



## Grundstücksmarktbericht **2015** Stadt Moers

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

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

**Postanschrift:**

47439 Moers

**Geschäftsstelle:**

Altes Rathaus  
Rathausplatz 1  
47441 Moers

Telefon: 02841 / 201-485  
-496  
-497

FAX: 02841 / 201-888  
E-mail: [gutachterausschuss@moers.de](mailto:gutachterausschuss@moers.de)  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-moers](http://www.gars.nrw.de/ga-moers)  
[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

Titelbild: Moerser Schloss, Fieselstraße, Rosarium mit kath. Kirche

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

Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

© 2015

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2014</b>	<b>11</b>
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
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>19</b>
5.1	Baugrundstücke für den Individuellen 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
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.1	Erstverkäufe (Neubauten)	26
6.1.2	Weiterverkäufe (Altimmoblie)	27
6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	27
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>28</b>
7.1	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/Wohnlage	30
7.2	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/-Wohnungsgröße	31
7.3	Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze	31
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>32</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Einführung zonaler Bodenrichtwerte 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
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten zur Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
9.1	Indexreihen individueller Wohnungsbau .....	39
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	40
9.2.1	Bodenwert 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	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	43
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>48</b>
11.1	Wohnungsmieten .....	48
11.2	Gewerbemieten .....	48
11.2.1	Büro- und Ladenmieten .....	48
<b>12.</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>49</b>
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 30.06.2014 .....	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
	benachbarten Gutachterausschüssen .....	54
12.4	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen .....	55
	und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW) .....	55

## Der Grundstücksmarkt 2014 in Moers

- **65 Bodenrichtwerte für Wohnbauland gestiegen**
- **Anzahl der Kauffälle gestiegen**
- **Geldumsatz insgesamt gestiegen**
- **Flächenumsatz annähernd stagnierend**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser als Altimmobilie marktführend  
- insgesamt - anzahlmäßig höchster Stand seit 2000**
- **Steigerung beim Altbau als auch Neubau von Wohnungseigentum**
- **Höchster Umsatz bei Wohnbauland-Flächen seit 12 Jahren**
- **Geringe Nachfrage bei Gewerbegrundstücken**
- **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche wieder gestiegen**

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

#### **Umsätze**

Der **Grundstücksmarkt 2014** verhielt sich umsatzmäßig insgesamt positiv. Die **Kaufvertragsanzahl** insgesamt stieg auf 1016 (875) – daraus resultierend nahm auch der **Geldumsatz** um 21,5 Prozent zu und lag bei 187,6 Mio. Euro (154). Der **Flächenumsatz** sank minimal um 1,5 Prozent auf rund 89 Hektar.

Insgesamt waren im letzten Jahr 64 Prozent Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 36 Prozent an den Umsätzen beteiligt. Davon kamen 31 Prozent aus dem Umkreis von 50 Kilometer, 19 Prozent aus der links- und 12 Prozent aus der rechtsrheinischen Region.

#### **Unbebaute Grundstücke**

Die Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stiegen in insgesamt 65 Bereichen der einfachen, guten und sehr guten Lagen im Stadtgebiet um 5,- bzw. 10,- Euro/m<sup>2</sup>.

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

- **sehr guter Lage** 320,- €/m<sup>2</sup>
- **guter Lage** 260,- €/m<sup>2</sup>
- **mittlerer Lage** 205,- €/m<sup>2</sup>
- **mäßiger Lage** 180,- €/m<sup>2</sup>

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmoblie)** ist mit einem Marktanteil von insgesamt 35,4 Prozent (35,9) wie in den Jahren zuvor Spitzenreiter bei den Kauffällen. Die Verkaufsfälle bei der Objektart **Erstverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Neubau)** sind deutlich gestiegen. Die Geschäftsstelle registrierte hierzu 46 Verträge.

Der durchschnittlichen Kaufpreis für **neu erbaute Doppelhaushälften/Reihenendhäuser incl. Garage** (Grundstücksgrößen von 200 bis 500 m<sup>2</sup>) lag bei **274.600 Euro** (+ 4,6 %). Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie **Reihenmittelhäuser** lagen für eine gesicherte Aussage zu wenig Kauffälle vor.

### Eigentumswohnungen

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** entwickelte sich im Berichtsjahr insgesamt positiv. Der Anteil von „**gebrauchten**“ **Wohnungen** stieg um mehr als 8 Prozent bei den Verkaufsfällen und um 18 Prozent beim Geldumsatz.

Die Anzahl der Verkäufe von „**neuen**“ **Wohnungen** verdoppelte sich im letzten Jahr. Mit 64 (32) Kaufverträgen sind es so viele wie 2007. Der Geldumsatz stieg entsprechend auf etwa 17 Mio. Euro (7,5).

Die Preise für **Altimmobilien** sind um **3 Prozent** - für **Neubauten** um **2,4 Prozent** gestiegen. Eine neue Eigentumswohnung in **sehr guter Lage** kostete durchschnittlich **2.975 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenplatz. In den **Top-Lagen** wurden bis zu **3.350 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche gezahlt.

## 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 21. Mal über den Moerser Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht 2015 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 am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **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 15.05.2010.

Daneben finden weitere für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevante Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, 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 aus dem Vorsitzenden und zurzeit 9 Mitgliedern plus 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 = kommunale Wertermittlungsstelle.**

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 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

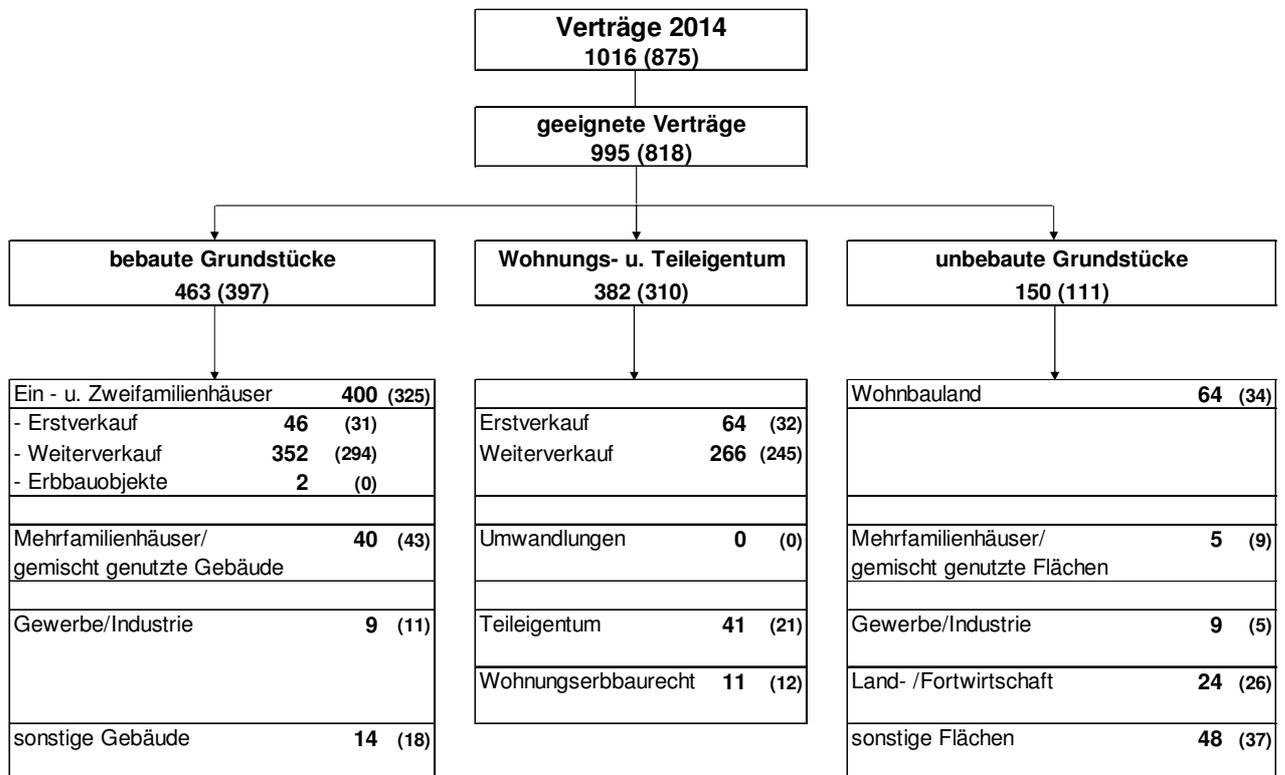
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten 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 2014

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.

