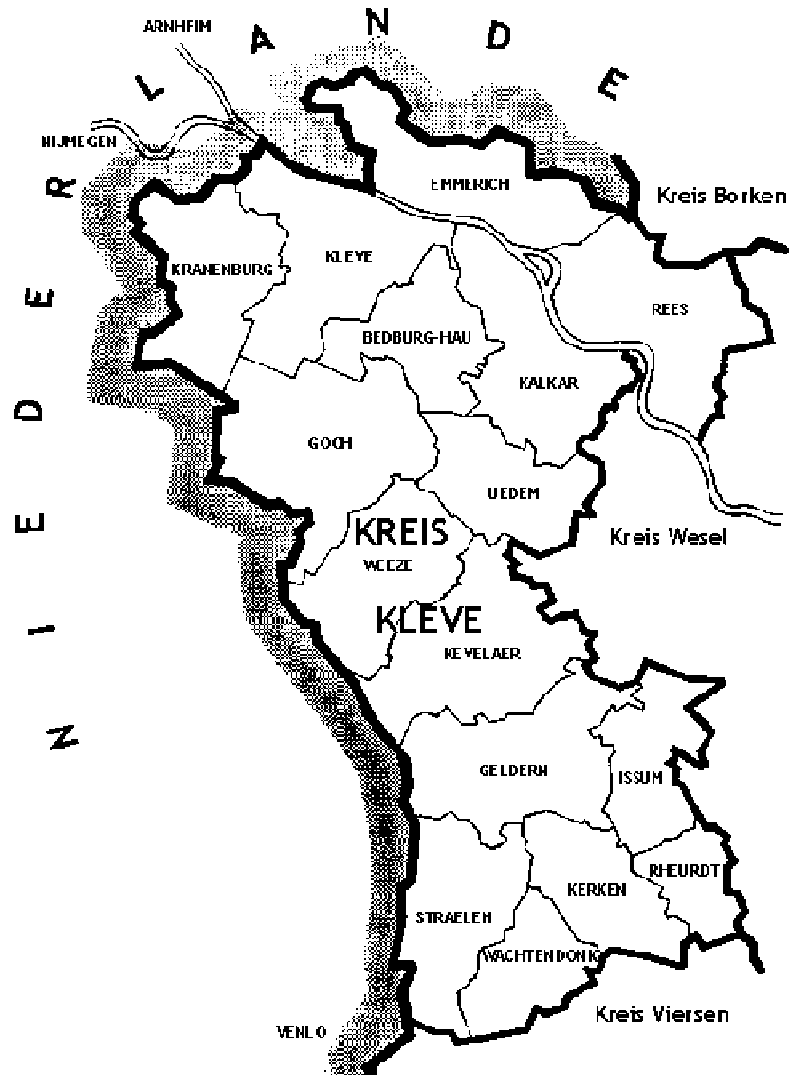




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht
KREIS KLEVE

2002

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2002

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2002**

Kleve, im März 2003

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Auflage: 150 Exemplare
Druck: Kreiseigene Druckerei

Geschäftsstelle:

Nassauer Allee 15 - 23
47533 Kleve

Telefon: 02821-85633

Telefax: 02821-85620

Postfachadresse:

Postfach 1552
47515 Kleve

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorwort	6
2. Allgemeine Information	
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	7
2.2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	8
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
2.5 Kaufpreissammlung	11
2.6 Verwaltungsgebühren	12
3. Angaben zum Kreis Kleve (Fläche/Bevölkerung)	13
4. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	
4.1 Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW - Basisjahr 1985, 1991, 1995 -	14
4.2 Preisindizes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte - Basisjahr 1995 -	15
4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung - Basisjahr 1995 -	15
4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke	16
4.5 Leitzinsentwicklung 1988 – 2003 Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazität	16
5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung	
5.1 Allgemeines	17
5.2 Gesamtmarkt	17
5.3 Gesamtmarkt – Vertragszahlen	18
5.3.1 Kaufvertragszahlen 2002 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis	18
5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte 2002 aufgeschlüsselt nach Gemeinden	19
5.5 Gesamtmarkt - Umsatzzahlen von 1990-2002	20
5.5.1 Gesamtumsatz 2002 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis	20
5.6 Umsätze der Jahre 1990-2002 gegliedert nach den Teilmärkten I-IV	21
5.7 Gesamtmarkt – Teilmärkte I - IV gegliedert nach Gemeinden	23
5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2002 gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV	24

	Seite
6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke	
6.1 Marktentwicklung	26
6.2 Umsatz und Verkaufsfälle 1990 - 2002	27
6.2.1 Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis	27
6.3 Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise)	28
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	29
7. TEILMARKT II - Bauland	
7.1 Marktentwicklung	30
7.2 Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2002	31
7.3 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	31
7.4 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2002	32
7.4.1 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr Vergleich Nord- / Südkreis	32
7.4.2 Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland Vergleich Nord- / Südkreis 1990 - 2002	33
7.5 Allgemeine Information zu den Bodenrichtwerten	34
7.5.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen	35
7.6 Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge aufgeschlüsselt nach Gemeinden	36
7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland	37
7.8 Indexreihen für Wohnbauland 1993 - 2002 - Durchschnittswerte für die jeweiligen Ortsteile und Orte -	38
7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2002	40
7.9.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	40
8. TEILMARKT III – Wohnungs- und Teileigentum	
8.1 Marktentwicklung	41
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2002	42
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	42
8.3 Kaufverträge 1990 bis 2002	43
8.3.1 Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2002	43
8.4 Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2002	44
8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2002	45
8.6 Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum	46
8.6.1 Verkaufsumstände	46
8.7 Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen	47
8.7.1 Herkunft der Käufer mit Nord- und Südkreisunterteilung	47
8.8 Quadratmeterpreise aufgrund des Baujahres (Berechnung eines Näherungswertes durch Formel)	48
8.8.1 Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum	49
8.9 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	50

	Seite
9. TEILMARKT IV – Forst und Landwirtschaft	
9.1 Gesamtübersicht 2002	51
9.1.1 Flächen- und Umsatzanteile als Grafik	51
9.2 Acker- und Grünlandflächen	52
9.2.1 Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2002	52
9.2.2 Herkunft und Käuferverhalten	53
9.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve	54
9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen	55
9.3.1 Ackerlandpreise 1991 - 2002	56
9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen	57
9.4.1 Grünlandpreise 1991 - 2002	58
9.4.2 Milchkontingente	59
9.5 Richtwerte für Acker- und Grünland 2002	59
9.5.1 Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 bis 2002	60
9.6 Regressionsfunktion für Ackerland	61
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	62
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	62
9.9 Gärtnereiflächen	63
9.10 Wasserflächen	63
10. Schlussbemerkung	64
<u>ANHANG</u>	
A Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	65
B Tabellen- und Grafikverzeichnis	67

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2002 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2002 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 ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und veröffentlicht die Ergebnisse gemeindeweise in 16 verschiedenen Bodenrichtwertkarten.


Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarten erscheinen jährlich.

Mit beiden Erzeugnissen soll der Grundstücksmarkt transparent gestaltet werden.

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

Der **Grundstücksmarktbericht 2002** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 13.03.2003** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.

Kleve den 13.03.2003


Preiß
(Vorsitzender)



Kleve den 13.03.2003


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.

2.2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve (Stand 14.03.2002)

Vorsitzender

Preiß, Helmut

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Stellvertreter

Ermert, Heinrich
Janssen, Wolfgang
Hüttner, Georg

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsoberamtsrat
Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat
Dipl.-Ing., Öffentl. best. Vermessungs-
ingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

van Ackeren, Werner
Baumgärtner, Gerd

Bau.-Ing. Architekt
vereidigter landwirtschaftl. Sachver-
ständiger

Brammen, Gerd
Eck, Andreas
Fehlemann, Otto
Flintrop, Helmut
Forthmann, Hermann
Hout, Hans
Muysers, Heinz
Lukassen, Richard
Schoofs, Heribert
Thelosen, Gerhard
Völling, Klaus
Dr. Wehren, Wilhelm
Zech, Günter

Betriebswirt (grad.)
Immobilienbetriebswirt
Dipl.-Kaufmann
Dr.-Ing., Architekt
Architekt
Dipl.-Ing. Bauunternehmer
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienkaufmann
Bausachverständiger
Dipl.-Ing., Bauunternehmer
Dipl.-Ing. Architekt
Landwirtschaftsdirektor
Dipl.-Ing. Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Drißen, Franz-Josef
Flintrop, Johannes

Steueroberamtsrat
Steueramtsrat

Stellvertreter:

Winterhoff, Hubert
Janssen, Helmut

Steueramtman
Steueroberinspektor

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 bei der Kataster und Vermessungsabteilung Nassauer Allee 15 - 23 47533 Kleve.

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Wilbert, Norbert,
Kreisvermessungsamtsrat

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

Die Geschäftsstelle arbeitet ausschließlich nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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

2.5 Kaufpreissammlung

Eine der Hauptaufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung sowie die Ableitung erforderlicher Daten.

Gemäß § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften aller von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

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

Durch diese Regelung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich, hier im **Kreis Kleve**, umfassend informiert ist.

Die Kaufpreissammlung bildet gleichzeitig auch die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz.

Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses – z.B. an vereidigte Sachverständige – zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

2.6 Verwaltungsgebühren

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 Wertermittlungsstichtagen, 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 (Fläche/Bevölkerung)



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

Grafik 1

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.06.2002

Gemeinde/ Stadt	Fläche km ²	Veränd. zu 12/2000	Wohnbe- völkerung	Veränd. zu 12/2000	Einwohner /km ²
Bedburg-Hau	61,30	0,00	12.463	46	203,3
Emmerich	80,14	0,01	29.101	202	363,1
Geldern	96,88	0,00	33.380	306	344,5
Goch	115,38	0,00	33.133	458	287,2
Issum	54,66	0,00	12.163	70	222,5
Kalkar	88,23	0,00	13.956	317	158,2
Kerken	58,01	0,00	12.685	132	218,7
Kevelaer	100,58	0,00	27.387	327	272,3
Kleve	97,79	0,00	49.066	404	501,7
Kranenburg	76,96	0,00	9.522	240	123,7
Rees	109,63	0,00	22.122	504	201,8
Rheurdt	30,01	0,00	6.505	72	216,8
Straelen	74,07	0,00	15.403	14	208,0
Uedem	60,94	0,00	8.365	35	137,3
Wachtendonk	48,14	0,00	7.658	82	159,1
Weeze	79,49	0,00	10.037	375	126,3
Kreis Kleve	1.232,21	0,01	302.946	3.584	245,9
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290,43	0,00	5.251.119	-3.198	992,6
Nordrhein- Westfalen	34.081,88	0,52	18.060.211	50.346	529,9

Tabelle 1

Gesamtfläche 1.232 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 0,1 % zurückgegangen (2001 war es noch eine Steigerung zum Vorjahr von 0,3 %).

Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,1 % (2001 = 1,6 %) und die Lebenshaltungskosten für einen 4 Personen Haushalt mit mittlerem Einkommen im gleichen Zeitraum um 1,2 % (2001 = 2,3 %).

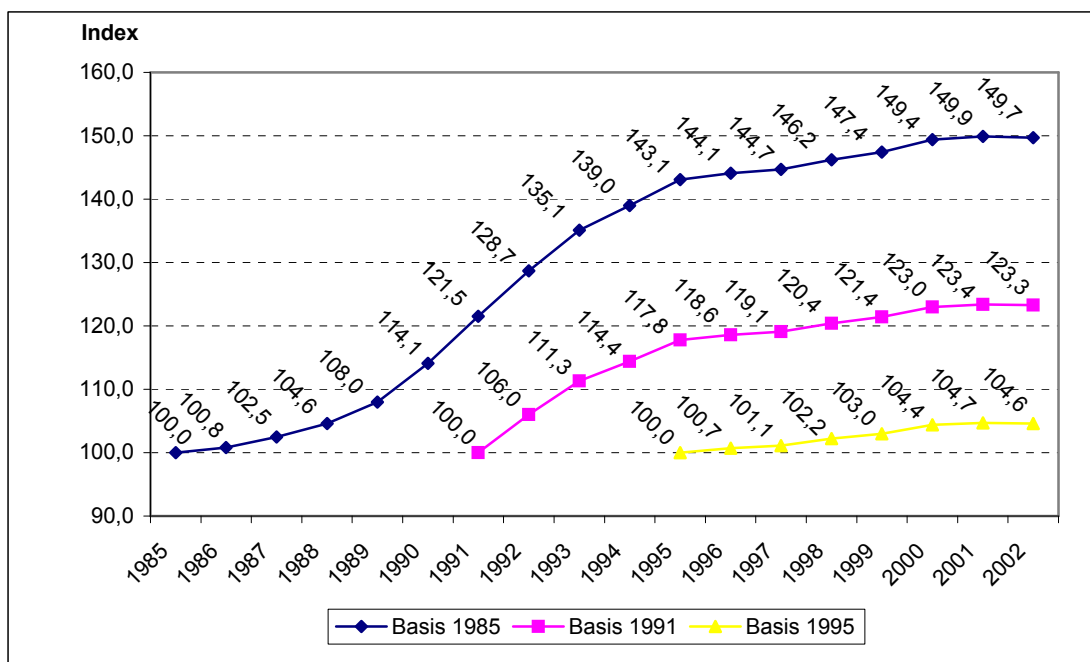
Das Landesamt für Statistik wird ab dem Jahre 2003 nur noch den Index für die **Lebenshaltung aller privaten Haushalte** führen und veröffentlichen. Es wird daher seitens des Landesamtes die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen schon jetzt darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen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

Die Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten in 2002 einen Durchschnittswert von 5,9 %.

Der aktuelle Basiszinssatz steht bei 1,97 % (ehemaliger Diskontzinssatz) und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 3,75 %. Diese sog. Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert und betreffen nur die kurzfristigen Zinsgeschäfte, also Kredite mit Laufzeiten bis zu drei Monaten.

4.1 Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW

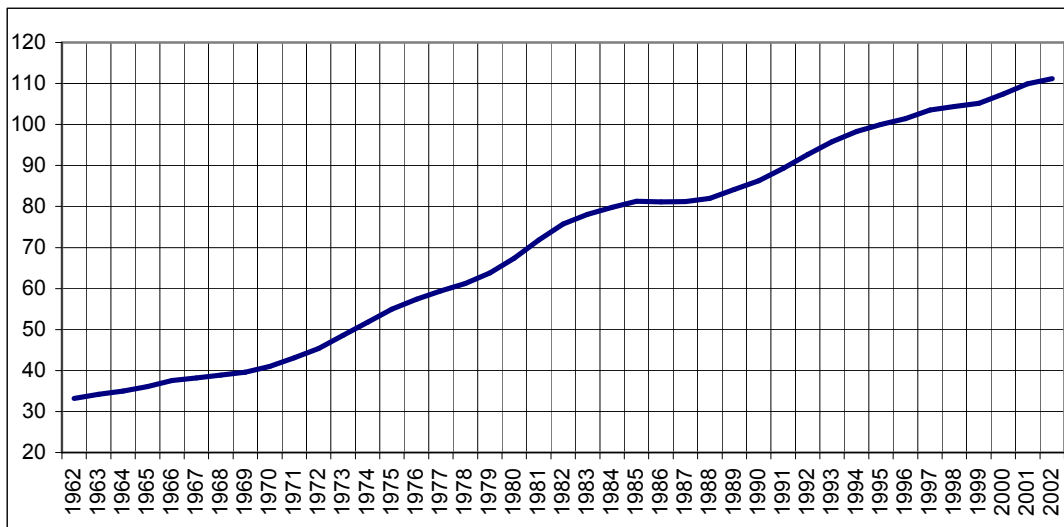
Basisjahr 1985, 1991 und 1995



Grafik 2

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

4.2 Preisindizes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte Basis 1995 = 100

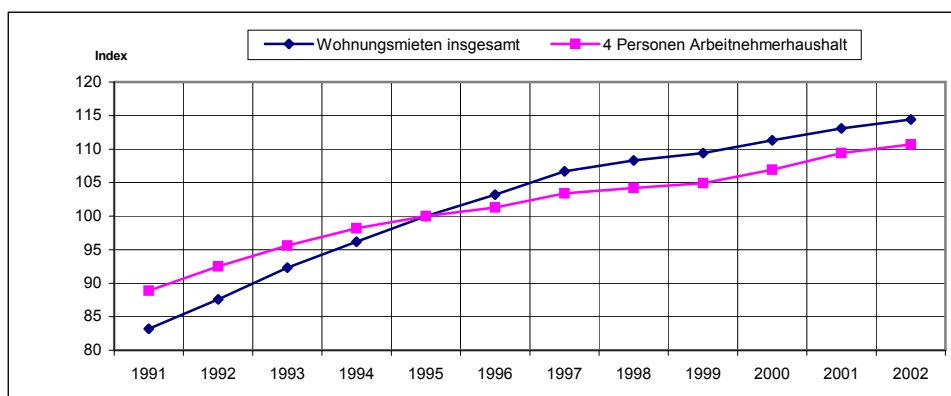


Grafik 3

1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
33,2	34,2	35	36,1	37,6	38,2	38,9	39,6	41	43,1	45,4	48,6	51,8	55	57,4	59,4
1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
61,2	63,8	67,4	71,8	75,7	78,1	79,8	81,3	81,1	81,2	82	84,2	86,3	89,3	92,7	95,8
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002							
98,3	100	101,4	103,5	104,4	105,2	107,4	109,9	111,2							

Tabelle 2

4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung bezogen auf das Basisjahr 1995

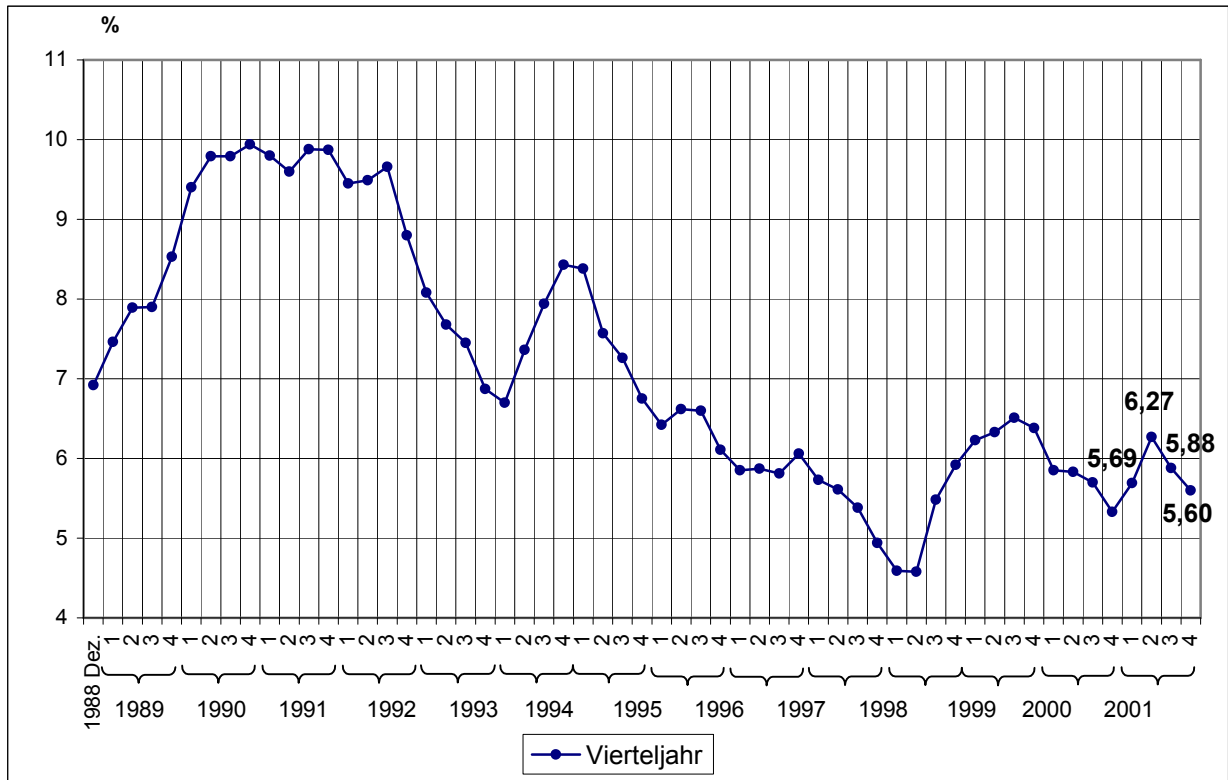


Grafik 4

Jahr	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Wohnungsmieten insgesamt	83,2	87,6	92,3	96,2	100,0	103,2	106,7	108,3	109,4	111,3	113,1	114,7
4 Personen Arbeitnehmerhaushalt	88,9	92,5	95,6	98,2	100,0	101,3	103,4	104,2	104,9	106,9	109,4	110,7

Tabelle 3

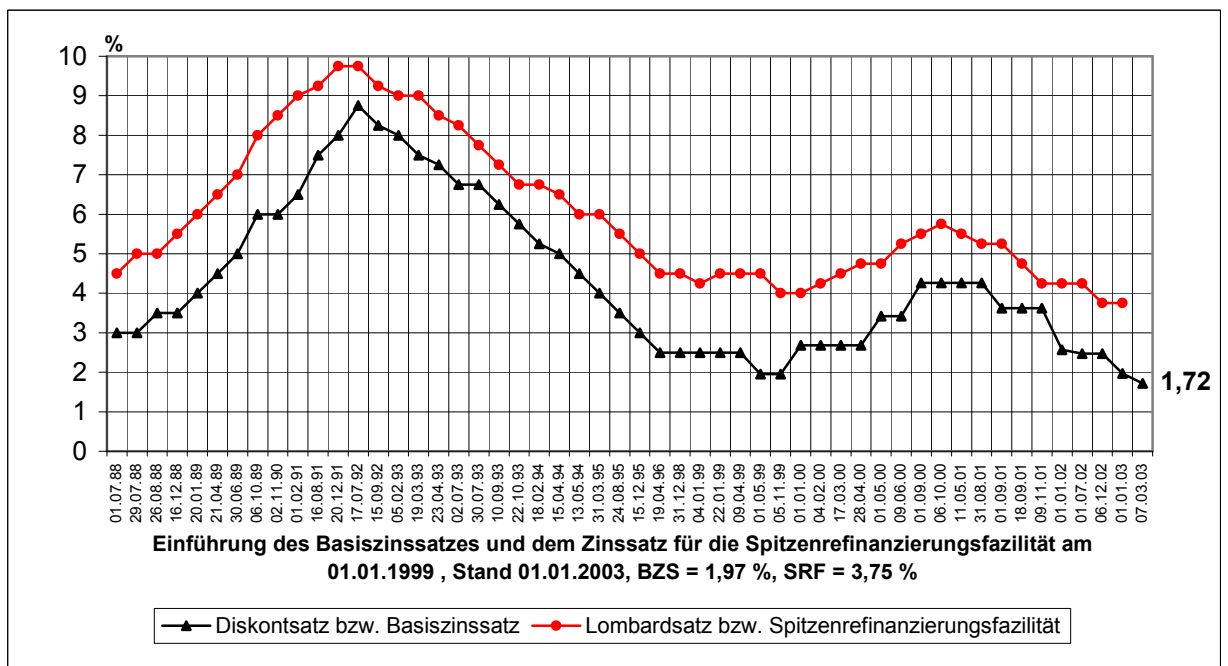
4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



Grafik 5

4.5 Leitzinsentwicklung 1988 – 2003

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Grafik 6

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 4.333 Verträge eingegangen. Ausgewertet wurden letztlich 4.087 Verträge. Der Gesamtumsatz betrug rd. 598 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.

