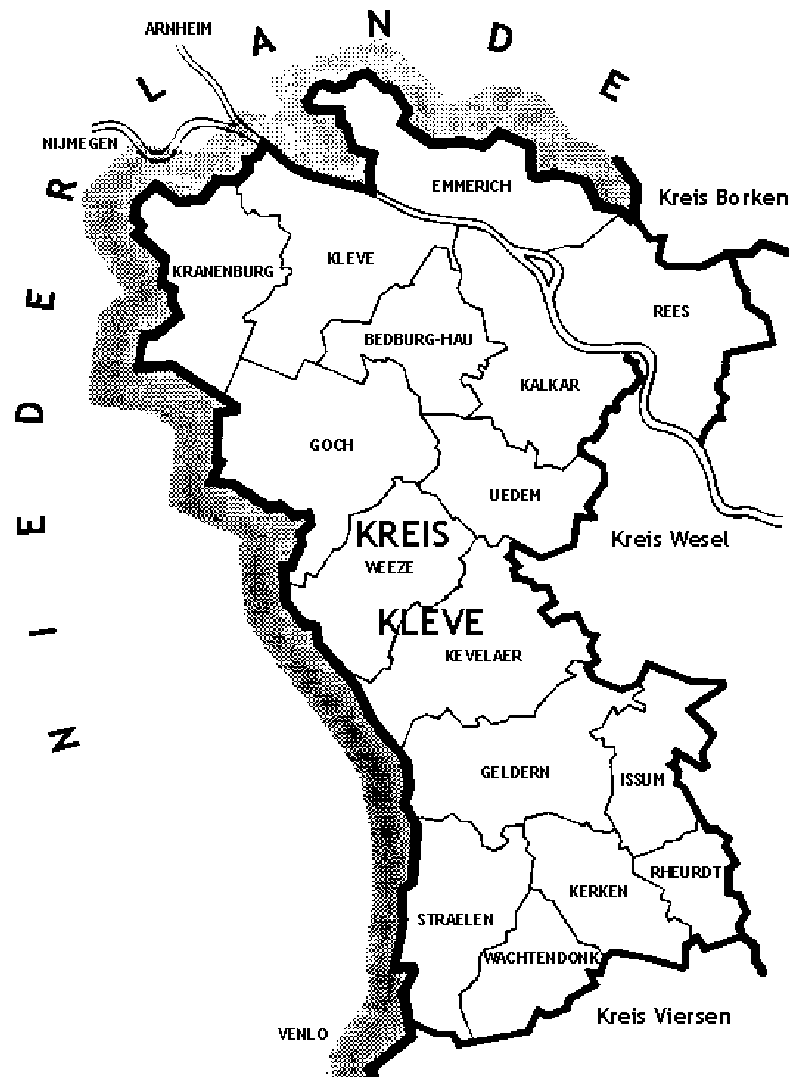




Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht
KREIS KLEVE

2004

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2004

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2003**

Kleve, im März 2004

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: 02821-85660

E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de

Postfachadresse :

Postfach 1552
47515 Kleve

Gebühr: 25,- €

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorwort	4
2. Allgemeine Information	
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	5
2.2.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	6
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
2.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
2.5 Kaufpreissammlung	9
2.6 Verwaltungsgebühren	10
3. Angaben zum Kreis Kleve (Fläche/Bevölkerung)	11
4. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	
4.1 Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW - Basisjahr 1985, 1991, 1995 und 2000 -	12
4.2 Verbraucherpreisindex NRW - Basisjahr 2000 -	13
4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung - Basisjahr 2000 -	13
4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke	14
4.5 Leitzinsentwicklung 1992 – 2004 Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität	14
5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung	
5.1 Allgemeines	15
5.2 Gesamtmarkt	15
5.3 Gesamtmarkt – Vertragszahlen	16
5.3.1 Kaufvertragszahlen 2003 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis	16
5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte 2003 aufgeschlüsselt nach Gemeinden	17
5.5 Gesamtmarkt - Umsatzzahlen von 1990-2003	18
5.5.1 Gesamtumsatz 2003 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis	18
5.6 Umsätze der Jahre 1990-2003 gegliedert nach den Teilmärkten I-IV	19, 20
5.7 Gesamtmarkt – Teilmärkte I - IV gegliedert nach Gemeinden	21
5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2003 gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV	22, 23

	Seite
6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke	
6.1 Marktentwicklung	24
6.2 Umsatz und Verkaufsfälle 1990 - 2003	25
6.2.1 Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis	25
6.2.2 Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke	26
6.3 Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise)	27
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	28
7. TEILMARKT II – Unbebaute Grundstücke	
7.1 Marktentwicklung	29
7.2 Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2003	30
7.3 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik	30
7.4 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2003	31
7.4.1 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr Vergleich Nord- / Südkreis	31
7.4.2 Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland Vergleich Nord- / Südkreis 1990 - 2003	32
7.5 Allgemeine Information zu den Bodenrichtwerten	33
7.5.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen	34
7.6 Anliegerbeiträge	35
7.6.1 Anliegerbeiträge 01.01.2004 – Nordkreis	36
7.6.2 Anliegerbeiträge 01.01.2004 – Südkreis	37
7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland	38
7.8 Indexreihen für Wohnbauland 1996 - 2003 - Durchschnittswerte für die jeweiligen Ortsteile und Orte -	39, 40
7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2003	41
7.9.1 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik	41
8. TEILMARKT III – Wohnungs- und Teileigentum	
8.1 Marktentwicklung	42
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2003	43
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	43
8.3 Kaufverträge 1990 bis 2003	44
8.3.1 Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2003	44
8.4 Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2003	45
8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2003	46
8.6 Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum	47
8.6.1 Verkaufsumstände	47
8.7 Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen	48
8.7.1 Herkunft der Käufer mit Nord- und Südkreisunterteilung	48
8.8 Quadratmeterpreise aufgrund des Baujahres (Berechnung eines Näherungswertes durch Formel)	49
8.8.1 Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum	50
8.9 Kauffälle Wohnungseigentum - differenziert nach der Kaufpreishöhe	51

	Seite
9. TEILMARKT IV – Forst und Landwirtschaft	
9.1 Gesamtübersicht 2003	52
9.1.1 Flächen- und Umsatzanteile als Grafik	52
9.2 Acker- und Grünlandflächen	53
9.2.1 Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2003	53
9.2.2 Herkunft und Käuferverhalten	54
9.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve	55
9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen	56
9.3.1 Ackerlandpreise 1993 - 2003	57
9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen	58
9.4.1 Grünlandpreise 1993 - 2003	59
9.4.2 Milchkontingente	60
9.5 Richtwerte für Acker- und Grünland 2003	60
9.5.1 Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 bis 2003	61
9.6 Regressionsfunktion für Ackerland	62
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	63
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	63
9.9 Gärtnereiflächen	64
9.10 Wasserflächen	64
10. Schlussbemerkung	65

ANHANG

- A Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden
- B Tabellen- und Grafikverzeichnis

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2004 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2003 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 2004** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 18.03.2004** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.

Kleve den 18.03.2004



Wilbert

Vorsitzender des Gutachterausschusses

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 18.03.2004)

Vorsitzender

Wilbert, Norbert Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamtsrat

Stellvertreter

Janssen, Wolfgang Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat
Hüttner, Georg Dipl.-Ing., Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

van Ackeren, Werner	Bau.-Ing. Architekt
Baumgärtner, Gerd	vereidigter landwirtschaftl. Sachverständiger
Brammen, Gerd	Betriebswirt (grad.)
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Ermert, Heinrich	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsoberamtsrat, a.D.
Fehlemann, Otto	Dipl.-Kaufmann
Flintrop, Helmut	Dr.-Ing., Architekt u. vereidigter Sachverständiger
Forthmann, Hermann	Architekt
Hout, Hans	Dipl.-Ing. Bauunternehmer
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Muysers, Heinz	Dipl.-Ing. Architekt
Preiß, Helmut	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor, a.D.
Schoofs, Heribert	Bausachverständiger
Thelosen, Gerhard	Dipl.-Ing., Bauunternehmer
Völling, Klaus	Dipl.-Ing. Architekt
Dr. Wehren, Wilhelm	Landwirtschaftsdirektor
Zech, Günter	Dipl.-Ing. Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Kamps, Heinz-Peter	Steueroberamtsrat
Flintrop, Johannes	Steueramtsrat

Stellvertreter:

Winterhoff, Hubert	Steueramtmann
Janssen, Helmut	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 Besitz-einweisung 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 (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,- €	2,0 v.T. des Wertes
b) über	770.000,- €	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770,- €

Tarifstelle 13.1.2

Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwand, wenn

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

Tarifstelle 13.1.3

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

Abschlag: bis zur Höhe des Grundbetrags in Tarifstelle 13.1.1

zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 16 %)

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

3. Angaben zum Kreis Kleve (Fläche/Bevölkerung)



Grafik 1

Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.06.2003

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km ²	Wohnbevölkerung	Veränderung zu 06/2002	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61,30	12.560	97	204,9
Emmerich	80,14	29.264	163	365,2
Geldern	96,88	33.663	283	347,5
Goch	115,38	33.451	318	289,9
Issum	54,66	12.218	55	223,5
Kalkar	88,23	13.991	35	158,6
Kerken	58,01	12.658	-27	218,2
Kevelaer	100,58	27.687	300	275,3
Kleve	97,79	49.188	122	503,0
Kranenburg	76,96	9.585	63	124,5
Rees	109,63	22.305	183	203,5
Rheurdt	30,01	6.550	45	218,3
Straelen	74,07	15.408	5	208,0
Uedem	60,94	8.441	76	138,5
Wachtendonk	48,14	7.660	2	159,1
Weeze	79,49	10.123	86	127,3
Kreis Kleve	1.232,21	304.752	1.806	247,3
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290,43	5.243.384	-7.735	991,1
Nordrhein-Westfalen	34.081,88	18.073.296	13.085	530,3

Tabelle 1

4. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

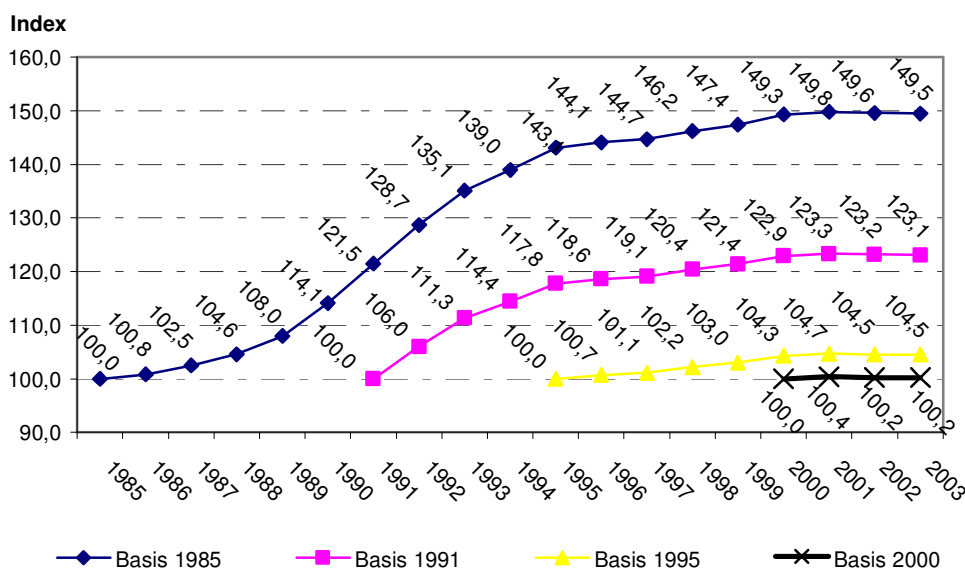
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt durch Mieten, Baupreise und Inflationsraten. Der Bauindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr im Prinzip unverändert geblieben (2002 = -0,1 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,2 % (2002 = 1,1 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum ebenfalls um 1,2 % (2002 = 1,3 %).

Das Landesamt für Statistik (LDS) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Preisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen den Verbraucherpreisindex NRW. Die Revision der Statistikdaten beschränkt sich nicht nur auf die Umstellung des Basisjahres 2000. Zugleich wurde ein neues Wägungsschema (in der Verbraucherpreisstatistik: Warenkorb) bzw. eine neue Gewichtung eingeführt. Neu ist weiterhin, dass nur noch ein einheitlich gewichteter Warenkorb für ganz Deutschland zugrunde gelegt wird, und dass die Berechnung der Verbraucherpreisindizes nicht mehr für spezielle Haushaltstypen durchgeführt wird. Seitens des Landesamtes wird die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte umgestellt werden.

Der durchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite wird von der Deutschen Bundesbank seit 2003 laufzeitabhängig, d.h. für Laufzeiten von einem bis fünf Jahren sowie für Laufzeiten über fünf Jahre, veröffentlicht (s. Grafik 5). Der aktuelle Basiszinssatz steht bei 1,14 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 3,00 %. 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, 1995 und 2000

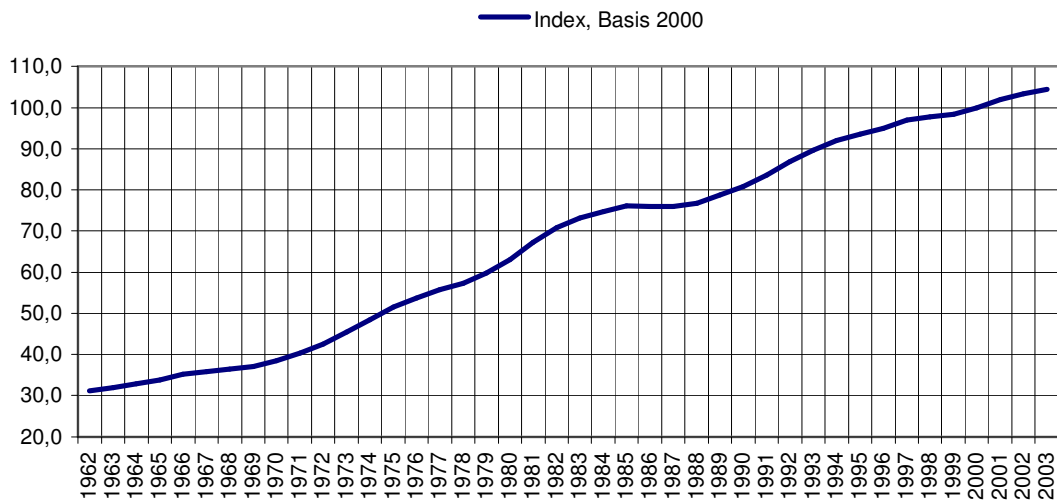


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Grafik 2

4.2 Verbraucherpreisindex NRW, Basisjahr 2000

(ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW)

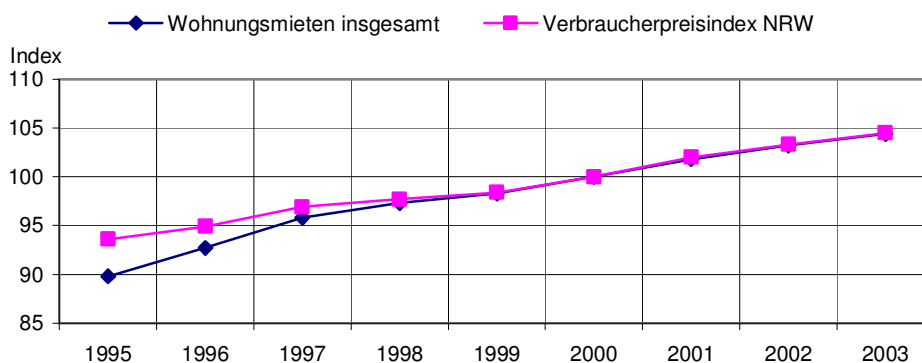


Grafik 3

1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
31,1	32,0	32,8	33,8	35,2	35,8	36,4	37,1	38,4	40,3	42,5	45,5	48,5	51,5	53,7	55,7
1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
57,3	59,8	63,1	67,2	70,9	73,1	74,7	76,1	75,9	76,0	76,8	78,8	80,8	83,6	86,8	89,6
1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003						
92,0	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5						

Tabelle 2

4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung bezogen auf das Basisjahr 2000

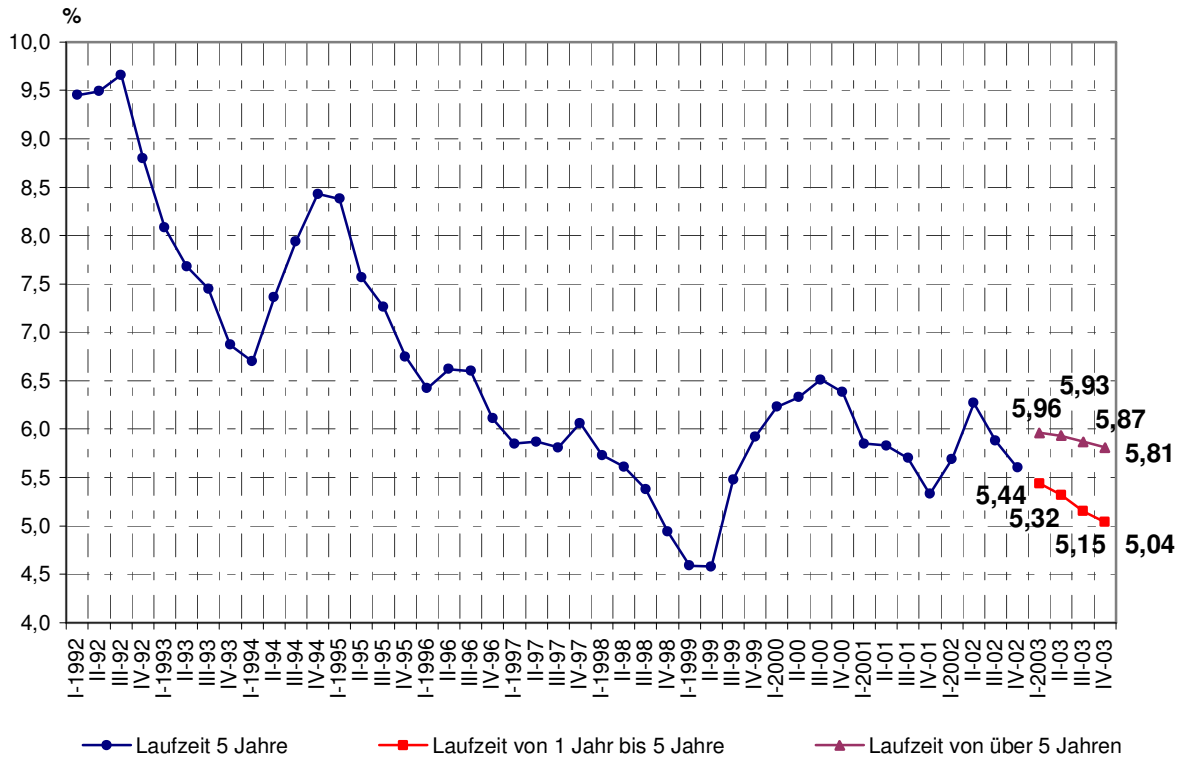


Grafik 4

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003		
Wohnungsmieten insgesamt	89,8	92,7	95,8	97,3	98,3	100,0	101,8	103,2	104,4		
Verbraucherpreisindex NRW	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5		

Tabelle 3

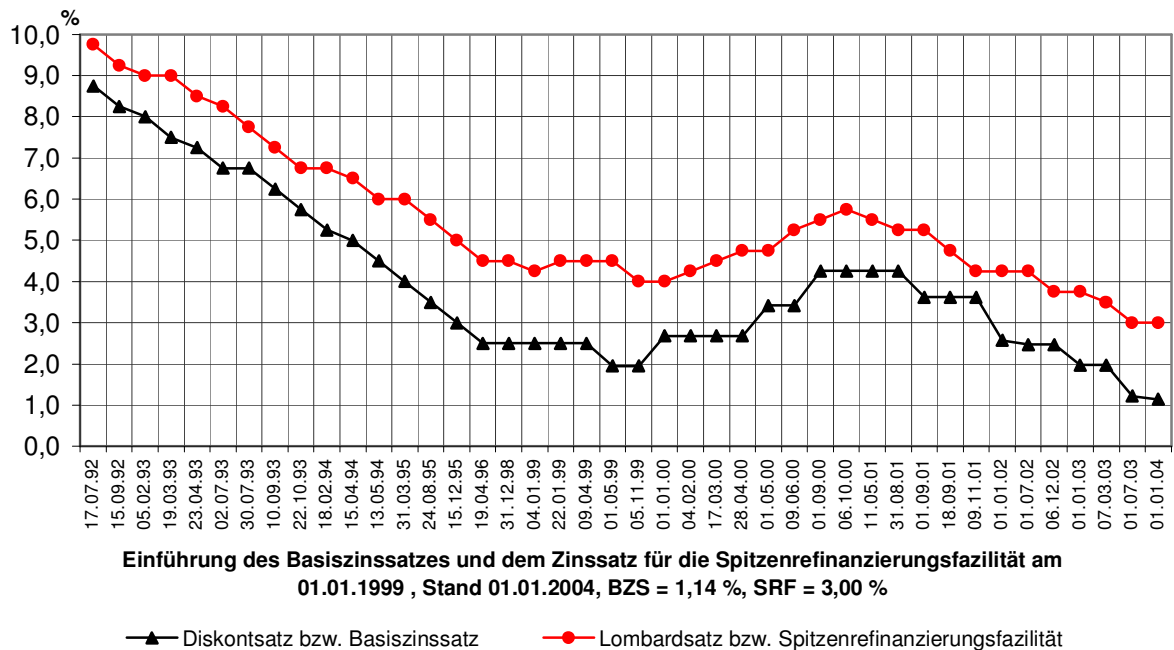
4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke



Grafik 5

4.5 Leitzinsentwicklung 1992 – 2004

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Einführung des Basiszinssatzes und dem Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 01.01.1999, Stand 01.01.2004, BZS = 1,14 %, SRF = 3,00 %

▲ Diskontsatz bzw. Basiszinssatz ● Lombardsatz bzw. Spitzenrefinanzierungsfazilität

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Grafik 6

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 4.012 Verträge eingegangen. Ausgewertet wurden letztlich 3.738 Verträge. Der Gesamtumsatz betrug rd. 482 Millionen Euro.

