



Grundstücksmarktbericht 2009

Stadt Moers



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Auflage: 150

Gebühr: 20,- €

Postanschrift:

47439 Moers

Geschäftsstelle:

Neues Rathaus
Meerstr. 2
47441 Moers

Telefon: 02841 / 201-461

-496

-497

- 498

FAX: 02841 / 201-888

E-mail: gutachterausschuss@moers.de

Internet: www.gutachterausschuss.nrw.de/MO
www.borisplus.nrw.de

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes nur mit
Quellenangabe gestattet.

Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

© 2009

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	5
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	7
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	8
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle.....	9
3.3	Tätigkeiten des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle im Jahr 2008.....	10
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2008.....	11
4.1	Anzahl der Kauffälle	12
4.1.1	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten	13
4.1.2	Anteile an den Gesamtkauffällen.....	13
4.2	Flächenumsatz.....	14
4.2.1	Flächenumsatz nach Objektarten	14
4.2.2	Anteile am Gesamtflächenumsatz.....	14
4.3	Geldumsatz	15
4.3.1	Geldumsatz nach Objektarten	15
4.3.2	Anteile am Gesamtgeldumsatz.....	15
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	16
4.4.1	Rechtsnatur.....	16
4.4.2	Wohnsitz – Nationalität	17
4.5	Entwicklungen zum Vorjahr.....	18
5.	Unbebaute Grundstücke.....	19
5.1	Individueller Wohnungsbau.....	20
5.2	Mehrfamilien- und gemischt genutzte Grundstücke.....	21
5.3	Gewerbe- /Industrieflächen	21
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	22
5.6	Hausnahe unbebaute Grundstücke, Offene Wasserflächen	23
5.7	Offene Wasserflächen	23
5.8	Weitere Flächen.....	23
6.	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	26
6.1.1	Erstverkäufe (Neubauten).....	26
6.1.2	Weiterverkäufe (Altimmobilien).....	27
6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte.....	27
7.	Wohnungseigentum und Teileigentum	28
7.1	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/Wohnlage	30
7.2	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/ Wohnungs- gröÙe.....	31
7.3	Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze	31
8.	Bodenrichtwerte	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	32
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland - beitragsfrei -.....	33
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	35
8.4	Lagewerte Geschäftsbereiche	36
8.4.1	„Moerser Innenstadt“	36
8.4.2	„Homberger Straße“.....	36
8.4.3	Karten „Innenstadt“ und „Homberger Straße“	37

9.	Erforderliche Daten zur Wertermittlung.....	38
9.1	Indexreihen.....	39
9.2	Liegenschaftszinssätze	40
9.3	Marktanpassungsfaktoren - Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert -	43
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	49
11.	Sonstige Angaben.....	51
11.1	Zahlen und Fakten.....	51
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers	52
11.3	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW.....	53
11.4	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	53
11.5	Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung	54

Der Grundstücksmarkt 2008 in Moers

- **Bodenrichtwerte stagnierend**
- **Lagewerte „Innenstadt“ und „Homberger Straße“ unverändert**
- **Kauffälle insgesamt leicht gestiegen**
- **Geldumsatz und Flächenumsatz insgesamt gefallen**
- **Wohnbauland rückläufig**
- **Anzahl und Umsatz bei landwirtschaftlichen Flächen stark gestiegen**
- **Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Neubau) gestiegen**
- **Reihenmittelhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubau nicht relevant**
- **Eigentumswohnungen:**
 - Anzahl der Erstverkäufe stark gefallen – Weiterverkäufe gestiegen
 - Preise für Erstverkäufe – 1,3 % – Weiterverkäufe + 3 %
- **Bauträgermarkt weiter rückläufig**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen als „Altimmoblie“ weiter marktbeherrschend**

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Umsatzmäßig verhielt sich der **Grundstücksmarkt 2008** rückläufig. Die **Kaufvertragsanzahl** stieg leicht von 799 auf 821, der **Geldumsatz** sank um 14,4 % auf 124,2 Mio. €. Der **Flächenumsatz** verzeichnete ebenfalls einen leichten Rückgang um 7,7 % auf 50,1 ha.

Insgesamt waren am Moerser **Grundstücksmarkt 2008** 61 % Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 39 % beteiligt. Davon kamen 35 % aus dem Umkreis von 50 km, 20 % aus der links- und 15 % aus der rechtsrheinischen Region.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der **Wohnbaugrundstücke** am Gesamtmarkt ist zum Vorjahr um 27,5 % gesunken. Die Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke blieben im gesamten Stadtgebiet konstant.

Die **Gebietstypischen Werte**, auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, für ein unbebautes, erschließungsbeitragsfreies Grundstück betragen im Stadtgebiet Moers in:

- **sehr guter Lage** 330,- €/m²
- **guter Lage** 250,- €/m²
- **mittlerer Lage** 215,- €/m²
- **mäßiger Lage** 170,- €/m²

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmobilie)** hat sich im Berichtszeitraum weiter etablieren können.

Die Objektart **Erstverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Neubau)** ist weiterhin rückläufig.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für **neu erbaute Doppelhaushälften/Reihenendhäuser** (Grundstücksgrößen von 200 bis 500 m²) sind um fast 4 % auf **226.500 € gestiegen**.

Für **freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser und Reihenmittelhäuser** liegt nur eine geringe Anzahl von Kauffällen vor. Sie waren für den Moerser Grundstücksmarkt nicht relevant.

Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** insgesamt entwickelte sich uneinheitlich. Für **gebrauchte Wohnungen (=Altimmobilie)** stieg der Anteil bei den Verkaufsfällen um 16,1 % und beim Geldumsatz um 13,4 %, bei den **neu erbauten Wohnungen** fiel der Geldumsatz um 33,8 % bei gleichzeitigem Rückgang der Verkaufsfälle um 28,8 %. Die Preise für **Eigentumswohnungen (Altimmobilie)** **stiegen um 3 %** - für **Neubauten** fielen die Preise **um 1,3 %**.

Eine neue Eigentumswohnung in **sehr guter Lage** kostete durchschnittlich **2.450 €/m² Wohnfläche ohne** Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenplatz.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Gemäß §§ 12 und 13 der Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) vom 23.03.2004 berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum sechzehnten Mal über den Moerser Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht 2009 mit den vorgelegten Tabellen, Grafiken und sonstigen Daten zeigt Entwicklungen und Verhältnisse in Moers auf und soll helfen, den örtlichen Immobilienmarkt "transparenter" zu machen.

Mit der Gliederung soll eine Vereinheitlichung aller zurzeit 78 Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen im Hinblick einer Vergleichbarkeit im Internet ermöglicht werden.

Wegen der Komplexität der Thematik kann die Veröffentlichung nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Die aufgezeigten Ergebnisse stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Von daher können die mit einem Einzelfall verbundenen speziellen und tatsächlichen Verhältnisse in der Regel nicht in gebührender Weise gewürdigt werden. Vielmehr sollte sich der Benutzer bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf einen zu beurteilenden Einzelfall nur übertragbar sind, wenn dieser mit den wertbestimmenden Eigenschaften des betreffenden Teilmarktes übereinstimmt. Bei Abweichungen sollte stets eine Fachberatung erfolgen. Es ist beabsichtigt, diese Veröffentlichung weiter jährlich fortzuschreiben.

Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW BORISplus.NRW



BORISplus.NRW ersetzt BORIS.NRW, das 2003 als Informationssystem für Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte für ganz NRW eingerichtet wurde. Mit mittlerweile durchschnittlich 1 Mio. Zugriffen pro Monat ist BORIS eines der erfolgreichsten E-Government-Projekte des Landes NRW. Maßgeblichen Anteil an der Entwicklung des alten wie des neuen Portals hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW (AGVGA.NRW), ein seit 40 Jahren bestehender freiwilliger Zusammenschluss der Gutachterausschüsse. Der Informationsdienst wird angeboten vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Land NRW.

Was ist neu? www.borisplus.nrw.de bietet nicht nur wie bisher Grundstücksmarktberichte und die 30.000 Bodenrichtwerte im Land, sondern in Form einer Allgemeinen Preisauskunft auch Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Damit können sich interessierte Bürger aber auch Sachverständige, anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen einen realistischen Überblick über das tatsächliche Preisniveau verschaffen. Da sich das Auskunftssystem im Aufbau befindet, sind noch nicht für alle Gebietskörperschaften entsprechende Daten hinterlegt. Der Ausbau findet kontinuierlich statt. Der Gutachterausschuss in der Stadt Moers liefert von Beginn an Daten für dieses Informationssystem, die regelmäßig aktualisiert werden.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Allgemeines

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden ab 60.000 Einwohner. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997; drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften", Erster Teil: "Wertermittlung", §§ 192 bis 199 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2141).

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2209) in der jeweils geltenden Fassung.

Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146) in der jeweils geltenden Fassung.

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2002) vom 19. Juli 2002 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 238a vom 20. Dezember 2002) in der jeweils geltenden Fassung.

Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24 Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in der jeweils geltenden Fassung.

Daneben finden weitere für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevante Vorschriften, Erlasse, Fachliteratur und die Rechtsprechung zum Bau-, Planungs- und Bodenrecht und zur Grundstückswertermittlung, sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Moers für jeweils 5 Jahre bestellt. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich.

Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bau- und Vermessungswesen, der Land- und Forstwirtschaft, der Wohnungswirtschaft und im Steuerrecht tätig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers ist seit 1981 eingerichtet und besteht zurzeit aus 9 Mitgliedern plus 2 Mitgliedern der Finanzverwaltung, die einmal jährlich die Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschließen.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs-, Bodenordnungs- und Entwicklungsgebieten,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung in einer Bodenrichtwertkarte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.ä.,
- jährliche Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Erstellung von Mietwertübersichten.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch beim Fachbereich Vermessung und Bauaufsicht der Stadt Moers eingerichtet. Die Stadt Moers stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere:

1. Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
2. die Einrichtung und Führung von Datensammlungen (Mieten, Pachten etc.),
3. die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
4. die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
5. die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
6. die Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten),
7. die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
8. die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
9. die Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

Die Kaufpreissammlung

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Die Notare sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Sie wird seit 1991 automatisiert geführt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung folgender Aufgaben:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten u.a.. Sie haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere auch für die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Vorbereitung der Wertermittlungen
(insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und Daten aus der Kaufpreissammlung.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene 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 zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erfolgen und sind kostenpflichtig.

Im Geschäftsjahr 2008 bearbeitete die Geschäftsstelle 17 Anträge zur kommunalen Wertermittlung und 9 schriftliche Wertauskünfte.

3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle im Jahr 2008

Der Gutachterausschuss erstattete 23 Gutachten und 4 gutachterliche Stellungnahmen.

Bodenrichtwertauskünfte

mündlich: 1.240

- Bodenrichtwertauskünfte
- Auskünfte zu Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht

schriftlich: 5

- Schriftliche Auskünfte sind mit mindestens 15 € gebührenpflichtig

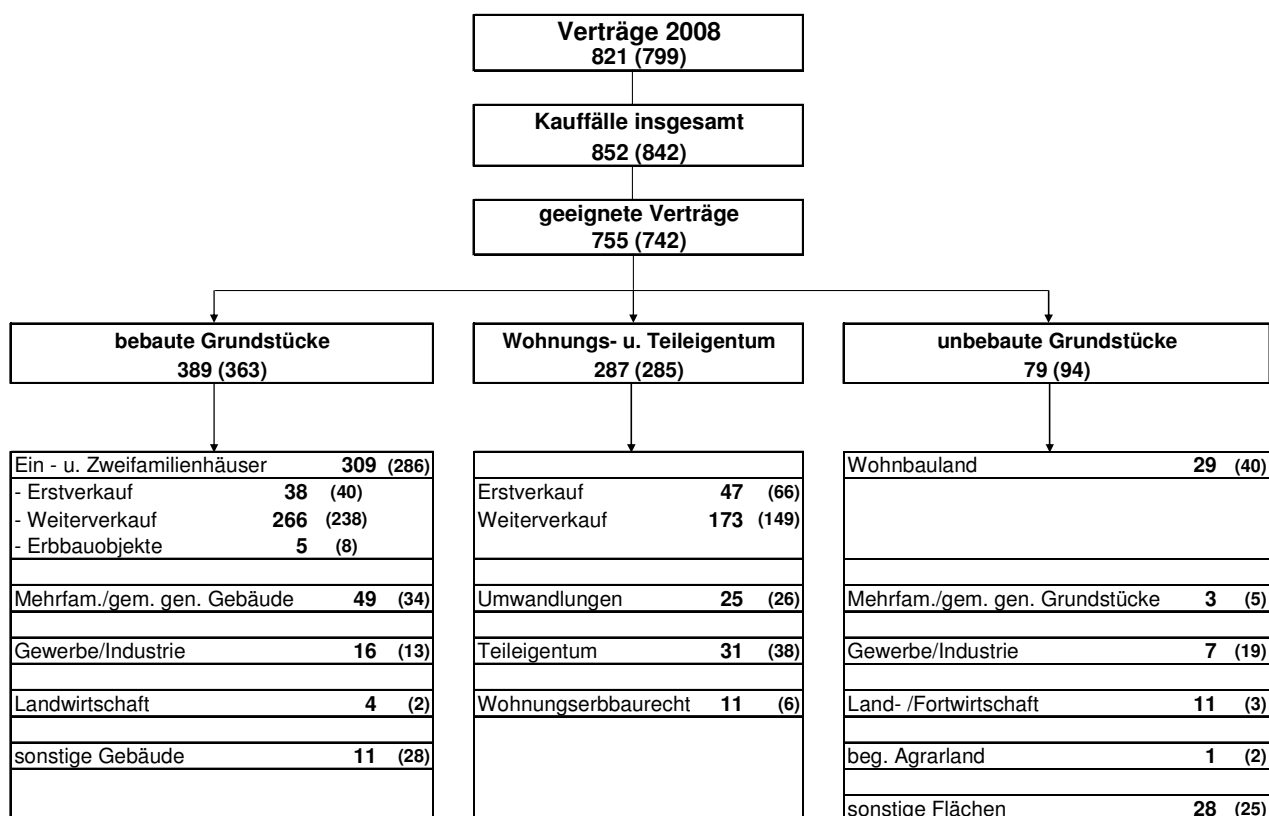
Die Geschäftsstelle bearbeitete 17 Anträge zur kommunalen Wertermittlung sowie 9 schriftliche Wertauskünfte.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2008

Die folgenden Aussagen zur Umsatz- u. Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Hierzu zählen Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Tauschverträge, Zwangsversteigerungen, Angebote u.a.

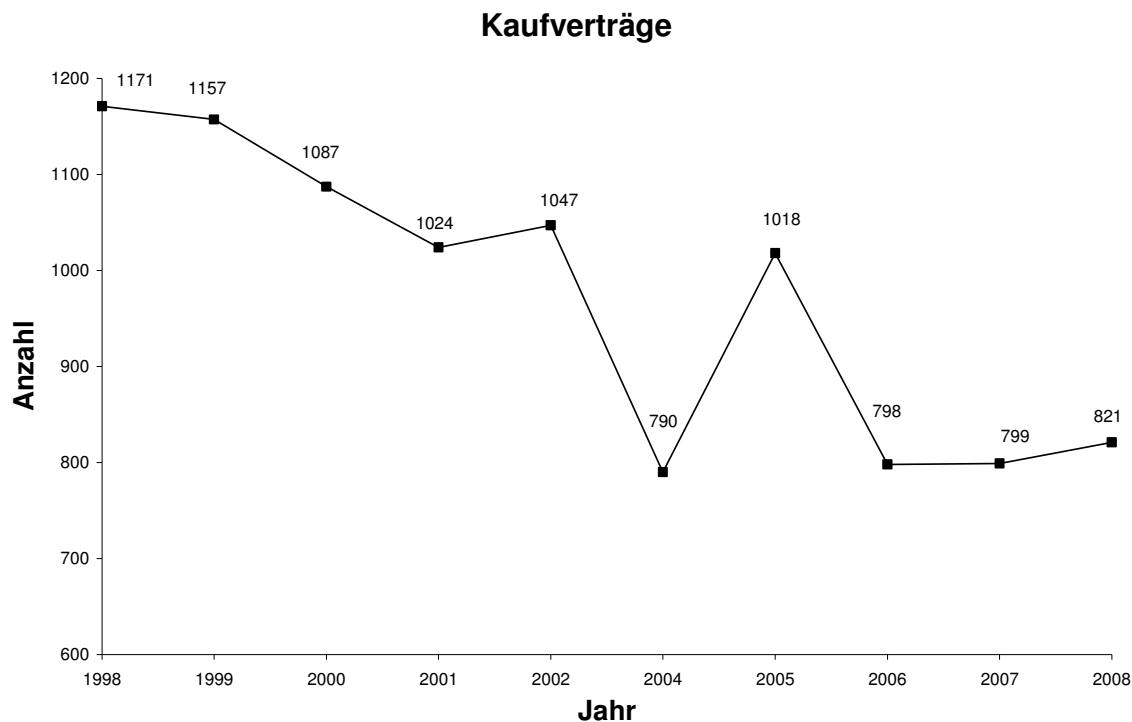
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels etc.



