



Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht **1995**
KREIS KLEVE

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 1995

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 1995

Kleve, im März 1996

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Auflage: 200

Geschäftsstelle:

Brabanter Straße 58-60
47533 Kleve

Telefon: 02821-85633

Telefax: 02821-85620

Gebühr: 30,-- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.

Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorwort	6
2. Allgemeines	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte	7
2.2.1 Mitgliederliste	8
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	9
2.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	10
2.5 Kaufpreissammlung	11
2.6 Auszug aus der Gebührenordnung	12
3. Angaben zum Kreis Kleve	13
4. Allgemeine Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	14
4.1 Preisindex Wohnungsmieten und Lebenshaltung - Basisjahr 1985 und 1991 -	14
4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden - Basisjahr 1913 -	15
4.3 - Basisjahr 1985 und 1991 -	15
4.4 Hypothekarkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre	16
4.5 Zinsentwicklung - Diskont und Lombardsätze	16
5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Gesamtmarkt	17
5.2.1 Vergleich Kreis Kleve und Land NRW	18
5.2.2 Gesamtübersicht der Teilmärkte in Zahlen	19
5.2.3 Kaufvertragszahlen im Vergleich der Jahre 1989 - 1995 nach Teilmärkten	20
5.2.4 Anzahl der Kaufverträge mit Nord- und Südkreisunter- teilung	21
5.2.5 Umsatzzahlen im Vergleich der Jahre 1989 bis 1995 nach Teilmärkten	22
5.2.6 Umsatzzahlen 1995 mit Nord- und Südkreisunterteilung	23

	Seite
6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke	24
6.1 Marktentwicklungen	24
6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 1995	25
6.3 Durchschnittspreise für Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser und Angaben über durchschnittliche Grundstücksgrößen	26
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	27
6.5 Liegenschaftszinssätze	28
7. TEILMARKT II - Bauland	29
7.1 Marktentwicklung	29
7.2 Umsatz- und Verkaufszahlen für Wohnbauland	30
7.2.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	31
7.3 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland	32
7.3.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	32
7.4 Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau - Vergleich Kreis Kleve mit NRW -	33
7.4.1 Entwicklung der Baulandpreise mit Nord- und Südkreis- unterteilung	34
7.5 Bodenrichtwerte (allgemeine Information)	35
7.6 Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge	36
7.7 Ausschnitt aus der Richtwertkarte mit Erläuterungen	37
8. TEILMARKT III - Wohnungseigentum	38
8.1 Marktentwicklung	38
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1987 bis 1995	39
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	39
8.3 Anzahl der Kaufverträge 1989 bis 1995	40
8.3.1 Anzahl der verkauften Wohneinheiten 1990 bis 1995	40
8.4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Eigentums- wohnungen nach Baujahrsklassen unterteilt	41
8.5 Umsatz und Verkaufszahlen der Gemeinden	42
8.5.1 Grafik mit Nord- und Südkreisunterteilung	43

	Seite
9. TEILMARKT IV - Forst- und Landwirtschaft	44
9.1 Flächen und Umsatzanteile	44
9.2 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen von 1990 bis 1995	45
9.3 Erläuterungen zum Ackerland	45
9.3.1 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1995	46
9.4 Gesamtzahlenübersicht für Acker- und Grünlandflächen aufgeschlüsselt nach Gemeinden	47
9.5 Erläuterungen zum Grünland	48
9.5.1 Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1995	49
9.5.2 Milchkontingent	50
9.6 Richtwerte für Acker- und Grünland	50
9.6.1 Richtwerte im Vergleich von 1980 bis 1995	51
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	52
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	52
9.9 Gartenbauland und Gärtnereiflächen	53
10. Schlußbemerkung	54
<u>ANHANG</u>	
Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	55

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1995 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1995 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte will hiermit zumindest in Teilbereichen den gesetzlich vorgegebenen Aufgaben gerecht werden.

Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen sind in Übersichten zusammengefaßt, Quadratmeterpreise und andere Daten auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise abgeleitet.

Neben dem Marktbericht veröffentlicht der Gutachterausschuß bereits alljährlich die schon bekannte Richtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000.

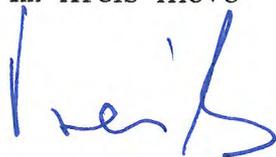
Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarte erscheinen jährlich.

Mit beiden Erzeugnissen soll der Grundstücksmarkt transparent gestaltet werden.

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

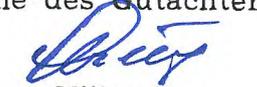
Kleve, den 21.03.1996

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve



Preis
Vorsitzender

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Wilbert
Geschäftsführer

2 Allgemeine Information

2.1 Rechtsgrundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein- Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als gesetzliche Einrichtungen gebildet. Demgemäß sind Gutachterausschüsse in allen kreisfreien Städten, Kreisen und auch in großen kreisangehörigen Städten als selbständige Behörden vorhanden.

Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle arbeitet im wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

- * Baugesetzbuch (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBI.) 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)
- * Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV 1988) vom 06. Dezember 1988 (BGBI. I, S. 2209)

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

2.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuß - eine Behörde des Landes - ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Ausschusses werden durch die Bezirksregierung jeweils auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie üben ihr Amt ehrenamtlich aus.

Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzen und sollen erfahren sein. Infolgedessen kommen die ehrenamtlichen Gutachter insbesondere aus den Bereichen Architektur, Bauwirtschaft, Bank- und Immobilienwesen, Land- und Fortwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193 BauGB i. V. mit § 5 GAVO NW)

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- 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) dem Grunderwerb
 - b) von Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren
 - c) der Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- Auf Antrag der Enteignungsbehörde Zustandsfeststellung bei vorzeitiger Besitzeinweisung nach § 116 Abs. 5 BauGB oder nach § 37 Abs. 4 EEG NW
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (wie Liegenschaftszinssätze, Indexreihen u.a).
- Führung einer Kaufpreissammlung

Darüber hinaus kann der Gutachterausschuß noch Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten und Mietwertübersichten erstellen.

Wer ein Gutachten beantragen kann, ist im § 193 Abs. 1 BauGB geregelt.

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

Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten wird der Ausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier weiteren ehrenamtlichen 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 ist, einzurichten ist.

Die Gebietskörperschaft stellt für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat seine Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Kleve Brabanter Straße 58 - 60 47533 Kleve.

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Wilbert, Norbert, Telefon 02821/85 629
Kreisvermessungsamtmann oder
 Telefon Nr. der Geschäftsstelle
 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

Eine der Hauptaufgaben der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung sowie die Ableitung erforderlicher Daten.

Gemäß § 195 BauGB sind die Notare verpflichtet, Abschriften aller von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuß zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Gutachterausschuß ist die einzige gesetzliche Sammelstelle für alle Urkunden derartiger Grundstücksgeschäfte.

Durch diese Regelung ist sichergestellt, daß der Gutachterausschuß über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsbereich, hier 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 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 sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses - z.B. an vereidigte Sachverständige - zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erteilt werden und sind kostenpflichtig.

2.6 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NW

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 in der Fassung vom 05.08.1980 (GV S. 924), zuletzt geändert durch Verordnung vom 08.11.1994 (GV NW S. 46).

Grundlage der Verordnung sind § 2 und § 8 Abs. 4 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) vom 23. November 1971 (GV NW S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 1985 (GV NW S. 256).

Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuß

Über unbebaute Grundstücke, Rechte an unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile; desgleichen für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Sanierungsverfahren bei einem Wert

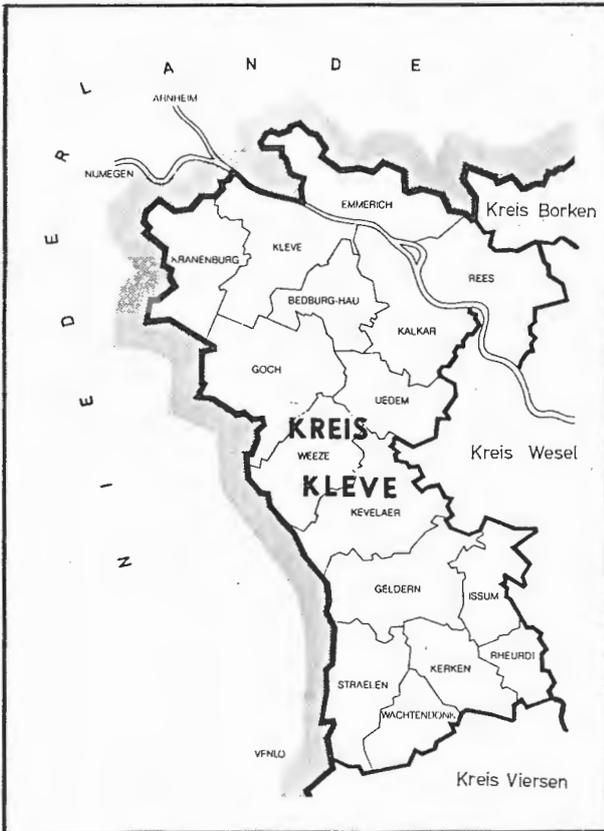
a) bis 150.000,-- DM	3,5 v.T. des Wertes zuzüglich 450
b) über 150.000,-- DM bis 500.000,-- DM	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich 525
c) über 500.000,-- DM bis 1.000.000,-- DM	1,5 v.T. des Wertes zuzüglich 1.275
d) über 1.000.000,-- DM	0,75 v.T. des Wertes zuzüglich 2.025

Über bebaute Grundstücke, Rechte an bebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und -nachteile bei einem Wert

a) bis 250.000,-- DM	4,0 v.T. des Wertes zuzüglich 550
b) über 250.000,-- DM bis 1.500.000,-- DM	2,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.050
c) über 1.500.000,-- DM	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 2.550

Weitere Detailfragen oder Besonderheiten (z.B. die Ermittlung von Rechten) können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

3. Angaben zum Kreis Kleve



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

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand: 30.06.1995

Gemeinde/ Stadt	Fläche qkm	0%	Wohnbe- völkerung	0% zu6/94	Einwohner /qkm
Bedburg-Hau	61,29	4,98	12.355	0,9	201,6
Emmerich	80,09	6,50	29.261	0,5	365,4
Geldern	96,87	7,86	31.471	1,7	324,9
Goch	115,27	9,36	30.951	1,6	268,5
Issum	54,51	4,43	11.705	1,5	214,7
Kalkar	88,23	7,16	12.376	2,6	140,3
Kerken	57,99	4,71	12.007	1,0	207,1
Kevelaer	100,52	8,16	25.496	1,0	253,6
Kleve	97,72	7,94	48.231	0,4	493,6
Kranenburg	76,95	6,25	8.455	1,9	109,9
Rees	109,64	8,90	19.889	1,3	181,4
Rheydt	30,01	2,44	5.932	2,4	197,6
Straelen	73,98	6,01	14.379	1,5	194,4
Uedem	60,95	4,95	7.625	2,6	125,1
Wachtendonk	47,78	3,89	7.074	2,0	148,1
Weeze	79,50	6,46	9.181	1,3	115,5
Kreis Kleve	1.231,30	100,00	286.388	1,2	232,6
Reg. - Bez. Düsseldorf	5.288,70		5.285.997	0,02	999,5
Nordrhein- Westfalen	34.076,67		17.839.304	0,3	523,5

Gesamtfläche 1.230 qkm

Davon sind ca.

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

4 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

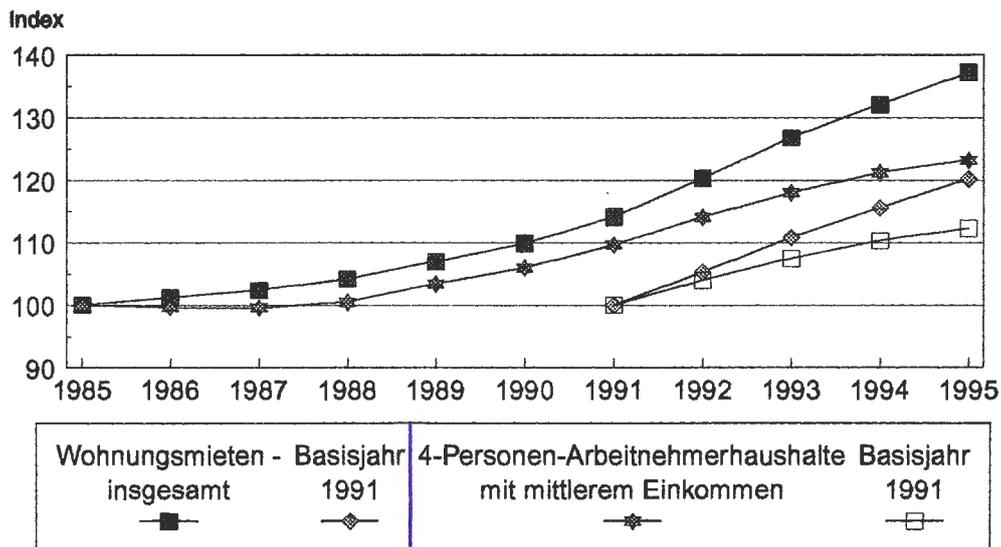
Die Entwicklung auf den Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflußfaktoren.

Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel ebenso, wie Bewegungen am Kapitalmarkt durch Mieten, Baupreise und Inflationsraten.

Im Nov. 1995 war seit 1967 wieder ein fallender Baupreisindex zu verzeichnen (Aug. 1995 = 2153,2; Nov. 1995 = 2151,3).

Die Hypothekenkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten im Dezember 1995 mit 6,45% kurzfristig einen neuen Tiefstand erreicht. Mieten und Lebenshaltungskosten sind gegenüber den Vorjahren geringer gestiegen.

