



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht **2013**

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2012 - 31.12.2012



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2013

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2012

Kleve, im März 2013

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 2012.....	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.....	98
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	99
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	102
9.5	Vergleichspreisermittlung für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	108
9.6	Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.....	112
9.7	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke.....	117
9.7.1	Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	117
9.7.2	Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	119
9.8	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	123
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	128
11	Sonstige Angaben.....	130
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	130
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	131
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	132
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	132
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	135



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2012 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 31 % Rückgang der Kauffälle, 31 % Abnahme im Geldumsatz
- bebaute Grundstücke: 4 % Rückgang der Kauffälle, 7 % Abnahme im Geldumsatz
- Wohnungs- und Teileigentum: 7 % Rückgang der Kauffälle, 17 % Abnahme im Geldumsatz

Im Jahr 2012 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.765 Kauffälle (2011: 4.165 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 2.747 Kauffälle (2011: 3.069 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 400 Mio. € (2011: 456 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus sank die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2012 um rd. 29 % auf 380 Kauffälle (2011: 537 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve unverändert geblieben (2011: - 0,5 %).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 138 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rd. 13 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rd. 347 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rd. 22 %, der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis stieg um rd. 7 %.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken sank im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4 % auf 1.546 Kauffälle (2011: 1.614 Kauffälle). Der Geldumsatz fiel um rd. 7 % auf insgesamt 290 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2012 um rd. 19 % zurückgegangen. Im Berichtszeitraum 2012 wechselten insgesamt 461 (2011: 570 Objekte) Objekte den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2013 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2012 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 2013** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 20.03.2013** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 20.03.2013

Wilbert

Vorsitzender des Gutachterausschusses



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 17.05.2010 (BGBl. I S. 639), die Wertermittlungs-Richtlinie – WertR 2006 vom 01.03.2006 (BAntz Nr. 108a vom 10.06.2006) sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 10.01.2006 zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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



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

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

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

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

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



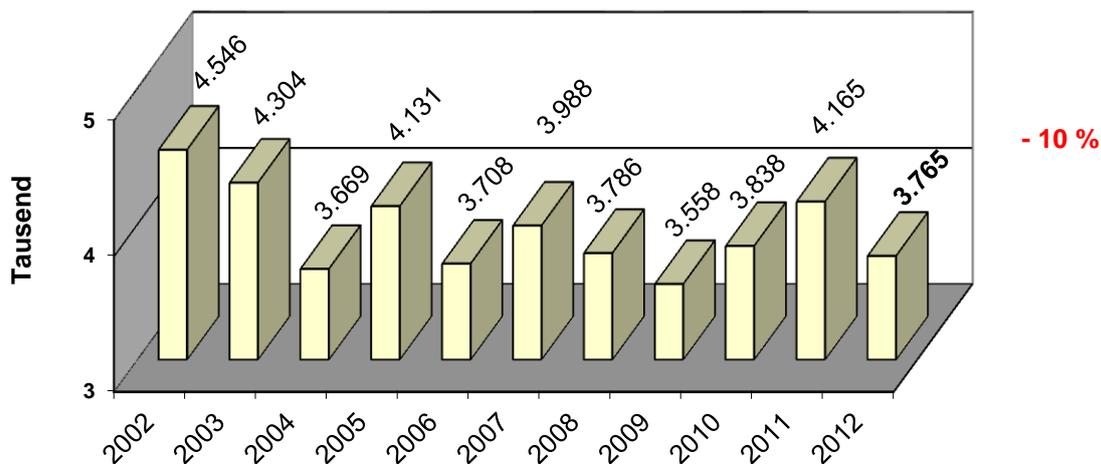
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

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

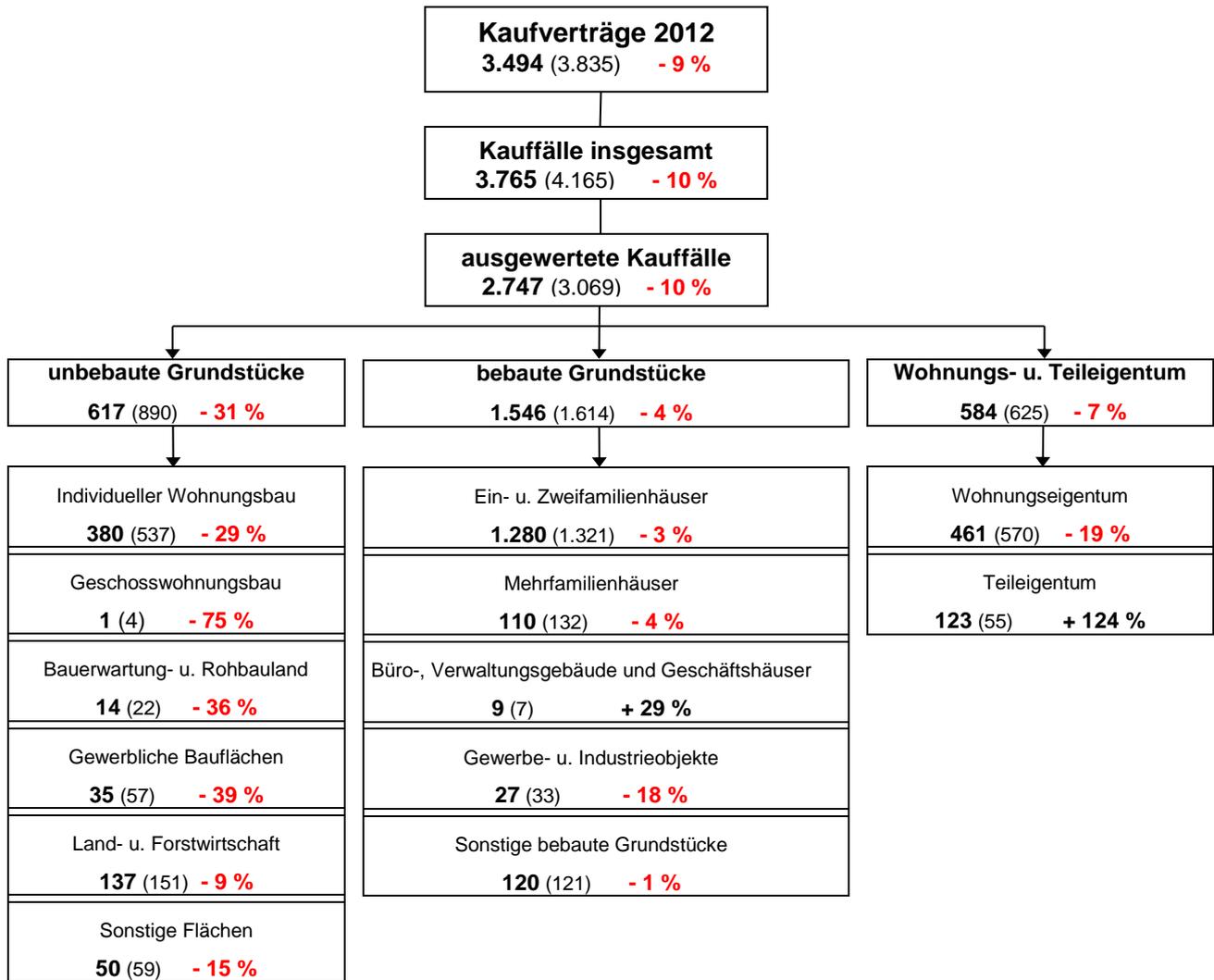
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2012 von den beurkundenden Stellen 3.494 Kaufverträge mit insgesamt 3.765 Kauffällen übersandt.

übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2002 bis 2012

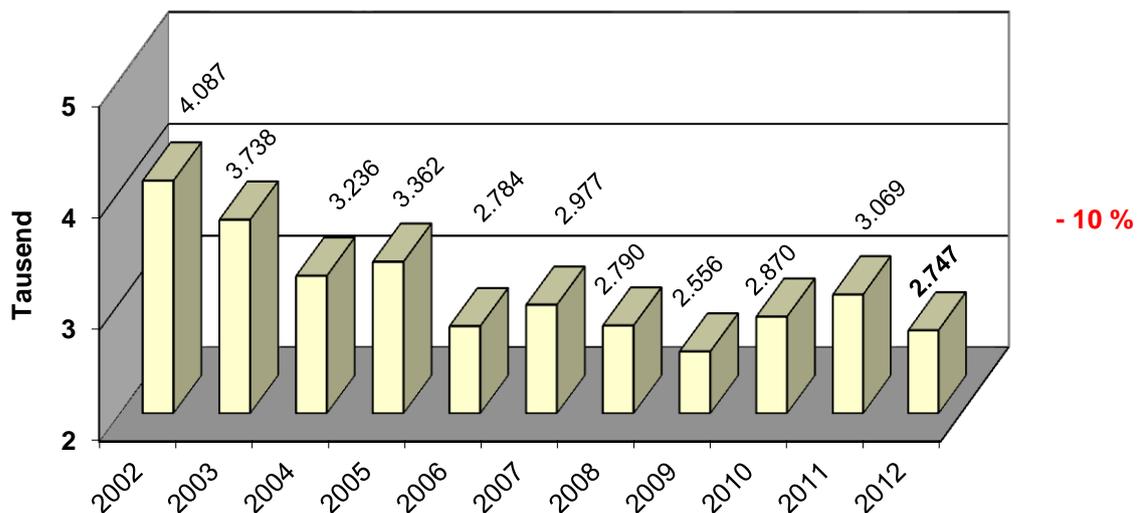


Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2012 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse oder durch besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind, werden dabei **nicht** berücksichtigt. Auch **Erbbaurechtsveräußerungen** fließen nicht in den grundstücksmarktbeschreibenden Teil des Marktberichtes ein. Auf diese besonderen Kaufverträge wird jedoch im Kapitel „Erforderliche Daten“ eingegangen. Ausgewertet werden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt bleiben zudem **Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Veräußerungen von Splissparzellen, insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge**. Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich durch Abzug dieser „besonderen Kauffälle“ von der Gesamtzahl der o.a. übersandten Kauffälle.



() Werte = Vergleichswerte bezogen auf das Auswertungsjahr 2011 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2002 bis 2012





Ausgewertet wurden insgesamt

2.747 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von rd.

400 Mio. €

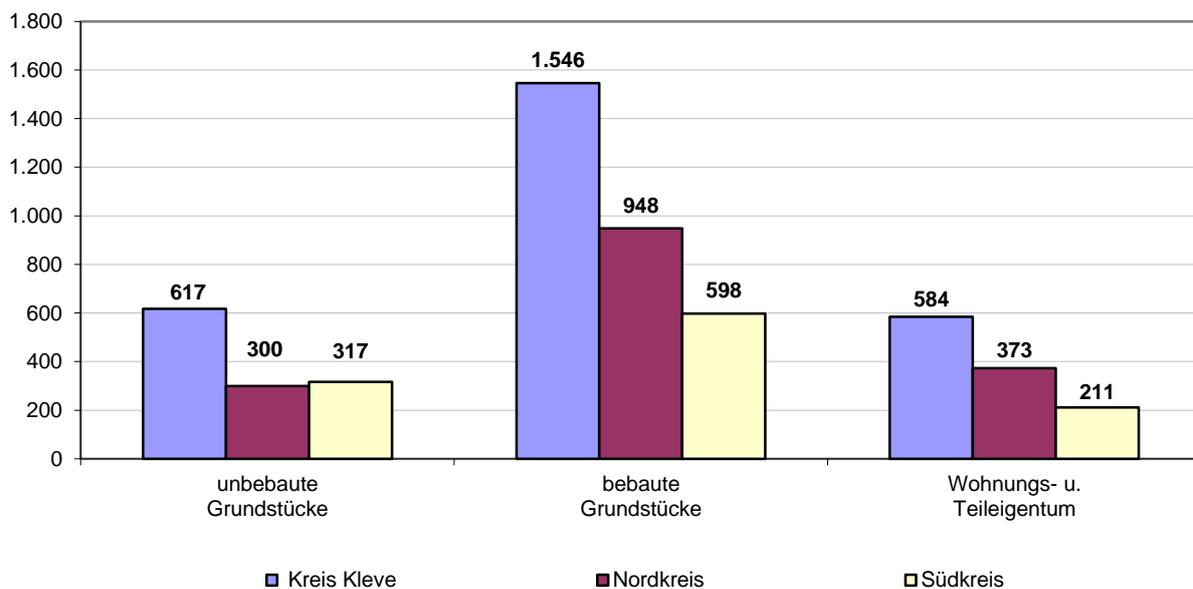
Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **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 2012, unterteilt in Nord- u. Südkreis



**Gesamtübersicht 2011, aufgeschlüsselt nach Gemeinden**

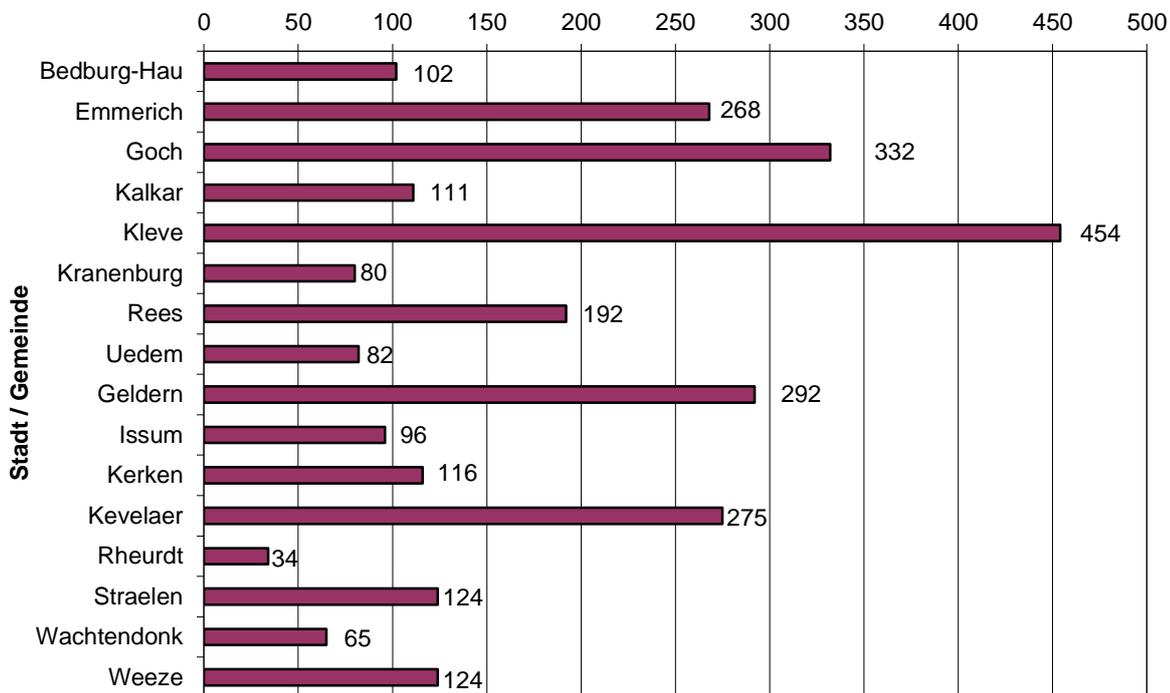
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	52	3.642.816	72	13.210.132	15	1.684.700	139	18.537.648
Emmerich am Rhein	64	7.406.358	165	33.882.600	76	7.061.344	305	48.350.302
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

Gesamtübersicht 2012, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

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



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

670,1 ha

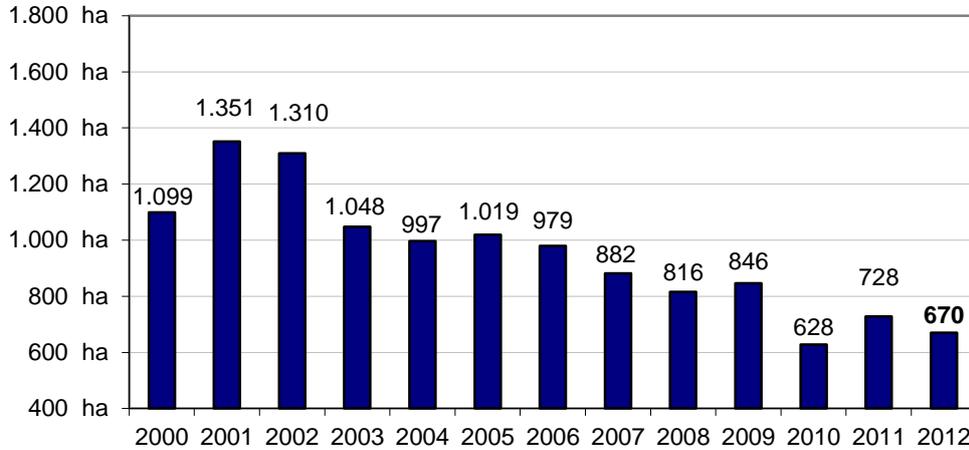
Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2011: 728,2 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 8 % gesunken. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. –anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2012

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 52 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2012 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

4.3 Geldumsatz

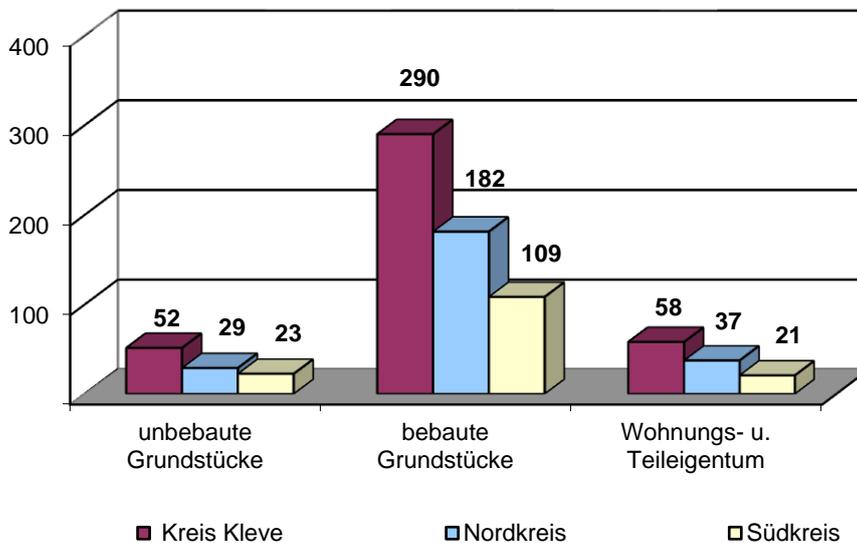
Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2012

400,0 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr (2011: 456,1 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 12 % gefallen.

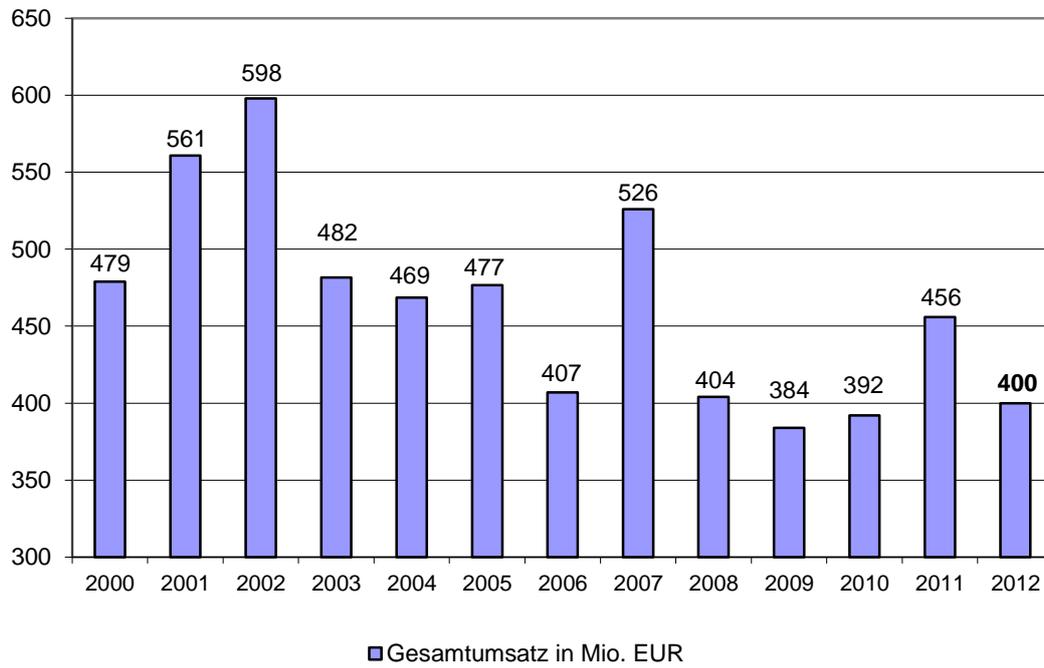
Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2012 in Mio. €

Mio. €





Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2012





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 2012 mit

617 Kauffällen

ein Geldumsatz von

51,5 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

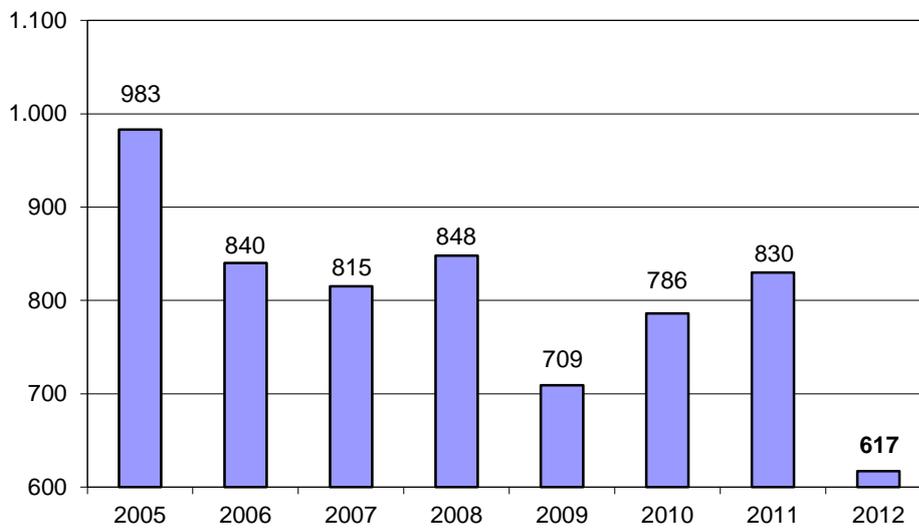
393,6 ha

erreicht.

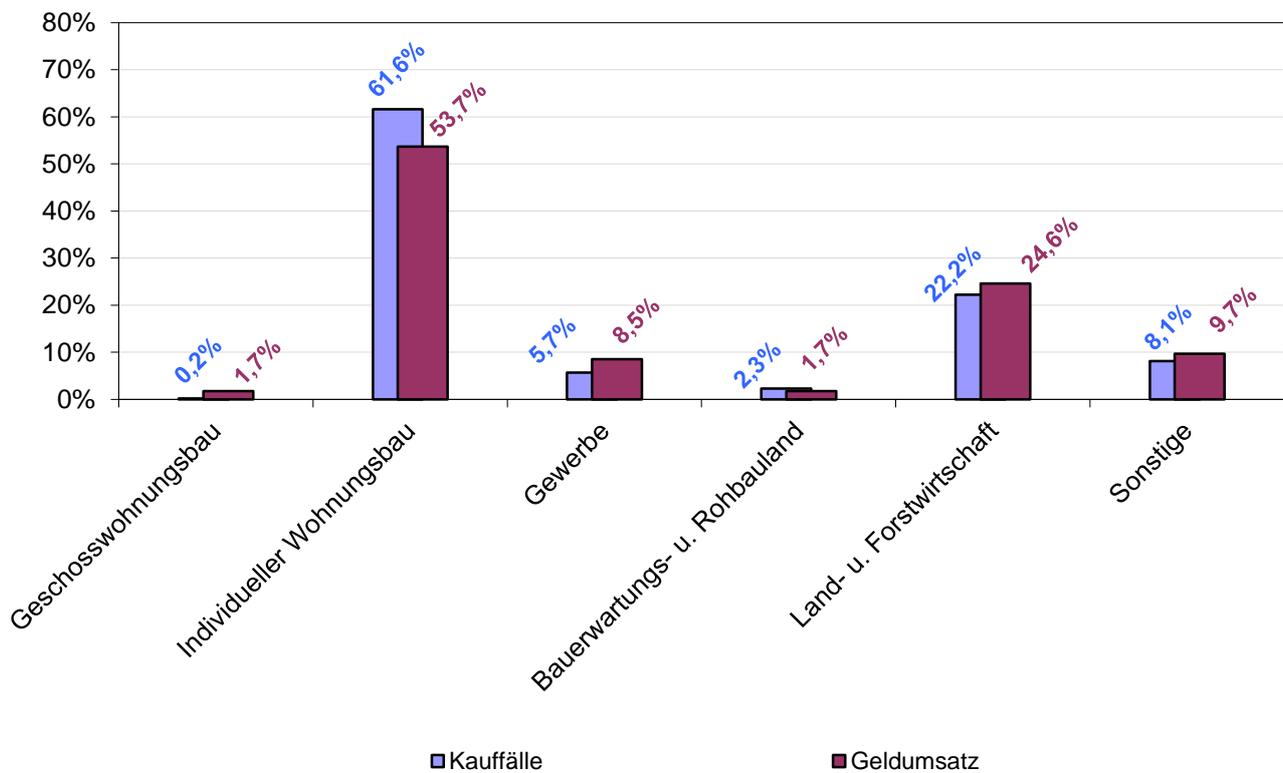
Gegenüber dem Vorjahr sank die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rd. 26 %. Der Geldumsatz ging um rd. 31 % und der Flächenumsatz um rd. 17 % zurück. Die Aufschlüsselung der vorgenannten Grundstücksarten folgt auf den nachfolgenden Seiten.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2005 bis 2012



Marktanteile im Berichtsjahr 2012 - 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

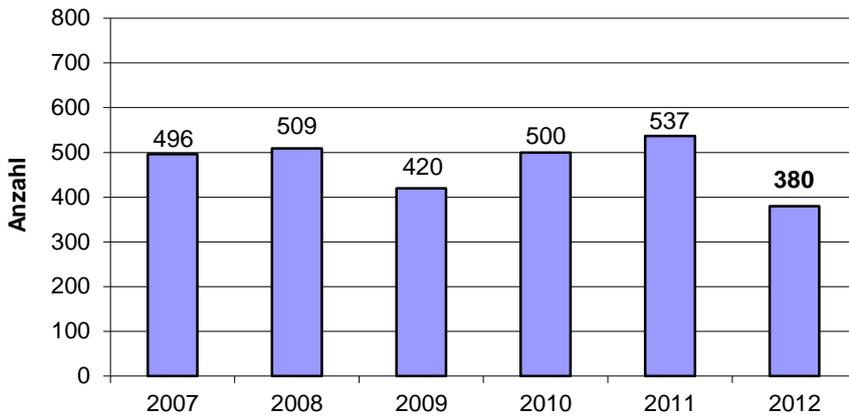
Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2012 um rd. 29% gesunken. Der Geldumsatz fiel im Vergleich zum Vorjahr um rd. 28 % und der Flächenumsatz um rd. 30%.

