



Grundstücksmarktbericht **2013**

Stadt Moers



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers



Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Auflage: 100

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

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.gars.nrw.de/ga-moers
www.borisplus.nrw.de

Titelbild: Rathaus Moers

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

Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

© 2013

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 2012	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
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland - beitragsfrei -	33
8.4	Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	35
8.5	Lagewerte Geschäftsbereiche	36

8.5.1	„Moerser Innenstadt“	36
8.5.2	"Homberger Straße"	36
8.5.3	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 bei Grundstücken mit Tiefenabweichung	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 -	43
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	46
11.	Mieten	48
11.1	Wohnungsmieten	48
11.2	Gewerbemieten	48
11.2.1	Büro- und Ladenmieten	48
12.	Sonstige Angaben	49
12.1	Zahlen und Fakten	49
12.1.1	Geografische Lage	49
12.1.2	Bevölkerungsdaten	49
12.1.3	Bevölkerungsentwicklung in Moers	50
12.1.4	Bevölkerungsdichte in den Sozialatlasbezirken	50
12.1.5	Demografischer Wandel	51
12.1.6	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Moers am 30.06.2012	51
12.1.7	Flächennutzung in Moers	52
12.2	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers	53
12.3	Anschriften des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW und	54
12.4	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen	55
	und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW)	

Der Grundstücksmarkt 2012 in Moers

- **Bodenrichtwerte bestätigt**
- **Landwirtschaftliche Flächen auf 3,40 €/m² festgelegt**
- **Anzahl der Kauffälle konstant**
- **Geld- und Flächenumsatz insgesamt gefallen**
- **Keine Umsatzsteigerungen beim Wohnbauland**
- **Starke Nachfrage bei Eigentumswohnungen aus zweiter Hand**
- **Eigentumswohnungen in Top-Lagen werden so gut bezahlt wie nie**

1. **Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

Umsätze

Umsatzmäßig verhielt sich der **Grundstücksmarkt 2012** weitestgehend defizitär. Die **Kaufvertragsanzahl** blieb zwar mit 901 (910) nahezu konstant, dafür nahm sowohl der **Geldumsatz** um 5,4 Prozent ab und lag bei 152 Mio. Euro als auch der **Flächenumsatz** reduzierte sich um 39,5 Prozent auf 55,3 Hektar.

Insgesamt waren im letzten Jahr 62 Prozent Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 38 Prozent beteiligt. Davon kamen 35 Prozent aus dem Umkreis von 50 Kilometer, 23 Prozent aus der links- und 12 Prozent aus der rechtsrheinischen Region.

Unbebaute Grundstücke

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

() 2011

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

- **sehr guter Lage** 300,- €/m²
- **guter Lage** 240,- €/m²
- **mittlerer Lage** 200,- €/m²
- **mäßiger Lage** 170,- €/m²

Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmoblie)** ist mit einem Marktanteil von insgesamt 36,2 Prozent (36,9) immer noch Spitzenreiter bei den Kauffällen.

Die Verkaufsfälle bei der Objektart **Erstverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Neubau)** sind rückläufig. Nur 31 Verträge konnte die Geschäftsstelle hierzu registrieren.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für **neu erbaute Doppelhaushälften/Reihenendhäuser** (Grundstücksgrößen von 200 bis 500 m²) lagen bei **236.500 Euro** (- 2,7 %).

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 im Berichtsjahr insgesamt weiter positiv. Der Anteil von **Gebrauchten Wohnungen** stieg um 26,1 Prozent bei den Verkaufsfällen und um 20,4 Prozent beim Geldumsatz. Bei gleichbleibend steigender Tendenz könnte sie im nächsten Jahr Marktführer werden.

Neue Wohnungen wurden im letzten Jahr ebenfalls mehr gekauft. Sowohl die Verkaufsfälle als auch der Geldumsatz stiegen prozentual um 15,6 bzw. 35,6 Prozent.

Die Preise für **Altimmobilien stiegen um 2 Prozent** - für **Neubauten sogar um 6 Prozent**.

Eine neue Eigentumswohnung in **sehr guter Lage** kostete durchschnittlich **2.525 €/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 neunzehnten Mal über den Moerser Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht 2013 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

- Möglichkeiten und Kosten -



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 Liegenschaftsrecht 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 mit einem Vorsitzenden und weiteren Mitgliedern. 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 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nimmt in der Kommune eine wichtige Aufgabe als unabhängiger Dienstleister in Bewertungsfragen wahr.

Dazu gehören u.a.

- Wertermittlungen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Grundstücken
- Ermittlung des Wertes von Erbbaugrundstücken
- Wertermittlungen für die Anlagenbuchhaltung im Rahmen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF)
- Wertermittlungen bezüglich des Bundesbodenschutzgesetzes (Altlastenflächen)
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen anhand verschiedener Bau- und Planungsvarianten
- Ermittlung von Einwurfs- und Zuteilungswerten in Baulandumlegungen
- Wertermittlung für die Sozialbehörden, Arbeitsagenturen und die ARGE nach § 64 SGB X
- Steuerliche Bewertungsfragen
- Erarbeitung von Mietspiegel

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 Bodenpreisindizes, 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

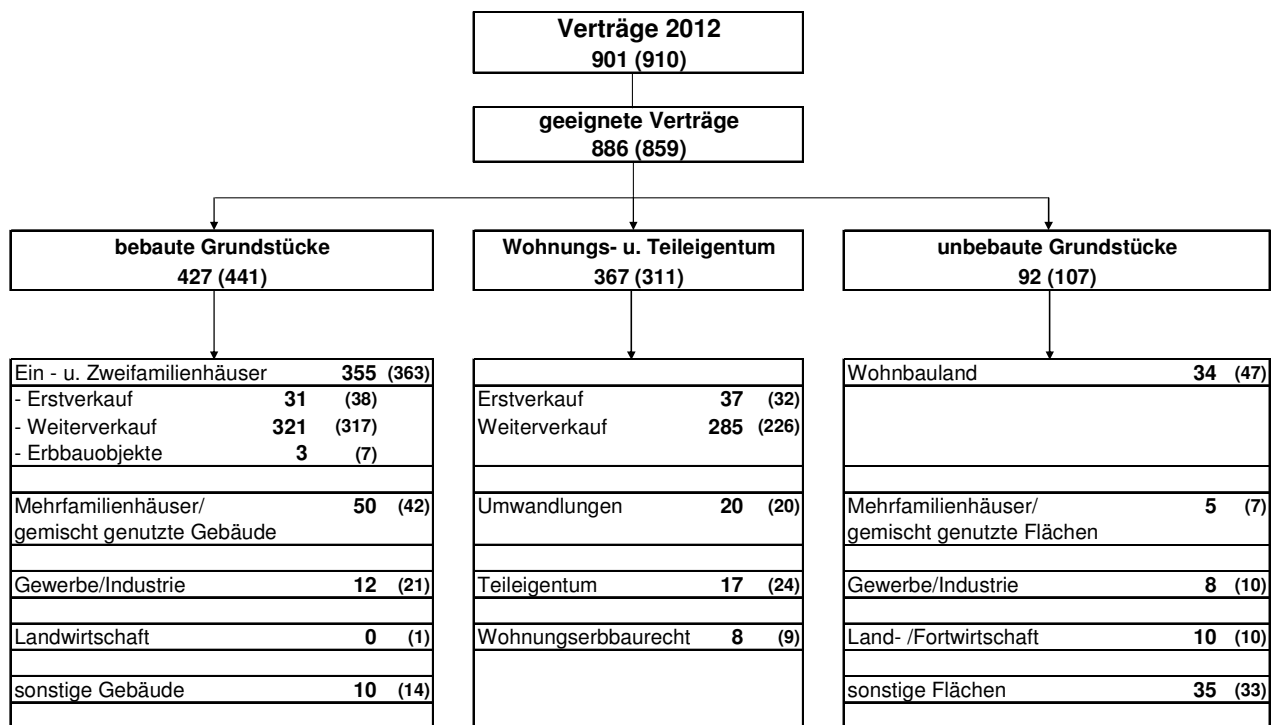
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten 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 2012

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.

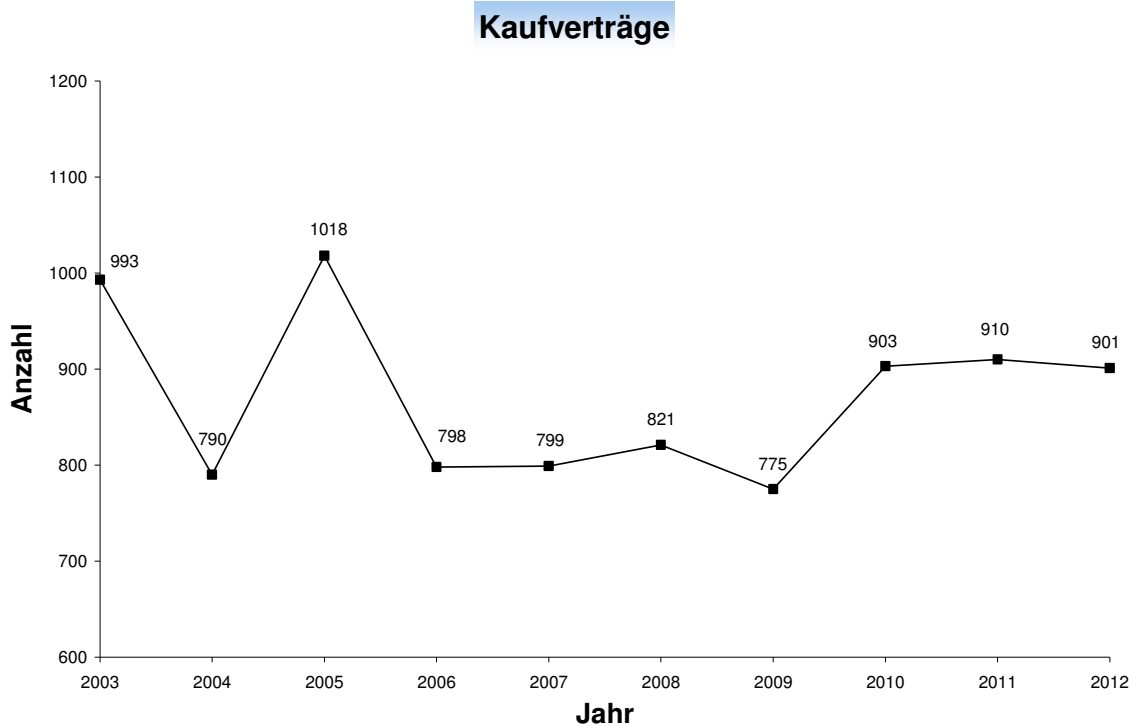
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Einzelhandelsunternehmen, Parkhäuser, Garagen, Beherbergungsbetriebe etc.



(2011)

4.1 Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2012 sank die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** geringfügig um 9 Fälle. Daraus ergibt sich ein Rückgang um einen Prozentpunkt.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 886 (859). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein Zuwachs von 3,1 Prozent**.

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge							
Grundstücksgruppe	2008	2009	2010	2011	2012	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungs-/Teileigentum	287	275	257	311	367	41,4%	+ 18,0%
unbebaute Grundstücke	79	96	147	107	92	10,4%	- 14,0%
bebaute Grundstücke	389	337	411	441	427	48,2%	- 3,2%
Insgesamt	755	708	815	859	886	100,0%	+ 3,1%

4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2012 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt konnten 27 Kauffälle mehr analysiert und ausgewertet werden als noch 2011.

