbau (z.B. Salate) oder Schnittblumen (z.B. Rosen) oder die klassischen Baumschulen (größere Ziersträucher)
- b) Standflächennutzung des Bodens für Pflanzen in Töpfen, 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. Für das Jahr 2005 wurde daher kein Durchschnittswert in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

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





Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 4,00 €/m² bis 7,00 €/m². Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 4,50 €/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, 6,00 €/m² beträgt.

Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m² ergeben. Die im letzten Jahr festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im Jahre 2011 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 (FNP) oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.

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

Ähnlich wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Auswertungsjahr 2011 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 2011 kein Durchschnittswert ermittelt werden. Als Orientierungsgröße wird daher auf den Vorjahreswert verwiesen. Der durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Rohbauland** lag seinerzeit bei rd. **60 %** des umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwertes.

Baureifes Land (§ 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

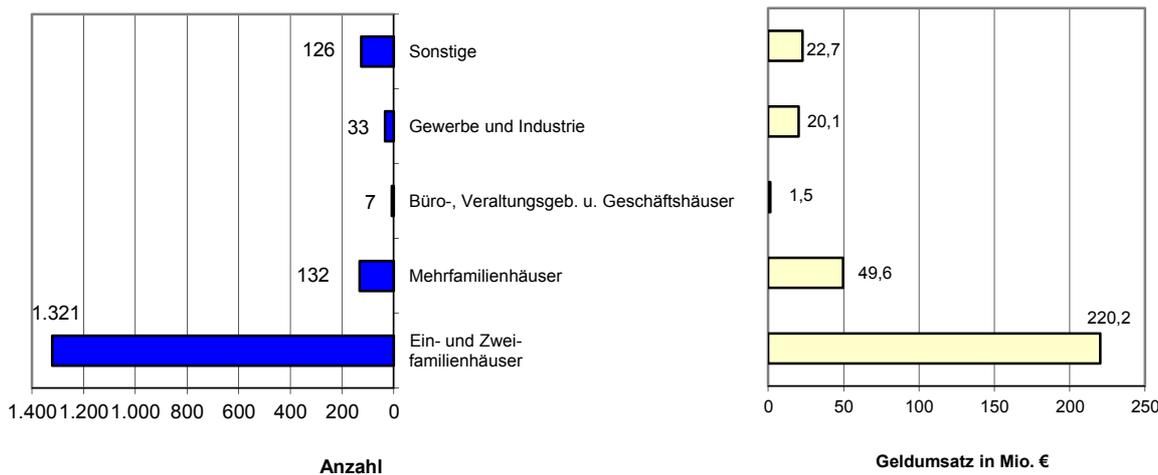
Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des 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 mehr in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

Mit einem Geldumsatz von 311,7 Mio. € bei 1.614 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt.

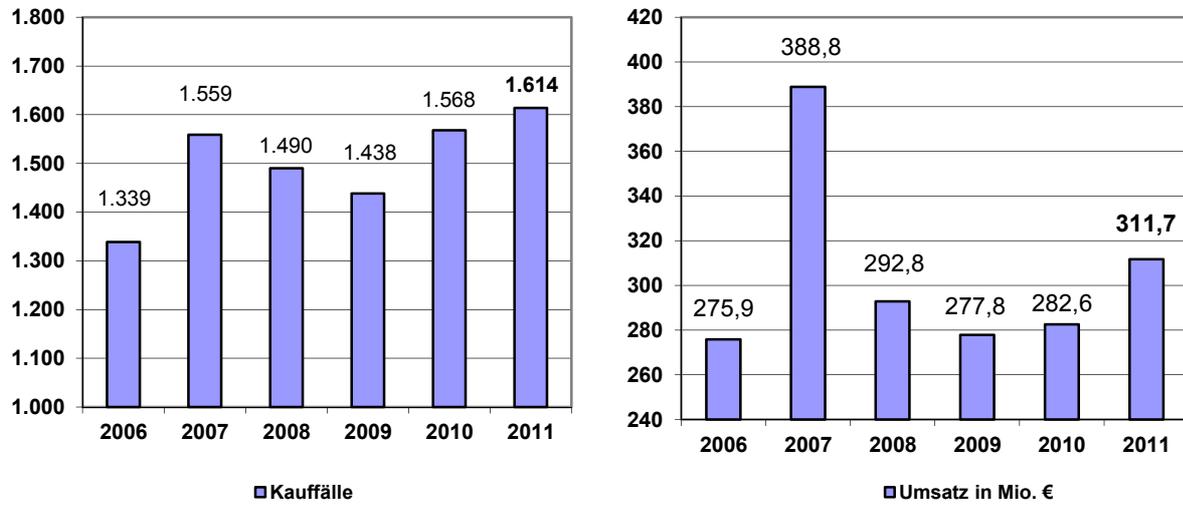
Den Anteil der Teilmärkte	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81,8 %	70,6 %
• Mehrfamilienhäuser	8,2 %	15,9 %
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,4 %	0,5 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	2,0 %	6,4 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	7,5 %	6,5 %

zeigt die folgende Abbildung.

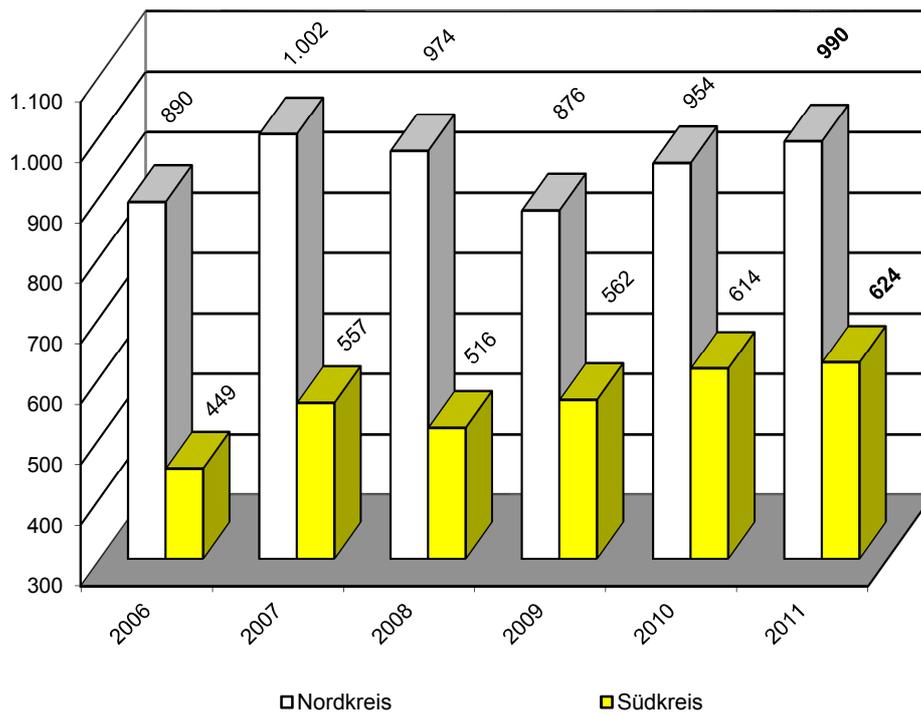




Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2006 bis 2011



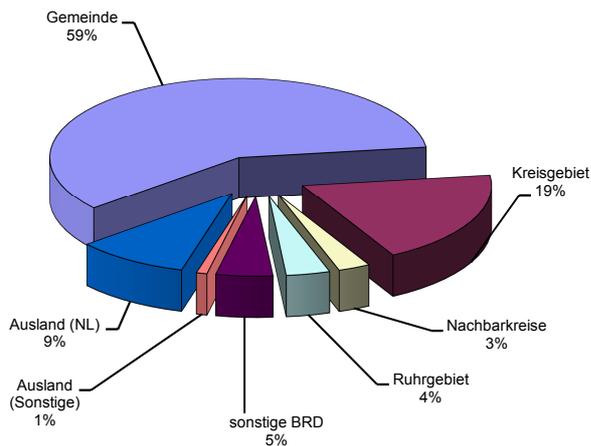
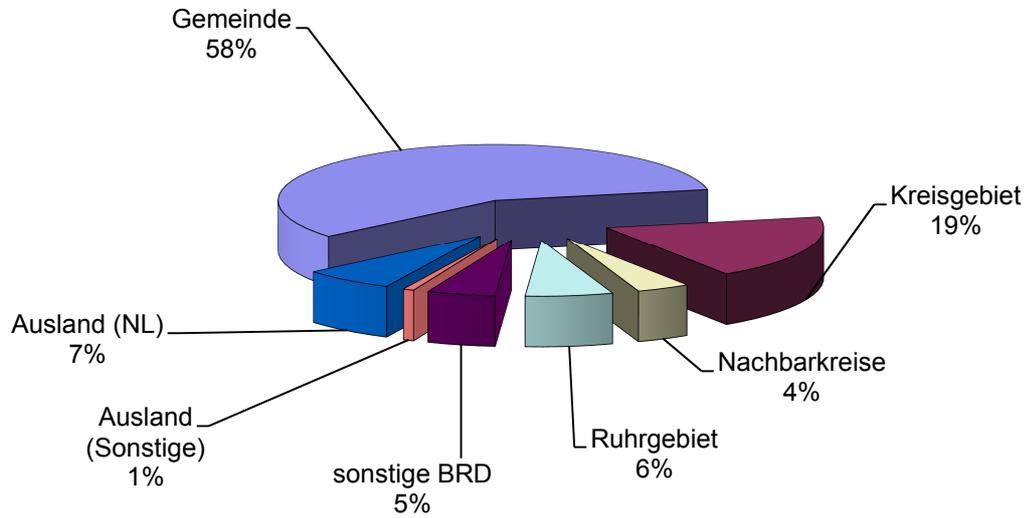
Kauffälle aufgeschlüsselt in Nord- / Südkreis



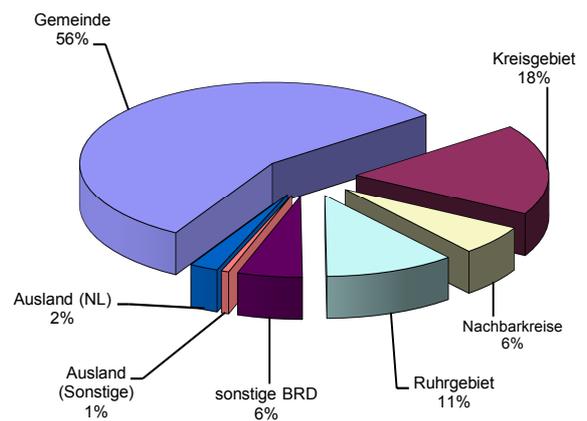


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.614 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien

Gemeinde	2009			2010			2011		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	60	9	15 %	51	4	8 %	72	7	10 %
Emmerich am Rhein	176	46	26 %	167	39	23 %	165	27	16 %
Goch	159	18	11 %	176	28	16 %	216	15	7 %
Kalkar	65	8	12 %	77	7	9 %	67	5	7 %
Kleve	245	47	19 %	278	38	14 %	288	29	10 %
Kranenburg	52	29	56 %	49	22	45 %	47	10	21 %
Rees	78	12	15 %	104	3	3 %	97	2	2 %
Uedem	41	3	7 %	52	1	2 %	38	0	0 %
Nordkreis	876	172	20 %	954	142	15 %	990	95	10%
Geldern	145	4	3 %	163	2	1 %	167	4	2 %
Issum	50	0	0 %	45	0	0 %	54	0	0 %
Kerken	57	0	0 %	58	0	0 %	57	0	0 %
Kevelaer	169	15	9 %	177	8	5 %	179	5	3 %
Rheurdt	19	0	0 %	30	0	0 %	34	0	0 %
Straelen	50	2	4 %	47	2	4 %	63	2	3 %
Wachtendonk	24	0	0 %	36	1	3 %	28	1	4 %
Weeze	48	2	4 %	58	11	19 %	42	3	7 %
Südkreis	562	23	4 %	614	24	4 %	624	15	2 %
KREIS KLEVE	1.438	195	14 %	1.568	166	11 %	1.614	110	7 %



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 2011 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.321 (+ 4 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 220,2 Mio. € (+ 7 %) den Eigentümer.

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

Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Ein- und Zweifamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2011 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle im Kreis Kleve	Anzahl der Kauffälle im Nordkreis	%-Anteil niederl. Käufer	Anzahl der Kauffälle im Südkreis
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	567 (49)	368 (40)	11	199 (9)
Reihenhäuser	291 (8)	153 (8)	5	138 (0)
Doppelhaushälften	397 (13)	258 (13)	5	139 (0)
Doppelhäuser	11 (1)	7 (1)	14	4 (0)
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht freistehend	49 (5)	23 (5)	22	26 (0)
Wochenendhäuser	6 (0)	1 (0)	0	5 (0)

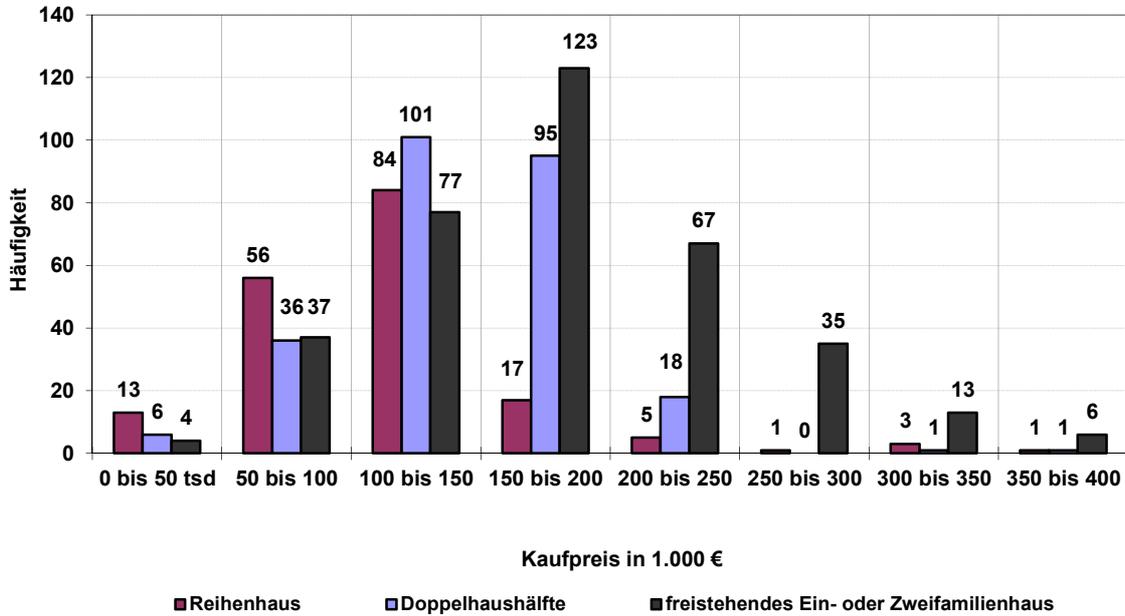
Summen: 1.321 (76) 810 (67) 8 511 (9)

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

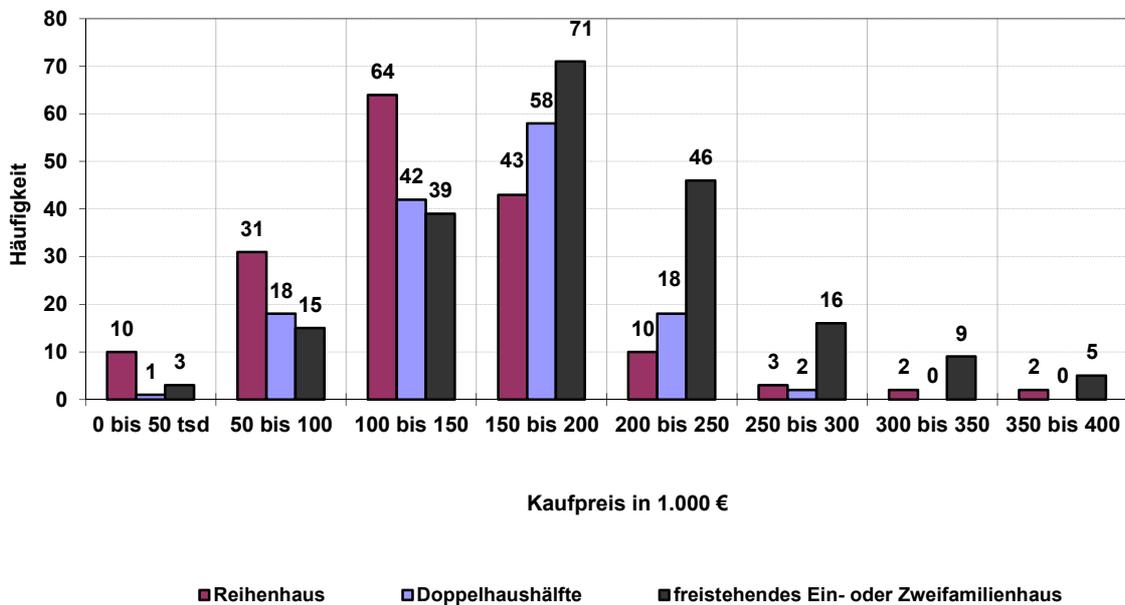


Häufigkeitsverteilungen zur Kaufpreishöhe bezogen auf die unten angegebenen Objektarten bis zu einer Kaufpreishöhe von 400 tsd. Euro

Nordkreis



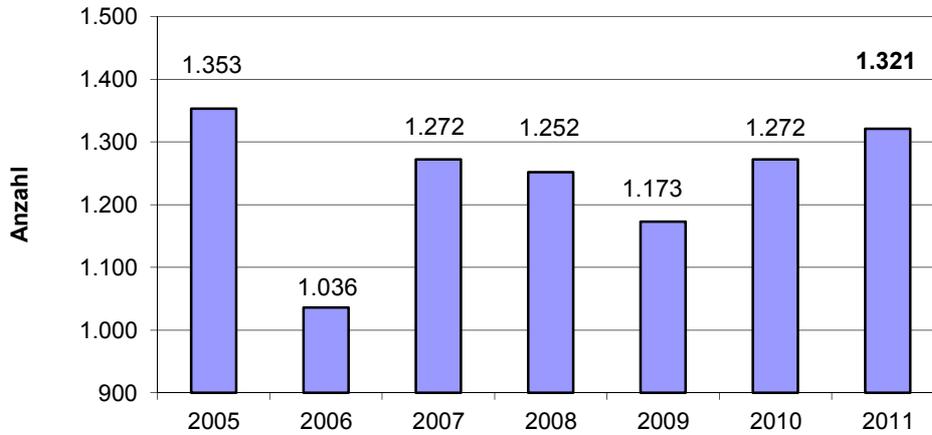
Südkreis



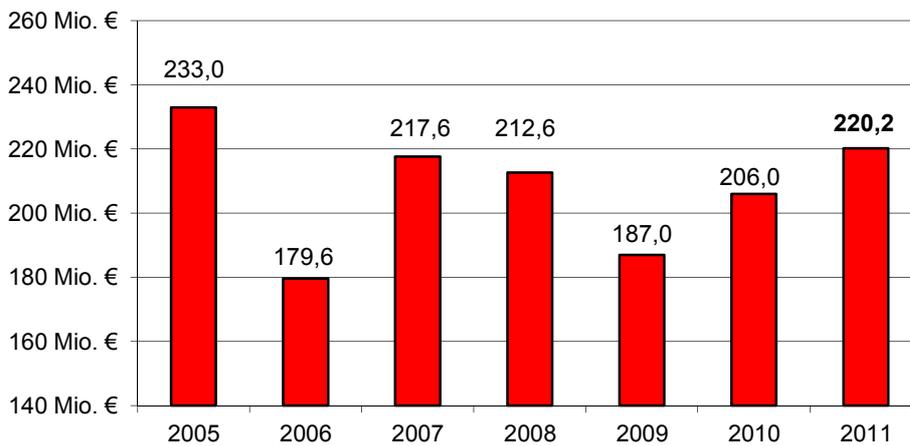
Bei den freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern gab es lediglich sechs weitere Kauffälle im Kreis Kleve mit einem Objektwert über 400 tsd. € (fünf Kauffälle im Nordkreis, ein Kauffall im Südkreis).



