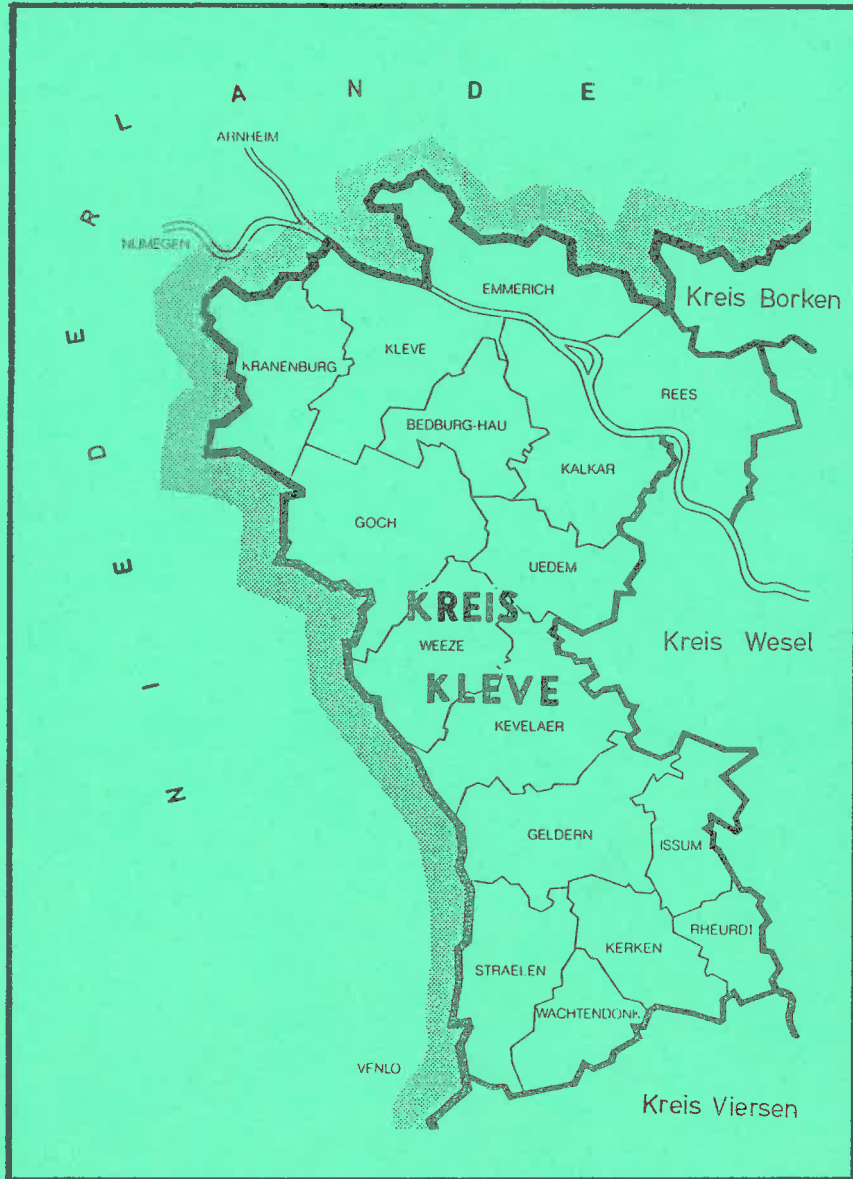




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht

KREIS KLEVE

1996

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

## **Grundstücksmarktbericht 1996**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 1996

Kleve, im März 1997

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

Auflage: 200

**Geschäftsstelle:**

Brabanter Straße 58-60  
47533 Kleve

Telefon: 02821-85633

Telefax: 02821-85620

**Gebühr: 30,-- DM**

Nachdruck und Vervielfältigungen oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.

Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>7</b>
2.1    Rechtsgrundlagen	7
2.2    Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	7
2.2.1  Mitgliederliste	8
2.3    Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.4    Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
2.5    Kaufpreissammlung	11
2.6    Auszug aus der Gebührenordnung	12
<b>3. Angaben zum Kreis Kleve</b>	<b>13</b>
<b>4. Allgemeine Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>14</b>
4.1    Preisindex Wohnungsmieten und Lebenshaltung - Basisjahr 1985 und 1991 -	14
4.2    Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden - Basisjahr 1913 -	15
4.3    - Basisjahr 1985 und 1991 -	15
4.4    Hypothekarkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre	16
4.5    Zinsentwicklung - Diskont und Lombardsätze	16
<b>5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung</b>	<b>17</b>
5.1    Allgemeines	17
5.2    Gesamtmarkt	17
5.2.1  Vergleich Kreis Kleve und Land NRW	18
5.2.2  Gesamtübersicht der Teilmärkte in Zahlen	19
5.2.3  Kaufvertragszahlen im Vergleich der Jahre 1989 - 1996 nach Teilmärkten	20
5.2.4  Anzahl der Kaufverträge mit Nord- und Südkreisunter- teilung	21
5.2.5  Umsatzzahlen im Vergleich der Jahre 1989 bis 1996 nach Teilmärkten	22
5.2.6  Umsatzzahlen 1996 mit Nord- und Südkreisunterteilung	23

	Seite
<b>6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
6.1 Marktentwicklungen	24
6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 1996	25
6.3 Durchschnittspreise für Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser und Angaben über durchschnittliche Grundstücksgrößen aus 1995	26
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	27
6.5 Liegenschaftszinssätze	28
<b>7. TEILMARKT II - Bauland</b>	<b>29</b>
7.1 Marktentwicklung	29
7.2 Umsatz- und Verkaufszahlen für Wohnbauland	30
7.2.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	31
7.3 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland	32
7.3.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	32
7.4 Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau - Vergleich Kreis Kleve mit NRW -	33
7.4.1 Entwicklung der Baulandpreise mit Nord- und Südkreis- unterteilung	34
7.5 Bodenrichtwerte (allgemeine Information)	35
7.6 Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge	36
7.7 Ausschnitt aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen	37
<b>8. TEILMARKT III - Wohnungseigentum</b>	<b>38</b>
8.1 Marktentwicklung	38
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1987 bis 1996	39
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	39
8.3 Anzahl der Kaufverträge 1989 bis 1996	40
8.3.1 Anzahl der verkauften Wohneinheiten 1990 bis 1996	40
8.4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise aus 1996 für Eigentumswohnungen nach Baujahrsklassen unterteilt	41
8.5 Umsatz und Verkaufszahlen der Gemeinden	42
8.6 Neue Eigentumswohnungen - Baujahr 1996	43
8.6.1 Vergleich der Jahre 1990 - 1996 nach Baujahrsklassen	43

---

---

	Seite
<b>9. TEILMARKT IV - Forst- und Landwirtschaft</b>	<b>44</b>
9.1 Flächen und Umsatzanteile	44
9.2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen von 1990 bis 1996	45
9.3 Erläuterungen zum Ackerland	45
9.3.1 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1996	46
9.4 Gesamtzahlenübersicht für Acker- und Grünlandflächen aufgeschlüsselt nach Gemeinden	47
9.5 Erläuterungen zum Grünland	48
9.5.1 Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1996	49
9.5.2 Milchkontingent	50
9.6 Richtwerte für Acker- und Grünland	50
9.6.1 Richtwerte im Vergleich von 1980 bis 1996	51
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	52
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	52
9.9 Gartenbauland und Gärtnereiflächen	53
<b>10. Schlußbemerkung</b>	<b>54</b>
<b><u>ANHANG</u></b>	
Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	55

## 1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1996 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1996 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte will hiermit 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 20.03.1997

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

Preiß  
Vorsitzender

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

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.

Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle arbeitet im wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- \* 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)
- \* Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV 1988) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2209)

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

### 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 vorauszugehen 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.

## 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 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,                    Telefon 02821/85 629  
Kreisvermessungsamtsrat                    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.

## 2.5 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 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.

## 2.6 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW

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).

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 bis 500.000,-- DM	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich 525
c) über 500.000,-- DM bis 1.000.000,-- DM	1,5 v.T. des Wertes 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 bis 1.500.000,-- DM	2,0 v.T. des Wertes 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.

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

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung Stand: 30.06.1996

Gemeinde/ Stadt	Fläche qkm	Veränd. zu6/95	Wohnbe- völkerung	% Veränd. zu6/95	Einwohner /qkm
Bedburg-Hau	61,29	0	12.264	-0,7	201,1
Emmerich	80,16	0,07	29.231	-0,1	364,7
Geldern	96,87	0	31.885	1,3	329,2
Goch	115,27	0	31.240	0,9	271,0
Issum	54,51	0	11.883	1,5	218,0
Kalkar	88,23	0	12.647	2,2	143,3
Kerken	57,99	0	12.119	0,9	209,0
Kevelaer	100,53	0,01	25.868	1,5	257,3
Kleve	97,72	0	48.519	0,6	496,5
Kranenburg	76,95	0	8.608	1,8	111,9
Rees	109,64	0	20.158	1,4	183,9
Rheurdt	30,01	0	6.037	1,8	201,2
Straelen	74,05	0,07	14.655	1,9	197,9
Uedem	60,94	-0,01	7.809	2,4	128,1
Wachtendonk	47,78	0	7.231	2,2	151,3
Weeze	79,50	0	9.191	0,1	115,6
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.231,44</b>	<b>0,14</b>	<b>289.345</b>	<b>1,0</b>	<b>235,0</b>
<b>Reg. - Bez. Düsseldorf</b>	<b>5.289,22</b>		<b>5.286.994</b>	<b>0,02</b>	<b>999,6</b>
<b>Nordrhein- Westfalen</b>	<b>34.077,64</b>		<b>17.908.473</b>	<b>0,4</b>	<b>525,5</b>

Gesamtfläche 1.230 qkm

Davon sind ca.

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

4 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

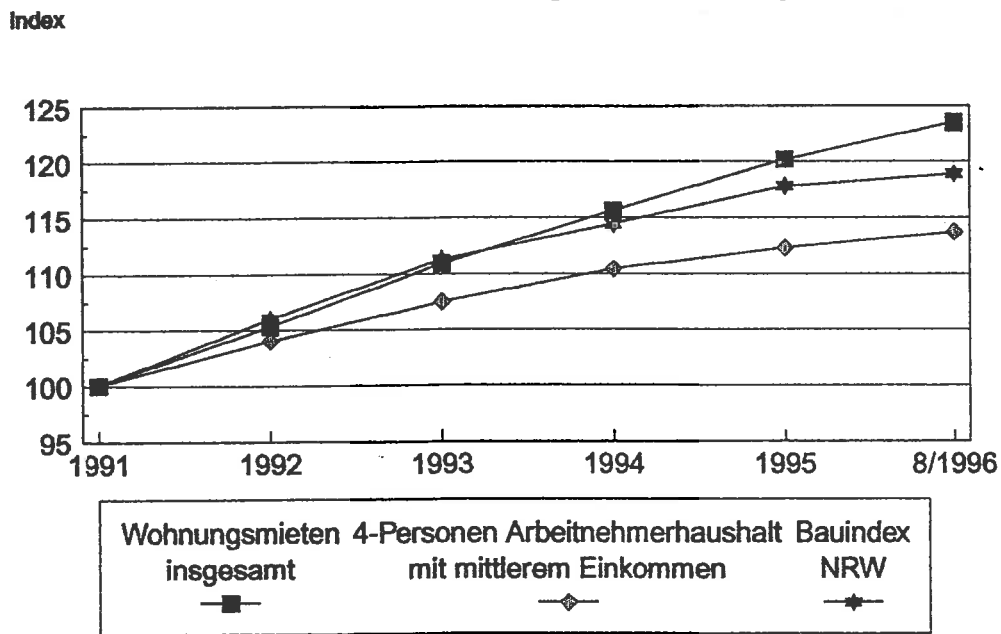
Die Entwicklung auf den Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren.

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

Im Nov. 1996 war wieder ein fallender Baupreisindex zu verzeichnen (Aug. 1996 = 2160,4; Nov. 1996 = 2158,6).

Die Hypothekenkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten im Dezember 1996 mit 6,01 % seit 1988 einen neuen Tiefstand erreicht. Mieten und Lebenshaltungskosten sind gegenüber den Vorjahren geringer gestiegen.

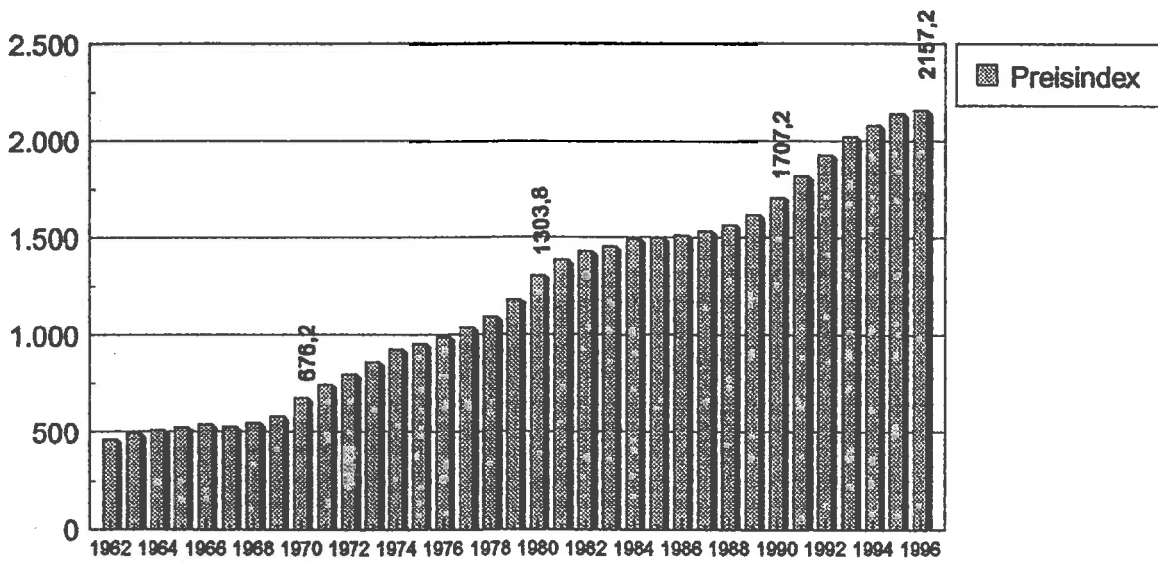
4.1 Preisindizes für Wohnungsmieten, Lebenshaltung und Neubauten bezogen auf Basisjahr 1991



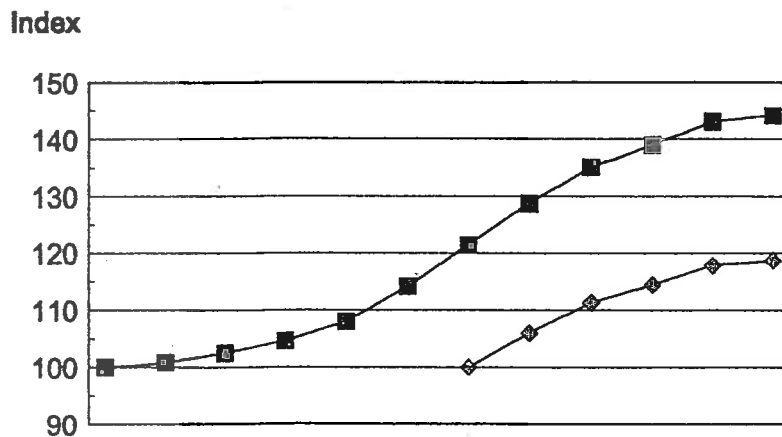
1991	1992	1993	1994	1995	8/1996
100,0	105,3	110,9	115,6	120,2	123,5
100,0	104,0	107,5	110,4	112,3	113,7
100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,9

