

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Grundstücksmarktbericht 1997
KREIS KLEVE

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 1997

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 1997

Kleve, im März 1998

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Auflage: 250 Exemplare
Druck: Kreiseigene Druckerei

Geschäftsstelle:
Brabanter Straße 58-60
47533 Kleve

Postfachadresse:
Postfach 1507
47515 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 Gesamtmarkt als graphische Übersicht nach Gemeinden	20
5.2.4 Teilmärkte I - IV als graphische Übersicht nach Gemeinden	21
5.2.5 Kaufvertragszahlen des Gesamtmarktes im Vergleich der Jahre 1989 bis 1997 nach Teilmärkten	22
5.2.6 Kaufvertragszahlen im direkten Vergleich zum Vorjahr und aufgeschlüsselt nach Nord-/Südkreis	23
5.2.7 Umsatzzahlen des Gesamtmarktes im Vergleich der Jahre 1989 bis 1997 nach Teilmärkten	24
5.2.8 Umsatzzahlen im direkten Vergleich zum Vorjahr und aufgeschlüsselt nach Nord-/Südkreis	25

	Seite
6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke	26
6.1 Marktentwicklungen	26
6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 1997	27
6.3 Durchschnittspreise für Doppel-, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser und Angaben über durchschnittliche Grundstücksgrößen aus 1997	28
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	29
6.5 Liegenschaftszinssätze	30
7. TEILMARKT II - Bauland	31
7.1 Marktentwicklung	31
7.2 Umsatz- und Verkaufszahlen für Wohnbauland	32
7.3 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	33
7.5 Bodenrichtwerte (allgemeine Information)	34
7.5.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen	35
7.6 Erschließungs- und Kanalanschlußbeiträge	36
7.3 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland	37
7.3.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	37
8. TEILMARKT III - Wohnungseigentum	38
8.1 Marktentwicklung	38
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1987 bis 1997	39
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	39
8.3 Anzahl der Kaufverträge 1989 bis 1997	40
8.3.1 Anzahl der verkauften Wohneinheiten 1990 bis 1997	40
8.4 Verkaufsumstände	41
8.5 Herkunft von Verkäufer und Käufer	41
8.6 Umsatz und Verkaufszahlen der Gemeinden	42
8.7 Neue Eigentumswohnungen - Baujahr 1997	42
8.8 Durchschnittliche Quadratmeterpreise aus 1997 für Eigentumswohnungen nach Baujahrsklassen unterteilt	43
8.9 Vergleich der Jahre 1990 - 1997 nach Baujahrsklassen	44
8.9.1 Statistische Analyse für Neubaupreise aus den Jahren 1990 - 1997	45

	Seite
9. TEILMARKT IV - Forst- und Landwirtschaft	46
9.1 Gesamtübersicht in Zahlen	46
9.1.1 Flächen und Umsatzanteile	46
9.2 Acker- und Grünlandflächen	47
9.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für landwirt- schaftliche Acker- und Grünlandflächen von 1990 bis 1997 mit Indexreihen	47
9.2.2 Käuferverhalten - Herkunft der Käufer	48
9.2.3 Zahlenübersicht für Acker- und Grünland aufgeschlüsselt nach Gemeinden	49
9.3 Erläuterungen zum Ackerland	50
9.3.1 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1997	51
9.4 Erläuterungen zum Grünland	52
9.4.1 Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1997	53
9.4.2 Milchkontingent	54
9.5 Richtwerte für Acker- und Grünland	54
9.5.1 Richtwerte im Vergleich von 1980 bis 1997	55
9.6 Formeln zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Acker- und Grünlandflächen	56
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	57
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	57
9.9 Gartenbauland und Gärtnereiflächen	58
10. Schlußbemerkung	59
<u>ANHANG</u>	
Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	60 + 61

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1997 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1997 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 19.03.1998

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Preiß
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 Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBI. Teil I Seite 2141), 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 Forstwirtschaft 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,
Kreisvermessungsamtsrat

Telefon 02821/85 629
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	3,0 v.T. des Wertes zuzüglich 525
bis	500.000,-- DM	
c) über	500.000,-- DM	1,5 v.T. des Wertes zuzüglich 1.275
bis	1.000.000,-- DM	
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	2,0 v.T. des Wertes zuzüglich 1.050
bis	1.500.000,-- DM	
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 west-
lichster Kreis im
Regierungsbezirk
Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand: 30.06.1997

Gemeinde/ Stadt	Fläche qkm	Veränd. zu6/96	Wohnbe- völkerung	Veränd. zu6/96	Einwohner /qkm
Bedburg-Hau	61,30	0,01	12.461	197	203,3
Emmerich	80,16	0	29.204	-27	364,3
Geldern	96,87	0	32.097	212	331,3
Goch	115,27	0	31.213	-27	270,8
Issum	54,51	0	11.985	102	219,9
Kalkar	88,23	0	13.016	369	147,5
Kerken	58,01	0,02	12.234	115	210,9
Kvelaer	100,53	0	26.167	299	260,3
Kleve	97,72	0	48.742	223	498,8
Kranenburg	76,96	0,01	8.789	181	114,2
Rees	109,64	0	20.610	452	188,0
Rheurdt	30,01	0	6.112	75	203,7
Straelen	74,07	0,02	14.885	230	201,0
Uedem	60,94	0	7.947	138	130,4
Wachtendonk	47,78	0	7.282	51	152,4
Weeze	79,50	0	9.198	7	115,7
Kreis Kleve	1.231,49	0,05	291.942	2597	237,1
Reg. - Bez. Düsseldorf	5.289,31	0,09	5.288.229	1235	999,8
Nordrhein- Westfalen	34.078,72	1,08	17.908.473	53686	527,1

Gesamtfläche 1.231 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.

Der Bauindex ist gegenüber dem Vorjahr nur ganz gering um 0,4 % gestiegen.

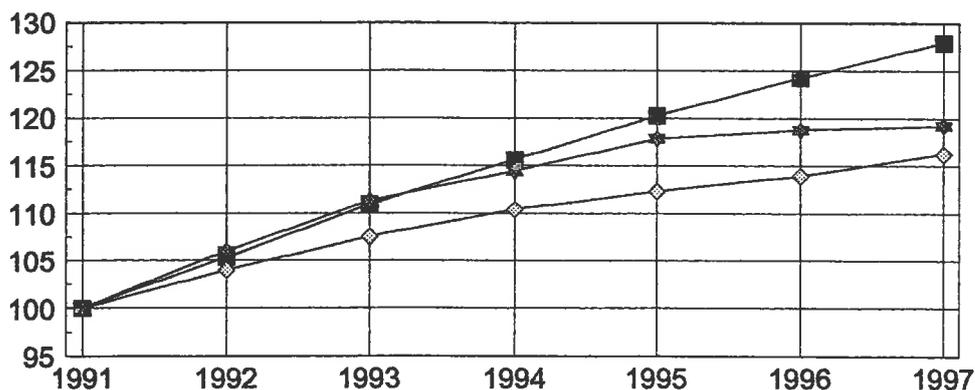
Die Mieten sind ebenfalls gegenüber den Vorjahren geringer gestiegen.

Nur die Lebenshaltungskosten zeigen gegenüber den Vorjahren einen höheren Anstieg mit durchschnittlich 2,0 %.

Die Hypothekenkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten im 3. Quartal mit 5,81 % einen neuen Tiefstand seit dem Jahre 1988 erreicht. Mit durchschnittlich 5,90 % in 1997 blieben die Zinsen doch anhaltend stabil tief. Erst im November 1997 überschritt der Zins wieder leicht die 6 % Marke.

4.1 Preisindizes für Wohnungsmieten, Lebenshaltung und Neubauten bezogen auf Basisjahr 1991

Index

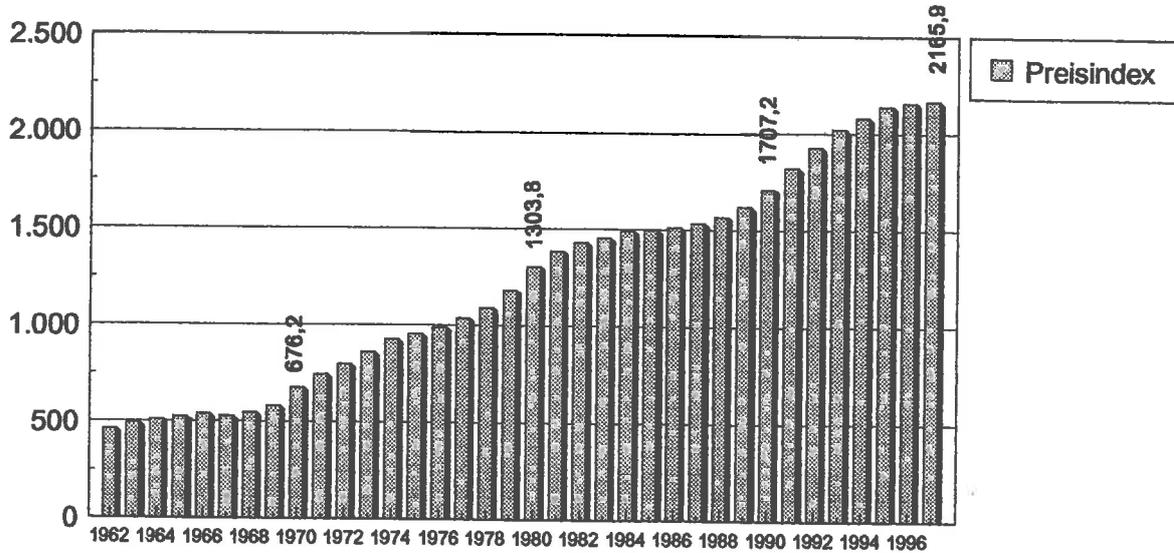


Wohnungsmieten insgesamt 4-Personen Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen Bauindex NRW

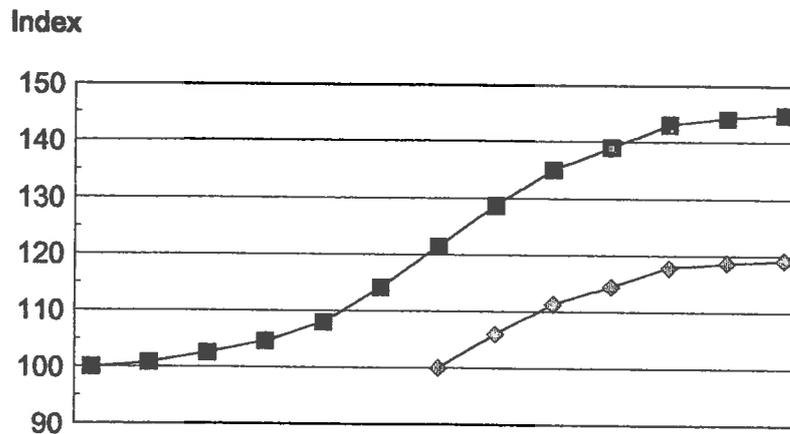
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
■	100,0	105,3	110,9	115,6	120,2	124,2	127,9
◇	100,0	104,0	107,5	110,4	112,3	113,9	116,2
★	100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,7	119,2

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1913



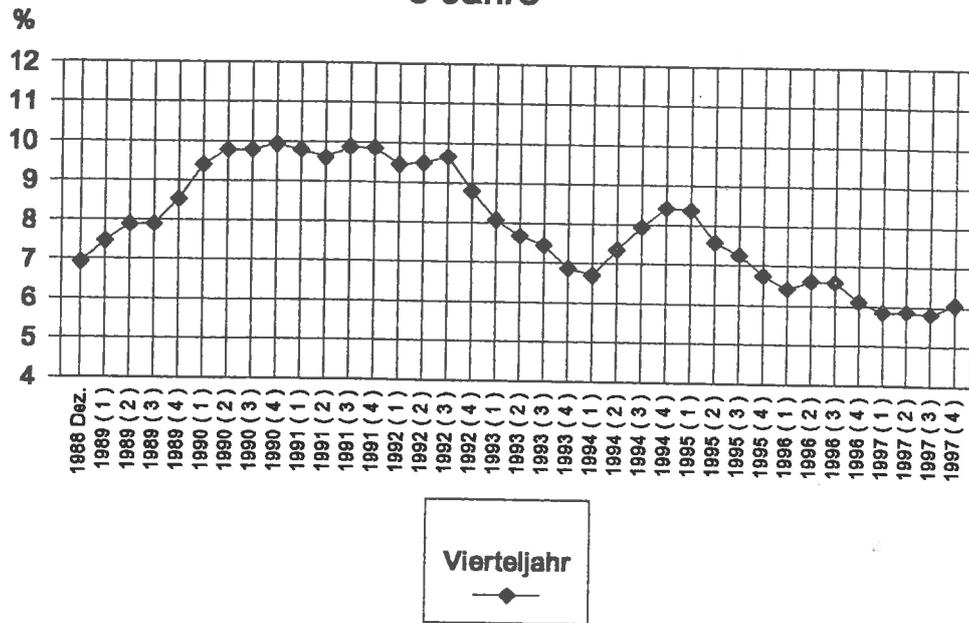
4.3 Preisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW Basisjahr 1985 und 1991



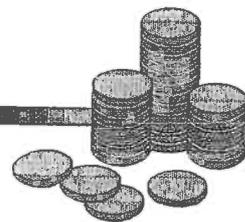
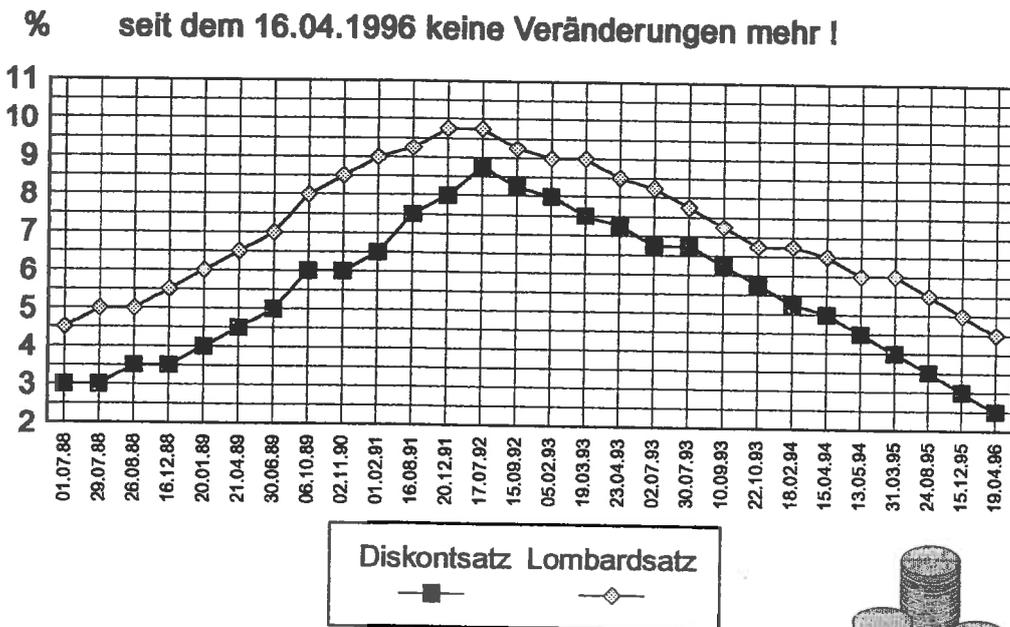
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Basisjahr 1985 ■	100,0	100,8	102,5	104,6	108,0	114,1	121,5	128,7	135,1	139,0	143,1	144,2	144,8
Basisjahr 1991 ◇							100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,7	119,2

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



4.5 Zinsentwicklung 1988 - 1997



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). Insgesamt sind in der Geschäftsstelle 4157 Verträge eingegangen. Der Gesamtumsatz betrug rd. 847 Mill. DM.

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.

