



Bauland ist am Niederrhein vergleichsweise günstig. Es wird viel gebaut – wie hier zum Beispiel in Geldern. Experten beklagen aber, dass das Angebot im Kreis Kleve der steigenden Nachfrage nicht nachkommt.

FOTO: GERHARD SEYBERT/WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG KREIS KLEVE



Auf dem Markt finden sich regionaltypische Objekte wie dieses Einfamilienhaus in Weeze.

FOTO: VERBANDSPARKASSE GOCH-KEVELAER-WEEZE



Neue Projekte sind in Planung oder Umsetzung, zum Beispiel diese Mehrfamilienhäuser in Kleve.

ANIMATION: VOBA IMMOBILIEN-CENTER

EXPERTENGESPRÄCH

Kreis Kleve: Ein Immobilienmarkt entwickelt sich

Die Sparkassen und Volksbanken im Landkreis Kleve sehen die Entwicklung des Immobilienmarktes in der Region auf einem guten Weg.

VON MATTHIAS VON ARNIM

Landkreis Kleve: Das weckte lange Zeit ausschließlich die Bilder von langen Radwegen, von alten Rheinarmen, von Kopfweiden und in schicke gastronomische Objekte umgewandelte Mühlen. Da dachte man an die Besucher vom Museum Kurhaus in Kleve und Museum Schloss Moyland in Bedburg-Hau. Die Zeiten ändern sich. Die Region zieht nicht mehr nur Touristen an.

„Zahl schlägt Meinung“, sagt Wolfgang Spreen, Landrat des Kreises Kleve beim Expertentreffen „RP im Dialog – Immobilien am Niederrhein“. Allein im vergangenen Jahr sind rund 19.000 Menschen in seinen Landkreis gezogen, in dem bisher gerade einmal 300.000 Menschen auf 1233 Quadratkilometern leben. Noch ist zwischen Kranenburg, Emmerich

„Wir haben den Zuzüglern etwas zu bieten. Kleve ist in vieler Hinsicht noch heile Welt“

am Rhein, Rees, Geldern und Straelen viel Platz. 247 Einwohner pro Quadratkilometer teilen sich viel Freiraum.

Zum Vergleich: In Düsseldorf leben auf gleicher Fläche mehr als elfmal so viele Menschen. „Wir haben den Zuzüglern etwas zu bieten. Kleve ist in vieler Hinsicht noch heile Welt“, schwärmt Spreen von seinem Landkreis. „Bei uns fühlen sich insbesondere junge Familien sehr wohl. Es gibt hier noch das Gefühl von Sicherheit, ausreichend gute Schulen, Kindergartenplätze ohne Wartezeit und viele Tagesmütter“, so Spreen. Die Verkehrsverbindungen nach Dortmund, Düsseldorf, Krefeld und die angrenzenden Niederlan-

de sind gut. Und eine Hochschule gibt es mittlerweile auch.

Folgen der positiven Entwicklung sind bereits am Immobilienmarkt zu spüren. Wo nicht nur die Landschaften blühen, sondern auch die Wirtschaft wächst, wollen Menschen auch längerfristig Fuß fassen. So verwundert es nicht, dass das Baugewerbe mittlerweile zu einer tragenden Säule in der Region aufgestiegen ist. „Wir haben viel Fläche, aber leider wenig Baufläche“, konstatiert Spreen mit Bedauern in der Stimme. Er mahnt einen fortschrittlichen Landesentwicklungsplan an, der die positive Entwicklung in seinem Landkreis nicht behindert.

So paradox es klingt: Die Sparkassen und Volksbanken, die sich auf dem Immobilienmarkt der Region engagieren, verwalten einen Mangel. Vier- bis fünfhundert Baugenehmigungen, die pro Jahr erteilt werden, sind zu wenig, angesichts der steigenden Nachfrage. „Einige Kommunen bremsen die Entwicklung“, sagt Jürgen Schröter, Geschäftsführer des Voba Immobiliencenters in Kleve. Ein Grund dafür sei das Bestreben der Kommunalpolitiker, vor allem in den Stadtzentren wie beispielsweise in Kleve, Goch, Kranenburg und Kalkar für eine Verdichtung der Bebauung zu sorgen. „Die Devise lautet derzeit: Stadt vor Land“, so Schröter.

Die Folgen dieser Politik sind jedoch nicht nur schlecht. Mehr als die Hälfte der Wohnhäuser sind vor 1978 gebaut worden, ein großer Teil ist aber auch noch älter. Zum Teil ist eine Sanierung der Immobilie wirtschaftlich einfach nicht mehr sinnvoll. „In manchen Fällen ist es eigentlich günstiger, abzureißen und neu zu bauen anstatt zu sanieren; so ergibt sich dann wieder neuer

Lebensraum, der vor allem von Menschen genutzt werden kann, die in zentraler Lage in modernen Immobilien leben wollen“, sagt Rudi van Zoggel, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Kleve.

Diese Erkenntnis setzt sich erst langsam durch. „Lange Zeit war es so, dass Käufer aus den Niederlanden die Nachfrage nach Immobilien in Kleve und Umgebung verstärkt haben, weil Wohnen in den Niederlanden noch viel teurer war. Daran haben sich die Leute hier gewöhnt. Doch diese Zeiten sind vorbei“, erklärt van Zoggel weiter. „Wer jetzt einen großen und möglicherweise renovierungsbedürftigen Siebziger-Jahre-Bau verkaufen will, muss Abstriche machen. An diesen Gedanken müssen sich

Eigentümer von Altimmobilen noch gewöhnen“, so van Zoggel.