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

### 4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1913



### 4.3 Preisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW Basisjahr 1985 und 1991

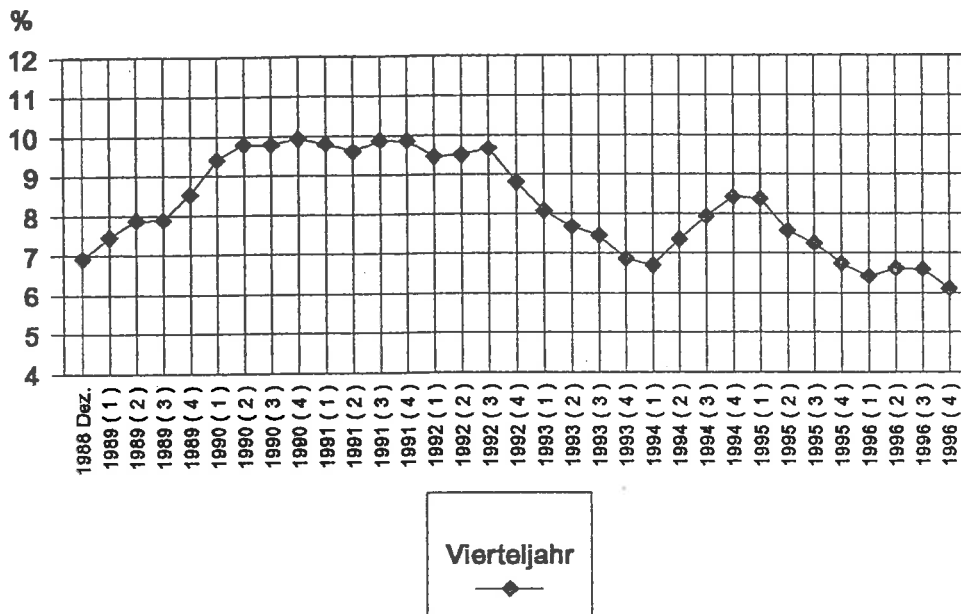


	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Basisjahr 1985 ■	100,0	100,8	102,5	104,6	108,0	114,1	121,5	128,7	135,1	139,0	143,1	144,2
Basisjahr 1991 ◆							100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,7

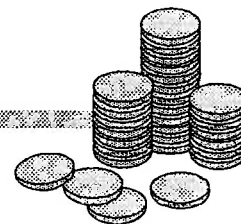
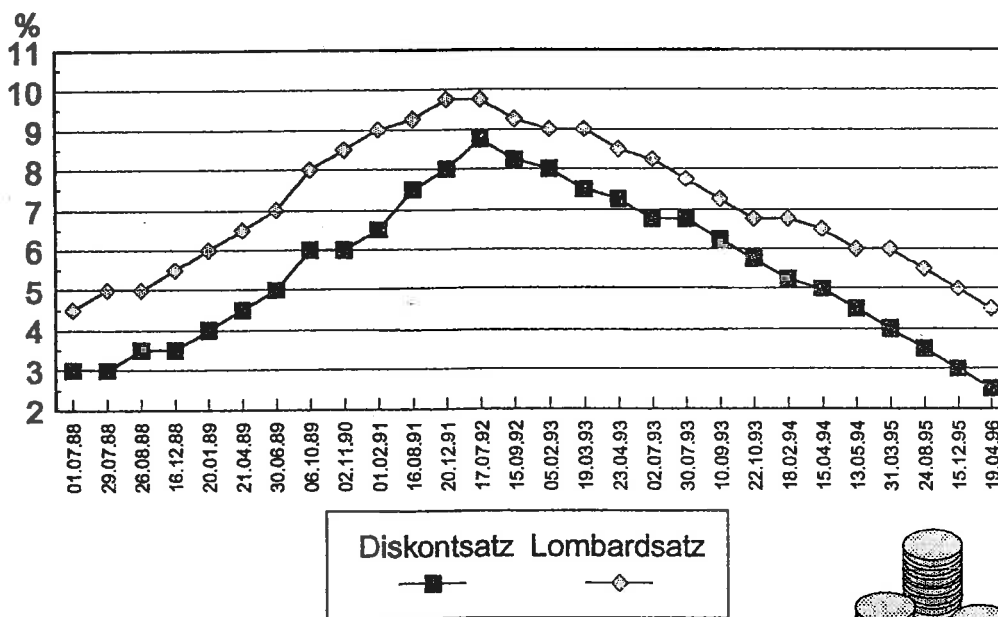
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW



### 4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



### 4.5 Zinsentwicklung 1988 - 1996



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

## **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 darüber hinaus 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.

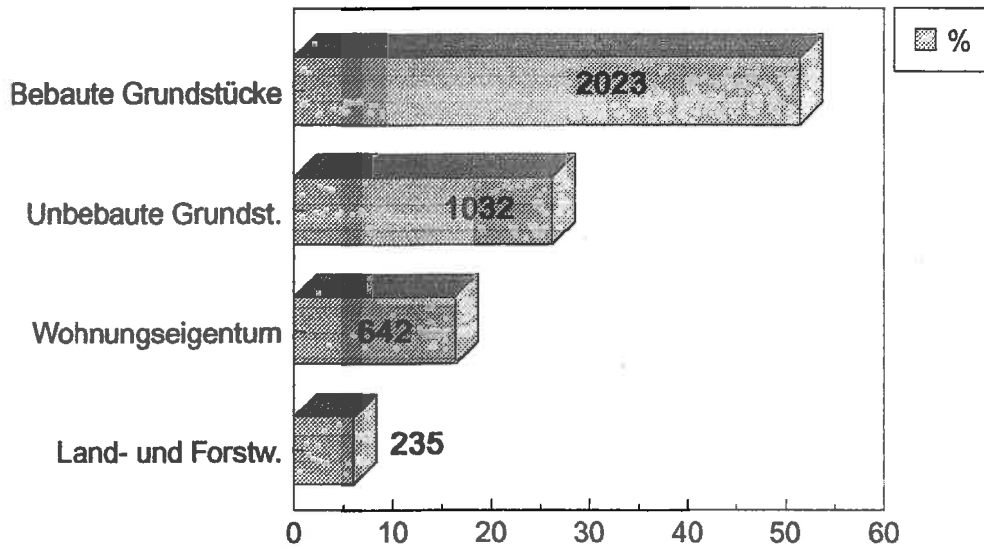
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so daß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich, Rheurdt zum Südbereich.

### **5.2 Gesamtmarkt**

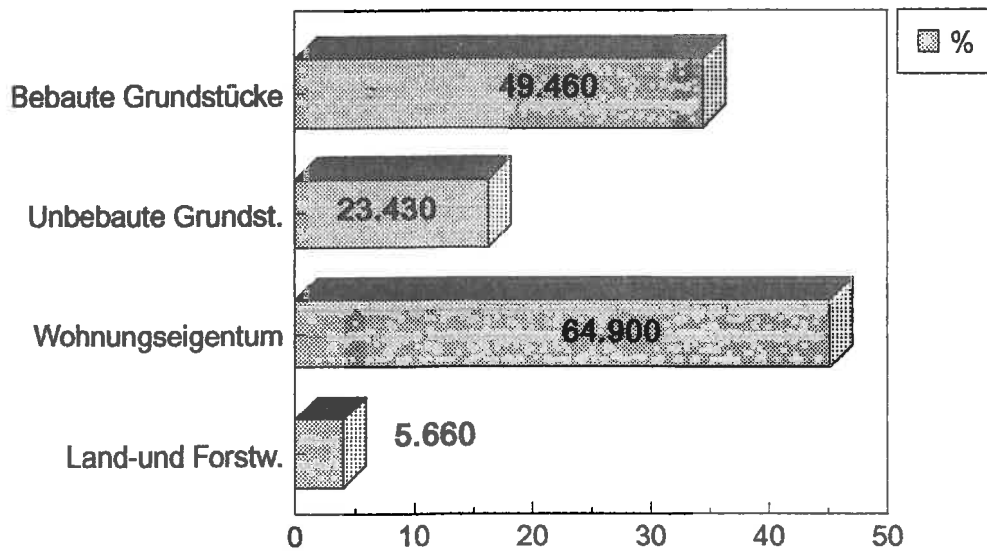
Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, daß im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während 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 Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle 1996 im Kreis Kleve**



**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle 1995 im Land Nordrhein-Westfalen**



## 5.2.2

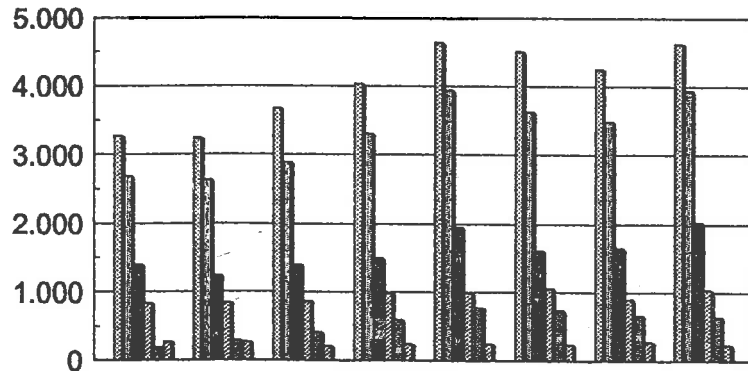
## Gesamtübersicht der Teilmärkte aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinden	Teilmarkt I		Teilmarkt II		Teilmarkt III		Teilmarkt IV		Gesamtmarkt	
	Bebaute Grundstücke		Bauland Wohn- / Gewerbe-		Wohnungseigentum		Forst- und Landwirt- schaft, Abbauland			
	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM
Bedburg-Hau	94	26.459.231,00	39	2.847.577,00	11	1.896.000,00	17	1.378.235,00	161	32.581.043,00
Emmerich	229	85.476.463,00	122	15.171.388,00	66	9.776.558,00	5	231.445,00	422	110.655.854,00
Goch	224	72.214.057,00	139	20.964.860,00	85	15.188.168,00	13	2.077.019,00	461	110.444.104,00
Kalkar	133	49.268.142,00	79	7.480.317,00	17	3.437.720,00	22	7.148.560,00	251	67.334.739,00
Kleve	282	95.616.166,00	80	9.801.107,00	155	35.291.517,00	27	5.363.085,00	544	146.071.875,00
Kranenburg	77	23.267.830,00	88	5.107.591,00	8	1.688.000,00	11	1.363.813,00	184	31.427.234,00
Rees	144	74.583.694,00	86	10.753.554,00	35	9.197.498,00	14	4.196.229,00	279	98.730.975,00
Uedem	46	13.141.936,00	31	2.810.983,00	6	669.000,00	3	3.882.350,00	86	20.504.269,00
<b>Summe NORD</b>	<b>1229</b>	<b>440.027.519,00</b>	<b>664</b>	<b>74.937.377,00</b>	<b>383</b>	<b>77.144.461,00</b>	<b>112</b>	<b>25.640.736,00</b>	<b>2388</b>	<b>617.750.093,00</b>
Geldern	215	95.479.610,00	110	16.144.959,00	71	16.259.981,00	17	2.037.935,00	413	129.922.485,00
Issum	72	28.530.000,00	19	2.387.099,00	32	7.226.908,00	19	1.006.512,00	142	39.150.519,00
Kerken	84	25.043.759,00	38	3.235.895,00	26	5.198.991,00	10	810.470,00	158	34.289.115,00
Kevelaer	217	64.653.325,00	92	8.352.404,00	80	16.633.741,00	25	1.771.434,00	414	91.410.904,00
Rheurdt	29	13.267.178,00	19	3.657.865,00	9	2.087.206,00	9	513.366,00	66	19.525.615,00
Siraelen	80	27.337.312,00	25	4.277.950,00	23	5.933.610,00	21	1.733.866,00	149	39.282.738,00
Wachtendonk	64	17.862.755,00	45	5.753.175,00	9	2.199.500,00	9	1.157.120,00	127	26.972.550,00
Weeze	33	9.605.778,00	20	1.298.043,00	9	1.355.813,00	13	1.625.715,00	75	13.885.349,00
<b>Summe SÜD</b>	<b>784</b>	<b>281.779.717,00</b>	<b>368</b>	<b>45.107.390,00</b>	<b>259</b>	<b>56.895.750,00</b>	<b>123</b>	<b>10.658.418,00</b>	<b>1544</b>	<b>394.439.275,00</b>
<b>KREIS KLEVE</b>	<b>2023</b>	<b>721.807.236,00</b>	<b>1032</b>	<b>120.044.767,00</b>	<b>642</b>	<b>134.040.211,00</b>	<b>235</b>	<b>36.297.154,00</b>	<b>3932</b>	<b>1.012.189.368,00</b>

5.2.3

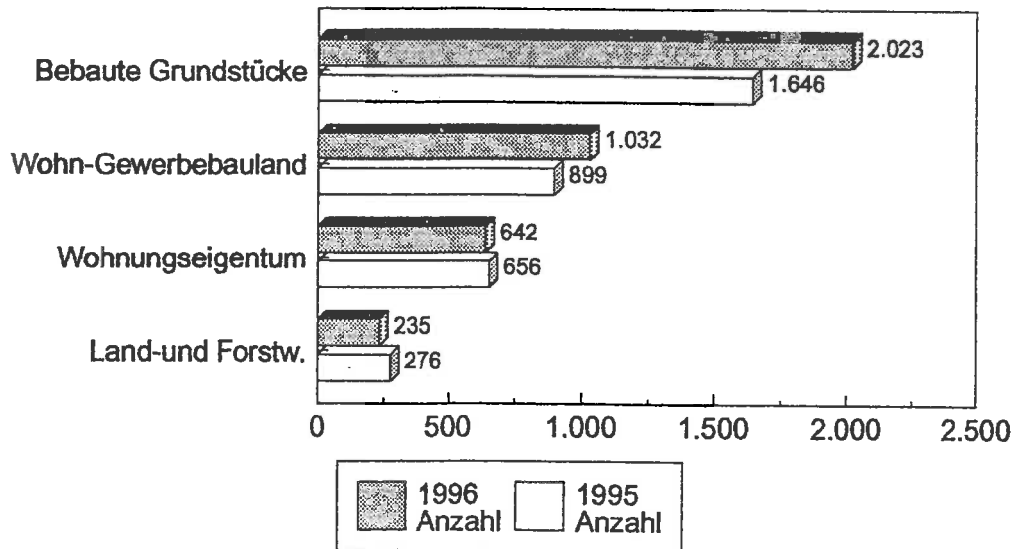
Gesamtmarkt

Anzahl der Kaufverträge aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



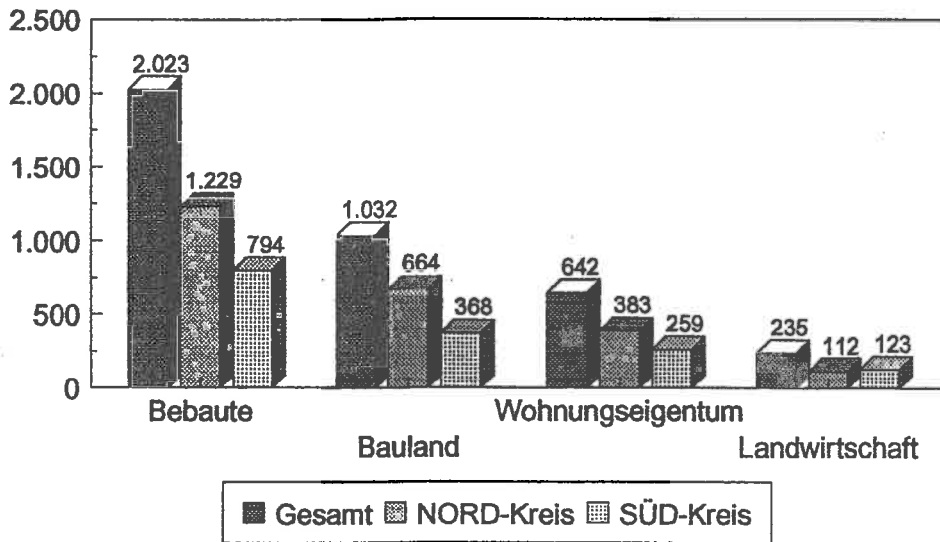
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Gesamtzahl der Kaufverträge	3.269	3.236	3.670	4.033	4.639	4.497	4.246	4.625
ausgewertete Kaufverträge	2.677	2.626	2.882	3.303	3.932	3.623	3.477	3.932
I Bebaute Grundstücke	1.392	1.234	1.397	1.491	1.936	1.603	1.646	2.023
II Bauland, Wohn-/Gewerbe-	830	840	868	977	990	1.052	899	1.032
III Wohnungseigentum	187	289	404	595	766	731	656	642
IV Forst- u. Landwirtschaft	268	263	213	240	240	237	276	235

Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr  
im Kreis Kleve



5.2.4

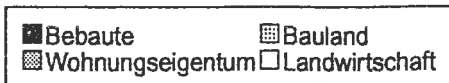
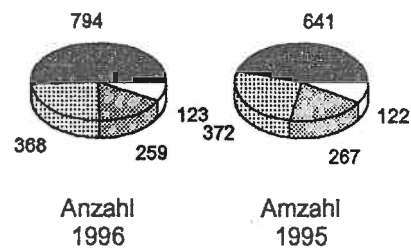
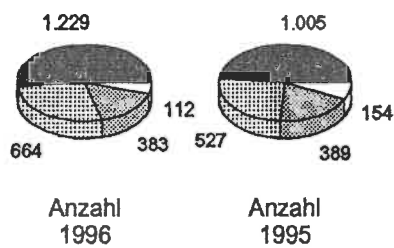
**Gesamtzahl der Kaufverträge 1996  
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV  
und NORD-KREIS / SÜD-KREIS**



**Gesamtmarkt im Vergleich 1996 / 1995  
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV**

**NORD-KREIS**

**SÜD-KREIS**

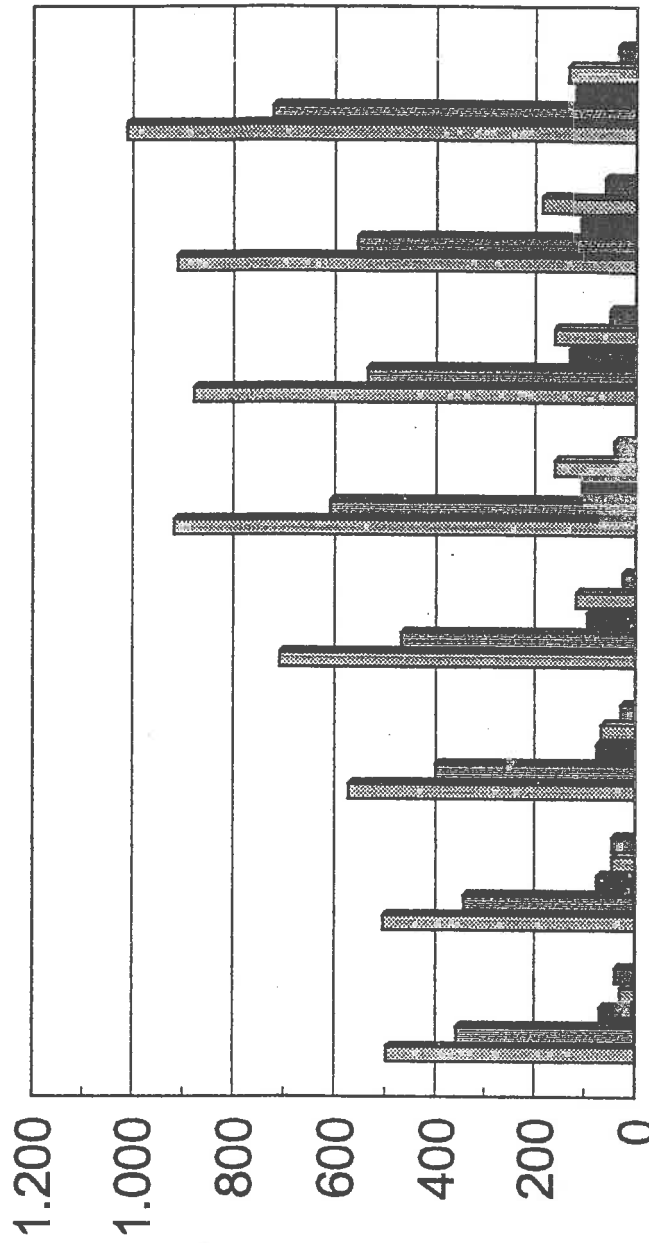


5.2.5

# Gesamtmarkt- Vergleich der Jahre 1989 - 1996

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

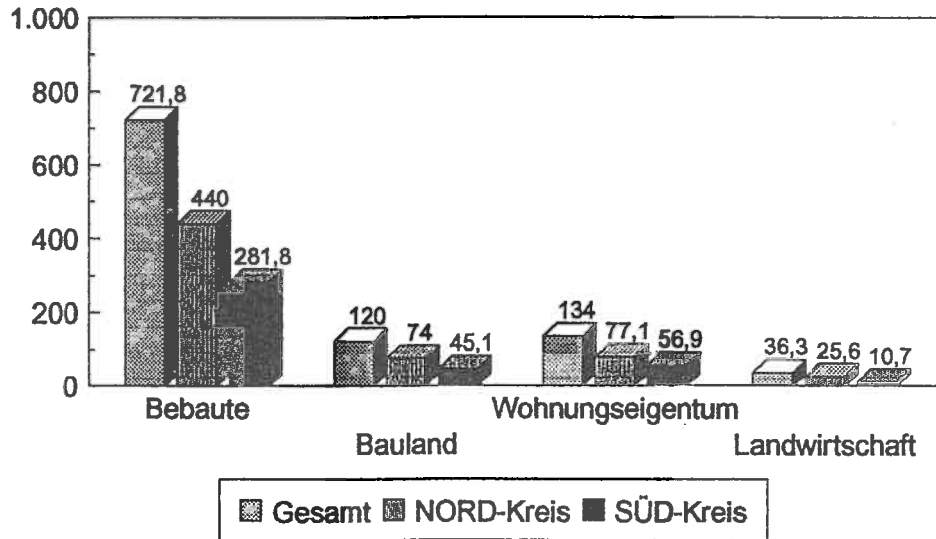
erstmalig  
den Gesamtumsatz  
von 1 Milliarden DM  
überschritten



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Gesamtumsatz	498,0	505,0	572,0	708,0	917,4	877,8	911,6	1.012,2
I Bebaute Grundstücke	358,5	343,4	401,3	469,5	609,5	536,0	556,0	721,8
II Bauland, Wohn- /Gewerbe-	69,7	75,8	76,2	95,6	106,0	129,9	108,7	120,0
III Wohnungseigentum	29,8	45,4	67,1	117,1	160,1	160,5	185,7	134,0
IV Forst- u. Landwirtschaft	39,8	45,4	28,4	25,4	42,4	51,4	61,2	36,3

5.2.6

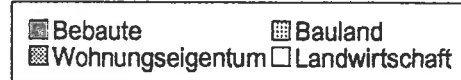
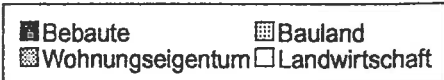
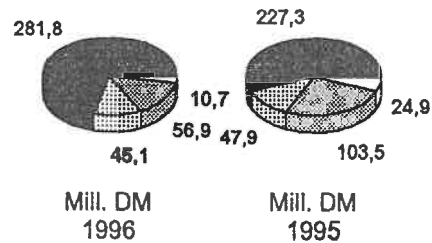
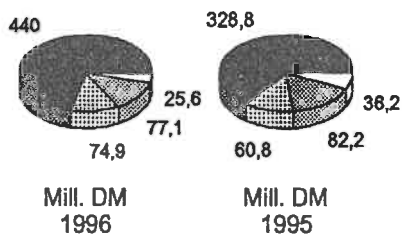
**Gesamtumsatz 1996**  
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV  
und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



**Gesamtmarkt im Vergleich 1996 / 1995**  
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV

**NORD-KREIS**

**SÜD-KREIS**





## 6 Teilmarkt I - Bebaute Grundstücke

### 6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum letzten Jahr haben die Verkäufe bebauter Grundstücke wieder zugenommen.

Die Verkaufszahlen sind um 23 % gestiegen, der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 30 %.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Bei den Neubauten fiel die durchschnittliche Preissteigerung mit + 3% genauso hoch aus wie im Vorjahr.

Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück und Garage betrug 1996 im Nordkreis wiederum rd. 316.000,-- DM, im Südkreis sogar 371.000,-- DM.

Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle kommt hierbei wieder deutlich zum Ausdruck.

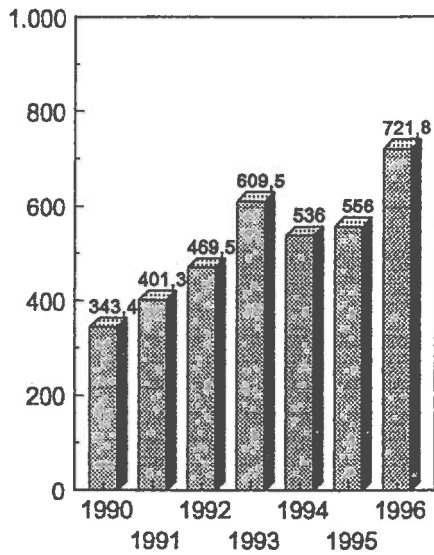
Wie in den Marktberichten der Vorjahre schon zum Ausdruck gebracht wurde, mußte auch in 1996 für gleichartige Objekte im Südkreis ein ca. 20 % höherer Kaufpreis als im Nordkreis gezahlt werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 326 m<sup>2</sup>(1995 = 318 m<sup>2</sup>).

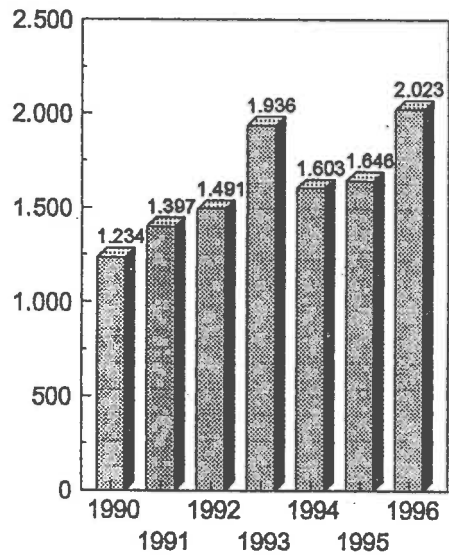
6.2

Bebaute Grundstücke

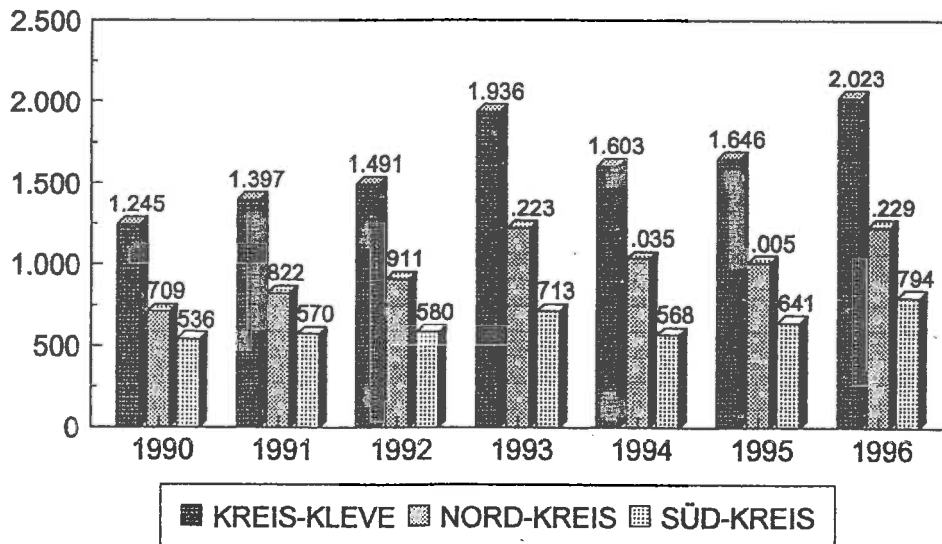
Umsatz Mill. DM



Verkaufsfälle



Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach  
NORD-KREIS / SÜD-KREIS



**Grundstücksgößen, Wohnflächen, Kaufpreise 1995**

von schlüsselfertigen Neubauten

6.3

- ET = Eigentumswohnung
- Reihenhäuser = Reihemittelhäuser, Reiheneinzelhäuser, Dreierreihe
- # = Anzahl der ausgewerteten Verträge zur Mittelung des in der darauffolgenden Spalte angegebenen Werts
- G = Grundstücksfläche ohne anteilige Verkehrsflächen oder Garagenhöfe
- W = Wohnfläche, exklusiv Nutzflächen wie Keller, Speicher, Garage, etc.
- Preis = gemittelte Kaufpreise ohne Berücksichtigung eventueller Eigenleistungen des Käufers

Wohnungstyp	ET		Reihenhäuser						Doppelhaushälften						freistehende Einfamilienhäuser					
	#	W	#	G	#	W	#	Preis	#	G	#	W	#	Preis	#	G	#	W	#	Preis
Gemeinde	2	105							21	326	7	93	19	284.317,00	4	715	3	126	4	459.476,00
Bedburg-Hau	52	73	3	188	3	72	3	220.060,00	11	289	8	101	9	299.856,00	2	514	2	109	2	392.384,00
Emmerich	29	71							41	304	1	121	40	302.396,00						
Goch	11	73							13	339	4	119	17	321.974,00	3	477	3	151	3	453.708,00
Kalkar	136	70							25	313	7	106	32	323.000,00	3	472	1	140	3	396.967,00
Kleve	6	74	3	171			3	249.250,00	2	300			4	269.250,00						
Kranenburg	36	75	1	167	1	127	2	219.995,00	24	306	8	92	23	275.571,00	1	390			1	320.300,00
Rees	2	79	4	436	2	106	4	339.500,00	18	322	6	99	18	335.827,00	1	500			1	460.000,00
Uedem	274	72	11	272	6	93	12	267.160,00	155	313	41	101	162	305.347,00	14	545	9	132	14	425.357,00
Nordkreis	63	68							18	320	5	115	14	363.716,00						
Geldern	24	76							8	369	5	113	8	396.733,00						
Issum	17	66	1	203	1	110	1	367.000,00	14	394	14	120	13	399.692,00	2	652	2	164	2	758.200,00
Kerken	80	73							14	294	6	104	13	338.448,00						
Kevelaer	4	80							8	340	5	124	7	401.167,00						
Rheurdt	17	71	27	224	1	108	25	336.058,00	9	270	2	126	9	313.434,00	1	655			1	492.000,00
Straelen	3	88	1	163			1	369.000,00	3	309	1	116	3	422.000,00						
Wachtendonk	369	80	1	213			1	259.000,00	3	290	3	110	1	284.500,00	1	477	1	110	1	428.000,00
Weeze	577	77	30	221	2	109	28	335.588,00	77	328	41	116	68	368.254,00	4	609	3	146	4	609.100,00
Südkreis	851	75	41	235	8	97	40	315.060,00	232	318	82	109	230	323.946,00	18	559	12	136	18	466.189,00
Kreis Kleve																				

## 6.4 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 + Halderm
	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

**6.5 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		
<b>Einfamilienwohnhäuser</b>		2,00-3,00 %		
<b>Zweifamilienwohnhäuser</b>		2,50-3,25 %		
		Restnutzungsdauer Jahre		
		30-40	40-60	60-80
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>				
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 %	
<b>Mehrfamilienwohnhäuser</b>		3,75-4,50 %		
mit gewerb. Anteil <20 %		4,25-4,75 %		
mit gewerb. Anteil 20-50 %				
<b>Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (unvermietet)</b>				
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 %	
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b>		4,75-5,75 %		
mit mehr als 50 % gewerb. Anteil				
<b>Reine Geschäftsgrundstücke</b>				
- Läden im Erdgeschoß, darüber Büros, Praxen etc.		5,50-6,50 %		
- nur Büros		5,50-6,00 %		
<b>Gewerbegrundstücke/Fabriken</b>				
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

Unter diesem Teilmarkt sind Wohnbauland und Gewerbebauland zusammengefaßt.

