



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht 1991
KREIS KLEVE

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Geschäftsstelle: Brabanter Straße 58 - 60, 4190 Kleve 1

Tel.: 02821|85633 oder 85629

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr 5,00 DM

1.	Vorbemerkung	2
2.	Allgemeine Information	
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	3
	-Mitgliederliste des Gutachterausschusses	4
2.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	5
2.4	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	6
2.5	Kaufpreissammlung	7
3.	Angaben zum Kreis Kleve	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.	Allgemeines zum Grundstücksmarkt	9
4.1	Gesamtmarkt	10
4.2	bebauter Grundstücksmarkt	11
4.3	Baulandmarkt	12
4.3.1	Entwicklung der Wohnbaulandwerte	12
	- Tabelle von Wohnbaulandverkäufen	13 - 14
	(nördliche 8 Gemeinden des Kreises)	
	- Tabelle von Wohnbaulandverkäufen	15
	(südliche 8 Gemeinden des Kreises)	
	- Tabelle (Umsatz, Fläche, Verkaufszahlen)	16
	und Information	
4.3.2	Entwicklung der Gewerbebaulandflächen	17
	mit Tabelle (Umsatz, Fläche, Verkaufszahlen)	
4.4	Eigentumswohnungsmarkt	18
	- Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen	19
	- Umsatz, Verkaufszahlen im Vergleich zu 1990	20
	- Aussagen zum Wohnungseigentumsmarkt	21
	- statistische Auswertetabelle	22
4.5	Teilmarkt "Landwirtschaft"	23
	- Richtwerte für Forst- und Landwirtschaftsflächen	24
4.5.1	- Milchkontingent	25
5.	Schlußbemerkung	26

Grundstücksmarkt im Kreise Kleve 1991

1. Vorbemerkung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1991 legt der Gutachterausschuß im Kreis Kleve erstmals eine gedruckte Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1991 für das Kreisgebiet vor.

Durch diese Marktübersicht will der Gutachterausschuß für Grundstückswerte zumindestens in Teilbereichen der Neufassung der Gutachterausschußverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NW) vom 07.03.1990 gerecht werden.

Wenngleich auch aus personellen Gründen die Ableitung erforderlicher Daten aus den Kaufverträgen, sprich Ermittlung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke nur sehr begrenzt möglich ist, so können doch wenigstens Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt getroffen werden.

Ergänzend zum Marktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuß bereits alljährlich die schon allseits bekannte Richtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000.

Hierdurch soll der Grundstücksmarkt transparenter gestaltet werden.

Gleichzeitig möchte der Gutachterausschuß für Grundstückswerte seine Arbeit und die der Geschäftsstelle der Öffentlichkeit vorstellen.

Es ist beabsichtigt den Grundstücksmarktbericht künftig alljährlich herauszubringen

Kleve, den 04. Mai 1992



Preiß

Vorsitzender des Gutachterausschusses

2. Allgemeine Information

2.1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein-Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gebildet. Sie gibt es heute überall in den kreisfreien Städten, den Kreisen und der großen kreisangehörigen Städten.

Die Tätigkeiten der Gutachterausschüsse und seiner Geschäftsstelle sind im wesentlichen in dem nachfolgend genannten Bundesgesetz und der dazu erlassenen Landesverordnung verankert:

Baugesetzbuch (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 2253) Drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften" Erster Teil "Wertermittlung", §§ 192 - 199

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung NW-GAVO NW) vom 07. März 1990 (veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 156)

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß - eine Landeseinrichtung - ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Ausschusses werden durch den Regierungspräsidenten jeweils auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Es handelt sich um eine ehrenamtliche Tätigkeit.

Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von Grundstücken oder die damit im Zusammenhang stehenden Wertermittlungen erforderliche Sachkunde besitzen und sollen in diesen Wertermittlungen erfahren sein. Infolgedessen kommen die ehrenamtlichen Gutachter insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bankwesen, Immobilienbereich, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Kreisgebiet Kleve zuständig.

**Liste der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Kleve (Stand 01.01.1992)**

Vorsitzender

Preiß, Helmut Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat

Stellvertreter

Ermert, Heinrich Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamtsrat
Mallepree, Hans Dipl.-Ing., Kreisobervermessungsrat i. R.

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter:

Hüttner, Georg Dipl.-Ing. Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter:

van Ackeren, Werner Bau.-Ing., Architekt
Biesemann, Heinz Dipl.-Ing., Architekt
Brammen, Gerd Betriebswirt (grad.)
Brinkmann, Kurt Wohnungswirt (grad.)
Eck, Rudi Immobilienkaufmann
Fehlemann, Otto Dipl.-Kaufmann
Dr. Flintrop, Helmut Dipl.-Ing., Architekt
Forthmann, Hermann Architekt
Gietemann, Johann Bautechniker
Hermanns, Robert Dipl.-Design., Architekt
Hetzl, Helmut Architekt
Hout, Hans Dipl.-Ing., Bauunternehmer
Lukassen, Richard Immobilienkaufmann
Dr. Scholl, Walter Landwirtschaftsdirektor i. R.
Schoofs, Heribert Bausachverständiger
Thelosen, Gerhard Ing. (grad.) Bauunternehmer
Völling, Bruno Dipl.-Ing., Architekt
Zech, Günter Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden:

Janßen, Helmut Steueramtsrat
Kerkmann, Udo Steueramtsrat

Stellvertreter:

Leigraf, Hans Steueramtsinspektor
Hagedorn, Hans Steueramtmann

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

(§ 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW)

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten zu Grundstücken auf Antrag der in § 193 Abs. 1 BauGB genannten Berechtigten
 - Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes und nach § 24 Abs. 1 des Landesenteignungs- und entschädigungsgesetzes (EEG NW)
 - Erstattung von Gutachten über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei städtebaulichen oder sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit
 - a) den Grunderwerb oder mit Bodenordnungsmaßnahmen
 - b) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
 - Zustandsfeststellung auf Antrag der Enteignungsbehörde bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NW
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstige zur Wertermittlung erforderlichen Daten - wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u. a.
 - Führung einer Kaufpreissammlung
- darüber hinaus kann der Gutachterausschuß noch
- Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten
 - Mietwertübersichten erstellen

Der Gutachterausschuß wird bei der Erstattung von Gutachten in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Er berät und beschließt grundsätzlich in nichtöffentlicher Sitzung, wobei zuvor eine Ortsbesichtigung voranzugehen hat.

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Ausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. Außerdem sind dabei die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden zu beteiligen.

2.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses bedient sich dieser einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet wurde einzurichten ist.

Die Gebietskörperschaft stellt für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat seine Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Kleve - Brabanner Straße 58 - 60.

