



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum




---

## Grundstücksmarktbericht 2007

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2006 - 31.12.2006



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

**NRW.**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

# **Grundstücksmarktbericht 2007**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel  
im Jahr 2006**

Kleve, im März 2007

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

**Geschäftsstelle**

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

Telefon: 02821-85642

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
<b>1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>9</b>
<b>3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....</b>	<b>10</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	12
<b>4 Grundstücksmarkt des Jahres 2006.....</b>	<b>14</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	14
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
<b>5 Unbebaute Grundstücke.....</b>	<b>19</b>
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.....	49
<b>6 Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>51</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	52
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	57
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	58
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	60
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	61
6.6 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden.....	62
<b>7 Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>63</b>
7.1 Wohnungseigentum.....	63
7.2 Teileigentum.....	69



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>8 Bodenrichtwerte.....</b>	<b>70</b>
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	70
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	72
8.3 Präsentation im Internet – BORIS.NRW.....	73
<b>9 Erforderliche Daten.....</b>	<b>75</b>
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	75
9.2 Liegenschaftszinssätze.....	77
9.3 Doppelhaushälften.....	78
9.4 Wohnungseigentum.....	80
9.5 Wohnen im Außenbereich.....	82
<b>10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>	<b>85</b>
<b>11 Sonstige Angaben.....</b>	<b>88</b>
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	88
11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	89
11.3 Gesetzliche Grundlagen.....	90
11.4 Verwaltungsgebühren.....	90
11.5 Angaben zum Kreis Kleve.....	92
11.6 Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen.....	93



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2006 ist gekennzeichnet durch:

- 17 % Rückgang an Verkaufsfällen im Bereich der unbebauten Grundstücke
- 20 % Rückgang an Verkaufsfällen im Bereich der bebauten Grundstücke
- 19 % Zunahme an Verkaufsfällen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Im Jahr 2006 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.708 Kauffälle (2005: 4.131 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand o.a. ein persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer u. Käufer vorgelegen hat, konnten letztlich 2.816 Kauffälle (2005: 3.362 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 411 Mio. € (2005: 477 Mio. €) und einem Flächenumsatz von rd. 981 ha (2005: 1.019 ha) ausgewertet werden.

### Unbebaute Grundstücke

#### *Wohnbauland*

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus sank die Zahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2006 um rd. 22 % auf 553 Kauffälle (2005: 707 Kauffälle). Die Preise dieser Grundstücke stiegen durchschnittlich um rd. 1,6 %, und damit geringer gegenüber dem Jahr 2005 (2,7 %).

#### *Forst- und Landwirtschaft*

Im Berichtsjahr wechselten 196 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden 14 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von 524 ha umgesetzt. Die Ackerlandpreise haben leicht angezogen, die Grünlandpreise sind leicht gesunken.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle im Bereich der bebauten Grundstücke fiel im Vergleich zum Vorjahr um rd. 22%. Der Geldumsatz sank um rd. 17 % auf insgesamt 268 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen. Die durchschnittlichen Neubaupreise für Doppelhaushälften (ohne Keller) liegen bezogen auf das gesamte Kreisgebiet bei 182.500,- €, und fallen damit um rd. 5,5 % höher aus gegenüber 2005.



## **Eigentumswohnungen**

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2006 um rd. 14 % gesunken, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte im Jahre 2005 um rd. 11 % angestiegen war. Im Berichtszeitraum 2006 wechselten insgesamt 528 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt im Kreisgebiet bei rd. 1.724,- € je Quadratmeter Wohnfläche, und damit rd. 3 % höher gegenüber dem Vorjahr 2005 (1.671,- €/m<sup>2</sup>).



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2007 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wie in den vergangenen Jahren eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2006 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihrer regional unterschiedlichen Ausprägung 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 2007** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 27.03.2007** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 27.03.2007

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 10.01.2006 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 voranzugehen 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, 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
- 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 marktconformen 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 2006

Die im vorliegenden 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.

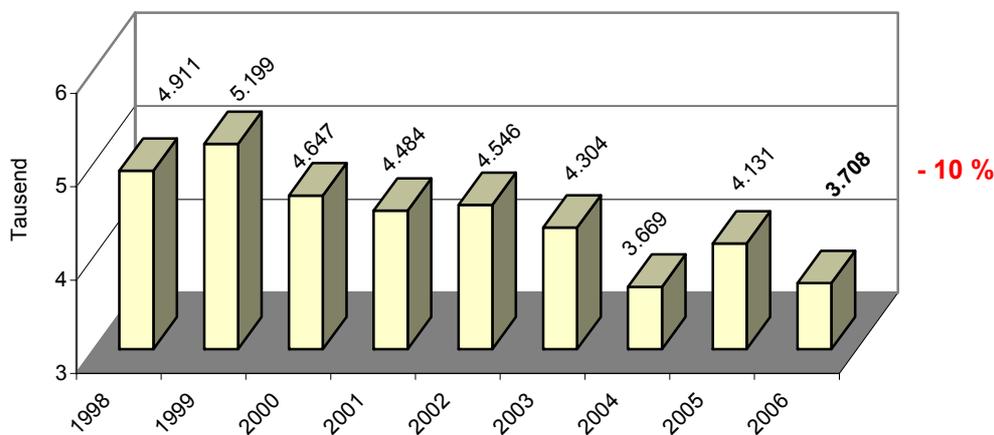
Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung, wobei der Nordkreis aus den sechs Gemeinden des alten Kreises Kleve zuzüglich der rechtsrheinischen Gemeinden Emmerich und Rees besteht.

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 Berichtsjahr 2006 von den beurkundenden Stellen 3.708 Kauffälle (2005: 4.131 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 500 Mio. € (2005: 556 Mio. €) übersandt. Die Anzahl dieser Kauffälle und der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10 % gesunken.

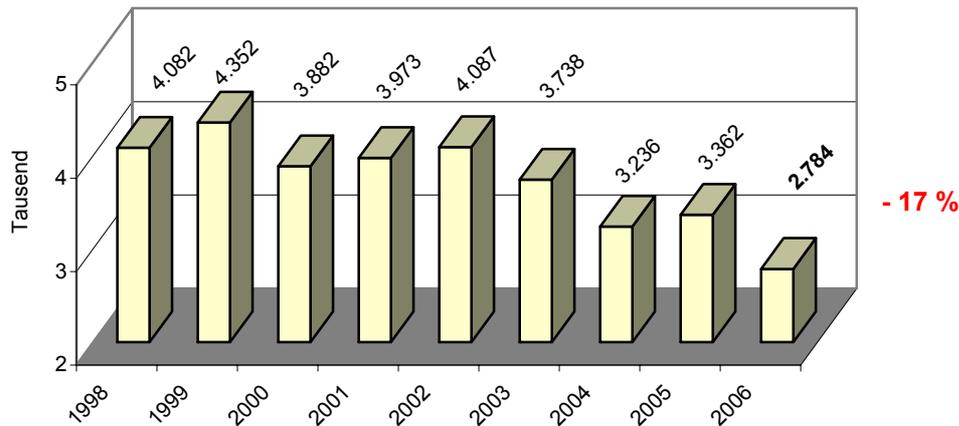
#### übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen 1998 bis 2006



Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2006 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse** oder durch **besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind sowie Kauffälle, die sich auf **Erbaurechtsveräußerungen** beziehen, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ausgewertet werden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt bleiben Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Veräußerungen von Splissparzellen, insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge. Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich durch Abzug dieser besonderen Kauffälle von der Gesamtzahl der o.a. übersandten Kauffälle.



## Ausgewertete Kauffälle 1998 bis 2006



Ausgewertet wurden letztlich

**2.784 Kauffälle**

mit einem Geldumsatz von rd.

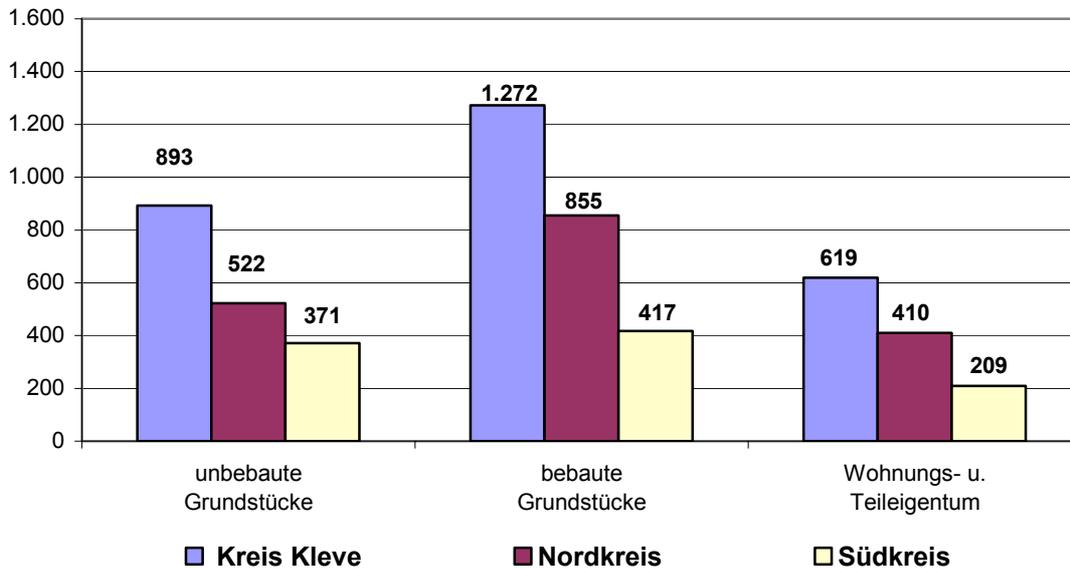
**407 Mio. €**

Diese Kauffälle 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-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
  - Gewerbe- und Industrieobjekte
  - Sonstige bebaute Grundstücke
- **Wohnungs- und Teileigentum**
  - Wohnungseigentum
  - Teileigentum



### Ausgewertete Kauffälle 2006, unterteilt in Nord- u. Südkreis

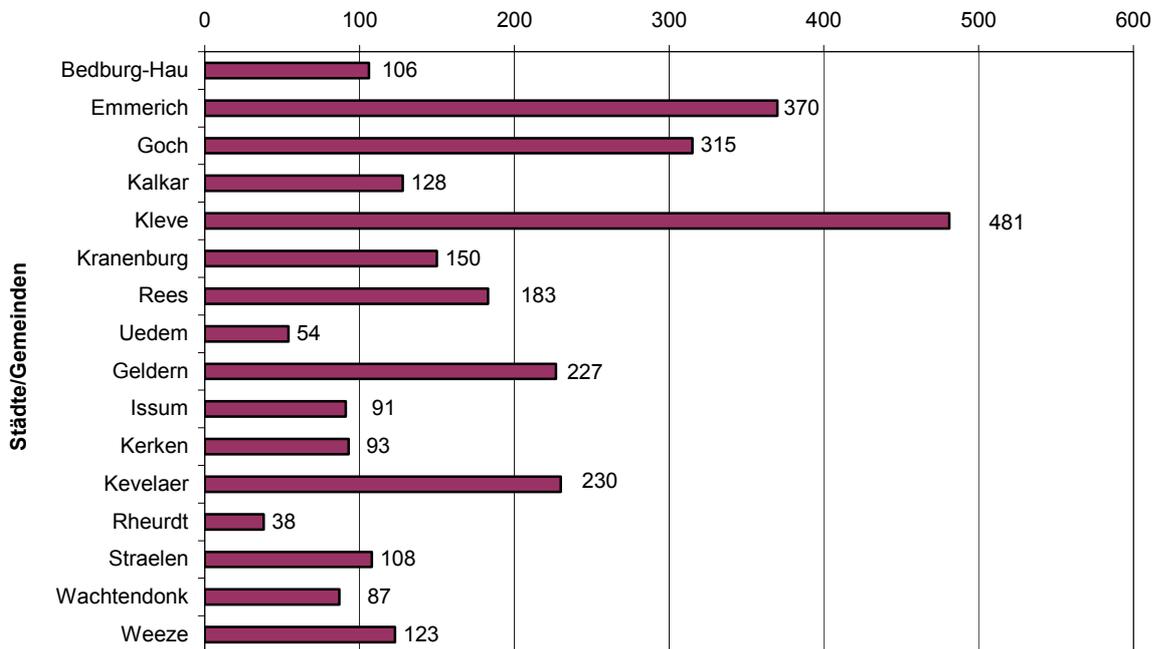


### Gesamtübersicht, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	unbaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	54	4.130.138	50	9.644.640	2	130.500 €	106	13.905.278
Emmerich	82	16.035.916	199	41.914.242	89	8.078.311 €	370	66.028.469
Goch	65	6.160.166	180	34.218.022	70	4.865.721 €	315	45.243.909
Kalkar	55	4.085.122	66	12.546.251	7	768.000 €	128	17.399.373
Kleve	121	12.220.847	195	47.132.446	165	12.800.850 €	481	72.154.143
Kranenburg	61	5.050.438	65	23.243.450	24	1.962.871 €	150	30.256.759
Rees	63	5.103.635	71	15.021.574	49	4.653.977 €	183	24.779.186
Uedem	21	1.521.773	29	4.690.991	4	455.000 €	54	6.667.764
<b>Nordkreis</b>	<b>522</b>	<b>54.308.035</b>	<b>855</b>	<b>188.411.615</b>	<b>410</b>	<b>33.715.230 €</b>	<b>1.787</b>	<b>276.434.880</b>
Geldern	92	6.581.331	94	20.358.050	41	5.841.750 €	227	32.781.131
Issum	28	1.353.612	42	7.533.000	21	2.595.230 €	91	11.481.842
Kerken	36	2.439.989	48	11.317.184	9	854.000 €	93	14.611.173
Kevelaer	69	5.922.189	113	18.138.310	48	5.410.837 €	230	29.471.336
Rheurdt	16	958.493	18	4.035.500	4	426.000 €	38	5.419.993
Straelen	34	5.255.432	47	9.785.118	27	3.092.800 €	108	18.133.350
Wachtendonk	45	3.785.230	21	3.506.000	21	1.515.057 €	87	8.806.287
Weeze	51	3.431.662	34	4.571.885	38	1.436.450 €	123	9.439.997
<b>Südkreis</b>	<b>371</b>	<b>29.727.940</b>	<b>417</b>	<b>79.245.047</b>	<b>209</b>	<b>21.172.124 €</b>	<b>997</b>	<b>130.145.109</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>893</b>	<b>84.035.974</b>	<b>1.272</b>	<b>267.656.662</b>	<b>619</b>	<b>54.887.354 €</b>	<b>2.784</b>	<b>406.579.989</b>



## 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

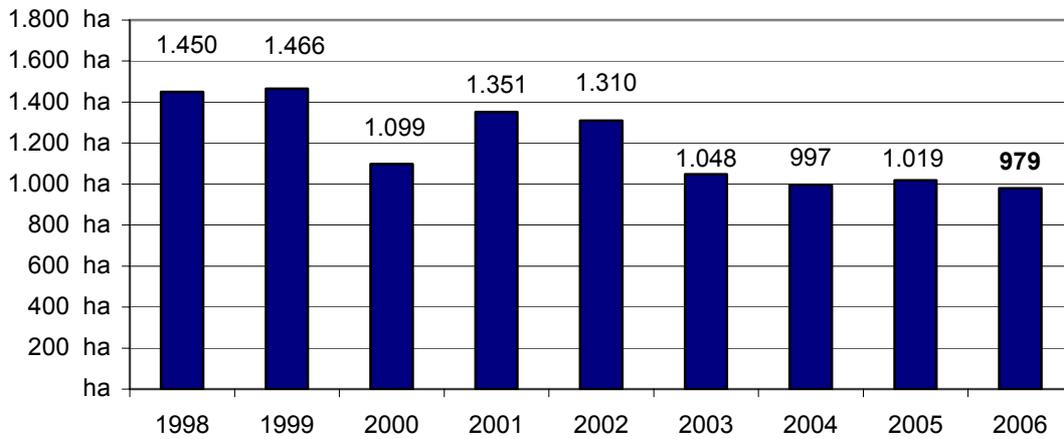
**979,1 ha**

Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2005: 1.018,8 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 3,9 % zurückgegangen. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. -anteilen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums sind nicht aufsummiert worden.



### Entwicklung des Flächenumsatzes 1998 bis 2006 ohne Wohnungseigentum



Etwa 53 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

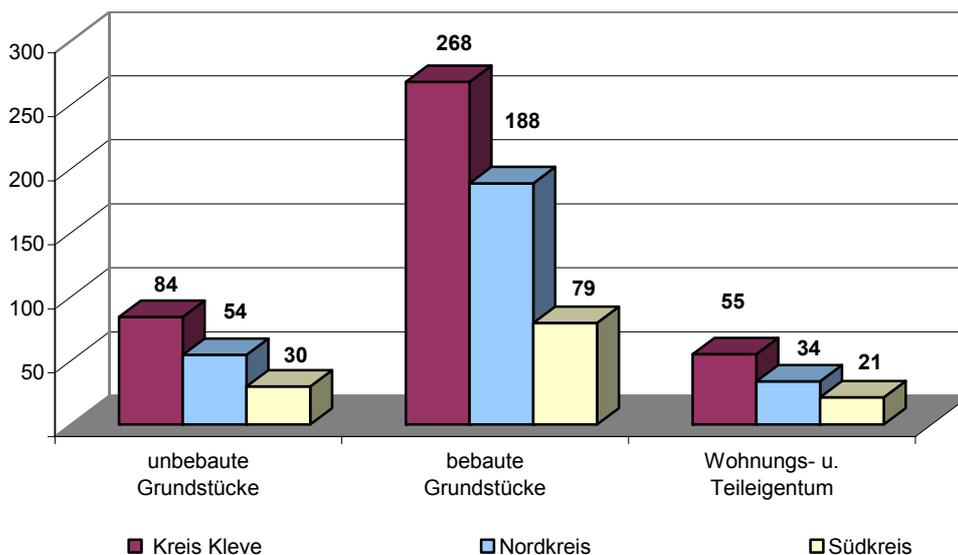
### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**406,6 Millionen €.**

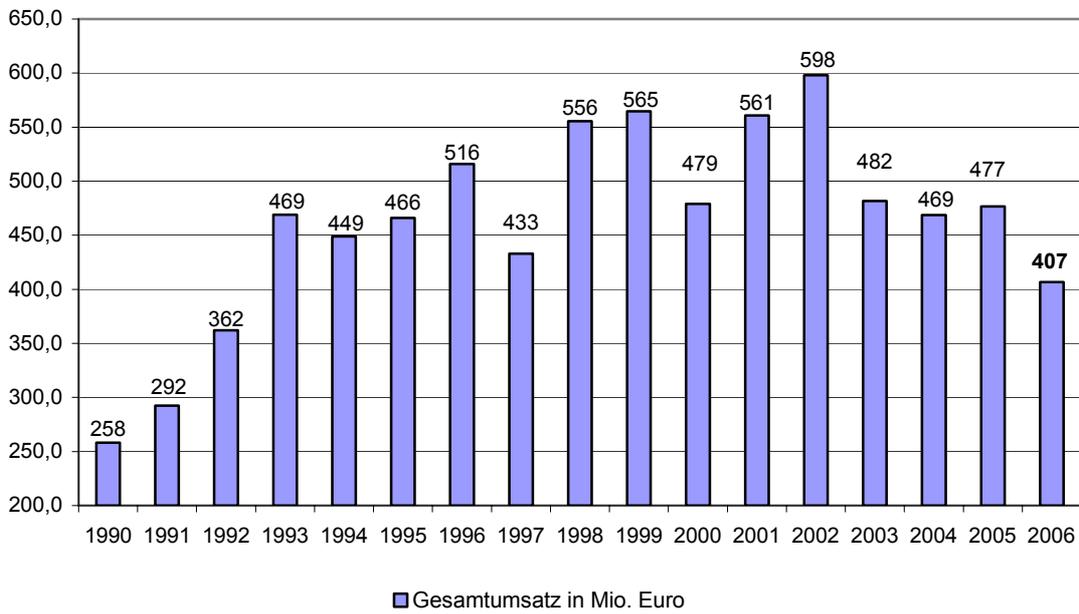
Im Vergleich zum Vorjahr (2005: 476,7 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 14,7 % gesunken.

### Gesamtumsatz 2006 in Mio. €, unterteilt in Nord- u. Südkreis und Teilmärkte





**Entwicklung des Geldumsatzes von 1990 bis 2006**





## 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 (Acker- 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 (sog. begünstigtes Agrarland gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV).

Kauffälle und Umsatzangaben zu den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abbau- und Abgrabungsflächen, Gärtnerei- u. Wasserflächen) sind unter Ziffer 5.4 gesondert aufgeführt.

Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> ein.

### ▪ 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. Wesentliche 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 Gewerbebauflächen)

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 2006 mit

**893 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

**84,0 Mio. €**

und ein Flächenumsatz von

**634,5 ha**

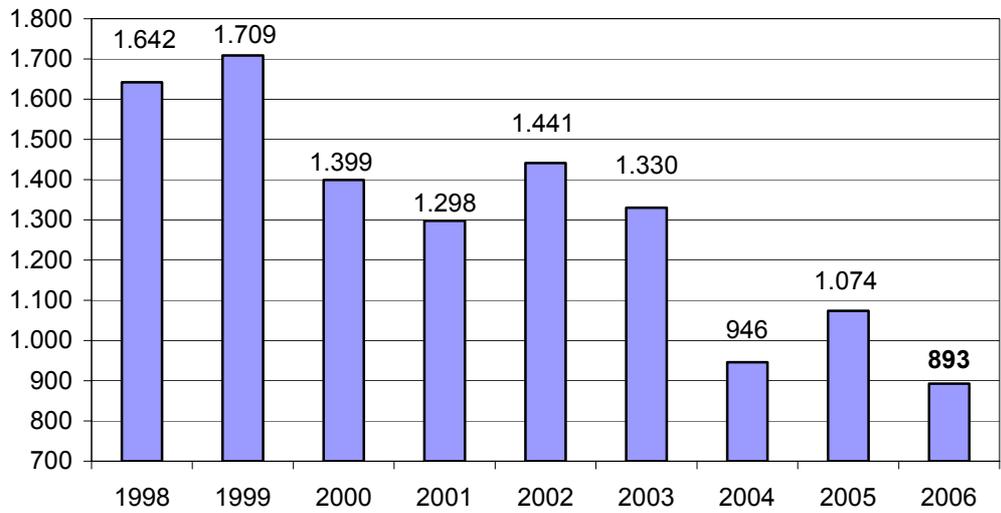
erreicht.

Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um rd. 17 % zurück. Der Flächen- und der Geldumsatz fiel im Vergleich zum Vorjahr um rd. 19 %.