Dazu komme die emotionale Verbundenheit der meisten Eigenheimbesitzer mit ihrer Im-

Die Anforderungen an Wohnimmobilien entwickeln sich mit dem demografischen Wandel

moblie, die den Blick auf den wahren Wert verstelle, sagt Holger Zitter von der Volksbank Emmerich-Rees. Er fordert von der Politik eine Art Abwrackprämie für Immobilien. „Abbrisskosten lassen sich im Gegensatz zu Sanierungen steuerlich nicht geltend ma-

chen. Das ist eigentlich ein Fehler. Denn Käufer müssen bei 60er- oder 70er-Jahre-Bauten oftmals berücksichtigen, dass sie eigentlich nur das Grundstück wollen, aber beim Preis die Abbrisskosten mit einkalkulieren müssen“, so Zitter.

Ungeachtet dessen: „Das Geschäft mit der Modernisierung boomt“, weiß Andreas Meder von der Sparkasse Kleve. „Finanzierung und Projektbegleitung von Haussanierungen gehören zu unserem Tagesgeschäft“, so Meder. Die Anforderungen an Wohnimmobilien entwickeln sich spürbar auch mit dem demografischen Wandel. Dazu gehört insbesondere der Ausbau der Barrierefreiheit in den Häusern. „Bäder und Duschen auf ebener Fläche, Anpassung der

Treppenhäuser und der Hauszugänge, Verbindungen zwischen Garagen und Wohnraum. Das Feld für Verbesserungen ist hier weit“, weiß Meder. Dazu kommt die Modernisierung der Häuser, um Energie zu sparen. „Hier sorgen einerseits Fördermittel des Landes und des Bundes für Dynamik. Aber die Menschen stecken auch vermehrt Eigenkapital in ihre Häuser – als Alternative zum Sparen, was aber dennoch – trotz Niedrigzinsphase – wichtig bleibt“, sagt Thomas Müller von der Verbandsparkasse Goch-Kevelaer-Weeze.

Das sehen auch immer mehr Anleger so, die nicht einfach nur nach Wohnraum für die eigene Familie schauen, sondern Immobilien als geeignetes An-

lageinstrument entdeckt haben, um Vermögen aufzubauen und fürs Alter vorzusorgen. Kleve bietet hier noch vergleichsweise günstige Einstiegspreise bei gleichzeitig guter Perspektive auf langfristige Wertsteigerung. „Der IVD-Erweichlichkeitsindex für den Kauf von Wohneigentum zeigt, dass die Dynamik in diesem Bereich in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird“, ist Udo Grondowski von der Voba-Immobilien eG in Goch überzeugt. Drei Faktoren seien für die Berechnung des Index ausschlaggebend: Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen.

Fakt ist: Der Index ist derzeit auf einem Allzeithoch. Gleichzeitig gibt es in Deutschland viel weniger Eigenheimbesitzer als in den meisten anderen Ländern Europas. „Und es fehlt meines Erachtens an sinnvollen Alternativenanlagemöglichkeiten. Es geht bei der Immobilie mittlerweile auch nicht mehr primär um das Thema Rendite. Vielmehr gilt

Der Kreis Kleve bietet günstige Einstiegspreise mit Perspektive auf langfristige Wertsteigerung

es, Vermögen langfristig zu sichern und die Immobilie mehr denn je als Mittel zur Altersvorsorge zu nutzen“, so Grondowski. Im Landkreis Kleve seien die Menschen hier auf einem guten Weg, meint Udo Grondowski. Der Immobilienmarkt in der Region biete ausichtsreiche Perspektiven. Gute Nachrichten für eine Gegend, die sich spürbar im Aufwind befindet. Der Landkreis Kleve wird, das darf man vermuten, auch künftig manchen Touristen zum Wohnsitzwechsel motivieren.



Hochrangige Experten von Sparkassen, Volksbanken und Immobilien-Dienstleistern im Landkreis Kleve haben sich mit Vertretern des Kreises zur Veranstaltung „RP im Dialog – Immobilienmarkt am Niederrhein“ in der RP-Zentrale in Düsseldorf getroffen.