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

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

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

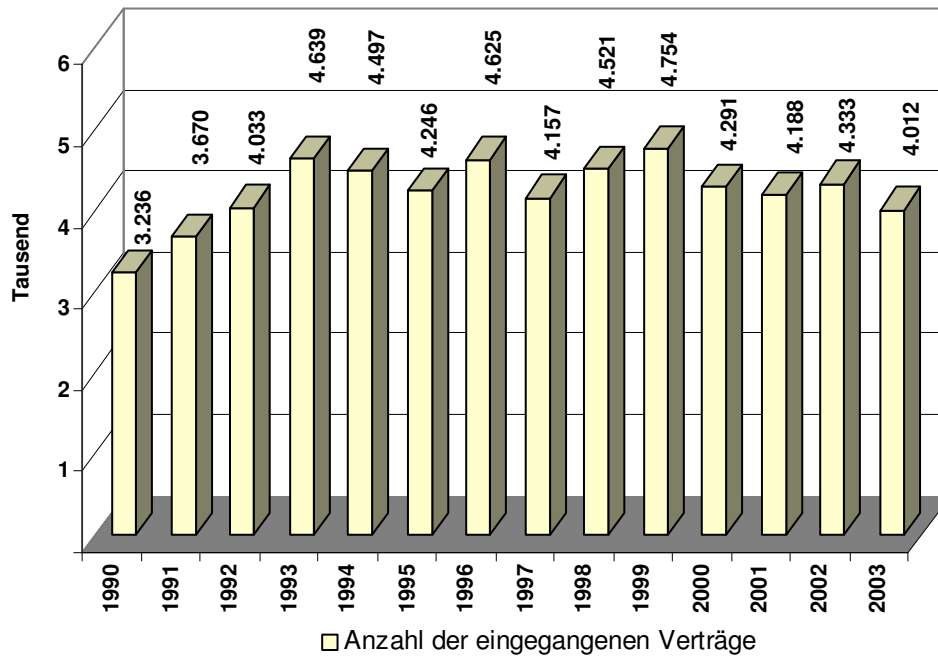
5.2 Gesamtmarkt

Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, dass im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während im Landesdurchschnitt das Wohnungseigentum eindeutig bevorzugt wird.

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

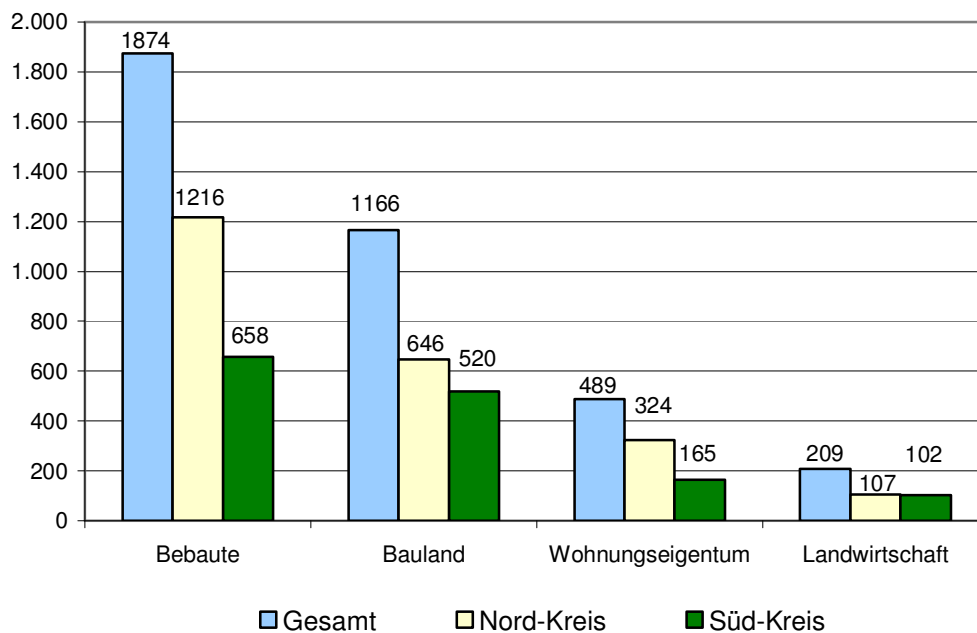
5.3 Gesamtmarkt – Vertragszahlen

Vergleich der Jahre 1990 - 2003



Grafik 7

5.3.1 Kaufvertragszahlen 2003 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis



Grafik 8

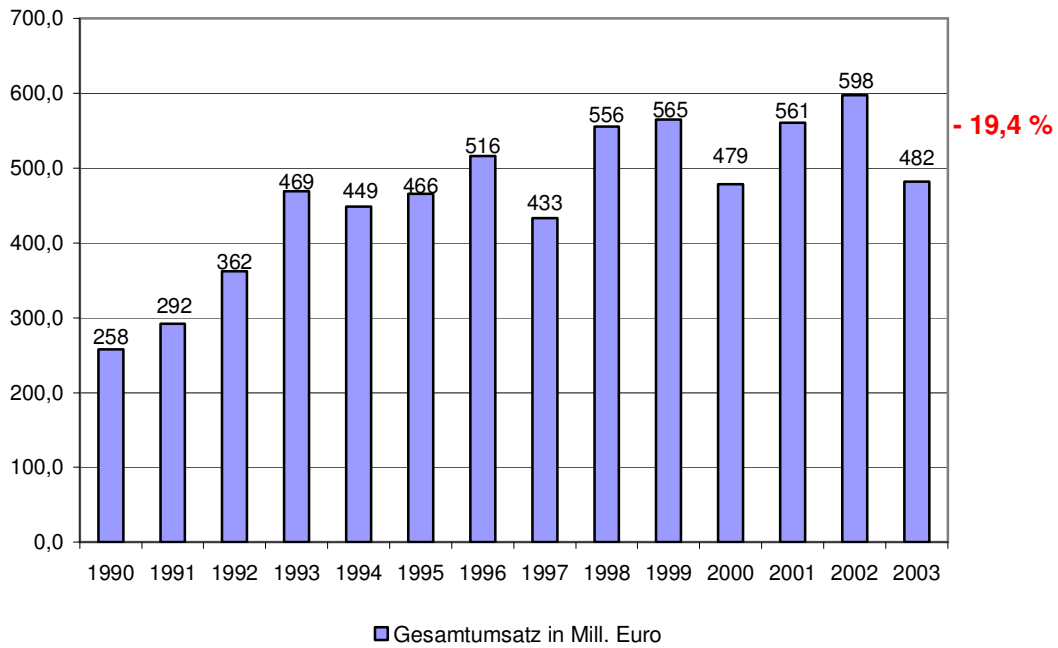
5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte 2003 – aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	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	70	12.404.500	67	2.810.692	13	1.885.503	6	160.891	156	17.261.586
Emmerich	262	49.049.876	127	12.661.183	75	6.729.752	11	879.110	475	69.319.921
Goch	250	43.562.983	126	6.445.246	40	3.123.670	19	1.186.155	435	54.318.054
Kalkar	77	11.054.169	67	2.485.263	5	1.013.675	13	1.639.101	162	16.192.208
Kleve	274	52.050.352	118	9.878.241	134	16.385.462	20	3.772.993	546	82.087.048
Kranenburg	86	18.143.228	40	2.454.701	19	2.356.150	10	925.931	155	23.880.010
Rees	144	24.299.737	75	4.379.220	34	4.256.277	22	2.298.930	275	35.234.164
Uedem	53	9.797.987	26	1.846.156	4	706.000	6	820.193	89	13.170.336
Summe Nord	1216	220.362.832	646	42.960.702	324	36.456.489	107	11.683.304	2.293	311.463.327
Geldern	181	29.592.645	127	6.974.470	37	4.246.906	17	2.823.427	362	43.637.448
Issum	57	10.266.014	38	2.087.551	10	1.415.586	7	76.500	112	13.845.651
Kerken	84	14.141.695	64	3.280.055	13	1.333.060	12	1.519.837	173	20.274.647
Kevelaer	169	26.567.769	100	7.244.136	32	3.661.563	28	4.462.688	329	41.936.156
Rheurdt	25	4.819.450	27	1.804.595	7	821.678	4	319.866	63	7.765.589
Straelen	60	11.009.200	28	2.319.025	19	1.799.830	15	1.846.510	122	16.974.565
Wachtendonk	29	6.539.782	56	2.188.722	8	792.500	8	2.755.820	101	12.276.824
Weeze	53	5.962.400	80	3.172.672	39	3.126.290	11	1.186.040	183	13.447.402
Summe Süd	658	108.898.955	520	29.071.226	165	17.197.413	102	14.990.688	1.445	170.158.282
Kreis Kleve	1874	329.261.787	1166	72.031.928	489	53.653.902	209	26.673.992	3.738	481.621.609

* Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

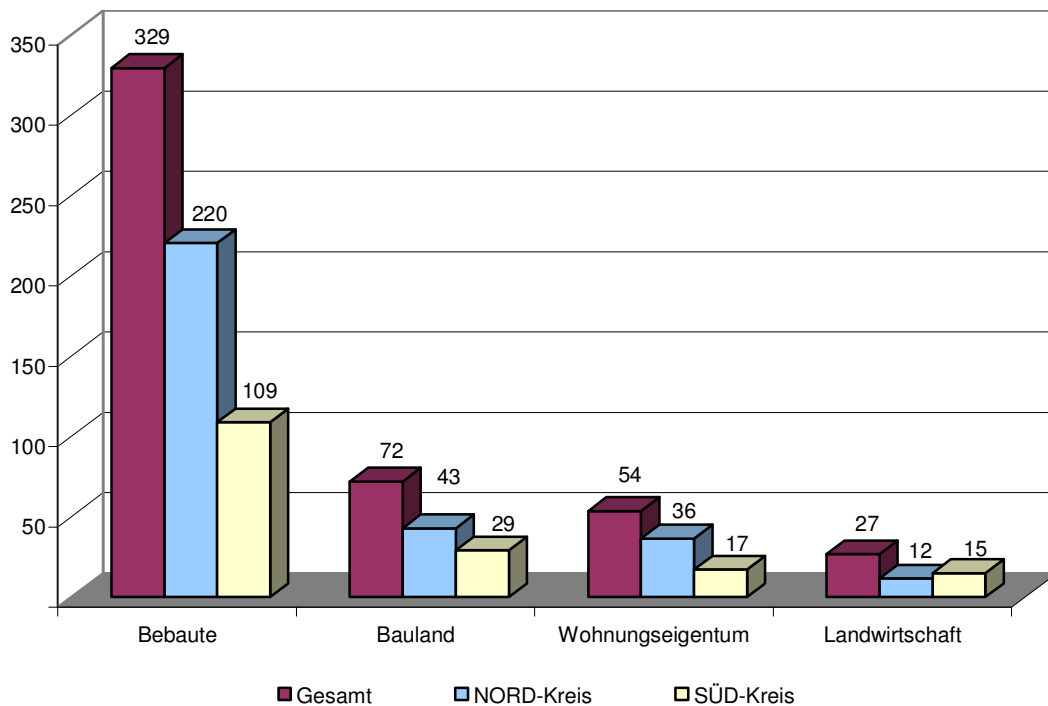
Tabelle 4

5.5 Gesamtmarkt - Umsatzzahlen von 1990-2003



Grafik 9

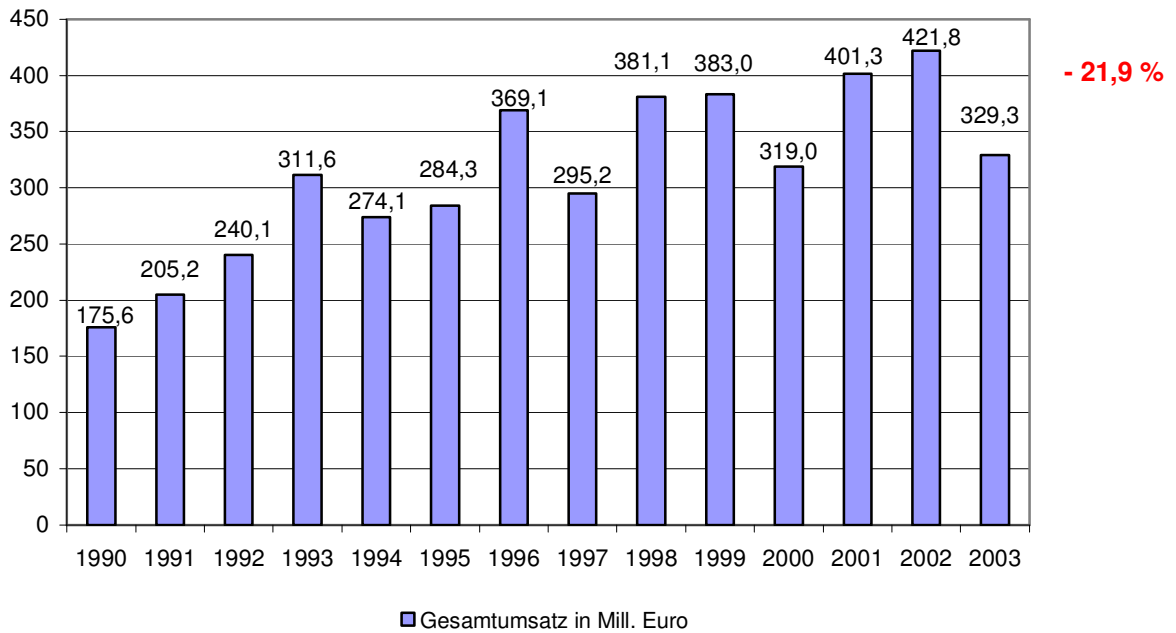
5.5.1 Gesamtumsatz 2003 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis



Grafik 10

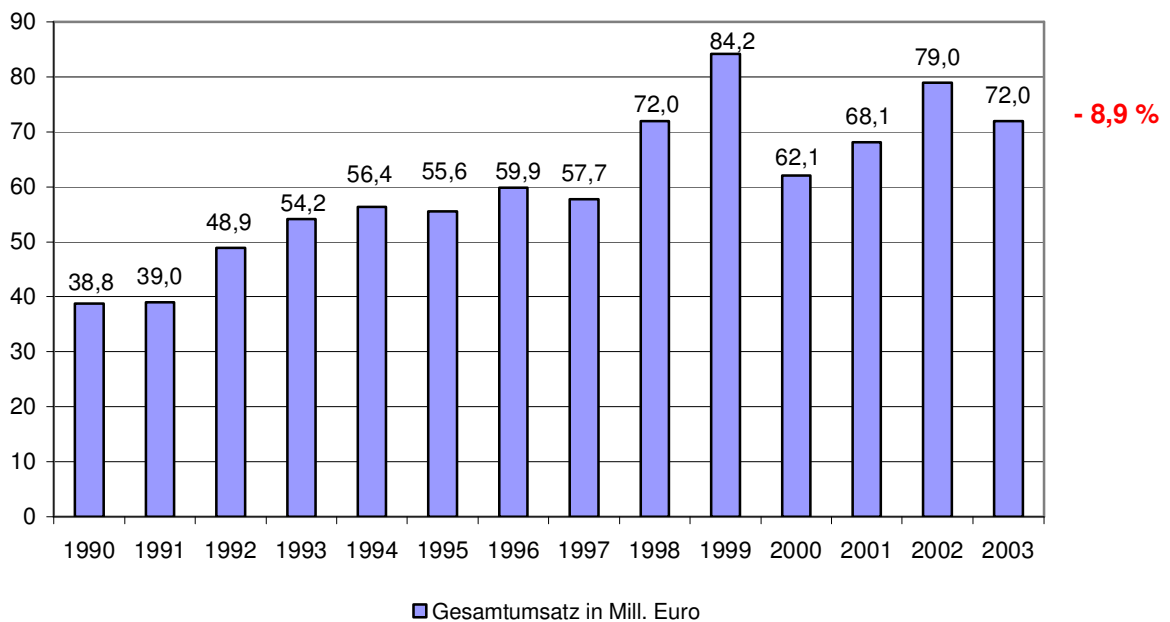
5.6 Umsätze der Jahre 1990-2003 gegliedert nach den Teilmärkten I-IV