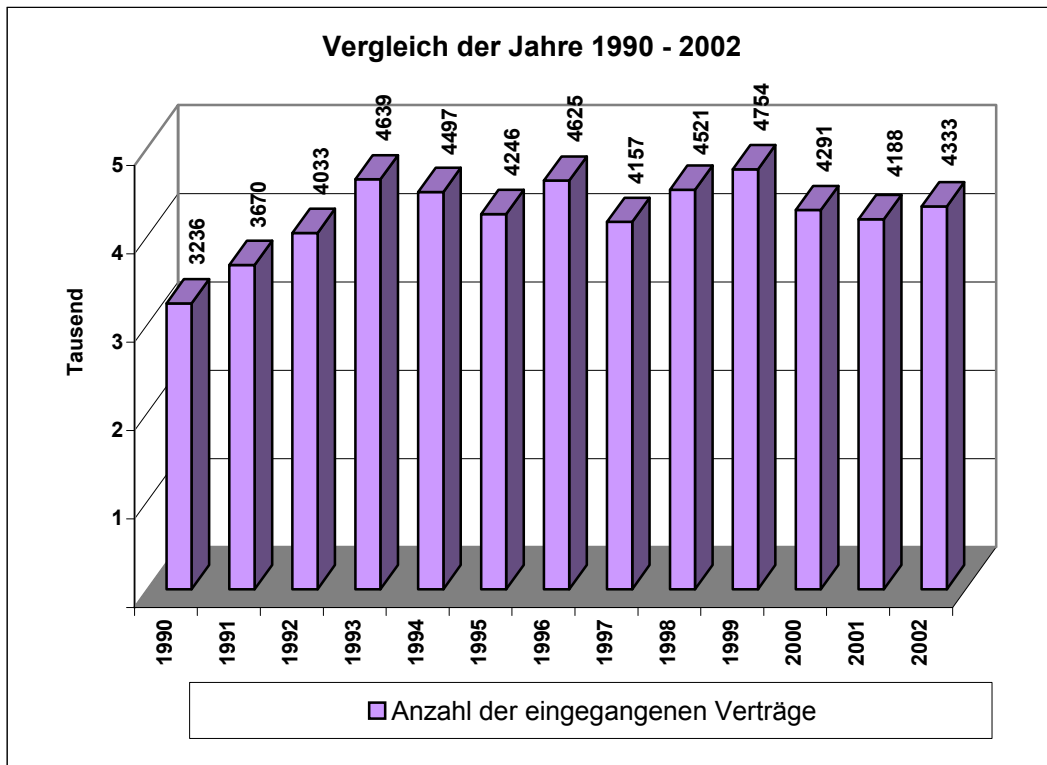
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so dass die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich, Rheurdt zum Südbereich.

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.

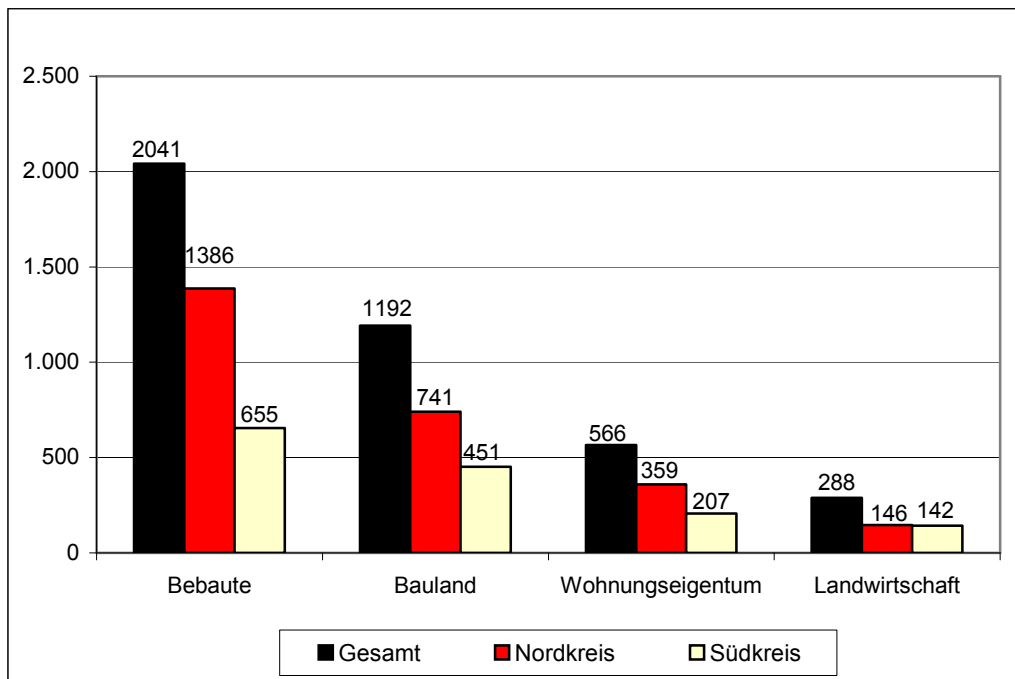
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Gesamtmarkt aufgeschlüsselt nach Anzahl der Kaufverträge und dem Geldumsatz; auch im Vergleich zu den Vorjahren rückblickend bis 1990.

5.3 Gesamtmarkt – Vertragszahlen



Grafik 7

5.3.1 Kaufvertragszahlen 2002 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis



Grafik 8

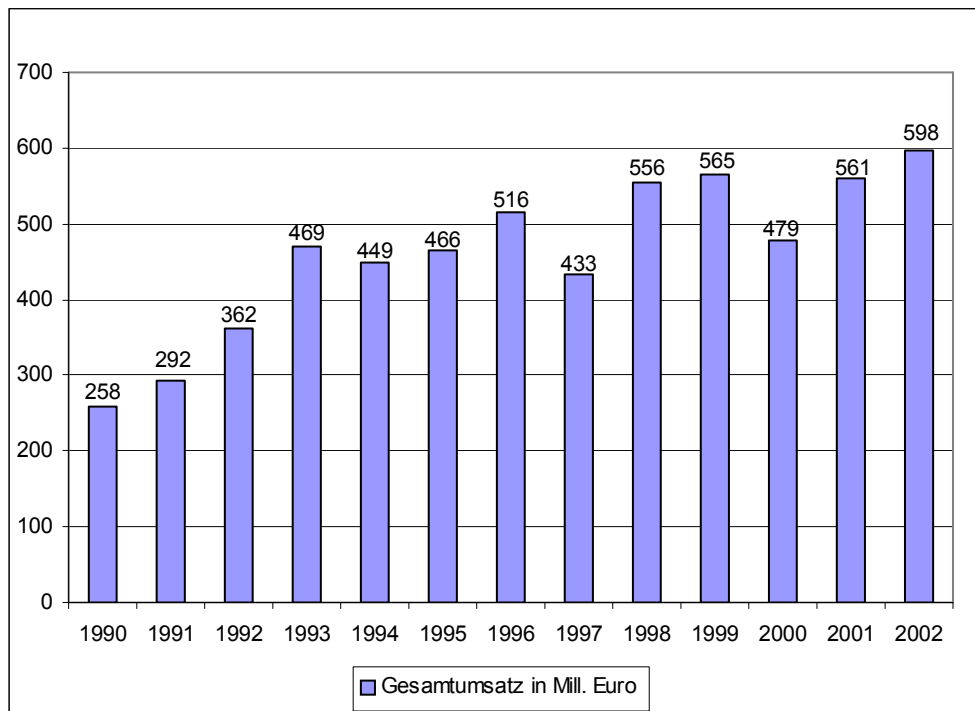
5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte 2002 – aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	Teilmarkt I		Teilmarkt II		Teilmarkt III		Teilmarkt IV		Gesamtmarkt	
	bebaute Grundstücke		Wohn-/Gewerbebauland und sonstige Freiflächen		Wohnungseigentum und Teileigentum		Forst-und Landwirtschaft, Abbauland			
Gemeinde	*	Umsatz Euro	*	Umsatz Euro	*	Umsatz Euro	*	Umsatz Euro	*	Umsatz Euro
Bedburg-Hau	88	14.064.599	109	3.333.212	19	3.642.512	8	355.871	224	21.396.194
Emmerich	294	58.444.248	156	9.161.260	85	8.605.140	24	4.672.734	559	80.883.382
Goch	285	50.655.052	91	8.619.511	34	3.566.008	24	1.665.969	434	64.506.540
Kalkar	94	15.792.656	65	2.292.899	13	1.246.447	17	1.395.845	189	20.727.847
Kleve	328	95.161.555	121	12.857.471	129	13.054.478	16	1.122.264	594	122.195.768
Kranenburg	112	26.346.825	77	4.048.721	33	3.239.582	12	645.916	234	34.281.044
Rees	131	26.980.553	101	10.904.239	43	3.920.134	34	4.591.815	309	46.396.741
Uedem	54	12.381.792	21	935.323	3	273.275	11	848.088	89	14.438.478
Summe Nord	1386	299.827.280	741	52.152.636	359	37.547.576	146	15.298.502	2.632	404.825.994
Geldern	158	28.512.050	139	7.949.462	48	5.095.809	17	993.593	362	42.550.914
Issum	68	15.945.023	22	1.737.978	17	1.892.378	20	2.533.831	127	22.109.210
Kerken	72	12.265.675	57	4.295.553	19	1.916.190	19	817.464	167	19.294.882
Kevelaer	170	27.494.614	88	3.874.635	46	4.682.840	16	2.199.401	320	38.251.490
Rheurdt	31	7.621.175	33	2.121.291	10	1.319.500	3	211.628	77	11.273.594
Straelen	74	13.958.500	27	2.984.417	17	2.465.079	21	1.286.393	139	20.694.389
Wachtendonk	36	8.243.910	48	2.947.308	4	395.001	18	2.563.236	106	14.149.455
Weeze	46	7.916.859	37	919.749	46	2.915.470	28	13.025.868	157	24.777.946
Summe Süd	655	121.957.806	451	26.830.393	207	20.682.267	142	23.631.414	1.455	193.101.880
Kreis Kleve	2041	421.785.086	1192	78.983.029	566	58.229.843	288	38.929.916	4.087	597.927.874

* Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

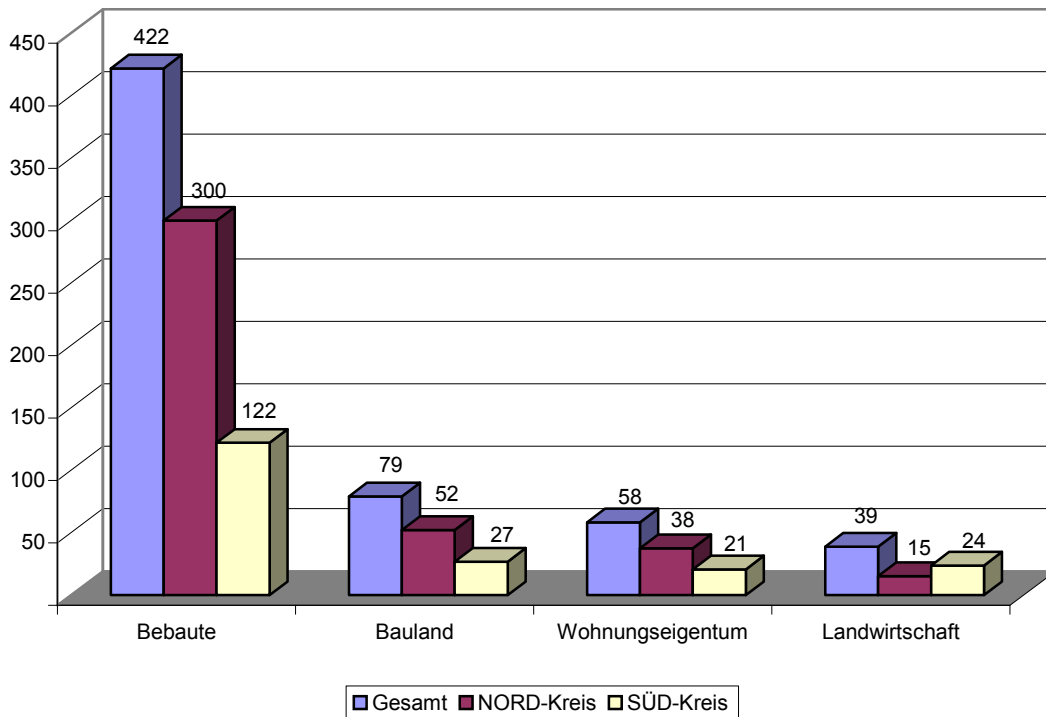
Tabelle 4

5.5 Gesamtmarkt - Umsatzzahlen von 1990-2002



Grafik 9

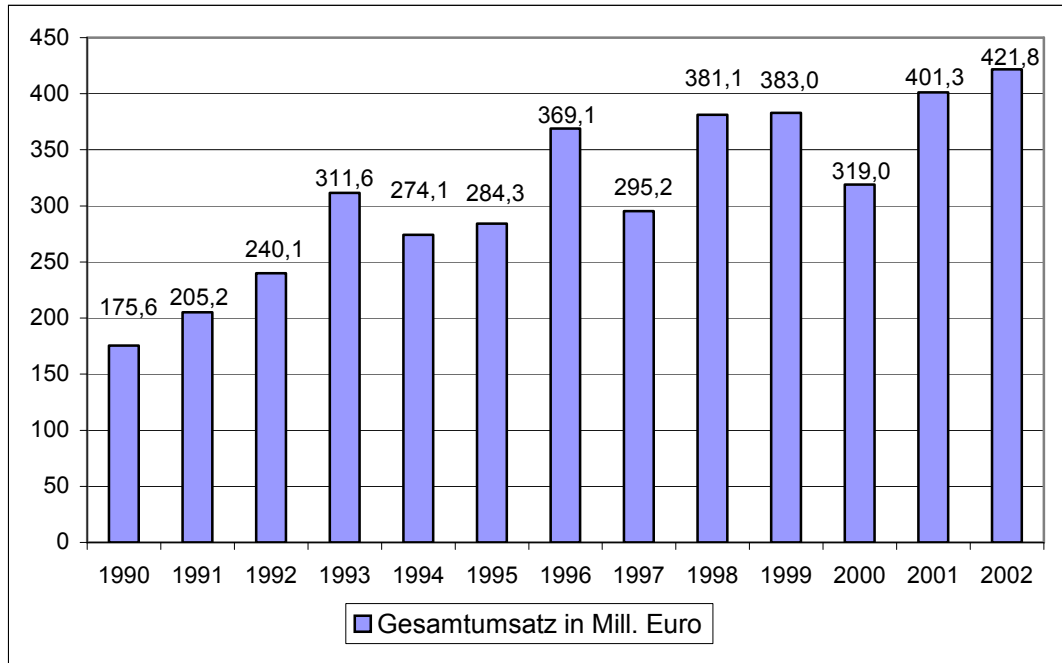
5.5.1 Gesamtumsatz 2002 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis



Grafik 10

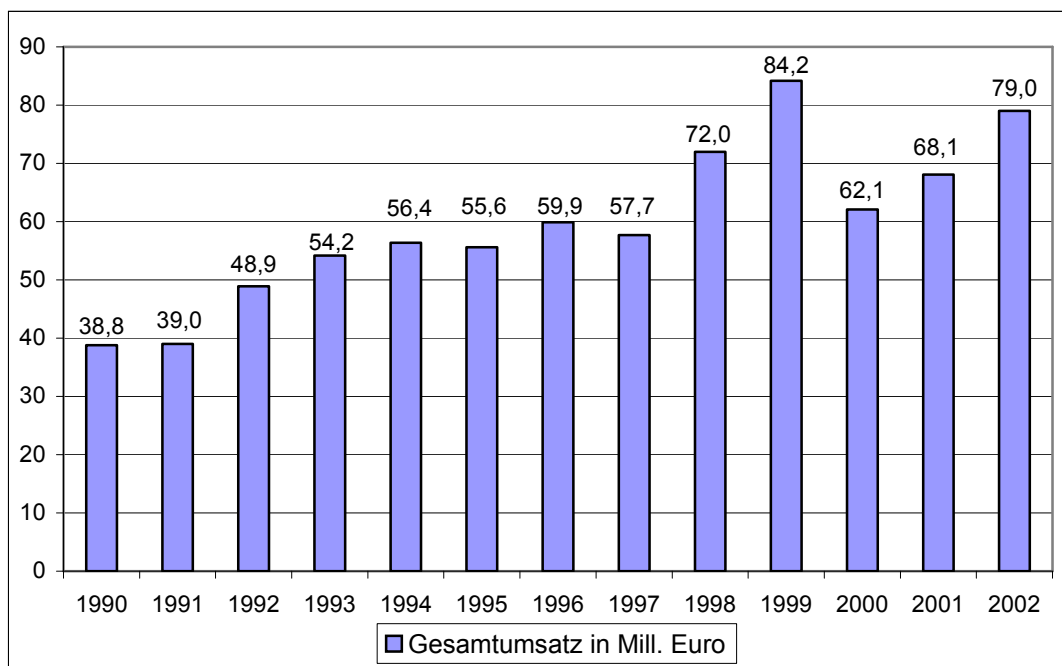
5.6 Umsätze der Jahre 1990-2002 gegliedert nach den Teilmärkten I-IV