(2007)

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2008 stieg die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** im Vergleich zum Jahr 2007 geringfügig an. Mit 821 (799) Eingängen war jedoch kein Aufwärtstrend zu erkennen.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 755 (742). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein geringer Zuwachs um 1,8%**.

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge							
Grundstücksgruppe	2004	2005	2006	2007	2008	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungs-/Teileigentum	293	387	298	285	287	38,0%	+ 0,7%
unbeb. Grundstücke	138	143	104	94	79	10,5%	- 16,0%
beb. Grundstücke	319	430	319	363	389	51,5%	+ 7,2%
Insgesamt	750	960	721	742	755	100,0%	+ 1,8%

4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2008 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt gab es vier Objektarten mit positiver Bilanz. Mit 200% konnten die **landwirtschaftlichen Grundstücke** den höchsten Zugewinn erzielen, gefolgt von den **Mehrfamilienhäuser / gem. gen.** mit 33,3%. Weitaus geringer war der Zuwachs bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** mit 8,0% und beim **Wohnungseigentum** mit 0,7%. **Gewerbe-/Industriegrundstücke**, die im letzten Berichtsjahr noch ein Plus von 52,4% aufwiesen, mussten einen Verlust von 28,1% hinnehmen. Rückläufig waren auch das **Wohnbauland** mit 27,5%, die **sonstigen Flächen** mit 26,4% und das **begünstigte Agrarland** mit 50,0 %.

Anzahl der Kauffälle nach Objektarten						
	2004	2005	2006	2007	2008	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungseigentum	293	387	298	285	287	+ 0,7%
Ein- u. Zweifamilienhäuser	270	384	277	286	309	+ 8,0%
Wohnbauland	61	65	41	40	29	- 27,5%
Mehrfam./ gem. gen.	31	20	25	39	52	+ 33,3%
Gewerbe/Industrie	23	21	21	32	23	- 28,1%
Landwirtschaft	13	9	12	5	15	+ 200,0%
begünstigtes Agrarland	5	7	2	2	1	- 50,0%
sonstige Gebäude u. Flächen	54	67	45	53	39	- 26,4%
Insgesamt	750	960	721	742	755	+ 1,8%

4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Die stärksten Immobilien waren im zweiten Jahr in Folge die **Ein- u. Zweifamilienhäuser** mit 40,9%.

Wohnungseigentum	38,0%	(38,4)
Ein - u. Zweifamilienhäuser	40,9%	(38,5)
Wohnbauland	3,8%	(5,4)
Mehrfamilienhäuser/gen. gen.	6,9%	(5,3)
Gewerbe/Industrie	3,0%	(4,3)
landwirtschaftliche Grundstücke	2,0%	(0,7)
begünstigtes Agrarland	0,1%	(0,3)
sonstige Gebäude und Flächen	5,2%	(7,1)

4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2008 ist gegenüber dem Vorjahr von 54,2 ha um 7,7% auf 50,1 ha gefallen. Das ist der niedrigste Umsatz seit 1991. Bei den **bebauten Grundstücken** war insgesamt ein Flächenumsatzgewinn von 28,2 ha auf 36,8 ha zu verzeichnen, bei den **unbebauten Grundstücken** Einbußen von 26 ha auf 13,3 ha.

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksgruppe	2004	2005	2006	2007	2008	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
unbeb. Grundstücke	37,75	31,66	32,76	26,03	13,25	26,5%	- 49,1%
beb. Grundstücke	25,42	30,23	19,62	28,21	36,80	73,5%	+ 30,5%
Gesamtflächenumsatz	63,16	61,89	52,38	54,24	50,05	100,0%	- 7,7%

4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Einen deutlichen Anstieg im Flächenumsatz gab es bei den **Landwirtschaftlichen Flächen**. Hier wurde ein Plus von 86,5 % erzielt. Nach den immensen Verlusten im letzten Jahr befindet man sich hier wieder auf durchschnittlichem Niveau. Deutlich verloren haben die Objektarten **Wohnbauland** (- 56,2%), **Gewerbe/Industrie** (- 53,8 %) und **sonstige Flächen** (- 54,7 %).

Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten						
	2004	2005	2006	2007	2008	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	11,63	16,31	12,04	13,63	15,76	+ 15,6%
Wohnbauland	4,13	3,37	3,14	2,99	1,31	- 56,2%
Mehrfam./ gem. gen.	3,80	3,03	2,82	3,39	3,45	+ 1,7%
Gewerbe/Industrie	11,12	12,95	13,76	17,64	8,16	- 53,8%
Landwirtschaft	14,75	15,13	18,17	9,98	18,61	+ 86,5%
begünstigtes Agrarland	5,43	6,62	1,21	0,73	0,11	- 84,6%
sonstige Gebäude u. Flächen	12,30	4,49	1,24	5,87	2,66	- 54,7%
Insgesamt	63,16	61,89	52,38	54,24	50,05	- 7,7%

4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

Ein - u. Zweifamilienhäuser	31,5%	(25,1)
Wohnbauland	2,6%	(5,5)
Mehrfamilienhäuser/gem. gen.	6,9%	(6,3)
Gewerbe/Industrie	16,3%	(32,5)
landwirtschaftliche Grundstücke	37,2%	(18,4)
begünstigtes Agrarland	0,2%	(1,4)
sonstige Gebäude und Flächen	5,3%	(10,8)

() 2007

4.3 Geldumsatz

Im Jahre 2008 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute, bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 124,2 Mio. € umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr (145,1) bedeutet dies ein Umsatzminus von 14,4%.

Geldumsatz in Mio. Euro							
	Jahr						
Grundstücksgruppe	2004	2005	2006	2007	2008	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungs-/Teileigentum	31,16	44,86	36,72	30,64	29,21	23,5%	- 4,6%
unbeb. Grundstücke	12,61	15,29	15,53	10,48	4,58	3,7%	- 56,3%
beb. Grundstücke	78,65	99,08	81,95	103,97	90,38	72,8%	- 13,1%
Gesamtgeldumsatz	122,43	159,22	134,21	145,09	124,18	100,0%	- 14,4%

4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Geldumsatz verlief im Berichtsjahr weitestgehend negativ. Wie schon beim Flächenumsatz konnten auch hier die **Landwirtschaftlichen Flächen** einen großen Zuwachs von 177,6 % erzielen. Eine leicht positive Bilanz konnten auch die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 6,5 % ziehen. Die größten Umsatzverluste mussten das begünstigte Agrarland (-91,6%) und die sonstigen Flächen (-84,3 %) hinnehmen.

Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten						
	2004	2005	2006	2007	2008	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungseigentum	31,16	44,86	36,72	30,64	29,21	- 4,6%
Ein- u. Zweifamilienhäuser	57,69	79,33	57,12	56,64	60,30	+ 6,5%
Wohnbauland	6,47	7,25	6,03	4,94	2,53	- 48,7%
Mehrfam./ gem. gen.	15,27	9,85	8,83	25,39	18,58	- 26,8%
Gewerbe/Industrie	6,17	13,46	23,77	19,30	10,42	- 46,0%
Landwirtschaft	1,49	1,27	1,00	0,71	1,97	+ 177,6%
begünstigtes Agrarland	0,38	0,36	0,08	0,09	0,01	- 91,6%
sonstige Gebäude u. Flächen	3,79	2,84	0,65	7,39	1,16	- 84,3%
Insgesamt	122,43	159,22	134,21	145,09	124,18	- 14,4%

4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

Ein - u. Zweifamilienhäuser	48,6%	(39,0)
Wohnungseigentum	23,5%	(21,1)
Wohnbauland	2,0%	(3,4)
Mehrfamilienhäuser/gem. gen.	15,0%	(17,5)
Gewerbe/Industrie	8,4%	(13,3)
landwirtschaftliche Grundstücke	1,6%	(0,5)
begünstigtes Agrarland	0,0%	(0,1)
sonstige Gebäude und Flächen	0,9%	(5,1)

() 2007

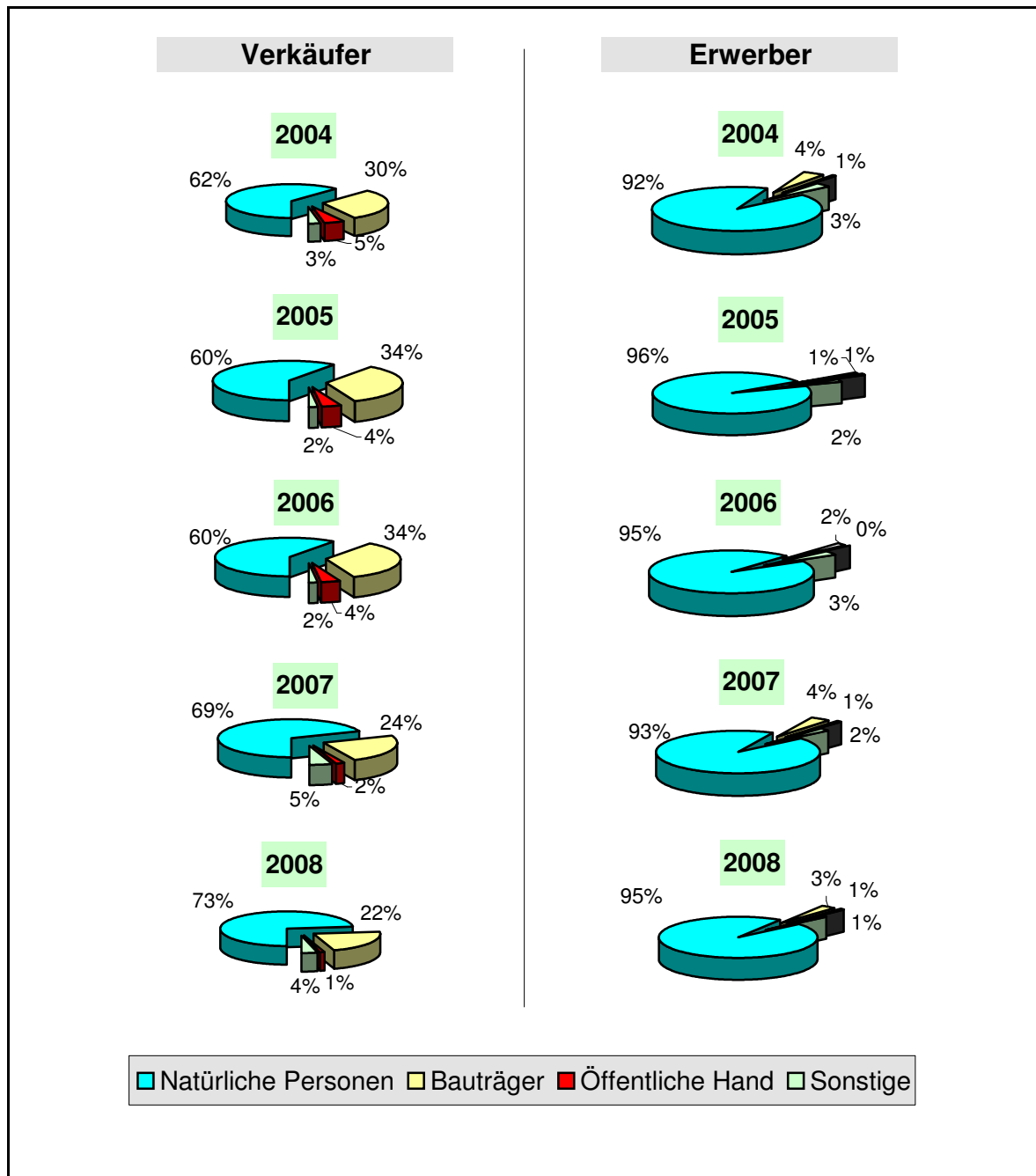
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

4.4.1 Rechtsnatur

Der **Rechtsnatur** zuordnend stellten die natürlichen Personen mit 73 % (69) auf der Veräußerer- und mit 95% (93) auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von den Bauträger mit 22% (24) Veräußerer- und mit 3% (4) Erwerberanteil. Die öffentliche Hand hat mit 1% beim Verkauf und 1% beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Immobilienmarkt.

Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufern einen Anteil von 4%, bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 1 %.

Der Rückgang von Bauträgern als Veräußerer setzt sich weiter fort.



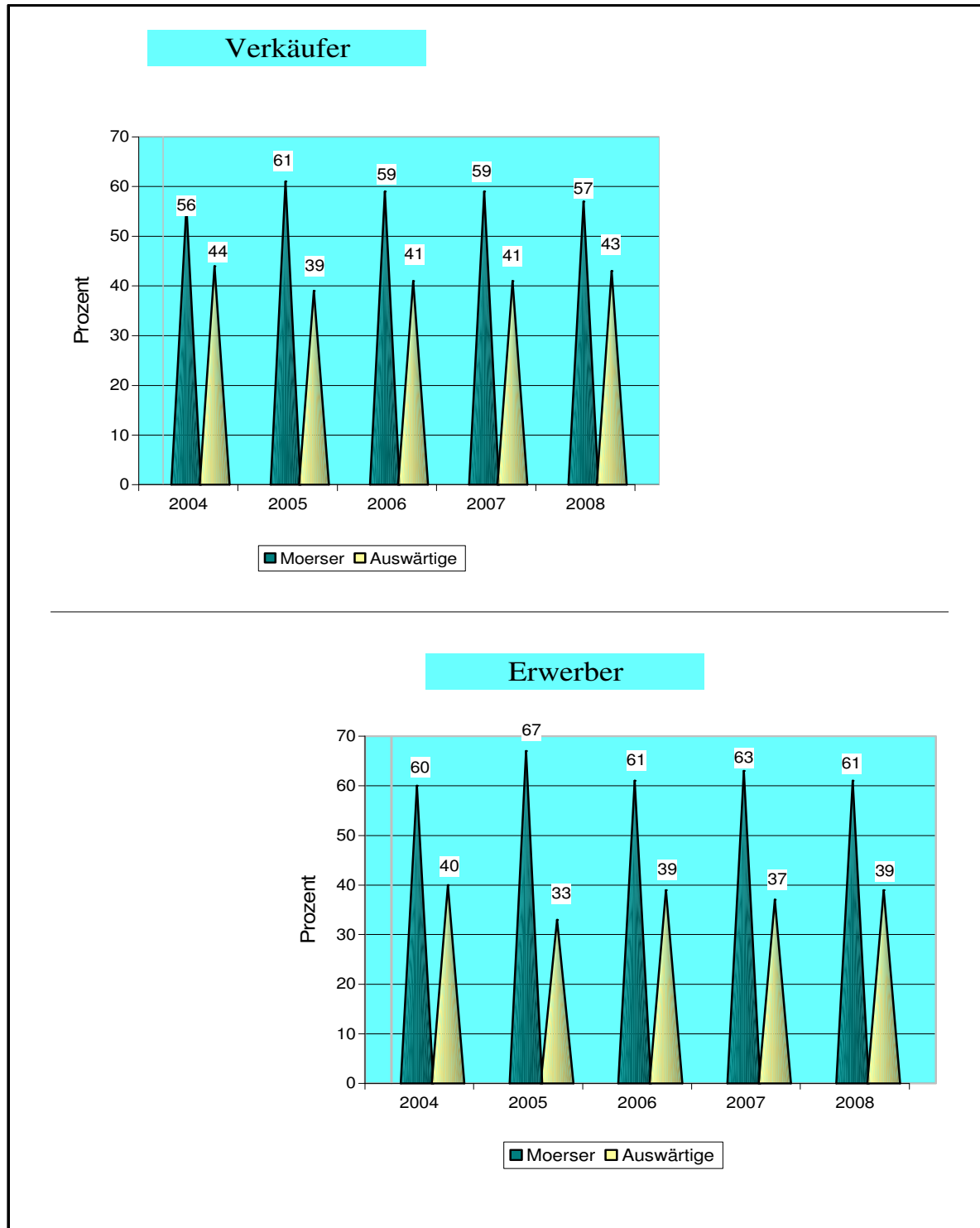
() 2007

4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 2008 57 % (59) der Moerser Bürger als Veräußerer aufgetreten. Der Anteil der Auswärtigen betrug 43% (41). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 61% (63) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 39% (37).

Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 35% (32), 20% (19) aus der links- und 15% (13%) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 16,6 % sowie der Kreis Wesel mit 6,5 % an der Käuferquote beteiligt.

Der Prozentsatz der Personen mit **ausländischer Nationalität** als Veräußerer liegt bei 3%. Der Erwerberanteil liegt bei 9% (10)



() 2007

4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

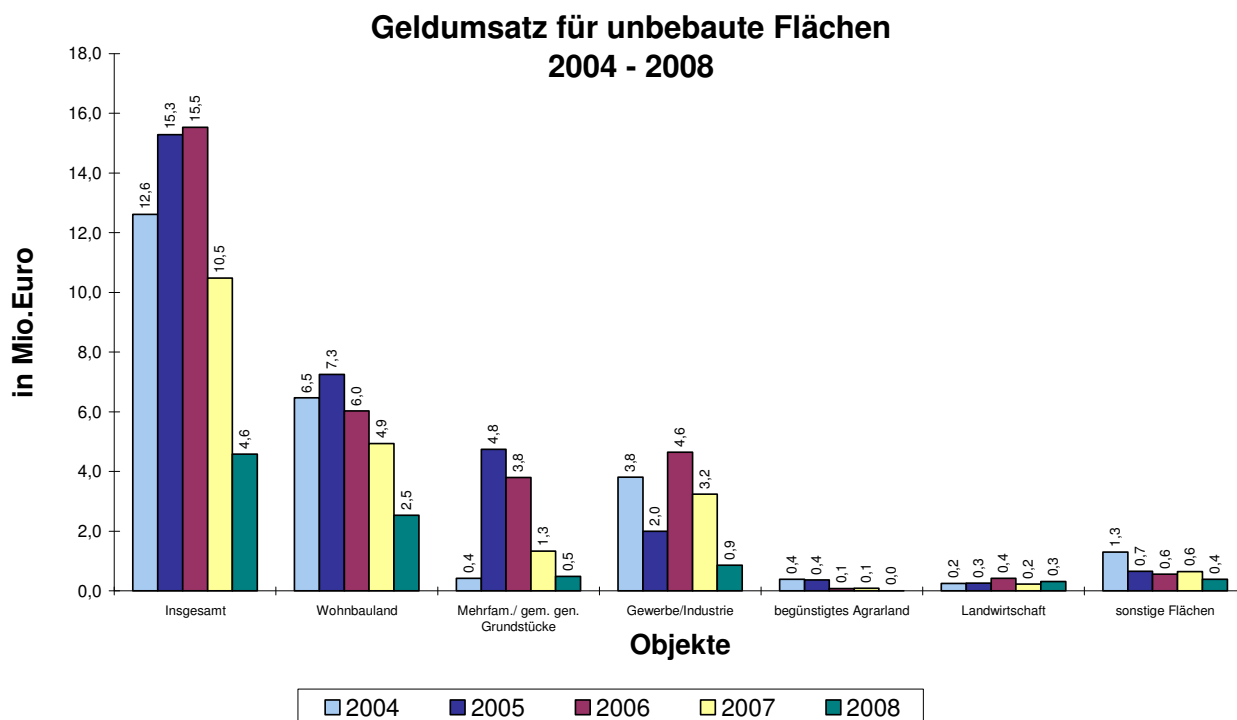
- Zugang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern
 - Kauffälle + 8,0%
 - Flächenumsatz + 15,6%
 - Geldumsatz + 6,5 %
- Zugang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken
 - Kauffälle + 200,0%
 - Flächenumsatz + 86,5%
 - Geldumsatz + 177,6%
- Splitting beim Wohnungseigentum
 - Kauffälle + 0,7%
 - Geldumsatz – 4,6%
- Rückgang bei den Gewerbegrundstücken
 - Kauffälle – 28,1%
 - Flächenumsatz – 53,8%
 - Geldumsatz – 46,0%
- Rückgang bei den gemischt genutzten Grundstücken
 - Kauffälle – 34,8%
 - Flächenumsatz – 19,1%
 - Geldumsatz – 37,5%
- Rückgang beim Wohnbauland
 - Kauffälle – 27,5%
 - Flächenumsatz – 56,2%
 - Geldumsatz – 48,7%

5. Unbebaute Grundstücke

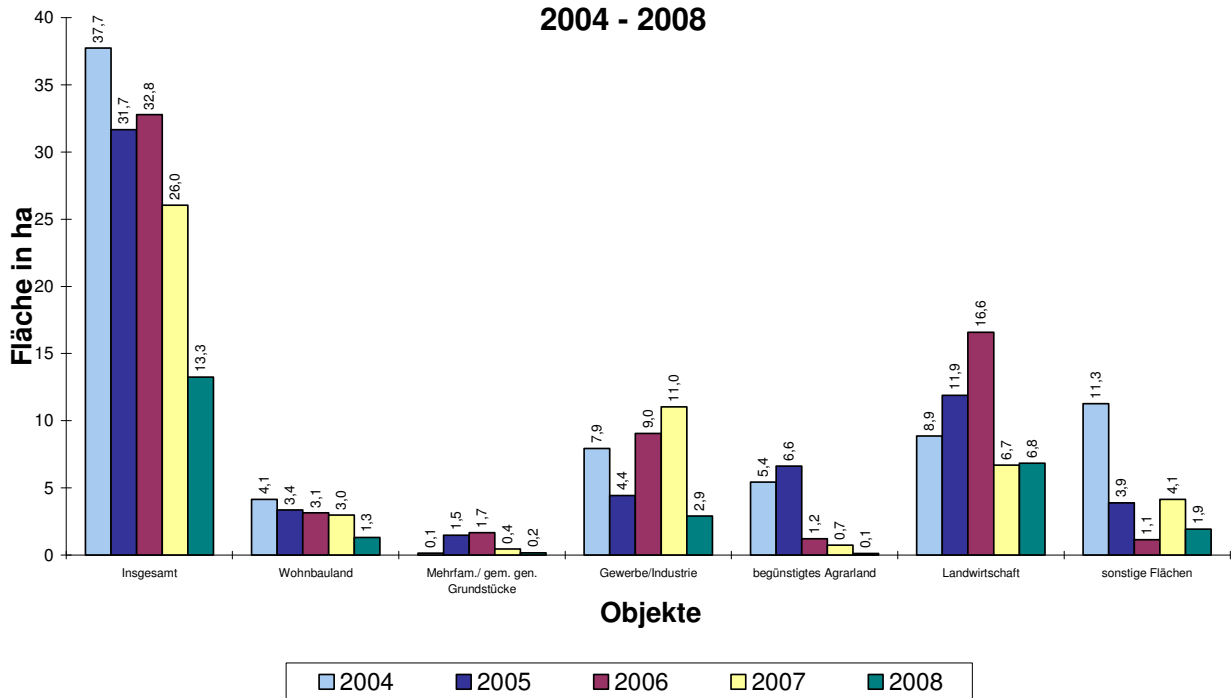
Der Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** ist in folgende Grundstücksarten unterteilt:

- Wohnbauland (= Baugrundstücke)
- Mehrfamilien- u. gemischt genutzte Grundstücke
- Gewerbe/Industrie
- begünstigtes Agrarland
- Landwirtschaftliche Grundstücke
- sonstige Flächen (überschüssige Freiflächen, Straßenland, Arrondierung u.a.)

Anzahl der Kauffälle unbebaute Grundstücke							
	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	61	65	41	40	29	36,7%	- 27,5%
Mehrfam./ gem. gen. Grundstücke	2	3	8	5	3	3,8%	- 40,0%
Gewerbe/Industrie	16	8	9	19	7	8,9%	- 63,2%
begünstigtes Agrarland	5	7	2	2	1	1,3%	- 50,0%
Landwirtschaft	10	7	10	3	11	13,9%	+ 266,7%
sonstige Flächen	44	53	34	25	28	35,4%	+ 12,0%
Insgesamt	138	143	104	94	79	100%	- 16,0%



Flächenumsatz für unbebaute Flächen 2004 - 2008



5.1 Individueller Wohnungsbau

Die Grafik über die prozentualen jährlichen Veränderungen zum Vorjahr wurden als Durchschnittswerte aus den jeweils bis zum 31.12. d.J. vorliegenden Wohnbaulandwerten entwickelt.

Nach einer Preissteigerung 2002 um 0,8 % setzte sich die Steigerungsrate zum 01.01.2004 fort auf 0,5%. Mit - 0,3 % zum 01.01.2005 war erstmalig seit Mitte der 80er Jahre eine Stagnation bzw. ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Mit 0,2% ist zum Stichtag 01.01.2006 wiederum eine geringe Preissteigerung ermittelt worden, die sich mit 0,3 % zum 01.01.2007 fortsetzte. Im Laufe des Jahres 2007 entwickelten sich die Preise für Wohnbauland mit - 0,2 % zum zweiten Mal seit 1985 leicht rückläufig. Aktuell ist keine Veränderung zu verzeichnen.

Entwicklung des baureifen Wohnbaulandes in % im Vergleich zum Vorjahr



Baugrundstücke im Außenbereich

Grundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB liegen nach den Begriffsbestimmungen des § 35 BauGB im **Außenbereich**.

Dem Charakter des Außenbereiches entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf. Derartige Flächen können aufgrund der bundeseinheitlichen gesetzlichen Regelungen unter Berücksichtigung der Rechtsentwicklung nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, wurden in den letzten Jahren Preise je nach Lage und Infrastruktur von **60,- €/m² bis 130,- €/m²** gezahlt.

5.2 Mehrfamilien- und gemischt genutzte Grundstücke

Mischgebiete im östlichen Stadtkernrandbereich liegen konstant bei **250,- €/m²**.

5.3 Gewerbe- /Industrieflächen

Der Teilmarkt der Bauflächen für das **produzierende Gewerbe** unterliegt seit 10 Jahren nur wenigen Schwankungen im Preisniveau. Dennoch ist feststellbar, dass von einzelnen Marktteilnehmern unterschiedliche Kaufpreise vereinbart werden, die bei Verkäufen zwischen Privatleuten z.T. auch über den Richtwerten liegen.

Die Stadt Moers verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der Bodenrichtwerte, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden in den Jahren 1999– 2008 für Gewerbegrundstücke je nach Lage und Vertragspartner Preise zwischen **23,- und 60,- €/m² beitragsfrei** gezahlt.

Für **Kleingewerbe** (Wohnhaus in Verbindung mit kleingewerblichen Betrieben) blieb der Bodenrichtwert mit **100,- €/m² - beitragsfrei** konstant.

Gewerbeflächen für **Fach- und Supermärkte** wurden von **150,- bis 330,- €/m²** für den **tertiären Bereich (Banken, Versicherungen etc.)** von **180,- bis 280,- €/m²**, ausgenommen City-Lage, gehandelt.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftliche Flächen

Das Bodenpreisniveau für **landwirtschaftliche Flächen (reines Agrarland)** lag in den Jahren 1997 bis 2000 im gesamten Stadtgebiet nahezu konstant bei **3,- €/m²**.

2002 wurde der Bodenrichtwert mit **2,80 €/m²** bestätigt. **2003** war ein Anstieg um 0,40 €/m² auf **3,20 €/m²** zu registrieren. Seither ist der Bodenrichtwert unverändert.

Für **landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen** (2.000 m² - 3.500 m²) wurden **10,- bis 20,- €/m²** gezahlt.

Forstwirtschaftliche Flächen

Der Handelspreis für diese Flächen beträgt seit Jahren **0,80 bis 1,- €/m²**, davon fallen 2/3 auf den Boden und 1/3 auf den Aufwuchs.

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

- Begünstigtes Agrarland-

Der Entwicklungsstand ist in der WertV 88 in § 4 Abs. 1 wie folgt definiert:

„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung besteht.“

Begünstigtes Agrarland wurde zwischen **3,50 und 11,- €/m²** gehandelt.

-Ökologische Ausgleichsflächen –

Seit zehn Jahren zählen auch die **ökologischen Ausgleichsflächen** im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen) zum begünstigten Agrarland. Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich mit einer Preisspanne von **4,60 bis 16,40 €/m²**, im Mittel mit **7,70 €/m²** angeben. Im Gegensatz hierzu kann das eingerichtete „Öko-Konto“ der Stadt mit **5,00 bis 7,70 €/m²** in Anspruch genommen werden.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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 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.

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

Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten Jahren in einer Preisspanne zwischen ca. 20% - 50% des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

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.

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach Brutto- (ungeordnetem) Rohbauland und durch Abzug der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Netto-Rohbauland.

Bei Berücksichtigung der Kauffälle der letzten Jahre lagen die Kaufpreise in einer Preisspanne zwischen 50% - als Brutto-Rohbauland- bis 90% - als Netto-Rohbauland- des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

5.6 Hausnahe unbebaute Grundstücke, Offene Wasserflächen

Hausnahe unbebaute Grundstücke

Unter diese Gruppe fallen Flächen, die als überschüssige Freiflächen (Hinterlandflächen zur Arrondierung) gegenüber den dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) stehen und überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Sie sind **nicht** selbständig bebaubar und beginnen in der Regel ab ca. 35 bis 40 m Grundstückstiefe.

Im Allgemeinen werden die Flächen von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke erworben. Je nach Lage und Einzelfall bewegen sich die Preise weiterhin zwischen **20 bis 35% des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes**.

5.7 Offene Wasserflächen

Für privatwirtschaftlich genutzte Wasserflächen, deren Dauerhaftigkeit sicher ist, wurden regional und überregional Werte zwischen **0,80 €/m² und 1,50 €/m²** registriert.

5.8 Weitere Flächen

Abbauflächen (Auskiesung)	10,- bis 13,- €/m²
Flächen für Dauerkleingärten	10,- bis 15,- €/m²
Flächen für Erwerbsgarten- u. Erwerbsobstbau	6,- bis 9,- €/m²
Sport- und Spielplatzflächen	13,- bis 15,- €/m²
Private Garten- und Erholungsflächen	10,- bis 15,- €/m²

6. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt **bebaute Grundstücke** ist in folgende Objektarten unterteilt:

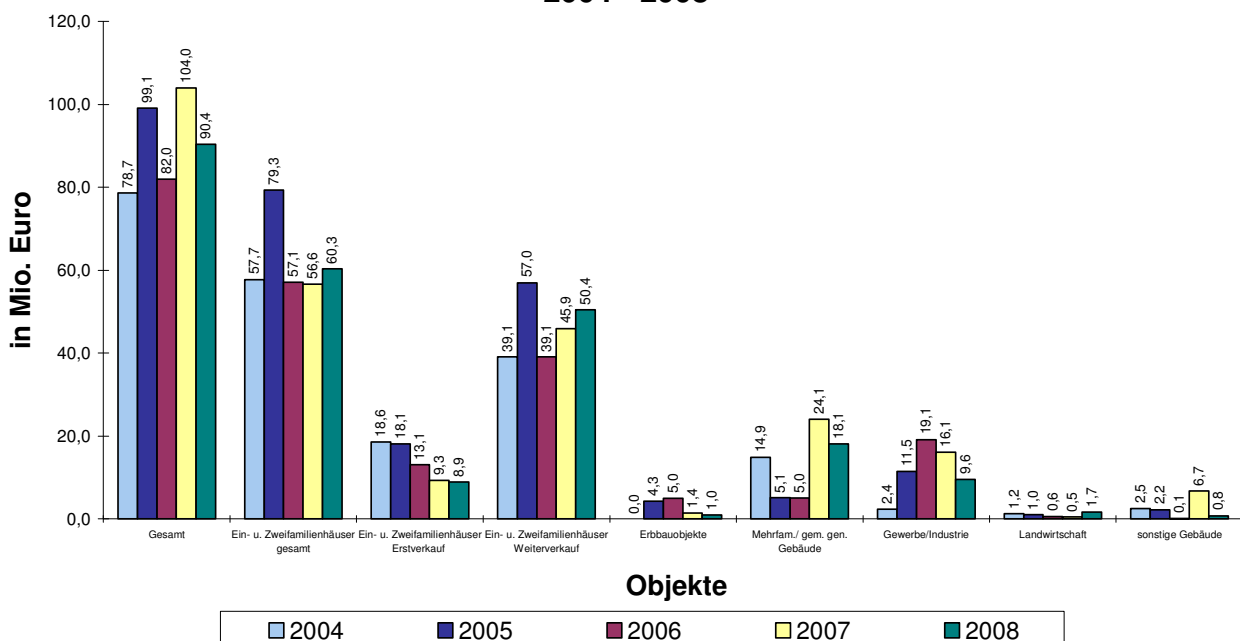
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- Landwirtschaftliche Gebäude
- sonstige Gebäude (Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 389 (363) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutete einen Zuwachs um 7,2%. Den größten Anteil des Marktes haben die Ein- u. Zweifamilienhäuser mit 79,4 % inne.

Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke							
	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	270	384	277	286	309	79,4%	+ 8,0%
- Erstverkauf	77	75	56	40	38	9,8%	- 5,0%
- Weiterverkauf	193	286	196	238	266	68,4%	+ 11,8%
- Erbbauobjekte	0	23	25	8	5	1,3%	- 37,5%
Mehrfam./ gem. gen. Gebäude	29	17	17	34	49	12,6%	+ 44,1%
Gewerbe/Industrie	7	13	12	13	16	4,1%	+ 23,1%
Landwirtschaft	3	2	2	2	4	1,0%	+ 100,0%
sonstige Gebäude	10	14	11	28	11	2,8%	- 60,7%
Insgesamt	319	430	319	363	389	100%	+ 7,2%

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke sank um 13,1% von 104 Mio € auf **90,4 Mio €**.

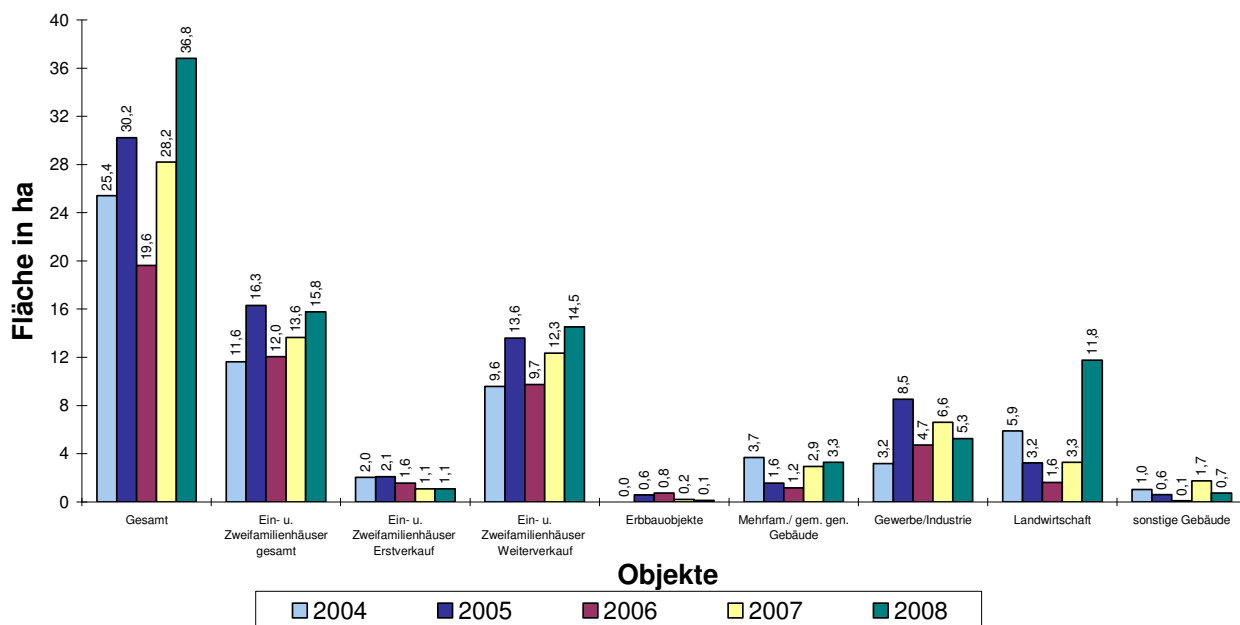
Geldumsatz für bebaute Flächen 2004 - 2008



() 2007

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke erhöhte sich von 28,2 ha auf **36,8 ha**.

Flächenumsatz für bebaute Flächen 2004 - 2008



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Die Aufstellungen zeigen die, aus geeigneten Kauffällen (Bauakten, Fragebögen) ausgewerteten, durchschnittlichen Kaufpreise für **Neubauten** (Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich entsprechender Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche) **ohne Garage und Stellplatz**. Dabei sind die objektspezifischen Qualitätsmerkmale wie Lage, Bauausführung, Ausstattung u.a. unberücksichtigt geblieben.

Für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser liegt nur eine geringe Anzahl von Kauffällen mit sehr unterschiedlichen Kaufpreisen vor.

Reihenmittelhäuser mit Kleinstgrundstück (100-200 m²) sind am Markt nicht relevant.

Bei den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften war, bei wieder ansteigenden Grundstücksgrößen, ein Preiszuwachs von 3,9 % zu verzeichnen.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 200 - 500 m ²						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
2004	58	261	131	1.800	235.500	-2,7%
2005	48	293	130	1.875	242.000	2,7%
2006	30	292	136	1.750	236.500	-2,3%
2007	33	263	127	1.725	218.000	-7,8%
2008	32	279	133	1.700	226.500	3,9%

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Erbbaugrundstücke) Grundstücksfläche 200 - 500 m ²						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
2005	15	260	134	1.425	191.000	--*
2006	16	284	135	1.500	200.000	--*
2007	5	279	117	1.600	186.000	--*
2008	4	293	129	1.475	190.000	--*

--* aufgrund der geringen Anzahl keine Angaben

6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilien)

Für 2008 sind aus geeigneten Kauffällen (Bauakten, Fragebögen) für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, nach Baujahren und Grundstücksflächen unterteilt, ermittelt worden (**ohne Garage und Stellplatz**).

freistehende 1- und 2- Familienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m ²					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2006	10	549	132	1.880	242.000
1950 - 1974	16	593	136	1.600	220.000
1920 - 1949	-	-	-	-	-
bis 1919	-	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m ²					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2006	27	305	129	1.630	207.000
1950 - 1974	26	381	113	1.420	159.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2006	11	205	123	1.490	182.000
1950 - 1974	12	228	100	1.350	137.000
bis 1949	-	-	-	-	-

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In der Grundstücksgruppe Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gem. gen. Objekte, mit einem gewerbl. Anteil bis 20%, fanden im Jahr 2008 37 (16) Verkäufe statt.

Der Geldumsatz lag bei 9,2 Mio. € (10,4) und der Flächenumsatz bei 2,0 ha (1,6)

In der Grundstücksgruppe gem. gen. Objekte, mit einem gewerbl. Anteil über 20 % wurden 12 (18) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag hier bei 8,9 Mio. € (13,6) bei einem Flächenumsatz von 12,6 ha (14,3).

(2007)

7. Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 287 (285) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum							
	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Erstverkäufe	54	88	88	66	47	16,4%	- 28,8%
Weiterverkäufe	162	192	141	149	173	60,3%	+ 16,1%
Umwandlungen	48	69	43	26	25	8,7%	- 3,8%
Teileigentum	21	29	20	38	31	10,8%	- 18,4%
Wohnungserbbaurecht	8	9	6	6	11	3,8%	+ 83,3%
Insgesamt	293	387	298	285	287	100%	+ 0,7%

Erstverkäufe sind mit Neubauten, **Weiterverkäufe** mit gebrauchten Eigentumswohnungen gleichzusetzen. **Umwandlungen** sind ursprünglich als Mietwohnung errichtet und später in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.

Der **Geldumsatz** ist gegenüber dem Vorjahr um 4,6% von 30,6 Mio. € auf 29,2 Mio. € gesunken, wobei der Rückgang bei den Erstverkäufen (Neubauten) mit 33,8%, wie im Jahr zuvor, sehr deutlich ausfällt.

Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum							
	2004	2005	2006	2007	2008	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Erstverkäufe	9,9	17,6	18,0	11,9	7,8	26,9%	- 33,8%
Weiterverkäufe	16,8	21,2	14,5	14,9	16,9	57,8%	+ 13,4%
Umwandlungen	3,0	4,0	2,6	1,8	2,3	8,0%	+ 27,3%
Teileigentum	0,8	0,7	0,9	1,3	1,0	3,4%	- 22,3%
Wohnungserbbaurecht	0,8	1,3	0,8	0,8	1,2	4,0%	+ 47,2%
Insgesamt	31,2	44,9	36,7	30,6	29,2	100%	- 4,6%

Der durchschnittliche Preisanstieg betrug bei den **Eigentumswohnungen** (Altimmobile) **+ 3%**. Bei den Erstverkäufen gab es einen Preisrückgang von **1,8%**.

Die durchschnittlichen Marktpreise sind in Baujahresgruppen nach zwei Kriterien aufbereitet worden:
Wohnlage und Wohnungsgröße

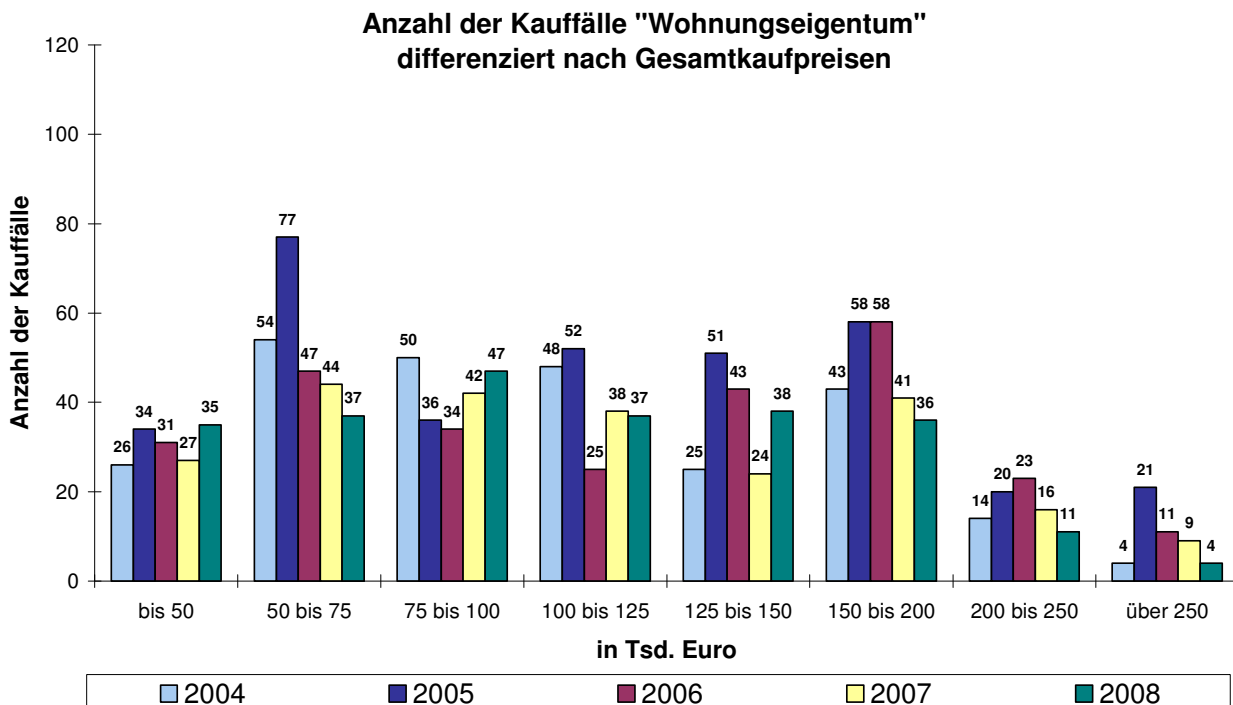
In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2004/2005 bis 2007/2008 als Durchschnittswerte, dem Alter entsprechend bei normalem Zustand und Ausstattung der Wohnungen, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Es werden Erst- und Weiterverkäufe aufgeführt.

Erstverkäufe, die bei bestehenden, **zu Wohnungseigentum umgewandelten** Objekten abgeschlossen wurden, werden aus folgenden Gründen nicht aufgeführt:

- Die relativ geringe Anzahl der Verkaufsfälle lässt keine sichere statistische Aussage zu.
- Verkäufe dieser Objekte kommen häufig mit zusätzlichen wertrelevanten Vereinbarungen zustande, die in den Kaufpreisunterlagen nicht beschrieben und somit nicht ausgewertet werden können.

Die Übersichten dokumentieren den Wert für das Sondereigentum an der Wohnung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum einschließlich Grund und Boden. **Nicht enthalten** sind die Werte für **Stellplätze, Garagen bzw. Tiefgaragen**. Besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- oder Abschläge begründen.

Bezogen auf die Häufigkeit der Kauffälle lagen die Gesamtkaufpreise überwiegend in der Größenordnung von 75.000 € bis 150.000 €, wobei Kleinstwohnungen bis 50.000 € wieder mehr gefragt sind. Bei den teuren Wohnungen über 150.000 € bis über 250.000 € ist ein Abwärtstrend zu erkennen.



7.1 Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/Wohnlage

Die **Wohnlage** ist in – **sehr gut** – **gut** – **mittel** – **mäßig** – je nach Zentralität, Infrastruktur sowie Immissionseinflüssen klassifiziert.

In den **sehr guten Wohnlagen** sind für neue Eigentumswohnungen **ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenplatz** unverändert im Durchschnitt 2.450 €/m² zu zahlen.

Ø Preise/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²] für Wohnungseigentum nach Altersklasse und Wohnlage [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage]						
Kaufpreisjahr	Altersklasse					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2007	Erstverkäufe
sehr gute Wohnlage						
2007 / 2008	1.300	1.400	1.475	1.675	1.950	2.450
2006 / 2007	1.300	1.375	1.500	1.650	2.000	2.450
2005 / 2006	1.300	1.400	1.500	1.725	2.000	2.425
2004 / 2005	1.250	1.350	1.475	1.725	-	2.275
gute Wohnlage						
2007 / 2008	1.100	1.050	1.275	1.575	1.750	2.025
2006 / 2007	1.025	1.150	1.225	1.500	1.750	2.025
2005 / 2006	1.025	1.250	1.350	1.525	1.725	2.000
2004 / 2005	1.050	1.200	1.350	1.550	1.800	2.000
mittlere Wohnlage						
2007 / 2008	975	1.075	1.200	1.475	1.575	-
2006 / 2007	950	1.000	1.200	1.450	1.650	-
2005 / 2006	900	1.025	1.225	1.525	1.700	-
2004 / 2005	950	1.100	1.250	1.550	1.725	-
mäßige Wohnlage						
2007 / 2008	825	900	1.125	1.250	-	-
2006 / 2007	900	925	1.200	1.375	-	-
2005 / 2006	900	925	-	-	-	-
2004 / 2005	950	925	1.275	1.550	-	-

7.2 Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/ Wohnungsgröße

Für die **Wohnungsgröße** lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel "Moers" (Herausgeber: Haus und Grund Moers) identisch sind: **bis 50 m², 51 – 70 m², 71 – 90 m², über 90 m².**

Ø Preise/m ² - Wohnfläche [EURO/m ²] für Wohnungseigentum nach Altersklasse und Wohnungsgröße [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage]						
Kaufpreisjahr	Altersklasse					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2007	Erstverkäufe
- 50 m²						
2007 / 2008	875	950	-	-	-	-
2006 / 2007	925	925	-	-	-	-
2005 / 2006	975	925	1.275	-	-	-
2004 / 2005	900	1.100	1.500	-	-	-
51 m² - 70 m²						
2007 / 2008	925	1.075	1.275	1.425	1.675	2.400
2006 / 2007	-	1.100	1.250	1.475	-	2.325
2005 / 2006	900	1.000	1.275	1.550	1.700	2.100
2004 / 2005	900	1.000	1.325	1.575	1.750	2.125
71 m² - 90 m²						
2007 / 2008	1.025	1.075	1.250	1.550	1.750	2.325
2006 / 2007	1.000	1.000	1.300	1.550	1.775	2.325
2005 / 2006	1.075	1.350	1.600	1.775	-	2.150
2004 / 2005	1.125	1.150	1.350	1.650	1.750	2.150
91 m² -						
2007 / 2008	1.025	1.275	1.325	1.450	1.750	2.250
2006 / 2007	975	1.250	1.425	1.575	-	2.300
2005 / 2006	875	1.250	1.500	1.550	-	2.325
2004 / 2005	925	1.175	1.450	1.550	-	2.350

7.3 Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze – i.V.m. Eigentumswohnungen (Neubau) –

Je nach Lage, Ausstattung und Größe sind 2008 für **Stellplätze** um die **2.500 €**, für **Garagen** zwischen **3.000 € und 10.000 €** sowie für **Tiefgaragenplätze** zwischen **5.000 € und 12.500 €** gezahlt worden.