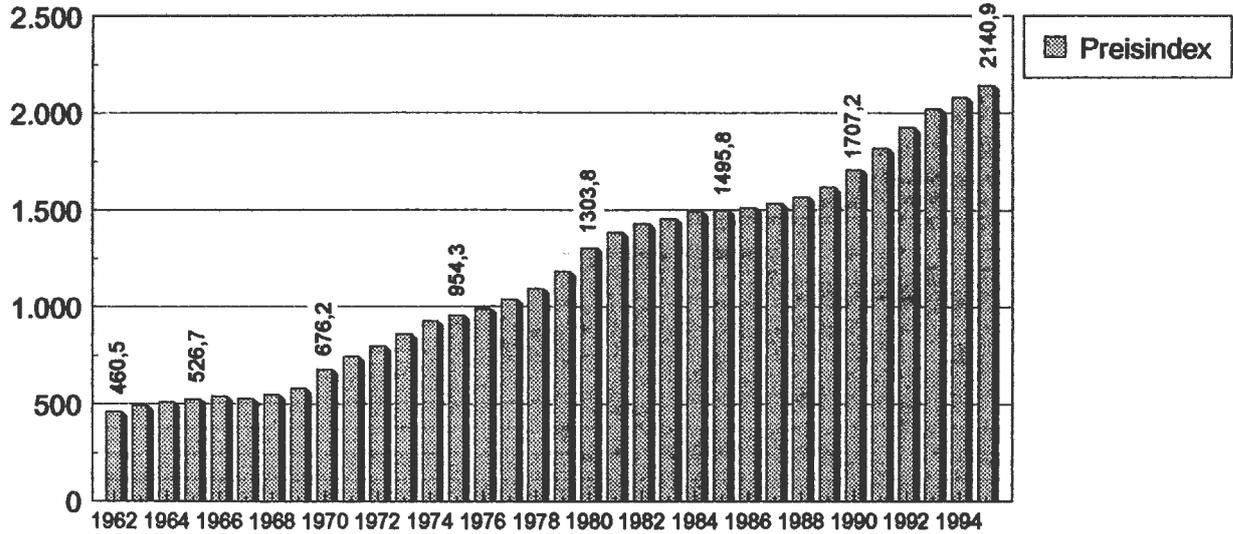
4.1 Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung Basisjahr 1985 und 1991



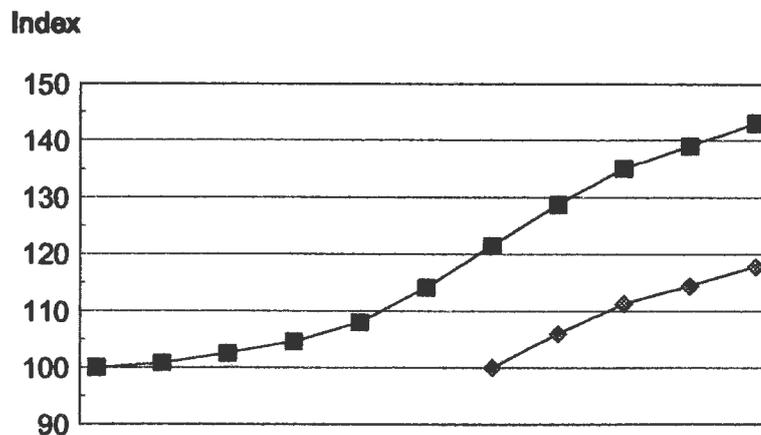
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
■	100,0	101,2	102,4	104,2	107,0	109,9	114,1	120,3	126,8	132,1	137,3
◆							100,0	105,3	110,9	115,6	120,2
★	100,0	99,7	99,6	100,5	103,4	106,0	109,7	114,1	118,0	121,2	123,2
□							100,0	104,0	107,5	110,4	112,3

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1913



4.3 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1985 und 1991

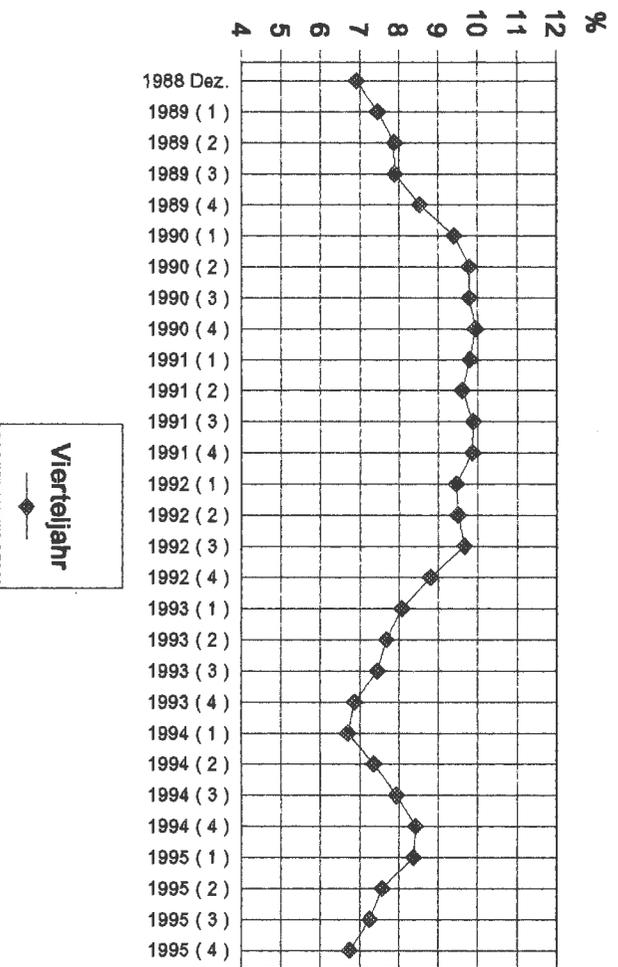


	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Basisjahr 1985 ■	100,0	100,8	102,5	104,6	108,0	114,1	121,5	128,7	135,1	139,0	143,1
Basisjahr 1991 ◆							100,0	106,0	111,3	114,4	117,8

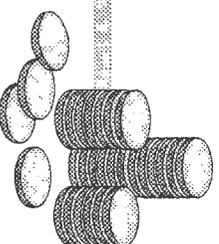
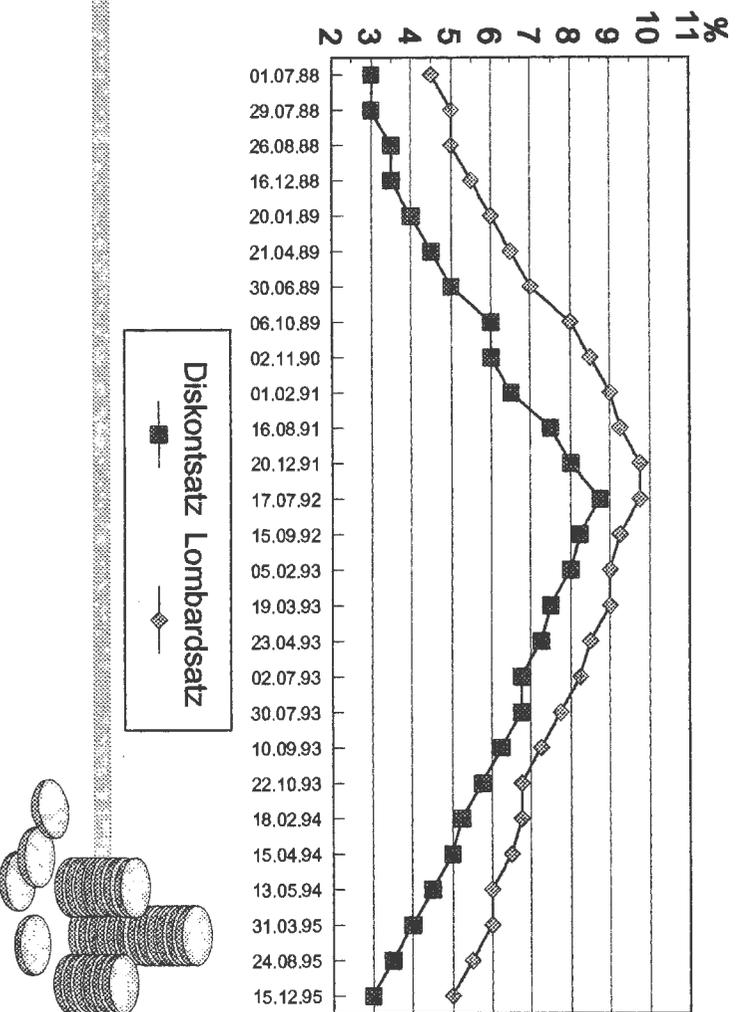
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.4

Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



4.5 Zinsentwicklung 1988 - 1995



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

5 Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung

5.1 Allgemeines

Der Grundstücksmarkt im Kreise Kleve wird in vier Teilmärkte gegliedert.

- I. Bebaute Grundstücke
- II. Bauland
- III. Wohnungseigentum
- IV. Land- und Forstwirtschaft

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 Daten aus den Vorjahren sicherlich darüber hinaus eine aufschlußreiche Information sein.

Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung.

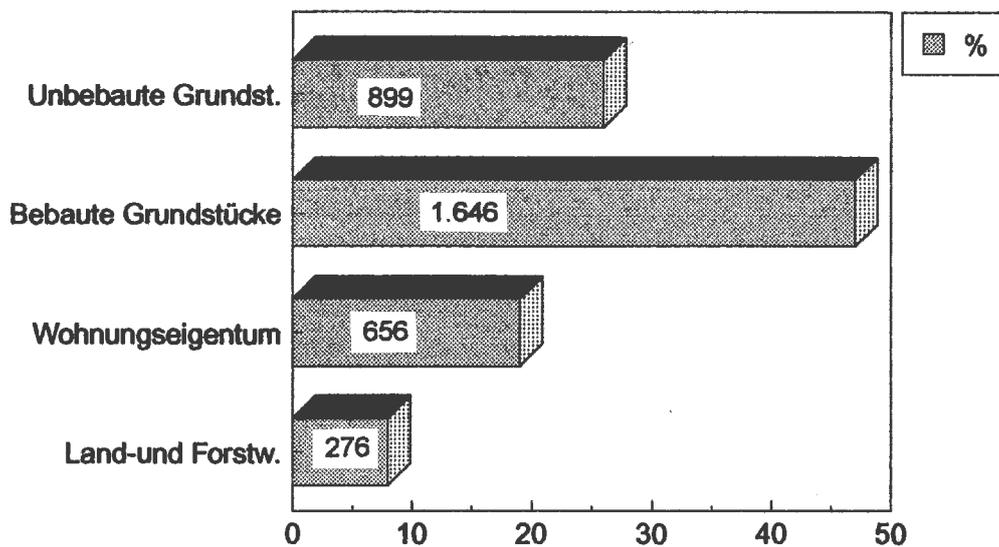
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so daß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich.

5.2 Gesamtmarkt

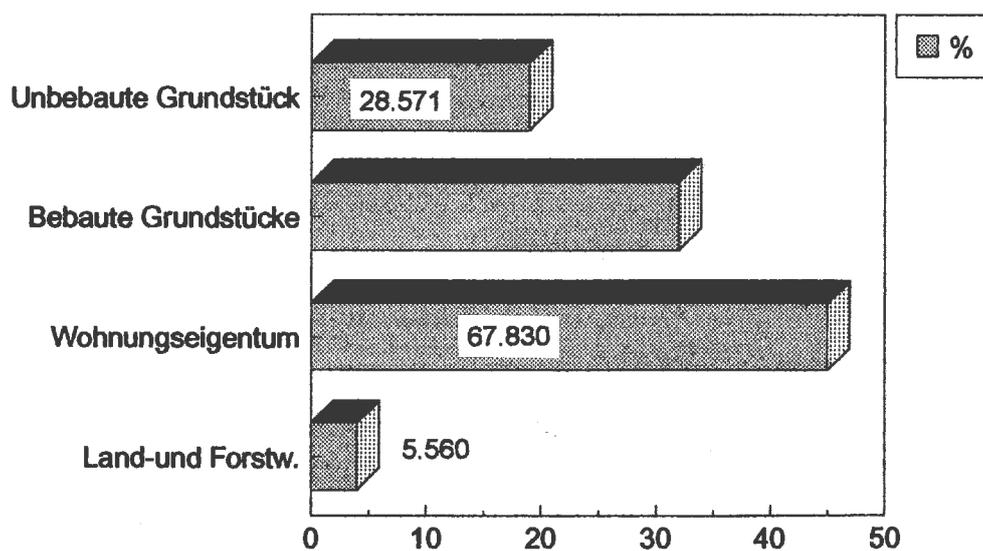
Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, daß im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während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

Die nachfolgenden Grafiken zeigen den Gesamtmarkt aufgeschlüsselt nach Anzahl der Kaufverträge und dem Geldumsatz; auch im Vergleich zu den Vorjahren bis 1989.

**5.2.1 Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle 1995
im Kreis Kleve**



**Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle 1994
im Land Nordrhein-Westfalen**



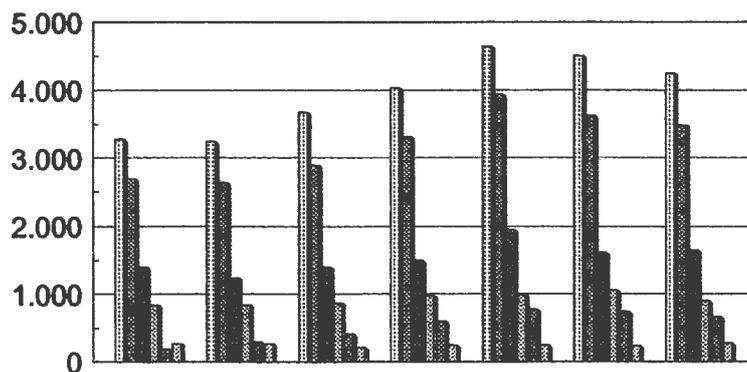
Gesamtübersicht der Teilmärkte aufgeschlüsselt nach Gemeinden

	Teilmarkt I		Teilmarkt II		Teilmarkt III		Teilmarkt IV		Gesamtmarkt	
	Bebaute Grundstücke		Bauland Wohn- / Gewerbe-		Wohnungseigentum		Forst- und Landwirt- schaft, Abbauland			
Gemeinden	*	Umsatz DM / qm	*	Umsatz DM / qm	*	Umsatz DM / qm	*	Umsatz DM / qm	*	Umsatz DM / qm
Bedburg-Hau	60	18.665.148,00	20	1.978.160,00	7	1.379.250,00	16	2.905.783,00	103	24.928.341,00
Emmerich	181	56.934.747,00	102	13.643.889,00	65	12.706.687,00	10	1.052.969,00	358	84.338.292,00
Goch	192	62.880.128,00	69	8.112.414,00	44	8.158.267,00	36	2.815.516,00	341	81.966.325,00
Kalkar	94	23.626.782,00	57	4.897.180,00	23	5.570.027,00	33	20.162.030,00	207	54.256.019,00
Kleve	254	99.716.300,00	115	15.832.700,00	196	42.706.401,00	26	4.152.226,00	591	162.407.627,00
Kranenburg	49	13.036.492,00	26	2.334.835,00	8	1.613.000,00	7	1.513.037,00	90	18.497.364,00
Rees	118	36.210.702,00	104	11.376.832,00	42	9.259.354,00	21	3.311.755,00	285	60.158.643,00
Uedem	57	17.704.809,00	34	2.597.413,00	4	808.000,00	5	324.250,00	100	21.434.472,00
Summe NORD	1005	328.775.108,00	527	60.773.423,00	389	82.200.986,00	154	36.237.568,00	2075	507.987.083,00
Geldern	167	59.706.208,00	120	14.007.634,00	71	18.454.583,00	22	3.444.053,00	380	95.612.478,00
Issum	39	14.384.840,00	21	2.957.798,00	32	7.068.300,00	14	1.728.466,00	106	26.139.404,00
Kerken	79	27.119.760,00	30	3.604.017,00	21	5.599.135,00	16	1.470.505,00	146	37.793.417,00
Kevelaer	157	47.852.892,00	121	14.970.537,00	94	20.863.518,00	21	1.172.671,00	393	84.859.618,00
Rheurdt	33	11.007.686,00	21	6.616.379,00	10	2.390.028,00	6	1.793.203,00	70	21.807.296,00
Straelen	93	34.764.099,00	26	2.709.687,00	22	5.126.250,00	16	2.449.209,00	157	45.049.245,00
Wachtendonk	32	13.040.706,00	15	2.093.315,00	9	2.392.700,00	13	1.507.537,00	69	19.034.258,00
Weeze	41	19.381.317,00	18	977.049,00	8	41.620.342,00	14	11.361.391,00	81	73.340.099,00
Summe SÜD	641	227.257.508,00	372	47.936.416,00	267	103.514.856,00	122	24.927.035,00	1402	403.695.815,00
KREIS KLEVE	1646	556.032.616,00	899	108.709.839,00	656	185.715.842,00	276	61.164.601,00	3477	911.622.898,00