Das **Wohnungseigentum** sowie **Mehrfamilienhäusern/gemischt genutzte Gebäude und Flächen** konnten als einzige Objektarten, mit einer prozentualen Steigerung von 18 bzw. 12,2 %, eine positive Bilanz aufweisen. Die Fallzahlen für **Ein- und Zweifamilienhäuser, sonstige Gebäude und Flächen sowie Landwirtschaftliche Flächen** reduzierten sich am wenigsten. Mit 2,2 %, 4,3 % und 9,1 % waren die Verluste eher gering. Das **Wohnbauland** liegt mit 34 Kauffällen (-27,7 %) auf einem sehr niedrigen Niveau. **Gewerbe- und Industrieflächen** haben im Berichtszeitraum die höchsten anteiligen Verluste zu verzeichnen. Mit 35,5 Prozent lagen sie an der Spitze der prozentualen Verluste.

Anzahl der Kauffälle nach Objektarten						
	2008	2009	2010	2011	2012	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungseigentum	287	275	257	311	367	+ 18,0%
Ein- u. Zweifamilienhäuser	309	276	346	363	355	- 2,2%
Wohnbauland	29	46	77	47	34	- 27,7%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	52	45	44	49	55	+ 12,2%
Gewerbe/Industrie	23	14	23	31	20	- 35,5%
Landwirtschaft	15	9	8	11	10	- 9,1%
sonstige Gebäude u. Flächen	40	43	60	47	45	- 4,3%
Insgesamt	755	708	815	859	886	+ 3,1%

4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Das **Wohnungseigentum insgesamt** löst mit 41,4 % nach sechs Jahren die Ein- u. Zweifamilienhäuser als **stärkste Immobilie** ab.

Wohnungseigentum	41,4%	(36,2)
Ein - u. Zweifamilienhäuser	40,1%	(42,3)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	6,2%	(5,7)
sonstige Gebäude und Flächen	5,1%	(5,5)
Wohnbauland	3,8%	(5,5)
Gewerbe/Industrie	2,3%	(3,6)
landwirtschaftliche Grundstücke	1,1%	(1,3)

() 2011

4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2012 ist gegenüber dem Vorjahr von 91,3 Hektar um 39,5 Prozent auf 55,3 Hektar gesunken. Bei den **bebauten Grundstücken** verringerte sich der Flächenumsatz um 9,1 Hektar auf insgesamt 26,7 Hektar. Nach einem enormen Zuwachs, aufgrund des Verkaufs großer landwirtschaftlicher Flächen in 2011, wurden im Berichtszeitraum nur 28,6 Hektar an **unbebauten Grundstücken** umgesetzt.

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksgruppe	2008	2009	2010	2011	2012	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
unbebaute Grundstücke	13,25	17,35	20,51	55,48	28,57	51,7%	- 48,5%
bebaute Grundstücke	36,80	24,53	29,52	35,82	26,70	48,3%	- 25,4%
Gesamtflächenumsatz	50,05	41,88	50,03	91,29	55,27	100,0%	- 39,5%

4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Alle Objektarten waren in 2012 im Bereich Flächenumsatz defizitär. Den geringsten Verlust gab es bei den Flächen für **Mehrfamilienhäuser/gem. gen. Flächen** (- 1%) sowie bei den Flächen für **Ein- und Zweifamilienhäuser** (- 4,1 %). Deutlicher gesunken ist der Umsatz bei den Flächen für **Wohnbauland** (- 29,2 %) sowie **Gewerbe/Industrie** (- 42,6 %). Die Anteile bei den **landwirtschaftlichen Grundstücken** bewegen sich nach einer Berg- und Talfahrt in 2010 und 2011 wieder auf normalen Kurs.

Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten						
	2008	2009	2010	2011	2012	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,76	14,98	17,03	19,09	18,31	- 4,1%
Wohnbauland	1,31	2,47	4,17	2,73	1,93	- 29,2%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	3,45	2,91	4,55	4,65	4,61	- 1,0%
Gewerbe/Industrie	8,16	6,47	8,17	16,71	9,58	- 42,6%
Landwirtschaft	18,61	11,94	8,31	38,35	19,48	- 49,2%
sonstige Gebäude u. Flächen	2,77	3,10	7,80	9,77	1,36	- 86,1%
Insgesamt	50,05	41,88	50,03	91,29	55,27	- 39,5%

4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

landwirtschaftliche Grundstücke	35,2%	(42,0)
Ein - u. Zweifamilienhäuser	33,1%	(20,9)
Gewerbe/Industrie	17,3%	(18,3)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude und Flächen	8,3%	(5,1)
Wohnbauland	3,5%	(3,0)
sonstige Gebäude und Flächen	2,5%	(10,7)

() 2011

4.3 Geldumsatz

Im Jahr 2012 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 152 Millionen Euro umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr (160,6 Millionen Euro) bedeutet dies ein Umsatzminus von 5,4 Prozent.

Geldumsatz in Mio. Euro							
Grundstücksgruppe	2008	2009	2010	2011	2012	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungs-/Teileigentum	29,21	27,32	26,30	35,13	43,24	28,4%	+ 23,1%
unbebaute Grundstücke	4,58	7,50	12,16	10,51	7,75	5,1%	- 26,3%
bebaute Grundstücke	90,38	77,48	100,56	114,99	101,04	66,5%	- 12,1%
Gesamtgeldumsatz	124,18	112,30	139,03	160,62	152,03	100,0%	- 5,4%

4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Das **Wohnungseigentum** ist beim Geldumsatz mit einem Plus von 23,1 % die einzige Objektart mit positiver Bilanz. Einen höheren Umsatz gab es hier zuletzt 2005. **Ein- und Zweifamilienhäuser** büßten geringfügige 5,6 Prozentpunkte ein. Das **Wohnbauland** liegt mit 2,94 Millionen Euro Umsatz zusammen mit den Werten aus 2008 auf einem sehr niedrigen Niveau.

Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten						
	2008	2009	2010	2011	2012	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungseigentum	29,21	27,32	26,30	35,13	43,24	+ 23,1%
Ein- u. Zweifamilienhäuser	60,30	56,69	68,33	76,63	72,36	- 5,6%
Wohnbauland	2,53	4,09	7,86	5,05	2,94	- 41,8%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen	18,58	15,19	17,11	24,13	19,19	- 20,5%
Gewerbe/Industrie	10,42	5,48	15,40	16,25	13,08	- 19,5%
Landwirtschaft	1,97	1,09	0,32	1,74	0,66	- 61,8%
sonstige Gebäude u. Flächen	1,17	2,44	3,71	1,69	0,55	- 67,2%
Insgesamt	124,18	112,30	139,03	160,62	152,03	- 5,4%

4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

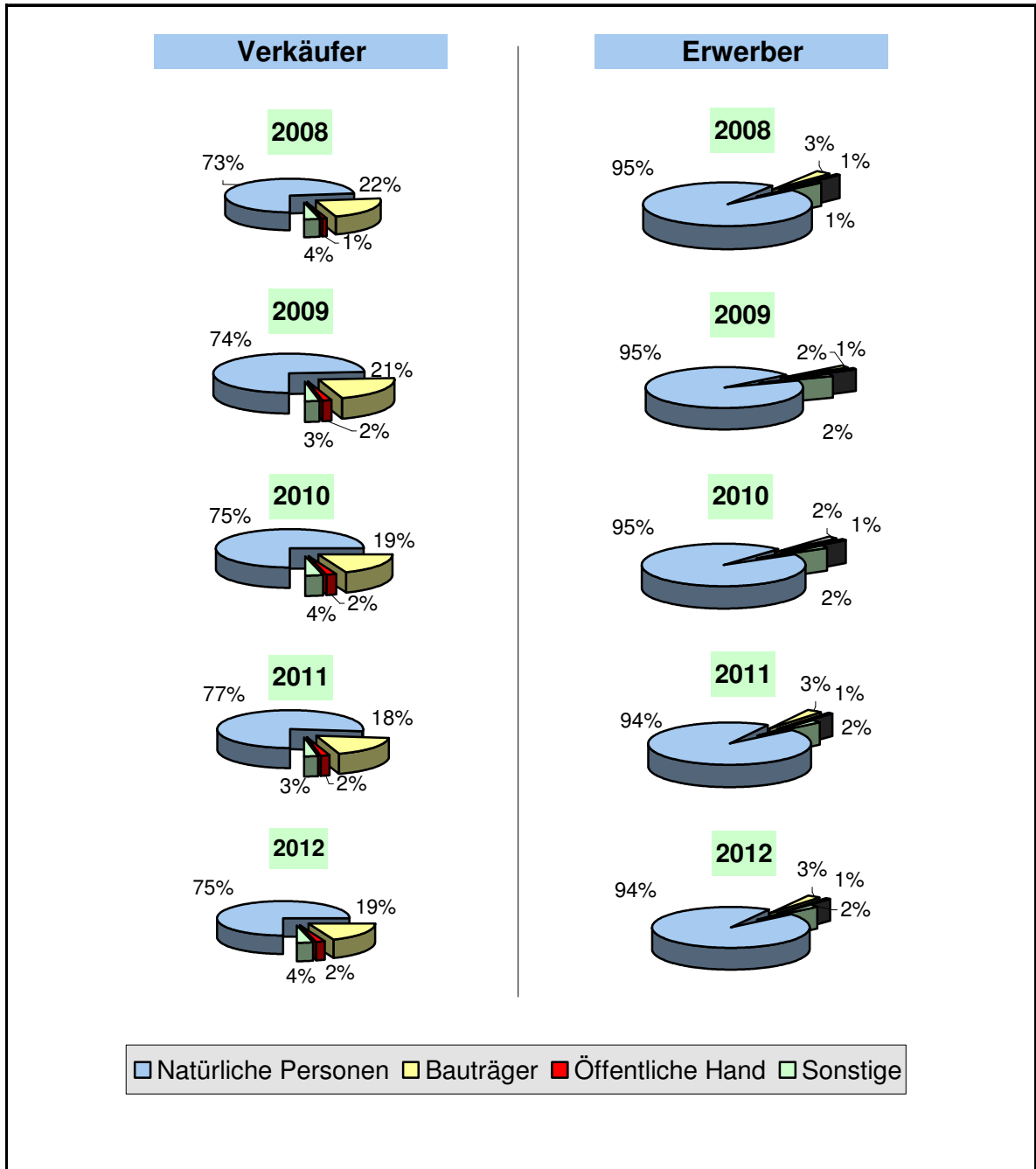
Ein - u. Zweifamilienhäuser	47,6%	(47,7)
Wohnungseigentum	28,4%	(21,9)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	12,6%	(15,0)
Gewerbe/Industrie	8,6%	(10,1)
Wohnbauland	1,1%	(3,1)
landwirtschaftliche Grundstücke	0,4%	(1,1)
sonstige Gebäude und Flächen	0,4%	(1,1)

() 2011

4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

4.4.1 Rechtsnatur

Die natürlichen Personen stellten mit 75 Prozent (77) auf der Veräußerer- und unveränderten 94 Prozent auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 19 Prozent (18) Veräußerer- und mit 3 Prozent (3) 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 4 Prozent und bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 2 Prozent.