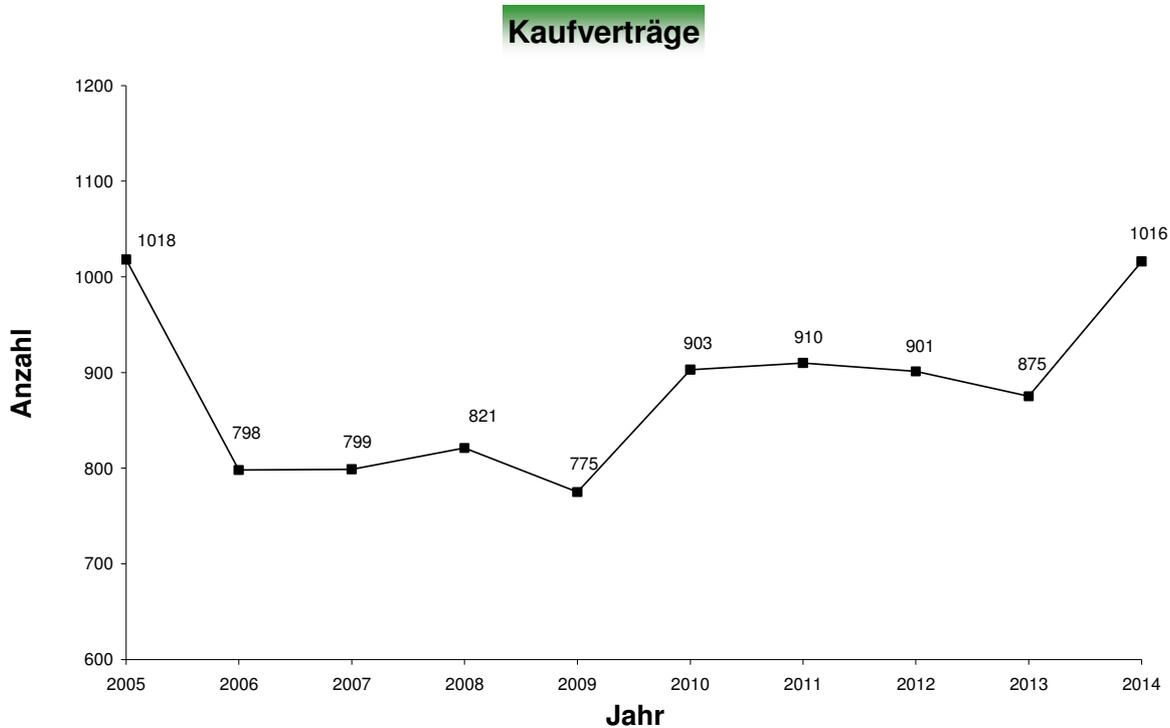
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Einzelhandelsunternehmen, Parkhäuser, Garagen, Beherbergungsbetriebe etc.



(2013)

#### 4.1 Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2014 stieg die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** um 141 Fälle. Das bedeutet einen Zuwachs von 16,1 Prozent.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 995 (818). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein Zugang um 21,6 Prozent**.

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge							
Grundstücksgruppe	2010	2011	2012	2013	2014	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	257	311	367	310	382	38,4%	+ 23,2%
<b>unbebaute Grundstücke</b>	147	107	92	111	150	15,1%	+ 35,1%
<b>bebaute Grundstücke</b>	411	441	427	397	463	46,5%	+ 16,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>815</b>	<b>859</b>	<b>886</b>	<b>818</b>	<b>995</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 21,6%</b>

#### 4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2014 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt konnten 177 Kauffälle mehr analysiert und ausgewertet werden als noch 2013. Die Zahl von Verträgen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** erreichte im Berichtsjahr mit 400 den höchsten Stand seit 14 Jahren. Beim **Wohnbauland** verdoppelte sich die Fallzahl nahezu von 34 auf 64 Verträge. Das **Wohnungseigentum** verzeichnete ebenfalls ein Plus von 23,2 Prozent. Ein Stand, der zuletzt 2005 erreicht werden konnte. **Sonstige Gebäude und Flächen** sowie **Gewerbe - und Industrieflächen** steigen um rund 19 bzw. 12 Prozent. Die Objektart **Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Gebäude und Flächen** und die **landwirtschaftlichen Flächen** schlossen mit einer negativen Bilanz ab.

Anzahl der Kauffälle nach Objektarten						
	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungseigentum</b>	257	311	367	310	382	+ 23,2%
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	346	363	355	325	400	+ 23,1%
<b>Wohnbauland</b>	77	47	34	34	64	+ 88,2%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen</b>	44	49	55	52	45	- 13,5%
<b>Gewerbe/Industrie</b>	23	31	20	16	18	+ 12,5%
<b>Landwirtschaft</b>	8	11	10	29	24	- 17,2%
<b>sonstige Gebäude u. Flächen</b>	60	47	45	52	62	+ 19,2%
<b>Insgesamt</b>	<b>815</b>	<b>859</b>	<b>886</b>	<b>818</b>	<b>995</b>	<b>+ 21,6%</b>

#### 4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Die **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind mit 40,2 % wieder **stärkste Immobilie** gefolgt vom Wohnungseigentum.

Ein - u. Zweifamilienhäuser	40,2%	(39,7)
Wohnungseigentum	38,4%	(37,9)
Wohnbauland	6,5%	(4,2)
sonstige Gebäude und Flächen	6,2%	(6,3)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	4,5%	(6,4)
landwirtschaftliche Grundstücke	2,4%	(3,5)
Gewerbe/Industrie	1,8%	(2,0)

( ) 2013

## 4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2014 ist gegenüber dem Vorjahr von rund 90 Hektar um 1,5 Prozent auf 88,7 Hektar geringfügig gesunken. Bei den **bebauten Grundstücken** nahm der Flächenumsatz um 6,6 Hektar auf insgesamt 31,7 Hektar zu. Große landwirtschaftliche Flächen wurden im Berichtsjahr nicht verkauft, entsprechend rückläufig war der Umsatz bei den **unbebauten Grundstücken**. Ein Umsatzminus von 5,5 Prozent macht in absoluten Zahlen 3,3 Hektar Land weniger aus als 2013.

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksgruppe	2010	2011	2012	2013	2014	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
unbebaute Grundstücke	20,51	55,48	28,57	60,35	57,01	64,3%	- 5,5%
bebaute Grundstücke	29,52	35,82	26,70	29,73	31,68	35,7%	+ 6,6%
<b>Gesamtflächenumsatz</b>	<b>50,03</b>	<b>91,29</b>	<b>55,27</b>	<b>90,08</b>	<b>88,69</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 1,5%</b>

### 4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Die einzelnen Objektarten verhielten sich in 2014 unterschiedlich. Der Flächenumsatz insgesamt hat sich dabei zum Vorjahr aber kaum verändert. Positiv zu bewerten ist das **Wohnbauland**. Seit 2002 ist nicht mehr so viel Bauland verkauft worden. Zuwachs gab es ebenfalls bei den **Ein- und Zweifamilienhäusern** (+ 15,6%) , **Gewerbe- und Industrieflächen** (+ 47,8%) und **sonstigen Flächen. Mehrfamilienhäuser/gem.gen. Flächen** sowie **landwirtschaftliche Grundstücke** wurden weniger umgesetzt, wobei die Landwirtschaft mit 40,8 Hektar immer noch den größten Anteil stellt.

Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten						
	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	17,03	19,09	18,31	17,06	19,71	+ 15,6%
Wohnbauland	4,17	2,73	1,93	2,34	6,88	+ 194,4%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	4,55	4,65	4,61	3,70	3,18	- 14,0%
Gewerbe/Industrie	8,17	16,71	9,58	6,43	9,51	+ 47,8%
Landwirtschaft	8,31	38,35	19,48	57,13	40,84	- 28,5%
sonstige Gebäude u. Flächen	7,80	9,77	1,36	3,42	8,56	+ 150,5%
<b>Insgesamt</b>	<b>50,03</b>	<b>91,29</b>	<b>55,27</b>	<b>90,08</b>	<b>88,69</b>	<b>- 1,5%</b>

### 4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

landwirtschaftliche Grundstücke	46,1%	(63,4)
Ein - u. Zweifamilienhäuser	22,2%	(18,9)
Gewerbe/Industrie	10,7%	(7,1)
sonstige Gebäude und Flächen	9,7%	(3,8)
Wohnbauland	7,8%	(2,6)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude und Flächen	3,5%	(4,2)

( ) 2013

### 4.3 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum 2014 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 187 Millionen Euro umgesetzt. Dies bedeutet eine Umsatzsteigerung von 21,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (154 Millionen Euro).

Geldumsatz in Mio. Euro							
Grundstücksgruppe	2010	2011	2012	2013	2014	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	26,30	35,13	43,24	34,47	50,42	26,9%	+ 46,3%
<b>unbebaute Grundstücke</b>	12,16	10,51	7,75	11,39	15,40	8,2%	+ 35,3%
<b>bebaute Grundstücke</b>	100,56	114,99	101,04	108,55	121,73	64,9%	+ 12,1%
<b>Gesamtgeldumsatz</b>	<b>139,03</b>	<b>160,62</b>	<b>152,03</b>	<b>154,41</b>	<b>187,56</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 21,5%</b>

#### 4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Beim Geldumsatz war das Verhalten der einzelnen Objektarten, wie beim Flächenumsatz, unterschiedlich. **Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie **Wohnungseigentum** waren mit rund 92 Mio. Euro bzw. 50 Mio Euro die umsatzstärksten Objektarten. Umsatzsteigerungen gab es auch beim **Wohnbauland**, **Gewerbe/Industrie** und den **sonstigen Gebäuden/Flächen**. Bei den Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzten Gebäuden wurde ein Minus von 39 Prozent registriert. Ein ähnlich geringer Geldumsatz wurde hier zuletzt vor 8 Jahren festgestellt.

Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten						
	2010	2011	2012	2013	2014	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungseigentum	26,30	35,13	43,24	34,47	50,42	+ 46,3%
Ein- u. Zweifamilienhäuser	68,33	76,63	72,36	72,10	91,76	+ 27,3%
Wohnbauland	7,86	5,05	2,94	4,87	7,95	+ 63,1%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen	17,11	24,13	19,19	21,62	13,20	- 38,9%
Gewerbe/Industrie	15,40	16,25	13,08	8,98	10,47	+ 16,6%
Landwirtschaft	0,32	1,74	0,66	2,96	1,66	- 44,0%
sonstige Gebäude u. Flächen	3,71	1,69	0,55	9,41	12,10	+ 28,6%
<b>Insgesamt</b>	<b>139,03</b>	<b>160,62</b>	<b>152,03</b>	<b>154,41</b>	<b>187,56</b>	<b>+ 21,5%</b>

#### 4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

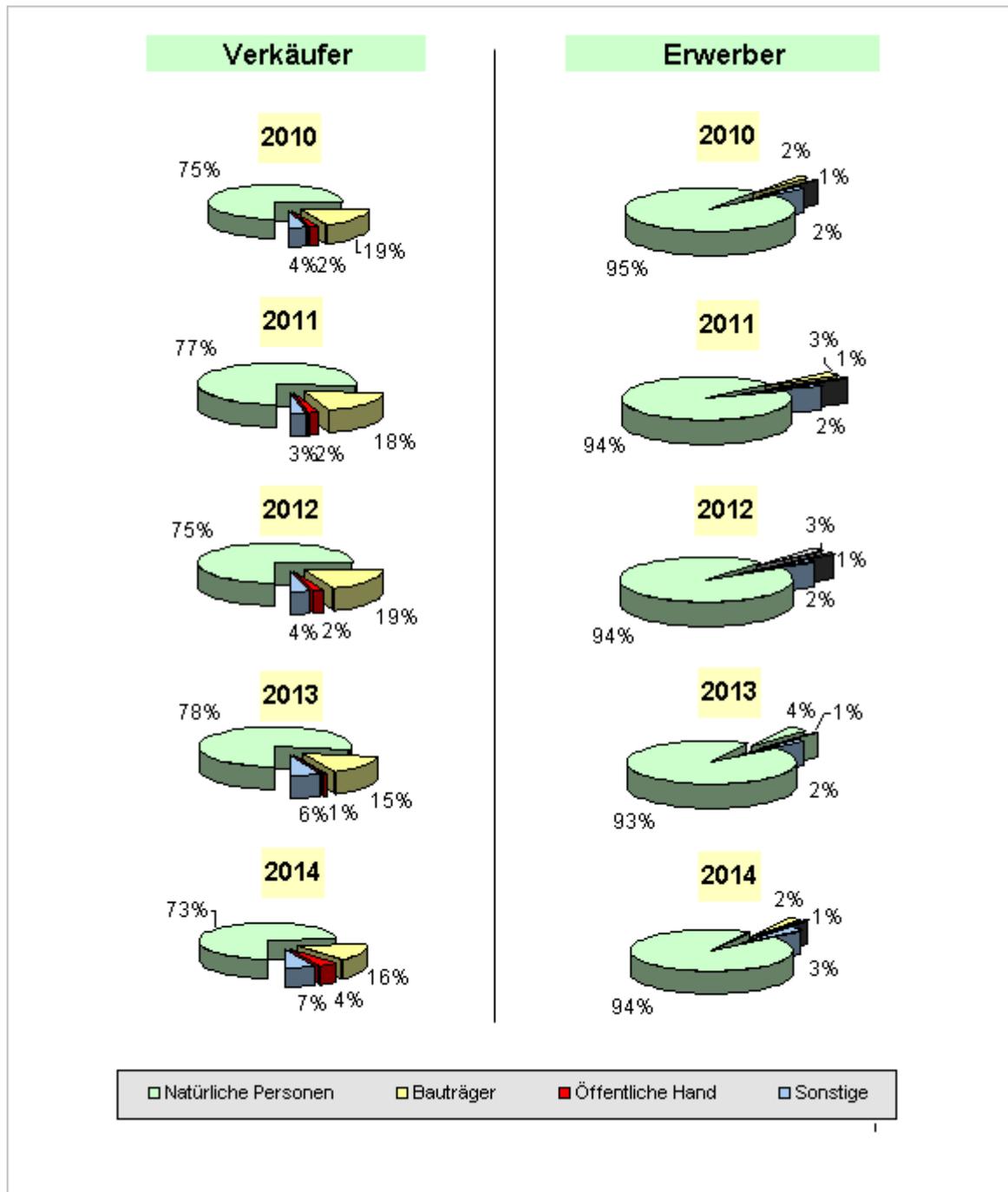
Ein - u. Zweifamilienhäuser	48,9%	(46,7)
Wohnungseigentum	26,9%	(22,3)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	7,0%	(14,0)
sonstige Gebäude und Flächen	6,5%	(6,1)
Gewerbe/Industrie	5,6%	(5,8)
Wohnbauland	4,2%	(3,2)
landwirtschaftliche Grundstücke	0,9%	(1,9)

( ) 2013

## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

### 4.4.1 Rechtsnatur

Die natürlichen Personen stellten mit 73 Prozent (78) auf der Veräußerer- und 94 Prozent (93) auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 16 Prozent (15) Veräußerer- und mit 2 Prozent (4) Erwerberanteil. Die Öffentliche Hand hat mit 4 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 7 Prozent und bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 3 Prozent.

