



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht 2008

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2007 - 31.12.2007



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2008

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2007

Kleve, im März 2008

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.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	9
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	10
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	10
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	12
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2007.....	14
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	14
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
5 Unbebaute Grundstücke.....	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	32
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	32
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	49
6 Bebaute Grundstücke.....	51
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	55
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	57
6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser.....	59
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	61
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	63
6.6 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden.....	64
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	65
7.1 Wohnungseigentum.....	65
7.2 Teileigentum.....	71



Inhaltsverzeichnis

	Seite
8 Bodenrichtwerte.....	72
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	72
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	74
8.3 Präsentation im Internet – BORIS.NRW.....	75
9 Erforderliche Daten.....	77
9.1 Bodenpreisindexreihen.....	77
9.2 Liegenschaftszinssätze.....	79
9.3 Doppelhaushälften.....	80
9.4 Wohnungseigentum.....	82
9.5 Wohnen im Außenbereich.....	83
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	86
11 Sonstige Angaben.....	89
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	89
11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	90
11.3 Gesetzliche Grundlagen.....	91
11.4 Verwaltungsgebühren.....	91
11.5 Angaben zum Kreis Kleve.....	93
11.6 Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen.....	94



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2007 ist gekennzeichnet durch:

- **9 % Rückgang** an Verkaufsfällen bei den unbebauten Grundstücken
- 23 % Zunahme an Verkaufsfällen bei den bebauten Grundstücken
- 7 % Zunahme an Verkaufsfällen bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Im Jahr 2007 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.988 Kauffälle (2006: 3.708 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer u. Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 2.977 Kauffälle (2006: 2.784 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 526 Mio. € (2006: 407 Mio. €) und einem Flächenumsatz von rd. 882 ha (2006: 979 ha) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus sank die Zahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2007 um rd. 8 % auf 496 Kauffälle (2006: 537 Kauffälle). Die Preise dieser Grundstücke stiegen durchschnittlich um rd. 0,3 %, und damit geringer als im Jahr 2006 (1,6 %).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 174 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden 11 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von 415 ha umgesetzt. Die durchschnittlich gezahlten Ackerlandpreise zeigten keine Veränderung zum Vorjahr, die Grünlandpreise sind leicht gesunken.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23%. Der Geldumsatz stieg um rd. 45 % auf insgesamt 389 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen. Der durchschnittliche Neubaupreis für eine Doppelhaushälfte (ohne Keller) im Kreis Kleve liegt bei 184.000,- €, rd. 1 % höher als im Vorjahr 2006 (182.500,- €).



Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2007 um rd. 41 % gestiegen, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte im Jahre 2006 um rd. 25 % zurückgegangen war. Im Berichtszeitraum 2007 wechselten insgesamt 506 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt im Kreisgebiet bei rd. 1.748,- € je Quadratmeter Wohnfläche, rd. 1,4 % höher als im Vorjahr 2006 (1.724,- €/m²).



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2008 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2007 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, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Zugleich 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 dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer optimal anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden gerne entgegengenommen.

Der **Grundstücksmarktbericht 2008** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 28.03.2008** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 28.03.2008

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 Einwohner 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), die Wertermittlungs-Richtlinie – WertR 2006 vom 01.03.2006 (BA nz Nr. 108a vom 10.06.2006) 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 fünf 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 der Mitglieder wird darauf hingewiesen, dass eine Mitwirkung im Gutachterausschuss beim Vorliegen von Interessenskollisionen ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.



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

Im § 193 (1) BauGB ist geregelt, wer ein Gutachten beantragen kann. 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)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einzelner Übersichten (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
- Führung einer Mietdatenbank und Erstellung eines Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- 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
- Erarbeitung verbindlicher Standards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (Sicherstellung der Einheitlichkeit)

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 den Gutachterausschüssen Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen 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 zur 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 anstehenden Wertermittlungen des Gutachterausschusses
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und Auswertung von Mietpreisbefragungen zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften / Bereitstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

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



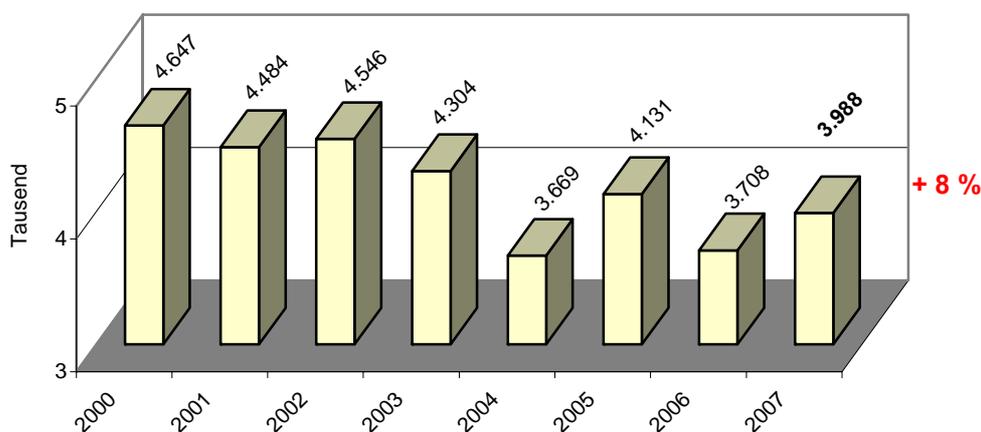
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert 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 Auswertungen des Grundstücksmarktes haben von Beginn an regionale Unterschiede 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 im Berichtsjahr 2007 von den beurkundenden Stellen 3.988 Kauffälle (2006: 3.708 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 618 Mio. € (2006: 500 Mio. €) übersandt. Die Anzahl dieser Kauffälle ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 % gestiegen.

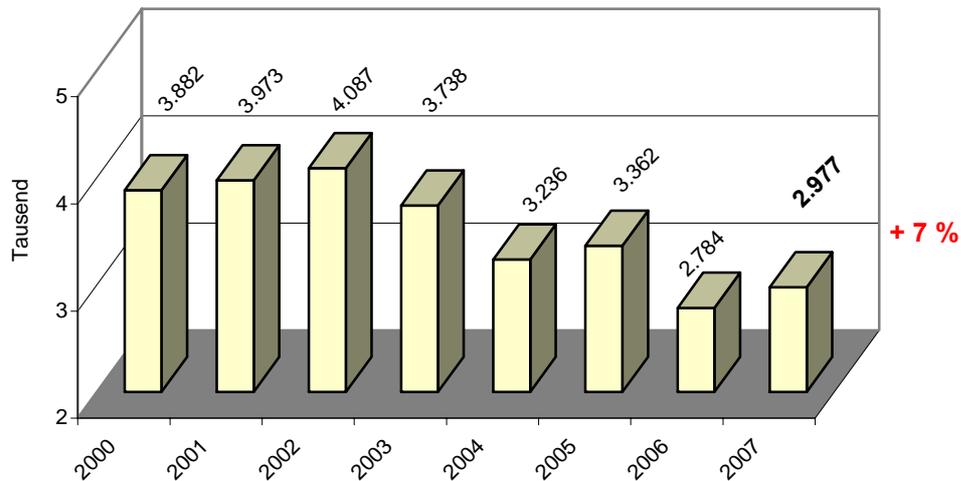
übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2000 bis 2007



Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2007 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 **Erbbaurechtsveräußerungen** beziehen, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Ausgewertet werden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt bleiben zudem **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 in den Jahren 2000 bis 2007



Ausgewertet wurden insgesamt

2.977 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von rd.

526 Mio. €

Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

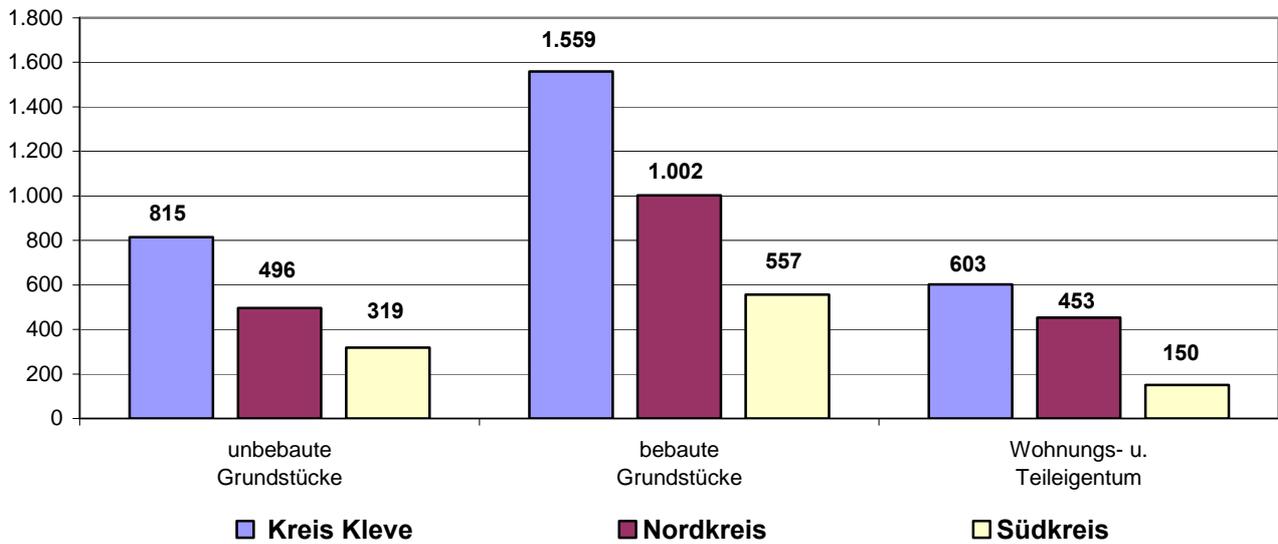
- **unbebaute Grundstücke**
 - Individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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



Ausgewertete Kauffälle i Jahr 2007, unterteilt in Nord- u. Südkreis

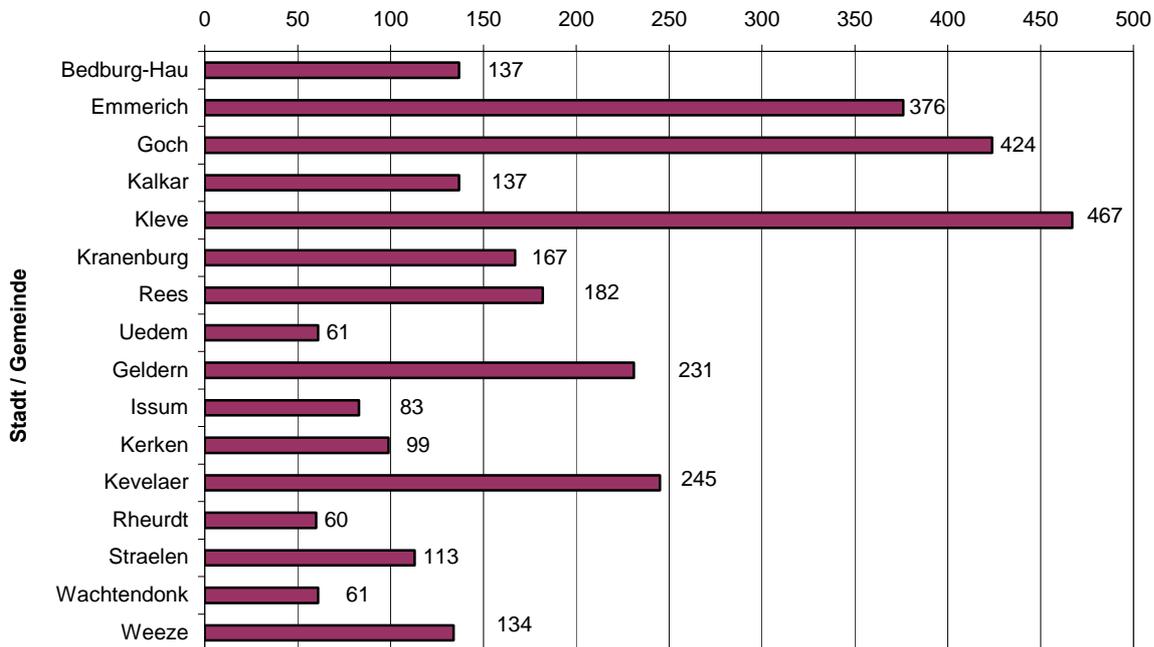


Gesamtübersicht, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	unbaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	68	5.269.968	59	13.917.730	10	950.800 €	137	20.138.498 €
Emmerich	71	15.079.773	205	72.365.741	100	10.000.093 €	376	97.445.607 €
Goch	104	15.053.881	187	40.528.714	133	6.317.651 €	424	61.900.246 €
Kalkar	54	3.764.115	73	13.339.800	10	469.000 €	137	17.572.915 €
Kleve	72	9.904.508	273	74.893.499	122	10.386.068 €	467	95.184.075 €
Kranenburg	66	6.512.607	82	18.910.596	19	2.400.500 €	167	27.823.703 €
Rees	29	1.927.492	98	18.563.063	55	5.591.702 €	182	26.082.257 €
Uedem	32	1.879.889	25	4.144.000	4	355.000 €	61	6.378.889 €
Nordkreis	496	59.392.233	1.002	256.663.143	453	36.470.814 €	1.951	352.526.190 €
Geldern	58	4.704.465	147	49.560.643	26	5.153.563 €	231	59.418.671 €
Issum	29	1.784.775	43	9.493.277	11	871.200 €	83	12.149.252 €
Kerken	43	2.531.181	51	13.333.089	5	387.500 €	99	16.251.770 €
Kevelaer	40	4.756.278	165	26.589.085	40	3.993.812 €	245	35.339.175 €
Rheurdt	36	2.546.191	21	4.267.500	3	334.500 €	60	7.148.191 €
Straelen	30	3.059.716	60	12.908.583	23	2.902.788 €	113	18.871.087 €
Wachtendonk	35	2.341.832	20	4.038.000	6	731.000 €	61	7.110.832 €
Weeze	48	2.224.571	50	11.957.690	36	3.397.230 €	134	17.579.491 €
Südkreis	319	23.949.009	557	132.147.867	150	17.771.593 €	1.026	173.868.469 €
Kreis Kleve	815	83.341.242	1.559	388.811.009	603	54.242.406 €	2.977	526.394.659 €



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

881,9 ha

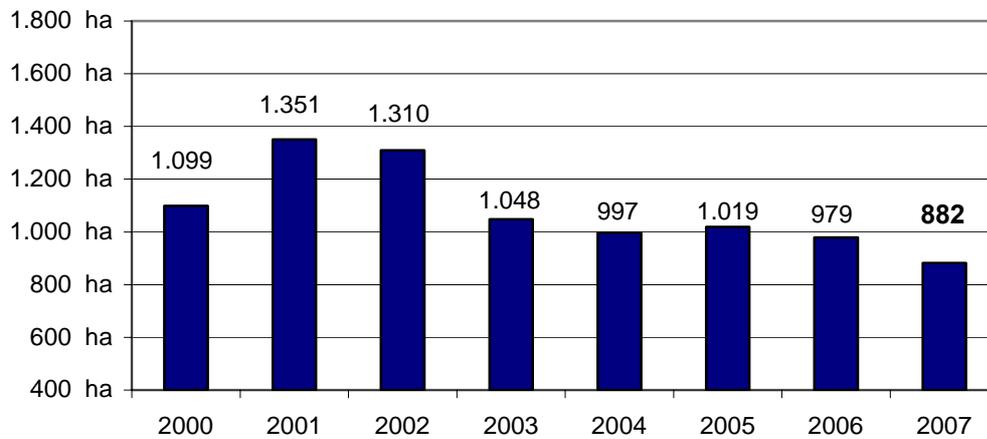
Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2006: 979,1 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 10 % zurückgegangen. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. -anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2007

ohne Wohnungseigentum



Etwa 47 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2007 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

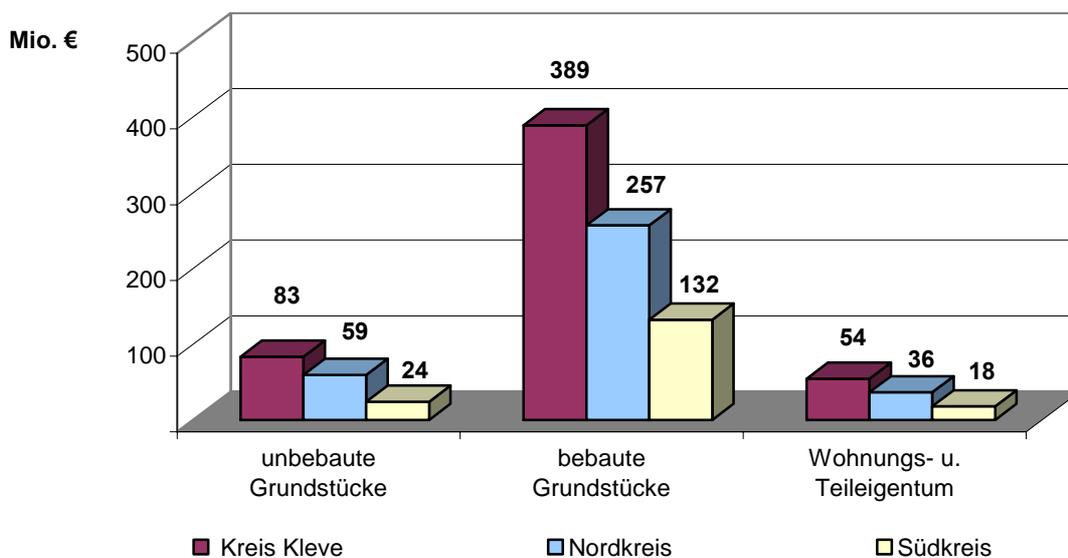
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2007

526,4 Millionen €.

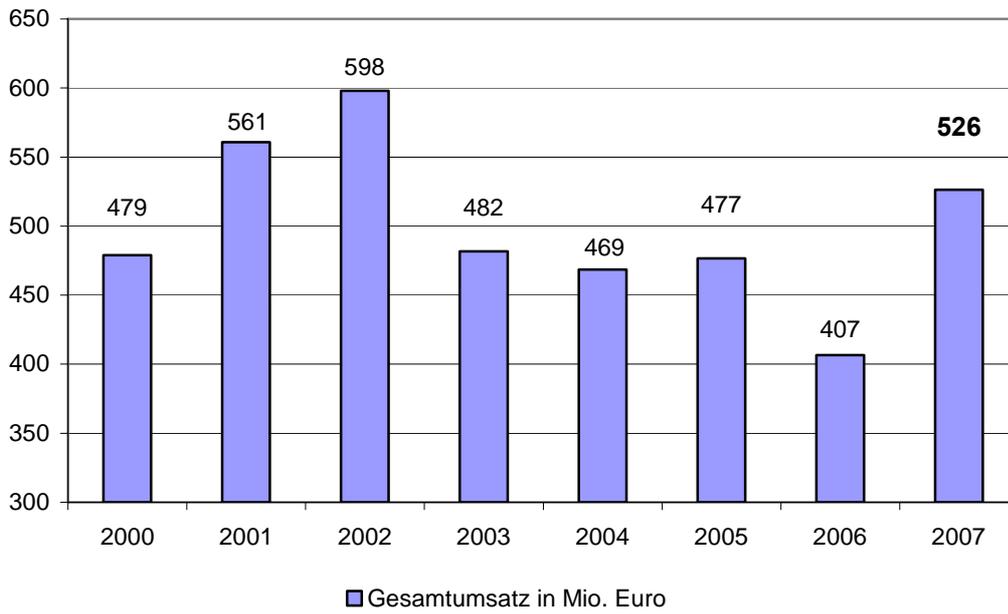
Im Vergleich zum Vorjahr (2006: 406,6 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 29 % gestiegen.

Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2007 in Mio. €





Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2007





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 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 (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 m² fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² 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

Dies sind 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) und Baugrundstücke für eine Reihenhausbauweise. 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**

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- 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 drei- oder mehrgeschossige Bebauung in der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

▪ **Gewerbe**

Gewerbe und Industrie (klassische Gewerbebaulandflächen)

Dies sind 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)

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

Im Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** wurde im Jahr 2007 mit

815 Kauffällen

ein Geldumsatz von

83,3 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

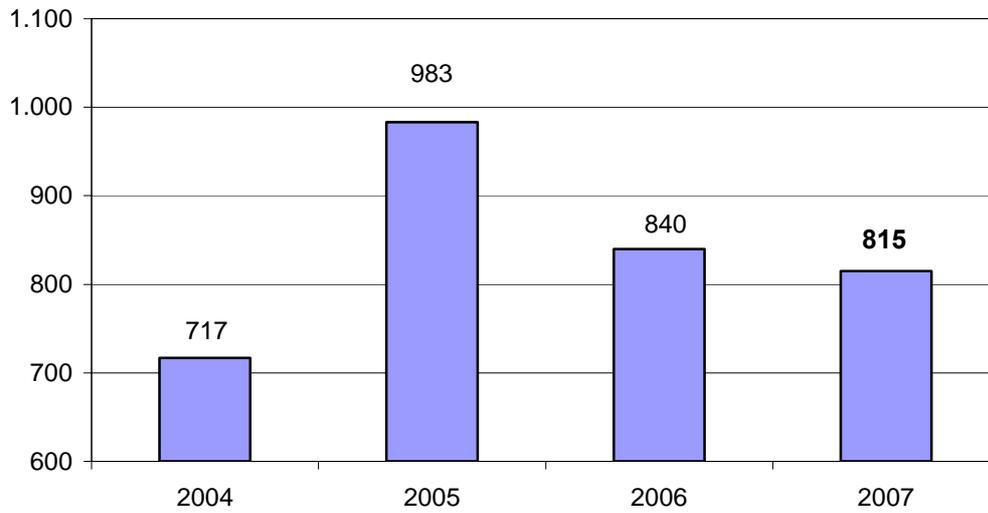
562,0 ha

erreicht.

