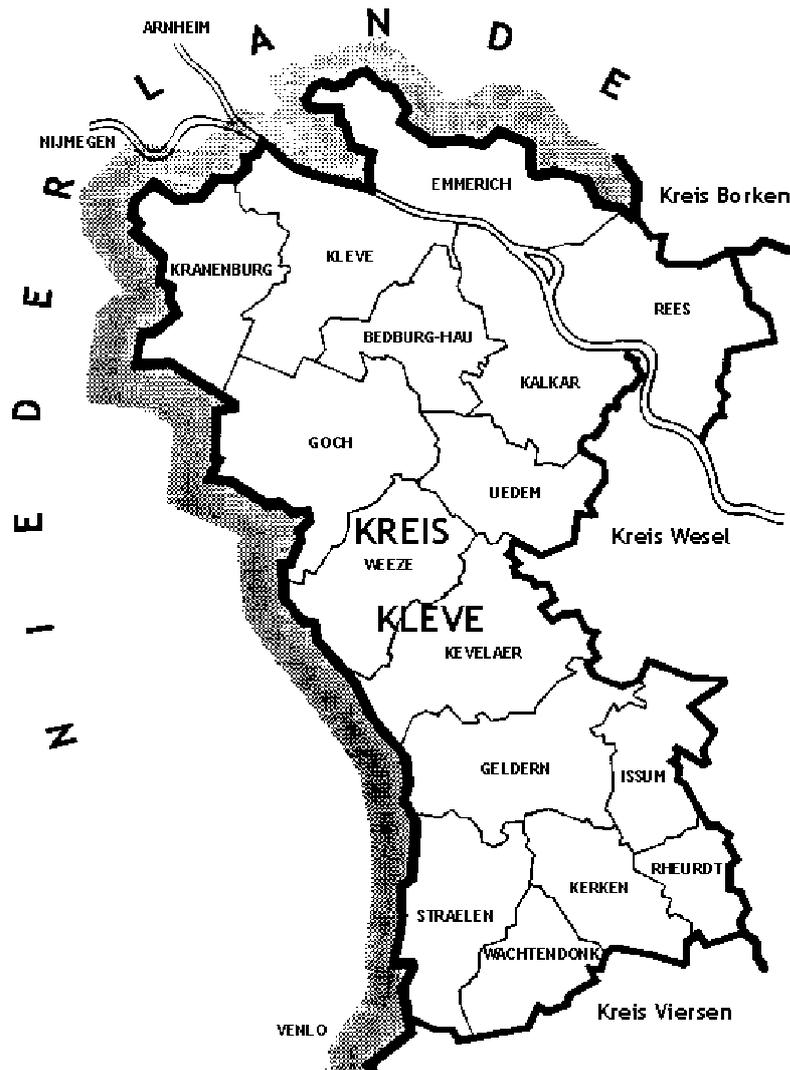




## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht  
KREIS KLEVE

2005



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

# **Grundstücksmarktbericht 2005**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel  
im Jahr 2004**

Kleve, im März 2005

## **Herausgeber :**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Auflage: 150 Exemplare  
Druck: Kreiseigene Druckerei

### **Geschäftsstelle:**

Nassauerallee 15 - 23  
47533 Kleve

Telefon: 02821-85633

Telefax: 02821-85660

E-Mail: [Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de](mailto:Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de)

### **Postfachadresse:**

Postfach 1552  
47515 Kleve

Gebühr: 25,- €

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
<b>1.</b>	<b>Vorwort</b>	4
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Information</b>	
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
<b>3.</b>	<b>Angaben zum Kreis Kleve (Fläche/Bevölkerung)</b>	11
<b>4.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht</b>	
4.1	Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW - Basisjahr 1985, 1991, 1995 und 2000 -	12
4.2	Verbraucherpreisindizes NRW - Basisjahr 2000 -	13
4.3	Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung - Basisjahr 2000 -	13
4.4	Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke	14
4.5	Leitzinsentwicklung 1992 – 2005 Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität	14
<b>5.</b>	<b>Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung</b>	
5.1	Allgemeines	15
5.2	Gesamtmarkt	15
5.3	Gesamtmarkt – Vertragszahlen	16
5.3.1	Ausgewertete Kaufverträge 2004 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis	16
5.4	Gesamtübersicht der Teilmärkte 2004 - aufgeschlüsselt nach Gemeinden	17
5.5	Gesamtmarkt - Umsatzzahlen von 1990-2004	18
5.5.1	Gesamtumsatz 2004 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis	18
5.6	Umsätze der Jahre 1990-2004 gegliedert nach den Teilmärkten I-IV	19, 20
5.7	Gesamtmarkt – Teilmärkte I - IV gegliedert nach Gemeinden	21
5.7.1	Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2004 gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV	22, 23

	Seite
<b>6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke</b>	
6.1 Marktentwicklung	24
6.2 Umsatz und Verkaufsfälle 1990 - 2004	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	27
6.4 Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise	28
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	28
<b>7. TEILMARKT II – Unbebaute Grundstücke</b>	
7.1 Marktentwicklung	29
7.2 Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2004	30
7.3 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik	30
7.4 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr	31
Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2004	
7.4.1 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr	31
Vergleich Nord- / Südkreis	
7.4.2 Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland	32
Vergleich Nord- / Südkreis 1990 - 2004	
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 01.01.2005 – Nordkreis	36
7.6.2 Anliegerbeiträge 01.01.2005 – Südkreis	37
7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland	38
7.8 Bodenwerte Wohnbauland	40
7.8.1 Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2004	40, 41
ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K <sub>0</sub> )	
7.8.2 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen	42
7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2004	45
7.9.1 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik	45
<b>8. TEILMARKT III – Wohnungs- und Teileigentum</b>	
8.1 Marktentwicklung	46
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2004	47
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	47
8.3 Kaufverträge 1991 bis 2004	48
8.3.1 Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1991 bis 2004	48
8.4 Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2004	49
8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2004	50
8.6 Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum	51
8.6.1 Verkaufsumstände	51
8.7 Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen	52
8.7.1 Herkunft der Käufer mit Nord- und Südkreisunterteilung	52
8.8 Quadratmeterpreise aufgrund des Baujahres	53
(Berechnung eines Näherungswertes durch Formel)	
8.8.1 Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum	54

		Seite
<b>9.</b>	<b>TEILMARKT IV – Forst und Landwirtschaft</b>	
9.1	Gesamtübersicht 2004	55
9.1.1	Flächen- und Umsatzanteile als Grafik	55
9.2	Acker- und Grünlandflächen	56
9.2.1	Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2004	56
9.2.2	Herkunft und Käuferverhalten	57
9.2.3	Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve	58
9.3	Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen	59
9.3.1	Ackerlandpreise 1994 - 2004	60
9.4	Erläuterungen zu den Grünlandpreisen	61
9.4.1	Grünlandpreise 1994 - 2004	62
9.4.2	Milchkontingente	63
9.4.3	Flächenprämie für landwirtschaftliche Nutzflächen	63
9.5	Richtwerte für Acker- und Grünland 2004	64
9.5.1	Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 bis 2004	65
9.6	Regressionsfunktion für Ackerland	66
9.7	Forstwirtschaftliche Flächen	67
9.8	Abgrabungsflächen (Abbauland)	67
9.9	Gärtnerereiflächen	68
9.10	Wasserflächen	68
<b>10.</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>69</b>

## **ANHANG**

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

## 1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2005 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2004 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 2005** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 30.03.2005** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.

Kleve den 30.03.2005



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 23.09.2004, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Seite 2414), Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“, Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192-199
- \* Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW-GAVO NRW) vom 23.03.2004, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146
- \* 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 30.03.2005)**

### **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 u. vereidigter Sachverständiger
Völling, Klaus	Dr.-Ing. Architekt u. vereidigter Sachverständiger
Wehren, Wilhelm	Dr., Landwirtschaftsdirektor
Zech, Günter	Dipl.-Ing. Architekt

### **Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden**

Kamps, Heinz-Peter	Steueroberamtsrat
Flintrop, Johannes	Steueramtsrat

### **Stellvertreter:**

Winterhoff, Hubert	Steueramtman
Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueroberinspektorin

## 2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

(§ 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NRW)

- 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
- Zustandsfeststellung auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 166 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NRW
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u.a.)
- Führung einer Kaufpreissammlung

Darüber hinaus kann der Gutachterausschuss noch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten und Mietwertübersichten erstellen.

Wer ein Gutachten beantragen kann, ist im § 193 (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 Nassauerallee 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 für die Wertermittlung.

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: 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

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



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung 40 km

8 Städte  
8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

Grafik 1

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung  
Stand 30.06.2004

**Gesamtfläche 1.232 km<sup>2</sup>**

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Wohnbevölkerung	Veränderung zu 06/2003	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	61,30	12.776	216	208,4
Emmerich	80,14	29.353	89	366,3
Geldern	96,88	33.794	131	348,8
Goch	115,38	33.673	222	291,8
Issum	54,66	12.206	-12	223,3
Kalkar	88,23	14.042	51	159,2
Kerken	58,01	12.778	120	220,3
Kevelaer	100,58	27.828	141	276,7
Kleve	97,79	49.163	-25	502,7
Kranenburg	76,96	9.692	107	125,9
Rees	109,63	22.397	92	204,3
Rheurdt	30,01	6.604	54	220,1
Straelen	74,07	15.376	-32	207,6
Uedem	60,94	8.506	65	139,6
Wachtendonk	48,14	7.720	60	160,4
Weeze	79,49	10.125	2	127,4
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.232,21</b>	<b>306.033</b>	<b>1.281</b>	<b>248,4</b>
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290,43	5.238.172	-5.212	990,1
Nordrhein-Westfalen	34.081,88	18.069.324	-3.972	530,2

Tabelle 1

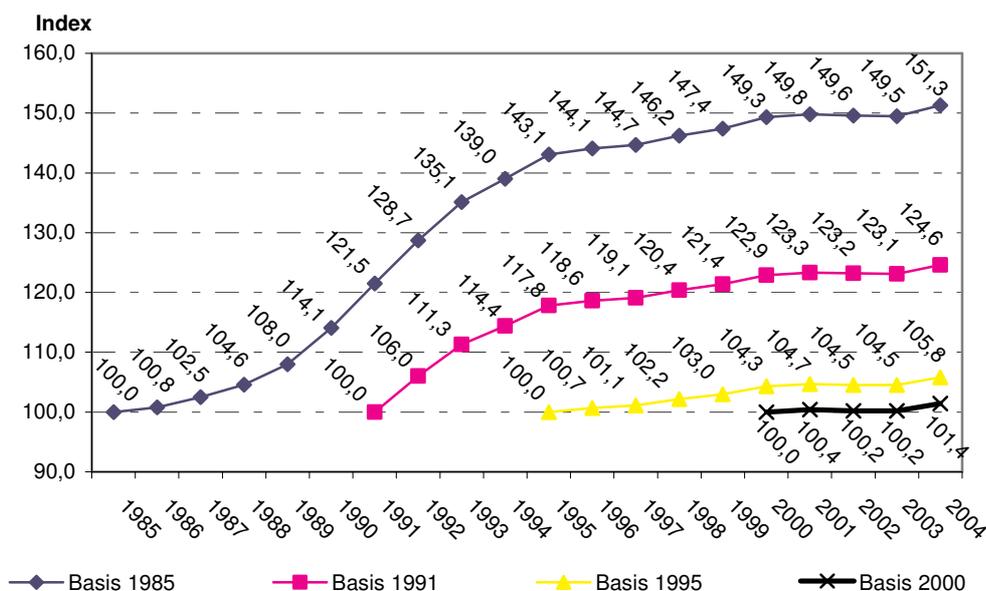
## 4. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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 um rd. 1,2 % gestiegen (2003 = -0,1 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,1 % (2003 = 1,2 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 1,5 % (2003 = 1,2 %).

Das Landesamt für Statistik (LDS) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex 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 1,21 % 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.

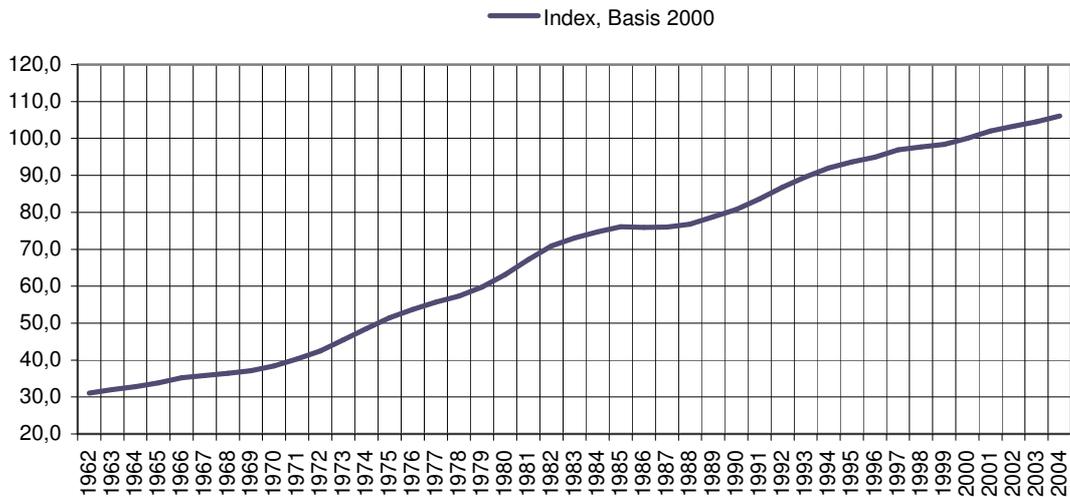
### 4.1 Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW Basisjahr 1985, 1991, 1995 und 2000



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

Grafik 2

#### 4.2 Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000 (ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW)

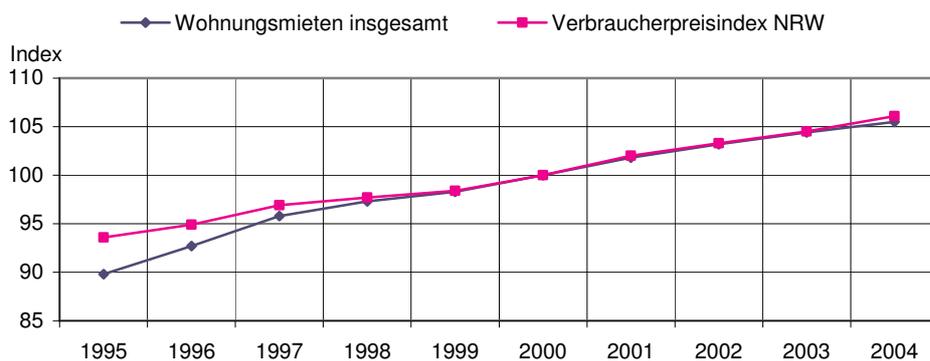


Grafik 3

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	2004					
92,0	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1					

Tabelle 2

#### 4.3 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung bezogen auf das Basisjahr 2000

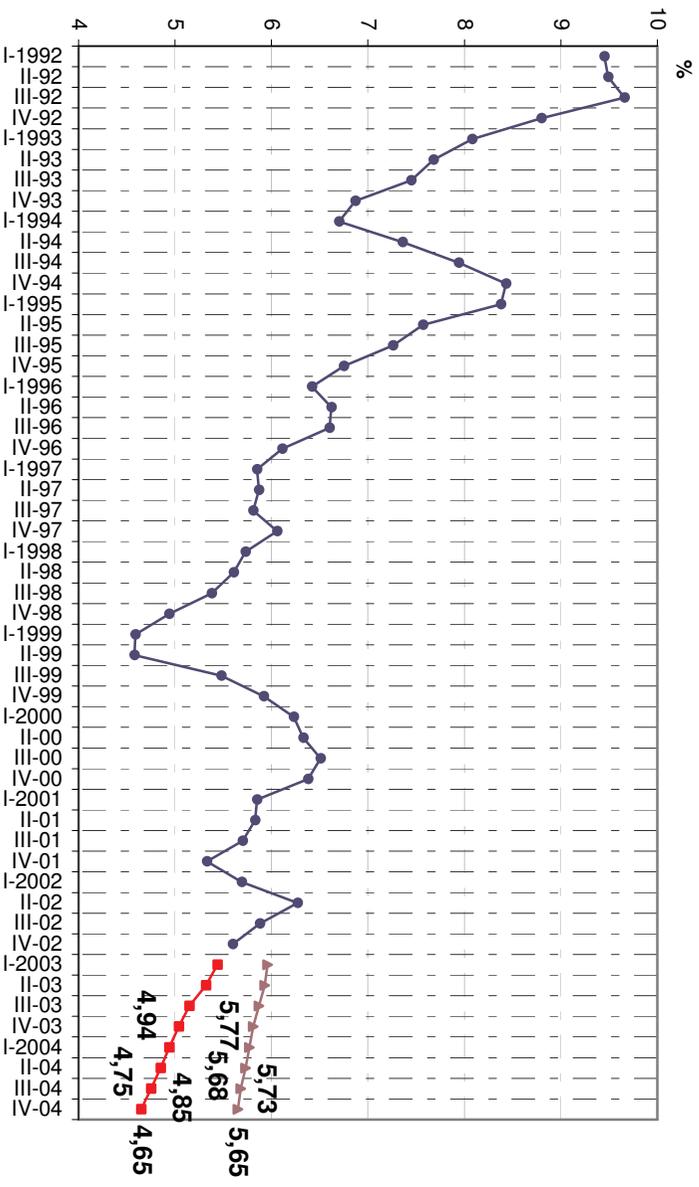


Grafik 4

Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Wohnungsmieten insgesamt	89,8	92,7	95,8	97,3	98,3	100,0	101,8	103,2	104,4	105,5
Verbraucherpreisindex NRW	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1

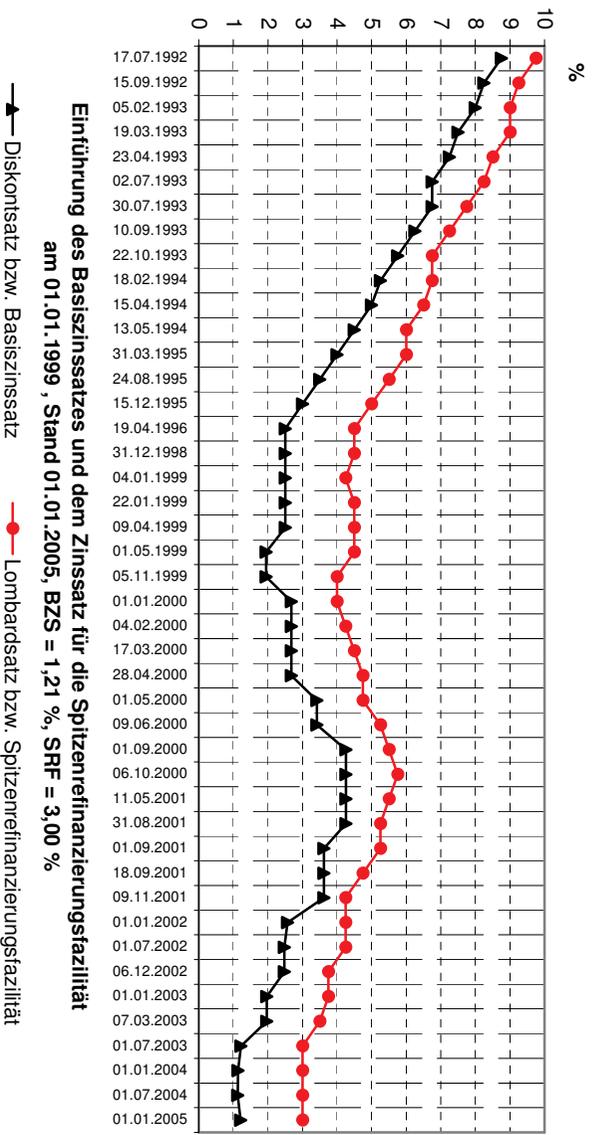
Tabelle 3

#### 4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke



Grafik 5

#### 4.5 Leizinsentwicklung 1992 – 2005 Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Grafik 6

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

## **5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung**

### **5.1 Allgemeines**

Der Grundstücksmarkt im Kreise Kleve wird in vier Teilmärkte gegliedert.

- I. bebaute Grundstücke
- II. unbebaute Grundstücke
- III. Wohnungs- und Teileigentum
- IV. Land- und Forstwirtschaftsflächen

Ausgewertet wurden nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Splissparzellen insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge. Insgesamt sind in der Geschäftsstelle 3.462 Verträge eingegangen. Ausgewertet wurden letztlich 3.236 Verträge. Der Gesamtumsatz betrug rd. 469 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.

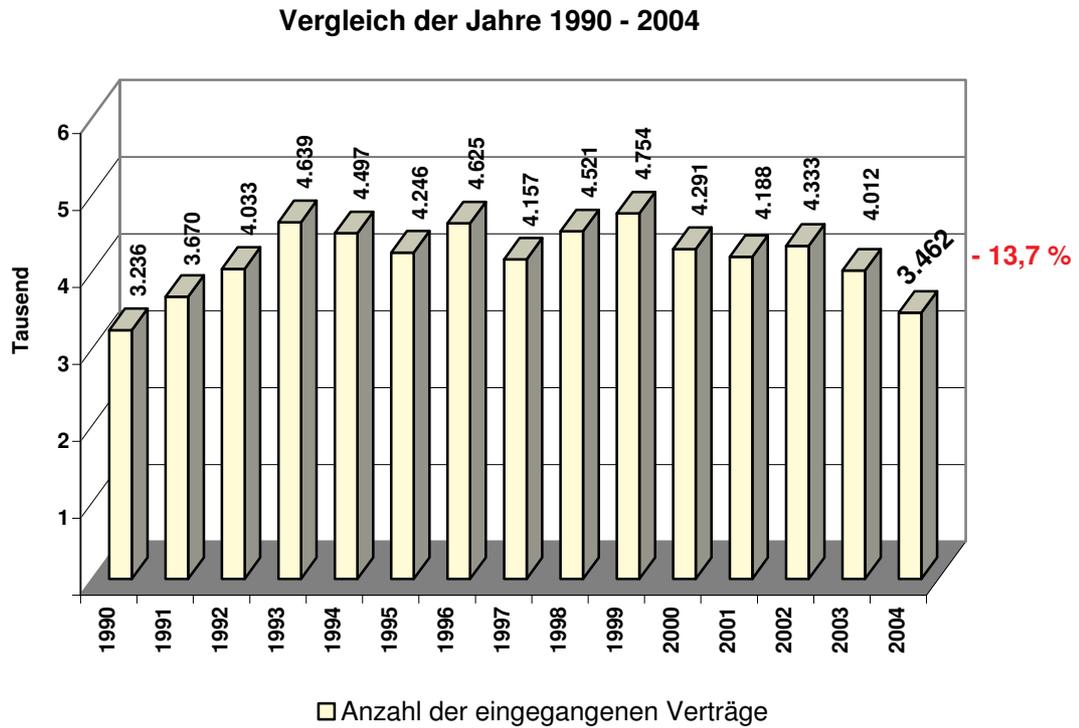
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so dass die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich, Rheurdt zum Südbereich.

### **5.2 Gesamtmarkt**

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

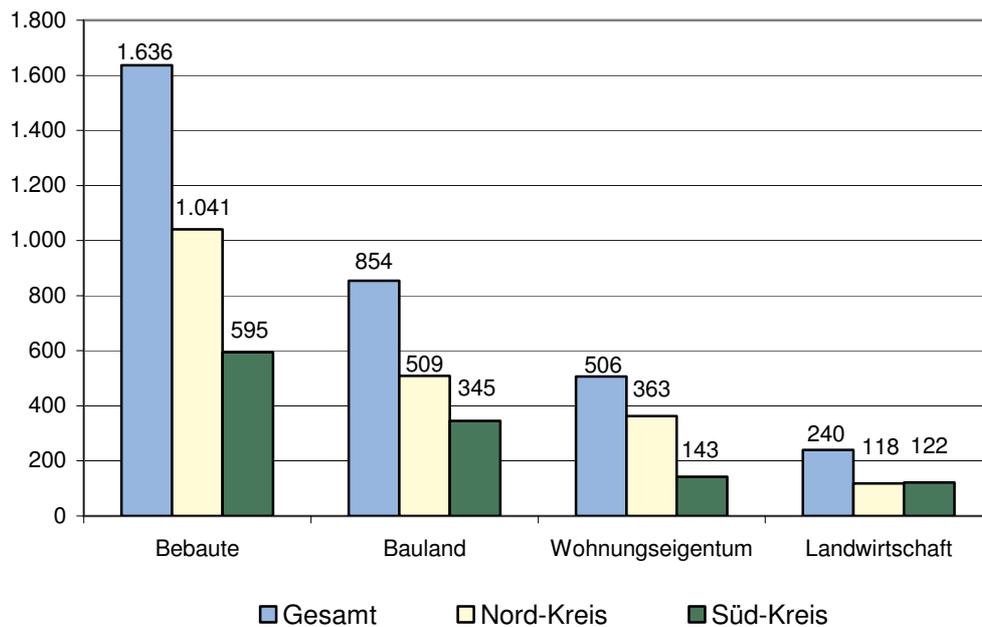
Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Gesamtmarkt aufgeschlüsselt nach Anzahl der Kaufverträge und dem Geldumsatz; auch im Vergleich zu den Vorjahren rückblickend bis 1990.