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

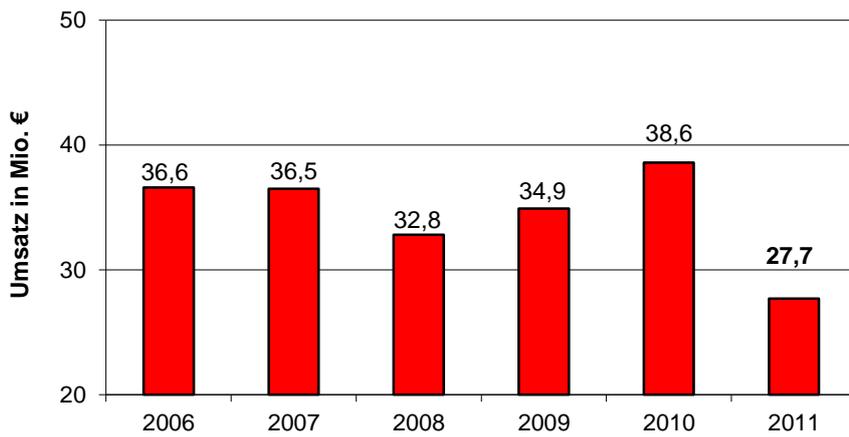
Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **± 0,0 %** (im Nordkreis + 0,6 %; im Südkreis - 0,6 %).



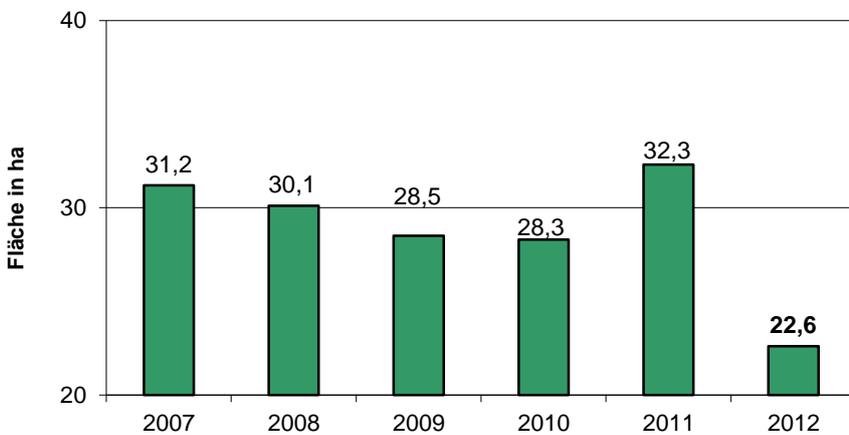
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2007 bis 2012



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2007 bis 2012



Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2007 bis 2012



Individueller Wohnungsbau



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken

(Individueller Wohnungsbau)

Gemeinde	2010			2011			2012		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	43	0	0 %	43	0	0 %	12	0	0 %
Emmerich am Rhein	22	5	23 %	35	1	3 %	14	2	14 %
Goch	49	1	2 %	93	1	1 %	50	0	1 %
Kalkar	23	0	0 %	26	0	0 %	25	0	0 %
Kleve	53	2	4 %	39	0	0 %	35	0	0 %
Kranenburg	10	3	30 %	32	6	19 %	7	1	14 %
Rees	21	1	5 %	26	0	0 %	21	0	0 %
Uedem	8	0	0 %	8	0	0 %	18	0	0 %
Nordkreis	229	12	5 %	302	8	3 %	182	3	2 %
Geldern	50	0	0 %	51	0	0 %	55	0	0 %
Issum	11	0	0 %	24	0	0 %	16	0	0 %
Kerken	37	0	0 %	26	0	0 %	29	0	0 %
Kevelaer	107	0	0 %	66	0	0 %	51	0	0 %
Rheurdt	6	0	0 %	8	0	0 %	2	0	0 %
Straelen	15	0	0 %	16	0	0 %	15	0	0 %
Wachtendonk	32	0	0 %	19	0	0 %	8	0	0 %
Weeze	13	2	15 %	25	2	8 %	22	0	0 %
Südkreis	271	2	1 %	235	2	1 %	198	0	0 %
KREIS KLEVE	500	14	3 %	537	10	2 %	380	3	1 %



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: 01.01.2013

Gemeinde	Wohnbauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	Lage			Lage		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
Bedburg-Hau	70	110	130		24	24
Emmerich am Rhein	75	145	180	30	45	55
Goch	85	120	160	30	40	55
Kalkar	80	100	135		30	36
Kleve	100	150	200		25	35
Kranenburg	90	135	160		20	20
Rees	95	120	140		30	30
Uedem	90	100	105		30	30
Geldern	100	145	170		23	30
Issum	125	145	160		23	24
Kerken	115	150	160		31	31
Kevelaer	95	140	170	18	30	30
Rheurdt	70	145	160		23	
Straelen	90	150	175	35	50	55
Wachtendonk	80	150	160	33	39	39
Weeze	60	95	110		32	35



Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2010 / 2011 / 2012

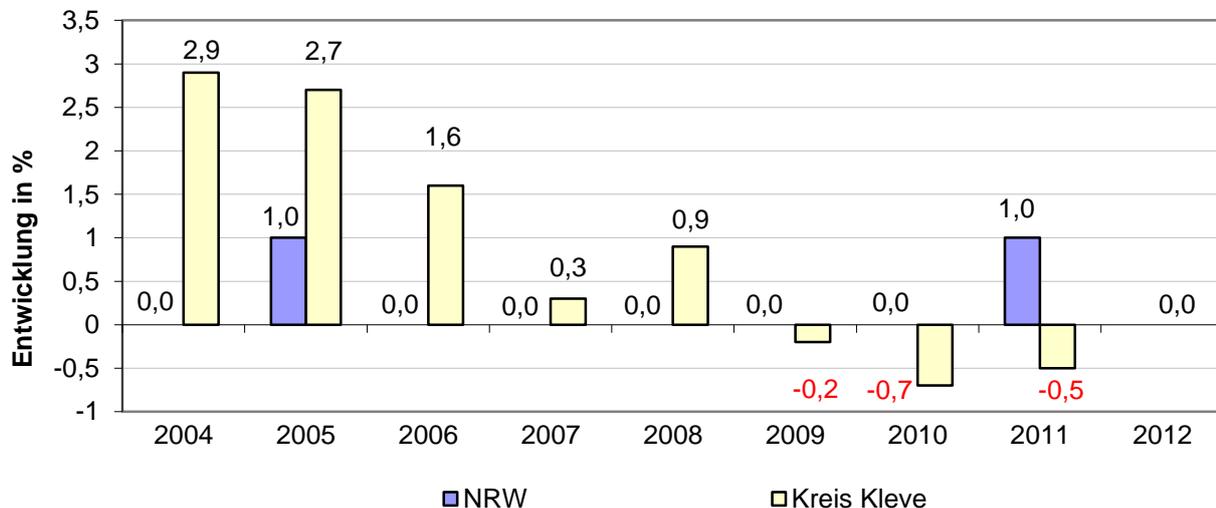
(Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden)

Von insgesamt 380 registrierten Kauffällen konnten im Berichtsjahr 368 Kauffälle für die Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Gemeinde	2010			2011			2012		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	43	2.699.872	26.304	41	2.556.589	23.833	8	482.978	4.906
Emmerich am Rhein	21	1.502.432	9.961	32	2.159.444	17.105	14	1.030.705	7.315
Goch	47	2.662.071	24.793	87	6.133.497	55.236	50	3.808.405	28.802
Kalkar	23	1.428.768	17.183	26	1.553.984	20.346	24	1.345.065	12.148
Kleve	52	5.430.658	35.803	36	4.180.725	30.029	35	3.956.339	27.143
Kranenburg	9	701.075	5.555	32	2.257.333	16.714	6	507.520	3.885
Rees	20	1.518.498	13.733	24	1.376.514	13.612	19	1.382.679	12.771
Uedem	7	351.523	3.701	8	355.235	3.721	18	1.038.907	10.011
Nordkreis	222	16.294.897	137.033	286	20.573.320	180.596	174	13.552.598	106.981
Geldern	49	3.752.625	30.342	51	3.849.366	28.142	55	3.659.032	28.576
Issum	11	909.581	6.100	24	1.604.559	12.996	16	1.247.343	8.770
Kerken	35	2.486.957	18.489	26	1.912.516	13.197	29	2.088.543	15.056
Kevelaer	106	6.061.946	47.654	60	3.107.563	25.240	50	3.392.544	27.433
Rheurdt	6	603.150	3.878	8	600.610	4.131	2	178.330	1.113
Straelen	15	1.544.988	9.383	15	2.500.955	14.491	15	1.463.641	8.322
Wachtendonk	32	2.210.125	17.037	19	1.825.930	14.551	5	360.653	2.639
Weeze	13	648.716	7.078	25	1.352.153	14.471	22	925.460	10.686
Südkreis	267	18.218.088	139.961	228	16.753.652	127.219	194	13.315.546	102.594
Kreis Kleve	489	34.512.985	276.994	514	37.326.972	307.814	368	26.868.144	209.575

Veränderung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau

Vergleich NRW - Kreis Kleve in den Jahren 2004 bis 2012

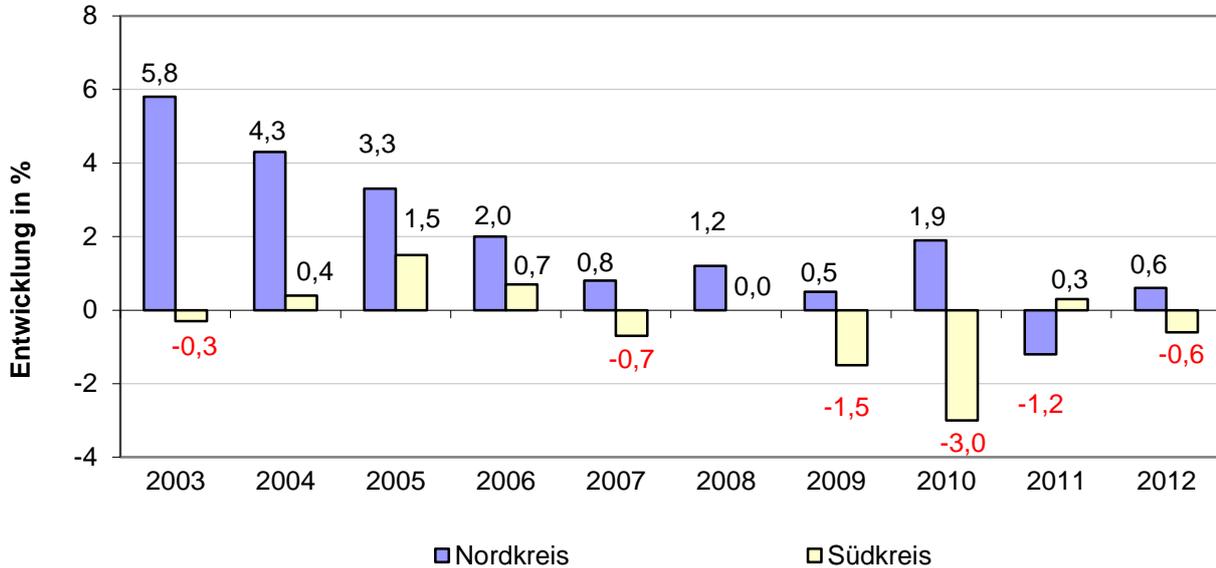




Veränderung der Bodenpreise

Vergleich Nord- / Südkreis in den Jahren 2003 bis 2012

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der abgeleiteten Bodenrichtwerte (2010 = 100)

	2010	2011	2012
Kreis Kleve	100,0	99,5	99,6
€/m ²	121,47	120,91	120,93
%-Entwicklung	- 0,7	- 0,5	± 0,0
Nordkreis	100,0	98,8	99,4
€/m ²	116,90	115,47	116,18
%-Entwicklung	+ 1,9	- 1,2	+ 0,6
Südkreis	100,0	100,3	99,7
€/m ²	127,75	128,07	127,31
%-Entwicklung	- 3,0	+ 0,3	- 0,6

Durch die Einführung der zonalen Bodenrichtwerte im vorletzten 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 Abzweigungen von den Hauptversorgungsleitungen bzw. Sammlern bis zur Grenze des privaten Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag bezieht sich i.d.R. auf die Kosten für die Hauptleitungen. Die Kosten für die Stichleitungen werden hingegen als Kanalanschlusskosten bezeichnet.

Erschließungsbeitrag (EB)

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

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

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

Straßenausbaukosten (SAK)

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

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



Zusammenstellung der Anliegerbeiträge im Kreis Kleve, Stand 01.01.2009

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
Bedburg-Hau	6,00 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	4,50 €/m ² 5,63 €/m ²	1,50 €/m ² 1,87 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 - 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Emmerich 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) wurde im Berichtsjahr 2012 lediglich ein Kauffall registriert, so dass aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden konnte.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

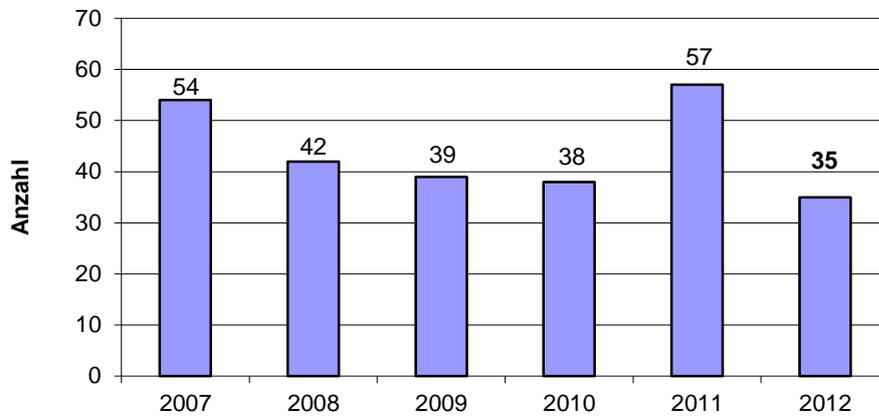
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung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

Unter der Rubrik „**Gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2012 insgesamt 35 Kauffälle (2011 = 57 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 4,4 Mio. € (2011 = 16,9 Mio. €) registriert.

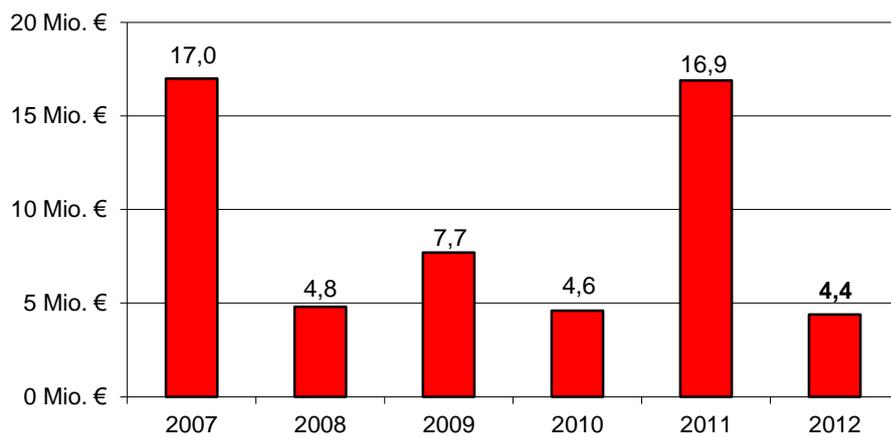


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

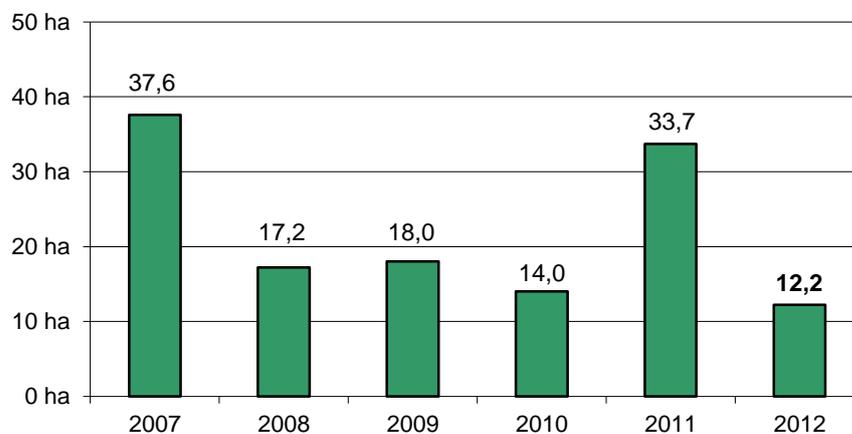
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen



Klassische Gewerbebaulandflächen in den Jahren 2010 / 2011 / 2012

Umsatz- und Vertragszahlen, bezogen auf veräußerte Gewerbebaulandflächen, die für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten

Gemeinde	2010			2011			2012		
	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	1	132.264	5.511
Emmerich am Rhein	2	91.045	1.964	2	494.027	11.489	1	110.000	3.609
Goch	5	433.960	11.895	3	405.825	15.702	7	777.130	16.525
Kalkar				5	680.335	37.665	1	9.695	632
Kleve	4	262.840	11.596	5	121.969	4.669	8	1.029.054	37.217
Kranenburg	1	81.940	4.097				1	93.560	4.678
Rees	1	45.805	1.493	3	511.681	16.678	1	76.700	2.500
Uedem	1	15.000	500	5	461.952	13.938	1	130.025	3.715
Nordkreis	19	1.194.185	43.181	24	2.716.396	101.833	21	2.358.427	74.387
Geldern	4	99.185	3.756	5	476.010	16.192	3	181.407	6.105
Issum									
Kerken									
Kevelaer	5	601.590	19.305	2	189.447	6.622	1	101.169	4.661
Rheurdt							2	112.130	3.207
Straelen	5	1.651.992	40.472	2	269.514	5.556	2	615.294	14.867
Wachtendonk	1	350.000	11.668	4	691.994	22.410	1	21.645	555
Weeze	3	586.000	20.500	1	48.000	1.500	1	173.472	5.421
Südkreis	18	3.288.767	95.701	14	1.674.965	52.280	10	1.205.116	34.816
Kreis Kleve	37	4.482.952	138.882	38	4.391.362	154.113	31	3.563.544	109.203

Preisniveau

Der Durchschnittswert für Gewerbebauland beträgt im Auswertungsjahr 2012 im Nordkreis rd. 33,- €/m² (2011: 29,- €/m², 2010: 30,- €/m²), im Südkreis rd. 34 €/m² (2011: 33,- €/m², 2010: 32,- €/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 2012 / 2011

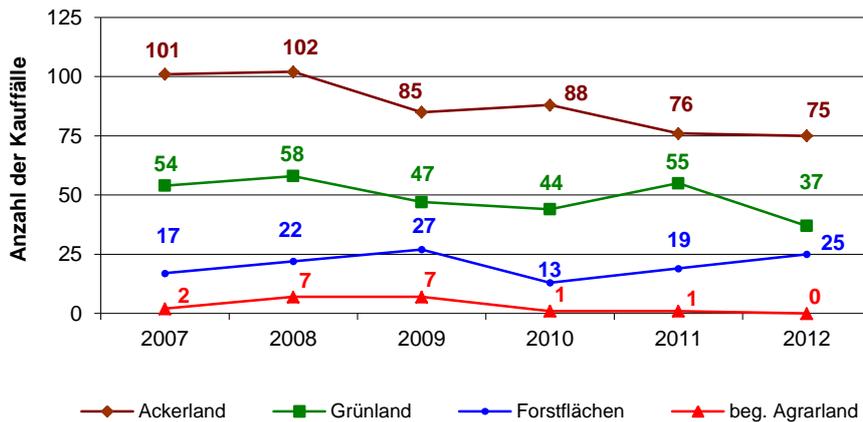
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen (z.B. öffentliche Hand, Abgrabungsunternehmen, Wasserverbände)				alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertraumenwerte herangezogen werden konnten	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2012	75	178,82	51,6%	8.739.374	68,6%	70
	2011	76	174,73	43,9 %	7.099.582	54,4%	67
Grünland	2012	37	123,77	35,7%	3.620.099	28,4%	30
	2011	55	174,62	43,8%	5.388.626	41,3%	47
Forstflächen	2012	25	44,06	12,7%	378.511	3,0%	24
	2011	19	47,86	12,0%	462.894	3,5%	13
beg. Agrarland	2012	0	0,00	0,0%	0	0,0%	0
	2011	1	1,09	0,3%	90.000	0,7%	0
gesamt	2012	138	346,65	100,0%	12.737.984	100,0%	124
	2011	151	398,29	100,0%	13.041.101	100,0%	128



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2007 bis 2012

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

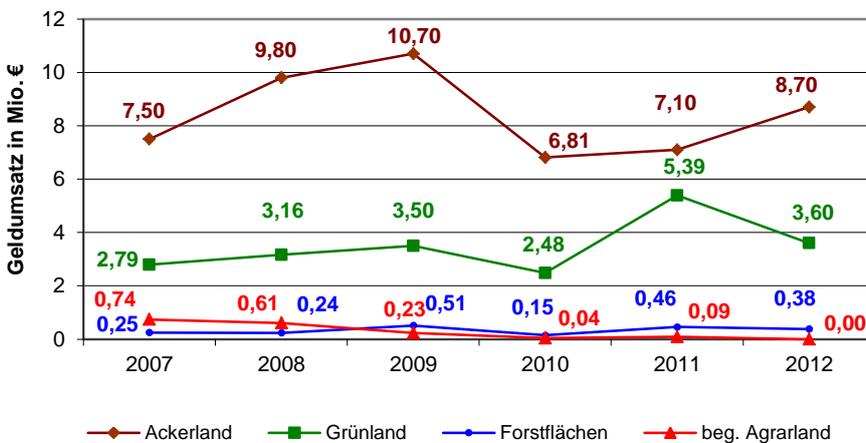
Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde
im Jahr 2012 mit

137
Verkaufsfällen

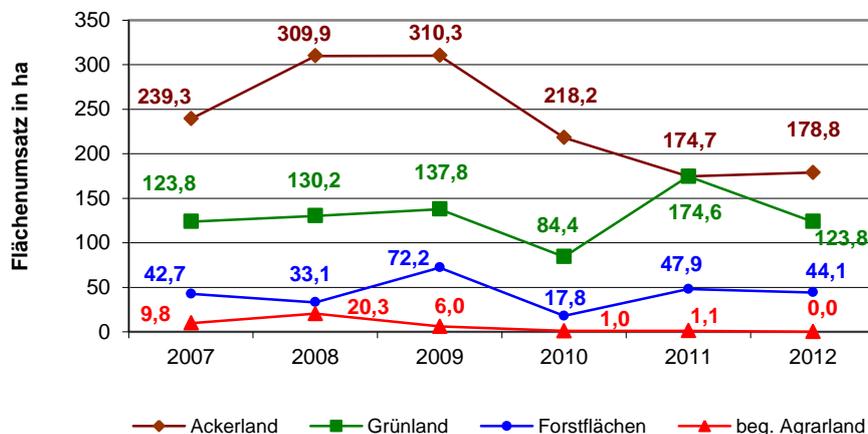
Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

12,7 Mio. €

Flächenumsatz in ha



und ein Flächen-
umsatz von

346,7 ha

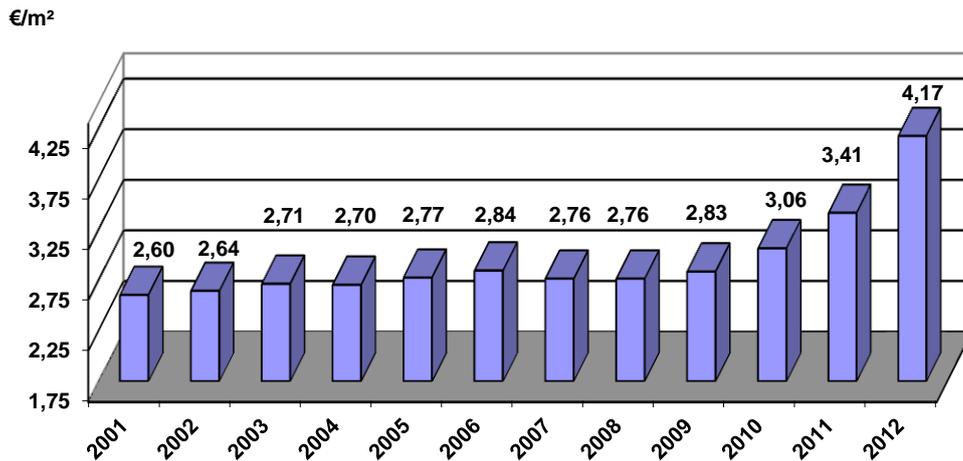
erreicht.



