

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht

KREIS KLEVE

1992

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Geschäftsstelle: Brabanter Straße 58 - 60, 4190 Kleve 1 bzw. ab 01.07.1993
47533 Kleve

Tel.: 02821/85633 oder 85629

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr 10,-- DM

1.	Vorbemerkung	2
2.	Allgemeine Information	
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	3
	-Mitgliederliste des Gutachterausschusses	4
2.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	5
2.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
2.5	Kaufpreissammlung	7
3.	Angaben zum Kreis Kleve	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.	Allgemeines zum Grundstücksmarkt	9
4.1	Gesamtmarkt	10
4.2	bebauter Grundstücksmarkt	11
4.3	Baulandmarkt	12
4.3.1	Entwicklung der Wohnbaulandwerte	12
	- Tabelle von Wohnbaulandverkäufen	13 - 14
	(nördliche 8 Gemeinden des Kreises)	
	- Tabelle von Wohnbaulandverkäufen	15
	(südliche 8 Gemeinden des Kreises)	
	- Tabelle (Umsatz, Fläche, Verkaufszahlen)	16
	und Information	
	Bereinigte erschließungsbeitragsfreie Durchschnitts-	
	werte für die Zentrumslagen der 16 Gemeinden	17
4.3.2	Entwicklung der Gewerbebaulandflächen	18
	mit Tabelle (Umsatz, Fläche, Verkaufszahlen)	
	Ausschnitt aus der Richtwertkarte mit Erläuterun-	19
	gen	
4.4	Eigentumswohnungsmarkt	20
	- Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen	21
	- Umsatz, Verkaufszahlen im Vergleich zu 1990	22
	- Aussagen zum Wohnungseigentumsmarkt	23
	- statistische Auswertetabelle	24
4.5	Teilmarkt "Landwirtschaft"	25
	- Richtwerte für Forst- und Landwirtschaftsflächen	26
4.5.1	- Milchkontingent	27
5.	Schlußbemerkung	28

Grundstücksmarkt im Kreise Kleve 1992

1. Vorbemerkung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1992 legt der Gutachterausschuß im Kreis Kleve die zweite gedruckte Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1992 für das Kreisgebiet vor.

Durch diese Marktübersicht will der Gutachterausschuß für Grundstückswerte zumindestens in Teilbereichen der Neufassung der Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 07.03.1990 gerecht werden.

Wenngleich auch aus personellen Gründen die Ableitung erforderlicher Daten aus den Kaufverträgen, sprich Ermittlung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten,

Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nur sehr

begrenzt möglich ist, so können doch wenigstens Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt getroffen werden.

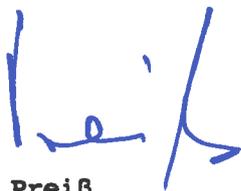
Ergänzend zum Marktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuß bereits alljährlich die schon allseits bekannte Richtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000.

Hierdurch soll der Grundstücksmarkt transparenter gestaltet werden.

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

Es ist beabsichtigt den Grundstücksmarktbericht nunmehr alljährlich herauszubringen

Kleve, den 07. Mai 1993



Preis

Vorsitzender des Gutachterausschusses



Wilbert

Geschäftsführer der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

2. Allgemeine Information

2.1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein-Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gebildet. Sie gibt es heute überall in den kreisfreien Städten, den Kreisen und der großen kreisangehörigen Städten.

Die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse und seiner Geschäftsstelle sind im wesentlichen in dem nachfolgend genannten Bundesgesetz und der dazu erlassenen Landesverordnung verankert:

Baugesetzbuch (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2253) Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften" Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 - 199

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW-GAVO NW) vom 07. März 1990 (veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 156)

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß - eine Landeseinrichtung - ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Ausschusses werden durch den Regierungspräsidenten jeweils auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Es handelt sich um eine ehrenamtliche Tätigkeit.

Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder die damit im Zusammenhang stehenden Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein. Infolgedessen kommen die ehrenamtlichen Gutachter insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Immobilienbereich, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Kreisgebiet Kleve zuständig.

**Liste der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Kleve (Stand 01.01.1993)**

Vorsitzender

Preiß, Helmut Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertreter

Ermert, Heinrich Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamtsrat

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Hüttner, Georg Dipl.-Ing. Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

van Ackeren, Werner	Bau.-Ing., Architekt
Biesemann, Heinz	Dipl.-Ing., Architekt verstorben am 25.03.1993
Brammen, Gerd	Betriebswirt (grad.)
Brinkmann, Kurt	Wohnungswirt (grad.)
Eck, Rudi	Immobilienkaufmann
Fehlemann, Otto	Dipl.-Kaufmann
Dr. Flintrop, Helmut	Dipl.-Ing., Architekt
Forthmann, Hermann	Architekt
Gietemann, Johann	Bautechniker
Hermanns, Robert	Dipl.-Design., Architekt
Hetzl, Helmut	Architekt
Hout, Hans	Dipl.-Ing., Bauunternehmer
Mallepree, Hans	Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat i. R.
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Dr. Scholl, Walter	Landwirtschaftsdirektor i. R.
Schoofs, Heribert	Bausachverständiger
Thelosen, Gerhard	Ing. (grad.) Bauunternehmer
Völling, Bruno	Dipl.-Ing., Architekt
Zech, Günter	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden:

Janßen, Helmut	Steueramtsrat
Kerkmann, Udo	Steueramtsrat

Stellvertreter:

Leigraf, Hans	Steueramtsinspektor
Hagedorn, Hans	Steueramtman

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

(§ 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW)

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten zu Grundstücken auf Antrag der in § 193 Abs. 1 BauGB genannten Berechtigten
 - Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und entschädigungsgesetzes (EEG NW)
 - Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
 - a) den Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen
 - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
 - Zustandsfeststellung auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NW
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten - wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.
 - Führung einer Kaufpreissammlung
- darüber hinaus kann der Gutachterausschuß noch
- Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten
 - Mietwertübersichten erstellen

Der Gutachterausschuß wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Er berät und beschließt grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung, wobei zuvor eine Ortsbesichtigung voranzugehen hat.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Ausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren 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 wurde einzurichten ist.

Die Gebietskörperschaft stellt für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat seine Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Kleve - Brabanner Straße 58 - 60.

Geschäftsführer:

Wilbert, Norbert

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamt
Telefon 02821/85 629
oder Geschäftsstelle
Telefon 02821/85 633

Die Geschäftsstelle arbeitet ausschließlich nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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

2.5 Kaufpreissammlung

Einer der Hauptaufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung sowie daraus die Ableitung erforderlicher Daten. Gemäß § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlenungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüssen. Der Gutachterausschuß ist die einzige gesetzliche Sammelstelle für derartige Grundstücksgeschäfte.

Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt 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 sonstige 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 zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

3. Angaben zum Kreis Kleve

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung 40 km

8 Städte

8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf
mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis
im Regierungsbezirk Düsseldorf

Gesamtfläche 1.230 qkm

Davon sind ca.

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

Stand: 30.06.1992				
Stadt / Gemeinde	Fläche	%	Wohnbevölkerung	%
Bedburg - Hau	61,29	4,98	12 437	4,48
Emmerich	80,09	6,50	28 944	10,43
Geldern	96,87	7,86	30 182	10,84
Goch	115,27	9,36	30 343	10,92
Issum	54,51	4,43	11 316	4,08
Kalkar	88,23	7,17	11 718	4,22
Kerken	57,99	4,71	11 731	4,22
Kevelaer	180,52	14,66	24 418	8,79
Kleve	87,72	7,14	46 859	16,88
Kranenburg	76,95	6,25	8 292	2,95
Rees	109,64	8,90	19 333	6,96
Rheurdt	30,01	2,44	5 772	2,08
Straelen	73,98	6,01	13 512	4,87
Uedem	60,95	4,95	7 083	2,55
Wachtendonk	47,78	3,89	6 892	2,45
Weeze	78,50	6,45	9 084	3,27
Kreis Kleve	1.231,30	100,00	277 686	100,00

4. Grundstücksmarkt und Preisentwicklung

Allgemeines:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte gliedert den Grundstücksmarkt im Kreise Kleve in fünf Teilbereiche:

- 4.1 Gesamtmarkt
- 4.2 bebauter Grundstücksmarkt
- 4.3 Baulandmarkt
- 4.4 Wohnungseigentumsmarkt
- 4.5 Land- u. forstwirtschaftlicher Grundstücksmarkt.

