



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht

KREIS KLEVE

1994

Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Geschäftsstelle: Brabanter Straße 58 - 60, 47533 Kleve

Tel.: 02821/85633 oder 85629

Abgabe gegen eine Gebühr von 30,-- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-----------|
| 1 Vorbemerkung | 1 |
| 2 Allgemeines | 2 |
| 2.1 Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte | 2 |
| 2.2.1 Mitgliederliste | 3 |
| 2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses | 4 |
| 2.4 Auszug aus der Gebührenordnung | 5 |
| 2.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses | 6 |
| 2.6 Kaufpreissammlung | 7 |
| 3 Angaben zum Kreis Kleve | 8 |
| 4 Allgemeine Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 9 |
| 4.1 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden - Basisjahr 1913 - | 9 |
| 4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden - Basisjahr 1985 - | 10 |
| 4.3 Preisindex für Wohnungsmieten und Lebenshaltung | 10 |
| 4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücken zu Festzinsen auf 5 Jahre | 11 |
| 4.5 Zinsentwicklung - Diskont und Lombardsätze | 11 |
| 5 Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung | 12 |
| 5.1 Allgemeines | 12 |
| 5.2 Gesamtmarkt | 12 |
| 5.2.1 Vergleich Kreis Kleve und Land NRW | 13 |
| 5.2.2 Kaufvertragszahlen und Umsatz im Vergleich der Jahre 1989 - 1994 nach Teilmärkten | 14 |
| 5.2.3 Kaufvertragszahlen und Umsatz 1994 mit Nord- und Südkreisunterteilung | 15 |
| 5.2.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte in Zahlen | 16 |

| | Seite |
|---|-----------|
| 6 TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke | 17 |
| 6.1 Marktentwicklung | 17 |
| 6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 1994 | 18 |
| 6.3 Durchschnittspreise für Doppel- und Reihenhäuser | 19 |
| 6.4 Durchschnittliche Grundstücksgrößen für Doppel- und Reihenhäuser | 20 |
| 6.5 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden | 21 |
| 6.6 Liegenschaftszinssätze | 22 |
| | |
| 7 TEILMARKT II - Bauland | 23 |
| 7.1 Marktentwicklung | 23 |
| 7.2 Umsatz- und Verkaufszahlen für Wohnbauland | 24 |
| 7.2.1 Grafiken für Wohnbauland | 25 |
| 7.3 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland | 26 |
| 7.3.1 Grafiken für Gewerbebauland | 27 |
| 7.4 Bodenrichtwerte (allgemeine Information) | 28 |
| 7.5 Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge | 29 |
| 7.6 Ausschnitt aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen | 30 |
| | |
| 8 TEILMARKT III - Wohnungseigentum | 31 |
| 8.1 Marktentwicklung | 31 |
| 8.2 Umsatz- und Verkaufszahlen Kreis Kleve | 32 |
| 8.3 Umsatzzahlen im Vergleich mit den Vorjahren | 33 |
| 8.4 Umsatz- und Verkaufszahlen der Gemeinden | 34 |
| 8.5 Umsatz Nordkreis von 1990 bis 1994 | 35 |
| 8.6 Umsatz Südkreis von 1990 bis 1994 | 36 |
| 8.7 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für neue Eigentumswohnungen | 37 |
| 8.8 Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Gesamt- preishöhe | 38 |

| | Seite |
|--|-----------|
| 9 TEILMARKT IV - Forst- und Landwirtschaft | 39 |
| 9.1 Flächen und Umsatzanteile | 39 |
| 9.2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Acker- und Grünland von 1990 bis 1994 | 40 |
| 9.3 Erläuterungen zum Ackerland | 40 |
| 9.3.1 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1994 | 41 |
| 9.4 Erläuterungen zum Grünland | 42 |
| 9.4.1 Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1994 | 43 |
| 9.5 Gesamtübersicht für Acker- und Grünlandflächen aufgeschlüsselt nach Gemeinden | 44 |
| 9.5.1 Richtwerte für Acker- und Grünland | 45 |
| 9.6 Milchkontingent | 45 |
| 9.7 Forstwirtschaftliche Flächen | 46 |
| 9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland) | 46 |
| 9.9 Gartenbauland und Gärtnereiflächen | 47 |
| | |
| 10 Schlußbemerkung | 48 |

Grundstücksmarkt im Kreise Kleve 1994

1 Vorbemerkung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1994 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1994 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Mit dieser Marktübersicht will der Gutachterausschuß für Grundstückswerte zumindest in Teilbereichen den gesetzlich vorgegebenen Aufgaben gerecht werden.

Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen sind in Übersichten zusammengefaßt, Quadratmeterpreise und andere Daten auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise abgeleitet.

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

Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarte erscheinen jährlich.

Mit beiden Erzeugnissen soll der Grundstücksmarkt transparent gestaltet werden.

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

Kleve, den 23.03.1995

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Preiß
Vorsitzender

Dipl.-Ing. Wilbert
Geschäftsführer

2 Allgemeine Information

2.1 Rechtsgrundlagen

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

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

| | |
|---------------|--|
| Baugesetzbuch | (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl.) 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) |

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

Die Erstellung von Verkehrswertgutachten ist weitestgehend in der **2. Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken** (Wertermittlungsverordnung - WertV 1988) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2209) geregelt.

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß - eine Behörde des Landes - ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Ausschusses werden durch die Bezirksregierung jeweils auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie üben ihr Amt ehrenamtlich aus.

Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzen und sollen erfahren sein. Infolgedessen kommen die ehrenamtlichen Gutachter insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bank- und Immobilienwesen, Land- und Fortwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW)

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- 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) dem Grunderwerb
 - b) von Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren
 - c) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Auf Antrag der Enteignungsbehörde Zustandsfeststellung bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NW
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u.a).
- Führung einer Kaufpreissammlung

Darüber hinaus kann der Gutachterausschuß noch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten und Mietwertübersichten erstellen.

Wer ein Gutachten beantragen kann, ist im § 193 Abs. 1 BauGB geregelt.

Der Gutachterausschuß wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens zwei weiteren ehrenamtlichen 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 einem Stellvertreter und mindestens vier weiteren ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Außerdem sind dabei die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden zu beteiligen.

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Stellungnahmen durch den Gutachterausschuß sowie für Tätigkeiten der Geschäftsstelle richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes in der Fassung vom 05.08.1980 (GV S. 924), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.11.1994 (GV NW S. 46).

Grundlage der Verordnung sind § 2 und § 8 Abs. 4 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) vom 23. November 1971 (GV NW S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 1985 (GV NW S. 256).

2.4 Auszug aus der Allgemeinden Verwaltungsgebührenordnung NW

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuß

Über unbebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile; desgleichen für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsverfahren bei einem Wert

| | | |
|---------|-----------------|---|
| a) bis | 150.000,-- DM | 3,5 v.T. des Wertes zuzüglich 450 |
| b) über | 150.000,-- DM | 3,0 v.T. des Wertes |
| bis | 500.000,-- DM | zuzüglich 525 |
| c) über | 500.000,-- DM | 1,5 v.T. des Wertes |
| bis | 1.000.000,-- DM | zuzüglich 1.275 |
| d) über | 1.000.000,-- DM | 0,75 v.T. des Wertes zuzüglich 2.025 |

Über bebaute Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei einem Wert

| | | |
|---------|-----------------|--|
| a) bis | 250.000,-- DM | 4,0 v.T. des Wertes zuzüglich 550 |
| b) über | 250.000,-- DM | 2,0 v.T. des Wertes |
| bis | 1.500.000,-- DM | zuzüglich 1.050 |
| c) über | 1.500.000,-- DM | 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 2.550 |

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

2.5 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 beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Kleve Brabanter Straße 58 - 60 47533 Kleve.

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Wilbert, Norbert,
Kreisvermessungsamtmann

Telefon 02821/85 629

oder

Telefon Nr. der Geschäftsstelle 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.

2.6 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 aller von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Gutachterausschuß ist die einzige gesetzliche Sammelstelle für alle Urkunden derartiger Grundstücksgeschäfte.

Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich, hier 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 - z.B. an vereidigte Sachverständige - zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

3 Angaben zum Kreis Kleve



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

**KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand: 30.06.1994**

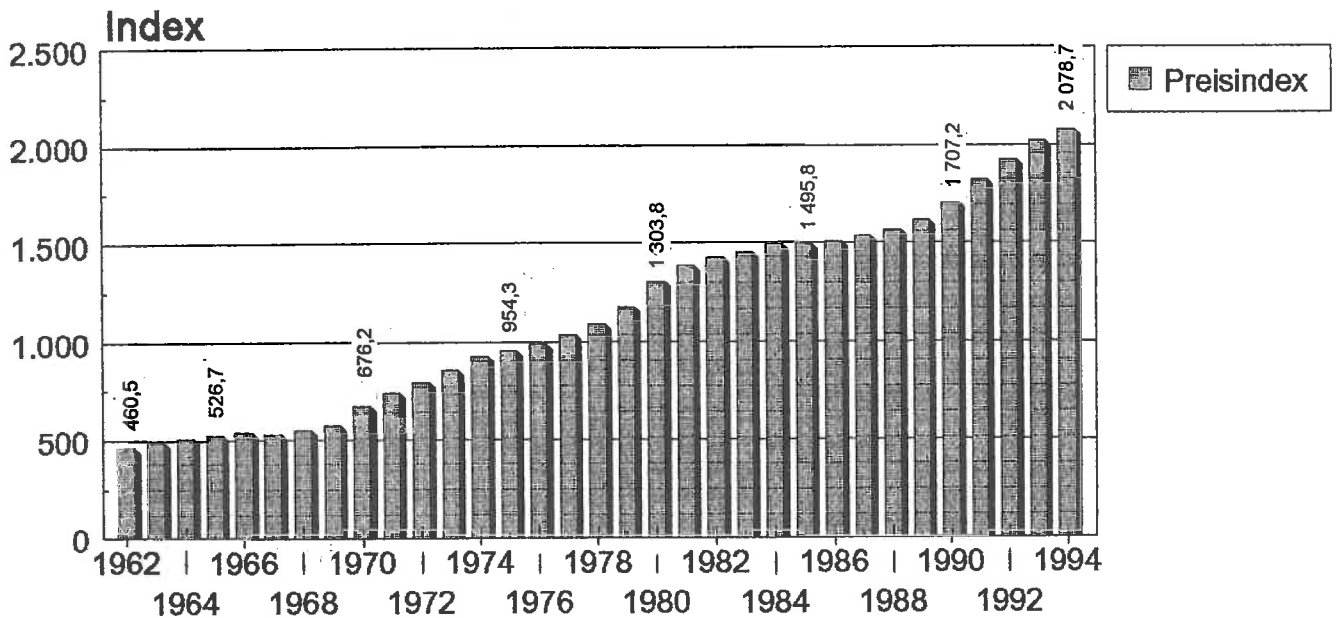
| Gemeinde/ Stadt | Fläche qkm | 0% | Wohnbe- völkerung | 0% zu 6/93 | Einwohner /qkm |
|-----------------------------------|------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------------|
| Bedburg-Hau | 61,29 | 4,98 | 12.240 | -0,4 | 199,7 |
| Emmerich | 80,09 | 6,5 | 29.110 | 0,4 | 363,5 |
| Geldern | 96,87 | 7,86 | 30.954 | 1,4 | 319,5 |
| Goch | 115,27 | 9,36 | 30.472 | 0,2 | 264,4 |
| Issum | 54,51 | 4,43 | 11.529 | 1,6 | 211,5 |
| Kalkar | 88,23 | 7,17 | 12.059 | 0,4 | 136,7 |
| Kerken | 57,99 | 4,71 | 11.894 | 0,8 | 205,1 |
| Kevelaer | 100,52 | 8,16 | 25.235 | 1,2 | 251,0 |
| Kleve | 97,72 | 7,94 | 48.043 | 1,1 | 491,6 |
| Kranenburg | 76,95 | 6,25 | 8.300 | 0,9 | 107,9 |
| Rees | 109,64 | 8,9 | 19.627 | 0,7 | 179,0 |
| Rheurdt | 30,01 | 2,44 | 5.791 | 0,0 | 193,0 |
| Straelen | 73,98 | 6,01 | 14.166 | 2,4 | 191,5 |
| Uedem | 60,95 | 4,95 | 7.434 | 2,9 | 122,0 |
| Wachtendonk | 47,78 | 3,89 | 6.937 | 1,3 | 145,2 |
| Weeze | 79,50 | 6,45 | 9.064 | -0,1 | 114,0 |
| Kreis Kleve | 1.231,30 | 100,00 | 282.855 | | 229,7 |
| Reg. - Bez. Düsseldorf | 5.288,63 | | 5.284.871 | | 999,3 |
| Nordrhein- Westfalen | 34.075,28 | | 17.779.202 | | 521,8 |

4 Allgemeine Rahmendaten

Die Entwicklung auf den Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren.

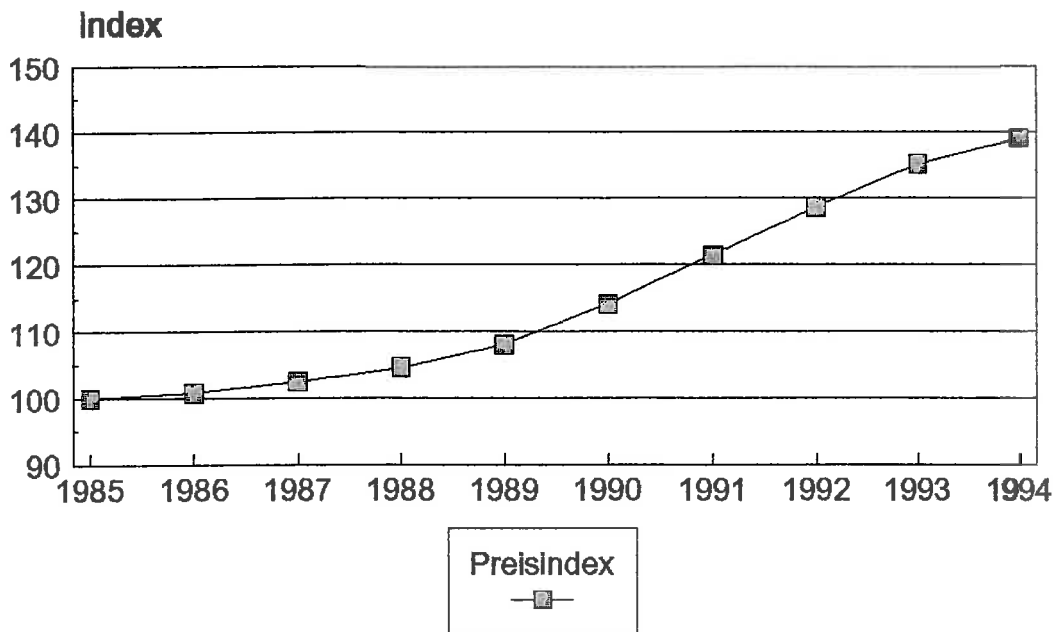
Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel ebenso, wie Bewegungen am Kapitalmarkt, Mieten, Baupreise und Inflationsraten.