5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Acker- und Grünlandflächen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 100 Kauffälle, bezogen auf Acker- und Grünlandflächen, registriert. Der Geldumsatz stieg um rd. 1 % und der Flächenumsatz nahm um rd. 40 ha (- 11 %) zu. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der auswertbaren Acker- und Grünlandverkäufe beträgt **4,17 €/m²**.



Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Ackerland zeigte einen Anstieg in Höhe von rd. + 22 % (2011 = + 19 %) und für Grünland einen Anstieg in Höhe von rd. + 7 % (2011 = + 2 %).

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2010 / 2011 / 2012

Ackerland

Jahr	2010		2011		2012	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	5	7,1355	4	9,2684	6	8,6919
Emmerich am Rhein	6	17,9214	4	14,8162	2	5,2793
Goch	5	17,7621	11	26,0653	8	27,4060
Kalkar	5	10,0966	3	4,6064	2	8,3627
Kleve	7	15,1511	5	3,1849	0	0,0000
Kranenburg	6	14,2162	2	3,4695	6	20,5363
Rees	4	11,0659	4	6,8375	2	4,2624
Uedem	4	9,7686	2	1,4540	6	15,2957
Nordkreis	42	103,1174	35	69,7022	32	89,8343
Geldern	5	10,5801	5	10,0409	7	11,8341
Issum	5	13,6287	2	2,2030	1	1,4273
Kerken	3	4,3340	3	2,5008	12	18,5500
Kevelaer	7	24,6408	4	9,4843	6	17,6788
Rheurdt	2	2,4358	2	3,8501	4	23,2073
Straelen	6	6,6019	6	10,7612	6	7,3820
Wachtendonk	2	2,5414	7	19,0959	1	2,4942
Weeze	2	1,7723	3	6,3045	1	2,9573
Südkreis	32	66,5350	32	64,2407	38	85,5310
Kreis Kleve	74	169,6524	67	133,9429	70	175,3653



Grünland

Jahr	2010		2011		2012	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	4	12,1337	3	8,0854	1	2,0065
Emmerich am Rhein			11	62,3964	4	15,5140
Goch	1	0,9075	1	0,8727	2	1,4682
Kalkar	3	8,1596	5	10,2353	3	21,5475
Kleve	3	5,5095			1	2,9342
Kranenburg	4	10,5635	2	20,7700	6	28,3966
Rees	2	2,7956	5	21,1812	1	3,7593
Uedem	1	4,4442			1	1,2976
Nordkreis	18	44,5138	27	123,5410	19	76,9261
Geldern	2	1,4363	2	4,6371	2	3,9241
Issum	5	4,3485	1	7,3810	4	10,4373
Kerken	12	22,2020	6	7,3010	1	1,1180
Kevelaer	1	2,1351	7	15,9150	1	1,0562
Rheurdt			3	6,9133	1	5,0590
Straelen	1	1,4410	3	6,4466	1	3,4224
Wachtendonk	2	5,5514			1	0,8774
Weeze						
Südkreis	23	37,1143	22	48,5942	11	25,8944
Kreis Kleve	41	81,6281	49	172,1352	30	102,8205

Acker- und Grünland

Jahr	2010		2011		2012	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	9	19,2692	7	17,3538	7	10,6984
Emmerich am Rhein	6	17,9214	15	77,2126	6	20,7933
Goch	6	18,6696	12	26,9380	10	28,8742
Kalkar	8	18,2562	8	14,8417	5	29,9102
Kleve	10	20,6606	5	3,1849	1	2,9342
Kranenburg	10	24,7797	4	24,2395	12	48,9349
Rees	6	13,8617	9	28,0187	3	8,0217
Uedem	5	14,2128	2	1,4540	7	16,5935
Nordkreis	60	147,6312	62	193,2432	51	166,7604
Geldern	7	12,0164	7	14,6780	9	15,7582
Issum	10	17,9772	3	9,5840	5	11,8646
Kerken	15	26,5360	9	9,8018	13	19,6680
Kevelaer	8	26,7759	9	20,6771	7	18,7350
Rheurdt	2	2,4358	5	10,7634	5	28,2663
Straelen	7	8,0429	9	17,2080	7	10,8044
Wachtendonk	4	8,0928	7	19,0959	2	3,3716
Weeze	2	1,7723	3	6,3045	1	2,9573
Südkreis	55	103,6493	52	108,1127	49	111,4254
Kreis Kleve	115	251,2805	114	301,3559	100	278,1858

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 75 registrierten Kauffällen konnten 70 Fälle (2011 = 67 Kauffälle) zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 22 % 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 4,65 € (2011 = 3,81 €/m²).



Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Von insgesamt 38 veräußerten Grünlandflächen konnten 30 Kauffälle (2011 = 47 Kauffälle) zur Ableitung der Richtwerte herangezogen werden. **Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt 3,05 €/m² (2011 = 2,84 €/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: **01.01.2013** haben zu folgenden Richtwertrahmenwerten für Acker- und Grünland geführt:

Ackerland	je nach Bodenqualität und Flächengröße	3,60 bis 5,70
Grünland	je nach Eignung und Nutzung	2,40 bis 3,60



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	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	

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



Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2012

ACKERLAND		
Jahr	€ / m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8
2008	3,04	130,5
2009	3,14	134,8
2010	3,20	137,3
2011	3,81	163,5
2012	4,65	199,6

GRÜNLAND		
Jahr	€ / m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0
2008	2,22	111,6
2009	2,23	112,1
2010	2,79	140,2
2011	2,84	142,7
2012	3,05	153,3

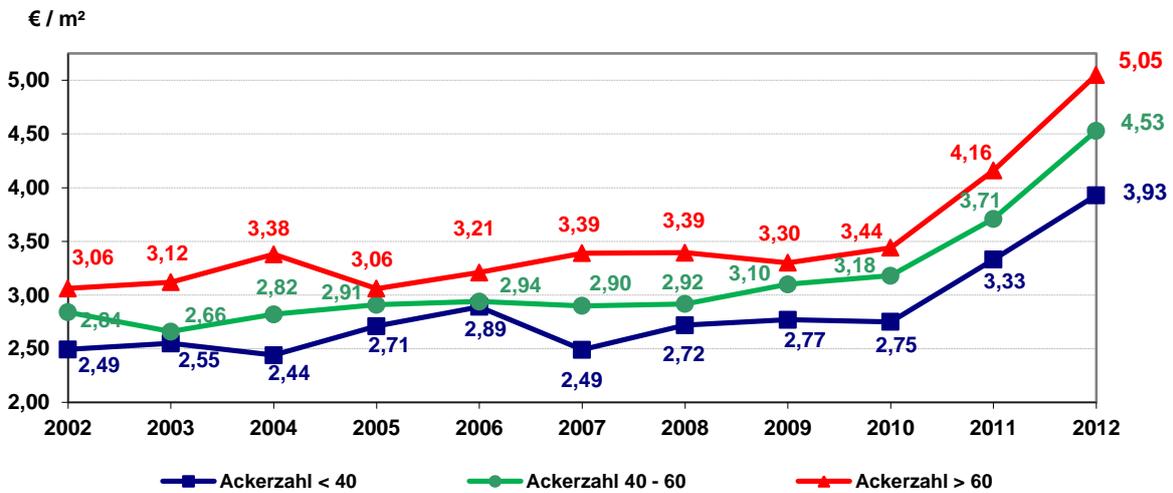
Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Jahren 2002 bis 2012 in Abhängigkeit von der Ackerzahl

Ackerzahl	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	9	12	4	7	7	12	6	5	2	5	4	8	6	11	7	6	9	7	7	8	4	6
	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	3,76	4,04
	2,49		2,55		2,44		2,71		2,89		2,49		2,72		2,77		2,75		3,33		3,93	
40 - 60	18	18	14	11	15	19	13	11	14	16	15	23	13	25	18	13	9	16	10	18	14	18
	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	4,37	4,66
	2,84		2,66		2,82		2,91		2,94		2,90		2,92		3,10		3,18		3,71		4,53	
> 60	31	18	28	10	17	8	20	10	23	17	32	10	17	11	15	21	24	9	22	8	14	14
	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	5,19	4,91
	3,06		3,12		3,38		3,06		3,21		3,39		3,39		3,30		3,44		4,16		5,05	
gesamt	58	48	46	28	39	39	39	26	39	38	51	41	36	47	40	40	42	32	39	34	32	38
X	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	4,65	4,65

N nördliches Kreisgebiet 4 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 3,76 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach Ackerzahlen

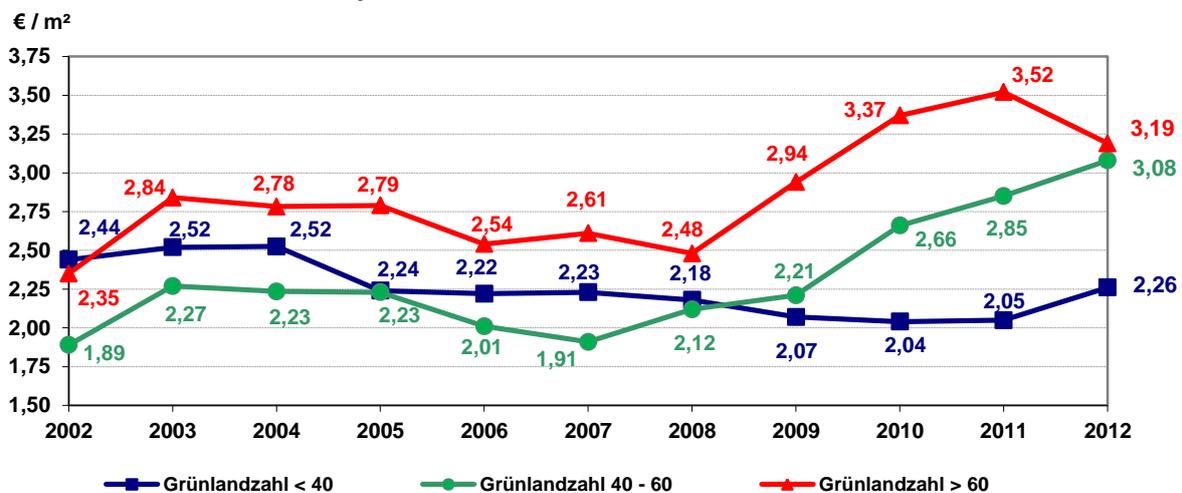


Durchschnittliche Grünlandpreise in den Jahren 2001 bis 2011 in Abhängigkeit von der Grünlandzahl

Grünlandzahl	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	4	8	1	5	3	4	2	7	2	8	4	12	4	3	3	10	1	2	4	8		2
	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		2,26
	2,44		2,52		2,52		2,24		2,22		2,23		2,18		2,07		2,04		2,05		2,26	
40 - 60	3	20	11	19	11	21	2	11	3	8	4	18	5	20	6	19	7	21	10	14	12	9
	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	3,16	2,97
	1,89		2,27		2,23		2,23		2,01		1,91		2,12		2,21		2,66		2,85		3,08	
> 60	17		16		24		10		9		9		10	1	4		10		16		7	
	2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,45	2,75	2,94		3,37		3,52		3,19	
	2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,48		2,94		3,37		3,52		3,19	
gesamt	24	28	28	24	38	25	14	18	14	16	17	30	19	24	13	29	18	23	30	22	19	11
X	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	3,17	2,84

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



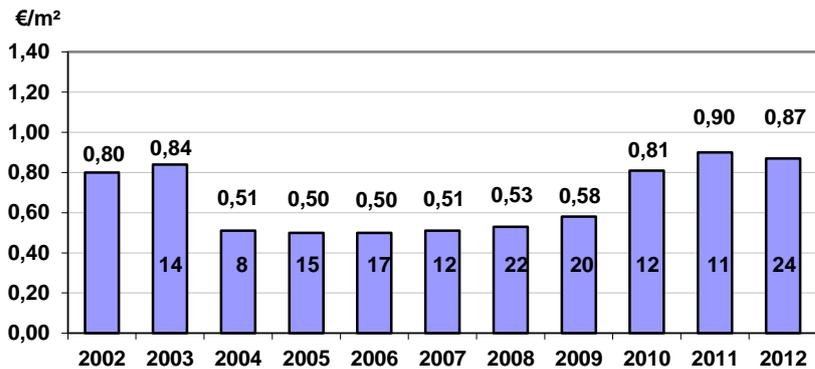


5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für das Jahr 2012 beträgt der aus elf Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 0,87 €/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 0,85 €/m². Der Richtwertrahmen beträgt aktuell 0,65 €/m² bis 1,05 €/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 2012 wurde kein solcher Kauffall registriert.

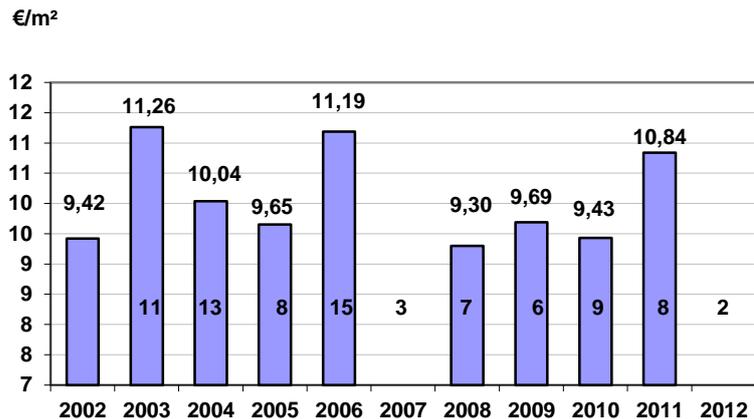


5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 und 2012 sowie des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich aus diesen Preisen kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen ermitteln.



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

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

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

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie Flächen mit gartenbaulicher Nutzung wurden im Jahre 2012 insgesamt fünf (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 5,09 €/m² und 11,00 €/m² (2011: 3,50 €/m² bis 7,00).

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:



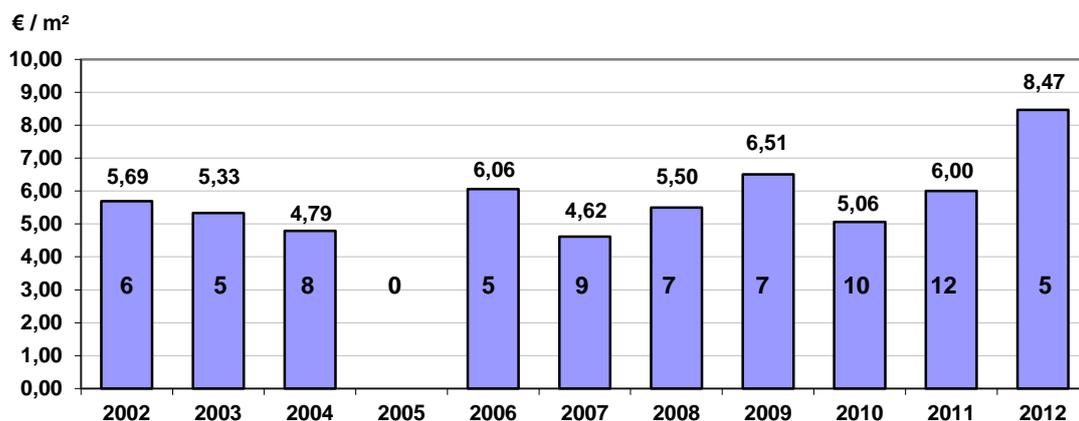
- a) Bodenertragsnutzung (Boden in den die Pflanzen einwurzeln); Beispiel: gartenbauliche Freiland- oder unter Glasbetriebe für Gemüseanbau (z.B. Salate) oder Schnittblumen (z.B. Rosen) oder die klassischen Baumschulen (größere Ziersträucher)
- b) Standflächennutzung des Bodens für Pflanzen in Töpfen, 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: 5,00 €/m² bis 9,00 €/m². Als Bodenrichtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 5,50 €/m² anzuhaltend. Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 7,00 €/m² beträgt.

Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von 0,60 €/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 2012 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 2012 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

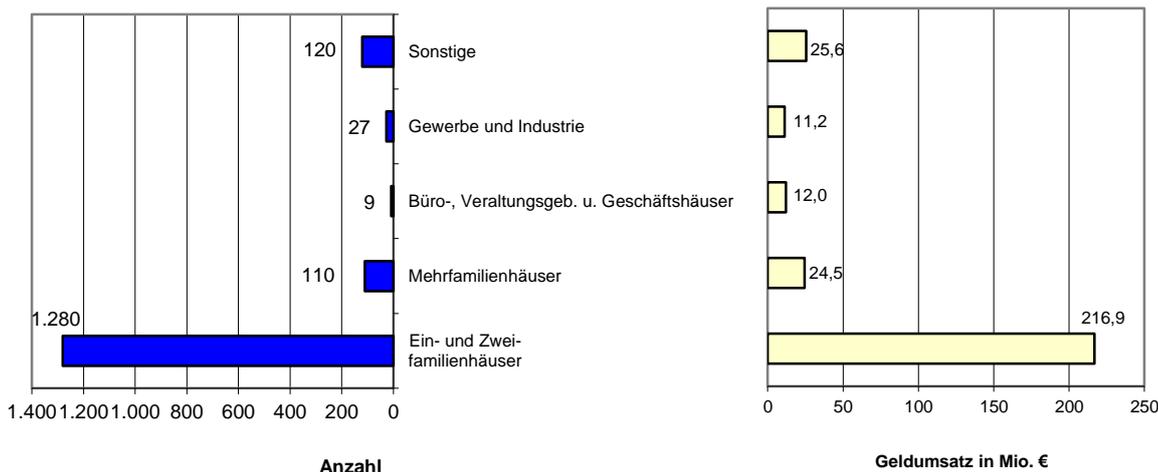
Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des 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 290,2 Mio. € bei 1.546 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt.

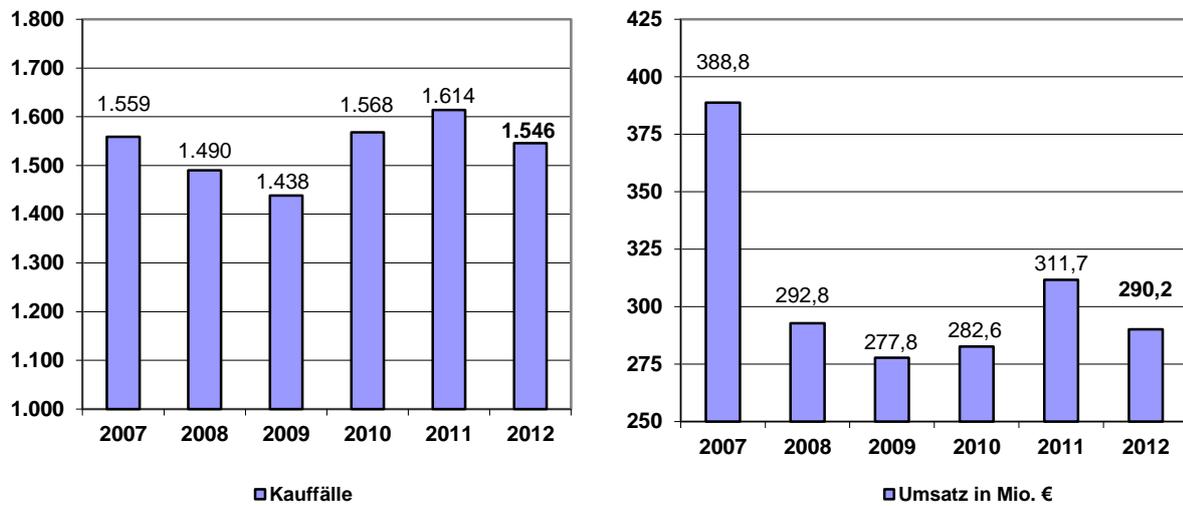
Den Anteil der Teilmärkte	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	82,8 %	74,7 %
• Mehrfamilienhäuser	7,1 %	8,5 %
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,6 %	4,1 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	1,7 %	3,9 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	7,8 %	8,8 %

zeigt die folgende Abbildung.