Geschäftsführer:

Wilbert, Norbert

Dipl.-Ing., Kreisvermessungsamtman

Telefon 02821/85 629

oder Geschäftsstelle

Telefon 02821/85 633

Die Geschäftsstelle arbeitet ausschließlich nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

1. die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
2. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
3. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
4. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
5. die Vorbereitung der Wertermittlungen,
6. die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
7. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
8. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

2.5 Kaufpreissammlung

Einer der Hauptaufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung sowie daraus die Ableitung erforderlicher Daten. Gemäß § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlage-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsbeschlüssen. Der Gutachterausschuß ist die einzige gesetzliche Sammelstelle für derartige Grundstücksgeschäfte.

Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve umfassend informiert ist. Die Kaufpreissammlung bildet gleichzeitig auch die Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte.

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

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

3. Angaben zum Kreis Kleve

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Maximale Nord-Süd-Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-Ausdehnung 40 km

8 Städte

8 Gemeinden

ca. 138 km gemeinsamer Grenzverlauf mit den Niederlanden

Nördlichster und westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

Gesamtfläche 1.230 qkm

Davon sind ca.

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

Stand: 30.06.1990				
Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Wohnbevölkerung	%
Bedburg-Hau	61,29	4,98	12 381	4,62
Emmerich	80,09	6,50	28 320	10,58
Geldern	96,87	7,86	29 007	10,83
Goch	115,32	9,36	29 680	11,08
Issum	54,51	4,43	10 908	4,07
Kalkar	88,23	7,17	11 001	4,12
Kerken	57,99	4,71	11 224	4,19
Kvelaer	100,52	8,16	23 094	8,62
Kleve	97,72	7,94	45 662	17,05
Kranenburg	76,95	6,25	7 946	2,97
Rees	109,64	8,90	18 564	6,93
Rheurdt	30,01	2,44	5 517	2,06
Straelen	73,98	6,01	12 809	4,78
Uedem	60,95	4,95	6 768	2,53
Wachtendonk	47,90	3,89	6 408	2,39
Weeze	79,45	6,45	8 522	3,18
Kreis Kleve	1.231,42	100,00	267 811	100,00

4. Grundstücksmarkt und Preisentwicklung

Allgemeines:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte gliedert den Grundstücksmarkt im Kreise Kleve in fünf Teilbereiche:

- 4.1 Gesamtmarkt
- 4.2 bebauter Grundstücksmarkt
- 4.3 Baulandmarkt
- 4.4 Wohnungseigentumsmarkt
- 4.5 Land- u. forstwirtschaftlicher Grundstücksmarkt.

Ausgewertet wurden nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen, Schenkungen, Bruchteilsübertragungen (z. B. Straßenlandverkäufe oder dergleichen).

Die nachfolgenden Übersichten sollen allein der Markttransparenz dienen. Dem fachkundigen und interessierten Bürger wird das Marktgeschehen in den einzelnen Teilmärkten beim Vergleich mit den Vorjahren sicherlich darüberhinaus eine aufschlußreiche Information sein.

Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve resultiert noch aus der Zeit vor der kommunalen Neugliederung -Kreisform-, wo Geldern, Kleve und Teile von Wesel (Emmerich, Rees) eigenständige, politische Gebilde waren. Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Nord-/Südgefälle gezeigt, sodaß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die neuen rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich.

4.1 Gesamtmarkt

Gesamtzahl der Kaufverträge	3670	+ 13 %	(1990) 3236	(1989) 3269
davon wurden ausgewertet	2882*	+ 10 %	2626*	2677*
bebaute Grundstücke	1397	49 %	47 %	52 %
Bauland (Wohnbau-, Gewerbe- und Sonderbauflächen)	868	30 %	32 %	31 %
Wohnungseigentum	404	14 %	11 %	7 %
Landwirtschaft (Agrarland, Wald, Abgrabung, Gartenbauflächen)	213	7 %	10 %	10 %
Umsatz (Mill. DM)	572	+ 13 %	505	498
bebaute Grundstücke	401,3	70 %	68 %	72 %
Bauland	76,2	13 %	15 %	14 %
Wohnungseigentum	67,1	12 %	9 %	6 %
Landwirtschaft	28,4	5 %	9 %	8 %

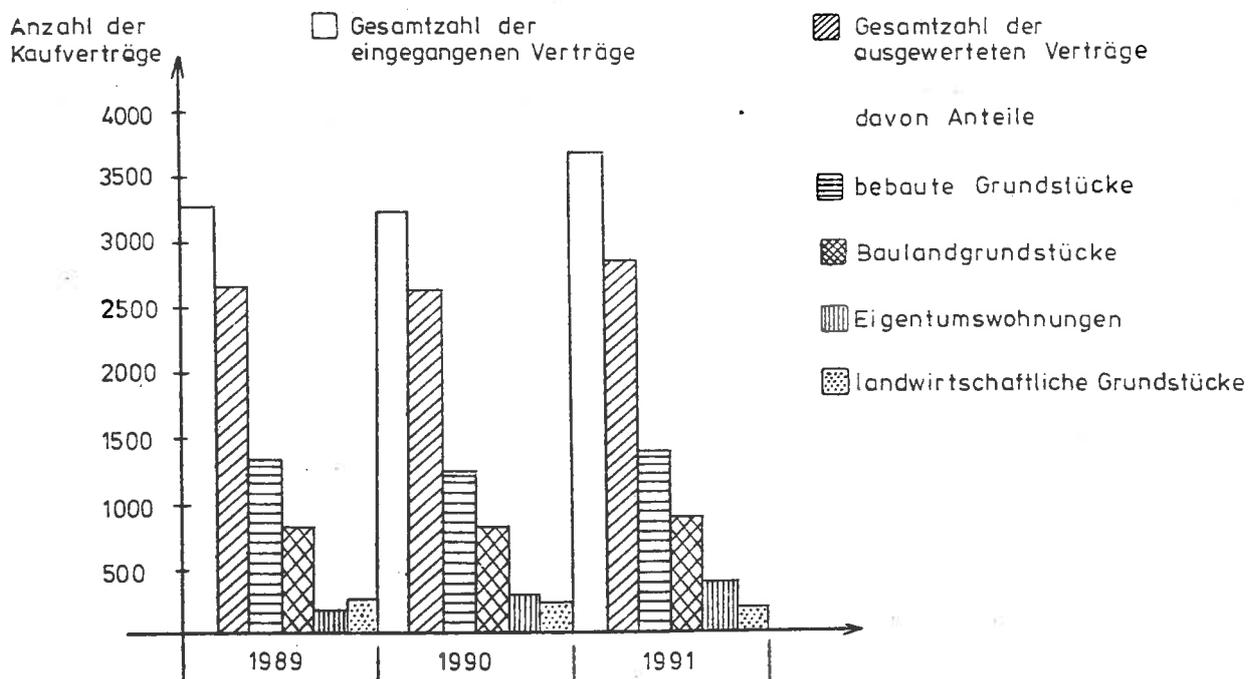
*Ausgewertet wurden nur Kaufverträge über ganze wirtschaftliche Einheiten.