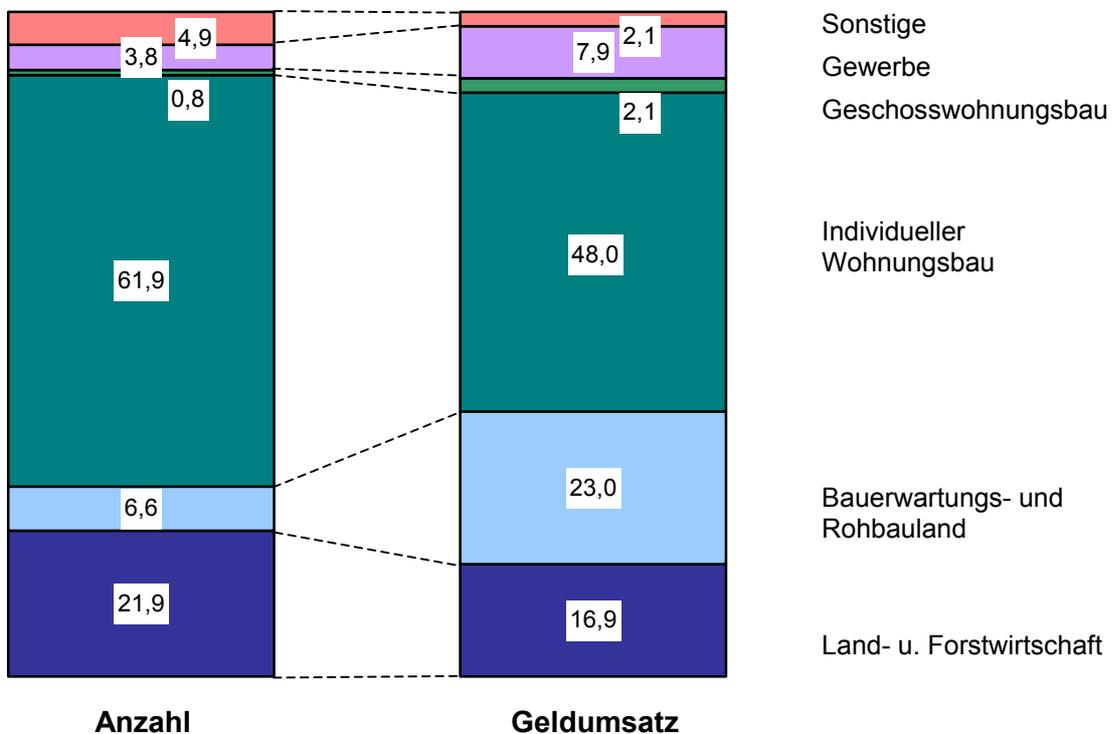
Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 62 % der Kauffälle und einem Anteil am o.g. Geldumsatz von etwa 48%.



### Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke 1998 bis 2006



### Marktanteile 2006 nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent





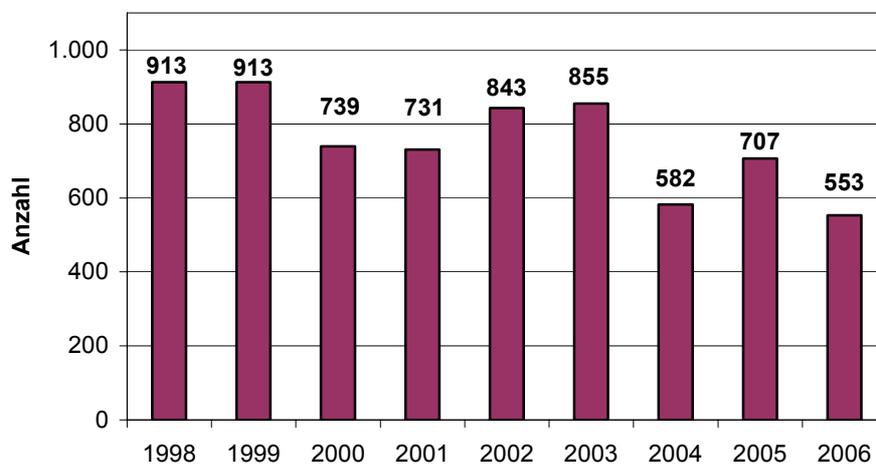
## 5.1 Individueller Wohnungsbau

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.

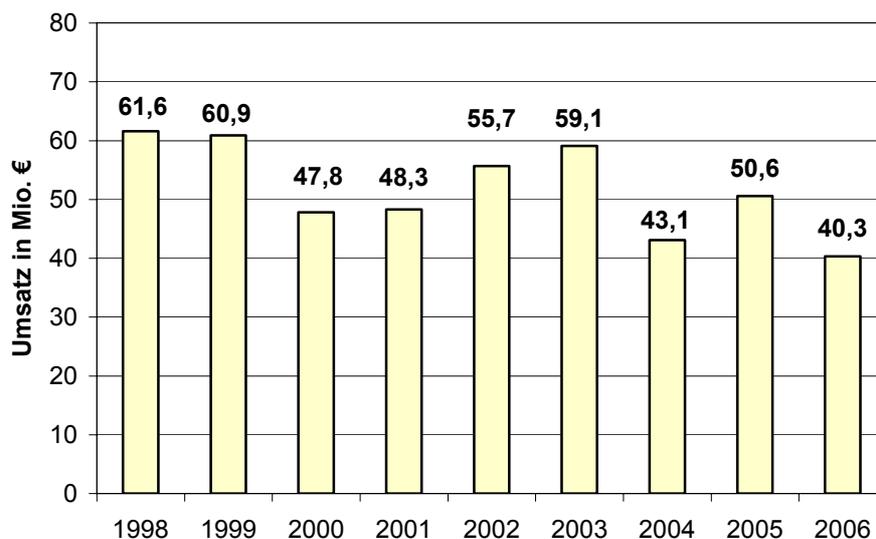
Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen als Satzungsgebiet sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

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 2006

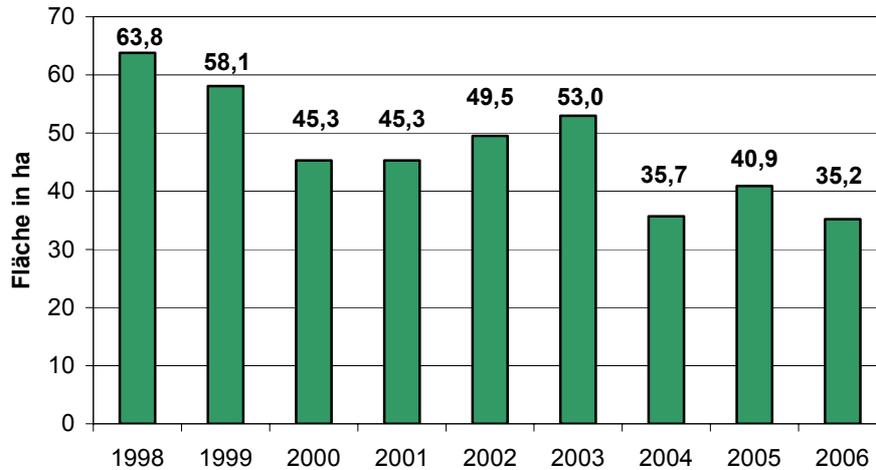


Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 1998 bis 2006





### Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 1998 bis 2006



### Umsatzentwicklung

Rein auf den individuellen Wohnbaulandmarkt bezogen zeigte sich im Vergleich zum Jahre 2005 ein Umsatzrückgang von 20 % und ein Flächenrückgang von 14 %.

Auffallend immer noch der starke Markteinfluss der Niederländer im nördlichen Kreisgebiet, vor allem in den Gemeinden Kranenburg (Marktanteil = 35 %, d.h. in 35 % aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert), Emmerich (Marktanteil = 20 %) und Bedburg-Hau (Marktanteil = 20 %). Speziell diese Nachfrage niederländischer Käufer hat in einigen Gemeinden, verstärkt in den kleineren ländlichen Orten, einzelfallbezogen zu Bodenpreissteigerungen von bis zu 20 % geführt.

Die durchschnittliche Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr betrug in 2006 für Wohnbaulandflächen 1,6 % (in den Nordgemeinden 2,0 %; in den Südgemeinden 0,7 %). Die Entwicklung der Bodenpreise von 1996 bis aktuell lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen (s. Tabellennachweis unter Pos. 9 – Erforderliche Daten -).



## Umsatz- und Vertragszahlen 2006 / 2005

Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden

Von insgesamt 553 registrierten Kauffällen konnten 548 Kauffälle ausgewertet werden.

Gemeinde	2006		
	Kauffälle	Umsatz (U) €	Fläche (F) m <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	36	2.122.925	22.781
Emmerich	44	3.993.999	36.793
Goch	36	2.544.944	25.735
Kalkar	27	1.475.159	14.603
Kleve	90	6.876.945	58.992
Kranenburg	49	4.156.055	32.513
Rees	41	3.532.178	29.159
Uedem	7	568.860	5.177
<b>Nordkreis</b>	<b>330</b>	<b>25.271.065</b>	<b>225.753</b>

Kauffälle	2005	
	Umsatz (U) €	Fläche (F) m <sup>2</sup>
81	4.847.072	51.211
55	5.126.865	33.441
84	5.416.813	48.215
36	1.812.487	18.302
61	5.768.811	36.475
24	2.362.724	19.046
51	3.332.647	26.893
11	608.046	5.971
<b>403</b>	<b>29.275.465</b>	<b>239.554</b>

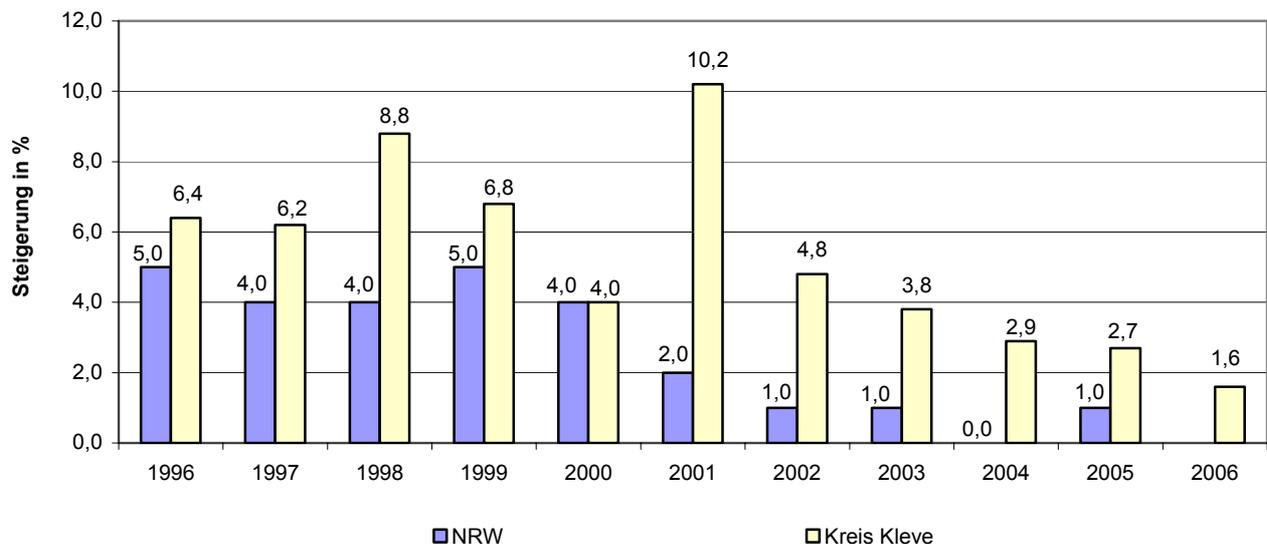
Geldern	66	4.505.517	37.343
Issum	13	934.952	7.187
Kerken	11	756.979	5.116
Kevelaer	36	2.224.106	20.973
Rheurdt	5	327.600	1.938
Straelen	24	2.240.519	20.337
Wachtendonk	26	1.957.902	13.736
Weeze	37	1.930.335	32.031
<b>Südkreis</b>	<b>218</b>	<b>14.877.910</b>	<b>138.661</b>

50	3.145.103	24.638
12	1.039.137	6.963
35	2.579.257	38.405
59	3.061.895	26.733
20	2.021.450	13.741
35	2.597.979	17.849
30	2.991.680	20.479
46	2.553.357	25.007
<b>287</b>	<b>19.989.858</b>	<b>173.815</b>

<b>KREIS KLEVE</b>	<b>548</b>	<b>40.148.975</b>	<b>364.414</b>
--------------------	------------	-------------------	----------------

<b>690</b>	<b>49.265.323</b>	<b>413.369</b>
------------	-------------------	----------------

## Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau Vergleich NRW - Kreis Kleve 1996 bis 2006

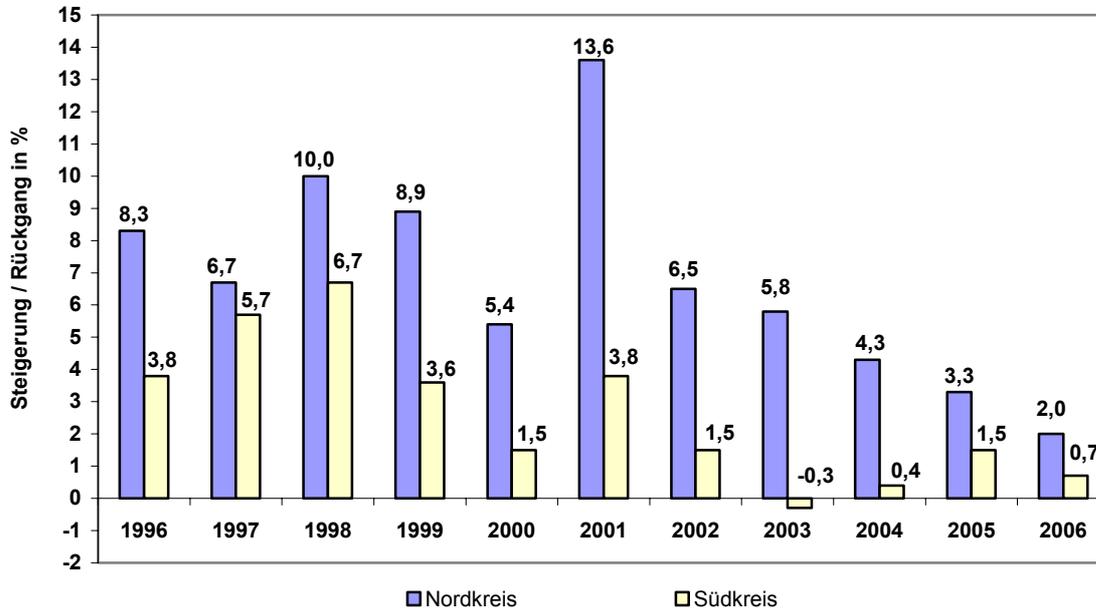




### Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis 1996 bis 2006

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte

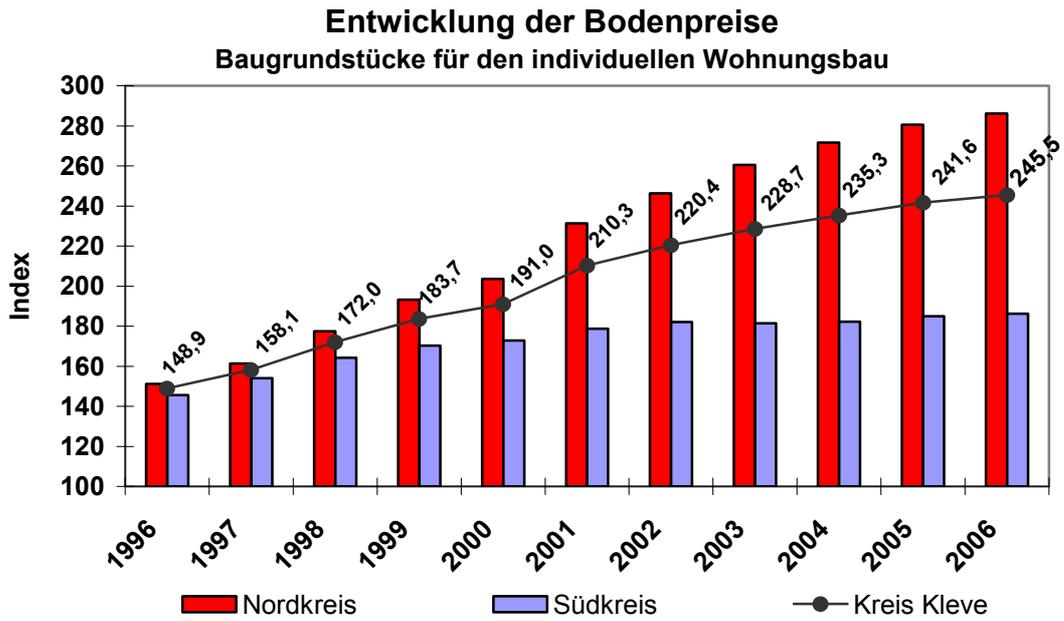


### Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der Bodenrichtwerte

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Kreis Kleve	210,3	220,4	228,7	235,3	241,6	<b>245,5</b>
€/m <sup>2</sup>	100,10	104,91	108,84	112,00	115,02	<b>116,86</b>
Nordkreis	231,3	246,3	260,4	271,6	280,6	<b>286,2</b>
€/m <sup>2</sup>	94,14	100,24	105,98	110,54	114,19	<b>116,47</b>
Südkreis	178,7	182,1	181,5	182,2	184,9	<b>186,2</b>
€/m <sup>2</sup>	105,08	107,07	106,72	107,13	108,74	<b>109,50</b>





## **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 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2007

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

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



## 5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden im Berichtsjahr 2006 insgesamt 7 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1,8 Mio. € und einem Flächenumsatz von 0,8 ha registriert. Da im vergangenen Jahr lediglich ein Kauffall registriert wurde, konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

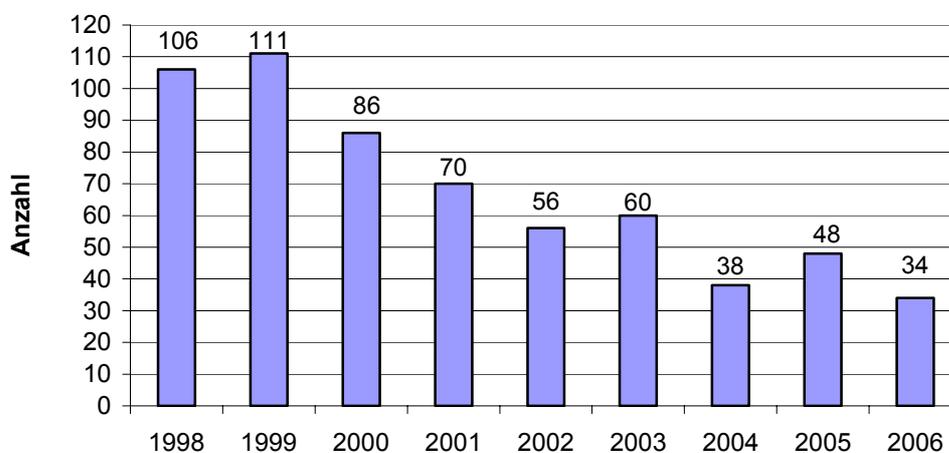
## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

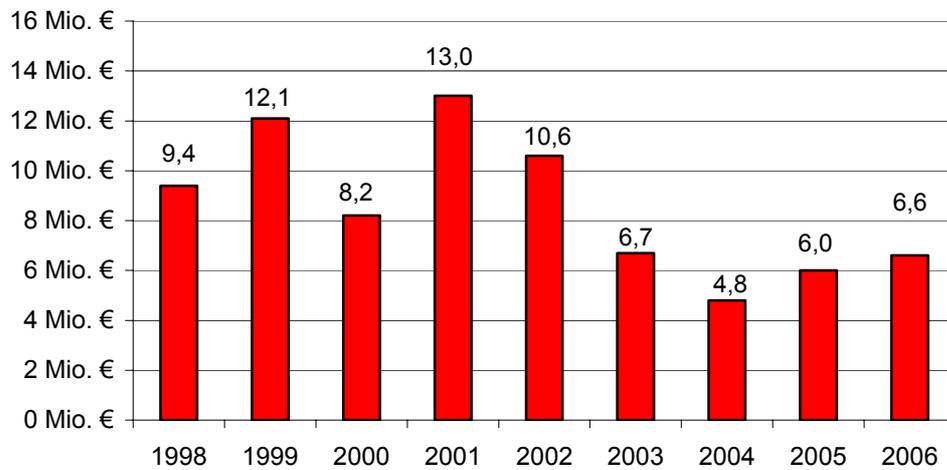
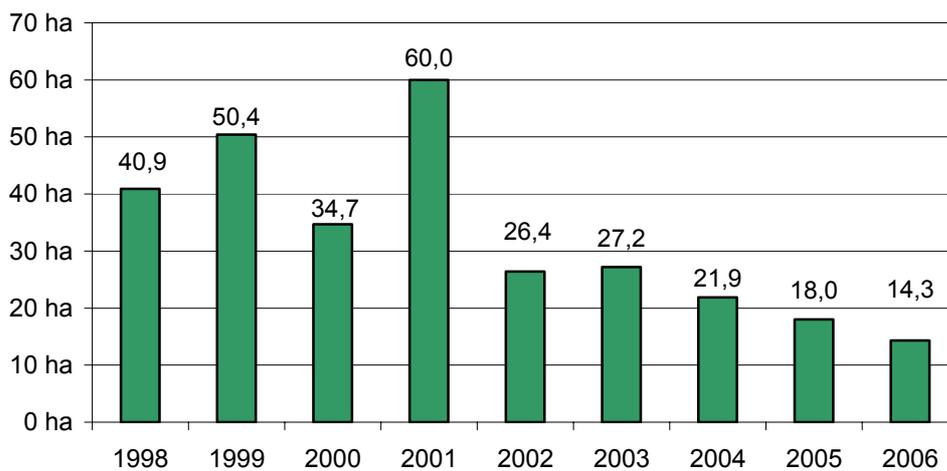
**Umsätze** (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

Unter der Rubrik „gewerbliche Bauflächen“ zu der sowohl die klassischen Gewergrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung = vorwiegend Büro- und Handel) zählen, wurden im Berichtszeitraum 34 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 6,6 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 26 Kauffälle der klassischen Gewerbebauflächen, die ausgewertet werden konnten

Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) in €	Fläche (F) in ha	U:F in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	2	273.130	1,3356	20,45	20,45
Emmerich	1	429.680	1,0742	40,00	40,00
Goch	3	281.000	0,8695	32,32	30,68
Kalkar	6	300.433	1,3115	22,91	25,12
Kleve	1	52.080	0,1680	31,00	31,00
Kranenburg	5	355.400	1,6096	22,08	21,36
Rees					
Uedem					
<b>Nordkreis</b>	<b>18</b>	<b>1.691.723</b>	<b>6,3684</b>	<b>26,56</b>	<b>25,64</b>
Vergleich 2005	22	2.081.792	7,5975	27,40	33,65

Geldern	3	313.248	1,3300	23,55	24,06
Issum	1	87.600	0,3650	24,00	24,00
Kerken					
Kevelaer					
Rheurdt					
Straelen	1	120.081	0,2465	48,71	48,71
Wachtendonk					
Weeze	3	390.000	1,5268	25,54	26,27
<b>Südkreis</b>	<b>8</b>	<b>910.929</b>	<b>3,4683</b>	<b>26,26</b>	<b>27,96</b>
Vergleich 2005	14	1.269.090	4,9174	25,81	26,92

<b>Kreis Kleve</b>	<b>26</b>	<b>2.602.652</b>	<b>9,8367</b>	<b>26,46</b>	<b>26,35</b>
Vergleich 2005	36	3.350.882	12,5149	26,78	31,03

**Preisniveau**

Nach wie vor resultiert ein großer Anteil der Kaufpreise vorrangig aus Veräußerungen der Städte und Gemeinden, die mit Landessubventionen noch bezuschusst sind. 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 (Beispiel Straelen).