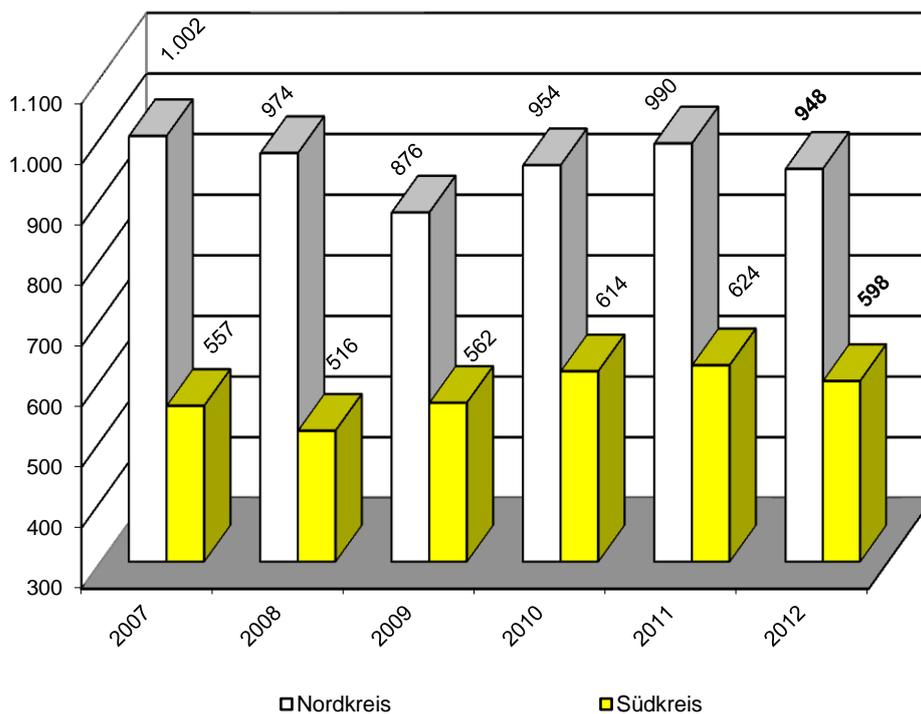




Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2007 bis 2012



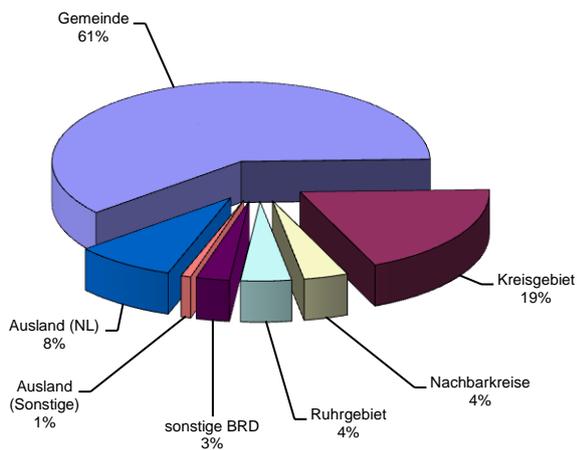
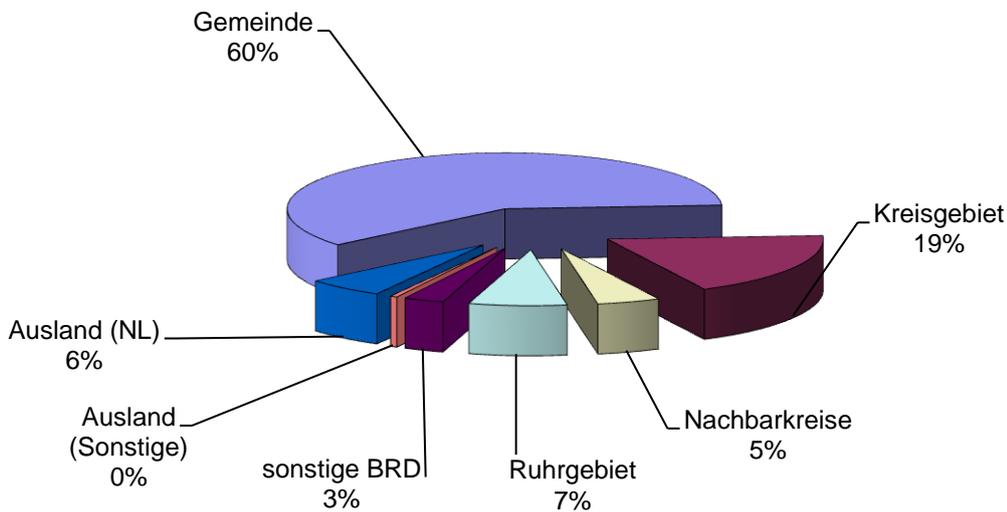
Kauffälle aufgeschlüsselt in Nord- / Südkreis



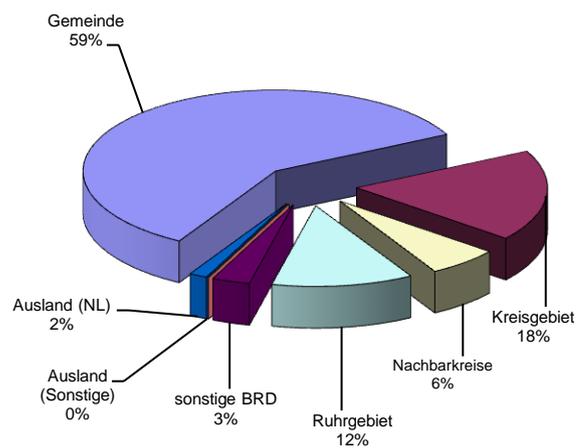


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.546 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien

Gemeinde	2010			2011			2012		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	51	4	8 %	72	7	10 %	69	3	4 %
Emmerich am Rhein	167	39	23 %	165	27	16 %	173	27	16 %
Goch	176	28	16 %	216	15	7 %	196	15	8 %
Kalkar	77	7	9 %	67	5	7 %	73	2	3 %
Kleve	278	38	14 %	288	29	10 %	232	13	6 %
Kranenburg	49	22	45 %	47	10	21 %	50	18	36 %
Rees	104	3	3 %	97	2	2 %	107	2	2 %
Uedem	52	1	2 %	38	0	0 %	48	1	2 %
Nordkreis	954	142	15 %	990	95	10%	948	81	9%
Geldern	163	2	1 %	167	4	2 %	146	0	0 %
Issum	45	0	0 %	54	0	0 %	53	1	2 %
Kerken	58	0	0 %	57	0	0 %	54	0	0 %
Kevelaer	177	8	5 %	179	5	3 %	156	4	3 %
Rheurdt	30	0	0 %	34	0	0 %	20	0	0 %
Straelen	47	2	4 %	63	2	3 %	71	2	3 %
Wachtendonk	36	1	3 %	28	1	4 %	36	0	0 %
Weeze	58	11	19 %	42	3	7 %	62	2	3 %
Südkreis	614	24	4 %	624	15	2 %	598	9	2 %
KREIS KLEVE	1.568	166	11 %	1.614	110	7 %	1.546	90	6 %



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 2012 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.280 (- 3 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 216,9 Mio. € (- 1,5 %) 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 2012 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	619 (48)	397 (42)	11	222 (6)
Reihenhäuser	168 (11)	98 (11)	11	70 (0)
Doppelhaushälften	435 (13)	278 (13)	5	157 (0)
Doppelhäuser	4 (1)	3 (1)	33	1 (0)
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht freistehend	47 (3)	22 (2)	9	25 (1)
Wochenendhäuser	7 (0)	1 (0)	0	6 (0)

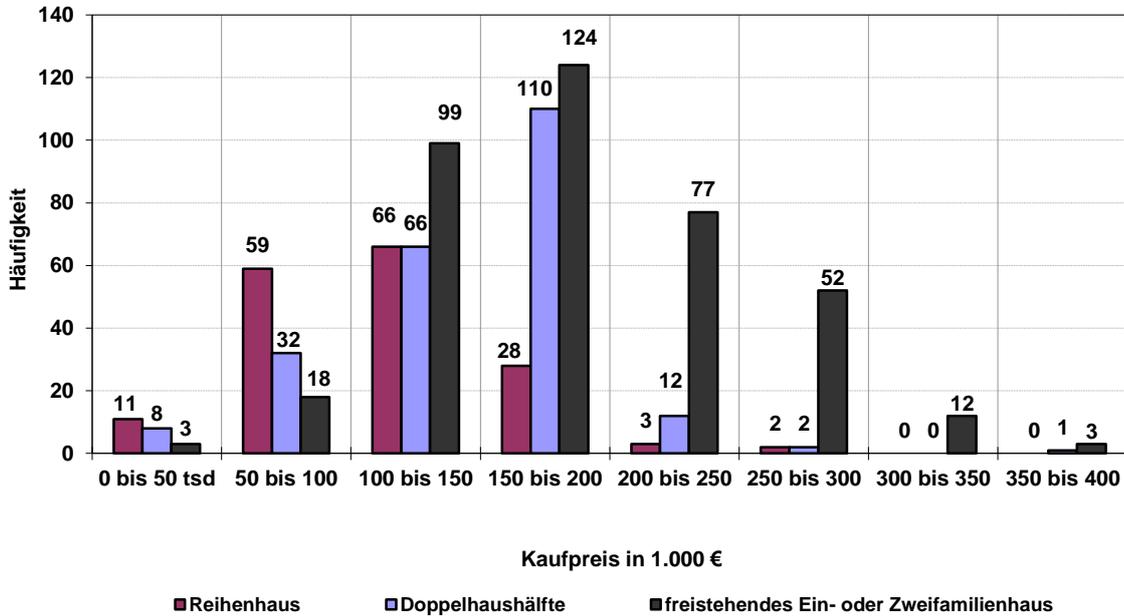
Summen: 1.280 (76) 799 (69) 9 481 (7)

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

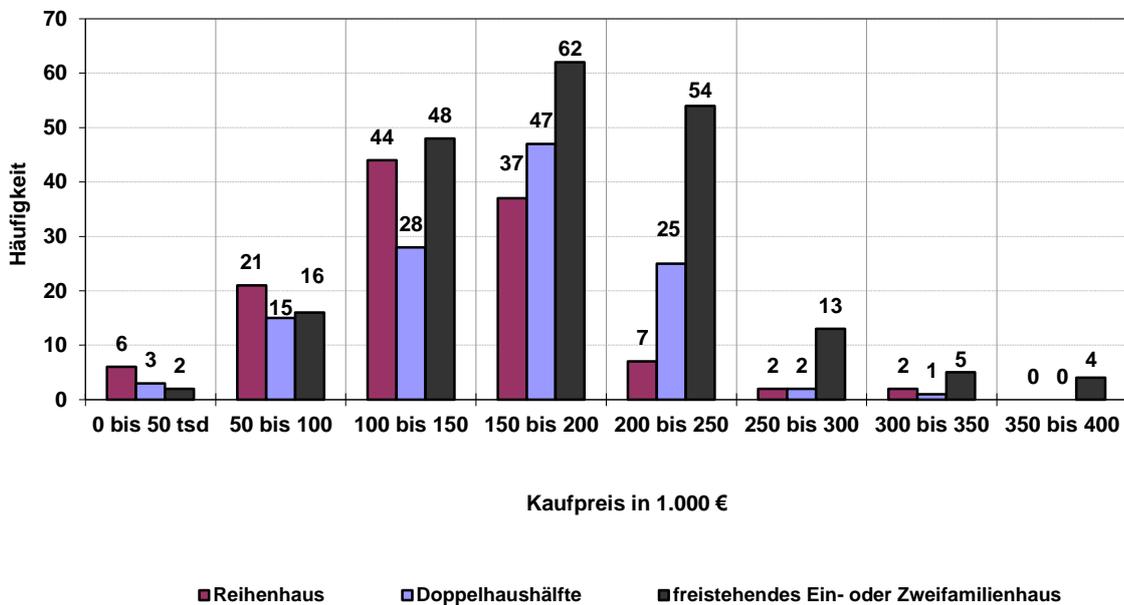


Häufigkeitsverteilungen zur Kaufpreishöhe bezogen auf die unten angegebenen Objektarten bis zu einer Kaufpreishöhe von 400 tsd. Euro

Nordkreis



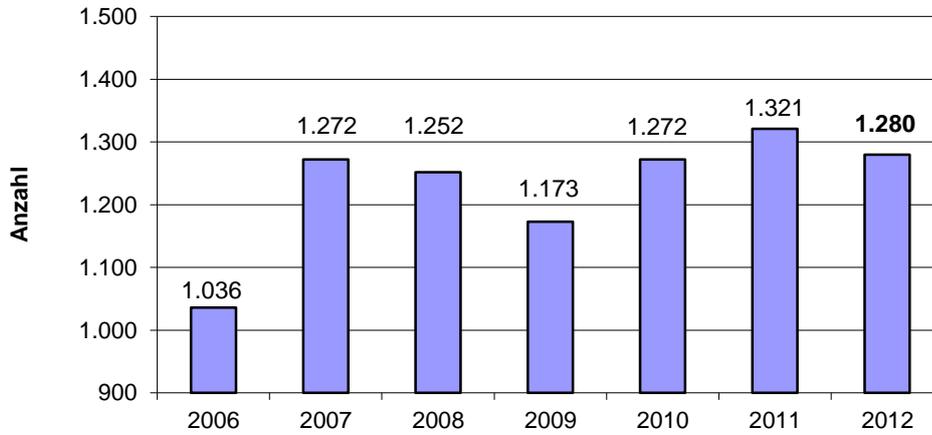
Südkreis



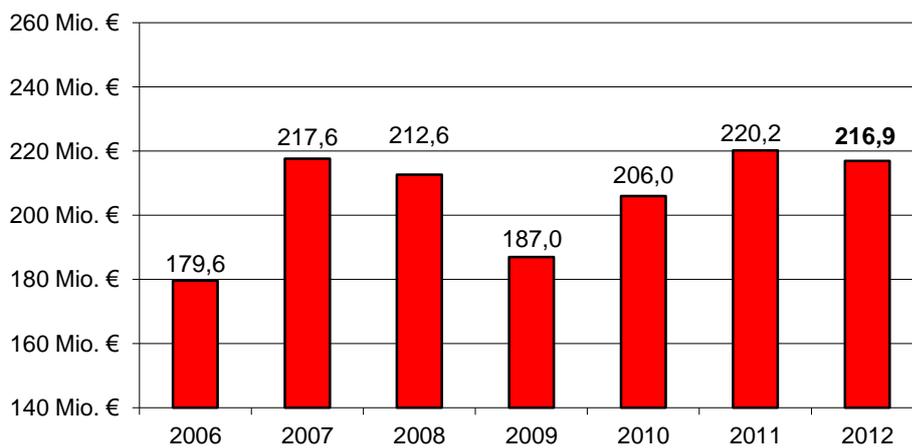
Zu den o.a. Objektarten gab es insgesamt 15 weitere Kauffälle im Kreis Kleve mit einem Kaufpreis über 400 tsd. € (11 Kauffälle im Nordkreis, 4 Kauffälle im Südkreis).



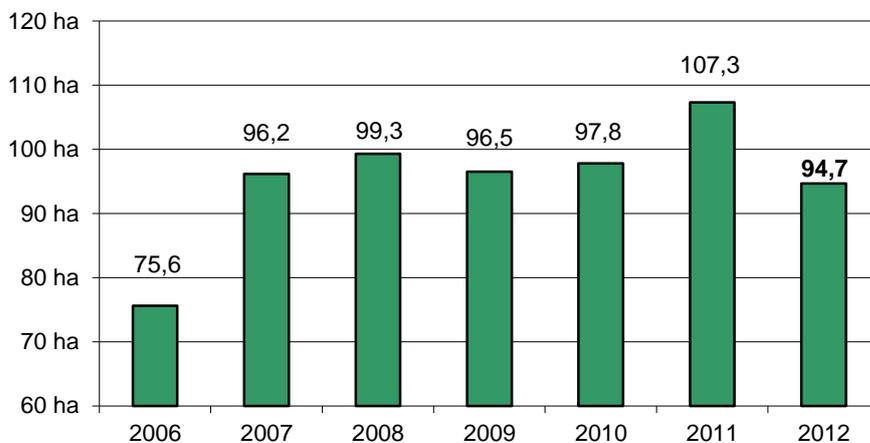
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser



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

Jahr Stadt/Gemeinde	2011		2012	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	63	10.617.800	64	12.019.280
Emmerich am Rhein	130	21.923.100	145	23.497.956
Goch	179	29.552.841	171	28.139.750
Kalkar	59	8.654.516	62	9.823.000
Kleve	230	37.546.894	190	31.964.973
Kranenburg	38	8.483.665	43	8.662.000
Rees	78	11.353.365	82	13.397.900
Uedem	33	5.788.000	42	6.640.000
Nordkreis	810	133.920.181	799	134.144.859
Geldern	138	23.750.036	117	20.601.320
Issum	46	8.507.000	41	7.744.000
Kerken	51	8.196.550	49	8.838.400
Kevelaer	135	20.963.680	119	18.527.680
Rheurdt	31	5.293.400	18	3.623.750
Straelen	52	9.530.840	56	10.828.000
Wachtendonk	24	4.698.000	29	5.291.300
Weeze	34	5.332.800	52	7.311.940
Südkreis	511	86.272.306	481	82.766.390
Kreis Kleve	1.321	220.192.486	1.280	216.911.249



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 2012 mit 24,5 Mio. € um rd. 51 % gesunken. Die Anzahl der Kauffälle ist um rd. 17 % zurückgegangen.

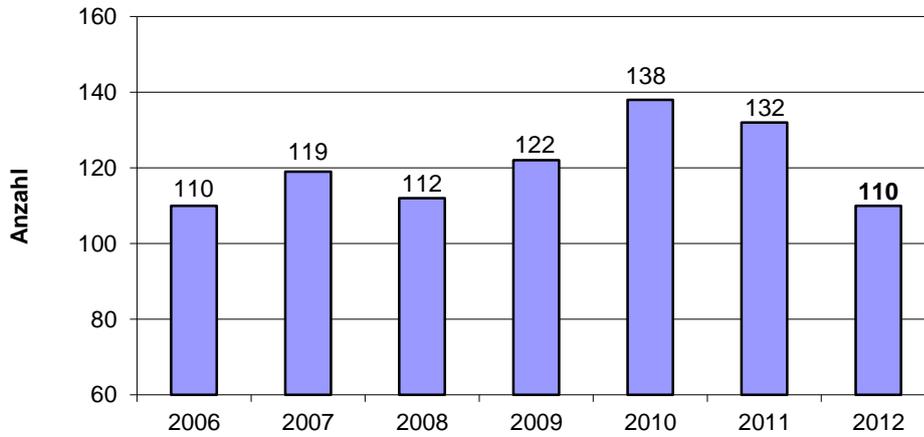
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Mehrfamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2012 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Dreifamilienhäuser	17	6 %
Mehrfamilienhäuser	41	10 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6	0 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	4	0 %
Wohn-/Geschäftshäuser	42	2 %

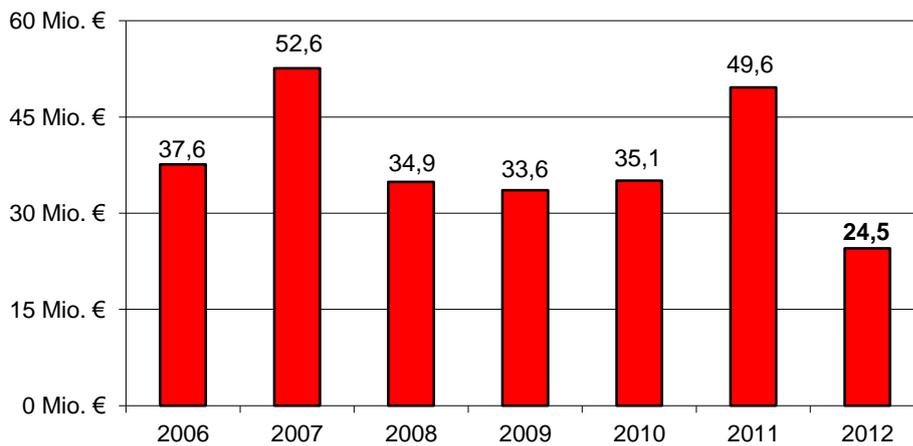
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



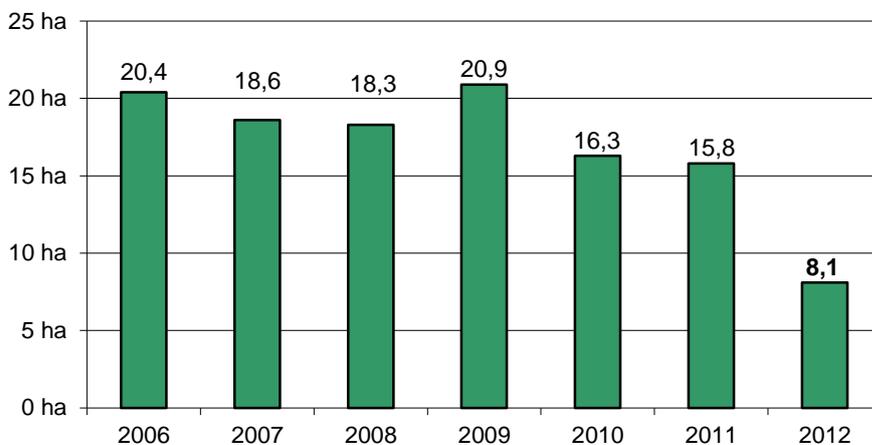
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser



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

Jahr	2011		2012	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	5	967.332		
Emmerich am Rhein	19	5.181.000	15	2.782.440
Goch	19	4.229.750	11	2.629.500
Kalkar	3	723.000	4	975.000
Kleve	43	26.158.722	29	8.008.000
Kranenburg	2	647.000	1	225.000
Rees	5	1.470.300	8	1.161.000
Uedem	2	1.480.000	1	450.000
Nordkreis	98	40.857.104	69	16.230.940
Geldern	15	4.125.825	13	3.011.500
Issum	2	295.000	3	555.000
Kerken	2	555.000	1	268.700
Kevelaer	11	2.548.500	11	1.950.000
Rheurdt	1	184.000	1	397.000
Straelen	2	910.000	5	1.107.500
Wachtendonk	1	118.000	4	645.000
Weeze			3	345.000
Südkreis	34	8.736.325	41	8.279.700
Kreis Kleve	132	49.593.429	110	24.510.640



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 9 Kauffälle unter der Rubrik **Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser** mit einem Geldumsatz von 12,0 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

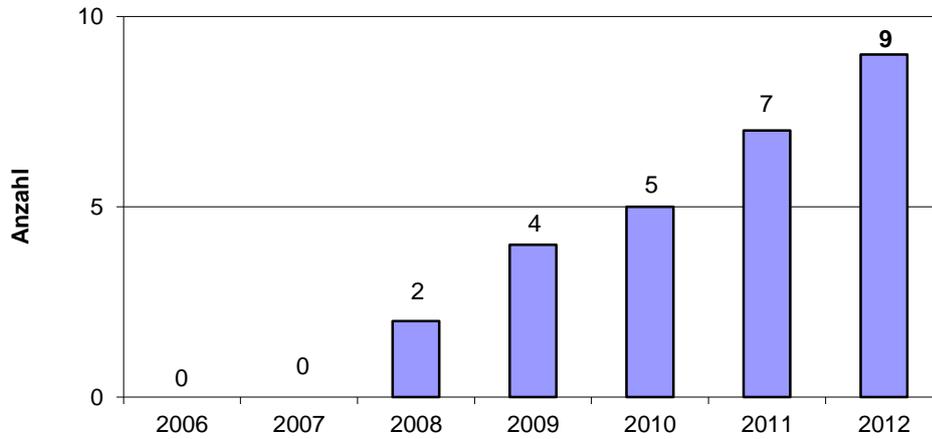
Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Büro- / Verwaltungsgebäude	3	33 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	6	17 %

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

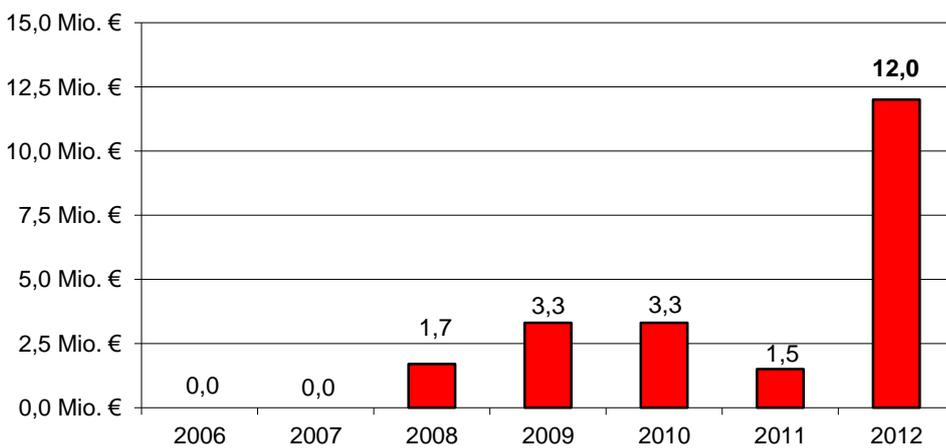


Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

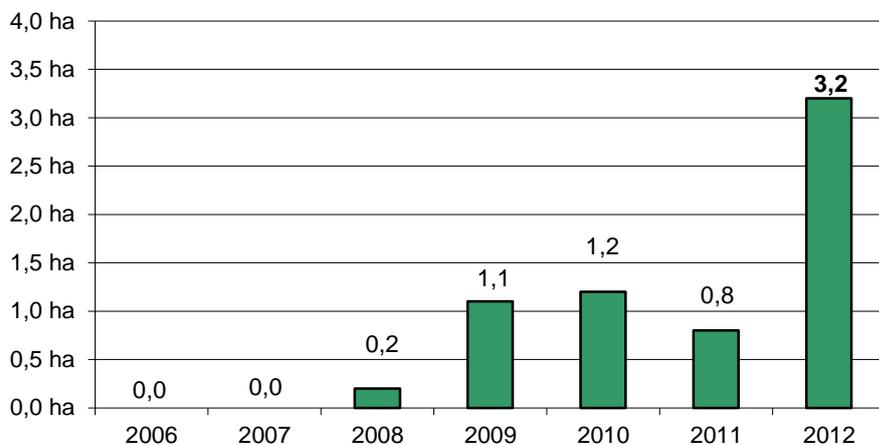
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Gewerbe-, Industriebetriebe, Tertiäres Gewerbe

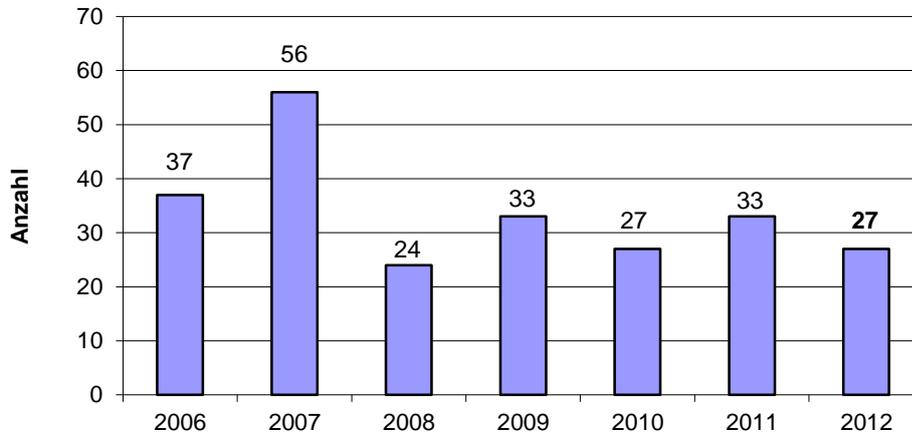
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 27 Kauffälle unter der Rubrik **Gewerbe- und Industrieobjekten** mit einem Geldumsatz von 11,2 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Gewerbe- / Industriebetrieb	27	0 %
Tertiäres Gewerbe	0	0 %

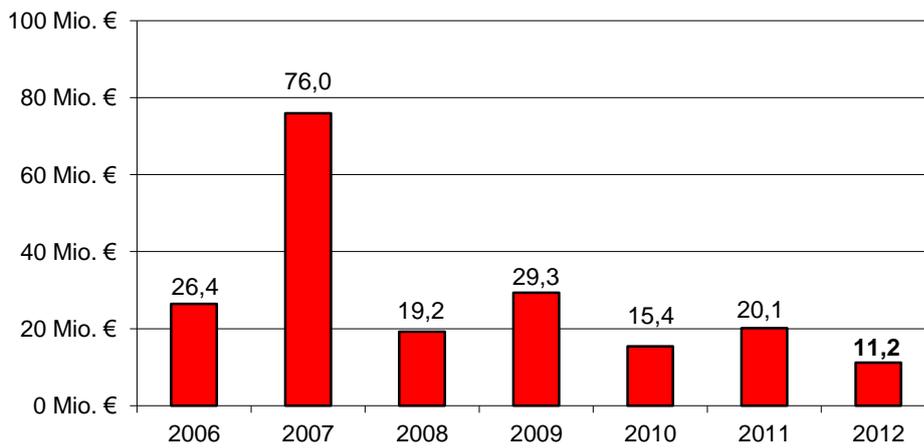
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



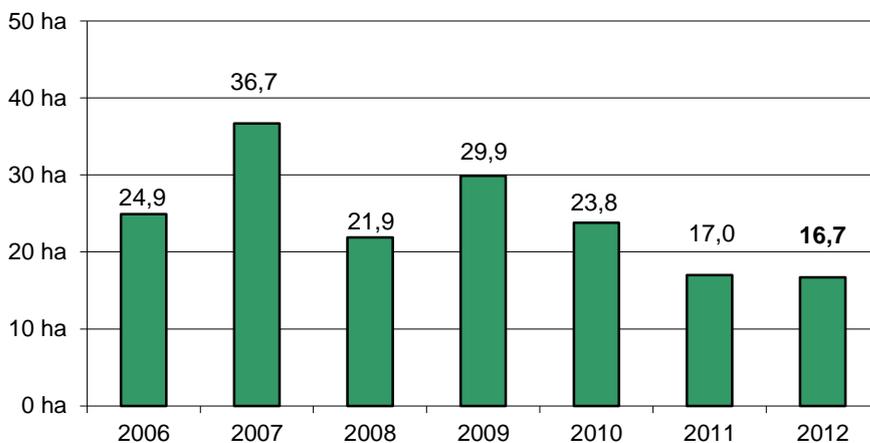
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbe- und Industrieobjekte



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

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

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

Im Berichtsjahr sind 120 (2011=121) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 153,7 ha (2011=111,0 ha) und einem Geldumsatz von 25,6 Mio. € (2011=20,3 Mio. €) registriert worden.