Im Jahre 1990 hatte der Gesamtumsatz erstmalig die halbe Milliardengrenze überschritten. Einen deutlichen weiteren Zuwachs in Höhe von 13 % ergab das Auswertergebnis für das Jahr 1991.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist der einzige Marktbereich mit kontinuierlich ansteigenden Zahlen.

Dagegen verliert die Landwirtschaft in Betrachtung des Gesamtmarktes immer mehr an Bedeutung.

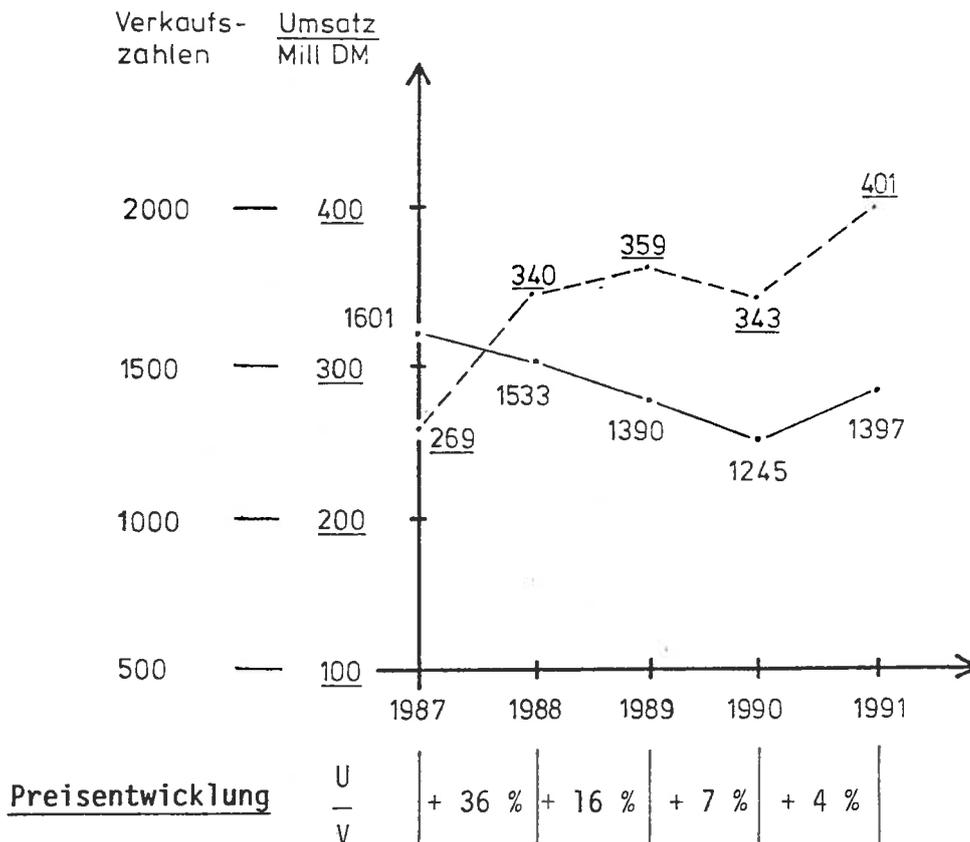
Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1989)



4.2 bebauter Grundstücksmarkt

Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr + 4 %

- der bebaute Grundstücksmarkt nimmt mit 49 % der Verkaufsfälle und 70 % des Umsatzes mit Abstand den ersten Platz am Gesamtmarkt ein.
- im Vergleich zum Vorjahr sind deutliche Steigerungen sowohl bei den Verkaufszahlen (+ 12 %) wie auch beim Umsatz (+ 17%) festzustellen. Laut Grafik entspricht das Jahr 1991 damit recht genau den Verkaufszahlen von 1989.
- der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 287.000,-- DM; was eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr von 4 % entspricht.
- erwähnenswert ist sicherlich die Beobachtung, daß sich die Preissteigerungsrate von 1987 an bis heute jedes Jahr ungefähr halbiert hat. Damit liegt der Kreis Kleve völlig im Trend der überregionalen Marktbeobachtungen. In einem Zeitungsartikel von Febr. 1992 hat der Ring Deutscher Makler (RDM) die Verlangsamung des Preisauftriebes sehr zutreffend beschrieben. "Die Immobilienpreise fallen vom Galopp in den Trab".



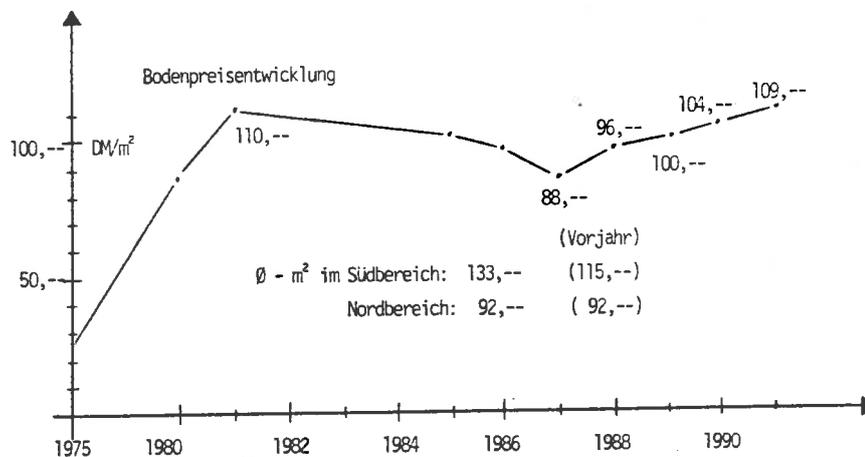
4.3 Baulandmarkt

4.3.1 Entwicklung der Wohnbaulandwerte

- der Teilmarkt "Bauland" liegt mit 30 % der Verkaufsfälle und 13 % des Umsatzes an zweiter Stelle des Gesamtmarktes, beim Umsatz mittlerweile aber dicht gefolgt vom Eigentumswohnungsmarkt
- die Anzahl der Verkaufsfälle ist bei den Wohnbauflächen im Vergleich zum Vorjahr um 5 % gestiegen, der Umsatz hingegen um 1 % gefallen (Tabelle)

	1988	1989	1990	89/90	1991	90/91
Verkaufsfälle	N 286	331	352		385	
	S 320	388	364	+ 0 %	366	+ 5 %
	insg. 606	719	716	-	751	
Fläche (ha)	N 24,6809	32,8000	41,6000		35,2655	
	S 24,4962	24,9600	25,7000	+ 16 %	24,9185	- 11 %
	insg. 49,1771	57,7600	67,3000		60,1840	
Umsatz (DM)	N 21.221.054	31.333.000	33.141.000		30.413.454	
	S 25.791.503	26.688.000	29.557.000	+ 9 %	31.656.778	- 1 %
	insg. 47.012.557	57.601.000	62.698.000		62.070.232	
Ø m ² -Preis	96,--	100,--	104,--	+ 4 %	109,--	+ 5 %

- der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 109,-- DM. Damit ist der bisherige Höchststand von 1981 annähernd wieder erreicht. In den letzten vier Jahren stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis kontinuierlich um 4 bis 5 %.