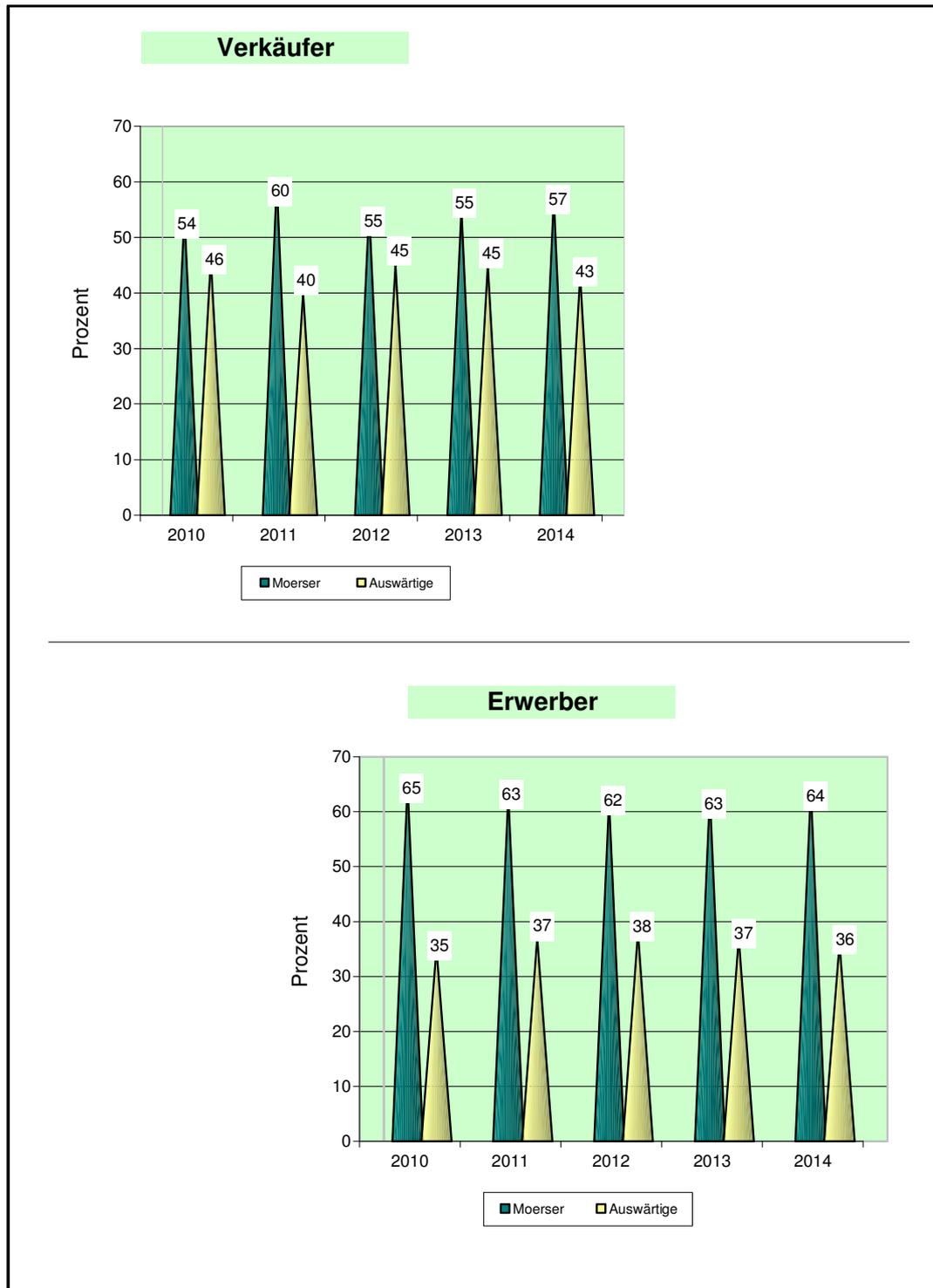


#### 4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 57 (55) Prozent aller Verkäufe im Jahr 2014 von Moerser Bürgern getätigt worden. Der Anteil der Auswärtigen betrug 43 Prozent (45). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 64 Prozent (63) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 36 Prozent (37).

Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 31 Prozent (34), 19 Prozent (20) aus der links- und 12 Prozent (14) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 12,3 Prozent (13,4) sowie der Kreis Wesel mit 7,6 Prozent (6,7) hauptsächlich an der Erwerbsquote beteiligt.

Der Prozentsatz der Personen mit **ausländischer Nationalität** als Veräußerer liegt bei 1,9 Prozent (3,1). Der Erwerberanteil liegt bei 16,8 Prozent (13,2).



( ) 2013

## 4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

- Zugang beim Wohnbauland

- Kauffälle	+	88,2%
- Flächenumsatz	+	194,4%
- Geldumsatz	+	63,1%

- Zugang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern

- Kauffälle	+	23,1%
- Flächenumsatz	+	15,6%
- Geldumsatz	+	27,3%

- Zugang beim Wohnungseigentum

- Kauffälle	+	23,2%
- Geldumsatz	+	46,3%

- Zugang bei den Gewerbegrundstücken

- Kauffälle	+	12,5%
- Flächenumsatz	+	47,8%
- Geldumsatz	+	16,6%

- Rückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken

- Kauffälle	-	17,2%
- Flächenumsatz	-	28,5%
- Geldumsatz	-	44,0%

- Rückgang bei den gemischt genutzten Grundstücken

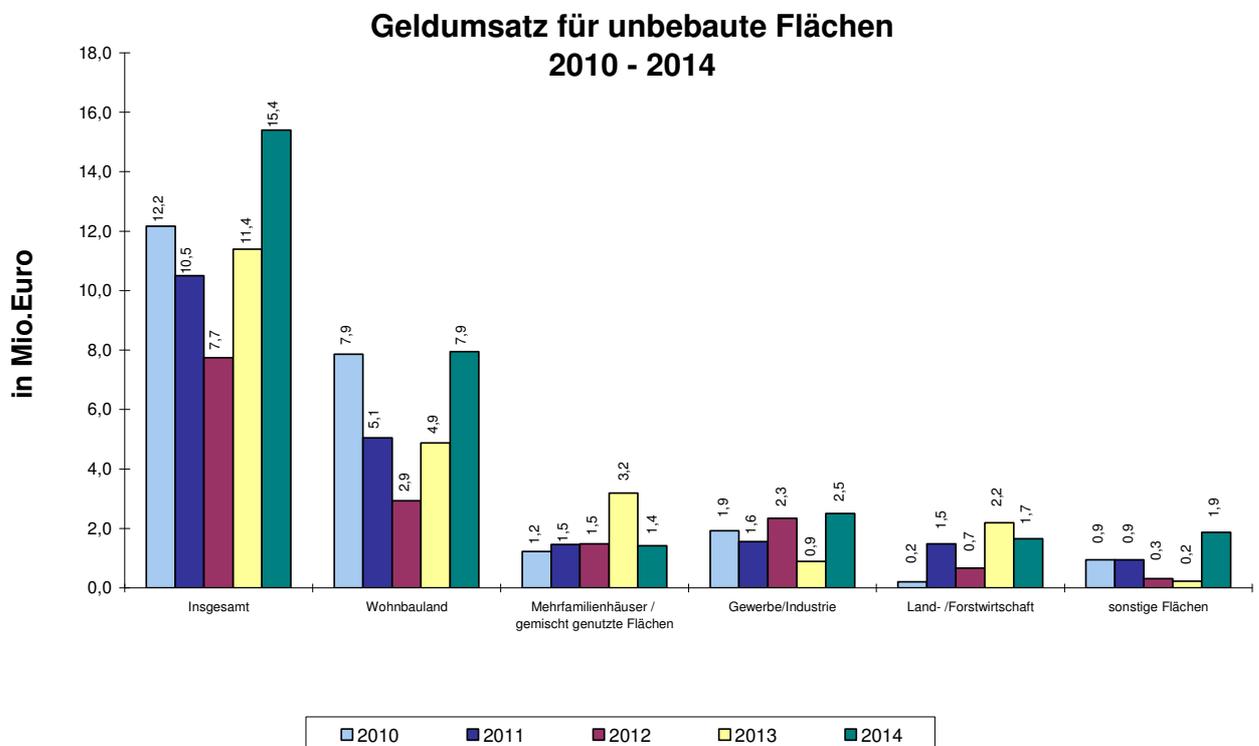
- Kauffälle	-	33,3%
- Flächenumsatz	-	31,4%
- Geldumsatz	-	57,7%