Teilmarkt I – bebaute Grundstücke



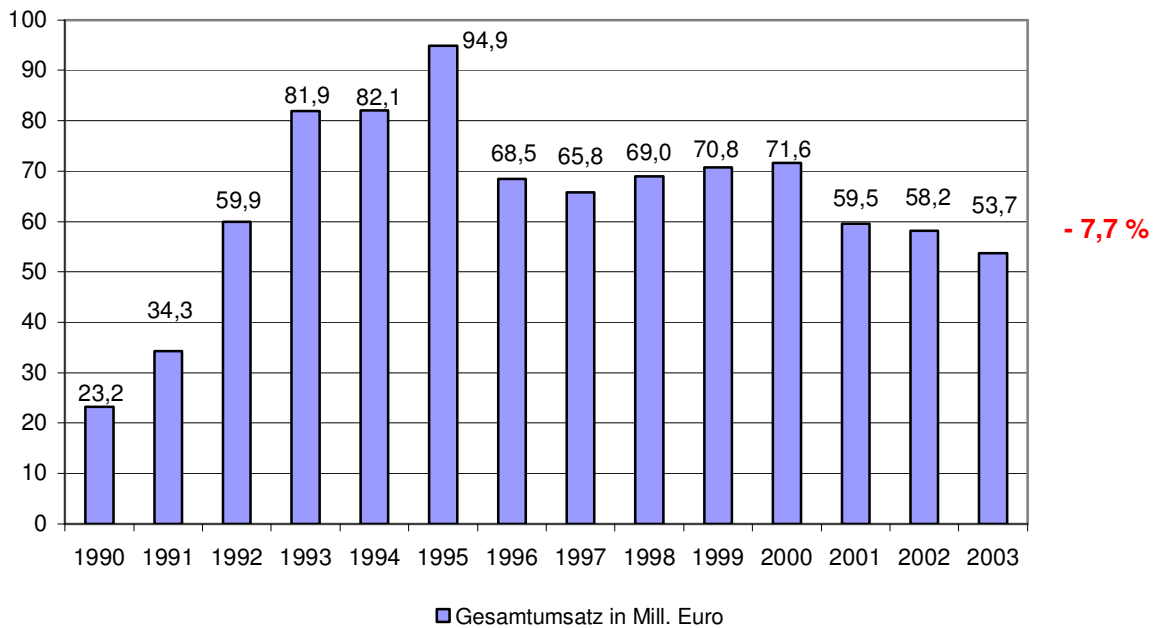
Grafik 11

Teilmarkt II – unbebaute Grundstücke



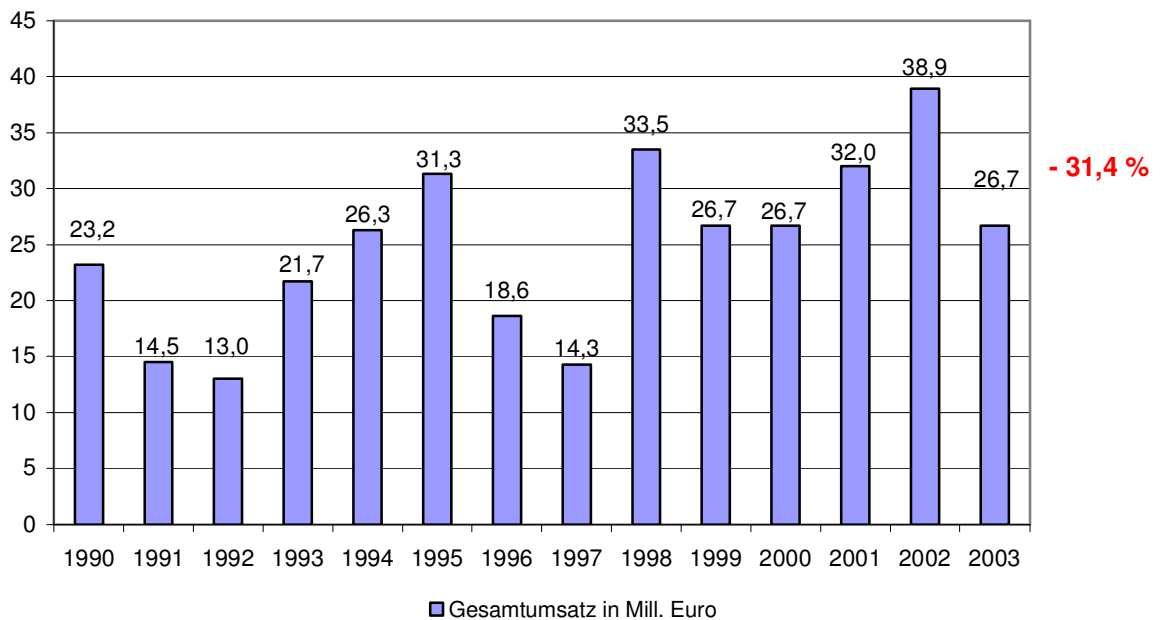
Grafik 12

Teilmarkt III – Wohn- u. Teileigentum



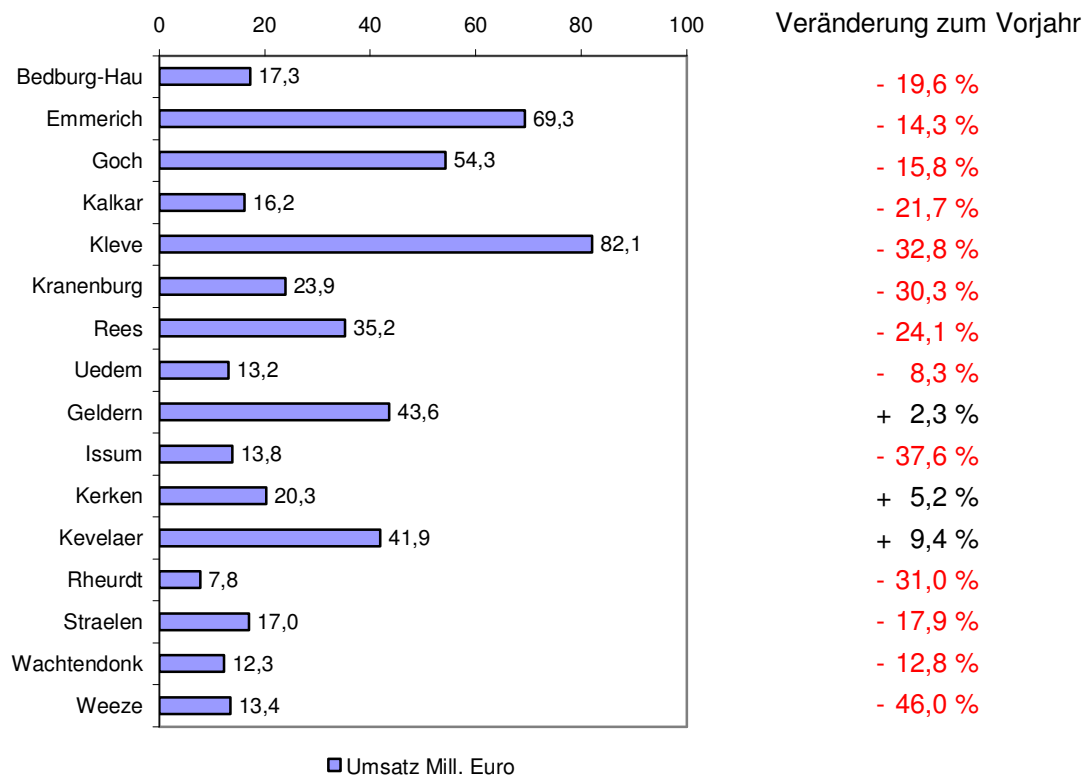
Grafik 13

Teilmarkt IV – Land- u. Forstwirtschaftsflächen

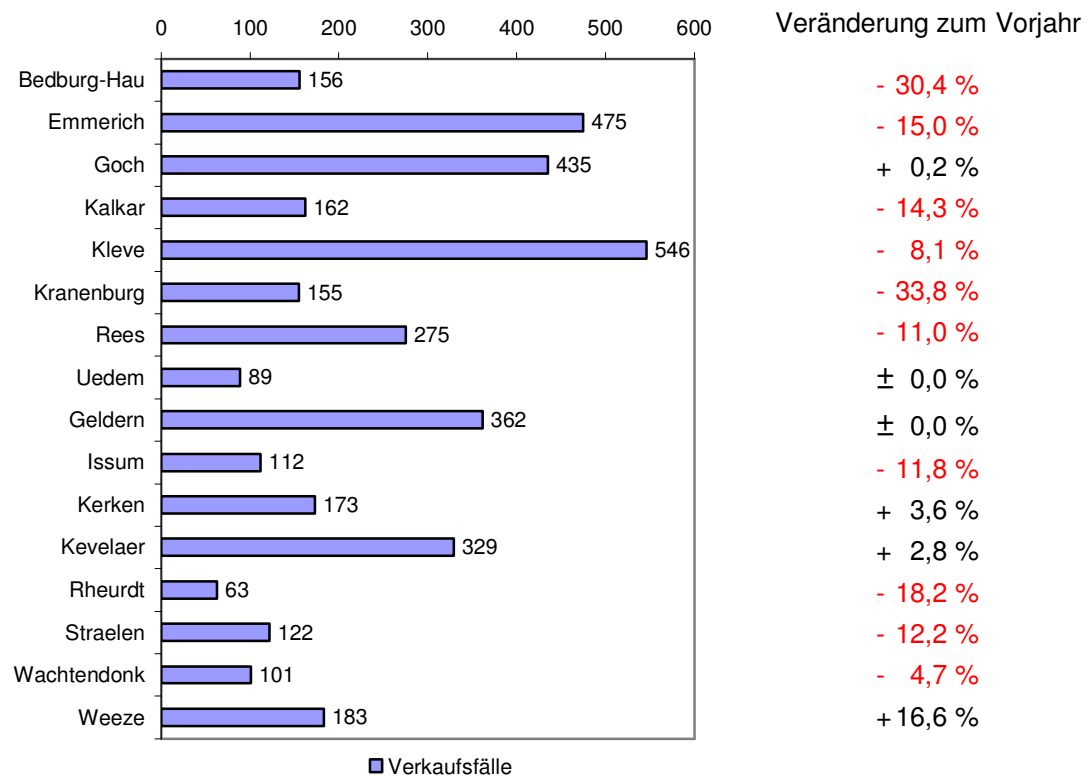


Grafik 14

5.7 Gesamtmarkt – Teilmärkte I - IV
482 Millionen Euro Gesamtumsatz in 2003

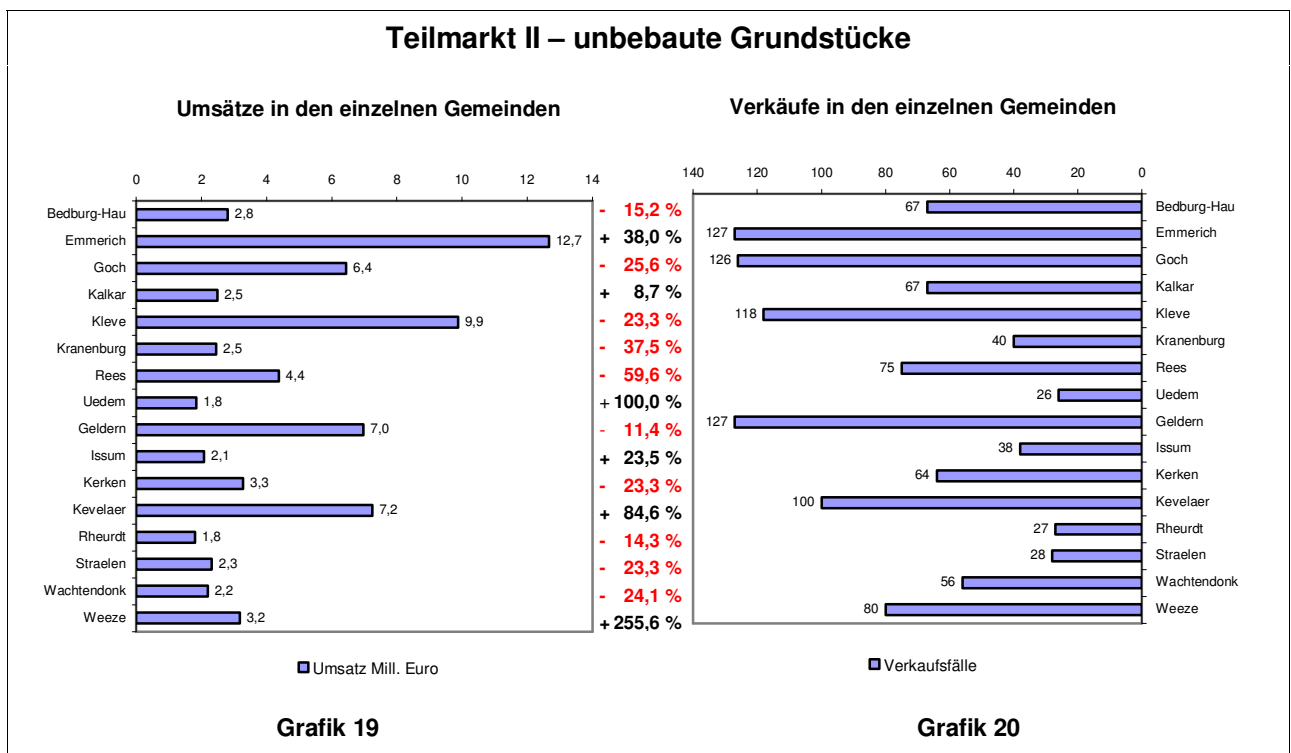
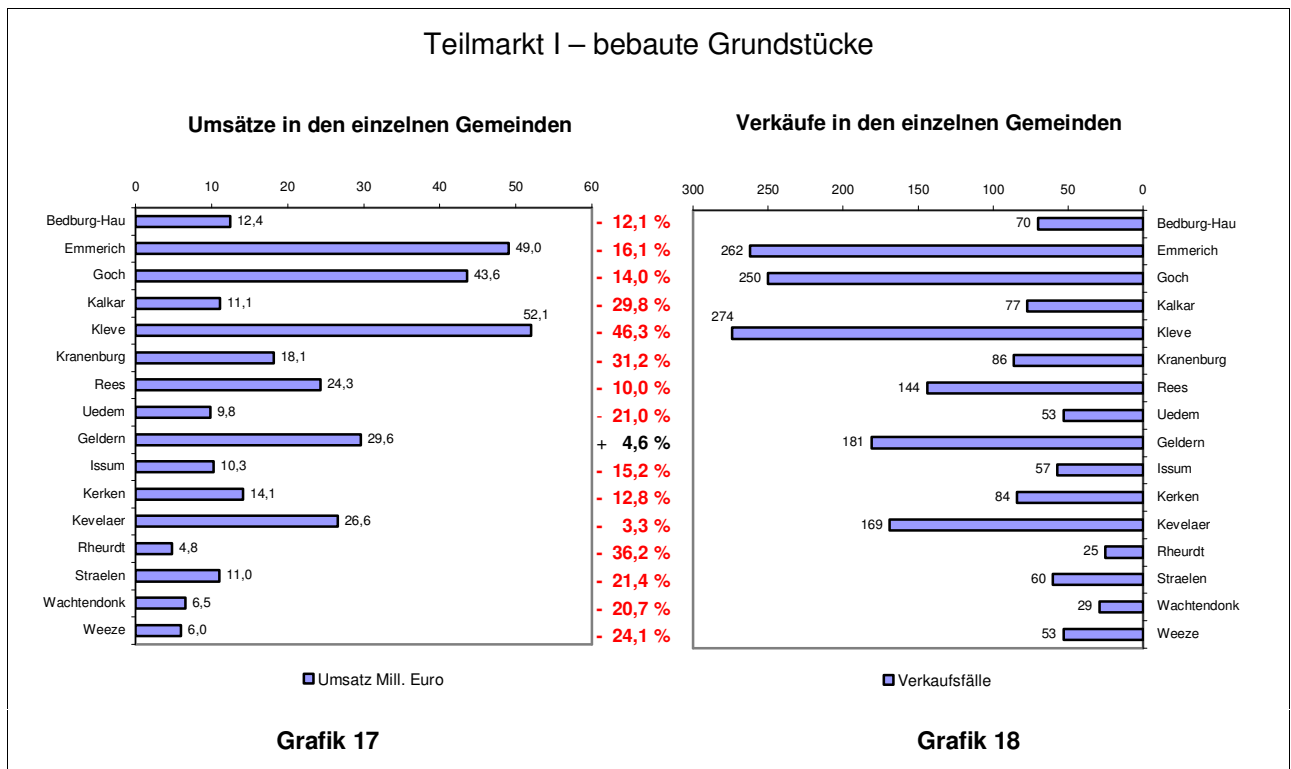


Grafik 15



Grafik 16

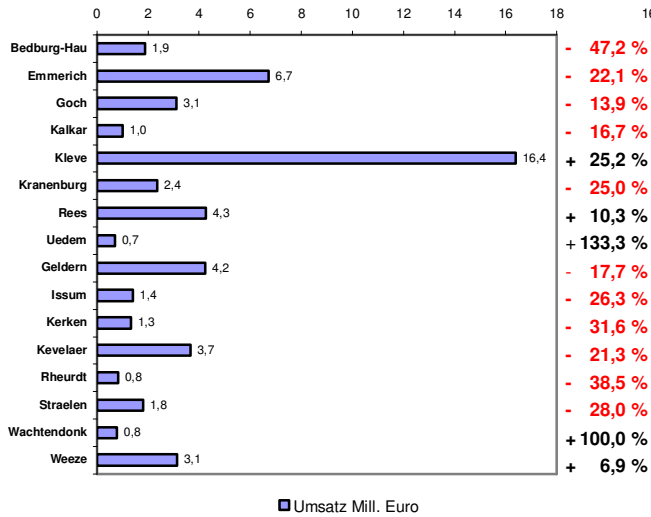
5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2003 gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV



**Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2003,
gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV**

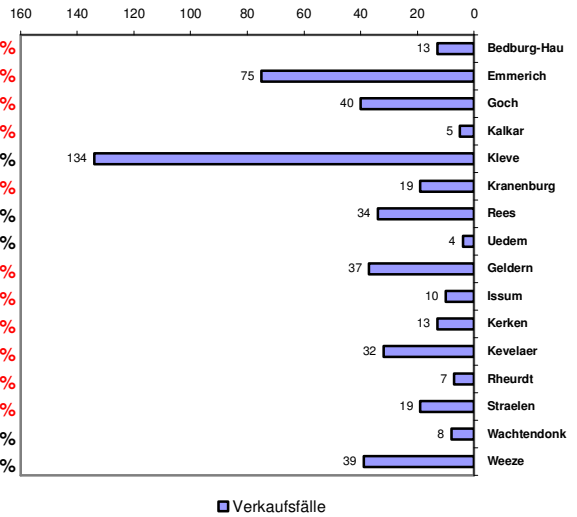
Teilmarkt III – Wohn- u. Teileigentum

Umsätze in den einzelnen Gemeinden



Grafik 21

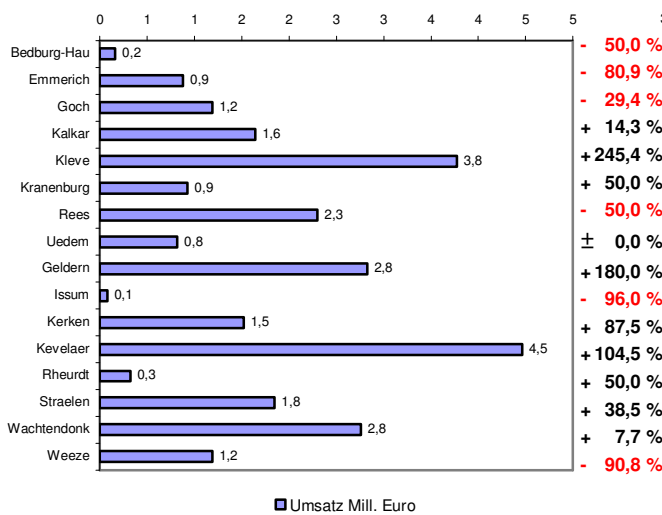
Verkäufe in den einzelnen Gemeinden



Grafik 22

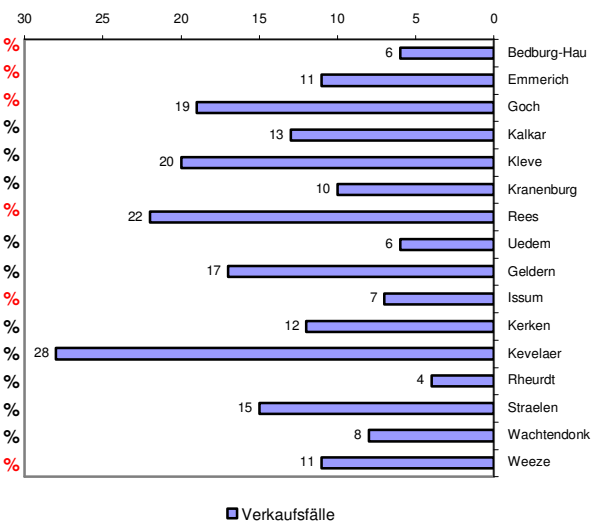
Teilmarkt IV – Land- u. Forstwirtschaftsflächen

Umsätze in den einzelnen Gemeinden



Grafik 23

Verkäufe in den einzelnen Gemeinden



Grafik 24

6. Teilmarkt I – Bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum vergangenen Jahr hat dieser Teilmarkt einen erheblichen Umsatzrückgang von rd. 22 % zu verzeichnen. Die Verkaufszahlen gingen um rd. 8 % zurück. 52 % aller Verkäufe bezogen sich auf Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Weitere 32 % der Verkaufsfälle auf freistehende Einfamilienhäuser. Der Rest verteilt sich auf Gewerbeobjekte mit 1,9 %; Mehrfamilienhäuser mit 1,8 %, Wohn- und Geschäftshäuser mit 3,3 %; landwirtschaftliche Hof- und Katstellen mit 5,8 % und sonstige Objekte mit 3,2 %.

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 2003 im Nordkreis rd. 187.500,- € (2002 = 179.000,- €), im Südkreis 223.000,- € (2002 = 226.000,- €), was einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 6,6 % entspricht. Demnach wäre die Doppelhaushälfte im Nordkreis um rd. 4,7 % teurer geworden. Das ist jedoch nicht der Fall, da die Wohnfläche um rd. 16 m² größer, der Bruttorauminhalt um rd. 19 m³ größer und die durchschnittlich ermittelte Grundstücksgröße um rd. 42 m² größer ausfiel. Bei gleichen Größenverhältnissen sind die reinen Baukosten für Doppelhaushälften im Vergleich zum Vorjahr im Prinzip konstant geblieben. Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle entspricht wie in den Vorjahren rund 20 %.

Regionale Unterschiede gibt es auch in den Baukosten. Der durchschnittlich ermittelte Kubikmeterpreis für Doppelhaushälften mit Keller inklusiv Baunebenkosten beträgt im Nordkreis rd. 225,- €, im Südkreis hingegen rd. 256,- €.

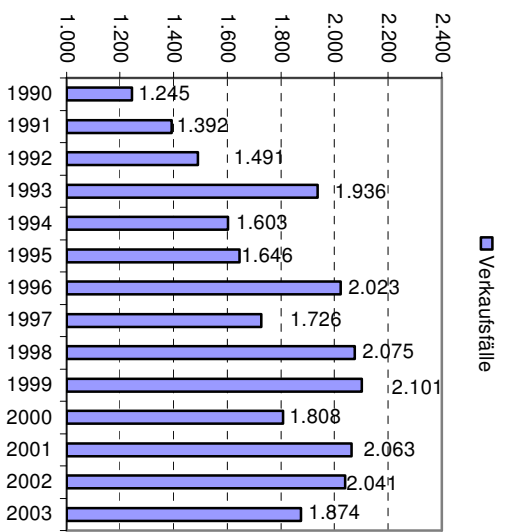
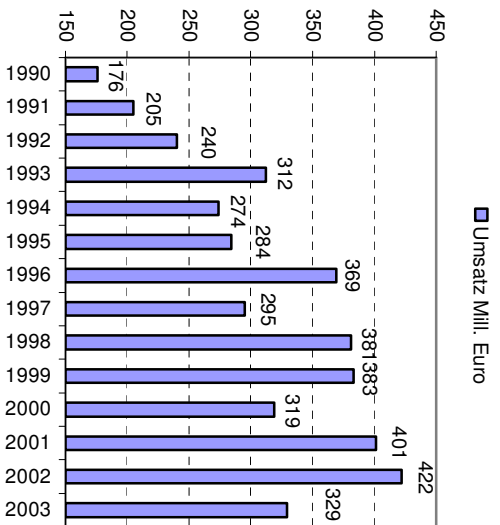
Für eine **Doppelhaushälfte mit Keller und Garage**, mit einer durchschnittlich ermittelten Wohnfläche von 119 m², eines durchschnittlichen Bruttorauminhaltes (Bauvolumen) von 625 m³, und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 350 m² musste man im Kreis Kleve in 2003 rd. 203.200,- € bezahlen. Der Neubau von **Doppelhaushälften ohne Keller** ist ebenfalls weiter stark gefragt. Sie kostet im Durchschnitt 30.000,- € weniger als eine Doppelhaushälfte mit Keller, was wiederum einer Kostenersparnis von durchschnittlich 19 % entspricht.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt rd. 310 m² (2002 = 315 m²), und fällt damit um ca. 1,5 % geringer aus gegenüber 2002. In den Tabellen auf Seite 27 sind die vorgenannten Daten nochmals zusammengefasst.

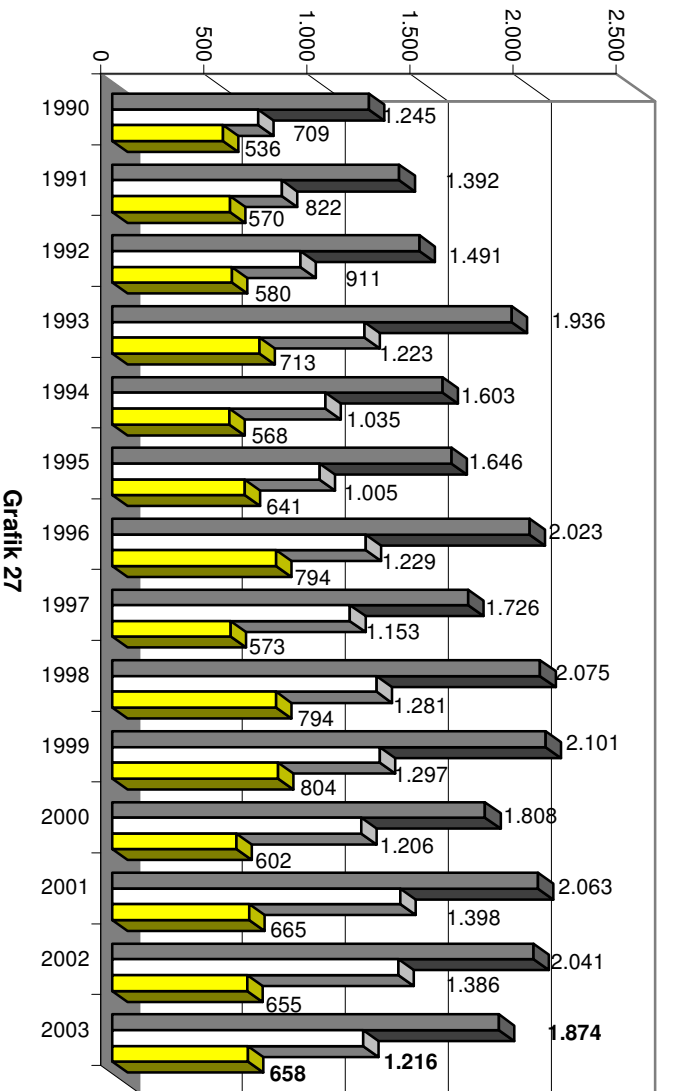
Für Reihenhäuserneubauten fehlte es an Auswertedaten um eine marktgerechte Aussage treffen zu können. Wie im Vorjahr gibt es für gebrauchte gleichartige Objekte ein Süd-/Nordgefälle von rd. 10 %.

Ca. 12,7 % der Käufer von bebauten Liegenschaften kamen aus den Niederlanden (in 2002 lag dieser Prozentanteil um 4,8 % höher). Weitere 7 % kamen aus dem Ruhrgebiet (in 2002 lag der Prozentanteil um 1% höher). Im direkten Vergleich zu 2002 bedeutet dies folgendes; während die Gesamtverkaufsfälle um 8,2 % zurückgingen, fiel der Prozentanteil der auswärtigen Kaufinteressenten deutlich niedriger aus (Ruhrgebiet -21,6 %; Holland -31,0 %).

