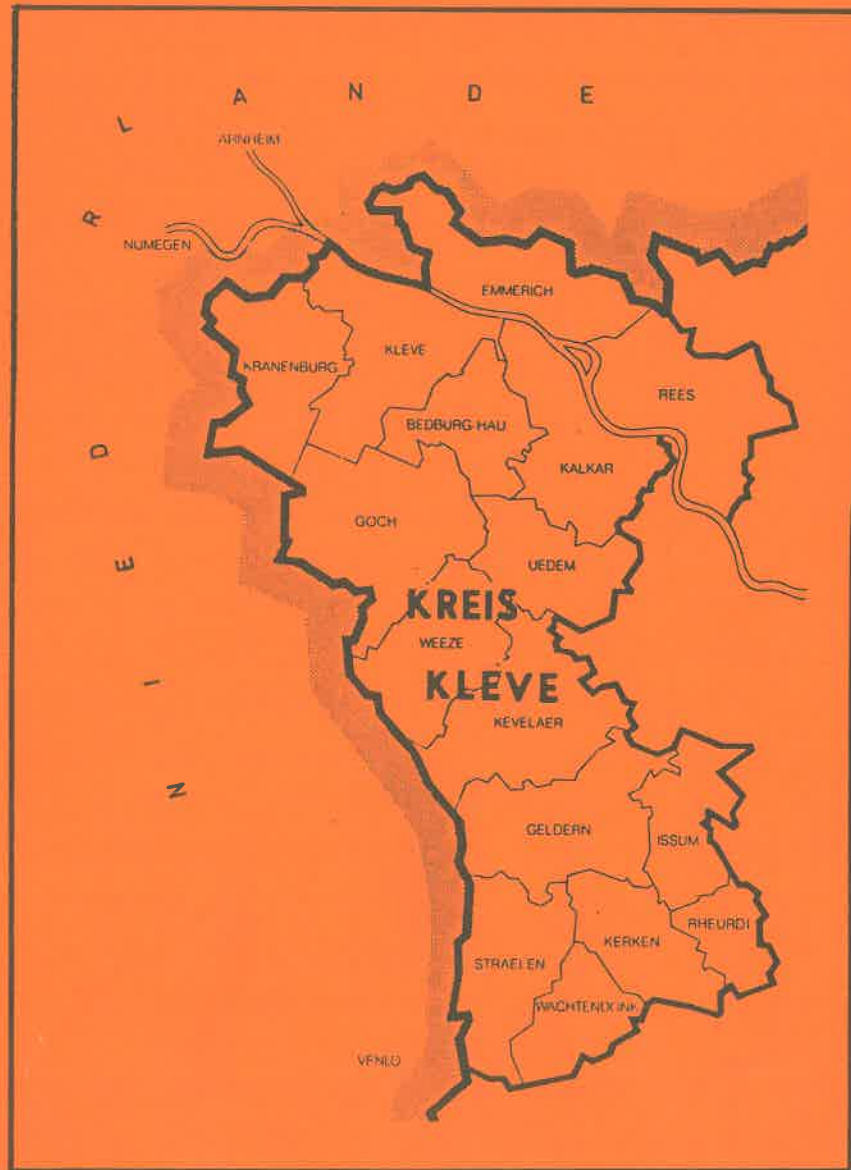




Kreis

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht

1993

KREIS KLEVE

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Geschäftsstelle: Brabanter Straße 58 - 60, 47533 Kleve

Tel.: 02821/85633 oder 85629

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr: 10,-- DM

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. Allgemeine Information	
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	3
-Mitgliederliste des Gutachterausschusses	4
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	5
2.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
2.5 Kaufpreissammlung	7
3. Angaben zum Kreis Kleve	
3.1 Räumlicher Geltungsbereich (Bevölkerungsdichte, Fläche)	8
4. Allgemeines zum Grundstücksmarkt	9
4.1 Gesamtmarkt	10
4.2 bebaute Grundstücke	11
Tabellen über schlüsselfertige Objekte	12 + 13
4.3 Bauland	
4.3.1 Entwicklung der Wohnbaulandwerte	14
- Tabelle von Wohnbaulandverkäufen	15 - 16
(nördliche 8 Gemeinden des Kreises)	
- Tabelle von Wohnbaulandverkäufen	17
(südliche 8 Gemeinden des Kreises)	
- Tabelle (Umsatz, Fläche, Verkaufszahlen)	18
4.3.2 Entwicklung der Gewerbebaulandpreise	19
- Tabelle (Umsatz, Fläche, Verkaufszahlen)	
4.3.3 Bodenrichtwerte (allgemeine Information)	20
- Tabelle über Erschließungs- und Kanalanschluß- beiträge	21
Ausschnitt aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen	22
4.4 Eigentumswohnungen	23
- Kauffälle differenziert nach dem Gesamtkaufpreis mit graphischer Darstellung der Jahre 1990 - 1993	24
- Tabelle über Umsatz, Verkaufsfälle, Wohnungs- einheiten im Vergleich zu 1992	25
4.5 Teilmarkt "Landwirtschaft" (Gesamtübersicht)	26
- Tabelle über durchschnittliche Acker- und Grün- landpreise von 1990 bis 1993 und Richtwerte für Forst- und Landwirtschaftsflächen	27
4.5.1 - Milchkontingent	28
5. Schlußbemerkung	29

Grundstücksmarkt im Kreise Kleve 1993

1. Vorbemerkung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1993 legt der Gutachterausschuß im Kreis Kleve die dritte gedruckte Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1993 für das Kreisgebiet vor.

Durch diese Marktübersicht will der Gutachterausschuß für Grundstückswerte zumindest in Teilbereichen der Neufassung der Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 07.03.1990 gerecht werden.

Wenngleich auch aus personellen Gründen die Ableitung erforderlicher Daten aus den Kaufverträgen, die Ermittlung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, nur sehr begrenzt möglich ist, so können doch wenigstens Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt getroffen werden.

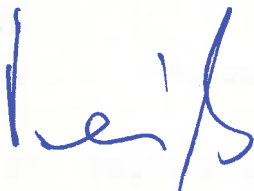
Ergänzend zum Marktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuß bereits alljährlich die schon bekannte Richtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000.

Hierdurch soll der Grundstücksmarkt transparent gestaltet werden.

Gleichzeitig möchte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte seine Arbeit und die der Geschäftsstelle der Öffentlichkeit vorstellen.

Es ist beabsichtigt, den Grundstücksmarktbericht nunmehr alljährlich herauszubringen

Kleve, den 15. April 1994



Preis

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Wilbert

Geschäftsführer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

2. Allgemeine Information

2.1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein-Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gebildet. Sie gibt es heute überall in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten.

Die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse und seiner Geschäftsstellen sind im wesentlichen in dem nachfolgend genannten Bundesgesetz und der dazu erlassenen Landesverordnung verankert:

Baugesetzbuch (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2253), Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften", Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 - 199

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW-GAVO NW) vom 07. März 1990 (veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 156)

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß - eine Landeseinrichtung - ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Ausschusses werden durch die Bezirksregierung jeweils auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Es handelt sich um eine ehrenamtliche Tätigkeit.

Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder die damit im Zusammenhang stehenden Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen erfahren sein. Infolgedessen kommen die ehrenamtlichen Gutachter insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Immobilienwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Kreisgebiet Kleve zuständig.

**Liste der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Kleve (Stand 01.01.1993)**

Vorsitzender

Preiß, Helmut Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertreter

Ermert, Heinrich Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamtsrat
Janssen, Wolfgang Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat z. A.