### 5.3 Gesamtmarkt – Vertragszahlen



Grafik 7

#### 5.3.1 Ausgewertete Kaufverträge 2004 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis



Grafik 8

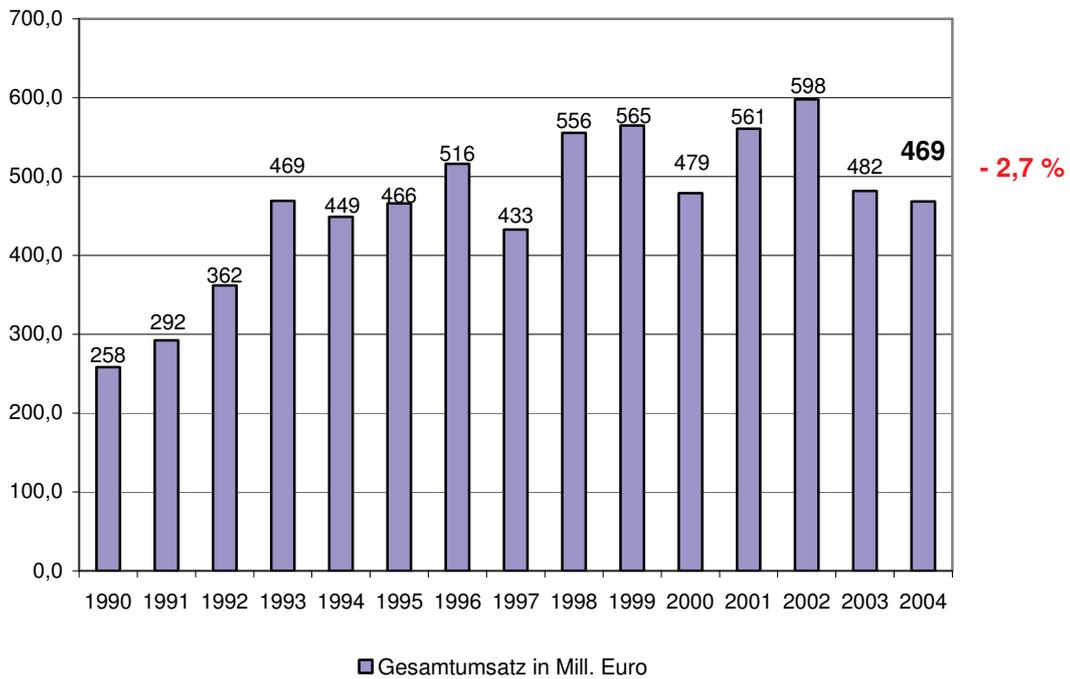
### 5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte 2004 - aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	Teilmarkt I		Teilmarkt II		Teilmarkt III		Teilmarkt IV		Gesamtmarkt	
	bebaute Grundstücke		Wohn-/Gewerbebauland und sonstige Freiflächen		Wohnungseigentum und Teileigentum		Forst- u. Landwirtschaft, Abbauland			
Gemeinde	*	Umsatz €	*	Umsatz €	*	Umsatz €	*	Umsatz €	*	Umsatz €
Bedburg-Hau	63	13.664.661	57	2.681.884	8	946.000	10	2.231.757	138	19.524.302
Emmerich	238	54.317.031	109	10.465.805	86	15.596.823	18	2.077.076	451	82.456.735
Goch	173	40.876.920	98	6.666.067	36	2.962.050	19	1.948.439	326	52.453.477
Kalkar	92	13.670.564	43	1.889.046	6	654.500	22	4.782.976	163	20.997.086
Kleve	235	59.063.691	87	6.872.362	178	17.207.385	18	2.754.826	518	85.898.264
Kranenburg	81	18.573.100	34	2.111.191	23	2.522.290	12	1.185.439	150	24.392.020
Rees	125	18.908.945	64	3.064.813	25	2.959.917	14	2.415.444	228	27.349.118
Udem	34	5.721.133	17	913.955	1	120.000	5	297.978	57	7.053.066
<b>Summe Nord</b>	<b>1041</b>	<b>224.796.046</b>	<b>509</b>	<b>34.665.123</b>	<b>363</b>	<b>42.968.964</b>	<b>118</b>	<b>17.693.935</b>	<b>2.031</b>	<b>320.124.068</b>
Geldern	154	25.725.742	97	5.033.619	28	2.673.400	12	598.538	291	34.031.300
Issum	55	10.374.000	10	688.146	11	1.302.900	15	1.172.969	91	13.538.015
Kerken	68	10.783.943	40	1.964.685	10	1.186.520	11	548.766	129	14.483.914
Kevelaer	134	25.077.786	75	4.729.374	27	2.722.005	40	4.580.141	276	37.109.306
Rheurd	31	6.487.295	14	680.820	7	998.000	6	212.853	58	8.378.968
Straelen	73	13.185.019	34	2.800.601	18	2.753.353	18	1.018.801	143	19.757.775
Wachtendonk	32	7.423.250	14	459.426	17	1.459.964	9	609.654	72	9.952.294
Weeze	48	5.996.760	61	2.128.209	25	1.686.090	11	1.388.435	145	11.199.494
<b>Summe Süd</b>	<b>595</b>	<b>105.053.796</b>	<b>345</b>	<b>18.484.880</b>	<b>143</b>	<b>14.782.232</b>	<b>122</b>	<b>10.130.157</b>	<b>1.205</b>	<b>148.451.065</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1636</b>	<b>329.849.842</b>	<b>854</b>	<b>53.150.003</b>	<b>506</b>	<b>57.751.196</b>	<b>240</b>	<b>27.824.092</b>	<b>3.236</b>	<b>468.575.133</b>

\* Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge

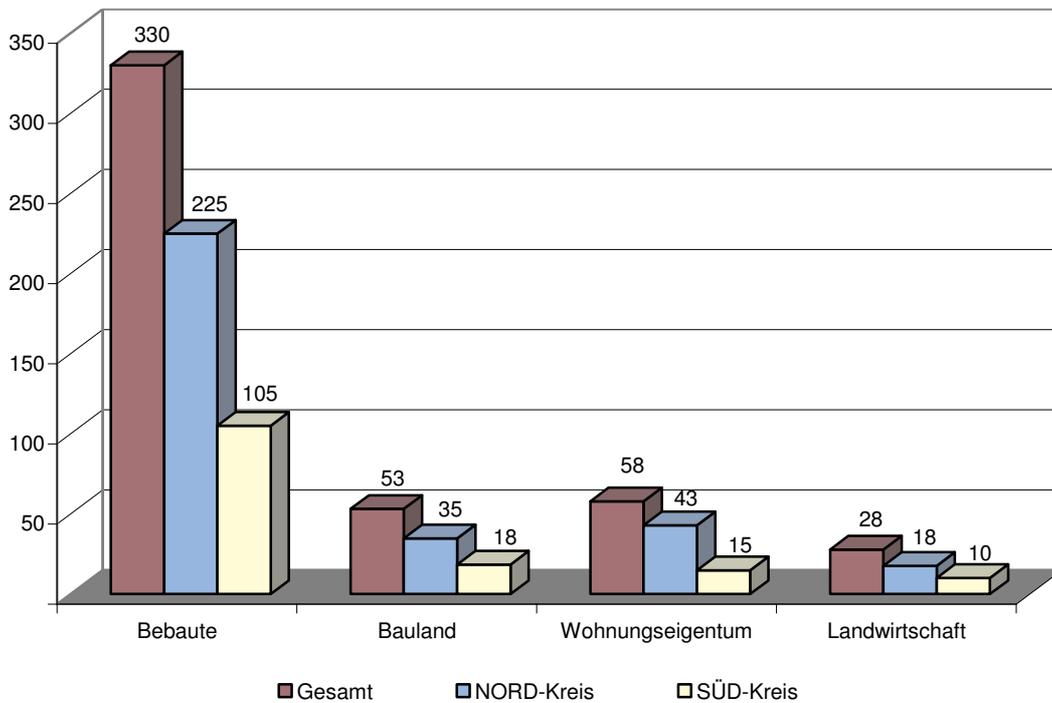
Tabelle 4

## 5.5 Gesamtmarkt - Umsatzzahlen von 1990-2004



Grafik 9

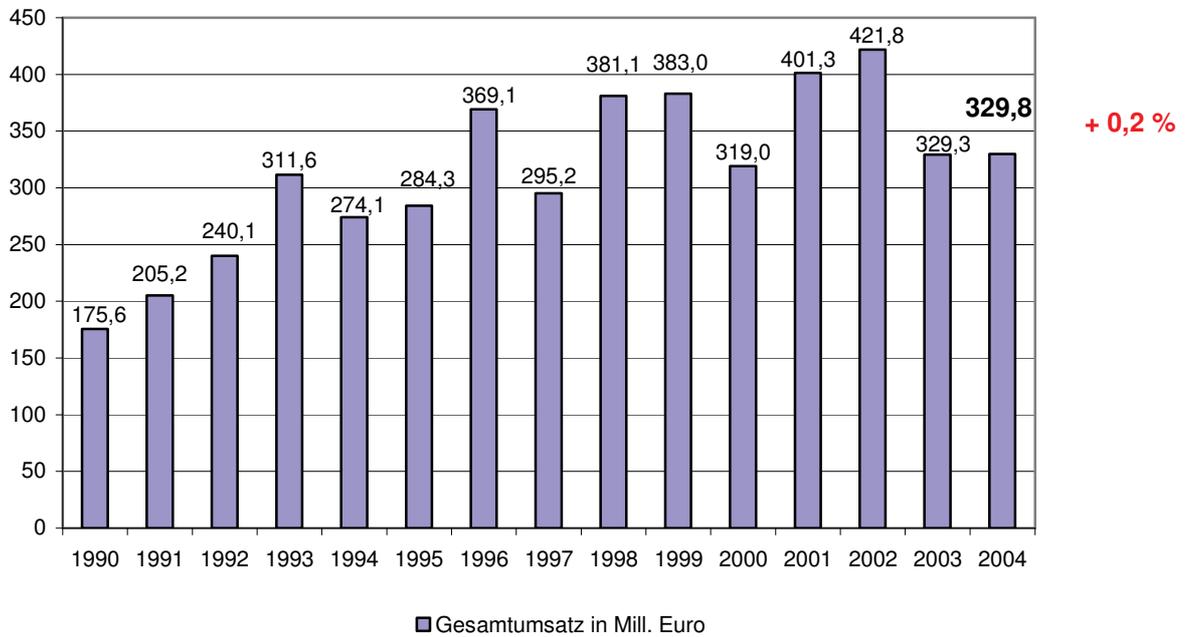
### 5.5.1 Gesamtumsatz 2004 in Mill. Euro aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis



Grafik 10

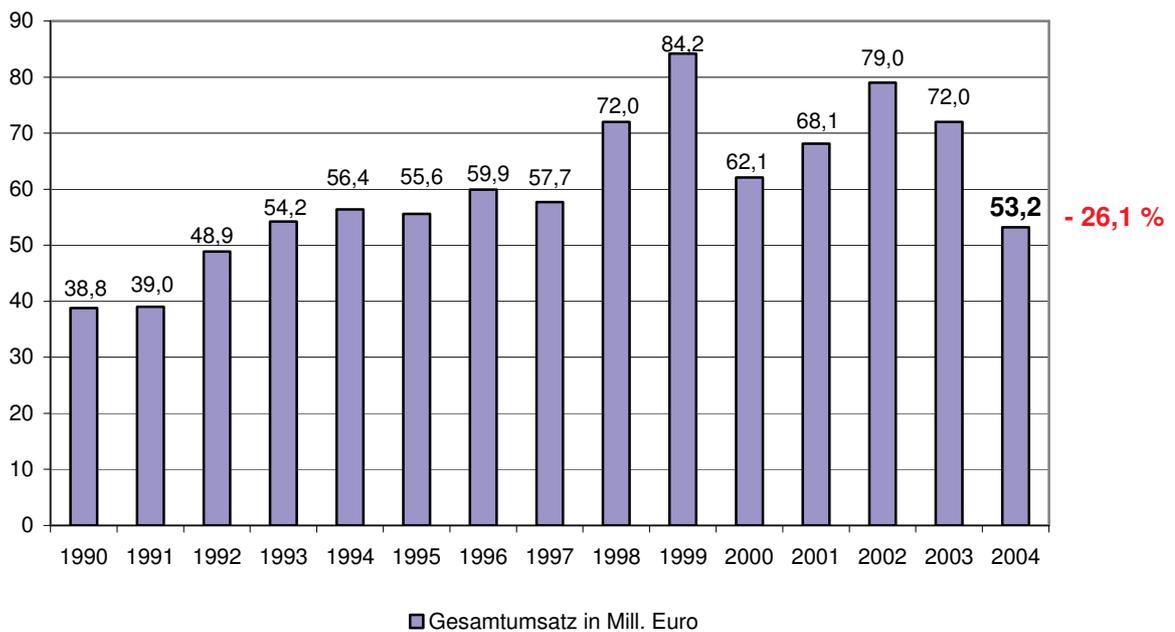
## 5.6 Umsätze der Jahre 1990-2004 gegliedert nach den Teilmärkten I-IV

