



# Grundstücksmarktbericht **2011**

## Stadt Moers



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers



**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

Auflage: 100

Gebühr: 52,- € (Druckausgabe)  
39,- € (Download aus [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de))

**Postanschrift:**

47439 Moers

**Geschäftsstelle:**

Neues Rathaus  
Meerstr. 2  
47441 Moers

Telefon: 02841 / 201-461  
-496  
-497  
- 498

FAX: 02841 / 201-488

E-mail: [gutachterausschuss@moers.de](mailto:gutachterausschuss@moers.de)

Internet: [www.gutachterausschuss.nrw.de/MO](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/MO)  
[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

Titelbild: Stadtkern mit historischer Wall- und Grabenanlage

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

Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

© 2011

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2010</b>	<b>11</b>
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
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>19</b>
5.1	Wohnbauland / Individueller Wohnungsbau	20
5.1.1	Baugrundstücke im Außenbereich	21
5.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen	21
5.3	Gewerbe- /Industrieflächen	21
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
5.6	Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen	22
5.7	Offene Wasserflächen	22
5.8	Weitere Flächen	23
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.1	Erstverkäufe (Neubauten)	26
6.1.2	Weiterverkäufe (Altimmoblie)	27
6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	27
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>28</b>
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 Tiefgaragenplätze	31
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>32</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Einführung zonaler Bodenrichtwerte	32
8.2	Bodenrichtwerte für Wohnbauland - 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 „Moerser Innenstadt“ und „Homberger Straße“ .....	37
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten zur Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
9.1	Indexreihen individueller Wohnungsbau .....	39
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	40
9.2.1	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe .....	40
9.2.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit.....	40
9.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“ .....	40
9.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ .....	41
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	42
9.4	Marktanpassungsfaktoren - Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert - .....	44
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>50</b>
<b>11.</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>52</b>
11.1	Zahlen und Fakten.....	52
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers .....	53
11.3	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW .....	54
11.4	Benachbarte Gutachterausschüsse .....	54
11.5	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen .....	55
	und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW)	

## Der Grundstücksmarkt 2010 in Moers

- **Umstellung von lagetypische auf zonale Bodenrichtwerte**
- **Lagewerte „Innenstadt“ und „Homberger Straße“ unverändert**
- **Steigende Tendenz bei Kauffällen**
- **Geld- und Flächenumsatz insgesamt gewachsen**
- **Umsätze für Wohnbauland weiter gestiegen**
- **Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser beherrschen 42 % des Marktes**
- **Eigentumswohnungen aus zweiter Hand weiterhin stark gefragt**
- **Anzahl der Neubauten kaum noch relevant**

### **1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

#### **Umsätze**

Umsatzmäßig verhielt sich der **Grundstücksmarkt 2010** nach Jahren wieder positiv. Die **Kaufvertragsanzahl** stieg von 775 auf 903, der **Geldumsatz** nahm um 23,8 % zu und lag bei 139,0 Mio. €. Der **Flächenumsatz** verzeichnete ebenfalls einen Wachstum um 19,5 % auf 50 ha.

Insgesamt waren am Moerser **Grundstücksmarkt 2010** 65 % Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 35 % beteiligt. Davon kamen 32 % aus dem Umkreis von 50 km, 19 % aus der links- und 13 % aus der rechtsrheinischen Region.

#### **Unbebaute Grundstücke**

Die Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke blieben im gesamten Stadtgebiet nahezu konstant.

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

- **guter Lage** 240,- €/m<sup>2</sup>
- **mittlerer Lage** 200,- €/m<sup>2</sup>
- **mäßiger Lage** 170,- €/m<sup>2</sup>

### **Bebaute Grundstücke**

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmoblie)** hat sich im Berichtszeitraum weiter etablieren können und stieg sogar um 4 % an.

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

Die durchschnittlichen Kaufpreise für **neu erbaute Doppelhaushälften/Reihenendhäuser** (Grundstücksgrößen von 200 bis 500 m<sup>2</sup>) sind geringfügig auf **243.000 € gestiegen**.

**Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser** sowie **Reihenmittelhäuser** sind seit Jahren am Moerser Grundstücksmarkt nicht relevant.

### **Eigentumswohnungen**

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** entwickelte sich uneinheitlich. **Gebrauchte Wohnungen** stellten sich insgesamt positiv dar. Ihr Anteil stieg um 11 % bei den Verkaufsfällen und um 20,3 % beim Geldumsatz. Bei den **neu erbauten Wohnungen** setzt sich der Rückgang der letzten Jahre fort. Sowohl die Verkaufsfälle als auch der Geldumsatz fielen prozentual um 42 bzw. 40 %. Die Preise für **Altimmoblien fielen um 2 %** - für **Neubauten** gab es **keine Preisänderung**

Eine neue Eigentumswohnung in **sehr guter Lage** kostete durchschnittlich **2.450 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenplatz.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Gemäß §§ 12 und 13 der Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW), in der jeweils gültigen Fassung, berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum achtzehnten 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.

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.

### Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW



BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte, auch für zurückliegende Zeiträume, mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt

Zukünftig werden noch Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt angeboten.

Bei den **Bodenrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck in Form eines pdf-Dokumentes erzeugt werden. An dem Bodenrichtwertdatensatz BoRi.xls kann bei Bedarf ein Nutzungsrecht eingeräumt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten". Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur Verfügung.

Zur Nutzung der kostenpflichtigen Teile muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos.

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr wird entweder eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, oder nur das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.



### 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)**  
vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- **Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)**  
vom 23.03.2004 (GV.NRW. S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV.NRW. S. 272), in Kraft getreten am 01.07.2010.
- **Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)**  
vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr.108a vom 10.06.2006) in der jeweils geltenden Fassung.

Daneben finden weitere für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevante Gesetze, Verordnungen, 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 nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und nach § 24 Abs. 1 Landesenteignungs- und entschädigungsgesetz (EEG NRW)
- 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
- Beschluss von gebietstypischen Werten als Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Zusammenfassung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht

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:

- Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die Einrichtung und Führung von Datensammlungen (Mieten, Pachten etc.)
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- 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..
- 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
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben

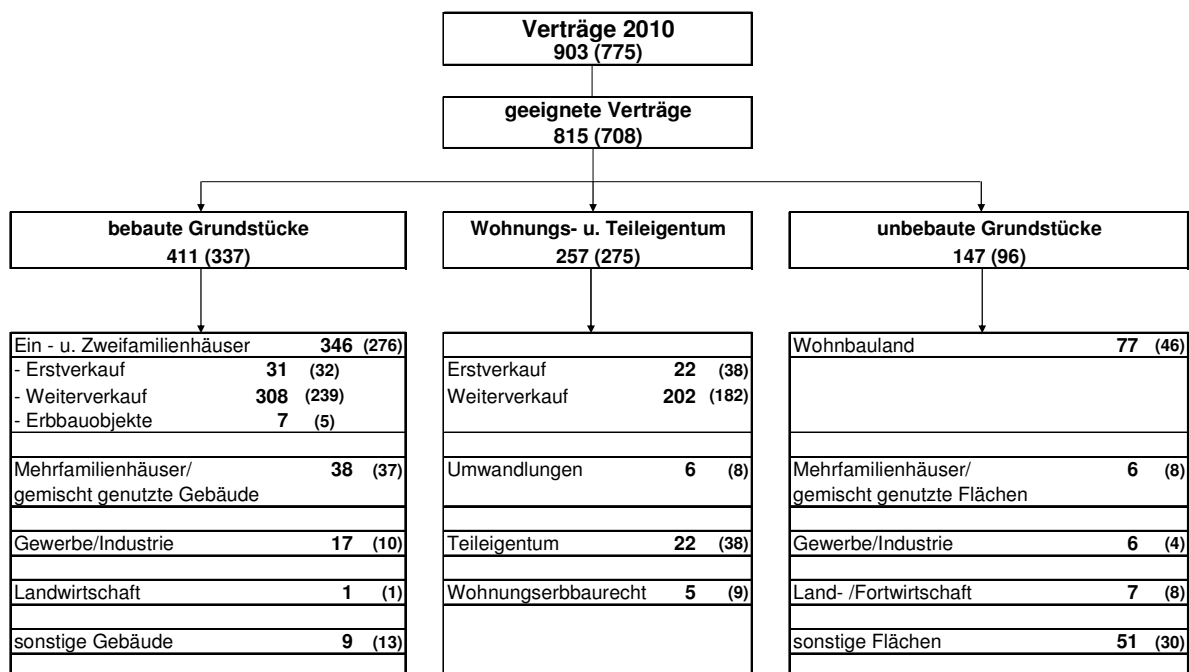
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten 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.

#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

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.

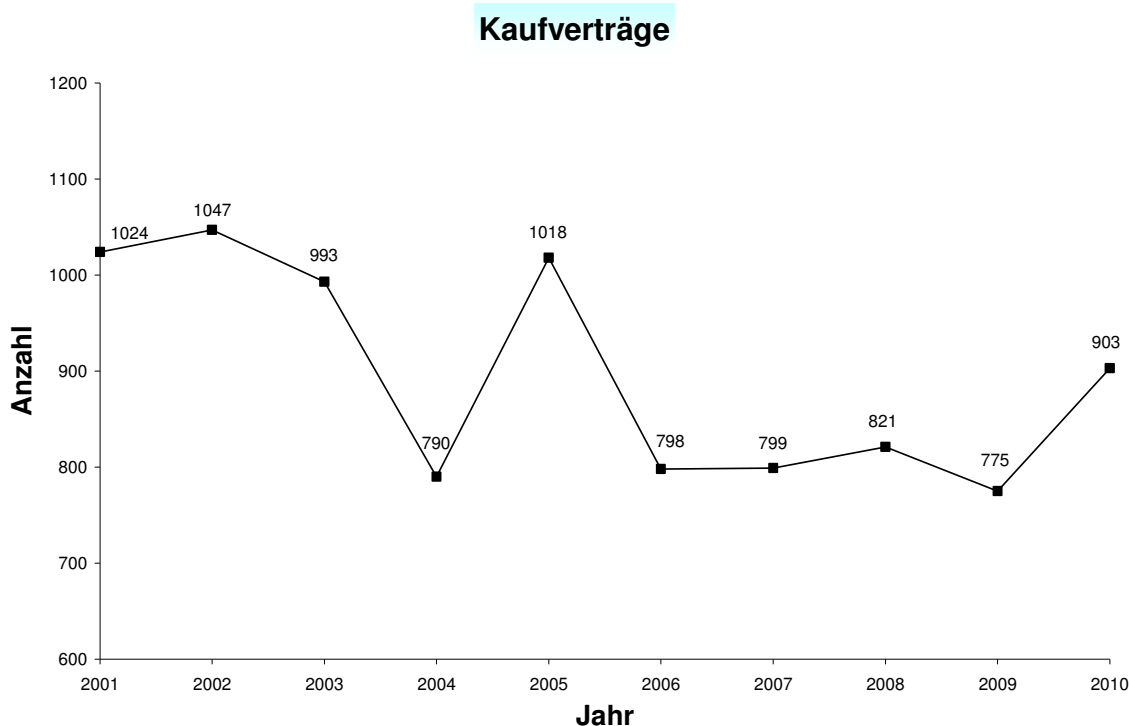
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels etc.



(2009)

#### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2010 stieg die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** im Vergleich zum Jahr 2009 um 16,5 %. Nach vier Jahren konnten wieder mehr als 900 Eingänge verzeichnet werden.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 815 (708). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein Zuwachs von 15,1%**.

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge							
Grundstücksgruppe	2006	2007	2008	2009	2010	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	298	285	287	275	257	31,5%	- 6,5%
<b>unbebaute Grundstücke</b>	104	94	79	96	147	18,0%	+ 53,1%
<b>bebaute Grundstücke</b>	319	363	389	337	411	50,4%	+ 22,0%
<b>Insgesamt</b>	<b>721</b>	<b>742</b>	<b>755</b>	<b>708</b>	<b>815</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 15,1%</b>

( ) 2009

#### 4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2010 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt konnten 107 Kauffälle mehr ausgewertet werden als im Jahr 2009. Fast zwei Drittel aller Objektarten wiesen eine positive Bilanz auf. Das **Wohnbauland** konnte den höchsten Zugewinn mit 67,4 % erzielen, gefolgt von den **Gewerbe-/Industrieflächen** mit 64,3 %. **Sonstige Gebäude und Flächen** sowie **Ein- und Zweifamilienhäuser** wurden zu 39,5 % bzw. 25,4% mehr gehandelt als im Vorjahr. Die **landwirtschaftlichen Grundstücke** erzielten zwar ein Minus von 11,1 %, dies macht jedoch nur einen Kauffall aus. Bei den **Mehrfamilienhäusern/gemischt genutzte Gebäude und Flächen** hat sich die Fallzahl ebenfalls nur um eins reduziert, was ein Minus von 2,2 % ausmacht.

Die Kaufvertragsanzahl für **Wohnungseigentum** ist seit Jahren rückläufig und verzeichnete auch 2010 einen Rückgang um 6,5 %.