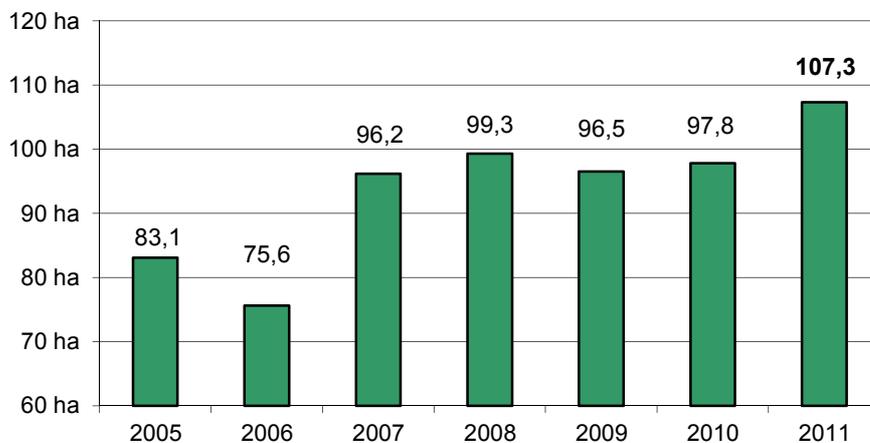
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser

**Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2010 / 2011**

Jahr Gemeinde	2010		2011	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	46	7.597.500	63	10.617.800
Emmerich am Rhein	134	21.288.822	130	21.923.100
Goch	146	21.621.400	179	29.552.841
Kalkar	68	9.659.000	59	8.654.516
Kleve	219	38.546.788	230	37.546.894
Kranenburg	41	9.505.000	38	8.483.665
Rees	86	13.758.072	78	11.353.365
Uedem	41	6.227.500	33	5.788.000
Nordkreis	781	128.204.082	810	133.920.181
Geldern	127	19.807.581	138	23.750.036
Issum	39	7.002.775	46	8.507.000
Kerken	47	9.314.500	51	8.196.550
Kevelaer	142	20.551.900	135	20.963.680
Rheurdt	27	4.424.000	31	5.293.400
Straelen	39	6.737.700	52	9.530.840
Wachtendonk	20	3.036.572	24	4.698.000
Weeze	50	6.942.296	34	5.332.800
Südkreis	491	77.817.324	511	86.272.306
Kreis Kleve	1.272	206.021.406	1.321	220.192.486



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 2011 mit 49,6 Mio. € um rd. 41 % angewachsen. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 4 % zurückgegangen.

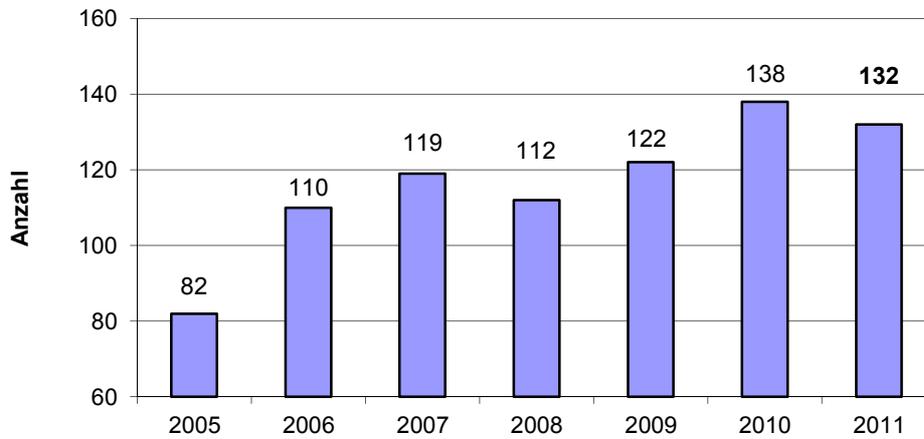
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Mehrfamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2011 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Dreifamilienhäuser	19	5 %
Mehrfamilienhäuser	57	16 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3	33 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	21	14 %
Wohn-/Geschäftshäuser	32	19 %

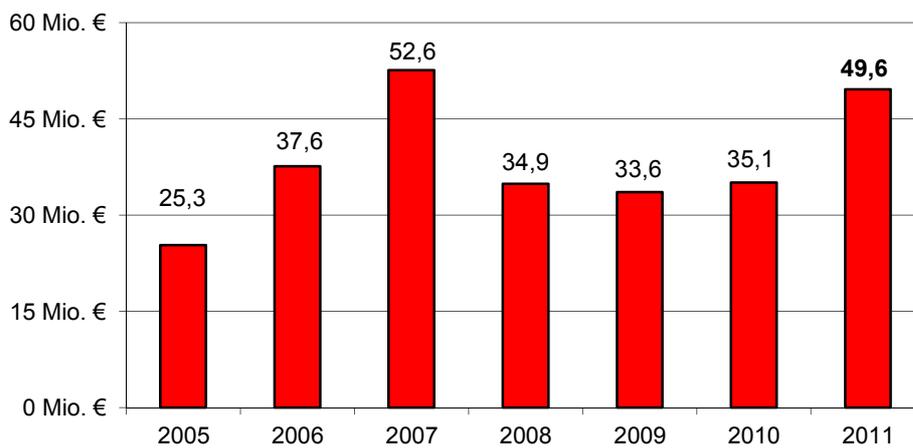
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



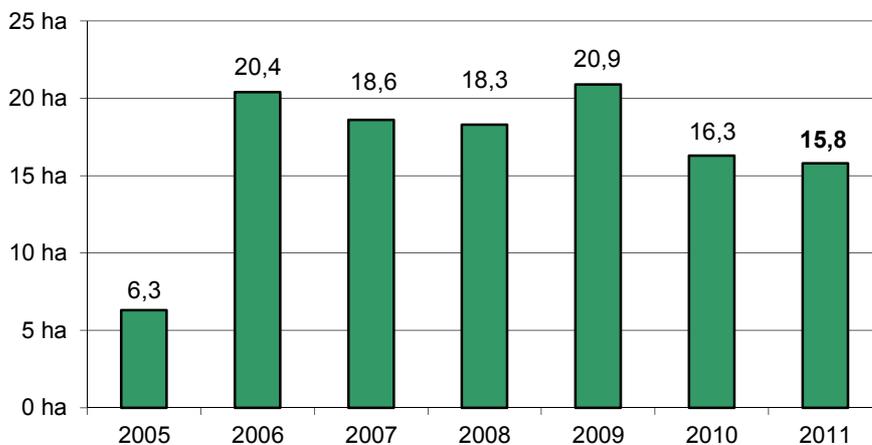
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2010 / 2011

Jahr Gemeinde	2010		2011	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	2	265.500	5	967.332
Emmerich am Rhein	19	3.078.000	19	5.181.000
Goch	12	3.431.500	19	4.229.750
Kalkar	3	609.000	3	723.000
Kleve	38	12.843.975	43	26.158.722
Kranenburg	3	539.000	2	647.000
Rees	2	570.000	5	1.470.300
Uedem	4	697.500	2	1.480.000
Nordkreis	83	22.034.475	98	40.857.104
Geldern	15	3.030.320	15	4.125.825
Issum	2	338.000	2	295.000
Kerken	6	1.307.500	2	555.000
Kevelaer	7	1.310.000	11	2.548.500
Rheurdt			1	184.000
Straelen	1	200.000	2	910.000
Wachtendonk	3	1.710.000	1	118.000
Weeze	2	782.000		
Südkreis	36	8.677.820	34	8.736.325
Kreis Kleve	119	30.712.295	132	49.593.429



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%)

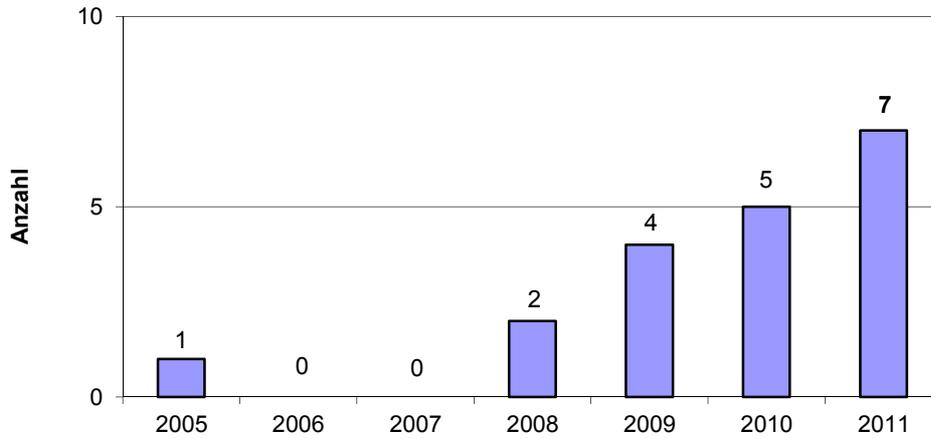
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 7 Kauffälle unter der Rubrik **Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser** mit einem Geldumsatz von 1,5 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Büro- / Verwaltungsgebäude	4	0 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	3	0 %

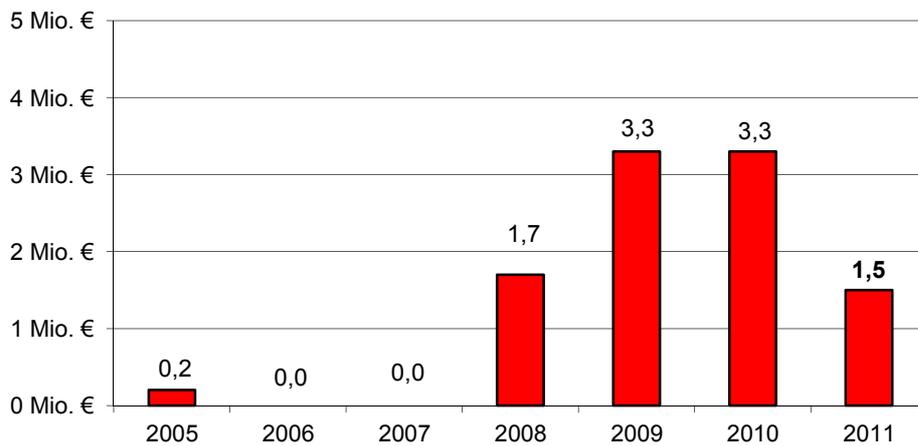
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



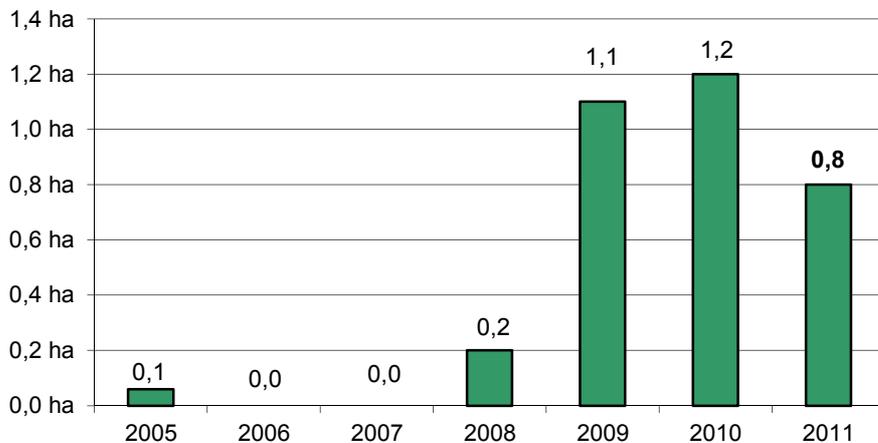
Anzahl der Kauffälle



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

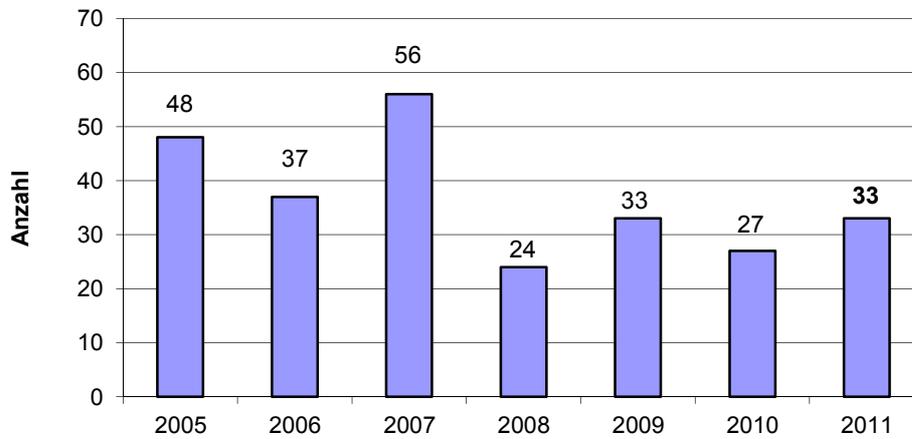
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 33 Kauffälle unter der Rubrik **Gewerbe- und Industrieobjekten** mit einem Geldumsatz von 20,1 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Gewerbe- / Industriebetrieb	31	16 %
Tertiäres Gewerbe	2	0 %

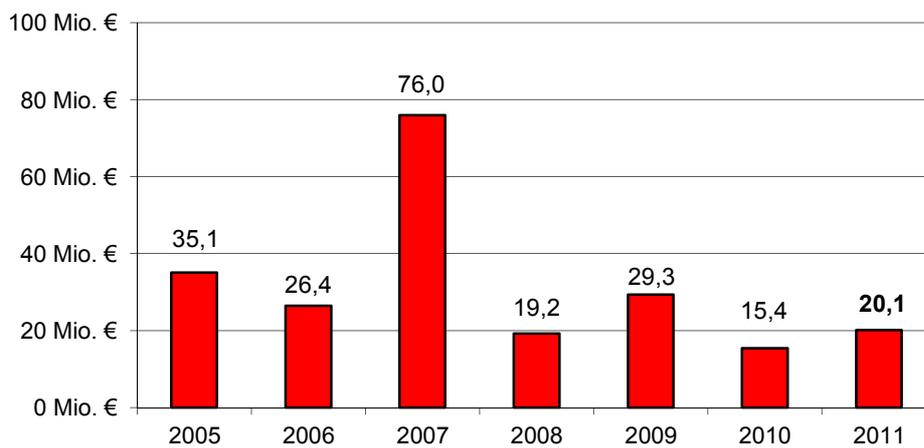
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



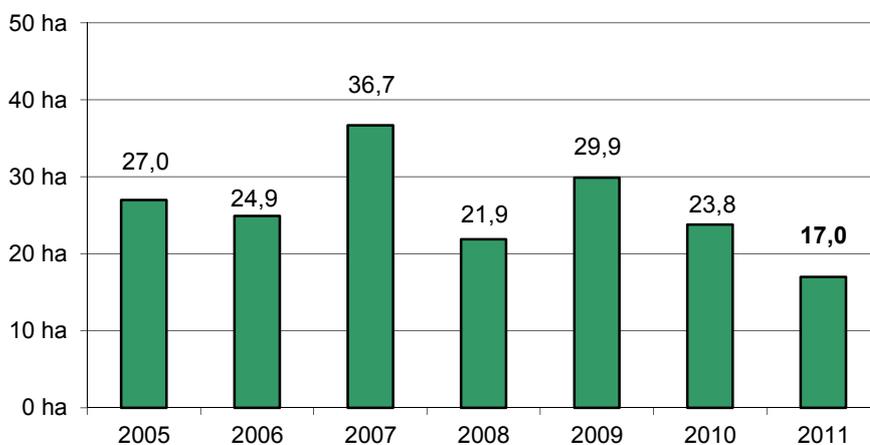
Anzahl der Kauffälle



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 121 (2010=126) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 111,0 ha (2010=86,2 ha) und einem Geldumsatz von 20,3 Mio. € (2010=22,7 Mio. €) registriert worden.