Dieser Teilmarkt hat in 1996 wieder Zuwachszahlen zu verzeichnen. Der Geld- und Flächenumsatz ist insgesamt um ca. 10% gestiegen, wobei dies vorrangig aus dem Anstieg an Wohnbaulandverkäufen resultiert. Insbesondere die Städte Emmerich, Goch und Geldern zeigten hier größere Aktivitäten. Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen machen dies anschaulich deutlich.

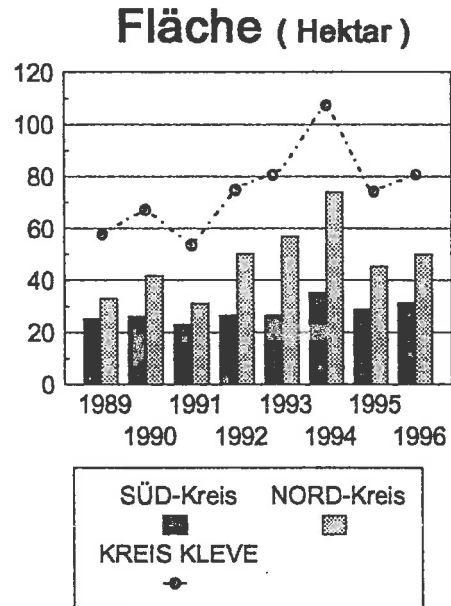
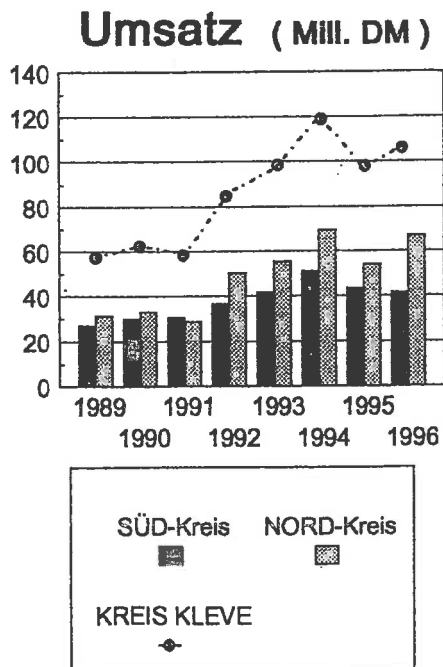
Bei den Gewerbelandpreisen ist im wesentlichen Stagnation zu konstatieren. Dies ist nach wie vor auf die stark subventionierten Preise zurückzuführen.

7.2

Wohnbauland 1996

Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1995 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1995 ha
Bedburg - Hau	37	2.419.126,00	0,44	2,0654	0,3830
Emmerich	115	14.416.623,00	4,53	9,1437	1,4448
Goch	129	17.440.806,00	10,47	12,8678	6,6774
Kalkar	68	6.494.613,00	2,82	6,5309	1,6091
Kleve	74	8.764.575,00	-6,38	5,9191	-4,9777
Kranenburg	83	4.847.271,00	2,65	5,9169	3,2207
Rees	79	10.071.234,00	-1,29	5,4898	-3,2589
Uedem	30	2.505.233,00	-0,09	1,9433	-0,4423
<b>Summe NORD-Kreis</b>	<b>615</b>	<b>66.959.481,00</b>	<b>13,16</b>	<b>49,8769</b>	<b>4,6561</b>
Vergleich 1995	479	53.804.674,00		45,2208	
Geldern	99	15.310.599,00	2,60	17,6813	7,9646
Issum	16	2.050.796,00	0,21	0,9614	-0,3290
Kerken	37	3.215.043,00	0,02	1,7906	0,1689
Kevelaer	86	7.967.025,00	-5,57	4,3132	-4,4020
Rheurdt	19	3.657.865,00	-2,96	1,2972	-2,7840
Straelen	18	3.680.622,00	1,32	1,5606	0,0746
Wachtendonk	34	4.337.002,00	2,54	2,3554	1,4426
Weeze	17	1.002.520,00	0,13	1,1488	0,2308
<b>Summe SÜD-Kreis</b>	<b>326</b>	<b>41.221.472,00</b>	<b>-2,12</b>	<b>31,1085</b>	<b>2,3821</b>
Vergleich 1995	335	43.344.445,00		28,7264	
<b>Summe KREIS KLEVE</b>	<b>941</b>	<b>108.180.954,00</b>	<b>11,03</b>	<b>80,9854</b>	<b>7,0382</b>
Vergleich 1995	814	97.149.119,00		73,9472	

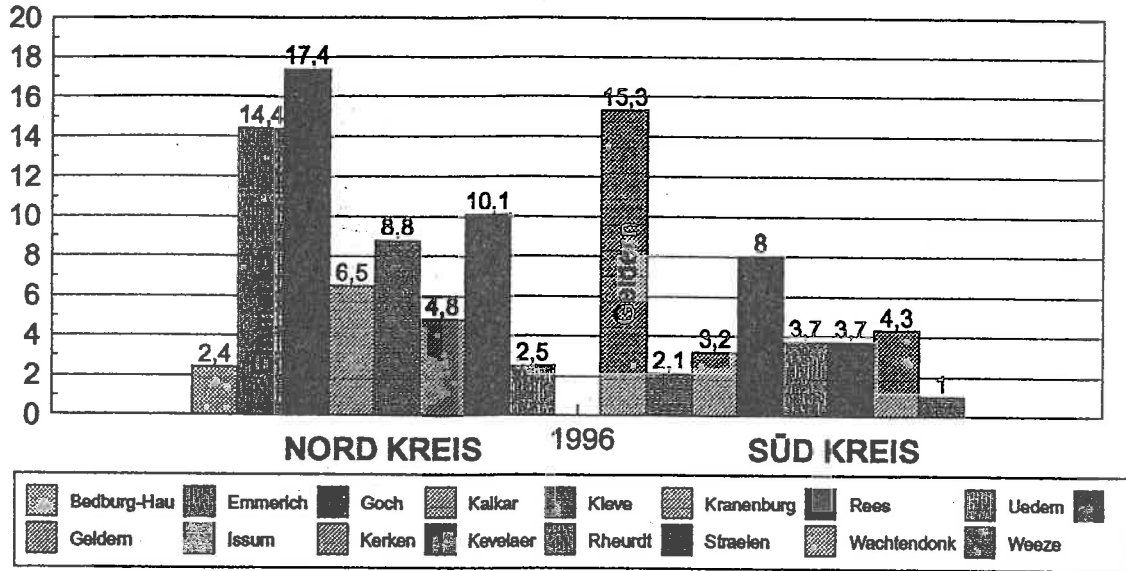
\* Anzahl der Kaufverträge



7.2.1

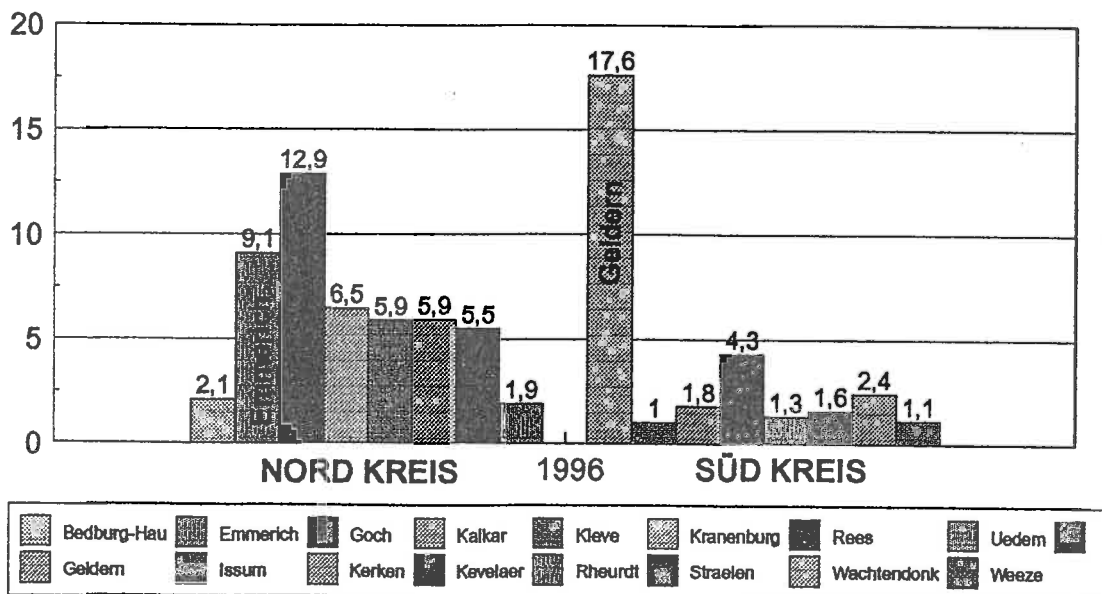
Wohnbauland

Umsatzanteile der Gemeinden in Mill. DM



Wohnbauland

Flächenanteile der Gemeinden in Hektar





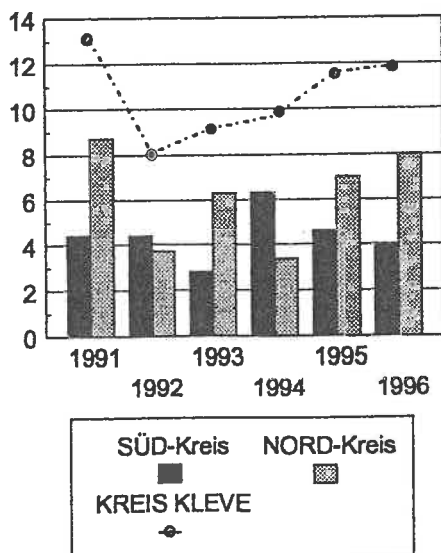
7.3

Gewerbebauland 1996

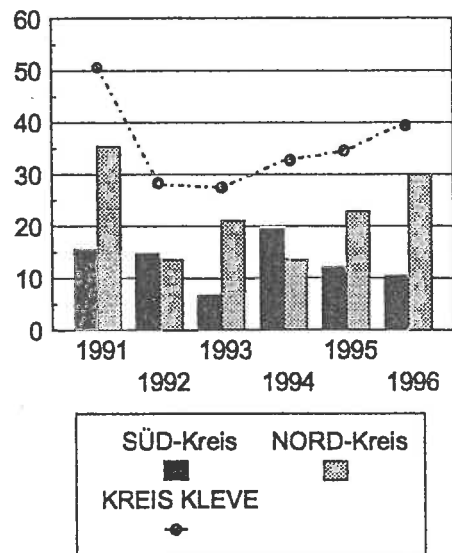
Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1995 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1995 ha
Bedburg - Hau	2	428.451,00	0,42	1,3106	1,3106
Emmerich	7	754.765,00	-3,00	2,1263	-8,8628
Goch	10	3.524.054,00	2,38	14,6229	9,1194
Kalkar	11	985.704,00	-0,24	3,3602	-0,5103
Kleve	6	1.036.532,00	0,34	4,2494	2,4885
Kranenburg	5	260.320,00	0,12	1,0665	0,4708
Rees	7	682.320,00	0,66	1,9197	1,8688
Uedem	1	305.750,00	0,30	1,2230	1,2230
<b>Summe NORD-Kreis</b>	<b>49</b>	<b>7.977.896,00</b>	<b>1,01</b>	<b>29,8786</b>	<b>7,1080</b>
<i>Vergleich 1995</i>	<i>48</i>	<i>6.968.749,00</i>		<i>22,7706</i>	
Geldern	11	834.360,00	-0,46	2,0860	-1,3129
Issum	3	336.303,00	-0,36	0,7388	-0,9565
Kerken	1	20.852,00	-0,38	0,0802	-0,2948
Kevelaer	6	385.379,00	-1,05	1,2280	-2,9265
Rheurdt	0	0,00	0,00	0,0000	0,0000
Straelen	7	597.328,00	0,25	1,9547	0,9068
Wachtendonk	11	1.416.173,00	1,12	2,9047	2,1297
Weeze	3	295.523,00	0,18	1,3411	0,8511
<b>Summe SÜD-Kreis</b>	<b>42</b>	<b>3.885.918,00</b>	<b>-0,71</b>	<b>10,3335</b>	<b>-1,6031</b>
<i>Vergleich 1995</i>	<i>37</i>	<i>4.591.971,00</i>		<i>11,9366</i>	
<b>Summe KREIS KLEVE</b>	<b>91</b>	<b>11.863.813,00</b>	<b>0,30</b>	<b>40,2121</b>	<b>5,5049</b>
<i>Vergleich 1995</i>	<i>84</i>	<i>11.560.720,00</i>		<i>34,7072</i>	

\* Anzahl der Kaufverträge

Umsatz (Mill. DM)



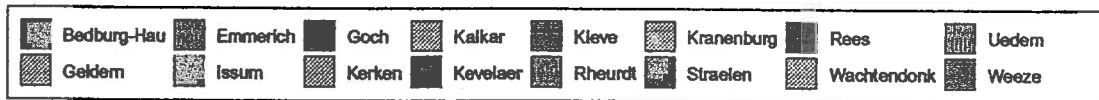
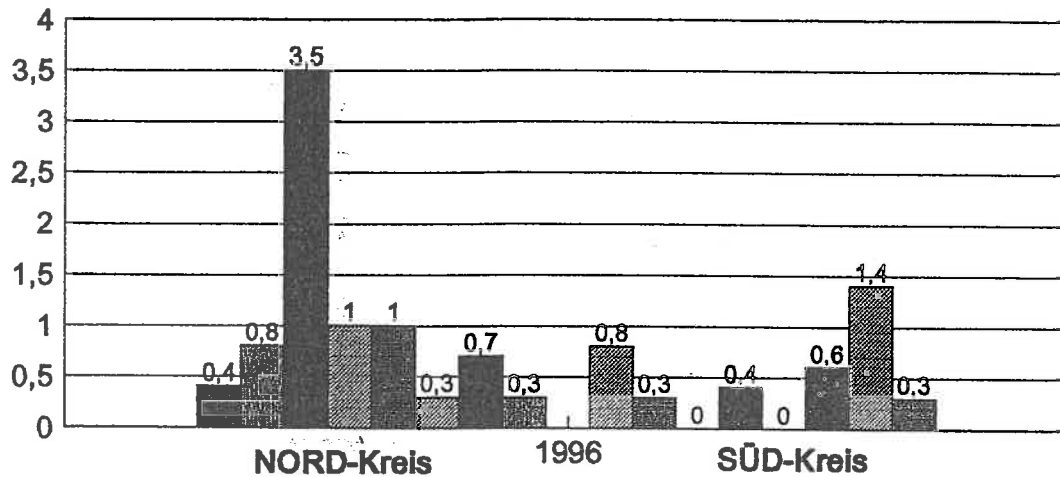
Fläche (Hektar)