Der Durchschnittswert für Gewerbebauland beträgt demnach z.Zt. aufgrund von Reserveflächen im Nordkreis rd. 26,- €/m<sup>2</sup>, im Südkreis rd. 28,- €/m<sup>2</sup>. Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



## 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- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### Gesamtübersicht 2006

Im Teilmarkt - Forst- u. Landwirtschaft – wurden insgesamt 309 Kauffälle registriert

		alle eingereichten Kauffälle, ausgenommen Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 m <sup>2</sup>				davon aus- gewertete Kauffälle	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der * ausgewerteten Kauffälle
<b>Ackerland</b>	<b>2006</b>	<b>108</b>	<b>283,66</b>	<b>54,1%</b>	<b>9.012.179</b>	<b>63,4%</b>	<b>77</b>
	<b>2005</b>	<b>78</b>	<b>240,56</b>	<b>52,0%</b>	<b>7.338.524</b>	<b>58,3%</b>	<b>65</b>
<b>Grünland</b>	<b>2006</b>	<b>52</b>	<b>147,31</b>	<b>28,1%</b>	<b>3.670.302</b>	<b>25,8%</b>	<b>30</b>
	<b>2005</b>	<b>49</b>	<b>151,21</b>	<b>32,7%</b>	<b>3.905.019</b>	<b>31,0%</b>	<b>32</b>
<b>Forstflächen</b>	<b>2006</b>	<b>27</b>	<b>61,85</b>	<b>11,8%</b>	<b>329.064</b>	<b>2,3%</b>	<b>19</b>
	<b>2005</b>	<b>21</b>	<b>49,55</b>	<b>10,7%</b>	<b>237.642</b>	<b>1,9%</b>	<b>15</b>
<b>beg. Agrarland</b>	<b>2006</b>	<b>9</b>	<b>31,49</b>	<b>6,0%</b>	<b>1.210.883</b>	<b>8,5%</b>	<b>5</b>
	<b>2005</b>	<b>17</b>	<b>21,63</b>	<b>4,7%</b>	<b>1.108.589</b>	<b>8,8%</b>	<b>16</b>
<b>gesamt</b>	<b>2006</b>	<b>196</b>	<b>524,31</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.222.427</b>	<b>100,0%</b>	<b>131</b>
	<b>2005</b>	<b>165</b>	<b>462,94</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.589.773</b>	<b>100,0%</b>	<b>128</b>

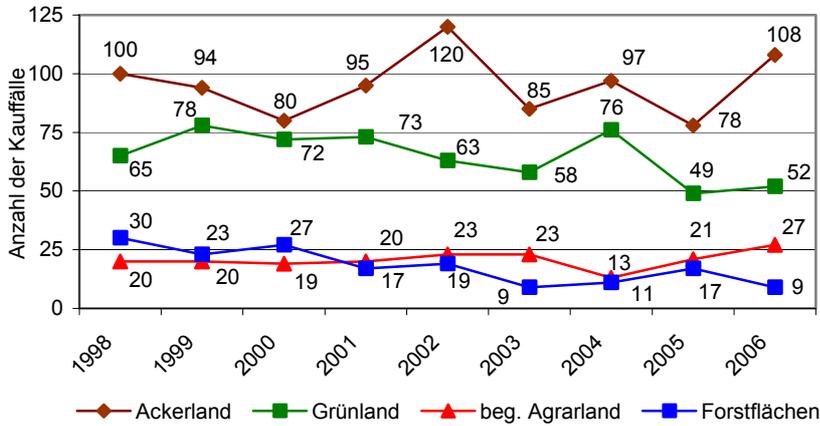
\* Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich aus der Gesamtzahl aller Kauffälle nach Abzug der Straßenlandabtretungen sowie der Kleinstflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> und nach Abzug der Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorliegen.



### Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz 1998 bis 2006

Verkaufsfälle bezogen auf die Nutzungsarten: Ackerland, Grünland, begünstigtes Agrarland und Forst. Ausgenommen sind Kauffälle die Kleinstflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> betreffen.

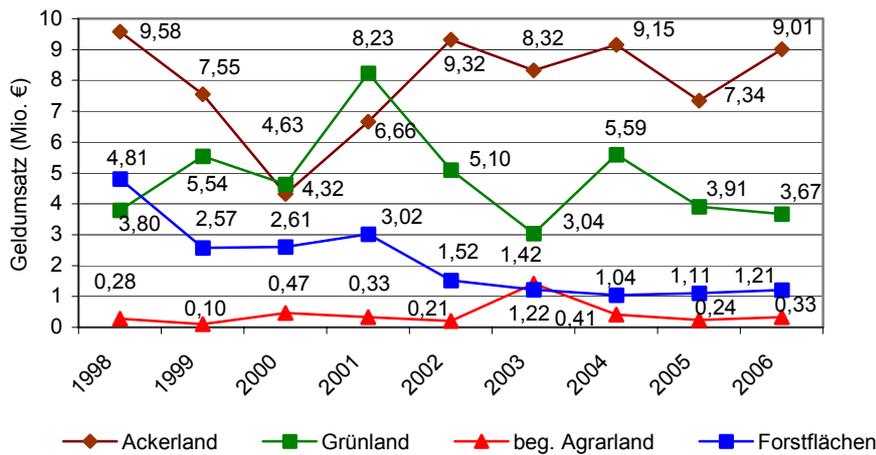
#### Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde im Jahr 2006 mit

**196 Verkaufsfällen**

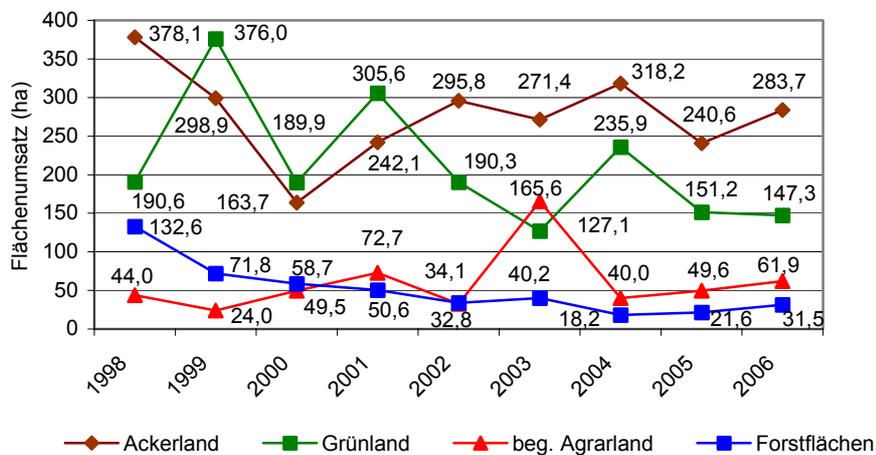
#### Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

**14,22 Mio. €**

#### Flächenumsatz in ha



und ein Flächenumsatz von

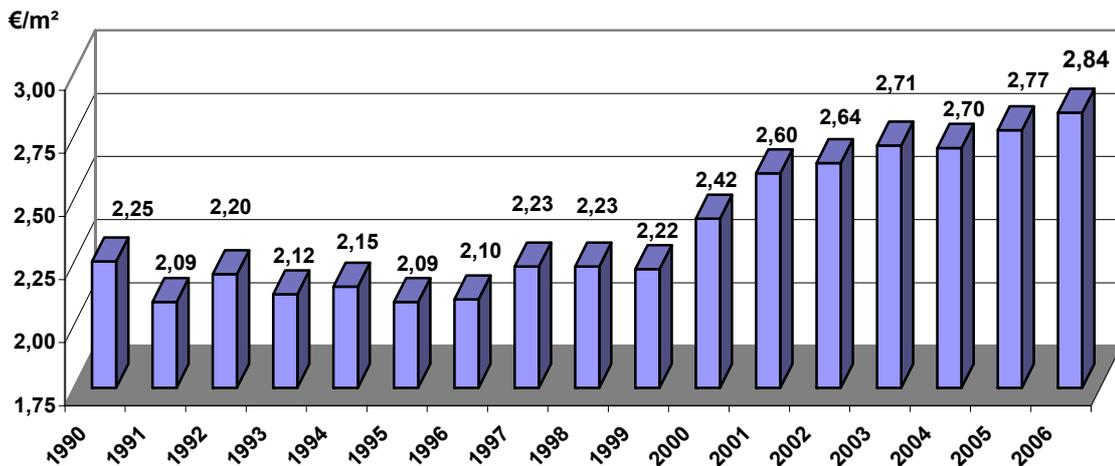
**524,40 ha**

erreicht.



## Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle für Acker- und Grünlandflächen um rd. 26 % gestiegen. Der Geldumsatz zeigte einen Anstieg um 13 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 39 ha mehr umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 2,7 ha (2005 = 3,4 ha); beim Ackerland 2,5 ha (2005 = 3,5 ha), beim Grünland 3,0 ha (2005 = 3,3 ha). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 107 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen betrug **2,84 €/m<sup>2</sup>**.



Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Anstieg um + 4,4 % (2005 = + 2,1 %) und für Grünland einen Rückgang in Höhe von - 7,1 % (2005 = - 3,2 %).

### Indexreihe aus den Durchschnittswerten von 1990 bis 2006

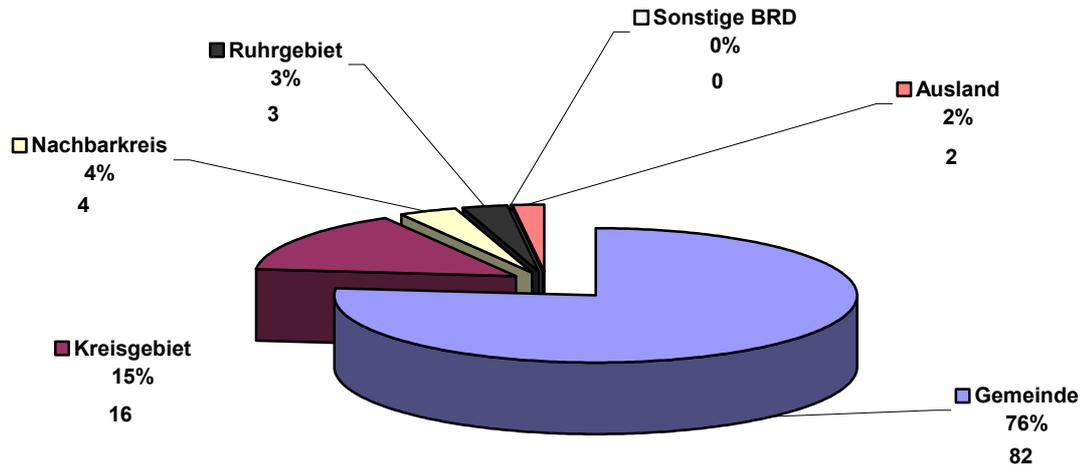
ACKERLAND		
Jahr	€/ m <sup>2</sup>	Index
<b>1990</b>	<b>2,33</b>	<b>100,0</b>
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
<b>2006</b>	<b>3,07</b>	<b>131,8</b>

GRÜNLAND		
Jahr	€/ m <sup>2</sup>	Index
<b>1990</b>	<b>1,99</b>	<b>100,0</b>
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
<b>2006</b>	<b>2,24</b>	<b>112,6</b>



### Herkunft und Käuferverhalten

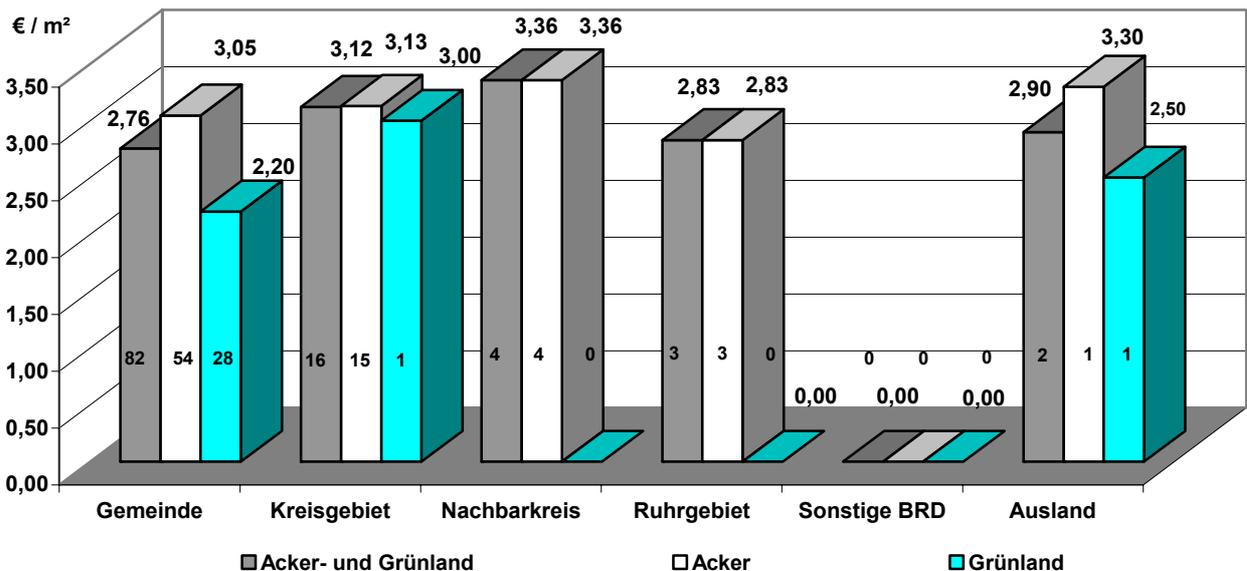
Von den 107 ausgewerteten Verkaufsfällen im Bereich Acker und Grünland kommen rd. 9 % (2005=10 %) der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. 91 % stammen aus dem jeweiligen Gemeinde- oder dem übrigen Kreisgebiet.



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

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt 3,07 €.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grünland beträgt 2,24 €.





## Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünland im Kreis Kleve

### Acker- und Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F €/ m <sup>2</sup>	arithmetisches Mittel
Bedburg-Hau	5	15,5534	424.342	2,73	2,96
Emmerich	2	1,2027	32.537	2,71	2,60
Goch	12	41,5307	1.319.139	3,18	3,05
Kalkar	10	43,5348	1.233.530	2,83	2,90
Kleve	9	28,8677	929.144	3,22	3,10
Kranenburg	2	3,6178	89.520	2,47	2,37
Rees	8	7,6891	203.870	2,65	2,73
Uedem	5	12,1344	398.269	3,28	2,78
<b>Nordkreis</b>	<b>53</b>	<b>154,1306</b>	<b>4.630.351</b>	<b>3,00</b>	<b>2,91</b>
Geldern	7	16,1821	411.963	2,55	2,62
Issum	2	5,5374	128.440	2,32	2,34
Kerken	11	20,1615	706.333	3,50	3,16
Kevelaer	9	24,4742	657.956	2,69	2,61
Rheurdt	7	17,9734	540.551	3,01	3,15
Straelen	1	1,0030	36.108	3,60	3,60
Wachtendonk	12	25,8291	588.329	2,28	2,35
Weeze	5	19,0578	551.305	2,89	2,95
<b>Südkreis</b>	<b>54</b>	<b>130,2185</b>	<b>3.620.984</b>	<b>2,78</b>	<b>2,77</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>107</b>	<b>284,3491</b>	<b>8.251.335</b>	<b>2,90</b>	<b>2,84</b>

Verkaufszahlen -  
Flächen -  
Umsätze -  
Quadratmeterpreise

2006

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

### Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F €/ m <sup>2</sup>	arithmetisches Mittel	Abweichung vom Durchschnittswert
Bedburg-Hau	4	8,6345	254.342	2,95	3,08	-1%
Emmerich	1	0,7597	22.791	3,00	3,00	-3%
Goch	12	41,5307	1.319.139	3,18	3,05	-2%
Kalkar	7	18,5618	552.381	2,98	3,08	-1%
Kleve	6	20,0442	684.128	3,41	3,24	5%
Kranenburg	1	2,1024	63.000	3,00	3,00	-3%
Rees	4	2,8523	88.278	3,09	3,20	3%
Uedem	4	11,5511	388.269	3,36	3,05	-2%
<b>Nordkreis</b>	<b>39</b>	<b>106,0367</b>	<b>3.372.329</b>	<b>3,18</b>	<b>3,10</b>	
Geldern	2	1,7679	58.341	3,30	3,30	8%
Issum	2	5,5374	128.440	2,32	2,34	-23%
Kerken	10	19,7284	697.671	3,54	3,27	7%
Kevelaer	5	15,7133	504.851	3,21	3,15	4%
Rheurdt	7	17,9734	540.551	3,01	3,15	3%
Straelen	1	1,0030	36.108	3,60	3,60	18%
Wachtendonk	7	10,0899	254.968	2,53	2,68	-12%
Weeze	4	15,6879	443.305	2,83	2,88	-5%
<b>Südkreis</b>	<b>38</b>	<b>87,5012</b>	<b>2.664.234</b>	<b>3,04</b>	<b>3,04</b>	
<b>Kreis Kleve</b>	<b>77</b>	<b>193,5379</b>	<b>6.036.562</b>	<b>3,12</b>	<b>3,07</b>	

### Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F €/ m <sup>2</sup>	arithmetisches Mittel	Abweichung vom Durchschnittswert
Bedburg-Hau	1	6,9189	170.000	2,46	2,46	4%
Emmerich	1	0,4430	9.746	2,20	2,20	-7%
Goch	0					
Kalkar	3	24,9730	681.149	2,73	2,48	5%
Kleve	3	8,8235	245.016	2,78	2,82	20%
Kranenburg	1	1,5154	26.520	1,75	1,75	-26%
Rees	4	4,8368	115.592	2,39	2,26	-4%
Uedem	1	0,5833	10.000	1,71	1,71	-27%
<b>Nordkreis</b>	<b>14</b>	<b>48,0939</b>	<b>1.258.022</b>	<b>2,62</b>	<b>2,36</b>	
Geldern	5	14,4142	353.622	2,45	2,34	10%
Issum	0					
Kerken	1	0,4331	8.662	2,00	2,00	-6%
Kevelaer	4	8,7609	153.105	1,75	1,93	-10%
Rheurdt	0					
Straelen	0					
Wachtendonk	5	15,7392	333.361	2,12	1,89	-11%
Weeze	1	3,3699	108.000	3,20	3,20	51%
<b>Südkreis</b>	<b>16</b>	<b>42,7173</b>	<b>956.750</b>	<b>2,24</b>	<b>2,13</b>	
<b>Kreis Kleve</b>	<b>30</b>	<b>90,8112</b>	<b>2.214.772</b>	<b>2,44</b>	<b>2,24</b>	

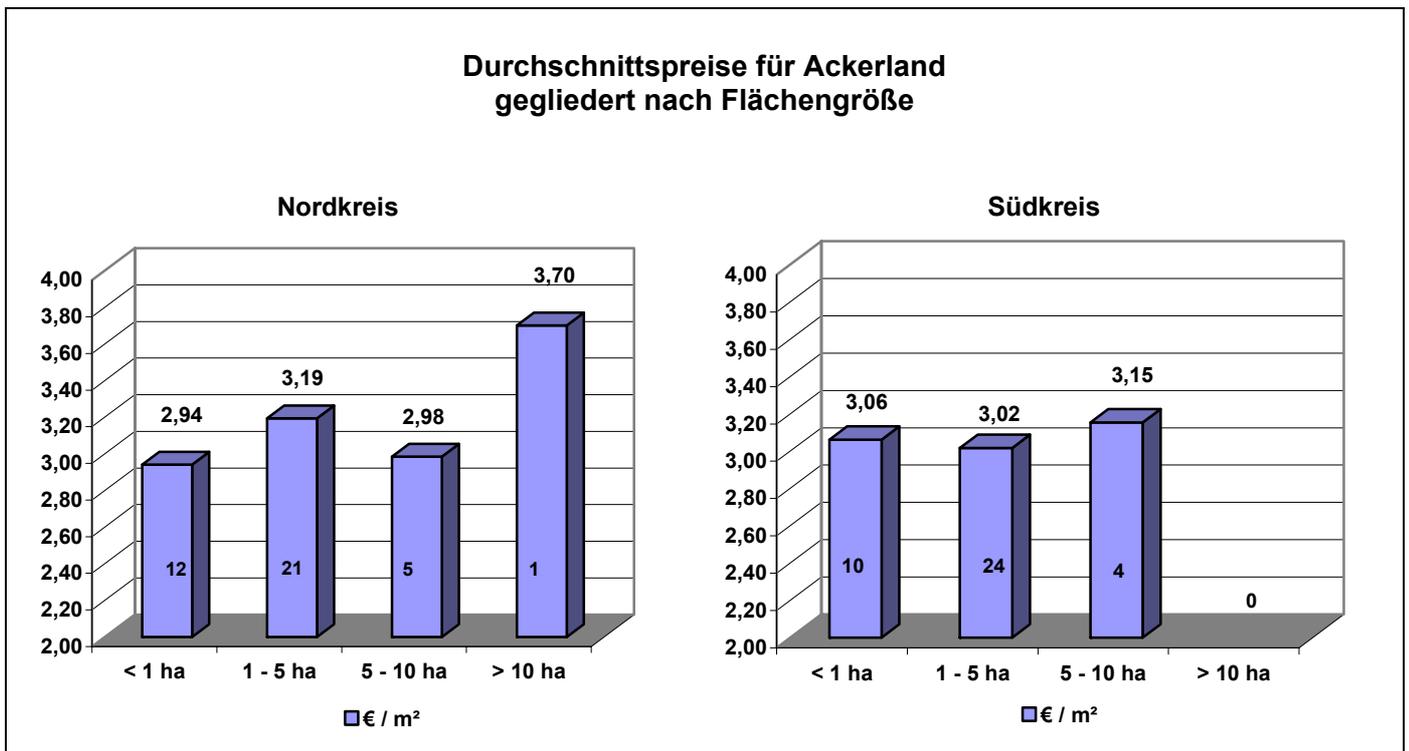


### Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 108 registrierten Kauffällen konnten nach Aussortierung der Verkaufsfälle, bei denen besondere oder ungewöhnliche Verkaufsumstände vorlagen, letztlich 77 Verträge ausgewertet werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4,4 % gestiegen. Insgesamt zeigte 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 **3,07 €**.