8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen der Orientierung, Verkehrswertermittlung und steuerlichen Bewertung.

Rechtsgrundlagen

- § 196 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)

Gemäß § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für beitragspflichtiges oder beitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte werden aus einer Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ermittelt, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre(n). Die Bodenrichtwerte können aus diesem Grunde nicht bedenkenlos für Wertermittlungen bebauter Grundstücke angewendet werden.

Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksform (Breite und Tiefe), wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke **keine bindende Wirkung**, so dass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können, es sei denn eine Bindung wird vereinbart.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertbereichen (soweit erkennbar), und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertbereichen im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

Nach § 11 Abs. 5 GAVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Jedermann hat das Recht, Einsicht in die Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

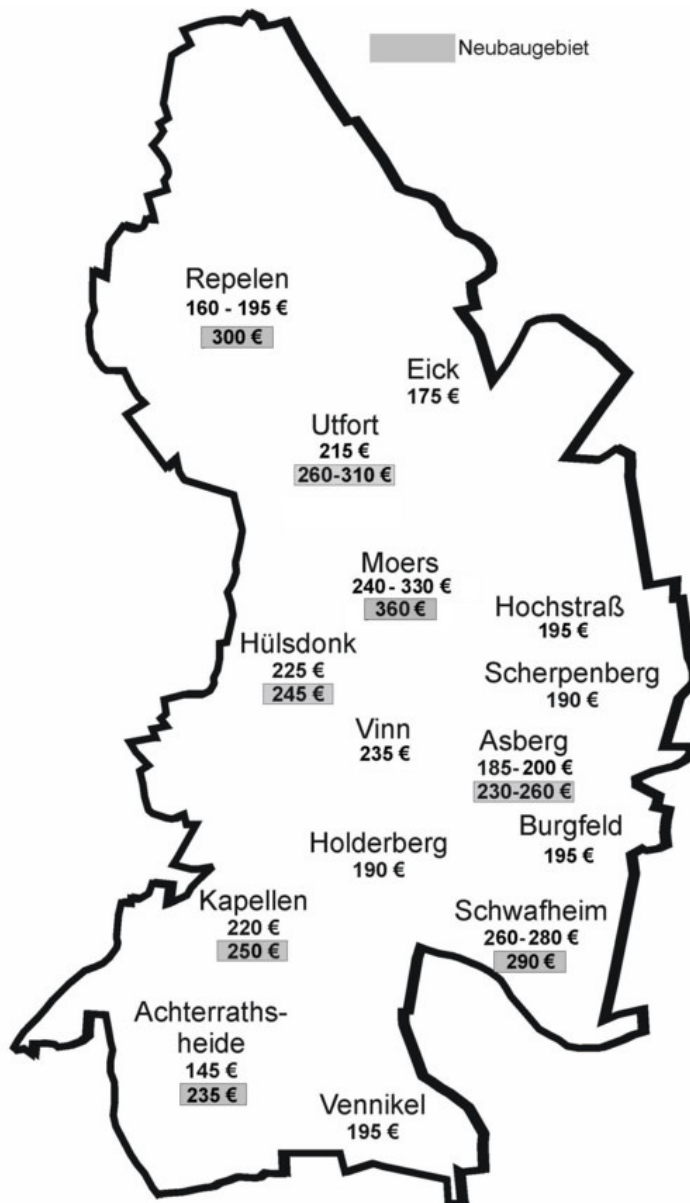
Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Moers wurden am 12.02.2009 mit Stand zum **01.01.2009** durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte **beitragsfrei** beschlossen.

Die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 15.000 kann zu einem **Preis von 35,- € plus Versandkosten** in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Fachbereich Vermessung und Bauaufsicht der Stadt Moers erworben werden.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland - beitragsfrei -

Die **Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2009)** für **Wohnbauland stagnierten**.

Grundstückspreise für Wohnbauland in €/m² -beitragsfrei



Beitragsfrei bedeutet, dass die „klassischen“ **Erschließungsbeiträge** nach § 123 Baugesetzbuch für die Ersterstellung von Kanal und Straßen enthalten sind. Wertmäßig bewegen sich diese Beiträge in den älteren Wohngebieten zwischen 5,- bis 15,- €/m², in den neueren Wohngebieten zwischen 20,- bis 41,-€/m², bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5,- bis 10,- €/m².

Zusätzlich fallen seit 1998 die **naturschutzrechtlichen Ausgleichsabgaben** in Form von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135a Baugesetzbuch in den geplanten **Neubaugebieten** für Ausgleichsflächen an. Sie betragen wertmäßig 5,- bis 7,70 €/m² für den Grunderwerb und 7,70 €/m² für die erstmalige Herstellung (Anpflanzung) sowie ggfls. die Aufwendungen für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen.

Die Richtwerte für **gewerbliche Bauflächen** bewegen sich weiterhin zwischen **23,- bis 60,- €/m²**.

Der Richtwert für **landwirtschaftliche Flächen** blieb mit **3,20 €/m²** unverändert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat zum Stichtag **01.01.2009** für das Stadtgebiet von Moers folgende **52 Bodenrichtwerte - beitragsfrei-** beschlossen:

- 33 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, 1– bis 2–geschossig bebaubar
- 2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, 1– bis 3–geschossig bebaubar
- 2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, 2– bis 3–geschossig bebaubar
- 1 Bodenrichtwert für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, 2– bis 4–geschossig bebaubar
- 1 Bodenrichtwert für Wohnbauflächen,
Reihenhaus, 2–geschossig bebaubar
- 1 Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen,
offene Bauweise, 2– bis 3–geschossig bebaubar
- 1 Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen,
offene Bauweise, 3– bis 4–geschossig bebaubar
- 10 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen
- 1 Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Für Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau konnten wegen der geringen Anzahl der vorhandenen Kaufpreise keine Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Dies traf auch für den Stadtkernbereich und die Nebenzentren (Stadtteil Repelen, Meerbeck und Kapellen) zu, wobei zusätzlich die Verschiedenartigkeit der Grundstücke sowie deren Nutzungen in diesen Bereichen der Ermittlung von Bodenrichtwerten entgegenstehen.

Die beitragsfreien Bodenrichtwerte und die zugrundegelegten Eigenschaften sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

Bodenrichtwert
Nutzung / Grundstückstiefe

Im Zähler des Bruches wird der Bodenrichtwert in Euro bezogen auf den Quadratmeter baureifer Grundstücksfläche angegeben. Die Abkürzungen im Nenner des Bruches haben folgende Bedeutung:

W	=	Wohnbaufläche
MI	=	gemischte Baufläche
G	=	gewerbliche Bauflächen (GE= Gewerbegebiet, GI= Industriegebiet)
A/GR	=	landwirtschaftliche Flächen (A= Ackerland / GR= Grünland, unbebaubare Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB)
I, II, III, IV	=	Zahl der Vollgeschosse
Rhg	=	Reihenhausbebauung
25, 30, 35, 40	=	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstückes in Metern
Neubaugebiete		

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Entwicklung der gebietstypischen Werte von 31.12.1998 bis 01.01.2008 in €/m² (erschließungsbeitragspflichtig bzw. ab 2000 –beitragsfrei).

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt jährlich veröffentlicht.

Jahrgang	Lage	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen [in €/m ²]	Gewerbliche Bauflächen [in €/m ²]
31.12.1998	gut	230 €	23 €
	mittel	174 €	
	mäßig	143 €	
31.12.1999	gut	230 €	23 €
	mittel	179 €	18 €
	mäßig	148 €	
31.12.2000	gut	251 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	mäßig	164 €	
31.12.2001	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	mäßig	165 €	
31.12.2002	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	mäßig	165 €	
01.01.2004	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	mäßig	165 €	
01.01.2005	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	mäßig	165 €	
01.01.2006	gut	250 €	37 €
	mittel	210 €	26 €
	mäßig	165 €	
01.01.2007	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	mäßig	170 €	
01.01.2008	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	mäßig	170 €	
01.01.2009	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	mäßig	170 €	

8.4 Lagewerte Geschäftsbereiche

8.4.1 „Moerser Innenstadt“

Für die "Moerser Innenstadt" wurden erstmalig 1996 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses folgende Daten herangezogen:

1. Einvernehmliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern aus der Sanierungsumlegung (76er-Beschlüsse gemäß BBauG/BauGB)
2. Kauffälle
3. Gutachten
4. Kommunale Wertermittlungen

Diese Daten wurden anschließend mit den jährlich ermittelten lokalen Bodenpreisindizes auf das Stichjahr 1996 hochgerechnet. Zusätzlich sind die Geschäftsmieten - Erdgeschoss (40 - 140 m²) durch eine Umfrage aus dem Jahr 1996 ermittelt und auf der Grundlage von Untersuchungen aus anderen Städten faktorisiert worden.

Die Ergebnisse wurden in einer Karte zusammengetragen, die Grundstückswerte mit tlw. starken Streuungen zeigt. Diese Streuungen waren zu erwarten, da die Grundstückswerte in einer Innenstadt überwiegend abhängig sind von der

- Lage
- baulichen Ausnutzbarkeit
- Grundstücksgestalt und -größe.
- Fußgängerfrequenz
- Länge und Geschlossenheit der Schaufensterfront
- Parkmöglichkeit
- Gestaltung des Straßenraumes (z.B. Fußgängerzone)

ausschlaggebend.

Der Gesamtstruktur der "Moerser Innenstadt" und den Abhängigkeiten Rechnung tragend, wurden folgende Geschäftslagen definiert:

- I a bevorzugte Geschäftslage
- I b gute Geschäftslage
- II a Lage mit geschäftlicher Prägung
- II b Lage mit geschäftlichem Einschlag

Aufgrund dieser Vorgaben und des Datenmaterials hat der Gutachterausschuss in einem "Intersubjektiven Schätzungsverfahren", d.h. zunächst hat jeder der 11 Gutachter alleine die 96er Einzelergebnisse festgelegt und als "Lagewerte" zusammengefasst in einer Karte dargestellt. Die Einzelergebnisse sind dann gemeinsam vom Gutachterausschuss beraten und festgelegt worden.

Diese Lagewerte blieben 1997 bis 2000 konstant bzw. wurden nur im Bereich "Neumarkt" 1997 leicht angepasst. Eine weitere Geschäftsmietenumfrage in 2000/2001 erbrachte keine signifikanten Veränderungen, so dass die Lagewerte für 2001/2002 bestätigt wurden. Eine erneute Umfrage aus 2003/2004 erbrachte eine geringe Resonanz mit unterschiedlichen Ergebnissen sowohl mit steigenden als auch mit fallenden Geschäftsmieten. Einzige signifikante Steigerung konnte nur für die „Neustraße bis zur Fieselstraße“ festgesetzt werden. In den Jahren 2005 bis 2008 wurden die Lagewerte bestätigt.

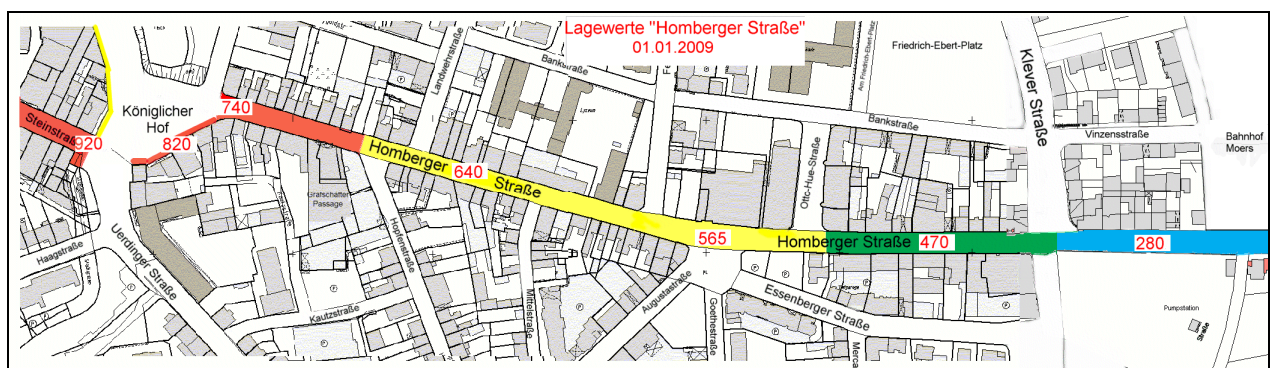
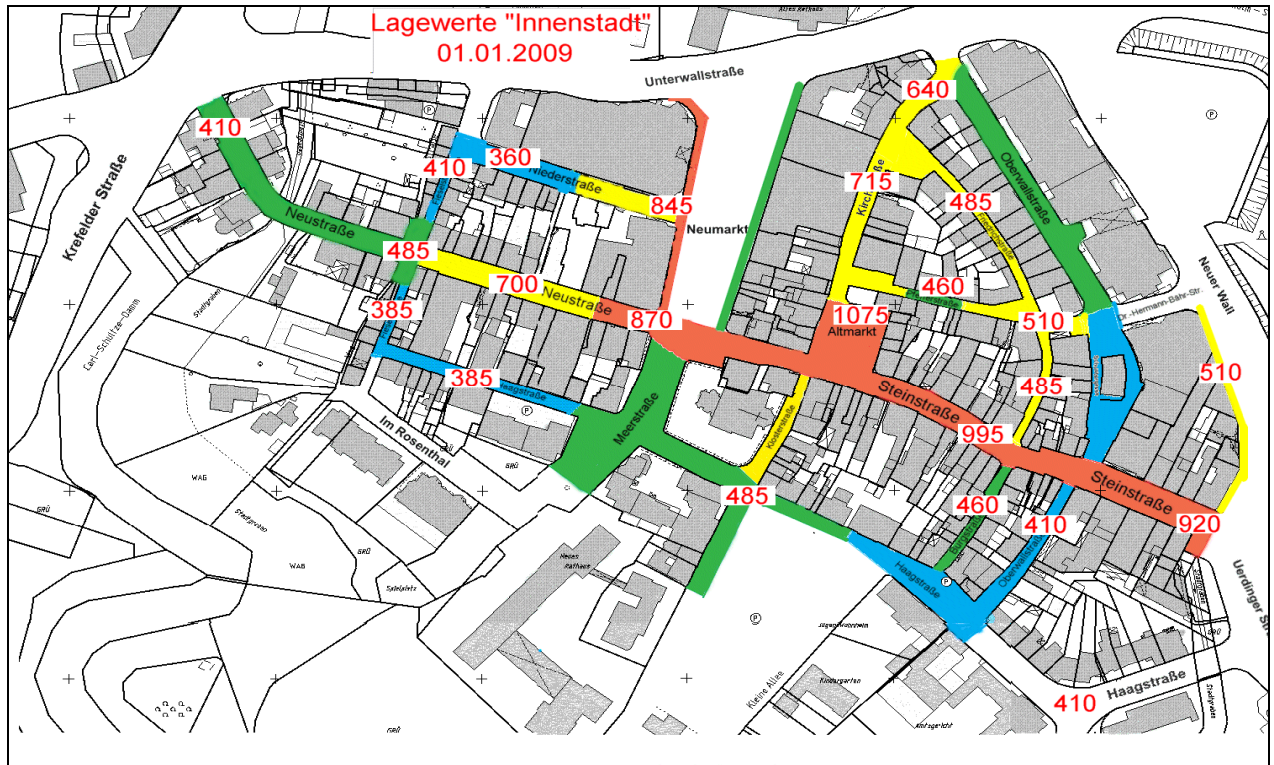
8.4.2 "Homberger Straße"

1997 wurden erstmalig für die "Homberger Straße", analog dem Verfahren "Innenstadt", zusätzlich auch gestützt durch eine Geschäftsmieten-Umfrage, Lagewerte bestimmt und in einer Karte eingetragen. Eine weitere Geschäftsmieten-Umfrage aus 2000/2001 sowie die erneute Umfrage aus 2003/2004 bestätigte die bestehenden Lagewerte, wobei erstmalig eine Geschäftslageneinteilung erfolgte. Von 2005 bis 2008 war keine Veränderung nachzuweisen.