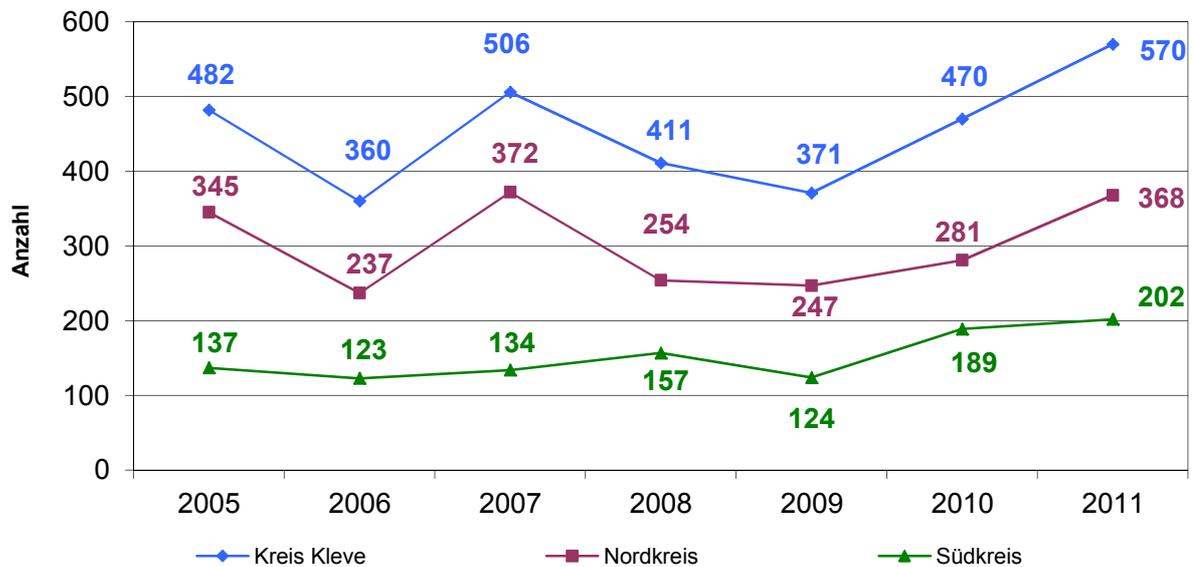
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

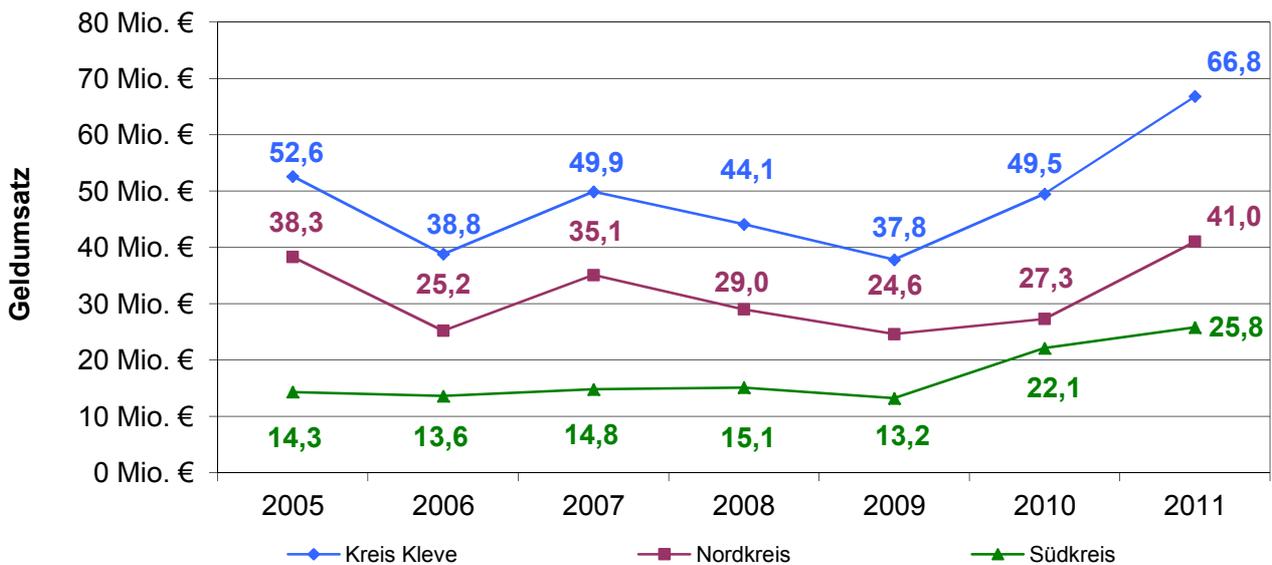
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2011 auf 570 veräußerte Objekte gestiegen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 66,8 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. €

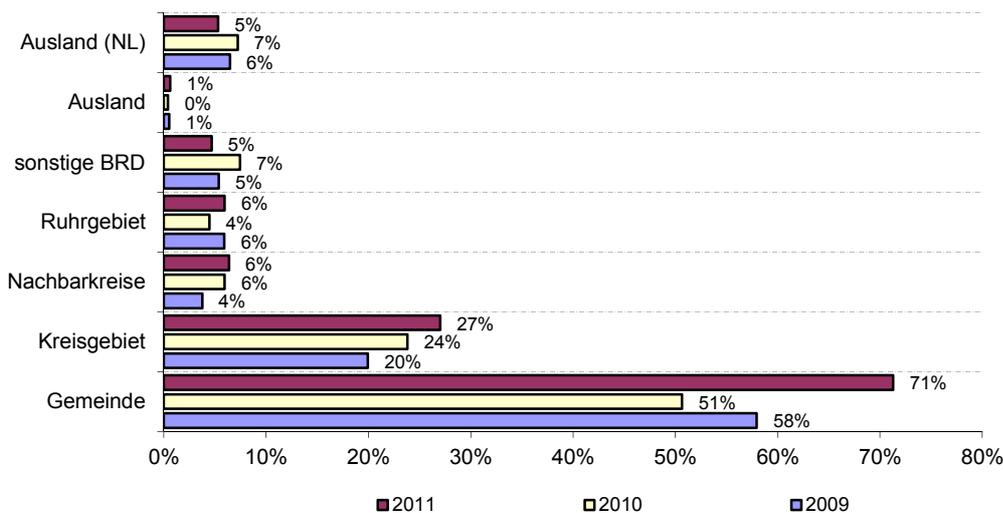


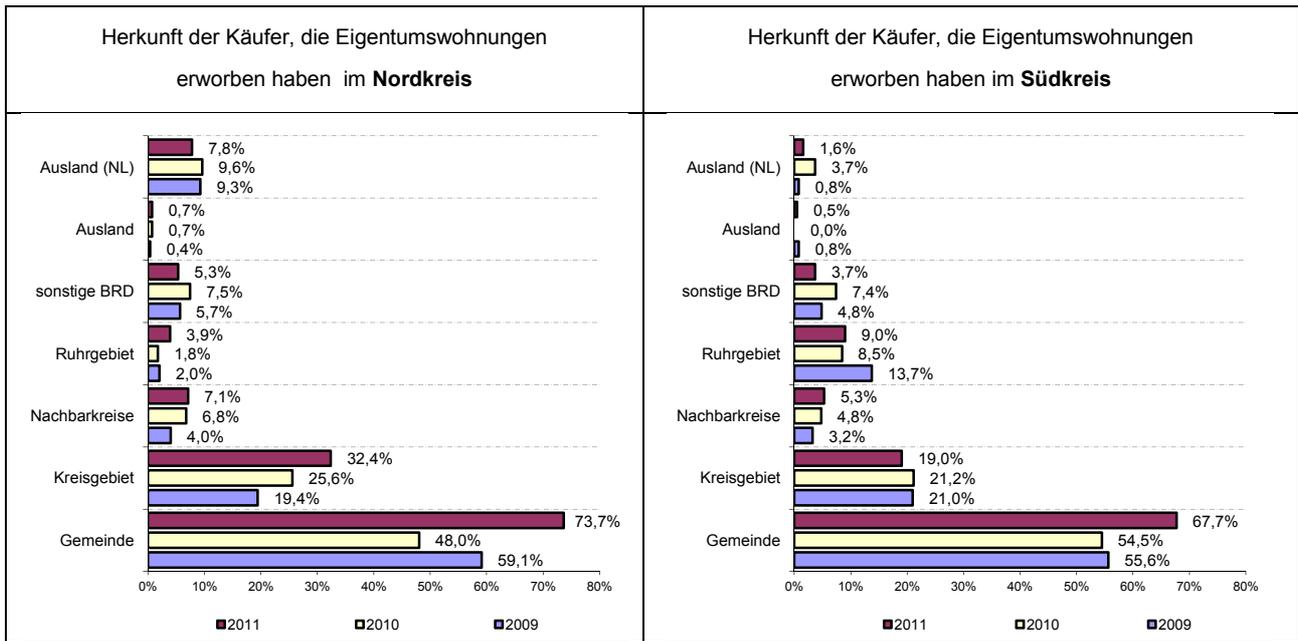


Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden
in den Jahren 2009 bis 2011

Jahr Gemeinde	2009		2010		2011	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	9	933.500	15	2.070.750	15	1.684.700
Emmerich am Rhein	49	4.008.200	54	4.278.409	68	6.988.312
Goch	47	4.978.069	45	4.599.113	61	6.784.923
Kalkar	5	451.281	3	395.940	10	876.326
Kleve	92	9.308.682	114	10.032.291	170	19.808.607
Kranenburg	8	848.750	11	1.406.280	9	1.044.850
Rees	34	3.893.536	36	4.201.248	33	3.533.499
Uedem	3	168.500	3	336.000	2	269.000
Nordkreis	247	24.590.518	281	27.320.030	368	40.990.217
Geldern	24	2.511.850	39	4.353.961	44	4.099.694
Issum	3	437.000	12	1.686.500	12	1.107.500
Kerken	15	1.503.281	9	909.750	10	1.035.200
Kevelaar	44	5.031.700	39	4.610.512	26	2.780.071
Rheurdt	2	262.000	5	651.500	9	1.690.700
Straelen	12	1.374.000	38	5.943.453	53	9.747.703
Wachtendonk	6	693.000	5	516.902	18	2.677.150
Weeze	18	1.369.414	42	3.467.218	30	2.679.482
Südkreis	124	13.182.245	189	22.139.795	202	25.817.500
Kreis Kleve	371	37.772.763	470	49.459.826	570	66.807.717

Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben
in den Jahren 2009 bis 2011



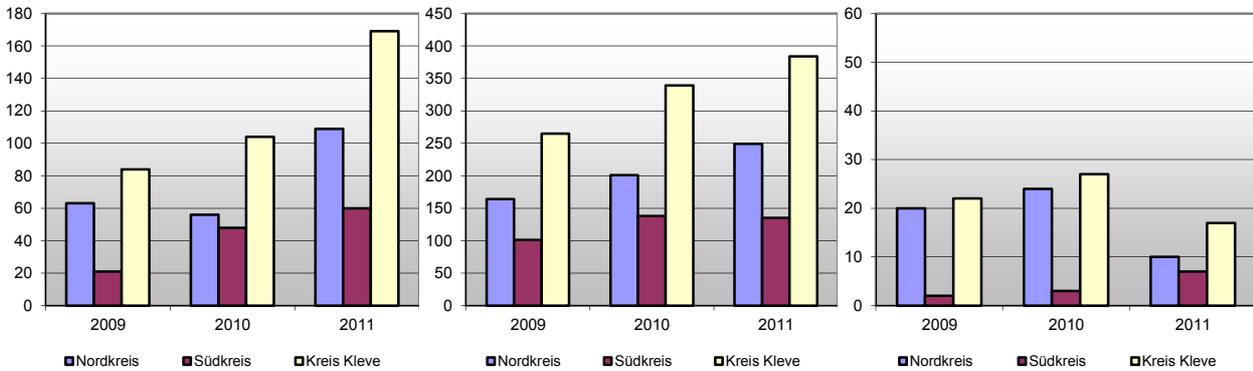


In der nachfolgenden Grafik sind die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz dargestellt. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung veräußert wurde.

Erstverkäufe

Weiterverkäufe

Umwandlungen



Jahr	Erstverkäufe		
	2009	2010	2011
Nordkreis	63	56	109
Südkreis	21	48	60
Kreis Kleve	84	104	169

Jahr	Weiterverkäufe		
	2009	2010	2011
Nordkreis	164	201	249
Südkreis	101	138	135
Kreis Kleve	265	339	384

Jahr	Umwandlungen		
	2009	2010	2011
Nordkreis	20	24	10
Südkreis	2	3	7
Kreis Kleve	22	27	17

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe (30 %) von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen (Umwandlungen, 3 %), sondern auf Weiterverkäufe (67 %).



7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2011 wurden 55 (2010 = 46 Kauffälle) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 3,3 Mio. € (2010 = 2,6 Mio. €) registriert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2009 bis 2011 folgende Durchschnittspreise gezahlt worden:

Nebenanlage	gezahlte Kaufpreise	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	durchschnittlicher, gerundeter Kaufpreis
Stellplatz	2.000,- € bis 5.000,- €	21	3.000,- €
Garage	5.000,- € bis 14.000,- €	39	8.000,- €
Tiefgaragenstellplatz	5.000,- € bis 24.000,- €	99	15.000,- €



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Auszüge aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte können über das Internetportal BORISplus generiert oder bei den örtlichen Gutachterausschüssen erworben werden. Die Geschäftsstellen erteilen jedermann mündlich oder schriftlich (gebührenpflichtig) Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Im Berichtsjahr 2011 wurden 578 Bodenrichtwertzonen gebildet. Für 537 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 394 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 75 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.

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden ist im Kapitel 5.1 - Unbeaute Grundstücke - eine Übersicht abgedruckt. Bei den dort angegebenen Erschließungsbeiträgen handelt es sich um Durchschnittswerte, da diese Werte von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig sind.

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

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

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

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte/Bodenrichtwertzonen zum Stand: 01.01.2012 sind in den nachfolgenden Tabellen zusammengestellt.



- 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 Gemeinden Emmerich und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von 30 % vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt.

Bodenrichtwerte/-zonen in Bedburg-Hau

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Hau	40002	W	I-II	110	30	Siedlung "Weißes Tor" u. "Baumannshof"
Hau	40004	MI	I-II	80	35	Außenbereich "Kaiser-Wilhelm-Allee/B 9"
Hau	40005	MI	I-II	80	35	Außenbereich "Apostelweg"
Hau	40006	MI	I-II	80	35	Außenbereich "Kleine Reidelstraße"
Hau	40007	MI	I-II	80	35	Außenbereich "Fahnenkamp"
Hau	40008	W	I-II	80	35	Saalstraße
Hau	40009	W	I	95	35	Kleine Horionstraße
Hau	40010	MI	I	115	35	Johannesstraße
Hau	40012	MI	I	80	35	Heinrich-Sent-Straße
Schneppenbaum	40013	MI	I-II	115	35	Klosterplatz/Norbertstraße
Schneppenbaum	40014	SO		55		Einkaufszentrum "Norbertstr./Bedburger Weg"
Schneppenbaum	40016	MI	I-II	80	35	Waldsaum
Schneppenbaum	40017	W	I	90	35	Rosenkamp
Qualburg	40018	MI	I-II	105	30	Ortschaft
Hasselt	40019	G		24		Gewerbegebiet "Bedburger Weide/Borschelstr."
Hasselt	40020	W	I-II	115	30	südl. der B 57 "Südplan/Heidehügel"
Hasselt	40021	W	I-II	115	30	nördl. der B 57 "Schulstr./Mittelweg/An der Linde"
Hasselt	40022	W	I-II	100	30	Kirchweg/Op de Högt
Huisberden	40023	MI	I	70	35	Ortschaft
Till-Moyland	40027	MI	I-II	85	30	Ortschaft Till
Louisendorf	40029	MI	I-II	60	35	Ortschaft
Hau	40030	W	I-II	130	30	Antoniterstraße
Hau	40032	MI	I-II	80	35	Peter-Eich-Straße
Schneppenbaum	40033	W	I-II	140	35	Franziskushöhe
Schneppenbaum	40036	W	I-II	105	30	Weintalstraße
Schneppenbaum	40037	W	I-II	120	30	Alte Bahn/Am Bersberg/Rosendahler Weg
Hau	40038	W	I-II	105	30	Loo'sche Heide/Am alten Park
Hau	40039	W	I-II	125	30	Schmelenheide



Bodenrichtwerte/-zonen in Emmerich am Rhein

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Praest	80001	W	I-II	100	30	Praetsches Feld/Nelkenstr.
Praest	80002	W	I-II	75	35	Grüne Straße
Praest	80003	W	I-II	65	35	zwischen "Reeser Str. u. Bahnlinie"
Praest	80004	MI	I-II	100	30	Heinrich-Bonnes-Weg/Pionierstr.
Praest	80005	MI	I-II	80	35	Pionierstraße
Dornick	80006	W	I-II	80	35	Hahnenackerweg/Dornicker Str.
Dornick	80007	W	I	90	35	Uranusstraße
Dornick	80008	MI	I-II	95	35	Dorfstr./Deichstr.
Praest	80009	MI	I-II	75	35	Außenbereich "Kerstenstr."
Vrasselt	80010	W	I-II	105	30	Ortschaft
Vrasselt	80011	MI	I-II	65	35	Am Vogelsang
Emmerich	80012	G		45		Gewerbegebiet beidseitig der "Weseler Str." - K 16
Emmerich	80013	G		50		Gewerbegebiet "Am halben Mond"
Emmerich	80014	MI	I-II	185	30	Kernrandlage nördl. Teil "Neuer Steinweg bis zur Wallstr.
Emmerich	80015	G		55		Am Portenhövel/Wassenbergstr.
Hüthum	80016	W	I-II	165	35	beidseitig "Hoher Weg"
Emmerich	80017	MK	III	350	20	Kernlage "Kaßstraße" u. Rheinpromenade
Emmerich	80018	W	I-II	125	30	Eltener Str./Borgheeser Weg/Bahnlinie/Bremerweg
Emmerich	80019	MI	I-II	125	35	Blücherstraße
Emmerich	80020	W	I-II	145	30	nördl. und westl. Stadtteil, nördl. der Bahnlinie bis Nollenburger Weg u. beidseitig Spielberger Str.
Emmerich	80021	W	I-II	135	35	östl. Stadtteil, nördl. der Bahnlinie bis Netterdensche Str.
Emmerich	80022	W	I-II	140	30	Hansastr./Normannstr./Gerhard-Cremer-Str./Frankenstr.
Emmerich	80023	GI		55		Gewerbegebiet Industriest./Industrieafen
Klein-Netterden	80024	G		30		Gewerbegebiet "Klinkerweg"
Klein-Netterden	80025	SO		45		Gewerbegebiet "Budberger Str."
Emmerich	80026	G		45		Gewerbe "Ecke B 220/Ostermayerstr."
Borghees	80027	G		30		Gewerbe "Fervertweg/Ostermayerstr."
Borghees	80028	W	I-II	180	35	Ortschaft
Borghees	80029	W	I	115	30	Zeisigweg/Finkenweg/Meisenweg
Hüthum	80030	W	I-II	140	30	Ortschaft, beidseitig der B 8
Elten	80031	W	I-II	265	35	Hochelten "Van-der-Renne-Str.
Elten	80032	W	I-II	265	35	Hochelten "Hamaland/Freiheit
Elten	80033	W	I-II	195	35	Am Dudel/Plagweg
Elten	80034	MI	I-II	240	35	Ortskern "Markt/Klosterstraße"
Elten	80035	W	I-II	145	30	westl. Ortsteil entlang der Bahnlinie
Elten	80036	W	I-II	175	30	gesamter nördl. u. südl. Ortsteil
Elten	80037	G		35		Gewerbegebiet "Beeker Str./Groenlandstr."
Elten	80038	SE	I	90	25	Wochendhausgebiet "Kiebitzsee"
Hüthum	80039	G		30		Gewerbe "Ecke Fackeldeystr./B 8"
Hüthum	80040	SO		15		Sondergebiet "Am Yachthafen"
Hüthum	80041	G		30		Gewerbe "Fackeldeystr."
Vrasselt	80043	W	I-II	130	30	Op de Höh
Elten	80044	W	I-II	265	35	Lindenallee/Birkenallee/Maria-Sophia-Str.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Praest	80045	W	I-II	75	35	Sulenstraße/Am Fürstenhof
Hüthum	80046	W	I-II	170	30	Neubaugebiet "In den Seisen/Am Broinsken"
Hüthum	80047	W	I-II	150	30	Borgheeser Weg/Kämpchenstr.
Vrasselt	80048	MI	I-II	30		Ecke "Schwarzer Weg /B 8"
Vrasselt	80049	WA/MI	I-II	65		Moselstraße
Praest	80050	W	I-II	80	35	B 8/Blumenweg/Dahlienweg
Emmerich	80051	W	I-II	150	30	Am Stadtgarten/Bredenbachstr./Duvendahlstr.
Emmerich	80052	MK	III	250	20	Geschäftslage "Steinstraße"
Emmerich	80053	MK	III	250	35	Parkring/Kings-Lynn-Str.

