



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum




---

## Grundstücksmarktbericht 2009

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2008 - 31.12.2008



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

**NRW.**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

# **Grundstücksmarktbericht 2009**

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Kleve

**Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel**  
**im Jahr 2008**

Kleve, im März 2009

**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.BORISplus.nrw.de>

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



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

|  | Seite     |
|--|-----------|
| <b>1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>          | <b>9</b>  |
| <b>3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....</b>  | <b>10</b> |
| 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....                        | 10        |
| 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....                           | 12        |
| <b>4 Grundstücksmarkt des Jahres 2008.....</b>                   | <b>14</b> |
| 4.1 Anzahl der Kauffälle.....                                    | 14        |
| 4.2 Flächenumsatz.....   | 18        |
| 4.3 Geldumsatz.....  | 19        |
| <b>5 Unbebaute Grundstücke.....</b>                              | <b>21</b> |
| 5.1 Individueller Wohnungsbau.....                               | 24        |
| 5.2 Geschosswohnungsbau.....                                     | 33        |
| 5.3 Gewerbliche Bauflächen.....                                  | 33        |
| 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....          | 36        |
| 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....                        | 51        |
| <b>6 Bebaute Grundstücke.....</b>                                | <b>53</b> |
| 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....                             | 57        |
| 6.2 Mehrfamilienhäuser.....                                      | 62        |
| 6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....           | 64        |
| 6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....                           | 66        |
| 6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....                            | 68        |
| 6.6 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden.....       | 69        |
| <b>7 Wohnungs- und Teileigentum.....</b>                         | <b>70</b> |
| 7.1 Wohnungseigentum.....  | 70        |
| 7.2 Teileigentum.....  | 76        |
| <b>8 Bodenrichtwerte.....</b>                                    | <b>77</b> |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag.....                                    | 77        |
| 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....                             | 79        |
| 8.3 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....                | 80        |



## Inhaltsverzeichnis

Seite

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>9</b>  | <b>Erforderliche Daten.....</b>  | <b>82</b>  |
| 9.1       | Bodenpreisindexreihen.....   | 82         |
| 9.2       | Liegenschaftszinssätze.....  | 85         |
| 9.3       | Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....                 | 87         |
| 9.4       | Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.....                     | 90         |
| 9.5       | Wohnungseigentum.....  | 96         |
| 9.6       | Wohnen im Außenbereich.....  | 99         |
| <b>10</b> | <b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....</b>                                 | <b>102</b> |
| <b>11</b> | <b>Sonstige Angaben.....</b>   | <b>105</b> |
| 11.1      | Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve..... | 105        |
| 11.2      | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....                                | 106        |
| 11.3      | Gesetzliche Grundlagen.....  | 107        |
| 11.4      | Verwaltungsgebühren.....   | 107        |
| 11.5      | Angaben zum Kreis Kleve.....   | 109        |
| 11.6      | Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen.....                                 | 110        |



## 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2008 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 4 % Zunahme der Kauffälle
- bebaute Grundstücke: 4 % Rückgang der Kauffälle
- Wohnungs- und Teileigentum: 25 % Rückgang der Kauffälle

Im Jahr 2008 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.786 Kauffälle (2007: 3.988 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 2.790 Kauffälle (2007: 2.977 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 404 Mio. € (2007: 526 Mio. €) und einem Flächenumsatz von rd. 816 ha (2007: 882 ha) ausgewertet werden.

### Unbebaute Grundstücke

#### *Wohnbauland*

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2008 um rd. 3 % auf 509 Kauffälle (2007: 496 Kauffälle). Die Preise dieser Grundstücke stiegen, bezogen auf das gesamte Kreisgebiet, um durchschnittlich rd. 0,9 % (2007: 0,3 %).

#### *Forst- und Landwirtschaft*

Im Berichtsjahr wechselten 89 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rd. 14 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von 494 ha umgesetzt. Die durchschnittlich gezahlten Ackerlandpreise zeigten kaum eine Veränderung zum Vorjahr, die Grünlandpreise sind leicht gestiegen.

### Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken sank im Vergleich zum Vorjahr um rd. 4 %. Der Geldumsatz sank um rd. 25 % auf insgesamt 393 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.



## **Eigentumswohnungen**

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2008 um rd. 19 % gesunken, nachdem die Anzahl der verkauften Objekte im Jahre 2007 um rd. 41 % angestiegen war. Im Berichtszeitraum 2008 wechselten insgesamt 411 Objekte den Eigentümer.

Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung ohne Garage oder Stellplatz liegt im Kreisgebiet bei rd. 1.765,- € je Quadratmeter Wohnfläche, rd. 1,0 % höher als im Vorjahr 2007 (1.748,- €/m<sup>2</sup>).



## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2009 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2008 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 der Erstellung des Marktberichtes 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 2009** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 30.03.2009** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 30.03.2009

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.



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. Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung, wobei eine Ortsbesichtigung voranzugehen hat.

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, Pflichtteilsberechtigten, 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 marktconformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

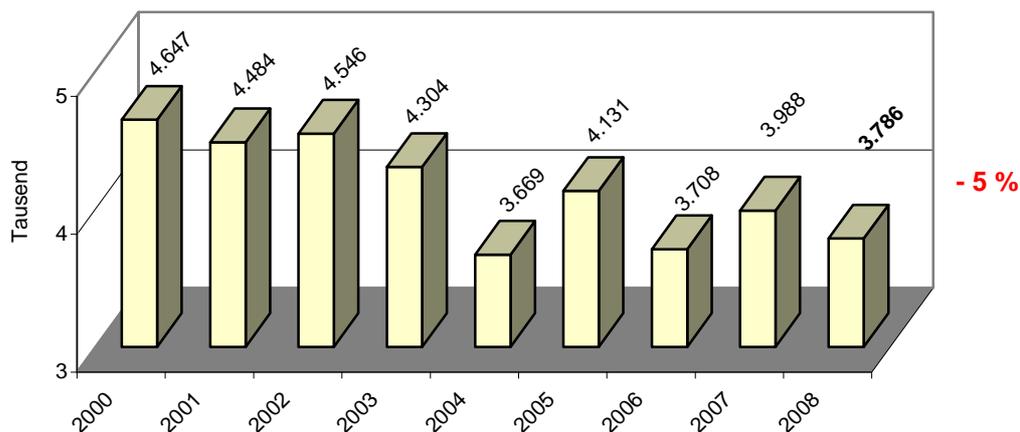
## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

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, als der Nordkreis aus den sechs Gemeinden des alten Kreises Kleve zuzüglich der rechtsrheinischen Gemeinden Emmerich und Rees bestand. 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.

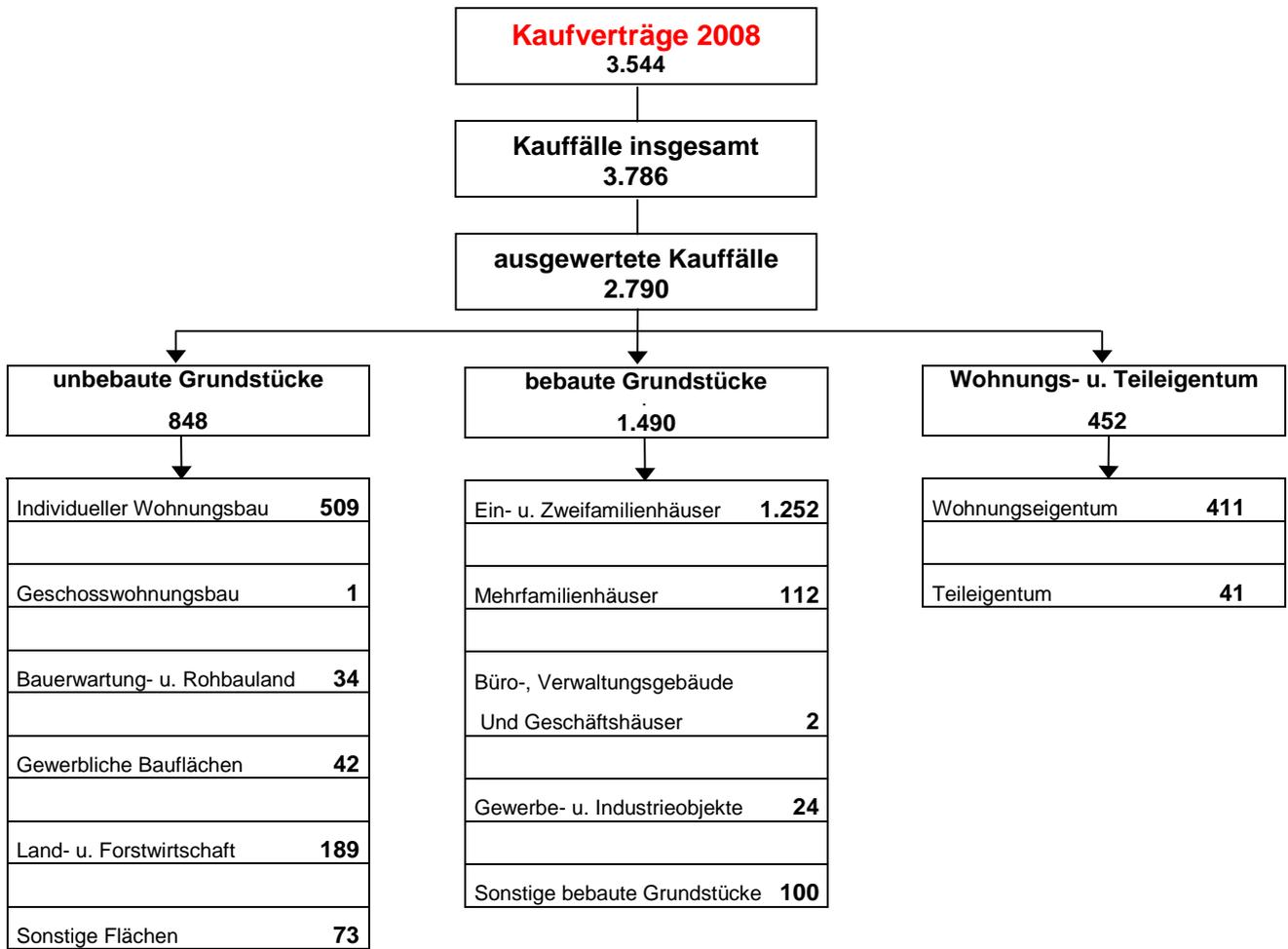
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2008 von den beurkundenden Stellen 3.544 Kaufverträge mit insgesamt 3.786 Kauffällen übersandt.

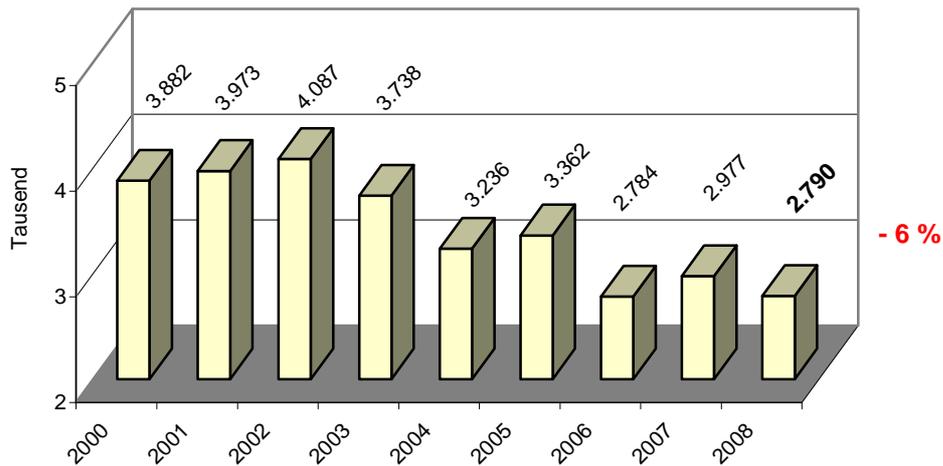
#### übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2000 bis 2008



Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2008 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 2008**





Ausgewertet wurden insgesamt

**2.790 Kauffälle**

mit einem Geldumsatz von rd.

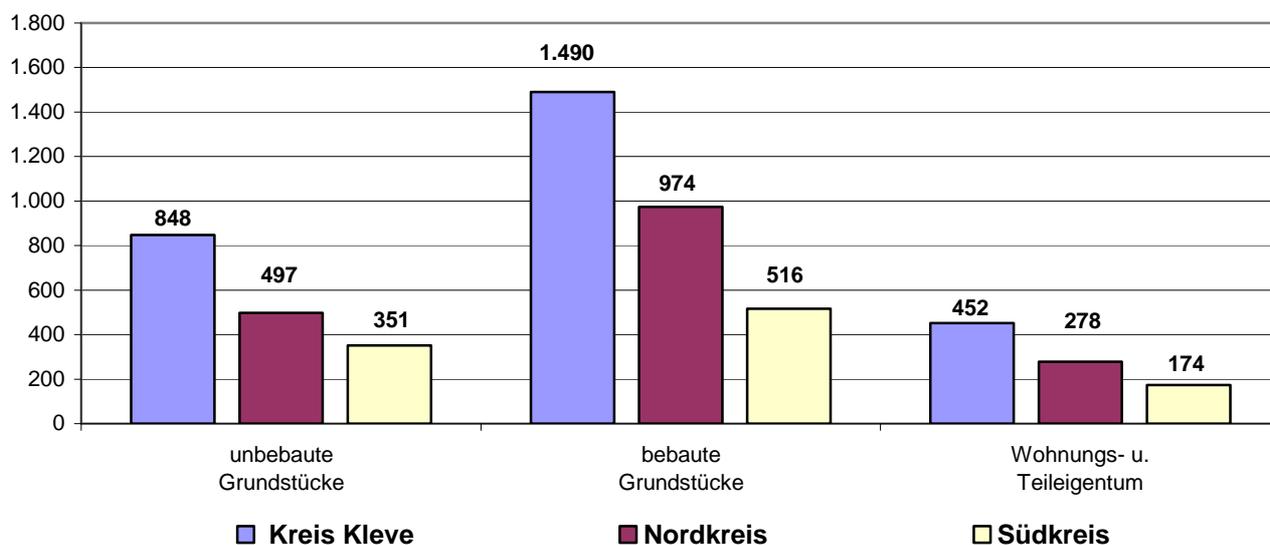
**404 Mio. €**

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 im Jahr 2008, unterteilt in Nord- u. Südkreis

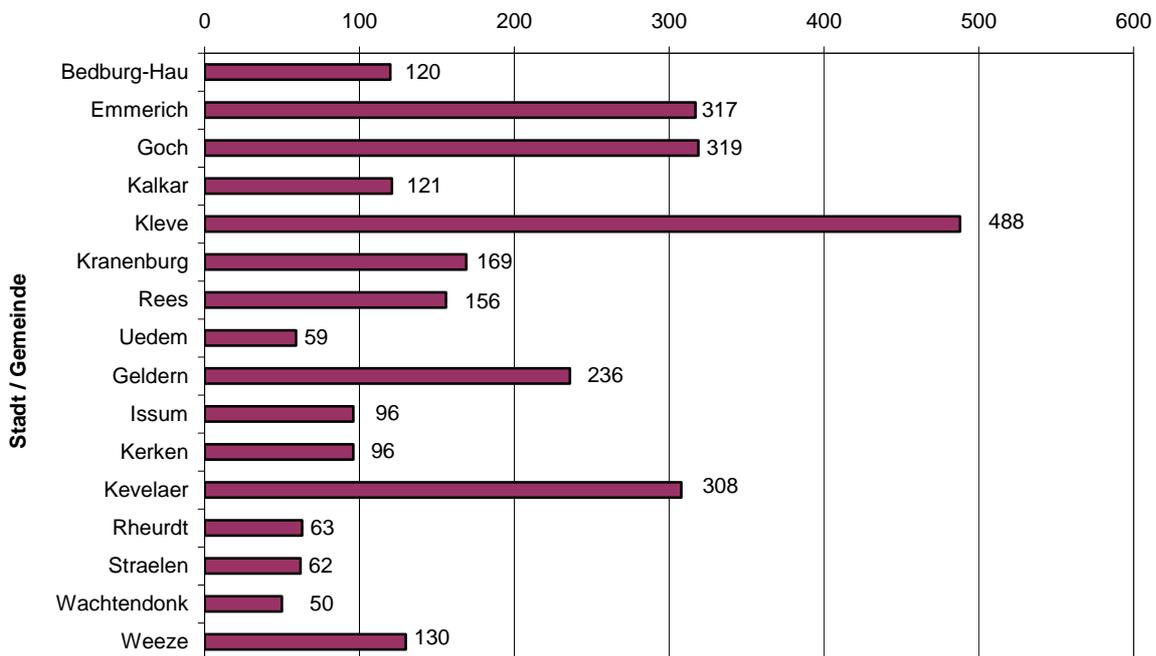


## Gesamtübersicht, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

| Gemeinde           | unbaute Grundstücke |                   | bebaute Grundstücke |                    | Wohnungs- u. Teileigentum |                   | Gesamtmarkt  |                    |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------------|-------------------|--------------|--------------------|
|                    | Kauffälle           | Umsatz €          | Kauffälle           | Umsatz €           | Kauffälle                 | Umsatz €          | Kauffälle    | Umsatz €           |
| Bedburg-Hau        | 54                  | 4.020.201         | 62                  | 18.219.454         | 4                         | 302.000           | 120          | 22.541.655         |
| Emmerich           | 84                  | 5.761.914         | 175                 | 38.832.726         | 58                        | 6.970.546         | 317          | 51.565.186         |
| Goch               | 82                  | 5.185.241         | 188                 | 36.057.335         | 49                        | 5.214.422         | 319          | 46.456.998         |
| Kalkar             | 43                  | 3.972.909         | 75                  | 12.118.542         | 3                         | 344.000           | 121          | 16.435.451         |
| Kleve              | 110                 | 9.502.146         | 272                 | 57.814.638         | 106                       | 10.091.900        | 488          | 77.408.684         |
| Kranenburg         | 63                  | 5.438.675         | 84                  | 19.783.919         | 22                        | 2.958.384         | 169          | 28.180.979         |
| Rees               | 40                  | 3.708.854         | 87                  | 14.212.725         | 29                        | 4.060.510         | 156          | 21.982.089         |
| Uedem              | 21                  | 1.205.615         | 31                  | 4.787.000          | 7                         | 528.000           | 59           | 6.520.615          |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>497</b>          | <b>38.795.556</b> | <b>974</b>          | <b>201.826.339</b> | <b>278</b>                | <b>30.469.763</b> | <b>1.749</b> | <b>271.091.657</b> |
| Geldern            | 79                  | 6.258.770         | 125                 | 26.180.176         | 32                        | 2.838.350         | 236          | 35.277.296         |
| Issum              | 36                  | 3.078.130         | 42                  | 7.850.009          | 18                        | 1.694.200         | 96           | 12.622.339         |
| Kerken             | 47                  | 2.971.162         | 38                  | 6.410.000          | 11                        | 1.222.660         | 96           | 10.603.822         |
| Kevelaer           | 77                  | 6.263.064         | 186                 | 28.047.801         | 45                        | 5.443.550         | 308          | 39.754.415         |
| Rheurdt            | 28                  | 1.863.964         | 29                  | 5.301.143          | 6                         | 699.000           | 63           | 7.864.106          |
| Straelen           | 21                  | 1.653.337         | 29                  | 5.479.500          | 12                        | 1.646.910         | 62           | 8.779.747          |
| Wachtendonk        | 27                  | 1.795.478         | 20                  | 4.171.500          | 3                         | 290.000           | 50           | 6.256.978          |
| Weeze              | 36                  | 1.719.342         | 47                  | 7.549.646          | 47                        | 2.464.873         | 130          | 11.733.861         |
| <b>Südkreis</b>    | <b>351</b>          | <b>25.603.247</b> | <b>516</b>          | <b>90.989.775</b>  | <b>174</b>                | <b>16.299.543</b> | <b>1.041</b> | <b>132.892.565</b> |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>848</b>          | <b>64.398.803</b> | <b>1.490</b>        | <b>292.816.114</b> | <b>452</b>                | <b>46.769.306</b> | <b>2.790</b> | <b>403.984.222</b> |



### Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden



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

### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

**815,8 ha**

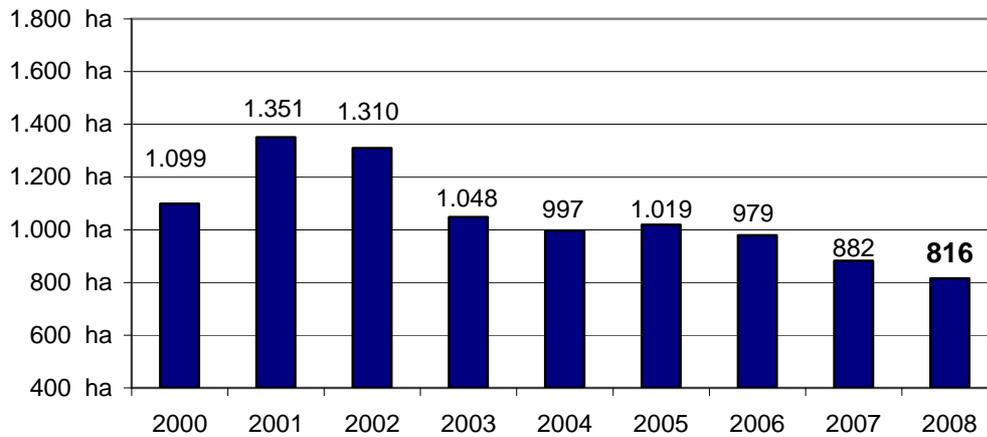
Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2007: 881,9 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 7 % zurückgegangen. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. -anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



## Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2008

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 60 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2008 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

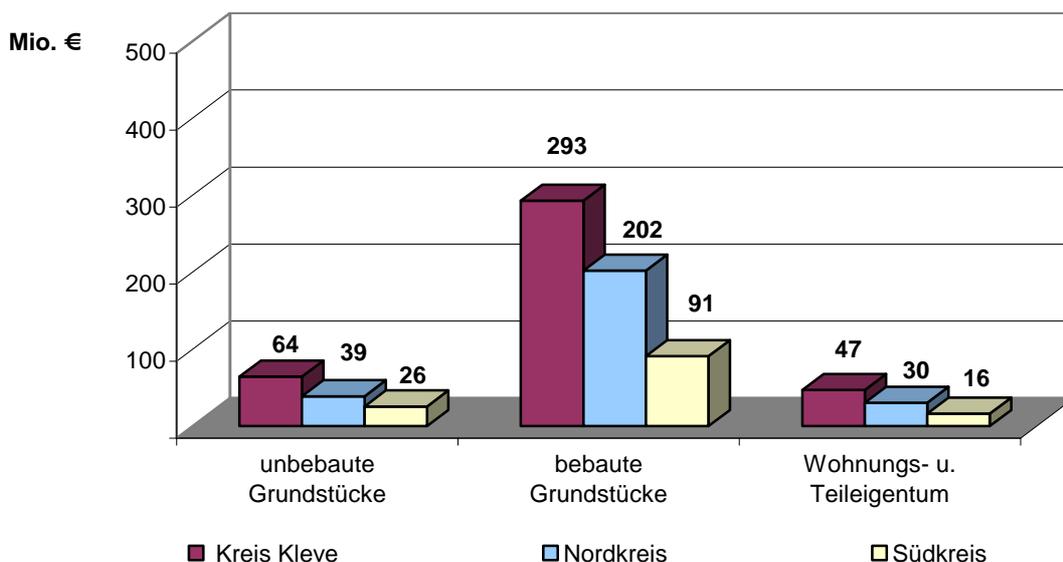
### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2008

**404,0 Mio. €.**

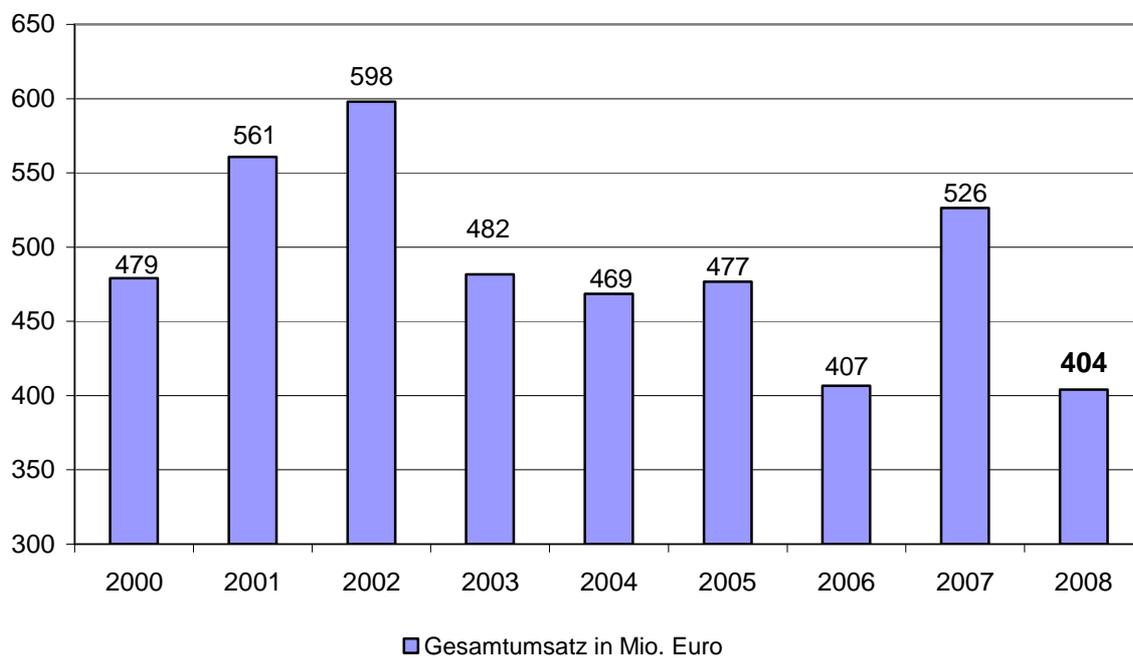
Im Vergleich zum Vorjahr (2007: 526,4 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 23 % gesunken.

#### Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2008 in Mio. €





### Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2008





## 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 m<sup>2</sup> fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> ein.

### ▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

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

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

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

### ▪ Individueller Wohnungsbau

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 ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil) und Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige 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 2008 mit

**848 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

**64,4 Mio. €**

und ein Flächenumsatz von

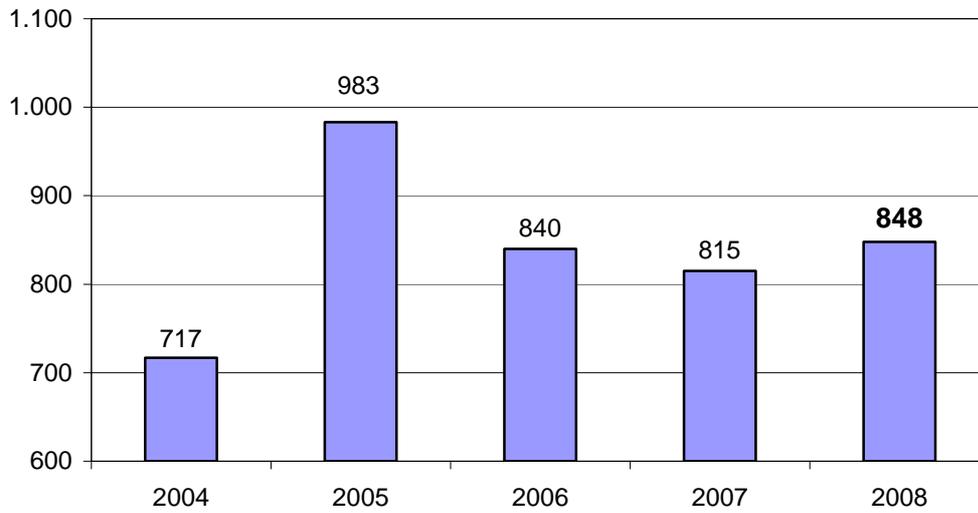
**568,2 ha**

erreicht.

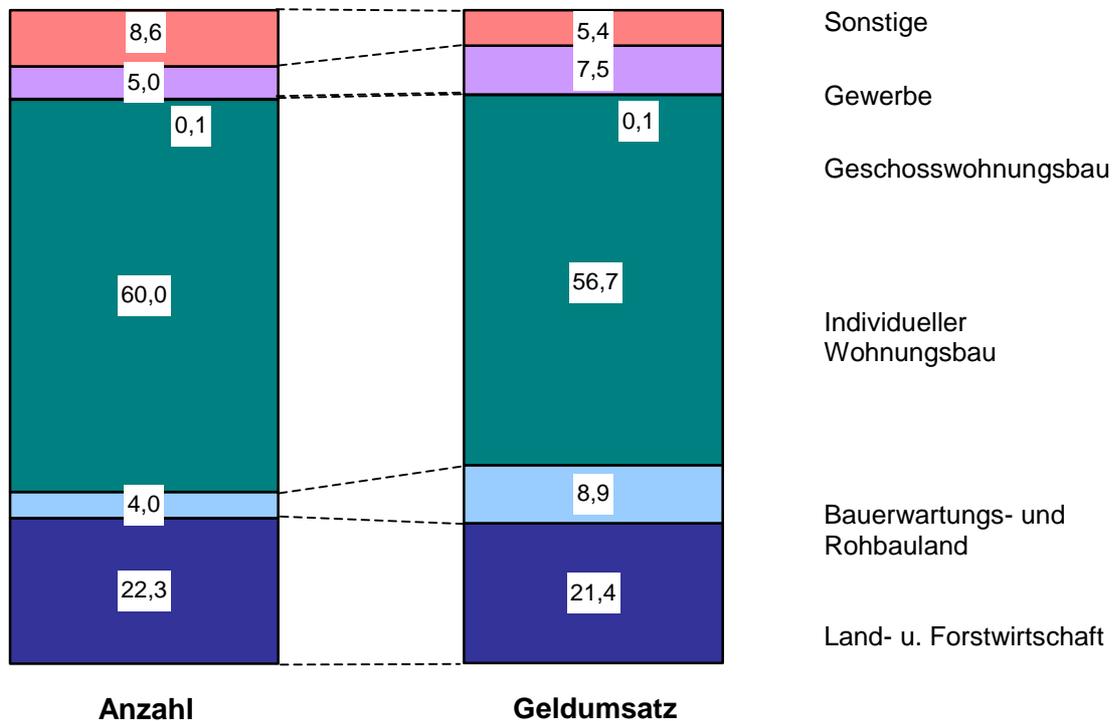
Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken demnach um rd. 4 %. Der Geldumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um rd. 23 % und der Flächenumsatz stieg um rd. 1 %.



**Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2004 bis 2008**



**Marktanteile im Jahr 2008 - 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.

### Umsatzentwicklung

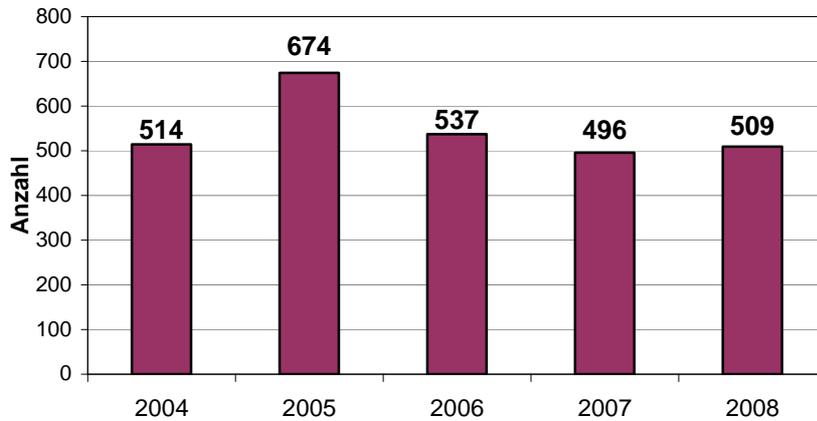
Auf den individuellen Wohnbaulandmarkt bezogen zeigte sich im Vergleich zum Jahre 2007 ein Umsatzrückgang von 0,3 % und ein Flächenrückgang von 3,5 %.

Auffallend ist weiterhin der starke Markteinfluss der Niederländer, vor allem in den Gemeinden Weeze (Marktanteil = 35%, d.h. in 35% aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert) und Kranenburg (Marktanteil = 38%).

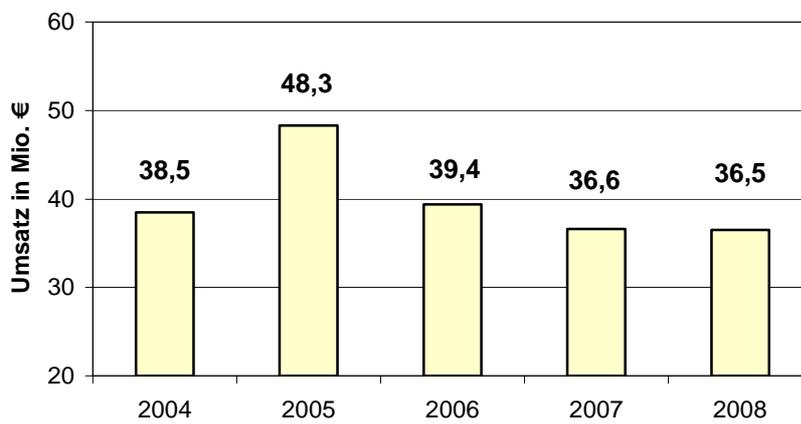
Die **durchschnittliche Preissteigerung** gegenüber dem Vorjahr betrug in 2008 **für Wohnbaulandflächen + 0,9 %** (im Nordkreis 1,2 %; im Südkreis  $\pm 0$  %). Die Entwicklung der Bodenpreise von 1996 bis heute lässt sich anhand einer Indexreihe ableiten und anschaulich darstellen (s. Tabellennachweis unter Pos. 9 – Erforderliche Daten -).



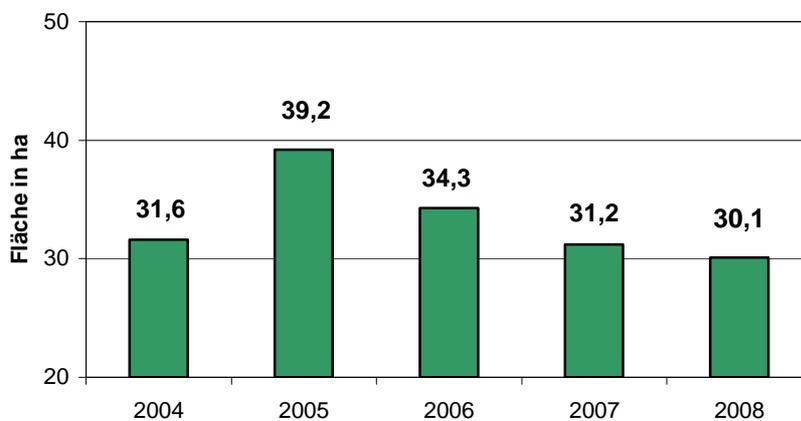
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2004 bis 2008



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2004 bis 2008



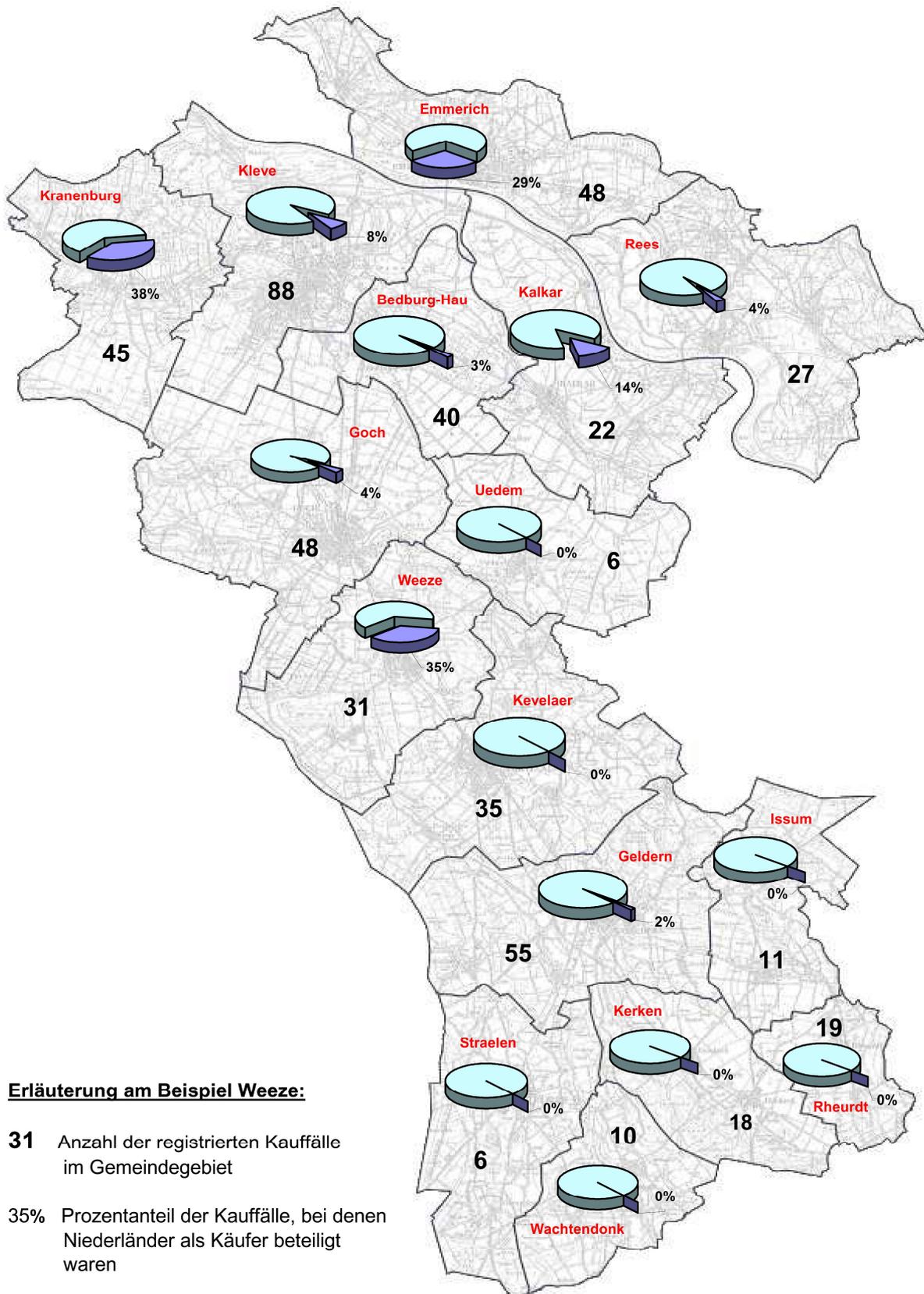
Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2004 bis 2008



Individueller Wohnungsbau



## Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus



### Erläuterung am Beispiel Weeze:

**31** Anzahl der registrierten Käuffälle im Gemeindegebiet

35% Prozentanteil der Käuffälle, bei denen Niederländer als Käufer beteiligt waren



## 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: 01.01.2009

| Gemeinde    | Wohnbauland<br>Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup> |        |     | Gewerbebauland<br>Bodenrichtwertniveau in €/m <sup>2</sup> |        |     |
|-------------|---|--------|-----|--|--------|-----|
|             | Lage  |        |     | Lage   |        |     |
|             | mäßig   | mittel | gut | mäßig  | mittel | gut |
| Bedburg-Hau | 60  | 105    | 125 |  | 21     | 24  |
| Emmerich    | 80  | 150    | 200 | 32   | 45     | 55  |
| Goch        | 80  | 110    | 150 | 30   | 35     | 55  |
| Kalkar      | 60  | 90     | 120 |  | 30     | 32  |
| Kleve       | 85  | 145    | 180 |  | 22     | 30  |
| Kranenburg  | 65  | 135    | 165 |  | 15     | 20  |
| Rees        | 95  | 120    | 150 |  | 30     | 30  |
| Uedem       | 80  | 95     | 110 |  | 30     | 30  |
| Geldern     | 110   | 135    | 160 |  | 23     | 35  |
| Issum       | 130   | 150    | 165 |  | 23     | 24  |
| Kerken      | 100   | 145    | 170 |  | 32     | 32  |
| Kevelaer    | 100   | 130    | 170 | 18   | 28     | 28  |
| Rheurdt     | 70  | 150    | 165 |  | 23     |     |
| Straelen    | 120   | 155    | 175 |  | 50     | 55  |
| Wachtendonk | 80  | 145    | 165 | 30   | 38     | 40  |
| Weeze       | 65  | 90     | 95  |  | 23     | 32  |



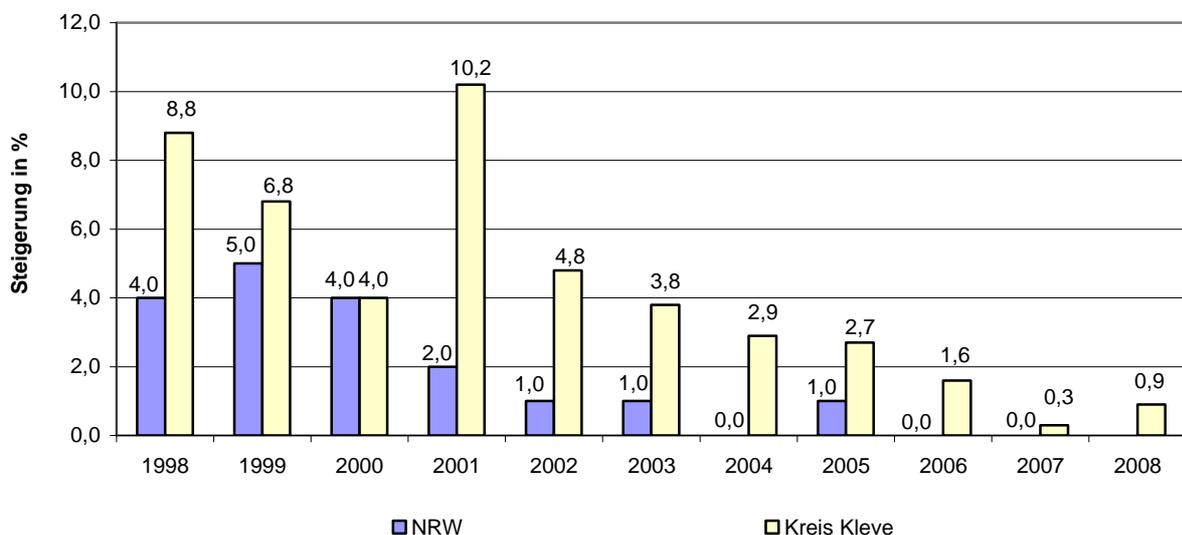
### Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2006 / 2007 / 2008

Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden

Von insgesamt 509 registrierten Kauffällen 2008 konnten 500 Kauffälle für die Ableitung/Aktualisierung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

| Gemeinde           | 2006       |                   |                       | 2007       |                   |                       | 2008       |                   |                       |
|--------------------|------------|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|-----------------------|------------|-------------------|-----------------------|
|                    | Kauf-fälle | Umsatz €          | Fläche m <sup>2</sup> | Kauf-fälle | Umsatz €          | Fläche m <sup>2</sup> | Kauf-fälle | Umsatz €          | Fläche m <sup>2</sup> |
| Bedburg-Hau        | 36         | 2.122.925         | 22.781                | 56         | 3.157.006         | 29.521                | 39         | 2.195.526         | 21.993                |
| Emmerich           | 40         | 3.167.119         | 23.092                | 41         | 3.948.168         | 27.764                | 46         | 3.659.315         | 26.409                |
| Goch               | 35         | 2.524.944         | 25.509                | 59         | 4.297.522         | 39.411                | 47         | 3.208.325         | 29.039                |
| Kalkar             | 23         | 1.337.559         | 12.826                | 29         | 2.150.654         | 20.262                | 18         | 1.217.214         | 12.062                |
| Kleve              | 89         | 6.750.823         | 57.917                | 48         | 4.952.096         | 39.351                | 87         | 7.387.092         | 57.029                |
| Kranenburg         | 49         | 4.156.055         | 32.513                | 50         | 4.270.600         | 33.276                | 45         | 4.234.282         | 31.672                |
| Rees               | 40         | 3.500.178         | 28.813                | 14         | 892.855           | 7.317                 | 27         | 1.711.662         | 14.182                |
| Uedem              | 7          | 568.860           | 5.177                 | 7          | 443.311           | 4.138                 | 6          | 354.530           | 3.7867                |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>319</b> | <b>24.128.462</b> | <b>208.628</b>        | <b>304</b> | <b>24.112.212</b> | <b>201.040</b>        | <b>315</b> | <b>23.967.947</b> | <b>196.153</b>        |
| Geldern            | 63         | 4.363.367         | 35.866                | 33         | 2.154.278         | 16.805                | 55         | 3.052.788         | 25.303                |
| Issum              | 13         | 934.952           | 7.187                 | 11         | 864.443           | 5.533                 | 11         | 836.785           | 7.817                 |
| Kerken             | 11         | 756.979           | 5.116                 | 6          | 403.105           | 2.745                 | 18         | 1.294.536         | 10.131                |
| Kevelaer           | 34         | 2.084.106         | 15.591                | 22         | 1.417.682         | 10.828                | 35         | 2.535.969         | 18.179                |
| Rheurdt            | 5          | 327.600           | 1.938                 | 26         | 1.849.190         | 12.719                | 19         | 1.328.925         | 9.307                 |
| Straelen           | 20         | 2.021.356         | 18.899                | 9          | 1.026.880         | 6.696                 | 6          | 505.704           | 2.830                 |
| Wachtendonk        | 25         | 1.882.974         | 13.195                | 23         | 1.680.111         | 12.097                | 10         | 773.346           | 5.802                 |
| Weeze              | 36         | 1.805.766         | 23.440                | 43         | 2.035.956         | 24.424                | 31         | 1.379.542         | 16.278                |
| <b>Südkreis</b>    | <b>207</b> | <b>14.177.100</b> | <b>121.232</b>        | <b>173</b> | <b>11.431.645</b> | <b>91.847</b>         | <b>185</b> | <b>11.707.595</b> | <b>95.647</b>         |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>526</b> | <b>38.305.562</b> | <b>329.860</b>        | <b>477</b> | <b>35.543857</b>  | <b>282.887</b>        | <b>500</b> | <b>35.675.542</b> | <b>291.800</b>        |

### Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau Vergleich NRW - Kreis Kleve in den Jahren 1998 bis 2008

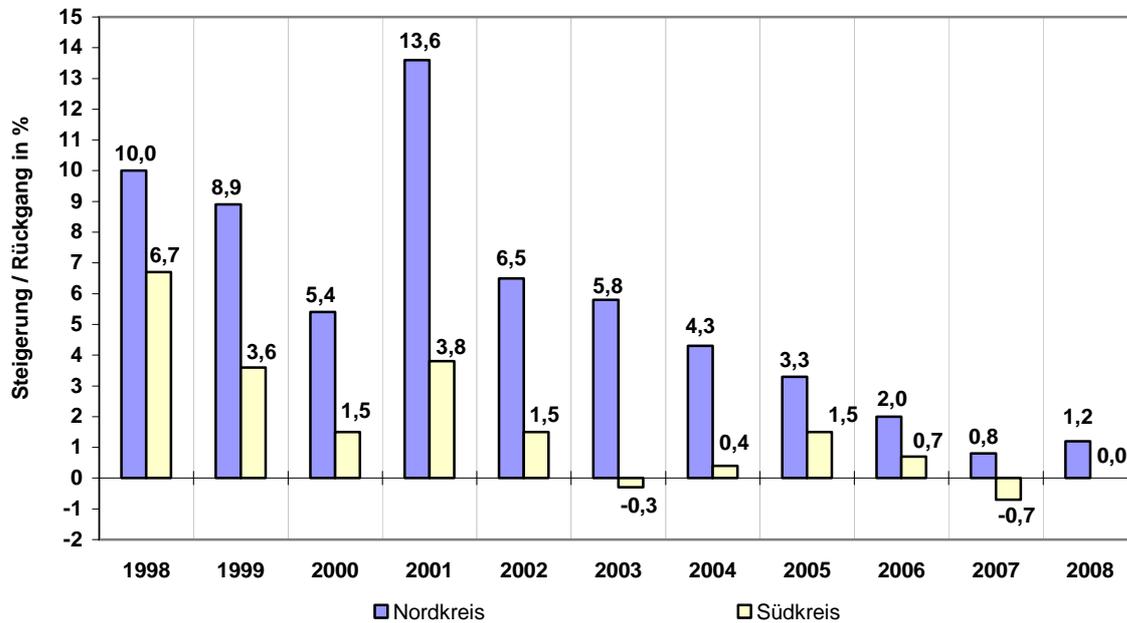




## Steigerung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis in den Jahren 1998 bis 2008

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte

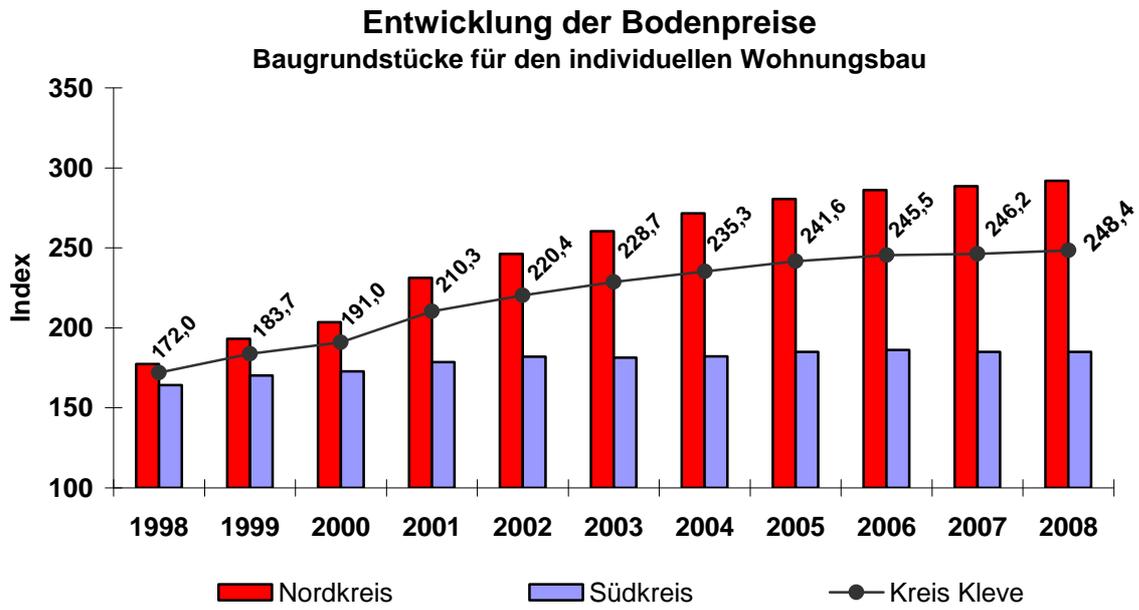


## Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der abgeleiteten Bodenrichtwerte

|             | 1990         | 1991  | 1992  | 1993  | 1994  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999   | 2000   |
|-------------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Kreis Kleve | <b>100,0</b> | 104,3 | 108,8 | 116,2 | 126,6 | 139,9 | 148,9 | 158,1 | 172,0 | 183,7  | 191,0  |
| €/m²        | <b>47,60</b> | 49,65 | 51,79 | 55,31 | 60,26 | 66,59 | 70,88 | 75,26 | 81,87 | 87,44  | 90,92  |
| Nordkreis   | <b>100,0</b> | 103,8 | 107,5 | 114,1 | 125,6 | 139,6 | 151,1 | 161,3 | 177,4 | 193,2  | 203,6  |
| €/m²        | <b>40,70</b> | 42,25 | 43,75 | 46,44 | 51,12 | 56,82 | 61,50 | 65,65 | 72,20 | 78,63  | 82,87  |
| Südkreis    | <b>100,0</b> | 105,7 | 111,5 | 120,9 | 128,5 | 140,3 | 145,6 | 154,0 | 164,3 | 170,2  | 172,8  |
| €/m²        | <b>58,80</b> | 62,15 | 65,56 | 71,09 | 75,56 | 82,50 | 85,61 | 90,55 | 96,61 | 100,08 | 101,61 |

|             | 2001   | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | <b>2008</b>   |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Kreis Kleve | 210,3  | 220,4  | 228,7  | 235,3  | 241,6  | 245,5  | 246,2  | <b>248,4</b>  |
| €/m²        | 100,10 | 104,91 | 108,84 | 112,00 | 115,02 | 116,86 | 117,21 | <b>118,26</b> |
| Nordkreis   | 231,3  | 246,3  | 260,4  | 271,6  | 280,6  | 286,2  | 288,5  | <b>291,9</b>  |
| €/m²        | 94,14  | 100,24 | 105,98 | 110,54 | 114,19 | 116,47 | 117,40 | <b>118,81</b> |
| Südkreis    | 178,7  | 182,1  | 181,5  | 182,2  | 184,9  | 186,2  | 184,9  | <b>184,9</b>  |
| €/m²        | 105,08 | 107,07 | 106,72 | 107,13 | 108,74 | 109,50 | 108,73 | <b>108,73</b> |





## Anliegerbeiträge

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

### **Kanalanschlussbeitrag (KAB) / Kanalanschlusskosten (KAK)**

Mit dem Kanalanschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten für die Herstellung der Kanalisation einschließlich der Kläranlage. Die umlagefähigen Kosten beziehen sich auf alle Kosten für die Herstellung der Kanalisation in der Straße. Die dabei entstehenden Kosten sind zu unterscheiden in Kosten für den Bau der Hauptleitungen im öffentlichen Straßenraum und in Kosten für die Herstellung von 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 €/m<sup>2</sup> 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 01.01.2009

| Gemeinde           | Kanalanschlussbeitrag (KAB)   |  |   |   | Kanalanschlusskosten (KAK)  | Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert          |
|--------------------|---|--|---|---|---|--|
|                    | Mischwasser   | Geschosse  | Schmutzwasser   | Regenwasser   |   |  |
| <b>Bedburg-Hau</b> | 6,00 €/m <sup>2</sup><br>7,50 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 4,50 €/m <sup>2</sup><br>5,63 €/m <sup>2</sup>                          | 1,50 €/m <sup>2</sup><br>1,87 €/m <sup>2</sup>                          | im KAB enthalten  | 15,00 - 30,00 €/m <sup>2</sup><br><b>25,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Emmerich</b>    | 3,60 €/m <sup>2</sup><br>4,50 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 2,50 €/m <sup>2</sup><br>3,13 €/m <sup>2</sup>                          | 1,10 €/m <sup>2</sup><br>1,37 €/m <sup>2</sup>                          | z. T. Aufwändersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrssett über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen   | 15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Goch</b>        | 5,63 €/m <sup>2</sup><br>7,04 €/m <sup>2</sup><br>8,45 €/m <sup>2</sup> | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)<br>3-geschossig (+ 50 %) | 3,07 €/m <sup>2</sup><br>3,84 €/m <sup>2</sup><br>4,61 €/m <sup>2</sup> | 2,56 €/m <sup>2</sup><br>3,20 €/m <sup>2</sup><br>3,84 €/m <sup>2</sup> | <b>Einzelmaßnahmen:</b><br>Mischwasserkanal 199,40 €/lfdm.<br>Schmutzwasserkanal 398,81 €/lfdm.<br>Regenwasserkanal 132,94 €/lfdm.<br><br><b>Erschließungsmaßnahmen:</b><br>Mischwasserkanal 153,39 €/lfdm.<br>Schmutzwasserkanal 127,82 €/lfdm.<br>Regenwasserkanal 127,82 €/lfdm. | 25,00 – 60,00 €/m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Kalkar</b>      | 5,85 €/m <sup>2</sup>   | 1-geschossig<br>2-geschossig                                   | 4,10 €/m <sup>2</sup>   | 1,75 €/m <sup>2</sup>   | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kleve</b>       | 5,40 €/m <sup>2</sup><br>6,75 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 3,78 €/m <sup>2</sup><br>4,73 €/m <sup>2</sup>                          | 1,62 €/m <sup>2</sup><br>2,02 €/m <sup>2</sup>                          | im KAB enthalten  | 15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kranenburg</b>  | 7,93 €/m <sup>2</sup><br>9,91 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 6,40 €/m <sup>2</sup><br>8,00 €/m <sup>2</sup>                          | 1,53 €/m <sup>2</sup><br>1,91 €/m <sup>2</sup>                          | im KAB enthalten  | 15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Rees</b>        | 5,50 €/m <sup>2</sup><br>6,60 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 20 %)                          | 3,68 €/m <sup>2</sup><br>4,42 €/m <sup>2</sup>                          | 1,82 €/m <sup>2</sup><br>2,18 €/m <sup>2</sup>                          | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Udem</b>        | 4,09 €/m <sup>2</sup><br>5,11 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | -   | -   | Mischsystem 122,71 €/lfdm.  | 15,00 – 20,00 €/m <sup>2</sup><br><b>18,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Geldern</b>     | 6,13 €/m <sup>2</sup><br>7,67 €/m <sup>2</sup><br>9,20 €/m <sup>2</sup> | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)<br>3-geschossig (+ 50 %) | 3,73 €/m <sup>2</sup><br>4,67 €/m <sup>2</sup><br>5,60 €/m <sup>2</sup> | 2,40 €/m <sup>2</sup><br>3,00 €/m <sup>2</sup><br>3,60 €/m <sup>2</sup> | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 40,00 - 55,00 €/m <sup>2</sup><br><b>45,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Issum</b>       | 4,60 €/m <sup>2</sup><br>5,75 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 3,32 €/m <sup>2</sup><br>4,15 €/m <sup>2</sup>                          | 1,28 €/m <sup>2</sup><br>1,60 €/m <sup>2</sup>                          | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 20,00 – 30,00 €/m <sup>2</sup><br><b>25,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kerken</b>      | 7,34 €/m <sup>2</sup><br>9,18 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 6,04 €/m <sup>2</sup><br>7,55 €/m <sup>2</sup>                          | 1,80 €/m <sup>2</sup><br>1,63 €/m <sup>2</sup>                          | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 20,00 – 30,00 €/m <sup>2</sup><br><b>25,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Kevelaer</b>    | 5,62 €/m <sup>2</sup><br>7,03 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 3,78 €/m <sup>2</sup><br>4,73 €/m <sup>2</sup>                          | 1,84 €/m <sup>2</sup><br>2,30 €/m <sup>2</sup>                          | Mischsystem 133,00 €/lfdm.<br>Trennsystem 184,00 €/lfdm.  | 25,00 – 35,00 €/m <sup>2</sup><br><b>30,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Rheurd</b>      | 8,18 €/m <sup>2</sup><br>10,23 €/m <sup>2</sup>                         | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 5,88 €/m <sup>2</sup><br>7,35 €/m <sup>2</sup>                          | 2,30 €/m <sup>2</sup><br>2,88 €/m <sup>2</sup>                          | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 20,00 – 30,00 €/m <sup>2</sup><br><b>25,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Straelen</b>    | 6,25 €/m <sup>2</sup><br>6,88 €/m <sup>2</sup><br>7,50 €/m <sup>2</sup> | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 10 %)<br>3-geschossig (+ 20 %) | 4,69 €/m <sup>2</sup><br>5,16 €/m <sup>2</sup><br>5,63 €/m <sup>2</sup> | 1,56 €/m <sup>2</sup><br>1,72 €/m <sup>2</sup><br>1,87 €/m <sup>2</sup> | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 15,00 – 20,00 €/m <sup>2</sup><br><b>17,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Wachtendonk</b> | 5,45 €/m <sup>2</sup>   | 1-geschossig<br>2-geschossig                                   | 3,63 €/m <sup>2</sup>   | 1,82 €/m <sup>2</sup>   | abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)  | 10,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Weeze</b>       | 5,39 €/m <sup>2</sup><br>6,74 €/m <sup>2</sup>                          | 1-geschossig<br>2-geschossig (+ 25 %)                          | 3,41 €/m <sup>2</sup><br>4,26 €/m <sup>2</sup>                          | 1,98 €/m <sup>2</sup><br>2,48 €/m <sup>2</sup>                          | Schmutzwasser 123,22 €/lfdm.<br>Regenwasser 123,22 €/lfdm.  | 15,00 – 25,00 €/m <sup>2</sup><br><b>20,00 €/m<sup>2</sup></b> |

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



## 5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurde im Berichtsjahr 2008 nur 1 Kauffall mit einem Geldumsatz von 0,05 Mio. € und einem Flächenumsatz von 0,03 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.

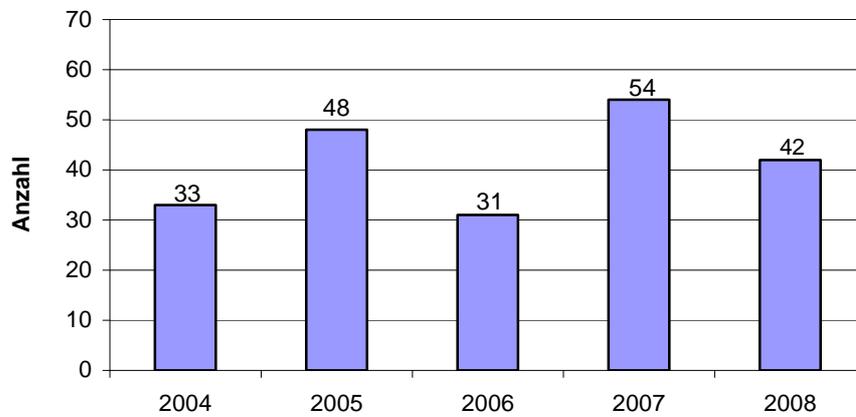
Unter der Rubrik „**gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2008 insgesamt 42 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 4,8 Mio. € registriert.