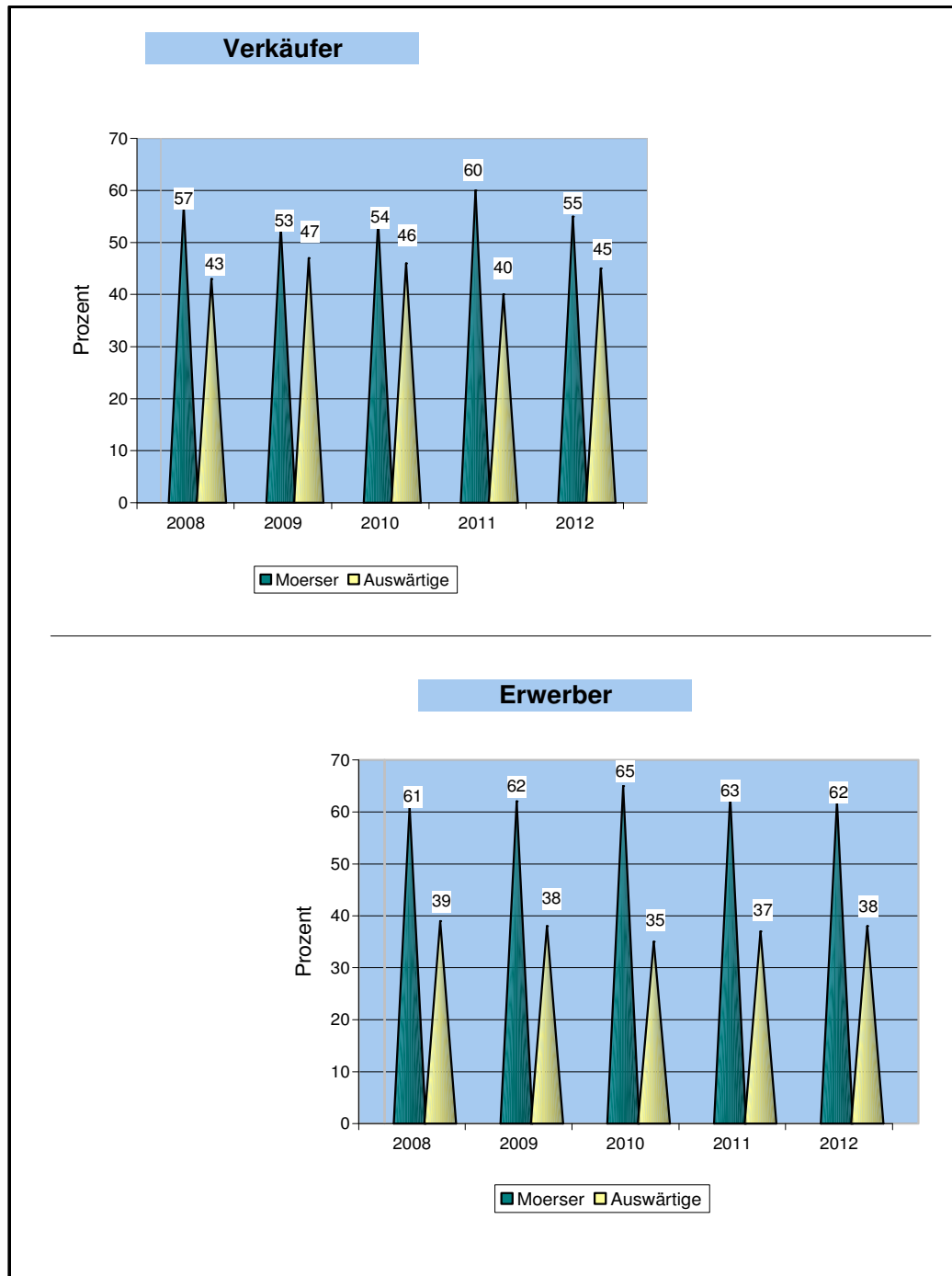


4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 55 Prozent (60) aller Verkäufe im Jahr 2012 von Moerser Bürgern getätigt worden. Der Anteil der Auswärtigen betrug 45 % (40). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 62 Prozent (63) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 38 Prozent (37).

Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 35 Prozent (30), 23 Prozent (19) aus der links- und 12 Prozent (11) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 15,3 Prozent (14,1) sowie der Kreis Wesel mit 8,1 Prozent (6,4) hauptsächlich an der Erwerbsquote beteiligt.

Der Prozentsatz der Personen mit **ausländischer Nationalität** als Veräußerer liegt bei 4,5 Prozent (3,9). Der Erwerberanteil liegt bei 11,8 Prozent (10).



() 2011

4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

- Zugang beim Wohnungseigentum

- Kauffälle	+	18,0%
- Geldumsatz	+	23,1%

- Zugang bei den gemischt genutzten Grundstücken

- Kauffälle	+/-	0,0%
- Flächenumsatz	+	59,6%
- Geldumsatz	+	23,9%

- Rückgang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern

- Kauffälle	-	2,2%
- Flächenumsatz	-	4,1%
- Geldumsatz	-	5,6 %

- Rückgang bei den Gewerbegrundstücken

- Kauffälle	-	35,5%
- Flächenumsatz	-	42,6%
- Geldumsatz	-	19,5%

- Rückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken

- Kauffälle	-	9,1%
- Flächenumsatz	-	49,2%
- Geldumsatz	-	61,8%

- Rückgang beim Wohnbauland

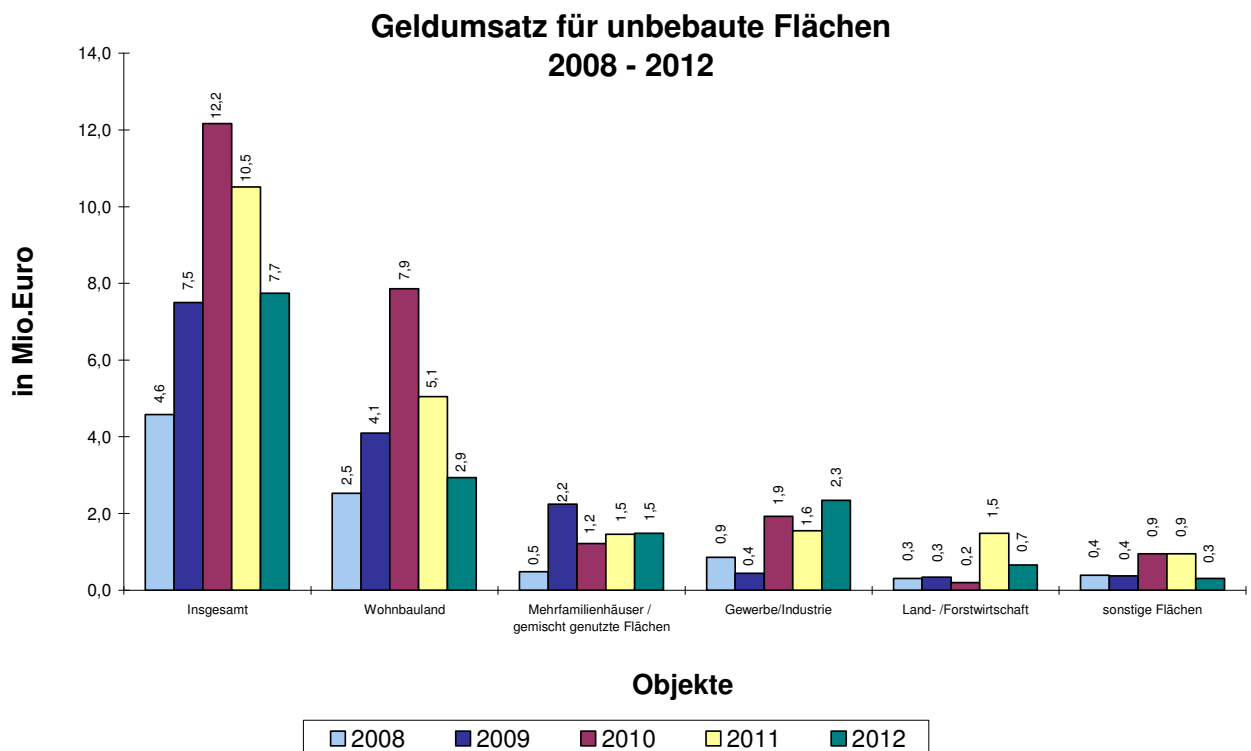
- Kauffälle	-	27,7%
- Flächenumsatz	-	29,2%
- Geldumsatz	-	41,8%

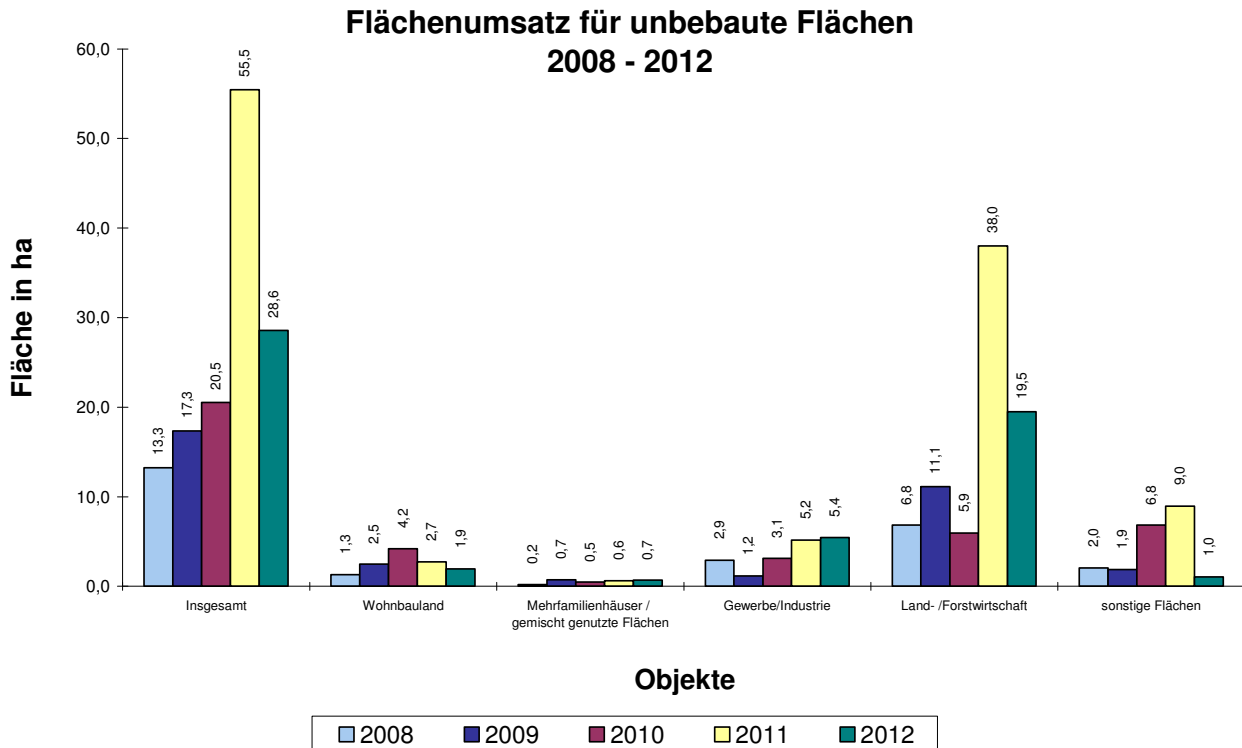
5. Unbebaute Grundstücke

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							
	2008	2009	2010	2011	2012	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	29	46	77	47	34	37,0%	- 27,7%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Flächen	3	8	6	7	5	5,4%	- 28,6%
Gewerbe/Industrie	7	4	6	10	8	8,7%	- 20,0%
Land- /Forstwirtschaft	11	8	7	10	10	10,9%	0,0%
sonstige Flächen	29	30	51	33	35	38,0%	+ 6,1%
Insgesamt	79	96	147	107	92	100,0%	- 14,0%





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.

