



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht

2001

KREIS KLEVE

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2001

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2001**

Kleve, im März 2002

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Auflage: 250 Exemplare
Druck: Kreiseigene Druckerei

Geschäftsstelle:

Brabanter Straße 58-60
47533 Kleve

Telefon: 02821-85633

Telefax: 02821-85620

Postfachadresse:

Postfach 1552
47515 Kleve

Gebühr: 15,-- EUR

Nachdruck und Vervielfältigungen oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten.

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Vorwort | 6 |
| 2. Allgemeines | |
| 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 |
| 3. Angaben zum Kreis Kleve | 13 |
| 4. Allgemeine Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | |
| 4.1 Preisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW - Basisjahr 1985, 1991, 1995 – | 14 |
| 4.2 Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Basisjahr 1995 – | 15 |
| 4.3 Preisindex für Wohnungsmieten u. Lebenshaltung – 4 Pers. Arbeitnehmerhaushalt – Basisjahr 1995 – | 15 |
| 4.4 Hypothekarkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre | 16 |
| 4.5 Leitzinsentwicklung – Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität | 16 |
| 5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung | |
| 5.1 Allgemeines | 17 |
| 5.2 Gesamtmarkt | 17 |
| 5.3 Vergleich der Vertragszahlen von 1990-2001 | 18 |
| 5.3.1 Kaufvertragszahlen 2001 gegliedert nach Teilmärkte | 18 |
| 5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte in Zahlen | 19 |
| 5.5 Vergleich der Umsatzzahlen von 1900-2001 | 20 |
| 5.5.1 Umsatzzahlen 2001 gegliedert nach Teilmärkte | 20 |
| 5.6 Umsatzzahlen im Vergleich der Jahre 1990-2001 und gegliedert nach Teilmärkte | 21 |
| 5.7 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2001 gegliedert nach Gemeinden | 22 |
| 5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2001 gegliedert nach Gemeinden und den Teilmärkten 1-4 | 23 |

| | Seite |
|--|-------|
| 6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke | |
| 6.1 Marktentwicklung | 24 |
| 6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 2001 | 25 |
| 6.3 Durchschnittspreise für neue Doppelhäuser mit Angaben über durchschnittliche Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise | 26 |
| 6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden | 27 |
| 7. TEILMARKT II - Bauland | |
| 7.1 Marktentwicklung | 28 |
| 7.2 Umsatz- und Verkaufszahlen für Wohnbauland | 29 |
| 7.3 Umsatz und Flächenanteile als Grafik | 29 |
| 7.4 Prozentuale Steigerung der Wohnbaulandpreise zum Vorjahr 30 - Vergleich Kreis Kleve mit NRW - | |
| 7.4.1 Prozentuale Steigerung der Wohnbaulandpreise zum Vorjahr 30 für Nord- und Südkreis | |
| 7.4.2 Entwicklung der Baulandpreise mit Indextabelle - Vergleich Nordkreis/Südkreis 1991 – 2001 | 31 |
| 7.5 Bodenrichtwerte (allgemeine Information) | 32 |
| 7.5.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen | 33 |
| 7.6 Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge aufgeschlüsselt nach Gemeinden | 34 |
| 7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland | 35 |
| 7.8 Bodenrichtwertindexreihe für die Jahre 1993 - 2001 - Durchschnittswerte für die jeweiligen Ortsteile und Orte - | 36+37 |
| 7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland | 38 |
| 7.9.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik | 38 |
| 8. Teilmarkt III - Wohnungseigentum | |
| 8.1 Marktentwicklung | 39 |
| 8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2001 | 40 |
| 8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung | 40 |
| 8.3 Anzahl der Kaufverträge 1990 bis 2001 | 41 |
| 8.3.1 Anzahl der verkauften Wohneinheiten 1990 bis 2001 | 41 |
| 8.4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise aus 2001 für Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen unterteilt | 42 |
| 8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen als Tabelle und Grafik | 43 |
| 8.6 Umsatz und Verkaufszahlen der Gemeinden im Vergleich zu 2000 | 44 |
| 8.6.1 Verkaufsumstände | 44 |
| 8.7 Herkunft der Käufer | 45 |
| 8.7.1 Herkunft mit Nord- und Südkreisunterteilung | 45 |

| | Seite | |
|--------------------------|---|-----------|
| 8.8 | Regressionsgerade mit Formel zur Ermittlung eines Quadratmeterpreises nach dem Baujahr | 46 |
| 8.8.1 | Indexreihe mit Grafik für Neubaupreise aus den Jahren 1990-2001 | 47 |
| 8.9 | Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe in | 48 |
| 8.9.1 | Einfluss der Wohnungsgröße mit Indextabelle | 49 |
| 9. | TEILMARKT IV – Forst und Landwirtschaft | |
| 9.1 | Gesamtübersicht in Zahlen | 50 |
| 9.1.1 | Flächen und Umsatzanteile | 50 |
| 9.2 | Acker- und Grünlandflächen | 51 |
| 9.2.1 | Durchschnittliche Quadratmeterpreise für landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen von 1990 bis 2001 mit Indexreihen | 51 |
| 9.2.2 | Käuferverhalten – Herkunft der Käufer | 52 |
| 9.2.3 | Zahlenübersicht für Acker- und Grünland aufgeschlüsselt nach Gemeinden | 53 |
| 9.3 | Erläuterungen | 54 |
| 9.3.1 | Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 2001 | 55 |
| 9.4 | Erläuterungen zum Grünland | 56 |
| 9.4.1 | Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 2001 | 57 |
| 9.4.2 | Milchkontingent | 58 |
| 9.5 | Richtwerte 2001 für Acker- und Grünland | 58 |
| 9.5.1 | Richtwerte im Vergleich von 1980 bis 2001 | 59 |
| 9.6 | Formeln zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Acker- und Grünlandflächen (Regressionsgeraden) | 60 |
| 9.7 | Forstwirtschaftliche Flächen | 61 |
| 9.8 | Abgrabungsflächen (Abbauland) | 61 |
| 9.9 | Gärtnerereiflächen | 62 |
| 10. | Schlussbemerkung | 63 |
| <u>ANHANG</u> | | |
| | Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden | 64+65 |

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2001 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2001 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 14.03.2002

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 Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Seite 2141), Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“, Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192-199.
- * Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW-GAVO NRW) vom 07. März 1990 (veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 156) novelliert durch Gesetz zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen vom 25.11.1997.
- *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 Forstwirtschaft 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 Vermögensvorteile 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 § 166 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NRW.
- 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. Hierzu zählen auf jeden Fall die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist und Behörden.

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.

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 der Kataster und Vermessungsabteilung
Brabanter Straße 58-60
47533 Kleve.**

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Wilbert, Norbert,
Kreisvermessungsamtsrat

Telefon 02821/85629
oder
Telefon Nr. 02821/85633
für die Geschäftsstelle

Der 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 § 159 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 NRW

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 (AVerwGebO NRW) in der Fassung vom 03. Juli 2001 (GV S. 262).

Grundlage der Verordnung sind § 2 und § 8 Abs. 4 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23. August 1999 (GV NRW S. 524).

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über unbebaute und bebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile; desgleichen für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsverfahren.

Tarifstelle 13.1.1

Gebühr: Euro 700 (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

- | | | |
|---------|----------------|---|
| a) bis | 700.000,-- EUR | 2,0 v.T. des Wertes |
| b) über | 770.000,-- EUR | 1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770,-- EUR |

Tarifstelle 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwand, wenn

- neben dem Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind
Zuschlag: bis Euro 200
- Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind
Zuschlag: bis Euro 400
- besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind
Zuschlag: bis Euro 600
- Baumängel- oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind
Zuschlag: bis Euro 300

Tarifstelle 13.1.3

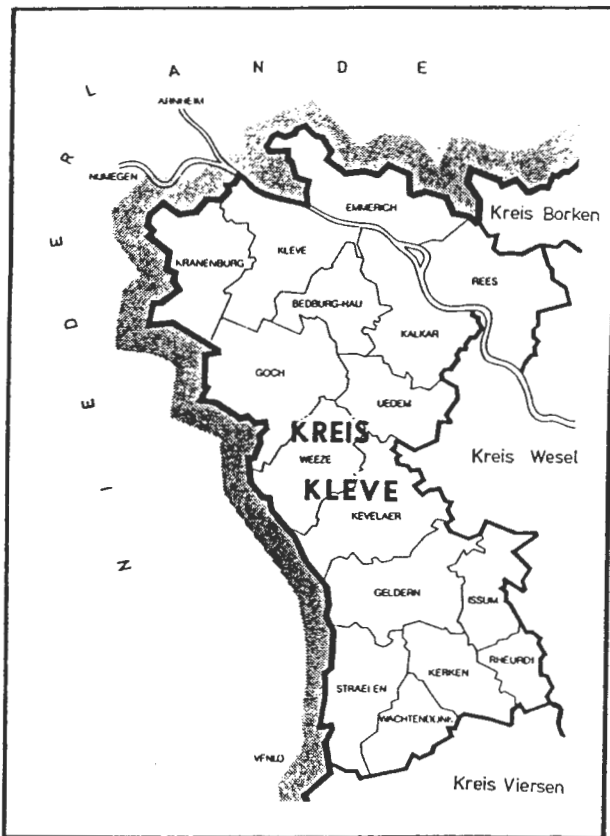
Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 16 %)

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 westlicher Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

**KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.12.2000**

| Gemeinde/ Stadt | Fläche qkm | Veränd. zu 12/1999 | Wohnbe- völkerung | Veränd. zu 12/1999 | Einwohner /qkm |
|---------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| Bedburg-Hau | 61,30 | 0,00 | 12.417 | 16 | 202,6 |
| Emmerich | 80,13 | 0,01 | 28.899 | -41 | 360,7 |
| Geldern | 96,88 | 0,01 | 33.074 | 147 | 341,4 |
| Goch | 115,38 | 0,00 | 32.675 | 230 | 283,2 |
| Issum | 54,66 | 0,14 | 12.093 | -59 | 221,2 |
| Kalkar | 88,23 | 0,00 | 13.639 | 220 | 154,6 |
| Kerken | 58,01 | 0,00 | 12.553 | 61 | 216,4 |
| Kevelaer | 100,58 | 0,04 | 27.060 | 272 | 269,0 |
| Kleve | 97,79 | 0,03 | 48.662 | 15 | 497,6 |
| Kranenburg | 76,96 | 0,00 | 9.282 | 76 | 120,6 |
| Rees | 109,63 | 0,00 | 21.618 | 206 | 197,2 |
| Rheurdt | 30,01 | 0,00 | 6.433 | 22 | 214,4 |
| Straelen | 74,07 | 0,00 | 15.389 | 52 | 207,8 |
| Uedem | 60,94 | 0,00 | 8.330 | 130 | 136,7 |
| Wachtendonk | 48,14 | 0,00 | 7.576 | 87 | 157,4 |
| Weeze | 79,49 | 0,00 | 9.662 | 320 | 121,5 |
| Kreis Kleve | 1.232,19 | 0,23 | 299.362 | 1.754 | 243,0 |
| Reg.-Bez. Düsseldorf | 5.290,43 | 0,23 | 5.254.317 | -9.390 | 993,2 |
| Nordrhein- Westfalen | 34.081,36 | 1,38 | 18.009.865 | 7.720 | 528,4 |

Gesamtfläche 1.231 qkm

Davon sind ca.

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

4. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren.

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

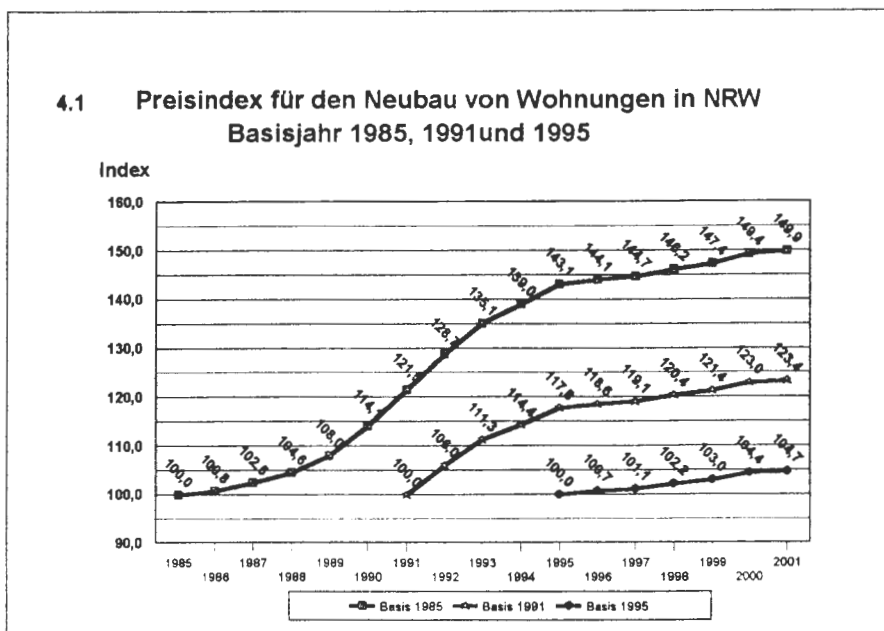
Der Bauindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gestiegen (2000 betrug die Steigerung zum Vorjahr 1,3 %).

Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,6 % (2000 = 1,8 %) und die Lebenshaltungskosten für einen 4 Personen Haushalt mit mittlerem Einkommen sogar im gleichen Zeitraum um 2,3 % (2000 = 1,9 %).

Das Landesamt für Statistik wird ab dem Jahre 2003 nur noch den Index für die **Lebenshaltung aller privaten Haushalte** führen und veröffentlichen. Es wird daher seitens des Landesamtes die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen schon jetzt darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte frühzeitig umgestellt werden.

Die Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten in 2001 einen Durchschnittswert von 5,6 %. Zwischenzeitlich fiel der Zinssatz sogar unter die 5 % Grenze.

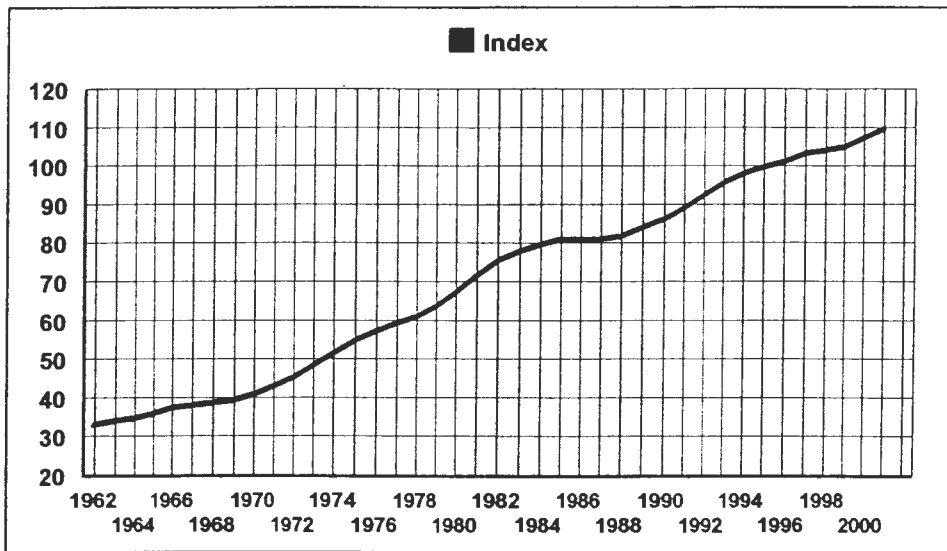
Der aktuelle Basiszinssatz steht bei 2,71 % (ehemaliger Diskontzinssatz) und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 4,25 %. Diese sog. Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert und betreffen nur die kurzfristigen Zinsgeschäfte, also Kredite mit Laufzeiten bis zu drei Monaten.



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.2

**Preisindex für die Lebenshaltung
alle privaten Haushalte
Basis 1995 = 100**



| | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1962 | 1963 | 1964 | 1965 | 1966 | 1967 | 1968 | 1969 | 1970 |
| 33,2 | 34,2 | 35 | 36,1 | 37,6 | 38,2 | 38,9 | 39,6 | 41 |

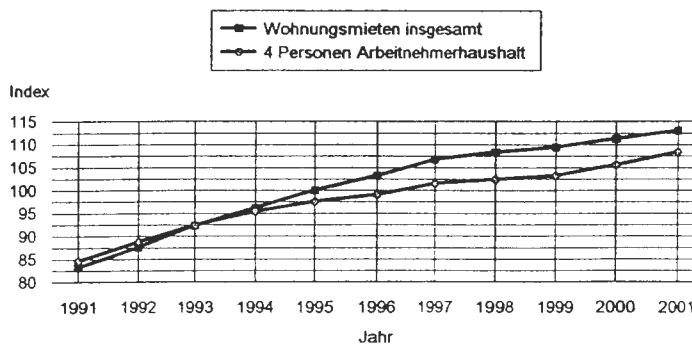
| | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1971 | 1972 | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 | 1978 | 1979 | 1980 |
| 43,1 | 45,4 | 48,6 | 51,8 | 55 | 57,4 | 59,4 | 61,2 | 63,8 | 67,4 |

| | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 1981 | 1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 |
| 71,8 | 75,7 | 78,1 | 79,8 | 81,3 | 81,1 | 81,2 | 82 | 84,2 | 86,3 |

| | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 |
| 89,3 | 92,7 | 95,8 | 98,3 | 100 | 101,4 | 103,5 | 104,4 | 105,2 | 107,4 |

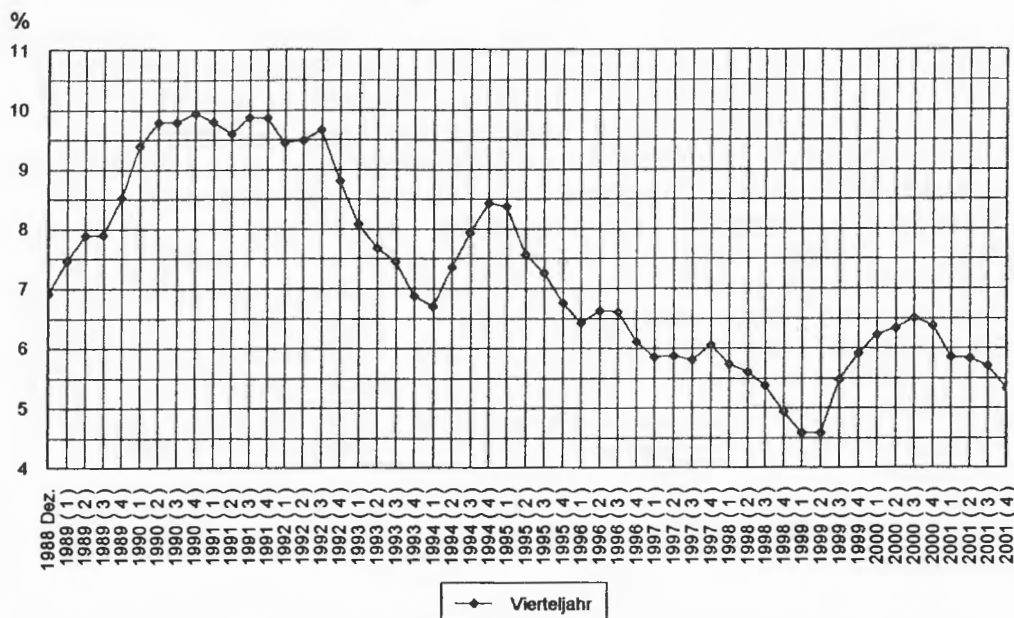
| | | | | |
|-------|------|------|------|------|
| 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
| 109,9 | | | | |

**4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten, Lebenshaltung
bezogen auf Basisjahr 1995**

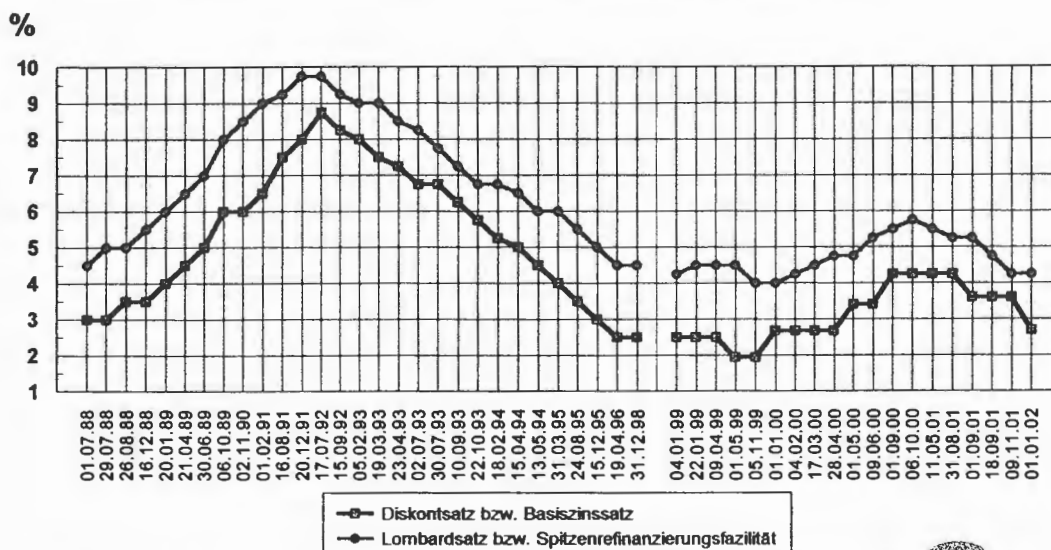


| | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| ● | 83,2 | 87,6 | 92,3 | 96,2 | 100 | 103,2 | 106,7 | 108,3 | 109,4 | 111,3 | 113,1 |
| ○ | 88,9 | 92,5 | 95,6 | 98,2 | 100 | 101,3 | 103,4 | 104,2 | 104,9 | 106,9 | 109,4 |

4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



4.5 Leitzinsentwicklung 1988 - 2001



Einführung des Basiszinssatzes und dem Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 01.01.1999
 Stand am 01.01.2002, BZS = 2,71% ; SRF = 4,25%



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. unbebaute Grundstücke
- III. Wohnungs- und Teileigentum
- IV. Land- und Forstwirtschaftsflächen

Ausgewertet wurden nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Splissparzellen insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge. Insgesamt sind in der Geschäftsstelle 4.188 Verträge eingegangen. Ausgewertet wurden letztlich 3.973 Verträge. Der Gesamtumsatz betrug rd. 561 Millionen Euro.

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.

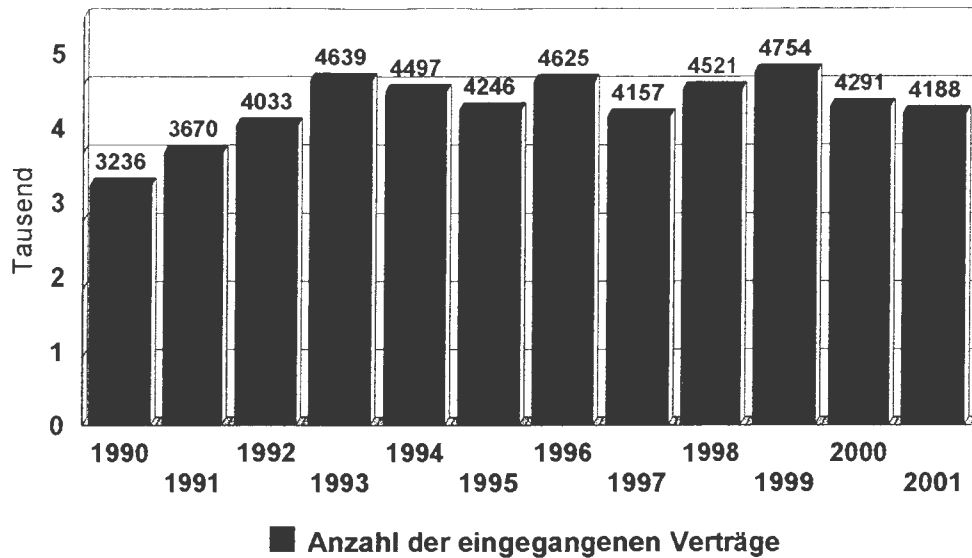
5.2 Gesamtmarkt

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 rückblickend bis 1990.