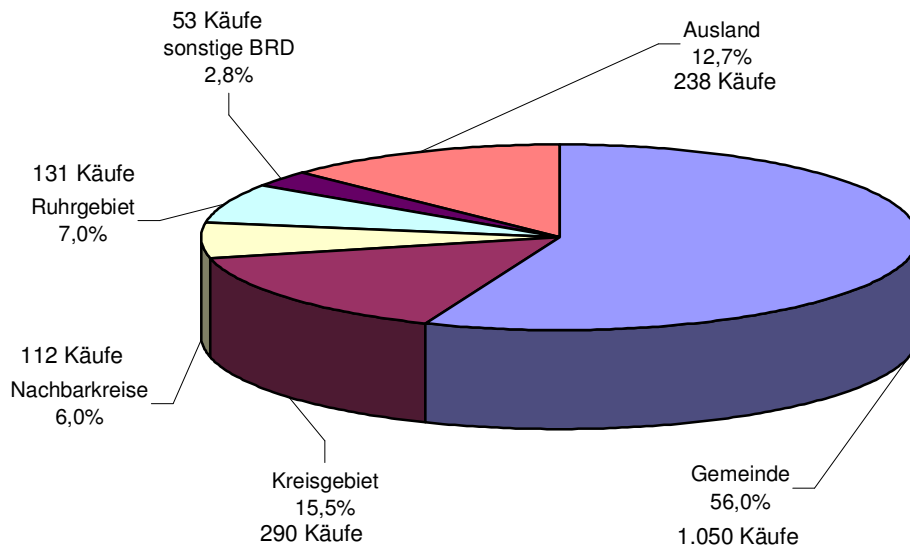
6.2 Umsatz und Verkaufsfälle 1990 - 2003



6.2.1 Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis

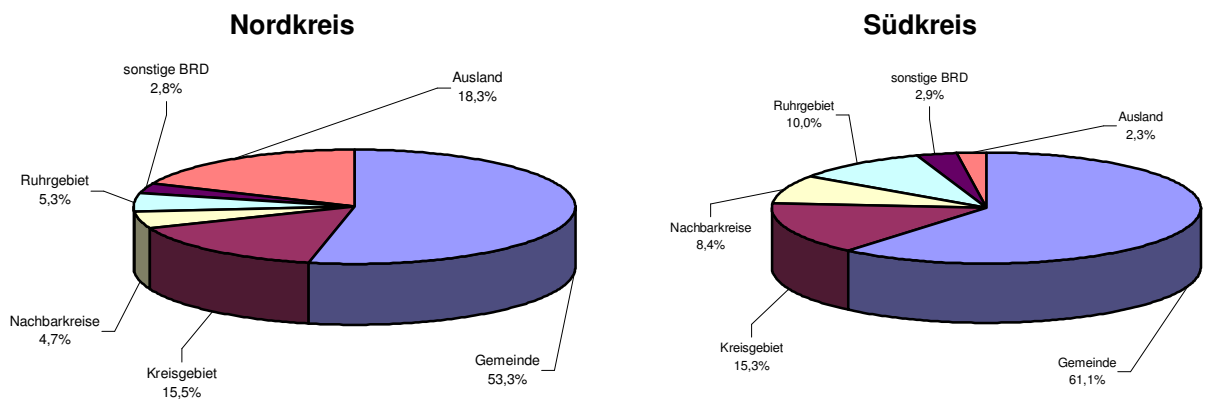


6.2.2 Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke
bezogen auf insgesamt 1.874 Käufe bebauter Grundstücke im Kreis Kleve

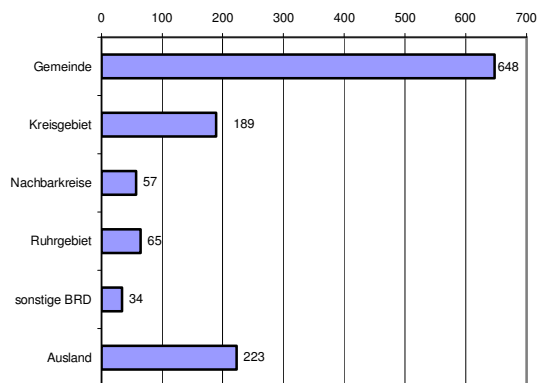


Grafik 28

Unterteilung in Nord- und Südkreis

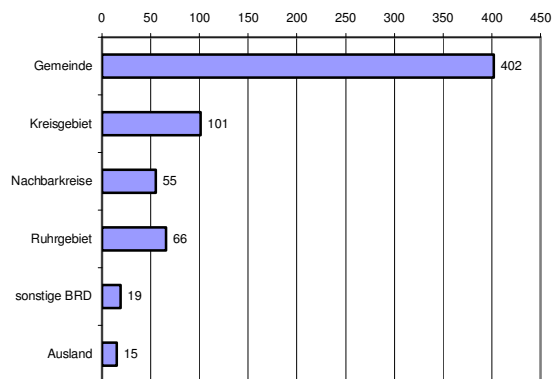


Anzahl der Käufe im Nordkreis



Grafik 29

Anzahl der Käufe im Südkreis



Grafik 30

6.3 Durchschnittswerte für Doppelhaushälften Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

Doppelhaushälften mit Keller, Baujahr 2003

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Gemeinden	*	Ø für DHH €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Baukosten €/m ³	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten €/m ²	Baukosten €/m ²	€/m ²	
Bedburg-Hau	1	176.500	400	110	274	505	1.256	1.605	durchschnittlicher Grundstückspreis	
Emmerich										
Goch	5	187.737	352	130	219	646	1.088	1.444		
Kalkar										
Kleve	2	203.000	384	113	219	672	1.305	1.796		
Kranenburg										
Rees	1	167.418	305	110	214	575	1.121	1.522		
Udem										
Nord-Kreis	9	187.622	359	122	225	628	1.137	1.538		115
Geldern										durchschnittlicher Grundstückspreis
Issum										
Kerken	7	223.253	339	114	256	622	1.396	1.958		
Kevelaer										
Rheurdt										
Straelen										
Wachtendonk										
Weeze										
Süd-Kreis	7	223.253	339	114	256	622	1.396	1.958	126	
Kreis-Kleve	16	203.210	350	119	239	625	1.250	1.708	120	

Tabelle 5

Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2003

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Gemeinden	*	Ø für DHH €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Baukosten €/m ³	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten €/m ²	Baukosten €/m ²	€/m ²	
Bedburg-Hau	3	156.143	305	102	292	407	1.112	1.531	durchschnittlicher Grundstückspreis	
Emmerich	19	163.818	292	104	293	445	1.143	1.575		
Goch	4	159.363	377	116	224	519	942	1.374		
Kalkar	1	167.500	374	119	275	460	1.065	1.408		
Kleve	5	190.800	354	123	283	520	1.122	1.551		
Kranenburg										
Rees	20	158.344	283	103	269	458	1.127	1.537		
Udem	5	158.891	307	117	234	561	1.060	1.358		
Nord-Kreis	57	163.180	304	107	273	470	1.128	1.525		115
Geldern	4	170.250	296	111	279	472	1.109	1.534		durchschnittlicher Grundstückspreis
Issum										
Kerken	2	174.425	268	105	267	475	1.140	1.661		
Kevelaer	6	168.833	290	116	260	496	1.039	1.455		
Rheurdt										
Straelen										
Wachtendonk										
Weeze										
Süd-Kreis	12	170.237	288	112	268	485	1.129	1.520	126	
Kreis-Kleve	69	164.107	301	108	272	473	1.128	1.521	120	

Spalte 2 = Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller aber mit Garage

Spalte 5 = reine Baukosten in €/m³ inkl. Baunebenkosten ohne Grundstück, ohne Garage

Spalte 7 = reine Baukosten in €/m² Wohnfläche ohne Grundstück, ohne Garage

Spalte 8 = Baukosten in €/m² 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	€	Gebiet
Bedburg-Hau	ohne	3.068,-	in allen Ortslagen
Emmerich	ohne	5.062,-	innerhalb der Wälle von Emmerich
Goch	I	5.113,-	Innenstadt von Goch
	II	2.761,-	übrige Stadtgebiete
Kalkar	I-III	2.140,-	Ortskernlagen
Kleve	I	8.500,-	Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt
	II	5.000,-	Stadtkernlage
	III	3.200,-	übriges Stadtgebiet Kleve, Ortsteile Materborn, Reichswalde und Kellen tlw.
	IV	2.200,-	Ortsteile Kellen tlw., Brienen, Donsbrüggen, Griethausen, Rindern, Wardhausen
	V	1.600,-	übrige Bereiche
Kranenburg	I	1.500,-	Ortskern Kranenburg + Nütterden
	II	1.000,-	übrige Gebiete
Rees	Ia	3.990,-	erweiterter Kernbereich von Rees bis zur B 8 in nördlicher Richtung
	Ib	3.380,-	Ortsteil von Rees nördlich der B 8
	II	3.380,-	zentrale Lage des Ortsteiles Haldern
	III	2.770,-	zentrale Lage des Ortsteiles Millingen
Rees	IV	3.180,-	zentrale Lage des Ortsteiles Mehr
	ohne	1.534,-	Stadtgebiet Uedem
Geldern	I	4.350,-	innerhalb der Wälle von Geldern
	II	2.100,-	übrige Stadtgebiet von Geldern
	III	1.700,-	sonstige Ortschaften
Issum	ohne	2.301,-	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	2.863,-	Ortslagen im Gemeindegebiet
Kevelaer	I	4.098,-	Stadtgebiet Kevelaer
	II	2.794,-	übrige Ortschaften
Rheurdt			keine Festsetzungen
Straelen	ohne	2.860,-	Stadtkernlage Straelen
Wachtendonk	ohne	2.500,-	Ortskernlage Wachtendonk
Weeze	I	1.790,-	Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers
	II	1.534,-	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 einen Umsatzrückgang von rd. 9 % zu verzeichnen. Differenziert nach Nord- und Südkreis zeigen sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Der Gesamtumsatz ging im Nordkreis um rd. 17 % zurück, während im Südkreis ein Umsatzplus von rd. 8 % registriert wurde, was vorwiegend auf den Anstieg an Gewerbelandverkäufen zurückzuführen ist.

Wohnbauland

Rein auf den Wohnbaulandmarkt bezogen zeigen sich nur geringe Veränderungen zu 2002. Ein Umsatzminus von 3 % und ein Flächenrückgang von 2 %. Die Angaben auf der nachfolgenden Seite in Tabelle 8 machen die Veränderungen in den einzelnen Gemeinden zu 2002 deutlich.

Auffallend immer noch der starke Markteinfluss der Niederländer im nördlichen Kreisgebiet, vor allem im Raum Kranenburg (Marktanteil 39 %), Emmerich (22 %) und Kleve (9 %). Dies hat z.T. auch in den einzelnen Gemeinden im Einzelfall zu Bodenpreissteigerungen von bis zu 36 % geführt.

Der Wohnbaulandmarkt wird zunehmender auch durch kommunale Aktivitäten bestimmt. Die kommunalen Verkaufspreise liegen dafür teilweise bis zu 17 % 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 2003 für Wohnbaulandflächen 3,8 % (in den Nordgemeinden 5,8 %; in den Südgemeinden -0,3 %). Die Entwicklung der Bodenpreise von 1990 bis aktuell lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen. Dies ist auf Seite 32 in Form eines Tabellennachweises und als grafische Darstellung geschehen.

Gewerbebauland

Beim Gewerbebauland ist ein Umsatz- und Flächenrückgang zu verzeichnen, wobei dieser ausschließlich auf den starken Rückgang im Nordkreis zurückzuführen ist. Im Südkreis hat das Umsatzvolumen nach einem sehr schwachen Jahr 2002 wieder deutlich angezogen und blieb nur rd. 14 % unter dem erzielten Umsatzvolumen im Nordkreis. Dies geht aus Tabelle 13 sowie Grafik 37 und Grafik 38 auf Seite 41 hervor. 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 für Gewerbebauland im Nord- und Südkreis beträgt gleichermaßen rd. 26,- €/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.

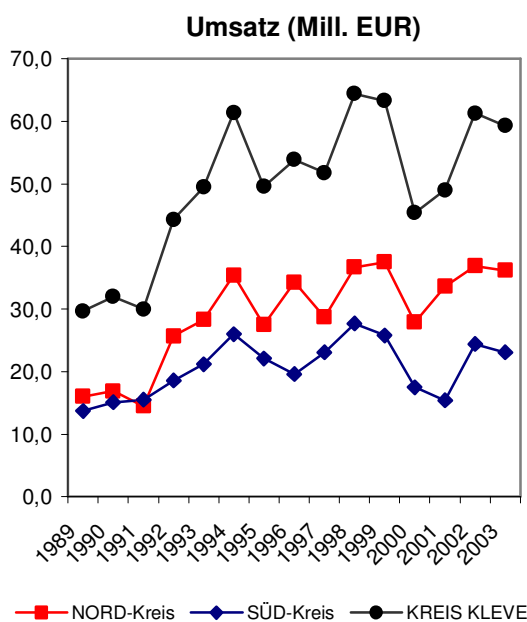
7.2 Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2003

Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) €	Fläche (F) ha	U:F €/m ²	Vergleich zu 2002	
					U:F €/m ²	Anzahl Verträge
Bedburg-Hau	55	3.024.395	3,1248	96,79	84,55	95
Emmerich	99	9.388.963	6,5613	143,10	104,62	118
Goch	102	5.966.047	8,3990	71,03	97,31	59
Kalkar	49	2.644.378	3,7046	71,38	83,82	52
Kleve	88	8.219.416	6,5752	125,01	108,72	94
Kranenburg	23	2.203.357	1,9965	110,36	113,14	58
Rees	51	3.925.657	3,8059	103,15	106,22	67
Uedem	16	847.411	0,8693	97,48	95,37	15
Summe NORD-Kreis	483	36.219.624	35,0366	103,38		
<i>Vergleich 2002</i>	558	36.888.631	36,3210	101,56		
Geldern	93	5.934.594	4,9366	120,22	130,32	124
Issum	22	1.779.159	1,1582	153,61	145,43	18
Kerken	45	2.686.732	1,8538	144,93	154,86	46
Kevelaer	78	4.686.427	3,9251	119,40	116,91	69
Rheurdt	21	1.654.949	1,1353	145,77	138,25	29
Straelen	10	1.484.260	0,9318	159,29	154,09	17
Wachtendonk	32	1.930.140	1,3254	145,63	141,65	29
Weeze	64	2.947.368	3,6435	80,89	80,86	25
Summe SÜD-Kreis	365	23.103.629	18,9097	122,18		
<i>Vergleich 2002</i>	357	24.409.434	18,4981	131,96		
Summe KREIS KLEVE	848	59.323.253	53,9463	109,97		
<i>Vergleich 2002</i>	915	61.298.064	54,8191	111,82		

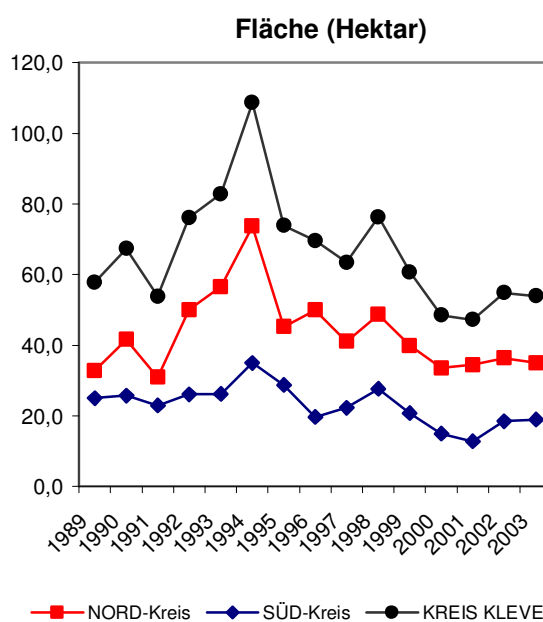
Unter dem Begriff Wohnbauland werden alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Erbbaurechtsgrundstücke, Garagengrundstücke, Außenbereichsanlagen als Satzungsgebiet sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

Tabelle 8

7.3 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik



Grafik 31

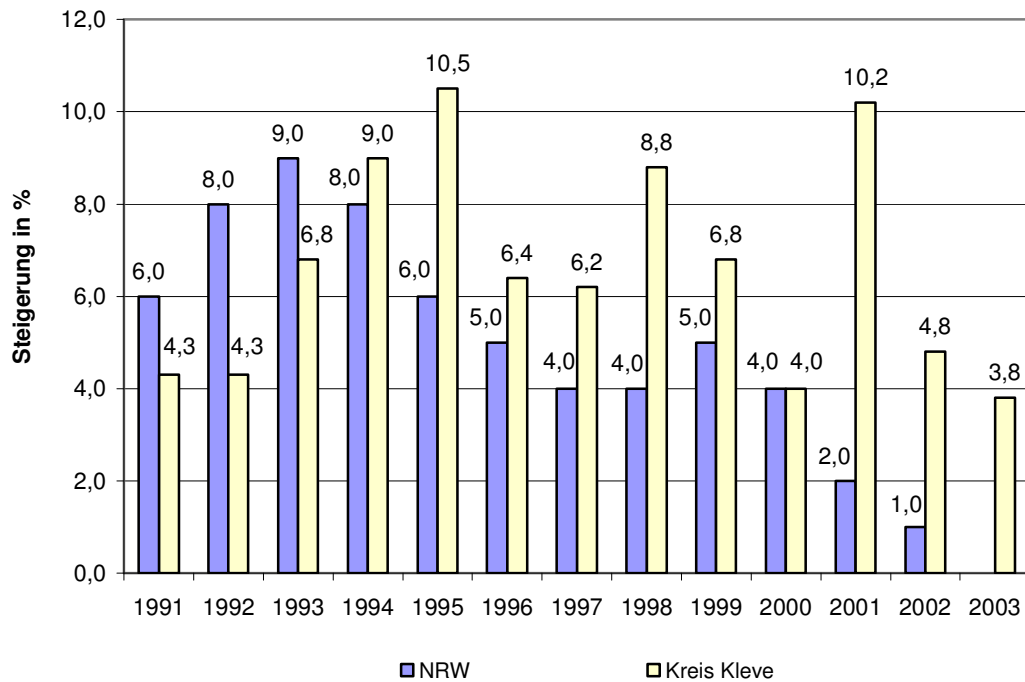


Grafik 32

7.4 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2003

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

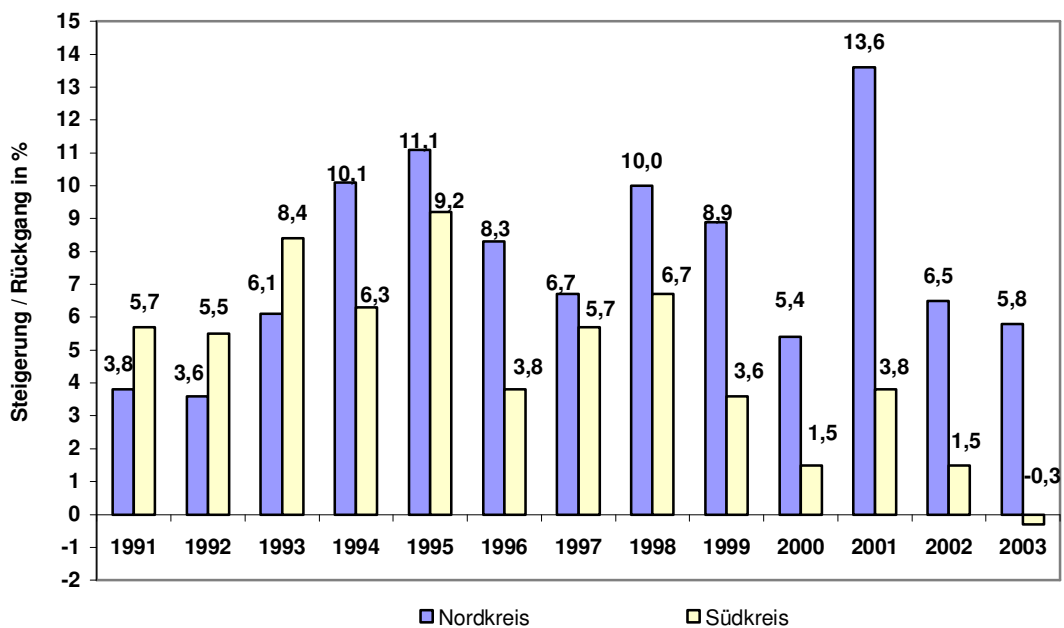


Grafik 33

7.4.1 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



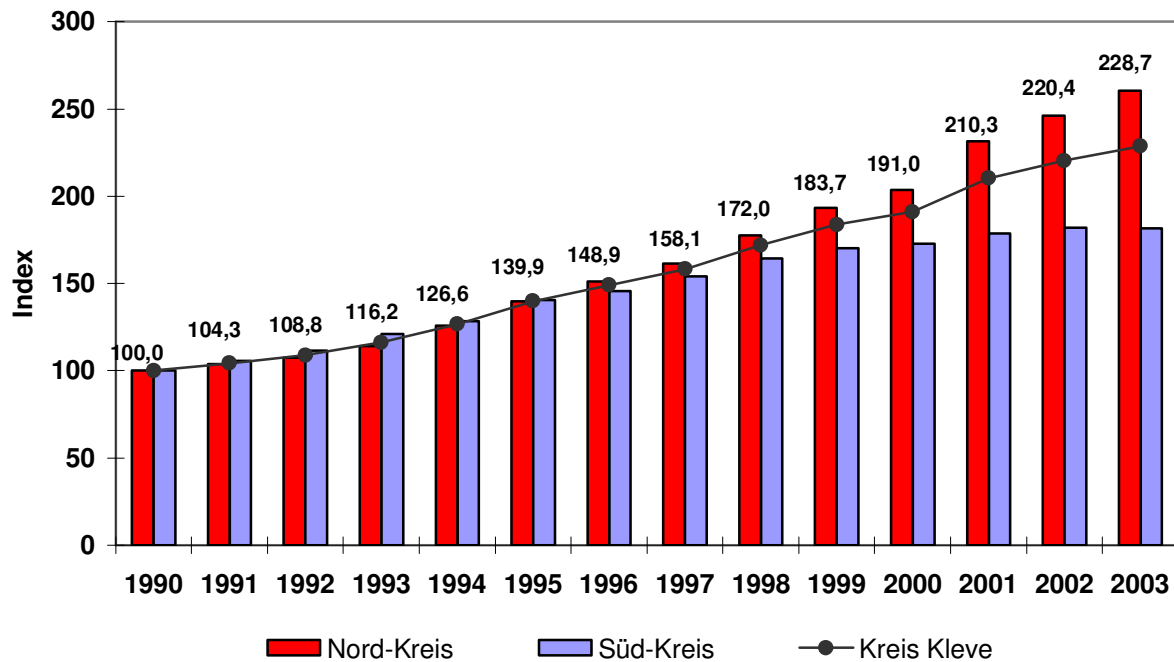
Grafik 34

7.4.2 Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Kreis Kleve	100,0 47,6 €/m ²	104,3	108,8	116,2	126,6	139,9	148,9	158,1	172	183,7	191	210,3	220,4	228,7
Nord-Kreis	100,0 40,7 €/m ²	103,8	107,5	114,1	125,6	139,6	151,1	161,3	177,4	193,2	203,6	231,3	246,3	260,4
Süd-Kreis	100,0 58,8 €/m ²	105,7	111,5	120,9	128,5	140,3	145,6	154	164,3	170,2	172,8	179,4	182,1	181,5

Tabelle 9

Entwicklung der Bodenpreise Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Grafik 35

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 2004 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 358 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 271 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 39 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.

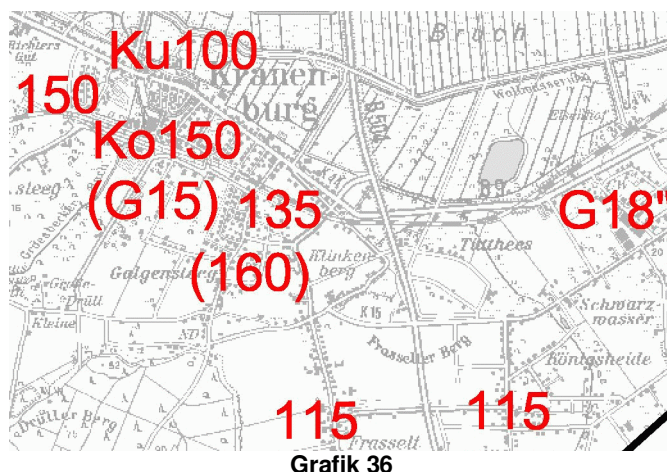
Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind.