Teilmarkt I – bebaute Grundstücke



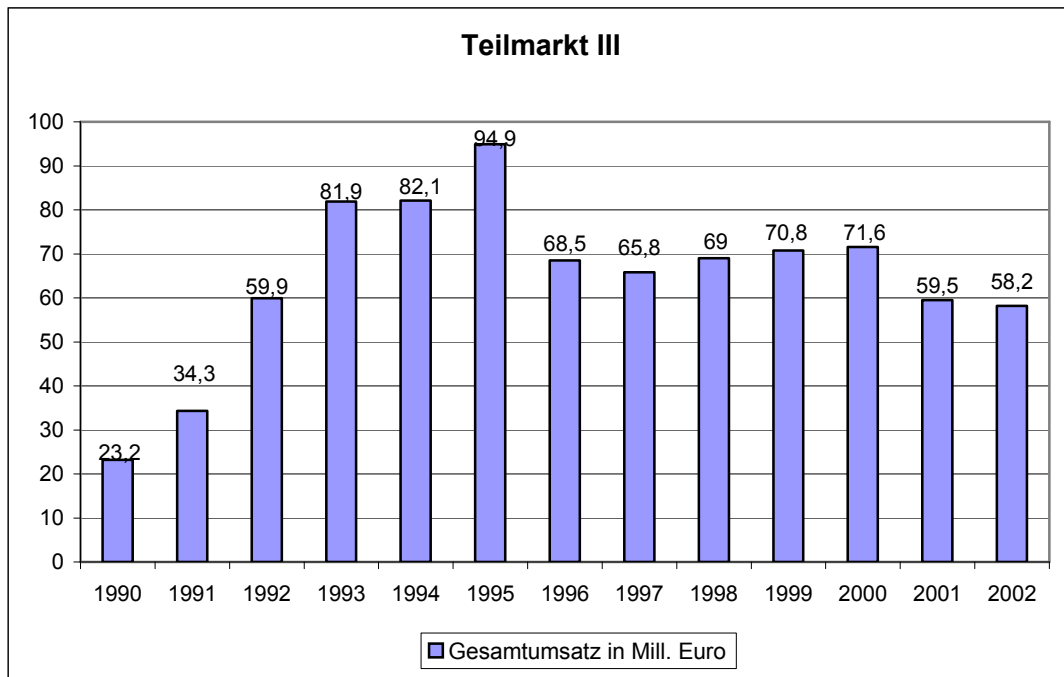
Grafik 11

Teilmarkt II – unbebaute Grundstücke



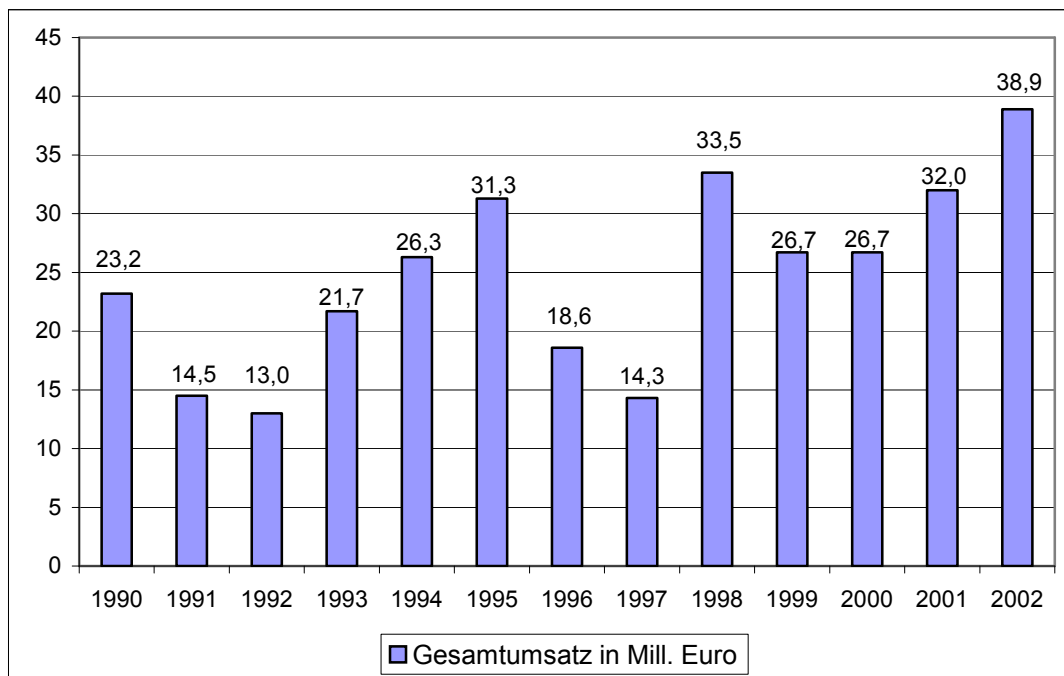
Grafik 12

Teilmarkt III – Wohn- u. Teileigentum



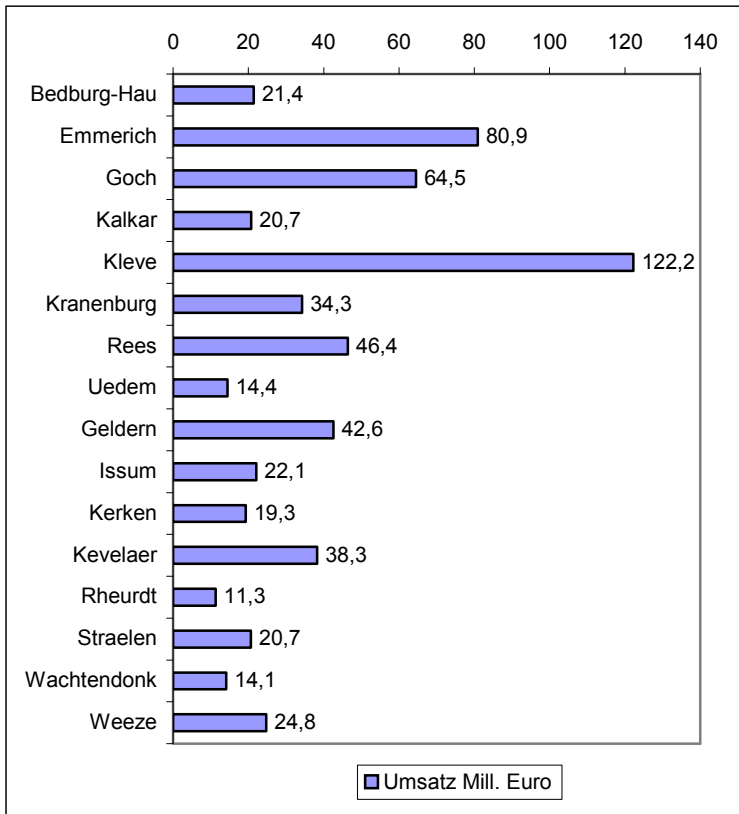
Grafik 13

Teilmarkt IV – Land- u. Forstwirtschaftsflächen

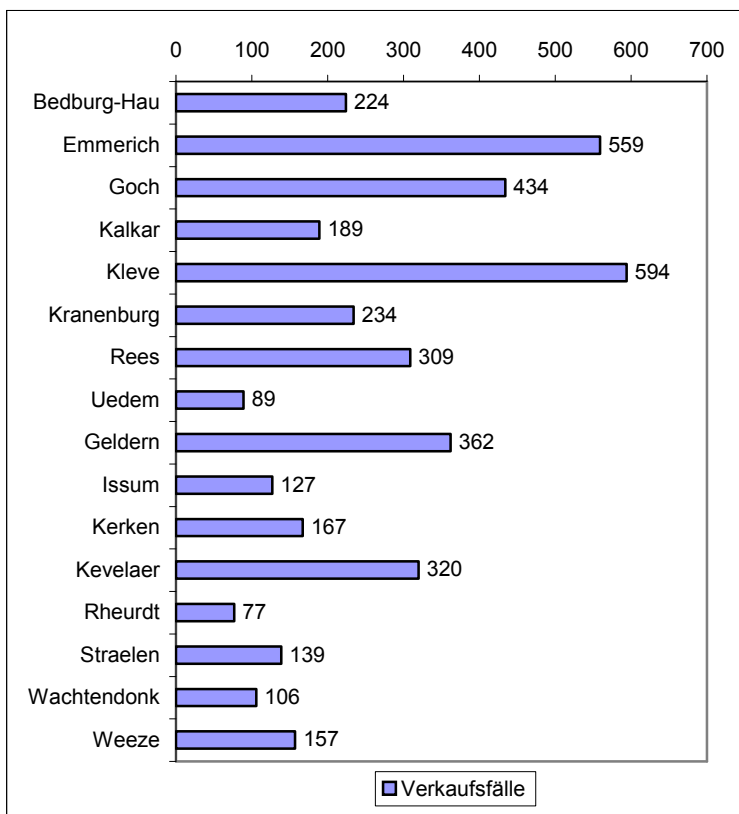


Grafik 14

5.7 Gesamtmarkt – Teilmärkte I - IV
598 Millionen EUR Gesamtumsatz in 2002



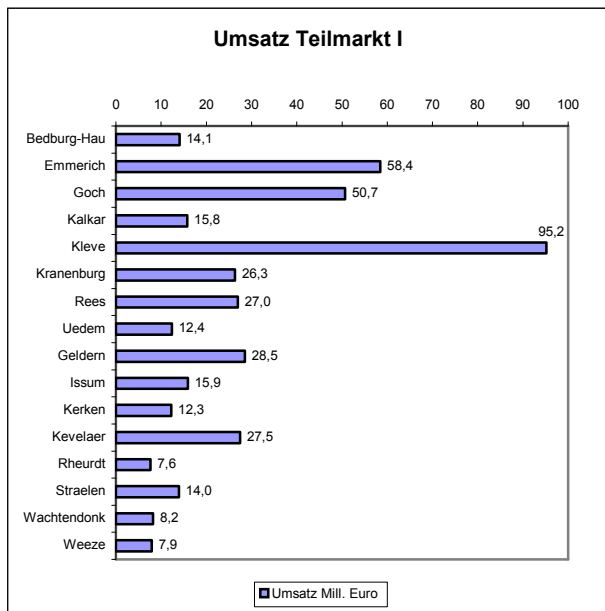
Grafik 15



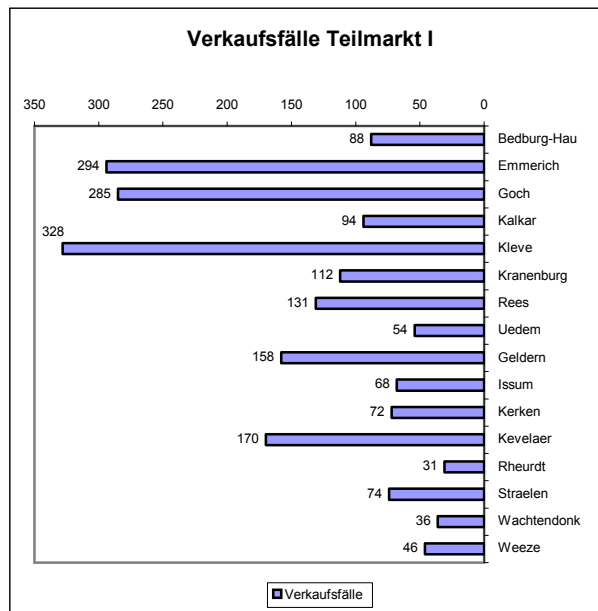
Grafik 16

5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2002 gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV

Teilmarkt I – bebaute Grundstücke

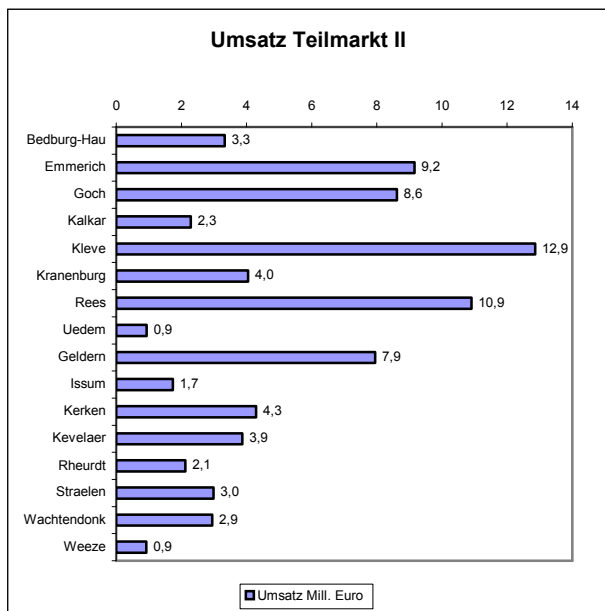


Grafik 17

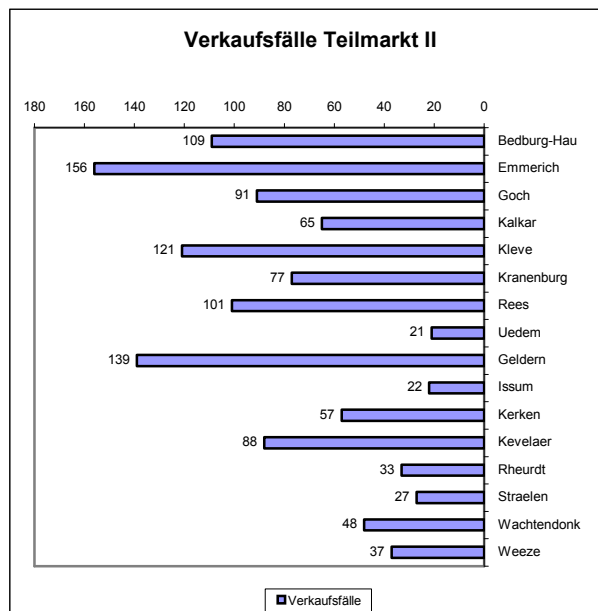


Grafik 18

Teilmarkt II – unbebaute Grundstücke



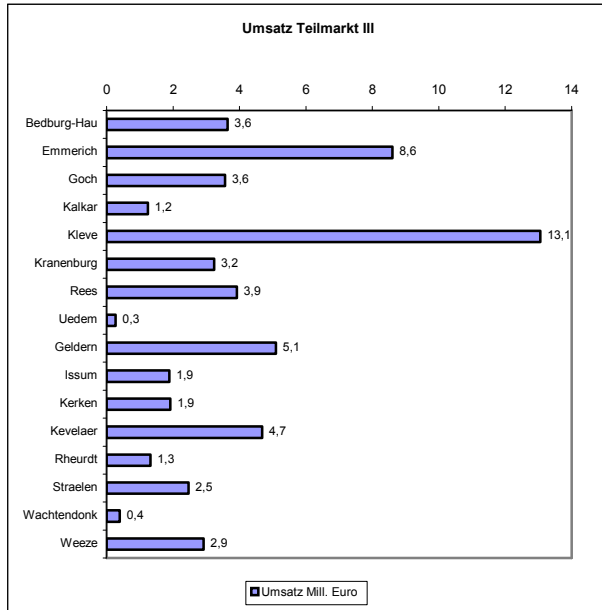
Grafik 19



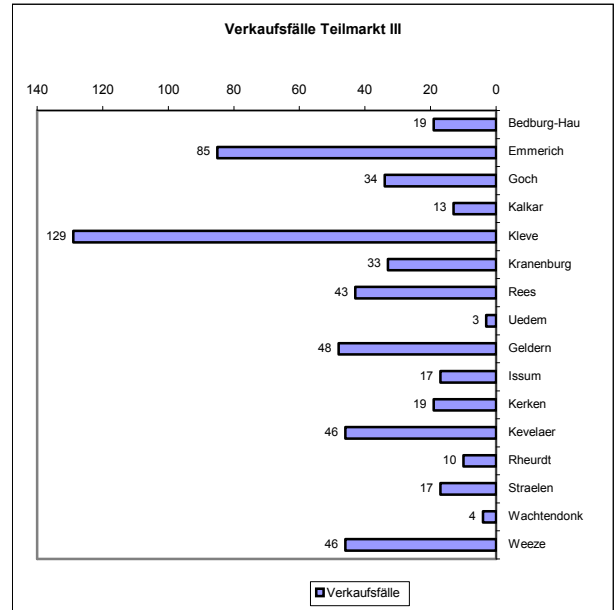
Grafik 20

Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2002, gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV

Teilmarkt III – Wohn- u. Teileigentum

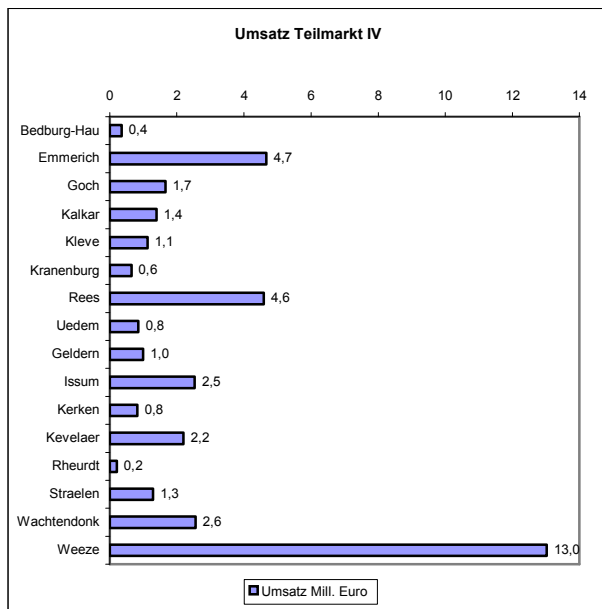


Grafik 21

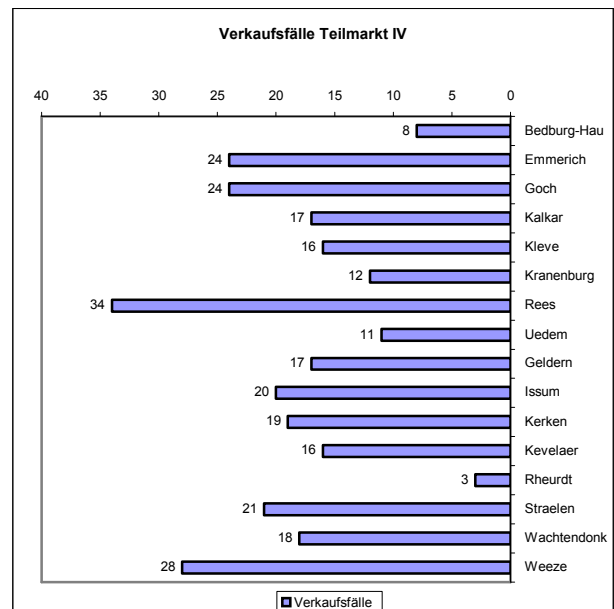


Grafik 22

Teilmarkt IV – Land- u. Forstwirtschaftsflächen



Grafik 23



Grafik 24

6. Teilmarkt I – bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat dieser Teilmarkt einen weiteren Umsatzzuwachs von rd. 5 % zu verzeichnen. Die Verkaufszahlen gingen hingegen um rd. 1 % zurück. 50 % aller Verkaufsfälle bezogen sich auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Weitere 30 % der Verkaufsfälle auf freistehende Einfamilienhäuser. Der Rest verteilt sich auf Gewerbeobjekte mit 1,9 %; Mehrfamilienhäuser mit 2,6 %, Wohn- und Geschäftshäuser mit 3,3 %; landwirtschaftliche Hof- und Katstellen mit 6,5 % und sonstige Objekte.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor am gefragtesten. Der Kaufpreis für eine neue Doppelhaushälfte einschließlich Keller, Grundstück und Garage beträgt für 2002 im Nordkreis rd. 179.000,-- EUR (2001 = 181.000,-- EUR), im Südkreis 226.000,-- EUR (2001 = 216.000,-- EUR), was einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 6,6 % entspricht.

Demnach wäre die Doppelhaushälfte im Nordkreis billiger geworden. Das ist jedoch nicht der Fall, da die Wohnfläche um rd. 8 m² kleiner und der Bruttorauminhalt um rd. 30 m³ geringer ausfiel. Bei gleichen Wertverhältnissen ist die Doppelhaushälfte dann im Prinzip rd. 3 % teurer geworden.

Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle entspricht wie in den Vorjahren rund 20 %.

Regionale Unterschiede gibt es auch in den Baukosten. So beträgt der durchschnittlich ermittelte Kubikmeterpreis im Nordkreis für Doppelhaushälften mit Keller inklusiv Baunebenkosten rd. 242,-- EUR, während er im Südkreis bei 270,-- EUR/m³ liegt.

Für eine Doppelhaushälfte mit Keller und Garage, mit einer durchschnittlich ermittelten Wohnfläche von 110 m², eines durchschnittlichen Bruttorauminhaltes (Bauvolumen) von 642 m³, und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 322 m² musste man im Kreis Kleve in 2002 rd. 199.600,-- EUR bezahlen.

Der Neubau von Doppelhaushälften **ohne Keller** ist ebenfalls weiter stark gefragt. Sie kostet im Durchschnitt 30.000,-- EUR weniger als eine Doppelhaushälfte mit Keller, was wiederum einer Kostenersparnis von 15 % entspricht.

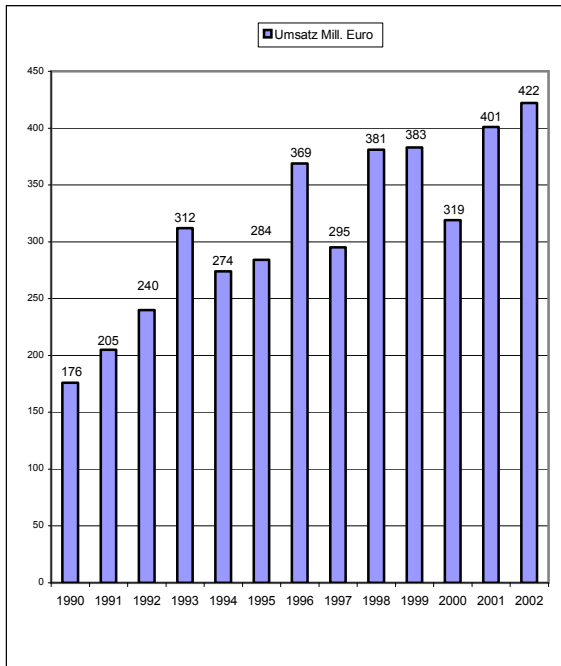
Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt rd. 315 m² (2001 = 311 m²), und fällt damit um ca. 1,3 % größer aus gegenüber 2001. In der Tabelle auf Seite 28 sind die vorgenannten Daten nochmals alle zusammengefasst.

Das neue Reihenhaus ohne Keller wird im Schnitt ca. 7 % günstiger als die Doppelhaushälfte ohne Keller am Markt angeboten.

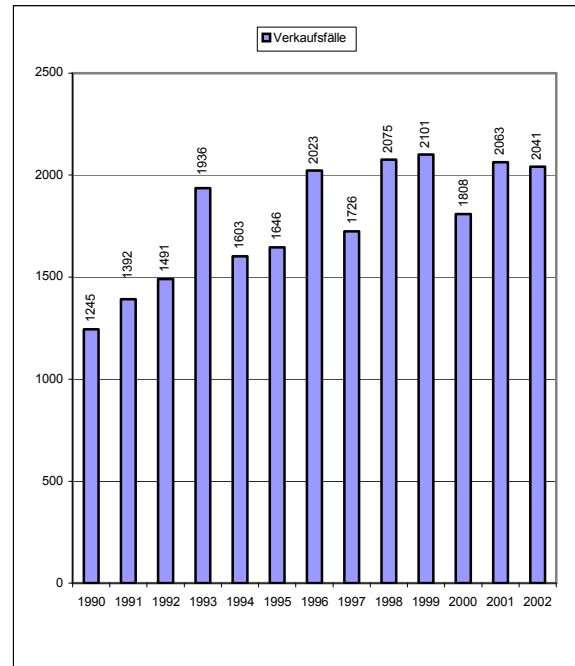
Entgegen den Marktberichten der Vorjahre gibt es für gebrauchte gleichartige Objekte nicht mehr das so große Süd-/Nordgefälle. Die Preisdifferenz beträgt in 2002 nur noch rd. 10 % und hat sich somit halbiert.

Ca. 17,5 % der Käufer von bebauten Liegenschaften kamen aus den Niederlanden, womit dieser Käuferanteil gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % zugenommen hat. Weitere 8 % kamen aus dem Ruhrgebiet (in 2001 gleicher Prozentanteil).

