



Grundstücksmarktbericht 2012 Stadt Moers

Wichtige Information:

**Liegenschaftszinssätze und
Marktanpassungsfaktoren
nicht aktualisiert !!!**



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

NRW.

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Auflage: 100

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

Postanschrift:

47439 Moers

Geschäftsstelle:

Altes Rathaus
Rathausplatz 1
47441 Moers

Telefon: 02841 / 201-485
-496
-497
- 498

FAX: 02841 / 201-888

E-mail: gutachterausschuss@moers.de

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

© 2012

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 |
| 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011 | 11 |
| 4.1 Anzahl der Kaufverträge | 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 |
| 5.1.1 Baugrundstücke im Außenbereich | 20 |
| 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 |
| 6. Bebaute Grundstücke | 24 |
| 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 |
| 7. Wohnungs- 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 Tiefgaragenplätze | 31 |
| 8. Bodenrichtwerte | 32 |
| 8.1 Gesetzlicher Auftrag | 32 |
| 8.2 Einführung zonaler Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 | 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 |
| 9. | Erforderliche Daten zur Wertermittlung | 38 |
| 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 |
| 10. | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 50 |
| 11. | Sonstige Angaben | 52 |
| 11.1 | Zahlen und Fakten | 52 |
| 11.2 | Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers | 53 |
| 11.2 | Anschriften des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW und benachbarten Gutachterausschüsse | 54 |
| 11.5 | Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW) | 55 |

Der Grundstücksmarkt 2011 in Moers

- **Bodenrichtwerte bestätigt**
- **Landwirtschaftliche Flächen auf 3,30 €/m² festgelegt**
- **Kauffälle konstant**
- **Geld- und Flächenumsatz insgesamt gestiegen**
- **Umsätze für Wohnbauland insgesamt gefallen**
- **Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser beherrschen weiter den Markt**
- **Starke Nachfrage bei Eigentumswohnungen aus zweiter Hand**

1. **Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Umsätze

Umsatzmäßig verhielt sich der **Grundstücksmarkt 2011** weitestgehend positiv. Die **Kaufvertragsanzahl** blieb zwar mit 910 (903) nahezu konstant, dafür nahm sowohl der **Geldumsatz** um 15,5 Prozent zu und lag bei 160,6 Mio. Euro als auch der **Flächenumsatz** wuchs um 82,5 Prozent auf 93,3 Hektar.

Insgesamt waren im letzten Jahr 63 Prozent Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 37 Prozent beteiligt. Davon kamen 30 Prozent aus dem Umkreis von 50 Kilometer, 19 Prozent aus der links- und 11 Prozent aus der rechtsrheinischen Region.

Unbebaute Grundstücke

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

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

- **guter Lage** 240,- €/m²
- **mittlerer Lage** 200,- €/m²
- **mäßiger Lage** 170,- €/m²

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmoblie)** ist zwar um 0,9 Prozent rückläufig, hat sich dennoch wieder etablieren können.

Die Objektart **Erstverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Neubau)** konnte sich nur geringfügig um 0,6 Prozent steigern.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für **neu erbaute Doppelhaushälften/Reihenendhäuser** (Grundstücksgrößen von 200 bis 500 m²) lagen unverändert bei **243.000 Euro**.

Die Situation für neu erbaute **freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser** sowie **Reihenmittelhäuser** hat sich seit Jahren am Moerser Grundstücksmarkt nicht verändert. Für beide Objektarten lagen nur wenige Kauffälle vor.

Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** entwickelte sich seit Jahren insgesamt wieder positiv. Der Anteil von **Gebrauchten Wohnungen** stieg um 11,9 Prozent bei den Verkaufsfällen und um 20,5 Prozent beim Geldumsatz. **Neue Wohnungen** wurden im letzten Jahr mehr angeboten und auch gekauft. Sowohl die Verkaufsfälle als auch der Geldumsatz stiegen prozentual um 45,5 bzw. 39 Prozent. Damit haben beide Objektarten ihre Verluste aus 2010 komplett wieder aufgeholt.

Die Preise für **Altimmobilien stiegen um 5,6 Prozent** - 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), in der jeweils gültigen Fassung, berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum achtzehnten Mal über den Moerser Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht 2011 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

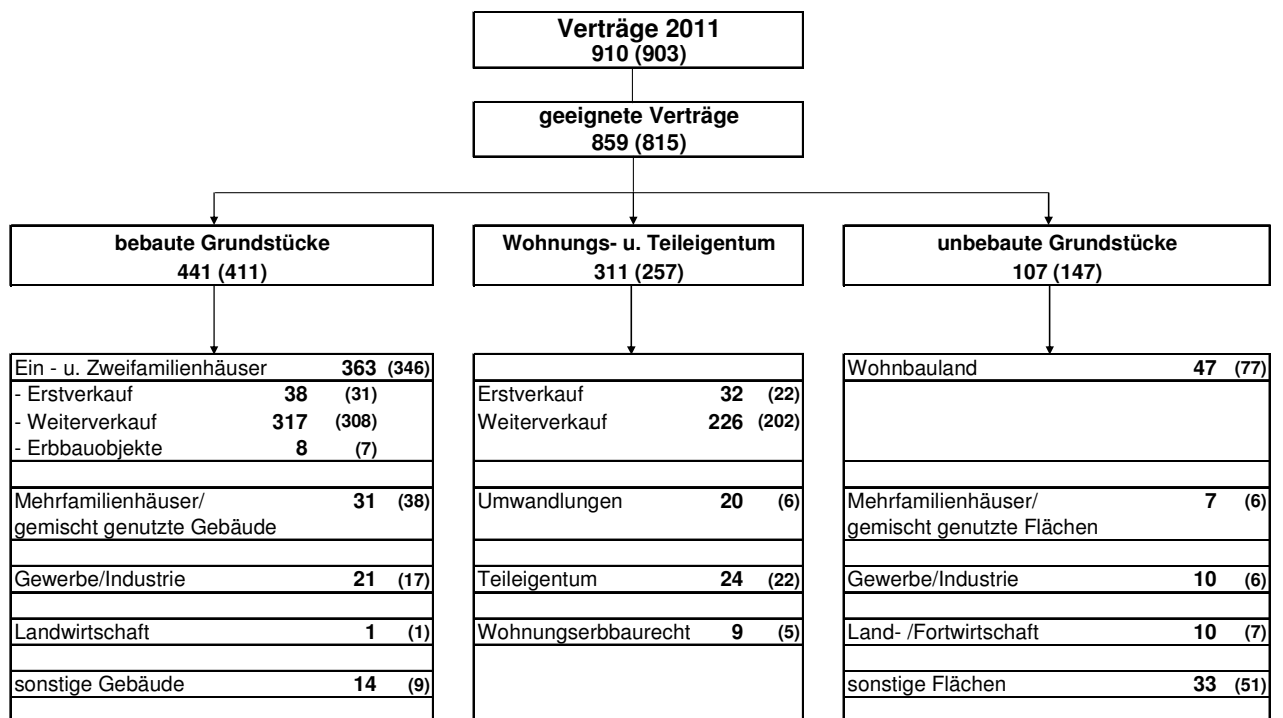
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten 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 2011

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.

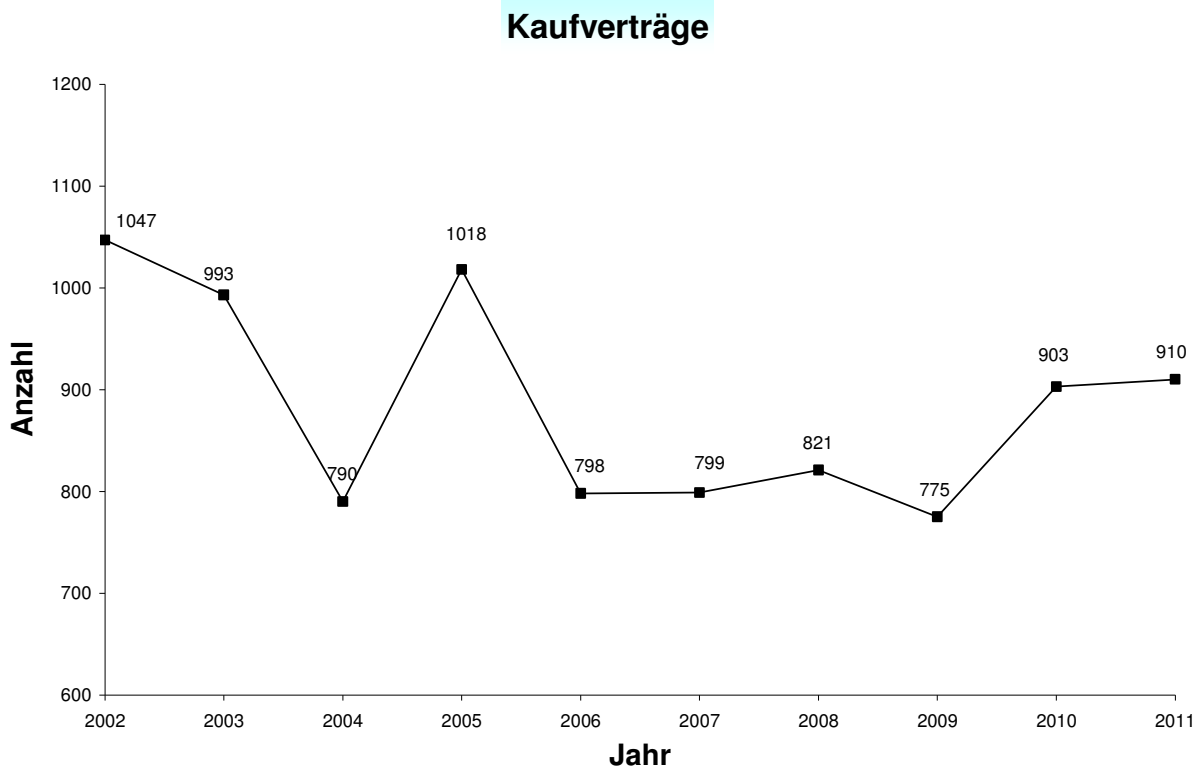
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels etc.



(2010)

4.1 Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2011 stieg die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** geringfügig um 7 Fälle. Daraus ergibt sich eine Steigerung um 0,8 Prozentpunkte.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 859 (815). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein Zuwachs von 5,4 Prozent**.

| Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|---------------------|
| Grundstücksgruppe | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | %-Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungs-/Teileigentum | 285 | 287 | 275 | 257 | 311 | 36,2% | + 21,0% |
| unbebaute Grundstücke | 94 | 79 | 96 | 147 | 107 | 12,5% | - 27,2% |
| bebaute Grundstücke | 363 | 389 | 337 | 411 | 441 | 51,3% | + 7,3% |
| Insgesamt | 742 | 755 | 708 | 815 | 859 | 100,0% | + 5,4% |

4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2011 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt konnten 44 Kauffälle mehr analysiert und ausgewertet werden als noch 2010.