7.3.1

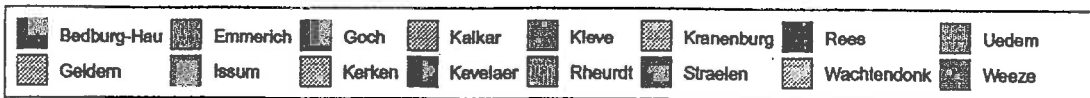
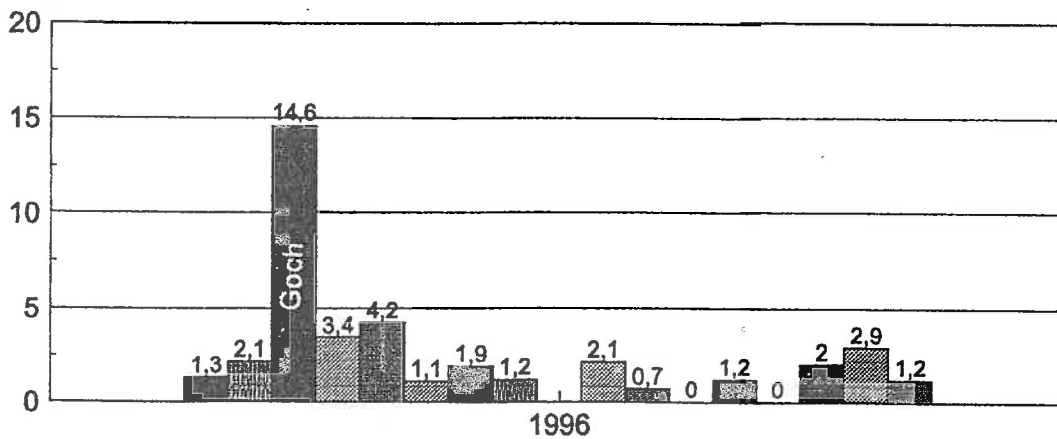
Gewerbebauland

Umsatzanteile der Gemeinden in Mill. DM

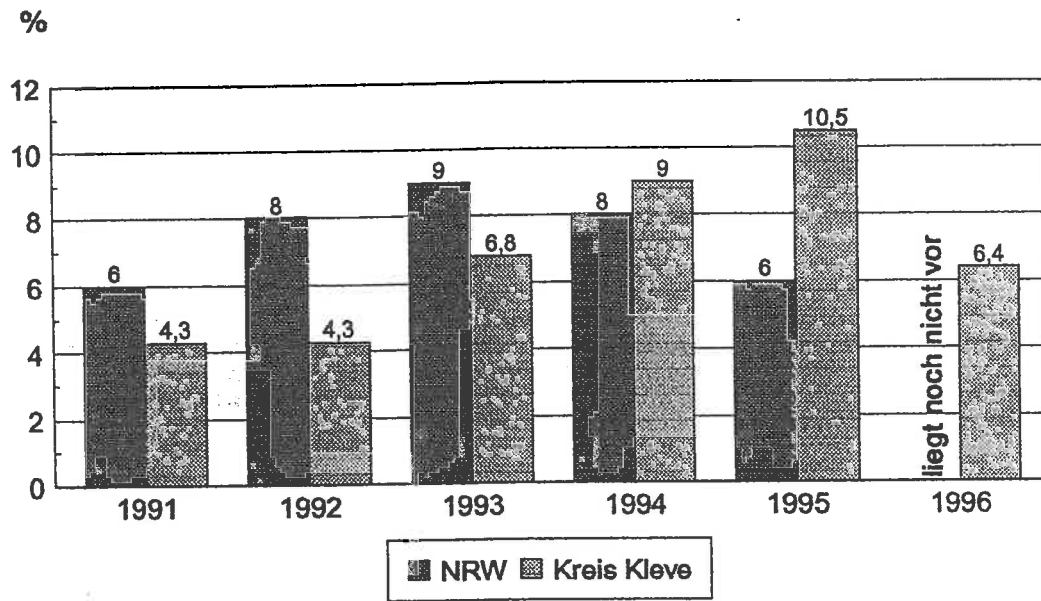


Gewerbebauland

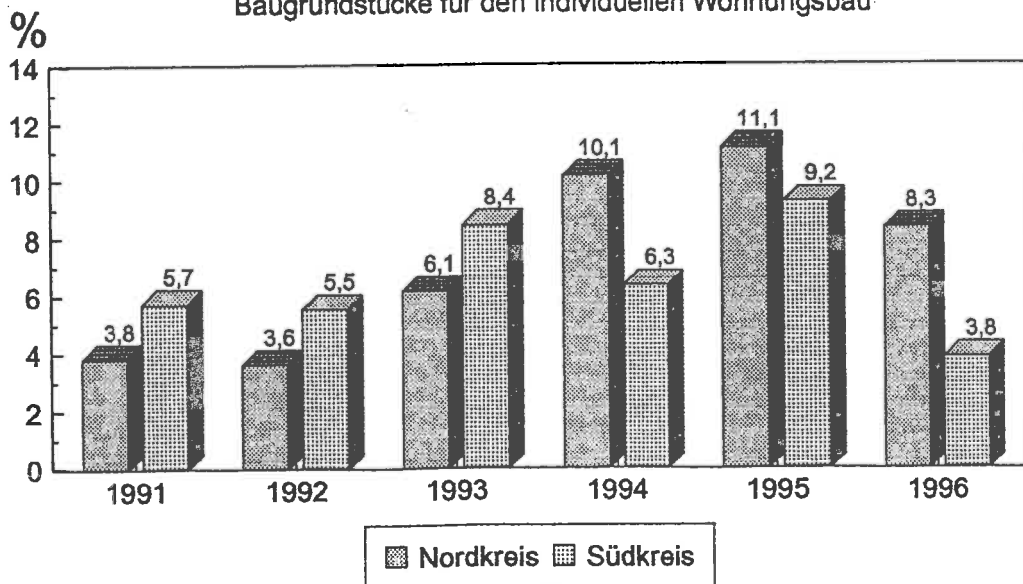
Flächenanteile der Gemeinden in Hektar



### 7.4 Entwicklung der Bodenpreise Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



### 7.4.1 Entwicklung der Bodenpreise Vergleich NORD- / SÜDKREIS Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



## 7.5 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 304 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 224 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen  
-erschließungsbeitragsfrei-
- 29 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen  
-erschließungsbeitragsfrei-
- 28 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen  
-erschließungsbeitragsfrei-
- 1 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen -  
-erschließungsbeitragspflichtig-
- 8 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für landwirtschaftliche  
Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Gartenbauandflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für forstwirtschaftliche  
Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Wasserflächen

**Der Gutachterausschuß hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 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 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.

## 7.6

Anliegerbeiträge

Kanalanschlußbeiträge (KAB) + Kanalanschlußkosten (KAK) + Erschließungsbeiträge (EB) \* Baukostenzuschuß

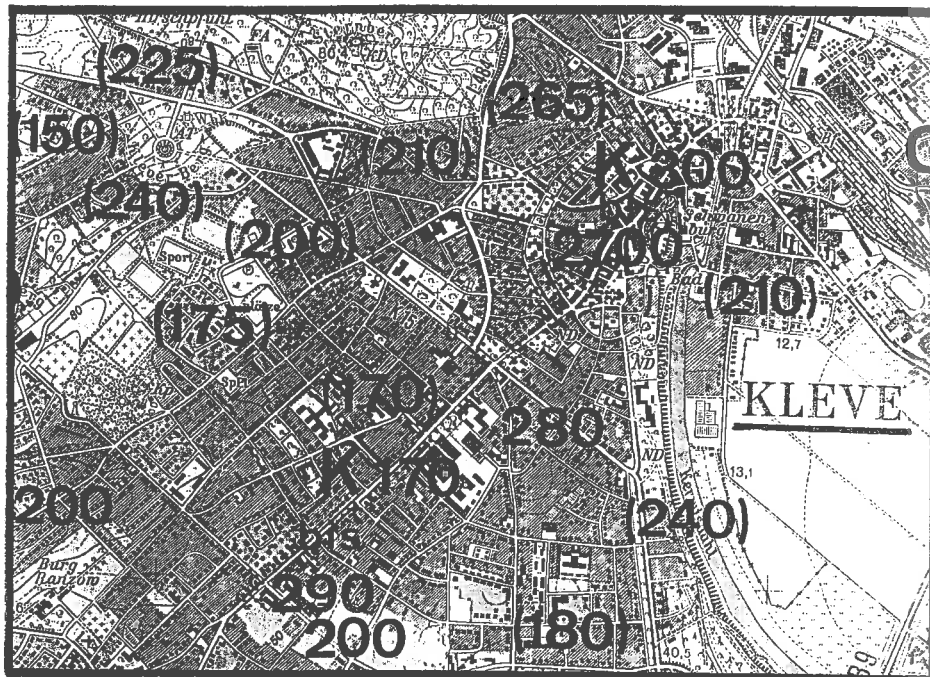
Gemeinde	KAB	Zusatz	DM/m <sup>2</sup>	EB (DM/m <sup>2</sup> )	
				von	bis
Bedburg-Hau	48,60 DM pro lfd. Meter Frontlänge + 2,90 DM/m <sup>2</sup>	Schmutzwasserkanal Grundstücksfläche (ab 01.06.90)	75 %	25,00	30,00 Durchschnitt 27,50 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: in KAB enthalten</b>					
Emmerich	7,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	4,90 2,10	25,00 Durchschnitt 30,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: z.T. Aufwandsersatz, in den Ortstlagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen</b>					
Goch	8,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 % + 50 %	1 geschossig 2 geschossig 3 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,00 1,00	25,00 Durchschnitt 30,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: Einzelmaßnahmen Mischsystem 300,00 DM/lfdm; im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, Mischsystem 250,00 DM/lfdm Trennsystem 800,00 DM/lfdm (600,00 DM Schmutz; 200,00 DM Regen)</b>					
Kalkar	80 % der Baukosten werden umgelegt	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	80 %	20,00 Durchschnitt 27,50 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Kleve	8,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	5,60 2,40	25,00 Durchschnitt 27,50 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: in KAB enthalten</b>					
Kranenburg	13,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	10,00	20,00 Durchschnitt 25,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: in KAB enthalten</b>					
Rees	10,76 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regen nur für Gewerbe- gebiet	7,20 3,64	25,00 Durchschnitt 30,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: 173,50 DM/lfdm bei unbefestigten Straßen; 310,00 DM/lfdm bei befestigten Straßen</b>					
Uedem	8,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal	5,60	25,00 Durchschnitt 30,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: Mischsystem 240,00 DM/lfdm</b>					
Geldern	12,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 % + 50 %	1 geschossig 2 geschossig 3 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,30	50,00 Durchschnitt 55,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Issum	9,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	6,50 2,50	25,00 Durchschnitt 30,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Kerken	14,36 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	11,82 3,54	30,00 Durchschnitt 30,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Kevelaer	11,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,40 3,60	35,00 Durchschnitt 45,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: 260,00 DM/lfdm bei Mischsystem; 360,00 DM/lfdm bei Trennsystem</b>					
Rheurdt	16,00 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	11,50 4,50	30,00 Durchschnitt 40,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Straelen	9,90 DM/m <sup>2</sup> + 10 % + 20 %	1 geschossig 2 geschossig 3 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,42 2,48	40,00 Durchschnitt 45,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Wachtendonk	10,65 DM/m <sup>2</sup>	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	7,10 3,55	30,00 Durchschnitt 35,00 DM/m <sup>2</sup>
<b>KAK: nach tatsächlichem Aufwand</b>					
Weeze	10,55 DM/m <sup>2</sup> + 25 %	1 geschossig 2 geschossig	Schmutzwasserkanal Regenwasserkanal	6,67 3,88	40,00 Durchschnitt 45,00 DM/m <sup>2</sup>

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

WAB = Wasseranschlußbeitrag zwischen 1,50 bis 3,00 DM/m<sup>2</sup> + MWSt.

7.7

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte  
- Stand: 31.12.1996 -



## Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in DM je m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> ; Grundstückstiefe um 30 m.
mit »K«	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen).
Werte in ( . . . )	Richtwerte, im Jahr <b>1996</b> 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 dem starken Anstieg des Gesamtumsatzes von 1995 aufgrund der massiven Verkäufe in Weeze ist nunmehr erstmalig nach 10 Jahren wieder ein Umsatzrückgang zu verzeichnen.

Die Verkäufe in 1995 in Weeze stellen sicherlich einen Sonderfall dar und bleiben deshalb in der fortlaufenden vergleichbaren Statistik ausgeklammert. Nur im Gesamtumsatz haben sie Niederschlag gefunden.

Auch ohne den Marktanteil von 370 Wohneinheiten in Weeze 1995 beträgt der Umsatzrückgang noch 7,5%, wobei die Kaufvertragszahlen und verkauften Wohneinheiten nur geringfügig niedriger ausgefallen sind.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung lag in 1996 bei 188.000,-- 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 %
1995	=	193.400,-- DM	+ 4 % ohne Weeze
1996	=	188.000,-- DM	- 3 %

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug aufgrund von 365 ausgewerteten Daten 76 m<sup>2</sup>.

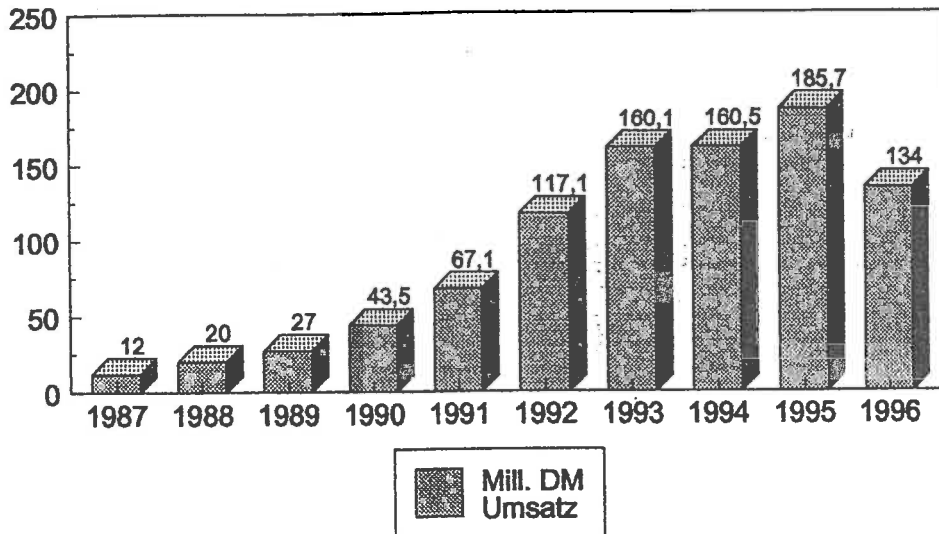
Aus 147 ausgewerteten Daten für im Jahre 1996 neu erstellte Eigentumswohnungen ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 3.100,-- DM.

Im Südkreis lag dabei das Preisniveau um rd. 7 % höher als im Nordkreis. Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf Seite 41 tabellarisch zusammengefaßt.