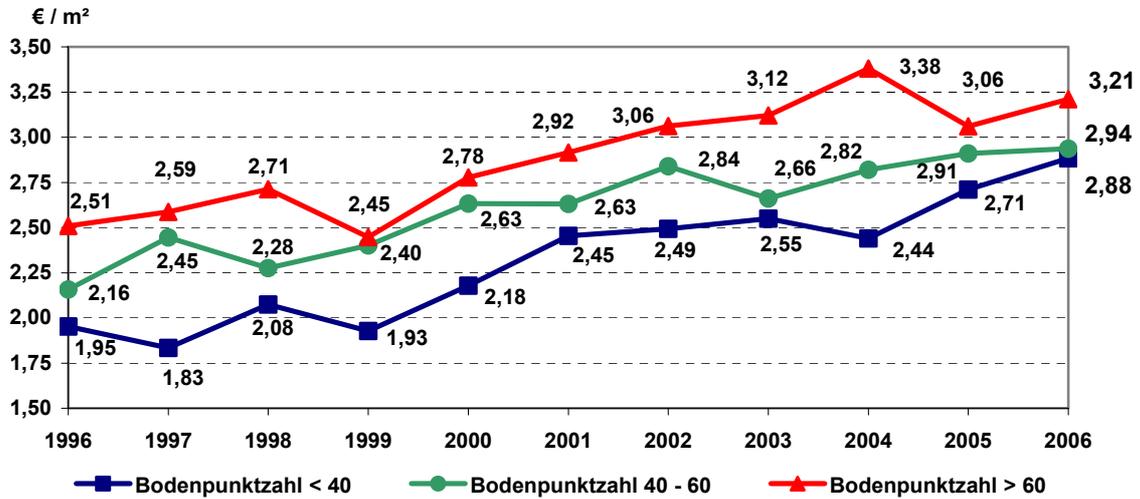
### Ackerlandpreise 1996 - 2006

	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Bodenpunktzahl	7	21	5	10	6	10	7	6	6	8	4	7	9	12	4	7	7	12	6	5	2	5
< 40	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	3,00	2,84
40 - 60	22	26	4	17	14	24	21	17	11	17	10	19	18	18	14	11	15	19	13	11	14	16
	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	3,03	2,86
> 60	28	10	20	14	27	19	29	15	21	11	23	16	31	18	28	10	17	8	20	10	23	17
	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	3,16	3,28
gesamt	57	57	39	41	47	53	57	38	38	36	37	42	58	48	46	28	39	39	39	26	39	38
X	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	3,10	3,04

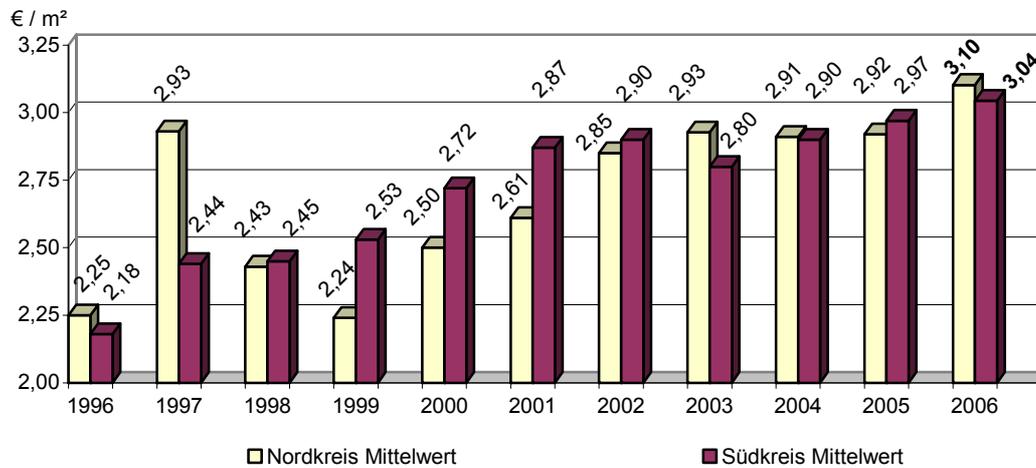
N nördliches Kreisgebiet      29 Anzahl der Verkäufe  
 S südliches Kreisgebiet      2,75 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



### Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach Bodenpunktzahlen



### Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen

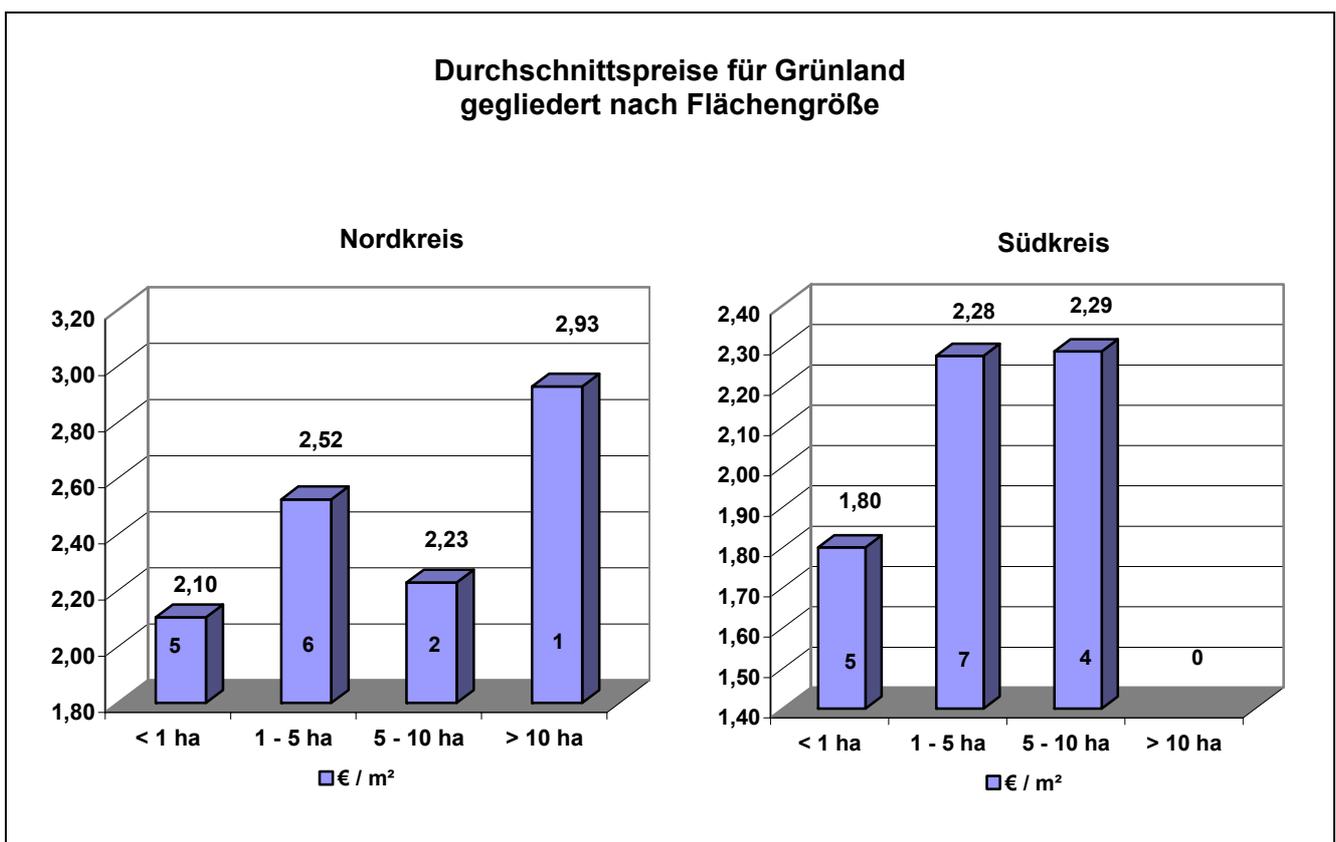




## Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle sank im Vergleich zum Jahre 2005 um rd. 7 %. Der ermittelte Durchschnittswert 2006 für Grünland beträgt **2,24 €/m<sup>2</sup>** (2005=2,41 €/m<sup>2</sup>). Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar.

Die Feststellung der Vorjahre, dass die Bodenpunktzahl bei Grünlandflächen den gezahlten Kaufpreis nicht signifikant beeinflusst, 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.



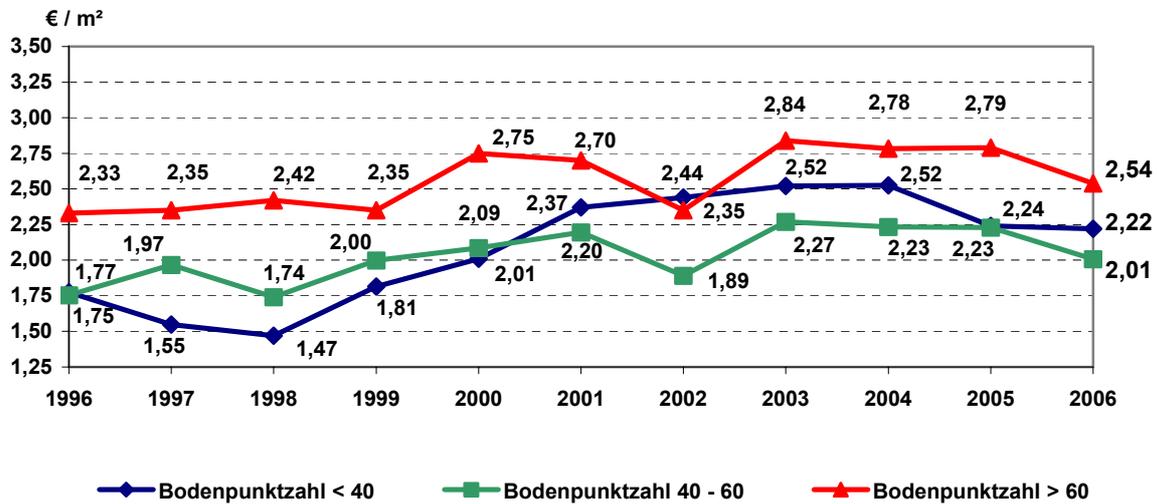


Grünlandpreise 1996 - 2006

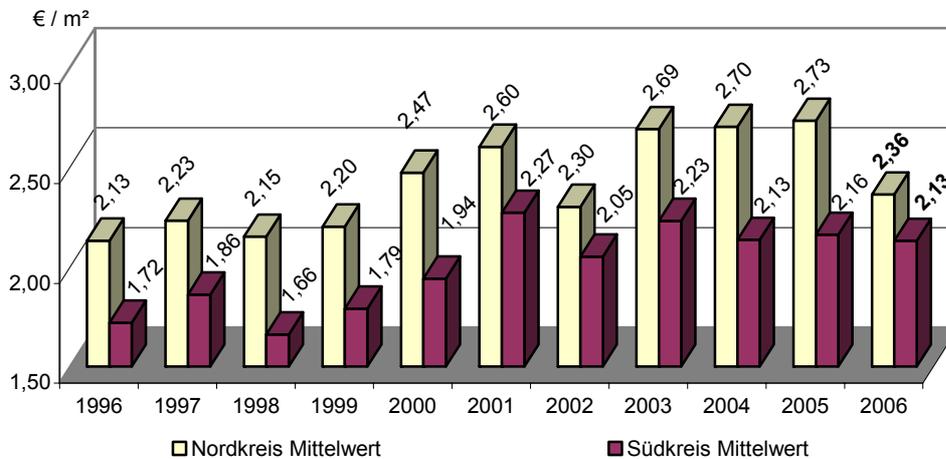
Bodenpunktzahl	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006			
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S		
< 40	5 1,57	7 1,92	1 1,53	8 1,55			10 1,47	4 1,86	13 1,80	7 2,13	12 1,94	5 1,57	7 1,92	1 1,53	8 1,55			10 1,47	4 1,86	13 1,80	7 2,13	12 1,94	2 2,29	8 2,20
40 - 60	12 1,95	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	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	3 1,87	8 2,06		
> 60	26 2,33		14 2,35		23 2,42		17 2,35		15 2,75		26 2,33		14 2,35		23 2,42		17 2,35		15 2,75		9 2,54			
gesamt	43	39	18	30	38	30	41	27	35	33	43	39	18	30	38	30	41	27	35	33	14	16		
X	2,13	1,72	2,23	1,86	2,15	1,66	2,20	1,79	2,47	1,94	2,13	1,72	2,23	1,86	2,15	1,66	2,20	1,79	2,47	1,94	2,36	2,13		

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.

30.10.2005	01.04.2006	01.07.2006	30.10.2006
<b>0,55 €/kg</b>	<b>0,49 €/kg</b>	<b>0,53 €/kg</b>	<b>0,29 €/kg</b>

Die Milchquotenregelung ist zwar bis 2015 verlängert worden, wird aber voraussichtlich aufgrund der neu eingeführten Flächenprämie nicht mehr die große Rolle spielen. Der letzte Börsenpreis betrug zum Stand 30.10.2006 in NRW = 0,29 € / 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 2006**

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

Stand: **01.01.2007**

<b>Ackerland</b>	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	<b>2,10 bis 3,10</b>
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	<b>2,70 bis 3,90</b>
<b>Grünland</b>	je nach Eignung und Nutzung	<b>1,60 bis 3,00</b>

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

**Landwirtschaftliche Richtwerte 1986 bis 2006**

Jahr	Ackerland		Grünland		Gärtnerflächen
	mindere	bessere	mindere	bessere	
	Bodenqualitäten		Bodenqualitäten		
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
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
2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00		3,50 bis 6,00



## Vergleichswertableitung für ein Ackerlandgrundstück auf Basis einer multiplen Regression der registrierten Kauffälle der Jahre 1998 bis 2006

Als Hilfestellung zur überschlägigen Ermittlung eines Vergleichswertes für ein Ackerlandgrundstück wurden die registrierten Kauffälle der Jahre 1998 bis 2006 in einer sogenannten multiplen Regression ausgewertet. Als Parameter dieser Regression wurden die Kriterien: Jahrgang des Vergleichswertes, Bodenpunktzahl (BPZ) und Flächengröße zugrundegelegt. Wie im u.a. Beispiel angegeben, lässt sich mit den nachfolgenden Tabellenwerten auf einfachem Wege ein Vergleichswert in Abhängigkeit von den genannten Kriterien ableiten.

	Mittelwerte bzw. Vergleichswerte					Unterschreitung der Mittelwertangaben um			Überschreitung der Mittelwertangaben um		
	Kauf-fälle	Jahr	Boden-punktzahl	Gesamt-fläche	Kaufpreis je m <sup>2</sup>	- 1 Jahr	- 1 Punkt	- 1ha	+ 1 Jahr	+ 1 Punkt	+ 1ha
<b>Bedburg -Hau</b>	48	2002	65	3,3	2,62	- 9,1 ct	+ 0,5 ct	- 10,7 ct	+ 9,1 ct	- 0,5 ct	+ 10,7 ct
<b>Emmerich</b>	44	2002	60	2,3	2,86	- 3,4 ct	+ 0,2 ct	- 7,1 ct	+ 3,4 ct	- 0,2 ct	+ 7,1 ct
<b>Goch</b>	92	2002	58	3,1	2,62	- 11,0 ct	- 1,4 ct	- 5,5 ct	+ 11,0 ct	+ 1,4 ct	+ 5,5 ct
<b>Kalkar</b>	57	2002	53	2,2	2,66	- 8,7 ct	- 2,1 ct	- 8,0 ct	+ 8,7 ct	+ 2,1 ct	+ 8,0 ct
<b>Kleve</b>	40	2002	65	3,9	2,96	- 6,8 ct	+ 0,8 ct	+ 0,0 ct	+ 6,8 ct	- 0,8 ct	- 0,0 ct
<b>Kranenburg</b>	31	2001	50	1,9	2,33	- 11,5 ct	- 1,6 ct	+ 1,4 ct	+ 11,5 ct	+ 1,6 ct	- 1,4 ct
<b>Rees</b>	39	2002	65	2,8	3,11	- 12,0 ct	- 1,6 ct	- 6,5 ct	+ 12,0 ct	+ 1,6 ct	+ 6,5 ct
<b>Uedem</b>	41	2001	65	2,3	2,53	- 9,8 ct	- 1,7 ct	- 10,4 ct	+ 9,8 ct	+ 1,7 ct	+ 10,4 ct
<b>Geldern</b>	33	2002	52	3,2	2,61	- 8,5 ct	- 2,2 ct	- 0,2 ct	+ 8,5 ct	+ 2,2 ct	+ 0,2 ct
<b>Issum</b>	35	2001	51	3,3	2,41	- 4,4 ct	- 2,0 ct	- 0,2 ct	+ 4,4 ct	+ 2,0 ct	+ 0,2 ct
<b>Kerken</b>	45	2002	73	3,0	3,30	- 3,2 ct	- 3,3 ct	- 2,9 ct	+ 3,2 ct	+ 3,3 ct	+ 2,9 ct
<b>Kevelaer</b>	80	2001	52	3,5	2,57	- 11,8 ct	- 2,0 ct	- 1,4 ct	+ 11,8 ct	+ 2,0 ct	+ 1,4 ct
<b>Rheurdt</b>	39	2002	64	2,9	2,91	- 7,3 ct	- 2,5 ct	+ 3,0 ct	+ 7,3 ct	+ 2,5 ct	- 3,0 ct
<b>Straelen</b>	38	2002	50	1,9	2,98	- 8,4 ct	- 1,7 ct	- 10,9 ct	+ 8,4 ct	+ 1,7 ct	+ 10,9 ct
<b>Wachtendonk</b>	26	2003	54	3,4	2,84	+ 5,0 ct	- 0,1 ct	- 2,4 ct	- 5,0 ct	+ 0,1 ct	+ 2,4 ct
<b>Weeze</b>	44	2002	42	3,7	2,70	- 3,8 ct	- 2,4 ct	- 6,0 ct	+ 3,8 ct	+ 2,4 ct	+ 6,0 ct

### Beispiel:

*gesucht:* Ein Vergleichspreis für ein Ackerlandgrundstück in **Kranenburg** bezogen auf das **Jahr 2004** mit einer Grünlandzahl von **60 Punkten** und einer **Fläche von 3,0 ha**.

### Lösung:

Mittelwert in der Gemeinde **+** Unter-/Überschreitung **x** Jahreskorrekturwert **+** Unter-/Überschreitung **x** BPZ-korrekturwert **+** Unter-/Überschreitung **x** Flächenkorrekturwert **≈** Vergleichswert

$$2,33 \text{ €/m}^2 + (3 \times 0,115 \text{ €/m}^2) + (10 \times (0,016 \text{ €/m}^2)) + (1,1 \times (-0,014 \text{ €/m}^2)) \approx 2,82 \text{ €/m}^2$$

Hinweis: Die Formel dient zur überschlägigen Ableitung eines Vergleichswertes. Sie sollte nicht rein schematisch angewandt werden, da weitere objektbezogene Eigenschaften – wie z.B. die Hofnähe – hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Eine kritische Nachbetrachtung im Einzelfall bleibt somit unerlässlich.



### Vergleichswertableitung für ein Grünlandgrundstück auf Basis einer multiplen Regression der registrierten Kauffälle der Jahre 1998 bis 2006

Als Hilfestellung zur überschlägigen Ermittlung eines Vergleichswertes für ein Grünlandgrundstück wurden die registrierten Kauffälle der Jahre 1998 bis 2006 in einer sogenannten multiplen Regression ausgewertet. Als Parameter dieser Regression wurden die Kriterien: Jahrgang des Vergleichswertes, Bodenpunktzahl (BPZ) und Flächengröße zugrundegelegt. Wie im u.a. Beispiel angegeben, lässt sich mit den nachfolgenden Tabellenwerten auf einfachem Wege ein Vergleichswert in Abhängigkeit von den genannten Kriterien ableiten.

	Mittelwerte bzw. Vergleichswerte					Unterschreitung der Mittelwertangaben um			Überschreitung der Mittelwertangaben um		
	Kauf-fälle	Jahr	Boden-punktzahl	Gesamt-fläche	Kaufpreis je m <sup>2</sup>	- 1 Jahr	- 1 Punkt	- 1ha	+ 1 Jahr	+ 1 Punkt	+ 1ha
Bedburg -Hau	14	2001	65	3,7	2,34	- 5,6 ct	+ 1,7 ct	- 11,2 ct	+ 5,6 ct	- 1,7 ct	+ 11,2 ct
Emmerich	44	2001	66	4,0	2,63	- 6,7 ct	- 1,8 ct	+ 0,3 ct	+ 6,7 ct	+ 1,8 ct	- 0,3 ct
Goch	21	2001	49	1,4	2,13	- 5,9 ct	- 0,1 ct	- 4,3 ct	+ 5,9 ct	+ 0,1 ct	+ 4,3 ct
Kalkar	31	2001	68	3,4	2,44	- 6,8 ct	- 1,7 ct	- 3,6 ct	+ 6,8 ct	+ 1,7 ct	+ 3,6 ct
Kleve	44	2001	69	5,0	2,65	- 0,2 ct	- 1,8 ct	- 0,7 ct	+ 0,2 ct	+ 1,8 ct	+ 0,7 ct
Kranenburg	49	2001	61	6,3	2,25	- 6,3 ct	+ 0,0 ct	- 3,3 ct	+ 6,3 ct	- 0,0 ct	+ 3,3 ct
Rees	56	2001	59	2,4	2,66	- 2,2 ct	- 0,3 ct	- 1,6 ct	+ 2,2 ct	+ 0,3 ct	+ 1,6 ct
Uedem	9	2002	52	2,0	1,82	- 11,2 ct	+ 2,2 ct	- 5,2 ct	+ 11,2 ct	- 2,2 ct	+ 5,2 ct
Geldern	40	2002	46	1,9	2,01	- 6,5 ct	+ 0,4 ct	+ 10,0 ct	+ 6,5 ct	- 0,4 ct	- 10,0 ct
Issum	24	2001	45	2,5	1,79	- 3,8 ct	- 1,6 ct	- 4,1 ct	+ 3,8 ct	+ 1,6 ct	+ 4,1 ct
Kerken	32	2001	45	1,8	2,19	- 4,4 ct	+ 0,3 ct	- 27,1 ct	+ 4,4 ct	- 0,3 ct	+ 27,1 ct
Kevelaer	59	2002	43	2,2	2,28	- 7,8 ct	+ 1,7 ct	+ 0,0 ct	+ 7,8 ct	- 1,7 ct	- 0,0 ct
Rheurdt	8	2001	47	1,5	2,45	- 3,2 ct	+ 0,4 ct	+ 42,7 ct	+ 3,2 ct	- 0,4 ct	- 42,7 ct
Straelen	39	2001	40	2,2	1,79	- 5,0 ct	- 0,4 ct	+ 7,0 ct	+ 5,0 ct	+ 0,4 ct	- 7,0 ct
Wachtendonk	26	2002	47	2,1	1,91	- 4,2 ct	+ 4,1 ct	+ 4,7 ct	+ 4,2 ct	- 4,1 ct	- 4,7 ct
Weeze	13	2002	43	2,5	2,04	- 20,1 ct	+ 2,5 ct	- 10,0 ct	+ 20,1 ct	- 2,5 ct	+ 10,0 ct

#### Beispiel:

gesucht: Ein Vergleichspreis für ein Grünlandgrundstück in **Kranenburg** bezogen auf das **Jahr 2004** mit einer Grünlandzahl von **60 Punkten** und einer **Fläche von 3,0 ha**.

#### Lösung:

Mittelwert in der Gemeinde **+** Unter-/Über-schreitung **x** Jahres-korrektur-wert **+** Unter-/Über-schreitung **x** BPZ-korrektur-wert **+** Unter-/Über-schreitung **x** Flächen-Korrektur-wert **≈** Ver-gleichs-wert

$$2,25 \text{ €/m}^2 + (3 \times 0,063 \text{ €/m}^2) + (1 \times (0,000 \text{ €/m}^2)) + (3,3 \times (-0,033 \text{ €/m}^2)) \approx 2,33 \text{ €/m}^2$$

#### Hinweis:

Die Formel dient zur überschlägigen Ableitung eines Vergleichswertes. Sie sollte nicht rein schematisch angewandt werden, da weitere objektbezogene Eigenschaften – wie z.B. die Hofnähe – hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Eine kritische Nachbetrachtung im Einzelfall bleibt somit unerlässlich.



### 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.

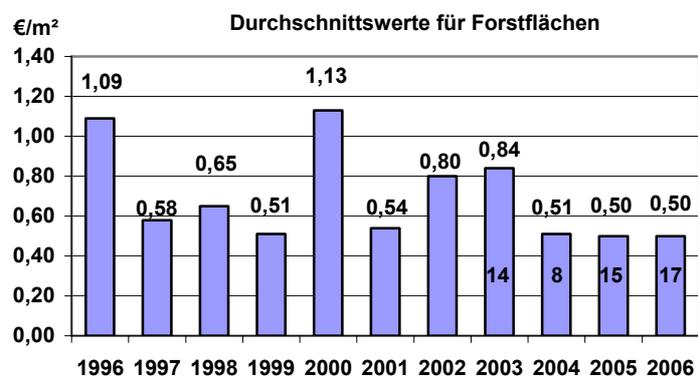
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren wie auch im Jahre 2006 aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2006 beträgt der aus 17 Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs **0,50 €/m<sup>2</sup>**. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 0,25 bis 0,80 €/m<sup>2</sup> bringt dies zum Ausdruck.