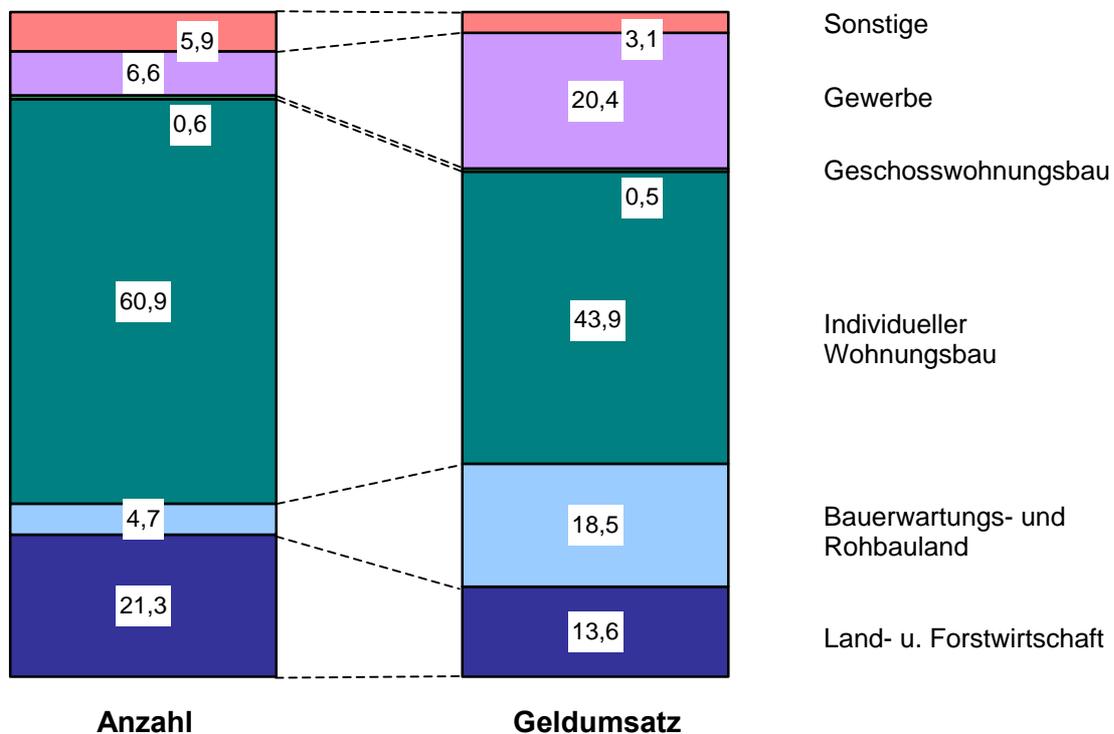
Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um rd. 3 % zurück. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 5 % und der Flächenumsatz stieg um 1,5 %.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2004 bis 2007



Marktanteile im Jahr 2007 - Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent





5.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen für die eine Bebauungssatzung erlassen wurde sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den neuen Übersichten nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

Umsatzentwicklung

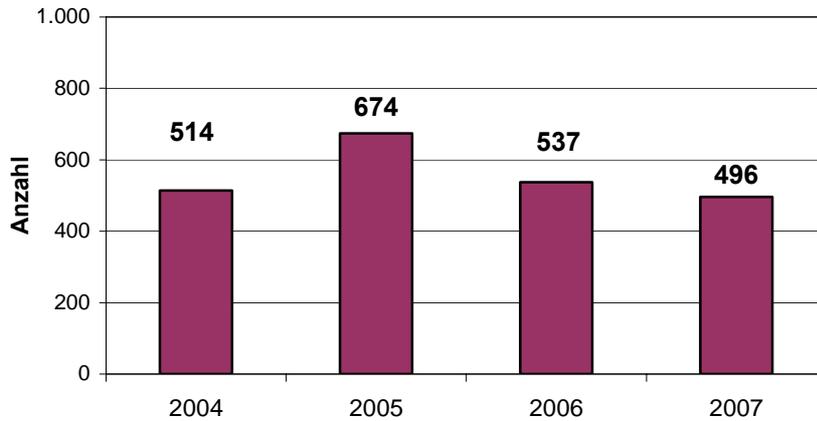
Auf den individuellen Wohnbaulandmarkt bezogen zeigte sich im Vergleich zum Jahre 2006 ein Umsatzrückgang von 7 % und ein Flächenrückgang von 9 %.

Auffallend ist weiterhin der starke Markteinfluss der Niederländer, vor allem in den Gemeinden Weeze (Marktanteil = 42%, d.h. in 42% aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert), Kranenburg (Marktanteil = 41%) und Emmerich (Marktanteil = 39%). Speziell diese Nachfrage niederländischer Käufer hat in bestimmten Gebieten einiger Gemeinden noch zu Bodenpreissteigerungen geführt.

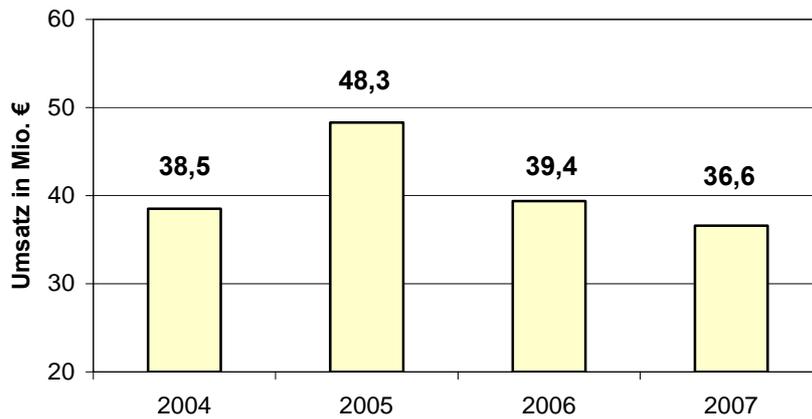
Die **durchschnittliche Preissteigerung** gegenüber dem Vorjahr betrug in 2007 **für Wohnbaulandflächen + 0,3 %** (im Nordkreis 0,8 %; im Südkreis - 0,7 %). Die Entwicklung der Bodenpreise von 1996 bis heute lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen (s. Tabellennachweis unter Pos. 9 – Erforderliche Daten -).



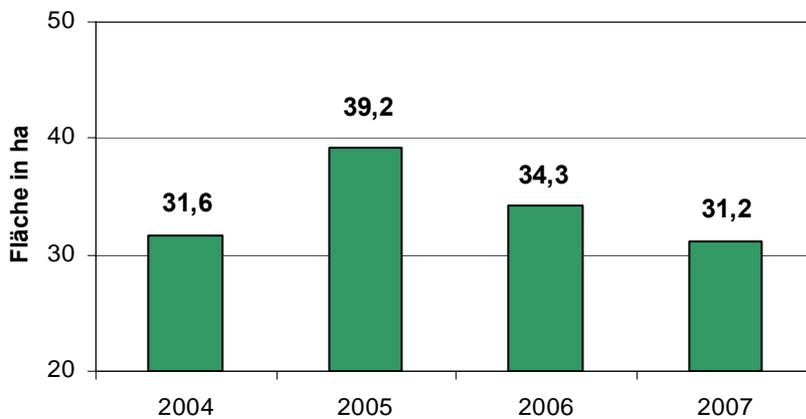
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2004 bis 2007



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2004 bis 2007



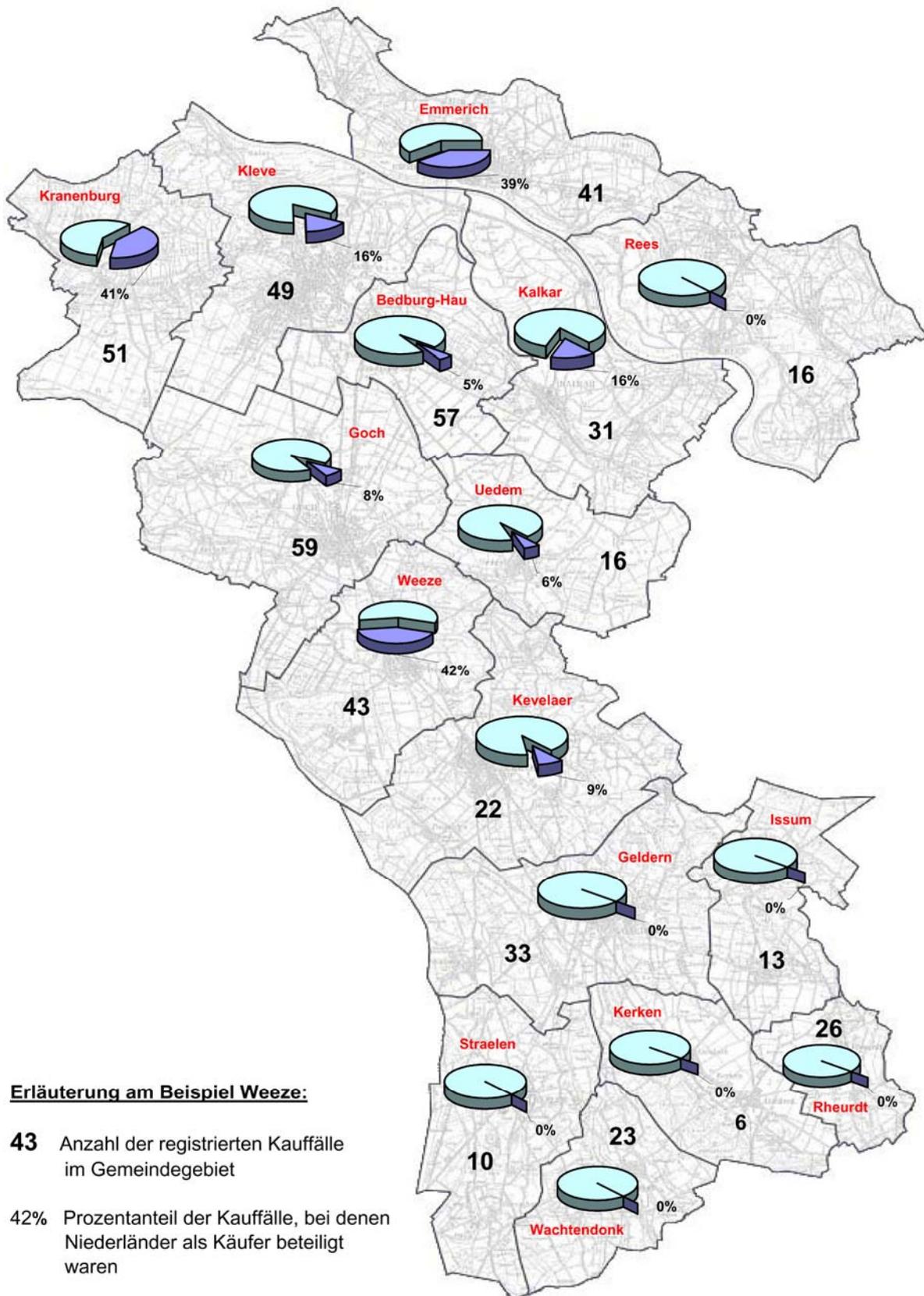
Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2004 bis 2007



Individueller Wohnungsbau



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus





Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß §13 (1) Gutachterausschussverordnung NRW - Gebietstypische Werte in den einzelnen Gemeinden

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau gebietstypische Werte (§13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2008

Gemeinde	Wohnbauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	Lage			Lage		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
Bedburg-Hau	60	100	125		21	21
Emmerich	80	150	200	30	45	55
Goch	80	110	150	30	35	55
Kalkar	60	85	120		30	32
Kleve	80	145	180		22	30
Kranenburg	80	140	170		15	20
Rees	95	125	150		30	30
Uedem	80	95	110		30	30
Geldern	110	135	160		23	35
Issum	130	150	165		23	23
Kerken	100	145	170		31	31
Kevelaer	100	130	170	18	28	28
Rheurdt	70	150	165		23	
Straelen	120	155	175		50	55
Wachtendonk	80	145	165	30	35	39
Weeze	65	90	95		23	32



Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2007 und 2006

Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden

Von insgesamt 496 registrierten Kauffällen konnten 477 Kauffälle ausgewertet werden.

Gemeinde	2007		
	Kauffälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	56	3.157.006	29.521
Emmerich	41	3.948.168	27.764
Goch	59	4.297.522	39.411
Kalkar	29	2.150.654	20.262
Kleve	48	4.952.096	39.351
Kranenburg	50	4.270.600	33.276
Rees	14	892.855	7.317
Uedem	7	443.311	4.138
Nordkreis	304	24.112.212	201.040

Kauffälle	2006	
	Umsatz €	Fläche m ²
36	2.122.925	22.781
40	3.167.119	23.092
35	2.524.944	25.509
23	1.337.559	12.826
89	6.750.823	57.917
49	4.156.055	32.513
40	3.500.178	28.813
7	568.860	5.177
319	24.128.462	208.628

Geldern	33	2.154.278	16.805
Issum	11	864.443	5.533
Kerken	6	403.105	2.745
Kevelaer	22	1.417.682	10.828
Rheurdt	26	1.849.190	12.719
Straelen	9	1.026.880	6.696
Wachtendonk	23	1.680.111	12.097
Weeze	43	2.035.956	24.424
Südkreis	173	11.431.645	91.847

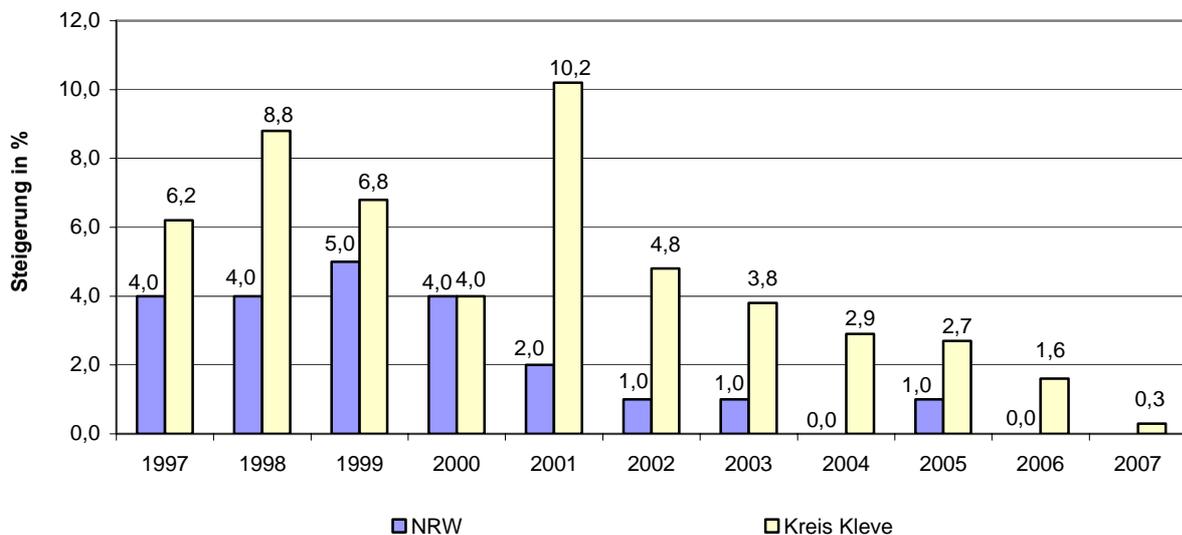
63	4.363.367	35.866
13	934.952	7.187
11	756.979	5.116
34	2.084.106	15.591
5	327.600	1.938
20	2.021.356	18.899
25	1.882.974	13.195
36	1.805.766	23.440
207	14.177.100	121.232

KREIS KLEVE	477	35.543857	282.887
--------------------	------------	------------------	----------------

526	38.305.562	329.860
------------	-------------------	----------------

Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau

Vergleich NRW - Kreis Kleve in den Jahren 1997 bis 2007

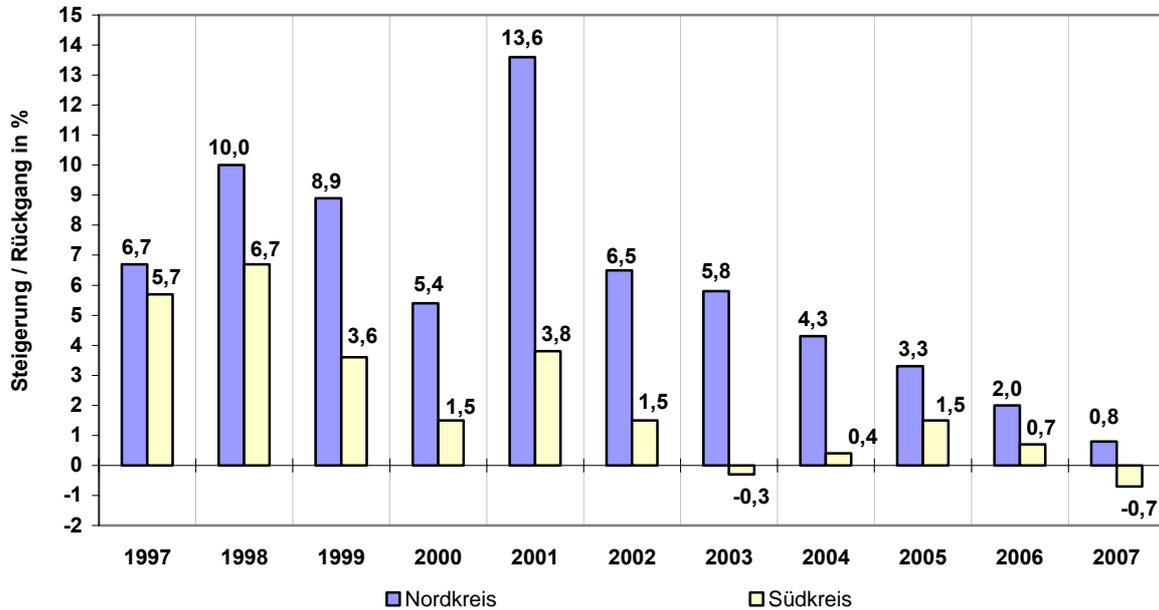




Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis in den Jahren 1997 bis 2007

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte

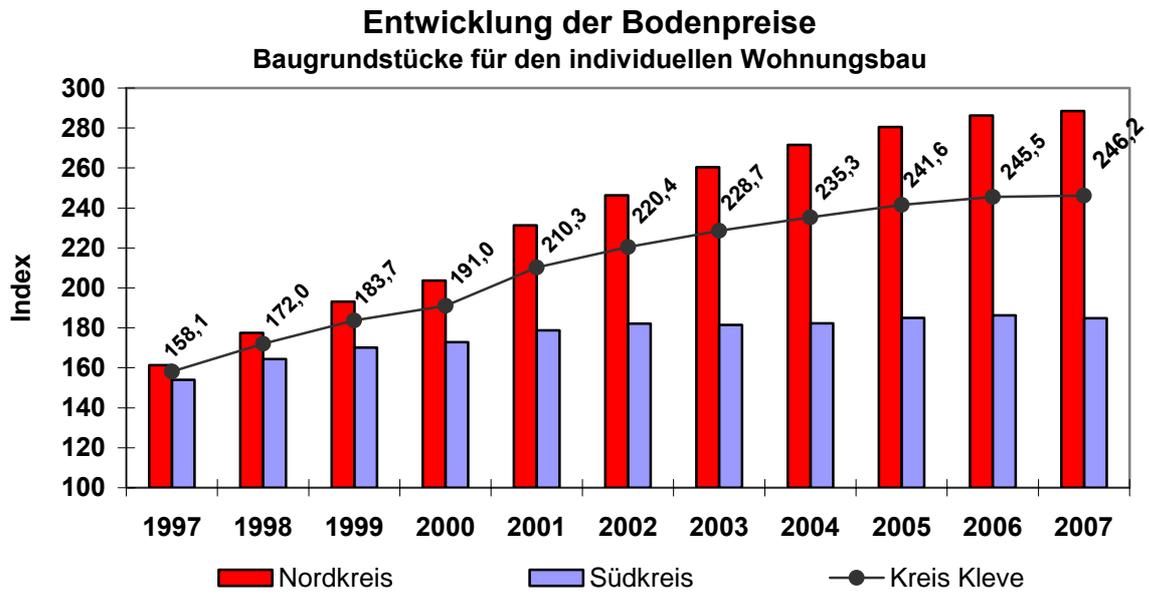


Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der abgeleiteten Bodenrichtwerte

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

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Kreis Kleve	210,3	220,4	228,7	235,3	241,6	245,5	246,2
€/m ²	100,10	104,91	108,84	112,00	115,02	116,86	117,21
Nordkreis	231,3	246,3	260,4	271,6	280,6	286,2	288,5
€/m ²	94,14	100,24	105,98	110,54	114,19	116,47	117,40
Südkreis	178,7	182,1	181,5	182,2	184,9	186,2	184,9
€/m ²	105,08	107,07	106,72	107,13	108,74	109,50	108,73





Anliegerbeiträge

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

Kanalanschlussbeitrag (KAB) / Kanalanschlusskosten (KAK)

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

Erschließungsbeitrag (EB)

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

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

Mit dem Wasseranschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten zur Herstellung der Wasserleitung innerhalb des Straßenkörpers. Dieser beträgt im Kreis Kleve durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² anrechenbarer Grundstücksfläche 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 01.01.2008

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

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



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden im Berichtsjahr 2007 insgesamt 5 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 0,4 Mio. € und einem Flächenumsatz von 0,3 ha registriert. Aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen konnte für dieses Marktsegment keine Preisentwicklung abgeleitet werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung = vorwiegend Büro- und Handel) zählen.

Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den neuen Übersichten nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

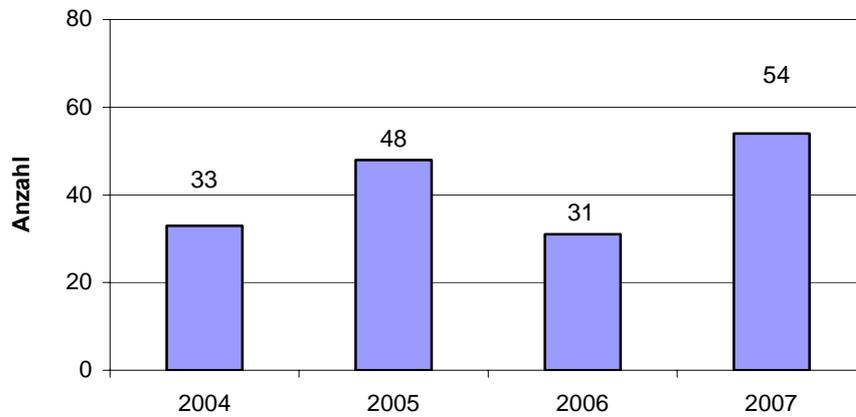
Unter der Rubrik **gewerbliche Bauflächen**, wurden 54 Kauffälle im Jahr 2007 mit einem Geldumsatz von 17,0 Mio. € registriert. Der Prozentanteil niederländischer Käufern beim Erwerb von Gewerbegrundstücken betrug rd. 9%. Die fünf Kauffälle verteilten sich auf die einzelnen Gemeinden wie folgt:

- 3 Kauffälle in Emmerich
- 1 Kauffall in Kranenburg
- 1 Kauffall in Straelen

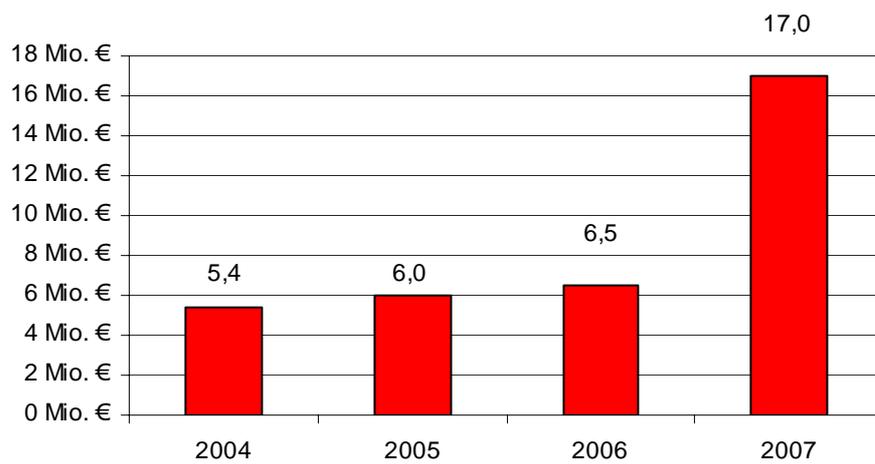


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

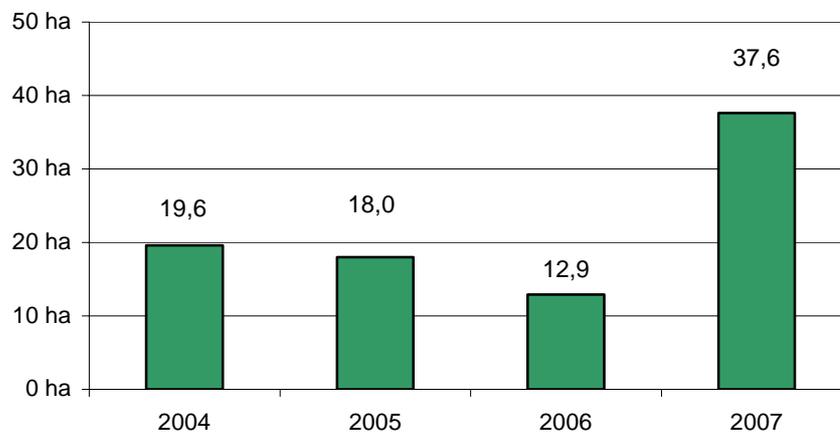
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen

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

bezogen auf 36 auswertbare Kauffälle der klassischen Gewerbebaulflächen

Gemeinde	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz (U) in €	Fläche (F) in ha	U:F in €/m ²	Mittelwert der Kaufpreise in €/m ²
Bedburg-Hau	2	292.224	0,7176	40,72	33,98
Emmerich	5	8.276.479	17,1231	48,34	38,92
Goch	7	840.014	2,2555	37,24	36,89
Kalkar	3	611.200	2,1711	28,15	26,36
Kleve					
Kranenburg	3	179.060	0,8953	20,00	20,00
Rees	1	306.800	1,0000	30,68	30,68
Uedem	2	233.254	0,7811	29,86	30,00
Nordkreis	23	10.739.031	24,9437	43,05	32,63
Vergleich 2006	18	1.691.723	6,3684	26,56	25,64

Geldern	3	667.819	2,9023	23,01	23,01
Issum	1	153.364	0,6600	23,24	23,24
Kerken					
Kevelaer	1	38.921	0,1350	28,83	28,83
Rheurdt	1	27.876	0,1200	23,23	23,23
Straelen	5	688.636	1,3269	51,90	50,02
Wachtendonk	2	141.400	0,4245	33,31	33,63
Weeze					
Südkreis	13	1.718.016	5,5687	30,85	35,51
Vergleich 2006	8	910.929	3,4683	26,26	27,96

Kreis Kleve	36	12.457.046	30,5124	40,83	33,67
Vergleich 2006	26	2.602.652	9,8367	26,46	26,35

Preisniveau

Nach wie vor resultiert ein großer Anteil der Kaufpreise vorrangig aus Veräußerungen von Flächen der Städte und Gemeinden, die noch mit Landesmitteln geschaffen worden sind. Es zeichnet sich aber auch hier eine Veränderung nach jahrelang, relativ konstanten Preisen ab. Ausbleibende Landesmittel für Neuausweisungen von Gewerbebaulflächen lassen die Preise erkennbar anziehen (Beispiel Straelen).

Der Durchschnittswert für Gewerbebauland beträgt demnach z.Zt. im Nordkreis rd. 33,- €/m², im Südkreis rd. 36,- €/m². Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Gesamtübersicht 2007

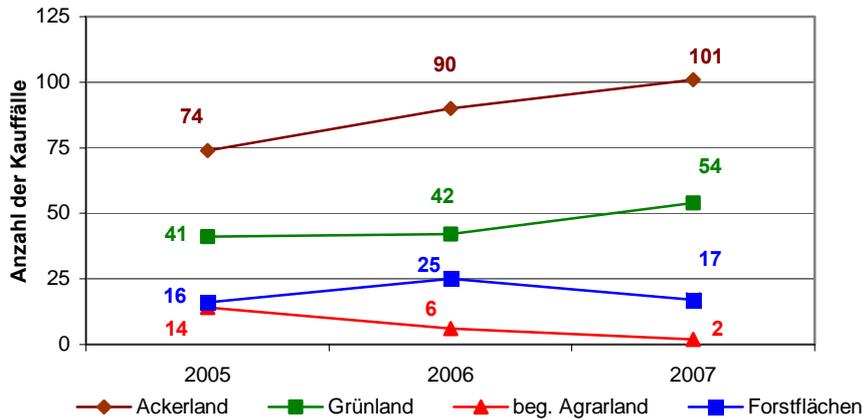
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen				alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertraahmenwerte herangezogen werden konnten	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2007	101	239,25	57,6%	7.497.008	66,4%	92
	2006	90	257,22	57,6%	7.887.440	68,2%	76
Grünland	2007	54	123,80	29,8%	2.794.307	24,8%	47
	2006	42	118,15	26,4%	2.965.426	25,6%	29
Forstflächen	2007	17	42,65	10,3%	252.070	2,2%	15
	2006	25	60,45	13,5%	310.194	2,7%	19
beg. Agrarland	2007	2	9,76	2,3%	739.197	6,6%	1
	2006	6	10,95	2,5%	402.035	3,5%	4
gesamt	2007	174	415,46	100,0%	11.282.582	100,0%	155
	2006	163	446,77	100,0%	11.565.094	100,0%	128



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2005 bis 2007

Verkaufsfälle bezogen auf die Nutzungsarten Ackerland, Grünland, begünstigtes Agrarland und Forst. Ausgenommen sind Kauffälle, die Straßenlandabtretungen und Kleinflächen unter 2.500 m² betreffen und alle Kauffälle, bei denen besondere oder persönliche Verhältnisse zwischen Verkäufer und Käufer vorlagen.

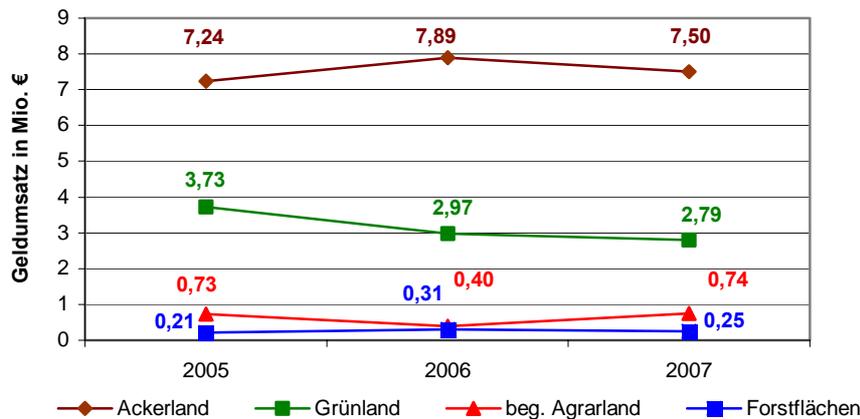
Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde im Jahr 2007 mit

174 Verkaufsfällen

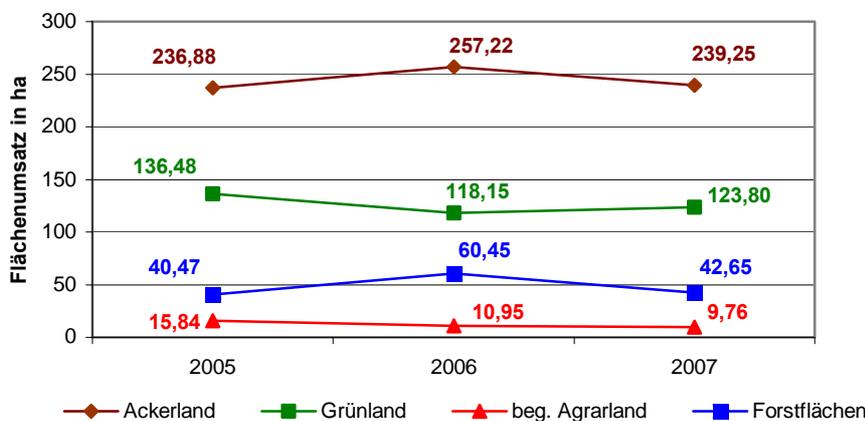
Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

11,28 Mio. €

Flächenumsatz in ha



und ein Flächenumsatz von

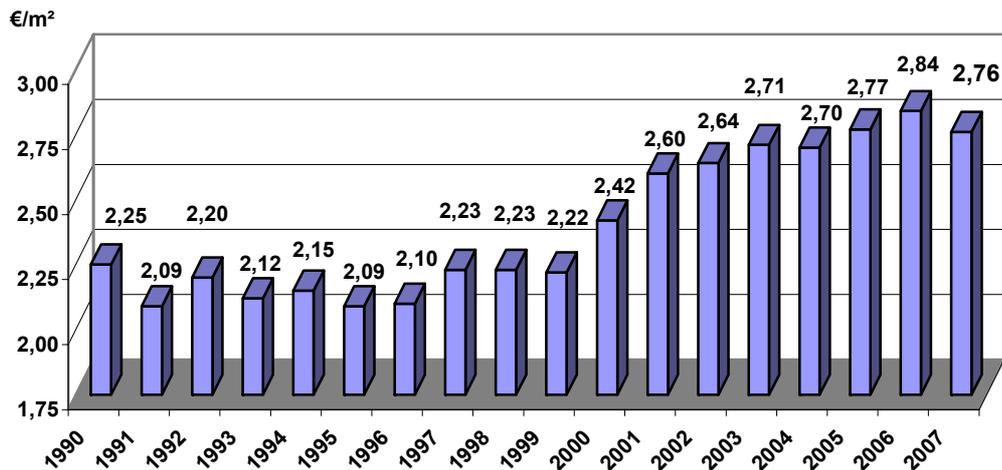
415,46 ha

erreicht.



Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle für Acker- und Grünlandflächen um rd. 17 % gestiegen. Der Geldumsatz zeigte einen Rückgang um 5 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 12 ha weniger umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 2,5 ha (2006 = 2,7 ha); beim Ackerland 2,5 ha (2006 = 2,5 ha), beim Grünland 2,4 ha (2006 = 3,0 ha). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 139 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen betrug **2,76 €/m²**.



Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland keine Veränderung (2006 = + 4,4 %) und für Grünland einen Rückgang in Höhe von - 4,0 % (2006 = - 7,1 %).

Indexreihe aus den Durchschnittswerten in den Jahren 1990 bis 2007

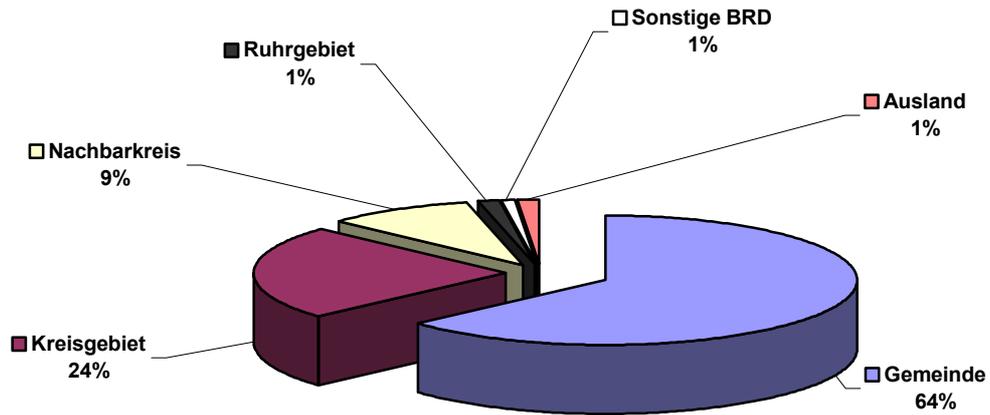
ACKERLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8

GRÜNLAND		
Jahr	€/ m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0



Herkunft und Käuferverhalten

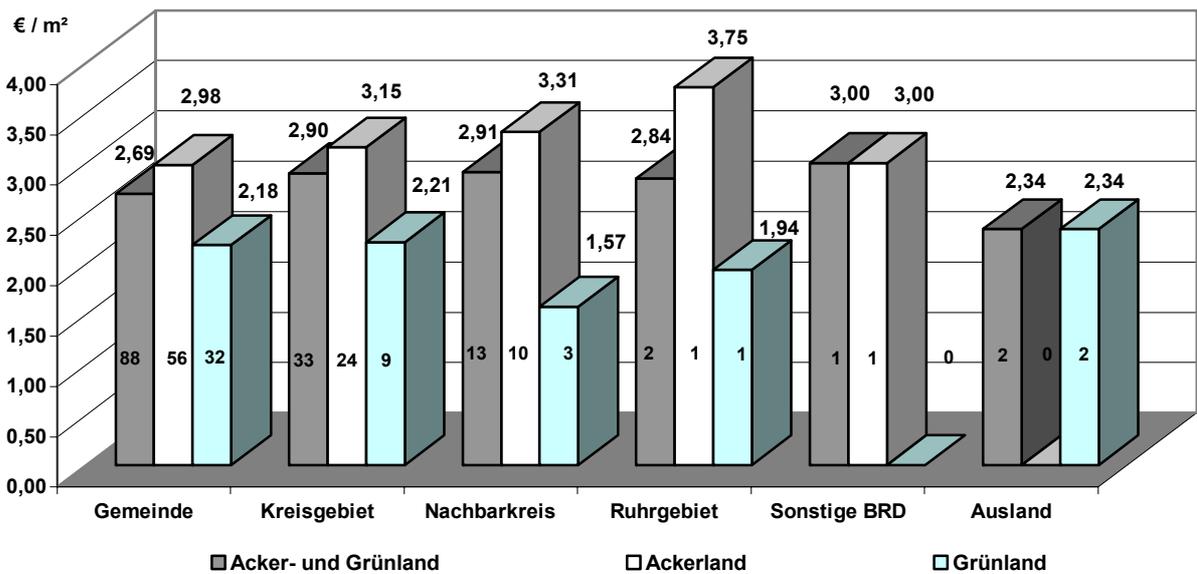
Von den 139 ausgewerteten Verkaufsfällen im Bereich Acker und Grünland kommen rd. 12 % (2006=9 %) der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. 88 % stammen aus dem jeweiligen Gemeinde- oder dem übrigen Kreisgebiet.



Herkunft der Erwerber mit Angabe der durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für **Ackerland 2007** im Kreis Kleve beträgt **3,07 €**.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für **Grünland 2007** im Kreis Kleve beträgt **2,15 €**.





Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünland im Kreis Kleve

Acker- und Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F €/ m ²	arithmetisches * Mittel
Bedburg-Hau	4	14,9567	487.651	3,26	3,08
Emmerich	6	19,6692	502.110	2,55	2,62
Goch	23	70,4796	2.300.829	3,26	3,10
Kalkar	12	24,2923	741.297	3,05	3,06
Kleve	9	39,0275	863.292	2,21	3,04
Kranenburg	3	6,6703	137.790	2,07	2,69
Rees	7	12,6438	362.397	2,87	2,89
Uedem	4	7,1509	227.642	3,18	3,08
Nordkreis	68	194,8903	5.623.008	2,89	3,00
Geldern	12	31,4034	907.393	2,89	2,64
Issum	12	23,1467	592.980	2,56	2,29
Kerken	12	22,9597	592.327	2,58	2,48
Kevelaer	10	28,8304	815.059	2,83	2,64
Rheurd	6	10,3465	307.944	2,98	3,05
Straelen	9	11,0888	239.890	2,16	2,27
Wachtendonk	6	14,1703	371.466	2,62	2,56
Weeze	4	7,2646	186.807	2,57	2,55
Südkreis	71	149,2104	4.013.866	2,69	2,53
Kreis Kleve	139	344,1007	9.636.874	2,80	2,76

Verkaufszahlen -
Flächen -
Umsätze -
Quadratmeterpreise

2007

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F €/ m ²	arithmetisches Mittel *	Abweichung vom Durchschnittswert
Bedburg-Hau	3	11,7084	399.745	3,41	3,20	0%
Emmerich	4	7,5614	238.322	3,15	2,80	-12%
Goch	22	70,0467	2.292.829	3,27	3,15	-1%
Kalkar	8	14,6698	460.893	3,14	3,12	-3%
Kleve	5	8,1647	309.710	3,79	3,83	20%
Kranenburg	2	2,0897	64.500	3,09	3,23	1%
Rees	4	6,1525	182.826	2,97	2,98	-7%
Uedem	3	5,8689	205.142	3,50	3,52	10%
Nordkreis	51	126,2621	4.153.966	3,29	3,20	
Geldern	6	17,4318	543.153	3,12	2,84	-2%
Issum	7	19,3423	530.072	2,74	2,69	-7%
Kerken	5	13,7847	468.968	3,40	3,53	21%
Kevelaer	5	20,4178	586.435	2,87	2,93	1%
Rheurd	4	6,8114	213.051	3,13	3,30	14%
Straelen	6	7,3542	199.751	2,72	2,70	-7%
Wachtendonk	4	11,7286	322.466	2,75	2,85	-2%
Weeze	4	7,2646	186.807	2,57	2,55	-12%
Südkreis	41	104,1354	3.050.702	2,93	2,91	
Kreis Kleve	92	230,3975	7.204.668	3,13	3,07	

Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (F) ha	Umsatz (U) €	U : F €/ m ²	arithmetisches Mittel *	Abweichung vom Durchschnittswert
Bedburg-Hau	1	3,2483	87.907	2,71	2,71	13%
Emmerich	2	12,1078	263.788	2,18	2,25	-6%
Goch	1	0,4329	8.000	1,85	1,85	-23%
Kalkar	4	9,6225	280.405	2,91	2,95	23%
Kleve	4	30,8628	553.582	1,79	2,06	-14%
Kranenburg	1	4,5806	73.290	1,60	1,60	-33%
Rees	3	6,4913	179.571	2,77	2,77	16%
Uedem	1	1,2820	22.500	1,76	1,76	-27%
Nordkreis	17	68,6282	1.469.042	2,14	2,40	
Geldern	6	13,9716	364.240	2,61	2,44	21%
Issum	5	3,8044	62.908	1,65	1,73	-14%
Kerken	7	9,1750	123.360	1,34	1,74	-14%
Kevelaer	5	8,4126	228.624	2,72	2,34	16%
Rheurd	2	3,5351	94.894	2,68	2,54	26%
Straelen	3	3,7346	40.139	1,07	1,42	-30%
Wachtendonk	2	2,4417	49.000	2,01	1,96	-3%
Weeze	0					
Südkreis	30	45,0750	963.164	2,14	2,01	
Kreis Kleve	47	113,7032	2.432.206	2,14	2,15	

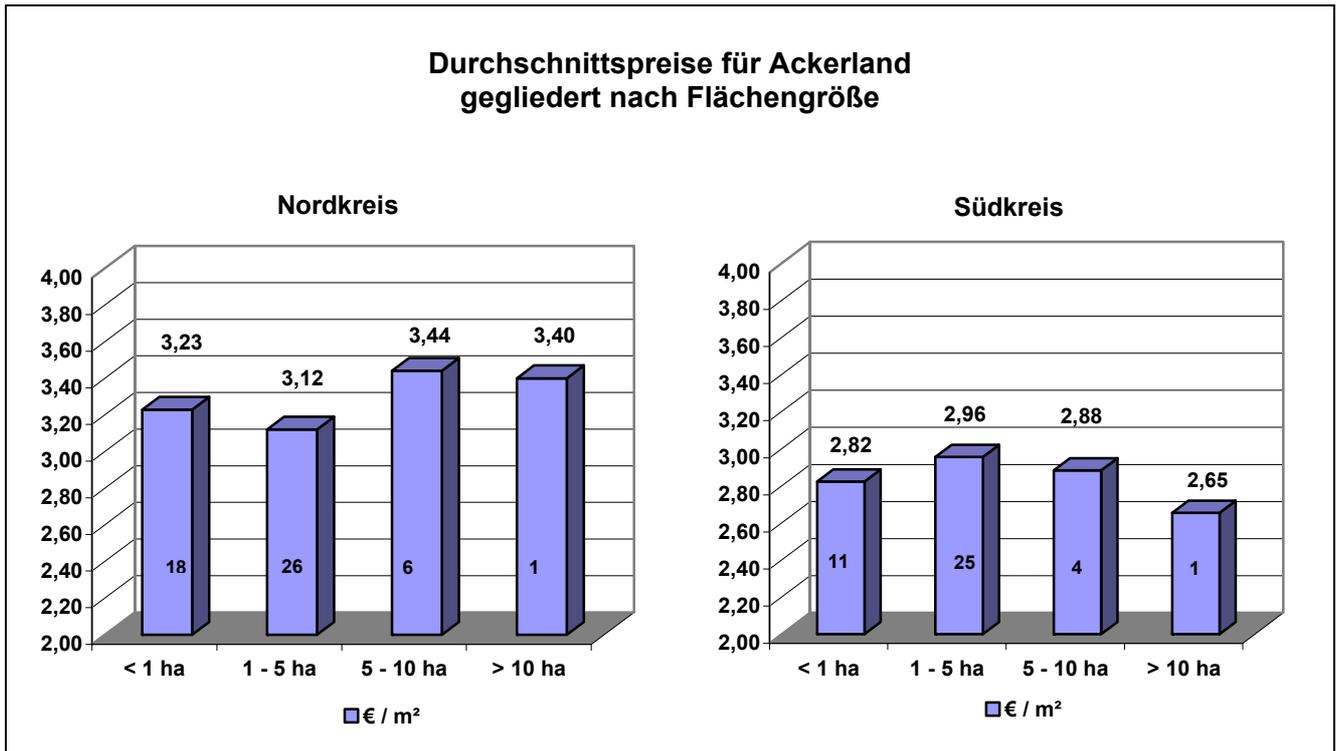
* Mittelwert aus den einzelnen Quadratmeterpreisen



Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 101 registrierten Kauffällen konnten letztlich 92 Verträge zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Ackerlandflächen mit Flächengrößen von 1 bis 5 ha wurden am häufigsten veräußert.

Der durchschnittlich im Kreis Kleve gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt **3,07 €**.



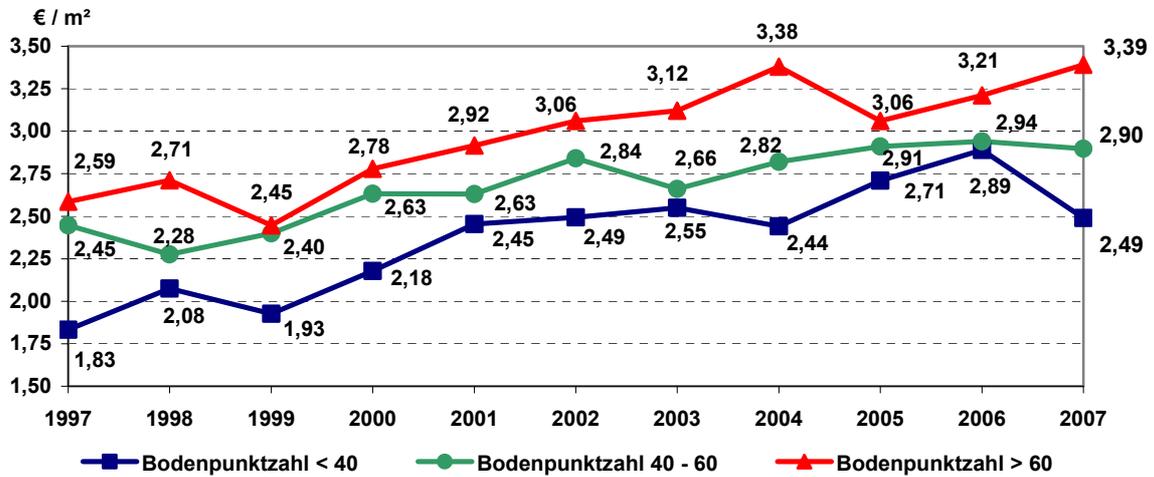
Ackerlandpreise in den Jahren 1997 bis 2007

	1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Bodenpunktzahl	5	10	6	10	7	6	6	8	4	7	9	12	4	7	7	12	6	5	2	5	4	8
< 40	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	2,66	2,41
	1,83		2,08		1,93		2,18		2,45		2,49		2,55		2,44		2,71		2,89		2,49	
40 - 60	14	17	14	24	21	17	11	17	10	19	18	18	14	11	15	19	13	11	14	16	15	23
	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	2,91	2,89
	2,45		2,28		2,40		2,63		2,63		2,84		2,66		2,82		2,91		2,90		2,90	
> 60	20	14	27	19	29	15	21	11	23	16	31	18	28	10	17	8	20	10	23	17	32	10
	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	3,41	3,34
	2,59		2,71		2,45		2,78		2,92		3,06		3,12		3,38		3,06		3,39		3,39	
gesamt	39	41	47	53	57	38	38	36	37	42	58	48	46	28	39	39	39	26	39	38	51	41
X	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	3,20	2,91

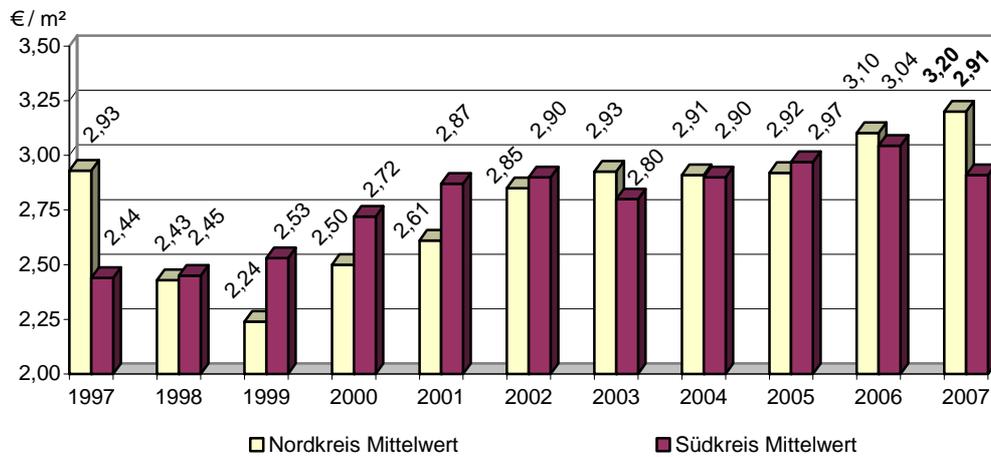
N nördliches Kreisgebiet 29 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,75 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach Bodenpunktzahlen



Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen

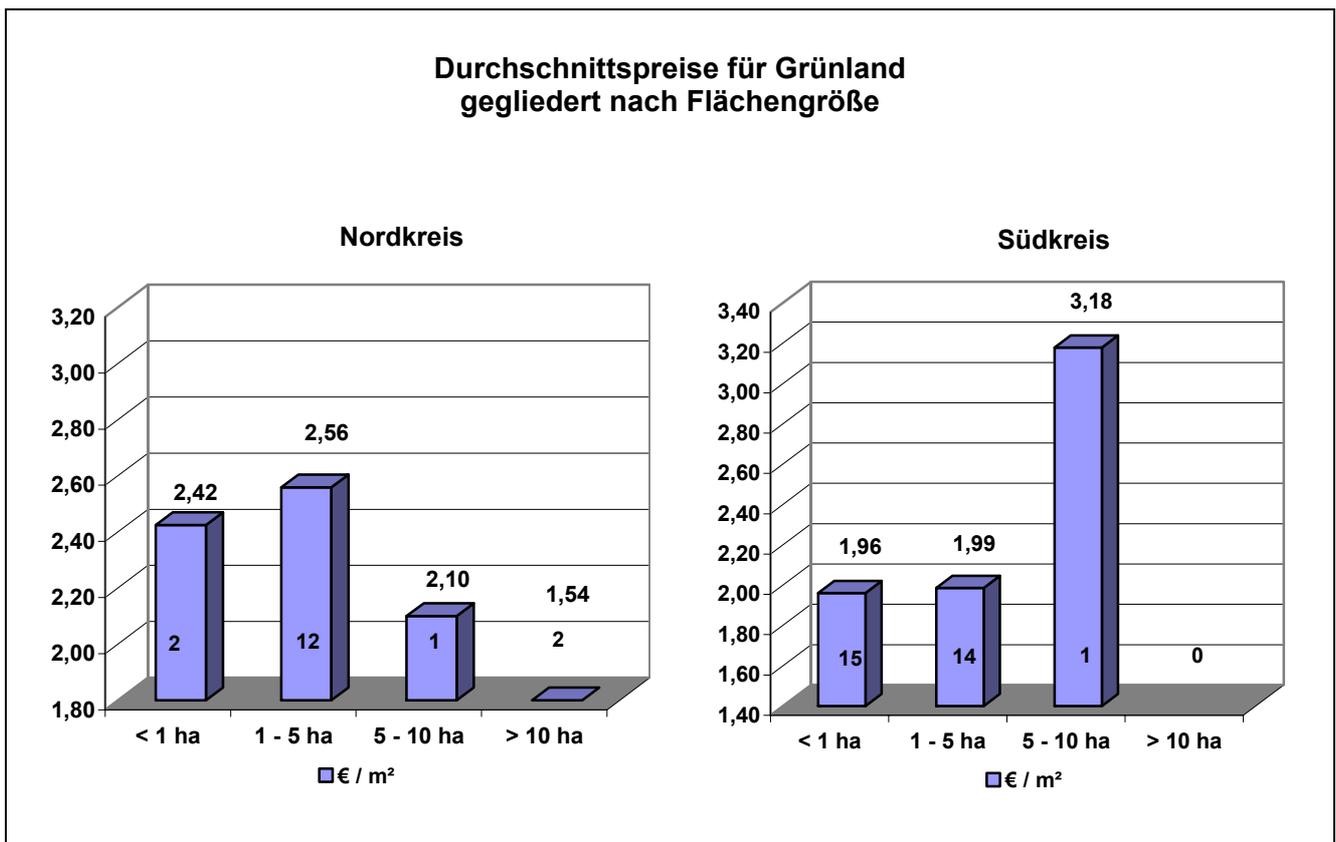




Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte herangezogen werden konnten, stieg von 29 Kauffällen im Vorjahr 2006 auf 47 Kauffälle an. Der ermittelte Durchschnittswert 2007 für Grünland beträgt **2,15 €/m²** (2006=2,24 €/m²). 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. Offenbar sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe) die preisbildenden Faktoren. Daher wird nur eine Preisspanne veröffentlicht. Alle Preise verstehen sich 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. Ausführliche ergänzende Erläuterungen hierzu folgen auf Seite 43.



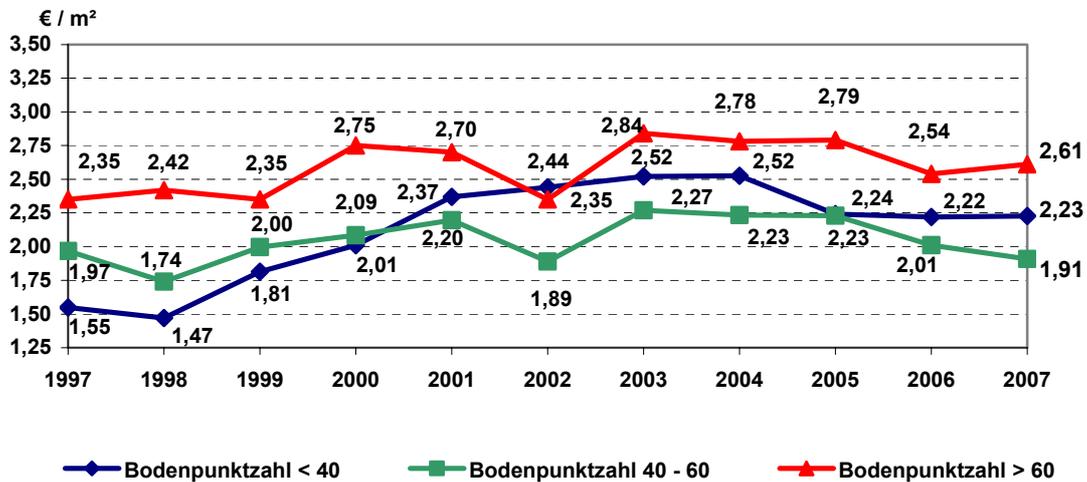


Grünlandpreise in den Jahren 1997 bis 2007

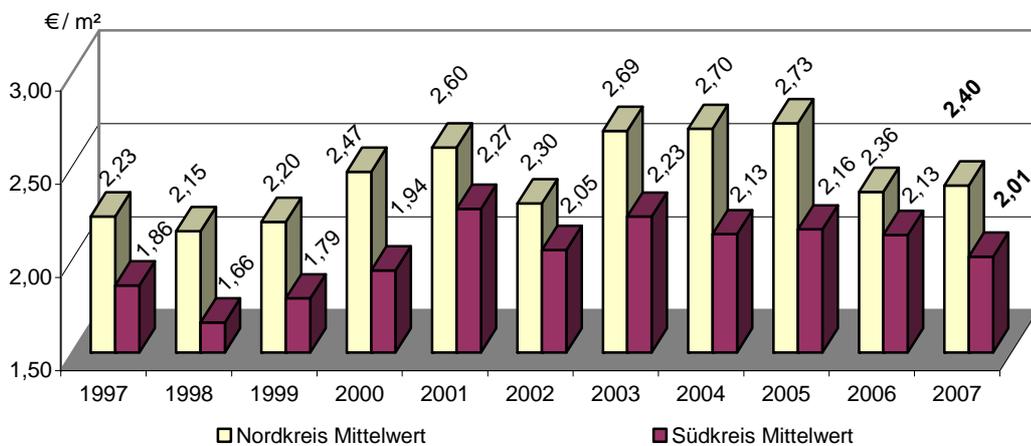
	1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Bodenpunktzahl																						
< 40	1	8		10	4	13	7	12		12	4	8	1	5	3	4	2	7	2	8	4	12
	1,53	1,55		1,47	1,86	1,80	2,13	1,94		2,37	2,09	2,61	2,67	2,49	3,28	1,96	2,63	2,13	2,29	2,20	2,15	2,25
	1,55		1,47		1,81		2,01		2,37		2,44		2,52		2,52		2,24		2,22		2,23	
40 - 60	3	22	15	20	20	14	13	21	5	25	3	20	11	19	11	21	2	11	3	8	4	18
	1,95	1,97	1,73	1,75	2,15	1,78	2,32	1,94	2,07	2,22	2,32	1,83	2,47	2,16	2,36	2,17	2,55	2,17	1,87	2,06	2,15	1,85
	1,97		1,74		2,00		2,09		2,20		1,89		2,27		2,23		2,23		2,01		1,91	
> 60	14		23		17		15		26		17		16		24		10		9		9	
	2,35		2,42		2,35		2,75		2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61	
	2,35		2,42		2,35		2,75		2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61	
gesamt	18	30	38	30	41	27	35	33	31	37	24	28	28	24	38	25	14	18	14	16	17	30
	2,23	1,86	2,15	1,66	2,20	1,79	2,47	1,94	2,60	2,27	2,30	2,05	2,69	2,23	2,70	2,13	2,73	2,16	2,36	2,13	2,40	2,01

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 eindeutige Regelungen getroffen:

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

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

Weiterhin kann die Referenzmenge nicht der Grunderwerbssteuer unterliegen, da sie ein 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 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 rückläufig.

30.10.2006	02.04.2007	02.07.2007	02.11.2007
0,29 €/kg	0,38 €/kg	0,42 €/kg	0,37 €/kg

Die Milchquotenregelung ist zwar bis 2015 verlängert worden, sie wird aber mittelfristig aufgrund der neu eingeführten Flächenprämie nicht mehr die große Rolle spielen. Siehe hierzu die ergänzende Erläuterung auf Seite 44. Der letzte Börsenpreis betrug zum Stand 02.11.2007 in NRW = 0,37 €/ 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 vom Umfang der Viehhaltung und von der Flächenausstattung des Betriebes ab.

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 zum Jahr **2013** angeglichen („abgeschmolzen“) auf einheitlich ca. **345,- €/ha** (für NRW errechnete Prämienhöhe; andere Bundesländer weichen davon ab). Danach spielt die Nutzung (Ackerland oder Grünland) für die Zahlung der Prämie keine Rolle mehr, ebenfalls nicht Art und Umfang der Tierhaltung.

**Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland 2008**

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

Stand: **01.01.2008**

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,00 bis 3,10
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	2,70 bis 4,00
Grünland	je nach Eignung und Nutzung	1,60 bis 3,00

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

Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland 1990 bis 2008

Stichtag	zugrundegelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	



Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft – Begünstigtes Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 der WertV 1988)

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 außerland-wirtschaftliche 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.

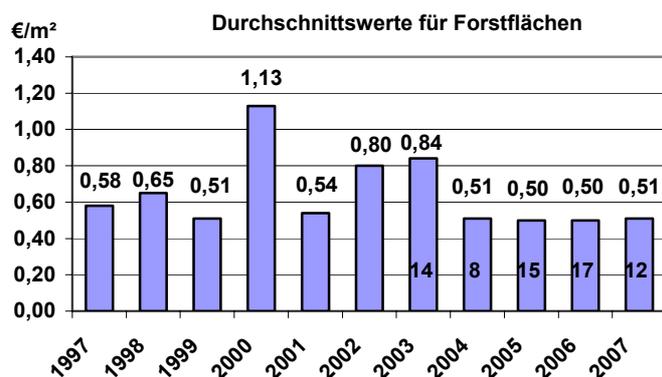
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren wie auch im Jahre 2007 aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2007 beträgt der aus 12 Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs **0,51 €/m²**. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 0,25 bis 0,80 €/m² bringt dies zum Ausdruck.

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

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m² gezahlt.



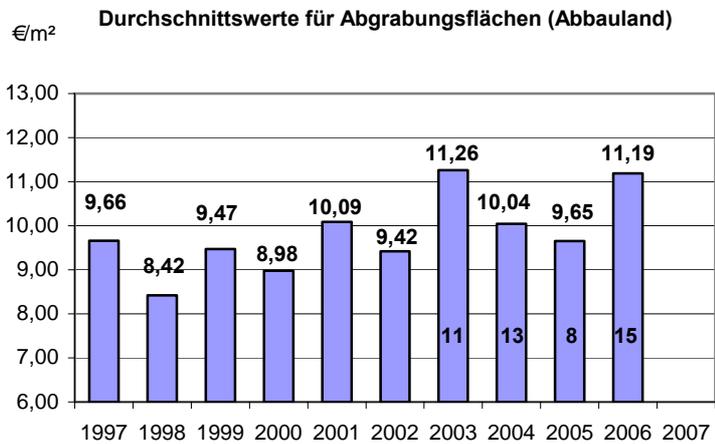
Der Richtwertrahmen für forstwirtschaftliche Flächen wird festgesetzt auf: **0,25 €/m² bis 0,80 €/m²**



Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

Im Auswertungsjahr 2007 sind lediglich 3 Abgrabungsflächen veräußert worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen in der Preisspanne zwischen 6,70 und 19,00 €/m² (2006 = 6,90 bis 23,50 €/m²).



Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle und des großen Streubereichs der vorliegenden Quadratmeterpreise, lässt sich aus diesen Preisen kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2007 ermitteln.

Die Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen im Jahr 2008 beträgt daher wie im Vorjahr **8,00 €/m² bis 13,50 €/m²**.

Gärtnerieflächen

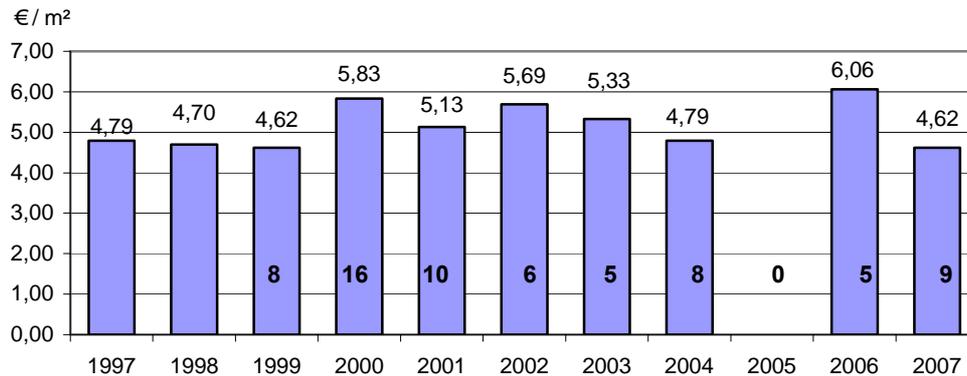
Unter der Kategorie Gärtnerieflächen wurden im Jahre 2007 insgesamt 9 Kauffälle registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 3,40 €/m² und 6,70 €/m².

Grundstücksverkäufe, die im direkten Zusammenhang mit den Blumen- und Gemüseabsatzmärkten stehen, beziehen sich in aller Regel auf Sondergebiete, und sind deshalb in den vorgenannten Rahmenwerten nicht enthalten.

Da bei den Kauffällen im Jahr 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 auf Seite 48 dargestellt.



Durchschnittswerte für Gärtnerereiflächen



Der Richtwertrahmen für gärtnerisch genutzte Flächen wird festgesetzt auf: **4,00 €/m² bis 6,00 €/m²**.

Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m² ergeben. Die im letzten Jahr festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im Jahre 2007 gab es keine Vergleichspreise. Im unteren Rahmenbereich handelt es sich vorwiegend um Angelgewässer, im oberen Rahmenbereich um Hafengewässer und Erholungsflächen an Badeseen mit einem hohen Wasseranteil von bis zu 90 %.

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 ist die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.



Aufgrund der geringen Anzahl registrierter Kauffälle für Bauerwartungsland, konnte im Jahr 2007 kein Durchschnittswert ermittelt werden. Als Orientierungsgröße wird auf die Vorjahreswerte der Jahre 2005 und 2006 verwiesen. Der durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** lag seinerzeit bei rd. **34 %** des umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwertes.

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 der registrierten Kauffälle im Jahr 2007 ergab ausgehend vom ermittelten erschließungsbeitragspflichtigen Durchschnittswert für Wohnbauflächen der Umgebung einen durchschnittlichen Prozentsatz von rd. **60 %** für den Ankauf von **Brutorohbauland**.

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

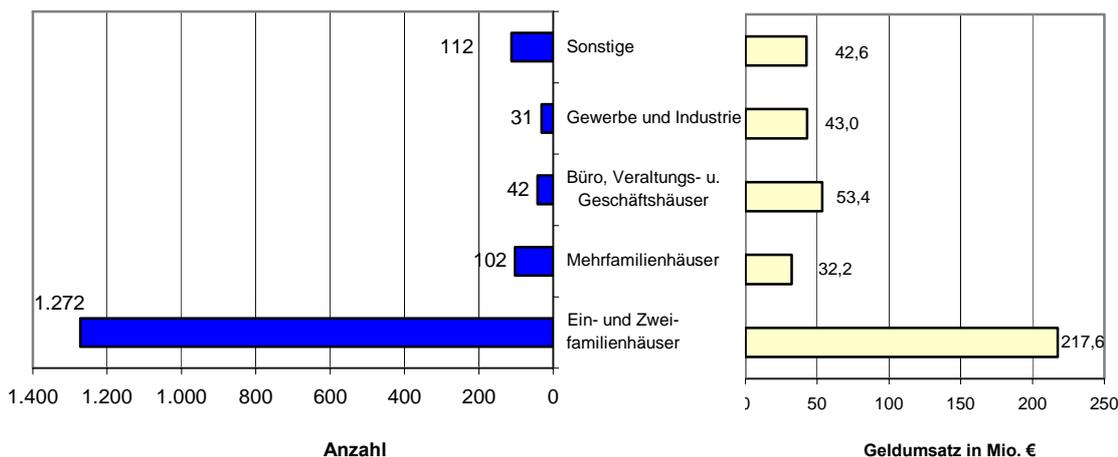
Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des 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 nicht mehr in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

Mit einem Geldumsatz von 388,8 Mio. € bei 1.559 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt.

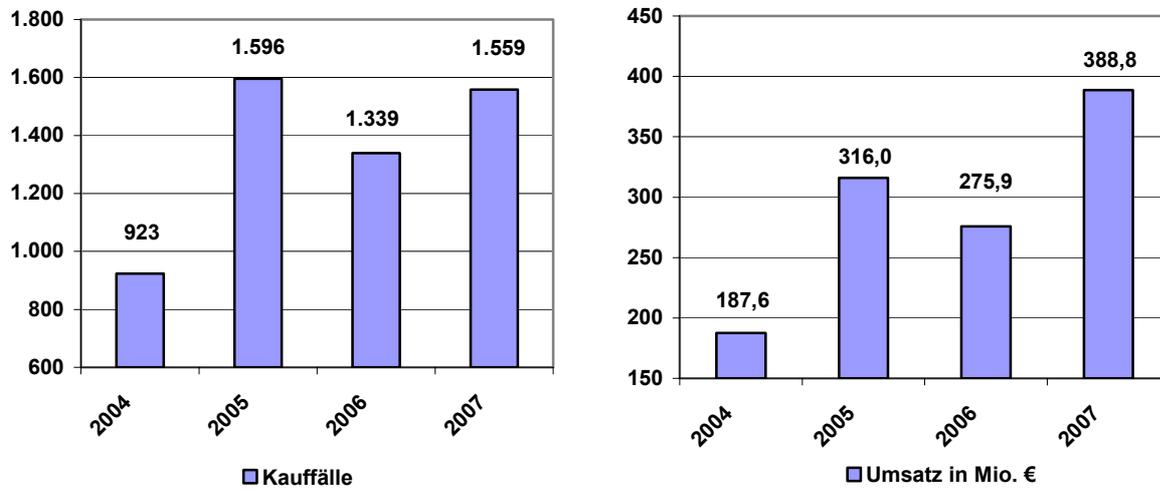
Den Anteil der Teilmärkte	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81 %	56 %
• Mehrfamilienhäuser	7 %	8 %
• Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	3 %	14 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	2 %	11 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	7 %	11 %

zeigt die folgende Abbildung.

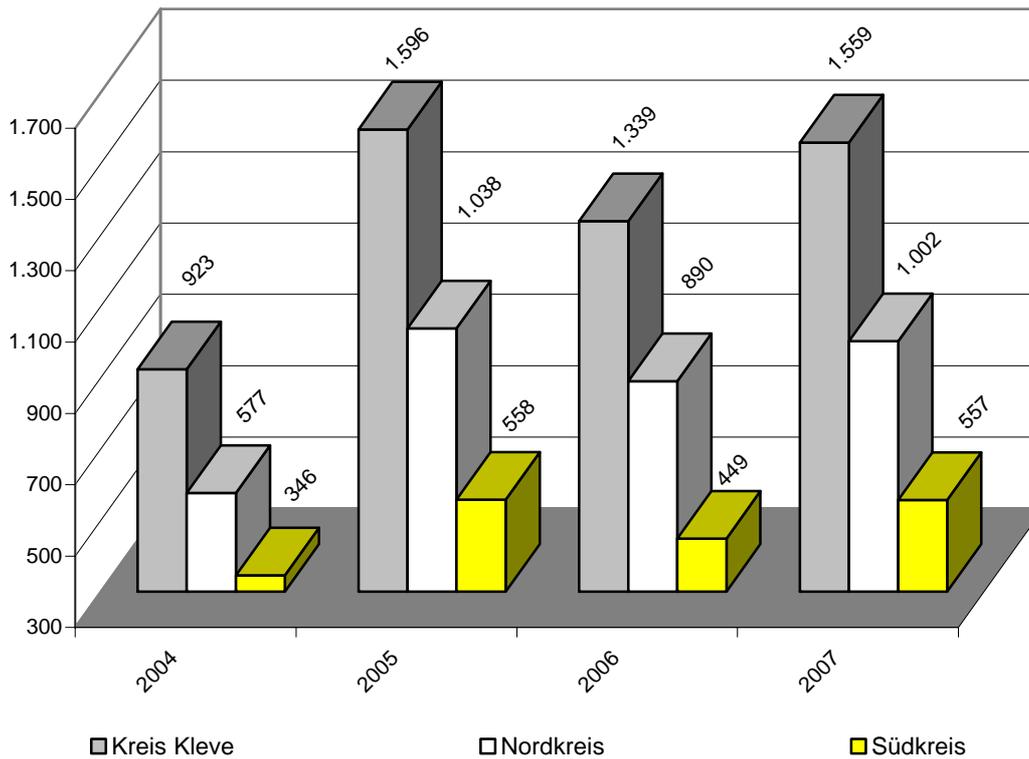




Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2004 bis 2007



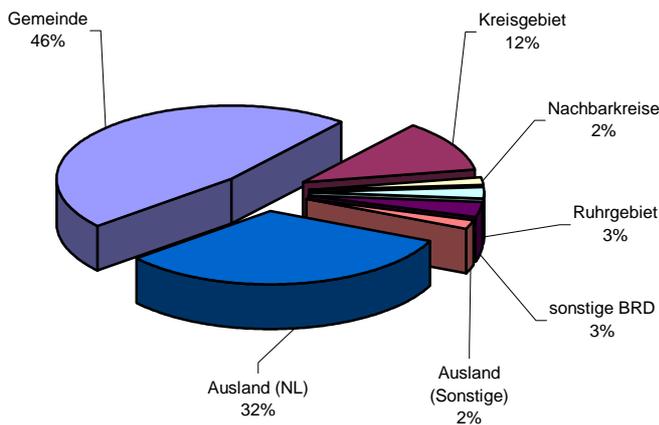
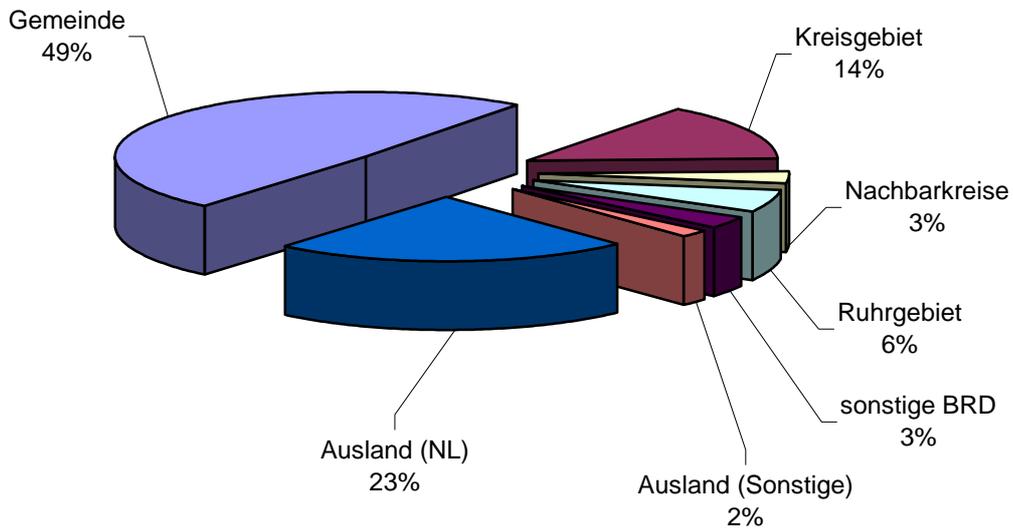
Kauffälle aufgeschlüsselt in Nord- / Südkreis



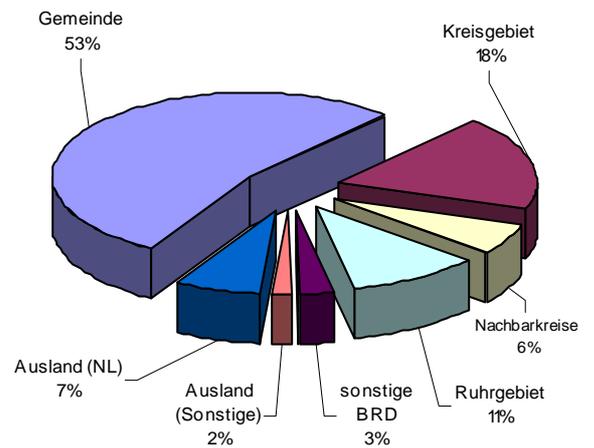


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.272 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



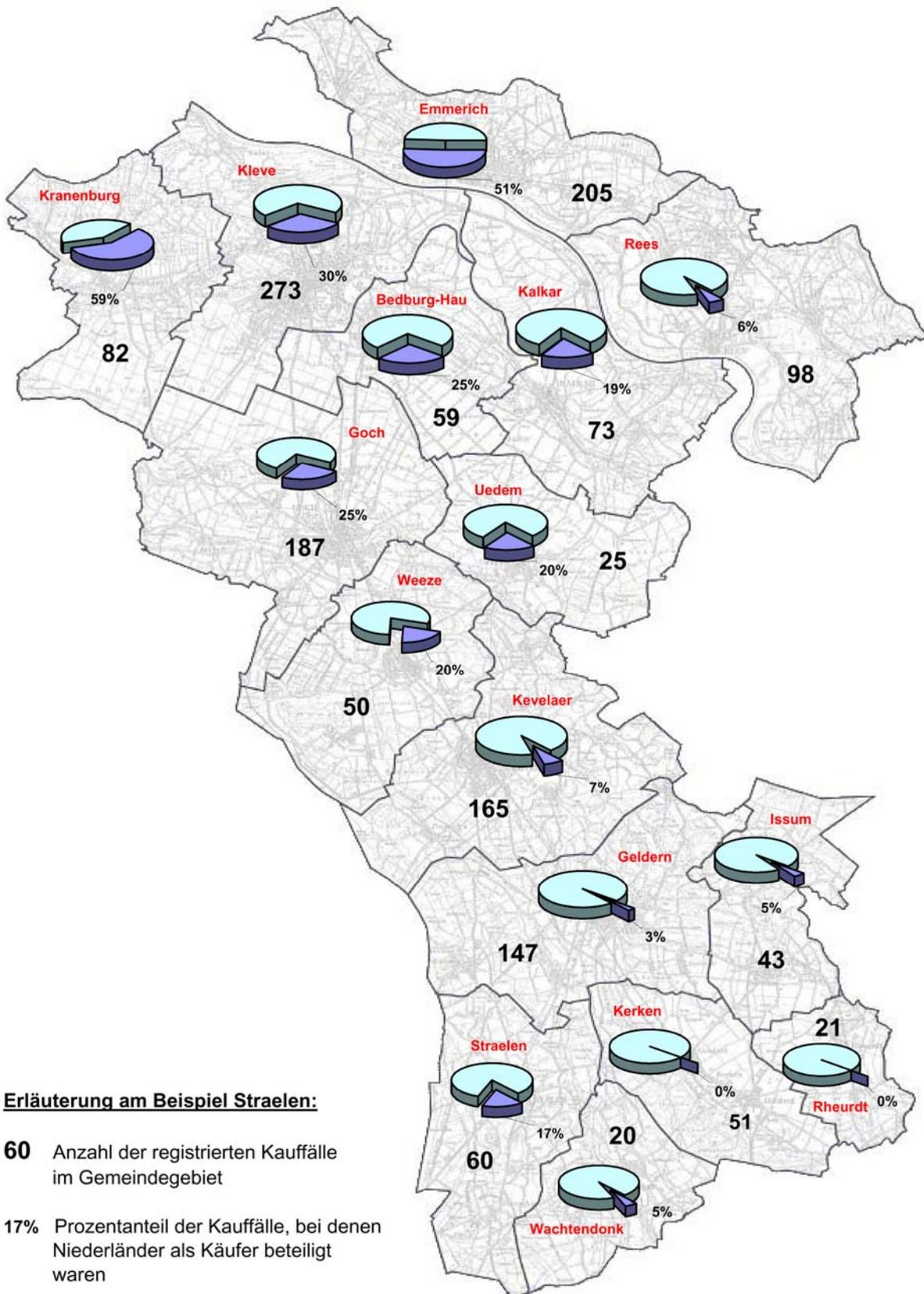
Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien



Erläuterung am Beispiel Straelen:

- 60** Anzahl der registrierten Kauffälle im Gemeindegebiet
- 17%** Prozentanteil der Kauffälle, bei denen Niederländer als Käufer beteiligt waren



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

**Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser,
Doppelhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wochenendhäuser**

Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den neuen Übersichten nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

Im Berichtsjahr 2007 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.272 (+ 23%) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 217,6 Mio. € (+ 21%) den Eigentümer.

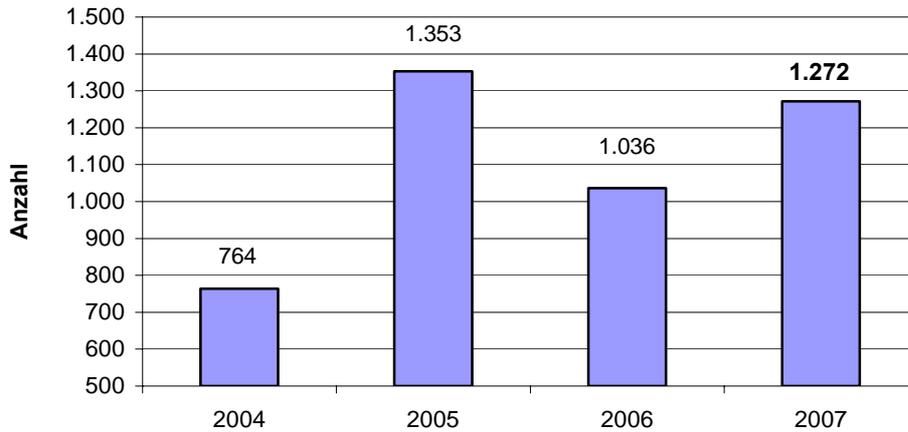
Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Durchschnittswerten für Doppelhaushälften sind unter Position 9 – Erforderliche Daten – aufgeführt.

Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Ein- und Zweifamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2007 teilt sich auf in:

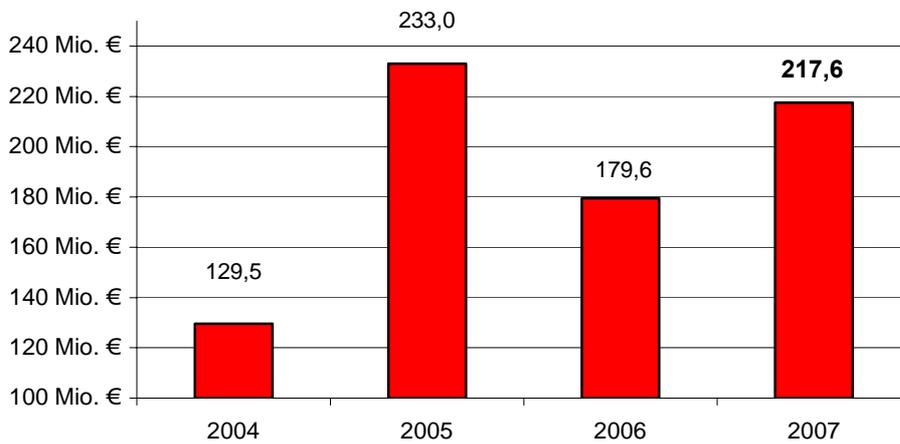
- 539 freistehende Einfamilienhäuser
- 12 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung
- 57 Zweifamilienhäuser
- 9 Doppelhäuser
- 235 Reihenhäuser
- 407 Doppelhaushälften
- 13 Wochenendhäuser.



