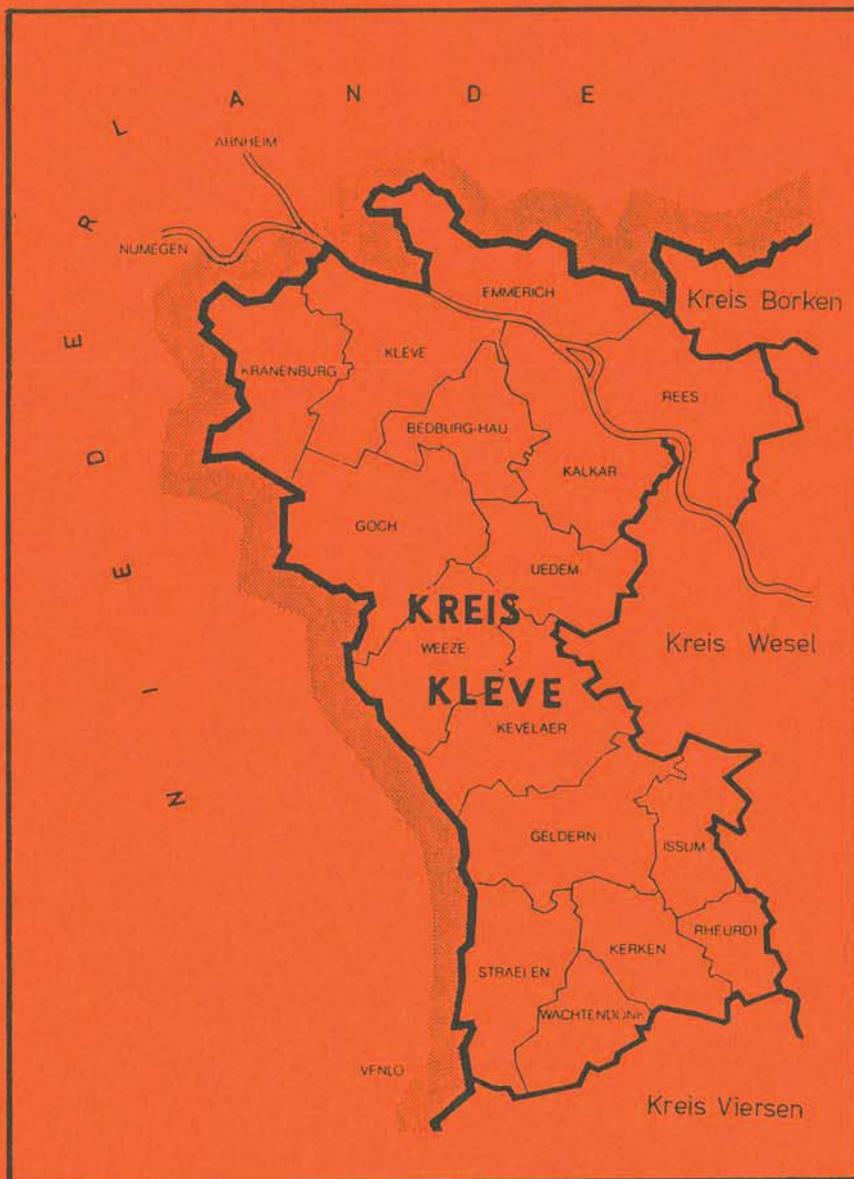




**Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Grundstücksmarktbericht 1998
KREIS KLEVE

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 1998

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 1998

Kleve, im März 1999

Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Auflage: 250 Exemplare

Druck: Kreiseigene Druckerei

Geschäftsstelle:

Brabanter Straße 58-60
47533 Kleve

Postfachadresse:

Postfach 1552
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 1991 -	14
4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW - Basisjahr 1913 -	15
4.3 - Basisjahr 1985, 1991 und 1995	15
4.4 Hypothekarkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre	16
4.5 Zinsentwicklung - Diskont und Lombardsatz	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 Umsatzzahlen des Gesamtmarktes im Vergleich der Jahre 1989 bis 1998 nach Teilmärkten	22
5.2.6 Umsatzzahlen im direkten Vergleich zum Vorjahr und aufgeschlüsselt nach Nord-/Südkreis	23
5.2.7 Kaufvertragszahlen des Gesamtmarktes im Vergleich der Jahre 1989 bis 1998 nach Teilmärkten	24
5.2.8 Kaufvertragszahlen im direkten Vergleich zum Vorjahr und aufgeschlüsselt nach Nord-/Südkreis	25

	Seite
6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke	26
6.1 Marktentwicklung	26
6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 1998	27
6.3 Durchschnittspreise für Doppel- und Reihenhäuser für 1998 mit Angaben über durchschnittliche Grundstücksgrößen	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
7.7 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland	37
7.7.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	37
8. TEILMARKT III - Wohnungseigentum	38
8.1 Marktentwicklung	38
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1987 bis 1998	39
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	39
8.3 Anzahl der Kaufverträge 1989 bis 1998	40
8.3.1 Anzahl der verkauften Wohneinheiten 1990 bis 1998	40
8.4 Umsatz und Verkaufszahlen der Gemeinden im Vergleich zu 1997	41
8.4.1 Verkaufsumstände	41
8.5 Durchschnittliche Quadratmeterpreise aus 1998 für Eigentumswohnungen nach Baujahrsklassen unterteilt	42
8.6 Neubaupreise für Eigentumswohnungen als Grafik	43

	Seite
8.6.1 Neubaupreise für Eigentumswohnungen als Tabelle	43
8.7 Vergleich der Jahre 1990 - 1998 nach Baujahrsklassen mit Regressionsgerade	44
8.8 Statistische Analyse für Neubaupreise aus den Jahren 1990 - 1998	45
8.9 Herkunft der Käufer	46
8.9.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kauf- preishöhe in Tsd. DM	47
9. TEILMARKT IV - Forst- und Landwirtschaft	48
9.1 Gesamtübersicht in Zahlen	48
9.1.1 Flächen und Umsatzanteile	48
9.2 Acker- und Grünlandflächen	49
9.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für landwirt- schaftliche Acker- und Grünlandflächen von 1990 bis 1998 mit Indexreihen	49
9.2.2 Käuferverhalten - Herkunft der Käufer	50
9.2.3 Zahlenübersicht für Acker- und Grünland aufgeschlüsselt nach Gemeinden	51
9.3 Erläuterungen zum Ackerland	52
9.3.1 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1998	53
9.4 Erläuterungen zum Grünland	54
9.4.1 Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1998	55
9.4.2 Milchkontingent	56
9.5 Richtwerte 1998 für Acker- und Grünland	56
9.5.1 Richtwerte im Vergleich von 1980 bis 1998	57
9.6 Formeln zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Acker- und Grünlandflächen (Regressionsgeraden)	58
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	59
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	59
9.9 Gärtnereiflächen	60
10. Schlußbemerkung	61
<u>ANHANG</u>	
Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	62 + 63

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1998 legt der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1998 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.

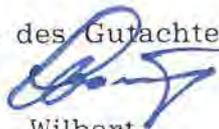
Kleve, den 18.03.1999

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 Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. 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) novelliert durch Gesetz zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen v. 25.11.1997.
- * Verordnung über Grundsätze für die Wertermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV 1988) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2209)

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

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 voranzugehen 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
Kreisvermessungsamtsrat 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

zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 16 %)

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: 30.06.1998

Gemeinde/ Stadt	Fläche qkm	Veränd. zu6/97	Wohnbe- völkerung	Veränd. zu6/97	Einwohner /qkm
Bedburg-Hau	61,30	0,00	12.512	51	204,1
Emmerich	80,14	-0,02	29.008	-146	362,0
Geldern	96,87	0,00	32.403	306	331,5
Goch	115,38	0,11	31.814	601	275,7
Issum	54,52	0,01	12.105	120	222,0
Kalkar	88,23	0,00	13.151	135	149,1
Kerken	58,01	0,00	12.291	57	211,9
Kevelaer	100,54	0,01	26.389	222	262,5
Kleve	97,72	0,00	48.539	-203	496,7
Kranenburg	76,96	0,00	8.963	174	116,5
Rees	109,65	0,01	20.874	264	190,4
Rheurdt	29,99	-0,02	6.224	112	207,5
Straelen	74,07	0,00	15.064	179	203,4
Uedem	60,94	0,00	7.999	52	131,3
Wachtendonk	48,14	0,36	7.358	76	152,8
Weeze	79,49	-0,01	9.320	122	117,2
Kreis Kleve	1.231,94	0,45	294.014	2.072	238,7
Reg. - Bez. Düsseldorf	5.289,81	0,50	5.276.288	-11.941	997,4
Nordrhein- Westfalen	34.079,92	1,20	17.968.306	6.147	527,2

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.

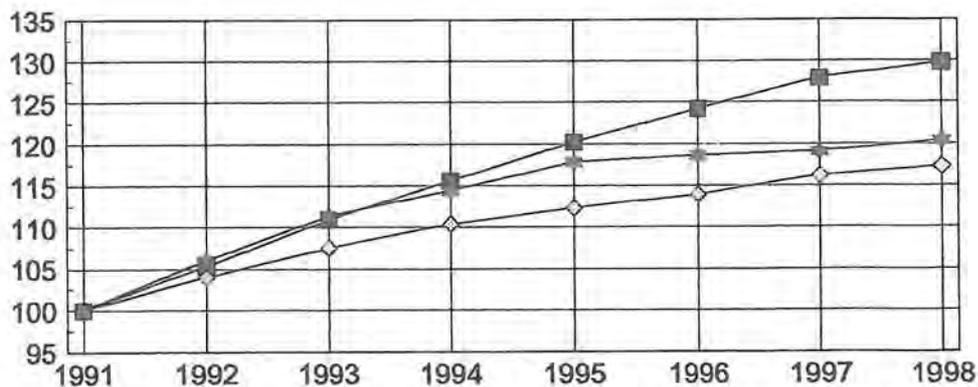
Der Bauindex für NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % gestiegen. Dies entspricht etwa dem dreifachen der Steigerung von 1997.

Die Mieten und die Lebenshaltungskosten sind hingegen geringer gegenüber dem Vorjahr gestiegen, nämlich nur noch um die Hälfte der Prozentpunkte von 1997.

Die Hypothekenkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten im 4. Quartal mit 4,80 % einen neuen Tiefstand seit dem Jahre 1988 erreicht. Die Deutsche Bundesbank sprach bereits von einem historischen Tiefstand. Mit durchschnittlich 5,44 % in 1998 blieben die Zinsen damit noch einen halben Prozentpunkt tiefer als in 1997.

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

Index

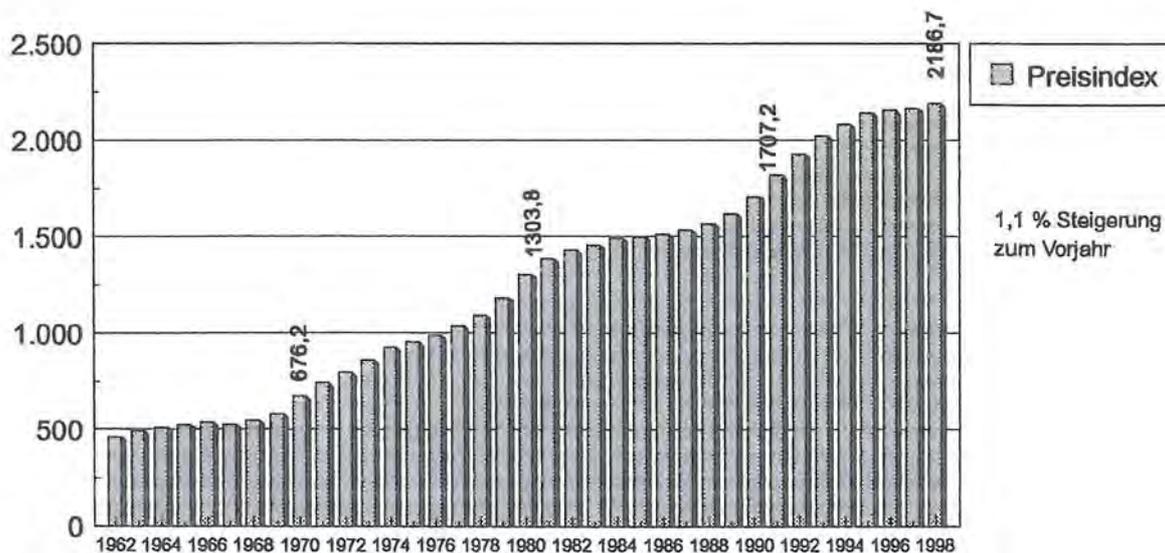


■ Wohnungsmieten insgesamt
 ◆ 4-Personen Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen
 * Bauindex NRW

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
■	100,0	105,3	110,9	115,6	120,2	124,2	127,9	129,8
◆	100,0	104,0	107,5	110,4	112,3	113,9	118,2	117,3
*	100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,6	119,1	120,4

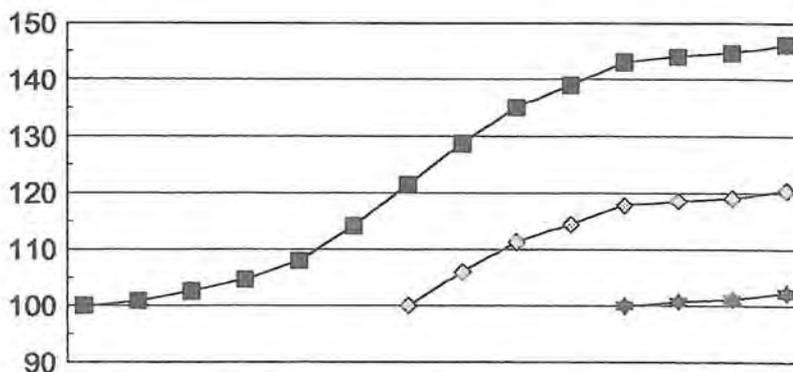
Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1913



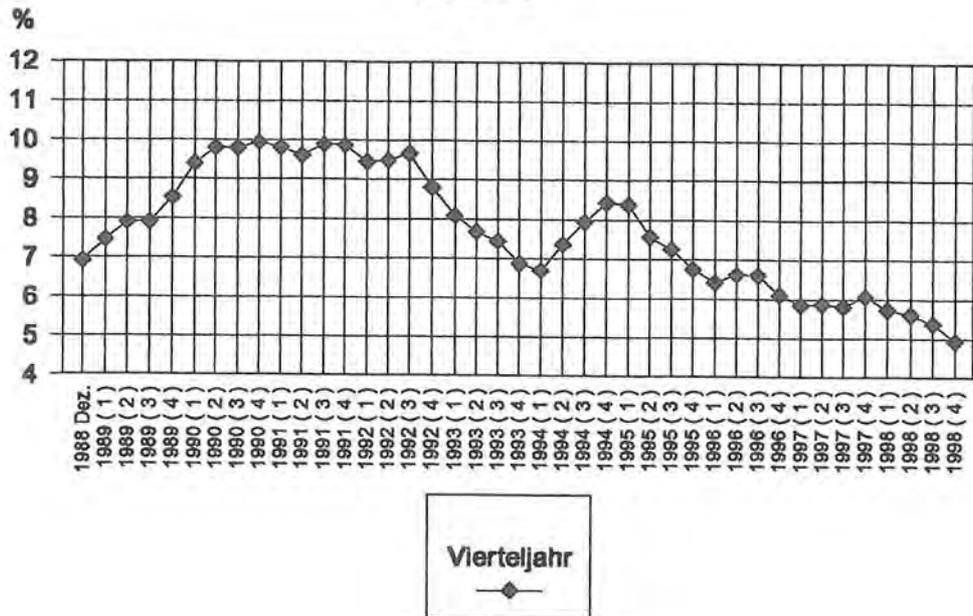
4.3 Preisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW Basisjahr 1985, 1991 und 1995

Index



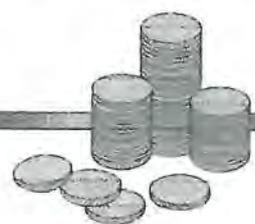
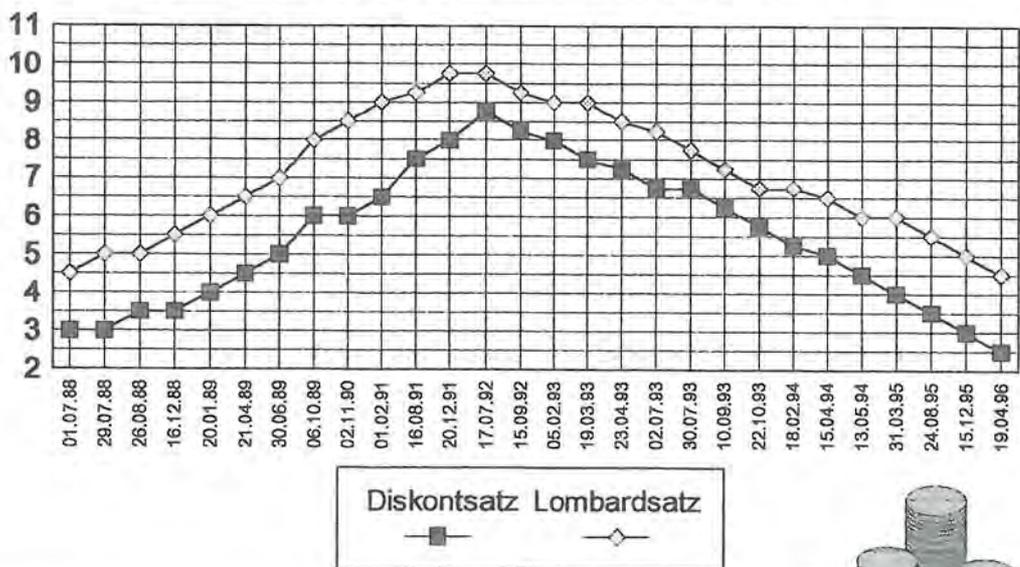
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Basisjahr 1985 ■	100,0	100,8	102,5	104,6	108,0	114,1	121,5	128,7	135,1	139,0	143,1	144,1	144,7	146,2
Basisjahr 1991 ◇							100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,8	119,1	120,4
Basisjahr 1995 ★											100,0	100,7	101,1	102,2

4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



4.5 Zinsentwicklung 1988 - 1998

seit dem 16.04.1996 keine Veränderungen mehr !