* Anzahl der Verträge

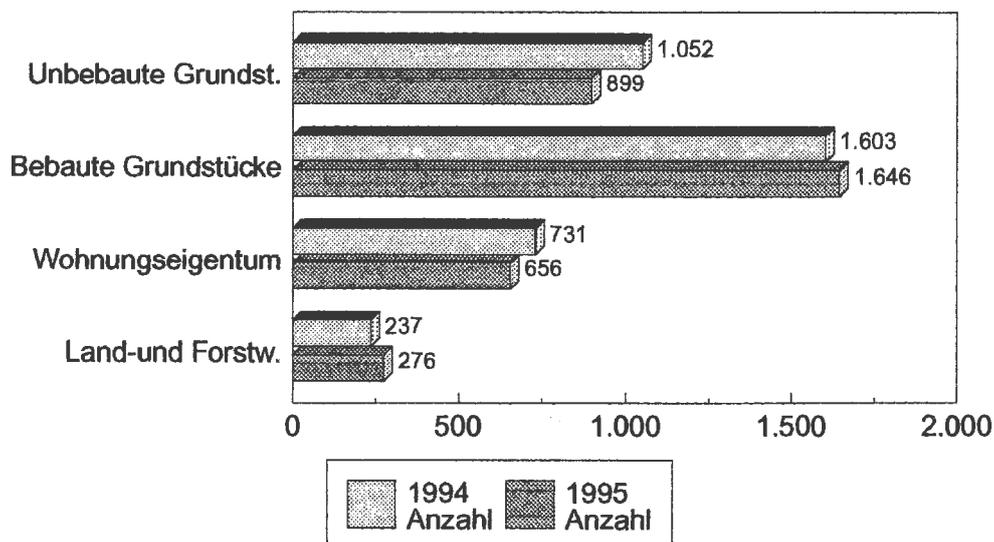
5.2.3 Gesamtmarkt

Anzahl der Kaufverträge aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV

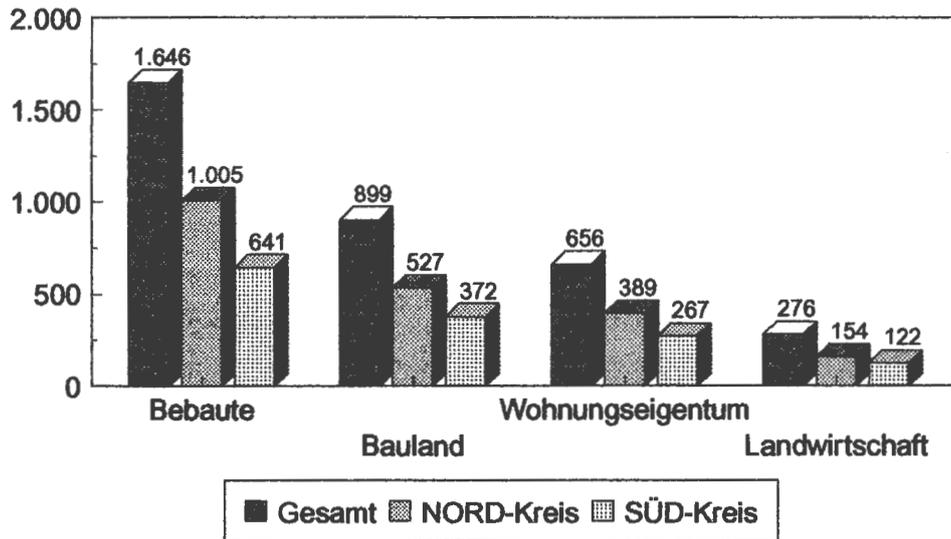


	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Gesamtzahl der Kaufverträge	3.269	3.236	3.670	4.033	4.639	4.497	4.246
ausgewertete Kaufverträge	2.677	2.626	2.882	3.303	3.932	3.623	3.477
I Bebaute Grundstücke	1.392	1.234	1.397	1.491	1.936	1.603	1.646
II Baufeld, Wohn-/Gewerbe	830	840	868	977	990	1.052	899
III Wohnungseigentum	187	289	404	595	766	731	656
IV Forst- u. Landwirtschaft	268	263	213	240	240	237	276

Anzahl der Verträge im Vergleich 1994 / 1995
im Kreis Kleve



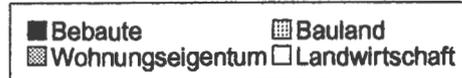
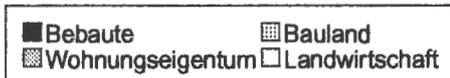
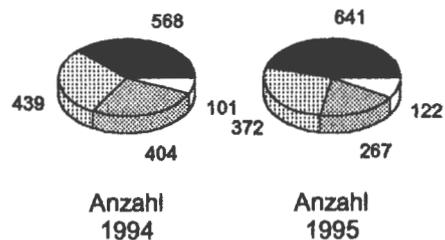
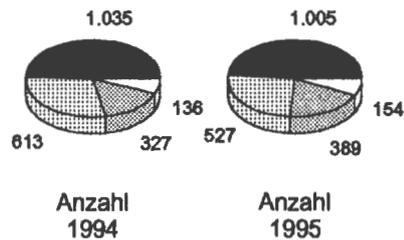
5.2.4 Gesamtanzahl der Kaufverträge 1995 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



Gesamtmarkt im Vergleich 1994 / 1995 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV

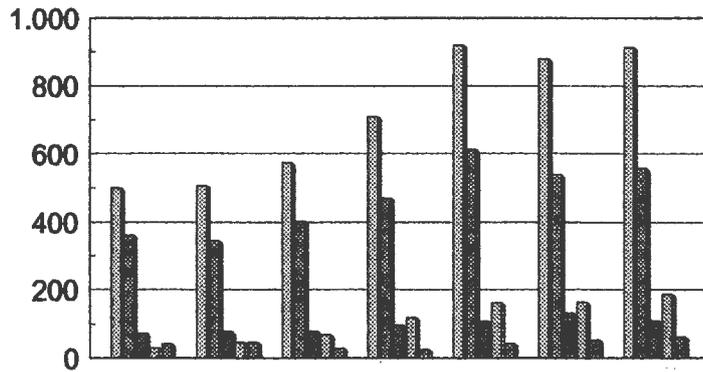
NORD-KREIS

SÜD-KREIS



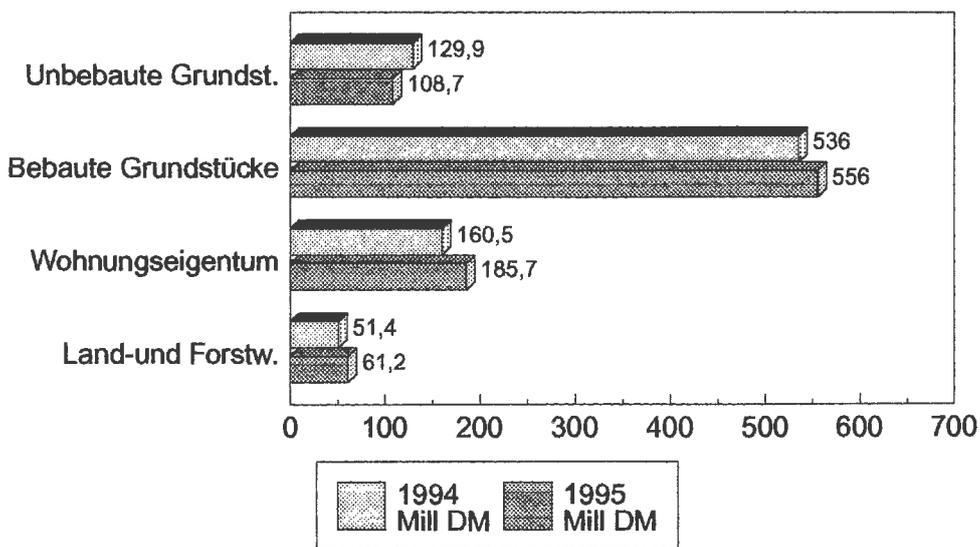
5.2.5 Gesamtmarkt

Umsatz in Mill. DM aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV

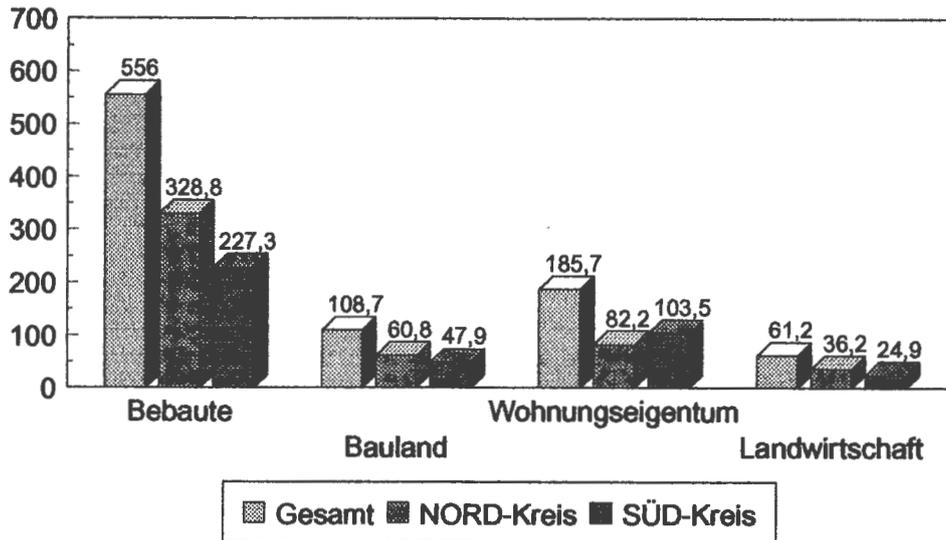


	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Gesamtumsatz	498,0	505,0	572,0	708,0	917,4	877,8	911,6
I Bebaute Grundstücke	358,5	343,4	401,3	469,5	609,5	536,0	556,0
II Bauland, Wohn- /Gewerbe-	69,7	75,8	76,2	95,6	106,0	129,9	108,7
III Wohnungseigentum	29,8	45,4	67,1	117,1	160,1	160,5	185,7
IV Forst- u. Landwirtschaft	39,8	45,4	28,4	25,4	42,4	51,4	61,2

Umsatzanteile im Vergleich 1994 / 1995 im Kreis Kleve



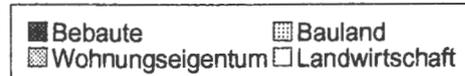
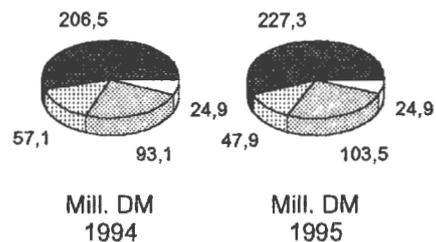
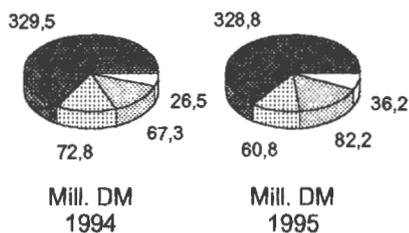
5.2.6 Gesamtumsatz 1995 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



Gesamtmarkt im Vergleich 1994 / 1995 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV

NORD-KREIS

SÜD-KREIS



6 Teilmarkt I - Bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum letzten Jahr haben die Verkäufe bebauter Grundstücke wieder zugenommen.

Die Verkaufszahlen sind um 2,7 % gestiegen, der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 3,7%.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Bei den Neubauten fiel die durchschnittliche Preissteigerung mit + 3% jedoch geringer aus als im Vorjahr (+ 8%).

Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück betrug 1995 im Nordkreis rd. **305.000,-- DM**, im Südkreis sogar **368.000,-- DM**.

Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle kommt hierbei wieder deutlich zum Ausdruck.

Ähnlich sieht die Situation auch bei den Reihenhäusern aus.

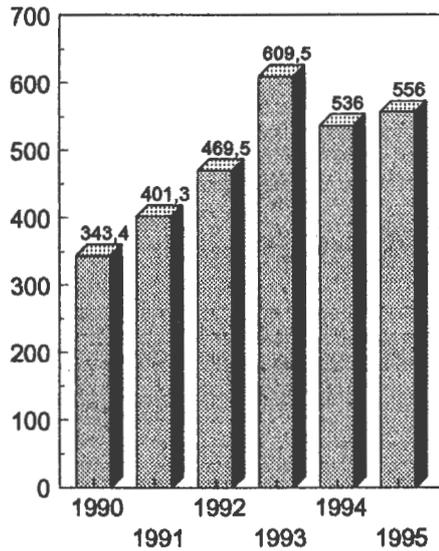
Wie in den Marktberichten 1993 und 1994 schon zum Ausdruck gebracht wurde, mußte auch in 1995 für gleichartige Objekte im Südkreis ein ca. 20 % höherer Kaufpreis als im Nordkreis gezahlt werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 318 m²(1994 = 345 m²), für Reihenhäuser bei rd. 235 m² (1994 = 260 m²). Damit fallen die Grundstücksgrößen für Reihenhäuser wie in 1994 ca. 25% geringer aus als vergleichbare Doppelhausgrundstücke.

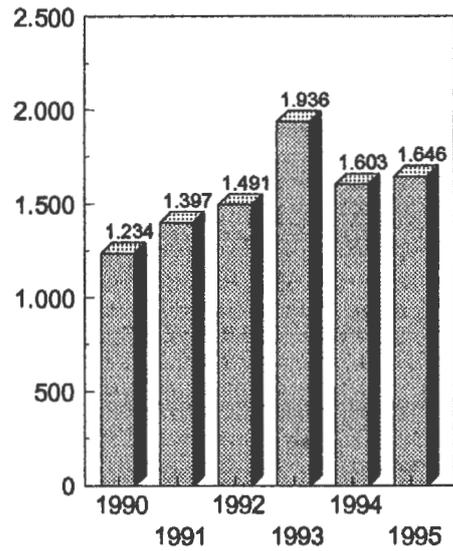
Die durchschnittliche Grundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser betrug in 1995 für das Kreisgebiet rd. 560 m². Für Reihenhäuser belief sich die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 97 m², für Doppelhaushälften auf 109 m², für freistehende Einfamilienhäuser auf 136 m².