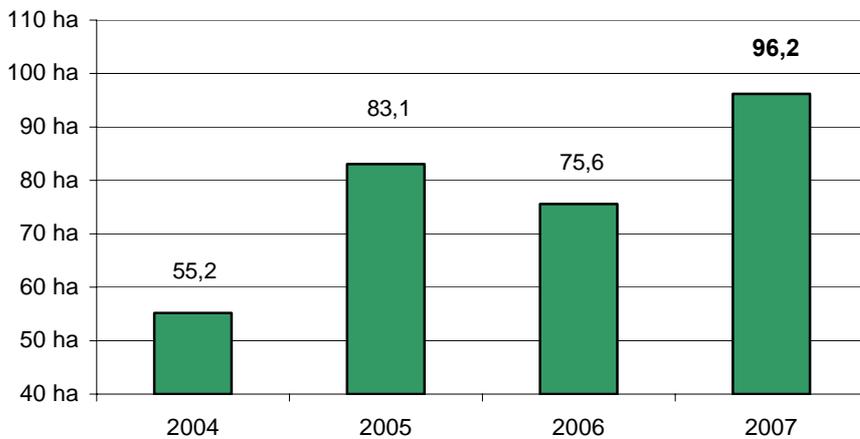
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser



6.2 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil unter 20%)

Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den neuen Übersichten nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2007 mit 32,2 Mio. € um rd. 35% gestiegen und die Zahl der Kauffälle um rd. 21%.

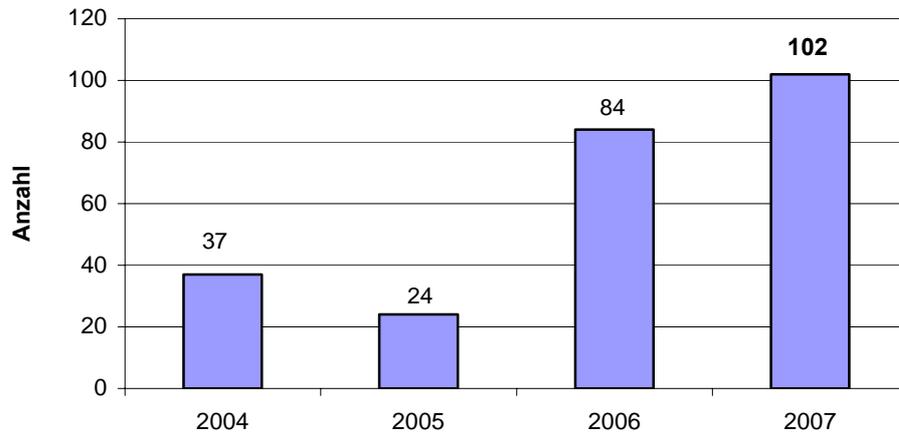
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Mehrfamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2007 teilt sich auf in:

- 13 Dreifamilienhäuser
- 44 Mehrfamilienhäuser
- 48 gemischt genutzte Objekte mit überwiegendem Wohnanteil.

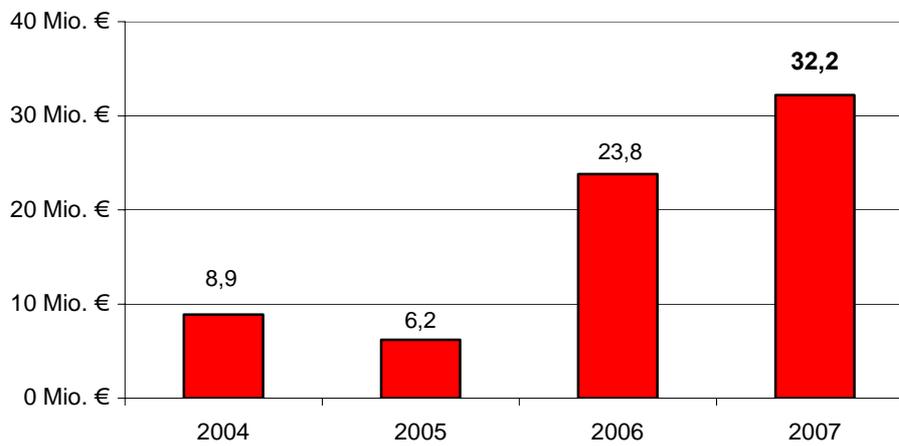
Der Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten betrug relativ einheitlich rd. 20 %.



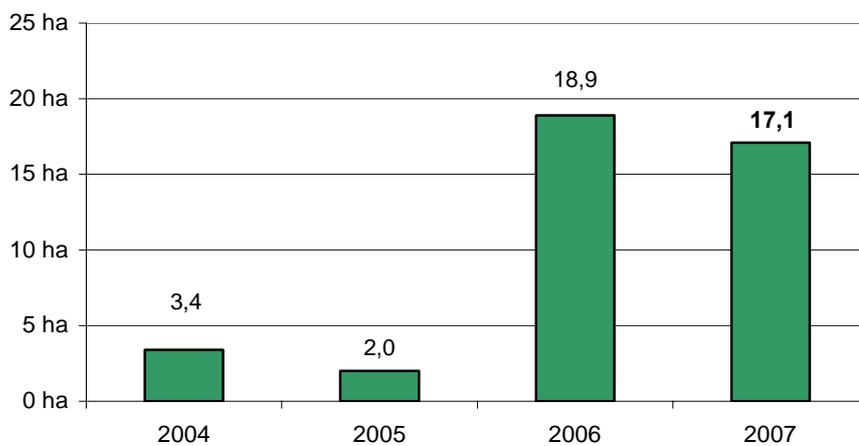
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





6.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Handel- / Dienstleistungsbetrieb, Verwaltungsgebäude und Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)

Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den neuen Übersichten nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

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

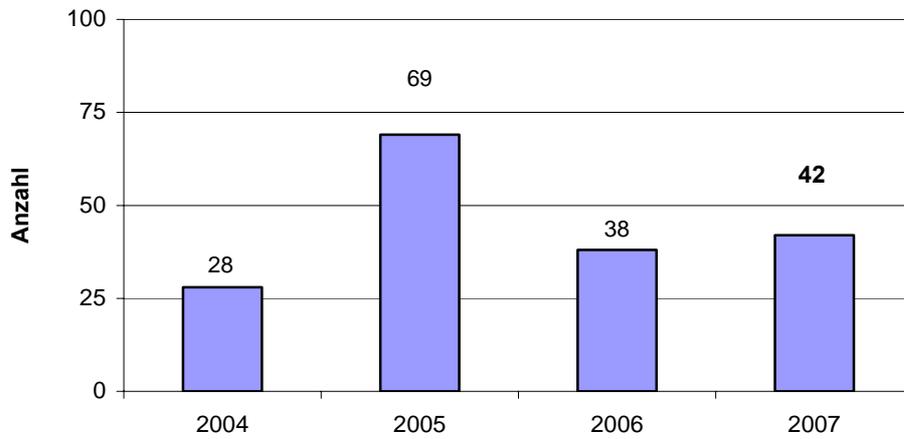
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2007 teilt sich auf in:

- 25 Handel-/Dienstleistungsbetriebe
- 17 Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)
- 0 Verwaltungsgebäude.

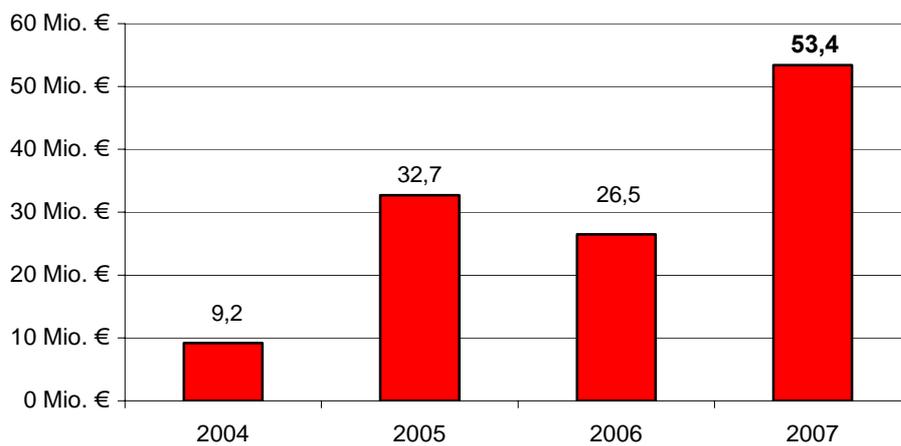
Der Prozentanteil der niederländischen Käufer an den Wohn- und Geschäftshäusern betrug rd. 53% (9 Kauffälle), an den Handel- und Dienstleistungsbetrieben 20% (5 Kauffälle). Von den Wohn- und Geschäftshäusern entfielen 6 Kauffälle auf die Kreisstadt Kleve und je ein Kauffall auf die Städte/Orte Geldern, Goch und Weeze.



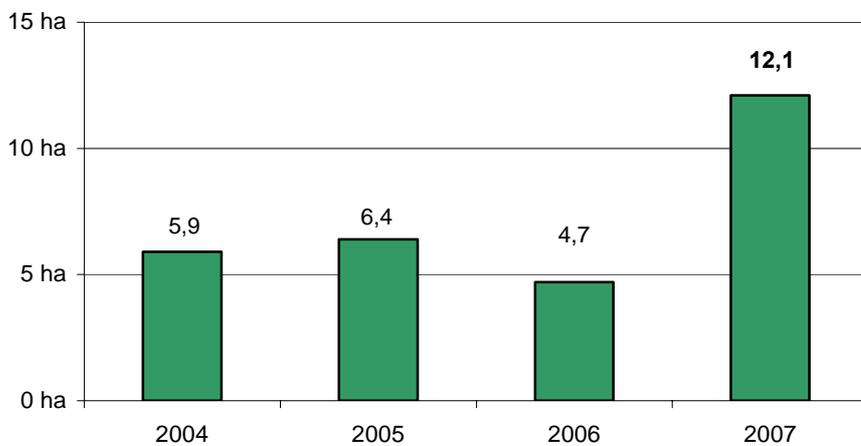
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Gewerbebetrieb und Industriebetrieb

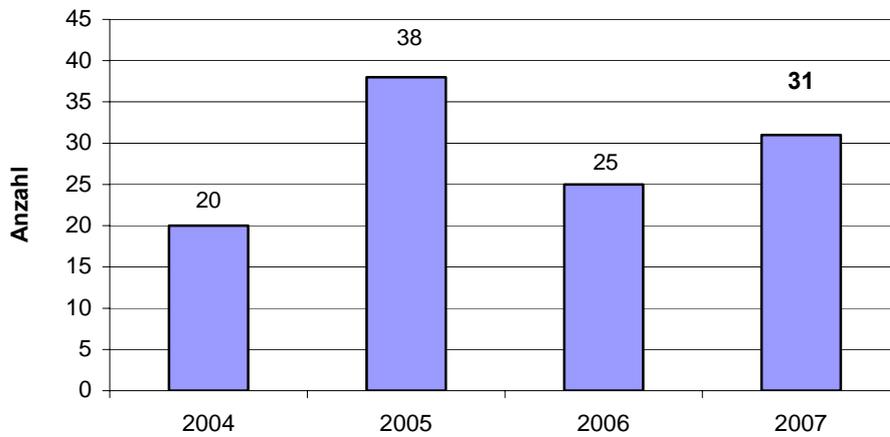
Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den neuen Übersichten nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

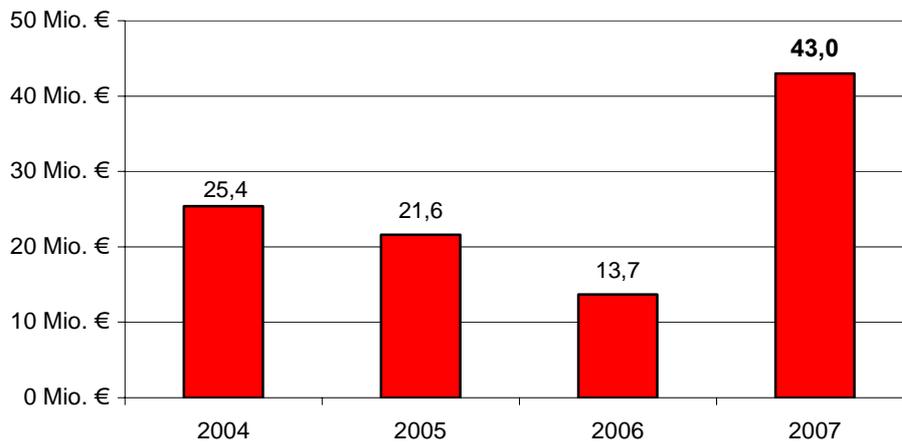
Im Berichtszeitraum wurden in Zuständigkeitsgebiet 24 Kauffälle von Gewerbe- und Industrieobjekten bei einem Geldumsatz von 13,6 Mio. € registriert.



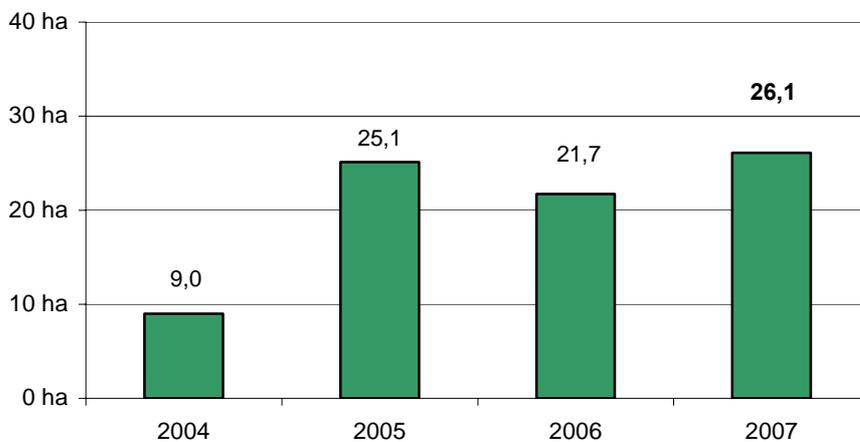
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbe- und Industrieobjekte



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die nachstehende Zusammenfassung der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Garage, Carport, landwirtschaftlicher Betrieb, Katstelle, Mühle, Wirtschaftsgebäude, Ver- oder Entsorgungsanlage, Yachthafenanlage, Gärtnereibetrieb, Gemeinbedarfseinrichtungen, Kirche, Bunker und sonstige Bebauung

Kauffälle, bei denen eines der folgenden Kriterien zutrifft, sind in den nachfolgenden Angaben nicht enthalten:

- Veräußerung eines Erbbaurechtes
- besonderer Verkaufsumstand oder persönliches Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer
- Übertragung, Schenkung, Tausch oder Vertragsaufhebung

Im Berichtsjahr sind 112 (2006=156) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 168,4 ha (2006=238,6 ha) und einem Geldumsatz von 42,6 Mio. € (2006=32,4 Mio. €) registriert worden.



6.6 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Im Zusammenhang mit der Bebauung von Grundstücken wird insbesondere in den Ortskernlagen oftmals die Zahlung von Ablösungsbeträgen für Stellplätze erforderlich, da die Grundstücksgrößen nicht immer 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: 01.01.2008)

	Zone	€	Gebiet
Bedburg-Hau	ohne	3.068,-	in allen Ortslagen
Emmerich	ohne	5.100,-	innerhalb der Wälle von Emmerich
Goch	I	5.110,-	Innenstadt von Goch
	II	2.760,-	übrige Stadtgebiete
Kalkar	I, II	2.140,-	Stadtkernbereiche
	III	2.140,-	Ortsteil Altkalkar
Kleve	I	13.000,-	Stadtkernlage
	II	7.000,-	Wohnlagen im städtischen Randbereich
	III	4.000,-	übriges Stadtgebiet (Außerortslagen)
Kranenburg	I	1.500,-	Ortskern Kranenburg + Nütterden
	II	1.000,-	übrige Gebiete
Rees	Ia	3.990,-	erweiterter Kernbereich von Rees bis zur B 8 in nördlicher Richtung
	Ib	3.380,-	Ortsteil von Rees nördlich der B 8
	II	3.380,-	zentrale Lage des Ortsteiles Haldern
	III	2.770,-	zentrale Lage des Ortsteiles Millingen
Rees	IV	3.180,-	zentrale Lage des Ortsteiles Mehr
	ohne	2.500,-	Stadtgebiet Uedem (seit 11.06.2002)
Geldern	I	4.350,-	innerhalb der Wälle von Geldern
	II	2.100,-	übrige Stadtgebiet von Geldern
	III	1.700,-	sonstige Ortschaften
Issum	ohne	2.300,-	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	2.900,-	Ortslagen im Gemeindegebiet
Kevelaer	I	4.100,-	Stadtgebiet Kevelaer
	II	2.795,-	übrige Ortschaften
Rheurdt			keine Festsetzungen
Straelen	ohne	2.860,-	Stadtkernlage Straelen innerhalb der Wälle
Wachtendonk	ohne	2.500,-	Ortskernlage Wachtendonk
Weeze	I	1.790,-	Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers
	II	1.534,-	Kardinal v. Galen Straße bis zur Bundesbahnstrecke



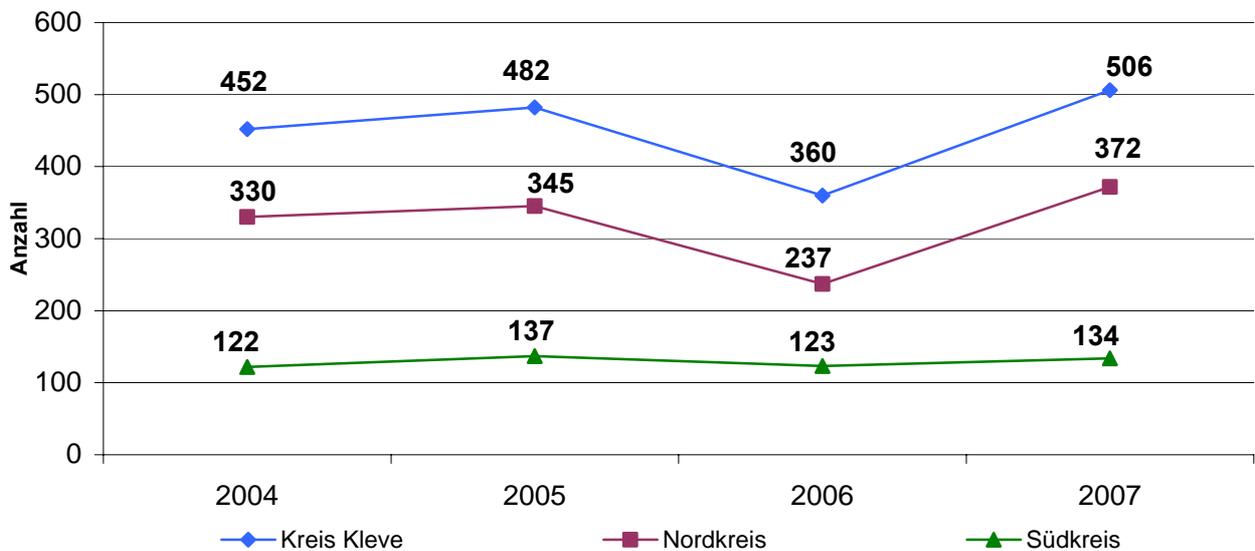
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

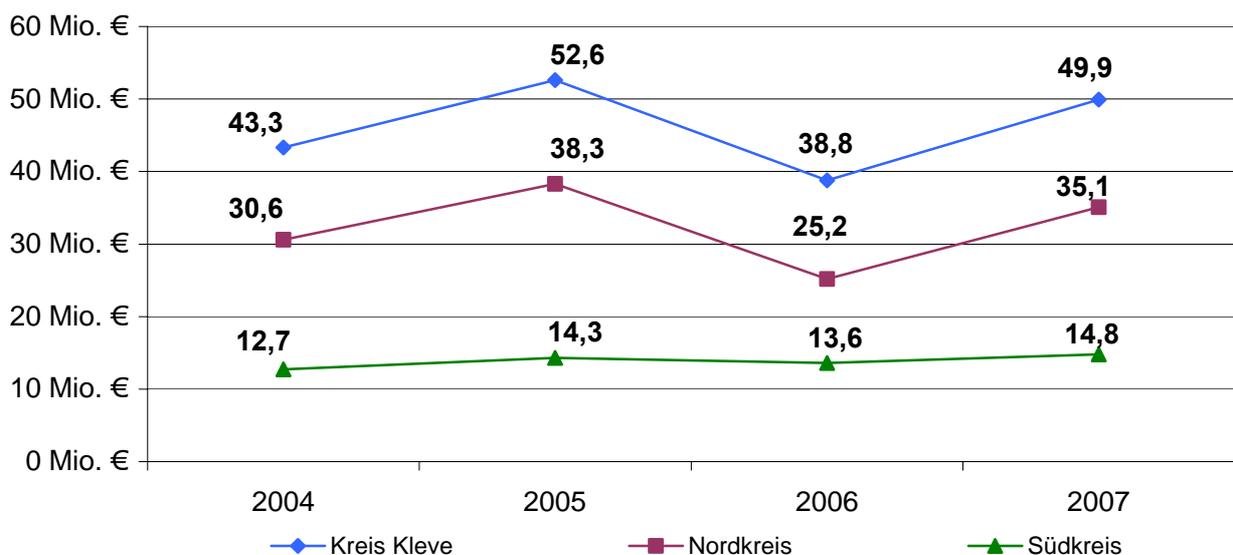
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2007 auf 506 veräußerte Objekte angestiegen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 50 Mio. € ermittelt. In den neuen Grafiken sind keine Veräußerungen von Wohnungserbaurechten und keine Kauffälle, die durch persönliche oder besondere Verkaufsumstände beeinflusst sind, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €