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 den Seiten 35-37 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



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. Örtlich unterschiedliche **Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße** – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/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 < Werte in (...)	Kernrandlage Richtwerte, im Jahr 2003 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 >"< 1000 qm	überwiegend kommunale Verkäufe. 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

Anliegerbeiträge sind Beiträge, die Grundstückseigentümer entrichten müssen, denen aus der Anschlussmöglichkeit an öffentliche Einrichtungen und durch Straßenherstellungen sowie Straßenausbauten nicht nur vorübergehende Vorteile erwachsen. Zu den Anliegerbeiträgen zählen im Einzelnen:

Kanalanschlussbeitrag (KAB) / Kanalanschlusskosten (KAK)

Mit dem Kanalanschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten für die Herstellung der Kanalisation einschließlich der Kläranlage. Die umlagefähigen Kosten beziehen sich auf alle Kosten für die Herstellung der Kanalisation in der Straße. Die dabei entstehenden Kosten sind zu unterscheiden in Kosten für den Bau der Hauptleitungen im öffentlichen Straßenraum und in Kosten für die Herstellung von Abzweigungen von den Hauptversorgungsleitungen bzw. Sammlern bis zur Grenze des privaten Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag bezieht sich i.d.R. auf die Kosten für die Hauptleitungen, während die Kosten für die Stichleitungen als Kanalanschlusskosten bezeichnet werden.

Erschließungsbeitrag (EB)

Erschließungsbeiträge sind Beiträge, die von den Grundstückseigentümern zur teilweisen Deckung der gemeindlichen Aufwendungen bei der **erstmaligen Herstellung einer Erschließungsanlage** erhoben werden. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist das BauGB; die nähere Ausgestaltung dieser Rahmenvorschrift muss in einer örtlichen Beitragssatzung geregelt sein. Zu den Erschließungsanlagen zählen öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen. Der Beitrag umfasst die anteiligen Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie die Herstellung der Erschließungsanlage, einschließlich der Einrichtungen für die Entwässerung (KAB und KAK) und Beleuchtung.

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

Mit dem Wasseranschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten zur Herstellung der Wasserleitung innerhalb des Straßenkörpers. Dieser beträgt im Kreis Kleve durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² zzgl. Mwst.

Straßenausbaukosten (SAK)

Nach dem Kommunalabgabengesetz NRW erheben die Gemeinden für die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze Beiträge zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung des Straßenausbaus.

Kosten für **Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen** setzen sich im wesentlichen aus dem Kanalanschlussbeitrag, den Kanalanschlusskosten, dem Wasseranschlussbeitrag und dem Straßenausbaukosten zusammen und werden nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgerechnet.

7.6.1 Anliegerbeiträge 01.01.2004 – Nordkreis

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
Bedburg-Hau	6,00 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	4,50 €/m ² 5,63 €/m ²	1,50 €/m ² 1,87 €/m ²	im KAB enthalten	10,00 - 25,00 €/m ² 15,00 €/m²
Emmerich	3,60 €/m ² 4,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	2,50 €/m ² 3,13 €/m ²	1,10 €/m ² 1,37 €/m ²	z. T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen	10,00 – 40,00 €/m ² 15,00 €/m²
Goch	5,63 €/m ² 7,04 €/m ² 8,45 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %) 3-geschossig (+ 50 %)	3,07 €/m ² 3,84 €/m ² 4,61 €/m ²	2,56 €/m ² 3,20 €/m ² 3,84 €/m ²	Einzelmaßnahmen: Mischwasserkanal 199,40 €/lfdm. Schmutzwasserkanal 398,84 €/lfdm. Regenwasserkanal 132,94 €/lfdm. Erschließungsmaßnahmen: Mischwasserkanal 153,39 €/lfdm. Schmutzwasserkanal 127,82 €/lfdm. Regenwasserkanal 127,82 €/lfdm.	15,00 – 60,00 €/m ²
Kalkar	Höhe wird noch beschlossen	1-geschossig 2-geschossig	80 %	20 %	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	14,00 – 18,00 €/m ² 16,00 €/m²
Kleve (ab Mitte 2003)	5,40 €/m ² 6,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,62 €/m ² 2,02 €/m ²	im KAB enthalten	12,00 – 25,00 €/m ² 15,00 €/m²
Kranenburg	6,65 €/m ² 8,31 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,12 €/m ² 6,40 €/m ²	1,53 €/m ² 1,91 €/m ²	im KAB enthalten	12,00 – 17,00 €/m ² 14,50 €/m²
Rees	5,50 €/m ² 6,60 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 20 %)	3,68 €/m ² 4,42 €/m ²	1,82 €/m ² 2,18 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	12,00 – 25,00 €/m ² 15,00 €/m²
Uedem	4,09 €/m ² 5,11 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	- -	- -	Mischsystem 122,71 €/lfdm.	10,00 – 15,00 €/m ² 12,50 €/m²

Wasseranschlussbeitrag (WAB): durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² zzgl. Mwst.

Tabelle 10

7.6.2 Anliegerbeiträge 01.01.2004 – Südkreis

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
Geldern	6,13 €/m ² 7,66 €/m ² 9,20 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %) 3-geschossig (+ 50 %)	3,73 €/m ² 4,66 €/m ² 5,60 €/m ²	2,40 €/m ² 3,00 €/m ² 3,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	25,00 - 40,00 €/m ² 35,00 €/m²
Issum	4,60 €/m ² 5,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,32 €/m ² 4,15 €/m ²	1,28 €/m ² 1,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	12,00 – 30,00 €/m ² 20,00 €/m²
Kerken	7,34 €/m ² 9,18 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,04 €/m ² 7,55 €/m ²	1,80 €/m ² 1,63 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 20,00 €/m ² 17,50 €/m²
Kevelaar	5,62 €/m ² 7,03 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,84 €/m ² 2,30 €/m ²	Mischsystem 133,00 €/lfdm. Trennsystem 184,00 €/lfdm.	17,90 – 29,00 €/m ² 23,50 €/m²
Rheurdt	8,18 €/m ² 10,23 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,88 €/m ² 7,35 €/m ²	2,30 €/m ² 2,88 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,50 €/m²
Straelen	6,25 €/m ² 6,88 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 10 %) 3-geschossig (+ 20 %)	4,69 €/m ² 5,16 €/m ² 5,63 €/m ²	1,56 €/m ² 1,72 €/m ² 1,87 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 20,00 €/m ² 17,50 €/m²
Wachtendonk	5,45 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	3,63 €/m ²	1,82 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,34 – 28,12 €/m ² 23,00 €/m²
Weeze	5,39 €/m ² 6,74 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,41 €/m ² 4,26 €/m ²	1,98 €/m ² 2,48 €/m ²	Schmutzwasser 123,22 €/lfdm. Regenwasser 123,22 €/lfdm.	15,34 – 20,45 €/m ² 17,90 €/m²

Wasseranschlussbeitrag (WAB): durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² zzgl. Mwst.

Tabelle 11

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.

Der letztjährig ermittelte durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** in Höhe von rd. **34 %** wurde durch registrierte Kauffälle 2003 bestätigt.

Ebenso ergab die Auswertung in 2003 ausgehend vom ermittelten Durchschnittswert für Wohnbauflächen erneut einen durchschnittlichen Prozentsatz von rd. **55 %** für den Ankauf von **Bruttorohbauland**.

7.8 Indexreihen für Wohnbauland 1996 - 2003 ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K₀)

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Stadtgebiet Emmerich	100	92	102,2	103,3	106,7	121,7	128,3	140,2	145,0
Ortschaft Elten	100	86	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2
Ortsteil Hochelten	100	128	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0
Ortsteil Hüthum	100	71	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8	183,6
Ortsteil Borghees	100	97	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9
Ortschaft Vrasselt	100	82	100,0	100,0	102,9	102,9	103,7	122,0	122,0
Ortschaft Dornick	100	54	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1	144,4
Ortschaft Praest	100	54	100,0	137,3	137,3	146,8	153,7	166,7	166,7
Stadtgebiet Rees	100	86	104,2	107,1	111,3	115,5	119,8	127,9	129,4
Ortschaft Empel	100	51	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3
Ortschaft Bienen	100	46	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3
Ortschaft Millingen	100	53	128,6	143,1	149,5	173,6	176,4	182,0	179,2
Ortschaft Haldern	100	81	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,6	148,6
Ortschaft Esserden	100	89	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6
Ortschaft Haffen	100	79	106,5	109,7	129,0	129,0	132,9	132,9	132,9
Ortschaft Mehr	100	77	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4	149,4
Ortschaft Hasselt	100	77	106,7	113,3	113,3	113,3	136,4	149,4	162,3
Ortschaft Qualburg	100	82	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	122,0	122,0
Ortschaft Hau	100	74	100,0	105,5	114,5	113,8	113,5	120,3	125,9
Ortschaft Huisberden	100	26	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8
Ortschaft Till	100	36	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	133,3	222,2
Ortschaft Louisdorf	100	33	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5
Ortschaft Schnuppenbaum	100	92	102,8	105,6	108,3	111,1	122,8	130,4	133,2
Stadtgebiet Kleve	100	104	103,4	107,3	119,2	119,2	122,1	130,8	144,2
Ortsteil Materborn	100	106	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0
Ortsteil Kellen	100	69	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2
Ortsteil Rindern	100	102	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5
Ortsteil Reichswalde	100	102	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0	171,6
Ortsteil Donsbrüggen	100	59	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3
Ortschaft Warbeyen	100	36	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9	194,4
Ortschaft Griethausen	100	51	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4	186,3
Ortschaft Wardhausen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2	141,3
Ortschaft Brienen	100	38	100,0	100,0	173,3	180,0	215,8	231,6	236,8
Ortschaft Keeken	100	33	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1
Ortschaft Bimmen	100	23	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6
Ortschaft Schenkenschanz	100	26	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3	192,3
Stadtgebiet Goch	100	94	107,6	110,3	113,0	117,9	119,1	123,4	122,7
Ortsteil Pfalzdorf	100	55	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1
Ortschaft Nierswalde	100	64	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0
Ortschaft Asperden	100	64	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6
Ortschaft Kessel	100	64	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7
Ortschaft Nergena	100	54	100,0	100,0	114,3	133,3	140,7	175,9	175,9
Ortschaft Hommersum	100	31	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5	201,6
Ortschaft Hassum	100	51	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3	147,1
Stadtgebiet Kalkar	100	66	111,5	130,8	139,4	138,5	139,4	145,5	147,7
Ortsteil Altkalkar	100	65	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4
Ortschaft Grieth	100	41	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3
Ortschaft Wissel	100	61	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7
Ortschaft Hönnepel	100	43	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0
Ortschaft Niedermörmtter	100	38	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7
Ortschaft Appeldorn	100	51	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1
Ortschaft Kehrum	100	33	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5	151,5

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ortschaft Kranenburg	100	50	107,1	120,4	156,1	162,2	224,0	224,0	296,7
Ortschaft Nütterden	100	54	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3
Ortschaft Mehr	100	41	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7	195,1
Ortschaft Niel	100	20	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0	300,0
Ortschaft Zyfflich	100	26	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6	519,2
Ortschaft Wyler	100	38	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6
Ortschaft Frasselt	100	38	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3	302,6
Ortschaft Schottheide	100	38	133,3	153,3	160,0	173,3	289,5	302,6	302,6
Ortschaft Uedem	100	74	113,1	131,0	132,4	132,4	136,5	143,2	145,9
Ortschaft Keppeln	100	51	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5
Ortschaft Uedemerbruch	100	56	100,0	100,0	127,3	136,4	151,8	151,8	151,8
Stadtgebiet Kevelaer	100	129	104,4	104,4	107,1	108,3	109,3	111,6	108,3
Ortschaft Twisteden	100	84	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3
Ortschaft Kervenheim	100	60	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	153,3
Ortschaft Wetten	100	97	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4	115,5
Ortschaft Winnekendonk	100	102	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7	107,8
Stadtgebiet Geldern	100	119	102,6	108,6	115,0	119,3	120,2	121,8	120,2
Ortsteil Veert	100	101	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9
Ortschaft Kapellen	100	102	100,0	120,0	120,0	120,0	121,6	121,6	102,9
Ortschaft Vernum	100	87	114,7	117,6	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7
Ortschaft Hartefeld	100	102	100,0	105,0	115,0	120,0	122,5	127,5	122,5
Ortschaft Pont	100	100	100,0	105,1	110,3	110,3	111,0	112,0	115,7
Ortschaft Lüllingen	100	41	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7	243,9
Ortschaft Walbeck	100	96	106,4	122,3	111,7*	123,4	145,8	143,8	143,4
Ortschaft Issum	100	114	101,8	116,6	134,2	134,5	144,7	153,5	153,5
Ortschaft Sevelen	100	133	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7
Ortschaft Oernten	100	102	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2
Ortschaft Nieukerk	100	133	100,0	107,7	107,7	107,7	106,8	106,8	107,1
Ortschaft Aldekerk	100	153	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6
Ortsteil Rahm	100	82	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	182,9
Ortschaft Stenden	100	110	104,7	116,3	117,2	117,2	120,0	122,7	125,0
Ortschaft Eyll	100	97	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1
Ortschaft Rheurdt	100	156	97,7	104,9	104,9	104,9	98,7	97,4	99,8
Ortschaft Schaephuysen	100	153	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3
Ortsteil Saalhuysen	100	77	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Stadtgebiet Straelen	100	131	101,6	101,6	103,9	104,7	115,3	123,7	126,0
Ortschaft Herongen	100	89	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4
Ortsteil Broekhuysen	100	72	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	70,8	70,8
Ortschaft Wachtendonk	100	123	104,2	105,0	113,8	113,8	113,0	120,3	122,0
Ortschaft Wankum	100	87	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9
Ortsteil Aerbeck	100	74	110,3	110,3	110,3	110,3	110,8	110,8	110,8
Ortschaft Weeze	100	66	103,8	106,2	108,5	113,1	116,7	115,2*	125,8*
Ortschaft Wemb	100	36	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4

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

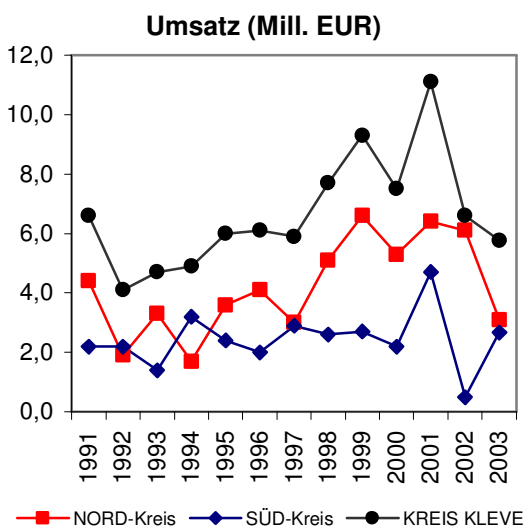
Tabelle 12

7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2003

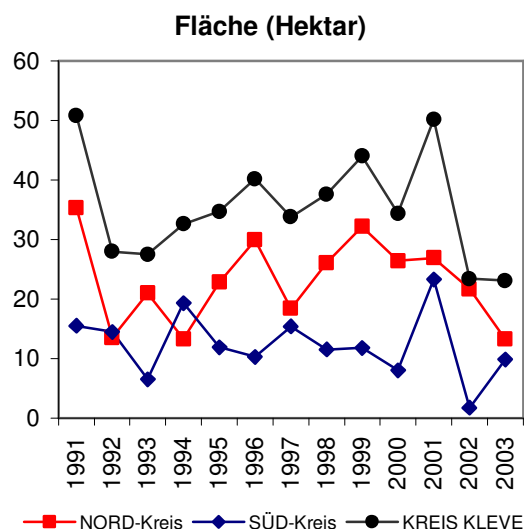
Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) in €	Fläche (F) in ha	U:F in €/m ²	Mittelwert der Kaufpreise in €/m ²
Bedburg-Hau	4	253.641	1,2224	20,75	20,64
Emmerich	4	805.691	2,8386	28,38	26,03
Goch	4	217.045	0,5741	37,81	39,89
Kalkar	2	173.272	0,8831	19,62	24,48
Kleve	2	1.024.296	4,8248	21,23	21,60
Kranenburg	3	188.599	1,1249	16,77	16,41
Rees	7	322.667	1,2508	25,80	27,70
Uedem	2	112.900	0,5100	22,14	21,50
Summe NORD-Kreis	28	3.098.111	13,2287	23,42	25,88
<i>Vergleich 2002</i>	<i>48</i>	<i>6.141.983</i>	<i>21,6799</i>	<i>28,33</i>	<i>27,66</i>
Geldern	11	862.401	3,5599	24,23	24,84
Issum	4	131.507	0,5666	23,21	23,11
Kerken					
Kevelaer	2	352.669	1,9120	18,45	23,84
Rheurdt	1	57.146	0,2460	23,23	23,23
Straelen	3	752.923	1,5073	49,95	50,14
Wachtendonk	3	349.185	1,2429	28,09	28,68
Weeze	8	161.293	0,7968	20,24	18,66
Summe SÜD-Kreis	32	2.667.124	9,8315	27,13	25,70
<i>Vergleich 2002</i>	<i>10</i>	<i>498.768</i>	<i>1,6780</i>	<i>29,72</i>	<i>24,60</i>
Summe KREIS KLEVE	60	5.765.235	23,0602	25,00	25,78
<i>Vergleich 2002</i>	<i>58</i>	<i>6.640.751</i>	<i>23,3579</i>	<i>28,43</i>	<i>27,10</i>

Tabelle 13

7.9.1 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik



Grafik 37



Grafik 38

8. TEILMARKT III – Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Marktentwicklung

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt wie schon in 2002 weiter fallende Zahlen. Der Gesamtumsatz ging um rd. 7,7 % zurück, aber mit unterschiedlichen Entwicklungen im Nord- und Südkreis. Der Nordkreis hat ein Umsatzrückgang von rd. 3 %, der Südkreis hingegen einen Rückgang von rd. 17 % zu verzeichnen.

Die Herkunft der Käufer ist prozentual gesehen relativ konstant geblieben. Der Anteil der Käufer aus dem Kreisgebiet stieg um rd. 3 %, während der Anteil der Käufer aus den Nachbarkreisen um rd. 1 % zurückging. Der niederländische Käuferanteil beträgt rd. 7 %, im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang um 3 %.

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.

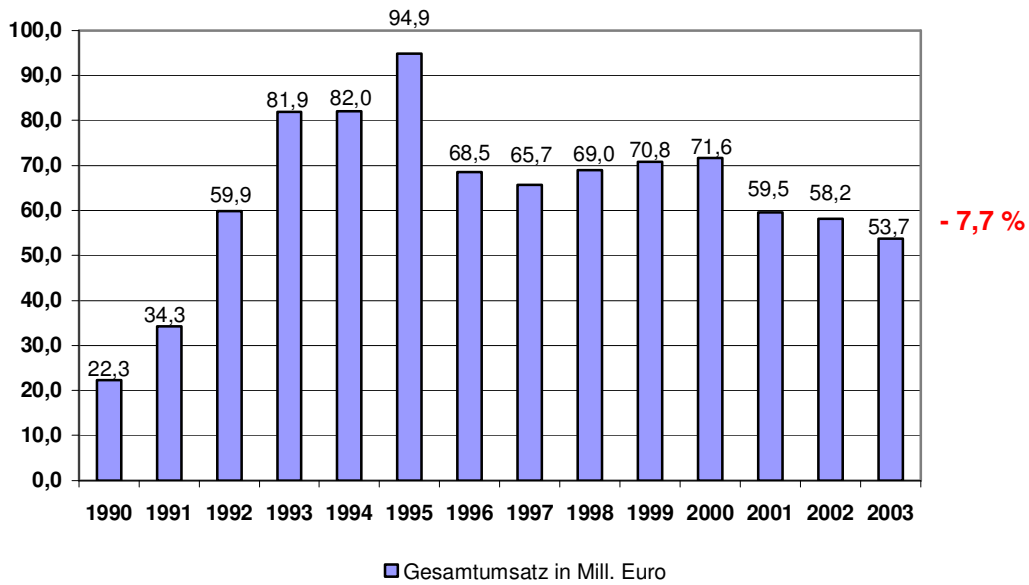
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 80 m², wobei speziell die Neubauwohnungen – Baujahr 2003 – mit durchschnittlich 81 m² rd. 4 m² größer gegenüber 2002 ausfielen.

Aus 57 ausgewerteten Daten errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **1.695,- €**, damit rd. 6,7 % höher als in 2002. In guten Zentrumslagen liegt das Preisniveau durchweg zwischen 1700.- bis 1800.- €/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. 2.000,- €/m² doch deutlich ab. Bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige Rolle.

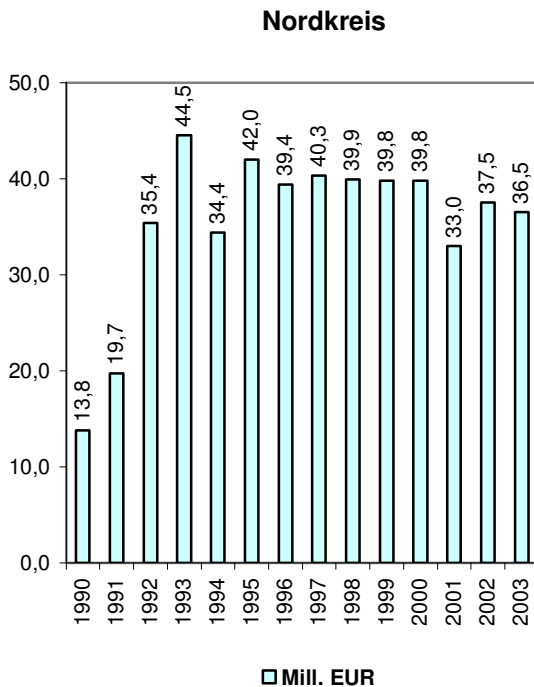
Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf den Seiten 45 + 46 tabellarisch zusammengefasst.