6.2 Bebaute Grundstücke

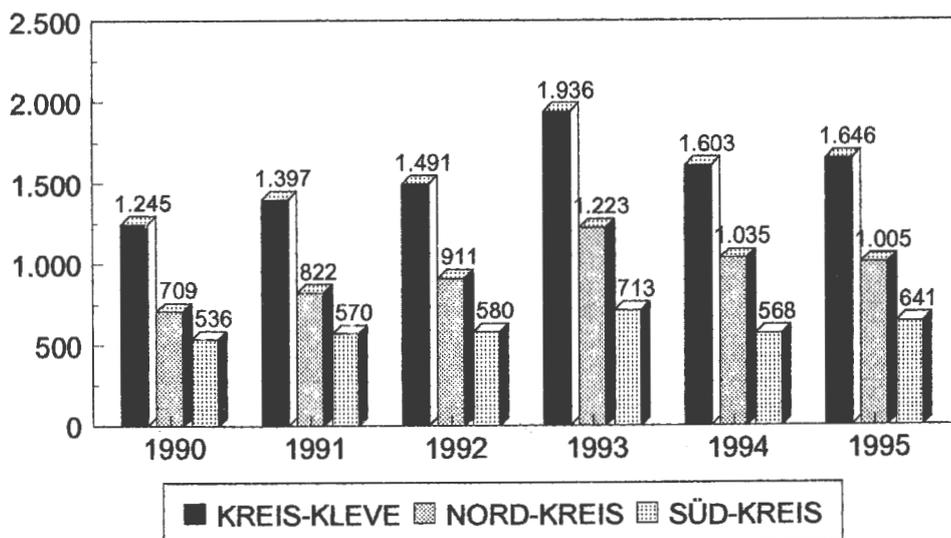
Umsatz Mill. DM



Verkaufsfälle



Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach NORD-KREIS / SÜD-KREIS



6.4 Stellplatzablösung

Im Zusammenhang mit der Bebauung von Grundstücken tritt insbesondere in den Ortskernlagen oftmals die Frage nach Ablösungsbeträge für Stellplätze auf, da die Grundstücksgrößen nicht immer entsprechend der zulässigen Bebauung eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zulassen.

Kosten für Stellplatzablösung in den einzelnen Gemeinden

	Zone	DM	Gebiet
Bedburg - Hau	ohne	6.000,-	in allen Ortslagen
Emmerich	ohne	9.900,-	innerhalb der Wälle von Emmerich
Goch	ohne	5.900,-	Stadtgebiet Goch
Kalkar	I - III	4.185,-	Ortskernlagen
Kleve	I	12.800,-	Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt
	II	6.800,-	Stadtkernlage
	III	5.000,-	übriges Stadtgebiet
	IV	4.400,-	Ortsteile Kellen + Materborn
	V	3.300,-	übrige Bereiche
Kranenburg	I	3.000,-	Ortskern Kranenburg + Nütterden
	II	2.000,-	übrige Gebiete
Rees	I	4.980,-	innerhalb der Wälle von Rees
	II	3.920,-	übrige Gebiete im Stadtbereich von Rees + Halderm
	III	3.750,-	Millingen + Haffen - Mehr
Uedem	ohne	3.000,-	Stadtgebiet Uedem
Geldern	I	8.500,-	innerhalb der Wälle von Geldern
	II	4.100,-	übriges Stadtgebiet von Geldern
	III	3.300,-	sonstige Ortschaften
Issum	ohne	4.500,-	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	3.000,-	Ortslagen im Gemeindegebiet
Kevelaer	I	8.015,-	Stadtgebiet Kevelaer
	II	5.465,-	übrige Ortschaften
Rheurdt			keine Festsetzungen
Straelen	ohne	3.000,-	Stadtkernlage Straelen
Wachtendonk	ohne	3.000,-	Ortskernlage Wachtendonk
Weeze	I	3.500,-	Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers
	II	3.000,-	Kardinal v. Galen Straße bis zur Bundesbahnstrecke

6.5 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für das Kreisgebiet keine eigenen Liegenschaftszinssätze ableiten können.

Daher werden vom Gutachterausschuß nachfolgende Liegenschaftszinssätze angewendet.

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)		Liegenschaftszinssatz	
Restnutzungsdauer Jahre			
30-100			
Einfamilienwohnhäuser		2,00-3,00 %	
Zweifamilienwohnhäuser		2,50-3,25 %	
Restnutzungsdauer Jahre			
30-40 40-60 60-80			
Mehrfamilienwohnhäuser			
3-4 Wohneinheiten	3,00-3,50 %	3,25-3,75 %	3,50-4,00 %
>4 Wohneinheiten	3,25-3,75 %	3,50-4,00 %	3,75-4,50 %
Mehrfamilienwohnhäuser			
mit gewerbl. Anteil <20 %		3,75-4,50 %	
mit gewerb. Anteil 20-50 %		4,25-4,75 %	
Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (unvermietet)			
3-4 Wohneinheiten	2,75-3,25 %	3,00-3,25 %	3,00-3,50 %
>4 Wohneinheiten	3,00-3,50 %	3,00-3,50 %	3,00-4,00 %
Gemischt genutzte Gebäude			
mit mehr als 50 % gewerbl. Anteil		4,75-5,75 %	
Reine Geschäftsgrundstücke			
- Läden im Erdgeschoß.			
darüber Büros, Praxen etc.		5,50-6,50 %	
- nur Büros		5,50-6,00 %	
Gewerbegrundstücke/Fabriken			
Gewerbegrundstücke Kleinstädte	5,25-5,75 %	Anm.: Diese Werte wurden aufgrund weniger Vergleichsdaten ermittelt (n = 10-20)	
Gewerbegrundstücke Großstädte	5,75-6,25 %		
Fabriken	6,00-8,00 %		
Einkaufsmärkte	6,00-7,50 %		
Hotels	6,00-7,00		
Restaurants	5,50-6,50		
Altenwohnheime	6,00-6,50		
Privatkliniken	6,50-7,50		
Tennisplätze/Tennishallen	6,00-7,00		

Quelle: Handbuch zur Wertermittlung von Grundstücken
Band II, Dr.-Ing. H. O. Sprengnetter

7 Teilmarkt II - Bauland

7.1 Marktentwicklung

Unter diesem Teilmarkt sind Wohnbauland und Gewerbebauland zusammengefaßt.

Dieser Teilmarkt hat deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist um 24% gefallen, der Flächenumsatz ging sogar um 31% zurück. Dies entspricht exakt dem prozentualen Anstieg im Jahre 1994, nur dies Mal mit umgekehrten Vorzeichen. Die Umsatzrückgänge sind allerdings ausschließlich auf die geringe Anzahl an Wohnbaulandverkäufen zurückzuführen. Die nachfolgenden Grafiken und Tabellen machen dies anschaulich deutlich.

Lediglich in den Städten Rees und Kevelaer konnten die steigenden Umsatzzahlen aus dem Vorjahr fortgesetzt werden.

Bei den Gewerbelandpreisen ist im wesentlichen Stagnation zu konstatieren. Dies ist auch auf die stark subventionierten Preise zurückzuführen.

Die Marktanteile zwischen Nord- und Südkreis sind gegenüber 1994 vertauscht. Insbesondere im Bereich der Stadt Emmerich haben sich im Jahre 1995 größere Marktaktivitäten gezeigt.

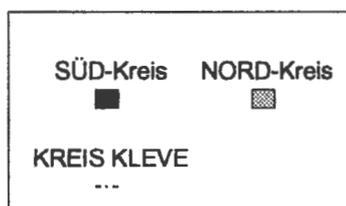
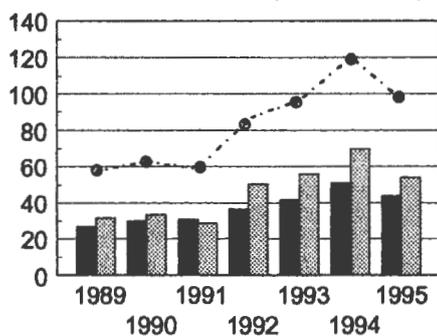
Auch hier sind aus den nachstehenden Grafiken die Flächen und Umsatzverschiebungen anschaulich ablesbar.

7.2 Wohnbauland 1995

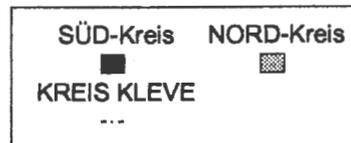
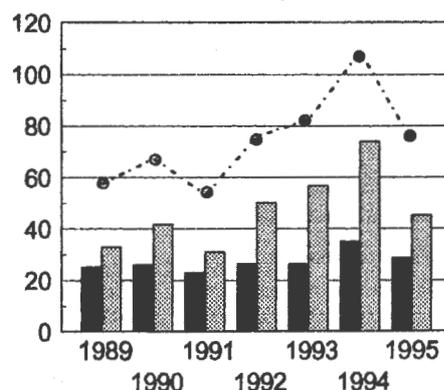
Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1994 0%	Fläche ha	Vergleich zu 1994 0%
Bedburg - Hau	20	1.978.160,00	-11,0	1,6824	-31,4
Emmerich	83	9.890.959,00	-4,8	7,6989	-14,9
Goch	59	6.969.918,00	-31,2	6,1904	-33,6
Kalkar	47	3.675.094,00	-48,5	4,9218	-63,2
Kleve	110	15.139.430,00	-32,9	10,8968	-40,4
Kranenburg	23	2.197.228,00	-42,6	2,6962	-60,3
Rees	103	11.356.472,00	17,5	8,7487	-22,3
Uedem	34	2.597.413,00	-25,8	2,3856	-26,1
Summe NORD-Kreis	479	53.804.674,00	-22,5	45,2208	-38,7
<i>Vergleich 1994</i>	<i>580</i>	<i>69.422.247,00</i>		<i>73,7247</i>	
Geldern	107	12.713.291,00	-15,7	9,7167	5,5
Issum	16	2.260.329,00	-46,7	1,2904	-59,0
Kerken	28	3.194.517,00	-70,8	1,6217	-75,8
Kevelaar	110	13.532.203,00	37,5	8,7152	6,7
Rheurdt	21	6.616.379,00	294,3	4,0656	350,3
Straelen	22	2.363.880,00	-52,0	1,4860	-52,5
Wachtendonk	14	1.794.940,00	-10,8	0,9128	-22,0
Weeze	17	868.906,00	-58,9	0,9180	-64,4
Summe SÜD-Kreis	335	43.344.445,00	-14,7	28,7264	-17,9
<i>Vergleich 1994</i>	<i>388</i>	<i>50.828.146,00</i>		<i>34,9983</i>	
Summe KREIS KLEVE	814	97.149.119,00	-19,2	73,9472	-31,9
<i>Vergleich 1994</i>	<i>967</i>	<i>120.162.393,00</i>		<i>108,6375</i>	

* Anzahl der Kaufverträge

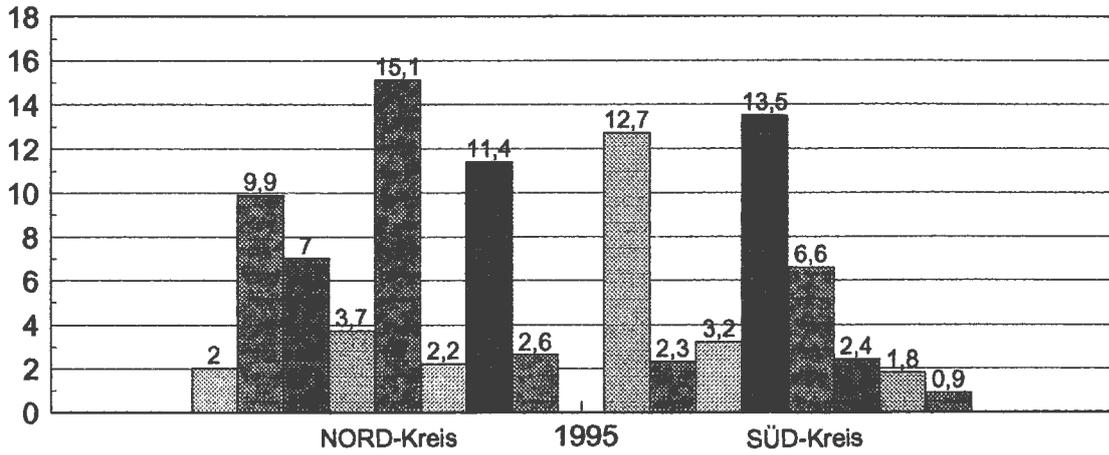
Umsatz (Mill. DM)



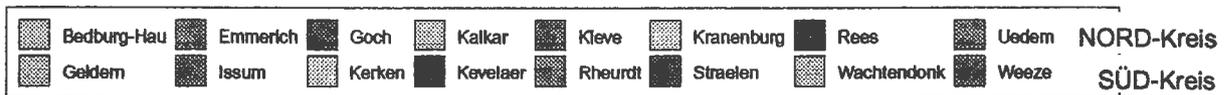
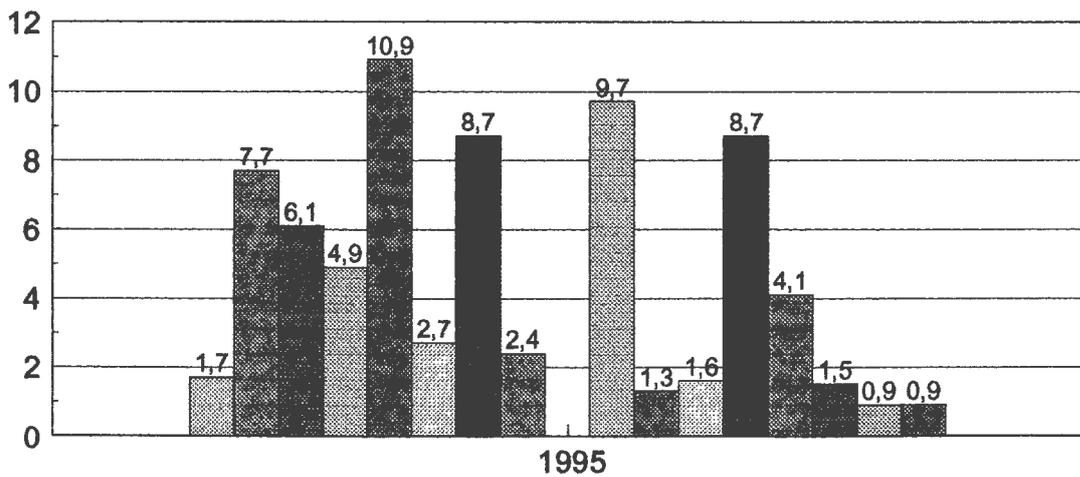
Fläche (Hektar)