8.4.3 Karten „Innenstadt“ und „Homberger Straße“

Die Grundstückswerte in der Innenstadt unterliegen Besonderheiten. Sie sind im Einzelfall abhängig von der Lage, der baulichen Ausnutzbarkeit, der Grundstücksgestalt und –größe und von weiteren wertrelevanten Merkmalen wie Fußgängerfrequenz, Parkmöglichkeit, Lage und Gestaltung des Straßenraumes (Fußgängerzone).

Die Karten zeigen Lagewerte in €/m², die als Anhalt dienen.



- Ia bevorzugte Geschäftslage
- Ib gute Geschäftslage
- IIa Lage mit geschäftlicher Prägung
- IIb Lage mit geschäftlichem Einschlag

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Gutachterausschüsse haben nach der Gutachterausschussverordnung (§12) für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Wertermittlungsverordnung '88 (§8 ff) auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise weitere Datensammlungen und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Insbesondere sind Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs- und Marktanpassungsfaktoren für unbebaute und bebaute Grundstücke zu ermitteln.

Mit dieser Ausgabe werden die bisher ermittelten Daten mit den nachfolgenden Ergebnissen fortgeschrieben bzw. ergänzt:

- Indexreihen
- Liegenschaftszinssätze als Grundlage für die Bewertung von Grundstücken, bei denen der Ertragswert ermittelt werden soll sowie Multiplikatoren zur überschläglichen Bewertung ertragsorientierter Objekte
- Marktanpassungsfaktoren für die Bewertung von bestehenden Ein- und Zweifamilienhausobjekten

Der Gutachterausschuss hat die nachfolgenden Daten in seiner Sitzung am 12.02.2009 beschlossen.

9.1 Indexreihen

Nach §9 WertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (=Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden aus Durchschnittswerten aus den jeweils zum 31.12. bzw. 01.01. des Jahres ermittelten Bodenrichtwerten errechnet und beziehen sich auf die Basisjahre 1985, 1995, 2000 = 100.

Entwicklung Wohnbaulandes Indizes mit den Basisjahren 1985, 1995, 2000			
Jahr	Index 1985 = 100	Index 1995 = 100	Index 2000 = 100
1985	100,0	76,8	66,0
1986	101,0	77,6	66,7
1987	103,7	79,7	68,5
1988	104,1	80,1	68,8
1989	105,5	81,1	69,7
1990	108,9	83,8	72,0
1991	109,5	84,3	72,4
1992	115,1	88,8	76,3
1993	120,6	93,3	80,2
1994	123,7	95,7	82,2
1995	129,0	100,0	85,9
1996	134,1	104,0	89,5
1997	137,9	106,9	92,1
1998	139,7	108,3	93,3
1999	145,0	112,4	97,0
2000	149,3	115,8	100,0
2001	151,0	117,1	101,1
2002	152,2	118,0	101,9
2003	152,9	118,6	102,4
2004	152,5	118,2	102,1
2005	152,8	118,5	102,3
2006	153,2	118,8	102,6
2007	152,9	118,6	102,4
2008	152,9	118,6	102,4

9.2 Liegenschaftszinssätze

§ 11 Abs. 1 der Wertermittlungsverordnung (WertV) definiert den **Liegenschaftszinssatz** als "Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird".

Gemäß §11 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung ist der Liegenschaftszinssatz "auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln".

Demnach kann die Höhe des Liegenschaftszinssatzes nur über die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes ermittelt werden, indem für die Ableitung geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung selektiert und untersucht werden.

Aus dem Beobachtungszeitraum 2005 bis 2008 und einer Anzahl von insgesamt 100 Kaufverträgen (letzte Untersuchung– Beobachtungszeitraum 2004 bis 2007 - 111) wurden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Ertragsarten wie in den Vorjahren ermittelt.

Die Ergebnisse sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 1 Liegenschaftszinssätze Moers

Normtabelle NRW

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standard-Abweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø Größe -m²-	Ø Kaufpreis -€-	Ø Miete -€/m²-	Ø RND -Jahre-
Selbstgenutztes Wohnungseigentum						
Vermietetes Wohnungseigentum						
Ein- und Zweifamilienhäuser						
Dreifamilienhäuser						
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20 %)	6,8 (1,8)	19	81,6 (19)	914 (328)	5,4 (1,0)	47 (14)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	7,5 (1,6)	40	388,8 (317)	1.200 (666)	6,7 (2,5)	30 (8)
Geschäfts- und Bürogebäude	7,1 (1,3)	15	2089 (1365)	1184 (531)	6,2 (1,1)	41 (11,8)
Gewerbe und Industrie	7,9 (1,7)	25	2.646 (2.268)	496 (193)	5,2 (4,0)	34 (13,8)

nicht ermittelt

Anmerkungen:

Die Ergebnisse sind das Resultat von ausgewerteten Kaufverträgen aus den Jahren 2005 bis 2008. Für die Auswertung und Darstellung der Liegenschaftszinsen sind nur so eine ausreichende Anzahl von Kaufverträgen für das Stadtgebiet Moers nachweisbar.

Bei dem gewerblichen Anteil bis bzw. über 20 % handelt es sich um den gewerblichen Rohertragsanteil.

Tabelle 2 Liegenschaftszins in Relation zur Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinsen in Relation zur Restnutzungsdauer			
Mietwohnobjekte			
	LZ -08	KP/RO -08	
bis 20 Jahre	7,9%	14,2 _(+/-2,1)	
21 bis 40 Jahre	8,3%	13,8 _(+/-3,2)	
41 bis 60 Jahre	6,1%	12,2 _(+/-2,1)	
über 60 Jahre	4,9%	19,5 _(+/-6,1)	
Wohn- und Geschäftshäuser			
	LZ -08	KP/RO -08	GERO -08
bis 20 Jahre	7,5%	10,7 _(+/-2,4)	52%
21 bis 40 Jahre	7,7%	10,1 _(+/-2,6)	53%
über 40 Jahre	6,8%	11,6 _(+/-1,5)	53%
Gewerbegrundstücke			
	LZ - 08	KP/RO -08	
bis 20 Jahre	7,6%	10,8 _(+/-2,3)	
21 bis 40 Jahre	7,8%	11,0 _(+/-2)	
über 40 Jahre	7,4%	11,6 _(+/-1,1)	

Erläuterungen:

LZ - 08 7,9%	=	Liegenschaftszins	2008
KP/RO 11,3_(+/-2,3)	=	Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag	
		Mit diesem Verhältniswert wird eine überschlägliche Wertbestimmung des Objektes auf der Grundlage des jährlichen Rohertrages durch Multiplikation mit dem angegebenen Faktor möglich. Der in der Klammer stehende Wert beschreibt die Standardabweichung vom Mittelwert.	
GERO 56%	=	Verhältnis gewerblicher Rohertragsanteil am Rohertrag insgesamt	

9.3 Marktanpassungsfaktoren - Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert -

Seit 1986 werden die Untersuchungen des Verhältnisses Kaufpreis zu Sachwert kontinuierlich durchgeführt. Aus den Ergebnissen konnten regelmäßig Marktanpassungsfaktoren für den Grundstücksmarkt Moers bei der Sachwertberechnung bestehender Ein- und Zweifamilienhausobjekte abgeleitet werden.

Damit haben Sachverständige die Möglichkeit erhalten, weg von den angegebenen überregionalen Anpassungsfaktoren der Tabellenwerke teilmarktbezogene Anpassungswerte anzuwenden um den Verkehrswert einer Immobilie marktgerechter für den Teilmarkt Moers erfassen zu können.

Das Tabellenwerk der NHK 2000 wird inzwischen bei der Bestimmung des Sachwertes für Grundstücke bevorzugt eingesetzt.

Die Normalherstellungskostenansätze werden baujahresabhängig für die Bruttogrundfläche unter Zuordnung der Ausstattungsmerkmale angegeben (ausgenommen Lagergebäude - Bruttorauminhalte).

Die Berechnung der Bruttogrundflächen ist nach der DIN 277 von Juni 1987 vorzunehmen.

Ziel der Analysen war und ist eine Hilfe zur differenzierteren Bewertung bestehender Ein- und Zweifamilienhausobjekte anzubieten.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen stellen damit einen auf den Moerser Grundstücksmarkt bezogenen Anpassungsfaktor entsprechender Objekte dar.

Die Ergebnisse resultieren aus den Unterschieden zwischen Kaufpreisen und dem jeweils ermittelten Sachwert.

Die danach gefundenen und nachfolgend aufgeführten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Altersabschreibungsform) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt werden.

Zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde weitestgehend das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) eingesetzt:

Hierbei gelten folgende Modellparameter

Faktor	Ergebnis Marktanpassungsfaktor (Kaufpreis – Sachwert)
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 i.d.F. von 1987
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK auf der Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBM) vom 01.12.2001
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	1,0
Berücksichtigung von Drempe und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Drempe - 4% Ausgebauter Spitzboden pauschal
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Pauschal nach Erfahrungssätzen
Baunebenkosten (BNK)	Freistehende Gebäude + 16% Reihen- u. Doppelhäuser + 14%
Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag	Baupreisindex für das Land NRW
Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	GND - Alter; Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen
Wertminderung wegen Alters	Ross
Außenanlagen	Nach Zeitwerten, ggf. pauschal
Bodenwert	Ungedämpft nach Bodenrichtwerten

Mit der nachfolgenden aktuellen Grafik ist wie im Vorjahr eine Ergebnistabelle eingearbeitet worden, aus der sich schnell Wertdifferenzen ablesen lassen.

Mit der Darstellung der aktuellen Entwicklung werden die Ergebnisse der Untersuchungen aus den letzten 2 Jahren und den Kurvenverläufen der Jahre 2003 bis 2008 in besonderen Darstellungen gegenübergestellt.

An Hand eines Beispiels wird der Rechengang zur Ermittlung des Wertes eines Sachwertgrundstücks nach der aktuellen Untersuchung vorgestellt.

Die aktuelle Untersuchung wurde auf der Basis (Grundgesamtheit) von 220 – bereinigt auf 194 - ausgewerteten Kaufverträgen erstellt (Vorjahreswerte 2007 – 188, 2006- 170 Kaufverträge).

Die Beobachtung der Abhängigkeiten wurde durch eine logarithmische Regression aufbereitet.

Das Ergebnis der für 2008 ermittelten Kurve wird in verschiedenen Graphiken in Relation zu den Ergebnissen der Vorjahre gesetzt und ergänzt damit die Erfahrungen der Vorjahre.

Der Schnittpunkt, an dem der mögliche Kaufpreis und der Sachwert eines Objekts gleich sind, hat sich gegenüber den Vorjahren (ca. 143 T€ in 2007, ca. 155 T€ in 2006, ca. 167 T€ in 2005, 198 T€ in 2004, ca. 201 T€ in 2003) bei ca. 128 T€ weiter zu den niedrigeren Sachwerten verschoben (s. Grafiken 2 und 3).

Der Kurvenverlauf spiegelt z.T. die schwierigen allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dadurch, dass sie sich in den letzten Jahren mit einer kleinen Abweichung durch das Ergebnis in 2006 (s. Grafik 2) stetig abflacht.

Wurden z.B. für ein Objekt in 2003 bei einem Sachwert von 100.000 € im Regelfall ein um ca. 14 v. H. höherer Kaufpreis registriert, so war in 2008 nur noch mit einem um 4 v.H. höheren Kaufpreis zu rechnen. Dem gegenüber war in 2003 bei hochwertigen Objekten, z. B. bei einem Sachwert von 400.000 € mit einem Abschlag von 14 v.H., in 2008 mit einem Abschlag von 13 v.H. im Regelfall zu rechnen.

Das weiterhin große Angebot an bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken unterschiedlicher Größen und Qualität ist dabei ein ganz wesentlicher Einflussfaktor.

Die beschriebenen Feststellungen am Grundstücksmarkt schließen nicht aus, dass z. B. für hochwertige Objekte durchaus sachwertangepasste Kaufpreise erzielt werden können.

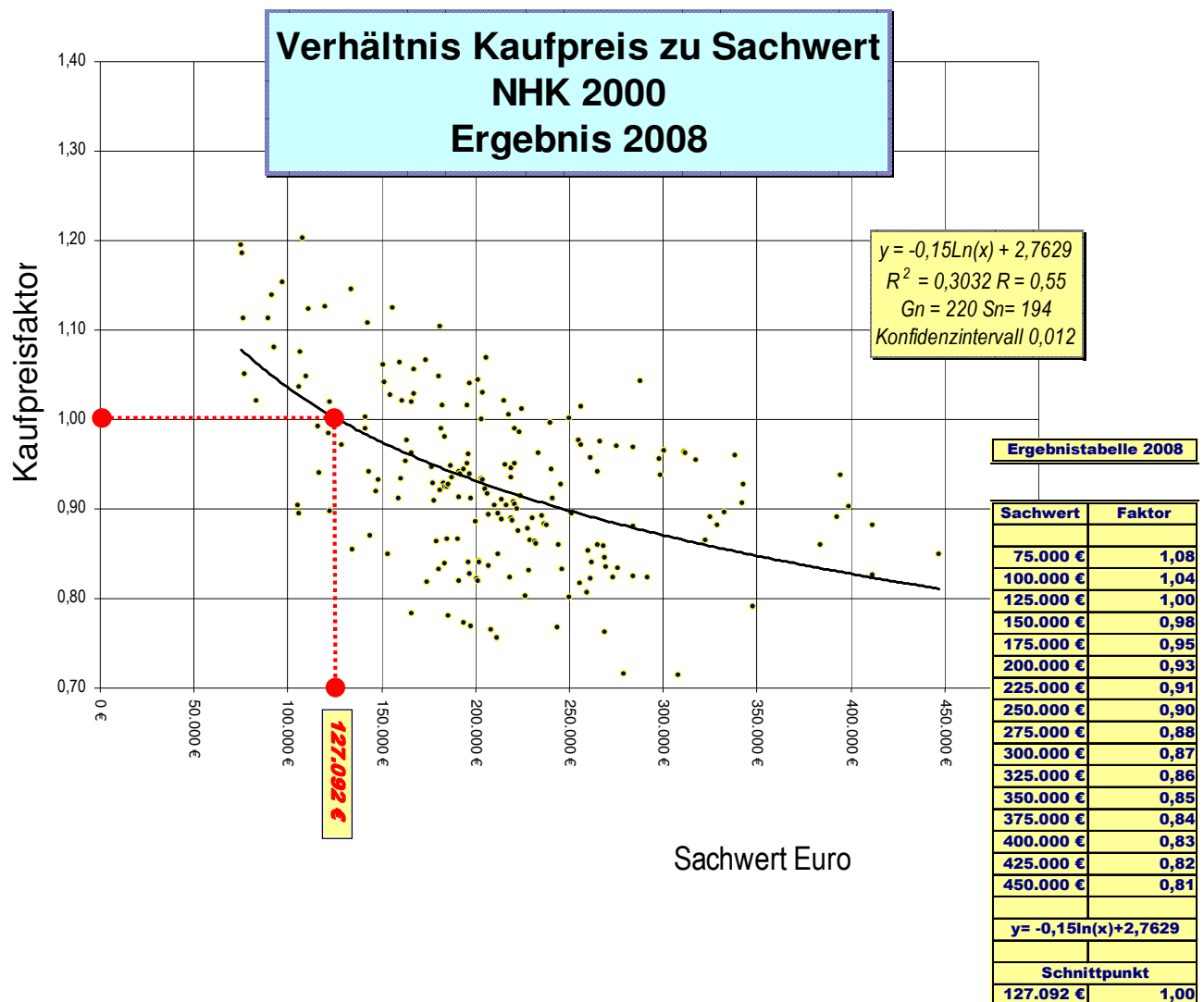
Inwieweit sich die weltweite Wirtschaftskrise bereits in dem aktuellen Ergebnis für 2008 niedergeschlagen hat, wird sich erst mit der Auswertung der Marktdaten 2009 feststellen lassen.