Landwirtschaftliche Flächen sowie **Gewerbe- und Industrieflächen** haben im Berichtszeitraum die höchsten anteiligen Zuwächse zu verzeichnen. Mit 37,5 bzw. 34,8 Prozent lagen sie an der Spitze der prozentualen Steigerungen. Die Fallzahl von **Wohnungseigentum** erhöhte sich um 21 Prozentpunkte, dies bedeutet nach Jahren wieder eine positive Bilanz. **Mehrfamilienhäusern/gemischt genutzte Gebäude und Flächen** sowie **Ein- und Zweifamilienhäuser** konnten ein Plus von 11,4 bzw. 4,9 Prozent erzielen. Das **Wohnbauland** hat den hohen Zugewinn aus 2010 nicht halten können und begibt sich mit einem Minus von 39 Prozent wieder auf „normales“ Niveau. **Sonstige Gebäude und Flächen** wurden zu 21,7 Prozent weniger gehandelt als im Vorjahr.

| Anzahl der Kauffälle nach Objektarten | | | | | | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungseigentum | 285 | 287 | 275 | 257 | 311 | + 21,0% |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 286 | 309 | 276 | 346 | 363 | + 4,9% |
| Wohnbauland | 40 | 29 | 46 | 77 | 47 | - 39,0% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 39 | 52 | 45 | 44 | 49 | + 11,4% |
| Gewerbe/Industrie | 32 | 23 | 14 | 23 | 31 | + 34,8% |
| Landwirtschaft | 5 | 15 | 9 | 8 | 11 | + 37,5% |
| sonstige Gebäude u. Flächen | 55 | 40 | 43 | 60 | 47 | - 21,7% |
| Insgesamt | 742 | 755 | 708 | 815 | 859 | + 5,4% |

4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Die stärksten Immobilien waren im fünften Jahr in Folge die **Ein- u. Zweifamilienhäuser** mit 42,3 Prozent.

| | | |
|---|-------|--------|
| Wohnungseigentum | 36,2% | (31,5) |
| Ein - u. Zweifamilienhäuser | 42,3% | (42,5) |
| Wohnbauland | 5,5% | (9,4) |
| Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 5,7% | (5,4) |
| Gewerbe/Industrie | 3,6% | (2,8) |
| landwirtschaftliche Grundstücke | 1,3% | (1,0) |
| sonstige Gebäude und Flächen | 5,5% | (7,4) |

4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2011 ist gegenüber dem Vorjahr von 50 Hektar um 82,5 Prozent auf 91,3 Hektar gestiegen. Bei den **bebauten Grundstücken** war insgesamt eine Erhöhung des Flächenumsatzes von 29,5 Hektar auf 35,8 Hektar zu verzeichnen, bei den **unbebauten Grundstücken** ein enormer Zuwachs von 20,5 Hektar auf 55,5 Hektar.

| Flächenumsatz in ha | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------------|
| Grundstücksgruppe | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | %-Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| unbebaute Grundstücke | 26,03 | 13,25 | 17,35 | 20,51 | 55,48 | 60,8% | + 170,5% |
| bebaute Grundstücke | 28,21 | 36,80 | 24,53 | 29,52 | 35,82 | 39,2% | + 21,4% |
| Gesamtflächenumsatz | 54,24 | 50,05 | 41,88 | 50,03 | 91,29 | 100,0% | + 82,5% |

4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Einen deutlichen Anstieg im Flächenumsatz gab es bei den **landwirtschaftlichen Grundstücken sowie Gewerbe- und Industrieflächen**. Diese beiden Objektarten machen allein 60 Prozent des Gesamtflächenumsatzes in Moers aus. Niemals zuvor wurde so viel Fläche in der Landwirtschaft umgesetzt. Das **Wohnbauland** verliert bei der Fläche 34,7 Prozent an Zuwachs und liegt bei seinem üblichen Level. Bei den Flächen von **Ein- und Zweifamilienhäusern** lässt sich seit Jahren ein stetiger Zuwachs registrieren. In 2011 lag er bei 12,1 Prozent.

| Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Veränd.z. Vorjahr % |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 13,63 | 15,76 | 14,98 | 17,03 | 19,09 | + 12,1% |
| Wohnbauland | 2,99 | 1,31 | 2,47 | 4,17 | 2,73 | - 34,7% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 3,39 | 3,45 | 2,91 | 4,55 | 4,65 | + 2,4% |
| Gewerbe/Industrie | 17,64 | 8,16 | 6,47 | 8,17 | 16,71 | + 104,5% |
| Landwirtschaft | 9,98 | 18,61 | 11,94 | 8,31 | 38,35 | + 361,3% |
| sonstige Gebäude u. Flächen | 6,60 | 2,77 | 3,10 | 7,80 | 9,77 | + 25,3% |
| Insgesamt | 54,24 | 50,05 | 41,88 | 50,03 | 91,29 | + 82,5% |

4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

| | | |
|--|-------|--------|
| Ein - u. Zweifamilienhäuser | 20,9% | (34,0) |
| Wohnbauland | 3,0% | (8,3) |
| Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude und Flächen | 5,1% | (9,1) |
| Gewerbe/Industrie | 18,3% | (16,3) |
| landwirtschaftliche Grundstücke | 42,0% | (16,6) |
| sonstige Gebäude und Flächen | 10,7% | (15,6) |

() 2010

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2011 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 160,6 Millionen Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr (139 Millionen Euro) bedeutet dies ein Umsatzsteigerung von 15,5 Prozent.

| Geldumsatz in Mio. Euro | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Grundstücksgruppe | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | %-Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungs-/Teileigentum | 30,64 | 29,21 | 27,32 | 26,30 | 35,13 | 21,9% | + 33,6% |
| unbebaute Grundstücke | 10,48 | 4,58 | 7,50 | 12,16 | 10,51 | 6,5% | - 13,6% |
| bebaute Grundstücke | 103,97 | 90,38 | 77,48 | 100,56 | 114,99 | 71,6% | + 14,3% |
| Gesamtgeldumsatz | 145,09 | 124,18 | 112,30 | 139,03 | 160,62 | 100,0% | + 15,5% |

4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der höhere Flächenumsatz hat sich nur teilweise positiv auf den Geldumsatz ausgewirkt. An der Spitze der anteiligen Zuwächse lagen die **landwirtschaftlichen Flächen**. Eine Steigerung war nach fünf Jahren wieder beim **Wohnungseigentum** zu registrieren. Der Umsatz erhöhte sich um 33,6 Prozent auf 35,1 Millionen Euro. Bei den **Ein- und Zweifamilienhäuser** stieg der Geldumsatz um 12,2 Prozent. Ein höherer Umsatz war zuletzt im Jahr 2005 aufzuweisen.

Das Minus beim Wohnbauland zieht sich durch alle Umsatzzahlen – auch die Verkaufserlöse lagen mit 5 Millionen Euro 35,8 Prozent unter denen aus 2010.

| Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnungseigentum | 30,64 | 29,21 | 27,32 | 26,30 | 35,13 | + 33,6% |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 56,64 | 60,30 | 56,69 | 68,33 | 76,63 | + 12,2% |
| Wohnbauland | 4,94 | 2,53 | 4,09 | 7,86 | 5,05 | - 35,8% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen | 25,39 | 18,58 | 15,19 | 17,11 | 24,13 | + 41,1% |
| Gewerbe/Industrie | 19,30 | 10,42 | 5,48 | 15,40 | 16,25 | + 5,5% |
| Landwirtschaft | 0,71 | 1,97 | 1,09 | 0,32 | 1,74 | + 448,3% |
| sonstige Gebäude u. Flächen | 7,48 | 1,17 | 2,44 | 3,71 | 1,69 | - 54,4% |
| Insgesamt | 145,09 | 124,18 | 112,30 | 139,03 | 160,62 | + 15,5% |

4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

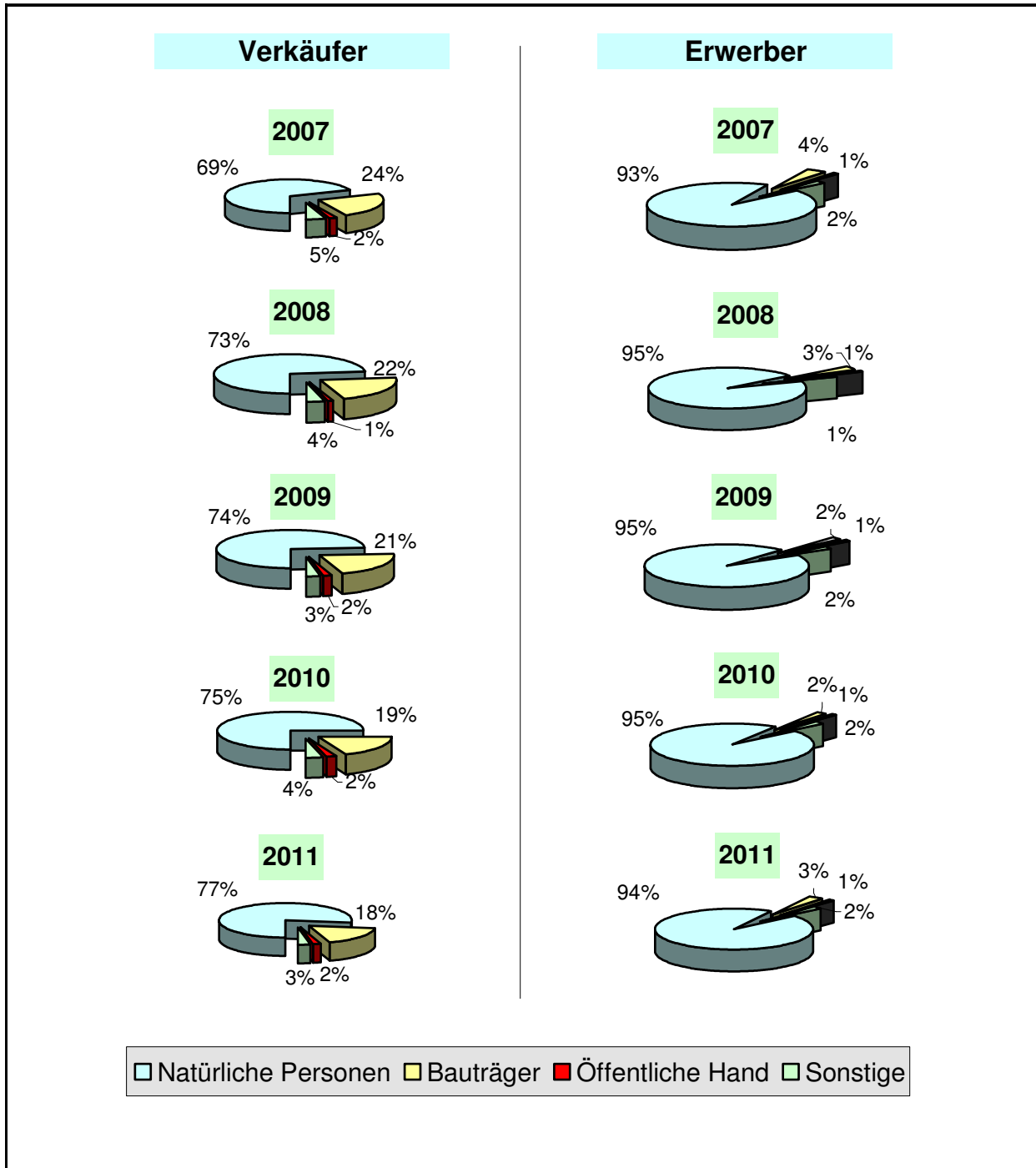
| | | |
|---|-------|--------|
| Ein - u. Zweifamilienhäuser | 47,7% | (49,1) |
| Wohnungseigentum | 21,9% | (19,9) |
| Wohnbauland | 3,1% | (5,7) |
| Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen | 15,0% | (12,3) |
| Gewerbe/Industrie | 10,1% | (11,1) |
| landwirtschaftliche Grundstücke | 1,1% | (0,2) |
| sonstige Gebäude und Flächen | 1,1% | (2,7) |