7.2.1 Wohnbauland Umsatzanteile der Gemeinden in Mill. DM



Wohnbauland Flächenanteile der Gemeinden in Hektar

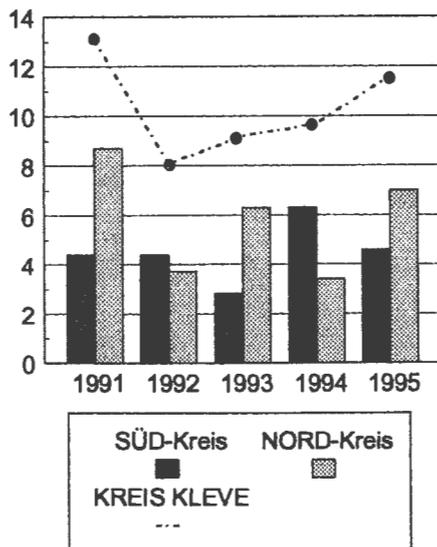


7.3 Gewerbebauland 1995

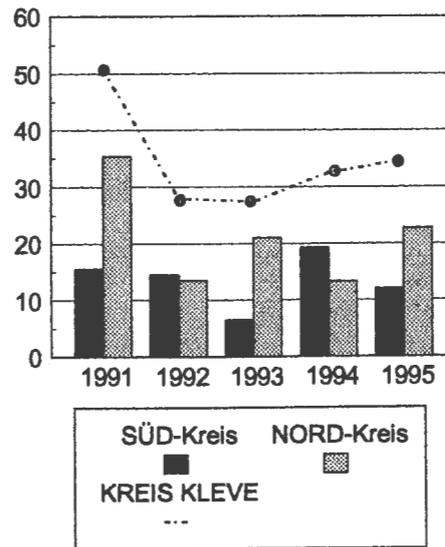
Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1994 0%	Fläche ha	Vergleich zu 1994 0%
Bedburg - Hau	0	0,00	0,0	0,0000	0,0
Emmerich	19	3.752.930,00	241,4	10,9891	237,6
Goch	10	1.142.496,00	3,9	5,5035	69,1
Kalkar	10	1.222.086,00	509,1	3,8705	386,2
Kleve	5	693.270,00	22,0	1,7609	19,3
Kranenburg	3	137.607,00	276,0	0,5957	306,9
Rees	1	20.360,00	-96,6	0,0509	-98,7
Uedem	0	0,00	-100,0	0,0000	-100,0
Summe NORD-Kreis	48	6.968.749,00	105,1	22,7706	71,70
<i>Vergleich 1994</i>	<i>33</i>	<i>3.398.254,00</i>		<i>13,2601</i>	
Geldern	13	1.294.343,00	19,9	3,3989	27,9
Issum	5	697.469,00	543,9	1,6953	428,5
Kerken	2	409.500,00	275,7	0,3750	25,0
Kevelaer	11	1.438.334,00	-21,9	4,1545	-35,8
Rheurdt	0	0,00	-100,0	0,0000	-100,0
Straelen	4	345.807,00	-87,3	1,0479	-87,2
Wachtendonk	1	298.375,00	-17,2	0,7750	-37,2
Weeze	1	108.143,00	100,0	0,4900	100,0
Summe SÜD-Kreis	37	4.591.971,00	-27,2	11,9366	-38,2
<i>Vergleich 1994</i>	<i>51</i>	<i>6.305.724,00</i>		<i>19,3122</i>	
Summe KREIS KLEVE	85	11.560.720,00	19,1	34,7072	6,6
<i>Vergleich 1994</i>	<i>84</i>	<i>9.703.978,00</i>		<i>32,5723</i>	

* Anzahl der Kaufverträge

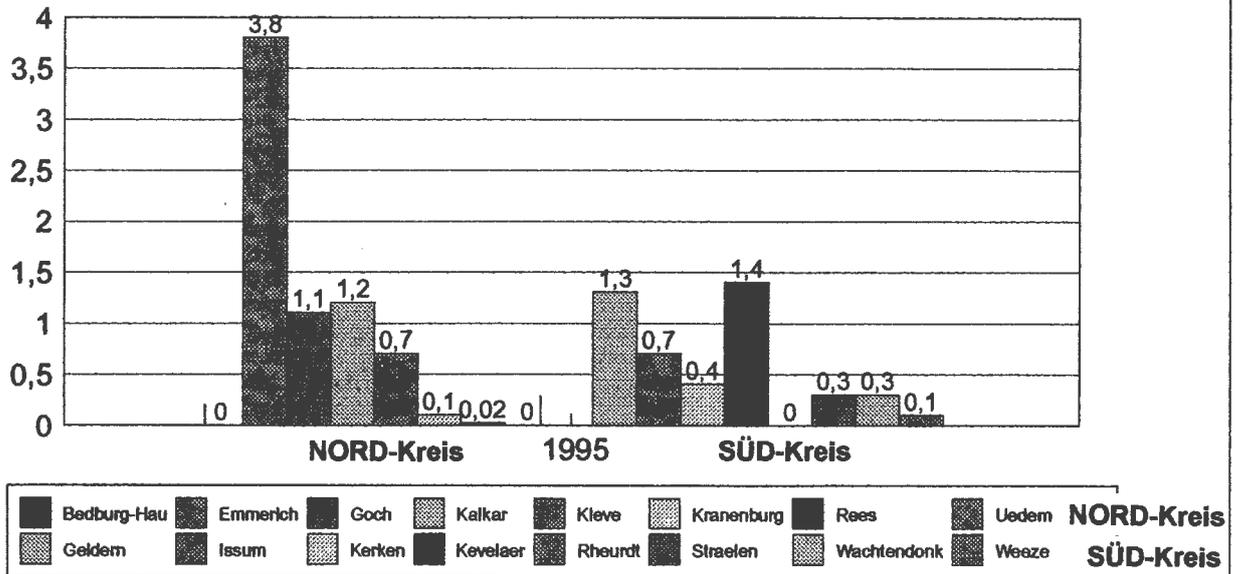
Umsatz (Mill. DM)



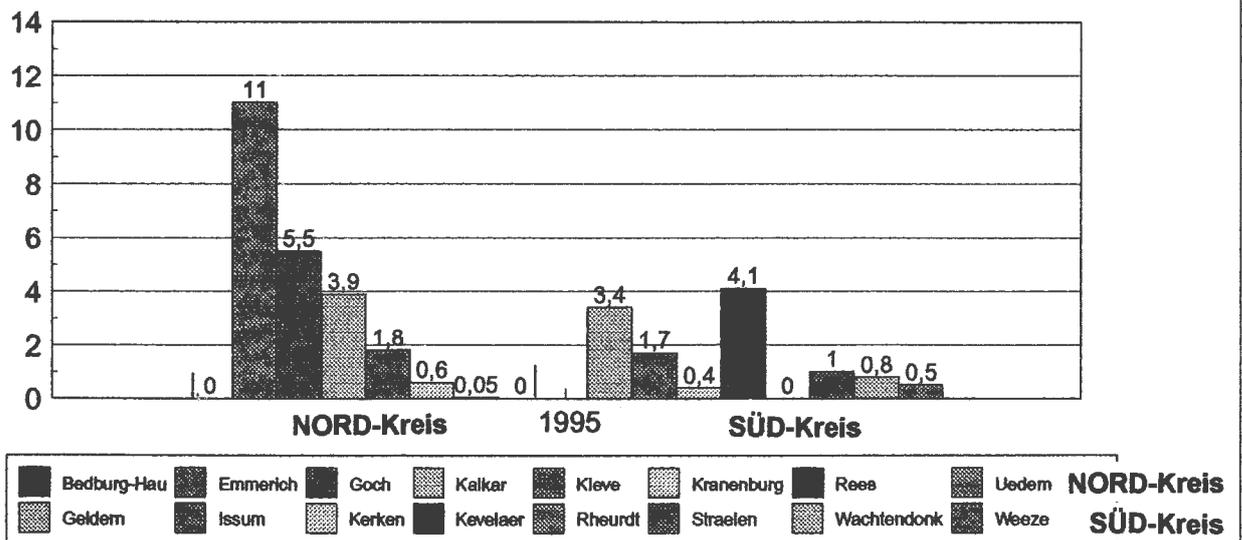
Fläche (Hektar)



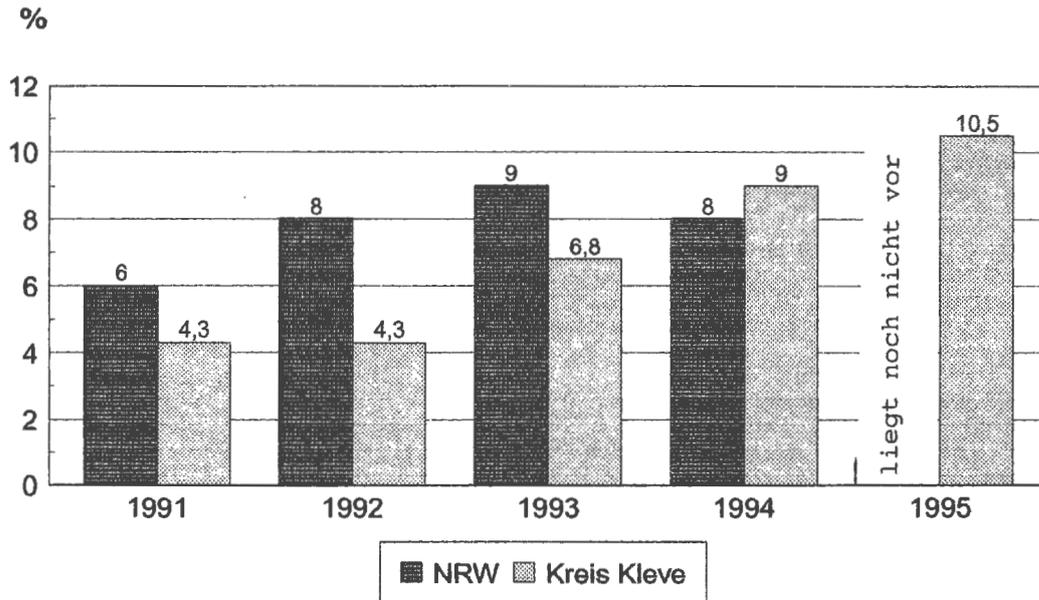
7.3.1 Gewerbebauland Umsatzanteile der Gemeinden in Mill. DM



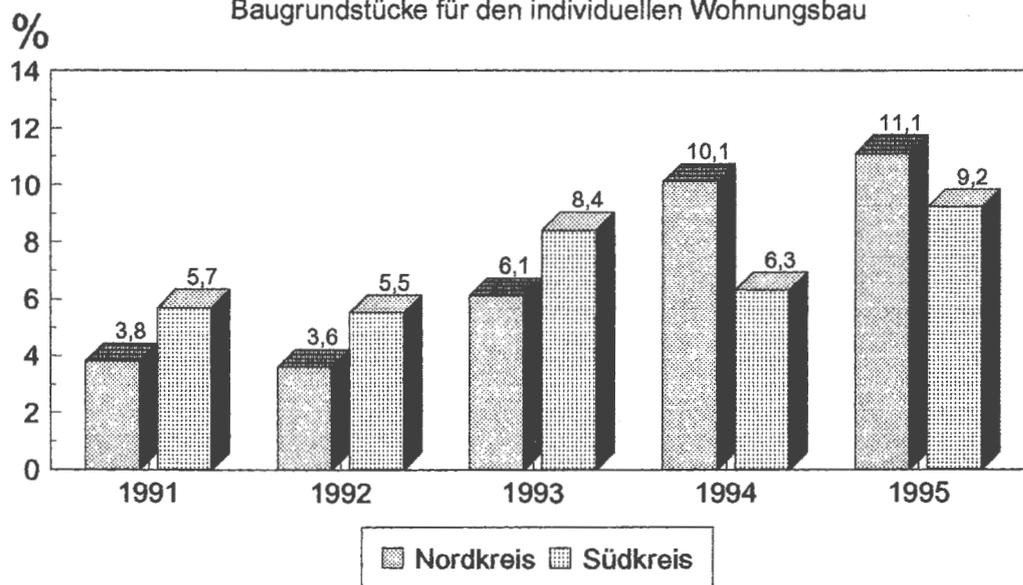
Gewerbebauland Flächenanteile der Gemeinden in Hektar



7.4 Entwicklung der Bodenpreise Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



7.4.1 Entwicklung der Bodenpreise Vergleich NORD- / SÜDKREIS Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



7.5 Bodenrichtwerte

Wie bereits anfangs erwähnt, ist eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Nach § 11 GAVO NW hat der Gutachterausschuß bis zum 30. April jeden Jahres diese Bodenrichtwerte zu ermitteln und in einer Bodenrichtwertkarte zu veröffentlichen. Bis zum 30. Juni jeden Jahres ist die Karte dann bei den Gemeinden für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.

Die Bodenrichtwertkarte des Kreises Kleve im Maßstab 1:50000 enthält insgesamt 304 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 232 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
-erschließungsbeitragsfrei-
- 25 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
-erschließungsbeitragsfrei-
- 28 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen
-erschließungsbeitragsfrei-
- 3 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen -
-erschließungsbeitragspflichtig-
- 8 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für landwirtschaftliche
Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für forstwirtschaftliche
Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Wasserlandflächen

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

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, daß die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlußbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind.

Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluß- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden wird nachfolgend eine Übersicht mit den aktuellen Beiträgen abgedruckt, wobei es sich bei den Erschließungsbeiträgen um Durchschnittswerte handelt, da diese Werte jeweils von zahlreichen Einflußfaktoren abhängig sind.

7.6
Anliegerbeiträge

Kanalanschlußbeiträge (KAB) + Kanalanschlußkosten (KAK) + Erschließungsbeiträge (EB) * Baukostenzuschuß

Gemeinde	KAB	Zusatz	DM/m ²	EB (DM/m ²)	
				von	bis
Bedburg-Hau	48,60 DM pro lfd. Meter Frontlänge	Schmutzwasserkanal	75 ‰	25,00	30,00
	+ 2,90 DM/m ²	Grundstücksfläche (ab 01.06.90)			
KAK: in KAB enthalten					
Emmerich	7,00 DM/m ²	1 geschossig	4,90	20,00	30,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 2,10	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: z.T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen					
Goch	8,00 DM/m ²	1 geschossig	7,00	25,00	35,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 1,00	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: Einzelmaßnahmen Mischsystem 300,00 DM/lfdm; im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, Mischsystem 250,00 DM/lfdm					
Trennsystem 800,00 DM/lfdm Trennsystem 400,00 DM/lfdm					
(600,00 DM Schmutz; 200,00 DM Regen) (jeweils 200,-- DM) 20,00 - 35,00					
Kalkar	80 ‰ der Baukosten werden umgelegt	1 geschossig	Schmutzwasserkanal 80 ‰	20,00	35,00
		2 geschossig	Regenwasserkanal	Durchschnitt 27,50 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Kleve	8,00 DM/m ²	1 geschossig	5,60	25,00	30,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 2,40	Durchschnitt 27,50 DM/m ²	
KAK: in KAB enthalten					
Kranenburg	13,00 DM/m ²	1 geschossig	10,00	20,00	30,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal	Durchschnitt 25,00 DM/m ²	
KAK: in KAB enthalten					
Rees	10,84 DM/m ²	1 geschossig	7,20	25,00	35,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regen nur für Gewerbegebiet 3,64	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: 173,50 DM/lfdm bei unbefestigten Straßen; 310,00 DM/lfdm bei befestigten Straßen					
Udem	8,00 DM/m ²	1 geschossig	5,60	25,00	35,00
	+ 25 ‰	2 geschossig		Durchschnitt 27,50 DM/m ²	
KAK: Mischsystem 240,00 DM/lfdm					
Geldern	12,00 DM/m ²	1 geschossig	7,30	40,00	60,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal	Durchschnitt 50,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Issum	9,00 DM/m ²	1 geschossig	6,50	25,00	35,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 2,50	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Kerken	11,60 DM/m ²	1 geschossig	8,70	25,00	35,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 2,90	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Kevelaer	11,00 DM/m ²	1 geschossig	7,40	35,00	55,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 3,60	Durchschnitt 45,00 DM/m ²	
KAK: 260,00 DM/lfdm bei Mischsystem; 360,00 DM/lfdm bei Trennsystem					
Rheurdt	16,00 DM/m ²	1 geschossig	11,50	30,00	50,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 4,50	Durchschnitt 40,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Straelen	9,90 DM/m ²	1 geschossig	7,42	30,00	50,00
	+ 10 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 2,48	Durchschnitt 40,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Wachtendonk	10,65 DM/m ²	1 geschossig	7,10	35,00	48,00
		2 geschossig	Regenwasserkanal 3,55	Durchschnitt 40,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand					
Weeze	10,55 DM/m ²	1 geschossig	6,67	40,00	50,00
	+ 25 ‰	2 geschossig	Regenwasserkanal 3,88	Durchschnitt 45,00 DM/m ²	