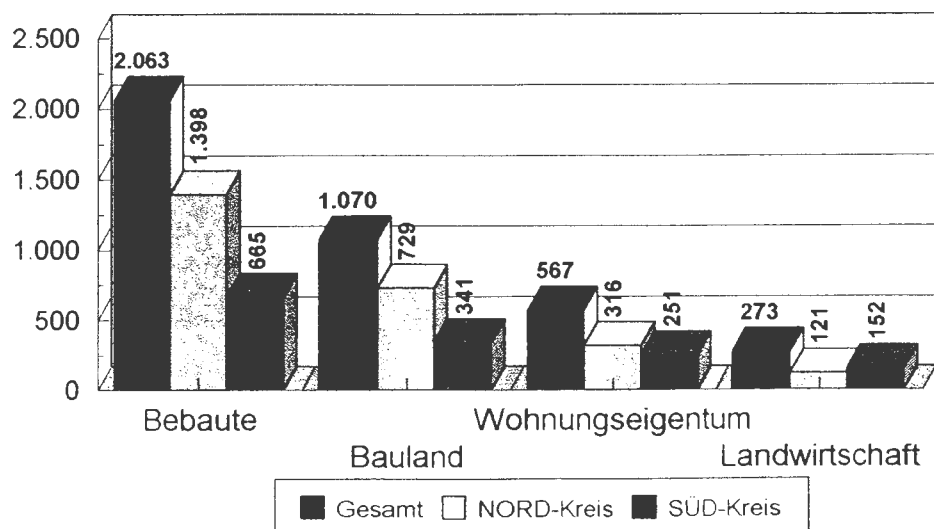
5.3 Gesamtmarkt - Vertragszahlen

Vergleich der Jahre 1990 - 2001



5.3.1

Gesamtzahl der Kaufverträge 2001 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



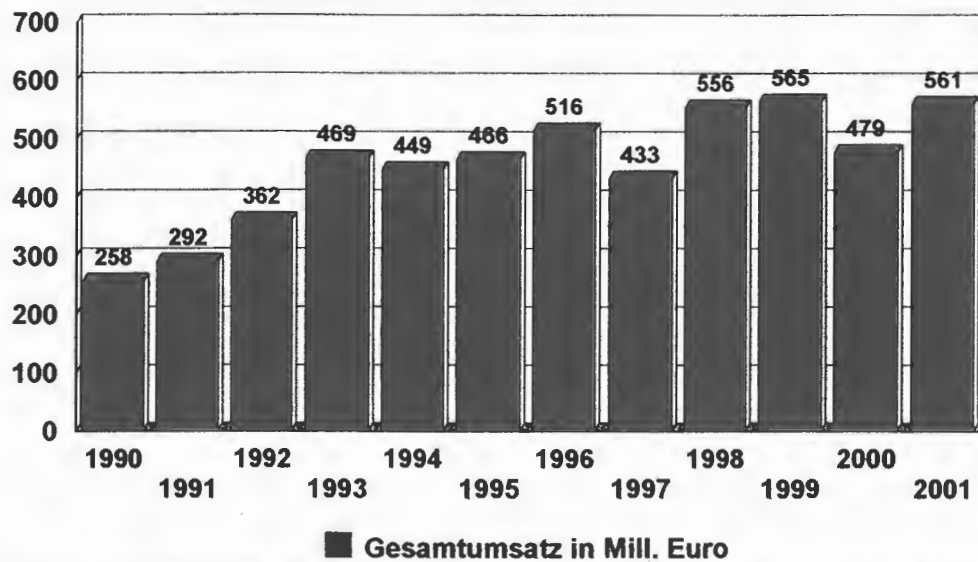
Gesamtübersicht der Teilmärkte 2001 - aufgeschlüsselt nach Gemeinden

| Gemeinde | Teilmarkt I | | Teilmarkt II | | Teilmarkt III | | Teilmarkt IV | | Gesamtmarkt | |
|--------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------------|
| | * | Umsatz Euro | * | Umsatz Euro | * | Umsatz Euro | * | Umsatz Euro | * | Umsatz Euro |
| Bedburg-Hau | 83 | 13.615.800 | 58 | 3.395.363 | 4 | 354.326 | 13 | 1.204.684 | 158 | 18.570.173 |
| Emmerich | 287 | 60.760.991 | 138 | 9.576.819 | 53 | 4.042.131 | 13 | 1.037.499 | 491 | 75.417.440 |
| Goch | 266 | 46.324.900 | 117 | 7.357.593 | 43 | 3.736.701 | 11 | 1.162.521 | 437 | 58.581.715 |
| Kalkar | 97 | 16.159.698 | 72 | 2.736.078 | 10 | 952.421 | 21 | 2.065.401 | 200 | 21.913.598 |
| Kleve | 335 | 85.249.392 | 139 | 8.566.694 | 153 | 17.426.538 | 15 | 4.148.832 | 642 | 115.391.456 |
| Kranenburg | 133 | 28.516.201 | 87 | 5.440.712 | 13 | 1.002.989 | 17 | 1.738.293 | 250 | 36.698.195 |
| Rees | 144 | 25.360.763 | 95 | 5.439.859 | 37 | 4.581.080 | 20 | 4.371.569 | 296 | 39.753.271 |
| Uedem | 53 | 8.886.943 | 23 | 2.393.707 | 3 | 899.873 | 11 | 1.294.527 | 90 | 13.475.050 |
| Summe Nord | 1398 | 284.874.688 | 729 | 44.906.825 | 316 | 32.996.059 | 121 | 17.023.326 | 2.564 | 379.800.898 |
| Geldern | 171 | 28.532.122 | 132 | 7.387.865 | 46 | 5.052.331 | 26 | 2.476.691 | 375 | 43.449.009 |
| Issum | 68 | 12.374.030 | 30 | 1.747.398 | 34 | 4.419.571 | 20 | 1.321.124 | 152 | 19.862.123 |
| Kerken | 92 | 15.110.608 | 25 | 1.791.271 | 23 | 3.010.419 | 19 | 1.430.794 | 159 | 21.343.092 |
| Kevelaer | 155 | 26.805.039 | 85 | 7.201.613 | 31 | 2.914.466 | 22 | 1.453.651 | 293 | 38.374.769 |
| Rheurd | 24 | 5.787.671 | 18 | 1.031.267 | 2 | 181.497 | 11 | 366.752 | 55 | 7.367.187 |
| Straelen | 64 | 12.995.108 | 23 | 1.863.059 | 17 | 3.446.321 | 31 | 2.715.699 | 135 | 21.020.187 |
| Wachtendonk | 42 | 7.895.748 | 13 | 1.696.977 | 8 | 1.001.745 | 12 | 4.685.621 | 75 | 15.280.091 |
| Weeze | 49 | 6.934.093 | 15 | 429.501 | 90 | 6.479.193 | 11 | 514.436 | 165 | 14.357.223 |
| Summe Süd | 665 | 116.434.419 | 341 | 23.148.951 | 251 | 26.505.543 | 152 | 14.964.768 | 1.409 | 181.053.681 |
| Kreis Kleve | 2063 | 401.309.107 | 1070 | 68.055.776 | 567 | 59.501.602 | 273 | 31.988.094 | 3.973 | 560.854.579 |

* Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

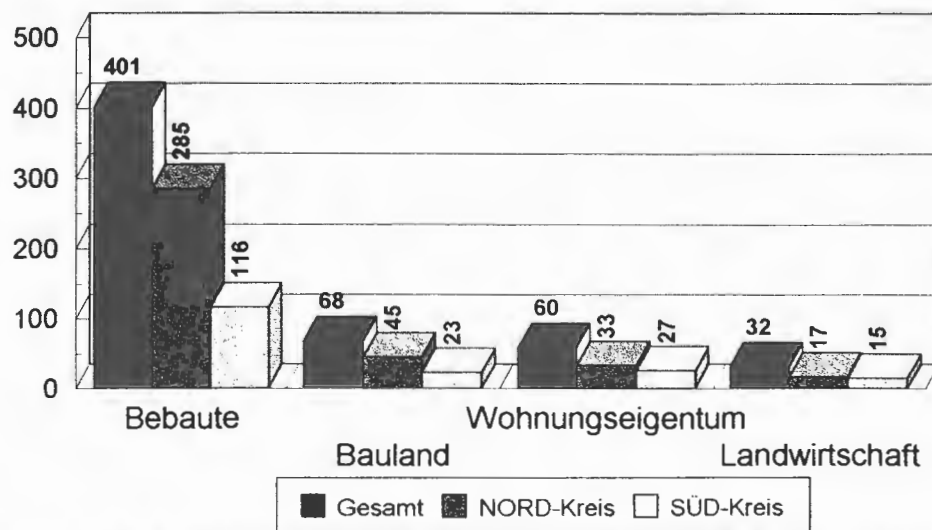
5.5

Gesamtmarkt - Umsatz Vergleich der Jahre 1990 - 2001

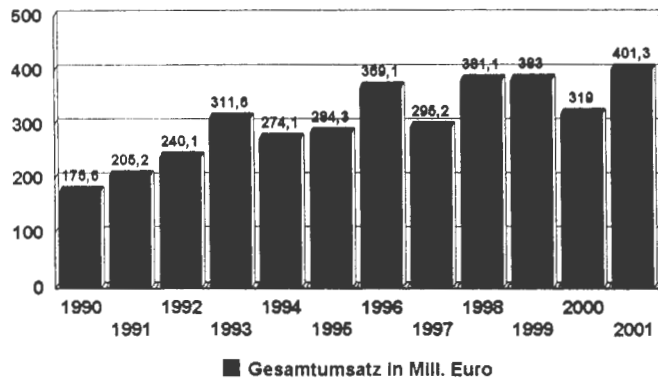


5.5.1

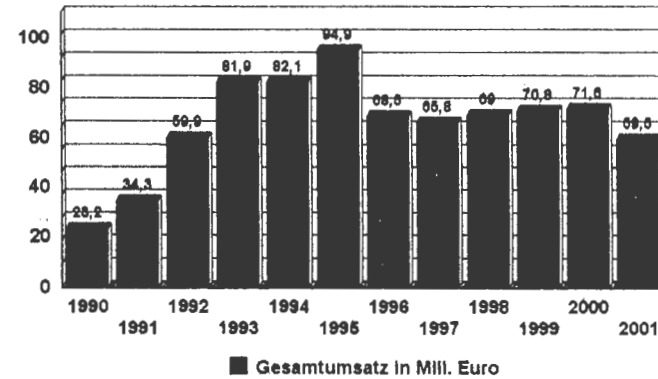
Gesamtumsatz 2001 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



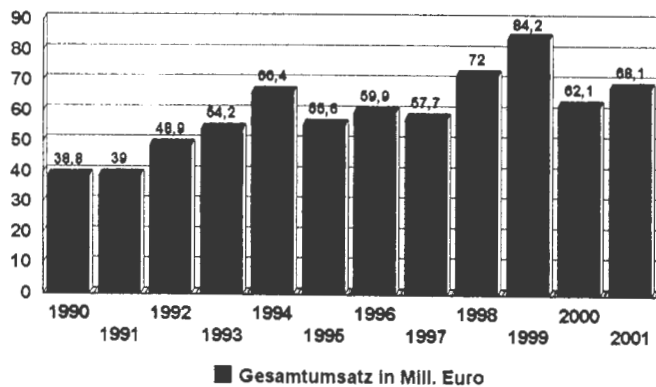
Teilmarkt I - bebaute Grundstücke
Vergleich der Jahre 1990 - 2001



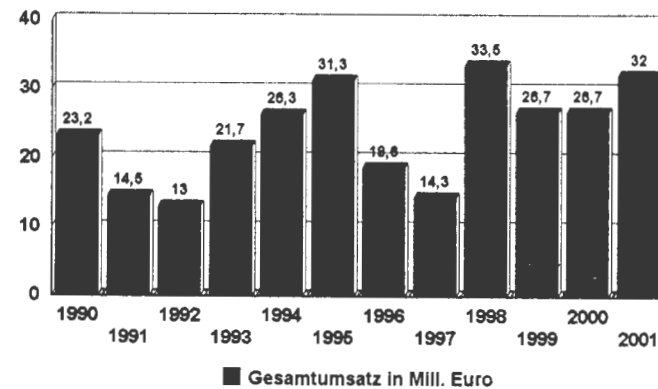
Teilmarkt III - Wohn- u. Teileigentum
Vergleich der Jahre 1990 - 2001



Teilmarkt II - unbebaute Grundstücke
Vergleich der Jahre 1990 - 2001

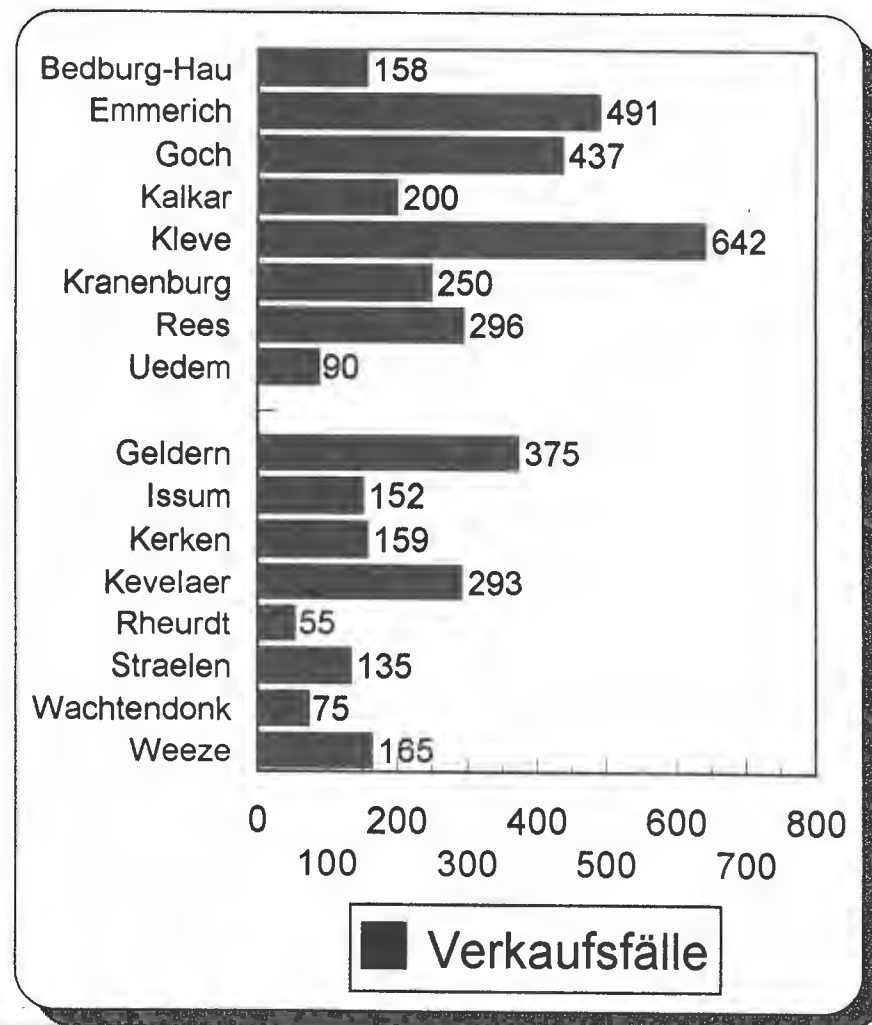
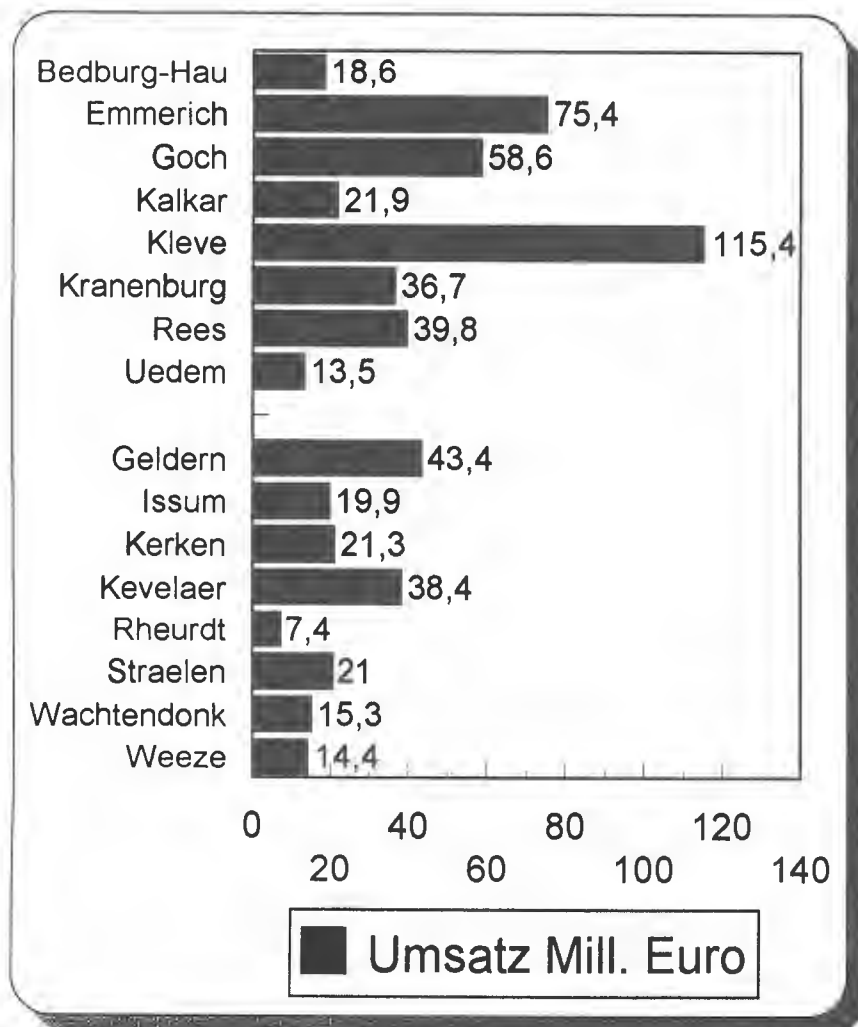


Teilmarkt IV - Land- u. Forstwirtschaftsflächen
Vergleich der Jahre 1990 - 2001

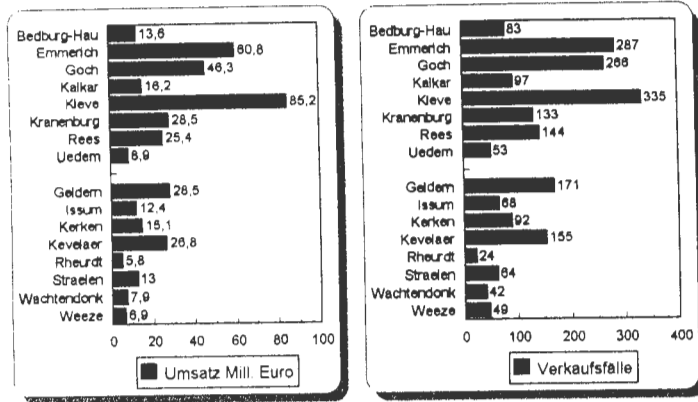


Gesamtmarkt - Teilmärkte I - IV

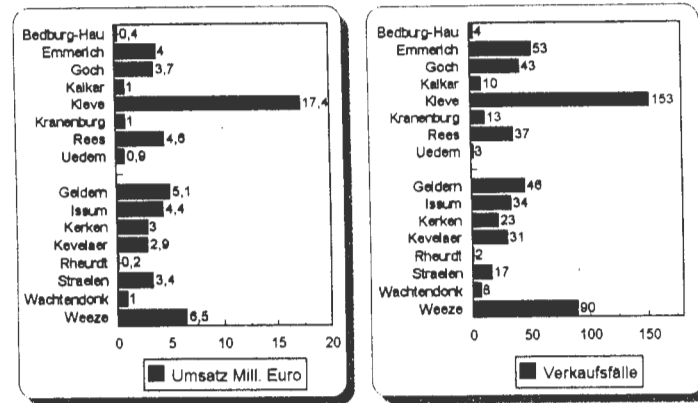
561 Millionen EUR Gesamtumsatz in 2001



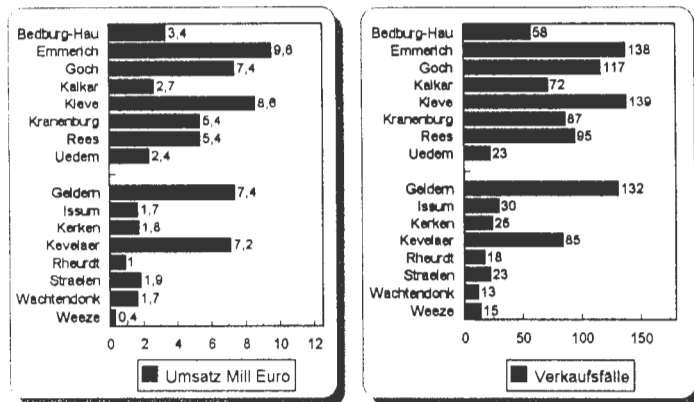
Teilmarkt I - bebaute Grundstücke



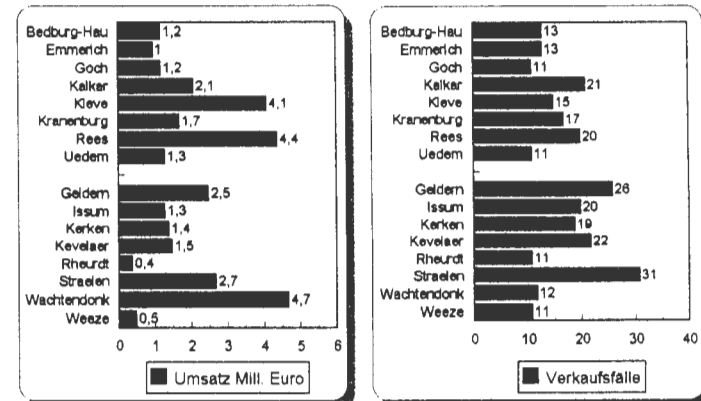
Teilmarkt III - Wohnungseigentum



Teilmarkt II - unbebaute Grundstücke



Teilmarkt IV - Land- und Forstwirtschaftsflächen



6 Teilmarkt I – Bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat dieser Teilmarkt einen deutlichen Zuwachs zu verzeichnen.

Die Verkaufszahlen stiegen um 14,0 % was der gleichen Prozentzahl entspricht, die dieser Markt von 1999 nach 2000 als Rückgang zu verbuchen hatte. Der Umsatz stieg dementsprechend gegenüber dem Vorjahr um 25,7 %.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Der Kaufpreis für eine neue Doppelhaushälfte einschließlich Keller, Grundstück und Garage beträgt 2001 im Nordkreis rd. 181.000,-- EUR (2000 = 178.000,-- EUR), im Südkreis 216.000,-- EUR (2000 = 212.500,-- EUR), was einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 1,4 % entspricht.

Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle entspricht wie im Vorjahr rd. 19,0 % und kommt hier wieder deutlich zum Ausdruck.

Der Neubau von Doppelhaushälften **ohne Keller** ist weiter stark angestiegen und kostet im Durchschnitt 25.000,-- EUR weniger. Dies entspricht ca. 13 % Kostensparnis gegenüber einer Doppelhaushälfte mit Keller.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 311 m² (2000 = 325 m²), und fiel damit um ca. 4,3 % geringer aus.

Für eine Doppelhaushälfte mit Keller und Garage, mit einer durchschnittlich ermittelten Wohnfläche von 115 m², eines durchschnittlichen Bruttorauminhaltes (Bauvolumen) von 659 m³, und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 312 m² musste man im Kreis Kleve in 2001 rd. 187.200,-- EUR bezahlen.

Regionale Unterschiede gibt es auch in den Baukosten. So beträgt der durchschnittlich ermittelte Kubikmeterpreis im Nordkreis inklusiv Baunebenkosten rd. 236,-- EUR, während er im Südkreis 251,-- EUR ergab.

In der Tabelle auf Seite 26 sind die vorgenannten Werte nochmals alle zusammengefasst.