### Teilmarkt I – bebaute Grundstücke



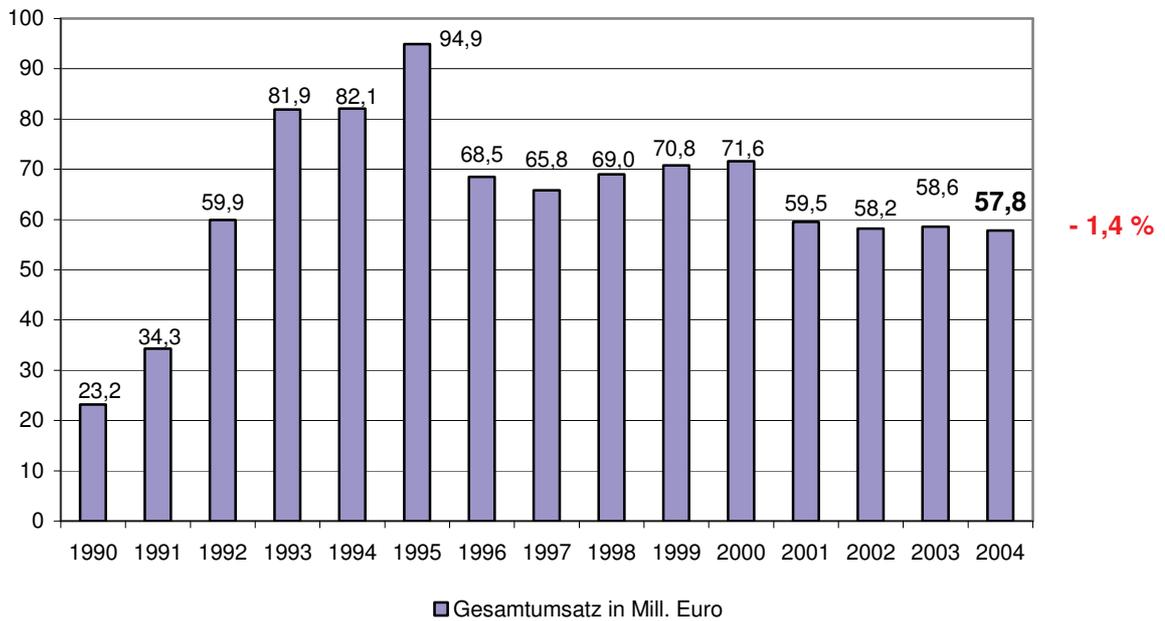
Grafik 11

### Teilmarkt II – unbebaute Grundstücke



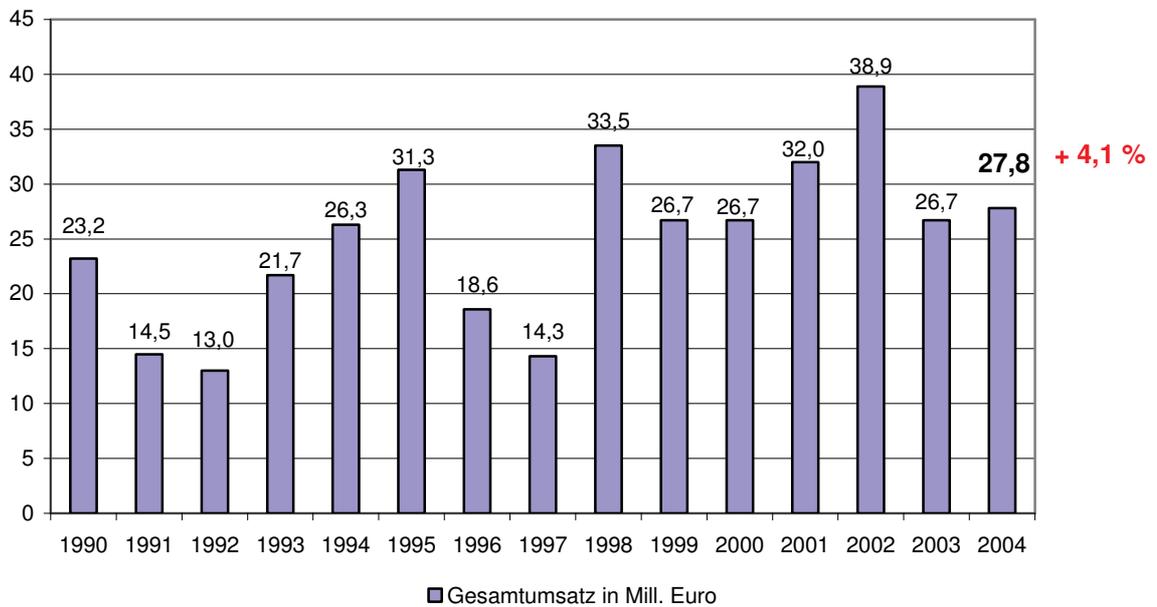
Grafik 12

### Teilmarkt III – Wohn- u. Teileigentum



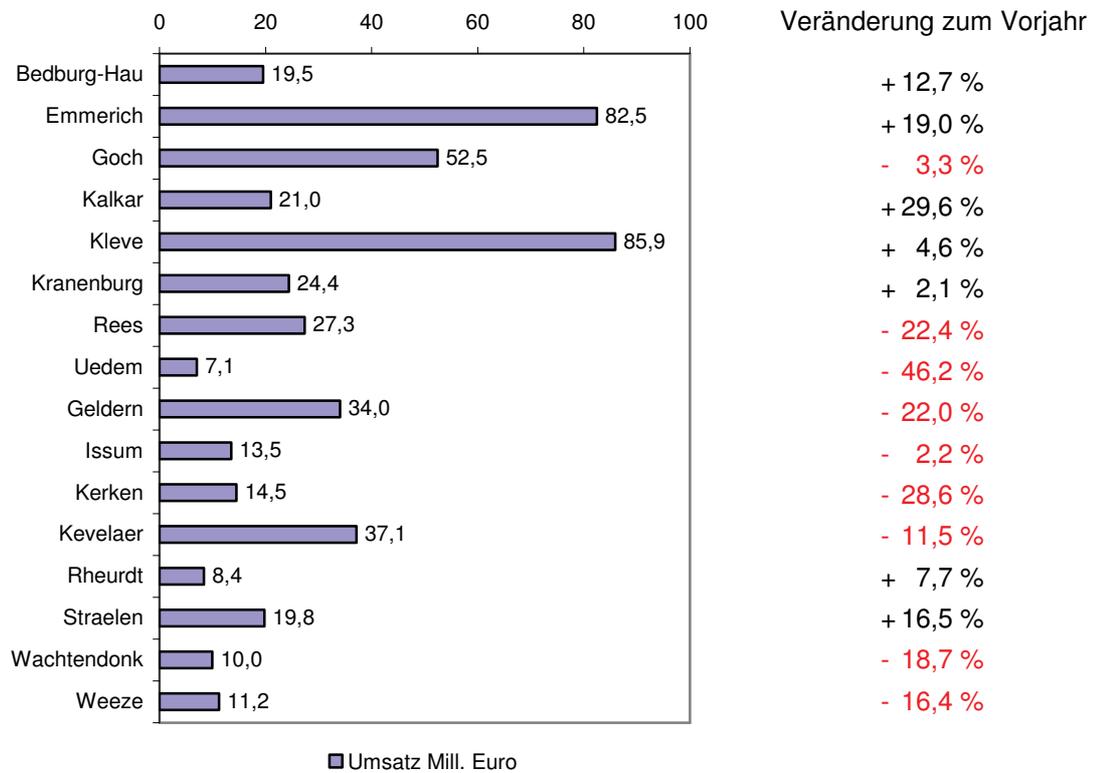
Grafik 13

### Teilmarkt IV – Land- u. Forstwirtschaftsflächen

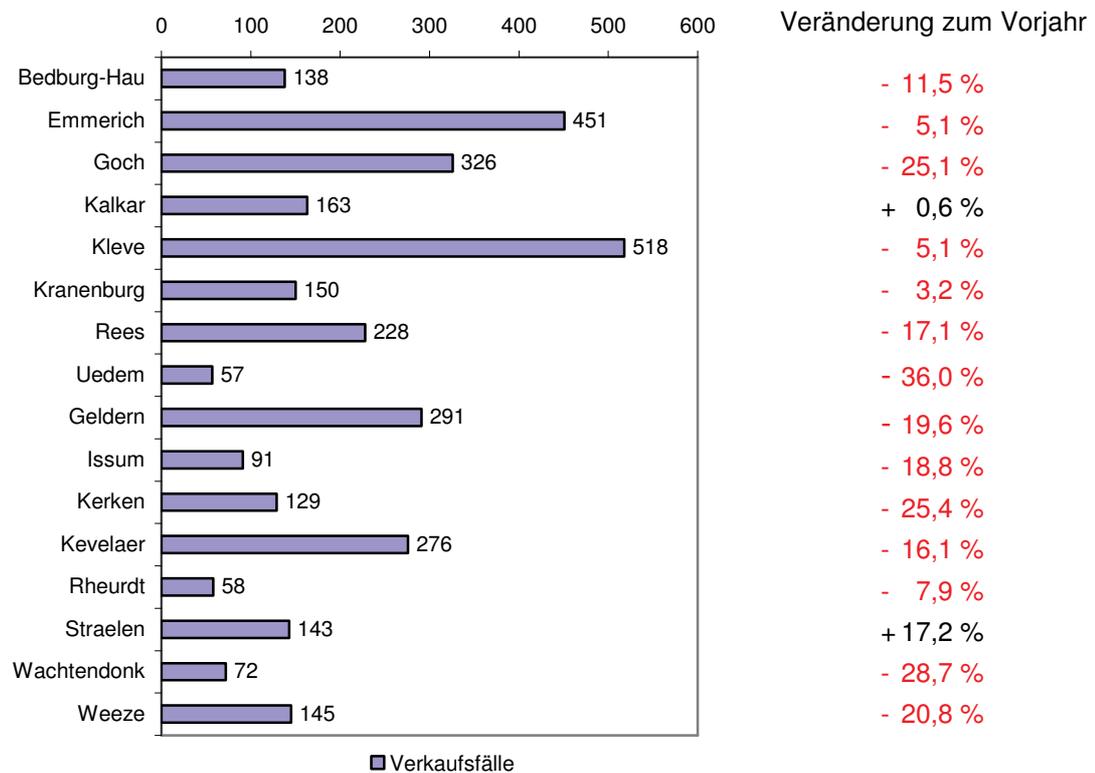


Grafik 14

**5.7 Gesamtmarkt – Teilmärkte I - IV**  
469 Millionen Euro Gesamtumsatz in 2004

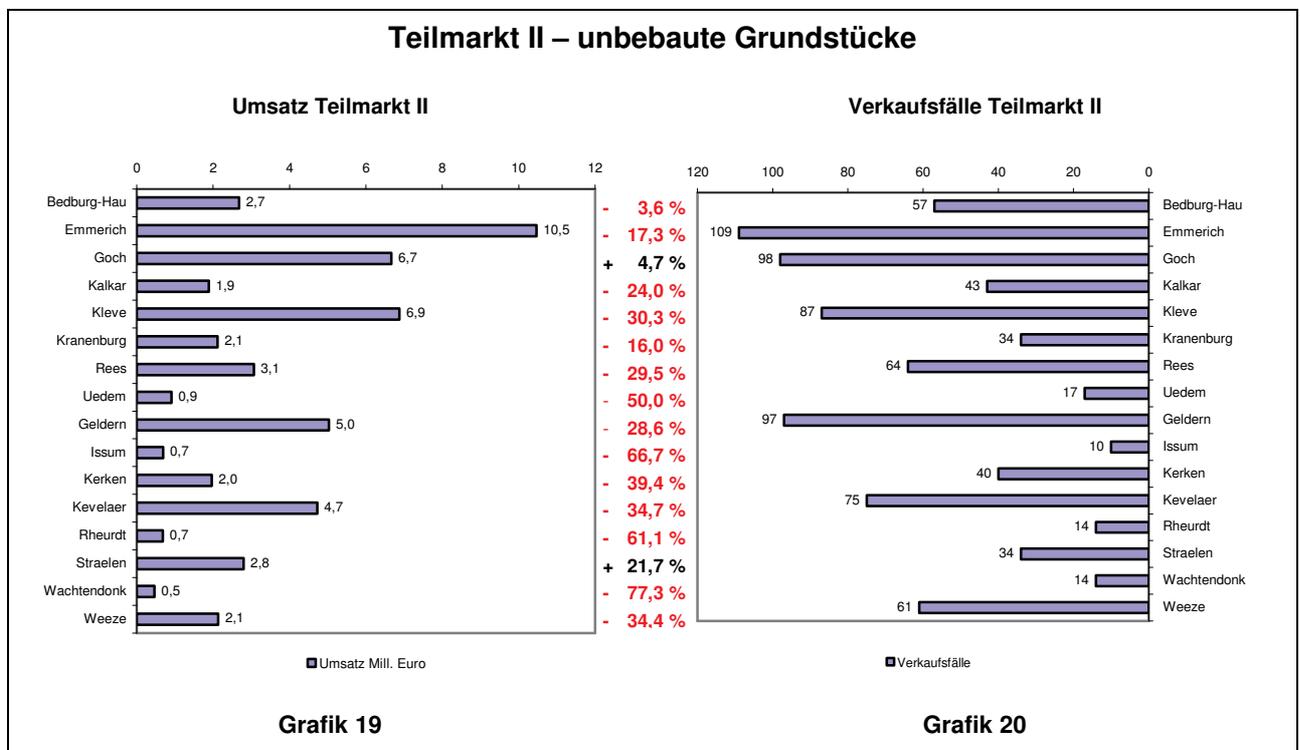
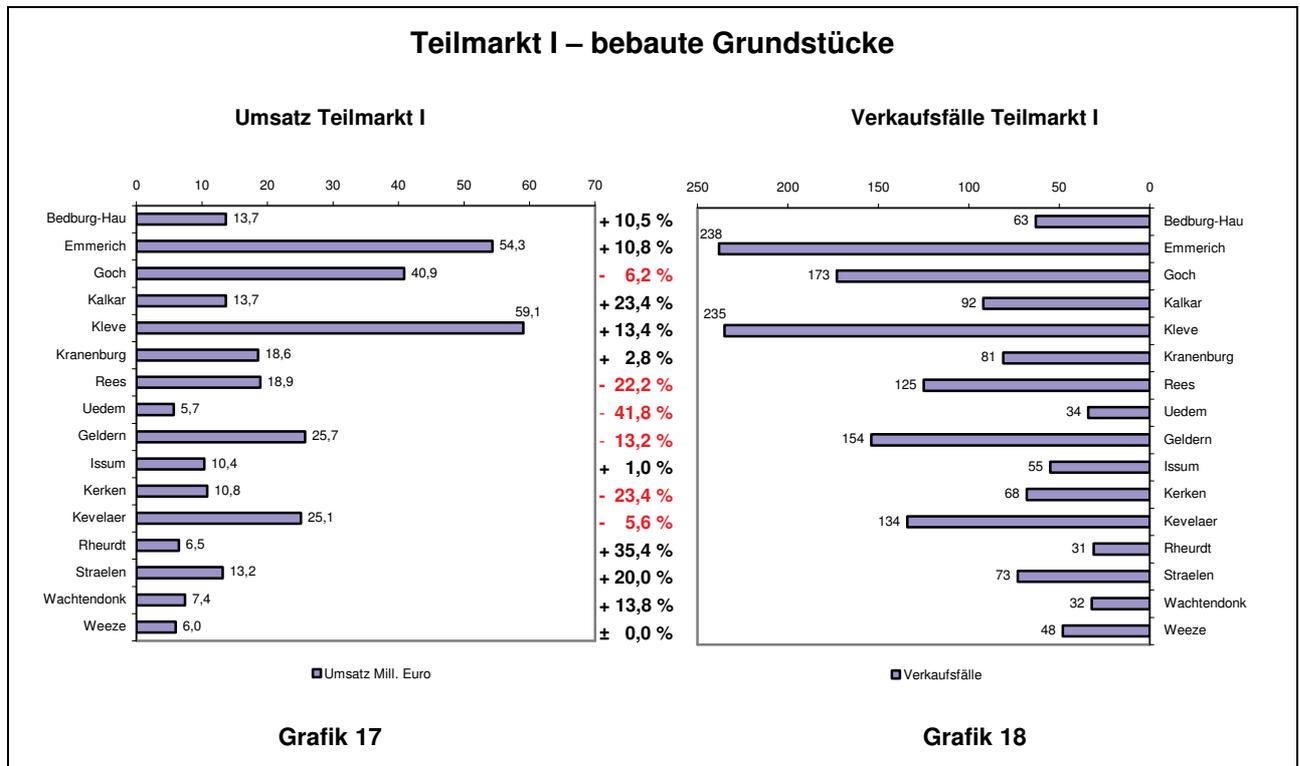


**Grafik 15**

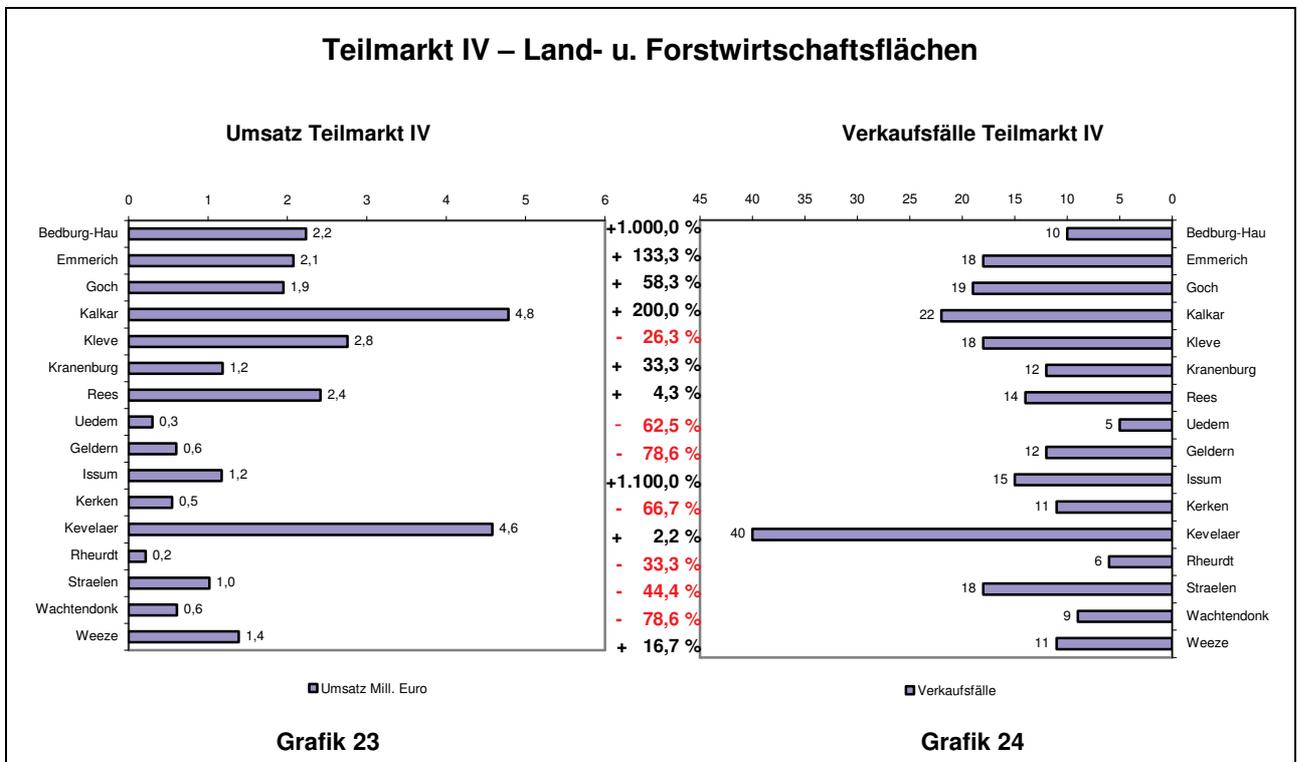
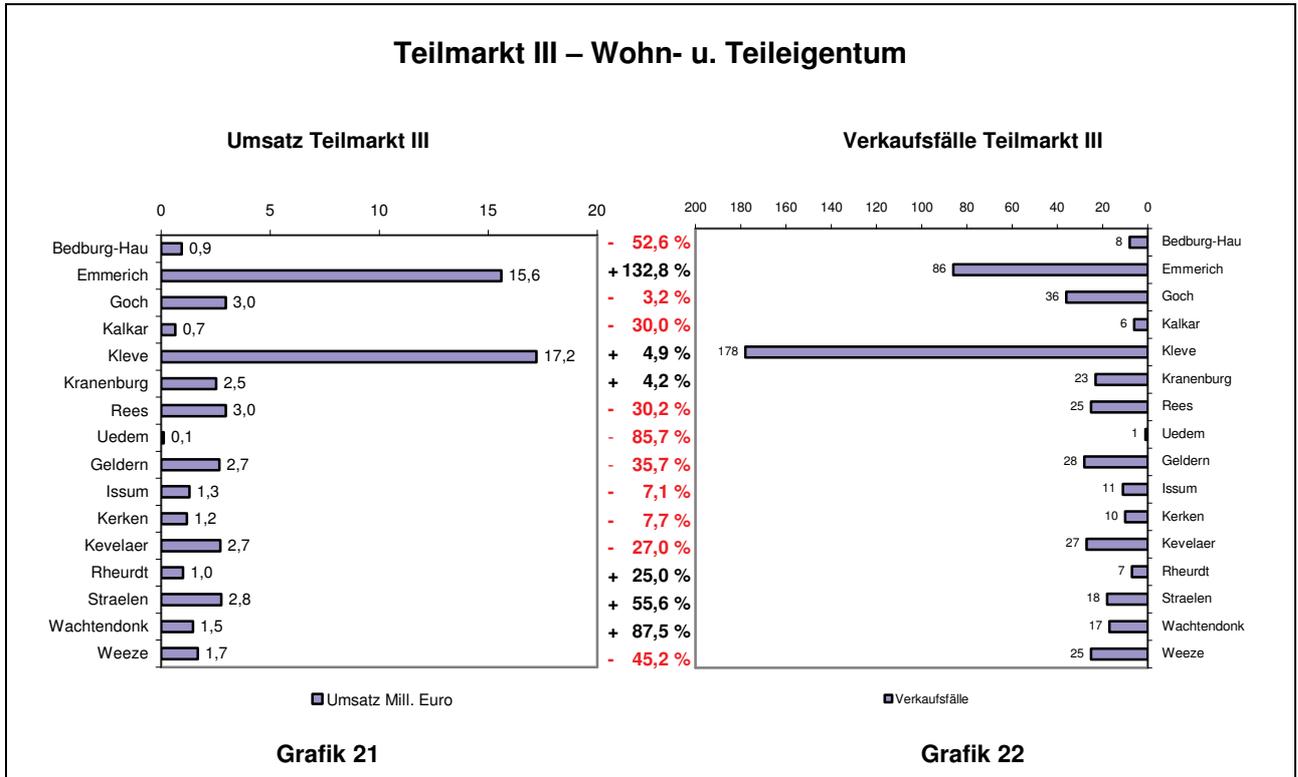


**Grafik 16**

### 5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2004 gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV



**Gesamtumsatz und Vertragszahlen 2004,  
gegliedert nach den Gemeinden und Teilmärkten I – IV**



## 6. Teilmarkt I – Bebaute Grundstücke

### 6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum vergangenen Jahr ist dieser Teilmarkt im Umsatz konstant geblieben. Die Verkaufszahlen gingen um weitere 12,7 % zurück. Die Doppelhaushälften und Reihenhäuser nahmen einen Prozentanteil am Gesamtmarkt von 37,7 % an (2003=52 %). Freistehende Einfamilienhäuser wurden prozentual mit einem Marktanteil von 39,6 % am häufigsten veräußert (2003=32 %). Der Rest verteilt sich auf Gewerbeobjekte mit 2,3 % (2003=1,9 %); Mehrfamilienhäuser mit 2,7 % (2003=1,8 %), Wohn- und Geschäftshäuser mit 1,5 % (2003=3,3 %); landwirtschaftliche Hof- und Katstellen mit 5,7 % (2003=5,8 %) und sonstige Objekte mit 10,7 % (2003=3,2 %).

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor noch sehr beliebt, wenngleich die Zahlen doch deutlich rückläufig sind. Der Trend geht zum freistehenden Einfamilienhaus ohne Keller auf kleinerem Grundstück. Der Kaufpreis für eine neue Doppelhaushälfte einschließlich Keller, Grundstück und Garage beträgt für 2004 im Kreis Kleve rd. 200.500,- € und liegt damit rd. 1,3 % niedriger gegenüber dem Jahr 2003. **Die Aussagekraft der Tabelle 5 ist allerdings durch die geringe Anzahl ausgewerteter Objekte sehr eingeschränkt.**

Die regionalen Unterschiede gibt es auch in den Baukosten kaum noch. Der durchschnittlich ermittelte Kubikmeterpreis für Doppelhaushälften mit Keller inklusiv Baunebenkosten beträgt im Nordkreis rd. 207,- €, im Südkreis rd. 216,- €.

Der Neubau von **Doppelhaushälften ohne Keller** ist weiter stark auf dem Vormarsch. Sie kostet im Durchschnitt 25.000,- € weniger als eine Doppelhaushälfte mit Keller, was einer Kostenersparnis von durchschnittlich rd. 15 % entspricht.

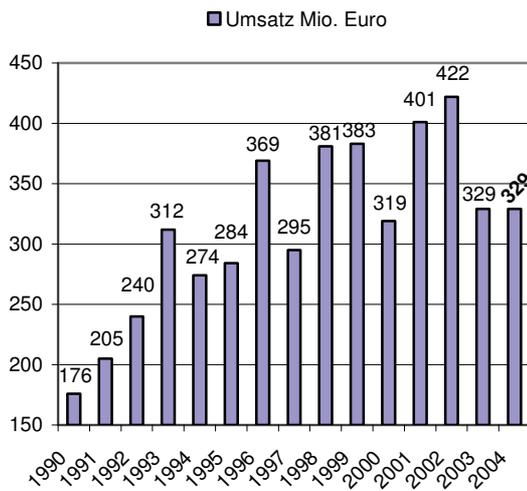
Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt rd. 298 m<sup>2</sup> (2003 = 310 m<sup>2</sup> ; 2002 = 315 m<sup>2</sup>), und fällt damit um ca. 4,0 % geringer aus gegenüber 2003. In den Tabellen auf Seite 27 sind die vorgenannten Daten nochmals zusammengefasst.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit 116 m<sup>2</sup> um ca. 5,5 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen ( 2003=110 m<sup>2</sup>). Vielfach resultiert dies aus einem zusätzlichen Raum im Spitzenboden (10 – 15 m<sup>2</sup>), wobei die bebaute Fläche dafür etwas reduziert wurde. Höhere Ausnutzung auf kleinerem Grundstück.

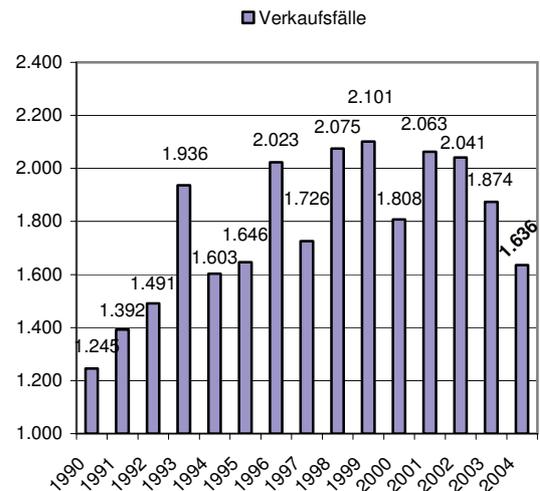
Für Reihenhäuser und gebrauchte Doppelhaushälften fehlte es an Auswertedaten um eine marktgerechte Aussage treffen zu können.

Ca. 16,5 % der Käufer von bebauten Liegenschaften kommen aus den Niederlanden (in 2003 lag dieser Prozentanteil bei 12,7 %). Weitere 7,6 % kommen aus dem Ruhrgebiet (in 2003 lag der Prozentanteil fast gleich mit 7,0 %).

## 6.2 Umsatz und Verkaufsfälle 1990 - 2004

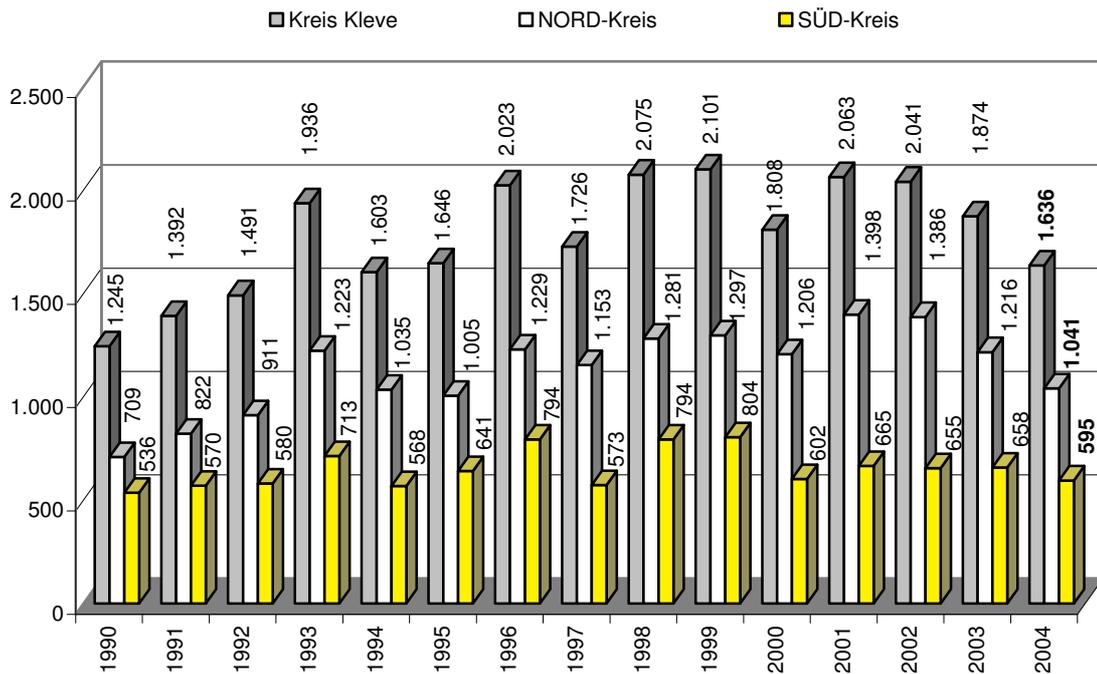


Grafik 25



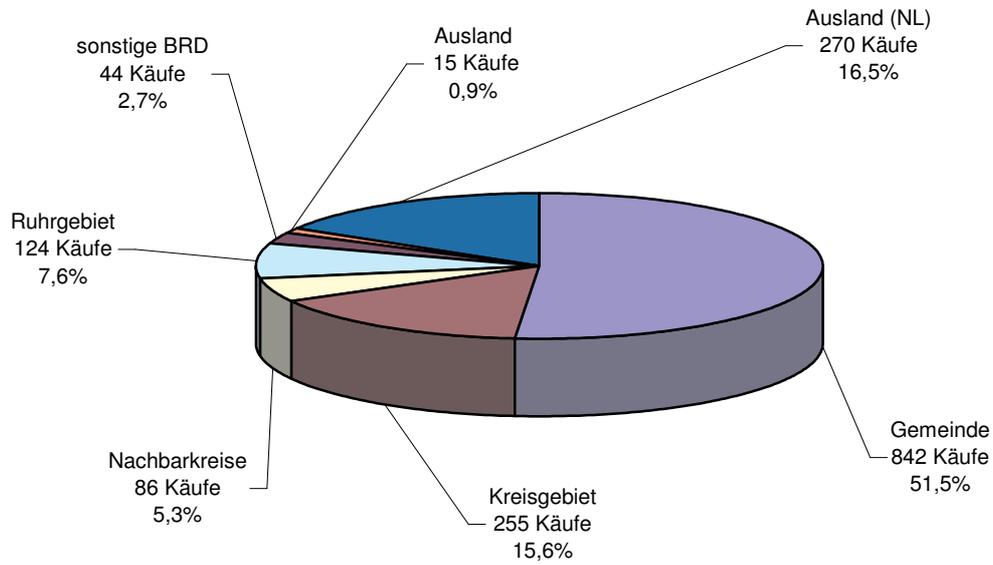
Grafik 26

### 6.2.1 Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis



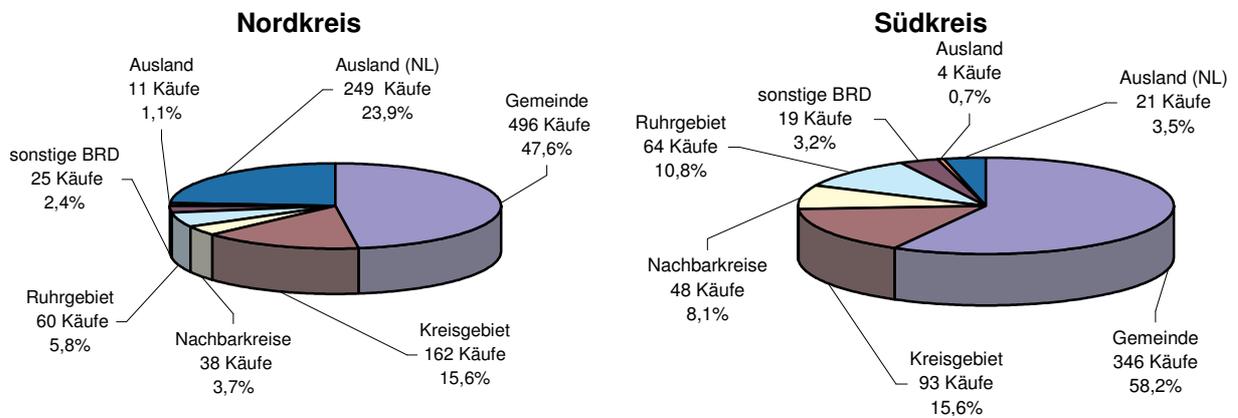
Grafik 27

### 6.2.2 Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke bezogen auf insgesamt 1.636 Käufe bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



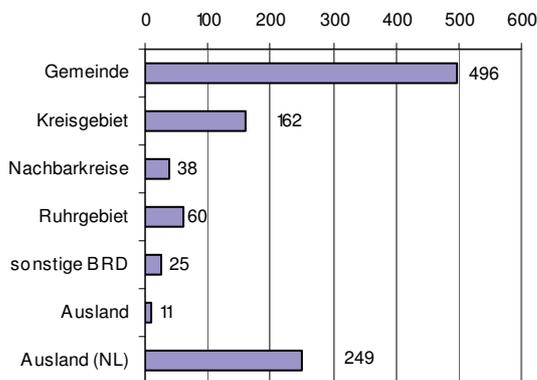
Grafik 28

### Unterteilung in Nord- und Südkreis

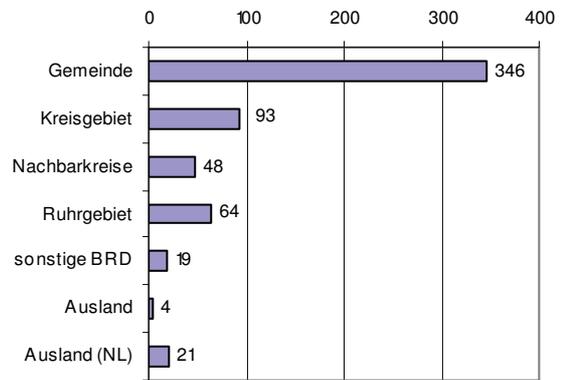


Anzahl der Käufe im Nordkreis

Anzahl der Käufe im Südkreis



Grafik 29



Grafik 30

### 6.3 Durchschnittswerte für Doppelhaushälften Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

#### Doppelhaushälften mit Keller, Baujahr 2004

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Gemeinden	*	Ø für DHH €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baukosten €/m <sup>3</sup>	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten €/m <sup>2</sup>	Baukosten €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	1	199.500	300	131	206	759	1.191	1.523	durchschnittlicher Grundstückspreis
Emmerich									
Goch	1	187.500	237	131	207	766	1.210	1.427	
Kalkar									
Kleve									
Kranenburg									
Rees									
Uedem									
<b>Nord-Kreis</b>	<b>2</b>	<b>193.500</b>	<b>269</b>	<b>131</b>	<b>207</b>	<b>763</b>	<b>1.201</b>	<b>1.475</b>	<b>111</b>
Geldern	2	202.000	340	134	201	769	1.150	1.508	durchschnittlicher Grundstückspreis
Issum	1	200.000	445	122	181	775	1.152	1.639	
Kerken	1	234.750	276	128	252	716	1.415	1.841	
Kevelaer									
Rheurdt	1	186.000	267	106	245	586	1.352	1.755	
Straelen	1	192.000	328	118			1.201	1.627	
Wachtendonk									
Weeze									
<b>Süd-Kreis</b>	<b>6</b>	<b>202.792</b>	<b>333</b>	<b>124</b>	<b>216</b>	<b>723</b>	<b>1.237</b>	<b>1.646</b>	<b>107</b>
<b>Kreis-Kleve</b>	<b>8</b>	<b>200.469</b>	<b>317</b>	<b>126</b>	<b>213</b>	<b>734</b>	<b>1.228</b>	<b>1.604</b>	<b>112</b>