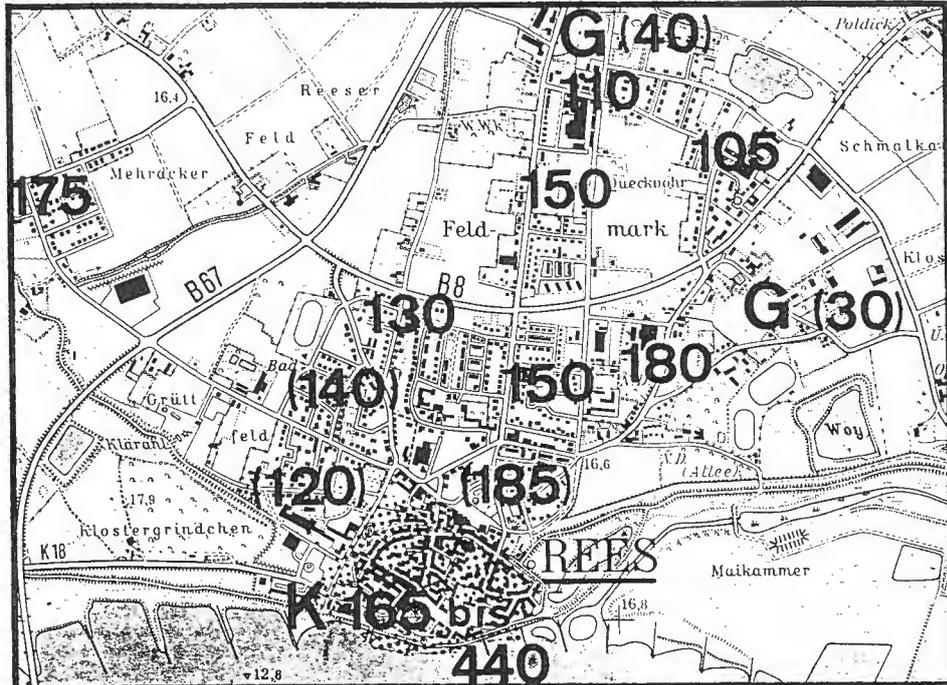
KAK je nach Anschluart ob Einzel- oder Sammelanschluß im Durchschnitt zwischen 500,00 bis 3.500,00 DM;

 WAB = Wasseranschlußbeitrag zwischen 1,50 bis 3,00 DM/m² + MWSt.

7.7

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte

- Stand: 31.12.1995 -



Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in DM je m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen **Erschließungsbeiträge** für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 20,- bis 60,- DM/m² betragen – sind enthalten.

Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben	Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit eingeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m ² ; Grundstückstiefe um 30 m.
mit »K«	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen).
Werte in (. . .)	Richtwerte, im Jahr 1993 nicht durch Kaufpreise belegt.
mit »G«	Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.
mit »S«	Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete), ohne Wert der vorhandenen Erschließung.

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Größe) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

8 Teilmarkt III - Wohnungseigentum

8.1 Marktentwicklung

Nach der Stabilisierung des Gesamtumsatzes von 1993 auf das Jahr 1994 war wiederum für das Jahr 1995 eine größere Steigerung festzustellen.

Sowohl im Süd- als auch im Nordkreis steigender Umsatz.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung lag in 1995 bei 166.700,-- DM.

Im Vergleich zu den Vorjahren stellt sich dieser Wert wie folgt dar:

Umsatz: Wohnungseinheiten 1990	=	125.500,-- DM	
		1991	= 138.300,-- DM + 10 %
		1992	= 153.900,-- DM + 11 %
		1993	= 176.300,-- DM + 15 %
		1994	= 185.700,-- DM + 5 %
		1995	= 166.700,-- DM - 10 %

Der Rückgang von 10% ist auf die hohe Anzahl verkaufter älterer Wohnungen in Weeze zurückzuführen, die von den britischen Streitkräften bewohnt werden bzw. wurden.

Ohne diesen Marktanteil (ca. 370 Wohneinheiten) würde sich ein Durchschnittswert von 193.400,--DM bilden, was eine Steigerung von rd. 4% bedeuten würde.

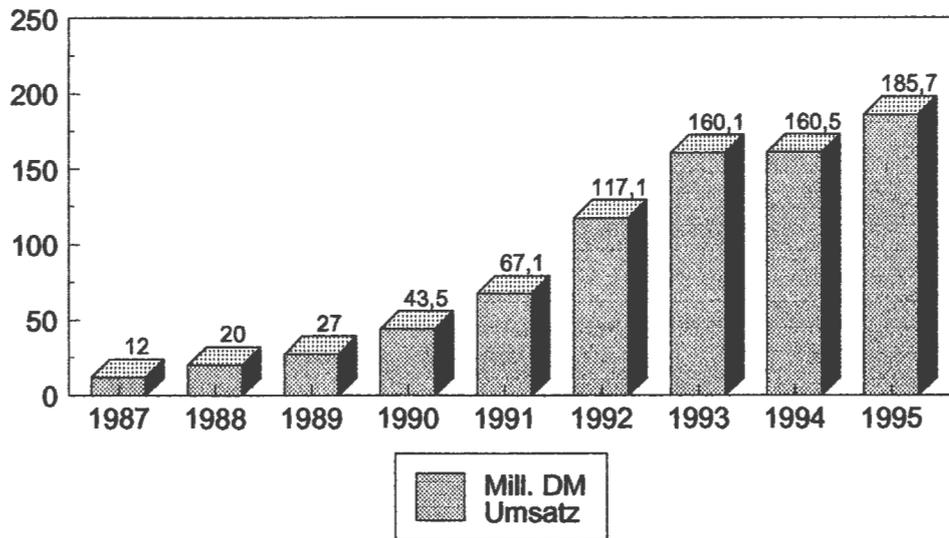
Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug aufgrund von 851 ausgewerteten Daten 75 m².

Aus 273 ausgewerteten Daten für im Jahre 1995 neu erstellte Eigentumswohnungen ergab sich wiederum ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von **rd. 3.000,-- DM**.

Im Südkreis lag dabei das Preisniveau um rd. 10 % höher als im Nordkreis. Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf Seite 41 tabellarisch zusammengefaßt.

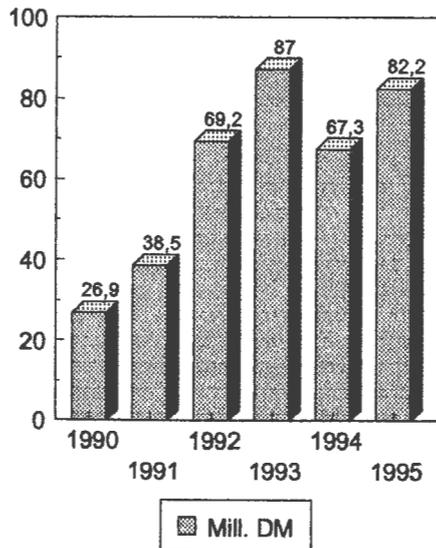
8.2 Wohnungseigentum

KREIS KLEVE - Gesamtumsatz

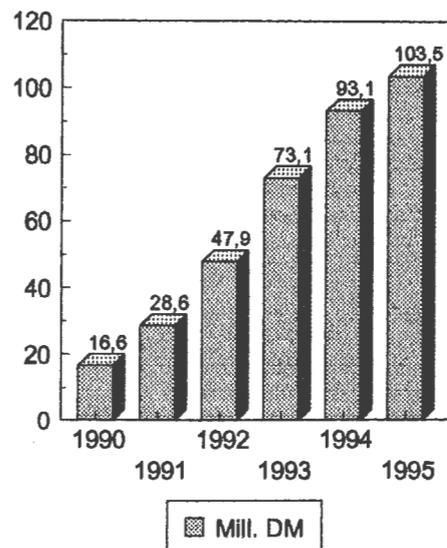


8.2.1

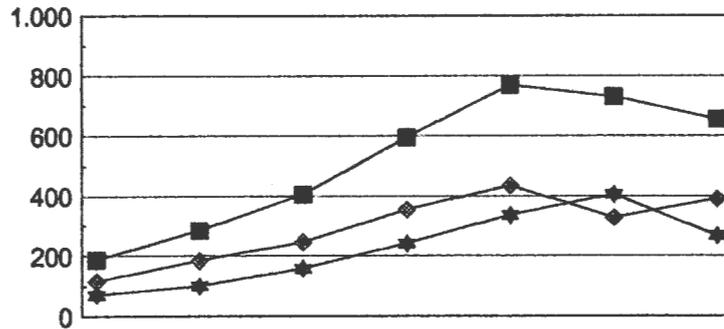
NORD - KREIS



SÜD - KREIS



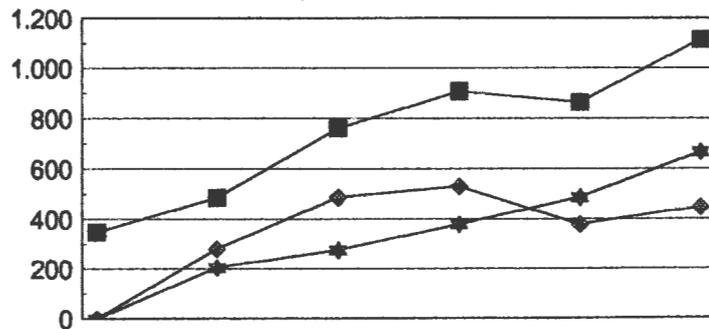
8.3 Anzahl der Kaufverträge



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
KREIS KLEVE ■	187	284	404	595	769	731	656
NORD ◆	116	184	246	354	434	327	389
SÜD ★	71	100	158	241	335	404	267

8.3.1

Anzahl der verkauften Wohneinheiten



	1990	1991	1992	1993	1994	1995
KREIS KLEVE ■	347	485	761	908	864	1.114
NORD Kreis ◆	0	280	486	530	378	447
SÜD Kreis ★	0	205	275	378	486	667

Quadratmeterpreise Wohnungseigentum 1995

(aus 438 ausgewerteten Kaufverträgen)

- x = gemittelter Kaufpreis pro qm in der jeweiligen Baujahrsklasse
= Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise von Eigentumswohnungen
s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise innerhalb der jeweiligen Baujahrsklasse

Baujahr	vor 1960			1960-1969			1970-1975			1976-1985			1986-1990			1991-1994			1995		
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s
Bedburg-Hau										1	2072,-								1	2814,-	
Emmerich							21	1769,-	251,-	12	2025,-	374,-	6	2040,-	85,-	3	2373,-	202,-	13	2965,-	158,-
Goch	2	1001,-	41,-							14	1787,-	417,-	2	2548,-	116,-				7	2848,-	236,-
Kaikaar																			9	2827,-	98,-
Kleve				10	1575,-	220,-	7	1946,-	159,-	2	2082,-	272,-	7	2151,-	192,-	5	2653,-	228,-	92	2914,-	245,-
Kranenburg																			5	2691,-	24,-
Rees				4	1407,-	0,-	5	1891,-	190,-	7	2222,-	143,-	2	2509,-	140,-				19	2817,-	220,-
Uedem																			1	2504,-	
Nordkreis	2	1001,-		14	1527,-		33	1825,-		36	1975,-		17	2201,-		8	2548,-		147	2886,-	
Geldern				16	1447,-	88,-	1	1941,-		4	2107,-	242,-	3	2677,-	169,-	1	2702,-		31	2971,-	382,-
Issum																			18	3225,-	186,-
Kerken																			9	3275,-	87,-
Kevelaer	5	967,-	0,-				7	2144,-	196,-	2	2091,-	259,-	2	2181,-	139,-	2	2766,-	193,-	50	3288,-	398,-
Rheurdt																			3	3394,-	160,-
Straelen													5	2667,-	279,-				12	3243,-	62,-
Wachtendonk							1	2135,-											3	3273,-	445,-
Weeze							6	2011,-	92,-												
Südkreis	5	967,-		16	1447,-		15	2077,-		6	2102,-		10	2573,-		3	2745,-		126	3198,-	
Kreis Kleve	7	977,-		30	1484,-		48	1904,-		42	1993,-		27	2339,-		11	2602,-		273	3030,-	

8.5 Wohnungseigentumsmarkt 1995

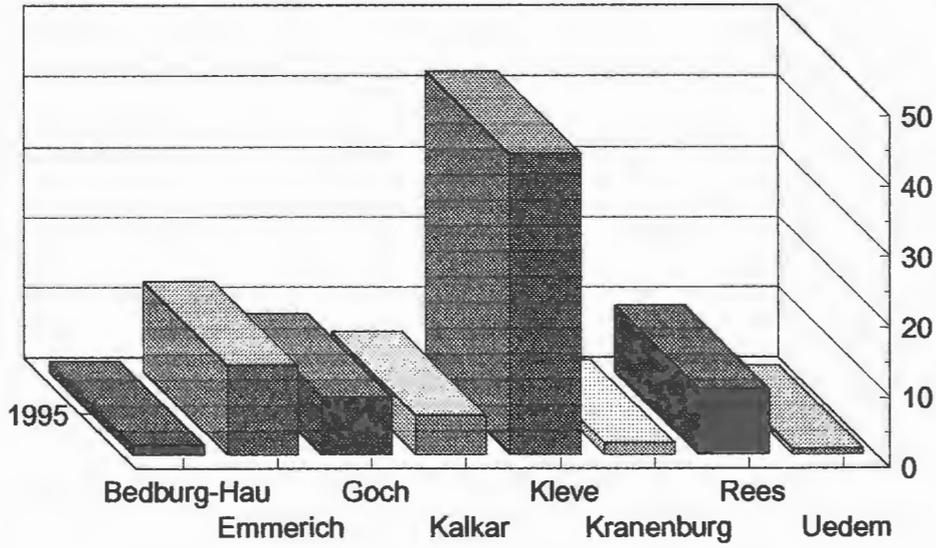
Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge über Wohnungseigentum
 WE = Anzahl der in diesen Verträgen veräußerten Wohneinheiten
 Umsatz = Gesamtumsatz inclusive der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen usw.