4.1 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1913



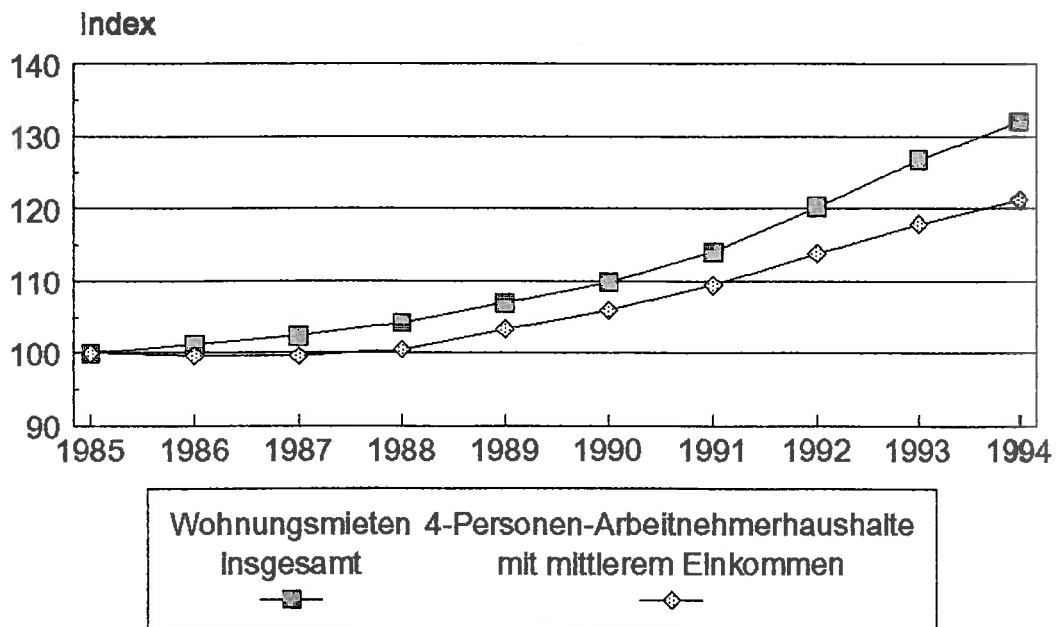
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW

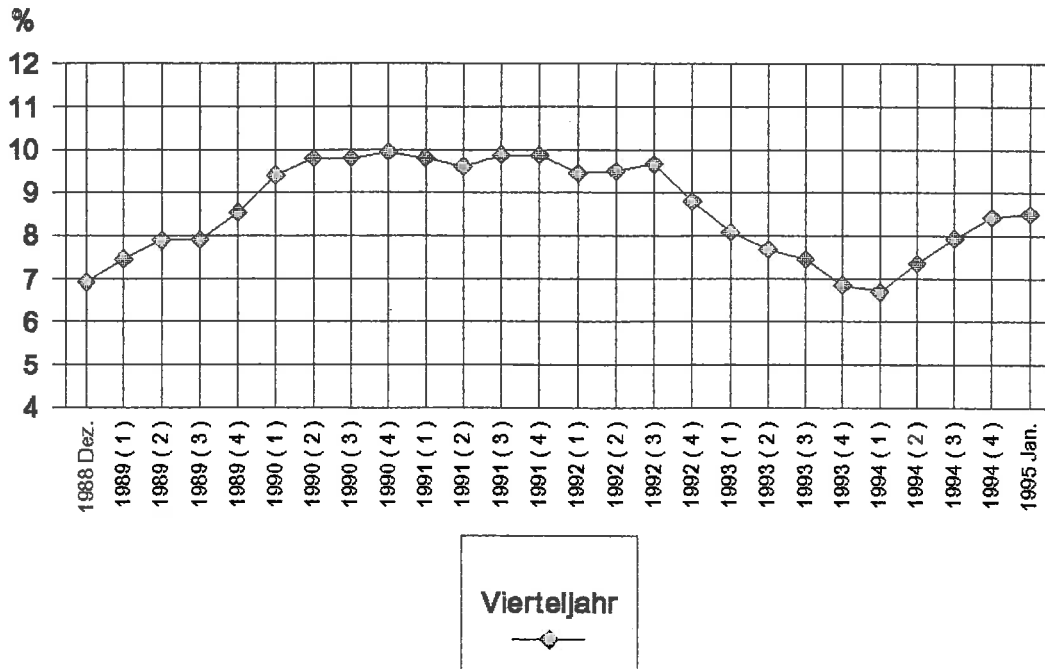


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung

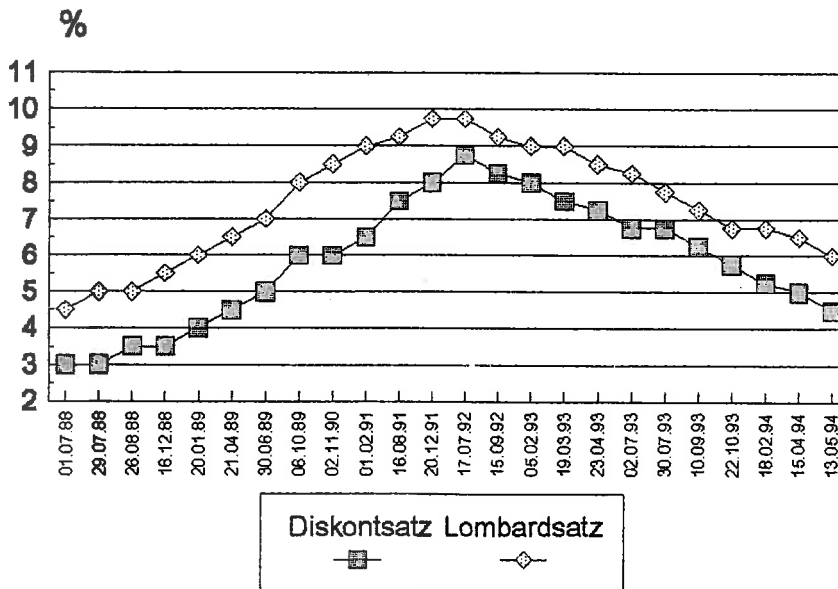


4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre

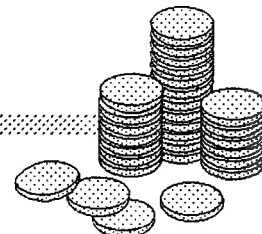


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

4.5 Zinsentwicklung 1988 - 1994



Seit 13.05.1994
bis 22.03.1995
unverändert



5 Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt im Kreise Kleve wird in vier Teilmärkte gegliedert.

- I. Bebaute Grundstücke
- II. Bauland
- III. Wohnungseigentum
- IV. Land- und 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 Daten aus den Vorjahren sicherlich darüberhinaus eine aufschlußreiche Information sein.

Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung.

Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Nord-/Südgefälle gezeigt, so daß 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.

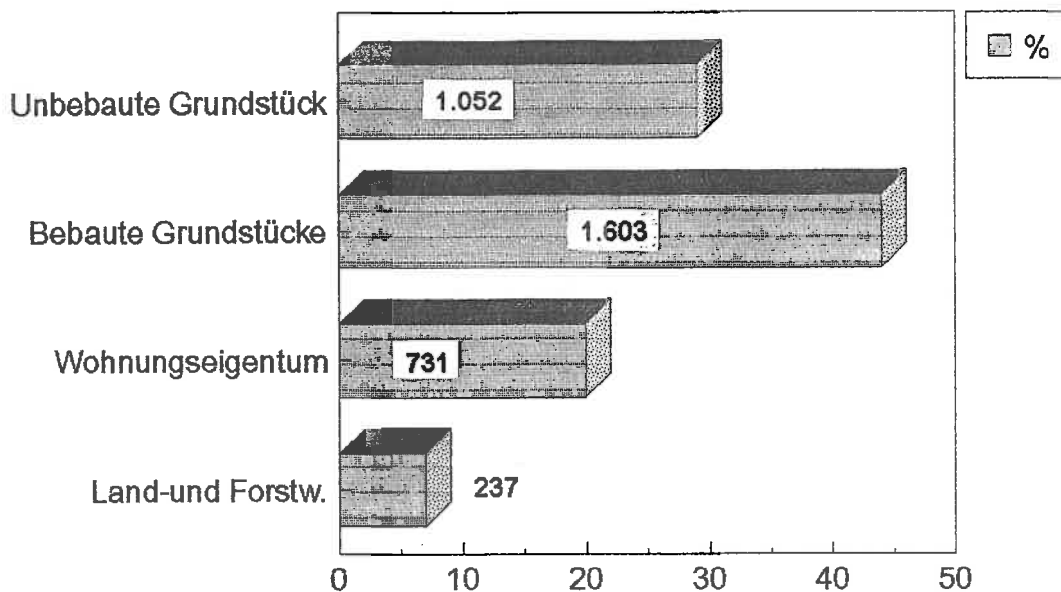
5.2 Gesamtmarkt

Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, daß im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte 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 das Wohnungseigentum eindeutig bevorzugt wird.

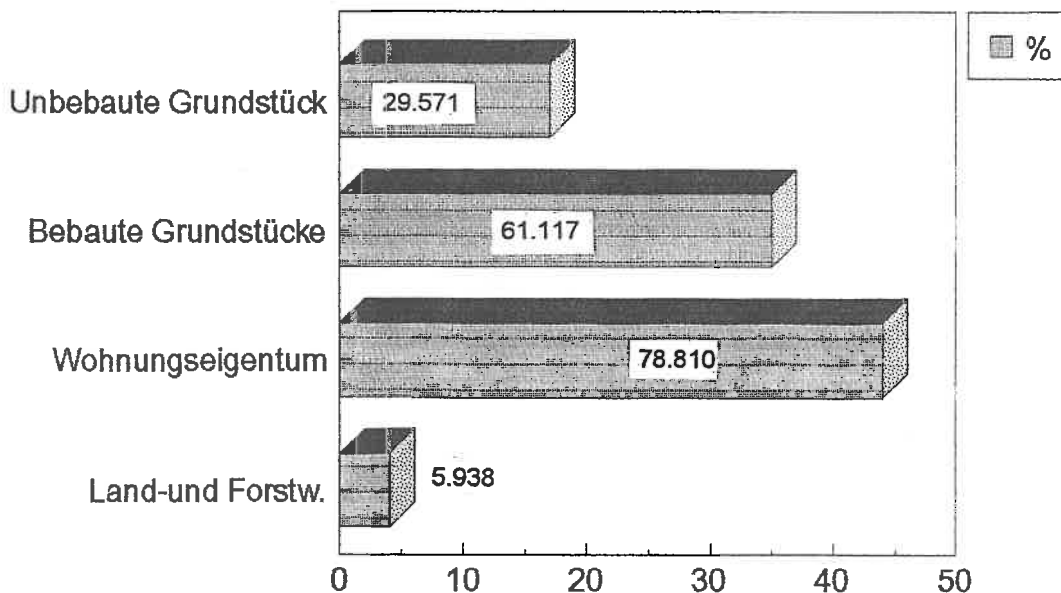
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Gesamtmarkt aufgeschlüsselt nach Anzahl der Kaufverträge und dem Geldumsatz; auch im Vergleich zu den Vorjahren bis 1989.

5.2.1

Anteile nach Anzahl der Kauffälle 1994 im Kreis Kleve



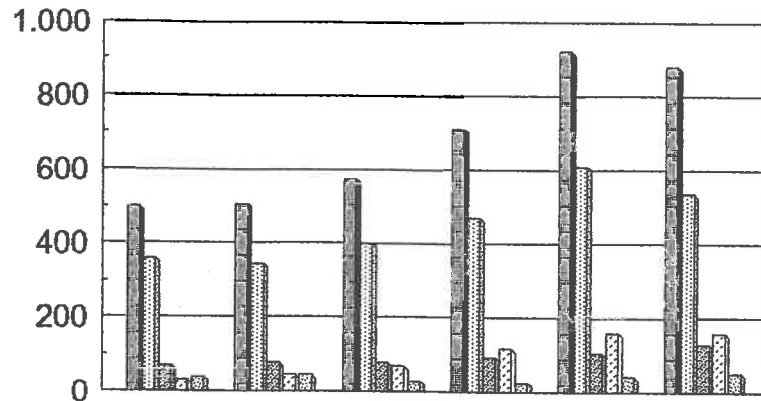
Anteile nach Anzahl der Kauffälle 1993 im Land Nordrhein-Westfalen



5.2.2

Gesamtmarkt

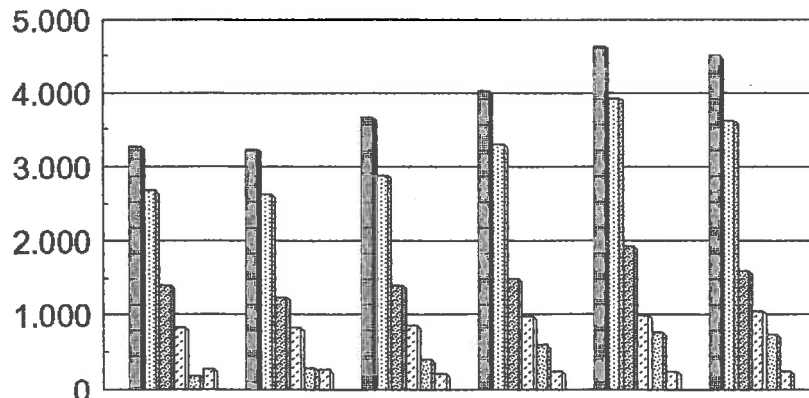
Umsatz in Mill. DM aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



| | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gesamtumsatz | 498,0 | 505,0 | 572,0 | 708,0 | 917,4 | 877,8 |
| I Bebaute Grundstücke | 358,5 | 343,4 | 401,3 | 469,5 | 609,5 | 536,0 |
| II Bauland, Wohn-/Gewerbe | 69,7 | 75,8 | 76,2 | 95,6 | 106,0 | 129,9 |
| III Wohnungseigentum | 29,8 | 45,4 | 67,1 | 117,1 | 160,1 | 160,5 |
| IV Forst- u. Landwirtschaft | 39,8 | 45,4 | 28,4 | 25,4 | 42,4 | 51,4 |

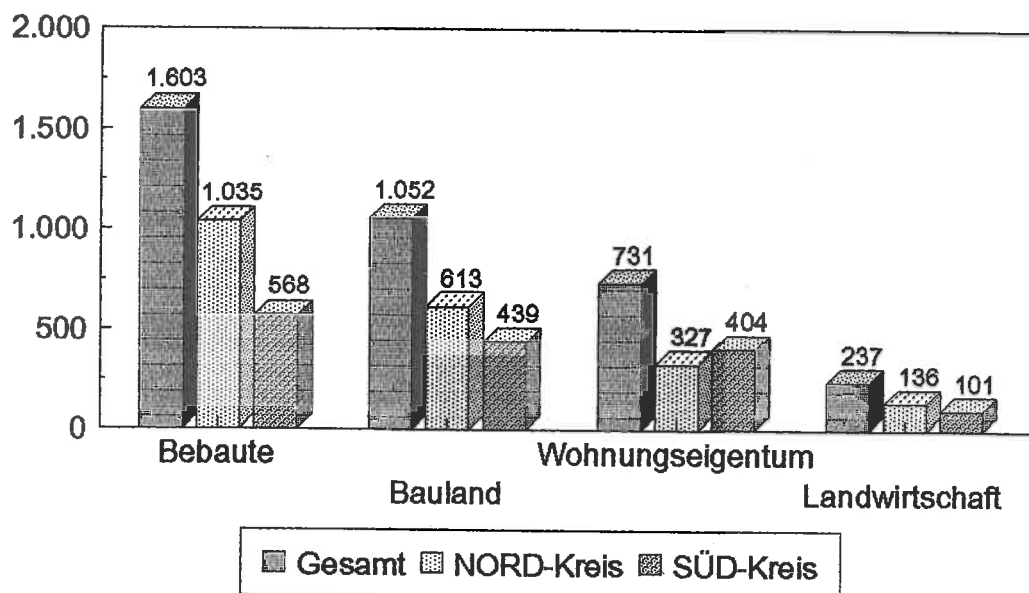
Gesamtmarkt

Anzahl der Kaufverträge aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV

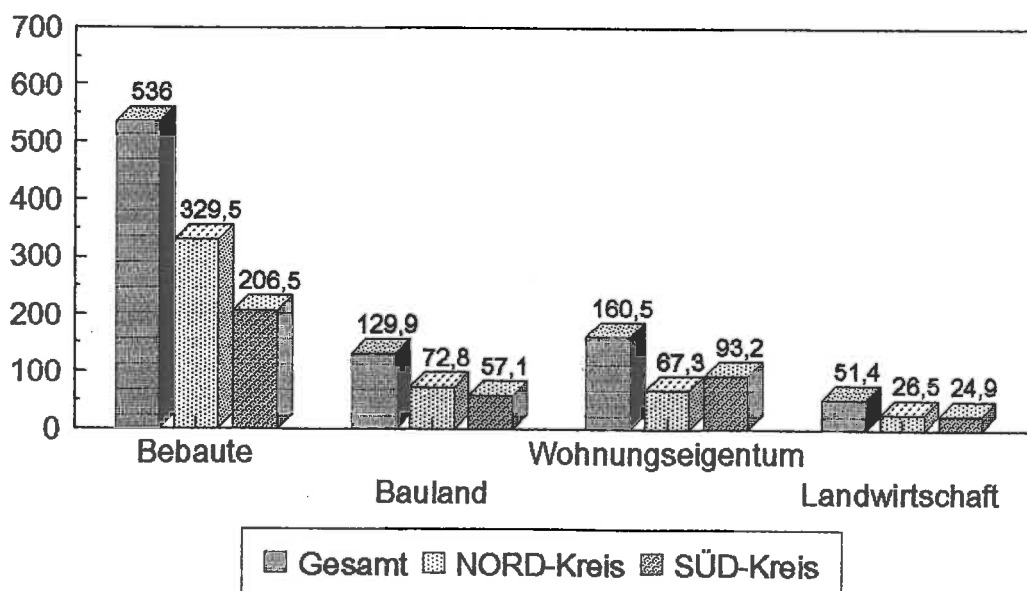


| | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Gesamtzahl der Kaufverträge | 3.269 | 3.236 | 3.670 | 4.033 | 4.639 | 4.497 |
| ausgewertete Kaufverträge | 2.677 | 2.626 | 2.882 | 3.303 | 3.932 | 3.623 |
| I Bebaute Grundstücke | 1.392 | 1.234 | 1.397 | 1.491 | 1.936 | 1.603 |
| II Bauland, Wohn-/Gewerbe | 830 | 840 | 868 | 977 | 990 | 1.052 |
| III Wohnungseigentum | 187 | 289 | 404 | 595 | 766 | 731 |
| IV Forst- u. Landwirtschaft | 268 | 263 | 213 | 240 | 240 | 237 |