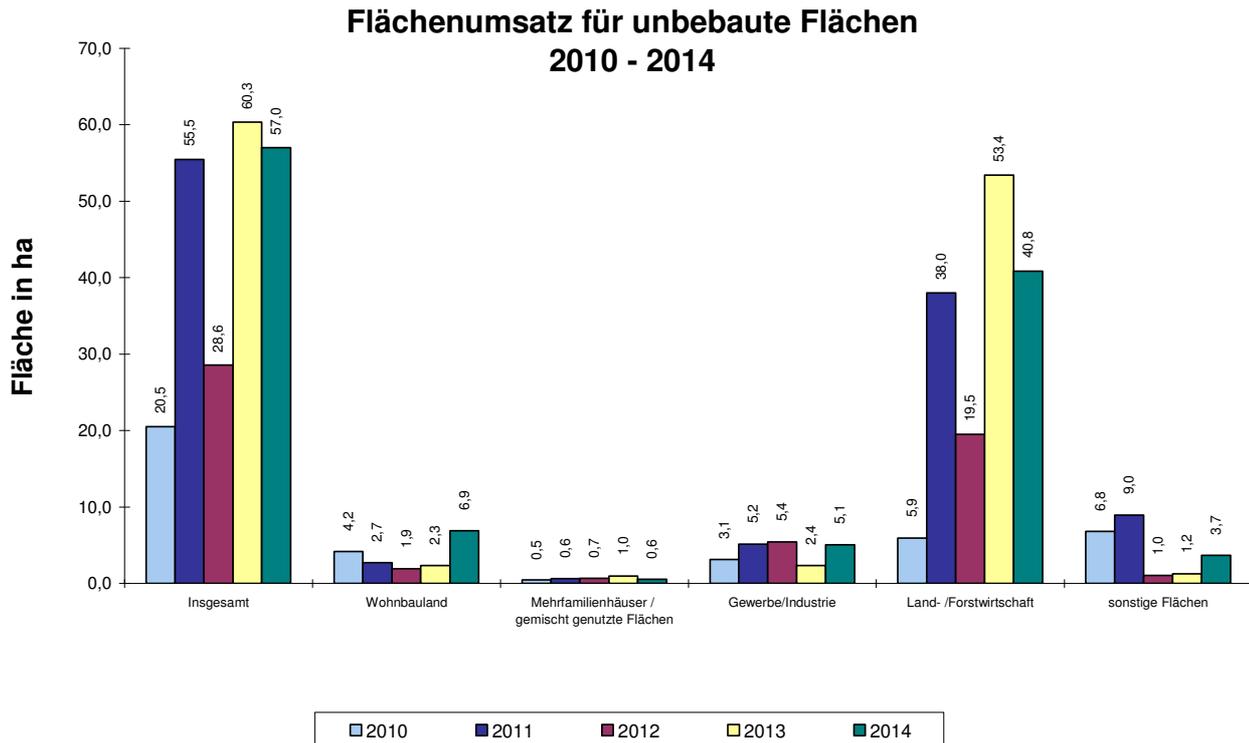
## 5. Unbebaute Grundstücke

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							
	2010	2011	2012	2013	2014	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	77	47	34	34	64	42,7%	+ 88,2%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Flächen	6	7	5	9	5	3,3%	- 44,4%
Gewerbe/Industrie	6	10	8	5	9	6,0%	+ 80,0%
Land- /Forstwirtschaft	7	10	10	26	24	16,0%	- 7,7%
sonstige Flächen	51	33	35	37	48	32,0%	+ 29,7%
<b>Insgesamt</b>	<b>147</b>	<b>107</b>	<b>92</b>	<b>111</b>	<b>150</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 35,1%</b>





## 5.1 Baugrundstücke für den individuellen 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 44 Verträge registriert und ausgewertet, die oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **238,- Euro/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von **424 m<sup>2</sup>**. Die Preisspanne lag dabei zwischen **160,- und 385,- Euro/m<sup>2</sup>**.

Insgesamt existieren im Stadtgebiet **185 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 bis heute **18 Bodenrichtwertzonen** für Wohnen im Außenbereich in einer Preisspanne von 75,- bis 195,- Euro/m<sup>2</sup>, die zum 01.01.2015 bestätigt 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. Sie liegen in einer Preisspanne von 155,- und 310,- Euro/m<sup>2</sup>. 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 2014 wurden für Gewerbegrundstücke, je nach Lage, Bodenrichtwerte zwischen **23,- und 100,- Euro/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> beitragsfrei** festgelegt.

Flächen für **Fach- und Supermärkte** wurden in den letzten Jahren, je nach Lage und Branche, zwischen **120,- und 270,- Euro/m<sup>2</sup>** 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,- Euro/m<sup>2</sup> beitragsfrei** beschlossen.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen im gesamten Stadtgebiet	<b>3,90 Euro/m<sup>2</sup></b>
Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen konstant (2.000 m <sup>2</sup> - 3.500 m <sup>2</sup> )	<b>10,- bis 20,- Euro/m<sup>2</sup></b>
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen konstant (einschließlich Aufwuchs)	<b>1,- Euro/m<sup>2</sup></b>

### - 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/m<sup>2</sup>** 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/m<sup>2</sup>** registriert.

## 5.8 Weitere Flächen

Abbauf Flächen (Aus Kiesung)	8,- bis 16,- €/m <sup>2</sup>
Flächen für Dauerkleingärten	10,- bis 20,- €/m <sup>2</sup>
Flächen für Erwerb sgarten- u. Erwerb sobstbau	4,- bis 8,- €/m <sup>2</sup>
Private Sport- und Spielplatzflächen	12,- bis 15,- €/m <sup>2</sup>
Private Garten- und Erholungsflächen	5,- bis 15,- €/m <sup>2</sup>

### Anmerkung:

Für derartige Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Zuständigkeitsbereich keine bzw. in den letzten Jahren eine sehr geringe Anzahl an Kauffällen vor. Die Preisspannen, die hier angegeben werden, beziehen sich auf das Kreisgebiet Wesel und sind vom dortigen Gutachterausschuss ermittelt worden.