Jahr	1994			1995			Vergleich zu 1994
	Verträge	WE	Umsatz (DM)	Verträge	WE	Umsatz (DM)	
Bedburg-Hau	8	8	1.555.263,00	7	7	1.379.250,00	-11%
Emmerich	55	61	8.974.622,00	65	84	12.706.687,00	42%
Goch	73	79	13.354.282,00	44	49	8.158.267,00	-39%
Kalkar	7	10	2.429.709,00	23	24	5.570.027,00	129%
Kleve	135	169	32.440.625,00	196	222	42.706.401,00	32%
Kranenburg	7	7	1.208.000,00	8	8	1.613.000,00	34%
Rees	39	41	7.002.256,00	42	49	9.259.354,00	32%
Uedem	3	3	370.000,00	4	4	808.000,00	118%
Nordkreis	327	378	67.334.757,00	389	447	82.200.986,00	22%
Geldern	129	147	26.215.453,00	71	93	18.454.583,00	-30%
Issum	33	38	8.187.238,00	32	33	7.068.300,00	-14%
Kerken	11	12	2.637.916,00	21	27	5.599.135,00	112%
Kevelaer	63	75	15.692.508,00	94	102	20.863.518,00	33%
Rheurdt	7	7	1.642.500,00	10	10	2.390.028,00	46%
Straelen	19	32	6.221.136,00	22	24	5.126.250,00	-18%
Wachtendonk	25	45	10.205.425,00	9	9	2.392.700,00	-76%
Weeze	117	130	22.345.151,00	8	369	41.620.342,00	86%
Südkreis	404	486	93.147.327,00	267	667	103.514.856,00	12%
Kreis Kleve	731	864	160.482.084,00	656	1114	185.715.842,00	16%

8.5.1 Eigentumswohnungen

Umsatz - Vergleich der Jahre 1990 bis 1995

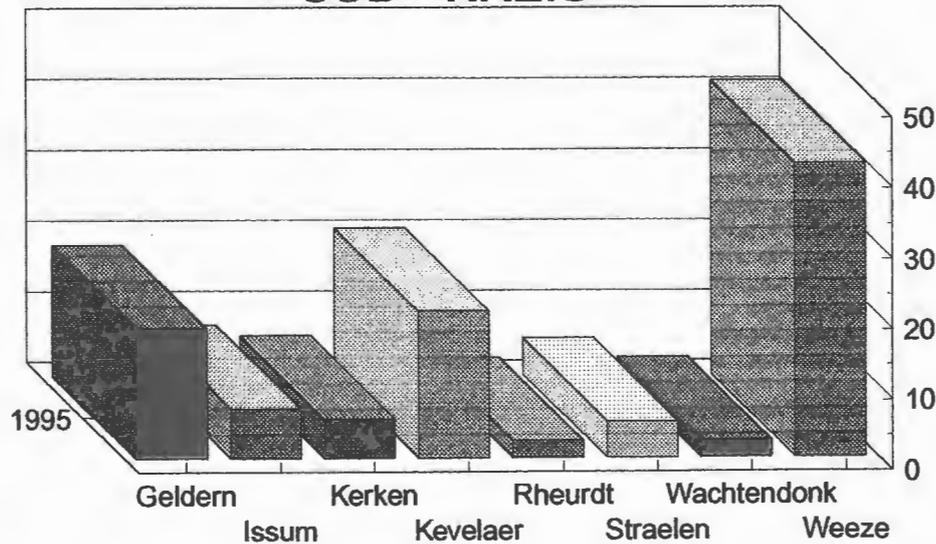
NORD - KREIS



Eigentumswohnungen

Umsatz - Vergleich der Jahre 1990 bis 1995

SÜD - KREIS



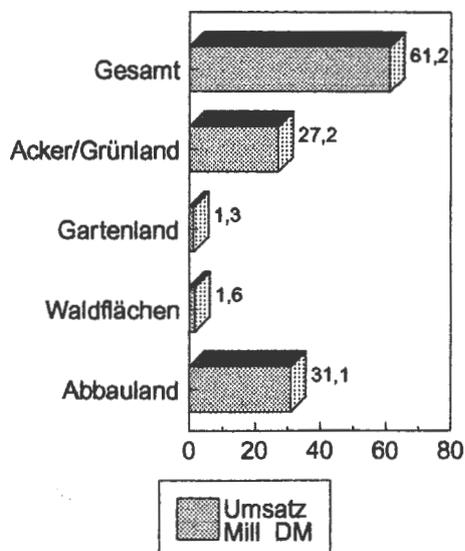
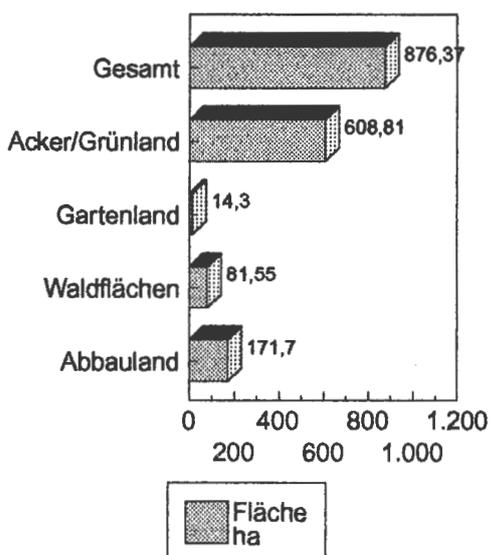
9 Teilmarkt - Forst- und Landwirtschaft

Forst- und Landwirtschaftsflächen
sowie Gärtnerereiflächen und Abgrabungsflächen in 1995

	Fläche ha		Umsatz DM		Arithm. Mittel x	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM / qm
Acker/Grünland	608,82	70%	27.248.464,00	45%	4,08	213	3,43 - 4,73
Gartenland	14,30	2%	1.308.715,00	2%	8,58	22	6,36 - 10,80
Waldflächen	81,55	9%	1.555.329,00	3%	1,81	13	1,13 - 2,49
Abbauland	171,70	19%	31.052.093,00	50%	19,05	28	16,54 - 21,56
Gesamt	876,37	100%	61.164.601,00	100%		276	

9.1

Flächen - und Umsatzanteile



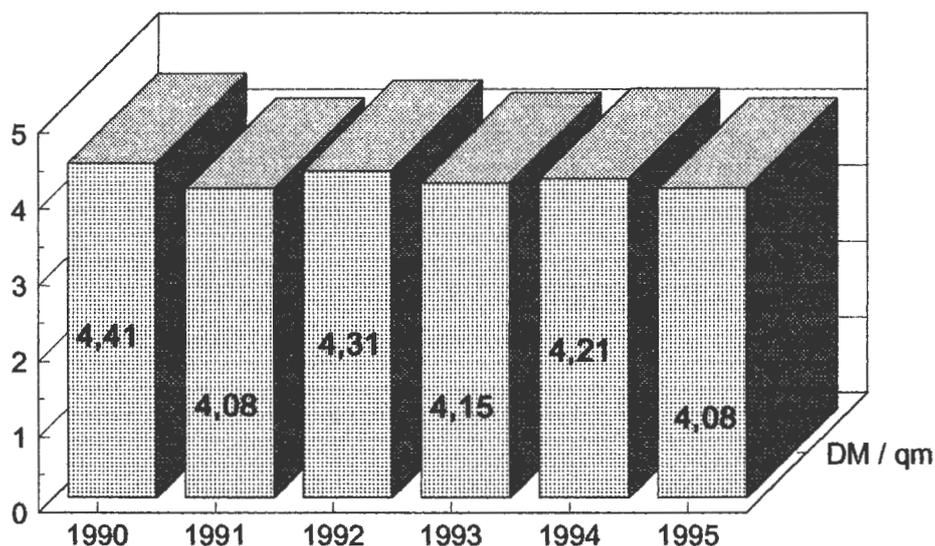
9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr sind die Vertragszahlen um ca. 14% gestiegen.

Es wurden allerdings rd. 4,2 % weniger Flächen veräußert und der Umsatz ging um rd. 3,5 % zurück, was grundsätzlich auf kleinere Verkaufsflächen und niedrigere Grundstückswerte deutet.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller verkauften Acker- und Grünlandflächen beträgt nunmehr 4,08 DM. Damit liegt dieser Wert um rd. 3,1 % unter dem des Vorjahres.

Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Flächen Acker - / Grünlandflächen



9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Die Ackerlandpreise stagnieren insgesamt.

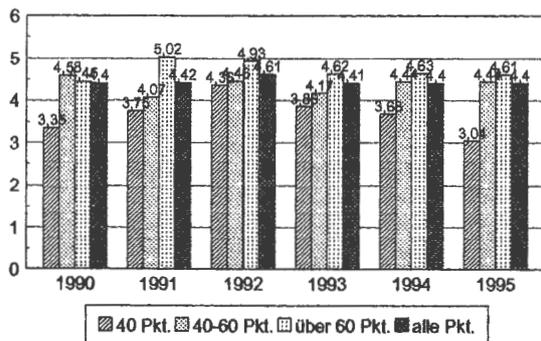
Lediglich bei den guten Bodenqualitäten hebt sich das Preisniveau des Südkreises noch von den Flächen im Nordkreis ab, mit Ausnahme des Einzugsgebietes der Stadt Rees, wo die landwirtschaftlichen Werte schon seit Jahren rd. 1,00 bis 1,50 DM/m² über den sonstigen Durchschnittswerten des Nordkreises liegen.

9.3.1

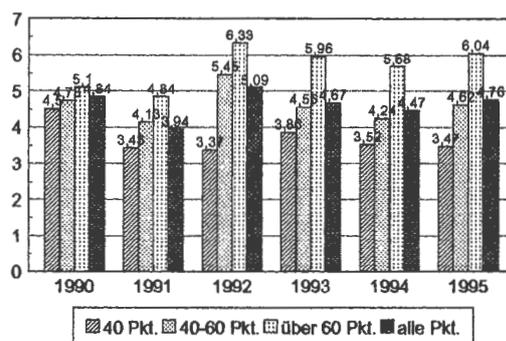
Ackerland

	1990		1991		1992		1993		1994		1995	
Bodenpunktzahl	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
> 40	4	6	12	15	19	10	10	11	12	7	9	12
	3,35	4,50	3,75	3,43	4,36	3,37	3,86	3,86	3,68	3,52	3,04	3,47
40 - 60	23	20	23	13	22	14	21	24	17	24	27	21
	4,58	4,73	4,07	4,13	4,46	5,45	4,17	4,55	4,44	4,24	4,44	4,62
> 60	48	17	27	6	26	10	42	14	36	10	35	15
	4,45	5,1	5,02	4,84	4,93	6,33	4,62	5,96	4,63	5,68	4,61	6,04
Gesamt x	75	43	62	34	67	34	73	49	65	41	71	48
	4,40	4,84	4,42	3,94	4,61	5,09	4,41	4,67	4,40	4,47	4,40	4,76

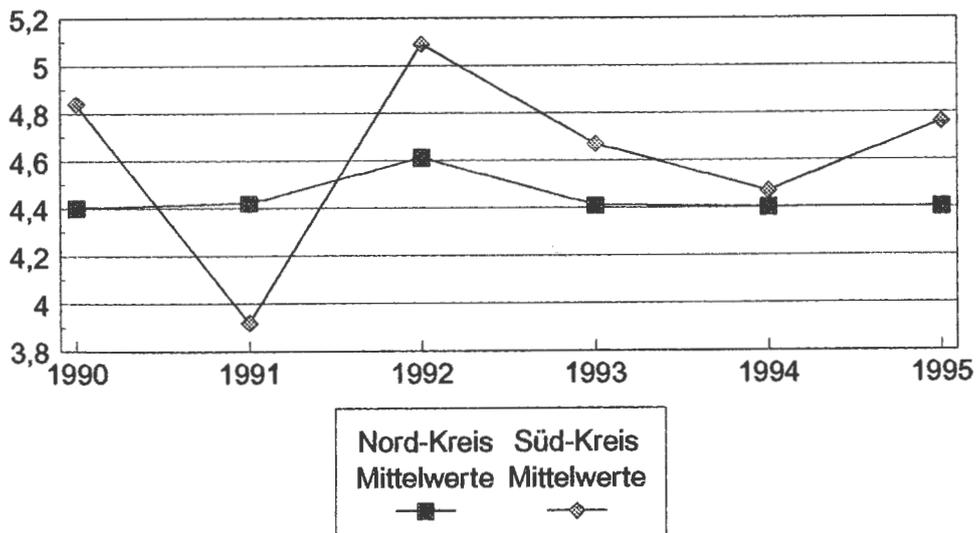
Nordkreis



Südkreis



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



9.5 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Auffallend ist, daß die Preise für Grünland im Jahre 1995 im gesamten Kreisgebiet annähernd gleiches Wertniveau aufweisen. Nord- und Südkreis sind nach dem Höhenflug des Nordkreises im Jahre 1994 preislich zusammengedrückt.

Eine Sonderstellung nimmt wiederum die "Region Rees" ein. Hier ist schon seit einigen Jahren zu beobachten, daß das Preisniveau grundsätzlich 1,00 bis 1,50 DM/m² über dem Durchschnitt des Kreisgebietes liegt. Begründet ist dies in den zahlreichen Abgrabungsflächen und in der Ausstrahlung und dem Einfluß des Nachbarkreises Borken mit seinem höheren landwirtschaftlichen Preisniveau.

Preise von unter 2,--DM/m² tauchen nur noch recht selten auf. Um so mehr verdichtet sich das Preisgefüge im Bereich von 3,00 bis 4,00 DM/m².

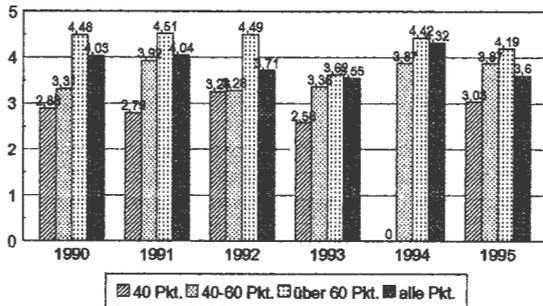
Bemerkenswert ist sicherlich, daß in allen Nordgemeinden die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gefallen sind.

9.5.1

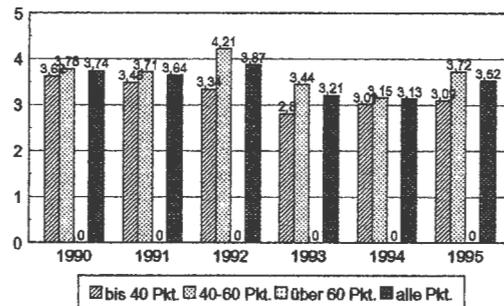
Grünland

	1990		1991		1992		1993		1994		1995	
Bodenpunktzahl	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
> 40	3 2,88	7 3,62	7 2,79	10 3,48	13 3,26	12 3,34	3 2,58	10 2,80		5 3,01	19 3,03	14 3,09
40 - 60	8 3,31	24 3,78	8 3,92	23 3,71	8 3,28	19 4,21	6 3,36	14 3,44	14 3,87	24 3,15	10 3,87	22 3,72
> 60	25 4,48		21 4,51		12 4,49		26 3,62		37 4,42		22 4,19	
Gesamt x	36 4,03	31 3,74	36 4,04	33 3,64	33 3,71	31 3,87	35 3,55	24 3,21	51 4,32	29 3,13	51 3,60	36 3,52

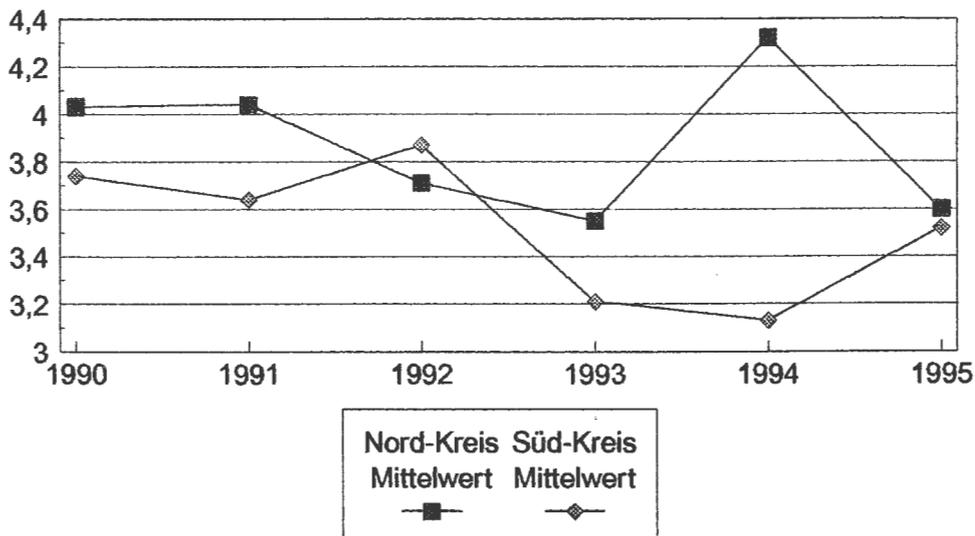
Nordkreis



Südkreis



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



9.5.2 Milchkontingent

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

Aufgrund eines Urteiles des Finanzgerichtes Schleswig-Holstein vom 17.12.1985 stellt die Referenzmenge (Milchkontingent) 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.