8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2003

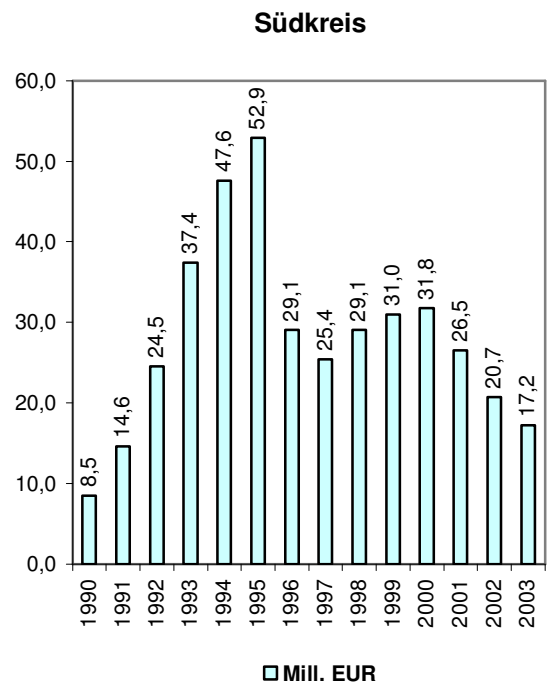


Grafik 39

8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung

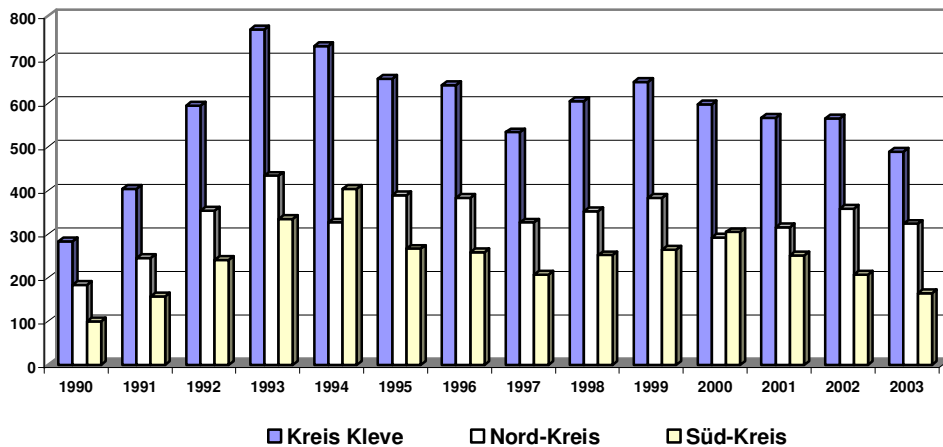


Grafik 40



Grafik 41

8.3 Kaufverträge 1990 bis 2003

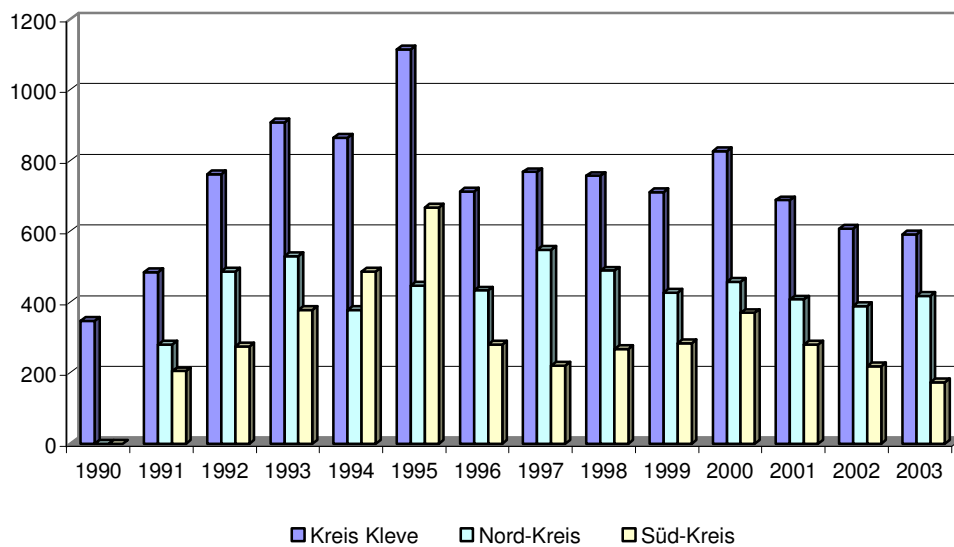


Grafik 42

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nord-Kreis	184	246	354	434	327	389	383	327	353	384	293	316	359	324
Süd-Kreis	100	158	241	335	404	267	259	207	252	265	305	251	207	165
Kreis Kleve	284	404	595	769	731	656	642	534	605	649	598	567	566	489

Tabelle 14

8.3.1 Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2003



Grafik 43

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nord-Kreis	?	280	486	530	378	447	433	548	489	427	457	408	389	418
Süd-Kreis	?	205	275	378	486	667	280	220	268	284	370	280	219	174
Kreis Kleve	347	485	761	908	864	1114	713	768	757	711	827	688	608	592

Tabelle 15

8.4 Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2003
nach Baujahrsklassen unterteilt

Gemeinde	Baujahrsklassen																				
	bis 1960			1961-1969			1970-1975			1976-1985			1986-1990			1991-2002			2003		
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s
Bedburg-Hau	1	327,-	-	1	579,-	-	1	762,-	-	2	983,-	41							2	1372,-	79
Emmerich	2	306,-	95	1	958,-	-	7	821,-	152	24	882,-	92	1	1052,-	-	3	1328,-	153	1	1635,-	-
Goch	1	479,-	-				4	740,-	241	1	990,-	-	2	1093,-	131	5	1396,-	196	5	1482,-	109
Kalkar																1	1026,-	-			
Kleve	3	807,-	204	10	828,-	109	13	890,-	195	8	1047,-	235	12	1221,-	159	22	1246,-	184	23	1764,-	150
Kranenburg	1	258,-	-	1	957	-				3	1217,-	2	2	1275,-	17	4	1658,-	244			
Rees				4	744,-	115	2	781,-	100	2	800,-	123	1	1250,-	-	1	1247,-	-	3	1679,-	42
Udem				4	467	54										1	1280,-	-			
Nordkreis	8	512,-	277	19	741,-	178	26	840,-	186	38	951,-	163	14	1211,-	153	28	1297,-	239	34	1688,-	183
Geldern				1	520,-	-	1	873,-	-	3	1009,-	108	2	907,-	112	7	1389,-	204	6	1891,-	327
Issum	1	883,-	-										1	1083,-	-	1	1352,-	-	4	1736,-	42
Kerken										1	892,-	-				2	1618,-	205	2	1793,-	51
Kevelaer				1	972,-	-	1	931,-	-	1	945,-	-	1	1342,-	-	3	1328,-	108			
Rheurdt										1	1252,-	-	1	1253,-	-	1	1234,-	-			
Straelen	1	811,-	-							2	1016,-	192	2	1142,-	197	3	1451,-	77	2	1880,-	36
Wachtendonk																3	1073,-	83			
Weeze							2	770,-	42	23	920,-	82	1	1194,-	-				9	1510,-	10
Südkreis	1	811,-	0	2	746,-	319	3	805,-	67	31	945,-	107	6	1091,-	180	20	1355,-	201	23	1705,-	231
Kreis Kleve	9	545,-	278	21	741,-	183	29	836,-	177	69	949,-	140	20	1175,-	167	48	1321,-	224	57	1695,-	202

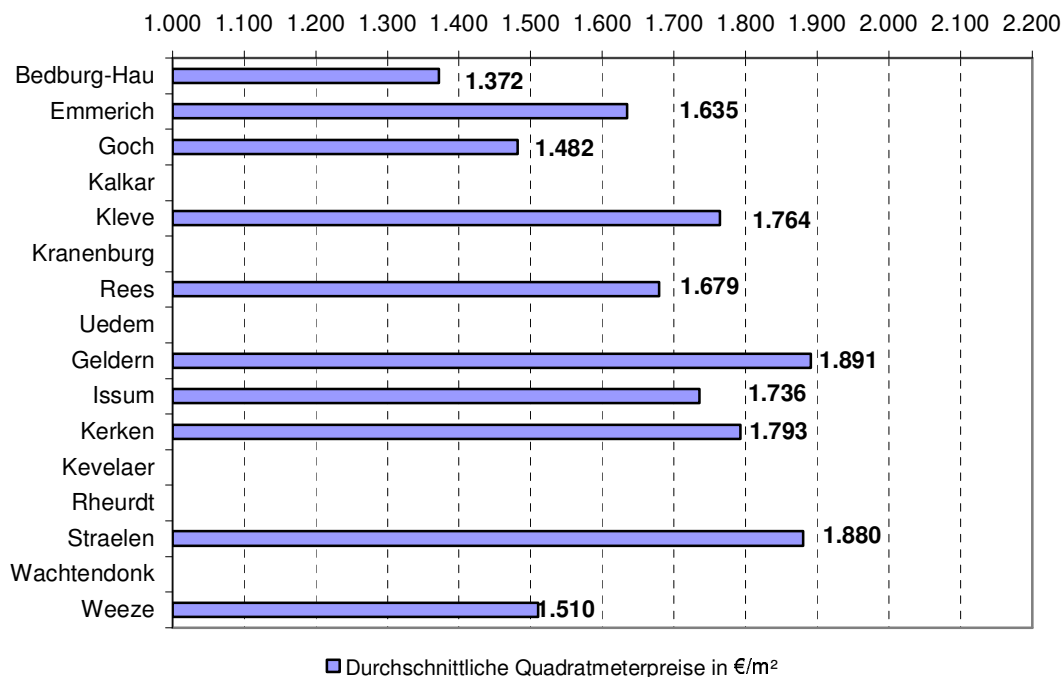
Hinweis: Insgesamt wurden 253 Kaufverträge ausgewertet. Die kursiv und grau hinterlegten Daten stammen aus der Vorjahresauswertung!
 x = gemittelter Kaufpreis in € pro m² in der jeweiligen Baujahrsklasse
 # = Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise
 s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise

Tabelle 16

8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2003

Gemeinde	Anzahl der Auswertedaten	durchschnittliche Quadratmeterpreise €/ m ²	Standard- abweichung €/ m ²	68% der Verkaufsfälle liegen zwischen
Bedburg-Hau	2	1.372	79	1.293,- bis 1.451,-
Emmerich	1	1.635		
Goch	5	1.482	109	1.373,- bis 1.591,-
Kalkar				
Kleve	23	1.764	87	1.677,- bis 1.851,-
Kranenburg				
Rees	3	1.679	42	1.637,- bis 1.721,-
Udem				
NORD-Kreis	34	1.688	183	1.505,- bis 1.871,-
Geldern	6	1.891	327	1.564,- bis 2.218,-
Issum	4	1.736	42	1.694,- bis 1.778,-
Kerken	2	1.793	51	1.742,- bis 1.844,-
Kevelaer				
Rheurdt				
Straelen	2	1.880	36	1.844,- bis 1.916,-
Wachtendonk				
Weeze	9	1.510	10	1.500,- bis 1.520,-
SÜD-Kreis	23	1.705	231	1.474,- bis 1.936,-
KREIS KLEVE	57	1695,-	202	1.493,- bis 1.897,-

Tabelle 17



Grafik 44

8.6 Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum Vergleich 2003/2002

Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

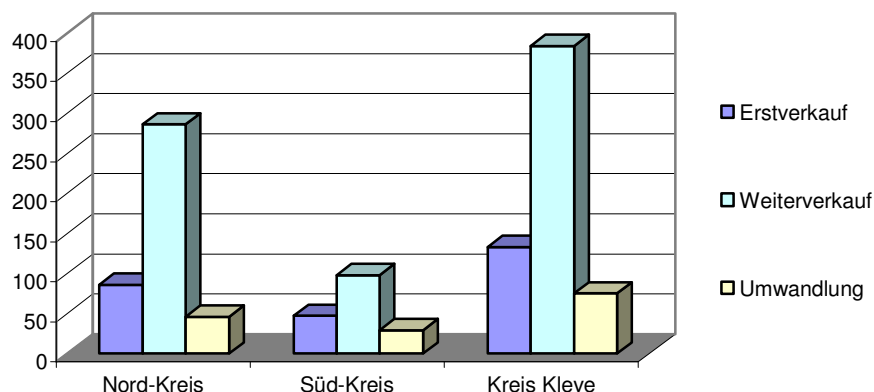
WE/TE = Anzahl der verkauften Wohn- und Gewerbeeinheiten

Umsatz = Gesamtumsatz inklusiv der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen etc.

Jahr	2003			2002			Differenz Mill. €
	Verträge	WE/TE	Umsatz (€)	Verträge	WE/TE	Umsatz (€)	
Bedburg-Hau	13	24	1.885.503	19	19	3.642.512	-1,8
Emmerich	75	119	6.729.752	85	92	8.605.140	-1,9
Goch	40	42	3.123.670	34	40	3.566.008	-0,4
Kalkar	5	6	1.013.675	13	14	1.246.447	-0,2
Kleve	134	154	16.385.462	129	144	13.054.478	3,3
Kranenburg	19	20	2.356.150	33	33	3.239.582	-0,9
Rees	34	43	4.256.277	43	44	3.920.134	0,3
Uedem	4	10	706.000	3	3	273.275	0,4
Nordkreis	324	418	36.456.489	359	389	37.547.576	-1,1
Geldern	37	38	4.246.906	48	51	5.095.809	-0,8
Issum	10	10	1.415.586	17	17	1.892.378	-0,5
Kerken	13	13	1.333.060	19	19	1.916.190	-0,6
Kevelaer	32	37	3.661.563	46	50	4.682.840	-1,0
Rheurdt	7	7	821.678	10	10	1.319.500	-0,5
Straelen	19	19	1.799.830	17	19	2.465.079	-0,7
Wachtendonk	8	8	792.500	4	6	395.001	0,4
Weeze	39	42	3.126.290	46	47	2.915.470	0,2
Südkreis	165	174	17.197.413	207	219	20.682.267	-3,5
Kreis Kleve	489	592	53.653.902	566	608	58.229.843	-4,6

Tabelle 18

8.6.1 Verkaufsumstände

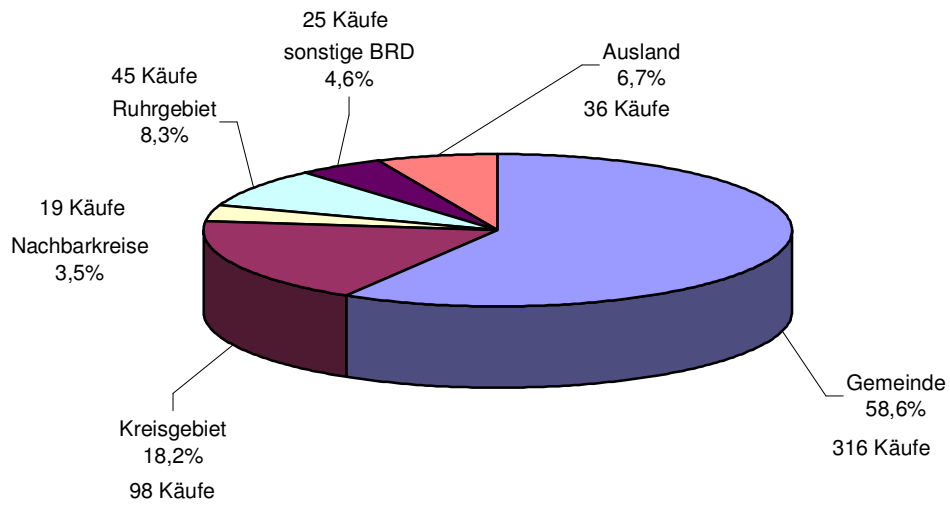


Grafik 45

	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Nord-Kreis	86	286	46
Süd-Kreis	47	98	29
Kreis Kleve	133	384	75

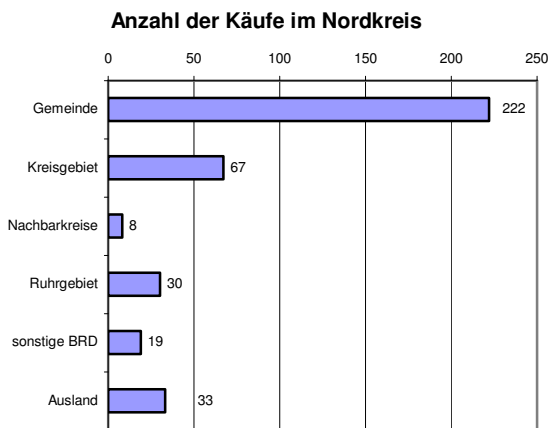
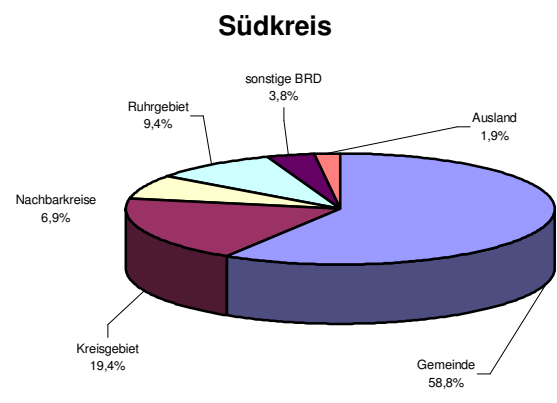
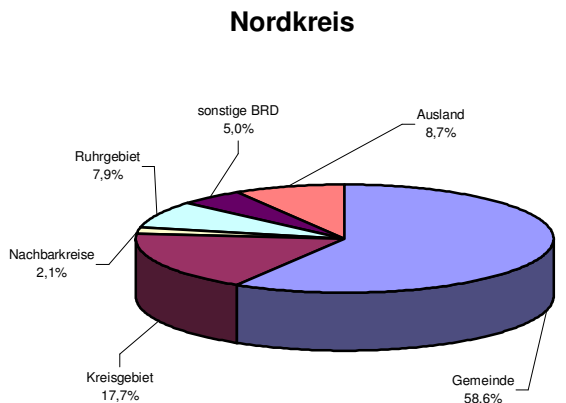
Tabelle 19

8.7 Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen bezogen auf insgesamt 539 Käufe von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve

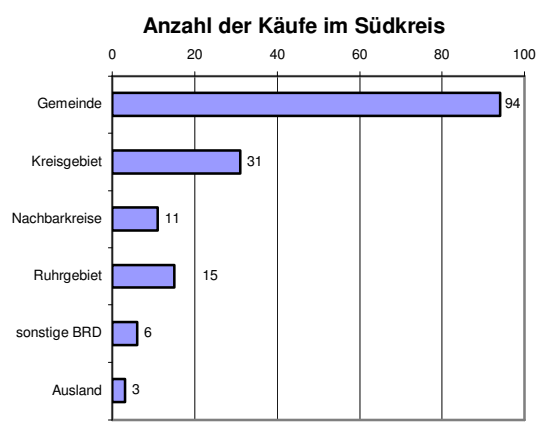


Grafik 46

8.7.1 Herkunft der Käufer mit Nord- und Südkreisunterteilung



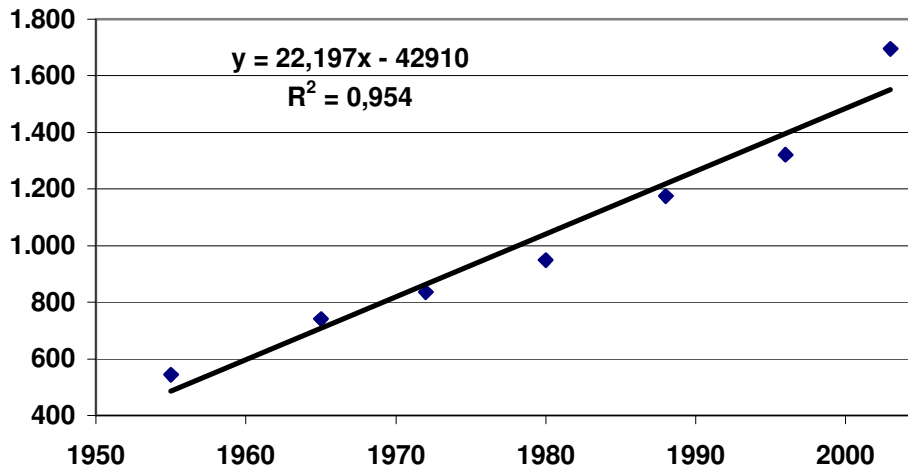
Grafik 47



Grafik 48

8.8 Quadratmeterpreise aufgrund des Baujahres

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



Grafik 49

Mit Hilfe der Formel:

$$y = 22,197 \cdot x - 42.910$$

läßt sich für jedes Baujahr ein **Näherungswert** ermitteln.

Beispiel :

$$x = 1998$$

$$22,197 \cdot 1998 - 42910 \approx 1.439 \text{ €/m}^2$$

Beispiel :

$$x = 1975$$

$$22,197 \cdot 1975 - 42910 \approx 929 \text{ €/m}^2$$

Beispiel :

$$x = 1965$$

$$22,197 \cdot 1965 - 42910 \approx 707 \text{ €/m}^2$$

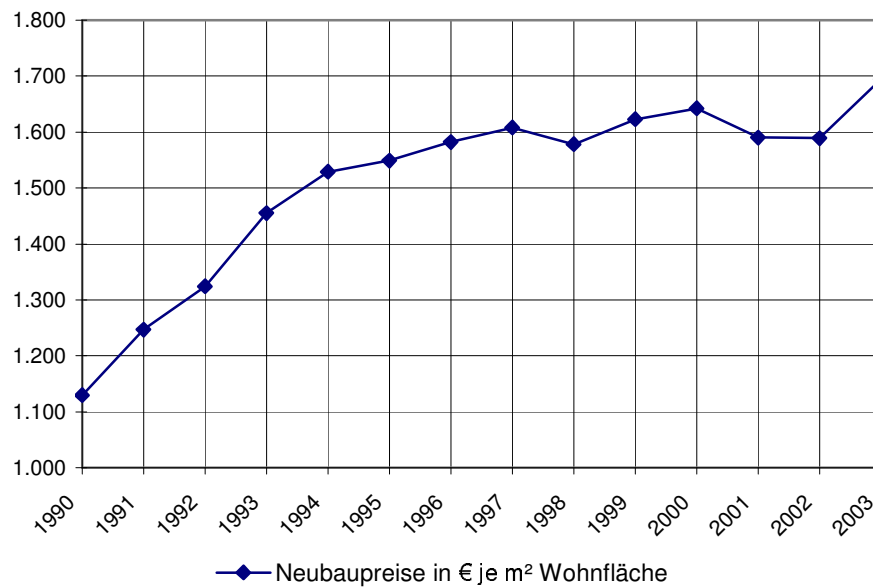
Die Formel sollte dennoch nicht rein schematisch angewandt werden, da weitere objektbezogene Eigenschaften – wie Wohnungsgröße, Lage im Objekt, Wohneinheiten im Objekt, Ortslage etc. – hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Eine kritische Nachbetrachtung bleibt somit für den Einzelfall unerlässlich.