Wie in den Marktberichten der Vorjahre schon zum Ausdruck gebracht wurde, war auch in 2001 für gleichartige, bebaute Objekte im Südkreis ein ca. 20 % höherer Kaufpreis als im Nordkreis zu zahlen.

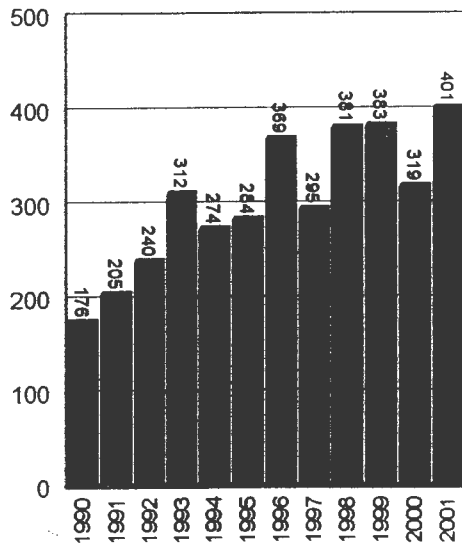
Das neue Reihenhaus wird im Schnitt ca. 10 % günstiger als die Doppelhaushälfte am Markt angeboten.

Ca. 16 % der Käufer von bebauten Liegenschaften kam aus den Niederlanden, womit sich dieser Käuferanteil gegenüber dem Vorjahr verdoppelt hat. Weitere 8 % kamen aus dem Ruhrgebiet. Hierbei stellte sich eine rückläufige Entwicklung von rd. 5 % heraus.

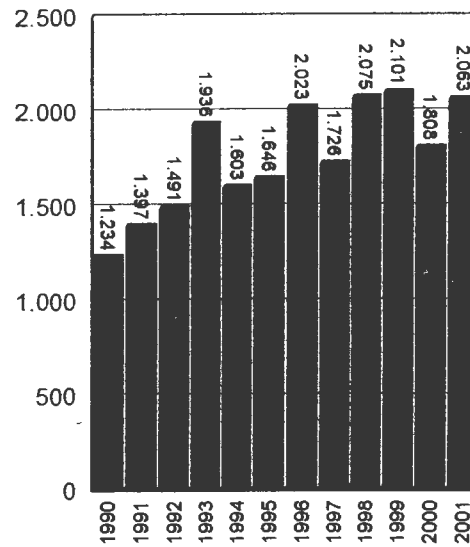
6.2

Bebaute Grundstücke

Umsatz Mill. EUR

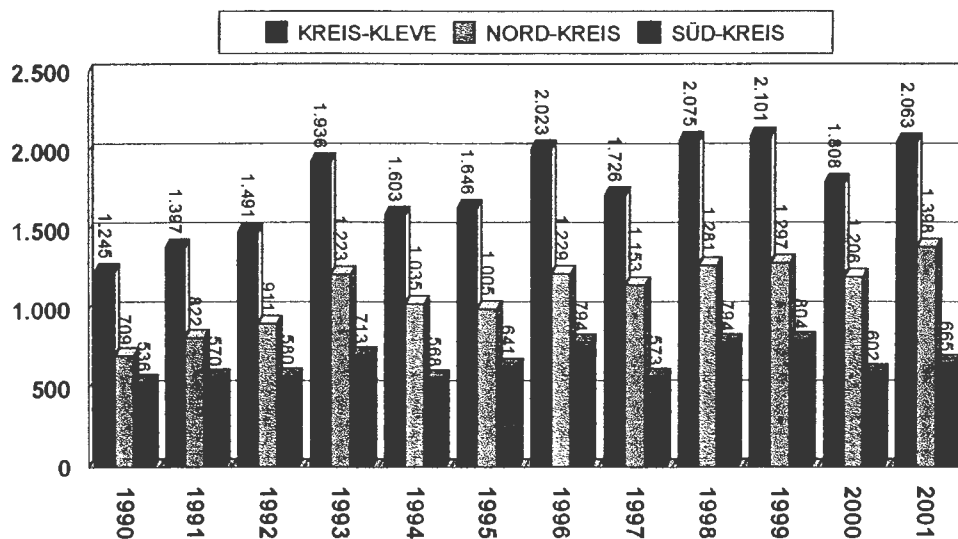


Verkaufsfälle



6.2.1

Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach
NORD-KREIS / SÜD-KREIS



| 6.3 Durchschnittswerte für Doppelhaushälften mit Keller, Baujahr 2001 | | | | | | | | |
|--|-----------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Gemeinden | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | * | O für DHH Euro | Grundstück qm | Wohnfläche qm | Baukosten Euro/cbm | Bruttorauminhalt BRI | Baukosten Euro/qm | Baukosten Euro/qm |
| Bedburg-Hau | 1 | 183.426,00 | 373 | 125 | 228,00 | 638 | | 1.467,41 |
| Emmerich | 2 | 184.985,00 | 296 | 105 | 261,00 | 601 | | 1.761,76 |
| Goch | 16 | 174.943,00 | 325 | 109 | 233,00 | 619 | | 1.604,98 |
| Kalkar | 2 | 164.102,00 | 337 | 107 | 193,00 | 729 | | 1.533,66 |
| Kleve | 10 | 182.350,00 | 324 | 110 | 222,00 | 644 | | 1.657,73 |
| Kranenburg | 5 | 197.323,00 | 275 | 114 | 263,00 | 690 | | 1.730,90 |
| Rees | 7 | 182.116,00 | 302 | 117 | 254,00 | 599 | | 1.556,55 |
| Uedem | 3 | 186.195,00 | 321 | 136 | 229,00 | 684 | | 1.369,08 |
| Nord-Kreis | 46 | 180.961,00 | 316 | 113 | 236,00 | 638 | 1.335,00 | 1.601,42 |
| Geldern | 1 | 179.463,00 | 310 | 129 | 183,00 | 793 | | 1.391,19 |
| Issum | 1 | 201.960,00 | 280 | 115 | 202,00 | 782 | | 1.756,17 |
| Kerken | 4 | 247.399,00 | 330 | 132 | 287,00 | 721 | | 1.874,23 |
| Kevelaer | 2 | 175.066,00 | 217 | 101 | 253,00 | 611 | | 1.733,33 |
| Rheurdt | 2 | 219.216,00 | 302 | 127 | 234,00 | 725 | | 1.726,11 |
| Straelen | 0 | | | | | | | |
| Wachtendonk | 0 | | | | | | | |
| Weeze | 0 | | | | | | | |
| Süd-Kreis | 10 | 215.958,00 | 295 | 123 | 251,00 | 713 | 1.454,00 | 1.755,76 |
| Kreis-Kleve | 56 | 187.210,00 | 312 | 115 | 239,00 | 651 | 1.357,00 | 1.627,91 |

- Spalte 2** = Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) mit Keller und Garage
- Spalte 5** = reine Baukosten in Euro/cbm inkl. Baunebenkosten ohne Grundstück, ohne Garage
- Spalte 7** = reine Baukosten in Euro/qm Wohnfläche ohne Grundstück, ohne Garage
- Spalte 8** = Baukosten in Euro/qm Wohnfläche inklusiv Grundstück inklusiv Garage

| Durchschnittswerte für Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2001 | | | | | | | | |
|---|------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Gemeinden | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | * | O für DHH Euro | Grundstück qm | Wohnfläche qm | Baukosten Euro/cbm | Bruttorauminhalt BRI | Baukosten Euro/qm | Baukosten Euro/qm |
| Bedburg-Hau | 17 | 157.864,00 | 331 | 116 | 257 | 527 | | 1.360,90 |
| Emmerich | 41 | 158.783,00 | 305 | 112 | 281 | 471 | | 1.417,71 |
| Goch | 19 | 161.601,00 | 312 | 111 | 280 | 489 | | 1.455,86 |
| Kalkar | 8 | 154.445,00 | 378 | 117 | 259 | 486 | | 1.320,04 |
| Kleve | 26 | 176.828,00 | 329 | 116 | 264 | 487 | | 1.524,38 |
| Kranenburg | 11 | 170.188,00 | 297 | 115 | 294 | 510 | | 1.479,90 |
| Rees | 28 | 149.682,00 | 287 | 104 | 284 | 449 | | 1.439,25 |
| Uedem | 4 | 134.585,00 | 252 | 113 | 269 | 431 | | 1.191,02 |
| Nord-Kreis | 154 | 160.382,00 | 311 | 112 | 275 | 481 | 1.187,00 | 1.431,98 |
| Geldern | 1 | 189.178,00 | 358 | 107 | 278 | 530 | | 1.768,02 |
| Issum | 1 | 201.960,00 | 287 | 115 | 200 | 783 | | 1.756,17 |
| Kerken | 2 | 179.975,00 | 247 | 110 | 275 | 515 | | 1.636,14 |
| Kevelaer | 7 | 173.145,00 | 344 | 107 | 298 | 423 | | 1.618,18 |
| Rheurdt | 0 | | | | | | | |
| Straelen | 0 | | | | | | | |
| Wachtendonk | 3 | 180.938,00 | 252 | 106 | 278 | 493 | | 1.706,96 |
| Weeze | 0 | | | | | | | |
| Süd-Kreis | 14 | 178.994,00 | 307 | 106 | 278 | 493 | 1.281,00 | 1.688,62 |
| Kreis-Kleve | 168 | 161.933,00 | 311 | 112 | 276 | 482 | 1.194,00 | 1.445,83 |

- Spalte 2** = Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller und Garage
- Spalte 5** = reine Baukosten in Euro/cbm inkl. Baunebenkosten ohne Grundstück, ohne Garage
- Spalte 7** = reine Baukosten in Euro/qm Wohnfläche ohne Grundstück, ohne Garage
- Spalte 8** = Baukosten in Euro/qm Wohnfläche inklusiv Grundstück inklusiv Garage

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 (Stand: 01.01.2002)

| | Zone | EUR | Gebiet |
|-------------|-----------------------------|--|---|
| Bedburg-Hau | ohne | 3.068,-- | in allen Ortslagen |
| Emmerich | ohne | 5.062,-- | innerhalb der Wälle von Emmerich |
| Goch | I II | 5.113,-- 2.761,-- | Innenstadt von Goch übrige Stadtgebiete |
| Kalkar | I-III | 2.140,-- | Ortskernlagen |
| Kleve | I II III IV V | 8.500,-- 5.000,-- 3.200,-- 2.200,-- 1.600,-- | Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt Stadtkernlage übriges Stadtgebiet Kleve, Ortsteile Materborn, Reichswalde und Kellen tlw. Ortsteile Kellen tlw., Brienen, Donsbrüggen, Griet- hausen, Rindern, Wardhausen übrige Bereiche |
| Kranenburg | I II | 1.500,-- 1.000,-- | Ortskern Kranenburg + Nütterden übrige Gebiete |
| Rees | Ia Ib II III IV | 3.990,-- 3.380,-- 3.380,-- 2.770,-- 3.180,-- | erweiterter Kernbereich von Rees bis zur B 8 in nördlicher Richtung Ortsteil von Rees nördlich der B 8 zentrale Lage des Ortsteiles Haldern zentrale Lage des Ortsteiles Millingen zentrale Lage des Ortsteiles Mehr |
| Uedem | ohne | 1.534,-- | Stadtgebiet Uedem |
| Geldern | I II III | 4.350,-- 2.100,-- 1.700,-- | innerhalb der Wälle von Geldern übrige Stadtgebiet von Geldern sonstige Ortschaften |
| Issum | ohne | 2.301,-- | Ortslage Issum + Sevelen |
| Kerken | ohne | 2.863,-- | Ortslagen im Gemeindegebiet |
| Kevelaer | I II | 4.098,-- 2.794,-- | Stadtgebiet Kevelaer übrige Ortschaften |
| Rheurdt | | | keine Festsetzungen |
| Straelen | ohne | 2.860,-- | Stadtkernlage Straelen |
| Wachtendonk | ohne | 2.500,-- | Ortskernlage Wachtendonk |
| Weeze | I II | 1.790,-- 1.534,-- | Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers Kardinal v. Galen Straße bis zur Bundesbahnstrecke |

7 Teilmarkt II – Unbebaute Grundstücke

7.1 Marktentwicklung

Unter diesem Teilmarkt sind alle unbebauten Grundstücke zusammengefasst, insbesondere aber die Wohnbauland-, Gewerbebauland- und Sonderbauflächen, mit Ausnahme der im Teilmarkt IV genannten Flächen.

Der Teilmarkt II hat insgesamt ein Umsatzplus von rd. 10 % zu verzeichnen. Vom Gesamtumsatz nimmt alleine der Wohn- und Gewerbebaulandmarkt einen Anteil von rd. 88 % ein.

Wohnbauland

Wie die nachfolgenden Tabellen und Grafiken anschaulich darlegen, ist für den Nordkreis ein Umsatzzugang von rd. 21 %, für den Südkreis jedoch ein Rückgang von rd. 12 % festzustellen. Die Angaben in der Tabelle 7.2 beziehen sich wie im Vorjahr auf die reinen Wohnbaulandflächen. Hinterland-, Grün-, Ausgleichsflächen etc. blieben dabei weitestgehend unberücksichtigt.

Auffallend der starke Markteinfluss der Niederländer im nördlichen Kreisgebiet, vor allem im Raum Kranenburg (Marktanteil 54 %), Emmerich (32 %) und Kleve (10 %). Dies hat in den einzelnen Gemeinden zu Bodenpreissteigerungen von bis zu 40 % geführt.

Der Wohnbaulandmarkt wird zu je 1/3 Anteil von Privatverkäufen, Veräußerungen durch die Kommunen sowie Bauträgern oder Wohnungsbaugesellschaften bestimmt. Die kommunalen Verkaufspreise liegen im Durchschnitt rd. 10-20 % unter dem Preis der Privatanbieter. In der Bodenrichtwertkarte wurden deshalb die Gebiete mit ausschließlich kommunalen Verkaufsanteil besonders gekennzeichnet, indem die Richtwerte einen Stern als Zusatzsymbol erhielten.

Die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr betrug in 2001 für Wohnbaulandflächen 10,1 % (in den Nordgemeinden 13,6 %; in den Südgemeinden 3,4 %).

Die Entwicklung der Bodenpreise lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen. Dies ist auf Seite 31 in Form eines Tabellennachweises und als grafische Darstellung geschehen.

Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland ist ein deutlicher Umsatz- und Flächenzuwachs zu verzeichnen. Nach wie vor resultieren die Preise vorrangig aus Veräußerungen der Städte und Gemeinden, die mit Landessubventionen erheblich bezuschusst sind. Es zeichnet sich aber auch hier nach jahrelang, relativ konstanten Werten eine Veränderung ab.

Der Durchschnittswert im Nordkreis betrug rd. 23,-- EUR, im Südkreis rd. 25,-- EUR, was einer Preisdifferenz von 10 % entspricht. Verkaufsgewerbe mit sog. „Tertiärer Nutzung“ Verkaufsgewerbe (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierte Gewerbelagen wird zum Teil das 2 bis 4fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.

7.2

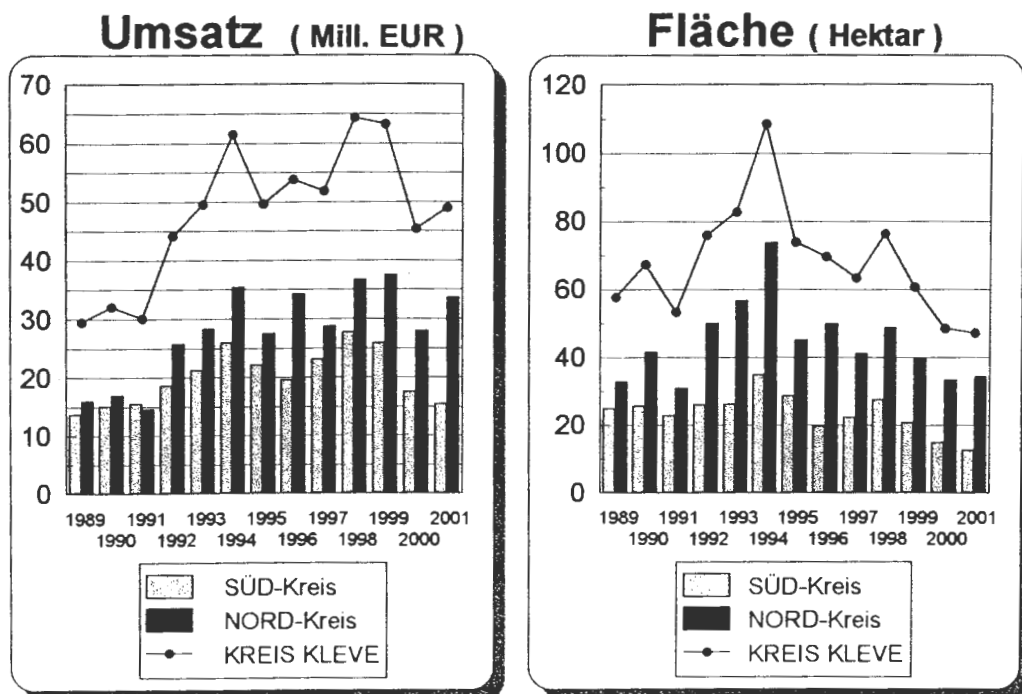
Wohnbauland 2001

| Gemeinde | * | Umsatz (U) Euro | Fläche ha | U:F EUR/qm | EUR/qm Vergleich mit 2000 | * |
|--------------------------|------------|----------------------|----------------|---------------|---------------------------------|------|
| | | | | | | 2000 |
| Bedburg - Hau | 47 | 2.792.616,00 | 3,1822 | 87,76 | 82,70 | 36 |
| Emmerich | 89 | 6.576.112,00 | 5,7925 | 113,53 | 110,56 | 65 |
| Goch | 88 | 5.860.047,00 | 6,4883 | 90,32 | 83,04 | 97 |
| Kalkar | 56 | 2.372.471,00 | 2,9167 | 81,34 | 70,07 | 42 |
| Kleve | 92 | 6.293.797,00 | 6,1646 | 102,10 | 87,15 | 91 |
| Kranenburg | 73 | 4.859.972,00 | 4,9850 | 97,49 | 70,35 | 90 |
| Rees | 70 | 3.955.882,00 | 3,8933 | 101,61 | 75,79 | 70 |
| Uedem | 14 | 869.948,00 | 0,9775 | 89,00 | 82,45 | 30 |
| Summe NORD-Kreis | 529 | 33.580.845,00 | 34,4001 | 97,62 | | |
| <i>Vergleich 2000</i> | <i>521</i> | <i>27.860.291,00</i> | <i>33,4792</i> | <i>83,22</i> | | |
| Geldern | 95 | 6.050.493,00 | 5,1771 | 116,87 | 112,38 | 100 |
| Issum | 17 | 1.327.064,00 | 0,8024 | 165,39 | 141,89 | 28 |
| Kerken | 19 | 1.404.709,00 | 0,9999 | 140,48 | 125,98 | 36 |
| Kevelaer | 62 | 3.562.168,00 | 3,2828 | 108,51 | 120,80 | 70 |
| Rheurdt | 13 | 928.468,00 | 0,6478 | 143,33 | 108,36 | 9 |
| Straelen | 15 | 1.114.466,00 | 0,7612 | 146,41 | 117,60 | 17 |
| Wachtendonk | 3 | 490.861,00 | 0,3256 | 150,76 | 136,88 | 6 |
| Weeze | 12 | 535.762,00 | 0,7799 | 68,70 | 76,77 | 25 |
| Summe SÜD-Kreis | 236 | 15.413.991,00 | 12,7767 | 120,64 | | |
| <i>Vergleich 2000</i> | <i>291</i> | <i>17.471.123,00</i> | <i>14,9665</i> | <i>116,73</i> | | |
| Summe KREIS KLEVE | 765 | 48.994.836,00 | 47,1768 | 103,85 | | |
| <i>Vergleich 2000</i> | <i>812</i> | <i>45.331.414,00</i> | <i>48,4457</i> | <i>93,57</i> | | |

* Anzahl der Kaufverträge

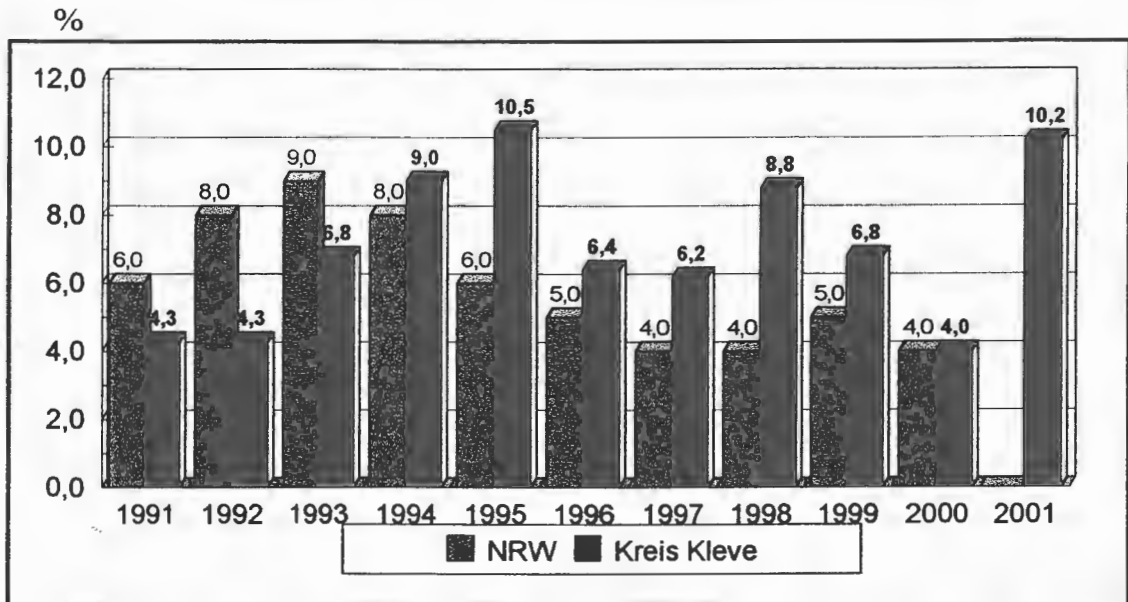
Mit Wohnbauland sind alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Erbbaurechtsgrundstücke, Garagengrundstücke, Aussenbereichslagen als Satzungsgebiet sowie Wochenendhausgrundstücke einbezogen.