5.2.3 Gesamtanzahl der Kaufverträge 1994 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



Gesamtumsatz aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



5.2.4

Gesamtübersicht der Teilmärkte aufgeschlüsselt nach Gemeinden

| Gemeinden | Teilmarkt I | | Teilmarkt II | | Teilmarkt III | | Teilmarkt IV | | Gesamtmarkt | |
|--------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|--|----------------------|-------------|-----------------------|
| | Bebaute Grundstücke | | Bauland Wohn- / Gewerbe- | | Wohnungseigentum | | Forst- und Landwirt- schaft, Abbau- und Land | | | |
| | * | Umsatz DM / qm | * | Umsatz DM / qm | * | Umsatz DM / qm | * | Umsatz DM / qm | * | Umsatz DM / qm |
| Bedburg-Hau | 70 | 23.539.267,00 | 33 | 2.222.099,00 | 8 | 1.555.263,00 | 11 | 1.538.325,00 | 122 | 28.854.954,00 |
| Emmerich | 171 | 46.719.898,00 | 93 | 11.487.168,00 | 55 | 8.974.622,00 | 19 | 3.297.595,00 | 338 | 70.479.283,00 |
| Goch | 245 | 75.593.995,00 | 96 | 10.740.997,00 | 73 | 13.354.282,00 | 18 | 2.883.738,00 | 432 | 102.573.012,00 |
| Kalkar | 84 | 29.306.328,00 | 91 | 7.337.734,00 | 7 | 2.429.709,00 | 25 | 6.116.396,00 | 207 | 45.190.167,00 |
| Kleve | 254 | 91.143.999,00 | 132 | 23.124.247,00 | 135 | 32.440.625,00 | 23 | 3.955.593,00 | 544 | 150.664.464,00 |
| Kranenburg | 46 | 11.819.980,00 | 38 | 3.866.544,00 | 7 | 1.208.000,00 | 10 | 747.462,00 | 101 | 17.641.986,00 |
| Rees | 98 | 28.556.937,00 | 84 | 10.264.018,00 | 39 | 7.002.256,00 | 21 | 3.775.454,00 | 242 | 49.598.665,00 |
| Uedem | 67 | 22.815.963,00 | 46 | 3.777.694,00 | 3 | 370.000,00 | 9 | 4.150.049,00 | 125 | 31.113.706,00 |
| Summe NORD | 1035 | 329.496.367,00 | 613 | 72.820.501,00 | 327 | 67.334.757,00 | 136 | 26.464.612,00 | 2111 | 496.116.237,00 |
| Geldern | 170 | 77.045.424,00 | 123 | 16.157.679,00 | 129 | 26.215.453,00 | 30 | 10.143.682,00 | 452 | 129.562.238,00 |
| Issum | 39 | 14.383.260,00 | 28 | 4.348.230,00 | 33 | 8.187.238,00 | 6 | 1.274.410,00 | 106 | 28.193.138,00 |
| Kerken | 60 | 19.438.359,00 | 48 | 11.055.629,00 | 11 | 2.637.916,00 | 15 | 4.361.889,00 | 134 | 37.493.793,00 |
| Kevelaer | 136 | 40.104.905,00 | 110 | 11.683.644,00 | 63 | 15.692.508,00 | 17 | 3.737.527,00 | 326 | 71.218.584,00 |
| Rheurdt | 24 | 8.475.300,00 | 13 | 1.752.899,00 | 7 | 1.642.500,00 | 7 | 1.159.349,00 | 51 | 13.030.048,00 |
| Straelen | 60 | 23.496.619,00 | 59 | 7.652.922,00 | 19 | 6.221.136,00 | 17 | 1.694.514,00 | 155 | 39.065.191,00 |
| Wachtendonk | 41 | 12.391.891,00 | 18 | 2.371.131,00 | 25 | 10.205.425,00 | 7 | 606.997,00 | 91 | 25.575.444,00 |
| Weeze | 38 | 11.166.500,00 | 40 | 2.111.736,00 | 117 | 22.345.151,00 | 2 | 1.920.000,00 | 197 | 37.543.387,00 |
| Summe SÜD | 568 | 206.502.258,00 | 439 | 57.133.870,00 | 404 | 93.147.327,00 | 101 | 24.898.368,00 | 1512 | 381.681.823,00 |
| KREIS KLEVE | 1603 | 535.998.625,00 | 1052 | 129.954.371,00 | 731 | 160.482.084,00 | 237 | 51.362.980,00 | 3623 | 877.798.060,00 |

* Anzahl der Verträge

6 Teilmarkt I - bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zu den letzten Jahren waren die Verkäufe bebauter Grundstücke erstmalig wieder rückläufig.

Die Verkaufszahlen sind um 17 % zurückgegangen, der Umsatz lag um 12 % niedriger als im Vorjahr.

Dieser Teilmarkt zeigt auch als einziger einen rückläufigen Umsatz gegenüber dem Jahr 1993.

Der durchschnittliche Kaufpreis, errechnet aus dem Gesamtumsatz in DM dividiert durch die Anzahl der Verkaufsfälle, ist hingegen gestiegen und liegt nunmehr bei 334.373,-- DM. Das entspricht gegenüber 1993 einer prozentualen Veränderung von + 6,2 %.

| 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 | + | 0,0 % |
| | 1994 | = | 334.374,-- DM | + | 6,2 % |

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Demgemäß ist bei den Neubauten eine durchschnittliche Preissteigerung von + 8 % zu verzeichnen.

Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück betrug 1994 im Nordkreis rd. 300.000,-- DM, im Südkreis sogar 371.000,-- DM.

Das bereits bekannte Nord-/Südgefälle kommt hierbei wieder deutlich zum Ausdruck.

Ähnlich sieht die Situation auch bei den Reihenhäusern aus.

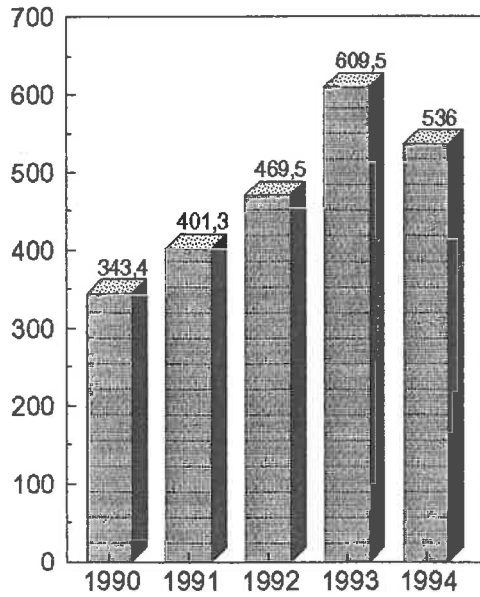
Wie im Marktbericht 1993 schon dargestellt, mußte auch in 1994 für gleichartige Objekte im Südkreis ein ca. 20 % höherer Kaufpreis als im Nordkreis gezahlt werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 345 m², für Reihenhäuser bei rd. 260 m²; somit ca. 25 % niedriger.

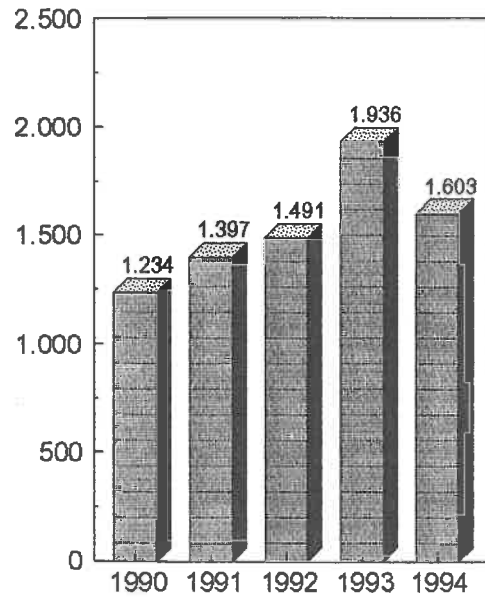
6.2

Bebaute Grundstücke

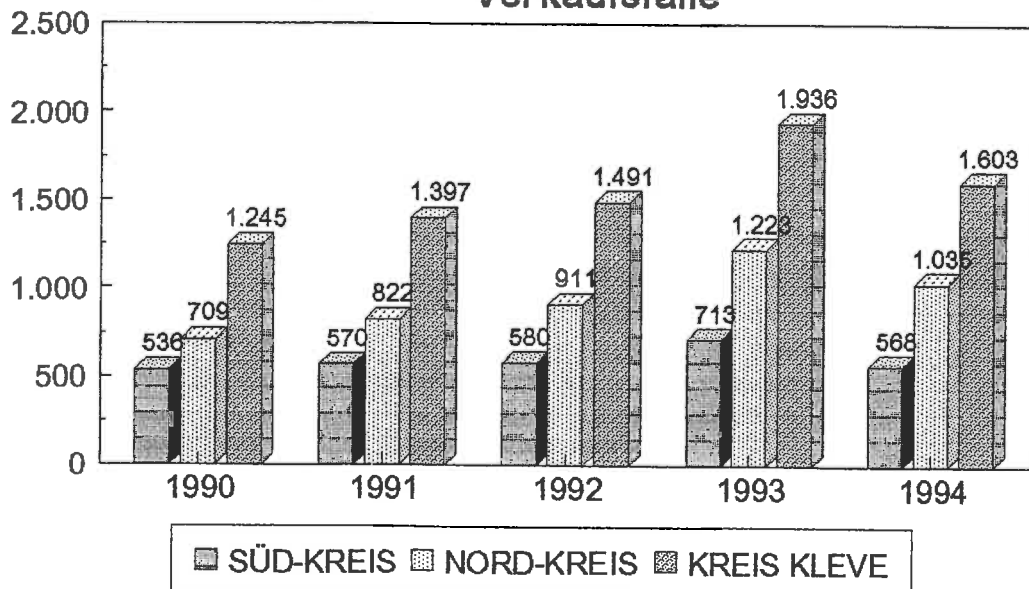
Umsatz Mill DM



Verkaufsfälle



Verkaufsfälle



6.3

| Gemeinden | Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | | | | | |
|-------------------|--|------------------|----------|------------|------------------|----------|--------------------------|
| | * | Ø für RH DM | s DM | * | Ø für DHH DM | s DM | Ø für RH + DHH DM |
| Bedburg-Hau | | | | 23 | 295.000,- | 15.000,- | |
| Emmerich | | | | 4 | 343.000,- | 29.000,- | |
| Goch | 8 | 278.000,- | 8.000,- | 64 | 291.000,- | 16.500,- | |
| Kalkar | | | | 21 | 300.000,- | 16.500,- | |
| Kleve | | | | 36 | 304.500,- | 36.000,- | |
| Kranenburg | 2 | 265.000,- | 3.500,- | 1 | 305.000,- | | |
| Rees | | | | 15 | 310.000,- | 17.500,- | |
| Uedem | 10 | 309.000,- | 21.000,- | 22 | 318.000,- | 23.000,- | |
| NORD-KREIS | 20 | 292.000,- | | 186 | 301.000,- | | 300.000,- (206) |
| Geldern | 3 | 358.000,- | 6.000,- | 18 | 362.000,- | 36.000,- | ↕ + 20 % |
| Issum | 2 | 269.000,- | 9.000,- | 1 | 300.000,- | | |
| Kerken | 7 | 391.000,- | 26.500,- | 6 | 400.000,- | 32.000,- | |
| Kevelaer | 3 | 310.000,- | 16.000,- | 7 | 348.500,- | 37.000,- | |
| Rheurdt | | | | 1 | 423.000,- | | |
| Straelen | 7 | 352.000,- | 24.000,- | 6 | 363.000,- | 54.000,- | |
| Wachtendonk | 3 | 355.000,- | 14.000,- | 3 | 444.000,- | 2.000,- | |
| Weeze | | | | | | | |
| SÜD-KREIS | 25 | 352.000,- | | 42 | 371.000,- | | 364.000,- (67) |

Ø Durchschnittswerte mit Garage
 RH Reihenhäuser
 DHH Doppelhaushälften
 s Standardabweichung

| | * | Ø für DHH o.K. DM | s DM |
|-------------------|-----------|----------------------|----------|
| Bedburg-Hau | 3 | 265.000,- | 16.500,- |
| Emmerich | 7 | 239.000,- | 7.000,- |
| Rees | 10 | 229.000,- | 14.000,- |
| NORD-KREIS | 20 | 238.000,- | |

DHH o.K. Doppelhaushälften ohne Keller

6.4

| Gemeinden | Durchschnittliche Grundstücksgrößen für Reihenhausbebauung und Doppelhaushälften | | | | | |
|--------------------|---|----------------|-----------|------------|------------|------------|
| | * | RH + DHH qm | * | RH qm | * | DHH qm |
| Bedburg-Hau | 27 | 364 | | | 27 | 364 |
| Emmerich | 16 | 286 | 4 | 196 | 12 | 316 |
| Goch | 72 | 325 | 8 | 263 | 64 | 333 |
| Kalkar | 21 | 334 | | | 21 | 334 |
| Kleve | 36 | 361 | | | 36 | 361 |
| Kranenburg | 3 | 405 | 2 | 368 | 1 | 482 |
| Rees | 25 | 329 | | | 25 | 329 |
| Uedem | 32 | 362 | 10 | 340 | 22 | 372 |
| NORD-KREIS | 232 | 340 | 24 | 293 | 208 | 345 |
| Geldern | 30 | 332 | 3 | 231 | 27 | 343 |
| Issum | 3 | 236 | 2 | 180 | 1 | 347 |
| Kerken | 13 | 298 | 7 | 285 | 6 | 312 |
| Kevelaer | 10 | 315 | 3 | 211 | 7 | 360 |
| Rheurdt | 1 | 324 | | | 1 | 324 |
| Straelen | 13 | 283 | 7 | 254 | 6 | 317 |
| Wachtendonk | 6 | 303 | 3 | 188 | 3 | 360 |
| Weeze | | | | | | |
| SÜD-KREIS | 76 | 310 | 25 | 241 | 51 | 339 |
| KREIS KLEVE | 308 | 333 | 49 | 266 | 259 | 344 |

* Anzahl der auswertbaren Verträge
 RH Reihenhausbebauung
 DHH Doppelhausbebauung

6.5 Stellplatzablösung

Im Zusammenhang mit der Bebauung von Grundstücken tritt insbesondere in den Ortskernlagen oftmals die Frage nach Ablösungsbeträge für Stellplätze auf, da die Grundstücksgrößen nicht immer entsprechend der zulässigen Bebauung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zulassen.

Kosten für Stellplatzablösung in den einzelnen Gemeinden

| | Zone | DM | Gebiet |
|---------------|-------------|-----------------|--|
| Bedburg - Hau | ohne | 6.000,- | in allen Ortslagen |
| Emmerich | ohne | 9.900,- | innerhalb der Wälle von Emmerich |
| Goch | ohne | 5.900,- | Stadtgebiet Goch |
| Kalkar | I - III | 4.185,- | Ortskernlagen |
| Kleve | I | 12.800,- | Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt |
| | II | 6.800,- | Stadtkernlage |
| | III | 5.000,- | übriges Stadtgebiet |
| | IV | 4.400,- | Ortsteile Kellen + Materborn |
| | V | 3.300,- | übrige Bereiche |
| Kranenburg | I | 3.000,- | Ortskern Kranenburg + Nütterden |
| | II | 2.000,- | übrige Gebiete |
| Rees | I | 4.980,- | innerhalb der Wälle von Rees |
| | II | 3.920,- | übrige Gebiete im Stadtbereich von Rees + Haldern |
| | III | 3.750,- | Millingen + Haffen - Mehr |
| Uedem | ohne | 3.000,- | Stadtgebiet Uedem |
| Geldern | I | 8.500,- | innerhalb der Wälle von Geldern |
| | II | 4.100,- | übriges Stadtgebiet von Geldern |
| | III | 3.300,- | sonstige Ortschaften |
| Issum | ohne | 4.500,- | Ortslage Issum + Sevelen |
| Kerken | ohne | 3.000,- | Ortslagen im Gemeindegebiet |
| Kevelaer | I | 8.015,- | Stadtgebiet Kevelaer |
| | II | 5.465,- | übrige Ortschaften |
| Rheurdt | | | keine Festsetzungen |
| Straelen | ohne | 3.000,- | Stadtkernlage Straelen |
| Wachtendonk | ohne | 3.000,- | Ortskernlage Wachtendonk |
| Weeze | I | 3.500,- | Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers |
| | II | 3.000,- | Kardinal v. Galen Straße bis zur Bundesbahnstrecke |

6.6 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für das Kreisgebiet keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleiten können. Daher werden vom Gutachterausschuß nachfolgende Liegenschaftszinssätze angewendet.

| Art des Objekts (Grundstücksnutzung) | | Liegenschaftszinssatz | | |
|--|-------------|-----------------------|-------------|---|
| Restnutzungsdauer Jahre | | | | |
| 30-100 | | | | |
| Einfamilienwohnhäuser | | 2,00-3,00 % | | |
| Zweifamilienwohnhäuser | | 2,50-3,25 % | | |
| Restnutzungsdauer Jahre | | | | |
| 30-40 40-60 60-80 | | | | |
| Mehrfamilienwohnhäuser | | | | |
| 3-4 Wohneinheiten | 3,00-3,50 % | 3,25-3,75 % | 3,50-4,00 % | |
| >4 Wohneinheiten | 3,25-3,75 % | 3,50-4,00 % | 3,75-4,50 % | |
| Mehrfamilienwohnhäuser | | 3,75-4,50 % | | |
| mit gewerb. Anteil <20 % | | 4,25-4,75 % | | |
| Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (unvermietet) | | | | |
| 3-4 Wohneinheiten | 2,75-3,25 % | 3,00-3,25 % | 3,00-3,50 % | |
| >4 Wohneinheiten | 3,00-3,50 % | 3,00-3,50 % | 3,00-4,00 % | |
| Gemischt genutzte Gebäude | | 4,75-5,75 % | | |
| mit mehr als 50 % gewerb. Anteil | | 4,75-5,75 % | | |
| Reine Geschäftsgrundstücke | | | | |
| - Läden im Erdgeschoß, darüber Büros, Praxen etc. | | 5,50-6,50 % | | |
| - nur Büros | | 5,50-6,00 % | | |
| Gewerbegrundstücke/Fabriken | | | | |
| Gewerbegrundstücke Kleinstädte | 5,25-5,75 % | | | Anm.: Diese Werte wurden aufgrund weniger Vergleichsdaten ermittelt (n = 10-20) |
| Gewerbegrundstücke Großstädte | 5,75-6,25 % | | | |
| Fabriken | 6,00-8,00 % | | | |
| Einkaufsmärkte | 6,00-7,50 % | | | |
| Hotels | 6,00-7,00 | | | |
| Restaurants | 5,50-6,50 | | | |
| Altenwohnheime | 6,00-6,50 | | | |
| Privatkliniken | 6,50-7,50 | | | |
| Tennisplätze/Tennishallen | 6,00-7,00 | | | |

Quelle: Handbuch zur Wertermittlung von Grundstücken
Band II, Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter

7 Teilmarkt II - Bauland

7.1 Marktentwicklung

Der Teilmarkt "Bauland" hat deutliche Zuwachszahlen zu verzeichnen, was in erster Linie mit dem starken Anstieg an Wohnbaulandverkäufen zusammenhängt. Der Geldumsatz ist bei den Wohnbaulandverkäufen um 24 % gestiegen, der Flächenanteil nahm sogar um 31 % zu. Diese Zuwachszahlen sind relativ gleichmäßig im gesamten Kreisgebiet festzustellen.