Ausgewertet wurden nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen, Schenkungen, Bruchteilsübertragungen (z. B. Straßenlandverkäufe oder dergleichen).

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

Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve resultiert noch aus der Zeit vor der kommunalen Neugliederung -Kreisform-, wo Geldern, Kleve und Teile von Wesel (Emmerich, Rees) eigenständige, politische Gebilde waren. Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Nord-/Südgefälle gezeigt, sodaß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die neuen rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich.

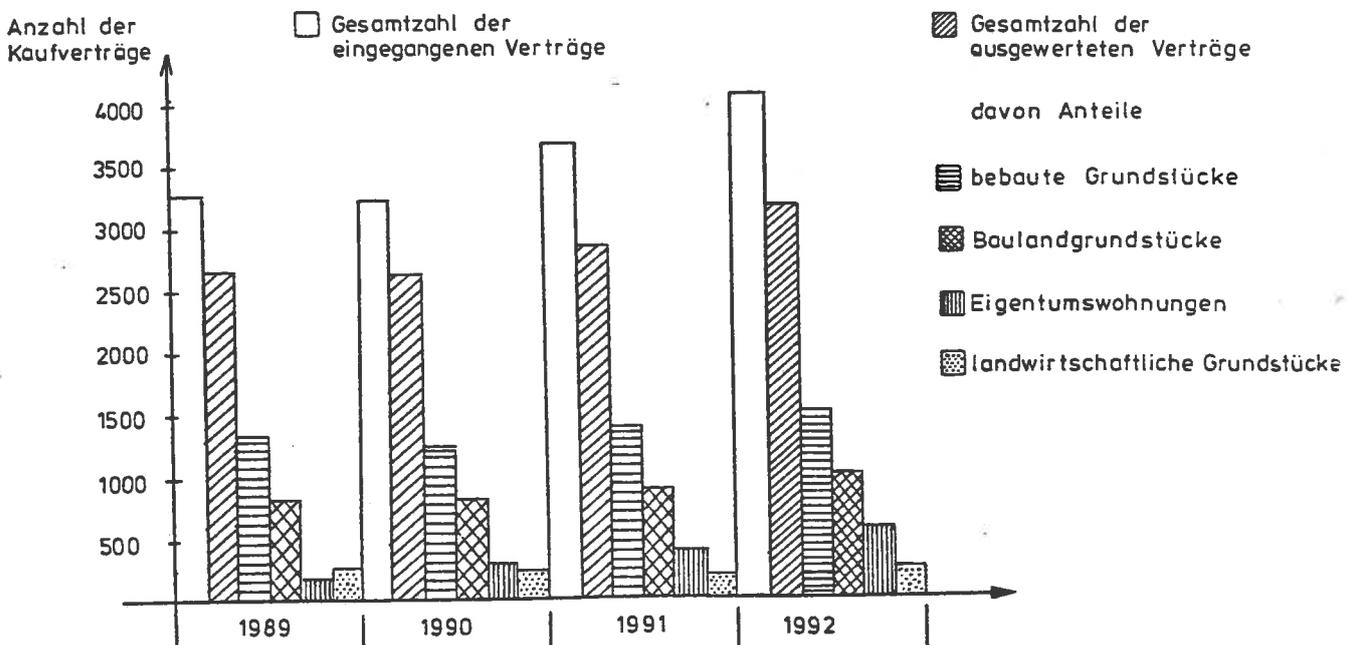
4.1 Gesamtmarkt

	(1992)	%	(1991)	(1990)	(1989)
Gesamtzahl der Kaufverträge	4033	+ 10	3670	3236	3269
davon wurden ausgewertet	3303*	+ 15	2882*	2626*	2677*
bebaute Grundstücke	1491	45	49 %	47 %	52 %
Bauland (Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbauflächen)	977	30	30 %	32 %	31 %
Wohnungseigentum	595	18	14 %	11 %	7 %
Landwirtschaft (Agrarland, Wald, Abgrabung, Gartenbauflächen)	240	7	7 %	10 %	10 %
Umsatz (Mill. DM)	708,1	+ 24	572	505	498
bebaute Grundstücke	469,5	66	70 %	68 %	72 %
Bauland	95,6	13	13 %	15 %	14 %
Wohnungseigentum	117,1	17	12 %	9 %	6 %
Landwirtschaft	25,9	4	5 %	9 %	8 %

*Ausgewertet wurden nur Kaufverträge über ganze wirtschaftliche Einheiten.

Im Jahre 1990 hatte der Gesamtumsatz erstmalig die halbe Milliardengrenze überschritten. Einen deutlichen weiteren Zuwachs in Höhe von 13 % ergab das Auswertergebnis für das Jahr 1991. Weitere 24 % Zuwachs für das Jahr 1992. Der Wohnungseigentumsmarkt ist der einzige Marktbereich mit kontinuierlich ansteigenden Zahlen. Die Landwirtschaft nimmt nur einen geringen Anteil am gesamten Immobilienmarkt ein.

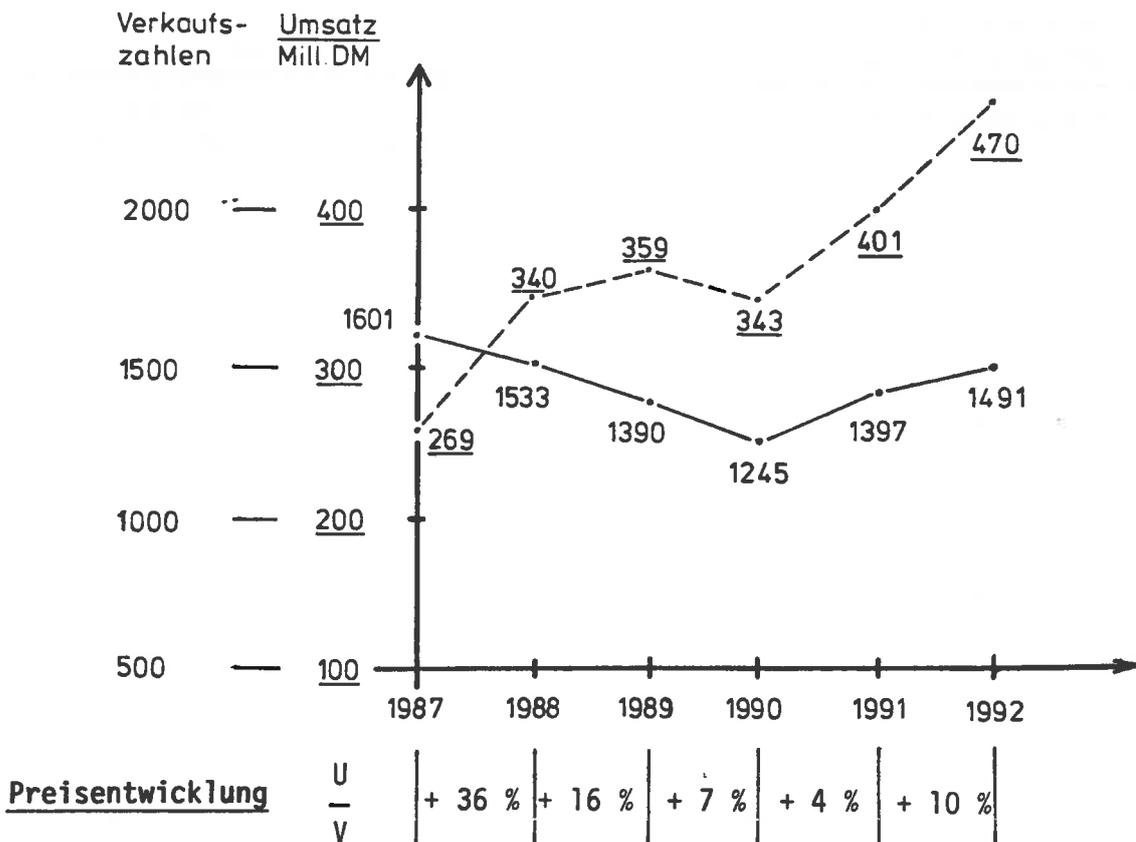
Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1989)