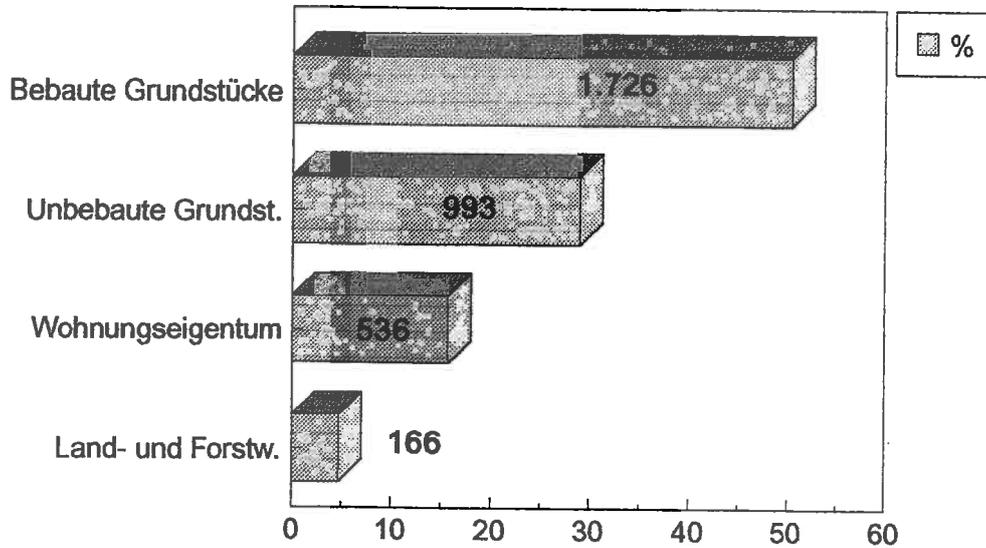
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so daß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich, Rheurdt zum Südbereich.

5.2 Gesamtmarkt

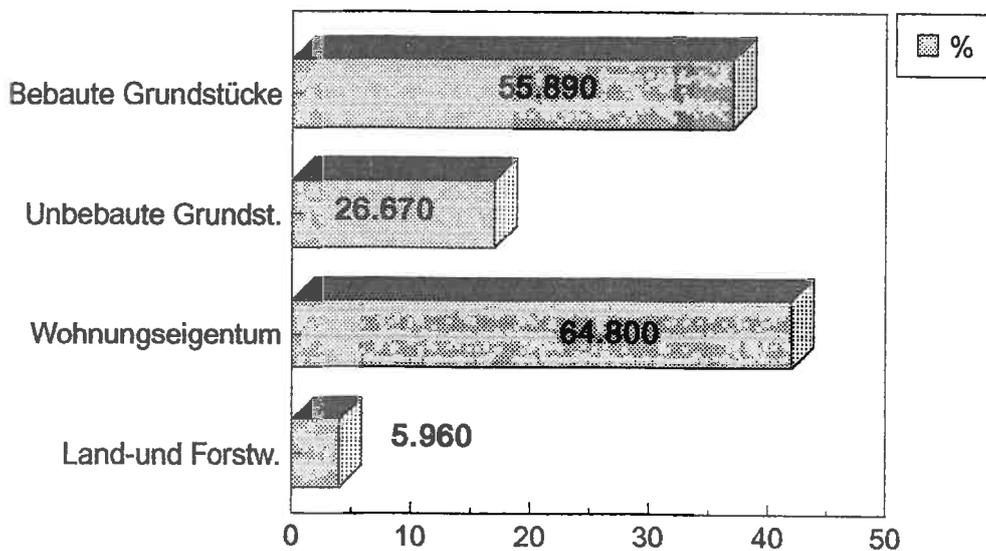
Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, daß im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während 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 1997 im Kreis Kleve



Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle 1996 im Land Nordrhein-Westfalen



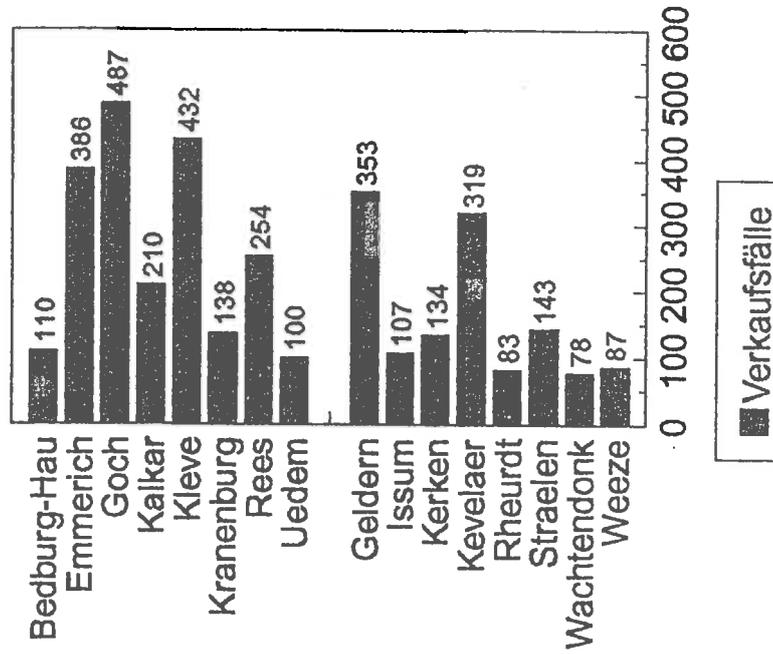
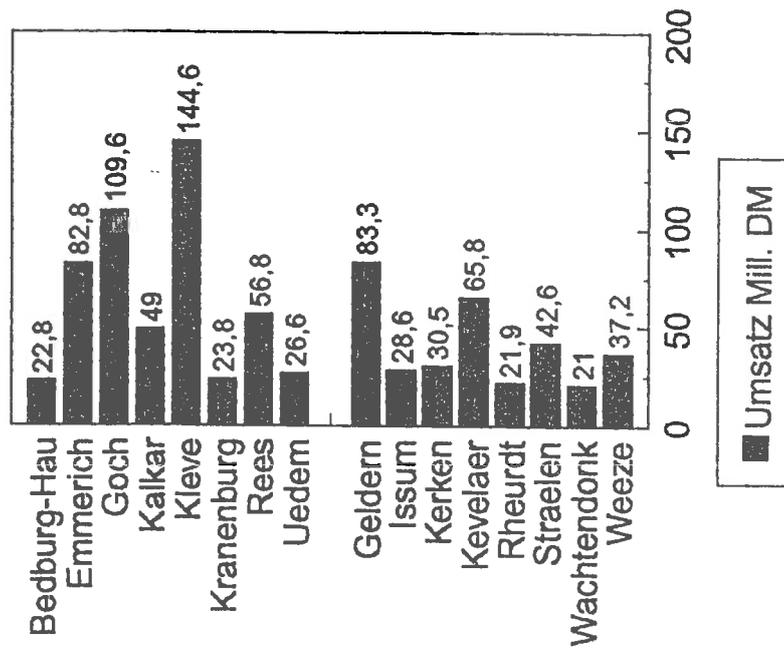
5.2.2

Gesamtübersicht der Teilmärkte aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinden	Teilmarkt I		Teilmarkt II		Teilmarkt III		Teilmarkt IV		Gesamtmarkt	
	Bebaute Grundstücke		Bauland Wohn- / Gewerbe-		Wohnungseigentum		Forst- und Landwirt- schaft, Abbauland			
	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM
Bedburg-Hau	61	17.507.725,00	36	3.295.337,00	9	1.342.000,00	4	629.369,00	110	22.774.431,00
Emmerich	212	58.726.491,00	108	12.707.833,00	62	10.954.323,00	4	450.435,00	386	82.839.082,00
Goch	261	78.278.773,00	122	15.121.341,00	88	13.773.652,00	16	2.413.228,00	487	109.586.994,00
Kalkar	113	33.443.285,00	71	9.224.399,00	9	1.865.700,00	17	4.436.900,00	210	48.970.284,00
Kleve	248	93.723.163,00	63	7.530.678,00	116	42.958.725,00	5	396.844,00	432	144.609.410,00
Kranenburg	63	17.247.725,00	62	4.281.006,00	7	1.198.000,00	6	1.043.473,00	138	23.770.204,00
Rees	125	39.266.719,00	87	7.938.774,00	34	6.431.102,00	8	3.159.259,00	254	56.795.854,00
Uedem	70	23.958.224,00	22	1.996.736,00	2	385.000,00	6	226.340,00	100	26.566.300,00
Summe NORD	1153	362.152.105,00	571	62.096.104,00	327	78.908.502,00	66	12.755.848,00	2117	515.912.559,00
Geldern	157	54.663.725,00	119	14.017.657,00	55	11.630.511,00	22	3.026.075,00	353	83.337.988,00
Issum	44	14.670.466,00	16	2.905.009,00	41	10.448.246,00	6	597.142,00	107	28.620.863,00
Kerken	60	21.473.730,00	45	4.594.615,00	13	3.169.000,00	16	1.313.967,00	134	30.551.312,00
Kevelaer	132	36.564.365,00	129	14.603.690,00	45	9.954.294,00	13	4.645.568,00	319	65.767.917,00
Rheurdt	45	17.245.623,00	25	2.714.879,00	5	726.400,00	8	1.232.760,00	83	21.919.662,00
Straelen	52	23.935.956,00	44	6.796.354,00	29	10.317.000,00	18	1.588.735,00	143	42.588.045,00
Wachtendonk	37	17.160.530,00	29	2.628.066,00	4	930.000,00	8	280.395,00	78	20.998.991,00
Weeze	46	29.573.549,00	15	2.460.370,00	17	2.530.750,00	9	2.588.430,00	87	37.153.099,00
Summe SÜD	573	215.287.944,00	422	50.720.640,00	209	49.708.201,00	100	15.223.072,00	1304	330.937.857,00
KREIS KLEVE	1726	577.440.049,00	993	112.816.744,00	536	128.614.703,00	166	27.978.920,00	3421	846.850.416,00

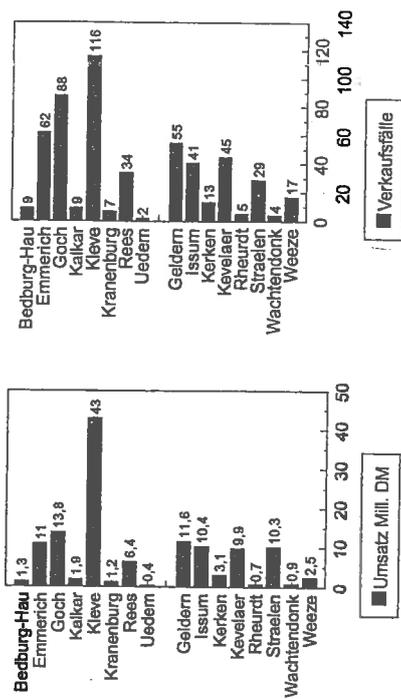
5.2.3

Gesamtmarkt - Teilmärkte I - IV

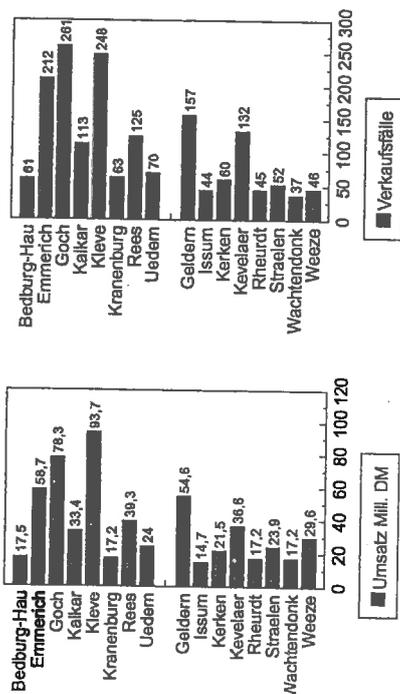


5.2.4

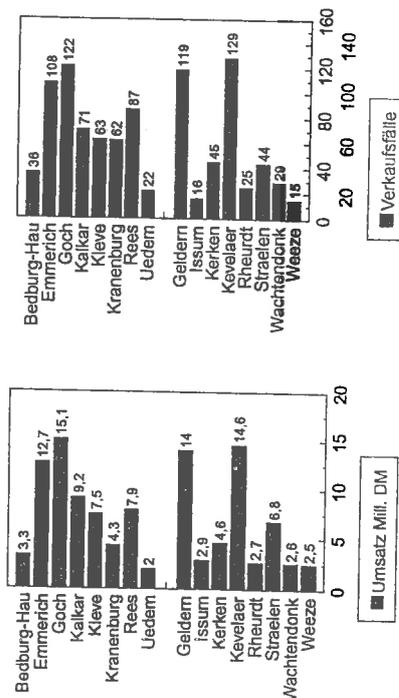
Teilmarkt III - Wohnungseigentum



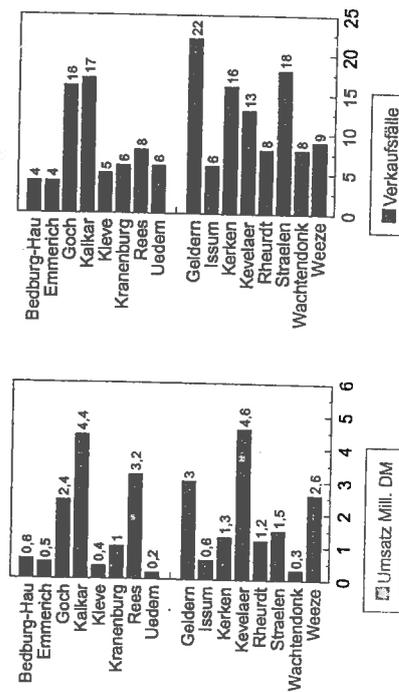
Teilmarkt I - bebaute Grundstücke



Teilmarkt II - Wohn- und Gewerbebau

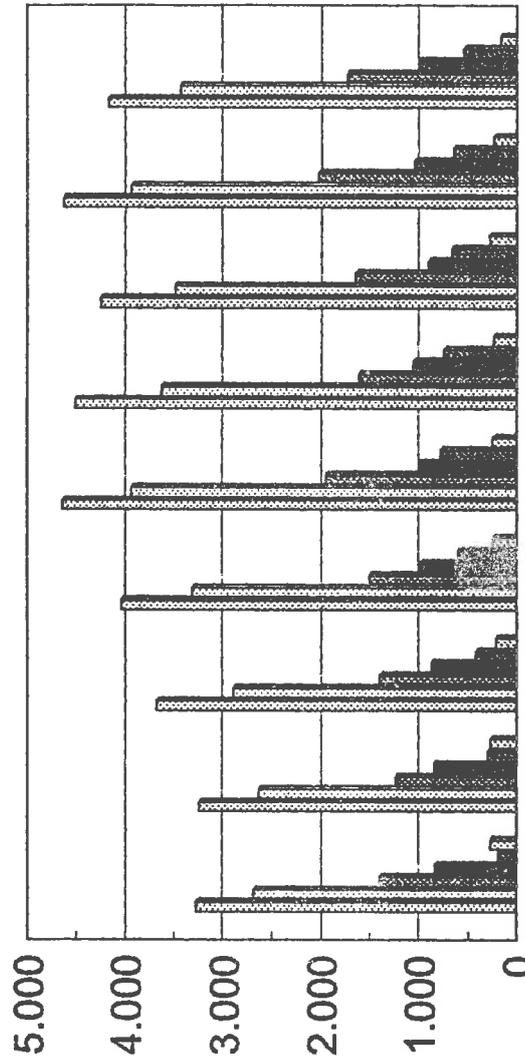


Teilmarkt IV - Land- und Forstwirtschaftsflächen



5.2.5

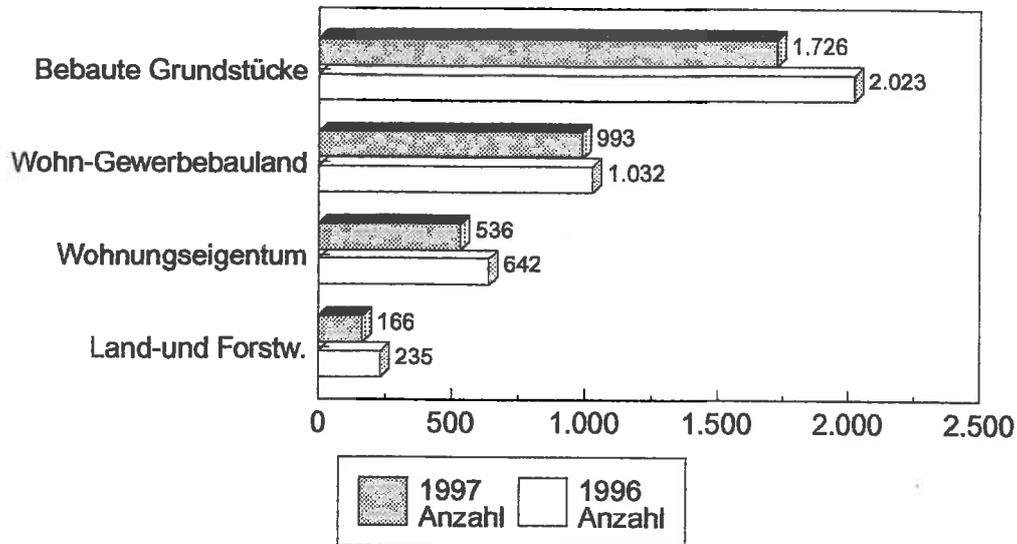
Gesamtmarkt
Anzahl der Kaufverträge aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