Bodenrichtwerte/-zonen in Geldern

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Vernum	120001	W	I-II	115	30	Ortschaft
Hartefeld	120002	WA/MI	I-II	125	30	Ortschaft
Geldern	120003	W	I-II	145	30	Brühlscher Weg/Wichardstr./Vogteistr.
Pont	120004	G		23		Schlachthof
Pont	120005	WA/MI	I-II	120	30	Ortschaft
Geldern	120006	W	I-II	160	35	Birkenallee/Haagsche Allee
Walbeck	120007	MI	I	110	30	westl. Ortsteil/Maasstr.
Walbeck	120008	SE	I	100		Wochenendhausgebiet "Grenzweg/Nachtigallenweg"
Walbeck	120009	SE	I	100	30	Wochenendhausgebiet "Am Erbkönig"
Walbeck	120010	W	I	120	30	Am Erbkönig
Walbeck	120013	MI	I-II	110	35	Ortskern
Walbeck	120014	W	I-II	125	30	südwestl. Ortsteil
Kapellen	120015	G		30		Gewerbegebiet "Am Heistermannshof"
Kapellen	120016	G		30		Gewerbegebiet "An het Hagelkruys"
Geldern	120017	W	I-II	165	35	Am Liebfrauenpark
Geldern	120018	W	I-II	150	35	Am Rodenbusch/An der Niers/Königsbend
Kapellen	120019	WA/MI	I-II	115	30	Ortschaft
Geldern	120020	G		23		Gewerbegebiet "Max-Planck-Str."
Geldern	120021	G		30		Am Holländer See "Ruwelwerke"
Geldern	120022	W	I-II	80	30	Am alten Bahndamm
Veert	120023	G		30		Gewerbegebiet "Martinistr./Walbecker Str."
Veert	120024	SO		75		Sondergebiet "Am Kapellenhof"
Veert	120025	MI	I-II	130	30	Klever Str./Gerhard-Hauptmann-Str.
Geldern	120026	MI	I-II	120	30	Am Ölberg
Geldern	120027	W	I-II	155	30	Im Staufeld
Geldern	120028	W	I-II	165	30	Am Bückeleswall/Am Eiland
Geldern	120029	MI	I-II	145	35	Nordwall/Ostwall/B9
Veert	120030	W	I-II	125	35	Beurskensweg
Lüllingen	120031	W	I-II	100	30	Kerstenweg
Lüllingen	120032	WA/MI	I-II	100	35	Ortslage
Lüllingen	120033	SO		25		Sondergebiet "Genieler Feld"
Veert	120034	W	I-II	135	30	Ortslage
Veert	120035	MI	I-II	135	30	Martinistr./Veerter Dorfstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Geldern	120036	W	I-II	145	30	südl. Weseler Str. bis Elisabethstr.
Geldern	120039	W	I-II	145	30	nördl. Weseler Str./Havelring/Boeckelter Weg
Geldern	120041	W	I-II	155	30	Kendelweg/Isselweg, westl. vom Bahnhof
Veert	120042	W	I-II	135	30	"Petersfeld"/Am Booshof
Pont	120043	MI	I-II	100	40	Am Goltenhof
Geldern	120044	MK	I-II	350		Kernlage - Markt/Hartstr./Issumer Str.
Geldern	120045	MI	I-II	200		Kernlagenumfeld bis zu den Wallstr.
Walbeck	120046	G		33		Gewerbegebiet "An der Seidenstr."
Walbeck	120047	MI	I-II	110	30	Kevelaerer Str./Kastellweg

Bodenrichtwerte/-zonen in Goch

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Hülm	160001	MI	I-II	65	35	Kapellenweg/Hülmer Deich
Hülm	160002	MI	I-II	50	35	"Winkel"/Greversweg
Hassum	160003	MI	I-II	95	35	Ortschaft
Hassum	160004	MI	I-II	90	40	südl. Teil "Bruchweg"
Hommersum	160005	W	I-II	115	30	Am Pastoratshof/Viller
Hommersum	160006	MI	I-II	115	30	Küsterskamp
Hassum	160007	MI	I-II	80	40	Ecke Maasstraße/Bahnstraße
Nergena	160008	MI	I-II	110	30	Ortschaft
Nierswalde	160009	MI	I-II	115	30	Ortschaft
Pfalzdorf	160010	MI	I-II	100	30	nördl. Ortsteil, beidseitig der Motzfeldstr.
Pfalzdorf	160011	MI	I-II	90	35	Kirchstr./Ostkirchstr.
Kessel	160012	G		30		Gewerbe Ecke "Kranenburger Str./Scharsenweg"
Goch	160013	W	I-II	160	30	Greversweg/Thomaspfad
Goch	160014	G		35		Gewerbegebiet "Klever Str./Feldstr./Dieselstr."
Kessel	160015	WA/MI	I-II	110	35	Ortschaft
Kessel	160016	SE	I	60	30	Wochenendhausgebiet bei "Goch Ness"
Asperden	160017	MI	I-II	100	30	Ortschaft
Pfalzdorf	160018	G		20		Gewerbe "Leutnantskamp"
Pfalzdorf	160019	W	I-II	95	30	Gocher Berg "Kuhstr./Fliederweg/Holunderweg", Außenbereich
Pfalzdorf	160020	W	I-II	115	30	Mitte "Hevelingstr./Leuerstraße"
Pfalzdorf	160021	MI	I-II	90	30	Stadtkamp/Blumenkamp
Pfalzdorf	160022	W	I-II	100	30	Buchenstr./Eichenstr.
Pfalzdorf	160023	MI	I-II	115	30	Birkenstr./Erlenstr./Meisenweg/Amselweg
Goch	160024	G		40		Gewerbegebiet Nord - B 9/Hervorster Straße
Goch	160025	W	I-II	80	35	"Mollenheidchen"
Goch	160026	W	I-II	90	35	"Saarstraße/Hommersumer Str."
Goch	160028	G		55		Gewerbegebiet Ost - "Höster Weg/Am Sandthof"
Goch	160029	WA/MI	I-III	180	35	nördl. Teil der Herzogstr./Bahnhofstr.
Goch	160030	G		60		Gewerbe "Weezer Str./Südring/Bahnlinie"
Goch	160031	MI	I-III	60	35	Klever Straße - Bahnhofumfeld
Goch	160032	MI	I-II	125	30	Voßheide/Voßheider Straße



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Goch	160033	W	I-II	115	35	nördl. Stadtteil "Ketteler Str./ Georgstr./ Nordstr./Parkstr."
Goch	160034	W	I-II	115	35	westl. Stadtteil Neubaugebiet "Heiligenweg/ Hassumer Str."
Goch	160035	MK	III	850	20	Kerngeschäftslage "Voßstraße"
Goch	160036	W	I-II	110	30	nordöstl. Stadtteil "Kalkarer Straße/Hunsberg"
Goch	160037	W	I-II	125	30	östl. Stadtteil "Pannenhofstr./Südring/ Bahnlinie/Voßheider Str."
Hülm	160039	MI	I-II	65	35	Am Provisorienhof
Hülm	160040	MI	I-II	65	35	Kendelweg/Hülmer Deich
Hommersum	160041	MI	I-II	115	30	"Huyskensstraße"
Hassum	160042	MI	I-II	80	40	Hassum Nord - Ecke Güterweg/Bahnstr.
Hassum	160043	G		25		Gewerbe "Güterweg"
Asperden	160045	MI	I-II	90	35	Ecke Triftstraße/Maasstraße
Asperden	160046	MI	I-II	95	35	südl. der B 504 "Antoniusstraße "
Asperden	160048	G		30		Gewerbegebiet südl. der B 504 "Triftstraße"
Pfalzdorf	160049	MI	I-II	80	30	Reuterkamp
Pfalzdorf	160050	MI	I-II	80	30	Am Heidacker
Pfalzdorf	160051	MI	I-II	80	30	Kampersiedlung
Pfalzdorf	160052	MI	I-II	90	35	Eyckschesstraße
Pfalzdorf	160053	MI	I-II	80	35	Außenbereich "Lange Straße"
Goch	160054	MI	II-III	300		Kernlage "Steinstraße und rund um den Marktplatz"
Goch	160055	WA/MI	I-II	145	35	Brückenstraße/Wiesenstraße
Goch	160056	W	I-II	125	35	nordwestl. Stadtteil "Westring/Mühlenstraße/ Hervorster Str."
Goch	160060	W	I-II	130	30	südl. Stadtteil "Leeger-Weezer-Weg/ Hoher-Weezer-Weg"
Goch	160061	W	I-II	120	30	südl. Stadtteil "Weezer Straße"

Bodenrichtwerte/-zonen in Issum

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Issum	200001	G		24		Gewerbegebiet "Lindenau"
Issum	200002	MI	II	135	35	Bahnstr./Kullenweg
Issum	200003	MI	I-IV	110	35	Werkstr.
Issum	200006	MI	I-II	145	35	alter Ortskern
Issum	200008	G		25		Gewerbegebiet "Josef-Diebels-Str."
Issum	200010	W	I-II	150	35	Gartenstr./Brauerei-Diebels-Str.
Issum	200011	W	I-II	150	30	Waldstr./Mühlenstr./Wiesenweg
Sevelen	200012	W	I-II	130	30	Vorster Heidweg
Sevelen	200013	MI	I-II	125	35	Rheurdter Str./Letmannsdyck
Sevelen	200014	W	I	130	35	Töpferstr./Fasanenstr.
Sevelen	200015	W	I	130	30	Friedensstr./Barbarastr.
Sevelen	200017	G		23		Gewerbegebiet Rheurdter Str.
Sevelen	200019	W	I-II	155	30	Oberstr./Unterstr.
Sevelen	200021	W	I-II	145	30	südwestl. Ortsteil
Sevelen	200022	MI	I-II	140	35	alter Ortskern
Sevelen	200023	W	I-II	150	30	Am Moashof/Im Huck



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Sevelen	200024	G		23		Gewerbegebiet Hellenthalstr.
Issum	200025	MI	I	110	35	Weseler Str.
Issum	200026	W	I-II	150	30	nordöstl. Ortsteil
Issum	200027	MI	I-II	110	35	Vogt-von Belle-Platz
Sevelen	200028	W	I-II	130	30	Vorst/Duisburger Str.
Sevelen	200029	W	I-II	130	30	Vorst/ L 362
Issum	200030	W	I-II	150	30	Wiesenweg

Bodenrichtwerte/-zonen in Kalkar

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Appeldorn	240001	MI	I	95	30	Ortschaft
Altkalkar	240002	W	I-II	135	30	Neubaugebiet "Auf dem Behrnen"
Hönnepel	240004	SE	I	95	30	Wochenendhausgebiet "Oybaum"
Niedermörmter	240005	SE	I	90	30	Mühlenfeld am Golfplatz
Niedermörmter	240006	MI	I	90	35	Kirchenacker/Rosenstr./Anemonenweg
Niedermörmter	240007	G		30		Gewerbegebiet "Reeser Str."
Altkalkar	240008	W	I-II	115	30	Dammweg
Niedermörmter	240009	MI	I	70	35	Husenweg/Rheinstraße
Hönnepel	240010	MI	I	85	30	Ortschaft
Altkalkar	240011	MI	I-II	80	35	Viehstege/Josef-Rottmann-Weg
Kalkar	240013	MI	I-II	120	30	Hanselaerer Str.
Wissel	240014	W	I-II	95	30	südl. Ortsteil "Mühlenstr. bis Hellendornstraße"
Wissel	240015	MI	I-II	100	30	nördl. Ortsteil "Dorfstr./Emmericherstr./Berglandstr."
Kalkar	240016	W	I-II	120	30	nordöstl. vom Patersdeich/Prof.-Schmidt-Str.
Grieth	240017	W	I-II	130	35	Neubaugebiet "Hansestraße"
Grieth	240018	MI	I	105	30	Ortschaft
Kehrum	240019	MI	I-II	70	35	Xantener Straße
Kehrum	240020	G		31		Gewerbegebiet "Spierheide"
Kehrum	240021	MI	I-II	75	30	Florenweg/Uedemer Str.
Altkalkar	240022	W	I-II	115	35	Postweg/Lindenweg
Altkalkar	240023	G		36		Gewerbegebiet "Kastellstraße"
Altkalkar	240024	MI	I-II	110	35	Bahnhofstraße
Altkalkar	240025	W	I-II	100	35	Kirchstr./Lärchenstr./Kiefernweg
Altkalkar	240026	W	I-II	110	30	"Tiller Feld" südl. vom "Patersdeich bis B 57"
Kalkar	240027	W	I-II	135	30	Stadtkern, außer Zentrumslage rund um den Markt
Kalkar	240028	MI	I-II	180	30	Kernlage rund um den Markt
Altkalkar	240030	W	I-II	80	35	Außenbereich "Freydahl/Tiller Str."
Wissel	240031	SE	I	95	25	Wochenendhausgebiet "Am Tannenbusch"



Bodenrichtwerte/-zonen in Kerken

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Stenden	280001	MI	I-II	125	35	Dorfstraße
Stenden	280002	W	I	135	35	Eilder Dyk
Stenden	280004	MI	I-II	125	35	Rahm
Aldekerk	280005	W	I-II	170	30	Bruyeweg/Ackermansfeld
Aldekerk	280006	MI	I-II	145	30	Jahnstr.
Aldekerk	280007	WA/MI	I-II	155	30	Ortslage
Aldekerk	280009	W	I-II	155	30	nördl. der B9/Karl-Arden-Str./Friedrichstr.
Eyll	280010	MI	I-II	135	35	Niedereyll/Obereyll
Eyll	280012	SE	I	90	30	Wochenendhausgebiet "Pappelweg"
Nieukerk	280013	G		31		Gewerbegebiet "Otto-Hahn-Str."
Nieukerk	280014	MI	I-II	160	35	Ortskern
Nieukerk	280015	W	I-II	150	30	Ortskernumfeld südl. der Bahnlinie
Nieukerk	280016	MI	I-II	140	30	Römerweg/Nordstr.
Nieukerk	280019	W	I-II	120	30	nördl. Gelderner Str. bis zur B9
Nieukerk	280020	W	I-II	140	30	An Steintgens-Gut/Am Körschmannsdyck
Eyll	280021	W	I-II	125	40	Rath/Kuhdyck
Nieukerk	280022	W	I-II	110	35	Winternam
Aldekerk	280024	W	III-VIII	160	35	gegenüber vom Bahnhof

Bodenrichtwerte/-zonen in Kevelaer

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Twisteden	320001	SO		15		Traberpark "Den Heyberg"
Kevelaer	320002	G		30		Gewerbegebiet "Kevelaer Süd"
Wetten	320003	W	I-II	105	35	Ortschaft
Wetten	320004	MI	I-II	95	35	alter Ortskern, Hauptstr./Friedensplatz
Twisteden	320005	W	I-II	105	30	Ortsteil südl. der Dorfstr.
Twisteden	320006	W	I-II	80	35	Gerberweg
Twisteden	320007	MI	I-II	105	35	Ortsteil nördl. der Dorfstr.
Twisteden	320011	SE		30		Traberpark, Wochenendhausgebiet
Kevelaer	320012	W	I-II	100	35	Südstraße
Kevelaer	320013	MI	I-II	55	35	Gelderner Str./Petrusweg
Winnekendonk	320014	MI	I-II	95	35	Kevelaerer Str./Feldstr./Marktstr.
Winnekendonk	320015	W	I-II	105	30	nördl. Ortsteil "In de Berken/Tichelweg"
Winnekendonk	320016	G		43		Weststraße/Wissener Weg
Kervenheim	320017	G		18		Gewerbegebiet "Uedemer Str."
Kervenheim	320018	MI	II	85	35	nördl. Ortsteil
Kervenheim	320019	G		18		Uedemer Str. - ehem. Schuhfabrik
Kervenheim	320020	W	I-II	85	35	westl. Ortsteil "Koppers Kamp/Murmannstr."
Kervenheim	320021	MI	I-II	100	30	Kernlage
Kervenheim	320022	W	I-II	90	35	östl. Ortsteil "Heisterpoort"/Haagsche Poort"
Kervenheim	320023	W	I-II	95	35	südl. Ortsteil "Ottersring"
Kevelaer	320024	W	I-II	140	30	westl. der Walbecker Str., Neubaugebiet Klinkenberg
Kevelaer	320025	W	I-II	150	30	Kevelaer Süd bis L491



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Kevelaer	320026	W	I-II	165	30	Kroatenstr./Büldersweg/Kreuzweg
Kevelaer	320027	MI	I-II	120	35	Wember Str.
Kevelaer	320028	W	I-II	130	35	nordwestl. Stadtteil "Hubertusstr."
Kevelaer	320029	W	I-II	150	30	In het Ray
Kevelaer	320030	MI	I-II	180	35	Kernrandlage
Kevelaer	320031	MI	I-II	200	35	Johannesstr.
Kevelaer	320032	MI	I-II	350	35	Kernlage, Bußmannstr./Luxemburger Galerie
Kevelaer	320033	MI	I-II	430	35	Kernlage, Hauptstr. "Geschäftslage"
Kevelaer	320034	MI	I-II	250	35	Kernlage, Annastr./Am Museum
Kevelaer	320035	WA/MI	I-II	110	35	Gelderner Str.
Kevelaer	320036	MI	I-II	100	35	Am Schlußgraben/Jägerstr.
Kevelaer	320037	W	I-II	105	35	Rosenbroecksweg/Im Blumengarten
Kevelaer	320038	MI	I-II	250	35	Kernrandlage, Bahnstr. (Nebengeschäftslage)
Kevelaer	320039	W	I-II	140	30	Im Niersgrund
Kevelaer	320040	G		30		Gewerbegebiet B 9/Wettener Str.
Kevelaer	320041	W	I-II	90	35	Feldstr.
Twisteden	320042	W	I-II	75	35	Außenbereich „Am Heyberg“
Winnekendonk	320043	G		28		Gewerbegebiet Schravener Niersweg
Winnekendonk	320044	W	I-II	130	35	Grunewald/Geschwister-Gerrits-Str.
Kevelaer	320046	SO		30		Klever Str./Lindenstr.
Kevelaer	320047	W	I-II	110	35	Weezer Str./Dondertstr. bis zur Bahnlinie
Winnekendonk	320048	W	I-II	110	30	Neubaugebiet "Paßkath"
Winnekendonk	320049	W	I-II	95	35	Grüner Weg
Twisteden	320052	SE		45		Eingang zum Traberpark

Bodenrichtwerte/-zonen in Kleve

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Donsbrüggen	360002	W	I	140	30	Ortsteil südl. der B 9 "Alte Bahn/Hauptstr./Bergstr."
Kleve	360004	W	I-II	150	30	nördl. der Albersallee/Krohnestr./Sackstr./Südstr.
Kleve	360005	MI	I-III	250	35	Geschäftsbereich Hoffmannallee/EOC/Hagsche Str. bis Backermatt
Kellen	360006	G		75		Gewerbegebiet "Klever Ring/Flutstr./Ludwig-Jahn-Str."
Materborn	360008	MI	I-III	170	35	Ecke Materborner Allee/ Albersallee/Hoffmannallee
Materborn	360009	W	I-II	130	30	Gebiet südlich der Albersallee, Friedrich-Ebert-Ring/"Hüfgen"/Hornstege
Materborn	360010	G		60		Gewerbe "Huissener Str./Delfter Str.
Kleve	360011	W	I-II	160	35	Waldstr./Lindenallee/Bresserbergstr./Monte Bello/Poststr./Schweizer Str.
Materborn	360012	MI	I-II	145	35	Dorfstr./Kapellenstr./Ecke Materborner Allee - Querallee
Kleve	360013	W	I-II	140	35	Ackerstr./Mittelweg/Merowingerstraße
Reichswalde	360014	W	I-II	155	35	Ortschaft
Warbeyen	360015	W	I-II	85	35	Ortschaft
Griethausen	360016	W	I-II	100	30	Ortschaft