Der Prozentanteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Gewerbegrundstücken betrug rd. 5% (jeweils ein Kauffall in den Gemeinden Wachtendonk und Weeze)

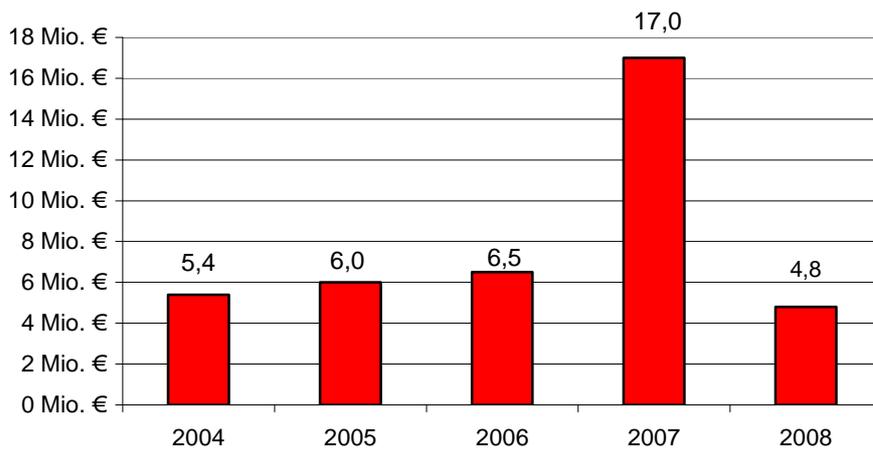


## Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

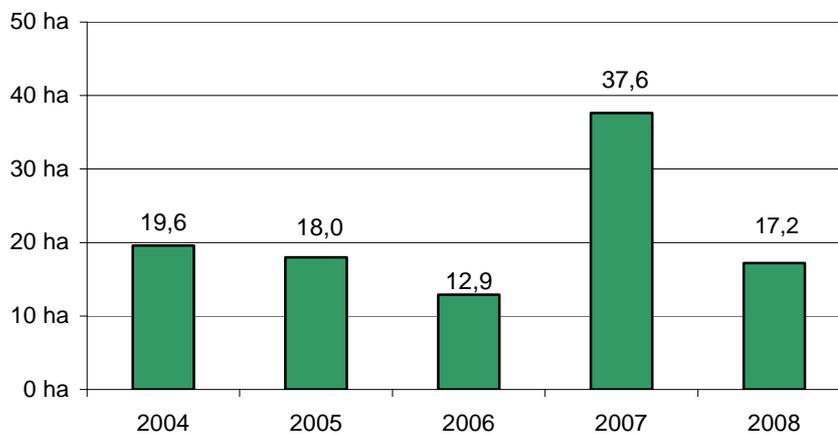
### Anzahl der Kauffälle



### Geldumsatz in Mio. €



### Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen



## Umsatz- und Vertragszahlen, bezogen auf veräußerte, klassische Gewerbebauflächen in den Jahren 2006 / 2007 / 2008

| Gemeinde           | 2006       |           |                       | 2007       |            |                       | 2008       |           |                       |
|--------------------|------------|-----------|-----------------------|------------|------------|-----------------------|------------|-----------|-----------------------|
|                    | Kauf-fälle | Umsatz €  | Fläche m <sup>2</sup> | Kauf-fälle | Umsatz €   | Fläche m <sup>2</sup> | Kauf-fälle | Umsatz €  | Fläche m <sup>2</sup> |
| <b>Bedburg-Hau</b> | 2          | 273.130   | 13.356                | 2          | 292.224    | 7.176                 | 4          | 208.324   | 9.753                 |
| <b>Emmerich</b>    | 1          | 429.680   | 10.742                | 5          | 8.276.479  | 171.231               | 1          | 63.296    | 2.944                 |
| <b>Goch</b>        | 3          | 281.000   | 8.695                 | 7          | 840.014    | 22.555                | 3          | 223.750   | 7.475                 |
| <b>Kalkar</b>      | 6          | 300.433   | 13.115                | 3          | 611.200    | 21.711                | 2          | 149.700   | 4.160                 |
| <b>Kleve</b>       | 1          | 52.080    | 1.680                 | 0          |            |                       | 4          | 600.640   | 23.346                |
| <b>Kranenburg</b>  | 5          | 355.400   | 16.096                | 3          | 179.060    | 8.953                 | 0          |           |                       |
| <b>Rees</b>        | 0          |           |                       | 1          | 306.800    | 10.000                | 2          | 184.979   | 6.080                 |
| <b>Uedem</b>       | 0          |           |                       | 2          | 233.254    | 7.811                 | 4          | 651.252   | 29.667                |
| <b>Nordkreis</b>   | 18         | 1.691.723 | 63.684                | 23         | 10.739.031 | 249.437               | 20         | 2.081.941 | 83.425                |
| <b>Geldern</b>     | 3          | 313.248   | 13.300                | 3          | 667.819    | 29.023                | 5          | 294.619   | 10.626                |
| <b>Issum</b>       | 1          | 87.600    | 3.650                 | 1          | 153.364    | 6.600                 | 2          | 156.576   | 6.518                 |
| <b>Kerken</b>      | 0          |           |                       | 0          |            |                       | 0          |           |                       |
| <b>Kevelaer</b>    | 0          |           |                       | 1          | 38.921     | 1.350                 | 2          | 398.158   | 17969                 |
| <b>Rheurdt</b>     | 0          |           |                       | 1          | 27.876     | 1.200                 | 1          | 31.941    | 1.375                 |
| <b>Straelen</b>    | 1          | 120.081   | 2.465                 | 5          | 688.636    | 13.269                | 4          | 590.939   | 17.298                |
| <b>Wachtendonk</b> | 0          |           |                       | 2          | 141.400    | 4.245                 | 3          | 341.374   | 10.434                |
| <b>Weeze</b>       | 3          | 390.000   | 15.268                | 0          |            |                       | 1          | 37.092    | 1.612                 |
| <b>Südkreis</b>    | 8          | 910.929   | 34.683                | 13         | 1.718.016  | 55.687                | 18         | 1.850.699 | 65.832                |
| <b>Kreis Kleve</b> | 26         | 2.602.652 | 98.367                | 36         | 12.457.046 | 305.124               | 38         | 3.932.640 | 149.257               |

### 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 Gewerbebauflächen lassen die Preise erkennbar anziehen.

Der Durchschnittswert für Gewerbebaufläche beträgt im Auswertungsjahr 2008 im Nordkreis rd. 29,- €/m<sup>2</sup> (2007: 33,- €/m<sup>2</sup>, 2006: 26,- €/m<sup>2</sup>), im Südkreis rd. 29 €/m<sup>2</sup> (2007: 36,- €/m<sup>2</sup>, 2006: 28,- €/m<sup>2</sup>). Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

### Gesamtübersicht 2008 / 2007

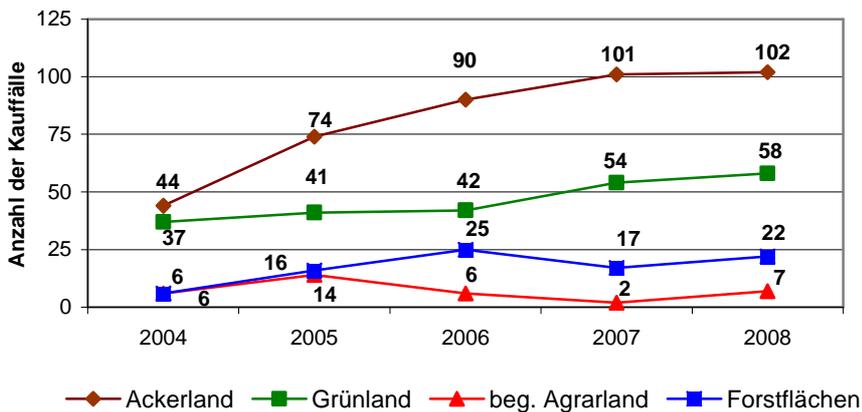
|                       |             | alle eingereichten Kauffälle,<br>ohne Straßenlandabtretungen,<br>Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m <sup>2</sup> <b>und</b><br>aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder<br>persönliche Verkaufsumstände vorlagen |               |                         |                   | alle Kauffälle,<br>die zur Ableitung<br>der Richtwertrahmenwerte<br>herangezogen werden<br>konnten |                            |
|-----------------------|-------------|--|---------------|-------------------------|-------------------|--|----------------------------|
|                       |             | Anzahl<br>der<br>Kauffälle   | Fläche<br>ha  | Flächen-<br>anteil<br>% | Umsatz<br>€       | Umsatz-<br>anteil<br>%   | Anzahl<br>der<br>Kauffälle |
| <b>Ackerland</b>      | <b>2008</b> | <b>102</b>   | <b>309,93</b> | <b>62,8%</b>            | <b>9.824.296</b>  | <b>71,0%</b>   | <b>83</b>                  |
|                       | 2007        | 101  | 239,25        | 57,6%                   | 7.497.008         | 66,4%  | 92                         |
| <b>Grünland</b>       | <b>2008</b> | <b>58</b>  | <b>130,18</b> | <b>26,4%</b>            | <b>3.163.896</b>  | <b>22,9%</b>   | <b>43</b>                  |
|                       | 2007        | 54   | 123,80        | 29,8%                   | 2.794.307         | 24,8%  | 47                         |
| <b>Forstflächen</b>   | <b>2008</b> | <b>22</b>  | <b>33,08</b>  | <b>6,7%</b>             | <b>237.673</b>    | <b>1,7%</b>  | <b>19</b>                  |
|                       | 2007        | 17   | 42,65         | 10,3%                   | 252.070           | 2,2%   | 15                         |
| <b>beg. Agrarland</b> | <b>2008</b> | <b>7</b>   | <b>20,31</b>  | <b>4,1%</b>             | <b>614.478</b>    | <b>4,4%</b>  | <b>4</b>                   |
|                       | 2007        | 2  | 9,76          | 2,3%                    | 739.197           | 6,6%   | 1                          |
| <b>gesamt</b>         | <b>2008</b> | <b>189</b>   | <b>493,50</b> | <b>100,0%</b>           | <b>13.840.344</b> | <b>100,0%</b>  | <b>149</b>                 |
|                       | 2007        | 174  | 415,46        | 100,0%                  | 11.282.582        | 100,0%   | 155                        |



## Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2004 bis 2008

Verkaufsfälle bezogen auf die Nutzungsarten Ackerland, Grünland, begünstigtes Agrarland und Forst. Ausgenommen sind Kauffälle, die Straßenlandabtretungen und Kleinflächen unter 2.500 m<sup>2</sup> betreffen und alle Kauffälle, bei denen besondere oder persönliche Verhältnisse zwischen Verkäufer und Käufer vorlagen.

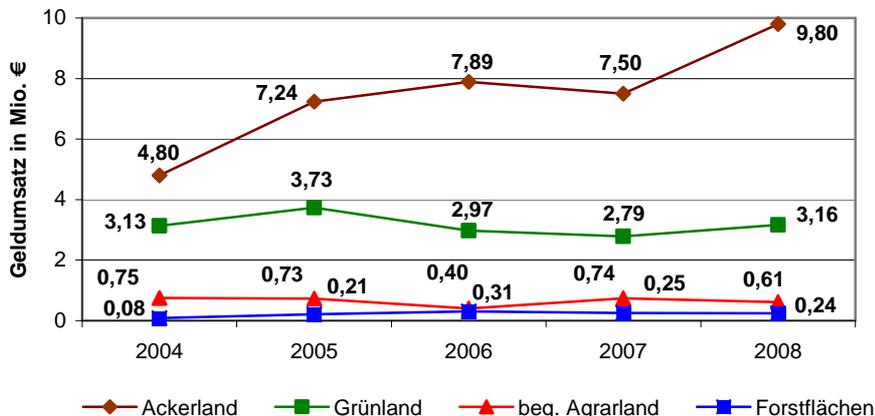
### Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde  
im Jahr 2008 mit

**189**  
Verkaufsfällen

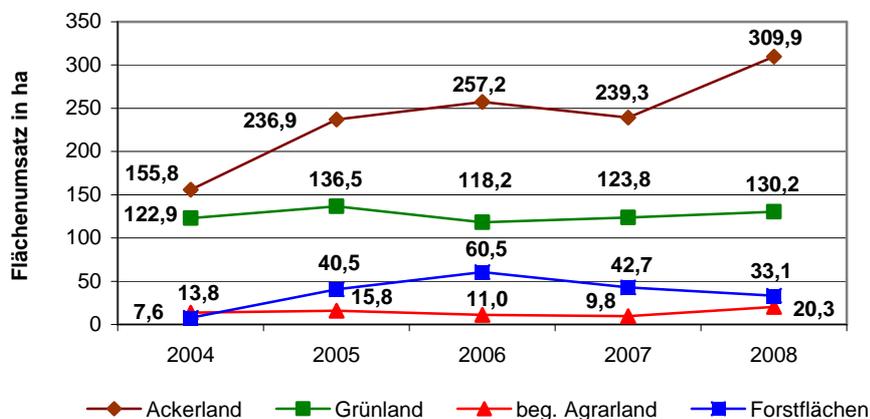
### Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

**13,8 Mio. €**

### Flächenumsatz in ha



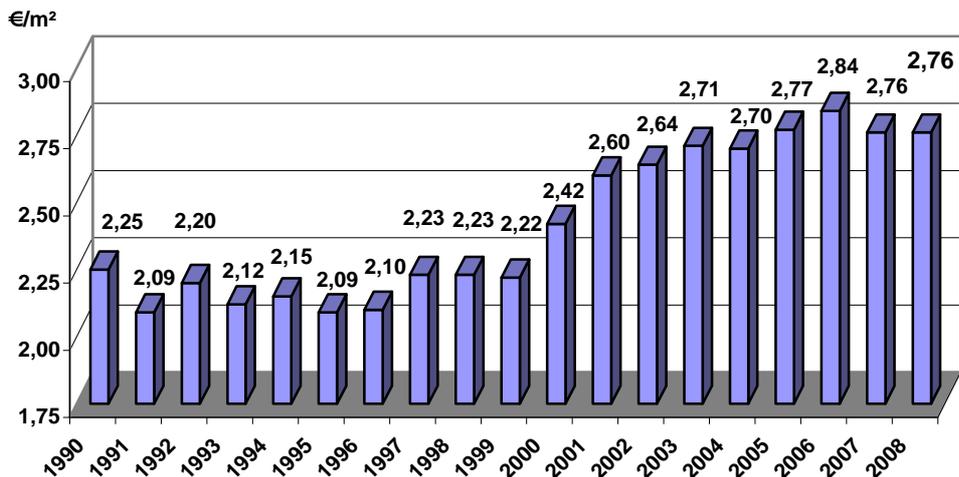
und ein Flächen-  
umsatz von

**493,5 ha**  
erreicht.



### Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle für Acker- und Grünlandflächen um rd. 3 % gestiegen. Der Geldumsatz zeigte einen Anstieg i.H.v. 5 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 77 ha mehr umgesetzt. Die durchschnittlich erworbene Flächengröße betrug rd. 2,7 ha (2007 = 2,5 ha); beim Ackerland 3,0 ha (2007 = 2,5 ha), beim Grünland 2,1 ha (2007 = 2,4 ha). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller 126 ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen beträgt wie im Vorjahr **2,76 €/m<sup>2</sup>**.



Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Rückgang i.H.v. – 1 % (2007 = ± 0 %) und für Grünland einen Anstieg i.H.v. + 3 % (2007 = - 4 %).

#### Indexreihe aus den Durchschnittswerten in den Jahren 1990 bis 2008

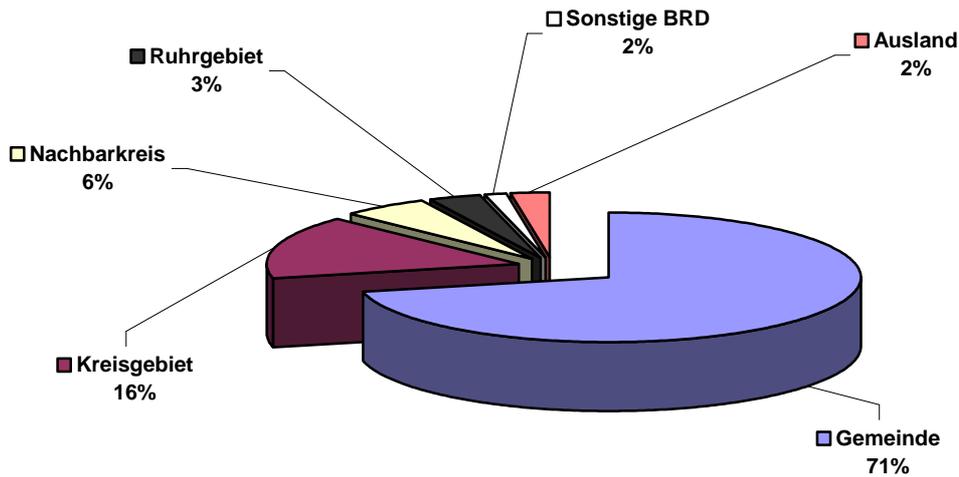
| ACKERLAND   |                   |              |
|-------------|-------------------|--------------|
| Jahr        | €/ m <sup>2</sup> | Index        |
| 1990        | 2,33              | 100,0        |
| 1991        | 2,17              | 93,2         |
| 1992        | 2,44              | 104,6        |
| 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        |
| <b>2008</b> | <b>3,04</b>       | <b>130,5</b> |

| GRÜNLAND    |                   |              |
|-------------|-------------------|--------------|
| Jahr        | €/ m <sup>2</sup> | 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        |
| <b>2008</b> | <b>2,22</b>       | <b>111,6</b> |



### Herkunft und Käuferverhalten

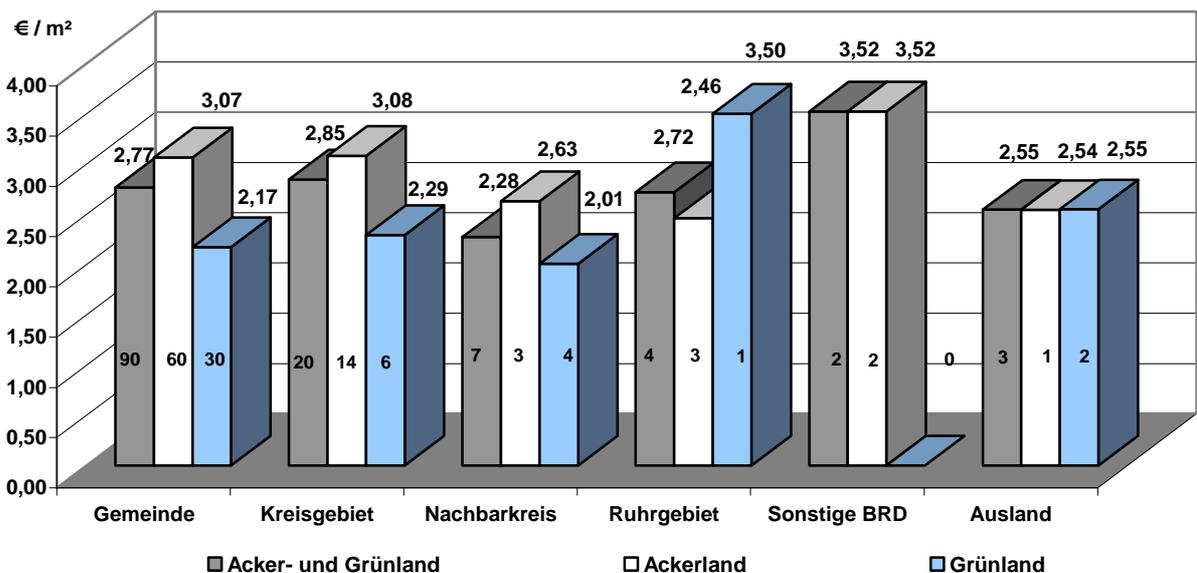
Von den 126 ausgewerteten Acker- und Grünlandverkaufsfällen kommen rd. 13 % (2007 = 12 %) der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. 87 % stammen aus dem jeweiligen Gemeinde- oder dem übrigen Kreisgebiet.



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

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für **Ackerland 2008** im Kreis Kleve beträgt **3,04 €**

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für **Grünland 2008** im Kreis Kleve beträgt **2,22 €**





**Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2008 / 2007**

**Ackerland**

| Gemeinde           | Anzahl    |           | Fläche (F)<br>ha |                 | Umsatz (U)<br>€  |                  | U : F<br>€/ m <sup>2</sup> |             | arithmetisches<br>Mittel * |             |
|--------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                    | 2008      | 2007      | 2008             | 2007            | 2008             | 2007             | 2008                       | 2007        | 2008                       | 2007        |
| Bedburg-Hau        | 3         | 3         | 4,7889           | 11,7084         | 161.611          | 399.745          | 3,37                       | 3,41        | 3,28                       | 3,20        |
| Emmerich           | 4         | 4         | 2,6585           | 7,5614          | 73.789           | 238.322          | 2,78                       | 3,15        | 2,70                       | 2,80        |
| Goch               | 11        | 22        | 21,0521          | 70,0467         | 722.687          | 2.292.829        | 3,43                       | 3,27        | 2,96                       | 3,15        |
| Kalkar             | 6         | 8         | 17,9676          | 14,6698         | 688.192          | 460.893          | 3,83                       | 3,14        | 3,61                       | 3,12        |
| Kleve              | 0         | 5         |                  | 8,1647          |                  | 309.710          |                            | 3,79        |                            | 3,83        |
| Kranenburg         | 7         | 2         | 8,2044           | 2,0897          | 259.783          | 64.500           | 3,17                       | 3,09        | 3,05                       | 3,23        |
| Rees               | 1         | 4         | 4,0496           | 6,1525          | 151.860          | 182.826          | 3,75                       | 2,97        | 3,75                       | 2,98        |
| Uedem              | 4         | 3         | 4,9667           | 5,8689          | 174.453          | 205.142          | 3,51                       | 3,50        | 3,38                       | 3,52        |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>36</b> | <b>51</b> | <b>63,6878</b>   | <b>126,2621</b> | <b>2.232.375</b> | <b>4.153.966</b> | <b>3,51</b>                | <b>3,29</b> | <b>3,15</b>                | <b>3,20</b> |
| Geldern            | 7         | 6         | 35,0204          | 17,4318         | 1.162.794        | 543.153          | 3,32                       | 3,12        | 3,18                       | 2,84        |
| Issum              | 6         | 7         | 54,8763          | 19,3423         | 1.619.947        | 530.072          | 2,95                       | 2,74        | 2,79                       | 2,69        |
| Kerken             | 7         | 5         | 37,4897          | 13,7847         | 906.227          | 468.968          | 2,42                       | 3,40        | 2,99                       | 3,53        |
| Kevelaer           | 10        | 5         | 18,9750          | 20,4178         | 546.602          | 586.435          | 2,88                       | 2,87        | 2,73                       | 2,93        |
| Rheurd             | 6         | 4         | 11,4202          | 6,8114          | 358.097          | 213.051          | 3,14                       | 3,13        | 3,45                       | 3,30        |
| Straelen           | 5         | 6         | 6,3872           | 7,3542          | 209.131          | 199.751          | 3,27                       | 2,72        | 2,91                       | 2,70        |
| Wachtendonk        | 2         | 4         | 8,1818           | 11,7286         | 127.446          | 322.466          | 1,56                       | 2,75        | 2,09                       | 2,85        |
| Weeze              | 4         | 4         | 10,3721          | 7,2646          | 302.708          | 186.807          | 2,92                       | 2,57        | 2,99                       | 2,55        |
| <b>Südkreis</b>    | <b>47</b> | <b>41</b> | <b>182,7227</b>  | <b>104,1354</b> | <b>5.232.952</b> | <b>3.050.702</b> | <b>2,86</b>                | <b>2,93</b> | <b>2,95</b>                | <b>2,91</b> |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>83</b> | <b>92</b> | <b>246,4105</b>  | <b>230,3975</b> | <b>7.465.327</b> | <b>7.204.668</b> | <b>3,03</b>                | <b>3,13</b> | <b>3,04</b>                | <b>3,07</b> |

**Grünland**

| Gemeinde           | Anzahl    |           | Fläche (F)<br>ha |                 | Umsatz (U)<br>€  |                  | U : F<br>€/ m <sup>2</sup> |             | arithmetisches<br>Mittel * |             |
|--------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                    | 2008      | 2007      | 2008             | 2007            | 2008             | 2007             | 2008                       | 2007        | 2008                       | 2007        |
| Bedburg-Hau        | 0         | 1         |                  | 3,2483          |                  | 87.907           |                            | 2,71        |                            | 2,71        |
| Emmerich           | 4         | 2         | 7,3152           | 12,1078         | 163.537          | 263.788          | 2,24                       | 2,18        | 2,12                       | 2,25        |
| Goch               | 0         | 1         |                  | 0,4329          |                  | 8.000            |                            | 1,85        |                            | 1,85        |
| Kalkar             | 7         | 4         | 24,3424          | 9,6225          | 580.400          | 280.405          | 2,38                       | 2,91        | 2,31                       | 2,95        |
| Kleve              | 2         | 4         | 2,7605           | 30,8628         | 79.802           | 553.582          | 2,89                       | 1,79        | 2,85                       | 2,06        |
| Kranenburg         | 6         | 1         | 14,3214          | 4,5806          | 350.201          | 73.290           | 2,45                       | 1,60        | 2,45                       | 1,60        |
| Rees               | 0         | 3         |                  | 6,4913          |                  | 179.571          |                            | 2,77        |                            | 2,77        |
| Uedem              | 0         | 1         |                  | 1,2820          |                  | 22.500           |                            | 1,76        |                            | 1,76        |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>19</b> | <b>17</b> | <b>48,7395</b>   | <b>68,6282</b>  | <b>1.173.939</b> | <b>1.469.042</b> | <b>2,41</b>                | <b>2,14</b> | <b>2,37</b>                | <b>2,40</b> |
| Geldern            | 2         | 6         | 4,2336           | 13,9716         | 94.800           | 364.240          | 2,24                       | 2,61        | 2,28                       | 2,44        |
| Issum              | 7         | 5         | 15,4662          | 3,8044          | 363.051          | 62.908           | 2,35                       | 1,65        | 2,30                       | 1,73        |
| Kerken             | 5         | 7         | 5,5733           | 9,1750          | 132.160          | 123.360          | 2,37                       | 1,34        | 2,11                       | 1,74        |
| Kevelaer           | 4         | 5         | 3,0819           | 8,4126          | 66.544           | 228.624          | 2,16                       | 2,72        | 2,15                       | 2,34        |
| Rheurd             | 0         | 2         |                  | 3,5351          |                  | 94.894           |                            | 2,68        |                            | 2,54        |
| Straelen           | 2         | 3         | 6,0959           | 3,7346          | 103.465          | 40.139           | 1,70                       | 1,07        | 1,56                       | 1,42        |
| Wachtendonk        | 4         | 2         | 6,7133           | 2,4417          | 132.236          | 49.000           | 1,97                       | 2,01        | 1,88                       | 1,96        |
| Weeze              | 0         | 0         |                  |                 |                  |                  |                            |             |                            |             |
| <b>Südkreis</b>    | <b>24</b> | <b>30</b> | <b>41,1642</b>   | <b>45,0750</b>  | <b>892.256</b>   | <b>963.164</b>   | <b>2,17</b>                | <b>2,14</b> | <b>2,10</b>                | <b>2,01</b> |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>43</b> | <b>47</b> | <b>89,9037</b>   | <b>113,7032</b> | <b>2.066.196</b> | <b>2.432.206</b> | <b>2,30</b>                | <b>2,14</b> | <b>2,22</b>                | <b>2,15</b> |

**Acker- und Grünland**

| Gemeinde           | Anzahl     |            | Fläche (F)<br>ha |                 | Umsatz (U)<br>€  |                  | U : F<br>€/ m <sup>2</sup> |             | arithmetisches<br>Mittel * |             |
|--------------------|------------|------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
|                    | 2008       | 2007       | 2008             | 2007            | 2008             | 2007             | 2008                       | 2007        | 2008                       | 2007        |
| Bedburg-Hau        | 3          | 4          | 4,7889           | 14,9567         | 161.611          | 487.651          | 3,37                       | 3,26        | 3,28                       | 3,08        |
| Emmerich           | 8          | 6          | 9,9737           | 19,6692         | 237.326          | 502.110          | 2,38                       | 2,55        | 2,41                       | 2,62        |
| Goch               | 11         | 23         | 21,0521          | 70,4796         | 722.687          | 2.300.829        | 3,43                       | 3,26        | 2,96                       | 3,10        |
| Kalkar             | 13         | 12         | 42,3100          | 24,2923         | 1.268.592        | 741.297          | 3,00                       | 3,05        | 2,91                       | 3,06        |
| Kleve              | 2          | 9          | 2,7605           | 39,0275         | 79.802           | 863.292          | 2,89                       | 2,21        | 2,85                       | 3,04        |
| Kranenburg         | 13         | 3          | 22,5258          | 6,6703          | 609.984          | 137.790          | 2,71                       | 2,07        | 2,78                       | 2,69        |
| Rees               | 1          | 7          | 4,0496           | 12,6438         | 151.860          | 362.397          | 3,75                       | 2,87        | 3,75                       | 2,89        |
| Uedem              | 4          | 4          | 4,9667           | 7,1509          | 174.453          | 227.642          | 3,51                       | 3,18        | 3,38                       | 3,08        |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>55</b>  | <b>68</b>  | <b>112,4273</b>  | <b>194,8903</b> | <b>3.406.315</b> | <b>5.623.008</b> | <b>3,03</b>                | <b>2,89</b> | <b>2,88</b>                | <b>3,00</b> |
| Geldern            | 9          | 12         | 39,2540          | 31,4034         | 1.257.594        | 907.393          | 3,20                       | 2,89        | 2,98                       | 2,64        |
| Issum              | 13         | 12         | 70,3425          | 23,1467         | 1.982.998        | 592.980          | 2,82                       | 2,56        | 2,53                       | 2,29        |
| Kerken             | 12         | 12         | 43,0630          | 22,9597         | 1.038.387        | 592.327          | 2,41                       | 2,58        | 2,62                       | 2,48        |
| Kevelaer           | 14         | 10         | 22,0569          | 28,8304         | 613.146          | 815.059          | 2,78                       | 2,83        | 2,56                       | 2,64        |
| Rheurd             | 6          | 6          | 11,4202          | 10,3465         | 358.097          | 307.944          | 3,14                       | 2,98        | 3,45                       | 3,05        |
| Straelen           | 7          | 9          | 12,4831          | 11,0888         | 312.595          | 239.890          | 2,50                       | 2,16        | 2,52                       | 2,27        |
| Wachtendonk        | 6          | 6          | 14,8951          | 14,1703         | 259.682          | 371.466          | 1,74                       | 2,62        | 1,95                       | 2,56        |
| Weeze              | 4          | 4          | 10,3721          | 7,2646          | 302.708          | 186.807          | 2,92                       | 2,57        | 2,99                       | 2,55        |
| <b>Südkreis</b>    | <b>71</b>  | <b>71</b>  | <b>223,8869</b>  | <b>149,2104</b> | <b>6.125.208</b> | <b>4.013.866</b> | <b>2,74</b>                | <b>2,69</b> | <b>2,66</b>                | <b>2,53</b> |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>126</b> | <b>139</b> | <b>336,3142</b>  | <b>344,1007</b> | <b>9.531.523</b> | <b>9.636.874</b> | <b>2,83</b>                | <b>2,80</b> | <b>2,76</b>                | <b>2,76</b> |