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 auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Splißparzellen insbesondere bei Straßenlandverkäufen. Insgesamt sind in der Geschäftsstelle 4520 Verträge eingegangen. Der Gesamtumsatz betrug rd. 1,086 Milliarden 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.

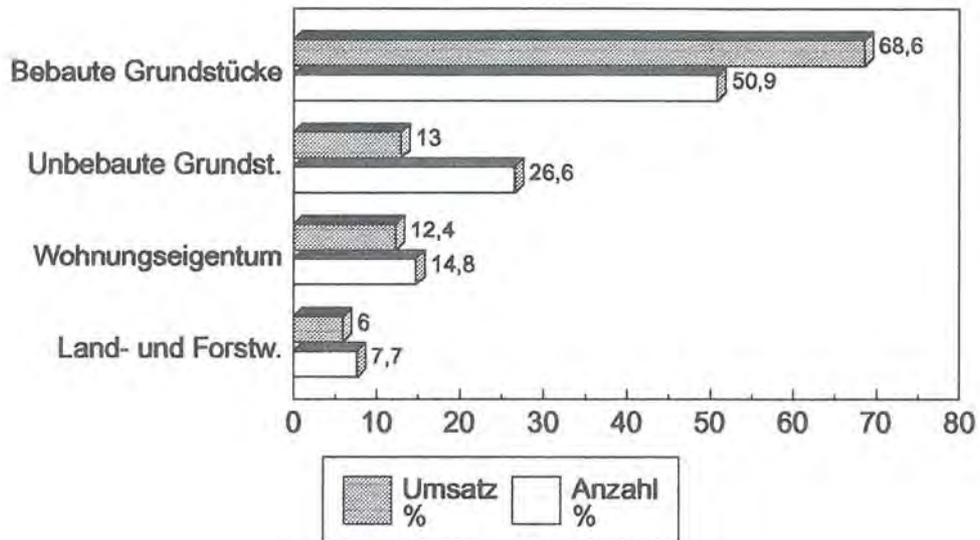
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so daß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich, Rheurdt zum Südbereich.

5.2 Gesamtmarkt

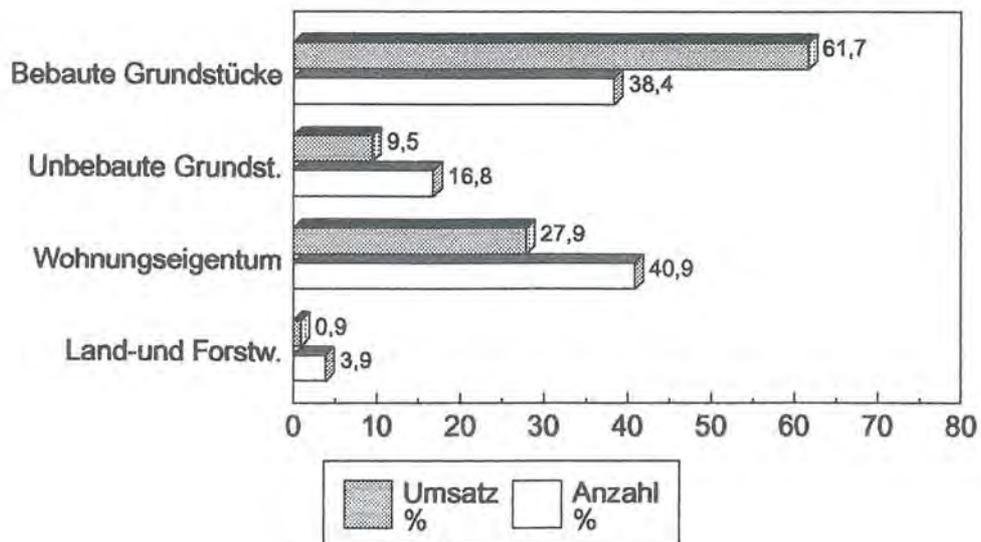
Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, daß im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während 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 Umsatz und Anzahl der Kauffälle 1998 im Kreis Kleve



Marktanteile nach Umsatz und Anzahl der Kauffälle 1997 im Land Nordrhein-Westfalen



5.2.2

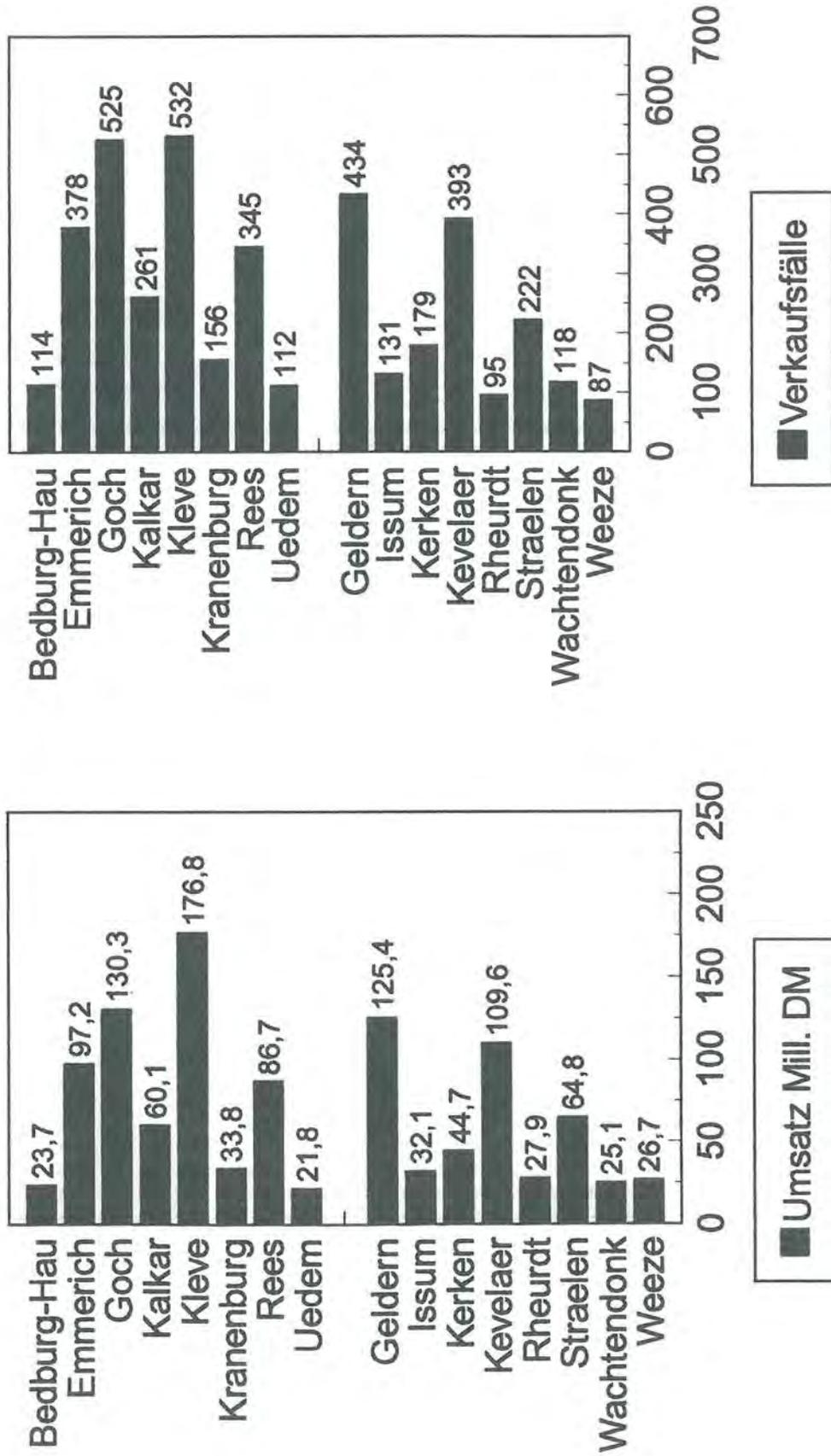
Gesamtübersicht der Teilmärkte 1998 aufgeschlüsselt nach Gemeinden

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	55	16.764.928,00	41	4.356.799,00	11	2.169.000,00	7	400.478,00	114	23.691.205,00
Emmerich	204	68.553.206,00	81	9.416.837,00	71	15.554.066,00	22	3.686.018,00	378	97.210.127,00
Goch	290	98.093.518,00	104	12.931.631,00	102	16.807.593,00	29	2.480.886,00	525	130.313.628,00
Kalkar	132	44.604.844,00	78	10.031.681,00	12	2.252.800,00	39	3.222.024,00	281	60.111.149,00
Kleve	308	126.788.676,00	116	19.275.736,00	94	27.594.890,00	14	3.161.654,00	532	176.820.956,00
Kranenburg	74	24.655.875,00	49	3.168.668,00	19	4.316.466,00	14	1.625.492,00	156	33.766.501,00
Rees	167	55.890.882,00	109	16.800.013,00	43	8.965.582,00	26	4.995.391,00	345	86.651.868,00
Uedem	51	15.204.500,00	55	5.732.164,00	1	400.000,00	5	434.335,00	112	21.770.989,00
Summe NORD	1281	450.556.229,00	633	81.713.529,00	353	78.060.397,00	156	20.006.278,00	2423	630.336.433,00
Geldern	211	87.157.047,00	114	13.698.924,00	87	20.488.159,00	22	4.064.626,00	434	125.408.756,00
Issum	58	19.760.544,00	18	3.445.308,00	33	6.946.832,00	22	1.924.577,00	131	32.077.261,00
Kerken	94	28.451.546,00	54	8.419.737,00	18	4.732.915,00	13	3.112.315,00	179	44.716.513,00
Kvelaer	182	64.454.516,00	124	15.125.705,00	40	8.884.172,00	47	21.137.334,00	393	109.601.727,00
Rheurdt	56	21.223.112,00	21	4.348.019,00	5	929.000,00	13	1.434.010,00	95	27.934.141,00
Straelen	112	45.968.005,00	45	5.954.018,00	52	11.680.241,00	13	1.178.575,00	222	64.780.839,00
Wachtendonk	41	15.901.896,00	60	6.665.257,00	7	1.043.916,00	10	1.490.235,00	118	25.101.304,00
Weeze	40	11.797.759,00	18	1.529.186,00	10	2.201.908,00	19	11.107.982,00	87	26.636.835,00
Summe SUD	794	294.714.425,00	454	59.186.154,00	252	56.907.143,00	159	45.449.654,00	1659	456.257.376,00
KREIS KLEVE	2075	745.270.654,00	1087	140.899.663,00	605	134.967.540,00	315	65.455.932,00	4082	1.086.593.809,00

* Anzahl der ausgewerteten Verträge

5.2.3

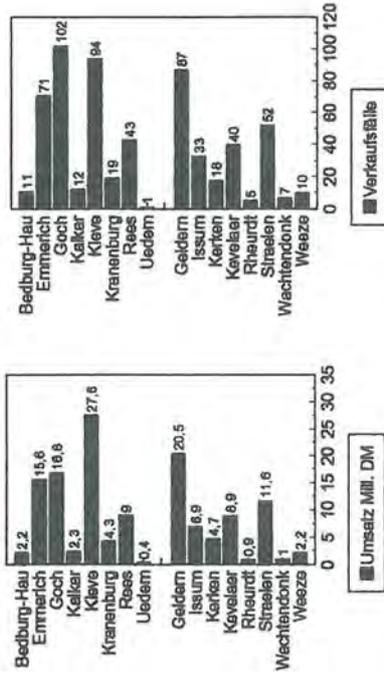
Gesamtmarkt - Teilmärkte I - IV



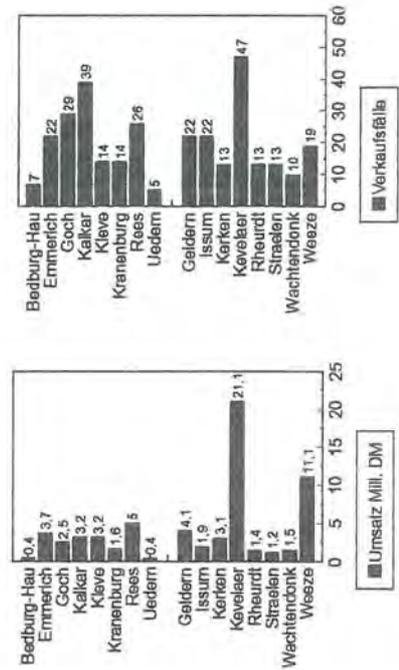
1,086 Milliarden DM Gesamtumsatz

5.2.4

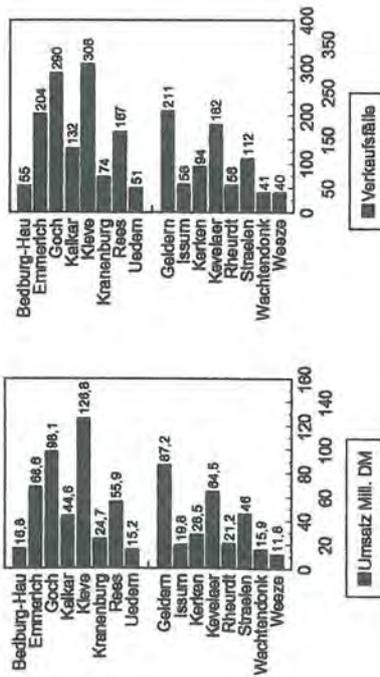
Teilmarkt III - Wohnungseigentum



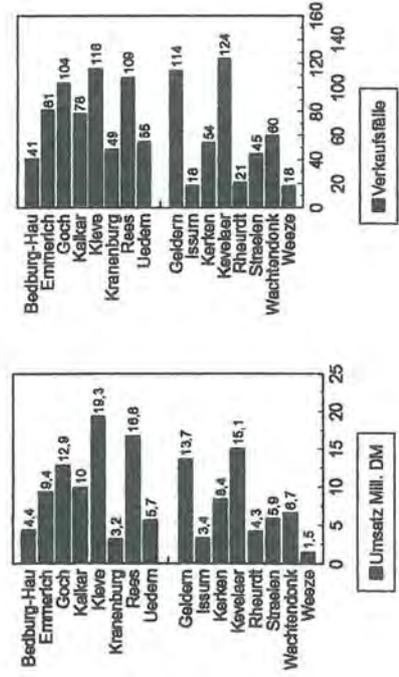
Teilmarkt IV - Land- und Forstwirtschaftsflächen



