



Grundstücksmarktbericht 2010 Stadt Moers



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

NRW.

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 / 201-480

E-mail: gutachterausschuss@moers.de

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

Titelbild: Stadt Moers – Fachbereich Vermessung und Bauaufsicht

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

Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

© 2010

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 2009..... | 10 |
| 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009 | 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 | 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/ Wohnungsgröße..... | 31 |
| 7.3 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenstellplätze | 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 - | 42 |
| 10. | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 48 |
| 11. | Sonstige Angaben | 50 |
| 11.1 | Zahlen und Fakten..... | 50 |
| 11.2 | Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers | 51 |
| 11.3 | Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW | 52 |
| 11.4 | Benachbarte Gutachterausschüsse | 52 |
| 11.5 | Auszug aus der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) | 53 |

Der Grundstücksmarkt 2009 in Moers

- **Bodenrichtwerte stagnierend**
- **Lagewerte „Innenstadt“ und „Homberger Straße“ unverändert**
- **Kauffälle rückläufig**
- **Geldumsatz und Flächenumsatz insgesamt gefallen**
- **Umsätze für Wohnbauland gestiegen**
- **Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Neubau) gestiegen**
- **Reihenmittelhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubau nicht am Markt**
- **Eigentumswohnungen:**
 - Anzahl der Erstverkäufe gefallen
 - Preise für Erstverkäufe konstant
 - Weiterverkäufe gestiegen
 - Weiterverkäufe - 6%
- **Bauträgermarkt weiter rückläufig**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen als „Altimmoblie“ beherrschen 2/3 des Marktes**

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze

Umsatzmäßig verhielt sich der **Grundstücksmarkt 2009** weiter rückläufig. Die **Kaufvertragsanzahl** sank von 821 auf 775, der **Geldumsatz** verlor 9,6% und lag bei 112,3 Mio. €. Der **Flächenumsatz** verzeichnete ebenfalls einen Rückgang um 16,3 % auf 41,9 ha.

Insgesamt waren am Moerser **Grundstücksmarkt 2009** 62 % Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 38 % beteiligt. Davon kamen 35 % aus dem Umkreis von 50 km, 22 % aus der links- und 13 % aus der rechtsrheinischen Region.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der **Wohnbaugrundstücke** am Gesamtmarkt ist zum Vorjahr um 58,6 % gestiegen. 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** 360,- €/m²
- **guter Lage** 250,- €/m²
- **mittlerer Lage** 215,- €/m²
- **mäßiger Lage** 170,- €/m²

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmoblie)** hat sich im Berichtszeitraum wieder einmal 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 7 % auf **242.000 € gestiegen**.

Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser waren am Moerser Grundstücksmarkt nicht relevant.

Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** insgesamt entwickelte sich uneinheitlich. Für **gebrauchte Wohnungen (=Altimmoblie)** stieg der Anteil bei den Verkaufsfällen um 5,2 % und sank der Geldumsatz geringfügig um 1,1 %. Bei den **neu erbauten Wohnungen stieg** der Geldumsatz um 2,9 % bei gleichzeitigem Rückgang der Verkaufsfälle um 19,1 %. Die Preise für **Eigentumswohnungen (Altimmoblie) fielen um 6,4 %** - für **Neubauten** gab es **keine Preisänderung**

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 siebzehnten Mal über den Moerser Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht 2010 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



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse sowie eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern und Eigentumswohnungen vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln, an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

Unter www.borisplus.nrw können Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben. Die Allgemeine Preisauskunft in BORISplus.NRW erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus zu ausgewählten Gebäudetypen und Eigentumswohnungen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr werden eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug bereitgestellt.

Die Bodenrichtwerte liegen auch georeferenziert in digitaler Form vor. Diese Daten werden zu Beginn eines Jahres aktualisiert. Interessierte Nutzer können an dem Datensatz BoRi.xls ein Lizenzrecht erwerben und die Daten für eigene gewerbliche Zwecke nutzen.

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 23. September 2004; drittes Kapitel "Sonstige Vorschriften", Erster Teil: "Wertermittlung", §§ 192 bis 199 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Teil I, Seite 2414) in der jeweils geltenden Fassung.

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 2006) vom 01. März 2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006) 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, eine Wiederwahl ist möglich. 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 sind folgende:

- 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
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.

3.3 Tätigkeiten des Gutachterausschusses bzw. der Geschäftsstelle im Jahr 2009

Der Gutachterausschuss erstattete 32 Gutachten und eine gutachterliche Stellungnahme.

Auskünfte

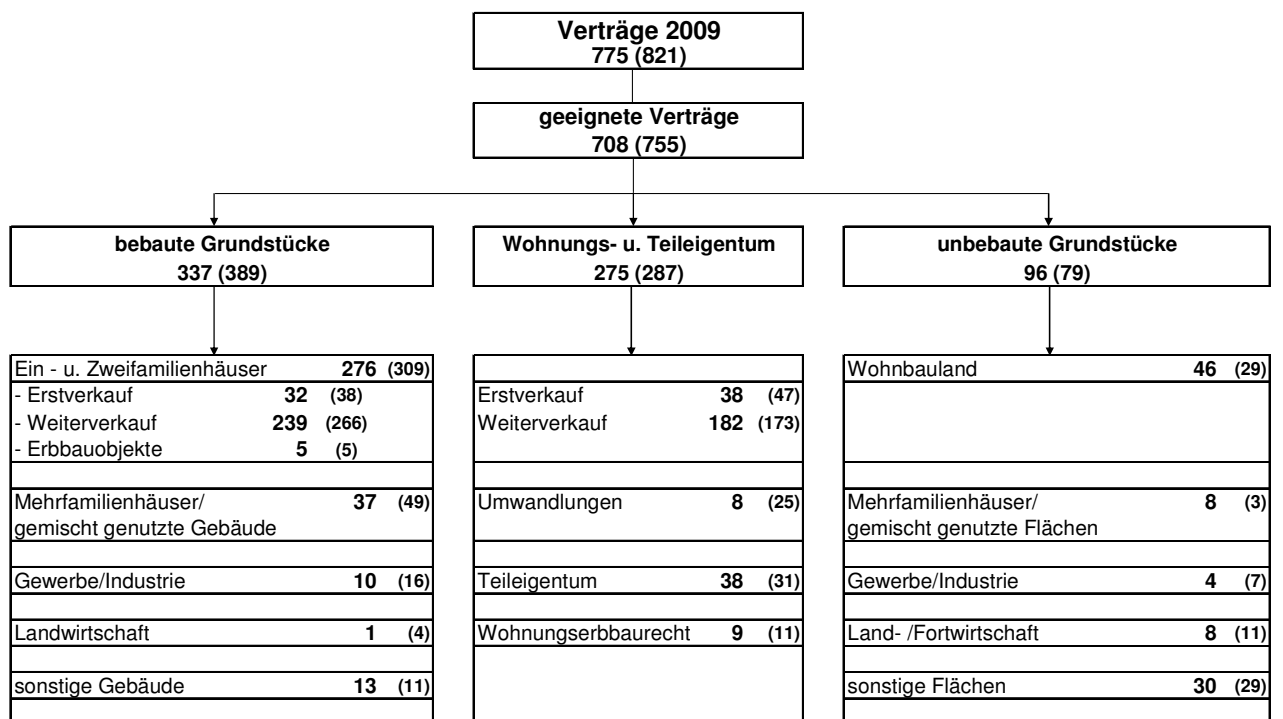
| | |
|--|-----------|
| mündlich – kostenfrei | ca. 1.300 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Bodenrichtwerte • Einzeldaten aus dem Grundstücksmarktbericht | |
| schriftlich – gebührenpflichtig | 4 |

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

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.

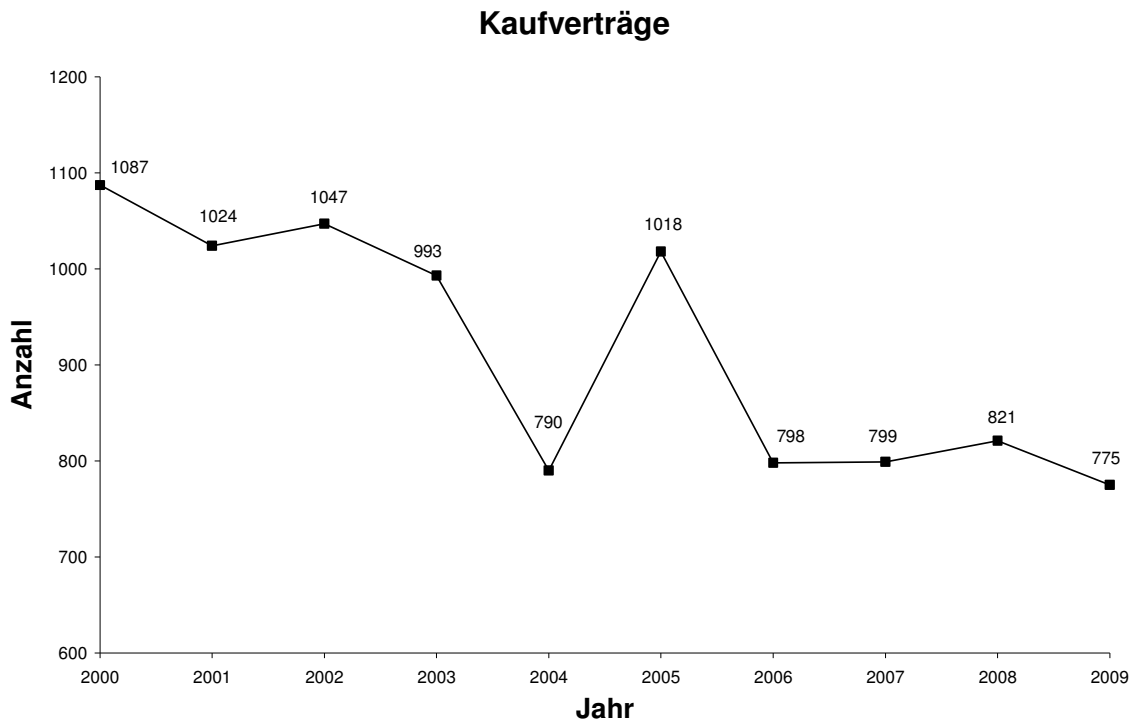
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels etc.