In Moers wurden insgesamt 25 Verträge registriert und ausgewertet, die oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **255,- Euro/m²** bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von **396 m²**. Die Preisspanne lag dabei zwischen **140,- und 360,- Euro/m²**.

Insgesamt existieren im Stadtgebiet **184 Bodenrichtwertzonen** für Wohnbauflächen wie zuvor beschrieben.

5.1.1 Baugrundstücke im Außenbereich

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

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

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen.

So entstanden **17 Bodenrichtwertzonen** für Wohnen im Außenbereich in einer Preisspanne von 60,- bis 190,- Euro/m², die zum 01.01.2013 bestätigt und in die Bodenrichtwertkarte aufgenommen wurden.

5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

Im Stadtgebiet Moers gibt es seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte **77 Bodenrichtwerte** für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten, die im Berichtsjahr bestätigt wurden bzw. neu gebildet 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 nach wie vor in Moers nur wenigen Schwankungen im Preisniveau. Es ist feststellbar, dass von einzelnen Marktteilnehmern unterschiedliche Kaufpreise vereinbart werden, die bei Verkäufen zwischen Privatleuten zum Teil auch über den Richtwerten liegen.

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

Im Stadtgebiet existieren **19 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen**. Für das Jahr 2012 wurden für Gewerbegrundstücke, je nach Lage, Bodenrichtwerte zwischen **23,- und 100,- Euro/m² beitragsfrei** beschlossen.

Unter den Gewerbeflächen befinden sich auch Flächen für **Kleingewerbe** (Wohnhaus in Verbindung mit kleingewerblichen Betrieben). Hier wurden Bodenrichtwerte mit **80,- bis 100,- Euro/m² beitragsfrei** festgelegt.

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

In Moers gibt es **2 Bodenrichtwerte für Industrieflächen**. Laut Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für diese Flächen wurden Bodenrichtwerte zwischen **35,- und 40,- €/m² beitragsfrei** beschlossen.

5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen im gesamten Stadtgebiet	3,40 Euro/m²
Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen konstant (2.000 m ² - 3.500 m ²)	10,- bis 20,- Euro/m²
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen konstant (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, Biotop, 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

In 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

Abbauf Flächen (Aus Kiesung)	8,- bis 15,- €/m ²
Flächen für Dauerkleingärten	10,- bis 20,- €/m ²
Flächen für Erwerb sgarten- u. Erwerb sobstbau	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:

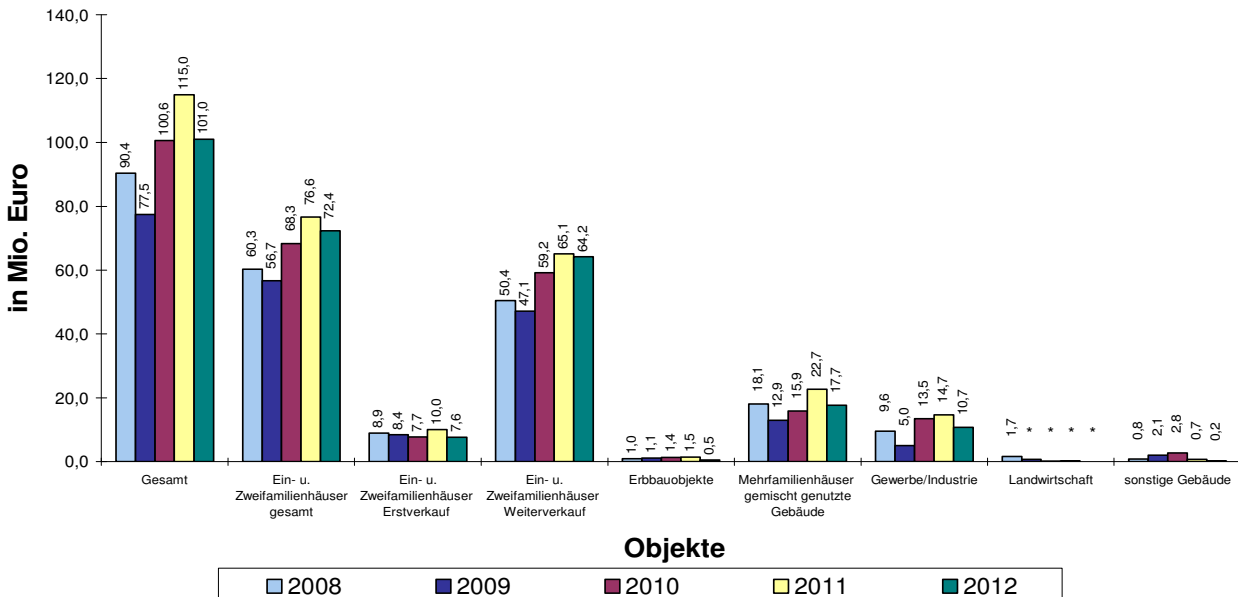
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- Landwirtschaftliche Gebäude
- sonstige Gebäude (Einzelhandelsunternehmen, Parkhäuser, Garagen, Beherbergungsbetriebe u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 427 (441) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Rückgang um 3,2 Prozent. Den größten Anteil des Marktes haben die Ein- u. Zweifamilienhäuser mit 83,1 Prozent.

Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke							
	2008	2009	2010	2011	2012	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	309	276	346	363	355	83,1%	- 2,2%
- Erstverkauf	38	32	31	38	31	7,3%	- 18,4%
- Weiterverkauf	266	239	308	317	321	75,2%	+ 1,3%
- Erbbauobjekte	5	5	7	8	3	0,7%	- 62,5%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude	49	37	38	42	50	11,7%	+ 19,0%
Gewerbe/Industrie	16	10	17	21	12	2,8%	- 42,9%
Landwirtschaft	4	1	1	1	0	0,0%	- 100,0%
sonstige Gebäude	11	13	9	14	10	2,3%	- 28,6%
Insgesamt	389	337	411	441	427	100,0%	- 3,2%

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke fiel um 12,2 Prozent von 115 Millionen Euro auf **101 Millionen Euro**.

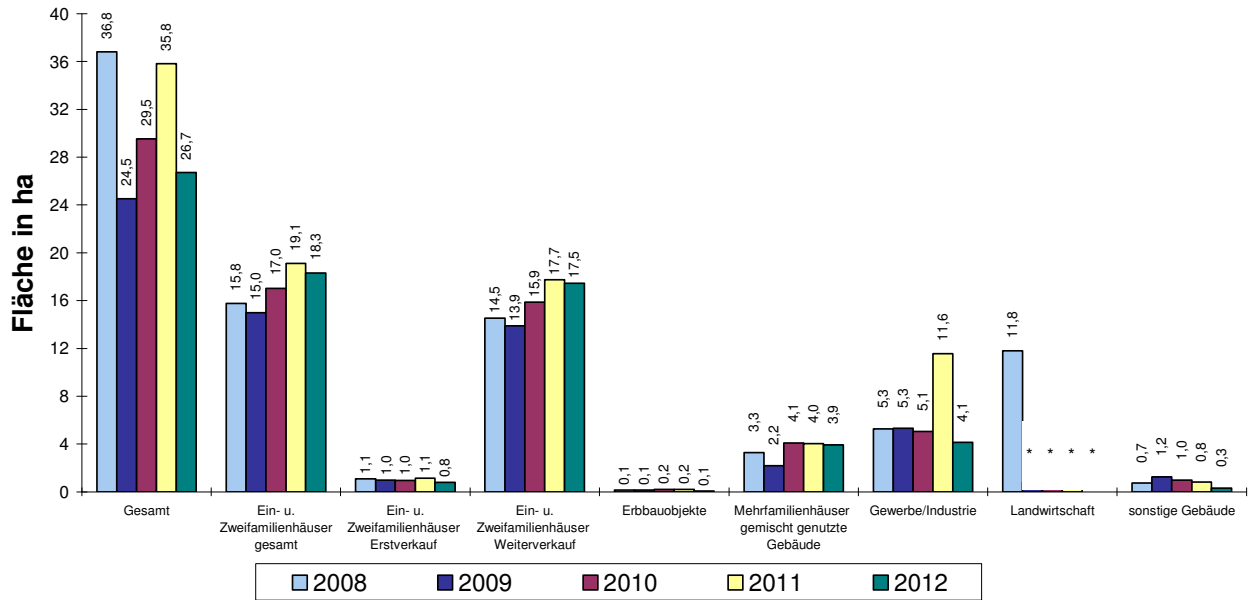
Geldumsatz für bebaute Flächen 2008 - 2012



*) aufgrund geringer Anzahl keine Angabe
() 2011

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke reduzierte sich von 35,8 Hektar auf **26,7 Hektar**.

Flächenumsatz für bebaute Flächen 2008 - 2012



*) 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 Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sinkt die durchschnittliche Grundstücksgröße um fast 40 m² und auch der durchschnittliche Kaufpreis liegt um 100 € pro m² Wohnfläche unter dem aus 2011.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften						
Grundstücksfläche 200 - 500 m ²						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
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%
2012	28	249	127	1.850	236.500	- 2,7%

6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2012 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 - 2010	3	557	168	1.680	281.000
1950 - 1974	21	607	137	1.630	217.000
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 - 2010	35	320	132	1.800	234.000
1950 - 1974	30	364	116	1.460	167.000
bis 1949	7	394	118	1.380	161.000

Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m ²					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Preis/m ² Wohnfläche [EURO/m ²]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1975 - 2010	19	208	113	1.620	181.000
1950 - 1974	19	223	98	1.390	134.000
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 37 (31) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 12 Millionen Euro (18,3) und der Flächenumsatz bei rund 2,7 Hektar (3,4).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, **mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent**, wurden 13 (11) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 5,7 Millionen Euro (4,3) bei einem Flächenumsatz von 1,2 Hektar (0,6).

(2011)

7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 367 (311) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum							
	2008	2009	2010	2011	2012	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Erstverkäufe	47	38	22	32	37	10,1%	+ 15,6%
Weiterverkäufe	173	182	202	226	285	77,7%	+ 26,1%
Umwandlungen	25	8	6	20	20	5,4%	0,0%
Teileigentum	31	38	22	24	17	4,6%	- 29,2%
Wohnungserbbaurecht	11	9	5	9	8	2,2%	- 11,1%
Insgesamt	287	275	257	311	367	100,0%	+ 18,0%

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

Der **Gesamtgeldumsatz** hat sich nach einem positiven Ergebnis in 2011 noch einmal mehr steigern können. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Umsatz insgesamt um 23,1 Prozent von 35,1 Millionen Euro auf 43,2 Millionen Euro. Zuletzt wurde 2005 so viel Geld für Wohnungseigentum insgesamt ausgegeben.

Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum							
	2008	2009	2010	2011	2012	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Erstverkäufe	7,8	8,1	4,8	6,7	9,1	21,0%	+ 35,6%
Weiterverkäufe	16,9	16,7	20,1	24,2	29,1	67,3%	+ 20,4%
Umwandlungen	2,3	0,5	0,5	2,5	2,5	5,7%	- 2,8%
Teileigentum	1,0	1,1	0,4	0,8	1,7	3,9%	+ 110,0%
Wohnungserbbaurecht	1,2	1,0	0,5	0,9	0,9	2,1%	- 1,3%
Insgesamt	29,2	27,3	26,3	35,1	43,2	100,0%	+ 23,1%

Die durchschnittlichen Preise sind bei den **Weiterverkäufen** von Eigentumswohnungen um **2 Prozent** und bei den **Erstverkäufen** sogar um **6 Prozent** gestiegen.

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

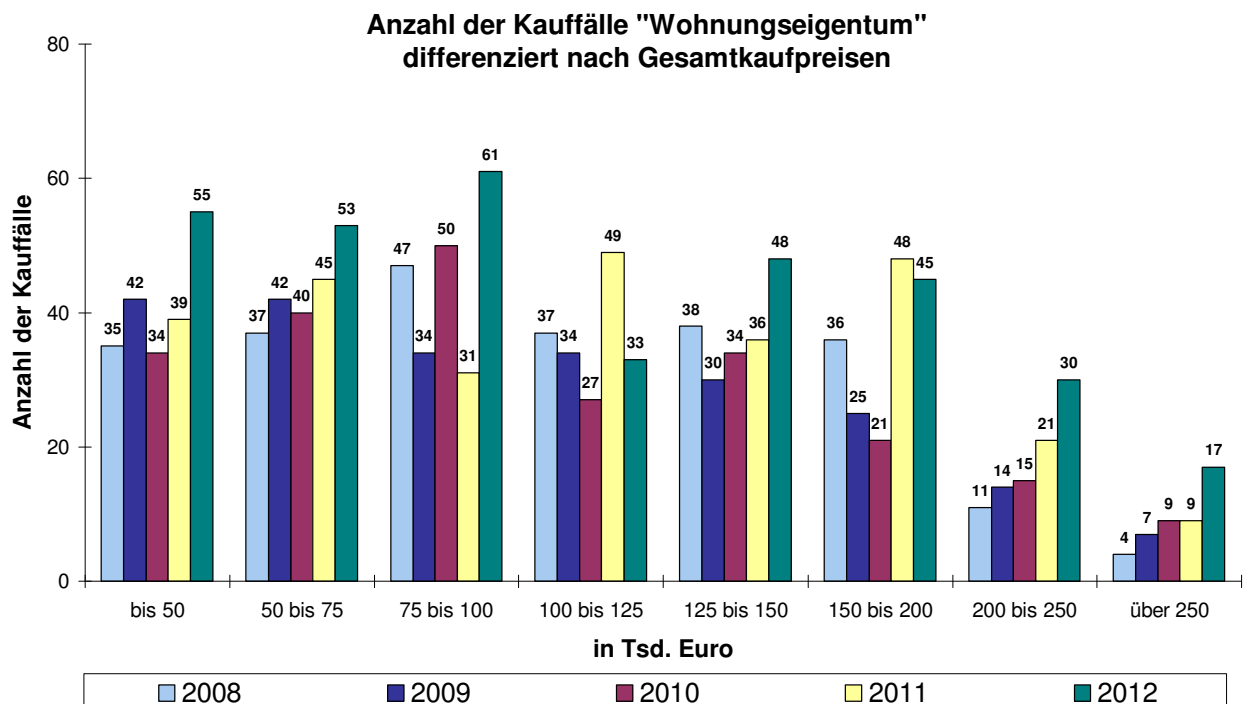
In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2010/2011 bis 2011/2012 als Durchschnittswerte, dem Alter entsprechend bei normalem Zustand und Ausstattung der Wohnungen, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Es werden 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 den unteren Preiskategorien zwischen 50.000 und 100.000 Euro. Fast die Hälfte der Verkäufe wurde zu diesen Preisen abgeschlossen. Allerdings ist ebenfalls zu beobachten, dass häufiger in guten und sehr guten Lagen hochpreisig gekauft wurde. Die Kauffälle im Bereich über 200.000 Euro nahmen um mehr als 50% zu.



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** im Durchschnitt **2.500 €/m²** zu zahlen.

Neubauten werden nur noch in den sehr guten bis guten Lagen realisiert.

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	2000-2010	
sehr gute Lage	2011/2012	-	-	1.400,-	-	2.100,-	2.525,-
	2010/2011	-	-	1.400,-	-	2.050,-	2.450,-
gute Lage	2011/2012	1.000,-	1.000,-	1.250,-	1.475,-	1.875,-	2.450,-
	2010/2011	975,-	975,-	1.275,-	1.450,-	1.700,-	2.150,-
mittlere Lage	2011/2012	850,-	950,-	1.150,-	1.475,-	1.625,-	-
	2010/2011	850,-	925,-	1.175,-	1.450,-	1.570,-	-
mäßige Lage	2011/2012	775,-	750,-	-	1.200,-	1.525,-	-
	2010/2011	850,-	800,-	-	-	-	-

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	2000-2010	
- 50 m ²	2011/2012	850,-	800,-	1.075,-	-	-	-
	2010/2011	-	800,-	1.050,-	-	-	-
51 m ² - 70 m ²	2011/2012	825,-	1.000,-	1.125,-	1.400,-	1.675,-	2.500,-
	2010/2011	800,-	950,-	1.175,-	1.325,-	1.675,-	2.275,-
71 m ² - 90 m ²	2011/2012	975,-	1.000,-	1.200,-	1.500,-	1.850,-	2.475,-
	2010/2011	925,-	875,-	1.275,-	1.500,-	1.725,-	2.450,-
91 m ² -	2011/2012	900,-	1.050,-	1.325,-	1.450,-	1.825,-	2.425,-
	2010/2011	900,-	1.025,-	1.300,-	1.450,-	1.800,-	2.150,-

7.3 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2010 bis 2012 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 06.02.2013 mit Stand zum **01.01.2013** 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

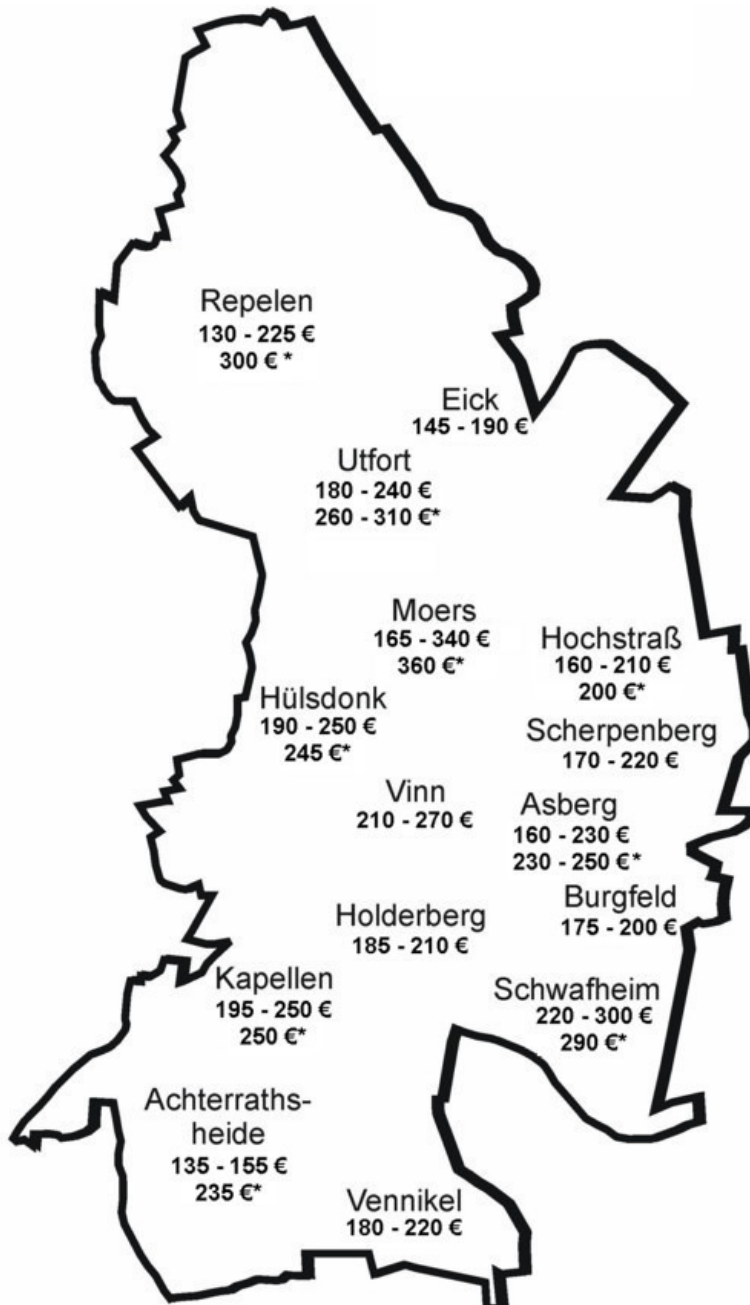
Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich veröffentlicht, mussten aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes und der Novellierung des § 196 BauGB zum 01.07.2009 grundlegend überarbeitet und erweitert werden.

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 **301 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 Bebauungspläne andere Möglichkeiten eröffnen. Auch wurden Lagebeurteilungen abgegeben, die aufgrund der Kleinräumigkeit viel individueller ausfallen können.

8.3 Übersicht über die 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 **01.01.2013** für das Stadtgebiet von Moers folgende **301 zonale Bodenrichtwerte - beitragsfrei-** beschlossen:

- 184 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, ein- bis zweigeschossig
- Eigenheimgrundstücke –
- 77 Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen,
offene Bauweise, drei- 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 im gesamten Stadtgebiet
- 1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (einschl. Aufwuchs) im gesamten Stadtgebiet

Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Entwicklung der gebietstypischen Werte vom 01.01.2004 bis 01.01.2010 sowie 01.01.2011 bis 01.01.2013 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]
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,-
01.01.2013	gut	240,-	280,-	46,-
	mittel	200,-	220,-	34,-
	einfach	170,-	185,-	23,-

8.5 Lagewerte Geschäftsbereiche

8.5.1 „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 2012 wurden die Lagewerte am Grundstücksmarkt bestätigt.