4.2 bebauter Grundstücksmarkt

Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr + 10 %

- der bebaute Grundstücksmarkt nimmt mit 45 % der Verkaufsfälle und 66 % des Umsatzes mit Abstand den ersten Platz am Gesamtmarkt ein.
- im Vergleich zum Vorjahr sind deutliche Steigerungen sowohl bei den Verkaufszahlen (+ 7 %) wie auch beim Umsatz (+ 16%) festzustellen.
- der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 315.000,-- DM; was eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von 10 % entspricht.
- erwähnenswert ist sicherlich die Beobachtung, daß sich die Preissteigerungsrate von 1987 an bis 31.12.1991 jedes Jahr ungefähr halbiert hat. Das Jahr 1992 brachte wieder eine Wende mit deutlich ansteigender Tendenz. Auch der Ring Deutsche Makler (RDM) spricht von einem guten Geschäftsjahr was die bebauten Immobilien betrifft.



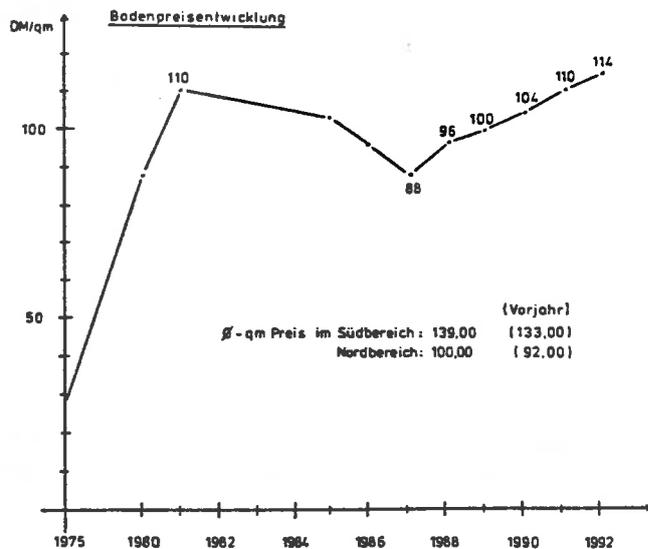
4.3 Baulandmarkt

4.3.1 Entwicklung der Wohnbaulandwerte

- der Teilmarkt "Bauland" liegt mit 30 % der Verkaufsfälle an zweiter Stelle und mit 13 % des Umsatzes nur noch an dritter Stelle des Gesamtmarktes,
- die Anzahl der Verkaufsfälle ist bei den Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorjahr um 21 % gestiegen, der Umsatz sogar um 47 % gestiegen (Tabelle).
- Trotz steigender Umsatzzahlen und gleichbleibender Prozentanteile am Gesamtmarkt wurde dieser Markt vom Wohnungseigentumsmarkt im Verkaufsumsatz mittlerweile überholt.

	1989	1990	1991	90/91	1992	91/92
Verkaufsfälle	N 331	352	382		519	
	S 388	364	363	+ 4 %	380	+ 21 %
	insg. 719	716	745		899	
Fläche (ha)	N 32,8000	41,6000	30,8681		49,9776	
	S 24,9600	25,7000	22,8689	- 20 %	26,0904	+ 42 %
	insg. 57,7600	67,3000	53,3770		76,0680	
Umsatz (DM)	N 31.333.000	33.141.000	28.440.762		50.195.379	
	S 26.688.000	29.557.000	30.361.943	- 6 %	36.323.170	+ 47 %
	insg. 57.601.000	62.698.000	58.802.705		86.517.549	
q m ² -Preis	100,--	104,--	110,--	+ 6 %	114,--	+ 4 %

- der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 114,-- DM.
Dieses ist der absolut höchste Stand seit der Kommunalen Neuordnung 1975.



Nachfolgende Tabellen zeigen die Anzahl der einzelnen Baulandverkäufe in den jeweiligen Gemeinden innerhalb der letzten 7 Jahre. Zunächst die 8 Städte bzw. Gemeinden des Nordbereiches und dann die des Südbereiches.

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	
Bedburg-Hau		45	23	33	21	20	18	18	
	Hau	18	12	8	16	6	8	4	
	Huisberden	-	-	-	-	-	2	-	
	Schneppenbaum Till-Moyland	25 2	11 -	19 16	4 1	12 2	8 -	14 -	
Emmerich		50	42	52	44	46	46	87	
	Borghees	1	-	-	1	-	2	-	
	Dornick	-	1	2	-	-	1	-	
	Elten	6	12	13	13	9	5	10	
	Emmerich	23	14	23	15	18	17	38	
	Hüthum	11	8	11	14	13	12	18	
	Klein-Netterden	7	-	-	-	-	-	-	
	Praest Vrasselt	1 1	5 2	1 2	- 1	- 3	3 2	7 2	11 10
Goch		35	26	31	36	53	60	80	
	Asperden	7	2	7	3	4	5	5	
	Goch	19	15	17	13	24	37	43	
	Hassum	-	1	-	3	1	4	4	
	Hülm	-	-	-	-	-	1	-	
	Hommersum	-	-	-	-	-	-	1	
	Kessel	3	4	1	4	4	2	-	
	Nergena	4	1	1	4	4	2	4	
	Nierswalde Pfalzdorf	- 2	- 3	- 5	3 6	1 15	1 8	1 22	1 22
Kalkar		13	20	21	29	38	48	63	
	Altkalkar	-	4	1	4	17	27	25	
	Appeldorn	1	7	4	7	5	4	12	
	Grieth	2	4	1	4	1	4	6	
	Hönnepel	4	1	4	3	1	-	1	
	Kalkar	2	2	4	3	2	1	4	
	Niedermörmter	2	-	1	2	2	3	5	
	Wissel	2	2	6	6	9	9	10	
Kleve		82	71	77	92	93	86	111	
	Bimmen	-	1	-	1	-	-	-	
	Donsbrüggen	2	3	2	3	2	1	2	
	Düffelward	-	2	-	1	-	-	-	
	Griethausen	6	1	2	5	7	6	1	
	Keeken	-	-	1	-	-	-	1	
	Kellen	14	15	17	16	5	9	17	
	Kleve	18	12	22	35	32	22	61	
	Materborn	33	27	21	22	31	23	13	
	Reichswalde	5	4	6	4	4	9	9	
	Rindern	4	6	5	5	11	16	6	
	Schenkenschanz	-	-	-	-	-	1	-	
Warbeyen Wardhausen	- -	- -	1 -	- -	- 1	- -	- 1	- 1	