(2008)

4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2009 sank die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** im Vergleich zum Jahr 2008. Mit 775 (821) Eingängen ist dies die zweitniedrigste Anzahl seit der Einrichtung des Gutachterausschusses im Jahr 1981.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 708 (755). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein Rückgang um 6,2%**.

| Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|---------------------|
| Grundstücksgruppe | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | %-Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungs-/Teileigentum | 387 | 298 | 285 | 287 | 275 | 38,8% | - 4,2% |
| unbebaute Grundstücke | 143 | 104 | 94 | 79 | 96 | 13,6% | + 21,5% |
| bebaute Grundstücke | 430 | 319 | 363 | 389 | 337 | 47,6% | - 13,4% |
| Insgesamt | 960 | 721 | 742 | 755 | 708 | 100,0% | - 6,2% |

() 2008

4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2009 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt gab es zwei Objektarten mit positiver Bilanz. Mit 58,6% konnte das **Wohnbauland** den höchsten Zugewinn erzielen, gefolgt von den **sonstigen Flächen** (incl. begünstigtes Agrarland) mit 7,5%. Die **landwirtschaftlichen Grundstücke**, die 2008 noch ein Plus von 200% verzeichneten, waren mit einer Fallzahl von 9 um 40 % rückläufig. Ein Rückgang war auch bei den **Gewerbe-/Industriegrundstücken** mit 39,1%, bei den **Mehrfamilienhäusern / gemischt genutzten Gebäuden und Flächen** mit 13,5%, bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** mit 10,7% sowie bei den **Eigentumswohnungen** mit 4,2% festzustellen.

| Anzahl der Kauffälle nach Objektarten | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungseigentum | 387 | 298 | 285 | 287 | 275 | - 4,2% |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 384 | 277 | 286 | 309 | 276 | - 10,7% |
| Wohnbauland | 65 | 41 | 40 | 29 | 46 | + 58,6% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 20 | 25 | 39 | 52 | 45 | - 13,5% |
| Gewerbe/Industrie | 21 | 21 | 32 | 23 | 14 | - 39,1% |
| Landwirtschaft | 9 | 12 | 5 | 15 | 9 | - 40,0% |
| sonstige Gebäude u. Flächen | 74 | 47 | 55 | 40 | 43 | + 7,5% |
| Insgesamt | 960 | 721 | 742 | 755 | 708 | - 6,2% |

4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Die stärksten Immobilien waren im dritten Jahr in Folge die **Ein- u. Zweifamilienhäuser** mit 39,0%.

| | | |
|---|-------|--------|
| Wohnungseigentum | 38,8% | (38,0) |
| Ein - u. Zweifamilienhäuser | 39,0% | (40,9) |
| Wohnbauland | 6,5% | (3,8) |
| Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 6,4% | (6,9) |
| Gewerbe/Industrie | 2,0% | (3,0) |
| landwirtschaftliche Grundstücke | 1,3% | (2,0) |
| sonstige Gebäude und Flächen | 6,0% | (5,4) |

() 2008

4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2009 ist gegenüber dem Vorjahr von 50,1 ha um 16,3% auf 41,9 ha gefallen. Das ist der niedrigste Umsatz seit Beginn der Auswertungen. Bei den **bebauten Grundstücken** war insgesamt ein Flächenumsatzverlust von 36,8 ha auf 24,5 ha zu verzeichnen, bei den **unbebauten Grundstücken** ein Zuwachs von 13,3 ha auf 17,4 ha.

| Flächenumsatz in ha | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| Grundstücksgruppe | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | %-Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| unbebaute Grundstücke | 31,66 | 32,76 | 26,03 | 13,25 | 17,35 | 41,4% | + 30,9% |
| bebaute Grundstücke | 30,23 | 19,62 | 28,21 | 36,80 | 24,53 | 58,6% | - 33,3% |
| Gesamtflächenumsatz | 61,89 | 52,38 | 54,24 | 50,05 | 41,88 | 100,0% | - 16,3% |

4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Einen deutlichen Anstieg im Flächenumsatz gab es beim **Wohnbauland**. Hier wurde ein Plus von 88,7% erzielt. Nach dem hohen Umsatzminus im letzten Berichtsjahr liegt man hier wieder auf dem Niveau von 2006. Positiv konnten nur noch die **sonstigen Flächen und Gebäude** (incl. begünstigtes Agrarland) mit 12% bilanzieren. Alle anderen Objektarten mussten Rückgänge zwischen 5 und 36 Prozentpunkte hinnehmen.

| Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Veränd.z. Vorjahr % |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 16,31 | 12,04 | 13,63 | 15,76 | 14,98 | - 4,9% |
| Wohnbauland | 3,37 | 3,14 | 2,99 | 1,31 | 2,47 | + 88,7% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 3,03 | 2,82 | 3,39 | 3,45 | 2,91 | - 15,5% |
| Gewerbe/Industrie | 12,95 | 13,76 | 17,64 | 8,16 | 6,47 | - 20,6% |
| Landwirtschaft | 15,13 | 18,17 | 9,98 | 18,61 | 11,94 | - 35,8% |
| sonstige Gebäude u. Flächen | 11,11 | 2,44 | 6,60 | 2,77 | 3,10 | + 12,0% |
| Insgesamt | 61,89 | 52,38 | 54,24 | 50,05 | 41,88 | - 16,3% |

4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

| | | |
|--|-------|--------|
| Ein - u. Zweifamilienhäuser | 35,8% | (31,5) |
| Wohnbauland | 5,9% | (2,6) |
| Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude und Flächen | 7,0% | (6,9) |
| Gewerbe/Industrie | 15,4% | (16,3) |
| landwirtschaftliche Grundstücke | 28,5% | (37,2) |
| sonstige Gebäude und Flächen | 7,4% | (5,5) |

() 2008

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2009 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute, bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 112,3 Mio. € umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr (124,2 Mio.€) bedeutet dies ein Umsatzminus von 9,6%.

| Geldumsatz in Mio. Euro | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| Grundstücksgruppe | Jahr | | | | | % - Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | | |
| Wohnungs-/Teileigentum | 44,86 | 36,72 | 30,64 | 29,21 | 27,32 | 24,3% | - 6,5% |
| unbebaute Grundstücke | 15,29 | 15,53 | 10,48 | 4,58 | 7,50 | 6,7% | + 63,7% |
| bebaute Grundstücke | 99,08 | 81,95 | 103,97 | 90,38 | 77,48 | 69,0% | - 14,3% |
| Gesamtgeldumsatz | 159,22 | 134,21 | 145,09 | 124,18 | 112,30 | 100,0% | - 9,6% |

4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Geldumsatz verlief im Berichtsjahr weitestgehend negativ. Wie schon beim Flächenumsatz konnten nur das **Wohnbauland** mit 61,6 % und die **sonstigen Flächen und Gebäude** mit 108,9 % eine positive Bilanz ziehen. Die Objektart **Gewerbe/Industrie** hat hier den höchsten Rückgang mit 47,4 % zu verzeichnen, gefolgt von den **landwirtschaftlichen Flächen** mit 44,7 %. **Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen, Wohnungseigentum** und die **Ein- und Zweifamilienhäuser** waren, resultierend aus den geringeren Kauffallzahlen, ebenfalls rückläufig.

| Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungseigentum | 44,86 | 36,72 | 30,64 | 29,21 | 27,32 | - 6,5% |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 79,33 | 57,12 | 56,64 | 60,30 | 56,69 | - 6,0% |
| Wohnbauland | 7,25 | 6,03 | 4,94 | 2,53 | 4,09 | + 61,6% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen | 9,85 | 8,83 | 25,39 | 18,58 | 15,19 | - 18,2% |
| Gewerbe/Industrie | 13,46 | 23,77 | 19,30 | 10,42 | 5,48 | - 47,4% |
| Landwirtschaft | 1,27 | 1,00 | 0,71 | 1,97 | 1,09 | - 44,7% |
| sonstige Gebäude u. Flächen | 3,20 | 0,73 | 7,48 | 1,17 | 2,44 | + 108,9% |
| Insgesamt | 159,22 | 134,21 | 145,09 | 124,18 | 112,30 | - 9,6% |

4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

| | | |
|---|-------|--------|
| Ein - u. Zweifamilienhäuser | 50,4% | (48,6) |
| Wohnungseigentum | 24,3% | (23,5) |
| Wohnbauland | 3,6% | (2,0) |
| Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 13,5% | (15,0) |
| Gewerbe/Industrie | 4,9% | (8,4) |
| landwirtschaftliche Grundstücke | 1,0% | (1,6) |
| sonstige Gebäude und Flächen | 2,2% | (0,9) |

() 2008

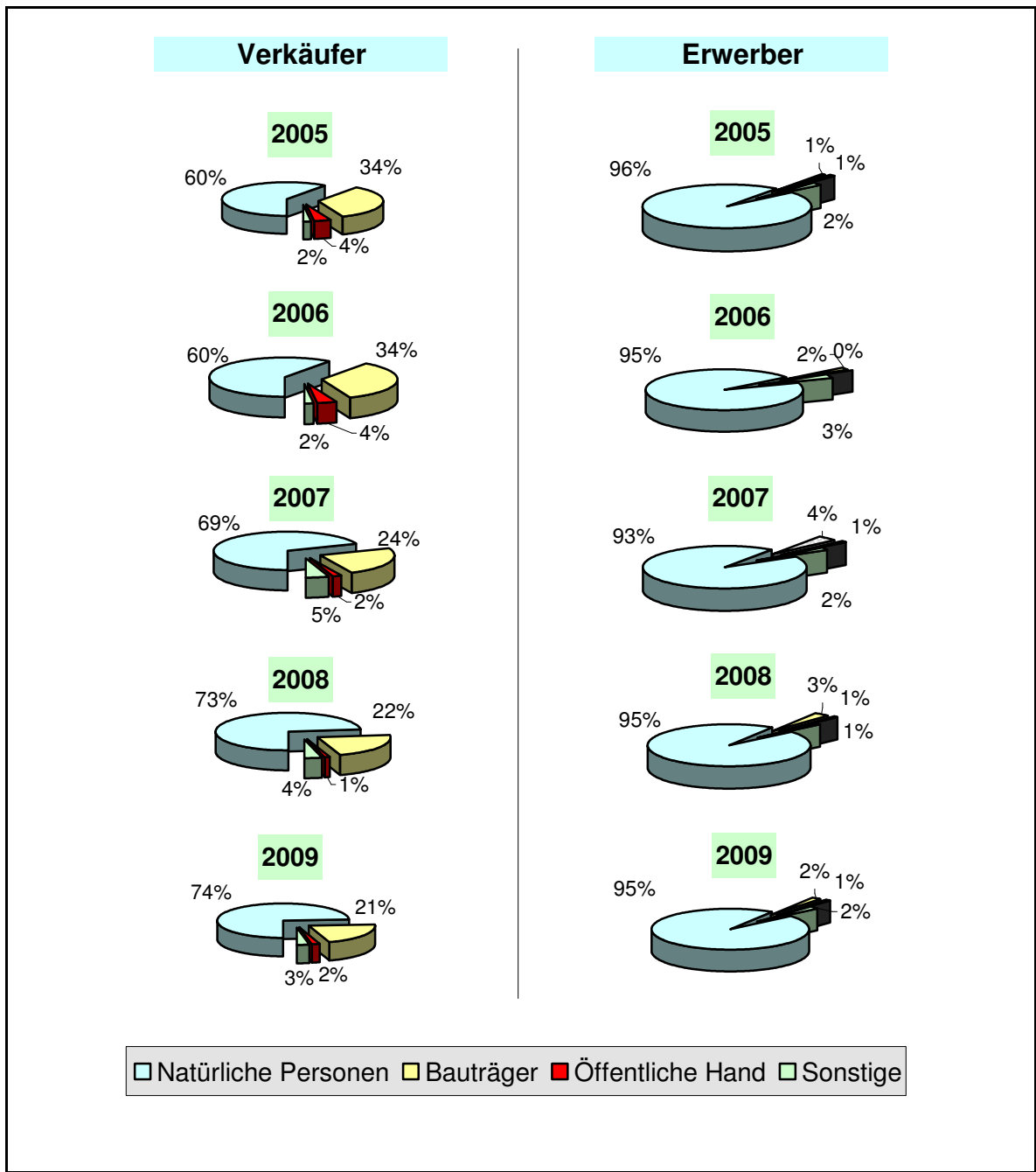
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

4.4.1 Rechtsnatur

Der **Rechtsnatur** zuordnend stellten die natürlichen Personen mit 74% (73) auf der Veräußerer- und mit 95% (95) auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 21% (22) Veräußerer- und mit 2% (3) Erwerberanteil. Die Öffentliche Hand hat mit 2% beim Verkauf und 1% beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Immobilienmarkt.

Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufern einen Anteil von 3%, bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 2%.

Der Rückgang von Bauträgern als Veräußerer setzt sich auch in diesem Berichtsjahr weiter fort.



