

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

Grundstücksmarktbericht 1999

**Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve**

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 1999

Kleve, im März 2000

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	
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	
4.1 Preisindex Wohnungsmieten und Lebenshaltung	14
- Basisjahr 1991 -	
4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW	15
- Basisjahr 1913 -	
4.3 - Basisjahr 1985, 1991 und 1995	15
4.4 Hypothekarkredite zu Festzinsen auf 5 Jahre	16
4.5 Zinsentwicklung - Basiszinssatz und Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität	16
5. Grundstücksmarkt und Umsatzentwicklung	
5.1 Allgemeines	17
5.2 Gesamtmarkt	17
5.3 Vergleich der Vertragszahlen von 1990-1999	18
5.3.1 Kaufvertragszahlen 1999 gegliedert nach Teilmärkte	18
5.4 Gesamtübersicht der Teilmärkte in Zahlen	19
5.5 Vergleich der Umsatzzahlen von 1990-1999	20
5.5.1 Umsatzzahlen 1999 gegliedert nach Teilmärkte	20
5.6 Umsatzzahlen im Vergleich der Jahre 1990-1999 und gegliedert nach Teilmärkte	21
5.7 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 1999 gegliedert nach Gemeinden	22
5.7.1 Gesamtumsatz und Vertragszahlen 1999 gegliedert nach Gemeinden und den Teilmärkten 1-4	23

	Seite
6. TEILMARKT I - Bebaute Grundstücke	
6.1 Marktentwicklung	24
6.2 Verkaufszahlen und Umsatz im Vergleich von 1990 bis 1999	25
6.3 Durchschnittspreise für neue Doppelhäuser mit Angaben über durchschnittliche Grundstücks- und Wohnungsgrößen sowie Baukostenpreise	26
6.4 Stellplatzablösung aufgeschlüsselt nach Gemeinden	27
6.5 Liegenschaftszinssätze	28
7. TEILMARKT II - Bauland	
7.1 Marktentwicklung	29
7.2 Umsatz- und Verkaufszahlen für Wohnbauland	30
7.3 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	30
7.4 Entwicklung der Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau - Vergleich Kreis Kleve mit NRW	31
7.4.1 Entwicklung der Baulandpreise mit Nord- und Südkreis- unterteilung	31
7.5 Bodenrichtwerte (allgemeine Information)	32
7.5.1 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen	33
7.6 Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge aufgeschlüsselt nach Gemeinden	34
7.7 Entwicklungsstufen zum Bauland	35
7.8 Bodenrichtwerte in DM/m ² und Euro für die Jahre 1993-1999 - Durchschnittswerte für die jeweiligen Ortsteile und Ortschaften -	36+37
7.9 Umsatz- und Verkaufszahlen für Gewerbebauland	38
7.9.1 Umsatz und Flächenanteile als Grafik	38
8. TEILMARKT III - Wohnungseigentum	
8.1 Marktentwicklung	39
8.2 Umsatz Kreis Kleve 1987 bis 1999	40
8.2.1 Umsatz mit Nord- und Südkreisunterteilung	40
8.3 Anzahl der Kaufverträge 1990 bis 1999	41
8.3.1 Anzahl der verkauften Wohneinheiten 1990 bis 1999	41
8.4 Durchschnittliche Quadratmeterpreise aus 1999 für Eigentumswohnungen nach Baujahrsklassen unterteilt	42
8.5 Neubaupreise für Eigentumswohnungen als Tabelle und Grafik	43
8.6 Umsatz und Verkaufszahlen der Gemeinden im Vergleich zu 1998	44
8.6.1 Verkaufsumstände	44

	Seite
8.7 Herkunft der Käufer	45
8.8 Vergleich der Jahre 1990 - 1999 nach Baujahrsklassen mit Regressionsgerade	46
8.8.1 Statistische Analyse für Neubaupreise aus den Jahren 1990 - 1999	47
8.9 Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kauf- preishöhe in Tsd. DM	48
8.9.1 Einfluss der Wohnungsgröße mit Indextabelle	49
9. TEILMARKT IV - Forst- und Landwirtschaft	
9.1 Gesamtübersicht in Zahlen	50
9.1.1 Flächen und Umsatzanteile	50
9.2 Acker- und Grünlandflächen	51
9.2.1 Durchschnittliche Quadratmeterpreise für landwirt- schaftliche Acker- und Grünlandflächen von 1990 bis 1999 mit Indexreihen	51
9.2.2 Käuferverhalten - Herkunft der Käufer	52
9.2.3 Zahlenübersicht für Acker- und Grünland aufgeschlüsselt nach Gemeinden	53
9.3 Erläuterungen zum Ackerland	54
9.3.1 Durchschnittliche Ackerlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1999	55
9.4 Erläuterungen zum Grünland	56
9.4.1 Durchschnittliche Grünlandpreise im Vergleich von 1990 bis 1999	57
9.4.2 Milchkontingent	58
9.5 Richtwerte 1999 für Acker- und Grünland	58
9.5.1 Richtwerte im Vergleich von 1980 bis 1999	59
9.6 Formeln zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Acker- und Grünlandflächen (Regressionsgeraden)	60
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen	61
9.8 Abgrabungsflächen (Abbauland)	61
9.9 Gärtnereiflächen	62
10. Schlußbemerkung	63
<u>ANHANG</u>	
Anschriftenverzeichnis der Verwaltungen der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	64+65

1. Vorwort

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1999 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve wieder eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 1999 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 : 50000.

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 23.03.2000

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 (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. Hierzu zählen auf jeden Fall die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist und Behörden.

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,
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 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 westlichster Kreis im Regierungsbezirk Düsseldorf

**KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand: 30.06.1999**

Gemeinde/ Stadt	Fläche qkm	Veränd. zu6/98	Wohnbe- völkerung	Veränd. zu6/98	Einwohner /qkm
Bedburg-Hau	61,30	0,00	12.405	-107	202,4
Emmerich	80,14	0,00	28.919	-89	360,9
Geldern	96,87	0,00	32.739	336	338,0
Goch	115,38	0,00	32.188	374	279,0
Issum	54,52	0,00	12.127	22	222,4
Kalkar	88,23	0,00	13.254	103	150,2
Kerken	58,01	0,00	12.459	188	214,8
Kevelaer	100,54	0,00	26.560	171	264,2
Kleve	97,73	0,01	48.618	79	497,6
Kranenburg	76,96	0,00	9.111	148	118,4
Rees	109,63	-0,02	21.193	319	193,3
Rheurdt	30,01	0,02	6.342	118	211,3
Straelen	74,07	0,00	15.298	234	206,5
Uedem	60,94	0,00	8.128	129	133,4
Wachtendonk	48,14	0,00	7.424	66	154,2
Weeze	79,49	0,00	9.202	-118	115,8
Kreis Kleve	1.231,95	0,01	295.967	1.953	240,2
Reg. - Bez. Düsseldorf	5.290,17	0,36	5.264.740	-11.548	995,2
Nordrhein- Westfalen	34.080,02	0,10	17.983.142	14.836	527,7

Gesamtfläche 1.231 qkm

Davon sind ca.

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

4 Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

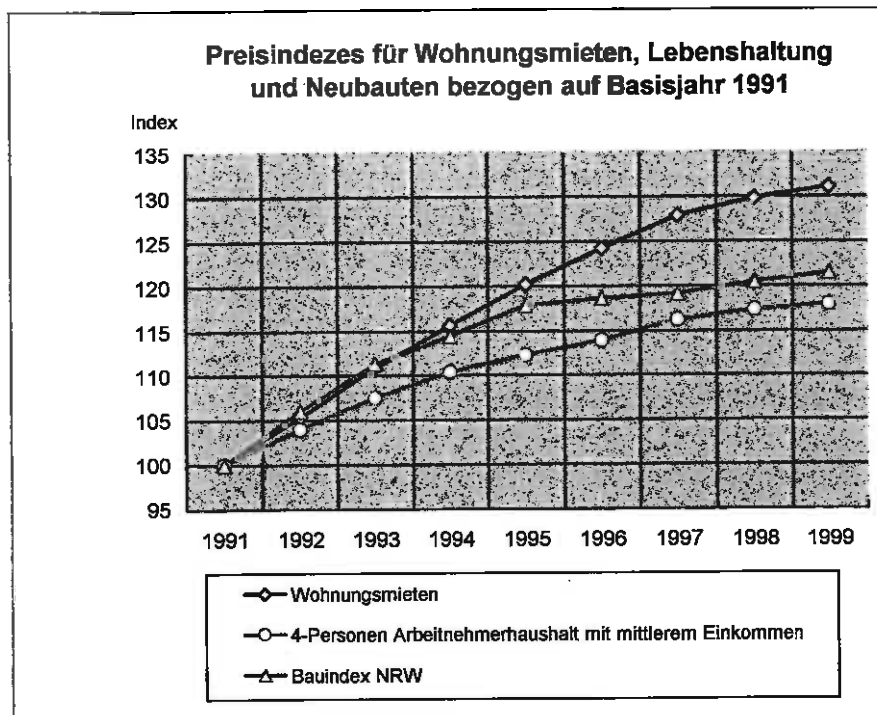
Die Entwicklung auf den Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren.

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 nur noch um 0,8 % gestiegen (1998 = 1,1 %).

Während die Mieten im Landesdurchschnitt um 1,0 % stiegen, fiel die Steigerung der Lebenshaltungskosten hingegen wesentlich geringer gegenüber dem Vorjahr aus, nämlich nur noch um 0,5 % (1998 = 1,0 %).

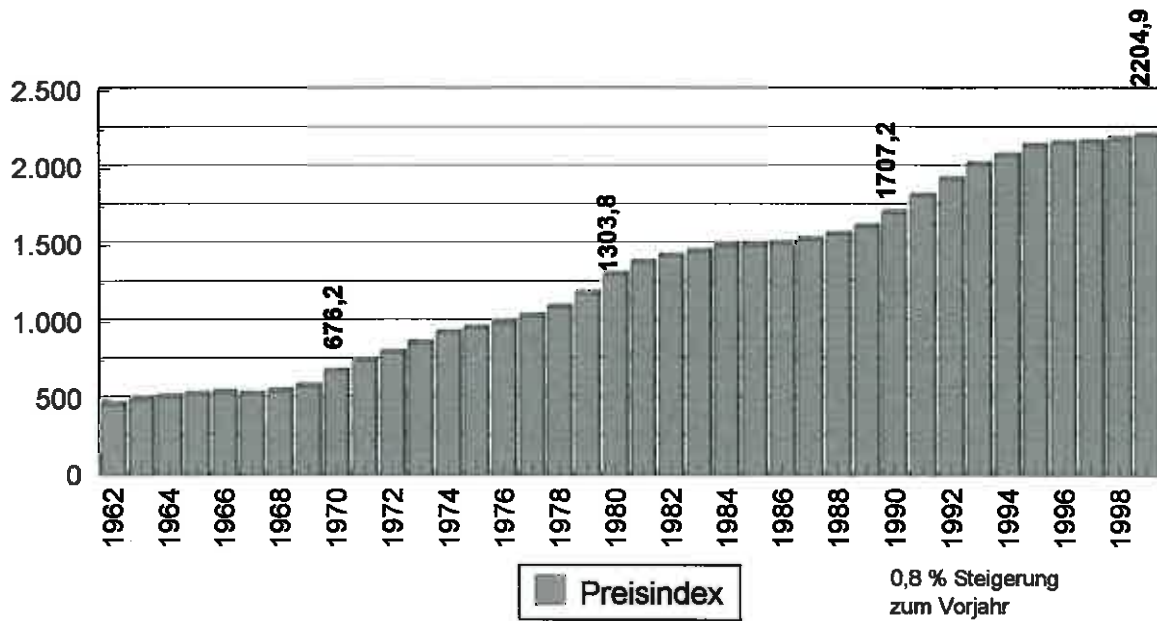
Die Hypothekenkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre hatten im 2. Quartal 1999 mit 4,47 % einen neuen Tiefstand seit über 12 Jahren erreicht. Allerdings kletterte das Zinsniveau im Oktober 1999 bereits auf 6,0 %, sodass der Durchschnittswert von 5,92 % im 4. Quartal schon wieder das Durchschnittsniveau von 1997 erreicht hatte. Der Lombard- und Diskontsatz wurde am 01.01.1999 durch neue Begriffe wie die Spitzenrefinanzierungsfazilität und dem Basiszinssatz ersetzt. Es gibt nunmehr drei neue Leitzinsen, die durch die Europäische Zentralbank gesteuert werden und nur die kurzfristigen Zinsgeschäfte, also Kredite mit Laufzeiten bis zu drei Monaten regeln.



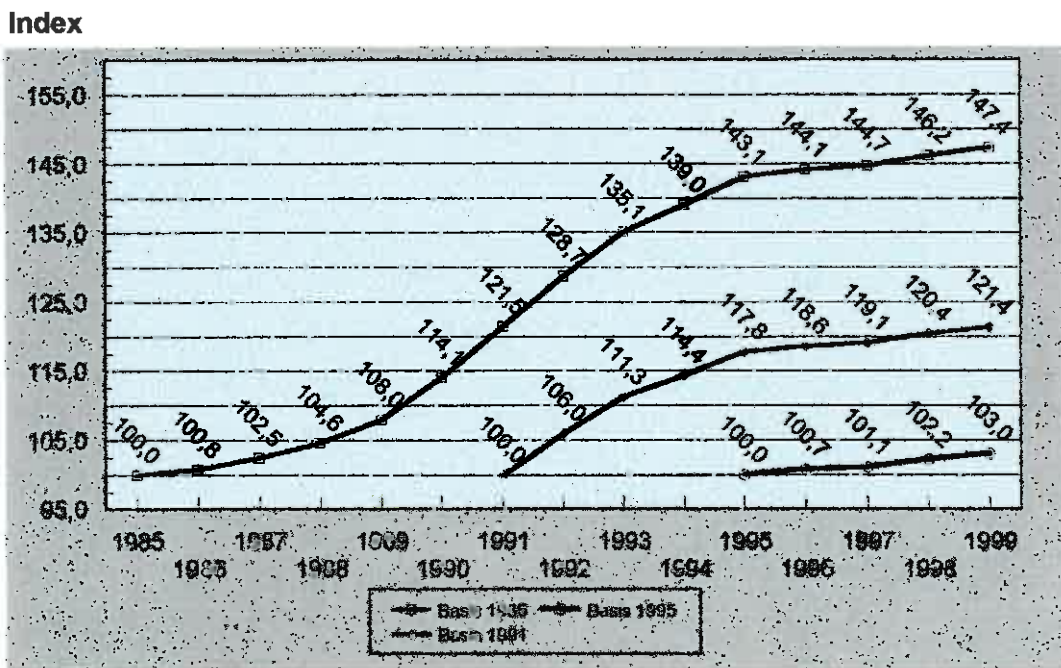
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
◆	100,0	105,3	110,9	115,8	120,2	124,2	127,9	129,8	131,1
○	100,0	104,0	107,5	110,4	112,3	113,9	116,2	117,3	117,9
△	100,0	106,0	111,3	114,4	117,8	118,6	119,1	120,4	121,4

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.2 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in NRW Basisjahr 1913

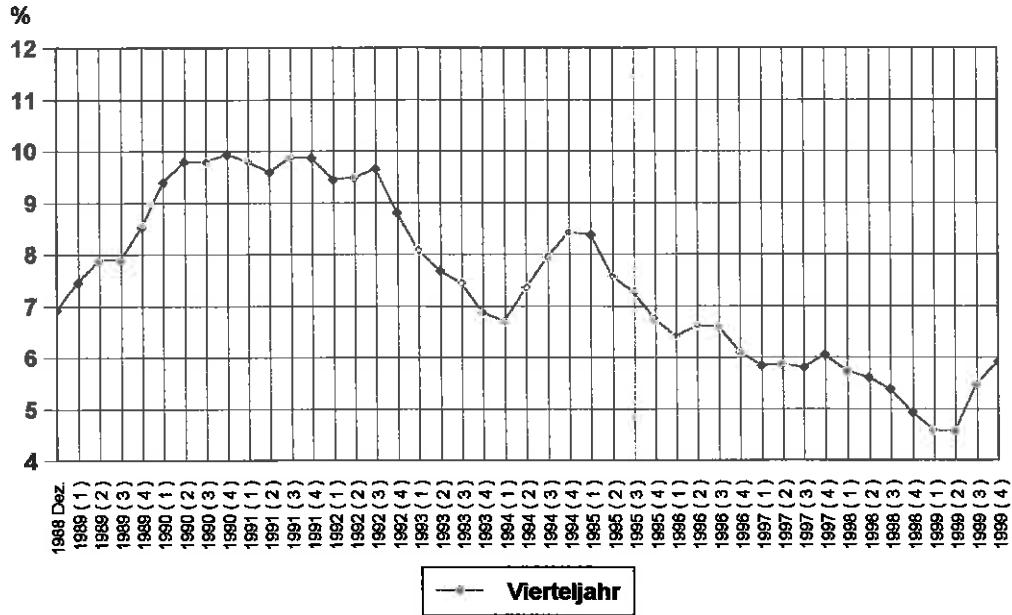


4.3 Preisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW Basisjahr 1985, 1991 und 1995

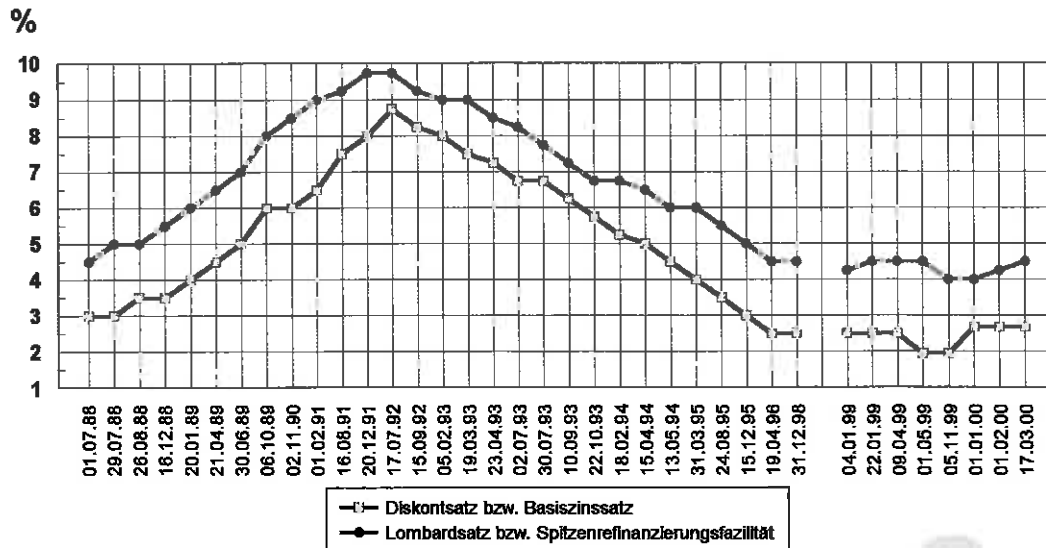


Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NW

4.4 Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 5 Jahre



4.5 Leitzinsentwicklung 1988 - 1999



Einführung des Basiszinssatzes und dem Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 5.11.1999
 Stand am 17.03.2000, BZS = 2,68 % ; SRF = 4,50 %



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. unbebaute Grundstücke
- III. Wohnungs- und Teileigentum
- IV. Land- und Forstwirtschaftsflächen

Ausgewertet wurden nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt blieben Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Splissparzellen insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge. Insgesamt sind in der Geschäftsstelle 4754 Verträge eingegangen. Ausgewertet wurden letztlich 4352 Verträge. Der Gesamtumsatz betrug rd. 1,105 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.