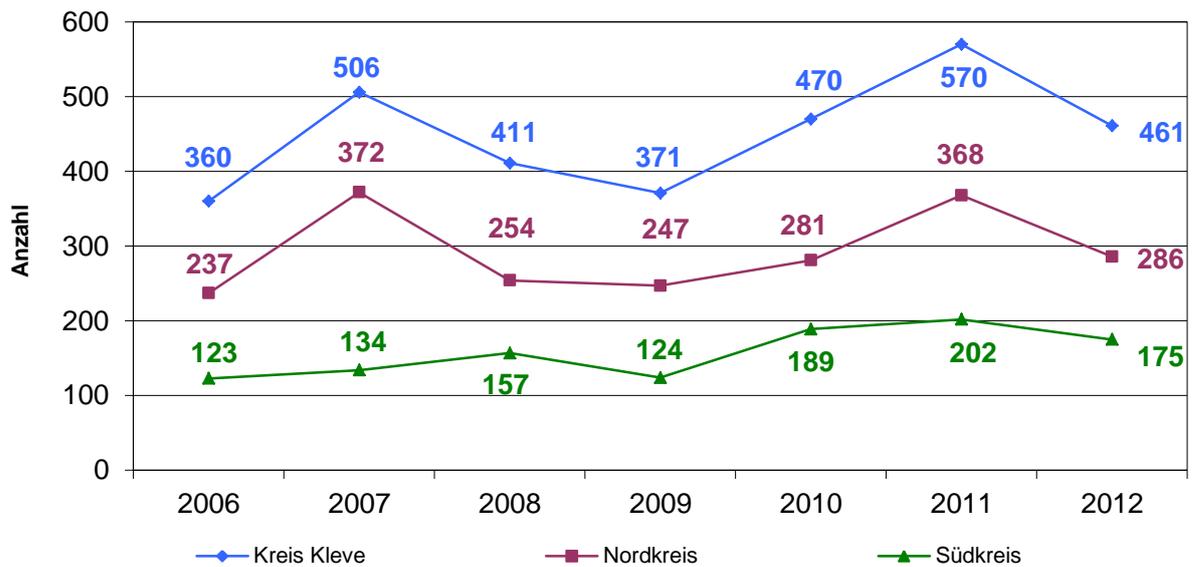
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

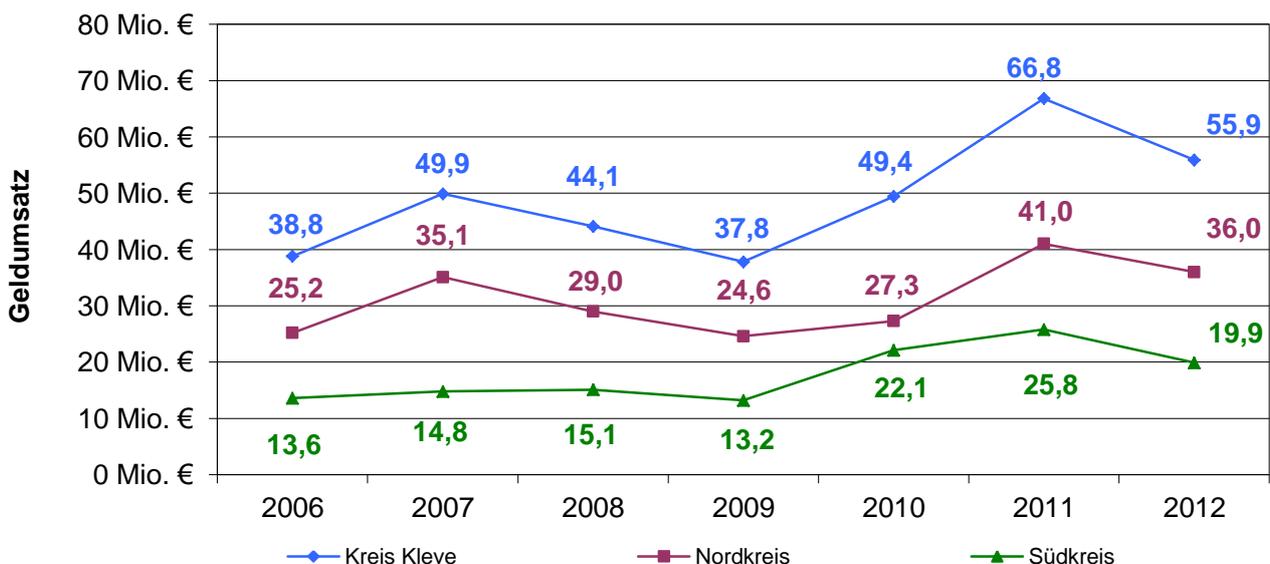
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2012 auf 461 veräußerte Objekte gefallen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 55,9 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. €

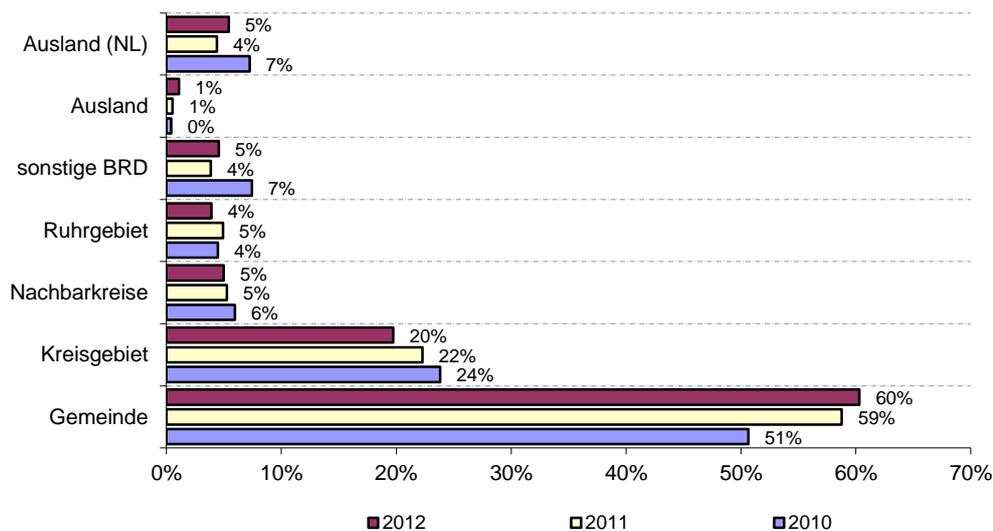


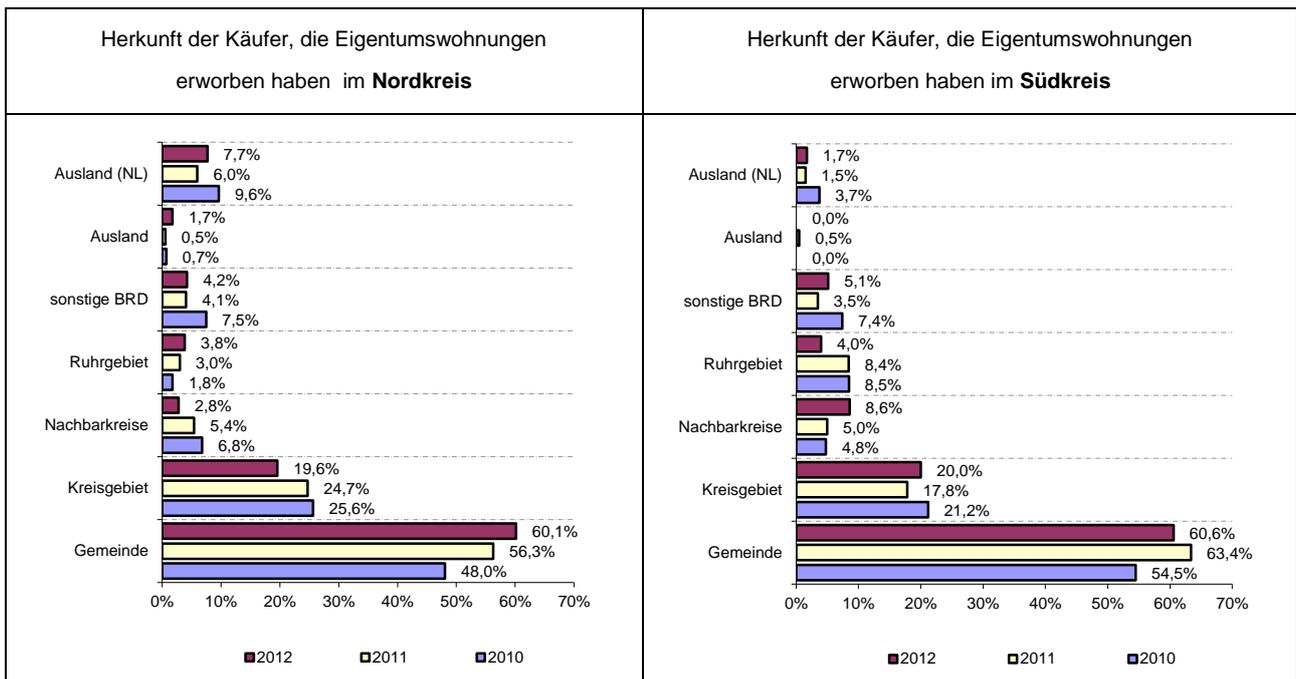


Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden
in den Jahren 2010 bis 2012

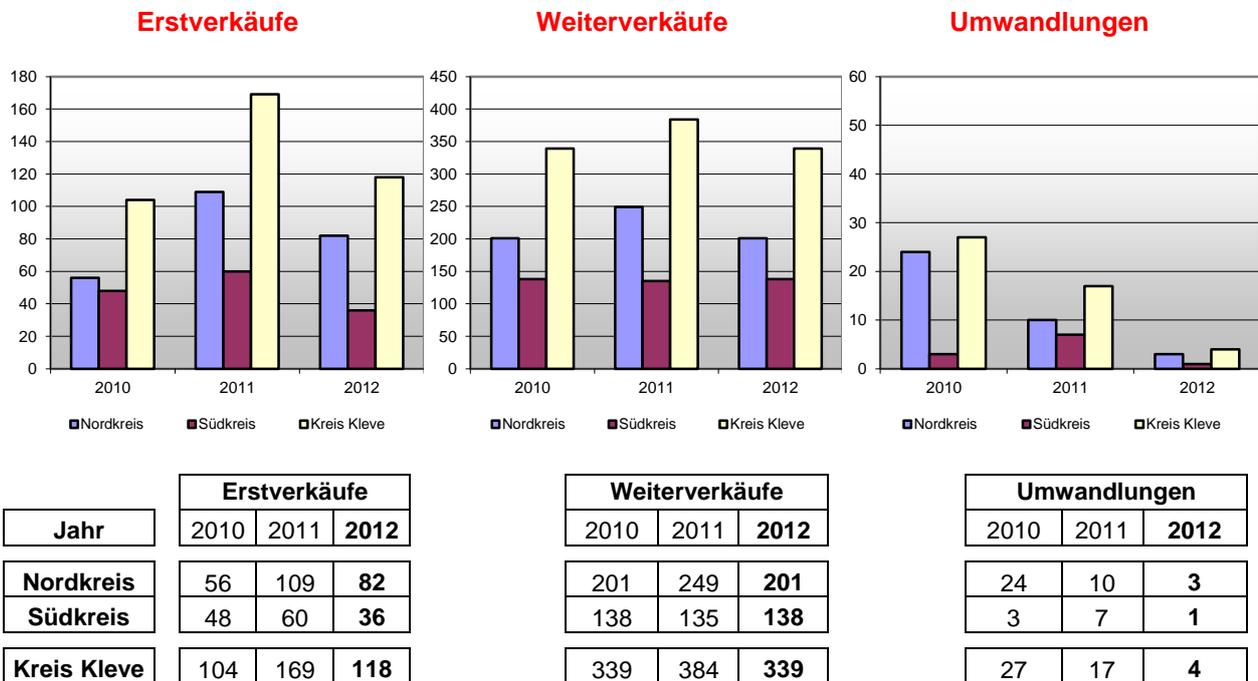
Jahr Gemeinde	2010		2011		2012	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	15	2.070.750	15	1.684.700	7	701.400
Emmerich am Rhein	54	4.278.409	68	6.988.312	51	7.269.120
Goch	45	4.599.113	61	6.784.923	42	4.382.581
Kalkar	3	395.940	10	876.326	6	1.043.930
Kleve	114	10.032.291	170	19.808.607	131	16.735.382
Kranenburg	11	1.406.280	9	1.044.850	7	873.900
Rees	36	4.201.248	33	3.533.499	39	4.857.546
Uedem	3	336.000	2	269.000	3	170.500
Nordkreis	281	27.320.030	368	40.990.217	286	36.034.359
Geldern	39	4.353.961	44	4.099.694	48	5.549.306
Issum	12	1.686.500	12	1.107.500	14	1.619.500
Kerken	9	909.750	10	1.035.200	4	462.000
Kevelaar	39	4.610.512	26	2.780.071	38	3.854.498
Rheurdt	5	651.500	9	1.690.700	5	861.278
Straelen	38	5.943.453	53	9.747.703	19	2.878.500
Wachtendonk	5	516.902	18	2.677.150	13	1.858.600
Weeze	42	3.467.218	30	2.679.482	34	2.813.750
Südkreis	189	22.139.795	202	25.817.500	175	19.897.432
Kreis Kleve	470	49.459.826	570	66.807.717	461	55.931.791

Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben
in den Jahren 2010 bis 2012





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.



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



7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2012 wurden 123 (2011 = 55 Kauffälle) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,3 Mio. € (2011 = 3,3 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 2013 wurden 579 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: 01.01.2013 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	120	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
Schneppenbaum	40018	MI	I-II	105	30	Ortschaft
Schneppenbaum	40019	G		24		Gewerbegebiet "Bedburger Weide/Borschelstr."
Schneppenbaum	40020	W	I-II	115	30	südl. der B 57 "Südplan/Heidehügel"
Schneppenbaum	40021	W	I-II	115	30	nördl. der B 57 "Schulstr./Mittelweg/An der Linde"
Schneppenbaum	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	80	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 Speelberger 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 Industriestr./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	190	35	Am Dudel/Plagweg
Elten	80034	MI	I	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	80	25	Wochendhausgebiet "Kiebitzsee"
Hüthum	80039	G		30		Gewerbe "Ecke Fackeldeystr./B 8"



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Hüthum	80040	SO		15		Sondergebiet "Am Yachthafen"
Hüthum	80041	G		30		Gewerbe "Fackeldeystr."
Vrasselt	80044	W	I-II	260	35	Lindenallee/Birkenallee/Maria-Sophia-Str.
Praest	80045	W	I-II	75	35	Sulenstraße/Am Fürstenhof
Hüthum	80046	W	I-II	170	30	Neubaugebiet "In den Seisen/Am Broinsken"
Vrasselt	80048	MI	I-II	30		Ecke "Schwarzer Weg /B 8"
Vrasselt	80049	WAMI	I-II	65		Moselstraße
Praest	80050	W	I-II	80	35	B 8/Blumenweg/Dahlienweg
Emmerich	80052	MK	III	250	20	Geschäftslage "Steinstraße"
Emmerich	80053	MK	III	250	35	Parkring/Kings-Lynn-Str.
Hüthum	80058	W	I-II	165	30	Stettiner Straße
Hüthum	80059	W	I-II	145	30	Tannenweg / Am Busch

Bodenrichtwerte/-zonen in Geldern

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Vernum	120001	W	I-II	110	30	Ortschaft
Vernum	120002	WAMI	I-II	120	30	Ortschaft
Geldern	120003	W	I-II	145	30	Brühlscher Weg/Wichardstr./Vogteistr.
Pont	120004	G		23		Schlachthof
Pont	120005	WAMI	I-II	120	30	Ortschaft
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	115	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	120018	W	I-II	150	35	Am Rodenbusch/An der Niers/Königsbend
Kapellen	120019	WAMI	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	145	30	Im Staufeld
Geldern	120028	W	I-II	165	30	Am Bückelewall/Am Eiland
Geldern	120029	MI	I-II	145	35	Nordwall/Ostwall/B9
Veert	120030	W	I-II	125	35	Beurskensweg
Walbeck	120031	W	I-II	100	30	Kerstenweg
Walbeck	120032	WAMI	I-II	100	35	Ortslage
Walbeck	120033	SO		25		Sondergebiet "Genieler Feld"
Veert	120034	W	I-II	135	30	Ortslage
Veert	120035	MI	I-II	135	30	Martinistr./Veerter Dorfstr.
Geldern	120036	W	I-II	140	30	südl. Weseler Str. bis Elisabethstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Geldern	120041	W	I-II	150	30	Kendelweg/Isselweg, westl. vom Bahnhof
Veert	120042	W	I-II	135	30	"Petersfeld"/Am Booshof
Pont	120043	MI	I-II	110	40	Am Goltenhof
Geldern	120044	MI	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
Geldern	120048	W	I-II	145	30	nördl. Weseler Str./Havelring/Boeckelter Weg
Geldern	120049	W	I-II	180	35	Hagsche Allee/westl. Breslauer Straße/ Egmondstraße
Geldern	120050	W	I-II	150	35	östl. Breslauer Straße / Heiligenweg

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	110	30	Am Pastoratshof/Viller
Hommersum	160006	MI	I-II	110	30	Küsterskamp
Hassum	160007	MI	I-II	85	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	170	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	110	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	120	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	100	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	120	35	westl. Stadtteil Neubaugebiet "Heiligenweg/ Hassumer Str."
Goch	160035	MK	III	850	20	Kerngeschäftsfläche "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	110	30	"Huyskensstraße"
Hassum	160042	MI	I-II	85	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	Eyckschestraße
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	WAMI	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	Rheurder Str./Letmannsdyck
Sevelen	200014	W	I	130	35	Töpferstr./Fasanenstr.
Sevelen	200015	W	I	125	30	Friedensstr./Barbarastr.
Sevelen	200017	G		23		Gewerbegebiet Rheurder Str.
Sevelen	200019	W	I-II	155	30	Oberstr./Unterstr.
Sevelen	200021	W	I-II	145	30	südwestl. Ortsteil
Sevelen	200022	MI	I-II	150	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	125	30	Vorst/Duisburger Str.
Sevelen	200029	W	I-II	125	30	Vorst/ L 362
Issum	200030	W	I-II	160	30	Wiesenweg

Bodenrichtwerte/-zonen in Kalkar

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Appeldorn	240001	MI	I	100	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	85	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	80	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	100	30	südl. Ortsteil "Mühlenstr. bis Hellendornstraße"
Wissel	240015	MI	I-II	105	30	nördl. Ortsteil "Dorfstr./Emmericherstr./Berglandstr."
Kalkar	240016	W	I-II	120	30	nordöstl. vom Patersdeich/Prof.-Schmidt-Str.
Grieth	240017	W	I-II	120	35	Neubaugebiet "Hansestraße"
Grieth	240018	MI	I	100	30	Ortschaft
Appeldorn	240019	MI	I-II	70	35	Xantener Straße
Appeldorn	240020	G		31		Gewerbegebiet "Spierheide"
Appeldorn	240021	MI	I-II	75	30	Florenweg/Uedemer Str.
Altkalkar	240022	W	I-II	115	35	Postweg/Lindenweg
Kalkar	240023	G		36		Gewerbegebiet "Kastellstraße"
Kalkar	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	100	25	Wochenendhausgebiet "Am Tannenbusch"



Bodenrichtwerte/-zonen in Kerken

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Stenden	280001	MI	I-II	120	35	Dorfstraße
Stenden	280002	W	I	130	35	Eilder Dyk
Stenden	280004	MI	I-II	125	35	Rahm
Aldekerk	280005	W	I-II	175	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	130	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	130	30	nördl. Gelderner Str. bis zur B9
Nieukerk	280020	W	I-II	155	30	An Steintgens-Gut/Am Körschmannsdyc
Aldekerk	280021	W	I-II	120	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"
Wetten	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
Wetten	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
Kervendonk	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	95	30	Kernlage
Kervendonk	320022	W	I-II	90	35	östl. Ortsteil "Heisterpoort"/Haagsche Poort"
Kervenheim	320023	W	I-II	90	35	südl. Ortsteil "Otters ring"
Kevelaer	320024	W	I-II	145	30	westl. der Walbecker Str., Neubaugebiet Klinkenberg
Kevelaer	320025	W	I-II	150	30	Kevelaer Süd bis L491
Kevelaer	320026	W	I-II	170	30	Kroatenstr./Büldersweg/Kreuzweg



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
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 Schleußgraben/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	95	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			45		Eingang zum Traberpark

Bodenrichtwerte/-zonen in Kleve

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Donsbrüggen	360002	W	I	130	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
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	170	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	165	35	Ortschaft
Warbeyen	360015	W	I-II	85	35	Ortschaft
Griethausen	360016	W	I-II	100	30	Ortschaft
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



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Salmorth	360019	G		15		Ölwerke Spyck
Schenkenschanz	360020	W	I-II	65	30	Ortschaft
Düffelward	360021	W	I	110	30	Ortschaft
Keeken	360022	MI	I-II	120	35	Katharinenweg/Düffelgastr.
Kleve	360025	MK	I-IV	350	30	Kernrandlage "Hafenstraße"
Rindern	360026	W	I-II	140	30	Ortschaft
Kellen	360027	G		25		Gewerbegebiet Nord - Siemensstraße/ Hammscher 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
Donsbrügge	360032	W	I-II	120	30	Ortsteil nördl. der B 9 "Kämpstr./Mehrstr.
Kellen	360033	W	I-II	140	30	südöstl. Ortsteil - südl. der Emmericher Str.
Kellen	360037	G		35		Gewerbegebiet Dinnendahlstr./Ziegeleistr./ Benzstr.
Kleve	360038	MI	I-IV	175	35	Bahnhofumfeld/Kalkarer Str./Meißnerstr.
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	Gruftsstr./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"
Bimmen	360049	MI	I-II	90	35	Ortschaft
Keeken	360050	MI	I-II	120	35	nördl. Ortsteil "Nieler Str./Düffelgastr."
Düffelward	360051	MI	I-II	95	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
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."