8.8.1 Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/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
2003	1695	150,0	6,7

Tabelle 20

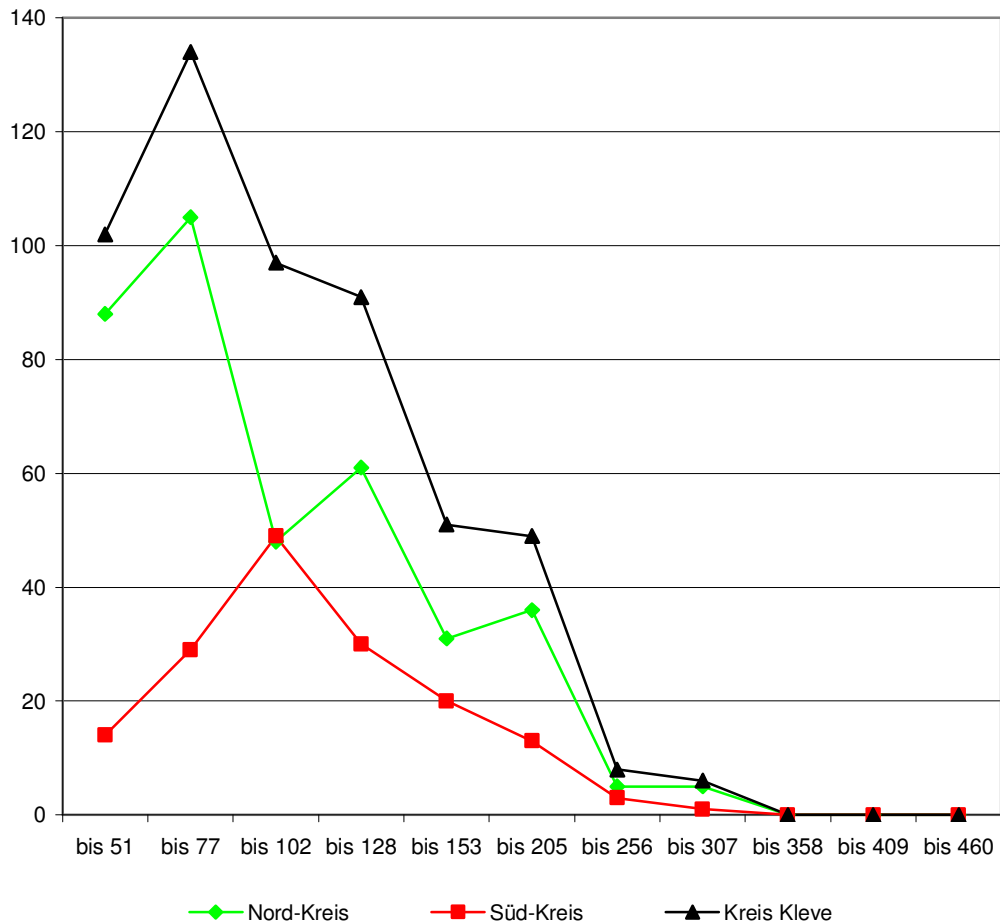
Grafische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten



Grafik 50

8.9 Kauffälle Wohnungseigentum - differenziert nach der Kaufpreishöhe

Kaufpreishöhe in Tausend EUR



Grafik 51

	bis 51	bis 77	bis 102	bis 128	bis 153	bis 205	bis 256	bis 307	bis 358	bis 409	bis 460
Nord-Kreis	88	105	48	61	31	36	5	5			
Süd-Kreis	14	29	49	30	20	13	3	1			
Kreis Kleve	102	134	97	91	51	49	8	6			

Tabelle 21

9. Teilmarkt IV – Forst- und Landwirtschaft

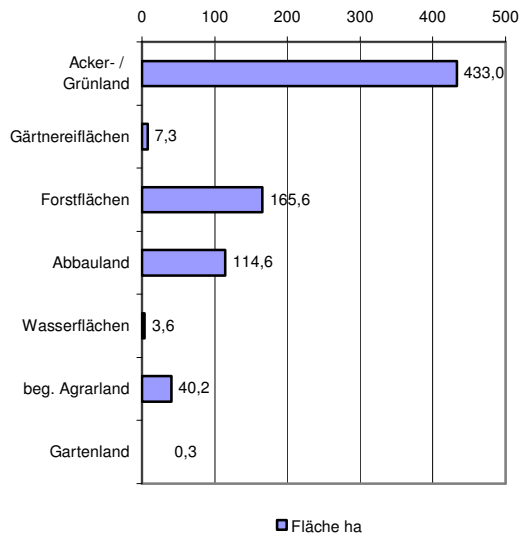
9.1 Gesamtübersicht 2003

Im Teilmarkt IV wurden insgesamt 339 Kauffälle registriert

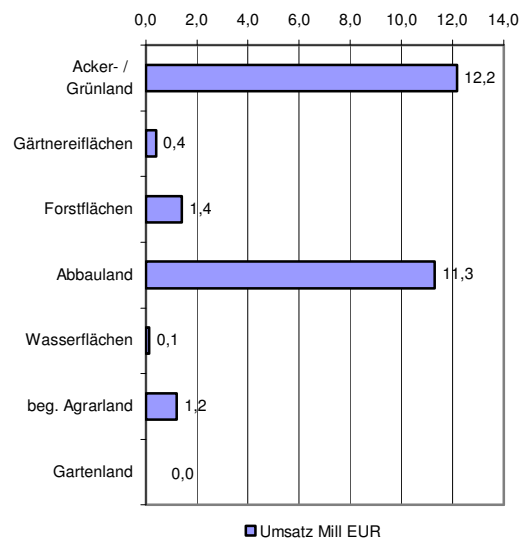
	alle eingereichten Kaufverträge, ausgenommen Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 qm					davon ausge- wertete Verträge
	Anzahl der Verkäufe	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Auswerte- daten
Acker- / Grünland	151	433,01	56,6	12.169.353	45,6	126
2002	201	522,60	62,4	15.392.902	39,5	159
Gärtnerereiflächen	7	7,28	1,0	405.624	1,5	5
2002	8	9,88	1,2	541.165	1,4	6
Forstflächen	23	165,62	21,7	1.419.617	5,3	20
2002	24	33,06	4,0	214.942	0,6	16
Abbauland	15	114,55	15,0	11.303.348	42,4	13
2002	28	212,66	25,4	19.384.627	49,8	23
Wasserflächen	3	3,63	0,5	140.409	0,5	1
2002	8	24,60	2,9	1.873.477	4,8	7
beg. Agrarland	9	40,19	5,3	1.219.722	4,6	9
2002	19	34,06	4,1	1.522.103	3,9	17
Gartenland	1	0,32	0,0	15.920	0,1	1
2002	0	0,00	0,0	0	0,0	0
gesamt	209	764,60	100,0	26.673.993	100,0	175
2002	288	836,86	100,0	38.929.216	100,0	228

Tabelle 22

9.1.1 Flächen- und Umsatzanteile als Grafik



Grafik 52



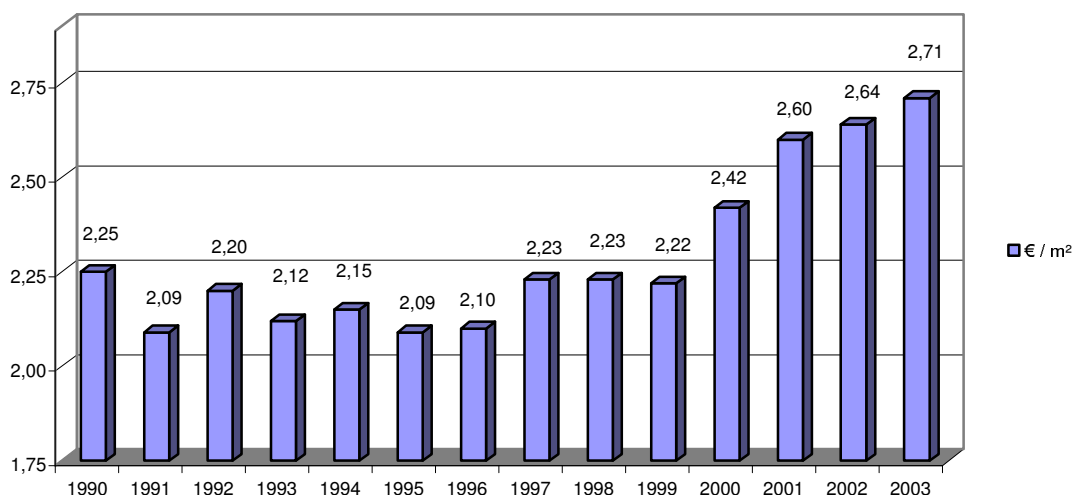
Grafik 53

9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für Acker- und Grünlandflächen um rd. 25 % gesunken.

Der Geldumsatz zeigte einen Rückgang von 21 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 90 ha weniger umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 2,9 ha (2002 = 2,5 ha); beim Ackerland 3,2 ha (2002 = 2,5 ha), beim Grünland 2,3 ha (2002 = 2,4 ha).

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 126 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen beträgt 2,71 €/m² und stieg damit um 2,6 % gegenüber 2002.



Grafik 54

Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Anstieg von + 0,3 % (2002 = +4,4 %), und für Grünland einen Zugang in Höhe von +14,2 % (2002 = - 10,3 %).

9.2.1 Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2003

ACKERLAND		
Jahr	€/ 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
2003	2,88	123,6

Tabelle 23

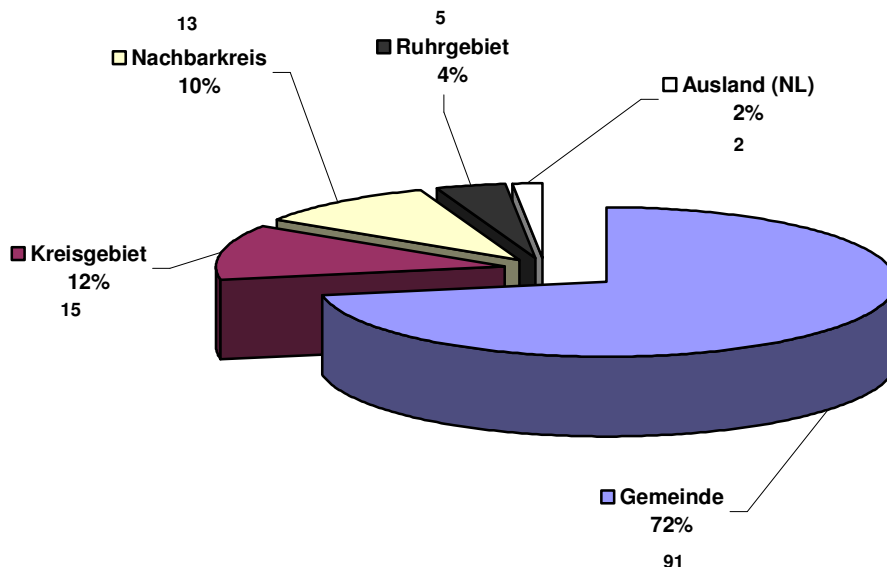
GRÜNLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6

Tabelle 24

9.2.2 Herkunft und Käuferverhalten

Von den 126 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen rd. 16 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. In 2002 betrug dieser Anteil 13 %. 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.

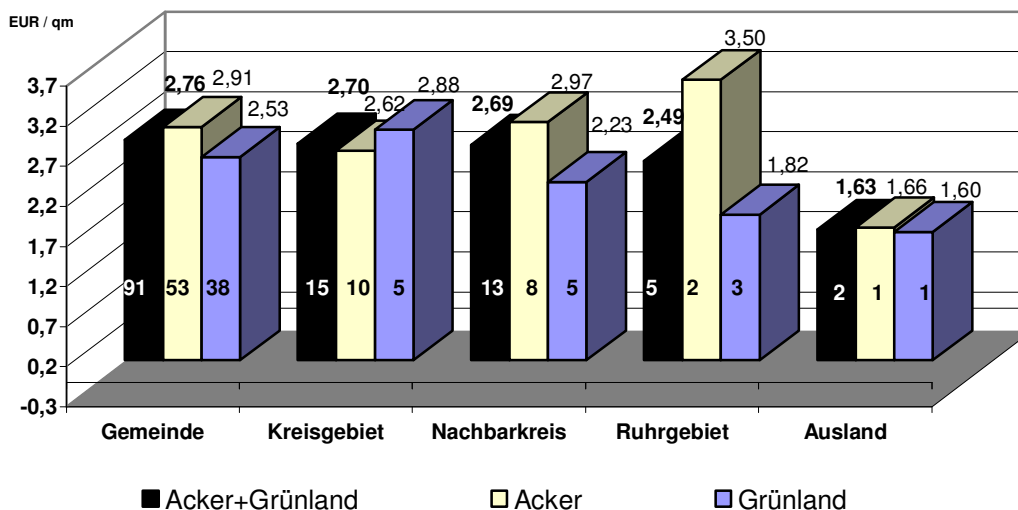
Eine Ausnahme bildeten die Kaufpreise von Käufern aus den Niederlanden. Hier lag das Preisniveau generell deutlich niedriger (siehe nachfolgende Grafik).



Grafik 55

Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt 2,88 €.
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland beträgt 2,48 €.



Grafik 56

9.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

Acker- und Grünlandflächen

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (€)	€/m ²	arithm. Mittel
Bedburg-Hau	4	5,5544	143.222	2,58	2,39
Emmerich	8	21,8359	636.107	2,91	2,80
Goch	13	32,0664	1.053.594	3,29	2,59
Kalkar	6	13,7134	409.186	2,98	2,72
Kleve	14	40,4089	1.298.898	3,21	3,18
Kranenburg	9	33,3223	850.931	2,55	2,30
Rees	15	61,6584	2.001.442	3,25	3,23
Uedem	5	25,8260	817.857	3,17	2,88
NORD-KREIS	74	234,3857	7.211.237	3,08	2,84
Geldern	7	8,3820	171.682	2,05	2,18
Issum	2	2,4533	50.000	2,04	2,24
Kerken	9	36,3558	1.084.903	2,98	2,98
Kevelaer	17	30,4831	787.493	2,58	2,56
Rheurdt	3	11,3583	313.748	2,76	2,48
Straelen	6	9,4817	233.258	2,46	2,34
Wachtendonk	2	5,5105	142.396	2,58	2,75
Weeze	6	23,1134	624.579	2,70	2,45
SÜD-KREIS	52	127,1381	3.408.060	2,68	2,54
KREIS-KLEVE	126	361,5238	10.619.297	2,94	2,71

Verkaufszahlen -
Flächen -
Umsätze -
Quadratmeterpreise
2003

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (€)	€/m ² U : F	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	4	5,5544	143.222	2,58	2,39	-18%
Emmerich	3	3,4038	94.268	2,77	2,48	-15%
Goch	10	29,0576	994.768	3,42	2,79	-5%
Kalkar	6	13,7134	409.186	2,98	2,72	-7%
Kleve	8	33,1830	1.090.124	3,29	3,24	11%
Kranenburg	5	11,4468	310.607	2,71	2,41	-18%
Rees	7	41,7744	1.450.631	3,47	3,58	22%
Uedem	3	22,5705	753.072	3,34	3,47	19%
NORD-KREIS	46	160,7039	5.245.879	3,26	2,93	
Geldern	2	0,5027	11.210	2,23	2,23	-20%
Issum	1	0,9475	30.000	3,17	3,16	13%
Kerken	5	26,6956	841.653	3,15	3,18	14%
Kevelaer	8	12,8942	359.909	2,79	2,70	-4%
Rheurdt	2	7,5368	258.748	3,43	3,01	7%
Straelen	4	6,4987	185.258	2,85	2,71	-3%
Wachtendonk	2	5,5105	142.396	2,58	2,75	-2%
Weeze	4	19,8026	560.599	2,83	2,73	-3%
SÜD-KREIS	28	80,3886	2.389.773	2,97	2,80	
KREIS-KLEVE	74	241,0925	7.635.652	3,17	2,88	

Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (€)	€/m ² U : F	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	0					
Emmerich	5	18,4321	541.838	2,94	2,99	11%
Goch	3	3,0088	58.826	1,96	1,94	-28%
Kalkar	0					
Kleve	6	7,2259	208.774	2,89	3,09	15%
Kranenburg	4	21,8755	540.324	2,47	2,15	-20%
Rees	8	19,8840	550.811	2,77	2,93	9%
Uedem	2	3,2555	64.784	1,99	1,99	-26%
NORD-KREIS	28	73,6818	1.965.358	2,67	2,69	
Geldern	5	7,8793	160.472	2,04	2,17	-3%
Issum	1	1,5058	20.000	1,33	1,32	-41%
Kerken	4	9,6602	243.251	2,52	2,74	23%
Kevelaer	9	17,5889	427.584	2,43	2,44	10%
Rheurdt	1	3,8215	55.000	1,44	1,43	-36%
Straelen	2	2,9830	48.000	1,61	1,61	-28%
Wachtendonk	0					
Weeze	2	3,3108	63.980	1,93	1,89	-15%
SÜD-KREIS	24	46,7495	1.018.287	2,18	2,23	
KREIS-KLEVE	52	120,4313	2.983.645	2,48	2,48	

Tabelle 25

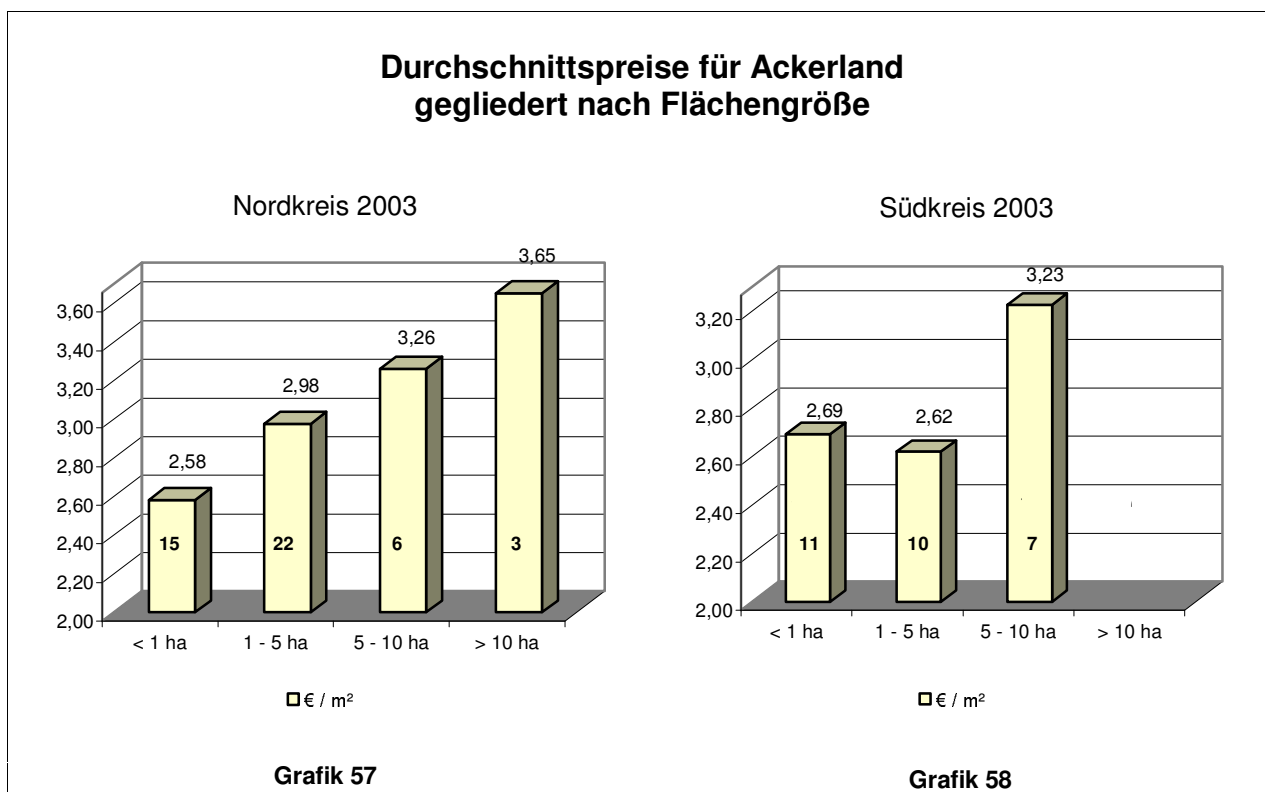
9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Der Durchschnittspreis für Ackerland entspricht dem letztjährig ermittelten Preisniveau. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle sank im Jahre 2003 allerdings um rd. 30 %. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Der als besondere Lage gekennzeichnete Bereich der Stadt Rees hebt sich auch in 2003 wieder vom durchschnittlich gezahlten Preisrahmen ab und erreicht durchweg Preise von 3,50 €/m². Im Nordkreis zogen die Ackerlandpreise um durchschnittlich 2,8 % an, während sie im Südkreis um 3,4 % zurückgingen (s. Grafik 57).

Mit zunehmender Flächengröße steigen die Quadratmeterpreise, was die untere Grafik verdeutlicht. Flächengrößen von 1 bis 5 ha sind am gefragtsten.

Der durchschnittlich im Kreis Kleve gezahlte Quadratmeterpreis beträgt **2,88 €**.

Die nachfolgende Tabelle und Grafiken auf Seite 57 geben die Preisentwicklung anschaulich wieder.