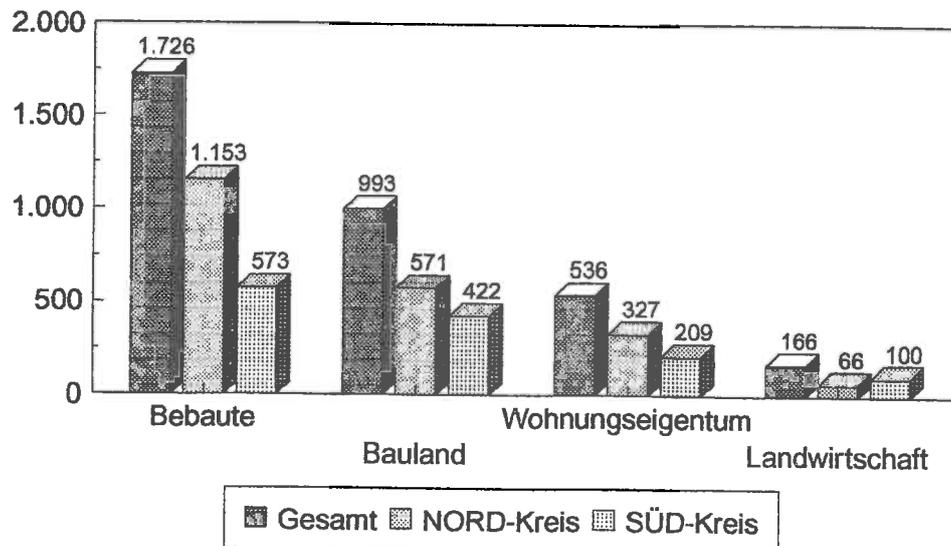
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Gesamtzahl der Kaufverträge	3.269	3.236	3.670	4.033	4.639	4.497	4.246	4.625	4.157
ausgewertete Kaufverträge	2.677	2.626	2.882	3.303	3.932	3.623	3.477	3.932	3.421
I Bebaute Grundstücke	1.392	1.234	1.397	1.491	1.936	1.603	1.646	2.023	1.726
II Bauland, Wohn-/Gewerbe-	830	840	868	977	990	1.052	899	1.032	993
III Wohnungseigentum	187	289	404	595	766	731	656	642	536
IV Forst- u. Landwirtschaft	268	263	213	240	240	237	276	235	166

5.2.6

Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr
im Kreis Kleve

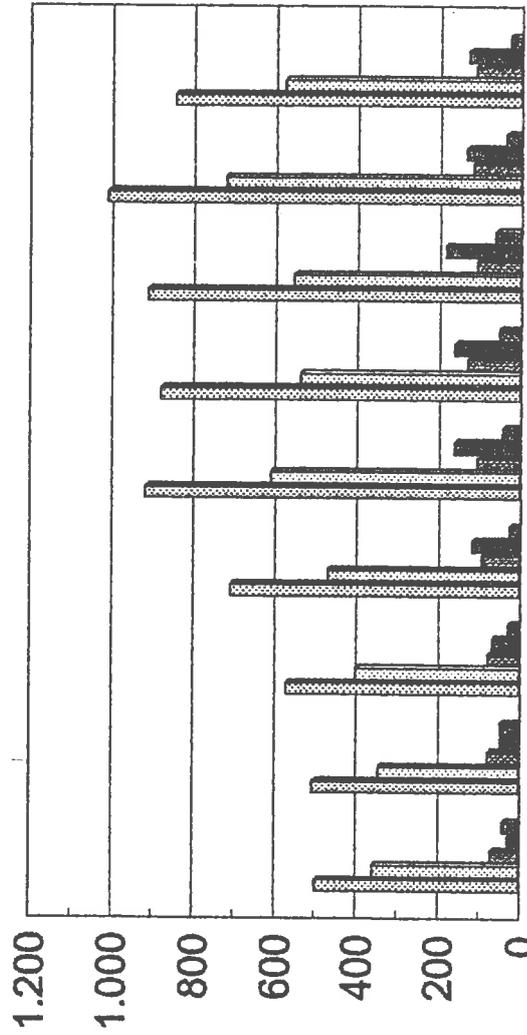


Gesamtzahl der Kaufverträge 1997
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV
und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



5.2.7

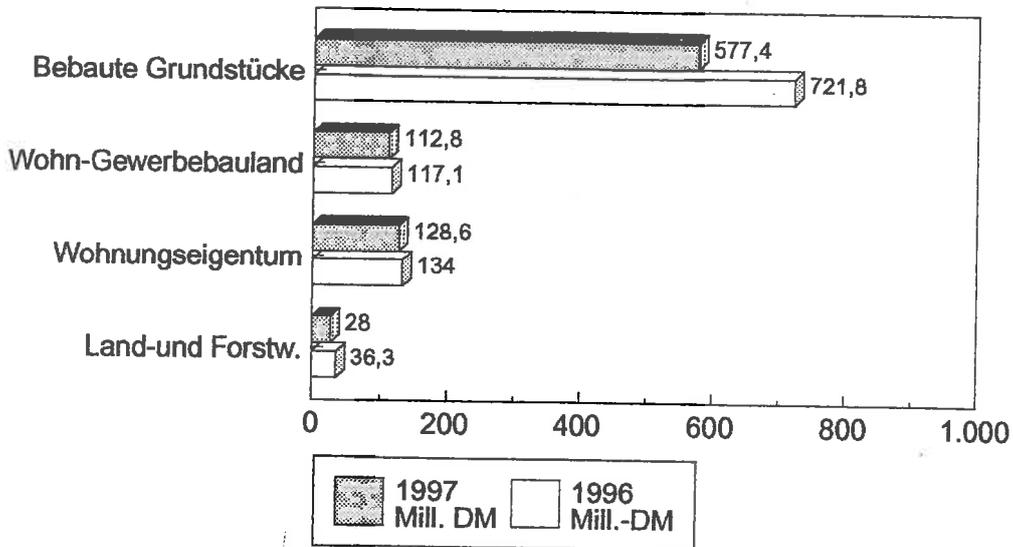
Gesamtmarkt- Vergleich der Jahre 1989 - 1997
Umsatz in Mill. DM aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



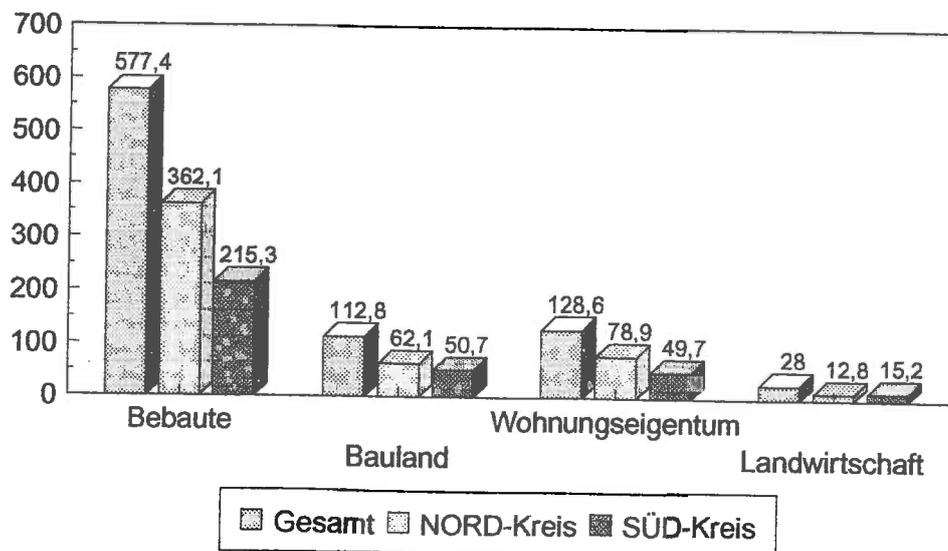
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Gesamtumsatz	498,0	505,0	572,0	708,0	917,4	877,8	911,6	1.009,3	846,8
I Bebaute Grundstücke	358,5	343,4	401,3	469,5	609,5	536,0	556,0	721,8	577,4
II Bauland, Wohn-/Gewerbe-	69,7	75,8	76,2	95,6	106,0	129,9	108,7	117,1	112,8
III Wohnungseigentum	29,8	45,4	67,1	117,1	160,1	160,5	185,7	134,0	128,6
IV Forst- u. Landwirtschaft	39,8	45,4	28,4	25,4	42,4	51,4	61,2	36,3	28,0

5.2.8

Umsatzanteile im Vergleich zum Vorjahr
im Kreis Kleve



Gesamtumsatz 1997
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV
und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



6 Teilmarkt I - Bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum letzten Jahr hat dieser Teilmarkt einen deutlichen Rückgang zu verzeichnen.

Die Verkaufszahlen sind um 15 % zurückgegangen, der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 20 %. Der Gesamtumsatz liegt damit wieder im Bereich des Wertes von 1995.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte einschließlich Keller, Grundstück und Garage beträgt 1997 im Nordkreis rd. 329.000,-- DM, im Südkreis sogar 431.000,-- DM.

Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle kommt hierbei wieder deutlich zum Ausdruck und hat sich in diesem Objektbereich sogar vergrößert.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 359 m² (1996 = 326 m²).

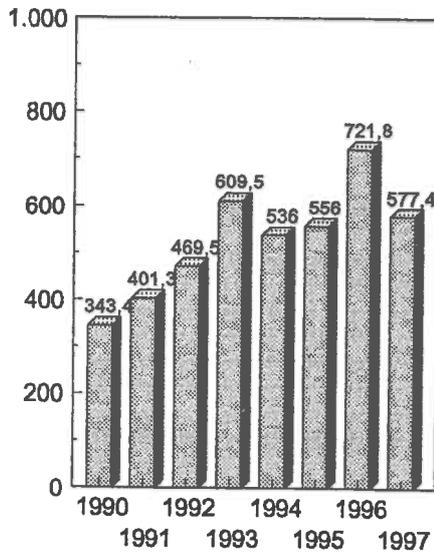
Für eine Doppelhaushälfte mit einer durchschnittlich ermittelten Wohnfläche von 117 m², einer Grundstücksgröße von 359 m² mußte man im Kreis Kleve rd. 379.000,-- DM bezahlen, was einem Quadratmeterpreis von rd. 3.200,-- DM pro m² Wohnfläche entspricht.

Wie in den Marktberichten der Vorjahre schon zum Ausdruck gebracht wurde, mußte in 1997 für gleichartige bebaute Objekte im Südkreis ein ca. 20 % - 30 % höherer Kaufpreis als im Nordkreis gezahlt werden.

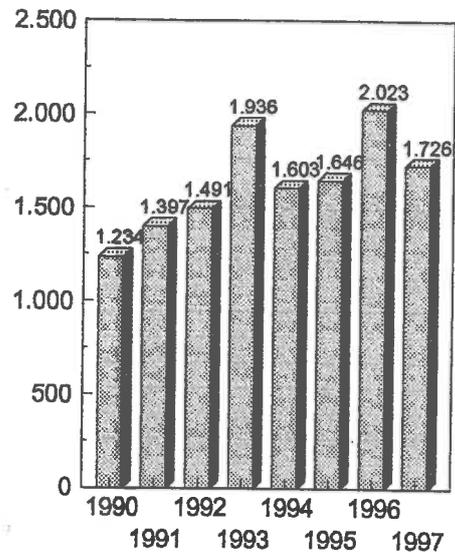
6.2

Bebaute Grundstücke

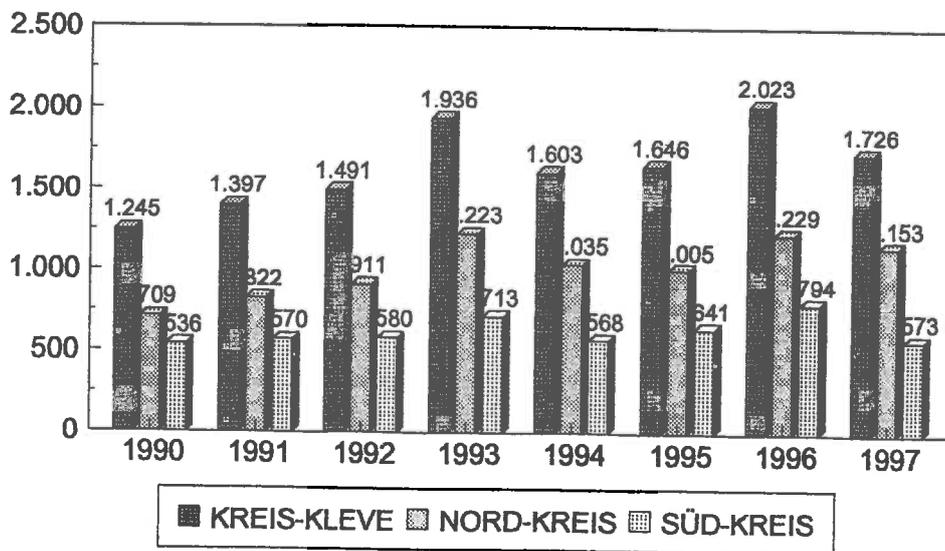
Umsatz Mill. DM



Verkaufsfälle



Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach
NORD-KREIS / SÜD-KREIS



Gemeinden	Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften											
	*	O für RH DM	Grundstück qm	Wohnfläche qm	*	O für DHH DM	Grundstück qm	Wohnfläche qm	Baukosten DM/cbm	Umbauter Raum	Baukosten DM / qm	
Bedburg-Hau												
Emmerich	1	272.500,-	216	110	4	324.522,-	277	99				
Goch					8	331.682,-	416	111				
Kalkar	1	283.850,-	352		6	320.067,-	338	114				
Kleve					8	336.250,-	397	122				
Kranenburg												
Rees	1	286.500,-	265	111	13	321.248,-	394	118				
Uedem					6	346.420,-	286	107				
NORD-KREIS	3	280.950,-	278	110	45	329.260,-	366	114	390,-	639 cbm	2779,-	
Geldern	4	380.868,-	247	114	8	388.590,-	341	105				
Issum												
Kerken	1	420.000,-	265		11	459.388,-	368	136				
Kevelaer	2	351.500,-	247		1	425.000,-	276					
Rheurdt					13	445.840,-	408	114				
Straelen	2	399.000,-	227		6	419.828,-	309	108				
Wachtendonk					4	407.405,-	247	113				
Weeze												
SÜD-KREIS	9	382.719,-	247	114	43	431.600,-	355	121	490,-	694 cbm	3573,-	
KREIS KLEVE	12	357.277,-	255	111	88	379.267,-	359	117	455,-	662 cbm	3177,-	

O = Durchschnittswerte
 RH = Reihenhäuser mit Keller mit Garage
 DHH = Doppelhaushälften mit Keller mit Garage
 Baukosten = DM / cbm inklusiv Baunebenkosten ohne Garage
 Baukosten = DM / qm Wohnfläche inklusiv Grundstück ohne Garage

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 (Stand: 19.03.1998)

	Zone	DM	Gebiet
Bedburg - Hau	ohne	6.000,--	in allen Ortslagen
Emmerich	ohne	9.900,--	innerhalb der Wälle von Emmerich
Goch	I II	10.000,-- 5.400,--	Innenstadt von Gocch übrige Stadtgebiete
Kalkar	I - III	4.185,--	Ortskernlagen
Kleve	I II III IV V	12.800,-- 6.800,-- 5.000,-- 4.400,-- 3.300,--	Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt Stadtkernlage übriges Stadtgebiet Ortsteile Kellen + Materborn übrige Bereiche
Kranenburg	I II	3.000,-- 2.000,--	Ortskern Kranenburg + Nütterden übrige Gebiete
Rees	I II III	4.980,-- 3.920,-- 3.750,--	innerhalb der Wälle von Rees übrige Gebiete im Stadtbereich von Rees + Haldern Millingen + Haffen - Mehr
Uedem	ohne	3.000,--	Stadtgebiet Uedem
Geldern	I II III	8.500,-- 4.100,-- 3.300,--	innerhalb der Wälle von Geldern übrige Stadtgebiet von Geldern sonstige Ortschaften
Issum	ohne	4.500,--	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	5.600,--	Ortslagen im Gemeindegebiet
Kevelaer	I II	8.015,-- 5.465,--	Stadtgebiet Kevelaer übrige Ortschaften
Rheurdt			keine Festsetzungen
Straelen	ohne	3.000,--	Stadtkernlage Straelen
Wachtendonk	ohne	3.000,--	Ortskernlage Wachtendonk
Weeze	I II	3.500,-- 3.000,--	Kardinal v. Galen Straße bis zur Niers Kardinal v. Galen Straße bis zur Bundesbahnstrecke

6.5 Liegenschaftszinssätze

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für das Kreisgebiet keine eigenen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Vom Gutachterausschuß werden weitestgehend die nachfolgend abgedruckten Liegenschaftszinssätze angewendet.

Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz		
	Restnutzungsdauer Jahre 30 - 100		
Einfamilienwohnhäuser (unvermietet) ^{1) 2)}	2,00 - 3,00 %		
Zweifamilienwohnhäuser (unvermietet) ¹⁾	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 %
Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (unvermietet).¹⁾			
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 %
	Restnutzungsdauer Jahre 30 - 100		
Mehrfamilienwohnhäuser			
mit gewerblichem Anteil < 20 %	3,75 - 4,50 %		
Gemischt genutzte Gebäude			
mit gewerblichem Anteil 20-50 %	4,25 - 4,75 %		
mit gewerblichem Anteil 51-80 %	4,75 - 5,75 %		
Reine Geschäftsgrundstücke (gewerbl. Anteil > 80 %)			
- Läden im Erdgeschoß, darüber Büros, Praxen etc.	5,50 - 6,50 %		
- nur Büros	5,25 - 6,00 %		
Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz		
	Restnutzungsdauer Jahre 20 - 60		
Gewerbegrundstücke/Fabriken¹⁾			
Gewerbegrundstücke Kleinstädte	5,25 - 5,75 %		
Gewerbegrundstücke Großstädte	5,75 - 6,25 %		
Fabriken	6,00 - 8,00 %		
guter Standort	6,00 - 7,00 %		
schlechter Standort	6,50 - 7,50 %		
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 %		

Man erkennt, daß der Liegenschaftszinssatz um so höher (anzusetzen) ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

Diese Tabelle zeigt aber auch, daß innerhalb der Objektarten der Zinssatz nach der Restnutzungsdauer der Gebäude zu differenzieren ist. Je größer die Restnutzungsdauer, umso größer der Liegenschaftszinssatz.

¹⁾ Schlechter Standort: alle Werte + 0,25 bis + 0,5 %

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 in 1997 einen leichten Umsatzrückgang von 3,7 % zu verzeichnen, wobei dies vorrangig aus dem Rückgang an Wohnbaulandverkäufen resultiert.

Wohnbauland

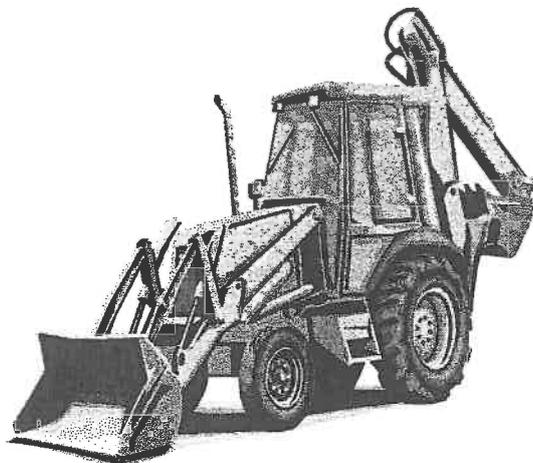
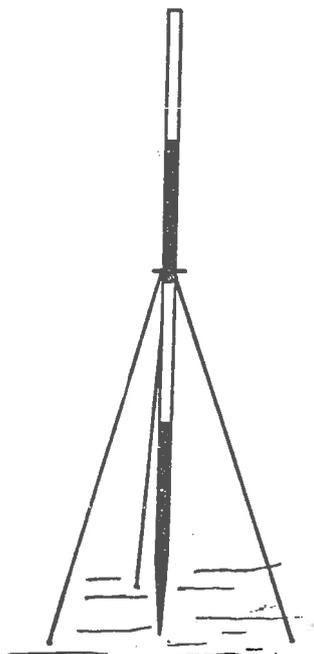
Nord- und Südkreis zeigen dabei ganz unterschiedliche Entwicklungen. Wie die nachfolgenden Tabellen und Grafiken anschaulich darlegen, hat der Nordkreis einen Umsatzrückgang von rd. 16 %, während im Südkreis eine Umsatzsteigerung von rd. 18 % festzustellen ist.

Trotz der immer noch relativ hohen Verkaufszahlen weisen die Städte Goch, Emmerich und Rees die höchsten Umsatzrückgänge auf. Die Stadt Kevelaer hat die größten Zuwachszahlen in 1997 zu verbuchen.

Die Preissteigerung für Wohnbaulandflächen betrug in 1997 rd. 6,2 % und blieb damit im Vergleich zu 1996 gleichbleibend.

Bei den **Gewerbelandpreisen** ist im wesentlichen Stagnation zu konstatieren. Dies ist nach wie vor auf die stark subventionierten Preise zurückzuführen.

Der Gesamtumsatz ist so gut wie gleich geblieben, geändert hat sich allerdings die tatsächlich veräußerte Gesamtfläche. Diese ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 16 % zurückgegangen. Rein rechnerisch müßte man daraus einen Preisanstieg folgern. Dem ist aber im Prinzip nicht so, da in 1996 die Stadt Goch mit rd. 14 ha verkauften Gewerbelandflächen der absolut größte Anbieter war. Da die Stadt Goch auch die niedrigsten Quadratmeterpreise im Kreisgebiet hatte und nach wie vor auch hat, führte dies natürlich zu einem niedrigerem Durchschnittspreis in 1996.



7.2

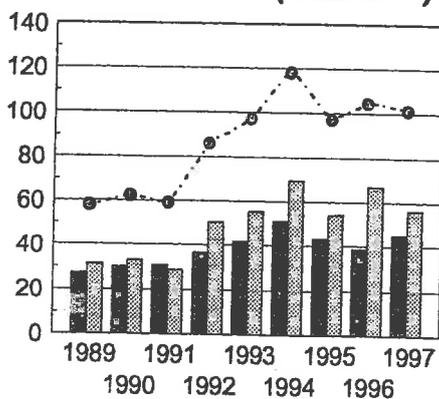
Wohnbauland 1997

Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1996 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1996 ha
Bedburg - Hau	31	2.565.189,00	0,15	1,8903	-0,1751
Emmerich	99	11.429.693,00	-2,99	8,5043	-0,6394
Goch	115	14.174.084,00	-3,27	8,4352	-4,4326
Kalkar	65	7.361.044,00	0,87	5,9490	-0,5819
Kleve	58	7.059.840,00	-1,70	3,9028	-2,0163
Kranenburg	62	4.281.006,00	-0,57	6,1130	0,1961
Rees	86	7.826.774,00	-2,25	5,2124	-0,2774
Uedem	17	1.540.011,00	-0,97	1,0639	-0,8794
Summe NORD-Kreis	533	56.237.641,00	-10,72	41,0709	-8,8060
Vergleich 1996	615	66.959.481,00		49,8769	
Geldern	116	13.492.282,00	-1,82	6,2057	-0,0772
Issum	14	2.799.889,00	0,75	1,3135	0,3521
Kerken	43	4.111.735,00	0,90	2,2669	0,4763
Kevelaer	120	13.822.163,00	5,86	6,9946	2,6814
Rheurdt	25	2.714.879,00	-0,94	1,6837	0,3865
Straelen	37	5.795.916,00	2,12	2,5208	0,9602
Wachtendonk	20	1.831.468,00	2,51	0,8321	-1,5233
Weeze	11	581.787,00	-0,42	0,5353	-0,6135
Summe SÜD-Kreis	386	45.150.119,00	6,83	22,3526	2,6425
Vergleich 1996	326	38.321.958,00		19,7101	
Summe KREIS KLEVE	919	101.387.759,00	-3,89	63,4234	-6,1636
Vergleich 1996	941	105.281.439,00		69,5870	

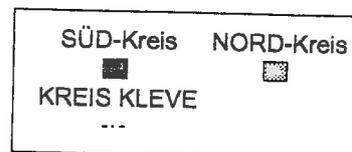
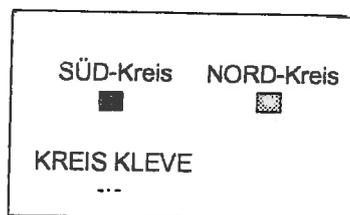
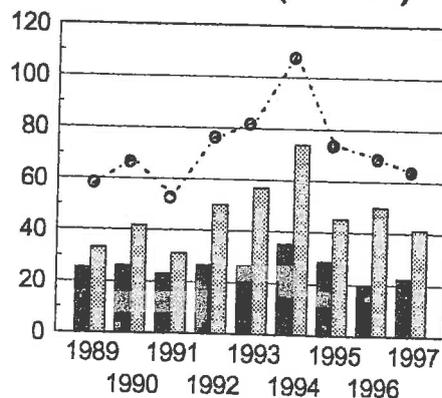
* Anzahl der Kaufverträge

7.3

Umsatz (Mill. DM)



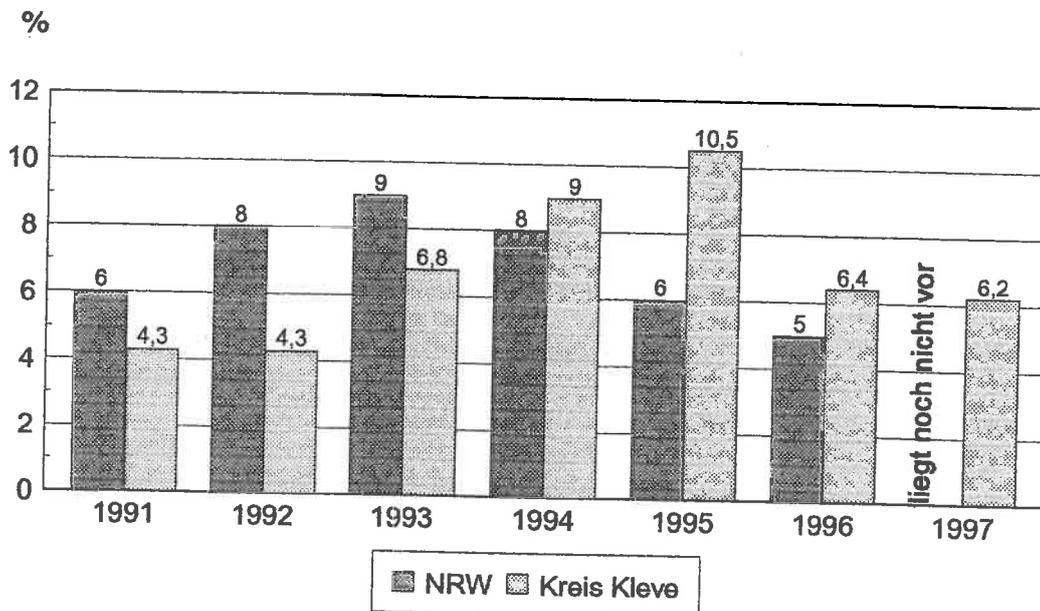
Fläche (Hektar)



7.4

Entwicklung der Bodenpreise

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau

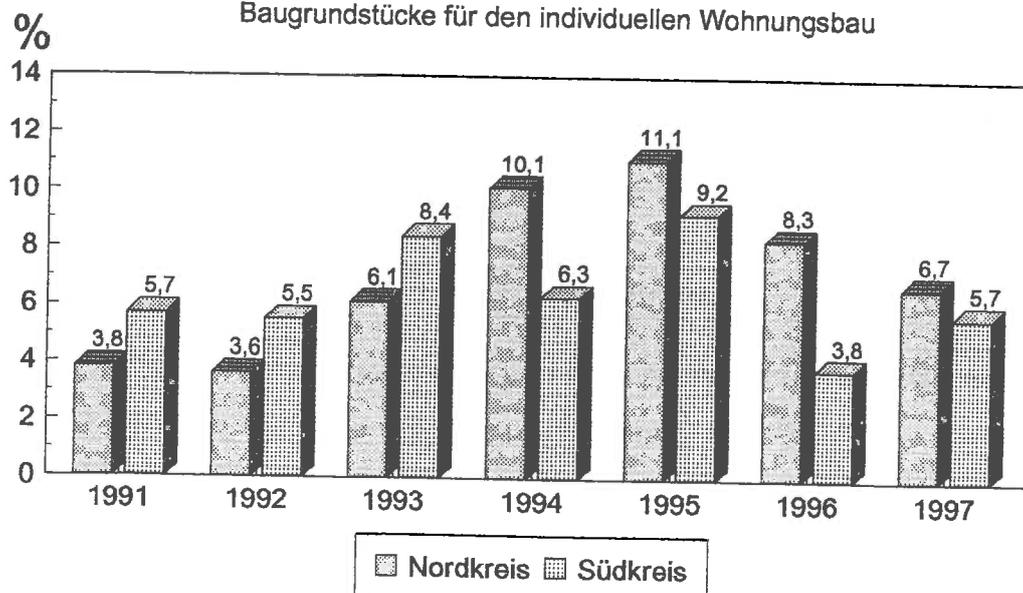


7.4.1

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 306 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 235 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei-
- 29 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
 - erschließungsbeitragsfrei-
- 28 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Kernlagen
 - erschließungsbeitragsfrei-
- 8 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für landwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Gartenbaulandflächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für forstwirtschaftliche Flächen
- 2 Bodenrichtwerte (Rahmenwerte) für Wasserflächen

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

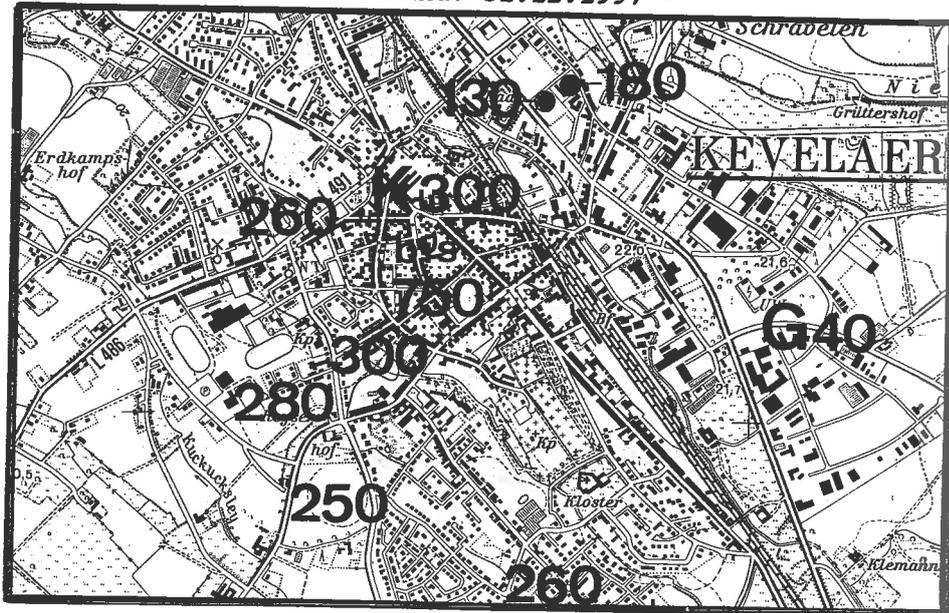
Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, daß die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlußbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind.