Nachfolgende Tabellen zeigen die Anzahl der einzelnen Baulandverkäufe in den jeweiligen Gemeinden innerhalb der letzten 6 Jahre. Zunächst die 8 Städte bzw. Gemeinden des Nordbereiches und dann die des Südbereiches.

...

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	
<u>Bedburg-Hau</u>		45	23	33	21	20	18	-
	Hau	18	12	8	16	6	8	
	Huisberden	-	-	-	-	-	2	
	Schneppenbaum	25	11	19	4	12	8	
	Till-Moyland	2	-	16	1	2	-	
<u>Emmerich</u>		50	42	52	44	46	46	
	Borghees	1	-	-	1	-	2	
	Dornick	-	1	2	-	-	1	
	Elten	6	12	13	13	9	5	
	Emmerich	23	14	23	15	18	17	
	Hüthum	11	8	11	14	13	12	
	Klein-Netterden	7	-	-	-	-	-	
	Praest	1	5	1	-	3	7	
	Vrasselt	1	2	2	1	3	2	
<u>Goch</u>		35	26	31	36	53	60	+
	Asperden	7	2	7	3	4	5	
	Goch	19	15	17	13	24	37	
	Hassum	-	1	-	3	1	4	
	Hülm	-	-	-	-	-	1	
	Kessel	3	4	1	4	4	2	
	Nergena	4	1	1	4	4	2	
	Nierswalde	-	-	-	3	1	1	
	Pfalzdorf	2	3	5	6	15	8	
<u>Kalkar</u>		13	20	21	29	38	48	+
	Altkalkar	-	4	1	4	17	27	
	Appeldorn	1	7	4	7	5	4	
	Grieth	2	4	1	4	1	4	
	Hönnepel	4	1	4	3	1	-	
	Kalkar	2	2	4	3	2	1	
	Niedermörmter	2	-	1	2	2	3	
	Wissel	2	2	6	6	9	9	
	<u>Kleve</u>		82	71	77	92	93	86
Brienen		-	1	-	1	-	-	
Donsbrüggen		2	3	2	3	2	1	
Düffelward		-	2	-	1	-	-	
Griethausen		6	1	2	5	7	6	
Keeken		-	-	1	-	-	-	
Kellen		14	15	17	16	5	9	
Kleve		18	12	22	35	32	22	
Materborn		33	27	21	22	31	23	
Reichswalde		5	4	6	4	4	9	
Rindern		4	6	5	5	11	16	
Schenkenschanz		-	-	-	-	-	1	
Warbeyen		-	-	1	-	-	-	
Wardhausen		-	-	-	-	1	-	

Kranenburg		17	24	24	43	30	38	+
	Frasselt	-	1	1	1	-	1	
	Kranenburg	10	9	6	17	18	21	
	Mehr	-	-	-	-	-	-	
	Niel	-	-	-	-	-	-	
	Nütterden	7	14	17	25	12	14	
	Wyler Zyfflich	- -	- -	- -	- -	- -	- -	1 1
Rees		30	22	36	43	40	51	+
	Bienen	1	1	3	2	1	3	
	Esserden	1	1	1	-	3	2	
	Haffen-Mehr	5	3	3	12	5	9	
	Haldern	6	2	9	12	13	4	
	Millingen	5	1	4	5	9	13	
	Rees	12	14	16	12	9	20	
Uedem		9	4	12	23	32	35	+
	Keppeln	2	-	2	1	-	2	
	Uedem	7	4	10	22	32	33	
Summe	Nordbereich	281	232	286	331	352	382	+

Baulandverkäufe 1986/1987/1988/1989/1990/1991

Gemeinde	Gemarkung	1986	1987	1988	1989	1990	1991	
<u>Geldern</u>		55	66	123	122	97	119	+
	Geldern	20	31	67	48	52	53	
	Kapellen	3	3	6	7	2	5	
	Pont	3	2	3	5	1	-	
	Veert	12	15	21	32	14	22	
	Vernum	8	3	9	5	5	22	
	Walbeck	9	12	17	25	23	17	
<u>Issum</u>		27	8	19	20	39	30	-
	Issum	21	3	15	14	33	21	
	Sevelen	6	5	4	6	6	9	
<u>Kerken</u>		33	18	25	71	42	29	-
	Aldekerk	2	2	9	11	7	4	
	Eyll	11	5	-	27	9	2	
	Nieukerk	12	10	10	29	16	21	
	Stenden	8	1	6	4	10	2	
<u>Kevelaer</u>		48	46	96	108	106	95	-
	Klein-Kevelaer	1	-	8	2	-	2	
	Kevelear	30	33	65	74	69	51	
	Kervendonk/-heim	2	-	1	-	-	11	
	Twisteden	7	2	4	8	8	5	
	Wetten	1	1	5	3	6	6	
	Winnendonk	7	10	13	21	13	20	
<u>Rheurd</u>		6	8	8	10	7	5	-
	Rheurd	6	7	7	8	4	-	
	Schaephuysen	-	1	1	2	3	5	
<u>Straelen</u>		32	26	28	25	41	39	-
	Herongen	1	8	9	9	6	4	
	Straelen	31	18	19	16	35	35	
<u>Wachtendonk</u>		11	14	17	20	23	30	+
	Wachtendonk	6	4	10	12	9	5	
	Wankum	5	10	7	8	14	25	
<u>Weeze</u>		6	8	4	12	9	16	+
	Weeze	6	8	4	12	9	16	
Summe	Südbereich	218	194	320	388	364	363	
Summe	Kreis Kleve	499	426	606	719	716	745	

Übersicht über die Wohnbaulandverkäufe aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Verkaufszahlen, Umsatz, Flächen