Anzahl der Kauffälle nach Objektarten						
	2006	2007	2008	2009	2010	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungseigentum</b>	298	285	287	275	257	- 6,5%
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	277	286	309	276	346	+ 25,4%
<b>Wohnbauland</b>	41	40	29	46	77	+ 67,4%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen</b>	25	39	52	45	44	- 2,2%
<b>Gewerbe/Industrie</b>	21	32	23	14	23	+ 64,3%
<b>Landwirtschaft</b>	12	5	15	9	8	- 11,1%
<b>sonstige Gebäude u. Flächen</b>	47	55	40	43	60	+ 39,5%
<b>Insgesamt</b>	<b>721</b>	<b>742</b>	<b>755</b>	<b>708</b>	<b>815</b>	<b>+ 15,1%</b>

#### 4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Die stärksten Immobilien waren im vierten Jahr in Folge die **Ein- u. Zweifamilienhäuser** mit 42,5 %.

Wohnungseigentum	31,5%	(38,8)
Ein - u. Zweifamilienhäuser	42,5%	(39,0)
Wohnbauland	9,4%	(6,5)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	5,4%	(6,4)
Gewerbe/Industrie	2,8%	(2,0)
landwirtschaftliche Grundstücke	1,0%	(1,3)
sonstige Gebäude und Flächen	7,4%	(6,1)

( ) 2009

## 4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2010 ist gegenüber dem Vorjahr von 41,9 ha um 19,5% auf 50,0 ha gestiegen. Bei den **bebauten Grundstücken** war insgesamt eine Erhöhung des Flächenumsatzes von 24,5 ha auf 29,5 ha zu verzeichnen, bei den **unbebauten Grundstücken** ein Zuwachs von 17,4 ha auf 20,5 ha.

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksgruppe	2006	2007	2008	2009	2010	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
unbebaute Grundstücke	32,76	26,03	13,25	17,35	20,51	41,0%	+ 18,2%
bebaute Grundstücke	19,62	28,21	36,80	24,53	29,52	59,0%	+ 20,3%
<b>Gesamtflächenumsatz</b>	<b>52,38</b>	<b>54,24</b>	<b>50,05</b>	<b>41,88</b>	<b>50,03</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 19,5%</b>

### 4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Einen deutlichen Anstieg im Flächenumsatz gab es bei den **sonstigen Flächen und Gebäude**. Hier wurde ein Plus von 151,1% erzielt, welches in der höheren Anzahl der Kauffälle begründet ist. Nennenswert ist auch das Umsatzplus von 69,1 % beim **Wohnbauland**. Die gehandelten Flächen überstiegen nach 2004 wieder die 4-ha-Marke. **Landwirtschaftliche Flächen** haben mit nur 8,31 ha Umsatz einen neuen Tiefstand erreicht. Bei den Flächen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lässt sich seit Jahren ein stetiger Zuwachs registrieren. In 2010 lag er bei 13,7 %.

Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten						
	2006	2007	2008	2009	2010	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	12,04	13,63	15,76	14,98	17,03	+ 13,7%
Wohnbauland	3,14	2,99	1,31	2,47	4,17	+ 69,1%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	2,82	3,39	3,45	2,91	4,55	+ 56,0%
Gewerbe/Industrie	13,76	17,64	8,16	6,47	8,17	+ 26,2%
Landwirtschaft	18,17	9,98	18,61	11,94	8,31	- 30,4%
sonstige Gebäude u. Flächen	2,44	6,60	2,77	3,10	7,80	+ 151,1%
<b>Insgesamt</b>	<b>52,38</b>	<b>54,24</b>	<b>50,05</b>	<b>41,88</b>	<b>50,03</b>	<b>+ 19,5%</b>

### 4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

Ein - u. Zweifamilienhäuser	34,0%	(35,8)
Wohnbauland	8,3%	(5,9)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude und Flächen	9,2%	(7,0)
Gewerbe/Industrie	16,3%	(15,4)
landwirtschaftliche Grundstücke	16,6%	(28,5)
sonstige Gebäude und Flächen	15,6%	(7,4)

( ) 2009

### 4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2010 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 139 Mio. € umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr (112,3 Mio.€) bedeutet dies ein Umsatzsteigerung von 23,8%.

Geldumsatz in Mio. Euro							
Grundstücksgruppe	2006	2007	2008	2009	2010	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	36,72	30,64	29,21	27,32	26,30	18,9%	- 3,7%
<b>unbebaute Grundstücke</b>	15,53	10,48	4,58	7,50	12,16	8,7%	+ 62,1%
<b>bebaute Grundstücke</b>	81,95	103,97	90,38	77,48	100,56	72,3%	+ 29,8%
<b>Gesamtgeldumsatz</b>	<b>134,21</b>	<b>145,09</b>	<b>124,18</b>	<b>112,30</b>	<b>139,03</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 23,8%</b>

#### 4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Die höhere Anzahl von Kauffällen hat sich auch auf den Geldumsatz positiv ausgewirkt. Eminent waren die Zuwächse bei den **Gewerbe- und Industrieflächen** (+180,9 %) sowie beim **Wohnbauland** (+92 %), die jedoch überwiegend aus einem größeren Neubaugebiet resultieren. Die Objektarten **Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen, Ein- und Zweifamilienhäuser**, sowie **sonstige Gebäude und Flächen** konnten ebenfalls prozentualen Steigerungen zwischen 12,7 und 52 % verzeichnen. Landwirtschaftliche Flächen mussten, wie schon beim Flächenumsatz, Umsatzeinbußen von 70,9 % hinnehmen. Beim Wohnungseigentum setzt sich auch hier der leichte Negativtrend der letzten Jahre fort.

Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten						
	2006	2007	2008	2009	2010	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungseigentum</b>	36,72	30,64	29,21	27,32	26,30	- 3,7%
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	57,12	56,64	60,30	56,69	68,33	+ 20,5%
<b>Wohnbauland</b>	6,03	4,94	2,53	4,09	7,86	+ 92,0%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen</b>	8,83	25,39	18,58	15,19	17,11	+ 12,7%
<b>Gewerbe/Industrie</b>	23,77	19,30	10,42	5,48	15,40	+ 180,9%
<b>Landwirtschaft</b>	1,00	0,71	1,97	1,09	0,32	- 70,9%
<b>sonstige Gebäude u. Flächen</b>	0,73	7,48	1,17	2,44	3,71	+ 52,0%
<b>Insgesamt</b>	<b>134,21</b>	<b>145,09</b>	<b>124,18</b>	<b>112,30</b>	<b>139,03</b>	<b>+ 23,8%</b>

#### 4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

Ein - u. Zweifamilienhäuser	49,2%	(50,5)
Wohnungseigentum	18,9%	(24,3)
Wohnbauland	5,7%	(3,6)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	13,3%	(13,5)
Gewerbe/Industrie	11,1%	(4,9)
landwirtschaftliche Grundstücke	0,2%	(1,0)
sonstige Gebäude und Flächen	2,7%	(2,2)

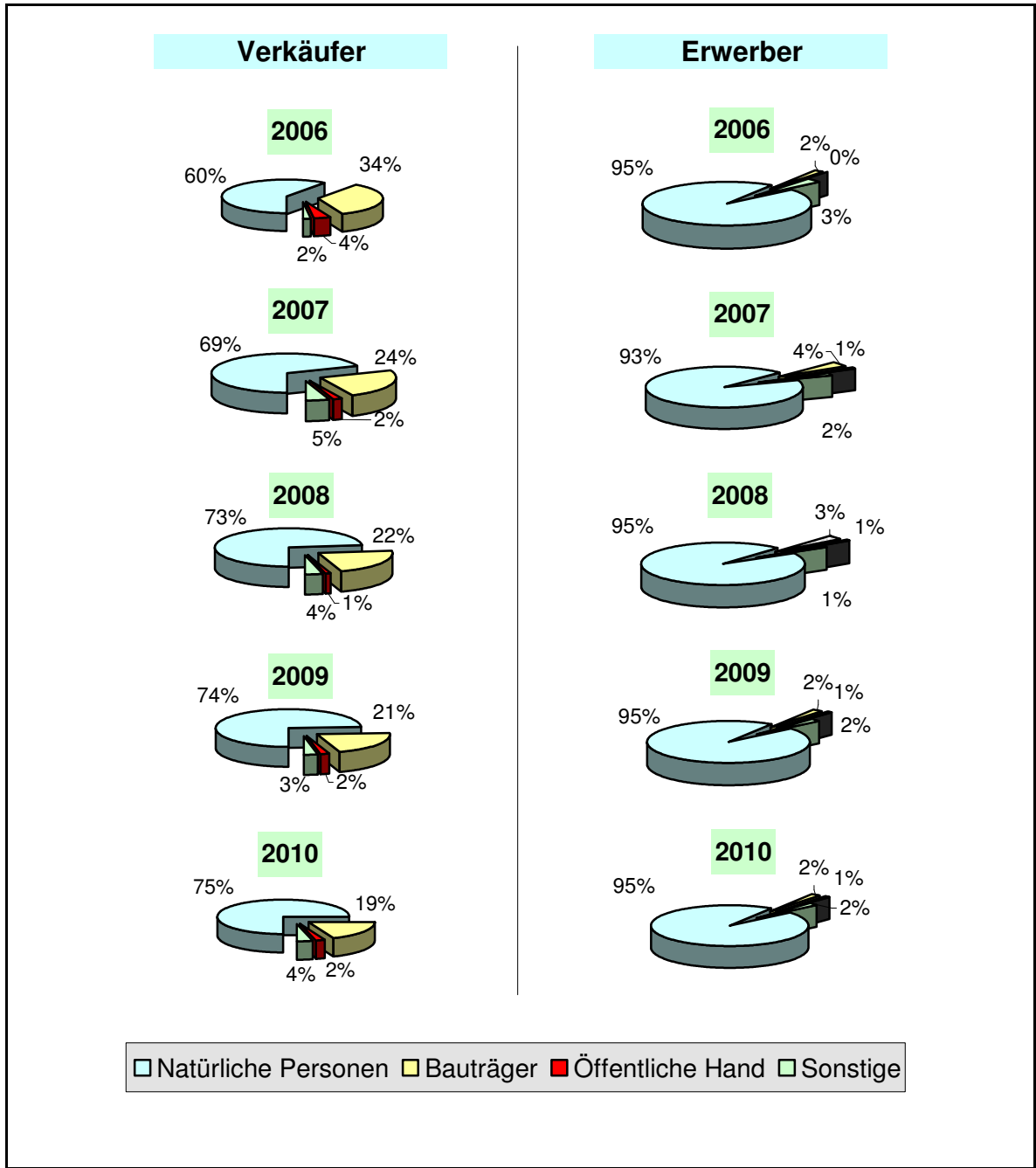
( ) 2009



### 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

#### 4.4.1 Rechtsnatur

Der **Rechtsnatur** zuordnend stellten die natürlichen Personen mit 75% (74) auf der Veräußerer- und mit unveränderten 95% auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 19% (21) Veräußerer- und mit 2% (2) Erwerberanteil. Die Öffentliche Hand hat mit 2% beim Verkauf und 1% beim Erwerb wie im letzten Berichtsjahr einen sehr geringen Anteil am Immobilienmarkt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufern einen Anteil von 4%, bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 2%. Die Anzahl von Bauträgerverkäufen ist seit 6 Jahren rückläufig.