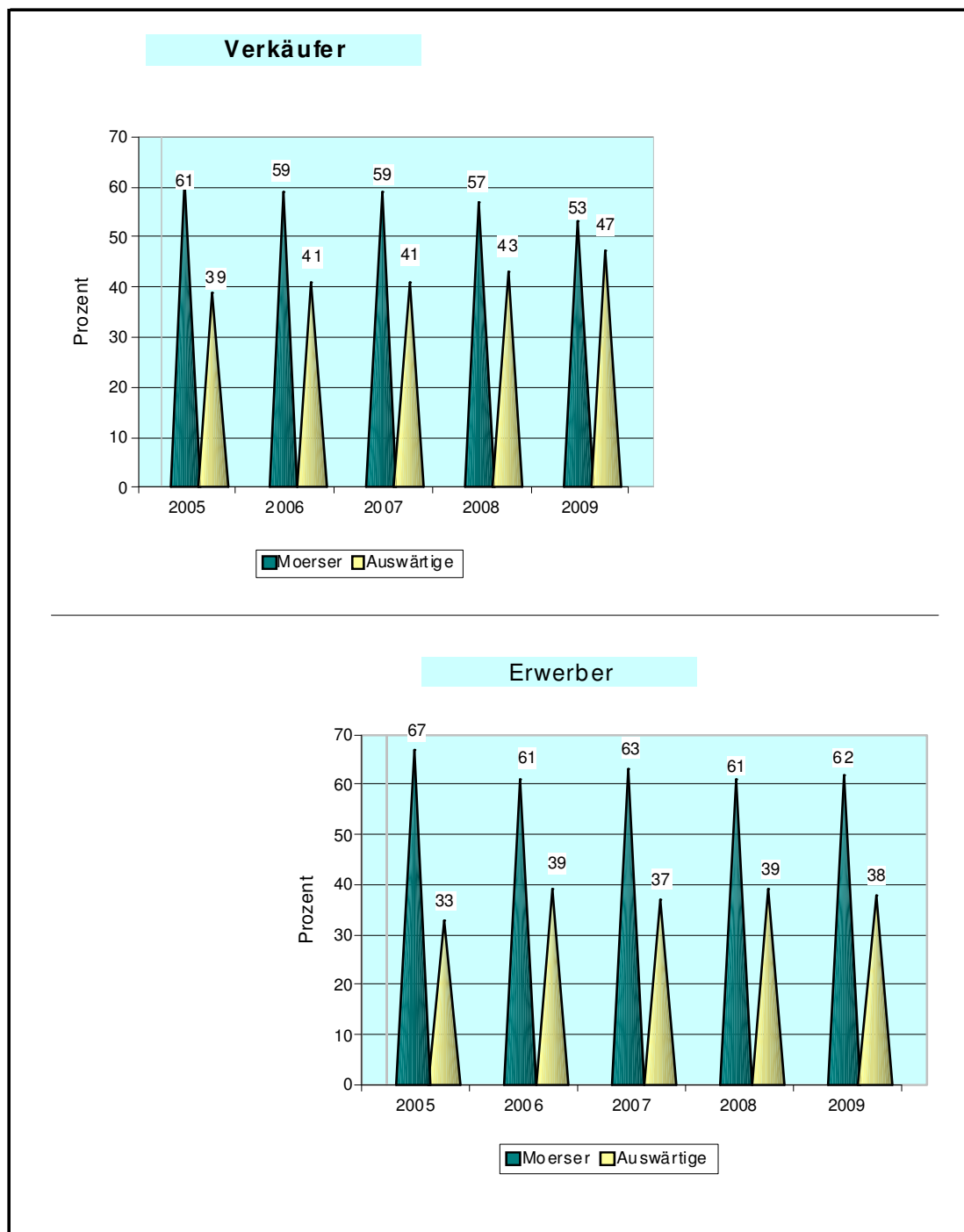
() 2008

4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 53 % (57) der Moerser Bürger im Jahr 2009 als Veräußerer aufgetreten. Der Anteil der Auswärtigen betrug 47% (43). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 62% (61) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 38% (39).

Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 35% (35), 22% (20) aus der links- und 13% (15) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 14,7 % (17) sowie der Kreis Wesel mit 10,5 % (7) hauptsächlich an der Erwerbsquote beteiligt.

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



() 2008

4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

| | | | |
|---|---|-------|--|
| • Zugang beim Wohnbauland | | | |
| - Kauffälle | + | 58,6% | |
| - Flächenumsatz | + | 88,7% | |
| - Geldumsatz | + | 61,6% | |
| • Splitting bei den gemischt genutzten Grundstücken | | | |
| - Kauffälle | + | 40,0% | |
| - Flächenumsatz | + | 0,3% | |
| - Geldumsatz | - | 25,1% | |
| • Rückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken | | | |
| - Kauffälle | - | 40,0% | |
| - Flächenumsatz | - | 35,8% | |
| - Geldumsatz | - | 44,7% | |
| • Rückgang bei den Gewerbegrundstücken | | | |
| - Kauffälle | - | 39,1% | |
| - Flächenumsatz | - | 20,6% | |
| - Geldumsatz | - | 47,4% | |
| • Rückgang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern | | | |
| - Kauffälle | - | 10,7% | |
| - Flächenumsatz | - | 4,9% | |
| - Geldumsatz | - | 6,0 % | |
| • Rückgang beim Wohnungseigentum | | | |
| - Kauffälle | - | 4,2% | |
| - Geldumsatz | - | 6,5% | |

Anmerkung:

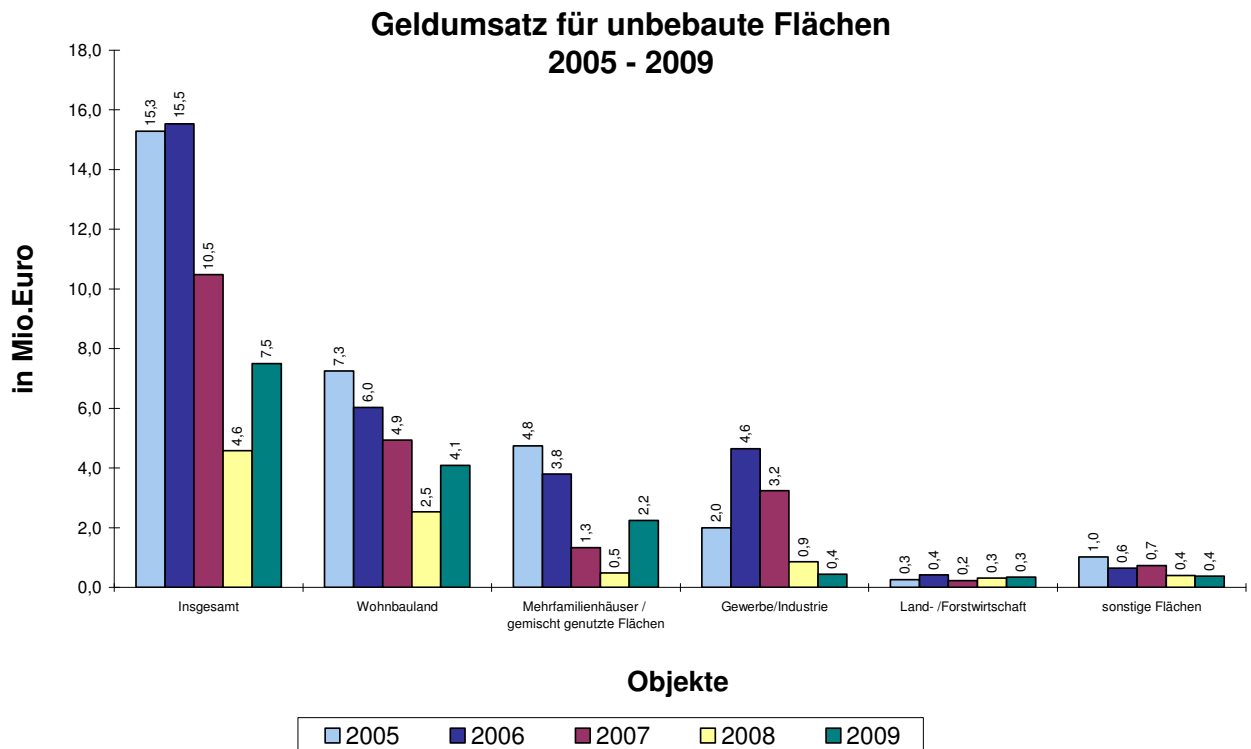
Die Zugänge sind überwiegend auf das Neubaugebiet Meerbeck-Ost zurückzuführen.

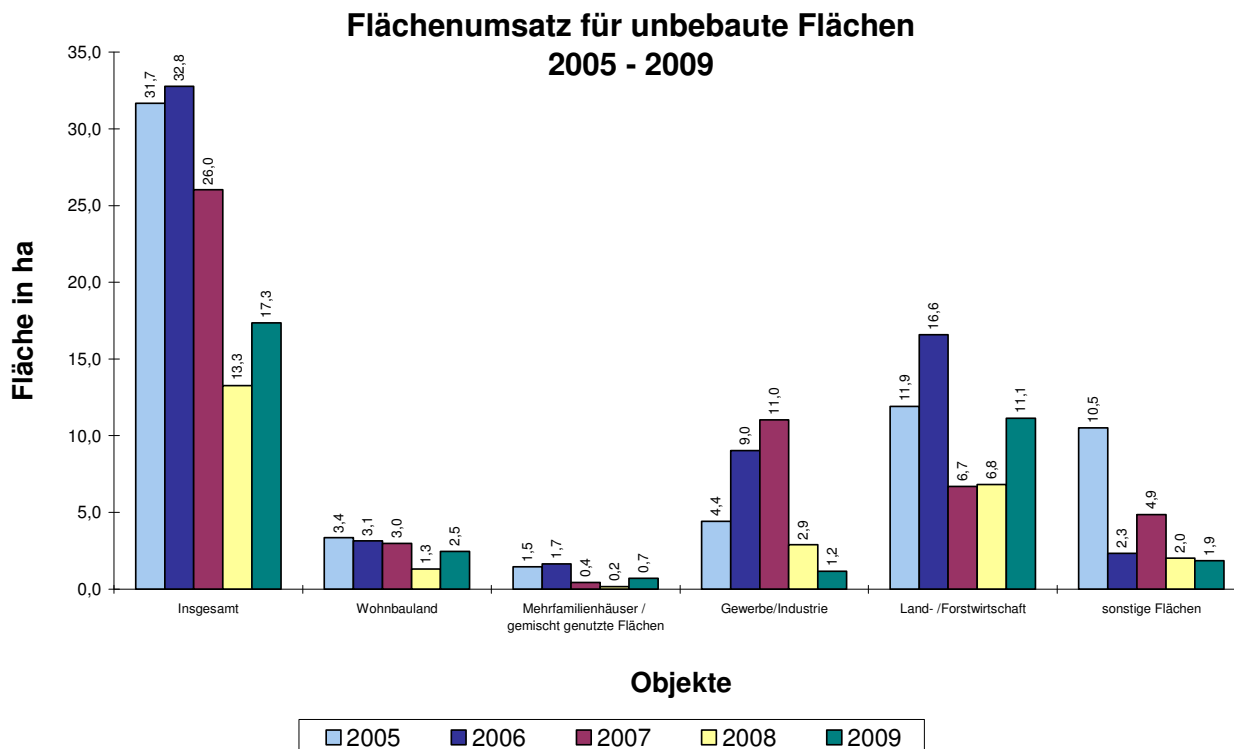
5. Unbebaute Grundstücke

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

- Wohnbauland (= Baugrundstücke)
- Mehrfamilien- u. gemischt genutzte Flächen
- Gewerbe/Industrie
- Land- u. Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (überschüssige Freiflächen, Straßenland, Arrondierung u.a.)

| Anzahl der Kauffälle unbebaute Grundstücke | | | | | | | |
|--|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|---------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnbauland | 65 | 41 | 40 | 29 | 46 | 47,9% | + 58,6% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Flächen | 3 | 8 | 5 | 3 | 8 | 8,3% | + 166,7% |
| Gewerbe/Industrie | 8 | 9 | 19 | 7 | 4 | 4,2% | - 42,9% |
| Land- /Forstwirtschaft | 7 | 10 | 3 | 11 | 8 | 8,3% | - 27,3% |
| sonstige Flächen | 60 | 36 | 27 | 29 | 30 | 31,3% | + 3,4% |
| Insgesamt | 143 | 104 | 94 | 79 | 96 | 100% | + 21,5% |