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Brienen	360017	W	I-II	90	35	Bereich östl. des Spoykanals "Briener Str./Hooge Geest"
Wardhausen	360018	W	I	80	35	Binnen Voisselt/Johanna-Sebus-Str./Am Pölleken
Salmorth	360019	G		15		Ölwerke Spycyk
Schenkenschanz	360020	W	I-II	65	30	Ortschaft
Düffelward	360021	W	I	125	30	Ortschaft
Keeken	360022	MI	I-II	130	35	Katharinenweg/Düffelgaustr.
Kleve	360025	MK	I-IV	350	30	Kernrandlage "Hafenstraße"
Rindern	360026	W	I-II	140	30	Ortschaft
Kellen	360027	G		25		Gewerbegebiet Nord - Siemensstraße/Hammischer Weg
Kellen	360028	W	I-II	140	30	nordwestl. Ortsteil - nördl. der Emmericher Straße
Kellen	360029	G		35		Gewerbe "Küstersweg"
Kellen	360030	W	I-II	100	35	Briener Str./Flashbloem/Steinstr.
Kellen	360031	MI	I-II	175	20	Geschäfts- u. Dienstleistungsbereich beidseitig der Emmericher Straße
Donsbrüggen	360032	W	I-II	130	30	Ortsteil nördl. der B 9 "Kämpstr./Mehrerstr.
Kellen	360033	W	I-II	140	30	südöstl. Ortsteil - südl. der Emmericher Str.
Kleve	360036	WA/MI	I-II	150	35	Rinderscher Deich/Herderstr./Spyckstr.
Kellen	360037	G		35		Gewerbegebiet Dinnendahlstr./Ziegeleistr./Benzstr.
Kleve	360038	MI	I-IV	175	35	Bahnhofumfeld/Kalkarer Str./Meißnerstr.
Kleve / Kellen	360039	G		75		Gewerbegebiet "Kalkarer Str. bis Klever Ring"
Kleve	360041	W	I-II	200	30	Königsgarten/Turmstr./In den Galleien
Kleve	360042	MK	II-III	250	30	westl. Teil der Bahnhofstr./Grabenstr.
Kleve	360043	MK	I-III	250	30	Kernlage "Backermatt/Heidelberger Mauer und rund um den Großen Markt"
Kleve	360044	MK	III-IV	1200	20	Kernlage - Geschäftsbereich "Große Straße"
Kleve	360045	W	I-III	180	35	Gruftstr./Heldstr./Weberstr./Arntzstr./Stechbahn/Frankenstr.
Kleve	360046	MI	III	350	20	Hagsche Str./Hagsche Poort
Kleve	360047	W	I-II	200	35	Neubaugebiet "Gabriele-Münter-Str./Weyerstege/Lindenallee/Nassauermauer"
Kleve	360048	G		75		Gewerbegebiet "Klever Ring bis Bahnlinie"
Bimmen	360049	MI	I-II	95	35	Ortschaft
Keeken	360050	MI	I-II	130	35	nördl. Ortsteil "Nieler Str./Düffelgaustr."
Düffelward	360051	MI	I-II	105	35	Trübsche Straße
Kellen	360052	W	I-II	100	35	Auf dem Sand
Kleve	360053	MK	I-III	350	30	Kernlage südl. Teil der Schwanenstr./Marktstr.
Kleve	360054	MK	I-IV	750	20	Kernlage Geschäftsbereich "Schloßstr./Fischmarkt/Neue Mitte"
Kleve	360055	MI	I-III	250	30	Kernrandlage "Wasserstr./Am Prinzenhof"
Kleve	360056	MK	III-IV	750	20	Kernlage "Minoritenplatz/Werftstr./Herzogstr. bis Kavarinerstr."
Kellen	360057	G		60		Gewerbegebiet "Olmerstraße / B 220"
Kleve	360058	W	I-III	200	35	Tiergartenstraße
Kleve	360059	MK	II-III	500	30	Geschäftslage "Kavarinerstraße"
Kleve	360060	MK	I-IV	300	30	südwestl. Teil der Bahnhofstr./Herzogstr./Opschlag



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Kleve	360061	MK	I-IV	400	30	Kernlage - nördl. Teil der Stechbahn gegenüber der Neuen Mitte
Kleve	360062	MK	I-IV	325	30	Kernlage - "Kleiner Markt/Kirchstr./Goldstr."
Kleve	360063	MK	III-IV	450	20	Kernlage - "Hagsche Str. zwischen Böllenstege u. Breiestege"
Kleve	360064	MK	I-IV	400	30	Kernlage - westl. Teil des Spoykanals "An der Münze/Gasthausstr."
Materborn	360073	W	I-II	160	30	Dorfstr./Materborner Allee/Am Forsthaus/Hamstr.
Materborn	360077	W	I-II	150	35	Gebiet südl. der Königsallee/Treppkesweg/Kuhstr.

Bodenrichtwerte/-zonen in Kranenburg

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Grafwegen	400001	MI	I-II	120	35	Ortschaft
Kranenburg	400002	MI	I-II	160	35	oberer Teil "Galgensteeg/Postweg"
Frasselt	400003	MI	I-II	140	35	Gocher Straße
Frasselt	400004	MI	I-II	130	35	"Klinkenberg"
Schottheide	400005	MI	I-II	130	35	Kuhstr./Bergstr.
Wyler	400006	MI	I-II	140	35	Hauptstraße
Wyler	400007	MI	I-II	145	35	Krumme Straße
Zyfflich	400008	MI	I-II	130	35	Kirchstr./Zum Querdamm/Möllersweg
Zyfflich	400010	MI	I-II	150	35	westl. Ortsteil "Kastanienplatz/ Zum Querdamm"
Niel	400011	MI	I-II	95	35	Ortschaft
Kranenburg	400012	W	I-II	160	30	Scheffenthum/Hasenpütt/Lessingstr.
Kranenburg	400013	MI	I-II	110	35	Großen Haag "Einkaufszentrum"
Kranenburg	400014	W	I-II	140	30	östl. Ortsteil beidseitig der "Klever Str."
Kranenburg	400015	MI	I-II	130	35	südl. vom Elsendeich
Kranenburg	400016	MI	I-II	180	30	Kernlage
Kranenburg	400017	G		20		"Zwart Furth"
Kranenburg	400018	W	I-II	160	30	westl. Ortsteil "Nijmeger Str." bis "Zum Bienenhaus"
Kranenburg	400019	W	I-II	150	30	Zum Hallenbad/Burgstraße
Nütterden	400020	G		20		Gewerbegebiet "Im Hammereisen"
Nütterden	400021	W	I-II	120	30	Ortschaft
Nütterden	400022	W	I-II	100	35	nördl. B 9 "Wiesenstr./Blumenstr."
Mehr	400024	MI	I-II	100	35	Ortschaft



Bodenrichtwerte/-zonen in Rees

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Mehr	440002	W	I-II	90	35	Geeststr.
Haldern	440003	W	I-II	95	35	Außenbereich Turmallee
Mehr	440004	W	I-II	90	35	Mehrbruchstr.
Haffen	440005	MI	I-II	90	30	Ortschaft
Rees	440006	MI	I-III	350	30	Kernlage "Dellstr./Markt"
Bienen	440007	MI	I-II	95	35	alter Ortskern westl. der B8
Bienen	440008	G		30		Cobrinkstr.
Bienen	440009	G		30		Winterkamp
Bienen	440010	W	I-II	95	35	östl. der B 8 /Am Kreuzbaum
Empel	440011	W	I-II	100	30	Reeser Str.
Empel	440012	MI	I-II	75	35	Am Bogen/Hurler Str.
Empel	440013	G		30		"Klaenburg"
Millingen	440014	W	I-II	100	30	nördl. Ortsteil "Am Stevert"/Hauptstr.
Millingen	440015	MI	I-II	100	30	südl. Ortsteil "Hurler Str./Hüttenstr."
Millingen	440016	W	I-II	70	35	Alte Driesch
Millingen	440017	W	I-II	70	35	Außenbereich "Schaffeld"
Haldern	440018	G		30		Mühlenweg/Isselburger Str.
Haldern	440019	W	I-II	140	30	Ortschaft
Haldern	440020	G		30		"Im Hollerfeld" zwischen B 8 u. Bahnlinie
Esserden	440021	W	I-II	65	35	Außenbereich "Esserdener Str."
Esserden	440022	W	I-II	65	35	Außenbereich "Alte Molkerei/Heimische Str."
Esserden	440023	W	I-II	110	35	Pappelweg/Tannenweg/Erlenweg
Rees	440024	G		60		Sondergebiet "Grüttweg/B 67"
Rees	440025	W	I-II	140	30	nördl. Stadtteil bis zur B 8
Rees	440026	W	I-II	120	30	"Queckvoor" nördl. der B 8 bis "Grüner Weg"
Rees	440027	G		30		Gewerbegebiet Nord "Empeler Str."
Rees	440028	G		30		Gewerbegebiet Ost "Rauhe Str."
Rees	440029	MI	I-II	115	30	Weseler Str.
Rees	440030	MI	I-II	200	35	nordöstl. Kernrandlage "Neustr./Fallstr./Oberstadt"
Rees	440031	W	I-II	170	30	westl. Kernrandlage "Poststr./Rünkelstr"
Rees	440032	WA/MI	I-IV	200	35	"Vor dem Rheintor/Wardstr." mit Rheinblick
Millingen	440033	W	I-II	85	35	Außenbereich "Lessingstr."
Haldern	440034	G		30		Klosterstraße Ortsrand
Mehr	440035	W	I-II	90	35	Galaystraße
Mehr	440040	W	I-II	105	35	Ortschaft

Bodenrichtwerte/-zonen in Rheurdt

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Rheurdt	480001	WA/MI	I-II	140	35	Ortskern
Rheurdt	480002	W	I	145	30	Schwalbenstraße
Rheurdt	480003	W	I-II	145	30	Fasanenstraße
Rheurdt	480004	W	I-II	160	30	Finmanshof
Rheurdt	480005	W	I	145	30	Kottenbusch
Rheurdt	480006	W	I-II	145	30	beidseitig Oberweg
Rheurdt	480009	MI	I-II	135	35	südl. Ortsteil "Hochend" bis Bergsdahlweg



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Rheurdt	480010	MI	I-II	145	40	Heideweg
Rheurdt	480011	SE	I	60		Wochenendhausgebiet "Dufhaus"
Rheurdt	480012	SE	I	50		Wochenendhausgebiet "Im Heiligen Bruch"
Schaephuysen	480016	MI	I-II	145	30	Ortskern/Im Kirchenwinkel/Rheurdtter Str.
Schaephuysen	480020	W	I-II	140	30	Im alten Garten
Schaephuysen	480021	MI	I-II	90	35	In den Pannenkaulen
Schaephuysen	480022	G		23		Gewerbegebiet "In den Pannenkaulen"
Schaephuysen	480024	W	I-II	125	35	Ortsteil "Neufeld"
Schaephuysen	480025	W	I-II	70	35	Ortschaft Saelhueysen
Rheurdt	480027	MI	I-II	110	35	nördl. Ortsteil, oberhalb der B 510
Schaephuysen	480028	W	I-II	140	30	Hubertusstraße

Bodenrichtwerte/-zonen in Straelen

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Auwel	520001	MI	I-II	120	30	Ortschaft
Broekhuysen	520002	MI	I-II	90	35	Ortschaft
Herongen	520003	MI	I-II	130	35	Bergstr./Kiewittstr./Beekerstr.
Herongen	520004	W	I-II	145	30	Am Kattenberg
Herongen	520005	W	I-II	140	30	Schlousweg/Ahornweg
Herongen	520006	G		55		Gewerbegebiet "Carl-Kühne-Str." an der A40
Herongen	520007	G		55		Gewerbegebiet "Kiewittstr."
Herongen	520008	MI	I-II	110	35	Hoverstraße
Herongen	520009	G		35		Gewerbegebiet "Niederdorfer Str."
Herongen	520010	MI	I-II	110	35	Niederdorfer Str./Riether Str.
Straelen	520011	W	I-II	100	35	Sanger Dyck
Herongen	520012	SO		25		Veilingstraße (Versteigerung)
Westerbroek	520014	MI	I-II	80	35	Ortschaft
Straelen	520016	G		50		Gewerbegebiet "An der Bleiche/Zeppelinstr."
Hetzert	520017	G		50		Gewerbegebiet "Hetzert"
Hetzert	520018	MI	I-II	100	35	Kromsteeg/Wachtendonker Str.
Hetzert	520019	MI	I	100	35	Kromsteg/Hetzterter Str.
Straelen	520020	W	I-II	155	30	An der Bleiche
Straelen	520021	W	I-II	170	30	westlicher Stadtteil
Straelen	520022	MI	I-II	210	30	Kernlage innerhalb der Wälle
Straelen	520023	W	I-II	170	35	Dietrich-Bonhoeffer-Str.
Straelen	520024	W	I-II	175	35	Soatspad/Josefstr.



Bodenrichtwerte/-zonen in Uedem

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Uedemerbruch	560001	MI	I	90	35	Wiesengrund
Uedemerbruch	560002	MI	I-II	90	35	Dorf/L77
Keppeln	560003	MI	I-II	95	30	Steinstr./Dorfstr./Riekenstr./Rosenstr.
Keppeln	560004	W	I	95	30	Am Kirchfeld/Im Lindenthal
Uedemerfeld	560006	G		30		Mühlhoffstr.
Uedem	560008	MI	I-II	100	35	Molkereiweg
Uedem	560009	MI	I-II	105	35	Kernrandlage "Stadtweg" und Mühlenstr.
Uedem	560010	G		30		Mühlenstr./Katzenberg
Uedem	560011	W	I-II	100	30	Ortschaft außer Kern- und Kernrandlage
Uedem	560012	MI	I-II	135	30	Kernlage
Uedem	560013	G		30		Weezer Str./Boxteler Bahn
Uedem	560019	G		35		Gewerbegebiet "Wellesweg"/Molkereistraße

Bodenrichtwerte/-zonen in Wachtendonk

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Wachtendonk	600001	G		39		Mühlenfeld
Wachtendonk	600002	W	I-II	145	30	Fliethweg
Wachtendonk	600003	MI	I-II	175	30	Kernlage
Wachtendonk	600004	W	I-II	170	30	Kernrandlage
Wachtendonk	600005	W	I-II	155	30	Kuhdyck/Ostring/Kempener Str.
Wachtendonk	600006	W	I-II	135	30	Acignering
Wachtendonk	600007	G		39		Gewerbegebiet "Auf dem Bock/Ostring"
Wankum	600008	G		33		Grefrather Str.
Wankum	600009	MI	I-II	85	35	Grefrather Str./Schenkstr.
Wankum	600010	MI	I-II	120	35	Kernlage Wankum
Wankum	600011	W	I-II	120	30	Ortschaft Wankum außer Kernlage
Aerbeek	600012	W	I-II	75	35	Außenbereich Aerbeek / Heideweg südl. der A40
Wachtendonk	600013	W	I	155	30	"Eichenallee" Neubaugebiet "Schlecker Weg"
Wachtendonk	600014	W	I	140	35	"Batzensteg" - Gebiet östl. der L361
Wachtendonk	600015	MI	I-II	100	35	Müldersfeld
Wankum	600019	W	I-II	120	30	Neubaugebiet Gebrüder-Funken-Str.

**Bodenrichtwerte/-zonen in Weeze**

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Weeze	640001	G		32		Gewerbegebiet "Industriestraße"
Weeze-Ortsmitte	640002	MI	I-II	80	35	Am Theresienstift
Weeze-Süd	640003	W	I-II	90	35	Südstraße/Op den Marschall
Weeze-Süd	640004	G		32		Gewerbegebiet "Holtumsweg"
Weeze-Ortsmitte	640005	MI	I-II	105	30	Zentrum Kernlage
Weeze	640006	W	I-II	100	30	Weeze, östl. Ortsteil zur Bahnlinie
Weeze-West	640007	W	I-II	100	30	Weeze, westl. Ortsteil zur Bahnlinie
Wemb	640008	MI	I-II	85	30	Ortschaft
Hees	640009	MI	I-II	70	40	Ortschaft
Weeze-Ortsmitte	640010	MI	I-II	95	35	Bahnstraße
Weeze-West	640011	W	I-II	70	30	Entwicklungsgebiet "Magdeburger Straße"
Weeze-Nord	640012	MI	I-II	80	35	Am Nierspaß
Weeze-Nord	640013	MI	I-II	80	35	An der Windmühle
Laar	640014	MI	I-II	65	35	Laar
Laar	640015	MI	I-II	65	35	Hegener Straße



8.3 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	3,90						
Emmerich am Rhein	3,50						
Goch	3,80						
Kalkar	3,70						
Kleve	4,30						
Kranenburg	3,80						
Rees	4,20						
Uedem	3,70						
Geldern	3,70	0,90	1,00	1,10	0,95	1,00	1,05
Issum	3,30						
Kerken	3,90						
Kevelaer	3,80						
Rheurdt	3,90						
Straelen	4,00						
Wachtendonk	3,70						
Weeze	3,70						

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	2,90						
Emmerich am Rhein	2,70						
Goch	2,50						
Kalkar	2,60						
Kleve	2,80						
Kranenburg	2,50						
Rees	3,00						
Uedem	2,50						
Geldern	2,60	0,90	1,00	1,15	0,90	1,00	1,10
Issum	2,60						
Kerken	2,50						
Kevelaer	2,70						
Rheurdt	2,80						
Straelen	2,20						
Wachtendonk	2,40						
Weeze	2,50						

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.



8.4 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

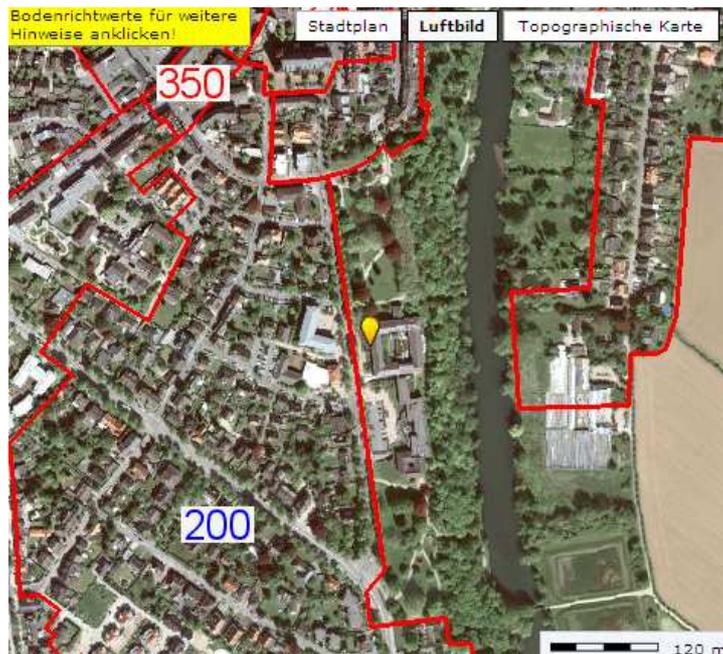
<http://www.BORISplus.nrw.de>

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.