() 2010

4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

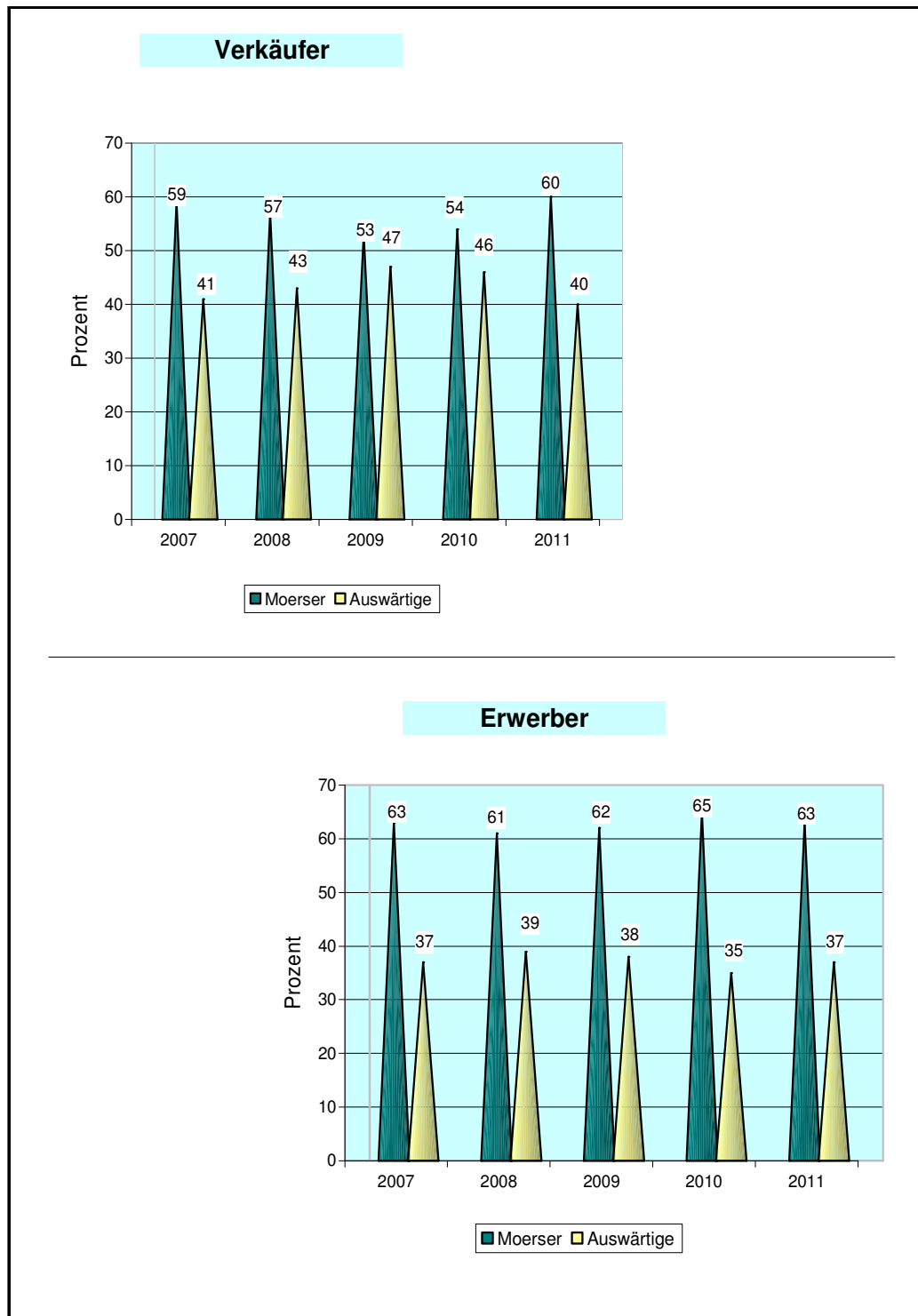
4.4.1 Rechtsnatur

Die natürlichen Personen stellten mit 77 Prozent (75) auf der Veräußerer- und kaum veränderten 94 Prozent auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 18 Prozent (19) Veräußerer- und mit 3 Prozent (2) Erwerberanteil. Die Öffentliche Hand hat mit 2 Prozent beim Verkauf und 1 Prozent beim Erwerb wie in den letzten Berichtsjahren einen sehr geringen Anteil am Immobilienmarkt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufern einen Anteil von 3 Prozent und bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 2 Prozent. Die Anzahl von Bauträgerverkäufen ist seit 7 Jahren rückläufig.



4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 60 Prozent (54) der Moerser Bürger im Jahr 2011 als Veräußerer aufgetreten. Der Anteil der Auswärtigen betrug 40 (46). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 63 Prozent (65) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 37 Prozent (35). Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 30 Prozent (32), 19 Prozent (19) aus der links- und 11 Prozent (13) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 14,1 Prozent (13,6) sowie der Kreis Wesel mit 6,4 Prozent (7,4) hauptsächlich an der Erwerbsquote beteiligt. Der Prozentsatz der Personen mit **ausländischer Nationalität** als Veräußerer liegt bei 3,9 Prozent (3). Der Erwerberanteil liegt bei 10 Prozent (10).



() 2010

4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

- Zugang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern
 - Kauffälle + 4,9%
 - Flächenumsatz + 12,1%
 - Geldumsatz + 12,2 %

- Zugang bei den Gewerbegrundstücken
 - Kauffälle + 34,8%
 - Flächenumsatz + 104,5%
 - Geldumsatz + 5,5%

- Zugang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken
 - Kauffälle + 37,5%
 - Flächenumsatz + 361,3%
 - Geldumsatz + 448,3%

- Zugang beim Wohnungseigentum
 - Kauffälle + 21,0%
 - Geldumsatz + 33,6%

- Rückgang beim Wohnbauland
 - Kauffälle – 39,0%
 - Flächenumsatz – 34,7%
 - Geldumsatz – 35,8%

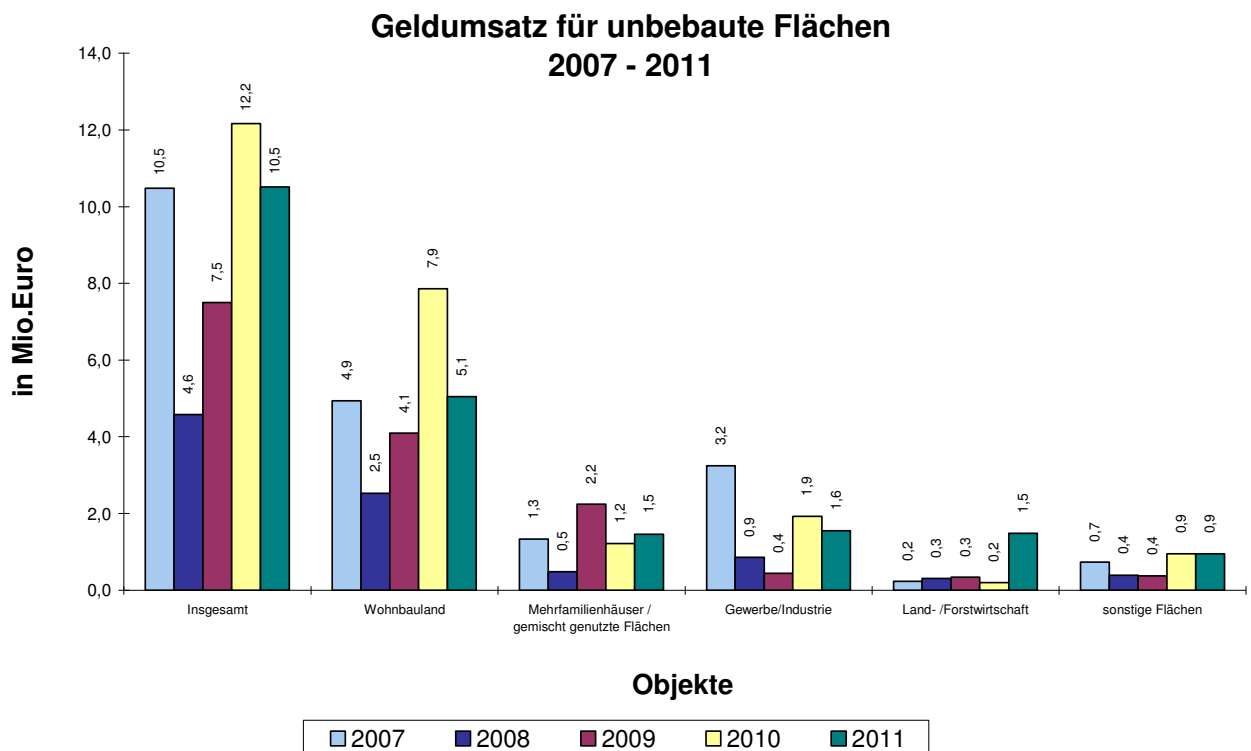
- Rückgang bei den gemischt genutzten Grundstücken
 - Kauffälle – 0,0%
 - Flächenumsatz – 2,5%
 - Geldumsatz – 8,7%

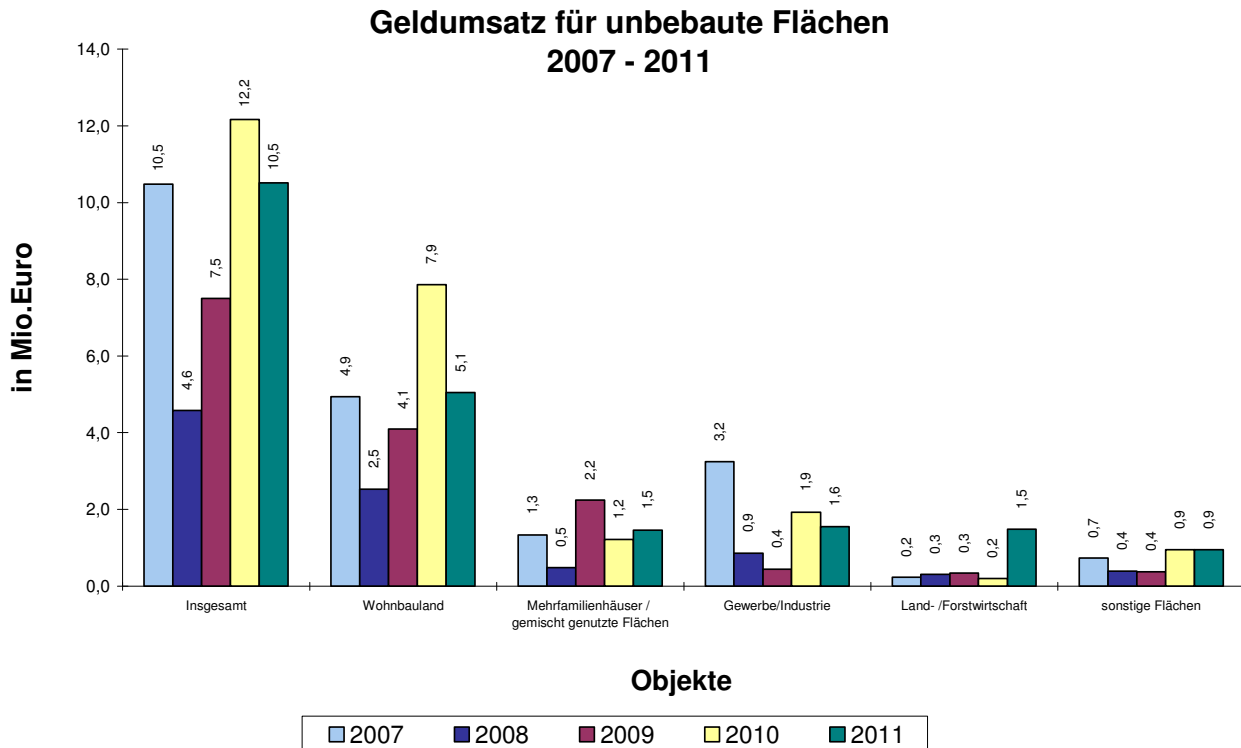
5. Unbebaute Grundstücke

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 | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Wohnbauland | 40 | 29 | 46 | 77 | 47 | 43,9% | - 39,0% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Flächen | 5 | 3 | 8 | 6 | 7 | 6,5% | + 16,7% |
| Gewerbe/Industrie | 19 | 7 | 4 | 6 | 10 | 9,3% | + 66,7% |
| Land- /Forstwirtschaft | 3 | 11 | 8 | 7 | 10 | 9,3% | + 42,9% |
| sonstige Flächen | 27 | 29 | 30 | 51 | 33 | 30,8% | - 35,3% |
| Insgesamt | 94 | 79 | 96 | 147 | 107 | 100,0% | - 27,2% |





5.1 Individueller Wohnungsbau

Als Flächen des individuellen Wohnungsbaus bezeichnet man Grundstücke, die voll erschlossen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherren bzw. Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

Im Moers wurden insgesamt 31 Verträge registriert und ausgewertet, die oben beschriebenen Kriterien entsprechen.

Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **226,- Euro/m²** bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von **580 m²**. Die Preisspanne lag dabei zwischen **140,- und 390,- Euro/m²**.

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 im letzten Jahr **17 Bodenrichtwertzonen** für Wohnen im Außenbereich in einer Preisspanne von 60,- bis 190,- Euro/m², die zum 01.01.2012 bestätigt und in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen wurden.

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

Im Stadtgebiet Moers gibt es seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte **75 Bodenrichtwerte** für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebiete, die im Berichtsjahr bestätigt wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 150,- und 300,- Euro/m². Ausgenommen sind hier die Innenstadtlagen.

5.3 Gewerbe- /Industrieflächen

Der Teilmarkt der Bauflächen für das **produzierende Gewerbe** unterliegt in Moers seit 16 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 2011 wurden für Gewerbegrundstücke, je nach Lage, Bodenrichtwerte von **23,- und 100,- Euro/m² beitragsfrei** beschlossen.

Für **Kleingewerbe** (Wohnhaus in Verbindung mit kleingewerblichen Betrieben) wurden Bodenrichtwerte mit **80,- bis 100,- Euro/m² beitragsfrei** festgelegt.

Gewerbeflächen für **Fach- und Supermärkte** wurden in den letzten Jahren, je nach Lage, zwischen **120,- und 330,- Euro/m²** gehandelt.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

| | |
|---|---|
| Landwirtschaftlich genutzte Flächen | 3,30 Euro/m² |
| Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen (2.000 m ² - 3.500 m ²) | 10,- bis 20,- Euro/m² |
| Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (einschließlich Aufwuchs) | 1,- Euro/m² |

- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen -

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen, die zum Ausgleich für „Eingriffe in Natur und Landschaft“ bereitgestellt werden. Meist handelt es sich hierbei um Grünflächen, Biotope, Streuobstwiesen o.ä. Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, diese Flächen entsprechend zu bepflanzen. Naturschutzrechtliche oder auch ökologische Ausgleichsflächen stehen in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen) und bilden seit Jahren einen Grundstücksteilmarkt. Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich je nach Flächengröße mit einer Preisspanne von **4,- bis 9,- Euro/m²** angeben.

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 bis 50 Prozent 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 Prozent (Brutto-Rohbauland) bis 90 Prozent (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 Prozent des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes.**

5.7 Offene Wasserflächen

Für privatwirtschaftlich genutzte Wasserflächen, deren Dauerhaftigkeit sicher ist, wurden regional und überregional Werte zwischen **0,50 und 1,00 Euro/m²** registriert.

5.8 Weitere Flächen

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

6. Bebaute Grundstücke

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

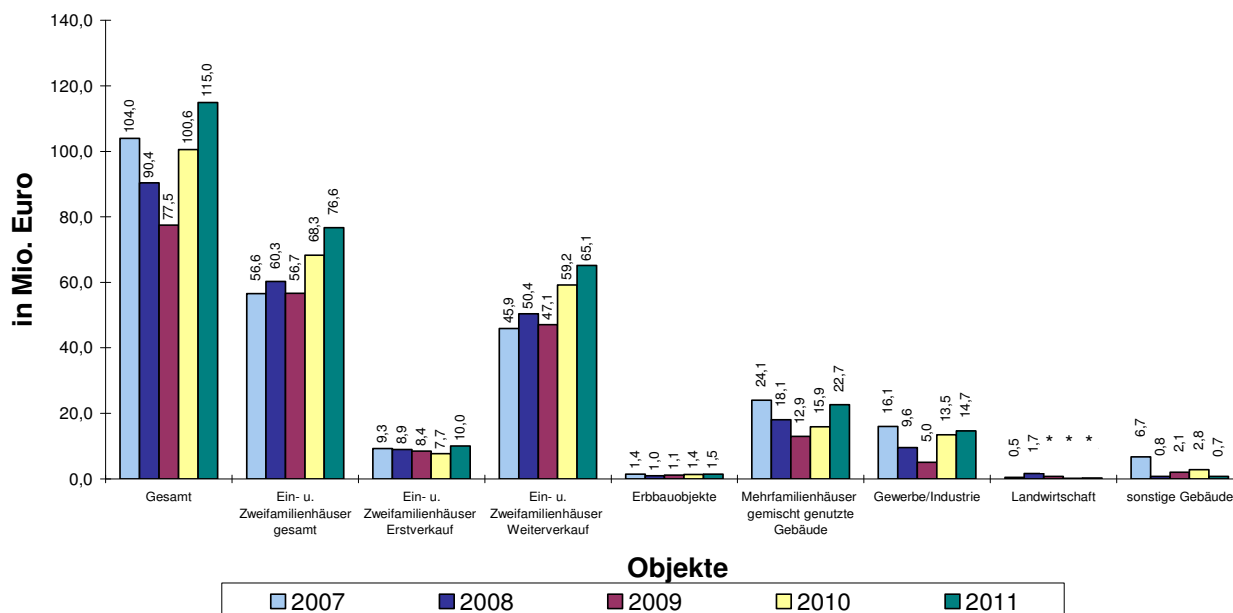
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- Landwirtschaftliche Gebäude
- sonstige Gebäude (Supermärkte, Parkhäuser, Garagen, Hotels u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 441 (411) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Zugang von 7,3 Prozent. Den größten Anteil des Marktes haben die Ein- u. Zweifamilienhäuser mit 82,3 Prozent.

| Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 286 | 309 | 276 | 346 | 363 | 82,3% | + 4,9% |
| - Erstverkauf | 40 | 38 | 32 | 31 | 38 | 8,6% | + 22,6% |
| - Weiterverkauf | 238 | 266 | 239 | 308 | 317 | 71,9% | + 2,9% |
| - Erbbauobjekte | 8 | 5 | 5 | 7 | 8 | 1,8% | + 14,3% |
| Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude | 34 | 49 | 37 | 38 | 42 | 9,5% | + 10,5% |
| Gewerbe/Industrie | 13 | 16 | 10 | 17 | 21 | 4,8% | + 23,5% |
| Landwirtschaft | 2 | 4 | 1 | 1 | 1 | 0,2% | 0,0% |
| sonstige Gebäude | 28 | 11 | 13 | 9 | 14 | 3,2% | + 55,6% |
| Insgesamt | 363 | 389 | 337 | 411 | 441 | 100,0% | + 7,3% |

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke stieg um 14,3 Prozent von 100,6 Millionen Euro auf **115 Millionen Euro**.

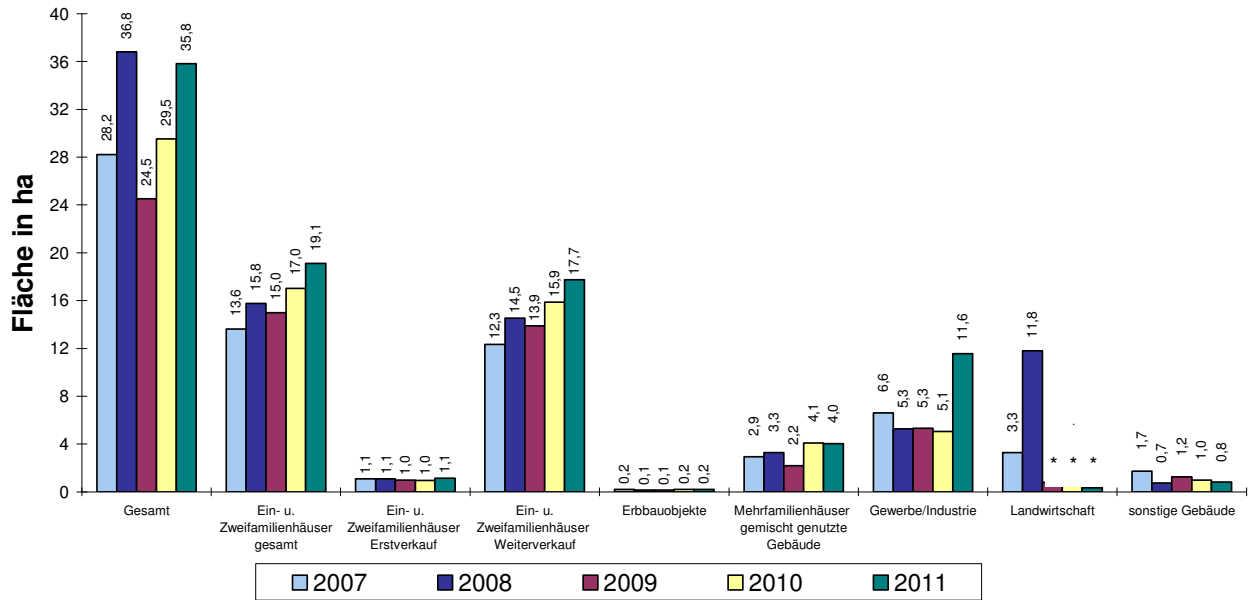
Geldumsatz für bebaute Flächen 2007 - 2011



*) aufgrund geringer Anzahl keine Angabe
() 2010

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke erhöhte sich von 29,5 Hektar auf **35,8 Hektar**.

Flächenumsatz für bebaute Flächen 2007 - 2011



*) 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 liegt nach wie vor nur eine sehr geringe Anzahl von Kauffällen vor.