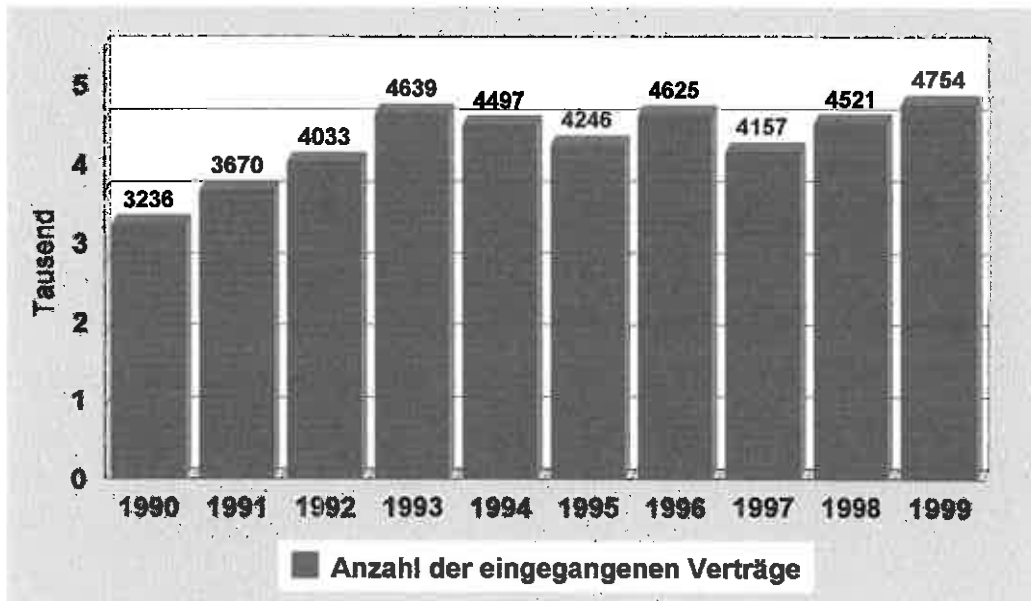
Die Auswertergebnisse haben von Beginn an ein Süd-/Nordgefälle gezeigt, so daß die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt. Die rechtsrheinischen Gebiete Emmerich und Rees zählen dabei zum Nordbereich, Rheurdt zum Südbereich.

5.2 Gesamtmarkt

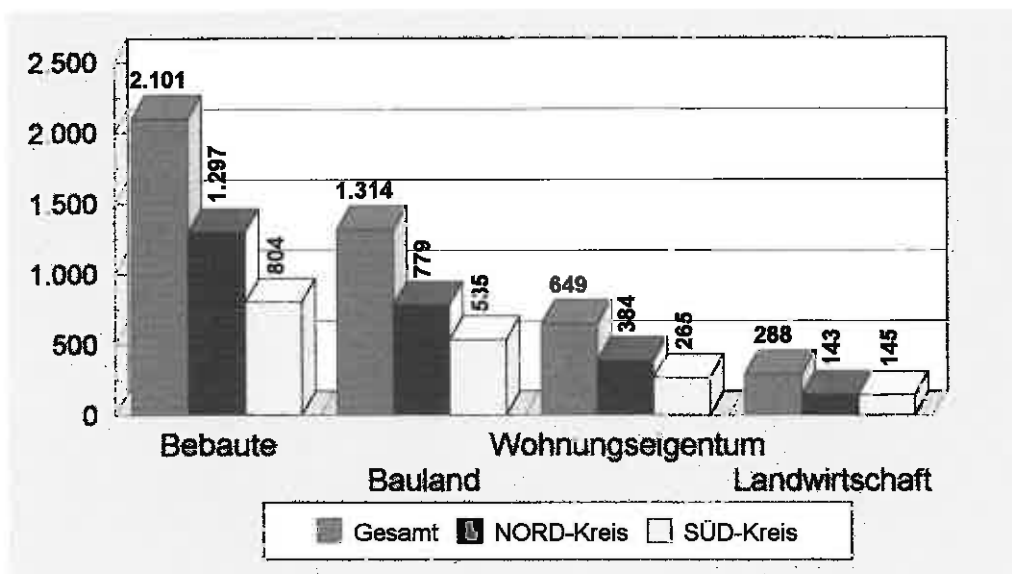
Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, daß im Kreis Kleve die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während 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 1990.

5.3 Gesamtmarkt - Vertragszahlen Vergleich der Jahre 1990 - 1999



5.3.1 Gesamtzahl der Kaufverträge 1999 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und NORD-KREIS / SÜD-KREIS



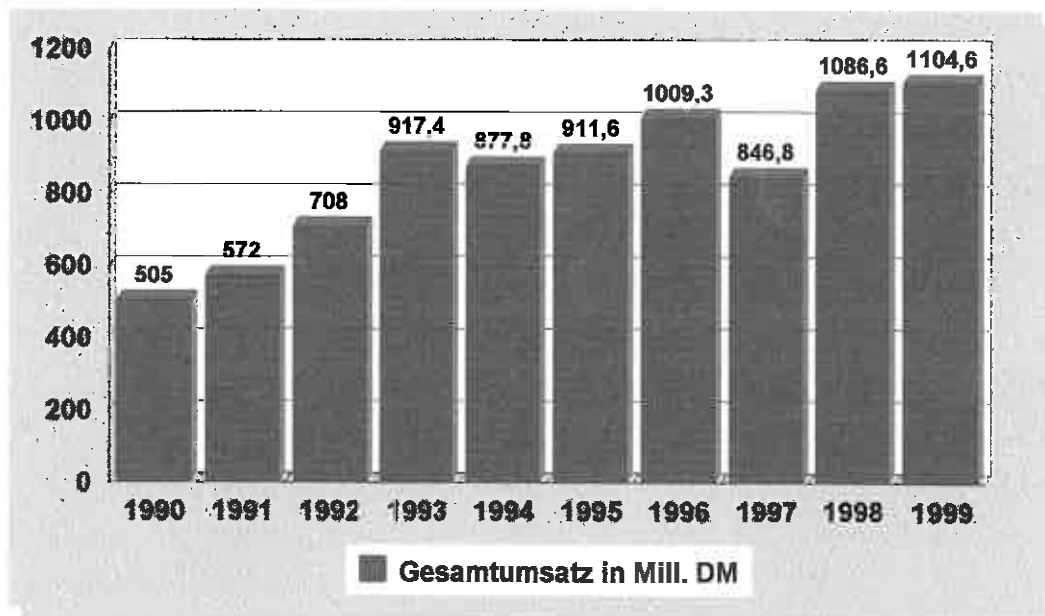
Gesamtübersicht der Teilmärkte 1999 aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinden	Teilmarkt I		Teilmarkt II		Teilmarkt III		Teilmarkt IV		Gesamtmarkt	
	Bebaute Grundstücke		Wohn- / Gewerbebau- land u. sonstige Freiflächen		Wohnungseigentum		Forst- und Landwirt- schaft, Abbauland			
	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM	*	Umsatz DM
Bedburg-Hau	48	15.967.899,00	50	3.904.536,00	8	1.125.500,00	11	2.786.142,00	117	23.784.077,00
Emmerich	228	77.592.153,00	111	16.072.208,00	85	17.120.765,00	22	6.225.157,00	446	117.010.283,00
Goch	268	82.008.495,00	111	15.785.783,00	63	11.551.123,00	30	4.081.845,00	472	113.427.246,00
Kalkar	109	31.937.183,00	101	8.919.655,00	19	3.998.050,00	16	1.406.406,00	245	46.261.294,00
Kleve	320	137.147.114,00	144	22.765.622,00	144	29.605.628,00	16	1.525.227,00	624	191.043.591,00
Kranenburg	100	32.147.446,00	63	6.818.360,00	7	1.120.000,00	19	3.480.953,00	189	43.566.759,00
Rees	155	51.534.816,00	137	18.214.271,00	52	12.458.887,00	19	4.293.529,00	363	86.501.503,00
Uedem	69	26.023.451,00	62	5.694.455,00	6	939.500,00	10	655.553,00	147	33.312.959,00
Summe NORD	1297	454.358.557,00	779	98.174.890,00	384	77.919.453,00	143	24.454.812,00	2603	654.907.712,00
Geldern	216	89.264.948,00	145	17.384.694,00	79	15.565.875,00	16	2.282.206,00	456	124.497.723,00
Issum	74	28.091.300,00	44	7.425.041,00	39	9.418.790,00	16	1.363.053,00	173	46.298.184,00
Kerken	75	23.487.215,00	100	12.793.211,00	19	4.050.562,00	19	5.426.889,00	213	45.757.877,00
Kevelaer	202	68.663.213,00	119	13.921.706,00	47	11.443.770,00	41	11.043.709,00	409	105.072.398,00
Rheurdt	36	14.963.026,00	17	1.639.789,00	4	1.121.300,00	10	1.515.978,00	67	19.240.093,00
Straelen	81	29.192.317,00	48	5.221.081,00	37	9.226.166,00	23	1.163.910,00	189	44.803.474,00
Wachtendonk	47	18.177.183,00	37	6.881.250,00	24	7.324.323,00	10	1.293.585,00	118	33.676.341,00
Weeze	73	22.861.404,00	25	1.299.914,00	16	2.427.010,00	10	3.731.235,00	124	30.319.563,00
Summe SÜD	804	294.700.606,00	535	66.566.686,00	265	60.577.796,00	145	27.820.565,00	1749	449.665.653,00
KREIS KLEVE	2101	749.059.163,00	1314	164.741.576,00	649	138.497.249,00	288	52.275.377,00	4352	1.104.573.365,00

* Anzahl der ausgewerteten Verträge

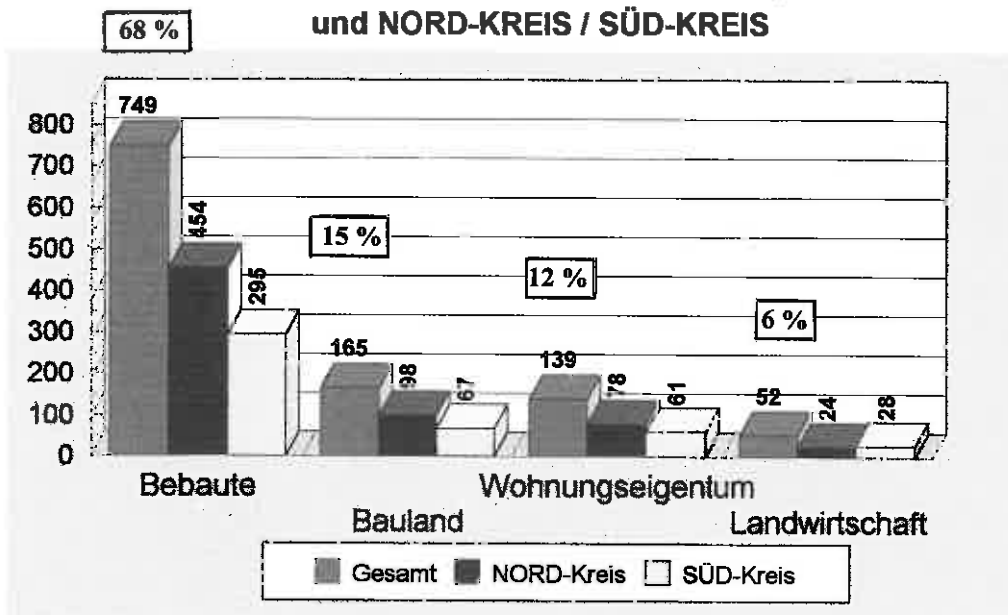
5.5

Gesamtmarkt - Umsatz Vergleich der Jahre 1990 - 1999



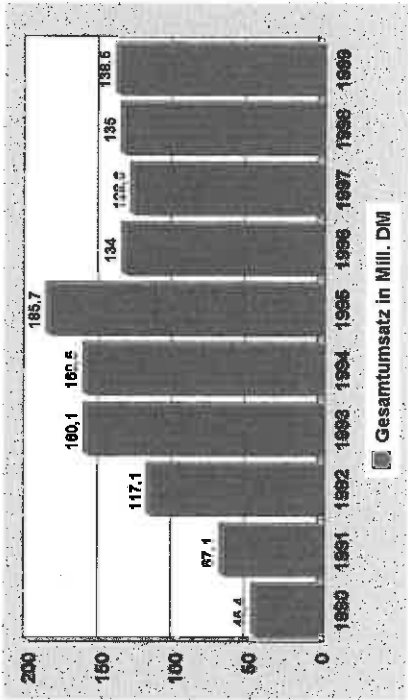
5.5.1

Gesamtumsatz 1999 aufgeschlüsselt nach den Teilmärkten I bis IV und NORD-KREIS / SÜD-KREIS

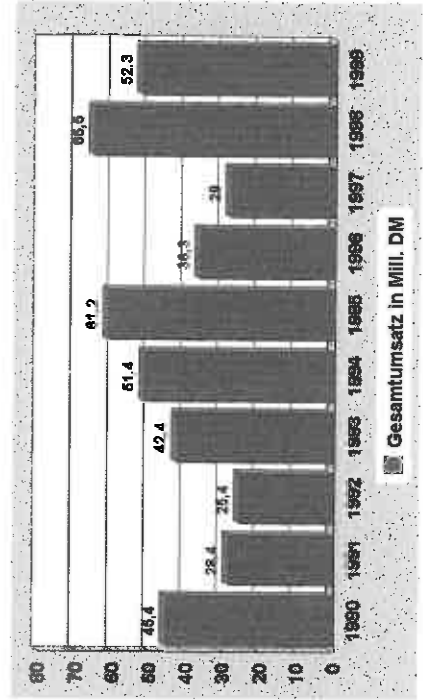


5.6

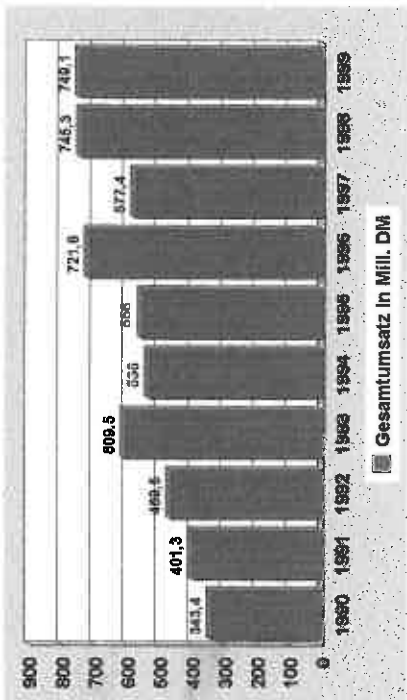
Teilmarkt III - Wohn- u. Teileigentum
Vergleich der Jahre 1990 - 1999



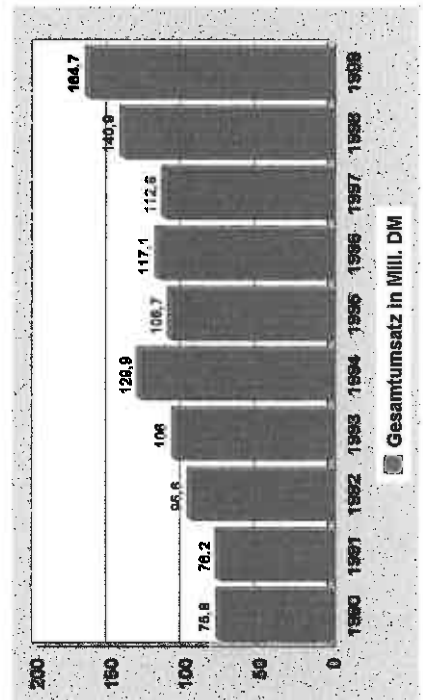
Teilmarkt IV - Land- u. Forstwirtschaftsflächen
Vergleich der Jahre 1990 - 1999



Teilmarkt I - bebaute Grundstücke
Vergleich der Jahre 1990 - 1999



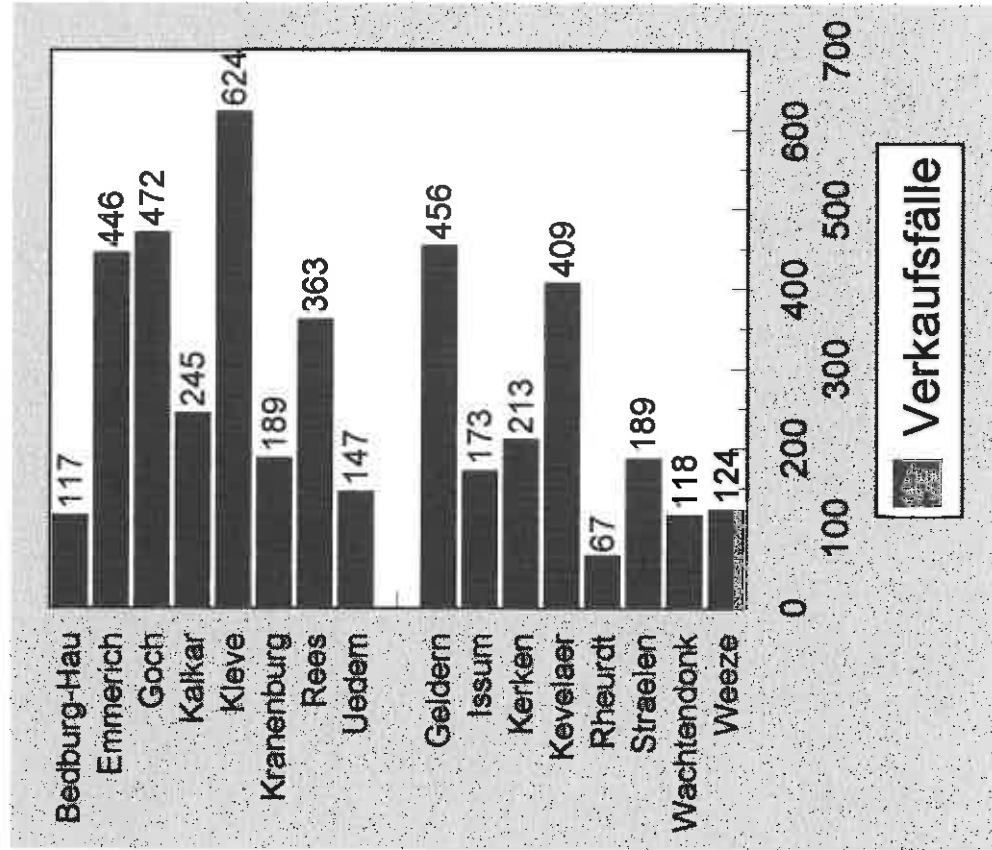
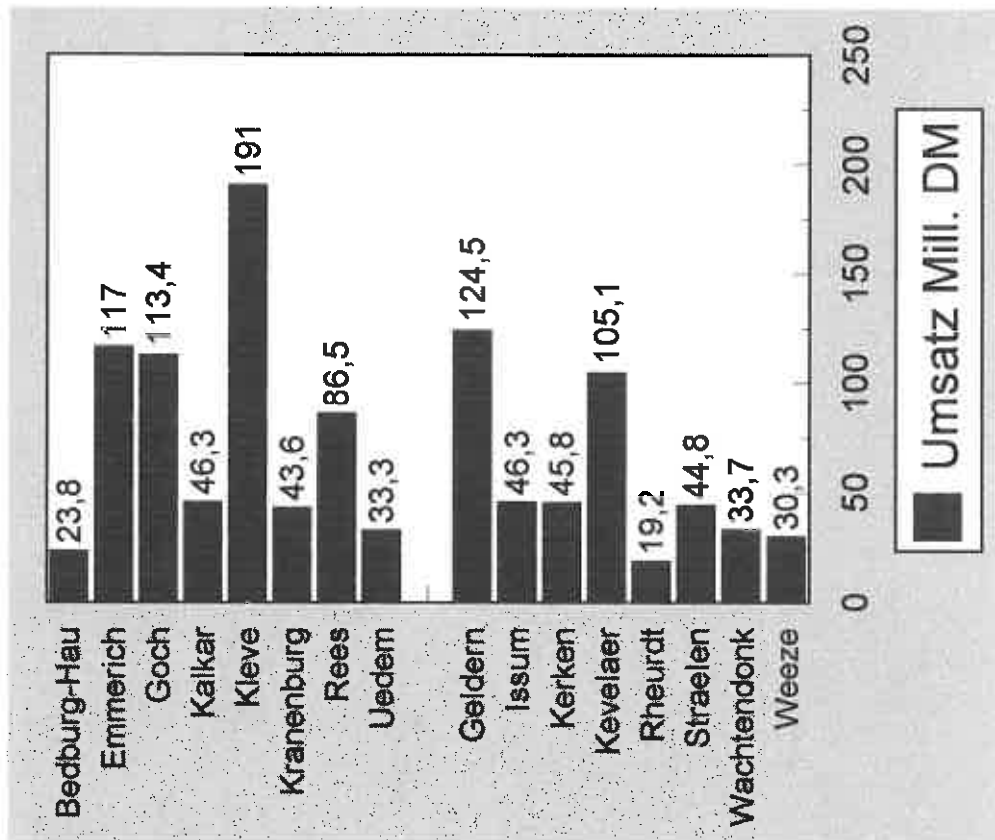
Teilmarkt II - unbebaute Grundstücke
Vergleich der Jahre 1990 - 1999