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

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluß- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden ist auf Seite 36 eine Übersicht mit den aktuellen Beiträgen abgedruckt, wobei es sich bei den Erschließungsbeiträgen um Durchschnittswerte handelt, da diese Werte doch von zahlreichen Einflußfaktoren abhängig sind.

7.5.1

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Stand: 31.12.1997 -



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 30,-- bis 70,--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). Bei kleineren Grundstücken (ca.150 m ²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden. |
| Werte in (...) | Richtwerte, im Jahr 1997 nicht durch Kaufpreise belegt. |
| mit "G" | Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden. |

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.

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)			Durchschnitt 27,50 DM/m ²	
KAK: in KAB enthalten						
Emmerich	7,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	4,90	25,00	30,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	2,10	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: z.T. Aufwandersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselet über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen						
Goch	8,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	7,00	30,00	40,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	1,00	Durchschnitt 35,00 DM/m ²	
	+ 50 %	3 geschossig				
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	Schmutzwasserkanal	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	Schmutzwasserkanal	10,00	20,00	30,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal		Durchschnitt 25,00 DM/m ²	
KAK: in KAB enthalten						
Rees	10,76 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	7,20	20,00	30,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regen nur für Gewerbegebiet	3,64	Durchschnitt 25,00 DM/m ²	
KAK: 173,50 DM/lfdm bei unbefestigten Straßen; 310,00 DM/lfdm bei befestigten Straßen						
Uedem	8,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	5,60	25,00	35,00
	+ 25 %	2 geschossig			Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: Mischsystem 240,00 DM/lfdm						
Galdern	12,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	7,30	50,00	60,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal		Durchschnitt 55,00 DM/m ²	
	+ 50 %	3 geschossig				
KAK: nach tatsächlichem Aufwand						
Issum	9,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	6,50	25,00	35,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	2,50	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand						
Kerken	14,36 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	11,82	30,00	40,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	3,54	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand						
Kevelaer	11,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	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	Schmutzwasserkanal	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	Schmutzwasserkanal	7,42	35,00	45,00
	+ 10 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	2,48	Durchschnitt 40,00 DM/m ²	
	+ 20 %	3 geschossig				
KAK: nach tatsächlichem Aufwand						
Wachtendonk	10,65 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	7,10	30,00	40,00
		2 geschossig	Regenwasserkanal	3,55	Durchschnitt 35,00 DM/m ²	
KAK: nach tatsächlichem Aufwand						
Weeze	10,55 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	6,67	30,00	40,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	3,88	Durchschnitt 35,00 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

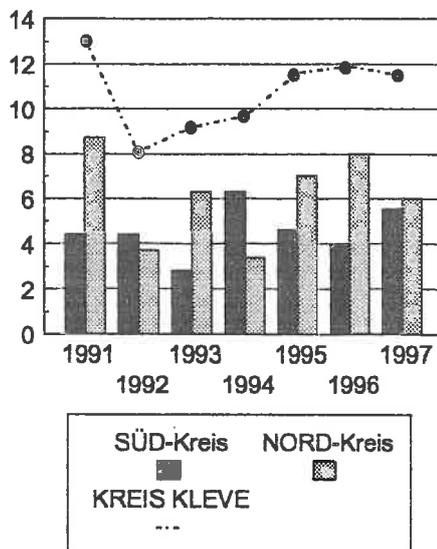
Gewerbebauland 1997

Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1996 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1996 ha
Bedburg - Hau	5	730.148,00	0,30	2,1554	0,8448
Emmerich	9	1.278.140,00	0,52	3,5348	1,4085
Goch	7	947.257,00	-2,58	3,5179	-11,1050
Kalkar	6	1.863.355,00	0,88	6,0653	2,7051
Kleve	5	470.838,00	-0,57	1,0495	-3,1999
Kranenburg	0	0,00		0,0000	
Rees	1	112.000,00	-0,57	0,2800	-1,6397
Uedem	5	456.725,00	0,15	1,8008	0,5778
Summe NORD-Kreis	38	5.858.463,00	-2,12	18,4037	-11,4749
Vergleich 1996	49	7.977.896,00		29,8786	
Geldern	3	525.375,00	-0,31	1,1675	-0,9185
Issum	2	105.120,00	-0,23	0,2336	-0,5052
Kerken	2	482.880,00	0,46	1,2072	1,1270
Kevelaer	9	781.527,00	0,40	2,3449	1,1169
Rheurdt	0	0,00	0,00	0,0000	0,0000
Straelen	7	1.000.438,00	0,40	2,8926	0,9379
Wachtendonk	9	796.598,00	-0,62	1,5060	-1,3987
Weeze	4	1.878.583,00	1,58	6,1246	4,7835
Summe SÜD-Kreis	36	5.570.521,00	1,68	15,4764	5,1429
Vergleich 1996	42	3.885.918,00		10,3335	
Summe KREIS KLEVE	74	11.428.984,00	-0,43	33,8801	-6,3320
Vergleich 1996	91	11.863.813,00		40,2121	

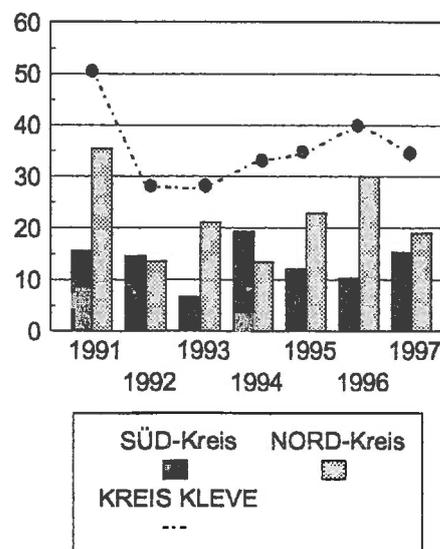
* Anzahl der Kaufverträge

7.7.1

Umsatz (Mill. DM)



Fläche (Hektar)



8 Teilmarkt III - Wohnungseigentum

8.1 Marktentwicklung

Auch der Wohnungseigentumsmarkt zeigt weiter fallende Tendenz, mit rd. 4 % Umsatzrückgang allerdings deutlich schwächer als im Vorjahr (- 28 %).

Im Prinzip ist die Beruhigung auf dem Wohnungseigentumsmarkt bereits im Jahre 1995 eingetreten. Die damals am Block veräußerten rd. 350 Wohneinheiten in Weeze mit einem Umsatzvolumen von rd. 35 Mill. DM haben seinerzeit die Statistik erheblich beeinflußt. Klammert man diese Werte einmal aus, so ist von 1995 an ein stetiger Rückgang zu konstatieren. Auch die letzte Auswertung aus 1997 ist in den nachgewiesenen Absolutwerten zu relativieren. Eine große Wohnanlage von rd. 100 Wohneinheiten wurde innerhalb eines kurzen Zeitraumes zweimal veräußert (Ankauf, Weiterverkauf). Läßt man in der Statistik den Ankauf unberücksichtigt, so würden sich aus der Grafik Nr. 8.3.1 auf Seite 40 ab 1995 ebenfalls kontinuierlich fallende Tendenzen widerspiegeln. Der Gesamtumsatz käme damit dem Stand von 1992 wieder relativ nahe.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung lag in 1997 bei rd. 183.000,-- DM.

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

<u>Umsatz</u>	1990	=	125.500,-- DM	
Wohnungseinheiten	1991	=	138.300,-- DM	+ 10 %
	1992	=	153.900,-- DM	+ 11 %
	1993	=	176.300,-- DM	+ 15 %
	1994	=	185.700,-- DM	+ 5 %
	1995	=	193.400,-- DM	+ 4 % ohne Weeze
	1996	=	188.000,-- DM	- 3 %
	1997	=	183.000,-- DM	- 3 %
				(ohne Ankauf der 100 WE)

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug aufgrund von 331 ausgewerteten Daten 78 m².

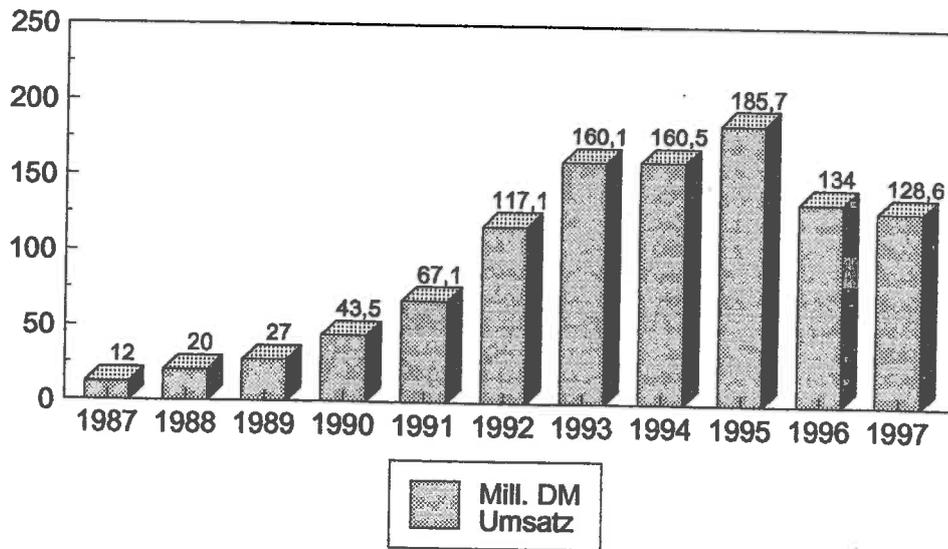
Aus 130 ausgewerteten Daten für im Jahre 1997 neu erstellte Eigentumswohnungen ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 3.145,-- DM.

Im Südkreis lag dabei das Preisniveau wiederum um rd. 7 % 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

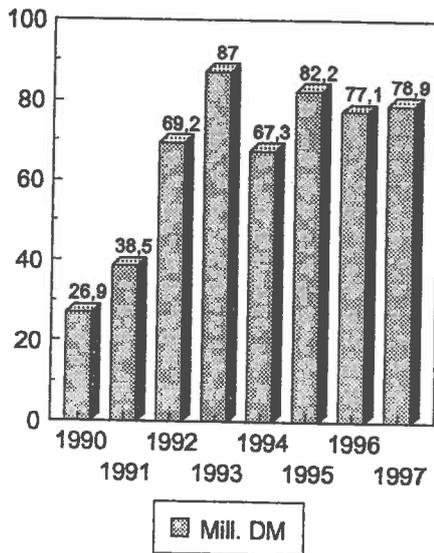
KREIS KLEVE - Gesamtumsatz



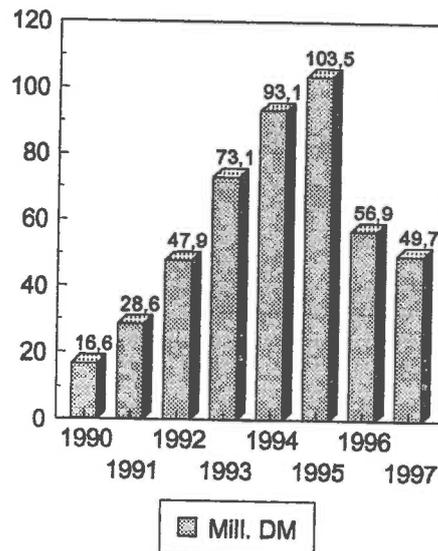
8.2.1

Umsatz

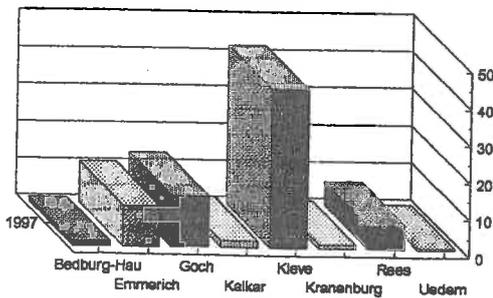
NORD - KREIS



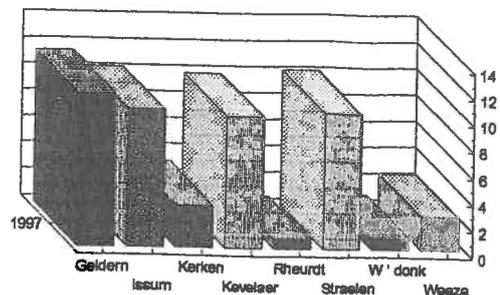
SÜD - KREIS



Umsatz NORDKREIS-Gemeinden

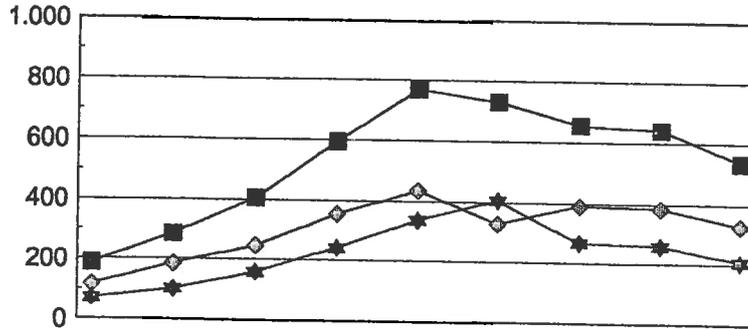


Umsatz SÜDKREIS-Gemeinden



8.3

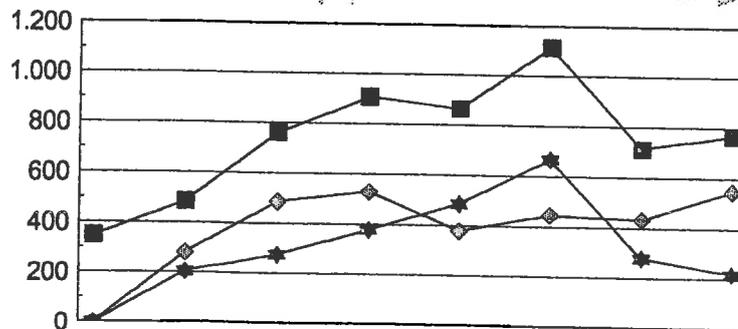
Anzahl der Kaufverträge



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
KREIS KLEVE ■	187	284	404	595	769	731	656	642	536
NORD ◇	116	184	246	354	434	327	389	383	327
SÜD ★	71	100	158	241	335	404	267	259	207