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Materborn	360073	W	I-II	160	30	Dorfstr./Materborner Allee/Am Forsthaus/Hamstr.
Materborn	360077	W	I-II	160	35	Gebiet südl. der Königsallee/Treppkesweg/Kuhstr.
Kleve	360079	WA/MI	I-II	150	35	Rindernscher Deich/Spyckstr./Ludwig-Jahn-Straße/südl. Briener Straße
Kellen	360080	G		75		Gewerbegebiet "Klevert Ring"
Kellen	360081	G		75		Gewerbegebiet "Klevert Ring/Flutstr."

Bodenrichtwerte/-zonen in Kranenburg

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Kranenburg	400001	MI	I-II	115	35	Ortschaft
Kranenburg	400002	MI	I-II	160	35	oberer Teil "Galgensteeg/Postweg"
Frasselt	400003	MI	I-II	135	35	Gocher Straße
Kranenburg	400004	MI	I-II	125	35	"Klinkenberg"
Frasselt	400005	MI	I-II	125	35	Kuhstr./Bergstr.
Wyler	400006	MI	I-II	135	35	Hauptstraße
Wyler	400007	MI	I-II	140	35	Krumme Straße
Zyfflich	400008	MI	I-II	130	35	Kirchstr./Zum Querdamm/Möllersweg
Zyfflich	400010	MI	I-II	145	35	westl. Ortsteil "Kastanienplatz/ Zum Querdamm"
Niel	400011	MI	I-II	90	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 "Klevert Str."
Kranenburg	400015	MI	I-II	130	35	südl. vom Elsendeich
Kranenburg	400016	MI	I-II	190	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	125	30	Ortschaft
Nütterden	400022	W	I-II	100	35	nördl. B 9 "Wiesenstr./Blumenstr."
Mehr	400024	MI	I-II	95	35	Ortschaft



Bodenrichtwerte/-zonen in Rees

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Haffen-Mehr	440002	W	I-II	90	35	Geeststr.
Haldern	440003	W	I-II	95	35	Außenbereich Turmallee
Haffen-Mehr	440004	W	I-II	90	35	Mehrbruchstr.
Haffen-Mehr	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	95	30	Reeser Str.
Empel	440012	MI	I-II	75	35	Am Bogen/Hurler Str.
Empel	440013	G		30		"Klauenburg"
Millingen	440014	W	I-II	100	30	nördl. Ortsteil "Am Stevert"/Hauptstr.
Bienen	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	105	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"
Groin	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
Haffen-Mehr	440035	W	I-II	90	35	Galayastraße
Haffen-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	150	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
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		35		Gewerbegebiet "In den Pannenkaulen"
Schaephuysen	480024	W	I-II	120	35	Ortsteil "Neufeld"
Schaephuysen	480025	W	I-II	70	35	Ortschaft Saelhueysen
Rheurdt	480027	MI	I-II	110	35	nörtl. 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
Straelen	520001	MI	I-II	110	30	Ortschaft
Straelen	520002	MI	I-II	90	35	Ortschaft
Herongen	520003	MI	I-II	135	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)
Straelen	520014	MI	I-II	80	35	Ortschaft
Straelen	520016	G		50		Gewerbegebiet "An der Bleiche/Zeppelinstr."
Straelen	520017	G		50		Gewerbegebiet "Hetzert"
Straelen	520018	MI	I-II	100	35	Kromsteeg/Wachtendonker Str.
Straelen	520019	MI	I	100	35	Kromsteg/Hetzerter Str.
Straelen	520020	W	I-II	155	30	An der Bleiche
Straelen	520021	W	I-II	180	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	105	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	165	30	Kernlage
Wachtendonk	600004	W	I-II	160	30	Kernrandlage
Wachtendonk	600005	W	I-II	155	30	Kuhdyck/Ostring/Kempener Str.
Wachtendonk	600006	W	I-II	140	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	115	30	Ortschaft Wankum außer Kernlage
Wankum	600012	W	I-II	75	35	Außenbereich Aerbeck / 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	115	30	Neubaugebiet Gebrüder-Funken-Str.

**Bodenrichtwerte/-zonen in Weeze**

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe [m]	Gebietsbeschreibung
Wissen	640001	G		32		Gewerbegebiet "Industriestraße"
Weeze	640002	MI	I-II	80	35	Am Theresienstift
Weeze	640003	W	I-II	90	35	Südstraße/Op den Marschall
Weeze	640004	G		32		Gewerbegebiet "Holtumsweg"
Weeze	640005	MI	I-II	105	30	Zentrum Kernlage
Weeze	640006	W	I-II	100	30	Weeze, östl. Ortsteil zur Bahnlinie
Weeze	640007	W	I-II	100	30	Weeze, westl. Ortsteil zur Bahnlinie
Weeze	640008	MI	I-II	80	30	Ortschaft
Weeze	640009	MI	I-II	65	40	Ortschaft
Weeze	640010	MI	I-II	95	35	Bahnstraße
Weeze	640011	W	I-II	70	30	Entwicklungsgebiet "Magdeburger Straße"
Weeze	640012	MI	I-II	80	35	Am Nierspaß
Weeze	640013	MI	I-II	80	35	An der Windmühle
Wissen	640014	MI	I-II	60	35	Laar
Wissen	640015	MI	I-II	60	35	Hegener Straße
Weeze	640019	W	I-II	110	30	Neubaugebiet "Am Backhaus / Am Grafschen Hof"



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	4,90						
Emmerich am Rhein	4,30						
Goch	4,60						
Kalkar	4,50						
Kleve	5,20						
Kranenburg	4,60						
Rees	5,00						
Udem	4,50						
Geldern	4,60	0,90	1,00	1,10	0,95	1,00	1,05
Issum	4,20						
Kerken	4,60						
Kevelaer	4,60						
Rheurdt	5,00						
Straelen	4,80						
Wachtendonk	4,60						
Weeze	4,40						

Bodenrichtwerte für Grünland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Grünlandzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 5 ha	über 5 ha
Bedburg-Hau	3,20						
Emmerich am Rhein	3,00						
Goch	2,80						
Kalkar	2,90						
Kleve	3,20						
Kranenburg	2,90						
Rees	3,50						
Udem	2,80						
Geldern	3,00	0,90	1,00	1,15	0,90	1,00	1,10
Issum	2,80						
Kerken	2,80						
Kevelaer	3,00						
Rheurdt	2,80						
Straelen	2,60						
Wachtendonk	2,70						
Weeze	2,80						

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

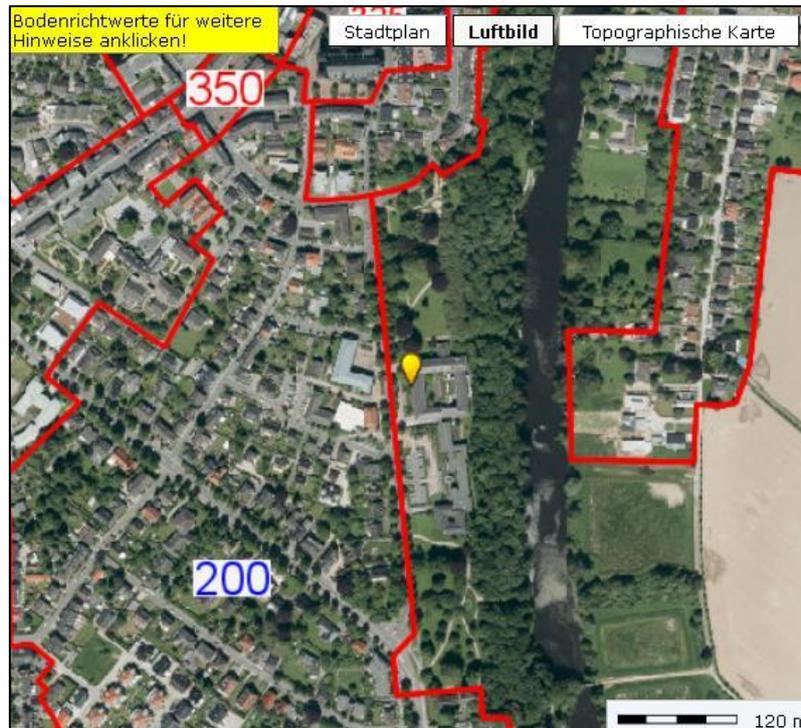
<http://www.BORISplus.nrw.de>

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 shows the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation bar with links like 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', etc. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a central map. The map is a digital topographic map (DTK 20) showing ground values and zoning for the area around Kleve. The map includes labels for 'SN' and 'KLEVE' and various numerical values representing ground values (e.g., 180, 200, 250, 350, 400). To the left of the map is a search panel with fields for 'Produkt' (set to 'Bodenrichtwert') and 'Gemeinde' (set to 'Kleve'). To the right of the map is a 'Werkzeuge' (Tools) panel with options for 'Maßstab wählen' (set to 'DTK 1:20000'), 'Optionale Folien', and a 'Legende' (Legend) with various checked items like 'Außenbereich', 'Landwirtschaft', 'Forstwirtschaft', etc. The bottom of the screenshot shows the copyright notice: 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2013'.

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	01.01.2013
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 – 2012

Bodenrichtwertzonen in Bedburg-Hau

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Hau	40002	105	110	120	100	104,8	114,3
Hau	40004	80	80	80	100	100,0	100,0
Hau	40005	80	80	80	100	100,0	100,0
Hau	40006	80	80	80	100	100,0	100,0
Hau	40007	80	80	80	100	100,0	100,0
Hau	40008	80	80	80	100	100,0	100,0
Hau	40009	95	95	95	100	100,0	100,0
Hau	40010	115	115	115	100	100,0	100,0
Hau	40012	80	80	80	100	100,0	100,0
Schneppenbaum	40013	115	115	115	100	100,0	100,0
Schneppenbaum	40014	55	55	55	100	100,0	100,0
Schneppenbaum	40016	80	80	80	100	100,0	100,0
Schneppenbaum	40017	90	90	90	100	100,0	100,0
Qualburg	40018	100	105	105	100	105,0	105,0
Hasselt	40019	24	24	24	100	100,0	100,0
Hasselt	40020	115	115	115	100	100,0	100,0
Hasselt	40021	115	115	115	100	100,0	100,0
Hasselt	40022	100	100	100	100	100,0	100,0
Huisberden	40023	70	70	70	100	100,0	100,0
Till-Moyland	40027	85	85	85	100	100,0	100,0
Louisendorf	40029	60	60	60	100	100,0	100,0
Hau	40030	130	130	130	100	100,0	100,0
Hau	40032	80	80	80	100	100,0	100,0
Schneppenbaum	40033	140	140	140	100	100,0	100,0
Schneppenbaum	40036		105	105		100	100,0
Schneppenbaum	40037		120	120		100	100,0
Hau	40038		105	105		100	100,0
Hau	40039		125	125		100	100,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Bodenrichtwertzonen in Emmerich

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Praest	80001	105	100	100	100	95,2	95,2
Praest	80002	75	75	80	100	100,0	106,7
Praest	80003	65	65	65	100	100,0	100,0
Praest	80004	100	100	100	100	100,0	100,0
Praest	80005	80	80	80	100	100,0	100,0
Dornick	80006	80	80	80	100	100,0	100,0
Dornick	80007	90	90	90	100	100,0	100,0
Dornick	80008	95	95	95	100	100,0	100,0
Praest	80009	75	75	75	100	100,0	100,0
Vrasselt	80010	105	105	105	100	100,0	100,0
Vrasselt	80011	65	65	65	100	100,0	100,0
Emmerich	80012	45	45	45	100	100,0	100,0
Emmerich	80013	50	50	50	100	100,0	100,0
Emmerich	80014	185	185	185	100	100,0	100,0
Emmerich	80015	55	55	55	100	100,0	100,0
Hüthum	80016	165	165	165	100	100,0	100,0
Emmerich	80017	350	350	350	100	100,0	100,0
Emmerich	80018	130	125	125	100	96,2	96,2
Emmerich	80019	125	125	125	100	100,0	100,0
Emmerich	80020	155	145	145	100	93,5	93,5
Emmerich	80021	140	135	135	100	96,4	96,4
Emmerich	80022	140	140	140	100	100,0	100,0
Emmerich	80023	55	55	55	100	100,0	100,0
Klein-Netterden	80024	30	30	30	100	100,0	100,0
Klein-Netterden	80025	45	45	45	100	100,0	100,0
Emmerich	80026	45	45	45	100	100,0	100,0
Borghees	80027	30	30	30	100	100,0	100,0
Borghees	80028	180	180	180	100	100,0	100,0
Borghees	80029	115	115	115	100	100,0	100,0
Hüthum	80030	140	140	140	100	100,0	100,0
Elten	80031	265	265	265	100	100,0	100,0
Elten	80032	265	265	265	100	100,0	100,0
Elten	80033	195	195	190	100	100,0	97,4
Elten	80034	240	240	240	100	100,0	100,0
Elten	80035	145	145	145	100	100,0	100,0
Elten	80036	175	175	175	100	100,0	100,0
Elten	80037	35	35	35	100	100,0	100,0
Elten	80038	90	90	80	100	100,0	88,9
Hüthum	80039	30	30	30	100	100,0	100,0
Hüthum	80040	15	15	15	100	100,0	100,0
Hüthum	80041	30	30	30	100	100,0	100,0
Elten	80044	265	265	260	100	100,0	98,1
Praest	80045	75	75	75	100	100,0	100,0
Hüthum	80046	165	170	170	100	103,0	103,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Vrasselt	80048	30	30	30	100	100,0	100,0
Vrasselt	80049	65	65	65	100	100,0	100,0
Praest	80050	80	80	80	100	100,0	100,0
Emmerich	80052	250	250	250	100	100,0	100,0
Emmerich	80053	250	250	250	100	100,0	100,0
Hüthum	80058			165			100
Hüthum	80059			145			100

Bodenrichtwertzonen in Geldern

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Vernum	120001	115	115	110	100	100,0	95,7
Hartefeld	120002	125	125	120	100	100,0	96,0
Geldern	120003	145	145	145	100	100,0	100,0
Pont	120004	23	23	23	100	100,0	100,0
Pont	120005	120	120	120	100	100,0	100,0
Walbeck	120007	105	110	110	100	104,8	104,8
Walbeck	120008	100	100	100	100	100,0	100,0
Walbeck	120009	100	100	100	100	100,0	100,0
Walbeck	120010	115	120	120	100	104,3	104,3
Walbeck	120013	110	110	115	100	100,0	104,5
Walbeck	120014	125	125	125	100	100,0	100,0
Kapellen	120015	30	30	30	100	100,0	100,0
Kapellen	120016	30	30	30	100	100,0	100,0
Geldern	120018	150	150	150	100	100,0	100,0
Kapellen	120019	115	115	115	100	100,0	100,0
Geldern	120020	23	23	23	100	100,0	100,0
Geldern	120021	30	30	30	100	100,0	100,0
Geldern	120022	80	80	80	100	100,0	100,0
Veert	120023	30	30	30	100	100,0	100,0
Veert	120024	75	75	75	100	100,0	100,0
Veert	120025	130	130	130	100	100,0	100,0
Geldern	120026	120	120	120	100	100,0	100,0
Geldern	120027	155	155	145	100	100,0	93,5
Geldern	120028	165	165	165	100	100,0	100,0
Geldern	120029	145	145	145	100	100,0	100,0
Veert	120030	125	125	125	100	100,0	100,0
Lüllingen	120031	100	100	100	100	100,0	100,0
Lüllingen	120032	100	100	100	100	100,0	100,0
Lüllingen	120033	25	25	25	100	100,0	100,0
Veert	120034	135	135	135	100	100,0	100,0
Veert	120035	135	135	135	100	100,0	100,0
Geldern	120036	145	145	140	100	100,0	96,6
Geldern	120041		155	150		100	96,8

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Geldern	120041		155	150		100	96,8
Veert	120042	135	135	135	100	100,0	100,0
Pont	120043	90	100	110	100	111,1	122,2
Geldern	120044	350	350	350	100	100,0	100,0
Geldern	120045	200	200	200	100	100,0	100,0
Walbeck	120046		33	33		100	100,0
Walbeck	120047		110	110		100	100,0
Geldern	120048			145			100
Geldern	120049			180			100
Geldern	120050			150			100

Bodenrichtwertzonen in Goch

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Hülm	160001	65	65	65	100	100,0	100,0
Hülm	160002	50	50	50	100	100,0	100,0
Hassum	160003	95	95	95	100	100,0	100,0
Hassum	160004	90	90	90	100	100,0	100,0
Hommersum	160005	125	115	110	100	92,0	88,0
Hommersum	160006	125	115	110	100	92,0	88,0
Hassum	160007	80	80	85	100	100,0	106,3
Nergena	160008	110	110	110	100	100,0	100,0
Nierswalde	160009	115	115	115	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160010	100	100	100	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160011	90	90	90	100	100,0	100,0
Kessel	160012	30	30	30	100	100,0	100,0
Goch	160013	150	160	170	100	106,7	113,3
Goch	160014	35	35	35	100	100,0	100,0
Kessel	160015	110	110	110	100	100,0	100,0
Kessel	160016	60	60	60	100	100,0	100,0
Asperden	160017	100	100	100	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160018	20	20	20	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160019	95	95	95	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160020	110	115	110	100	104,5	100,0
Pfalzdorf	160021	90	90	90	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160022	100	100	100	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160023	110	115	120	100	104,5	109,1
Goch	160024	40	40	40	100	100,0	100,0
Goch	160025	80	80	80	100	100,0	100,0
Goch	160026	90	90	90	100	100,0	100,0
Goch	160028	55	55	55	100	100,0	100,0
Goch	160029	180	180	180	100	100,0	100,0
Goch	160030	60	60	60	100	100,0	100,0
Goch	160031	60	60	100	100	100,0	166,7
Goch	160032	125	125	125	100	100,0	100,0
Goch	160033	115	115	115	100	100,0	100,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Goch	160034	115	115	120	100	100,0	104,3
Goch	160035	850	850	850	100	100,0	100,0
Goch	160036	110	110	110	100	100,0	100,0
Goch	160037	125	125	125	100	100,0	100,0
Hülm	160039	65	65	65	100	100,0	100,0
Hülm	160040	65	65	65	100	100,0	100,0
Hommersum	160041	125	115	110	100	92,0	88,0
Hassum	160042	90	80	85	100	88,9	94,4
Hassum	160043	25	25	25	100	100,0	100,0
Asperden	160045	90	90	90	100	100,0	100,0
Asperden	160046	95	95	95	100	100,0	100,0
Asperden	160048	30	30	30	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160049	80	80	80	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160050	80	80	80	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160051	80	80	80	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160052	90	90	90	100	100,0	100,0
Pfalzdorf	160053	80	80	80	100	100,0	100,0
Goch	160054	300	300	300	100	100,0	100,0
Goch	160055	145	145	145	100	100,0	100,0
Goch	160056	125	125	125	100	100,0	100,0
Goch	160060		130	130		100	100,0
Goch	160061		120	120		100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Issum

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Issum	200001	24	24	24	100	100,0	100,0
Issum	200002	135	135	135	100	100,0	100,0
Issum	200003	110	110	110	100	100,0	100,0
Issum	200006	145	145	145	100	100,0	100,0
Issum	200008	25	25	25	100	100,0	100,0
Issum	200010	150	150	150	100	100,0	100,0
Issum	200011	150	150	150	100	100,0	100,0
Sevelen	200012	130	130	130	100	100,0	100,0
Sevelen	200013	115	125	125	100	108,7	108,7
Sevelen	200014	130	130	130	100	100,0	100,0
Sevelen	200015	130	130	125	100	100,0	96,2
Sevelen	200017	23	23	23	100	100,0	100,0
Sevelen	200019	155	155	155	100	100,0	100,0
Sevelen	200021	150	145	145	100	96,7	96,7
Sevelen	200022	140	140	150	100	100,0	107,1
Sevelen	200023	150	150	150	100	100,0	100,0
Sevelen	200024	23	23	23	100	100,0	100,0
Issum	200025	110	110	110	100	100,0	100,0
Issum	200026	150	150	150	100	100,0	100,0
Issum	200027	110	110	110	100	100,0	100,0
Sevelen	200028	130	130	125	100	100,0	96,2
Sevelen	200029	130	130	125	100	100,0	96,2
Issum	200030		150	160		100	106,7

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Bodenrichtwertzonen in Kalkar

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Appeldorn	240001	95	95	100	100	100,0	105,3
Altkalkar	240002	130	135	135	100	103,8	103,8
Hönnepel	240004	95	95	95	100	100,0	100,0
Niedermörmter	240005	90	90	85	100	100,0	94,4
Niedermörmter	240006	90	90	90	100	100,0	100,0
Niedermörmter	240007	30	30	30	100	100,0	100,0
Altkalkar	240008	115	115	115	100	100,0	100,0
Niedermörmter	240009	70	70	80	100	100,0	114,3
Hönnepel	240010	80	85	85	100	106,3	106,3
Altkalkar	240011	80	80	80	100	100,0	100,0
Kalkar	240013	120	120	120	100	100,0	100,0
Wissel	240014	95	95	100	100	100,0	105,3
Wissel	240015	100	100	105	100	100,0	105,0
Kalkar	240016	120	120	120	100	100,0	100,0
Grieth	240017	130	130	120	100	100,0	92,3
Grieth	240018	105	105	100	100	100,0	95,2
Kehrum	240019	70	70	70	100	100,0	100,0
Kehrum	240020	31	31	31	100	100,0	100,0
Kehrum	240021	75	75	75	100	100,0	100,0
Altkalkar	240022	115	115	115	100	100,0	100,0
Altkalkar	240023	36	36	36	100	100,0	100,0
Altkalkar	240024	110	110	110	100	100,0	100,0
Altkalkar	240025	100	100	100	100	100,0	100,0
Altkalkar	240026	110	110	110	100	100,0	100,0
Kalkar	240027	135	135	135	100	100,0	100,0
Kalkar	240028	180	180	180	100	100,0	100,0
Altkalkar	240030	80	80	80	100	100,0	100,0
Wissel	240031	95	95	100	100	100,0	105,3

Bodenrichtwertzonen in Kerken

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Stenden	280001	125	125	120	100	100,0	96,0
Stenden	280002	140	135	130	100	96,4	92,9
Stenden	280004	135	125	125	100	92,6	92,6
Aldekerk	280005	170	170	175	100	100,0	102,9
Aldekerk	280006	145	145	145	100	100,0	100,0
Aldekerk	280007	155	155	155	100	100,0	100,0
Aldekerk	280009	155	155	155	100	100,0	100,0
Eyll	280010	135	135	130	100	100,0	96,3
Eyll	280012	90	90	90	100	100,0	100,0
Nieukerk	280013	31	31	31	100	100,0	100,0
Nieukerk	280014	160	160	160	100	100,0	100,0
Nieukerk	280015	150	150	150	100	100,0	100,0
Nieukerk	280016	140	140	140	100	100,0	100,0
Nieukerk	280019	120	120	130	100	100,0	108,3

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Nieukerk	280020	140	140	155	100	100,0	110,7
Eyll	280021	125	125	120	100	100,0	96,0
Nieukerk	280022	110	110	110	100	100,0	100,0
Aldekerk	280024	160	160	160	100	100,0	100,0

Bodenrichtwertzonen in Kevelaer

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Twisteden	320001	15	15	15	100	100,0	100,0
Kevelaer	320002	30	30	30	100	100,0	100,0
Wetten	320003	115	105	105	100	91,3	91,3
Wetten	320004	95	95	95	100	100,0	100,0
Twisteden	320005	105	105	105	100	100,0	100,0
Twisteden	320006	80	80	80	100	100,0	100,0
Twisteden	320007	105	105	105	100	100,0	100,0
Twisteden	320011	30	30	30	100	100,0	100,0
Kevelaer	320012	100	100	100	100	100,0	100,0
Kevelaer	320013	55	55	55	100	100,0	100,0
Winnekendonk	320014	95	95	95	100	100,0	100,0
Winnekendonk	320015	105	105	105	100	100,0	100,0
Winnekendonk	320016	43	43	43	100	100,0	100,0
Kervenheim	320017	18	18	18	100	100,0	100,0
Kervenheim	320018	85	85	85	100	100,0	100,0
Kervenheim	320019	18	18	18	100	100,0	100,0
Kervenheim	320020	85	85	85	100	100,0	100,0
Kervenheim	320021	100	100	95	100	100,0	95,0
Kervenheim	320022	90	90	90	100	100,0	100,0
Kervenheim	320023	95	95	90	100	100,0	94,7
Kevelaer	320024	140	140	145	100	100,0	103,6
Kevelaer	320025	150	150	150	100	100,0	100,0
Kevelaer	320026	165	165	170	100	100,0	103,0
Kevelaer	320027	120	120	120	100	100,0	100,0
Kevelaer	320028	130	130	130	100	100,0	100,0
Kevelaer	320029	150	150	150	100	100,0	100,0
Kevelaer	320030	180	180	180	100	100,0	100,0
Kevelaer	320031	200	200	200	100	100,0	100,0
Kevelaer	320032	350	350	350	100	100,0	100,0
Kevelaer	320033	430	430	430	100	100,0	100,0
Kevelaer	320034	250	250	250	100	100,0	100,0
Kevelaer	320035	110	110	110	100	100,0	100,0
Kevelaer	320036	100	100	100	100	100,0	100,0
Kevelaer	320037	105	105	105	100	100,0	100,0
Kevelaer	320038	250	250	250	100	100,0	100,0
Kevelaer	320039	140	140	140	100	100,0	100,0
Kevelaer	320040	30	30	30	100	100,0	100,0
Kevelaer	320041	90	90	90	100	100,0	100,0
Twisteden	320042	75	75	75	100	100,0	100,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Winnekendonk	320043	28	28	28	100	100,0	100,0
Winnekendonk	320044	130	130	95	100	100,0	73,1
Kevelaer	320046	30	30	30	100	100,0	100,0
Kevelaer	320047	110	110	110	100	100,0	100,0
Winnekendonk	320048	110	110	110	100	100,0	100,0
Winnekendonk	320049	95	95	95	100	100,0	100,0
Twisteden	320052	45	45	45	100	100,0	100,0