Tabelle 5

#### Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2004

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Gemeinden	*	Ø für DHH €	Grundstück m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Baukosten €/m <sup>3</sup>	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten €/m <sup>2</sup>	Baukosten €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	3	160.800	311	112	297	452	1.190	1.431	durchschnittlicher Grundstückspreis
Emmerich	25	175.339	279	110	292	454	1.205	1.622	
Goch	6	163.783	290	126	243	522	995	1.304	
Kalkar									
Kleve	2	198.000	339	113	305	460	1.236	1.744	
Kranenburg									
Rees	6	168.108	313	120	246	519	1.058	1.409	
Uedem									
<b>Nord-Kreis</b>	<b>42</b>	<b>172.696</b>	<b>291</b>	<b>114</b>	<b>279</b>	<b>473</b>	<b>1.154</b>	<b>1.538</b>	<b>111</b>
Geldern	2	197.775	367	125	271	519	1.116	1.581	durchschnittlicher Grundstückspreis
Issum	2	186.750	306	125	235	548	1.033	1.500	
Kerken	1	188.500	290	111	277	524	1.308	1.698	
Kevelaer	5	178.700	301	115	272	486	1.144	1.560	
Rheurdt	1	183.075	309	108	259	474	1.139	1.695	
Straelen									
Wachtendonk									
Weeze	2	163.970	283	114	277	471	1.139	1.433	
<b>Süd-Kreis</b>	<b>13</b>	<b>181.697</b>	<b>309</b>	<b>117</b>	<b>266</b>	<b>500</b>	<b>1.134</b>	<b>1.555</b>	<b>107</b>
<b>Kreis-Kleve</b>	<b>55</b>	<b>174.823</b>	<b>295</b>	<b>115</b>	<b>276</b>	<b>480</b>	<b>1.150</b>	<b>1.542</b>	<b>112</b>

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

Spalte 5 = reine Baukosten in €/m<sup>3</sup> inkl. Baunebenkosten ohne Grundstück, ohne Garage

Spalte 7 = reine Baukosten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Grundstück, ohne Garage

Spalte 8 = Baukosten in €/m<sup>2</sup> 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: 01.01.2005)

	<b>Zone</b>	<b>€</b>	<b>Gebiet</b>
Bedburg-Hau	ohne	3.068,-	in allen Ortslagen
Emmerich	ohne	5.100,-	innerhalb der Wälle von Emmerich
Goch	I II	5.113,- 2.761,-	Innenstadt von Goch übrige Stadtgebiete
Kalkar	I-III	2.140,-	Ortskernlagen
Kleve	I II III	13.000,- 7.000,- 4.000,-	Stadtkernlage Wohnlagen im städtischen Randbereich übriges Stadtgebiet (Außerortslagen)
Kranenburg	I II	1.500,- 1.000,-	Ortskern Kranenburg + Nütterden übrige Gebiete
Rees	Ia Ib II III IV	3.990,- 3.380,- 3.380,- 2.770,- 3.180,-	erweiterter Kernbereich von Rees bis zur B 8 in nördlicher Richtung Ortsteil von Rees nördlich der B 8 zentrale Lage des Ortsteiles Haldern zentrale Lage des Ortsteiles Millingen zentrale Lage des Ortsteiles Mehr
Uedem	ohne	2.500,-	Stadtgebiet Uedem (seit 11.06.2002)
Geldern	I II III	4.350,- 2.100,- 1.700,-	innerhalb der Wälle von Geldern übrige Stadtgebiet von Geldern sonstige Ortschaften
Issum	ohne	2.301,-	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	2.863,-	Ortslagen im Gemeindegebiet
Kevelaer	I II	4.100,- 2.795,-	Stadtgebiet Kevelaer übrige Ortschaften
Rheurdt			keine Festsetzungen
Straelen	ohne	2.860,-	Stadtkernlage Straelen innerhalb der Wälle
Wachtendonk	ohne	2.500,-	Ortskernlage Wachtendonk
Weeze	I II	1.790,- 1.534,-	Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers Kardinal v. Galen Straße bis zur Bundesbahnstrecke

Tabelle 7

## **7. Teilmarkt II – Unbebaute Grundstücke**

### **7.1 Marktentwicklung**

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

Der Teilmarkt II hat insgesamt einen Umsatzrückgang von rd. 26 % zu verzeichnen. Differenziert nach Nord- und Südkreis zeigen sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Der Gesamtumsatz ging im Nordkreis um rd. 19 % zurück, während im Südkreis ein Umsatzminus von rd. 36 % registriert wurde.

#### **Wohnbauland**

Rein auf den Wohnbaulandmarkt bezogen zeigte sich im Vergleich zum Jahre 2003 ein Umsatzminus von 26 % und ein Flächenrückgang von 30 %. Die Angaben auf der nachfolgenden Seite in Tabelle 8 machen die Veränderungen in den einzelnen Gemeinden zu 2003 deutlich.

Auffallend immer noch der starke Markteinfluss der Niederländer im nördlichen Kreisgebiet, vor allem im Raum Kranenburg (Marktanteil 67 %), Goch (27 %) und Emmerich (18 %). Dies hat z.T. auch in den einzelnen Gemeinden im Einzelfall zu Bodenpreissteigerungen von bis zu 25 % geführt, vorwiegend in den ländlichen Bereichen.

Der Wohnbaulandmarkt wird zunehmender auch durch kommunale Aktivitäten bestimmt. 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 2004 für Wohnbaulandflächen 2,9 % (in den Nordgemeinden 4,3 %; in den Südgemeinden 0,4 %). 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. Erstmals in den vergangenen 15 Jahren liegt das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauland im Nordkreis höher als im Südkreis.

#### **Gewerbebauland**

Beim Gewerbebauland ist ein Umsatzrückgang von rd. 34 % und ein Flächenrückgang von rd. 18 % zu verzeichnen. Im Südkreis blieb das Umsatzvolumen rd. 38 % unter dem erzielten Umsatzvolumen im Nordkreis. Dies geht aus Tabelle 13 sowie Grafik 37 und Grafik 38 auf Seite 45 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 beträgt im Nordkreis rd. 21,- €/m<sup>2</sup>, im Südkreis rd. 26,- €/m<sup>2</sup>. 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.

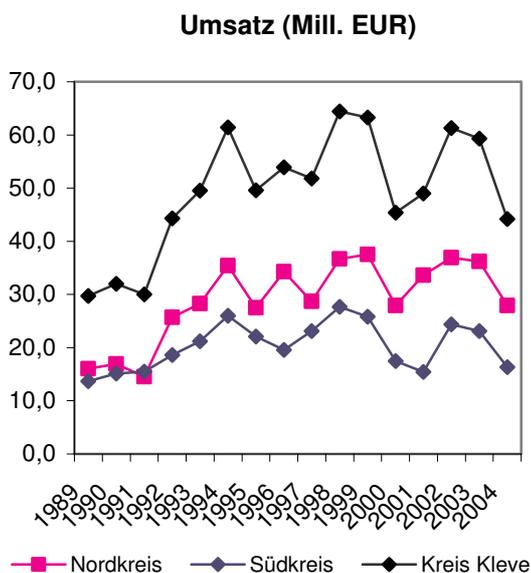
## 7.2 Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2004

Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) €	Fläche (F) ha	U:F €/m <sup>2</sup>	Vergleich zu 2003	
					U:F €/m <sup>2</sup>	Anzahl Verträge
Bedburg-Hau	43	2.382.777	2,3535	101,24	96,79	55
Emmerich	80	7.981.227	5,9747	133,58	143,10	99
Goch	80	4.930.673	4,5701	107,89	71,03	102
Kalkar	29	1.539.280	1,7917	85,91	71,38	49
Kleve	56	5.396.965	3,5562	151,76	125,01	88
Kranenburg	28	2.108.852	1,9047	110,72	110,36	23
Rees	47	2.992.200	2,4442	122,42	103,15	51
Uedem	10	556.778	0,6197	89,85	97,48	16
<b>Summe NORD-Kreis</b>	<b>373</b>	<b>27.888.752</b>	<b>23,2148</b>	<b>120,13</b>		
<i>Vergleich 2003</i>	483	36.219.624	35,0366	103,38		
Geldern	69	4.991.837	3,8044	131,21	120,22	93
Issum	8	612.006	0,3847	159,09	153,61	22
Kerken	33	1.888.880	1,4665	128,80	144,93	45
Kevelaer	54	2.868.350	2,1745	131,91	119,40	78
Rheurdt	9	562.880	0,5022	112,08	145,77	21
Straelen	23	2.999.359	3,6395	82,41	159,29	10
Wachtendonk	5	319.562	0,3408	93,77	145,63	32
Weeze	49	2.009.651	2,2903	87,75	80,89	64
<b>Summe SÜD-Kreis</b>	<b>250</b>	<b>16.252.525</b>	<b>14,6029</b>	<b>111,30</b>		
<i>Vergleich 2003</i>	365	23.103.629	18,9097	122,18		
<b>Summe KREIS KLEVE</b>	<b>623</b>	<b>44.141.277</b>	<b>37,8177</b>	<b>116,72</b>		
<i>Vergleich 2003</i>	848	59.323.253	53,9463	109,97		

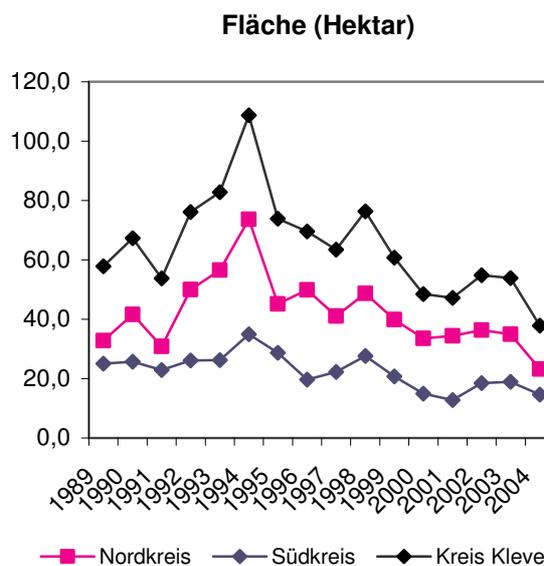
Unter dem Begriff Wohnbauland werden alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Erbbaurechtsgrundstücke, Garagengrundstücke, Außenbereichsanlagen als Satzungsgebiet sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

Tabelle 8

## 7.3 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik



Grafik 31

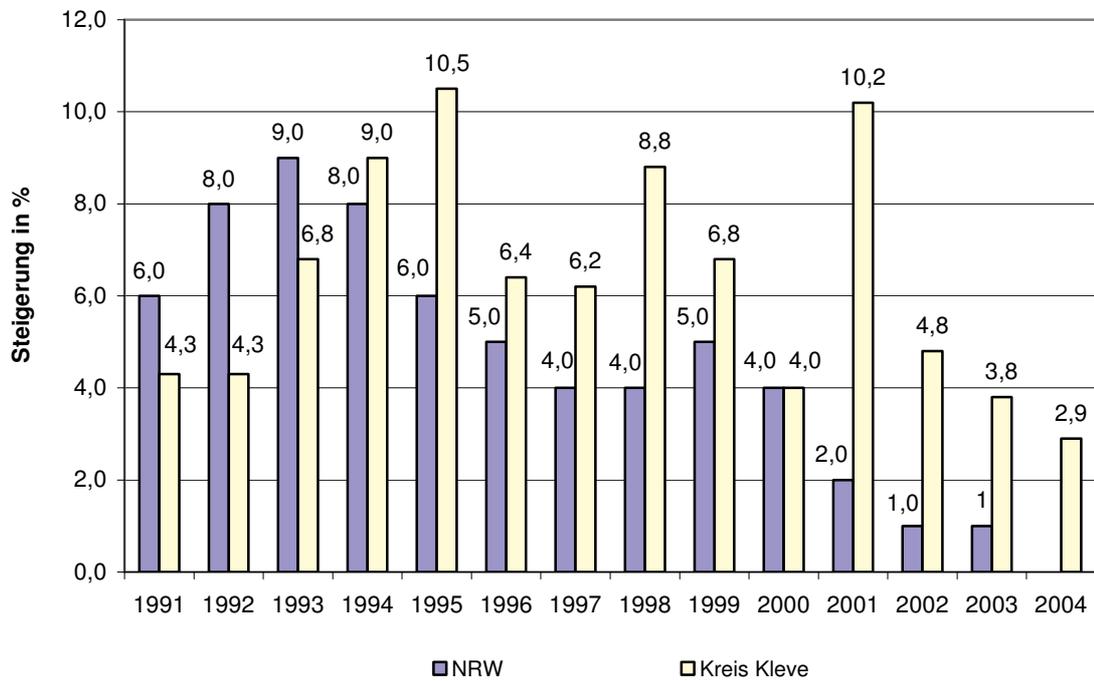


Grafik 32

### 7.4 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich NRW / KREIS KLEVE 1991 - 2004

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

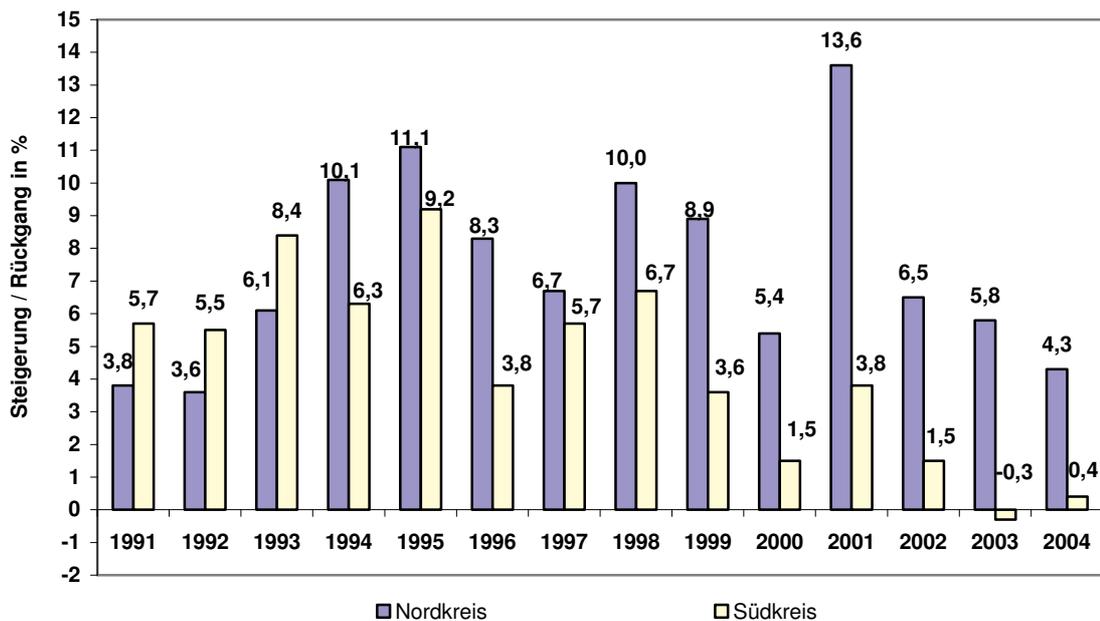


Grafik 33

### 7.4.1 Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte



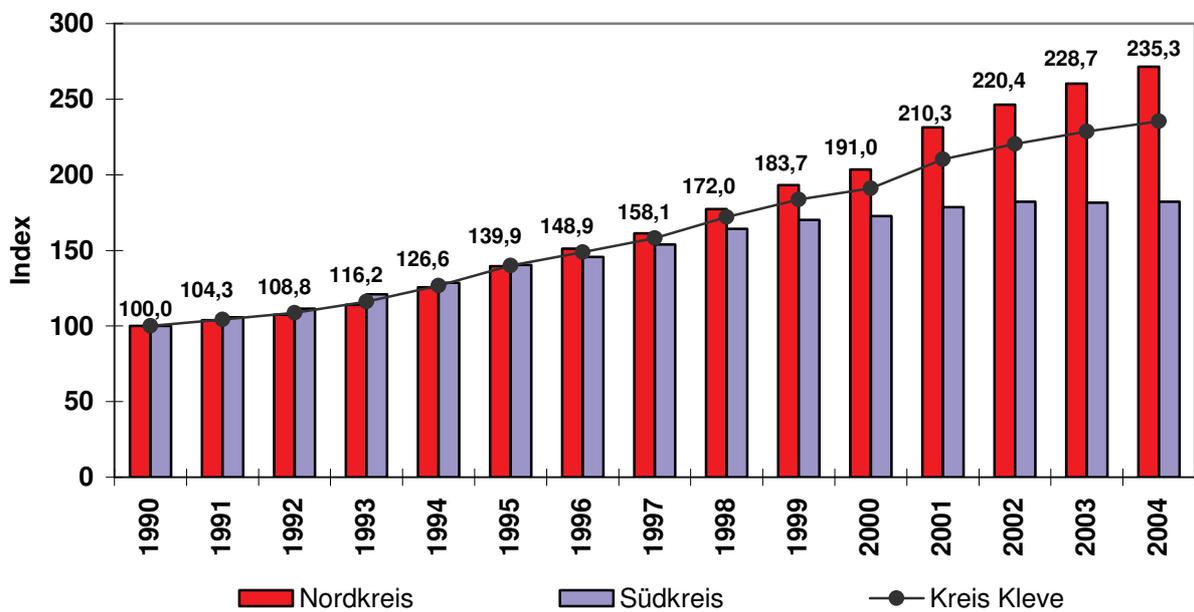
Grafik 34

### 7.4.2 Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland auf Basis der Bodenrichtwerte

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Kreis Kleve	<b>100,0</b>	104,3	108,8	116,2	126,6	139,9	148,9	158,1	172,0	183,7	191,0	210,3	220,4	228,7	<b>235,3</b>
€ / m <sup>2</sup>	<b>47,60</b>	49,65	51,79	55,31	60,26	66,59	70,88	75,26	81,87	87,44	90,92	100,10	104,91	108,84	<b>112,00</b>
Nord-Kreis	<b>100,0</b>	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	<b>271,6</b>
€ / m <sup>2</sup>	<b>40,70</b>	42,25	43,75	46,44	51,12	56,82	61,50	65,65	72,20	78,63	82,87	94,14	100,24	105,98	<b>110,54</b>
Süd-Kreis	<b>100,0</b>	105,7	111,5	120,9	128,5	140,3	145,6	154,0	164,3	170,2	172,8	178,7	182,1	181,5	<b>182,2</b>
€ / m <sup>2</sup>	<b>58,80</b>	62,15	65,56	71,09	75,56	82,50	85,61	90,55	96,61	100,08	101,61	105,08	107,07	106,72	<b>107,13</b>

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 15. Februar jeden Jahres diese Bodenrichtwerte zu ermitteln und in einer Bodenrichtwertkarte zu veröffentlichen.

Die Bodenrichtwertkarten 2005 werden in Form von Gemeindekarten veröffentlicht. Die Übersichtskarte der Bodenrichtwerte 2005 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 380 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 285 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
  - erschließungsbeitragsfrei -
- 41 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
  - erschließungsbeitragsfrei -
- 24 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen
  - erschließungsbeitragsfrei -
- 14 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.**

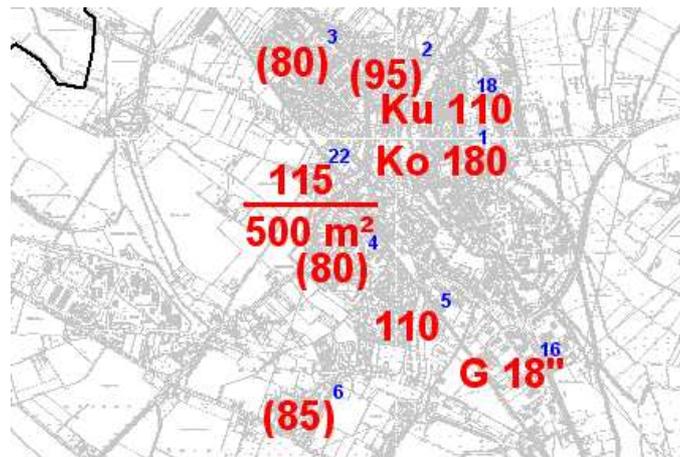
Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind.

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



Grafik 36

#### Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in € je m<sup>2</sup>. Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Örtlich unterschiedliche **Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße** – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m<sup>2</sup> betragen – **sind enthalten**. Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben	Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m <sup>2</sup> ; Grundstückstiefe um 35 m
mit >K <sub>0</sub> <	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 150 m <sup>2</sup> ) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.
mit >K <sub>U</sub> <	Kernrandlage
Werte in (...)	Richtwerte, im Jahr 2004 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch nach Überprüfung ggf. angepasst
mit >G<	gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden
mit >S<	Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)
mit >TG<	Gewerbe-„tertiäre Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handelsnutzung)
mit >"<	überwiegend kommunale Verkäufe
1.000 m <sup>2</sup>	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 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2005 – Nordkreis**

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
<b>Bedburg-Hau</b>	6,00 €/m <sup>2</sup> 7,50 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	4,50 €/m <sup>2</sup> 5,63 €/m <sup>2</sup>	1,50 €/m <sup>2</sup> 1,87 €/m <sup>2</sup>	im KAB enthalten	10,00 - 25,00 €/m <sup>2</sup> <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Emmerich</b>	3,60 €/m <sup>2</sup> 4,50 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	2,50 €/m <sup>2</sup> 3,13 €/m <sup>2</sup>	1,10 €/m <sup>2</sup> 1,37 €/m <sup>2</sup>	z. T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen	10,00 – 20,00 €/m <sup>2</sup> <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Goch</b>	5,63 €/m <sup>2</sup> 7,04 €/m <sup>2</sup> 8,45 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %) 3-geschossig (+ 50 %)	3,07 €/m <sup>2</sup> 3,84 €/m <sup>2</sup> 4,61 €/m <sup>2</sup>	2,56 €/m <sup>2</sup> 3,20 €/m <sup>2</sup> 3,84 €/m <sup>2</sup>	<b>Einzelmaßnahmen:</b> Mischwasserkanal 199,40 €/lfdm. Schmutzwasserkanal 398,84 €/lfdm. Regenwasserkanal 132,94 €/lfdm.  <b>Erschließungsmaßnahmen:</b> Mischwasserkanal 153,39 €/lfdm. Schmutzwasserkanal 127,82 €/lfdm. Regenwasserkanal 127,82 €/lfdm.	15,00 – 60,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Kalkar</b>	5,85 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig	4,10 €/m <sup>2</sup>	1,75 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	14,00 – 18,00 €/m <sup>2</sup> <b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Kleve (ab Mitte 2003)</b>	5,40 €/m <sup>2</sup> 6,75 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m <sup>2</sup> 4,73 €/m <sup>2</sup>	1,62 €/m <sup>2</sup> 2,02 €/m <sup>2</sup>	im KAB enthalten	12,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup> <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Kranenburg</b>	6,65 €/m <sup>2</sup> 8,31 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,12 €/m <sup>2</sup> 6,40 €/m <sup>2</sup>	1,53 €/m <sup>2</sup> 1,91 €/m <sup>2</sup>	im KAB enthalten	12,00 – 17,00 €/m <sup>2</sup> <b>14,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Rees</b>	5,50 €/m <sup>2</sup> 6,60 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 20 %)	3,68 €/m <sup>2</sup> 4,42 €/m <sup>2</sup>	1,82 €/m <sup>2</sup> 2,18 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	12,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup> <b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Uedem</b>	4,09 €/m <sup>2</sup> 5,11 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	- -	- -	Mischsystem 122,71 €/lfdm.	10,00 – 15,00 €/m <sup>2</sup> <b>12,50 €/m<sup>2</sup></b>

Wasseranschlussbeitrag (WAB): durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> zzgl. Mwst.

**Tabelle 10**

7.6.2 Anliegerbeiträge 01.01.2005 – Südkreis

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
<b>Geldern</b>	6,13 €/m <sup>2</sup> 7,67 €/m <sup>2</sup> 9,20 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %) 3-geschossig (+ 50 %)	3,73 €/m <sup>2</sup> 4,67 €/m <sup>2</sup> 5,60 €/m <sup>2</sup>	2,40 €/m <sup>2</sup> 3,00 €/m <sup>2</sup> 3,60 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	30,00 - 60,00 €/m <sup>2</sup> <b>40,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Issum</b>	4,60 €/m <sup>2</sup> 5,75 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,32 €/m <sup>2</sup> 4,15 €/m <sup>2</sup>	1,28 €/m <sup>2</sup> 1,60 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	12,00 – 30,00 €/m <sup>2</sup> <b>20,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Kerken</b>	7,34 €/m <sup>2</sup> 9,18 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,04 €/m <sup>2</sup> 7,55 €/m <sup>2</sup>	1,80 €/m <sup>2</sup> 1,63 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 20,00 €/m <sup>2</sup> <b>17,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Kevelaer</b>	5,62 €/m <sup>2</sup> 7,03 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m <sup>2</sup> 4,73 €/m <sup>2</sup>	1,84 €/m <sup>2</sup> 2,30 €/m <sup>2</sup>	Mischsystem 133,00 €/lfdm. Trennsystem 184,00 €/lfdm.	17,90 – 29,00 €/m <sup>2</sup> <b>23,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Rheurdt</b>	8,18 €/m <sup>2</sup> 10,23 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,88 €/m <sup>2</sup> 7,35 €/m <sup>2</sup>	2,30 €/m <sup>2</sup> 2,88 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup> <b>20,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Straelen</b>	6,25 €/m <sup>2</sup> 6,88 €/m <sup>2</sup> 7,50 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 10 %) 3-geschossig (+ 20 %)	4,69 €/m <sup>2</sup> 5,16 €/m <sup>2</sup> 5,63 €/m <sup>2</sup>	1,56 €/m <sup>2</sup> 1,72 €/m <sup>2</sup> 1,87 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 20,00 €/m <sup>2</sup> <b>17,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Wachtendonk</b>	5,45 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig	3,63 €/m <sup>2</sup>	1,82 €/m <sup>2</sup>	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,34 – 28,12 €/m <sup>2</sup> <b>23,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Weeze</b>	5,39 €/m <sup>2</sup> 6,74 €/m <sup>2</sup>	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,41 €/m <sup>2</sup> 4,26 €/m <sup>2</sup>	1,98 €/m <sup>2</sup> 2,48 €/m <sup>2</sup>	Schmutzwasser 123,22 €/lfdm. Regenwasser 123,22 €/lfdm.	15,34 – 20,45 €/m <sup>2</sup> <b>17,90 €/m<sup>2</sup></b>

Wasseranschlussbeitrag (WAB): durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m<sup>2</sup> zzgl. Mwst.