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	
Kranenburg		17	24	24	43	30	38	49	
	Frasselt	-	1	1	1	-	1	-	
	Kranenburg	10	9	6	17	18	21	32	
	Mehr	-	-	-	-	-	-	2	
	Niel	-	-	-	-	-	-	-	
	Nütterden	7	14	17	25	12	14	14	
	Wylter Zyfflich	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 1	- 1
Rees		30	22	36	43	40	51	68	
	Bienen	1	1	3	2	1	3	5	
	Esserden	1	1	1	-	3	2	4	
	Haffen-Mehr	5	3	3	12	5	9	8	
	Haldern	6	2	9	12	13	4	9	
	Millingen	5	1	4	5	9	13	17	
	Rees	12	14	16	12	9	20	25	
Uedem		9	4	12	23	32	35	43	
	Keppeln	2	-	2	1	-	2	5	
	Uedem	7	4	10	22	32	33	38	
Summe	Nordbereich	281	232	286	331	352	382	519	

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	
Geldern		55	66	123	122	97	119	117	
	Geldern	20	31	67	48	52	53	61	
	Kapellen	3	3	6	7	2	5	10	
	Pont	3	2	3	5	1	-	3	
	Veert	12	15	21	32	14	22	20	
	Vernum	8	3	9	5	5	22	7	
	Walbeck	9	12	17	25	23	17	16	
Issum		27	8	19	20	39	30	32	
	Issum Sevelen	21 6	3 5	15 4	14 6	33 6	21 9	22 10	
Kerken		33	18	25	71	42	29	35	
	Aldekerk	2	2	-	27	9	2	7	
	Eyll	11	5	-	27	9	2	1	
	Nieukerk	12	10	10	29	16	21	16	
	Stenden	8	1	6	4	10	2	11	
Kevelaar		48	46	96	108	106	95	95	
	Klein-Kevelaar	1	-	8	2	-	2	3	
	Kevelaar	30	33	65	74	69	51	66	
	Kervendonk/-heim	2	-	1	-	-	11	6	
	Twisteden	7	2	4	8	8	5	8	
	Wetten	1	1	5	3	6	6	1	
	Winnekendonk	7	10	13	21	13	20	11	
Rheurdt		6	8	8	10	7	5	14	
	Rheurdt Schaephuysen	6 -	7 1	7 1	8 2	4 3	- 5	5 9	
Straelen		32	26	28	25	41	39	48	
	Herongen Straelen	1 31	8 18	9 19	9 16	6 35	4 35	7 41	
Wachtendonk		11	14	17	20	23	30	22	
	Wachtendonk Wankum	6 5	4 10	10 7	12 8	9 14	5 25	13 9	
Weeze		6	8	4	12	9	16	17	
	Weeze Wemb	6 -	8 -	4 -	12 -	9 -	16 -	10 7	
Summe	Südbereich	218	194	320	388	364	363	380	
Summe	Kreis Kleve	499	426	606	719	716	745	899	

Übersicht über die Wohnbaulandverkäufe aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Verkaufszahlen, Umsatz, Flächen

Wohnbauland 1992

Gemeinde	*	Umsatz DM	Fläche ha	U / F
Bedburg - Hau	18	1.756.665,-	1,7764	99,-
Emmerich	87	13.243.199,-	10,7715	123,-
Goch	80	7.352.465,-	7,4032	99,-
Kalkar	63	3.634.116,-	5,1141	71,-
Kleve	111	15.257.872,-	12,3876	123,-
Kranenburg	49	1.964.025,-	3,4290	57,-
Rees	68	4.412.560,-	5,7271	77,-
Uedem	43	2.574.477,-	3,3684	76,-
Summe NORD	519	50.195.379,-	49,9776	100,-
Vergleich 1991	382	28.440.762,-	30,8681	92,-
Geldern	117	11.645.383,-	8,4766	137,-
Issum	32	4.903.040,-	2,8642	171,-
Kerken	35	2.944.589,-	1,9513	151,-
Kevelaer	95	5.976.348,-	4,9139	122,-
Rheurdt	14	2.059.301,-	1,0072	204,-
Straelen	48	4.849.044,-	3,3179	146,-
Wachtendonk	22	3.172.169,-	2,3734	134,-
Weeze	17	796.896,-	1,2679	63,-
Summe Süd	380	36.322.170,-	26,0904	139,-
Vergleich 1991	363	30.361.943,-	22,8689	133,-
Kreis Kleve	899	86.517.549,-	76,0680	114,-
Vergleich 1991	745	58.802.705,-	53,3770	109,-

- die fünf höchsten Baulandverkaufszahlen hatten Geldern (117), Kleve (111), Kevelaer (95), Emmerich (87) und Goch (80) aufzuweisen. 5 Gemeinden zusammen decken bereits über 50 % des gesamten Teilmarktes ab. Das starke Nord-/Südgefälle im m^2 Preis resultiert insbesondere aus den vielen kleinen Ortschaften der nördlichen 8 Gemeinden. Hinzu kommt der Einfluß der Erschließungswertkomponente, der teilweise in den Kaufpreisen enthalten und teilweise eben nicht enthalten ist. Um hier einen echten Vergleich anstellen zu können, wurde in den nachfolgenden Tabellen der bereinigte erschließungsbeitragsfreie durchschnittliche Quadratmeterpreis für die jeweiligen Stadtgebietslagen ermittelt unter Berücksichtigung der subventionierten kommunalen Grundstücksverkäufe.

* Anzahl der Verträge

U/F= X = Arithmetisches Mittel

. . .

Übersicht der Wohnbaulandverkäufe innerhalb der Ortszentren bzw. Stadtgebiete
Südgemeinden

	*	Umsatz DM	Fläche ha	U/F	**	Fläche	EB KAB Ø	Summe EB+KAB	EB frei Ø - Preis	***	ohne*** DM/qm
Geldern	61	6.190.814,-	3,7348	166,-	25 25	1,7102 1,7102	40,- 9,50	846.540,-	188,-	0	188,-
Issum	22	2.568.223,-	1,5269	168,-	2 2	0,1231 0,1231	20,- 9,-	35699,-	171,-	0	171,-
Kerken	23	2.038.613,-	1,3252	154,-	14 14	0,8594 0,8564	35,- 11,60	240212,-	172,-	0	172,-
Kevelaer	60	4.035.008,-	3,1028	130,-	51 51	2,4069 2,7157	40,- 10,-	1.234.330,-	170,-	29	160,-
Rheurdt	13	1.939.301,-	0,8572	226,-	4 4	0,2224 0,2224	40,-	115314,-	240,-	0	240,-
Straelen	34	3.539.209,-	2,0340	174,-	23 23	1,5684 1,5584	50,- 9,90	939.472,-	220,-	23	250,-
Wachtendonk	11	2.027.110,-	1,4404	141,-	6 4 4	0,4857 0,9080 0,9080	20,- 35,- 10,65	511.642,-	176,-	0	176,-
Weeze	10	490.171,-	0,5796	85,-	6 6	0,4457 0,4457	20,-	111.425,-	104,-	4	115,-

Übersicht der Wohnbaulandverkäufe innerhalb der Ortszentren bzw. Stadtgebiete
Nordgemeinden

	*	Umsatz DM	Fläche ha	U/F	**	Fläche	EB KAB Ø	Summe EB+KAB	EB frei Ø - Preis	***	ohne*** DM/qm
Bedburg - Hau	18	1.756.665,-	1,7764	99,-	6 6	0,5181 0,5181	20,- 5,-	129.525,-	106,-	0	106,-
Emmerich	35	5.270.178,-	5,1485	102,-	6 3	0,3374 0,1685	28,- 7,-	106.267,-	104,-	6	111,-
Goch	43	4.644.100,-	3,5900	129,-	6 12	0,8154 1,4043	25,- 8,-	316.194,-	138,-	6	144,-
Kalkar	27	1.240.675,-	1,7454	71,-	22 22	1,4285 1,4285	22,- 5,-	385.695,-	93,-	12	97,-
Kleve	60	5.894.445,-	4,9983	118,-	36 44	3,0665 3,4072	25,- 8,-	1.039.201,-	139,-	23	162,-
Kranenburg	32	796.285,-	1,8295	44,-	27 27	1,6342 1,6342	20,- 13,-	539.062,-	73,-	25	79,-
Rees	25	1.986.556,-	2,2117	90,-	20 20	1,9295 1,9295	22,50 7,20	573.062	116,-	3	120,-
Uedem	38	2.368.937,-	3,0564	77,50	14 6	1,0681 0,5028	20,- 8,-	253.844,-	86,-	11	91,-