7.3



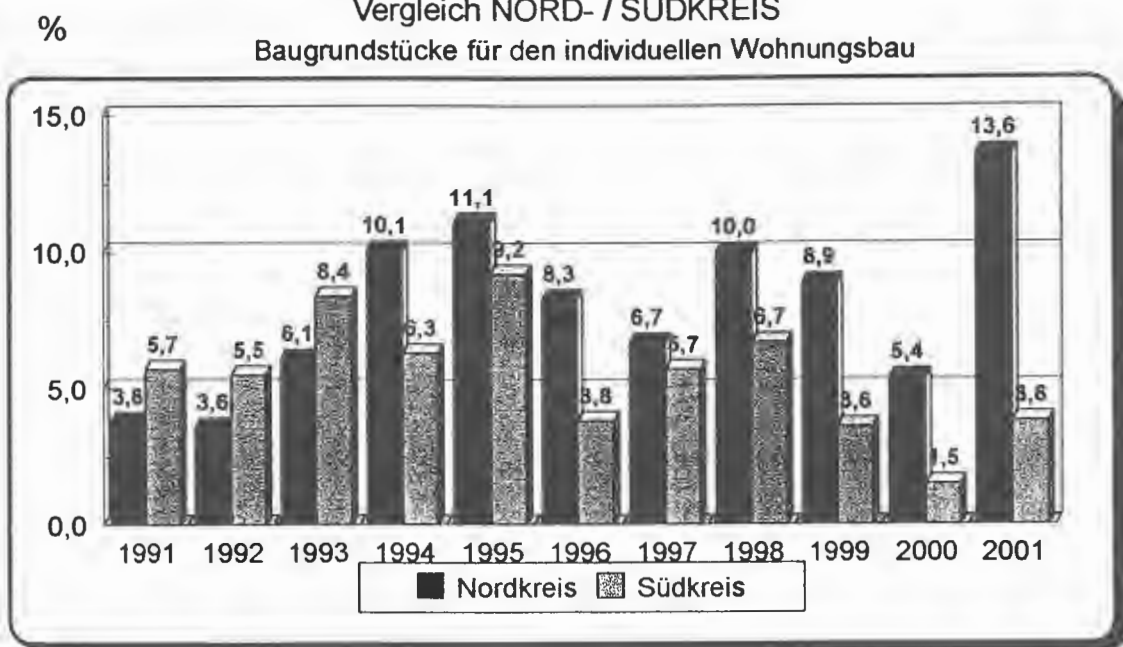
7.4 Prozentuale Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich NRW / KREIS KLEVE
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



7.4.1 Prozentuale Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

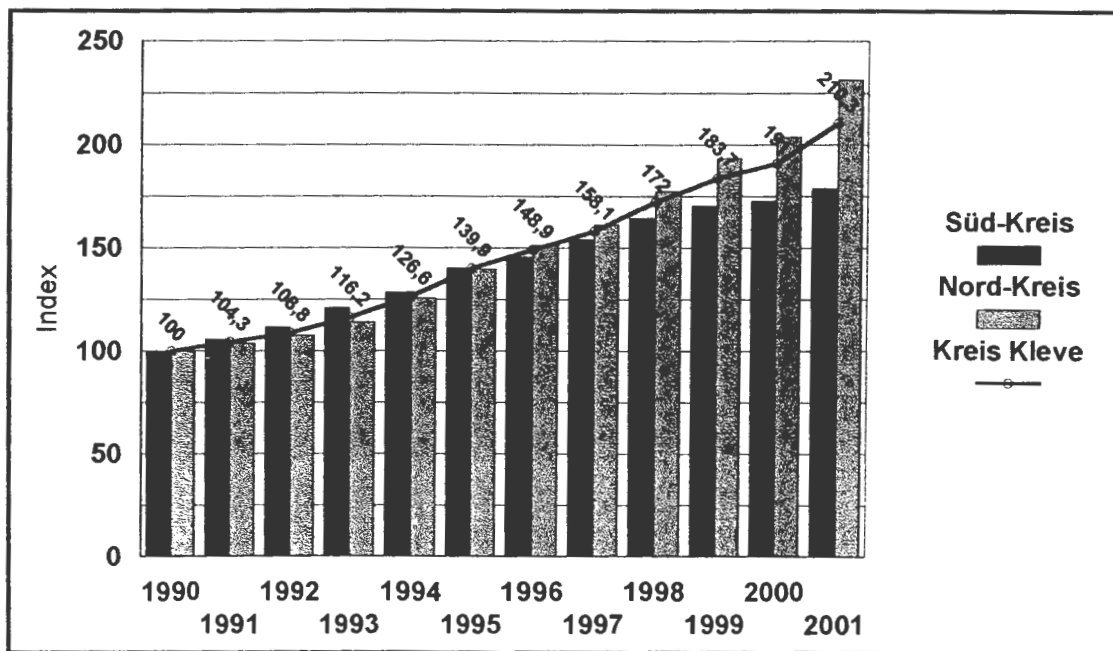
Vergleich NORD- / SÜDKREIS
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



7.4.2 Indexreihe - Entwicklung der Bodenpreise

| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kreis Kleve | 100,0 | 104,3 | 108,8 | 116,2 | 126,6 | 139,9 | 148,9 | 158,1 | 172,0 | 183,7 | 191,0 | 210,3 |
| Nord-Kreis | 100,0 | 103,8 | 107,5 | 114,1 | 125,6 | 139,6 | 151,1 | 161,3 | 177,4 | 193,2 | 203,6 | 231,3 |
| Süd-Kreis | 100,0 | 105,7 | 111,5 | 120,9 | 128,5 | 140,3 | 145,6 | 154,0 | 164,3 | 170,2 | 172,8 | 178,7 |

Entwicklung der Bodenpreise
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 1:50.000 für 2001 enthält insgesamt 317 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 245 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
-erschließungsbeitragsfrei-
- 33 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
-erschließungsbeitragsfrei-
- 25 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen
erschließungsbeitragsfrei-
- 8 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für landwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für forstwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Wasserflächen

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbelandflächen 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 ist auf Seite 36, eine Übersicht mit den aktuellen Beiträgen abgedruckt, wobei es sich bei den Erschließungsbeiträgen um Durchschnittswerte handelt, da diese Werte doch von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig sind.

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

7.6

Anliegerbeiträge

| Gemeinde | KAB | Zusatz | Kanalanschlussbeiträge (KAB) + Kanalanschlusskosten (KAK) + Erschließungsbeiträge (EB) | | EB (EUR/m ²) | |
|---|---|--------------------|--|------------------|-------------------------------------|-------|
| | | | EUR/m ² | | von | bis |
| Bedburg-Hau | 6,00 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 4,50 | 10,00 | 25,00 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,50 | Durchschnitt 15,00 | |
| KAK: in KAB enthalten | | | | | | |
| Emmerich | 3,60 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 2,50 | 10,00 | 20,00 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,10 | Durchschnitt 15,00 | |
| KAK: z. T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen | | | | | | |
| Goch | 5,63 EUR/m ² + 25 % + 50 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,07 | 15,34 | 20,45 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 2,56 | Durchschnitt 17,90 | |
| KAK: Einzelmaßnahmen | | | im Zuge von Erschließungsmaßnahmen | | | |
| | | Mischwasserkanal | | 199,40 EUR/lfdm. | Mischwasserkanal 153,39 EUR/lfdm. | |
| | | Schmutzwasserkanal | | 398,84 EUR/lfdm. | Schmutzwasserkanal 127,82 EUR/lfdm. | |
| | | Regenwasserkanal | | 132,94 EUR/lfdm. | Regenwasserkanal 127,82 EUR/lfdm. | |
| Kalkar | 80 % der Baukosten werden umgelegt | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 80 % | 10,23 | 17,90 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | | Durchschnitt 14,06 | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Kleve | 4,09 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 2,86 | 12,00 | 25,00 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,23 | Durchschnitt 15,00 | |
| KAK: in KAB enthalten | | | | | | |
| Kranenburg | 6,65 EUR/m ² * 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 5,12 | 10,23 | 15,34 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | | Durchschnitt 12,78 | |
| KAK: in KAB enthalten | | | | | | |
| Rees | 5,50 EUR/m ² + 20 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,68 | 12,00 | 25,00 |
| | | 2-geschossig | | | Durchschnitt 15,00 | |
| KAK: nach tatsächlichen Kosten | | | | | | |
| Uedem | 4,09 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Mischwasserkanal | 4,09 | 15,34 | 20,45 |
| | | 2-geschossig | | | Durchschnitt 17,90 | |
| KAK: Mischsystem 122,71 EUR/lfdm. | | | | | | |
| Geldern | 6,13 EUR/m ² + 25 % + 50 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,73 | 25,56 | 30,68 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 2,40 | Durchschnitt 28,12 | |
| | | 3-geschossig | | | | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Issum | 4,60 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,32 | 12,00 | 30,00 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,28 | Durchschnitt 20,00 | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Kerken | 7,34 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 6,04 | 15,34 | 20,45 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,80 | Durchschnitt 17,90 | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Kevelaar | 5,62 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,78 | 17,90 | 28,12 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,30 | Durchschnitt 23,00 | |
| KAK: 133,00 EUR/lfdm. bei Mischsystem; 184,00 EUR/lfdm. bei Trennsystem | | | | | | |
| Rheurdt | 8,18 EUR/m ² + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 5,88 | 15,34 | 25,56 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 2,30 | Durchschnitt 20,45 | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Straelen | 5,06 EUR/m ² + 10 % + 20 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,79 | 15,34 | 20,45 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,27 | Durchschnitt 17,90 | |
| | | 3-geschossig | | | | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Wachtendonk | 5,45 m ² | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,63 | 15,34 | 28,12 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,82 | Durchschnitt 23,00 | |
| KAK: nach tatsächlichem Aufwand | | | | | | |
| Weeze | 5,39 + 25 % | 1-geschossig | Schmutzwasserkanal | 3,41 | 15,34 | 20,45 |
| | | 2-geschossig | Regenwasserkanal | 1,98 | Durchschnitt 17,90 | |

KAK je nach Anschlussart ob Einzel- oder Sammelanschluss im Durchschnitt zwischen 255,00 bis 1.790,00,- EUR
WAB = Wasseranschlussbeitrag zwischen 0,75 bis 1,50 EUR/m² + MWST.

7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland

Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.

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

Rohbauland (§ 4 Abs.3 WertV)

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z. B. in dem unzureichenden Grundstückszuschnitt oder –größe und in der fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach **Brutto- (bzw. ungeordnetem) Rohbauland** und **Netto- (bzw. geordnetem) Rohbauland**.

Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

Baureifes Land sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass auf ihnen Vorhaben zur baulichen Nutzung (gemäß § 29 Satz 1 BBauG) aufgrund der Bestimmungen der §§ 30, 33 und 34 BauGB und der einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften dem Grunde nach zuzulassen sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen **abgaben- und erschließungsbeitragspflichtigen** und **abgaben- und erschließungsbeitragsfreiem** baureifem Land.

Ausgehend vom ermittelten Durchschnittswert für Wohnbauflächen von 108,60 EUR/m² errechnet sich in 2001 ein durchschnittlicher Prozentwert von **37,4 %** für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen**:

| | |
|---|----------------------------|
| Kreis Kleve 108,60 EUR/m ² EB-frei - 20,00 EUR/m ² EB-Pauschale | = 88,60 EUR/m ² |
| EB-pflichtiger Wohnbaulandwert von 88,60 zu 33,16 EUR/m ² | = 37,4 % |

(aus 17 Werten ermittelt)

Ebenso ergab die Auswertung in 2001 ausgehend vom ermittelten Durchschnittswert für Wohnbauflächen von 108,60 EUR/m² einen durchschnittlichen Prozentsatz von **60,1 %** für den Ankauf von **Brutorohbauland**.

| | |
|---|----------------------------|
| Kreis Kleve 108,60 EUR/m ² EB-frei - 20,00 EUR/m ² EB-Pauschale | = 88,60 EUR/m ² |
| EB-pflichtiger Wohnbaulandwert von 88,60 zu 53,30 EUR/m ² | = 60,1 % |

(aus 31 Werten ermittelt)

EB = Erschließungsbeitrag

7.8 Indexreihen für Wohnbauland im Kreis Kleve ohne die Kernlagenrahmenwerte

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte für 1996

| Lage | EUR | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-------|-------|-------|------|-----|-------|-------|--------|-------|-------|
| | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | BRW | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
| Stadtgebiet Emmerich | 81,1 | 82,8 | 87,8 | 100 | 92 | 102,2 | 103,3 | 106,7 | 121,7 | 128,3 |
| Ortschaft Elten | 88,7 | 88,1 | 100,6 | 100 | 86 | 100,6 | 109,5 | 109,5 | 117,8 | 130,2 |
| Ortsteil Hochelten | 92,0 | 92,0 | 100,0 | 100 | 128 | 110,0 | 110,0 | 110,0 | 110,0 | 132,8 |
| Ortsteil Hüthum | 84,2 | 92,8 | 94,2 | 100 | 71 | 99,3 | 105,0 | 108,5 | 126,9 | 146,5 |
| Ortsteil Borghees | 94,9 | 100,0 | 100,0 | 100 | 81 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 118,4 | 132,1 |
| Ortschaft Vrasselt | 77,7 | 77,7 | 108,1 | 100 | 76 | 100,0 | 100,0 | 98,0* | 98,0 | 98,7 |
| Ortschaft Dornick | 81,0 | 81,0 | 100,0 | 100 | 54 | 100,0 | 100,0 | 128,6 | 147,6 | 146,3 |
| Ortschaft Praest | 76,2 | 81,0 | 81,0 | 100 | 54 | 100,0 | 138,1 | 128,6* | 133,3 | 135,2 |
| Stadtgebiet Rees | 72,0 | 76,2 | 83,9 | 100 | 86 | 104,2 | 107,1 | 111,3 | 115,5 | 119,8 |
| Ortschaft Empel | 0,0 | 90,0 | 90,0 | 100 | 51 | 110,0 | 135,0 | 135,0 | 135,0 | 135,3 |
| Ortschaft Bienen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 46 | 111,1 | 111,1 | 133,3 | 144,4 | 152,2 |
| Ortschaft Millingen | 94,2 | 92,2 | 101,9 | 100 | 53 | 129,1 | 143,7 | 150,5 | 174,8 | 192,4 |
| Ortschaft Haldern | 85,4 | 84,2 | 94,9 | 100 | 81 | 106,3 | 110,8 | 115,2 | 115,2 | 142,0 |
| Ortschaft Esserden | 57,1 | 57,1 | 100,0 | 100 | 89 | 102,9 | 117,1 | 120,2 | 120,0 | 120,2 |
| Ortschaft Haffen | 74,2 | 74,2 | 96,8 | 100 | 79 | 106,5 | 109,7 | 129,0 | 129,0 | 132,9 |
| Ortschaft Mehr | 96,7 | 96,7 | 100,0 | 100 | 77 | 103,3 | 116,7 | 125,3 | 128,0 | 132,5 |
| Ortschaft Hasselt | 73,3 | 78,7 | 93,3 | 100 | 77 | 106,7 | 113,3 | 113,3 | 113,3 | 136,4 |
| Ortschaft Qualburg | 65,6 | 68,8 | 75,0 | 100 | 82 | 93,8 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 122,0 |
| Ortschaft Hau | 74,5 | 86,2 | 97,9 | 100 | 74 | 100,0 | 105,5 | 114,5 | 113,8 | 113,5 |
| Ortschaft Huisberden | 70,0 | 80,0 | 100,0 | 100 | 26 | 100,0 | 120,0 | 120,0 | 120,0 | 126,9 |
| Ortschaft Till | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 36 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Ortschaft Louisendorf | 69,2 | 76,9 | 76,9 | 100 | 33 | 100,0 | 100,0 | 123,1 | 138,5 | 139,4 |
| Ortschaft Schnuppenbaum | 66,7 | 66,7 | 80,6 | 100 | 92 | 102,8 | 105,6 | 108,3 | 111,1 | 122,8 |
| Stadtgebiet Kleve | 88,8 | 91,2 | 97,6 | 100 | 104 | 103,4 | 107,3 | 119,2 | 119,2 | 122,1 |
| Ortsteil Materborn | 77,3 | 85,5 | 100,0 | 100 | 106 | 100,0 | 105,3 | 114,5 | 114,5 | 125,5 |
| Ortsteil Kellen | 83,7 | 91,1 | 100,0 | 100 | 69 | 100,0 | 123,0 | 123,0 | 123,0 | 149,3 |
| Ortsteil Rindern | 70,0 | 70,0 | 75,0 | 100 | 102 | 100,0 | 92,5 | 95,0 | 95,0 | 108,8 |
| Ortsteil Reichswalde | 75,0 | 82,5 | 95,0 | 100 | 102 | 105,0 | 105,0 | 132,5 | 132,5 | 147,1 |
| Ortsteil Donsbrüggen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 59 | 93,9 | 115,7 | 140,9 | 153,0 | 186,4 |
| Ortschaft Warbeyen | 85,7 | 92,9 | 100,0 | 100 | 36 | 100,0 | 107,1 | 107,1 | 114,3 | 138,9 |
| Ortschaft Griethausen | 105,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 51 | 100,0 | 125,0 | 150,0 | 150,0 | 176,5 |
| Ortschaft Wardhausen | 88,9 | 88,9 | 88,9 | 100 | 46 | 100,0 | 116,7 | 116,7 | 133,3 | 141,3 |
| Ortschaft Düffelward | 85,7 | 85,7 | 100,0 | 100 | 38 | 100,0 | 100,0 | 173,3 | 180,0 | 215,8 |
| Ortschaft Keeken | 92,3 | 92,3 | 107,7 | 100 | 33 | 115,4 | 115,4 | 115,4 | 138,5 | 212,1 |
| Ortschaft Bimmen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 23 | 100,0 | 100,0 | 133,3 | 133,3 | 282,6 |
| Ortschaft Schenkenschanz | 90,0 | 90,0 | 100,0 | 100 | 26 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 120,0 | 192,3 |
| Stadtgebiet Goch | 78,3 | 87,5 | 96,7 | 100 | 94 | 107,6 | 110,3 | 113,0 | 117,9 | 119,1 |
| Ortsteil Pfalzdorf | 85,0 | 95,3 | 96,3 | 100 | 55 | 131,8 | 138,3 | 142,1 | 147,7 | 163,6 |
| Ortschaft Nierswalde | 76,0 | 80,0 | 80,0 | 100 | 64 | 100,0 | 108,0 | 108,0 | 116,0 | 120,3 |
| Ortschaft Asperden | 72,0 | 88,0 | 100,0 | 100 | 64 | 96,0 | 108,0 | 120,0 | 140,0 | 140,6 |
| Ortschaft Kessel | 76,0 | 88,0 | 100,0 | 100 | 64 | 100,0 | 120,0 | 124,0 | 128,0 | 156,3 |
| Ortschaft Nergena | 81,0 | 85,7 | 100,0 | 100 | 54 | 100,0 | 100,0 | 114,3 | 133,3 | 140,7 |
| Ortschaft Hommersum | 66,7 | 91,7 | 100,0 | 100 | 31 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 112,9 |
| Ortschaft Hassum | 70,0 | 95,0 | 100,0 | 100 | 51 | 110,0 | 125,0 | 125,0 | 130,0 | 137,3 |
| Stadtgebiet Kalkar | 78,5 | 90,0 | 93,8 | 100 | 66 | 111,5 | 130,8 | 139,4 | 138,5 | 139,4 |
| Ortsteil Altkalkar | 72,7 | 88,3 | 96,9 | 100 | 65 | 100,0 | 102,3 | 120,3 | 123,4 | 136,9 |
| Ortschaft Grieth | 81,2 | 93,8 | 93,8 | 100 | 41 | 100,0 | 118,8 | 143,8 | 143,8 | 170,7 |
| Ortschaft Wissel | 70,8 | 83,3 | 87,5 | 100 | 61 | 91,7 | 108,3 | 137,5 | 137,5 | 139,3 |
| Ortschaft Hönnepel | 64,7 | 70,6 | 64,7 | 100 | 43 | 100,0 | 123,5 | 152,9 | 141,2 | 162,8 |
| Ortschaft Niedermörmt | 73,3 | 86,7 | 86,7 | 100 | 38 | 113,3 | 113,3 | 123,7 | 122,7 | 144,7 |
| Ortschaft Appeldorn | 70,0 | 80,0 | 90,0 | 100 | 51 | 110,0 | 105,0 | 110,0 | 115,0 | 139,2 |
| Ortschaft Kehrum | 84,6 | 92,3 | 92,3 | 100 | 33 | 100,0 | 130,3 | 130,3 | 130,8 | 151,5 |

EUR

| Lage | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | BRW | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|-----------------------------|------|-------|-------|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Kranenburg | 86,7 | 94,9 | 94,9 | 100 | 50 | 107,1 | 120,4 | 156,1 | 162,2 | 224,0 |
| Ortschaft Nütterden | 87,6 | 95,2 | 93,3 | 100 | 54 | 107,6 | 138,1 | 157,1 | 157,1 | 203,7 |
| Ortschaft Mehr | 43,8 | 62,5 | 75,0 | 100 | 41 | 100,0 | 125,0 | 125,0 | 137,5 | 158,5 |
| Ortschaft Niel | 75,0 | 87,5 | 87,5 | 100 | 20 | 100,0 | 125,0 | 137,5 | 162,5 | 275,0 |
| Ortschaft Zyfflich | 60,0 | 70,0 | 75,0 | 100 | 26 | 100,0 | 150,0 | 150,0 | 220,0 | 384,6 |
| Ortschaft Wyler | 53,3 | 53,3 | 53,3 | 100 | 38 | 133,3 | 133,3 | 200,0 | 266,7 | 355,3 |
| Ortschaft Frasselt | 73,3 | 100,0 | 100,0 | 100 | 38 | 100,0 | 100,0 | 106,7 | 133,3 | 289,5 |
| Ortschaft Schottheide | 73,3 | 93,3 | 93,3 | 100 | 38 | 133,3 | 153,3 | 160,0 | 173,3 | 289,5 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|------|-------|-----|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Uedem | 66,2 | 96,6 | 97,9 | 100 | 74 | 113,1 | 131,0 | 132,4 | 132,4 | 136,5 |
| Ortschaft Keppeln | 80,0 | 90,0 | 100,0 | 100 | 51 | 100,0 | 100,0 | 155,0 | 160,0 | 176,5 |
| Ortschaft Uedemerbruch | 59,1 | 77,3 | 86,4 | 100 | 56 | 100,0 | 100,0 | 127,3 | 136,4 | 151,8 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------|------|-------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Stadtgebiet Kvelaer | 72,6 | 76,2 | 83,3 | 100 | 129 | 104,4 | 104,4 | 107,1 | 108,3 | 109,3 |
| Ortschaft Twisteden | 72,7 | 90,9 | 93,9 | 100 | 84 | 121,2 | 121,2 | 121,2 | 115,2 | 121,2 |
| Ortschaft Kervenheim | 72,0 | 76,3 | 84,7 | 100 | 60 | 127,1 | 139,8 | 144,1 | 144,1 | 153,3 |
| Ortschaft Wetten | 68,4 | 76,3 | 100,0 | 100 | 97 | 97,4 | 105,3 | 115,8 | 110,5 | 110,3 |
| Ortschaft Winnekendonk | 67,5 | 95,0 | 100,0 | 100 | 102 | 105,0 | 120,6 | 125,0 | 125,0 | 120,6 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|--------|-------|-------|
| Stadtgebiet Geldern | 87,6 | 94,4 | 96,1 | 100 | 119 | 102,6 | 108,6 | 115,0 | 119,3 | 120,2 |
| Ortsteil Veert | 96,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 101 | 102,0 | 112,1 | 126,3 | 131,3 | 138,6 |
| Ortschaft Kapellen | 80,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 102 | 100,0 | 120,0 | 120,0 | 120,0 | 121,6 |
| Ortschaft Vernum | 88,2 | 88,2 | 88,2 | 100 | 87 | 114,7 | 117,6 | 120,6 | 120,6 | 120,6 |
| Ortschaft Hartefeld | 90,0 | 90,0 | 97,5 | 100 | 102 | 100,0 | 105,0 | 115,0 | 120,0 | 122,5 |
| Ortschaft Pont | 79,5 | 79,5 | 100,0 | 100 | 100 | 100,0 | 105,1 | 110,3 | 110,3 | 111,0 |
| Ortschaft Lüllingen | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 41 | 125,0 | 150,0 | 225,0 | 225,0 | 225,0 |
| Ortschaft Walbeck | 78,7 | 78,7 | 94,1 | 100 | 96 | 106,4 | 122,3 | 111,7* | 123,4 | 145,8 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|------|-------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Issum | 79,8 | 87,4 | 100,0 | 100 | 114 | 101,8 | 116,6 | 134,2 | 134,5 | 144,7 |
| Ortschaft Sevelen | 92,3 | 82,7 | 96,2 | 100 | 133 | 100,0 | 107,7 | 110,8 | 115,4 | 126,3 |
| Ortschaft Oermten | 90,0 | 82,5 | 82,5 | 100 | 102 | 115,0 | 115,0 | 130,4 | 130,0 | 142,2 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Nieuwerk | 76,8 | 90,4 | 97,3 | 100 | 133 | 100,0 | 107,7 | 107,7 | 107,7 | 106,8 |
| Ortschaft Aldekerk | 85,0 | 93,3 | 100,0 | 100 | 153 | 100,0 | 110,0 | 120,0 | 120,0 | 120,3 |
| Ortsteil Rahm | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100 | 82 | 125,0 | 125,0 | 181,2 | 181,2 | 180,5 |
| Ortschaft Stenden | 81,4 | 81,4 | 100,0 | 100 | 110 | 104,7 | 116,3 | 117,2 | 117,2 | 120,0 |
| Ortschaft Eyll | | 94,7 | 100,0 | 100 | 97 | 121,1 | 121,1 | 121,1 | 152,6 | 156,7 |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------|------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Rheurdt | 72,1 | 78,7 | 88,5 | 100 | 156 | 97,7 | 104,9 | 104,9 | 104,9 | 98,7 |
| Ortschaft Schaephuysen | 86,7 | 105,0 | 116,7 | 100 | 153 | 106,7 | 106,7 | 106,7 | 106,7 | 107,2 |
| Ortsteil Saalhuysen | | 80,0 | 100,0 | 100 | 77 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------|------|-------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Stadtgebiet Straelen | 91,0 | 92,2 | 96,1 | 100 | 131 | 101,6 | 101,6 | 103,9 | 104,7 | 115,3 |
| Ortschaft Herongen | 93,1 | 96,0 | 100,0 | 100 | 89 | 100,0 | 120,0 | 131,4 | 137,1 | 157,3 |
| Ortsteil Broekhuysen | 67,9 | 71,4 | 71,4 | 100 | 72 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|------|-------|------|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Wachtendonk | 83,3 | 85,4 | 87,5 | 100 | 123 | 104,2 | 105,0 | 113,8 | 113,8 | 113,0 |
| Ortschaft Wankum | 88,2 | 108,8 | 94,1 | 100 | 87 | 135,3 | 135,3 | 141,2 | 141,2 | 141,4 |
| Ortsteil Aerbeck | | | | 100 | 74 | 110,3 | 110,3 | 110,3 | 110,3 | 110,8 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|------|------|-------|-----|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| Ortschaft Weeze | 80,8 | 90,0 | 88,5 | 100 | 66 | 103,8 | 106,2 | 108,5 | 113,1 | 116,7 |
| Ortschaft Wemb | 78,6 | 92,9 | 142,9 | 100 | 36 | 157,1 | 178,6 | 171,4 | 171,4 | 169,4 |