Wohnbauland

Gemeinde	*	Umsatz DM	Fläche m ²	U/F
Bedburg-Hau	18	899.586,--	11.024	82,--
Emmerich	46	4.692.998,--	36.965	127,--
Goch	60	6.018.760,--	59.455	101,--
Kalkar	48	2.017.046,--	32.846	61,50
Kleve	86	8.792.134,--	78.959	111,--
Kranenburg	38	1.466.804,--	29.401	50,--
Rees	51	3.129.570,--	38.251	82,--
Uedem	35	1.423.869,--	21.780	65,--
Summe N.	382	28.440.762,--	308.681	92,--
Geldern	119	10.288.075,--	78.461	131,--
Issum	30	3.068.533,--	20.943	147,--
Kerken	29	2.413.954,--	16.349	148,--
Kevelaer	95	5.731.125,--	52.973	108,--
Rheurdt	5	861.915,--	4.859	177,--
Straelen	39	5.668.599,--	30.808	184,--
Wachtendonk	30	1.667.742,--	17.107	98,--
Weeze	16	662.000,--	7.189	92,--
Summe S.	363	30.361.943,--	228.689	133,--
Kreis Kleve	745	58.802.705,--	537.370	109,--

- die vier höchsten Baulandverkaufszahlen hatten
- Geldern (119) gefolgt von Kevelaer (95), Kleve (86) und Goch (60). Diese 4 Städte zusammen decken bereits rd. 50 % des gesamten Teilmarktes "Wohnbauland" ab.
- Das starke Nord-/Südgefälle im o m² Preis resultiert insbesondere aus den vielen kleinen Ortschaften der nördlichen 8 Gemeinden, da diese den Durchschnittswert entscheidend beeinflussen.
- Preissteigerungen treten gleichmäßig im gesamten Kreisgebiet auf. Auffällig starke Preisbewegungen sind nicht zu verzeichnen. Überwiegend finden die Bodenpreise des Vorjahres Bestätigung, dies jedoch mit dem Hinweis eines Aufwärtstrends. Auffallend ist jedoch im Südbereich des Kreises, daß bislang unterschiedliche Baugebiete innerhalb einer Ortschaft mittlerweile angeglichen Bodenpreise zeigen (Wachtendonk, Wetten, Aldekerk). Die wenigen fallenden Bodenrichtwerte sind ausschließlich im nördlichen Kreisgebiet zu beobachten.

* Anzahl der Verkaufsfälle

$\frac{U}{F} = \bar{X} = \text{Arithmetisches Mittel}$

. . .

4.3.2 Entwicklung der Gewerbebauandflächen

Übersicht über die Gewerbebauandverkäufe aufgeschlüsselt nach Gemeinden, Verkaufszahlen, Umsatz, Flächen

Gewerbebauand 1991

Gemeinde	*	Umsatz DM	Fläche m ²	U/F
Bedburg-Hau	-	-	-	-
Emmerich	12	1.062.977,--	45.077	23,50
Goch	19	2.185.963,--	85.247	25,50
Kalkar	4	186.800,--	9.111	20,50
Kleve	10	3.725.040,--	148.285	25,--
Kranenburg	7	840.896,--	34.993	24,--
Rees	7	416.564,--	17.300	24,--
Uedem	3	316.550,--	12.662	25,--
Summe N.	62	8.734.870,--	352.675	25,--
Geldern	14	1.683.406,--	60.626	28,--
Issum	-	-	-	-
Kerken	2	65.330,--	2.822	23,--
Kevelaer	15	1.855.316,--	64.347	29,--
Rheurdt	-	-	-	-
Straelen	7	639.201,--	21.104	30,--
Wachtendonk	1	75.000,--	3.300	25,--
Weeze	3	39.490,--	2.948	13,--
Summe S.	42	4.387.743,--	155.147	28,--
Kreis Kleve	104	13.122.613,--	507.822	26,--

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 26,-- DM; daß entspricht einer Preissteigerung von 24 %. Die Verkaufszahlen sind zwar um 6 % gefallen, dafür ist der Umsatz um 11 % gestiegen.

	1991	1990
Verkäufe	Nord 62	69
	Süd 42	42
	104	111
Umsatz (Mill. DM)	13,1	11,8
o Preis DM/m ²	26,00	21,00

Grundsätzlich muß darauf hingewiesen werden, daß dieser Markt ausschließlich von den Städten und Gemeinden beherrscht wird. Es ist auch bekannt, daß alle diese Grundstücke zu einem subventionierten Preis angeboten und veräußert werden. Andere Marktteilnehmer haben somit kaum eine Chance einen höheren Kaufpreis zu erzielen. Aufgrund der sehr hohen aufzubringenden Eigenanteile gehen die Städte und Gemeinden immer stärker dazu über, zumindestens teilweise Erschließungsbeiträge auf den Verkaufspreis umzulegen. Die erschließungsbeitragspflichtigen Einzelwerte sind aus der alljährlich neu erscheinenden Richtwertkarte zu entnehmen.

* Anzahl der Verkaufsfälle

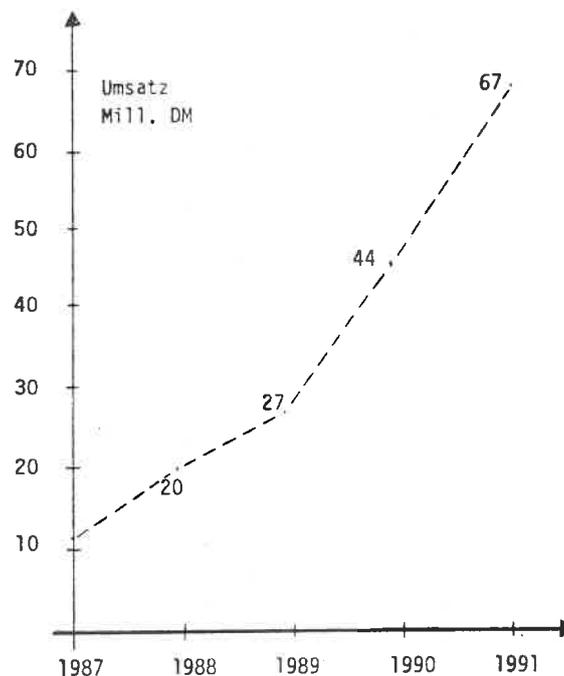
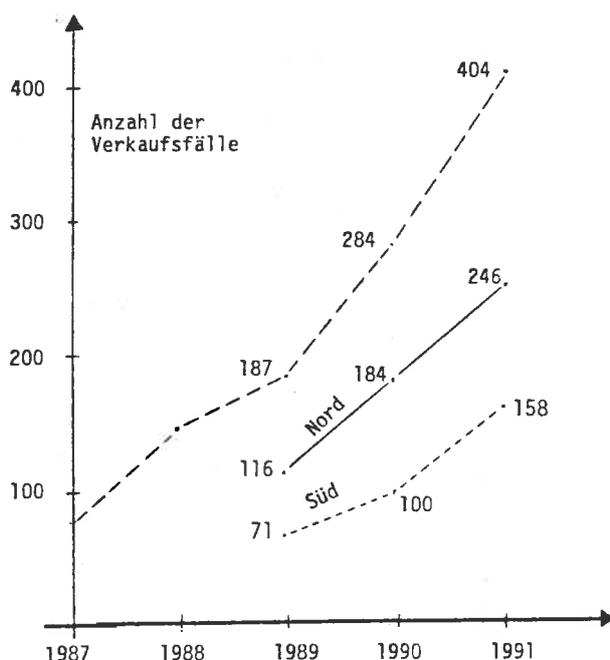
$\frac{U}{F} = \bar{X}$ = Arithmetisches Mittel

4.4 Eigentumswohnungsmarkt

Dieser Teilmarkt hat in den letzten 5 Jahren die größten Zuwachszahlen zu verbuchen. Steigerungsraten von über 100 % allein in den vergangenen zwei Jahren geben der Aussage recht:

"Eigentumswohnungen sind die Renner der 90er Jahre."