FOTO: ALOIS MÜLLER



Wolfgang Spreen, Kreis Kleve



Peter Reichhold, Sparkasse Straelen



Klaus Jakobs, Sparkasse Straelen



Thomas Müller, Verbandsparkasse Goch-Kevelaer-Weeze



Stefan Eich, Verbandsparkasse Goch-Kevelaer-Weeze



Horst Balkmann, Stadtparkasse Emmerich-Rees



Gregor Reinen, Stadtparkasse Emmerich-Rees



Udo Grondowski, Voba Immobilien



Wilfried Bosch, Volksbank an der Niers



Johannes Janhens, Volksbank an der Niers



Siegfried Thomaßen, Sparkasse Krefeld



Ulrich Platen, Sparkasse Krefeld



Holger Zitter, Volksbank Emmerich-Rees



Jürgen Schröter, Volksbank Immobilien-Center

Expertengespräch: die Teilnehmer

- Kreis Kleve**
Wolfgang Spreen, Landrat
- Sparkasse Kleve**
Andreas Meder, Leiter Immobiliencenter
Rudi van Zoggel, Vorstandsvorsitzender
- Sparkasse Krefeld**
Ulrich Platen, Bereichsleiter Immobilien
Siegfried Thomaßen, Stellv. Vorstandsmitglied
- Sparkasse Straelen**
Klaus Jakobs, Stellv. Vorstandsmitglied, Leiter des Kreditbereichs
Peter Reichhold, Vorstand
- Stadtparkasse Emmerich-Rees**
Horst Balkmann, Vorstandsvorsitzender
Gregor Reinen, Vorstand
- Verbandsparkasse Goch-Kevelaer-Weeze**
Stefan Eich, Vorstand
Thomas Müller, Vorstandsvorsitzender
- Voba IMMOBILIEN eG**
Udo Grondowski, Vorstand
- Volksbank an der Niers eG**
Wilfried Bosch, Vorstand
Johannes Janhens, Vorstand
- Volksbank Emmerich-Rees eG**
Holger Zitter, Vorstand
- Volksbank Immobilien-Center GmbH**
Jürgen Schröter, Geschäftsführer
- Wirtschaftsförderung Kreis Kleve**
Hans-Josef Kuypers, Geschäftsführer
- Moderation** José Macias

Kreis Kleve - der Exportkreis

(rps) Seit langem schon ist der Blick auf die Entwicklung der Exportquote im Kreis Kleve erfreulich. Seit der Einführung des Europäischen Binnenmarktes Anfang der 90er Jahre, so teilt die Wirtschaftsförderung Kreis Kleve mit, hat sich der Auslandsumsatz des produzierenden Gewerbes mehr als verdoppelt. Auch im letzten Jahr stieg die Exportquote erneut, und zwar von 45,6 Prozent auf 46,7 Prozent. Damit liegt der Kreis Kleve deutlich oberhalb des Landeswertes, der sich nach einer Steigerung von einem halben Prozentpunkt bei 43,6 Prozent einpendelte.

Die Zahlen für den Kreis Kleve bedeuten einen Gesamt-Auslandsumsatz von 1,589 Milliarden Euro des verarbeitenden Gewerbes bei einem Gesamtumsatz von 3,402 Milliarden Euro. Nach Darstellung der Kreis-WFG wurde der Auslandsumsatz von 12,578 Beschäftigten in 161 Betrieben erwirtschaftet. Man darf also durchaus behaupten: Der Kreis Kleve ist ein Exportkreis. Sieht man sich die Wirtschaftsstruktur im Kreisgebiet genauer an, so fällt sehr schnell auf, dass die öffentlichen und privaten Dienstleistungen mit 27,34 Prozent der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den Löwenanteil ausmachen. An zweiter Stelle rangieren die Beschäftigten im Handel (17 Prozent), das verarbeitende Gewerbe liegt mit 16,49 Prozent an dritter Stelle.



3-D-Druck bei Katjes: Die Süßigkeiten werden mit modernen Verfahren produziert und sind über die Grenzen hinweg gefragt. FOTO: KATJES

EXPERTENRUNDE

Schöner wohnen am Niederrhein

Die Nachfrage nach Immobilien ist auch am Niederrhein in den letzten Jahren angestiegen. Allerdings sind die Preise nicht so deutlich gestiegen wie in den Ballungszentren. Die 15 Experten aus Sparkassen, Volksbanken und Immobilien-Dienstleistern, die sich zur Veranstaltung „RP im Dialog - Immobilienmarkt am Niederrhein“, Anfang April bei der Rheinischen Post in Düsseldorf trafen, zeichneten ein sehr positives Bild - sprachen aber auch über Risiken.



Experten von Sparkassen, Volksbanken und Immobilien-Dienstleistern tauschten sich bei der Veranstaltung „RP im Dialog - Immobilienmarkt am Niederrhein“ Anfang April bei der Rheinischen Post in Düsseldorf über die Perspektiven rund ums Mieten, Wohnen und Investieren in Immobilien aus. FOTOS: ALOIS MÜLLER

VON MATTHIAS VON ARNIM

„Unsere Gegend ist schön“, sagt Wolfgang Spreen, Landrat des Kreises Kleve. „Die Häuser sind schön. Und sie sind preiswert“, ergänzt Spreen mit ruhigem, unaufgeregtem Ton und einem freundlichen, zufriedenen Lächeln im Gesicht. Kein Wunder: Außerhalb der Ballungszentren mit ihrem Lärm, den notorisch verstopften Straßen und ihrer Parkplatznot lässt es sich zuweilen gut leben – wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Am Niederrhein, vor allem im Kreis Kleve, ist das der Fall. Rund 70 Prozent der Häuser in Spreens Landkreis sind Einfamilienhäuser, die sich harmonisch in die Landschaft fügen. Die Hektik verflüchtigt sich beim Schweifen den Blick in die niederrheinische Fläche. Man hat Platz hier. Das hat sich herumgesprochen.