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften sinkt die durchschnittliche Grundstücksgröße. Der durchschnittliche Kaufpreis stagniert hingegen.

| 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 |
| 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% |
| 2010 | 20 | 310 | 131 | 1.850 | 243.000 | 0,4% |
| 2011 | 31 | 283 | 125 | 1.950 | 243.000 | 0,0% |

| 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 |
| 2007 | 5 | 279 | 117 | 1.600 | 186.000 | --* |
| 2008 | 4 | 293 | 129 | 1.475 | 190.000 | --* |
| 2009 | 3 | 272 | 127 | 1.550 | 199.000 | --* |
| 2010 | 6 | 302 | 128 | 1.490 | 190.000 | --*1 |
| 2011 | 6 | 265 | 125 | 1.450 | 184.000 | --*1 |

--* aufgrund der geringen Anzahl keine Angaben

6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2011 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 - 2009 | 8 | 538 | 159 | 1.950 | 326.000 |
| 1950 - 1974 | 17 | 587 | 140 | 1.530 | 210.000 |
| 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 - 2009 | 24 | 319 | 127 | 1.770 | 224.000 |
| 1950 - 1974 | 27 | 389 | 120 | 1.390 | 163.000 |
| bis 1949 | - | - | - | - | - |

| Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ² | | | | | |
|---|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|
| Altersklasse | Anzahl der Kauffälle | Ø Grundstücksfläche [m ²] | Ø Wohnfläche [m ²] | Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²] | Ø Gesamtkaufpreis [Euro] |
| 1975 - 2009 | 24 | 200 | 122 | 1.550 | 185.000 |
| 1950 - 1974 | 21 | 218 | 98 | 1.330 | 129.000 |
| bis 1949 | - | - | - | - | - |

6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent, wurden im Berichtsjahr 31 (26) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 18,3 Millionen Euro (10,8) und der Flächenumsatz bei 3,4 Hektar (3,3).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent wurden 11 (12) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 4,3 Millionen Euro (5,1) bei einem Flächenumsatz von 0,6 Hektar (0,8).

(2010)

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 311 (257) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

| Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|---------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Erstverkäufe | 66 | 47 | 38 | 22 | 32 | 10,3% | + 45,5% |
| Weiterverkäufe | 149 | 173 | 182 | 202 | 226 | 72,7% | + 11,9% |
| Umwandlungen | 26 | 25 | 8 | 6 | 20 | 6,4% | + 233,3% |
| Teileigentum | 38 | 31 | 38 | 22 | 24 | 7,7% | + 9,1% |
| Wohnungserbbaurecht | 6 | 11 | 9 | 5 | 9 | 2,9% | + 80,0% |
| Insgesamt | 285 | 287 | 275 | 257 | 311 | 100,0% | + 21,0% |

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

Der **Gesamtgeldumsatz** konnte nach fünf Jahren wieder ein Plus aufweisen. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Umsatz insgesamt um 33,6 Prozent von 26,3 Millionen Euro auf 35,1 Millionen Euro.

| Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|---------------------|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
| Erstverkäufe | 11,9 | 7,8 | 8,1 | 4,8 | 6,7 | 19,1% | + 39,0% |
| Weiterverkäufe | 14,9 | 16,9 | 16,7 | 20,1 | 24,2 | 68,8% | + 20,5% |
| Umwandlungen | 1,8 | 2,3 | 0,5 | 0,5 | 2,5 | 7,2% | + 378,2% |
| Teileigentum | 1,3 | 1,0 | 1,1 | 0,4 | 0,8 | 2,3% | + 125,1% |
| Wohnungserbbaurecht | 0,8 | 1,2 | 1,0 | 0,5 | 0,9 | 2,6% | + 76,4% |
| Insgesamt | 30,6 | 29,2 | 27,3 | 26,3 | 35,1 | 100,0% | + 33,6% |

Die durchschnittlichen Preise sind bei den **Weiterverkäufen** von Eigentumswohnungen um 5,6 Prozent gestiegen. Bei den **Erstverkäufen** blieben die Preise im Durchschnitt konstant.

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

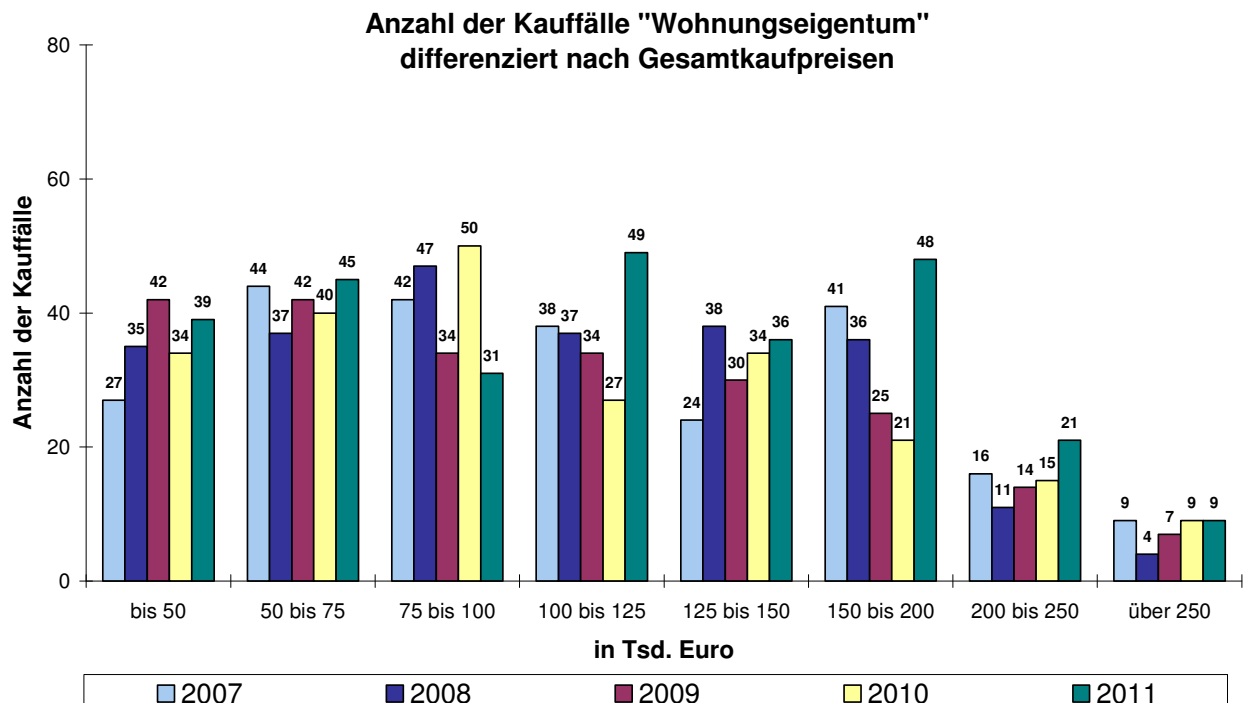
In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2009/2010 bis 2010/2011 als Durchschnittswerte, dem Alter entsprechend bei normalem Zustand und Ausstattung der Wohnungen, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Es werden 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 100.000 bis 200.000 Euro. Tendenziell zahlt man für die eigenen vier Wände wieder etwas mehr.



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 [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage] | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Wohnlage | Kaufpreisjahr | Altersklasse | | | | | Erstverkäufe |
| | | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2008 | |
| sehr gute Lage | 2010/2011 | - | - | 1.400,- | - | 2.050,- | 2.450,- |
| | 2009/2010 | - | - | 1.400,- | 1.600,- | - | 2.450,- |
| gute Lage | 2010/2011 | 975,- | 975,- | 1.275,- | 1.450,- | 1.700,- | 2.150,- |
| | 2009/2010 | 975,- | 975,- | 1.250,- | 1.450,- | 1.625,- | 2.125,- |
| mittlere Lage | 2010/2011 | 850,- | 925,- | 1.175,- | 1.450,- | 1.570,- | - |
| | 2009/2010 | 875,- | 900,- | 1.175,- | 1.375,- | 1.625,- | - |
| mäßige Lage | 2010/2011 | 850,- | 800,- | - | - | - | - |
| | 2009/2010 | 800,- | 825,- | - | - | - | - |

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 [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage] | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Wohnungsgröße | Kaufpreisjahr | Altersklasse | | | | | Erstverkäufe |
| | | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2008 | |
| - 50 m ² | 2010/2011 | - | 800,- | 1.050,- | - | - | - |
| | 2009/2010 | 725,- | 825,- | 1.075,- | - | - | - |
| 51 m ² - 70 m ² | 2010/2011 | 800,- | 950,- | 1.175,- | 1.325,- | 1.675,- | 2.275,- |
| | 2009/2010 | 800,- | 900,- | 1.175,- | 1.325,- | 1.625,- | - |
| 71 m ² - 90 m ² | 2010/2011 | 925,- | 875,- | 1.275,- | 1.500,- | 1.725,- | 2.450,- |
| | 2009/2010 | 875,- | 900,- | 1.250,- | 1.475,- | 1.725,- | 2.300,- |
| 91 m ² - | 2010/2011 | 900,- | 1.025,- | 1.300,- | 1.450,- | 1.800,- | 2.150,- |
| | 2009/2010 | 975,- | 975,- | 1.225,- | 1.450,- | 1.700,- | 2.200,- |

7.3 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2008 bis 2011 für:

- Stellplätze 1.000 Euro - 3.500 Euro
- Garagen (Weiterverkauf) 2.500 Euro - 10.000 Euro
- Garagen (Neubau) 8.000 Euro - 10.000 Euro
- Tiefgaragenplätze (Weiterverkauf) 4.000 Euro - 10.000 Euro
- Tiefgaragenplätze (Neubau) 6.500 Euro - 12.500 Euro

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 22.02.2012 mit Stand zum **01.01.2012** 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 zum 01.01.2011

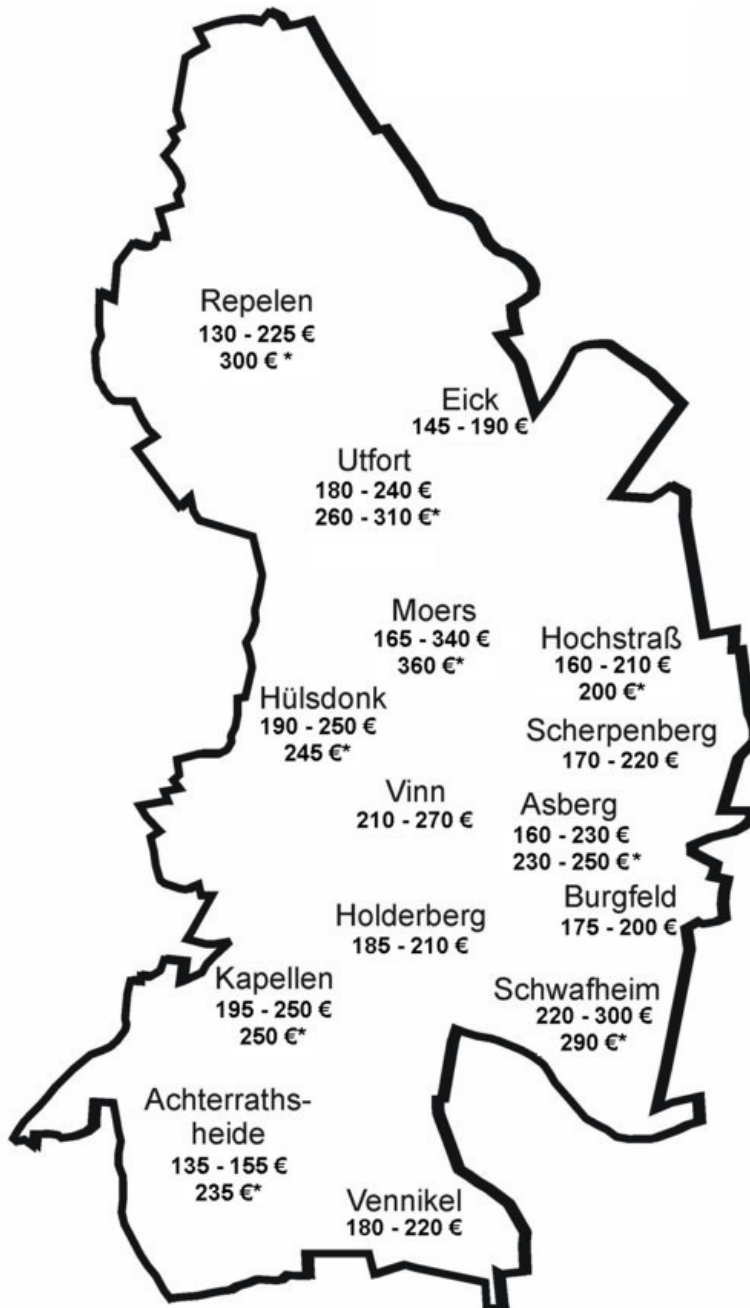
Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich veröffentlicht, mussten aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes und der Novellierung des § 196 BauGB zum 01.07.2009 grundlegend überarbeitet und erweitert werden.