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter:

Hüttner, Georg Dipl.-Ing., Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

van Ackeren, Werner Bau.-Ing., Architekt
Baumgärtner, Gerd vereidigter landwirtschaftl. Sachverständiger
Brammen, Gerd Betriebswirt (grad.)
Brinkmann, Kurt Wohnungswirt (grad.)
Eck, Rudi Immobilienkaufmann
Fehlemann, Otto Dipl.-Kaufmann
Dr. Flintrop, Helmut Dipl.-Ing., Architekt
Forthmann, Hermann Architekt
Gietemann, Johann Bautechniker
Hermanns, Robert Dipl.-Design., Architekt
Hetzel, Helmut Architekt
Hout, Hans Dipl.-Ing., Bauunternehmer
Mallepree, Hans Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat i. R.
Lukassen, Richard Immobilienkaufmann
Dr. Scholl, Walter Landwirtschaftsdirektor i. R.
Schoofs, Heribert Bausachverständiger
Thelosen, Gerhard Ing. (grad.) Bauunternehmer
Völling, Bruno Dipl.-Ing., Architekt
Zech, Günter Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden:

Janßen, Helmut Steueramtsrat
Kerkmann, Udo Steueramtsrat

Stellvertreter:

Leigraf, Hans Steueramtsinspektor
Fruhen, Hans Gerd Steueramtmann

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

(§ 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW)

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten zu Grundstücken auf Antrag der in § 193 Abs. 1 BauGB genannten Berechtigten
 - Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und entschädigungsgesetzes (EEG NW)
 - Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
 - a) den Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen
 - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
 - Zustandsfeststellung auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NW
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten - wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.
 - Führung einer Kaufpreissammlung
- darüber hinaus kann der Gutachterausschuß noch
- Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten
 - Mietwertübersichten erstellen

Der Gutachterausschuß wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Er berät und beschließt grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung, wobei eine Ortsbesichtigung voranzugehen hat.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Ausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Außerdem sind dabei die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden zu beteiligen.

2.4 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 wurde, 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 beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Kleve - Brabanner Straße 58 - 60 gebildet.

Geschäftsführer:

Wilbert, Norbert

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamtmann

Telefon 02821/85 629

oder Geschäftsstelle

Telefon 02821/85 633

Die Geschäftsstelle arbeitet ausschließlich nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
3. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
4. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
5. die Vorbereitung der Wertermittlungen,
6. die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
8. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

2.5 Kaufpreissammlung

Eine der Hauptaufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung sowie die Ableitung erforderlicher Daten. Gemäß § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüssen. Der Gutachterausschuß ist die einzige gesetzliche Sammelstelle für derartige Grundstücksgeschäfte. Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve umfassend informiert ist. Die Kaufpreissammlung bildet gleichzeitig auch die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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 sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

3. Angaben zum Kreis Kleve

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung 40 km

8 Städte

8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

Gesamtfläche 1.230 qkm

Davon sind ca.

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

Stand : 30.06.1993

Stadt / Gemeinde	Fläche	%	Wohnbevölkerung	%
Bedburg - Hau	61,29	4,98	12 284	4,38
Emmerich	80,09	6,50	29 003	10,34
Geldern	96,87	7,86	30 528	10,89
Goch	115,27	9,36	30 410	10,85
Issum	54,51	4,43	11 345	4,05
Kalkar	88,23	7,17	12 007	4,28
Kerken	57,99	4,71	11 802	4,21
Kevelaer	100,52	8,16	24 824	8,89
Kleve	87,72	7,04	47 543	16,88
Kranenburg	76,95	6,25	8 229	2,83
Rees	109,64	8,90	19 489	6,95
Rheurdt	30,01	2,44	5 781	2,07
Straelen	73,98	6,01	13 830	4,94
Uedem	60,95	4,95	7 223	2,58
Wachtendonk	47,78	3,89	6 847	2,44
Weeze	79,50	6,45	9 076	3,24
Kreis Kleve	1.231,30	100,00	280 329	100,00

4. Grundstücksmarkt und Preisentwicklung

Allgemeines:

Der Grundstücksmarkt im Kreise Kleve wird in fünf Teilbereiche gegliedert:

- 4.1 Gesamtmarkt
- 4.2 bebaute Grundstücke
- 4.3 Bauland
- 4.4 Wohnungseigentum
- 4.5 Land- u. Forstwirtschaft.

Ausgewertet wurden nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen, Schenkungen, Bruchteilsübertragungen (z. B. Straßenlandverkäufe oder dergleichen).

Die nachfolgenden Übersichten sollen allein der Markttransparenz dienen. Dem fachkundigen und interessierten Bürger wird das Marktgeschehen in den einzelnen Teilmärkten beim Vergleich mit den Vorjahren sicherlich darüberhinaus eine aufschlußreiche Information sein.

Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve resultiert noch aus der Zeit vor der kommunalen Neugliederung. Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Nord-/Südgefälle gezeigt, sodaß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich.

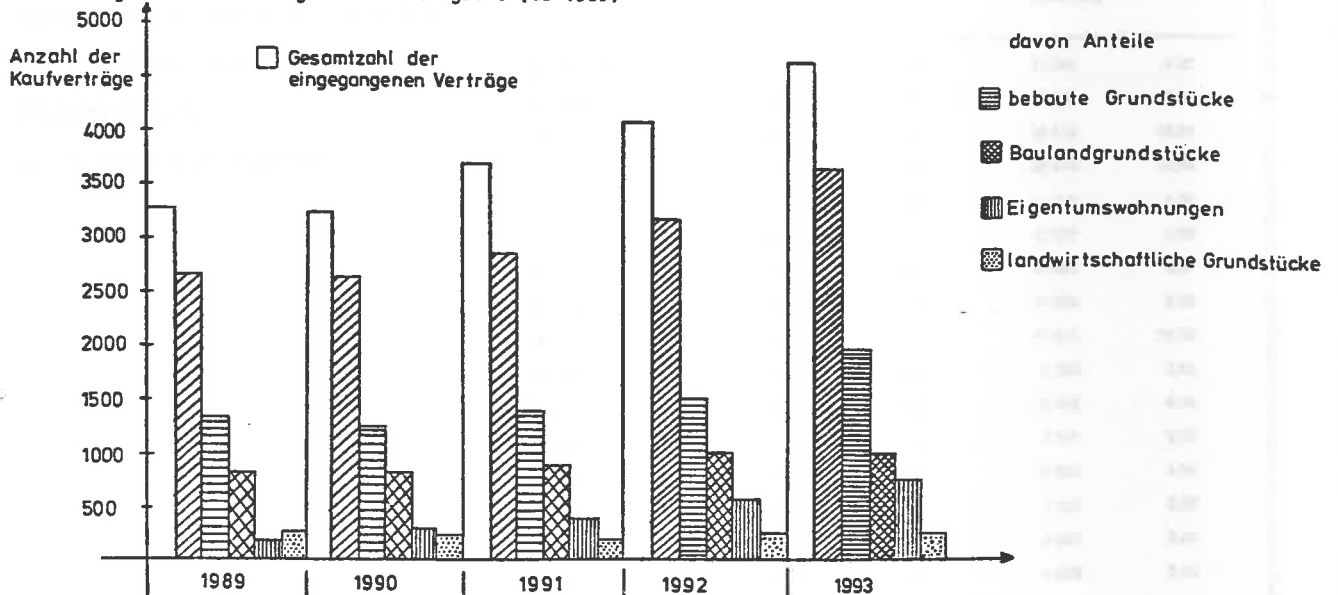
4.1 Gesamtmarkt

	(1993)	%	(1992)	(1991)	(1990)
Gesamtzahl der Kaufverträge	4639	+ 15	4033	3670	3236
davon wurden ausgewertet	3932*	+ 19	3303*	2882*	2626*
bebaute Grundstücke	1936	49	45 %	49 %	47 %
Bauland (Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbauflächen)	990	25	30 %	30 %	32 %
Wohnungseigentum	766	20	18 %	14 %	11 %
Landwirtschaft (Agrarland, Wald, Abgrabung, Gartenbauflächen)	240	6	7 %	7 %	10 %
Umsatz (Mill. DM)	917,4	+ 30	708	572	505
bebaute Grundstücke	609,5	66	66 %	70 %	68 %
Bauland	106,0	12	13 %	13 %	15 %
Wohnungseigentum	159,5	17	17 %	12 %	9 %
Landwirtschaft	42,4	5	4 %	5 %	9 %

*Ausgewertet wurden nur Kaufverträge über ganze wirtschaftliche Einheiten.