Teilmarkt I - bebaute Grundstücke

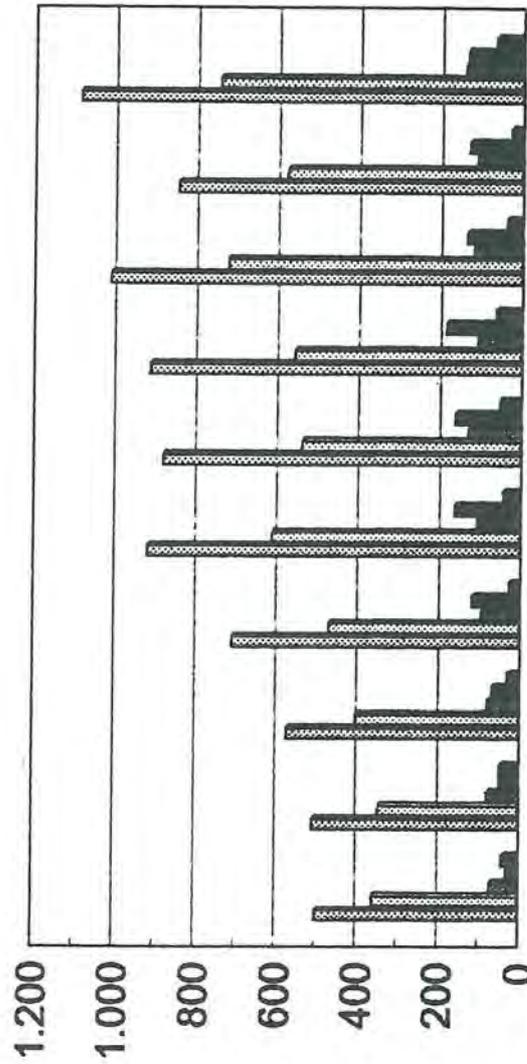


Teilmarkt II - Wohn- und Gewerbebau



5.2.5

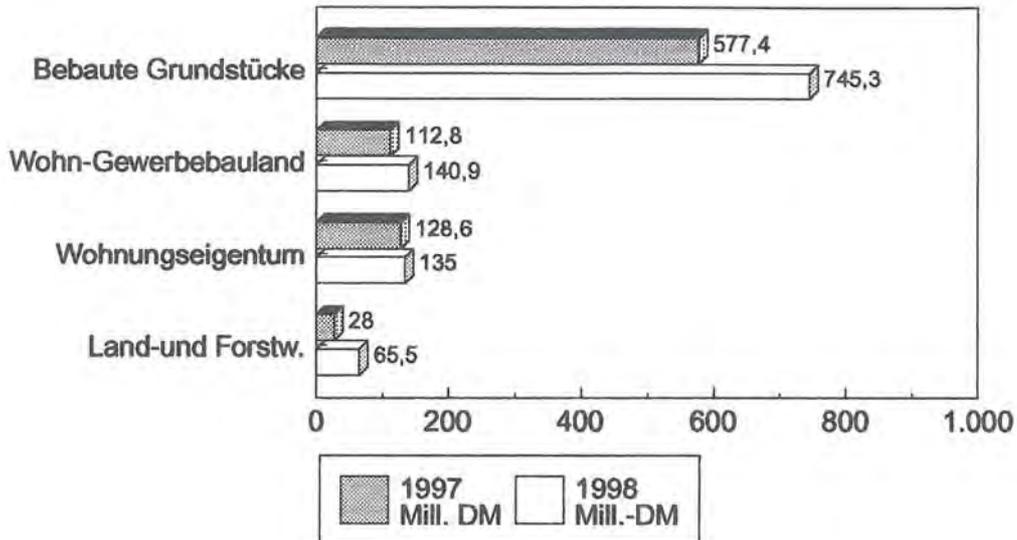
Gesamtmarkt- Vergleich der Jahre 1989 - 1998
Umsatz in Mill. DM aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



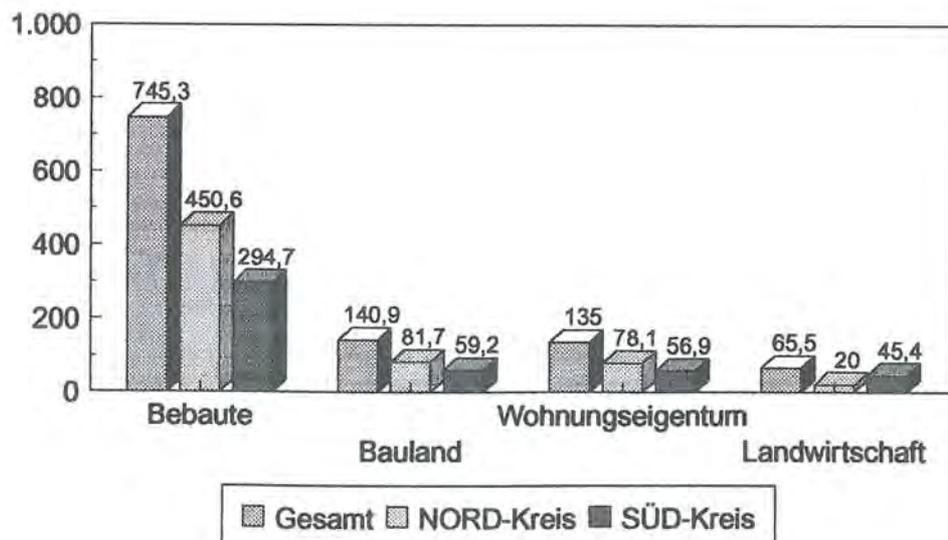
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gesamtumsatz	498,0	505,0	572,0	708,0	917,4	877,8	911,6	1.009,3	846,8	1.086,6
I Bebaute Grundstücke	358,5	343,4	401,3	469,5	609,5	536,0	556,0	721,8	577,4	745,3
II Bauland, Wohn-/Gewerbe-	69,7	75,8	76,2	95,6	106,0	129,9	108,7	117,1	112,8	140,9
III Wohnungseigentum	29,8	45,4	67,1	117,1	160,1	160,5	185,7	134,0	128,6	135,0
IV Forst- u. Landwirtschaft	39,8	45,4	28,4	25,4	42,4	51,4	61,2	36,3	28,0	65,5

5.2.6

Umsatzanteile im Vergleich zum Vorjahr
im Kreis Kleve

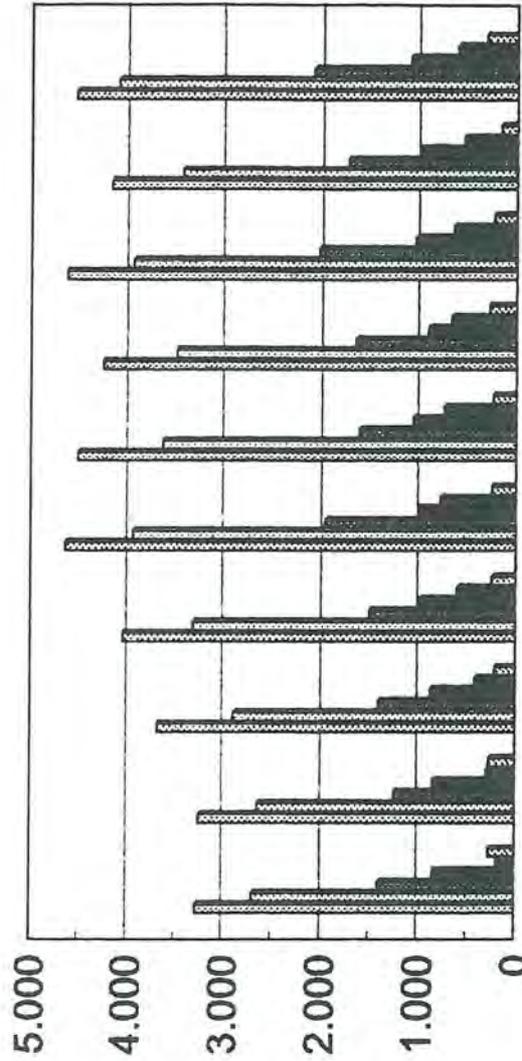


Gesamtumsatz 1998
aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV
und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



5.2.7

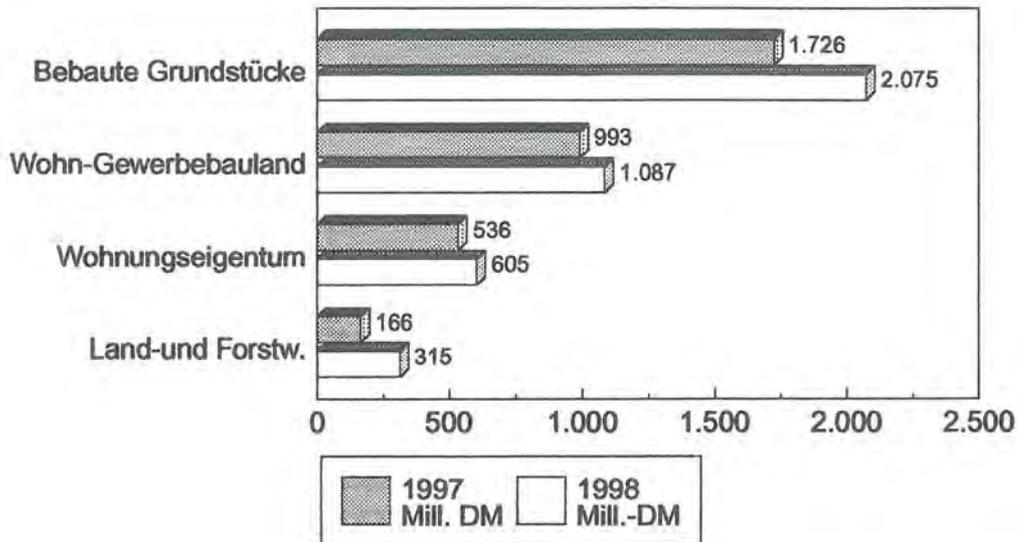
Gesamtmarkt Anzahl der Kaufverträge aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV



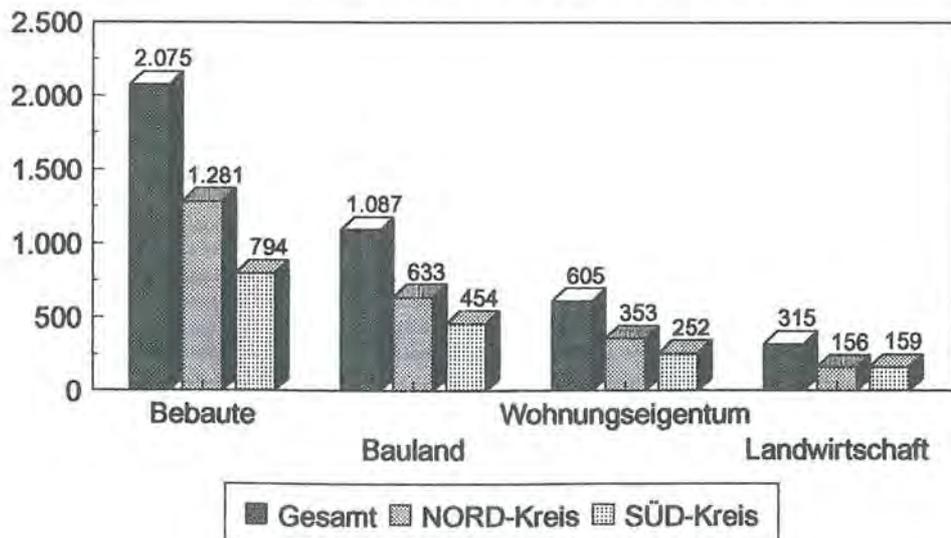
	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Gesamtzahl der Kaufverträge	3.269	3.236	3.670	4.033	4.639	4.497	4.246	4.625	4.157	4.521
ausgewertete Kaufverträge	2.677	2.626	2.882	3.303	3.932	3.623	3.477	3.932	3.421	4.082
I Bebaute Grundstücke	1.392	1.234	1.397	1.491	1.936	1.603	1.646	2.023	1.726	2.075
II Bauland, Wohn-/Gewerbe-	830	840	868	977	990	1.052	899	1.032	993	1.087
III Wohnungseigentum	187	289	404	595	766	731	656	642	536	605
IV Forst- u. Landwirtschaft	268	263	213	240	240	237	276	235	166	315

5.2.8

Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr
im Kreis Kleve



Gesamtzahl der Kaufverträge 1998
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 Anstieg zu verzeichnen.

Die Verkaufszahlen sind um 20 % gestiegen, der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 29 %. Der Gesamtumsatz liegt damit wieder im Bereich des Wertes von 1996.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte einschließlich Keller, Grundstück und Garage beträgt 1998 im Nordkreis rd. 324.000,-- DM, im Südkreis sogar 394.000,-- DM.

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

Die Doppelhaushälfte ohne Keller kostete im Nordkreis rd. 289.000,-- DM. Dies entspricht rd. 35.000,-- DM oder 12 % Kostenersparnis gegenüber einer Doppelhaushälfte mit Keller. Im Südkreis lag die ermittelte Kostenersparnis bei 16 %.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 322 m² (1997 = 359 m²), fiel damit durchweg um 11 % kleiner aus.

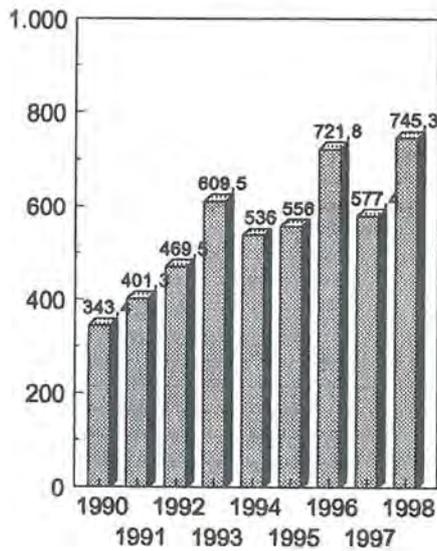
Für eine Doppelhaushälfte mit Keller und Garage, sowie einer durchschnittlich ermittelten Wohnfläche von 115 m², einer Grundstücksgröße von 322 m² mußte man im Kreis Kleve rd. 351.000,-- DM bezahlen, was einem Quadratmeterpreis von rd. 2.950,-- DM pro m² Wohnfläche entspricht.