The screenshot displays the BORISplus.NRW web interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', 'Ihre Meinung', 'Kontakt', 'FAQ', and 'Hilfe'. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a central map of the KLEVE area. The map shows various colored zones with numerical values such as 150, 180, 200, 250, 350, 400, and 700. A yellow tooltip on the map reads 'Bodenrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!'. To the left of the map is a search panel with fields for 'Produkt' (set to 'Bodenrichtwert') and 'Gemeinde' (set to 'Kleve'). Below the search panel are options for 'Kleinräumige Eingrenzung' (Adresse or Kataster) and a search button. To the right of the map is a 'Werkzeuge' (Tools) panel with options for 'Maßstab wählen' (DTK 1:20000), 'Optionale Folien' (Gemeindegrenzen, Bodenrichtwerte Jahrgang: 2012), and a 'Legende' (Legend) section with several checked items like 'Außenbereich', 'Landwirtschaft', and 'Forstwirtschaft'. The bottom of the screenshot includes the text 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2012'.

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

örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2012
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

Indexreihen für Bodenrichtwertzonen 2010 – 2011

Bodenrichtwertzonen in Bedburg-Hau

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Hau	40002	105	110	100	104,8
Hau	40004	80	80	100	100,0
Hau	40005	80	80	100	100,0
Hau	40006	80	80	100	100,0
Hau	40007	80	80	100	100,0
Hau	40008	80	80	100	100,0
Hau	40009	95	95	100	100,0
Hau	40010	115	115	100	100,0
Hau	40012	80	80	100	100,0
Schneppenbaum	40013	115	115	100	100,0
Schneppenbaum	40014	55	55	100	100,0
Schneppenbaum	40016	80	80	100	100,0
Schneppenbaum	40017	90	90	100	100,0
Qualburg	40018	100	105	100	105,0
Hasselt	40019	24	24	100	100,0
Hasselt	40020	115	115	100	100,0
Hasselt	40021	115	115	100	100,0
Hasselt	40022	100	100	100	100,0
Huisberden	40023	70	70	100	100,0
Till-Moyland	40027	85	85	100	100,0
Louisendorf	40029	60	60	100	100,0
Hau	40030	130	130	100	100,0
Hau	40032	80	80	100	100,0
Schneppenbaum	40033	140	140	100	100,0
Schneppenbaum	40036		105		100
Schneppenbaum	40037		120		100
Hau	40038		105		100
Hau	40039		125		100

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Bodenrichtwertzonen in Emmerich

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Praest	80001	105	100	100	95,2
Praest	80002	75	75	100	100,0
Praest	80003	65	65	100	100,0
Praest	80004	100	100	100	100,0
Praest	80005	80	80	100	100,0
Dornick	80006	80	80	100	100,0
Dornick	80007	90	90	100	100,0
Dornick	80008	95	95	100	100,0
Praest	80009	75	75	100	100,0
Vrasselt	80010	105	105	100	100,0
Vrasselt	80011	65	65	100	100,0
Emmerich	80012	45	45	100	100,0
Emmerich	80013	50	50	100	100,0
Emmerich	80014	185	185	100	100,0
Emmerich	80015	55	55	100	100,0
Hüthum	80016	165	165	100	100,0
Emmerich	80017	350	350	100	100,0
Emmerich	80018	130	125	100	96,2
Emmerich	80019	125	125	100	100,0
Emmerich	80020	155	145	100	93,5
Emmerich	80021	140	135	100	96,4
Emmerich	80022	140	140	100	100,0
Emmerich	80023	55	55	100	100,0
Klein-Netterden	80024	30	30	100	100,0
Klein-Netterden	80025	45	45	100	100,0
Emmerich	80026	45	45	100	100,0
Borghees	80027	30	30	100	100,0
Borghees	80028	180	180	100	100,0
Borghees	80029	115	115	100	100,0
Hüthum	80030	140	140	100	100,0
Elten	80031	265	265	100	100,0
Elten	80032	265	265	100	100,0
Elten	80033	195	195	100	100,0
Elten	80034	240	240	100	100,0
Elten	80035	145	145	100	100,0
Elten	80036	175	175	100	100,0
Elten	80037	35	35	100	100,0
Elten	80038	90	90	100	100,0
Hüthum	80039	30	30	100	100,0
Hüthum	80040	15	15	100	100,0
Hüthum	80041	30	30	100	100,0
Vrasselt	80043	130	130	100	100,0
Elten	80044	265	265	100	100,0
Praest	80045	75	75	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Hüthum	80046	165	170	100	103,0
Hüthum	80047	150	150	100	100,0
Vrasselt	80048	30	30	100	100,0
Vrasselt	80049	65	65	100	100,0
Praest	80050	80	80	100	100,0
Emmerich	80051	165	150	100	90,9
Emmerich	80052	250	250	100	100,0
Emmerich	80053	250	250	100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Geldern

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Vernum	120001	115	115	100	100,0
Hartefeld	120002	125	125	100	100,0
Geldern	120003	145	145	100	100,0
Pont	120004	23	23	100	100,0
Pont	120005	120	120	100	100,0
Geldern	120006	160	160	100	100,0
Walbeck	120007	105	110	100	104,8
Walbeck	120008	100	100	100	100,0
Walbeck	120009	100	100	100	100,0
Walbeck	120010	115	120	100	104,3
Walbeck	120013	110	110	100	100,0
Walbeck	120014	125	125	100	100,0
Kapellen	120015	30	30	100	100,0
Kapellen	120016	30	30	100	100,0
Geldern	120017	175	165	100	94,3
Geldern	120018	150	150	100	100,0
Kapellen	120019	115	115	100	100,0
Geldern	120020	23	23	100	100,0
Geldern	120021	30	30	100	100,0
Geldern	120022	80	80	100	100,0
Veert	120023	30	30	100	100,0
Veert	120024	75	75	100	100,0
Veert	120025	130	130	100	100,0
Geldern	120026	120	120	100	100,0
Geldern	120027	155	155	100	100,0
Geldern	120028	165	165	100	100,0
Geldern	120029	145	145	100	100,0
Veert	120030	125	125	100	100,0
Lüllingen	120031	100	100	100	100,0
Lüllingen	120032	100	100	100	100,0
Lüllingen	120033	25	25	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Veert	120034	135	135	100	100,0
Veert	120035	135	135	100	100,0
Geldern	120036	145	145	100	100,0
Geldern	120039	145	145	100	100,0
Geldern	120041		155		100
Veert	120042	135	135	100	100,0
Pont	120043	90	100	100	111,1
Geldern	120044	350	350	100	100,0
Geldern	120045	200	200	100	100,0
Walbeck	120046		33		100
Walbeck	120047		110		100

Bodenrichtwertzonen in Goch

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Hülm	160001	65	65	100	100,0
Hülm	160002	50	50	100	100,0
Hassum	160003	95	95	100	100,0
Hassum	160004	90	90	100	100,0
Hommersum	160005	125	115	100	92,0
Hommersum	160006	125	115	100	92,0
Hassum	160007	80	80	100	100,0
Nergena	160008	110	110	100	100,0
Nierswalde	160009	115	115	100	100,0
Pfalzdorf	160010	100	100	100	100,0
Pfalzdorf	160011	90	90	100	100,0
Kessel	160012	30	30	100	100,0
Goch	160013	150	160	100	106,7
Goch	160014	35	35	100	100,0
Kessel	160015	110	110	100	100,0
Kessel	160016	60	60	100	100,0
Asperden	160017	100	100	100	100,0
Pfalzdorf	160018	20	20	100	100,0
Pfalzdorf	160019	95	95	100	100,0
Pfalzdorf	160020	110	115	100	104,5
Pfalzdorf	160021	90	90	100	100,0
Pfalzdorf	160022	100	100	100	100,0
Pfalzdorf	160023	110	115	100	104,5
Goch	160024	40	40	100	100,0
Goch	160025	80	80	100	100,0
Goch	160026	90	90	100	100,0
Goch	160028	55	55	100	100,0
Goch	160029	180	180	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Goch	160030	60	60	100	100,0
Goch	160031	60	60	100	100,0
Goch	160032	125	125	100	100,0
Goch	160033	115	115	100	100,0
Goch	160034	115	115	100	100,0
Goch	160035	850	850	100	100,0
Goch	160036	110	110	100	100,0
Goch	160037	125	125	100	100,0
Hülm	160039	65	65	100	100,0
Hülm	160040	65	65	100	100,0
Hommersum	160041	125	115	100	92,0
Hassum	160042	90	80	100	88,9
Hassum	160043	25	25	100	100,0
Asperden	160045	90	90	100	100,0
Asperden	160046	95	95	100	100,0
Asperden	160048	30	30	100	100,0
Pfalzdorf	160049	80	80	100	100,0
Pfalzdorf	160050	80	80	100	100,0
Pfalzdorf	160051	80	80	100	100,0
Pfalzdorf	160052	90	90	100	100,0
Pfalzdorf	160053	80	80	100	100,0
Goch	160054	300	300	100	100,0
Goch	160055	145	145	100	100,0
Goch	160056	125	125	100	100,0
Goch	160060		130		100
Goch	160061		120		100

Bodenrichtwertzonen in Issum

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Issum	200001	24	24	100	100,0
Issum	200002	135	135	100	100,0
Issum	200003	110	110	100	100,0
Issum	200006	145	145	100	100,0
Issum	200008	25	25	100	100,0
Issum	200010	150	150	100	100,0
Issum	200011	150	150	100	100,0
Sevelen	200012	130	130	100	100,0
Sevelen	200013	115	125	100	108,7
Sevelen	200014	130	130	100	100,0
Sevelen	200015	130	130	100	100,0
Sevelen	200017	23	23	100	100,0
Sevelen	200019	155	155	100	100,0
Sevelen	200021	150	145	100	96,7
Sevelen	200022	140	140	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Sevelen	200023	150	150	100	100,0
Sevelen	200024	23	23	100	100,0
Issum	200025	110	110	100	100,0
Issum	200026	150	150	100	100,0
Issum	200027	110	110	100	100,0
Sevelen	200028	130	130	100	100,0
Sevelen	200029	130	130	100	100,0
Issum	200030		150		100

Bodenrichtwertzonen in Kalkar

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Appeldorn	240001	95	95	100	100,0
Altkalkar	240002	130	135	100	103,8
Hönnepel	240004	95	95	100	100,0
Niedermörmter	240005	90	90	100	100,0
Niedermörmter	240006	90	90	100	100,0
Niedermörmter	240007	30	30	100	100,0
Altkalkar	240008	115	115	100	100,0
Niedermörmter	240009	70	70	100	100,0
Hönnepel	240010	80	85	100	106,3
Altkalkar	240011	80	80	100	100,0
Kalkar	240013	120	120	100	100,0
Wissel	240014	95	95	100	100,0
Wissel	240015	100	100	100	100,0
Kalkar	240016	120	120	100	100,0
Grieth	240017	130	130	100	100,0
Grieth	240018	105	105	100	100,0
Kehrum	240019	70	70	100	100,0
Kehrum	240020	31	31	100	100,0
Kehrum	240021	75	75	100	100,0
Altkalkar	240022	115	115	100	100,0
Altkalkar	240023	36	36	100	100,0
Altkalkar	240024	110	110	100	100,0
Altkalkar	240025	100	100	100	100,0
Altkalkar	240026	110	110	100	100,0
Kalkar	240027	135	135	100	100,0
Kalkar	240028	180	180	100	100,0
Altkalkar	240030	80	80	100	100,0
Wissel	240031	95	95	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²

**Bodenrichtwertzonen in Kerken**

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Stenden	280001	125	125	100	100,0
Stenden	280002	140	135	100	96,4
Stenden	280004	135	125	100	92,6
Aldekerk	280005	170	170	100	100,0
Aldekerk	280006	145	145	100	100,0
Aldekerk	280007	155	155	100	100,0
Aldekerk	280009	155	155	100	100,0
Eyll	280010	135	135	100	100,0
Eyll	280012	90	90	100	100,0
Nieukerk	280013	31	31	100	100,0
Nieukerk	280014	160	160	100	100,0
Nieukerk	280015	150	150	100	100,0
Nieukerk	280016	140	140	100	100,0
Nieukerk	280019	120	120	100	100,0
Nieukerk	280020	140	140	100	100,0
Eyll	280021	125	125	100	100,0
Nieukerk	280022	110	110	100	100,0
Aldekerk	280024	160	160	100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Kevelaer

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Twisteden	320001	15	15	100	100,0
Kevelaer	320002	30	30	100	100,0
Wetten	320003	115	105	100	91,3
Wetten	320004	95	95	100	100,0
Twisteden	320005	105	105	100	100,0
Twisteden	320006	80	80	100	100,0
Twisteden	320007	105	105	100	100,0
Twisteden	320011	30	30	100	100,0
Kevelaer	320012	100	100	100	100,0
Kevelaer	320013	55	55	100	100,0
Winnekendonk	320014	95	95	100	100,0
Winnekendonk	320015	105	105	100	100,0
Winnekendonk	320016	43	43	100	100,0
Kervenheim	320017	18	18	100	100,0
Kervenheim	320018	85	85	100	100,0
Kervenheim	320019	18	18	100	100,0
Kervenheim	320020	85	85	100	100,0
Kervenheim	320021	100	100	100	100,0
Kervenheim	320022	90	90	100	100,0
Kervenheim	320023	95	95	100	100,0
Kevelaer	320024	140	140	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Kevelaer	320025	150	150	100	100,0
Kevelaer	320026	165	165	100	100,0
Kevelaer	320027	120	120	100	100,0
Kevelaer	320028	130	130	100	100,0
Kevelaer	320029	150	150	100	100,0
Kevelaer	320030	180	180	100	100,0
Kevelaer	320031	200	200	100	100,0
Kevelaer	320032	350	350	100	100,0
Kevelaer	320033	430	430	100	100,0
Kevelaer	320034	250	250	100	100,0
Kevelaer	320035	110	110	100	100,0
Kevelaer	320036	100	100	100	100,0
Kevelaer	320037	105	105	100	100,0
Kevelaer	320038	250	250	100	100,0
Kevelaer	320039	140	140	100	100,0
Kevelaer	320040	30	30	100	100,0
Kevelaer	320041	90	90	100	100,0
Twisteden	320042	75	75	100	100,0
Winnekendonk	320043	28	28	100	100,0
Winnekendonk	320044	130	130	100	100,0
Kevelaer	320046	30	30	100	100,0
Kevelaer	320047	110	110	100	100,0
Winnekendonk	320048	110	110	100	100,0
Winnekendonk	320049	95	95	100	100,0
Twisteden	320052	45	45	100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Kleve

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Donsbrüggen	360002	140	140	100	100,0
Kleve	360004	150	150	100	100,0
Kleve	360005	250	250	100	100,0
Kellen	360006	75	75	100	100,0
Materborn	360008	170	170	100	100,0
Materborn	360009	130	130	100	100,0
Materborn	360010	60	60	100	100,0
Kleve	360011	160	160	100	100,0
Materborn	360012	145	145	100	100,0
Kleve	360013	140	140	100	100,0
Reichswalde	360014	155	155	100	100,0
Warbeyen	360015	85	85	100	100,0
Griethausen	360016	100	100	100	100,0
Brienen	360017	90	90	100	100,0
Wardhausen	360018	80	80	100	100,0
Salmorth	360019	15	15	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Schenkenschanz	360020	65	65	100	100,0
Düffelward	360021	125	125	100	100,0
Keeken	360022	130	130	100	100,0
Kleve	360025	350	350	100	100,0
Rindern	360026	140	140	100	100,0
Kellen	360027	25	25	100	100,0
Kellen	360028	140	140	100	100,0
Kellen	360029	35	35	100	100,0
Kellen	360030	100	100	100	100,0
Kellen	360031	175	175	100	100,0
Donsbrügge	360032	130	130	100	100,0
Kellen	360033	130	140	100	107,7
Kleve	360036	150	150	100	100,0
Kellen	360037	35	35	100	100,0
Kleve	360038	175	175	100	100,0
Kleve	360039	75	75	100	100,0
Kleve	360041	200	200	100	100,0
Kleve	360042	250	250	100	100,0
Kleve	360043	250	250	100	100,0
Kleve	360044	1200	1200	100	100,0
Kleve	360045	180	180	100	100,0
Kleve	360046	350	350	100	100,0
Kleve	360047	200	200	100	100,0
Kleve	360048	75	75	100	100,0
Bimmen	360049	95	95	100	100,0
Keeken	360050	130	130	100	100,0
Düffelward	360051	105	105	100	100,0
Kellen	360052	100	100	100	100,0
Kleve	360053	350	350	100	100,0
Kleve	360054	750	750	100	100,0
Kleve	360055	250	250	100	100,0
Kleve	360056	750	750	100	100,0
Kellen	360057	60	60	100	100,0
Kleve	360058	200	200	100	100,0
Kleve	360059	500	500	100	100,0
Kleve	360060	300	300	100	100,0
Kleve	360061	400	400	100	100,0
Kleve	360062	325	325	100	100,0
Kleve	360063	450	450	100	100,0
Kleve	360064	400	400	100	100,0
Materborn	360073		160		100
Materborn	360077		150		100

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Bodenrichtwertzonen in Kranenburg

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Grafwegen	400001	140	120	100	85,7
Kranenburg	400002	160	160	100	100,0
Frasselt	400003	145	140	100	96,6
Frasselt	400004	135	130	100	96,3
Schottheide	400005	135	130	100	96,3
Wyler	400006	150	140	100	93,3
Wyler	400007	155	145	100	93,5
Zyfflich	400008	140	130	100	92,9
Zyfflich	400010	160	150	100	93,8
Niel	400011	95	95	100	100,0
Kranenburg	400012	160	160	100	100,0
Kranenburg	400013	110	110	100	100,0
Kranenburg	400014	140	140	100	100,0
Kranenburg	400015	130	130	100	100,0
Kranenburg	400016	180	180	100	100,0
Kranenburg	400017	20	20	100	100,0
Kranenburg	400018	160	160	100	100,0
Kranenburg	400019	150	150	100	100,0
Nütterden	400020	20	20	100	100,0
Nütterden	400021	120	120	100	100,0
Nütterden	400022	100	100	100	100,0
Mehr	400024	100	100	100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Rees