Im Jahre 1990 hatte der Gesamtumsatz erstmalig die halbe Milliardengrenze überschritten. Nach weiteren deutlichen Umsatzsteigerungen in den Jahren 1991 bis 1993 nähert sich der Gesamtumsatz schon der 1 Milliardengrenze. Das Wohnungseigentum ist der einzige Marktbereich mit kontinuierlich ansteigenden Zahlen seit 1990. Die Landwirtschaft nimmt nur einen geringen Anteil am gesamten Immobilienmarkt ein.

Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1989)



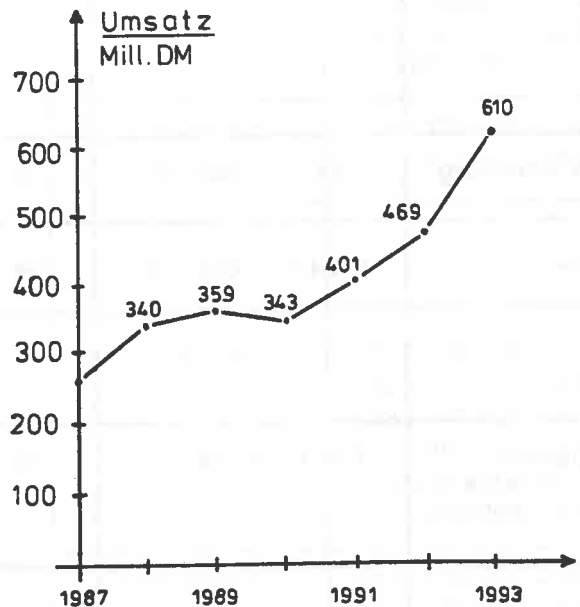
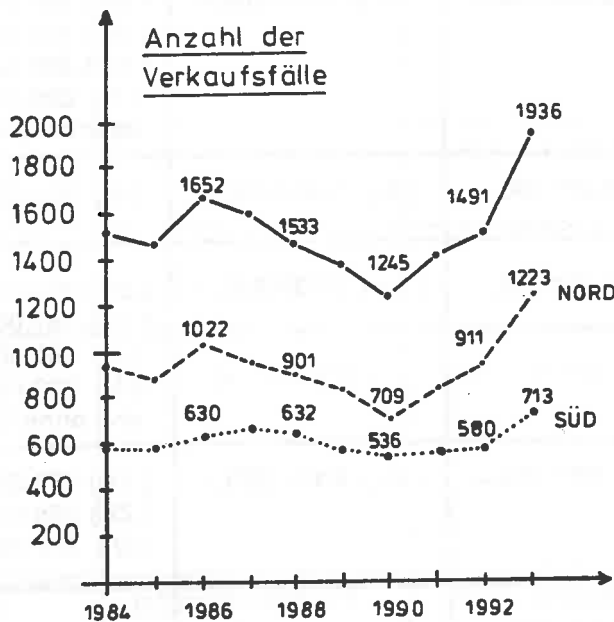
4.2 bebaute Grundstücke

Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr 0 %

- bebaute Grundstücke nehmen mit 49 % der Verkaufsfälle und 66 % des Umsatzes mit Abstand den ersten Platz ein.
- im Vergleich zum Vorjahr sind deutliche Steigerungen sowohl bei den Verkaufszahlen (+ 30 %) wie auch beim Umsatz (+ 30%) festzustellen.
- der durchschnittliche Kaufpreis, resultierend aus den Faktoren Umsatz durch Verkaufsfälle, liegt wiederum bei 315.000,-- DM; was einer Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr von 0 % entspricht.

Umsatz/Verkaufsfälle

1987 = 162.283,-- DM
1988 = 221.788,-- DM + 36,7 %
1989 = 258.273,-- DM + 16,5 %
1990 = 275.502,-- DM + 6,7 %
1991 = 287.044,-- DM + 4,1 %
1992 = 314.866,-- DM + 9,7 %
1993 = 314.824,-- DM 0 %



- der Anteil schlüsselfertiger Objekte betrug 21 % des Gesamtumsatzes aller veräußerten, bebauten Liegenschaften. Eine Aufschlüsselung nach Gemeinden mit den jeweiligen Anteilen an schlüsselfertigen Doppelhaushälften zeigen die nachfolgenden zwei Seiten.

Bebauter Grundstücksmarkt

NORD - Gemeinden	Gesamtumsatz aller Objekte DM	Schlüsselfertige Objekte	Doppelhaus- hälften DM	Durchschnitts- werte
Bedburg-Hau	(77) 22.850.907,-	(31) 9.693.270,-	(23) 6.464.847,-	(23) 281.000,- insg. (10) 273.000,- o.G. (13) 286.000,- m.G.
Emmerich	(235) 75.525.335,-	(26) 7.054.810,-	(18) 5.238.465,-	(18) 291.000,- insg. (4) 296.000,- o.G. (5) 313.000,- m.G. (9) 268.000,- m.G. aber ohne Keller
Goch	(245) 66.903.100,-	(63) 17.514.300,-	(61) 16.489.750,-	(61) 270.000,- insg.
Kalkar	(88) 24.088.973,-	(11) 5.823.680,-	(3) 778.400,-	(3) 260.000,- insg. (2) 256.000,- o.G. (1) 267.000,- m.G.
Kleve	(304) 98.693.813,-	(50) 18.760.700,-	(41) 12.066.200,-	(41) 294.000,- insg. (25) 292.000,- o.G. (15) 298.000,- m.G. (1) 286.000,- m.G. aber ohne Keller
Kranenburg	(63) 17.368.450,-	(13) 3.481.500,-	(5) 1.303.000,-	(5) 261.000,- insg.
Rees	(124) 31.652.728,-	(26) 7.184.228,-	(21) 5.738.000,-	(21) 273.000,- insg. (14) 287.000,- o.G. (2) 305.000,- m.G. (5) 222.000,- o.G. und ohne Keller
Uedem	(87) 24.448.902,-	(40) 11.091.742,-	(31) 8.614.250,-	(31) 278.000,- insg. (22) 266.000,- o.G. (9) 307.000,- m.G.
Summe	(1223)361.532.208,-	(260) 80.604.230,-	(203)56.692.912,-	(203) 279.000,- insg. (77) 280.000,- o.G. (45) 298.000,- m.G. (10) 270.000,- m.G. aber ohne Keller

o.G. = ohne Garage ; m.G. = mit Garage ; RH = Reihenhaus

Bebauter Grundstücksmarkt

SÜD - Gemeinden	Gesamtumsatz aller Objekte DM	Schlüsselfertige Objekte	Doppelhaus- hälften DM	Durchschnitts- werte
Geldern	(179) 65.113.801,-	(42) 13.179.083,-	(22) 7.348.703,-	(22) 320.000,- insg. (12) 305.000,- o.G. (10) 339.000,- m.G. (14) 279.000,- RH o.G.
Issum	(64) 19.732.465,-	(14) 4.513.175,-	(5) 1.661.675,-	(5) 332.000,- insg. (5) 332.000,- o.G. (7) 268.000,- RH o.G.
Kerken	(74) 23.604.366,-	(4) 1.809.100,-	- -,-	- -,-
Kevelaer	(160) 43.592.302,-	(28) 9.873.326,-	(16) 5.020.061,-	(16) 295.000,- insg. (9) 289.000,- o.G. (7) 307.000,- m.G.
Rheurdt	(31) 12.753.000,-	(2) 765.000,-	(2) 382.500,-	(2) 382.500,- insg.
Straelen	(107) 49.458.376,-	(22) 8.705.345,-	(13) 4.197.349,-	(13) 323.000,- insg. (7) 356.000,- o.G. (6) 269.000,- o.G. und ohne Keller
Wachtendonk	(60) 23.056.146,-	(19) 8.899.812,-	(13) 4.834.612,-	(13) 372.000,- insg. (13) 372.000,- m.G.
Weeze	(38) 10.612.620,-	- -,-	- -,-	- -,-
Summe SÜD	(713) 247.923.076,-	(131) 47.744.841,-	(71) 23.827.400,-	(71) 336.000,- insg. (33) 316.000,- o.G. (32) 348.000,- m.G. (6) 269.000,- o.G. und ohne Keller (21) 275.000,- RH o.G.
Summe NORD	(1223)361.532.208,-	(260) 80.604.230,-	(203)56.692.912,-	(203) 279.000,- insg. (77) 280.000,- o.G. (45) 298.000,- m.G.
Summe KREIS KLEVE	(1936)609.455.284,-	(391) 128.349.071,-	(274)80.520.312,-	(274) 294.000,- insg. (110) 291.000,- o.G. (77) 319.000,- m.G.