Die 15 Experten aus Sparkassen, Volksbanken und Immobilien-Dienstleistern vom Niederrhein, die sich Anfang April in Düsseldorf im 14. Stockwerk des Verlagshauses der Rheinischen Post in Düsseldorf zum „RP im Dialog - Immobilienmarkt am Niederrhein“ versammelt haben, um über die Perspektiven ihrer Region zu diskutieren, beklagen allerdings mittlerweile einen Man-

gel an Baugrund und Immobilien. Zu der Veranstaltung hatte die Rheinische Post gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Kreis Kleve eingeladen. „Die Nachfrage ist spürbar schneller gestiegen als das Angebot. Deshalb suchen wir im-

Die Menschen, die hier leben, machen nach wie vor das Gros der Käufer aus

mer Häuser und Wohnungen, die zum Verkauf angeboten werden“, sagt Rudi van Zoggel, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Kleve. Man sieht es der Gegend mit ihren ausgedehnten Agrarflächen auf den ersten Blick tatsächlich noch nicht an: Der Häusermarkt in der Region boomt. „Immer mehr Städte, die an den gestiegenen Immobilienpreisen in den Ballungszentren verzweifeln, zieht es vor die Tore der großen Städte“, sagt Gregor Reinen von der Sparkasse Emmerich-Rees. Der Kreis Kleve bietet den Stadtfüchtigen Perspektiven – manchmal zu nächst nur als Pender oder Kapitalanleger. Doch nicht wenige der Zugezogenen und Käufer schließen ihre neue Heimat schnell ins Herz und verlagern

ihren Lebensmittelpunkt ganz in die Region. „Der Kreis Kleve bietet eine attraktive Infrastruktur, eine wachsende Wirtschaftskraft und ein lebendiges Sozialgefüge“, sagt Johannes Janhens, Vorstand der Volksbank an der Niers in Geldern. „Während andere Länder suchen auch immer mehr Wohnraum rund um Kleve. „Studentisches Wohnen ist für die Immobilienbranche und auch für uns als Makler, Finanzierer und Projektentwickler ein immer wichtigeres Thema“, bestätigt Andreas Meder, Leiter des Immobiliencenters der Sparkasse Kleve.

Schon jetzt ist zu spüren, dass sich das Stadtbild langfristig verändern wird – nicht nur wegen der Studentenkneipen. „Früher wurden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Jetzt begleiten wir als Bauträger immer mehr Geschossbauten. Das liegt natürlich auch daran, dass mehrgeschossige Häuser als Vermietungsobjekte rentabler sind“, erklärt Holger Zitter, Vorstand der Volksbank Emmerich-Rees.

Dass immer mehr Kapitalanleger die Region für sich entdeckt haben, bestätigt auch Udo Grondowski, Vorstand der Voba Immobilien eG in Goch. „Unser Bestand an Gebrauchtimmobiliien ist in den vergangenen fünf Jahren sukzessive



Sehr detailliert gingen die Experten auf die Immobilienmärkte und die Perspektiven für Anleger, Mieter und Vermieter ein. Auch über gesetzliche Auflagen tauschten sich die Experten aus.

über 500 auf gut 300 Immobilien gesunken. Von der Akquisition bis zur notariellen Beurkundung einer Bestandsimmobilie benötigen wir im Durchschnitt weniger als fünf Monate. Das ist Rekordniveau“, so Grondowski. Von einem blühenden Kreditgeschäft spricht auch Wilfried Bosch, Vorstand der Volksbank an der Niers in Geldern. „Derzeit haben wir eindeutig einen Verkäufermarkt. Wer verkauft, sitzt derzeit am längeren Hebel. Von einer Blase sind wir allerdings zum Glück noch weit entfernt“, so Bosch.

Noch immer sind die Preise in der Region im Durchschnitt vergleichsweise günstig und

steigen nicht schneller als die Mieten. „Bei attraktiven Objekten in guten Lagen spüren wir aber schon den Anlagendruck, der derzeit allgemein herrscht. In Geldern beispielsweise könnten wir gerne noch mehr Objekte im Portfolio gebrauchen“, sagt Siegfried Thomaßen von der Sparkasse Krefeld. „Derzeit sieht es allerdings so aus, dass Thomaßens Wunsch für längere Zeit wohl nicht in Erfüllung gehen wird. „Die Zinsentwicklung ist ein sozialpolitisches Problem“, holt Horst Balkmann, Sparkassendirektor in Emmerich-Rees, aus. „Immobilien gewinnen deshalb für den Vermögensaufbau und die eigene Altersvorsorge immer mehr an Bedeutung. Bisher besitzen nur rund 40 Prozent der Deutschen eine Immobilie. Im europäischen Vergleich ist das eher wenig. Das ist noch viel Luft nach oben“, so Balkmann.

Ginge es nach den versammelten Experten, könnte es gerne noch dynamischer zugehen im Land. Doch es gibt auch Hindernisse zu überwinden. „Eine Bremse ist tatsächlich die Verschärfung der Bauregulation“, mahnt Ulrich Platen, Bereichsleiter Immobilien der Sparkasse Krefeld. „Etlliche Vorschriften, die auf eine noch höhere Energieeffizienz bei Neubauten zielen, machen

teilweise überhaupt keinen Sinn mehr. Die Kosten übersteigen da zuweilen den Nutzen“, so Platen. „Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sorgt immerhin mit günstigen Förderkrediten für energieeffi-

Noch immer sind die Preise in der Region im Durchschnitt vergleichsweise günstig

zientes Bauen für neue Nachfrage in diesem Bereich“, merkt Klaus Jakobs von der Sparkasse Straelen an. Sein Kollege, Sparkassendirektor Peter Reichhold, sieht das Bedeutung der Regierung, den Energieverbrauch durch entsprechende Bauvorschriften zu fördern, allerdings auch kritisch.