Nicht zuletzt aufgrund des unzureichenden Baulandangebotes und der gestiegenen Baukosten ist die Eigentumswohnung für viele, die zuvor von einem eigenen Häuschen geträumt haben, die einzig bezahlbare Alternative geworden. Auch die drastisch ansteigenden Wohnungsmieten tragen zu dieser Marktbelebung bei. Die Verkaufszahlen sind gegenüber dem Vorjahr um 42 % und der Umsatz um 54 % gestiegen.



Der durchschnittliche Quadratmeterpreis pro Wohnung beträgt ohne Rücksicht auf das Baujahr der Wohnungseigentumsanlage, ohne Differenzierung der Anzahl der Wohnungseinheiten innerhalb einer Anlage und ohne Berücksichtigung der Wohnungsgrößen 1.940,-- DM. Im Jahre 1990 lag dieser Wert noch bei 1.715,-- DM/m².

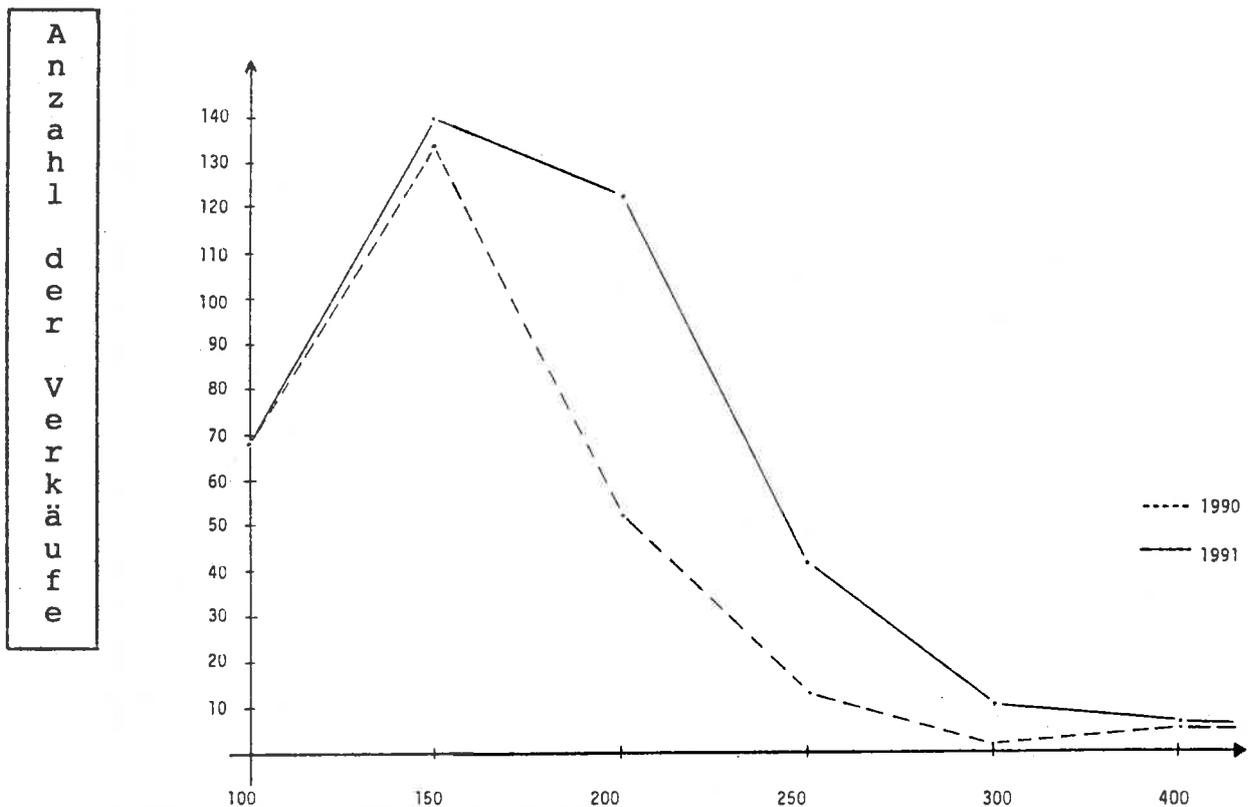
Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen in TDM

Tabellarische Darstellung

Jahr	bis 100	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	bis 700	bis 800	bis 900	über 1000
1990	69	134	52	13	1	5	5	2	1	1	1	/
1991	69	140	122	40	10	6	4	4	/	1	/	2

Bei den höheren Werten (ab. 250.000,-- DM) handelt es sich in aller Regel um komplette Wohnungseigentumsanlagen oder mehreren Wohnungsverkäufen aus einer Anlage.

Graphische Darstellung



T-DM/Vertrag

Die vorstehenden Darstellungen zeigen deutlich die Verschiebungen zu den höheren Preiskategorien.

Der Durchschnittspreis für eine Eigentumswohnung beträgt nunmehr im Kreis Kleve rd. 138.500,-- DM; daß entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 10 % (1990 = 125.500,-- DM). Mit diesem Auswertergebnis liegt der Kreis Kleve völlig im Preissteigerungstrend des überregionalen Eigentumswohnungsmarktes.