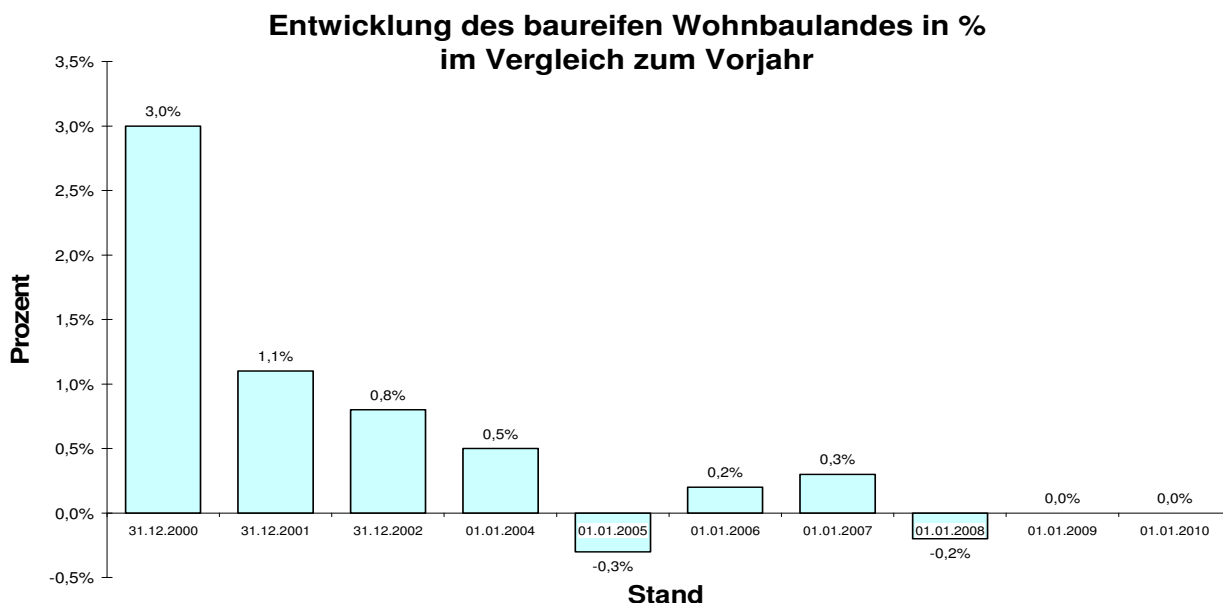




5.1 Individueller Wohnungsbau

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

Nach einer Preissteigerung zum 01.01.2004 um 0,5 % war erstmalig seit Mitte der 80er Jahre mit - 0,3% eine Stagnation bzw. ein leichter Preisrückgang zum 01.01.2005 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. In 2008 und 2009 waren keine Veränderungen aufzuweisen.



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 im letzten Jahr, wie in den Jahren davor, Preise je nach Lage und Infrastruktur von **60,- 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 15 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 1997– 2009 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 1,20 €/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% (Brutto-Rohbauland) bis 90% (Netto-Rohbauland) des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

5.6 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 und 1,50 €/m²** registriert.

5.8 Weitere Flächen

| | |
|---|--------------------------------|
| Abbauflächen (Auskiesung) | 10,- bis 13,- €/m ² |
| Flächen für Dauerkleingärten | 10,- bis 15,- €/m ² |
| Flächen für Erwerbsgarten- u. Erwerbssobstbau | 6,- bis 9,- €/m ² |
| Sport- und Spielplatzflächen | 13,- bis 15,- €/m ² |
| Private Garten- und Erholungsflächen | 10,- bis 15,- €/m ² |

6. Bebaute Grundstücke

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

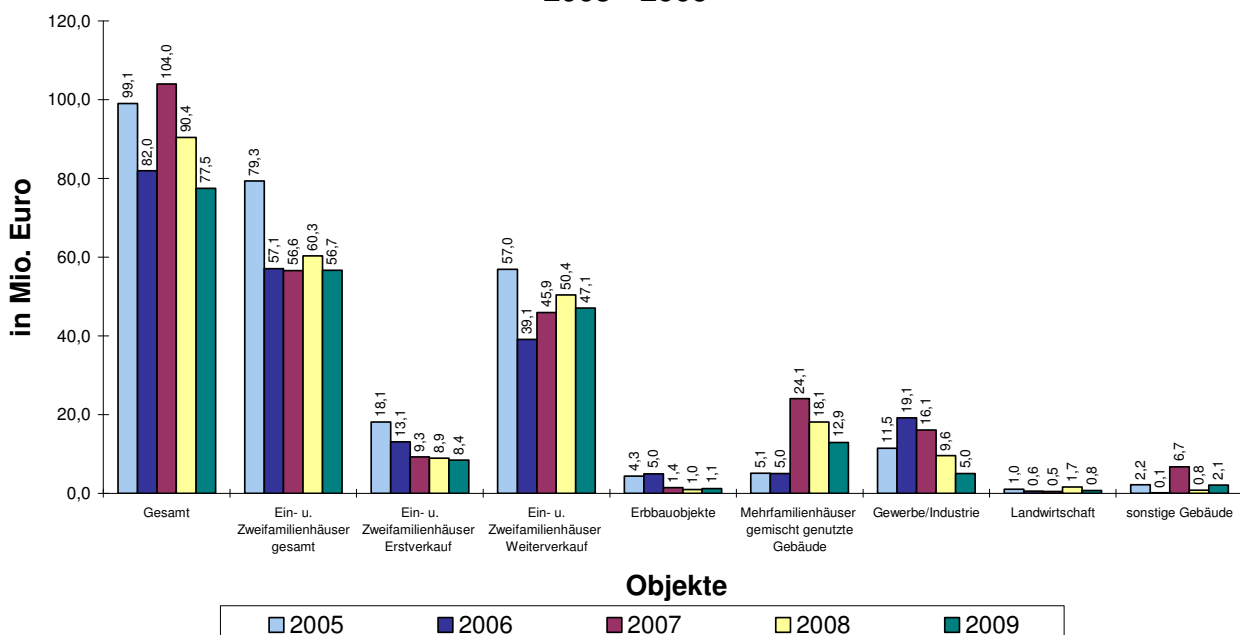
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- Landwirtschaftliche Gebäude
- sonstige Gebäude (Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 337 (389) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Rückgang um 13,4%. Den größten Anteil des Marktes haben die Ein- u. Zweifamilienhäuser mit 81,9 %.

| Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|---------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 384 | 277 | 286 | 309 | 276 | 81,9% | - 10,7% |
| - Erstverkauf | 75 | 56 | 40 | 38 | 32 | 9,5% | - 15,8% |
| - Weiterverkauf | 286 | 196 | 238 | 266 | 239 | 70,9% | - 10,2% |
| - Erbbauobjekte | 23 | 25 | 8 | 5 | 5 | 1,5% | 0,0% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude | 17 | 17 | 34 | 49 | 37 | 11,0% | - 24,5% |
| Gewerbe/Industrie | 13 | 12 | 13 | 16 | 10 | 3,0% | - 37,5% |
| Landwirtschaft | 2 | 2 | 2 | 4 | 1 | 0,3% | - 75,0% |
| sonstige Gebäude | 14 | 11 | 28 | 11 | 13 | 3,9% | + 18,2% |
| Insgesamt | 430 | 319 | 363 | 389 | 337 | 100% | - 13,4% |

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke sank um 14,3% von 90,4 Mio € auf **77,5 Mio €**.

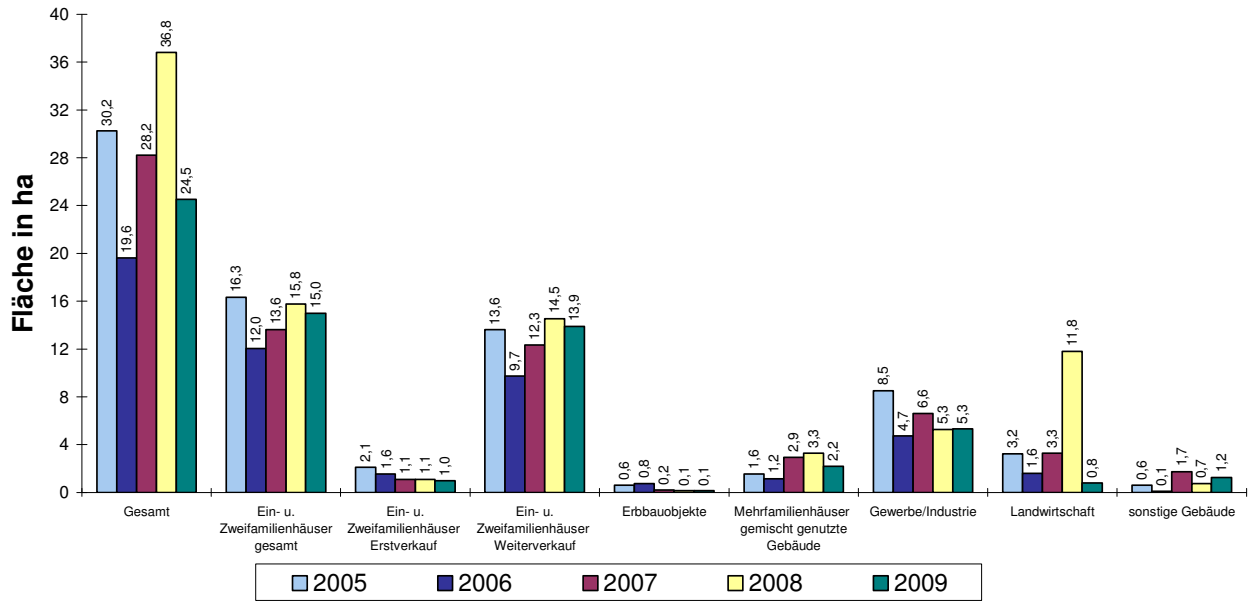
Geldumsatz für bebaute Flächen 2005 - 2009



() 2008

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke reduzierte sich von 36,8 ha auf **24,5 ha**.

Flächenumsatz für bebaute Flächen 2005 - 2009



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

6.1.1 Erstverkäufe (Neubauten)

Die Aufstellungen zeigen die aus geeigneten Kauffällen 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 sehr geringe Anzahl von Kauffällen mit unterschiedlichen Kaufpreisen vor.

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

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften stieg die durchschnittliche Grundstücksgröße wieder über 300 m². Es war ein Preisanstieg von 6,8 % zu verzeichnen.

| Reihenhäuser 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 |
| 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% |
| 2009 | 26 | 308 | 131 | 1.850 | 242.000 | 6,8% |

| Reihenhäuser 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 | --* |
| 2009 | 3 | 272 | 127 | 1.550 | 199.000 | --* |

--* aufgrund der geringen Anzahl keine Angaben

6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilien)

Für 2009 sind aus geeigneten Kauffällen 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 - 2007 | 6 | 479 | 159 | 1.730 | 274.000 |
| 1950 - 1974 | 19 | 617 | 138 | 1.640 | 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 - 2007 | 29 | 330 | 129 | 1.660 | 213.000 |
| 1950 - 1974 | 11 | 427 | 112 | 1.450 | 163.000 |
| bis 1949 | 4 | 403 | 115 | 1.110 | 125.000 |

| 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 - 2007 | 13 | 204 | 128 | 1.470 | 186.000 |
| 1950 - 1974 | 19 | 215 | 99 | 1.350 | 128.000 |
| bis 1949 | - | - | - | - | - |

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In der Grundstücksgruppe Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20%, wurden im Berichtsjahr 24 (37) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 8,2 Mio. € (9,2) und der Flächenumsatz bei 1,5 ha (2,0).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 % wurden 13 (12) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 4,8 Mio. € (8,9) bei einem Flächenumsatz von 7,1 ha (12,6).