6.2 Umsatz und Verkaufsfälle 1990 - 2002

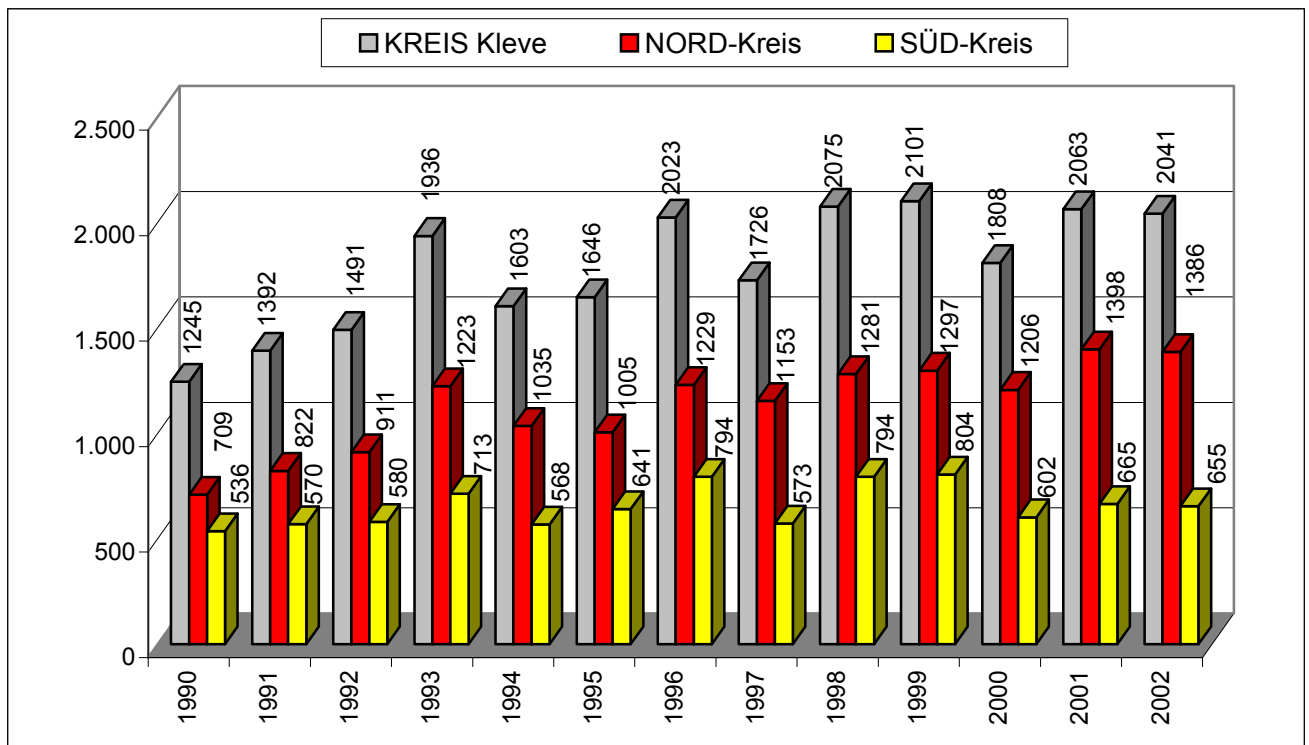


Grafik 25



Grafik 26

6.2.1 Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis



Grafik 27

6.3 Durchschnittswerte für Doppelhaushälften Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

Doppelhaushälften mit Keller, Baujahr 2002

	1	2	3	4	5	6	7	8
Gemeinden	*	Ø für DHH Euro	Grundstück qm	Wohnfläche qm	Baukosten Euro/cbm	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten Euro/qm	Baukosten Euro/qm
Bedburg-Hau	2	170.126,00	439	107	282	531		1.589,96
Emmerich	3	187.550,00	256	103	245	622		1.820,87
Goch	14	171.348,00	314	104	236	589		1.647,58
Kalkar	2	176.000,00	287	110	231	657		1.600,00
Kleve	1	189.560,00	358	106	208	694		1.788,30
Kranenburg	2	233.350,00	380	112	265	706		2.092,83
Rees	0							
Uedem	2	173.775,00	261	107	235	623		1.624,07
Nord-Kreis	26	179.137,00	317	106	242	609	1.396,95	1.697,98
Geldern	2	184.065,00	358	108	225	687		1.712,23
Issum	0							
Kerken	3	239.773,00	395	116	279	667		2.061,68
Kevelaer	0							
Rheurdt	1	215.480,00	231	108	257	692		1.995,19
Straelen	7	235.738,00	332	122	269	713		1.930,70
Wachtendonk	7	222.537,00	299	115	282	666		1.940,17
Weeze	0							
Süd-Kreis	20	226.293,00	328	117	270	686	1.589,87	1.942,43
Kreis-Kleve	46	199.639,61	322	110	254	642	1.480,75	1.810,25

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

Tabelle 5

Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2002

	1	2	3	4	5	6	7	8
Gemeinden	*	Ø für DHH Euro	Grundstück qm	Wohnfläche qm	Baukosten Euro/cbm	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten Euro/qm	Baukosten Euro/qm
Bedburg-Hau	12	148.528,00	342	104	308	446		1.429,53
Emmerich	24	166.852,00	305	107	301	458		1.555,00
Goch	11	164.145,00	301	110	270	496		1.497,67
Kalkar	1	180.000,00	281	114	270	570		1.578,95
Kleve	12	184.851,00	353	118	292	519		1.566,53
Kranenburg	1	170.000,00	318	109	295	455		1.559,63
Rees	17	160.148,00	312	103	290	454		1.548,82
Uedem	2	148.215,00	259	107	247	510		1.385,19
Nord-Kreis	80	164.745,00	317	108	292	472	1.276,15	1.525,42
Geldern	3	188.637,00	307	125	278	524		1.509,10
Issum	1	197.000,00	369	130	251	550		1.515,38
Kerken	1	202.900,00	323	125	242	640		1.623,20
Kevelaer	19	173.583,00	285	116	275	511		1.491,26
Rheurdt	1	212.500,00	302	129	283	550		1.647,29
Straelen	2	203.737,00	425	109	293	508		1.869,15
Wachtendonk	1	223.460,00	257	100	390	573		2.234,60
Weeze	0							
Süd-Kreis	28	182.405,00	301	117	279	522	1.240,53	1.553,71
Kreis-Kleve	108	169.323,52	313	110	289	485	1.267,46	1.533,21

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

Tabelle 6

6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden

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, Griethausen, 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

Tabelle 7

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. 16 % zu verzeichnen und das gilt gleichermaßen für den Nord- und Südkreis.

Wohnbauland

Rein auf den Wohnbaulandmarkt bezogen zeigt sich ein Umsatzplus von 25 % und ein Flächenzugang von 16 %, der vorrangig aus den Veränderungen im Südkreis resultiert. Die Angaben auf der nachfolgenden Seite in Tabelle 8 machen die Veränderungen zu 2001 deutlich.

Auffallend wieder der starke Markteinfluss der Niederländer im nördlichen Kreisgebiet, vor allem im Raum Kranenburg (Marktanteil 32 %), Emmerich (21 %) und Kleve (9 %). Dies hat in den einzelnen Gemeinden im Einzelfall zu Bodenpreissteigerungen von bis zu 40 % geführt.

Der Wohnbaulandmarkt wird zunehmender auch durch kommunale Aktivitäten bestimmt. Die kommunalen Verkaufspreise liegen dafür teilweise bis zu 20 % unter dem Preis der Privatanbieter. In der Bodenrichtwertkarte wurden deshalb die Gebiete mit überwiegend kommunalen Verkaufsanteil besonders gekennzeichnet, indem die Richtwerte das Zusatzsymbol (*) erhielten.

Die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr betrug in 2002 für Wohnbaulandflächen 4,8 % (in den Nordgemeinden 6,5 %; in den Südgemeinden 1,5 %).

Die Entwicklung der Bodenpreise von 1990 bis aktuell lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen. Dies ist auf Seite 33 in Form eines Tabellenachweises und als grafische Darstellung geschehen.

Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland ist ein deutlicher Umsatz- und Flächenrückgang zu verzeichnen, wobei dieser fast komplett auf den starken Rückgang im Südkreis zurückzuführen ist. Diese Aussage ist in Tabelle 11 sowie in Grafik 34 und Grafik 35 auf Seite 40 anschaulich nachvollziehbar.

Nach wie vor resultiert ein großer Anteil der Richtwerte vorrangig aus Veräußerungen der Städte und Gemeinden, die mit Landessubventionen noch bezuschusst waren. Es zeichnet sich aber auch hier nach jahrelang, relativ konstanten Werten eine Veränderung ab. Ausbleibende Subventionen für Neuausweisungen von Gewerbebaulandflächen lassen die Preise erkennbar anziehen.

Der Durchschnittswert im Nordkreis beträgt nunmehr rd. 28,-- EUR/m², im Südkreis rd. 25,-- EUR/m². Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.

7.2 Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2002

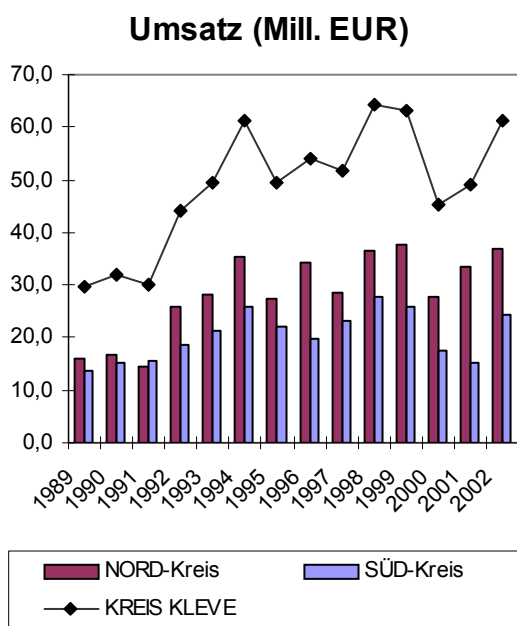
Gemeinde	*	Umsatz (U) Euro	Fläche ha	U:F EUR/m ²	EUR/m ² Vergleich mit 2001	* 2001
Bedburg-Hau	95	4.180.021	4,9441	84,55	82,70	47
Emmerich	118	7.279.437	6,9581	104,62	113,53	89
Goch	59	3.795.260	3,9002	97,31	90,32	88
Kalkar	52	2.086.034	2,4886	83,82	81,34	56
Kleve	94	10.597.520	9,7475	108,72	102,10	92
Kranenburg	58	3.899.966	3,4471	113,14	97,49	73
Rees	67	4.295.189	4,0435	106,22	101,61	70
Uedem	15	755.205	0,7919	95,37	89,00	14
Summe NORD-Kreis	558	36.888.631	36,3210	101,56		
<i>Vergleich 2001</i>	<i>529</i>	<i>33.580.845</i>	<i>34,4001</i>			
<hr/>						
Geldern	124	7.984.324	6,1267	130,32	116,87	95
Issum	18	1.671.703	1,1495	145,43	165,39	17
Kerken	46	4.051.782	2,6164	154,86	140,48	19
Kevelaer	69	3.866.803	3,3075	116,91	108,51	62
Rheurdt	29	2.042.988	1,4778	138,25	143,33	13
Straelen	17	1.419.607	0,9213	154,09	146,41	15
Wachtendonk	29	2.395.823	1,6914	141,65	150,76	3
Weeze	25	976.404	1,2075	80,86	68,70	12
Summe SÜD-Kreis	357	24.409.434	18,4981	131,96		
<i>Vergleich 2001</i>	<i>236</i>	<i>15.413.991</i>	<i>12,7767</i>	<i>120,64</i>		
<hr/>						
Summe KREIS KLEVE	915	61.298.064	54,8191	111,82		
<i>Vergleich 2001</i>	<i>765</i>	<i>48.994.836</i>	<i>47,1768</i>	<i>103,85</i>		

* Anzahl der Kaufverträge

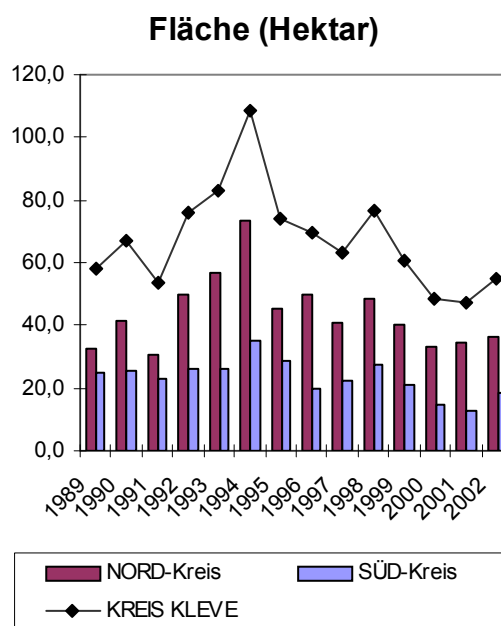
Mit Wohnbauland sind alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Erbbaurechtsgrundstücke, Garagengrundstücke, Aussenbereichsanlagen als Satzungsgebiet sowie Wochenendhausgrundstücke einbezogen.

Tabelle 8

7.3 Umsatz und Flächenanteile als Grafik



Grafik 28

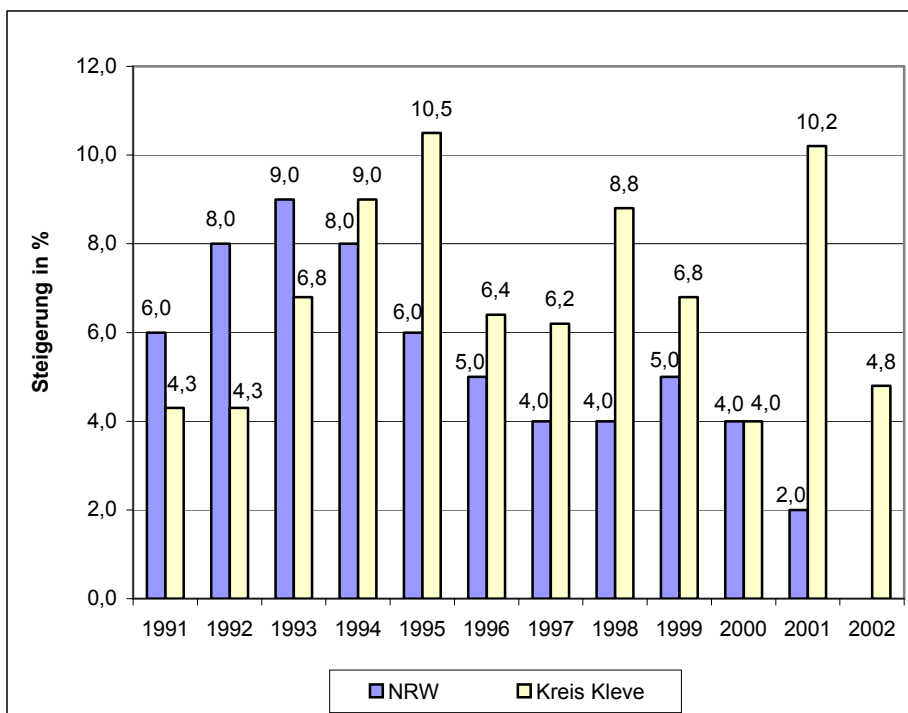


Grafik 29

7.4 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2002

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

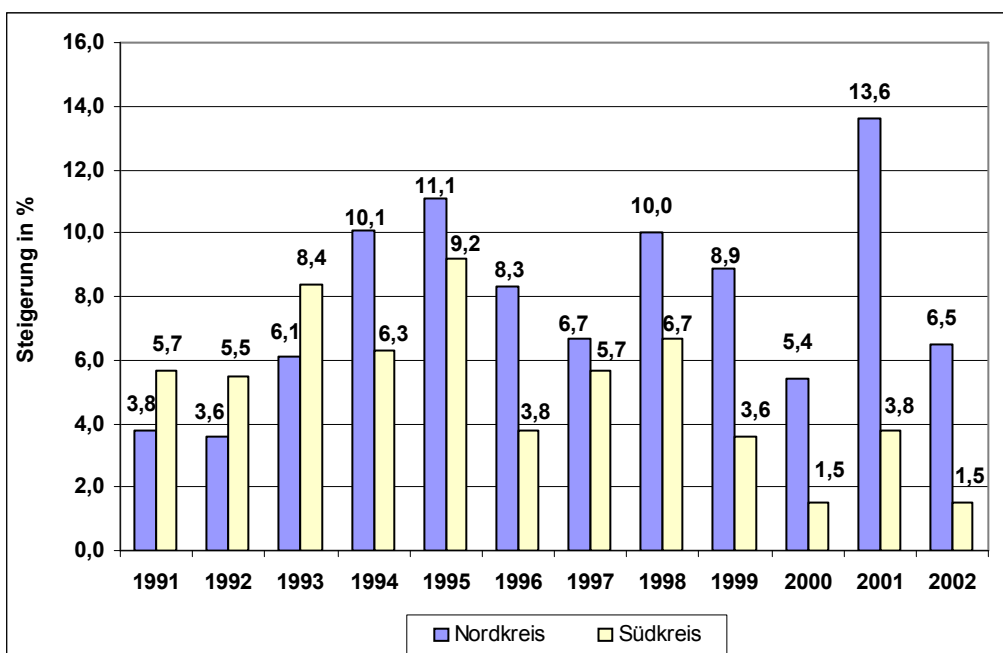


Grafik 30

7.4.1 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

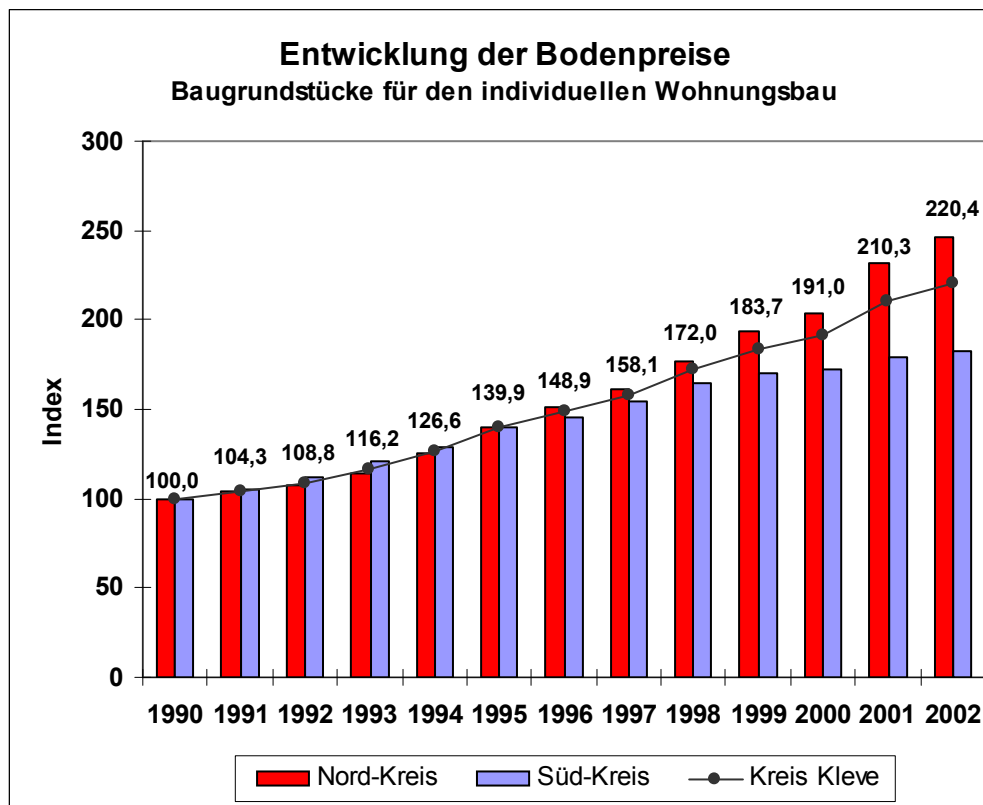


Grafik 31

7.4.2 Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Kreis Kleve	100,0 47,6 €/qm	104,3	108,8	116,2	126,6	139,9	148,9	158,1	172	183,7	191	210,3	220,4
Nord-Kreis	100,0 40,7 €/qm	103,8	107,5	114,1	125,6	139,6	151,1	161,3	177,4	193,2	203,6	231,3	246,3
Süd-Kreis	100,0 58,8 €/qm	105,7	111,5	120,9	128,5	140,3	145,6	154	164,3	170,2	172,8	179,4	182,1

Tabelle 9



Grafik 32

7.5 Allgemeine Information zu den Bodenrichtwerten

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 für 2002 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 355 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 272 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 35 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 25 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 7 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 6 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für landwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für forstwirtschaftliche Flächen
- 4 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Wasserflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Abbauland

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als erschließungsbeitragsfreie Werte ermittelt und auch veröffentlicht.

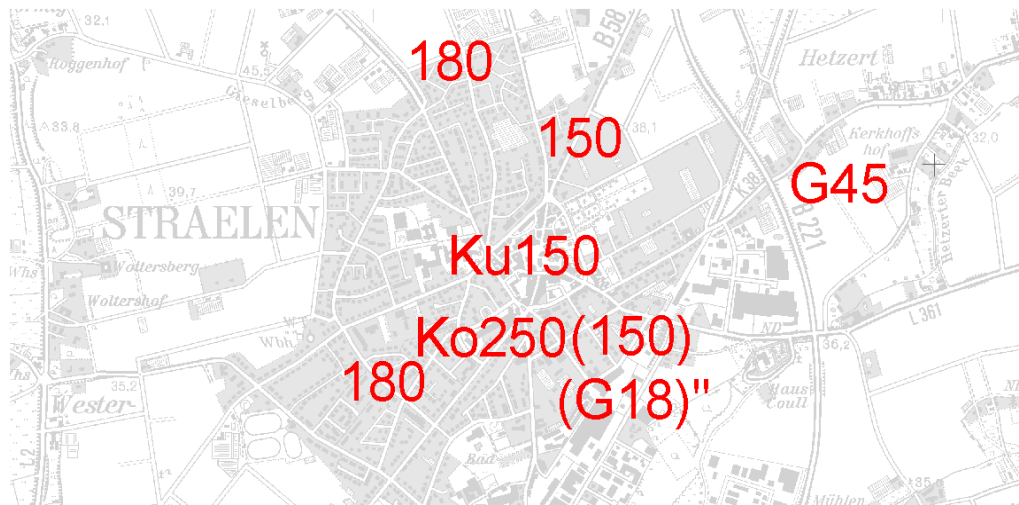
Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind.

Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden 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.

7.5.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen



Grafik 33

Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in Euro je m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen **Erschließungsbeiträge** für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 10,-- EUR bis 35,-- EUR/m² betragen – **sind enthalten**.

Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben	Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m ² ; Grundstückstiefe um 35 m.
mit >K ₀ <	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.
Mit >K _U <	Kernrandlage
Werte in (...)	Richtwerte, im Jahr 2002 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch nach Überprüfung ggf. angepasst.
mit >G<	gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.
mit >S<	Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)
mit >TG<	Gewerbe-„tertiäre Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handelsnutzung)
mit >"<	überwiegend kommunale Verkäufe.
1000 qm	durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert.

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

7.6 Anliegerbeiträge, Kanalanschlussbeiträge (KAB) + Kanalanschlusskosten (KAK) + Erschließungsbeiträge (EB)

Gemeinde	KAB	Zusatz	EUR/m ²	EB (EUR/m ²)	
				von	bis
Bedburg-Hau	6,00 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 4,50 Regenwasserkanal 1,50	10,00	25,00 Durchschnitt 15,00
KAK: in KAB enthalten					
Emmerich	3,60 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 2,50 Regenwasserkanal 1,10	10,00	40,00 Durchschnitt 22,50
KAK: z. T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen					
Goch	5,63 EUR/m ² + 25 % + 50 %	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,07	15,00	20,00 Durchschnitt 17,50
KAK: Einzelmaßnahmen					
	Mischwasserkanal	199,40 EUR/lfdm.	im Zuge von Erschließungsmaßnahmen		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	wird nach festen Beitragssätzen Bemessen (Höhe wird noch beschlossen)	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 80 % Regenwasserkanal	14,00	18,00 Durchschnitt 16,00
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Kleve	4,09 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 2,86 Regenwasserkanal 1,23	12,00	25,00 Durchschnitt 15,00
KAK: in KAB enthalten					
Kranenburg	6,65 EUR/m ² * 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 5,12 Regenwasserkanal	12,00	17,00 Durchschnitt 14,50
KAK: in KAB enthalten					
Rees	5,50 EUR/m ² + 20 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,68	12,00	25,00 Durchschnitt 15,00
KAK: nach tatsächlichen Kosten					
Uedem	4,09 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Mischwasserkanal 4,09	10,00	15,00 Durchschnitt 12,50
KAK: Mischsystem 122,71 EUR/lfdm.					
Geldern	6,13 EUR/m ² + 25 % + 50 %	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,73 Regenwasserkanal 2,40	25,56	30,68 Durchschnitt 28,12
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Issum	4,60 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,32 Regenwasserkanal 1,28	12,00	30,00 Durchschnitt 20,00
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Kerken	7,34 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 6,04 Regenwasserkanal 1,80	15,34	20,45 Durchschnitt 17,90
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Kevelaer	5,62 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,78 Regenwasserkanal 1,84	17,90	29,00 Durchschnitt 23,50
KAK: 133,00 EUR/lfdm. bei Mischsystem; 184,00 EUR/lfdm. bei Trennsystem					
Rheurdt	8,18 EUR/m ² + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 5,88 Regenwasserkanal 2,30	15,34	25,56 Durchschnitt 20,45
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Straelen	5,06 EUR/m ² + 10 % + 20 %	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,79 Regenwasserkanal 1,27	15,34	20,45 Durchschnitt 17,90
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Wachtendonk	5,45 m ²	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,63 Regenwasserkanal 1,82	15,34	28,12 Durchschnitt 23,00
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Weeze	5,39 + 25 %	1-geschossig 2-geschossig	Schmutzwasserkanal 3,41 Regenwasserkanal 1,98	15,34	20,45 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.					

