



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht 2006

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2005 - 31.12.2005



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2006

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2005

Kleve, im März 2006

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

Nassauerallee 15 – 23, 47533 Kleve
Postfach 1552, 47515 Kleve

Telefon: 02821-85633

Telefax: 02821-85660

E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de

Gebühr

25,- €

Auflage

150 Exemplare

Druck

Kreiseigene Druckerei

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:

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

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Vervielfältigungen oder Wiedergaben auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	9
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	10
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	12
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2005.....	14
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	14
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
5 Unbebaute Grundstücke.....	19
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	30
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	30
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	33
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	47
6 Bebaute Grundstücke.....	49
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	50
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	55
6.3 Büro- und Verwaltungsgebäude.....	56
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	58
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	59
6.6 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden.....	59
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	61
7.1 Wohnungseigentum.....	61
7.2 Teileigentum.....	67



Inhaltsverzeichnis

	Seite
8 Bodenrichtwerte.....	68
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	68
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	70
8.3 Präsentation im Internet – BORIS.NRW.....	71
9 Erforderliche Daten.....	73
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	73
9.2 Liegenschaftszinssätze.....	75
9.3 Doppelhaushälften.....	76
9.4 Wohnungseigentum.....	78
9.5 Wohnen im Außenbereich.....	80
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	83
11 Sonstige Angaben.....	86
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	86
11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	87
11.3 Gesetzliche Grundlagen.....	88
11.4 Verwaltungsgebühren.....	88
11.5 Angaben zum Kreis Kleve.....	90
11.6 Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen.....	91



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2005 ist gekennzeichnet durch:

- 14 % Zunahme an Verkaufsfällen im Bereich der unbebauten Grundstücke
- nahezu unveränderte Anzahl an Verkaufsfällen im Bereich der bebauten Grundstücke
- rückläufige Anzahl an Kauffällen (- 9 %) im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Im Jahr 2005 wurden im Kreis Kleve insgesamt 4.131 Kauffälle (2004: 3.669 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 477 Mio. € (2004: 469 Mio. €) und einem Flächenumsatz von rd. 1.019 ha (2004: 997 ha) registriert.

Bemerkbar machten sich einmal mehr die – inzwischen umgesetzten – Pläne zur Abschaffung der Eigenheimzulage. Während in den Monaten Januar bis Oktober durchschnittlich rd. 300 Verträge abgeschlossen wurden, waren es im November und Dezember mit durchschnittlich 430 Verträgen rd. 43 % mehr.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Zahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2005 um rd. 21 % auf 707 Kauffälle (2004: 582 Kauffälle) an. Die Preise dieser Grundstücke im Kreisgebiet stiegen durchschnittlich um rd. 2,7 %.

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 218 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer (ca. 9 % weniger als im Vorjahr). Dabei wurden 20 Millionen Euro umgesetzt. Der Flächenumsatz ging um rd. 3 % auf 748 ha zurück.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Bereich der bebauten Grundstücke blieb im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. 84 % der registrierten Kauffälle bezogen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Geldumsatz sank um rd. 2 % auf insgesamt 322 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen. Die durchschnittlichen Neubaupreise für Doppelhaushälften (ohne Keller) liegen bezogen auf das gesamte Kreisgebiet bei 173.000,- €.



Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2005 um rd. 11 % gestiegen, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte im Jahre 2004 um rd. 7 % abnahm. Im Berichtszeitraum 2005 wechselten 613 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz lag im Kreisgebiet bei rd. 1.671,- € je Quadratmeter Wohnfläche.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2006 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2005 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihrer regional unterschiedlichen Ausprägungen darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.

Die Veröffentlichung von Umsatz- und Preisentwicklungen sowie von übergeordneten und regionalen Rahmendaten soll dazu beitragen, die Transparenz auf dem hiesigen Immobilienmarkt zu erhöhen und Orientierungsdaten anzubieten. Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen sind in Übersichten zusammengefasst, Quadratmeterpreise und andere Daten auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise abgeleitet.

Der Marktbericht wendet sich u.a. an die Bau- und Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Sachverständige und öffentliche Verwaltungen, mithin an alle Stellen, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Gleichzeitig ist er allen übrigen Interessenten zugänglich.

Neben dem Marktbericht ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und veröffentlicht die Ergebnisse gemeindeweise in 16 verschiedenen Bodenrichtwertkarten. Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarten erscheinen jährlich.

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

Um den Marktbericht optimal dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden gern entgegengenommen.

Der **Grundstücksmarktbericht 2006** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 30.03.2006** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 30.03.2006

Wilbert

Vorsitzender des Gutachterausschusses



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 23.03.2004 zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzen und sollen erfahren sein.

Bei der Bestellung werden alle Mitglieder darauf hingewiesen, dass beim Vorliegen von Interessenskollisionen ihre Mitwirkung im Gutachterausschuss ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.



Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung, wobei eine Ortsbesichtigung vorauszugehen hat. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mind. zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen.

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.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie beim Beschluss der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Zudem sind dabei die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden zu beteiligen.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht zusammenfassen und veröffentlichen (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung durchführen
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Auf Antrag der zuständigen Stelle die Mietdatenbank führen und den Mietspiegel erstellen
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zu Ableitung von Grundlagendaten



entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

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 werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2005

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2005 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ausgewertet wurden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Splissparzellen insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben verallgemeinert und generalisiert das Marktverhalten wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung, wobei der Nordkreis aus den sechs Gemeinden des alten Kreises Kleve zuzüglich den rechtsrheinischen Gemeinden Emmerich und Rees besteht.

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.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2005 von den beurkundenden Stellen

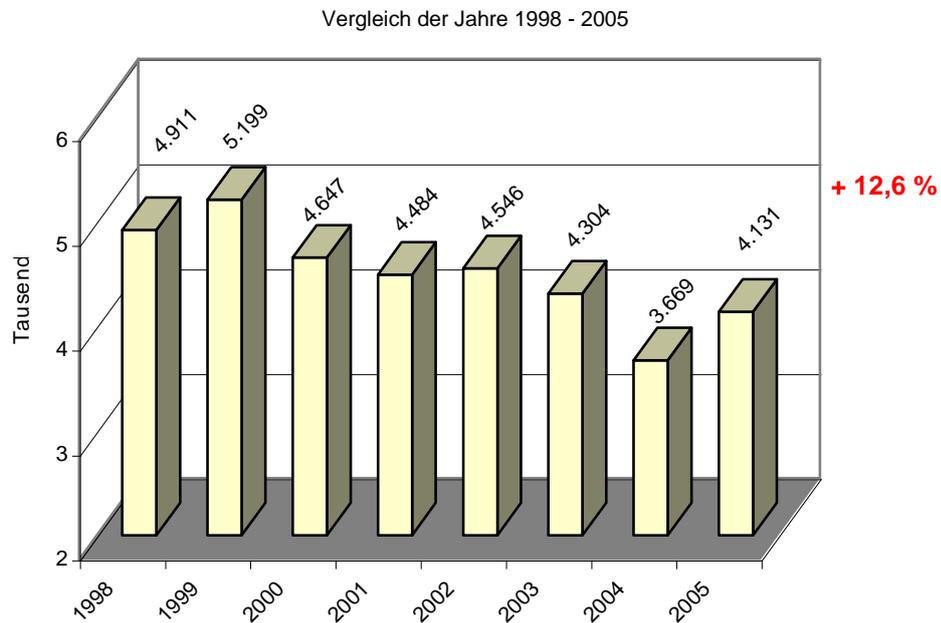
4.131 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2004 (3.669 Kauffälle) um 12,6 % gestiegen.



Anzahl der Kauffälle 1998 bis 2005



Ausgewertet wurden letztlich 3.362 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von rd. 477 Millionen Euro. Diese zur Auswertung geeigneten Fälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

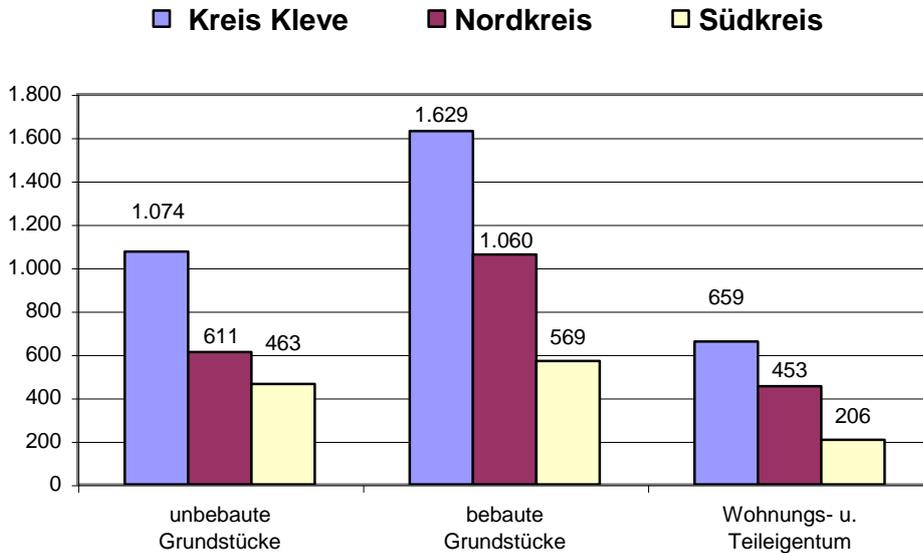
- **unbebaute Grundstücke**
 - Individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Erbbaurechtsbestellungen für den individuellen Wohnungsbau
 - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Bauerwartungsland und Rohbauland

- **bebaute Grundstücke**
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - Büro-, Verwaltungshäuser
 - Gewerbe- und Industrieobjekte
 - Sonstige bebaute Grundstücke

- **Wohnungs- und Teileigentum**
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum



Ausgewertete Kauffälle 2005, unterteilt in Nord- u. Südkreis

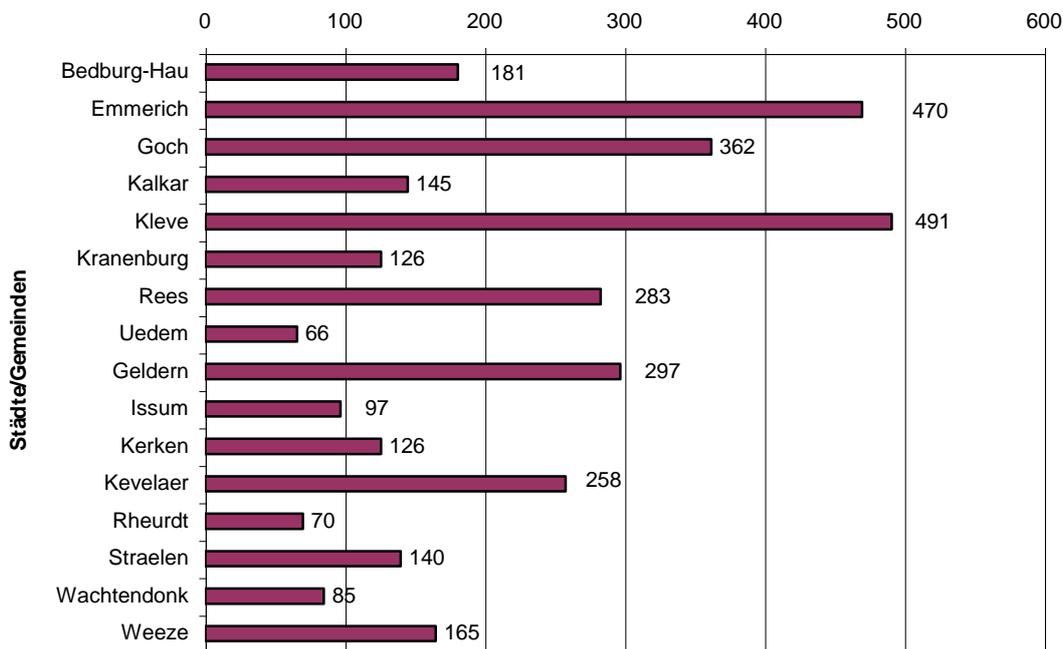


Gesamtübersicht, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	97	6.555.613	72	14.406.317	12	1.613.220	181	22.575.150
Emmerich	106	14.271.950	267	53.897.110	97	7.851.538	470	76.020.598
Goch	115	9.078.638	180	43.424.133	67	5.193.910	362	57.696.682
Kalkar	54	3.539.629	82	12.451.244	9	787.994	145	16.778.867
Kleve	89	10.097.928	239	48.193.800	163	20.342.669	491	78.634.396
Kranenburg	42	3.480.749	62	13.848.488	22	2.594.510	126	19.923.746
Rees	93	8.905.243	115	18.835.002	75	7.459.523	283	35.199.769
Uedem	15	896.301	43	8.164.651	8	752.200	66	9.813.152
Nordkreis	611	56.826.051	1.060	213.220.745	453	46.595.564	2.124	316.642.359
Geldern	94	6.747.235	157	31.989.924	46	4.127.493	297	42.864.651
Issum	27	2.212.787	56	10.794.300	14	1.398.500	97	14.405.587
Kerken	48	2.968.520	65	11.052.975	13	1.444.000	126	15.465.495
Kevelaer	88	7.462.708	121	21.810.989	49	4.171.530	258	33.445.228
Rheurdt	33	2.979.852	29	6.442.500	8	1.070.000	70	10.492.352
Straelen	60	3.766.364	65	13.737.577	15	1.868.079	140	19.372.020
Wachtendonk	56	3.928.884	18	3.842.500	11	1.228.500	85	8.999.884
Weeze	57	3.759.688	58	9.087.026	50	2.195.830	165	15.042.544
Südkreis	463	33.826.038	569	108.757.791	206	17.503.932	1.238	160.087.761
Kreis Kleve	1.074	90.652.089	1.629	321.978.536	659	64.099.496	3.362	476.730.121



Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden



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 aufgrund der Ballungsräume das Wohnungseigentum eindeutig bevorzugt wird.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

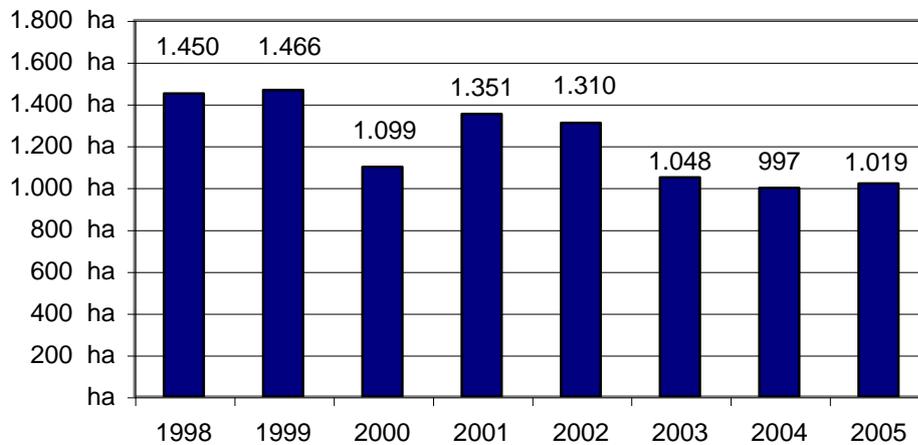
1.018,8 Hektar Grundstücksfläche

umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Flächenumsatz um 2 % erhöht. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. -anteilen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums sind nicht aufsummiert worden.



Entwicklung des Flächenumsatzes 1998 bis 2005 ohne Wohnungseigentum



Etwa 67% des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

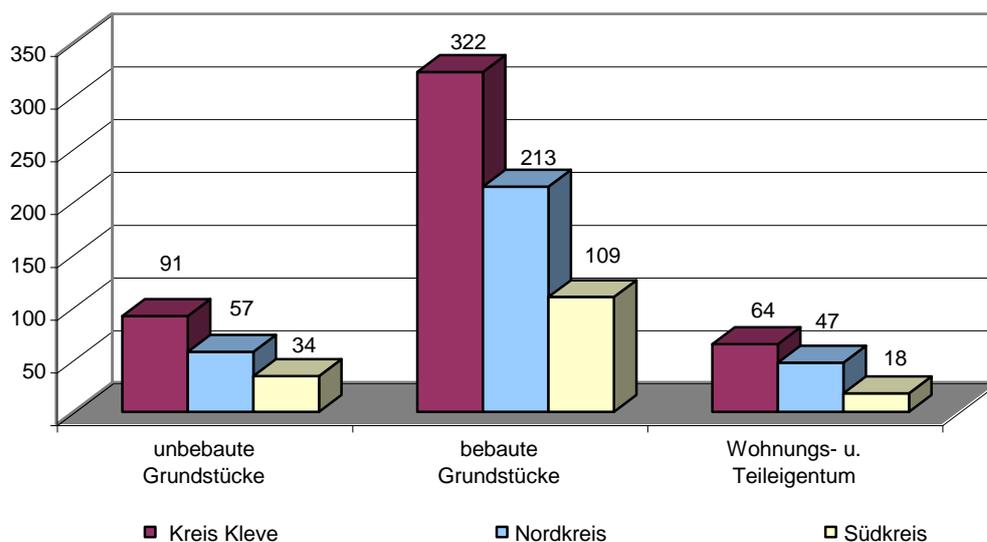
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

476,7 Millionen €.

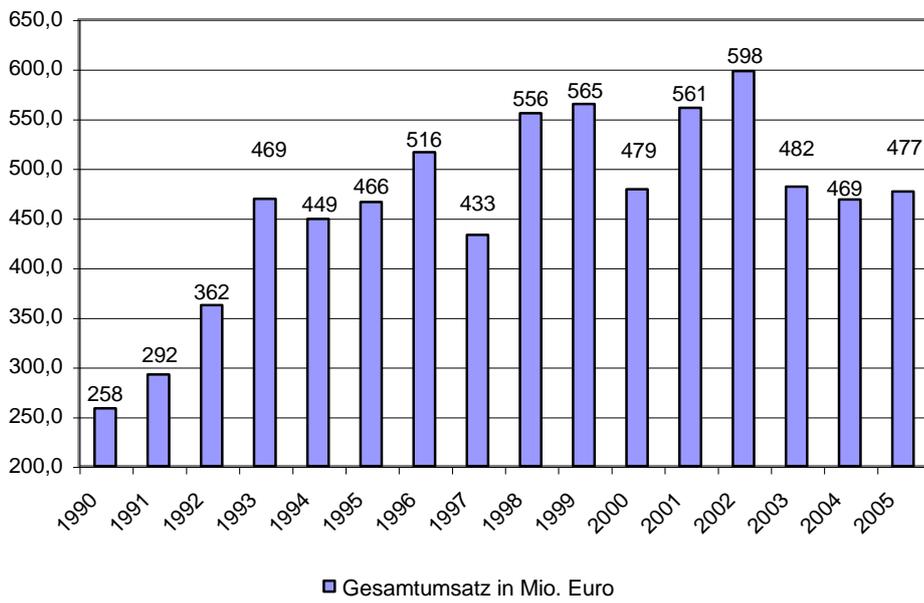
Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Betrag um rd. 1,7% gestiegen.

Gesamtumsatz 2005 in Mio. €, unterteilt in Nord- u. Südkreis





Entwicklung des Geldumsatzes von 1990 bis 2005





5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende vier Kategorien:

▪ **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landwirtschaftliche 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 (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV).

Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben in den nachfolgenden Statistiken, die sich auf den Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke beziehen, zunächst unberücksichtigt. Kauffälle und Umsatzangaben zu diesem Marktsegment werden unter Ziffer 5.4 gesondert aufgeführt.

Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

▪ **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

▪ **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert. Wesentlichen Kennzeichen dieser Kategorie sind die 1- bis 2-geschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.



▪ **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die 3- oder mehrgeschossige Bebauung aus der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

▪ **Gewerbe**

Gewerbe und Industrie (klassische Gewerbebaulandflächen)

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.).

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde im Jahr 2005 mit

1.074 Kauffällen

ein Geldumsatz von

90,6 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

784,3 ha

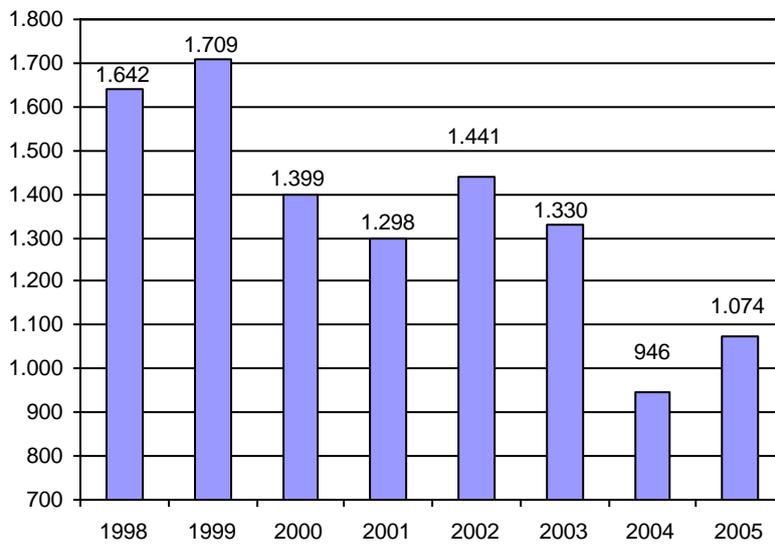
erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um rd. 14 %. Während der Flächenumsatz um rd. 3 % anstieg, ergab sich im Geldumsatz ein Zuwachs von rd. 7 %.