Wohnungseigentumsmarkt

Umsatz, Vertragszahlen, Anzahl der veräußerten Wohnungseinheiten
im Vergleich 1990/1991

	1991		1990		Vergleich der Vertrags- zahlen 1990/91
	Anzahl der Verträge	Umsatz DM	Anzahl der Verträge	Umsatz 1990 DM	
Bedburg-Hau	5	1.010.000,--	3	514.500,--	+ 2
Emmerich	44	7.332.177,--	30	5.616.091,--	+ 14
	(50)				
Goch	46	7.570.194,--	39	5.532.481,--	+ 7
	(50)				
Kalkar	3	550.000,--	3	280.000,--	+ 0
					-
Kleve	94	13.993.254,--	82	11.559.115,--	+ 12
	(101)				
Kranenburg	22	3.455.041,--	/	/	+ 22
Rees	31	4.083.488,--	21	2.515.800,--	+ 10
Uedem	1	495.000,--	2	870.000,--	- 1
Summe Nord	246	38.489.154,--	180	26.887.987,--	+ 66
	(280)	⌘ 137.461,--			
Geldern	37	5.274.187,--	18	2.547.800,--	+ 19
Issum	17	2.003.650,--	19	2.880.200,--	- 2
Kerken	33	5.186.112,--	12	2.217.900,--	+ 11
Kevelaer	23	7.002.191,--	20	3.876.980,--	+ 3
	(60)				
Rheurdt	7	913.000,--	/	/	+ 7
Straelen	25	5.113.700,--	24	3.670.587,--	+ 1
Wachtendonk	8	1.439.286,--	2	740.000,--	+ 6
Weeze	8	1.662.400,--	9	727.000,--	- 1
Summe Süd	158	28.594.526,--	104	16.660.467,--	+ 54
	(205)	⌘ 139.485,--			
Summe Kreis Kleve	404	67.083.680,--	284	43.548.454,--	+ 120
(-) Anzahl der ver- äußerten Wohnungs- einheiten	(485)	⌘ -Wert 138.317,--	(347)	o -Wert 125.500,--	

Wie bereits in 1990 haben die Städte Kleve, gefolgt von Goch und Emmerich die höchsten Vertragsabschlußzahlen aufzuweisen. Werden jedoch die veräußerten Wohnungseinheiten gezählt, so nimmt Kevelaer vor Goch und Emmerich hinter Kleve den zweiten Platz ein.

Die Auswertung von 46 veräußerten Eigentumswohnungen (ETW) ab Baujahr 1991 hat einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 2.450,-- DM ergeben. Auffallend war dabei insbesondere das Nord-Südgefälle im Preisniveau.

Aus 23 Werten ergab der Durchschnittswert für den Nordbereich 2.300,-- DM/m².

Aus 23 Werten ergab der Durchschnittswert für den Südbereich 2.660,-- DM/m².

Das entspricht einer Differenz von ca. 15 % zugunsten des Südbereiches.

Ver mehrt gehen die Preise für ETW des Baujahres 1991/92 bereits an die 3.000,-- DM Grenze heran. Einzelne Vertragsabschlüsse neueren Datums haben sogar schon die Grenze von 3.000,-- DM/m² überschritten (so in Nieukerk, Aldekerk, Straelen).

Das Auswertergebnis läßt folgende allgemeine Aussage zu:

- der Quadratmeterpreis wird vorrangig vom Baujahr und Standard der Eigentumswohnung beeinflußt und weniger von der Wohnungsgröße bzw. Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebäudes.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau innerhalb der jeweiligen Gemeinden aufgeschlüsselt nach Baujahrgruppen und Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, wobei die Rubrik 1991/92 aus der Baujahrgruppe 1986 - 1992 nochmals für sich herausgelöst wurde.

Mehrwertsteuermarkt 1991

Gemeinde	vor 1960			1961 - 1969			1970 - 1975			1976 - 1985			1986 - 1992			1991/92			
	*	X DM/m ²	S DM/m ²	*	X DM/m ²	S DM/m ²	*	X DM/m ²	S DM/m ²	*	X DM/m ²	S DM/m ²	*	X DM/m ²	S DM/m ²	*	X DM/m ²	S DM/m ²	
Emmerich	3	1.372,--	82,--	1	1.379,--	-	8	1.121,--	261,--	4	1.790,--	265,--	10	2.421,--	288,--	8	2.528,--	185,--	
Geldern	-	-	-	3	1.357,--	44,--	2	1.722,--	94,--	6	1.749,--	306,--	2	2.477,--	285,--	1	2.192,--	-	
Goch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1.688,--	146,--	5	2.313,--	69,--	5	2.313,--	69,--	
Issum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1.636,--	154,--	5	2.282,--	96,--	5	2.282,--	96,--	
Kalkar	-	-	-	1	1.418,--	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kerken	-	-	-	-	-	-	5	1.774,--	278,--	-	-	-	-	13	2.632,--	384,--	11	2.707,--	370,--
Kevelaer	2	1.315,--	29,--	-	-	-	-	-	-	2	1.942,--	106,--	1	2.145,--	-	-	-	-	
Kleve	2	1.073,--	49,--	2	1.229,--	21,--	7	1.649,--	213,--	12	1.906,--	154,--	8	2.322,--	316,--	6	2.157,--	156,--	
Kranenburg	-	-	-	-	-	-	9	1.630,--	8,--	3	1.747,--	227,--	-	-	-	-	-	-	
Rees	-	-	-	3	1.525,--	150,--	-	-	-	7	2.028,--	593,--	4	2.040,--	92,--	4	2.040,--	92,--	
Rheurdt	1	927,--	-	-	-	-	-	-	-	1	2.750,--	-	-	-	-	-	-	-	
Straelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	2.084,--	217,--	4	2.671,--	280,--	3	2.769,--	257,--	
Wachtendonk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	2.720,--	53,--	4	2.720,--	53,--	
* Anzahl der ausgewerteten Verkaufsfälle ohne Berücksichtigung der WE im Objekt																			
Kreis Kleve	6	1.245,--	126,--	7	1.320,--	117,--	8	1.706,--	70,--	20	1.912,--	154,--	25	2.375,--	213,--	18	2.405,--	185,--	
bis 6 WE	-	-	-	4	1.335,--	69,--	7	1.631,--	9,--	8	1.975,--	110,--	6	2.391,--	310,--	5	2.468,--	282,--	
7 - 12 WE	-	-	-	-	-	-	4	1.365,--	249,--	4	1.965,--	147,--	6	2.580,--	128,--	5	2.604,--	128,--	
über 12 WE	6	1.245,--	126,--	11	1.325,--	103,--	19	1.606,--	178,--	32	1.934,--	146,--	37	2.411,--	234,--	28	2.427,--	212,--	
ohne Berücksichtigung der WE im Objekt	6	1.320,--	-5,7%	25	1.300,--	+1,9%	22	1.296,--	+23,9%	24	1.850,--	+4,5%	38	2.208,--	+9,2%	90/91	90/91	90/91	

x = Arithmetischer Mittelwert s = Standardabweichung

4.5 Teilmarkt "Landwirtschaft"

Der Teilmarkt "Landwirtschaft", hierzu zählen auch die Wald- und Abgrabungsflächen, nimmt am Gesamtmarkt die letzte Stelle ein, was Umsatz und Verkaufszahlen betrifft (siehe hierzu Tabelle Seite 9). Von Jahr zu Jahr fällt dieser Teilbereich gegenüber den anderen Teilmärkten ab. Dennoch ist die Bedeutung der Marktentwicklung, wenn auch nur für eine relativ kleine Gruppe, nicht uninteressant.