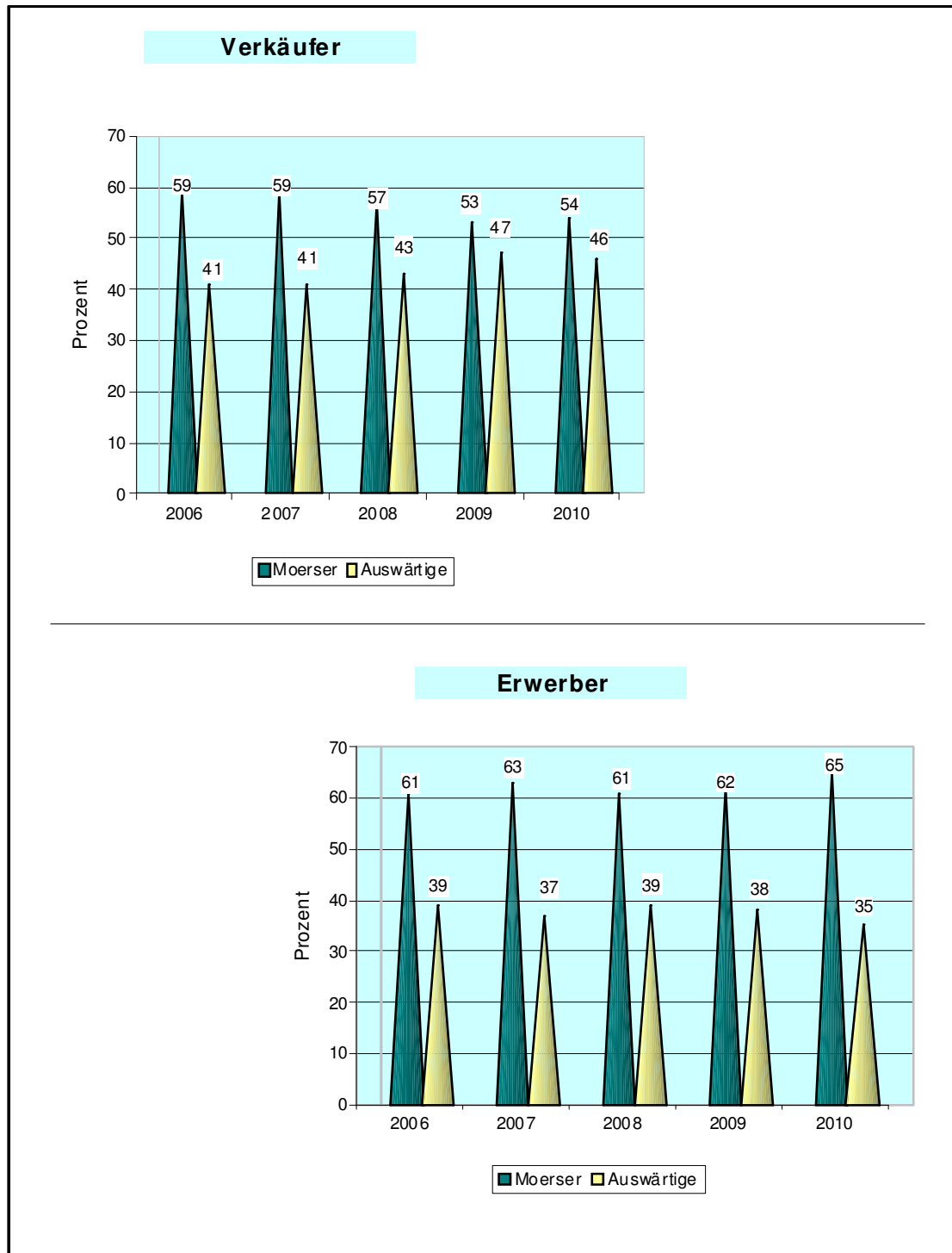
( ) 2009

#### 4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 54 % (53) der Moerser Bürger im Jahr 2010 als Veräußerer aufgetreten. Der Anteil der Auswärtigen betrug 46 (47). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 65% (62) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 35 % (38).

Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 32% (35), 19% (22) aus der links- und 13% (13) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 13,6 % (14,7) sowie der Kreis Wesel mit 7,4 % (10,5) hauptsächlich an der Erwerbsquote beteiligt.

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



( ) 2009

## 4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

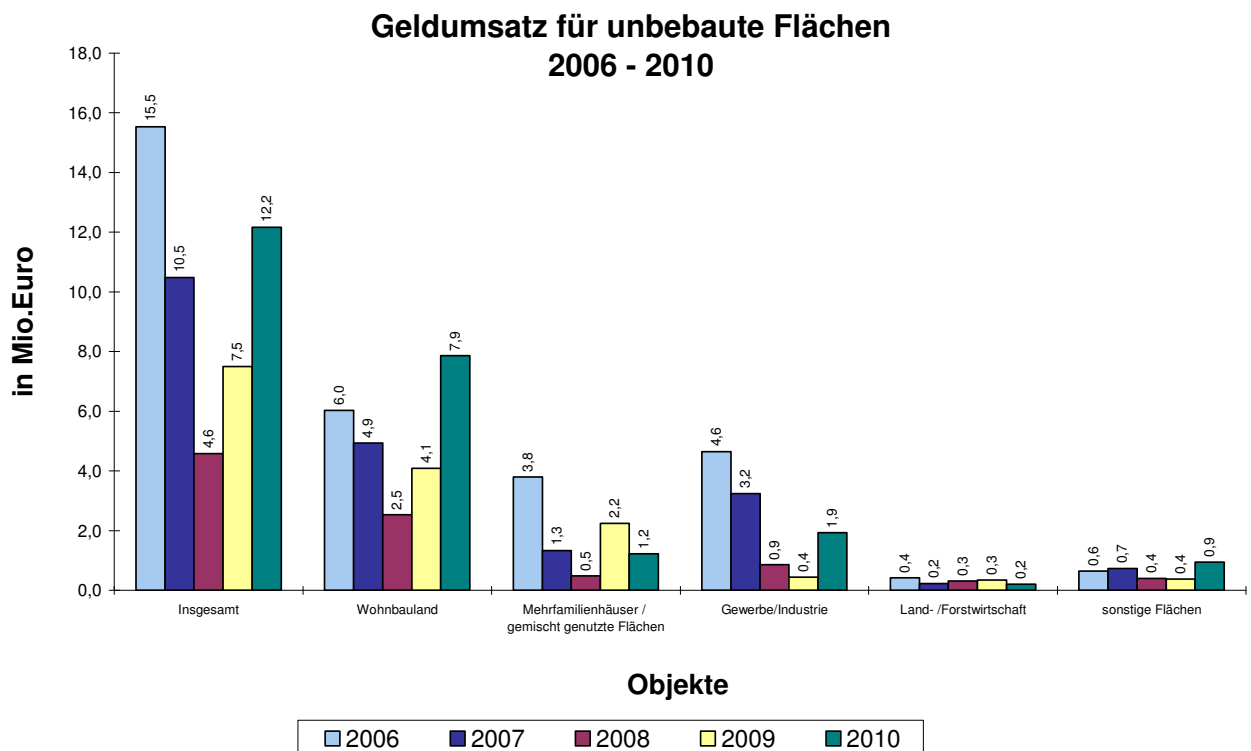
- Zugang beim Wohnbauland
  - Kauffälle + 67,4%
  - Flächenumsatz + 69,1%
  - Geldumsatz + 92,0%
  
- Zugang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern
  - Kauffälle + 25,4%
  - Flächenumsatz + 13,7%
  - Geldumsatz + 20,5 %
  
- Zugang bei den Gewerbegrundstücken
  - Kauffälle + 64,3%
  - Flächenumsatz + 26,2%
  - Geldumsatz + 180,9%
  
- Rückgang bei den gemischt genutzten Grundstücken
  - Kauffälle – 14,3%
  - Flächenumsatz – 13,8%
  - Geldumsatz – 9,5%
  
- Rückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken
  - Kauffälle – 11,1%
  - Flächenumsatz – 30,4%
  - Geldumsatz – 70,9%
  
- Rückgang beim Wohnungseigentum
  - Kauffälle – 6,5%
  - Geldumsatz – 3,7%

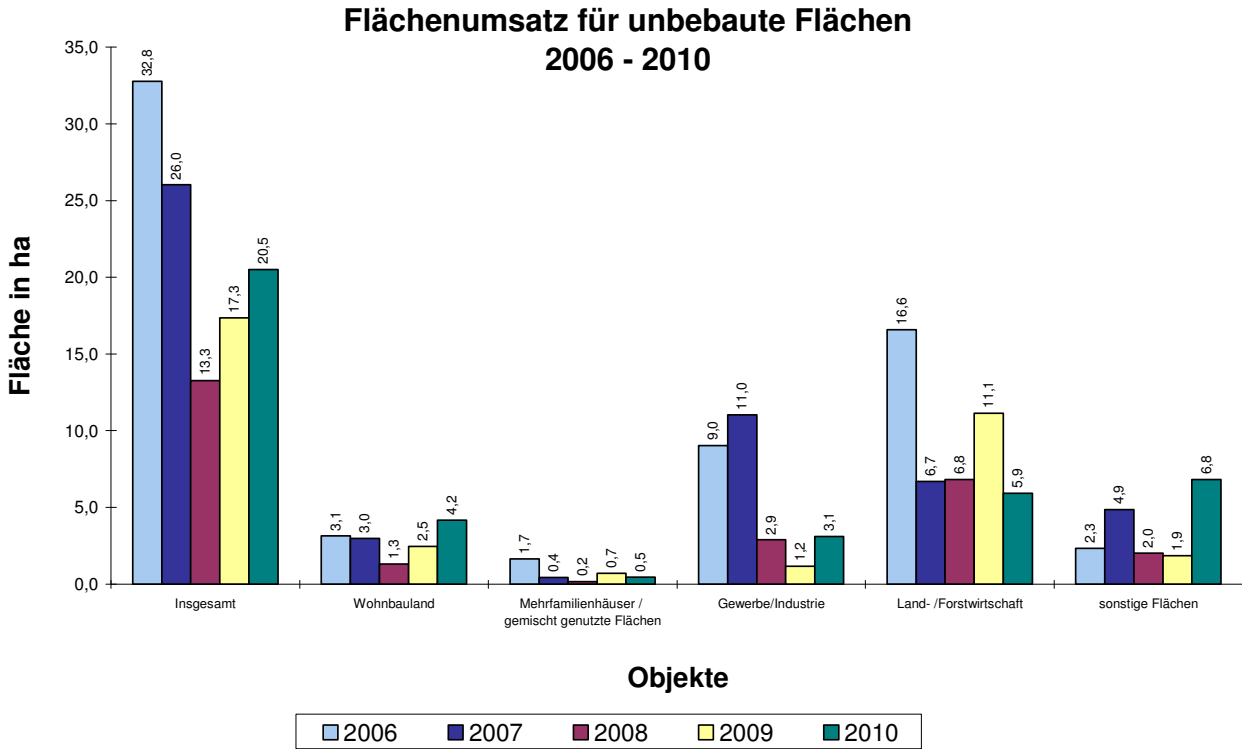
## 5. Unbebaute Grundstücke

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

- Wohnbauland / individueller Wohnungsbau (= Baugrundstücke)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Flächen
- Gewerbe/Industrie
- Land- u. Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (Ausgleichs-, Arrondierungs-, Wasser-, Abbauflächen Straßenland u.a.)

Anzahl der Kauffälle unbebaute Grundstücke							
	2006	2007	2008	2009	2010	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	41	40	29	46	77	52,4%	+ 67,4%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Flächen	8	5	3	8	6	4,1%	- 25,0%
Gewerbe/Industrie	9	19	7	4	6	4,1%	+ 50,0%
Land- /Forstwirtschaft	10	3	11	8	7	4,8%	- 12,5%
sonstige Flächen	36	27	29	30	51	34,7%	+ 70,0%
<b>Insgesamt</b>	<b>104</b>	<b>94</b>	<b>79</b>	<b>96</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>	<b>+ 53,1%</b>

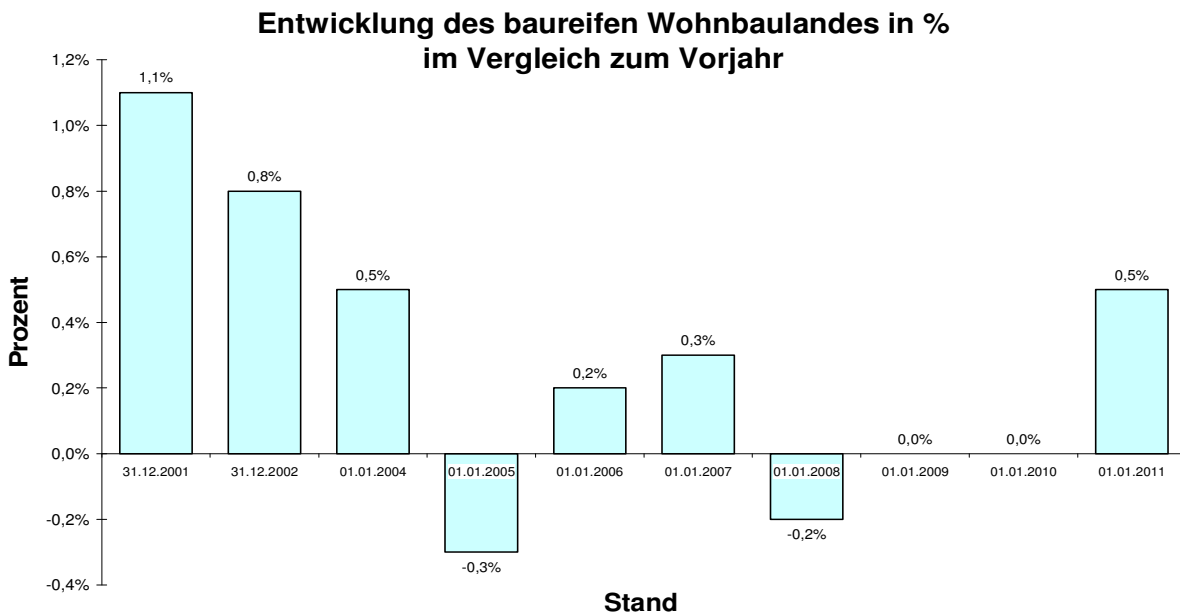




## 5.1 Wohnbaugebiet / Individueller Wohnungsbau

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

Nachdem zum 01.01.2005 erstmalig seit Mitte der 80er Jahre mit - 0,3% eine Stagnation bzw. ein leichter Preisrückgang zum 01.01.2005 zu verzeichnen war, wurde mit 0,2% zum Stichtag 01.01.2006 wiederum eine geringe Preissteigerung ermittelt, die sich mit 0,3 % zum 01.01.2007 fortsetzte. Im Laufe des Jahres 2007 entwickelten sich die Preise für Wohnbaugebiet mit - 0,2 % zum zweiten Mal seit 1985 leicht rückläufig. In 2008 und 2009 waren keine Veränderungen aufzuweisen. Im Berichtszeitraum 2010 konnte nach 2003 wieder eine Steigerung der Preislage um 0,5 % erreicht werden.