Gesamtmarkt - Teilmärkte I - IV

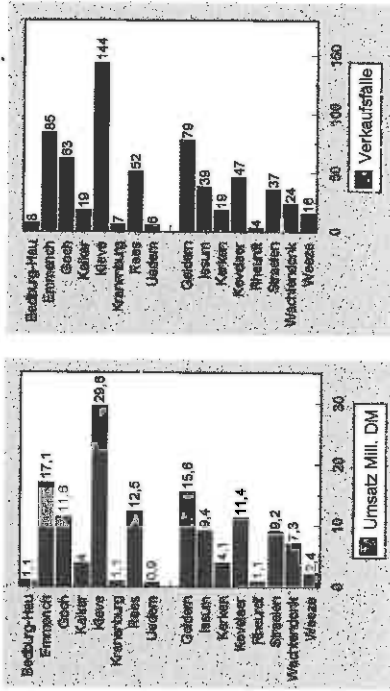
1,105 Milliarden DM Gesamtumsatz in 1999

5.7

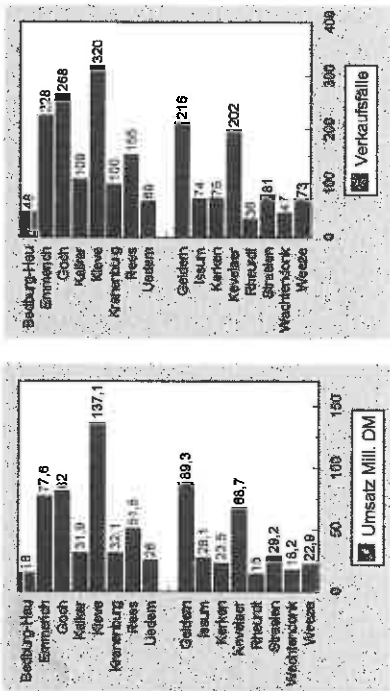


5.7.1

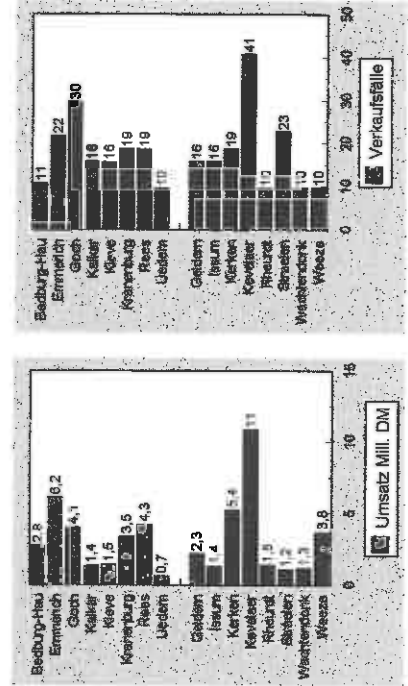
Teilmarkt III - Wohnungseigentum



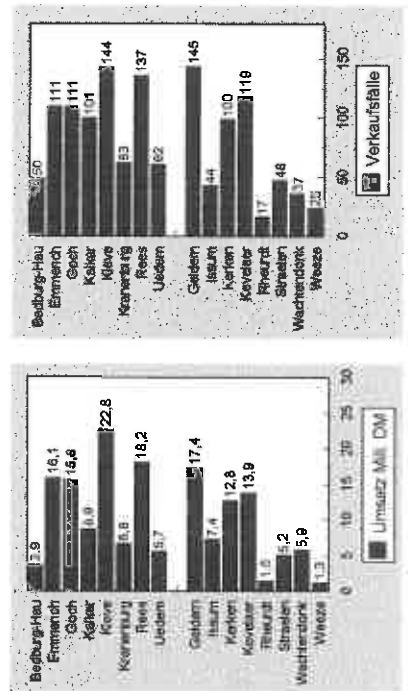
Teilmarkt I - bebaute Grundstücke



Teilmarkt IV - Land- und Forstwirtschaftsflächen



Teilmarkt II - unbebaute Grundstücke



6 Teilmarkt I - Bebaute Grundstücke

6.1 Marktentwicklung

Im Vergleich zum letzten Jahr hat dieser Teilmarkt zwar nur eine geringe Steigerung zu verzeichnen, aber das hohe Niveau des Vorjahres im Prinzip gehalten. Die Verkaufszahlen sind um 1,3 % gestiegen, der Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %.

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor sehr gefragt. Der Kaufpreis für eine neue Doppelhaushälfte einschließlich Keller, Grundstück und Garage beträgt 1999 im Nordkreis rd. 338.000,-- DM (1998 = 324.000,-- DM), im Südkreis 398.000,-- DM (1998 = 394.000,-- DM), was einer durchschnittlichen Preissteigerung von ca. 3 % entspricht.

Das bereits bekannte Süd-/Nordgefälle (rd. 17,5 %) kommt hierbei wieder deutlich zum Ausdruck.

Die Doppelhaushälfte **ohne Keller** kostete im Durchschnitt 31.000,-- DM weniger. Dies entspricht ca. 10 % Kostensparnis gegenüber einer Doppelhaushälfte mit Keller, und das gleichermaßen im gesamten Kreisgebiet.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße für Doppelhaushälften lag bei rd. 321 m² (1998 = 322 m²), blieb folgedessen nahezu konstant. Im Südkreis fallen allerdings die Grundstücksgrößen ca. 15 % kleiner aus gegenüber dem Nordkreis.

Für eine Doppelhaushälfte mit Keller und Garage, mit einer durchschnittlich ermittelten Wohnfläche von 114 m², eines durchschnittlichen Bruttorauminhaltes (Bauvolumen) von 625 m³, und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 321 m² musste man im Kreis Kleve in 1999 rd. 362.700,-- DM bezahlen.

Regionale Unterschiede gibt es auch in den Baukosten. So beträgt der durchschnittlich ermittelte Kubikmeterpreis im Nordkreis inklusiv Baunebenkosten rd. 465,-- DM, während er im Südkreis 510,-- DM ergab.

In der Tabelle auf Seite 26 sind die vorgenannten Werte nochmals alle zusammengefasst.

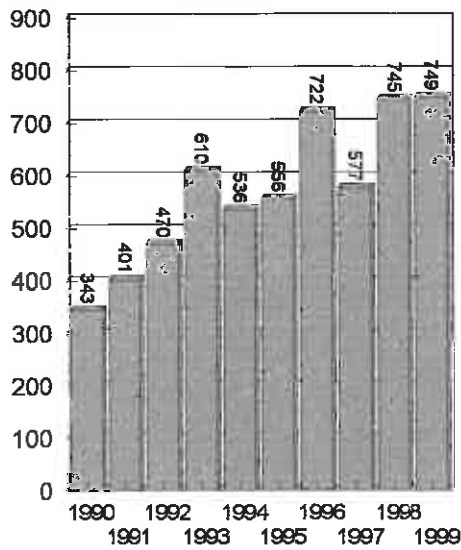
Wie in den Marktberichten der Vorjahre schon zum Ausdruck gebracht wurde, war auch in 1999 für gleichartige, bebaute Objekte im Südkreis ein ca. 20 % höherer Kaufpreis als im Nordkreis zu zahlen.

Das neue Reihenhaus wird im Schnitt ca. 12 % günstiger als die Doppelhaushälfte am Markt angeboten.

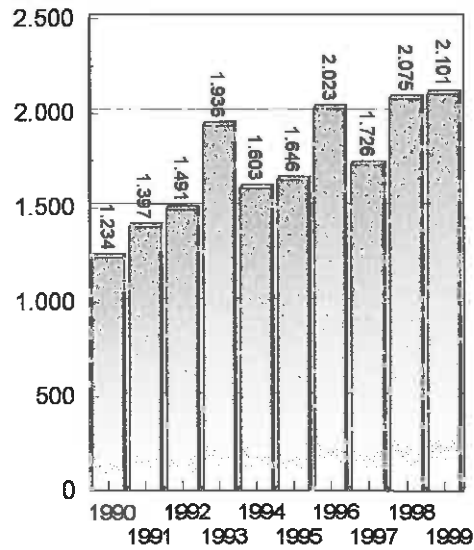
6.2

Bebaute Grundstücke

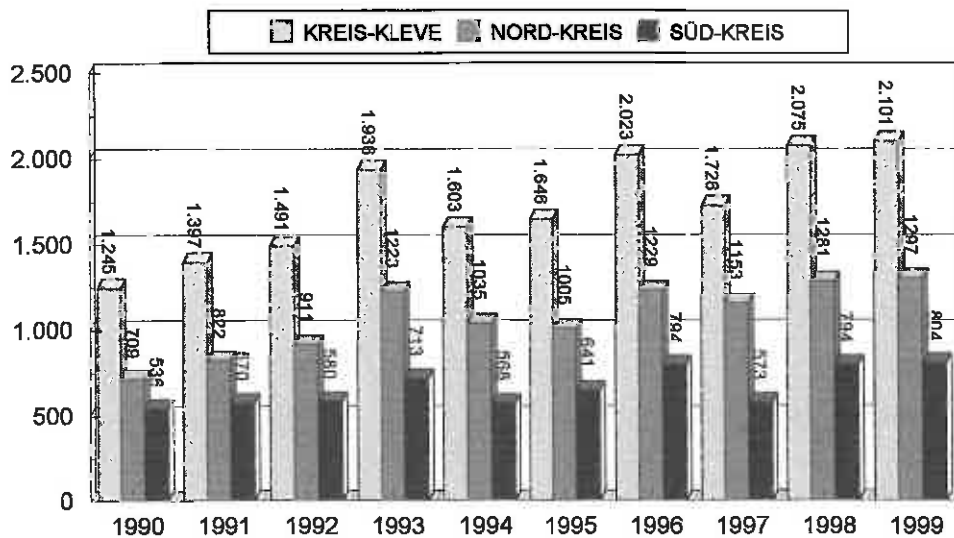
Umsatz Mill. DM



Verkaufsfälle



Verkaufsfälle aufgeschlüsselt nach
NORD-KREIS / SÜD-KREIS



Durchschnittspreise für Doppelhaushälften, Baujahr 1999

Gemeinden	1	2	3	4	5	6	7	8
	*	Ø für DHH DM	Grundstück qm	Wohnfläche qm	Baukosten DM/cbm	Bruttoraum- inhalt BRI	Baukosten DM / qm	Baukosten DM / qm
Bedburg-Hau	1	350.000,--	320	100				
Emmerich	1	320.000,--	277	o. A.				
Goch	18	330.830,--	341	112				
Kalkar	5	321.630,--	318	108				
Kleve	11	351.888,--	321	119				
Kranenburg	3	311.000,--	343	119				
Rees	2	355.375,--	327	110				
Uedem	2	345.983,--	356	118				
NORD-KREIS	42	337.520,--	336	114	464,--	621	2.514,--	2.960,--
Geldern	3	394.908,--	291	112				
Issum	2	410.750,--	294	116				
Kerken	4	482.878,--	316	116				
Kevelaer	10	357.710,--	225	105				
Rheurdt	2	431.288,--	298	143				
Straelen	3	370.396,--	349	108				
Wachtendonk	6	408.118,--	325	119				
Weeze	0	o. A.	o. A.	o. A.				
SUD-KREIS	30	397.910,--	290	113	510,--	631	2.869,--	3.521,--
KREIS KLEVE	72	362.683,--	321	114	483,--	625	2.665,--	3.181,--

Spalte 2 = Ø Durchschnittswerte für Doppelhaushälften (DHH) mit Keller und Garage
 Spalte 5 = reine Baukosten in DM/cbm inkl. Baunebenkosten ohne Grundstück, ohne Garage
 Spalte 7 = reine Baukosten in DM/qm Wohnfläche ohne Grundstück, ohne Garage
 Spalte 8 = Baukosten in DM/qm Wohnfläche inklusiv Grundstück inklusiv 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 Goch 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
Udem	ohne	3.000,-	Stadtgebiet Udem
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.

1.2 Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz						Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)
	Restnutzungsdauer (Jahre)						
	20	30	40	60	80	100	
Wochenendhäuser ¹⁾²⁾	1.75		2.00			2.25*	100
	1.50			2.10*			60
Einfamilienwohnhäuser (unvermietet) ²⁾³⁾		2.00				3.00*	100
	1.60			2.90*			60
Zweifamilienwohnhäuser (unvermietet) ²⁾	2.00	2.50				3.25*	100
				3.10*			60
Mehrfamilienwohnhäuser 3-4 Wohneinheiten	2.50	2.95	3.25	3.70	4.00	4.25*	100
	2.00	2.65	3.20	4.00*			60
5-8 Wohneinheiten	2.75	3.20	3.60	4.10	4.50	4.75	100
	2.25	2.90	3.50	4.50*			60
Wohnungseigentum in Mehrfamilienwohnhäusern (unvermietet) ²⁾	2.25	2.60	2.85	3.25	3.50	3.75*	100
	2.00	2.50	2.90	3.50*			60
3-4 Wohneinheiten	2.50	2.95	3.25	3.70	4.00	4.25*	100
	2.00	2.65	3.20	4.00*			60
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerb. Anteil < 20 %	3.20	3.60	3.85	4.30	4.60	4.75*	100
	2.40	3.05	3.60	4.50*			60
Gemischt genutzte Gebäude mit gewerb. Anteil 20-50 %	3.45	3.85	4.10	4.55	4.85	5.00*	100
	2.50	3.15	3.75	4.70*			60
mit gewerb. Anteil 51-80 %	3.70	4.10	4.35	4.80	5.10	5.25*	100
	2.75	3.45	4.00	5.05*			60
Reine Geschäftsgrundstücke (gewerb. Anteil > 80 %)					6.35	6.50*	100
	5.00	5.35	5.60	6.05	6.25*		60
Läden im Erdgeschoß, darüber Büros, Praxen etc.	4.50	5.05	5.50	6.25*			60
	4.50	4.85	5.15	5.55	5.85	6.00*	100
nur Büros	4.25	4.75	5.10	5.75*			60

1) Wenn mit ordüblicher Miete für Wohnhäuser in vergleichbarer Lage bewertet.

2) Diese Liegenschaftszinssätze gelten nur für unvermietete, üblicherweise eigengenutzte Objekte. Die vermieteten Objekte stellen (wegen den davon abweichenden rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten) einen selbständig zu behandelnden Grundstücksteilmarkt dar. Viele Kaufpreisauswertungen sind diesbezüglich nicht hinreichend differenziert. Für vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Wohnungseigentum werden i.d.R. bei nicht unmittelbarer Eigennutzungsmöglichkeit für den Erwerber deutlich niedrigere Kaufpreise gezahlt. Umgekehrt errechnen sich höhere Liegenschaftszinssätze.

3) Je individueller umso kleiner; je weniger individuell umso höher (z.B. Reihenhäuser).

Art des Objekts (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz					Gesamt- nutzungs- dauer (Jahre)
	Restnutzungsdauer (Jahre)					
	20	40	60	80	100	
Hotels	5.50	6.20	6.70	7.00	7.20*	100
	4.50	6.10	7.10*			60
Restaurants	4.75	5.40	5.85	6.20	6.50*	100
	3.75	5.15	6.30*			60
						(Jahre)
altenbezogene Objekte altengerechtes Wohnen	2.75	4.00	4.40	4.75	5.25*	80
	2.70	4.10	4.90*			50
Altenheime/Altenwohnheime	3.75	5.00	5.40	5.75	6.25*	80
	3.30	5.20	6.00*			50
Altenpflegeheime	4.25	5.50	5.90	6.25	6.75*	80
	3.75	5.60	6.50*			50
						(Jahre)
	10	20	40	60		(Jahre)
Gewerbegrundstücke/Fabriken Gewerbegrundstücke Kleinstädte • guter Standort ¹⁾	3.50	5.00	5.50	6.00*		60
		4.20	5.70*			40
Gewerbegrundstücke Großstadt • guter Standort ¹⁾	3.75	5.25	5.75	6.25*		60
		4.75	6.00*			40
Fabriken • guter Standort ¹⁾	4.00	6.00	6.70*	7.00*		60
						40
Tanklagergrundstücke • mit Erdtanks		9.50	11.00*			40
	8.00	10.00				30
Einkaufsmärkte		6.00		7.50*		60
	4.00		7.10*			40
Privatkliniken	4.00	6.00	7.10*	7.50*		60
						40
Tennisplätze/Tennisballen		5.50		7.00*		60
	3.75		6.70*			40

*) Die angegebenen Zinssätze für neuerrichtete Objekte (GND = RND) gelten für Zweitverkäufe. Bei Erstverkäufen, auf die jedoch Verkehrswertermittlungen grundsätzlich nicht abzustellen sind, gelten i.d.R. niedrigere Liegenschaftszinssätze.

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

7 Teilmarkt II - Unbebaute Grundstücke

7.1 Marktentwicklung

Unter diesem Teilmarkt sind alle unbebauten Grundstücke zusammengefasst, insbesondere aber die Wohnbauland-, Gewerbebauland- und Sonderbauflächen, mit Ausnahme der im Teilmarkt IV genannten Flächen.

Der Teilmarkt II hat einen besonders starken Umsatzzuwachs erfahren. 86 % am Gesamtumsatz nimmt alleine der Wohn- und Gewerbebaulandmarkt ein.

Wohnbauland

Wie die nachfolgenden Tabellen und Grafiken anschaulich darlegen, ist für den Nordkreis ein Umsatzzugang von rd. 2,2 %, für den Südkreis hingegen ein Rückgang von -7 % festzustellen. Der Flächenrückgang betrug zwar insgesamt 20 %, ist aber zu relativieren, da diesmal nur die reinen Wohnbauflächen in die Auswertetabelle 7.2 eingeflossen sind, und sämtliche Hinterland-, Grün-, Ausgleichsflächen etc. unberücksichtigt blieben.

Die Städte Kleve, Rees, Geldern und Kvelaer hatten die größten Zuwachszahlen in 1999 zu verbuchen. Aber auch die kleineren Gemeinden - wie Kerken, Issum und Kranenburg - zeigten stärkere Aktivitäten.

Die durchschnittliche Preissteigerung für Wohnbaulandflächen betrug in 1999 6,8 % (in den Nordgemeinden 8,9 %; in den Südgemeinden 3,6 %).