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 bis 2010 geltenden 53 Bodenrichtwerten bis heute **297 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,- €/m², in den neueren Wohngebieten zwischen 20,- bis 40,-€/m², bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5,- bis 10,- €/m².

* 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 **01.01.2012** für das Stadtgebiet von Moers folgende **297 zonale Bodenrichtwerte - beitragsfrei-** beschlossen:

- 183 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 31.12.2002 bis 01.01.2010 sowie 01.01.2011 bis 01.01.2012 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 |
|------------|---------|--|---|
| 31.12.2002 | 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 ab dem 01.01.2011 gebietstypische Werte zusätzlich für Geschosswohnungsbau beschlossen.

| Jahrgang | Lage | Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) | Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V geschossig) | Gewerbenutzung (Klassisches Gewerbe) |
|------------|---------|--|---|---|
| | | in €/m ² | in €/m ² | in €/m ² |
| 01.01.2011 | gut | 240,- | 280,- | 46,- |
| | mittel | 200,- | 220,- | 34,- |
| | einfach | 170,- | 185,- | 23,- |
| 01.01.2012 | gut | 240,- | 280,- | 46,- |
| | mittel | 200,- | 220,- | 34,- |
| | einfach | 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 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 2011 wurden die Lagewerte am Grundstücksmarkt bestätigt.

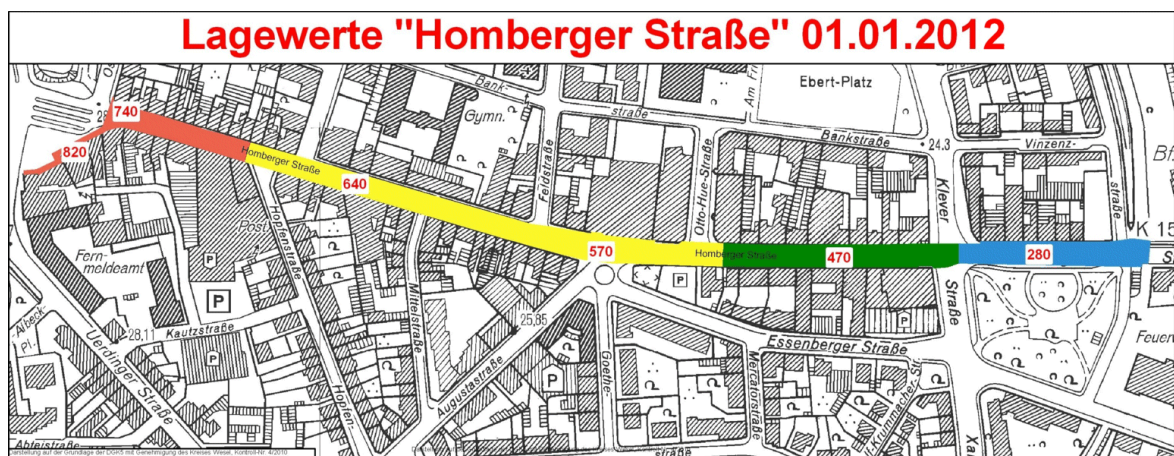
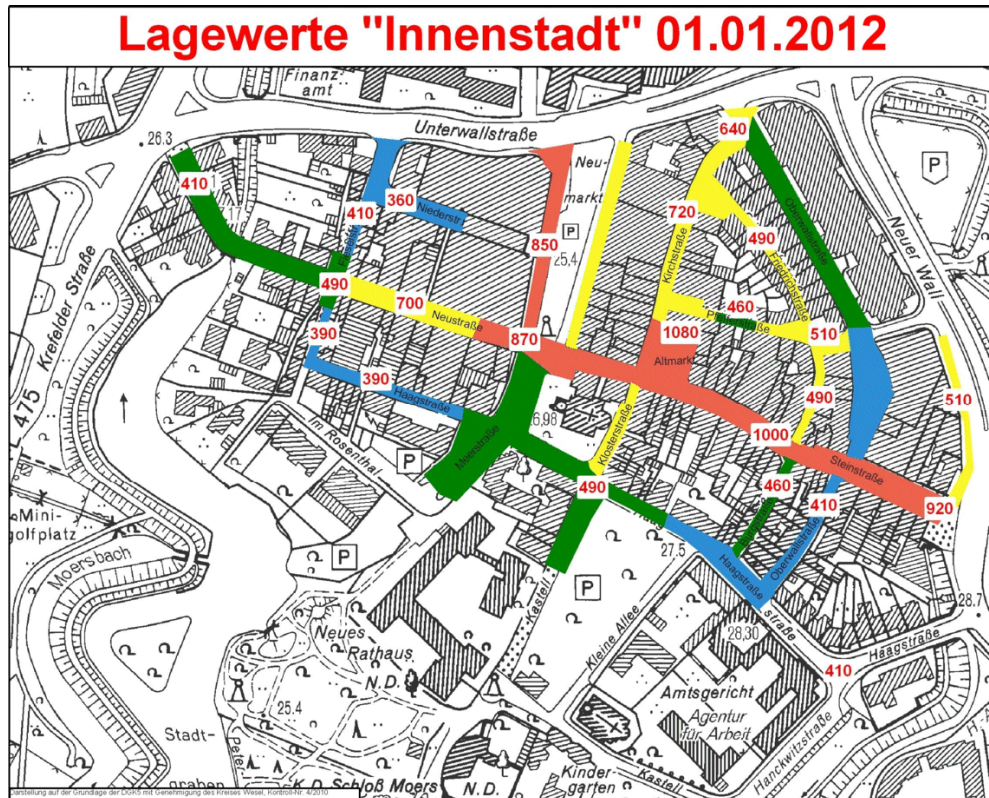
8.4.2 "Homberger Straße"

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 2011 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 €/m², die als Anhalt dienen.



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

9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Gutachterausschüsse haben nach § 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

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 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 |
| 2010 | 119,2 | 102,9 | 100,6 |
| 2011 | 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 Bodenrichtwerterlass 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-digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V, 6. Auflage 2010

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 Ertragswertverfahren (§§ 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 Kaufverträge) wurden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Ertragsarten wie in den Vorjahren ermittelt.

Anmerkung: Die Daten des Jahres 2011 werden im nächsten Jahr ausgewertet !

Tabelle 1 Liegenschaftszinssätze Moers Normtabelle NRW

| Gebäudeart | Liegenschaftszinssatz (mit Standardabweichung) | Anzahl der Fälle | Kennzahlen | | | |
|---|---|---------------------|--|---|--|---|
| | | | (Mittelwert und Standardabweichung des Mittelwertes) | | | |
| | | | Ø Wohn- / Nutzfläche (in m ²) | Ø Bereinigter Kaufpreis (in € / m ²) | Ø Miete (in € / m ²) | Ø Rest- nutzungs- dauer (in Jahren) |
| Selbstgenutztes Wohnungseigentum | | | | | | |
| Vermietetes Wohnungseigentum | | | | | | |
| Einfamilienhäuser freistehend | | | nicht ermittelt | | | |
| Einfamilienhäuser, Reihen u. Doppelhäuser | | | | | | |
| Zweifamilienhäuser | | | | | | |
| Dreifamilienhäuser | | | | | | |
| Mehrfamilienhäuser (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 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) | 7,7 | 50 | 497 | 1185 | 7,4 | 32 |
| <i>Standardabweichung</i> | 1,4 | | 361 | 662 | 2,9 | 7 |
| Geschäfts- und Bürogebäude | 6,9 | 10 | 2613 | 1295 | 8,4 | 47 |
| <i>Standardabweichung</i> | 1,2 | | 1305 | 626 | 3,2 | 8 |
| Gewerbe und Industrie | 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 _(+/-1,5) | |
| 21 bis 40 Jahre | 6,6% | 12,0 _(+/-2,3) | |
| 41 bis 60 Jahre | 6,4% | 12,6 _(+/-2,1) | |
| über 60 Jahre | ./. | ./. | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %) | | | |
| | LZ -10 | KP/RO -10 | GERO -10 |
| bis 20 Jahre | 8,6% | 8,4 _(+/-1,4) | 47% |
| 21 bis 40 Jahre | 7,6% | 10,8 _(+/-3,0) | 50% |
| über 40 Jahre | 6,7% | 11,7 _(+/-1,9) | 56% |
| Gewerbe und Industrie | | | |
| | LZ - 10 | KP/RO -10 | |
| bis 20 Jahre | ./. | ./. | |
| 21 bis 40 Jahre | 7,3% | 11,2 _(+/-2,3) | |
| über 40 Jahre | 7,0% | 11,8 _(+/-2,5) | |

Erläuterungen:

| | | | |
|---------|---|-------------------|------|
| LZ - 10 | = | Liegenschaftszins | 2010 |
| 7,3% | | | |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| KP/RO | = | Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag |
| 10,8 _(+/-1,5) | | 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 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 Untersuchung wurde auf der Basis (Grundgesamtheit) von 238 – bereinigt auf 198 - ausgewerteten Kaufverträgen aus 2010 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 95.000 Euro. Ergebnisse der Vorjahre ca. 95.000 Euro Kurve 2009, ca. 127.000 Euro Kurve 2008, ca. 143.000 Euro - 2007, ca. 155.000 Euro - 2006 (s. Grafiken 2 und 3).

Der Kurvenverlauf spiegelt zum Teil 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 Euro im Regelfall ein um ca. 8 Prozent höherer Kaufpreis registriert, so ist nach dem Ergebnis in 2010 bereits kein höherer Kaufpreis als der Sachwert zu erzielen. Für ein Objekt mit einem Sachwert von 250.000 Euro musste in 2006 mit einem Abschlag von 9 Prozent gerechnet werden, in 2010 war für den Verkäufer im Regelfall ein Nachlass vom Sachwert von 13 Prozent 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.