8.3.1

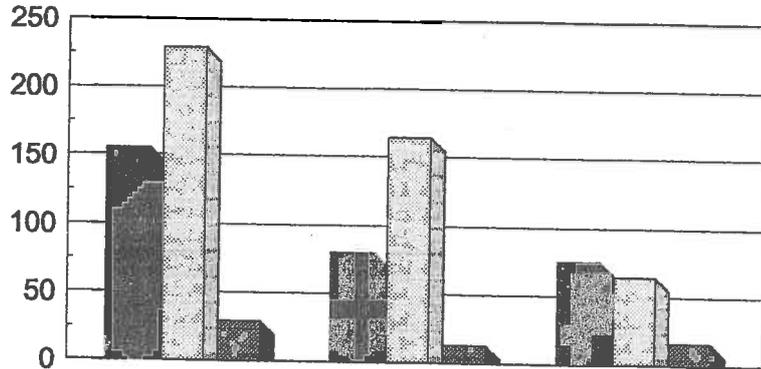
Anzahl der verkauften Wohneinheiten



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
KREIS KLEVE ■	347	485	761	908	864	1.114	713	768
NORD Kreis ◇	0	280	486	530	378	447	433	548
SÜD Kreis ★	0	205	275	378	486	667	280	220

8.4

Verkaufsumstände bei Eigentumswohnungen

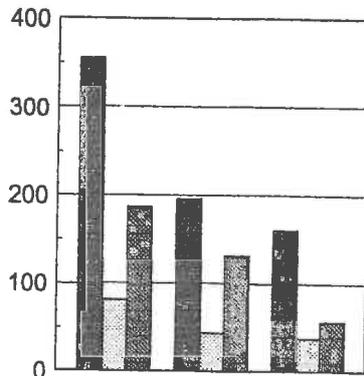


	Kreis Kleve	Nord-Kreis	Süd-Kreis
Erstverkauf	155	80	75
Weiterverkauf	228	164	64
Umwandlung	29	13	16

8.5

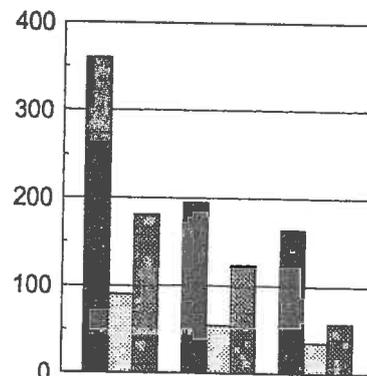
Herkunft von Verkäufer und Käufer

Verkäufer



	Kreis Kleve	Nord-Kreis	Süd-Kreis
Gemeinde	355	195	160
Kreisgebiet	80	43	37
Außerhalb	187	131	56

Käufer



	Kreis Kleve	Nord-Kreis	Süd-Kreis
Gemeinde	359	195	164
Kreisgebiet	89	54	35
Außerhalb	180	123	57

8.6

Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
 WE = Anzahl der verkauften Wohneinheiten
 Umsatz = Gesamtumsatz inklusiv der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen etc.

Jahr Gemeinde	1996			1997			Vergleich zu 1996
	Verträge	WE	Umsatz (DM)	Verträge	WE	Umsatz (DM)	
Bedburg-Hau	11	11	1.896.000,00	9	10	1.342.000,00	-30%
Emmerich	66	68	9.776.558,00	62	74	10.954.000,00	12%
Goch	85	93	15.188.168,00	88	95	13.773.652,00	-9%
Kalkar	17	19	3.437.720,00	9	9	1.865.700,00	-54%
Kleve	155	182	35.291.517,00	116	316	42.958.725,00	22%
Kranenburg	8	12	1.688.000,00	7	7	1.198.000,00	-29%
Rees	35	40	9.197.498,00	34	35	6.431.102,00	-30%
Uedem	6	8	669.000,00	2	2	385.000,00	-42%
Nordkreis	383	433	77.144.461,00	327	548	78.908.502,00	2%
Geldern	71	80	16.259.981,00	55	59	11.630.511,00	-28%
Issum	32	34	7.226.908,00	41	41	10.448.246,00	45%
Kerken	26	27	5.198.991,00	13	16	3.169.000,00	-39%
Kevelaer	80	83	16.633.741,00	45	45	9.954.294,00	-40%
Rheurdt	9	9	2.087.206,00	5	5	726.400,00	-65%
Straelen	23	26	5.933.610,00	29	33	10.317.000,00	74%
Wachtendonk	9	9	2.199.500,00	4	4	930.000,00	-57%
Weeze	9	12	1.355.813,00	17	17	2.530.750,00	87%
Südkreis	259	280	56.895.750,00	207	220	49.706.201,00	-13%
Kreis Kleve	642	713	134.040.211,00	536	768	128.614.703,00	-4%

8.7

Neue Eigentumswohnungen

Gemeinde	*	x DM / qm	s DM / qm	70 % der Verkaufsfälle liegt zwischen
Bedburg-Hau	0	0,00	0,00	0
Emmerich	6	2.932,00	131,00	2801,-- bis 3063,--
Goch	11	2.913,00	189,00	2724,-- bis 3102,--
Kalkar	2	2.855,00	53,00	2802,-- bis 2908,--
Kleve	38	3.126,00	259,00	2867,-- bis 3385,--
Kranenburg	3	2.990,00	5,00	2985,-- bis 2995,--
Rees	7	2.963,00	301,00	2662,-- bis 3264,--
Uedem	0	0,00	0,00	0
NORD-KREIS	67	3.045,00	252,00	2793,-- bis 3297,--
Geldern	20	3.355,00	411,00	2944,-- bis 3766,--
Issum	20	3.265,00	352,00	2913,-- bis 3617,--
Kerken	6	3.256,00	201,00	3055,-- bis 3457,--
Kevelaer	10	2.965,00	429,00	2536,-- bis 3394,--
Rheurdt	0	0,00	0,00	0
Straelen	7	3.308,00	114,00	3194,-- bis 3422,--
Wachtendonk	0	0,00	0,00	0
Weeze	0	0,00	0,00	0
SUD-KREIS	63	3.254,00	372,00	2882,-- bis 3626
KREIS-KLEVE	130	3.145,00	331,00	2814,-- bis 3476,--

x Durchschnittliche Quadratmeterpreise
 s Standardabweichung
 * Anzahl der Auswertedaten

Quadratmeterpreise Wohnungseigentum 1997

(aus 331 ausgewerteten Kaufverträgen)

x = gemittelter Kaufpreis pro qm in der jeweiligen Baujahrsklasse
 # = Anzahl der zur Auswertung herangezogenen Kaufpreise
 s = Standardabweichung der gemittelten Kaufpreise

Baujahr	vor 1960			1960 - 1969			1970 - 1975			1976 - 1985			1986 - 1990			1991 - 1996			1997						
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s				
Bedburg-Hau																									
Emmerich																									
Goch	7	552,-	116,-				11	1518,-	195,-				1	2198,-	0	4	3086,-	300,-	6	2932,-	131,-				
Kaikaar							18	1628,-	535,-				2	2055,-	37,-				1	2471,-	0	11	2913,-	189,-	
Kleve	4	915,-	507,-	2	1211,-	120,-	14	1692,-	313,-				12	2022,-	163,-	4	2321,-	144,-				2	2855,-	53,-	
Kranenburg																									
Rees																									
Uedern				2	1263,-	179,-	4	1540,-	342,-				2	2028,-	187,-				7	2273,-	251,-		3	2990,-	5,-
Nordkreis	11	684,-	344,-	5	1247,-	113,-	47	1614,-	393,-				1	1700,-	0				1	2387,-	0	7	2963,-	301,-	
Geldern							1	1667,-	0				48	1898,-	198,-	12	2283,-	204,-	14	2692,-	354,-	67	3045,-	252,-	
Issum				1	1280,-	0							7	2170,-	341,-	4	2410,-	252,-	5	2754,-	202,-	20	3355,-	411,-	
Kerken													2	2152,-	47,-	1	2729,-	0	3	2871,-	428,-	20	3265,-	352,-	
Kevelaar							1	1705,-	0			3	2263,-	524,-								6	3256,-	201,-	
Rheurdt							1	1650,-	0			1	2032,-	0	4	2174,-	119,-		3	2821,-	377,-	10	2965,-	429,-	
Straelen												3	2156,-	321,-											
Wachtendonk	1	769,-	0	1	1111,-	0						2	2025,-	0					4	2918,-	108,-	7	3308,-	114,-	
Weeze																			1	3200,-	0				
Südkreis	1	769,-	0	3	1250,-	127,-	3	1674,-	28,-			4	1985,-	199,-	10	2467,-	37,-								
Kreis Kleve	12	691,-	329,-	8	1248,-	109,-	50	1617,-	381,-			70	1970,-	252,-	31	2355,-	200,-	16	2857,-	263,-	63	3254,-	372,-		
																			30	2780,-	314,-	130	3145,-	331,-	

Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 1990 - 1997 nach Baujahrggruppen für den KREIS KLEVE

	vor 1960	1961 - 1969	1970 - 1975	1976 - 1985	1986 - 1990	1991 - aktuell	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
1990	1320,00	1300,00	1296,00	1850,00	1905,00		2210,00							
1991	1245,00	1325,00	1606,00	1934,00	2010,00			2440,00						
1992	1380,00	1590,00	1666,00	1996,00	2145,00				2590,00					
1993		keine Auswertung				2385,00				2845,00				
1994	1356,00	1640,00	2056,00				2405,00				2990,00			
1995	977,00	1484,00	1904,00	1993,00	2339,00			2602,00				3030,00		
1996	884,00	1483,00	1540,00	1993,00	2356,00				2812,00				3094,00	
1997	691,00	1248,00	1614,00	1970,00	2355,00					2780,00				3145,00

Spalte 1991 - aktuell beinhaltet nicht die Neubauten aus dem jeweiligen Auswertejahr

Regressionsgerade für das Jahr 1997 : $y = 785,30 + 60,62700 \cdot x$; Korrelationskoeffizient = 0,9917106
 Baujahr 1960 = 0 Jahre ; $x = 1960 + n$ Jahre ; $y =$ Wert in DM/qm

1997	684,00	1247,00	1614,00	1898,00	2283,00	2692,00	3045,00
------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

NORD - KREIS

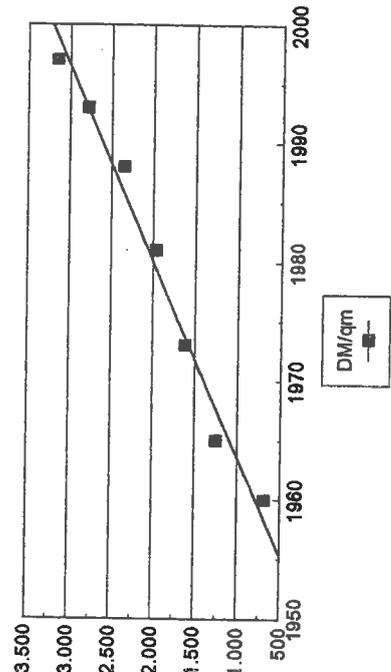
Regressionsgerade für den NORD - Kreis : $y = 793,73 + 57,71434 \cdot x$; Korrelationskoeffizient = 0,989474

1997	789,00	1250,00	1674,00	2128,00	2404,00	2857,00	3254,00
------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

SÜD - KREIS

Regressionsgerade für den SÜD - Kreis : $y = 834,65 + 61,98148 \cdot x$; Korrelationskoeffizient = 0,993460

Regressionsgerade: $y = 785,30 + 60,62700 \cdot x$



8.9.1 Statistische Analyse

für Neubaupreise in DM/m² Wohnfläche bei Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise DM/qm Wohnfläche	x Jahre	y DM/qm	Index
1990	2.210,00	1	2.156,00	100
1991	2.440,00	2	2.489,00	115,4
1992	2.590,00	3	2.683,00	124,4
1993	2.845,00	4	2.822,00	130,9
1994	2.990,00	5	2.929,00	135,8
1995	3.030,00	6	3.017,00	139,9
1996	3.094,00	7	3.091,00	143,4
1997	3.145,00	8	3.155,00	146,3
1998	?	9	3.212,00	148,9

Prognose

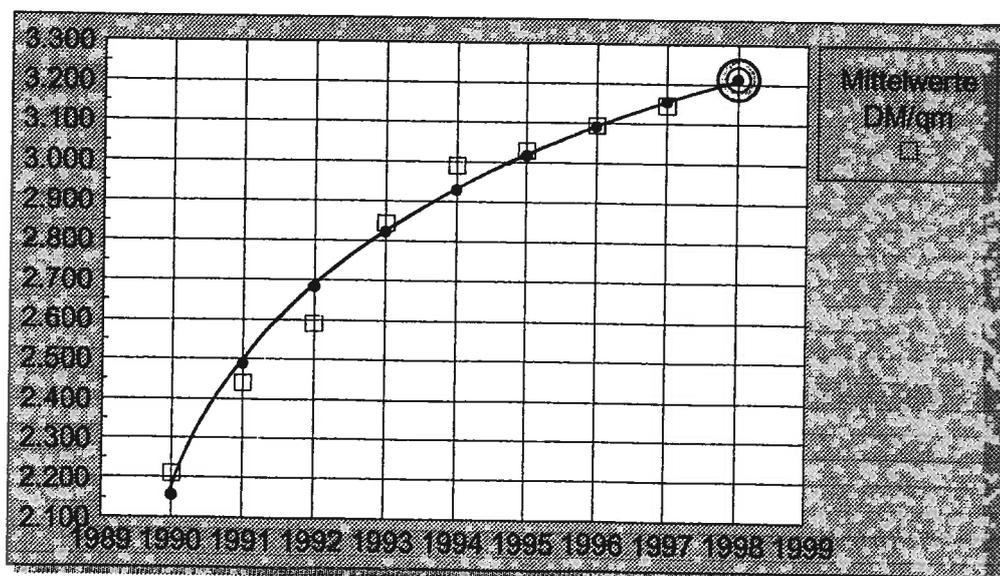
logarithmische Funktion:

$$y = a + b \times \ln x$$

$$a = 2156,20$$

$$b = 480,395262$$

Neubaupreise für Wohnungseigentum aus den Jahren 1990 - 1997
 logarithmische Funktion: $y = 2156,20 + 480,395262 \cdot \ln x$
 Korrelationskoeffizient = 0,988549



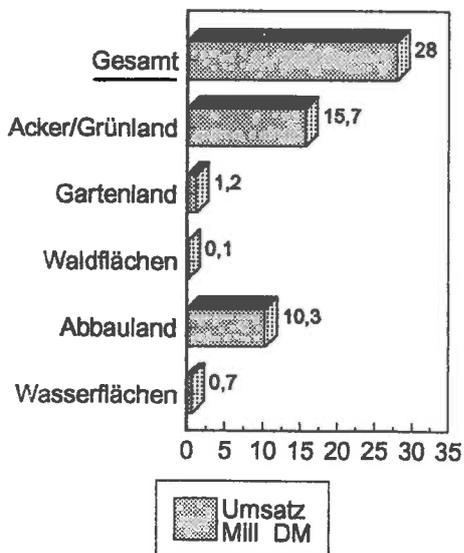
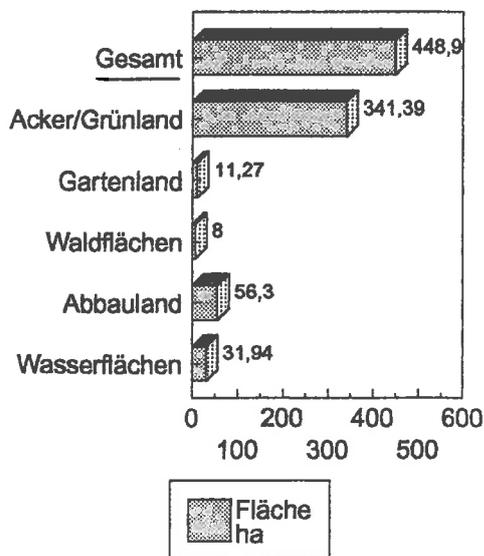
9 Teilmarkt IV - Forst- und Landwirtschaft

Gesamtübersicht 1997

9.1	Fläche ha		Umsatz DM		Arithm. Mittel x	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM / qm
Acker/Grünland	341,39	76%	15.698.991,00	56%	4,37	128	2,95 - 5,79
Gartenland	11,27	2%	1.177.630,00	4%	9,36	11	6,60 - 12,12
Waldflächen	8,00	2%	83.674,00	0%	1,13	9	0,96 - 1,30
Abbauland	56,30	13%	10.324.122,00	37%	18,89	15	12,68 - 25,10
Wasserflächen	31,94	7%	694.500,00	3%	2,07	3	1,07 - 3,07
GESAMT	448,90	100%	27.978.917,00	100%		166	

9.1.1

Flächen - und Umsatzanteile



9.2 Acker- und Grünlandflächen

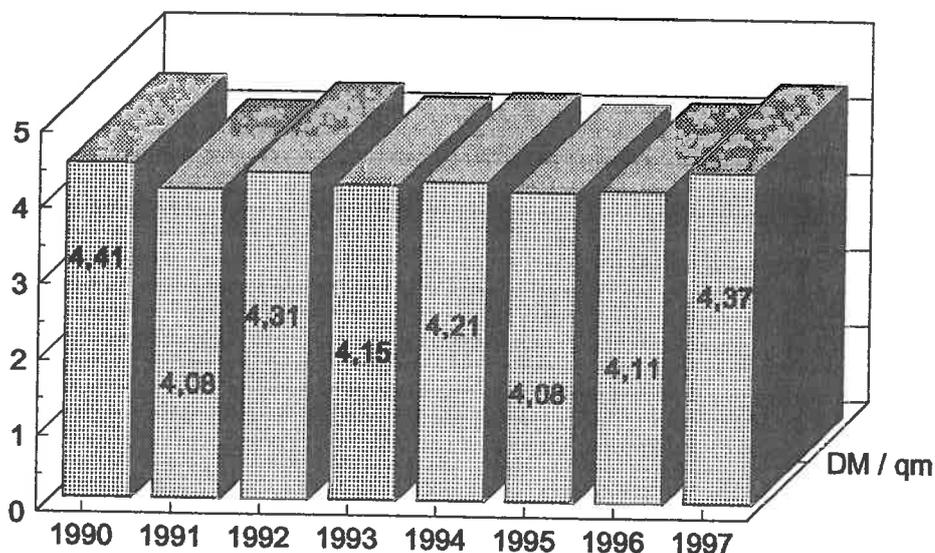
Gegenüber dem Vorjahr sind die Vertragszahlen um ca. 35 % zurückgegangen.