Tabelle 11

## 7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland

### Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 WertV)

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Unter „**Begünstigtes Agrarland**“ sind im Entwicklungszustand Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verstehen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Beispielhaft sind Erholungsflächen, Sportplätze, Golfflächen, Flächen für Windkraftanlagen, Versorgungsflächen, Flächen für den Funkverkehr, etc. zu nennen. Aber auch Flächen im Ausstrahlungsbereich von städtebaulich genutzten Flächen (besondere Lagegunst durch Orts- oder Stadtrandlage) können eine dementsprechende Begünstigung bewirken. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass der über den Wert der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit hinaus beeinflussende Vorteil nach objektiven Gegebenheiten für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommt, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf. Die Wertigkeit solcher Flächen liegt im Rahmen von 1,5 bis 3-fachen Wert der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### 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.**

Der letztjährig ermittelte durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** in Höhe von rd. **34 %** wurde durch registrierte Kauffälle 2004 bestätigt.

### **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**.

Die Auswertung in 2004 ergab ausgehend vom ermittelten Durchschnittswert für Wohnbauflächen einen durchschnittlichen Prozentsatz von rd. **55 %** für den Ankauf von **Bruttrohrbauland**.

### **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.

## 7.8 Bodenwerte Wohnbauland

### 7.8.1 Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2004 ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K<sub>0</sub>)

**BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m<sup>2</sup>**

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Stadtgebiet Emmerich</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>102,2</b>	<b>103,3</b>	<b>106,7</b>	<b>121,7</b>	<b>128,3</b>	<b>140,2</b>	<b>145,0</b>	<b>145,3</b>
Ortschaft Elten	100	86	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2	194,4
Ortsteil Hochelten	100	128	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0	175,8
Ortsteil Hüthum	100	71	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8	183,6	197,2
Ortsteil Borghees	100	97	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9	180,4
Ortschaft Vrasselt	100	82	100,0	100,0	102,9	102,9	103,7	122,0	122,0	115,9
Ortschaft Dornick	100	54	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1	144,4	144,4
Ortschaft Praest	100	54	100,0	137,3	137,3	146,8	153,7	166,7	166,7	185,2
<b>Stadtgebiet Rees</b>	<b>100</b>	<b>86</b>	<b>104,2</b>	<b>107,1</b>	<b>111,3</b>	<b>115,5</b>	<b>119,8</b>	<b>127,9</b>	<b>129,4</b>	<b>130,5</b>
Ortschaft Empel	100	51	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3	137,3
Ortschaft Bienen	100	46	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3	179,3
Ortschaft Millingen	100	53	128,6	143,1	149,5	173,6	176,4	182,0	179,2	179,2
Ortschaft Haldern	100	81	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,6	148,6	157,4
Ortschaft Esserden	100	89	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6	123,6
Ortschaft Haffen	100	79	106,5	109,7	129,0	129,0	132,9	132,9	132,9	132,9
Ortschaft Mehr	100	77	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4	149,4	162,3
<b>Ortschaft Hasselt</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>106,7</b>	<b>113,3</b>	<b>113,3</b>	<b>113,3</b>	<b>136,4</b>	<b>149,4</b>	<b>162,3</b>	<b>142,9</b>
Ortschaft Qualburg	100	82	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	122,0	122,0	122,0
Ortschaft Hau	100	74	100,0	105,5	114,5	113,8	113,5	120,3	125,9	134,0
Ortschaft Huisberden	100	26	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8	230,8
Ortschaft Till	100	36	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	133,3	222,2	222,2
Ortschaft Louisendorf	100	33	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5	151,5
Ortschaft Schneppenbaum	100	92	102,8	105,6	108,3	111,1	122,8	130,4	133,2	135,9
<b>Stadtgebiet Kleve</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>103,4</b>	<b>107,3</b>	<b>119,2</b>	<b>119,2</b>	<b>122,1</b>	<b>130,8</b>	<b>144,2</b>	<b>145,7</b>
Ortsteil Materborn	100	106	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0	139,8
Ortsteil Kellen	100	69	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2	175,1
Ortsteil Rindern	100	102	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5	127,5
Ortsteil Reichswalde	100	102	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0	171,6	166,7
Ortsteil Donsbrüggen	100	59	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3	202,3
Ortschaft Warbeyen	100	36	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9	194,4	208,3
Ortschaft Griethausen	100	51	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4	186,3	196,1
Ortschaft Wardhausen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2	141,3	195,6
Ortschaft Brienen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	163,0	163,0	141,3	163,0
Ortschaft Düffelward	100	38	100,0	100,0	174,9	181,6	215,8	232,9	236,8	263,2
Ortschaft Keeken	100	33	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1	242,4
Ortschaft Bimmen	100	23	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6	347,8
Ortschaft Schenkenschanz	100	26	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3	192,3	211,5
<b>Stadtgebiet Goch</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>107,6</b>	<b>110,3</b>	<b>113,0</b>	<b>117,9</b>	<b>119,1</b>	<b>123,4</b>	<b>122,7</b>	<b>123,9</b>
Ortsteil Pfalzdorf	100	55	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1	172,7
Ortschaft Nierswalde	100	64	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0	148,4
Ortschaft Asperden	100	64	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6	144,5
Ortschaft Kessel	100	64	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7	179,7
Ortschaft Nergena	100	54	100,0	100,0	114,3	133,3	140,7	175,9	175,9	194,4
Ortschaft Hommersum	100	31	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5	201,6	258,1
Ortschaft Hassum	100	51	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3	147,1	156,9
<b>Stadtgebiet Kalkar</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>111,5</b>	<b>130,8</b>	<b>139,4</b>	<b>138,5</b>	<b>139,4</b>	<b>145,5</b>	<b>147,7</b>	<b>155,3</b>
Ortsteil Altkalkar	100	65	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4	144,6
Ortschaft Grieth	100	41	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3	207,3
Ortschaft Wissel	100	61	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7	155,7
Ortschaft Hönnepel	100	43	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0	186,0
Ortschaft Niedermörmtter	100	38	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7	151,3
Ortschaft Appeldorn	100	51	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1	176,5
Ortschaft Kehrum	100	33	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5	151,5	151,5

**BRW** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m<sup>2</sup>

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Ortschaft Kranenburg</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>107,1</b>	<b>120,4</b>	<b>156,1</b>	<b>162,2</b>	<b>224,0</b>	<b>224,0</b>	<b>296,7</b>	<b>292,5</b>
Ortschaft Nütterden	100	54	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3	215,3
Ortschaft Mehr	100	41	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7	195,1	207,3
Ortschaft Niel	100	20	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0	300,0	325,0
Ortschaft Zyfflich	100	26	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6	519,2	519,2
Ortschaft Wylar	100	38	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6	427,6
Ortschaft Frasselt	100	38	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3	302,6	342,1
Ortschaft Schottheide	100	38	133,3	153,3	160,0	173,3	289,5	302,6	302,6	342,1
<b>Ortschaft Uedem</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>113,1</b>	<b>131,0</b>	<b>132,4</b>	<b>132,4</b>	<b>136,5</b>	<b>143,2</b>	<b>145,9</b>	<b>141,9</b>
Ortschaft Keppeln	100	51	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5	176,5
Ortschaft Uedemerbruch	100	56	100,0	100,0	127,3	136,4	151,8	151,8	151,8	151,8
<b>Stadtgebiet Kevelaer</b>	<b>100</b>	<b>129</b>	<b>104,4</b>	<b>104,4</b>	<b>107,1</b>	<b>108,3</b>	<b>109,3</b>	<b>111,6</b>	<b>108,3</b>	<b>109,2</b>
Ortschaft Twisteden	100	84	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3	125,0
Ortschaft Kervenheim	100	60	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	153,3	158,3
Ortschaft Wetten	100	97	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4	115,5	113,4
Ortschaft Winnekendonk	100	102	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7	107,8	110,3
<b>Stadtgebiet Geldern</b>	<b>100</b>	<b>119</b>	<b>102,6</b>	<b>108,6</b>	<b>115,0</b>	<b>119,3</b>	<b>120,2</b>	<b>121,8</b>	<b>120,2</b>	<b>122,3</b>
Ortsteil Veert	100	101	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9	145,2
Ortschaft Kapellen	100	102	100,0	120,0	120,0	120,0	121,6	121,6	102,9	102,9
Ortschaft Vernum	100	87	114,7	117,6	120,7	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	127,5
Ortschaft Pont	100	100	100,0	105,1	110,3	110,3	111,0	112,0	115,7	122,5
Ortschaft Lüllingen	100	41	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7	243,9	243,9
Ortschaft Walbeck	100	96	106,4	122,3	111,7*	123,4	145,8	143,8	143,4	145,8
<b>Ortschaft Issum</b>	<b>100</b>	<b>114</b>	<b>101,8</b>	<b>116,6</b>	<b>134,2</b>	<b>134,5</b>	<b>144,7</b>	<b>153,5</b>	<b>153,5</b>	<b>150,0</b>
Ortschaft Sevelen	100	133	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7	111,8
Ortschaft Oernten	100	102	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2	142,2
<b>Ortschaft Nieukerk</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>100,0</b>	<b>107,7</b>	<b>107,7</b>	<b>107,7</b>	<b>106,8</b>	<b>106,8</b>	<b>107,1</b>	<b>107,1</b>
Ortschaft Aldekerk	100	153	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6	119,8
Ortsteil Rahm	100	82	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	182,9	182,9
Ortschaft Stenden	100	110	104,7	116,3	117,2	117,2	120,0	122,7	125,0	115,9
Ortschaft Eyll	100	97	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1	152,9
<b>Ortschaft Rheurdt</b>	<b>100</b>	<b>156</b>	<b>97,7</b>	<b>104,9</b>	<b>104,9</b>	<b>104,9</b>	<b>98,7</b>	<b>97,4</b>	<b>99,8</b>	<b>101,5</b>
Ortschaft Schaephuysen	100	153	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3	101,3
Ortsteil Saalhuysen	100	77	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	97,4
<b>Stadtgebiet Straelen</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>101,6</b>	<b>101,6</b>	<b>103,9</b>	<b>104,7</b>	<b>115,3</b>	<b>123,7</b>	<b>126,0</b>	<b>125,2</b>
Ortschaft Herongen	100	89	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4	155,4
Ortsteil Broekhuysen	100	72	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	70,8	70,8	69,4
<b>Ortschaft Wachtendonk</b>	<b>100</b>	<b>123</b>	<b>104,2</b>	<b>105,0</b>	<b>113,8</b>	<b>113,8</b>	<b>113,0</b>	<b>120,3</b>	<b>122,0</b>	<b>126,7</b>
Ortschaft Wankum	100	87	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9	137,9
Ortsteil Aerbeck	100	74	110,3	110,3	110,3	110,3	110,8	110,8	110,8	108,1
<b>Ortschaft Weeze</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>103,8</b>	<b>106,2</b>	<b>108,5</b>	<b>113,1</b>	<b>116,7</b>	<b>115,2*</b>	<b>125,8*</b>	<b>130,9</b>
Ortschaft Wemb	100	36	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4	180,6

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

Tabelle 12

### 7.8.2 Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Aus Gründen des Schutzes des Außenbereiches hat der Gesetzgeber in § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche Nutzung von Flächen auf sogenannte „**privilegierte Vorhaben**“ zunächst beschränkt.

„Privilegiert“ und damit im Außenbereich zulässig sind im Prinzip drei Gruppen von Vorhaben. Es handelt sich hierbei um:

- Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich Altenteilerhäuser und Gartenbaubetriebe;
- Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur (Gas, Wasser, Wärme, Abwasser, Elektrizität einschließlich Windkraftanlagen);
- Vorhaben und Betriebe, die entweder im Außenbereich ortsgebunden sind (z.B. Kiesgruben) oder die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung oder anderer besonderer Anforderungen nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für **landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen** (Bebauung bezogen auf Wirtschaftsgebäude - wie Scheune, Ställe, Remise, etc. -) oder **gärtnerische Hof- und Gebäudeflächen** (Bebauung bezogen auf Heizraum, Sortier- oder Verpackungsraum, Sozialräume etc.), die auch in der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung verbleiben, ist eine Preisspanne von **6,- €/m<sup>2</sup> bis 15.00 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche. Dies entspricht ca. dem **2 bis 3-fachen Wert** der angrenzenden unbebauten Nutzflächenwerte (Grünland 2,50 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>, Ackerland 3,50 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>, Gärtnereiland 5,00 €/m<sup>2</sup>) Der Bereich des Rahmenoberwertes von 15,- €/m<sup>2</sup> bezieht sich dabei ausschließlich auf die gärtnerischen Nutzflächen bzw. Flächen, die für eine Pensionstierhaltung oder andere berufsmäßig gewerblich ausgeübte Nutzungen Verwendung finden – wie Erwerbsobstbau. Die zugehörigen Grundstücksgrößen liegen im landwirtschaftlichen Bereich zwischen **2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>**, im gärtnerischen Bereich zwischen **1.000 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>**.

**Altenteilerhäuser** gehören ebenfalls zu den „privilegierten Vorhaben“. Hauptzweck ist, dem früheren Betriebsinhaber auch nach Übergabe des Betriebes das Wohnen auf dem Betrieb zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden diese Vorhaben in aller Regel mit einer Baulast (öffentlich-rechtliche Verpflichtung) behaftet, um sie damit an den Betrieb zu binden und eine Veräußerung des Altenteils auszuschließen. Ob dieses Instrument allerdings ausreicht eine Veräußerung zu unterbinden, kann in Frage gestellt werden, weil die Baulast das Grundbuch nicht dinglich sperrt. Maßgebend ist vielmehr die Aussage, ob eine Entprivilegierung von § 35 Abs. 1 vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und damit die Nutzungsänderung in z. B. allgemeine Wohnnutzung die Beurteilungsgrundlage für begünstigte Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 4 bildet. Ist dies der Fall, so gilt die Wertigkeit für Baugrundstücke im Außenbereich in Höhe von **30,- €/m<sup>2</sup> bis 40,- €/m<sup>2</sup>**. Greift jedoch noch die Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB, so sind **30 %** vom vorgenannten Wertniveau wegen der Baulast in Abzug zu bringen.

In Einzelfällen kann die Wertigkeit von Flächen mit Altenteilerhäusern sogar **50 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragspflichtigen Richtwertes** erreichen. Dies ist aber nur der Fall, wenn

- eine Entprivilegierung von § 35 Abs. 1 beabsichtigt ist oder bereits stattgefunden hat **und** eine Ortsnähe gegeben ist **und** der Betrieb bereits ruht, damit keine störenden Einflüsse davon ausgehen.

Eine höhere Wertigkeit wird immer dann erreicht, wenn die Nähe zu einer größeren Stadt mit durchschnittlich höherem Wohnwertniveau gegeben ist (Entfernung bis ca. 1,5 km). Der durchschnittlich ermittelte Erschließungsbeitrag (Straßenausbau- und Kanalbeiträge) liegt im Kreisgebiet bei 25,- bis 30,- €/m<sup>2</sup>.

### **Wohngrundstücke im Außenbereich**

#### a) Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB

Hierunter fallenden die „nicht privilegierten“ sonstigen Vorhaben. Im Einzelfall können Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Was öffentliche Belange beeinträchtigen kann ist in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelistet.

Vorhaben nach § 35 Abs. 2 kommen nur sehr selten in Betracht, da fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange dem entgegen steht. Sollte es dennoch zu einer solchen Genehmigung kommen, sind **70 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragspflichtigen Richtwertes** für eine anteilige Fläche von **800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>** anzusetzen, wegen der fehlenden Infrastruktur und des geringeren Erschließungsaufwandes.

#### b) Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

Dieser Paragraph soll die Umnutzung nicht mehr land- oder forstwirtschaftlicher genutzter Gebäude erleichtern und somit dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung tragen. Es geht dabei nicht nur um die Möglichkeit der Umnutzung zu Wohnzwecken, sondern auch um außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzungen (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen, deren Zahl nicht – wie die Änderung zu Wohnzwecken nach Buchstabe f) – begrenzt ist).

Hierzu gibt es erläuternd den sogenannten „**Außenbereichserlass**“ (Rd. Erl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – II A 1-901.34 -, und d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – III – 7 – 611.40.10.01 – **vom 26.03.2004**).

Der Bodenwert bisheriger land- oder gartenbauwirtschaftlich genutzter Hof- und Gebäudeflächen, die künftig dieser Nutzung entzogen werden und einer höherwertigen Nutzung (z. B. Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich dann am üblichen Preisrahmen für Baugrundstücke im Außenbereich (30,- €/m<sup>2</sup> bis 40,- €/m<sup>2</sup>), sofern kein funktionaler Zusammenhang zu verbleibenden Wirtschaftsgebäuden bestehen

bleib. In derartigen Fällen und gewerblichen Nutzungen sind nur **50 %** des vorgeannten Wertniveaus anzusetzen. Um dies einzuschätzen, sind sachliche, rechtliche und wirtschaftliche Aspekte zu bedenken, denn sachlich möglich und rechtlich zulässig bedeutet aber noch nicht wirtschaftlich sinnvoll. Die zugehörigen Flächengrößen richten sich nach der Größe der bebauten Fläche, wobei in der Regel das **3 bis max. 5 fache** angesetzt wird.

c) Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Nach § 35 Abs. 6 kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und bereits einen Wohnbestand von eigenem Gewicht aufweisen, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können. Das Gebiet dieser Außenbereichssatzung wird dadurch aber nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Satzung vermittelt nur eingeschränkte Baurechte.

Bei der überwiegenden Anzahl von Kaufpreisen orientiert sich der Bodenwert an den benachbarten Bodenrichtwerten. Das Wertniveau beträgt zwischen 50 bis 80 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwertes, je nach Entfernung und Infrastruktur des zusammenhängenden Ortsteiles oder der nächstgelegenen Stadt. Die Grundstücksgrößen betragen dabei zwischen 600 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>.

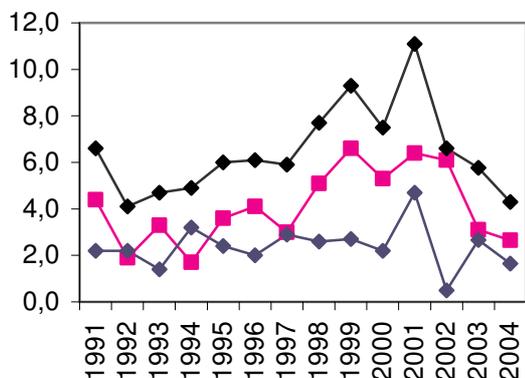
## 7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2004

Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) in €	Fläche (F) in ha	U:F in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	4	227.788	1,1021	20,67	20,64
Emmerich	2	106.450	0,3899	27,30	27,48
Goch	3	2.000.054	8,9713	22,29	23,63
Kalkar	5	205.646	1,3293	15,47	16,36
Kleve	1	58.410	0,2655	22,00	22,00
Kranenburg	1	55.488	0,3000	18,50	18,50
Rees					
Uedem					
<b>Nordkreis</b>	<b>16</b>	<b>2.653.836</b>	<b>12,3581</b>	<b>21,47</b>	<b>20,67</b>
<i>Vergleich 2003</i>	<i>28</i>	<i>3.098.111</i>	<i>13,2287</i>	<i>23,42</i>	<i>25,88</i>
Geldern	8	471.451	1,8590	25,36	25,25
Issum	1	94.685	0,4000	23,67	23,67
Kerken					
Kevelaer	2	719.685	3,2616	22,07	22,41
Rheurdt	1	62.140	0,2675	23,23	23,23
Straelen	1	171.500	0,3500	49,00	49,00
Wachtendonk	1	1.326	0,0051	26,00	26,00
Weeze	3	124.874	0,5215	23,95	23,79
<b>Südkreis</b>	<b>17</b>	<b>1.645.661</b>	<b>6,6647</b>	<b>24,69</b>	<b>25,89</b>
<i>Vergleich 2003</i>	<i>32</i>	<i>2.667.124</i>	<i>9,8315</i>	<i>27,13</i>	<i>25,88</i>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>33</b>	<b>4.299.497</b>	<b>19,0228</b>	<b>22,60</b>	<b>23,36</b>
<i>Vergleich 2003</i>	<i>60</i>	<i>5.765.235</i>	<i>23,0602</i>	<i>28,43</i>	<i>27,10</i>

Tabelle 13

### 7.9.1 Umsatz- und Flächenanteile als Grafik

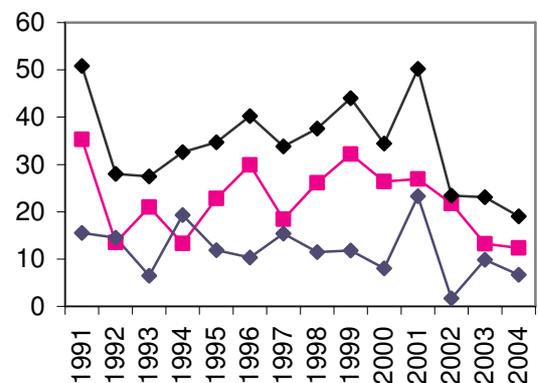
Umsatz (Mill. EUR)



— Nordkreis — Südkreis — Kreis Kleve

Grafik 37

Fläche (Hektar)



— Nordkreis — Südkreis — Kreis Kleve

Grafik 38

## 8. TEILMARKT III – Wohnungs- und Teileigentum

### 8.1 Marktentwicklung

In der Jahresauswertung 2004 wurden im Rückblick auf die veröffentlichten Verkaufs- und Umsatzzahlen aus dem Jahre 2003 Abweichungen festgestellt. Diese können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird. Die Zusammenstellungen der Vorjahresergebnisse wurde daher entsprechend korrigiert.

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt im Kreis Kleve zeigt bezogen auf den Gesamtumsatz seit 2001 nur minimale Veränderungen. Im Vergleich zum Vorjahr ging der Gesamtumsatz um rd. 1,4 % zurück, aber mit unterschiedlichen Entwicklungen im Nord- und Südkreis. Im Nordkreis stieg der Umsatz um rd. 8 %, wohingegen der Südkreis ein Umsatzrückgang von rd. 21 % zu verzeichnen hat.

Eine Analyse hinsichtlich der Herkunft der Käufer ergab, dass der Anteil der Käufer aus dem Ruhrgebiet und der sonstigen BRD in Summe um 7 % gestiegen ist, während der Anteil der Käufer aus dem Kreisgebiet um rd. 8 % zurückging. Der niederländische Käuferanteil beträgt rd. 11 %, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von rd. 4 %.

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.

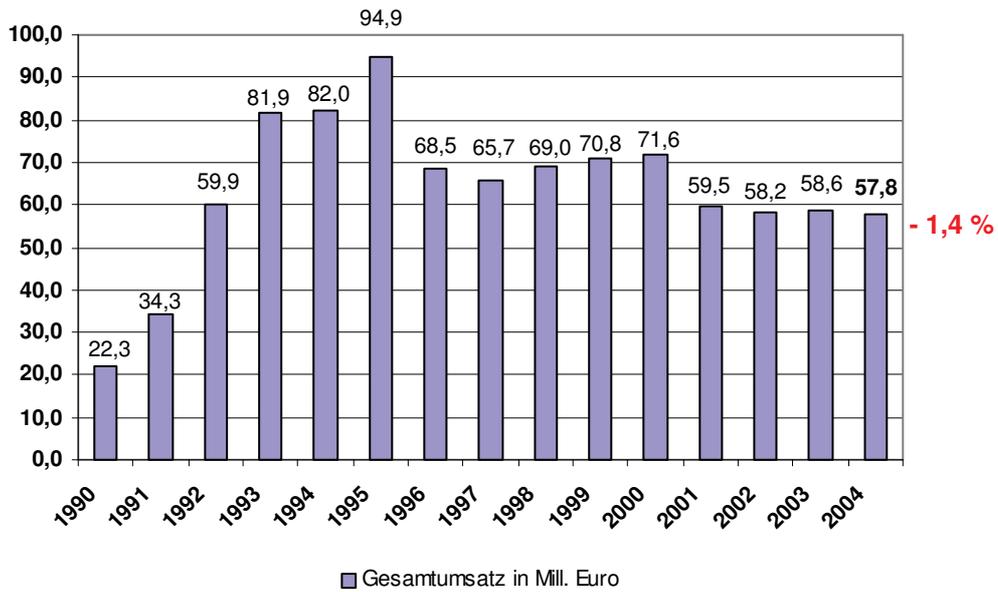
Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 79 m<sup>2</sup>, wobei speziell die Neubauwohnungen – Baujahr 2004 – mit durchschnittlich 83 m<sup>2</sup> rd. 2 m<sup>2</sup> größer gegenüber 2003 ausfielen.