Während der Geldumsatz zwischen dem Nord- und Südkreis nur um rd. 1/3 differiert, beträgt der Flächenanteil im Nordkreis mehr als das Doppelte gegenüber dem Südkreis.

Hieraus ist abzuleiten, daß die Grundstückspreise im Südkreis durchweg höher liegen, die einzelnen Grundstücksgrößen demgemäß geringer ausfallen.

Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen bringen dies sehr anschaulich zum Ausdruck.

Bei den Gewerbelandpreisen ist Stagnation zu konstatieren. Dies ist auf die subventionierten Preise zurückzuführen.

Lediglich bei der Gemeinde Wachtendonk ist vom allgemeinen Marktverhalten abweichend eine größere Veränderung feststellbar.

Der Richtwert von 25,-- DM/m² auf 45,-- DM/m² angehoben worden.

Die Marktanteile zwischen dem Nord- und Südkreis sind gegenüber 1993 vertauscht. Insbesondere in den Städten Kavelaer und Straelen haben sich im Jahre 1994 größere Marktaktivitäten entwickelt.

Aus den nachstehenden Grafiken sind die Flächen- und Umsatzverschiebungen zu 1993 ablesbar.

7.2

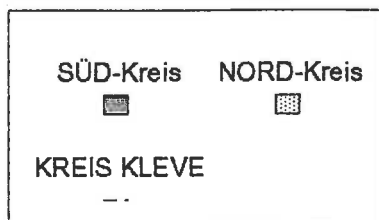
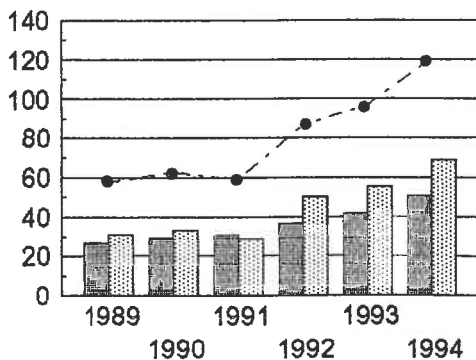
Wohnbauland 1994

| Gemeinde | * | Umsatz DM | Vergleich zu 1993 % | Fläche ha | Vergleich zu 1993 % |
|--------------------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| Bedburg - Hau | 33 | 2.222.099,00 | -66,1 | 2,4238 | -63,8 |
| Emmerich | 83 | 10.387.828,00 | 4,7 | 9,0458 | -3,7 |
| Goch | 87 | 10.126.643,00 | 22,9 | 9,3236 | 9,8 |
| Kalkar | 88 | 7.137.104,00 | 120,2 | 13,3677 | 181,1 |
| Kleve | 129 | 22.555.987,00 | 68,8 | 18,2842 | 79,9 |
| Kranenburg | 37 | 3.829.944,00 | 32,8 | 6,7883 | 38,9 |
| Rees | 80 | 9.665.748,00 | 19,3 | 11,2638 | 32,1 |
| Uedem | 43 | 3.496.894,00 | 14,7 | 3,2275 | -12,8 |
| Summe NORD-Kreis | 580 | 69.422.247,00 | 25,4 | 73,7247 | 30,2 |
| Vergleich 1993 | 529 | 55.351.304,00 | | 56,6195 | |
| | | | | | |
| Geldern | 116 | 15.077.863,00 | 20,3 | 9,2097 | 20,4 |
| Issum | 24 | 4.239.905,00 | -48,9 | 3,1485 | -21,9 |
| Kerken | 46 | 10.946.629,00 | 154,9 | 6,6940 | 136,0 |
| Kevelaer | 98 | 9.840.890,00 | 79,3 | 8,1656 | 88,7 |
| Rheurdt | 12 | 1.677.899,00 | -29,2 | 0,9029 | -18,9 |
| Straelen | 37 | 4.922.368,00 | -7,6 | 3,1299 | -14,5 |
| Wachtendonk | 15 | 2.010.856,00 | 26,6 | 1,1696 | 27,3 |
| Weeze | 40 | 2.111.736,00 | 36,2 | 2,5781 | 56,9 |
| Summe SÜD-Kreis | 388 | 50.828.146,00 | 22,6 | 34,9983 | 33,7 |
| Vergleich 1993 | 393 | 41.448.728,00 | | 26,1746 | |
| | | | | | |
| Summe KREIS KLEVE | 967 | 120.162.393,00 | 24,1 | 108,6375 | 31,2 |
| Vergleich 1993 | 922 | 96.800.032,00 | | 82,7941 | |

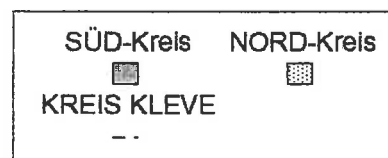
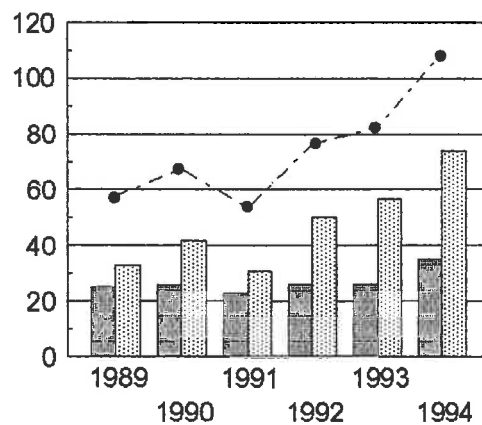
* Anzahl der Kaufverträge

Wohnbauland

Umsatz (Mill. DM)



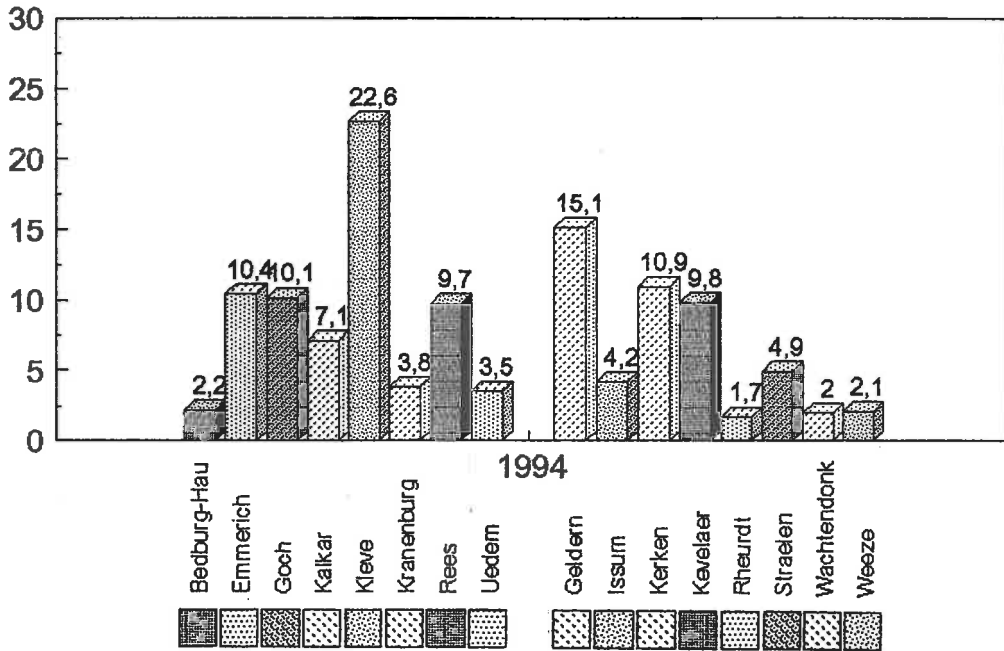
Fläche (Hektar)



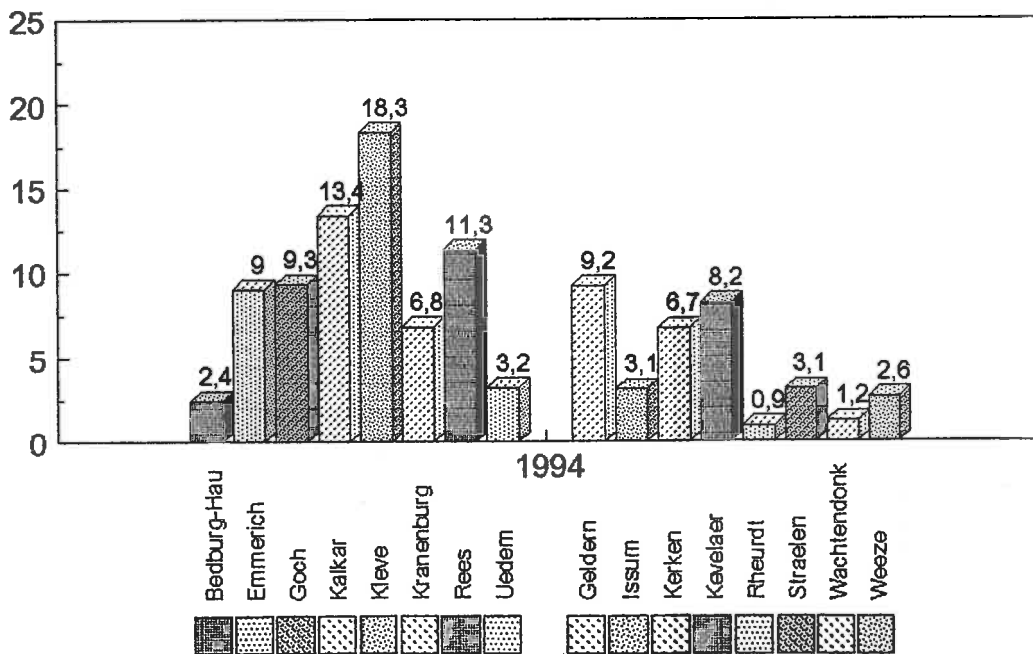
7.2.1

Teilmarkt II

Wohnbau land - Umsatzanteile der Gemeinden in Mill. DM



Wohnbau land - Flächenanteile der Gemeinden in Hektar



7.3

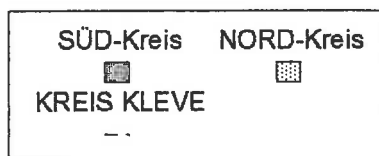
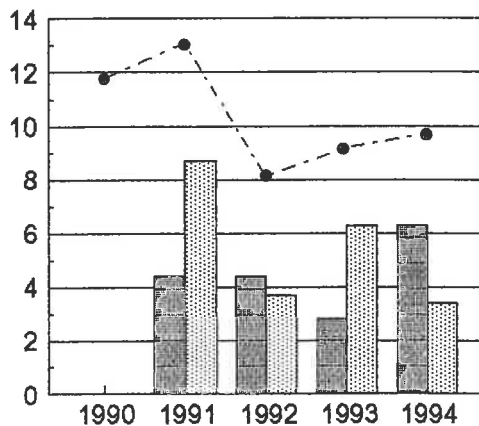
Gewerbebauland 1994

| Gemeinde | * | Umsatz DM | Vergleich zu 1993 % | Fläche ha | Vergleich zu 1993 % |
|--------------------------|-----------|---------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Bedburg - Hau | 0 | 0,00 | 0,0 | 0,0000 | 0,0 |
| Emmerich | 10 | 1.099.340,00 | -36,4 | 3,2553 | -40,0 |
| Goch | 9 | 614.354,00 | -19,2 | 2,6313 | -27,8 |
| Kalkar | 3 | 200.630,00 | -2,4 | 0,7961 | 10,0 |
| Kleve | 3 | 568.260,00 | -73,1 | 1,4760 | -69,9 |
| Kranenburg | 1 | 36.600,00 | -93,6 | 0,1464 | -95,0 |
| Rees | 4 | 598.270,00 | 78,5 | 3,8318 | 342,8 |
| Uedem | 3 | 280.800,00 | -54,3 | 1,1232 | -55,1 |
| Summe NORD-Kreis | 33 | 3.398.254,00 | -46,3 | 13,2601 | -36,70 |
| Vergleich 1993 | 48 | 6.327.475,00 | | 20,9594 | |
| | | | | | |
| Geldern | 7 | 1.079.816,00 | -22,3 | 2,6574 | 35,5 |
| Issum | 4 | 108.325,00 | 0,7 | 0,3208 | 18,5 |
| Kerken | 2 | 109.000,00 | 100,0 | 0,3000 | 100,0 |
| Kevelaer | 12 | 1.842.754,00 | 138,4 | 6,4669 | 189,4 |
| Rheurdt | 1 | 75.000,00 | 100,0 | 0,1500 | 100,0 |
| Straelen | 22 | 2.730.554,00 | 493,5 | 8,1826 | 486,9 |
| Wachtendonk | 3 | 360.275,00 | 100,0 | 1,2345 | 100,0 |
| Weeze | 0 | 0,00 | -100,0 | 0,0000 | -100,0 |
| Summe SÜD-Kreis | 51 | 6.305.724,00 | 123,3 | 19,3122 | 195,8 |
| Vergleich 1993 | 20 | 2.824.382,00 | | 6,5284 | |
| | | | | | |
| Summe KREIS KLEVE | 84 | 9.703.978,00 | 6,0 | 32,5723 | 18,5 |
| Vergleich 1993 | 68 | 9.151.857,00 | | 27,4878 | |

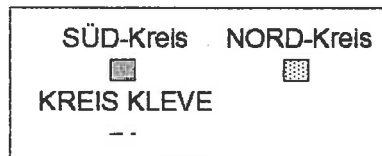
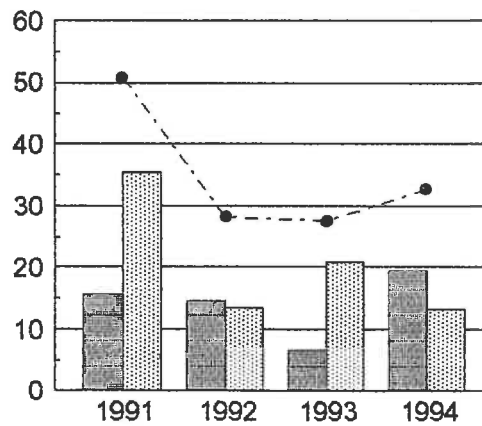
* Anzahl der Kaufverträge

Gewerbebauland

Umsatz (Mill. DM)