* Anzahl der Verträge

** Anzahl der Verkäufe ohne gezahlten Erschließungsbeitrag bzw. Kanalanschlußbeitrag

*** Anzahl der Verträge mit subventionierten Preisen durch die Öffentliche Hand

EB = Erschließungsbeitrag KAB = Kanalanschlußbeitrag

Übersicht über die Gewerbebaulandverkäufe aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Anzahl der Verträge, Umsatz, Flächen

Gewerbebauland 1992

Gemeinde	*	Umsatz DM	Fläche ha	U / F
Bedburg - Hau	1	56.272,--	0,3517	16,--
Emmerich	8	1.732.220,--	5,0617	34,--
Goch	6	533.620,--	2,9391	18,--
Kalkar	4	396.040,--	1,8802	21,--
Kleve	2	282.080,--	0,6560	43,--
Kranenburg	4	211.825,--	0,8473	25,--
Rees	6	388.521,--	1,3314	29,--
Uedem	1	108.725,--	0,4349	25,--
Summe NORD	32	3.709.303,--	13,5023	27,50
Vergleich 1991	62	8.734.870,--	35,2675	25,--
Geldern	6	707.560,--	2,4347	29,--
Issum	2	220.060,--	0,5639	39,--
Kerken	-	-,--	-,-----	-,--
Kevelaer	19	2.643.592,--	8,5770	31,--
Rheurdt	-	-,--	-,-----	-,--
Straelen	3	450.516,--	1,3652	33,--
Wachtendonk	3	285.645,--	1,1215	25,50
Weeze	1	97.368,--	0,4057	24,--
Summe Süd	34	4.404.741,--	14,4680	30,50
Vergleich 1991	42	4.387.743,--	15,5147	28,--
Kreis Kleve	66	8.114.044,--	27,9703	29,00
Vergleich 1991	104	13.122.613,--	50,7822	26,--

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei

29,00 DM/qm

Das entspricht einer Preissteigerung von 12 %

Grundsätzlich muß darauf hingewiesen werden, daß

dieser Markt ausschließlich von den Städten und Ge

meinden beherrscht wird. Allgemein ist auch bekannt

daß es sich dabei um stark subventionierte Preise

handelt. Steigende Herstellungskosten der Erschließ

ungsanlagen und geringere Landeszuwendungen

werden aber in absehbarer Zeit dazu führen, daß die

Kommunen einen höheren Teil der Erschließungskosten

künftig auf den Kaufpreis umlegen. Der Trend ist jetzt

schon ablesbar. Die ermittelten Quadratmeterpreise

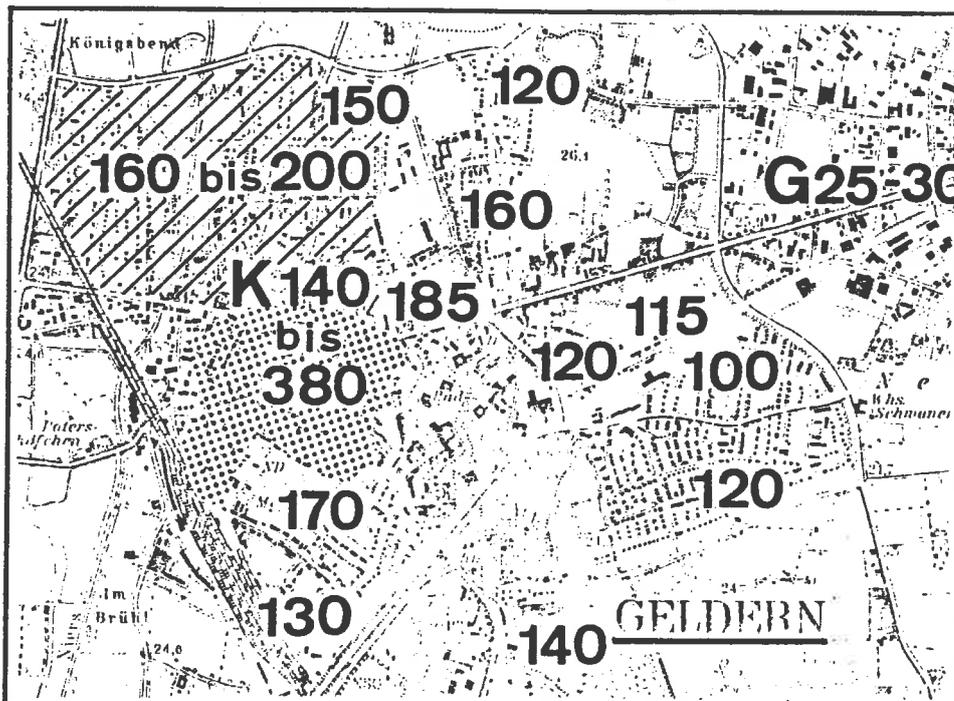
sind erschließungsbeitragsfreie Durchschnittswerte

* Anzahl der Verträge

U/F = x = Arithmetisches Mittel

Ausschnitt aus der Richtwertkarte

- Stand - 31.12.1991 -



Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Bodenwerte in DM je m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 20,- bis 50,- DM/m² betragen – sind nicht enthalten.

Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben

Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung – Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück bis max. 600 m²; Grundstückstiefe um 30 m.

mit »G«

Gewerbliche Baufläche (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.

mit »S«

Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete).

mit »K«

durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen).

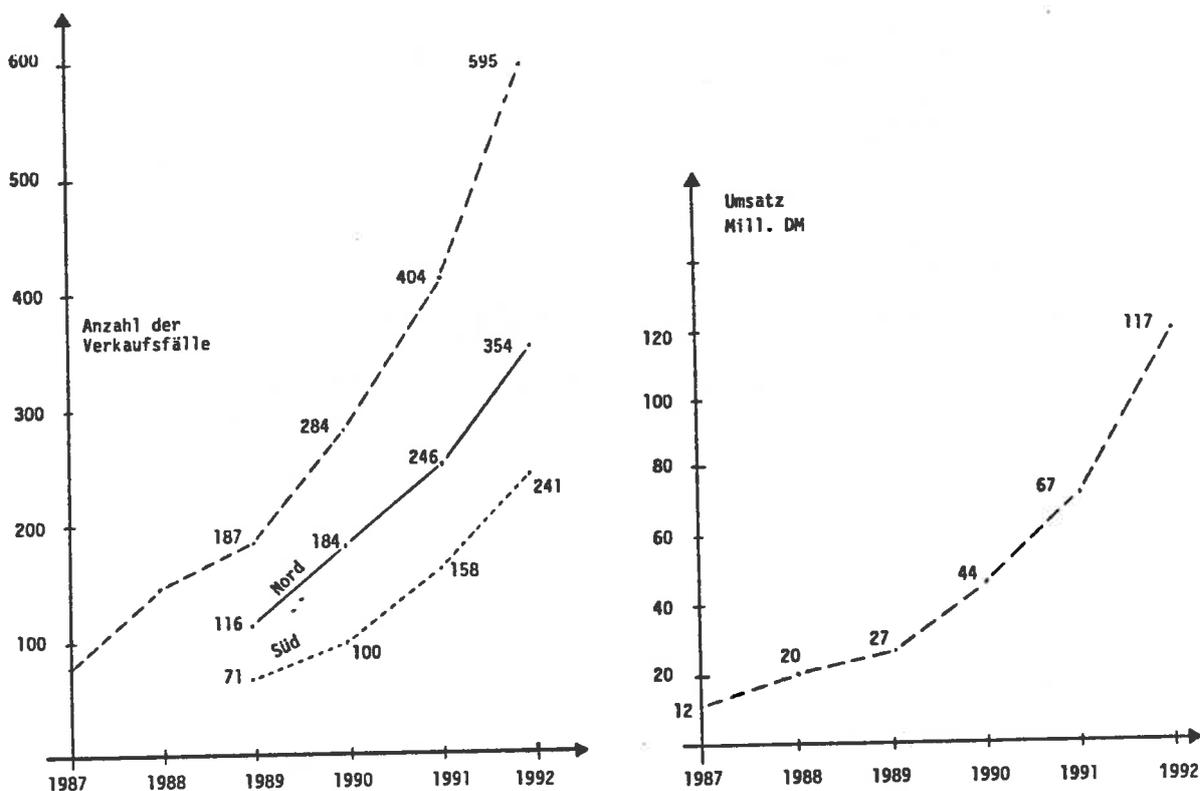
Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenschaffenheit und Grundstücksgestaltung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