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.



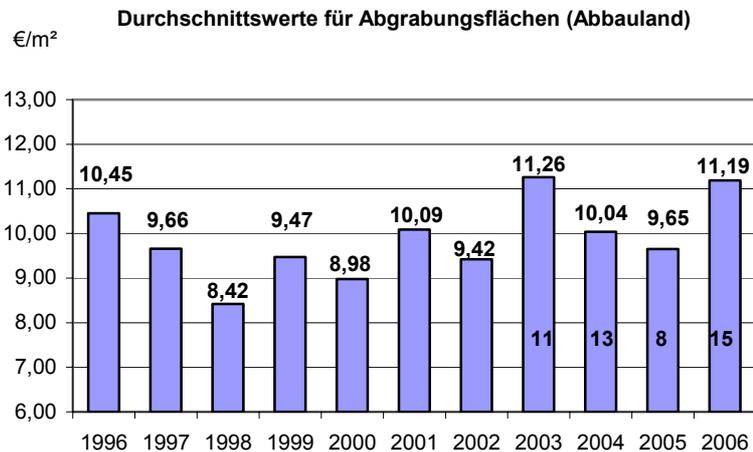
Der Richtwertrahmen für forstwirtschaftliche Flächen wird festgesetzt auf: **0,25 €/m<sup>2</sup> bis 0,80 €/m<sup>2</sup>**



## Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

Im Nord- und Südkreis zeigte sich in 2006 eine relativ große Preisspanne zwischen 6,88 und 23,50 €/m<sup>2</sup> (2005 = 7,50 bis 23,50 €/m<sup>2</sup>), wobei die Preise im Bereich des oberen Rahmenwertes ausschließlich aus dem Bereich Stenden stammen.



Der aus 15 Verkaufsfällen abgeleitete Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2006 beträgt **11,19 €/m<sup>2</sup>**.

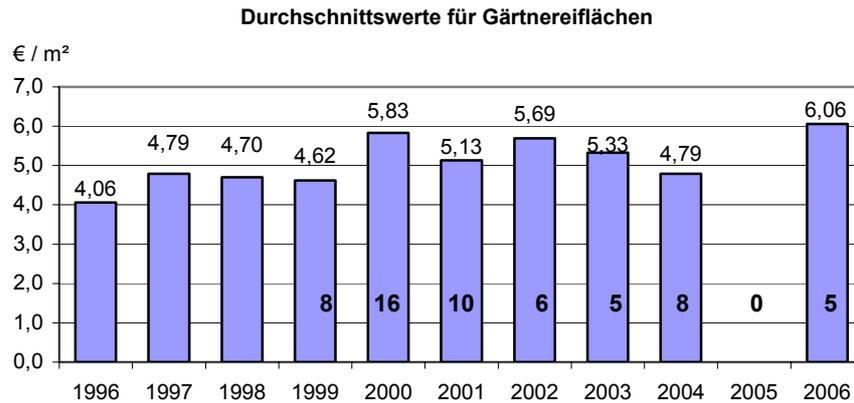
Der Richtwertrahmen für Abgrabungsflächen wird festgesetzt auf: **8,00 €/m<sup>2</sup> bis 13,50 €/m<sup>2</sup>**

## Gärtnerereiflächen

Unter der Kategorie Gärtnerereiflächen wurden im Jahre 2006 insgesamt 5 Kauffälle registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Feststellung, dass bei den Kauffällen im Jahre 2005 überwiegend besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen, ließ sich kein marktgerechter Durchschnittswert aus dem Datenbestand 2005 ermitteln. Dementsprechend ist für das Jahr 2005 kein Durchschnittswert in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

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: **3,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,00 €/m<sup>2</sup>**.

### Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m<sup>2</sup> ergeben. Die letztjährig eingeführte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m<sup>2</sup> für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im unteren Rahmenbereich handelt sich dabei vorwiegend um Angelgewässer, im oberen Rahmenbereich um Hafengewässer und Erholungsflächen an Badeseen mit rd. 90% Wasseranteil.

## 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 2006 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 2006 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 die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erl.) vom 14.04.2004 einheitlich gegliedert und inhaltlich strukturiert sein.

Um dieser Forderung nach einer Standardisierung der Grundstücksmarktberichte in NRW nachzukommen, beziehen sich die nachfolgenden 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 Verhältnisse** beeinflusst sind oder bei denen **besondere Verkaufsumstände** vorliegen, fließen **ab dem Jahrgang 2005** nicht mehr in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

Mit einem Geldumsatz von 267,7 Mio. € bei 1.272 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet ein.

Den Anteil der Teilmärkte

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

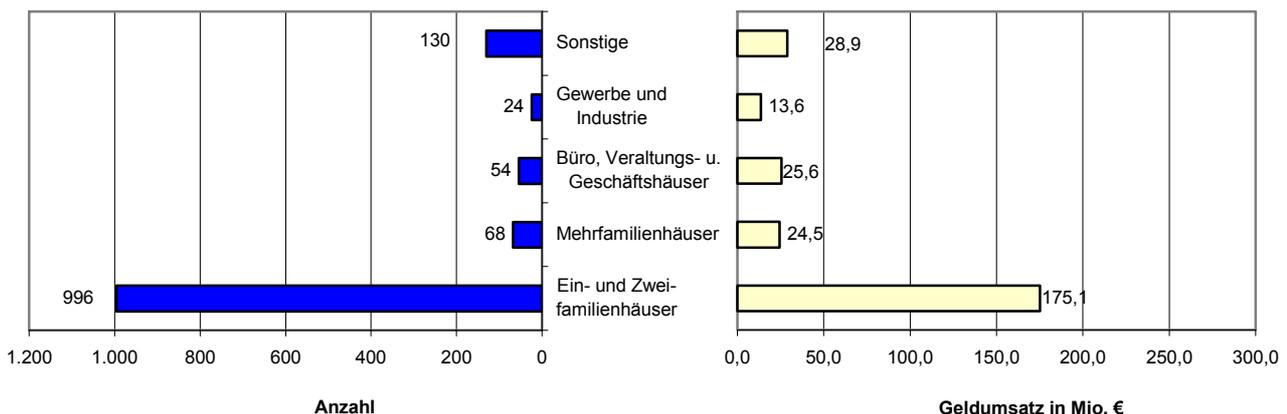
Verkaufsfälle

- 78,3 %
- 5,4 %
- 4,2 %
- 1,9 %
- 10,2 %

Geldumsatz

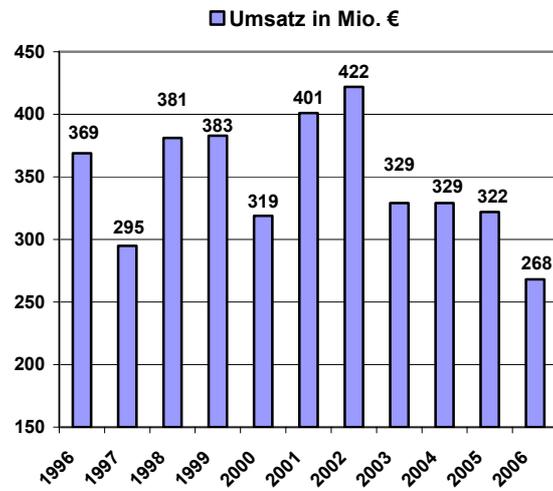
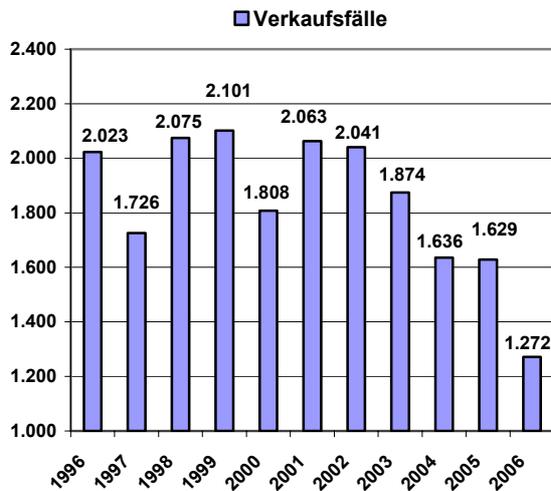
- 65,3 %
- 9,2 %
- 9,6 %
- 5,1 %
- 10,8 %

zeigt die folgende Abbildung.

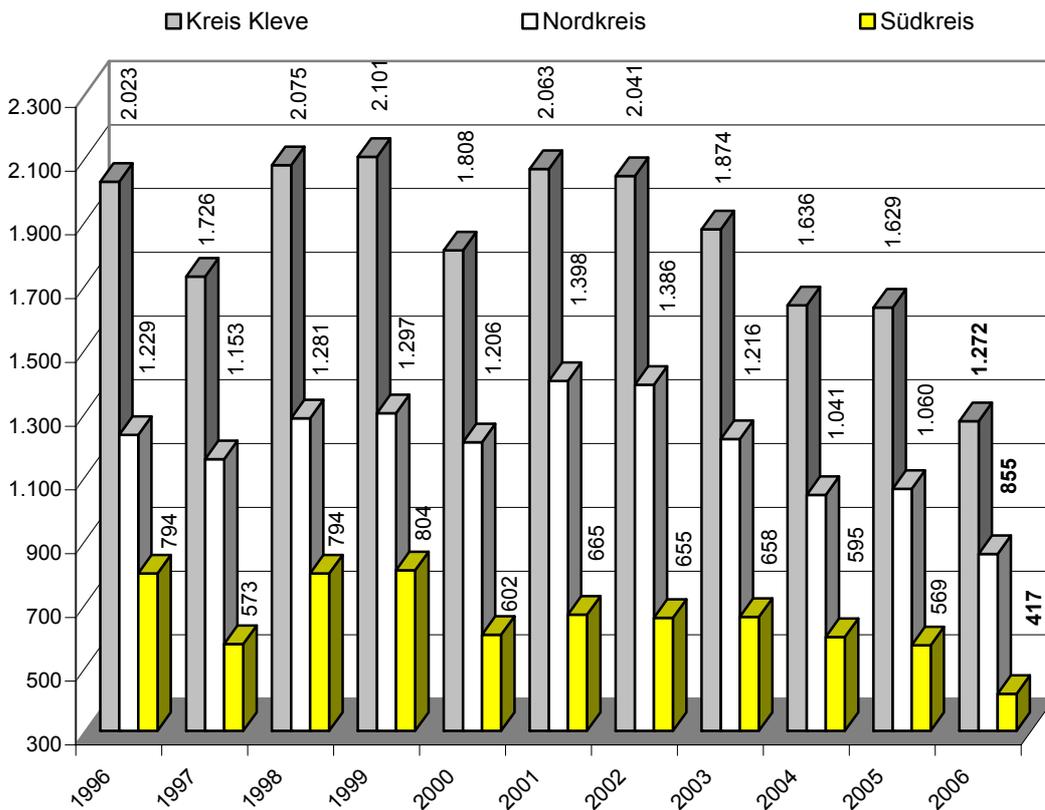




### Umsatz und Verkaufsfälle 1996 bis 2006



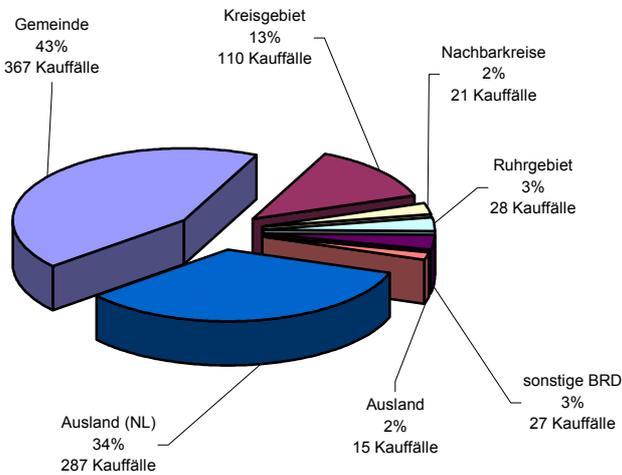
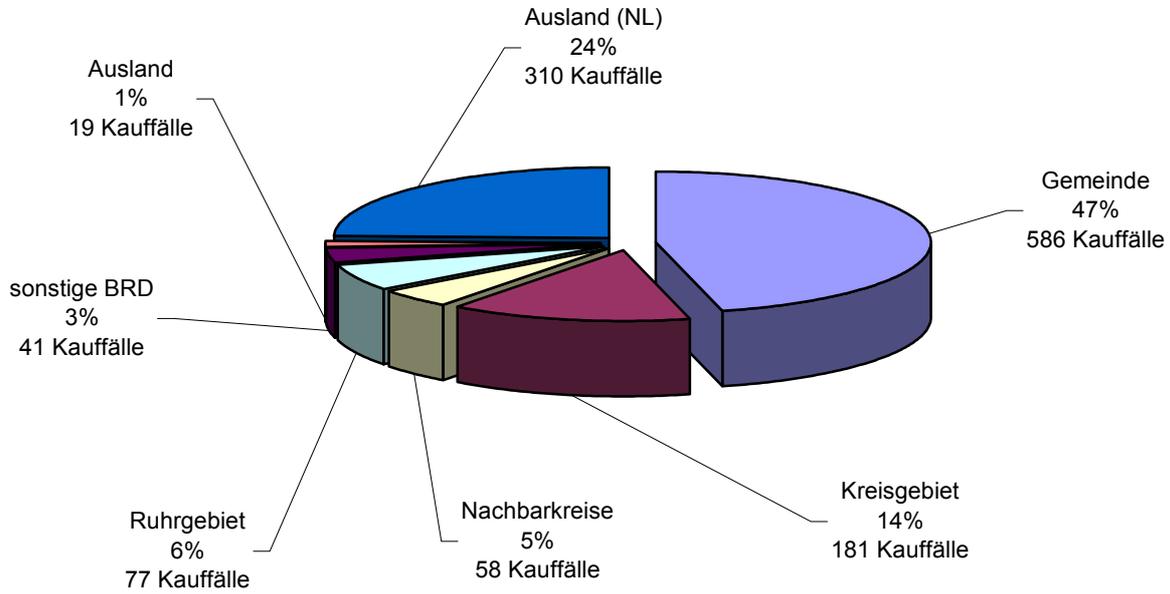
### Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach Nord- / Südkreis



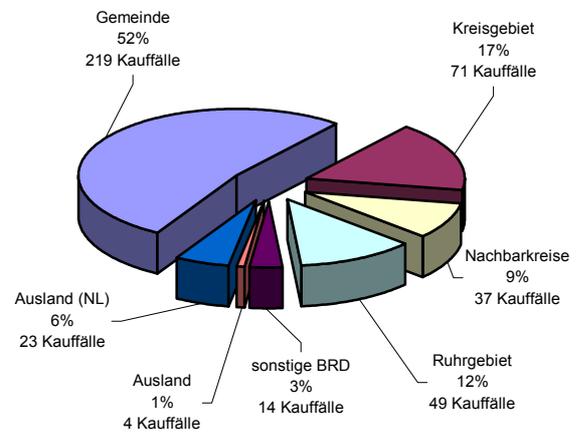


### Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.272 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im Nordkreis

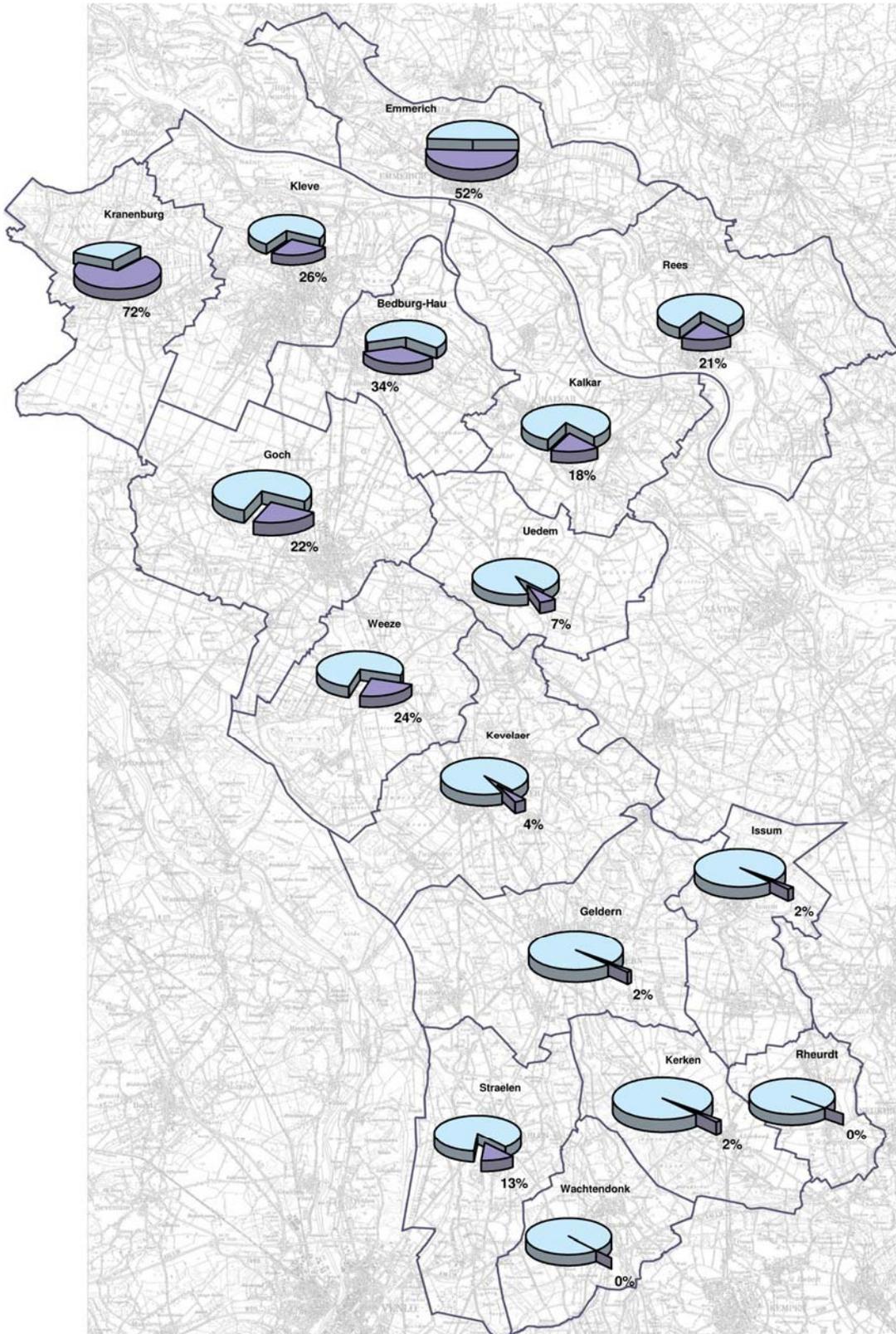


Herkunft der Käufer im Südkreis



### Kauffälle an Niederländer in den einzelnen Gemeinden

bezogen auf alle Kauffälle von bebauten Grundstücken in der jeweiligen Gemeinde





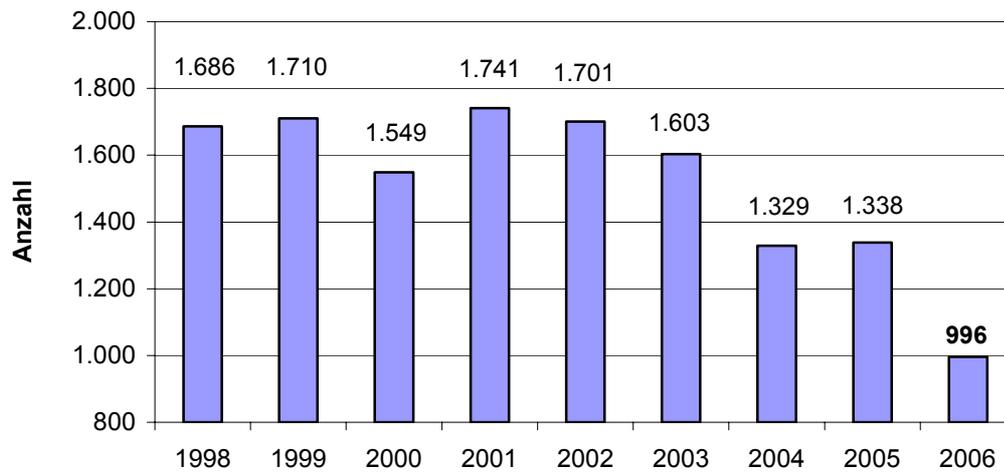
## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

Die nachstehenden Abbildungen beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

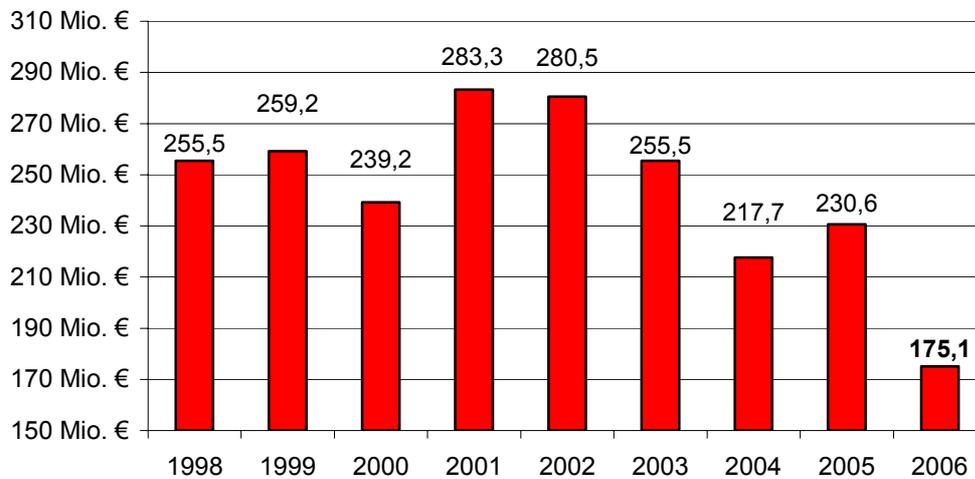
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsbereich 996 (- 25,6 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 175,1 Mio. € (- 24,1 %) den Eigentümer.