(2008)

7. Wohnungseigentum und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 275 (287) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

| Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|---------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Erstverkäufe | 88 | 88 | 66 | 47 | 38 | 13,8% | - 19,1% |
| Weiterverkäufe | 192 | 141 | 149 | 173 | 182 | 66,2% | + 5,2% |
| Umwandlungen | 69 | 43 | 26 | 25 | 8 | 2,9% | - 68,0% |
| Teileigentum | 29 | 20 | 38 | 31 | 38 | 13,8% | + 22,6% |
| Wohnungserbbaurecht | 9 | 6 | 6 | 11 | 9 | 3,3% | - 18,2% |
| Insgesamt | 387 | 298 | 285 | 287 | 275 | 100% | - 4,2% |

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

Der **Gesamtgeldumsatz** ist gegenüber dem Vorjahr um 6,5% von 29,2 Mio. € auf 27,3 Mio. € gesunken, wobei er bei den gebrauchten Eigentumswohnungen nahezu stabil blieb.

| Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Erstverkäufe | 17,6 | 18,0 | 11,9 | 7,8 | 8,1 | 29,6% | + 2,9% |
| Weiterverkäufe | 21,2 | 14,5 | 14,9 | 16,9 | 16,7 | 61,1% | - 1,1% |
| Umwandlungen | 4,0 | 2,6 | 1,8 | 2,3 | 0,5 | 1,7% | - 80,2% |
| Teileigentum | 0,7 | 0,9 | 1,3 | 1,0 | 1,1 | 4,0% | + 9,3% |
| Wohnungserbbaurecht | 1,3 | 0,8 | 0,8 | 1,2 | 1,0 | 3,7% | - 13,6% |
| Insgesamt | 44,9 | 36,7 | 30,6 | 29,2 | 27,3 | 100% | - 6,5% |

Die durchschnittlichen Preise sind bei den **Eigentumswohnungen** (Altimmobile) um **6%** gesunken. Bei den Erstverkäufen blieben die Preise im Durchschnitt konstant.

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

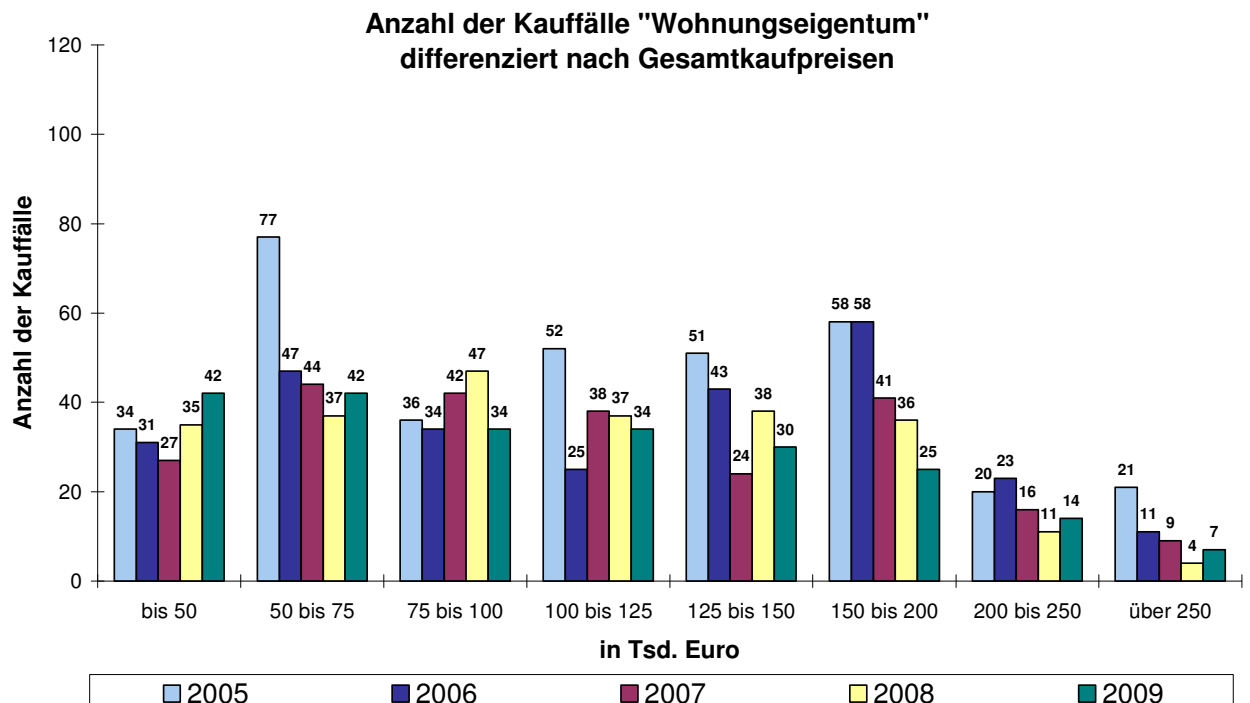
In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2005/2006 bis 2008/2009 als Durchschnittswerte, dem Alter entsprechend bei normalem Zustand und Ausstattung der Wohnungen, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Es werden 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 bis 75.000 € - Kleinstwohnungen bis 50.000 € waren sehr gefragt. Bei den teuren Wohnungen über 200.000 € bis über 250.000 € stieg die Fallzahl wieder leicht an.



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 | | | | | Erstverkäufe |
| | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2008 | |
| sehr gute Wohnlage | | | | | | |
| 2008 / 2009 | - | 1.300 | 1.425 | 1.550 | 1.975 | 2.450 |
| 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 |
| gute Wohnlage | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 1.075 | 1.075 | 1.250 | 1.500 | 1.700 | 2.100 |
| 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 |
| mittlere Wohnlage | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 950 | 1.000 | 1.150 | 1.425 | 1.675 | - |
| 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 | - |
| mäßige Wohnlage | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 775 | 875 | - | 1.250 | - | - |
| 2007 / 2008 | 825 | 900 | 1.125 | 1.250 | - | - |
| 2006 / 2007 | 900 | 925 | 1.200 | 1.375 | - | - |
| 2005 / 2006 | 900 | 925 | - | - | - | - |

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 | | | | | Erstverkäufe |
| | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2008 | |
| - 50 m² | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 750 | 900 | - | - | - | - |
| 2007 / 2008 | 875 | 950 | - | - | - | - |
| 2006 / 2007 | 925 | 925 | - | - | - | - |
| 2005 / 2006 | 975 | 925 | 1.275 | - | - | - |
| 51 m² - 70 m² | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 875 | 925 | 1.225 | 1.325 | 1.675 | 2.375 |
| 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 |
| 71 m² - 90 m² | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 950 | 1.025 | 1.225 | 1.500 | 1.775 | 2.225 |
| 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 |
| 91 m² - | | | | | | |
| 2008 / 2009 | 1.025 | 1.075 | 1.200 | 1.450 | 1.775 | 2.250 |
| 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 |

7.3 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in 2008 und 2009 für:

- **Stellplätze** **1.900 € - 3.500 €**
- **Garagen** (Weiterverkauf) **3.000 € - 9.000 €**
- **Garagen** (Neubau) **8.000 € - 10.000 €**
- **Tiefgaragenplätze** (Weiterverkauf) **4.000 € - 10.000 €**
- **Tiefgaragenplätze** (Neubau) **6.500 € - 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.

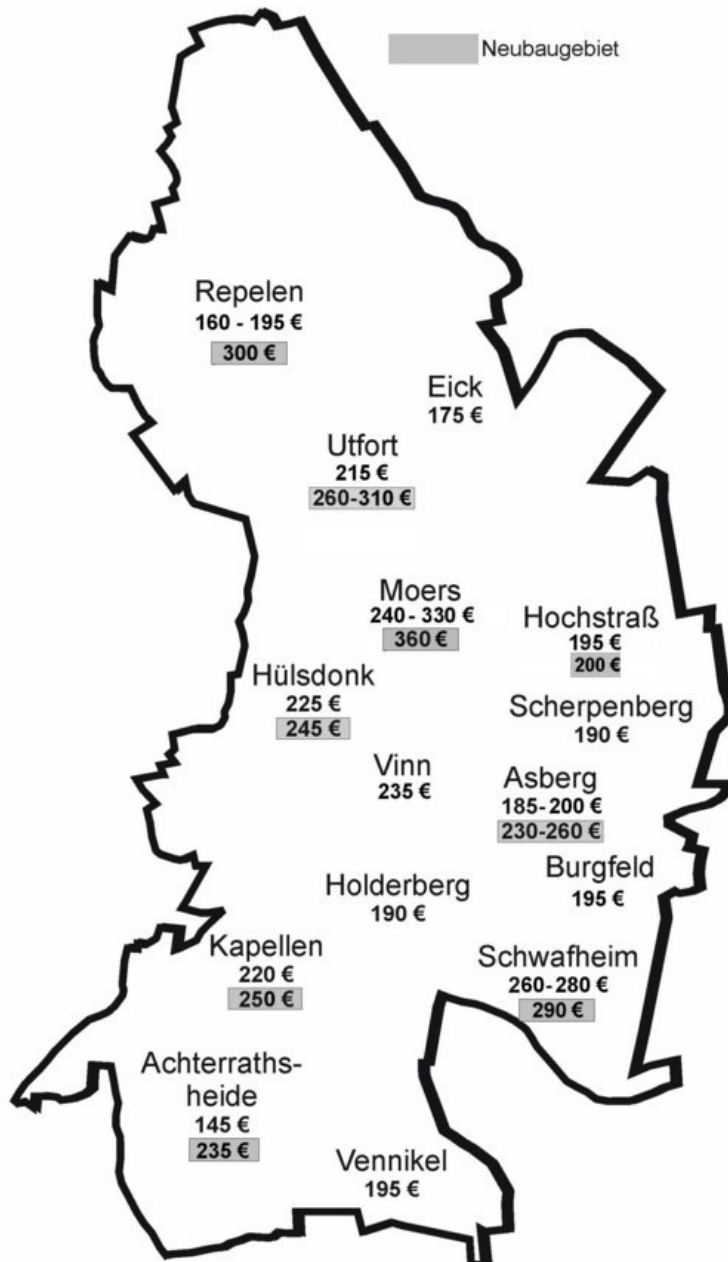
Nach § 11 Abs. 5 GAVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Jedermann hat das Recht, Einsicht in die Bodenrichtwertkarte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

Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Moers wurden am 09.02.2010 mit Stand zum **01.01.2010** 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 01.01.2010)** für **Wohnbauland stagnieren**.



Beitragsfrei bedeutet, dass die „klassischen“ **Erschließungsbeiträge** nach § 123 Baugesetzbuch für die Erstherstellung 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 beplanten **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** bleibt mit **3,20 €/m²** unverändert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat zum Stichtag **01.01.2010** für das Stadtgebiet von Moers folgende **53 Bodenrichtwerte - beitragsfrei-** beschlossen:

- 34 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 zugrunde gelegten 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 vom 31.12.2000 bis 01.01.2010 in €/m² (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] |
|------------|--------|---|--|
| 31.12.2000 | 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 € | |
| 01.01.2010 | 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 2009 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 2009 war keine Veränderung nachzuweisen.