4.4 Eigentumswohnungsmarkt

Dieser Teilmarkt hat in den letzten 5 Jahren die größten Zuwachszahlen zu verbuchen. Steigerungsraten von über 100 % allein in den vergangenen zwei Jahren geben der Aussage recht:

"Eigentumswohnungen sind die Renner der 90er Jahre."

Insbesondere das unzureichende Baulandangebot, die gestiegenen Baukosten und die drastisch ansteigenden Wohnungsmieten tragen zu dieser Marktbelebung bei. Auch als Kapitalanlage hat dieser Markt einen besonderen Stellenwert erhalten. Die Verkaufszahlen sind gegenüber dem Vorjahr um 47 % und der Umsatz sogar um 75 % gestiegen.



Der durchschnittliche Quadratmeterpreis pro Wohnung beträgt 2.219,-- DM , ohne Rücksicht auf das Baujahr der Wohnungseigentumsanlage, ohne Differenzierung der Anzahl von Wohnungseinheiten innerhalb einer Anlage und ohne Berücksichtigung der Wohnungsgrößen. Im Jahre 1991 lag dieser Wert noch bei 1.940,-- DM/m². Im Jahre 1990 nur bei 1.715,-- DM/m². Das entspricht einem Preisanstieg pro m² von annähernd 30 % in den beiden letzten Jahren.

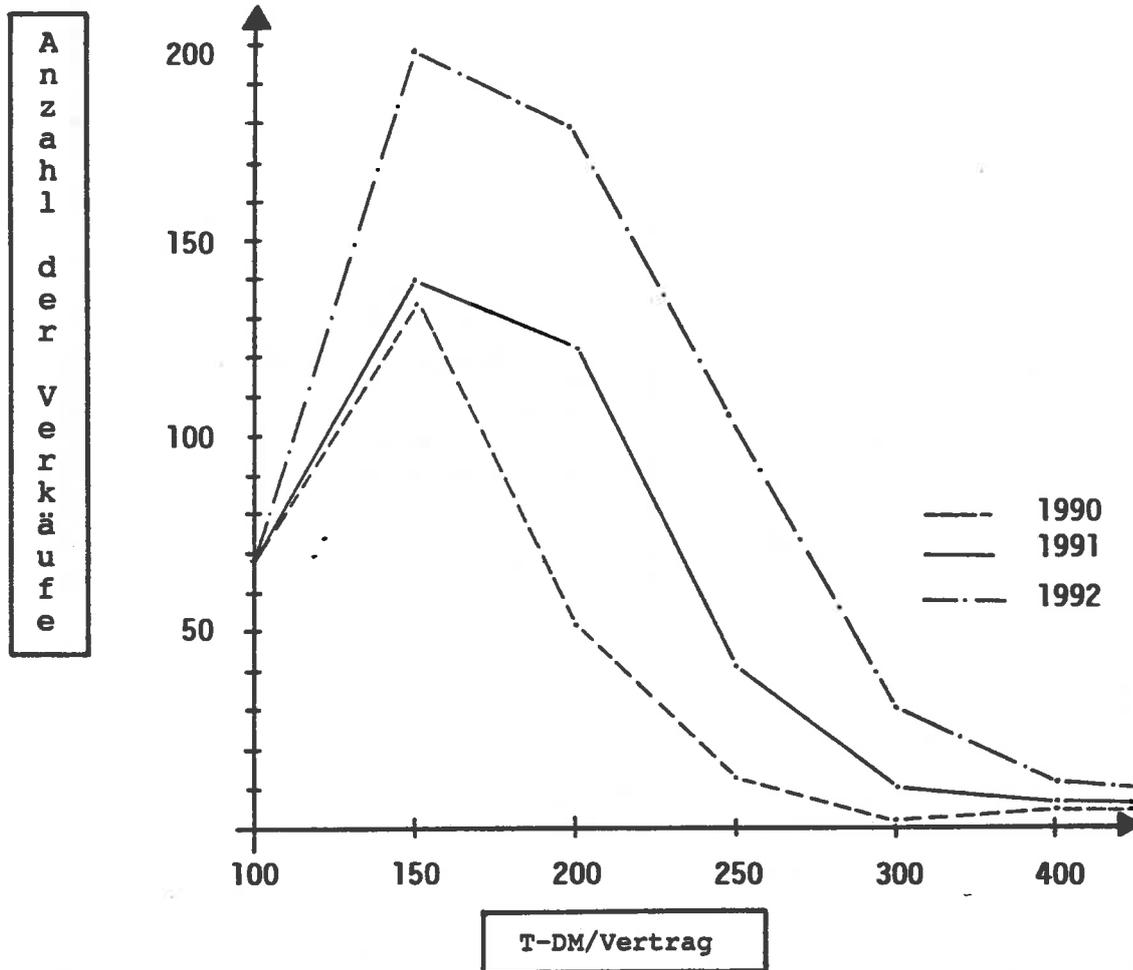
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen in TDM

Tabellarische Darstellung

Jahr	bis 100	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	bis 700	bis 800	bis 900	über 1000
1992	68	197	180	104	29	11	8	1	/	/	2	5
1990	69	134	52	13	1	5	5	2	1	1	1	/
1991	69	140	122	40	10	6	4	4	/	1	/	2

Bei den höheren Werten (ab. 250.000,-- DM) handelt es sich in aller Regel um komplette Wohnungseigentumsanlagen oder mehreren Wohnungsverkäufen aus einer Anlage.

Graphische Darstellung



Die vorstehenden Darstellungen zeigen deutlich die Verschiebungen zu den höheren Preiskategorien.

Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung beträgt nunmehr im Kreis Kleve rd. 153.900,-- DM; daß entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 11 % (1991 = 138.500,-- DM). Mit diesem Auswertergebnis liegt der Kreis Kleve im Trend des überregionalen Eigentumswohnungsmarktes. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 76 m².