* Veränderung beruht auf die Einführung neuer Richtwerte, bzw. auf einen stärkeren Verkaufsanteil der Kommunen

7.9

Gewerbebauland 2001

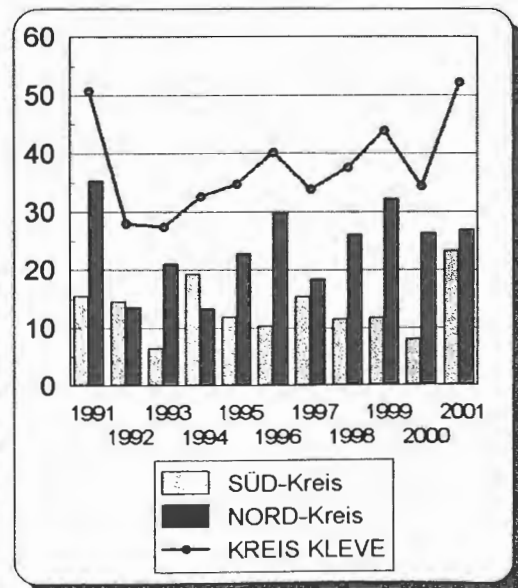
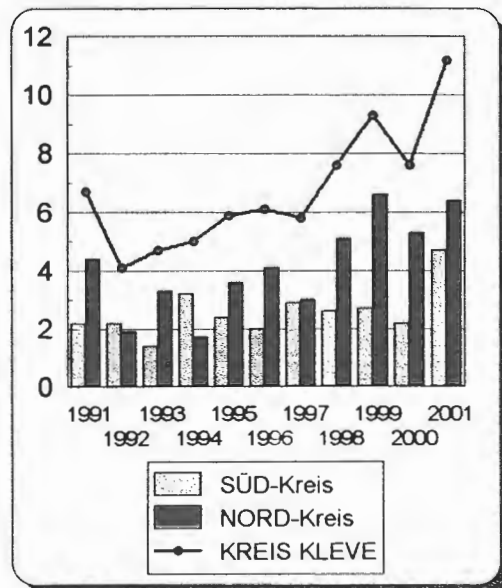
| Gemeinde | * | Umsatz (U) Euro | Fläche (F) ha | U : F EUR/qm | Ø qm Preis in Euro (Einzelwerte) | 70% liegt im Preisrahmen von +/- Euro |
|--------------------|-----------|----------------------|------------------|-----------------|--|---|
| Bedburg - Hau | 5 | 582.234,00 | 2,4708 | 23,56 | 23 | 6 |
| Emmerich | 14 | 1.804.518,00 | 7,5659 | 23,86 | 24 | 6 |
| Goch | 4 | 1.071.062,00 | 2,6494 | 40,43 | 41 | 2 |
| Kalkar | 2 | 51.982,00 | 0,3220 | 16,14 | 16 | 1 |
| Kleve | 12 | 1.387.739,00 | 6,7942 | 20,42 | 22 | 6 |
| Kranenburg | 5 | 449.886,00 | 2,2232 | 20,24 | 19 | 2 |
| Rees | 6 | 312.890,00 | 1,3399 | 23,35 | 26 | 6 |
| Uedem | 3 | 777.952,00 | 3,5648 | 21,82 | 23 | 2 |
| NORD-Kreis | 51 | 6.438.262,00 | 26,9302 | 22,33 | 23 | 7 |
| Vergleich 2000 | 62 | 5.329.007,00 | 26,4340 | 20,16 | 20 | |
| | | | | | | |
| Geldern | 11 | 1.056.671,00 | 4,6328 | 22,81 | 25 | 4 |
| Issum | 3 | 100.822,00 | 0,4380 | 23,02 | 23 | 0 |
| Kerken | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0 |
| Kevelaer | 4 | 3.196.806,00 | 18,5717 | 17,21 | 22 | 5 |
| Rheurdt | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0 |
| Straelen | 1 | 383.085,00 | 1,6650 | 23,01 | 23 | 0 |
| Wachtendonk | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0,00 | 0 | 0 |
| Weeze | 1 | 1.849,00 | 0,0113 | 16,36 | 16 | 0 |
| SÜD-Kreis | 20 | 4.739.233,00 | 25,3188 | 18,72 | 25 | 4 |
| Vergleich 2000 | 27 | 2.249.466,00 | 8,0420 | 27,97 | 25 | |
| | | | | | | |
| KREIS KLEVE | 71 | 11.187.495,00 | 52,2490 | 21,41 | 23 | 6 |
| Vergleich 2000 | 89 | 7.578.473,00 | 34,4760 | 21,98 | 22 | |

* Anzahl der Kaufverträge

7.9.1

Umsatz (Mill. EUR)

Fläche (Hektar)



8 Teilmarkt III – Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Marktentwicklung

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt stark fallende Zahlen. Der Gesamtumsatz ging um rd. 17 % zurück und das gleichermaßen im Nord- und Südkreis. Von den rd. 59,5 Millionen Euro Gesamtumsatz fallen rd. 2,65 Millionen Euro auf den Verkauf von Teileigentum, also Nutzflächen gewerblicher Art.

28 % der Käufer kommt von außerhalb des Kreisgebietes (in 2000 betrug der Anteil noch 36 %). Während sich der Marktanteil von Käufern aus dem Ruhrgebiet, den Nachbarkreisen sowie sonstiges Bundesgebiet um 1/3 verringert hat, verdoppelte sich der Auslandsanteil aus den Niederlanden (siehe hierzu Grafik Seite 45).

Eine signifikante Abhängigkeit zwischen gezahltem Kaufpreis und Geschosslage konnte nicht festgestellt werden. Ähnliches gilt für den Vergleich zwischen gezahltem Kaufpreis und der Herkunft der Käufer.

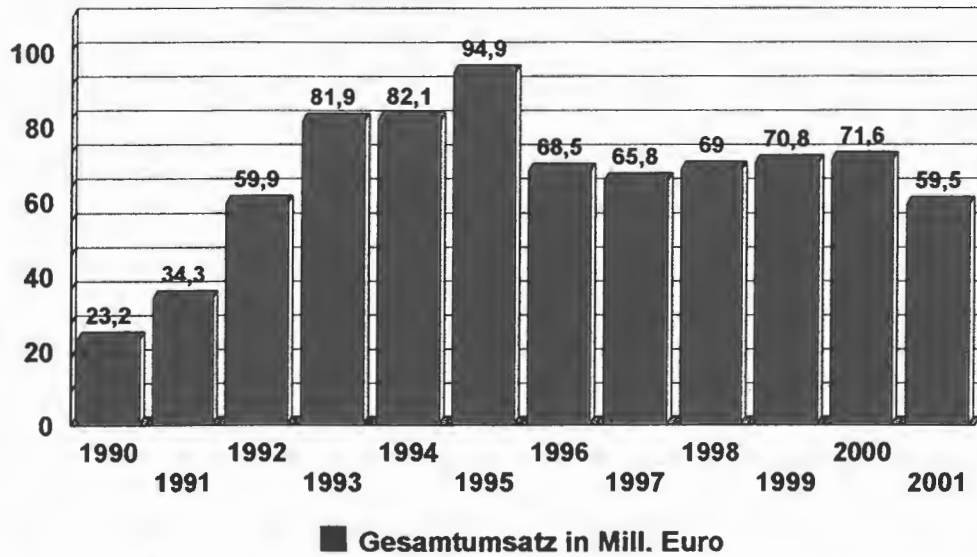
Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug wie im Vorjahr 80,5 m², wobei speziell die Neubauwohnungen – Baujahr 2001 – mit durchschnittlich 76 m² rd. 3 % größer gegenüber 2000 ausfielen.

Aus 91 ausgewerteten Daten errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **1.590,00 EUR**, damit rd. 3,2 % niedriger als in 2000.

Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf den Seiten 42 + 43 tabellarisch zusammengefasst.

8.2

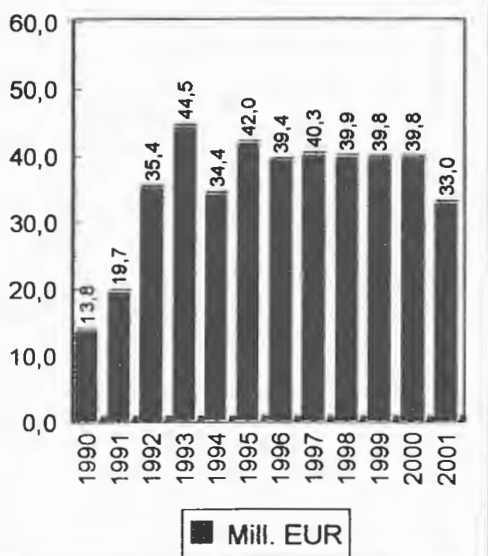
Teilmarkt III - Wohn- u. Teileigentum Vergleich der Jahre 1990 - 2001



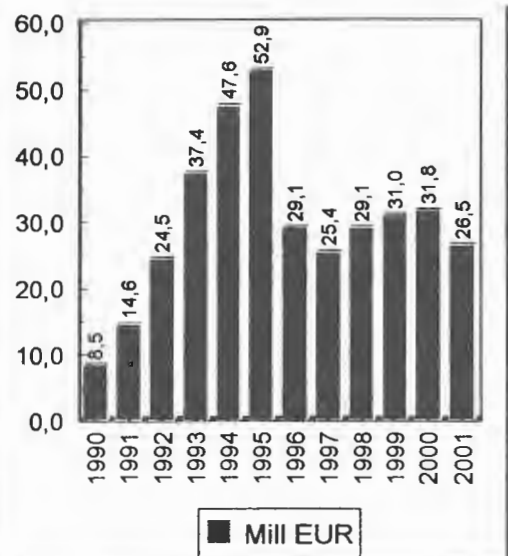
8.2.1

Umsatz - Wohn- und Teileigentum

NORD - KREIS

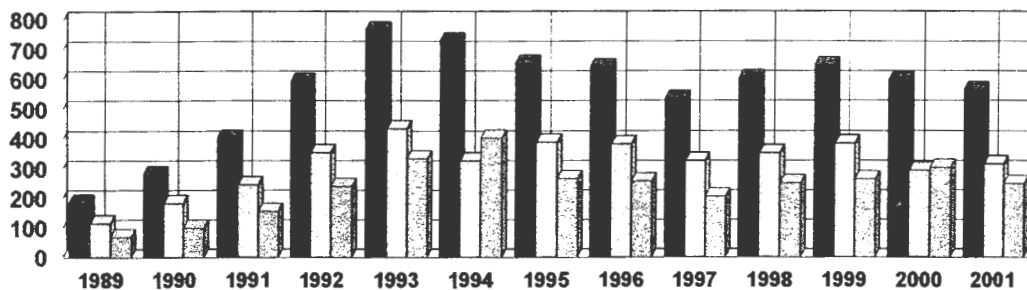


SÜD - KREIS



8.3

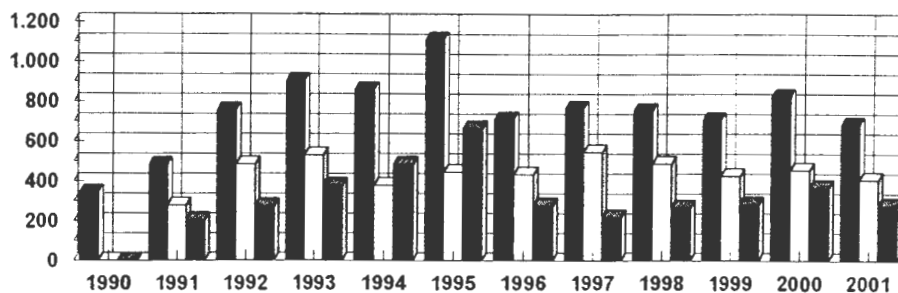
Anzahl der Kaufverträge



| | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ■ KREIS KLE | 187 | 284 | 404 | 595 | 769 | 731 | 656 | 642 | 536 | 605 | 649 | 598 | 567 |
| □ NORD | 116 | 184 | 246 | 354 | 434 | 327 | 389 | 383 | 327 | 353 | 384 | 293 | 316 |
| ▨ SÜD | 71 | 100 | 158 | 241 | 335 | 404 | 267 | 259 | 207 | 252 | 265 | 305 | 251 |

Quelle: Statistik der Grundstückspreise im Kreis Kleve, Kreis Nord und Kreis Süd, jeweils für den Kreis Kleve, Kreis Nord und Kreis Süd.

8.3.1 Anzahl der verkauften Wohn- und Gewerbeeinheiten



| | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ■ KREIS KLE | 347 | 485 | 761 | 908 | 864 | 1114 | 713 | 768 | 757 | 711 | 827 | 688 |
| □ NORD Kreis | 0 | 280 | 486 | 530 | 378 | 447 | 433 | 548 | 489 | 427 | 457 | 408 |
| ▨ SÜD Kreis | 0 | 205 | 275 | 378 | 486 | 667 | 280 | 220 | 268 | 284 | 370 | 280 |

Quelle: Statistik der Grundstückspreise im Kreis Kleve, Kreis Nord und Kreis Süd, jeweils für den Kreis Kleve, Kreis Nord und Kreis Süd.

Quadratmeterpreise Wohnungseigentum aus Kaufverträgen von 2001

(aus 286 ausgewerteten Kaufverträgen)

x = gemittelter Kaufpreis in EUR pro qm in der jeweiligen Baujahrsklasse

= Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise

s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise

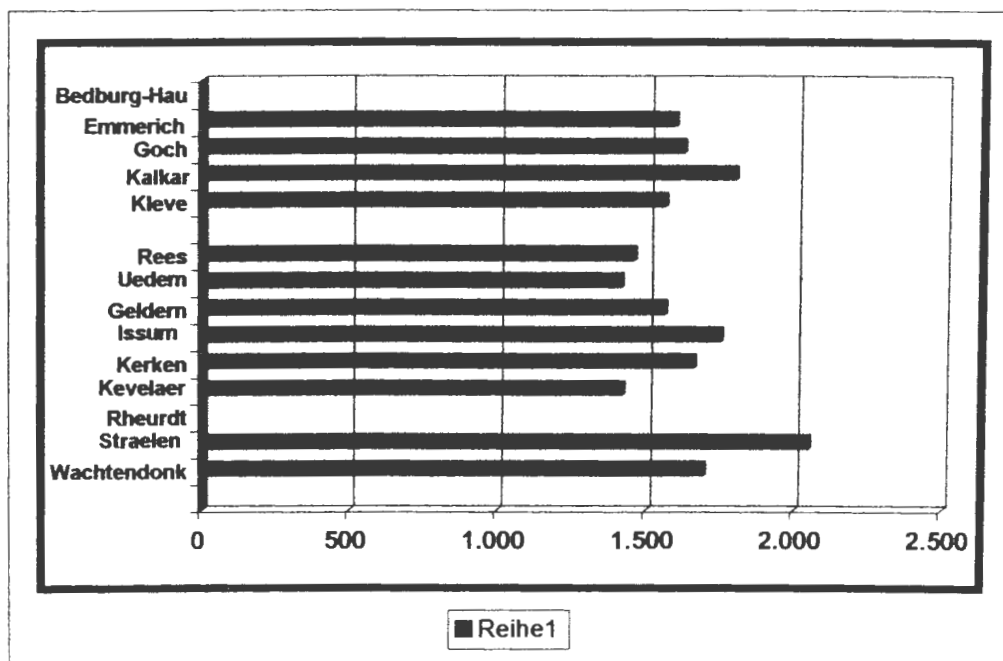
| Baujahr | vor 1960 | | | 1960-1969 | | | 1970-1975 | | | 1976-1985 | | | 1986-1990 | | | 1991-2000 | | | 2001 | | |
|--------------------|----------|--------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-----------|----------------|--------------|-----------|----------------|--------------|-----------|----------------|--------------|
| Gemeinde | # | x | s | # | x | s | # | x | s | # | x | s | # | x | s | # | x | s | # | x | s |
| Bedburg-Hau | | | | | | | | | | 1 | 1200,- | 0 | | | | | | | | | |
| Emmerich | 1 | 687,- | 0 | 1 | 557,- | 0 | 6 | 724,- | 135,- | 6 | 855,- | 104,- | | | | 2 | 1.621,- | 89,- | 3 | 1.589,- | 199,- |
| Goch | 5 | 281,- | 181,- | | | | 7 | 652,- | 206,- | 1 | 956,- | 0 | | | | 2 | 1.346,- | 70,- | 2 | 1.619,- | 182,- |
| Kalkar | | | | 4 | 766,- | 87,- | | | | | | | | | | | | | 2 | 1.793,- | 78,- |
| Kleve | | | | 6 | 537,- | 17,- | 4 | 836,- | 128,- | 19 | 1.058,- | 187,- | 4 | 1.242,- | 225,- | 18 | 1.371,- | 116,- | 23 | 1.557,- | 115,- |
| Kranenburg | | | | | | | 1 | 811,- | 0 | 1 | 721,- | 0 | | | | | | | | | |
| Rees | | | | | | | | | | | | | | | 2 | 1.297,- | 99,- | 4 | 1.453,- | 54,- | |
| Uedem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7 | 1.410,- | 0 |
| Nordkreis | 6 | 349,- | 232,- | 11 | 622,- | 124,- | 18 | 725,- | 170,- | 27 | 996,- | 192,- | 5 | 1.233,- | 196,- | 24 | 1.384,- | 130,- | 41 | 1.538,- | 134,- |
| Geldern | | | | | | | | | | 1 | 995,- | 0 | | | | 3 | 1.470,- | 142,- | 16 | 1.557,- | 128,- |
| Issum | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 1.660,- | 4,- | 8 | 1.746,- | 227,- | |
| Kerken | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 17 | 1.656,- | 141,- |
| Kevelaer | | | | | | | | | | 2 | 829,- | 107,- | 1 | 1.259,- | 0 | 3 | 1.431,- | 109,- | 5 | 1.415,- | 47,- |
| Rheurdt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Straelen | | | | | | | | | | | | | 2 | 1.211,- | 226,- | 1 | 1.567,- | 0 | 2 | 2.046,- | 74,- |
| Wachtendonk | | | | | | | | | | 1 | 895,- | 0 | | | | 2 | 1.474,- | 21,- | 2 | 1.692,- | 72,- |
| Weeze | | | | | | | 28 | 684,- | 23,- | 56 | 838,- | 153,- | | | | | | | | | |
| Südkreis | | | | | | | 28 | 684,- | 23,- | 60 | 841,- | 150,- | 3 | 1.227,- | 163,- | 13 | 1.527,- | 122 | 50 | 1.632,- | 188,- |
| Kreis Kleve | 6 | 349,- | 232,- | 11 | 622,- | 124,- | 46 | 700,- | 108,- | 87 | 889,- | 178,- | 8 | 1.231,- | 172,- | 37 | 1.434,- | 143,- | 91 | 1.590,- | 172,- |

8.5 Eigentumswohnungen, Baujahr 2001

| Gemeinde | * | x EUR / qm | s EUR / qm | 70 % der Verkaufsfälle liegt zwischen |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------|--|
| Bedburg-Hau | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Emmerich | 3 | 1.589,00 | 199,00 | 1390,-- bis 1788,-- |
| Goch | 2 | 1.618,00 | 182,00 | 1436,-- bis 1800,-- |
| Kalkar | 2 | 1.793,00 | 78,00 | 1715,-- bis 1871,-- |
| Kleve | 23 | 1.557,00 | 115,00 | 1442,-- bis 1672,-- |
| Kranenburg | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Rees | 4 | 1.453,00 | 54,00 | 1399,-- bis 1507,-- |
| Uedem | 7 | 1.410,00 | 0,00 | 0 |
| NORD-KREIS | 41 | 1.538,00 | 134,00 | 1404,-- bis 1672,-- |
| Geldern | 16 | 1.557,00 | 128,00 | 1429,-- bis 1685,-- |
| Issum | 8 | 1.746,00 | 227,00 | 1519,-- bis 1973,-- |
| Kerken | 17 | 1.656,00 | 141,00 | 1515,-- bis 1797,-- |
| Kevelaer | 5 | 1.416,00 | 47,00 | 1369,-- bis 1463,-- |
| Rheurdt | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| Straelen | 2 | 2.046,00 | 74,00 | 1972,-- bis 2120,-- |
| Wachtendonk | 2 | 1.692,00 | 72,00 | 1620,-- bis 1764,-- |
| Weeze | 0 | 0,00 | 0,00 | 0 |
| SUD-KREIS | 50 | 1.632,00 | 188,00 | 1444,-- bis 1820,-- |
| KREIS-KLEVE | 91 | 1.590,00 | 172,00 | 1418,-- bis 1762,-- |

- x Durchschnittliche Quadratmeterpreise
- s Standardabweichung
- * Anzahl der Auswertedaten

Graphische Darstellung

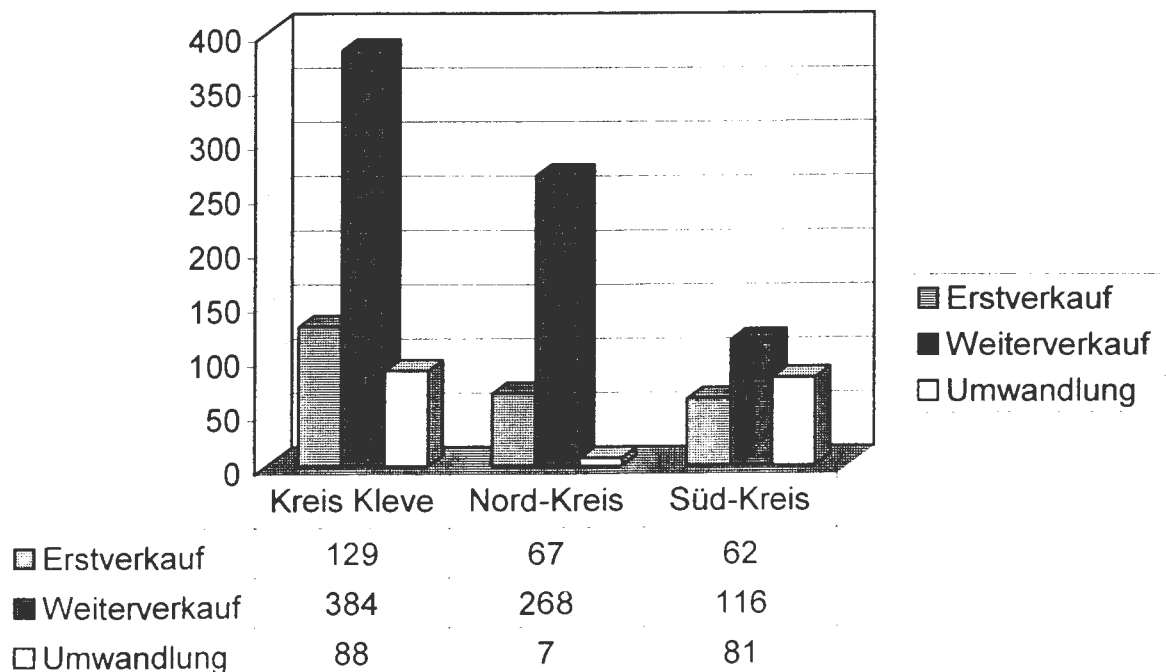


8.6 Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 2000/2001

Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
 WE = Anzahl der verkauften Wohn- und Gewerbeeinheiten
 Umsatz = Gesamtumsatz inklusiv der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen etc.