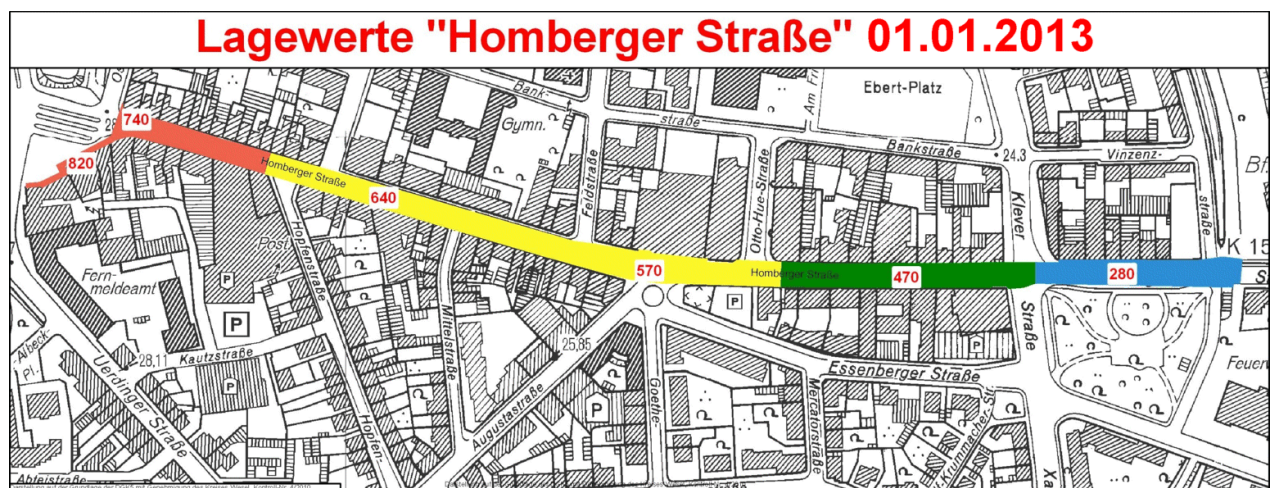
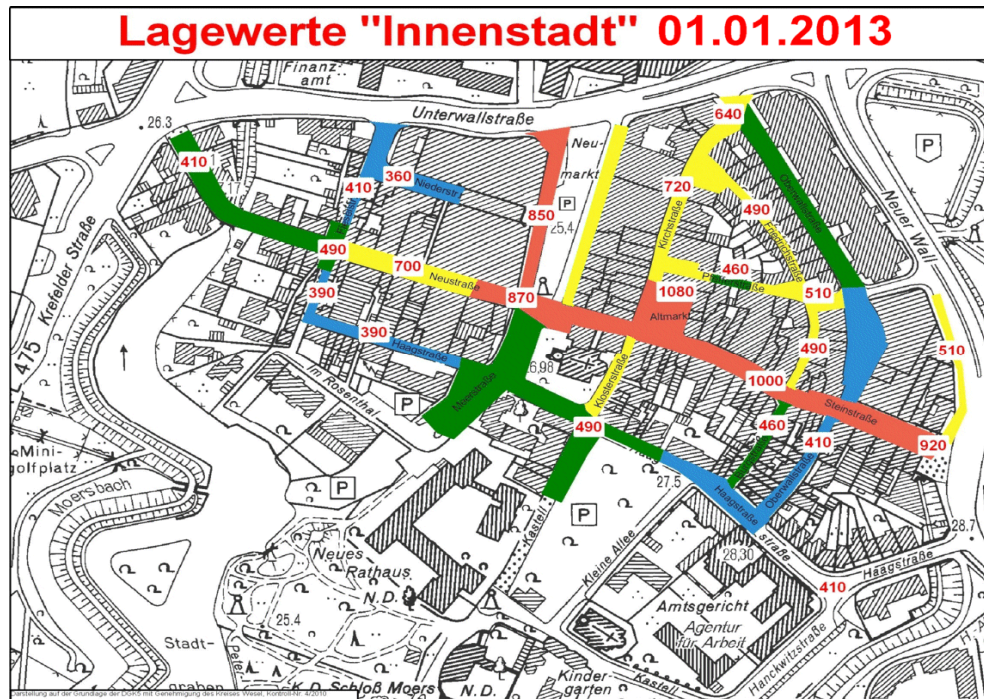
8.5.2 "Homberger Straße"

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 2012 war keine Veränderung nachzuweisen.

8.5.3 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.



- 1a bevorzugte Geschäftslage
- 1b gute Geschäftslage
- 1a Lage mit geschäftlicher Prägung
- 1b 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
2012	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 (der Geschossflächenzahl - GFZ), werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst.

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf den Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW). Demnach ist für die Berechnung die Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks i.V.m. der Fläche zugrunde zu legen.

9.2.1 Bodenwert bei Grundstücken mit Tiefenabweichung

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe. Die Grundstücksteile, die die genannten Tiefen überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden können, sind als überschüssige Freifläche zu beurteilen.

Flächen dieser Art werden auf dem Grundstücksmarkt Moers je nach Lage und Einzelfall zwischen 20-35 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bewertet.

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 Richtwert- grundstücks	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																

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.“ In der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 angenommen. Die Sätze der § 24 ff. II. Berechnungsverordnung wurden zuletzt geändert gem. Runderlass des MBV NRW vom 18. Nov. 2010 und gültig ab 01.01.2011. Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Modellindex Oktober)

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 wurden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Ertragsarten wie in den Vorjahren ermittelt.

In den Jahren 2011 und 2012 wurden auf Grundlage der vorliegenden Kaufpreise, Stichproben vorgenommen, die eine Überprüfung der nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze darstellt.

Die stichprobenartige Überprüfung ergab, dass die nachstehend ermittelten Werte auch in den Jahren 2011 und 2012 innerhalb der angegebenen Standardabweichung bestätigt wurden.

Somit können die angegebenen und veröffentlichten Werte in der Ertragswertberechnung als Grundlage angenommen werden.

Tabelle 1 Liegenschaftszinssätze Moers

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standard-Abweichung)
Mehrfamilienhäuser (inkl. Gewerblicher Anteil bis 20 %)	6,7 (1,1)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	7,7 (1,4)
Geschäfts- und Bürogebäude	6,9 (1,2)
Gewerbe und Industrie	7,5 (1,3)

Anmerkungen:

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

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 teilmarktbezogene Anpassungswerte anzuwenden um den Verkehrswert einer Immobilie marktgerechter für den Teilmarkt 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 Dremmel und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Dremmel - 4% Ausgebauter Spitzboden pauschal
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Pauschal nach Erfahrungssätzen
Baunebenkosten (BNK)	Freistehende Gebäude + 16% Reihen- u. Doppelhäuser + 14%
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	Baupreisindex für das Land NRW
Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	GND - Alter; Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen
Wertminderung wegen Alters	nach Ross
Außenanlagen	nach Zeitwerten, ggf. pauschal
Bodenwert	Ungedämpft nach Bodenrichtwerten (Zonale Bodenrichtwerte)

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

Die Beobachtung der Abhängigkeiten wurde durch eine logarithmische Regression aufbereitet.
 Das Ergebnis der für 2011 und 2012 ermittelten Kurve wird in verschiedenen Graphiken in Relation zu den Ergebnissen der Vorjahre gesetzt und ergänzt damit die Erfahrungen der Vorjahre.

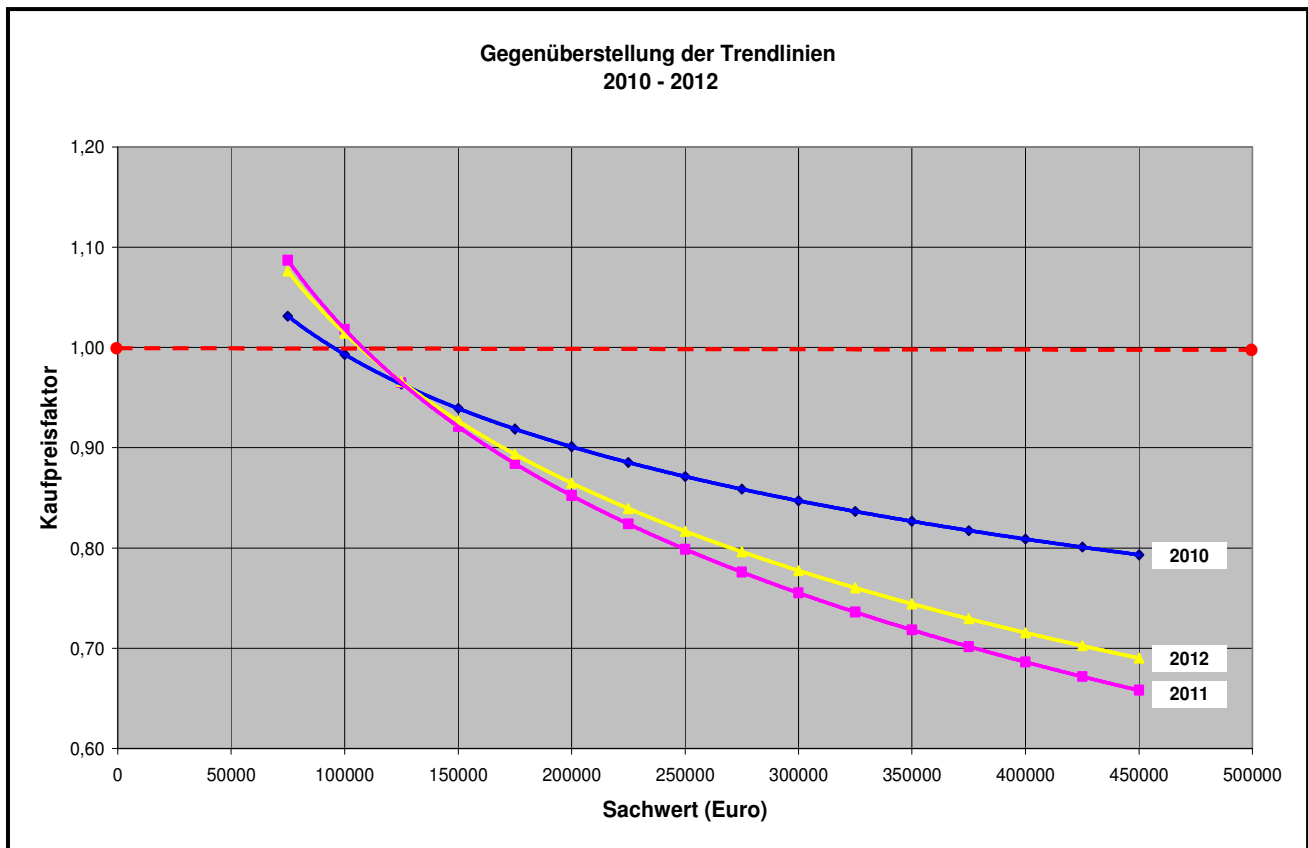
Der Schnittpunkt, an dem der mögliche Kaufpreis und der Sachwert eines Objekts gleich sind (Kaufpreisfaktor 1) lag 2010 bei 95.000 Euro. Im Ergebnis für 2011 bei 109.500 Euro und im Ergebnis 2012 bei fast deckungsgleichen 107.000 Euro.

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 75.000 Euro und 450.000 Euro gegeben.