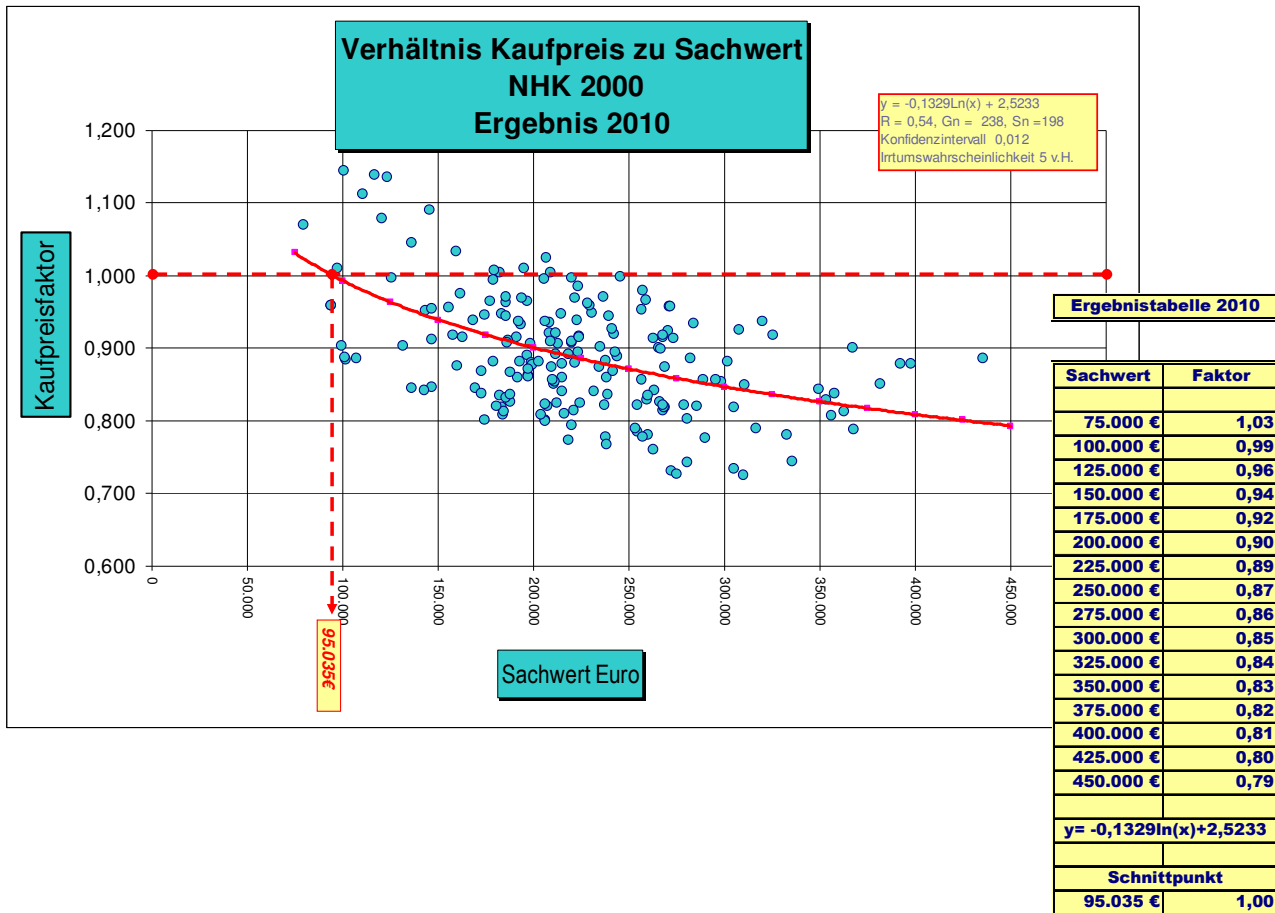
Wie in den Vorjahren soll auch hier darauf aufmerksam gemacht werden, dass die zuvor beschriebenen Erkenntnisse in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen sind, da Besonderheiten und Individualität eines Objektes statistisch fundierte Erkenntnisse durchaus aufheben können. Darüber hinaus wird darauf aufmerksam 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 100.000 Euro und 400.000 Euro gegeben.

Anmerkung: Die Daten des Jahres 2011 werden im nächsten Jahr ausgewertet !

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.

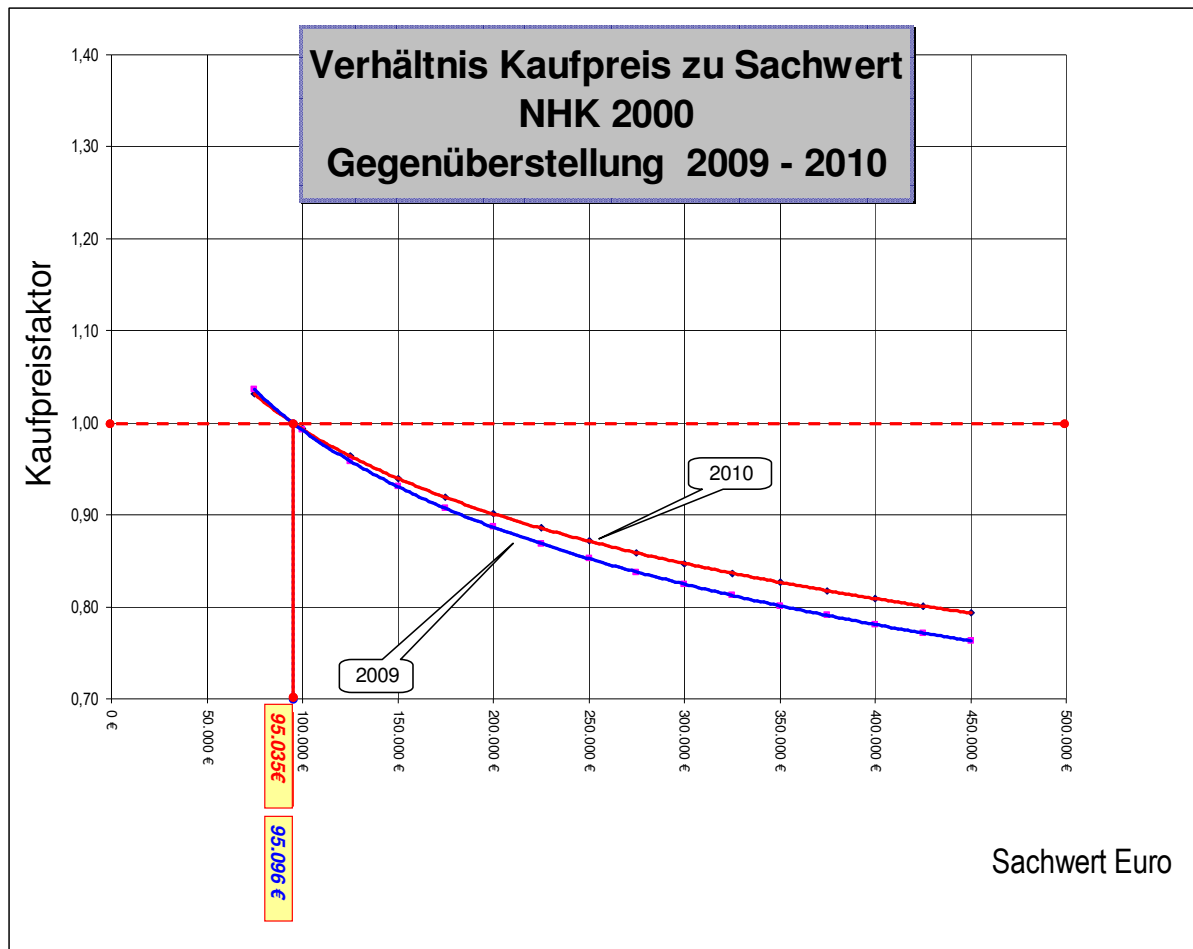
Wichtige Anmerkung:

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.

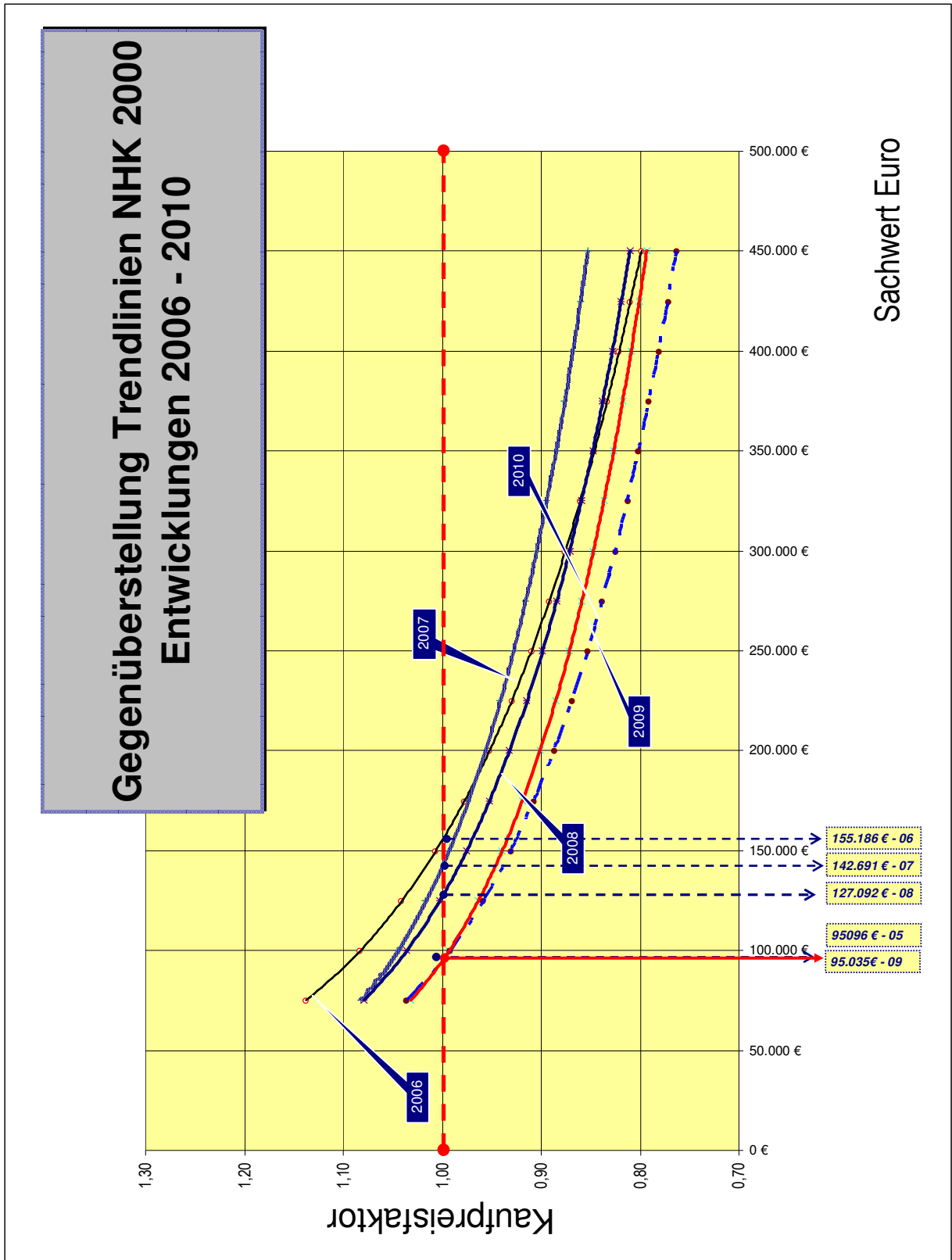
Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien von 2009 und 2010