## 6. Bebaute Grundstücke

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

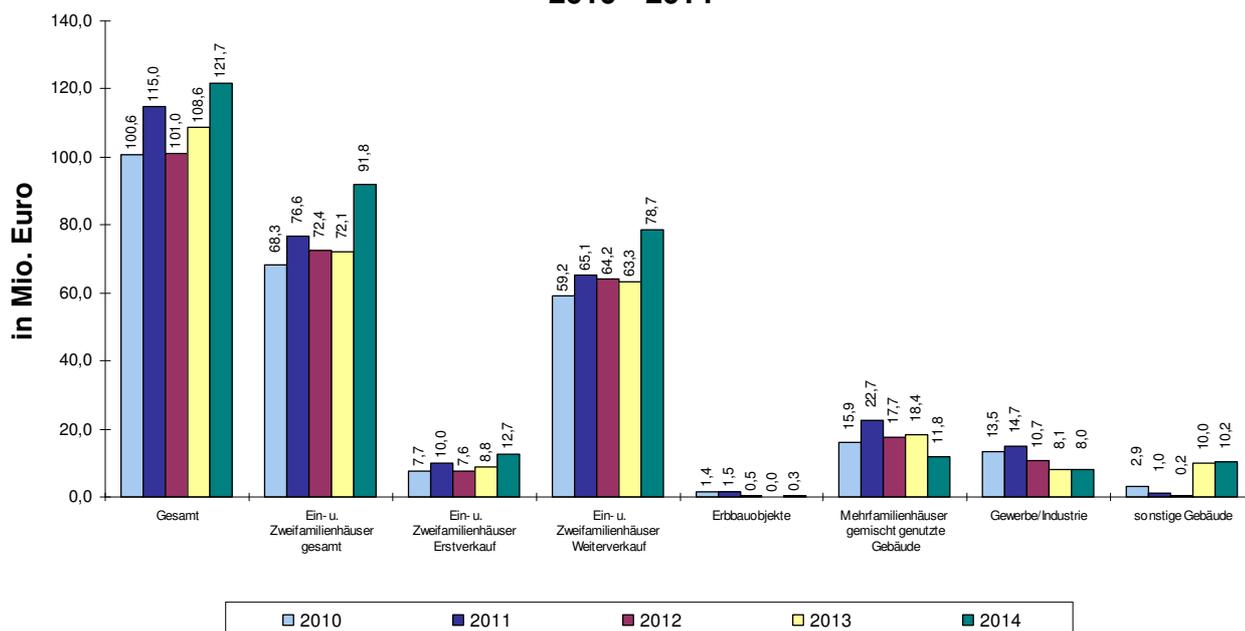
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- sonstige Gebäude (Einzelhandelsunternehmen, Landwirtschaftliche Gebäude, Parkhäuser, Garagen, Beherbergungsbetriebe u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 463 (397) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Zuwachs von 16,6 Prozent. Den größten Anteil des Marktes haben die „gebrauchten“ **Ein- und Zweifamilienhäuser** mit 76 Prozent.

Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke							
	2010	2011	2012	2013	2014	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	346	363	355	325	400	<b>86,4%</b>	<b>+ 23,1%</b>
- Erstverkauf	31	38	31	31	46	9,9%	<b>+ 48,4%</b>
- Weiterverkauf	308	317	321	294	352	76,0%	<b>+ 19,7%</b>
- Erbbauobjekte	7	8	3	0	2	0,4%	
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude</b>	38	42	50	43	40	<b>8,6%</b>	<b>- 7,0%</b>
<b>Gewerbe/Industrie</b>	17	21	12	11	9	<b>1,9%</b>	<b>- 18,2%</b>
<b>sonstige Gebäude</b>	10	15	10	18	14	<b>3,0%</b>	<b>- 22,2%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>411</b>	<b>441</b>	<b>427</b>	<b>397</b>	<b>463</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 16,6%</b>

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke stieg um rund 12 Prozent von 108,6 Millionen Euro auf **121,7 Millionen Euro**.

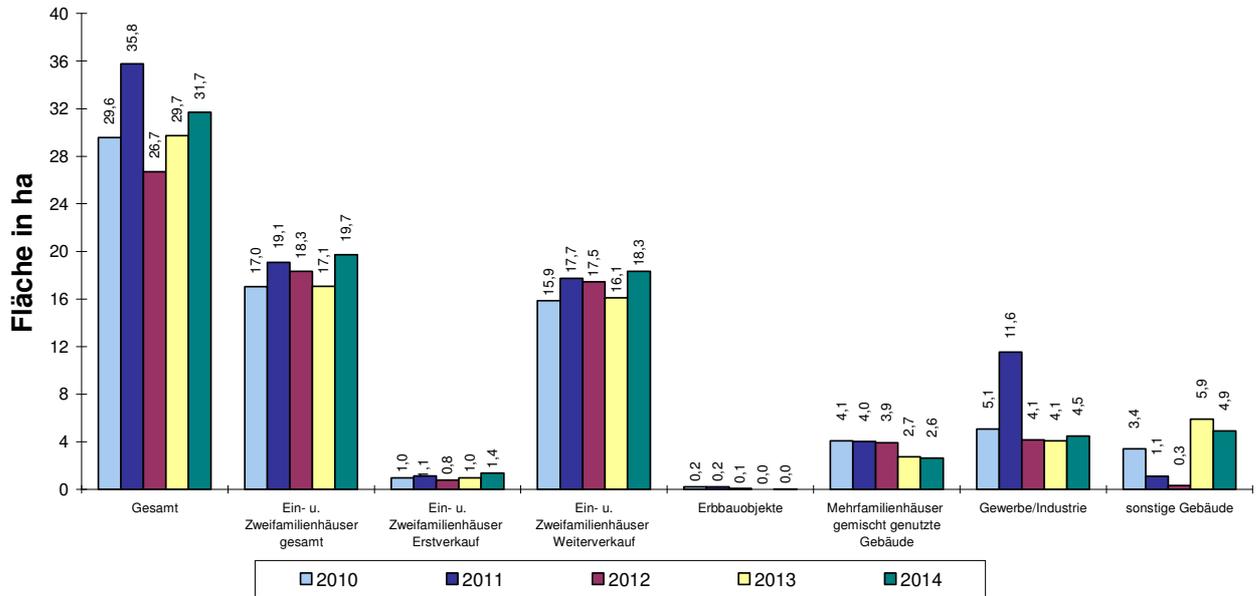
### Geldumsatz für bebaute Flächen 2010 - 2014



\*) aufgrund geringer Anzahl keine Angabe  
( ) 2013

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke erhöhte sich von 29,7 Hektar auf **31,7 Hektar**.

### Flächenumsatz für bebaute Flächen 2010 - 2014



\*) 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) **inklusive Garage und Stellplatz**. Dabei sind die objektspezifischen Qualitätsmerkmale wie Lage, Bauausführung, Ausstattung u.a. unberücksichtigt geblieben.

Bei den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften steigt der durchschnittliche Kaufpreis um 130 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies bedeutet für Moers einen neuen Höchststand beim Gesamtkaufpreis, bei konstanter Wohnfläche.

<b>Reihenendhäuser und Doppelhaushälften</b>						
Grundstücksfläche 200 - 500 m <sup>2</sup>						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
2012	28	249	127	1.850	244.000	-2,7%
2013	22	272	126	2.000	262.500	7,8%
<b>2014</b>	<b>33</b>	<b>285</b>	<b>129</b>	<b>2.130</b>	<b>274.600</b>	<b>4,6%</b>

Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** sowie für **Reihenmittelhäuser** liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Preisentwicklungen können hierfür nicht angegeben werden.

### 6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2014 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 (incl. Garage bzw. Stellplatz).

freistehende 1- und 2- Familienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1995 - 2012	6	485	158	2.310	354.000
1975 - 1994	8	558	149	2.070	304.000
1950 - 1974	23	622	135	1.600	212.000
1920 - 1949	4	564	119	1.100	127.000
bis 1919	-	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1995 - 2012	19	296	127	2.050	267.000
1975 - 1994	18	347	128	1.840	235.000
1950 - 1974	37	384	116	1.590	182.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1995 - 2012	6	218	125	1.680	209.000
1975 - 1994	15	209	114	1.620	180.000
1950 - 1974	16	225	102	1.490	149.000
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 27 (25) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 6,8 Millionen Euro (6,5) und der Flächenumsatz bei rund 1,5 Hektar (1,3).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, **mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent**, wurden 13 (18) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei etwa 5 Millionen Euro (11,9) bei einem Flächenumsatz von 1,1 Hektar (1,4).