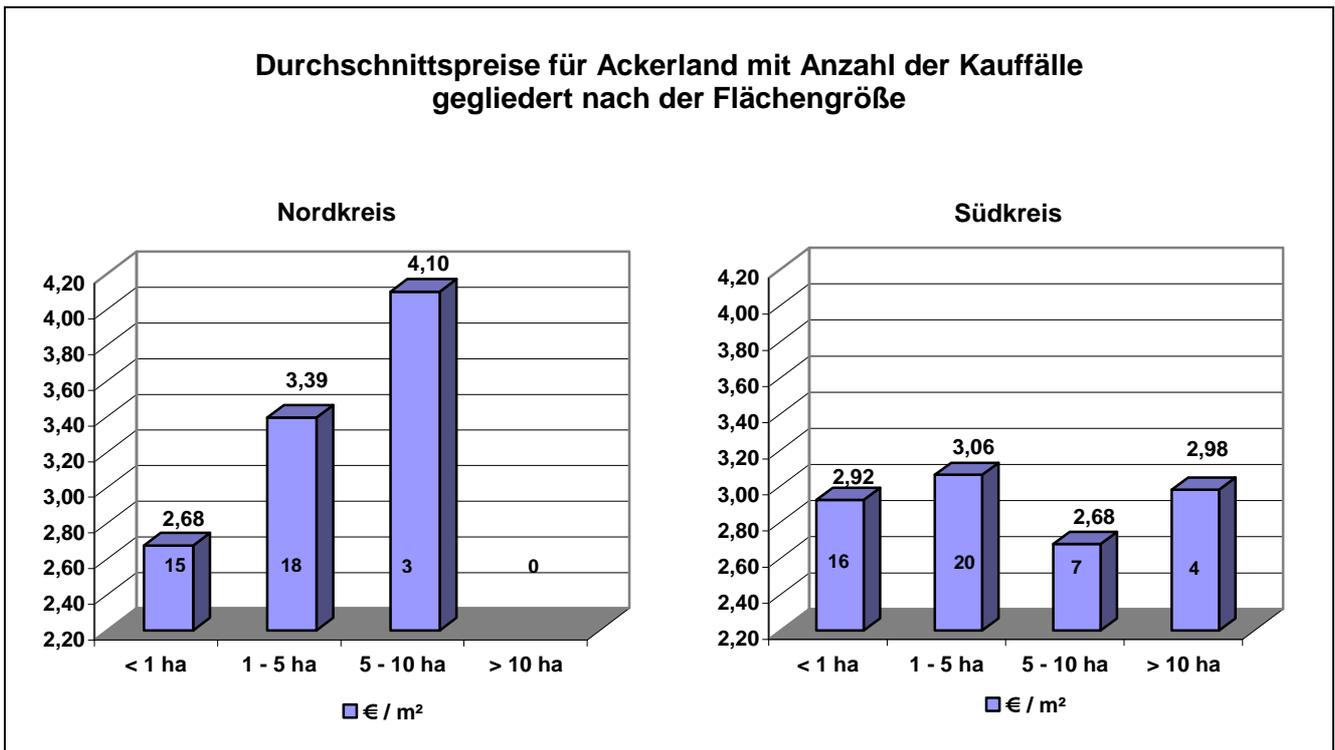
\* Mittelwert aus den einzelnen Quadratmeterpreisen



### Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 102 registrierten Kauffällen konnten 83 Verträge zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Ackerlandflächen mit Flächengrößen von einem bis fünf Hektar wurden am häufigsten veräußert.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt im Kreis Kleve **3,04 €**



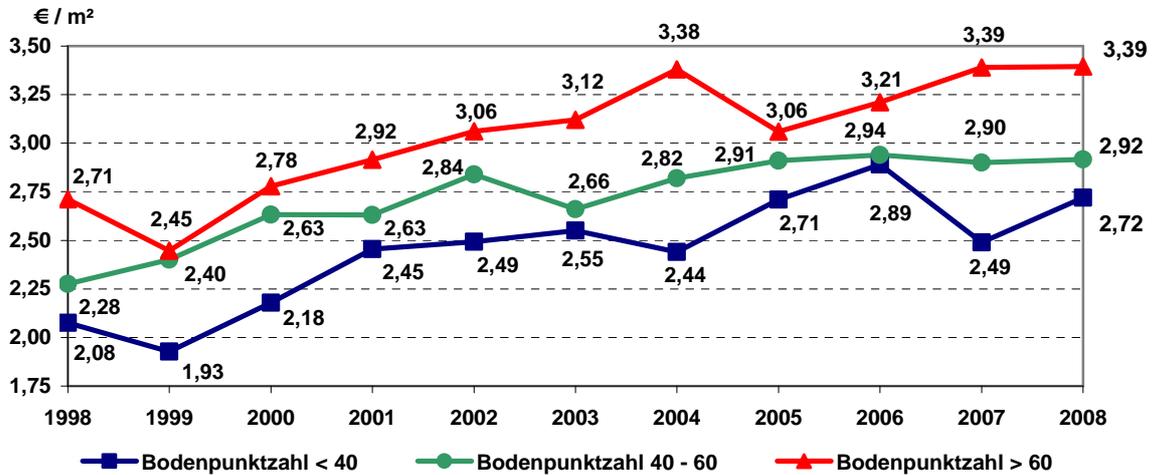
### Ackerlandpreise in den Jahren 1998 bis 2008

| Bodenpunktzahl | 1998 |      | 1999 |      | 2000 |      | 2001 |      | 2002 |      | 2003 |      | 2004 |      | 2005 |      | 2006 |      | 2007 |      | 2008 |      |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    |
| < 40           | 6    | 10   | 7    | 6    | 6    | 8    | 4    | 7    | 9    | 12   | 4    | 7    | 7    | 12   | 6    | 5    | 2    | 5    | 4    | 8    | 6    | 11   |
|                | 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 | 2,81 | 2,67 |
|                | 2,08 |      | 1,93 |      | 2,18 |      | 2,45 |      | 2,49 |      | 2,55 |      | 2,44 |      | 2,71 |      | 2,89 |      | 2,49 |      | 2,72 |      |
| 40 - 60        | 14   | 24   | 21   | 17   | 11   | 17   | 10   | 19   | 18   | 18   | 14   | 11   | 15   | 19   | 13   | 11   | 14   | 16   | 15   | 23   | 13   | 25   |
|                | 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 | 3,05 | 2,85 |
|                | 2,28 |      | 2,40 |      | 2,63 |      | 2,63 |      | 2,84 |      | 2,66 |      | 2,82 |      | 2,91 |      | 2,90 |      | 2,90 |      | 2,92 |      |
| > 60           | 27   | 19   | 29   | 15   | 21   | 11   | 23   | 16   | 31   | 18   | 28   | 10   | 17   | 8    | 20   | 10   | 23   | 17   | 32   | 10   | 17   | 11   |
|                | 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 | 3,35 | 3,46 |
|                | 2,71 |      | 2,45 |      | 2,78 |      | 2,92 |      | 3,06 |      | 3,12 |      | 3,38 |      | 3,06 |      | 3,39 |      | 3,39 |      | 3,39 |      |
| gesamt         | 47   | 53   | 57   | 38   | 38   | 36   | 37   | 42   | 58   | 48   | 46   | 28   | 39   | 39   | 39   | 26   | 39   | 38   | 51   | 41   | 36   | 47   |
| K              | 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 | 3,15 | 2,95 |

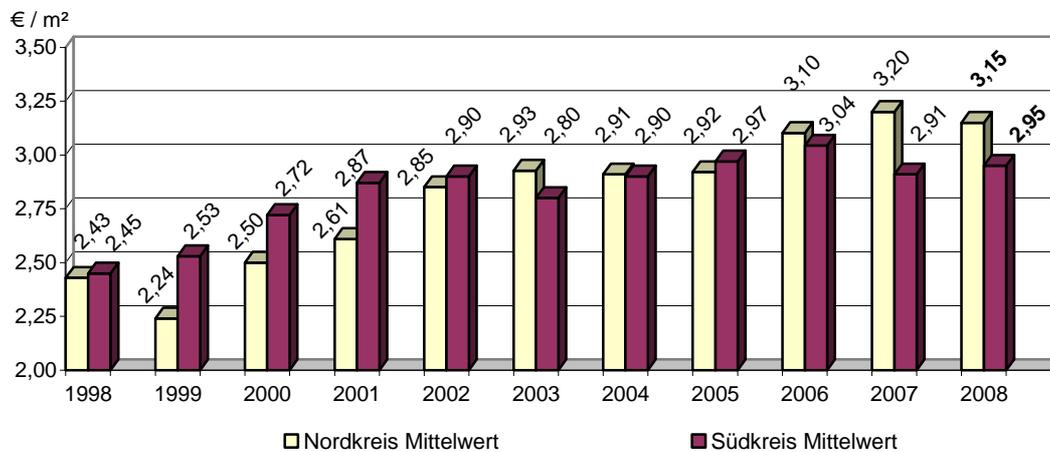
N nördliches Kreisgebiet      29 Anzahl der Verkäufe  
 S südliches Kreisgebiet      2,75 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



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



### Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen

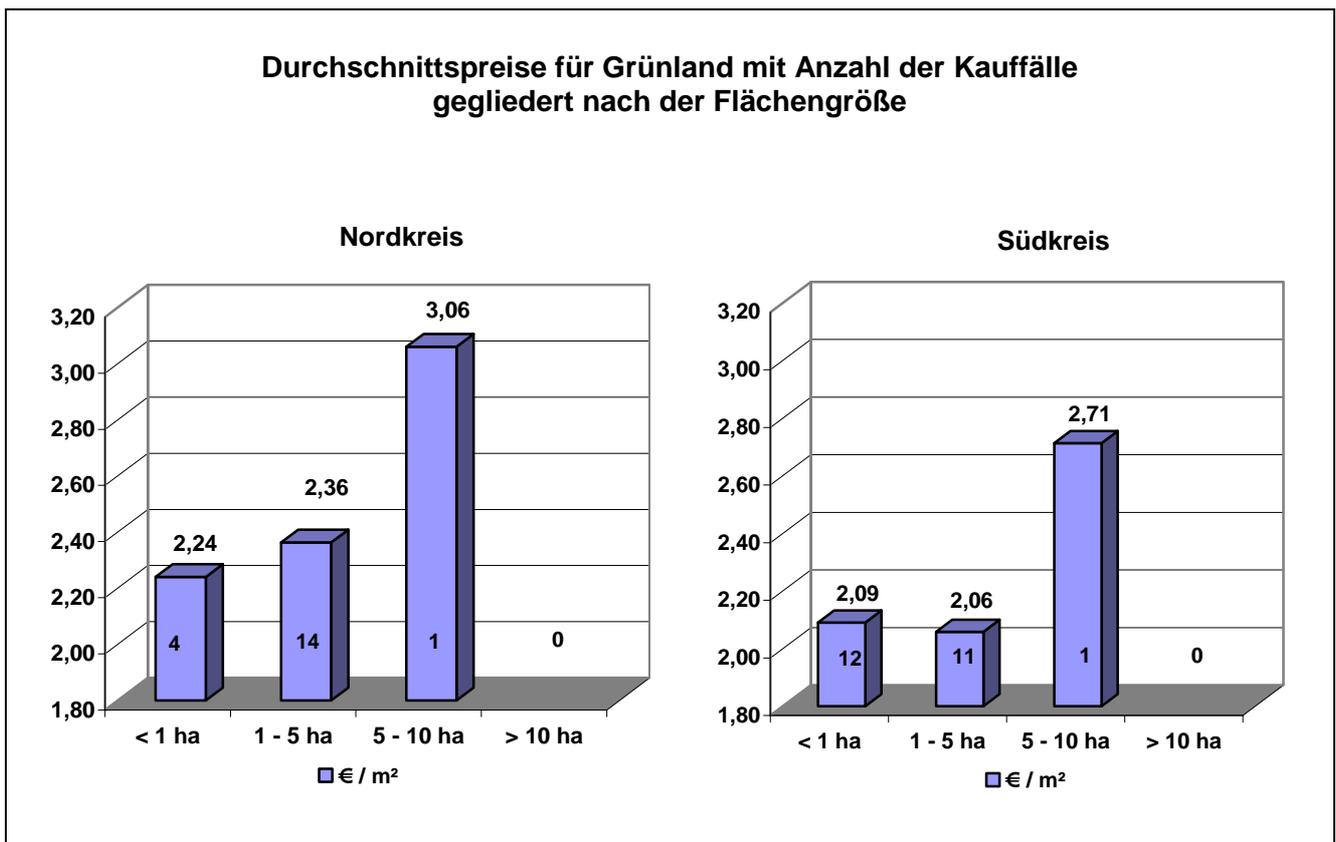




## Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Anzahl der Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte herangezogen werden konnten, sank von 47 Kauffällen im Vorjahr 2007 auf 43 Kauffälle. Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt **2,22 €/m<sup>2</sup>** (2007 = 2,15 €/m<sup>2</sup>). Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar.

Die Feststellung der Vorjahre, dass die Bodenpunktzahl bei Grünlandflächen den gezahlten Kaufpreis nicht signifikant beeinflusst, wurde erneut bestätigt. 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 der übernächsten Seite.



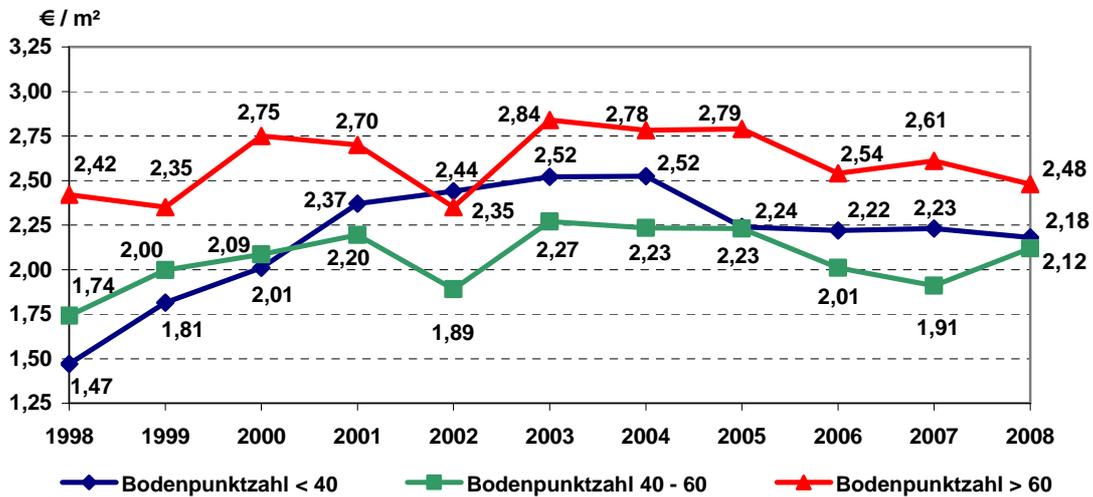


Grünlandpreise in den Jahren 1998 bis 2008

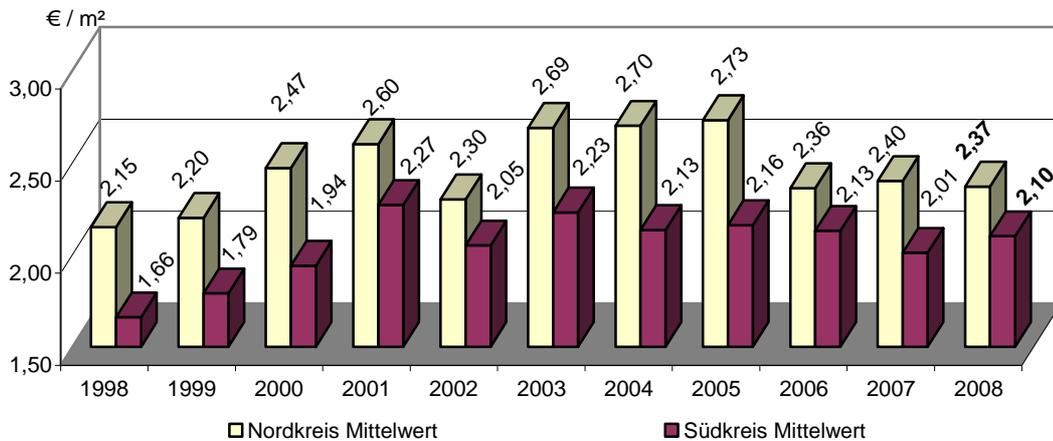
| Bodenpunktzahl | 1998 |      | 1999 |      | 2000 |      | 2001 |      | 2002 |      | 2003 |      | 2004 |      | 2005 |      | 2006 |      | 2007 |      | 2008 |      |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    | N    | S    |
| < 40           |      | 10   | 4    | 13   | 7    | 12   |      | 12   | 4    | 8    | 1    | 5    | 3    | 4    | 2    | 7    | 2    | 8    | 4    | 12   | 4    | 3    |
|                | 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 | 2,12 | 2,26 |      |      |
|                | 1,47 |      | 1,81 |      | 2,01 |      | 2,37 |      | 2,44 |      | 2,52 |      | 2,52 |      | 2,24 |      | 2,22 |      | 2,23 |      | 2,18 |      |
| 40 - 60        | 15   | 20   | 20   | 14   | 13   | 21   | 5    | 25   | 3    | 20   | 11   | 19   | 11   | 21   | 2    | 11   | 3    | 8    | 4    | 18   | 5    | 20   |
|                | 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 | 2,42 | 2,05 |
|                | 1,74 |      | 2,00 |      | 2,09 |      | 2,20 |      | 1,89 |      | 2,27 |      | 2,23 |      | 2,23 |      | 2,01 |      | 1,91 |      | 2,12 |      |
| > 60           | 23   |      | 17   |      | 15   |      | 26   |      | 17   |      | 16   |      | 24   |      | 10   |      | 9    |      | 9    |      | 10   | 1    |
|                | 2,42 |      | 2,35 |      | 2,75 |      | 2,70 |      | 2,35 |      | 2,84 |      | 2,78 |      | 2,79 |      | 2,54 |      | 2,61 |      | 2,45 | 2,75 |
|                | 2,42 |      | 2,35 |      | 2,75 |      | 2,70 |      | 2,35 |      | 2,84 |      | 2,78 |      | 2,79 |      | 2,54 |      | 2,61 |      | 2,48 |      |
| gesamt         | 38   | 30   | 41   | 27   | 35   | 33   | 31   | 37   | 24   | 28   | 28   | 24   | 38   | 25   | 14   | 18   | 14   | 16   | 17   | 30   | 19   | 24   |
| x              | 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 | 2,37 | 2,10 |

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.

|                  |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 02.11.2007       | 01.04.2008       | 01.07.2008       | 02.11.2008       |
| <b>0,37 €/kg</b> | <b>0,32 €/kg</b> | <b>0,34 €/kg</b> | <b>0,41 €/kg</b> |

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 02.11.2008 in NRW = 0,41 € / 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 2009

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

Stand: **01.01.2009**

|                  |                                     |                      |
|------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Ackerland</b> | mindere – Bodenqualität < 50 Punkte | <b>2,00 bis 3,20</b> |
|                  | bessere – Bodenqualität > 50 Punkte | <b>2,70 bis 4,10</b> |
| <b>Grünland</b>  | je nach Eignung und Nutzung         | <b>1,60 bis 3,00</b> |

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

## Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland

| Stichtag   | zugrundegelegte<br>Kaufpreise aus<br>dem Jahr | Ackerland        |                  | Grünland         |                  |
|------------|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|            |   | mindere          | bessere          | mindere          | bessere          |
|            |   | Bodenqualität    |                  | Bodenqualität    |                  |
|            |   | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |
| 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    |                  |
| 01.01.2009 | 2008  | 2,00 bis 3,20    | 2,70 bis 4,10    | 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 außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

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

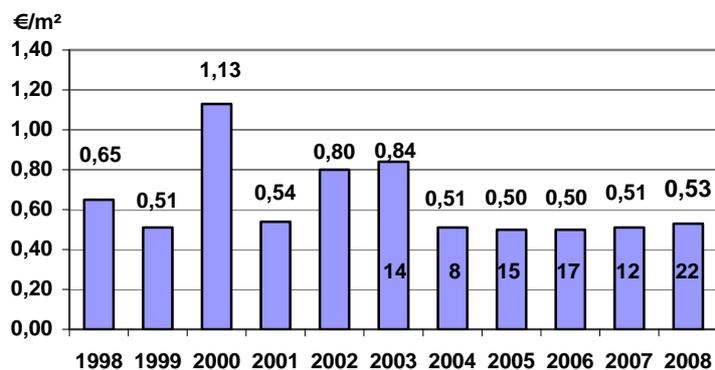
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren wie auch im Jahre 2008 aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **Forstwirtschaftliche Flächen**

Für das Jahr 2008 beträgt der aus 22 Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs **0,53 €/m<sup>2</sup>**. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertrahmenangabe bringt dies zum Ausdruck.

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

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



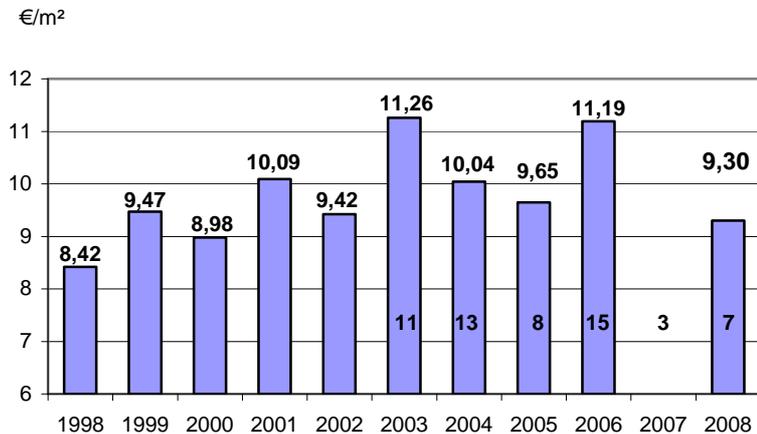
Der aktuelle Richtwertrahmen für forstwirtschaftliche Flächen beträgt: **0,30 €/m<sup>2</sup> bis 0,90 €/m<sup>2</sup>**



## Abgrabungsflächen (Abbauland)

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

Im Auswertungsjahr 2008 sind insgesamt sieben Abgrabungsflächen veräußert worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen in der Preisspanne zwischen 7,00 und 15,00 €/m<sup>2</sup> (2007: zwischen 6,70 und 19,00 €/m<sup>2</sup>).



Der aktuelle Durchschnittswert aus den Einzelpreisen beträgt **9,30 €/m<sup>2</sup>**. Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 und des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich aus diesen Preisen kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2007 ermitteln.

Die aktuelle Richtwertraumenangabe für Abgrabungsflächen beträgt **8,00 €/m<sup>2</sup> bis 13,50 €/m<sup>2</sup>**.

## Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie Flächen mit gartenbaulicher Nutzung wurden im Jahre 2008 insgesamt sieben, zur Auswertung geeignete Kauffälle registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> und 7,50 €/m<sup>2</sup> (2007: zwischen 3,40 €/m<sup>2</sup> und 6,70).

Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:

- a) Bodenertragsnutzung (Boden in den die Pflanzen einwurzeln); Beispiel: gartenbauliche Freiland- oder unter Glasbetriebe für Gemüseanbau (z.B. Salate) oder Schnittblumen (z.B. Rosen) oder die klassischen Baumschulen (größere Ziersträucher)
- b) Standflächennutzung des Bodens für Pflanzen in Töpfen, Säcken o. ä.
  - Boden ist unverändert
  - Boden wird verändert (offen mit Lava oder geschlossen durch Folie)
 Beispiel: Zierpflanzenbaubetriebe im Freiland (z.B. Stauden, Callunen, Gehölze etc.); Zierpflanzenbaubetriebe unter Glas (alle Kulturen möglich); Gemüsebaubetriebe unter Glas (z.B. Gurke, Tomate etc.)



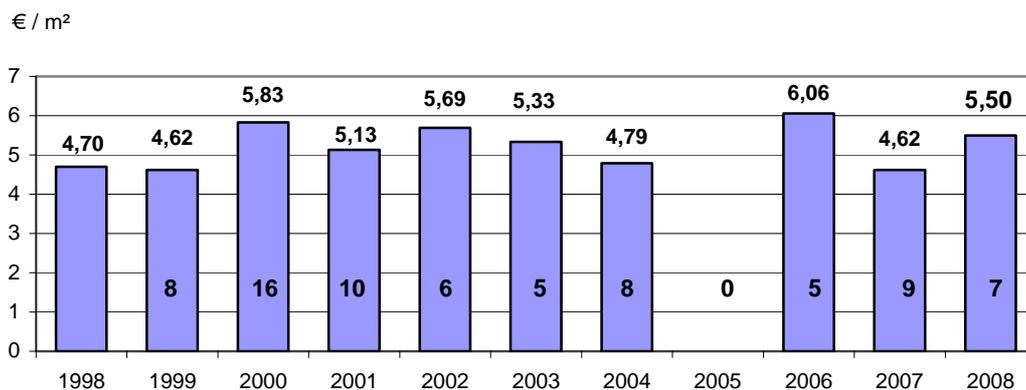
- c) Standflächennutzung auf Tischen oder anderen Konstruktionen. Hierbei hat der Boden keine wirkliche Bedeutung mehr. Beispiel: Zierpflanzenbetriebe unter Glas

Nicht zu den Flächen mit gartenbaulicher Nutzung zählt der großflächige landwirtschaftliche Gemüseanbau (z. B. Erbsen, Bohnen, Kohl, Kartoffeln etc.), wo der Ertrag auf „normalen“ Ackerlandflächen erwirtschaftet wird.

Wichtig für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist, dass auch der Markt eine entsprechende regionale Nachfrage für solchen Flächen signalisiert.

Bei den Kauffällen im Jahr 2005 lagen überwiegend besondere Verkaufsumstände vor, so dass sich aus dem Datenbestand 2005 kein marktgerechter Durchschnittswert ermitteln ließ. Für das Jahr 2005 wurde daher kein Durchschnittswert in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

**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.**



Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: **4,50 €/m² bis 7,00 €/m²**.



## Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m<sup>2</sup> ergeben. Die im letzten Jahr festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m<sup>2</sup> für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im Jahre 2008 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.**

Ähnlich wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Auswertungsjahr 2008 nur sehr wenige Bauerwartungsland-Flächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten drei Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **30 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben.



### **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**.

Aufgrund der geringen Anzahl registrierter Kauffälle für Rohbauland, konnte im Jahr 2008 kein Durchschnittswert ermittelt werden. Als Orientierungsgröße wird daher auf den Vorjahreswert verwiesen. Der durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Rohbauland** lag seinerzeit bei rd. **60 %** des umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwertes.

### **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

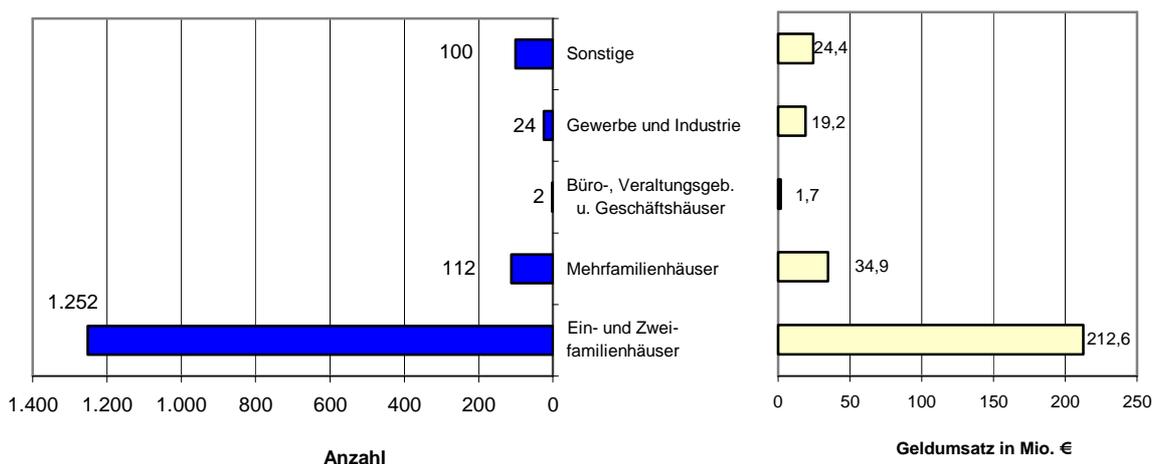
Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des 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 292,8 Mio. € bei 1.490 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt.

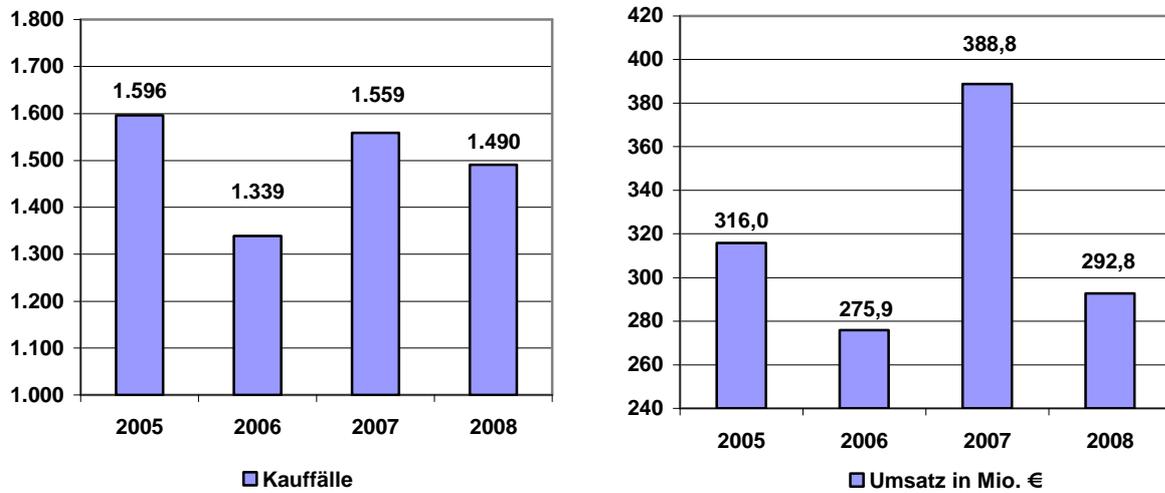
| Den Anteil der Teilmärkte                       | Verkaufsfälle | Geldumsatz |
|---|---------------|------------|
| • Ein- und Zweifamilienhäuser                   | 84,0 %        | 72,6 %     |
| • Mehrfamilienhäuser                            | 7,5 %         | 11,9 %     |
| • Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser | 0,1 %         | 0,6 %      |
| • Gewerbe- und Industrieobjekte                 | 1,6 %         | 6,6 %      |
| • Sonstige bebaute Grundstücke                  | 6,7 %         | 8,3 %      |

zeigt die folgende Abbildung.