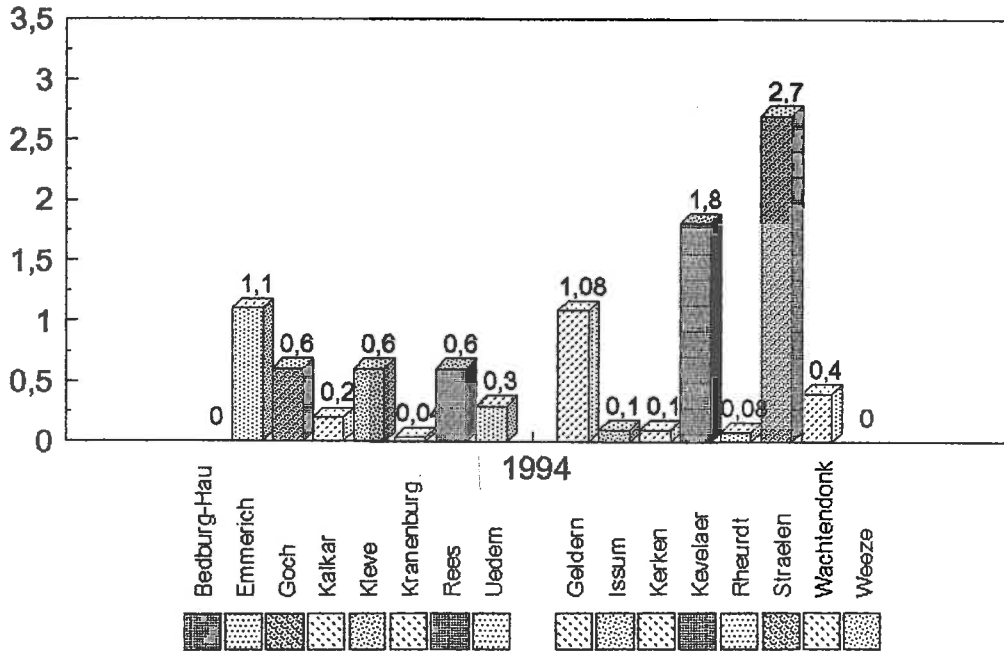
Fläche (Hektar)



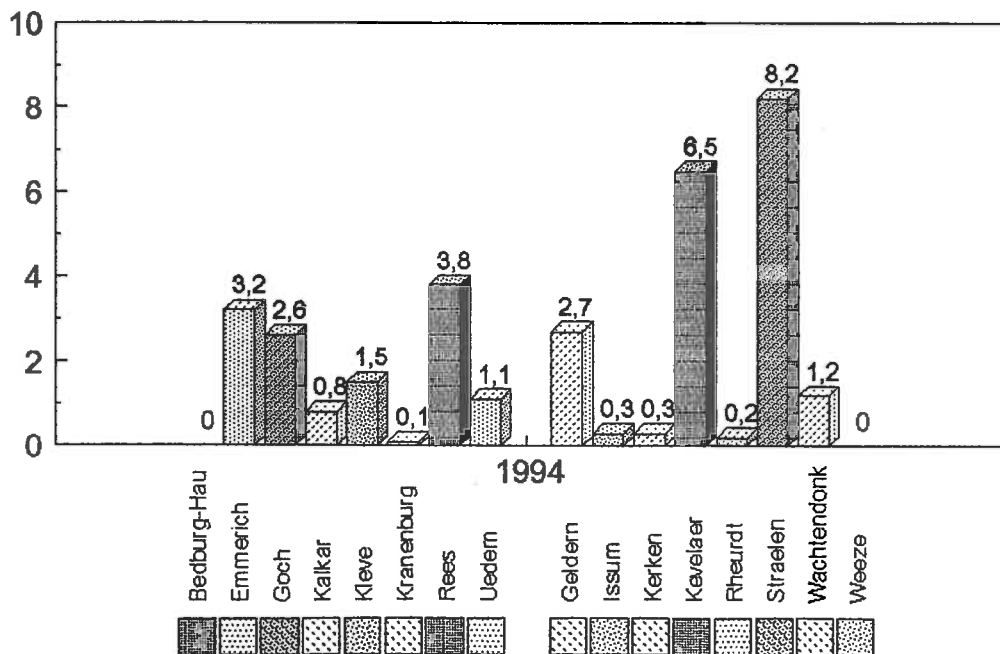
7.3.1

Teilmarkt II

Gewerbebauland - Umsatzanteile der Gemeinden in Mill. DM



Gewerbebauland - Flächenanteile der Gemeinden in Hektar



7.4 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 1:50000 enthält insgesamt 300 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 231 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen -erschließungsbeitragsfrei-
- 24 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen -erschließungsbeitragsfrei-
- 26 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen -erschließungsbeitragsfrei-
- 5 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen - erschließungsbeitragspflichtig-
- 8 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für landwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für forstwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Wasserlandflächen

Der Gutachterausschuß hat 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 abgefordert worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

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

7.5

Anliegerbeiträge

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

* Baukostenzuschuß

| 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 Schmutzwasserkanal Grundstücksfläche (ab 01.06.90) | 75 % | 25,00 | 30,00 Durchschnitt 27,50 DM/m ² |
| KAK: in KAB enthalten | | | | | |
| Emmerich | 7,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 4,90 2,10 | 20,00 | 30,00 Durchschnitt 30,00 DM/m ² |
| KAK: z.T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen | | | | | |
| Goch | 8,00 DM/m ² + 25 % + 50 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal 3 geschossig | 7,00 1,00 | 25,00 | 35,00 Durchschnitt 30,00 DM/m ² |
| KAK: Einzelmaßnahmen Mischsystem 300,-- DM/lfdm; im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, Mischsystem 250,-- DM/lfdm Trennsystem 800,-- DM/lfdm Trennsystem 400,-- DM/lfdm | | | | | |
| Kalkar | 60 % der Baukosten werden umgelegt | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 60 % | 20,00 | 30,00 Durchschnitt 25,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Kleve | 8,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 5,60 2,40 | 25,00 | 50,00 Durchschnitt 35,00 DM/m ² |
| KAK: in KAB enthalten | | | | | |
| Kranenburg | 13,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 10,00 3,00 | 25,00 | 30,00 Durchschnitt 27,50 DM/m ² |
| KAK: in KAB enthalten | | | | | |
| Rees | 10,84 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regen nur für Gewerbegebiet | 7,20 3,64 | 25,00 | 35,00 Durchschnitt 30,00 DM/m ² |
| KAK: 173,50 DM/lfdm bei unbefestigten Straßen; 310,-- DM/lfdm bei befestigten Straßen | | | | | |
| Uedem | 8,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 5,60 2,40 | 25,00 | 35,00 Durchschnitt 27,50 DM/m ² |
| KAK: Mischsystem 240,-- DM/lfdm | | | | | |
| Geldern | 12,00 DM/m ² + 25 % + 50 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal 3 geschossig | 7,30 4,70 | 30,00 | 50,00 Durchschnitt 40,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Issum | 9,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 6,50 2,50 | 25,00 | 35,00 Durchschnitt 30,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Kerken | 11,60 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 8,70 2,90 | 25,00 | 35,00 Durchschnitt 30,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Kevelaer | 11,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 7,40 3,60 | 35,00 | 55,00 Durchschnitt 45,00 DM/m ² |
| KAK: 260,-- DM/lfdm bei Mischsystem; 360,-- DM/lfdm. bei Trennsystem | | | | | |
| Rheurd | 16,00 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 11,50 4,50 | 30,00 | 50,00 Durchschnitt 40,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Straelen | 9,90 DM/m ² + 10 % + 20 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal 3 geschossig | 7,42 2,48 | 30,00 | 50,00 Durchschnitt 40,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Wachtendonk | 10,65 DM/m ² | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 8,52 2,13 | 35,00 | 48,00 Durchschnitt 40,00 DM/m ² |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | |
| Weeze | 10,55 DM/m ² + 25 % | 1 geschossig Schmutzwasserkanal 2 geschossig Regenwasserkanal | 6,67 3,88 | 40,00 | 50,00 Durchschnitt 45,00 DM/m ² |
| KAK: Trennsystem 241,-- DM/lfdm | | | | | |

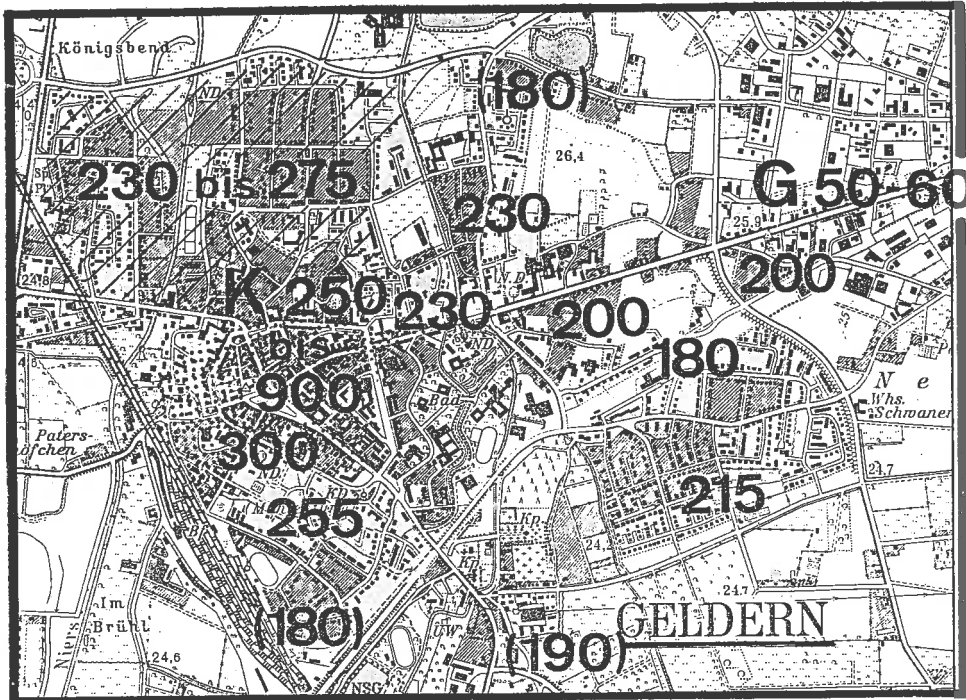
Stand: 01.01.1995

KAK je nach Anschlußart ob Einzel- oder Sammelanschluß im Durchschnitt zwischen 500,00 bis 3.500,00 DM;

WAB = Wasseranschlußbeitrag im Durchschnitt ca. 2,00 DM/m²

7.6

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Stand: 31.12.1994 -



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 1994 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.

8 Teilmarkt III - Wohnungseigentum

8.1 Marktentwicklung

Nach 5 Jahren fast gleichmäßigen Umsatzsteigerungen von durchschnittlich 40 % hat sich der Umsatz auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert.

Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist jedoch mit - 5 % leicht rückgängig.

Während der Südkreis immer noch steigende Umsatzzahlen aufweist, sind im Nordkreis erstmalig nach 5 Jahren wieder Umsatzrückgänge zu verzeichnen. Dadurch liegt der Wert sogar unter dem von 1992.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung lag in 1994 bei 185.700,-- DM.

Im Vergleich zu den Vorjahren stellt sich dieser Wert wie folgt dar:

| | | | |
|--------------------------------|---|---------------|--------|
| Umsatz: Wohnungseinheiten 1990 | = | 125.500,-- DM | |
| 1991 | = | 138.300,-- DM | + 10 % |
| 1992 | = | 153.900,-- DM | + 11 % |
| 1993 | = | 176.300,-- DM | + 15 % |
| 1994 | = | 185.700,-- DM | + 5 % |

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug aufgrund von 416 ausgewerteten Daten rd. 73 m². 70 % aller ausgewerteten Eigentumswohnungen haben eine Größe von 54 m² bis 90 m².

Aus 163 ausgewerteten Daten für im Jahre 1994 neu erstellte Eigentumswohnungen ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von **rd. 3.000,-- DM**.

Im Südkreis lag dabei das Preisniveau um rd. 6,5 % höher als im Nordkreis. Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf Seite 37 tabellarisch zusammengefaßt.

Interessant ist sicherlich die Beobachtung, daß bei älteren Eigentumswohnungen - bis Baujahr 1975 - seit 1992 keine Preissteigerungen zu verzeichnen sind, es sei denn, daß echte Modernisierungen vorgenommen wurden, die dann auch eine Zuordnung in eine höhere Baujahrsklasse rechtfertigten.

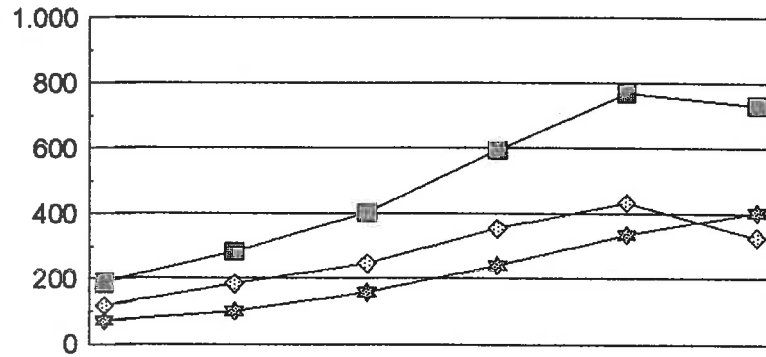
Vergleich der Jahre 1990 - 1994 nach Baujahrguppen

| | vor 1960 | 1961 - 1969 | 1970 - 1975 | 1976 - 1985 | 1986 - aktuell | Neubauten | Ø |
|------|------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|-----------|---------|
| 1990 | 1320,00 | 1300,00 | 1296,00 | 1850,00 | 1905,00 | 2210,00 | 1715,00 |
| 1991 | 1245,00 | 1325,00 | 1606,00 | 1934,00 | 2010,00 | 2440,00 | 1940,00 |
| 1992 | 1380,00 | 1590,00 | 1666,00 | 1996,00 | 2145,00 | 2590,00 | 2220,00 |
| 1993 | keine Auswertung | | | | 2385,00 | 2845,00 | — |
| 1994 | 1356,00 | | 1640,00 | 2056,00 | 2405,00 | 2990,00 | 2465,00 |

Spalte 1986 - aktuell beinhaltet nicht die Neubauten aus dem Auswertejahr
Ø alle Werte zusammengefaßt ohne Baujahrunterteilung

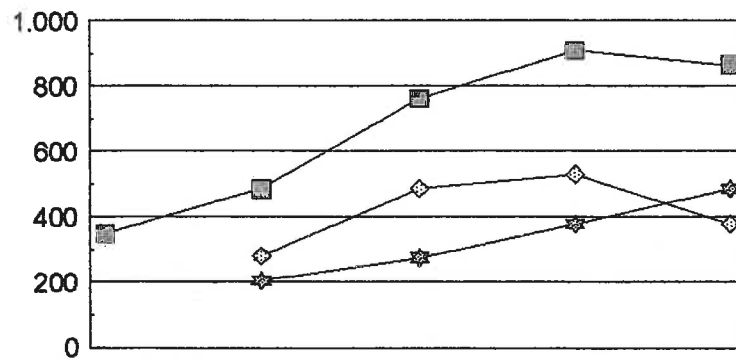
8.2

Anzahl der Kaufverträge



| | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|
| KREIS KLEVE | 187 | 284 | 404 | 595 | 769 | 731 |
| NORD | 116 | 184 | 246 | 354 | 434 | 327 |
| SÜD | 71 | 100 | 158 | 241 | 335 | 404 |

Anzahl der verkauften Wohneinheiten

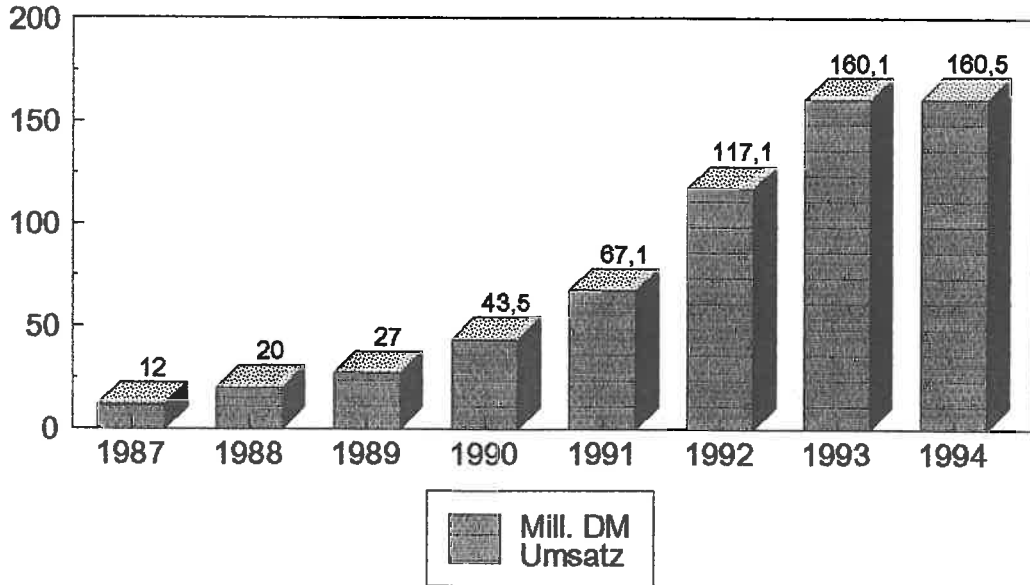


| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| KREIS KLEVE | 347 | 485 | 761 | 908 | 864 |
| NORD Kreis | 0 | 280 | 486 | 530 | 378 |
| SÜD Kreis | 0 | 205 | 275 | 378 | 486 |