Aus 43 ausgewerteten Daten errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **1.664,- €**, somit rd. 1,8 % niedriger als in 2003. In guten Zentrumsanlagen liegt das Preisniveau durchweg zwischen 1.700.- bis 1.800.- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche doch deutlich ab. Bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige Rolle.

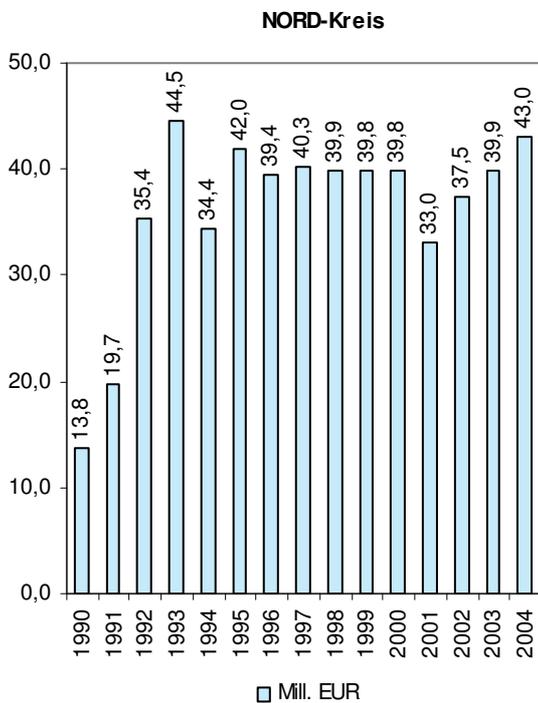
Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf den Seiten 49 + 50 tabellarisch zusammengefasst.

## 8.2 Umsatz Kreis Kleve 1990 bis 2004

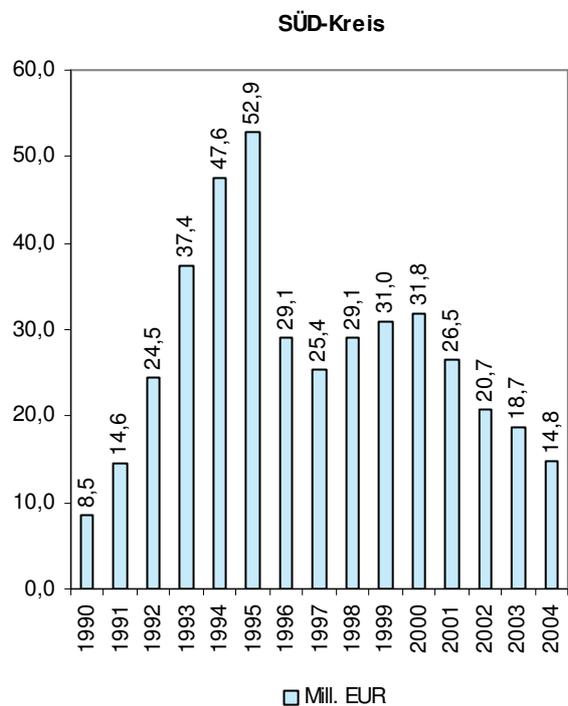


Grafik 39

### 8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung

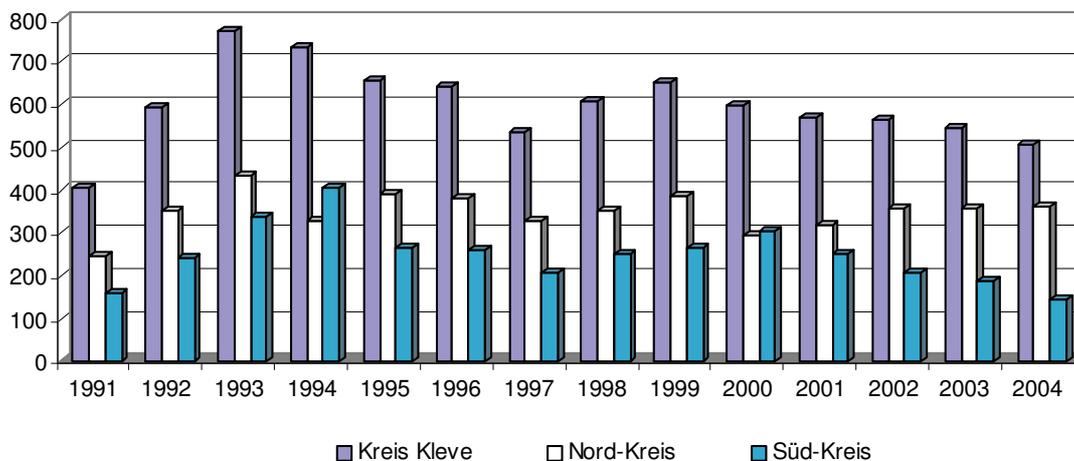


Grafik 40



Grafik 41

### 8.3 Kaufverträge 1991 bis 2004

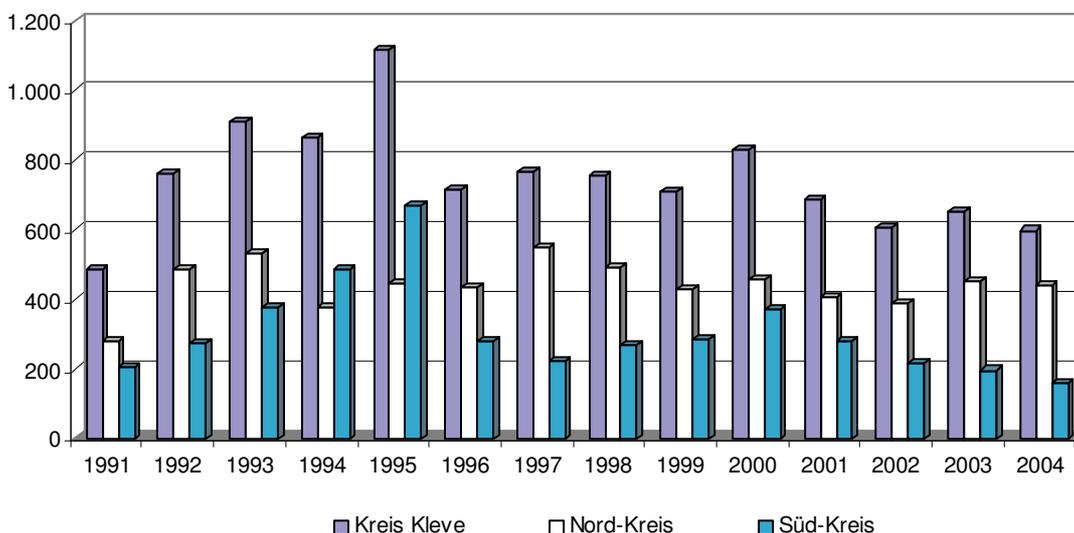


Grafik 42

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	<b>2004</b>
<b>Nord-Kreis</b>	246	354	434	327	389	383	327	353	384	293	316	359	357	<b>363</b>
<b>Süd-Kreis</b>	158	241	335	404	267	259	207	252	265	305	251	207	187	<b>143</b>
<b>Kreis Kleve</b>	404	595	769	731	656	642	534	605	649	598	567	566	544	<b>506</b>

Tabelle 14

#### 8.3.1 Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1991 bis 2004



Grafik 43

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	<b>2004</b>
<b>Nord-Kreis</b>	280	486	530	378	447	433	548	489	427	457	408	389	452	<b>439</b>
<b>Süd-Kreis</b>	205	275	378	486	667	280	220	268	284	370	280	219	197	<b>158</b>
<b>Kreis Kleve</b>	485	761	908	864	1114	713	768	757	711	827	688	608	649	<b>597</b>

Tabelle 15

**8.4 Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2004**  
nach Baujahrsklassen unterteilt

Gemeinde	Baujahrsklassen																				
	bis 1959			1960-1969			1970-1979			1980-1989			1990-1999			2000-2002			2003 u. 2004		
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s
Bedburg-Hau	1	327,-	-				2	759,-	29	2	983,-	41							2	1.372,-	79
Emmerich	4	593,-	283	1	629,-	-	8	776,-	174	15	936,-	235	3	1.218,-	237	1	1.324,-	-	6	1.515,-	117
Goch	1	479,-	-				5	906,-	134	4	1.144,-	143	3	1.272	122	1	1.276,-	-	4	1.379,-	86
Kalkar													1	1.026,-	-						
Kleve	4	554,-	105	2	709,-	29	6	1.028,-	78	17	1.169,-	123	60	1.228,-	142				17	1.697,-	162
Kranenburg	1	333,-	-				1	733,-	-	3	1.217,-	2	4	1.241,-	108	4	1.658,-	244			
Rees				4	744,-	115	3	822,-	64				11	1.162,-	180	1	1.247,-	-	2	1.516,-	57
Uedem				4	467,-	54							1	1.271,-	-						
<b>Nordkreis</b>	<b>9</b>	<b>547,-</b>	<b>203</b>	<b>3</b>	<b>682,-</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	<b>865,-</b>	<b>158</b>	<b>36</b>	<b>1.069,-</b>	<b>209</b>	<b>82</b>	<b>1.221,-</b>	<b>147</b>	<b>2</b>	<b>1.300,-</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>1.603,-</b>	<b>182</b>
Geldern				1	888,-	-	4	1.064,-	64				5	1.287,-	127	7	1.389,-	204	2	1.604,-	254
Issum										1	983,-	-	2	1.338,-	203				2	1.778,-	35
Kerken							1	892,-	-				2	1.287,-	11				1	1.638,-	-
Kevelaer				4	705,-	214				3	984,-	117	5	1.242,-	187	3	1.328,-	108	1	1.441,-	-
Rheurdt													1	1.261,-	-				3	1.617,-	201
Straelen				1	770,-	-				3	1.040,-	179	6	1.367,-	129	3	1.451,-	77	5	2.078,-	109
Wachtendonk													1	1.144,-	-						
Weeze							6	675,-	227	12	954,-	51	1	1.194,-	-				9	1.510,-	10
<b>Südkreis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>746,-</b>	<b>181</b>	<b>10</b>	<b>831,-</b>	<b>265</b>	<b>19</b>	<b>974,-</b>	<b>87</b>	<b>22</b>	<b>1.296,-</b>	<b>138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>1.792,-</b>	<b>265</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>9</b>	<b>547,-</b>	<b>203</b>	<b>9</b>	<b>725,-</b>	<b>149</b>	<b>35</b>	<b>855,-</b>	<b>191</b>	<b>55</b>	<b>1.036,-</b>	<b>182</b>	<b>104</b>	<b>1.237,-</b>	<b>148</b>	<b>2</b>	<b>1.300,-</b>	<b>34</b>	<b>43</b>	<b>1.664,-</b>	<b>228</b>

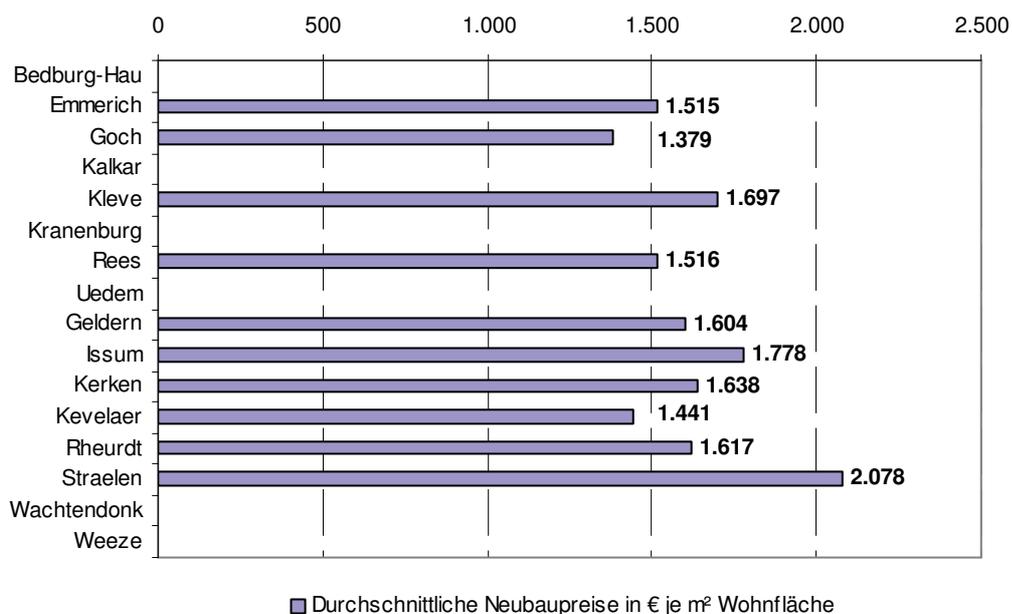
Hinweis: Insgesamt wurden 257 Kaufverträge ausgewertet. Die kursiv und grau hinterlegten Daten stammen aus der Vorjahresauswertung!  
 x = gemittelter Kaufpreis in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche in der jeweiligen Baujahrsklasse  
 # = Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise  
 s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise

Tabelle 16

### 8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2004

Gemeinde	Anzahl der Auswertedaten	durchschnittliche Neubaupreise € je m² Wohnfläche	Standardabweichung € je m² Wohnfläche	68% der Verkaufsfälle liegen im Rahmen
Bedburg-Hau				
Emmerich	6	1.515,-	117,-	1.398,- bis 1.632,-
Goch	4	1.379,-	86,-	1.293,- bis 1.465,-
Kalkar				
Kleve	17	1.697,-	162,-	1.535,- bis 1.859,-
Kranenburg				
Rees	2	1.516,-	57,-	1.459,- bis 1.573,-
Uedem				
<b>NORD-Kreis</b>	<b>29</b>	<b>1.603,-</b>	<b>182,-</b>	<b>1.421,- bis 1.785,-</b>
Geldern	2	1.604,-	254,-	1.350,- bis 1.858,-
Issum	2	1.778,-	35,-	1.743,- bis 1.813,-
Kerken	1	1.638,-		
Kevelaer	1	1.441,-		
Rheurdt	3	1.617,-	201,-	1.416,- bis 1.818,-
Straelen	5	2.078,-	109,-	1.969,- bis 2.187,-
Wachtendonk				
Weeze				
<b>SÜD-Kreis</b>	<b>14</b>	<b>1.792,-</b>	<b>265,-</b>	<b>1.527,- bis 2.057,-</b>
<b>KREIS KLEVE</b>	<b>43</b>	<b>1.664,-</b>	<b>228,-</b>	<b>1.436,- bis 1.892,-</b>

Tabelle 17



Grafik 44

## 8.6 Gesamtmarkt Wohnungs- und Teileigentum Vergleich 2004/2003

Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge

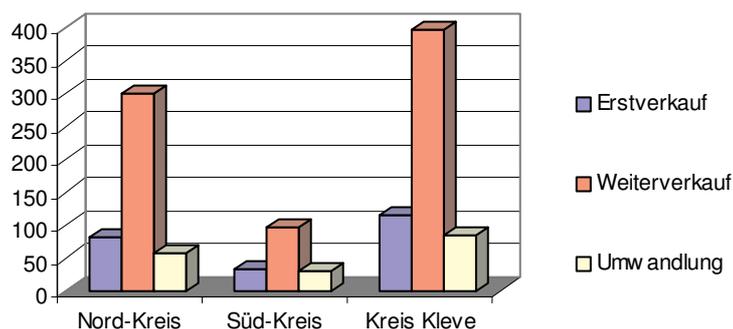
WE/TE = Anzahl der verkauften Wohn- und Gewerbeeinheiten

Umsatz = Gesamtumsatz inklusiv der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen etc.

Jahr	2004			2003			Differenz Mill. €
	Verträge	WE/TE	Umsatz (€)	Verträge	WE/TE	Umsatz (€)	
Bedburg-Hau	8	9	946.000	14	25	1.965.503	-1,0
Emmerich	86	105	15.596.823	83	128	7.741.908	7,9
Goch	36	39	2.962.050	47	49	3.680.913	-0,7
Kalkar	6	6	654.500	5	6	1.013.675	-0,4
Kleve	178	226	17.207.385	145	165	17.282.562	-0,1
Kranenburg	23	23	2.522.290	21	22	2.828.150	-0,3
Rees	25	30	2.959.917	37	46	4.506.277	-1,5
Uedem	1	1	120.000	5	11	866.000	-0,7
<b>Nordkreis</b>	<b>363</b>	<b>439</b>	<b>42.968.964</b>	<b>357</b>	<b>452</b>	<b>39.884.988</b>	<b>3,1</b>
Geldern	28	28	2.673.400	39	40	4.553.906	-1,9
Issum	11	11	1.302.900	14	14	1.550.088	-0,2
Kerken	10	10	1.186.520	16	16	1.617.060	-0,4
Kevelaer	27	36	2.722.005	37	43	3.932.459	-1,2
Rheurdt	7	7	998.000	7	7	821.678	0,2
Straelen	18	19	2.753.353	24	24	2.199.630	0,6
Wachtendonk	17	21	1.459.964	8	8	792.500	0,7
Weeze	25	26	1.686.090	42	45	3.280.420	-1,6
<b>Südkreis</b>	<b>143</b>	<b>158</b>	<b>14.782.232</b>	<b>187</b>	<b>197</b>	<b>18.747.741</b>	<b>-4,0</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>506</b>	<b>597</b>	<b>57.751.196</b>	<b>544</b>	<b>649</b>	<b>58.632.729</b>	<b>-0,9</b>

Tabelle 18

### 8.6.1 Verkaufsumstände

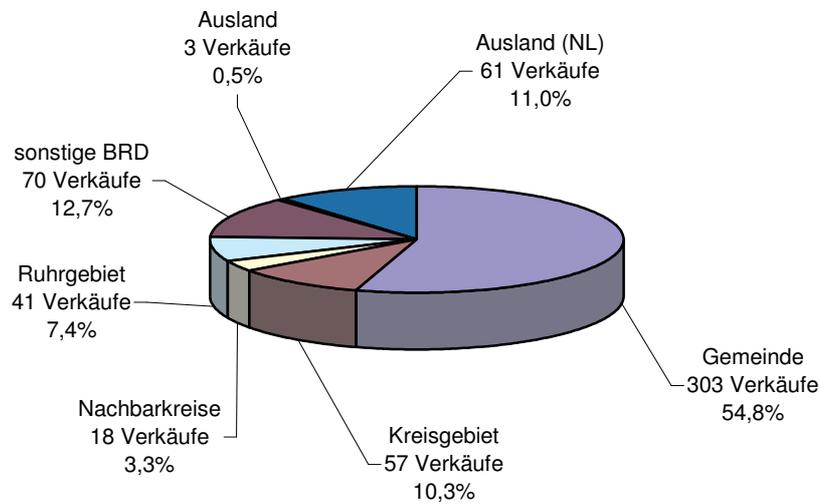


Grafik 45

	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Nord-Kreis	82	301	56
Süd-Kreis	32	97	29
Kreis Kleve	114	398	85

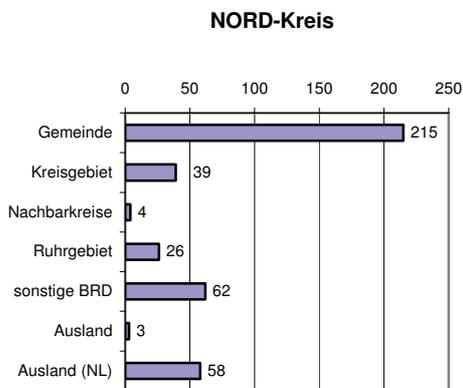
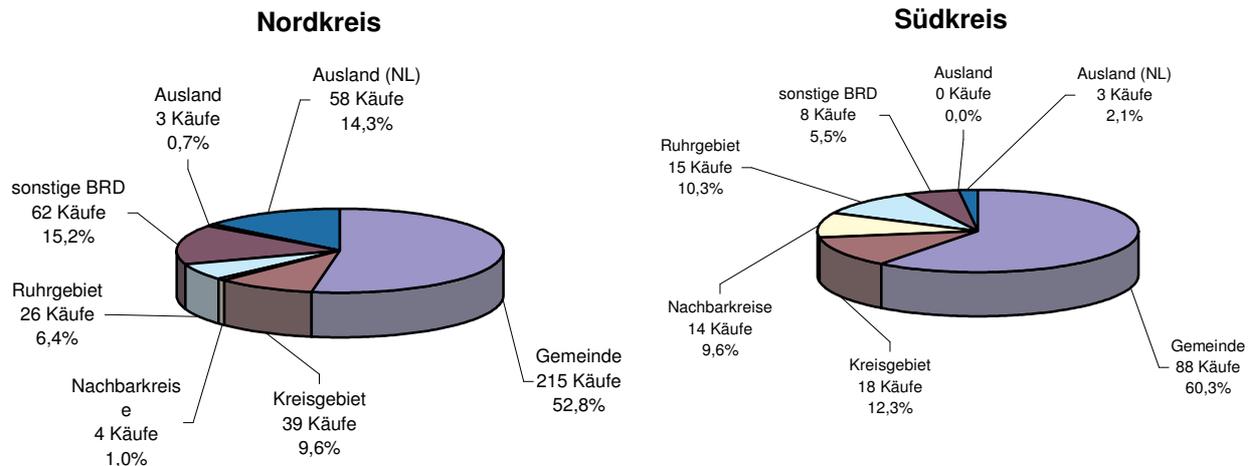
Tabelle 19

### 8.7 Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen bezogen auf insgesamt 553 Käufe von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve

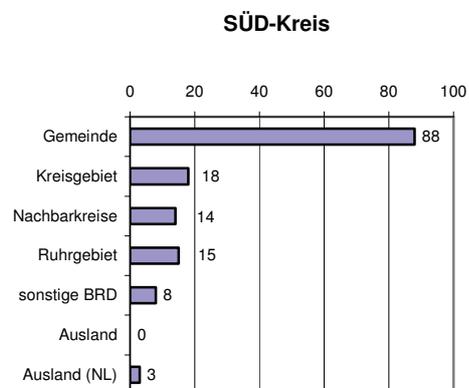


Grafik 46

#### 8.7.1 Herkunft der Käufer mit Nord- und Südkreisunterteilung



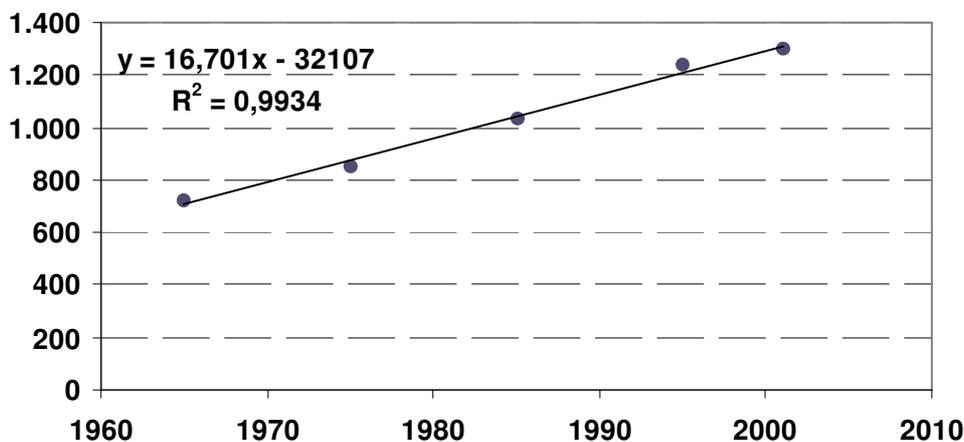
Grafik 47



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:

$$y = 16,701 \cdot x - 32.107$$

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

Beispiel :                    **x = 1998**

$$16,701 \cdot 1998 - 32.107 \approx 1.262 \text{ €/m}^2$$

Beispiel :                    **x = 1975**

$$16,701 \cdot 1975 - 32.107 \approx 877 \text{ €/m}^2$$

Beispiel :                    **x = 1965**

$$16,701 \cdot 1965 - 32.107 \approx 710 \text{ €/m}^2$$

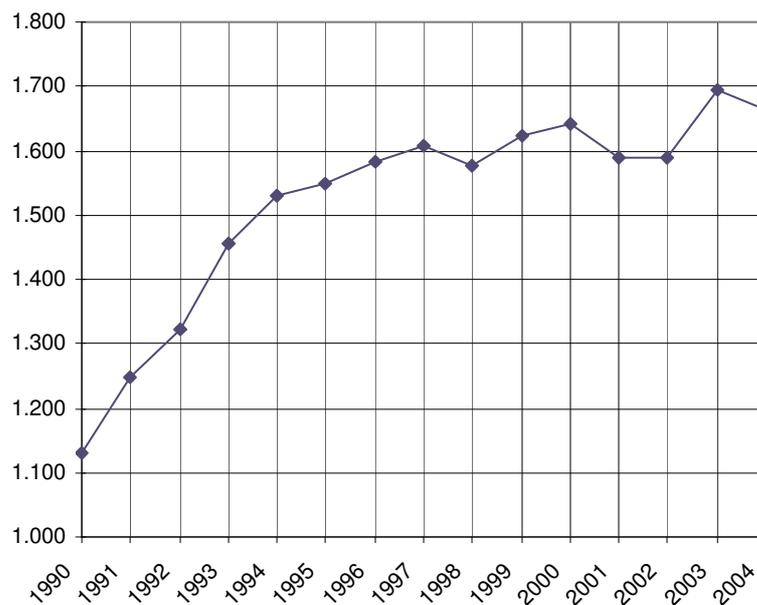
Die Formel sollte dennoch nicht rein schematisch angewandt werden, da weitere objektbezogene Eigenschaften – wie Wohnungsgröße, Lage im Objekt, Wohneinheiten im Objekt, Ortslage etc. – hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Eine kritische Nachbetrachtung bleibt somit für den Einzelfall unerlässlich.