### 5.1.1 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, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen.

So entstanden 17 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich in einer Preisspanne von 60,- bis 190,- €, die in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen wurden.

### 5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

Durch die Einführung der zonalen Bodenrichtwerte sind im Stadtgebiet Moers 74 Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebiete beschlossen worden, die in einer Preisspanne von 150,- und 300,- €/m<sup>2</sup> liegen. Ausgenommen sind hier die Innenstadtlagen.

### 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.

Für das Jahr 2010 wurden für Gewerbegrundstücke, je nach Lage, Bodenrichtwerte von **23,- und 100,- €/m<sup>2</sup> beitragsfrei** beschlossen.

Für **Kleingewerbe** (Wohnhaus in Verbindung mit kleingewerblichen Betrieben) wurden Bodenrichtwerte mit **80,- bis 100,- €/m<sup>2</sup> beitragsfrei** festgelegt.

Gewerbeflächen für **Fach- und Supermärkte** wurden in den letzten Jahren, je nach Lage, zwischen **120,- und 330,- €/m<sup>2</sup>** gehandelt.

### 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

<b>Landwirtschaftlich genutzte Flächen</b>	<b>3,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen</b> (2.000 m <sup>2</sup> - 3.500 m <sup>2</sup> )	<b>10,- bis 20,- €/m<sup>2</sup></b>
<b>Forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b> (einschl. Aufwuchs)	<b>1,- €/m<sup>2</sup></b>

## - Ökologische Ausgleichsflächen -

Seit mehr als zehn Jahren bilden die **ökologischen Ausgleichsflächen** im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen) einen Grundstücksteilmarkt. Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich mit einer Preisspanne von **4,60 bis 16,40 €/m<sup>2</sup>**, im Mittel mit **7,70 €/m<sup>2</sup>** angeben. Im Gegensatz hierzu kann das eingerichtete „Öko-Konto“ der Stadt mit **5,00 bis 7,70 €/m<sup>2</sup>** 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 Grundstücksflächen

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 €/m<sup>2</sup>** registriert.



## 5.8 Weitere Flächen

Abbauflächen (Auskiesung)	8,- bis 15,- €/m <sup>2</sup>
Flächen für Dauerkleingärten	10,- bis 20,- €/m <sup>2</sup>
Flächen für Erwerbsgarten- u. Erwerbssobstbau	4,- bis 9,- €/m <sup>2</sup>
Private Sport- und Spielplatzflächen	12,- bis 15,- €/m <sup>2</sup>
Private Garten- und Erholungsflächen	5,- bis 15,- €/m <sup>2</sup>

## 6. Bebaute Grundstücke

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

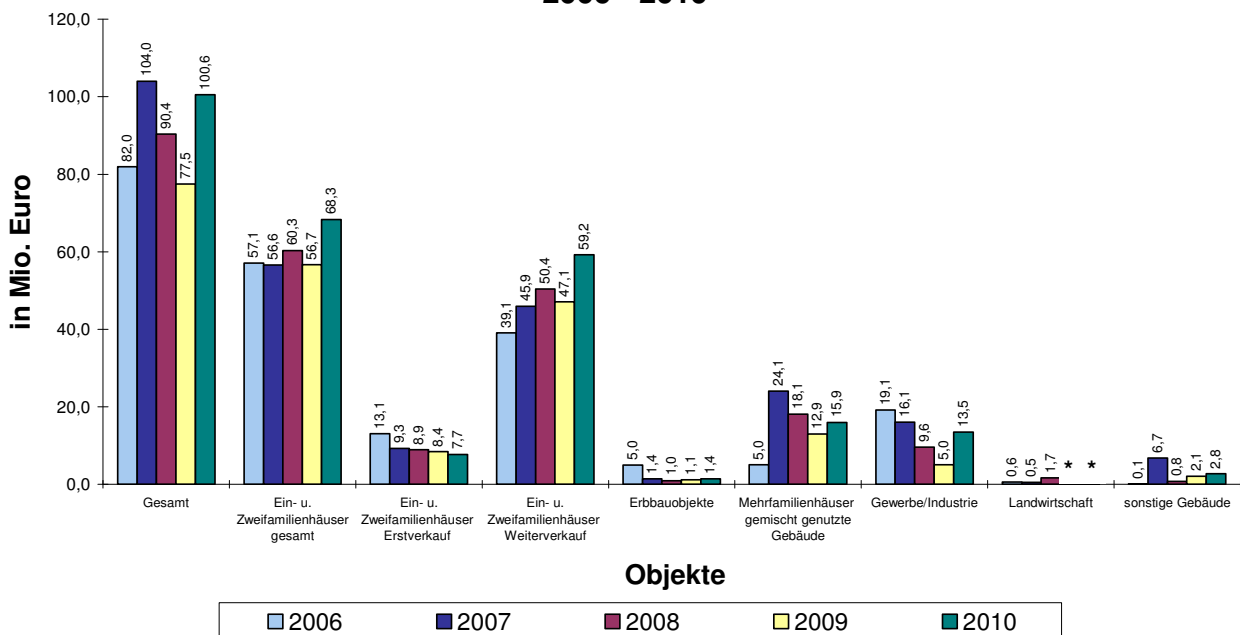
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- Landwirtschaftliche Gebäude
- sonstige Gebäude (Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 411 (337) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Zugang von 22,0%. Den größten Anteil des Marktes haben die Ein- u. Zweifamilienhäuser mit 84,2 %.

Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke							
	2006	2007	2008	2009	2010	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	277	286	309	276	346	<b>84,2%</b>	<b>+ 25,4%</b>
- Erstverkauf	56	40	38	32	31	7,5%	- 3,1%
- Weiterverkauf	196	238	266	239	308	74,9%	+ 28,9%
- Erbbauobjekte	25	8	5	5	7	1,7%	+ 40,0%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude</b>	17	34	49	37	38	<b>9,2%</b>	<b>+ 2,7%</b>
<b>Gewerbe/Industrie</b>	12	13	16	10	17	<b>4,1%</b>	<b>+ 70,0%</b>
<b>Landwirtschaft</b>	2	2	4	1	1	<b>0,2%</b>	<b>0,0%</b>
<b>sonstige Gebäude</b>	11	28	11	13	9	<b>2,2%</b>	<b>- 30,8%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>319</b>	<b>363</b>	<b>389</b>	<b>337</b>	<b>411</b>	<b>100%</b>	<b>+ 22,0%</b>

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke stieg um 29,8% von 77,5 Mio € auf **100,6 Mio €**.

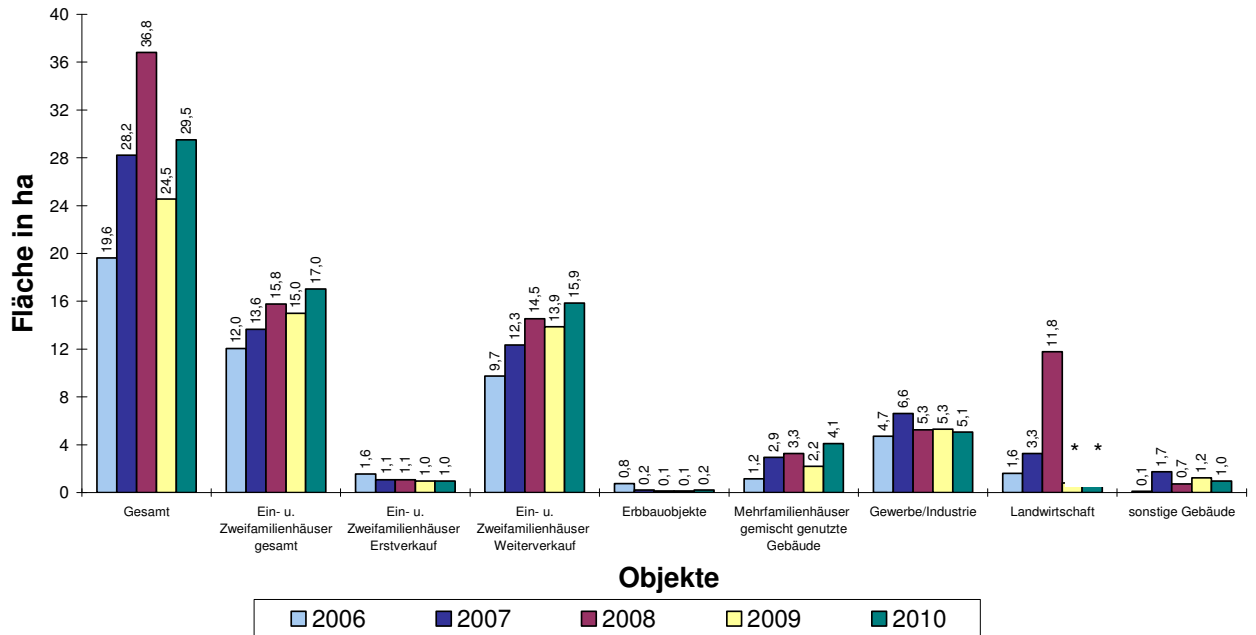
### Geldumsatz für bebaute Flächen 2006 - 2010



\*) aufgrund geringer Anzahl keine Angabe  
( ) 2009

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke erhöhte sich von 24,5 ha auf **29,5 ha**.

### Flächenumsatz für bebaute Flächen 2006 - 2010



\*) aufgrund geringer Anzahl keine Angabe

## 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 sowie Reihemittelhäuser mit Kleinstgrundstück (100-200 m<sup>2</sup>) liegt nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen vor.**

Bei den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften stagnierte die durchschnittliche Grundstücksgröße. Es war nur ein geringer Preisanstieg von 0,4 % zu verzeichnen.

<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b>						
Grundstücksfläche 200 - 500 m <sup>2</sup>						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
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%
<b>2010</b>	<b>20</b>	<b>310</b>	<b>131</b>	<b>1.850</b>	<b>243.000</b>	<b>0,4%</b>

<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (Erbbaugrundstücke)</b>						
Grundstücksfläche 200 - 500 m <sup>2</sup>						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
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	--*
<b>2010</b>	<b>6</b>	<b>302</b>	<b>128</b>	<b>1.490</b>	<b>190.000</b>	<b>--*</b>

--\* aufgrund der geringen Anzahl keine Angaben

## 6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2010 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**).

<b>freistehende 1- und 2- Familienhäuser</b> Grundstücksfläche 350 - 800 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2008	5	603	167	2.140	353.000
1950 - 1974	17	632	142	1.570	218.000
1920 - 1949	-	-	-	-	-
bis 1919	-	-	-	-	-

<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b> Grundstücksfläche 250 - 500 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2008	23	294	130	1.670	217.000
1950 - 1974	19	363	121	1.330	161.000
bis 1949	-	-	-	-	-

<b>Reihenmittelhäuser</b> Grundstücksfläche 150 - 300 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2008	25	203	124	1.400	173.000
1950 - 1974	22	234	98	1.330	128.000
bis 1949	-	-	-	-	-

## 6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20%, wurden im Berichtsjahr 26 (24) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 10,8 Mio. € (8,2) und der Flächenumsatz bei 3,3 ha (1,5).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 % wurden 12 (13) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 5,1 Mio. € (4,8) bei einem Flächenumsatz von 0,8 ha (0,7).

(2009 )

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 257 (275) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum							
	2006	2007	2008	2009	2010	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Erstverkäufe</b>	88	66	47	38	22	<b>8,6%</b>	<b>- 42,1%</b>
<b>Weiterverkäufe</b>	141	149	173	182	202	<b>78,6%</b>	<b>+ 11,0%</b>
<b>Umwandlungen</b>	43	26	25	8	6	<b>2,3%</b>	<b>- 25,0%</b>
<b>Teileigentum</b>	20	38	31	38	22	<b>8,6%</b>	<b>- 42,1%</b>
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	6	6	11	9	5	<b>1,9%</b>	<b>- 44,4%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>298</b>	<b>285</b>	<b>287</b>	<b>275</b>	<b>257</b>	<b>100%</b>	<b>- 6,5%</b>

**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 insgesamt um 3,7% von 27,3 Mio. € auf 26,3 Mio. € gesunken, wobei er bei den gebrauchten Eigentumswohnungen und Umwandlungen gestiegen ist.

Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum							
	2006	2007	2008	2009	2010	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Erstverkäufe</b>	18,0	11,9	7,8	8,1	4,8	<b>18,4%</b>	<b>- 40,2%</b>
<b>Weiterverkäufe</b>	14,5	14,9	16,9	16,7	20,1	<b>76,3%</b>	<b>+ 20,3%</b>
<b>Umwandlungen</b>	2,6	1,8	2,3	0,5	0,5	<b>2,0%</b>	<b>+ 14,1%</b>
<b>Teileigentum</b>	0,9	1,3	1,0	1,1	0,4	<b>1,4%</b>	<b>- 67,2%</b>
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	0,8	0,8	1,2	1,0	0,5	<b>2,0%</b>	<b>- 48,2%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>36,7</b>	<b>30,6</b>	<b>29,2</b>	<b>27,3</b>	<b>26,3</b>	<b>100%</b>	<b>- 3,7%</b>

Die durchschnittlichen Preise sind bei den **Weiterverkäufen** von Eigentumswohnungen um **2%** gesunken. Bei den **Erstverkäufen** blieben die Preise im Durchschnitt konstant.

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

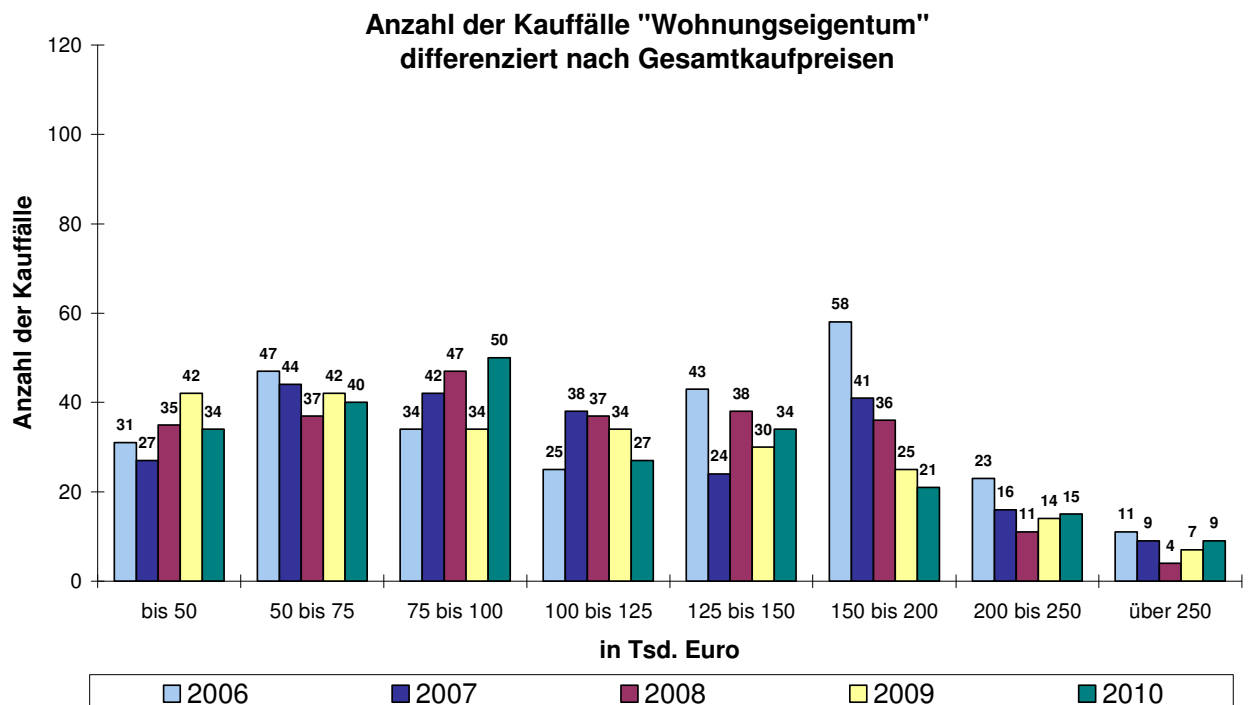
In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2006/2007 bis 2009/2010 als Durchschnittswerte, dem Alter entsprechend bei normalem Zustand und Ausstattung der Wohnungen, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Es werden 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 100.000 €. Insgesamt wurde die Hälfte aller Verträge in den unteren drei Kaufpreiskategorien geschlossen. 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 €/m<sup>2</sup> zu zahlen.

Ø Preise/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum nach Altersklasse und Wohnlage [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage]						
Kaufpreisjahr	Altersklasse					Erstverkäufe
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	
<b>sehr gute Wohnlage</b>						
<b>2009 / 2010</b>	-	-	<b>1.400</b>	<b>1.600</b>	-	<b>2.450</b>
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
<b>gute Wohnlage</b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>975</b>	<b>975</b>	<b>1.250</b>	<b>1.450</b>	1.625	<b>2.125</b>
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
<b>mittlere Wohnlage</b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>875</b>	<b>900</b>	<b>1.175</b>	<b>1.375</b>	1.625	-
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	-
<b>mäßige Wohnlage</b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>800</b>	<b>825</b>	-	-	-	-
2008 / 2009	775	875	-	1.250	-	-
2007 / 2008	825	900	1.125	1.250	-	-
2006 / 2007	900	925	1.200	1.375	-	-

## 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 m<sup>2</sup>, 51 – 70 m<sup>2</sup>, 71 – 90 m<sup>2</sup>, über 90 m<sup>2</sup>.**

Ø Preise/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum nach Altersklasse und Wohnungsgröße [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage]						
Kaufpreisjahr	Altersklasse					Erstverkäufe
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	
<b>- 50 m<sup>2</sup></b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>725</b>	<b>825</b>	<b>1.075</b>	-	-	-
2008 / 2009	750	900	-	-	-	-
2007 / 2008	875	950	-	-	-	-
2006 / 2007	925	925	-	-	-	-
<b>51 m<sup>2</sup> - 70 m<sup>2</sup></b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>800</b>	<b>900</b>	<b>1.175</b>	<b>1.325</b>	<b>1.625</b>	-
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
<b>71 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup></b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>875</b>	<b>900</b>	<b>1.250</b>	<b>1.475</b>	<b>1.725</b>	<b>2.300</b>
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
<b>91 m<sup>2</sup> -</b>						
<b>2009 / 2010</b>	<b>975</b>	<b>975</b>	<b>1.225</b>	<b>1.450</b>	<b>1.700</b>	<b>2.200</b>
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

## 7.3 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2008 bis 2010 für:

- Stellplätze 2.000 € - 3.500 €
- Garagen (Weiterverkauf) 3.000 € - 10.000 €
- 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.

Die Rechtsgrundlagen hierzu finden sich im § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 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, Tiefe und Grundstücksausnutzung), 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 03.02.2011 mit Stand zum **01.01.2011** durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte **beitragsfrei** beschlossen.

Die Bodenrichtwertkarte als PDF-Datei auf CD kann zu einem **Preis von 100,- € plus Versandkosten** in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Fachbereich Vermessung und Bauaufsicht der Stadt Moers erworben werden.

### 8.2 Einführung zonaler Bodenrichtwerte

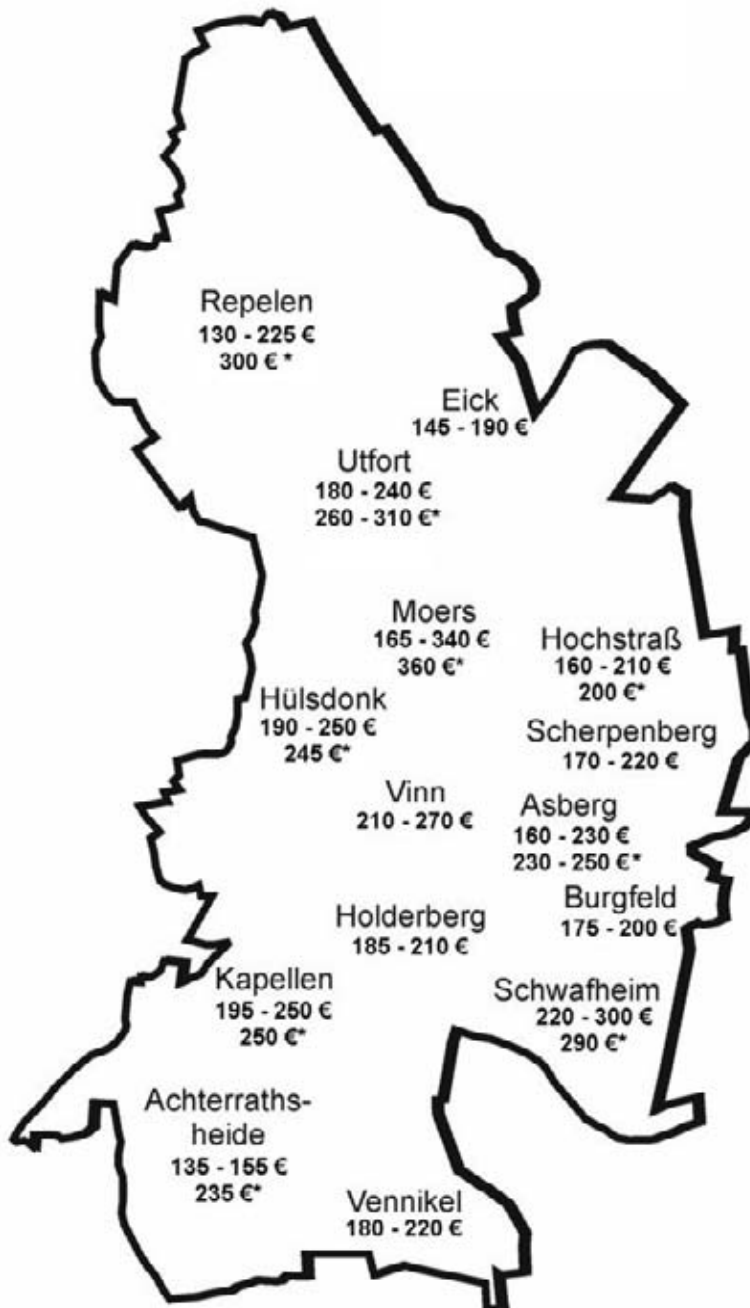
Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich veröffentlicht, mussten aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes und der Novellierung des § 196 BauGB zum 01.07.2009 grundlegend überarbeitet und erweitert werden.

Die Ausweisung eines Bodenrichtwertes auf ein bestimmtes lagetypisches Objekt, wie es bisher üblich war, ist nicht mehr zulässig. Grundstücke vergleichbarer wertbeeinflussender Merkmale sind jetzt in Bodenrichtwertzonen einzuteilen (zonale Bodenrichtwerte).

Die Anforderungen an die Ermittlung sowie die Darstellung und Veröffentlichung zonaler Bodenrichtwerte ist im Entwurf zum Bodenrichtwerterlass NRW (Entwurfsstand 01.12.2010) geregelt.

Aufgrund der kleinräumigen Zonenbildung wurden aus den vormals 53 Bodenrichtwerten 296 Zonenwerte entwickelt, die mit den Attributen eines in diesem Bereich vorherrschenden Grundstückstypen versehen sind. Neu ist hierbei in Moers die Angabe einer Geschossflächenzahl, die sich auf die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten stützt, auch wenn Bauleitpläne andere Möglichkeiten eröffnen. Auch wurden Lagebeurteilungen abgegeben, die aufgrund der Kleinräumigkeit viel individueller ausfallen können.

## 8.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauland - 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,- €/m<sup>2</sup>, in den neueren Wohngebieten zwischen 20,- bis 40,-€/m<sup>2</sup>, bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5,- bis 10,- €/m<sup>2</sup>.

\* Diese Werte beinhalten wertmäßig neben dem Erschließungsbeitrag auch den Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben), sowie ggf. die Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat zum Stichtag **01.01.2011** für das Stadtgebiet von Moers folgende **296 zonale Bodenrichtwerte - beitragsfrei-** beschlossen:

- 182 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,  
offene Bauweise, 1– bis 2–geschossig  
- Eigenheimgrundstücke –
- 74 Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen,  
offene Bauweise, 3- und mehrgeschossig  
-Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten –
- 21 Bodenrichtwerte für gewerbliche und industrielle Bauflächen,  
- Gewerbe und Industrie -
- 17 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich
- 1 Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen
- 1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (einschl. Aufwuchs)

**Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.**

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

#### Entwicklung der gebietstypischen Werte vom 31.12.2001 bis 01.01.2010 und Stand 01.01.2011 in €/m<sup>2</sup> (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	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) [in €/m <sup>2</sup> ]	Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe) [in €/m <sup>2</sup> ]
31.12.2001	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	einfach	165 €	
31.12.2002	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	einfach	165 €	
01.01.2004	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	einfach	165 €	
01.01.2005	gut	250 €	33 €
	mittel	210 €	28 €
	einfach	165 €	
01.01.2006	gut	250 €	37 €
	mittel	210 €	26 €
	einfach	165 €	
01.01.2007	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	
01.01.2008	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	
01.01.2009	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	
01.01.2010	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	

Aufgrund der Einführung der zonalen Bodenrichtwerte wurden erstmalig gebietstypische Werte für Geschosswohnungsbau beschlossen.