(2013)

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 382 (310) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum							
	2010	2011	2012	2013	2014	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Erstverkäufe</b>	22	32	37	32	64	16,8%	+ 100,0%
<b>Weiterverkäufe</b>	202	226	285	245	266	69,6%	+ 8,6%
<b>Umwandlungen</b>	6	20	20			0,0%	
<b>Teileigentum</b>	22	24	17	21	41	10,7%	+ 95,2%
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	5	9	8	12	11	2,9%	- 8,3%
<b>Insgesamt</b>	<b>257</b>	<b>311</b>	<b>367</b>	<b>310</b>	<b>382</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 23,2%</b>

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

Der **Gesamtgeldumsatz** stieg in 2014 an und ist mit 50,4 Millionen Euro (34,5) der höchste Umsatz seit Beginn der Auswertungen in Moers. Die Erstverkäufe haben im Berichtsjahr aufgeholt und erreichen das Niveau von 2006.

Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum							
	2010	2011	2012	2013	2014	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Erstverkäufe</b>	4,8	6,7	9,1	7,5	17,1	34,0%	+ 128,9%
<b>Weiterverkäufe</b>	20,1	24,2	29,1	24,6	29,0	57,5%	+ 18,1%
<b>Umwandlungen</b>	0,5	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0%	
<b>Teileigentum</b>	0,4	0,8	1,7	0,8	2,8	5,6%	+ 255,1%
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	0,5	0,9	0,9	1,6	1,5	2,9%	- 9,4%
<b>Insgesamt</b>	<b>26,3</b>	<b>35,1</b>	<b>43,2</b>	<b>34,5</b>	<b>50,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>+ 46,3%</b>

Die durchschnittlichen Preise sind bei den **Weiterverkäufen** von Eigentumswohnungen um **3 Prozent** und bei den **Erstverkäufen** um **2,4 Prozent** gestiegen.

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

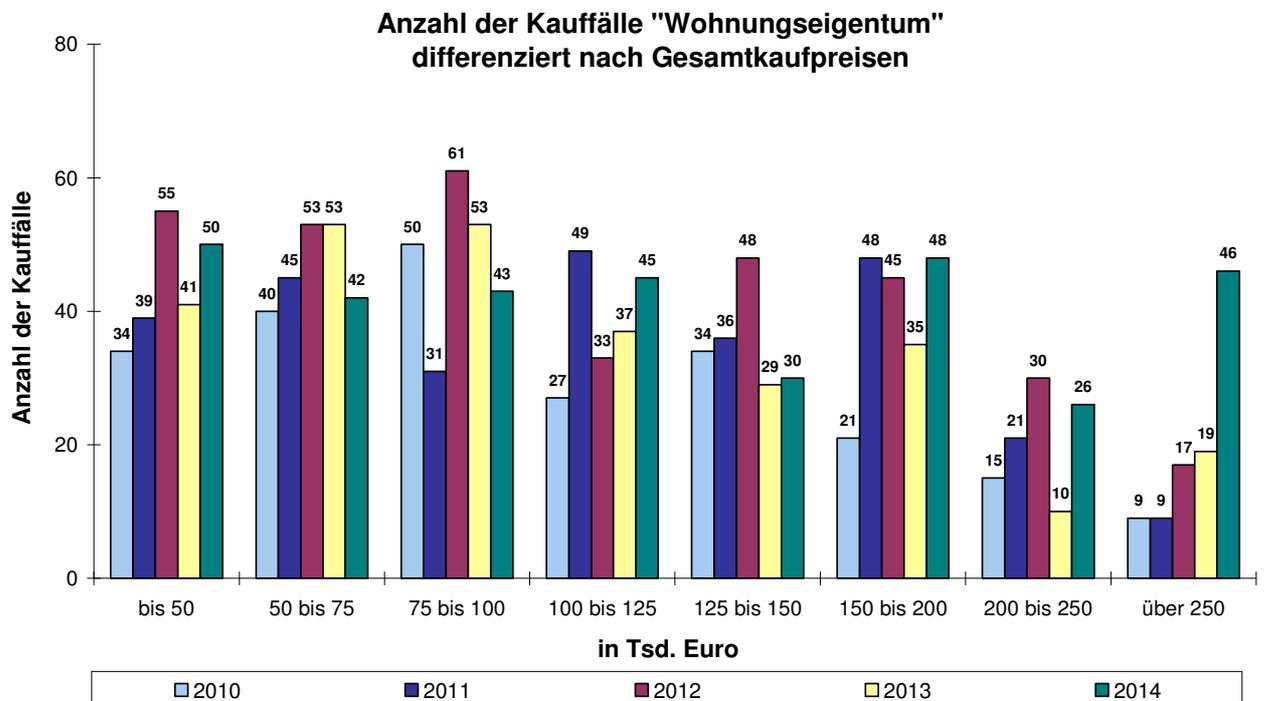
In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2012/2013 bis 2013/2014 als Durchschnittswerte, dem Alter entsprechend bei normalem Zustand und Ausstattung der Wohnungen, in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Es werden 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 waren die Gesamtkaufpreise bis auf zwei Ausnahmen (125.000 / 150.000 Euro bzw. 200.000 / 250.000 Euro) in den unterschiedlichen Preiskategorien relativ gleichmäßig verteilt. Die Vertragsabschlüsse im hochpreisigen Bereich – über 250.000 Euro – sind in 2014 stark angestiegen. Qualität und gute sowie sehr gute Lage eines Objektes werden vom Käufer sehr geschätzt.



## 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 **2.975 €/m<sup>2</sup>** zu zahlen. In den sogenannten Top-Lage werden auch Preise von 3.350 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

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

Ø Preise/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage]							
Wohnlage	Kaufpreisjahr	Altersklasse					
		1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2012	Erstverkäufe
sehr gute Lage	2013/2014	-	-	-	1.800,-	2.150,-	2.975,-
	2012/2013	-	1.350,-	1.325,-	-	2.150,-	2.625,-
gute Lage	2013/2014	1.050,-	1.175,-	1.275,-	1.675,-	1.875,-	2.800,-
	2012/2013	950,-	1.075,-	1.250,-	1.600,-	1.875,-	2.600,-
mittlere Lage	2013/2014	950,-	975,-	1.250,-	1.575,-	1.775,-	-
	2012/2013	900,-	900,-	1.200,-	1.500,-	1.650,-	-
mäßige Lage	2013/2014	-	925,-	-	1.450,-	-	-
	2012/2013	825,-	800,-	-	1.250,-	-	-

## 7.2 Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/ Wohnungsgröße

Für die **Wohnungsgröße** lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel "Moers" (Herausgeber: Haus und Grund Moers) identisch sind: **bis 50 m<sup>2</sup>, 51 – 70 m<sup>2</sup>, 71 – 90 m<sup>2</sup>, über 90 m<sup>2</sup>.**

Ø Preise/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgarage]							
Wohnungsgröße	Kaufpreisjahr	Altersklasse					
		1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2012	Erstverkäufe
- 50 m <sup>2</sup>	2013/2014	-	950,-	1.125,-	1.500,-	-	-
	2012/2013	-	750,-	1.125,-	-	-	-
51 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>	2013/2014	950,-	1.000,-	1.225,-	1.675,-	1.700,-	2.825,-
	2012/2013	900,-	875,-	1.150,-	1.550,-	1.625,-	2.700,-
71 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup>	2013/2014	975,-	1.050,-	1.325,-	1.575,-	2.000,-	2.825,-
	2012/2013	975,-	1.000,-	1.225,-	1.525,-	1.850,-	2.600,-
91 m <sup>2</sup> -	2013/2014	-	1.250,-	1.375,-	1.650,-	1.950,-	2.825,-
	2012/2013	-	1.100,-	1.350,-	1.500,-	1.850,-	2.525,-

## 7.3 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen Tiefgaragenplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2012 bis 2014 für:

- Stellplätze 1.000 Euro - 5.000 Euro
- Garagen (Weiterverkauf) 3.000 Euro - 10.000 Euro
- Garagen (Neubau) 8.000 Euro - 14.500 Euro
- Tiefgaragenplätze (Weiterverkauf) 5.000 Euro - 12.000 Euro
- Tiefgaragenplätze (Neubau) 8.000 Euro - 19.500 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 11.02.2015 mit Stand zum **01.01.2015** durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte **beitragsfrei** beschlossen.