### Anzahl der Kauffälle

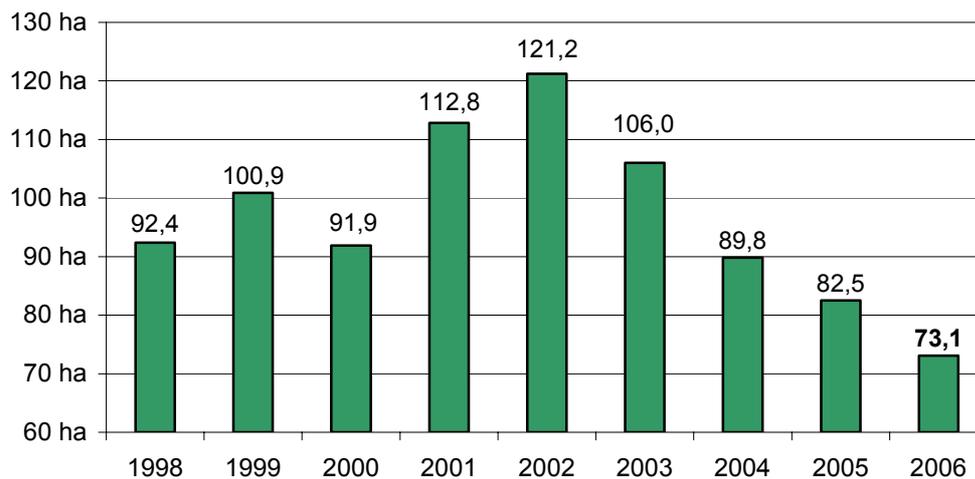




Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



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

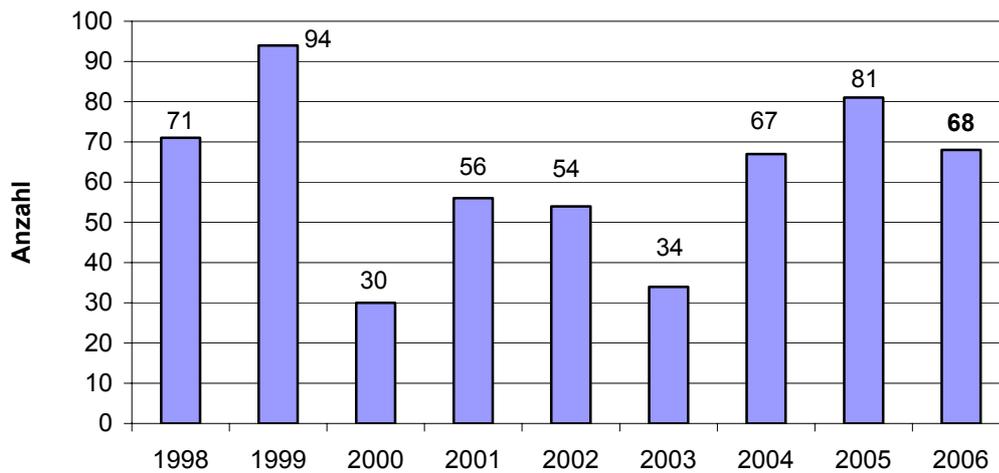


## 6.2 Mehrfamilienhäuser

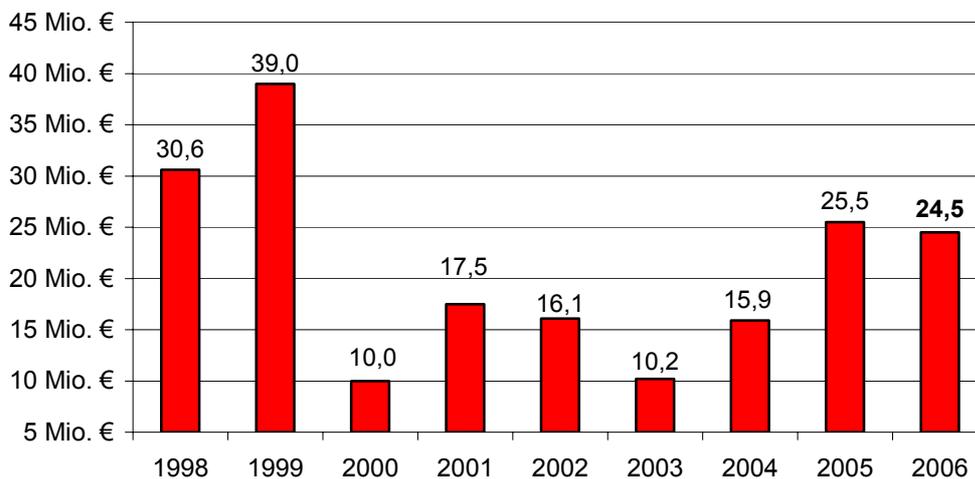
### Umsätze

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2006 mit 24,5 Mio. € um rd. 3,9 % gesunken. Die Zahl der Kauffälle ist um rd. 16,0 % zurückgegangen.

Anzahl der Kauffälle

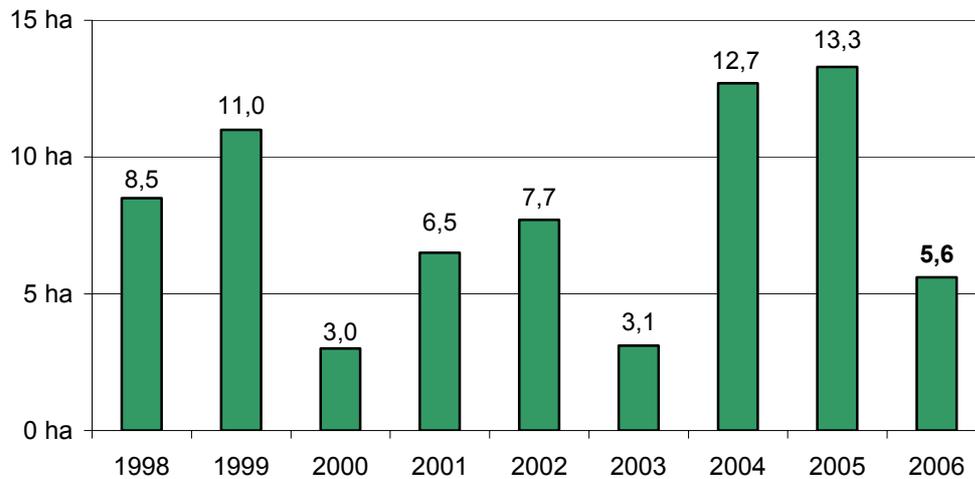


Geldumsatz in Mio. €





Flächenumsatz in ha

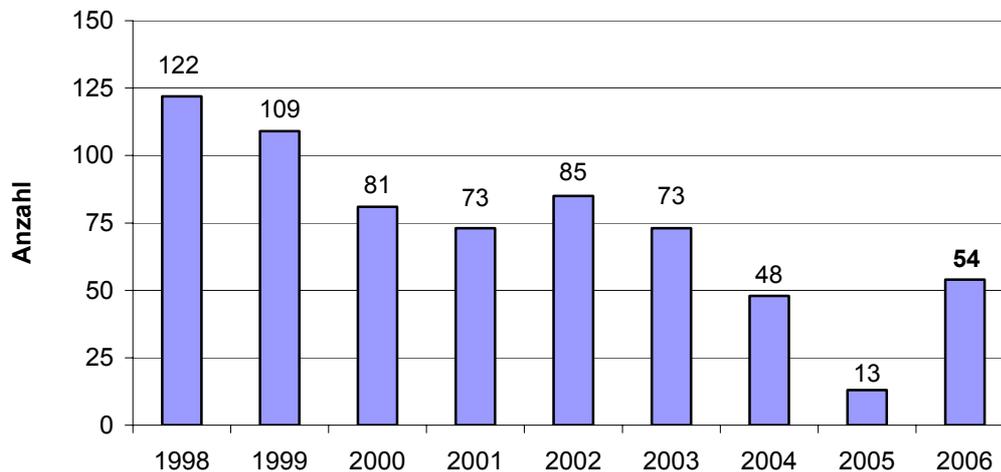


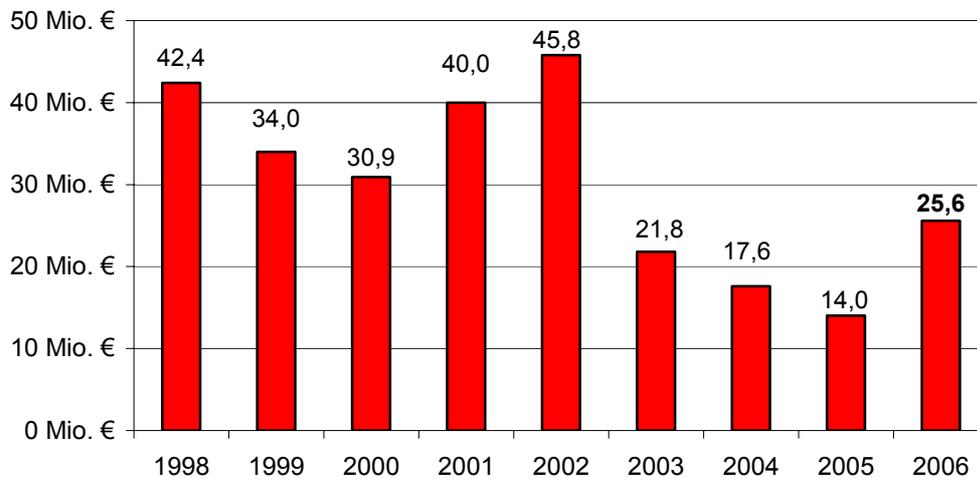
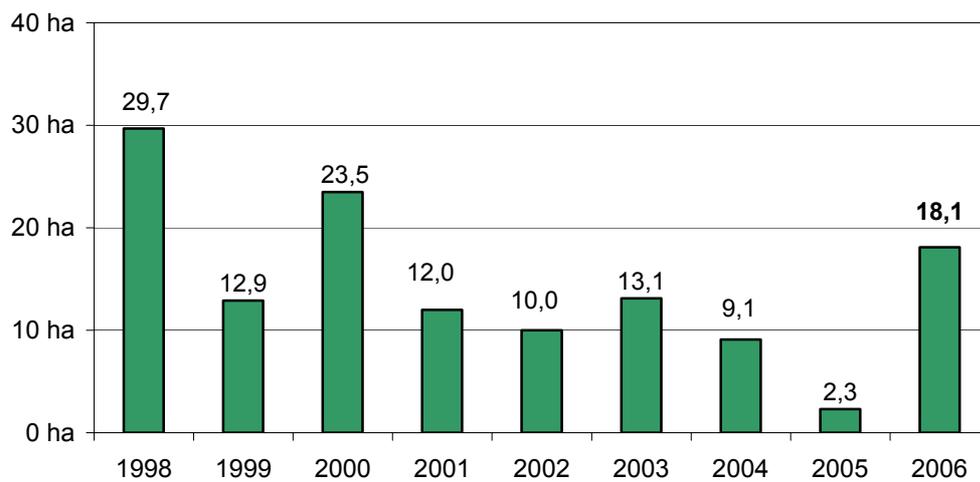
### 6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

#### Umsätze

Im Berichtszeitraum wurden in Zuständigkeitsgebiet 54 Kauffälle von Büro- und Verwaltungshäusern bei einem Geldumsatz von 25,6 Mio. € registriert.

Anzahl der Kauffälle



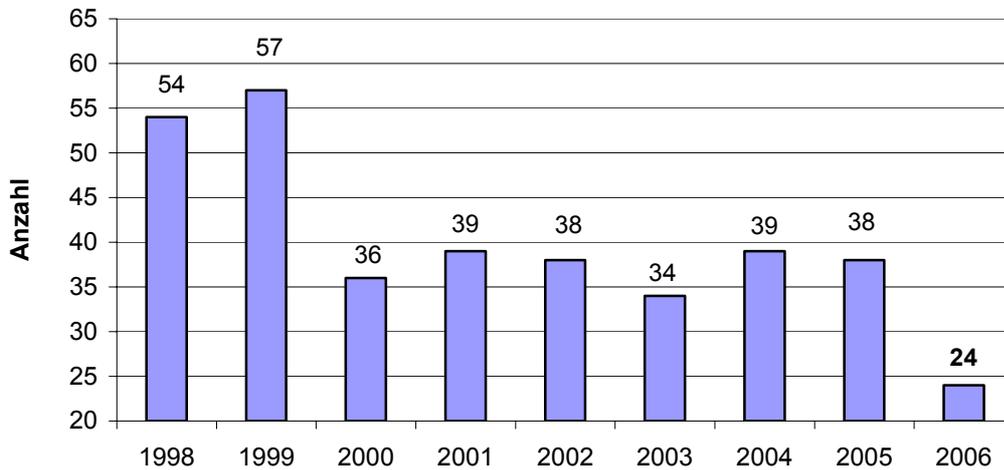
*Geldumsatz in Mio. €**Flächenumsatz in ha*



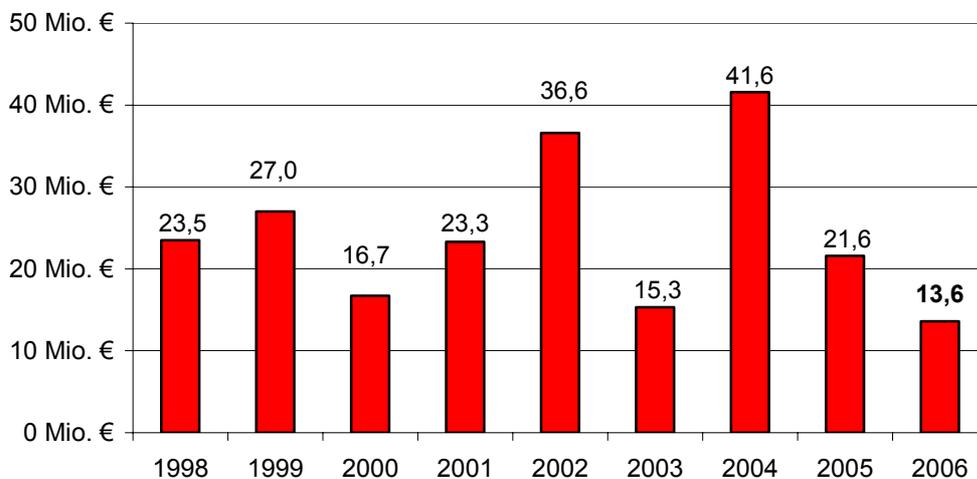
## 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

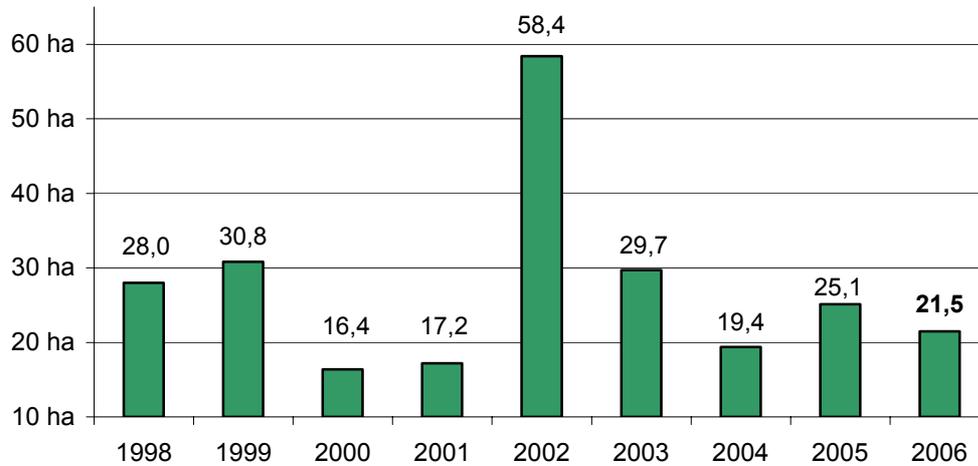
Im Berichtszeitraum wurden in Zuständigkeitsgebiet 24 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten bei einem Geldumsatz von 13,6 Mio. € registriert.

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 130 (2005=112) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 226,4 ha (2005=107,6 ha) und einem Geldumsatz von 28,9 Mio. € (2005=22,7 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.

### Kosten für Stellplatzablösung in den einzelnen Gemeinden (Stand: 01.01.2007)

	<b>Zone</b>	<b>€</b>	<b>Gebiet</b>
Bedburg-Hau	ohne	3.068,-	in allen Ortslagen
Emmerich	ohne	5.100,-	innerhalb der Wälle von Emmerich
Goch	I II	5.110,- 2.760,-	Innenstadt von Goch übrige Stadtgebiete
Kalkar	I, II III	2.140,- 2.140,-	Stadtkernbereiche Ortsteil Altkalkar
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	2.300,-	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	2.900,-	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



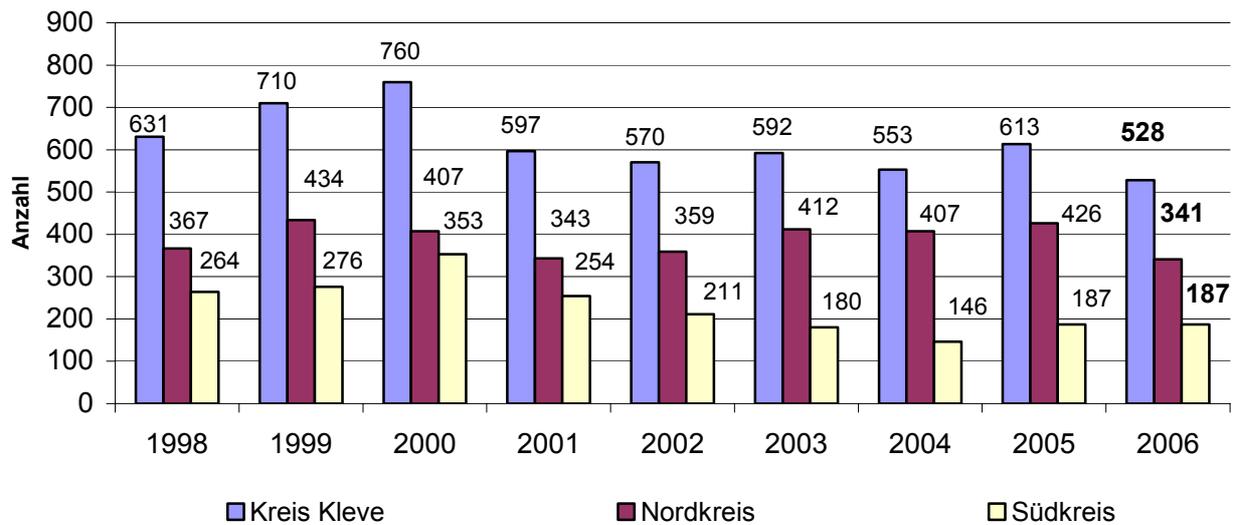
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

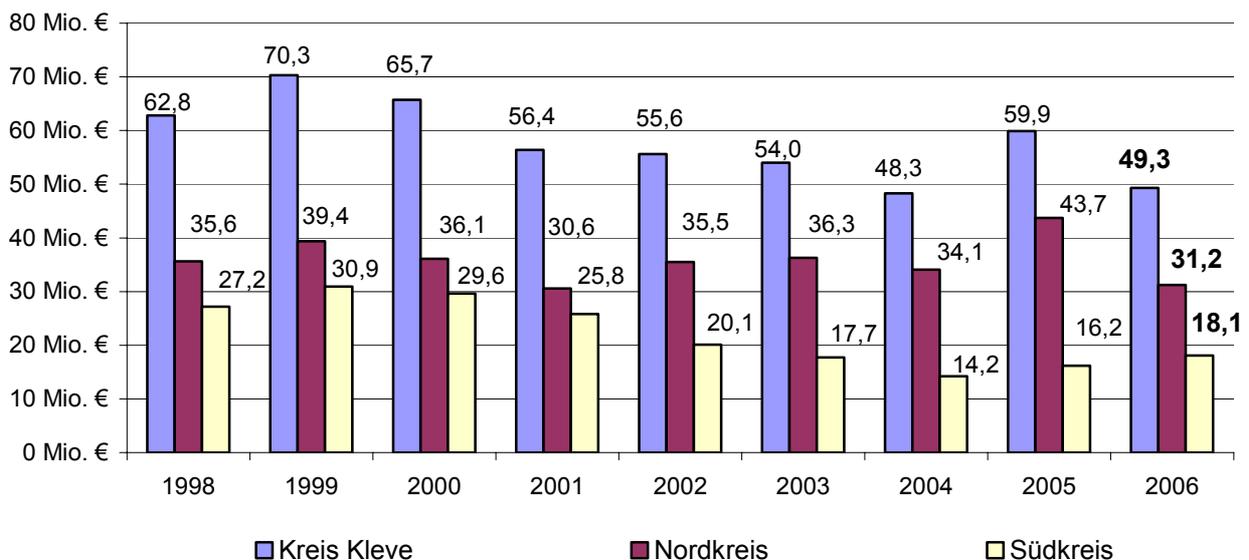
#### Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle bezogen auf Eigentumswohnungen sowie veräußerter Wohnungserbbaurechte ist um 14 % auf 528 verkaufte Objekte zurückgefallen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von 49,3 Mio. € ermittelt.

#### Anzahl der Kauffälle



#### Geldumsatz in Mio. €





## Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden

Vergleich Wohnungseigentum 2006 / 2005

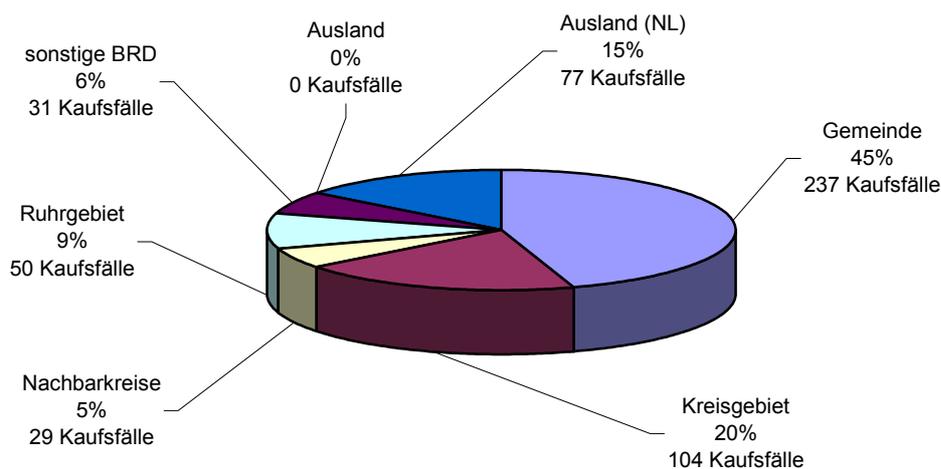
Jahr Gemeinde	2006		2005		Differenz
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Mio. €
Bedburg-Hau	2	130.500	11	1.228.220	-1,1
Emmerich	82	7.815.379	89	7.332.878	0,5
Goch	69	4.862.721	66	4.993.910	-0,1
Kalkar	7	768.000	8	766.994	0,0
Kleve	123	10.890.620	154	18.609.119	-7,7
Kranenburg	19	1.948.226	21	2.584.510	-0,6
Rees	35	4.323.888	70	7.411.773	-3,1
Uedem	4	455.000	7	749.900	-0,3
<b>Nordkreis</b>	<b>341</b>	<b>31.194.334</b>	<b>426</b>	<b>43.677.304</b>	<b>-12,5</b>

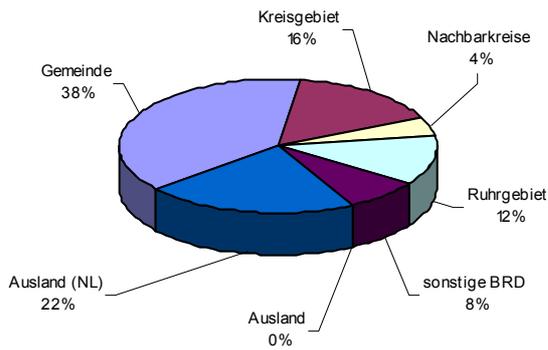
Geldern	35	3.855.412	43	3.673.693	0,2
Issum	18	2.284.095	14	1.398.500	0,9
Kerken	9	854.000	13	1.444.000	-0,6
Kevelaer	38	4.726.837	35	3.597.080	1,1
Rheurdt	3	391.000	8	1.070.000	-0,7
Straelen	27	3.092.800	15	1.868.079	1,2
Wachtendonk	21	1.515.057	11	1.228.500	0,3
Weeze	36	1.425.450	48	1.912.830	-0,5
<b>Südkreis</b>	<b>187</b>	<b>18.144.651</b>	<b>187</b>	<b>16.192.682</b>	<b>2,0</b>

<b>Kreis Kleve</b>	<b>528</b>	<b>49.338.986</b>	<b>613</b>	<b>59.869.986</b>	<b>-10,5</b>
--------------------	------------	-------------------	------------	-------------------	--------------

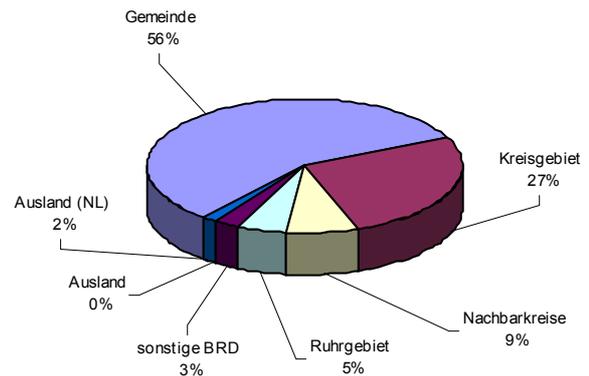
## Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen

bezogen auf insgesamt 528 Käufe von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve



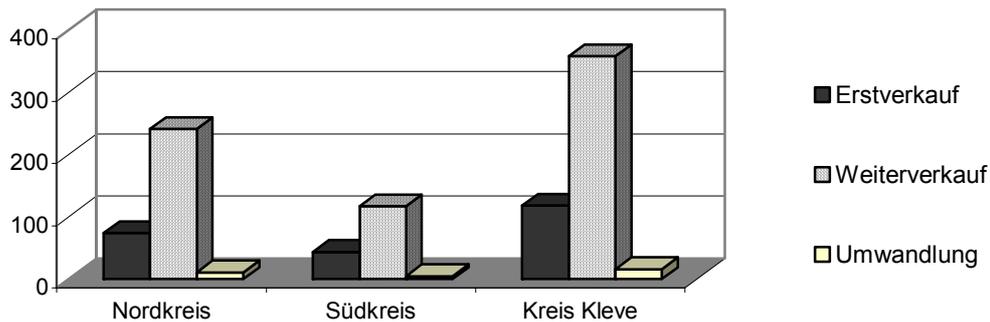


Herkunft der Käufer im Nordkreis



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 veräußert wurde.