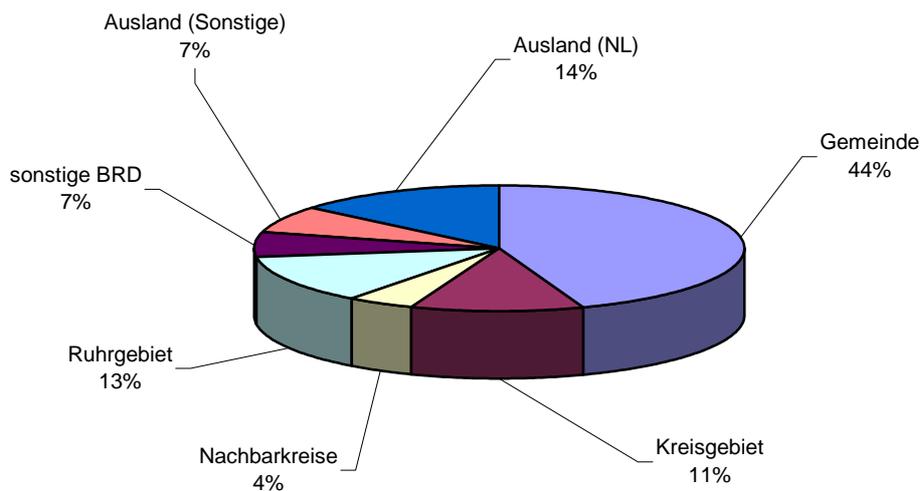
Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden
 Vergleich Wohnungseigentum 2007 / 2006

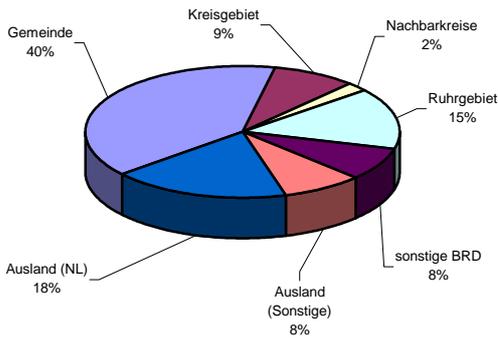
Jahr Gemeinde	2007		2006		Differenz
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Mio. €
Bedburg-Hau	9	942.610	2	130.500	0,8
Emmerich	94	9.951.801	66	6.754.164	3,2
Goch	84	5.730.514	42	3.670.971	2,1
Kalkar	9	467.211	5	590.000	-0,1
Kleve	106	10.077.423	74	7.815.354	2,3
Kranenburg	19	2.400.500	13	1.822.500	0,6
Rees	48	5.238.407	32	4.058.888	1,2
Uedem	3	265.000	3	340.000	-0,1
Nordkreis	372	35.073.466	237	25.182.378	9,9

Geldern	24	2.346.563	25	2.930.581	-0,6
Issum	11	871.200	14	1.841.200	-1,0
Kerken	5	387.500	6	526.000	-0,1
Kevelaer	34	3.859.943	28	3.268.834	0,6
Rheurdt	2	327.862	3	391.000	-0,1
Straelen	23	2.902.788 €	23	2.959.800	-0,1
Wachtendonk	6	731.000	6	512.500	0,2
Weeze	29	3.347.903	18	1.196.350	2,2
Südkreis	134	14.774.758	123	13.626.265	1,1

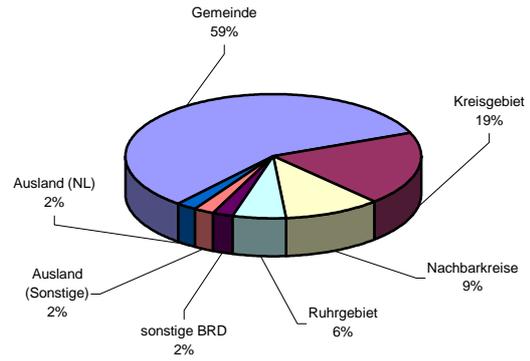
Kreis Kleve	506	49.848.225	360	38.808.643	11,0
--------------------	------------	-------------------	------------	-------------------	-------------

Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen
 bezogen auf insgesamt 506 Kauffälle von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve



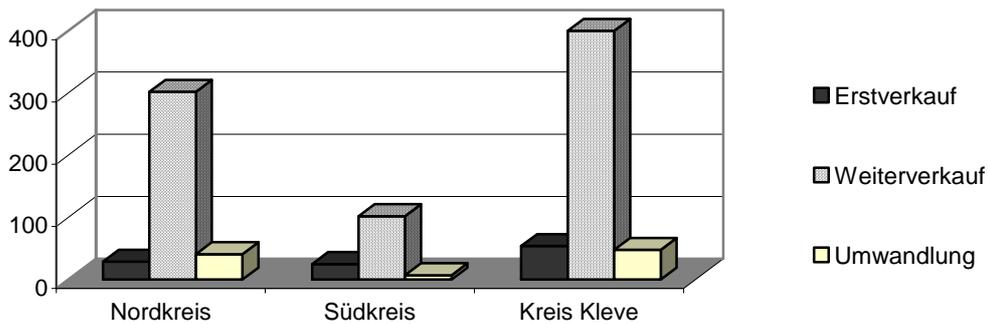


Herkunft der Käufer im Nordkreis



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	29	302	41
Südkreis	25	102	7
Kreis Kleve	54	404	48

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 Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Altersklassen 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 205 ausgewerteten Kauffällen über Wohnungseigentum zusammengestellt worden. Aus der nachfolgenden Tabelle kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die Korrelation zwischen Kaufpreis je m² Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen.

Eine signifikante Abhängigkeit zwischen gezahltem Kaufpreis und Geschosslage konnte nicht festgestellt werden. Gleiches gilt für den Vergleich zwischen gezahltem Kaufpreis und der Herkunft der Käufer.

Wohnungseigentum	Auswertungsjahr 2007		Auswertungsjahr 2006	
	Altersklasse	Preis in € je m ² Wohnfläche	Altersklasse	Preis in € je m ² Wohnfläche
Neubauten	2006 bis 2007	1.748,-	2005 bis 2006	1.724,-
Gebrauchtimmobilien	2000 bis 2005	1.391,-	2000 bis 2004	1.419,-
	1990 bis 1999	1.238,-	1990 bis 1999	1.222,-
	1980 bis 1989	1.027,-	1980 bis 1989	910,-
	1970 bis 1979	790,-	1970 bis 1979	813,-
	1960 bis 1969	694,-	1960 bis 1969	721,-
	1950 bis 1959	609,-	1950 bis 1959	keine Angabe möglich
	1920 bis 1949	keine Angabe möglich	1920 bis 1949	keine Angabe möglich
	bis 1919	keine Angabe möglich	bis 1919	keine Angabe möglich



Neubaupreise für Eigentumswohnungen ermittelt aus gezahlten Kaufpreisen im Jahre 2007

	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Neubaupreise € je m ² Wohnfläche	Standardabweichung € je m ² Wohnfläche	68% der Verkaufsfälle liegen im Preisrahmen
Nordkreis	23	1.711,-	210,-	1.501,- bis 1.921,-
Südkreis	18	1.795,-	160,-	1.635,- bis 1.955,-
Kreis Kleve	41	1.748,-	192,-	1.556,- bis 1.940,-

Neubaupreise für Eigentumswohnungen ermittelt aus gezahlten Kaufpreisen im Jahre 2006

	Anzahl der Kauffälle	durchschnittliche Neubaupreise € je m ² Wohnfläche	Standardabweichung € je m ² Wohnfläche	68% der Verkaufsfälle liegen im Preisrahmen
Nordkreis	38	1.608,-	164,-	1.444,- bis 1.772,-
Südkreis	32	1.862,-	151,-	1.711,- bis 2.013,-
Kreis Kleve	70	1.724,-	202,-	1.522,- bis 1.926,-

Aus 41 ausgewerteten Kauffällen im Jahr 2007 errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 1.748,- €. Er liegt somit rd. 1,4 % höher als im Jahr 2006. In guten Zentrumsanlagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau aber durchweg zwischen 1.700,- bis 1.900,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

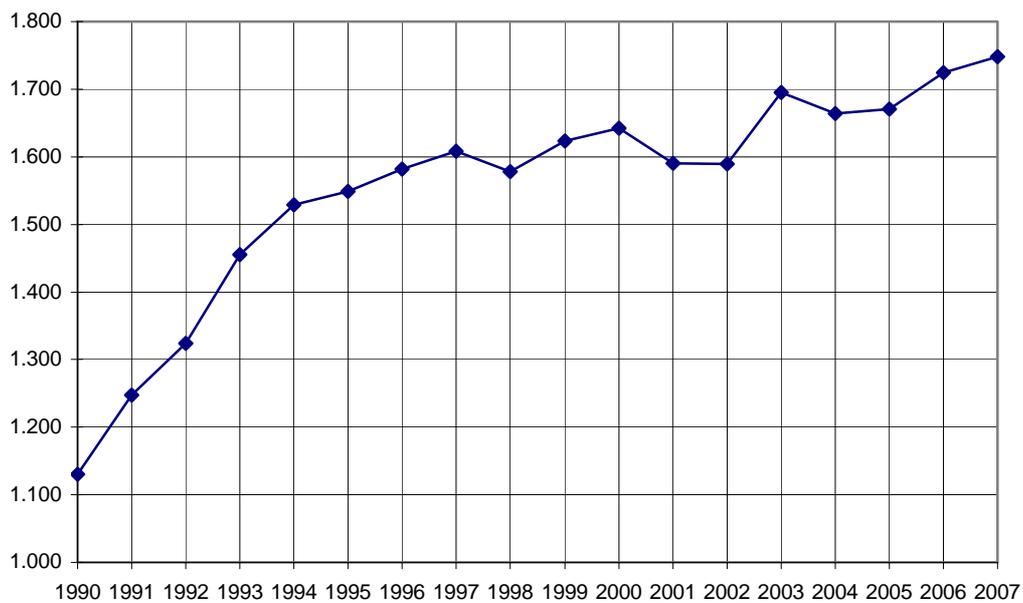
Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau liegt hierfür deutlich über 2.000,- € je m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere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



Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m ² Wohnfläche	Index	jährliche Veränderungen %
1990	1.130	100	
1991	1.247	110,4	10,4
1992	1.324	117,2	6,2
1993	1.455	128,9	9,9
1994	1.529	135,4	5,1
1995	1.549	137,2	1,3
1996	1.582	140,1	2,1
1997	1.608	142,3	1,6
1998	1.578	139,6	-1,9
1999	1.623	143,7	2,9
2000	1.642	145,4	1,2
2001	1.590	140,7	-3,2
2002	1.589	140,6	-0,1
2003	1.695	150,0	6,7
2004	1.664	147,3	-1,8
2005	1.671	147,9	0,4
2006	1.724	152,6	3,2
2007	1.748	154,7	1,4

Grafische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten





7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2007 wurden 97 Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 4,4 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 (eindeutig lagezugeordneten) Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Deutschen Grundkarte (DGK 5) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

Die Bodenrichtwertkarten können bei den örtlichen Gutachterausschüssen erworben werden. Die Geschäftsstellen erteilen jedermann mündlich oder schriftlich (gebührenpflichtig) Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Die Bodenrichtwertkarten 2008 werden in Form von Gemeindegartenkarten veröffentlicht. Die Übersichtskarte der Bodenrichtwerte 2008 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 385 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

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

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als **erschließungsbeitragsfreie Werte** ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (ohne Anliegerbeiträge) Werte ausgewiesen.

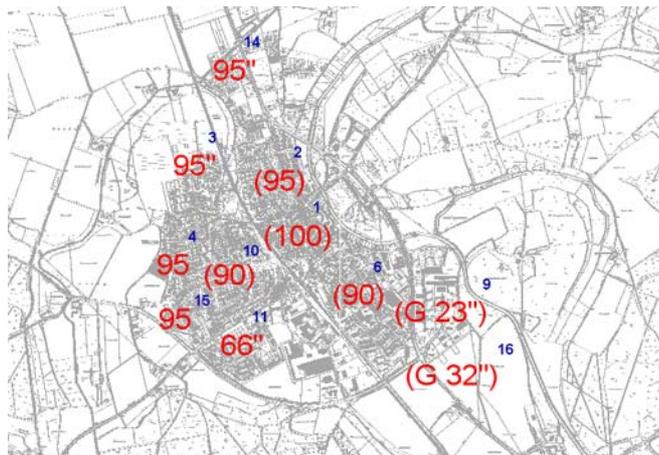


Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge 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 von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig sind.

Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier nur eine untergeordnete Rolle (Ausnahme Kerngebiete). 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



Erläuterungen zu den Richtwerten

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

Ein Richtwert ist auf ein Grundstück bezogen, 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.



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 ² sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m ² - Grundstückstiefe um 35 m.
mit >K _O <	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (unter 150 m ²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.
mit >K _U < Werte in (...)	Kernrandlage (keine Geschäftslage) Richtwerte, im Jahr 2007 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch nach Überprüfung ggf. angepasst
mit >G<	gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden
mit >S<	Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)
mit >TG< Werte mit " 1.000 m ²	Gewerbe-„Tertiäre Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handelsnutzung) Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert

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. Der Bodenrichtwert – Erlass NRW (BoRiWErl. NRW) vom 02.03.2004 gibt hier mögliche Bestimmungsmerkmale für Präsentationen vor wie

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



8.3 Präsentation im Internet – BORIS.NRW



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

Unter der Adresse

www.boris.nrw.de

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

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

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

The screenshot displays the BORIS.NRW web application interface. At the top left is the BORIS.NRW logo. The main header contains navigation links: Mail, Kontakt, Aktuelles, Ihre Meinung, Sitemap, FAQ, Hilfe, Impressum. Below this is a green navigation bar with 'Login' and 'Karte: DTK10'. The search area includes a search bar with 'Suche nach Adresse', a dropdown for 'Gemeinde: Kleve', and a street name 'Nassauerallee'. The house number '0015' is entered. There are buttons for 'Suchen', 'Neue Suche in Gemeinde', and 'Neue Suche'. Below the search area is a section for 'Optionale Folien' with checkboxes for 'Gemeindegrenzen', 'Bodenrichtwerte 01.01.2005', 'Bodenrichtwerte 01.01.2006', and 'Bodenrichtwerte 01.01.2007'. A 'Farblegende' section shows color swatches for different soil types. At the bottom of the search area, there is a link to 'Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve zum Online-Angebot'. The map area shows a topographic map with soil value overlays in various colors (blue, red, green, yellow). A pink circle highlights a specific area on the map. A text box on the map reads: 'Detaillierte Informationen und Ausdrücke: Bitte klicken Sie auf den gewünschten Bodenrichtwert!'. The map also shows various street names and numbers like 145, 180, 125, 300, 210, 70, and 75.

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten



Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwert

Ausdruck Richtwert <https://www2.boris.nrw.de - BORIS.1>

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details

> Lage und Wert	
▶ Gemeinde/Stadt	Kleve
▶ Ortsteil	Kleve
▶ Gemarkung	Kleve
▶ Bodenrichtwert	210 €/m ²
▶ Nummer	38
▶ Stichtag	01.01.2008
> 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 – 2007 (ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (Ko))

BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m ²													
Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stadtgebiet Emmerich	100	92	102,2	103,3	106,7	121,7	128,3	140,2	145,0	145,3	151,3	151,7	155,1
Ortschaft Elten	100	86	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2	194,4	204,1	204,8	204,2
Ortsteil Hochelten	100	128	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0	175,8	218,8	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	202,5
Ortsteil Borghees	100	97	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9	180,4	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	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	157,4
Ortschaft Praest	100	54	100,0	137,3	137,3	146,8	153,7	166,7	166,7	185,2	185,2	185,2	194,4
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	217,4
Stadtgebiet Rees	100	86	104,2	107,1	111,3	115,5	119,8	127,9	129,4	130,5	134,3	137,2	137,2
Ortschaft Empel	100	51	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3	137,3	205,9	196,1	191,2
Ortschaft Bienen	100	46	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3	179,3	195,7	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	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	167,9
Ortschaft Esserden	100	89	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6	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	126,6
Ortschaft Mehr	100	77	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4	149,4	162,3	162,3	159,1	159,1
Ortschaft Hasselt	100	77	106,7	113,3	113,3	113,3	136,4	149,4	162,3	142,9	144,2	144,2	146,1
Ortschaft Qualburg	100	82	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	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	136,3
Ortschaft Huisberden	100	26	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8	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	236,1
Ortschaft Louisendorf	100	33	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5	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	127,7
Stadtgebiet Kleve	100	104	103,4	107,3	119,2	119,2	122,1	130,8	144,2	145,7	153,0	154,6	154,6
Ortsteil Materborn	100	106	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0	139,8	140,1	144,3	146,2
Ortsteil Kellen	100	69	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2	175,1	179,3	180,4	188,4
Ortsteil Rindern	100	102	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5	127,5	127,5	132,4	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	163,0
Ortsteil Donsbrüggen	100	59	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3	202,3	233,1	228,8	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	222,2
Ortschaft Griethausen	100	51	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4	186,3	196,1	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	195,7
Ortschaft Brienen	100	46	100,0	116,7	116,7	133,3	163,0	163,0	141,3	163,0	163,0	173,9	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	250,0
Ortschaft Keeken	100	33	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1	242,4	295,5	356,1	393,9
Ortschaft Bimmen	100	23	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6	347,8	347,8	413,0	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	250,0

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

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stadtgebiet Goch	100	94	107,6	110,3	113,0	117,9	119,1	123,4	122,7	123,9	125,9	128,0	128,0
Ortsteil Pfalzdorf	100	55	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1	172,7	176,7	177,4	181,8
Ortschaft Nierswalde	100	64	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0	148,4	152,3	179,7	171,9
Ortschaft Asperden	100	64	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6	144,5	140,6	140,6	156,3
Ortschaft Kessel	100	64	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7	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	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	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	191,2
Stadtgebiet Kalkar	100	66	111,5	130,8	139,4	138,5	139,4	145,5	147,7	155,3	155,3	166,7	166,7
Ortsteil Altkalkar	100	65	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4	144,6	141,5	149,2	152,3
Ortschaft Grieth	100	41	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3	207,3	231,7	280,5	268,3
Ortschaft Wissel	100	61	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7	155,7	172,1	172,1	180,3
Ortschaft Hönnepel	100	43	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0	186,0	186,0	209,3	197,7
Ortschaft Niedermörmter	100	38	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7	151,3	157,9	203,9	197,4
Ortschaft Appeldorn	100	51	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1	176,5	176,5	176,5	166,7
Ortschaft Kehrum	100	33	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	181,8	181,8
Ortschaft Kranenburg	100	50	107,1	120,4	156,1	162,2	224,0	224,0	296,7	292,5	282,0	303,0	305,0
Ortschaft Nütterden	100	54	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3	215,3	215,3	237,7	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	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	325,0
Ortschaft Zyfflich	100	26	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6	519,2	519,2	538,5	576,9	615,4
Ortschaft Wylar	100	38	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6	427,6	414,5	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	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	355,3
Ortschaft Uedem	100	74	113,1	131,0	132,4	132,4	136,5	143,2	145,9	141,9	141,9	141,9	139,6
Ortschaft Keppeln	100	51	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5	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	151,8
Stadtgebiet Kevelaer	100	129	104,4	104,4	107,1	108,3	109,3	111,6	108,3	109,2	107,3	112,4	112,8
Ortschaft Twisteden	100	84	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3	125,0	125,0	136,9	122,0
Ortschaft Kervenheim	100	60	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	158,3	158,3	154,2	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	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	115,2
Stadtgebiet Geldern	100	119	102,6	108,6	115,0	119,3	120,2	121,8	120,2	122,3	122,4	121,3	120,2
Ortsteil Veert	100	101	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9	145,2	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	110,3
Ortschaft Vernum	100	87	114,7	117,6	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	126,2	137,9	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	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	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	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	128,9
Ortschaft Issum	100	114	101,8	116,6	134,2	134,5	144,7	153,5	153,5	150,0	146,9	145,8	140,4
Ortschaft Sevelen	100	133	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7	111,8	110,9	114,7	109,0
Ortschaft Oernten	100	102	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2	142,2	137,3	127,5	127,5
Ortschaft Nieukerk	100	133	100,0	107,7	107,7	107,7	106,8	106,8	107,1	107,1	114,0	114,0	104,3
Ortschaft Aldekerk	100	153	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6	119,8	119,3	120,9	116,0
Ortsteil Rahm	100	82	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	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	115,9
Ortschaft Eyll	100	97	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1	152,9	152,9	152,9	144,3



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

Lage	1996	BRW	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Ortschaft Rheurdt	100	156	97,7	104,9	104,9	104,9	98,7	97,4	99,8	101,5	110,0	110,0	97,8
Ortschaft Schaephuysen	100	153	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3	101,3	104,6	104,6	98,0
Stadtgebiet Straelen	100	131	101,6	101,6	103,9	104,7	115,3	123,7	126,0	125,2	126,0	126,0	128,7
Ortschaft Herongen	100	89	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4	155,4	155,4	155,4	157,3
Ortschaft Wachtendonk	100	123	104,2	105,0	113,8	113,8	113,0	120,3	122,0	126,7	129,4	127,0	126,0
Ortschaft Wankum	100	87	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9	137,9	137,9	149,4	149,4
Ortschaft Weeze	100	66	103,8	106,2	108,5	113,1	116,7	115,2*	125,8*	130,9	142,0	142,0	142,0
Ortschaft Wemb	100	36	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4	180,6	236,1	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 ist abhängig von 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 in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

Statistisch fundierte Liegenschaftszinssätze wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Kleve bislang noch nicht abgeleitet. 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 ist gegenüber dem Vorjahr mit insgesamt 407 Kauffällen (2006 = 380 Kauffälle) um rd. 7 % angestiegen. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik bebaute Grundstücke erfasst wurden, beträgt 2007 rd. 26 % (2006 = 22 %).