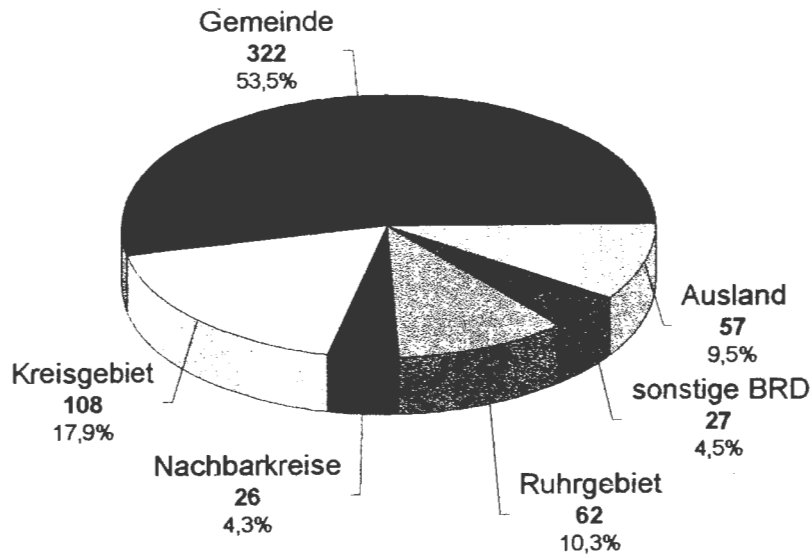
| Jahr | 2000 | | | 2001 | | | Differenz Mill. EUR |
|--------------------|------------|------------|----------------------|------------|------------|----------------------|------------------------|
| | Verträge | WE | Umsatz (EUR) | Verträge | WE | Umsatz (EUR) | |
| Bedburg-Hau | 9 | 12 | 982.447,00 | 4 | 4 | 354.326,00 | -0,6 |
| Emmerich | 70 | 108 | 9.277.660,00 | 53 | 55 | 4.042.131,00 | -5,2 |
| Goch | 39 | 51 | 3.393.469,00 | 43 | 47 | 3.736.701,00 | 0,3 |
| Kalkar | 20 | 27 | 2.748.759,00 | 10 | 13 | 952.421,00 | -1,8 |
| Kleve | 94 | 162 | 15.062.988,00 | 153 | 225 | 17.426.538,00 | 2,4 |
| Kranenburg | 3 | 5 | 378.612,00 | 13 | 13 | 1.002.989,00 | 0,6 |
| Rees | 51 | 85 | 7.383.682,00 | 37 | 42 | 4.581.080,00 | -2,8 |
| Uedem | 7 | 7 | 638.348,00 | 3 | 9 | 899.873,00 | 0,3 |
| Nordkreis | 293 | 457 | 39.865.964,00 | 316 | 408 | 32.996.057,00 | -6,9 |
| Geldern | 40 | 57 | 5.767.978,00 | 46 | 49 | 5.052.331,00 | -0,7 |
| Issum | 17 | 24 | 2.968.642,00 | 34 | 36 | 4.419.571,00 | 1,5 |
| Kerken | 28 | 42 | 5.008.463,00 | 23 | 25 | 3.010.419,00 | -2,0 |
| Kevelaer | 26 | 42 | 4.639.616,00 | 31 | 32 | 2.914.466,00 | -1,7 |
| Rheurdt | 5 | 6 | 779.464,00 | 2 | 2 | 181.497,00 | -0,6 |
| Straelen | 18 | 25 | 2.540.865,00 | 17 | 19 | 3.446.321,00 | 0,9 |
| Wachtendonk | 8 | 9 | 1.088.033,00 | 8 | 9 | 1.001.745,00 | -0,1 |
| Weeze | 163 | 165 | 8.968.060,00 | 90 | 108 | 6.479.193,00 | -2,5 |
| Südkreis | 305 | 370 | 31.761.121,00 | 251 | 280 | 26.505.543,00 | -5,3 |
| Kreis Kleve | 598 | 827 | 71.627.086,00 | 567 | 688 | 59.501.600,00 | -12,1 |

8.6.1



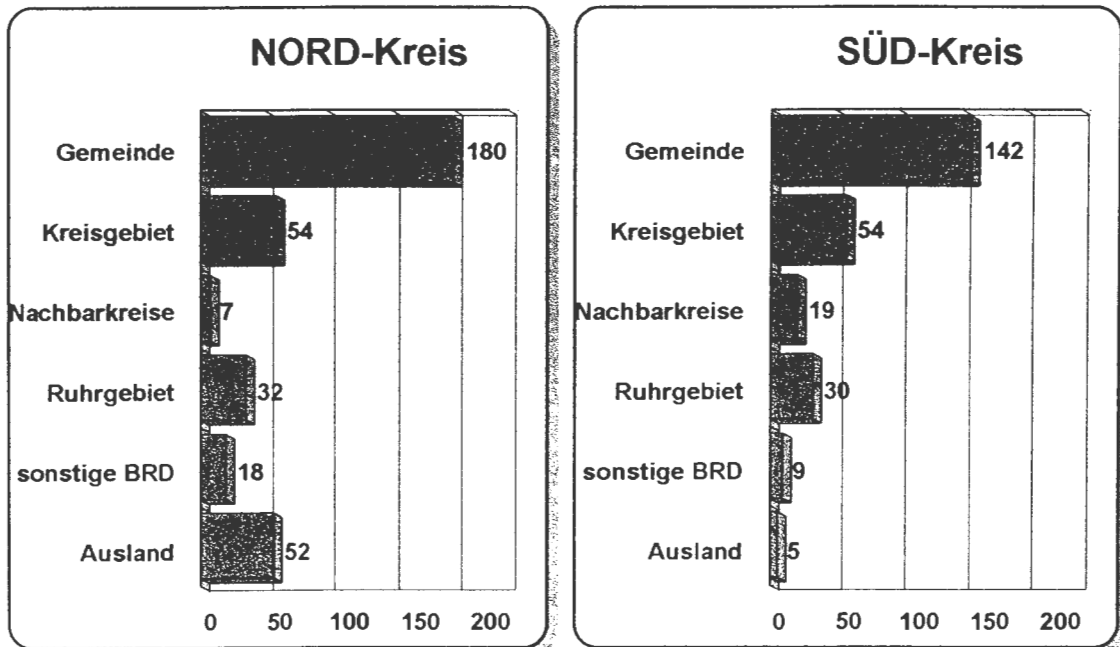
8.7

Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve



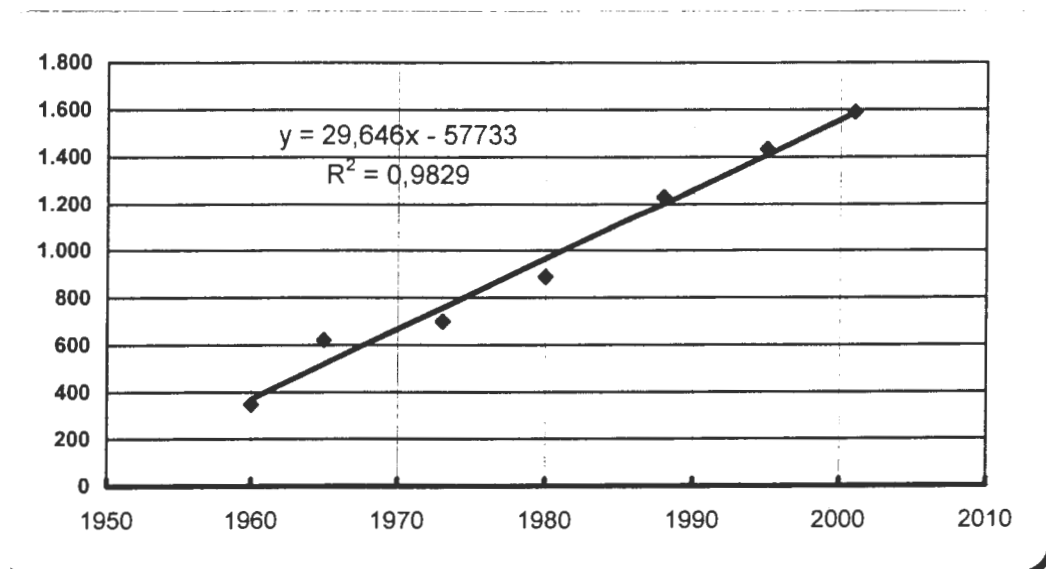
8.7.1

Herkunft der Käufer



8.8 Regressionsgerade mit Formel

zur Ermittlung eines Quadratmeterpreises aufgrund des Baujahres der Eigentumsanlage bzw. des Wohnungseigentums im Kreis Kleve



mit Hilfe der Formel

$$y = 29,646 \cdot x - 57733$$

läßt sich für jedes Baujahr ein sofortiger Näherungswert ermitteln.

Beispiel: $x = 1998$

$$29,646 \cdot 1998 - 57733 = 1499,70 \text{ EUR/qm}$$

gerundet **1500,-- EUR/qm**

Beispiel: $x = 1975$

$$29,646 \cdot 1975 - 57733 = 817,85 \text{ EUR/qm}$$

gerundet **820,-- EUR/qm**

Beispiel: $x = 1965$

$$29,646 \cdot 1965 - 57733 = 521,39 \text{ EUR/qm}$$

gerundet **520,-- EUR/qm**

Die Formel sollte dennoch nicht rein schematisch angewandt werden, da weitere objektbezogene Eigenschaften - wie Wohnungsgröße, Lage im Objekt, Wohneinheiten im Objekt, Ortslage etc. - hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

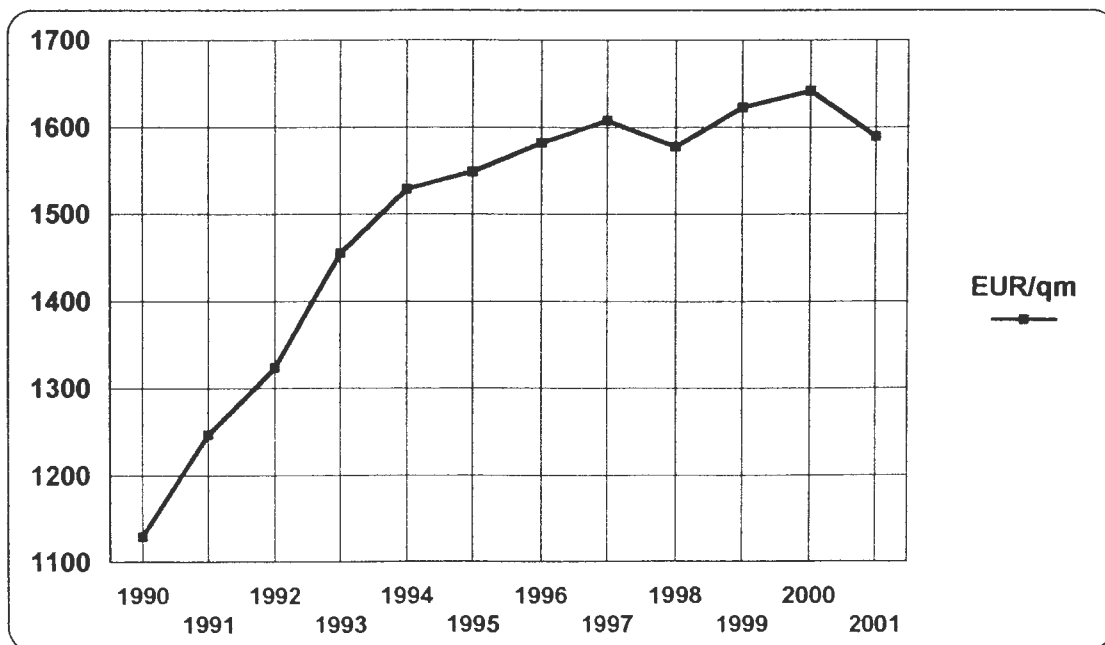
Eine kritische Nachbetrachtung bleibt somit für jeden Einzelfall unerlässlich.

8.8.1 Indexreihe

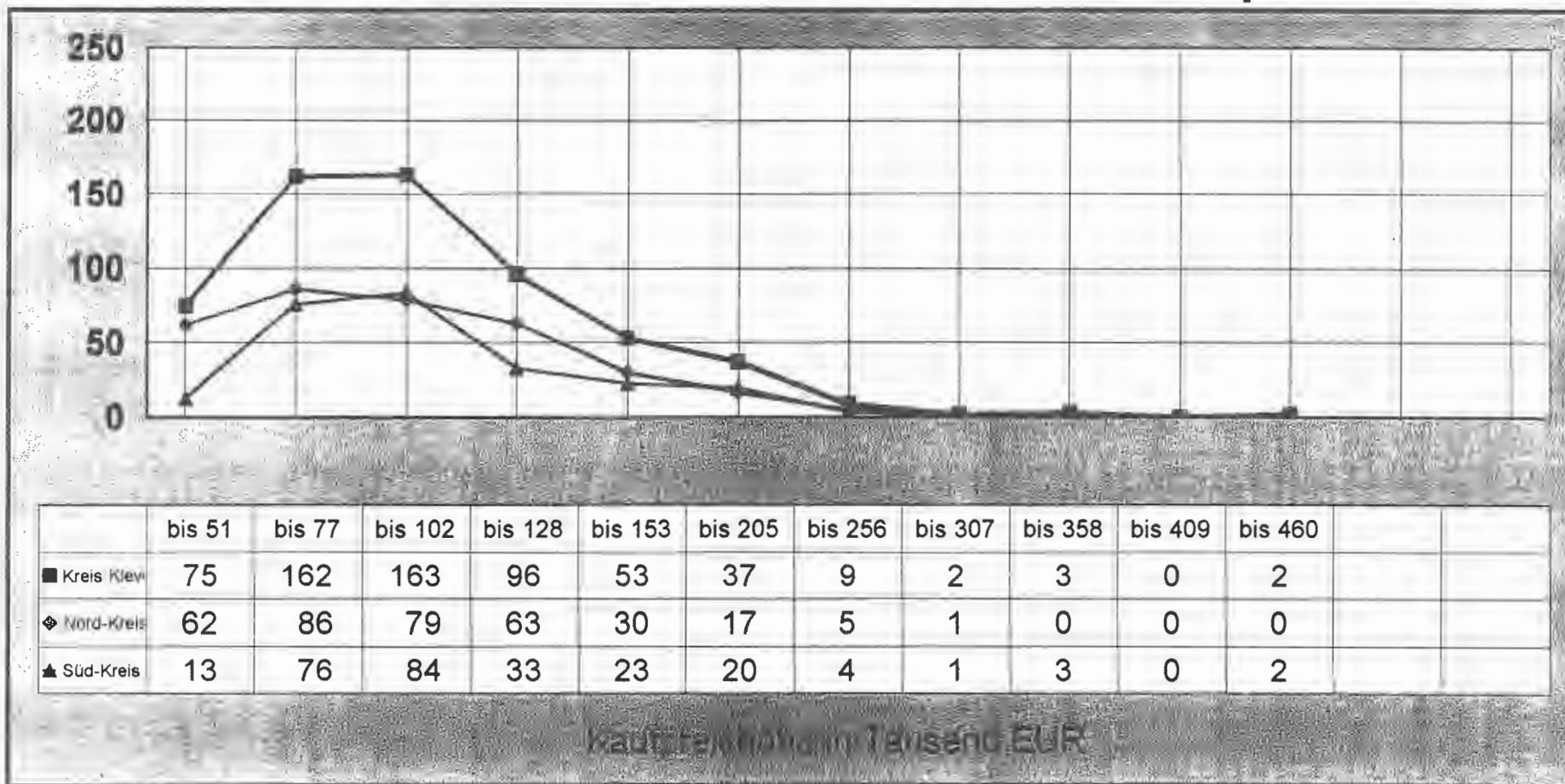
für Neubaupreise von Wohnungseigentum im Kreis Kleve

| Jahr | durchschnittliche Neubaupreise EUR/qm Wohnfläche | Index | jährliche % Veränderung |
|------|--|-------|-------------------------------|
| 1990 | 1.130,00 | 100 | |
| 1991 | 1.247,00 | 110,4 | 10,4 |
| 1992 | 1.324,00 | 117,2 | 6,2 |
| 1993 | 1.455,00 | 128,9 | 9,9 |
| 1994 | 1.529,00 | 135,4 | 5,1 |
| 1995 | 1.549,00 | 137,2 | 1,3 |
| 1996 | 1.582,00 | 140,1 | 2,1 |
| 1997 | 1.608,00 | 142,3 | 1,6 |
| 1998 | 1.578,00 | 139,6 | -1,9 |
| 1999 | 1.623,00 | 143,7 | 2,9 |
| 2000 | 1.642,00 | 145,4 | 1,2 |
| 2001 | 1.590,00 | 140,7 | -3,2 |

Graphische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum - Neubauten



Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



8.9.1 Einfluss der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum

Basiswert bildete die durchschnittliche Wohnungsgröße von 80 qm = 100 (Index)

| | Baujahrsklassen 1-7 (alle Baujahre) |
|-----------|--|
| qm | Index |
| 40 | 109,1 |
| 45 | 108,0 |
| 50 | 106,8 |
| 55 | 105,7 |
| 60 | 104,6 |
| 65 | 103,8 |
| 70 | 102,3 |
| 75 | 101,2 |
| 80 | 100 |
| 85 | 98,9 |
| 90 | 97,8 |
| 95 | 96,6 |
| 100 | 95,5 |
| 105 | 94,3 |
| 110 | 93,2 |
| 115 | 92,0 |
| 120 | 90,9 |

Der Tabelle liegen 268 Auswertedaten zugrunde

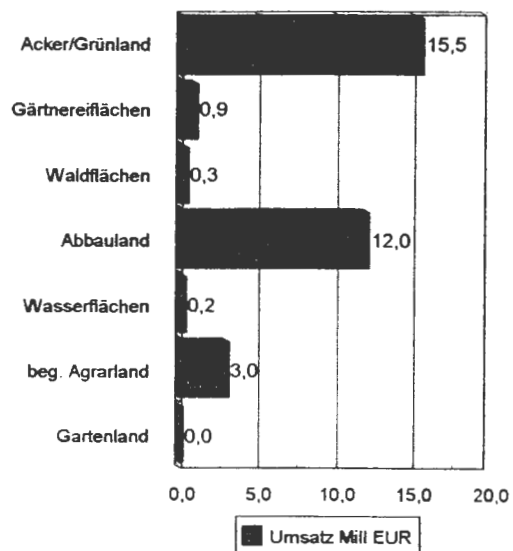
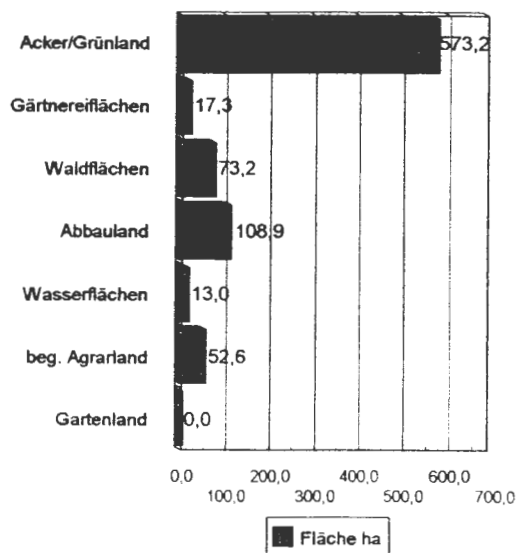
9. Teilmarkt IV – Forst- und Landwirtschaft

Gesamtübersicht 2001
insgesamt wurden 436 Kauffälle registriert

| 9.1 | alle eingereichten Kaufverträge, ausgenommen Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 qm | | | | | | davon ausgewertete Verträge | | |
|----------------------------|--|-------------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| | Anzahl der Verkäufe | Fläche ha | | Umsatz EUR | | U : F EUR/qm | Anzahl der Auswertedaten | arithm. Mittel EUR/qm | rd. 70% der Werte liegt Innerhalb dieses Preisrahmens in EUR/qm |
| Acker- / Grünland 2000 | 191 | 573,23 | 68% | 15.534.718,00 | 49% | 2,71 | 147 142 | 2,60 2,42 | 1,86 - 3,34 1,72 - 3,11 |
| Gärtnerereiflächen 2000 | 10 | 17,28 | 2% | 937.057,00 | 3% | 5,42 | 10 16 | 5,13 5,82 | 4,19 - 6,07 3,59 - 8,06 |
| Forstflächen 2000 | 23 | 73,24 | 9% | 331.524,00 | 1% | 0,45 | 20 19 | 0,54 1,13 | 0,11 - 0,97 0,39 - 1,87 |
| Abbauland 2000 | 18 | 108,87 | 13% | 11.971.090,00 | 37% | 11,00 | 17 24 | 10,09 8,98 | 7,65 - 12,53 6,15 - 11,81 |
| Wasserflächen 2000 | 11 | 12,99 | 2% | 220.436,00 | 1% | 1,70 | 2 0 | 1,18 0,00 | 0,11 - 2,26 0,00 |
| beg. Agrarland 2000 | 18 | 52,61 | 6% | 2.989.379,00 | 9% | 5,68 | 18 26 | 5,36 5,09 | 2,60 - 8,12 3,10 - 7,08 |
| Gartenland 2000 | 1 | 0,01 | 0% | 3.865,00 | 0% | 4,46 | 1 5 | 4,46 4,78 | 0 3,51 - 6,04 |
| Gesamt 2000 | 272 271 | 838,23 675,33 | 100% | 31.988.069,00 26.673.512,00 | 100% | | 215 232 | | |

9.1.1

Flächen - und Umsatzanteile

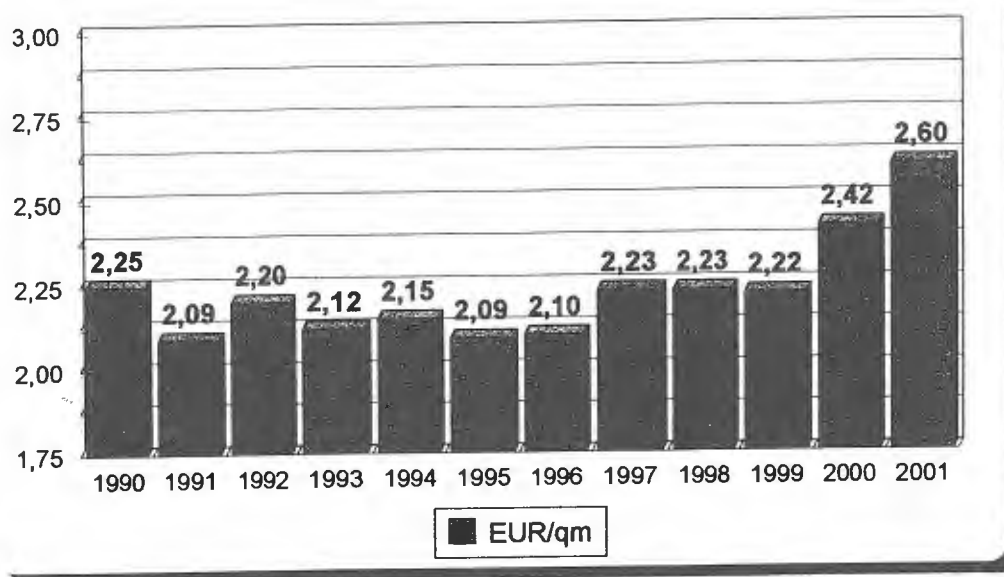


9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für Acker- und Grünlandflächen um rd. 10 % gestiegen.