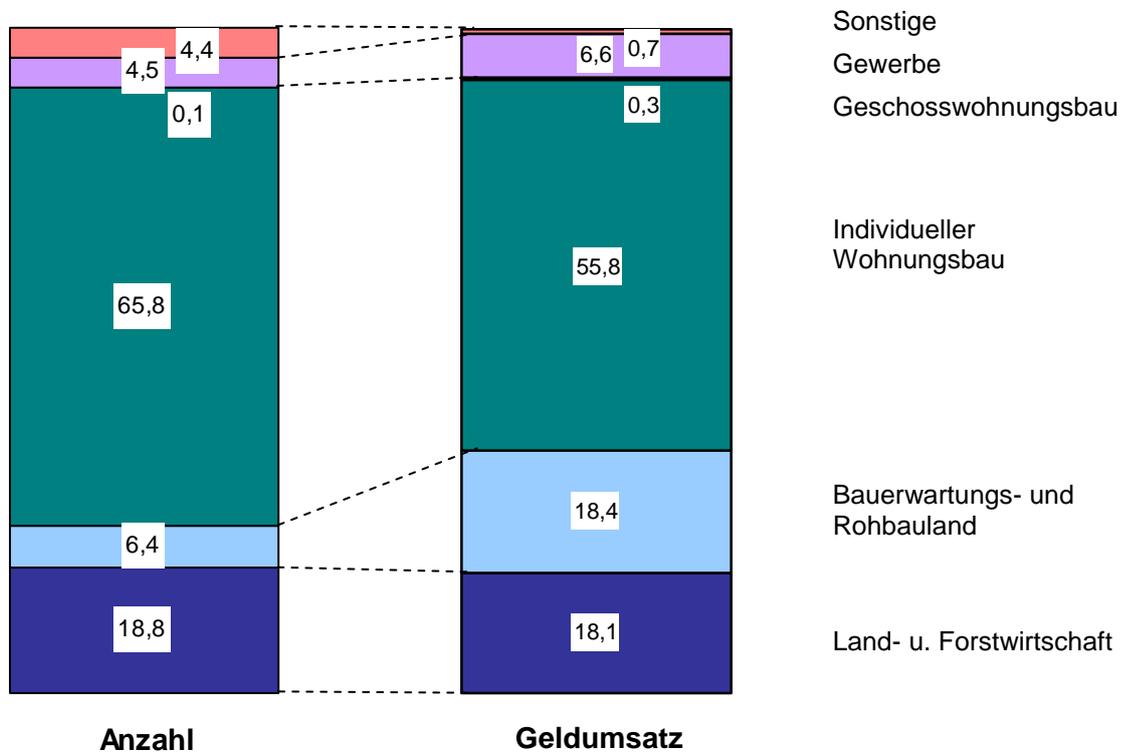
Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 66 % der Kauffälle und einem Anteil am o.g. Geldumsatz von etwa 56%.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke 1998 bis 2005



Marktanteile 2005 nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent





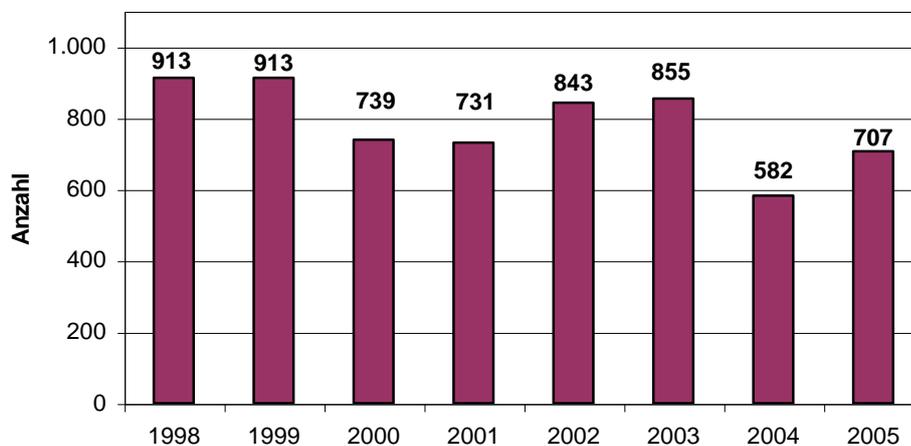
5.1 Individueller Wohnungsbau

Die folgenden Auswertungen im Bereich des individuellen Wohnungsbaus basieren auf Kauffälle über komplette Objekte, die sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem marktüblichen Prinzip von Angebot und Nachfrage ergeben haben.

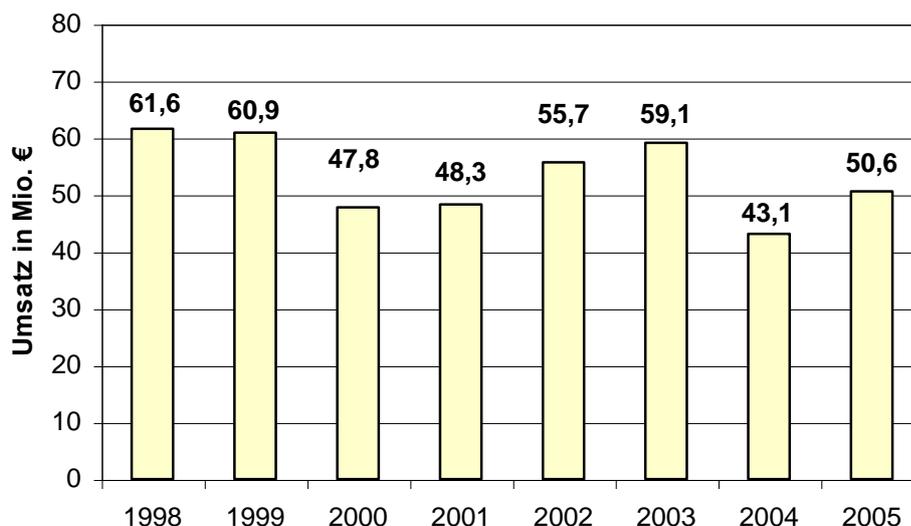
Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Erbbaurechtsgrundstücke, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen als Satzungsgebiet sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

Verträge, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden (Arrondierungen, Schenkungen, Tausch, Übertragungen, offensichtliche Gefälligkeitspreise und dgl.) blieben unberücksichtigt.

Anzahl der Kauffälle in den Jahren 1998 bis 2005

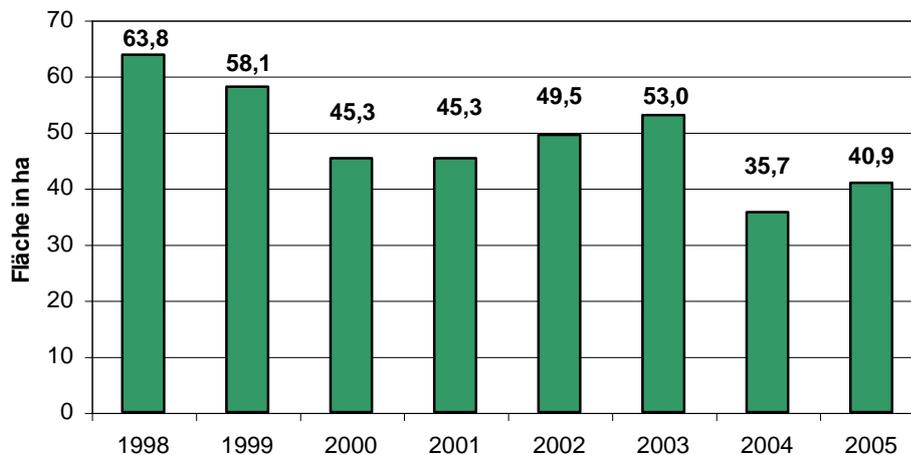


Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 1998 bis 2005





Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 1998 bis 2005



Umsatzentwicklung

Rein auf den individuellen Wohnbaulandmarkt bezogen zeigte sich im Vergleich zum Jahre 2004 ein Umsatzplus von 17 % und ein Flächenzugang von 15 %.

Auffallend immer noch der starke Markteinfluss der Niederländer im nördlichen Kreisgebiet, vor allem in den Gemeinden Kranenburg (Marktanteil = 44 %, d.h. in 44 % aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert), Emmerich (Marktanteil = 18 %) und Goch (Marktanteil = 17 %). Speziell diese Nachfrage niederländischer Käufer hat in einigen Gemeinden, verstärkt in den kleineren ländlichen Orten, einzelfallbezogen zu Bodenpreissteigerungen von bis zu 25 % geführt.

Die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr betrug in 2005 für Wohnbaulandflächen 2,7 % (in den Nordgemeinden 3,3 %; in den Südgemeinden 1,5 %). Die Entwicklung der Bodenpreise von 1990 bis aktuell lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen (s. Tabellennachweises unter Pos. 9 – Erforderliche Daten -).



Umsatz- und Vertragszahlen 2004/2005

Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden

Von insgesamt 707 registrierten Kauffällen konnten 690 Kauffälle ausgewertet werden.

Gemeinde	2004			
	Kauffälle	Umsatz (U) €	Fläche (F) m ²	U:F €/m ²
Bedburg-Hau	43	2.382.777	23.535	101
Emmerich	80	7.981.227	59.747	134
Goch	80	4.930.673	45.701	108
Kalkar	29	1.539.280	17.917	86
Kleve	56	5.396.965	35.562	152
Kranenburg	28	2.108.852	19.047	111
Rees	47	2.992.200	24.442	122
Uedem	10	556.778	6.197	90
Nordkreis	373	27.888.752	232.148	120

Kauffälle	2005			U:F €/m ²
	Umsatz (U) €	Fläche (F) m ²	U:F €/m ²	
81	4.847.072	51.211	95	
55	5.126.865	33.441	153	
84	5.416.813	48.215	112	
36	1.812.487	18.302	99	
61	5.768.811	36.475	158	
24	2.362.724	19.046	124	
51	3.332.647	26.893	124	
11	608.046	5.971	102	
403	29.275.465	239.554	122	

Geldern	69	4.991.837	38.044	131
Issum	8	612.006	3.847	159
Kerken	33	1.888.880	14.665	129
Kevelaer	54	2.868.350	21.745	132
Rheurdt	9	562.880	5.022	112
Straelen	23	2.999.359	36.395	82
Wachtendonk	5	319.562	3.408	94
Weeze	49	2.009.651	22.903	88
Südkreis	250	16.252.525	146.029	111

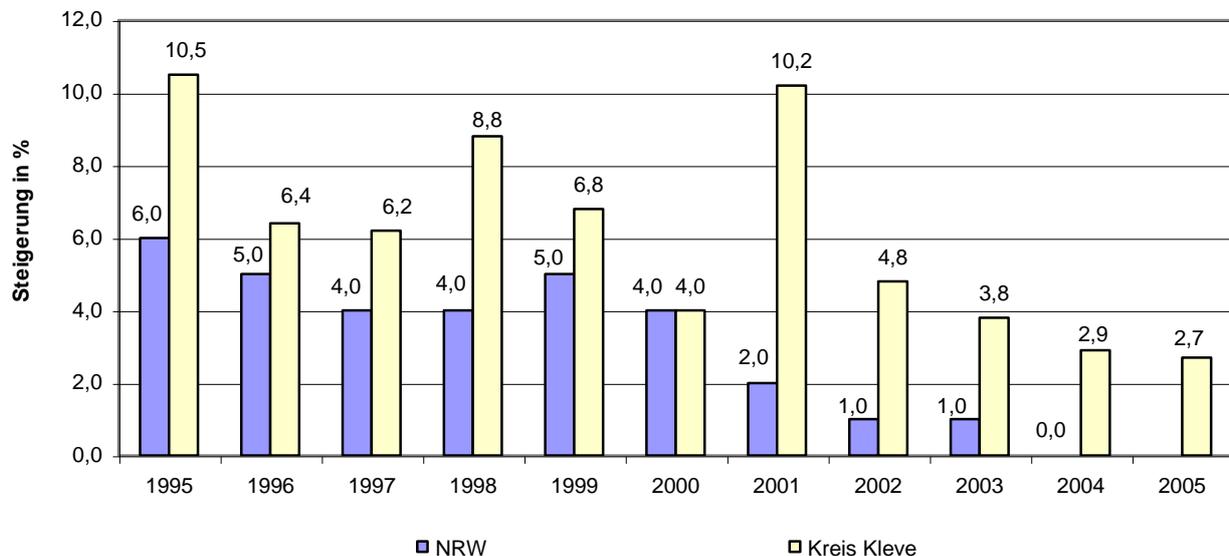
50	3.145.103	24638	128
12	1.039.137	6.963	149
35	2.579.257	38.405	67
59	3.061.895	26.733	115
20	2.021.450	13.741	147
35	2.597.979	17.849	146
30	2.991.680	20.479	146
46	2.553.357	25.007	102
287	19.989.858	173.815	115

KREIS KLEVE	623	44.141.277	378.177	117
--------------------	------------	-------------------	----------------	------------

690	49.265.323	413.369	119
------------	-------------------	----------------	------------

Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau

Vergleich NRW - Kreis Kleve 1995 bis 2005

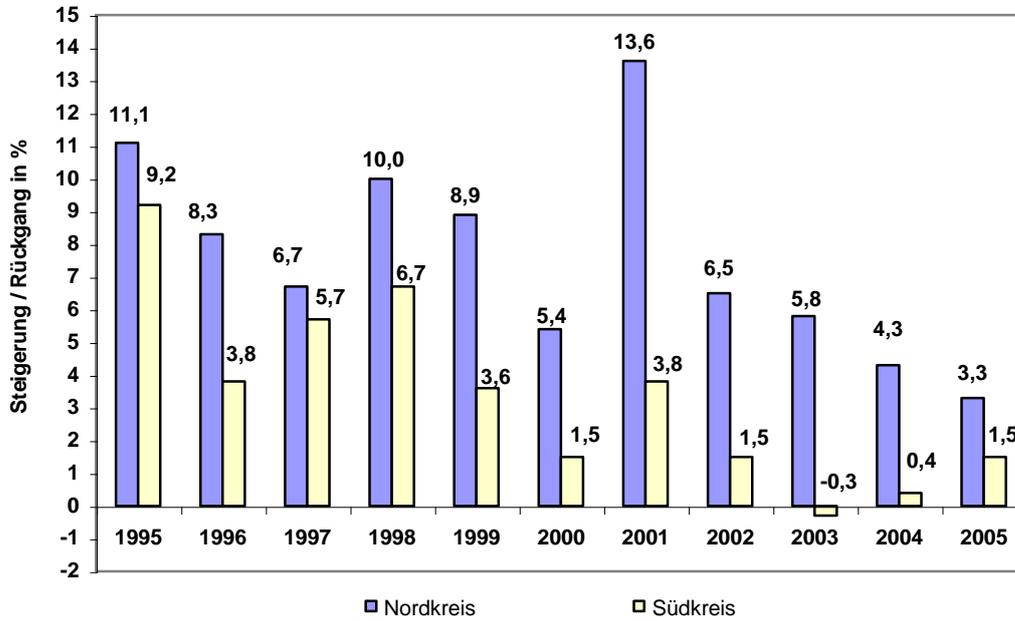




Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis 1995 bis 2005

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte

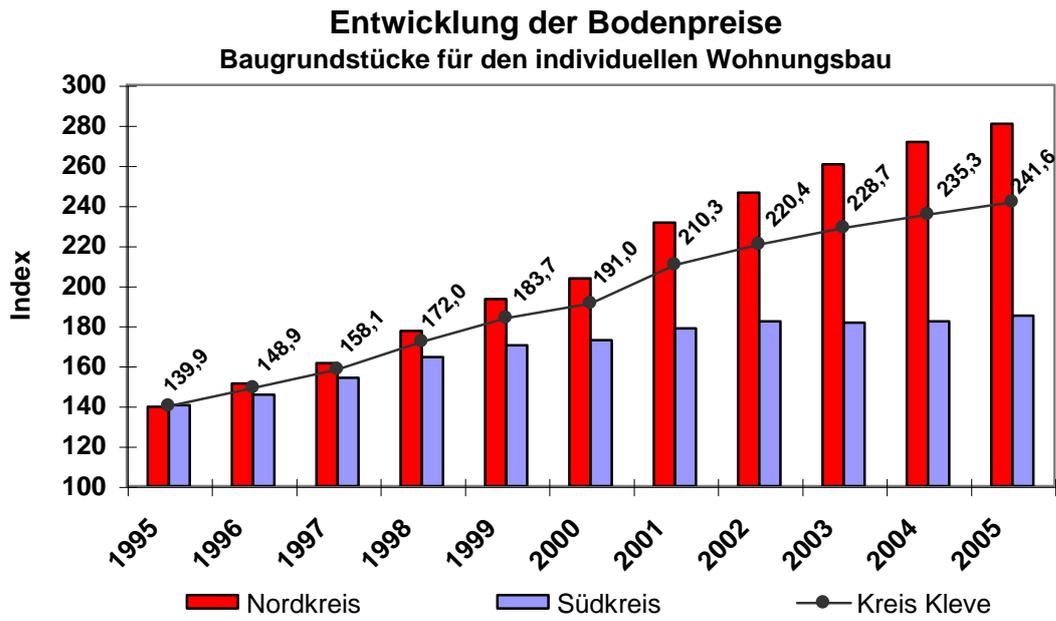


Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der Bodenrichtwerte

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Kreis Kleve	100,0	104,3	108,8	116,2	126,6	139,9	148,9	158,1	172,0	183,7	191,0
€/m ²	47,60	49,65	51,79	55,31	60,26	66,59	70,88	75,26	81,87	87,44	90,92
Nord-Kreis	100,0	103,8	107,5	114,1	125,6	139,6	151,1	161,3	177,4	193,2	203,6
€/m ²	40,70	42,25	43,75	46,44	51,12	56,82	61,50	65,65	72,20	78,63	82,87
Süd-Kreis	100,0	105,7	111,5	120,9	128,5	140,3	145,6	154,0	164,3	170,2	172,8
€/m ²	58,80	62,15	65,56	71,09	75,56	82,50	85,61	90,55	96,61	100,08	101,61

	2001	2002	2003	2004	2005
Kreis Kleve	210,3	220,4	228,7	235,3	241,6
€/m ²	100,10	104,91	108,84	112,00	115,02
Nord-Kreis	231,3	246,3	260,4	271,6	280,6
€/m ²	94,14	100,24	105,98	110,54	114,19
Süd-Kreis	178,7	182,1	181,5	182,2	184,9
€/m ²	105,08	107,07	106,72	107,13	108,74





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 Abzweigleitungen von den Hauptversorgungsleitungen bzw. Sammlern bis zur Grenze des privaten Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag bezieht sich i.d.R. auf die Kosten für die Hauptleitungen. Die Kosten für die Stichleitungen werden hingegen als Kanalanschlusskosten bezeichnet.

Erschließungsbeitrag (EB)

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

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

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

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.



Anliegerbeiträge im Kreis Kleve, Stand 01.01.2006

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
Bedburg-Hau	6,00 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	4,50 €/m ² 5,63 €/m ²	1,50 €/m ² 1,87 €/m ²	im KAB enthalten	10,00 - 25,00 €/m ² 15,00 €/m²
Emmerich	3,60 €/m ² 4,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	2,50 €/m ² 3,13 €/m ²	1,10 €/m ² 1,37 €/m ²	z. T. Aufwändersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen	10,00 – 20,00 €/m ² 15,00 €/m²
Goch	5,63 €/m ² 7,04 €/m ² 8,45 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %) 3-geschossig (+ 50 %)	3,07 €/m ² 3,84 €/m ² 4,61 €/m ²	2,56 €/m ² 3,20 €/m ² 3,84 €/m ²	Einzelmaßnahmen: Mischwasserkanal 199,40 €/lfdm. Schmutzwasserkanal 398,81 €/lfdm. Regenwasserkanal 132,94 €/lfdm. Erschließungsmaßnahmen: Mischwasserkanal 153,39 €/lfdm. Schmutzwasserkanal 127,82 €/lfdm. Regenwasserkanal 127,82 €/lfdm.	25,00 – 60,00 €/m ²
Kalkar	5,85 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	4,10 €/m ²	1,75 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	14,00 – 18,00 €/m ² 16,00 €/m²
Kleve	5,40 €/m ² 6,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,62 €/m ² 2,02 €/m ²	im KAB enthalten	12,00 – 25,00 €/m ² 15,00 €/m²
Kranenburg	6,65 €/m ² 8,31 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,12 €/m ² 6,40 €/m ²	1,53 €/m ² 1,91 €/m ²	im KAB enthalten	12,00 – 17,00 €/m ² 15,00 €/m²
Rees	5,50 €/m ² 6,60 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 20 %)	3,68 €/m ² 4,42 €/m ²	1,82 €/m ² 2,18 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Udem	4,09 €/m ² 5,11 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	-	-	Mischsystem 122,71 €/lfdm.	10,00 – 15,00 €/m ² 13,00 €/m²
Geldern	6,13 €/m ² 7,67 €/m ² 9,20 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %) 3-geschossig (+ 50 %)	3,73 €/m ² 4,67 €/m ² 5,60 €/m ²	2,40 €/m ² 3,00 €/m ² 3,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	30,00 - 60,00 €/m ² 40,00 €/m²
Issum	4,60 €/m ² 5,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,32 €/m ² 4,15 €/m ²	1,28 €/m ² 1,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	12,00 – 30,00 €/m ² 20,00 €/m²
Kerken	7,34 €/m ² 9,18 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,04 €/m ² 7,55 €/m ²	1,80 €/m ² 1,63 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	15,00 – 20,00 €/m ² 17,50 €/m²
Kevelaer	5,62 €/m ² 7,03 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,84 €/m ² 2,30 €/m ²	Mischsystem 133,00 €/lfdm. Trennsystem 184,00 €/lfdm.	17,90 – 29,00 €/m ² 23,50 €/m²
Rheurd	8,18 €/m ² 10,23 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,88 €/m ² 7,35 €/m ²	2,30 €/m ² 2,88 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,50 €/m²
Straelen	6,25 €/m ² 6,88 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 10 %) 3-geschossig (+ 20 %)	4,69 €/m ² 5,16 €/m ² 5,63 €/m ²	1,56 €/m ² 1,72 €/m ² 1,87 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	15,00 – 20,00 €/m ² 17,50 €/m²
Wachtendonk	5,45 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	3,63 €/m ²	1,82 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelschluss)	15,34 – 28,12 €/m ² 23,00 €/m²
Weeze	5,39 €/m ² 6,74 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,41 €/m ² 4,26 €/m ²	1,98 €/m ² 2,48 €/m ²	Schmutzwasser 123,22 €/lfdm. Regenwasser 123,22 €/lfdm.	15,34 – 20,45 €/m ² 17,90 €/m²

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



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde im Berichtsjahr 2005 lediglich ein Verkaufsfall registriert, so dass zu diesem Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden kann.