Gewerbebauland

Beim **Gewerbebauland** sind für den Nord- und Südkreis unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Während im Südkreis nur ein leichter Zugang beim Flächen- und Geldumsatz zu beobachten ist, belegt der Nordkreis wie schon im Jahre 1998 deutliche Zuwachszahlen, diesmal von 23 % bzw. 30 %. Rein rechnerisch ergibt sich aus dem Quotient Umsatz durch Fläche für den Kreis Kleve zwar eine Preissteigerung von +4 %, diese zeigt jedoch noch 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. Es zeichnet sich aber auch hier nach jahrelang, relativ konstanten Werten eine Veränderung ab.

Der Durchschnittswert im Nordkreis betrug rd. 40,-- DM/m², im Südkreis rd. 46,50 DM/m², was einer Preisdifferenz von ca. 16 % entspricht. Verkaufsgewerbe ist in diesen Werten nicht enthalten. Für exponierte Gewerbelagen wird zum Teil das 2,5 bis 5 fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.

7.2

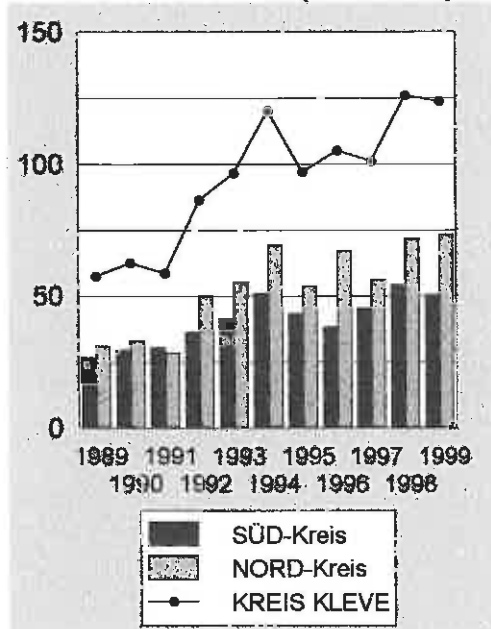
Wohnbauland 1999

Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1998 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1998 ha
Bedburg - Hau	35	3.326.650,00	0,50	2,0222	-0,7481
Emmerich	75	7.831.056,00	-0,21	4,4828	-0,5578
Goch	85	10.888.011,00	1,21	5,9291	-0,3916
Kalkar	81	6.718.240,00	-2,80	5,0001	-2,6499
Kleve	126	19.068.266,00	0,70	8,8446	-2,0578
Kranenburg	44	4.945.960,00	1,95	3,3305	0,2958
Rees	110	15.997.087,00	0,28	7,7206	-1,9182
Uedem	45	4.594.207,00	-0,04	2,5601	-0,7411
Summe NORD-Kreis	601	73.369.476,00	1,59	39,8900	-8,7687
<i>Vergleich 1998</i>	<i>578</i>	<i>71.783.115,00</i>		<i>48,6587</i>	
Geldern	106	13.592.092,00	0,94	5,7874	-1,6315
Issum	26	5.079.951,00	1,73	1,7126	-0,0767
Kerken	78	10.082.731,00	3,08	4,0016	0,7778
Kevelaer	94	10.180.380,00	-3,54	4,3457	-2,3024
Rheurdt	10	1.225.310,00	-3,12	0,4452	-1,3663
Straelen	28	3.754.670,00	-2,09	1,8204	-0,9354
Wachtendonk	27	5.810.827,00	-0,64	2,1952	-1,1263
Weeze	11	711.195,00	-0,12	0,5320	-0,0955
Summe SÜD-Kreis	380	50.437.156,00	-3,76	20,8401	-6,7563
<i>Vergleich 1998</i>	<i>386</i>	<i>54.200.781,00</i>		<i>27,5964</i>	
Summe KREIS KLEVE	981	123.806.632,00	-2,18	60,7301	-15,5250
<i>Vergleich 1998</i>	<i>993</i>	<i>125.983.897,00</i>		<i>76,2551</i>	

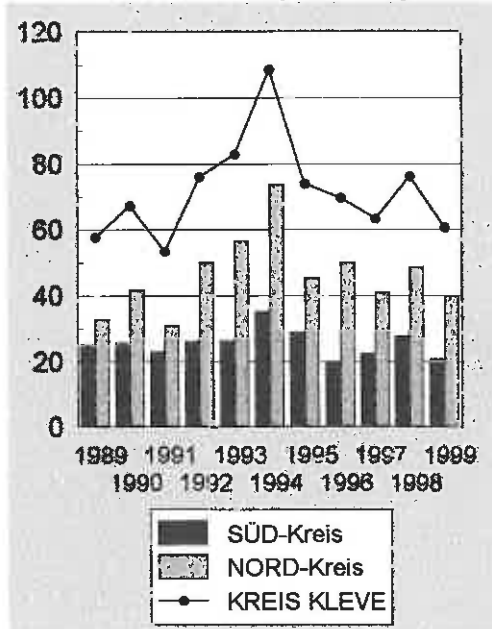
* Anzahl der Kaufverträge

7.3

Umsatz (Mill. DM)



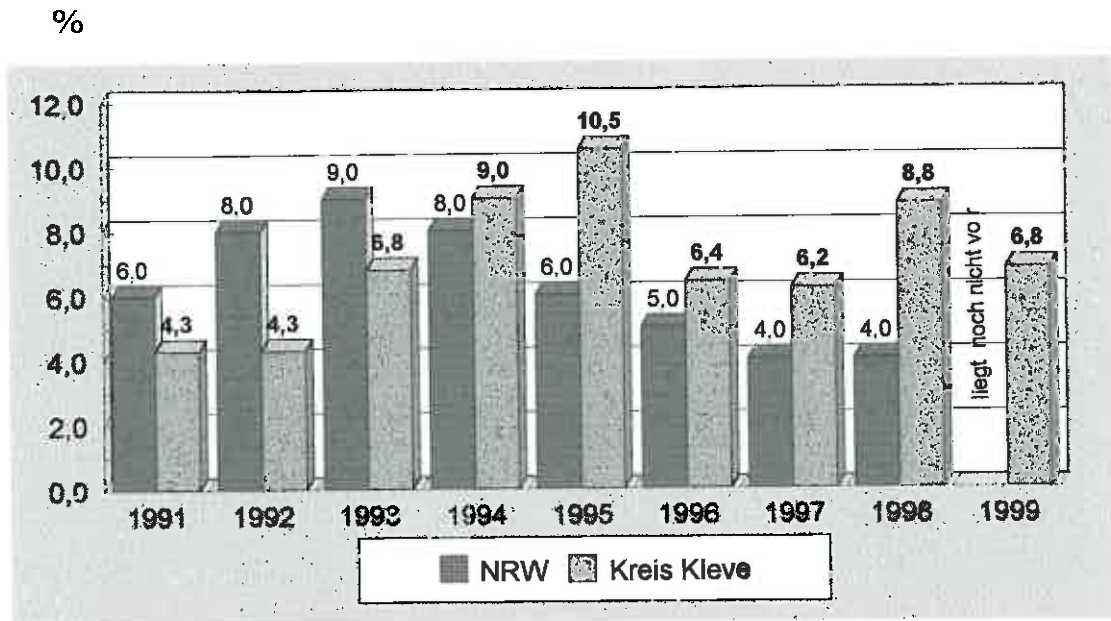
Fläche (Hektar)



7.4

Entwicklung der Bodenpreise

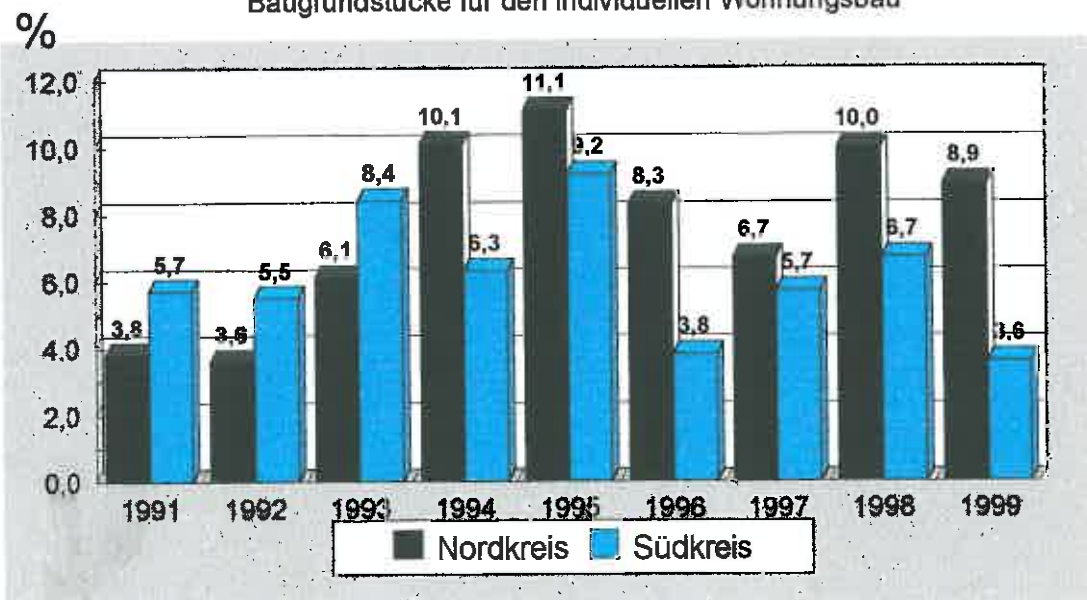
Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



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 276 Bodenrichtwerte, die sich wie folgt aufteilen:

- 206 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
-erschließungsbeitragsfrei-
- 31 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.

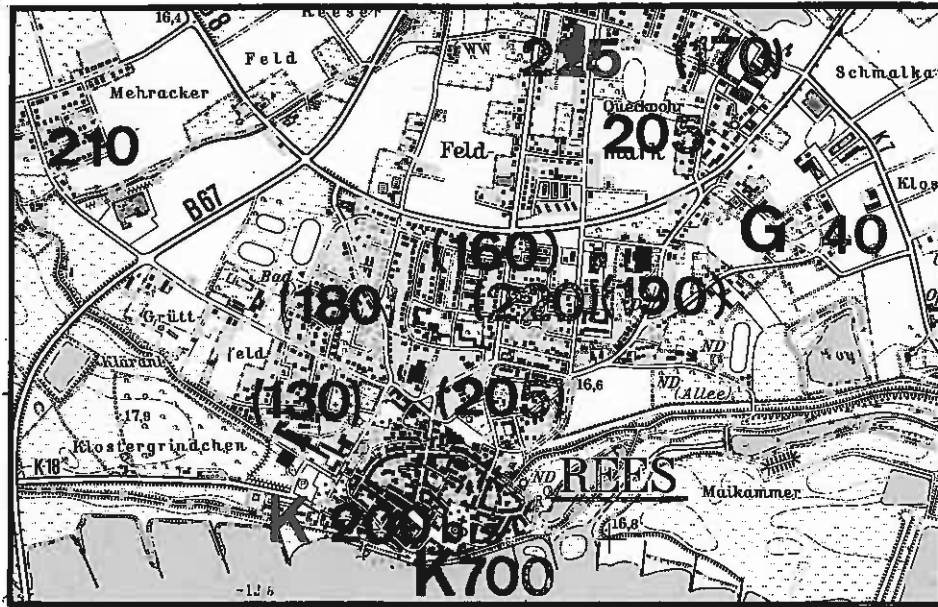
Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden ist 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 Geschossflächenzahl (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: 31.12.1999 -



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 m²; Grundstückstiefe um 35 m.

mit "K"

durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca.150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenwert noch überschritten werden.

Werte in ()

Richtwerte, im Jahr 1999 nicht durch Kaufpreise belegt.

mit "G"

Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden.

1000 qm

durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungs- zustand, 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 25,00 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	25,00	40,00
	+ 25 %	2 geschossig	Regen nur für Gewerbegebiet	3,64	Durchschnitt 35,00 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	4,70	Durchschnitt 50,00 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						
Kvelaer	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	30,00	40,00
	+ 10 %	2 geschossig	Regenwasserkanal	2,48	Durchschnitt 35,00 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 Entwicklungsstufen zum Bauland**v. H des erschließungs-
beitragspflichtigen
Wohnbaulandwertes****Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV)**

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.

15 bis 50

Ein ganz wichtiger Faktor bei der Entwicklung bis zur Bau-reife spielt die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

Rohbauland (§ 4 Abs. 3 WertV)

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z.B. in dem unzureichenden Grundstückszuschnitt oder -größe und in der fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

50 bis 75

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach Brutto-(bzw. ungeordnetem) Rohbauland und Netto-(bzw. geordnetem) Rohbauland.

Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

Baureifes Land sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass auf ihnen Vorhaben zur baulichen Nutzung (gemäß § 29 Satz 1 BBauG) aufgrund der Bestimmungen der §§ 30, 33 und 34 BBauG und der einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften dem Grunde nach zuzulassen sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen abgaben- und erschließungsbeitragspflichtigem und abgaben- und erschließungsbeitragsfreiem baureifem Land.

100
zzgl. Erschließungsbei-
träge (EB)

Ausgehend von nachfolgend genannten ermittelten Durchschnittswerten für Wohnbauflächen ergaben sich in 1999 immer Prozentwerte zwischen 32,4 % bis 32,6 % für den Ankauf von Bauerwartungslandflächen:

Kreis Kleve 202,48 DM/qm (aus 18 Werten) - 40,-- DM/qm EB-Pauschale =
162,48 DM/qm EB-pflichtiger Wohnbaulandwert zu 52,72 DM/qm = 32,4 %

Nord-Kreis 177,41 DM/qm (15 Werten) - 35,-- DM/qm EB-Pauschale =
142,41 DM/qm EB-pflichtiger Wohnbaulandwert zu 46,49 DM/qm = 32,6 %

Süd-Kreis 242,11 DM/qm (aus 3 Werten) - 50,-- DM/qm EB-Pauschale =
192,11 DM/qm EB-pflichtiger Wohnbaulandwert zu 62,17 DM/qm = 32,4 %

7.8

Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Kreis Kleve ohne die Kernlagenrahmenwerte

erschließungsbeitragsfreie Durchschnittswerte in DM / qm und Euro für die einzelnen Ortschaften

Lage	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999	
	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€
Stadtgebiet Emmerich	146	75	149	76	158	81	180	92	184	94	186	95	192	98
Ortschaft Elten	149	76	148	76	169	86	168	86	169	86	184	94	184	94
Ortsteil Hochelten	230	118	230	118	250	128	250	128	275	141	275	141	275	141
Ortsteil Hüthum	117	60	129	66	131	67	139	71	138	71	146	75	151	77
Ortsteil Borghees	150	77	158	81	158	81	158	81	158	81	158	81	158	81
Ortschaft Vrasselt	115	59	115	59	160	82	148	76	148	76	148	76	145	74
Ortschaft Dornick	85	43	85	43	105	54	105	54	105	54	105	54	135	69
Ortschaft Praest	80	41	85	43	85	43	105	54	105	54	145	74	135	69

Stadtgebiet Rees	121	62	128	65	141	72	168	86	175	89	180	92	187	96
Ortschaft Empel	0	0	90	46	90	46	100	51	110	56	135	69	135	69
Ortschaft Bienen	90	46	90	46	90	46	90	46	100	51	100	51	120	61
Ortschaft Millingen	97	50	95	49	105	54	103	53	133	68	148	76	155	79
Ortschaft Haltern	135	69	133	68	150	77	158	81	168	86	175	89	182	93
Ortschaft Esserden	100	51	100	51	175	89	175	89	180	92	205	105	210	107
Ortschaft Haffen	115	59	115	59	150	77	155	79	165	84	170	87	200	102
Ortschaft Mehr	145	74	145	74	150	77	150	77	155	79	175	89	188	96

Ortschaft Hasselt	110	56	118	60	140	72	150	77	160	82	170	87	170	87
Ortschaft Qualburg	105	54	110	56	120	61	160	82	150	77	160	82	160	82
Ortschaft Hau	108	55	125	64	142	73	145	74	145	74	153	78	166	85
Ortschaft Huisberden	35	18	40	20	50	26	50	26	50	26	60	31	60	31
Ortschaft Till	70	36	70	36	70	36	70	36	70	36	70	36	70	36
Ortschaft Louisendorf	45	23	50	26	50	26	65	33	65	33	65	33	80	41
Ortschaft Schneppenbaum	120	61	120	61	145	74	180	92	185	95	190	97	195	100

Stadtgebiet Kleve	182	93	187	96	200	102	203	104	212	106	220	112	242	124
Ortsteil Materborn	160	82	177	90	207	106	207	106	207	106	218	111	237	121
Ortsteil Kellen	113	58	123	63	135	69	135	69	135	69	166	85	166	85
Ortsteil Rindern	140	72	140	72	150	77	200	102	200	102	185	95	190	97
Ortsteil Reichswalde	150	77	165	84	190	97	200	102	210	107	210	107	265	135
Ortsteil Donsbrüggen	115	59	115	59	115	59	115	59	108	55	133	68	162	83
Ortschaft Warbeyen	60	31	65	33	70	36	70	36	70	36	75	38	75	38
Ortschaft Griethausen	105	54	100	51	100	51	100	51	100	51	125	64	150	77
Ortschaft Wardhausen	80	41	80	41	80	41	90	46	90	46	105	54	105	54
Ortschaft Düffelward	60	31	60	31	75	38	75	38	75	38	75	38	130	66
Ortschaft Keeken	60	31	60	31	70	36	65	33	75	38	75	38	75	38
Ortschaft Bimmen	45	23	45	23	45	23	45	23	45	23	45	23	60	31
Ortschaft Schenkenschanz	45	23	45	23	50	26	50	26	50	26	50	26	50	26

Stadtgebiet Goch	144	74	161	82	178	91	184	94	198	101	203	104	208	106
Ortsteil Pfalzdorf	91	47	102	52	103	53	107	55	141	72	148	76	152	78
Ortschaft Nierswalde	85	49	100	51	100	51	125	64	125	64	135	69	135	69
Ortschaft Asperden	90	46	110	56	125	64	125	64	120	61	135	69	150	77
Ortschaft Kessel	95	49	110	56	125	64	125	64	125	64	150	77	155	79
Ortschaft Nergena	85	43	90	46	105	54	105	54	105	54	105	54	120	61
Ortschaft Hommersum	40	20	55	28	60	31	60	31	60	31	60	31	60	31
Ortschaft Hassum	70	36	95	49	100	51	100	51	110	56	125	64	125	64

Stadtgebiet Kalkar	102	52	117	60	122	62	130	66	145	74	170	87	180	92
Ortsteil Altkalkar	93	48	113	58	124	63	128	65	128	65	131	67	154	79
Ortschaft Grieth	65	33	75	38	75	38	80	41	80	41	95	49	115	59
Ortschaft Wissel	85	43	100	51	105	54	120	61	110	56	130	66	165	84
Ortschaft Hönnepel	55	28	60	31	55	28	85	43	85	43	105	54	130	66
Ortschaft Niedermörnter	55	28	65	33	65	33	75	38	85	43	85	43	92	47
Ortschaft Appeldorn	70	36	80	41	90	46	100	51	110	56	105	54	110	56
Ortschaft Kehrum	55	28	60	31	60	31	65	33	65	33	85	43	85	43