01.01.2011	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V geschossig)	Gewerbenutzung (Klassisches Gewerbe)
gute Lage €/m <sup>2</sup>	240,-	280,-	46,-
mittlere Lage €/m <sup>2</sup>	200,-	220,-	34,-
einfache Lage €/m <sup>2</sup>	170,-	185,-	23,-

## 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 m<sup>2</sup>) 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 2010 wurden die Lagewerte bestätigt.

### 8.4.2 "Homberger Straße"

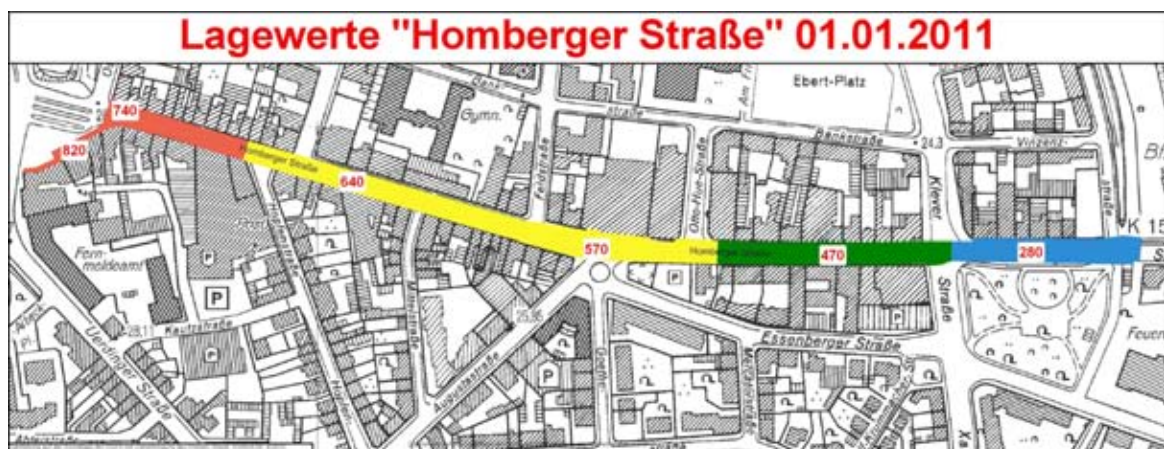
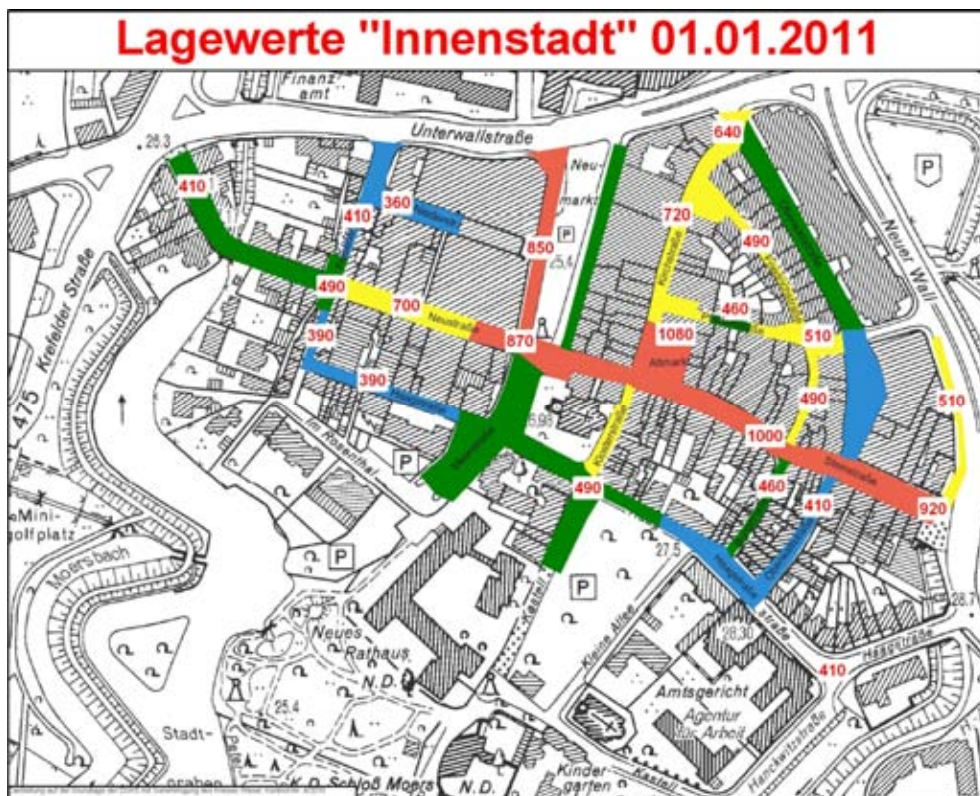
1997 wurden erstmalig für die "Homberger Straße", analog dem Verfahren "Innenstadt", zusätzlich auch gestützt durch eine Geschäftsmieten-Umfrage, Lagewerte bestimmt und in einer Karte eingetragen. Eine weitere Geschäftsmieten-Umfrage aus 2000/2001 sowie die erneute Umfrage aus 2003/2004 bestätigte die bestehenden Lagewerte, wobei erstmalig eine Geschäftslageneinteilung erfolgte. Von 2005 bis 2010 war keine Veränderung nachzuweisen.



### 8.4.3 Karten „Moerser 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 €/m<sup>2</sup>, 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 § 12 GAVO NRW in Verbindung mit §§ 11 bis 14 ImmoWertV auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise weitere Datensammlungen und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

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

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- 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 03.02.2011 beschlossen.

## 9.1 Indexreihen individueller Wohnungsbau

Nach § 11 ImmoWertV 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	<b>100,0</b>	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	<b>100,0</b>	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	<b>100,0</b>
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
2010	119,2	102,9	100,6

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus der unterschiedlichen Grundstückstiefe und aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (GFZ), werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst.

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf den Bodenrichtwertverlass NRW (BoRiWErl. NRW) mit dem Entwurfsstand vom 01.12.2010. Demnach ist für die Berechnung die Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks zugrunde zu legen.

### 9.2.1 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Baugrundstücks für ein Ein- oder Zweifamilienhaus von der Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße abhängig. Ausgehend von der bebaubaren Vorderlandfläche nimmt der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstückstiefe nachweislich ab.

Um diese Abhängigkeit berücksichtigen zu können wurden in der Fachliteratur Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen in der Grundstückstiefe der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition hilfsweise angehalten werden:

Grundstückstiefe (m)	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	45	50	55	60
Ein - und Zweifamilienhaus	1,10	1,07	1,04	1,03	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,92	0,89	0,85	0,82	0,82	0,81
Mehrfamilienhaus	1,25	1,18	1,12	1,10	1,04	1,00	0,97	0,93	0,91	0,89	0,87	0,82	0,78	0,75	0,72

Tabelle aus Kleiber / Simon , Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage 2007

### 9.2.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

#### 9.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf vergleichbare Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss der Stadt Duisburg zurück.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition verwandt werden.

		GFZ des Wertermittlungsobjekts															
		0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
GFZ des Richtwertgrundstücks	0,3	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06											
	0,4		0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08								
	0,5				0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
	0,6						0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08				
	0,7								0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
	0,8										0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	0,9												0,91	0,94	0,97	1,00	1,03

### 9.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“

Als Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch – und Geschäftsnutzung werden die in der Anlage 11 der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) angehalten:

		GFZ des Wertermittlungsobjekts																				
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Richtwertgrundstücks	0,4	1,00	1,09	1,18	1,27	1,36	1,44	1,52	1,59	1,67	1,73	1,80	1,88	1,94	2,00	2,06	2,14	2,20	2,26	2,32	2,38	2,44
	0,5	0,92	1,00	1,08	1,17	1,25	1,32	1,39	1,46	1,53	1,58	1,65	1,72	1,78	1,83	1,89	1,96	2,01	2,07	2,13	2,18	2,24
	0,6	0,85	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,28	1,35	1,41	1,46	1,53	1,59	1,64	1,69	1,74	1,81	1,86	1,91	1,96	2,01	2,06
	0,7	0,79	0,86	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31	1,36	1,42	1,48	1,52	1,57	1,62	1,68	1,73	1,77	1,82	1,87	1,92
	0,8	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,38	1,42	1,47	1,51	1,57	1,61	1,66	1,70	1,74	1,79
	0,9	0,69	0,76	0,82	0,88	0,95	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,25	1,31	1,35	1,39	1,43	1,48	1,53	1,57	1,61	1,65	1,69
	1,0	0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61
	1,1	0,63	0,69	0,74	0,80	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,43	1,46	1,50	1,53
	1,2	0,60	0,65	0,71	0,76	0,82	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35	1,39	1,43	1,46
	1,3	0,58	0,63	0,68	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,09	1,12	1,16	1,19	1,24	1,27	1,31	1,34	1,38	1,41
	1,4	0,55	0,61	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,18	1,22	1,25	1,29	1,32	1,35
	1,5	0,53	0,58	0,63	0,68	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,23	1,27	1,30
	1,6	0,52	0,56	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13	1,16	1,20	1,23	1,26
	1,7	0,50	0,55	0,59	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22
	1,8	0,49	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,77	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,18
	1,9	0,47	0,51	0,55	0,60	0,64	0,67	0,71	0,74	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	2,0	0,46	0,50	0,54	0,58	0,62	0,66	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08	1,11
	2,1	0,44	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08
	2,2	0,43	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05
	2,3	0,42	0,46	0,50	0,54	0,57	0,61	0,64	0,67	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03
2,4	0,41	0,45	0,48	0,52	0,56	0,59	0,62	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

§ 14 Abs. 3 ImmoWertV definiert die **Liegenschaftszinssätze** als "Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden."

Die Liegenschaftszinssätze „sind 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) abzuleiten.“

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 2007 bis 2010 und einer Anzahl von insgesamt 100 Kaufverträgen (letzte Untersuchung– Beobachtungszeitraum 2006 bis 2009 - 97) 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 Standardabweichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes)			
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis (in € / m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in € / m <sup>2</sup> )	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum						
Vermietetes Wohnungseigentum						
Einfamilienhäuser freistehend	nicht ermittelt					
Einfamilienhäuser, Reihen u. Doppelhäuser						
Zweifamilienhäuser						
Dreifamilienhäuser						
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,7	23	719	779	5,2	36
<i>Standardabweichung</i>	1,1		666	449	2,9	7
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	7,7	50	497	1185	7,4	32
<i>Standardabweichung</i>	1,4		361	662	2,9	7
<b>Geschäfts- und Bürogebäude</b>	6,9	10	2613	1295	8,4	47
<i>Standardabweichung</i>	1,2		1305	626	3,2	8
<b>Gewerbe und Industrie</b>	7,5	23	2130	828	7,4	38
<i>Standardabweichung</i>	1,3		1905	514	4,7	12

Anmerkungen:

Liegenschaftszinsen für selbstgenutztes Wohneigentum, vermietetes Wohneigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Dreifamilienhäuser wurden bisher nicht ermittelt.

Tabelle 2 Liegenschaftszins in Relation zur Restnutzungsdauer

Liegenschaftszinsen in Relation zur Restnutzungsdauer

Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %)

	LZ -10	KP/RO -10
bis 20 Jahre	7,3%	10,8 <sub>(+/-1,5)</sub>
21 bis 40 Jahre	6,6%	12,0 <sub>(+/-2,3)</sub>
41 bis 60 Jahre	6,4%	12,6 <sub>(+/-2,1)</sub>
über 60 Jahre	./.	./.

Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)

	LZ -10	KP/RO -10	GERO -10
bis 20 Jahre	8,6%	8,4 <sub>(+/-1,4)</sub>	47%
21 bis 40 Jahre	7,6%	10,8 <sub>(+/-3,0)</sub>	50%
über 40 Jahre	6,7%	11,7 <sub>(+/-1,9)</sub>	56%

Gewerbe und Industrie

	LZ - 10	KP/RO -10
bis 20 Jahre	./.	./.
21 bis 40 Jahre	7,3%	11,2 <sub>(+/-2,3)</sub>
über 40 Jahre	7,0%	11,8 <sub>(+/-2,5)</sub>

Erläuterungen:

LZ - 10 = Liegenschaftszins 2010  
7,3%

KP/RO = Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag  
10,8<sub>(+/-1,5)</sub>  
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 = Verhältnis gewerblicher Rohertragsanteil am Rohertrag insgesamt  
52%

./. = keine Aussage möglich  
Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge zu gering

#### **9.4 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) eingesetzt.

**Hierbei gelten folgende Modellparameter**

Faktor	Ergebnis Marktanpassungsfaktor (Kaufpreis – Sachwert)
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 i.d.F. von 1987
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2000 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 Drempel und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Drempel - 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	nach <i>Ross</i>
Außenanlagen	nach Zeitwerten, ggf. pauschal
Bodenwert	Ungedämpft nach Bodenrichtwerten

Das Ergebnis dieser Markanalyse 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 dem letzten Jahr und die Kurvenverläufe ab 2006 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 238 – bereinigt auf 198 - ausgewerteten Kaufverträgen erstellt (Vorjahreswerte 2009 – 201/194).