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 09.02.2010 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 1995, 2000, 2005 = 100.

| Entwicklung Wohnbauland | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Indizes mit den Basisjahren 1995, 2000, 2005 | | | |
| Jahr | Index 1995 = 100 | Index 2000 = 100 | Index 2005 = 100 |
| 1985 | 76,8 | 66,0 | 64,5 |
| 1986 | 77,6 | 66,7 | 65,2 |
| 1987 | 79,7 | 68,5 | 67,0 |
| 1988 | 80,1 | 68,8 | 67,2 |
| 1989 | 81,1 | 69,7 | 68,1 |
| 1990 | 83,8 | 72,0 | 70,4 |
| 1991 | 84,3 | 72,4 | 70,8 |
| 1992 | 88,8 | 76,3 | 74,6 |
| 1993 | 93,3 | 80,2 | 78,4 |
| 1994 | 95,7 | 82,2 | 80,4 |
| 1995 | 100,0 | 85,9 | 84,0 |
| 1996 | 104,0 | 89,5 | 87,5 |
| 1997 | 106,9 | 92,1 | 90,0 |
| 1998 | 108,3 | 93,3 | 91,2 |
| 1999 | 112,4 | 97,0 | 94,8 |
| 2000 | 115,8 | 100,0 | 97,7 |
| 2001 | 117,1 | 101,1 | 98,8 |
| 2002 | 118,0 | 101,9 | 99,6 |
| 2003 | 118,6 | 102,4 | 100,1 |
| 2004 | 118,2 | 102,1 | 99,8 |
| 2005 | 118,5 | 102,3 | 100,0 |
| 2006 | 118,8 | 102,6 | 100,3 |
| 2007 | 118,6 | 102,4 | 100,1 |
| 2008 | 118,6 | 102,4 | 100,1 |
| 2009 | 118,6 | 102,4 | 100,1 |

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 2006 bis 2009 und einer Anzahl von insgesamt 97 Kaufverträgen (letzte Untersuchung– Beobachtungszeitraum 2005 bis 2008 - 100) 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 -m ² - | Ø Kaufpreis -€- | Ø Miete -€/m ² - | Ø RND -Jahre- |
| Selbstgenutztes Wohnungseigentum | | | | | | |
| Vermietetes Wohnungseigentum | | | | | | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| Dreifamilienhäuser | | | | | | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20 %) | 6,9 (1,4) | 22 | 79,7 (15) | 833 (230) | 5,4 (0,9) | 42 (11) |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %) | 7,8 (1,6) | 41 | 431,2 (385) | 1.256 (686) | 7,2 (2,8) | 32 (8) |
| Geschäfts- und Bürogebäude | 7,1 (1,3) | 12 | 1652 (1190) | 1278 (562) | 8,7 (3,3) | 44 (9,7) |
| Gewerbe und Industrie | 8,1 (2,0) | 22 | 2.512 (2500) | 721 (454) | 6,8 (4,7) | 38 (12,4) |

Anmerkungen:

Die Ergebnisse sind das Resultat von ausgewerteten Kaufverträgen aus den Jahren 2006 bis 2009. 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 -09 | KP/RO -09 | |
| bis 20 Jahre | 7,2% | 10,3 _(+/-1,5) | |
| 21 bis 40 Jahre | 7,4% | 11,6 _(+/-2,8) | |
| 41 bis 60 Jahre | 6,4% | 12,3 _(+/-2,0) | |
| über 60 Jahre | 6,1% | 14,4 _(+/-1,8) | |
| Wohn- und Geschäftshäuser | | | |
| | LZ -09 | KP/RO -09 | GERO -09 |
| bis 20 Jahre | 8,7% | 8,9 _(+/-1,9) | 52% |
| 21 bis 40 Jahre | 7,6% | 10,0 _(+/-2,0) | 45% |
| über 40 Jahre | 6,9% | 11,5 _(+/-1,9) | 50% |
| Gewerbegrundstücke | | | |
| | LZ - 09 | KP/RO -09 | |
| bis 20 Jahre | 8,4% | 9,2 _(+/-1,4) | |
| 21 bis 40 Jahre | 7,8% | 10,8 _(+/-3) | |
| über 40 Jahre | 7,4% | 11,6 _(+/-3,5) | |

Erläuterungen:

| | |
|---------|---|
| LZ - 09 | = |
| 7,9% | |

Liegenschaftszins 2009

| | |
|--------------------------|---|
| 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 -

Der Marktanpassungsfaktor für den örtlichen Immobilienmarkt wird seit 1986 ermittelt. Es wird jeweils für das abgeschlossene Jahr das Verhältnis Kaufpreis zum Sachwert bestehender Ein- und Zweifamilienhausobjekte untersucht.

Die Ableitung dieses Verhältnisses auf dem Immobilienmarkt gehört inzwischen zum Standard der jeweiligen Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse.

Mit den Ergebnissen konnten regelmäßig Marktanpassungsfaktoren für den Grundstücksmarkt Moers aktualisiert und angepasst an die entsprechenden Berechnungsgrundlagen dargestellt und veröffentlicht werden.

Damit haben Sachverständige sowie die am Grundstücksmarkt tätigen Behörden, Institute und Unternehmen die Möglichkeit erhalten, weg von den angegebenen überregionalen Anpassungsfaktoren der Tabellenwerke teilmakrtbezogene Anpassungswerte anzuwenden um den Verkehrswert einer Immobilie marktgerechter für den Teilmakrt Moers erfassen zu können.

Zu den wesentlichen Grundlagen für die Bestimmung des Sachwertes gehört das Tabellenwerk der NHK 2000. Die hierin enthaltenen Normalherstellungskostenansätze werden baujahresabhängig bis auf wenige Ausnahmen für die Bruttogrundfläche unter Zuordnung der Ausstattungsmerkmale angegeben. 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 e.V.) eingesetzt.

Hierbei gelten folgende Modellparameter

| | |
|---|---|
| Faktor | Ergebnis Markt Anpassungsfaktor (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 | Werden durch Analyse ersetzt deshalb 1,0 |
| Berücksichtigung von Dremmel und ausgebautem Spitzboden | Fehlender Dremmel - 4% Ausgebauter Spitzboden pauschal |
| Besonders zu veranschlagende Bauteile | Pauschal nach Erfahrungssätzen |
| Baunebenkosten (BNK) | Freistehende Gebäude + 16% Reihen- u. Doppelhäuser + 14% |
| Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag | 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 |

Das Ergebnis dieser Marktanalyse wird durch eine Grafik dargestellt, neben der eine Ergebnistabelle steht, aus der sich schnell Wertdifferenzen ablesen lassen.

Die Darstellung der aktuellen Entwicklung wird in einer Übersicht mit den Ergebnissen der Untersuchungen aus den Vorjahren in den nachfolgenden Grafiken verglichen.

Es werden Untersuchungen aus den letzten 2 Jahren und die Kurvenverläufe ab 2005 mit der aktuellen Entwicklung gegenübergestellt.

Mit einer Beispielrechnung wird anschließend die Wertanpassung eines fiktiven Sachwertgrundstücks vorgestellt.

Die aktuelle Untersuchung wurde auf der Basis (Grundgesamtheit) von 201 – bereinigt auf 194 - ausgewerteten Kaufverträgen erstellt (Vorjahreswerte 2009 – 220/194, 2008- 188/146).

Die Beobachtung der Abhängigkeiten wurde durch eine logarithmische Regression aufbereitet.

Das Ergebnis der für 2009 ermittelten Kurve wird in verschiedenen Graphiken in Relation zu den Ergebnissen der Vorjahre gesetzt und ergänzt damit die Erfahrungen der Vorjahre.

Auch mit dem Ergebnis für die aktuelle Untersuchung ist der Schnittpunkt, an dem der mögliche Kaufpreis und der Sachwert eines Objekts gleich sind (Kaufpreisfaktor 1) weiter zu den niedrigen Sachwerten gewandert. Den Ergebnissen der Vorjahre (ca. 127 T€ Kurve 2008, ca. 143 T€ - 2007, ca. 155 T€ - 2006, ca. 167 T€ - 2005) steht nunmehr der Schnittpunkt bei einem Sachwert von ca. 95 T€ gegenüber (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 abgeflacht hat. Mit dem aktuellen Ergebnis senkt sich die Kurve fast parallel zur Vorjahreskurve, womit deutlich wird, dass allgemein höhere Differenzen zwischen den Sachwerten der Objekte und ihren Kaufpreisen hinzunehmen sind.

Würde z.B. für ein Objekt in 2005 bei einem Sachwert von 100.000 € im Regelfall ein um ca. 7 v. H. höherer Kaufpreis registriert, so ist nach dem aktuellen Ergebnis in 2009 bereits kein höherer Kaufpreis als der Sachwert zu erzielen. Für höherwertige Objekte z. B. Objekte mit einem Sachwert von 400.000 € musste in 2005 mit einem Abschlag von 12 v.H. gerechnet werden, in 2009 war für den Verkäufer im Regelfall ein Nachlass vom Sachwert von 22 v.H. einzukalkulieren.

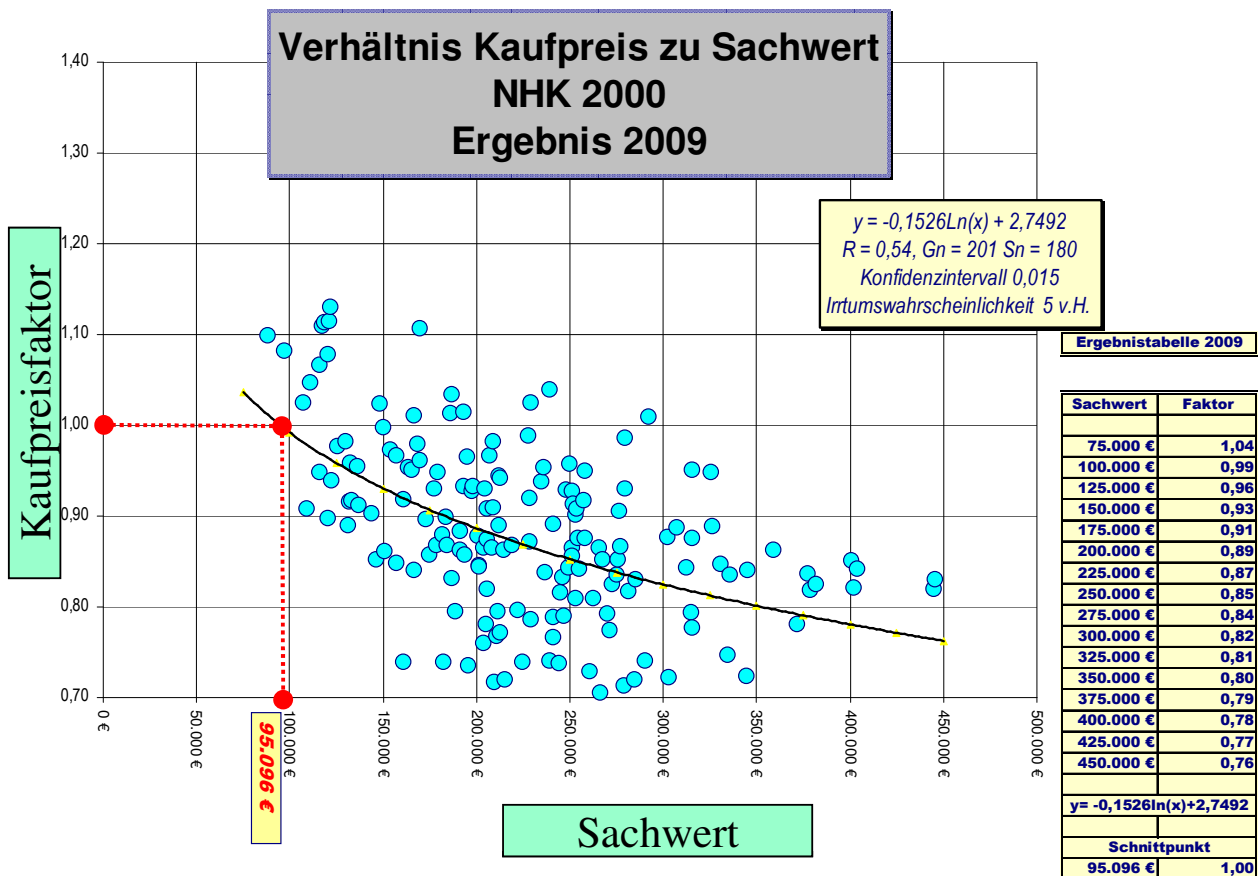
Das relativ große Angebot an bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken unterschiedlicher Größen und Qualität ist dabei ein ganz wesentlicher Einflussfaktor.
 Die beschriebenen Feststellungen am Grundstücksmarkt schließen nicht aus, dass z. B. für hochwertige Objekte durchaus sachwertangepasste Kaufpreise erzielt werden können.