- Gegenüber dem Vorjahr sind die Verkaufszahlen (-19 %), die Fläche (- 14%) und der Geldumsatz (- 14%) rückläufig.
- das durchschnittliche Preisniveau ist gleich geblieben.

Vergleich der Jahre 1989/1990/1991

	1989	88/89	1990	89/90	1991	90/91
Verkaufs- N	156	+ 37 %	128	- 18 %	104	- 19 %
fälle S	+ 91	+ 10 %	+104	+ 14 %	+ 83	- 20 %
insg.	247	+ 25 %	232	- 6 %	187	- 19 %
Fläche N	468,48	+ 20 %	369,17	- 21 %	241,42	- 35 %
(ha) S	+167,89	+ 13 %	+164,35	- 2 %	+ 220,26	+ 34 %
insg.	636,37	+ 18 %	533,52	- 16 %	461,68	- 14 %
Umsatz N	18.217.500,--	+ 27 %	17.053.714,--	- 6 %	12.914.824,--	- 26 %
(DM) S	+ 6.765.200,--	+ 21 %	+ 8.475.174,--	+ 25 %	+ 9.141.622,--	+ 8 %
insg.	24.982.700,--	+ 25 %	25.528.888,--	+ 2 %	22.056.446,--	- 14 %
Ø m² - Preis	3,57	- 0,8 %	4,78	+ 34 %	4,78	+ 0

Dennoch sind einige bedeutsame Veränderungen zu bemerken:

- erstmalig ist das Nord- Südgefälle in den Ackerlandpreisen nicht mehr vorhanden
- das Preisniveau rückt insgesamt dichter zusammen; der Streubereich liegt nur noch halb so hoch wie im Vorjahr
- die absoluten Niedrigpreise sind sowohl im Acker- wie auch im Grünlandbereich weg.

Diese Kernaussagen haben letztlich dazu geführt, vor allem die unteren landwirtschaftlichen Rahmenwerte um 0,25 DM/m² anzuheben.

Eine deutliche Preissteigerung ist bei den Gartenbauflächen festzustellen. Werte unter 6,00 DM/m² fallen nicht mehr an. Der Durchschnittswert liegt bei 8,05 DM/m².

Richtwerte: Stand 31.12.1991

	mindere	bessere Bodenqualität
Ackerland	2,75 bis 4,50	4,00 bis 6,00
Grünland	2,00 bis 3,50	3,00 bis 4,75
Gartenbau	je nach Eignung	6,00 bis 10,00

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

Die Richtwerte sind Bodenwerte in DM je m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Verkehrslage (Hof- oder Ortsnähe), Form, Größe, Erschließung, Oberflächengestalt, Milchkontingente, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung) - bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften und besserer Bodenqualität wird der höchste angegebene Richtwert noch überschritten.

Forst- und Landwirtschaftsflächen

aufgeschlüsselt nach Art der Nutzung 1991

	Fläche ha	%	Umsatz DM	%	\bar{x} m ² -Preise	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens
Acker- und Grünlandflächen	433,68	85	19.802.446,--	70	4,57	165	
Gartenbauflächen	28,0	5	2.254.000,--	8	8,05	22	6,03 - 10,29
Waldflächen	20,2	4	266.912,--	1	1,22	13	0,66 - 1,78
Abgrabungsflächen	29,94	6	6.100.252,--	21	20,37	13	12,00 - 25,20
Gesamt	511,82	100	28.423.610,--	100	5,55	213	

Es ist davon auszugehen, daß bei den Waldverkäufen der Aufwuchs im Kaufpreis enthalten ist, da diesbezüglich keine gesonderte Aussage getroffen wurde. Bei den Abgrabungs- bzw. Auskiesungsflächen beinhalten die ermittelten Durchschnittswerte sowohl den Wert für die rein landwirtschaftliche Fläche wie auch die zu entnehmende Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.)

4.5.1 Milchkontingent

Grundsätzlich ist festzuhalten, daß die Grundstücksveräußerung und die Milchkontingentübertragung zwei völlig unabhängig voneinander abzuwickelnde Geschäfte sind, die lediglich oftmals gleichzeitig stattfinden.

Aufgrund eines Urteiles des Finanzgerichtes Schleswig-Holstein vom 17.12.1985 stellt die Referenzmenge ein selbständiges immaterielles Wirtschaftsgut dar. Die Finanzverwaltung hat mit Schreiben des BMF "Bundesminister für Finanzen" vom 18.12.1986 für den 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.

Die Veräußerung der Milchreferenzmenge gehört umsatzsteuerlich zu den sonstigen Leistungen i. S. des § 3 Abs. 9 UStG. Weiterhin kann die Referenzmenge nicht der Grunderwerbssteuer unterliegen, da sie eigenständiges Wirtschaftsgut und nicht unselbständiger Grundstücksbestandteil ist.

Nach wie vor bereitet die Auswertung von Grünlandverkäufen dennoch Probleme, da die Praxis anders aussieht als es der Gesetzgeber vorgesehen hat.

In nur 6 von insgesamt 72 Grünlandverkäufen wurde eine Aussage über das mitveräußerte Milchkontingent gemacht.

Der Durchschnittswert für das Milchkontingent ergab hieraus 1,40 DM/m², bezogen auf die mitverkaufte Fläche.

Anders ausgedrückt wurden durchschnittlich 1,54 DM/kg verkaufter Milchreferenzmenge gezahlt.

5. Schlußbemerkung

Der Grundstücksmarkt nimmt mittlerweile eine feste Größenordnung im alltäglichen Leben ein. Sowohl für den privaten, öffentlichen wie auch politischen Raum ist es von Wichtigkeit einen möglichst transparenten Markt vorzufinden. Hierzu sollen die Marktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse beitragen, zumal regional doch erheblich Schwankungen im Preisniveau auftreten. Der Kreis Kleve nimmt sicherlich hier aufgrund seiner besonderen geographischen Lage eine Sonderstellung ein.

Wie wichtig ein aussagefähiger Grundstücksmarktbericht ist, zeigen nicht zuletzt die derzeitig relativ unklaren und undurchsichtigen Marktverhältnisse in den neuen deutschen Bundesländern.

Der vorliegende Bericht gibt auszugsweise die wesentlichen ausgewerteten Fakten wieder. Eine kontinuierliche Auswertung dieser Daten über einen längeren Zeitraum, wie zum Teil bereits geschehen, erlauben erst weitergehende Analysen aufzustellen und Marktentwicklungen abzuleiten.

Bezüglich der Grundstückswerte für Baulandflächen ist die seit 1975 für den Gesamtkreis Kleve im Maßstab 1 : 50.000 alljährlich veröffentlichte Richtwertkarte eine stark aussagefähige Ergänzung zu diesem Marktbericht.