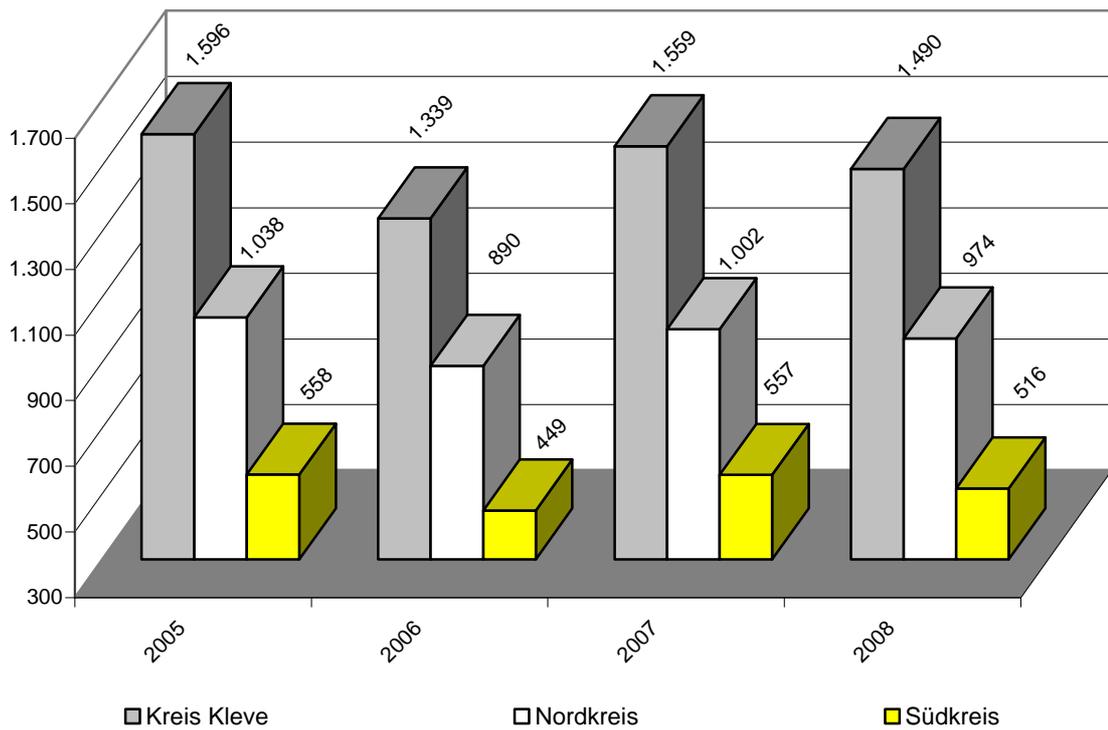




### Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2005 bis 2008



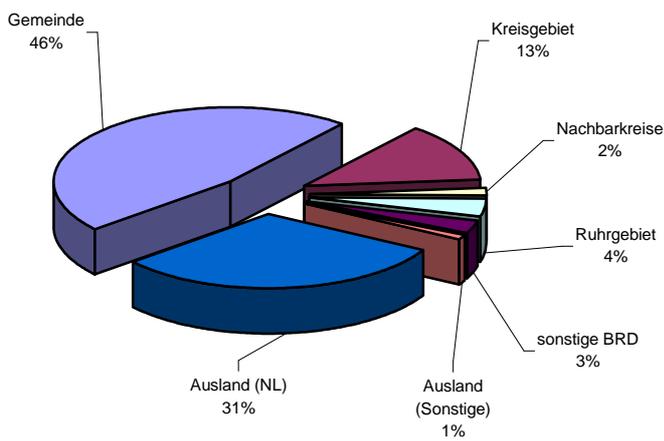
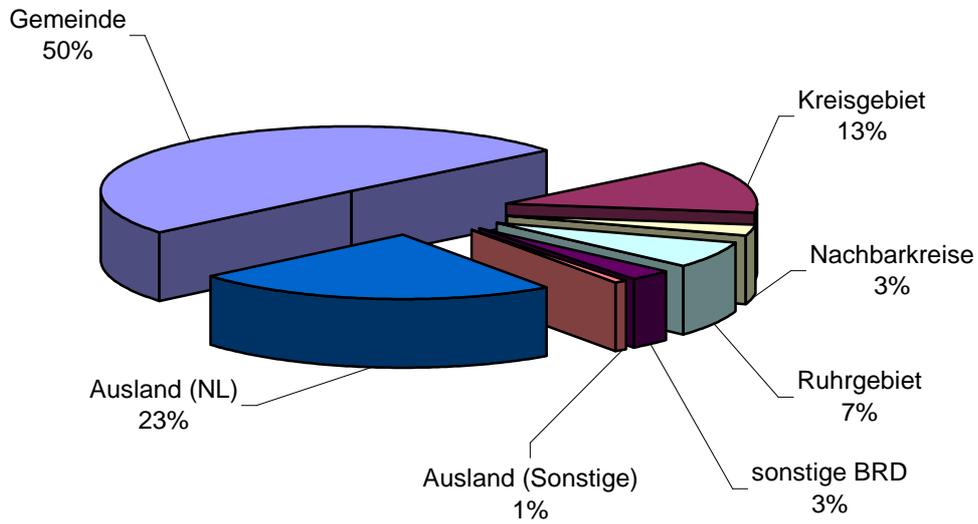
### Kauffälle aufgeschlüsselt in Nord- / Südkreis



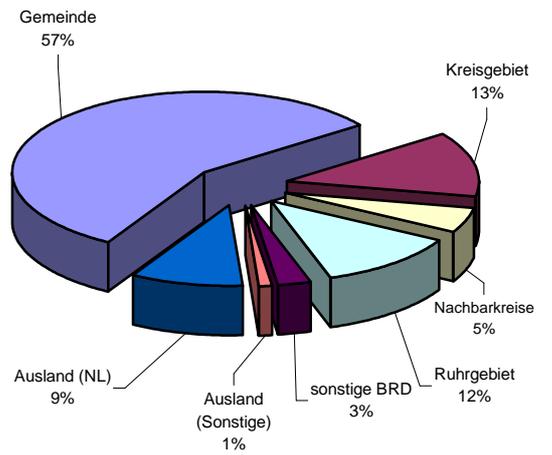


### Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.490 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



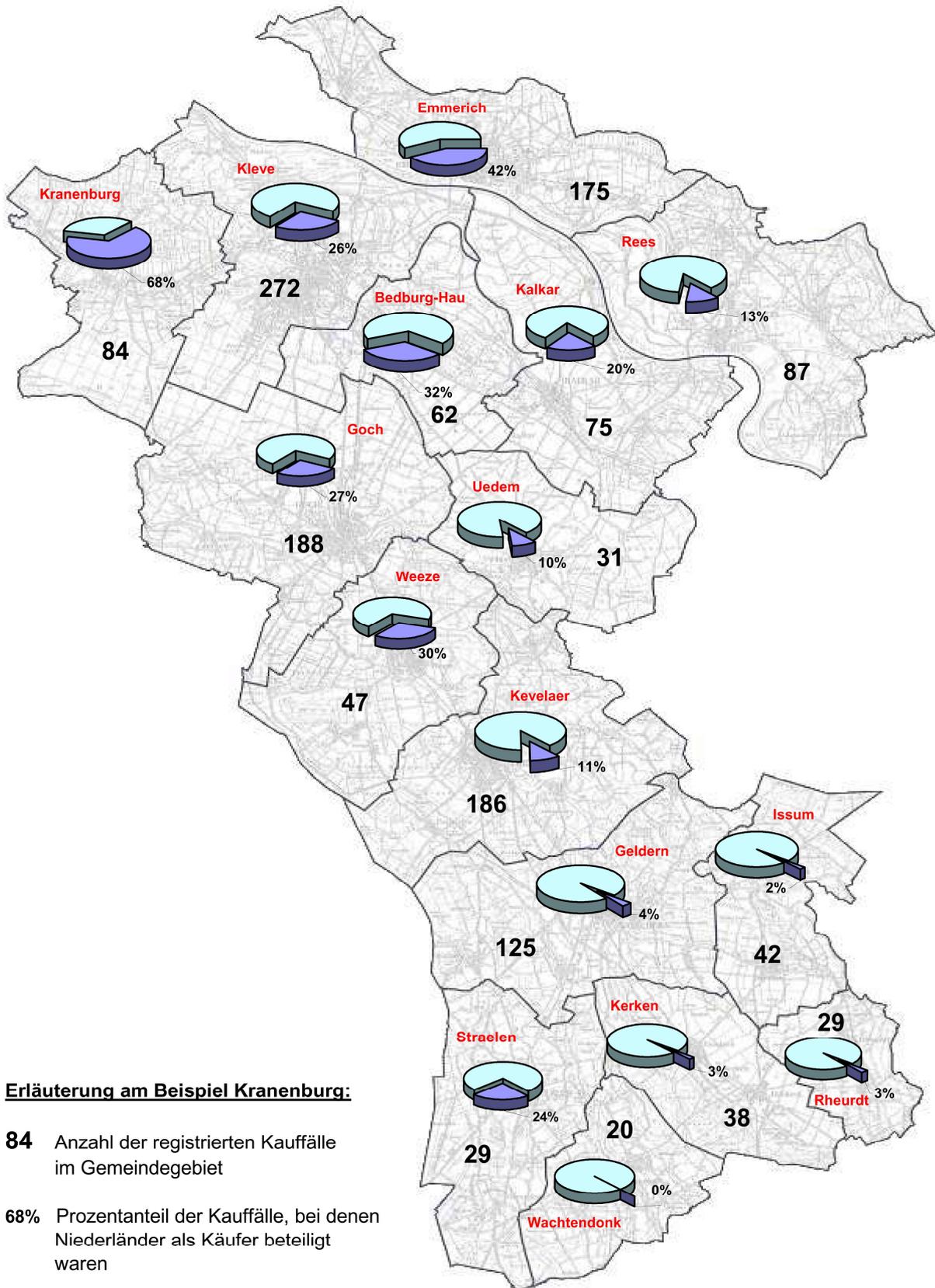
Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis



## Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien





## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

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

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

Im Berichtsjahr 2008 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.252 (- 2%) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 212,6 Mio. € (- 2%) den Eigentümer.

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

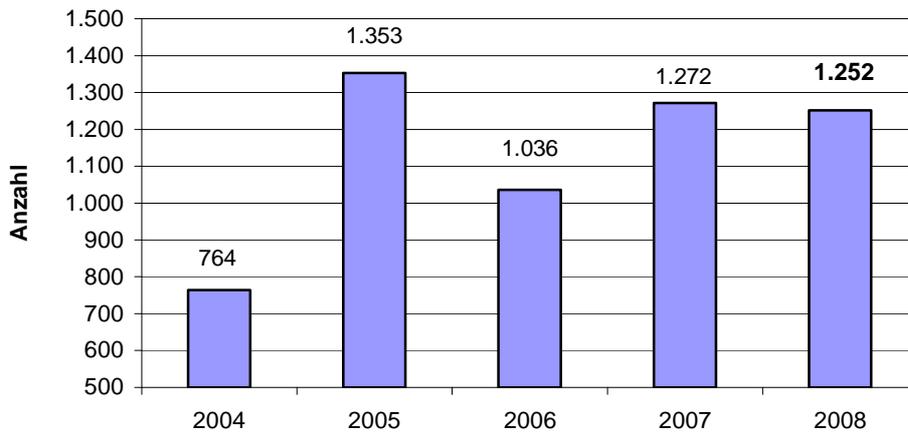
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Ein- und Zweifamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2008 teilt sich auf in:

| Objektart                              | Anzahl der Kauffälle im Kreis Kleve | Anzahl der Kauffälle im Nordkreis | %-Anteil niederl. Käufer | Anzahl der Kauffälle im Südkreis |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| freistehende Einfamilienhäuser         | 536 (196)                           | <b>386 (177)</b>                  | <b>46</b>                | 150 (19)                         |
| Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung | 28 (3)                              | <b>15 (3)</b>                     | <b>20</b>                | 13 (0)                           |
| Zweifamilienhäuser                     | 48 (10)                             | <b>35 (8)</b>                     | <b>23</b>                | 13 (2)                           |
| Doppelhäuser                           | 6 (2)                               | <b>6 (2)</b>                      | <b>33</b>                | 0 (0)                            |
| Reihenhäuser                           | 242 (33)                            | <b>148 (30)</b>                   | <b>20</b>                | 94 (3)                           |
| Doppelhaushälften                      | 386 (59)                            | <b>246 (51)</b>                   | <b>21</b>                | 140 (8)                          |
| Wochenendhäuser                        | 6 (2)                               | <b>6 (2)</b>                      | <b>33</b>                | 0 (0)                            |
| Summen:                                | 1.252 (305)                         | 842 (273)                         | 32                       | 410 (32)                         |

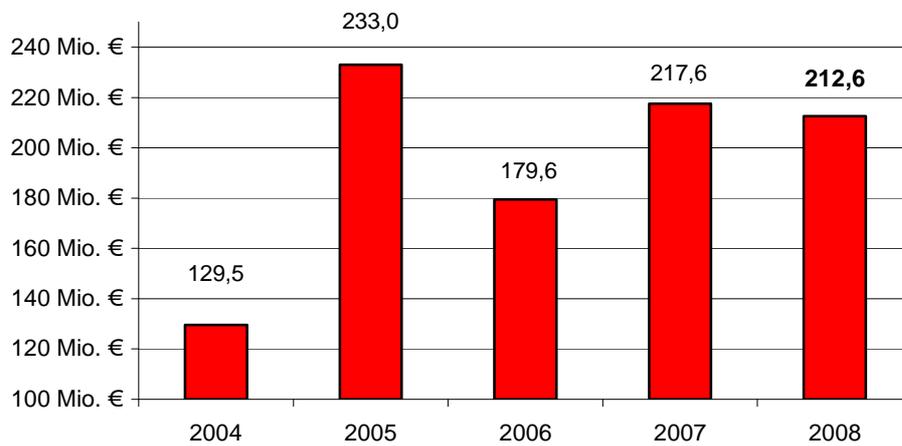
( ) Anzahl der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannten Objektarten



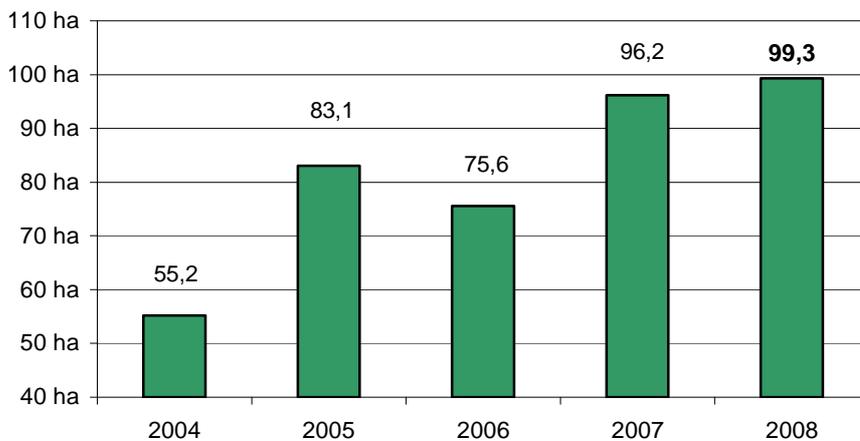
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



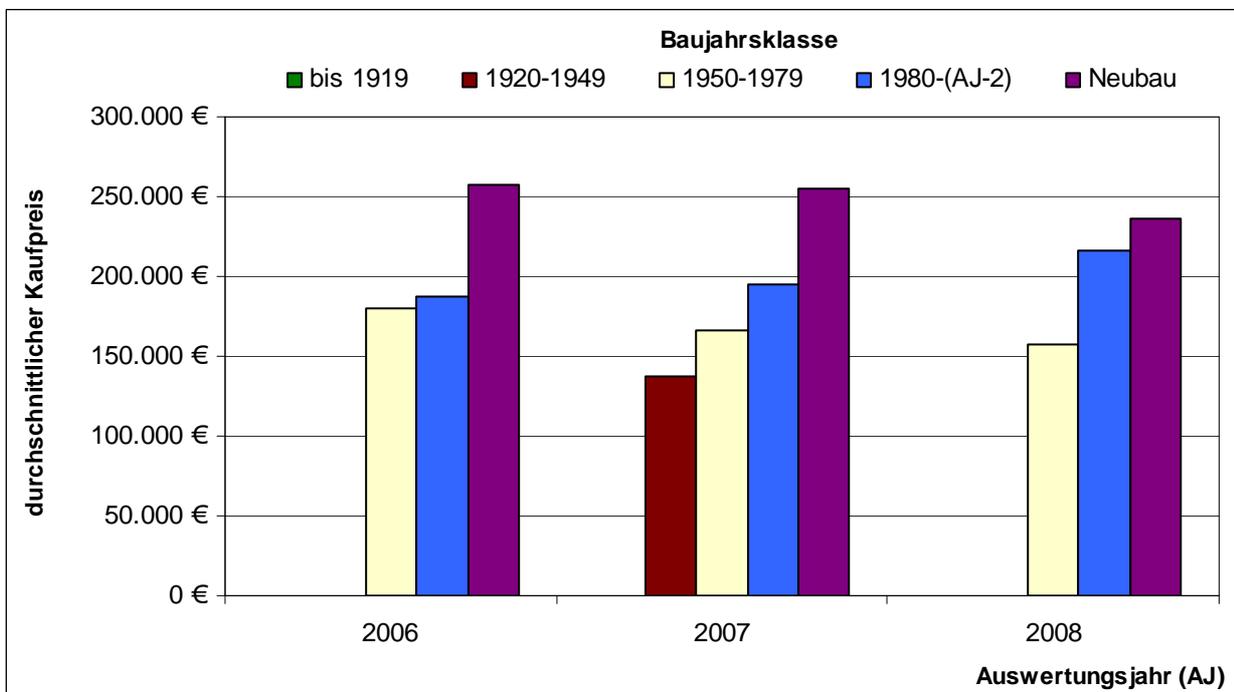
Ein- und Zweifamilienhäuser



## Preisniveau

Bei der Ermittlung des Preisniveaus wird nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, nach Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sowie nach Reihenmittelhäusern unterschieden. 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 Klassen nur baujahrstypische Objekte klassifiziert sind. Bei der Ermittlung des durchschnittlichen Preisniveaus ist der Bodenwert enthalten. Bei Neubauten handelt es sich um neu errichtete Gebäude, die vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung veräußert wurden.

### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2006 bis 2008



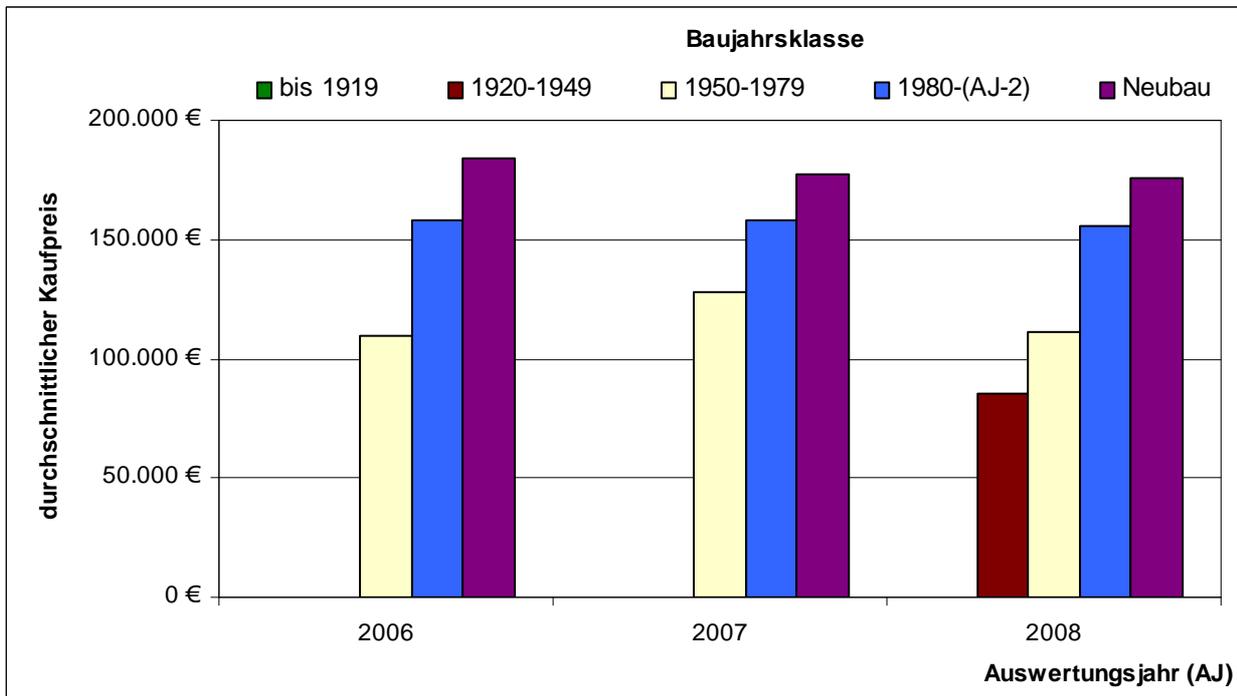
### Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2008

| Altersklasse | bis 1919 | 1920-1949 | 1950-1979 | 1980-2006 | Neubau  |
|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Kauffälle    | *        | *         | 77        | 60        | 17      |
| Ø-Preis in € | *        | *         | 158.000   | 216.000   | 236.000 |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben



### Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften 2006 bis 2008



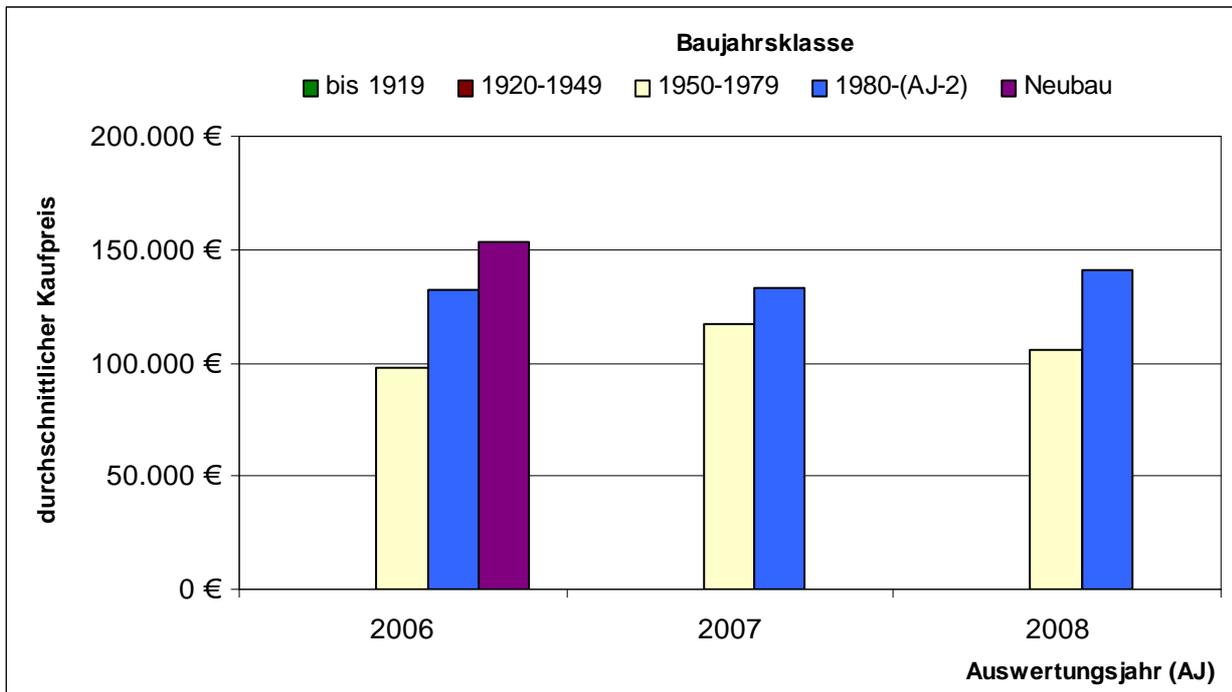
### Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften 2008

| Altersklasse | bis 1919 | 1920-1949 | 1950-1979 | 1980-2006 | Neubau  |
|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| Kauffälle    | *        | 5         | 43        | 96        | 23      |
| Ø-Preis in € | *        | 85.000    | 111.000   | 156.000   | 176.000 |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben.



### Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser 2006 bis 2008



### Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser 2008

| Altersklasse | bis 1919 | 1920-1949 | 1950-1979 | 1980-2006 | Neubau |
|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| Kauffälle    | *        | *         | 25        | 15        | *      |
| Ø-Preis in € | *        | *         | 106.000   | 141.000   | *      |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben.



## 6.2 Mehrfamilienhäuser

### Umsätze

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

#### **Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil unter 20%) und Wohn-/Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)**

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2008 mit 34,9 Mio. € um rd. 34% gesunken und die Zahl der Kauffälle um rd. 6%.

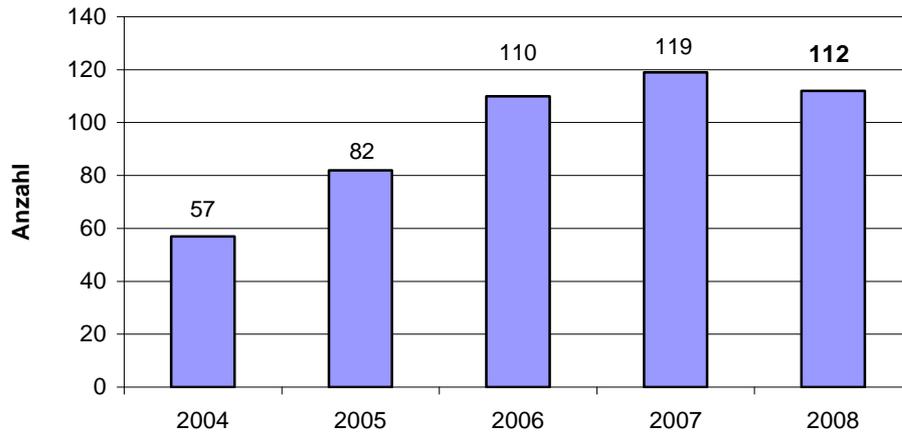
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Mehrfamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2008 teilt sich auf in:

| <b>Objektart</b>  | <b>Anzahl der Kauffälle</b> | <b>Prozentanteil niederländischer Käufer *</b> |
|---|-----------------------------|--|
| Dreifamilienhäuser  | 10                          | 30 %   |
| Mehrfamilienhäuser  | 42                          | 24 %   |
| gemischt genutzte Objekte (gewerblicher Anteil unter 20%) | 30                          | 10 %   |
| Wohn-/Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil über 20%)      | 30                          | 13 %   |

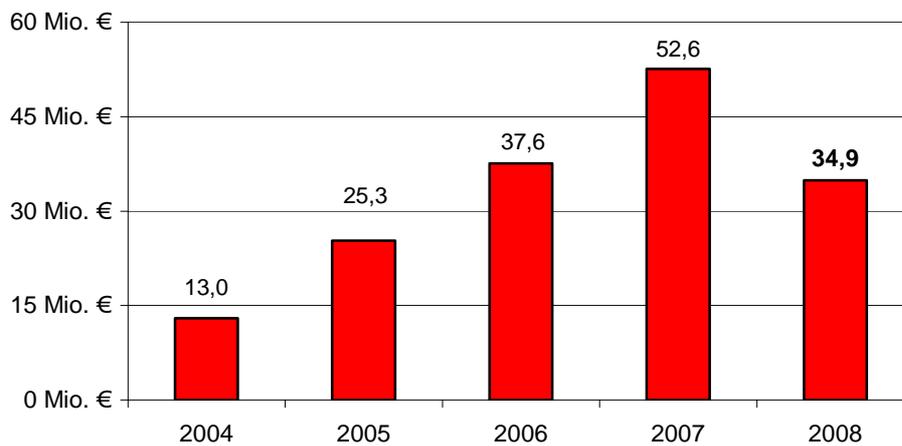
\* *Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten*



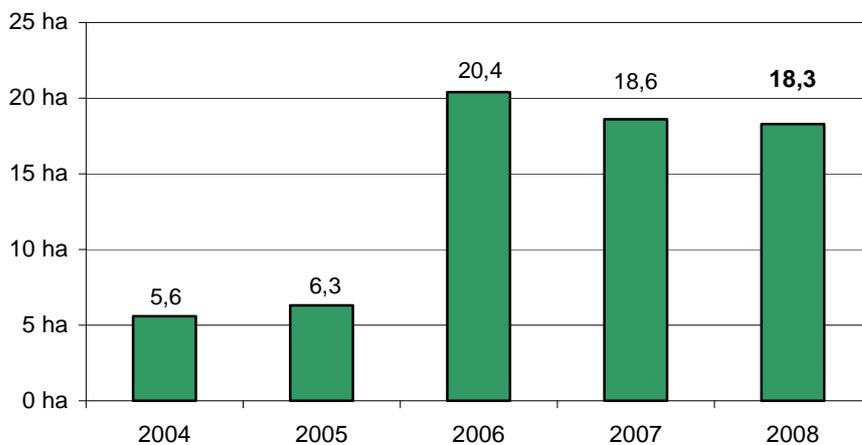
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser



### 6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

#### Umsätze

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

#### **Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil 100%)**

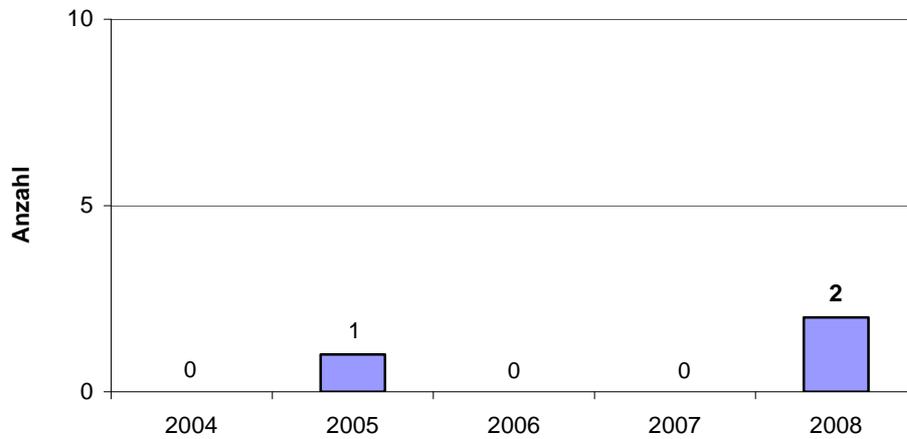
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 2 Kauffälle unter der Rubrik **Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser** mit einem Geldumsatz von 1,7 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

| <b>Objektart</b>                               | <b>Anzahl der Kauffälle</b> | <b>Prozentanteil niederländischer Käufer *</b> |
|--|-----------------------------|--|
| Büro- / Verwaltungsgebäude                     | 0                           | 0 %  |
| Geschäftshäuser<br>(gewerblicher Anteil: 100%) | 2                           | 50 %   |

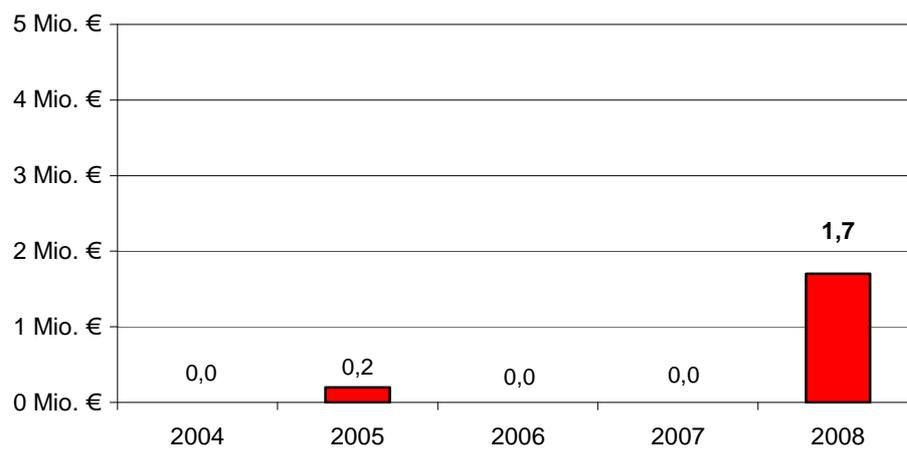
\* *Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten*



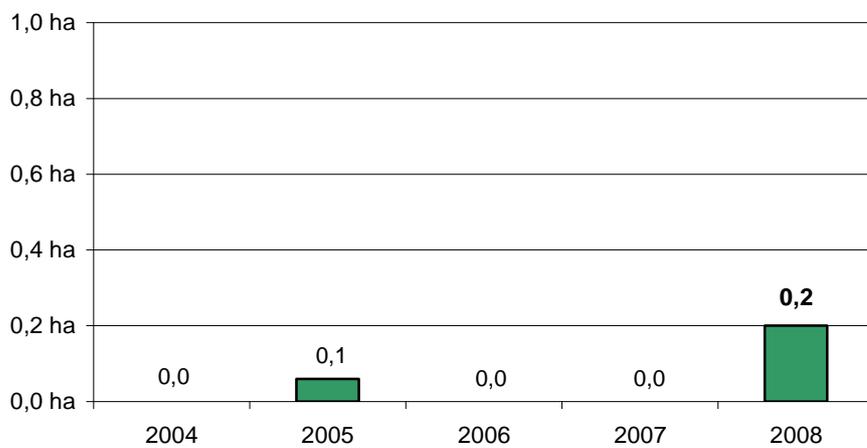
Anzahl der Kauffälle



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:

### Gewerbe-, Industriebetriebe, Tertiäres Gewerbe

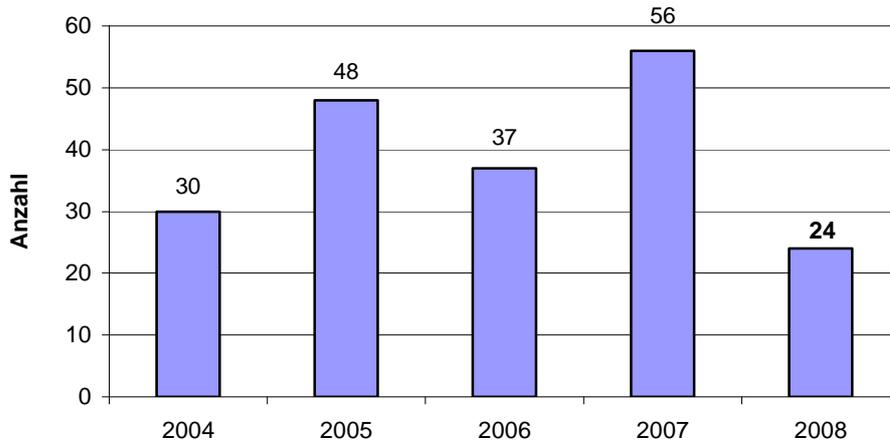
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 24 Kauffälle unter der Rubrik **Gewerbe- und Industrieobjekten** mit einem Geldumsatz von 19,2 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

| Objektart                   | Anzahl der Kauffälle | Prozentanteil niederländischer Käufer * |
|-----------------------------|----------------------|---|
| Gewerbe- / Industriebetrieb | 17                   | 12 %                                    |
| Tertiäres Gewerbe           | 7                    | 0 %                                     |

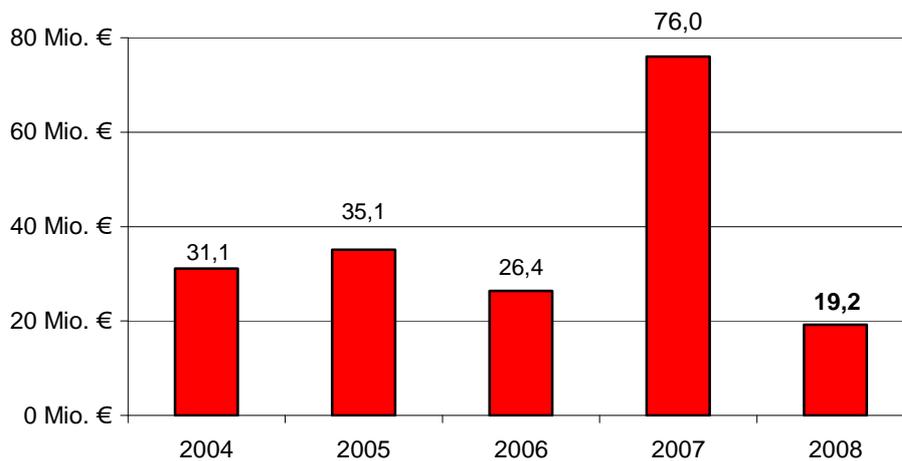
\* *Prozentanteil der niederländischen Käufer an den zuvor genannten Objektarten*



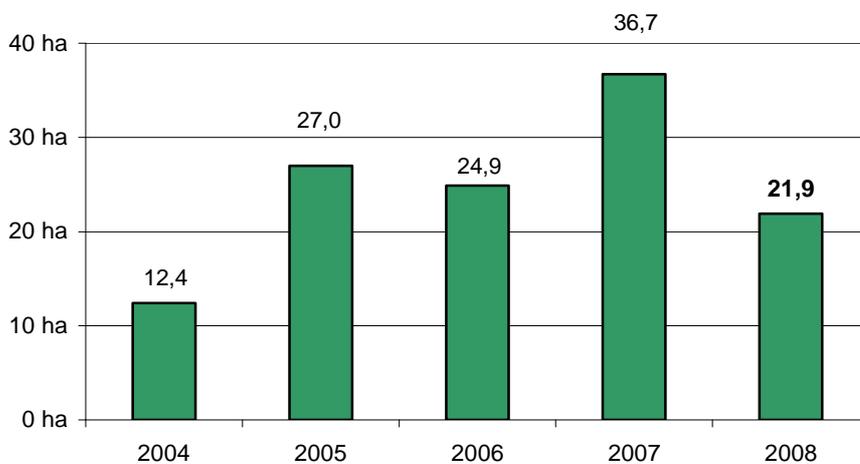
Anzahl der Kauffälle



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:

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

Im Berichtsjahr sind 100 (2007=112) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 108,0 ha (2007=168,4 ha) und einem Geldumsatz von 24,4 Mio. € (2007=42,6 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)

|             | <b>Zone</b> | <b>€</b> | <b>Gebiet</b>  |
|-------------|-------------|----------|--|
| Bedburg-Hau | ohne        | 3.068,-  | in allen Ortslagen   |
| Emmerich    | ohne        | 5.100,-  | innerhalb der Wälle von Emmerich                                       |
| Goch        | I           | 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<br>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                                 |
| IV          | IV          | 3.180,-  | zentrale Lage des Ortsteiles Mehr                                      |
|             |             |          |  |
| Uedem       | 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                     |



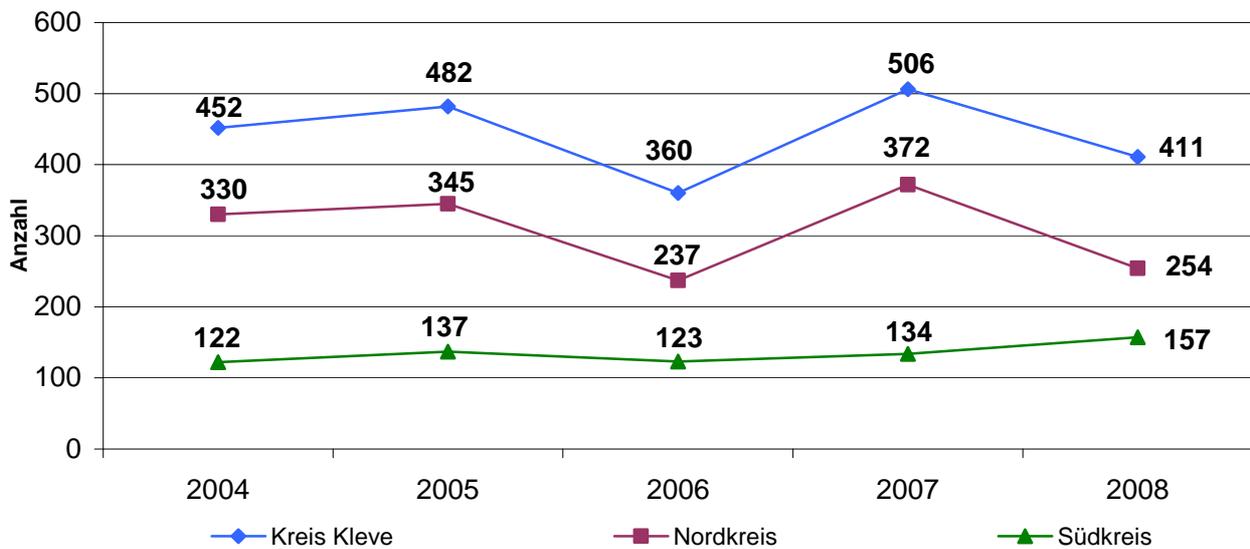
## 7. Wohnungs- und Teileigentum

### 7.1 Wohnungseigentum

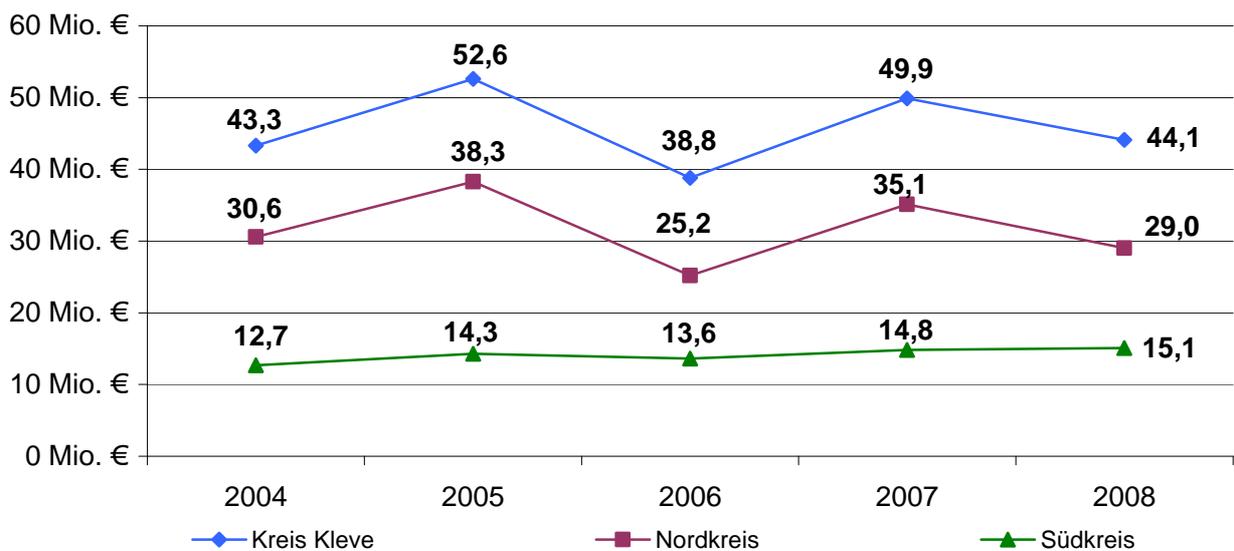
#### Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2008 auf 411 veräußerte Objekte gesunken. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 44 Mio. € ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch persönliche oder besondere Verkaufsumstände beeinflusst sind, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €





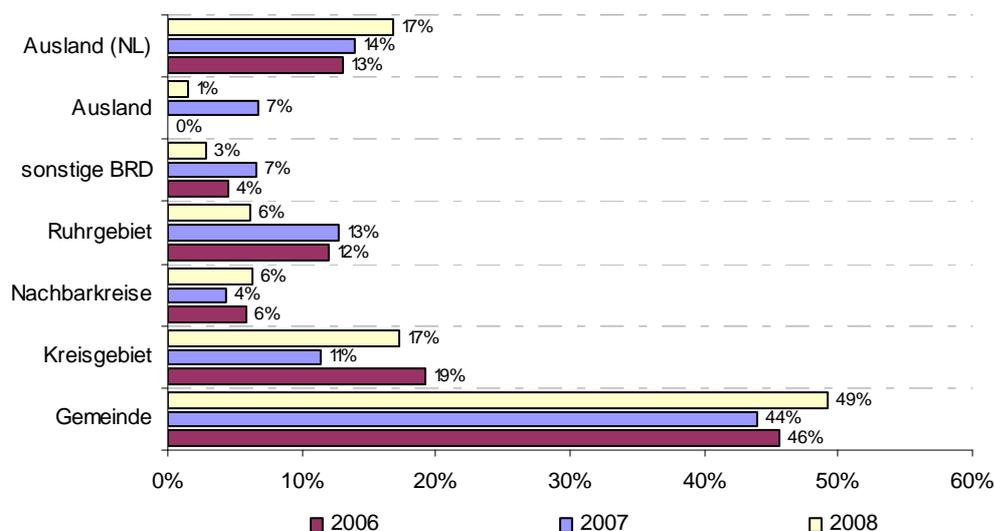
## Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden

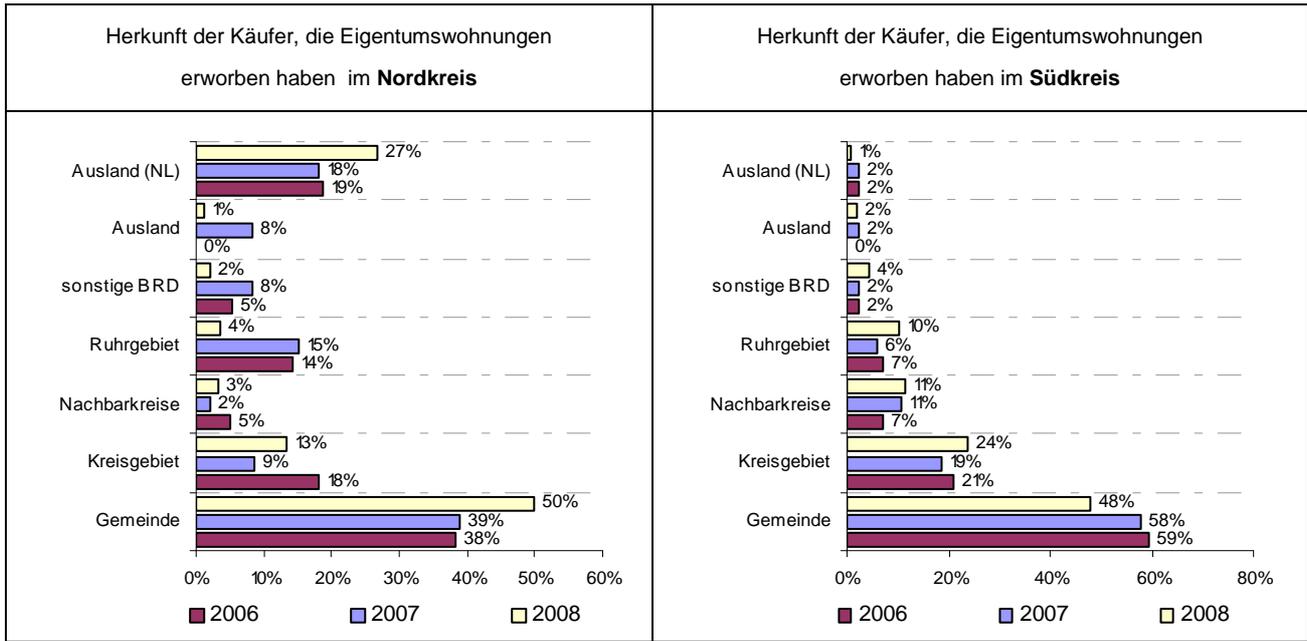
in den Jahren 2006 bis 2008

| Jahr<br>Gemeinde   | 2006       |                   | 2007       |                   | 2008       |                   |
|--------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
|                    | Kauffälle  | Umsatz (€)        | Kauffälle  | Umsatz (€)        | Kauffälle  | Umsatz (€)        |
| <b>Bedburg-Hau</b> | 2          | 130.500           | 9          | 942.610           | <b>4</b>   | <b>302.000</b>    |
| <b>Emmerich</b>    | 66         | 6.754.164         | 94         | 9.951.801         | <b>53</b>  | <b>6.384.546</b>  |
| <b>Goch</b>        | 42         | 3.670.971         | 84         | 5.730.514         | <b>43</b>  | <b>4.653.131</b>  |
| <b>Kalkar</b>      | 5          | 590.000           | 9          | 467.211           | <b>3</b>   | <b>344.000</b>    |
| <b>Kleve</b>       | 74         | 7.815.354         | 106        | 10.077.423        | <b>94</b>  | <b>9.781.262</b>  |
| <b>Kranenburg</b>  | 13         | 1.822.500         | 19         | 2.400.500         | <b>22</b>  | <b>2.958.384</b>  |
| <b>Rees</b>        | 32         | 4.058.888         | 48         | 5.238.407         | <b>28</b>  | <b>4.052.510</b>  |
| <b>Udem</b>        | 3          | 340.000           | 3          | 265.000           | <b>7</b>   | <b>528.000</b>    |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>237</b> | <b>25.182.377</b> | <b>372</b> | <b>35.073.466</b> | <b>254</b> | <b>29.003.833</b> |
| <b>Geldern</b>     | 25         | 2.930.581         | 24         | 2.346.563         | <b>28</b>  | <b>2.729.573</b>  |
| <b>Issum</b>       | 14         | 1.841.200         | 11         | 871.200           | <b>14</b>  | <b>1.261.000</b>  |
| <b>Kerken</b>      | 6          | 526.000           | 5          | 387.500           | <b>11</b>  | <b>1.222.660</b>  |
| <b>Kevelaer</b>    | 28         | 3.268.834         | 34         | 3.859.943         | <b>42</b>  | <b>4.849.850</b>  |
| <b>Rheurdt</b>     | 3          | 391.000           | 2          | 327.862           | <b>6</b>   | <b>699.000</b>    |
| <b>Straelen</b>    | 23         | 2.959.800         | 23         | 2.902.788 €       | <b>12</b>  | <b>1.646.910</b>  |
| <b>Wachtendonk</b> | 6          | 512.500           | 6          | 731.000           | <b>3</b>   | <b>290.000</b>    |
| <b>Weeze</b>       | 18         | 1.196.350         | 29         | 3.347.903         | <b>41</b>  | <b>2.407.224</b>  |
| <b>Südkreis</b>    | <b>123</b> | <b>13626265</b>   | <b>134</b> | <b>14.774.759</b> | <b>157</b> | <b>15.106.217</b> |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>360</b> | <b>38.808.642</b> | <b>506</b> | <b>49.848.225</b> | <b>411</b> | <b>44.110.050</b> |

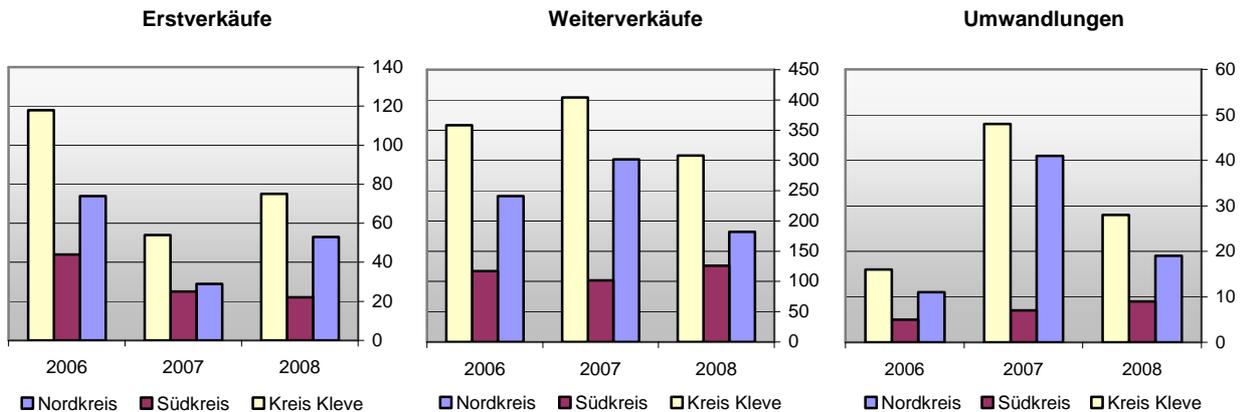
## Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben

in den Jahren 2006 bis 2008





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.



| Jahr        | Erstverkäufe |      |      |
|-------------|--------------|------|------|
|             | 2006         | 2007 | 2008 |
| Nordkreis   | 70           | 29   | 53   |
| Südkreis    | 41           | 25   | 22   |
| Kreis Kleve | 111          | 54   | 75   |

| Jahr        | Weiterverkäufe |      |      |
|-------------|----------------|------|------|
|             | 2006           | 2007 | 2008 |
| Nordkreis   | 157            | 302  | 182  |
| Südkreis    | 81             | 102  | 126  |
| Kreis Kleve | 238            | 404  | 308  |

| Jahr        | Umwandlungen |      |      |
|-------------|--------------|------|------|
|             | 2006         | 2007 | 2008 |
| Nordkreis   | 10           | 41   | 19   |
| Südkreis    | 1            | 7    | 9    |
| Kreis Kleve | 11           | 48   | 28   |

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 für Eigentumswohnungen

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.

Aus der nachfolgenden Tabelle kann neben den Durchschnittswerten auch die Abhängigkeit des Kaufpreises je Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Bodenwertanteil) vom Alter abgelesen werden. Die Korrelation zwischen Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Alter der Wohnung lässt sich unmittelbar erkennen.

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

|                                  | Auswertungsjahr 2006    |   | Auswertungsjahr 2007    |   | Auswertungsjahr 2008            |   |
|----------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|---|---------------------------------|---|
|                                  | Alters-<br>klasse       | Preis in € je<br>m <sup>2</sup> Wohn-<br>fläche | Alters-<br>klasse       | Preis in € je<br>m <sup>2</sup> Wohn-<br>fläche | Alters-<br>klasse               | Preis in € je<br>m <sup>2</sup> Wohn-<br>fläche |
| <b>Neubauten</b>                 | 2005 bis 2006           | 1.724,-   | 2006 bis 2007           | 1.748,-   | <b>2007 bis 2008</b>            | <b>1.765,-</b>                                  |
| <b>Gebraucht-<br/>immobilien</b> | 2000 bis 2004           | 1.419,-   | 2000 bis 2005           | 1.391,-   | <b>2000 bis 2006</b>            | <b>1.348,-</b>                                  |
|                                  | 1990 bis 1999           | 1.222,-   | 1990 bis 1999           | 1.238,-   | <b>1990 bis 1999</b>            | <b>1.244,-</b>                                  |
|                                  | 1980 bis 1989           | 910,-   | 1980 bis 1989           | 1.027,-   | <b>1980 bis 1989</b>            | <b>1.052,-</b>                                  |
|                                  | 1970 bis 1979           | 813,-   | 1970 bis 1979           | 790,-   | <b>1970 bis 1979</b>            | <b>899,-</b>                                    |
|                                  | 1960 bis 1969           | 721,-   | 1960 bis 1969           | 694,-   | <b>1960 bis 1969</b>            | <b>712,-</b>                                    |
|                                  | 1950 bis 1959           | keine Angabe<br>möglich                         | 1950 bis 1959           | 609,-   | <b>1950 bis 1959</b>            | <b>keine Angabe<br/>möglich</b>                 |
|                                  | 1920 bis 1949           | keine Angabe<br>möglich                         | 1920 bis 1949           | keine Angabe<br>möglich                         | <b>1920 bis 1949</b>            | <b>keine Angabe<br/>möglich</b>                 |
| bis 1919                         | keine Angabe<br>möglich | bis 1919  | keine Angabe<br>möglich | <b>bis 1919</b>                                 | <b>keine Angabe<br/>möglich</b> |   |



## Neubaupreise für Eigentumswohnungen

ermittelt aus gezahlten Kaufpreisen in den Jahren 2006 bis 2008

|                    | 2006                 |  | 2007                 |  | 2008                 |  |
|--------------------|----------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|
|                    | Anzahl der Kauffälle | durchschnittlicher Neubaupreis in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche | Anzahl der Kauffälle | durchschnittlicher Neubaupreis in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche | Anzahl der Kauffälle | durchschnittlicher Neubaupreis in € je m <sup>2</sup> Wohnfläche |
| <b>Nordkreis</b>   | 38                   | 1.608,-  | 23                   | 1.711,-  | 9                    | 1.747,-  |
| <b>Südkreis</b>    | 32                   | 1.862,-  | 18                   | 1.795,-  | 9                    | 1.783,-  |
| <b>Kreis Kleve</b> | 70                   | 1.724,-  | 41                   | 1.748,-  | 18                   | 1.765,-  |

Aus 18 ausgewerteten Kauffällen im Jahr 2008 errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 1.765,- €. Er liegt somit rd. 1,0 % höher als im Jahr 2007. In guten Zentrumsanlagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau aber durchweg zwischen 1.700.- bis 1.900.- € je Quadratmeter Wohnfläche.

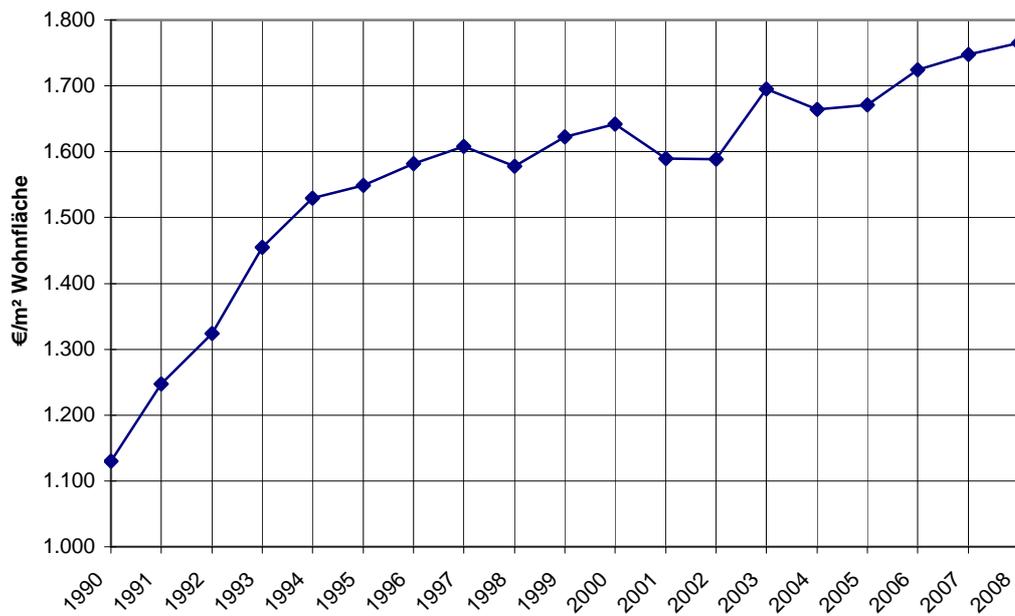
Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau liegt hierfür deutlich über 2.000,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option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



## Indexreihe und Neubaupreise von Wohnungseigentum

| Jahr        | durchschnittliche<br>Neubaupreise<br>€/m <sup>2</sup> Wohnfläche | Index        | jährliche<br>Veränderungen<br>% |
|-------------|--|--------------|---------------------------------|
| 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                             |
| <b>2008</b> | <b>1.765</b>   | <b>156,2</b> | <b>1,0</b>                      |

### Grafische Darstellung der Preisentwicklung von Wohnungseigentum – Neubauten





## 7.2 Teileigentum

### Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2008 wurden 41 (2007=97) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,7 Mio. € (2007= 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 2009 werden in Form von Gemeindegarten veröffentlicht. Die Übersichtskarte der Bodenrichtwerte 2009 als Kreisübersicht im Maßstab 1:50.000 enthält insgesamt 389 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 298 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
  - erschließungsbeitragsfrei -
- 44 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

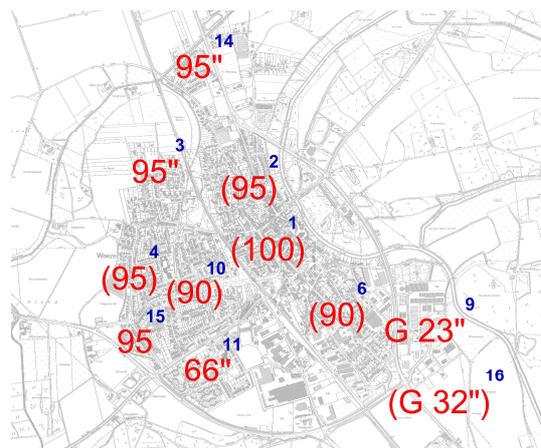
Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als **erschließungsbeitragsfreie Werte** ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (ohne Anliegerbeiträge) Werte ausgewiesen.