8.3

Eigentumswohnungen

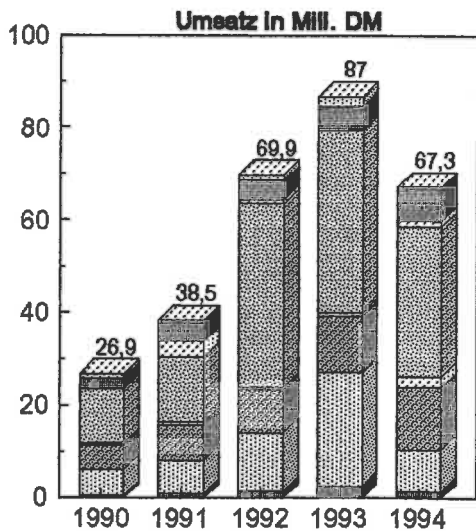
KREIS KLEVE - Gesamtumsatz



Eigentumswohnungen

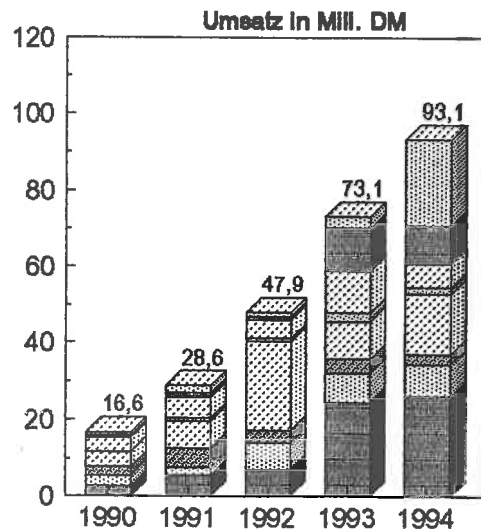
Umsatz aufgeschlüsselt nach Städte und Gemeinden

NORD - KREIS



- Bedburg-Hau
- Emmerich
- Goch
- Kalkar
- Kleve
- Kranenburg
- Rees
- Uedem

SÜD - KREIS



- Geldern
- Issum
- Kerken
- Kevelaer
- Rheurdt
- Straelen
- Wachtendonk
- Weeze

8.4

Wohnungseigentumsmarkt 1994

Umsatz, Vertragszahlen, Anzahl der veräußerten Wohnungseinheiten im Vergleich 1994/1993

| Gemeinden | 1994 | | Umsatz DM | 1993 | | Umsatz DM | 1994/1993 | |
|----------------------|---------------------------|-----|------------------------------|---------------------------|-----|------------------------------|---|-------|
| | Anzahl der Verträge WE | | | Anzahl der Verträge WE | | | Vergleich der Vertragszahlen + Wohnheiten | |
| Bedburg-Hau | 8 | 8 | 1.555.263,- | 11 | 14 | 2.585.000,- | - 3 | - 6 |
| Emmerich | 55 | 61 | 8.974.622,- | 132 | 160 | 24.704.843,- | - 77 | - 99 |
| Goch | 73 | 79 | 13.354.282,- | 61 | 84 | 12.052.649,- | + 12 | - 5 |
| Kalkar | 7 | 10 | 2.429.709,- | 4 | 5 | 704.000,- | + 3 | + 5 |
| Kleve | 135 | 169 | 32.440.625,- | 185 | 216 | 39.301.371,- | - 50 | - 47 |
| Kranenburg | 7 | 7 | 1.208.000,- | 3 | 6 | 640.000,- | + 4 | + 1 |
| Rees | 39 | 41 | 7.002.256,- | 24 | 31 | 4.780.123,- | + 15 | + 10 |
| Uedem | 3 | 3 | 370.000,- | 14 | 14 | 2.231.600,- | - 11 | - 11 |
| Summe NORD | 327 | 378 | 67.334.757,- Ø 178.100,- | 434 | 530 | 86.999.586,- Ø 164.000,- | - 107 | - 152 |
| Geldern | 129 | 147 | 26.215.453,- | 107 | 121 | 24.361.676,- | + 22 | + 26 |
| Issum | 33 | 38 | 8.187.238,- | 35 | 35 | 7.721.626,- | - 2 | + 3 |
| Kerken | 11 | 12 | 2.637.916,- | 19 | 20 | 3.609.200,- | - 8 | - 8 |
| Kevelaer | 63 | 75 | 15.692.508,- | 56 | 58 | 9.749.915,- | + 7 | + 17 |
| Rheurdt | 7 | 7 | 1.642.500,- | 6 | 14 | 2.254.000,- | + 1 | - 7 |
| Straelen | 19 | 32 | 6.221.136,- | 46 | 50 | 10.904.375,- | - 3 | - 18 |
| Wachtendonk | 25 | 45 | 10.205.425,- | 45 | 49 | 11.215.176,- | - 20 | - 4 |
| Weeze | 117 | 130 | 22.345.151,- | 21 | 31 | 3.247.018,- | + 96 | + 99 |
| Summe SÜD | 404 | 486 | 93.147.327,- Ø 191.700,- | 335 | 378 | 73.062.986,- Ø 193.300,- | + 69 | + 108 |
| Summe KREIS KLEVE | 731 | 864 | 160.482.084,- Ø 185.700,- | 769 | 908 | 160.062.572,- Ø 176.300,- | - 38 | - 44 |

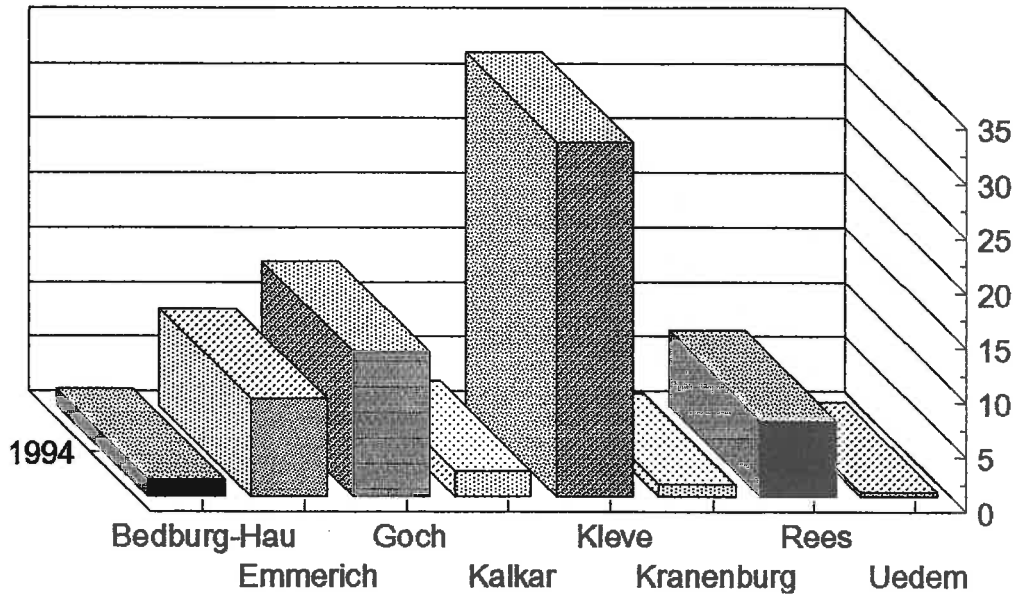
WE = Wohnungseinheiten

8.5

Eigentumswohnungen

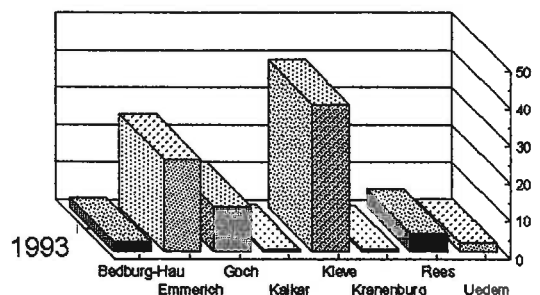
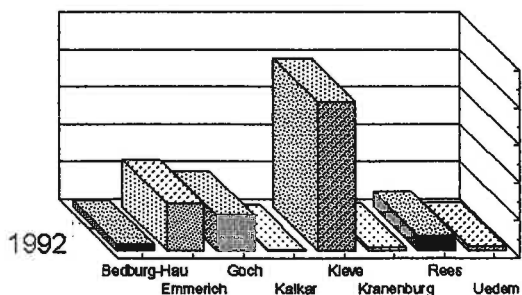
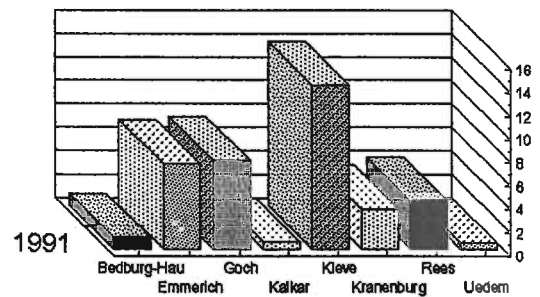
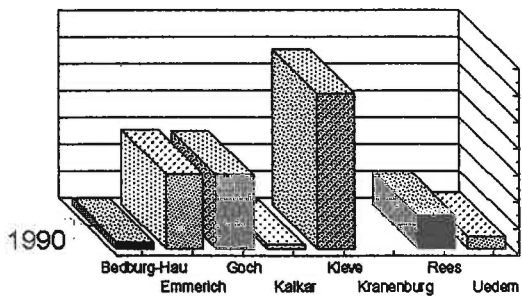
Umsatz - Vergleich der Jahre 1990 bis 1994

NORD - KREIS



| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| Bedburg-Hau | 0,5 | 1,0 | 1,6 | 2,6 | 1,6 |
| Emmerich | 5,6 | 7,3 | 12,6 | 24,7 | 9,0 |
| Goch | 5,5 | 7,6 | 9,4 | 12,1 | 13,3 |
| Kalkar | 0,3 | 0,6 | 0,4 | 0,7 | 2,4 |
| Kleve | 11,6 | 14,0 | 39,7 | 39,3 | 32,4 |
| Kranenburg | 0,0 | 3,4 | 1,0 | 0,6 | 1,2 |
| Rees | 2,5 | 4,1 | 4,0 | 4,8 | 7,0 |
| Uedem | 0,9 | 0,5 | 1,2 | 2,2 | 0,4 |

Umsatz in Mill. DM

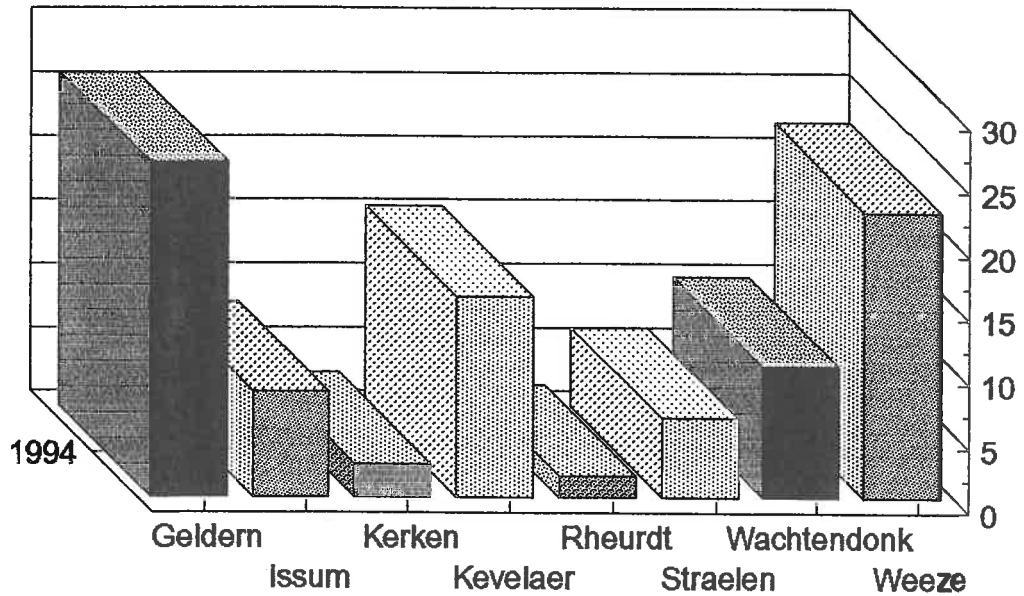


8.6

Eigentumswohnungen

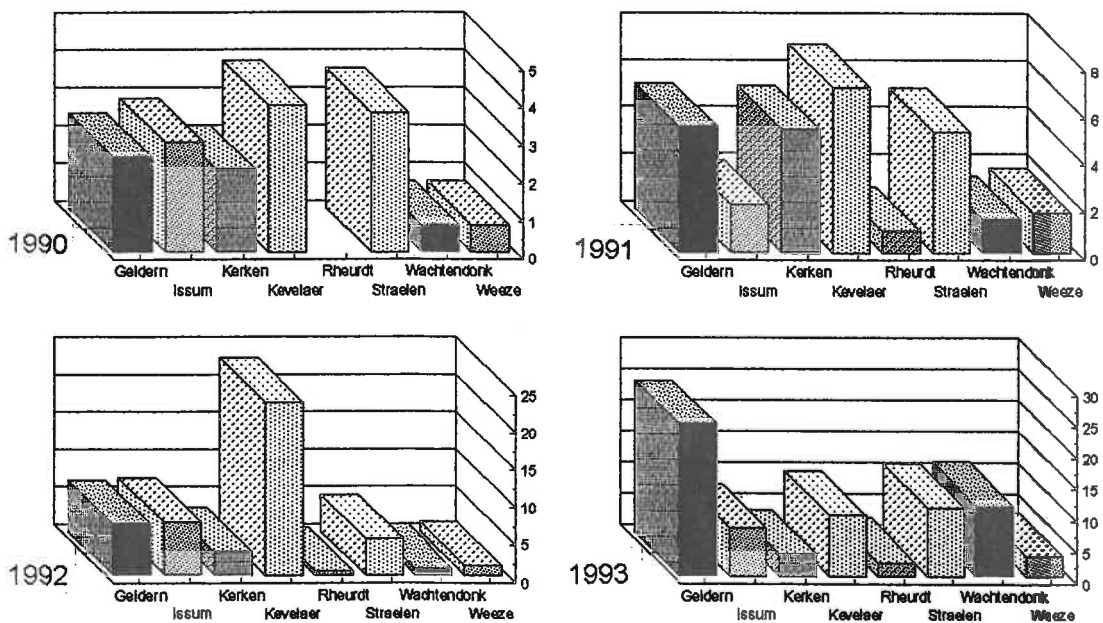
Umsatz - Vergleich der Jahre 1990 bis 1994

SÜD - KREIS



| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|-------------|------|------|------|------|------|
| Geldern | 2,5 | 5,3 | 6,8 | 24,4 | 26,2 |
| Issum | 2,9 | 2,0 | 7,1 | 7,7 | 8,2 |
| Kerken | 2,2 | 5,2 | 3,2 | 3,6 | 2,6 |
| Kvelaer | 3,9 | 7,0 | 23,2 | 9,8 | 15,7 |
| Rheurdt | 0,0 | 0,9 | 0,6 | 2,3 | 1,7 |
| Straelen | 3,7 | 5,1 | 4,8 | 10,9 | 6,2 |
| Wachtendonk | 0,7 | 1,4 | 0,9 | 11,2 | 10,2 |
| Weeze | 0,7 | 1,7 | 1,3 | 3,2 | 22,3 |