In der Praxis sieht es allerdings so aus, daß nur in zwei Verträgen im Jahre 1995 eine Aussage über das Milchkontingent getroffen wurde.

Als Durchschnittswert für das Milchkontingent ist weiterhin 1,50 DM/kg marktrelevant.

9.6 Richtwerte 1995

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

Stand: 31.12.1995

	mündere	Bodenqualität	bessere
Ackerland	2,75 bis 4,50		4,25 bis 6,00
Grünland	2,00 bis 3,50		3,25 bis 4,50

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

9.6.1 landwirtschaftliche Richtwerte im Vergleich der Jahre 1980 bis 1995

Jahr	Ackerland		Grünland		Gartenland Gärtnerflächen
	mindere	bessere	mindere	bessere	
	Bodenqualität		Bodenqualität		
	DM/qm	DM/qm	DM/qm	DM/qm	
1980	4,-- bis 7,--	6,-- bis 10,--	2,50 bis 5,--	4,-- bis 7,--	7,-- bis 11,--
1981	4,-- bis 7,--	6,-- bis 10,--	2,50 bis 5,--	4,-- bis 7,--	7,-- bis 11,--
1982	3,-- bis 7,--	6,-- bis 9,--	2,-- bis 5,--	4,-- bis 7,--	7,-- bis 11,--
1983	3,-- bis 6,--	5,-- bis 9,--	2,-- bis 5,--	5,-- bis 7,50	7,-- bis 11,--
1984	3,50 bis 6,50	5,50 bis 8,--	2,-- bis 5,--	5,-- bis 7,50	6,-- bis 10,--
1985	3,-- bis 6,--	5,-- bis 8,--	2,-- bis 4,50	4,-- bis 7,--	5,-- bis 10,--
1986	2,50 bis 5,50	4,50 bis 7,--	1,50 bis 4,--	3,50 bis 6,--	4,-- bis 10,--
1987	2,-- bis 5,--	4,-- bis 6,--	1,-- bis 3,50	3,-- bis 5,--	4,-- bis 10,--
1988	2,-- bis 4,--	3,50 bis 5,50	1,-- bis 2,50	2,-- bis 4,--	4,-- bis 8,--
1989	2,-- bis 4,--	3,50 bis 5,50	1,25 bis 2,75	2,25 bis 4,25	4,-- bis 8,--
1990	2,50 bis 4,50	4,-- bis 6,--	1,75 bis 3,25	2,75 bis 4,75	4,-- bis 8,--
1991	2,75 bis 4,75	4,-- bis 6,--	2,-- bis 3,50	3,-- bis 4,75	6,-- bis 10,--
1992	2,75 bis 4,50	4,25 bis 6,25	2,-- bis 3,50	3,-- bis 4,50	6,50 bis 11,--
1993	2,75 bis 4,50	4,-- bis 6,--	1,75 bis 3,50	3,-- bis 4,25	6,50 bis 11,--
1994	2,75 bis 4,50	4,-- bis 6,--	2,-- bis 3,50	3,25 bis 4,50	7,-- bis 11,--
1995	2,75 bis 4,50	4,25 bis 6,00	2,-- bis 3,50	3,25 bis 4,50	6,50 bis 11,--



Tiefstand
1988

Tiefstand
1988/89



9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 1995 betrug der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs 1,81 DM/m².

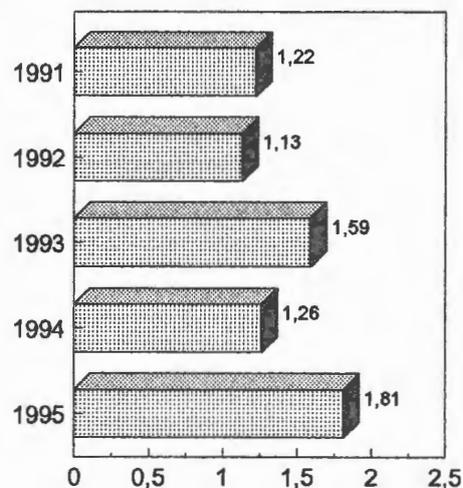
Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist.

Die Bodenrichtwertrahmenangabe von 1,00 bis 2,50 DM/m² bringt dies zum Ausdruck.

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

Waldflächen

DM / qm

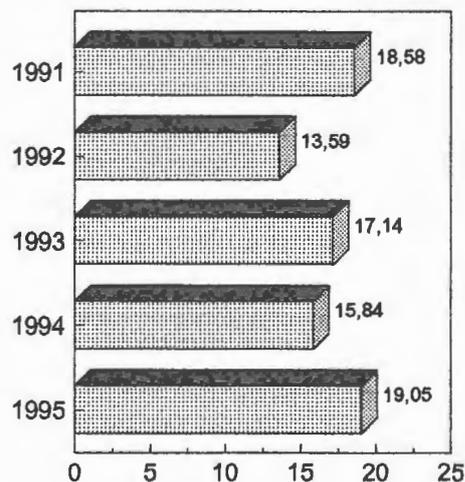


9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in DM/m² für Abgrabungsflächen setzt sich zusammen aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.).

Abbauland

DM / qm



9.9 Gartenbauland- und Gärtnereiflächen

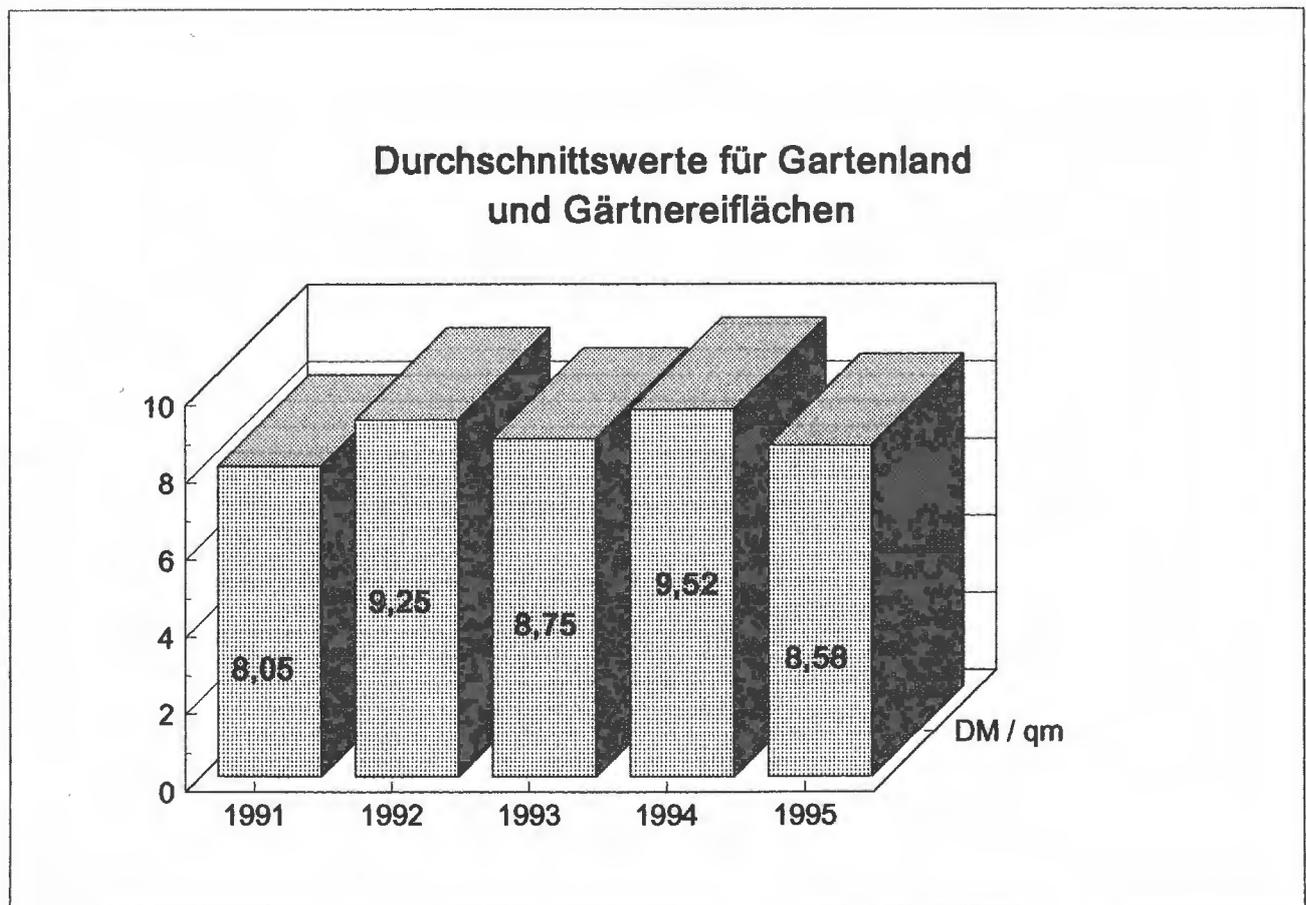
Der Durchschnittswert in DM/m² ist um rd. 10 % gegenüber dem Vorjahreswert gefallen.

Bodenpreise unter 7,00 DM/m² wurden wieder vereinzelt registriert.

Ebenso auffällig ist, daß Spitzenwerte über 11,00 DM/m² nur noch ganz selten gezahlt wurden.

Dem Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gartenbauflächen von 6,50 bis 11,00 DM/m² in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen.

Im Bereich der konzentriert liegenden Gartenanbauflächen in der Region Geldern-Walbeck und Straelen lag das Preisniveau durchweg bei rd. 9,00 DM/m².



10 **Schlußbemerkung**

Der Grundstücksmarkt nimmt eine fest Größenordnung im alltäglichen Leben ein. Sowohl für den privaten, öffentlichen wie auch politischen Raum ist es wichtig, einen möglichst transparenten Markt vorzufinden.

Hierzu sollen die Marktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse beitragen, weil regional doch erhebliche Schwankungen im Preisniveau auftreten. Der Kreis Kleve nimmt sicherlich hier aufgrund seiner besonderen geographischen Lage eine Sonderstellung ein.

Der vorliegende Bericht gibt auszugsweise die wesentlichen ausgewerteten Fakten wieder. Kontinuierliche Auswertungen 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 1:50000 alljährlich veröffentlichte Richtwertkarte eine stark aussagefähige Ergänzung zu diesem Marktbericht.

Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen
der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

<u>Hausanschrift:</u>	<u>Postfachadresse:</u>
Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau Kalkarer Straße 19 47551 Bedburg-Hau Tel.-Nr. 02821/6600	Gemeindeverwaltung Bedburg-Hau Postfach 11 56 47547 Bedburg-Hau Fax-Nr. 02821/66052
Stadtverwaltung Emmerich Geistmarkt 1 46446 Emmerich Tel.-Nr. 02822/750	Stadtverwaltung Emmerich Postfach 10 08 64 46428 Emmerich Fax-Nr. 02822/2756
Stadtverwaltung Geldern Issumer Tor 36 47608 Geldern Tel.-Nr. 02831/3980	Stadtverwaltung Geldern Postfach 14 48 47594 Geldern Fax-Nr. 02831/398130
Stadtverwaltung Goch Markt 2 47574 Goch Tel.-Nr. 02823/3200	Stadtverwaltung Goch Postfach 10 05 51 47565 Goch Fax-Nr. 02823/320236
Gemeindeverwaltung Issum Herrlichkeit 7 - 9 47661 Issum Tel.-Nr. 02835/100	Gemeindeverwaltung Issum Postfach 11 63 47653 Issum Fax-Nr. 02835/1010
Stadtverwaltung Kalkar Markt 20 47546 Kalkar Tel.-Nr. 02824/130	Stadtverwaltung Kalkar Postfach 11 65 47538 Kalkar Fax-Nr. 02824/13234
Gemeindeverwaltung Kerken Dionysiusplatz 4 47647 Kerken Tel.-Nr. 02833/9220	Gemeindeverwaltung Kerken Postfach 11 64 47639 Kerken Fax-Nr. 02833/922123
Stadtverwaltung Kevelaer Peter-Plümpe-Platz 12 47623 Kevelaer Tel.-Nr. 02832/1220	Stadtverwaltung Kevelaer Postfach 75 47612 Kevelaer Fax-Nr. 02832/4387
Stadtverwaltung Kleve Kavarinerstraße 20 - 22 47533 Kleve Tel.-Nr. 02821/840	Stadtverwaltung Kleve Postfach 19 60 47517 Kleve Fax-Nr. 02821/23759
Gemeindeverwaltung Kranenburg Klevert Straße 4 47559 Kranenburg Tel.-Nr. 02826/790	Gemeindeverwaltung Kranenburg Postfach 11 62 47552 Kranenburg Fax-Nr. 02826/7977

Hausanschrift:

Stadtverwaltung Rees
Markt 1
46459 Rees
Tel.-Nr. 02851/510

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Rathausstr. 35
47509 Rheurdt
Tel.-Nr. 02845/69292

Stadtverwaltung Straelen
Rathausstr. 1
47638 Straelen
Tel.-Nr. 02834/7020

Gemeindeverwaltung Udem
Mosterstraße 2
47589 Udem
Tel.-Nr. 02825/880

Gemeindeverwaltung Wachtendonk
Weinstraße 1
47669 Wachtendonk
Tel.-Nr. 02836/91550

Gemeindeverwaltung Weeze
Cyriakusplatz 13/14
47652 Weeze
Tel.-Nr. 02837/630

Postfachadresse:

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

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Postfach 11 20
47507 Rheurdt
Fax-Nr. 02845/60399

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

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

Gemeindeverwaltung Wachtendonk
Postfach 11 45
47666 Wachtendonk
Fax-Nr. 02836/915516

Gemeindeverwaltung Weeze
Postfach 12 40
47649 Weeze
Fax-Nr. 02837/6367