„Wir begleiten die energetische Sanierung durch Eigenheimbesitzer. Das Potenzial für Verbesserungen, die tatsächlich Einsparungen durch einen Umbau bringen, ist aber endlich“, so Reichhold. „Dazu kommt, dass es durch die gestiegenen Auflagen immer schwerer für den sozialen Wohnungsbau wird. Preiswerte Wohnungen sind ohne kräftige staatliche Hilfe ja kaum noch möglich“, so Reichhold.

Worin sich die Experten der Sparkassen und Volksbanken einig sind, ist ihr Wunsch, die Menschen in ihrer Region fair zu beraten – mit langfristiger Perspektive. „Es gibt ja auch Risiken. Man muss bei Immobilien immer auch einkalkulieren, dass sich über die Jahre viel verändert. Das Zinsniveau, die Politik, die Gegend, in der das jeweilige Haus steht. Da muss man schon kritisch hinterfragen, wie sich der Wert eines Hauses im Laufe der Zeit entwickeln kann und was es wert ist, wenn man es vielleicht im Alter verkaufen will“, sagt Thomas Müller von der Verbandsparkasse Goch-Kevelaer-Weeze. „Deshalb bewerten wir auch nachhaltige Konzepte, die nicht nur auf das aktuelle Niedrigzinsniveau bauen, sondern darauf schauen, ob und wie sich eine so frühe Investition auch nach 15 Jahren für den Käufer rechnet“, ergänzt Müllers Vorstandskollege Stefan Eich. „Wir sind ja in der Region tief verzurzt und werden unseren Kunden immer wieder auf der Straße begegnen. Oft auch noch nach Jahrzehnten. Wir haben ein urigenes Interesse daran, dass wir sie gut beraten“, so Eich. Es ist ein Satz, der in der Runde im 14. Stock der Rheinischen Post anhältendes, bestätigendes Nicken auslöst.



Andreas Meder, Sparkasse Kleve



Rudi van Zoggel, Sparkasse Kleve



Hans-Josef Kuypers, Wirtschaftsförderung Kr. Kleve

Pendeln und sparen

Wer vor die Tore der Ballungszentren zieht, gewinnt nicht nur Lebensqualität, sondern spart unterm Strich oft auch Geld.

VON MATTHIAS VON ARNIM

Wer in der Nähe seines Arbeitsplatzes wohnen will, muss oft hohe finanzielle Kompromisse eingehen, wenn dieser Arbeitsplatz in der Großstadt liegt. Denn die Miet- und Immobilienpreise in Ballungsräumen wie Düsseldorf sind in den vergangenen Jahren so stark angestiegen, dass sich insbesondere junge Familien ausreichend große Wohnungen in der Innenstadt kaum noch leisten können. Deshalb verwundert es nicht, dass relativ viele Berufstätige außerhalb der Städte wohnen und mit dem Auto öffentlichen Verkehrsmitteln zum Job fahren. So kommen beispielsweise jeweils rund 46 Prozent der Erwerbstätigen in Krefeld und Düsseldorf von Außerhalb. Allein nach Düsseldorf fahren dem Städtischen Amt für Statistik und Wahlen zufolge täglich rund 234.000 Pendler, in Krefeld sind es 50.000 Menschen, die täglich den Weg vom Umland zu ihrer Arbeitsstelle auf sich nehmen.

Für die Betroffenen ist das ein grundsätzliches Abwägen zwischen Aufwand und Nutzen. „Wer in Düsseldorf arbeitet, will natürlich lieber auch in Düsseldorf wohnen und nicht täglich zwei oder drei Stunden zwischen Stadt und Land pendeln“, sagt Siegfried Thomaßen, Vorstand der Sparkasse Krefeld. Doch es müssen ja

nicht immer zwei Stunden Fahrtzeit sein. „Entscheidend für einen attraktiven Wohnort ist natürlich auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz“, sagt Wilfried Bosch, Vorstand der Volksbank an der Niers. Denn wer beispielsweise in der Nähe zum Ortsbahnhof wohnt, pendelt vielleicht sogar schneller zu seinem Arbeitsplatz als der Kollege, der zwar in der Stadt wohnt, aber sich durch den städtischen Berufsverkehr quält oder mit Bahn und Bus fährt, aber dreimal umsteigen muss. Seiner Erfahrung nach entscheiden Menschen sehr bewusst nach solchen praktischen Kriterien. „Wir haben 66 Grundstücke in der Nähe des Bahnhofs Kerken-Aledekerk zum Verkauf angeboten. Innerhalb eines Jahres waren 49 Parzellen verkauft“, so Bosch.