Bodenrichtwertzonen in Kleve

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Donsbrüggen	360002	140	140	130	100	100,0	92,9
Kleve	360004	150	150	150	100	100,0	100,0
Kleve	360005	250	250	250	100	100,0	100,0
Materborn	360008	170	170	170	100	100,0	100,0
Materborn	360009	130	130	130	100	100,0	100,0
Materborn	360010	60	60	60	100	100,0	100,0
Kleve	360011	160	160	170	100	100,0	106,3
Materborn	360012	145	145	145	100	100,0	100,0
Kleve	360013	140	140	140	100	100,0	100,0
Reichswalde	360014	155	155	165	100	100,0	106,5
Warbeyen	360015	85	85	85	100	100,0	100,0
Griethausen	360016	100	100	100	100	100,0	100,0
Brienen	360017	90	90	90	100	100,0	100,0
Wardhausen	360018	80	80	80	100	100,0	100,0
Salmorth	360019	15	15	15	100	100,0	100,0
Schenkenschanz	360020	65	65	65	100	100,0	100,0
Düffelward	360021	125	125	110	100	100,0	88,0
Keeken	360022	130	130	120	100	100,0	92,3
Kleve	360025	350	350	350	100	100,0	100,0
Rindern	360026	140	140	140	100	100,0	100,0
Kellen	360027	25	25	25	100	100,0	100,0
Kellen	360028	140	140	140	100	100,0	100,0
Kellen	360029	35	35	35	100	100,0	100,0
Kellen	360030	100	100	100	100	100,0	100,0
Kellen	360031	175	175	175	100	100,0	100,0
Donsbrügge	360032	130	130	120	100	100,0	92,3
Kellen	360033	130	140	140	100	107,7	107,7
Kellen	360037	35	35	35	100	100,0	100,0
Kleve	360038	175	175	175	100	100,0	100,0
Kleve	360039	75	75	75	100	100,0	100,0
Kleve	360041	200	200	200	100	100,0	100,0
Kleve	360042	250	250	250	100	100,0	100,0
Kleve	360043	250	250	250	100	100,0	100,0
Kleve	360044	1200	1200	1200	100	100,0	100,0
Kleve	360045	180	180	180	100	100,0	100,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Kleve	360046	350	350	350	100	100,0	100,0
Kleve	360047	200	200	200	100	100,0	100,0
Bimmen	360049	95	95	90	100	100,0	94,7
Keeken	360050	130	130	120	100	100,0	92,3
Düffelward	360051	105	105	95	100	100,0	90,5
Kellen	360052	100	100	100	100	100,0	100,0
Kleve	360053	350	350	350	100	100,0	100,0
Kleve	360054	750	750	750	100	100,0	100,0
Kleve	360055	250	250	250	100	100,0	100,0
Kleve	360056	750	750	750	100	100,0	100,0
Kellen	360057	60	60	60	100	100,0	100,0
Kleve	360058	200	200	200	100	100,0	100,0
Kleve	360059	500	500	500	100	100,0	100,0
Kleve	360060	300	300	300	100	100,0	100,0
Kleve	360061	400	400	400	100	100,0	100,0
Kleve	360062	325	325	325	100	100,0	100,0
Kleve	360063	450	450	450	100	100,0	100,0
Kleve	360064	400	400	400	100	100,0	100,0
Materborn	360073		160	160		100	100,0
Materborn	360077		150	160		100	106,7
Kleve	360079			150			100
Kellen	360080			75			100
Kellen	360081			75			100

Bodenrichtwertzonen in Kranenburg

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Grafwegen	400001	140	120	115	100	85,7	82,1
Kranenburg	400002	160	160	160	100	100,0	100,0
Frasselt	400003	145	140	135	100	96,6	93,1
Frasselt	400004	135	130	125	100	96,3	92,6
Schottheide	400005	135	130	125	100	96,3	92,6
Wyler	400006	150	140	135	100	93,3	90,0
Wyler	400007	155	145	140	100	93,5	90,3
Zyfflich	400008	140	130	130	100	92,9	92,9
Zyfflich	400010	160	150	145	100	93,8	90,6
Niel	400011	95	95	90	100	100,0	94,7
Kranenburg	400012	160	160	160	100	100,0	100,0
Kranenburg	400013	110	110	110	100	100,0	100,0
Kranenburg	400014	140	140	140	100	100,0	100,0
Kranenburg	400015	130	130	130	100	100,0	100,0
Kranenburg	400016	180	180	190	100	100,0	105,6
Kranenburg	400017	20	20	20	100	100,0	100,0
Kranenburg	400018	160	160	160	100	100,0	100,0
Kranenburg	400019	150	150	150	100	100,0	100,0
Nütterden	400020	20	20	20	100	100,0	100,0
Nütterden	400021	120	120	125	100	100,0	104,2
Nütterden	400022	100	100	100	100	100,0	100,0
Mehr	400024	100	100	95	100	100,0	95,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Bodenrichtwertzonen in Rees

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Mehr	440002	90	90	90	100	100,0	100,0
Haldern	440003	95	95	95	100	100,0	100,0
Mehr	440004	90	90	90	100	100,0	100,0
Haffen	440005	100	90	90	100	90,0	90,0
Rees	440006	350	350	350	100	100,0	100,0
Bienen	440007	95	95	95	100	100,0	100,0
Bienen	440008	30	30	30	100	100,0	100,0
Bienen	440009	30	30	30	100	100,0	100,0
Bienen	440010	95	95	95	100	100,0	100,0
Empel	440011	100	100	95	100	100,0	95,0
Empel	440012	75	75	75	100	100,0	100,0
Empel	440013	30	30	30	100	100,0	100,0
Millingen	440014	110	100	100	100	90,9	90,9
Millingen	440015	105	100	100	100	95,2	95,2
Millingen	440016	70	70	70	100	100,0	100,0
Millingen	440017	70	70	70	100	100,0	100,0
Haldern	440018	30	30	30	100	100,0	100,0
Haldern	440019	140	140	140	100	100,0	100,0
Haldern	440020	30	30	30	100	100,0	100,0
Esserden	440021	65	65	65	100	100,0	100,0
Esserden	440022	65	65	65	100	100,0	100,0
Esserden	440023	110	110	105	100	100,0	95,5
Rees	440024	60	60	60	100	100,0	100,0
Rees	440025	140	140	140	100	100,0	100,0
Rees	440026	120	120	120	100	100,0	100,0
Rees	440027	30	30	30	100	100,0	100,0
Rees	440028	30	30	30	100	100,0	100,0
Rees	440029	115	115	115	100	100,0	100,0
Rees	440030	200	200	200	100	100,0	100,0
Rees	440031	170	170	170	100	100,0	100,0
Rees	440032	200	200	200	100	100,0	100,0
Millingen	440033	85	85	85	100	100,0	100,0
Haldern	440034	30	30	30	100	100,0	100,0
Mehr	440035	90	90	90	100	100,0	100,0
Mehr	440040		105	105		100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Rheurdt

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Rheurdt	480001	140	140	150	100	100,0	107,1
Rheurdt	480002	145	145	145	100	100,0	100,0
Rheurdt	480003	145	145	145	100	100,0	100,0
Rheurdt	480004	160	160	160	100	100,0	100,0
Rheurdt	480005	145	145	145	100	100,0	100,0
Rheurdt	480006	145	145	145	100	100,0	100,0
Rheurdt	480009	135	135	135	100	100,0	100,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Rheurd	480010	145	145	145	100	100,0	100,0
Rheurd	480011	60	60	60	100	100,0	100,0
Rheurd	480012	50	50	50	100	100,0	100,0
Schaephuysen	480016	145	145	145	100	100,0	100,0
Schaephuysen	480020	140	140	140	100	100,0	100,0
Schaephuysen	480021	90	90	90	100	100,0	100,0
Schaephuysen	480022	23	23	35	100	100,0	152,2
Schaephuysen	480024	130	125	120	100	96,2	92,3
Schaephuysen	480025	70	70	70	100	100,0	100,0
Rheurd	480027	110	110	110	100	100,0	100,0
Schaephuysen	480028		140	140		100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Straelen

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Auwel	520001	100	120	110	100	120,0	110,0
Broekhuysen	520002	90	90	90	100	100,0	100,0
Herongen	520003	130	130	135	100	100,0	103,8
Herongen	520004	145	145	145	100	100,0	100,0
Herongen	520005	140	140	140	100	100,0	100,0
Herongen	520006	55	55	55	100	100,0	100,0
Herongen	520007	55	55	55	100	100,0	100,0
Herongen	520008	110	110	110	100	100,0	100,0
Herongen	520009	35	35	35	100	100,0	100,0
Herongen	520010	110	110	110	100	100,0	100,0
Straelen	520011	100	100	100	100	100,0	100,0
Herongen	520012	25	25	25	100	100,0	100,0
Westerbroek	520014	80	80	80	100	100,0	100,0
Straelen	520016	50	50	50	100	100,0	100,0
Hetzert	520017	50	50	50	100	100,0	100,0
Hetzert	520018	100	100	100	100	100,0	100,0
Hetzert	520019	100	100	100	100	100,0	100,0
Straelen	520020	155	155	155	100	100,0	100,0
Straelen	520021	155	170	180	100	109,7	116,1
Straelen	520022	210	210	210	100	100,0	100,0
Straelen	520023	170	170	170	100	100,0	100,0
Straelen	520024	175	175	175	100	100,0	100,0

Bodenrichtwertzonen in Uedem

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Uedemerbruch	560001	90	90	90	100	100,0	100,0
Uedemerbruch	560002	90	90	90	100	100,0	100,0
Keppeln	560003	95	95	95	100	100,0	100,0
Keppeln	560004	95	95	95	100	100,0	100,0

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 in €/m²



Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Uedemerfeld	560006	30	30	30	100	100,0	100,0
Uedem	560008	100	100	100	100	100,0	100,0
Uedem	560009	105	105	105	100	100,0	100,0
Uedem	560010	30	30	30	100	100,0	100,0
Uedem	560011	100	100	105	100	100,0	105,0
Uedem	560012	135	135	135	100	100,0	100,0
Uedem	560013	30	30	30	100	100,0	100,0
Uedem	560019		35	35		100	100,0

Bodenrichtwertzonen in Wachtendonk

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Wachtendonk	600001	39	39	39	100	100,0	100,0
Wachtendonk	600002	145	145	145	100	100,0	100,0
Wachtendonk	600003	175	175	165	100	100,0	94,3
Wachtendonk	600004	170	170	160	100	100,0	94,1
Wachtendonk	600005	170	155	155	100	91,2	91,2
Wachtendonk	600006	140	135	140	100	96,4	100,0
Wachtendonk	600007	39	39	39	100	100,0	100,0
Wankum	600008	33	33	33	100	100,0	100,0
Wankum	600009	85	85	85	100	100,0	100,0
Wankum	600010	125	120	120	100	96,0	96,0
Wankum	600011	125	120	115	100	96,0	92,0
Aerbeek	600012	75	75	75	100	100,0	100,0
Wachtendonk	600013	155	155	155	100	100,0	100,0
Wachtendonk	600014	140	140	140	100	100,0	100,0
Wachtendonk	600015	100	100	100	100	100,0	100,0
Wankum	600019	115	120	115	100	104,3	100,0

Bodenrichtwertzonen in Weeze

Ortsteil	Zone	Bodenrichtwert 2010 *	Bodenrichtwert 2011 *	Bodenrichtwert 2012 *	Index 2010	Index 2011	Index 2012
Weeze-Ortsmitte	640001	32	32	32	100	100,0	100,0
Weeze-Ortsmitte	640002	80	80	80	100	100,0	100,0
Weeze-Ortsmitte	640003	90	90	90	100	100,0	100,0
Weeze-West	640004	32	32	32	100	100,0	100,0
Weeze-Ortsmitte	640005	105	105	105	100	100,0	100,0
Weeze-Ortsmitte	640006	100	100	100	100	100,0	100,0
Weeze-West	640007	100	100	100	100	100,0	100,0
Wemb	640008	85	85	80	100	100,0	94,1
Hees	640009	65	70	65	100	107,7	100,0
Weeze-Ortsmitte	640010	95	95	95	100	100,0	100,0
Weeze-West	640011	70	70	70	100	100,0	100,0
Weeze-Nord	640012	80	80	80	100	100,0	100,0
Weeze-Nord	640013	80	80	80	100	100,0	100,0
Laar	640014	65	65	60	100	100,0	92,3
Laar	640015	65	65	60	100	100,0	92,3
Weeze	640019			110			100

* = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus den Jahren 2010 - 2012 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 [m]	zum Bodenrichtwert angegebene Grundstückstiefe		
	30 m	35 m	40 m
bis 30	1,00	1,05	1,09
31	0,99	1,04	1,08
32	0,98	1,03	1,08
33	0,97	1,02	1,07
34	0,97	1,01	1,06
35	0,96	1,00	1,05
36	0,95	0,99	1,04
37	0,94	0,98	1,03
38	0,93	0,97	1,02
39	0,92	0,96	1,01
40	0,91	0,95	1,00
41	0,91	0,95	0,99
42	0,90	0,94	0,98
43	0,89	0,93	0,97
44	0,88	0,92	0,96
45	0,87	0,91	0,95

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

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

Beispielberechnung:

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

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

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

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



9.3 Liegenschaftszinssätze

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

Nach § 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, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

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

<http://www.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 diese für die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

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

Insgesamt sind 410 Kauffälle aus dem Auswertungsjahr 2012 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 sind in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage und die objektbezogene Beurteilung des Einzelfalles unerlässlich.

Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW

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

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

Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,5	75	78	1.419	5,80	61	23,6	19,8
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,09</i>		<i>2</i>	<i>57</i>	<i>0,12</i>	<i>2</i>	<i>0,7</i>	<i>0,5</i>

Vermietetes Wohnungseigentum	3,9	27	68	1.311	5,86	59	23,1	18,1
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,12</i>		<i>3</i>	<i>48</i>	<i>0,12</i>	<i>2</i>	<i>0,7</i>	<i>0,5</i>

Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,3	288	128	1.372	5,54	53	22,9	20,6
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,04</i>		<i>2</i>	<i>19</i>	<i>0,04</i>	<i>1</i>	<i>0,3</i>	<i>0,2</i>
RND: 25 – 40 Jahre	2,9	65	124	1147	4,91	35	28,9	19,1
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,09</i>		<i>4</i>	<i>33</i>	<i>0,06</i>	<i>0</i>	<i>0,4</i>	<i>0,4</i>
RND: 40 – 60 Jahre	3,2	117	132	1.319	5,33	49	24,8	20,5
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,06</i>		<i>3</i>	<i>26</i>	<i>0,05</i>	<i>1</i>	<i>0,4</i>	<i>0,3</i>
RND: 60 – 80 Jahre	3,6	106	127	1.570	6,15	68	17,1	21,6
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,05</i>		<i>2</i>	<i>26</i>	<i>0,05</i>	<i>0</i>	<i>0,3</i>	<i>0,3</i>

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

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

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

** Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes



Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen					
			Mittelwerte und Standardabweichungen					
			Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete in €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- vervielfältiger
Dreifamilienhäuser	4,5	7	254	742	4,51	39	32,0	13,5
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,36</i>		<i>17</i>	<i>51</i>	<i>0,17</i>	<i>3</i>	<i>1,5</i>	<i>0,8</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2	8	354	793	5,05	45	29,4	13,0
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,45</i>		<i>46</i>	<i>58</i>	<i>0,33</i>	<i>4</i>	<i>2,1</i>	<i>0,8</i>
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,3 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Geschäfts- und Bürogebäude	6,5 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Gewerbe und Industrie	7,0 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								

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

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

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

** Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes



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 mittels eines sogenannten Sachwertfaktors erforderlich. Um die Höhe des **Sachwertfaktors** zu ermitteln, sind den berechneten Sachwerten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise gegenüberzustellen.

Zur Ermittlung dieser Marktanpassung werden die Erwerber der Liegenschaften angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Kaufverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der wiedereingehenden Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen vor dem Jahre 2009 errichtete **Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2000, zugeordnet werden können. Gemischte Gebäudetypen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren demnach 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>

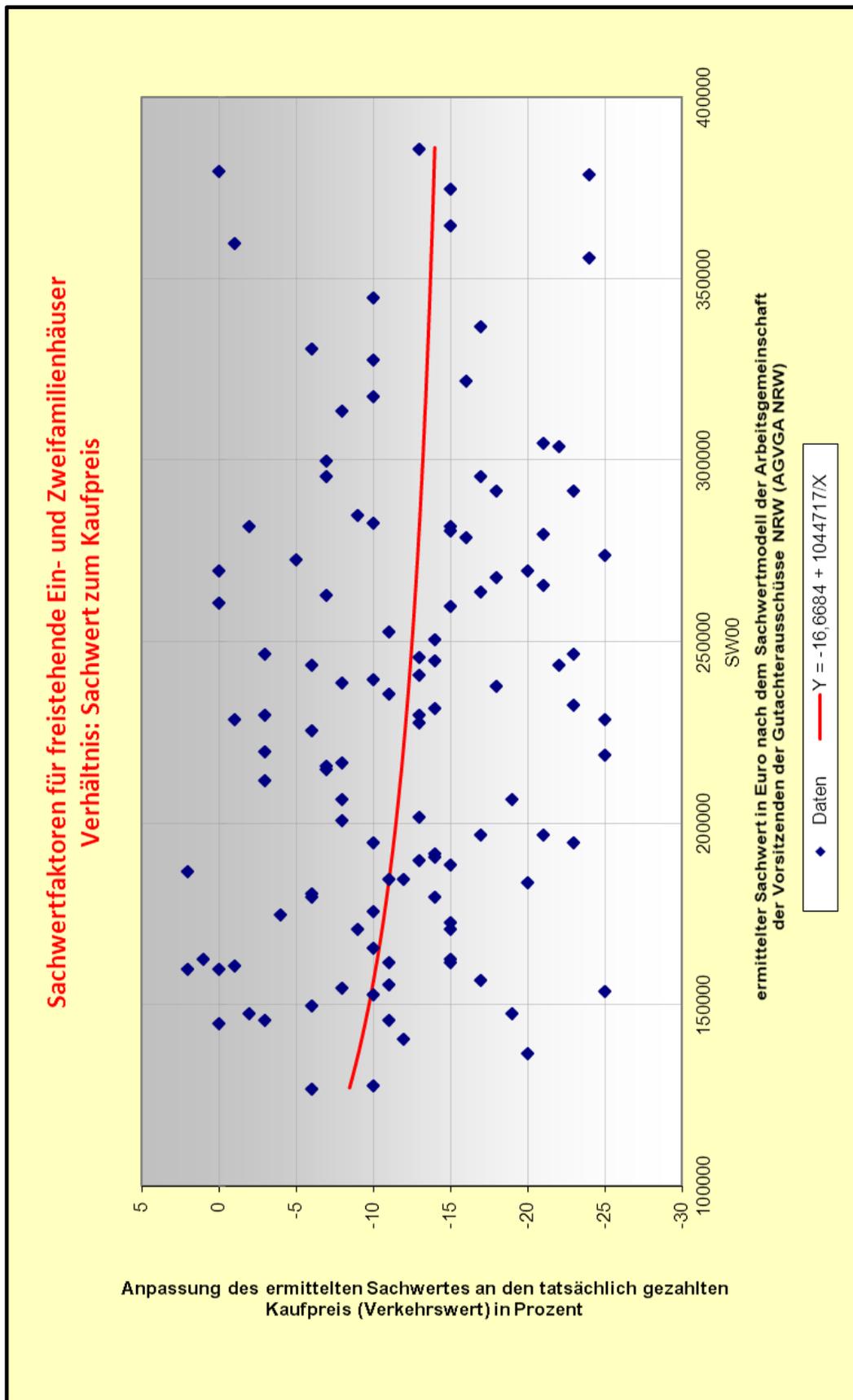
Bei der Anwendung dieses Modells wurden folgende Faktoren nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- **Länderfaktor für NRW: 1,0**
- **Regionalfaktor (Kreis Kleve): 0,9**
- **Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre**
- **Alterswertminderung: nach Ross**
- **Zuschlag für ausgebauten Spitzböden: abhängig von der Ausbaufäche**
- **besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalisierte Zeitsachwerte**
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag:
Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW**



Insgesamt sind **235 Kauffälle** mit einer Kaufpreisspanne von **80.000,- bis 386.000,- €** in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Dabei wurden die **Ein- und Zweifamilienhäuser** hinsichtlich der Gebäudeart in **freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (112 Kauffälle)** und **nicht freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälfte, Reihenhaus, 123 Kauffälle)** mit folgenden Objektmerkmalen aufgeteilt:

- **freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser:**
Grundstücksgröße: 300 bis 900 m², Wohnfläche: 75 bis 225 m²
- **nicht freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser:**
Grundstücksgröße: bis 600 m², Wohnfläche: 75 bis 175 m²

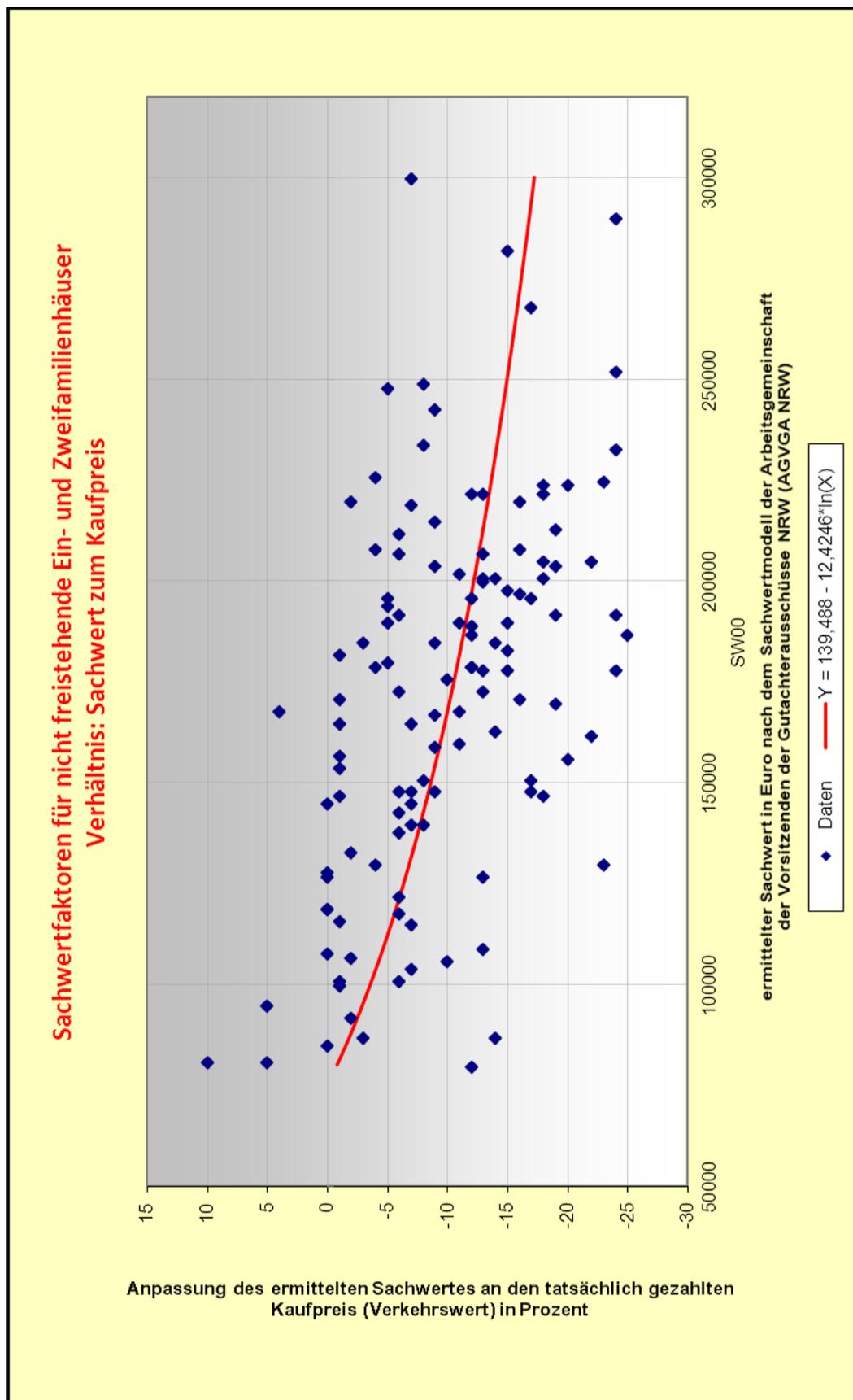




Die nach diesem Modell abgeleiteten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die beschriebenen Modellparameter (*Neubaukosten, Restnutzungsdauer, Altersabschreibung*) zu Grunde gelegt werden.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Sachwert [€]	Sachwert- faktor	Verkehrswert [€]	Differenz [%]
130.000	0,915	119.000	-8,6
140.000	0,907	127.000	-9,2
150.000	0,900	135.000	-9,7
160.000	0,900	144.000	-10,1
170.000	0,894	152.000	-10,5
180.000	0,889	160.000	-10,9
190.000	0,889	169.000	-11,2
200.000	0,885	177.000	-11,4
210.000	0,881	185.000	-11,7
220.000	0,882	194.000	-11,9
230.000	0,878	202.000	-12,1
240.000	0,875	210.000	-12,3
250.000	0,876	219.000	-12,5
260.000	0,873	227.000	-12,7
270.000	0,870	235.000	-12,8
280.000	0,871	244.000	-12,9
290.000	0,869	252.000	-13,1
300.000	0,867	260.000	-13,2
310.000	0,868	269.000	-13,3
320.000	0,866	277.000	-13,4
330.000	0,864	285.000	-13,5
340.000	0,865	294.000	-13,6
350.000	0,863	302.000	-13,7
360.000	0,861	310.000	-13,8
370.000	0,862	319.000	-13,8
380.000	0,861	327.000	-13,9
390.000	0,859	335.000	-14,0





Die nach diesem Modell abgeleiteten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die beschriebenen Modellparameter (*Neubaukosten, Restnutzungsdauer, Altersabschreibung*) zu Grunde gelegt werden.