Umsatz in Mill. DM



8.7

Neue Eigentumswohnungen

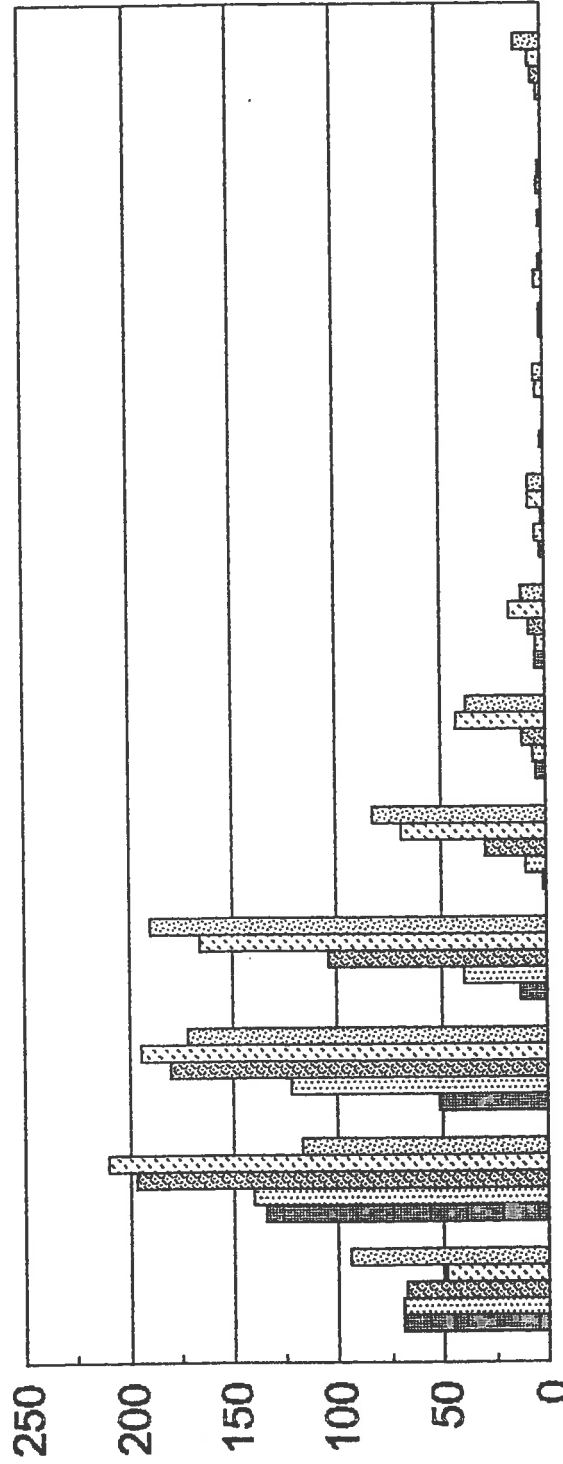
| Gemeinde | * | x DM / qm | s DM / qm | 70 % der Verkaufsfälle liegt zwischen |
|--------------------|------------|-----------------|---------------|--|
| Bedburg-Hau | 4 | 2.790,00 | 150,00 | 2640,-- bis 2940,-- |
| Emmerich | 6 | 2.800,00 | 35,00 | 2765,-- bis 2835,-- |
| Goch | 14 | 2.860,00 | 145,00 | 2715,-- bis 3005,-- |
| Kalkar | 5 | 2.865,00 | 95,00 | 2770,-- bis 2960,-- |
| Kleve | 25 | 2.855,00 | 225,00 | 2630,-- bis 3080,-- |
| Kranenburg | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Rees | 7 | 2.965,00 | 225,00 | 2740,-- bis 3190,-- |
| Uedem | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| NORD-KREIS | 61 | 2.865,00 | 185,00 | 2680,-- bis 3050,-- |
| Geldern | 52 | 3.030,00 | 220,00 | 2810,-- bis 3250,-- |
| Issum | 11 | 3.250,00 | 395,00 | 2855,-- bis 3645,-- |
| Kerken | 2 | 2.950,00 | 190,00 | 2760,-- bis 3140,-- |
| Kevelaer | 22 | 3.040,00 | 190,00 | 2850,-- bis 3230,-- |
| Rheurdt | 2 | 3.285,00 | 120,00 | 3165,-- bis 3405,-- |
| Straelen | 8 | 3.245,00 | 65,00 | 3180,-- bis 3310,-- |
| Wachtendonk | 5 | 3.155,00 | 70,00 | 3085,-- bis 3225,-- |
| Weeze | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| SÜD-KREIS | 102 | 3.065,00 | 260,00 | 2805,-- bis 3325,-- |
| KREIS-KLEVE | 163 | 2.990,00 | 255,00 | 2735,-- bis 3245,-- |

x Durchschnittliche Quadratmeterpreise

s Standardabweichung

* Anzahl der Auswertedaten

8.8 Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Gesamtkaufpreishöhe in TDM



| | 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 | 60 | 134 | 52 | 13 | 1 | 5 | 5 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| 1991 | 69 | 140 | 122 | 40 | 10 | 6 | 4 | 4 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| 1992 | 68 | 197 | 180 | 104 | 29 | 11 | 8 | 1 | 0 | 0 | 2 | 5 |
| 1993 | 49 | 210 | 194 | 166 | 69 | 43 | 17 | 8 | 3 | 3 | 1 | 6 |
| 1994 | 94 | 117 | 172 | 190 | 83 | 38 | 11 | 8 | 4 | 1 | 0 | 13 |

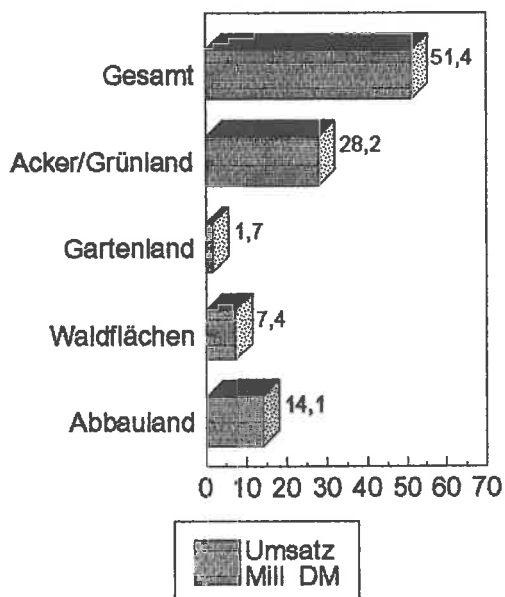
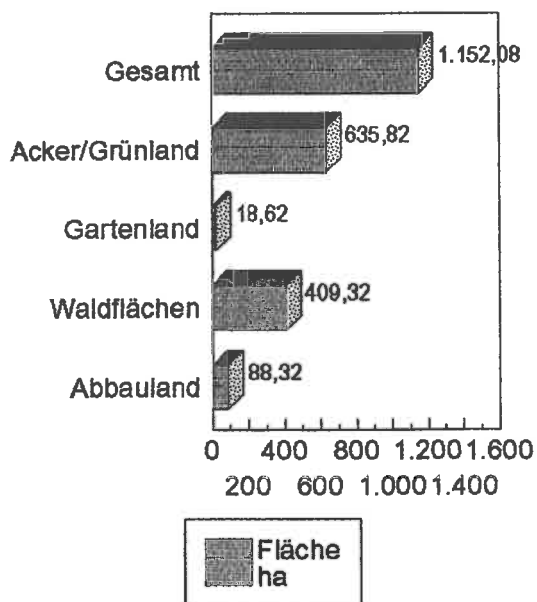
9 Teilmarkt "Landwirtschaft"

**Forst - und Landwirtschaftsflächen
sowie Gartenland / Gärtnereiflächen
und Abbauland in 1994**

| | Fläche ha | | Umsatz DM | | Arithm. Mittel x | Anzahl der Verkäufe | 70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM / qm |
|----------------|----------------|-------------|----------------------|-------------|------------------------|---------------------------|--|
| Acker/Grünland | 635,82 | 55% | 28.232.616,-- | 55% | 4,21 | 187 | 3,10 - 5,42 |
| Gartenland | 18,62 | 2% | 1.652.228,-- | 3% | 9,52 | 28 | 7,19 - 11,85 |
| Waldflächen | 409,32 | 36% | 7.383.598,-- | 14% | 1,26 | 12 | 0,82 - 1,70 |
| Abbauland | 88,32 | 7% | 14.094.538,-- | 28% | 15,84 | 10 | 12,62 - 19,02 |
| Gesamt | 1152,08 | 100% | 51.362.980,-- | 100% | | 237 | |

9.1

Flächen - und Umsatzanteile



9.2 Acker- und Grünlandflächen

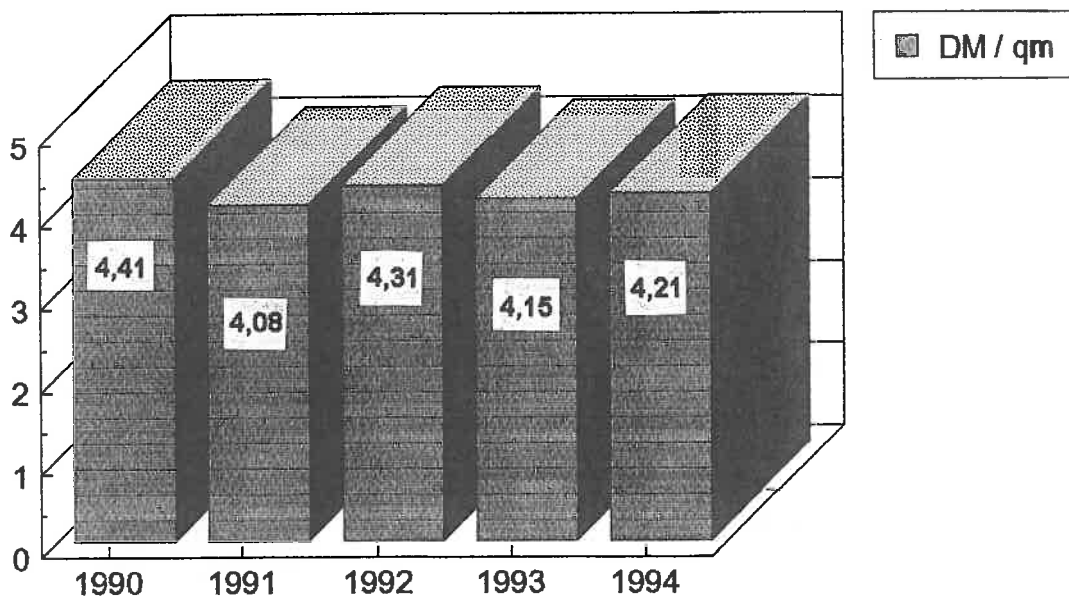
Gegenüber dem Vorjahr sind die Verkaufszahlen annähernd gleich geblieben (+ 1,5 %).

Es sind allerdings rd. 47 % mehr Flächen veräußert worden und der Umsatz stieg um rd. 50 %.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller verkauften Acker- und Grünlandflächen beträgt 4,21 DM.

Damit liegt dieser um rd. 2,7 % über dem des Vorjahres.

Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Flächen Acker - / Grünlandflächen



9.3 Erläuterungen zu Ackerlandpreisen

Die Ackerlandpreise stagnieren insgesamt.

Im südlichen Kreisgebiet ist sogar ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

Lediglich bei den guten Bodenqualitäten hebt sich das Preisniveau noch von den Flächen im Nordkreis ab.

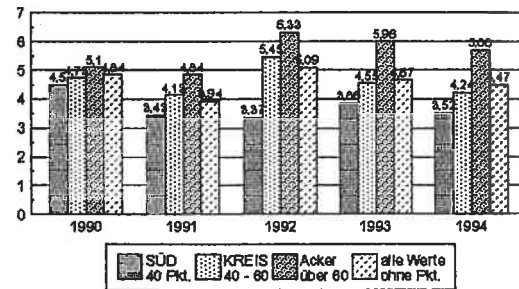
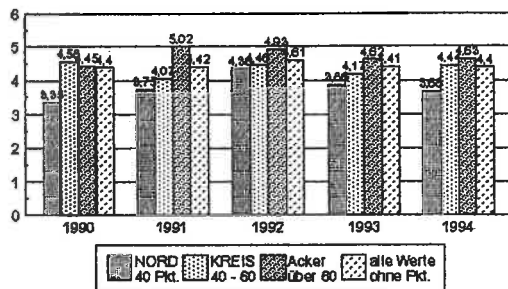
Die leichteren Böden im Südkreis werden aufgrund der besseren Bewirtschaftung, insbesondere bei Nässe, hier mit einem um ca. 1,00 DM höheren Quadratmeterpreis honoriert.

9.3.1 landwirtschaftliche Bodenpreise im Kreis Kleve

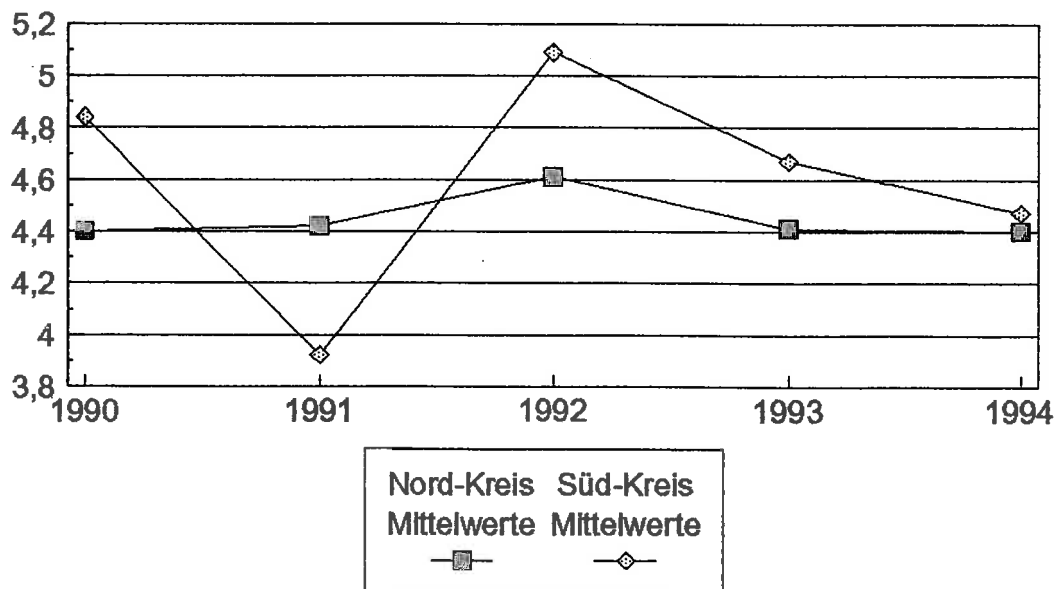
Vergleich der Jahre 1990 bis 1994

Ackerland

| | 1990 | | 1991 | | 1992 | | 1993 | | 1994 | |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bodenpunktzahl | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S |
| > 40 | 4 | 6 | 12 | 15 | 19 | 10 | 10 | 11 | 12 | 7 |
| | 3,35 | 4,50 | 3,75 | 3,43 | 4,36 | 3,37 | 3,86 | 3,86 | 3,68 | 3,52 |
| 40 - 60 | 23 | 20 | 23 | 13 | 22 | 14 | 21 | 24 | 17 | 24 |
| | 4,58 | 4,73 | 4,07 | 4,13 | 4,46 | 5,45 | 4,17 | 4,55 | 4,44 | 4,24 |
| > 60 | 48 | 17 | 27 | 6 | 26 | 10 | 42 | 14 | 36 | 10 |
| | 4,45 | 5,1 | 5,02 | 4,84 | 4,93 | 6,33 | 4,62 | 5,96 | 4,63 | 5,68 |
| \bar{x} | 75 | 43 | 62 | 34 | 67 | 34 | 73 | 49 | 65 | 41 |
| | 4,40 | 4,84 | 4,42 | 3,94 | 4,61 | 5,09 | 4,41 | 4,67 | 4,40 | 4,47 |



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland



9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Der in der Grafik stark erkennbare Anstieg der Grünlandpreise von rd. 22 % im Nordkreis ist zu relativieren.

Hieraus eine Prognose für die kommenden Jahre abzuleiten wäre sicherlich verfrüht.

In den Städten Kleve und Kalkar liegen den gezahlten Preisen durchweg besondere Verkaufsumstände zugrunde, die nicht als nachhaltig erzielbar beurteilt werden können.

Die Preissteigerung sollte deshalb nicht überbewertet werden, weil

- in der Stadt Kleve die höheren Preise auf die Ankäufe des Deichverbandes für die Deichsanierung zurückzuführen sind,
- im Bereich der Stadt Kalkar die Maßnahmen für das Projekt "Kalkar 2000" Auswirkungen zeigen.

Eine Sonderstellung nimmt die "Region Rees" ein.

Hier ist schon seit einigen Jahren zu beobachten, daß das Preisniveau grundsätzlich 1,00 bis 1,50 DM/m² über dem Durchschnitt des Kreisgebietes liegt. Begründet ist dies in den zahlreichen Abgrabungsflächen und in der Ausstrahlung und dem Einfluß des Nachbarkreises Borken mit seinem höheren landwirtschaftlichen Preisniveau.

Ohne die vorgenannten Angaben und Daten aus Kleve, Kalkar und der "Region Rees" beträgt der Durchschnittspreis für Grünland nur 3,79 DM/m², womit dieser dann nur rd. 6,8 % über dem des Vorjahres liegt.

Grünlandpreise unter 20.000,00 DM/ha sind nicht mehr vertreten, worin sicherlich auch der leichte Preisanstieg begründet liegt.