Bei den Abwägungen der Käufer spielt natürlich nicht nur die Lage, sondern auch der Preis eine große Rolle. „Wir haben einen recht großen Zuzug aus dem Ruhrgebiet. Denn bei uns kostet der Quadratmeter Baugrund nur 100 Euro. Für 180 Euro pro Quadratmeter gibt es sogar attraktive Grundstücke direkt am See. Davon können Düsseldorf oder Dortmund nur träumen“, sagt Holger Zitter, Vorstand der Volksbank Emmerich-Rees. Zum Vergleich: In Düsseldorf schwanken die Quadratmeterpreise für Ein- oder Zweifami-

lienhäuser-Grundstücke laut einer aktuellen Erhebung des Immobilienportals immowelt zwischen 550 und 1800 Euro. In Dortmund kostet der Quadratmeter Baugrund zwischen 180 und 360 Euro. Von Seegrundstücken ist dort nicht die Rede.

Gleichzeitig bietet das eher ländliche Umfeld auch für Kapitalanleger attraktive Möglichkeiten. Während in vielen deutschen Ballungsräumen die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten und somit schon erste Anzeichen einer Immobilienblase zu erkennen sind, ist die Preisstruktur in Orten wie Straelen, Kleve oder Kevelaer noch realistisch. „Bei uns können Kapitalanleger ohne Probleme Renditen von drei bis vier Prozent erzielen“, rechnet Peter Reichhold, Sparkassendirektor in Straelen, vor. Ein Grund dafür ist vermutlich auch die Käuferstruktur. „Käufer von Wohnimmobilien in unserer Region sind vor allem Privatanleger. Institutionelle Investoren halten sich hier eher zurück. Das sorgt dafür, dass die Preise nicht zu schnell steigen. Unter dem Strich ist das eine gesündere Entwicklung als in der Stadt, wo sich inzwischen oft zu viele institutionelle Anleger bei zu wenigen attraktiven Objekten gegenseitig überbieten“, erklärt Stefan Eich, Vorstand der Verbandsparkasse Goch-Kevelaer-Weeze.



Ein Thema der Expertenrunde war auch die Bedeutung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz.



So schön ist es am Niederrhein: Die Menschen zieht es in den Kreis Kleve (hier zum Beispiel Geldern), aber nicht nur wegen der Lebensqualität, sondern auch, weil sie hier bei international agierenden Unternehmen ebenso wie in mittelständischen Betrieben Arbeit finden.

FOTO: GERHARD SEYBERT/WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG KREIS KLEVE

KLEVE IN ZAHLEN

Leben und arbeiten im Kreis Kleve

Bekannte Markenunternehmen, Mittelständler und Landwirte sorgen für einen breiten Branchenmix.

VON MATTHIAS VON ARNIM

„Qualität hat ein Zuhause – Kreis Kleve“, ist ein farbenfrohes Plakat der Wirtschaftsförderung Kreis Kleve überschrieben. Die Botschaft lautet: Hier sind starke Marken der breit gefächerten Ernährungswirtschaft beheimatet. In der Grenzregion weit von Nimwegen und Venlo sind bekannte Firmen wie Bofrost, Bondulle, Diebels, Engel, Kühne, Gimborn, Katjes, Meradog, Pfeifer&Langen und Silesia wichtige Arbeitgeber. Sie produzieren in direkter Nachbarschaft zu den Agrarbetrieben, die ihnen die benötigten frischen Rohstoffe ohne lange Transportwege liefern. Aber auch Spezialhersteller von Verpackungsmaschinen, Kaffeeröstmaschinen oder auch optische Messtechnik für die Industrie sind im Kreis Kleve ansässig. Eine ganze Reihe von Weltmarktführern und Hidden Champions sorgt regelmäßig für neue Rekorde bei den Exportquoten, die stets über dem Landesniveau liegen.

Auch das Handwerk steht im Landkreis Kleve hoch im Kurs – insbesondere das Bauhandwerk. Nirgendwo sonst in

Nordrhein-Westfalen wird so fleißig gebuddelt und gebaut wie zwischen Kranenburg im Norden und Kerken, Rheurdt und Wachtendonk im Süden des Kreisgebietes. Die Bedeutung der Bauwirtschaft im Kreis Kleve ist überproportional stark im Vergleich zu anderen Regionen Nordrhein-Westfalens. Während beispielsweise im Kammerbezirk Düsseldorf 38 Prozent des Umsatzes der Handwerker-Branche allein auf das Baugewerbe fällt, wird im Kreis Kleve fast jeder zweite Handwerker-Euro in der Bauindustrie umgesetzt. Das spiegelt sich auch in den Beschäftigtenzahlen wider. So arbeitet in Düsseldorf jeder dritte Handwerker im Baugewerbe, im Kreis Kleve sind es 43 Prozent. Das sind insgesamt 7,2 Prozent aller 93.980 Beschäftigten. Auf Landesebene liegt der Vergleichswert laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit bei 4,9 Prozent.

Der Immobilienmarkt in der Region ist im Vergleich zu größeren Städten Nordrhein-Westfalens wie Düsseldorf, Krefeld oder Dortmund noch entspannt. Doch die Nachfrage ist in den vergangenen Jahren spürbar angezogen. Im

Kreis Kleve stehen rund 94.000 Häuser. Zuletzt wurden jährlich vier- bis fünfhundert Baugenehmigungen pro Jahr erteilt. Drei von vier Wohnimmobilien sind Einfamilienhäuser. Doch auch hier vollzieht sich allmählich ein Wandel. Der Bau von mehrstöckigen Gebäuden nimmt zu. Im vergangenen Jahr wurden Förderzusagen im Umfang von mehr als zehn Millionen Euro für den

Die Bedeutung der Bauwirtschaft im Kreis Kleve ist überproportional stark

Mietwohnungsbau gemacht. Für 2016 wird eine ähnliche Größenordnung erwartet.