Lage	1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999	
	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€	DM	€
Ortschaft Kranenburg	85	43	93	48	93	48	98	50	105	54	118	50	153	78
Ortsteil Nütterden	92	47	100	51	98	50	105	54	113	58	145	74	165	84
Ortschaft Mehr	35	18	50	26	60	31	80	41	80	41	100	51	100	51
Ortschaft Niel	30	15	35	18	35	18	40	20	40	20	50	26	55	28
Ortschaft Zyfflich	30	15	35	18	45	23	50	26	50	26	75	38	75	38
Ortschaft Wyler	40	20	40	20	40	20	75	38	100	51	100	51	150	77
Ortschaft Frasselt	55	28	75	38	75	38	75	38	75	38	75	38	80	41
Ortschaft Schottheide	55	28	70	36	70	36	75	38	100	51	115	59	120	61
Ortschaft Uedem	96	49	140	72	142	73	145	74	164	84	190	97	192	98
Ortschaft Keppeln	80	41	90	46	100	51	100	51	100	51	100	51	155	79
Ortschaft Uedemerbruch	65	33	85	43	95	49	110	56	110	56	110	56	140	72
Stadtgebiet Kevelaer	183	94	192	98	210	107	252	129	263	134	263	134	270	138
Ortschaft Twisteden	120	61	150	77	155	79	165	84	200	102	200	102	200	102
Ortschaft Kervenheim	85	43	90	46	100	51	118	60	150	77	165	84	170	87
Ortschaft Wetten	130	66	145	74	190	97	190	97	185	95	200	102	220	112
Ortschaft Winnekendonk	135	69	190	97	200	102	200	102	210	107	240	123	250	128
Stadtgebiet Geldern	204	104	220	112	224	115	233	119	239	122	253	129	268	137
Ortsteil Veert	190	97	198	101	198	101	198	101	202	103	222	114	250	128
Ortschaft Kapellen	160	82	200	102	200	102	200	102	200	102	240	123	240	123
Ortschaft Vernum	150	77	150	77	150	77	170	87	195	100	200	102	205	105
Ortschaft Hartefeld	180	92	180	92	195	100	200	102	200	102	210	107	230	118
Ortschaft Pont	155	79	155	79	195	100	195	100	195	100	205	105	215	110
Ortschaft Lüllingen	80	41	80	41	80	41	80	41	100	51	120	61	180	92
Ortschaft Walbeck	148	76	148	76	177	90	188	96	200	102	230	118	210 ●	107
Ortschaft Issum	178	91	195	100	223	114	223	114	227	116	260	133	300	153
Ortschaft Sevelen	240	123	215	110	250	128	260	133	260	133	280	143	288	147
Ortschaft Oernten	180	92	165	84	165	84	200	102	230	118	230	118	260	133
Ortschaft Nieukerk	197	101	235	120	253	129	260	133	260	133	280	143	280	143
Ortschaft Aldekerk	255	130	280	143	300	153	300	153	300	153	330	169	360	184
Ortschaft Stenden	175	89	175	89	215	110	215	110	225	115	250	128	252	129
Ortschaft Rahm	160	82	180	82	160	82	160	82	200	102	200	102	290 ●	148
Ortschaft Eyl	0	0	180	92	190	97	190	97	230	118	230	118	230	118
Ortschaft Rheurdt	220	112	240	123	270	138	305	156	298	152	320	164	320	164
Ortschaft Schaephuysen	260	133	315	161	350	179	300	153	320	164	320	164	320	164
Ortsteil Saalhuysen	0	0	120	61	150	77	150	77	150	77	150	77	150	77
Stadtgebiet Straelen	233	119	236	121	246	126	256	131	260	133	260	133	266	136
Ortschaft Herongen	163	83	188	86	175	89	175	89	175	89	210	107	230	118
Ortsteil Broekhuysen	95	49	100	51	100	51	140	72	140	72	140	72	140	72
Ortschaft Wachtendonk	200	102	205	105	210	107	240	123	250	126	252	129	273	140
Ortschaft Wankum	150	77	185	95	160	82	170	87	230	118	230	118	240	123
Ortsteil Aerbeck	0	0	0	0	0	0	145	74	160	82	160	82	160	82
Ortschaft Weeze	105	54	117	60	115	59	130	66	135	69	138	71	141	72
Ortschaft Wemb	55	28	65	33	100	51	70	36	110	56	125	64	120	61

●Veränderung beruht auf die Einführung neuer Richtwerte, bzw. auf einen stärkeren Verkaufsanteil der Kommunen

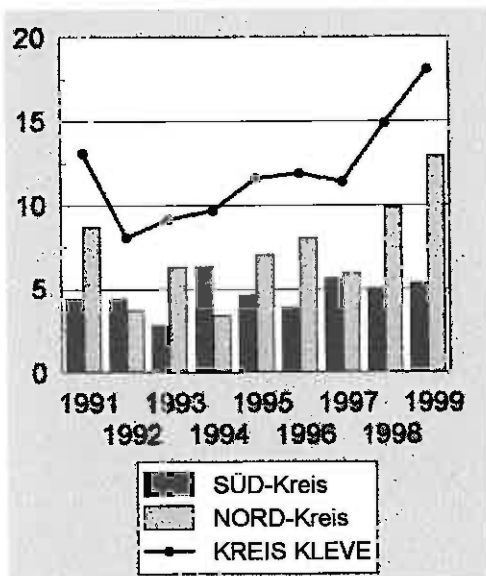
7.9

Gewerbebauland 1999

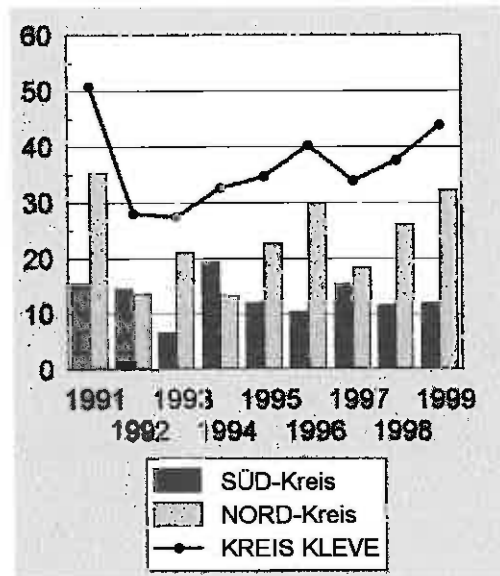
Gemeinde	*	Umsatz DM	Vergleich zu 1998 Mill. DM	Fläche ha	Vergleich zu 1998 ha
Bedburg - Hau	0	0,00	-1,53	0,0000	-3,8000
Emmerich	22	6.842.355,00	5,46	14,3677	11,3285
Goch	6	1.420.430,00	-1,83	4,3148	-3,6668
Kalkar	7	971.960,00	0,46	2,8548	1,1359
Kleve	3	364.500,00	-0,54	0,9000	-1,4686
Kranenburg	8	1.288.345,00	1,12	4,2203	3,5444
Rees	10	1.473.956,00	0,39	3,8237	1,0769
Uedem	5	521.980,00	-0,58	1,6806	-1,9902
Summe NORD-Kreis	61	12.883.526,00	2,95	32,1619	6,0765
<i>Vergleich 1998</i>	<i>55</i>	<i>9.930.414,00</i>		<i>26,0854</i>	
Geldern	8	1.096.635,00	0,05	2,3708	0,0996
Issum	8	953.385,00	0,85	2,0540	1,8340
Kerken	3	344.100,00	-1,07	0,5735	-1,8177
Kevelaer	8	1.667.153,00	0,26	3,9342	0,3338
Rheurdt	1	92.400,00	0,09	0,2310	0,2310
Straelen	4	275.670,00	0,17	0,8050	0,4957
Wachtendonk	5	592.355,00	0,38	1,0672	0,6460
Weeze	2	236.928,00	-0,46	0,7404	-1,5322
Summe SÜD-Kreis	39	5.258.626,00	0,27	11,7761	0,2902
<i>Vergleich 1998</i>	<i>39</i>	<i>4.985.373,00</i>		<i>11,4859</i>	
Summe KREIS KLEVE	100	18.142.152,00	3,23	43,9380	6,3667
<i>Vergleich 1998</i>	<i>94</i>	<i>14.915.786,00</i>		<i>37,5713</i>	

* Anzahl der Kaufverträge

7.9.1 Umsatz (Mill. DM)



Fläche (Hektar)



8 Teilmarkt III - Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Marktentwicklung

Auch der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt leicht steigende Zahlen. Mit rd. 2,6 % haben sich die Zuwachszahlen im Vergleich zum Vorjahr allerdings halbiert.

Von den rd. 138,5 Mill. DM Gesamtumsatz fallen rd. 5,5 Mill. DM auf den Verkauf von Teileigentum, also Nutzflächen gewerblicher Art.

Im Nordkreis wurde ein Umsatzrückgang von 0,3 % festgestellt, während der Südkreis einen Umsatzzuwachs von 6,5 % brachte.

25 % des Käuferkreises kommt von außerhalb des Kreisgebietes. Eine signifikante Abhängigkeit zwischen gezahlten Kaufpreis und Geschosslage konnte nicht festgestellt werden. Das gleiche gilt für den Vergleich zwischen gezahlten Kaufpreis und der Herkunft der Käufer. 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 1999 bei rd. 195.040,-- DM.

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

	1990	=	125.500,-- DM		
	1991	=	138.300,-- DM	+ 10 %	
	1992	=	153.900,-- DM	+ 11 %	
Umsatz	1993	=	176.300,-- DM	+ 15 %	
	1994	=	185.700,-- DM	+ 5 %	
Wohnungseinheiten	1995	=	193.400,-- DM	+ 4 %	ohne Weeze
	1996	=	188.000,-- DM	- 3 %	
	1997	=	183.000,-- DM	- 3 %	
	1998	=	195.400,-- DM	+ 7 %	
	1999	=	195.040,-- DM	+ 0 %	

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug aufgrund von 310 ausgewerteten Daten 79 m², wobei speziell die Neubauwohnungen - Baujahr 1999 - mit durchschnittlich 74 m² rd. 7 % kleiner ausfielen.

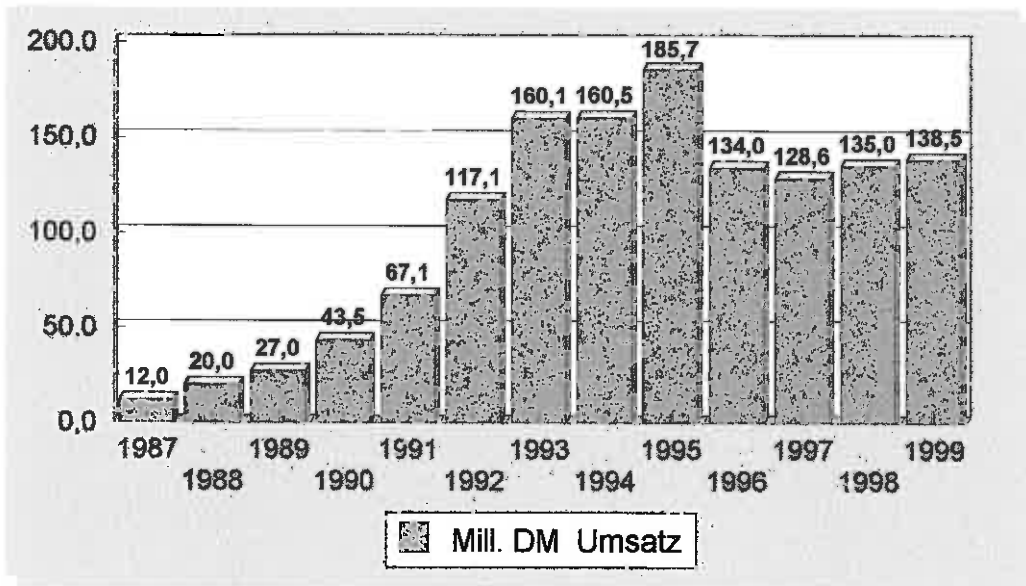
Aus 123 ausgewerteten Daten für im Jahre 1999 neu erstellten Eigentumswohnungen ergab sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. 3.175,-- DM, damit rd. 3 % höher als in 1998.

Im Südkreis lag dabei das Preisniveau wie in den Vorjahren um rd. 7 % höher als im Nordkreis. Die Durchschnittswerte für neue Eigentumswohnungen und andere Baujahrsklassen innerhalb der einzelnen Gemeinden sind nachfolgend auf Seite 43 tabellarisch zusammengefasst.

8.2

Wohnungs- und Teileigentum

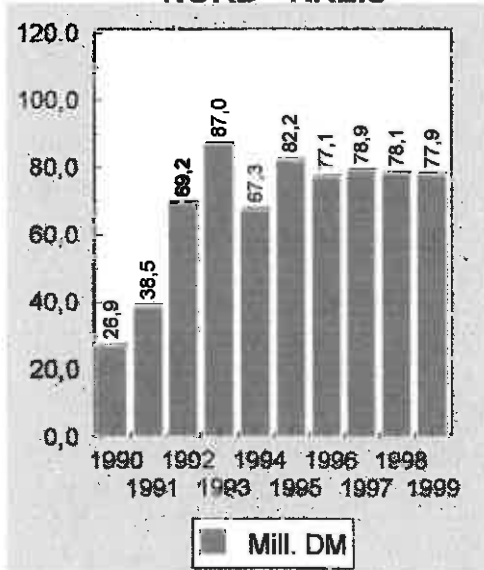
KREIS KLEVE - Gesamtumsatz



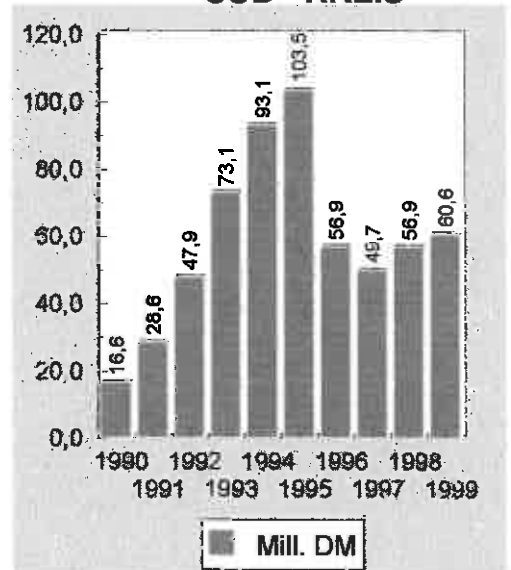
8.2.1

Umsatz

NORD - KREIS

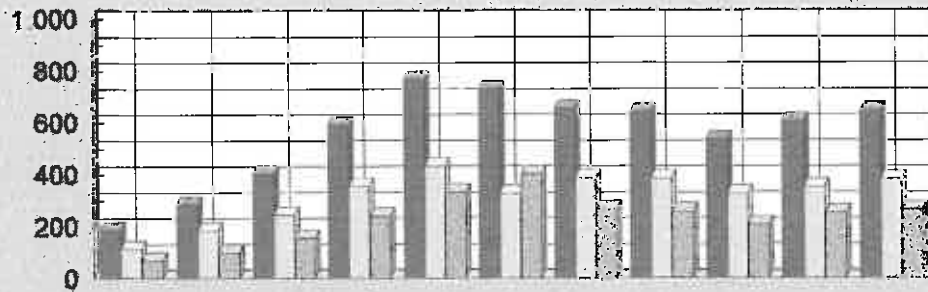


SÜD - KREIS



8.3

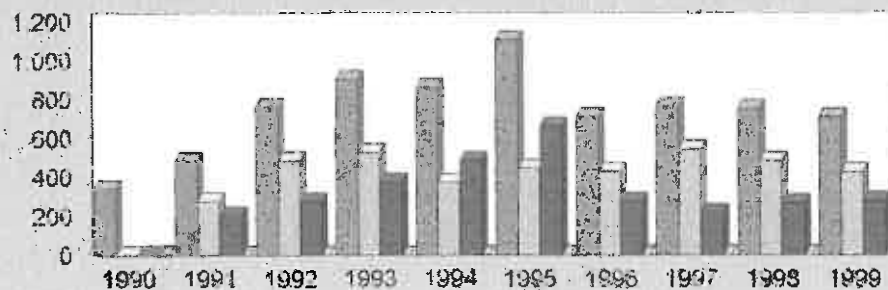
Anzahl der Kaufverträge



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
■ KREIS KLE	187	284	404	595	769	731	656	642	536	605	649
□ NORD	116	184	246	354	434	327	389	383	327	353	384
▨ SÜD	71	100	158	241	335	404	267	259	207	252	265

8.3.1

Anzahl der verkauften Wohneinheiten



	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
■ KREIS KLEVE	347	485	761	908	864	1114	713	768	757	711
□ NORD Kreis	0	280	486	530	378	447	433	548	489	427
■ SÜD Kreis	0	205	275	378	486	667	280	220	268	284

(aus 305 ausgewerteten Kaufverträgen)

Quadratmeterpreise Wohnungseigentum aus Kaufverträgen von 1999

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

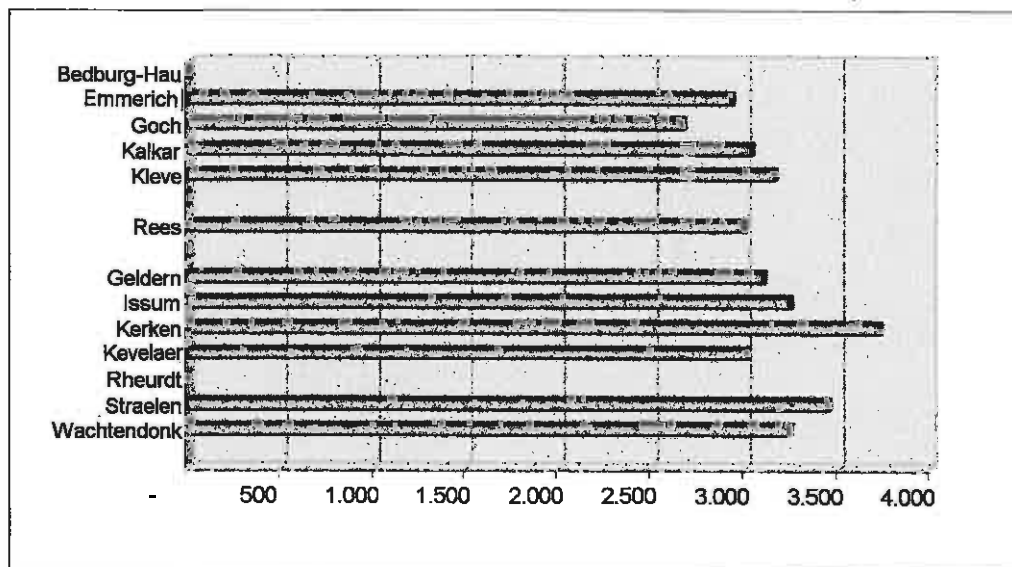
Baujahr	vor 1960			1960-1969			1970-1975			1976-1985			1986-1990			1991-1998			1999					
	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s	#	x	s			
Gemeinde																								
Bedburg-Hau																								
Emmerich																								
Goch	3	609,-	333,-	13	906,-	403,-	8	1167,-	263,-	10	1860,-	160,-	1	2480,-	0	3	2714,-	118,-	3	2664,-	34,-			
Kalkar																								
Kleve				3	1174,-	54,-				9	1729,-	150,-	20	2217,-	302,-	10	2331,-	220,-	6	2787,-	176,-	16	3159,-	298,-
Kranenburg																								
Rees							1	1753,-	0															
							3	1755,-	203,-															
Uedem				2	1084,-	110,-																		
Nordkreis	3	609,-	333,-	19	971,-	347,-	38	1426,-	282,-	30	2098,-	311,-	18	2345,-	275,-	18	2783,-	158,-	36	3019,-	257,-			
Geldern							9	1449,-	270,-	6	2039,-	363,-	1	2444,-	0	5	2998,-	507,-	16	3096,-	203,-			
Issum										3	2048,-	600,-	5	2392,-	316,-	5	2820,-	323,-	10	3242,-	235,-			
Kerken							1	1712,-	0				2	2415,-	84,-									
Kevelaer				1	1245,-	0				2	2108,-	121,-	2	2499,-	111,-									
Rheurdt																								
Straelen													5	2614,-	228,-									
Wachtendonk																								
Weeze							2	1868,-	111,-															
Südkreis	0	0,-	0	1	1245,-	0	10	1475,-	268,-	13	2025,-	350,-	15	2487,-	234,-	17	2929,-	383,-	87	3240,-	360,-			
Kreis Kleve	3	609,-	333,-	20	985,-	343,-	48	1436,-	277,-	43	2076,-	321,-	33	2409,-	263,-	35	2854,-	295,-	123	3175,-	347,-			

8.5 Eigentumswohnungen , Baujahr 1999

Gemeinde	*	x DM / qm	s DM / qm	70 % der Verkaufsfälle liegt zwischen
Bedburg-Hau	0	0,00	0,00	0
Emmerich	12	2.926,00	119,00	2807,-- bis 3045,--
Goch	3	2.664,00	34,00	2630,-- bis 2698,--
Kalkar	2	3.031,00	21,00	3010,-- bis 3052,--
Kleve	16	3.159,00	298,00	2861,-- bis 3457,--
Kranenburg	0	0,00	0,00	0
Rees	3	2.994,00	109,00	2885,-- bis 3103,--
Uedem	0	0,00	0,00	0
NORD-KREIS	36	3.019,00	257,00	2762,-- bis 3276,--
Geldern	16	3.096,00	203,00	2893,-- bis 3299,--
Issum	10	3.242,00	235,00	3007,-- bis 3477,--
Kerken	7	3.721,00	179,00	3542,-- bis 3900,--
Kevelaer	22	3.009,00	253,00	2756,-- bis 3262,--
Rheurdt	0	0,00	0,00	0
Straelen	20	3.441,00	451,00	2990,-- bis 3892,--
Wachtendonk	12	3.236,00	246,00	2990,-- bis 3482,--
Weeze	0	0,00	0,00	0
SÜD-KREIS	87	3.240,00	350,00	2880,-- bis 3600,--
KREIS-KLEVE	123	3.175,00	347,00	2828,-- bis 3522,--

- x Durchschnittliche Quadratmeterpreise
- s Standardabweichung
- * Anzahl der Auswertedaten

Graphische Darstellung



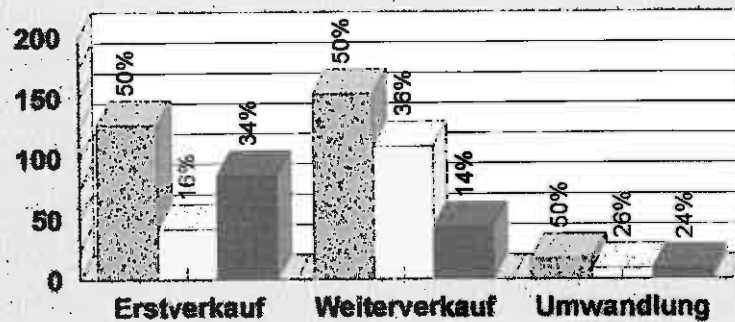
8.6

Verträge = Anzahl der eingegangenen Kaufverträge
 WE = Anzahl der verkauften Wohn- und Gewerbeeinheiten
 Umsatz = Gesamtumsatz inklusiv der mitverkauften Stellplätze, Einbauküchen etc.