Tabelle 10

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 115,60 EUR/m² errechnet sich in 2002 ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **34 %** für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen**:

Kreis Kleve 115,60 EUR/m ² EB-frei - 25,00 EUR/m ² EB-Pauschale	= 90,60 EUR/m ²
EB-pflichtiger Wohnbaulandwert von 90,60 zu 30,52 EUR/m ²	= 33,7 %

(aus 13 Werten ermittelt)

Ebenso ergab die Auswertung in 2002 ausgehend vom ermittelten Durchschnittswert für Wohnbauflächen von 115,60 EUR/m² einen durchschnittlichen Prozentsatz von rd. **55 %** für den Ankauf von **Brutorohbauland**.

Kreis Kleve 115,60 EUR/m ² EB-frei - 25,00 EUR/m ² EB-Pauschale	= 90,60 EUR/m ²
EB-pflichtiger Wohnbaulandwert von 90,60 zu 50,06 EUR/m ²	= 55,3 %

(aus 22 Werten ermittelt)

EB = Erschließungsbeitrag

**7.8 Indexreihen für Wohnbauland 1993 - 2002
ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K₀)**

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte für 1996 in EUR/m²

EUR/m²

Lage	1993	1994	1995	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Stadtgebiet Emmerich	81,1	82,8	87,8	100	92	102,2	103,3	106,7	121,7	128,3	140,2
Ortschaft Elten	88,7	88,1	100,6	100	86	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1
Ortsteil Hochelten	92,0	92,0	100,0	100	128	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2
Ortsteil Hüthum	84,2	92,8	94,2	100	71	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8
Ortsteil Borghees	94,9	100,0	100,0	100	81	100,0	100,0	100,0	118,4	132,1	154,3
Ortschaft Vrasselt	77,7	77,7	108,1	100	76	100,0	100,0	98,0*	98,0	98,7	128,9
Ortschaft Dornick	81,0	81,0	100,0	100	54	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1
Ortschaft Praest	76,2	81,0	81,0	100	54	100,0	138,1	128,6*	133,3	135,2	135,2
Stadtgebiet Rees	72,0	76,2	83,9	100	86	104,2	107,1	111,3	115,5	119,8	127,9
Ortschaft Empel	0,0	90,0	90,0	100	51	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3
Ortschaft Bienen	100,0	100,0	100,0	100	46	111,1	111,1	133,3	144,4	152,2	178,3
Ortschaft Millingen	94,2	92,2	101,9	100	53	129,1	143,7	150,5	174,8	192,4	203,8
Ortschaft Haldern	85,4	84,2	94,9	100	81	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,1
Ortschaft Esserden	57,1	57,1	100,0	100	89	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2
Ortschaft Haffen	74,2	74,2	96,8	100	79	106,5	109,7	129,0	129,0	132,9	132,9
Ortschaft Mehr	96,7	96,7	100,0	100	77	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4
Ortschaft Hasselt	73,3	78,7	93,3	100	77	106,7	113,3	113,3	113,3	136,4	149,4
Ortschaft Qualburg	65,6	68,8	75,0	100	82	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	122,0
Ortschaft Hau	74,5	86,2	97,9	100	74	100,0	105,5	114,5	113,8	113,5	120,3
Ortschaft Huisberden	70,0	80,0	100,0	100	26	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1
Ortschaft Till	100,0	100,0	100,0	100	36	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	133,3
Ortschaft Louisendorf	69,2	76,9	76,9	100	33	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4
Ortschaft Schnuppenbaum	66,7	66,7	80,6	100	92	102,8	105,6	108,3	111,1	122,8	130,4
Stadtgebiet Kleve	88,8	91,2	97,6	100	104	103,4	107,3	119,2	119,2	122,1	130,8
Ortsteil Materborn	77,3	85,5	100,0	100	106	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3
Ortsteil Kellen	83,7	91,1	100,0	100	69	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4
Ortsteil Rindern	70,0	70,0	75,0	100	102	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7
Ortsteil Reichswalde	75,0	82,5	95,0	100	102	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0
Ortsteil Donsbrüggen	100,0	100,0	100,0	100	59	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1
Ortschaft Warbeyen	85,7	92,9	100,0	100	36	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9
Ortschaft Griethausen	105,0	100,0	100,0	100	51	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4
Ortschaft Wardhausen	88,9	88,9	88,9	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2
Ortschaft Düffelward	85,7	85,7	100,0	100	38	100,0	100,0	173,3	180,0	215,8	231,6
Ortschaft Keeken	92,3	92,3	107,7	100	33	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1
Ortschaft Bimmen	100,0	100,0	100,0	100	23	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6
Ortschaft Schenkenschanz	90,0	90,0	100,0	100	26	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3
Stadtgebiet Goch	78,3	87,5	96,7	100	94	107,6	110,3	113,0	117,9	119,1	123,4
Ortsteil Pfalzdorf	85,0	95,3	96,3	100	55	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4
Ortschaft Nierswalde	76,0	80,0	80,0	100	64	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3
Ortschaft Asperden	72,0	88,0	100,0	100	64	96,0	108,0	120,0	140,0	140,6	137,5
Ortschaft Kessel	76,0	88,0	100,0	100	64	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3
Ortschaft Nergena	81,0	85,7	100,0	100	54	100,0	100,0	114,3	133,3	140,7	175,9
Ortschaft Hommersum	66,7	91,7	100,0	100	31	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5
Ortschaft Hassum	70,0	95,0	100,0	100	51	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3
Stadtgebiet Kalkar	78,5	90,0	93,8	100	66	111,5	130,8	139,4	138,5	139,4	145,5
Ortsteil Altkalkar	72,7	88,3	96,9	100	65	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8
Ortschaft Grieth	81,2	93,8	93,8	100	41	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6
Ortschaft Wissel	70,8	83,3	87,5	100	61	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8
Ortschaft Hönnepel	64,7	70,6	64,7	100	43	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1
Ortschaft Niedermörnter	73,3	86,7	86,7	100	38	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0
Ortschaft Appeldorn	70,0	80,0	90,0	100	51	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1
Ortschaft Kehrum	84,6	92,3	92,3	100	33	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5

Unbebaute Grundstücke

EUR

Lage	1993	1994	1995	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ortschaft Kranenburg	86,7	94,9	94,9	100	50	107,1	120,4	156,1	162,2	224,0	224,0
Ortschaft Nütterden	87,6	95,2	93,3	100	54	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*
Ortschaft Mehr	43,8	62,5	75,0	100	41	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7
Ortschaft Niel	75,0	87,5	87,5	100	20	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0
Ortschaft Zyfflich	60,0	70,0	75,0	100	26	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6
Ortschaft Wylter	53,3	53,3	53,3	100	38	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9
Ortschaft Frasselt	73,3	100,0	100,0	100	38	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3
Ortschaft Schottheide	73,3	93,3	93,3	100	38	133,3	153,3	160,0	173,3	289,5	302,6
Ortschaft Uedem	66,2	96,6	97,9	100	74	113,1	131,0	132,4	132,4	136,5	143,2
Ortschaft Keppeln	80,0	90,0	100,0	100	51	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6
Ortschaft Uedemerbruch	59,1	77,3	86,4	100	56	100,0	100,0	127,3	136,4	151,8	151,8
Stadtgebiet Kevelaer	72,6	76,2	83,3	100	129	104,4	104,4	107,1	108,3	109,3	111,6
Ortschaft Twisteden	72,7	90,9	93,9	100	84	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4
Ortschaft Kervenheim	72,0	76,3	84,7	100	60	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3
Ortschaft Wetten	68,4	76,3	100,0	100	97	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4
Ortschaft Winnekendonk	67,5	95,0	100,0	100	102	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7
Stadtgebiet Geldern	87,6	94,4	96,1	100	119	102,6	108,6	115,0	119,3	120,2	121,8
Ortsteil Veert	96,0	100,0	100,0	100	101	102,0	112,1	126,3	131,3	138,6	139,6
Ortschaft Kapellen	80,0	100,0	100,0	100	102	100,0	120,0	120,0	120,0	121,6	121,6
Ortschaft Vernum	88,2	88,2	88,2	100	87	114,7	117,6	120,6	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	127,5
Ortschaft Pont	79,5	79,5	100,0	100	100	100,0	105,1	110,3	110,3	111,0	112,0
Ortschaft Lüllingen	100,0	100,0	100,0	100	41	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7
Ortschaft Walbeck	78,7	78,7	94,1	100	96	106,4	122,3	111,7*	123,4	145,8	143,8
Ortschaft Issum	79,8	87,4	100,0	100	114	101,8	116,6	134,2	134,5	144,7	153,5
Ortschaft Sevelen	92,3	82,7	96,2	100	133	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*
Ortschaft Oermten	90,0	82,5	82,5	100	102	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2
Ortschaft Nieukerk	76,8	90,4	97,3	100	133	100,0	107,7	107,7	107,7	106,8	106,8
Ortschaft Aldekerk	85,0	93,3	100,0	100	153	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*
Ortsteil Rahm	100,0	100,0	100,0	100	82	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9
Ortschaft Stenden	81,4	81,4	100,0	100	110	104,7	116,3	117,2	117,2	120,0	122,7
Ortschaft Eyll		94,7	100,0	100	97	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7
Ortschaft Rheurdt	72,1	78,7	88,5	100	156	97,7	104,9	104,9	104,9	98,7	97,4
Ortschaft Schaephuysen	86,7	105,0	116,7	100	153	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*
Ortsteil Saalhuysen		80,0	100,0	100	77	100,0	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	123,7
Ortschaft Herongen	93,1	96,0	100,0	100	89	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7
Ortsteil Broekhuysen	67,9	71,4	71,4	100	72	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	70,8
Ortschaft Wachtendonk	83,3	85,4	87,5	100	123	104,2	105,0	113,8	113,8	113,0	120,3
Ortschaft Wankum	88,2	108,8	94,1	100	87	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7
Ortsteil Aerbeck				100	74	110,3	110,3	110,3	110,3	110,8	110,8
Ortschaft Weeze	80,8	90,0	88,5	100	66	103,8	106,2	108,5	113,1	116,7	115,2*
Ortschaft Wemb	78,6	92,9	142,9	100	36	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4

Tabelle 11

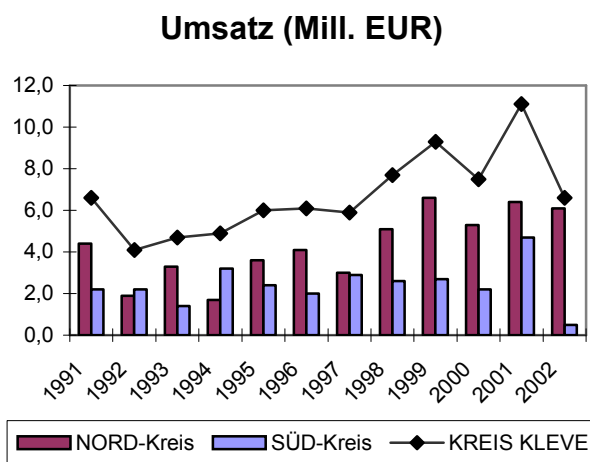
* Veränderung beruht auf die Einführung neuer Richtwerte, bzw. auf einen stärkeren Verkaufsanteil der Kommunen

7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2002

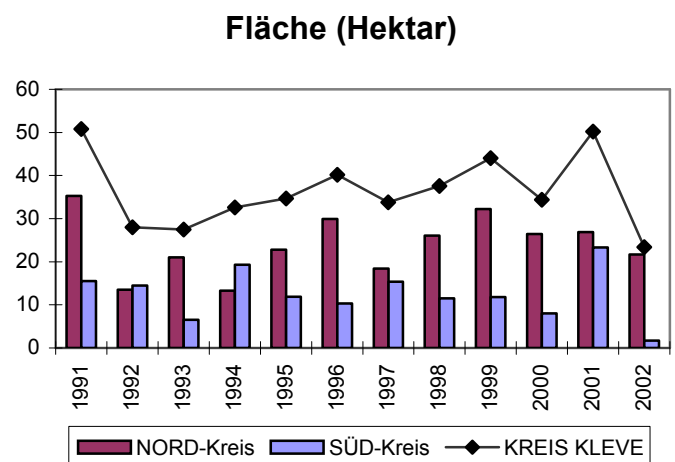
Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) Euro	Fläche ha	U:F EUR/m ²	Ø m ² -Preis in Euro (Einzelwerte)
Bedburg-Hau	4	517.390	1,9233	26,90	24,7
Emmerich	9	972.862	3,0424	31,98	32,8
Goch	14	3.092.234	10,7970	28,64	29,9
Kalkar	5	187.503	1,1558	16,22	16,4
Kleve	4	482.848	1,4094	34,26	30,9
Kranenburg	1	55.481	0,3000	18,49	18,5
Rees	11	833.665	3,0520	27,32	26,5
Uedem	0	0	0,0000	0,00	0,0
Summe NORD-Kreis	48	6.141.983	21,6799	28,33	27,7
<i>Vergleich 2001</i>	<i>51</i>	<i>6.438.262</i>	<i>26,9302</i>	<i>23,91</i>	<i>23,0</i>
Geldern	3	75.411	0,3906	19,31	20,3
Issum	0	0	0,0000	0,00	0,0
Kerken	1	6.870	0,0500	13,74	13,7
Kevelaar	2	162.196	0,5044	32,16	29,4
Rheurdt	0	0	0,0000	0,00	0,0
Straelen	1	167.200	0,3800	44,00	44,0
Wachtendonk	2	81.511	0,3220	25,31	25,5
Weeze	1	5.580	0,0310	18,00	18,0
Summe SÜD-Kreis	10	498.768	1,6780	29,72	24,6
<i>Vergleich 2001</i>	<i>20</i>	<i>4.739.233</i>	<i>25,3188</i>	<i>18,72</i>	<i>23,7</i>
Summe KREIS KLEVE	58	6.640.751	23,3579	28,43	27,1
<i>Vergleich 2001</i>	<i>71</i>	<i>11.187.495</i>	<i>52,2490</i>	<i>21,41</i>	<i>23,2</i>

Tabelle 12

7.9.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik



Grafik 34



Grafik 35

8. TEILMARKT III – Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Marktentwicklung

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt wie schon in 2001 weiter fallende Zahlen. Der Gesamtumsatz ging um rd. 2,5 % zurück, aber mit unterschiedlichen Entwicklungen im Nord- und Südkreis. Der Nordkreis hat ein Umsatzplus von rd. 14 %, der Südkreis hingegen einen Rückgang von rd. 22 % zu verzeichnen.

Die Herkunft der Käufer ist prozentual gesehen relativ konstant geblieben. Der Anteil an niederländischen Käufern beträgt wie in 2001 rd. 10 %. Lediglich der Käuferanteil aus dem Ruhrgebiet ist um 2 % zurückgegangen.

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.

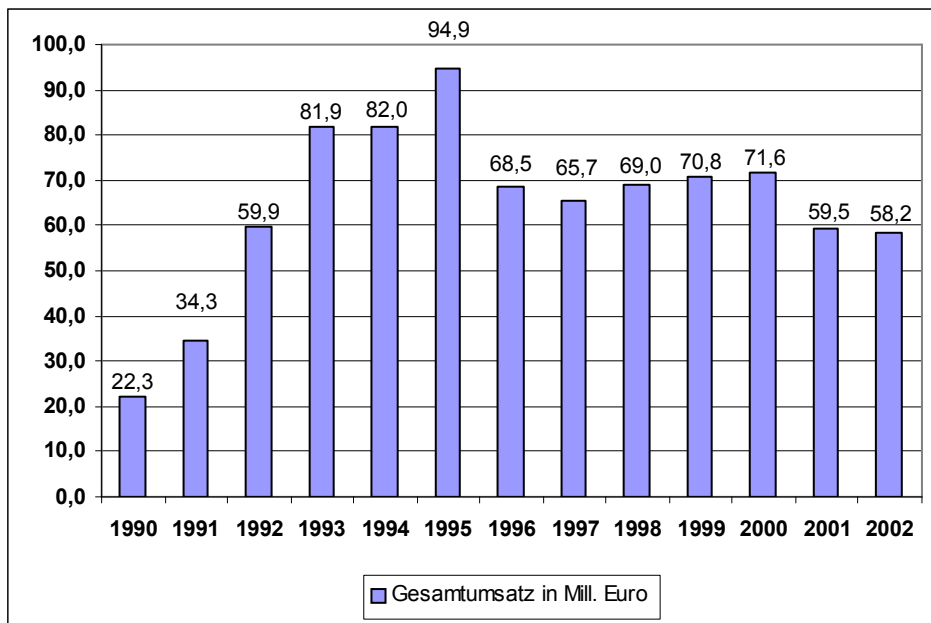
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt wie im Vorjahr 81 m², wobei speziell die Neubauwohnungen – Baujahr 2002 – mit durchschnittlich 77 m² rd. 1 m² größer gegenüber 2001 ausfielen.

Aus 97 ausgewerteten Daten errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **1.589,00 EUR**, damit rd. 0,1 % niedriger als in 2001. In guten Zentrumslagen liegt das Preisniveau durchweg zwischen 1700.- bis 1800.- EUR/m².

Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau hierfür hebt sich mit rd. 2000.- EUR/m² doch deutlich ab. Bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige Rolle.

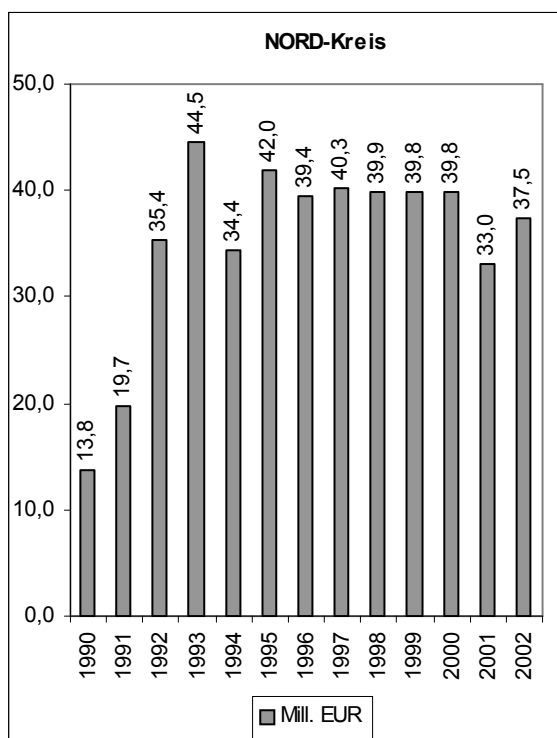
Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf den Seiten 44 + 45 tabellarisch zusammengefasst.

8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2002

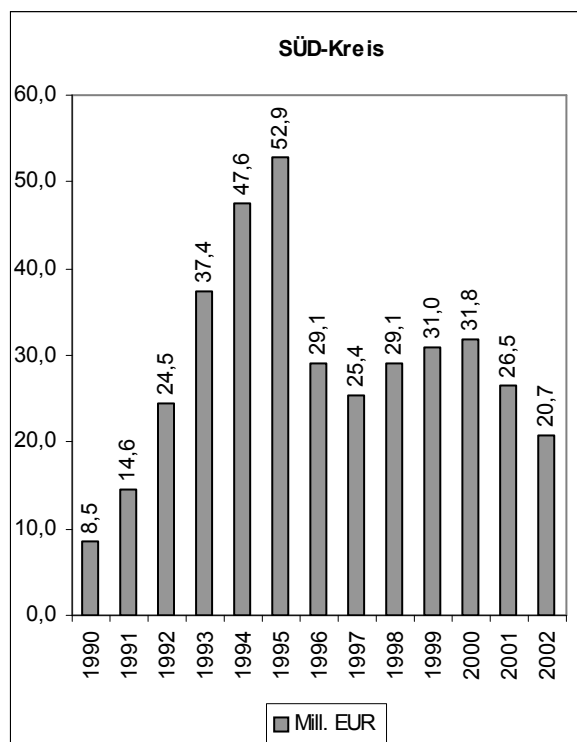


Grafik 36

8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung

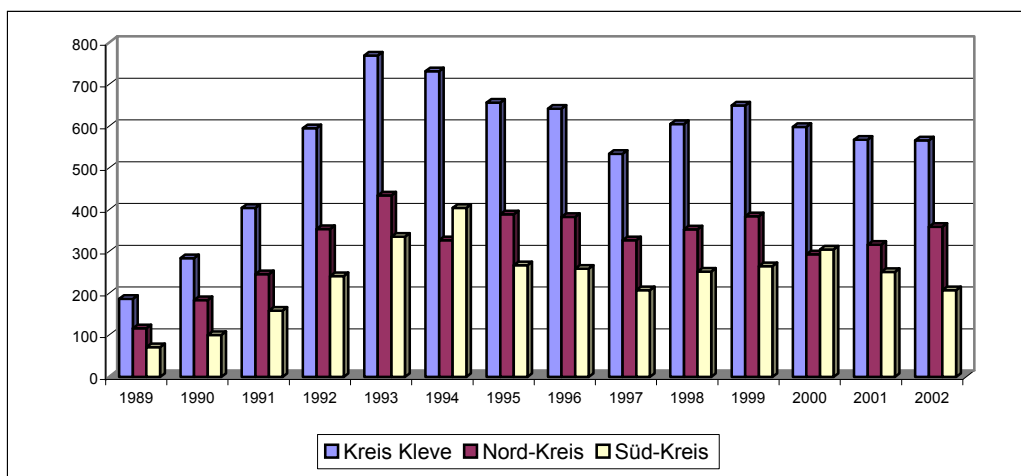


Grafik 37



Grafik 38

8.3 Kaufverträge 1990 bis 2002

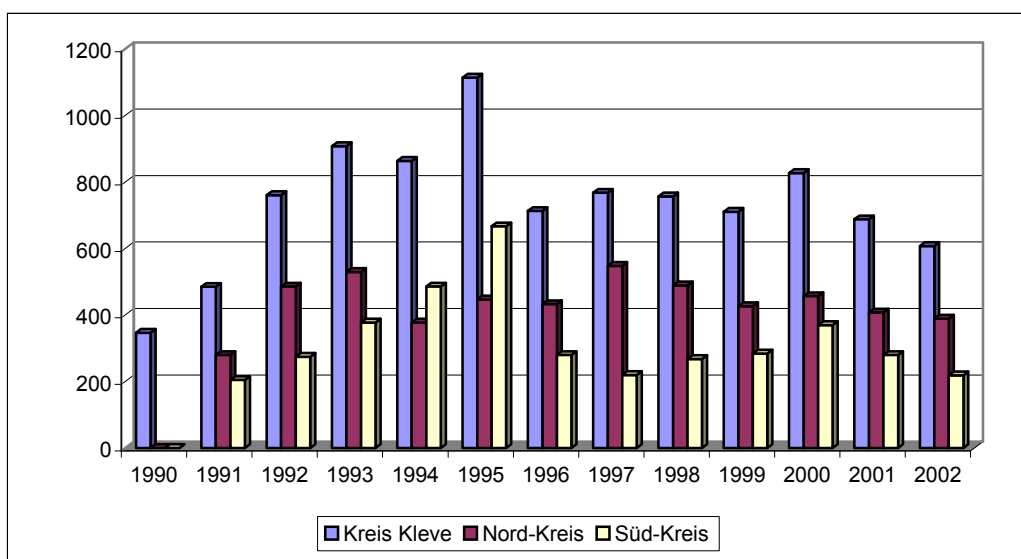


Grafik 39

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nord-Kreis	116	184	246	354	434	327	389	383	327	353	384	293	316	359
Süd-Kreis	71	100	158	241	335	404	267	259	207	252	265	305	251	207
Kreis Kleve	187	284	404	595	769	731	656	642	534	605	649	598	567	566