Wohnungseigentumsmarkt

Umsatz, Vertragszahlen, Anzahl der veräußerten Wohnungseinheiten
im Vergleich 1991/1992

	1991		1992		Vergleich der Vertrags- zahlen 1991/92
	Anzahl der Verträge	Umsatz DM	Anzahl der Verträge	Umsatz 1990 DM	
Bedburg-Hau	5	1.010.000,--	6	931.000,--	+ 1
Emmerich	44 (50)	7.332.177,--	66 (72)	12.597.608,--	+ 22
Goch	46 (50)	7.570.194,--	58 (62)	9.329.895,--	+ 12
Kalkar	3	550.000,--	2 (3)	363.500,--	- 1
Kleve	94 (101)	13.993.254,--	175 (296)	39.723.092,--	+ 81
Kranenburg	22	3.455.041,--	8	1.022.498,--	- 14
Rees	31	4.083.488,--	28	4.004.449,--	- 3
Uedem	1	495.000,--	11	1.200.376,--	+ 10
Summe Nord	246 (280)	38.489.154,-- Ø 137.461,--	354 (486)	69.172.418,-- Ø 142.330,--	+ 108
Geldern	37	5.274.187,--	39 (47)	6.797.600,--	+ 2
Issum	17	2.003.650,--	34 (38)	7.147.695,--	+ 17
Kerken	33	5.186.112,--	19 (20)	3.194.700,--	- 14
Kevelaer	23 (60)	7.002.191,--	109 (125)	23.222.542,--	+ 86
Rheurdt	7	913.000,--	3	571.500,--	- 4
Straelen	25	5.113.700,--	24 (27)	4.810.454,--	- 1
Wachtendonk	8	1.439.286,--	4 (5)	874.564,--	- 4
Weeze	8	1.662.400,--	9 (10)	1.291.800,--	+ 1
Summe Süd	158 (205)	28.594.526,-- Ø 139.485,--	241 (275)	47.910.855,-- Ø 174.221,--	+ 83
Summe Kreis Kleve	404	67.083.680,--	595	117.083.273,--	+ 191
(-) Anzahl der ver- äußerten Wohnungs- einheiten	(485)	Ø -Wert 138.317,--	(761)	Ø -Wert 153.900,-- DM/m ²	

Wie bereits in 1990 und 1991 haben die Städte Kleve, Kevelaer, Goch und Emmerich die höchsten Vertragsabschlußzahlen veräußerter Wohnungseinheiten aufzuweisen.

. . .

Die Auswertung von 213 veräußerten Eigentumswohnungen (ETW) ab Baujahr 1992 hat einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 2.569,-- DM ergeben. Auffallend war dabei insbesondere das Nord-Südgefälle im Preisniveau.

Aus 87 Werten ergab der Durchschnittswert für den Nordbereich 2.416,-- DM/m².

Aus 126 Werten ergab der Durchschnittswert für den Südbereich 2.674,-- DM/m².

Das entspricht einer Differenz von ca. 11 % zugunsten des Südbereiches.

Deutlich öfter gehen die Preise für ETW des Baujahres 1992 bereits an die 3.000,-- DM Grenze heran. Einzelne Vertragsabschlüsse haben sogar schon die Grenze von 3.000,-- DM/m² überschritten (insbesondere in Issum, Kevelaer, Straelen und Emmerich).

Das Auswertergebnis läßt folgende allgemeine Aussage zu:

- der Quadratmeterpreis wird vorrangig vom Baujahr und Standard der Eigentumswohnung beeinflusst und weniger von der Wohnungsgröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes, wobei die großen Wohnblöcke hiervon ausgenommen sind.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau innerhalb der jeweiligen Gemeinden aufgeschlüsselt nach Baujahrgruppen und Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, wobei der Jahrgang 1992 aus der Baujahrgruppe 1986 - 1992 nochmals für sich herausgelöst wurde.

Wohnungseigentumsmarkt 1992

Gemeinde	vor 1960		1961 - 1969		1970 - 1975		1976 - 1985		1986 - 1992		1992/1993		
	A	X DM/m ²	A	X DM/m ²	A	X DM/m ²	A	X DM/m ²	A	X DM/m ²	A	X DM/m ²	
Bedburg-Bau	-	-	-	-	1	1.165,--	2	2.186,--	-	-	-	-	
Emmerich	2	1.165,--	4	1.434,--	11	1.354,--	6	1.791,--	8	2.518,⊖	6	2.656,--	
Geldern	1	1.644,--	1	1.587,--	3	1.643,--	3	2.127,--	27	2.445,--	18	2.501,--	
Goch	-	-	1	1.382,--	11	1.861,--	11	1.878,--	7	2.212,--	7	2.212,--	
Issum	-	-	2	1.447,--	1	1.836,--	4	1.964,--	12	2.346,--	11	2.341,⊕	
Kalkar	1	1.207,--	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kerken	-	-	1	1.707,--	2	1.978,--	120,--	-	7	2.695,--	105,--	6	2.720,--
Kewelaer	-	-	30	1.543,--	1	1.687,--	8	2.150,--	43	2.427,--	40	2.419,⊖	
Kleve	8	1.440,--	12	1.793,--	7	1.648,⊖	13	1.961,--	73	2.387,--	70	2.397,--	
Kranenburg	-	-	-	-	1	1.450,--	2	1.956,--	206,--	-	-	-	
Rees	1	1.369,--	-	-	2	1.969,--	161,--	-	9	2.373,--	164,--	2	2.274,--
Rheurdt	-	-	-	-	-	-	-	-	1	2.542,--	-	-	
Straelen	1	1.248,--	-	-	-	-	5	1.964,--	11	2.902,--	261,--	10	2.942,--
Uedem	-	-	-	-	-	-	9	2.131,--	40,--	-	-	-	
Wachtendonk	-	-	-	-	1	1.589,--	-	-	-	-	-	-	
Weeze	-	-	-	-	7	1.748,--	242,--	-	-	-	-	-	
bis 6 WE	13	1.380,--	40	1.539,--	21	1.647,--	232,--	229,--	123	2.456,--	260,--	107	2.467,--
bis 12 WE	1	1.369,--	9	1.759,--	4	1.956,--	42,--	178,--	54	2.345,--	174,--	44	2.354,--
über 12 WE	-	-	2	1.860,--	23	1.633,--	348,--	127,--	21	2.591,--	169,--	18	2.565,--
ohne Berücksichtigung der WE	14	1.380,--	51	1.590,--	48	1.666,--	295,--	219,--	198	2.440,--	241,--	169	2.447,--
1/6 Kappung der Ober- u. Unterte	10	1.403,--	35	1.568,--	32	1.694,--	189,--	136,--	126	2.427,--	106,--	-	-
Vergleich 1991	6	1.245,--	11	1.325,--	19	1.606,--	178,--	146,--	37	2.411,--	234,--	-	-
Vergleich 1990	6	1.320,--	25	1.300,--	22	1.296,--	-	24	1.850,--	38	2.208,--	-	-
								241	2.571,--	346,--			mit Auswertung ⊕ - ⊖

⊕ = Arithmetischer Mittelwert
 ⊖ = Standardabweichung
 * = Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle ohne Berücksichtigung der WE im Objekt
 ⊕ = ohne die Objekte an der Rheinpromenade
 ⊖ = ohne Objekt Ecke Rosenstr./Gelderner Str.
 ⊕ = ohne "Luxemburger Galerie"
 ⊖ = ohne Objekt "Brühlvingstr."

⊕ 2.219,-- + 14 ⊖ 418

⊕ 1.940,-- + 13 ⊖ 115

⊕ 1.715,-- - 105

4.5 Teilmarkt "Landwirtschaft"

Der Teilmarkt "Landwirtschaft", hierzu zählen auch die Wald- und Abgrabungsflächen, nimmt am Gesamtmarkt die letzte Stelle ein, was Umsatz und Verkaufszahlen betrifft (siehe hierzu Tabelle Seite 9). Von Jahr zu Jahr fällt dieser Teilbereich gegenüber den anderen Teilmärkten weiter ab. Dennoch ist die Bedeutung der Marktentwicklung, wenn auch nur für eine relativ kleine Gruppe, nicht uninteressant.