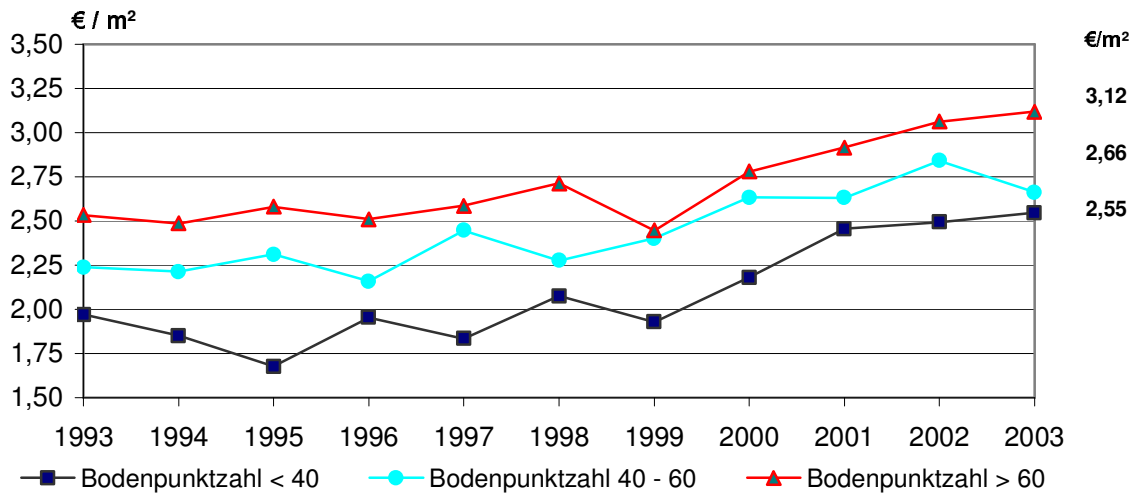
9.3.1 Ackerlandpreise 1993 - 2003

Bodenpunktzahl	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	10	11	12	7	9	12	7	21	5	10	6	10	7	6	6	8	4	7	9	12	4	7
	1,97	1,97	1,88	1,80	1,55	1,77	2,05	1,92	2,02	1,74	1,95	2,15	1,65	2,25	2,15	2,20	1,85	2,80	2,83	2,24	2,68	2,47
40 - 60	21	24	17	24	27	21	22	26	4	17	14	24	21	17	11	17	10	19	18	18	14	11
	2,13	2,33	2,27	2,17	2,27	2,36	2,12	2,19	2,30	2,48	2,20	2,32	2,36	2,45	2,48	2,73	2,67	2,61	2,58	3,10	2,63	2,70
> 60	42	14	36	10	35	15	28	10	20	14	27	19	29	15	21	11	23	16	31	18	28	10
	2,36	3,05	2,37	2,90	2,36	3,09	2,44	2,70	2,38	2,88	2,67	2,77	2,31	2,71	2,62	3,08	2,71	3,21	3,01	3,15	3,11	3,14
gesamt	73	49	65	41	71	48	57	57	39	41	47	53	57	38	38	36	37	42	58	48	46	28
x	2,25	2,29	2,25	2,29	2,25	2,43	2,25	2,18	2,30	2,44	2,43	2,45	2,24	2,53	2,50	2,72	2,61	2,87	2,85	2,90	2,93	2,80

N nördliches Kreisgebiet 29 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,75 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

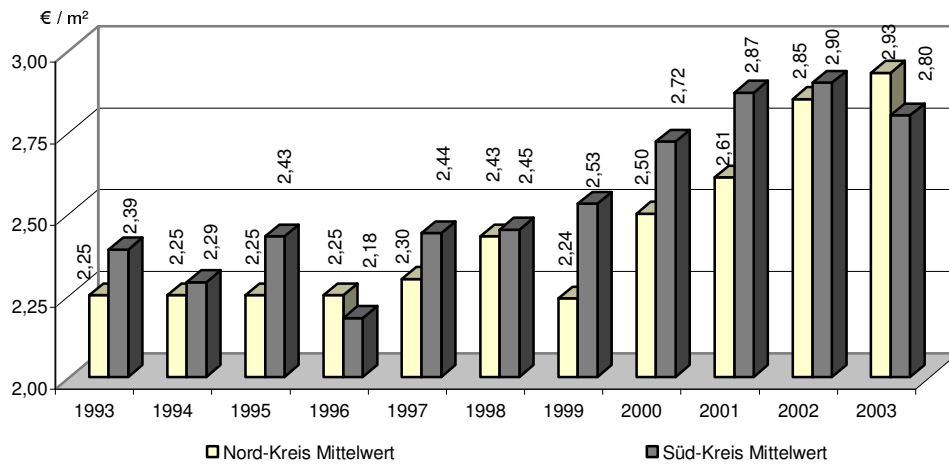
Tabelle 26

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



Grafik 59

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



Grafik 60

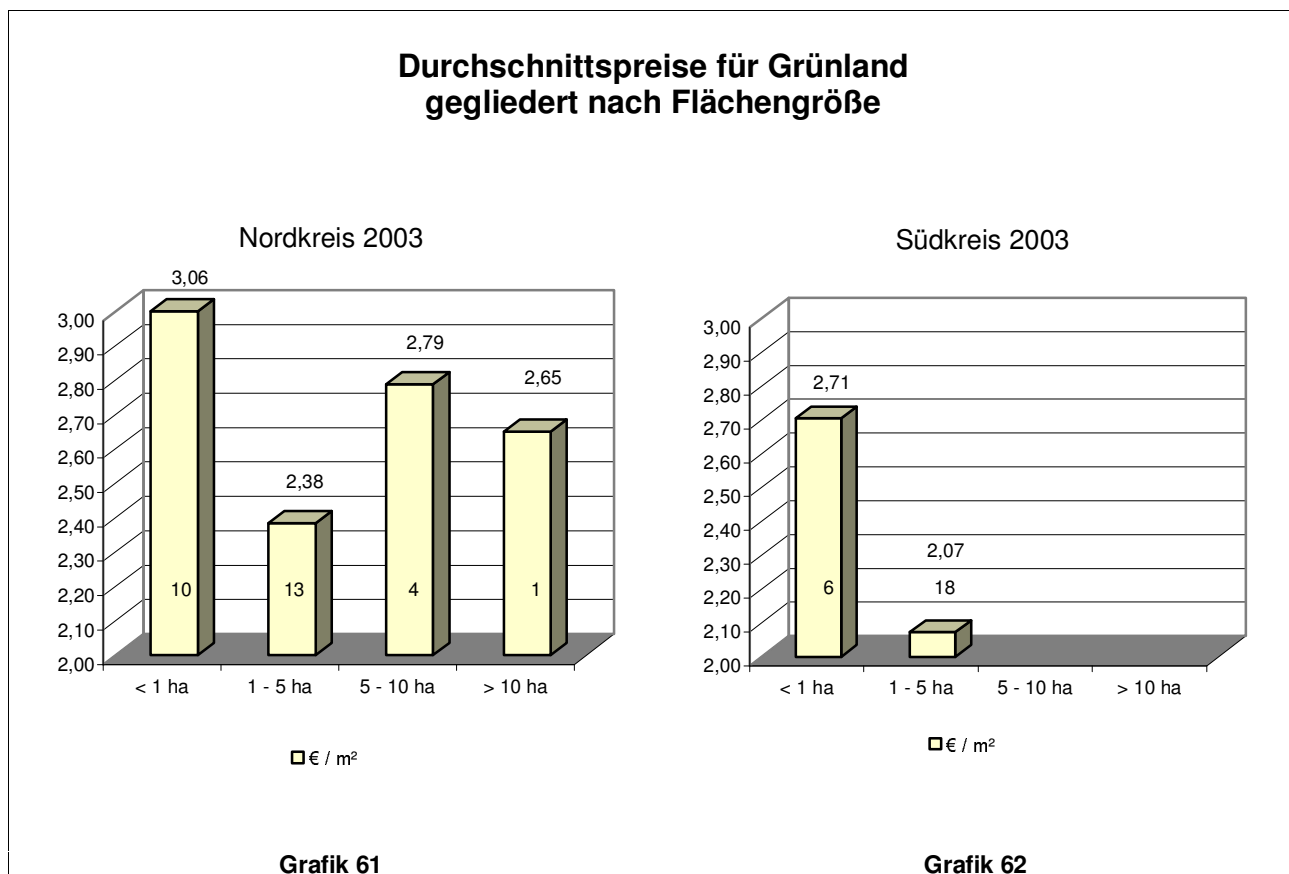
9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl ausgewerteten Kauffälle entspricht 2003 exakt der Vorjahreszahl. Insgesamt stieg das Preisniveau nach dem Rückgang 2002 (- 10 %) um durchschnittlich 14,3 %.

Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt nunmehr **2,48 €/m²**. Die gefragtesten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen 1-5 ha.

Die letztjährige Beobachtung, dass bei Grünlandflächen die Bodenpunktzahl keine signifikante Größenordnung mehr einnimmt, wurde erneut bestätigt. Vielmehr sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe) die preisbildenden Faktoren. Dementsprechend wurde nur eine Preisspanne veröffentlicht. Alle Preise verstehen sich wohlgernekt 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 60). 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.



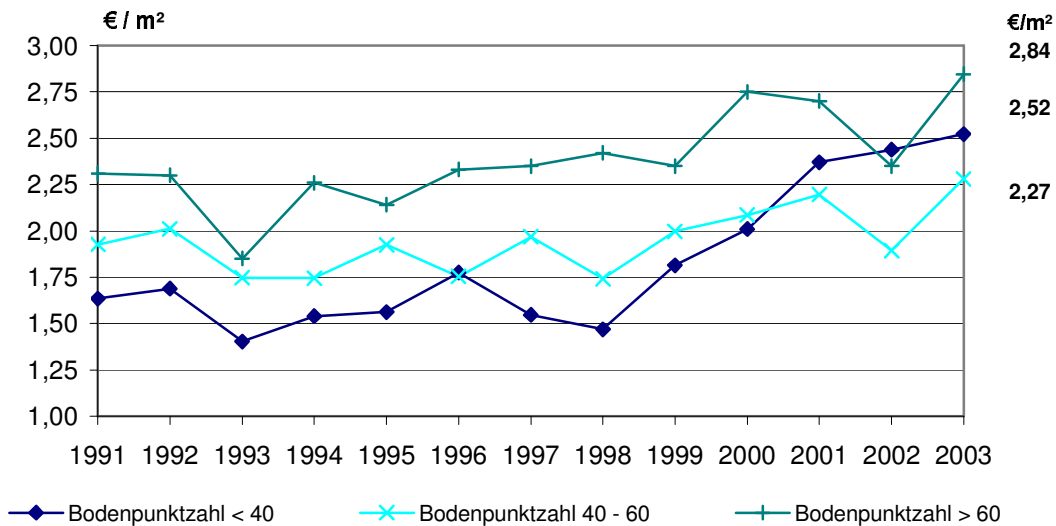
9.4.1 Grünlandpreise 1993 - 2003

Bodenpunktzahl	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	3	10		5	19	14	5	7	1	8		10	4	13	7	12		12	4	8	1	5
	1,32	1,43		1,54	1,55	1,58	1,57	1,92	1,53	1,55		1,47	1,86	1,80	2,13	1,94		2,37	2,09	2,61	2,67	2,49
40 - 60	6	14	14	24	10	22	12	32	3	22	15	20	20	14	13	21	5	25	3	20	11	19
	1,72	1,76	1,98	1,61	1,98	1,90	1,95	1,68	1,95	1,97	1,73	1,75	2,15	1,78	2,32	1,94	2,07	2,22	2,32	1,83	2,47	2,16
> 60	26		37		22		26		14		23		17		15		26		17		16	
	1,85		2,26		2,14		2,33		2,35		2,42		2,35		2,75		2,70		2,35		2,84	
gesamt	35	24	51	29	51	36	43	39	18	30	38	30	41	27	35	33	31	37	24	28	28	24
x	1,82	1,64	2,21	1,60	1,84	1,80	2,13	1,72	2,23	1,86	2,15	1,66	2,20	1,79	2,47	1,94	2,60	2,27	2,30	2,05	2,69	2,23

N nördliches Kreisgebiet 24 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,25 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

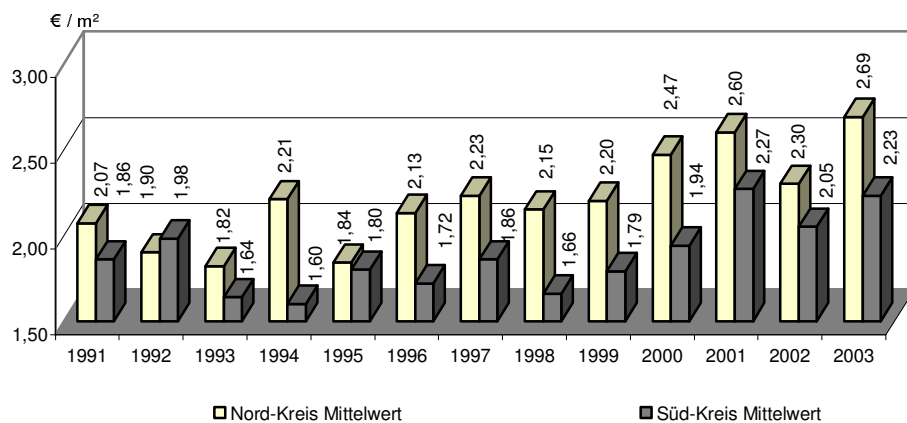
Tabelle 27

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland Im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



Grafik 63

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



Grafik 64

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. Der Milchquotenpreis ist rückläufig aufgrund einer Überversorgung mit Milch in der Europäischen Union und der Senkung der Interventionspreise von Butter um 25 % bis 2007 und Magermilchpulver um 15 % bis 2006.

30.10.2002	01.04.2003	01.07.2003	30.10.2003
0,70 €/kg	0,60 €/kg	0,57 €/kg	0,47 €/kg

9.5 Richtwerte für Acker- und Grünland 2003

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

Stand: **01.01.2004**

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,00 bis 2,90
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	2,70 bis 3,85

Grünland	je nach Eignung und Nutzung	1,60 bis 3,00,
-----------------	-----------------------------	-----------------------

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

9.5.1 Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 bis 2003

Jahr	Ackerland		Grünland		Gärtnerflächen
	mindere	bessere	mindere	bessere	
	Bodenqualitäten		Bodenqualitäten		
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
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
2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00		4,00 bis 7,00

Tabelle 28

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 0,36, folglich eine eher mittlere Korrelation. Für Grünland ergab sich keine Abhängigkeit zwischen der Bodenpunktzahl und dem gezahlten Quadratmeterpreis.

Regressionsfunktion für Ackerland

Beispiel: $x = 30 \text{ Punkte}$
 $y = 2,41 \text{ €/m}^2$

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

Beispiel: $x = 50 \text{ Punkte}$
 $y = 2,74 \text{ €/m}^2$

y = Wert in €/m²
 x = Bodenpunktzahl
 a = 1,9102
 b = 0,0166

Beispiel: $x = 70 \text{ Punkte}$
 $y = 3,07 \text{ €/m}^2$

Somit:

$y = 0,0166 \cdot x + 1,9102$

(aus 74 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

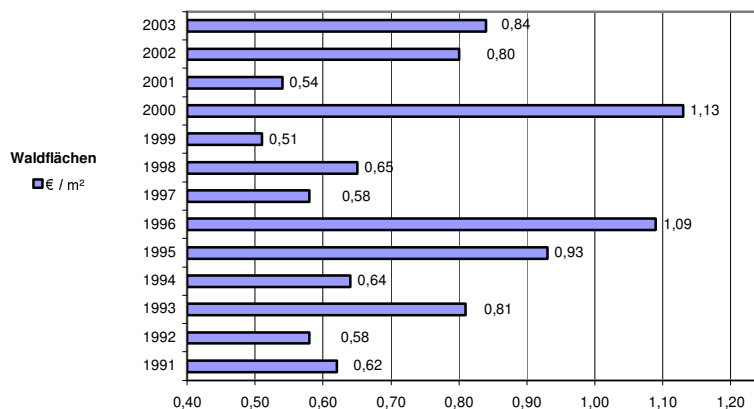
Für das Jahr 2003 betrug der ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 0,84 €/m².

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

Die Bodenrichtwertraumenangabe von 0,40 bis 1,00 €/m² bringt dies zum Ausdruck. 70 % 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 €/m² gezahlt.

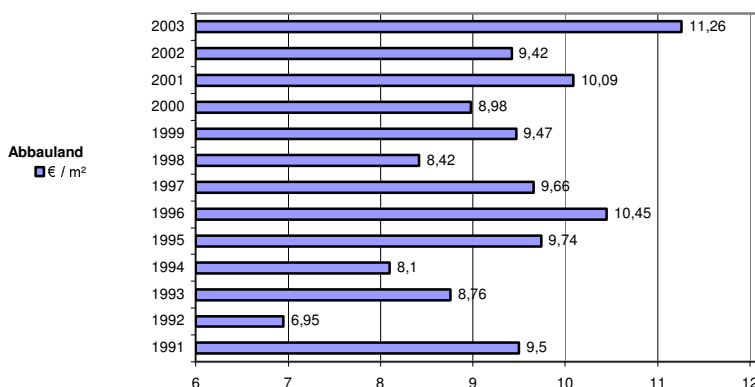


Grafik 65

9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in €/m² für Abgrabungsflächen setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.). Dieser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 % gestiegen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

Nord- und Südkreis zeigten in 2003 ein relativ einheitliches Preisniveau. Der durchschnittliche Preisrahmen liegt zwischen 7,90 und 12,86 €/m² (2002 = 6,70 – 12,15 €/m²), wobei der preisgünstigste Bereich nach wie vor im Raum Goch/Weeze ist.



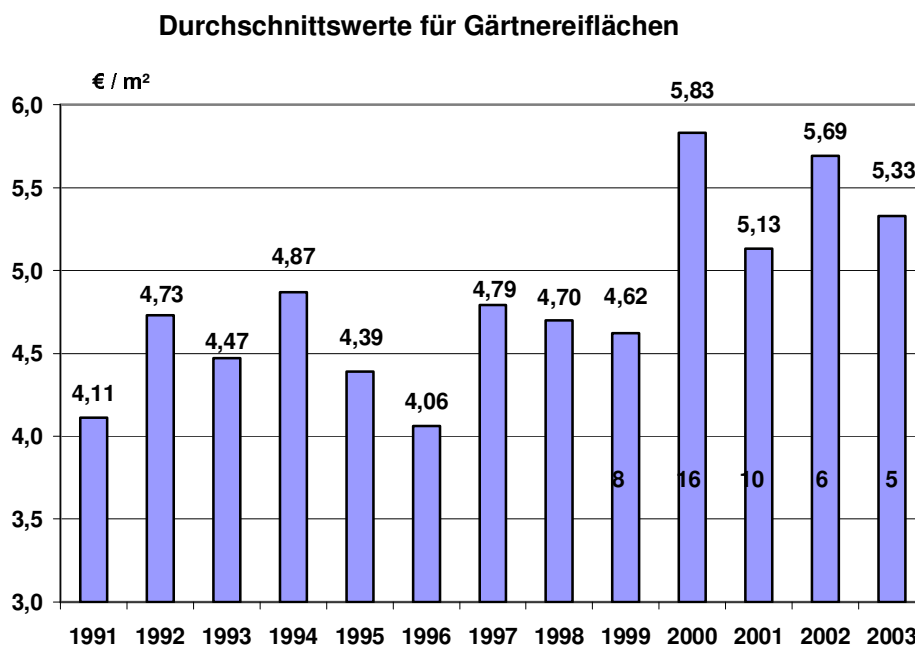
Grafik 66

9.9 Gärtnereiflächen

Der Durchschnittswert in Euro/qm ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 6 % gesunken (siehe Grafik). Die Verkaufsfälle, die aus Grundstücksverträgen im Raum Kalkar, Kerken, Straelen und Wachtendonk stammen, zeigten dabei ein recht homogenes Preisgefüge.

Die fünf registrierten Kauffälle bewegten sich im Preisrahmen von 2,22 bis 6,73 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 im Vorjahr 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, wie im Vorjahr, auf 4,00 bis 7,00 €/m² in der Bodenrichtwertkarte festgesetzt.



Grafik 67

9.10 Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m² ergeben. Die letztjährig eingeführten Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² wird unverändert beibehalten. 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.

Die ermittelten Richtwerte stehen auch im Internet unter der Webadresse:

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

kostenlos zur Ansicht zur Verfügung.

**Anhang A: 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	11
02	Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000	13
03	Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung	13
04	Gesamtübersicht der Teilmärkte 2003	17
05	Durchschnittswerte Doppelhaushälften mit Keller, Baujahr 2003	27
06	Durchschnittswerte Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2003	27
07	Kosten einer Stellplatzablösung	28
08	Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2003	30
09	Indexreihe / Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland	32
10	Anliegerbeiträge im Nordkreis	36
11	Anliegerbeiträge im Südkreis	37
12	Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2003	39
13	Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2003	41
14	Kaufverträge Teilmarkt III 1990 bis 2003	44
15	Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2003	44
16	Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2003	45
17	Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2003	46
18	Gesamtmarkt für Wohnungs- und Teileigentum Vergleich 2003 / 2002	47
19	Verkaufsumstände	47
20	Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum	50
21	Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	51
22	Gesamtübersicht Teilmarkt IV 2003	52

Tabelle	Inhalt	Seite
23	Indexreihe für Ackerland von 1990 – 2003	53
24	Indexreihe für Grünland von 1990 – 2003	53
25	Preisentwicklung - Landwirtschaftliche Nutzflächen 2003	55
26	Ackerlandpreise 1993 – 2003	57
27	Grünlandpreise 1993 – 2003	59
28	Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 – 2003	61

VERZEICHNIS DER GRAFIKEN

Grafik	Inhalt	Seite
01	Kreisgebiet	11
02	Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW	12
03	Preisindizes NRW, Basisjahr 2000	13
04	Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung	13
05	Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke	14
06	Leitzinsentwicklung 1992 – 2004	14
07	Gesamtmarkt Vertragszahlen	16
08	Kaufvertragszahlen 2003 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis	16
09	Gesamtmarkt Umsatzzahlen von 1990 – 2003	18
10	Gesamtumsatz 2003 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis	18
11	Umsätze der Jahre 1990-2003 Teilmarkt I	19
12	Umsätze der Jahre 1990-2003 Teilmarkt II	19
13	Umsätze der Jahre 1990-2003 Teilmarkt III	20
14	Umsätze der Jahre 1990-2003 Teilmarkt IV	20
15	Gesamtmarkt – Umsätze in den einzelnen Gemeinden	21

Grafik	Inhalt	Seite
16	Gesamtmarkt – Vertragszahlen in den einzelnen Gemeinden	21
17	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt I	22
18	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt I	22
19	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt II	22
20	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt II	22
21	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt III	23
22	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt III	23
23	Umsatz aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt IV	23
24	Vertragszahlen aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Teilmarkt IV	23
25	Gesamtumsatzentwicklung im Teilmarkt I, 1990 – 2003	25
26	Entwicklung der Verkaufsfälle im Teilmarkt I, 1990 – 2003	25
27	Verkaufsfälle im Teilmarkt I 1990-2003, unterteilt in Nordkreis / Südkreis	25
28	Herkunft der Käufer bebauter Grundstücke, Kreis Kleve	26
29	Herkunft der Käufer bebauter Grundstücke, Nordkreis	26
30	Herkunft der Käufer bebauter Grundstücke, Südkreis	26
31	Gesamtumsatzentwicklung im Teilmarkt II	30
32	Flächenanteile im Teilmarkt II als Grafik	30
33	Steigerung der Bodenpreise im Teilmarkt II zum jeweiligen Vorjahr Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 – 2003	31
34	Steigerung der Bodenpreise im Teilmarkt II zum jeweiligen Vorjahr Vergleich Nord- / Südkreis	31
35	Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland - Indexreihe	32
36	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen	34
37	Umsatzentwicklung Gewerbebauland 2003	41
38	Flächenanteile beim Gewerbebauland 2003	41

Grafik	Inhalt	Seite
39	Gesamtumsatz im Teilmarkt III 1990 bis 2003	43
40	Umsatz beim Wohn- und Teileigentum im Nordkreis 1990 – 2003	43
41	Umsatz beim Wohn- und Teileigentum im Südkreis 1990 – 2003	43
42	Kaufverträge 1990 bis 2003, Teilmarkt III	44
43	Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1990 bis 2003	44
44	Durchschnittliche Quadratmeterpreis für neue Eigentumswohnungen gegliedert nach Gemeinden	46
45	Verkaufsumstände	47
46	Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen	48
47	Herkunft der Käufer im Nordkreis	48
48	Herkunft der Käufer im Südkreis	48
49	Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Wohnungseigentum aufgrund des Baujahres	49
50	Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten 1990 – 2003	50
51	Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe	51
52	Flächenanteile im Teilmarkt IV	52
53	Umsatzanteile im Teilmarkt IV	52
54	Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Acker- und Grünlandflächen 1990 – 2003	53
55	Herkunft der Käuferverhalten im Teilmarkt IV	54
56	Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quad- ratmeterpreise	54
57	Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße im Nordkreis	56
58	Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße im Südkreis	56
59	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland differenziert nach Bodenpunktzahlen	57
60	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen	57

Grafik	Inhalt	Seite
61	Durchschnittspreise für Grünland im Nordkreis gegliedert nach Flächengröße	58
62	Durchschnittspreise für Grünland im Südkreis gegliedert nach Flächengröße	58
63	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland differenziert nach Bodenpunktzahlen	59
64	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen	59
65	Durchschnittswerte für Forstflächen 1991 – 2003	63
66	Durchschnittswerte für Abgrabungsflächen (Abbauland) 1991 –2003	63
67	Durchschnittswerte für Gärtnerreiflächen 1991 –2003	64