Der Geldumsatz zeigte einen Zuwachs von 53 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 170 ha mehr umgesetzt.. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 3,0 ha; beim Ackerland 2,4 ha, beim Grünland 3,8 ha.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 147 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen beträgt 2,60 EUR/qm und stieg damit um 7,4 % gegenüber 2000.



Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Anstieg von + 5,3 % (2000 = 10,8 %), und für Grünland einen Zugang in Höhe von 9,7 % (2000 = 8,2 %).

9.2.1 Indexreihe aus den Durchschnittswerten

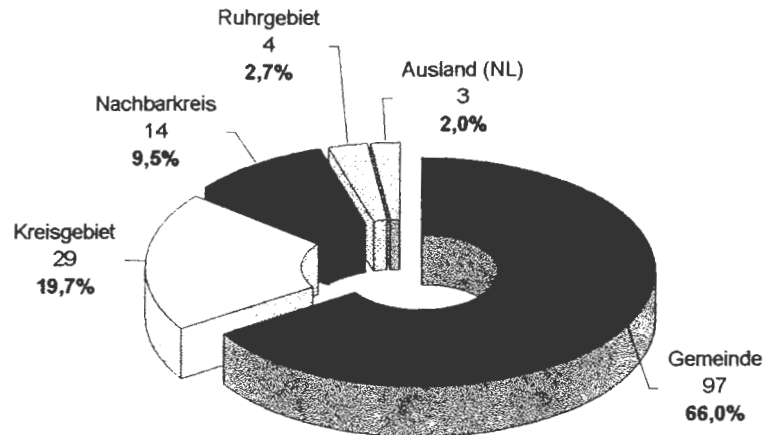
| ACKERLAND | | |
|-----------|----------|-------|
| Jahr | EUR / qm | Index |
| 1990 | 2,33 | 100,0 |
| 1991 | 2,17 | 93,2 |
| 1992 | 2,44 | 104,6 |
| 1993 | 2,31 | 98,9 |
| 1994 | 2,27 | 97,1 |
| 1995 | 2,33 | 99,8 |
| 1996 | 2,22 | 95,2 |
| 1997 | 2,37 | 101,8 |
| 1998 | 2,44 | 104,8 |
| 1999 | 2,36 | 101,1 |
| 2000 | 2,61 | 112,1 |
| 2001 | 2,75 | 118,0 |

| GRÜNLAND | | |
|----------|----------|-------|
| Jahr | EUR / qm | Index |
| 1990 | 1,99 | 100,0 |
| 1991 | 1,97 | 98,7 |
| 1992 | 1,94 | 97,2 |
| 1993 | 1,74 | 87,4 |
| 1994 | 1,99 | 99,7 |
| 1995 | 1,83 | 91,5 |
| 1996 | 1,93 | 96,9 |
| 1997 | 2,00 | 100,3 |
| 1998 | 1,93 | 96,9 |
| 1999 | 2,04 | 102,3 |
| 2000 | 2,21 | 110,8 |
| 2001 | 2,42 | 121,6 |

9.2.2 Herkunft und Käuferverhalten

Von den 147 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen rd. 14 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. In 2000 betrug dieser Anteil noch 20 %. Durchschnittlich zahlten die Auswärtigen für Ackerlandflächen einen höheren Kaufpreis als die Käufer aus dem Gemeindegebiet, während es bei den Grünlandflächen genau umgekehrt war.

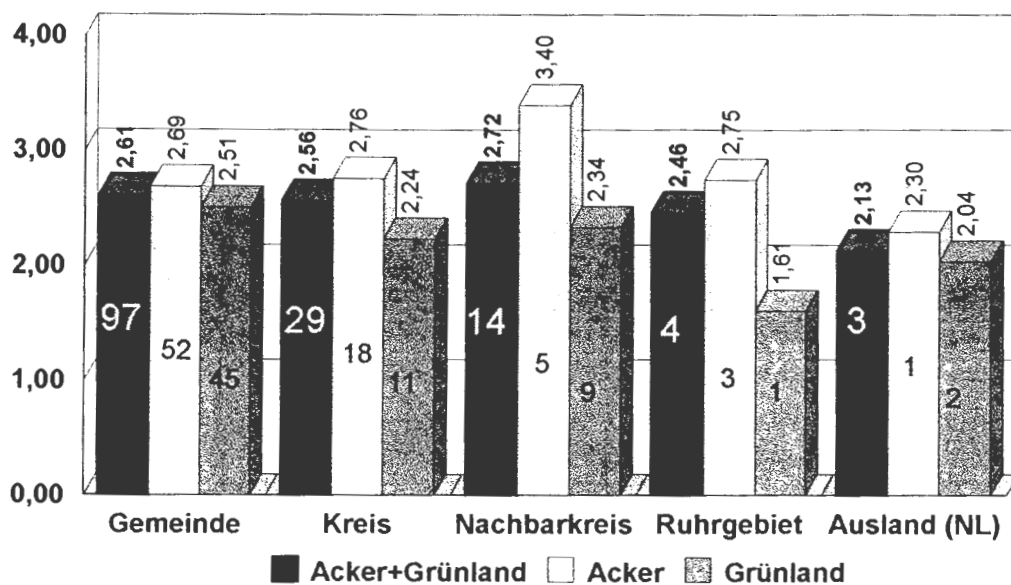
Eine Ausnahme bildeten die Kaufpreise von Käufern aus den Niederlanden. Hier lag das Preisniveau generell um rd. 17 % niedriger (siehe nachfolgende Grafik).



Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise

durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland betrug 2,75 EUR

durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland betrug 2,42 EUR



9.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

Acker- und Grünlandflächen

| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (EUR) | EUR / qm | arithm. Mittel |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|----------------|
| Bedburg-Hau | 8 | 30,5276 | 864.438,00 | 2,83 | 2,25 |
| Emmerich | 8 | 37,2528 | 1.007.572,00 | 2,70 | 2,74 |
| Goch | 7 | 22,3544 | 587.829,00 | 2,63 | 2,66 |
| Kalkar | 13 | 30,9219 | 948.433,00 | 3,07 | 2,89 |
| Kleve | 12 | 103,5024 | 3.141.631,00 | 3,04 | 2,76 |
| Kranenburg | 13 | 73,1959 | 1.660.791,00 | 2,27 | 2,34 |
| Rees | 5 | 8,2207 | 231.481,00 | 2,82 | 2,82 |
| Uedem | 2 | 3,7442 | 66.602,00 | 1,78 | 1,68 |
| NORD-KREIS | 68 | 309,7199 | 8.508.777,00 | 2,75 | 2,60 |

| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (EUR) | EUR / qm | arithm. Mittel |
|------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|----------------|
| Geldern | 11 | 21,4598 | 473.751,00 | 2,21 | 2,57 |
| Issum | 9 | 28,6574 | 646.042,00 | 2,25 | 2,00 |
| Kerken | 14 | 23,2510 | 776.014,00 | 3,34 | 2,84 |
| Kevelaer | 15 | 44,6075 | 1.148.777,00 | 2,58 | 2,44 |
| Rheurd | 6 | 10,9428 | 297.698,00 | 2,72 | 2,76 |
| Straelen | 15 | 26,9363 | 743.650,00 | 2,76 | 2,73 |
| Wachtendonk | 3 | 11,7489 | 322.811,00 | 2,75 | 2,63 |
| Weeze | 6 | 11,5682 | 302.428,00 | 2,61 | 2,76 |
| SÜD-KREIS | 79 | 179,1719 | 4.711.171,00 | 2,63 | 2,59 |

| | | | | | |
|--------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------|-------------|
| KREIS-KLEVE | 147 | 488,8918 | 13.219.948,00 | 2,70 | 2,60 |
|--------------------|------------|-----------------|----------------------|-------------|-------------|

Verkaufszahlen –
Flächen –
Umsätze –
Quadratmeterpreise

2001

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Ackerland

| Ackerland | | | | | | |
|-------------------|-----------|----------------|---------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (EUR) | EUR / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Bedburg-Hau | 5 | 11,5189 | 256.360,00 | 2,23 | 2,18 | -16% |
| Emmerich | 2 | 2,7124 | 81.056,00 | 2,99 | 2,88 | 10% |
| Goch | 7 | 22,3544 | 587.829,00 | 2,63 | 2,66 | 2% |
| Kalkar | 10 | 21,6471 | 655.868,00 | 3,03 | 2,88 | 10% |
| Kleve | 6 | 20,0232 | 520.863,00 | 2,60 | 2,60 | 0% |
| Kranenburg | 5 | 16,3920 | 393.002,00 | 2,40 | 2,42 | -7% |
| Rees | 1 | 0,8982 | 25.565,00 | 2,85 | 2,84 | 9% |
| Uedem | 1 | 2,4683 | 49.218,00 | 1,99 | 1,99 | -24% |
| NORD-KREIS | 37 | 98,0145 | 2.569.761,00 | 2,62 | 2,61 | |

| Ackerland | | | | | | |
|------------------|-----------|----------------|---------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (EUR) | EUR / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Geldern | 4 | 7,8557 | 197.020,00 | 2,51 | 2,35 | -18% |
| Issum | 3 | 5,0795 | 104.431,00 | 2,06 | 2,15 | -25% |
| Kerken | 6 | 10,8440 | 408.555,00 | 3,77 | 3,59 | 25% |
| Kevelaer | 6 | 20,2505 | 578.222,00 | 2,86 | 2,88 | 0% |
| Rheurd | 6 | 10,9428 | 297.698,00 | 2,72 | 2,76 | -4% |
| Straelen | 9 | 14,0208 | 426.651,00 | 3,04 | 2,96 | 3% |
| Wachtendonk | 2 | 8,7512 | 269.167,00 | 0,00 | 3,05 | 6% |
| Weeze | 6 | 11,5682 | 302.428,00 | 2,61 | 2,76 | -4% |
| SÜD-KREIS | 42 | 89,3127 | 2.584.172,00 | 2,89 | 2,87 | |

| | | | | | |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|
| KREIS-KLEVE | 79 | 187,3272 | 5.153.933,00 | 2,75 | 2,75 |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|

Grünland

| Grünland | | | | | | |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (EUR) | EUR / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Bedburg-Hau | 3 | 19,0087 | 608.078,00 | 3,20 | 2,38 | -8% |
| Emmerich | 6 | 34,5404 | 926.516,00 | 2,68 | 2,70 | 4% |
| Goch | 0 | 0,0000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| Kalkar | 3 | 9,2748 | 292.565,00 | 3,15 | 2,92 | 12% |
| Kleve | 6 | 83,4792 | 2.620.768,00 | 3,14 | 2,92 | 12% |
| Kranenburg | 8 | 56,8039 | 1.267.788,00 | 2,23 | 2,29 | -12% |
| Rees | 4 | 7,3225 | 205.916,00 | 2,81 | 2,81 | 8% |
| Uedem | 1 | 1,2759 | 17.384,00 | 0,00 | 1,36 | -48% |
| NORD-KREIS | 31 | 211,7054 | 5.939.015,00 | 2,81 | 2,60 | |

| Grünland | | | | | | |
|------------------|-----------|----------------|---------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde | Anzahl | Fläche (ha) | Umsatz (EUR) | EUR / qm | arithm. Mittel d. Einzelwerte | Abweichung v. Durchschnittswert |
| Geldern | 7 | 13,6041 | 276.731,00 | 2,03 | 2,69 | 18% |
| Issum | 6 | 23,5779 | 541.611,00 | 2,30 | 1,92 | -15% |
| Kerken | 8 | 12,4070 | 367.460,00 | 2,96 | 2,27 | 0% |
| Kevelaer | 9 | 24,3570 | 570.554,00 | 2,34 | 2,15 | -5% |
| Rheurd | 0 | 0,0000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| Straelen | 6 | 12,9155 | 317.000,00 | 2,45 | 2,39 | 5% |
| Wachtendonk | 1 | 2,9977 | 53.644,00 | 1,79 | 1,79 | -21% |
| Weeze | 0 | 0,0000 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% |
| SÜD-KREIS | 37 | 89,8592 | 2.127.000,00 | 2,37 | 2,27 | |

| | | | | | |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|
| KREIS-KLEVE | 68 | 301,5646 | 8.066.015,00 | 2,67 | 2,42 |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|-------------|-------------|

9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Der Durchschnittspreis für Ackerland ist um rd. 5,3 % gestiegen.

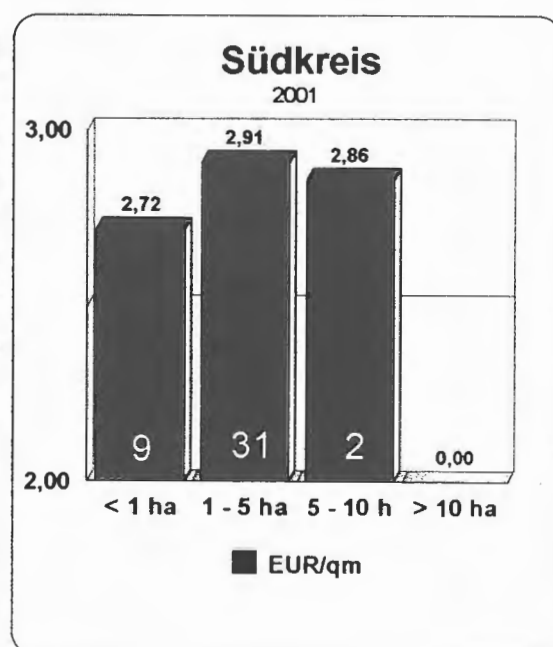
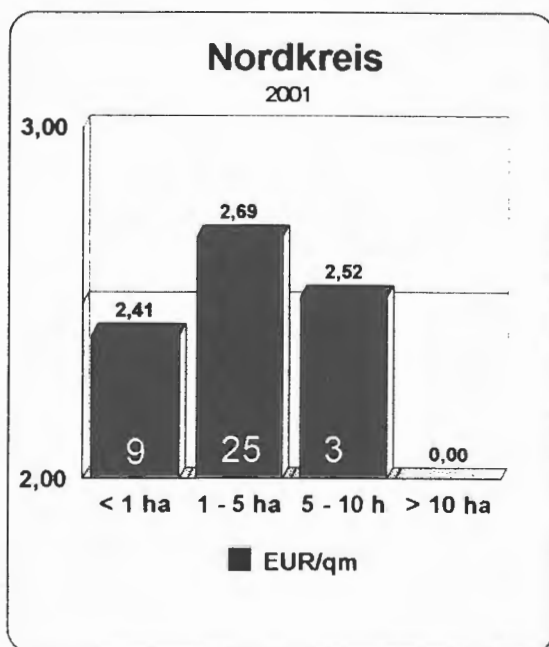
Das Preisniveau zeigte insgesamt in 2001 eine relativ große Streuung. Die als besondere Lagen gekennzeichneten Bereiche der Stadt Rees, bzw. Raum Aldekerk heben sich auch in 2001 wieder vom durchschnittlich gezahlten Preisrahmen ab und erreichen durchweg Preise von 3,-- bis 3,50 EUR/qm

Mit zunehmender Flächengröße steigen die Quadratmeterpreise, was die untere Grafik verdeutlicht. Flächengrößen von 2,5 bis 5 ha sind am gefragtesten und lassen die höchsten Preise erzielen. Ebenso konnte ein Süd-/Nordgefälle mit zunehmenden Bodenpunktzahlen festgestellt werden. Lediglich bei den mittleren Bodenpunktzahlen war das Preisniveau recht einheitlich. Ansonsten lagen die Preise 20 bis 50 % auseinander.

Der durchschnittlich im Kreis Kleve gezahlte Quadratmeterpreis betrug **2,75 EUR**.

Die nachfolgende Tabelle und Grafiken auf Seite 55 geben die Preisentwicklung anschaulich wieder.

Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße



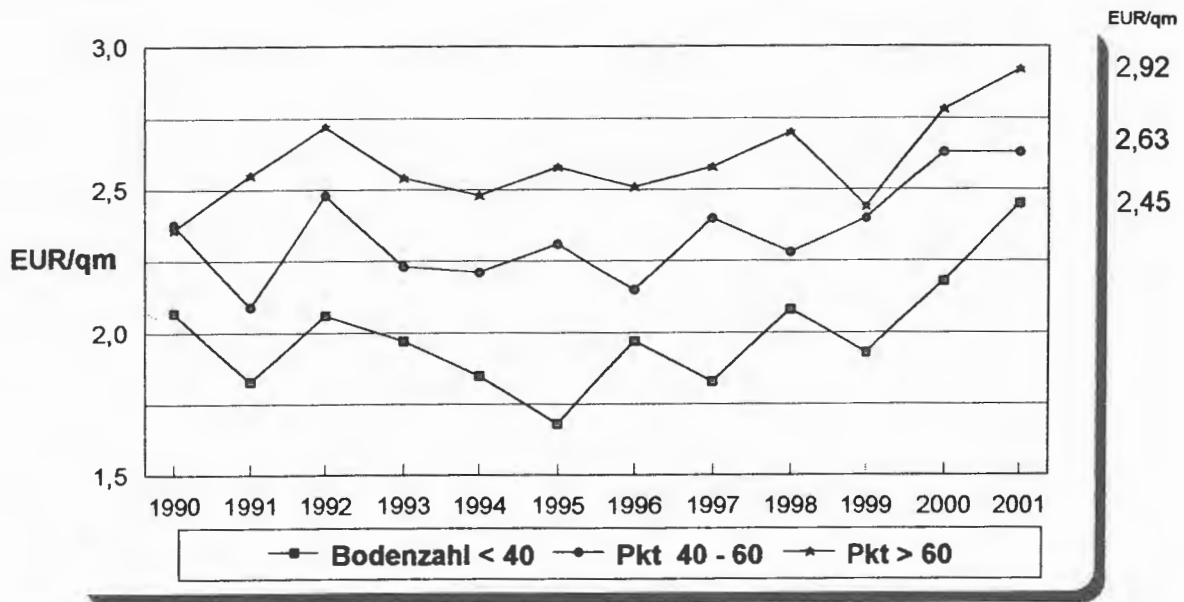
9.3.1 Ackerland

Ackerland

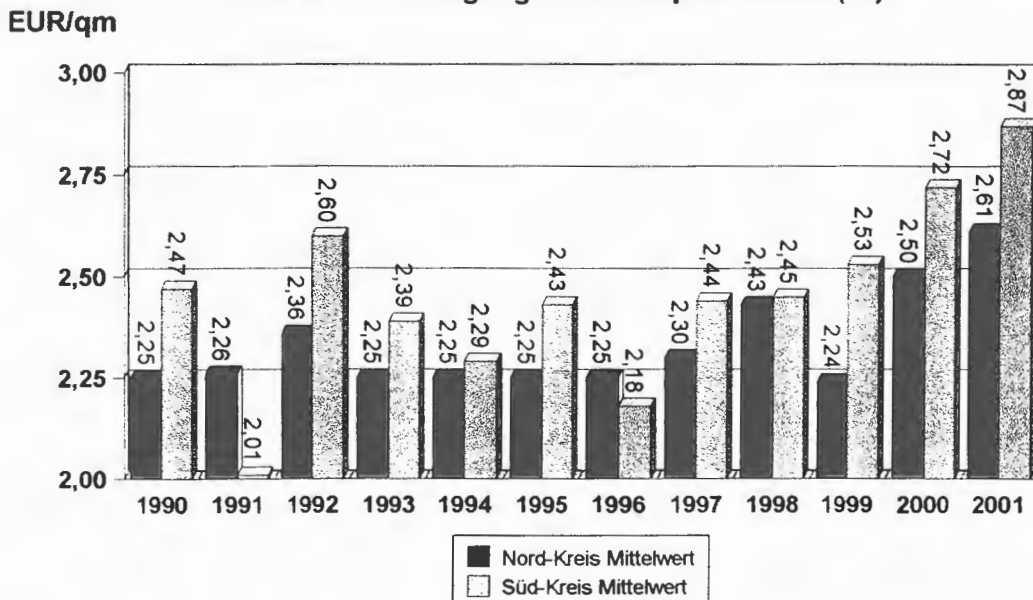
N nördliches Kreisgebiet
S südliches Kreisgebiet

| Bodenpunkt zahl | 1991 | | 1992 | | 1993 | | 1994 | | 1995 | | 1996 | | 1997 | | 1998 | | 1999 | | 2000 | | 2001 | |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S |
| < 40 | 12 1,92 | 15 1,75 | 19 2,23 | 10 1,72 | 10 1,97 | 11 1,97 | 12 1,88 | 7 1,80 | 9 1,55 | 12 1,77 | 7 2,05 | 21 1,92 | 5 2,02 | 10 1,74 | 6 1,95 | 10 2,15 | 7 1,65 | 6 2,25 | 6 2,15 | 8 2,20 | 4 1,85 | 7 2,80 |
| 40 - 60 | 23 2,08 | 13 2,11 | 22 2,28 | 14 2,79 | 21 2,13 | 24 2,33 | 17 2,27 | 24 2,17 | 27 2,27 | 21 2,36 | 22 2,12 | 26 2,19 | 4 2,30 | 17 2,48 | 14 2,20 | 24 2,32 | 21 2,36 | 17 2,45 | 11 2,48 | 17 2,73 | 10 2,67 | 19 2,81 |
| > 60 | 27 2,57 | 6 2,47 | 26 2,52 | 10 3,24 | 42 2,36 | 14 3,05 | 36 2,37 | 10 2,90 | 35 2,36 | 15 3,09 | 28 2,44 | 10 2,70 | 20 2,38 | 14 2,88 | 27 2,67 | 19 2,77 | 29 2,31 | 15 2,71 | 21 2,62 | 11 3,08 | 23 2,71 | 16 3,21 |
| Gesamt x | 62 2,26 | 34 2,01 | 67 2,35 | 34 2,60 | 73 2,25 | 49 2,39 | 65 2,25 | 41 2,29 | 71 2,25 | 48 2,43 | 57 2,25 | 57 2,18 | 39 2,30 | 41 2,44 | 47 2,43 | 53 2,45 | 57 2,24 | 38 2,53 | 38 2,50 | 36 2,72 | 37 2,61 | 42 2,87 |

durchschnittliche Quadratmeterpreise für ACKERLAND
im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland
ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der Kauffälle blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Die Grünlandpreise zeigten insgesamt einen Preiszuwachs von rd. 9,7 % zum Jahr 2000, wobei die Preisentwicklungen im Nord- und Südkreis unterschiedlich verliefen. Im Nordkreis weitestgehend Preisstabilität. Demzufolge resultierte der Preisanstieg vorrangig aus den Grünlandverkäufen des Südkreises.

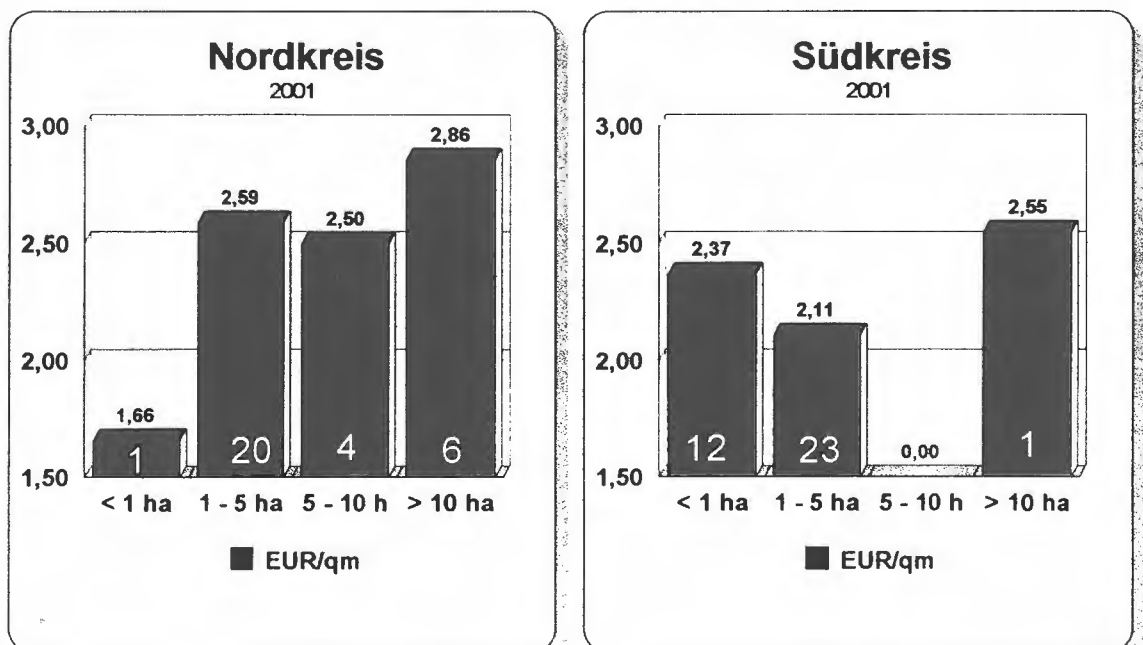
Mittlere und mindere Bodenqualitäten zeigten im Südkreis ein sehr homogenes Preisgefüge von durchschnittlich 2,30 EUR/qm.