	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
Nordkreis	74	241	11
Südkreis	44	117	5
Kreis Kleve	118	358	16

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 163 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Wohnfläche
Neubauten	Neubau	1.724,-
Gebrauchtimmobilien	2000 bis 2003	1.419,-
	1990 bis 1999	1.222,-
	1980 bis 1989	910,-
	1970 bis 1979	813,-
	1960 bis 1969	721,-



## Neubaupreise für Eigentumswohnungen 2006

Gemeinde	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Neubaupreise € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	Standardabweichung € je m <sup>2</sup> Wohnfläche	68% der Verkaufsfälle liegen im Preisrahmen
Bedburg-Hau				
Emmerich	20	1.531,-	56,-	1.475,- bis 1.587,-
Goch	9	1.567,-	124,-	1.443,- bis 1.691,-
Kalkar				
Kleve	9	1.821,-	183,-	1.638,- bis 2.004,-
Kranenburg				
Rees				
Uedem				

<b>Nordkreis</b>	<b>38</b>	<b>1.608,-</b>	<b>164,-</b>	<b>1.444,- bis 1.772,-</b>
------------------	-----------	----------------	--------------	----------------------------

Geldern				
Issum	3	1.617,-	281,-	1.336,- bis 1.898,-
Kerken				
Kevelaer	18	1.841,-	55,-	1.786,- bis 1.896,-
Rheurdt				
Straelen	11	1.962,-	140,-	1.822,- bis 2.102,-
Wachtendonk				
Weeze				

<b>Südkreis</b>	<b>32</b>	<b>1.862,-</b>	<b>151,-</b>	<b>1.711,- bis 2.013,-</b>
-----------------	-----------	----------------	--------------	----------------------------

<b>Kreis Kleve</b>	<b>70</b>	<b>1.724,-</b>	<b>202,-</b>	<b>1.522,- bis 1.926,-</b>
--------------------	-----------	----------------	--------------	----------------------------

Aus 70 ausgewerteten Kauffällen errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 1.724,- €, somit rd. 3,2 % höher als in 2005. In guten Zentrumsanlagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau aber durchweg zwischen 1.700.- bis 1.900.- € je Quadratmeter Wohnfläche.

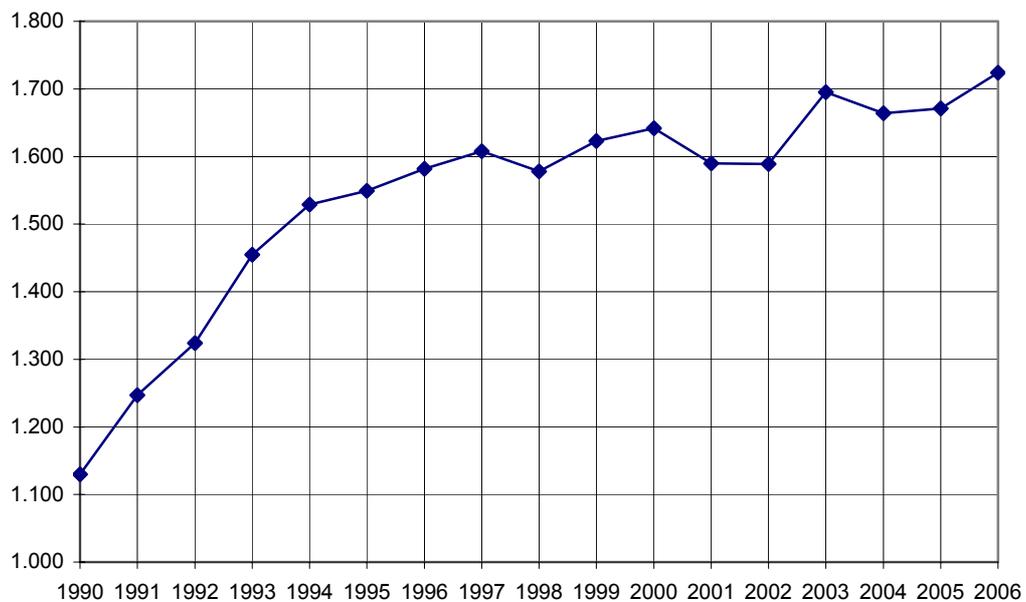
Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau hierfür hebt sich mit über 2.000,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche doch deutlich ab. Bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige Rolle.



## Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Index	jährliche Veränderungen %
1990	1.130	100	
1991	1.247	110,4	10,4
1992	1.324	117,2	6,2
1993	1.455	128,9	9,9
1994	1.529	135,4	5,1
1995	1.549	137,2	1,3
1996	1.582	140,1	2,1
1997	1.608	142,3	1,6
1998	1.578	139,6	-1,9
1999	1.623	143,7	2,9
2000	1.642	145,4	1,2
2001	1.590	140,7	-3,2
2002	1.589	140,6	-0,1
2003	1.695	150,0	6,7
2004	1.664	147,3	-1,8
2005	1.671	147,9	0,4
<b>2006</b>	<b>1.724</b>	<b>152,6</b>	<b>3,2</b>

### 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 2006 wurden 91 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 5,5 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 2007 werden in Form von Gemeindegarten veröffentlicht. Die Übersichtskarte der Bodenrichtwerte 2007 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 380 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 293 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
  - erschließungsbeitragsfrei -
- 40 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
  - erschließungsbeitragsfrei -
- 24 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.

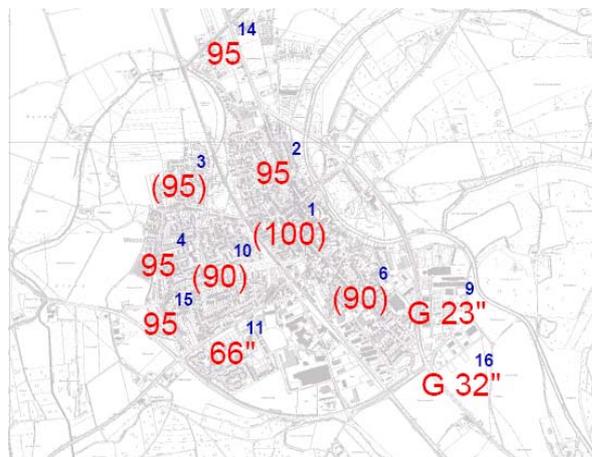


Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge 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 m<sup>2</sup>. Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Örtlich unterschiedliche **Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße** – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m<sup>2</sup> betragen – **sind enthalten**. Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben      Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel- und nicht freistehendes Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis 350 m<sup>2</sup> sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m<sup>2</sup> - Grundstückstiefe um 35 m.



mit >K <sub>O</sub> <	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 150 m <sup>2</sup> ) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.
mit >K <sub>U</sub> < Werte in (...)	Kernrandlage (keine Geschäftslage) Richtwerte, im Jahr 2006 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 <sup>2</sup>	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](http://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. At the top left is the logo, and at the top right is the text: "Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und das Geodatenzentrum des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen". A navigation menu includes links for Mail, Kontakt, Aktuelles, Ihre Meinung, Sitemap, FAQ, Hilfe, and Impressum. The main content area shows a search interface with a search bar, a dropdown for "Suche nach Adresse", and input fields for "Gemeinde: Kleve", "Straße: Nassauerallee", and "Hausnummer: 0015". There are buttons for "Suchen", "Neue Suche in Gemeinde", and "Neue Suche". Below the search fields, there are sections for "Optionale Folien" (Gemeindegrenzen, Bodenrichtwerte 01.01.2005, 01.01.2006, 01.01.2007) and "Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve zum Online-Angebot". A legend is visible at the bottom left. The map on the right shows a topographic background with soil value overlays in various colors (blue, red, green, yellow). A pink circle highlights a specific area on the map. A text box above the map reads: "Detaillierte Informationen und Ausdrücke: Bitte klicken Sie auf den gewünschten Bodenrichtwert!".

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten



Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwert

<https://www2.boris.nrw.de> - BORIS.NRW

**Ausdruck Richtwerte erzeugen**

### BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

> Lage und Wert	
▶ Gemeinde/Stadt	Kleve
▶ Ortsteil	Kleve
▶ Gemarkung	Kleve
▶ <b>Bodenrichtwert</b>	<b>210 €/m<sup>2</sup></b>
▶ Nummer	38
▶ Stichtag	1.1.2007
> Beschreibende Merkmale	
▶ Beitragszustand	frei
▶ Nutzungsart	W
▶ Tiefe (m)	35
▶ Basiskarte	DGK

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 – 2006 (ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K<sub>0</sub>))

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m <sup>2</sup>												
Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Stadtgebiet Emmerich</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>102,2</b>	<b>103,3</b>	<b>106,7</b>	<b>121,7</b>	<b>128,3</b>	<b>140,2</b>	<b>145,0</b>	<b>145,3</b>	<b>151,3</b>	<b>151,7</b>
Ortschaft Elten	100	86	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2	194,4	204,1	204,8
Ortsteil Hochelten	100	128	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0	175,8	218,8	218,8
Ortsteil Hüthum	100	71	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8	183,6	197,2	201,6	204,2
Ortsteil Borghees	100	97	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9	180,4	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	125,0
Ortschaft Dornick	100	54	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1	144,4	144,4	166,7	166,7
Ortschaft Praest	100	54	100,0	137,3	137,3	146,8	153,7	166,7	166,7	185,2	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	181,2
<b>Stadtgebiet Rees</b>	<b>100</b>	<b>86</b>	<b>104,2</b>	<b>107,1</b>	<b>111,3</b>	<b>115,5</b>	<b>119,8</b>	<b>127,9</b>	<b>129,4</b>	<b>130,5</b>	<b>134,3</b>	<b>137,2</b>
Ortschaft Empel	100	51	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3	137,3	205,9	196,1
Ortschaft Bienen	100	46	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3	179,3	195,7	195,7
Ortschaft Millingen	100	53	128,6	143,1	149,5	173,6	176,4	182,0	179,2	198,1	202,8	202,8
Ortschaft Haldern	100	81	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,6	148,6	157,4	162,0	164,2
Ortschaft Esserden	100	89	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6	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	132,9
Ortschaft Mehr	100	77	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4	149,4	162,3	162,3	159,1
<b>Ortschaft Hasselt</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>106,7</b>	<b>113,3</b>	<b>113,3</b>	<b>113,3</b>	<b>136,4</b>	<b>149,4</b>	<b>162,3</b>	<b>142,9</b>	<b>144,2</b>	<b>144,2</b>
Ortschaft Qualburg	100	82	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	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	130,9
Ortschaft Huisberden	100	26	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8	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	233,3
Ortschaft Louisendorf	100	33	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5	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	135,9
<b>Stadtgebiet Kleve</b>	<b>100</b>	<b>104</b>	<b>103,4</b>	<b>107,3</b>	<b>119,2</b>	<b>119,2</b>	<b>122,1</b>	<b>130,8</b>	<b>144,2</b>	<b>145,7</b>	<b>153,0</b>	<b>154,6</b>
Ortsteil Materborn	100	106	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0	139,8	140,1	144,3
Ortsteil Kellen	100	69	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2	175,1	179,3	180,4
Ortsteil Rindern	100	102	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5	127,5	127,5	132,4
Ortsteil Reichswalde	100	102	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0	171,6	166,7	148,7	172,8
Ortsteil Donsbrüggen	100	59	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3	202,3	233,1	228,8
Ortschaft Warbeyen	100	36	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9	194,4	208,3	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	196,1
Ortschaft Wardhausen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2	141,3	195,6	173,9	206,5
Ortschaft Brienen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	163,0	163,0	141,3	163,0	163,0	173,9
Ortschaft Düffelward	100	38	100,0	100,0	174,9	181,6	215,8	232,9	236,8	263,2	251,3	253,9
Ortschaft Keeken	100	33	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1	242,4	295,5	356,1
Ortschaft Bimmen	100	23	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6	347,8	347,8	413,0
Ortschaft Schenkenschanz	100	26	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3	192,3	211,5	250,0	250,0

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

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Stadtgebiet Goch</b>	<b>100</b>	<b>94</b>	<b>107,6</b>	<b>110,3</b>	<b>113,0</b>	<b>117,9</b>	<b>119,1</b>	<b>123,4</b>	<b>122,7</b>	<b>123,9</b>	<b>125,9</b>	<b>128,0</b>
Ortsteil Pfalzdorf	100	55	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1	172,7	176,7	177,4
Ortschaft Nierswalde	100	64	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0	148,4	152,3	179,7
Ortschaft Asperden	100	64	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6	144,5	140,6	140,6
Ortschaft Kessel	100	64	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7	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	203,7
Ortschaft Hommersum	100	31	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5	201,6	258,1	266,1	354,8
Ortschaft Hassum	100	51	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3	147,1	156,9	156,9	176,5
<b>Stadtgebiet Kalkar</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>111,5</b>	<b>130,8</b>	<b>139,4</b>	<b>138,5</b>	<b>139,4</b>	<b>145,5</b>	<b>147,7</b>	<b>155,3</b>	<b>155,3</b>	<b>166,7</b>
Ortsteil Altkalkar	100	65	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4	144,6	141,5	149,2
Ortschaft Grieth	100	41	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3	207,3	231,7	280,5
Ortschaft Wissel	100	61	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7	155,7	172,1	172,1
Ortschaft Hönnepel	100	43	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0	186,0	186,0	209,3
Ortschaft Niedermörmter	100	38	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7	151,3	157,9	203,9
Ortschaft Appeldorn	100	51	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1	176,5	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	181,8
<b>Ortschaft Kranenburg</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>107,1</b>	<b>120,4</b>	<b>156,1</b>	<b>162,2</b>	<b>224,0</b>	<b>224,0</b>	<b>296,7</b>	<b>292,5</b>	<b>282,0</b>	<b>303,0</b>
Ortschaft Nütterden	100	54	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3	215,3	215,3	237,7
Ortschaft Mehr	100	41	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7	195,1	207,3	219,5	219,5
Ortschaft Niel	100	20	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0	300,0	325,0	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	576,9
Ortschaft Wyler	100	38	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6	427,6	414,5	414,5
Ortschaft Frasselt	100	38	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3	302,6	342,1	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	355,3
<b>Ortschaft Uedem</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>113,1</b>	<b>131,0</b>	<b>132,4</b>	<b>132,4</b>	<b>136,5</b>	<b>143,2</b>	<b>145,9</b>	<b>141,9</b>	<b>141,9</b>	<b>141,9</b>
Ortschaft Keppeln	100	51	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5	176,5	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	151,8
<b>Stadtgebiet Kevelaer</b>	<b>100</b>	<b>129</b>	<b>104,4</b>	<b>104,4</b>	<b>107,1</b>	<b>108,3</b>	<b>109,3</b>	<b>111,6</b>	<b>108,3</b>	<b>109,2</b>	<b>107,3</b>	<b>112,4</b>
Ortschaft Twisteden	100	84	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3	125,0	125,0	136,9
Ortschaft Kervenheim	100	60	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	153,3	158,3	154,2	154,2
Ortschaft Wetten	100	97	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4	115,5	113,4	117,0	118,6
Ortschaft Winnekendonk	100	102	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7	107,8	110,3	110,3	110,3
<b>Stadtgebiet Geldern</b>	<b>100</b>	<b>119</b>	<b>102,6</b>	<b>108,6</b>	<b>115,0</b>	<b>119,3</b>	<b>120,2</b>	<b>121,8</b>	<b>120,2</b>	<b>122,3</b>	<b>122,4</b>	<b>121,3</b>
Ortsteil Veert	100	101	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9	145,2	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	107,8
Ortschaft Vernum	100	87	114,7	117,6	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	126,2	137,9
Ortschaft Hartefeld	100	102	100,0	105,0	115,0	120,0	122,5	127,5	122,5	127,5	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	125,0
Ortschaft Lüllingen	100	41	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7	243,9	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	139,3
<b>Ortschaft Issum</b>	<b>100</b>	<b>114</b>	<b>101,8</b>	<b>116,6</b>	<b>134,2</b>	<b>134,5</b>	<b>144,7</b>	<b>153,5</b>	<b>153,5</b>	<b>150,0</b>	<b>146,9</b>	<b>145,8</b>
Ortschaft Sevelen	100	133	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7	111,8	110,9	114,7
Ortschaft Oermten	100	102	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2	142,2	137,3	127,5
<b>Ortschaft Nieukerk</b>	<b>100</b>	<b>133</b>	<b>100,0</b>	<b>107,7</b>	<b>107,7</b>	<b>107,7</b>	<b>106,8</b>	<b>106,8</b>	<b>107,1</b>	<b>107,1</b>	<b>114,0</b>	<b>114,0</b>
Ortschaft Aldekerk	100	153	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6	119,8	119,3	120,9
Ortsteil Rahm	100	82	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	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	115,9
Ortschaft Eyil	100	97	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1	152,9	152,9	152,9



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

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Ortschaft Rheurdt</b>	<b>100</b>	<b>156</b>	<b>97,7</b>	<b>104,9</b>	<b>104,9</b>	<b>104,9</b>	<b>98,7</b>	<b>97,4</b>	<b>99,8</b>	<b>101,5</b>	<b>110,0</b>	<b>110,0</b>
Ortschaft Schaephuysen	100	153	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3	101,3	104,6	104,6
<b>Stadtgebiet Straelen</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>101,6</b>	<b>101,6</b>	<b>103,9</b>	<b>104,7</b>	<b>115,3</b>	<b>123,7</b>	<b>126,0</b>	<b>125,2</b>	<b>126,0</b>	<b>126,0</b>
Ortschaft Herongen	100	89	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4	155,4	155,4	155,4
<b>Ortschaft Wachtendonk</b>	<b>100</b>	<b>123</b>	<b>104,2</b>	<b>105,0</b>	<b>113,8</b>	<b>113,8</b>	<b>113,0</b>	<b>120,3</b>	<b>122,0</b>	<b>126,7</b>	<b>129,4</b>	<b>127,0</b>
Ortschaft Wankum	100	87	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9	137,9	137,9	149,4
<b>Ortschaft Weeze</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>103,8</b>	<b>106,2</b>	<b>108,5</b>	<b>113,1</b>	<b>116,7</b>	<b>115,2*</b>	<b>125,8*</b>	<b>130,9</b>	<b>142,0</b>	<b>142,0</b>
Ortschaft Wemb	100	36	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4	180,6	236,1	236,1

## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz 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 angelegten Kapitals dar.

Nach § 11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „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 genutzte Objekte.

Aufgrund der Personalstruktur in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Kleve konnten bislang keine eigenen, statistisch fundierten Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Daher wird an dieser Stelle eine Zusammenfassung der Liegenschaftszinssätze der Nachbarkreise und der einschlägigen Fachliteratur veröffentlicht (Rahmen- und Orientierungswerte):

Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 bis 3,5 %
Wohneigentum	3,5 bis 4,0 %
Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil bis 20%	5,0 bis 6,0 %
gemischt genutzte Objekte mit gewerblichem Anteil über 20 %	5,5 bis 6,5 %
Gewerbe und Industrie	6,5 bis 7,0 %

In einzelnen Auswertungen von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen im Kreis Kleve hat sich bestätigt, dass die o.a. Rahmenwerte auch für den Kreis Kleve unter Berücksichtigung einer ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete sowie entsprechender Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt werden können.



### 9.3 Doppelhaushälften

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor noch sehr beliebt. Die Anzahl der Verkäufe war aber gegenüber dem Vorjahr mit insgesamt 380 Kauffällen (2005 = 487 Kauffälle) stark rückläufig. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik bebaute Grundstücke erfasst wurden, beträgt 2006 rd. 22 % (2005 = 26 %).

Wie in den vergangenen Jahren wird bestätigt, dass die Nachfrage an Doppelhaushälften mit Keller stark zurückgegangen ist. Es wurden erneut nur vereinzelte Neubaupreise speziell für diesen Gebäudetyp registriert.

Der Neubau von **Doppelhaushälften ohne Keller** ist weiter stark auf dem Vormarsch. Sie kostet im Durchschnitt 21.000,- € weniger als eine Doppelhaushälfte mit Keller, was einer Kostenersparnis von durchschnittlich rd. 10 % entspricht. Regionale Unterschiede in den Baukosten gibt es kaum noch.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt rd. 314 m<sup>2</sup> (2005 = 296 m<sup>2</sup>; 2004 = 298 m<sup>2</sup>) und ist damit um rd. 6 % gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit 119 m<sup>2</sup> (2005=119 m<sup>2</sup>) konstant geblieben.