Tabelle 13

8.3.1 Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2002



Grafik 40

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nord-Kreis	0	280	486	530	378	447	433	548	489	427	457	408	389
Süd-Kreis	0	205	275	378	486	667	280	220	268	284	370	280	219
Kreis Kleve	347	485	761	908	864	1114	713	768	757	711	827	688	608

Tabelle 14

8.4 Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2002 nach Baujahrsklassen unterteilt

= Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise

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

s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise

aus 283 ausgewerteten Kaufverträgen

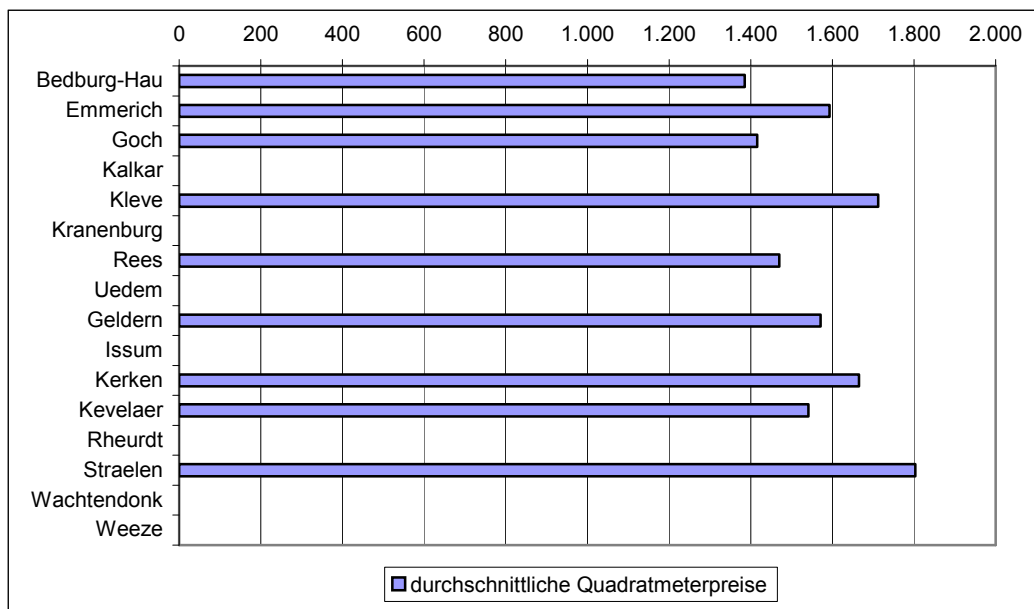
Baujahr	vor 1960			1960-1969			1970-1975			1976-1985			1986-1990			1991-2001			2002		
Gemeinde	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s
Bedburg-Hau				1	579.-	0	1	762.-	0										5	1385.-	143
Emmerich	8	815.-	151	1	863.-	0	11	779.-	228	12	891.-	165	1	1213.-	0	3	1328.-	153	5	1593.-	227
Goch	1	357.-	0				2	633.-	186	3	1143.-	108	2	1093.-	131	5	1396.-	196	12	1416.-	48
Kalkar																1	1400.-	0			
Kleve	1	883.-	0	1	885.-	0	6	840.-	290	16	998.-	177	10	1230.-	94	16	1336.-	100	19	1712.-	149
Kranenburg				1	957.-	0				3	1055.-	169	2	1275.-	17	3	1482.-	231			
Rees				1	891.-	0	1	737.-	0	2	800.-	123				3	1393.-	130	3	1470.-	167
Uedem																1	1280.-	0			
Nordkreis	10	776.-	200	5	835.-	147	21	780.-	228	36	968.-	179	15	1217.-	99	32	1364.-	135	44	1564.-	195
Geldern							1	707.-	0	6	1183.-	225	1	973.-	0	5	1396.-	149	18	1571.-	244
Issum	1	883.-	0										1	1083.-	0	5	1228.-	113	4	1640.-	151
Kerken																1	1248.-	0	11	1665.-	153
Kevelaer							1	931.-	0	2	968.-	152	1	1342.-	0	5	1356.-	258	15	1541.-	197
Rheurdt																4	1444.-	76			
Straelen										2	1218.-	38				1	1338.-	0	5	1803.-	88
Wachtendonk																					
Weeze							7	744.-	161	23	921.-	112									
Südkreis	1	883.-	0				9	760.-	154	33	989.-	176	3	1132.-	189	21	1346.-	166	53	1609.-	206
Kreis Kleve	11	786.-	192	5	835.-	147	30	774.-	206	69	978.-	177	18	1203.-	115	53	1357.-	147	97	1589.-	201

Tabelle 15

8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2002

Gemeinde	Anzahl der Auswertedaten	durchschnittliche Quadratmeterpreise EUR / m ²	Standardabweichung EUR / m ²	70% der Verkaufsfälle liegen zwischen
Bedburg-Hau	5	1.385,00	143,00	1242,-- bis 1528,--
Emmerich	5	1.593,00	227,00	1366,-- bis 1820,--
Goch	12	1.416,00	48,00	1368,-- bis 1464,--
Kalkar	0	0,00	0,00	0
Kleve	19	1.712,00	149,00	1563,-- bis 1861,--
Kranenburg	0	0,00	0,00	0
Rees	3	1.470,00	167,00	1303,-- bis 1637,--
Uedem	0	0,00	0,00	0
NORD-Kreis	44	1.564,00	195,00	1369,-- bis 1759
Geldern	18	1.571,00	244,00	1327,-- bis 1815
Issum	4	1.640,00	130,00	1510,-- bis 1770,--
Kerken	11	1.665,00	153,00	1512,-- bis 1818,--
Kevelaer	15	1.541,00	197,00	1344,-- bis 1738,--
Rheurdt	0	0,00	0,00	0
Straelen	5	1.803,00	88,00	1715,-- bis 1891,--
Wachtendonk	0	0,00	0,00	0
Weeze	0	0,00	0,00	0
SÜD-Kreis	53	1.609,00	206,00	1403,-- bis 1815,--
KREIS KLEVE	97	1.589,00	201,00	1388,-- bis 1790,--

Tabelle 16



Grafik 41

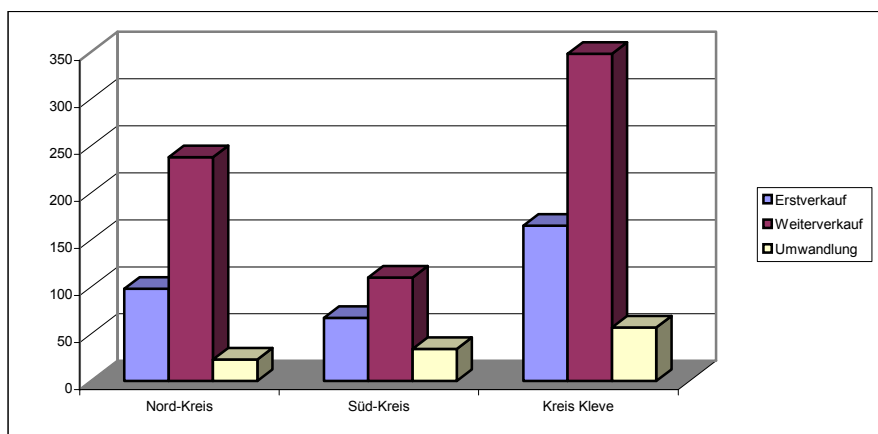
8.6 Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum Vergleich 2002/2001

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

Jahr	2002			2001			Differenz Mill. EUR
	Verträge	WE	Umsatz (EUR)	Verträge	WE	Umsatz (EUR)	
Bedburg-Hau	19	19	3.642.512,00	4	4	354.326,00	-0,6
Emmerich	85	92	8.605.140,00	53	55	4.042.131,00	-5,2
Goch	34	40	3.566.008,00	43	47	3.736.701,00	0,3
Kalkar	13	14	1.246.447,00	10	13	952.421,00	-1,8
Kleve	129	144	13.054.478,00	153	225	17.426.538,00	2,4
Kranenburg	33	33	3.239.582,00	13	13	1.002.989,00	0,6
Rees	43	44	3.920.134,00	37	42	4.581.080,00	-2,8
Uedem	3	3	273.275,00	3	9	899.873,00	0,3
Nordkreis	359	389	37.547.576,00	316	408	32.996.057,00	-6,9
Geldern	48	51	5.095.809,00	46	49	5.052.331,00	-0,7
Issum	17	17	1.892.378,00	34	36	4.419.571,00	1,5
Kerken	19	19	1.916.190,00	23	25	3.010.419,00	-2,0
Kevelaer	46	50	4.682.840,00	31	32	2.914.466,00	-1,7
Rheurdt	10	10	1.319.500,00	2	2	181.497,00	-0,6
Straelen	17	19	2.465.079,00	17	19	3.446.321,00	0,9
Wachtendonk	4	6	395.001,00	8	9	1.001.745,00	-0,1
Weeze	46	47	2.915.470,00	90	108	6.479.193,00	-2,5
Südkreis	207	219	20.682.267,00	251	280	26.505.543,00	-5,3
Kreis Kleve	566	608	58.229.843,00	567	688	59.501.600,00	-12,1

Tabelle 17

8.6.1 Verkaufsumstände

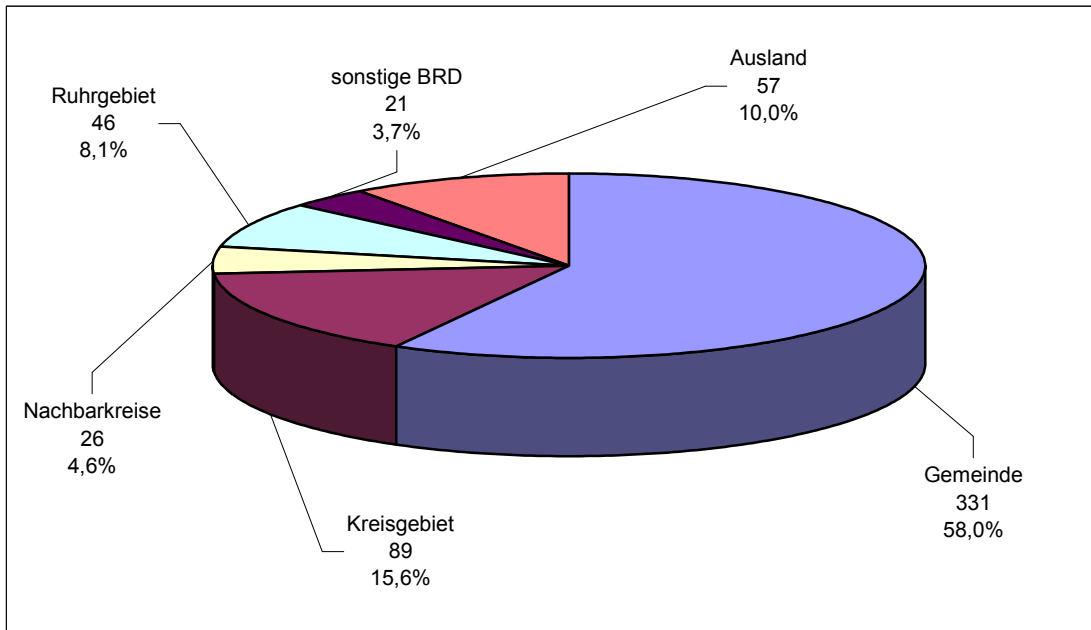


Grafik 42

	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Nord-Kreis	98	238	23
Süd-Kreis	67	110	34
Kreis Kleve	165	348	57

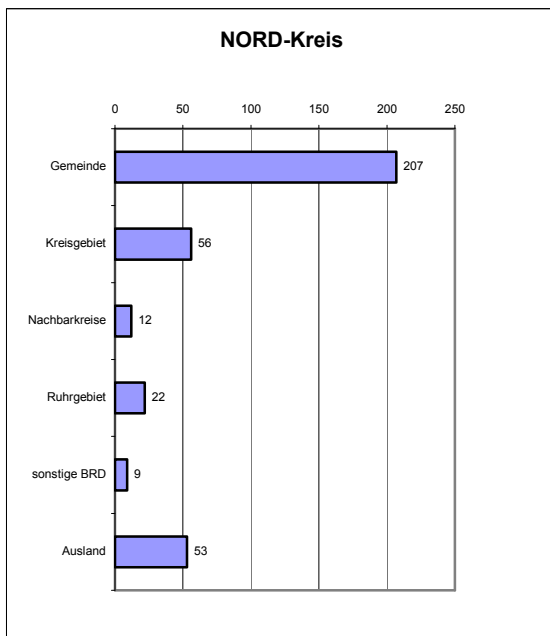
Tabelle 18

8.7 Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen

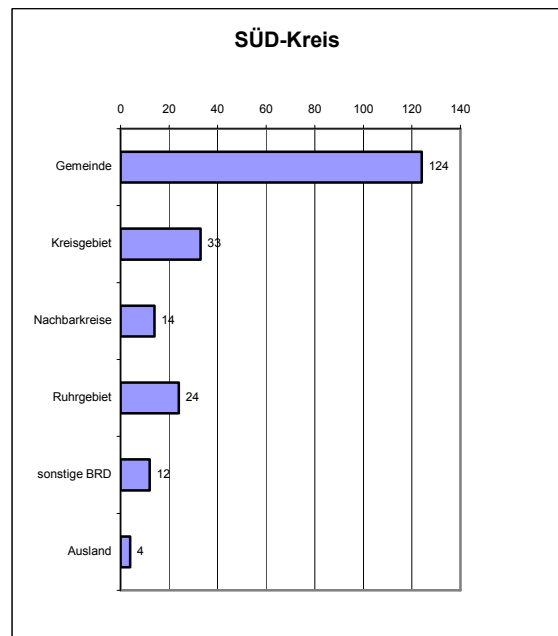


Grafik 43

8.7.1 Herkunft der Käufer mit Nord- und Südkreisunterteilung



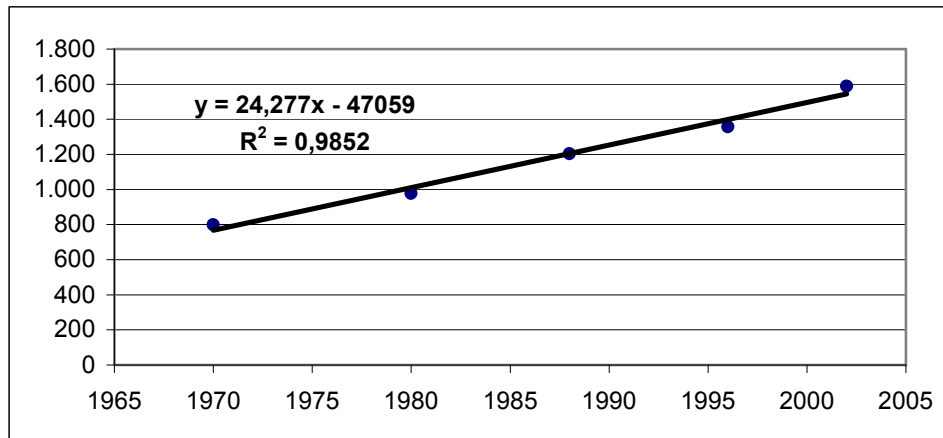
Grafik 44



Grafik 45

8.8 Quadratmeterpreise aufgrund des Baujahres

Regressionsgerade mit Formel zur Ermittlung eines Quadratmeterpreises der Eigentumsanlage bzw. des Wohnungseigentums



Grafik 46

mit Hilfe der Formel

$$y = 24,277 \cdot x - 47059$$

läßt sich für jedes Baujahr x ein sofortiger Näherungswert ermitteln

Beispiel :

$$x = 1998$$

$$24,277 \cdot 1998 - 47059 = 1446,40 \text{ EUR/qm}$$

gerundet 1450.- EUR/qm

Beispiel :

$$x = 1975$$

$$24,277 \cdot 1975 - 47059 = 888,10 \text{ EUR/qm}$$

gerundet 890.- EUR/qm

Beispiel :

$$x = 1965$$

$$24,277 \cdot 1965 - 47059 = 645,30 \text{ EUR/qm}$$

gerundet 650.- EUR/qm

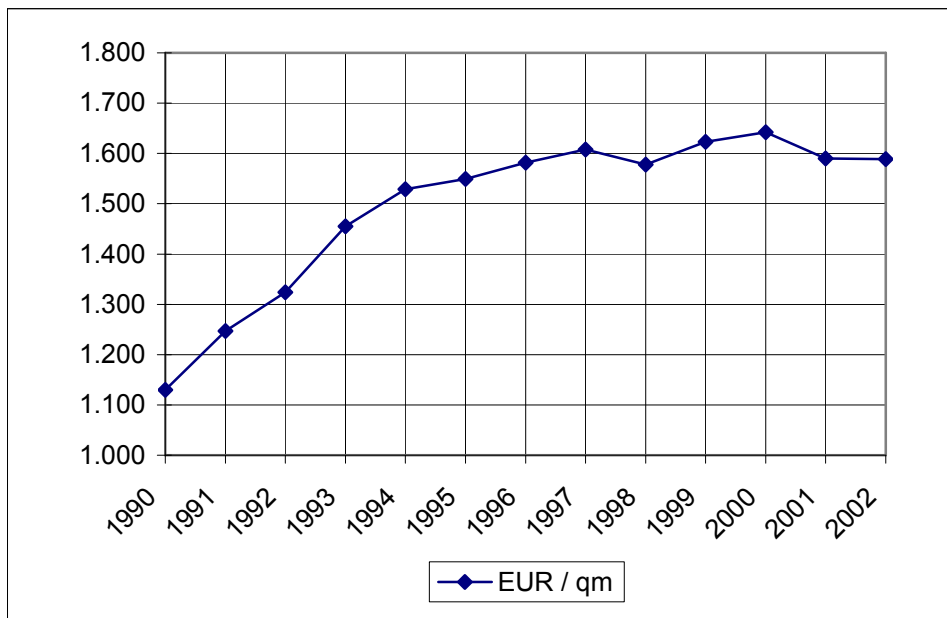
Die Formel sollte dennoch nicht rein schematisch angewandt werden, da weitere objektbezogene Eigenschaften – wie Wohnungsgröße, Lage im Objekt, Wohneinheiten im Objekt, Ortslage etc. – hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Eine kritische Nachbetrachtung bleibt somit für den Einzelfall unerlässlich.