Jahr Gemeinde	1998			1999			Differenz Mill. DM
	Verträge	WE	Umsatz (DM)	Verträge	WE	Umsatz (DM)	
Bedburg-Hau	11	11	2.169.000,00	8	13	1.125.500,00	-1,0
Emmerich	71	89	15.554.066,00	85	91	17.120.765,00	1,6
Goch	102	110	16.807.593,00	63	79	11.551.123,00	-5,3
Kalkar	12	12	2.252.800,00	19	24	3.998.050,00	1,7
Kleve	94	191	27.594.890,00	144	149	29.605.628,00	2,0
Kranenburg	19	30	4.316.466,00	7	7	1.120.000,00	-3,2
Rees	43	45	8.965.582,00	52	58	12.458.887,00	3,5
Uedem	1	1	400.000,00	6	6	939.500,00	0,5
Nordkreis	353	489	78.060.397,00	384	427	77.919.453,00	-0,1
Geldern	87	99	20.488.159,00	79	84	15.565.875,00	-4,9
Issum	33	36	6.946.832,00	39	40	9.418.790,00	2,5
Kerken	18	21	4.732.915,00	19	19	4.050.562,00	-0,7
Kevelaer	40	43	8.884.172,00	47	50	11.443.770,00	2,6
Rheurdt	5	5	929.000,00	4	4	1.121.300,00	0,2
Straelen	52	52	11.630.240,00	37	39	9.226.166,00	-2,4
Wachtendonk	7	8	1.043.916,00	24	31	7.324.323,00	6,3
Weeze	10	14	2.201.908,00	16	17	2.427.010,00	0,2
Südkreis	252	278	56.907.143,00	285	284	60.577.795,00	3,7
Kreis Kleve	605	757	134.967.540,00	649	711	138.497.249,00	3,5

8.6.1

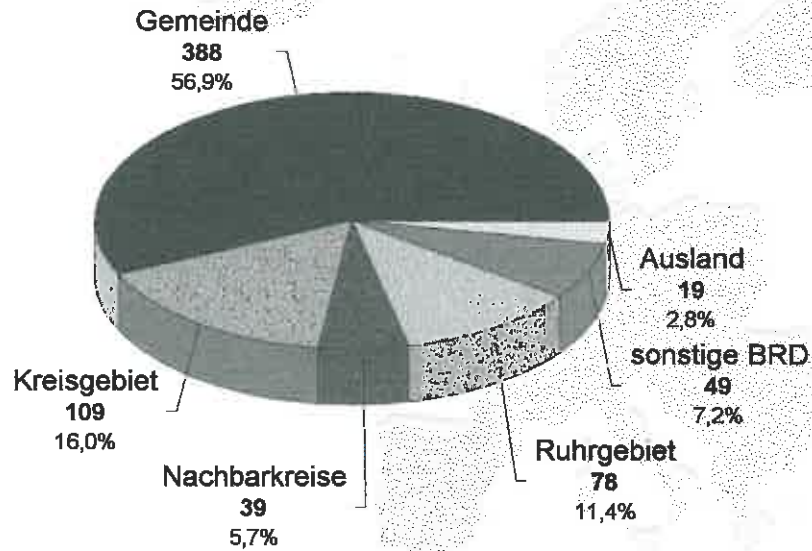
Verkaufsumstände von 298 ausgewerteten Eigentumswohnungen im Jahre 1999



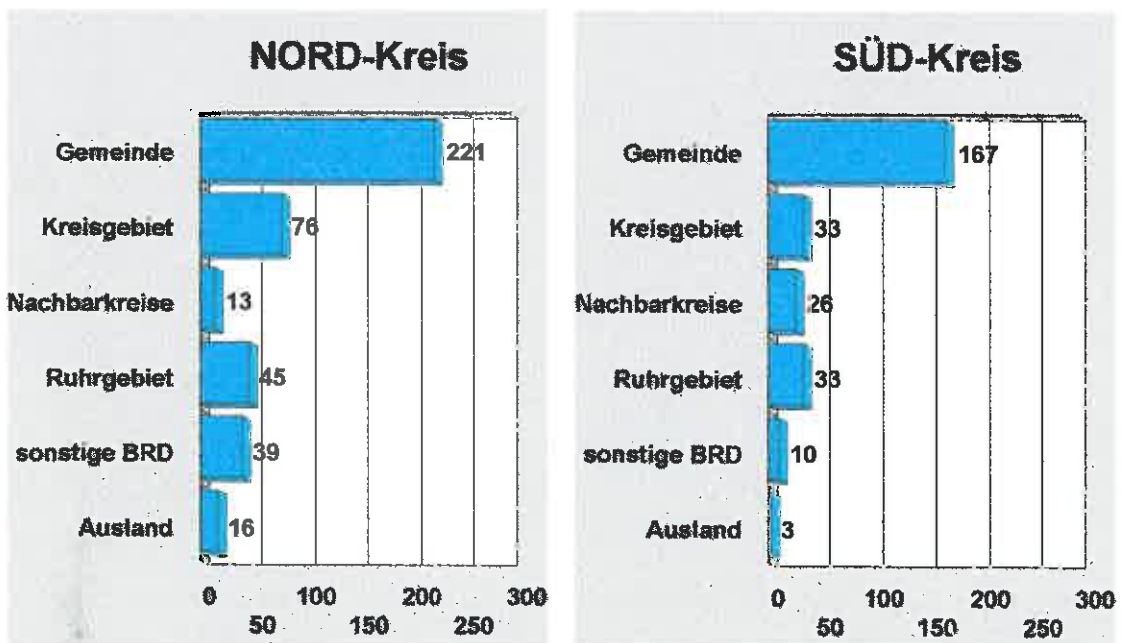
	Erstverkauf	Weiterverkauf	Umwandlung
■ Kreis Kleve	128	153	17
□ Nord-Kreis	42	110	9
■ Süd-Kreis	86	43	8

8.7

Herkunft der Käufer beim Kauf von Eigentumswohnungen im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer



8.8.1 Statistische Analyse

für Neubaupreise von Wohnungseigentum
im Kreis Kleve

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise DM/qm Wohnfläche	Index	x Jahre	y DM/qm
1990	2.210,00	100	1	2.183,00
1991	2.440,00	110,4	2	2.494,00
1992	2.590,00	117,2	3	2.676,00
1993	2.845,00	129,7	4	2.805,00
1994	2.990,00	135,3	5	2.905,00
1995	3.030,00	137,1	6	2.987,00
1996	3.094,00	140,0	7	3.056,00
1997	3.145,00	142,3	8	3.116,00
1998	3.087,00	139,7	9	3.168,00
1999	3175,00	143,7	10	3.215,00
2000	?		11	3.258,00

Y - Werte wurden durch eine logarithmische Funktion ermittelt

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

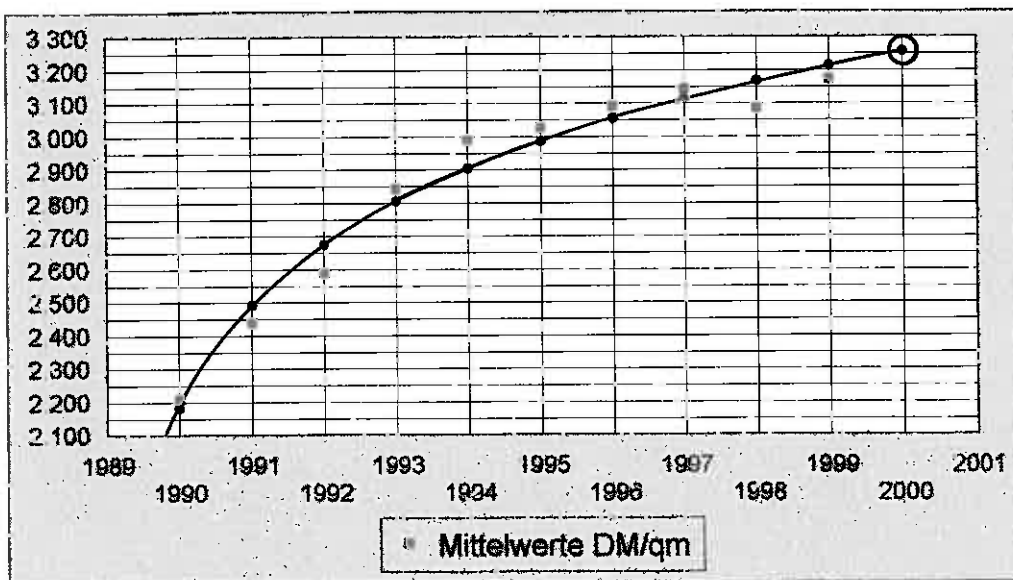
$$a = 2183,36$$

$$b = 448,372$$

◀ Prognose

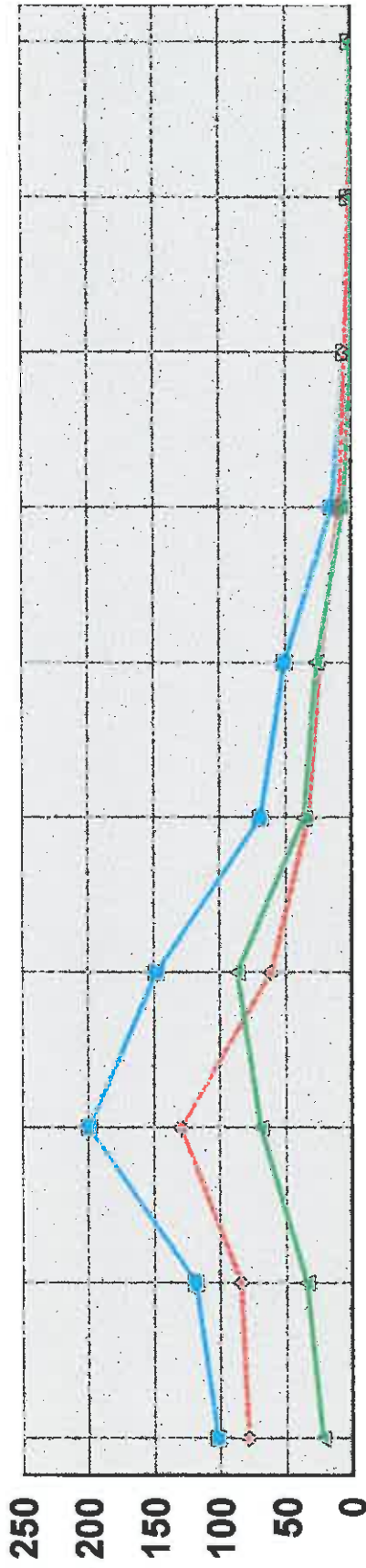
Graphische Darstellung

- Neubaupreise für Wohnungseigentum aus den Jahren 1990 - 1999
- logarithmische Funktion: $y = 2183,36 + 448,37213 \cdot \ln x$
- Korrelationskoeffizient = 0,983764



Anzahl der Kauffälle differenziert nach der Kaufpreishöhe

8.9



	bis 100	bis 150	bis 200	bis 250	bis 300	bis 400	bis 500	bis 600	bis 700	bis 800
■ Kreis Kleve	102	119	199	148	69	51	15	5	2	1
◆ Nord-Kreis	79	84	130	61	33	24	9	5	2	0
▲ Süd-Kreis	23	35	69	87	36	27	6	0	0	1

Kaufpreishöhe in Tausend DM

Einfluß der Wohnungsgröße auf den Kaufpreis bei Wohnungseigentum**Basiswert bildete die durchschnittliche Wohnungsgröße von 79 qm = 100,0**

qm	Baujahrsklassen				1976-1999
	1976-1985	1986-1990	1991-1998	1999	
	Index	Index	Index	Index	Index
40	109,0	109,4	108,5	107,9	108,1
45	107,8	107,8	107,1	106,6	107,4
50	106,7	106,3	105,7	105,3	105,7
55	105,6	105,0	104,6	104,2	104,9
60	104,4	103,8	103,4	103,2	103,6
65	103,3	102,8	102,6	102,3	102,7
70	102,1	101,7	101,5	101,4	101,7
75	101,0	100,8	100,6	100,6	100,8
80	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8
85	98,7	99,0	99,1	99,1	98,9
90	97,5	98,2	98,4	98,5	98,1
95	96,4	97,5	97,7	97,8	97,4
100	95,2	96,8	97,0	97,2	96,6
105	94,0	96,1	96,4	96,6	95,8
110	92,8	95,4	95,8	96,1	94,9
115	91,6	94,8	95,3	95,6	94,3
120	90,5	94,2	94,7	95,1	93,4
125	89,3	93,7	94,2	94,6	93,0
130	88,2	93,2	93,7	94,2	92,2

			Index 100 DM/qm
Gruppe 4	1976-85	$y = -4,8308 x + 2474,8$	2093,--
Gruppe 5	1986-90	$y = -330,12 \ln(x) + 3837,9$	2395,--
Gruppe 6	1991-98	$y = -360,94 \ln(x) + 4460,8$	2884,--
Gruppe 7	1999	$y = -363,80 \ln(x) + 4707,1$	3118,--

Anhand der vorstehenden Formeln lassen sich für die Altersgruppen 4-7 direkt die entsprechenden Quadratmeterpreise für jede gesuchte Wohnungsgröße (x) bezogen auf den Kreis Kleve errechnen. Es besteht aber auch die Möglichkeit über die Indextabelle den Wert zu bestimmen. Ggf. ist anschließend noch eine Korrektur hinsichtlich des Süd-/Nordgefälles aufgrund der Tabelle Seite 42 vorzunehmen.

Beispiel: bekannte Angaben: Wohnungsgröße 90 qm = x;
Baujahr 1995; Objekt liegt im Südkreis

1. Berechnung mit Hilfe der Formel

$$\begin{aligned} \text{Formel aus Gruppe 6: } y &= -360,94 \ln(x) + 4460,8 \\ y &= -360,94 \times 4,4998 + 4460,8 \\ &= 2.837,-- \text{ DM/qm} \end{aligned}$$

2. Berechnung mit Hilfe der Indextabelle

$$\begin{aligned} &2884,00 \times 98,4 : 100 \\ &= 2.837,-- \text{ DM/qm} \end{aligned}$$

Korrektur + 2,6 %, da in der Tabelle auf Seite 42 der ermittelte Durchschnittswert für den Südkreis mit 2.929,-- DM/qm um diesen Betrag über dem Durchschnittswert des Kreises Kleve liegt.