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

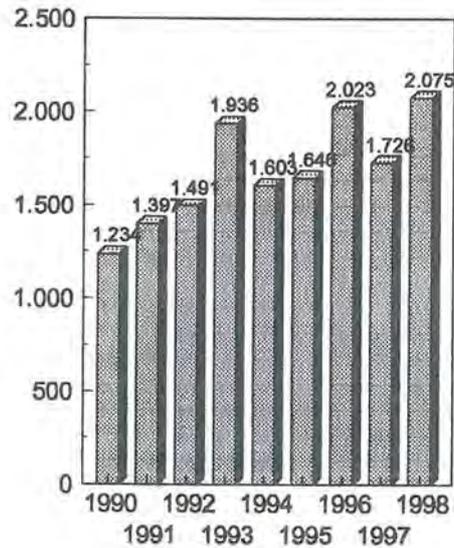
6.2

Bebaute Grundstücke

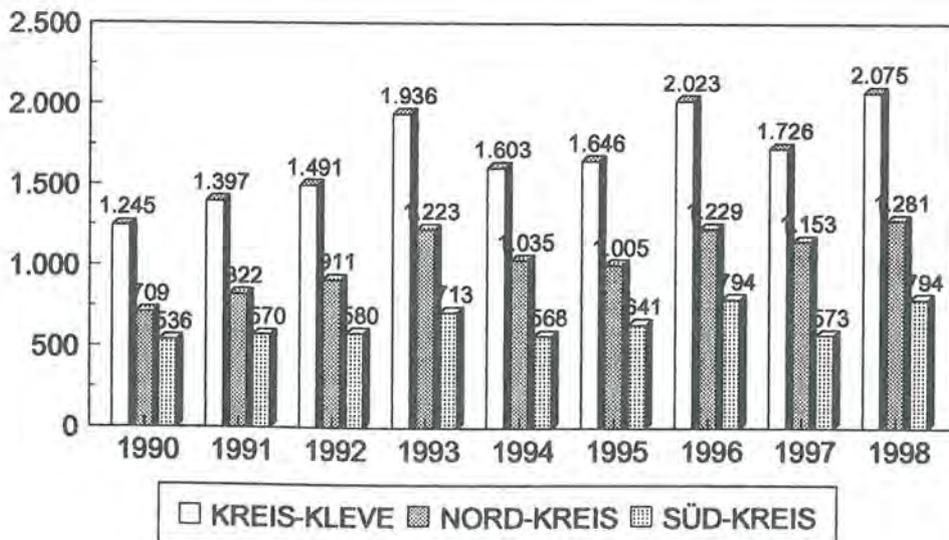
Umsatz Mill. DM



Verkaufsfälle



Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach
NORD-KREIS / SÜD-KREIS



Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Gemeinden	Ø für RH		Grundstück qm	Wohnfläche qm		*	Ø für DHH		Grundstück qm	Wohnfläche qm	Baukosten DM/cbm	Bruttorauminhalt BRI	Baukosten DM / qm
	DM			DM									
Bedburg-Hau						2	347.000,-		241	125			
Emmerich						2	305.563,-		253	108			
Goch						39	317.547,-		349	110			
Kalkar						8	301.239,-		329	114			
Kleve						19	351.079,-		324	123			
Kranenburg						3	301.100,-		303	129			
Rees	3	315.000,-	279	132		19	319.591,-		296	111			
Uedern	4	306.125,-	282	112		7	329.143,-		328	106			
NORD-KREIS	7	309.929,-	280	120		99	323.731,-		325	114	454,-	625 cbm	2730,-
Geldern	1	366.667,-	376	114		18	360.711,-		297	110			
Issum						10	401.552,-		335	118			
Kerken						8	443.638,-		361	110			
Kvelaer	4	290.640,-	176	93		1	450.000,-		413	119			
Rheurdt	6	388.128,-	220	126		10	418.856,-		317	126			
Straelen	5	424.982,-	245	111		13	378.531,-		294	113			
Wachtendonk	1	405.000,-	194	129		4	400.880,-		307	121			
Weeze													
SÜD-KREIS	17	375.759,-	225	113		64	394.069,-		316	116	491,-	659 cbm	3289,-
KREIS KLEVE	12	357.277,-	241	115		163	351.348,-		322	115	472,-	640 cbm	2946,-

Ø = Durchschnittswerte
 RH = Reihenhäuser mit Keller mit Garage
 DHH = Doppelhaushälften mit Keller mit Garage
 Baukosten = DM / cbm inklusiv Baubenenkosten 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	10.000,-	Innenstadt von Goch
	II	5.400,-	übrige Stadtgebiete
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 + Haldern
	III	3.750,-	Millingen + Haffen - Mehr
Uedem	ohne	3.000,-	Stadtgebiet Uedem
Geldern	I	8.500,-	innerhalb der Wälle von Geldern
	II	4.100,-	übrige Stadtgebiet von Geldern
	III	3.300,-	sonstige Ortschaften
Issum	ohne	4.500,-	Ortslage Issum + Sevelen
Kerken	ohne	5.600,-	Ortslagen im Gemeindegebiet
Kevelaer	I	8.015,-	Stadtgebiet Kevelaer
	II	5.465,-	übrige Ortschaften
Rheurd			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

7 Teilmarkt II - Bauland

7.1 Marktentwicklung

Unter diesem Teilmarkt sind Wohnbauland und Gewerbebauland zusammengefaßt.

Dieser Teilmarkt hat wie alle anderen Teilmärkte einen starken Umsatzzuwachs erfahren.

Wohnbauland

Mit durchschnittlich 25 % zeigen Nord- und Südkreis dabei ähnliche Entwicklungen. Wie die nachfolgenden Tabellen und Grafiken anschaulich darlegen, ist für den Nordkreis ein Umsatzzugang von rd. 28 %, für den Südkreis ein Zuwachs von 20 % festzustellen.

Trotz der immer noch relativ hohen Verkaufszahlen weisen die Städte Goch und Emmerich wie schon in 1997 die höchsten prozentualen Umsatzrückgänge auf. Die Städte Kleve und Rees sowie die Gemeinde Wachtendonk hatten die größten Zuwachszahlen in 1998 zu verbuchen.

Die durchschnittliche Preissteigerung für Wohnbaulandflächen betrug in 1998 8,8 %.

Gewerbebauland

Beim **Gewerbebauland** sind für den Nord- und Südkreis unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Während im Südkreis ein leichter Rückgang beim Flächen- und Geldumsatz zu beobachten ist, belegt der Nordkreis deutliche Zuwachszahlen von 42 % bzw. 70 %. Rein rechnerisch ergibt sich aus dem Quotient Umsatz durch Fläche für den Kreis Kleve zwar eine Preissteigerung von 17 %, diese zeigt jedoch kaum Auswirkungen auf das bisherige Bodenrichtwertniveau. Nach wie vor resultieren die Preise vorrangig aus Veräußerungen der Städte und Gemeinden, die mit Landessubventionen erheblich bezuschußt sind.



7.2

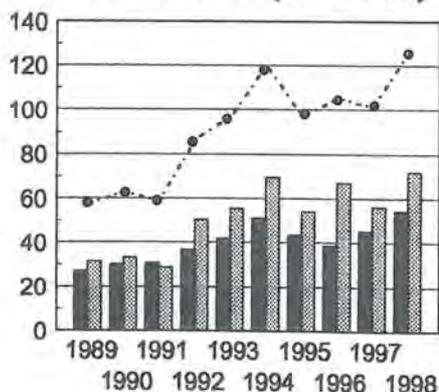
Wohnbauland 1998

Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1997 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1997 ha
Bedburg - Hau	33	2.826.965,00	0,26	2,7703	0,8800
Emmerich	71	8.039.832,00	-3,39	5,0406	-3,4637
Goch	94	9.679.139,00	-4,50	6,3207	-2,1145
Kalkar	73	9.515.861,00	2,15	7,6500	1,7010
Kleve	111	18.370.853,00	11,31	10,9024	6,9996
Kranenburg	46	2.999.693,00	-1,28	3,0347	-3,0783
Rees	100	15.718.483,00	7,89	9,6388	4,4264
Uedem	50	4.632.289,00	3,09	3,3012	2,2373
Summe NORD-Kreis	578	71.783.115,00	15,54	48,6587	7,5878
Vergleich 1997	533	56.237.641,00		41,0709	
Geldern	107	12.652.674,00	-0,84	7,4189	1,2132
Issum	17	3.346.308,00	0,55	1,7893	0,4758
Kerken	42	7.004.177,00	2,89	3,2238	0,9569
Kevelaer	116	13.715.986,00	-0,11	6,6481	-0,3465
Rheurdt	21	4.348.019,00	1,63	1,8115	0,1278
Straelen	43	5.847.021,00	0,05	2,7558	0,2350
Wachtendonk	56	6.453.686,00	4,62	3,3215	2,4894
Weeze	13	832.910,00	0,25	0,6275	0,0922
Summe SÜD-Kreis	415	54.200.781,00	9,05	27,5964	5,2438
Vergleich 1997	386	45.150.119,00		22,3526	
Summe KREIS KLEVE	993	125.983.897,00	24,60	76,2551	12,8317
Vergleich 1997	919	101.387.759,00		63,4234	

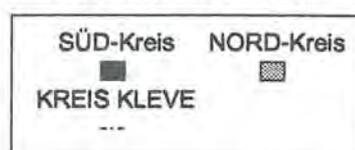
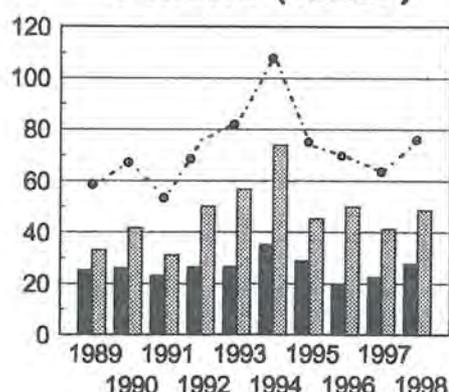
* Anzahl der Kaufverträge

7.3

Umsatz (Mill. DM)



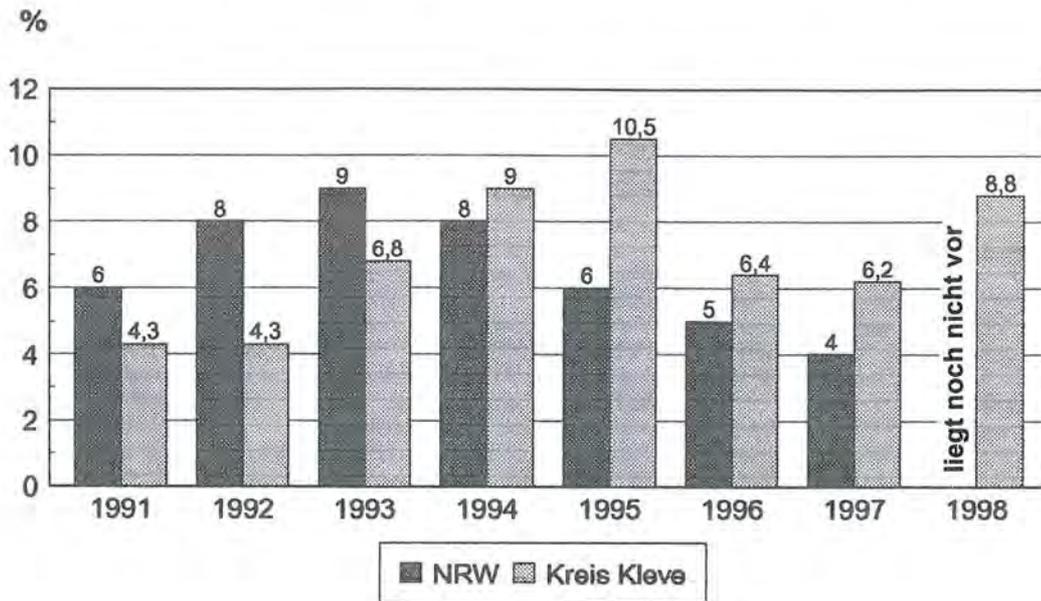
Fläche (Hektar)



7.4

Entwicklung der Bodenpreise

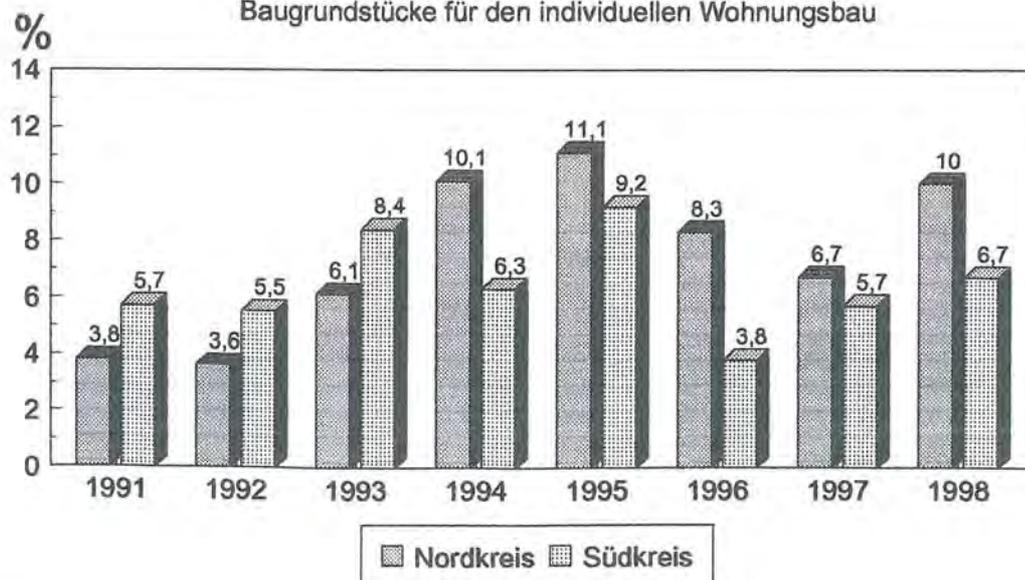
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



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 282 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 213 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei-
- 30 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
 - erschließungsbeitragsfrei-
- 25 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.

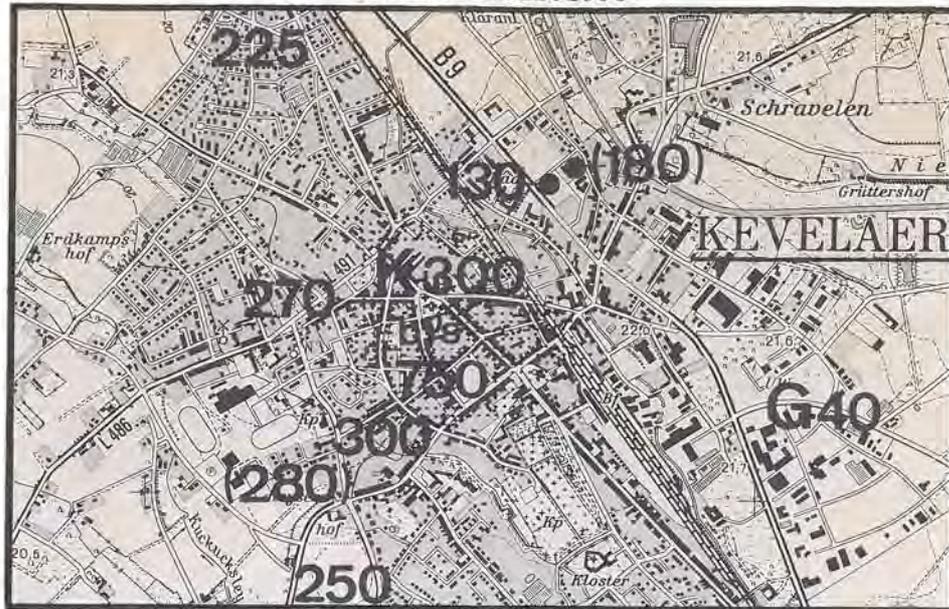
Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschluß-beiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

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.

Der Kreis Kleve ist von stark ländlicher Prägung. Anders als in Großstädten spielt die Geschößflächenzahl (GFZ) hier nur eine untergeordnete Rolle (Ausnahme Kerngebiet). Auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve läßt sich jedenfalls kein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke mit ein- oder zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit feststellen.

7.5.1

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Stand: 31.12.1998 -



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 ein- und zweigeschossiger 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.