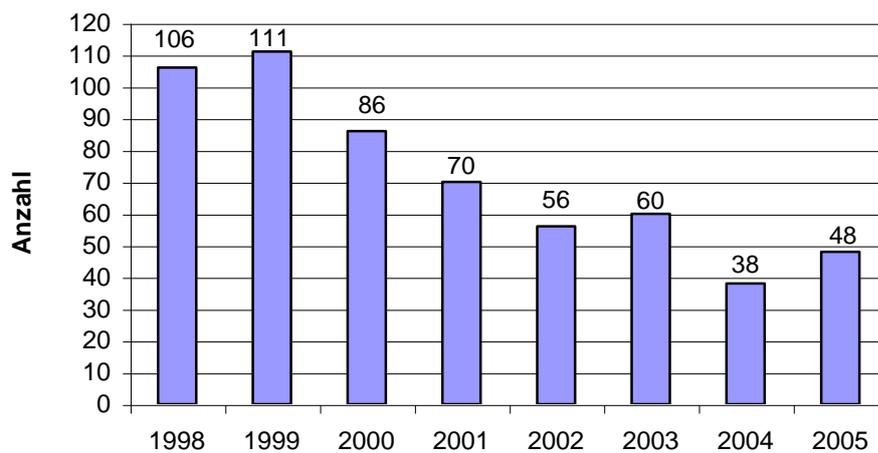
5.3 Gewerbliche Bauflächen

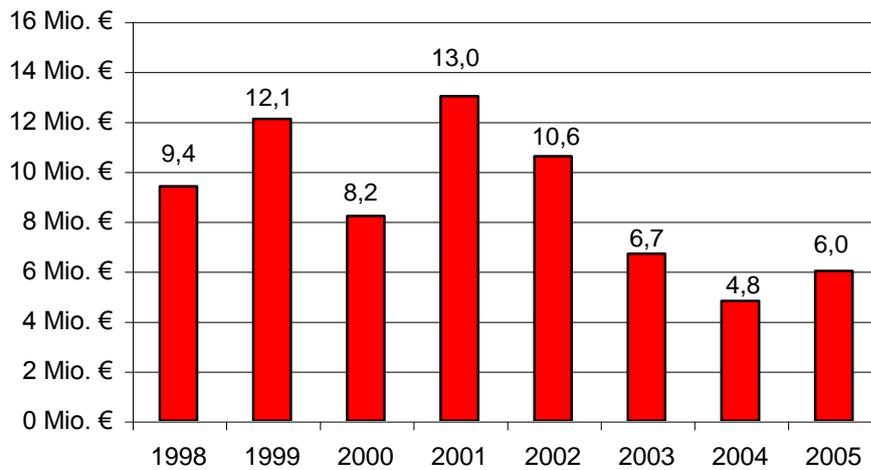
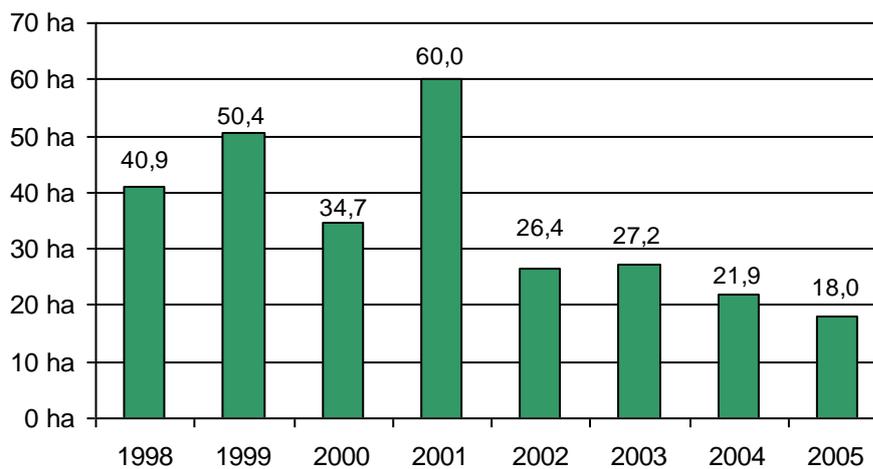
Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

Unter der Rubrik „gewerbliche Bauflächen“ zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung = vorwiegend Büro- und Handel) zählen, wurden im Berichtszeitraum 48 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 6,0 Mio. € registriert.

Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

Anzahl der Kauffälle



*Geldumsatz in Mio. €**Flächenumsatz in ha*

**Mittlere Kaufpreise für Gewerbebauland (ausschließlich gewerbliche Nutzung)**

bezogen auf 36 Verkäufe der klassischen Gewerbebauflächen, die ausgewertet werden konnten

Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) in €	Fläche (F) in ha	U:F in €/m ²	Mittelwert der Kaufpreise in €/m ²
Bedburg-Hau	2	124.091	0,6068	20,45	20,45
Emmerich	6	614.154	1,7197	35,71	35,72
Goch	2	640.878	1,9509	32,85	37,00
Kalkar	5	205.952	0,8824	23,34	22,63
Kleve	1	78.055	0,3250	24,02	24,02
Kranenburg	4	312.220	1,8174	17,18	17,58
Rees	2	106.442	0,2953	36,05	35,34
Uedem					
Nordkreis	22	2.081.792	7,5975	27,40	33,65
Vergleich 2004	16	2.653.836	12,3581	21,47	20,67

Geldern	3	163.164	0,7091	23,01	23,01
Issum	4	421.538	1,9388	21,74	22,36
Kerken					
Kevelaar	1	287.700	1,0000	28,77	28,77
Rheurd	3	138.428	0,5959	23,23	23,23
Straelen	1	75.000	0,1500	50,00	50,00
Wachtendonk					
Weeze	2	183.260	0,5236	35,00	35,00
Südkreis	14	1.269.090	4,9174	25,81	26,92
Vergleich 2004	17	1.645.661	6,6647	24,69	25,89

Kreis Kleve	36	3.350.882	12,5149	26,78	31,03
Vergleich 2004	33	4.299.497	19,0228	22,60	23,36

Preisniveau

Beim Gewerbebauland (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung) ist ein Umsatzzuwachs von rd. 25 % bei einem Flächenrückgang von rd. 18 % zu verzeichnen.

Nach wie vor resultiert ein großer Anteil der Kaufpreise 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. 27,- €/m², im Südkreis rd. 26,- €/m². Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zur Zeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstige Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Gesamtübersicht 2005

Im Teilmarkt - Forst- u. Landwirtschaft – wurden insgesamt 329 Kauffälle registriert

	alle eingereichten Kauffälle, ausgenommen Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 m ²					davon ausge- wertete Kauffälle
	Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der * ausgewerteten Kauffälle
Ackerland	88	288,88	38,6	9.178.031	45,2	65
2004	104	336,40	43,5	9.625.328	34,6	77
Grünland	53	180,10	24,1	4.526.711	22,3	32
2004	80	246,11	31,8	5.861.076	21,1	63
Gärtnerereiflächen	12	13,33	1,8	335.576	1,7	9
2004	9	10,89	1,4	518.243	1,9	9
Forstflächen	22	96,54	12,9	237.642	1,2	15
2004	16	42,02	5,4	427.282	1,5	10
Abbauland	16	63,30	8,5	3.915.323	19,3	15
2004	18	119,40	15,4	10.329.597	37,1	18
Wasserflächen	5	63,37	8,5	348.000	1,7	3
2004	1	0,82	0,1	9.835	0,0	1
beg. Agrarland	21	41,48	5,5	1.752.736	8,6	16
2004	11	18,19	2,3	1.043.002	3,7	8
Gartenland	1	1,20	0,2	30.105	0,1	1
2004	1	0,37	0,0	9.729	0,0	0
Gesamt	218	748,20	100,0	20.324.124	100,0	156
2004	240	774,19	100,0	27.824.092	100,0	186

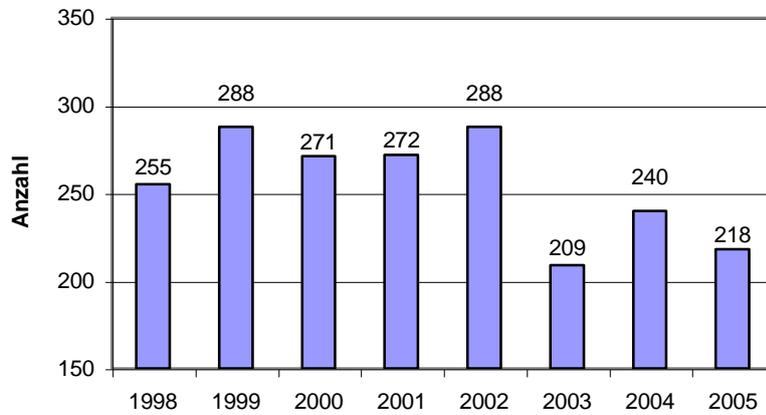
* Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich aus der Gesamtzahl aller Kauffälle nach Abzug der Straßenlandabtretungen sowie der Kleinstflächen unter 2.500 m² und nach Abzug der Verkaufsfälle o.a. Grundstücksübertragungen bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorliegen.



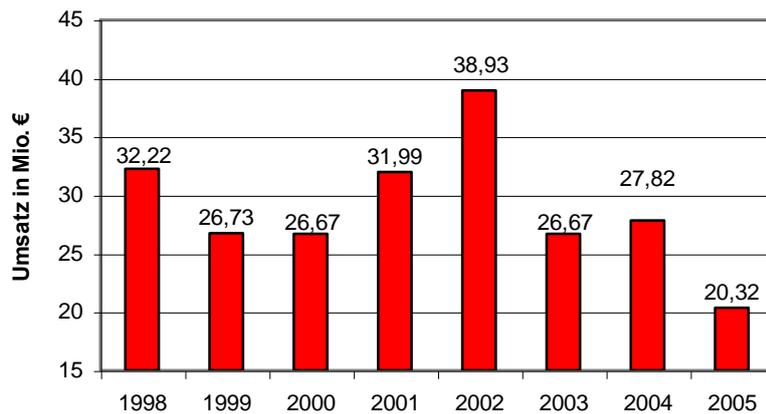
Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz 1998 bis 2005

ausgenommen wurden Kauffälle, die Straßenlandabtretungen u. Kleinstflächen unter 2.500 m² betreffen

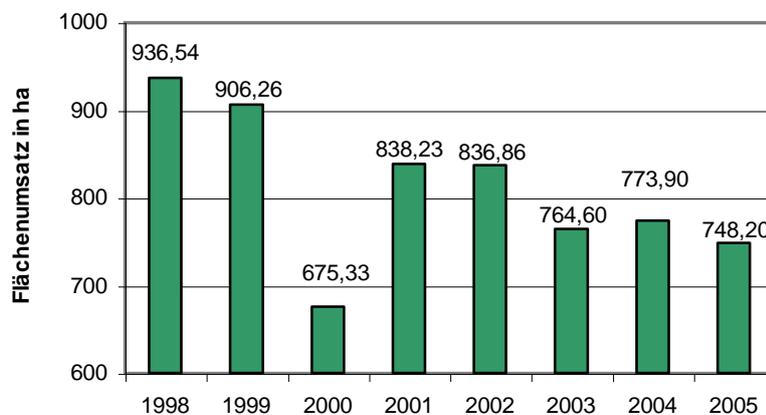
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



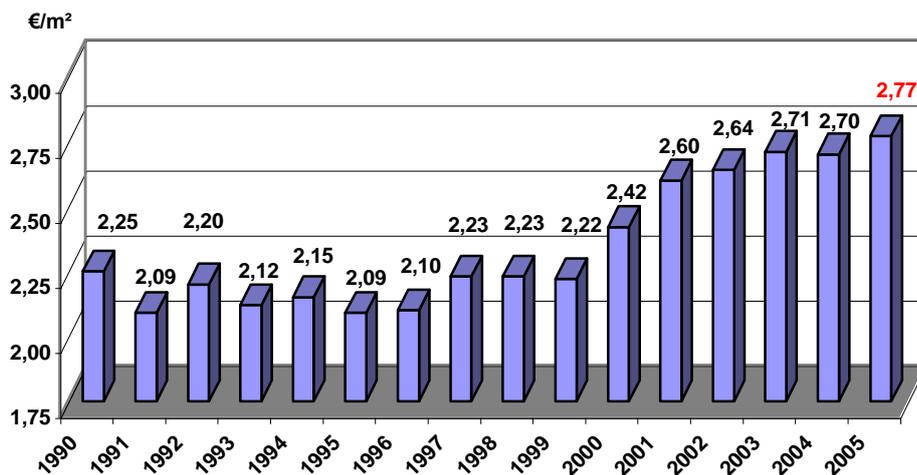
Flächenumsatz in ha





Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle für Acker- und Grünlandflächen um rd. 23 % gesunken. Der Geldumsatz zeigte einen Rückgang von 12 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 114 ha weniger umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 3,4 ha (2004 = 3,4 ha); beim Ackerland 3,5 ha (2004 = 3,3 ha), beim Grünland 3,3 ha (2004 = 3,4 ha). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 97 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen betrug **2,77 €/m²**.



Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Anstieg um + 2,1 % (2004 = ± 0 %) und für Grünland einen Rückgang in Höhe von - 3,2 % (2004 = + 0,4 %).

Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2005

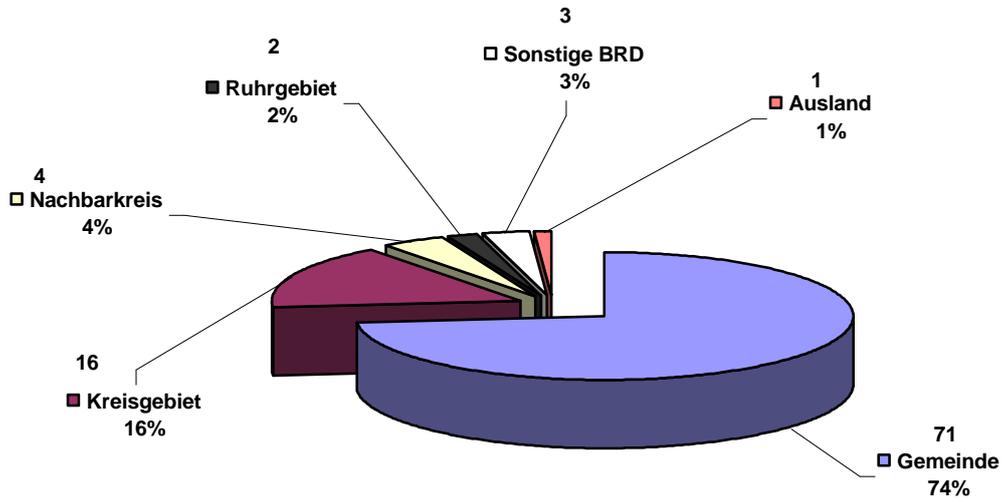
ACKERLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2

GRÜNLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1



Herkunft und Käuferverhalten

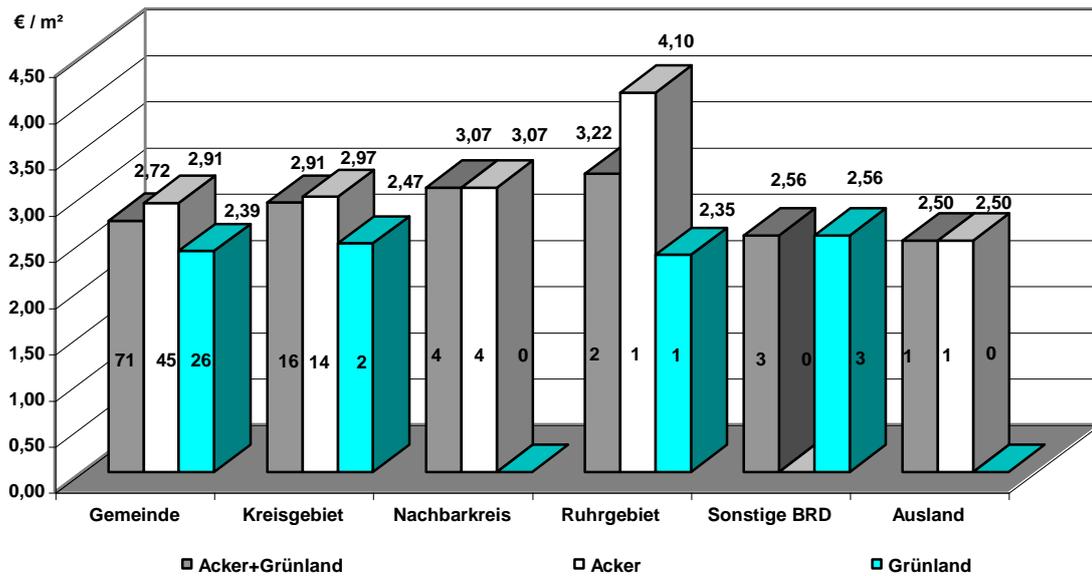
Von den 97 ausgewerteten Verkaufsfällen im Bereich Acker und Grünland kommen rd. 10 % (2004=14 %) der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. 90 % stammen aus dem jeweiligen Gemeinde- oder dem übrigen Kreisgebiet.



Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt 2,94 €.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland beträgt 2,41 €.





Landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

Acker- und Grünlandflächen

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F € / m ²	arithmetisches Mittel
Bedburg-Hau	9	38,4244	1.335.105	3,47	3,00
Emmerich	14	36,7101	1.013.420	2,76	2,70
Goch	11	46,1466	1.320.218	2,86	2,74
Kalkar	4	26,9411	815.000	3,03	3,00
Kleve	2	1,6978	57.688	3,40	3,40
Kranenburg	6	21,9035	572.053	2,61	2,64
Rees	5	19,5854	658.436	3,36	3,26
Uedem	2	5,5603	202.005	3,63	3,20
Nordkreis	53	196,9692	5.973.926	3,03	2,87
Geldern	7	15,3310	454.371	2,96	2,61
Issum	2	17,9023	449.838	2,51	2,66
Kerken	2	2,3840	50.400	2,11	2,11
Kevelaer	9	23,4661	728.355	3,10	2,97
Rheurd	4	12,6310	453.436	3,59	3,39
Straelen	9	24,4956	498.448	2,03	2,29
Wachtendonk	6	19,1556	433.248	2,26	2,23
Weeze	5	17,9278	544.614	3,04	2,81
Südkreis	44	133,2934	3.612.709	2,71	2,64
Kreis Kleve	97	330,2626	9.586.635	2,90	2,77

Verkaufszahlen -
Flächen -
Umsätze -
Quadratmeterpreise

2005

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F € / m ²	arithmetisches Mittel	Abweichung vom Durchschnittswert
Bedburg-Hau	9	38,4244	1.335.105	3,47	3,00	3%
Emmerich	10	21,9550	584.092	2,66	2,75	-6%
Goch	10	44,5948	1.283.751	2,88	2,78	-5%
Kalkar	2	4,0601	120.000	2,96	2,95	1%
Kleve	1	0,8339	31.688	3,80	3,80	30%
Kranenburg	2	0,5662	14.333	2,53	2,53	-13%
Rees	3	9,7569	375.201	3,85	3,52	20%
Uedem	2	5,5603	202.005	3,63	3,20	9%
Nordkreis	39	125,7516	3.946.175	3,14	2,92	
Geldern	6	15,0080	449.849	3,00	2,82	-5%
Issum	1	17,1935	429.838	2,50	2,50	-16%
Kerken	1	1,2020	36.500	3,04	3,04	2%
Kevelaer	5	17,8085	559.889	3,14	3,16	6%
Rheurd	3	10,9484	413.936	3,78	3,73	26%
Straelen	4	7,1155	211.200	2,97	2,99	1%
Wachtendonk	3	18,0048	407.980	2,27	2,26	-24%
Weeze	3	12,6051	407.608	3,23	3,04	2%
Südkreis	26	99,8858	2.916.799	2,92	2,97	
Kreis Kleve	65	225,6374	6.862.974	3,04	2,94	

Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F € / m ²	arithmetisches Mittel	Abweichung vom Durchschnittswert
Bedburg-Hau	0					
Emmerich	4	14,7551	429.328	2,91	2,56	-6%
Goch	1	1,5518	36.467	2,35	2,35	-14%
Kalkar	2	22,8810	695.000	3,04	3,05	12%
Kleve	1	0,8639	26.000	3,01	3,01	10%
Kranenburg	4	21,3373	557.721	2,61	2,70	-1%
Rees	2	9,8285	283.235	2,88	2,88	5%
Uedem	0					
Nordkreis	14	71,2176	2.027.751	2,85	2,73	
Geldern	1	0,3230	4.522	1,40	1,40	-35%
Issum	1	0,7088	20.000	2,82	2,82	31%
Kerken	1	1,1820	13.900	1,18	1,18	-45%
Kevelaer	4	5,6576	168.466	2,98	2,73	27%
Rheurd	1	1,6826	39.500	2,35	2,35	9%
Straelen	5	17,3801	287.248	1,65	1,72	-20%
Wachtendonk	3	1,1508	25.268	2,20	2,20	2%
Weeze	2	5,3227	137.006	2,57	2,47	15%
Südkreis	18	33,4076	695.910	2,08	2,16	
Kreis Kleve	32	104,6252	2.723.661	2,60	2,41	

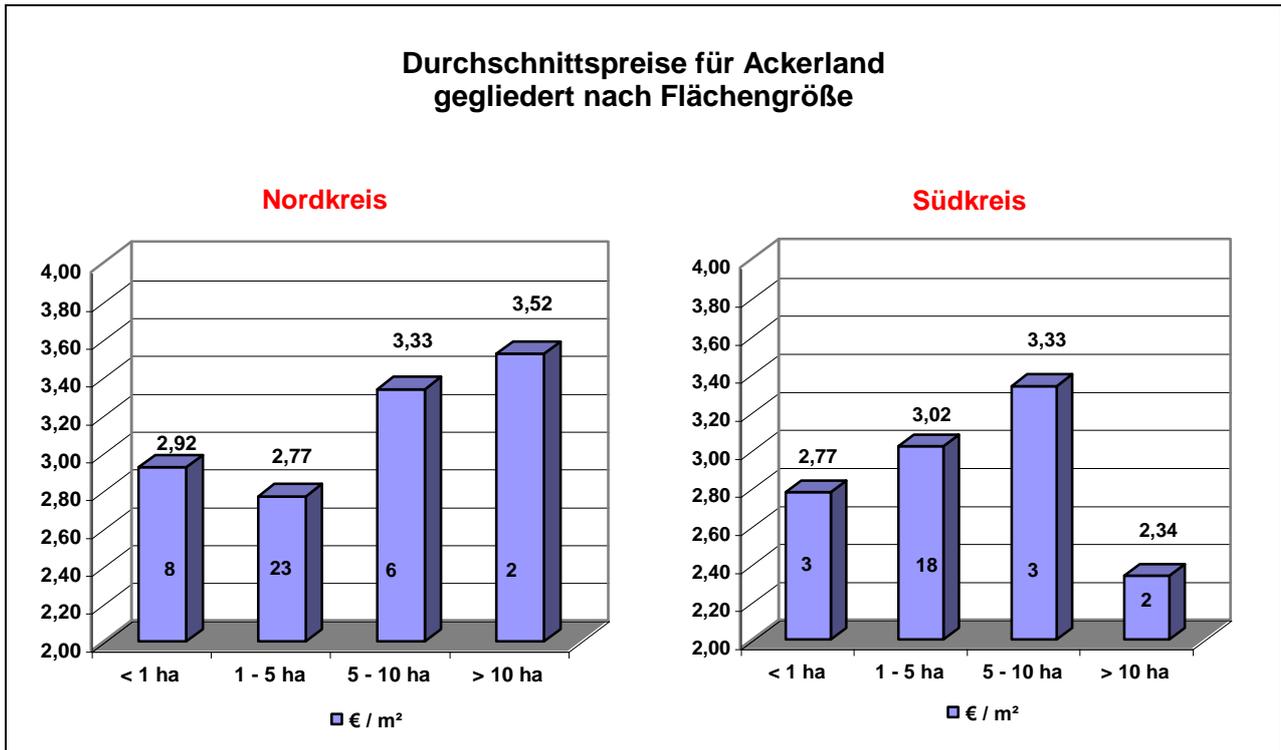


Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 88 geeigneten Kauffällen konnten nach Aussortierung der Verkaufsfälle/Übertragungen, bei denen besondere/ungewöhnliche Verkaufsumstände vorliegen letztlich 65 Verträge ausgewertet werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,1 % gestiegen. Insgesamt zeigt sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung.

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

Der durchschnittlich im Kreis Kleve gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt **2,94 €**.



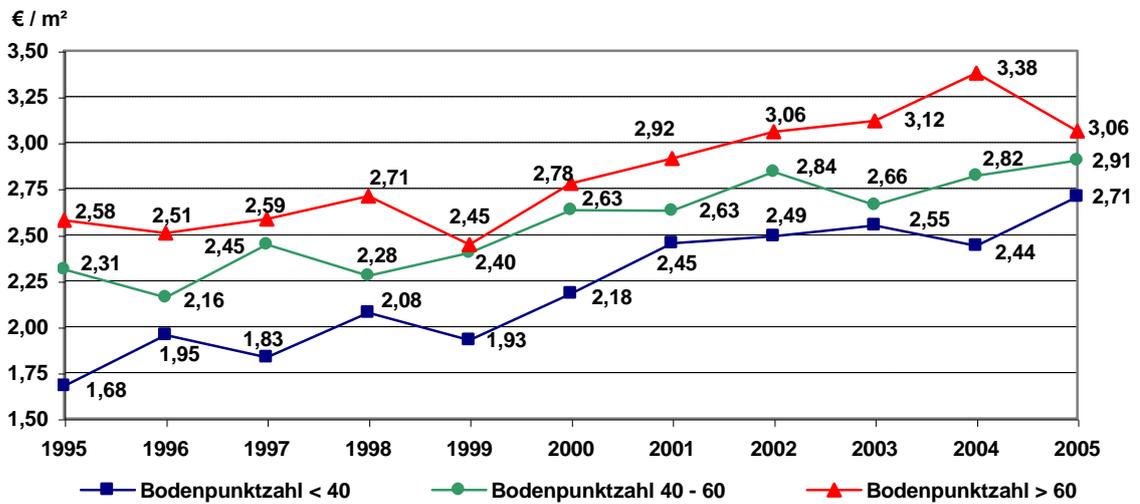
Ackerlandpreise 1995 - 2005

	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Bodenpunktzahl	9	12	7	21	5	10	6	10	7	6	6	8	4	7	9	12	4	7	7	12	6	5
< 40	1,55	1,77	2,05	1,92	2,02	1,74	1,95	2,15	1,65	2,25	2,15	2,20	1,85	2,80	2,83	2,24	2,68	2,47	2,38	2,48	2,72	2,69
40 - 60	27	21	22	26	4	17	14	24	21	17	11	17	10	19	18	18	14	11	15	19	13	11
	2,27	2,36	2,12	2,19	2,30	2,48	2,20	2,32	2,36	2,45	2,48	2,73	2,67	2,61	2,58	3,10	2,63	2,70	2,82	2,82	3,02	2,77
> 60	35	15	28	10	20	14	27	19	29	15	21	11	23	16	31	18	28	10	17	8	20	10
	2,36	3,09	2,44	2,70	2,38	2,88	2,67	2,77	2,31	2,71	2,62	3,08	2,71	3,21	3,01	3,15	3,11	3,14	3,22	3,72	2,92	3,34
gesamt	71	48	57	57	39	41	47	53	57	38	38	36	37	42	58	48	46	28	39	39	39	26
X	2,25	2,43	2,25	2,18	2,30	2,44	2,43	2,45	2,24	2,53	2,50	2,72	2,61	2,87	2,85	2,90	2,93	2,80	2,91	2,90	2,92	2,97

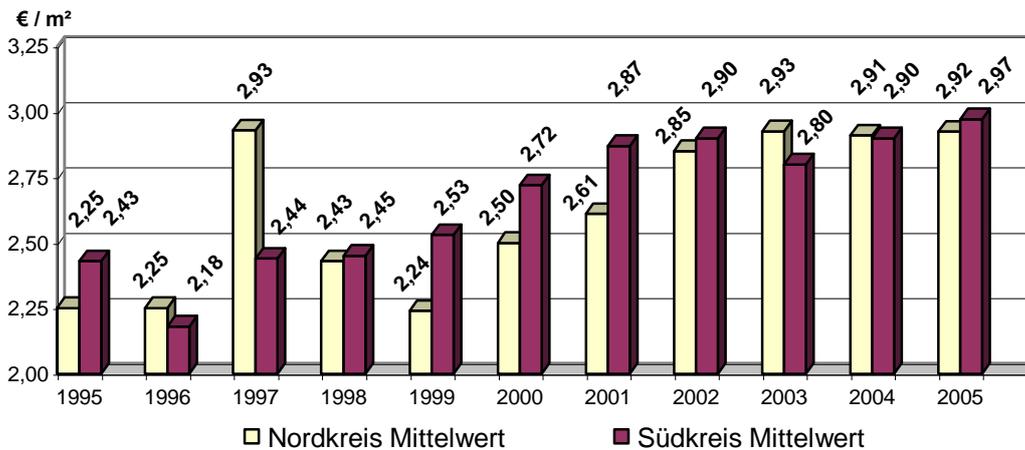
N nördliches Kreisgebiet 29 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,75 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



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



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

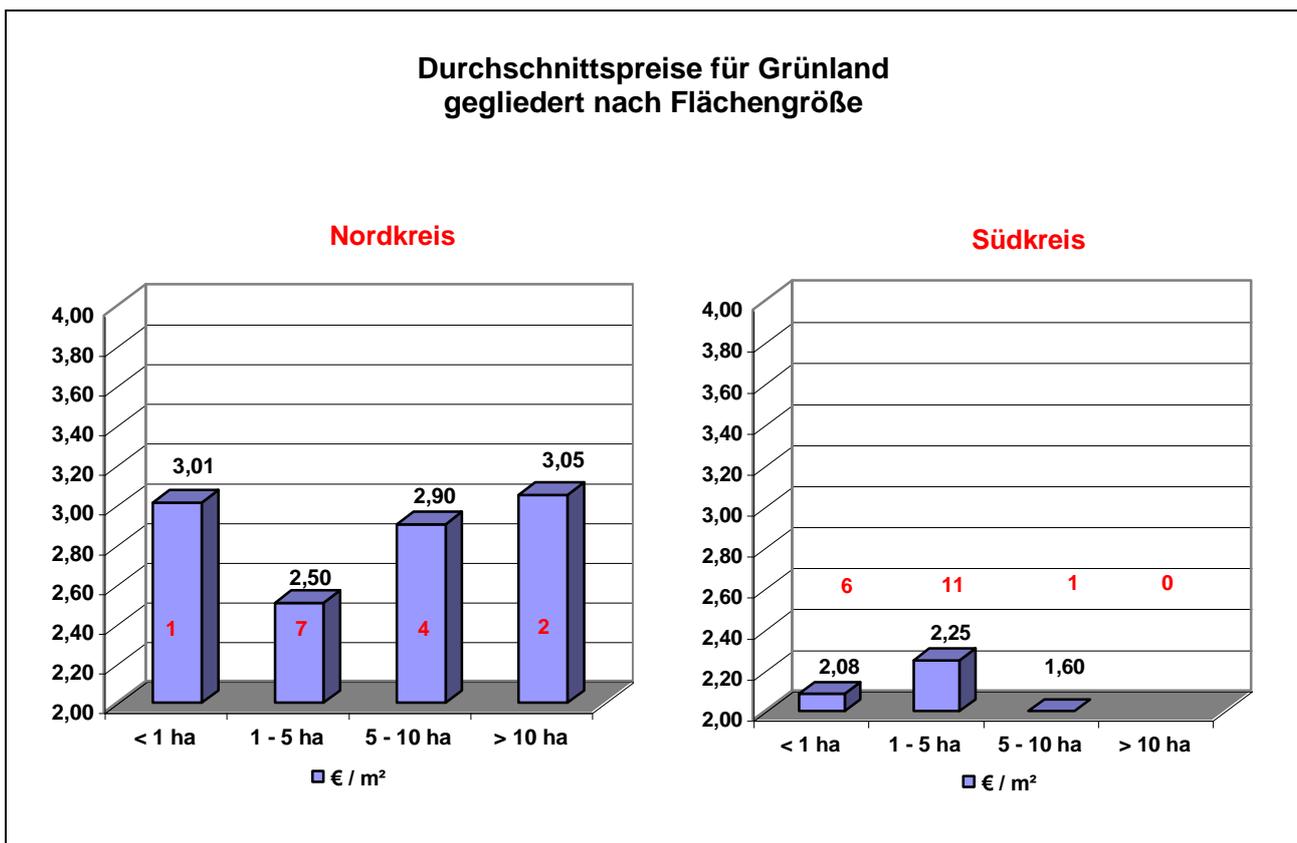




Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle sank im Vergleich zum Jahre 2004 um rd. 40 %. Der ermittelte Durchschnittswert 2005 für Grünland beträgt **2,41 €/m²** (2004=2,49 €/m²). Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar.

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. 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.



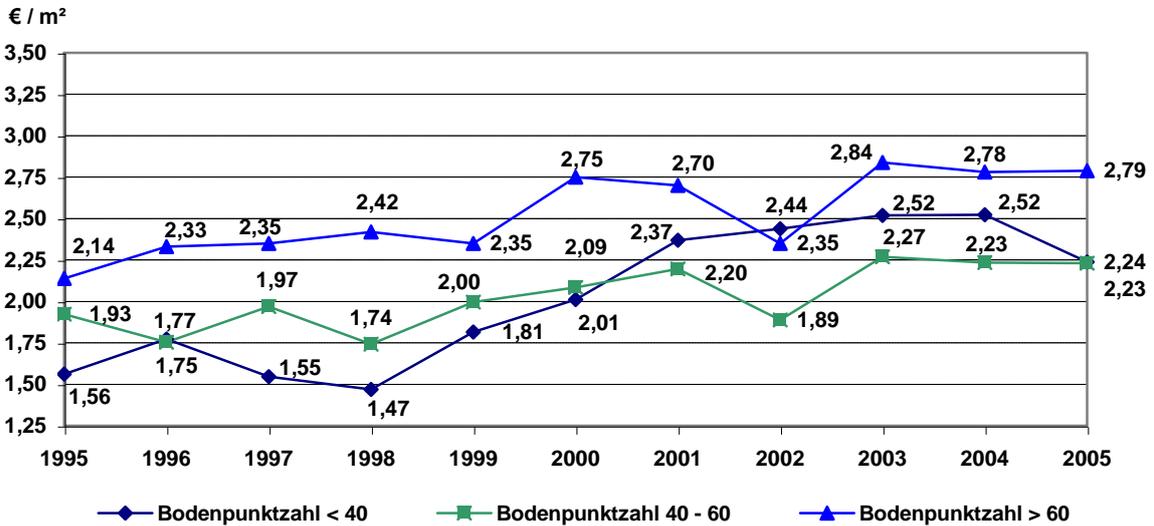


Grünlandpreise 1995 - 2005

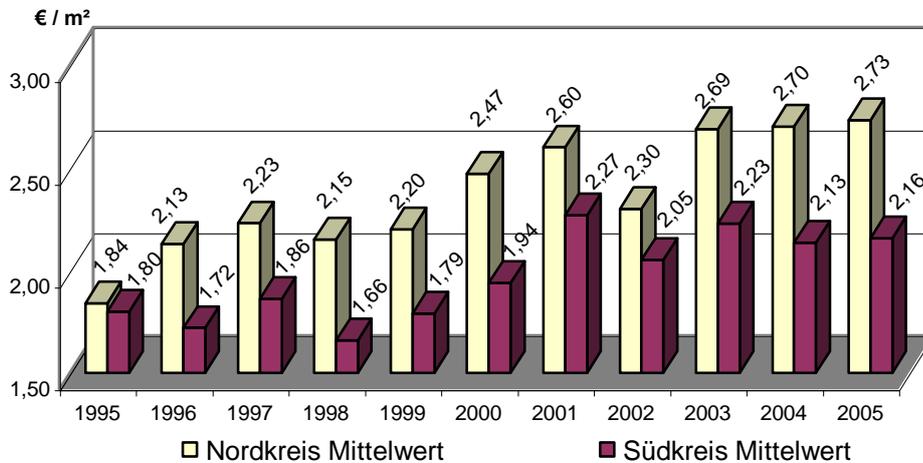
Bodenpunktzahl	1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	19 1,55	14 1,58	5 1,57	7 1,92	1 1,53	8 1,55		10 1,47	4 1,86	13 1,80	7 2,13	12 1,94		12 2,37	4 2,09	8 2,61	1 2,67	5 2,49	3 3,28	4 1,96	2 2,63	7 2,13
40 - 60	10 1,98	22 1,90	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	2 2,55	11 2,17
> 60	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		10 2,79	
gesamt	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	14 2,73	18 2,16

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

durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen





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 einer Milchreferenzmenge, welche nach dem 31.12.1986 rechtswirksam abgeschlossen wurden, sollen wie folgt behandelt werden:

- a) Der Verkäufer erzielt durch den Verkauf der Referenzmenge einen Veräußerungsgewinn in Höhe des Erlöses.
- b) Dem Käufer entstehen Anschaffungskosten für ein entgeltlich erworbenes immaterielles Wirtschaftsgut in Höhe des für die Referenzmenge gezahlten Kaufpreises. Eine Abschreibung auf 10 Jahre wird zugelassen.

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.

30.10.2004	01.04.2005	01.07.2005	30.10.2005
0,52 €/kg	0,35 €/kg	0,40 €/kg	0,55 €/kg

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 30.10.2005 in NRW = 0,55 € / kg.



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** musste der Antrag gestellt sein, ansonsten entfiel 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.

**Richtwerte für Acker- und Grünland 2005**

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

Stand: **01.01.2006**

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,10 bis 2,90
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	2,70 bis 3,90
Grünland	je nach Eignung und Nutzung	1,70 bis 3,10

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

Landwirtschaftliche Richtwerte 1985 bis 2005

Jahr	Ackerland		Grünland		Gärtnerflächen
	mindere	bessere	mindere	bessere	
	Bodenqualitäten		Bodenqualitäten		
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
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
2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10		3,00 bis 5,00



Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft – Begünstigtes Agrarland

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.

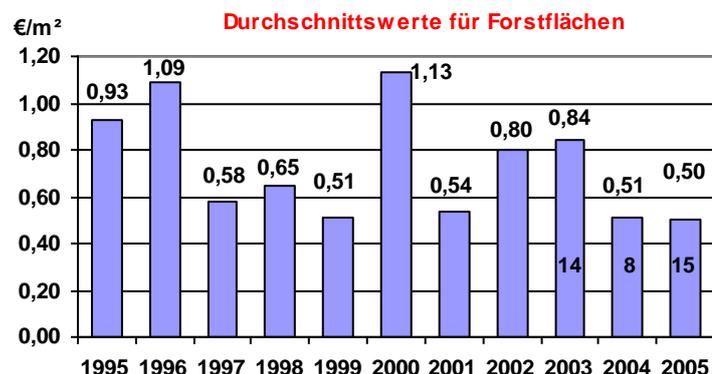
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren wie auch im Jahre 2005 aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2005 beträgt der ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs **0,50 €/m²**. 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 €/m² 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 €/m² gezahlt.



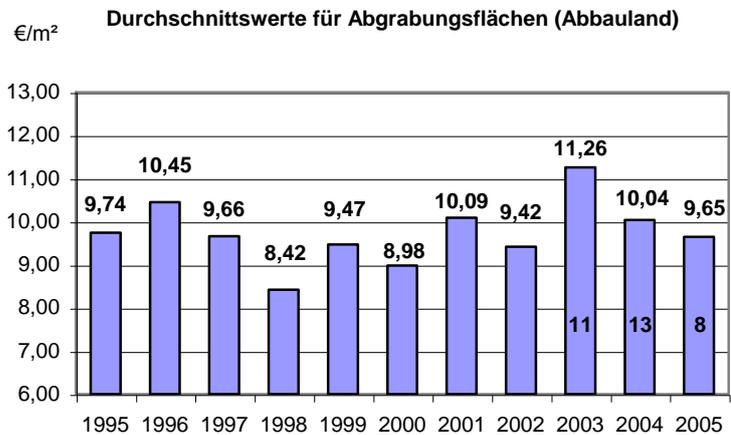
Der Richtwertrahmen für forstwirtschaftliche Flächen wird festgesetzt auf: **0,25 €/m² bis 0,80 €/m²**



Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

Im Nord- und Südkreis zeigte sich in 2005 eine relativ große Preisspanne zwischen 7,50 und 23,50 €/m² (2004 = 7,50 bis 12,20 €/m²), wobei die Preise im Bereich des oberen Rahmenwertes ausschließlich aus dem Bereich Stenden stammen.