Dementsprechend geringer fiel natürlich der Geld-Flächenumsatz aus.

Der Geldumsatz ging um rd. 27 % zurück, der Flächenrückgang lag sogar bei rd. 34 %. Das deutlich verminderte Angebot, trotz guter Nachfrage, führte in 1997 insgesamt zu einem Preisanstieg.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller ausgewerteten Acker- und Grünlandverkäufe stieg somit von 4,11DM/m² in 1996 um 6,3 % auf 4,37DM/m² für das Jahr 1997.

9.2.1 Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen)

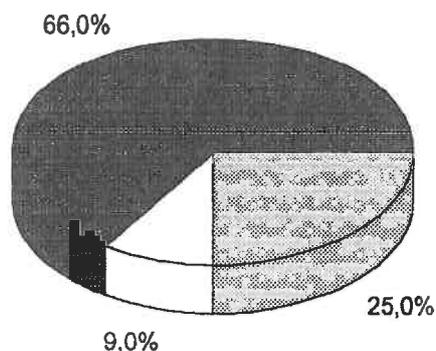


Ableitung einer Indexreihe aus den Durchschnittswerten für die Jahre 1990 - 1997

Jahr	ACKERLAND	
	DM / qm	Index
1990	4,56	100,0
1991	4,25	93,2
1992	4,77	104,6
1993	4,51	98,9
1994	4,43	97,1
1995	4,55	99,8
1996	4,34	95,2
1997	4,64	101,8

Jahr	GRÜNLAND	
	DM / qm	Index
1990	3,90	100,0
1991	3,85	98,7
1992	3,79	97,2
1993	3,41	87,4
1994	3,89	99,7
1995	3,57	91,5
1996	3,78	96,9
1997	3,91	100,3

9.2.2 Käuferverhalten

Herkunft des Käuferkreises bei den
landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen

■ aus der Gemeinde □ aus dem Kreisgebiet ▨ von Außerhalb

Von den 128 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen 25 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes, wobei der Anteil im Nordkreis bei 21 % und im Südkreis bei 28 % lag. Bevorzugt wurden Ackerlandflächen gekauft. Durchschnittlich zahlten die Auswärtigen für Ackerland einen rd. 8% höheren Kaufpreis als Käufer aus dem Gemeindegebiet (+ 12 % im Nordkreis; + 5 % im Südkreis). Völlig anders verhält sich dagegen die Situation bei den Grünlandankäufen. Im Südkreis wurde ein rd. 9 % höherer Kaufpreis gezahlt, während man im Nordkreis sogar deutlich über 10 % weniger zahlte, was vermutlich auf die größere Entfernung zurückzuführen sein dürfte. Die Ankaufsflächen der 25 % auswärtigen Käufer fielen zudem durchschnittlich um rd. 50 % größer aus als der übrige Durchschnitt.

9.2.3 Acker- und Grünlandflächen

- landwirtschaftliche Flächen im Kreis Kleve -

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm
Bedburg - Hau	4	11,8019	629.369,00	5,33
Emmerich	2	7,2544	366.235,00	5,05
Goch	18	55,8224	2.413.228,00	4,34
Kalkar	13	58,0883	2.989.516,00	5,15
Kleve	5	10,4229	396.844,00	3,81
Kranenburg	6	27,6847	1.043.473,00	3,77
Rees	6	9,9959	537.138,00	5,37
Uedern	5	3,9044	221.761,00	5,68
NORD-KREIS	57	184,7749	8.597.564,00	4,65

Verkaufszahlen -
Flächen -
Umsätze -
Quadratmeterpreise

1997

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm
Geldern	17	21,2583	932.008,00	4,38
Issum	6	14,2735	597.142,00	4,18
Kerken	11	21,8367	1.286.669,00	5,89
Kvelaer	6	29,2344	1.414.390,00	4,84
Rheurd	8	24,6331	1.232.760,00	5,00
Straelen	12	25,4234	832.981,00	3,27
Wachtendonk	6	4,5576	255.895,00	5,61
Weeze	5	15,3997	649.582,00	3,57
SÜD-KREIS	71	156,6167	7.101.427,00	4,53

KREIS KLEVE	128	341,3916	15.698.991,00	4,60	4,37
--------------------	------------	-----------------	----------------------	-------------	-------------

Ackerland

Ackerland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel U : F d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	4	11,8019	629.369,00	5,33	5,02	12%
Emmerich	2	7,2544	366.235,00	5,05	5,03	12%
Goch	14	50,6451	2.273.482,00	4,49	4,10	-9%
Kalkar	5	23,9064	1.068.084,00	4,47	4,30	-4%
Kleve	3	5,0939	186.844,00	3,67	3,83	-15%
Kranenburg	1	5,2000	208.000,00	4,00	4,00	-11%
Rees	5	8,4959	458.388,00	5,41	5,19	15%
Uedern	5	3,9044	221.761,00	5,68	5,05	12%
NORD-KREIS	39	116,3020	5.412.163,00	4,65	4,50	

Ackerland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel U : F d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Geldern	7	11,0686	577.707,00	5,22	5,33	12%
Issum	5	14,0325	587.142,00	4,18	3,51	-26%
Kerken	8	17,0028	1.020.193,00	6,00	5,90	24%
Kvelaer	3	25,2338	1.264.330,00	5,01	4,16	-13%
Rheurd	6	22,1391	1.118.130,00	5,05	4,84	1%
Straelen	6	10,6055	358.561,00	3,38	3,55	-26%
Wachtendonk	2	2,7797	185.325,00	6,67	7,20	51%
Weeze	4	12,3633	507.582,00	4,10	4,07	-15%
SÜD-KREIS	41	115,2251	5.618.970,00	4,88	4,77	

KREIS KLEVE	80	231,5271	11.031.133,00	4,76	4,64
--------------------	-----------	-----------------	----------------------	-------------	-------------

Grünland

Grünland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel U : F d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Bedburg-Hau	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	0%
Emmerich	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	0%
Goch	2	4,9773	139.746,00	2,81	2,89	-34%
Kalkar	8	34,1819	1.921.432,00	5,62	5,14	18%
Kleve	2	5,3290	210.000,00	3,94	3,98	-9%
Kranenburg	5	22,4847	835.473,00	3,72	3,73	-15%
Rees	1	1,5000	78.750,00	5,25	5,25	20%
Uedern	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	0%
NORD-KREIS	18	68,4729	3.185.401,00	4,65	4,37	

Grünland						
Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel U : F d. Einzelwerte	Abweichung v. Durchschnittswert
Geldern	10	10,1897	354.301,00	3,48	3,27	-10%
Issum	1	0,2410	10.000,00	4,15	4,15	14%
Kerken	3	4,8341	266.476,00	5,51	5,38	48%
Kvelaer	3	4,0006	150.060,00	3,75	3,57	-2%
Rheurd	2	2,4940	114.630,00	4,60	4,22	16%
Straelen	6	14,8179	474.420,00	3,20	3,58	-2%
Wachtendonk	4	1,7779	70.570,00	3,97	3,53	-3%
Weeze	1	3,0364	42.000,00	1,38	1,38	-62%
SÜD-KREIS	30	41,3916	1.482.457,00	3,58	3,64	

KREIS KLEVE	48	109,8645	4.667.858,00	4,25	3,91
--------------------	-----------	-----------------	---------------------	-------------	-------------

9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Die Ackerlandpreise stagnieren insgesamt.

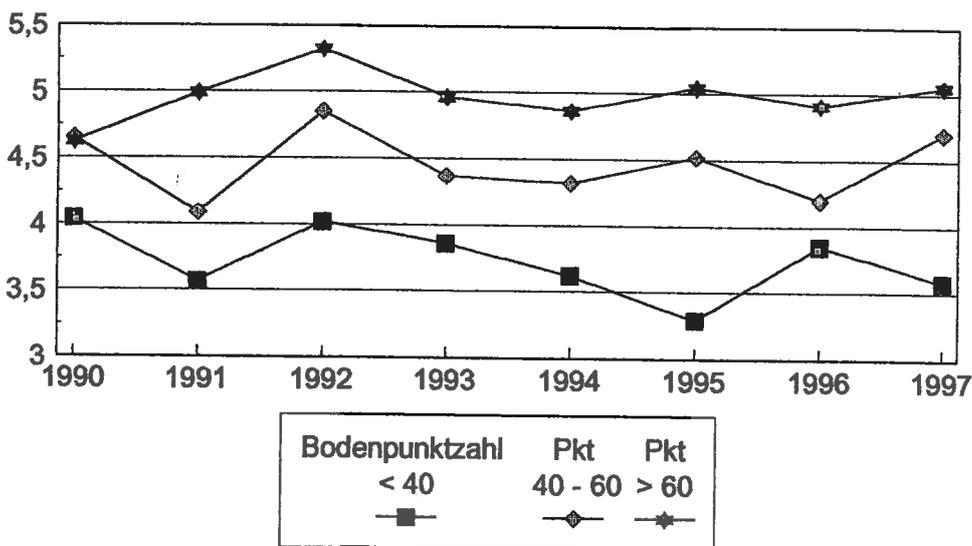
Lediglich bei den guten Bodenqualitäten hebt sich das Preisniveau des Südkreises nach wie vor von den Flächen im Nordkreis ab, mit Ausnahme des Einzugsgebietes der Stadt Rees, wo die landwirtschaftlichen Werte schon seit Jahren rd. 1,00 DM/m² über den sonstigen Durchschnittswerten des Nordkreises liegen. Dem Preisniveau von Rees hat sich der Raum Kalkar entlang des Rheinstroms von Bylerward bis Niedermörmtter angepaßt, was vermutlich auf die derzeitigen Deichsanierungsmaßnahmen und dem gestiegenen Freizeitangebot in dieser Region (Golf, Kernwasserwunderland, Erholungsgebiete Oybaum und Wissel) zurückzuführen ist.

9.3.1 Ackerland

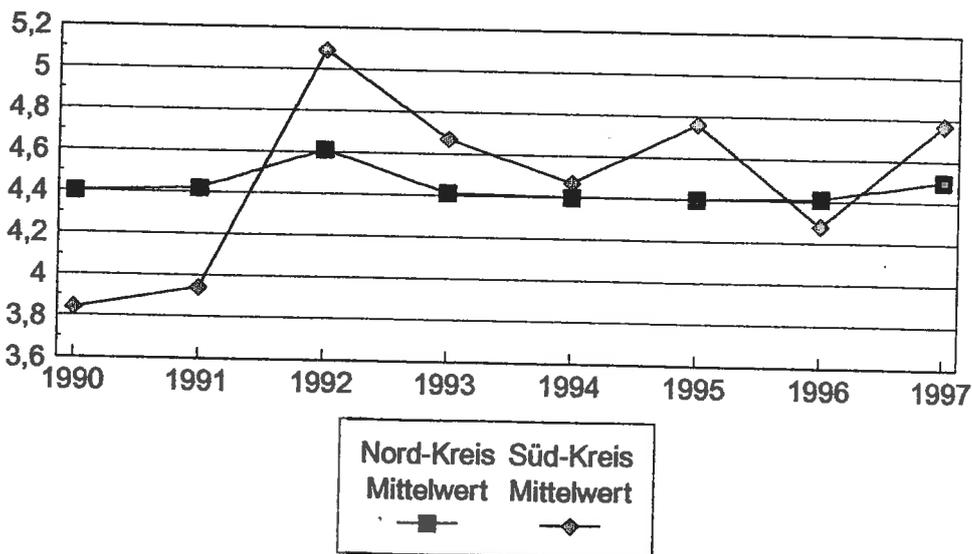
N nördliches Kreisgebiet
S südliches Kreisgebiet

Bodenpunkt- zahl	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40	4 3,35	6 4,50	12 3,75	15 3,43	19 4,36	10 3,37	10 3,86	11 3,86	12 3,88	7 3,52	9 3,04	12 3,47	7 4,01	21 3,76	5 3,95	10 3,40
40 - 60	23 4,58	20 4,73	23 4,07	13 4,13	22 4,46	14 5,45	21 4,17	24 4,55	17 4,44	24 4,24	27 4,44	21 4,62	22 4,15	26 4,28	14 4,50	17 4,86
> 60	48 4,45	17 5,1	27 5,02	6 4,84	26 4,93	10 6,33	42 4,62	14 5,96	36 4,63	10 5,88	35 4,61	15 6,04	28 4,77	10 5,29	20 4,65	14 5,64
Gesamt x	75 4,40	43 4,84	62 4,42	34 3,94	67 4,61	34 5,09	73 4,41	49 4,67	65 4,40	41 4,47	71 4,40	48 4,76	57 4,41	57 4,27	39 4,50	41 4,77

durchschnittliche Quadratmeterpreise für ACKERLAND
im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland
ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



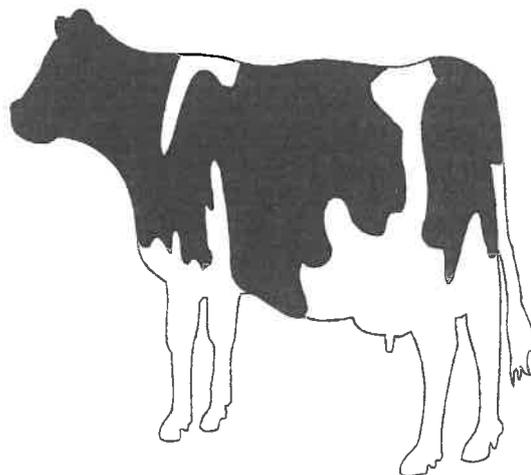
9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Auffallend ist zunächst, daß die Grünlandpreise im Nordkreis weitestgehend stagnierten, wobei das knappe Angebot mit rd.

60 % weniger Verkaufsfälle hier offensichtlich keinen Einfluß genommen hat. Anders verlief die Entwicklung der Grünlandpreise im Südkreis. Hier war eine 8 %-ige Steigerung festzustellen. Preise von unter 25.000,-- DM/ha tauchen nur noch ganz selten auf.