### 8.8.1 Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Index	jährliche Veränderungen %
1990	1.130	100	
1991	1.247	110,4	10,4
1992	1.324	117,2	6,2
1993	1.455	128,9	9,9
1994	1.529	135,4	5,1
1995	1.549	137,2	1,3
1996	1.582	140,1	2,1
1997	1.608	142,3	1,6
1998	1.578	139,6	-1,9
1999	1.623	143,7	2,9
2000	1.642	145,4	1,2
2001	1.590	140,7	-3,2
2002	1.589	140,6	-0,1
2003	1.695	150,0	6,7
<b>2004</b>	<b>1.664</b>	<b>147,3</b>	<b>-1,8</b>

Tabelle 20

#### Grafische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten



Grafik 50

## 9. Teilmarkt IV – Forst- und Landwirtschaft

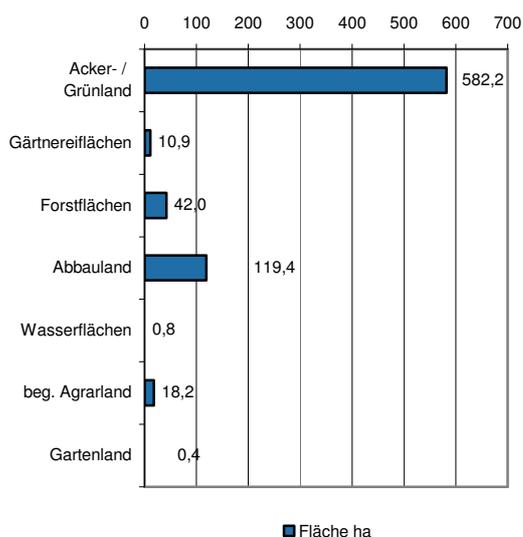
### 9.1 Gesamtübersicht 2004

Im Teilmarkt IV wurden insgesamt 326 Kauffälle registriert

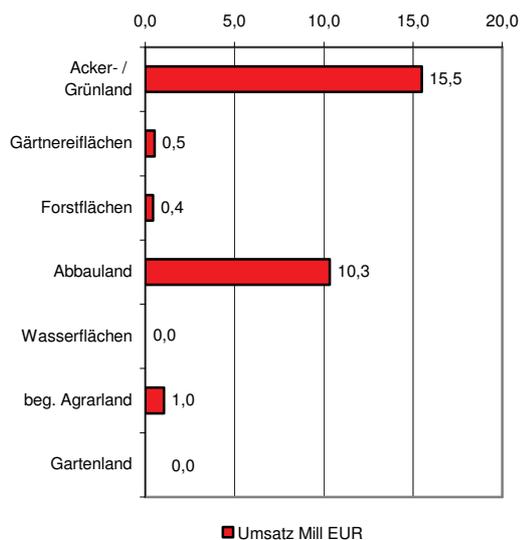
	alle eingereichten Kaufverträge, ausgenommen Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 qm					davon ausge- wertete Verträge
	Anzahl der Verkäufe	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Auswerte- daten
<b>Acker- / Grünland</b>	<b>184</b>	<b>582,21</b>	<b>75,2</b>	<b>15.486.403</b>	<b>55,7</b>	<b>140</b>
<i>2003</i>	<i>151</i>	<i>433,01</i>	<i>56,6</i>	<i>12.169.353</i>	<i>45,6</i>	<i>126</i>
<b>Gärtnerereiflächen</b>	<b>9</b>	<b>10,89</b>	<b>1,4</b>	<b>518.243</b>	<b>1,9</b>	<b>9</b>
<i>2003</i>	<i>7</i>	<i>7,28</i>	<i>1,0</i>	<i>405.624</i>	<i>1,5</i>	<i>5</i>
<b>Forstflächen</b>	<b>16</b>	<b>42,02</b>	<b>5,4</b>	<b>427.282</b>	<b>1,5</b>	<b>10</b>
<i>2003</i>	<i>23</i>	<i>165,62</i>	<i>21,7</i>	<i>1.419.617</i>	<i>5,3</i>	<i>20</i>
<b>Abbauland</b>	<b>18</b>	<b>119,40</b>	<b>15,4</b>	<b>10.329.597</b>	<b>37,1</b>	<b>18</b>
<i>2003</i>	<i>15</i>	<i>114,55</i>	<i>15,0</i>	<i>11.303.348</i>	<i>42,4</i>	<i>13</i>
<b>Wasserflächen</b>	<b>1</b>	<b>0,82</b>	<b>0,1</b>	<b>9.835</b>	<b>0,0</b>	<b>1</b>
<i>2003</i>	<i>3</i>	<i>3,63</i>	<i>0,5</i>	<i>140.409</i>	<i>0,5</i>	<i>1</i>
<b>beg. Agrarland</b>	<b>11</b>	<b>18,19</b>	<b>2,3</b>	<b>1.043.002</b>	<b>3,7</b>	<b>8</b>
<i>2003</i>	<i>9</i>	<i>40,19</i>	<i>5,3</i>	<i>1.219.722</i>	<i>4,6</i>	<i>9</i>
<b>Gartenland</b>	<b>1</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0</b>	<b>9.729</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<i>2003</i>	<i>1</i>	<i>0,32</i>	<i>0,0</i>	<i>15.920</i>	<i>0,1</i>	<i>1</i>
<b>Gesamt</b>	<b>240</b>	<b>773,90</b>	<b>100,0</b>	<b>27.824.092</b>	<b>100,0</b>	<b>186</b>
<i>2003</i>	<i>209</i>	<i>764,60</i>	<i>100,0</i>	<i>26.673.993</i>	<i>100,0</i>	<i>175</i>

Tabelle 21

#### 9.1.1 Flächen- und Umsatzanteile als Grafik



Grafik 51

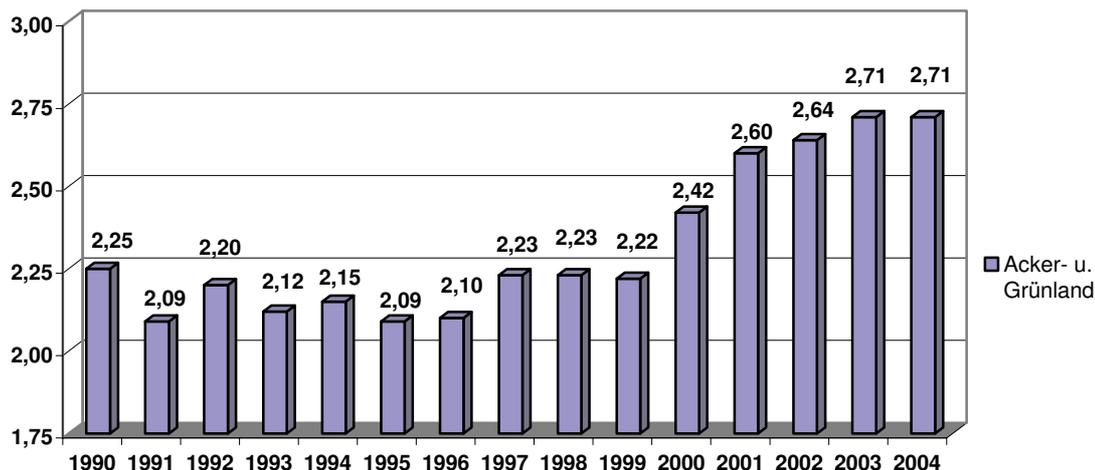


Grafik 52

## 9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge für Acker- und Grünlandflächen um rd. 22 % gestiegen.

Der Geldumsatz zeigte einen Zuwachs von 27 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 149 ha mehr umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 3,4 ha (2003 = 3,9 ha); beim Ackerland 3,3 ha (2003 = 3,2 ha), beim Grünland 3,4 ha (2003 = 2,3 ha). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 140 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen beträgt wie im Vorjahr **2,71 €/m<sup>2</sup>**.



Grafik 53

Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland keine Veränderung (2003 = + 0,3 %), und für Grünland einen Zugang in Höhe von + 0,4 % (2003 = + 14,2 %).

### 9.2.1 Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2004

ACKERLAND		
Jahr	€/ m <sup>2</sup>	Index
<b>1990</b>	<b>2,33</b>	<b>100,0</b>
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
<b>2004</b>	<b>2,88</b>	<b>123,6</b>

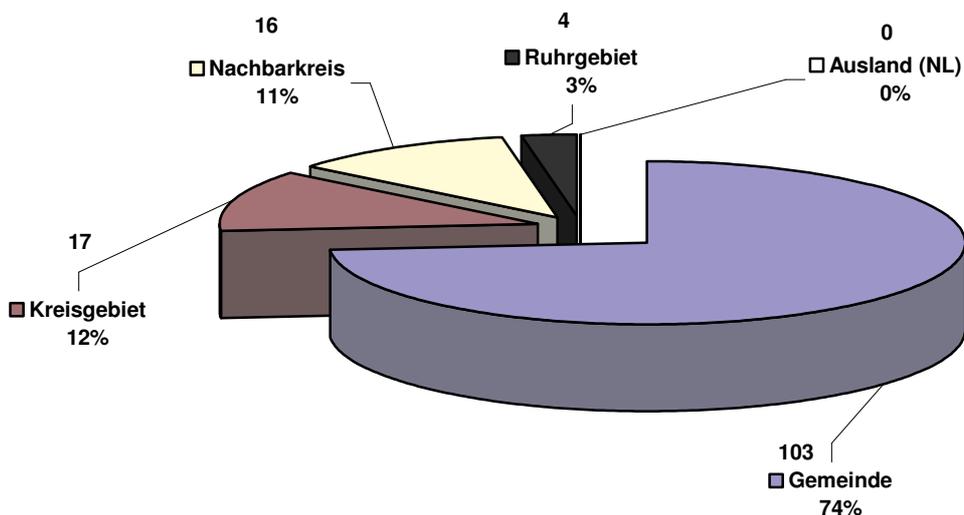
Tabelle 22

GRÜNLAND		
Jahr	€/ m <sup>2</sup>	Index
<b>1990</b>	<b>1,99</b>	<b>100,0</b>
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
<b>2004</b>	<b>2,49</b>	<b>125,1</b>

Tabelle 23

### 9.2.2 Herkunft und Käuferverhalten

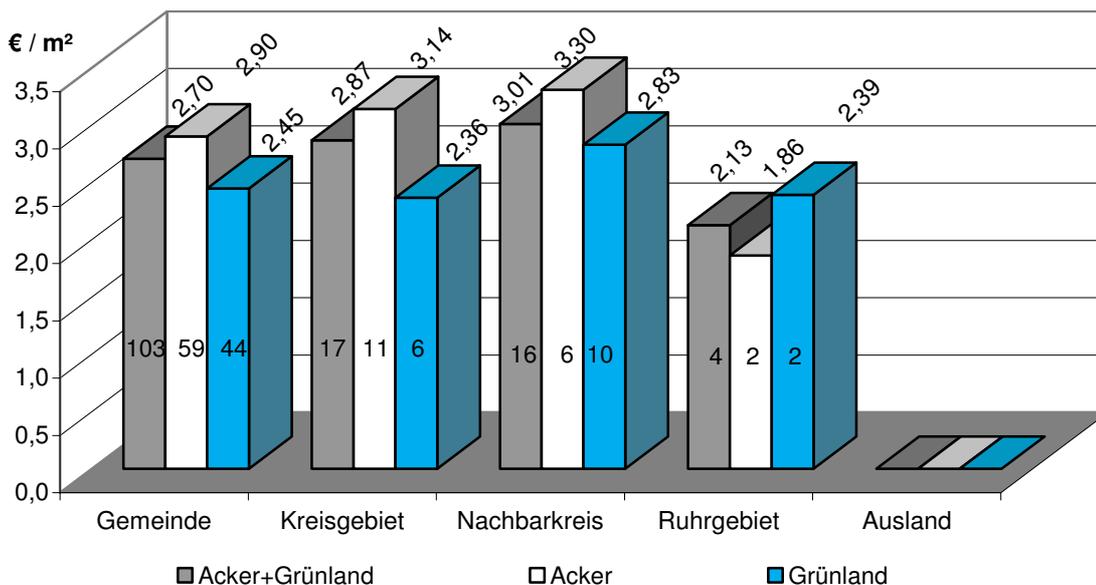
Von den 140 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen rd. 14 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. In 2003 betrug dieser Anteil 16 %. Durchschnittlich zahlten die Auswärtigen für Ackerlandflächen wie im Vorjahr einen höheren Kaufpreis als die Käufer aus dem Gemeindegebiet.



Grafik 54

### Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt 2,88 €.  
 Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland beträgt 2,49 €.



Grafik 55

## 9.2.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

### Acker- und Grünlandflächen

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (€)	U : F €/ m <sup>2</sup>	arithm. Mittel
Bedburg-Hau	7	61,4863	2.171.537	3,53	3,44
Emmerich	11	40,4451	1.291.892	3,19	3,14
Goch	11	17,2475	431.175	2,50	2,38
Kalkar	16	53,1438	1.614.693	3,04	2,74
Kleve	9	72,6090	1.899.326	2,62	2,54
Kranenburg	10	37,8645	1.002.439	2,65	2,66
Rees	10	20,2780	757.387	3,74	3,02
Uedem	3	4,1823	117.474	2,81	2,63
<b>NORD-KREIS</b>	<b>77</b>	<b>307,2565</b>	<b>9.285.923</b>	<b>3,02</b>	<b>2,81</b>
Geldern	8	12,3331	341.631	2,77	2,43
Issum	10	42,3012	1.022.195	2,42	2,25
Kerken	6	10,1198	301.576	2,98	2,64
Kevelaer	16	41,4760	1.184.301	2,86	2,61
Rheurdt	6	7,0000	212.853	3,04	3,12
Straelen	7	19,9685	460.870	2,31	2,71
Wachtendonk	3	7,9966	282.141	3,53	2,94
Weeze	7	21,0805	493.113	2,34	2,34
<b>SÜD-KREIS</b>	<b>63</b>	<b>162,2757</b>	<b>4.298.680</b>	<b>2,65</b>	<b>2,58</b>
<b>KREIS-KLEVE</b>	<b>140</b>	<b>469,5322</b>	<b>13.584.603</b>	<b>2,89</b>	<b>2,71</b>

Verkaufszahlen -  
Flächen -  
Umsätze -  
Quadratmeterpreise  
2004

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

### Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (€)	U : F €/ m <sup>2</sup>	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	5	46,8150	1.689.537	3,61	3,51	20%
Emmerich	6	18,7662	628.385	3,35	3,20	10%
Goch	6	9,1205	237.583	2,60	2,35	-19%
Kalkar	10	30,8725	912.194	2,95	2,65	-9%
Kleve	3	21,4833	635.704	2,96	2,93	1%
Kranenburg	4	4,2298	129.669	3,07	2,87	-1%
Rees	3	11,7302	499.318	4,26	3,50	20%
Uedem	2	3,5372	101.974	2,88	2,75	-6%
<b>NORD-KREIS</b>	<b>39</b>	<b>146,5547</b>	<b>4.834.364</b>	<b>3,30</b>	<b>2,91</b>	
Geldern	3	6,9212	232.709	3,36	3,18	12%
Issum	6	27,3818	749.755	2,74	2,54	-11%
Kerken	3	8,6048	268.394	3,12	3,17	11%
Kevelaer	9	31,6577	929.922	2,94	2,66	-7%
Rheurdt	5	6,2541	190.476	3,05	3,14	10%
Straelen	3	4,9634	194.870	3,93	3,91	37%
Wachtendonk	2	7,3437	265.818	3,62	3,15	11%
Weeze	7	21,0805	493.113	2,34	2,34	-18%
<b>SÜD-KREIS</b>	<b>38</b>	<b>114,2072</b>	<b>3.325.057</b>	<b>2,91</b>	<b>2,85</b>	
<b>KREIS-KLEVE</b>	<b>77</b>	<b>260,7619</b>	<b>8.159.422</b>	<b>3,13</b>	<b>2,88</b>	

### Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (€)	U : F €/ m <sup>2</sup>	arithm. Mittel d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	2	14,6713	482.000	3,29	3,28	21%
Emmerich	5	21,6789	663.507	3,06	3,06	13%
Goch	5	8,1270	193.592	2,38	2,42	-10%
Kalkar	6	22,2713	702.499	3,15	2,89	7%
Kleve	6	51,1257	1.263.622	2,47	2,34	-13%
Kranenburg	6	33,6347	872.770	2,59	2,52	-7%
Rees	7	8,5478	258.069	3,02	2,81	4%
Uedem	1	0,6451	15.500	2,40	2,40	-11%
<b>NORD-KREIS</b>	<b>38</b>	<b>160,7018</b>	<b>4.451.559</b>	<b>2,77</b>	<b>2,70</b>	
Geldern	5	5,4119	108.922	2,01	1,97	-9%
Issum	4	14,9194	272.440	1,83	1,83	-15%
Kerken	3	1,5150	33.182	2,19	2,10	-3%
Kevelaer	7	9,8183	254.379	2,59	2,56	18%
Rheurdt	1	0,7459	22.377	3,00	3,00	39%
Straelen	4	15,0051	266.000	1,77	1,81	-17%
Wachtendonk	1	0,6529	16.323	2,50	2,50	15%
Weeze	0					
<b>SÜD-KREIS</b>	<b>25</b>	<b>48,0685</b>	<b>973.623</b>	<b>2,03</b>	<b>2,17</b>	
<b>KREIS-KLEVE</b>	<b>63</b>	<b>208,7703</b>	<b>5.425.181</b>	<b>2,60</b>	<b>2,49</b>	

Tabelle 24

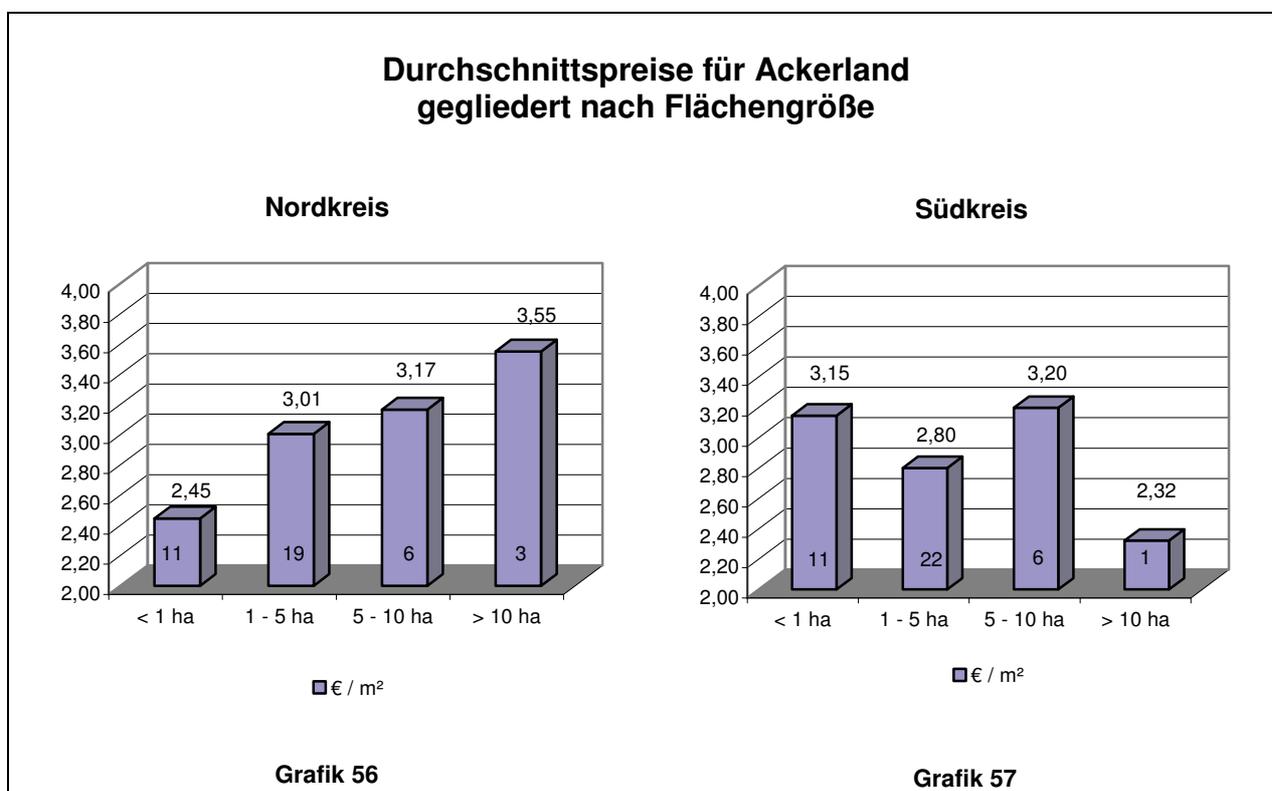
### 9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Der Durchschnittspreis für Ackerland entspricht dem letztjährig ermittelten Preisniveau. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle stieg im Jahre 2004 um 4 %. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Der als besondere Lage gekennzeichnete Bereich der Stadt Rees hebt sich auch in 2004 wieder vom durchschnittlich gezahlten Preisrahmen ab und erreicht durchweg Preise von 3,50 €/m<sup>2</sup>.

Mit zunehmender Flächengröße steigen die Quadratmeterpreise, was die untere Grafik verdeutlicht. Flächengrößen von 1 bis 5 ha wurden am häufigsten veräußert.

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

Die nachfolgende Tabelle sowie die Grafiken auf Seite 60 geben die Preisentwicklung anschaulich wieder.