Die Beobachtung der Abhängigkeiten wurde durch eine logarithmische Regression aufbereitet.

Das Ergebnis der für 2010 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 (Kaufpreisfaktor 1) ist mit dem Ergebnis des Vorjahres fast deckungsgleich und liegt bei 95 T€. Ergebnisse der Vorjahre ca. 95 T€ Kurve 2009, ca. 127 T€ Kurve 2008, ca. 143 T€ - 2007, ca. 155 T€ - 2006 (s. Grafiken 2 und 3).

Der Kurvenverlauf spiegelt z.T. die schwierigen allgemeinwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In den letzten Jahren ergab sich mit einer kleinen Abweichung durch das Ergebnis in 2006 (s. Grafik 3) eine stetige Abflachung und Senkung der Kurve. Mit dem aktuellen Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr eine weitere Abflachung ohne Senkung festzustellen.

Wurde z.B. für ein Objekt in 2006 bei einem Sachwert von 100.000 € im Regelfall ein um ca. 8 v. H. höherer Kaufpreis registriert, so ist nach dem aktuellen Ergebnis in 2010 bereits kein höherer Kaufpreis als der Sachwert zu erzielen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 250.000 € musste in 2006 mit einem Abschlag von 9 v.H. gerechnet werden, in 2010 war für den Verkäufer im Regelfall ein Nachlass vom Sachwert von 13 v.H. einzukalkulieren.



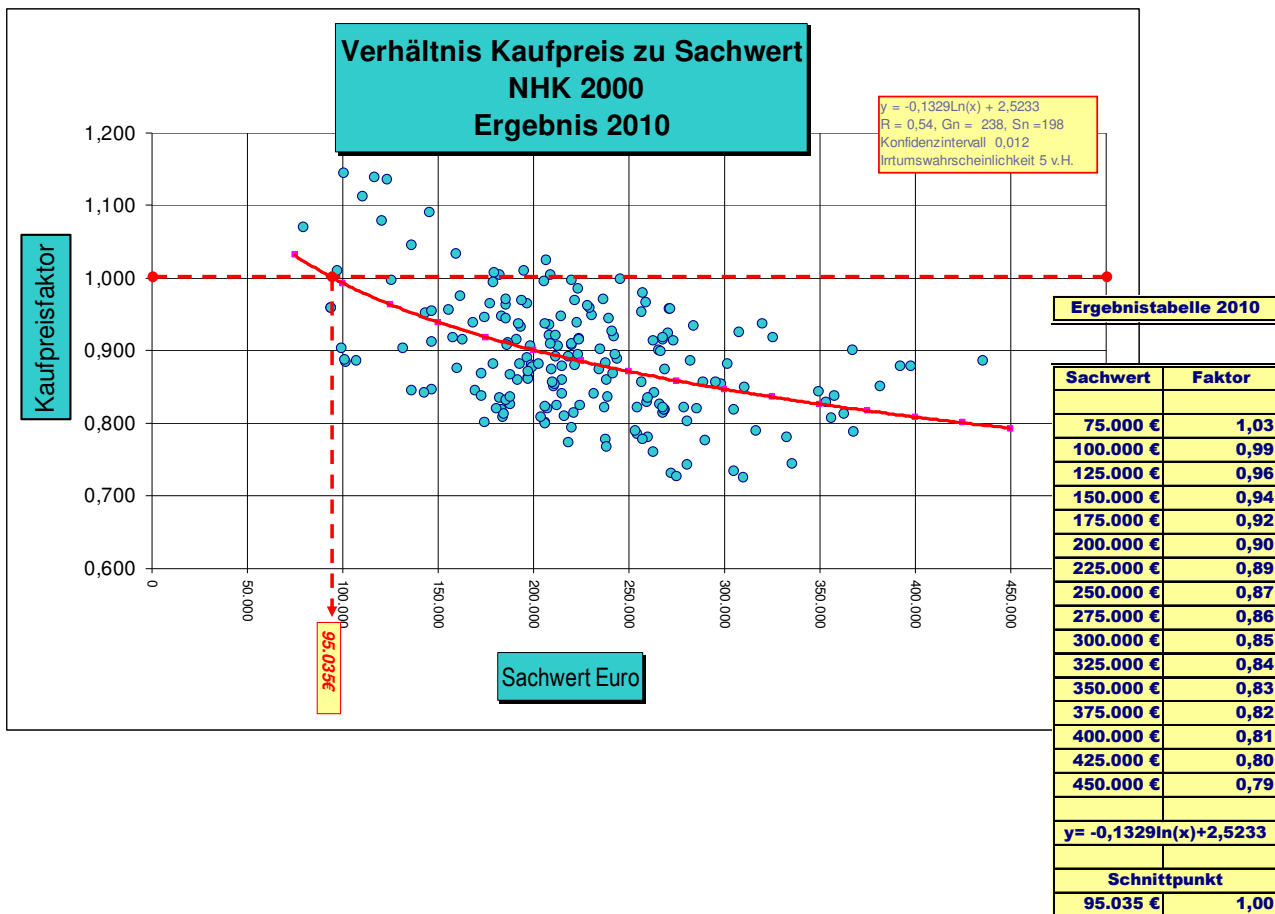
Das relativ große Angebot an bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken unterschiedlicher Größen und Qualität ist dabei ein ganz wesentlicher Einflussfaktor. Die beschriebenen Feststellungen am Grundstücksmarkt schließen nicht aus, dass z. B. für hochwertige Objekte durchaus sachwertangepasste 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  $y = -0,1329 \ln(x) + 2,5233$

Somit:  $y = -0,1329 \cdot \ln 200.000 \text{ €} + 2,5233$   
 $y = 0,901$  (s. auch gerundeter Tabellenwert)

Kaufpreis nach dem Kurvenverlauf somit

$200.000 \text{ €} \cdot 0,901 = \text{rd. } 180.200 \text{ €}.$

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:

$180.200 \text{ €} \cdot \pm 0,012 = \pm \text{rd. } 2.162 \text{ €}$

Somit wird mit einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % der Kaufpreis zwischen

$180.200 \text{ €} + 2.162 \text{ €} = 182.362 \text{ €}$   
 rd. **182.000,- €**

bis

$180.200 \text{ €} - 2.162 \text{ €} = 178.038 \text{ €}$   
 rd. **178.000,- €**

liegen.

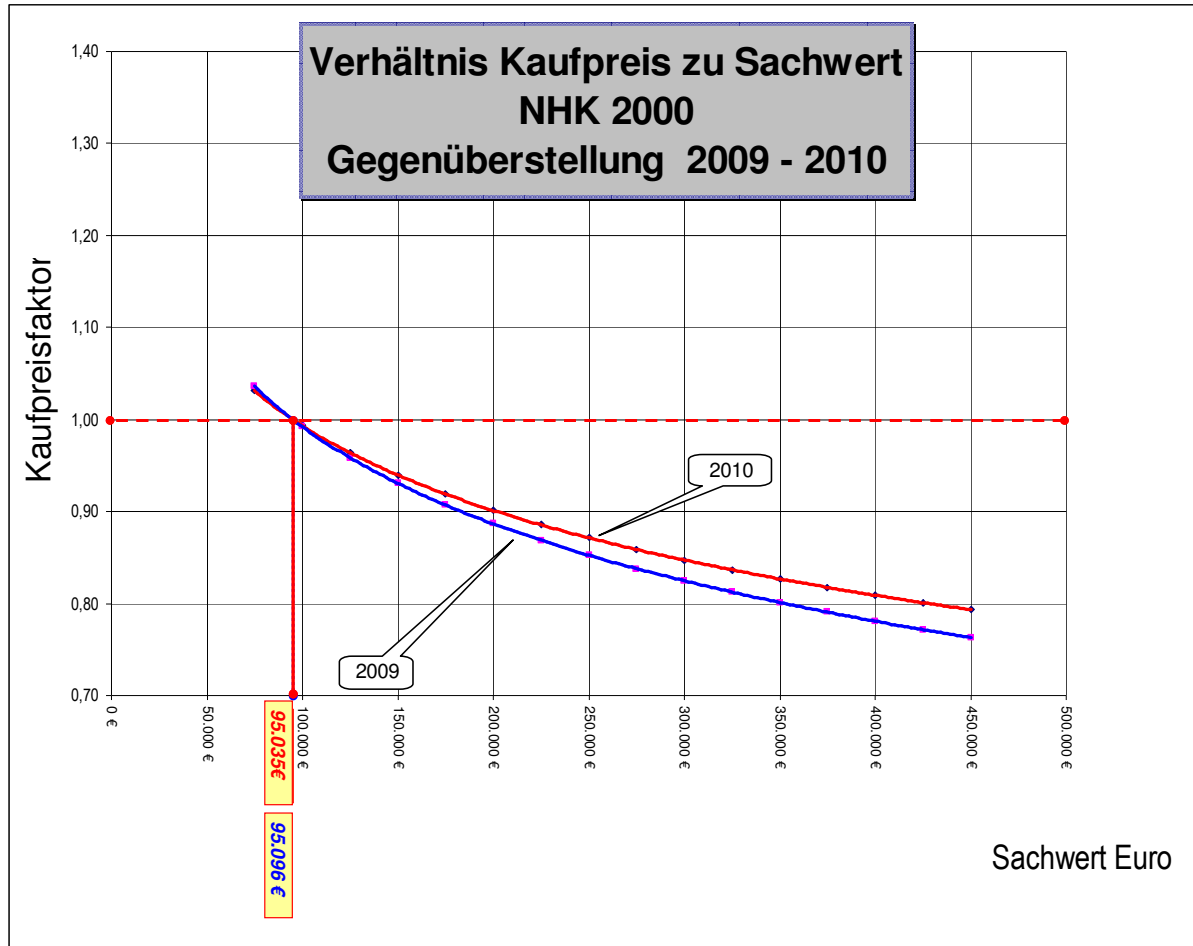
**Wichtige Anmerkung:**

*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.*

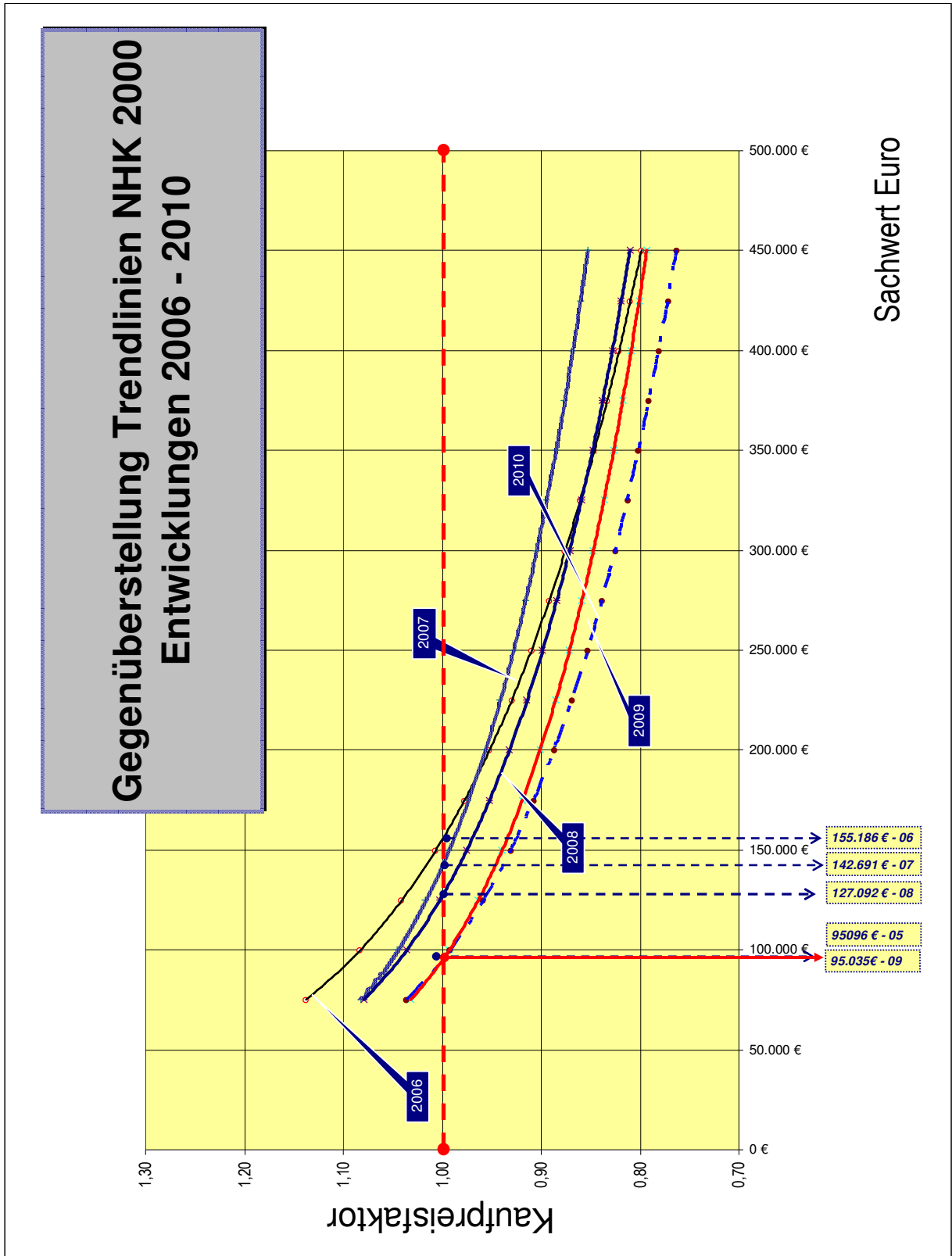
Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien von 2009 und 2010