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 $y = -0,1526 \ln(x) + 2,7492$

Somit: $y = -0,1526 \cdot \ln 200.000 \text{ €} + 2,7492$
 $y = 0,887$ (s. auch gerundeter Tabellenwert)

Kaufpreis nach dem Kurvenverlauf somit

$$200.000 \text{ €} \cdot 0,887 = \text{rd. } 177.400 \text{ €.}$$

Eine derartige Aussage ist jedoch für sich alleine nach dem math. stat. Verständnis unausgewogen. Durch das Konfidenzintervall (Wert hier $c = 0,015$) wird nun eine Spanne, in der sich der Kaufpreis mit einer Wahrscheinlichkeit - hier 95 % - befinden wird, angegeben:

$$177.400 \text{ €} \cdot \pm 0,015 = \pm \text{rd. } 2.661 \text{ €}$$

Somit wird mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % der Kaufpreis zwischen

$$177.400 \text{ €} + 2.661 \text{ €} = 180.061 \text{ €} \quad \text{rd. } 180.000,- \text{ €}$$

bis

$$177.400 \text{ €} - 2.661 \text{ €} = 174.739 \text{ €} \quad \text{rd. } 175.000,- \text{ €}$$

liegen.

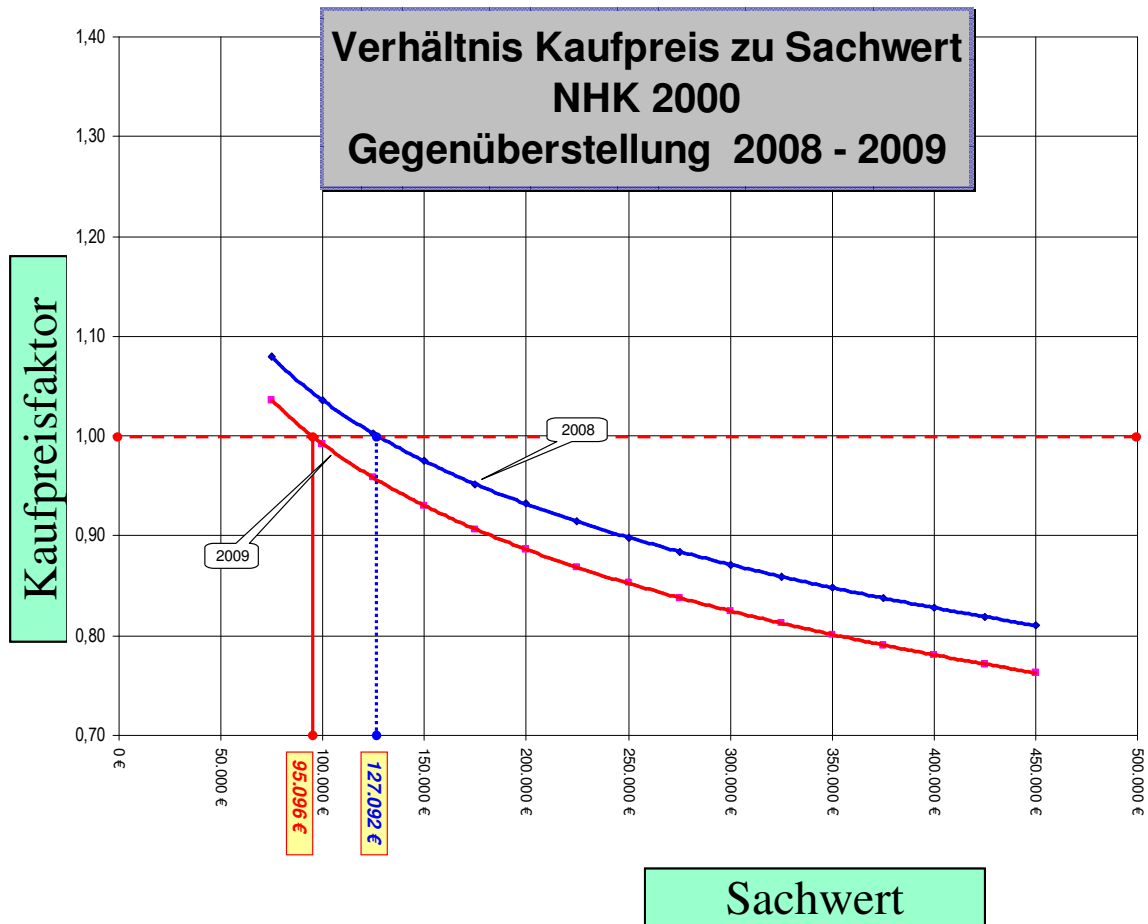
Wichtige Anmerkung:

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.

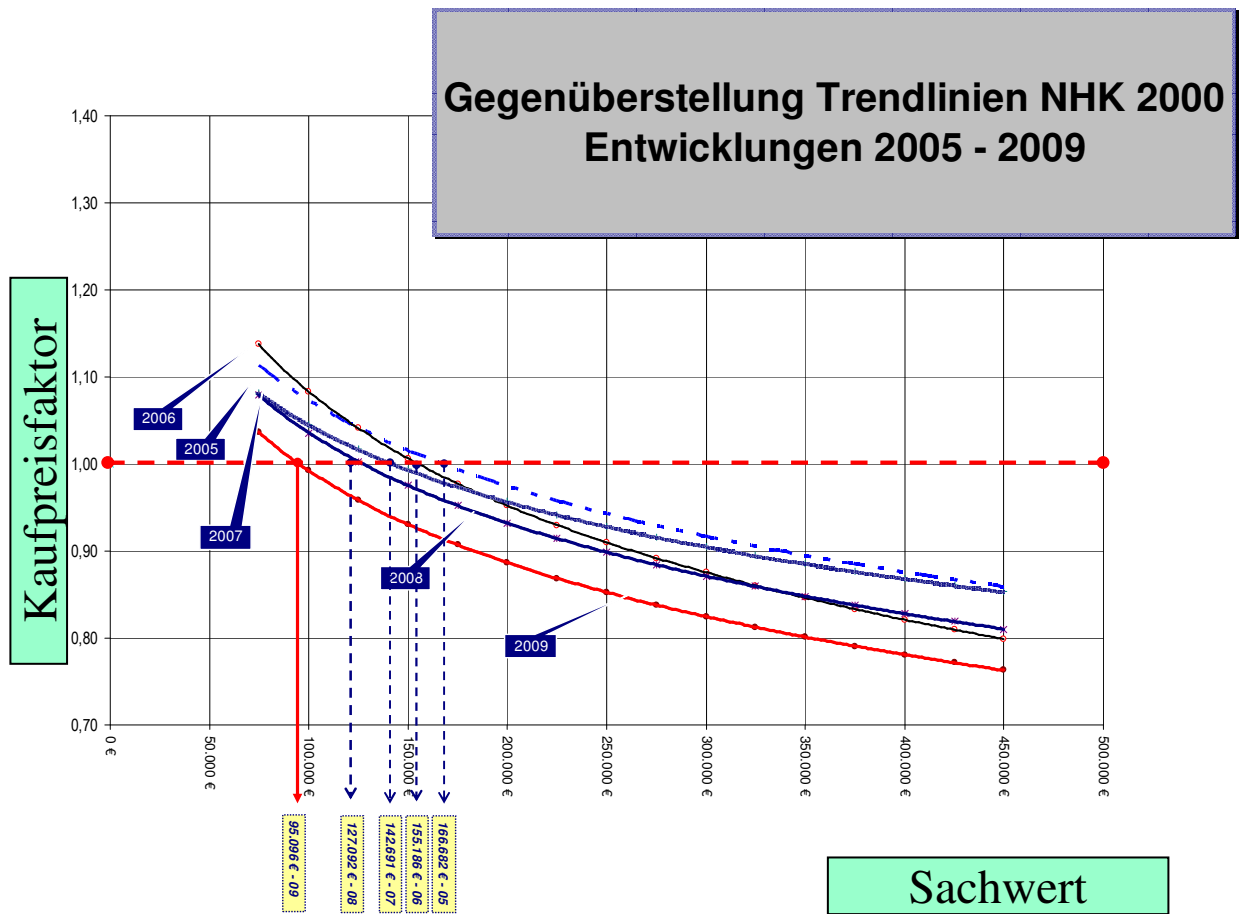
Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien von 2008 und 2009

Grafik 2



Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien seit 2005 bis 2009

Grafik 3



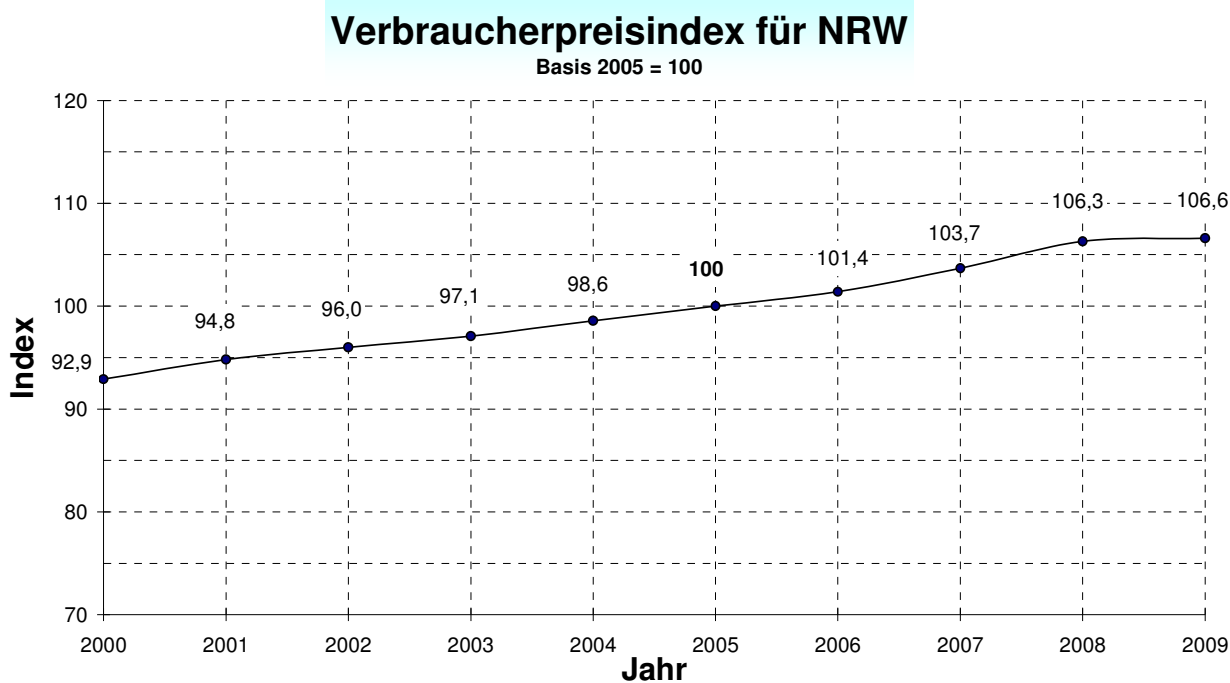
Tabellenwerte der Ergebnisse der Vorjahre ab 2005 zur Bestimmung der Marktanpassungsgrößen bei zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen

| Ergebnistabelle 2005 | | Ergebnistabelle 2006 | | Ergebnistabelle 2007 | | Ergebnistabelle 2008 | | Ergebnistabelle 2009 | |
|------------------------------|--------|-----------------------------|--------|------------------------------|--------|-----------------------------|--------|-------------------------------|--------|
| Sachwert | Faktor | Sachwert | Faktor | Sachwert | Faktor | Sachwert | Faktor | Sachwert | Faktor |
| 75.000 € | 1,11 | 75.000 € | 1,14 | 75.000 € | 1,08 | 75.000 € | 1,08 | 75.000 € | 1,04 |
| 100.000 € | 1,07 | 100.000 € | 1,08 | 100.000 € | 1,05 | 100.000 € | 1,04 | 100.000 € | 0,99 |
| 125.000 € | 1,04 | 125.000 € | 1,04 | 125.000 € | 1,02 | 125.000 € | 1,00 | 125.000 € | 0,96 |
| 150.000 € | 1,02 | 150.000 € | 1,01 | 150.000 € | 0,99 | 150.000 € | 0,98 | 150.000 € | 0,93 |
| 175.000 € | 0,99 | 175.000 € | 0,98 | 175.000 € | 0,97 | 175.000 € | 0,95 | 175.000 € | 0,91 |
| 200.000 € | 0,97 | 200.000 € | 0,95 | 200.000 € | 0,96 | 200.000 € | 0,93 | 200.000 € | 0,89 |
| 225.000 € | 0,96 | 225.000 € | 0,93 | 225.000 € | 0,94 | 225.000 € | 0,91 | 225.000 € | 0,87 |
| 250.000 € | 0,94 | 250.000 € | 0,91 | 250.000 € | 0,93 | 250.000 € | 0,90 | 250.000 € | 0,85 |
| 275.000 € | 0,93 | 275.000 € | 0,89 | 275.000 € | 0,92 | 275.000 € | 0,88 | 275.000 € | 0,84 |
| 300.000 € | 0,92 | 300.000 € | 0,88 | 300.000 € | 0,91 | 300.000 € | 0,87 | 300.000 € | 0,82 |
| 325.000 € | 0,90 | 325.000 € | 0,86 | 325.000 € | 0,89 | 325.000 € | 0,86 | 325.000 € | 0,81 |
| 350.000 € | 0,89 | 350.000 € | 0,85 | 350.000 € | 0,89 | 350.000 € | 0,85 | 350.000 € | 0,80 |
| 375.000 € | 0,88 | 375.000 € | 0,83 | 375.000 € | 0,88 | 375.000 € | 0,84 | 375.000 € | 0,79 |
| 400.000 € | 0,88 | 400.000 € | 0,82 | 400.000 € | 0,87 | 400.000 € | 0,83 | 400.000 € | 0,78 |
| 425.000 € | 0,87 | 425.000 € | 0,81 | 425.000 € | 0,86 | 425.000 € | 0,82 | 425.000 € | 0,77 |
| 450.000 € | 0,86 | 450.000 € | 0,80 | 450.000 € | 0,85 | 450.000 € | 0,81 | 450.000 € | 0,76 |
| $y = -0,1426 \ln(x) + 2,715$ | | $y = -0,189 \ln(x) + 3,259$ | | $y = -0,1277 \ln(x) + 2,516$ | | $y = -0,15 \ln(x) + 2,7629$ | | $y = -0,1526 \ln(x) + 2,7492$ | |
| Schnittpunkt | | Schnittpunkt | | Schnittpunkt | | Schnittpunkt | | Schnittpunkt | |
| 166.682 € | | 155.186 € | | 142.691 € | | 127.092 € | | 95.096 € | |
| 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | |

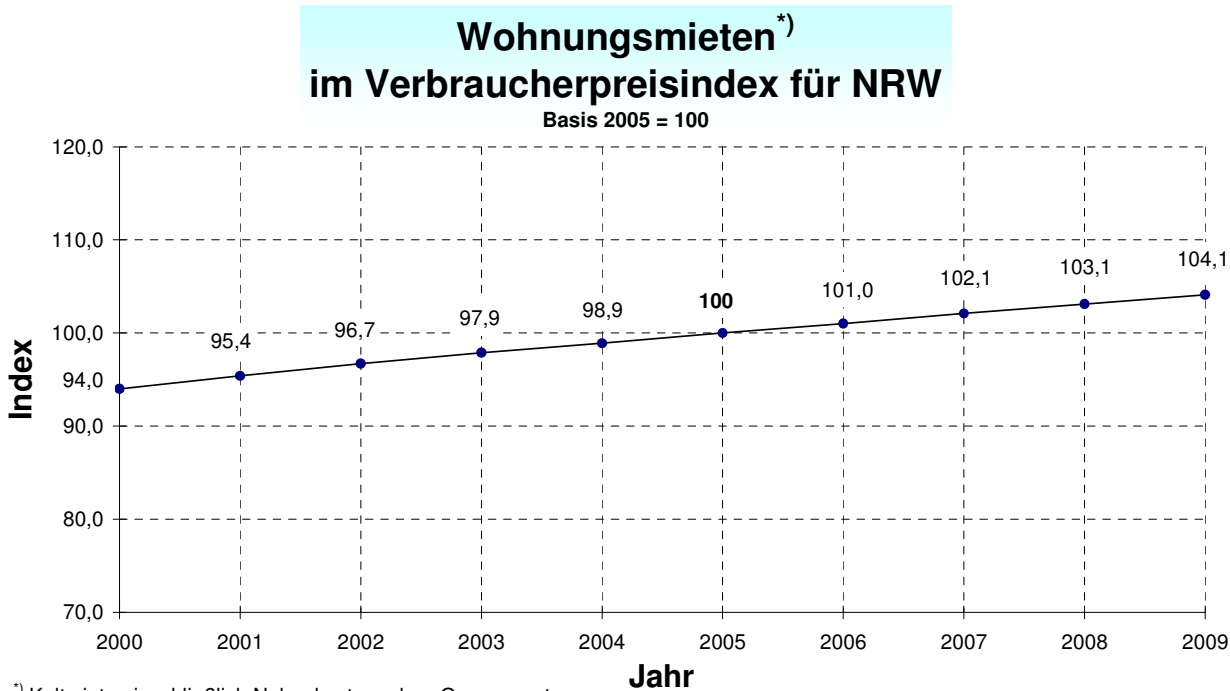
Weiter zurückliegende Auswertungsergebnisse können auf Anfrage mitgeteilt werden

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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



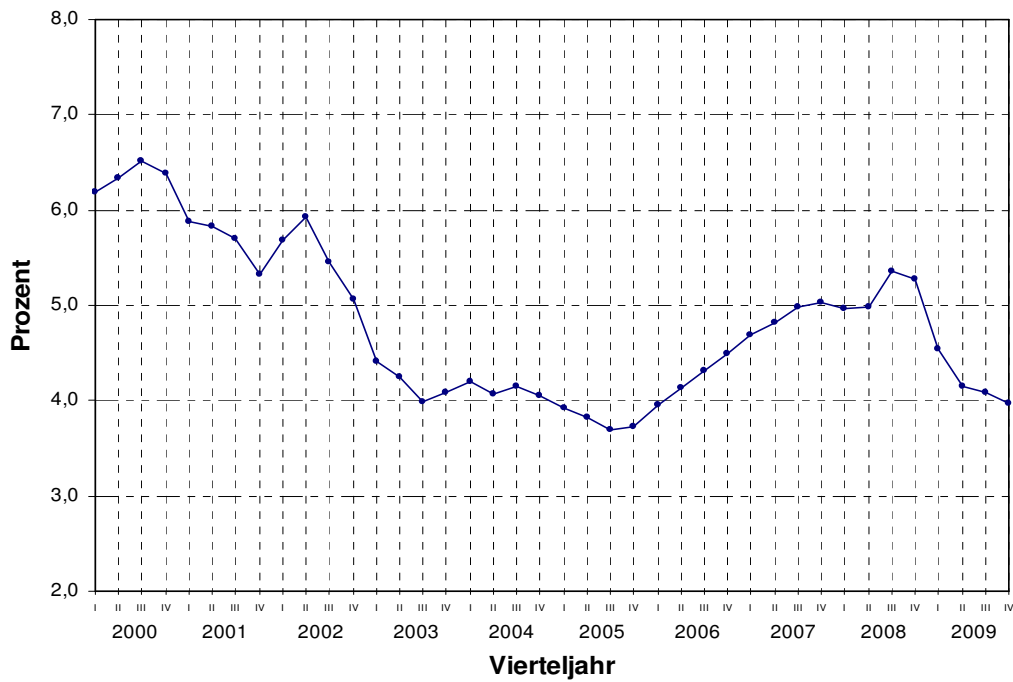
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen



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

Zinssatz für Wohnungsbaukredite

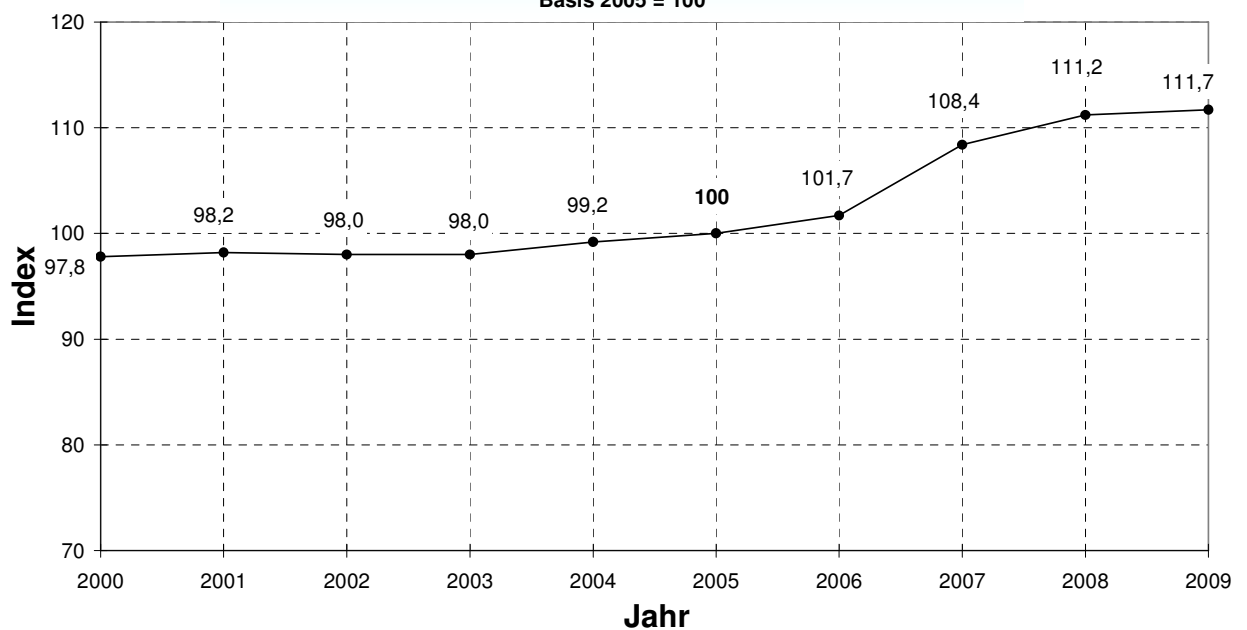
mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre



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: 14,8 km; Ost-West: 8,3 km

tiefster Punkt:

Uferbereich des Moersbachs unterhalb der Brücke Lintforter Straße 13,78 m über NN

höchster Punkt:

Halde Rheinpreussen an der Römerstraße: 102,82 über NN

Bevölkerungsdaten Stand 31.12.2009:

| | | |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Einwohner der Stadt Moers: | 107.941 | (108.697) |
| davon Nichtdeutsche | 10.045 | (10.197) |

Einwohner in den Stadtteilen:

| | |
|-----------|--------|
| Moers | 59.017 |
| Kapellen | 11.763 |
| Rheinkamp | 37.161 |

() 2008

11.2 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers

Vorsitzender

Burkhard Klängen 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 Steueramtsrat

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 (AVwGebO NRW)

Auszug aus dem Allgemeinen Gebührentarif, vom 03. Juli 2001 (GV.NRW. S. 262)
in Kraft getreten am 01. Januar 2002 in der jeweils gültigen Fassung

| Tarifstelle | Gegenstand | Gebühr € |
|--|--|-------------------------------------|
| 13 | Aufgaben der Grundstückswertermittlung | |
| 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) | 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 € |
| Zu der insgesamt ermittelten Gebühr kommen die Kosten der Auslagen und die gesetzliche Umsatzsteuer in Höhe von 19%. | | |
| 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. | |