Grafik 2



Gegenüberstellung Grafik NHK 2000 Linien seit 2006 bis 2010

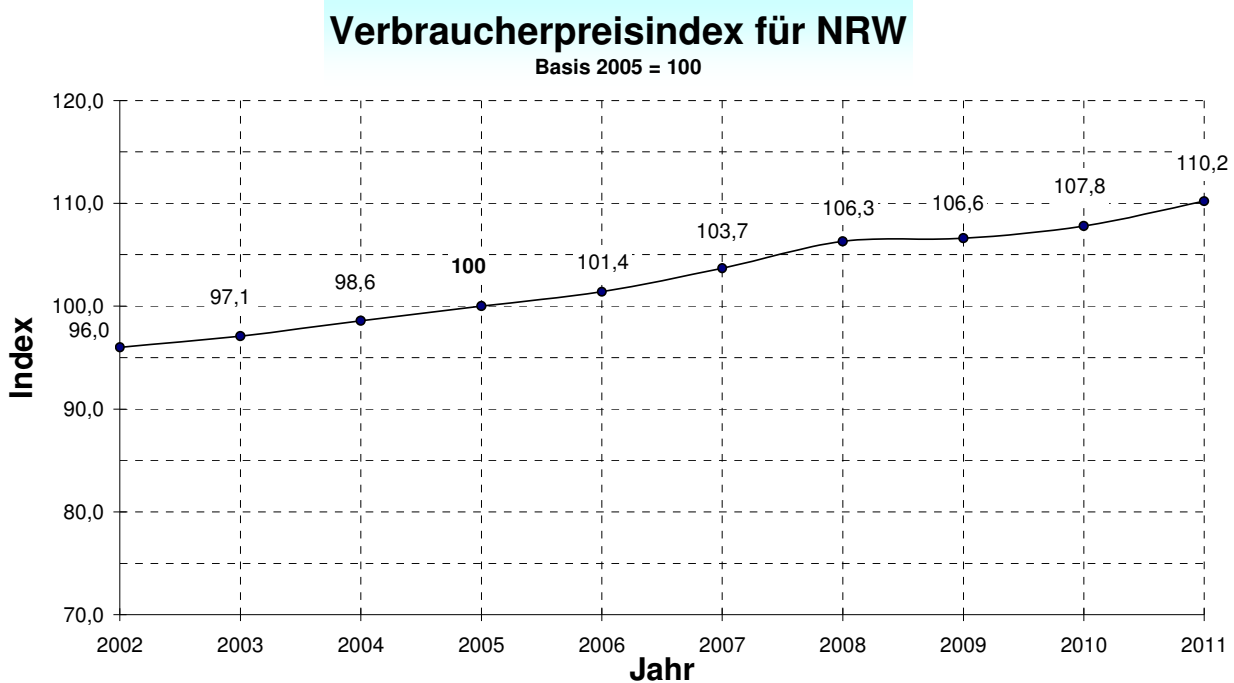
Grafik 3



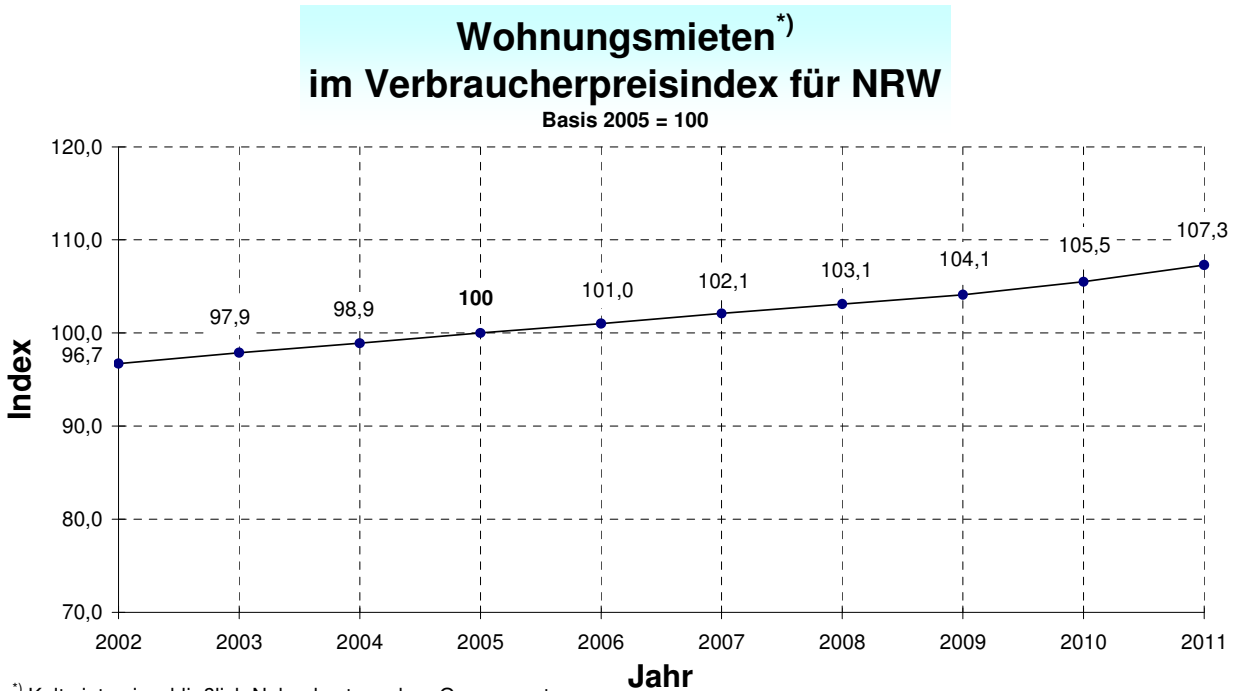
Weiter zurückliegende Auswertungsergebnisse können auf Anfrage mitgeteilt werden

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

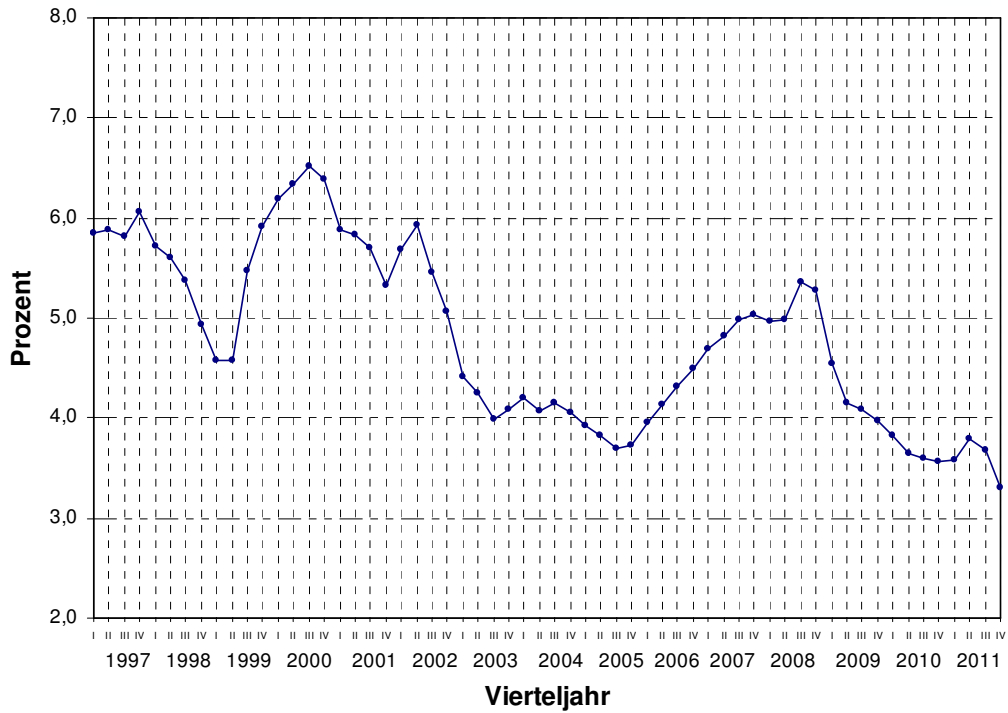


^{*)} Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

Zinssatz für Wohnungsbaukredite

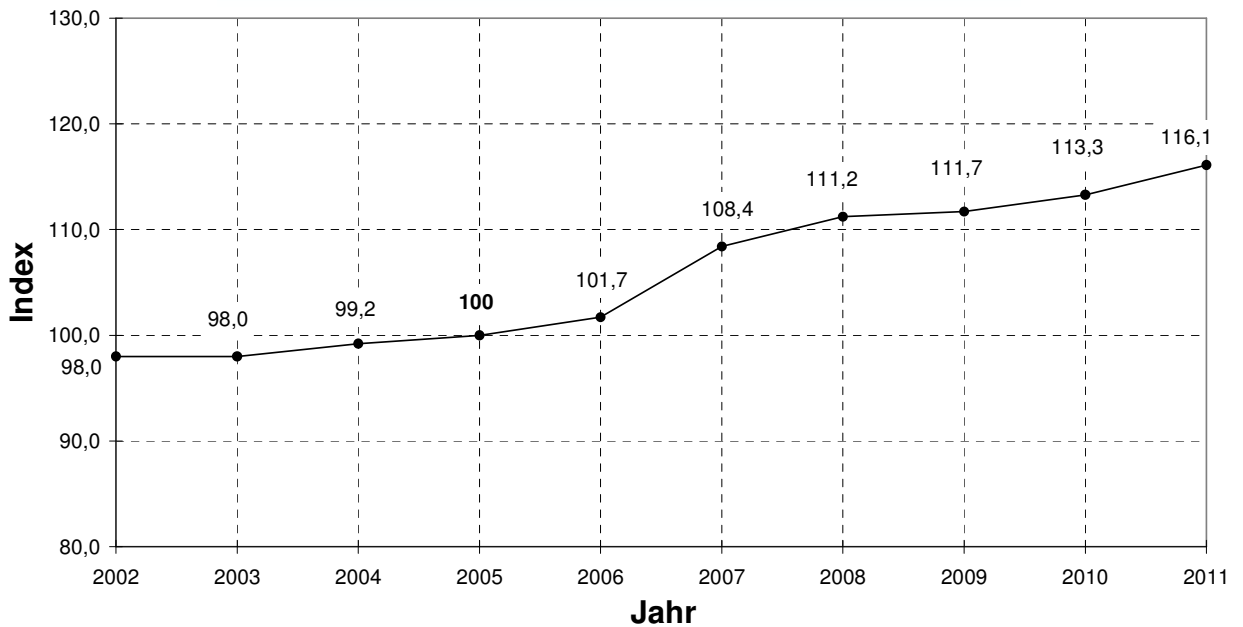
mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Preisindex für den Neubau von Wohnungen

Basis 2005 = 100



Quelle: Landesbetrieb 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 - Vluyn
- 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 31.12.2011:

| | | |
|-----------------------------------|---------|-----------|
| Einwohner der Stadt Moers: | 107.166 | (107.527) |
| davon Nichtdeutsche | 9.993 | (9.985) |

Einwohner in den Stadtteilen:

| | |
|-----------|--------|
| Moers | 58.771 |
| Kapellen | 11.637 |
| Rheinkamp | 36.758 |

() 2010

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 Regierungsrat
Ernst Jochums Steueramtsrat

11.2 Anschriften des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW und benachbarten Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
☎ 0211 / 475 – 2640
FAX: 0211 / 475 – 2900
E-mail: oga@bezreg-duesseldorf.nrw.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Erfstraße 7
47051 Duisburg
☎ 0203 / 283 - 3435

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
☎ 02162 / 39 - 1145

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
☎ 0281 / 207 - 2403

Der 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 € |
|----------------|---|-----------------------------------|
| 7 | Amtliche Grundstückswertermittlung | |
| | 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. | |
| 7.1 | Gutachten | |
| | 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 Wertermittlungsstichtagen sind separat für jeden Stichtag zu ermitteln. | |
| 7.1.1 | Grundgebühr | |
| | 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 € |
| 7.1.2 | Zuschläge | |
| | 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. | |
| 7.3 | Daten der Grundstückswertermittlung | |
| 7.3.3.1 | Bodenrichtwerte | |
| | a) je standardisierten Auszug im DIN A4-Format | 8 € |
| | b) als grafische Übersicht je Gemeinde | 50 bis 250 € |
| 7.3.2 | Digitale Daten | |
| | a) je Bodenrichtwertdatensatz (unter Anwendung d. Mengenrabatte) | 4 € |
| | b) je Immobilienrichtwertdatensatz (unter Anwendung d. Mengenrabatte) | 10 € |