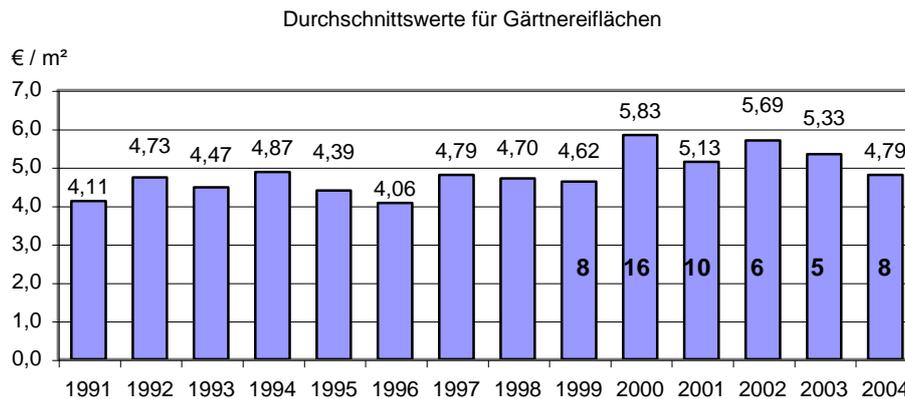
Der Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2005 beträgt **9,65 €/m²**.

Der Richtwertrahmen für Abgrabungsflächen wird festgesetzt auf: **8,00 €/m² bis 12,50 €/m²**

Gärtnerereiflächen

Unter der Kategorie Gärtnerereiflächen wurden im Jahre 2005 insgesamt 9 Kauffälle registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 1,00 €/m² und 8,50 €/m². Aufgrund der Feststellung, dass bei diesen Kauffällen überwiegend besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen, lässt sich kein marktgerechter Durchschnittswert aus dem Datenbestand 2005 ermitteln.

Grundstücksverkäufe, die im direkten Zusammenhang mit den Blumen- und Gemüseabsatzmärkten standen, sind in den vorgenannten Rahmenwerten generell nicht enthalten.



Der Richtwertrahmen für gärtnerisch genutzte Flächen wird festgesetzt auf: **3,00 €/m² bis 5,00 €/m²**.

Wasserflächen

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 2005 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 2005 ergab ausgehend vom ermittelten Durchschnittswert für Wohnbauflächen einen durchschnittlichen Prozentsatz von rd. **55 %** für den Ankauf von **Bruttorohbauland**.

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.



6. Bebaute Grundstücke

Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen diese gemäß Nr. 6 des Kaufpreissammlung - Erlass vom 14.04.2004 einheitlich gegliedert und inhaltlich strukturiert werden.

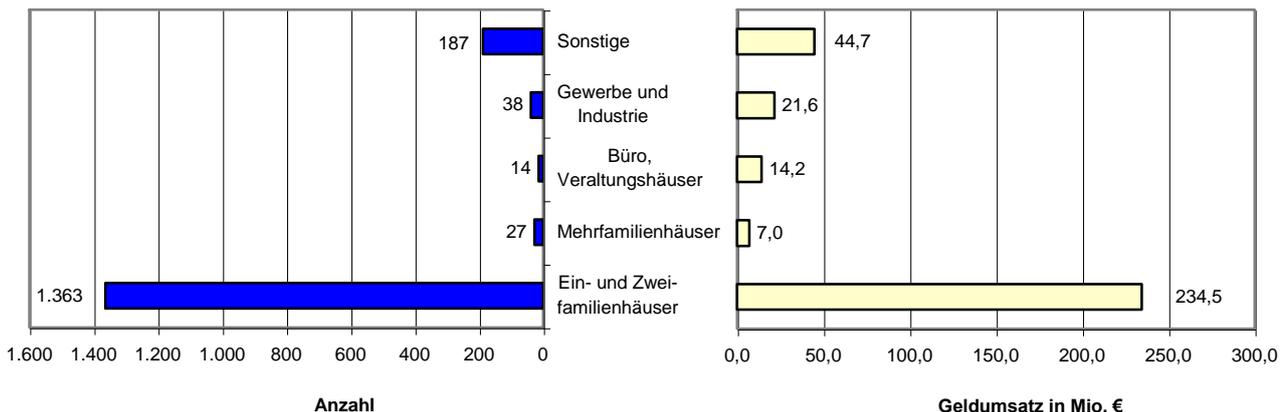
Um dieser Forderung nach einer Standardisierung der Grundstücksmarktberichte in NRW nachzukommen, beziehen sich die nachgenannten Angaben zu den Kauffällen, dem Umsatz und den veräußerten Flächen auf alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse** beeinflusst sind, die bislang in den Statistiken enthalten waren, fließen **ab dem Jahrgang 2005** nicht mehr in die Statistiken ein.

Mit einem Geldumsatz von 322,0 Mio. € bei 1.629 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet ein.

Den Anteil der Teilmärkte

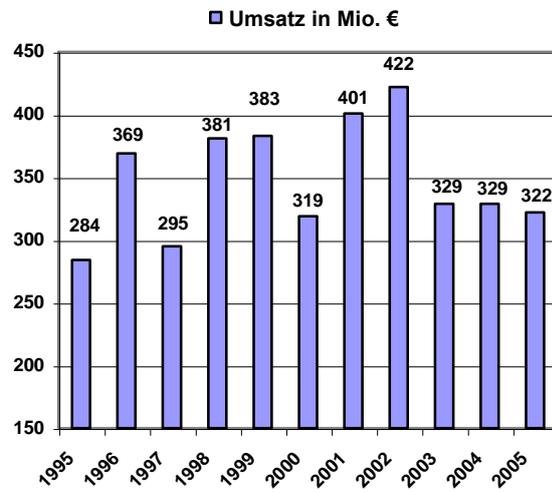
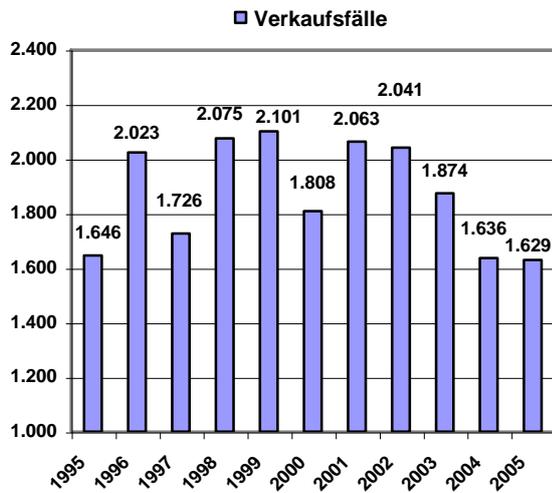
- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

zeigt die folgende Abbildung.

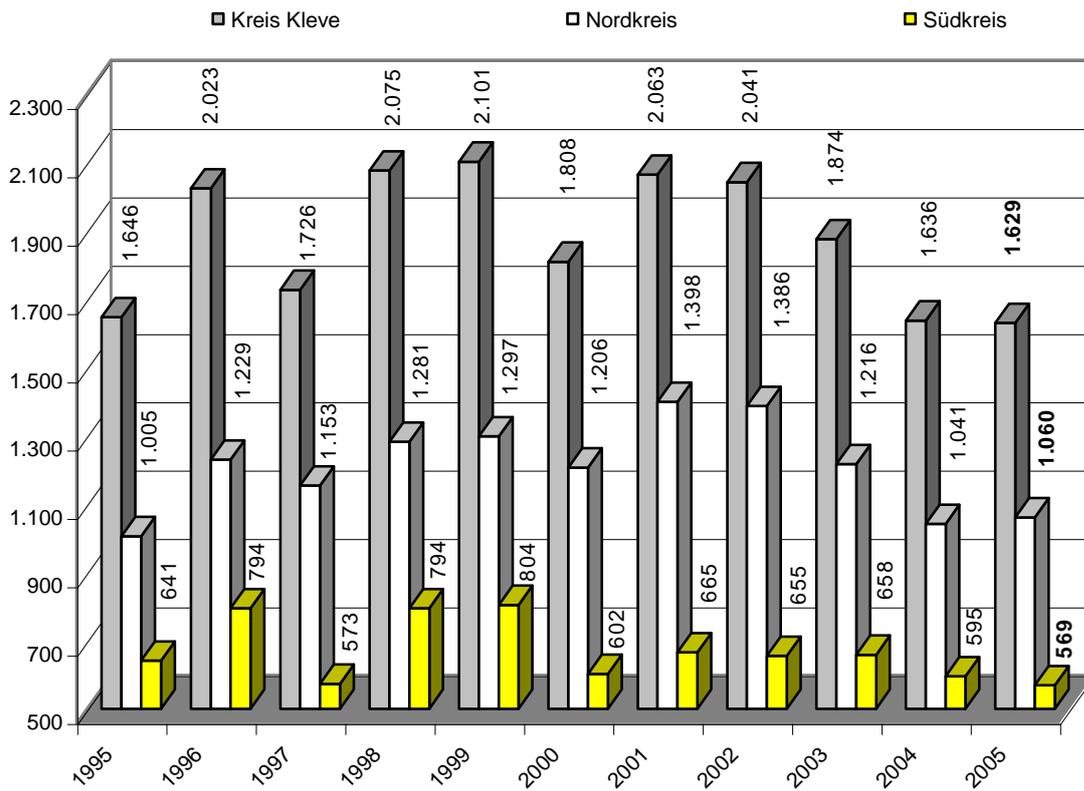




Umsatz und Verkaufsfälle 1995 bis 2005



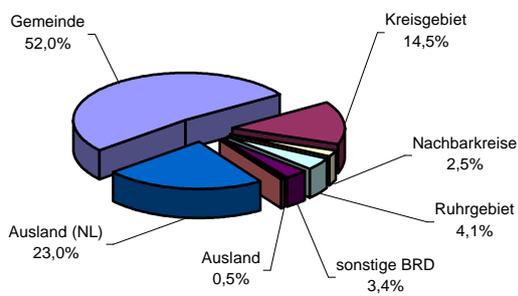
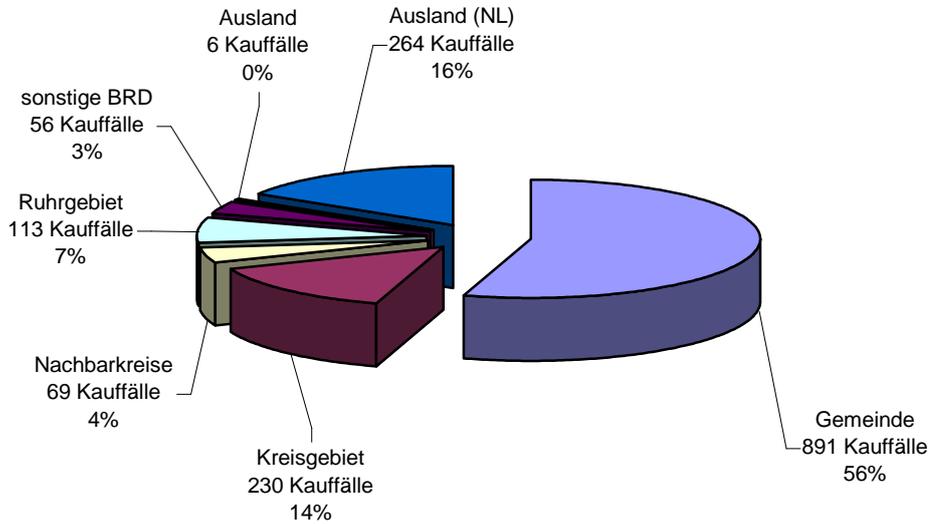
Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis



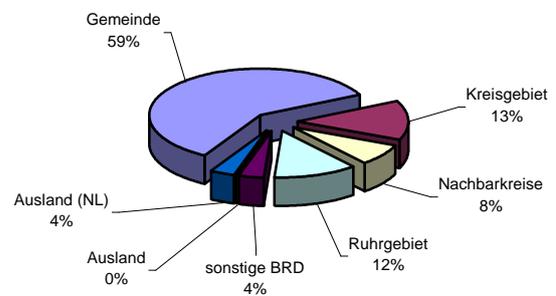


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.629 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im Nordkreis

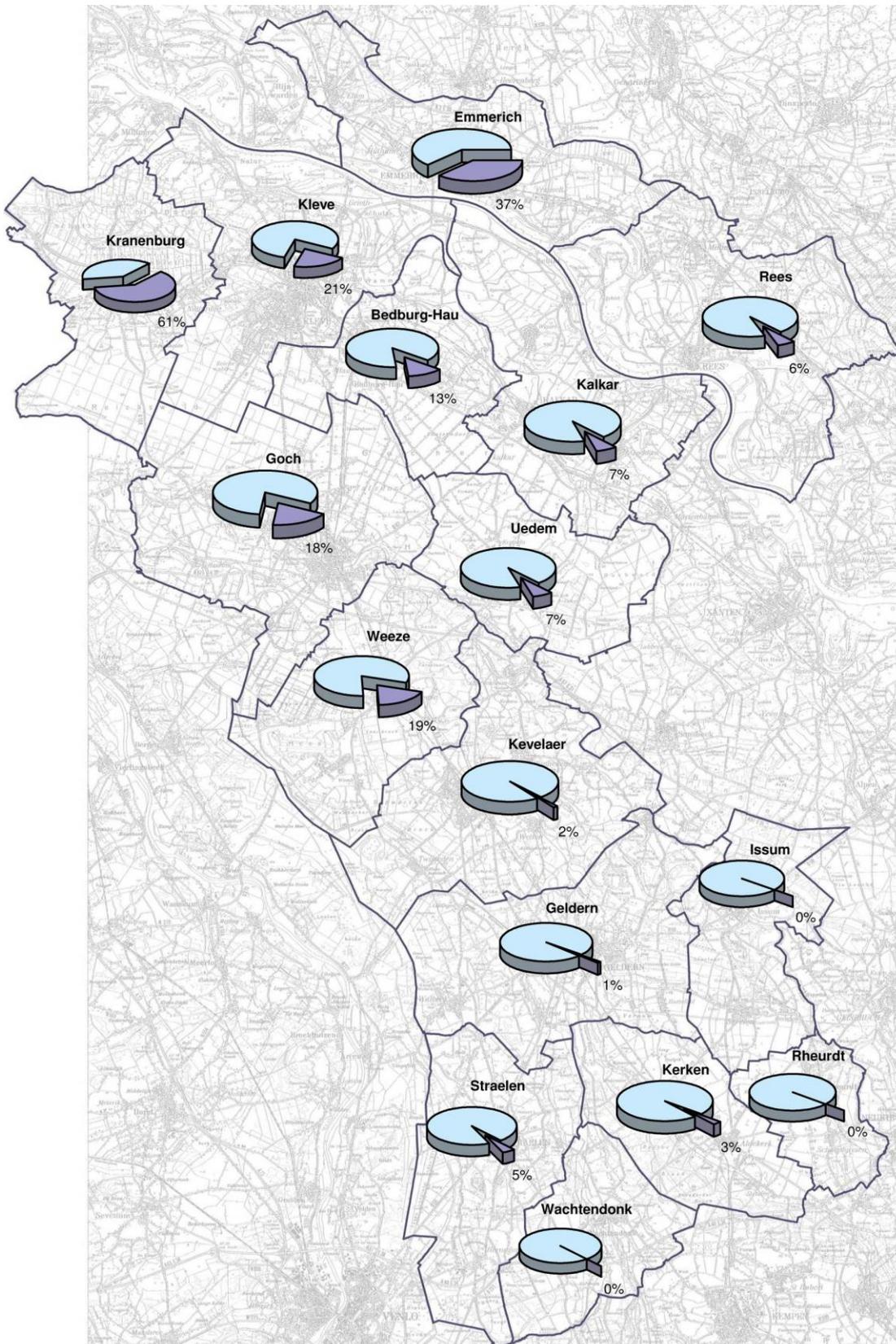


Herkunft der Käufer im Südkreis



Kauffälle an Niederländer in den einzelnen Gemeinden

bezogen auf alle Kauffälle von bebauten Grundstücken in der jeweiligen Gemeinde





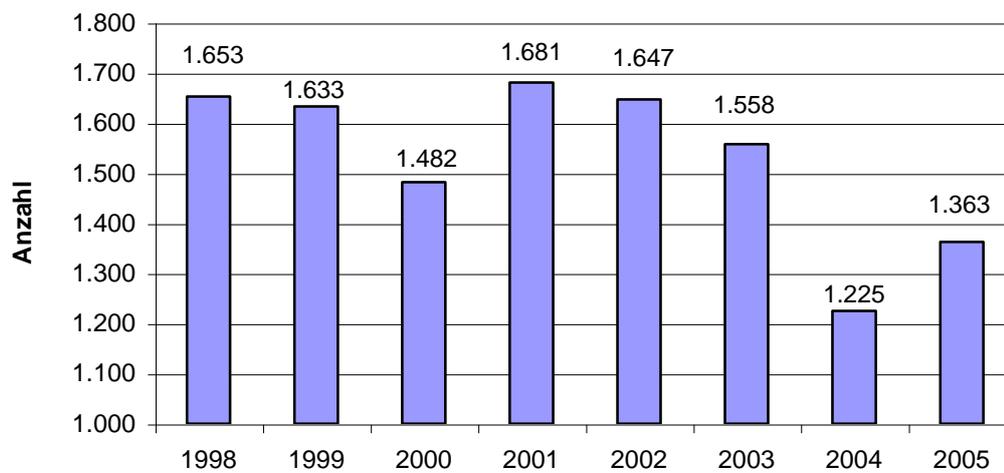
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Abbildungen beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

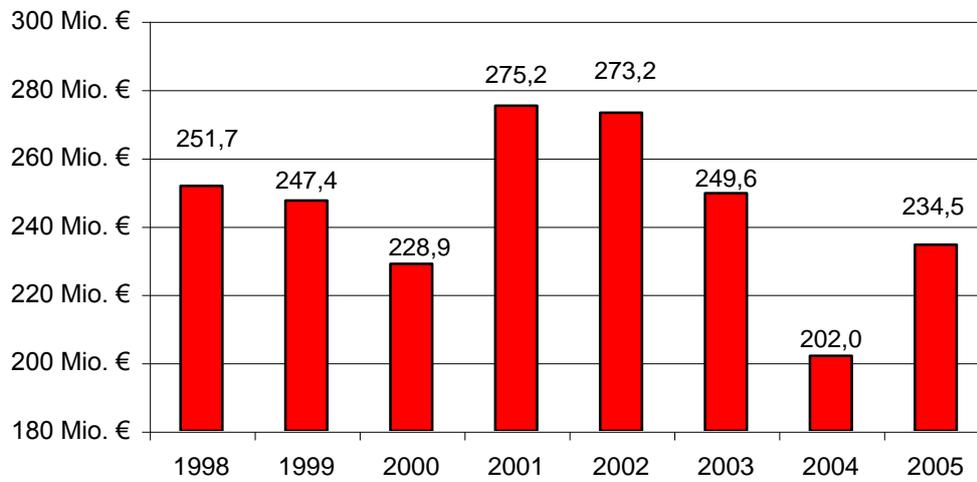
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.363 (+ 11 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 234,5 Mio. € (+ 16 %) den Eigentümer.

Anzahl der Kauffälle

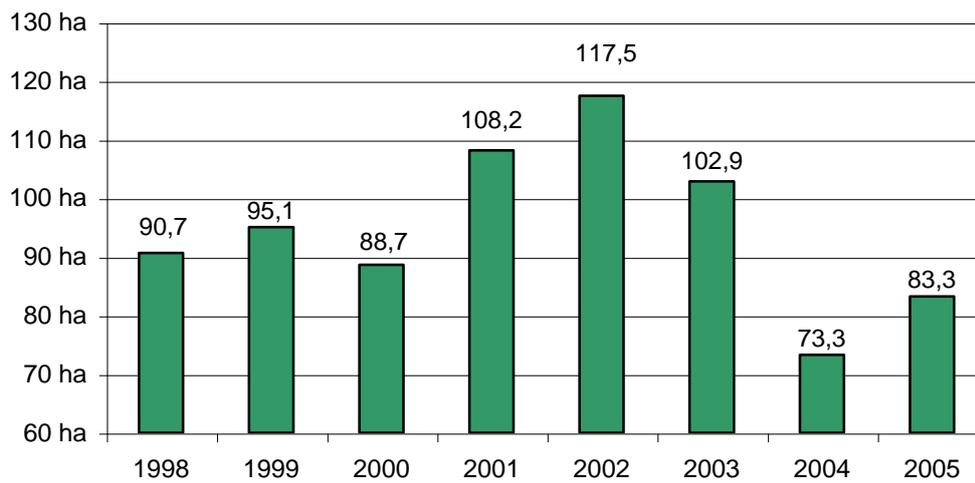




Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Durchschnittswerten für Doppelhaushälften sind im Folgenden unter Position 9 – Erforderliche Daten – aufgeführt.