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Mehr	440002	90	90	100	100,0
Haldern	440003	95	95	100	100,0
Mehr	440004	90	90	100	100,0
Haffen	440005	100	90	100	90,0
Rees	440006	350	350	100	100,0
Bienen	440007	95	95	100	100,0
Bienen	440008	30	30	100	100,0
Bienen	440009	30	30	100	100,0
Bienen	440010	95	95	100	100,0
Empel	440011	100	100	100	100,0
Empel	440012	75	75	100	100,0
Empel	440013	30	30	100	100,0
Millingen	440014	110	100	100	90,9
Millingen	440015	105	100	100	95,2
Millingen	440016	70	70	100	100,0
Millingen	440017	70	70	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Haldern	440018	30	30	100	100,0
Haldern	440019	140	140	100	100,0
Haldern	440020	30	30	100	100,0
Esserden	440021	65	65	100	100,0
Esserden	440022	65	65	100	100,0
Esserden	440023	110	110	100	100,0
Rees	440024	60	60	100	100,0
Rees	440025	140	140	100	100,0
Rees	440026	120	120	100	100,0
Rees	440027	30	30	100	100,0
Rees	440028	30	30	100	100,0
Rees	440029	115	115	100	100,0
Rees	440030	200	200	100	100,0
Rees	440031	170	170	100	100,0
Rees	440032	200	200	100	100,0
Millingen	440033	85	85	100	100,0
Haldern	440034	30	30	100	100,0
Mehr	440035	90	90	100	100,0
Mehr	440040		105		100

Bodenrichtwertzonen in Rheurdt

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Rheurdt	480001	140	140	100	100,0
Rheurdt	480002	145	145	100	100,0
Rheurdt	480003	145	145	100	100,0
Rheurdt	480004	160	160	100	100,0
Rheurdt	480005	145	145	100	100,0
Rheurdt	480006	145	145	100	100,0
Rheurdt	480009	135	135	100	100,0
Rheurdt	480010	145	145	100	100,0
Rheurdt	480011	60	60	100	100,0
Rheurdt	480012	50	50	100	100,0
Schaephuysen	480016	145	145	100	100,0
Schaephuysen	480020	140	140	100	100,0
Schaephuysen	480021	90	90	100	100,0
Schaephuysen	480022	23	23	100	100,0
Schaephuysen	480024	130	125	100	96,2
Schaephuysen	480025	70	70	100	100,0
Rheurdt	480027	110	110	100	100,0
Schaephuysen	480028		140		100

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



Bodenrichtwertzonen in Straelen

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Auwel	520001	100	120	100	120,0
Broekhuysen	520002	90	90	100	100,0
Herongen	520003	130	130	100	100,0
Herongen	520004	145	145	100	100,0
Herongen	520005	140	140	100	100,0
Herongen	520006	55	55	100	100,0
Herongen	520007	55	55	100	100,0
Herongen	520008	110	110	100	100,0
Herongen	520009	35	35	100	100,0
Herongen	520010	110	110	100	100,0
Straelen	520011	100	100	100	100,0
Herongen	520012	25	25	100	100,0
Westerbroek	520014	80	80	100	100,0
Straelen	520016	50	50	100	100,0
Hetzert	520017	50	50	100	100,0
Hetzert	520018	100	100	100	100,0
Hetzert	520019	100	100	100	100,0
Straelen	520020	155	155	100	100,0
Straelen	520021	155	170	100	109,7
Straelen	520022	210	210	100	100,0
Straelen	520023	170	170	100	100,0
Straelen	520024	175	175	100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Uedem

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Uedemerbruch	560001	90	90	100	100,0
Uedemerbruch	560002	90	90	100	100,0
Keppeln	560003	95	95	100	100,0
Keppeln	560004	95	95	100	100,0
Uedemerfeld	560006	30	30	100	100,0
Uedem	560008	100	100	100	100,0
Uedem	560009	105	105	100	100,0
Uedem	560010	30	30	100	100,0
Uedem	560011	100	100	100	100,0
Uedem	560012	135	135	100	100,0
Uedem	560013	30	30	100	100,0
Uedem	560019		35		100

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²

**Bodenrichtwertzonen in Wachtendonk**

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Wachtendonk	600001	39	39	100	100,0
Wachtendonk	600002	145	145	100	100,0
Wachtendonk	600003	175	175	100	100,0
Wachtendonk	600004	170	170	100	100,0
Wachtendonk	600005	170	155	100	91,2
Wachtendonk	600006	140	135	100	96,4
Wachtendonk	600007	39	39	100	100,0
Wankum	600008	33	33	100	100,0
Wankum	600009	85	85	100	100,0
Wankum	600010	125	120	100	96,0
Wankum	600011	125	120	100	96,0
Aerbeek	600012	75	75	100	100,0
Wachtendonk	600013	155	155	100	100,0
Wachtendonk	600014	140	140	100	100,0
Wachtendonk	600015	100	100	100	100,0
Wankum	600019	115	120	100	104,3

Bodenrichtwertzonen in Weeze

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Index 2010	Index 2011
Weeze-Ortsmitte	640001	32	32	100	100,0
Weeze-Ortsmitte	640002	80	80	100	100,0
Weeze-Ortsmitte	640003	90	90	100	100,0
Weeze-West	640004	32	32	100	100,0
Weeze-Ortsmitte	640005	105	105	100	100,0
Weeze-Ortsmitte	640006	100	100	100	100,0
Weeze-West	640007	100	100	100	100,0
Wemb	640008	85	85	100	100,0
Hees	640009	65	70	100	107,7
Weeze-Ortsmitte	640010	95	95	100	100,0
Weeze-West	640011	70	70	100	100,0
Weeze-Nord	640012	80	80	100	100,0
Weeze-Nord	640013	80	80	100	100,0
Laar	640014	65	65	100	100,0
Laar	640015	65	65	100	100,0

* **Bodenrichtwert 2010/2011** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 2010/2011 in €/m²



9.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

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

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

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

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

Beispielberechnung:

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

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

1) Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, S.1218

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



9.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

eingesehen werden.

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

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

Insgesamt sind 203 Kauffälle aus dem Auswertungsjahr 2011 in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Der prozentuale Bewirtschaftungskostenanteil wurde jeweils auf Basis der Maximalwerte der in der 2. Berechnungsverordnung (II.BV) vorgegebenen Werte (Verwaltungs- und Instandsetzungskosten) ermittelt.



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

Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW

Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen					
			Mittelwerte und Standardabweichungen					
			Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete in €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- vervielfältiger

Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,6	59	83	1.189	5,19	57	25,9	18,9
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,12</i>		<i>2</i>	<i>48</i>	<i>0,09</i>	<i>1</i>	<i>0,8</i>	<i>0,6</i>

Vermietetes Wohnungseigentum	4,2	23	81	1.122	5,42	60	23,4	17,2
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,15</i>		<i>4</i>	<i>60</i>	<i>0,09</i>	<i>2</i>	<i>1,0</i>	<i>0,7</i>

Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,2	99	127	1.327	5,29	54	24,0	20,6
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,08</i>		<i>3</i>	<i>33</i>	<i>0,07</i>	<i>1</i>	<i>0,6</i>	<i>0,4</i>
RND: 25 – 40 Jahre	2,9	12	101	1.014	4,60	34	31,6	17,8
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,2</i>		<i>3</i>	<i>57</i>	<i>0,12</i>	<i>0</i>	<i>0,7</i>	<i>0,8</i>
RND: 40 – 60 Jahre	3,0	50	132	1.238	5,00	48	26,7	20,3
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,1</i>		<i>5</i>	<i>38</i>	<i>0,08</i>	<i>1</i>	<i>0,6</i>	<i>0,5</i>
RND: 60 – 80 Jahre	3,5	37	128	1.549	5,91	69	17,7	22,0
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,1</i>		<i>4</i>	<i>49</i>	<i>0,06</i>	<i>1</i>	<i>0,2</i>	<i>0,6</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 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
Dreifamilienhäuser	4,8	9	251	852	4,90	47	27,8	13,7
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,35</i>		<i>26</i>	<i>110</i>	<i>0,32</i>	<i>7</i>	<i>2,6</i>	<i>0,9</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,0	13	426	870	5,14	49	28,7	13,3
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,23</i>		<i>57</i>	<i>100</i>	<i>0,26</i>	<i>5</i>	<i>2,3</i>	<i>0,8</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,4 *	< 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*



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, 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 zum Verkehrswert 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 angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Anhand der wiedereingehenden Fragebögen wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen **Gebäude** verkauft werden, **die nach 1950 und vor 2008 gebaut wurden** und einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2000, zugeordnet werden können. Verträge mit gemischten Gebäudetypen werden nicht berücksichtigt.

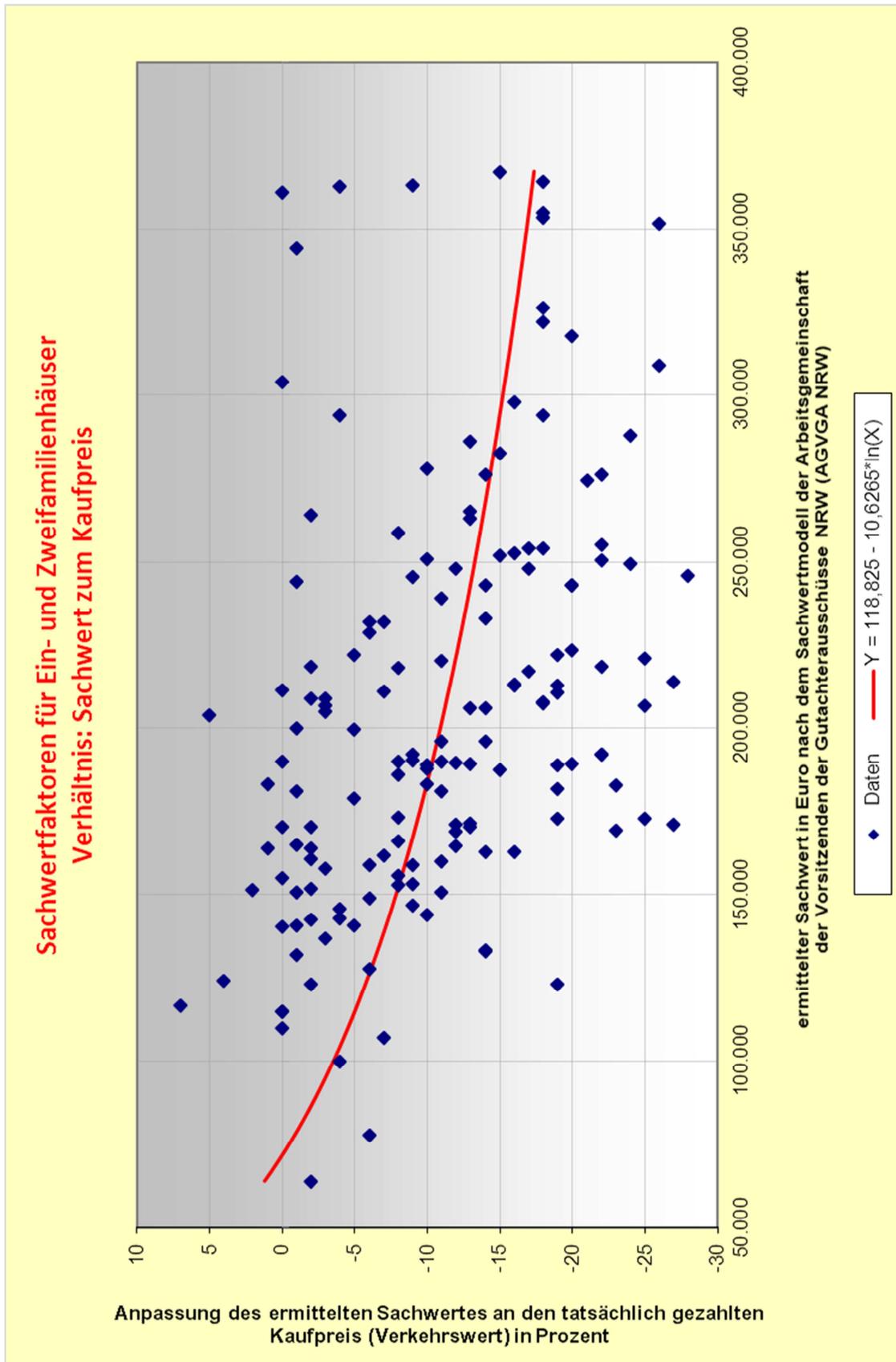
Zur Ermittlung des Sachwertes der Ein- und Zweifamilienhäuser wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) an. Nähere Angaben zu diesem Modell finden Sie unter:

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

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

- **Länderfaktor für NRW: 1,0**
- **Regionalfaktor (Kreis Kleve): 0,9**
- **Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre**
- **Alterswertminderung nach Ross**
- **Zuschlag für ausgebauten Spitzboden (abhängig von der Ausbaufäche)**
- **pauschalierte Zeitsachwerte für besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen**
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag mit dem Landesindex NRW**

Insgesamt sind **158 Kauffälle** mit einer Kaufpreisspanne von **64.000,- bis 367.000,- €** in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**.





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

Sachwert [€]	Sachwert- faktor	Verkehrswert [€]	Differenz [%]
60.000	1,017	61.000	1,9
70.000	1,000	70.000	0,3
80.000	0,988	79.000	-1,1
90.000	0,978	88.000	-2,4
100.000	0,960	96.000	-3,5
110.000	0,955	105.000	-4,5
120.000	0,942	113.000	-5,5
130.000	0,938	122.000	-6,3
140.000	0,929	130.000	-7,1
150.000	0,920	138.000	-7,8
160.000	0,913	146.000	-8,5
170.000	0,906	154.000	-9,2
180.000	0,900	162.000	-9,8
190.000	0,895	170.000	-10,3
200.000	0,890	178.000	-10,9
210.000	0,886	186.000	-11,4
220.000	0,882	194.000	-11,9
230.000	0,878	202.000	-12,4
240.000	0,871	209.000	-12,8
250.000	0,868	217.000	-13,3
260.000	0,862	224.000	-13,7
270.000	0,859	232.000	-14,1
280.000	0,857	240.000	-14,5
290.000	0,852	247.000	-14,8
300.000	0,847	254.000	-15,2
310.000	0,845	262.000	-15,5
320.000	0,841	269.000	-15,9
330.000	0,839	277.000	-16,2
340.000	0,835	284.000	-16,5
350.000	0,831	291.000	-16,8
360.000	0,828	298.000	-17,1
370.000	0,827	306.000	-17,4



9.5 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 Vergleichsverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **1.611 Kauffälle** aus den Jahren **2008 bis 2011** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Die zugrundegelegten Kauffälle/-preise erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2008 bis 2011
gezahlter Kaufpreis:	bis 400.000,- €
Gebäudealter:	bis 130 Jahre
Bodenwert:	bis 110.000,- €
Grundstücksfläche:	bis 1.200 m ²
Wohnfläche	75 bis 250 m ²

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

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der Regressionsanalyse betrug 0,81 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 18.000,- €.

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, auf die die o.a. Kriterien der zugrundegelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (VF-Werte) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 161.000,- \text{ €} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \end{aligned}$$

Die im Regressionsmodell anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses (Preisstand (Jahr) – Baujahr). Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Ausstattung (entsprechend der Anlage 7 der NHK 2000) zu berücksichtigen.



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

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2008	0,92	418
2009	0,96	458
2010	0,97	429
2011	1,00	306

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	1,00	707
Reihenhaus	0,98	378
freistehend	1,10	526

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. <= 90 m ²	0,90	109
> 90 u. <= 110 m ²	0,95	417
> 110 u. <= 130 m ²	1,00	597
> 130 u. <= 150 m ²	1,08	285
> 150 u. <= 180 m ²	1,11	139
> 180 u. <= 220 m ²	1,25	64

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
bis 3 Jahre	1,16	149
4 - 10 Jahre	1,08	169
11 - 25 Jahre	1,00	373
26 - 40 Jahre	0,87	348
41 - 60 Jahre	0,78	372
61 - 90 Jahre	0,75	116

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	1,00	63
Emmerich	1,04	180
Goch	1,00	214
Kalkar	0,97	71
Kleve	1,00	285
Kranenburg	1,22	45
Rees	0,97	103
Uedem	1,00	52
Geldern	1,00	151
Issum	1,04	65
Kerken	1,00	56
Kevelaer	1,00	157
Rheurdt	1,10	24
Straelen	1,05	61
Wachtendonk	1,06	27
Weeze	0,95	57

Klasse	VF	Anzahl
Grundstückswert *		
bis 30.000 €	0,94	218
> 30.000 u. <= 40.000 €	1,00	346
> 40.000 u. <= 50.000 €	1,05	324
> 50.000 u. <= 60.000 €	1,09	256
> 60.000 u. <= 70.000 €	1,11	176
> 70.000 u. <= 80.000 €	1,19	129
> 80.000 u. <= 90.000 €	1,23	83
> 90.000 u. <= 100.000 €	1,32	48
> 100.000 u. <= 110.000 €	1,42	24

Klasse	VF	Anzahl
Ausstattung		
einfach	0,88	315
mittel	1,00	1.139
gehoben	1,10	155

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,94	565
vorhanden (zu 100 %)	1,00	1.046

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



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

<i>Preisstand (Jahrgang der zugrundezulegenden Kaufpreise):</i>	2011
<i>Bauweise:</i>	freistehend
<i>Wohnfläche:</i>	140 m ²
<i>Alter des Hauses (Gebäudealter):</i>	33 Jahre
<i>Stadt / Gemeinde:</i>	Goch
<i>Grundstückswert:</i>	75.000,- €
<i>Ausstattung (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):</i>	mittel
<i>Keller:</i>	vorhanden

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis:} &= 161.000,- \text{ €} \\ &\times VF_{\text{Preisstand}} \times VF_{\text{Bauweise}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ &\times VF_{\text{Grundstückswert}} \times VF_{\text{Ausstattung}} \times VF_{\text{Keller}} \\ &= 161.000,- \text{ €} \\ &\times 1,00 \times 1,10 \times 1,08 \times 0,87 \times 1,00 \\ &\times 1,19 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\approx 198.000,- \text{ €} \end{aligned}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 18.000,- \text{ €}$ behaftet.

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.



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 397 Kauffällen (2010 = 381 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 2011 rd. 30 % (2010 = 30 %).

Bezogen auf das Auswertungsjahr 2011 wurden insgesamt 13 Veräußerungen (i.d.R. schlüsselfertige Einfamilienhäuser von Bauträgern) von Neubau-Doppelhaushälften (ohne Keller, inkl. Grundstück) registriert. Die Durchschnittswerte hinsichtlich des Kaufpreises, der Grundstücks- und Wohnungsgröße und die abgeleiteten durchschnittlichen Baukostenansätze sind in der nachfolgenden Tabelle, zusammen mit den Durchschnittswerten der beiden Vorjahre, zusammengestellt.

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

Auswertungs- jahr	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).

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



9.6 Vergleichspreisermittlung für 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 648 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2011 ausgewertet.

Die zugrundegelegten Kauffälle/-preise erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2008 bis 2011
Wohnfläche	bis 130 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 65
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

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

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,90 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 140,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

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 zugrundegelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (VF-Werte) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer Eigentumswohnung:

Vergleichspreis = 1.090,- €/m²

**x VF_{Stadt / Gemeinde} x VF_{Altersklasse} x VF_{Wohnungsausstattung} x VF_{Wohnfläche} x VF_{Bodenrichtwert}
x VF_{Preisstand} x VF_{Wohnungseinheiten} x VF_{Lage im Gebäude} x VF_{Vermietungssituation}
x VF_{Aufzug} x VF_{Balkon} x VF_{Gartrennutzung} x VF_{Bodenwertanteil}**

Die im Regressionsmodell anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter der Wohnung (Erstbezug der Wohnung). Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Wohnungsausstattung (entsprechend der Anlage 7 NHK 2000) zu berücksichtigen. Ergänzend zu den dort dargestellten Ausstattungsbeschreibungen („einfach“, „mittel“, „gehoben“) wurde in der vorliegenden Auswertung die Ausstattungsbeschreibung „stark gehoben“ verwendet, in die nur kernsanierte Wohnungen mit einem hohen tatsächlichen (Ursprungs-)Alter einzustufen sind.



Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für eine Eigentumswohnung

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2008	0,88	147
2009	0,90	116
2010	0,93	170
2011	1,00	215

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
bis 40 m ²	1,04	13
40 bis 80 m²	1,00	335
80 bis 120 m ²	0,96	295
120 bis 130 m ²	0,89	5

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	0,95	7
Emmerich am Rhein	1,00	68
Goch	0,91	64
Kalkar	0,90	2
Kleve	1,00	193
Kranenburg	1,05	11
Rees	1,00	37
Uedem	0,95	11
Geldern	1,00	47
Issum	1,00	7
Kerken	1,02	22
Kevelaer	1,00	50
Rheurd	1,03	3
Straelen	1,10	31
Wachtendonk	1,05	8
Weeze	1,05	87

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,96	246
nicht vermietet	1,00	402

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,10	92
nicht vorhanden	1,00	556

Klasse	VF	Anzahl
Lage der Wohnung im Gebäude		
Erdgeschoss	1,00	205
Obergeschoss	1,00	316
Dachgeschoss	0,97	96

Klasse	VF	Anzahl
Bodenrichtwert		
bis 90 €/m ²	0,91	60
90 bis 170 €/m²	1,00	452
170 bis 250 €/m ²	1,08	136

Klasse	VF	Anzahl
Anzahl der Wohnungseinheiten		
3 bis 6 WE	1,02	298
7 bis 12 WE	1,00	152
13 bis 30 WE	0,95	75
31 bis 65 WE	0,90	47

Klasse	VF	Anzahl
Wohnungsausstattung, ggf. unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen		
einfach	0,82	115
mittel	1,00	438
gehoben	1,18	80
stark gehoben	1,45	15

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
bis 3 Jahre	1,50	105
4 bis 10 Jahre	1,31	39
11 bis 25 Jahre	1,11	187
26 bis 40 Jahre	1,00	201
41 bis 60 Jahre	0,86	98
61 bis 90 Jahre	0,84	5
über 90 Jahre	0,82	16

Klasse	VF	Anzahl
Gartennutzung		
vereinbart	1,05	101
nicht vereinbart	1,00	547

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertanteil		
bis 20 tsd. €	1,00	475
20 tsd. bis 40 tsd. €	1,03	168
40 tsd. bis 60 tsd. €	1,05	4



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

Stadt / Gemeinde:	Goch
Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug):	33 Jahre
Wohnungsausstattung (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):	einfach
Wohnfläche:	70 m ²
Bodenrichtwertniveau:	140,- €/m ²
Preistand (Jahrgang der zugrundezulegenden Kaufpreise) (Grundlage für den):	2011
Wohnungseinheiten:	8
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Vermietungssituation:	nicht vermietet
Aufzug:	vorhanden
Balkon:	nicht vorhanden
Gartennutzung:	vereinbart
Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses:	800 m ²
Bodenwertanteil:	11.200,- €
(100/1.000 (Miteigentumsanteil am Grundstück) x 800 m ² (Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses) x 140 €/m ² (Bodenrichtwertniveau))	

Vergleichspreis

$$\begin{aligned} &= 1.090,- \text{ €/m}^2 \\ &\quad \times \text{KF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \times \text{KF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{KF}_{\text{Wohnungsausstattung}} \times \text{KF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{KF}_{\text{Bodenrichtwert}} \\ &\quad \times \text{KF}_{\text{Jahr des Wohnungskaufs}} \times \text{KF}_{\text{Wohnungseinheiten}} \times \text{KF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{KF}_{\text{Vermietungssituation}} \\ &\quad \times \text{KF}_{\text{Aufzug}} \times \text{KF}_{\text{Gartennutzung}} \times \text{KF}_{\text{Bodenwertanteil}} \\ &= 1.090,- \text{ €/m}^2 \\ &\quad \times 0,91 \times 1,00 \times 0,82 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\quad \times 1,10 \times 1,05 \times 1,00 \\ &\approx 940,- \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 140,- \text{ €/m}^2$ behaftet.

$$70 \text{ m}^2 \times 940,- \text{ €/m}^2 \approx 66.000,- \text{ €}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 10.000,- \text{ €}$ ($70 \text{ m}^2 \times \pm 140,- \text{ €/m}^2$) behaftet.

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.



Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen

Im Auswertungsjahr 2011 wurden insgesamt 129 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen registriert, von denen letztlich 63 Kauffälle für eine Durchschnittswertermittlung herangezogen werden konnten. Bei den übrigen Kauffällen handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“, Eigentumswohnungen in besonders energieeffizienten Gebäuden (Niedrigenergiehäusern) und Eigentumswohnungen, bei denen besondere Verkaufsumstände vorgelegen haben sowie Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.

Aus den 63 zur Auswertung geeigneten Kauffällen errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **2.164,- € je Quadratmeter Wohnfläche**. Dieser Preis lag somit rd. 26 % höher als im Jahr 2010. Die ermittelten Durchschnittspreise beziehen sich grundsätzlich nur auf die Eigentumswohnung; Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten.

In guten Zentrumslagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau durchweg über 2.200,- € je Quadratmeter Wohnfläche. In besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich am Rhein mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen liegt das Preisniveau sogar deutlich über 2.500,- € je m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

Neubaupreise für Eigentumswohnungen ermittelt aus gezahlten Kaufpreisen in den Jahren 2009 bis 2011

	Auswertungsjahr 2009		Auswertungsjahr 2010		Auswertungsjahr 2011	
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche
Nordkreis	17	1.758,-	28	1.736,-	46	2.075
Südkreis	5	1.693,-	6	1.612,-	17	2.404,-
Kreis Kleve	22	1.743,-	34	1.714,-	63	2.164,-

Der auffällige Anstieg des ermittelten Durchschnittspreises 2011 im Vergleich zu den Vorjahren ist darauf zurückzuführen, dass derzeit eine besonders hohe Nachfrage an seniorengerechten Eigentumswohnungen besteht, die erfahrungsgemäß eine gehobene Ausstattung (z.B. gehobene/behindertengerechte Sanitärausstattung, Aufzug, breite Durchgänge u. Türen, elektrische Rollläden etc.) aufweisen. Außerdem fiel auf, dass sich 46 Preise von den 63 ausgewerteten Neubaupreisen auf Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen in guten, zentrumsnahen Wohnlagen in den Städten Kleve und Straelen bezogen. Maßgebend für den ermittelten Durchschnittswert 2011 sind demnach vor allem die Preise dieser hochwertigeren Eigentumswohnungen. Die Durchschnittswerte der Vorjahre beziehen sich hingegen ausnahmslos auf Eigentumswohnungen mit einer eher „mittleren“ Wohnungsausstattung.

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

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m ² Wohnfläche	Index	jährliche Veränderungen %
1990	1.130	100	
1991	1.247	110,4	10,4
1992	1.324	117,2	6,2
1993	1.455	128,9	9,9
1994	1.529	135,4	5,1
1995	1.549	137,2	1,3
1996	1.582	140,1	2,1
1997	1.608	142,3	1,6
1998	1.578	139,6	-1,9
1999	1.623	143,7	2,9
2000	1.642	145,4	1,2
2001	1.590	140,7	-3,2
2002	1.589	140,6	-0,1
2003	1.695	150,0	6,7
2004	1.664	147,3	-1,8
2005	1.671	147,9	0,4
2006	1.724	152,6	3,2
2007	1.748	154,7	1,4
2008	1.765	156,2	1,0
2009	1.743	156,2	1,0
2010	1.714	151,7	-1,7
2011	2.164 *	191,5	26,3

* s. Erläuterung zu den Durchschnittswerten für neu errichtete Eigentumswohnungen auf der vorangehenden Seite



9.7 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
Hofflächen mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	14,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Hofflächen nur mit Wirtschaftsgebäude	11,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 0,5 ha zu begrenzen. Hofflächen über 0,5 ha werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen bewertet. Die Wertigkeit dieser Flächen liegt in Abhängigkeit von der Lage im Rahmen zwischen 4,00 bis 7,50 €/m². Als Durchschnittswert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 4,50 €/m² anzuhalten. Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau in diesen Gemeinden 6,00 €/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.



Wohngrundstücke im Außenbereich

§ 35 Abs. 2 BauGB – Sonstige Vorhaben

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

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.

Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohnl. genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB	
		Entfernung	
		über 1 km	bis 1 km
Bedburg-Hau	110	55	77
Emmerich am Rhein	150	75	105
Goch	120	60	84
Kalkar	100	50	70
Kleve	150	75	105
Kranenburg	140	70	98
Rees	120	60	84
Uedem	100	50	70
Geldern	145	73	102
Issum	145	73	102
Kerken	155	78	109
Kevelaer	135	68	95
Rheurdt	145	73	102
Straelen	160	80	112
Wachtendonk	155	78	109
Weeze	95	48	67



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 hinaus gehende 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.



Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
	Bodenwert in €/m ²	Entfernung	
		über 1 km	bis 1 km
Bedburg-Hau	110	28	39
Emmerich am Rhein	150	38	53
Goch	120	30	42
Kalkar	100	25	35
Kleve	150	38	53
Kranenburg	140	35	49
Rees	120	30	42
Uedem	100	25	35
Geldern	145	36	51
Issum	145	36	51
Kerken	155	39	54
Kevelaer	135	34	47
Rheurdt	145	36	51
Straelen	160	40	56
Wachtendonk	155	39	54
Weeze	95	24	33

§ 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.

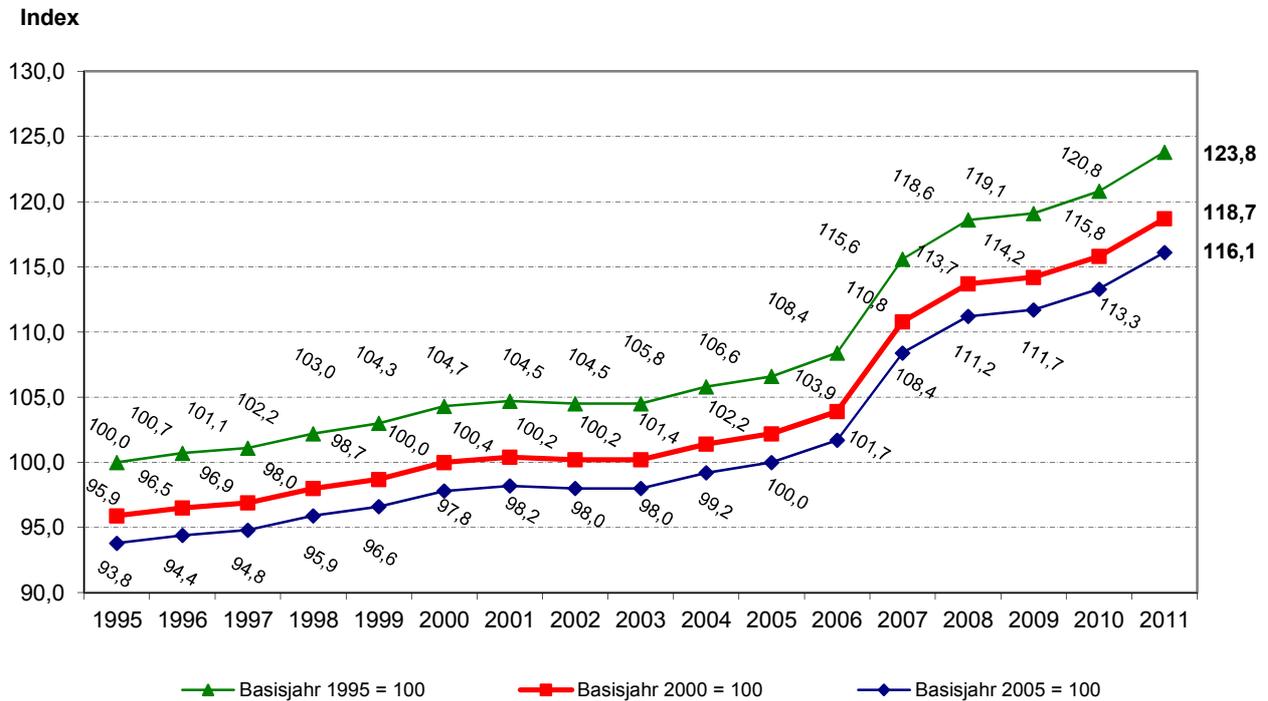
Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % gestiegen (2010 = 1,4 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,7 % (2010 = 1,3 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 2,2 % (2010 = 1,1 %).

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

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

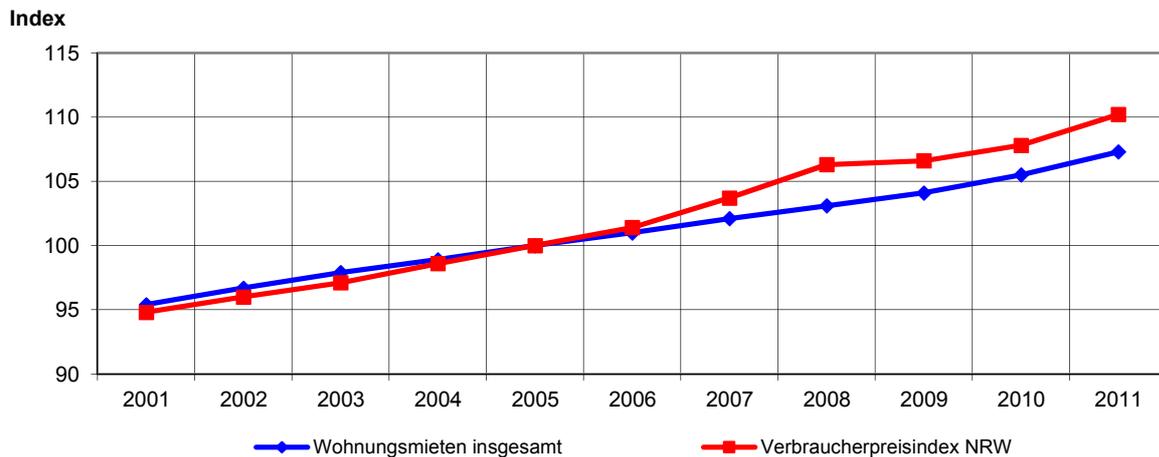


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW
Basisjahr 1995, 2000, 2005



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2005



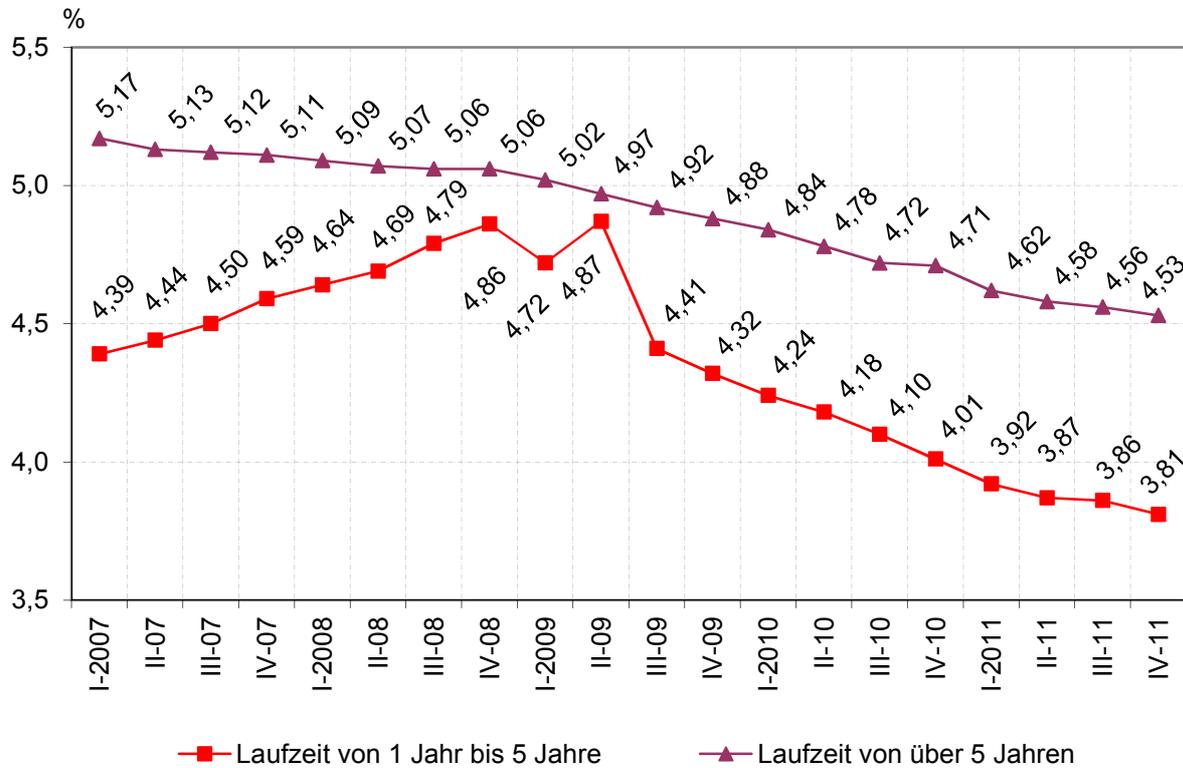
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wohnungsmieten (Bruttomieten, ohne Garagennutzung)	95,4	96,7	97,9	98,9	100,0	101,0	102,1	103,1	104,1	105,5	107,3
Verbraucherpreisindex NRW	94,8	96,0	97,1	98,6	100,0	101,4	103,7	106,3	106,6	107,8	110,2

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



Wohnungsbaukredite an private Haushalte (einschl. Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen)



Quelle: Monatsbericht Februar 2012, Deutsche Bundesbank



11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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

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

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 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 Rechtssprechungen 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**

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.

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 30.06.2011

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km ²	Wohnbevölkerung	Veränderung zum Vorjahr	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61	13.199	-18	215,3
Emmerich am Rhein	80	29.530	-67	368,5
Geldern	97	33.657	113	347,4
Goch	115	34.131	8	295,8
Issum	55	11.897	-10	217,7
Kalkar	88	13.820	-68	156,6
Kerken	58	12.700	-5	218,9
Kevelaer	101	28.362	23	282,0
Kleve	98	49.427	46	505,4
Kranenburg	77	9.978	6	129,7
Rees	110	22.222	-107	202,7
Rheurdt	30	6.745	2	224,8
Straelen	74	15.442	-22	208,5
Uedem	61	8.214	1	134,8
Wachtendonk	48	7.901	72	164,1
Weeze	79	10.734	292	135,0
Kreis Kleve	1.232	307.959	266	249,9
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.156.749	-8.780	974,7
Nordrhein-Westfalen	34.082	17.836.512	-14.048	523,3