Wie in den Vorjahren soll auch hier darauf aufmerksam gemacht werden, dass die zuvor beschriebenen Erkenntnisse in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen sind, da Besonderheiten und Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Randbereich der Kurven die Aussagegenauigkeit abnimmt.

Bei fachgerechter Anwendung ist eine unterstützende Beurteilung der Bewertung eines Ein- bzw. Zweifamilienobjektes zwischen einem Sachwertbereich von 100 T€ und 400 T€ gegeben.

Grafiken Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Grafik 1



Anwendungsbeispiel:

Gegeben Sachwert mit 200.000 €

Es ergibt sich rechnerisch der Faktor nach der Regressionskurve wie folgt:

Ausgangsformel $y = -0,15 \cdot \ln(x) + 2,7629$

Somit: $y = -0,15 \cdot \ln 200.000 \text{ €} + 2,7629$
 $y = 0,932$ (s. auch gerundeter Tabellenwert)

Kaufpreis nach dem Kurvenverlauf somit

$$200.000 \text{ €} \cdot 0,932 = \text{rd. } 186.400 \text{ €}.$$

Eine derartige Aussage ist jedoch für sich alleine nach dem math. stat. Verständnis unausgewogen. Durch das Konfidenzintervall (Wert hier $c = 0,012$) wird nun eine Spanne, in der sich der Kaufpreis mit einer Wahrscheinlichkeit - hier 95 % - befinden wird, angegeben:

$$186.400 \text{ €} \cdot \pm 0,012 = \pm \text{rd. } 2.237 \text{ €}$$

Somit wird mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % der Kaufpreis zwischen

$$186.400 \text{ €} + 2.237 \text{ €} = 188.637 \text{ €} \quad \text{also rd. } \mathbf{187.000,- \text{ €}}$$

bis

$$186.400 \text{ €} - 2.237 \text{ €} = 184.163 \text{ €} \quad \text{also rd. } \mathbf{184.000,- \text{ €}}$$

liegen.

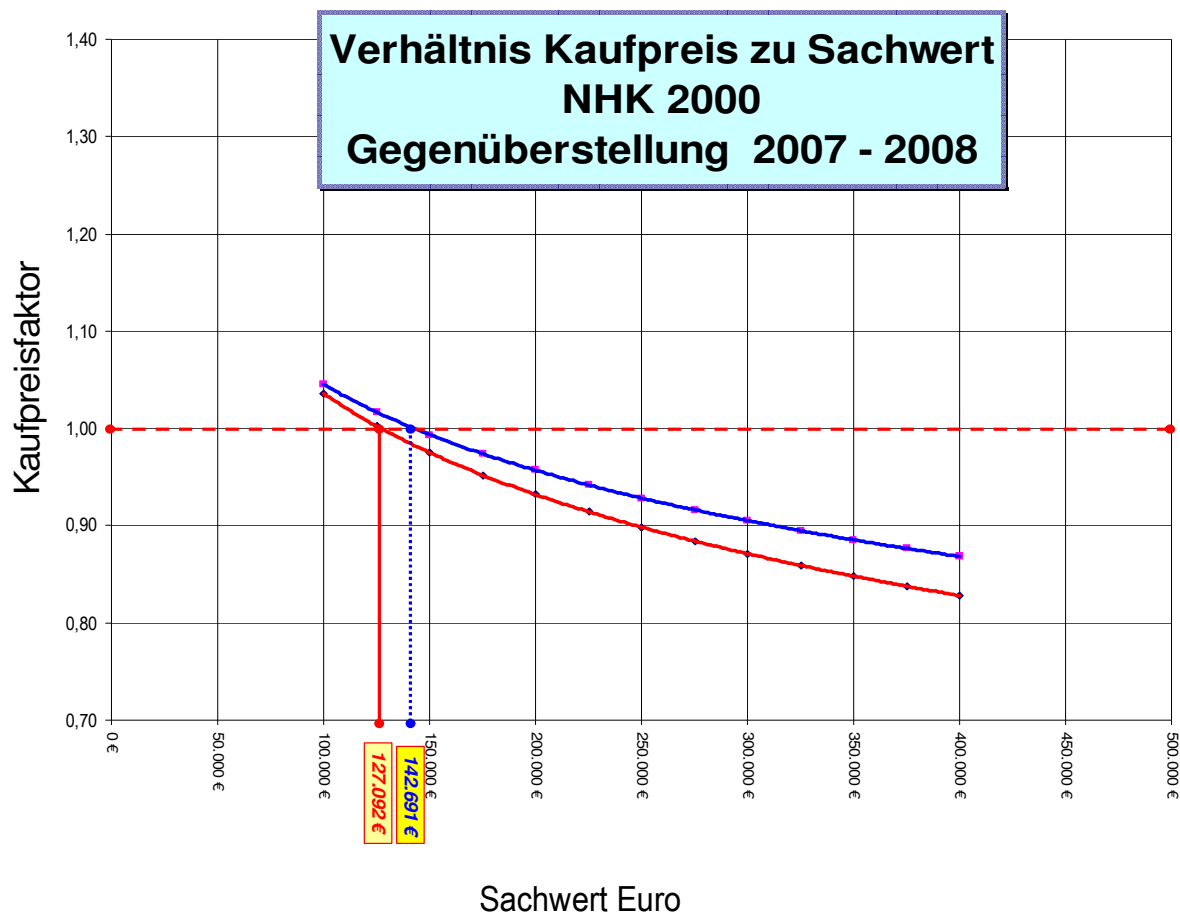
Wichtige Anmerkung:

Statistisch entwickelte Abhängigkeiten im allgemeinen wie für den Grundstücksmarkt im besonderen können Sach- und Fachkenntnisse der mit dem Grundstücksmarkt beschäftigten Gruppen und Institutionen nicht ersetzen.

Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich. Die entwickelte Funktion ist somit als Orientierungshilfe für eine Marktanpassung unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitabschnittes zu verstehen.

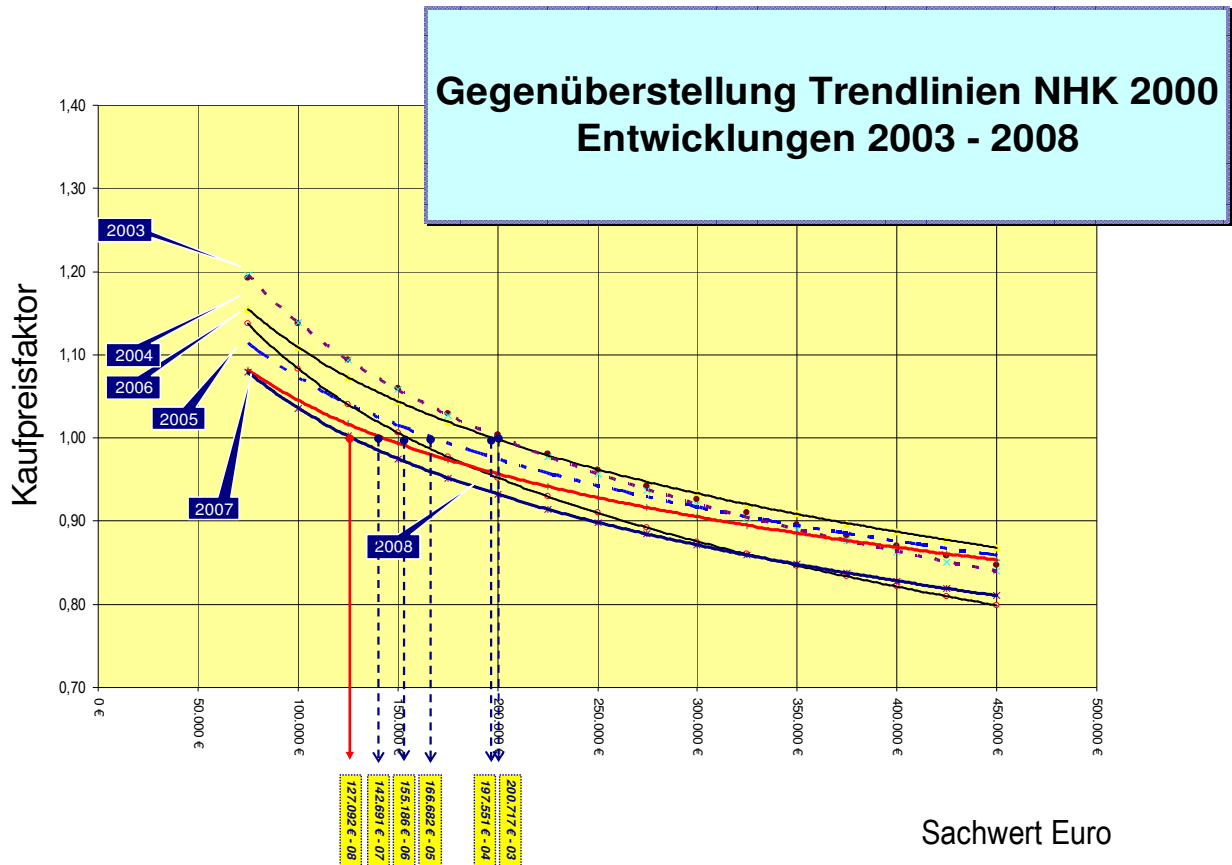
Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien von 2007 und 2008

Grafik 2



Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien seit 2003 bis 2008

Grafik 3



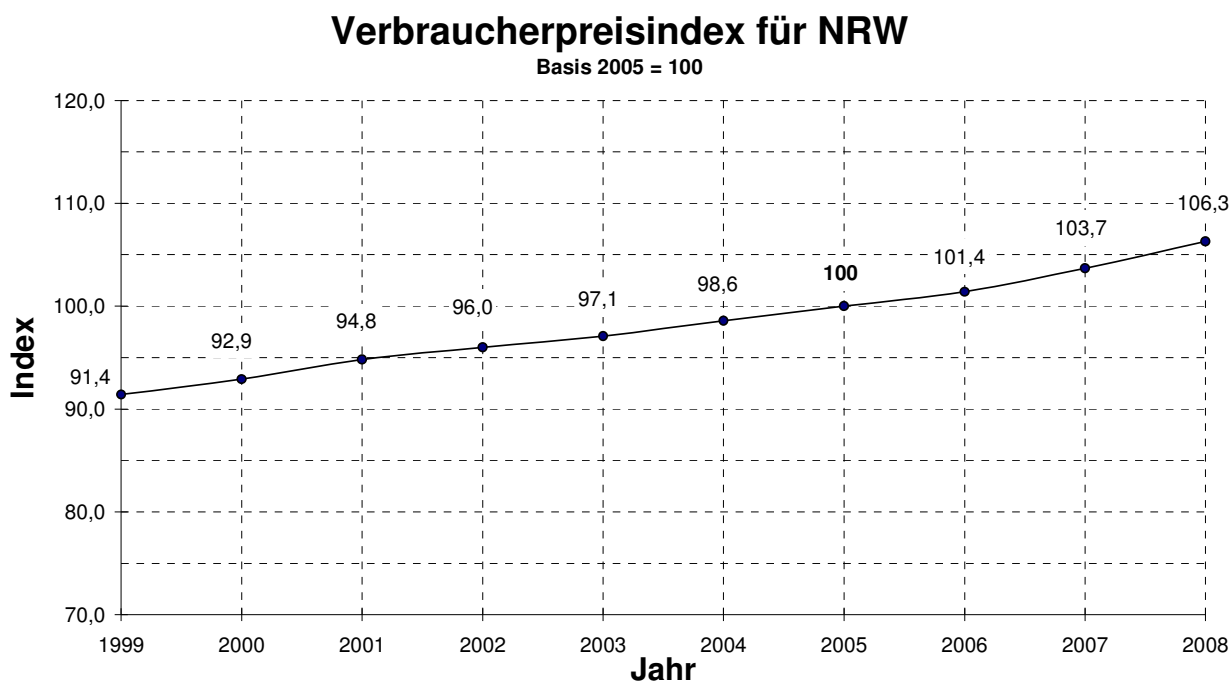
Tabellenwerte der Ergebnisse der Vorjahre ab 2003 zur Bestimmung der Marktanpassungsgrößen bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen

Ergebnistabelle 2007		Ergebnistabelle 2006		Ergebnistabelle 2005		Ergebnistabelle 2004		Ergebnistabelle 2003	
Sachwert	Faktor	Sachwert	Faktor	Sachwert	Faktor	Sachwert	Faktor	Sachwert	Faktor
100.000 €	1,05	100.000 €	1,08	100.000 €	1,07	100.000 €	1,11	100.000 €	1,14
125.000 €	1,02	125.000 €	1,04	125.000 €	1,04	125.000 €	1,07	125.000 €	1,09
150.000 €	0,99	150.000 €	1,01	150.000 €	1,02	150.000 €	1,04	150.000 €	1,06
175.000 €	0,97	175.000 €	0,98	175.000 €	0,99	175.000 €	1,02	175.000 €	1,03
200.000 €	0,96	200.000 €	0,95	200.000 €	0,97	200.000 €	1,00	200.000 €	1,00
225.000 €	0,94	225.000 €	0,93	225.000 €	0,96	225.000 €	0,98	225.000 €	0,98
250.000 €	0,93	250.000 €	0,91	250.000 €	0,94	250.000 €	0,96	250.000 €	0,96
275.000 €	0,92	275.000 €	0,89	275.000 €	0,93	275.000 €	0,95	275.000 €	0,94
300.000 €	0,91	300.000 €	0,88	300.000 €	0,92	300.000 €	0,93	300.000 €	0,92
325.000 €	0,89	325.000 €	0,86	325.000 €	0,90	325.000 €	0,92	325.000 €	0,90
350.000 €	0,89	350.000 €	0,85	350.000 €	0,89	350.000 €	0,91	350.000 €	0,89
375.000 €	0,88	375.000 €	0,83	375.000 €	0,88	375.000 €	0,90	375.000 €	0,88
400.000 €	0,87	400.000 €	0,82	400.000 €	0,88	400.000 €	0,89	400.000 €	0,86
$y = -0,1277 \ln(x) + 2,5156$		$y = -0,189 \ln(x) + 3,259$		$y = -0,1426 \ln(x) + 2,7146$		$y = -0,16 \ln(x) + 2,951$		$y = -0,1989 \ln(x) + 3,4285$	
Schnittpunkt		Schnittpunkt		Schnittpunkt		Schnittpunkt		Schnittpunkt	
142.691 €	1,00	155.186 €	1,00	166.682 €	1,00	197.551 €	1,00	200.717 €	1,00

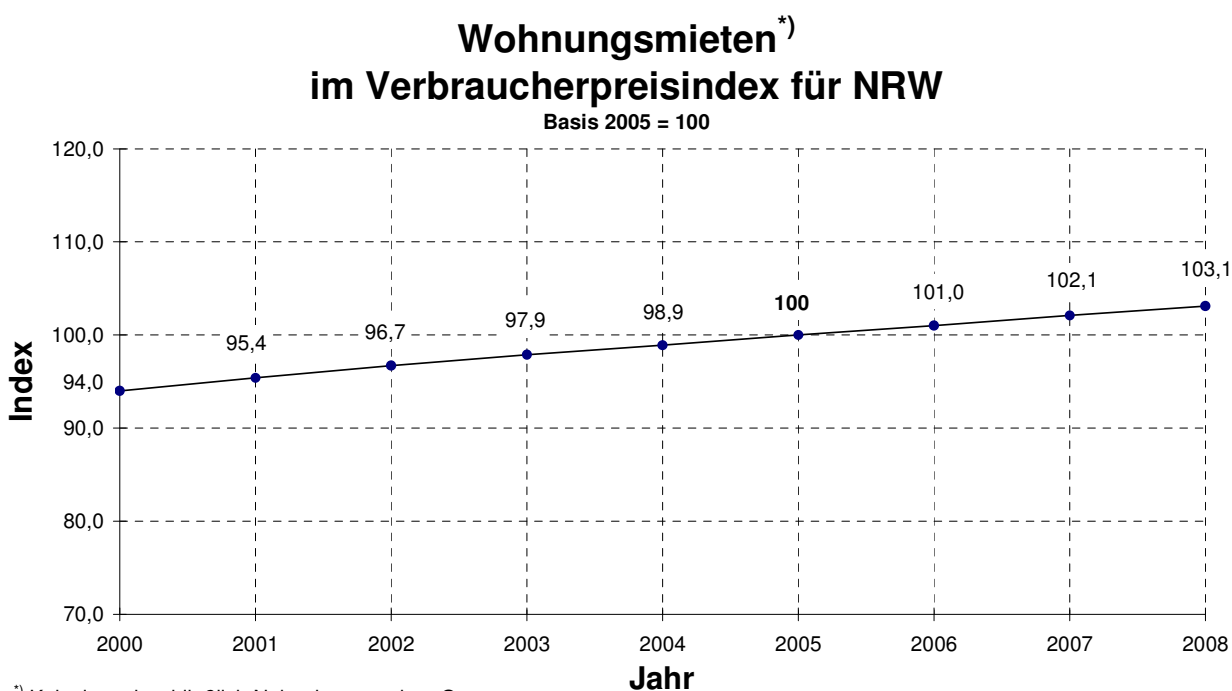
Weiter zurückliegende Auswertungsergebnisse können auf Anfrage mitgeteilt werden

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt mehreren unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige in ihrer Entwicklung dargestellt.