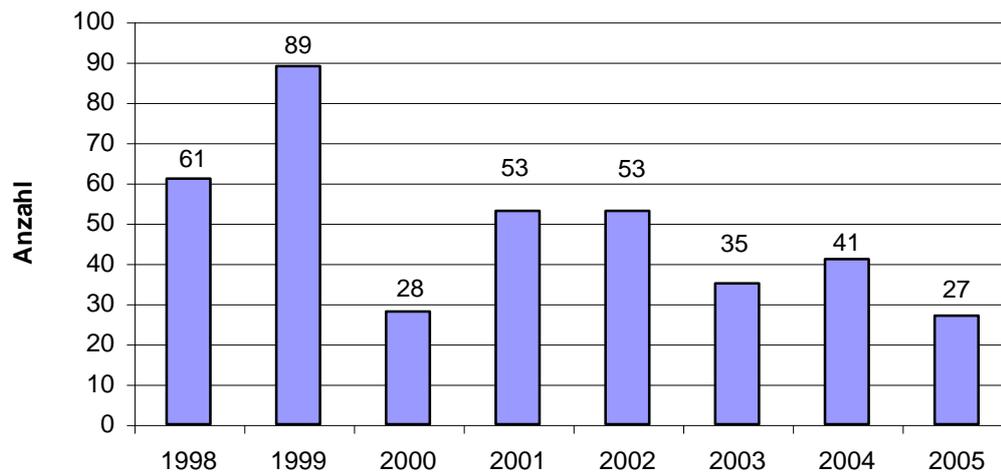


6.2 Mehrfamilienhäuser

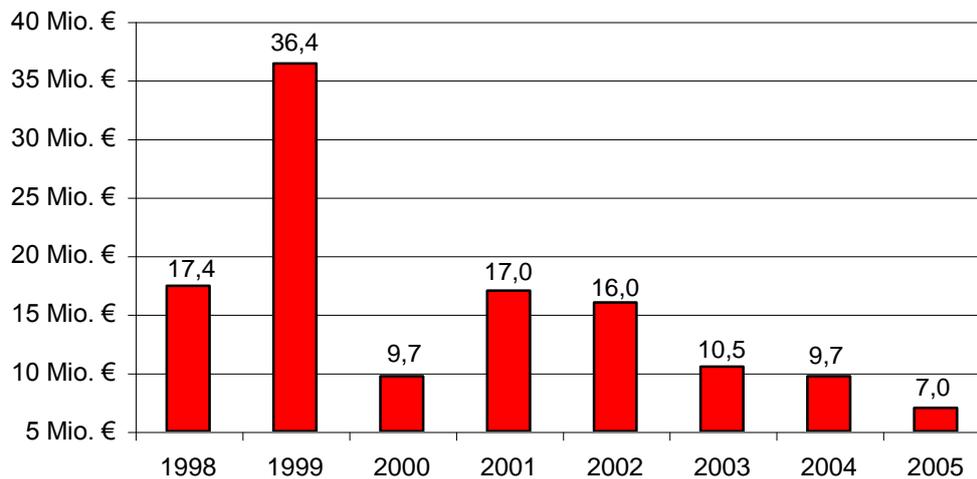
Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2005 mit 7,0 Mio. € um rd. 28 % gesunken. Die Zahl der Kauffälle ging um rd. 34 % zurück.

Anzahl der Kauffälle

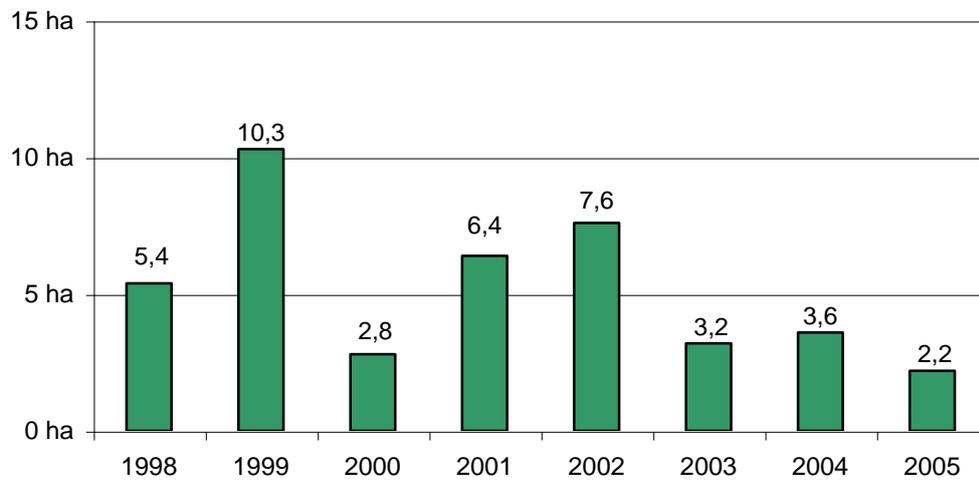


Geldumsatz in Mio. €





Flächenumsatz in ha

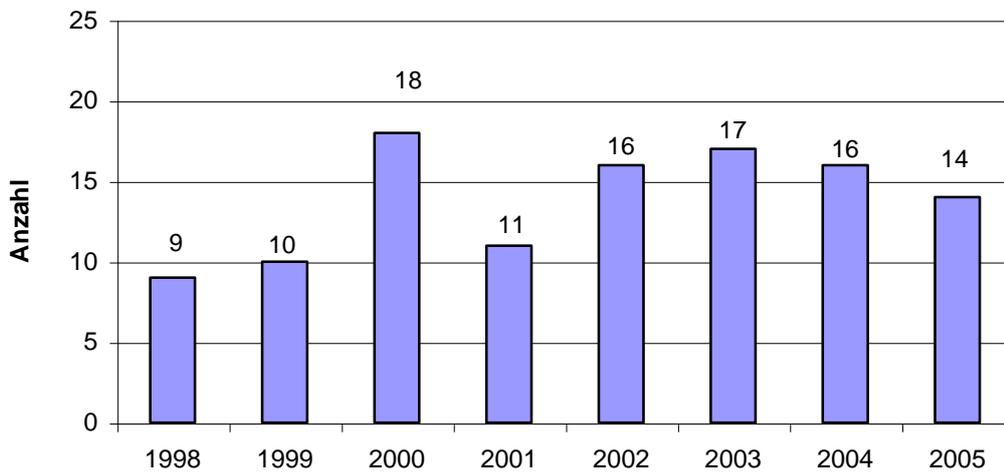


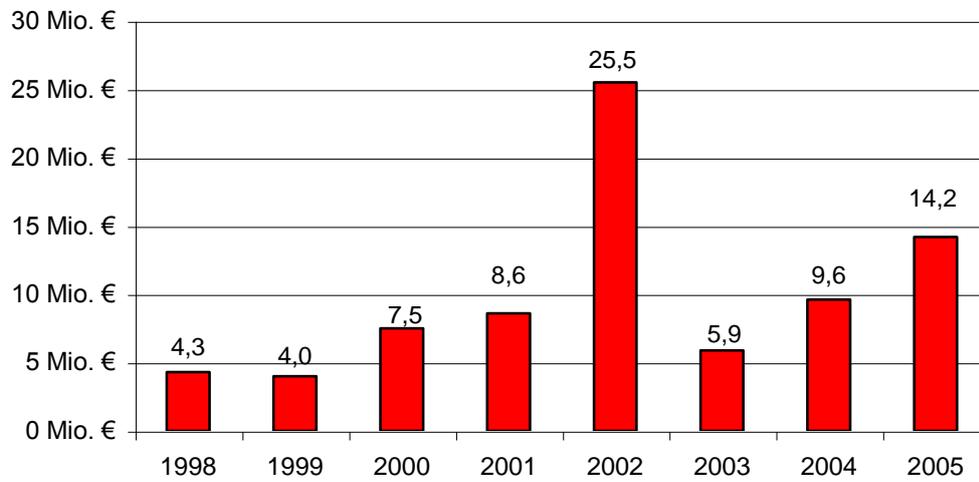
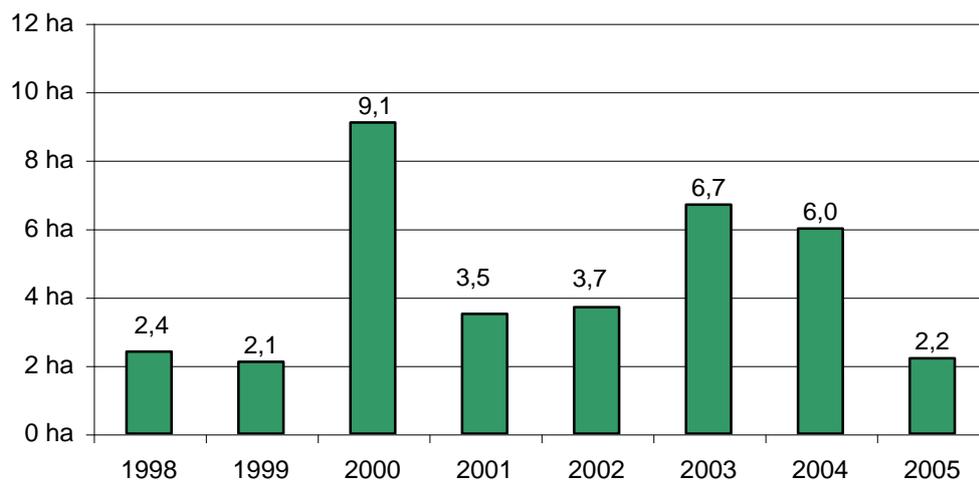
6.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden in Zuständigkeitsgebiet 14 Kauffälle von Büro- und Verwaltungshäusern bei einem Geldumsatz von 14,2 Mio. € registriert.

Anzahl der Kauffälle



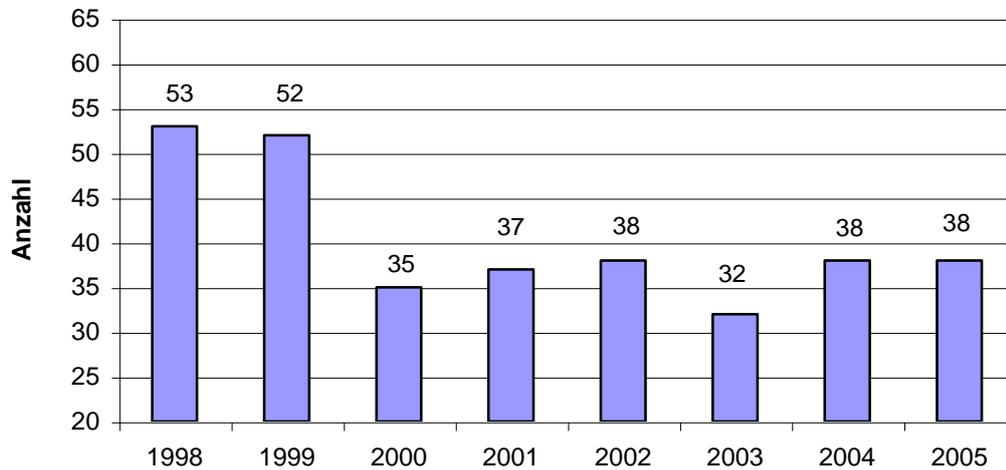
*Geldumsatz in Mio. €**Flächenumsatz in ha*



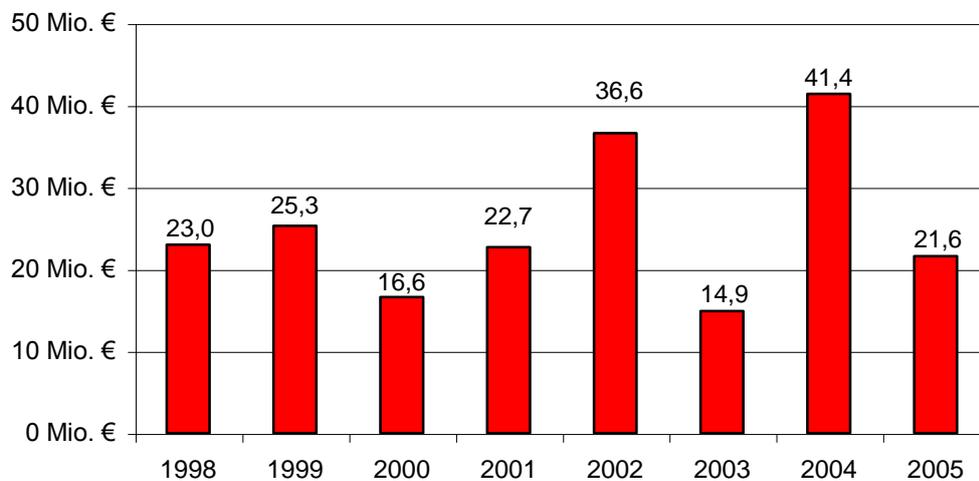
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Im Berichtszeitraum wurden in Zuständigkeitsgebiet 38 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten bei einem Geldumsatz von 21,6 Mio. € registriert.

Anzahl der Kauffälle

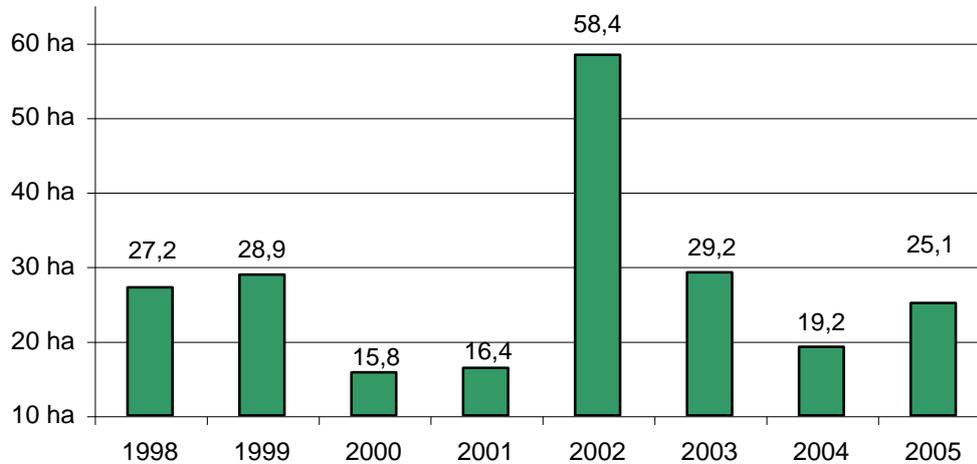


Geldumsatz in Mio. €





Flächenumsatz in ha



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

In dieser Gruppe sind Objekte wie landwirtschaftliche Betriebe, Ver- oder Entsorgungsanlagen, Garagen, Gemeinbedarfseinrichtungen u.a. erfasst. Im Berichtsjahr sind 187 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 121,7 ha und einem Geldumsatz von 44,7 Mio. € registriert worden.

6.6 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.

Die Regelsätze der Stellplatzablösungsbeträge in den einzelnen Gemeinden, die im Einzelnen stark differieren können, sind in der nachfolgenden Tabelle als Gesamtübersicht für das gesamte Kreisgebiet zusammengestellt.



	Zone	€	Gebiet
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

Kosten für Stellplatzablösung in den einzelnen Gemeinden (Stand: 01.01.2005)



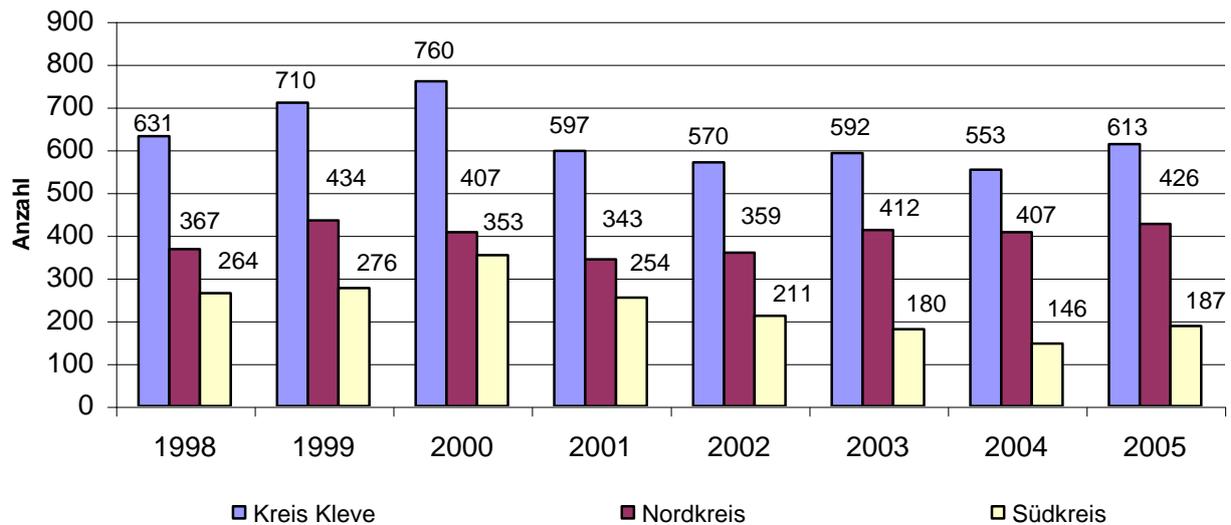
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

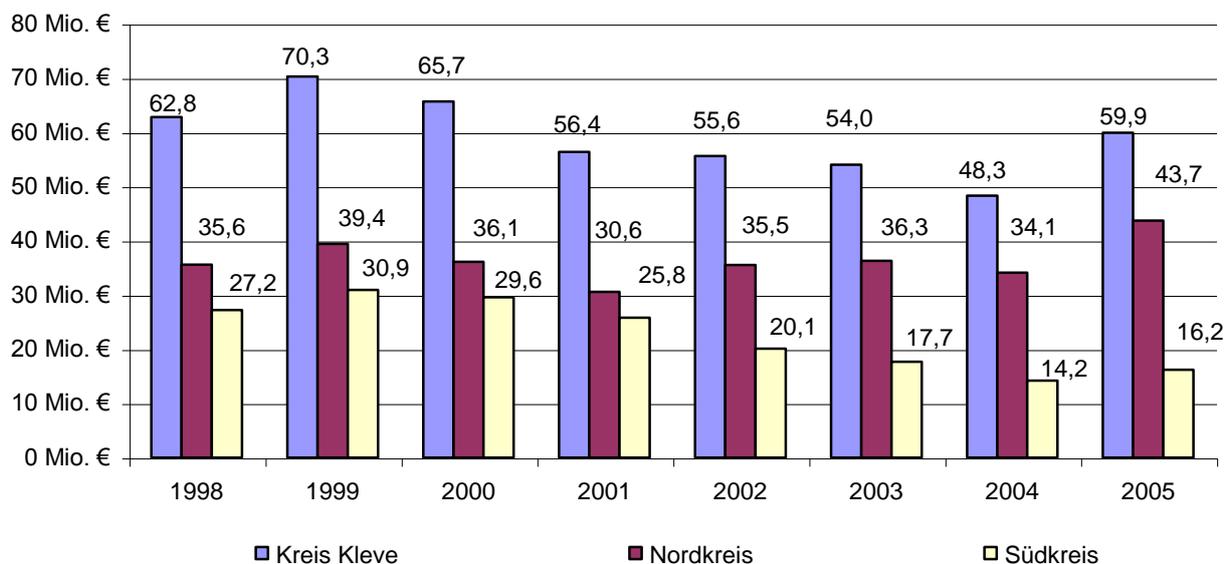
Umsätze

Beim Wohnungseigentum ist ein Anstieg um 11 % auf 613 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 59,9 Mio. € zu verzeichnen.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €





Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden

Vergleich Wohnungseigentum 2005/2004

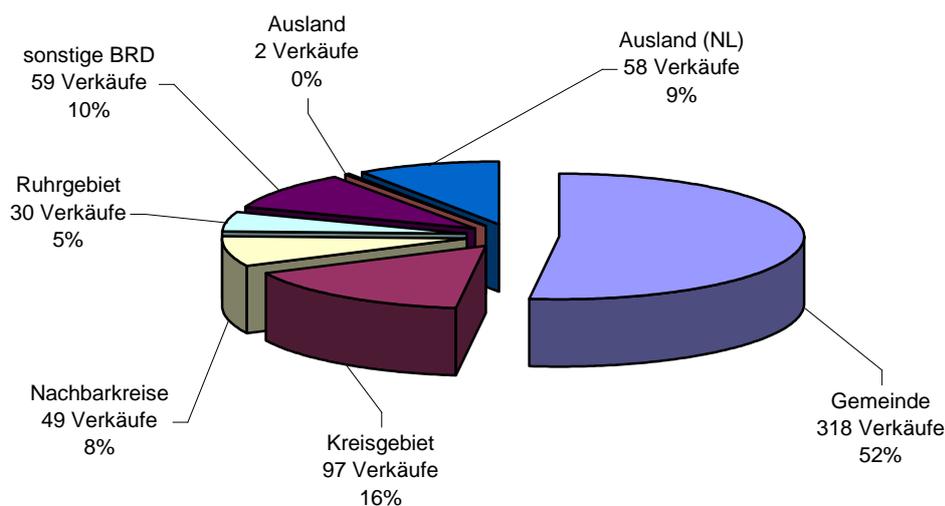
Jahr	2005		2004		Differenz Mill. €
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	
Bedburg-Hau	11	1.228.220	8	806.000	0,4
Emmerich	89	7.332.878	95	7.644.499	-0,3
Goch	66	4.993.910	37	2.712.290	2,3
Kalkar	8	766.994	5	534.500	0,2
Kleve	154	18.609.119	208	16.789.513	1,8
Kranenburg	21	2.584.510	23	2.522.290	0,1
Rees	70	7.411.773	30	2.959.917	4,5
Uedem	7	749.900	1	120.000	0,6
Nordkreis	426	43.677.304	407	34.089.008	9,6