- Gegenüber dem Vorjahr sind die Verkaufszahlen dieses Teilmarktes um + 3 % und die verkauften Flächen um + 9 % gestiegen, während der Geldumsatz mit - 10 % rückläufig war. Dies liegt insbesondere in den geringeren Verkaufspreisen für Abgrabungsflächen gegenüber dem Vorjahr begründet. Insgesamt gesehen ist ein geringer Preisanstieg für die reinen Landwirtschaftsflächen zu verzeichnen, ausschlaggebend für diese Aussage sind insbesondere die Ackerlandpreise.

Vergleich der Jahre 1990/1991/1992 für Acker- Grünland- und Gartenlandflächen

	1990	89/90	1991	90/91	1992	91/92
Verkaufs- N	128	- 18 %	104	- 19 %	113	+ 9 %
fälle S	+ 104	+ 14 %	+ 83	- 20 %	+ 80	- 4 %
insg.	232	- 6 %	187	- 19 %	193	+ 3 %
Fläche N	369,17	- 21 %	241,42	- 35 %	270,83	+ 12 %
(ha) S	+164,15	- 2 %	+220,26	+ 34 %	+ 213,11	- 3 %
insg.	533,52	- 16 %	461,68	- 14 %	483,94	+ 5 %
Umsatz N	17.053.714,--	- 6 %	12.914.824,--	- 26 %	11.661.461,--	- 10 %
(DM) S	+ 8.475.174,--	+ 25 %	+ 9.141.622,--	+ 8 %	+ 8.357.643,--	- 9 %
insg.	25.528.888,--	+ 2 %	22.056.446,--	- 14 %	20.019.104,--	- 9 %
€/m ² - Preis	4,76	+ 34 %	4,78	± 0	4,14	- 13 %

Gegenüber dem Vorjahr sind einige wichtige Veränderungen festzustellen:

- die Ackerlandpreise zeigen wieder ein Nord-/Südgefälle zugunsten des Südbereiches
- das Preisniveau rückt noch weiter zusammen. Allein über 70 % der Ackerlandverkäufe liegt zwischen 3,50 und 6,00 DM/m²; der Mittelwert aller Ackerlandpreise beträgt 4,70 DM/m²
- die absoluten Niedrigpreise sind weg, wozu sicherlich auch die Flächenankäufe für den Naturschutz mit zu beigetragen haben.
- beim Grünland stagnieren weitestgehend die Preise, wobei nach wie vor der Faktor Milchkontingent eine undurchsichtige Variable darstellt. (siehe hierzu auch Nr. 4.5.1)

Diese Kernaussagen haben letztlich dazugeführt, vor allem die Oberen Ackerlandrahmenwerte um 0,25 DM/m² anzuheben.

Eine deutliche Preissteigerung ist bei den Gartenbauflächen festzustellen. Werte unter 6,50 DM/m² fallen nicht mehr an. Der Durchschnittswert liegt bei 9,25 DM/m² (1991 = 8,05 DM/m²).

Richtwerte: Stand 31.12.1992

	mindere	bessere Bodenqualität
Ackerland	2,75 bis 4,50	4,25 bis 6,25
Grünland	2,00 bis 3,50	3,00 bis 4,50
Gartenbau	je nach Eignung	6,50 bis 11,00

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

Die Richtwerte sind Bodenwerte in DM je m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Verkehrslage (Hof- oder Ortsnähe), Form, Größe, Erschließung, Oberflächengestalt, Milchkontingente, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung) - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften und besserer Bodenqualität wird der höchste angegebene Richtwert noch überschritten. Das gilt insbesondere für Ackerland im Südbereich und für Grünland im Nordbereich.

Forst- und Landwirtschaftsflächen aufgeschlüsselt nach Art der Nutzung 1992

	Fläche ha	%	Umsatz DM	%	Ø m ² -Preise U/F	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM/m ²
Acker- und Grünlandflächen	470,97	85	18.799.161,--	74	3,99	165	
Gartenbauflächen	12,97	2	1.219.943,--	5	9,40	28	6,00 - 14,14
Waldflächen	27,2	5	268.903,--	1	0,99	16	0,26 - 1,90
Abgrabungsflächen	46,4	8	5.196.440,--	20	11,20	11	9,20 - 17,98
Gesamt	557,54	100	25.484.447,--	100	4,57	220	

Es ist davon auszugehen, daß bei den Waldverkäufen der Aufwuchs im Kaufpreis enthalten ist, da diesbezüglich keine gesonderte Aussage getroffen wurde. Bei den Abgrabungs- bzw. Auskiesungsflächen beinhalten die ermittelten Durchschnittswerte sowohl den Wert für die rein landwirtschaftliche Fläche wie auch die zu entnehmende Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.)

4.5.1 Milchkontingent

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

Aufgrund eines Urteiles des Finanzgerichtes Schleswig-Holstein vom 17.12.1985 stellt die Referenzmenge ein selbständiges immaterielles Wirtschaftsgut dar. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des BMF "Bundesminister für Finanzen" vom 18.12.1986 für den Übergang von Referenzmengen eindeutige Regelungen getroffen:

Veräußerungs- und Erwerbsvorgänge mit Übertragung einer Milchreferenzmenge, welche nach dem 31.12.1986 rechtswirksam abgeschlossen wurden, sollen wie folgt behandelt werden:

a) Der Verkäufer erzielt durch den Verkauf der Referenzmenge einen Veräußerungsgewinn in Höhe des Erlöses.

b) Dem Käufer entstehen Anschaffungskosten für ein entgeltlich erworbenes immaterielles Wirtschaftsgut in Höhe des für die Referenzmenge gezahlten Kaufpreises. Eine Abschreibung auf 10 Jahre wird zugelassen.

Die Veräußerung der Milchreferenzmenge gehört umsatzsteuerlich zu den sonstigen Leistungen i. S. des § 3 Abs. 9 UStG. Weiterhin kann die Referenzmenge nicht der Grunderwerbssteuer unterliegen, da sie eigenständiges Wirtschaftsgut und nicht unselbständiger Grundstücksbestandteil ist.

Nach wie vor bereitet die Auswertung von Grünlandverkäufen dennoch Probleme, da die Praxis anders aussieht als es der Gesetzgeber vorgesehen hat.

In nur 2 von insgesamt 64 Grünlandverkäufen wurde eine Aussage über das mitveräußerte Milchkontingent gemacht.

Der Durchschnittswert für das Milchkontingent ergab hieraus 1,55 DM/kg.

5. Schlußbemerkung

Der Grundstücksmarkt nimmt mittlerweile eine feste Größenordnung im alltäglichen Leben ein. Sowohl für den privaten, öffentlichen wie auch politischen Raum ist es von Wichtigkeit einen möglichst transparenten Markt vorzufinden. Hierzu sollen die Marktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse beitragen, zumal regional doch erheblich Schwankungen im Preisniveau auftreten. Der Kreis Kleve nimmt sicherlich hier aufgrund seiner besonderen geographischen Lage eine Sonderstellung ein.

Wie wichtig ein aussagefähiger Grundstücksmarktbericht ist, zeigen nicht zuletzt die derzeitig noch relativ unklaren und undurchsichtigen Marktverhältnisse in den neuen deutschen Bundesländern.

Der vorliegende Bericht gibt auszugsweise die wesentlichen ausgewerteten Fakten wieder. Eine kontinuierliche Auswertung dieser Daten über einen längeren Zeitraum, wie zum Teil bereits geschehen, erlauben erst weitergehende Analysen aufzustellen und Marktentwicklungen abzuleiten.

Bezüglich der Grundstückswerte für Baulandflächen ist die seit 1975 für den Gesamtkreis Kleve im Maßstab 1 : 50.000 alljährlich veröffentlichte Richtwertkarte eine stark aussagefähige Ergänzung zu diesem Marktbericht.