Wie in den vergangenen Jahren bestätigt sich, dass die Nachfrage an Doppelhaushälften mit Keller noch weiter zurückgegangen ist. Es wurden erneut nur vereinzelt 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 sind gering.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt rd. 313 m² (2006 = 314 m²; 2005 = 296 m²); die durchschnittliche Wohnungsgröße 121 m² (2006=119 m²).

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



Aus den insgesamt 58 registrierten Neubau-Doppelhaushälften (mit und ohne Keller) konnten 41 Kauffälle, bezogen auf Doppelhaushälften ohne Keller, zur Ermittlung einzelner Durchschnittswerte herangezogen werden. Das Auswertergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Durchschnittswerte für Doppelhaushälften

Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller, Baujahr 2007									
alle Angaben beziehen sich auf DHH ohne Nebenanlagen wie Garage, Carport o.ä.									
Gemeinden	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Kauf- fälle	mittlerer Kaufpreis €	Grundstücks- fläche m ²	Wohnfläche (WF) m ²	Baukosten je m ² WF €/m ²	Bruttoraum- inhalt (BRI) m ³	Baukosten je m ³ BRI €/m ³	Bruttogrund- fläche (BGF) m ²	Baukosten je m ² BGF €/m ²
Nordkreis	26	189.645	316	121	1.145	501	228	169	686
Südkreis	15	173.804	301	120	1.070	520	178	159	682
Kreis Kleve	41	183.849	311	121	1.118	507	210	165	684

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 Altersklassen

in mittleren Lagen einschließlich Bodenwertanteil

Insgesamt wurden bezogen auf das gesamte Kreisgebiet 187 Kauffälle ausgewertet. Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche in den einzelnen Altersklassen sind in der nachfolgenden Tabelle abgedruckt. Die Wohnungsgröße beträgt im Mittel rd. 77 m² (2006 = 80 m²).

Erläuterung zu den Tabellenwerten

- Verkäufe = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
 €/m² WF = Durchschnittswert in Euro je Quadratmeter Wohnfläche
 σ Mittelwert €/m² WF = Standardfehler des angegebenen Mittelwertes

Die ausgewerteten Kauffälle sind nach Altersklassen strukturiert. Durchgreifend modernisierte Objekte sind einer jüngeren Altersklasse zugeordnet. Konnte eine solche Zuordnung nicht vorgenommen werden, wurden diese Objekte für eine Mittelbildung nicht verwendet. So ist sichergestellt, dass in den einzelnen Altersklassen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Garagen oder Stellplätze sind bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preises je m² Wohnfläche außer Betracht geblieben.

Altersklasse		bis 1919	1920 bis 1949	1950 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2005	2006 bis 2007
Nordkreis	Verkäufe			2	16	18	16	27	6	22
	€/m ² WF			609	685	815	967	1.194	1.496	1.721
	σ Mittelwert €/m ² WF			119	36	35	37	44	141	45
Südkreis	Verkäufe				2	13	15	24	8	18
	€/m ² WF				768	674	1.005	1.254	1.391	1.795
	σ €/m ² WF				143	37	44	44	59	38
Kreis Kleve	Verkäufe			2	18	31	31	51	14	40
	€/m ² WF			609	694	756	986	1.223	1.436	1.754
	σ €/m ² WF			119	34	28	28	31	68	30



9.5 Wohnen im Außenbereich

Aus Gründen des Außenbereichsschutzes 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.

Im Betrieb befindliche landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen

Die Bewertung der anteiligen Hoffläche für das betriebliche Wohnhaus ist im Abschnitt **Wohngrundstücke im Außenbereich Absatz b)** zu entnehmen.

Für **landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen** (Bebauung bezogen auf Wirtschaftsgebäude - wie Scheune, Ställe, Remise, etc. -) oder **gärtnerische Hof- und Gebäudeflächen** (Bebauung bezogen auf Heizraum, Sortier- oder Verpackungsraum, Sozialräume etc.), die auch in der landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung verbleiben, ist eine Preisspanne von **6,- €/m² bis 15,00 €/m²** anzusetzen, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche. Dies entspricht ca. dem **2 bis 3-fachen Wert** der angrenzenden unbebauten Nutzflächenwerte (Grünland 2,50 bis 3,00 €/m², Ackerland 3,50 bis 4,00 €/m², Gärtnereiflächen 5,00 €/m²). Der Bereich des Rahmenoberwertes von 15,- €/m² bezieht sich dabei ausschließlich auf die gärtnerischen Nutzflächen bzw. Flächen, die für eine Pensionstierhaltung oder andere berufsmäßig gewerblich ausgeübte Nutzungen (z.B. Erwerbsobstbau) Verwendung finden.

Die anrechenbaren Grundstücksgrößen für die Hofraumflächen betragen im landwirtschaftlichen Bereich durchschnittlich **2.500 m² bis 5.000 m²**, im gärtnerischen Bereich **1.000 m² bis 2.500 m²**.

Altenteilerhäuser gehören ebenfalls zu den „privilegierten Vorhaben“. Hauptzweck ist, dem früheren Betriebsinhaber auch nach Übergabe des Betriebes das Wohnen auf dem Betrieb zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden diese Vorhaben in aller Regel mit einer Baulast (öffentlich-rechtliche Verpflichtung) versehen, 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 sich damit eine Beurteilungsgrundlage i. S. d. § 35 Abs. 2 bildet. Ist dies der Fall, so ist die nachfolgend beschriebene Bewertung für **Wohngrundstücke im Außenbereich Absatz a)** maßgebend. Greift jedoch noch die Beurteilung nach § 35 Abs. 1 BauGB, so sind **50 %** vom vorgenannten Wertniveau wegen der Baulast in Abzug zu bringen.

Wohngrundstücke im Außenbereich

a) **Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB – Sonstige Vorhaben**

Hierunter fallen 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 wegen der fehlenden Infrastruktur und des geringeren Erschließungsaufwandes folgende Werte anzusetzen:

- **rd. 70 %** des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Richtwertes für eine anteilige Fläche von **600 m² bis 1.500 m²** (Entfernung bis 1,5 km zur nächsten Ortschaft oder Stadt)
- **rd. 50 %** des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Richtwertes für eine anteilige Fläche von **600 m² bis 1.500 m²** (Entfernung von mehr als 1,5 km zur nächsten Ortschaft oder Stadt)



b) Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB – Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

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 am üblichen Preisrahmen für Baugrundstücke im Außenbereich nach **Absatz a)**, sofern kein funktionaler Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt, die weiterhin nach § 35 Abs. 1 BauGB genutzt werden.

In Fällen des funktionalen und räumlichen Zusammenhanges zu Wirtschaftsgebäuden oder bei 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** der bebauten Fläche angesetzt wird.

c) Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB – Gebiete mit Außenbereichssatzung

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 erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes, je nach Entfernung und Infrastruktur des zusammenhängenden Ortsteiles oder der nächstgelegenen Stadt. Die Grundstücksgrößen betragen dabei zwischen 600 m² bis 1.200 m².



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

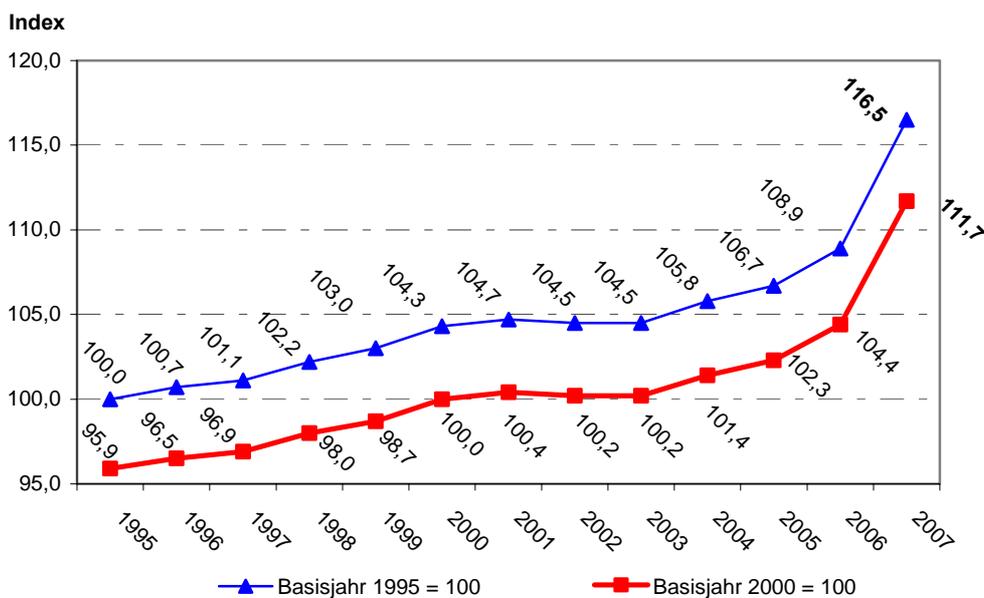
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. Veränderung des Leitzinses) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und Inflationsraten. Der Bauindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 7,0 % gestiegen (2006 = 2,1 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 0,9 % (2006 = 0,8 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 2,2 % (2006 = 1,5 %).

Das Landesamt für Statistik NRW (LDS) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen nur noch den Verbraucherpreisindex (VPI) NRW. Die Revision der Statistikdaten beschränkt sich nicht nur auf die Umstellung des Basisjahres 2000. Zugleich wurde ein neues Wägungsschema (in der Verbraucherpreisstatistik: Warenkorb) bzw. eine neue Gewichtung eingeführt. Neu ist weiterhin, dass nur noch ein einheitlich gewichteter Warenkorb für ganz Deutschland zugrunde gelegt ist, 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 3,32 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 5,00 %. Diese sogenannten Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert.

Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW

Basisjahr 1995 und 2000



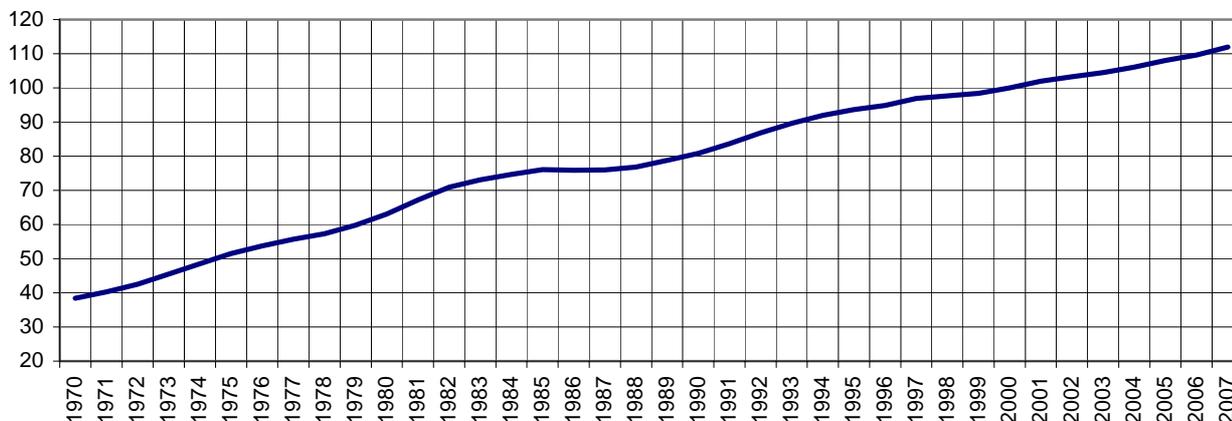
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000

ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW

Index

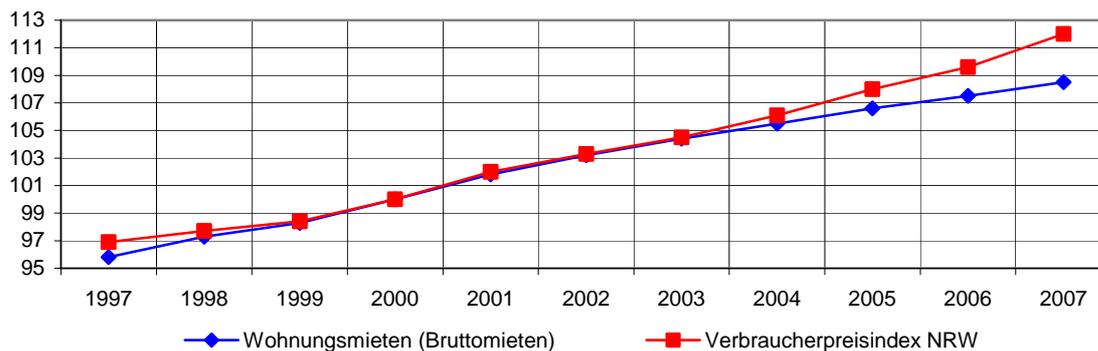


Jahr	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984
Index	38,4	40,3	42,5	45,5	48,5	51,5	53,7	55,7	57,3	59,8	63,1	67,2	70,9	73,1	74,7
Jahr	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Index	76,1	75,9	76,0	76,8	78,8	80,8	83,6	86,8	89,6	92,0	93,6	94,9	96,9	97,7	98,4
Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007							
Index	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1	108,0	109,6	112,0							

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW

bezogen auf das Basisjahr 2000

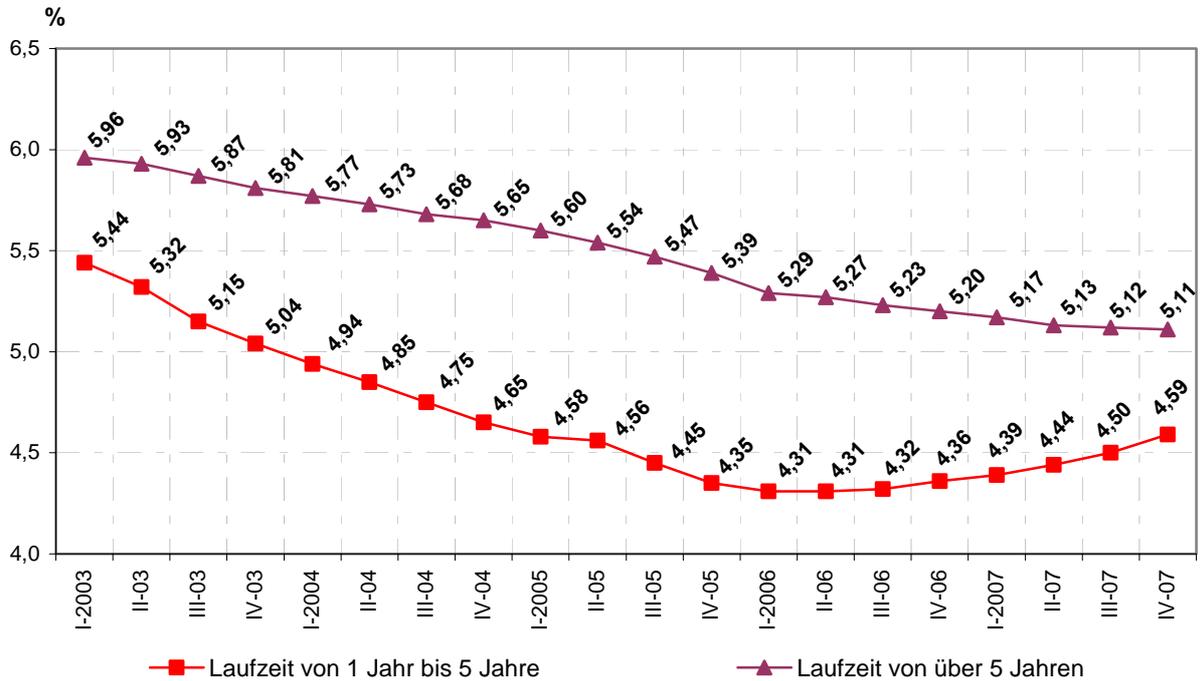
Index



Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnungsmieten (Bruttomieten, ohne Garagennutzung)	95,8	97,3	98,3	100,0	101,8	103,2	104,4	105,5	106,6	107,5	108,5
Verbraucherpreisindex NRW	96,9	97,7	98,4	100,0	102,0	103,3	104,5	106,1	108,0	109,6	112,0

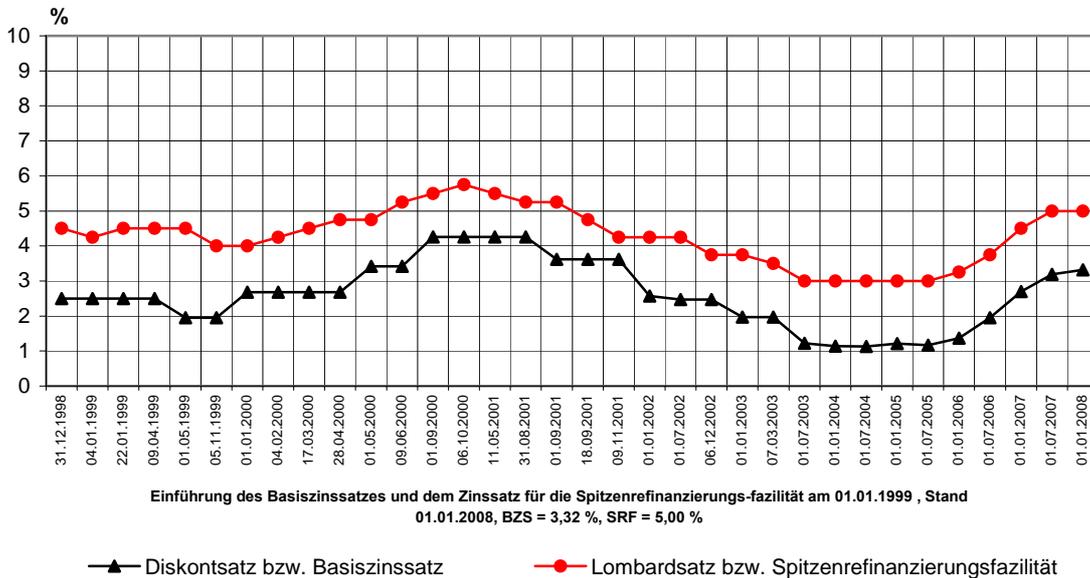


Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke



Leitzinsentwicklung in den Jahren 1998 bis 2008

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank



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,

Telefon: 02821 - 85629

Kreisvermessungsoberratsrat

Telefax: 02821 - 85660

Stellvertretender Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Brammen, Dirk,

Telefon: 02821 - 85642

Kreisvermessungsamtmann

Telefax: 02821 - 85660

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. Dementsprechend sind Gutachterausschüsse in allen kreisfreien Städten, Kreisen und auch in großen kreisangehörigen Städten als selbständige Behörden vorhanden.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle arbeitet heute 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
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 Wertermittlungsstichtagen, 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 30.06.2007

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Gemeinde / Stadt	Fläche km ²	Wohnbe- völkerung	Veränderung zu 06/2005	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61,30	13.122	177	214,1
Emmerich	80,14	29.703	126	370,6
Geldern	96,88	33.925	-148	350,2
Goch	115,38	34.026	-68	294,9
Issum	54,66	12.063	-98	220,7
Kalkar	88,23	14.086	9	159,7
Kerken	58,01	12.872	16	221,9
Kvelaer	100,58	28.124	242	279,6
Kleve	97,79	49.164	74	502,8
Kranenburg	76,96	9.894	53	128,6
Rees	109,63	22.537	-25	205,6
Rheurdt	30,01	6.722	37	224,0
Straelen	74,07	15.638	52	211,1
Uedem	60,94	8.462	51	138,9
Wachtendonk	48,14	7.834	32	162,7
Weeze	79,49	10.528	124	132,4
Kreis Kleve	1.232,21	308.700	654	250,5
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290,43	5.212.012	-9.403	985,2
Nordrhein- Westfalen	34.081,88	18.009.453	-30.394	528,4



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:**

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

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

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

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

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

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

Postfachadresse:

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

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

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

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

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

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Postfach 11 20
47507 Rheurdt
Fax-Nr. 02845/963313



Hausanschrift:

Stadtverwaltung Straelen
Der Bürgermeister
Rathausstraße 1
47638 Straelen
Tel.-Nr. 02834/7020

Gemeindeverwaltung Uedem
Der Bürgermeister
Mosterstraße 2
47589 Uedem
Tel.-Nr. 02825/880

Gemeindeverwaltung Wachtendonk
Der Bürgermeister
Weinstraße 1
47669 Wachtendonk
Tel.-Nr. 02836/9155-0

Gemeindeverwaltung Weeze
Der Bürgermeister
Cyriakusplatz 13/14
47652 Weeze
Tel.-Nr. 02837/910-0

Postfachadresse:

Stadtverwaltung Straelen
Postfach 13 53
47630 Straelen
Fax-Nr. 02834/702101

Gemeindeverwaltung Uedem
Postfach 12 61
47587 Uedem
Fax-Nr. 02825/8845

Gemeindeverwaltung Wachtendonk
Postfach 11 45
47666 Wachtendonk
Fax-Nr. 02825/915516

Gemeindeverwaltung Weeze
Postfach 12 40
47649 Weeze
Fax-Nr. 02837/910170