8.8.1 Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise EUR/m ² Wohnfläche	Index	jährliche % Veränderungen
1990	1130	100	
1991	1247	110,4	10,4
1992	1324	117,2	6,2
1993	1455	128,9	9,9
1994	1529	135,4	5,1
1995	1549	137,2	1,3
1996	1582	140,1	2,1
1997	1608	142,3	1,6
1998	1578	139,6	-1,9
1999	1623	143,7	2,9
2000	1642	145,4	1,2
2001	1590	140,7	-3,2
2002	1589	140,6	-0,1

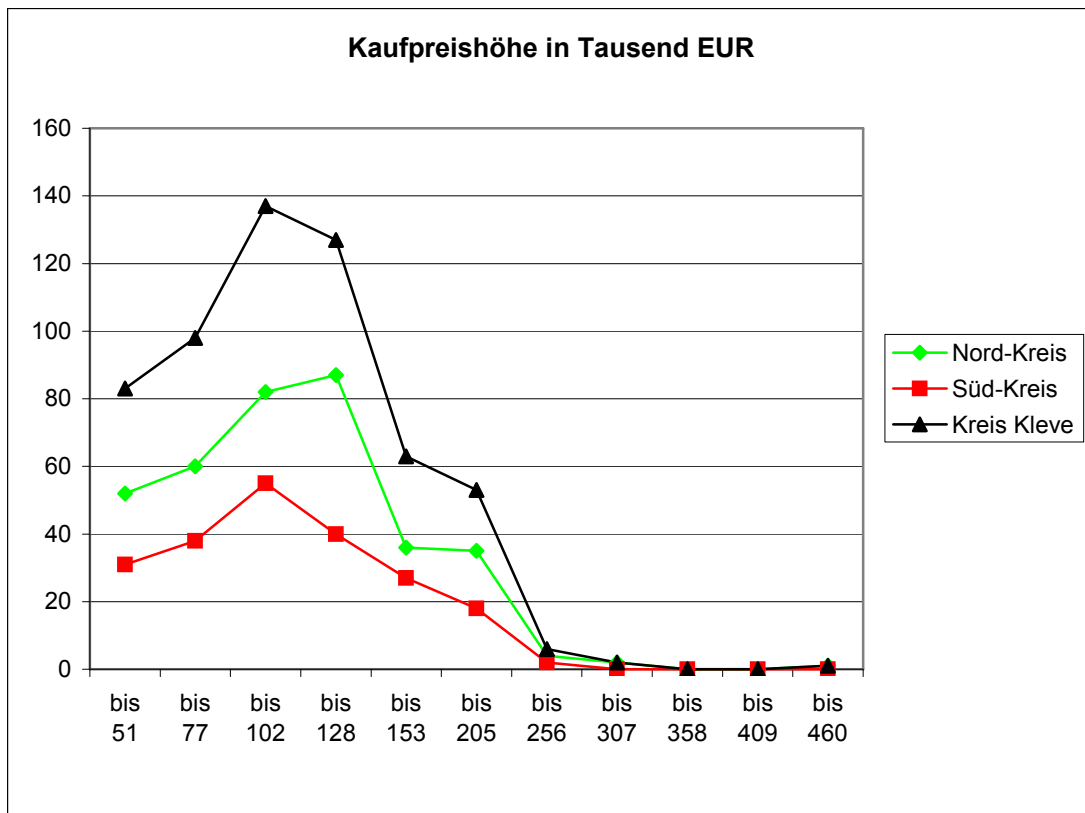
Tabelle 19

Grafische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten



Grafik 47

8.9 Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe



Grafik 48

	bis 51	bis 77	bis 102	bis 128	bis 153	bis 205	bis 256	bis 307	bis 358	bis 409	bis 460
Nord-Kreis	52	60	82	87	36	35	4	2	0	0	1
Süd-Kreis	31	38	55	40	27	18	2	0	0	0	0
Kreis Kleve	83	98	137	127	63	53	6	2	0	0	1

Tabelle 20

9. Teilmarkt IV – Forst- und Landwirtschaft

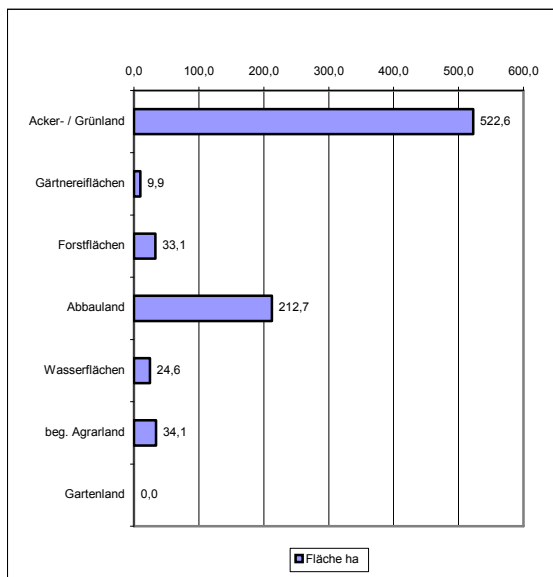
9.1 Gesamtübersicht 2002

Gesamtübersicht 2002
insgesamt wurden 465 Kauffälle registriert

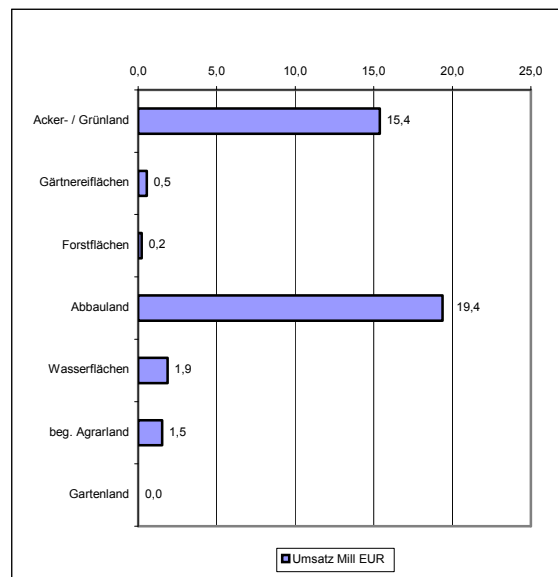
9.1	alle eingereichten Kaufverträge, ausgenommen Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 qm						davon ausgewertete Verträge		
	Anzahl der Verkäufe	Fläche ha	Flächenanteil %	Umsatz EUR	Umsatzanteil %	U : F EUR/qm	Anzahl der Auswertedaten	arithm. Mittel EUR/qm	rd. 70% der Werte liegt innerhalb dieses Preisrahmens in EUR/qm
Acker- / Grünland	201	522,60	62,4	15.392.902	39,5	2,95	159	2,64	1,87 - 3,41
2001	191	573,23	68	15.534.718	49	2,71	147	2,60	1,86 - 3,34
Gärtnerereiflächen	8	9,88	1,2	541.165	1,4	5,48	6	5,69	3,73 - 7,65
2001	10	17,28	2	937.057	3	5,42	10	5,13	4,19 - 6,07
Forstflächen	24	33,06	4,0	214.942	0,6	0,65	16	0,80	0,39 - 1,21
2001	23	73,24	9	331.524	1	0,45	20	0,54	0,11 - 0,97
Abbauland	28	212,66	25,4	19.384.627	49,8	9,12	23	9,42	6,69 - 12,15
2001	18	108,87	13	11.971.090	37	11,00	17	10,09	7,65 - 12,53
Wasserflächen	8	24,60	2,9	1.873.477	4,8	7,62	7	8,11	4,18 - 12,04
2001	11	12,99	2	220.436	1	1,70	2	1,18	0,11 - 2,26
beg. Agrarland	19	34,06	4,1	1.522.103	3,9	4,47	17	4,73	2,89 - 6,97
2001	18	52,61	6	2.989.379	9	5,68	18	5,36	2,60 - 8,12
Gartenland	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0,00	0
2001	1	0,01	0	3.865	0	4,46	1	4,46	0,00
Gesamt	288	836,86	100,0	38.929.216	100,0		228		
2001	272	838,23	100	31.988.069	100		215		

Tabelle 21

9.1.1 Flächen- und Umsatzanteile als Grafik



Grafik 49



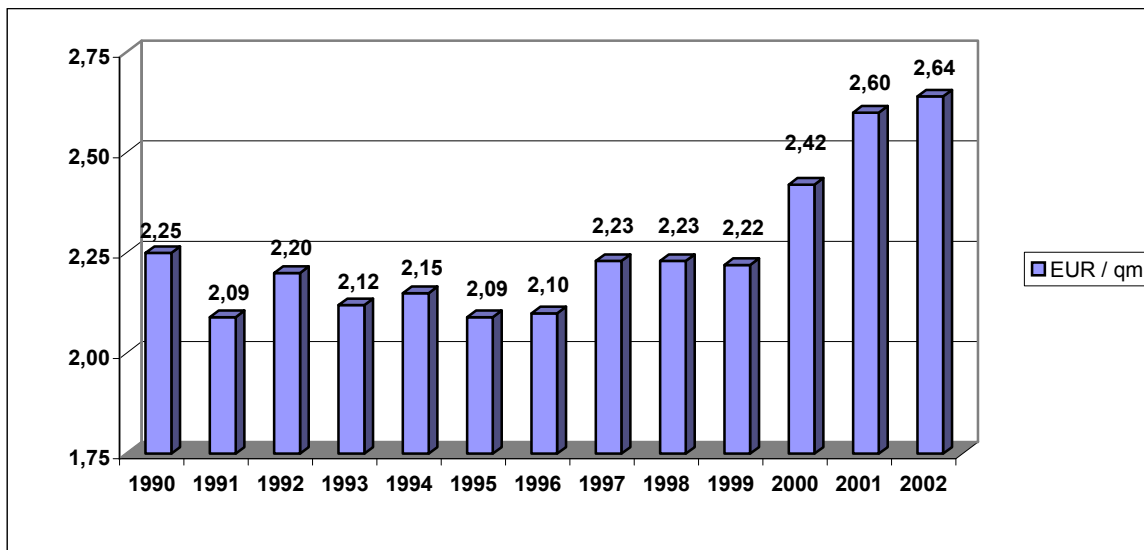
Grafik 50

9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für Acker- und Grünlandflächen um rd. 5 % gestiegen.

Der Geldumsatz zeigte einen Rückgang von 1 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 51 ha weniger umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 2,5 ha (2001 = 3,0 ha); beim Ackerland 2,5 ha (2001 = 2,4 ha), beim Grünland 2,4 ha (2001 = 3,8 ha).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 159 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen beträgt 2,64 EUR/qm und stieg damit um 1,5 % gegenüber 2001.



Grafik 51

Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Anstieg von + 4,3 % (2001 = +5,3 %), und für Grünland einen Rückgang in Höhe von -10,3 % (2001 = +9,7 %).

9.2.1 Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2002

ACKERLAND		
Jahr	EUR / m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2

Tabelle 22

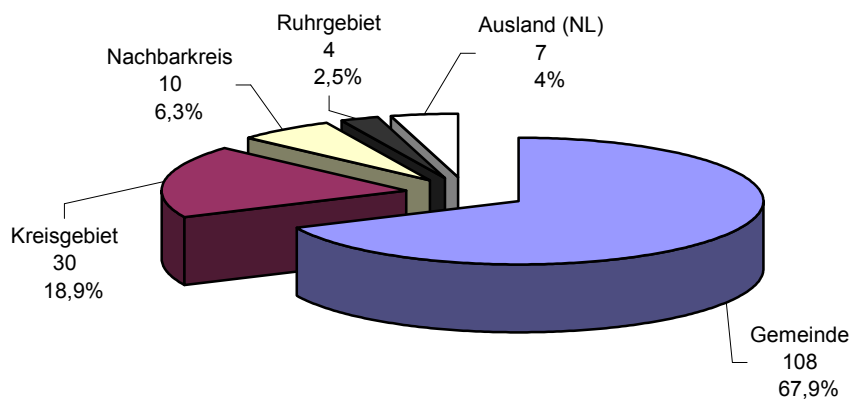
GRÜNLAND		
Jahr	EUR / m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1

Tabelle 23

9.2.2 Herkunft und Käuferverhalten

Von den 159 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen rd. 13 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. In 2001 betrug dieser Anteil 14 %. Durchschnittlich zahlten die Auswärtigen für Ackerlandflächen wie im Vorjahr einen höheren Kaufpreis als die Käufer aus dem Gemeindegebiet, während es bei den Grünlandflächen genau umgekehrt war.

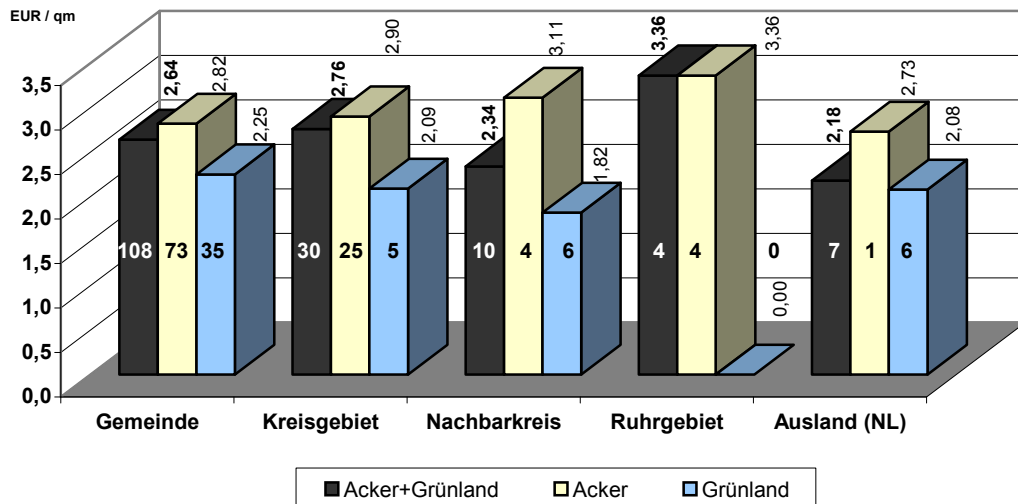
Eine Ausnahme bildeten die Kaufpreise von Käufern aus den Niederlanden. Hier lag das Preisniveau generell um rd. 3 bis 7 % niedriger (siehe nachfolgende Grafik).



Grafik 52

Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt 2,87 EUR.
 Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland beträgt 2,17 EUR.



Grafik 53

9.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

Acker- und Grünlandflächen

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (EUR)	EUR / qm	arithm. Mittel
Bedburg-Hau	6	13,5260	285.932,00	2,11	2,13
Emmerich	14	33,4109	1.006.670,00	3,01	2,97
Goch	14	42,2066	1.263.326,00	2,99	2,93
Kalkar	10	23,2029	781.792,00	3,37	2,93
Kleve	8	19,6588	510.690,00	2,60	2,48
Kranenburg	8	21,1294	486.549,00	2,30	2,17
Rees	13	28,3015	854.089,00	3,02	2,92
Uedem	10	19,7859	485.388,00	2,45	2,33
NORD-KREIS	83	201,2220	5.674.436,00	2,82	2,69
Geldern	7	28,8321	529.878,00	1,84	1,92
Issum	8	10,0556	254.573,00	2,53	2,33
Kerken	12	25,5284	744.857,00	2,92	3,00
Kevelaer	11	28,6400	913.433,00	3,19	2,67
Rheurdt	3	7,8051	211.627,00	2,71	2,82
Straelen	12	26,6446	719.598,00	2,70	2,61
Wachtendonk	9	29,1213	695.402,00	2,39	2,46
Weeze	14	36,8216	1.163.438,00	3,16	2,68
SÜD-KREIS	76	193,4487	5.232.806,00	2,71	2,59
KREIS-KLEVE	159	394,6707	10.907.242,00	2,76	2,64

Verkaufszahlen -
Flächen -
Umsätze -
Quadratmeterpreise
2002

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (EUR)	EUR / qm U : F	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	6	13,5260	285.932,00	2,11	2,13	-25%
Emmerich	9	18,7329	610.047,00	3,26	2,97	5%
Goch	14	42,0066	1.263.326,00	3,01	2,93	3%
Kalkar	8	22,6381	768.346,00	3,39	3,07	8%
Kleve	4	11,1349	295.492,00	2,65	2,72	-4%
Kranenburg	2	1,0697	32.100,00	3,00	2,90	2%
Rees	7	12,9283	481.228,00	3,72	3,28	15%
Uedem	9	16,6839	415.368,00	2,49	2,34	-18%
NORD-KREIS	59	138,7204	4.151.839,00	2,99	2,84	
Geldern	4	17,0539	379.956,00	2,23	2,20	-24%
Issum	5	7,9109	215.205,00	2,72	2,64	-9%
Kerken	7	12,7278	450.153,00	3,54	3,51	21%
Kevelaer	8	25,5644	823.554,00	3,22	2,55	-12%
Rheurdt	3	7,8051	211.628,00	2,71	2,82	-3%
Straelen	7	15,5589	503.971,00	3,24	3,05	5%
Wachtendonk	4	13,0456	446.788,00	3,42	3,43	18%
Weeze	10	31,6141	1.054.540,00	3,34	2,90	0%
SÜD-KREIS	48	131,2807	4.085.795,00	3,11	2,90	
KREIS-KLEVE	107	270,0011	8.237.634,00	3,05	2,87	

Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (EUR)	EUR / qm U : F	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	
Emmerich	5	14,6780	396.622,00	2,70	2,56	11%
Goch	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	
Kalkar	2	0,5648	13.446,00	2,38	2,38	4%
Kleve	4	8,5239	215.199,00	2,52	2,24	-3%
Kranenburg	6	20,0597	454.449,00	2,27	1,93	16%
Rees	6	15,3732	372.861,00	2,43	2,49	8%
Uedem	1	3,1120	70.020,00	2,25	2,25	-2%
NORD-KREIS	24	62,3116	1.522.597,00	2,44	2,30	
Geldern	3	11,7782	149.892,00	1,27	1,54	-25%
Issum	3	2,1447	39.369,00	1,84	1,81	-12%
Kerken	5	12,8006	294.704,00	2,30	2,29	12%
Kevelaer	3	3,0756	89.879,00	2,92	3,02	47%
Rheurdt	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	
Straelen	5	11,0857	215.627,00	1,95	2,00	-2%
Wachtendonk	5	16,0757	248.614,00	1,55	1,67	-19%
Weeze	4	5,2075	108.898,00	0,00	2,15	5%
SÜD-KREIS	28	62,1680	1.146.983,00	1,84	2,05	
KREIS-KLEVE	52	124,4796	2.669.580,00	2,14	2,17	

Tabelle 24

9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

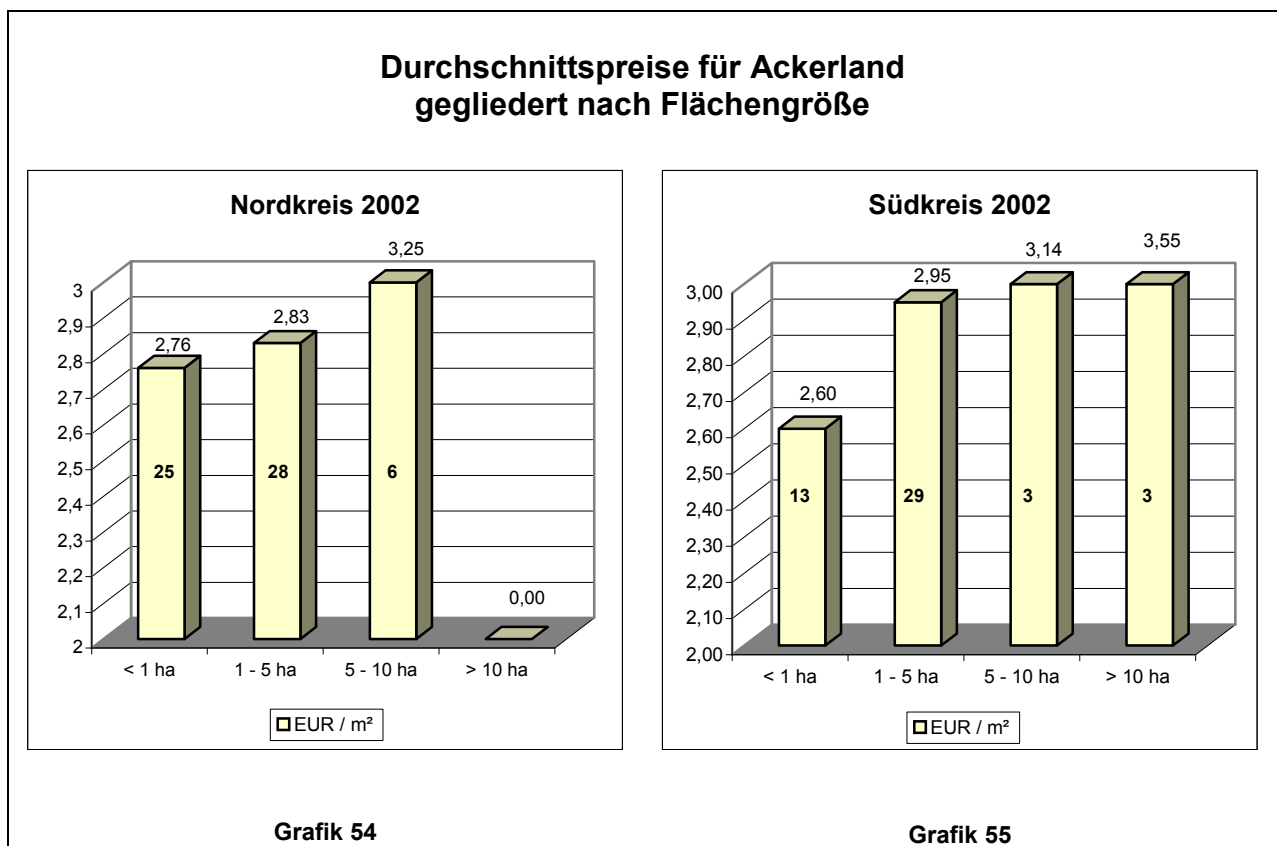
Der Durchschnittspreis für Ackerland ist um rd. 4,3 % gestiegen.

Das Preisniveau zeigte insgesamt in 2002 eine relativ große Streuung. Die als besondere Lagen gekennzeichneten Bereiche der Stadt Rees, bzw. Raum Aldekerk heben sich auch in 2002 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 1 bis 5 ha sind am gefragtesten. Ebenso konnte ein Süd-/Nordgefälle mit zunehmenden Bodenpunktzahlen festgestellt werden. Lediglich bei den niedrigeren Bodenpunktzahlen fiel das Preisniveau im Südkreis geringer aus. Ansonsten lagen die Preise 5 bis 20 % auseinander.

Der durchschnittlich im Kreis Kleve gezahlte Quadratmeterpreis beträgt **2,87 EUR**.