7.6

Anliegerbeiträge

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

Gemeinde	KAB	Zusatz	DM/m ²	EB (DM/m ²)		
				von	bis	
Bedburg-Hau	12,00 DM/m ²	1-geschossig	Schmutzwasserkanal	9,00	20,00	30,00
	+ 25 %	2-geschossig	Regenwasserkanal	3,00	Durchschnitt 25,00 DM/m ²	
KAK: in KAB enthalten						
Emmerich	7,00 DM/m ²	1 geschossig	Schmutzwasserkanal	4,90	20,00	30,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	2,10	Durchschnitt 30,00 DM/m ²	
KAK: z.T. Aufwändersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt 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 (600,00 DM Schmutz; 200,00 DM Regen)				Trennsystem 400,00 DM/lfdm (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 Gewerbe- gebiet	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	30,00	40,00
	+ 25 %	2 geschossig			Durchschnitt 35,00 DM/m ²	
KAK: Mischsystem 240,00 DM/lfdm						
Geldern	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	55,00
		2 geschossig	Regenwasserkanal	3,55	Durchschnitt 45,00 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 Anschlußart 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

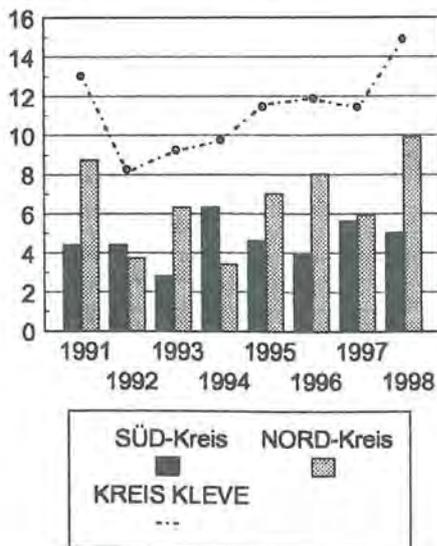
Gewerbebauland 1998

Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1997 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1997 ha
Bedburg - Hau	8	1.529.834,00	0,80	3,8736	1,7182
Emmerich	10	1.377.005,00	0,10	3,0492	-0,4856
Goch	10	3.252.492,00	2,31	7,9816	4,4637
Kalkar	5	515.820,00	-1,35	1,7189	-4,3464
Kleve	5	904.883,00	0,43	2,3686	1,3191
Kranenburg	3	168.975,00	0,17	0,6759	0,6759
Rees	9	1.081.530,00	0,97	2,7468	2,4668
Uedem	5	1.099.875,00	0,64	3,6708	1,8700
Summe NORD-Kreis	55	9.930.414,00	4,07	26,0854	7,6817
Vergleich 1997	38	5.858.463,00		18,4037	
Geldern	7	1.046.250,00	0,52	2,2712	1,1037
Issum	1	99.000,00	-0,01	0,2200	-0,0136
Kerken	12	1.415.560,00	0,93	2,3912	1,1840
Kevelaer	8	1.409.719,00	0,63	3,6004	1,2555
Rheurdt	0	0,00	0,00	0,0000	0,0000
Straelen	2	106.997,00	-0,89	0,3093	-2,5833
Wachtendonk	4	211.571,00	-0,59	0,4212	-1,0848
Weeze	5	696.276,00	-1,18	2,2726	-3,8520
Summe SÜD-Kreis	39	4.985.373,00	-0,59	11,4859	-3,9905
Vergleich 1997	36	5.570.521,00		15,4764	
Summe KREIS KLEVE	94	14.915.786,00	3,49	37,5713	3,6912
Vergleich 1997	74	11.428.984,00		33,8801	

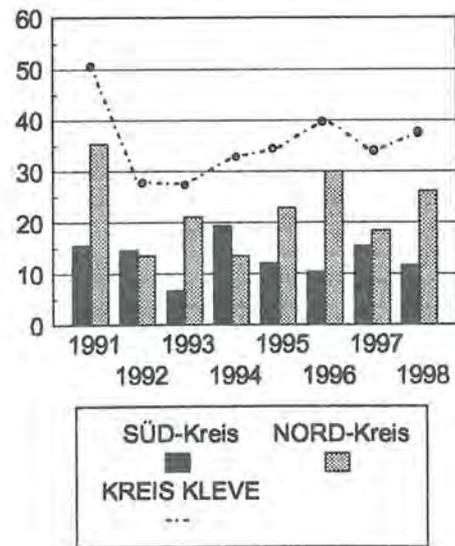
* Anzahl der Kaufverträge

7.7.1

Umsatz (Mill. DM)



Fläche (Hektar)



8 Teilmarkt III - Wohnungseigentum

8.1 Marktentwicklung

Auch der Wohnungseigentumsmarkt zeigt steigende Zahlen. Mit rd. 5 % Umsatzzugang wird der Rückgang aus dem Vorjahr 1997 wieder neutralisiert.

Dies führte somit zum gleichen Ergebnis wie im Jahre 1996, wobei sich im Nord- und Südkreis unterschiedliche Entwicklungen darstellten.

Im Nordkreis wurde ein Umsatzrückgang von 1 % festgestellt, während der Südkreis einen Umsatzzuwachs von 14 % brachte.

25 % des Käuferkreises kommt von außerhalb des Kreisgebietes. Eine signifikante Abhängigkeit zwischen Kaufpreis und Geschoßlage konnte nicht festgestellt werden. 1/3 aller Kaufpreise lag im Wertniveau bis 150.000,-- DM. Weitere 50 % im Wertniveau zwischen 150.000,-- DM bis 250.000,-- DM.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung lag in 1998 bei rd. 195.400,-- DM, ohne Berücksichtigung des Verkaufes einer größeren Wohnanlage mit insgesamt 100 Wohneinheiten.

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 %
	1998	=	195.400,-- DM	+ 7 %
			(ohne Ankauf der 100 WE)	

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug aufgrund von 339 ausgewerteten Daten 77 m².

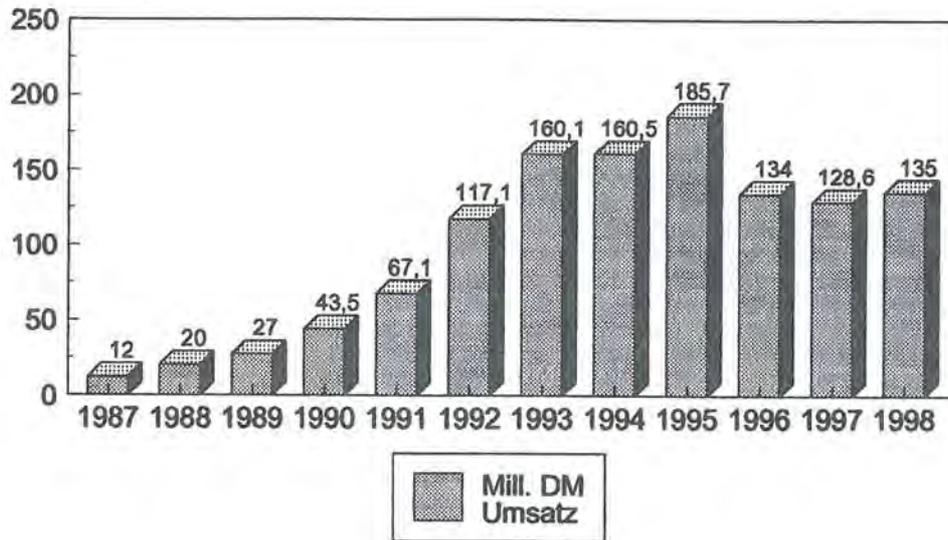
Aus 151 ausgewerteten Daten für im Jahre 1998 neu erstellten Eigentumswohnungen ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 3.087,-- DM, damit rd. 2 % niedriger als in 1997.

Im Südkreis lag dabei das Preisniveau wiederum um rd. 8 % höher als im Nordkreis. Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf Seite 42 tabellarisch zusammengefaßt.

8.2

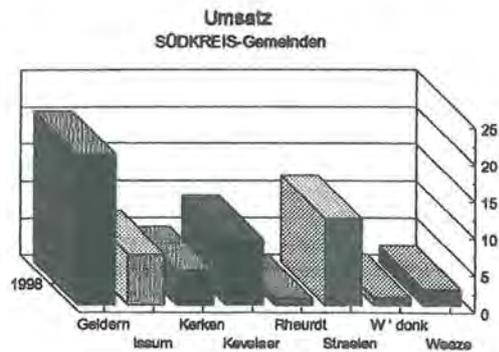
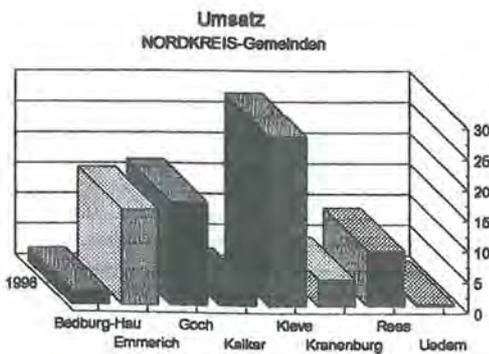
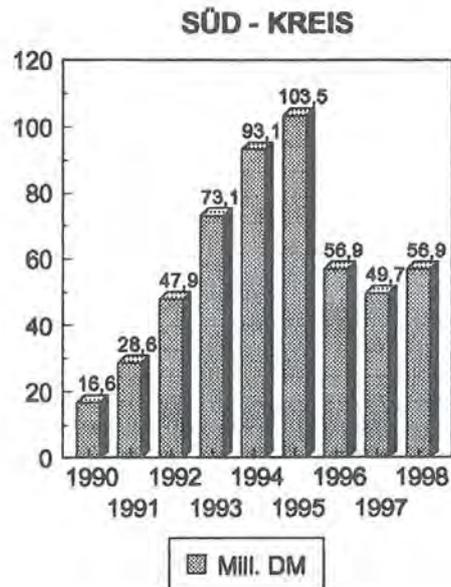
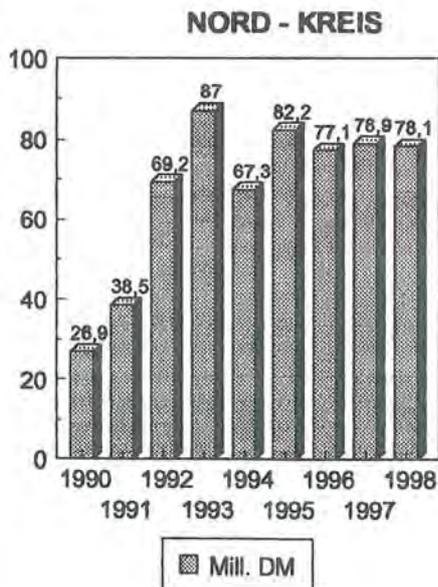
Wohnungseigentum

KREIS KLEVE - Gesamtumsatz



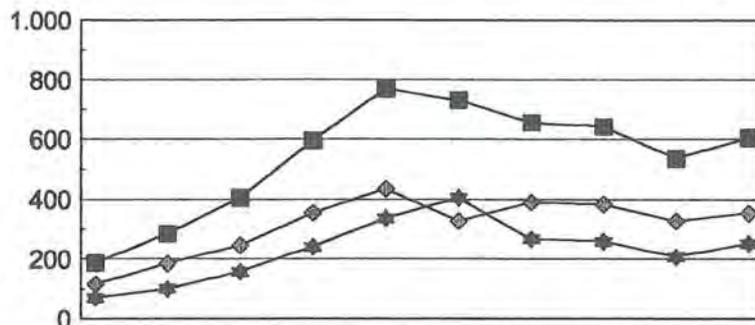
8.2.1

Umsatz



8.3

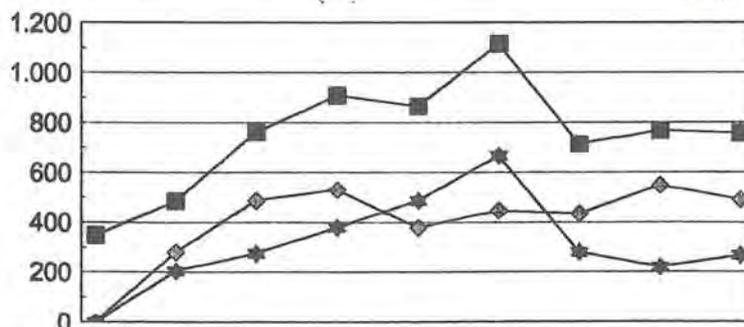
Anzahl der Kaufverträge



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
KREIS KLEVE ■	187	284	404	595	769	731	656	642	536	605
NORD ◆	116	184	246	354	434	327	389	383	327	353
SÜD ★	71	100	158	241	335	404	267	259	207	252

8.3.1

Anzahl der verkauften Wohneinheiten



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
KREIS KLEVE ■	347	485	761	908	864	1.114	713	768	757
NORD Kreis ◆	0	280	486	530	378	447	433	548	489
SÜD Kreis ★	0	205	275	378	486	667	280	220	268

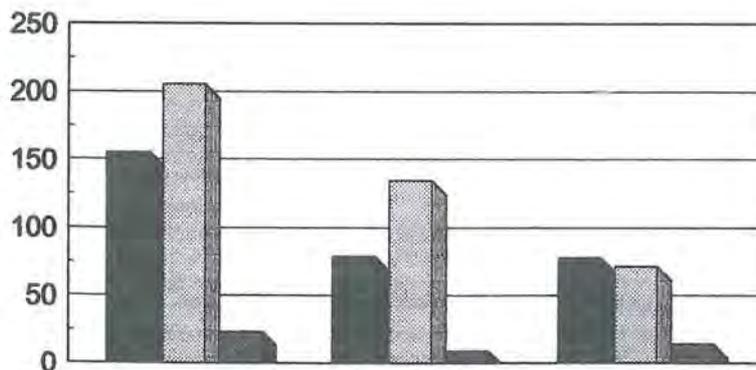
8.4

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

Jahr Gemeinde	1997			1998			U-Vergleich zu 1997
	Verträge	WE	Umsatz (DM)	Verträge	WE	Umsatz (DM)	
Bedburg-Hau	9	10	1.342.000,00	11	11	2.169.000,00	61%
Emmerich	62	74	10.954.000,00	71	89	15.554.066,00	42%
Goch	88	95	13.773.652,00	102	110	16.807.593,00	22%
Kalkar	9	9	1.865.700,00	12	12	2.252.800,00	21%
Kleve	116	316	42.958.725,00	94	191	27.594.890,00	-35%
Kranenburg	7	7	1.198.000,00	19	30	4.316.466,00	160%
Rees	34	35	6.431.102,00	43	45	8.965.582,00	39%
Uedem	2	2	385.000,00	1	1	400.000,00	4%
Nordkreis	327	548	78.908.502,00	353	489	78.060.397,00	-1%
Geldern	55	59	11.630.511,00	87	99	20.488.159,00	76%
Issum	41	41	10.448.246,00	33	36	6.946.832,00	-33%
Kerken	13	16	3.169.000,00	18	21	4.732.915,00	49%
Kevelaar	45	45	9.954.294,00	40	43	8.884.172,00	-11%
Rheurdt	5	5	726.400,00	5	5	929.000,00	28%
Straelen	29	33	10.317.000,00	52	52	11.630.240,00	13%
Wachtendonk	4	4	930.000,00	7	8	1.043.916,00	12%
Weeze	17	17	2.530.750,00	10	14	2.201.908,00	-13%
Südkreis	207	220	49.706.201,00	252	278	56.907.143,00	14%
Kreis Kleve	536	768	128.614.703,00	605	757	134.967.540,00	5%

8.4.1

Verkaufsumstände bei Eigentumswohnungen in 1998



	Kreis Kleve	Nord-Kreis	Süd-Kreis
Erstverkauf	155	78	77
Weiterverkauf	205	134	71
Umwandlung	23	9	14

Quadratmeterpreise Wohnungseigentum 1998
(aus 339 ausgewerteten Kaufverträgen)

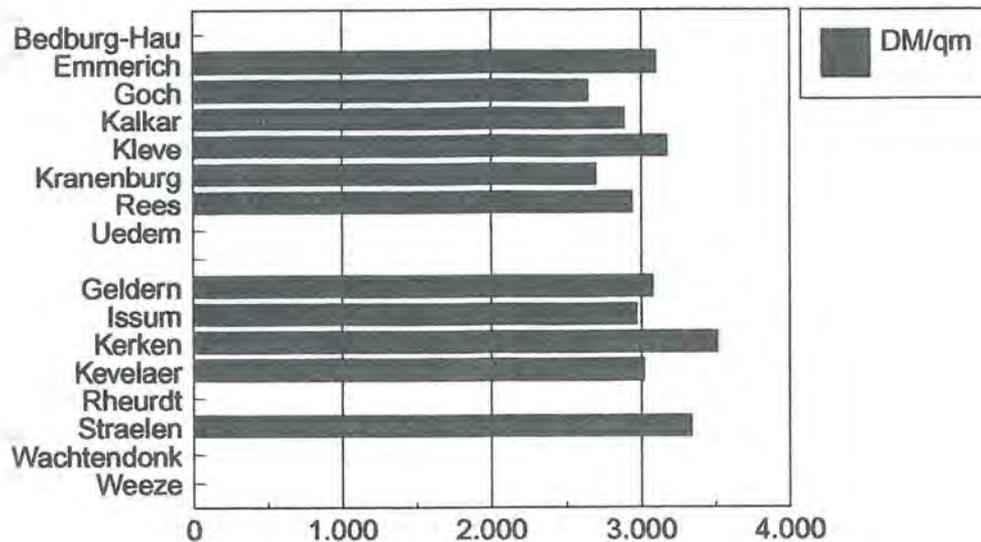
Quadratmeterpreise Wohnungseigentum 1998