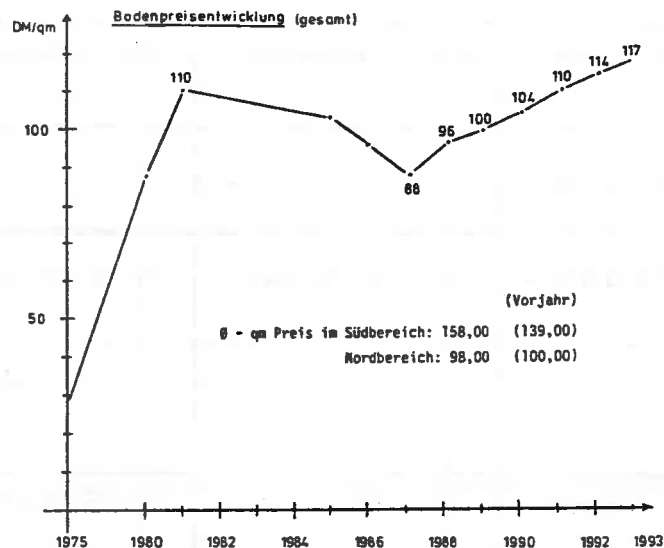
4.3 Bauland

4.3.1 Entwicklung der Wohnbaulandwerte

- der Teilmarkt "Bauland" liegt mit 25 % der Verkaufsfälle an zweiter Stelle und mit 12 % des Umsatzes nur noch an dritter Stelle des Gesamtmarktes,
- die Anzahl der Verkaufsfälle ist bei den Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorjahr um 26 % gestiegen; der Umsatz um 12 % (Tabelle).

	1990	1991	1992	91/92	1993	92/93
Verkaufsfälle	N 352	382	519		529	
	S 364	363	380	+ 21 %	393	+ 2,6 %
	insg. 716	745	899		922	
Fläche (ha)	N 41,6000	30,8681	49,9776		56,6195	
	S 25,7000	22,8689	26,0904	+ 42 %	26,1746	+ 9 %
	insg. 67,3000	53,3770	76,0680		82,7941	
Umsatz (DM)	N 33.141.000	28.440.762	50.195.379		55.351.304	
	S 29.557.000	30.361.943	36.323.170	+ 47 %	41.448.728	+ 12 %
	insg. 62.698.000	58.802.705	86.517.549		96.800.032	
m ² -Preis	104,--	110,--	114,--	+ 4 %	117,--	+ 2,6 %

- der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 117,-- DM, resultierend aus den Faktoren Gesamtumsatz durch Verkaufsfälle.



Nachfolgende Tabellen zeigen die Anzahl der einzelnen Baulandverkäufe in den jeweiligen Gemeinden innerhalb der letzten 7 Jahre. Zunächst die 8 Gemeinden des Nordbereiches und dann die des Südbereiches.

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Bedburg-Hau		45	23	33	21	20	18	18	31
	Hau	18	12	8	16	6	8	4	4
	Huisberden	-	-	-	-	-	2	-	1
	Schneppenbaum Till-Moyland	25 2	11 -	19 16	4 1	12 2	8 -	14 -	19 7
Emmerich		50	42	52	44	46	46	87	65
	Borghees	1	-	-	1	-	2	-	1
	Dornick	-	1	2	-	-	1	-	-
	Elten	6	12	13	13	9	5	10	27
	Emmerich	23	14	23	15	18	17	38	26
	Hüthum	11	8	11	14	13	12	18	7
	Klein-Netterden	7	-	-	-	-	-	-	1
	Praest Vrasselt	1 1	5 2	1 2	- 1	3 3	7 2	11 10	5 2
Goch		35	26	31	36	53	60	80	84
	Asperden	7	2	7	3	4	5	5	7
	Goch	19	15	17	13	24	37	43	47
	Hassum	-	1	-	3	1	4	4	2
	Hülm	-	-	-	-	-	1	-	-
	Hommersum	-	-	-	-	-	-	1	-
	Kessel	3	4	1	4	4	2	-	5
	Nergena	4	1	1	4	4	2	4	5
	Nierswalde Pfalzdorf	- 2	- 3	- 5	3 6	1 15	1 8	1 22	1 17
Kalkar		13	20	21	29	38	48	63	66
	Altkalkar	-	4	1	4	17	27	25	19
	Appeldorn	1	7	4	7	5	4	12	22
	Grieth	2	4	1	4	1	4	6	5
	Hönnepel	4	1	4	3	1	-	1	-
	Kalkar	2	2	4	3	2	1	4	9
	Niedermörnter	2	-	1	2	2	3	5	4
	Wissel	2	2	6	6	9	9	10	7
Kleve		82	71	77	92	93	86	111	89
	Bimmen	-	1	-	1	-	-	-	1
	Donsbrüggen	2	3	2	3	2	1	2	4
	Düffelward	-	2	-	1	-	-	-	-
	Griethausen	6	1	2	5	7	6	1	3
	Keeken	-	-	1	-	-	-	1	2
	Kellen	14	15	17	16	5	9	17	13
	Kieve	18	12	22	35	32	22	61	25
	Materborn	33	27	21	22	31	23	13	21
	Reichswalde	5	4	6	4	4	9	9	7
	Rindern	4	6	5	5	11	16	6	10
	Schenkenschanz	-	-	-	-	-	1	-	-
	Warbeyen	-	-	1	-	-	-	-	-
	Wardhausen	-	-	-	-	1	-	1	3

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Kranenburg		17	24	24	43	30	38	49	59
	Frasselt	-	1	1	1	-	1	-	1
	Kranenburg	10	9	6	17	18	21	32	38
	Mehr	-	-	-	-	-	-	2	-
	Niel	-	-	-	-	-	-	-	1
	Nütterden	7	14	17	25	12	14	14	13
	Wyler	-	-	-	-	-	1	-	4
Zyfflich	-	-	-	-	-	1	1	2	
Rees		30	22	36	43	40	51	68	97
	Bienen	1	1	3	2	1	3	5	9
	Esserden	1	1	1	-	3	2	4	8
	Haffen-Mehr	5	3	3	12	5	9	8	21
	Haldern	6	2	9	12	13	4	9	23
	Millingen	5	1	4	5	9	13	17	5
	Rees	12	14	16	12	9	20	25	31
Uedem		9	4	12	23	32	35	43	38
	Keppeln	2	-	2	1	-	2	5	4
	Uedem	7	4	10	22	32	33	38	34
Summe	Nordbereich	281	232	286	331	352	382	519	529