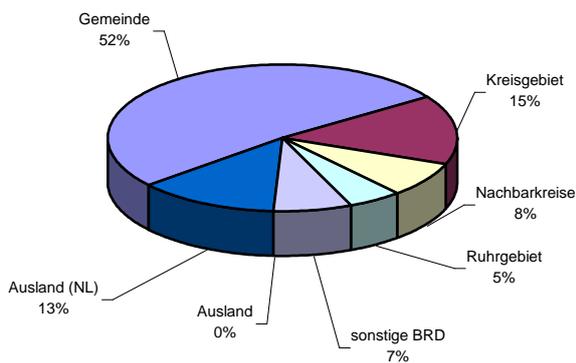
Geldern	43	3.673.693	26	2.660.400	1,0
Issum	14	1.398.500	10	1.297.100	0,1
Kerken	13	1.444.000	10	1.186.520	0,3
Kevelaer	35	3.597.080	33	2.439.829	1,2
Rheurdt	8	1.070.000	6	798.000	0,3
Straelen	15	1.868.079	19	2.753.353	-0,9
Wachtendonk	11	1.228.500	19	1.430.764	-0,2
Weeze	48	1.912.830	23	1.654.890	0,3
Südkreis	187	16.192.682	146	14.220.856	2,0

Kreis Kleve	613	59.869.986	553	48.309.864	11,6
--------------------	------------	-------------------	------------	-------------------	-------------

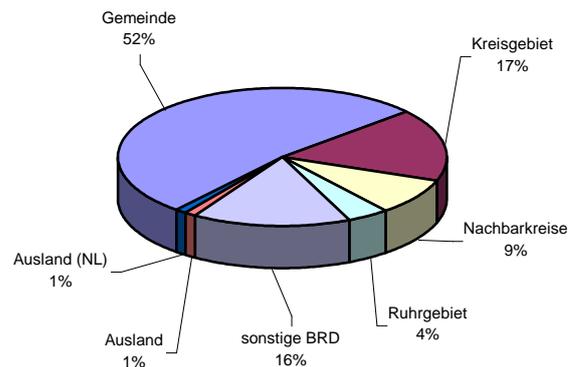
Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen

bezogen auf insgesamt 613 Käufe von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve



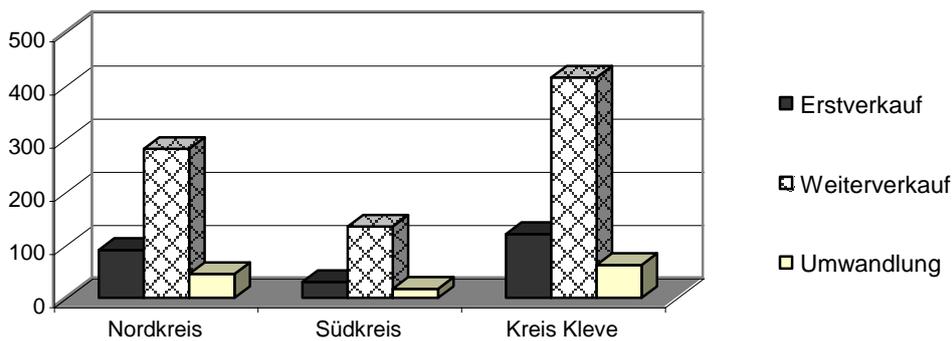


Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis

In der nachfolgenden Grafik sind die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz dargestellt. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung unvermietet veräußert wurde.



	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Nordkreis	90	280	45
Südkreis	30	134	17
Kreis Kleve	120	414	62

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen (Umwandlungen), sondern auf Weiterverkäufe.



Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum werden nur die Kauffälle zugrundegelegt, bei denen detaillierte Angaben zur veräußerten Wohnungseigentumseinheit vorliegen. Nur diese Kauffälle werden als geeignete Kauffälle klassifiziert und nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte werden dabei einer jüngeren Baujahrsklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Baujahrsklassen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze und sonstige besondere Einrichtungen - wie z.B. Küche, Sauna, Mobiliar etc. - sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises je Quadratmeter Wohnfläche außer Betracht geblieben.

Die Angaben zum Preisniveau von Eigentumswohnungen sind auf der Grundlage von 218 ausgewerteten Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die Korrelation zwischen Kaufpreis je m² Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen.

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.

Wohnungseigentum	Altersklasse	Preis in € je m ² Wohnfläche
Neubauten	Neubau	1.671,-
Gebrauchtimmobilien	2000 bis 2003	1.424,-
	1990 bis 1999	1.273,-
	1980 bis 1989	1.064,-
	1970 bis 1979	889,-
	1960 bis 1969	729,-



Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2005

Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Neubaupreise € je m ² Wohnfläche	Standardabweichung € je m ² Wohnfläche	68% der Verkaufsfälle liegen im Preisrahmen
Bedburg-Hau				
Emmerich	1	1.467,-		
Goch	4	1.521,-	233,-	1.288,- bis 1.754,-
Kalkar				
Kleve	11	1.807,-	247,-	1.560,- bis 2.054,-
Kranenburg	2	1.708,-	18,-	1.690,- bis 1.726,-
Rees	12	1.569,-	155,-	1.414,- bis 1.724,-
Uedem				

Nordkreis	30	1.656,-	227,-	1.429,- bis 1.883,-
------------------	-----------	----------------	--------------	----------------------------

Geldern	1	1.564,-		
Issum				
Kerken	1	1.656,-		
Kevelaer	12	1.720,-	135,-	1.585,- bis 1.855,-
Rheurdt				
Straelen				
Wachtendonk				
Weeze				

Südkreis	14	1.705,-	132,-	1.573,- bis 1.837,-
-----------------	-----------	----------------	--------------	----------------------------

Kreis Kleve	44	1.671,-	201,-	1.470,- bis 1.872,-
--------------------	-----------	----------------	--------------	----------------------------

Aus 44 ausgewerteten Kauffällen errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 1.671,- €, somit rd. 0,4 % höher als in 2004. In guten Zentrumsanlagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau aber durchweg zwischen 1.700,- bis 1.800,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

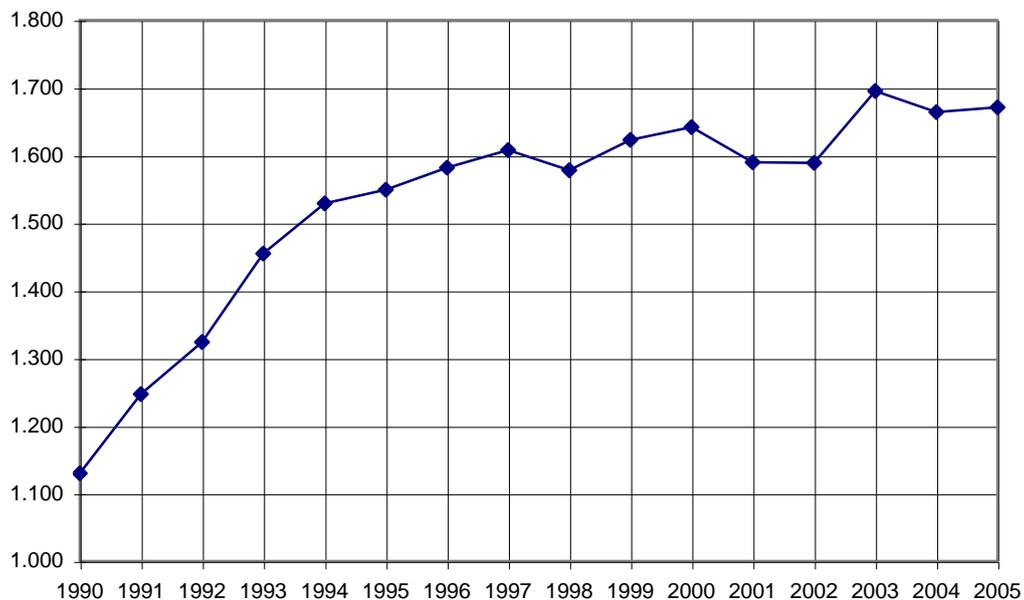
Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau hierfür hebt sich mit rd. 2.000,- € je m² Wohnfläche doch deutlich ab. Bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige Rolle.



Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m ² 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
2004	1.664	147,3	-1,8
2005	1.671	147,9	0,4

Grafische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten





7.2 Teileigentum

Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen sowie Sondereigentum an Garagen und Stellplätzen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr 2005 wurden 46 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,2 Mio. € registriert.



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die georeferenzierten Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Geobasiskarte (zumeist DGK oder Stadtplan) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

Bodenrichtwerte können als analoge Bodenrichtwertkarten bei den örtlichen Gutachterausschüssen erworben werden. Die Geschäftsstellen erteilen auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwertkarten 2006 werden in Form von Gemeindegartenkarten veröffentlicht. Die Übersichtskarte der Bodenrichtwerte 2006 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 385 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

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

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

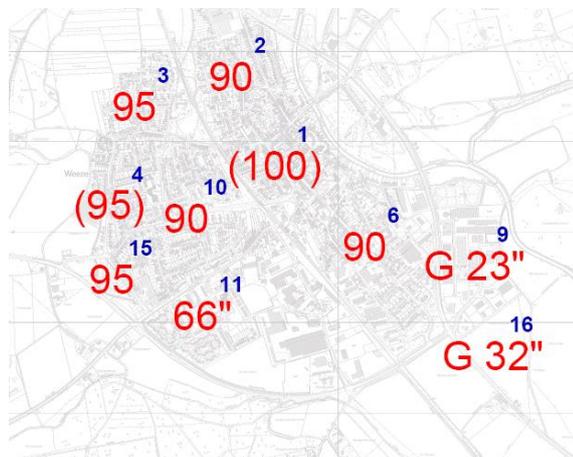


Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge 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 unter Pos. 5.1 – Unbeaute Grundstücke - 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.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen



Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in € je m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Örtlich unterschiedliche **Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße** – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m² betragen – **sind enthalten**. Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben	Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m ² ; Grundstückstiefe um 35 m
-----------------	--



mit >K _O <	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 150 m ²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.
mit >K _U < Werte in (...)	Kernrandlage Richtwerte, im Jahr 2005 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< Werte mit " 1.000 m ²	Gewerbe-„tertiäre Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handelsnutzung) Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend 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.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufverträge berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.



8.3 Präsentation im Internet – BORIS.NRW



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORIS.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse

www.boris.nrw.de

können die Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

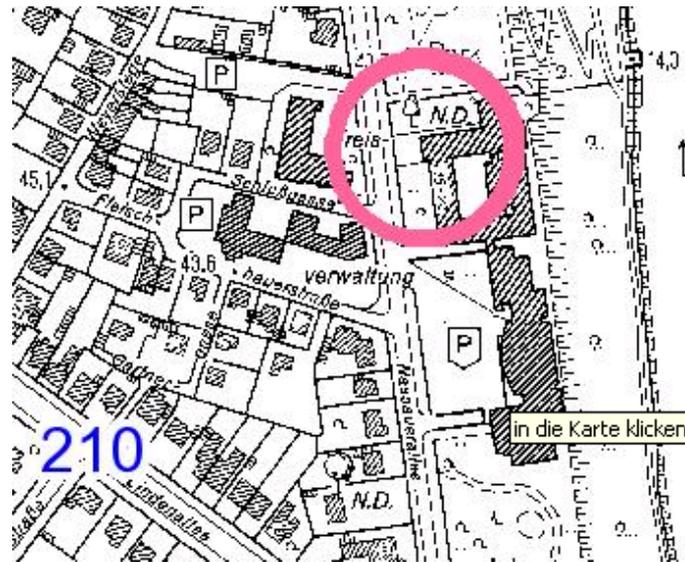
Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines jeden Jahres aktualisiert.

Im Folgenden sind beispielhaft Auszüge aus BORIS.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.

The screenshot displays the BORIS.NRW web application in a Microsoft Internet Explorer browser. The page title is "BORIS.NRW - Das Bodenrichtwertsystem für NRW". The main content area features a search interface with the following details:

- Search Results:**
 - Gemeinde: Kleve
 - Straße: Nassauerallee
 - Hausnummer: 0015
- Map:** A digital topographic map (DTK 20) showing soil value overlays. A pink circle highlights a specific area on the map. A tooltip indicates: "Detaillierte Informationen und Ausdrücke. Bitte klicken Sie auf den gewünschten Bodenrichtwert!"
- Navigation and Controls:**
 - Buttons: Suchen, Neue Suche in Gemeinde, Neue Suche
 - Optional Folien: Gemeindegrenzen, Bodenrichtwerte 01.01.2004, Bodenrichtwerte 01.01.2005, Bodenrichtwerte 01.01.2006, aktualisieren
 - Farblegende: [Color swatches]
 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve zum Online-Angebot
 - Legende: 2006 2005 2004
- Left Sidebar:**
 - Home
 - Kurzinformation
 - Bodenrichtwerte-Online
 - Start/Übersichtskarte
 - Legenden
 - Anmeldung
 - Registrierung
 - Nutzungsbedingungen
 - Hilfe
 - Grundstücksmarktberichte
 - Gutachterausschüsse
 - Geodatenzentrum NRW
 - Datensatz - BoRI.xls
 - Benutzerdaten
 - Links
- Logos:** ACVGA, MBTC, and Google in.

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten



Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwert

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

> Lage und Wert	
▶ Gemeinde/Stadt	Kleve
▶ Ortsteil	Kleve
▶ Gemarkung	Kleve
▶ Bodenrichtwert	210 €/m²
▶ Nummer	38
▶ Stichtag	1.1.2006
> Beschreibende Merkmale	
▶ Beitragszustand	frei
▶ Nutzungsart	W
▶ Tiefe (m)	35
▶ Basiskarte	DGK
▶ Bemerkung	2005 nicht durch Kaufpreise belegt

Details zum ausgewählten Bodenrichtwert



9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2005 (ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K₀))

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²											
Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Stadtgebiet Emmerich	100	92	102,2	103,3	106,7	121,7	128,3	140,2	145,0	145,3	151,3
Ortschaft Elten	100	86	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2	194,4	204,1
Ortsteil Hochelten	100	128	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0	175,8	218,8
Ortsteil Hüthum	100	71	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8	183,6	197,2	201,6
Ortsteil Borghees	100	97	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9	180,4	180,4
Ortschaft Vrasselt	100	82	100,0	100,0	102,9	102,9	103,7	122,0	122,0	115,9	122,0
Ortschaft Dornick	100	54	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1	144,4	144,4	166,7
Ortschaft Praest	100	54	100,0	137,3	137,3	146,8	153,7	166,7	166,7	185,2	185,2
Ortschaft Klein Netterden	100	69	100,0	170,4	151,9	151,9	159,4	166,7	166,7	166,7	181,2
Stadtgebiet Rees	100	86	104,2	107,1	111,3	115,5	119,8	127,9	129,4	130,5	134,3
Ortschaft Empel	100	51	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3	137,3	205,9
Ortschaft Bienen	100	46	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3	179,3	195,7
Ortschaft Millingen	100	53	128,6	143,1	149,5	173,6	176,4	182,0	179,2	198,1	202,8
Ortschaft Haldern	100	81	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,6	148,6	157,4	162,0
Ortschaft Esserden	100	89	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6	123,6	123,6
Ortschaft Haffen	100	79	106,5	109,7	129,0	129,0	132,9	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	162,3
Ortschaft Hasselt	100	77	106,7	113,3	113,3	113,3	136,4	149,4	162,3	142,9	144,2
Ortschaft Qualburg	100	82	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	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	130,9
Ortschaft Huisberden	100	26	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8	230,8	230,8
Ortschaft Till	100	36	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	133,3	222,2	222,2	227,8
Ortschaft Louisendorf	100	33	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5	151,5	151,5
Ortschaft Schneppenbaum	100	92	102,8	105,6	108,3	111,1	122,8	130,4	133,2	135,9	135,9
Stadtgebiet Kleve	100	104	103,4	107,3	119,2	119,2	122,1	130,8	144,2	145,7	153,0
Ortsteil Materborn	100	106	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0	139,8	140,1
Ortsteil Kellen	100	69	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2	175,1	179,3
Ortsteil Rindern	100	102	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5	127,5	127,5
Ortsteil Reichswalde	100	102	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0	171,6	166,7	148,7
Ortsteil Donsbrüggen	100	59	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3	202,3	233,1
Ortschaft Warbeyen	100	36	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9	194,4	208,3	208,3
Ortschaft Griethausen	100	51	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4	186,3	196,1	196,1
Ortschaft Wardhausen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2	141,3	195,6	173,9
Ortschaft Brienen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	163,0	163,0	141,3	163,0	163,0
Ortschaft Düffelward	100	38	100,0	100,0	174,9	181,6	215,8	232,9	236,8	263,2	251,3
Ortschaft Keeken	100	33	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1	242,4	295,5
Ortschaft Bimmen	100	23	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6	347,8	347,8
Ortschaft Schenkenschanz	100	26	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3	192,3	211,5	250,0

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

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Stadtgebiet Goch	100	94	107,6	110,3	113,0	117,9	119,1	123,4	122,7	123,9	125,9
Ortsteil Pfalzdorf	100	55	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1	172,7	176,7
Ortschaft Nierswalde	100	64	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0	148,4	152,3
Ortschaft Asperden	100	64	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6	144,5	140,6
Ortschaft Kessel	100	64	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7	179,7	179,7
Ortschaft Nergena	100	54	100,0	100,0	114,3	133,3	140,7	175,9	175,9	194,4	203,7
Ortschaft Hommersum	100	31	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5	201,6	258,1	266,1
Ortschaft Hassum	100	51	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3	147,1	156,9	156,9
Stadtgebiet Kalkar	100	66	111,5	130,8	139,4	138,5	139,4	145,5	147,7	155,3	155,3
Ortsteil Altkalkar	100	65	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4	144,6	141,5
Ortschaft Grieth	100	41	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3	207,3	231,7
Ortschaft Wissel	100	61	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7	155,7	172,1
Ortschaft Hönnepel	100	43	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0	186,0	186,0
Ortschaft Niedermörnter	100	38	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7	151,3	157,9
Ortschaft Appeldorn	100	51	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1	176,5	176,5
Ortschaft Kehrum	100	33	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5
Ortschaft Kranenburg	100	50	107,1	120,4	156,1	162,2	224,0	224,0	296,7	292,5	282,0
Ortschaft Nütterden	100	54	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3	215,3	215,3
Ortschaft Mehr	100	41	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7	195,1	207,3	219,5
Ortschaft Niel	100	20	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0	300,0	325,0	325,0
Ortschaft Zylflich	100	26	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6	519,2	519,2	538,5
Ortschaft Wyler	100	38	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6	427,6	414,5
Ortschaft Frasselt	100	38	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3	302,6	342,1	342,1
Ortschaft Schottheide	100	38	133,3	153,3	160,0	173,3	289,5	302,6	302,6	342,1	355,3
Ortschaft Uedem	100	74	113,1	131,0	132,4	132,4	136,5	143,2	145,9	141,9	141,9
Ortschaft Keppeln	100	51	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5	176,5	176,5
Ortschaft Uedemerbruch	100	56	100,0	100,0	127,3	136,4	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8
Stadtgebiet Kvelaer	100	129	104,4	104,4	107,1	108,3	109,3	111,6	108,3	109,2	107,3
Ortschaft Twisteden	100	84	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3	125,0	125,0
Ortschaft Kerwenheim	100	60	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	153,3	158,3	154,2
Ortschaft Wetten	100	97	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4	115,5	113,4	117,0
Ortschaft Winnekendonk	100	102	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7	107,8	110,3	110,3
Stadtgebiet Geldern	100	119	102,6	108,6	115,0	119,3	120,2	121,8	120,2	122,3	122,4
Ortsteil Veert	100	101	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9	145,2	145,2
Ortschaft Kapellen	100	102	100,0	120,0	120,0	120,0	121,6	121,6	102,9	102,9	102,9
Ortschaft Vernum	100	87	114,7	117,6	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	126,2
Ortschaft Hartefeld	100	102	100,0	105,0	115,0	120,0	122,5	127,5	122,5	127,5	127,5
Ortschaft Pont	100	100	100,0	105,1	110,3	110,3	111,0	112,0	115,7	122,5	115,7
Ortschaft Lüllingen	100	41	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7	243,9	243,9	243,9
Ortschaft Walbeck	100	96	106,4	122,3	111,7*	123,4	145,8	143,8	143,4	145,8	139,3
Ortschaft Issum	100	114	101,8	116,6	134,2	134,5	144,7	153,5	153,5	150,0	146,9
Ortschaft Sevelen	100	133	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7	111,8	110,9
Ortschaft Oernten	100	102	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2	142,2	137,3
Ortschaft Nieukerk	100	133	100,0	107,7	107,7	107,7	106,8	106,8	107,1	107,1	114,0
Ortschaft Aldekerk	100	153	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6	119,8	119,3
Ortsteil Rahm	100	82	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	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	115,9
Ortschaft Eyll	100	97	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1	152,9	152,9



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

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ortschaft Rheurdt	100	156	97,7	104,9	104,9	104,9	98,7	97,4	99,8	101,5	110,0
Ortschaft Schaephuysen	100	153	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3	101,3	104,6
Stadtgebiet Straelen	100	131	101,6	101,6	103,9	104,7	115,3	123,7	126,0	125,2	126,0
Ortschaft Herongen	100	89	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4	155,4	155,4
Ortschaft Wachtendonk	100	123	104,2	105,0	113,8	113,8	113,0	120,3	122,0	126,7	129,4
Ortschaft Wankum	100	87	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9	137,9	137,9
Ortschaft Weeze	100	66	103,8	106,2	108,5	113,1	116,7	115,2*	125,8*	130,9	142,0
Ortschaft Wemb	100	36	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4	180,6	236,1

9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß der Rentabilität eines in Immobilien angelegtes Kapitals dar.