8.2

# Wohnungseigentum

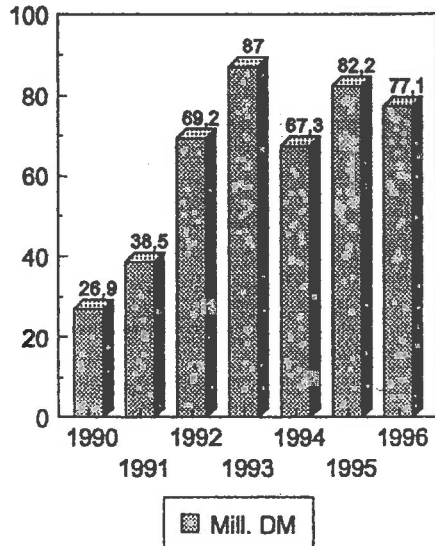
## KREIS KLEVE - Gesamtumsatz



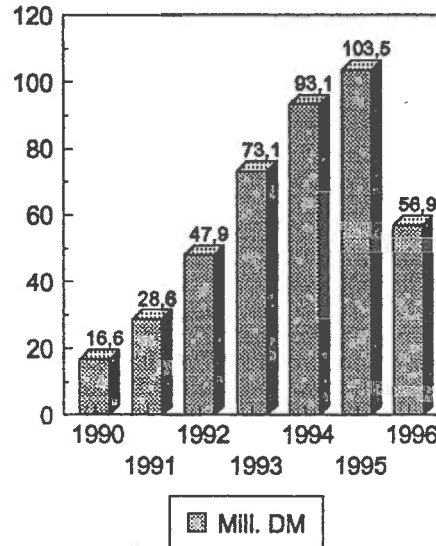
8.2.1

### Umsatz

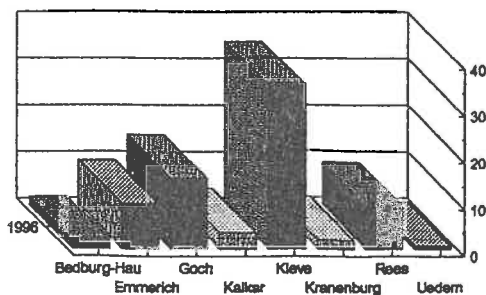
#### NORD - KREIS



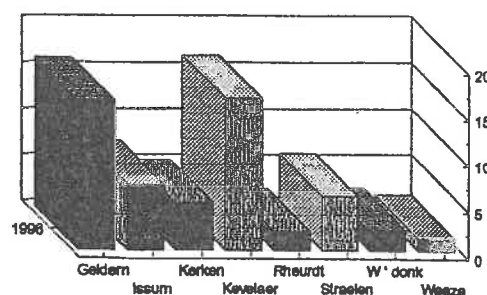
#### SÜD - KREIS



#### Umsatz NORDKREIS-Gemeinden



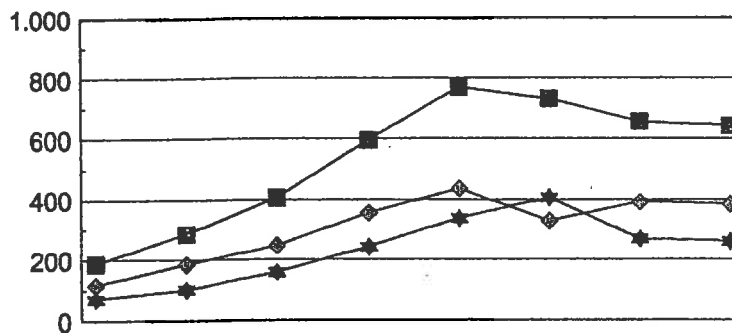
#### Umsatz SÜDKREIS-Gemeinden





8.3

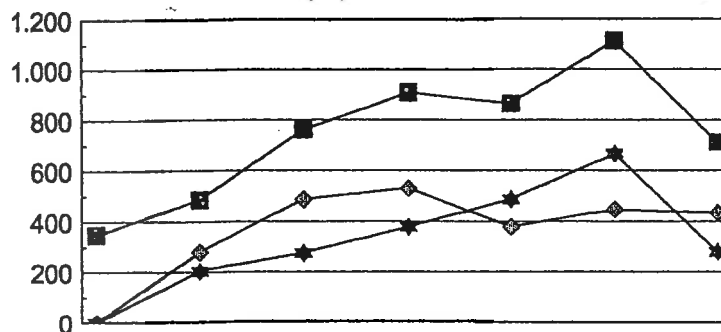
### Anzahl der Kaufverträge



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
KREIS KLEVE ■	187	284	404	595	769	731	656	642
NORD ◆	116	184	246	354	434	327	389	383
SÜD ★	71	100	158	241	335	404	267	259

8.3.1

### Anzahl der verkauften Wohneinheiten



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
KREIS KLEVE ■	347	485	761	908	864	1.114	713
NORD Kreis ◆	0	280	486	530	378	447	433
SÜD Kreis ★	0	205	275	378	486	667	280

8.4

## Quadratmeterpreise Wohnungseigentum 1996

( aus 366 ausgewerteten Kaufverträgen )

x = gemittelter Kaufpreis pro qm in der jeweiligen Baujahrsklasse  
 # = Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise  
 s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise

Baujahr Gemeinde	vor 1960			1960 - 1969			1970 - 1975			1976 - 1985			1986 - 1990			1991 - 1995			1996			
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	
Bedburg-Hau																						
Emmerich																						
Goch	1	885,-	0	2	1289,-	95,-	11	1353,-	237,-	21	1798,-	255,-	6	2402,-	366,-	4	2840,-	144,-	2	2950,-	0	0
Kalkar	2	884,-	36,-				21	1392,-	369,-	14	1904,-	327,-	3	2137,-	143,-	4	2749,-	237,-	8	2838,-	133,-	0
Kleve				5	1557,-	189,-	15	1789,-	289,-	16	2045,-	233,-	3	2224,-	238,-	3	2392,-	133,-	1	2780,-	0	0
Kranenburg							1	1810,-	0							17	2830,-	331,-	42	3081,-	281,-	0
Rees				1	1355,-	0	2	1590,-	7,-	5	2388,-	234,-				2	2630,-	144,-	1	2845,-	0	0
Uedem							1	1560,-	0													
Nordkreis	3	884,-	29,-	8	1465,-	188,-	51	1520,-	359,-	59	1947,-	318,-	14	2254,-	310,-	31	2776,-	309,-	68	2980,-	274,-	0
Geldern				1	1627,-	0	1	1826,-	0	8	2153,-	432,-	2	2328,-	346,-	3	2725,-	153,-	27	3233,-	383,-	0
Issum										2	2079,-	114,-	1	2778,-	0				3	3202,-	256,-	0
Kerken							2	1915,-	19,-	2	2144,-	287,-							5	3220,-	163,-	0
Kevelaer							1	1539,-	0	1	1729,-	0	4	2236,-	194,-	12	2846,-	310,-	31	3138,-	330,-	0
Rheurdt																1	3565,-	0	2	3334,-	285,-	0
Straelen										1	2583,-	0	6	2523,-	222,-				11	3184,-	114,-	0
Wachtendonk										1	2358,-	0	1	2843,-	0	1	3024,-	0				
Weeze										1	2215,-	0	1	2422,-	0							
Südkreis				1	1627,-	0	4	1799,-	155,-	16	2160,-	363,-	15	2452,-	282,-	17	2877,-	325,-	79	3190,-	321,-	0
Kreis Kleve	3	884,-	29,-	9	1483,-	194,-	55	1540,-	356,-	75	1993,-	339,-	29	2356,-	312,-	48	2812,-	319,-	147	3094,-	318,-	0

## 8.5 Wohnungseigentumsmarkt 1996

Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

WE = Anzahl der verkauften Wohneinheiten

Umsatz = Gesamtumsatz inklusiv der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen etc.

Jahr Gemeinde	1995			1996			Vergleich zu 1995
	Verträge	WE	Umsatz (DM)	Verträge	WE	Umsatz (DM)	
Bedburg-Hau	7	7	1.379.250,00	11	11	1.896.000,00	37%
Emmerich	65	84	12.706.687,00	66	68	9.776.558,00	-23%
Goch	44	49	8.158.267,00	85	93	15.188.168,00	86%
Kalkar	23	24	5.570.027,00	17	19	3.437.720,00	-38%
Kleve	196	222	42.706.401,00	155	182	35.291.517,00	-17%
Kranenburg	8	8	1.613.000,00	8	12	1.688.000,00	5%
Rees	42	49	9.259.354,00	35	40	9.197.498,00	-1%
Uedem	4	4	808.000,00	6	8	669.000,00	-17%
<b>Nordkreis</b>	<b>389</b>	<b>447</b>	<b>82.200.986,00</b>	<b>383</b>	<b>433</b>	<b>77.144.461,00</b>	<b>-6%</b>
Geldern	71	93	18.454.583,00	71	80	16.259.981,00	-12%
Issum	32	33	70.683.000,00	32	34	7.226.908,00	2%
Kerken	21	27	5.599.135,00	26	27	5.198.991,00	-7%
Kevelaer	94	102	20.863.518,00	80	83	16.633.741,00	-20%
Rheurdt	10	10	2.390.028,00	9	9	2.087.206,00	-13%
Straelen	22	24	5.126.250,00	23	26	5.933.610,00	16%
Wachtendonk	9	9	2.392.799,00	9	9	2.199.500,00	-8%
Weeze	8	369	41.620.342,00	9	12	1.355.813,00	-97%
<b>Südkreis</b>	<b>267</b>	<b>667</b>	<b>103.514.856,00</b>	<b>259</b>	<b>280</b>	<b>56.895.750,00</b>	<b>-45%</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>656</b>	<b>1114</b>	<b>185.715.842,00</b>	<b>642</b>	<b>713</b>	<b>134.040.211,00</b>	<b>-28%</b>

**8.6** Neue Eigentumswohnungen

Gemeinde	*	x DM / qm	s DM / qm	70 % der Verkaufsfälle liegt zwischen
Bedburg-Hau	1	2.959,00	0,00	0
Emmerich	2	2.950,00	0,00	0
Goch	8	2.838,00	133,00	2705,-- bis 2971,--
Kalkar	1	2.780,00	0,00	0
Kleve	42	3.081,00	281,00	2800,-- bis 3362,--
Kranenburg	1	2.845,00	0,00	0
Rees	13	2.784,00	202,00	2582,-- bis 2986,--
Uedem	0	0,00	0,00	0
<b>NORD-KREIS</b>	<b>68</b>	<b>2.980,00</b>	<b>274,00</b>	<b>2706,-- bis 3254,--</b>
Geldern	27	3.233,00	383,00	2850,-- bis 3616,--
Issum	3	3.202,00	256,00	2946,-- bis 3458,--
Kerken	5	3.220,00	163,00	3057,-- bis 3383,--
Kevelaer	31	3.138,00	330,00	2808,-- bis 3664,--
Rheurdt	2	3.334,00	285,00	3049,-- bis 3619,--
Straelen	11	3.184,00	114,00	3070,-- bis 3296,--
Wachtendonk	0	0,00	0,00	0
Weeze	0	0,00	0,00	0
<b>SÜD-KREIS</b>	<b>79</b>	<b>3.190,00</b>	<b>260,00</b>	<b>2930,-- bis 3450,--</b>
<b>KREIS-KLEVE</b>	<b>147</b>	<b>3.094,00</b>	<b>318,00</b>	<b>2776,-- bis 3412,--</b>

x Durchschnittliche Quadratmeterpreise  
s Standardabweichung  
\* Anzahl der Auswertedaten

**8.6.1**

Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 1990 - 1996 nach Baujahrguppen

	vor 1960	1961 - 1969	1970 - 1975	1976 - 1985	1986 - 1990	1991 - aktuell	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
1990	1320,00	1300,00	1296,00	1850,00	1905,00		2210,00						
1991	1245,00	1325,00	1606,00	1934,00	2010,00			2440,00					
1992	1380,00	1590,00	1666,00	1996,00		2145,00			2590,00				
1993	keine Auswertung					2385,00				2845,00			
1994	1356,00		1640,00	2056,00		2405,00				2990,00			
1995	977,00	1484,00	1904,00	1993,00	2339,00	2602,00						3030,00	
1996	884,00	1483,00	1540,00	1993,00	2356,00	2812,00							3094,00

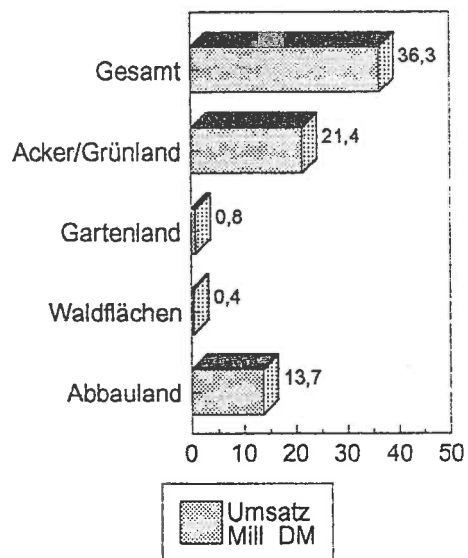
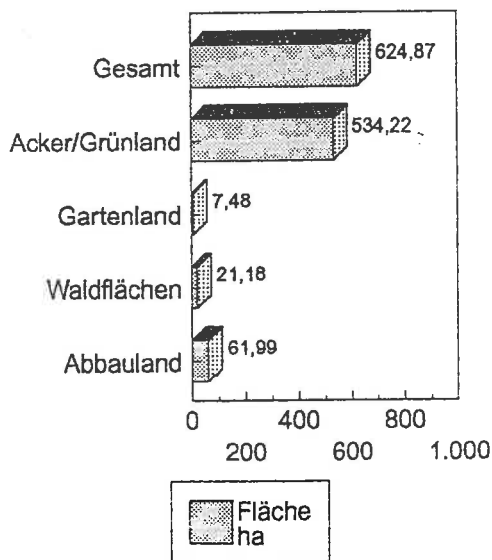
Spalte 1991 - aktuell beinhaltet nicht die Neubauten aus dem jeweiligen Auswertejahr

9 Teilmarkt - Forst- und Landwirtschaft

**Forst- und Landwirtschaftsflächen  
sowie Gärtnerereiflächen und Abgrabungsflächen in 1996**

	Fläche ha		Umsatz DM		Arithm. Mittel x	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM / qm
Acker/Grünland	534,22	85%	21.452.599,00	59%	4,11	196	2,85 - 5,37
Gartenland	7,48	1%	780.571,00	2%	7,94	9	7,24 - 8,64
Waldflächen	21,18	4%	382.500,00	1%	2,13	16	1,06 - 3,20
Abbauland	61,99	10%	13.681.483,00	38%	20,43	14	14,12 - 26,74
<b>Gesamt</b>	<b>624,87</b>	<b>100%</b>	<b>36.297.153,00</b>	<b>100%</b>		<b>235</b>	

9.1 **Flächen - und Umsatzanteile**



## 9.2 Acker- und Grünlandflächen

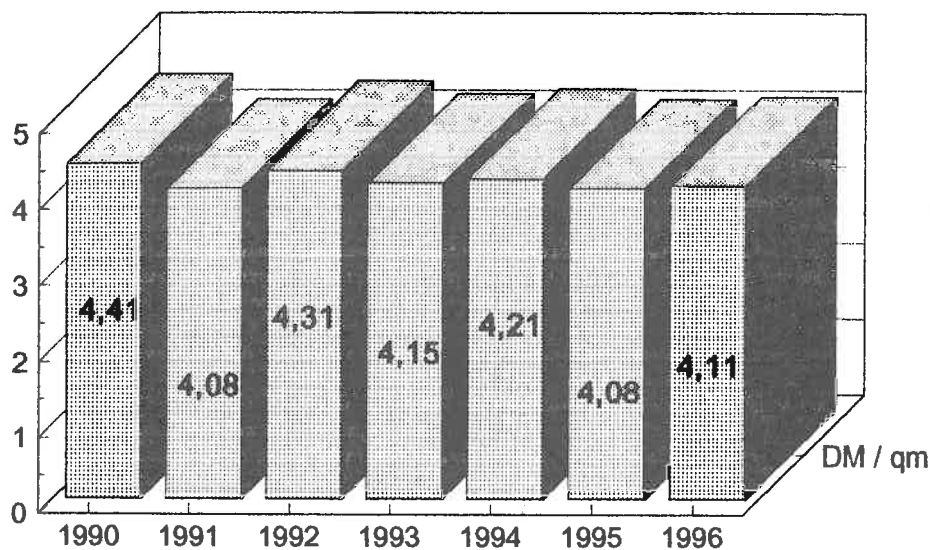
Gegenüber dem Vorjahr sind die Vertragszahlen um ca. 8 % gefallen.