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
Geldern		55	66	123	122	97	119	117	123
	Geldern	20	31	67	48	52	53	61	51
	Kapellen	3	3	6	7	2	5	10	8
	Pont	3	2	3	5	1	-	3	9
	Veert	12	15	21	32	14	22	20	25
	Vernum	8	3	9	5	5	22	7	7
Walbeck	9	12	17	25	23	17	16	23	
Issum		27	8	19	20	39	30	32	47
	Issum Sevelen	21 6	3 5	15 4	14 6	33 6	21 9	22 10	33 14
Kerken		33	18	25	71	42	29	35	41
	Aldekerk	2	2	-	27	9	2	7	4
	Eyll	11	5	-	27	9	2	1	-
	Nieukerk Stenden	12 8	10 1	10 6	29 4	16 10	21 2	16 11	29 8
Kevelaer		48	46	96	108	106	95	95	70
	Klein-Kevelaer	1	-	8	2	-	2	3	2
	Kevelaer	30	33	65	74	69	51	66	46
	Kervendonk/-heim	2	-	1	-	-	11	6	2
	Twisteden	7	2	4	8	8	5	8	14
	Wetten Winnekendonk	1 7	1 10	5 13	3 21	6 13	6 20	1 11	1 5
Rheurdt		6	8	8	10	7	5	14	14
	Rheurdt Schaephuysen	6 -	7 1	7 1	8 2	4 3	- 5	5 9	5 9
Straelen		32	26	28	25	41	39	48	69
	Herongen	1	8	9	9	6	4	7	17
	Straelen Broekhuysen	31 -	18 -	19 -	16 -	35 -	35 -	41 -	48 4
Wachtendonk		11	14	17	20	23	30	22	11
	Wachtendonk Wankum	6 5	4 10	10 7	12 8	9 14	5 25	13 9	7 3
Weeze		6	8	4	12	9	16	17	18
	Weeze Wemb	6 -	8 -	4 -	12 -	9 -	16 -	10 7	9 9
Summe	Südbereich	218	194	320	388	364	363	380	393
Summe	Kreis Kleve	499	426	606	719	716	745	899	922

Übersicht über die Wohnbaulandverkäufe, aufgeschlüsselt nach Gemeinden,
Anzahl der Verträge, Umsatz und Flächen

Wohnbauland 1993

Gemeinde	*	Umsatz DM	Fläche ha	U / F
Bedburg - Hau	31	6.558.821,--	6,7014	98,--
Emmerich	65	9.917.477,--	9,3900	106,--
Goch	84	8.239.279,--	8,4942	97,--
Kalkar	66	3.240.764,--	4,7556	68,--
Kleve	89	13.360.091,--	10,1626	131,--
Kranenburg	59	2.883.177,--	4,8879	59,--
Rees	97	8.100.363,--	8,5272	95,--
Uedem	38	3.051.332,--	3,7006	82,--
Summe NORD	529	55.351.304,--	56,6195	98,--
Vergleich 1992	519	50.195.379,--	49,9776	100,--
Geldern	123	12.528.971,--	7,6468	163,--
Issum	47	8.304.807,--	4,0309	206,--
Kerken	41	4.294.650,--	2,8361	151,--
Kevelaer	70	5.488.042,--	4,3262	127,--
Rheurdt	14	2.368.279,--	1,1129	213,--
Straelen	69	5.325.699,--	3,6607	145,--
Wachtendonk	11	1.587.852,--	0,9187	173,--
Weeze	18	1.550.428,--	1,6423	63,--
Summe Süd	393	41.448.728,--	26,1746	158,--
Vergleich 1992	380	36.332.170,--	26,0904	139,--
Kreis Kleve	922	96.800.032,--	82,7941	117,--
Vergleich 1992	899	86.517.549,--	76,0680	114,--

* Anzahl der Verträge

U/F = x = Arithmetisches Mittel

4.3.2 Entwicklung der Gewerbebauandflächen

Übersicht über die Gewerbebauandverkäufe, aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Anzahl der Verträge, Umsatz und Flächen

Gewerbebauand 1993

Gemeinde	*	Umsatz DM	Fläche ha	U / F
Bedburg - Hau	-	-----,-	-,-----	-,--
Emmerich	9	1.728.380,-	5,4214	32,-
Goch	9	760.468,-	3,6443	21,-
Kalkar	2	205.520,-	0,7236	28,-
Kleve	10	2.112.052,-	4,9033	43,-
Kranenburg	8	571.285,-	2,9016	20,-
Rees	4	335.104,-	0,8654	39,-
Uedem	6	614.666,-	2,4998	25,-
Summe NORD	48	6.327.475,-	20,9594	30,-
Vergleich 1992	32	3.709.303,-	13,5023	27,50
Geldern	7	1.389.630,-	1,9618	59,-
Issum	2	107.600,-	0,2708	40,-
Kerken	-	-----,-	-,-----	-,--
Kevelaer	5	773.126,-	2,2346	34,50
Rheurdt	-	-----,-	-,-----	-,--
Straelen	4	460.086,-	1,3942	33,-
Wachtendonk	-	-----,-	-,-----	-,--
Weeze	2	93.940,-	0,6670	22,-
Summe Süd	20	2.824.382,-	6,5284	43,-
Vergleich 1992	34	4.404.741,-	14,4680	30,50
Kreis Kleve	68	9.151.857,-	27,4878	33,-
Vergleich 1992	66	8.114.044,-	27,9703	29,-

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei

33,00 DM/qm

Das entspricht einer Preissteigerung von 14 %

Grundsätzlich muß darauf hingewiesen werden, daß dieser Markt ausschließlich von den Städten und Gemeinden beherrscht wird. Allgemein ist auch bekannt, daß es sich dabei um stark subventionierte Preise handelt. Steigende Herstellungskosten der Erschließungsanlagen und geringere Landeszuwendungen werden aber in absehbarer Zeit dazu führen, daß die Kommunen einen höheren Teil der Erschließungskosten künftig auf den Kaufpreis umlegen. Der Trend ist jetzt schon ablesbar. Die ermittelten Quadratmeterpreise sind erschließungsbeitragsfreie Durchschnittswerte.

* Anzahl der Verträge

U/F = x = Arithmetisches Mittel

4.3.3

Bodenrichtwerte

Wie bereits anfangs erwähnt, ist eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Nach § 11 GAVO NW hat der Gutachterausschuß bis zum 30. April jeden Jahres diese Bodenrichtwerte zu ermitteln und in einer Bodenrichtwertkarte zu veröffentlichen. Bis zum 30. Juni jeden Jahres ist die Karte dann bei den Gemeinden für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.

Die Bodenrichtwertkarte des Kreises Kleve im Maßstab 1 : 50.000 beinhaltet insgesamt 296 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 223 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen -erschließungsbeitragsfrei-
- 28 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen -erschließungsbeitragsfrei-
- 26 Bodendrichtwertrahmenwerte für Kernlagen -erschließungsbeitragsfrei-
- 5 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen - erschließungsbeitragspflichtig-
- 8 Bodenrichtwerte als Rahmenwertangabe für landwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte als Rahmenwertangabe für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte als Rahmenwertangabe für forstwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte als Rahmenwertangabe für Wasserlandflächen

Erstmalig hat der Gutachterausschuß die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen als erschließungsbeitragsfreie Werte ermittelt und auch veröffentlicht.

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 Kanalanschluß- und Erschließungsbeiträge der Gemeinden wird nachfolgend eine Übersicht mit den aktuellen Beiträgen abgedruckt, wobei es sich bei den Erschließungsbeiträgen um Durchschnittswerte handelt, da diese Werte von zahlreichen Einflußfaktoren abhängig sind.

Anliegerbeiträge

Kanalanschlußbeiträge (KAB) + Kanalanschlußkosten (KAK) + Erschließungsbeiträge (EB)