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 - 1997			1998			
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	
Bedburg-Hau																						
Emmerich																						
Goch	17	654,-	175,-				10	1489,-	335,-	2	2079,-	496,-	5	2528,-	184,-	5	2632,-	121,-	11	3101,-	208,-	
Kalkar							14	1254,-	263,-	5	2066,-	125,-					2	2637,-	32,-	15	2650,-	180,-
Kleve							1	1567,-	0	1	1492,-	0					1	2567,-	0	3	2889,-	77,-
Kranenburg							11	1455,-	423,-	7	1963,-	237,-	3	2314,-	246,-	9	2784,-	79,-	18	3174,-	239,-	
Rees										4	1567,-	155,-	1	2355,-	0					5	2699,-	95,-
Uedem							4	1567,-	155,-	4	2539,-	284,-				4	2733,-	323,-	11	2944,-	433,-	
Nordkreis	17	654,-	175,-	1	1342,-	0	40	1407,-	333,-	35	1976,-	314,-	9	2437,-	209,-	21	2714,-	163,-	63	2945,-	327,-	
Geldern							1	1600,-	0	11	1848,-	214,-	6	2266,-	152,-	6	2744,-	142,-	27	3078,-	243,-	
Issum										4	2141,-	239,-	1	2219,-	0	4	2770,-	82,-	11	2971,-	242,-	
Kerken							2	1847,-	17,-				2	2680,-	174,-	2	2941,-	149,-	10	3514,-	191,-	
Kevelaer							1	1644,-	0	3	2094,-	156,-	3	2226,-	202,-	3	2520,-	225,-	12	3018,-	139,-	
Rheurdt										2	1916,-	56,-										
Straelen							1	1532,-	0				3	2526,-	119,-	5	2913,-	208,-	28	3338,-	331,-	
Wachtendonk																1	3215,-	0				
Weeze							1	896,-	0	2	1398,-	278,-										
Südkreis	0	0,-	0	2	1071,-	247,-	7	1609,-	219,-	20	1950,-	230,-	15	2362,-	219,-	21	2799,-	218,-	88	3189,-	312,-	
Kreis Kleve	17	654,-	175,-	3	1161,-	235,-	47	1438,-	325,-	55	1967,-	284,-	24	2390,-	214,-	42	2756,-	195,-	151	3087,-	339,-	

8.6

Neubaupreise für Eigentumswohnungen aus 1998



8.6.1

Gemeinde	*	x DM / qm	s DM / qm	70 % der Verkaufsfälle liegt zwischen
Bedburg-Hau	0	0,00	0,00	0
Emmerich	11	3.101,00	208,00	2893,-- bis 3309,--
Goch	15	2.650,00	180,00	2470,-- bis 2830,--
Kalkar	3	2.889,00	77,00	2812,-- bis 2966,--
Kleve	18	3.174,00	239,00	2935,-- bis 3413,--
Kranenburg	5	2.699,00	95,00	2604,-- bis 2794,--
Rees	11	2.944,00	433,00	2511,-- bis 3377,--
Uedem	0	0,00	0,00	0
NORD-KREIS	63	2.945,00	327,00	2618,-- bis 3272,--
Geldern	27	3.078,00	243,00	2835,-- bis 3321,--
Issum	11	2.971,00	242,00	2729,-- bis 3213,--
Kerken	10	3.514,00	191,00	3323,-- bis 3705,--
Kevelaer	12	3.018,00	139,00	2879,-- bis 3157,--
Rheurdt	0	0,00	0,00	0
Straelen	28	3.338,00	331,00	3007,-- bis 3669,--
Wachtendonk	0	0,00	0,00	0
Weeze	0	0,00	0,00	0
SÜD-KREIS	88	3.189,00	312,00	2877,-- bis 3501,--
KREIS-KLEVE	151	3.087,00	339,00	2748,-- bis 3426,--

x Durchschnittliche Quadratmeterpreise

s Standardabweichung

* Anzahl der Auswertedaten

8.7

Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 1980 - 1998 nach Baujahrguppen für den KREIS KLEVE

	vor 1960	1961 - 1969	1970 - 1975	1976 - 1985	1986 - 1990	1991 - aktuell	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
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								
1994	1356,00	1640,00	1640,00	2056,00	2405,00	2845,00									
1995	977,00	1484,00	1904,00	1993,00	2339,00	2602,00	2990,00								
1996	884,00	1483,00	1540,00	1993,00	2356,00	2812,00	3030,00								
1997	691,00	1248,00	1614,00	1970,00	2355,00	2780,00	3094,00								
1998	654,00	1161,00	1438,00	1967,00	2390,00	2756,00	3145,00								

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

Regressionsgerade für das Jahr 1998 bezogen auf den Kreis Kleve : $y = 736,28 + 60,576949 \cdot x$; Korrelationskoeffizient = 0,996972

Baujahr 1960 = 0 Jahre ; $x = 1960 + n$ Jahre ; $y =$ Wert in DM/qm

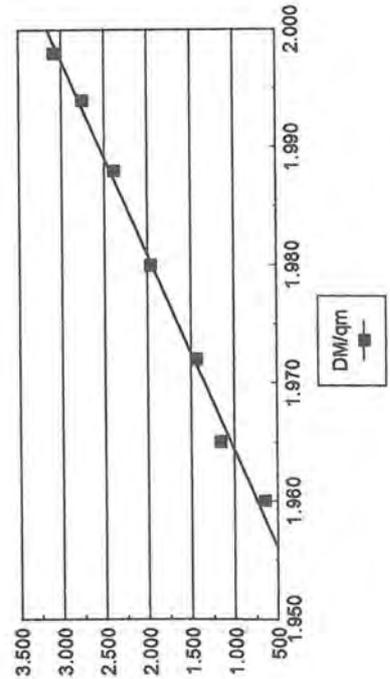
1998	654,00	1342,00	1407,00	1976,00	2437,00	2714,00	2945,00
------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Regressionsgerade für den NORD - Kreis : $y = 819,84 + 56,46787 \cdot x$; Korrelationskoeffizient = 0,988333

1998	—	1071,00	1609,00	1950,00	2362,00	2799,00	3189,00
------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Regressionsgerade für den SÜD - Kreis : $y = 785,57 + 60,33987 \cdot x$; Korrelationskoeffizient = 0,993670

Regressionsgerade: $y = 736,28 + 60,57695 \cdot x$



8.8 Statistische Analyse

für Neubaupreise in DM/m² Wohnfläche bei Wohnungseigentum

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise DM/qm Wohnfläche	Index	x Jahre	y DM/qm	
1990	2.210,00	100	1	2.176,00	
1991	2.440,00	110,4	2	2.492,00	
1992	2.590,00	117,2	3	2.678,00	
1993	2.845,00	129,7	4	2.809,00	
1994	2.990,00	135,3	5	2.911,00	
1995	3.030,00	137,1	6	2.994,00	
1996	3.094,00	140,0	7	3.065,00	
1997	3.145,00	142,3	8	3.126,00	
1998	3.087,00	139,7	9	3.180,00	
1999	?		10	3.228,00	Prognose

logarithmische Funktion:

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

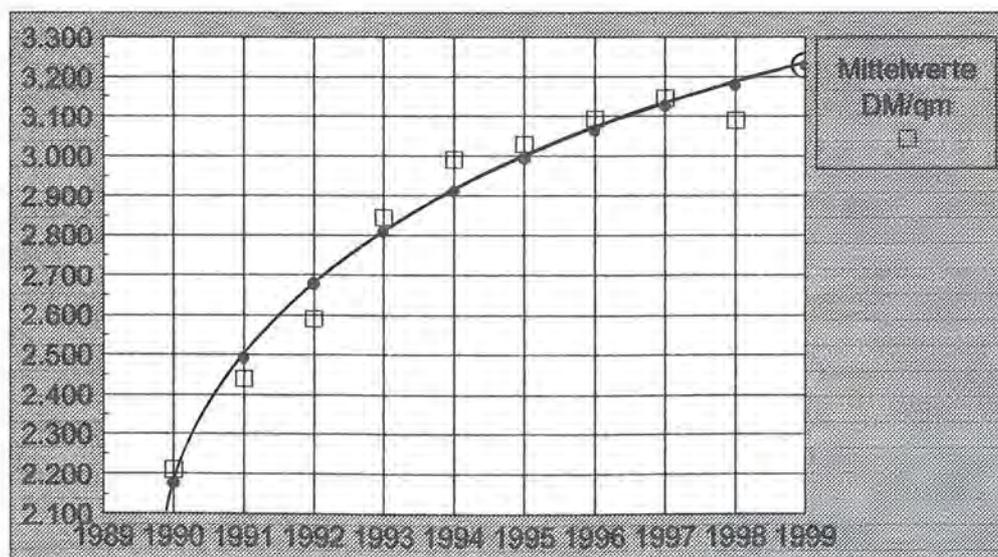
$$a = 2175,55$$

$$b = 457,043625$$

□ Neubaupreise für Wohnungseigentum aus den Jahren 1990 - 1998

● logarithmische Funktion: $y = 2175,55 + 457,043625 \ln x$

Korrelationskoeffizient = 0,982980

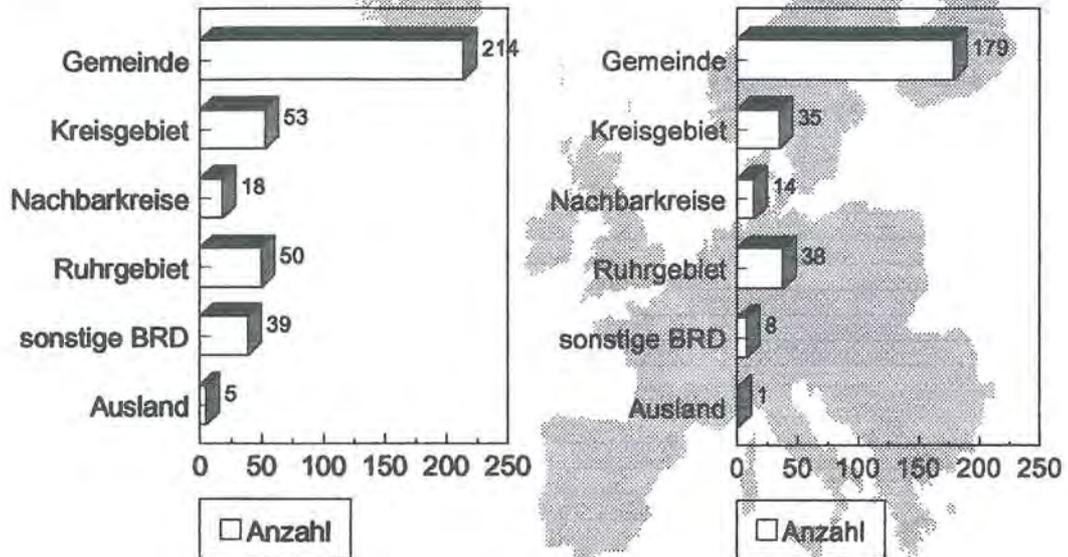


8.9

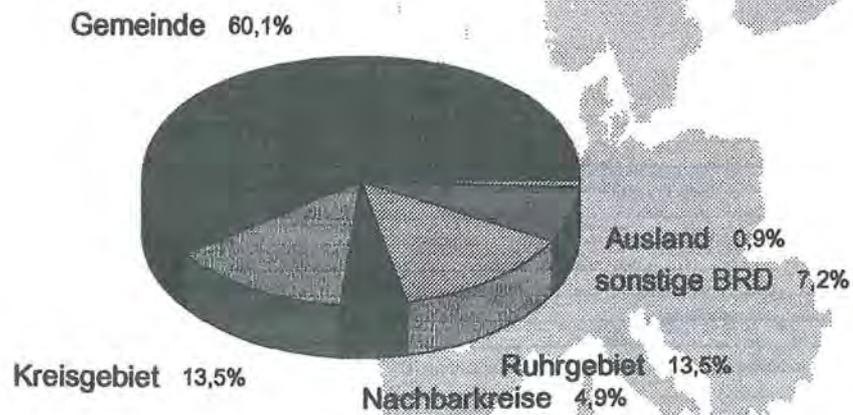
Herkunft der Käufer

NORD-Kreis

SÜD-Kreis

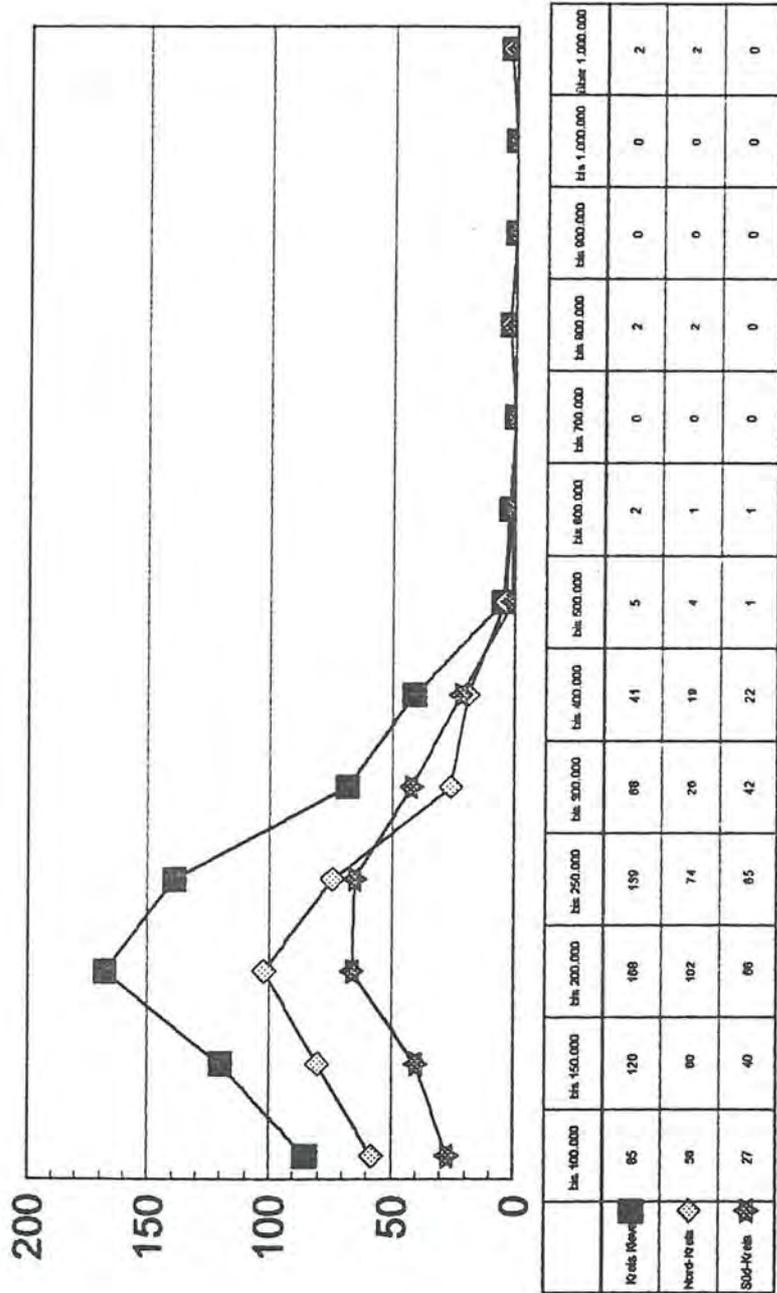


Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve



8.9.1

Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Gesamtkaufpreishöhe in Tsd DM