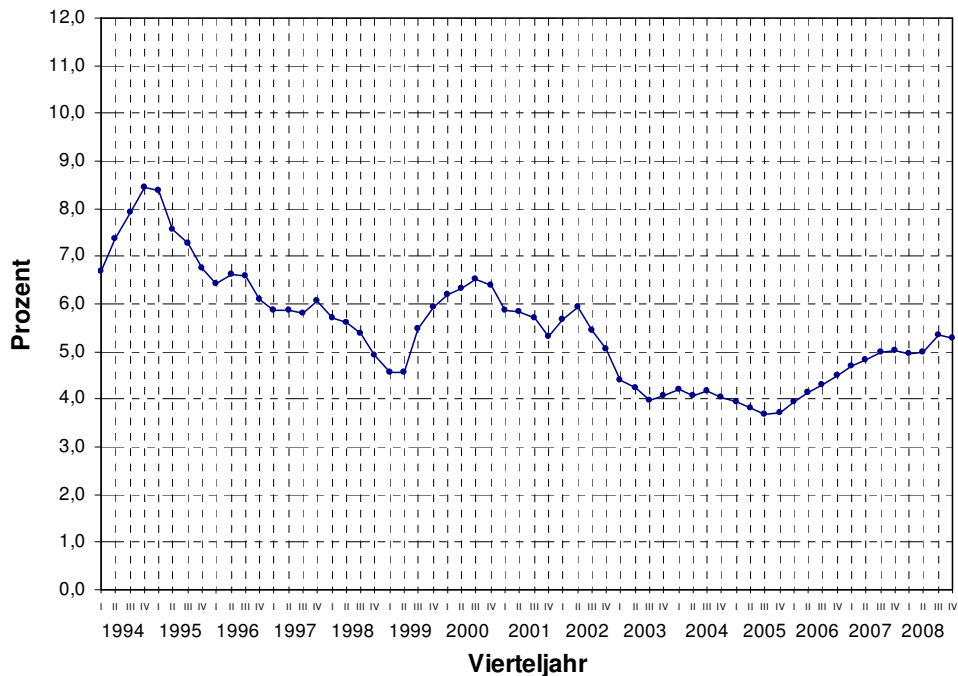
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen



^{*)} Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Zinssatz für Wohnungsbaukredite

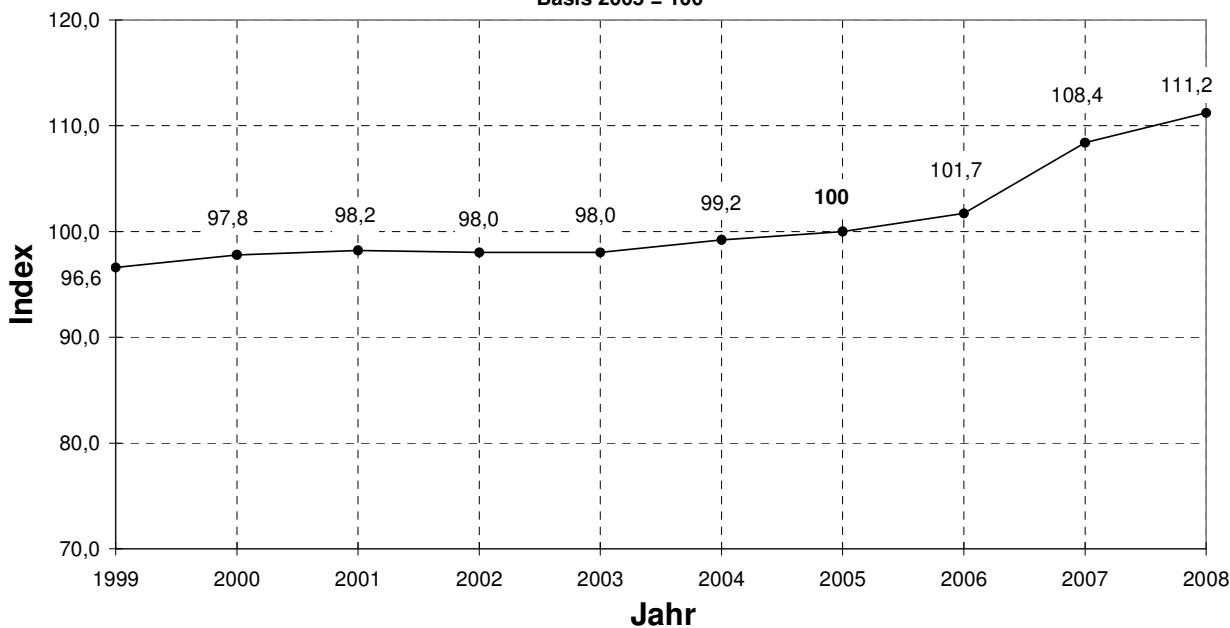
mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Preisindex für den Neubau von Wohnungen

Basis 2005 = 100



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

11. Sonstige Angaben

11.1 Zahlen und Fakten

Moers liegt am Westrand des Ruhrgebietes im Kreis Wesel, Regierungsbezirk Düsseldorf, Land Nordrhein-Westfalen.

Nachbarstädte:

- Duisburg
- Kamp-Lintfort
- Krefeld
- Neukirchen - Vlyun
- Rheinberg

naturräumliche Lage:

linker Niederrhein (niederrheinisches Tiefland)

geographische Lage:

6°37'33" östl. Länge; 51°27'11" nördl. Breite (Neumarkt, Denkmal "König Friedrich I.")

Fläche:

67,68 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 14,9 km; Ost-West: 7,7 km

tiefster Punkt:

Pleißstraße / Brücke über den Moersbach: 23,4 m über NN

höchster Punkt:

Berghalde an der Römerstraße: 103,5 über NN

Bevölkerungsdaten Stand 31.12.2008:

Einwohner der Stadt Moers:	108.697	(109.492)
davon Nichtdeutsche	10.197	(10.504)

Einwohner in den Stadtteilen:

Moers	59.384
Kapellen	11.892
Rheinkamp	37.421

() 2007

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers

Vorsitzender

Burkhard Klingen	Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor
------------------	---

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

Horst Knüfermann	Dipl.-Ing., Städtischer Obervermessungsrat a.D.
Norbert Witte	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Heidrun	
Atzert-Binnenbrücker	Dipl.-Ing., Architektin
Eckhard Brotte	Fachwirt in der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft
Rüdiger Debes	Dipl.-Ing., Architekt
Ernst Leitschuh	Dipl.-Ing., freischaffender Vermessungsingenieur
Herbert Meiwes	Dr. agr., Landwirt
Hans-Martin Schott	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Hartmut Scholz	Steueroberamtsrat
Ernst Jochums	Steueramtman

11.3 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW

Cecilienallee 2
 40474 Düsseldorf
 ☎ 0211 / 475 – 2640
 FAX: 0211 / 475 – 2900
 E-mail: oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de
 Internet: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

11.4 Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der Stadt Dinslaken

Hünxer Str. 81
 46535 Dinslaken
 ☎ 02064 / 66 - 443

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der Stadt Duisburg

Erfstraße 7
 47051 Duisburg
 ☎ 0203 / 283 - 3435

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23
 47533 Kleve
 ☎ 02821 / 85 - 629

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der Stadt Krefeld

Konrad-Adenauer-Platz 17
 47803 Krefeld
 ☎ 02151 / 86 - 3862

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
 41747 Viersen
 ☎ 02162 / 39 - 1145

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 im Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31
 46483 Wesel
 ☎ 0281 / 207 - 2248

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in der Stadt Wesel

Klever-Tor-Platz 1
 46483 Wesel
 ☎ 0281 / 203 –2633

11.5 Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung

Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NW)
A u z u g
 aus dem Allgemeinen Gebührentarif,
 vom 03. Juli 2001 (GV.NRW. S. 262)
 in Kraft getreten am 01. Januar 2002

2011

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr €
13	Aufgaben der Grundstückswertermittlung	
	Vorbemerkungen	
	a) Hierunter fallen die in §§ 192 ff. Baugesetzbuch und in der Gutachterausschussverordnung – GAVO NW – vom 7. März 1990 – GV.NRW.S. 156 – beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen.	
	b) Bei umsatzsteuerpflichtigen Amtshandlungen ist der Gebühr die gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.	
	c) Zieht ein Gericht oder ein Staatsanwalt einen Gutachterausschuss zu Sachverständigenleistungen (Gutachten und Auskünfte) heran, so richten sich die Kosten nach dem Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen. Dies gilt entsprechend für die auf Antrag eines Gerichts durch den Oberen Gutachterausschuss erstatteten Obergutachten.	
	d) Unter "Wert" wird der jeweils im Gutachten abschließend ermittelte Wert verstanden. Bei Gutachten über Miet- oder Pachtwerte ist vom 10 fachen des ermittelten Jahresmiet- oder –pachtwertes auszugehen.	
	e) Mit den Gebühren nach den Tarifstellen 13.1 und 13.2 sind die Entschädigungen für die Gutachter abgegolten.	
	f) Bei der Gutachtenerstattung anfallende Auslagen sind gemäß § 10 GebG NRW einzeln abzurechnen.	
13.1	Gutachten	
13.1.1	Erstattung von Gutachten über bebaute, den Bodenwertanteil bebauter Grundstücke und unbebaute Grundstücke, über Rechte an bebauten und unbebauten Grundstücken sowie über die Höhe anderer Vermögensvor- und –nachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NW); desgleichen Gutachten zur Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB durch den Gutachterausschuss und Gutachten über Miet- oder Pachtwerte.	700 € (Grundbetrag)
	dazu bei einem Wert des begutachteten Objekts	
	a) bis 770.000 €	2,0 v.T. des Wertes
	b) über 770.000 €	1,0 v.T. des Wertes zuzüglich 770 €
	Anmerkung: Mit der Gebühr ist abgegolten die Wertermittlung bei Anwendung eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung (Standardverfahren). Standardverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Vergleichswert-/Sachwertverfahren (kombiniertes Verfahren) oder das Vergleichswert-/Ertragswertverfahren (kombiniertes Verfahren).	
13.1.2	Zuschläge zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen erhöhten Aufwands, wenn	

	a) neben den Standardverfahren weitere Wertermittlungsverfahren notwendig sind	Zuschlag: bis 200 €
	b) Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind	Zuschlag: bis 400 €
	c) besondere rechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau) zu berücksichtigen oder wertrelevante Rechte oder Lasten (z.B. Erbbau-, Mietrecht) zu ermitteln sind	Zuschlag: bis 600 €
	d) Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind	Zuschlag: bis 300 €
13.1.3	Abschlag zur Gebühr nach Tarifstelle 13.1.1 wegen verminderten Aufwands bei Ermittlung des Wertes zu verschiedenen Wertermittlungstichtagen, bei Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 des Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte und stelle bei Bewertung verschiedener Objekte im Rahmen eines Antrags, wenn sie die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen,	Abschlag: bis zur Höhe Grundbetrages in Tarif- 13.1.1
13.1.4	Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte	50 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 und 13.1.2
13.1.5	Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BkleinG	500 bis 750 €
13.1.6	Erstattung eines Obergutachtens durch den Oberen Gutachterausschuss	150 v.H. der Gebühr nach den Tarifstellen 13.1.1 bis 13.1.5
13.2	Ermittlung und Anpassung besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB	
13.2.1	Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte je Antrag	1.500 € zuzüglich je besonderem Bodenwert 200 €
13.2.2	Anpassung der besonderen Bodenrichtwerte an die allgemeinen Verhältnisse je Bodenrichtwert und Anpassung	100 €
13.3	Auskünfte durch den Gutachterausschuss	
13.3.1	Auskünfte über Bodenrichtwerte, Mietrichtwerte, Pachtwerte sowie über sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die vom Gutachterausschuss ermittelt worden sind	
13.3.1.1	Mündliche Auskünfte schwieriger Art	10 bis 250 €
	Anmerkung: Auskünfte über das Internet sind gebührenfrei, wenn die Kartengrafik in einer für die Weiternutzung nicht ausreichenden Qualität angeboten wird. Die Gebührenfreiheit gilt auch für einfache mündliche Auskünfte (vgl. § 7 Abs. 1 Nr. 1 GebG NRW).	
13.3.1.2	Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten je beantragtem Wert	15 bis 40 €
	Anmerkung: Hierbei handelt es sich um amtliche Auskünfte des Gutachterausschusses zu einzelnen Bodenrichtwerten.	
13.3.2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 195 Abs. 3 BauGB; § 10 GAVO NW)	

13.3.2.1	je Wertermittlungsfall, einschließlich bis zu zehn mitgeteilten Vergleichswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke	100 bis 150 €
13.3.2.2	jeder weitere mitgeteilte Vergleichswert	7 €
13.3.3	Sonstige Auskünfte oder Auswertungen der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses, soweit diese nicht nach den anderen Tarifstellen des Abschnittes 13 abzurechnen sind	30 bis 4.000 €
13.4	Abgabe von Produkten der Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses	
13.4.1	Abgabe von Bodenrichtwertkarten und Auszügen daraus, je Gemeinde	25 bis 250 €
	Anmerkung: Mit dieser Tarifstelle ist auch die Abgabe von Bodenrichtwertkarten in digitaler Form abzurechnen, wie auch die fortgesetzte Lieferung der Bodenrichtwertkarten, ferner die Abgabe von Bodenrichtwerten in Listenform.	
13.4.2	Abgabe von Grundstücksmarktberichten (§ 13 Abs. 3 und § 25 Abs. 2 GAVO NW)	
13.4.2.1	der Gutachterausschüsse	10 bis 40 €
	Anmerkungen: a) Der Abruf von Grundstücksmarktberichten ohne die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung aus dem Internet ist gebührenfrei. b) Bei der Festlegung der Gebühr ist zu berücksichtigen, inwieweit die erforderlichen Daten für die Grundstückswertermittlung im Marktbericht enthalten sind. c) Der Grundstücksmarktbericht kann auch mit Teillinhalten abgegeben werden; in diesem Fall darf die Summe der Gebühr Euro 40 nicht übersteigen.	
13.4.2.2	des Oberen Gutachterausschusses	40 €
13.4.3	Abgabe von Mietwertübersichten nach § 5 Abs. 5 b) GAVO NW	15 bis 50 €
13.4.4	Produkte zurückliegender Jahre	
13.4.4.1	Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichte und Mietübersichten	50 v.H. der Gebühr nach den jeweils zutreffenden Tarifstellen 13.4.1, 13.4.2 oder 13.4.3
13.4.5	Unterlagen für die Finanzverwaltung	
13.4.5.1	Auszüge aus der Kaufpreissammlung (§ 8 GAVO NW) und Vervielfältigungen von Bodenrichtwertkarten (§ 11 GAVO NW), die der Führung der Nachweise bei den Finanzämtern dienen	gebühren- und auslagenfrei