Grafik Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert aus den Jahren 2010 bis 2012



Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Ergebnistabelle 2010		Ergebnistabelle 2011		Ergebnistabelle 2012	
Sachwert	Faktor	Sachwert	Faktor	Sachwert	Faktor
75.000 €	1,03	75.000 €	1,09	75.000 €	1,08
100.000 €	0,99	100.000 €	1,02	100.000 €	1,01
125.000 €	0,96	125.000 €	0,96	125.000 €	0,97
150.000 €	0,94	150.000 €	0,92	150.000 €	0,93
175.000 €	0,92	175.000 €	0,88	175.000 €	0,89
200.000 €	0,90	200.000 €	0,85	200.000 €	0,86
225.000 €	0,89	225.000 €	0,82	225.000 €	0,84
250.000 €	0,87	250.000 €	0,80	250.000 €	0,82
275.000 €	0,86	275.000 €	0,78	275.000 €	0,80
300.000 €	0,85	300.000 €	0,76	300.000 €	0,78
325.000 €	0,84	325.000 €	0,74	325.000 €	0,76
350.000 €	0,83	350.000 €	0,72	350.000 €	0,74
375.000 €	0,82	375.000 €	0,70	375.000 €	0,73
400.000 €	0,81	400.000 €	0,69	400.000 €	0,72
425.000 €	0,80	425.000 €	0,67	425.000 €	0,70
450.000 €	0,79	450.000 €	0,66	450.000 €	0,69
y= -0,1329ln(x) + 2,5233		y= -0,2395ln(x) + 3,7757		y= -0,2154ln(x) + 3,4941	
Schnittpunkt		Schnittpunkt		Schnittpunkt	
95.035 €	1,00	109.500 €	1,00	107.000 €	1,00

Anwendungsbeispiel 2012:

Gegeben Sachwert mit 200.000 €

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

Ausgangsformel $y = -0,2154 \cdot \ln(x) + 3,4941$

Somit: $y = -0,2154 \cdot \ln 200.000 \text{ €} + 3,4941$
 $y = 0,86$ (s. auch gerundeter Tabellenwert)

Kaufpreis nach dem Kurvenverlauf somit

$200.000 \text{ €} \cdot 0,86 = \text{rd. } 172.000 \text{ €}.$

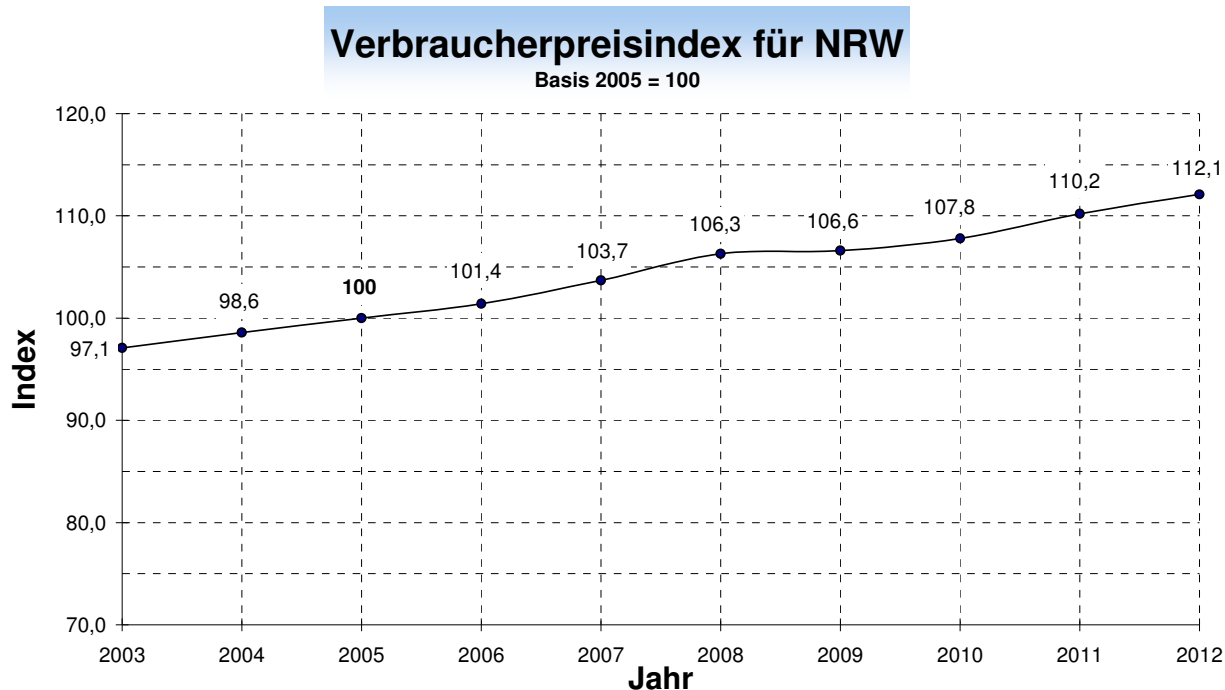
Wichtige Anmerkung:

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.

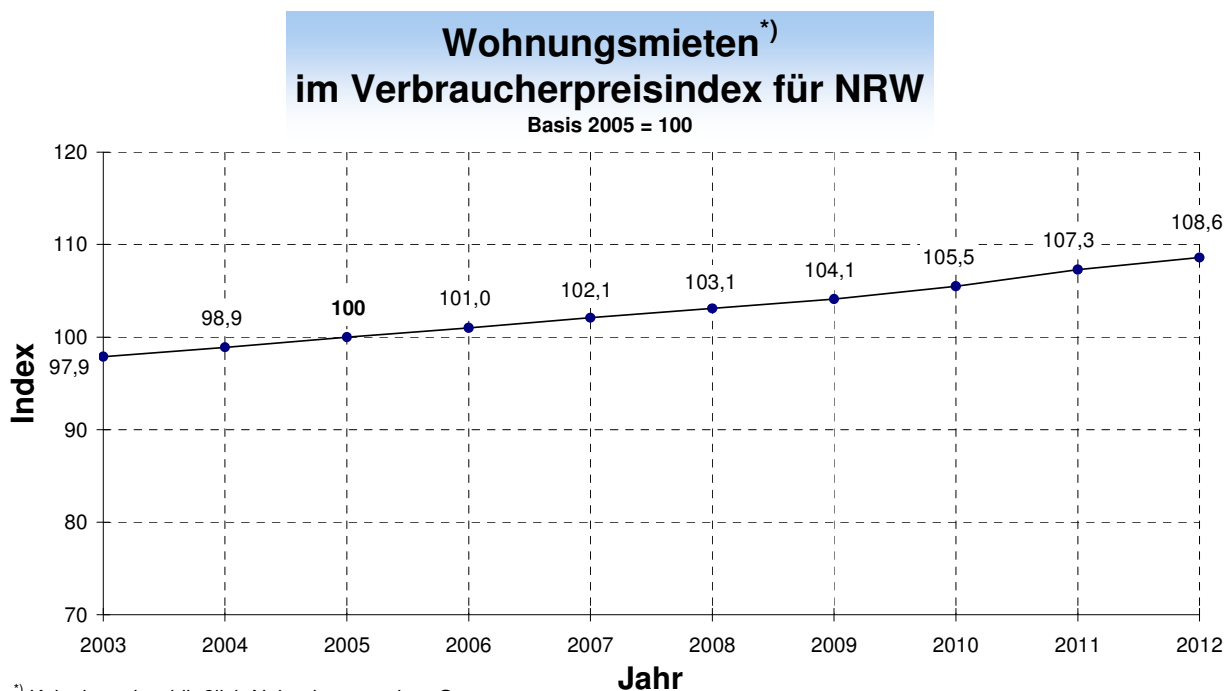
Aufgrund der Komplexität und Individualität der auf dem Grundstücksmarkt gehandelten Objekte ist immer eine Einzelbetrachtung zur Wertfindung durch Fachpersonen erforderlich. Die entwickelte Funktion ist somit als Orientierungshilfe für eine Marktanpassung unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitabschnittes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

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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

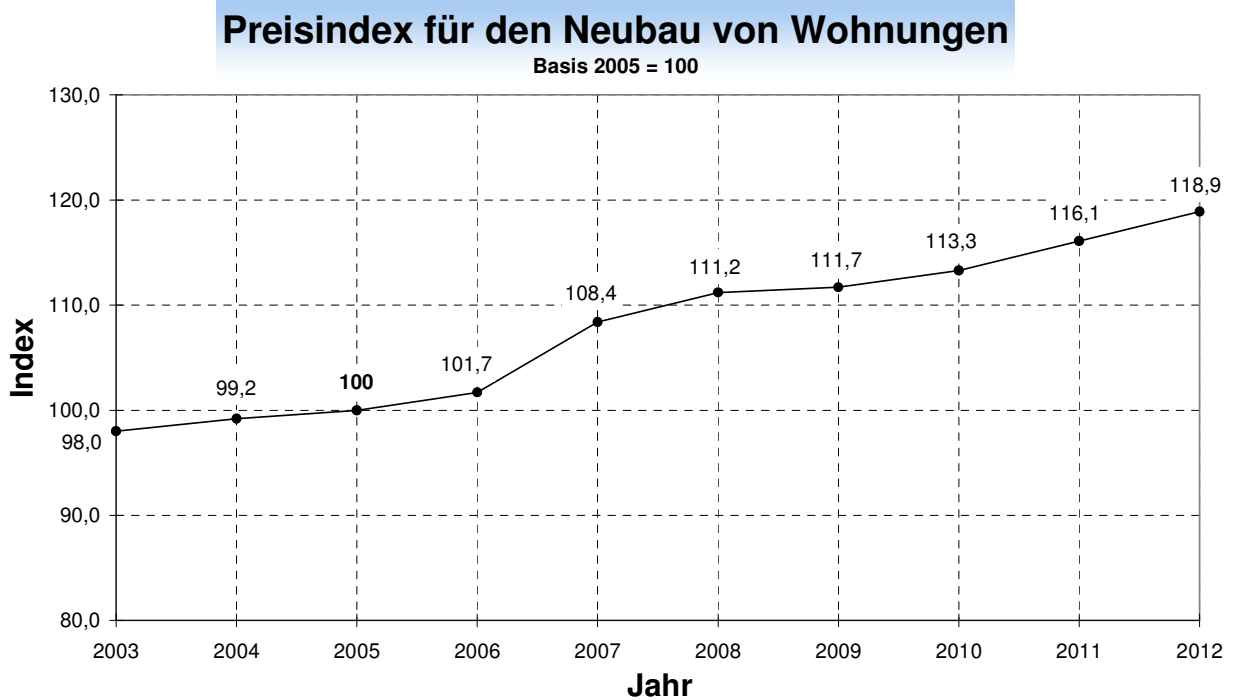
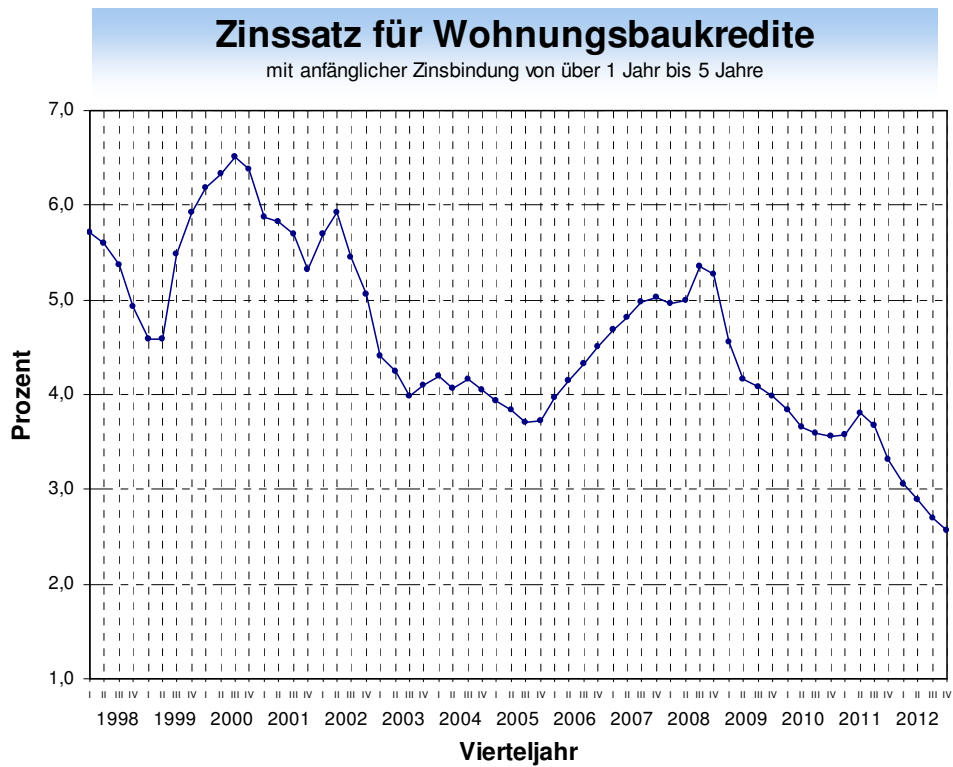


Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen



^{*)} Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen



11. Mieten

11.1 Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers ist an der Erstellung des Mietspiegels nicht beteiligt.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Moers (Stand 01.01.2013) wurde herausgegeben von Haus & Grund Grafschaft Moers und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Bezugsquelle: Haus & Grund Grafschaft Moers
Weygoldstr. 3
47441 Moers

www.hausundgrund-moers.de

11.2 Gewerbemieten

11.2.1 Büro- und Ladenmieten

Derartige Mietaufstellungen werden aktuell nicht vom Gutachterausschuss in der Stadt Moers herausgegeben.