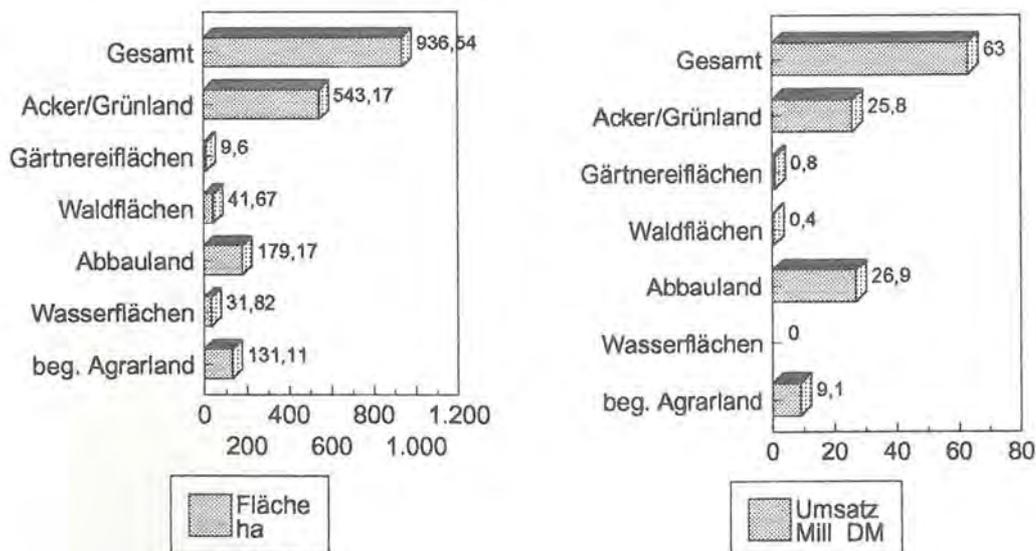
9 Teilmarkt IV - Forst- und Landwirtschaft

Gesamtübersicht 1998

9.1	Fläche ha		Umsatz DM		Arithm. Mittel x	Anzahl der Verkäufe	70 % aller Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens DM / qm
Acker/Grünland 1997	543,17 341,39	58%	25.779.847,00 15.698.991,00	41%	4,37 4,37	168 128	2,99 - 5,75 2,95 - 5,79
Gärtnerereiflächen 1997	9,60 11,27	1%	820.555,00 1.177.630,00	1%	9,20 9,36	7 11	7,31 - 11,09 6,60 - 12,12
Waldflächen 1997	41,67 8,00	5%	457.995,00 83.674,00	0%	1,28 1,13	22 9	0,72 - 1,84 0,96 - 1,30
Abbauland 1997	179,17 56,30	19%	26.851.352,00 10.324.122,00	43%	16,46 18,89	21 15	11,16 - 21,76 12,68 - 25,10
Wasserflächen 1997	31,82 31,94	3%	40.573,00 694.500,00	0%	0,36 2,07	5 3	0,10 - 0,72 1,07 - 3,07
beg. Agrarland 1997	131,11 o. A.	14%	9.062.934,00 o. A.	15%	9,33 o. A.	32 o. A.	4,56 - 14,10 o. A.
GESAMT 1997	936,54 448,9	100%	63.013.256,00 27.978.917,00	100%		255 166	

9.1.1

Flächen - und Umsatzanteile



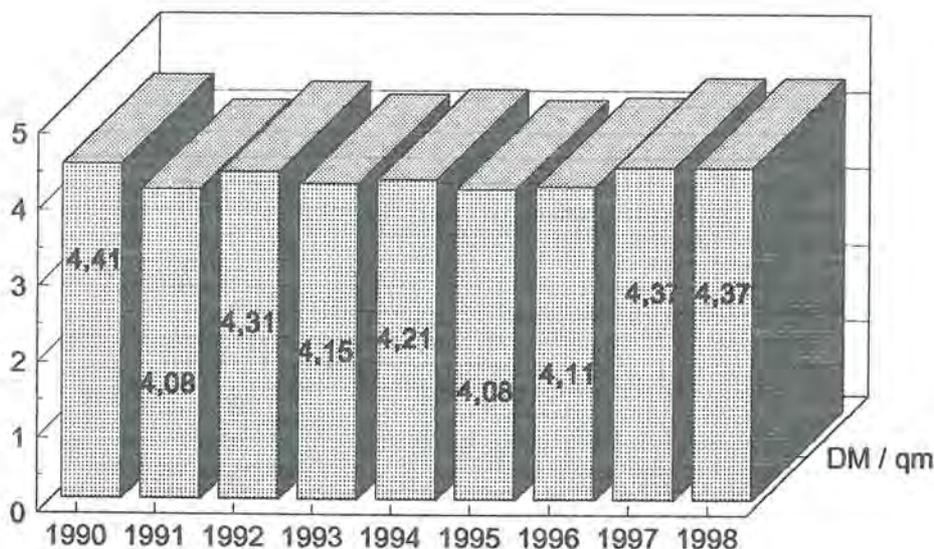
9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr sind die Vertragszahlen um ca. 31 % gestiegen.

Der Geldumsatz stieg um 64 %, der Flächenzugang lag bei 59 %. Die hohen Zuwachszahlen sind sicherlich die Folge des umsatzschwachen Jahres 1997. Das relativ hohe Angebot reichte dennoch oftmals nicht aus die starke Nachfrage zu befriedigen.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen blieb konstant bei 4,37 DM/m², wobei sich die Acker- und Grünlandflächen unterschiedlich entwickelten. Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Zuwachs von 3 %, während Grünland einen Rückgang in Höhe von 3 % ergab.

9.2.1 Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen)



Ableitung einer Indexreihe aus den Durchschnittswerten für die Jahre 1990 - 1998

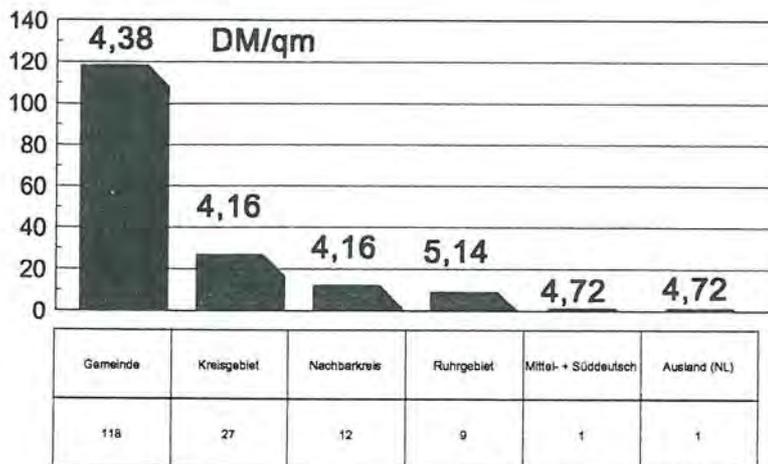
ACKERLAND		
Jahr	DM / qm	Index
1990	4,56	100,0
1991	4,25	93,2
1992	4,77	104,6
1993	4,51	98,9
1994	4,43	97,1
1995	4,55	99,8
1996	4,34	95,2
1997	4,64	101,8
1998	4,78	104,8

GRÜNLAND		
Jahr	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
1998	3,78	96,9

9.2.2 Käuferverhalten

Von den 168 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen rd. 14 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes, wobei der Anteil im Nordkreis bei 8 % und im Südkreis bei 11 % lag. Bevorzugt wurden Ackerlandflächen gekauft. Durchschnittlich zahlten die Auswärtigen für landwirtschaftliche Flächen einen rd. 10 bis 20 % höheren Kaufpreis als Käufer aus dem Gemeindegebiet.

Herkunft der Käufer für den Erwerb von landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen aus 168 Verkaufsfällen mit durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreisen



Herkunft des Käuferkreises bei landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen



9.2.3 landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

Acker - und Grünlandflächen

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel
Bedburg - Hau	8	8,2487	395.697,00	4,80	5,00
Emmerich	7	24,4164	1.391.917,00	5,70	5,24
Goch	14	38,7957	1.678.795,00	4,33	4,09
Kalkar	19	28,7618	1.242.345,00	4,64	3,93
Kleve	12	53,8119	3.159.437,00	5,87	5,61
Kranenburg	8	27,6714	1.170.149,00	4,23	3,92
Rees	15	40,3522	1.814.660,00	4,50	4,50
Uedem	4	8,4637	384.835,00	4,55	4,70
NORD-KREIS	85	228,5218	11.237.835,00	4,92	4,51

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel
Geldern	11	49,3017	2.308.415,00	4,68	3,96
Issum	16	43,5591	1.762.528,00	4,05	4,00
Kerken	8	36,3964	2.230.074,00	6,13	5,07
Kevelaer	21	97,7328	3.911.019,00	4,00	3,92
Rheurdt	8	29,5340	1.358.950,00	4,60	4,72
Straelen	7	8,2648	335.017,00	4,05	3,94
Wachtendonk	6	19,4944	915.434,00	4,70	4,69
Weeze	6	30,3639	1.720.575,00	5,67	4,51
SÜD-KREIS	83	314,6471	14.542.012,00	4,62	4,23

KREIS KLEVE	168	543,1689	25.779.847,00	4,75	4,37
-------------	-----	----------	---------------	------	------

Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	Abweichung v.	
					Durchschnittswert	Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	Durchschnittswert
Bedburg-Hau	3	4,7688	268.545,00	5,63	6,00	26%
Emmerich	5	17,7048	1.139.785,00	6,44	5,88	19%
Goch	12	37,9166	1.654.810,00	4,36	4,26	-11%
Kalkar	5	11,0854	547.380,00	4,94	4,81	1%
Kleve	7	30,3260	1.811.075,00	5,97	5,81	22%
Kranenburg	5	3,0902	112.847,00	3,65	3,66	-23%
Rees	8	7,1537	271.947,00	3,80	4,12	-14%
Uedem	4	8,4637	384.835,00	4,55	4,70	-1%
NORD-KREIS	47	120,5092	8.191.224,00	5,14	4,77	

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	Abweichung v.	
					Durchschnittswert	Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	Durchschnittswert
Geldern	8	44,8622	2.201.415,00	4,91	4,54	-5%
Issum	10	33,7239	1.517.302,00	4,50	4,42	-8%
Kerken	5	33,8119	2.141.227,00	6,33	6,06	27%
Kevelaer	13	60,9261	2.769.225,00	4,55	4,38	-8%
Rheurdt	7	28,1920	1.298.950,00	4,61	4,76	-1%
Straelen	3	3,3818	166.600,00	4,93	4,52	-6%
Wachtendonk	3	10,9753	621.934,00	5,67	5,69	19%
Weeze	4	22,5103	1.404.900,00	6,51	5,33	11%
SÜD-KREIS	63	238,3835	12.181.663,00	5,11	4,79	

KREIS KLEVE	100	358,8927	18.372.777,00	5,12	4,78
-------------	-----	----------	---------------	------	------

Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	Abweichung v.	
					Durchschnittswert	Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	Durchschnittswert
Bedburg-Hau	3	3,4799	127.152,00	3,65	4,00	-5%
Emmerich	2	6,7116	252.132,00	3,75	4,20	0%
Goch	2	0,8791	23.985,00	2,73	3,10	-26%
Kalkar	14	15,6764	694.985,00	4,43	3,62	-14%
Kleve	5	23,4859	1.348.362,00	5,74	5,32	26%
Kranenburg	3	24,5812	1.057.302,00	4,30	4,35	3%
Rees	9	33,1985	1.542.713,00	4,65	4,76	13%
Uedem	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	0%
NORD-KREIS	38	108,0126	5.046.811,00	4,73	4,21	

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	Abweichung v.	
					Durchschnittswert	Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	Durchschnittswert
Geldern	3	4,4395	107.000,00	2,41	2,43	-25%
Issum	6	9,8352	245.228,00	2,49	3,30	2%
Kerken	3	2,6845	88.847,00	3,44	3,42	6%
Kevelaer	8	36,8067	1.141.794,00	3,10	3,16	-2%
Rheurdt	1	1,3420	60.000,00	4,47	4,47	38%
Straelen	4	4,8830	168.417,00	3,45	3,51	8%
Wachtendonk	3	8,5191	293.500,00	3,45	3,69	14%
Weeze	2	7,8538	255.675,00	3,28	2,47	-24%
SÜD-KREIS	30	76,2838	2.960.459,00	3,10	3,24	

KREIS KLEVE	68	184,2762	7.407.070,00	4,02	3,78
-------------	----	----------	--------------	------	------

Verkaufszahlen -

Flächen -

Umsätze -

Quadratmeterpreise

1998

aufgeschlüsselt nach Gemeinden

9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

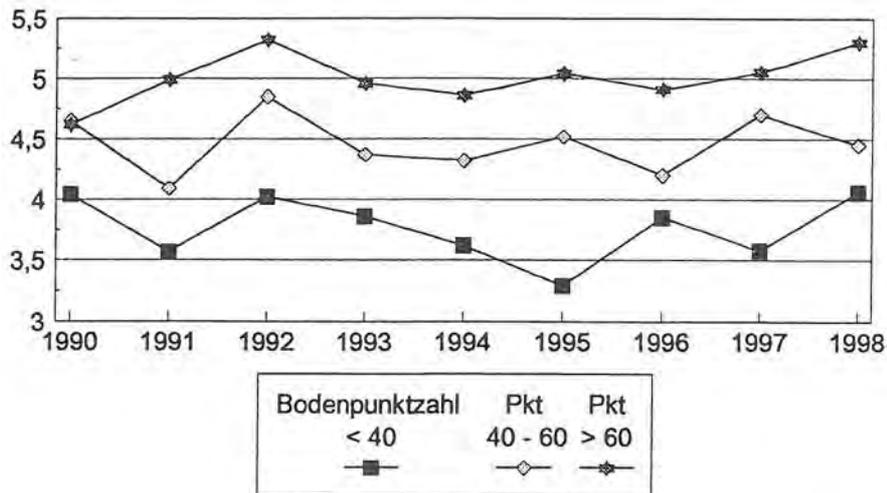
Die Ackerlandpreise haben insgesamt leicht angezogen.

Das Preisniveau zeigte sich über das gesamte Kreisgebiet in 1998 sehr homogen. Selbst die bislang besonderen Lagen im Bereich der Stadt Rees oder Raum Aldekerk heben sich nicht mehr vom durchschnittlich gezahlten Preisrahmen ab. Vermehrt wurden für gute Böden Preise über 6,-- DM/m² gezahlt, was insbesondere zur Anhebung des oberen Richtwertraahmenwertes geführt hat. Die nachfolgende Tabelle und Grafiken auf Seite 53 geben die Preisentwicklung anschaulich wieder.