Nach § 11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszins „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich nach der Gebäude- und Nutzungsart unter Berücksichtigung der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, des Reinertrags, des Baujahres, des Bodenwertanteils und des Gesamtkaufpreises. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzten Objekten.

Aufgrund der Personalstruktur in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Kleve konnten bislang keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Daher kann an dieser Stelle nur auf die Liegenschaftszinssätze der Nachbarkreise oder aus der Literatur verwiesen werden. Diese betragen:

Ein- und Zweifamilienhäuser	3,0 bis 3,5 %
Wohneigentum	3,5 bis 4,0 %
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20%	5,0 bis 5,5 %
Gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil über 20 %	5,5 bis 6,0 %



9.3 Doppelhaushälften

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor noch sehr beliebt. Nach einer rückläufigen Anzahl der Kauffälle im Vorjahr wechselten im Berichtszeitraum insgesamt 487 (2004 = 331 Kauffälle) Doppelhaushälften den Eigentümer. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik bebaute Grundstücke erfasst wurden, betrug 2005 rd. 26 % (2004 = 20 %).

Wie in den vergangenen Jahren wurde festgestellt, dass die Nachfrage an Doppelhaushälften mit Keller stark zurückgegangen ist. Im Jahre 2005 wurden erneut nur vereinzelte Neubaupreise speziell für diesen Gebäudetyp registriert, so dass aufgrund der geringfügigen Anzahl an Kauffällen keine Durchschnittswerte abgeleitet werden konnten.

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 regionalen Unterschiede gibt es auch in den Baukosten kaum noch.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt rd. 296 m² (2004 = 298 m² ; 2003 = 310 m²), und fällt damit um ca. 1,0 % geringer aus gegenüber 2004.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit 119 m² um ca. 2,6 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen (2004=116 m²). Vielfach resultiert dies aus einem zusätzlichen Raum im Spitzenboden (10 – 15 m²), 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.

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Daten nochmals zusammengefasst.



Durchschnittswerte für Doppelhaushälften Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

Doppelhaushälften ohne Keller, Baujahr 2005

Gemeinden	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	*	Ø für DHH €	Grundstück m ²	Wohnfläche m ²	Baukosten €/m ³	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten €/m ²	Baukosten €/m ²	€/m ²
Bedburg-Hau	8	174.258	293	117	249	479	1.184	1.502	durchschnittlicher Grundstückspreis
Emmerich	16	178.513	274	120	240	487	1.158	1.517	
Goch	18	164.019	310	122	200	523	987	1.353	
Kalkar	3	173.667	315	112	240	491	1.219	1.557	
Kleve	2	210.750	400	132	196	662	1.163	1.613	
Kranenburg	1	195.035	258	135	240	524	1.112	1.443	
Rees	6	163.019	323	112	246	485	1.256	1.474	
Uedem	2	162.450	234	107	271	439	1.257	1.532	
Nord-Kreis	56	172.199	299	119	229	503	1.123	1.462	114
Geldern	3	191.712	339	116	241	520	1.234	1.659	durchschnittlicher Grundstückspreis
Issum	1	213.000	292	122	268	503	1.320	1.753	
Kerken	5	167.725	280	117	226	455	1.032	1.434	
Kevelaer	1	193.800	251	123	240	506	1.177	1.572	
Rheurd									
Straelen									
Wachtendonk									
Weeze	4	163.394	261	113	269	429	1.182	1.440	
Süd-Kreis	14	176.724	286	116	246	469	1.149	1.517	109
Kreis Kleve	70	173.104	296	119	232	496	1.129	1.473	115

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

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

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

Spalte 8 =Baukosten in €/m² Wohnfläche inklusiv Grundstück inklusiv Garage



9.4 Wohnungseigentum

Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baujahrsgruppen

(einschließlich Bodenwertanteil)

Insgesamt wurden bezogen auf das gesamte Kreisgebiet 218 Kauffälle ausgewertet. Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertes, sind nach Baujahrsgruppen in den nachfolgenden Tabellen abgedruckt. Die durchschnittlich ermittelte Wohnungsgröße beträgt 84 m².

Erläuterung zu den Tabellenwerten

Verkäufe = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

€/m² WF = Durchschnittswert in Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche

σ €/m² WF = Standardabweichung der Mittelwertberechnung

Nordkreis 2005

		bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2003	Neubauten
Bedburg-Hau	Verkäufe			2	2	1	1	
	€/m ² WF			857	1.081	1.432	1.305	
	σ €/m ² WF			25	3			
Emmerich	Verkäufe	3		4	7	2	1	1
	€/m ² WF	491		926	1.046	1.268	1.289	1.467
	σ €/m ² WF	56		171	199	249		
Goch	Verkäufe	2		3	6	5	1	4
	€/m ² WF	466		795	1.006	1.359	1.370	1.521
	σ €/m ² WF	117		40	177	180		233
Kalkar	Verkäufe			1				
	€/m ² WF			800				
	σ €/m ² WF							
Kleve	Verkäufe		2	12	15	26	2	11
	€/m ² WF		597	1.053	1.124	1.255	1.529	1.807
	σ €/m ² WF		53	174	261	194	167	247
Kranenburg	Verkäufe				2			2
	€/m ² WF				1.142			1.708
	σ €/m ² WF				45			18
Rees	Verkäufe		2	5	2	4	1	12
	€/m ² WF		836	852	1.204	1.090	1.370	1.569
	σ €/m ² WF		63	77	18	28		155
Uedem	Verkäufe				1			
	€/m ² WF				1.035			
	σ €/m ² WF							
Nordkreis	Verkäufe	5	4	27	35	38	6	30
	€/m ² WF	481	717	944	1.089	1.257	1.398	1.656
	σ €/m ² WF	72	146	169	207	189	130	227



Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baujahrsgruppen (einschließlich Bodenwertanteil)

Südkreis 2005

		bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2003	Neubauten
Geldern	Verkäufe				6	11	5	1
	€/m ² WF				988	1.263	1.433	1.564
	σ €/m ² WF				146	144	101	
Issum	Verkäufe		1	1		1		
	€/m ² WF		756	823		1.154		
	σ €/m ² WF							
Kerken	Verkäufe				2	2	1	1
	€/m ² WF				980	1.444	1.594	1.656
	σ €/m ² WF				10	4		
Kvelaer	Verkäufe		2	2	1	1		12
	€/m ² WF		739	857	1.123	1.108		1.720
	σ €/m ² WF		5	10				135
Rheurdt	Verkäufe							
	€/m ² WF							
	σ €/m ² WF							
Straelen	Verkäufe				2	3	1	
	€/m ² WF				1.077	1.386	1.363	
	σ €/m ² WF				191	88		
Wachtendonk	Verkäufe	1		1		3		
	€/m ² WF	657		943		1.433		
	σ €/m ² WF					137		
Weeze	Verkäufe			8	3	1		
	€/m ² WF			711	964	1.145		
	σ €/m ² WF			155	95			
Südkreis	Verkäufe	1	3	12	14	22	7	14
	€/m ² WF	657	744	764	1.004	1.302	1.446	1.705
	σ €/m ² WF		11	149	122	150	108	132

Kreis Kleve 2005

		bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2003	Neubauten
Kreis Kleve	Verkäufe	6	7	39	49	60	13	44
	€/m ² WF	510	729	889	1.064	1.273	1.424	1.671
	σ €/m ² WF	96	105	182	189	176	116	201



9.5 Wohnen im Außenbereich

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,- €/m² bis 15.00 €/m²** 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 €/m², Ackerland 3,50 bis 4,00 €/m², Gärtnereiland 5,00 €/m²) Der Bereich des Rahmenoberwertes von 15,- €/m² 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 m² bis 5.000 m²**, im gärtnerischen Bereich zwischen **1.000 m² bis 2.500 m²**.

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,- €/m² bis 40,- €/m²**. 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,- €/m².

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 m² bis 1.200 m²** 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 höherwertigeren Nutzung (z. B: Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich dann am üblichen Preisrahmen für Baugrundstücke im Außenbereich (30,- €/m² bis 40,- €/m²), sofern kein funktionaler Zusammenhang zu verbleibenden Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt. In derartigen Fällen und gewerblichen Nutzungen sind nur **50 %** des vorgenannten 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 m² bis 1.200 m².



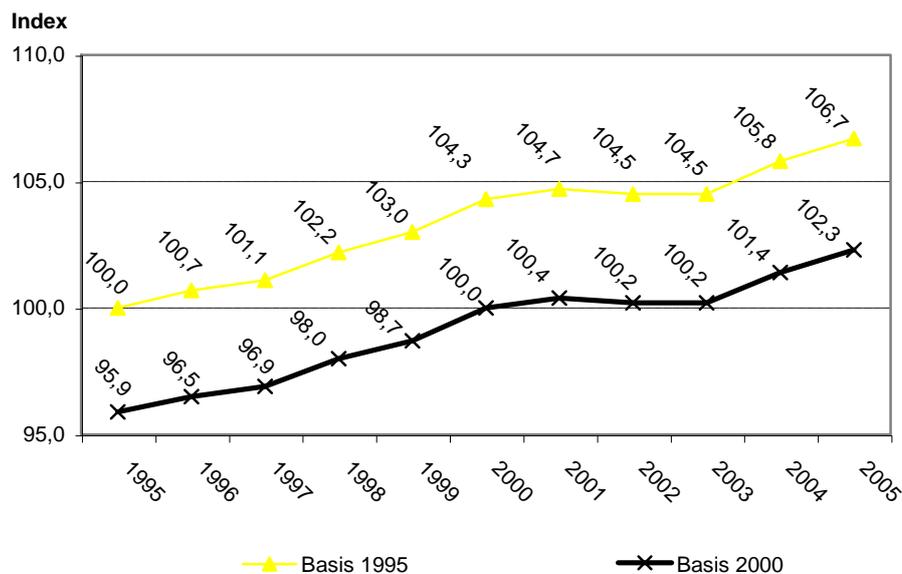
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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. 0,9 % gestiegen (2004 = 1,2 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,0 % (2004 = 1,1 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 1,8 % (2004 = 1,5 %).

Das Landesamt für Statistik NRW (LDS) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen nur noch den Verbraucherpreisindex (VPI) 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. Der aktuelle Basiszinssatz steht bei 1,37 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 3,25 %. Diese sog. Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert und betreffen nur die kurzfristigen Zinsgeschäfte (Laufzeiten bis drei Monate).

Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW Basisjahr 1995 und 2000

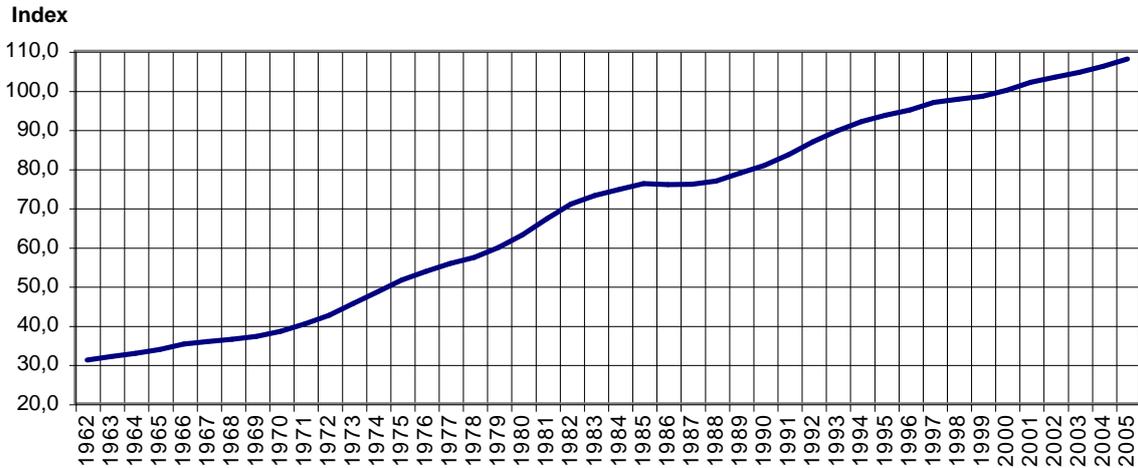


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000

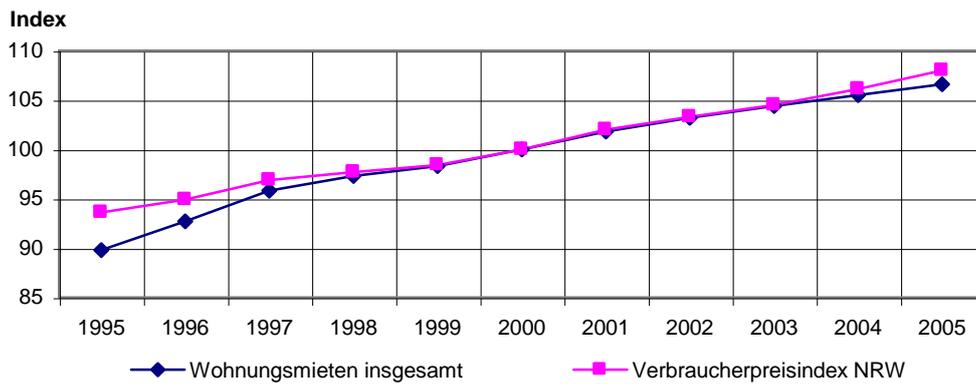
ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW



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	2005				
92,0	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1	108,0				

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung

bezogen auf das Basisjahr 2000

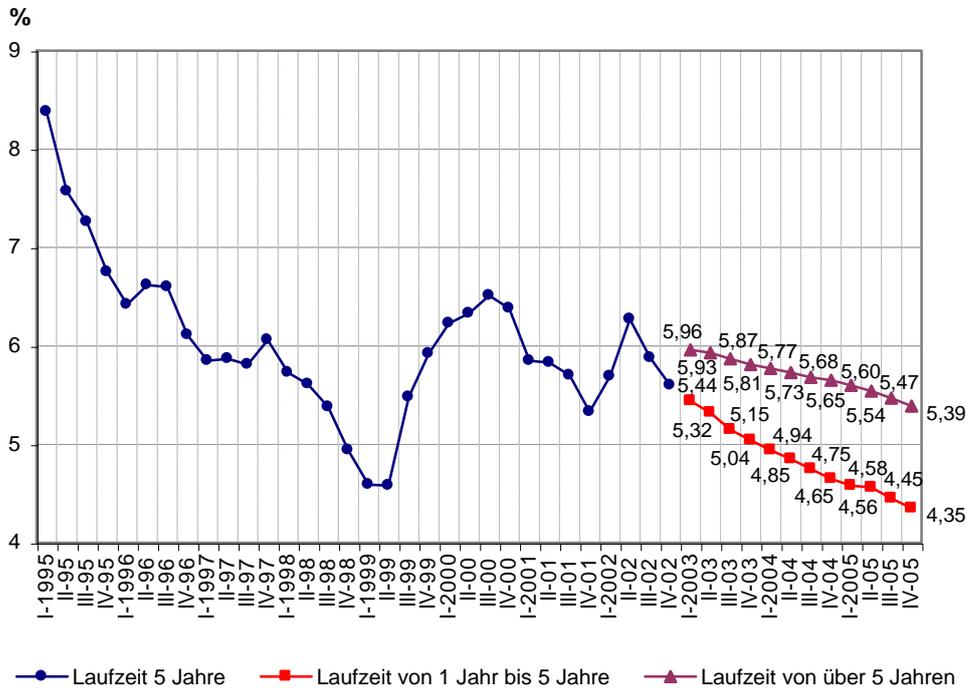


Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Wohnungsmieten insgesamt	89,8	92,7	95,8	97,3	98,3	100,0	101,8	103,2	104,4	105,5	106,6
Verbraucherpreisindex NRW	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1	108,0

Tabelle 1

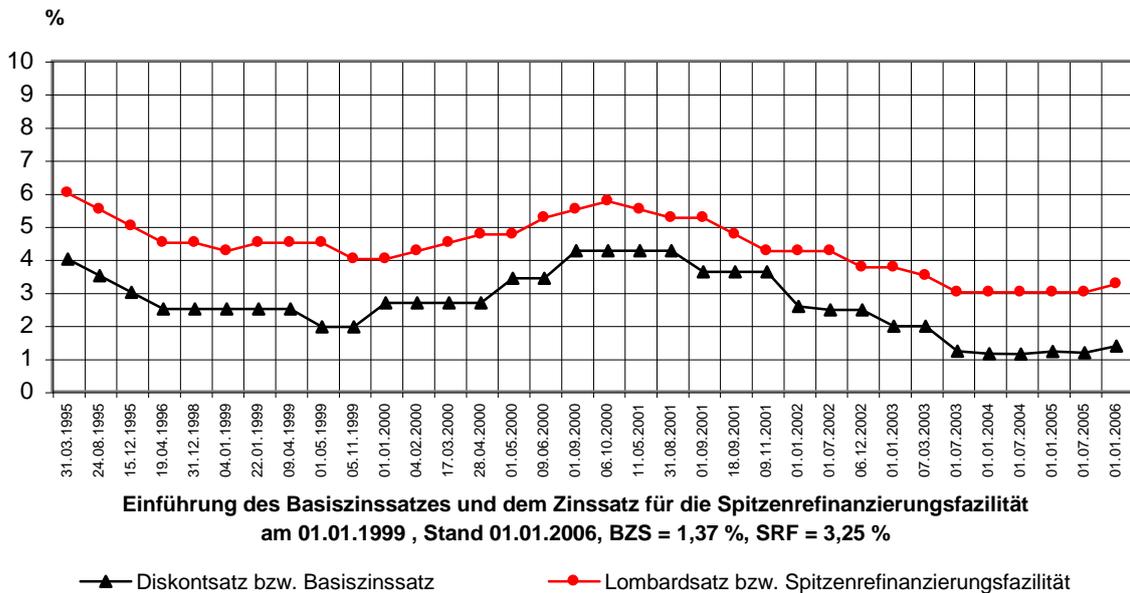


Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke



Leitzinsentwicklung 1995 – 2006

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Einführung des Basiszinssatzes und dem Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 01.01.1999, Stand 01.01.2006, BZS = 1,37 %, SRF = 3,25 %

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve Stand 30.03.2006

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 landwirtschaftlicher Sachverständiger
Brammen, Gerd	Betriebswirt (grad.)
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Ermert, Heinrich	Dipl.-Ing., Kreisvermessungsoberamtsrat, a.D.
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

Bäcker, Helmut Steueramtman

Wilmsen-Himmes, Hiltrud Steueroberinspektorin



11.2 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:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben



11.3 Gesetzliche Grundlagen

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.

11.4 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.



11.5 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-
Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-
Ausdehnung 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemein-
samer Grenzverlauf
mit den Niederlanden

Nördlichster und
westlichster Kreis
im Regierungsbezirk
Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.06.2005

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km ²	Wohnbe- völkerung	Veränderung zu 06/2004	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61,30	12.820	44	209,1
Emmerich	80,14	29.470	117	367,7
Geldern	96,88	34.000	206	350,9
Goch	115,38	33.917	244	294,0
Issum	54,66	12.203	-3	223,3
Kalkar	88,23	14.045	3	159,2
Kerken	58,01	12.820	42	221,0
Kvelaer	100,58	27.848	20	276,9
Kleve	97,79	49.207	44	503,2
Kranenburg	76,96	9.780	88	127,1
Rees	109,63	22.487	90	205,1
Rheurdt	30,01	6.641	37	221,3
Straelen	74,07	15.501	125	209,3
Uedem	60,94	8.453	-53	138,7
Wachtendonk	48,14	7.848	128	163,0
Weeze	79,49	10.269	144	129,2
Kreis Kleve	1.232,21	307.309	1.276	249,4
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290,43	5.230.674	-7.498	988,7
Nordrhein- Westfalen	34.081,88	18.059.839	-9.485	529,9



11.6 Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Hausanschrift::

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau
Der Bürgermeister
Kalkarer Straße 19
47551 Bedburg-Hau
Tel.-Nr. 02821/6600

Stadtverwaltung Emmerich am Rhein
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich
Tel.-Nr. 02822/750

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

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

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

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

Postfachadresse:

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau
Postfach 11 56
47547 Bedburg-Hau
Fax-Nr. 02821/66052

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

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

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

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

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



Hausanschrift:

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

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

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

Postfachadresse:

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

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

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

**Hausanschrift:**

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 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