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



Aus den insgesamt 68 registrierten Neubau-Doppelhaushälften (mit und ohne Keller) konnten 46 Kauffälle (ohne Keller) näher ausgewertet werden. Das Auswertergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

### Durchschnittswerte für Doppelhaushälften

Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

<b>Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller, Baujahr 2006</b>									
alle Angaben beziehen sich auf DHH ohne Nebenanlagen wie Garage, Carport o.ä.									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Gemeinden	Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis €	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche (WF) m <sup>2</sup>	Baukosten je m <sup>2</sup> WF €/m <sup>2</sup>	Bruttoraum- inhalt (BRI) m <sup>3</sup>	Baukosten je m <sup>3</sup> BRI €/m <sup>3</sup>	Bruttogrund- fläche (BGF) m <sup>2</sup>	Baukosten je m <sup>2</sup> BGF €/m <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	4	186.505	333	114	1.283	485	258	157	798
Emmerich	14	193.686	305	121	1.230	482	253	153	793
Goch	5	165.559	395	116	1.053	530	165	164	643
Kalkar	2	169.399	366	117	1.123	529	206	150	718
Kleve	4	177.775	334	122	1.112	575	208	183	673
Kranenburg									
Rees	5	167.601	286	114	1.143	488	230	149	752
Uedem									
<b>Nordkreis</b>	<b>34</b>	<b>181.568</b>	<b>326</b>	<b>118</b>	<b>1.177</b>	<b>504</b>	<b>229</b>	<b>158</b>	<b>747</b>
Geldern									
Issum									
Kerken									
Kevelaer	5	157.715	304	111	1.153	470	233	151	749
Rheurdt									
Straelen	5	218.220	278	137	1.281	594	239	180	789
Wachtendonk									
Weeze	2	172.713	283	119	1.222	483	238	145	791
<b>Südkreis</b>	<b>12</b>	<b>185.425</b>	<b>290</b>	<b>123</b>	<b>1.218</b>	<b>524</b>	<b>236</b>	<b>162</b>	<b>773</b>
<b>Kreis Kleve</b>	<b>46</b>	<b>182.574</b>	<b>316</b>	<b>119</b>	<b>1.188</b>	<b>509</b>	<b>231</b>	<b>159</b>	<b>754</b>

#### Hinweise zu den angegebenen Tabellenwerten:

zu Spalte 2: Durchschnittswerte für Doppelhaushälften inklusiv Grundstück

zu Spalte 5: Baukosten, inklusiv Baunebenkosten, ohne Grundstück

zu Spalte 7: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

zu Spalte 9: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

Die Baunebenkosten wurden mit 14 % in Abzug gebracht.



## 9.4 Wohnungseigentum

### Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baujahrsgruppen

(einschließlich Bodenwertanteil)

Insgesamt wurden bezogen auf das gesamte Kreisgebiet 163 Kauffälle ausgewertet. Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich des Bodenwertes, sind nach Baujahrsgruppen in den nachfolgenden Tabellen abgedruckt. Die durchschnittlich ermittelte Wohnungsgröße beträgt 80 m<sup>2</sup> und ist damit um rd. 5 % geringer ausgefallen gegenüber dem Vorjahr 2005.

#### Erläuterung zu den Tabellenwerten

Verkäufe = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

€/m<sup>2</sup> WF = Durchschnittswert in Euro für einen Quadratmeter Wohnflächeσ €/m<sup>2</sup> WF = Standardabweichung der Durchschnittswertberechnung

### Nordkreis 2006

		bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2004	Neubauten
Bedburg-Hau	Verkäufe				2			
	€/m <sup>2</sup> WF				860			
	σ €/m <sup>2</sup> WF				85			
Emmerich	Verkäufe			1	2	3	1	20
	€/m <sup>2</sup> WF			743	994	1.472	1.591	1.531
	σ €/m <sup>2</sup> WF				77	255		56
Goch	Verkäufe				1	4		9
	€/m <sup>2</sup> WF				975	1.004		1.567
	σ €/m <sup>2</sup> WF					146		124
Kalkar	Verkäufe					2		
	€/m <sup>2</sup> WF					1.112		
	σ €/m <sup>2</sup> WF							
Kleve	Verkäufe		2	8	6	7	6	9
	€/m <sup>2</sup> WF		711	895	892	1.192	1.402	1.821
	σ €/m <sup>2</sup> WF		21	231	114	167	145	183
Kranenburg	Verkäufe				1	2		
	€/m <sup>2</sup> WF				1.005	1.303		
	σ €/m <sup>2</sup> WF					71		
Rees	Verkäufe		1		1	1		
	€/m <sup>2</sup> WF		741		1.015	1.235		
	σ €/m <sup>2</sup> WF							
Uedem	Verkäufe				1		1	
	€/m <sup>2</sup> WF				1.101		1.292	
	σ €/m <sup>2</sup> WF							
<b>Nordkreis</b>	<b>Verkäufe</b>		<b>3</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>38</b>
	<b>€/m<sup>2</sup> WF</b>		<b>721</b>	<b>878</b>	<b>940</b>	<b>1.202</b>	<b>1.412</b>	<b>1.608</b>
	<b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b>		<b>23</b>	<b>222</b>	<b>107</b>	<b>208</b>	<b>147</b>	<b>164</b>



## Durchschnittswerte für Wohnungseigentum nach Baujahrsgruppen (einschließlich Bodenwertanteil)

### Südkreis 2006

		bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2004	Neubauten
Geldern	Verkäufe				6	6		
	€/m <sup>2</sup> WF				763	1.178		
	σ €/m <sup>2</sup> WF				214	143		
Issum	Verkäufe					4	2	3
	€/m <sup>2</sup> WF					1.252	1.448	1.617
	σ €/m <sup>2</sup> WF					78	8	281
Kerken	Verkäufe			1		2		
	€/m <sup>2</sup> WF			804		1.071		
	σ €/m <sup>2</sup> WF					47		
Kvelaer	Verkäufe			1		2		18
	€/m <sup>2</sup> WF			833		1.342		1.841
	σ €/m <sup>2</sup> WF					326		55
Rheurdt	Verkäufe							
	€/m <sup>2</sup> WF							
	σ €/m <sup>2</sup> WF							
Straelen	Verkäufe					3		11
	€/m <sup>2</sup> WF					1.431		1.962
	σ €/m <sup>2</sup> WF					124		140
Wachtendonk	Verkäufe				1	2		
	€/m <sup>2</sup> WF				1.279	1.303		
	σ €/m <sup>2</sup> WF					19		
Weeze	Verkäufe			5	3	2		
	€/m <sup>2</sup> WF			693	945	1.114		
	σ €/m <sup>2</sup> WF			109	74	162		
Südkreis	Verkäufe			7	10	21	2	32
	€/m <sup>2</sup> WF			729	869	1.239	1.448	1.862
	σ €/m <sup>2</sup> WF			108	234	164	8	151

### Kreis Kleve 2006

		bis 1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2004	Neubauten
Kreis Kleve	Verkäufe		3	16	24	40	10	70
	€/m <sup>2</sup> WF		721	813	910	1.222	1.419	1.724
	σ €/m <sup>2</sup> WF		23	192	170	185	131	202



## 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,- €/m<sup>2</sup> bis 15.00 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche. Dies entspricht ca. dem **2 bis 3-fachen Wert** der angrenzenden unbebauten Nutzflächenwerte (Grünland 2,50 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>, Ackerland 3,50 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>, Gärtnereiland 5,00 €/m<sup>2</sup>) Der Bereich des Rahmenoberwertes von 15,- €/m<sup>2</sup> bezieht sich dabei ausschließlich auf die gärtnerischen Nutzflächen bzw. Flächen, die für eine Pensionstierhaltung oder andere berufsmäßig gewerblich ausgeübte Nutzungen Verwendung finden – wie Erwerbsobstbau. Die zugehörigen Grundstücksgrößen liegen im landwirtschaftlichen Bereich zwischen **2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>**, im gärtnerischen Bereich zwischen **1.000 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>**.

**Altenteilerhäuser** gehören ebenfalls zu den „privilegierten Vorhaben“. Hauptzweck ist, dem früheren Betriebsinhaber auch nach Übergabe des Betriebes das Wohnen auf dem Betrieb zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden diese Vorhaben in aller Regel mit einer Baulast (öffentlich-rechtliche Verpflichtung) behaftet, um sie damit an den Betrieb zu binden und eine Veräußerung des Altenteils auszuschließen.



Ob dieses Instrument allerdings ausreicht eine Veräußerung zu unterbinden, kann in Frage gestellt werden, weil die Baulast das Grundbuch nicht dinglich sperrt. Maßgebend ist vielmehr die Aussage, ob eine Entprivilegierung von § 35 Abs. 1 vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und damit die Nutzungsänderung in z. B. allgemeine Wohnnutzung die Beurteilungsgrundlage für begünstigte Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 4 bildet. Ist dies der Fall, so gilt die Wertigkeit für Baugrundstücke im Außenbereich in Höhe von **30,- €/m<sup>2</sup> bis 40,- €/m<sup>2</sup>**. Greift jedoch noch die Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB, so sind **30 %** vom vorgenannten Wertniveau wegen der Baulast in Abzug zu bringen.

In Einzelfällen kann die Wertigkeit von Flächen mit Altenteilerhäusern sogar **50 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragspflichtigen Richtwertes** erreichen.

Dies ist aber nur der Fall, wenn

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

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

### **Wohngrundstücke im Außenbereich**

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

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

Vorhaben nach § 35 Abs. 2 kommen nur sehr selten in Betracht, da fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange dem entgegen steht.

Sollte es dennoch zu einer solchen Genehmigung kommen, sind **70 % des nächstgelegenen erschließungsbeitragspflichtigen Richtwertes** für eine anteilige Fläche von **800 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>** anzusetzen, wegen der fehlenden Infrastruktur und des geringeren Erschließungsaufwandes.



b) Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

Dieser Paragraph soll die Umnutzung nicht mehr land- oder forstwirtschaftlicher genutzter Gebäude erleichtern und somit dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung tragen. Es geht dabei nicht nur um die Möglichkeit der Umnutzung zu

Wohnzwecken, sondern auch um außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzungen (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen, deren Zahl nicht – wie die Änderung zu Wohnzwecken nach Buchstabe f) – begrenzt ist).

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

Der Bodenwert bisheriger land- oder gartenbauwirtschaftlich genutzter Hof- und Gebäudeflächen, die künftig dieser Nutzung entzogen werden und einer höherwertigeren Nutzung (z. B: Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich dann am üblichen Preisrahmen für Baugrundstücke im Außenbereich (30,- €/m<sup>2</sup> bis 40,- €/m<sup>2</sup>), sofern kein funktionaler Zusammenhang zu verbleibenden Wirtschaftsgebäuden bestehen 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 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>.



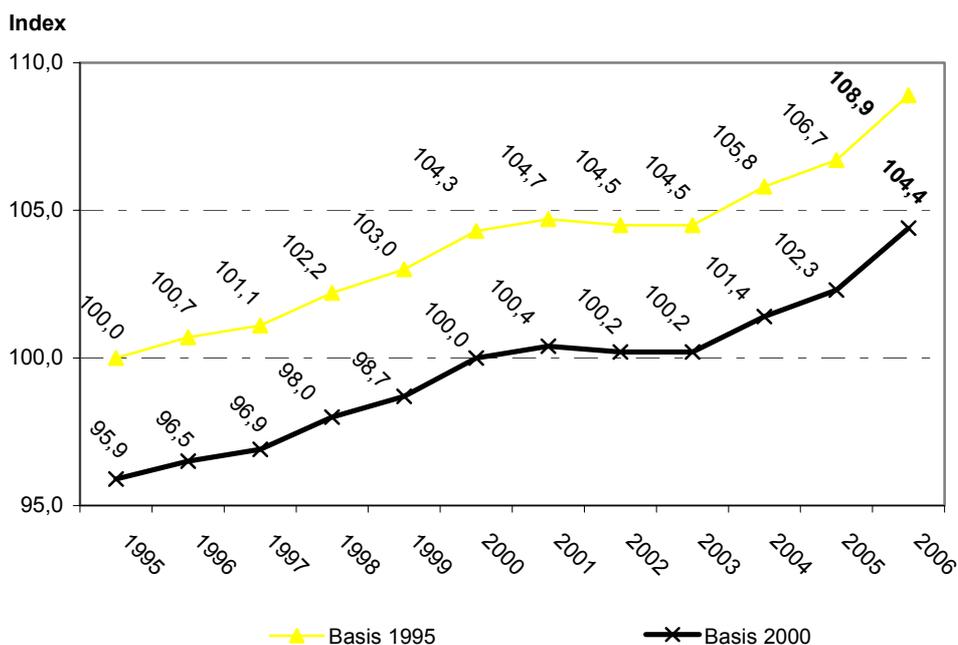
## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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 2,2 % gestiegen (2005 = 0,9 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 0,9 % (2005 = 1,0 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 1,6 % (2005 = 1,8 %).

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 2,70 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 4,50 %. 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

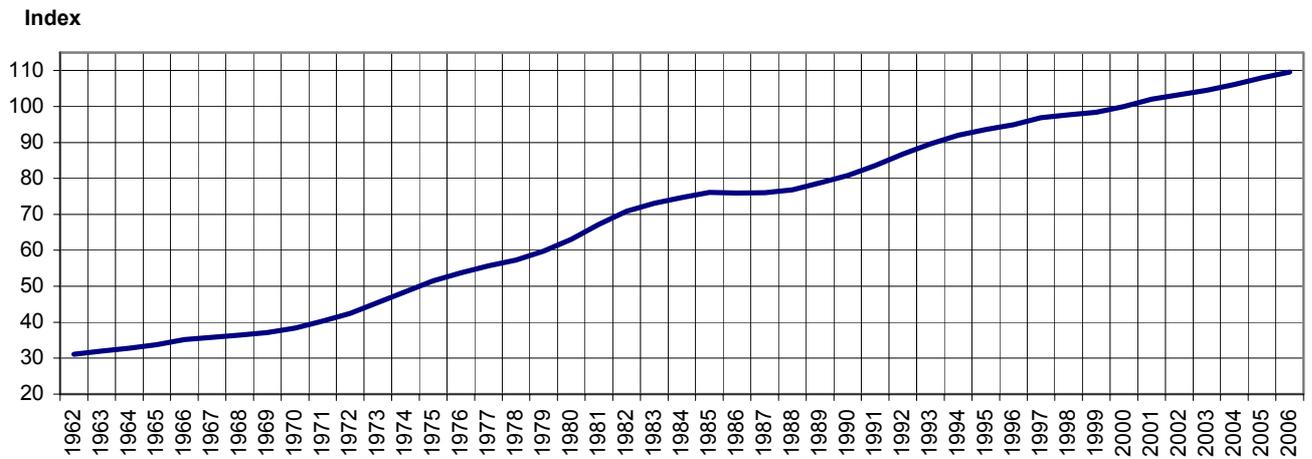


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



### Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000

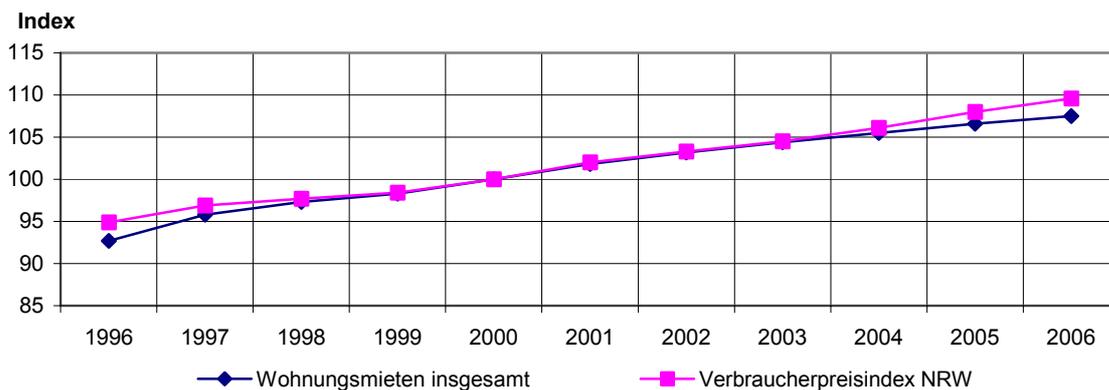
ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW



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	2006			
92,0	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1	108,0	109,6			

### Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung

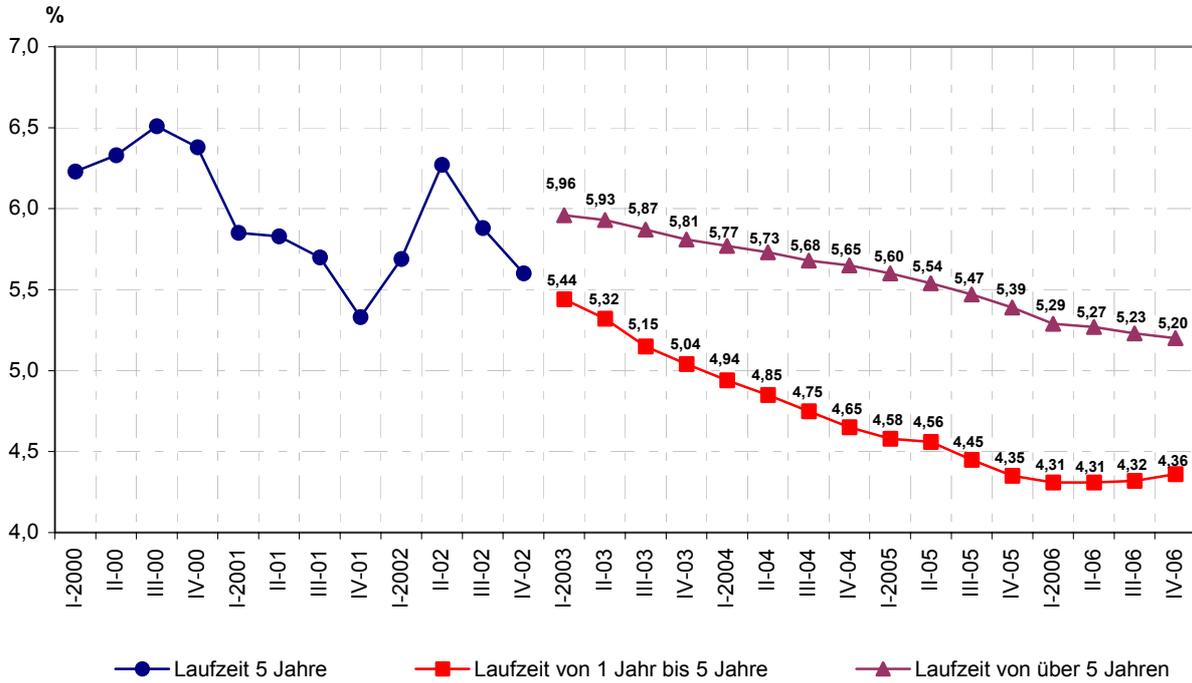
bezogen auf das Basisjahr 2000



Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohnungsmieten (Bruttomieten) insgesamt	92,7	95,8	97,3	98,3	100,0	101,8	103,2	104,4	105,5	106,6	107,5
Verbraucherpreisindex NRW	94,9	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1	108,0	109,6

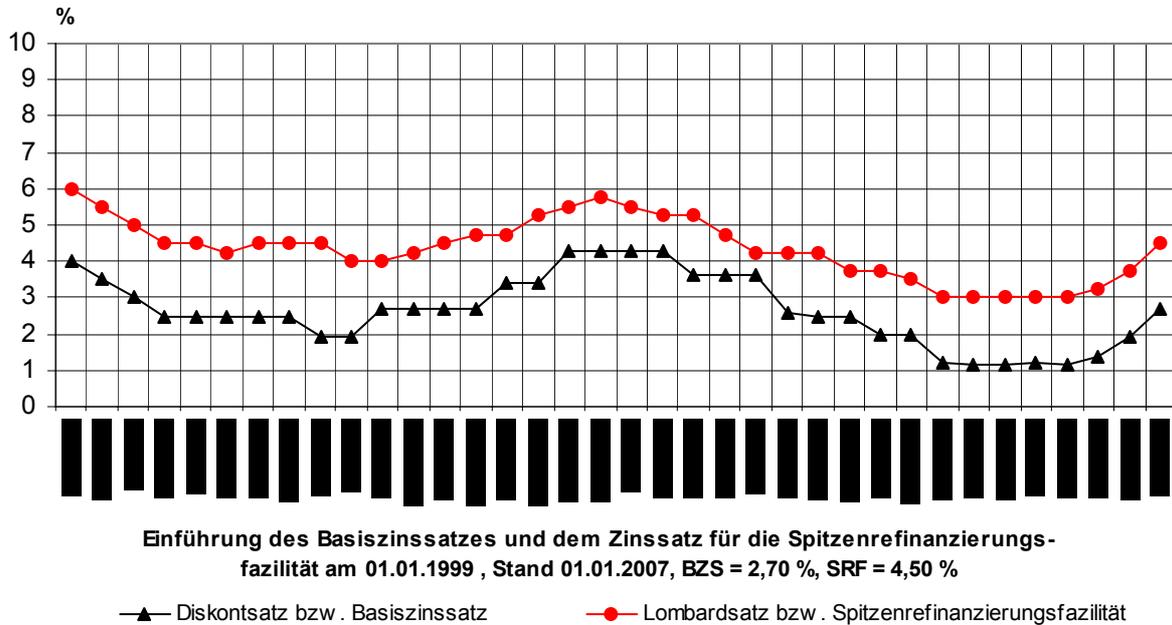


### Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke



### Leitzinsentwicklung 1995 – 2007

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



## 11. Sonstige Angaben

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve Stand 30.03.2007

#### 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
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 10.01.2006, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 231
- \*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<br>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 19 %)**

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 30.06.2006

**Gesamtfläche 1.232 km<sup>2</sup>**

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km <sup>2</sup>	Wohnbe- völkerung	Veränderung zu 06/2005	Einwohner je km <sup>2</sup>
Bedburg-Hau	61,30	12.945	125	211,2
Emmerich	80,14	29.577	107	369,1
Geldern	96,88	34.073	73	351,7
Goch	115,38	34.094	177	295,5
Issum	54,66	12.161	-42	222,5
Kalkar	88,23	14.077	32	159,5
Kerken	58,01	12.856	36	221,6
Kvelaer	100,58	27.882	34	277,2
Kleve	97,79	49.090	-117	502,0
Kranenburg	76,96	9.841	61	127,9
Rees	109,63	22.562	75	205,8
Rheurdt	30,01	6.685	44	222,8
Straelen	74,07	15.586	85	210,4
Uedem	60,94	8.411	-42	138,0
Wachtendonk	48,14	7.802	-46	162,1
Weeze	79,49	10.404	135	130,9
<b>Kreis Kleve</b>	<b>1.232,21</b>	<b>308.046</b>	<b>737</b>	<b>250,0</b>
<b>Reg.-Bez. Düsseldorf</b>	<b>5.290,43</b>	<b>5.221.415</b>	<b>-9.259</b>	<b>987,0</b>
<b>Nordrhein- Westfalen</b>	<b>34.081,88</b>	<b>18.039.847</b>	<b>-19.992</b>	<b>529,3</b>



## 11.6 Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### Hausanschrift::

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
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:**

**Postfachadresse:**

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

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

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

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

Stadtverwaltung Kleve  
Der Bürgermeister  
Kavarinerstraße 20-22  
47533 Kleve  
Tel.-Nr. 02821/840

Stadtverwaltung Kleve  
Postfach 19 60  
47517 Kleve  
Fax-Nr. 02821/23759

Gemeindeverwaltung Kranenburg  
Der Bürgermeister  
Klever Straße 4  
47559 Kranenburg  
Tel.-Nr. 02826/790

Gemeindeverwaltung Kranenburg  
Postfach 11 62  
47552 Kranenburg  
Fax-Nr. 02826/7977

Stadtverwaltung Rees  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
46459 Rees  
Tel.-Nr. 028251/510

Stadtverwaltung Rees  
Postfach 13 32  
46452 Rees  
Fax-Nr. 02851/5125

Gemeindeverwaltung Rheurdt  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 35  
47509 Rheurdt  
Tel.-Nr. 02845/9633-0

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