Umso mehr verdichtet sich das Preisgefüge im Bereich von 3,00 bis 4,00 DM/m². Gute Bodenqualitäten oder besondere Lagen lassen vermehrt auch Preise von über 5,-- DM/m² erzielen und das wohlgernekt ohne Milchkontingent. In keinem der 48 Verkaufsfälle in 1997 wurde bezüglich des Milchkontingents in den Verträgen eine Aussage gemacht (siehe hierzu die Erläuterungen auf Seite 54).

Wenn man bedenkt, daß es im Südkreis keine höherwertigen Böden (Bodenpunktzahlen über 60 Punkte) gibt, und im Nordkreis allgemeine Stagnation festzustellen war, so ist der nachgewiesene Durchschnittspreis von **3,91 DM/m²** gegenüber dem Jahr 1996 mit 3,78 DM/m², durchaus als echte Preissteigerung mit rd. 3,4 % zu verstehen. Aus der entwickelten Indexreihe auf Seite 47 wird direkt sichtbar, daß das durchschnittliche Preisniveau aus den letzten 7 Jahren einen neuen Höchststand erreicht hat.

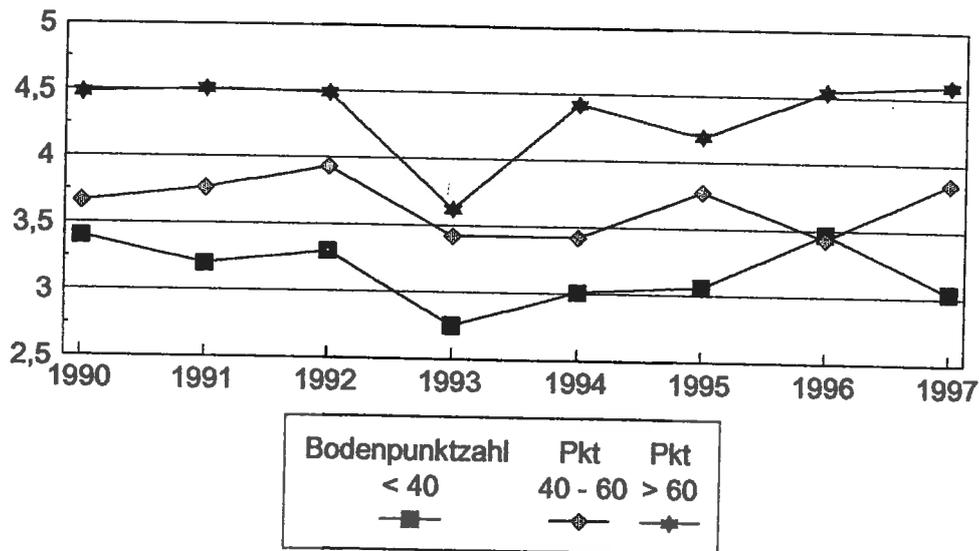


9.4.1 Grünland

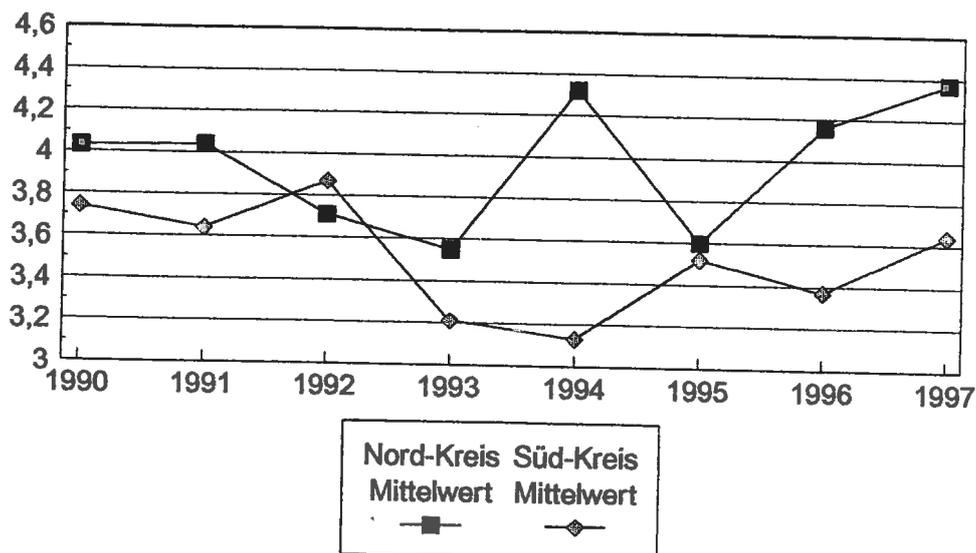
N nördliches Kreisgebiet
S südliches Kreisgebiet

Bodenpunkt zahl	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	N	S	N	S	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	5 3,08	7 3,75	1 3,00	8 3,04
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	12 3,82	32 3,29	3 3,81	22 3,85
> 60	25 4,48		21 4,51		12 4,49		26 3,82		37 4,42		22 4,19		26 4,56		14 4,59	
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 3,80	36 3,52	43 4,16	39 3,37	18 4,37	30 3,64

durchschnittliche Quadratmeterpreise für GRÜNLAND
im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland
ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



9.4.2 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 einer sehr geringen Anzahl von Verträgen eine Aussage über das Milchkontingent getroffen wurde, sodaß keine aussagefähige Angabe über einen Wert in DM/kg gemacht werden kann.

9.5 Richtwerte 1997

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

Stand: 31.12.1997

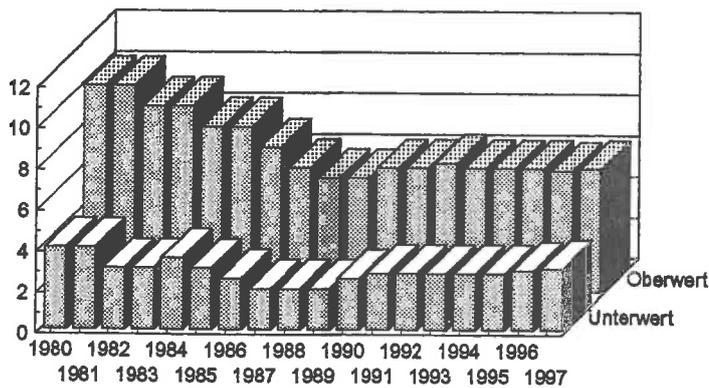
	mindere	Bodenqualität	bessere
Ackerland	3,00 bis 4,60		4,25 bis 6,00
Grünland	2,40 bis 3,80		3,40 bis 4,70

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

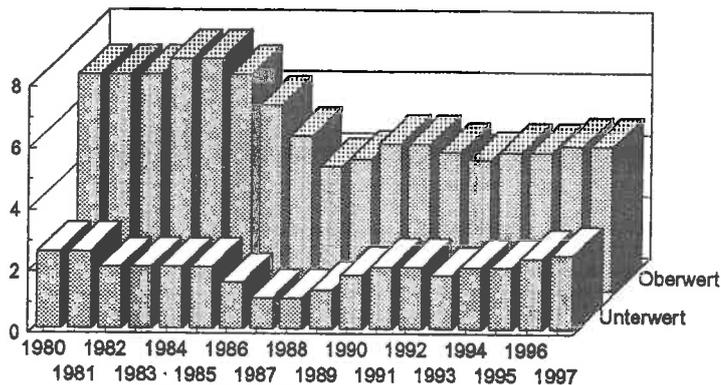
9.5.1 landwirtschaftliche Richtwerte im Vergleich der Jahre 1980 bis 1997

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,--	2,-- bis 3,50	3,25 bis 4,50	6,50 bis 11,--
1996	2,90 bis 4,50	4,25 bis 5,90	2,30 bis 3,70	3,40 bis 4,70	6,50 bis 9,75
1997	3,00 bis 4,60	4,25 bis 6,00	2,40 bis 3,80	3,40 bis 4,70	6,50 bis 10,50

Richtwertrahmen für Ackerland
Unter- und Oberwertgrenze



Richtwertrahmen für Grünland
Unter- und Oberwertgrenze



9.6 Statistische Auswertung

Eine erste Hilfestellung zur Ermittlung eines landwirtschaftlichen Bodenwertes (Acker- oder Grünlandfläche) können die nachfolgenden Gleichungen geben. Getrennt für alle Acker- und Grünlandverkaufsfälle wurde eine ausgleichende Gerade gerechnet, um den Zusammenhang von Bodenpunktzahlen und Kaufpreis in DM/m² festzustellen. Die ermittelten Korrelationskoeffizienten lagen jedesmal bei rd. 0,43 was besagt, daß eine Abhängigkeit mittleren Grades besteht.

Regressionsgerade für Grünland

$$y = a + b \cdot x$$

y = Wert in DM/m²
 x = Bodenpunktzahl
 a = 2,086
 b = 0,0365827

Beispiel: $x = 50$ Punkte
 $x = \underline{3,92 \text{ DM/m}^2}$

Somit: $y = 2,086 + 0,035827 \cdot x$

Regressionsgerade für Ackerland

$$y = a + b \cdot x$$

a = 2,918
 b = 0,03359

Beispiel: $x = 50$ Punkte
 $x = \underline{4,60 \text{ DM/m}^2}$

Somit: $y = 2,918 + 0,03359 \cdot x$

Anmerkung:

Die Formeln sollten nicht rein schematisch Anwendung finden, da weitere wichtige Faktoren wie Flächengröße, Grundstückszuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Hofnähe etc. hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Eine kritische Nachbetrachtung diesbezüglich bleibt somit unerläßlich.

9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

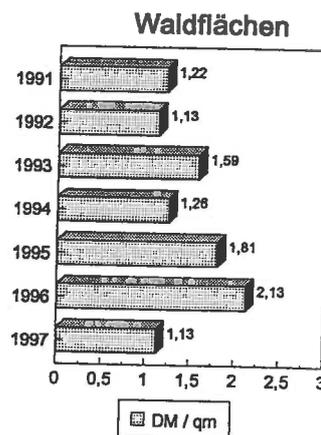
Für das Jahr 1997 betrug der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs 1,13 DM/m².

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

Die Bodenrichtwertraahmenangabe von 0,80 bis 2,50 DM/m² bringt dies zum Ausdruck.

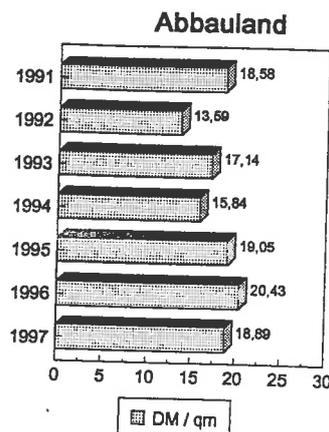
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise zwischen 3,50 bis 6,00 DM/m² gezahlt.



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.). Dieser ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% gefallen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen, wobei die einzelnen Regionen ein recht unterschiedliches Preisniveau aufweisen. Der Raum Kervendonk/Weeze liegt im Preisgefüge von 15,-- bis 20,--DM/m², der Raum Rees/Haffen zeigt schon Preise von 20,-- bis 25,--DM/m², und der Raum Geldern/Vernum sogar Preise von 30,--DM/m².



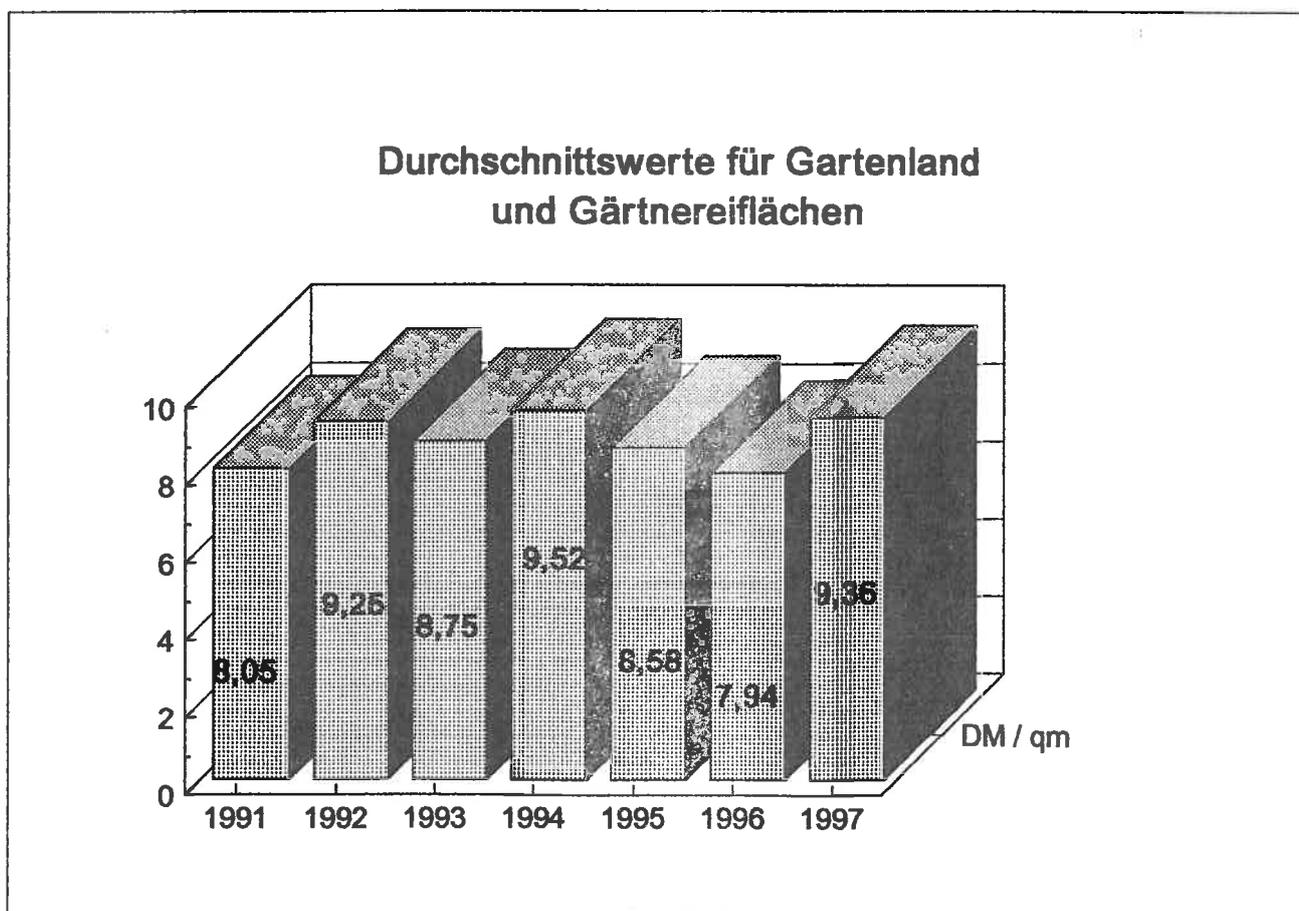
9.9 Gartenbauland- und Gärtnereiflächen

Der Durchschnittswert in DM/m² ist um rd. 18 % gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen (siehe Grafik).

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

Ebenso auffällig ist, daß Spitzenwerte von über 10,00 DM/m² nun wieder häufiger gezahlt wurden, insbesondere im Bereich der konzentriert vorkommenden Gartenbaubetriebe in der Region Geldern-Walbeck und Straelen, wo auch die großen Blumen- und Gemüsevermarktungsunternehmen ansässig sind.

Dem Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gartenbauflächen von 6,50 bis 10,50 DM/m² in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen.



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**

Hausanschrift:Postfachadresse:

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. 02822/75200

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:Postfachadresse:

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

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

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Rathausstr. 35
47509 Rheurdt
Tel.-Nr. 02845/9633-0

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Postfach 11 20
47507 Rheurdt
Fax-Nr. 02845/9633-13

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

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

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

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

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

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

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

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