„Unsere Region ist für Bauherren nicht nur wegen der Landschaft und der vergleichsweise günstigen Grundstückspreise interessant“, sagt Wolfgang Spreen, Landrat des Kreises Kleve. „Der Landkreis liegt verkehrsgünstig mit guten Anbindungen und einer überzeugenden Infrastruktur“, so Spreen. Drei Autobahnen führen durch den Landkreis. Vom

Airport Weeze, einem ehemaligen britischen Militärflughafen, fliegen jährlich 1,9 Millionen Passagiere vorwiegend mit Ryanair in Urlaubsregionen rund ums Mittelmeer, aber auch nach Edinburgh, London oder Stockholm. Weeze ist aufgrund seiner Lage auf halber Strecke zwischen Düsseldorf und Amsterdam nicht nur für deutsche Urlauber als Abflughafen interessant. 40 Prozent der Fluggäste kommen aus den Niederlanden.

Die Niederländer reisen nicht nur durchs Land, um von dort so schnell wie möglich abzufiegen. Mehr als 700 niederländische Unternehmen, vom in Kevelaer ansässigen Red Sun als Hersteller von Betonprodukten für die Garten- und Landschaftsgestaltung über die Betreiber-Gesellschaft des Wunderland Kalkar bis hin zur einst von der Kreis-WfG angesiedelten Champignon-Zucht in Wachtendonk haben sich in der Region angesiedelt. Sie profitieren bis heute von den Aktivitäten der Kreis-WfG, die mit viel Engagement die wirtschaftliche Entwicklung mit Unternehmerfrühstücken und -abenden, Immobilienmessen und regionalen Kooperationen

vorantreibt. Träger der Gesellschaft sind der Kreis Kleve, die 16 Städte und Gemeinden sowie alle Sparkassen und Volksbanken.

Mehr als zehntausend Menschen im Kreis Kleve arbeiten in der Landwirtschaft. Veranstaltungen wie die Agrarmesse GreenLive in Kalkar gehören deshalb zum Pflichtprogramm. Als Glücksfall bezeichnet Spreen die Gründung der Hochschule Rhein-Waal im Jahr 2009. Die Hochschule lockt Jahr für Jahr immer mehr Studierende an, die nicht nur das Studienangebot, sondern auch die Anbindung der Hochschule an die umliegende Wirtschaft schätzen. Zu diesem Zweck fördert der Verein Campus Cleve Projekte und Aktivitäten zur Verknüpfung der regionalen Wirtschaft mit der Hochschule. „Davon profitieren nicht nur die Studierenden, sondern natürlich auch unser Landkreis“, sagt Wolfgang Spreen. „Zum einen wird unsere Wirtschaft gestärkt, zum anderen kommen immer mehr junge Menschen in unsere Region, lernen sie kennen und schätzen. Manchmal bleiben sie auch einfach da“, so Spreen.

Nicht nur auf die Zinsen schauen

Baugeld ist so billig wie noch nie zuvor. Doch ist das schon Grund genug, um über den Bau oder den Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung nachzudenken? Wer vom Leben im eigenen Haus träumt oder Immobilien als Kapitalanlage sieht, sollte kühl nachrechnen.

(mva) Die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank zur Belebung der Konjunktur haben dazu geführt, dass Hypothekenzinsen so niedrig sind wie noch nie zuvor. Kaufen lohnt sich deshalb jetzt: Wer die günstigen Zinsen nutzt und intelligent finanziert, zahlt monatlich für die eigene Immobilie oft weniger als für ein vergleichbares Mietobjekt. Theoretisch. Praktisch machen sich Hauslehaber leider oft das Leben unnötig schwer. Denn der Wunsch, endlich in den eigenen vier Wänden zu leben, nimmt vielen die objektive Einstellung bei der Suche nach dem geeigneten Eigenheim, dem passenden Baufinanzierungspartner und der langfristigen Finanzierungsperspektive. Auch diejenigen Privatanleger, die aus Angst, keine Zinsen mehr zu bekommen, ihr Heil in Immobilien suchen, handeln nicht immer rational. Ausgerechnet das niedrige Zinsniveau verstellt ihnen oftmals den Blick auf die Realitäten. „Hypothekenzinsen mit einer Eins oder einer Zwei vor dem Komma verführen den Einen oder Anderen dazu, sich langfristig zu überschulden“, warnt Siegfried Thomaßen, Vorstand der Sparkasse Krefeld.

Denn so verlockend die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen auch sind: Es ist nicht garantiert, dass dies auch in zehn oder 15 Jahren der Fall sein wird, wenn der aktuelle Kredit ausläuft und die Anschlussfinanzierung ansteht. Wer seine Finanzierung schon heute zu knapp kalkuliert hat, steht dann unter Umständen vor großen Problemen, wenn das Zinsniveau um zwei oder drei Prozent höher liegt. „Ein Schlüssel zu einer soliden Finanzierung in der aktuellen Niedrigzinsphase ist eine deutlich höhere Tilgungsquote als das bislang übliche eine Pro-

zent zum Beginn der Laufzeit“, so Thomaßen. Denn wer seinen Kredit mit beispielsweise anfänglich fünf Prozent jährlich tilgt, hat ohne Sondertilgung nach 15 Jahren rund 90 Prozent der ursprünglichen Darlehenshöhe abbezahlt.