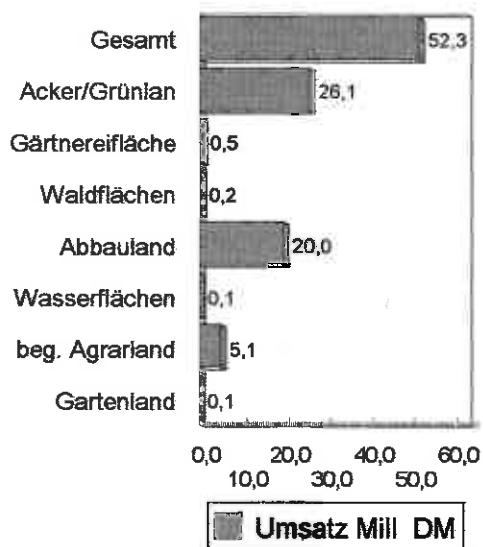
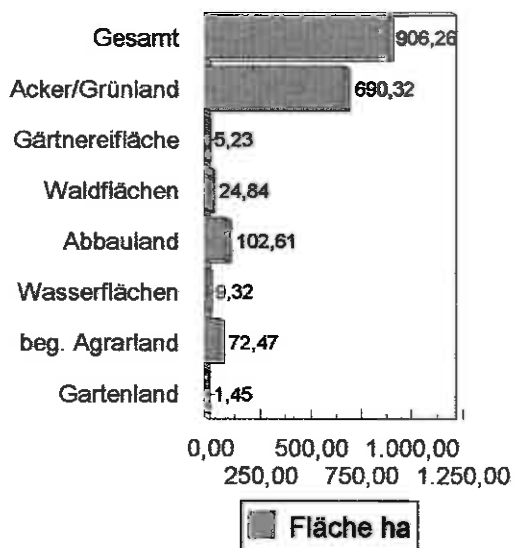
9 Teilmarkt IV - Forst- und Landwirtschaft

Gesamtübersicht 1999

9.1	alle eingereichten Kaufverträge						davon ausgewertete Verträge		
	Anzahl der Verkäufe	Fläche ha		Umsatz DM		U:F DM/qm	Anzahl	arithm. Mittel	70% der Verkaufsfälle liegt innerhalb dieses Preisrahmens in DM/qm
Acker-/Grünland 1998	191	690,32	76%	26.146.492,00	50%	3,79	163 168	4,35 4,37	3,10 - 5,60 2,99 - 5,75
Gärtnerereiflächen 1998	8	5,23	1%	549.364,00	1%	10,50	8 7	9,04 9,20	6,50 - 11,58 7,31 - 11,09
Forstflächen 1998	26	24,84	3%	213.622,00	1%	0,86	21 22	1,00 1,28	0,54 - 1,46 0,72 - 1,84
Abbauland 1998	19	102,61	11%	19.988.027,00	38%	19,48	17 21	18,52 16,46	10,15 - 26,89 11,16 - 21,76
Wasserflächen 1998	4	9,32	1%	144.073,00	0%	1,54	3 5	1,07 0,36	0,32 - 1,82 0,10 - 0,72
beg. Agrarland 1998	32	72,47	8%	5.098.655,00	10%	7,04	28 32	8,83 9,33	6,09 - 11,27 4,56 - 14,10
Gartenland 1998	8	1,45	0%	135.396,00	0%	9,30	8 o.A.	10,84 o.A.	3,12 - 18,16 o.A.
GESAMT 1998	288	906,26 935,54	100%	52.275.377,00 63.013.256,00	100%		248 255		

9.1.1

Flächen - und Umsatzanteile

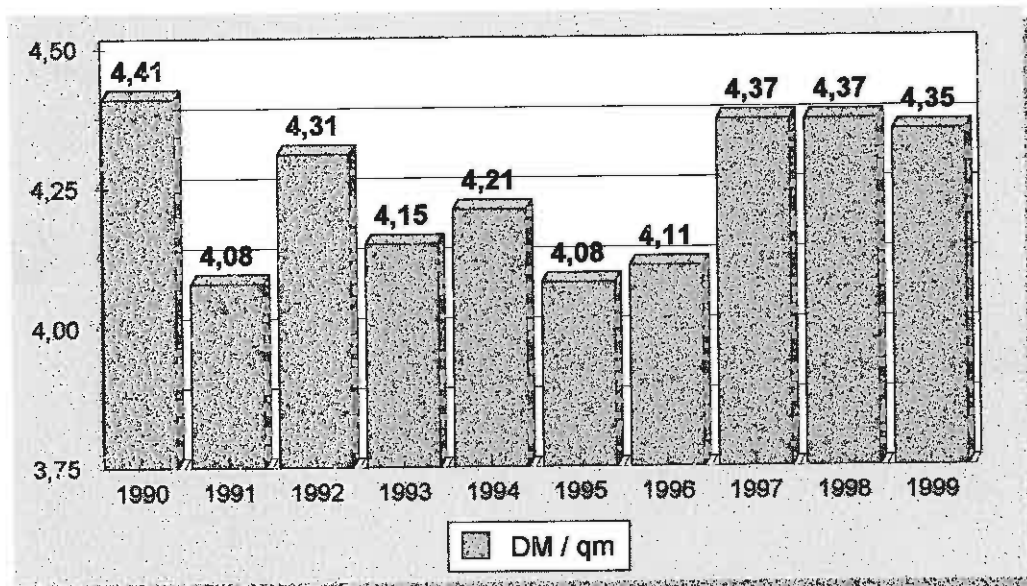


9.2 Acker- und Grünlandflächen

Gegenüber dem Vorjahr sind die ausgewerteten Vertragszahlen nahezu konstant geblieben.

Der Geldumsatz zeigte einen Rückgang von 17 %, an Fläche wurde insgesamt rd. 3 % weniger umgesetzt. Der geringere Geldumsatz liegt vorwiegend im verminderten Flächenanteil von Abbauland und begünstigtem Agrarland begründet. Die Marktbewegungen im reinen Agrarland - Acker- und Grünlandbereich haben sogar zugenommen.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis aller ausgewerteten Acker- und Grünlandflächen blieb relativ konstant mit 4,35 DM/m², wobei sich die Acker- und Grünlandpreise unterschiedlich entwickelten.



Die Ableitung der Indexreihen zeigt für Ackerland einen Rückgang von -3,6 % (1998 = +3,0 %), während Grünland einen Zugang in Höhe von 5,6 % (1998 = -3,3 %) ergab.

Indexreihe aus den Durchschnittswerten

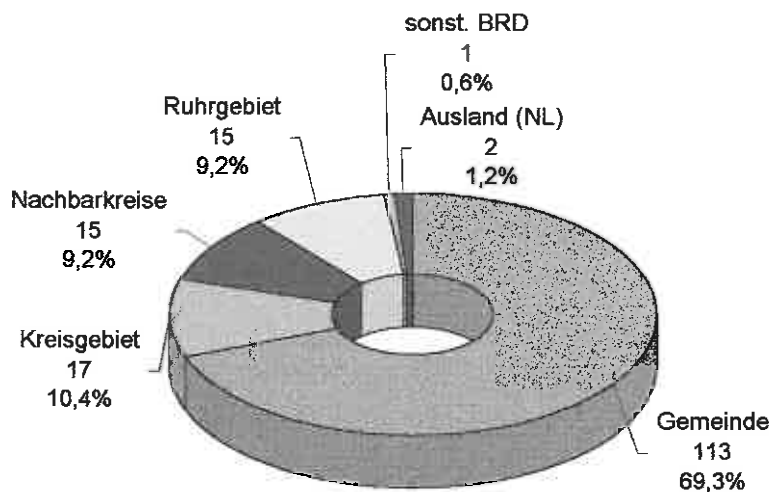
ACKERLAND		
Jahr	DM / qm	Index
1990	4,56	100,0
1991	4,25	93,2
1992	4,77	104,6
1993	4,51	98,9
1994	4,43	97,1
1995	4,55	99,8
1996	4,34	95,2
1997	4,64	101,8
1998	4,78	104,8
1999	4,61	101,1

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
1999	3,99	102,3

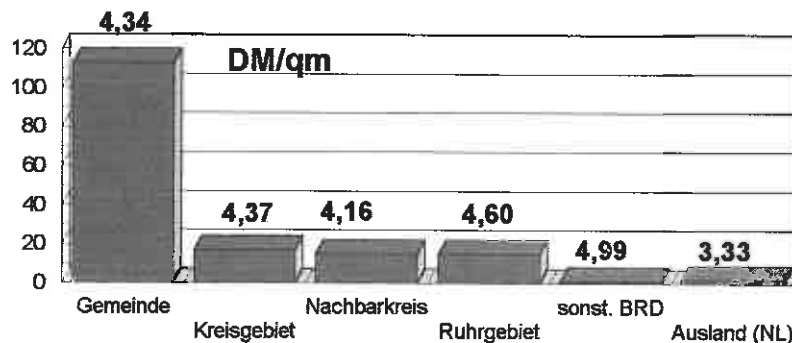
9.2.2 Käuferverhalten

Von den 163 ausgewerteten Verkaufsfällen kommen rd. 20 % der Käufer von außerhalb des Kreisgebietes. Bevorzugt wurden Ackerlandflächen gekauft. Durchschnittlich zahlten die Auswärtigen für landwirtschaftliche Flächen nur einen rd. 1,4 % höheren Kaufpreis als die Käufer aus dem Gemeindegebiet, wobei speziell die Käuferschicht aus dem Ruhrgebiet sich mit + 6 % etwas abhob. Aus den vorgenannten Prozentangaben wird deutlich, dass sich das Kaufverhalten stark verändert hat gegenüber dem Vorjahr 1998. Vorallem die auswärtigen Käufer haben insgesamt preisbewusster gehandelt und waren nicht mehr so ohne weiteres bereit jeden geforderten Preis zu akzeptieren.

Herkunft des Käuferkreises bei landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen



Acker- und Grünlandflächen aus 163 Verkaufsfällen mit durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreisen:



	Gemeinde	Kreisgebiet	Nachbarkreis	Ruhrgebiet	sonst. BRD	Ausland (NL)
■ Kreis Kleve	113	17	15	15	1	2

9.2.3 landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Kleve

Acker- und Grünlandflächen

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel
Bedburg-Hau	7	23,3371	1.279.542,00	5,48	4,74
Emmerich	15	65,4111	2.838.234,00	4,34	4,49
Goch	23	51,6083	2.245.148,00	4,35	4,41
Kalkar	9	19,1888	708.513,00	3,70	3,59
Kleve	9	31,9848	1.491.800,00	4,66	4,93
Kranenburg	14	81,3695	3.288.400,00	4,05	3,75
Rees	11	31,5075	1.944.100,00	6,17	5,50
Uedem	10	20,1224	655.553,00	3,26	3,57
NORD-KREIS	98	324,5295	14.461.290,00	4,46	4,36

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm	arithm. Mittel
Geldern	5	5,3738	206.003,00	3,83	3,69
Issum	10	23,9013	1.128.191,00	4,72	4,20
Kerken	5	13,4682	838.720,00	6,23	5,93
Kevelaer	20	89,6953	4.025.623,00	4,54	4,01
Rheurdt	5	15,4681	920.081,00	5,95	5,59
Straelen	9	23,5141	851.513,00	3,62	3,87
Wachtendonk	7	19,3788	1.214.655,00	6,27	4,42
Weeze	4	23,3464	1.387.112,00	5,94	4,57
SÜD-KREIS	65	214,1460	10.571.888,00	4,96	4,34

KREIS-KLEVE	163	538,6755	25.033.186,00	4,65	4,35
--------------------	------------	-----------------	----------------------	-------------	-------------

**Verkaufszahlen -
Flächen -
Umsätze -
Quadratmeterpreise
1999**
aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Ackerland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm		Abweichung v. Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	
Bedburg-Hau	6	22,7048	1.247.927,00	5,50	4,69	7%
Emmerich	4	10,3826	482.841,00	4,65	4,67	6%
Goch	17	46,2422	2.018.239,00	4,36	4,50	2%
Kalkar	6	8,7195	336.323,00	3,86	3,76	-14%
Kleve	5	19,0399	894.888,00	4,70	5,01	14%
Kranenburg	6	19,8058	695.913,00	3,51	3,56	-19%
Rees	6	10,3637	646.792,00	6,24	5,27	20%
Uedem	7	10,8195	375.089,00	3,47	3,79	-14%
NORD-KREIS	57	148,0780	6.698.012,00	4,52	4,39	

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm		Abweichung v. Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	
Geldern	0	0,0000	0,00	0,00	0,00	0%
Issum	7	17,1807	822.171,00	4,79	4,43	-10%
Kerken	3	7,7244	538.720,00	6,97	6,60	34%
Kevelaer	15	84,2572	3.813.223,00	4,53	4,27	-14%
Rheurdt	4	15,0876	901.056,00	5,97	5,74	16%
Straelen	4	10,4712	592.261,00	5,66	5,69	15%
Wachtendonk	2	14,5410	990.218,00	6,81	5,99	21%
Weeze	3	20,1624	1.283.878,00	6,37	5,02	2%
SÜD-KREIS	38	169,4045	8.941.327,00	5,28	4,94	

KREIS-KLEVE	95	317,4825	15.639.337,00	4,93	4,61
--------------------	-----------	-----------------	----------------------	-------------	-------------

Grünland

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm		Abweichung v. Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	
Bedburg-Hau	1	0,6323	31.615,00	5,00	5,00	16%
Emmerich	11	55,0285	2.355.393,00	4,28	4,42	3%
Goch	6	5,3661	226.909,00	4,23	4,17	-3%
Kalkar	3	10,4493	372.190,00	3,56	3,26	-24%
Kleve	4	12,9449	596.912,00	4,61	4,82	12%
Kranenburg	8	61,5837	2.602.488,00	4,23	3,88	-10%
Rees	5	21,1438	1.297.308,00	6,14	5,78	34%
Uedem	3	9,3029	280.463,00	3,01	3,04	-29%
NORD-KREIS	41	176,4515	7.763.278,00	4,40	4,31	

Gemeinde	Anzahl	Fläche (ha)	Umsatz (DM)	DM / qm		Abweichung v. Durchschnittswert
				U : F	d. Einzelwerte	
Geldern	5	5,3738	206.003,00	3,83	3,69	5%
Issum	3	6,7406	306.020,00	4,54	3,66	5%
Kerken	2	5,7438	300.000,00	5,22	4,92	41%
Kevelaer	5	5,4381	212.400,00	3,91	3,21	-8%
Rheurdt	1	0,3805	19.025,00	5,00	5,00	43%
Straelen	5	13,0429	259.252,00	1,99	2,41	-31%
Wachtendonk	5	4,8378	224.437,00	4,64	3,79	8%
Weeze	1	3,1840	103.434,00	3,25	3,24	-7%
SÜD-KREIS	27	44,7415	1.630.571,00	3,64	3,50	

KREIS-KLEVE	68	221,1930	9.393.849,00	4,25	3,99
--------------------	-----------	-----------------	---------------------	-------------	-------------

9.3 Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

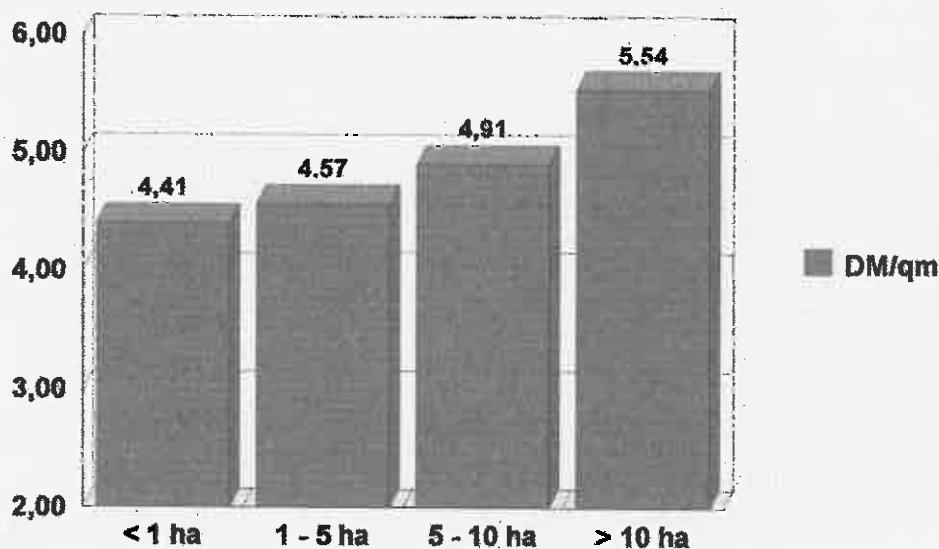
Der Durchschnittspreis für Ackerland ist leicht zurückgegangen.

Das Preisniveau zeigte insgesamt in 1999 eine relativ große Streuung. Die in 1998 als besondere Lagen gekennzeichneten Bereiche der Stadt Rees, bzw. Raum Aldekerk heben sich in 1999 wieder vom durchschnittlich gezahlten Preisrahmen ab und erreichen durchweg Preise über 6,-- DM/m². Auffallend sicherlich, dass für Böden mit guten Bonitäten im Nordkreis kaum höhere Preise bezahlt wurden als für mittlere Bodenqualitäten. Das relativ niedrige Preisniveau für mindere Böden im Nordkreis hat zusätzlich dazu beigetragen, dass der Durchschnittspreis für Ackerland leicht gesunken ist, denn im Südkreis war das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr 1998 sehr konstant.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht, dass mit zunehmender Flächengröße auch der gezahlte Quadratmeterpreis steigt. So wurden für Flächen über 10 ha ein durchschnittlich um 25 % höherer Quadratmeterpreis gezahlt gegenüber Flächen von unter 1 ha.

Die nachfolgende Tabelle und Grafiken auf Seite 55 geben die Preisentwicklung anschaulich wieder.

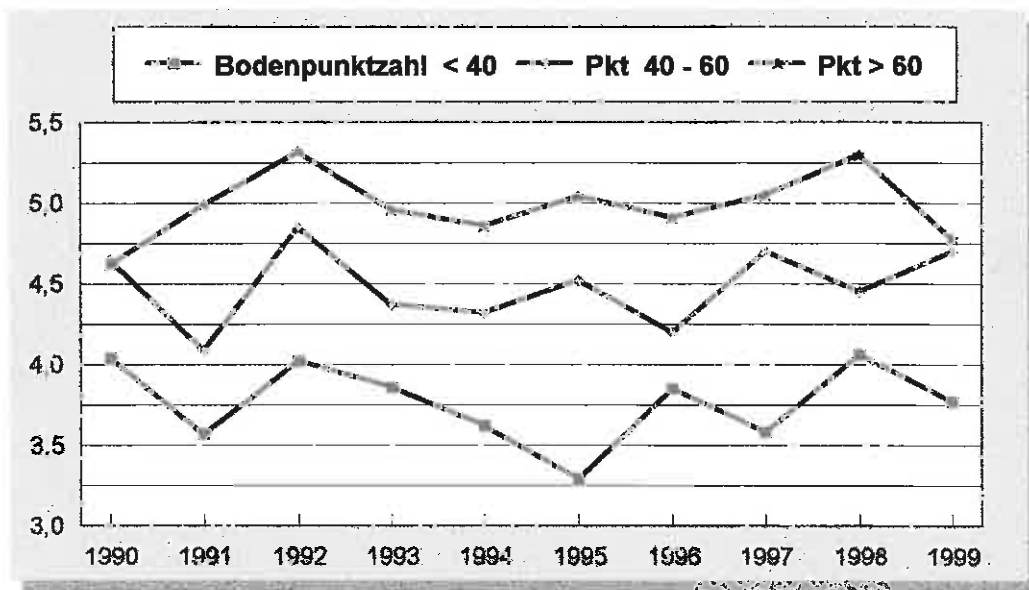
**Durchschnittspreise für Ackerland im Kreis Kleve
gegliedert nach Flächengröße**



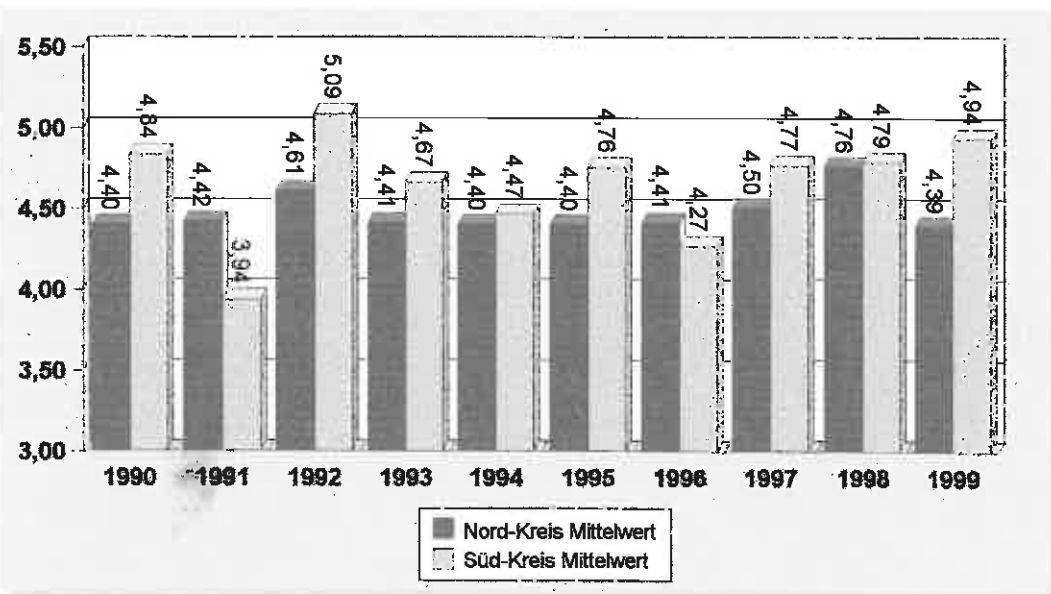
9.3.1 Ackerland

	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999		
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	
Bodenpunktzahl																					
< 40	4	6	12	15	19	10	10	11	12	7	9	12	7	21	5	10	6	10	7	6	
	3,35	4,50	3,75	3,43	4,38	3,37	3,96	3,86	3,68	3,52	3,04	3,47	4,01	3,76	3,95	3,40	3,81	4,21	3,22	4,41	
40 - 60	23	20	23	13	22	14	21	24	17	24	27	21	22	26	4	17	14	24	21	17	
	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	4,82	4,80	
> 60	48	17	27	6	26	10	42	14	36	10	35	15	28	10	20	14	27	19	29	15	
	4,45	5,1	5,02	4,84	4,93	6,33	4,82	5,96	4,83	5,68	4,61	6,04	4,77	5,29	4,85	5,64	5,22	6,41	4,81	5,31	
Gesamt x	75	43	62	34	67	34	73	49	65	41	71	48	57	57	39	41	47	53	57	38	
	4,40	4,84	4,42	3,94	4,61	5,09	4,41	4,87	4,40	4,47	4,40	4,76	4,41	4,27	4,50	4,77	4,76	4,79	4,39	4,94	

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 Preiszuwachs von rd. 5,6 % zu 1998.