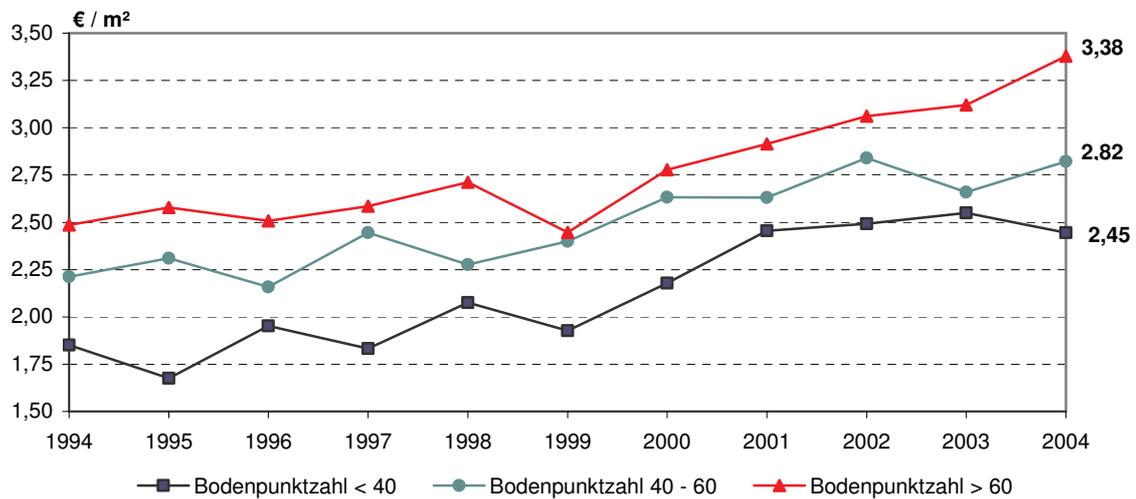
### 9.3.1 Ackerlandpreise 1994 - 2004

Bodenpunktzahl	1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	12 1,88	7 1,80	9 1,55	12 1,77	7 2,05	21 1,92	5 2,02	10 1,74	6 1,95	10 2,15	7 1,65	6 2,25	6 2,15	8 2,20	4 1,85	7 2,80	9 2,83	12 2,24	4 2,68	7 2,47	7 2,38	12 2,48
40 - 60	17 2,27	24 2,17	27 2,27	21 2,36	22 2,12	26 2,19	4 2,30	17 2,48	14 2,20	24 2,32	21 2,36	17 2,45	11 2,48	17 2,73	10 2,67	19 2,61	18 2,58	18 3,10	14 2,63	11 2,70	15 2,82	19 2,82
> 60	36 2,37	10 2,90	35 2,36	15 3,09	28 2,44	10 2,70	20 2,38	14 2,88	27 2,67	19 2,77	29 2,31	15 2,71	21 2,62	11 3,08	23 2,71	16 3,21	31 3,01	18 3,15	28 3,11	10 3,14	17 3,22	8 3,72
gesamt	65 2,25	41 2,29	71 2,25	48 2,43	57 2,25	57 2,18	39 2,30	41 2,44	47 2,43	53 2,45	57 2,24	38 2,53	38 2,50	36 2,72	37 2,61	42 2,87	58 2,85	48 2,90	46 2,93	28 2,80	39 2,91	39 2,90

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

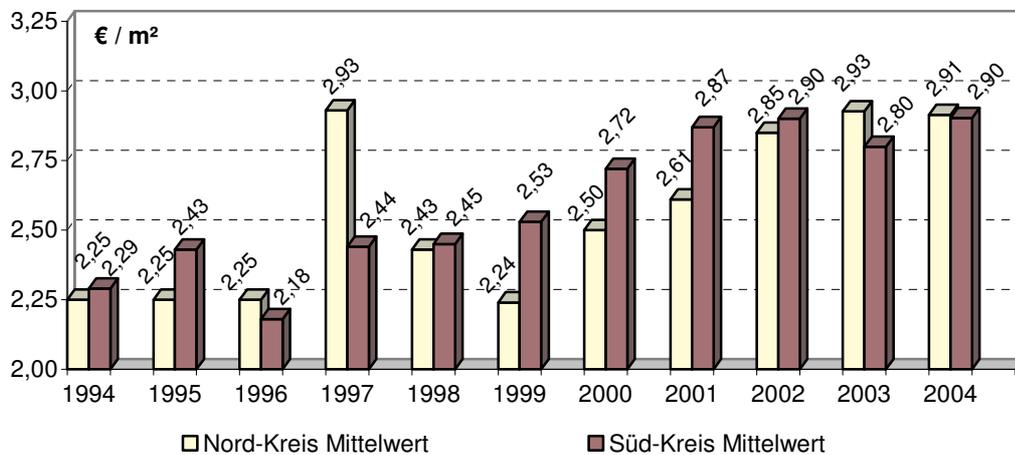
Tabelle 25

#### durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



Grafik 58

#### durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen



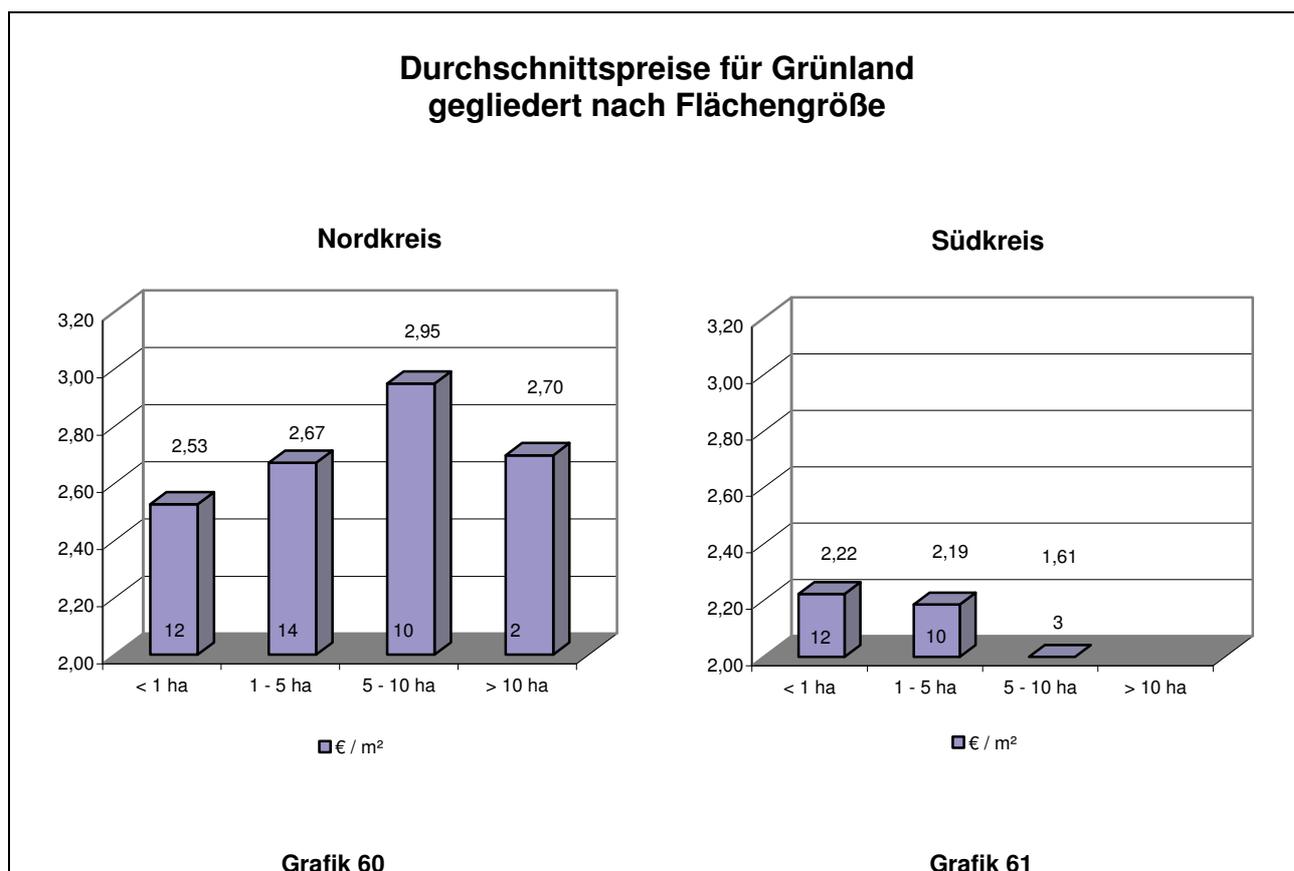
Grafik 59

## 9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle stieg im Vergleich zum Jahre 2003 um rd. 21 %. Das Preisniveau blieb dabei nahezu unverändert. Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt nunmehr **2,49 €/m<sup>2</sup>** (2003=2,48 €/m<sup>2</sup>). Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen 1-5 ha.

Die Feststellung der Vorjahre, 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 wohlgermerkt ohne Milchkontingent.

Das Milchkontingent ist ein eigenes Wirtschaftsgut. Da es als solches in aller Regel behandelt wird, erscheint es auch nicht in den Grundstückskaufverträgen (siehe hierzu Erläuterungen auf Seite 63). 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. Ab Mai 2005 wird sich dieses wieder ändern (Hinweis Flächenprämie).



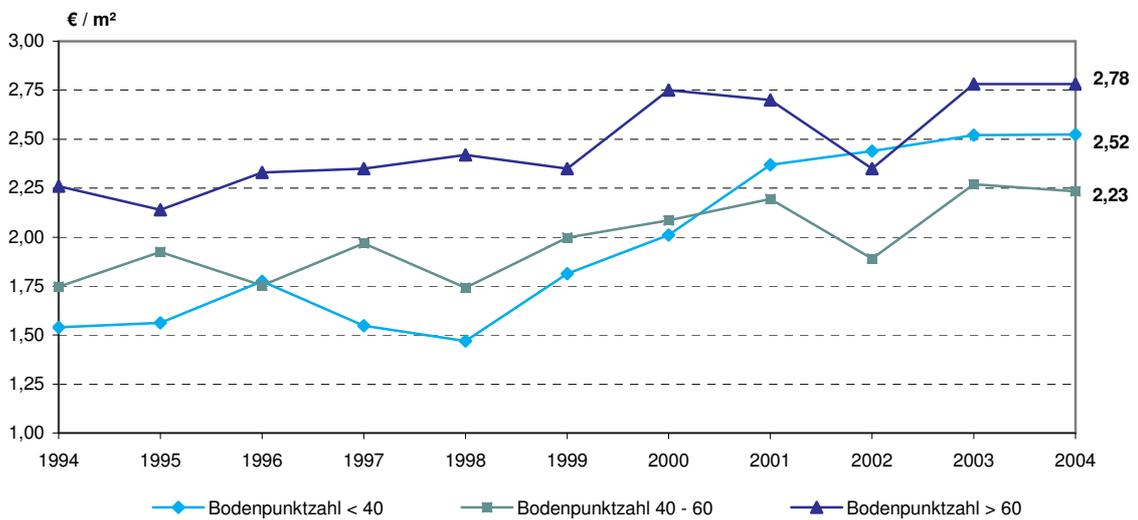
### 9.4.1 Grünlandpreise 1994 - 2004

Bodenpunktzahl	1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40		5 1,54	19 1,55	14 1,58	5 1,57	7 1,92	1 1,53	8 1,55		10 1,47	4 1,86	13 1,80	7 2,13	12 1,94		12 2,37	4 2,09	8 2,61	1 2,67	5 2,49	3 2,28	4 1,96
40 - 60	14 1,98	24 1,61	10 1,98	22 1,90	12 1,95	32 1,68	3 1,95	22 1,97	15 1,73	20 1,75	20 2,15	14 1,78	13 2,32	21 1,94	5 2,07	25 2,22	3 2,32	20 1,83	11 2,47	19 2,16	11 2,36	21 2,17
> 60	37 2,26		22 2,14		26 2,33		14 2,35		23 2,42		17 2,35		15 2,75		26 2,70		17 2,35		16 2,84		24 2,78	
gesamt	51 2,21	29 1,60	51 1,84	36 1,80	43 2,13	39 1,72	18 2,23	30 1,86	38 2,15	30 1,66	41 2,20	27 1,79	35 2,47	33 1,94	31 2,60	37 2,27	24 2,30	28 2,05	28 2,69	24 2,23	38 2,70	25 2,13

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

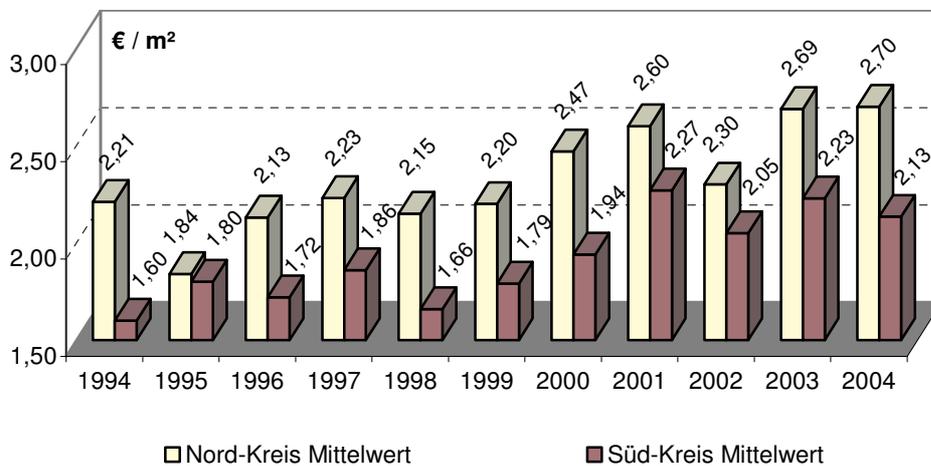
Tabelle 26

#### durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland Im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



Grafik 62

#### durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen



Grafik 63

### 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.

30.10.2003	01.04.2004	01.07.2004	30.10.2004
<b>0,47 €/kg</b>	<b>0,42 €/kg</b>	<b>0,45 €/kg</b>	<b>0,52 €/kg</b>

Die Milchquotenregelung ist zwar bis 2015 verlängert worden, wird aber voraussichtlich aufgrund der neu eingeführten Flächenprämie nicht mehr die große Rolle spielen. Der letzte Börsenpreis betrug zum Stand 30.10.2004 in NRW = 0,52 € / kg.

### 9.4.3 Flächenprämie für landwirtschaftliche Nutzflächen

Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der neuen Rechtslage seit 01.01.2005:

Das neue Prämiensystem zielt in Deutschland ausschließlich auf eine **Prämie für bewirtschaftete Flächen** hin. Diese kann nur vom Bewirtschafter der Fläche ( Pächter oder Eigentümer ) beantragt und in Anspruch genommen werden.

Bis zum **15. Mai 2005** muss der Antrag gestellt sein, ansonsten entfällt die Prämie auf Dauer. Je nach landwirtschaftlicher Nutzung gibt es unterschiedliche Prämien, in Nordrhein-Westfalen für:

Ackerland	285,- € / ha
Grünland	111,- € / ha

Zusätzlich werden die bisherigen Tier- und Milchprämien des einzelnen Betriebes ermittelt und dann zu der Grundprämie für Acker- bzw. Grünland aufaddiert („top-up“). Die Höhe dieses „top-up“ hängt ab vom Umfang der Viehhaltung und von der Flächenausstattung des Betriebes.

Die Flächenprämie setzt sich zukünftig also zusammen aus der in NRW einheitlichen Flächenprämie für Ackerland (285 €/ha) und Grünland (111 €/ha) und aus dem betriebsindividuellen Betrag, der aus den bisherigen Tierprämien bzw. aus der Milchprämie stammt.

Damit werden die Tierprämien für Schafe, Bullen, Kühe etc. ab 2005 abgeschafft. Die Zahlungen erfolgen zukünftig unabhängig von der Produktion. Honoriert wird die Pflege der Kulturlandschaft.

Mit einem erheblichen Kontrollaufwand verbunden, kommen die neuen Zahlungsansprüche nur dann zur Auszahlung, wenn 19 EU-Richtlinien für Umweltstandards (Bereiche Umweltschutz, Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze sowie Tierschutz) nachweislich von den Bewirtschaftern eingehalten sind.

Der „Zahlungsanspruch“ kann bei einem Grundstücksverkauf durch entsprechende vertragliche Vereinbarung mit übergehen. Einen Rechtsanspruch auf Übertragung der Zahlungsansprüche hat der Käufer jedoch nicht.

Die beantragten und genehmigten Prämien behalten ihre Gültigkeit bis 2010 und werden dann schrittweise bis **2013** angeglichen („abgeschmolzen“) auf einheitlich ca. **345,- €/ha** (für NRW errechnete Prämienhöhe; andere Bundesländer weichen davon ab). Sodann spielt die Nutzung (Ackerland oder Grünland) keine Rolle mehr, ebenfalls nicht Art und Umfang der Tierhaltung.

## 9.5 Richtwerte für Acker- und Grünland 2004

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

Stand: **01.01.2005**

<b>Ackerland</b>	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	<b>2,00 bis 2,90</b>
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	<b>2,70 bis 3,90</b>
<b>Grünland</b>	je nach Eignung und Nutzung	<b>1,70 bis 3,15</b>

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

### 9.5.1 Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 bis 2004

Jahr	Ackerland		Grünland		Gärtnerflächen
	mindere	bessere	mindere	bessere	
	Bodenqualitäten		Bodenqualitäten		
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
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
2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15		4,00 bis 6,00

Tabelle 27

## 9.6 Regressionsfunktion für Ackerland

Eine erste Hilfestellung zur Ermittlung eines landwirtschaftlichen Bodenwertes für Ackerland kann die nachgenannte Gleichung bringen. Getrennt für alle Acker- und Grünlandkauffälle wurde eine ausgleichende Gerade gerechnet, um den Zusammenhang von Bodenpunktzahl und dem gezahlten Quadratmeterpreis festzustellen. Die ermittelten Korrelationskoeffizienten geben Auskunft über den Grad der Abhängigkeit. Je näher der Wert an 1,0 herankommt, desto stärker ist der Zusammenhang. Im vorliegenden Fall lag der Wert für Ackerland bei 0,28, folglich eine einfache bis mittlere Korrelation. Für Grünland ergab sich keine Abhängigkeit zwischen der Bodenpunktzahl und dem gezahlten Quadratmeterpreis.

### Regressionsfunktion für Ackerland

Beispiel:  $x = 30 \text{ Punkte}$   
 $y = 2,24 \text{ €/m}^2$

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

Beispiel:  $x = 50 \text{ Punkte}$   
 $y = 2,77 \text{ €/m}^2$

$y = \text{Wert in €/m}^2$   
 $x = \text{Bodenpunktzahl}$   
 $a = 1,4385$   
 $b = 0,0266$

Beispiel:  $x = 70 \text{ Punkte}$   
 $y = 3,30 \text{ €/m}^2$

Somit:

$$y = 0,0266 \cdot x + 1,4385$$

( aus 77 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.

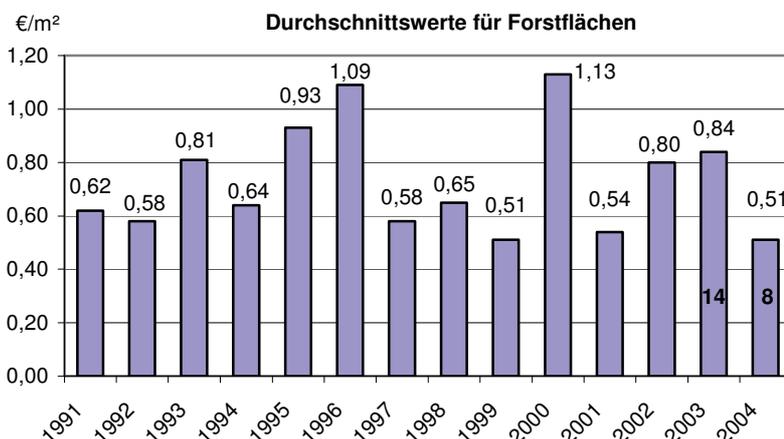
## 9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2004 betrug der ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 0,51 €/m<sup>2</sup>.

Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 0,25 bis 0,80 €/m<sup>2</sup> bringt dies zum Ausdruck.

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 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

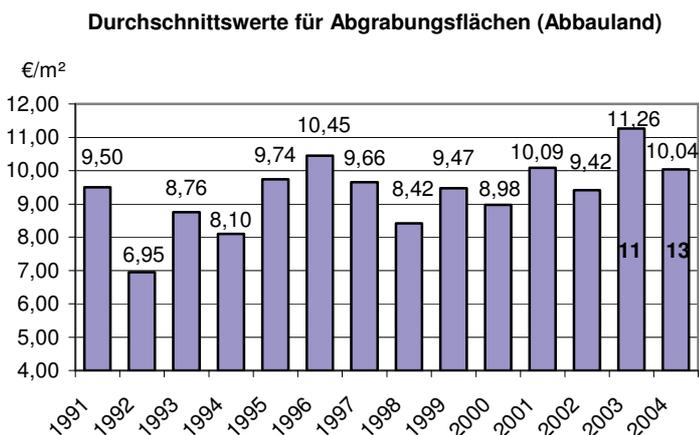


Grafik 64

## 9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in €/m<sup>2</sup> für Abgrabungsflächen setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.). Dieser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 % gesunken. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

Nord- und Südkreis zeigten in 2004 ein relativ einheitliches Preisniveau. Der durchschnittliche Preisrahmen liegt zwischen 7,20 und 12,20 €/m<sup>2</sup> (2003 = 7,90 – 12,86 €/m<sup>2</sup>), wobei der preisgünstigste Bereich nach wie vor im Raum Goch/Weeze ist.



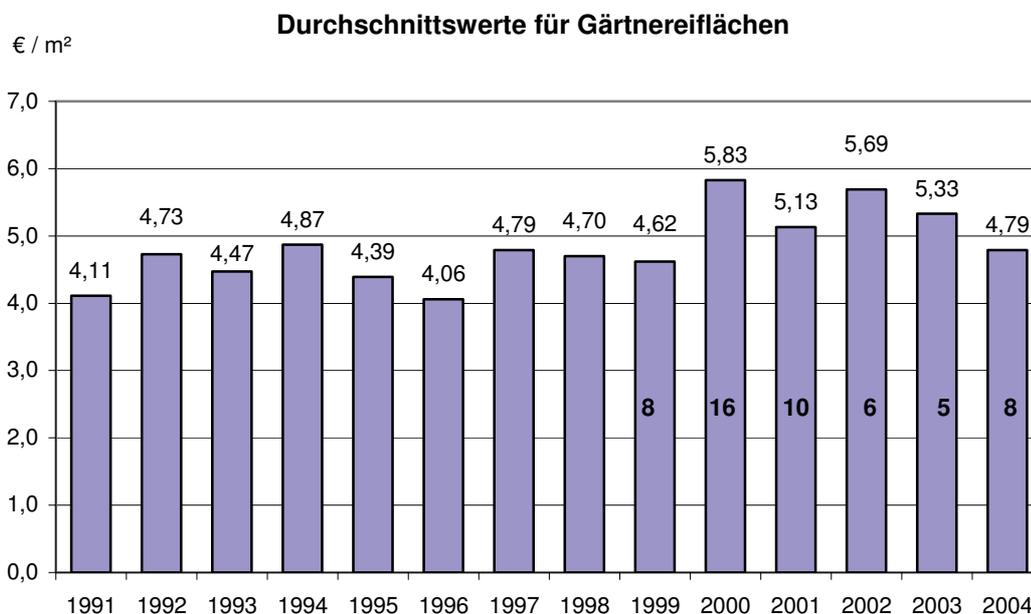
Grafik 65

## 9.9 Gärtnereiflächen

Der Durchschnittswert in €/m<sup>2</sup> ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. 10 % gesunken (siehe Grafik). Die Verkaufsfälle, die aus Grundstücksverträgen im Raum Kevelaer, Straelen und Wachtendonk stammen, zeigten dabei ein recht homogenes Preisgefüge.

Die acht registrierten Kauffälle bewegten sich im Preisrahmen von 4,29 bis 6,00 €/m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup> und beziehen sich in aller Regel auf speziell dafür ausgewiesene Sonderbauflächen.

Dem aufgezeigten Preisniveau Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gärtnereiflächen auf 4,00 bis 6,00 €/m<sup>2</sup> in der Bodenrichtwertkarte festgesetzt.



Grafik 66

## 9.10 Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpflähen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m<sup>2</sup> ergeben. Die letztjährig eingeführten Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m<sup>2</sup> 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**

<b>Tabelle</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
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 2004	17
05	Durchschnittswerte Doppelhaushälften mit Keller, Baujahr 2004	27
06	Durchschnittswerte Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2004	27
07	Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	28
08	Umsatz- und Vertragszahlen für Wohnbauland 2004	30
09	Indexreihe / Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland	32
10	Anliegerbeiträge im Nordkreis	36
11	Anliegerbeiträge im Südkreis	37
12	Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2004	40
13	Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland 2004	45
14	Kaufverträge Teilmarkt III 1991 bis 2004	48
15	Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1991 bis 2004	48
16	Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum 2004	49
17	Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2004	50
18	Gesamtmarkt für Wohnungs- und Teileigentum Vergleich 2004 / 2003	51
19	Verkaufsumstände	51
20	Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum	54
21	Gesamtübersicht Teilmarkt IV 2004	55

<b>Tabelle</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
22	Indexreihe für Ackerland von 1990 – 2004	56
23	Indexreihe für Grünland von 1990 – 2004	56
24	Preisentwicklung - Landwirtschaftliche Nutzflächen 2004	58
25	Ackerlandpreise 1994 – 2004	60
26	Grünlandpreise 1994 – 2004	62
27	Landwirtschaftliche Richtwerte 1980 – 2004	65

### **VERZEICHNIS DER GRAFIKEN**

<b>Grafik</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
01	Kreisgebiet	11
02	Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW	12
03	Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000	13
04	Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung	13
05	Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke	14
06	Leitzinsentwicklung 1992 – 2005	14
07	Gesamtmarkt Vertragszahlen	16
08	Ausgewertete Kaufverträge 2004 gegliedert nach Teilmärkten I-IV und Nordkreis / Südkreis	16
09	Gesamtmarkt Umsatzzahlen von 1990 – 2004	18
10	Gesamtumsatz 2004 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und Nordkreis / Südkreis	18
11	Umsätze der Jahre 1990-2004 Teilmarkt I	19
12	Umsätze der Jahre 1990-2004 Teilmarkt II	19
13	Umsätze der Jahre 1990-2004 Teilmarkt III	20
14	Umsätze der Jahre 1990-2004 Teilmarkt IV	20
15	Gesamtmarkt – Umsätze in den einzelnen Gemeinden	21

<b>Grafik</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
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 – 2004	25
26	Entwicklung der Verkaufsfälle im Teilmarkt I, 1990 – 2004	25
27	Verkaufsfälle im Teilmarkt I 1990-2004, 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 – 2004	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	34
37	Umsatzentwicklung Gewerbebauland 2004	45
38	Flächenanteile beim Gewerbebauland 2004	45

<b>Grafik</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
39	Gesamtumsatz im Teilmarkt III 1990 bis 2004	47
40	Umsatz beim Wohn- und Teileigentum im Nordkreis 1990 – 2004	47
41	Umsatz beim Wohn- und Teileigentum im Südkreis 1990 – 2004	47
42	Kaufverträge 1991 bis 2004, Teilmarkt III	48
43	Verkaufte Wohn- und Gewerbeeinheiten 1991 bis 2004	48
44	Durchschnittliche Quadratmeterpreis für neue Eigentumswohnungen gegliedert nach Gemeinden	50
45	Verkaufsumstände	51
46	Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve	52
47	Herkunft der Käufer im Nordkreis	52
48	Herkunft der Käufer im Südkreis	52
49	Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Wohnungseigentum aufgrund des Baujahres	53
50	Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten 1990 – 2004	54
51	Flächenanteile im Teilmarkt IV	55
52	Umsatzanteile im Teilmarkt IV	55
53	Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Acker- und Grünlandflächen 1990 – 2004	56
54	Herkunft und Käuferverhalten im Teilmarkt IV im Kreis Kleve	57
55	Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quad- ratmeterpreise	57
56	Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße im Nordkreis	59
57	Durchschnittspreise für Ackerland gegliedert nach Flächengröße im Südkreis	59
58	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland differenziert nach Bodenpunktzahlen	60
59	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen	60

<b>Grafik</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
60	Durchschnittspreise für Grünland im Nordkreis gegliedert nach Flächengröße	61
61	Durchschnittspreise für Grünland im Südkreis gegliedert nach Flächengröße	61
62	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland differenziert nach Bodenpunktzahlen	62
63	durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen	62
64	Durchschnittswerte für Forstflächen 1991 – 2004	67
65	Durchschnittswerte für Abgrabungsflächen (Abbauland) 1991 –2004	67
66	Durchschnittswerte für Gärtnerflächen 1991 –2004	68