Die nachfolgenden Verbände und Institutionen können hier Auskunft geben.

Bezugsquellen: IHK – Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
Mietspiegel von Gewerbeimmobilien
www.ihk-niederrhein.de

Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2012/2013 (kostenpflichtig)
www.ivd-webshop.net

Brockhoff & Partner
Mietspiegel 2013 (kostenpflichtig)
www.brockhoff.de

Lührmann Deutschland
Ladenmieten in 1a-Lagen in den Innenstädten
Lührmann Cityfacts Moers 2012/2013 (kostenpflichtig)
www.luehrmann.de

Plötz
Immobilienführer Deutschland (kostenpflichtig)
www.immobilienmanager.de

12. Sonstige Angaben

12.1 Zahlen und Fakten

12.1.1 Geografische Lage

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

12.1.2 Bevölkerungsdaten

Bevölkerung zum 31.12.2012	106.782
davon Männer	51.758
davon Frauen	55.024
davon Nichtdeutsche	10.106

in den Stadtteilen	
Moers	58.620
Kapellen	11.513
Repelen	36.649

Bevölkerung nach Altersgruppen	absolut	in %
0 - unter 6	4.835	4,5
6 - unter 18	12.402	11,6
18 - unter 65	66.416	62,2
65 - unter 80	17.776	16,6
80 und älter	5.353	5,0
gesamt	106.782	100,0

Quelle: Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen, Einwohnermelderegister

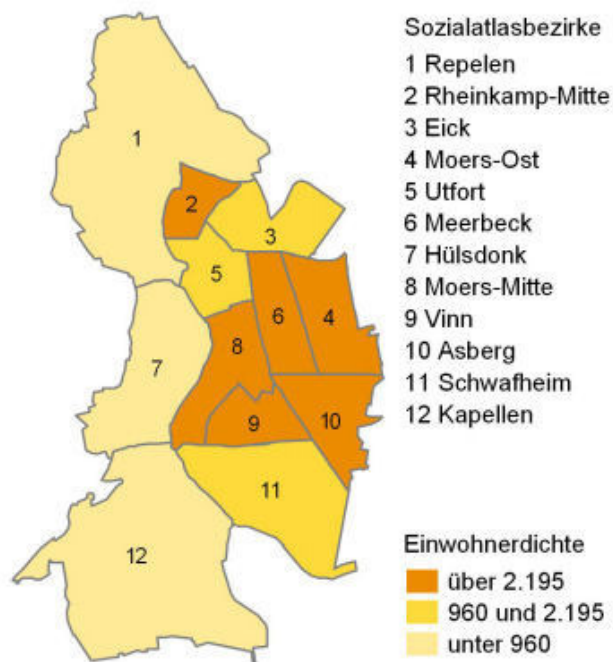
12.1.3 Bevölkerungsentwicklung in Moers

Das Gebiet der Stadt Moers kann je nach Aufgabenstellung in mehrere Teile untergliedert werden.

Für statistische Auswertungen werden unter anderem 181 statistische Bezirke oder 12 Sozialatlasbezirke eingesetzt.

Sozialatlasbezirk	Bevölkerung am 31.12.2000	Bevölkerung am 31.12.2012	Differenz absolut	Differenz in Prozent
1 Repelen	12.823	12.345	-478	-3,7
2 Rheinkamp-Mitte	5.676	5.063	-613	-10,8
3 Eick	5.723	5.263	-460	-8,0
5 Uftort	4.254	5.066	812	19,1
4 Moers-Ost	10.278	10.312	34	0,3
6 Meerbeck	12.249	11.350	-899	-7,3
7 Hülsdonk	5.767	5.663	-104	-1,8
8 Moers-Mitte	9.415	9.798	383	4,1
9 Vinn	9.514	8.929	-585	-6,1
10 Asberg	14.276	14.008	-268	-1,9
11 Schwafheim	6.949	7.472	523	7,5
12 Kapellen/Vennikel	11.276	11.513	237	2,1
Gesamt	108.200	106.782	-1.418	-1,3

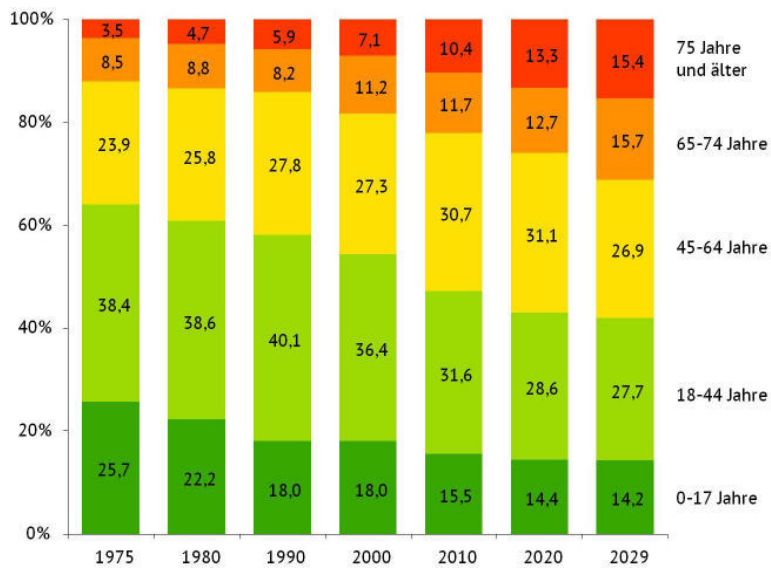
12.1.4 Bevölkerungsdichte in den Sozialatlasbezirken



Quelle: Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen

12.1.5 Demografischer Wandel

Altersaufbau der Moerser Bevölkerung bis 2029



Bevölkerungsfortschreibung nach Alter	1975	1990	2010	2020	2029
0 - 17	26.100	18.800	16.400	14.600	13.900
18 - 44	39.000	42.000	33.400	29.000	27.000
45 - 64	24.200	291.000	32.400	31.600	26.200
65 - 74	8.700	8.600	12.300	12.900	15.300
75 und älter	3.600	6.100	11.000	13.500	15.000
gesamt	101.500	104.600	105.500	101.500	97.500

12.1.6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Moers am 30.06.2012

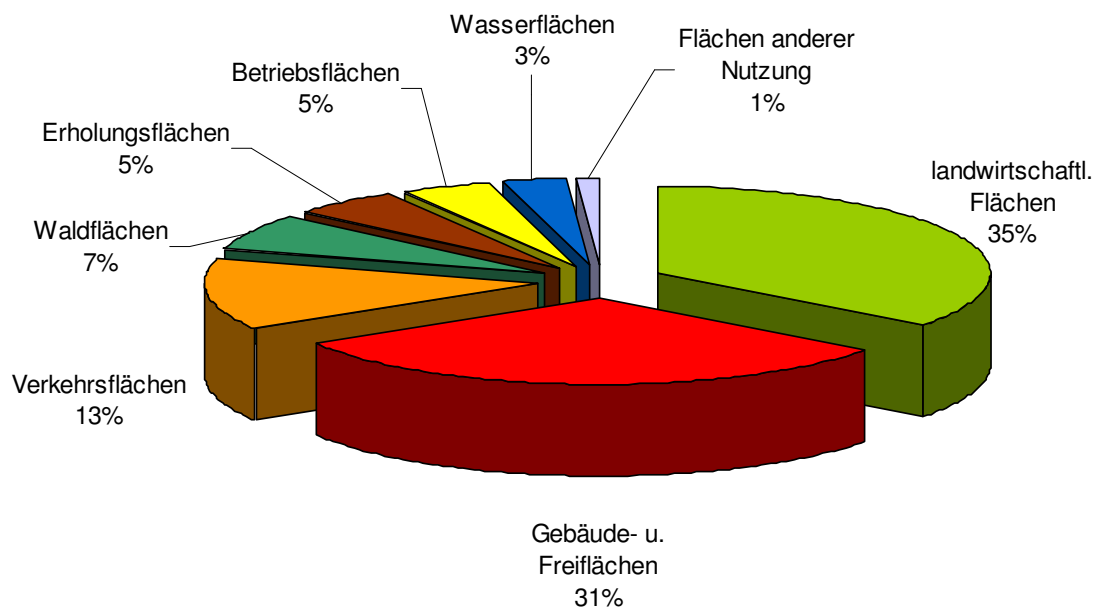
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Wohnort absolut	Wohnort in %
Insgesamt	33.347	100,0
davon Männer	18.604	55,8
davon Frauen	14.743	44,2
davon Deutsche	30.618	91,8
davon Ausländer	2.729	8,2
davon Beschäftigte unter 20 Jahre	478	1,4
davon Beschäftigte 20-25 Jahre	2.917	8,7

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW, Bundesagentur für Arbeit, Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen

12.1.7 Flächennutzung in Moers

Nutzungsart der Fläche	am 01.01.2002 in ha	am 01.01.2012 in ha	Veränderung in %
landwirtschaftl. Flächen	2.743,3	2.383,5	- 13,1
Gebäude- u. Freiflächen	2.048,9	2.095,2	+ 2,3
Verkehrsflächen	870,9	900,2	+ 3,4
Waldflächen	342,4	456,6	+ 33,3
Erholungsflächen	201,4	350,7	+ 74,2
Betriebsflächen	331,0	304,9	- 7,9
Wasserflächen	153,8	206,3	+ 34,1
Flächen anderer Nutzung	77,4	71,5	- 7,6
insgesamt	6.769,2	6.768,9	+/- 0,0

prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW , Regionalverband Ruhr -RVR

12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers

Vorsitzender

Burkhard Klingen Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

Klaus Neutzling Dipl.-Ing., Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
in der Stadt Krefeld

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

12.3 Anschriften des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW und benachbarten Gutachterausschüssen

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

12.4 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 €