Grafik 2



Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien seit 2006 bis 2010

Grafik 3



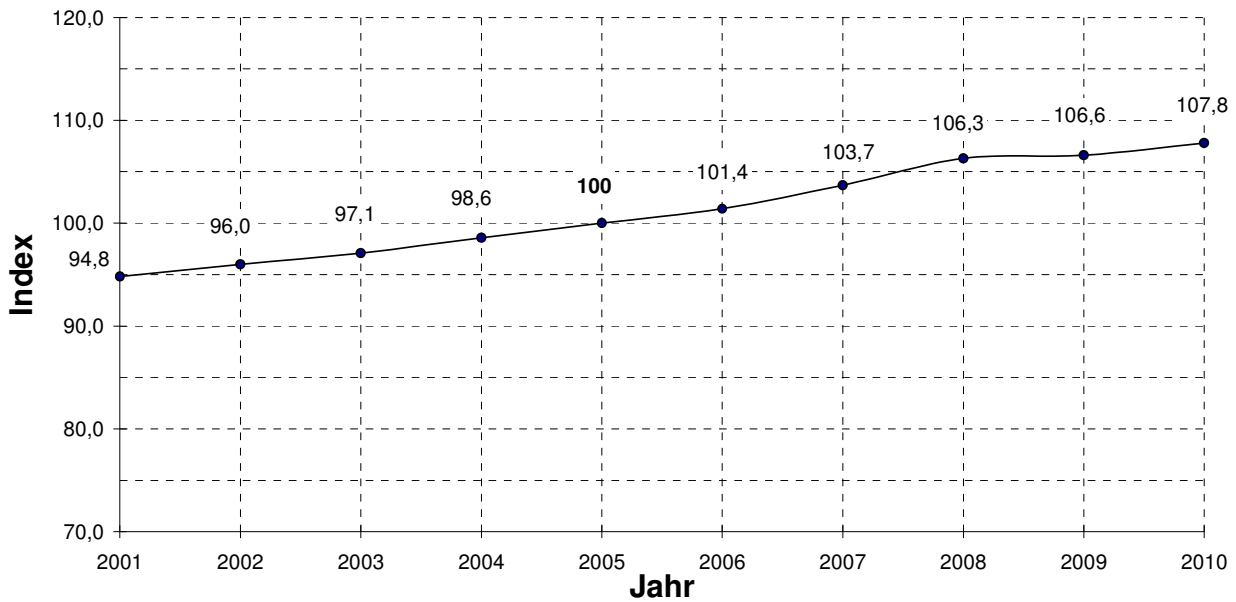
Weiter zurückliegende Auswertungsergebnisse können auf Anfrage mitgeteilt werden

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

### Verbraucherpreisindex für NRW

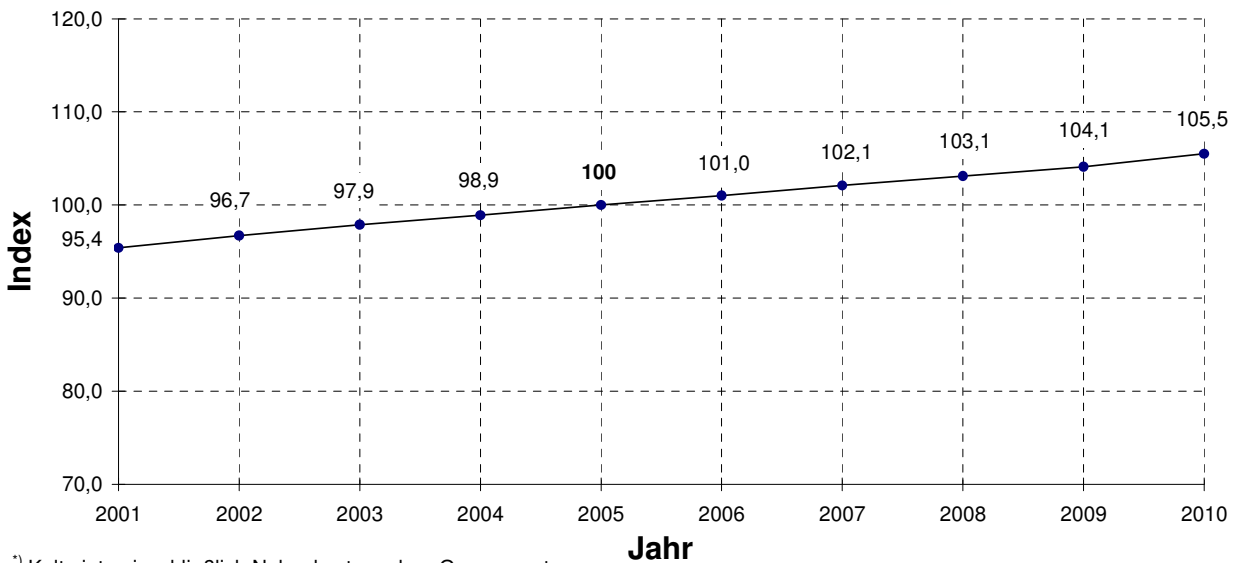
Basis 2005 = 100



Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### Wohnungsmieten<sup>\*)</sup> im Verbraucherpreisindex für NRW

Basis 2005 = 100

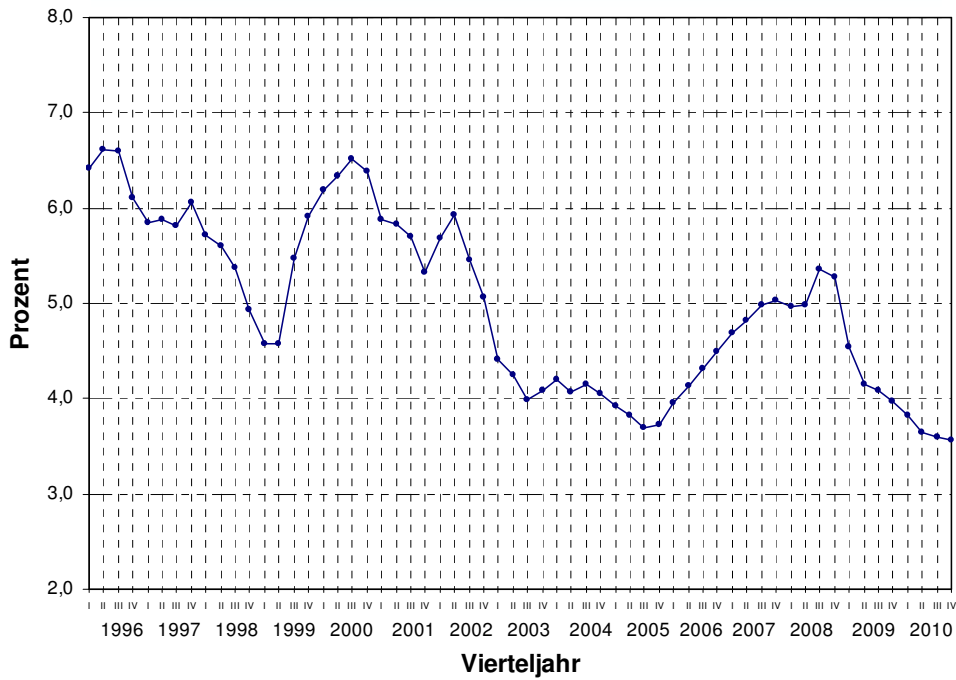


<sup>\*)</sup> Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### Zinssatz für Wohnungsbaukredite

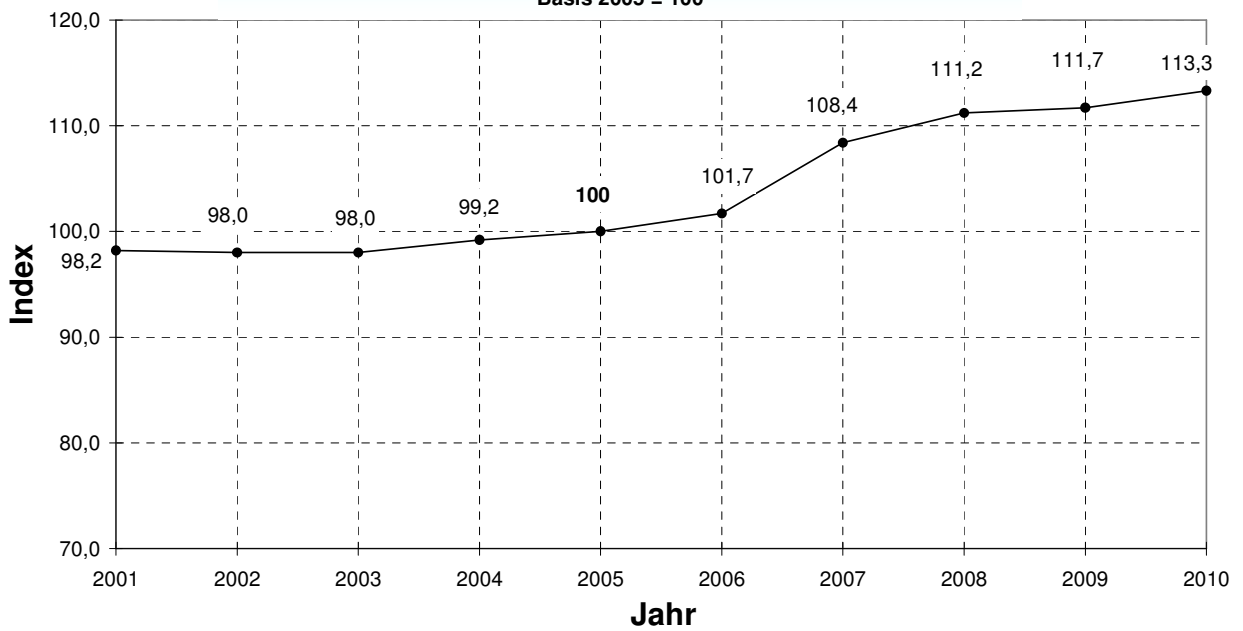
mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre



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 km<sup>2</sup>

#### **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 31.12.2010:**

<b>Einwohner der Stadt Moers:</b>	107.527	(107.941)
davon Nichtdeutsche	9.985	(10.045)

#### **Einwohner in den Stadtteilen:**

Moers	58.951
Kapellen	11.675
Rheinkamp	36.901

( ) 2009

## 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                              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](mailto: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 Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW)

Auszug aus dem Gebührentarif, vom 05. Juli 2010 (GV.NRW. S. 390) in Kraft getreten am 01.01.2011 in der jeweils gültigen Fassung

Tarifstelle	Gegenstand	Gebühr €
<b>7</b>	<b>Amtliche Grundstückswertermittlung</b>	
	Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen – mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)- abzurechnen.	
<b>7.1</b>	<b>Gutachten</b>	
	a) Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechte an Grundstücken	100 % der Gebühr nach 7.1.1
	b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte sowie über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	1.500 bis 3.000 €
	Die Gebühren für Gutachten zu unterschiedlichen Wertermittlungstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln.	
<b>7.1.1</b>	<b>Grundgebühr</b>	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.	
	a) Wert bis 1 Mio. Euro	0,2 % vom Wert zzgl. 1.000 €
	b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 % vom Wert zzgl. 2.000 €
	c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro	0,05 % vom Wert zzgl. 7.000 €
	d) Wert über 100 Mio. Euro	0,01 % vom Wert zzgl. 47.000 €
<b>7.1.2</b>	<b>Zuschläge</b>	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) insgesamt wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis 400 €
	b) insgesamt wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	bis 800€
	c) insgesamt wenn Baumängel oder –schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	bis 1.200 €
	d) insgesamt für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	bis 1.600 €
	Zu der insgesamt ermittelten Gebühr wird die gesetzliche Umsatzsteuer von z.Zt. 19% erhoben.	
<b>7.3</b>	<b>Daten der Grundstückswertermittlung</b>	
<b>7.3.3.1</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	
	a) je standardisierten Auszug im DIN A4-Format	8 €
	b) als grafische Übersicht je Gemeinde	50 bis 250 €
<b>7.3.2</b>	<b>Digitale Daten</b>	
	a) je Bodenrichtwertdatensatz (unter Anwendung d. Mengenrabatte)	4 €
	b) je Immobilienrichtwertdatensatz (unter Anwendung d. Mengenrabatte)	10 €