Der Geldumsatz ging um rd. 21% zurück, der Flächenrückgang lag bei rd. 12%.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller verkauften Acker- und Grünlandflächen beträgt nunmehr 4,11 DM.

Damit liegt dieser Wert um rd. 0,7 % über dem des Vorjahres.

### Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen



## 9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Die Ackerlandpreise stagnieren insgesamt.

Lediglich bei den guten Bodenqualitäten hebt sich das Preisniveau des Südkreises noch von den Flächen im Nordkreis ab, mit Ausnahme des Einzugsgebietes der Stadt Rees, wo die landwirtschaftlichen Werte schon seit Jahren rd. 1,00 DM/m<sup>2</sup> über den sonstigen Durchschnittswerten des Nordkreises liegen.

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

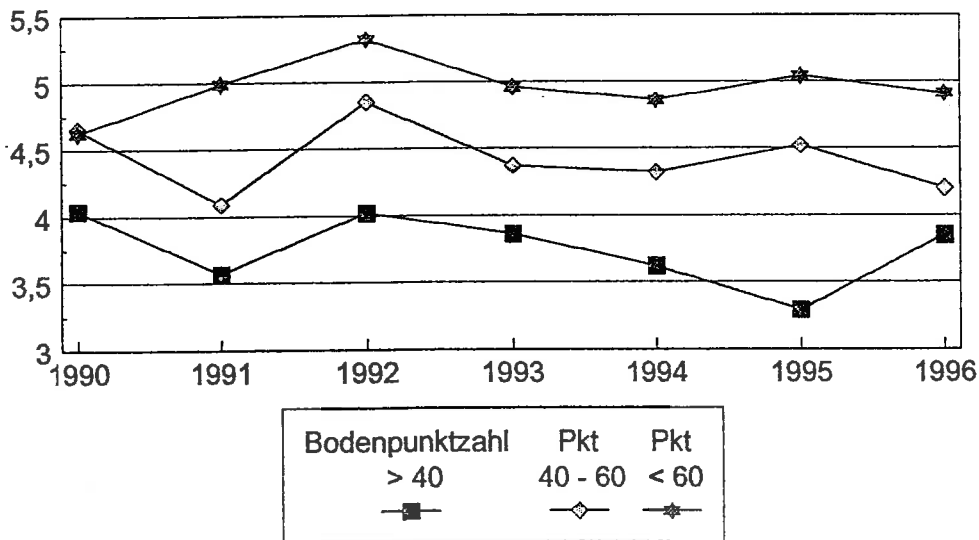
9.3.1

Ackerland

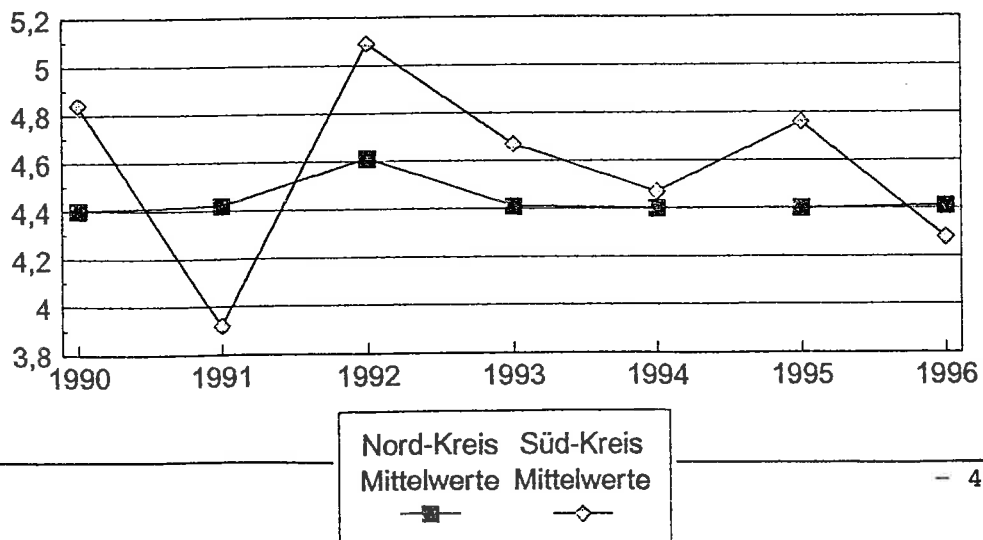
N nördliches Kreisgebiet  
S südliches Kreisgebiet

Bodenpunkt- zahl	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996	
	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	12 3,68	7 3,52	9 3,04	12 3,47	7 4,01	21 3,76
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	17 4,44	24 4,24	27 4,44	21 4,62	22 4,15	26 4,28
> 60	48 4,45	17 5,1	27 5,02	6 4,84	26 4,93	10 6,33	42 4,62	14 5,96	36 4,63	10 5,68	35 4,61	15 6,04	28 4,77	10 5,29
Gesamt 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	65 4,40	41 4,47	71 4,40	48 4,76	57 4,41	57 4,27

durchschnittliche Quadratmeterpreise für ACKERLAND  
im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland  
ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen ( x )



9.4 Acker - und Grünlandflächen

landwirtschaftliche Flächen im KREIS KLEVE 1996

aufgeschlüsselt nach Gemeinden sowie Nutzungsarten

wie Acker- und Grünland

Verkaufszahlen/Flächen/Umsätze/Quadratmeterpreise

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm
Bedburg - Hau	16	33,0554	1.362.234,50	4,12
Emmerich	5	5,4478	231.445,00	4,24
Goch	13	55,5071	2.077.019,40	3,74
Kalkar	17	34,6524	1.670.966,40	4,82
Kleve	25	119,8570	4.189.970,56	3,50
Kranenburg	10	31,5020	1.313.813,40	4,17
Rees	12	32,1268	1.801.714,60	5,61
Uedem	2	8,2515	482.350,00	5,85
NORD-KREIS	100	320,4000	13.129.513,86	4,10

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm
Geldern	15	49,0767	1.982.365,50	4,04
Issum	18	28,0255	986.512,00	3,52
Kerken	8	12,6026	558.329,50	4,43
Kevelaer	19	46,0108	1.554.733,50	3,38
Rheurd	8	12,4911	485.865,50	3,89
Straelen	13	20,4653	986.065,00	4,82
Wachtendonk	5	16,3553	771.819,60	4,72
Weeze	10	28,7901	997.395,00	3,46
SUD-KREIS	96	213,8174	8.323.085,60	3,89

KREIS KLEVE	196	534,2174	21.452.599,46	4,02	4,11
-------------	-----	----------	---------------	------	------

Ackerland

Ackerland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	16	33,0554	1.362.234,50	4,12	4,21	-5%
Emmerich	3	4,2418	182.197,00	4,30	4,65	5%
Goch	10	48,7026	1.855.426,50	3,81	4,01	-9%
Kalkar	8	13,1083	682.131,50	5,20	4,40	0%
Kleve	6	7,4369	315.763,40	4,24	4,29	-3%
Kranenburg	6	11,2948	621.215,00	5,50	4,80	9%
Rees	6	16,1937	988.847,60	6,10	5,40	22%
Uedem	2	8,2515	482.350,00	5,85	5,85	33%
NORD-KREIS	57	142,2850	6.490.165,50	4,58	4,41	

Ackerland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Geldern	7	35,8956	1.617.796,00	4,51	4,04	-6%
Issum	10	21,9638	756.305,50	3,44	3,55	-17%
Kerken	3	5,4511	287.000,00	5,26	5,30	24%
Kevelaer	12	29,8927	1.144.633,10	3,83	4,32	1%
Rheurd	5	8,7248	396.365,50	4,54	4,33	1%
Straelen	8	17,5531	870.885,00	4,96	5,48	28%
Wachtendonk	3	11,4088	522.787,60	4,58	4,07	-5%
Weeze	9	23,7914	847.395,00	3,56	3,78	-10%
SUD-KREIS	57	154,6813	6.443.167,70	4,17	4,27	

KREIS KLEVE	114	296,9663	12.933.333,20	4,36	4,34
-------------	-----	----------	---------------	------	------

Grünland

Grünland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	0	0,0000	0,00	0	0	0%
Emmerich	2	1,2060	49.248,00	4,08	4,25	2%
Goch	3	6,8045	221.592,90	3,26	3,10	-25%
Kalkar	9	21,5441	988.834,90	4,59	4,00	-4%
Kleve	19	112,4201	3.874.207,16	3,45	4,27	3%
Kranenburg	4	20,2072	692.598,40	3,42	4,02	-3%
Rees	6	15,9331	812.867,00	5,10	3,84	-5%
Uedem	0	0,0000	0,00	0	0	0%
NORD-KREIS	43	178,1150	6.639.348,36	3,73	4,18	

Grünland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Geldern	8	13,1811	364.569,50	2,76	2,83	-16%
Issum	8	6,0617	230.206,50	3,79	3,39	1%
Kerken	5	7,1515	271.329,50	3,79	4,11	22%
Kevelaer	7	16,1181	410.100,40	2,54	2,67	-20%
Rheurd	3	3,7663	89.500,00	2,38	2,25	-33%
Straelen	5	2,9122	115.180,00	3,96	4,17	24%
Wachtendonk	2	4,9465	249.032,00	5,03	6,02	78%
Weeze	1	4,9987	150.000,00	3,00	3,00	-11%
SUD-KREIS	39	59,1361	1.879.917,90	3,18	3,37	

KREIS KLEVE	82	237,2511	8.519.288,26	3,59	3,80
-------------	----	----------	--------------	------	------



## 9.5 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Auffallend ist, daß die Preise für Grünland im Jahre 1996 im gesamten Kreisgebiet genrell angezogen haben.

Eine Sonderstellung nimmt wiederum die "Region Rees" ein. Hier ist schon seit einigen Jahren zu beobachten, daß das Preisniveau grundsätzlich rd. 1,00 DM/m<sup>2</sup> über dem Durchschnitt des Kreisgebietes liegt.

Begründet ist dies u.a. in den zahlreichen Abgrabungsflächen und in der Ausstrahlung und dem Einfluß des Nachbarkreises Borken mit seinem höheren landwirtschaftlichen Preisniveau.

Preise von unter 2,--DM/m<sup>2</sup> tauchen nur noch ganz selten auf. Um so mehr verdichtet sich das Preisgefüge im Bereich von 3,50 bis 4,00 DM/m<sup>2</sup>.

Dies könnte durchaus mit der bevorstehenden Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Bereich der Niederungen, aufgrund der beabsichtigten Maßnahmen für Landschafts- und Naturschutz im Zusammenhang stehen.

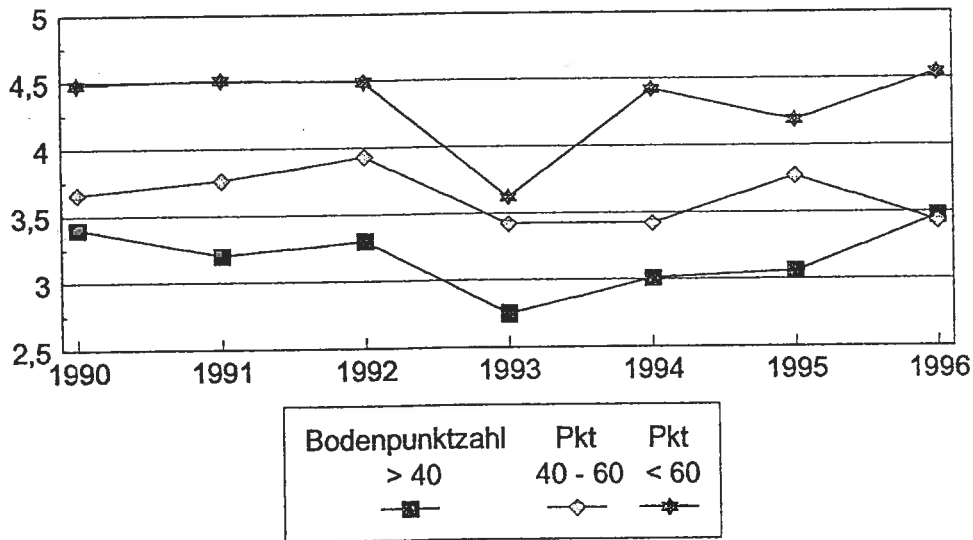
9.5.1

Grünland

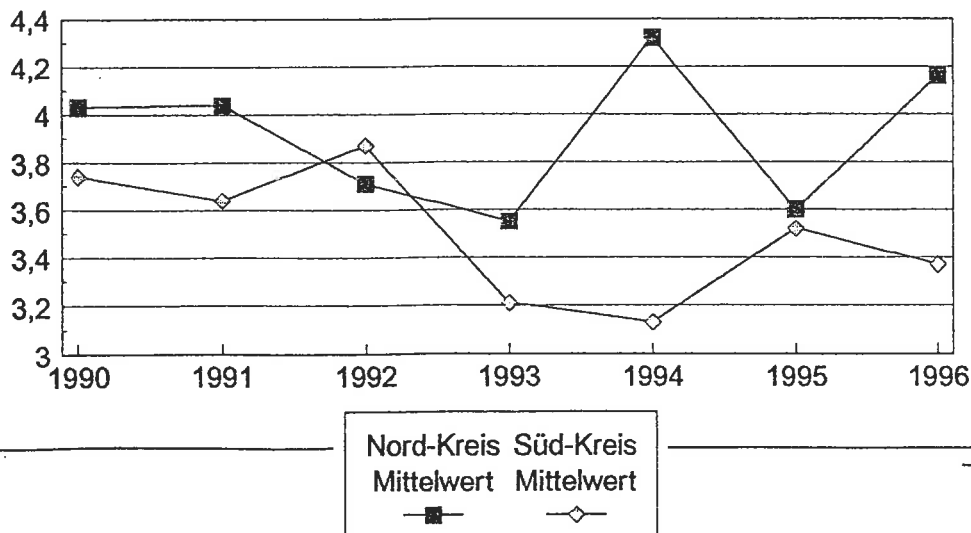
N nördliches Kreisgebiet  
S südliches Kreisgebiet

Bodenpunktzahl	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996	
	N	S	N	S	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	19 3,03	14 3,09	5 3,08	7 3,75	
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	10 3,87	22 3,72	12 3,82	32 3,29
> 60	25 4,48		21 4,51		12 4,49		26 3,62		37 4,42		22 4,19		26 4,56	
Gesamt 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	51 3,60	36 3,52	43 4,16	39 3,37

durchschnittliche Quadratmeterpreise für GRÜNLAND im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen ( x )



### 9.5.2 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 einer sehr geringen Anzahl von Verträgen eine Aussage über das Milchkontingent getroffen wurde, sodaß keine aussagefähige Angabe über einen Wert in DM/kg gemacht werden kann.