Gemeinde	KAB	Zusatz		DM/m ²	EB (DM/m ²) von	bis
Bedburg-Hau	48,60 DM pro lfd. Meter Frontlänge + 2,90 DM/m ²	Meter Frontlänge Grundstücksfläche (ab 01.06.90)	Schmutzwasserkanal	75 %	10,--	25,-- Durchschnitt 25,-- DM/m ²
Emmerich	7,00 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	4,90 2,10	20,--	30,-- Durchschnitt 30,-- DM/m ²
Goch	8,00 DM/m ² + 25 % + 50 %	1 geschossig 2 geschossig 3 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,00 1,00	25,--	35,-- Durchschnitt 30,-- DM/m ²
Kalkar	7,00 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	4,20 2,80	20,--	30,-- Durchschnitt 25,-- DM/m ²
Kleve	8,00 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	5,60 2,40	25,--	50,-- Durchschnitt 35,-- DM/m ²
Kranenburg	13,00 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	10,-- 3,--	25,--	30,-- Durchschnitt 25,-- DM/m ²
Rees	7,20 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regen nur für Gewerbegebiet	7,20 2,64	25,--	35,-- Durchschnitt 30,-- DM/m ²
Uedem	8,00 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	5,60 2,40	20,--	30,-- Durchschnitt 25,-- DM/m ²
Geldern	9,50 DM/m ² + 20 % + 40 %	1 geschossig 2 geschossig 3 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	4,75 4,75	30,--	60,-- Durchschnitt 50,-- DM/m ²
Issum	9,00 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	6,50 2,50	20,--	35,-- Durchschnitt 30,-- DM/m ²
Kerken	11,60 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	8,70 2,99	30,--	35,-- Durchschnitt 30,-- DM/m ²
Kevelaer	8,70 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig			25,--	50,-- Durchschnitt 35,-- DM/m ²
Rheurdt	11,85 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,90 3,95	25,--	50,-- Durchschnitt 40,-- DM/m ²
Straelen	9,90 DM/m ² + 10 % + 20 %	1 geschossig 2 geschossig 3 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,42 2,48	40,--	60,-- Durchschnitt 50,-- DM/m ²
Wachtendonk	10,65 DM/m ²	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	8,52 2,13	30,--	45,-- Durchschnitt 35,-- DM/m ²
Weeze	8,50 DM/m ² + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	4,68 3,82	20,--	30,-- Durchschnitt 25,-- DM/m ²

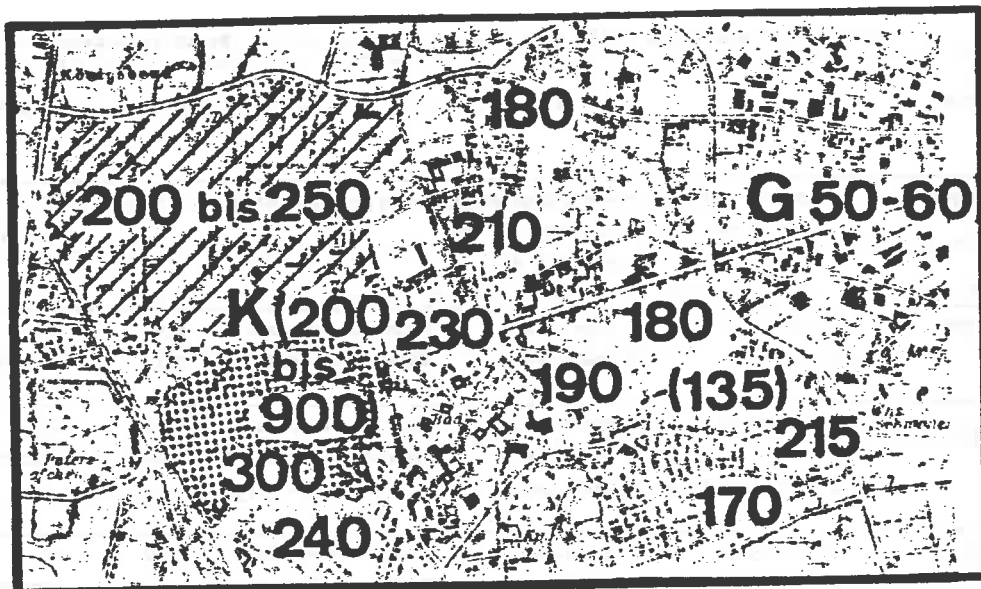
KAK je nach Anschlußart ob Einzel- oder Sammelanschluß zwischen 500,-- bis 3.500,-- DM;

Stand: 01.01.1994

≙ 1.500,-- DM

WAB = Wasseranschlußbeitrag ca. 2,-- DM/m³

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Stand: 31.12.1993 -



Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in DM je m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße - die durchschnittlich je nach Aufwand 20,-- bis 60,-- DM/m² betragen - sind enthalten.

Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen - jedoch keine Geschäftslagen - mit eingeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m²; Grundstückstiefe um 30 m.

mit >>K<< durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen).

Werte in (...) Richtwerte, im Jahr 1993 nicht durch Kaufpreise belegt.

mit >>G<< Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.

mit >>S<< Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete), ohne Wert der vorhandenen Erschließung.

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

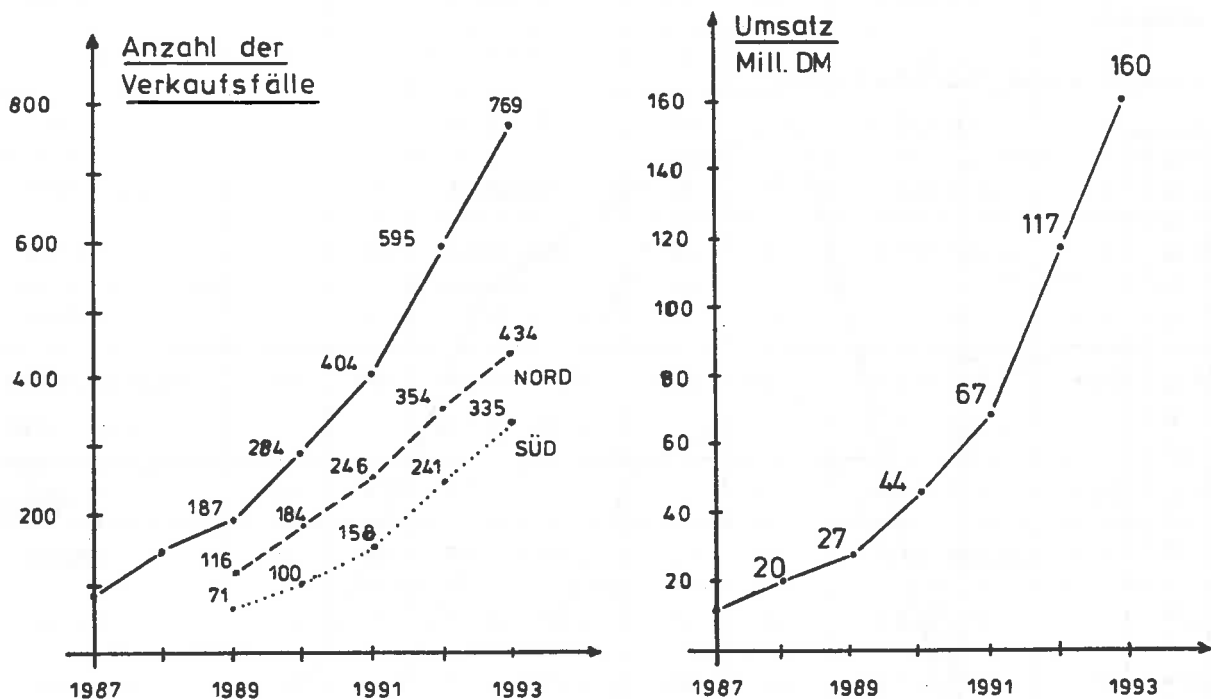
4.4 Eigentumswohnung

Dieser Teilmarkt hat seit 1990 die größten Zuwachszahlen zu verzeichnen. Steigerungsraten von durchschnittlich ca. 40 % pro Jahr geben der Aussage recht:

"Eigentumswohnungen sind die Renner der 90er Jahre."

Insbesondere das unzureichende Baulandangebot, die gestiegenen Baukosten und die hohen Wohnungsmieten tragen zu dieser Marktentwicklung bei. Auch als Kapitalanlage hat dieser Markt einen besonderen Stellenwert erhalten.

Die Verkaufsfälle sind gegenüber dem Vorjahr um 20 %, und der Umsatz ist sogar um weitere 37 % gestiegen.



Personaleinsparungen und krankheitsbedingte längere Personalausfälle haben dazu geführt, daß für 1993 hier keine so detaillierte Auswertung wie in den Vorjahren erfolgen konnte.

Nachweislich existiert jedenfalls nach wie vor ein Nord-/Südwertgefälle. Preise von über 3.000,-- DM/m² sind für neue Eigentumswohnungen (ETW) kein Einzelfall mehr.