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

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.



Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

|                        |  |
|------------------------|--|
| ohne Buchstaben        | Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel- und nicht freistehendes Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis 350 m <sup>2</sup> sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m <sup>2</sup> - Grundstückstiefe um 35 m. |
| mit > K <              | Kernlagenwert in kleinerer Ortschaft ohne nennenswerter Geschäftslagengunst  |
| mit > K <sub>O</sub> < | oberer Geschäftslagenwert im Stadtkernbereich je nach Lage-gunst (Hauptgeschäftsstraße). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m <sup>2</sup> und kleiner) in bester Geschäftslage kann der Kern-lagenoberwert noch überschritten werden.  |
| mit > K <sub>U</sub> < | Kernrandlage (keine Geschäftslage)   |
| Werte in (...)         | angegebener Richtwert im Jahr 2008 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch ggf. sachverständig und marktgerecht angepasst  |
| Werte mit "            | Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend  |
| mit > G <              | gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)   |
| mit > TG <             | Gewerbe – „Tertiäre Nutzung“ (Dienstleistung und Handel)   |
| mit > S <              | Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)  |
| 1.000 m <sup>2</sup>   | 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 – BORISplus.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 BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter der Adresse

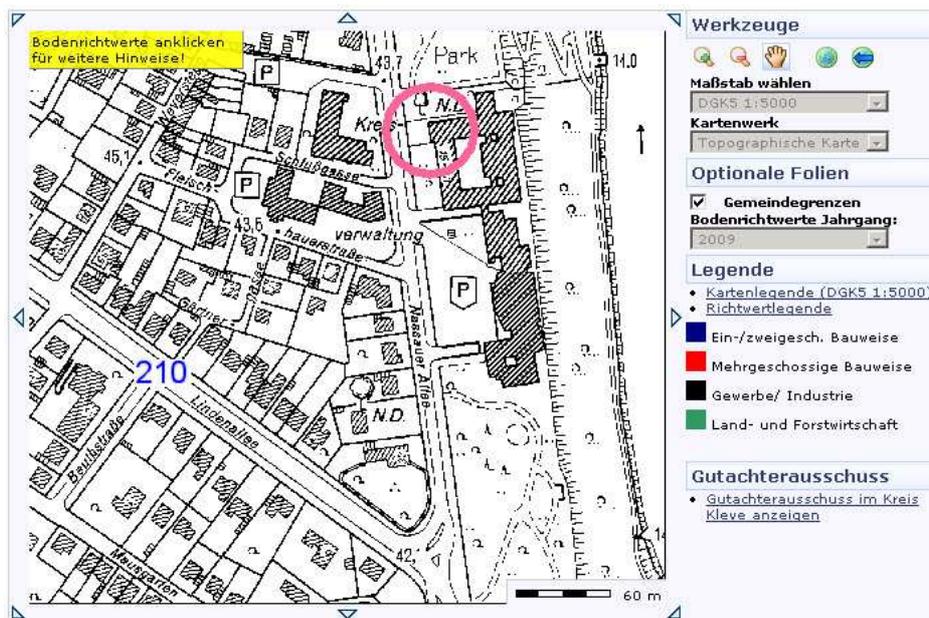
<http://www.BORISplus.nrw.de>

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 BORISplus.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten



Deutsche Grundkarte mit Bodenrichtwert

### BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

| Lage und Wert                 |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Gemeinde                      | Kleve                              |
| Gemarkungsname                | Kleve                              |
| Ortsteil                      | Kleve                              |
| Bodenrichtwertnummer          | 38                                 |
| <b>Bodenrichtwert</b>         | <b>210 €/m<sup>2</sup></b>         |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2009                         |
| Bodenrichtwertkennung         | lagetypisch                        |
| Beschreibende Merkmale        |                                    |
| Basiskarte - Bezeichnung      | DGK                                |
| Beitragszustand               | ebfr nach BauGB und KAG            |
| Nutzungsart                   | W                                  |
| Tiefe                         | 35 m                               |
| Bemerkung                     | 2008 nicht durch Kaufpreise belegt |

Details zum ausgewählten Bodenrichtwert



## 9. Erforderliche Daten

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

### 9.1 Bodenpreisindexreihen

#### Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2008 (ohne die Kernlagenrahmenoberwerte (K<sub>0</sub>))

| BRW = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m <sup>2</sup> |            |            |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
|---|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Lage  | 1996       | BRW        | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         |
| <b>Stadtgebiet Emmerich</b>   | <b>100</b> | <b>92</b>  | <b>102,2</b> | <b>103,3</b> | <b>106,7</b> | <b>121,7</b> | <b>128,3</b> | <b>140,2</b> | <b>145,0</b> | <b>145,3</b> | <b>151,3</b> | <b>151,7</b> | <b>155,1</b> | <b>156,1</b> |
| Ortschaft Elten   | 100        | 86         | 100,6        | 109,5        | 109,5        | 117,8        | 130,2        | 158,1        | 184,2        | 194,4        | 204,1        | 204,8        | 204,2        | 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        | 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        | 207,4        |
| 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        | 180,4        |
| Ortschaft Vrsselt   | 100        | 82         | 100,0        | 100,0        | 102,9        | 102,9        | 103,7        | 122,0        | 122,0        | 115,9        | 122,0        | 125,0        | 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        | 157,4        |
| Ortschaft Praest  | 100        | 54         | 100,0        | 137,0        | 127,8        | 132,4        | 136,1        | 143,5        | 143,5        | 143,5        | 152,8        | 166,7        | 166,7        | 175,9        |
| 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        | 217,4        |
| <b>Stadtgebiet Rees</b>   | <b>100</b> | <b>86</b>  | <b>104,2</b> | <b>107,1</b> | <b>111,3</b> | <b>115,5</b> | <b>119,8</b> | <b>127,9</b> | <b>129,4</b> | <b>130,5</b> | <b>134,3</b> | <b>137,2</b> | <b>137,2</b> | <b>136,6</b> |
| Ortschaft Empel   | 100        | 51         | 110,0        | 135,0        | 135,0        | 135,0        | 135,3        | 135,3        | 137,3        | 137,3        | 205,9        | 196,1        | 191,2        | 186,3        |
| 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        | 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        | 193,4        |
| 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        | 174,4        |
| 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        | 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        | 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        | 155,8        |
| <b>Ortschaft Hasselt</b>  | <b>100</b> | <b>77</b>  | <b>106,7</b> | <b>113,3</b> | <b>113,3</b> | <b>113,3</b> | <b>136,4</b> | <b>149,4</b> | <b>162,3</b> | <b>142,9</b> | <b>144,2</b> | <b>144,2</b> | <b>146,1</b> | <b>146,1</b> |
| Ortschaft Qualburg  | 100        | 82         | 93,8         | 100,0        | 100,0        | 100,0        | 122,0        | 122,0        | 122,0        | 122,0        | 122,0        | 122,0        | 122,0        | 128,0        |
| 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        | 140,2        |
| 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        | 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        | 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        | 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        | 127,7        |
| <b>Stadtgebiet Kleve</b>  | <b>100</b> | <b>104</b> | <b>103,4</b> | <b>107,3</b> | <b>119,2</b> | <b>119,2</b> | <b>122,1</b> | <b>130,8</b> | <b>144,2</b> | <b>145,7</b> | <b>153,0</b> | <b>154,6</b> | <b>154,6</b> | <b>154,6</b> |
| Ortsteil Materborn  | 100        | 106        | 100,0        | 105,3        | 114,5        | 114,5        | 125,5        | 128,3        | 133,0        | 139,8        | 140,1        | 144,3        | 146,2        | 144,8        |
| 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        | 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        | 142,2        |
| 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        | 160,5        |
| 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        | 240,1        |
| 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        | 236,1        |
| 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        | 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        | 195,7        |
| Ortschaft Brien   | 100        | 46         | 100,0        | 116,7        | 116,7        | 133,3        | 163,0        | 163,0        | 141,3        | 163,0        | 163,0        | 173,9        | 173,9        | 195,7        |
| 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        | 315,8        |
| 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        | 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        | 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        | 250,0        |


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

| Lage                        | 1996       | BRW        | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Stadtgebiet Goch</b>     | <b>100</b> | <b>94</b>  | <b>107,6</b> | <b>110,3</b> | <b>113,0</b> | <b>117,9</b> | <b>119,1</b> | <b>123,4</b> | <b>122,7</b> | <b>123,9</b> | <b>125,9</b> | <b>128,0</b> | <b>128,0</b> | <b>130,1</b> |
| Ortsteil Pfalzdorf          | 100        | 55         | 131,8        | 138,3        | 142,1        | 147,7        | 163,6        | 176,4        | 169,1        | 172,7        | 176,7        | 177,4        | 181,8        | 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        | 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        | 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        | 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        | 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        | 387,1        |
| 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        | 191,2        |
| <b>Stadtgebiet Kalkar</b>   | <b>100</b> | <b>66</b>  | <b>111,5</b> | <b>130,8</b> | <b>139,4</b> | <b>138,5</b> | <b>139,4</b> | <b>145,5</b> | <b>147,7</b> | <b>155,3</b> | <b>155,3</b> | <b>166,7</b> | <b>166,7</b> | <b>178,0</b> |
| Ortsteil Altkalkar          | 100        | 65         | 100,0        | 102,3        | 120,3        | 123,4        | 136,9        | 133,8        | 135,4        | 144,6        | 141,5        | 149,2        | 152,3        | 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        | 262,2        |
| 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        | 163,9        |
| 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        | 197,7        |
| Ortschaft Niedermörnter     | 100        | 38         | 113,3        | 113,3        | 123,7        | 122,7        | 144,7        | 150,0        | 144,7        | 151,3        | 157,9        | 203,9        | 197,4        | 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        | 176,5        |
| Ortschaft Kehrum            | 100        | 33         | 100,0        | 130,3        | 130,3        | 130,8        | 151,5        | 151,5        | 151,5        | 151,5        | 151,5        | 181,8        | 181,8        | 181,8        |
| <b>Ortschaft Kranenburg</b> | <b>100</b> | <b>50</b>  | <b>107,1</b> | <b>120,4</b> | <b>156,1</b> | <b>162,2</b> | <b>224,0</b> | <b>224,0</b> | <b>296,7</b> | <b>292,5</b> | <b>282,0</b> | <b>303,0</b> | <b>305,0</b> | <b>308,3</b> |
| Ortschaft Nütterden         | 100        | 54         | 107,6        | 138,1        | 157,1        | 157,1        | 203,7        | 200,0*       | 225,3        | 215,3        | 215,3        | 237,7        | 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        | 243,9        |
| 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        | 325,0        |
| Ortschaft Zylflich          | 100        | 26         | 100,0        | 150,0        | 150,0        | 220,0        | 384,6        | 384,6        | 519,2        | 519,2        | 538,5        | 576,9        | 615,4        | 634,6        |
| Ortschaft Wyler             | 100        | 38         | 133,3        | 133,3        | 200,0        | 266,7        | 355,3        | 407,9        | 427,6        | 427,6        | 414,5        | 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        | 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        | 355,3        |
| <b>Ortschaft Uedem</b>      | <b>100</b> | <b>74</b>  | <b>113,1</b> | <b>131,0</b> | <b>132,4</b> | <b>132,4</b> | <b>136,5</b> | <b>143,2</b> | <b>145,9</b> | <b>141,9</b> | <b>141,9</b> | <b>141,9</b> | <b>139,6</b> | <b>139,6</b> |
| Ortschaft Keppeln           | 100        | 51         | 100,0        | 100,0        | 155,0        | 160,0        | 176,5        | 170,6        | 176,5        | 176,5        | 176,5        | 176,5        | 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        | 151,8        |
| <b>Stadtgebiet Kevelaer</b> | <b>100</b> | <b>129</b> | <b>104,4</b> | <b>104,4</b> | <b>107,1</b> | <b>108,3</b> | <b>109,3</b> | <b>111,6</b> | <b>108,3</b> | <b>109,2</b> | <b>107,3</b> | <b>112,4</b> | <b>112,8</b> | <b>112,8</b> |
| Ortschaft Twisteden         | 100        | 84         | 121,2        | 121,2        | 121,2        | 115,2        | 121,2        | 121,4        | 117,3        | 125,0        | 125,0        | 136,9        | 122,0        | 122,0        |
| Ortschaft Kervenheim        | 100        | 60         | 127,1        | 139,8        | 144,1        | 144,1        | 153,3        | 153,3        | 153,3        | 158,3        | 154,2        | 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        | 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        | 110,3        |
| <b>Stadtgebiet Geldern</b>  | <b>100</b> | <b>119</b> | <b>102,6</b> | <b>108,6</b> | <b>115,0</b> | <b>119,3</b> | <b>120,2</b> | <b>121,8</b> | <b>120,2</b> | <b>122,3</b> | <b>122,4</b> | <b>121,3</b> | <b>120,2</b> | <b>124,1</b> |
| Ortsteil Veert              | 100        | 101        | 102,0        | 112,1        | 126,3        | 141,7        | 145,0        | 142,8        | 141,9        | 145,2        | 145,2        | 145,2        | 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        | 107,8        | 107,8        |
| Ortschaft Venum             | 100        | 87         | 114,7        | 117,6        | 120,7        | 120,7        | 120,7        | 120,7        | 120,7        | 120,7        | 126,2        | 137,9        | 132,2        | 132,2        |
| 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        | 122,5        |
| 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        | 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        | 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        | 129,2        |
| <b>Ortschaft Issum</b>      | <b>100</b> | <b>114</b> | <b>101,8</b> | <b>116,6</b> | <b>134,2</b> | <b>134,5</b> | <b>144,7</b> | <b>153,5</b> | <b>153,5</b> | <b>150,0</b> | <b>146,9</b> | <b>145,8</b> | <b>140,4</b> | <b>140,4</b> |
| Ortschaft Sevelen           | 100        | 133        | 100,0        | 107,7        | 110,8        | 115,4        | 126,3        | 124,1*       | 114,7        | 111,8        | 110,9        | 114,7        | 109,0        | 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        | 127,5        |
| <b>Ortschaft Nieukerk</b>   | <b>100</b> | <b>133</b> | <b>100,0</b> | <b>107,7</b> | <b>107,7</b> | <b>107,7</b> | <b>106,8</b> | <b>106,8</b> | <b>107,1</b> | <b>107,1</b> | <b>114,0</b> | <b>114,0</b> | <b>104,3</b> | <b>110,0</b> |
| Ortschaft Aldekerk          | 100        | 153        | 100,0        | 110,0        | 120,0        | 120,0        | 120,3        | 115,7*       | 117,6        | 119,8        | 119,3        | 120,9        | 116,0        | 117,6        |
| 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        | 170,7        |
| 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        | 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        | 142,6        |

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

| Lage                         | 1996       | BRW        | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002          | 2003          | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         |
|------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ortschaft Rheurdt</b>     | <b>100</b> | <b>156</b> | <b>97,7</b>  | <b>104,9</b> | <b>104,9</b> | <b>104,9</b> | <b>98,7</b>  | <b>97,4</b>   | <b>99,8</b>   | <b>101,5</b> | <b>110,0</b> | <b>110,0</b> | <b>97,8</b>  | <b>95,4</b>  |
| Ortschaft Schaephuysen       | 100        | 153        | 106,7        | 106,7        | 106,7        | 106,7        | 107,2        | 102,6*        | 101,3         | 101,3        | 104,6        | 104,6        | 98,0         | 98,0         |
| <b>Stadtgebiet Straelen</b>  | <b>100</b> | <b>131</b> | <b>101,6</b> | <b>101,6</b> | <b>103,9</b> | <b>104,7</b> | <b>115,3</b> | <b>123,7</b>  | <b>126,0</b>  | <b>125,2</b> | <b>126,0</b> | <b>126,0</b> | <b>128,7</b> | <b>128,5</b> |
| Ortschaft Herongen           | 100        | 89         | 100,0        | 120,0        | 131,4        | 137,1        | 157,3        | 160,7         | 155,4         | 155,4        | 155,4        | 155,4        | 157,3        | 157,3        |
| <b>Ortschaft Wachtendonk</b> | <b>100</b> | <b>123</b> | <b>104,2</b> | <b>105,0</b> | <b>113,8</b> | <b>113,8</b> | <b>113,0</b> | <b>120,3</b>  | <b>122,0</b>  | <b>126,7</b> | <b>129,4</b> | <b>127,0</b> | <b>126,0</b> | <b>125,2</b> |
| Ortschaft Wankum             | 100        | 87         | 135,3        | 135,3        | 141,2        | 141,2        | 141,4        | 143,7         | 137,9         | 137,9        | 137,9        | 149,4        | 149,4        | 149,4        |
| <b>Ortschaft Weeze</b>       | <b>100</b> | <b>66</b>  | <b>103,8</b> | <b>106,2</b> | <b>108,5</b> | <b>113,1</b> | <b>116,7</b> | <b>115,2*</b> | <b>125,8*</b> | <b>130,9</b> | <b>142,0</b> | <b>142,0</b> | <b>143,0</b> | <b>143,0</b> |
| Ortschaft Wemb               | 100        | 36         | 157,1        | 178,6        | 171,4        | 171,4        | 169,4        | 169,4         | 169,4         | 180,6        | 236,1        | 236,1        | 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.

Der Liegenschaftszinssatz wird beim Gutachterausschuss im Kreis Kleve nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen werden.

Im Unterschied zu dem Modell der AGVGA-NRW werden beim Gutachterausschuss im Kreis Kleve jeweils Daten der letzten drei Geschäftsjahre (2006 bis 2008) herangezogen. Dies erscheint wegen der nur langfristig wirkenden Schwankungen des Liegenschaftszinses tragbar. Darüber hinaus wird dadurch erreicht, dass die größere Datenbasis eine Auswertung erst ermöglicht.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Einzelnen werden bei Verträgen, die im Sinne des o.g. Modells geeignet erscheinen, die jeweiligen Eigentümer angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Die Angaben aus den Fragebögen werden benötigt, um die einzelnen Kaufverträge auf ihre Eignung zu untersuchen, ob sie für eine Teilnahme an der Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

Bei Gebäuden mit einer ausreichenden Zahl von geeigneten Verträgen werden neben der Berechnung eines mittleren Liegenschaftszinssatzes auch verschiedene Signifikanzanalysen durchgeführt.



Im Übrigen weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage unerlässlich.

| <b>Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW</b>  |   |                  |                                     |  |                             |                    |
|--|---|------------------|-------------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte. |   |                  |                                     |  |                             |                    |
| Gebäudeart   | Liegenschaftszinssatz<br>(mit Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen                          |  |                             |                    |
|  |   |                  | (Mittelwert und Standardabweichung) |  |                             |                    |
|  |   |                  | Ø Größe<br>m <sup>2</sup><br>WF/NF  | Ø Kaufpreis<br>€/m <sup>2</sup><br>WF/NF | Ø Miete<br>€/m <sup>2</sup> | Ø RND<br>in Jahren |
| <b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>  | <b>3,6</b>  | <b>31</b>        | <b>86</b>                           | <b>1.430</b>                             | <b>5,41</b>                 | <b>65</b>          |
| Standardabweichung   | 0,11  |                  | 4                                   | 72                                       | 0,12                        | 2                  |
| <b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>  | <b>4,0</b>  | <b>24</b>        | <b>70</b>                           | <b>1.286</b>                             | <b>5,59</b>                 | <b>64</b>          |
| Standardabweichung   | 0,18  |                  | 4                                   | 68                                       | 0,17                        | 2                  |
| <b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>   | <b>3,3</b>  | <b>42</b>        | <b>133</b>                          | <b>1.620</b>                             | <b>5,51</b>                 | <b>75</b>          |
| Standardabweichung   | 0,10  |                  | 14                                  | 82                                       | 0,14                        | 2                  |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>  | <b>4,9</b>  | <b>10</b>        | <b>211</b>                          | <b>702</b>                               | <b>4,54</b>                 | <b>39</b>          |
| Standardabweichung   | 0,12  |                  | 11                                  | 27                                       | 0,10                        | 2                  |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b><br>(gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)   | <b>5,6</b>  | <b>20</b>        | <b>649</b>                          | <b>691</b>                               | <b>4,57</b>                 | <b>42</b>          |
| Standardabweichung   | 0,16  |                  | 104                                 | 49                                       | 0,14                        | 3                  |
| <b>Gemischt genutzte Gebäude</b><br>(gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)   | 6,4 **  | < 5              |                                     |  |                             |                    |
| Standardabweichung   |   |                  |                                     |  |                             |                    |
| <b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>  | 6,4 **  | < 5              |                                     |  |                             |                    |
| Standardabweichung   |   |                  |                                     |  |                             |                    |
| <b>Gewerbe und Industrie</b>   | 6,5 **  | < 5              |                                     |  |                             |                    |
| Standardabweichung   |   |                  |                                     |  |                             |                    |

durchschnittliche Liegenschaftszinssätze nach dem Modell der AGVGA NRW für den Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses im Kreis Kleve (\*\*-Werte sind sachverständig geschätzt)



### 9.3 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird der Verkehrswert i.d.R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher i.d.R. eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Um die Höhe des **Marktanpassungsfaktors** zu ermitteln, sind den berechneten Sachwerten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise gegenüberzustellen.

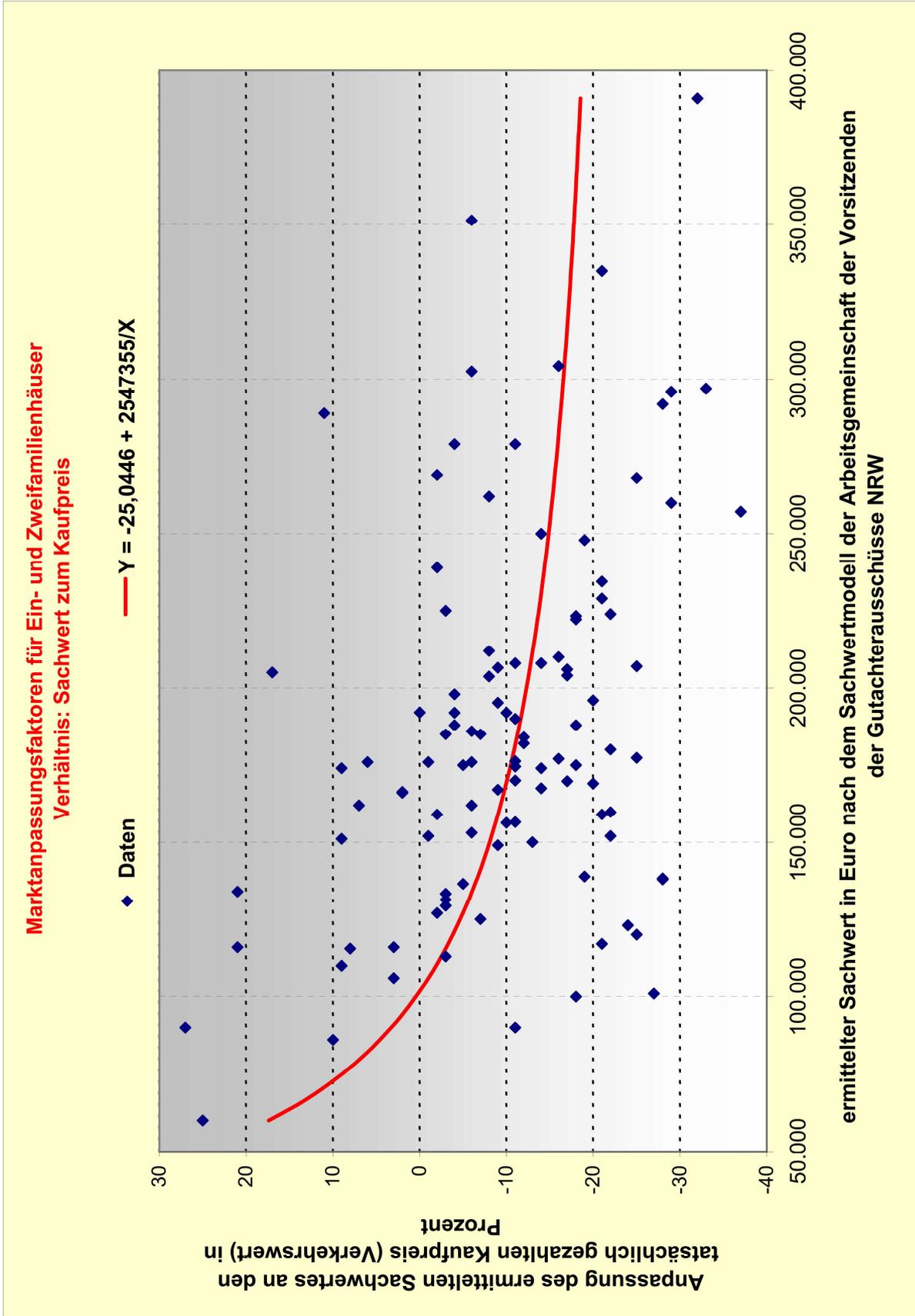
Zur Ermittlung dieser Faktoren werden die Erwerber der Liegenschaften angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Anhand der wiedereingehenden Fragebögen wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem u.a. Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen Gebäude verkauft werden, die nach 1950 und vor 2005 gebaut wurden und einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend den Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2000, zugeordnet werden können. Verträge mit gemischten Gebäude-typen werden nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden des Gutachterausschusses in NRW (AGVGA NRW) an. Nähere Angaben zu diesem Modell finden Sie unter:

<http://gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.htm>

Abweichend von diesem Standardmodell der AGVGA NRW werden noch folgende Faktoren nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- der Länderfaktor wird mit 1,0 und der Regionalfaktor mit 0,9 berücksichtigt
- die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird i.d.R. mit 80 Jahren angenommen
- bei einem ausgebauten Spitzboden wird je nach Ausbau ein Zuschlag veranschlagt
- für besonders zu veranschlagende Bauteile werden pauschalierte Zeitsachwerte angesetzt
- die Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt mit dem Landesindex NRW
- bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren wurden nur Objekte in der Größenordnung von 60.000,- bis 400.000,- € untersucht





Die nach diesem Modell abgeleiteten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter (Neubaukosten, Restnutzungsdauer, Altersabschreibungsformel) wie bei der Kaufpreisbewertung zugrundegelegt werden.

| Sachwert<br>€ | Marktanpassungs-<br>faktor | Verkehrswert<br>€ | Differenz<br>% |
|---------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| 90.000        | 1,033                      | 92.900            | 3,3            |
| 100.000       | 1,004                      | 100.400           | 0,4            |
| 103.500       | 1,000                      | 103.500           | 0,0            |
| 110.000       | 0,981                      | 107.900           | -1,9           |
| 120.000       | 0,962                      | 115.400           | -3,8           |
| 130.000       | 0,946                      | 122.900           | -5,4           |
| 140.000       | 0,932                      | 130.400           | -6,8           |
| 150.000       | 0,919                      | 137.900           | -8,1           |
| 160.000       | 0,909                      | 145.400           | -9,1           |
| 170.000       | 0,899                      | 152.900           | -10,1          |
| 180.000       | 0,891                      | 160.400           | -10,9          |
| 190.000       | 0,884                      | 167.900           | -11,6          |
| 200.000       | 0,877                      | 175.400           | -12,3          |
| 210.000       | 0,871                      | 182.900           | -12,9          |
| 220.000       | 0,865                      | 190.400           | -13,5          |
| 230.000       | 0,860                      | 197.900           | -14,0          |
| 240.000       | 0,856                      | 205.400           | -14,4          |
| 250.000       | 0,851                      | 212.900           | -14,9          |
| 260.000       | 0,848                      | 220.400           | -15,2          |
| 270.000       | 0,844                      | 227.900           | -15,6          |
| 280.000       | 0,841                      | 235.300           | -15,9          |
| 290.000       | 0,837                      | 242.800           | -16,3          |
| 300.000       | 0,834                      | 250.300           | -16,6          |
| 310.000       | 0,832                      | 257.800           | -16,8          |
| 320.000       | 0,829                      | 265.300           | -17,1          |
| 330.000       | 0,827                      | 272.800           | -17,3          |
| 340.000       | 0,824                      | 280.300           | -17,6          |
| 350.000       | 0,822                      | 287.800           | -17,8          |
| 360.000       | 0,820                      | 295.300           | -18,0          |

Aufgrund einer besonderen regionalen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern im grenznahen Gebiet des Nordkreises wurde eine marktrelevante Abweichung der zuvor dargestellten Marktanpassungsfaktoren festgestellt. In diesen Gebieten fielen die Marktanpassungsfaktoren bei Objektwertgrößenordnungen von 150.000,- bis 350.000,- € zwischen sechs bis neun Prozent geringer aus.