### 9.6 Richtwerte 1996

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

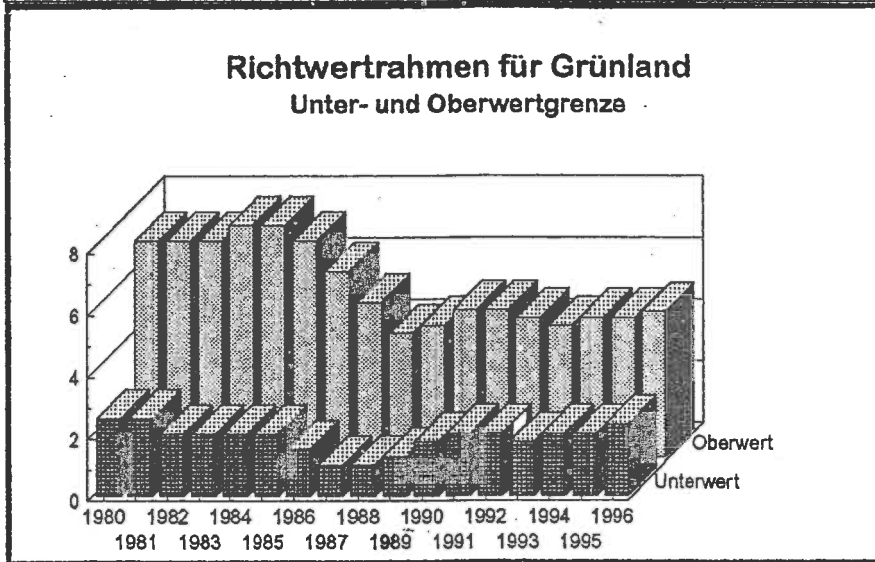
Stand: 31.12.1996

	mindere	Bodenqualität	bessere
Ackerland	2,90 bis 4,50		4,25 bis 5,90
Grünland	2,30 bis 3,70		3,40 bis 4,70

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

9.6.1 landwirtschaftliche Richtwerte im Vergleich der Jahre 1980 bis 1996

Jahr	Ackerland		Grünland		Gartenland Gärtnerereiflächen
	mindere	bessere	mindere	bessere	
	Bodenqualität		Bodenqualität		
	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	
1980	4,-- bis 7,--	6,-- bis 10,--	2,50 bis 5,--	4,-- bis 7,--	7,-- bis 11,--
1981	4,-- bis 7,--	6,-- bis 10,--	2,50 bis 5,--	4,-- bis 7,--	7,-- bis 11,--
1982	3,-- bis 7,--	6,-- bis 9,--	2,-- bis 5,--	4,-- bis 7,--	7,-- bis 11,--
1983	3,-- bis 6,--	5,-- bis 9,--	2,-- bis 5,--	5,-- bis 7,50	7,-- bis 11,--
1984	3,50 bis 6,50	5,50 bis 8,--	2,-- bis 5,--	5,-- bis 7,50	6,-- bis 10,--
1985	3,-- bis 6,--	5,-- bis 8,--	2,-- bis 4,50	4,-- bis 7,--	5,-- bis 10,--
1986	2,50 bis 5,50	4,50 bis 7,--	1,50 bis 4,--	3,50 bis 6,--	4,-- bis 10,--
1987	2,-- bis 5,--	4,-- bis 6,--	1,-- bis 3,50	3,-- bis 5,--	4,-- bis 10,--
1988	2,-- bis 4,--	3,50 bis 5,50	1,-- bis 2,50	2,-- bis 4,--	4,-- bis 8,--
1989	2,-- bis 4,--	3,50 bis 5,50	1,25 bis 2,75	2,25 bis 4,25	4,-- bis 8,--
1990	2,50 bis 4,50	4,-- bis 6,--	1,75 bis 3,25	2,75 bis 4,75	4,-- bis 8,--
1991	2,75 bis 4,75	4,-- bis 6,--	2,-- bis 3,50	3,-- bis 4,75	6,-- bis 10,--
1992	2,75 bis 4,50	4,25 bis 6,25	2,-- bis 3,50	3,-- bis 4,50	6,50 bis 11,--
1993	2,75 bis 4,50	4,-- bis 6,--	1,75 bis 3,50	3,-- bis 4,25	6,50 bis 11,--
1994	2,75 bis 4,50	4,-- bis 6,--	2,-- bis 3,50	3,25 bis 4,50	7,-- bis 11,--
1995	2,75 bis 4,50	4,25 bis 6,--	2,-- bis 3,50	3,25 bis 4,50	6,50 bis 11,--
1996	2,90 bis 4,50	4,25 bis 5,90	2,30 bis 3,70	3,40 bis 4,70	6,50 bis 9,75



## 9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 1996 betrug der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs 2,13 DM/m<sup>2</sup>.

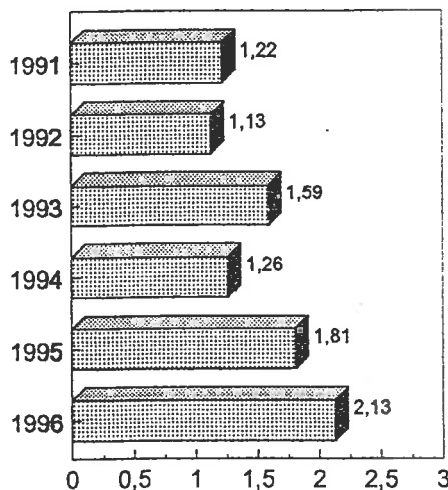
Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist.

Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 1,00 bis 3,00 DM/m<sup>2</sup> bringt dies zum Ausdruck.

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

### Waldflächen

DM / qm

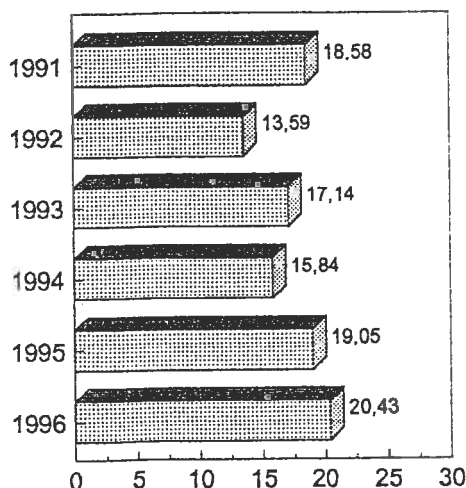


## 9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in DM/m<sup>2</sup> für Abgrabungsflächen setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.). Dieser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% gestiegen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

### Abbauland

DM / qm



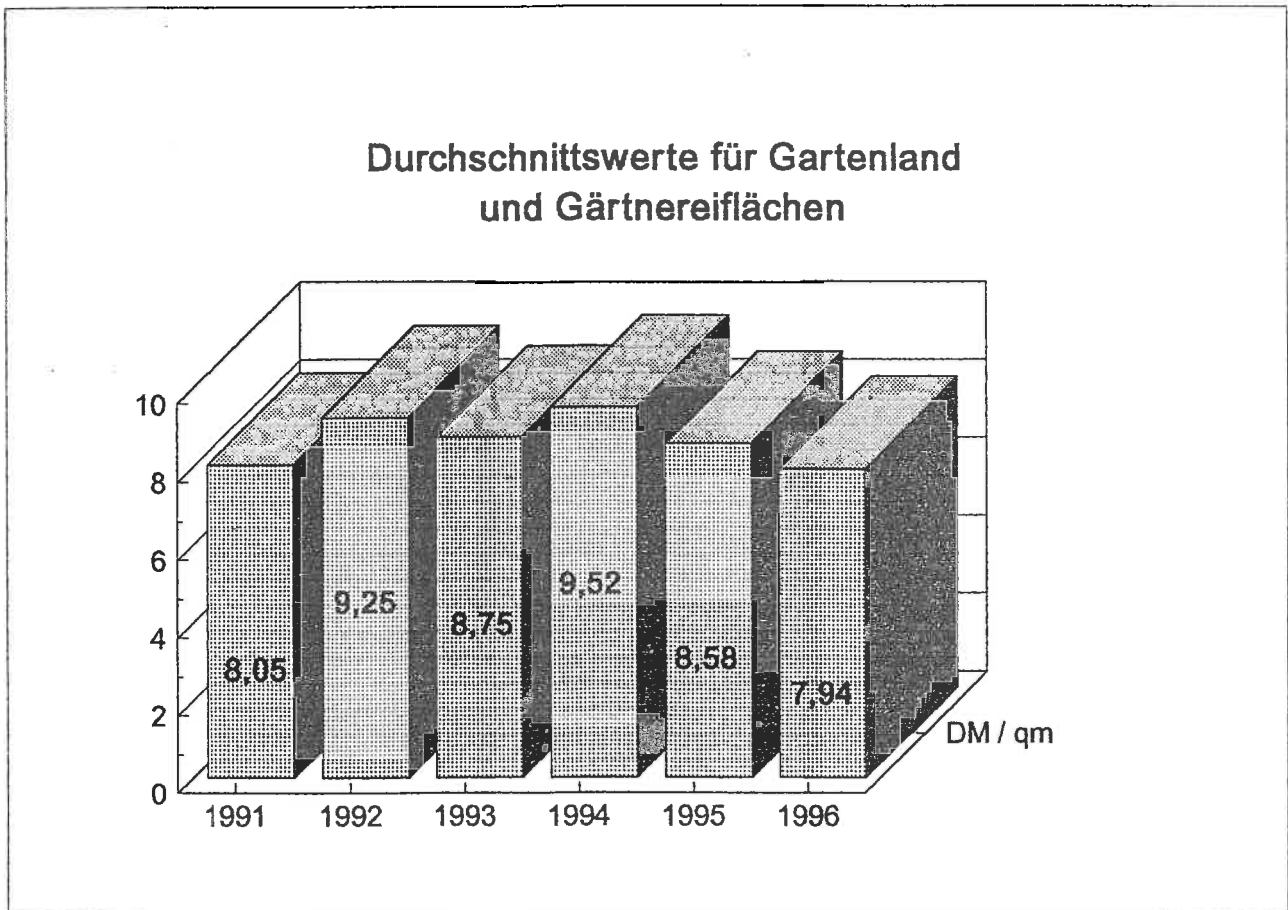
## 9.9 Gartenbauland- und Gärtnereiflächen

Der Durchschnittswert in DM/m<sup>2</sup> ist um rd. 7,5 % gegenüber dem Vorjahreswert gefallen.

Bodenpreise unter 7,00 DM/m<sup>2</sup> wurden nur vereinzelt registriert.

Ebenso auffällig ist, daß Spitzenwerte von über 10,00 DM/m<sup>2</sup> nur noch selten gezahlt wurden. Selbst im Bereich der konzentriert liegenden Gartenbauflächen, in der Region Geldern-Walbeck und Straelen, liegen die Werte nicht höher. Eine Ausnahme bilden hier die Flächenankäufe der großen ortsansässigen Blumen- und Gemüsevermarktungsunternehmen.

Dem Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gartenbauflächen von 6,50 bis 9,75 DM/m<sup>2</sup> in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen.



---

## 10    **Schlußbemerkung**

Der Grundstücksmarkt nimmt 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, weil regional doch erhebliche 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.

Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen  
der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Hausanschrift:Postfachadresse:

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau  
Kalkarer Straße 19  
47551 Bedburg-Hau  
Tel.-Nr. 02821/6600

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau  
Postfach 11 56  
47547 Bedburg-Hau  
Fax-Nr. 02821/66052

Stadtverwaltung Emmerich  
Geistmarkt 1  
46446 Emmerich  
Tel.-Nr. 02822/750

Stadtverwaltung Emmerich  
Postfach 10 08 64  
46428 Emmerich  
Fax-Nr. 02822/75200

Stadtverwaltung Geldern  
Issumer Tor 36  
47608 Geldern  
Tel.-Nr. 02831/3980

Stadtverwaltung Geldern  
Postfach 14 48  
47594 Geldern  
Fax-Nr. 02831/398130

Stadtverwaltung Goch  
Markt 2  
47574 Goch  
Tel.-Nr. 02823/3200

Stadtverwaltung Goch  
Postfach 10 05 51  
47565 Goch  
Fax-Nr. 02823/320236

Gemeindeverwaltung Issum  
Herrlichkeit 7 - 9  
47661 Issum  
Tel.-Nr. 02835/100

Gemeindeverwaltung Issum  
Postfach 11 63  
47653 Issum  
Fax-Nr. 02835/1010

Stadtverwaltung Kalkar  
Markt 20  
47546 Kalkar  
Tel.-Nr. 02824/130

Stadtverwaltung Kalkar  
Postfach 11 65  
47538 Kalkar  
Fax-Nr. 02824/13234

Gemeindeverwaltung Kerken  
Dionysiusplatz 4  
47647 Kerken  
Tel.-Nr. 02833/9220

Gemeindeverwaltung Kerken  
Postfach 11 64  
47639 Kerken  
Fax-Nr. 02833/922123

Stadtverwaltung Kevelaer  
Peter-Plümpe-Platz 12  
47623 Kevelaer  
Tel.-Nr. 02832/1220

Stadtverwaltung Kevelaer  
Postfach 75  
47612 Kevelaer  
Fax-Nr. 02832/4387

Stadtverwaltung Kleve  
Kavarinerstraße 20 - 22  
47533 Kleve  
Tel.-Nr. 02821/840

Stadtverwaltung Kleve  
Postfach 19 60  
47517 Kleve  
Fax-Nr. 02821/23759

Gemeindeverwaltung Kranenburg  
Klevert Straße 4  
47559 Kranenburg  
Tel.-Nr. 02826/790

Gemeindeverwaltung Kranenburg  
Postfach 11 62  
47552 Kranenburg  
Fax-Nr. 02826/7977



Hausanschrift:Postfachadresse:

Stadtverwaltung Rees  
Markt 1  
46459 Rees  
Tel.-Nr. 02851/510

Stadtverwaltung Rees  
Postfach 13 32  
46452 Rees  
Fax-Nr. 02851/5125

Gemeindeverwaltung Rheurdt  
Rathausstr. 35  
47509 Rheurdt  
Tel.-Nr. 02845/9633-0

Gemeindeverwaltung Rheurdt  
Postfach 11 20  
47507 Rheurdt  
Fax-Nr. 02845/9633-13

Stadtverwaltung Straelen  
Rathausstr. 1  
47638 Straelen  
Tel.-Nr. 02834/7020

Stadtverwaltung Straelen  
Postfach 13 53  
47630 Straelen  
Fax-Nr. 02834/702101

Gemeindeverwaltung Uedem  
Mosterstraße 2  
47589 Uedem  
Tel.-Nr. 02825/880

Gemeindeverwaltung Uedem  
Postfach 12 61  
47587 Uedem  
Fax-Nr. 02825/8845

Gemeindeverwaltung Wachtendonk  
Weinstraße 1  
47669 Wachtendonk  
Tel.-Nr. 02836/9155-0

Gemeindeverwaltung Wachtendonk  
Postfach 11 45  
47666 Wachtendonk  
Fax-Nr. 02836/915516

Gemeindeverwaltung Weeze  
Cyriakusplatz 13/14  
47652 Weeze  
Tel.-Nr. 02837/910-0

Gemeindeverwaltung Weeze  
Postfach 12 40  
47649 Weeze  
Fax-Nr. 02837/910170