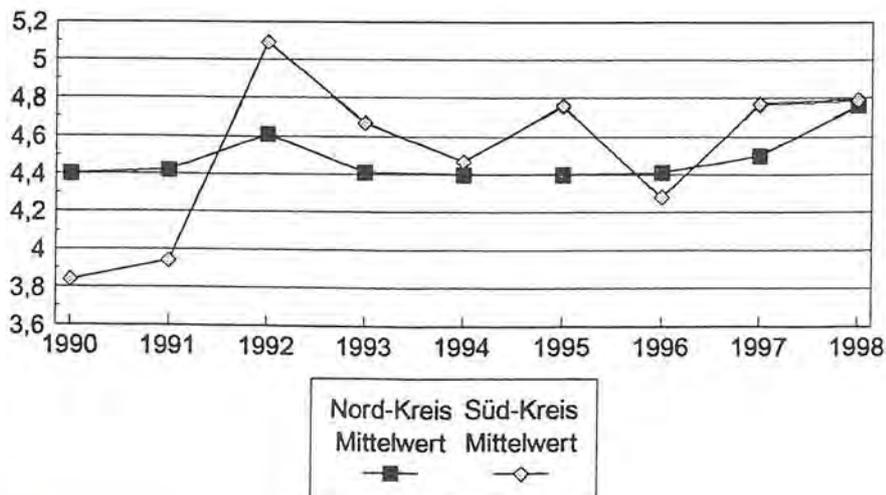
9.3.1 Ackerland

		Ackerland																	
		N								S									
		nördliches Kreisgebiet				südliches Kreisgebiet				nördliches Kreisgebiet				südliches Kreisgebiet					
Bodenpunkt- zahl		1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998	
		N	S	N	S	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	7	21	5	10	6	10
		3,35	4,50	3,75	3,43	4,36	3,37	3,86	3,86	3,68	3,52	3,04	3,47	4,01	3,76	3,95	3,40	3,81	4,21
40 - 60		23	20	23	13	22	14	21	24	17	24	27	21	22	26	4	17	14	24
		4,58	4,73	4,07	4,13	4,46	5,45	4,17	4,55	4,44	4,24	4,44	4,62	4,15	4,28	4,50	4,86	4,30	4,54
> 60		48	17	27	6	26	10	42	14	36	10	35	15	28	10	20	14	27	19
		4,45	5,1	5,02	4,84	4,93	6,33	4,62	5,96	4,63	5,88	4,61	6,04	4,77	5,29	4,65	5,64	5,22	5,41
Gesamt x		75	43	62	34	67	34	73	49	65	41	71	48	57	57	39	41	47	53
		4,40	4,84	4,42	3,94	4,61	5,09	4,41	4,67	4,40	4,47	4,40	4,78	4,41	4,27	4,50	4,77	4,76	4,79

durchschnittliche Quadratmeterpreise für ACKERLAND
im KREIS KLEVE differenziert nach Bodenpunktzahlen



durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland
ohne Berücksichtigung der Bodenpunktzahlen (x)



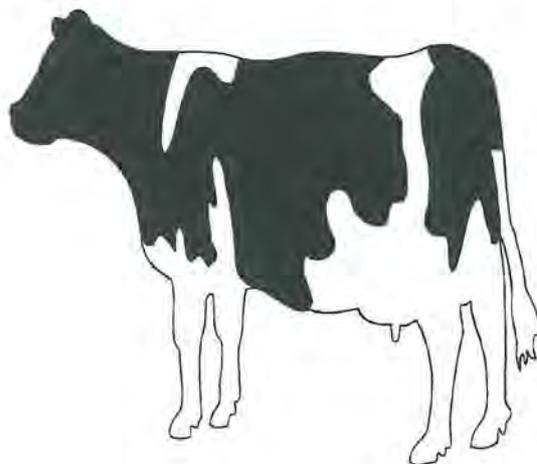
9.4 Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Die Grünlandpreise zeigten insgesamt einen leichten Preisrückgang von rd. 3 % zu 1997. Damit wurde exakt wieder der gleiche Durchschnittswert wie in 1996 ermittelt.

Während im Südkreis die Anzahl der Kauffälle zum Vorjahr stagnierte, wurden im Nordkreis über 50 % mehr Kauffälle registriert. Mit Ausnahme der guten Grünlandböden im Nordkreis war ansonsten ein gleichmäßiger Preisrückgang von 5 - 10 % für das gesamte Kreisgebiet festzustellen. Mittlere Bodenqualitäten von um die 50 Bodenpunkte zeigten dabei ein sehr homogenes Preisgefüge von durchschnittlich 3,40 DM/m².

Gute Bodenqualitäten liessen vermehrt Preise um die 5,-- DM/m² erzielen. Alle Preise verstehen sich wohlgermerkt ohne Milchkontingent.

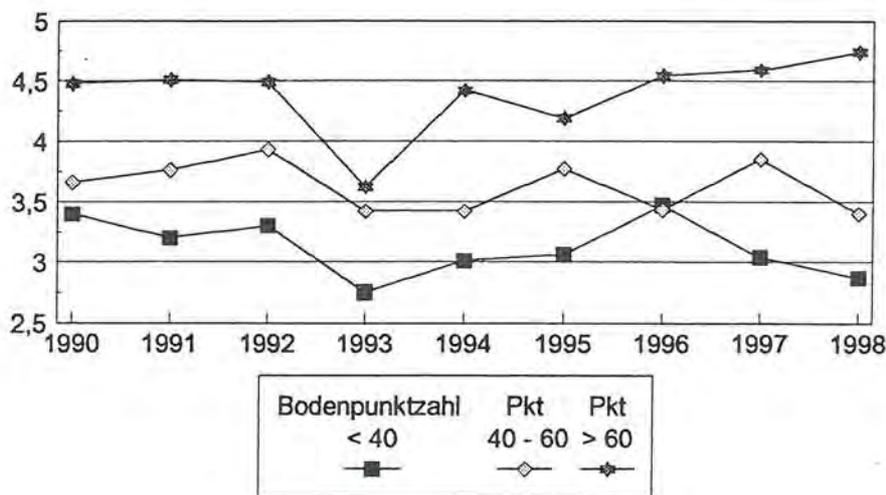
Das Milchkontingent ist ein eigenes Wirtschaftsgut. Da es als solches in aller Regel behandelt wird, erscheint es auch nicht in den Grundstückskaufverträgen (siehe hierzu Erläuterungen auf Seite 56).



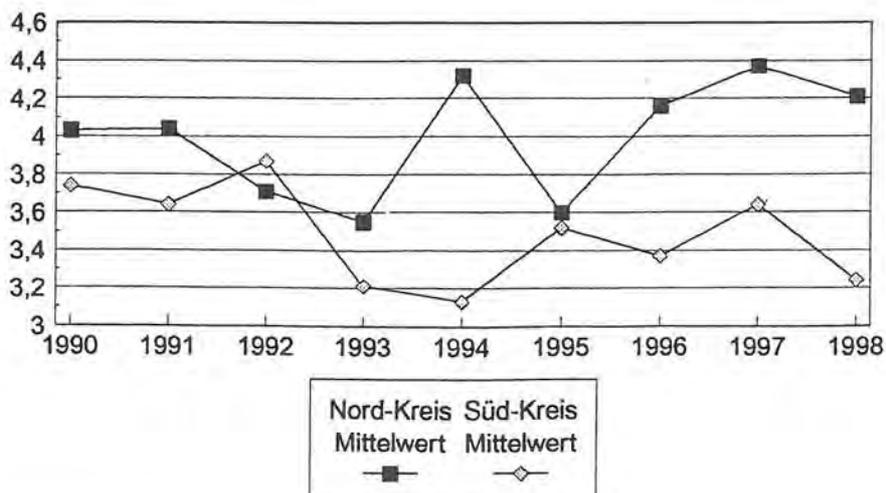
9.4.1 Grünland

		Grünland																	
		N									S								
		nördliches Kreisgebiet																	
		südliches Kreisgebiet																	
		1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998	
Bodenpunktzahl		N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
< 40		3	7	7	10	13	12	3	10		5	19	14	5	7	1	8		10
	x	2,88	3,62	2,79	3,48	3,26	3,34	2,58	2,80		3,01	3,03	3,09	3,08	3,75	3,00	3,04		2,87
40 - 60		8	24	8	23	8	19	6	14	14	24	10	22	12	32	3	22	15	20
	x	3,31	3,78	3,92	3,71	3,28	4,21	3,38	3,44	3,87	3,16	3,87	3,72	3,82	3,29	3,81	3,85	3,38	3,42
> 60		25		21		12		26		37		22		26		14		23	
	x	4,48		4,51		4,49		3,62		4,42		4,19		4,56		4,59		4,74	
Gesamt		36	31	36	33	33	31	35	24	51	29	51	36	43	39	18	30	38	30
	x	4,03	3,74	4,04	3,64	3,71	3,87	3,55	3,21	4,32	3,13	3,60	3,52	4,16	3,37	4,37	3,64	4,21	3,24

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 deshalb so aus, dass kaum noch eine Aussage in den Verträgen über das Milchkontingent getroffen wird. Eine Angabe über den Wert in DM/kg ist deshalb auch nicht möglich.

9.5 Richtwerte 1998

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

Stand: 31.12.1998

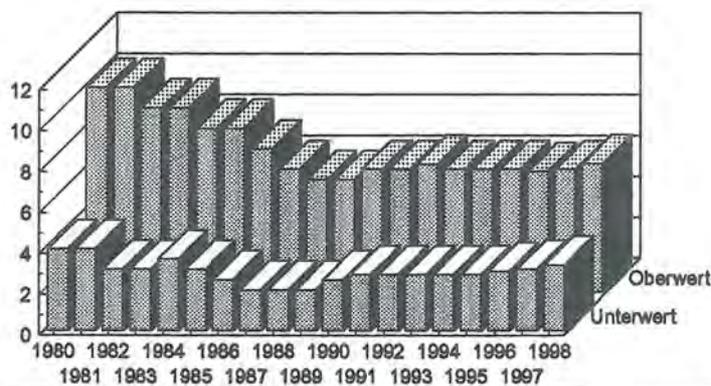
	mindere	Bodenqualität	bessere
Ackerland	3,20 bis 4,50		4,10 bis 6,30
Grünland	2,20 bis 3,60		3,20 bis 4,80

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

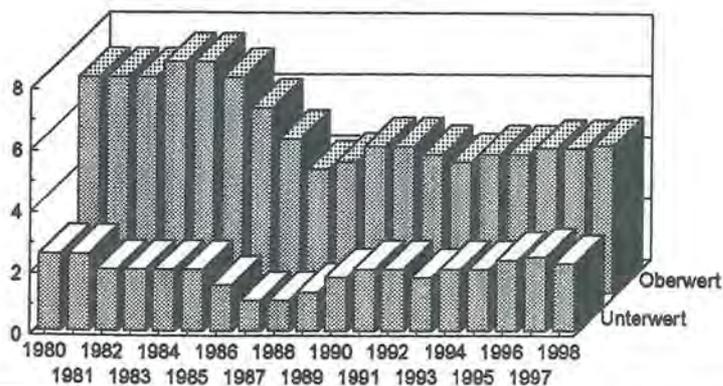
9.5.1 landwirtschaftliche Richtwerte im Vergleich der Jahre 1980 bis 1998

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
1998	3,20 bis 4,50	4,10 bis 6,30	2,20 bis 3,60	3,20 bis 4,80	7,-- bis 10,75

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 daher zwischen 0,40 und 0,52, was besagt, daß eine Abhängigkeit mittleren Grades besteht.

▷ Regressionsgerade für Grünland

$$\text{Allgemeine Formel : } y = a + b \cdot x$$

y = Wert in DM / qm
 x = Bodenpunktzahl
 a = 1,475
 b = 0,044074

Beispiel : x = 50 Punkte
 y = 3,67 DM / qm

Beispiel : x = 30 Punkte
 y = 2,80 DM / qm

Somit :

$$y = 1,475 + 0,044074 \cdot x$$

▷ Regressionsgerade für Ackerland

$$\text{Allgemeine Formel : } y = a + b \cdot x$$

y = Wert in DM / qm
 x = Bodenpunktzahl
 a = 2,892
 b = 0,032498

Beispiel : x = 50 Punkte
 y = 4,52 DM / qm

Beispiel : x = 30 Punkte
 y = 3,67 DM / qm

Somit :

$$y = 2,892 + 0,032498 \cdot x$$

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 bleibt somit unerlässlich.

9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

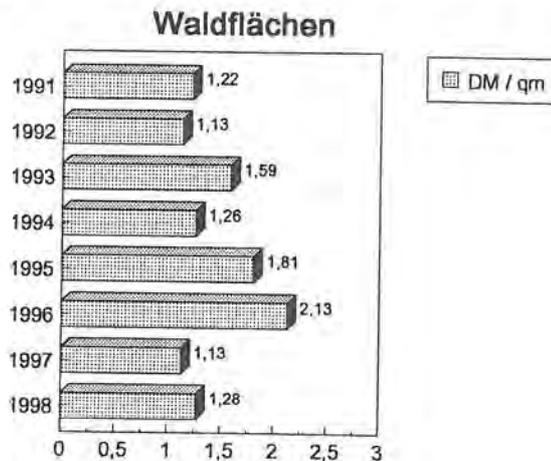
Für das Jahr 1998 betrug der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs 1,28 DM/m².

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

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

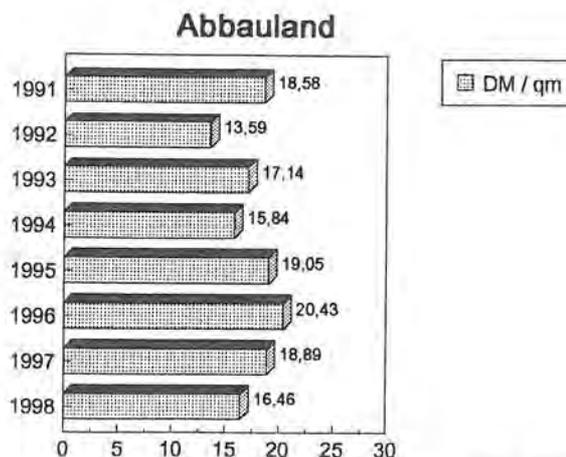
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

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. 13% gefallen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen, wobei die einzelnen Regionen ein recht unterschiedliches Preisniveau aufweisen. Der Raum Kalkar/Kevelaer/Weeze liegt im Preisgefüge von 10,-- bis 18,50DM/m², der Raum Rees/Haffen zeigt schon Preise von um 25,--DM/m², und der Raum Geldern/Vernum sogar Preise von 30,--DM/m².



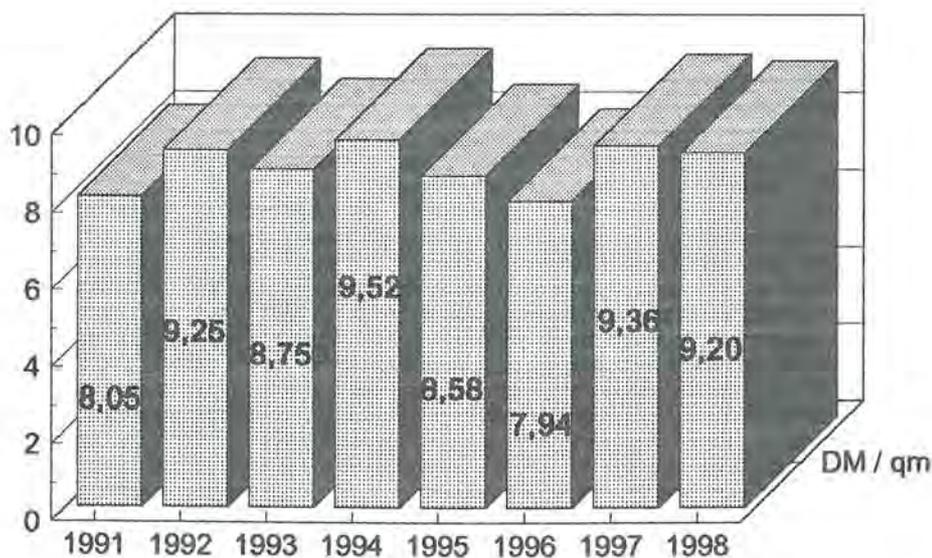
9.9 Gartenbauland- und Gärtnerereiflächen

Der Durchschnittswert in DM/m² ist geringfügig um rd. 2 % gegenüber dem Vorjahreswert gefallen (siehe Grafik).

70 % der Kauffälle bewegte sich in dem Preisrahmen von 7,30 bis 11,00 DM/m². Grundstücksverkäufe, die im direkten Zusammenhang mit den Blumen- und Gemüseabsatzmärkten in Straelen, Lüllingen oder Twisteden standen, sind in den vorgenannten Rahmenwerten nicht enthalten. Diese zeigten auch durchweg höhere Durchschnittswerte von bis zu 20,-- DM/m² und sind in der neu eingefügten Rubrik "begünstigtes Agrarland" eingeflossen.

Dem aufgezeigten Preisniveau Rechnung tragend, wurde der Rahmenwert für Gärtnerereiflächen auf 7,00 bis 10,75 DM/m² in der Bodenrichtwertkarte angehoben.

Durchschnittswerte für Gärtnerereiflächen



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