Insgesamt konnten über 50 neue Eigentumswohnungen in der Preisklasse von 3.000,-- bis 4.000,-- DM/m² registriert werden, wobei die Verkäufe vorrangig im Südbereich zu beobachten waren. Der Durchschnittswert für eine neu erstellte ETW lag im Südbereich bei 2.900,-- DM/m², ermittelt aus 98 Verkaufsfällen, was gegenüber dem Vorjahr 1992 (2.674,-- DM/m²) einer Preissteigerung von 8,5 % entspricht.

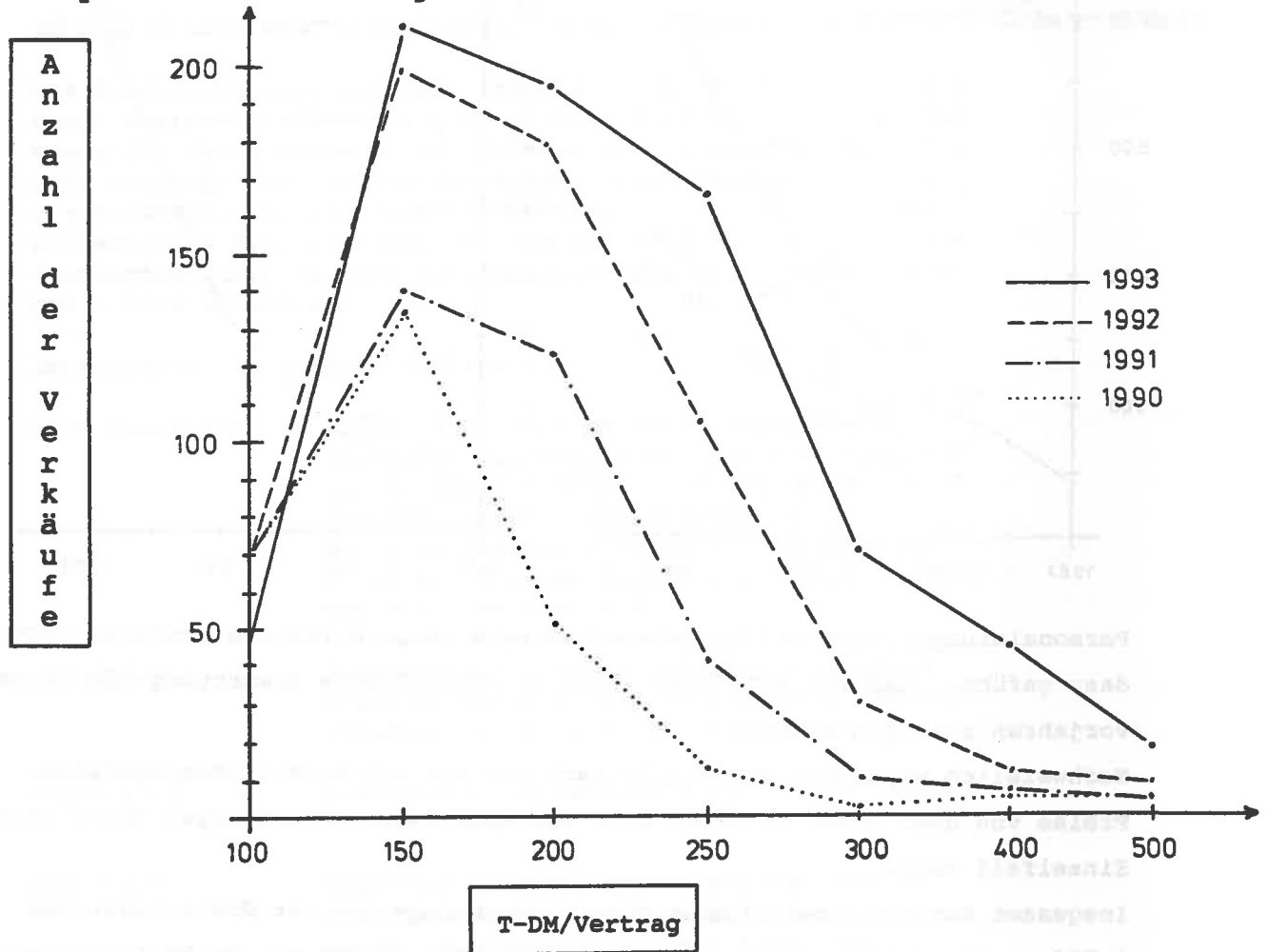
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen in TDM

Tabellarische Darstellung

Jahr	bis 100	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	bis 700	bis 800	bis 900	über 1000
1990	69	134	52	13	1	5	5	2	1	1	1	/
1991	69	140	122	40	10	6	4	4	/	1	/	2
1992	68	197	180	104	29	11	8	1	/	/	2	5
1993	49	210	194	166	69	43	17	8	3	3	1	6

Bei den höheren Werten (ab. 300.000,-- DM) handelt es sich in aller Regel um komplette Wohnungseigentumsanlagen oder um mehrere Wohnungsverkäufe aus einer Anlage.

Graphische Darstellung



Die vorstehende Darstellung zeigt deutlich die Verschiebung zu einer höheren Preiskategorie pro Eigentumswohnung. Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung beträgt nunmehr im Kreis Kleve rd. 176.300,-- DM; das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 15 % (1992 = 153.900,-- DM).

Wohnungseigentum

Umsatz, Vertragszahlen und Anzahl der veräußerten Wohnungseinheiten
im Vergleich 1992/1993

Gemeinden	1992		Umsatz DM	1993		Umsatz DM	1992/1993	
	Anzahl der Verträge	WE		Anzahl der Verträge	WE		Vergleich der Vertragszahlen+	Wohneinheiten
Bedburg-Hau	6	6	931.000,-	11	14	2.585.000,-	+ 5	+ 8
Emmerich	66	72	12.597.608,-	132	160	24.704.843,-	+ 56	+ 88
Goch	58	62	9.329.895,-	61	84	12.052.649,-	+ 3	+ 22
Kalkar	2	3	363.500,-	4	5	704.000,-	+ 2	+ 2
Kleve	175	296	39.723.092,-	185	215	39.301.371,-	+ 10	- 81
Kranenburg	8	8	1.022.498,-	3	6	640.000,-	- 5	- 2
Rees	28	28	4.004.449,-	24	31	4.780.123,-	- 4	+ 3
Uedem	11	11	1.200.376,-	14	14	2.231.600,-	+ 3	+ 3
Summe NORD	354	486	69.172.418,- Ø 142.330,-	434	530	86.999.586,- Ø 164.000,-	+ 80	+ 44
Geldern	39	47	6.797.600,-	107	121	24.361.676,-	+ 68	+ 74
Issum	34	38	7.147.695,-	35	35	7.721.626,-	+ 1	- 3
Kerken	19	20	3.194.700,-	19	20	3.609.200,-	—	—
Kevelaer	109	125	23.222.542,-	56	58	9.749.915,-	- 43	- 67
Rheurdt	3	3	571.500,-	6	14	2.254.000,-	+ 3	+ 11
Straelen	24	27	4.810.454,-	46	50	10.904.375,-	+ 22	+ 23
Wachtendonk	4	5	874.564,-	45	49	11.215.176,-	+ 41	+ 44
Weeze	9	10	1.291.800,-	21	31	3.247.018,-	+ 12	+ 21
Summe SÜD	241	275	47.910.855,- Ø 174.221,-	335	378	73.062.986,- Ø 193.300,-	+ 94	+103
Summe KREIS KLEVE	595	761	117.083.273,- Ø 153.900,-	769	908	160.062.572,- Ø 176.300,-	+174	+147

WE = Wohnungseinheiten

4.5 Teilmarkt "Landwirtschaft"

Der Teilmarkt "Landwirtschaft", hierzu zählen auch die Wald- und Abgrabungsflächen, nimmt am Gesamtmarkt die letzte Stelle ein, was Umsatz und Verkaufszahlen betrifft (siehe hierzu Tabelle Seite 10). Von Jahr zu Jahr fällt dieser Teilbereich gegenüber den anderen Teilmärkten weiter ab. Dennoch ist die Bedeutung der Marktentwicklung nicht uninteressant.