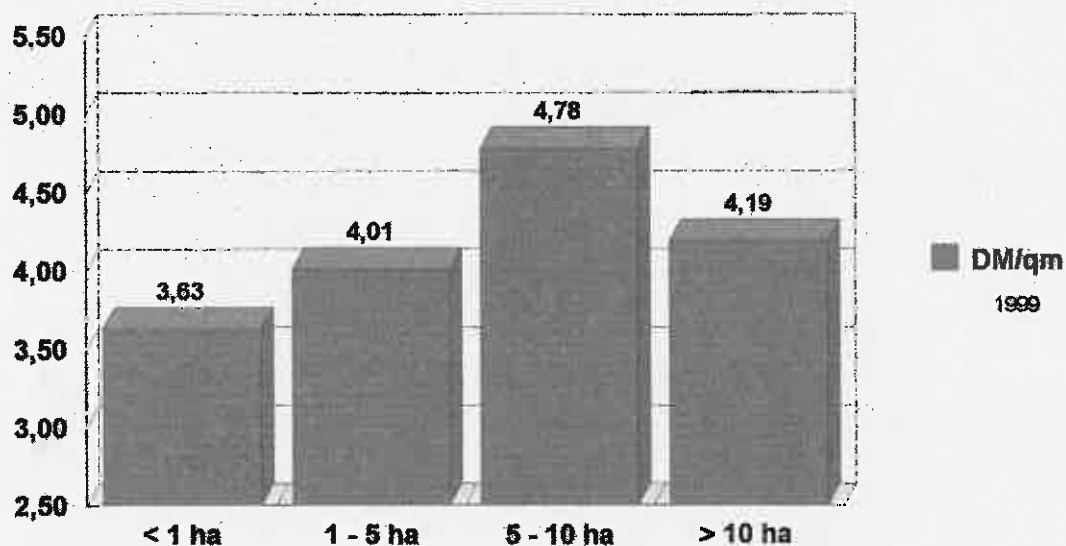
Die Anzahl der Kauffälle blieb im Vergleich zum Vorjahr konstant. Mit Ausnahme der guten Grünlandböden im Nordkreis war ansonsten ein gleichmäßiger Preiszuwachs für das gesamte Kreisgebiet festzustellen. Mittlere und vor allem mindere Bodenqualitäten zeigten ein sehr homogenes aber auch relativ hohes Preisgefüge von durchschnittlich 3,80 DM/m².

Gute Bodenqualitäten liessen auffallend vermehrt Preise um die 5,-- DM/m² erzielen. Alle Preise verstehen sich wohlge-merkt 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 Erläute-rungen auf Seite 58). Hier wird ab dem 01.04.2000 ohnehin eine völlig veränderte Marktsituation entstehen, da dann das Milchkontingent nur noch an der Börse gehandelt werden kann und somit vollkommen losgelöst von den Flächen zu betrachten ist.

Genauso wie beim Ackerland war auch beim Grünland festzu-stellen, dass mit zunehmender Flächengröße die Quadratmeter-preise stiegen. Zwischen Flächen von unter 1 ha und Flächen von bis zu 10 ha lag die Preisdifferenz bei ca. 30 %.

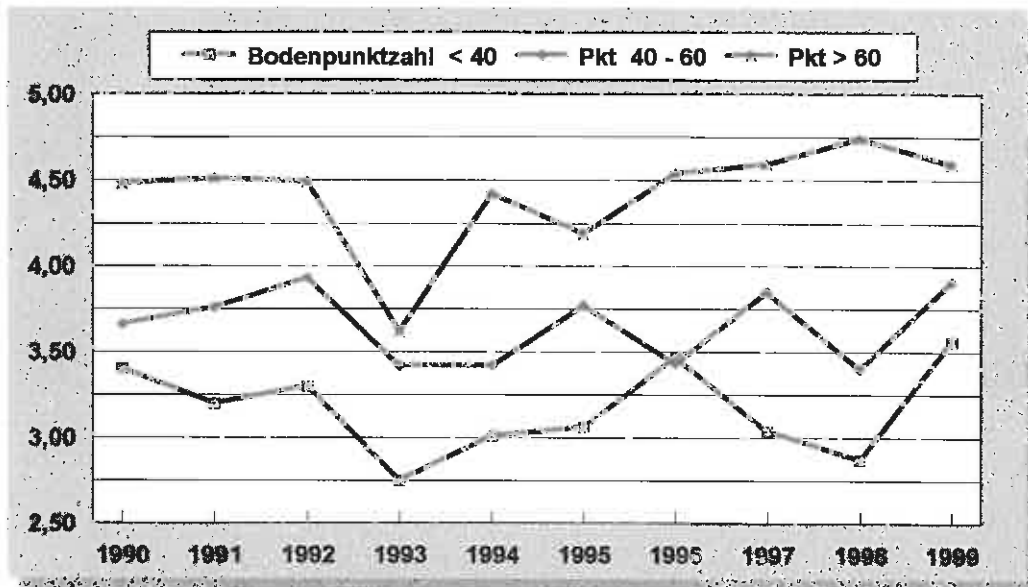
**Durchschnittspreise für Grünland im Kreis Kleve
gegliedert nach Flächengröße**



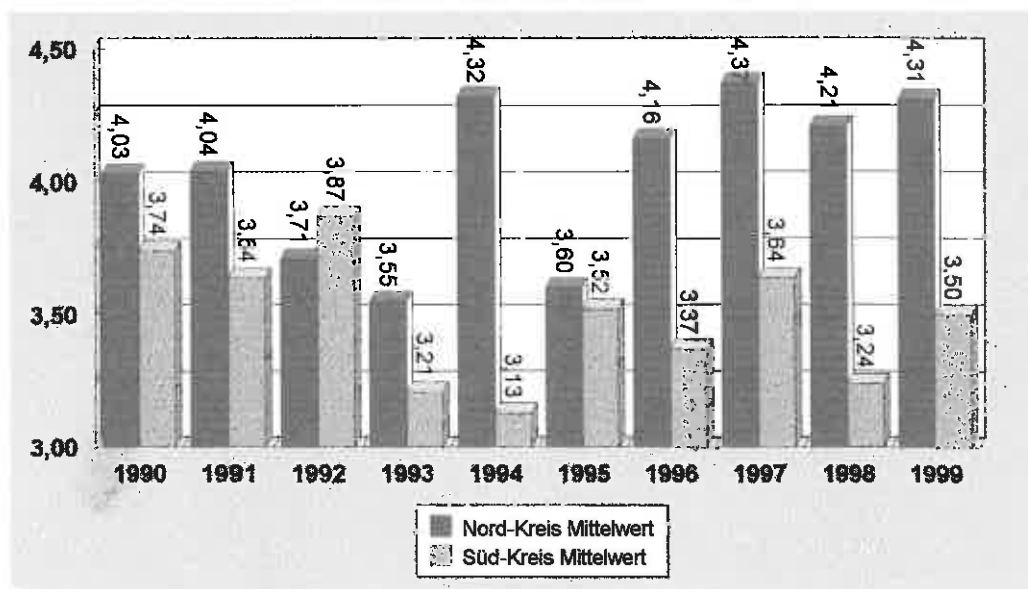
9.4.1 Grünland

		Grünland																			
		N									S										
		nördliches Kreisgebiet									südliches Kreisgebiet										
		1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997		1998		1999	
Bodenpunkt zahl		N	S	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	4	13
		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	3,63	3,53
40 - 60		8	24	8	23	8	19	6	14	14	24	10	22	12	32	3	22	15	20	20	14
		3,31	3,78	3,92	3,71	3,28	4,21	3,36	3,44	3,87	3,16	3,97	3,72	3,82	3,29	3,81	3,85	3,38	3,42	4,21	3,48
> 60		25		21		12		26		37		22		26		14		23		17	
		4,48		4,51		4,49		3,62		4,42		4,19		4,56		4,59		4,74		4,69	
Gesamt x		36	31	36	33	33	31	35	24	51	29	51	36	43	39	18	30	38	30	41	27
		4,03	3,74	4,04	3,64	3,71	3,87	3,55	3,21	4,32	3,13	3,80	3,52	4,16	3,37	4,37	3,64	4,21	3,24	4,31	3,50

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 1999

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

Stand: 31.12.1999

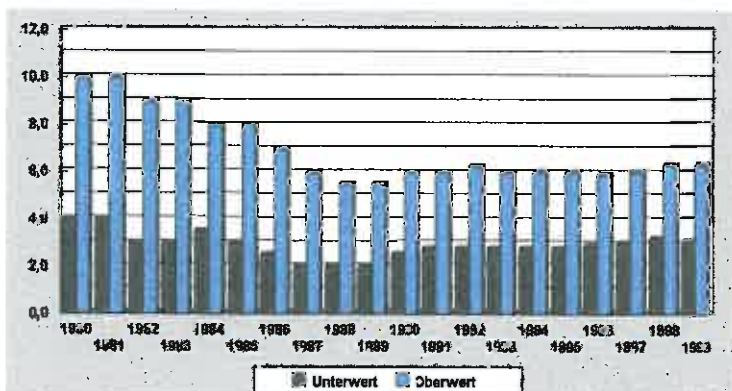
	mindere	Bodenqualität	bessere
Ackerland	3,10 bis 4,70		4,30 bis 6,30
Grünland	2,40 bis 3,80		3,40 bis 4,90

Milchkontingente sind in den Richtwerten nicht enthalten.

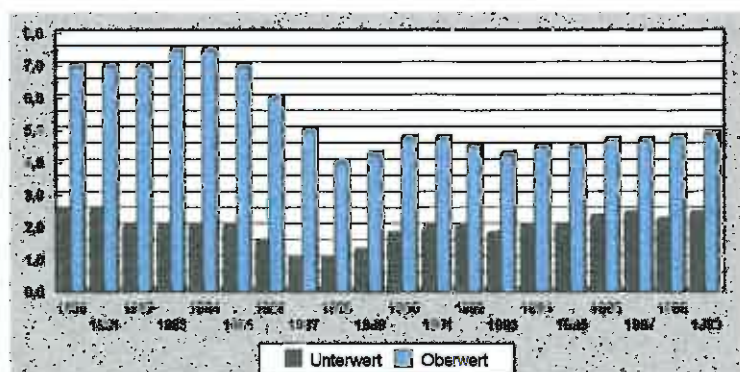
9.5.1 landwirtschaftliche Richtwerte im Vergleich der Jahre 1980 bis 1999

Jahr	Ackerland		Grünland		Gärtnerflächen DM/qm
	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
1999	3,10 bis 4,70	4,30 bis 6,30	2,40 bis 3,80	3,40 bis 4,90	6,50 bis 11,50

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 nachgenannten Gleichungen bringen. Getrennt für alle Acker - und Grünlandverkaufsfälle wurde eine ausgleichende Gerade gerechnet, um den Zusammenhang von Bodenpunktzahl und dem gezahlten Quadratmeterpreis festzustellen. Die ermittelten Korrelationskoeffizienten geben Auskunft über den Grad der Abhängigkeit. Je näher der Wert an 1,0 herankommt, desto stärker ist der Zusammenhang. Im vorliegenden Fall lagen die Werte bei 0,3, bzw. 0,4.

Regressionsgerade für Grünland

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

y = Wert in DM / qm
 x = Bodenpunktzahl
 a = 2,528
 b = 0,028191

Beispiel : $x = 50$ Punkte
 $y = 3,94$ DM / qm

Beispiel : $x = 30$ Punkte
 $y = 3,37$ DM / qm

Beispiel : $x = 70$ Punkte
 $y = 4,50$ DM / qm

Somit :

$$y = 2,528 + 0,028191 \cdot x$$

Regressionsgerade für Ackerland

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

y = Wert in DM / qm
 x = Bodenpunktzahl
 a = 2,793
 b = 0,031225

Beispiel : $x = 50$ Punkte
 $y = 4,34$ DM / qm

Beispiel : $x = 30$ Punkte
 $y = 3,71$ DM / qm

Beispiel : $x = 70$ Punkte
 $y = 4,97$ DM / qm

Somit :

$$y = 2,793 + 0,031225 \cdot x$$

Anmerkung:

Die Formeln sollten nicht rein schematisch Anwendung finden, da weitere grundstücksbezogene Eigenschaften - wie Flächengröße, Grundstückszuschnitt, Oberflächenbeschaffenheit, Hofnähe etc. - hierbei noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Eine kritische Nachbetrachtung bleibt somit für jeden Einzelfall unerlässlich.

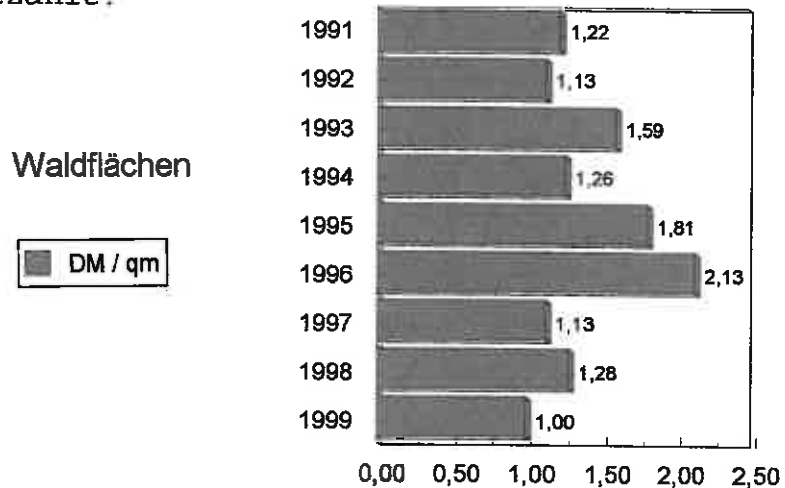
9.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 1999 betrug der Durchschnittswert für forstwirtschaftliche Flächen einschließlich Aufwuchs 1,00 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 0,60 bis 1,90 DM/m² bringt dies zum Ausdruck.

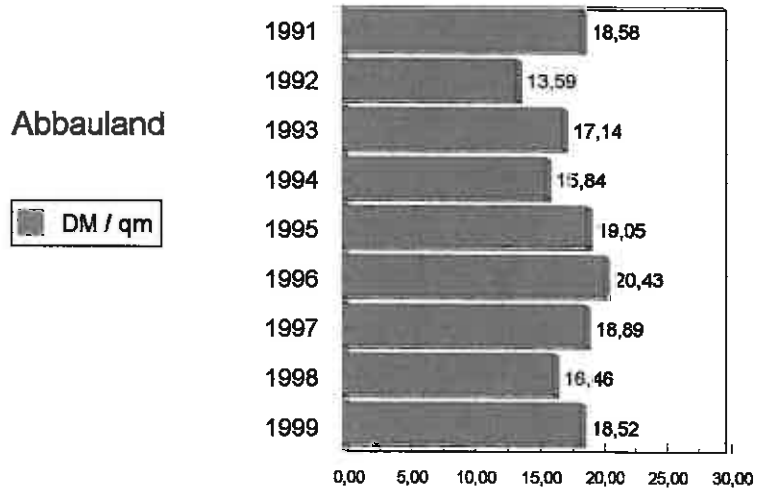
Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 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% gestiegen. Überwiegend handelt es sich um Sand- bzw. Kiesentnahmen, wobei die einzelnen Regionen ein recht unterschiedliches Preisniveau aufweisen. Der Raum Goch/Weeze liegt im Preisgefüge von 10,-- bis 15,00 DM/m², Raum Kavelaer bis ca. 20,00 DM/m², die rechtsrheinischen Gebiete Rees/Emmerich zeigen schon Preise bis 25,--DM/m², und der Raum Geldern/Vernum sogar Preise bis 30,--DM/m², im Einzelfall wurden sogar schon Preise von um die 40,-- DM/m² erreicht.



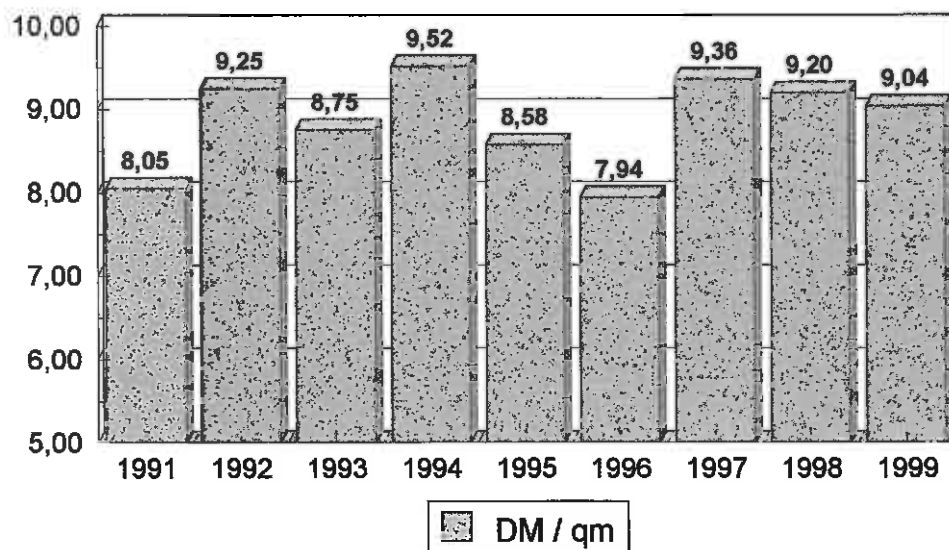
9.9 Gartenbauland- und Gärtnerereiflächen

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 6,50 bis 11,50 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, im Einzelfall sogar 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 6,50 bis 11,50 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
Der Bürgermeister
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
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich
Tel.-Nr. 02822/750

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeindeverwaltung Kerken
Der Bürgermeister
Dionysiusplatz 4
47647 Kerken
Tel.-Nr. 02833/9220

Gemeindeverwaltung Kerken
Postfach 11 64
47639 Kerken
Fax-Nr. 02833/922123

Stadtverwaltung Kevelaer
Der Bürgermeister
Peter-Plümpe-Platz 12
47623 Kevelaer
Tel.-Nr. 02832/1220

Stadtverwaltung Kevelaer
Postfach 75
47612 Kevelaer
Fax-Nr. 02832/720

Stadtverwaltung Kleve
Der Bürgermeister
Kavarinerstraße 20 - 22
47533 Kleve
Tel.-Nr. 02821/840

Stadtverwaltung Kleve
Postfach 19 60
47517 Kleve
Fax-Nr. 02821/23759

Hausanschrift:Postfachadresse:

Gemeindeverwaltung Kranenburg
Der Bürgermeister
Klever Straße 4
47559 Kranenburg
Tel.-Nr. 02826/790

Gemeindeverwaltung Kranenburg
Postfach 11 62
47552 Kranenburg
Fax-Nr. 02826/7977

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

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

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

Gemeindeverwaltung Rheurdt
Postfach 11 20
47507 Rheurdt
Fax-Nr. 02845/963313

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

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

Gemeindeverwaltung Uedem
Der Bürgermeister
Mosterstraße 2
47589 Uedem
Tel.-Nr. 02825/880

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

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

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

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

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