## 9.4 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Durchschnittspreise 2008 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Altersklassen.

| Objektart   | Alters-<br>klasse | Anzahl<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Wohn-<br>fläche | Ø Preis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) |
|---|-------------------|---------------------|---|-------------------|--|-------------------------------|
| <b>Freistehende 1- u. 2-<br/>Familienhäuser</b><br>Grundstücksfläche<br>350-800 m <sup>2</sup><br>dem Alter entspre-<br>chender normaler<br>Zustand | Neubau            | 17                  | 476   | 127               | 1.883  | 236.000                       |
|   | 1975-2006         | 60                  | 554   | 144               | 1.528  | 216.000                       |
|   | 1950-1974         | 77                  | 627   | 138               | 1.187  | 158.000                       |
|   | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|   | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
| <b>Reihenendhäuser u.<br/>Doppelhaushälften</b><br>Grundstücksfläche<br>250-500 m <sup>2</sup><br>dem Alter entspre-<br>chender normaler<br>Zustand | Neubau            | 23                  | 313   | 121               | 1.467  | 176.000                       |
|   | 1975-2006         | 96                  | 345   | 120               | 1.320  | 156.000                       |
|   | 1950-1974         | 43                  | 361   | 114               | 998  | 111.000                       |
|   | 1920-1949         | 5                   | 333   | 87                | 989  | 85.000                        |
|   | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
| <b>Reihenmittelhäuser</b><br>Grundstücksfläche<br>150-300 m <sup>2</sup><br>dem Alter entspre-<br>chender normaler<br>Zustand                       | Neubau            | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|   | 1975-2006         | 15                  | 210   | 110               | 1.296  | 141.000                       |
|   | 1950-1974         | 25                  | 221   | 119               | 938  | 106.000                       |
|   | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|   | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben



**Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
Kaufjahr 2006, 2007**

| Kaufjahr    | Alters-<br>klasse | Anzahl<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Wohn-<br>fläche | Ø Preis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) |
|-------------|-------------------|---------------------|---|-------------------|--|-------------------------------|
| <b>2006</b> | Neubau            | 33                  | 518   | 139               | 1.889  | 258.000                       |
|             | 1975-2004         | 38                  | 571   | 135               | 1.409  | 187.000                       |
|             | 1950-1974         | 31                  | 649   | 146               | 1.271  | 180.000                       |
|             | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|             | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
| <b>2007</b> | Neubau            | 23                  | 495   | 132               | 1.937  | 255.000                       |
|             | 1975-2005         | 69                  | 569   | 137               | 1.456  | 195.000                       |
|             | 1950-1974         | 65                  | 609   | 135               | 1.276  | 166.000                       |
|             | 1920-1949         | 4                   | 474   | 146               | 986  | 137.000                       |
|             | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben

**Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften  
Kaufjahr 2006, 2007**

| Kaufjahr    | Alters-<br>klasse | Anzahl<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Wohn-<br>fläche | Ø Preis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) |
|-------------|-------------------|---------------------|---|-------------------|--|-------------------------------|
| <b>2006</b> | Neubau            | 53                  | 323   | 119               | 1.553  | 184.000                       |
|             | 1975-2004         | 28                  | 330   | 117               | 1.368  | 158.000                       |
|             | 1950-1974         | 14                  | 350   | 106               | 1.052  | 110.000                       |
|             | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|             | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
| <b>2007</b> | Neubau            | 44                  | 318   | 122               | 1.460  | 177.000                       |
|             | 1975-2005         | 102                 | 330   | 119               | 1.353  | 158.000                       |
|             | 1950-1974         | 44                  | 368   | 121               | 1.097  | 128.000                       |
|             | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|             | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben



**Durchschnittspreise für Reihenmittelhäuser**  
**Kaufjahr 2006, 2007**

| Kaufjahr    | Alters-<br>klasse | Anzahl<br>Kauffälle | Ø Grundstücks-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Ø Wohn-<br>fläche | Ø Preis je m <sup>2</sup><br>Wohnfläche<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ø Gesamt-<br>kaufpreis<br>(€) |
|-------------|-------------------|---------------------|---|-------------------|--|-------------------------------|
| <b>2006</b> | Neubau            | 6                   | 206   | 106               | 1.461  | 153.000                       |
|             | 1975-2004         | 7                   | 201   | 110               | 1.191  | 132.000                       |
|             | 1950-1974         | 5                   | 231   | 143               | 837  | 98.000                        |
|             | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|             | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
| <b>2007</b> | Neubau            | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|             | 1975-2005         | 16                  | 206   | 104               | 1.279  | 133.000                       |
|             | 1950-1974         | 14                  | 218   | 113               | 1.040  | 117.000                       |
|             | 1920-1949         | *                   | *   | *                 | *  | *                             |
|             | bis 1919          | *                   | *   | *                 | *  | *                             |

\* Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben



Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor noch sehr beliebt. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr mit insgesamt 386 Kauffällen (2007 = 407 Kauffälle) um rd. 5 % zurückgegangen. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik bebaute Grundstücke erfasst wurden, beträgt 2008 rd. 31 % (2007 = 26 %).

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. 299 m<sup>2</sup> (2007=311 m<sup>2</sup>, 2006 = 314 m<sup>2</sup>); die durchschnittliche Wohnungsgröße 117 m<sup>2</sup> (2007=121 m<sup>2</sup>, 2006=119 m<sup>2</sup>).

Für neu errichtete Reihenhäuser 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 Auswerteergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

### Durchschnittswerte für Doppelhaushälften

Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise

| <b>Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller, Baujahr 2008</b> |                |                             |  |                                      |   |   |  |  |  |
|---|----------------|-----------------------------|--|--------------------------------------|---|---|--|--|--|
| alle Angaben beziehen sich auf DHH ohne Nebenanlagen wie Garage, Carport o.ä.   |                |                             |  |                                      |   |   |  |  |  |
| Gemeinden   | 1              | 2                           | 3  | 4                                    | 5   | 6   | 7  | 8  | 9  |
|   | Kauf-<br>fälle | mittlerer<br>Kaufpreis<br>€ | Grundstücks-<br>fläche<br>m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>(WF)<br>m <sup>2</sup> | Baukosten<br>je m <sup>2</sup> WF<br>€/m <sup>2</sup> | Bruttoraum-<br>inhalt (BRI)<br>m <sup>3</sup> | Baukosten<br>je m <sup>3</sup> BRI<br>€/m <sup>3</sup> | Bruttogrund-<br>fläche (BGF)<br>m <sup>2</sup> | Baukosten<br>je m <sup>2</sup> BGF<br>€/m <sup>2</sup> |
| <b>Nordkreis</b>  | <b>19</b>      | <b>180.500</b>              | <b>316</b>                               | <b>116</b>                           | <b>1.161</b>  | <b>512</b>                                    | <b>222</b>   | <b>158</b>                                     | <b>712</b>   |
| <b>Südkreis</b>   | <b>5</b>       | <b>169.662</b>              | <b>235</b>                               | <b>124</b>                           | <b>1.124</b>  | *   | *  | <b>177</b>                                     | <b>692</b>   |
| <b>Kreis Kleve</b>  | <b>24</b>      | <b>178.242</b>              | <b>299</b>                               | <b>117</b>                           | <b>1.153</b>  | <b>520</b>                                    | <b>220</b>   | <b>162</b>                                     | <b>708</b>   |

#### Hinweise zu den angegebenen Tabellenwerten:

- zu Spalte 2: Durchschnittswerte für Doppelhaushälften inklusiv Grundstück
- zu Spalte 5: Baukosten, inklusiv Baunebenkosten, ohne Grundstück
- zu Spalte 7: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück
- zu Spalte 9: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

Die Baunebenkosten wurden mit 14 % in Abzug gebracht.



## 9.5 Wohnungseigentum

### Durchschnittswerte für Wohnungseigentum bezogen auf das Auswertungsjahr 2008 in mittleren Lagen einschließlich Bodenwertanteil

Insgesamt wurden bezogen auf das gesamte Kreisgebiet 149 Kauffälle ausgewertet. Die Durchschnittspreise je Quadratmeter Wohnfläche in den einzelnen Altersklassen sind in der nachfolgenden Tabelle abgedruckt.

#### Erläuterung zu den nachfolgenden Tabellenwerten

|                                  |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| Verkäufe                         | = | Anzahl der ausgewerteten Kauffälle                        |
| mittl. Wohnfl.                   | = | mittlere Wohnfläche bezogen auf die angegebenen Kauffälle |
| €/m <sup>2</sup> WF              | = | Durchschnittswert in Euro je Quadratmeter Wohnfläche      |
| σ Mittelwert €/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche außer Betracht geblieben.

| Altersklasse       |  | bis<br>1919 | 1920<br>bis<br>1949 | 1950<br>bis<br>1959 | 1960<br>bis<br>1969 | 1970<br>bis<br>1979 | 1980<br>bis<br>1989 | 1990<br>bis<br>1999 | 2000<br>bis<br>2006 | 2007<br>bis<br>2008 |
|--------------------|--|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Nordkreis</b>   | <b>Verkäufe</b>                        |             |                     |                     | 6                   | 18                  | 22                  | 25                  | 7                   | 9                   |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>                  |             |                     |                     | 66                  | 80                  | 73                  | 75                  | 82                  | 87                  |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>              |             |                     |                     | 712                 | 872                 | 1.057               | 1.268               | 1.376               | 1.747               |
|                    | <b>σ Mittelwert €/m<sup>2</sup> WF</b> |             |                     |                     | 76                  | 49                  | 53                  | 48                  | 84                  | 60                  |
| <b>Südkreis</b>    | <b>Verkäufe</b>                        |             |                     |                     |                     | 10                  | 14                  | 18                  | 11                  | 9                   |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>                  |             |                     |                     |                     | 82                  | 76                  | 82                  | 75                  | 84                  |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>              |             |                     |                     |                     | 949                 | 1.044               | 1.211               | 1.330               | 1.783               |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b>            |             |                     |                     |                     | 93                  | 55                  | 32                  | 50                  | 68                  |
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>Verkäufe</b>                        |             |                     |                     | 6                   | 28                  | 36                  | 43                  | 18                  | 18                  |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>                  |             |                     |                     | 66                  | 81                  | 74                  | 78                  | 78                  | 85                  |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>              |             |                     |                     | 712                 | 899                 | 1.052               | 1.244               | 1.348               | 1.765               |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b>            |             |                     |                     | 76                  | 45                  | 38                  | 31                  | 44                  | 44                  |



## Durchschnittswerte für Wohnungseigentum bezogen auf die Auswertungsjahre 2006 - 2008 in mittleren Lagen einschließlich Bodenwertanteil

### Nordkreis 2006 bis 2008

|                    |  | bis 1959 | 1960-1969             | 1970-1979             | 1980-1989               | 1990-1999               | 2000- 2004             | 2005-2008               |
|--------------------|--|----------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Bedburg-Hau</b> | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          |                       |                       |                         |                         |                        |                         |
| <b>Emmerich</b>    | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          | 6<br>56<br>614<br>28  | 16<br>82<br>801<br>46 | 11<br>73<br>1.035<br>54 | 9<br>93<br>1.311<br>129 |                        | 53<br>77<br>1.676<br>22 |
| <b>Goch</b>        | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          |                       | 9<br>87<br>784<br>51  | 6<br>80<br>889<br>69    | 4<br>89<br>1.041<br>54  |                        | 5<br>86<br>1.514<br>62  |
| <b>Kalkar</b>      | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          |                       |                       |                         |                         |                        |                         |
| <b>Kleve</b>       | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          | 13<br>71<br>816<br>62 | 19<br>72<br>886<br>44 | 16<br>73<br>1.004<br>54 | 31<br>75<br>1.300<br>35 | 9<br>81<br>1.365<br>59 | 4<br>100<br>1.757<br>27 |
| <b>Kranenburg</b>  | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          |                       |                       | 8<br>70<br>1.162<br>76  | 5<br>78<br>1.336<br>61  |                        |                         |
| <b>Rees</b>        | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          |                       |                       |                         | 10<br>80<br>1.080<br>43 |                        | 10<br>83<br>1.746<br>67 |
| <b>Uedem</b>       | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          |                       |                       |                         |                         |                        |                         |
| <b>Nordkreis</b>   | <b>Verkäufe</b><br>mittl. Wohnfl.<br>€/m <sup>2</sup> WF<br>$\sigma$ €/m <sup>2</sup> WF |          | 19<br>67<br>752<br>48 | 44<br>79<br>834<br>28 | 41<br>74<br>1.026<br>33 | 59<br>80<br>1.249<br>31 | 9<br>81<br>1.365<br>59 | 72<br>80<br>1.679<br>20 |

Anmerkung: Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben

**Südkreis 2006 bis 2008**

|                    |                             | bis 1959 | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000- 2004 | 2005-2008 |
|--------------------|-----------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| <b>Geldern</b>     | <b>Verkäufe</b>             |          |           | 6         | 9         | 20        | 6          |           |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           | 90        | 70        | 77        | 89         |           |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           | 715       | 984       | 1.204     | 1.309      |           |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           | 55        | 62        | 37        | 49         |           |
| <b>Issum</b>       | <b>Verkäufe</b>             |          |           |           | 4         | 8         |            |           |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           |           | 54        | 77        |            |           |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           |           | 898       | 1.310     |            |           |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           |           | 75        | 87        |            |           |
| <b>Kerken</b>      | <b>Verkäufe</b>             |          |           |           |           |           |            | 4         |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           |           |           |           |            | 83        |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           |           |           |           |            | 1.598     |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           |           |           |           |            | 35        |
| <b>Kevelaer</b>    | <b>Verkäufe</b>             |          |           |           | 4         | 7         |            |           |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           |           | 91        | 72        |            |           |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           |           | 993       | 1.206     |            |           |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           |           | 114       | 39        |            |           |
| <b>Rheurdt</b>     | <b>Verkäufe</b>             |          |           |           |           |           |            |           |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           |           |           |           |            |           |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           |           |           |           |            |           |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           |           |           |           |            |           |
| <b>Straelen</b>    | <b>Verkäufe</b>             |          |           |           |           | 7         |            | 25        |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           |           |           | 77        |            | 77        |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           |           |           | 1.397     |            | 1.910     |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           |           |           | 65        |            | 28        |
| <b>Wachtendonk</b> | <b>Verkäufe</b>             |          |           |           |           |           |            |           |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           |           |           |           |            |           |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           |           |           |           |            |           |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           |           |           |           |            |           |
| <b>Weeze</b>       | <b>Verkäufe</b>             |          |           | 17        | 5         |           |            |           |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           | 81        | 64        |           |            |           |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           | 886       | 1.088     |           |            |           |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           | 71        | 100       |           |            |           |
| <b>Südkreis</b>    | <b>Verkäufe</b>             |          |           | 23        | 22        | 42        | 6          | 29        |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          |           | 83        | 70        | 76        | 89         | 78        |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          |           | 841       | 993       | 1.257     | 1.309      | 1.867     |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          |           | 56        | 41        | 29        | 49         | 32        |

**Kreis Kleve 2006 bis 2008**

|                    |                             | bis 1959 | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000- 2004 | 2005-2008 |
|--------------------|-----------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| <b>Kreis Kleve</b> | <b>Verkäufe</b>             |          | 19        | 67        | 63        | 101       | 15         | 101       |
|                    | <b>mittl. Wohnfl.</b>       |          | 67        | 80        | 72        | 78        | 84         | 79        |
|                    | <b>€/m<sup>2</sup> WF</b>   |          | 752       | 837       | 1.015     | 1.253     | 1.343      | 1.733     |
|                    | <b>σ €/m<sup>2</sup> WF</b> |          | 48        | 26        | 25        | 21        | 40         | 19        |

Anmerkung: Durchschnittswerte werden erst ab einer Anzahl von 4 Kauffällen angegeben



## 9.6 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,- €/m<sup>2</sup> bis 15,00 €/m<sup>2</sup>** anzusetzen, in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der bebauten Fläche. Dies entspricht ca. dem **2 bis 3-fachen Wert** der angrenzenden unbebauten Nutzflächenwerte (Grünland 2,50 bis 3,00 €/m<sup>2</sup>, Ackerland 3,50 bis 4,00 €/m<sup>2</sup>, Gärtnereiflächen 5,00 €/m<sup>2</sup>). Der Bereich des Rahmenoberwertes von 15,- €/m<sup>2</sup> bezieht sich dabei ausschließlich auf die gärtnerischen Nutzflächen bzw. Flächen, die für eine Pensionstierhaltung oder andere berufsmäßig gewerblich ausgeübte Nutzungen (z.B. Erwerbsobstbau) Verwendung finden.

Die anrechenbaren Grundstücksgrößen für die Hofraumflächen betragen im landwirtschaftlichen Bereich durchschnittlich **2.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>**, im gärtnerischen Bereich **1.000 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>**.

**Altenteilerhäuser** gehören ebenfalls zu den „privilegierten Vorhaben“. Hauptzweck ist, dem früheren Betriebsinhaber auch nach Übergabe des Betriebes das Wohnen auf dem Betrieb zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden diese Vorhaben in aller Regel mit einer Baulast (öffentlich-rechtliche Verpflichtung) 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 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>** (Entfernung bis 1,5 km zur nächsten Ortschaft oder Stadt)
- **rd. 50 %** des nächstgelegenen erschließungsbeitragsfreien Richtwertes für eine anteilige Fläche von **600 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>.

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

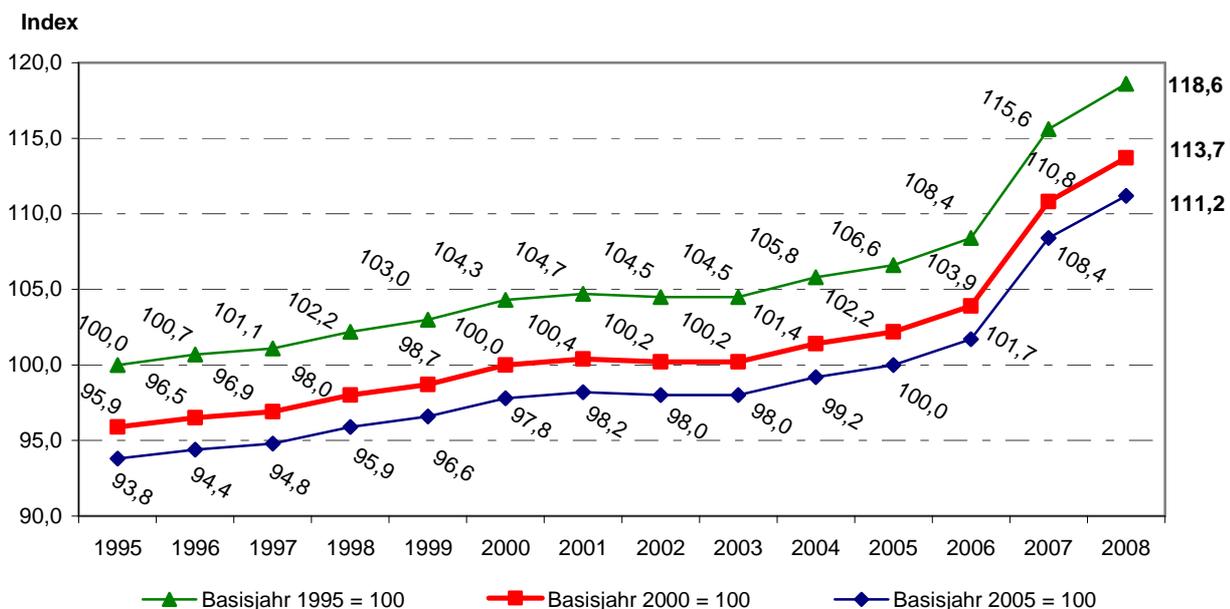
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. Veränderung des Leitzinses) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und Inflationsraten. Der Bauindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % gestiegen (2007 = 6,6 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,0 % (2007 = 1,1 und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 2,5% (2007= 2,3 %).

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 1,62 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 3,00 %. Diese sogenannten Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert.

### Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW

Basisjahr 1995, 2000, 2005

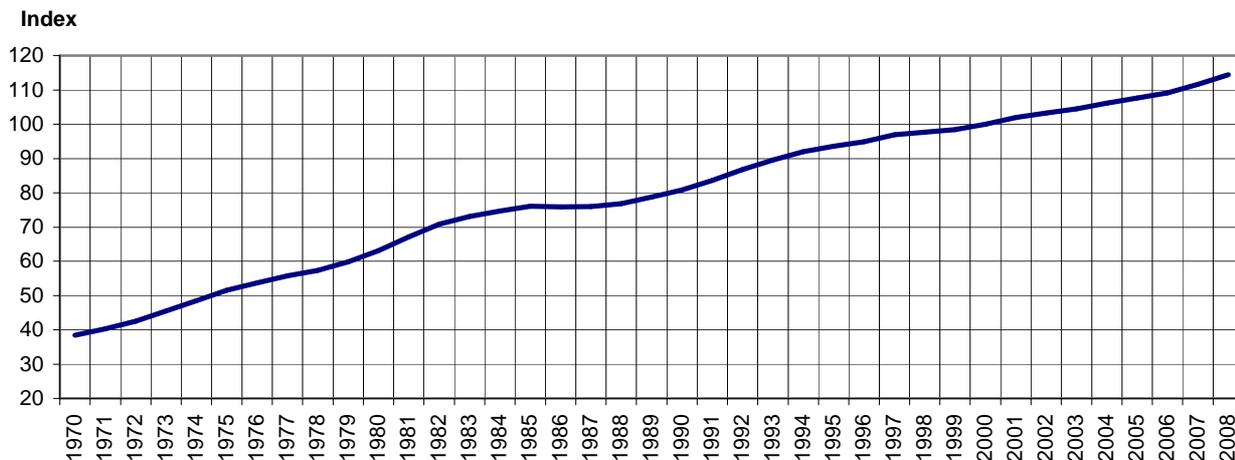


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW



### Verbraucherpreisindizes NRW, Basisjahr 2000

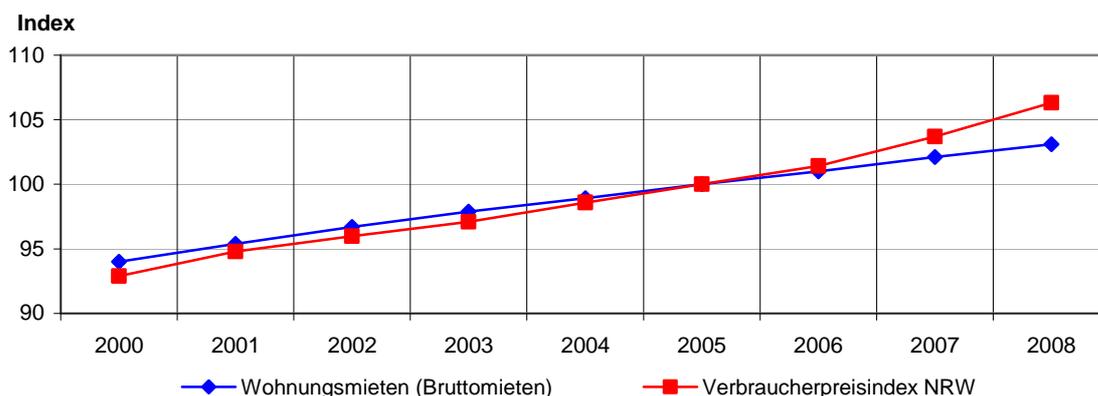
ehemaliger Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in NRW



|       |              |       |       |       |       |       |       |       |              |      |      |      |      |      |      |
|-------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|------|------|------|------|------|------|
| 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  | <b>2000</b>  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  | <b>2008</b>  |      |      |      |      |      |      |
| Index | <b>100,0</b> | 102,0 | 103,3 | 104,5 | 106,1 | 107,6 | 109,1 | 111,6 | <b>114,4</b> |      |      |      |      |      |      |

### Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW

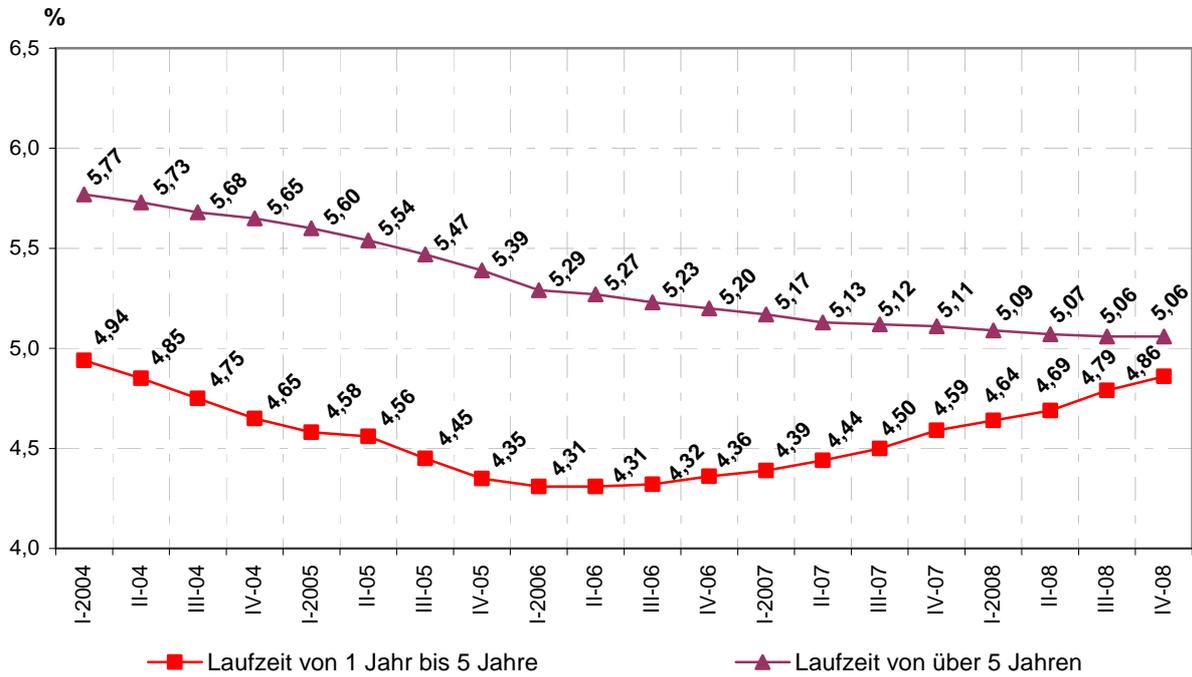
bezogen auf das Basisjahr 2005



|  |      |      |      |      |      |              |       |       |              |
|--|------|------|------|------|------|--------------|-------|-------|--------------|
| Jahr   | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | <b>2005</b>  | 2006  | 2007  | <b>2008</b>  |
| Wohnungsmieten (Bruttomieten, ohne Garagennutzung) | 94,0 | 95,4 | 96,7 | 97,9 | 98,9 | <b>100,0</b> | 101,0 | 102,1 | <b>103,1</b> |
| Verbraucherpreisindex NRW                          | 92,9 | 94,8 | 96,0 | 97,1 | 98,6 | <b>100,0</b> | 101,4 | 103,7 | <b>106,3</b> |

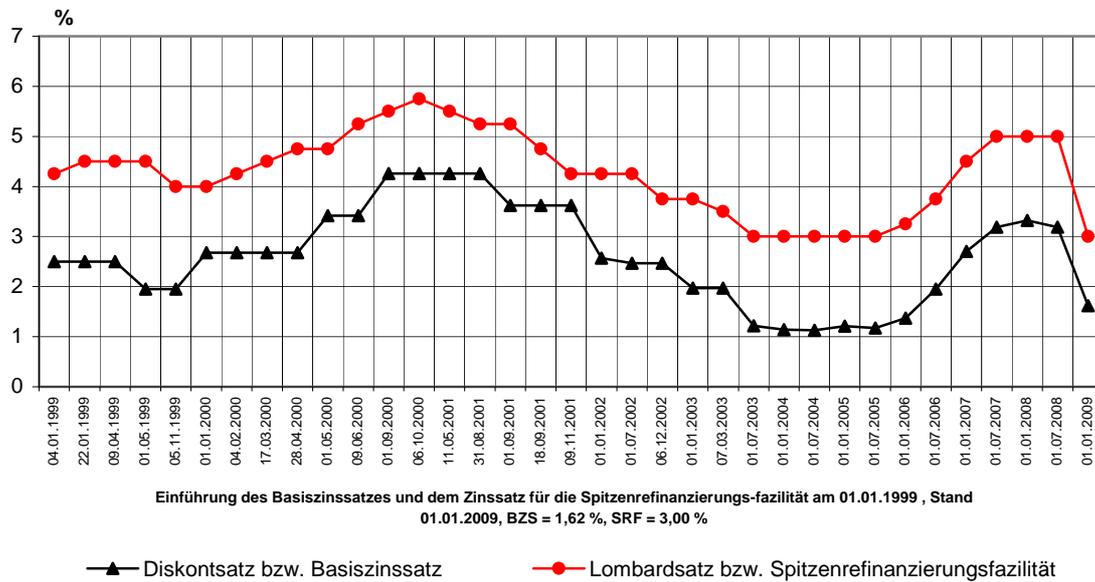


### Wohnungsbaukredite an private Haushalte



### Leitzinsentwicklung in den Jahren 1999 bis 2009

Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität



Einführung des Basiszinssatzes und dem Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 01.01.1999, Stand 01.01.2009, BZS = 1,62 %, SRF = 3,00 %

Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank







### 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 23.03.2004, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146
- \* Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV 1988) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2209)

Je nach gestellter Aufgabe sind weitere gesetzliche Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie Rechtssprechungen zum Bau- und Bodenrecht, Mietrecht etc. anzuwenden.

### 11.4 Verwaltungsgebühren

#### Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss sowie für Tätigkeiten der Geschäftsstelle richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes (AVerwGebO NRW) in der Fassung vom 03. Juli 2001 (GV S. 262).

Grundlage der Verordnung sind § 2 und § 8 Abs. 4 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) vom 23. August 1999 (GV NRW S. 524).

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss über unbebaute und bebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile; desgleichen für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsverfahren.



### **Tarifstelle 13.1.1**

Gebühr: 700,- € (Grundbetrag)

dazu bei einem Wert des begutachteten Objektes

- |         |             |                                       |
|---------|-------------|---------------------------------------|
| a) bis  | 770.000,- € | 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 30.06.2008

### Gesamtfläche 1.232 km<sup>2</sup>

Davon sind ca.

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

| Gemeinde / Stadt                | Fläche<br>km <sup>2</sup> | Wohnbe-<br>völkerung | Veränderung<br>zu 06/2005 | Einwohner<br>je km <sup>2</sup> |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------------|
| Bedburg-Hau                     | 61,30                     | 13.152               | 30                        | 214,6                           |
| Emmerich                        | 80,14                     | 29.743               | 40                        | 371,1                           |
| Geldern                         | 96,88                     | 33.971               | 46                        | 350,7                           |
| Goch                            | 115,38                    | 34.094               | 68                        | 295,5                           |
| Issum                           | 54,66                     | 12.046               | -17                       | 220,4                           |
| Kalkar                          | 88,23                     | 14.044               | -42                       | 159,2                           |
| Kerken                          | 58,01                     | 12.826               | -46                       | 221,1                           |
| Kvelaer                         | 100,58                    | 28.275               | 151                       | 281,1                           |
| Kleve                           | 97,79                     | 49.297               | 133                       | 504,1                           |
| Kranenburg                      | 76,96                     | 9.924                | 30                        | 129,0                           |
| Rees                            | 109,63                    | 22.521               | -16                       | 205,4                           |
| Rheurdt                         | 30,01                     | 6.719                | -3                        | 223,9                           |
| Straelen                        | 74,07                     | 15.666               | 28                        | 211,5                           |
| Uedem                           | 60,94                     | 8.436                | -26                       | 138,4                           |
| Wachtendonk                     | 48,14                     | 7.817                | -17                       | 162,4                           |
| Weeze                           | 79,49                     | 10.417               | -111                      | 131,0                           |
| <b>Kreis Kleve</b>              | <b>1.232,21</b>           | <b>308.948</b>       | <b>248</b>                | <b>250,7</b>                    |
| <b>Reg.-Bez.<br/>Düsseldorf</b> | <b>5.290,43</b>           | <b>5.200.303</b>     | <b>-11.709</b>            | <b>983,0</b>                    |
| <b>Nordrhein-<br/>Westfalen</b> | <b>34.081,88</b>          | <b>17.968.124</b>    | <b>-41.329</b>            | <b>527,2</b>                    |



## 11.6 Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### Hausanschrift::

Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
47551 Bedburg-Hau  
Tel.-Nr. 02821/6600

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

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

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

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

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

### Postfachadresse:

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

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

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

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

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

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

**Hausanschrift:**

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. 02851/510

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