- Gegenüber dem Vorjahr sind die Verkaufszahlen dieses Teilmarktes um + 9 %, die verkauften Flächen ebenfalls um + 9 %, gestiegen, der Geldumsatz sogar um rd. 55 %. Dies liegt aber ausschließlich in den hohen Verkaufspreisen und Verkaufszahlen für Abgrabungsflächen gegenüber dem Vorjahr begründet.

Forst- und Landwirtschaftsflächen
aufgeschlüsselt nach Art der Nutzung 1993

	Fläche ha	%	Umsatz DM	%	Arithm. Mittel x	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM/m ²
Acker- und Grünland	432,89	72	18.808.510,--	44	4,15	184	
Gartenland	13,44	2	1.133.191,--	3	8,75	21	6,61 - 10,89
Waldflächen	17,46	3	294.892,--	1	1,59	13	0,83 - 2,35
Abgrabungsflächen	136,95	23	22.187.986,--	52	17,14	22	12,87 - 21,41
Gesamt	600,74	100	42.424.579,--	100		240	

Die Durchschnittswerte für Abgrabungs- und Auskiesungsflächen beinhalten sowohl den Wert der reinen landwirtschaftlichen Flächen als auch den Wert der zu entnehmenden Bodenvorräte (Sand, Kies, Ton etc.)

Vergleich der Jahre 1990 - 1993 für Acker- und Grünland

	Ackerland								Grünland							
	1990		1991		1992		1993		1990		1991		1992		1993	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S		
< 40	(4) 3,35	(6) 4,50	(12) 3,75	(15) 3,43	(19) 4,36	(10) 3,37	(10) 3,86	(11) 3,86	(3) 2,88	(7) 3,62	(7) 2,79	(10) 3,48	(13) 3,26	(12) 3,34	(3) 2,58	(10) 2,80
40 - 60	(23) 4,58	(20) 4,73	(23) 4,07	(13) 4,13	(22) 4,46	(14) 5,45	(21) 4,17	(24) 4,55	(8) 3,31	(24) 3,78	(8) 3,92	(23) 3,71	(8) 3,28	(19) 4,21	(6) 3,36	(14) 3,44
> 60	(48) 4,45	(17) 5,10	(27) 5,02	(6) 4,84	(26) 4,93	(10) 6,33	(42) 4,62	(14) 5,96	(25) 4,48	—	(21) 4,51	—	(12) 4,49	—	(26) 3,62	—
\bar{x}	(75) 4,40	(43) 4,84	(62) 4,42	(34) 3,94	(67) 4,61	(34) 5,09	(73) 4,41	(49) 4,67	(36) 4,03	(31) 3,74	(36) 4,04	(33) 3,64	(33) 3,71	(31) 3,87	(35) 3,55	(24) 3,21

Die Werte für Acker- und Grünlandflächen sind nach kurzer Stagnation in 1992 weiter gefallen. Für Grünland wurde nur noch in seltenen Fällen mehr als 40.000,-- DM/ha erzielt.

Weitere Marktbeobachtungen haben ergeben:

- die qualitativ besten Acker- und Grünlandflächen (Bonität um 80 Punkte) haben nur noch vereinzelt die Höchstwerte des Vorjahres erreicht.
- unabhängig von der Bodenqualität liegen die Ackerlandpreise durchschnittlich 1,-- DM/m² höher als die Grünlandpreise.
- das Preisniveau der rechtsrheinischen Gebiete (Rees und Emmerich) liegt ca. 1,-- DM/m² höher als das des übrigen Nordbereiches (eine Folge der um ca. 1,-- bis 2,-- DM/m² höher liegenden Quadratmeterpreise im Nachbarkreis Borken).

Die Auswertungen und getroffenen Aussagen haben zu folgenden Richtwerten geführt:

Stand: 31.12.1993

	mindere	bessere
	Bodenqualität	
Ackerland	2,75 bis 4,50	4,00 bis 6,00
Grünland	1,75 bis 3,50	3,00 bis 4,25
Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.		
Gartenbau	je nach Eignung	6,50 bis 11,00
Waldflächen (einschl. Aufwuchs)		0,60 bis 1,80
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.		
Wasserflächen, ohne besonderen Freizeitwert		0,50 bis 1,50

Die Richtwerte sind Bodenwerte in DM je m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Verkehrslage (Hof- oder Ortsnähe), Form, Größe, Erschließung, Oberflächengestalt, Milchkontingente, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung) - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften und besserer Bodenqualität wird der höchste angegebene Richtwert noch überschritten. Das gilt insbesondere für Ackerland im Südbereich und für Grünland und Ackerland im rechtsrheinischen Kreisgebiet.

4.5.1 Milchkontingent

Grundsätzlich ist festzuhalten, daß die Grundstücksveräußerung und die Milchkontingentübertragung zwei völlig unabhängig voneinander abzuwickelnde Geschäfte sind, die lediglich oftmals gleichzeitig stattfinden.

Aufgrund eines Urteiles des Finanzgerichtes Schleswig-Holstein vom 17.12.1985 stellt die Referenzmenge ein selbständiges immaterielles Wirtschaftsgut dar. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des BMF "Bundesminister für Finanzen" vom 18.12.1986 für den Übergang von Referenzmengen eindeutige Regelungen getroffen:

Veräußerungs- und Erwerbsvorgänge mit Übertragung einer Milchreferenzmenge, welche nach dem 31.12.1986 rechtswirksam abgeschlossen wurden, sollen wie folgt behandelt werden:

- a) Der Verkäufer erzielt durch den Verkauf der Referenzmenge einen Veräußerungsgewinn in Höhe des Erlöses.
- b) Dem Käufer entstehen Anschaffungskosten für ein entgeltlich erworbenes immaterielles Wirtschaftsgut in Höhe des für die Referenzmenge gezahlten Kaufpreises. Eine Abschreibung auf 10 Jahre wird zugelassen.

Die Veräußerung der Milchreferenzmenge gehört umsatzsteuerlich zu den sonstigen Leistungen i. S. des § 3 Abs. 9 UStG. Weiterhin kann die Referenzmenge nicht der Grunderwerbssteuer unterliegen, da sie eigenständiges Wirtschaftsgut und nicht unselbständiger Grundstücksbestandteil ist.

Nach wie vor bereitet die Auswertung von Grünlandverkäufen dennoch Probleme, da die Praxis anders aussieht als es der Gesetzgeber vorgesehen hat.

In nur 7 von insgesamt 59 Grünlandverkäufen wurde eine Aussage über das mitveräußerte Milchkontingent getroffen.

Der Durchschnittswert für das Milchkontingent ergab 1,55 DM/kg.

5. Schlußbemerkung

Der Grundstücksmarkt nimmt mittlerweile eine feste Größenordnung im alltäglichen Leben ein. Sowohl für den privaten, öffentlichen wie auch politischen Raum ist es von Wichtigkeit, einen möglichst transparenten Markt vorzufinden. Hierzu sollen die Marktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse beitragen, zumal regional doch erheblich Schwankungen im Preisniveau auftreten. Der Kreis Kleve nimmt sicherlich hier aufgrund seiner besonderen geographischen Lage eine Sonderstellung ein.

Wie wichtig ein aussagefähiger Grundstücksmarktbericht ist, zeigt nicht zuletzt die noch immer unsicheren Marktverhältnisse in den neuen Bundesländern.

Der vorliegende Bericht gibt auszugsweise die wesentlichen ausgewerteten Fakten wieder. Eine kontinuierliche Auswertung dieser Daten über einen längeren Zeitraum, wie zum Teil bereits geschehen, erlauben erst weitergehende Analysen aufzustellen und Marktentwicklungen abzuleiten.

Bezüglich der Grundstückswerte für Baulandflächen ist die seit 1975 für den Gesamtkreis Kleve im Maßstab 1 : 50.000 alljährlich veröffentlichte Richtwertkarte eine stark aussagefähige Ergänzung zu diesem Marktbericht.