Ein weiterer Faktor für eine langfristig solide Finanzierung ist die Höhe des Eigenkapitals. Hier gilt die Faustregel: Je mehr, desto besser – auch vor dem Hintergrund, dass das eigene Geld auf dem Sparbuch kaum noch Zinsen bringt. Das Wenige, das hier noch an Ertrag übrig bleibt, muss schließlich auch noch mit rund 28 Prozent an Abgeltungssteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag versteuert werden. Jede Zinsersparnis aufgrund von mehr Eigenkapital ist dagegen steuerfrei. Darüber hinaus kommt beim Einsatz von mehr Eigenkapital ein weiterer Ersparnisfaktor hinzu: „Je mehr Eigenkapital ein Käufer oder Bauherr aufbringt, desto günstiger sind letztlich die Finanzierungskosten. Denn eine 90-Prozent-Finanzierung bedeutet für den Kreditgeber mehr Risiko als beispielsweise eine 60-Prozent-Finanzierung. Dieses individuelle Risiko spiegelt sich in der Zinshöhe wider“, erklärt Udo Grondowski, Vorstand der Voba Immobilien eG in Goch. „Wer frei verfügbare Mittel hat und einen Immobilienkauf plant, sollte also ernsthaft darüber nachdenken, wie viel er als Sicherheit für den täglichen Bedarf und für Notfälle zurückhält und wie viel er als Eigenkapital in die Immobilie steckt“, so Grondowski. Seine Empfehlung: „Eine Eigenkapitalquote von 20 Prozent wäre natürlich optimal. Wer hier zuckt, sollte sich vielleicht noch einmal nach einer günstigeren Immobilie umsehen. Auch dabei helfen wir gerne“, so Grondowski.



Marina und Josef Knor haben in Straelen gebaut (hier mit Heiko Stienen von der Volksbank an der Niers).

FOTO: GERHARD SEYBERT

So rechnet sich eine Immobilienfinanzierung

Bauen oder Kaufen? Wer kühl nachrechnet, kommt zu erstaunlichen Ergebnissen.

(mva) Wer mehr als 800 Euro Miete im Monat zahlt, kann sich in der Regel auch eine eigene Wohnung oder ein kleines Häuschen leisten. Und wer sich die Zinsen langfristig festschreiben lässt, zahlt zwar etwas mehr an Zins, sichert sich aber auf einen langen Zeitraum immer noch Baugeld zu einem Preis, der deutlich unter dem historischen Durchschnitt liegt und muss sich weniger Gedanken um die Anschlussfinanzierung machen.

Ein Beispiel für eine Volltilgung in 15 Jahren macht deutlich, dass sich Immobilienei-

gentum gegenüber einer Mietwohnung lohnen kann: Angenommen, eine Wohnung, die monatlich etwa 800 Euro Kalt-

Wer mehr als 800 Euro Miete im Monat zahlt, kann sich in der Regel auch eine Immobilie leisten

miete kostet, wird für 180.000 Euro an den bisherigen Mieter verkauft. Inklusiv zehn Prozent Nebenkosten für Notar, Makler und Gebühren (zur ver-

einfachten Rechnung – sie betragen elf bis zwölf Prozent) wären insgesamt 198.000 Euro aufzubringen. Der Käufer kann davon rund ein Drittel (68.000 Euro) als Eigenkapital aufbringen. 120.000 Euro wären also mit einem Darlehen zu finanzieren. Damit bei einer Zinsbindung von 15 Jahren alles abbezahlt werden kann, beträgt der anfängliche Tilgungssatz 5,50 Prozent, bei einem angenommenen Sollzinssatz von 2,5 Prozent. Im Vergleich zur Miete zahlt der Käufer nichts drauf: Statt 800 Euro Kaltmiete muss er anfangs

rund 800 Euro plus einer Instandhaltungsrücklage jeden Monat aufbringen können. Wie hoch die Rücklage ist,

hängt vom Alter der Immobilie, den Quadratmetern und der Berechnungsformel ab. Angenommen werden in die-



Wohnen am Klever Hafen: Auch exklusive Lagen wie hier am Spoykanal sind bei Eigentümern und Investoren beliebt.

FOTO: SPARKASSE KLEVE

sem Beispiel 100 Euro pro Monat. Es handelt sich dabei nicht um Ausgaben, sondern – wie der Name es schon sagt – um

Rücklagen für Reparaturen. Unter dem Strich lohnt sich jedenfalls der Kauf der Immobilie: Nach 15 Jahren ist der Käufer schuldenfrei, hat 212.000 Euro gezahlt und bis zu 18.000 Euro an Rücklagen gebildet, je nachdem, ob und welche Reparaturen in dieser Zeit angefallen sind. Dank des Immobilienwertes hat er aber rund 36.000 Euro mehr auf der hohen Kante als bei vergleichbarer Mietzahlung. Eine angenommene Preissteigerung der Immobilie und Mieterhöhungen sind in diesem Beispiel nicht einmal mitgerechnet.