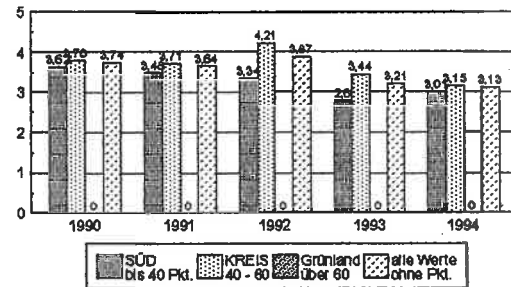
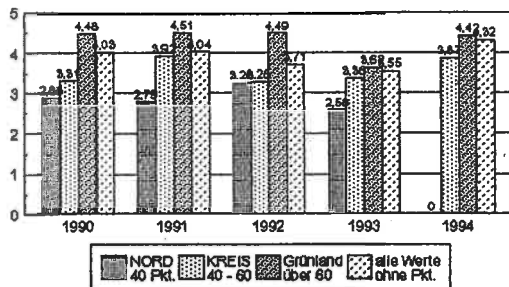
9.4.1

landwirtschaftliche Bodenpreise im Kreis Kleve

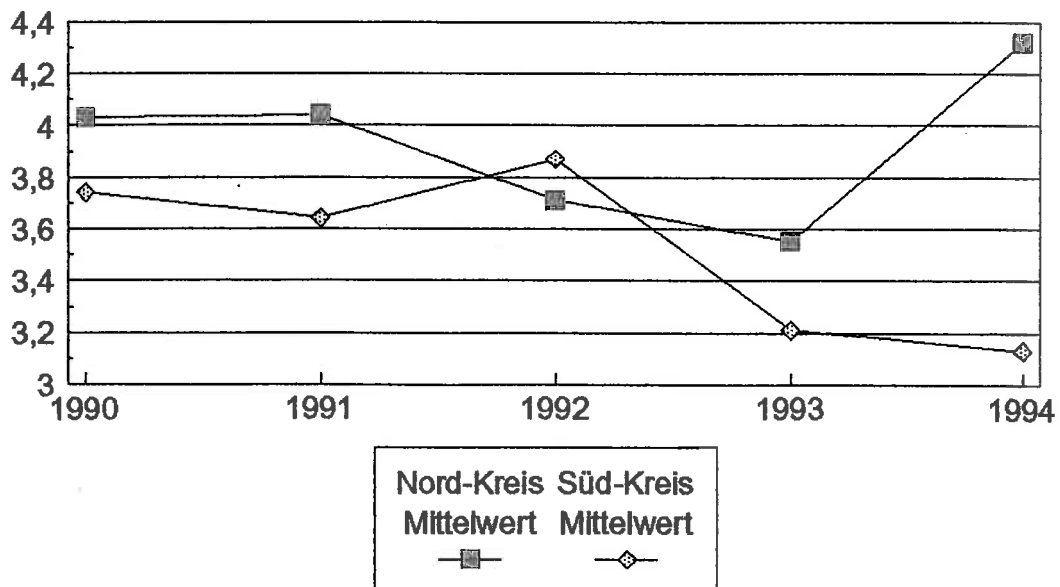
Vergleich der Jahre 1990 bis 1994

Grünland

| | 1990 | | 1991 | | 1992 | | 1993 | | 1994 | |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bodenpunktzahl | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S |
| > 40 | 3 2,88 | 7 3,62 | 7 2,79 | 10 3,48 | 13 3,26 | 12 3,34 | 3 2,58 | 10 2,80 | — | 5 3,01 |
| 40 - 60 | 8 3,31 | 24 3,78 | 8 3,92 | 23 3,71 | 8 3,28 | 19 4,21 | 6 3,36 | 14 3,44 | 14 3,87 | 24 3,15 |
| > 60 | 25 4,48 | — | 21 4,51 | — | 12 4,49 | — | 26 3,62 | — | 37 4,42 | — |
| \bar{x} | 36 4,03 | 31 3,74 | 36 4,04 | 33 3,64 | 33 3,71 | 31 3,87 | 35 3,55 | 24 3,21 | 51 4,32 | 29 3,13 |



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland



landwirtschaftliche Flächen im KREIS KLEVE 1994

aufgeschlüsselt nach Gemeinden sowie nach

Acker- und Grünlandflächen

Verkaufszahlen / Umsätze / Flächen / Quadratmeterpreise

| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (DM) | DM / qm |
|-------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------|
| Bedburg - Hau | 7 | 25,7980 | 1.066.148,50 | 4,13 |
| Emmerich | 16 | 72,2659 | 3.222.933,30 | 4,46 |
| Goch | 17 | 71,2269 | 2.863.738,40 | 4,02 |
| Kalkar | 20 | 66,6430 | 3.406.717,30 | 5,11 |
| Kleve | 22 | 74,2148 | 3.445.591,70 | 4,64 |
| Kranenburg | 9 | 17,3389 | 727.424,45 | 4,20 |
| Rees | 17 | 64,9246 | 3.319.326,96 | 5,11 |
| Uedem | 7 | 20,7550 | 886.876,20 | 4,27 |
| NORD-KREIS | 115 | 413,1671 | 18.938.756,81 | 4,58 |

| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (DM) | DM / qm | |
|--------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------|-------------|
| Geldern | 21 | 73,1215 | 2.839.640,40 | 3,88 | |
| Issum | 3 | 21,355 | 1.088.740,00 | 5,10 | |
| Kerken | 10 | 16,2454 | 851.205,50 | 5,24 | |
| Kevelaer | 15 | 48,3164 | 1.909.845,40 | 4,10 | |
| Rheurdt | 6 | 21,0358 | 984.695,60 | 4,68 | |
| Straelen | 11 | 28,2716 | 1.102.857,30 | 3,90 | |
| Wachtendonk | 5 | 11,8084 | 416.875,00 | 3,53 | |
| Weeze | 1 | 2,5000 | 100.000,00 | 4,00 | |
| SÜD-KREIS | 72 | 222,8541 | 9.293.859,20 | 4,17 | x̄ |
| KREIS KLEVE | 187 | 635,8212 | 28.232.616,01 | 4,44 | 4,21 |

| Ackerland | | | | | | |
|-------------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (DM) | DM / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Bedburg-Hau | 5 | 15,1947 | 614.000,00 | 4,04 | 3,78 | -14% |
| Emmerich | 6 | 33,5539 | 1.656.533,60 | 4,94 | 4,63 | 5% |
| Goch | 13 | 68,2962 | 2.754.120,40 | 4,03 | 3,68 | -16% |
| Kalkar | 12 | 26,2348 | 1.335.932,00 | 5,09 | 4,87 | 11% |
| Kleve | 8 | 17,8005 | 899.041,50 | 5,05 | 4,93 | 12% |
| Kranenburg | 5 | 4,9903 | 197.508,45 | 3,96 | 4,09 | -7% |
| Rees | 10 | 47,9388 | 2.388.612,00 | 4,98 | 5,35 | 22% |
| Uedem | 6 | 17,4755 | 776.876,20 | 4,45 | 4,28 | -3% |
| NORD-KREIS | 65 | 231,4847 | 10.822.824,15 | 4,59 | 4,40 | |

| Ackerland | | | | | | |
|--------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (DM) | DM / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Geldern | 13 | 45,6369 | 1.982.857,60 | 4,34 | 4,27 | -4% |
| Issum | 3 | 21,3550 | 1.088.740,00 | 5,10 | 4,36 | -2% |
| Kerken | 5 | 12,7473 | 756.576,00 | 5,94 | 5,10 | 14% |
| Kevelaer | 12 | 44,4073 | 1.812.362,40 | 4,08 | 4,18 | -6% |
| Rheurdt | 4 | 18,5254 | 905.272,20 | 4,89 | 5,31 | 19% |
| Straelen | 3 | 4,9412 | 230.424,80 | 4,66 | 4,91 | 10% |
| Wachtendonk | 1 | 0,8125 | 40.000,00 | 4,92 | 4,92 | 10% |
| Weeze | 1 | 2,5000 | 100.000,00 | 4,00 | 4,00 | -11% |
| SÜD-KREIS | 42 | 150,9256 | 6.916.233,00 | 4,58 | 4,47 | |
| KREIS KLEVE | 107 | 382,4103 | 17.538.857,15 | 4,59 | 4,42 | |

| Grünland | | | | | | |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (DM) | DM / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Bedburg-Hau | 2 | 10,6033 | 452.148,50 | 4,26 | 4,25 | -2% |
| Emmerich | 10 | 38,7120 | 1.566.399,70 | 4,05 | 3,78 | -12% |
| Goch | 4 | 2,9307 | 109.618,00 | 3,74 | 3,49 | -21% |
| Kalkar | 8 | 40,4082 | 2.070.785,30 | 5,12 | 4,95 | 15% |
| Kleve | 14 | 56,4143 | 2.546.550,20 | 4,51 | 4,41 | 2% |
| Kranenburg | 4 | 12,3486 | 529.916,00 | 4,29 | 3,99 | -7% |
| Rees | 7 | 16,9858 | 930.714,96 | 5,48 | 5,80 | 34% |
| Uedem | 1 | 3,2795 | 110.000,00 | 3,38 | 3,38 | -22% |
| NORD-KREIS | 50 | 181,6824 | 8.316.132,66 | 4,58 | 4,32 | |

| Grünland | | | | | | |
|--------------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (DM) | DM / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Geldern | 8 | 27,4846 | 856.782,80 | 3,11 | 3,03 | -3% |
| Issum | 0 | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0 | 0% |
| Kerken | 5 | 3,4981 | 94.629,50 | 2,71 | 3,25 | 4% |
| Kevelaer | 3 | 3,9091 | 97.483,00 | 2,49 | 2,69 | -14% |
| Rheurdt | 2 | 2,5104 | 79.423,40 | 3,16 | 3,09 | -1% |
| Straelen | 8 | 23,3304 | 872.432,50 | 3,74 | 3,24 | 4% |
| Wachtendonk | 4 | 10,9959 | 376.875,00 | 3,43 | 3,56 | 14% |
| Weeze | 0 | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0 | 0% |
| SÜD-KREIS | 30 | 71,7285 | 2.377.626,20 | 3,31 | 3,13 | |
| KREIS KLEVE | 80 | 253,4109 | 10.693.758,86 | 4,22 | 3,92 | |

9.5.1 Richtwerte

Die Auswertungen haben zu folgenden Richtwerten für Acker- und Grünland geführt:

Stand: 31.12.1994

| | mindere | Bodenqualität | bessere |
|-----------|----------------|----------------------|----------------|
| Ackerland | 2,75 bis 4,50 | | 4,00 bis 6,00 |
| Grünland | 2,00 bis 3,50 | | 3,25 bis 4,50 |

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

9.6 Milchkontingent

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

Aufgrund eines Urteiles des Finanzgerichtes Schleswig-Holstein vom 17.12.1985 stellt die Referenzmenge (Milchkontingent) 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.

In der Praxis sieht es allerdings so aus, daß nur in vier Verträgen im Jahre 1994 eine Aussage über das Milchkontingent getroffen wurde.

Der Durchschnittswert für das Milchkontingent beträgt nahezu unverändert in den letzten Jahren 1,52 DM/kg.

9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Durchschnittswerte sind in DM/m² für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs angegeben.

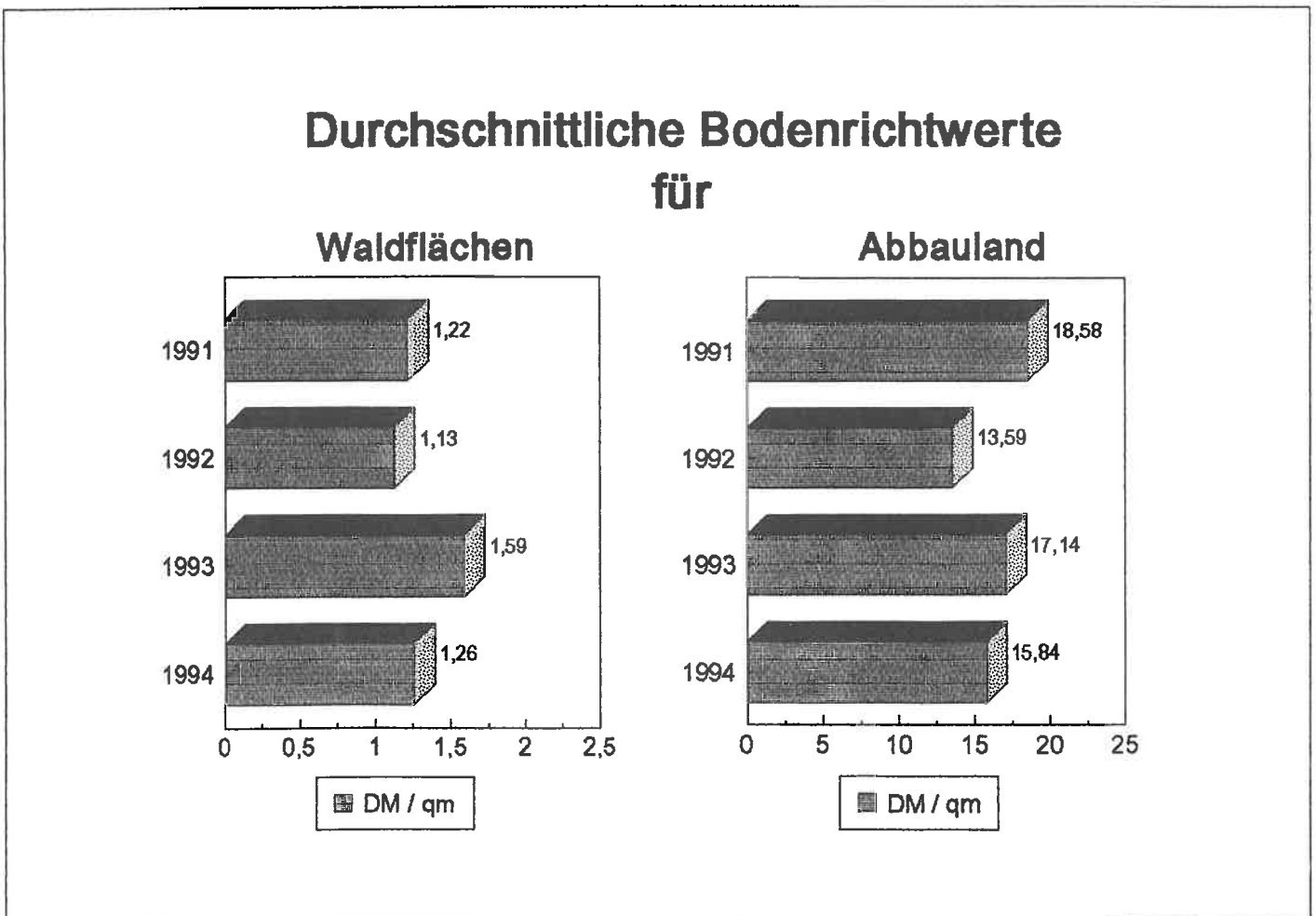
Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist.

Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 0,60 bis 1,80 DM/m² bringt dies zum Ausdruck.

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

9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in DM/m² für Abgrabungsflächen setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.).



9.9 Gartenbauland- und Gärtnerereiflächen

Der Durchschnittswert in DM/m² ist um rd. 9 % gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

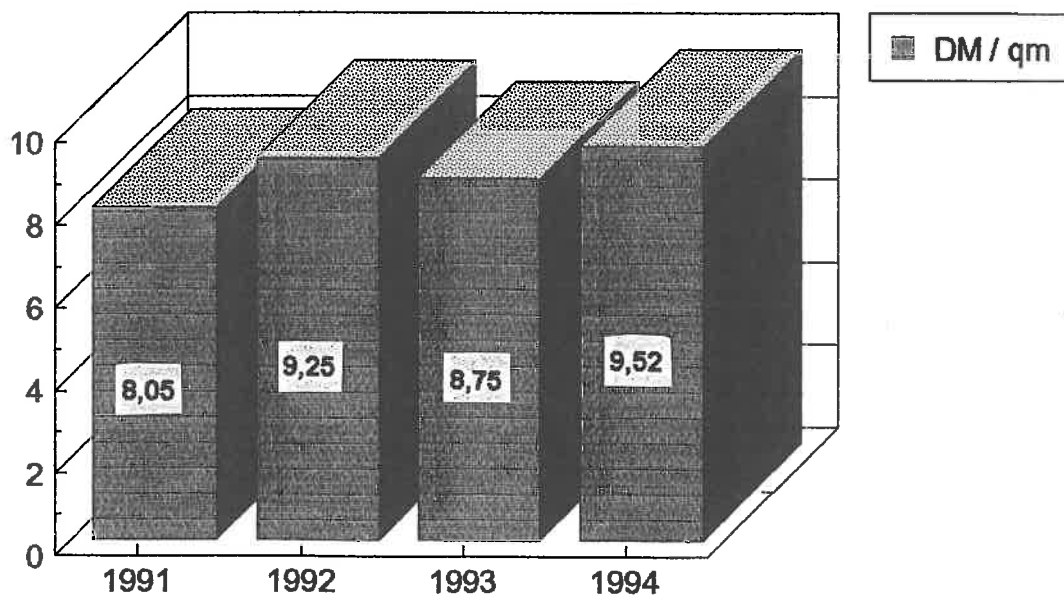
Bodenpreise unter 7,00 DM/m² wurden nicht mehr registriert.

Ebenso auffällig ist, daß Spitzenwerte über 11,00 DM/m² nur noch ganz selten gezahlt wurden.

Dem Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gartenbauf lächen von 7,00 bis 11,00 DM/m² in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen.

Im Bereich der konzentriert liegenden Gartenanbauflächen in der Region Geldern-Walbeck und Straelen lag das Preisniveau durchweg bei rd. 8,00 DM/m².

Durchschnittswerte für Gartenland und Gärtnerereiflächen



10 Schlußbemerkung

Der Grundstücksmarkt nimmt mittlerweile eine fest Größenordnung im alltäglichen Leben ein. Sowohl für den privaten, öffentlichen wie auch politischen Raum ist es wichtig, 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.

Der vorliegende Bericht gibt auszugsweise die wesentlichen ausgewerteten Fakten wieder. Kontinuierliche Auswertungen 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 1:50000 alljährlich veröffentlichte Richtwertkarte eine stark aussagefähige Ergänzung zu diesem Marktbericht.