**Sachwertfaktoren für nicht freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser
(Reihenhäuser / Doppelhaushälften)**

Sachwert [€]	Sachwert- faktor	Verkehrswert [€]	Differenz [%]
80.000	0,988	79.000	-0,8
90.000	0,978	88.000	-2,2
100.000	0,960	96.000	-3,6
110.000	0,955	105.000	-4,7
120.000	0,942	113.000	-5,8
130.000	0,931	121.000	-6,8
140.000	0,921	129.000	-7,7
150.000	0,913	137.000	-8,6
160.000	0,906	145.000	-9,4
170.000	0,900	153.000	-10,1
180.000	0,889	160.000	-10,9
190.000	0,884	168.000	-11,5
200.000	0,880	176.000	-12,2
210.000	0,871	183.000	-12,8
220.000	0,868	191.000	-13,4
230.000	0,861	198.000	-13,9
240.000	0,854	205.000	-14,4
250.000	0,852	213.000	-14,9
260.000	0,846	220.000	-15,4
270.000	0,841	227.000	-15,9
280.000	0,836	234.000	-16,3
290.000	0,831	241.000	-16,8
300.000	0,827	248.000	-17,2



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 Vergleichswertverfahren*) für lagetypische, definierte Gebäude. Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt **1.491 Kauffälle** aus den Jahren **2009 bis 2012** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Die zugrundegelegten Kauffälle erfüllen folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2009 bis 2012
gezahlter Kaufpreis:	bis 400.000,- €
Gebäudealter:	bis 130 Jahre
Bodenwert:	20.000,- bis 130.000,- €
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 0,78 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 20.000,- €.

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

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 162.000,- \text{ €} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \end{aligned}$$

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)		
2009	0,94	483
2010	0,95	449
2011	0,99	325
2012	1,00	234

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	1,00	624
Reihenhaus	0,99	333
freistehend	1,07	534

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. <= 90 m ²	0,90	100
> 90 u. <= 110 m ²	0,96	371
> 110 u. <= 130 m²	1,00	544
> 130 u. <= 150 m ²	1,06	278
> 150 u. <= 180 m ²	1,10	134
> 180 u. <= 250 m ²	1,26	64

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
bis 3 Jahre	1,15	110
4 - 10 Jahre	1,09	156
11 - 25 Jahre	1,00	363
26 - 40 Jahre	0,87	322
41 - 60 Jahre	0,77	362
über 60 Jahre	0,72	167

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	0,99	66
Emmerich	1,03	168
Goch	1,02	194
Kalkar	0,97	63
Kleve	1,00	245
Kranenburg	1,16	38
Rees	0,95	88
Uedem	1,02	51
Geldern	1,03	149
Issum	1,07	57
Kerken	1,03	59
Kevelaer	1,03	143
Rheurdt	1,16	23
Straelen	1,06	66
Wachtendonk	1,03	25
Weeze	0,97	56

Klasse	VF	Anzahl
Grundstückswert *		
bis 30.000 €	0,94	194
> 30.000 u. <= 40.000 €	1,00	313
> 40.000 u. <= 50.000 €	1,06	286
> 50.000 u. <= 60.000 €	1,11	238
> 60.000 u. <= 70.000 €	1,14	173
> 70.000 u. <= 80.000 €	1,20	116
> 80.000 u. <= 90.000 €	1,25	73
> 90.000 u. <= 100.000 €	1,28	52
> 100.000 u. <= 130.000 €	1,44	34

Klasse	VF	Anzahl
Ausstattung		
einfach	0,88	339
mittel	1,00	1.053
gehoben	1,08	97

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,94	507
vorhanden (zu 100 %)	1,00	984

* 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:

Preisstand (<i>Jahrgang der zugrunde zu legenden Kaufpreise</i>):	2012
Bauweise:	freistehend
Wohnfläche:	140 m ²
Alter des Hauses (<i>Gebäudealter</i>):	33 Jahre
Stadt / Gemeinde:	Goch
Grundstückswert:	75.000,- €
Ausstattung (<i>unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen</i>):	mittel
Keller:	vorhanden

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis:} &= 162.000,- \text{ €} \\ &\times VF_{\text{Preisstand}} \times VF_{\text{Bauweise}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ &\times VF_{\text{Grundstückswert}} \times VF_{\text{Ausstattung}} \times VF_{\text{Keller}} \\ &= 162.000,- \text{ €} \\ &\times 1,00 \times 1,07 \times 1,06 \times 0,87 \times 1,02 \\ &\times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\approx 196.000,- \text{ €} \end{aligned}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 20.000,- \text{ €}$ 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 435 Kauffällen (2011 = 397 Kauffälle) um rd. 10 % gestiegen. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ erfasst wurden, beträgt 2012 rd. 34 % (2011 = 30 %).

Bezogen auf das Auswertungsjahr 2012 wurden lediglich fünf auswertbare Veräußerungsfälle in der Preisspanne 170 tsd. bis 205 tsd. Euro von Neubau-Doppelhaushälften (*schlüsselfertige Einfamilienhäuser von Bauträgern, ohne Keller, ohne Nebenanlagen, inkl. Grundstück*) registriert. Aufgrund dieser geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle konnten für das Auswertungsjahr 2012 keine repräsentativen Durchschnittswerte hinsichtlich des Kaufpreises, der Grundstücks- und Wohnungsgröße sowie durchschnittliche Baukostenansätze abgeleitet werden.

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

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

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 716 Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2012 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2009 bis 2012
Wohnfläche	25 bis 140 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	50 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 50
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

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 0,88 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 157,- € 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 zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer Eigentumswohnung:

Vergleichspreis = 1.180,- €/m²

$$\begin{aligned} & \times VF_{\text{Stadt / Gemeinde}} \times VF_{\text{Altersklasse}} \times VF_{\text{Wohnungsausstattung}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Bodenrichtwert}} \\ & \times VF_{\text{Preisstand}} \times VF_{\text{Wohnungseinheiten}} \times VF_{\text{Lage im Gebäude}} \times VF_{\text{Vermietungssituation}} \\ & \times VF_{\text{Aufzug}} \times VF_{\text{Gartennutzung}} \times VF_{\text{Bodenwertanteil}} \end{aligned}$$

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 Alter einzustufen sind.



Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für eine Eigentumswohnung

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2009	0,84	125
2010	0,86	177
2011	0,92	237
2012	1,00	177

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
bis 40 m ²	1,03	16
40 bis 80 m²	1,00	389
80 bis 120 m ²	0,95	303
120 bis 140 m ²	0,84	8

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	0,95	7
Emmerich am Rhein	0,97	56
Goch	0,91	88
Kalkar	0,95	1
Kleve	1,00	224
Kranenburg	1,10	10
Rees	0,98	36
Uedem	0,95	6
Geldern	0,98	61
Issum	1,00	9
Kerken	1,00	17
Kevelaer	0,96	55
Rheurd	1,05	5
Straelen	1,10	35
Wachtendonk	1,00	10
Weeze	1,01	96

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,97	287
nicht vermietet	1,00	429

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,13	101
nicht vorhanden	1,00	615

Klasse	VF	Anzahl
Lage der Wohnung im Gebäude		
Erdgeschoss	1,00	214
Obergeschoss	1,00	339
Dachgeschoss	0,97	126

Klasse	VF	Anzahl
Bodenrichtwert		
bis 90 €/m ²	0,95	54
90 bis 170 €/m²	1,00	527
170 bis 250 €/m ²	1,07	135

Klasse	VF	Anzahl
Anzahl der Wohnungseinheiten		
3 - 6 WE	1,02	362
7 - 12 WE	1,00	168
13 - 30 WE	0,95	64
31 - 50 WE	0,90	47

Klasse	VF	Anzahl
Wohnungsausstattung, ggf. unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen		
einfach	0,85	144
mittel	1,00	472
gehoben	1,17	84
stark gehoben	1,43	16

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
bis 3 Jahre	1,67	117
4 bis 10 Jahre	1,39	31
11 bis 25 Jahre	1,14	208
26 bis 40 Jahre	1,00	215
41 bis 60 Jahre	0,87	118
über 60 Jahre	0,80	27

Klasse	VF	Anzahl
Gartennutzung		
vereinbart	1,05	125
nicht vereinbart	1,00	591

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertanteil		
bis 20 tsd. €	1,00	527
20 tsd. bis 40 tsd. €	1,04	177
40 tsd. bis 60 tsd. €	0,95	9



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 zugrunde zu legenden Kaufpreise):	2012
Wohnungseinheiten:	8
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Vermietungssituation:	nicht vermietet
Aufzug:	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

$$\begin{aligned} &= 1.180,- \text{ €/m}^2 \\ &\quad \times \text{KF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \times \text{KF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{KF}_{\text{Wohnungsausstattung}} \times \text{KF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{KF}_{\text{Bodenrichtwert}} \\ &\quad \times \text{KF}_{\text{Jahr des Wohnungskaufs}} \times \text{KF}_{\text{Wohnungseinheiten}} \times \text{KF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{KF}_{\text{Vermietungssituation}} \\ &\quad \times \text{KF}_{\text{Aufzug}} \times \text{KF}_{\text{Gartennutzung}} \times \text{KF}_{\text{Bodenwertanteil}} \\ &= 1.180,- \text{ €/m}^2 \\ &\quad \times 0,91 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ &\quad \times 1,13 \times 1,05 \times 1,00 \\ &\approx 1.083,- \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 160,- \text{ €/m}^2$ behaftet.

$$70 \text{ m}^2 \times 1.083,- \text{ €/m}^2 \approx 76.000,- \text{ €}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 11.000,- \text{ €}$ ($70 \text{ m}^2 \times \pm 160,- \text{ €/m}^2$) 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 2012 wurden insgesamt 110 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen registriert, von denen letztlich 90 Kauffälle für eine Durchschnittswertermittlung herangezogen werden konnten. Bei den 20 Kauffällen, die nicht in die Mittelwertbildung einbezogen wurden, handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“, Eigentumswohnungen in besonders energieeffizienten Gebäuden und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.

Aus den 90 zur Auswertung geeigneten Kauffällen errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **2.007,- € je Quadratmeter Wohnfläche**. Dieser Durchschnittspreis bezieht sich nur auf die Eigentumswohnung; Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten. Gleiches gilt für die u.a. Durchschnittspreise.

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 2010 bis 2012

	Auswertungsjahr 2010		Auswertungsjahr 2011		Auswertungsjahr 2012	
	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	28	1.736,-	46	2.075,-	67	2.000,-
Südkreis	6	1.612,-	17	2.404,-	23	2.027,-
Kreis Kleve	34	1.714,-	63	2.164,-	90	2.007,-

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, Straelen und der Gemeinde Wachtendonk 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 Eigentumswohnungen
auf Basis der ermittelten Durchschnittspreise seit 1990**

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise in €/m ² Wohnfläche *	Index
1990	1.130	100
1991	1.247	110,4
1992	1.324	117,2
1993	1.455	128,9
1994	1.529	135,4
1995	1.549	137,2
1996	1.582	140,1
1997	1.608	142,3
1998	1.578	139,6
1999	1.623	143,7
2000	1.642	145,4
2001	1.590	140,7
2002	1.589	140,6
2003	1.695	150,0
2004	1.664	147,3
2005	1.671	147,9
2006	1.724	152,6
2007	1.748	154,7
2008	1.765	156,2
2009	1.743	156,2
2010	1.714	151,7
2011	2.164 **	191,5
2012	2.007	177,6

* Die Durchschnittspreise beziehen sich grundsätzlich nur auf die Eigentumswohnung;
Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten.

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



9.7 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

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

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

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

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

9.7.1 Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

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

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

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



9.7.2 Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

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

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

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

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

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

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

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

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

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



In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

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

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

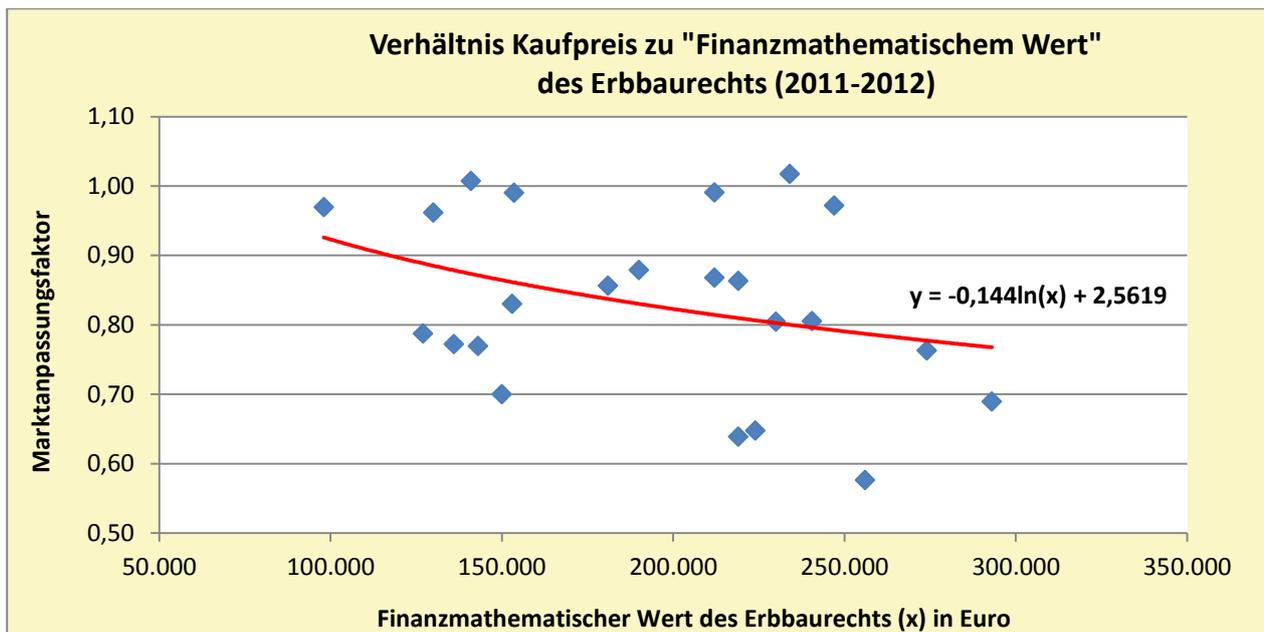
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht.
- Eine übliche Wertsicherungsklausel liegt in der Regel vor.
- Die übliche Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 99 Jahre und die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages mindestens 40 Jahre (*hier durchschnittlich 72 Jahre beträgt*).

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

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

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

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



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

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

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

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

**Anwendungsbeispiel:****Annahmen**

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

Wertermittlung**Bodenwertanteil des Erbbaurechts**

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

Bodenwertanteil des Erbbaurechts: 24.295,-- €

(*Kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil 1.051,05 € x 23,1148*)

Verkehrswert des Erbbaurechts

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

ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte: 0,89

Zwischensumme 110.623,-- €

Zu-/Abschläge (*aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen*): 0,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts (*gerundet*) 111.000,-- €



9.8 Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

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

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

§ 35 Abs. 1 BauGB - privilegierte Vorhaben

mit im Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Hof- und Gebäudeflächen

Landwirtschaftliche Betriebe

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

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

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



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

Gärtnerische Betriebe

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

	bis 2.500 m ²	über 2.500 m ²
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 5,00 bis 9,00 €/m². Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau in diesen Gemeinden 8,00 €/m².

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

Anmerkung:

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

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



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	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich	
	nach § 13 GAVO	nach § 35 Abs. 2 BauGB	
	Bodenwert in €/m ²	Entfernung	
		über 1 km	bis 1 km
Bedburg-Hau	110	55	77
Emmerich am Rhein	145	73	102
Goch	120	60	84
Kalkar	100	50	70
Kleve	150	75	105
Kranenburg	135	68	95
Rees	120	60	84
Uedem	100	50	70
Geldern	145	73	102
Issum	145	73	102
Kerken	150	75	105
Kevelaer	140	70	98
Rheurdt	145	73	102
Straelen	150	75	105
Wachtendonk	150	75	105
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	145	36	51
Goch	120	30	42
Kalkar	100	25	35
Kleve	150	38	53
Kranenburg	135	34	47
Rees	120	30	42
Uedem	100	25	35
Geldern	145	36	51
Issum	145	36	51
Kerken	150	38	53
Kevelaer	140	35	49
Rheurdt	145	36	51
Straelen	150	38	53
Wachtendonk	150	38	53
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

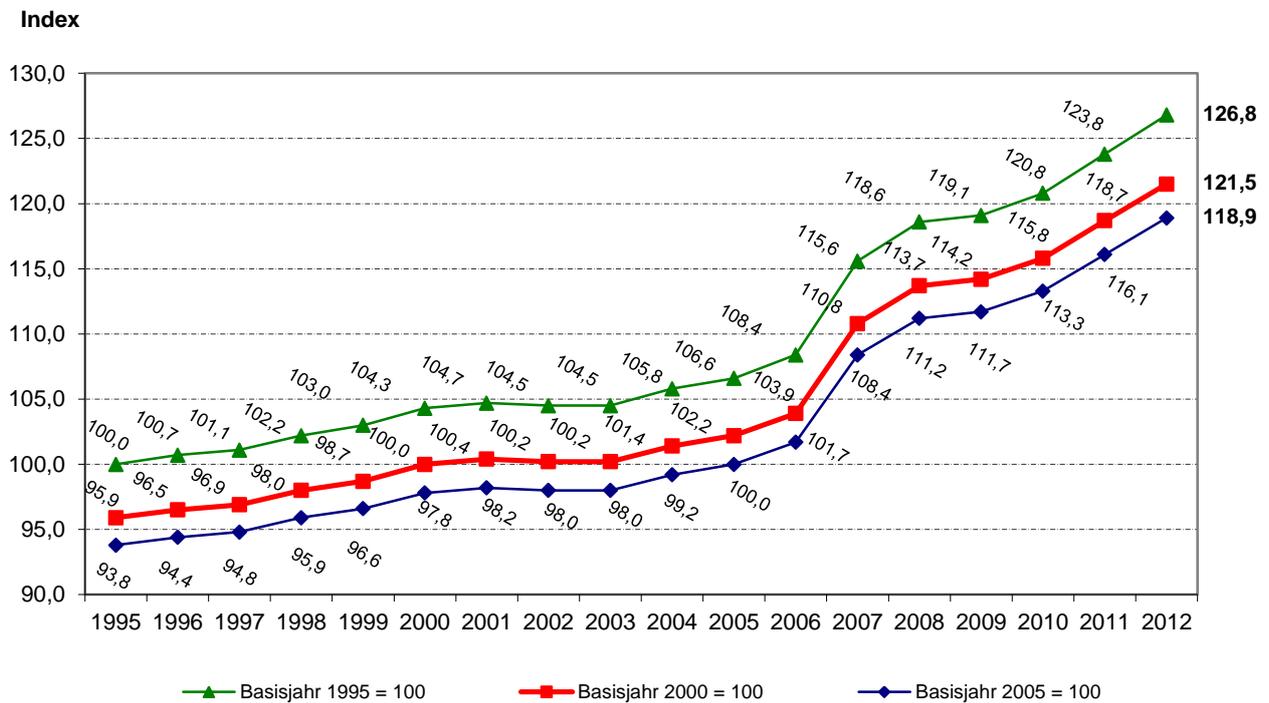
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. Veränderung des Leitzinses) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und Inflationsraten.

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % gestiegen (2011 = 2,5 %). Die Bruttomieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,2 % (2011 = 1,8 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 1,9 % (2011 = 2,2 %).

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.

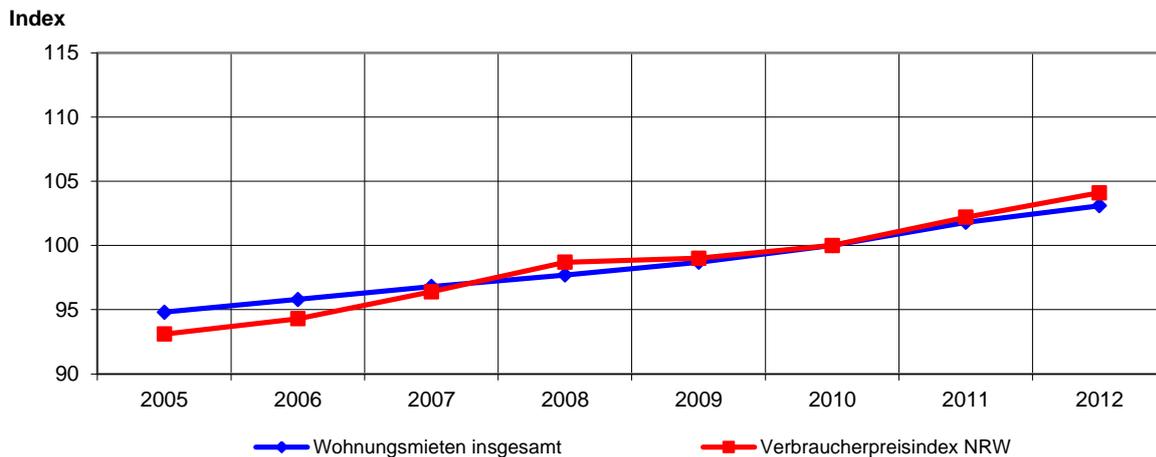


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW
Basisjahr 1995, 2000, 2005



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2010



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik

Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Wohnungsmieten (Bruttomieten ohne Garagennutzung)	94,8	95,8	96,8	97,7	98,7	100,0	101,8	103,1
Verbraucherpreisindex NRW	93,1	94,3	96,4	98,7	99,0	100,0	102,2	104,1



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 in der derzeit gültigen Fassung

Tarifstelle 7 – Amtliche Grundstückswertermittlung

Tarifstelle 7.1 Gutachten

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

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

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

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr

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

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

Ergänzende Regelung:

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



Tarifstelle 7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

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

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

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

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

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



11.5 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-
Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-
Ausdehnung 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemein-
samer Grenzverlauf
mit den Niederlanden

Nördlichster und
westlichster Kreis
im Regierungsbezirk
Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.06.2012

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	Wohnbe- völkerung	Veränderung zum Vorjahr	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61	13.159	-40	214,7
Emmerich am Rhein	80	29.754	224	371,3
Geldern	97	33.636	-21	347,2
Goch	115	34.322	191	297,5
Issum	55	11.840	-57	216,6
Kalkar	88	13.862	42	157,1
Kerken	58	12.674	-26	218,5
Kevelaer	101	28.377	15	282,1
Kleve	98	49.667	240	507,9
Kranenburg	77	9.981	3	129,7
Rees	110	22.077	-145	201,4
Rheurdt	30	6.714	-31	223,7
Straelen	74	15.577	135	210,3
Uedem	61	8.106	-108	133,0
Wachtendonk	48	7.965	64	165,5
Weeze	79	10.792	58	135,8
Kreis Kleve	1.232	308.503	544	250,4
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.156.903	154	974,8
Nordrhein- Westfalen	34.082	17.837.706	1.194	523,4