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



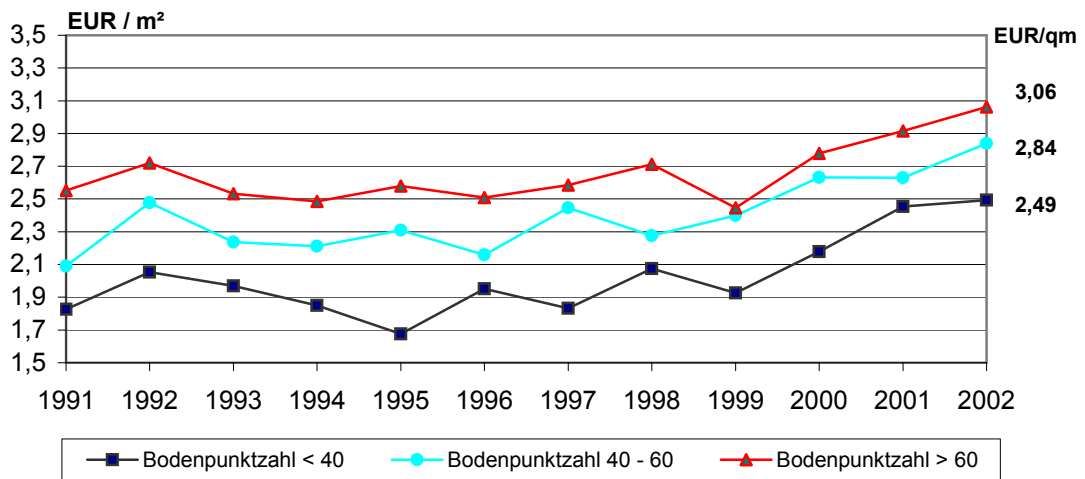
9.3.1 Ackerlandpreise 1991 - 2002

Bodenpunktzahl	1991		1992		1993		1994			1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002	
	N	S	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 1,8	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 2,2	4 1,85	7 2,80	9 2,83	12 2,24	
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 2,2	24 2,32	21 2,36	17 2,45	11 2,48	17 2,73	10 2,67	19 2,61	18 2,58	18 3,10	
> 60	27 2,57	6 2,47	26 2,52	10 3,24	42 2,36	14 3,05	36 2,37	10 2,9	35 2,36	15 3,09	28 2,44	10 2,7	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	31 3,01	18 3,15	
gesamt	62 2,26	34 2,01	67 2,36	34 2,6	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 2,3	41 2,44	47 2,43	53 2,45	57 2,24	38 2,53	38 2,5	36 2,72	37 2,61	42 2,87	58 2,85	48 2,90	

N nördliches Kreisgebiet 29 Anzahl der Verkäufe
S südliches Kreisgebiet 2,60 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

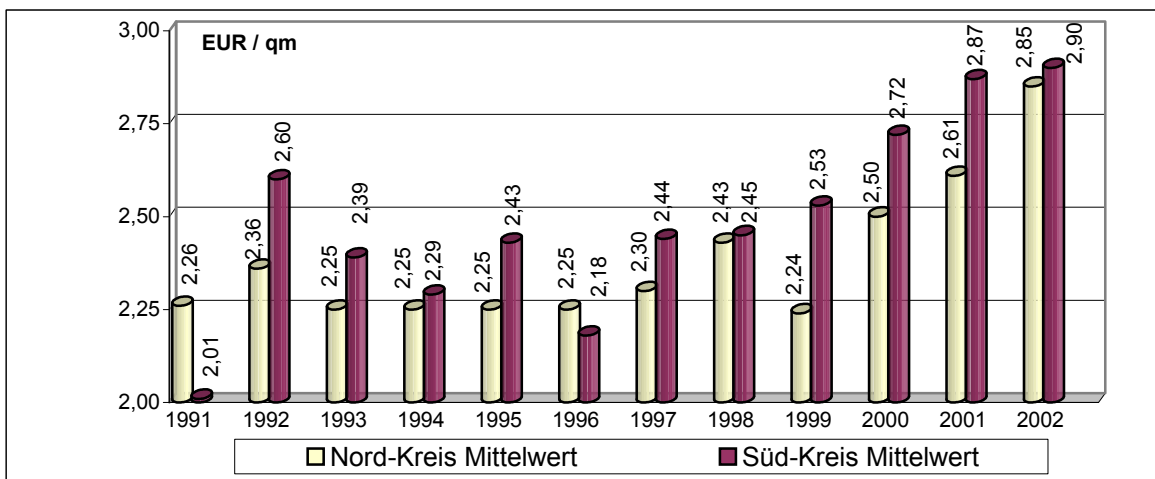
Tabelle 25

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



Grafik 56

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



Grafik 57

9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

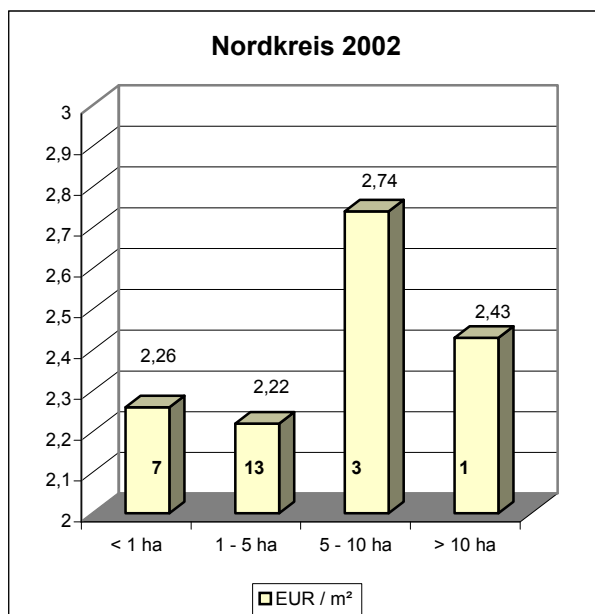
Die Anzahl der Kauffälle fiel im Vergleich zum Vorjahr um rd. 24 % niedriger aus. Insgesamt gibt es einen Preisrückgang von rd. 10 % zum Vorjahr 2001, wobei die Preisentwicklungen im Nord- und Südkreis gleichermaßen zurückgingen.

Der Durchschnittswert für Grünland beträgt 2,17 €/m². Die gefragtesten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen 1-5 ha.

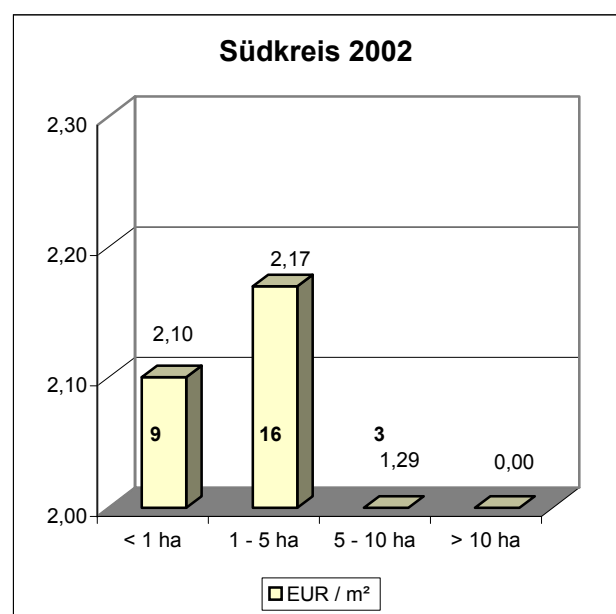
Erstmalig wurde festgestellt, dass bei Grünlandflächen die Bodenpunktzahl keine signifikante Größenordnung mehr einnimmt. Vielmehr sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe) die preisbildenden Faktoren. Dementsprechend wurde nur noch eine Preisspanne veröffentlicht (siehe Seite 59). 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.

Durchschnittspreise für Grünland gegliedert nach Flächengröße



Grafik 58



Grafik 59

9.4.1 Grünlandpreise 1991 - 2002

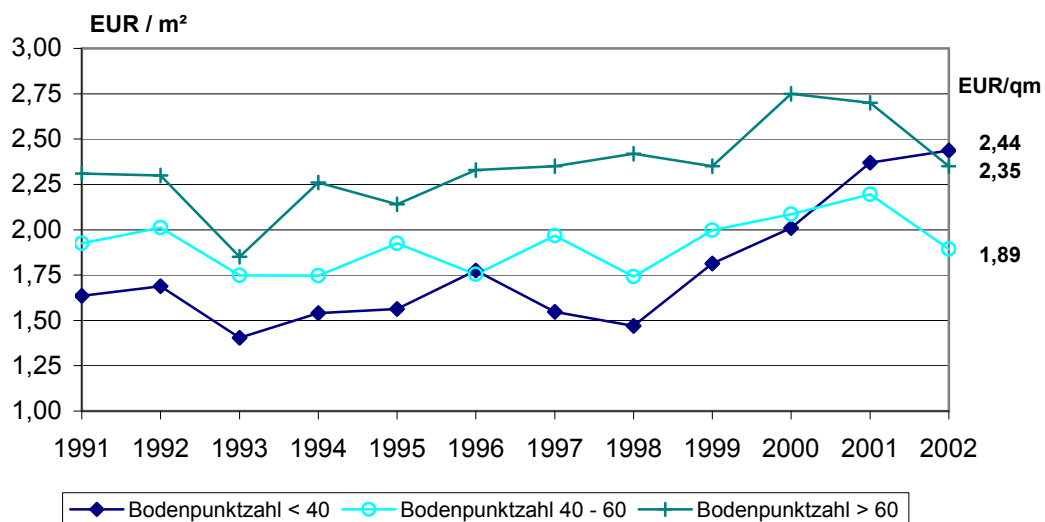
Bodenpunktzahl	1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	7 1,43	10 1,78	13 1,67	12 1,71	3 1,32	10 1,43	5 1,54	19 1,55	14 1,58	5 1,57	7 1,92	1 1,53	8 1,55	10 1,47	4 1,86	13 1,8	7 2,13	12 1,94	12 2,37	4 2,09	8 2,61			
40 - 60	8 2	23 1,9	8 1,68	19 2,15	6 1,72	14 1,76	14 1,98	24 1,61	10 1,98	22 1,9	12 1,95	32 1,68	3 1,95	22 1,97	15 1,73	20 1,75	20 2,15	14 1,78	13 2,32	21 1,94	5 2,07	25 2,22	3 2,32	20 1,83
> 60	21 2,31		12 2,3		26 1,85		37 2,26		22 2,14		26 2,33		14 2,35		23 2,42		17 2,35		15 2,75		26 2,7		17 2,35	
gesamt	36 2,07	33 1,86	33 1,9	31 1,98	35 1,82	24 1,64	51 2,21	29 1,6	51 1,84	36 1,8	43 2,13	39 1,72	18 2,23	30 1,86	38 2,15	30 1,66	41 2,2	27 1,79	35 2,47	33 1,94	31 2,6	37 2,27	24 2,30	28 2,05

N nördliches Kreisgebiet
S südliches Kreisgebiet

29 Anzahl der Verkäufe
2,60 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

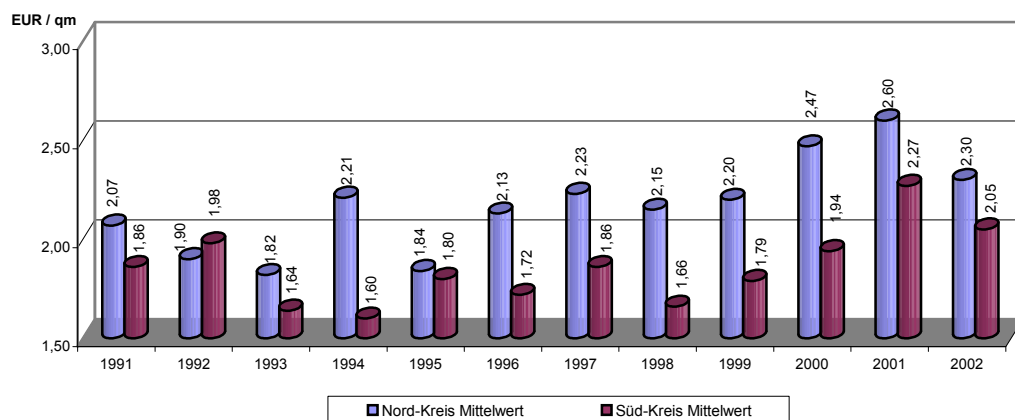
Tabelle 26

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland Im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



Grafik 60

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



Grafik 61

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.

30.10.2001	01.04.2002	01.07.2002	30.10.2002	01.04.2003
0,90 EUR/kg	0,85 EUR/kg	0,85 EUR/kg	0,70 EUR/kg	EUR/kg

9.5 Richtwerte für Acker- und Grünland 2002

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

Stand: **31.12.2002**

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,00 bis 2,90
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	2,70 bis 3,95

Grünland	je nach Eignung und Nutzung	1,50 bis 2,85,
-----------------	-----------------------------	-----------------------

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

9.5.1 Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 bis 2002

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
2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85		4,00 bis 7,00

Tabelle 27

9.6 Regressionsfunktion für Ackerland

Eine erste Hilfestellung zur Ermittlung eines landwirtschaftlichen Bodenwertes für Ackerland kann die nachgenannte Gleichung bringen. Getrennt für alle Acker- und Grünlandkauffälle 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 lag der Wert für Ackerland bei 0,32, folglich eine eher mittlere Korrelation. Für Grünland ergab sich keine Abhängigkeit zwischen der Bodenpunktzahl und dem gezahlten Quadratmeterpreis.

Regressionsfunktion für Ackerland

Allgemeine Formel : $y = a + b \cdot (x)$

y = Wert in EUR / qm

x = Bodenpunktzahl

a = 2,0465

b = 0,0144

Beispiel :

x = 30 Punkte
y = **2,47 EUR / qm**

Beispiel :

x = 50 Punkte
y = **2,77 EUR / qm**

Beispiel :

x = 70 Punkte
y = **3,05 EUR / qm**

Somit :

$$y = 2,0465 + 0,0144 \cdot (x)$$

(aus 107 Werten)

Die lineare Funktion ergab hier den höchsten Korrelationswert

Anmerkung:

Die Formel sollte dennoch 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

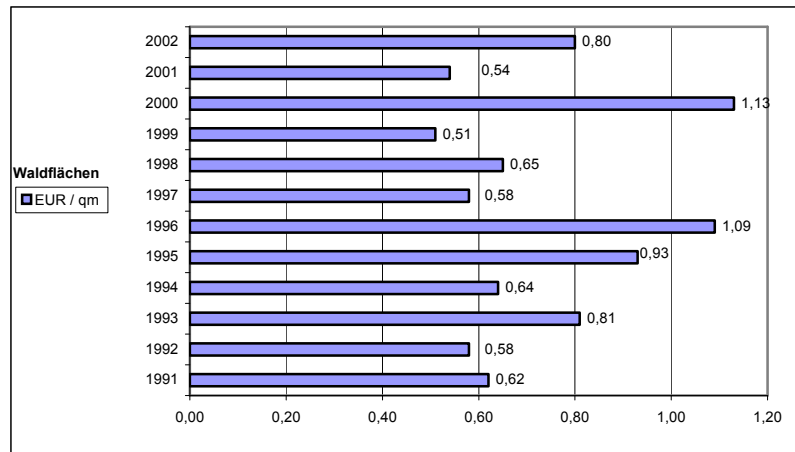
Für das Jahr 2002 betrug der ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 0,80 Euro/qm.

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

Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 0,40 bis 1,20 Euro/qm bringt dies zum Ausdruck. 82 % 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.

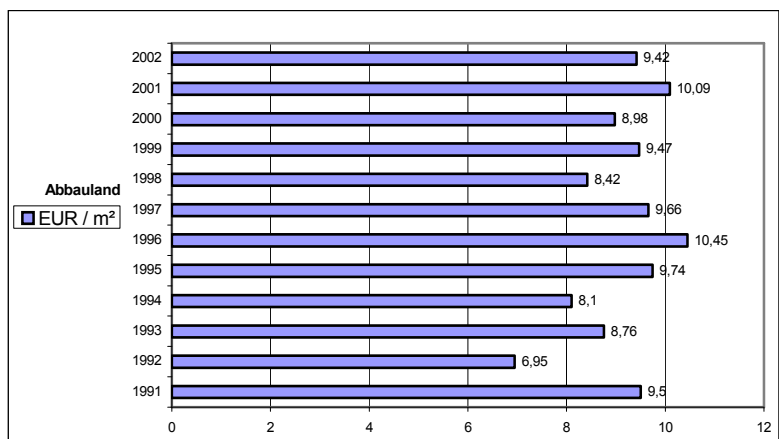


Grafik 62

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. 7 % gefallen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

Nord- und Südkreis zeigten in 2002 ein relativ einheitliches Preisniveau. Der durchschnittliche Preisrahmen liegt zwischen 6,70 und 12,15 EUR/qm (2001 = 7,50 – 12,50 EUR/qm), wobei der preisgünstigste Bereich nach wie vor im Raum Goch/Weeze ist.



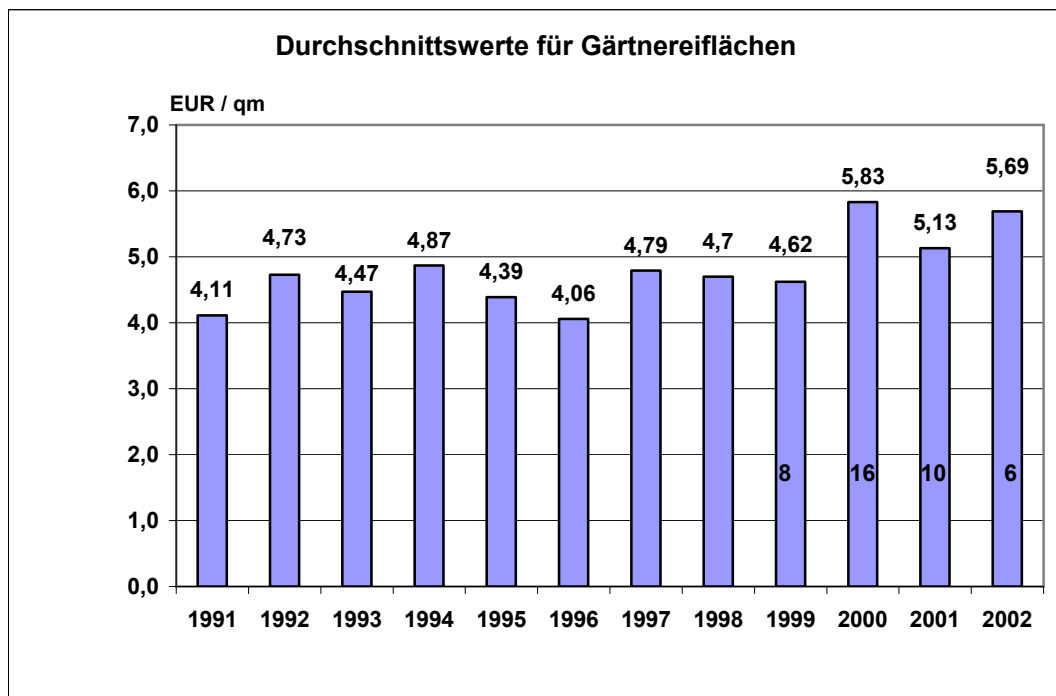
Grafik 63

9.9 Gärtnereiflächen

Der Durchschnittswert in Euro/qm ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 11 % gestiegen (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 3,75 bis 7,65 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 7,00 Euro/qm in der Bodenrichtwertkarte festgesetzt.



Grafik 64

9.10 Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 EUR/m² ergeben. Die Anhäufung von Kaufverträgen über Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert haben zur Veröffentlichung einer neuen Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 EUR/m² geführt. Es handelt sich dabei vorwiegend um Erholungsflächen an Badeseen, wo rd. 90 % Wasser- und 10 % Uferanteil die Wertkomponente bilden, aber auch um Hafengewässer direkt am Rhein liegend.

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 wird auf die gemeindeweise veröffentlichten Richtwertkarten verwiesen.

Ab Juni 2003 sollen die Richtwerte auch im Internet unter:

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

kostenlos zur Ansicht zur Verfügung stehen.

**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

ANHANG B: VERZEICHNIS DER TABELLEN UND GRAFIKEN

VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle	Inhalt	Seite
01	Fläche und Bevölkerung im Kreis Kleve	13
02	Preisindizes für die Lebenshaltung	15
03	Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung	15
04	Gesamtübersicht der Teilmärkte 2002	19
05	Durchschnittswerte Doppelhaushälften mit Keller	28
06	Durchschnittswerte Doppelhaushälften ohne Keller	28
07	Kosten einer Stellplatzablösung	29
08	Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2002	31
09	Indexreihe / Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland	33
10	Anliegerbeiträge	36
11	Indexreihen für Wohnbauland 1993 - 2002	38
12	Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2002	40
13	Kaufverträge Teilmarkt III 1990 bis 2002	43
14	Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2002	43
15	Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2002	44
16	Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2002	45
17	Gesamtmarkt für Wohnungs- und Teileigentum Vergleich 2002 / 2001	46
18	Verkaufsumstände	46
19	Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum	49
20	Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	50
21	Gesamtübersicht Teilmarkt IV 2002	51
22	Indexreihe für Ackerland von 1990 - 2002	52

Tabelle	Inhalt	Seite
23	Indexreihe für Grünland von 1990 - 2002	52
24	Preisentwicklung - Landwirtschaftliche Nutzflächen 2002	54
25	Ackerlandpreise 1991 - 2002	56
26	Grünlandpreise 1991 - 2002	58
27	Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 - 2002	60

VERZEICHNIS DER GRAFIKEN

Grafik	Inhalt	Seite
01	Kreisgebiet	13
02	Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW	14
03	Preisindizes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte	15
04	Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung	15
05	Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke	16
06	Leitzinsentwicklung 1988 - 2003	16
07	Gesamtmarkt Vertragszahlen	18
08	Kaufvertragszahlen 2002 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis	18
09	Gesamtmarkt Umsatzzahlen von 1990 - 2002	20
10	Gesamtumsatz 2002 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis	20
11	Umsätze der Jahre 1990-2002 Teilmarkt I	21
12	Umsätze der Jahre 1990-2002 Teilmarkt II	21
13	Umsätze der Jahre 1990-2002 Teilmarkt III	22
14	Umsätze der Jahre 1990-2002 Teilmarkt IV	22
15	Gesamtmarkt – Umsatz	23

Grafik	Inhalt	Seite
16	Gesamtmarkt – Vertragszahlen	23
17	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt I	24
18	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt I	24
19	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt II	24
20	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt II	24
21	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt III	25
22	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt III	25
23	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt IV	25
24	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt IV	25
25	Gesamtumsatzentwicklung im Teilmarkt I, 1990 – 2002	27
26	Entwicklung der Verkaufsfälle im Teilmarkt I, 1990 – 2002	27
27	Verkaufsfälle im Teilmarkt I aufgeschlüsselt nach Nordkreis / Südkreis	27
28	Gesamtumsatzentwicklung im Teilmarkt II	31
29	Flächenanteile im Teilmarkt II als Grafik	31
30	Steigerung der Bodenpreise im Teilmarkt II zum jeweiligen Vorjahr Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2002	32
31	Steigerung der Bodenpreise im Teilmarkt II zum jeweiligen Vorjahr Vergleich Nord- / Südkreis	32
32	Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland - Indexreihe	33
33	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen	35
34	Umsatzentwicklung Gewerbebauland 2002	40
35	Flächenanteile beim Gewerbebauland	40
36	Gesamtumsatz im Teilmarkt III 1990 bis 2002	42
37	Umsatz beim Wohn- und Teileigentum im Nordkreis 1990 - 2002	42
38	Umsatz beim Wohn- und Teileigentum im Südkreis 1990 - 2002	42

Grafik	Inhalt	Seite
39	Kaufverträge 1990 bis 2002, Teilmarkt III	43
40	Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2002	43
41	Durchschnittliche Quadratmeterpreis für neue Eigentumswohnungen gegliedert nach Gemeinden	45
42	Verkaufsumstände	46
43	Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen	47
44	Herkunft der Käufer im Nordkreis	47
45	Herkunft der Käufer im Südkreis	47
46	Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Wohnungseigentum aufgrund des Baujahres	48
47	Preisentwicklung von Wohnungseigentum - Neubauten 1990 – 2002	49
48	Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	50
49	Flächenanteile im Teilmarkt IV	51
50	Umsatzentwicklung im Teilmarkt IV	51
51	Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Acker- und Grünlandflächen 1990 - 2002	52
52	Herkunft der Käufer im Teilmarkt IV	53
53	Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise	53
54	Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße im Nordkreis	55
55	Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße im Südkreis	55
56	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland differenziert nach Bodenpunktzahlen	56
57	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen	56
58	Durchschnittspreise für Grünland im Nordkreis gegliedert nach Flächengröße	57
59	Durchschnittspreise für Grünland im Südkreis gegliedert nach Flächengröße	57
60	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland differenziert nach Bodenpunktzahlen	58

Grafik	Inhalt	Seite
61	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen	58
62	Durchschnittswerte für Forstflächen 1991 - 2002	62
63	Durchschnittswerte für Abgrabungsflächen (Abbauland) 1991 –2002	62
64	Durchschnittswerte für Gärtneriefächen 1991 -2002	63