Gute Bodenqualitäten ließen auffallend vermehrt Preise über 2,80 EUR/qm erzielen. Alle Preise verstehen sich wohlgermerkt ohne Milchkontingent.

Das Milchkontingent ist ein eigenes Wirtschaftsgut. Da es als solches in aller Regel behandelt wird, erscheint es auch nicht in den Grundstückskaufverträgen (siehe hierzu Erläuterungen auf Seite 58). Hier ist ab dem 01.04.2000 ohnehin eine völlig veränderte Marktsituation entstanden, da das Milchkontingent seitdem nur noch an der Börse gehandelt werden kann und somit vollkommen losgelöst von den Flächen zu betrachten ist.

Genauso wie im Vorjahr war bei den Grünlandverkäufen festzustellen, dass mit zunehmender Flächengröße die Quadratmeterpreise stiegen. Die gefragtesten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland auch hier zwischen 2 bis 5 ha. Bei 10 % der Grundstücksverträge lag die verkaufte Fläche sogar über 10 ha.

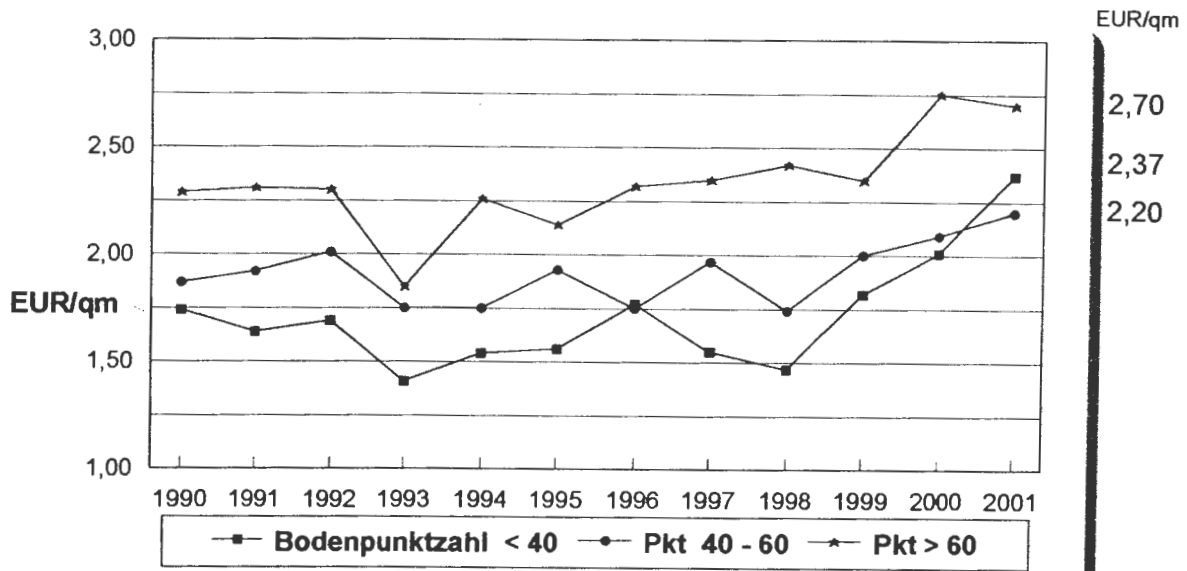
Durchschnittspreise für Grünland gegliedert nach Flächengrößen



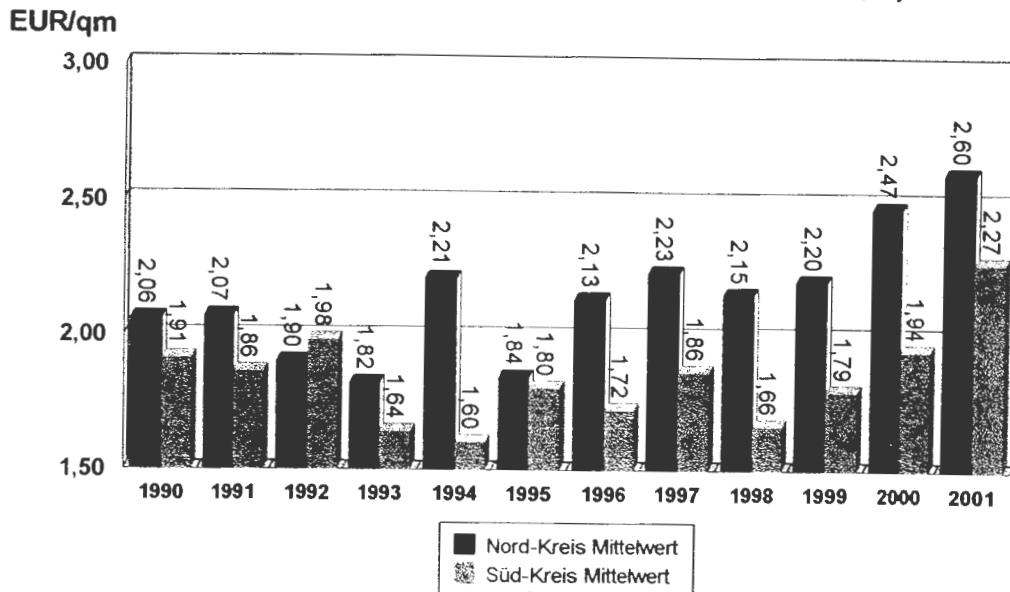
9.4.1 Grünland

| | 1991 | | 1992 | | 1993 | | 1994 | | 1995 | | 1996 | | 1997 | | 1998 | | 1999 | | 2000 | | 2001 | |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S | N | S |
| Bodenpunkt zahl | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| < 40 | 7 | 10 | 13 | 12 | 3 | 10 | | 5 | 19 | 14 | 5 | 7 | 1 | 8 | | 10 | 4 | 13 | 7 | 12 | | 12 |
| | 1,43 | 1,78 | 1,67 | 1,71 | 1,32 | 1,43 | | 1,54 | 1,55 | 1,58 | 1,57 | 1,92 | 1,53 | 1,55 | | 1,47 | 1,86 | 1,80 | 2,13 | 1,94 | | 2,37 |
| 40 - 60 | 8 | 23 | 8 | 19 | 6 | 14 | 14 | 24 | 10 | 22 | 12 | 32 | 3 | 22 | 15 | 20 | 20 | 14 | 13 | 21 | 5 | 25 |
| | 2,00 | 1,90 | 1,68 | 2,15 | 1,72 | 1,76 | 1,98 | 1,61 | 1,98 | 1,90 | 1,95 | 1,68 | 1,95 | 1,97 | 1,73 | 1,75 | 2,15 | 1,78 | 2,32 | 1,94 | 2,07 | 2,22 |
| > 60 | 21 | | 12 | | 26 | | 37 | | 22 | | 26 | | 14 | | 23 | | 17 | | 15 | | 26 | |
| | 2,31 | | 2,30 | | 1,85 | | 2,26 | | 2,14 | | 2,33 | | 2,35 | | 2,42 | | 2,35 | | 2,75 | | 2,70 | |
| Gesamt x | 36 | 33 | 33 | 31 | 35 | 24 | 51 | 29 | 51 | 36 | 43 | 39 | 18 | 30 | 38 | 30 | 41 | 27 | 35 | 33 | 31 | 37 |
| | 2,07 | 1,86 | 1,90 | 1,98 | 1,82 | 1,64 | 2,21 | 1,60 | 1,84 | 1,80 | 2,13 | 1,72 | 2,23 | 1,86 | 2,15 | 1,66 | 2,20 | 1,79 | 2,47 | 1,94 | 2,60 | 2,27 |

durchschnittliche Quadratmeterpreise für GRÜNLAND im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



9.4.2 Milchkontingente

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

Aufgrund eines Urteils des Finanzgerichtes Schleswig-Holstein vom 17.12.1985 stellt die Referenzmenge (Milchkontingente) ein selbständiges immaterielles Wirtschaftsgut dar.

Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des BMF „Bundesminister für Finanzen“ vom 18.12.1986 für die Übergang von Referenzmengen eindeutig Regelungen getroffen:

Veräußerungs- und Erwerbsvorgänge mit Übertragung eines 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..

Weiterhin kann die Referenzmenge nicht der Grunderwerbssteuer unterliegen, da sie eigenständiges Wirtschaftsgut und nicht unselbständiger Grundstücksbestandteil ist.

Mit Einführung der **Milchbörse** sind folgende Quotenpreise für NRW zu den unterschiedlichen aber festen Börsenterminen erzielt worden.

| | | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 31.01.2001 | 01.04.2001 | 01.07.2001 | 30.10.2001 | 01.04.2002 |
| 1,03 EUR/kg | 0,80 EUR/kg | 0,83 EUR/kg | 0,90 EUR/kg | 0,85 EUR/kg |

9.5 Richtwerte 2001

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

Stand: **31.12.2001**

| | mindere | Bodenqualität | bessere |
|------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Ackerland | 1,85 bis 2,65 | | 2,45 bis 3,60 |
| Grünland | 1,50 bis 2,40 | | 2,20 bis 3,10 |

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

9.5.1 Landwirtschaftliche Richtwerte im Vergleich der Jahre 1980 bis 2001

| Jahr | Ackerland | | Grünland | | Gärtnerereiflächen |
|------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------------|
| | mindere | bessere | mindere | bessere | |
| | Bodenqualitäten | | Bodenqualitäten | | |
| | EUR/qm | EUR/qm | EUR/qm | EUR/qm | |
| 1980 | 2,05 bis 3,58 | 3,07 bis 5,11 | 1,28 bis 2,56 | 2,05 bis 3,58 | 3,58 bis 5,62 |
| 1981 | 2,05 bis 3,58 | 3,07 bis 5,11 | 1,28 bis 2,56 | 2,05 bis 3,58 | 3,58 bis 5,62 |
| 1982 | 1,53 bis 3,58 | 3,07 bis 4,60 | 1,02 bis 2,56 | 2,05 bis 3,58 | 3,58 bis 5,62 |
| 1983 | 1,53 bis 3,07 | 2,56 bis 4,60 | 1,02 bis 2,56 | 2,56 bis 3,83 | 3,58 bis 5,62 |
| 1984 | 1,79 bis 3,32 | 2,81 bis 4,09 | 1,02 bis 2,56 | 2,56 bis 3,83 | 3,07 bis 5,11 |
| 1985 | 1,53 bis 3,07 | 2,56 bis 4,09 | 1,02 bis 2,30 | 2,05 bis 3,58 | 2,56 bis 5,11 |
| 1986 | 1,28 bis 2,81 | 2,30 bis 3,58 | 0,77 bis 2,05 | 1,79 bis 3,07 | 2,05 bis 5,11 |
| 1987 | 1,02 bis 2,56 | 2,05 bis 3,07 | 0,51 bis 1,79 | 1,53 bis 2,56 | 2,05 bis 5,11 |
| 1988 | 1,02 bis 2,05 | 1,79 bis 2,81 | 0,51 bis 1,28 | 1,02 bis 2,05 | 2,05 bis 4,09 |
| 1989 | 1,02 bis 2,05 | 1,79 bis 2,81 | 0,64 bis 1,41 | 1,15 bis 2,17 | 2,05 bis 4,09 |
| 1990 | 1,28 bis 2,30 | 2,05 bis 3,07 | 0,89 bis 1,66 | 1,41 bis 2,43 | 2,05 bis 4,09 |
| 1991 | 1,41 bis 2,43 | 2,05 bis 3,07 | 1,02 bis 1,79 | 1,53 bis 2,43 | 3,07 bis 5,11 |
| 1992 | 1,41 bis 2,30 | 2,17 bis 3,20 | 1,02 bis 1,79 | 1,53 bis 2,30 | 3,32 bis 5,62 |
| 1993 | 1,41 bis 2,30 | 2,05 bis 3,07 | 0,89 bis 1,79 | 1,53 bis 2,17 | 3,32 bis 5,62 |
| 1994 | 1,41 bis 2,30 | 2,05 bis 3,07 | 1,02 bis 1,79 | 1,66 bis 2,30 | 3,58 bis 5,62 |
| 1995 | 1,41 bis 2,30 | 2,17 bis 3,07 | 1,02 bis 1,79 | 1,66 bis 2,30 | 3,32 bis 5,62 |
| 1996 | 1,48 bis 2,30 | 2,17 bis 3,02 | 1,18 bis 1,89 | 1,74 bis 2,40 | 3,32 bis 4,99 |
| 1997 | 1,53 bis 2,35 | 2,17 bis 3,07 | 1,23 bis 1,94 | 1,74 bis 2,40 | 3,32 bis 5,37 |
| 1998 | 1,64 bis 2,30 | 2,10 bis 3,22 | 1,12 bis 1,84 | 1,64 bis 2,45 | 3,58 bis 5,50 |
| 1999 | 1,59 bis 2,40 | 2,20 bis 3,22 | 1,23 bis 1,94 | 1,74 bis 2,51 | 3,32 bis 5,88 |
| 2000 | 1,74 bis 2,66 | 2,45 bis 3,45 | 1,41 bis 2,20 | 1,94 bis 2,86 | 3,58 bis 7,16 |
| 2001 | 1,85 bis 2,65 | 2,45 bis 3,60 | 1,50 bis 2,40 | 2,20 bis 3,10 | 4,00 bis 6,20 |

9.6 Statistische Angaben

Eine erste Hilfestellung zur Ermittlung eines landwirtschaftlichen Bodenwertes (Acker- oder Grünlandfläche) können die nachgenannten Gleichungen bringen. Getrennt für alle Acker - und Grünlandverkaufsfälle wurde eine ausgleichende Gerade gerechnet, um den Zusammenhang von Bodenpunktzahl und dem gezahlten Quadratmeterpreis festzustellen. Die ermittelten Korrelationskoeffizienten geben Auskunft über den Grad der Abhängigkeit. Je näher der Wert an 1,0 herankommt, desto stärker ist der Zusammenhang. Im vorliegenden Fall lagen die Werte bei 0,3, bzw. 0,4, folglich eine eher mittlere Korrelation.

Regressionsfunktion für Grünland

$$\text{Allgemeine Formel : } y = a + b \cdot x$$

y = Wert in DM / qm

x = Bodenpunktzahl

a = 1,3208

b = 0,0179

Beispiel : x = 30 Punkte
y = 1,86 EUR / qm

Beispiel : x = 50 Punkte
y = 2,22 EUR / qm

Beispiel : x = 80 Punkte
y = 2,75 EUR / qm

Somit :

$$y = 1,3208 + 0,0179 \cdot (x)$$

(aus 68 Werten)

Die lineare Funktion ergab hier den höchsten Korrelationswert

Regressionsfunktion für Ackerland

$$\text{Allgemeine Formel : } y = a + b \cdot \ln(x)$$

y = Wert in DM / qm

x = Bodenpunktzahl

a = - 0,2896

b = 0,7525

Beispiel : x = 30 Punkte
y = 2,26 EUR / qm

Beispiel : x = 50 Punkte
y = 2,65 EUR / qm

Beispiel : x = 70 Punkte
y = 3,01 EUR / qm

Somit :

$$y = 0,7525 \cdot \ln(x) - 0,2896$$

(aus 79 Werten)

Die logarithmische Funktion ergab hier den höchsten Korrelationswert

Anmerkung:

Die Formeln sollten nicht rein schematisch Anwendung finden, da weitere grundstücksbezogene Eigenschaften - wie Flächengröße, Grundstückszuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Hofnähe etc. - hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Eine kritische Nachbetrachtung bleibt somit für jeden Einzelfall unerlässlich.

9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

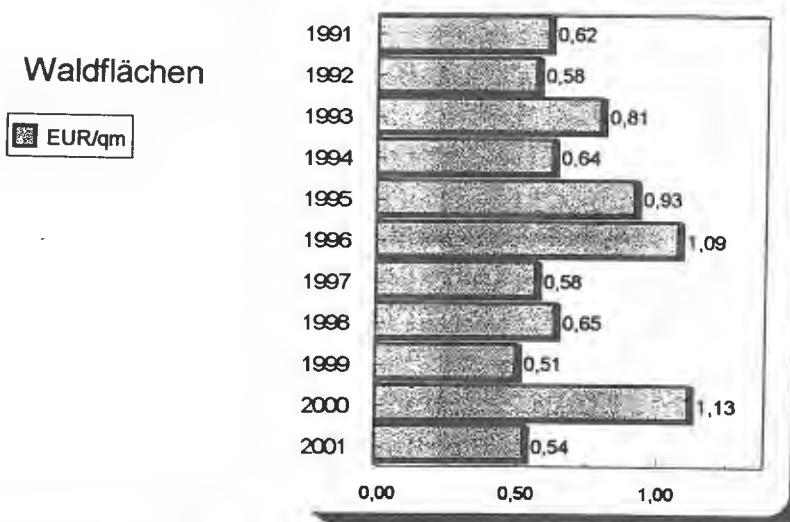
Für das Jahr 2001 betrug der ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 0,54 Euro/qm.

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

Die Bodenrichtwertraumenangabe von 0,20 bis 0,85 Euro/qm bringt dies zum Ausdruck. 95 % der Flächen wurde im Südkreis veräußert.

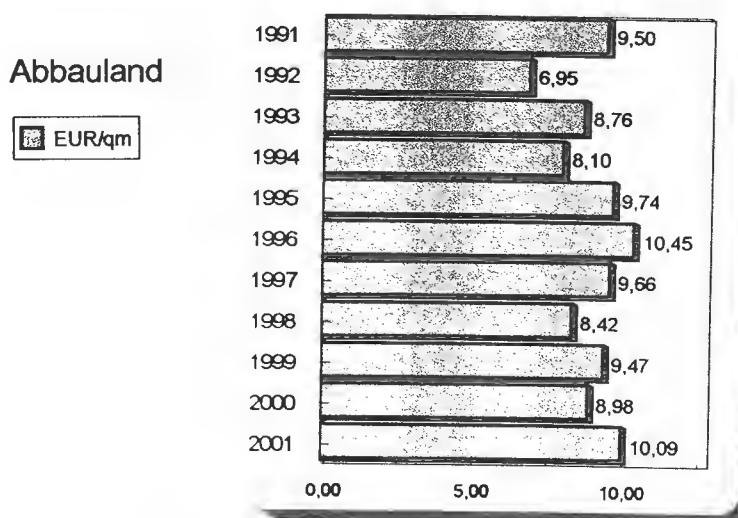
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 Euro/qm gezahlt.



9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in Euro/qm 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. 12 % gestiegen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen. Nord- und Südkreis zeigten in 2001 ein relativ einheitliches Preisniveau. Der durchschnittliche Preisrahmen liegt zwischen 7,50 und 12,50 EUR/qm, wobei der preisgünstigste Bereich nach wie vor im Raum Goch/Weeze ist.



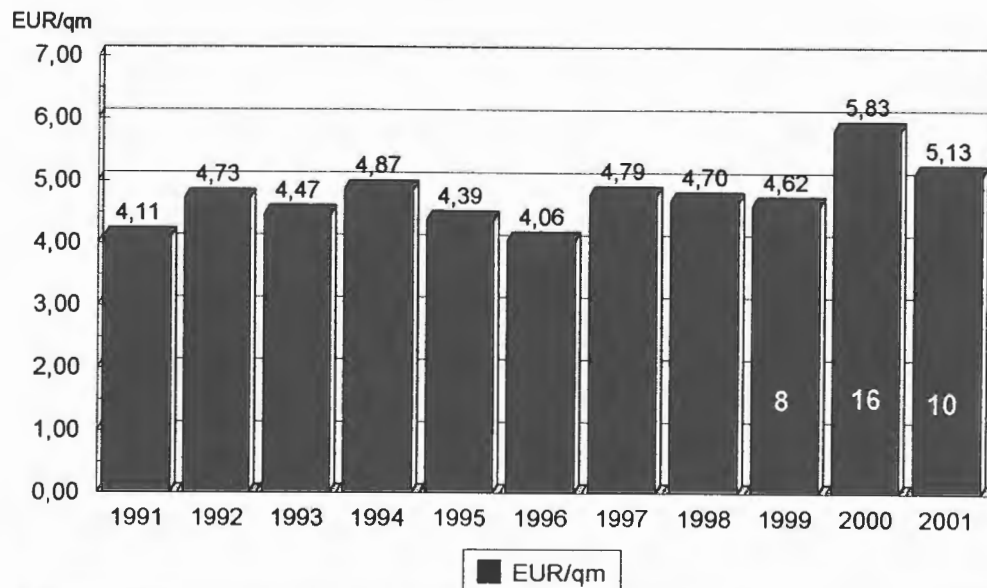
9.9 Gärtnereiflächen

Der Durchschnittswert in Euro/qm ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 12 % gefallen (siehe Grafik). Die Verkaufsfälle, die ausschließlich aus Grundstücksverträgen im Raum Walbeck und Straelen stammen, zeigten dabei ein recht homogenes Preisgefüge.

70 % der Kauffälle bewegten sich im Preisrahmen von 4,20 bis 6,10 Euro/qm. Grundstücksverkäufe, die im direkten Zusammenhang mit den Blumen- und Gemüseabsatzmärkten in Straelen, Lüllingen, Herongen oder Twisteden standen, sind in den vorgenannten Rahmenwerten nicht enthalten. Diese zeigten dann auch durchweg höhere Durchschnittswerte, bis hin zu 12,50 Euro/qm und beziehen sich in aller Regel auf speziell dafür ausgewiesene Sonderbauflächen.

Dem aufgezeigten Preisniveau Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gärtnereiflächen auf 4,00 bis 6,20 Euro/qm in der Bodenrichtwertkarte festgesetzt.

Durchschnittswerte für Gärtnereiflächen



10 Schlussbemerkung

Der Grundstücksmarkt nimmt eine feste 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 1:50.000 alljährlich veröffentlichte Richtwertkarte eine stark aussagefähige Ergänzung zu diesem Marktbericht.

**Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen
der kreisangehörigen Städte und Gemeinden**

Hausanschrift::

Postfachadresse:

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau
Der Bürgermeister
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 am Rhein
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich
Tel.-Nr. 02822/750

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadtverwaltung Kevelaer
Der Bürgermeister
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer

Stadtverwaltung Kevelaer
Postfach 75
47612 Kevelaer
Fax-Nr. 02832/720

Hausanschrift::

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

Gemeindeverwaltung Kranenburg
Der Bürgermeister
Klever Straße 4
47559 Kranenburg
Tel.-Nr. 02826/790

Stadtverwaltung Rees
Der Bürgermeister
Markt 1
46459 Rees
Tel.-Nr. 028251/510

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Der Bürgermeister
Rathausstraße 35
47509 Rheurdt
Tel.-Nr. 02845/9633-0

Stadtverwaltung Straelen
Der Bürgermeister
Rathausstraße 1
47638 Straelen
Tel.-Nr. 02834/7020

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

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

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

Postfachadresse:

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

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

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

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Postfach 11 20
47507 Rheurdt
Fax-Nr. 02845/963313

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

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

Gemeindeverwaltung Wachtendonk
Postfach 11 45
47666 Wachtendonk
Fax-Nr. 02825/915516

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

2