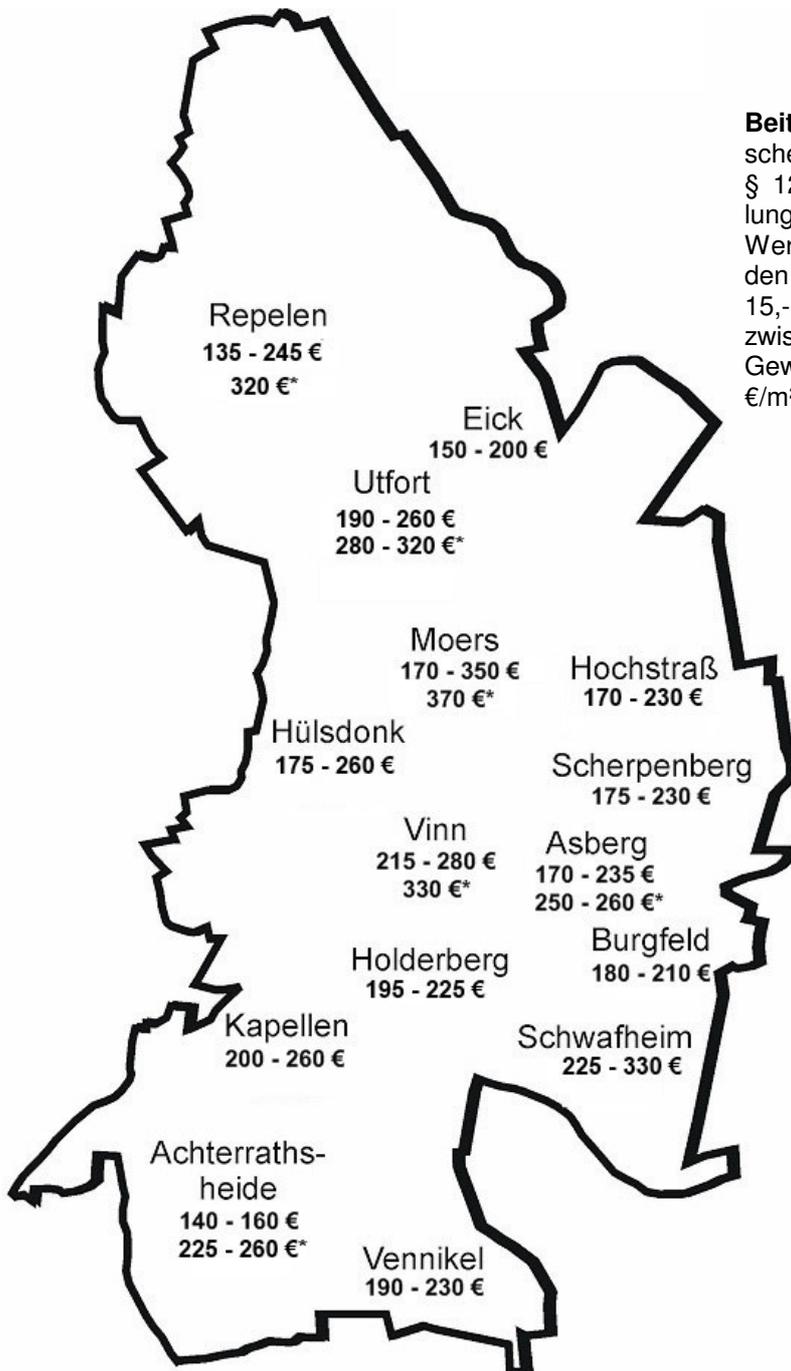
### 8.2 Einführung zonaler Bodenrichtwerte zum 01.01.2011

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, war nicht mehr zulässig. Grundstücke vergleichbarer wertbeeinflussender Merkmale wurden in Bodenrichtwertzonen eingeteilt (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.

### 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,- €/m<sup>2</sup>, in den neueren Wohngebieten zwischen 30,- bis 60,-€/m<sup>2</sup>, bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5,- bis 10,- €/m<sup>2</sup>.

\* Neuere Baugebiete

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 **01.01.2015** für das Stadtgebiet von Moers folgende **303 zonale Bodenrichtwerte - beitragsfrei-** beschlossen:

- 185 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 –
- 18 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 01.01.2005 bis 01.01.2010 sowie 01.01.2011 bis 01.01.2014 in €/m<sup>2</sup> (beitragsfrei)

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

Jahrgang	Lage	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen [in €/m <sup>2</sup> ]	Gewerbliche Bauflächen [in €/m <sup>2</sup> ]
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 <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
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,-
01.01.2014	gut	250,-	290,-	46,-
	mittel	205,-	225,-	34,-
	einfach	175,-	190,-	23,-
01.01.2015	gut	260,-	290,-	46,-
	mittel	205,-	225,-	34,-
	einfach	180,-	190,-	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 m<sup>2</sup>) durch eine Umfrage aus dem Jahr 1996 ermittelt und auf der Grundlage von Untersuchungen aus anderen Städten faktorisiert worden.

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

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

ausschlaggebend.

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

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

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

Diese Lagewerte wurden seither bestätigt bzw. angepasst. Zum Stichtag 01.01.2014 wurden die Lagewerte aufgrund der flächendeckenden Änderung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen entsprechend prozentual erhöht und zum 01.01.2015 bestätigt.

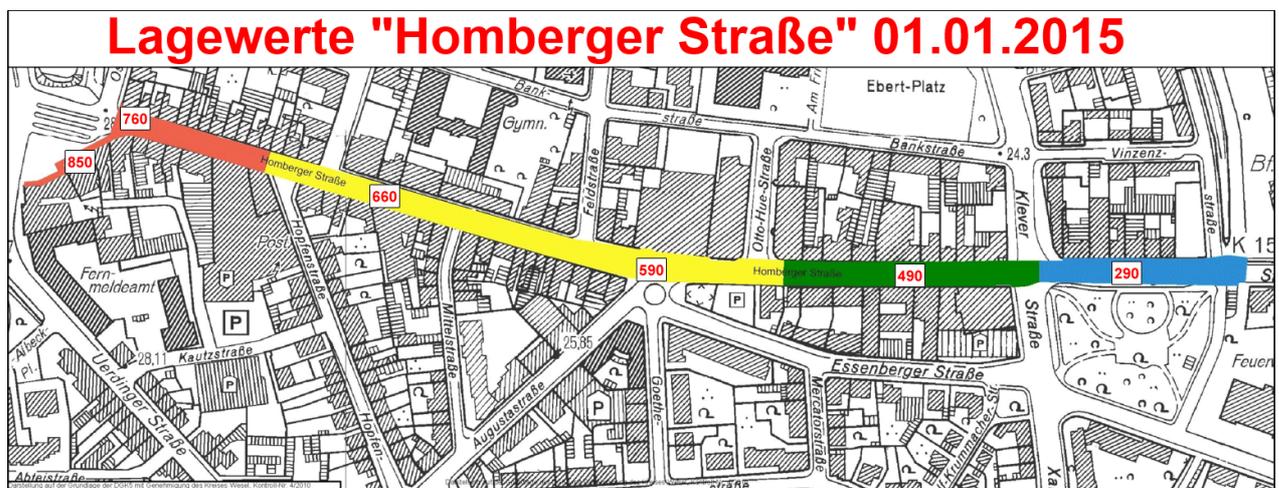
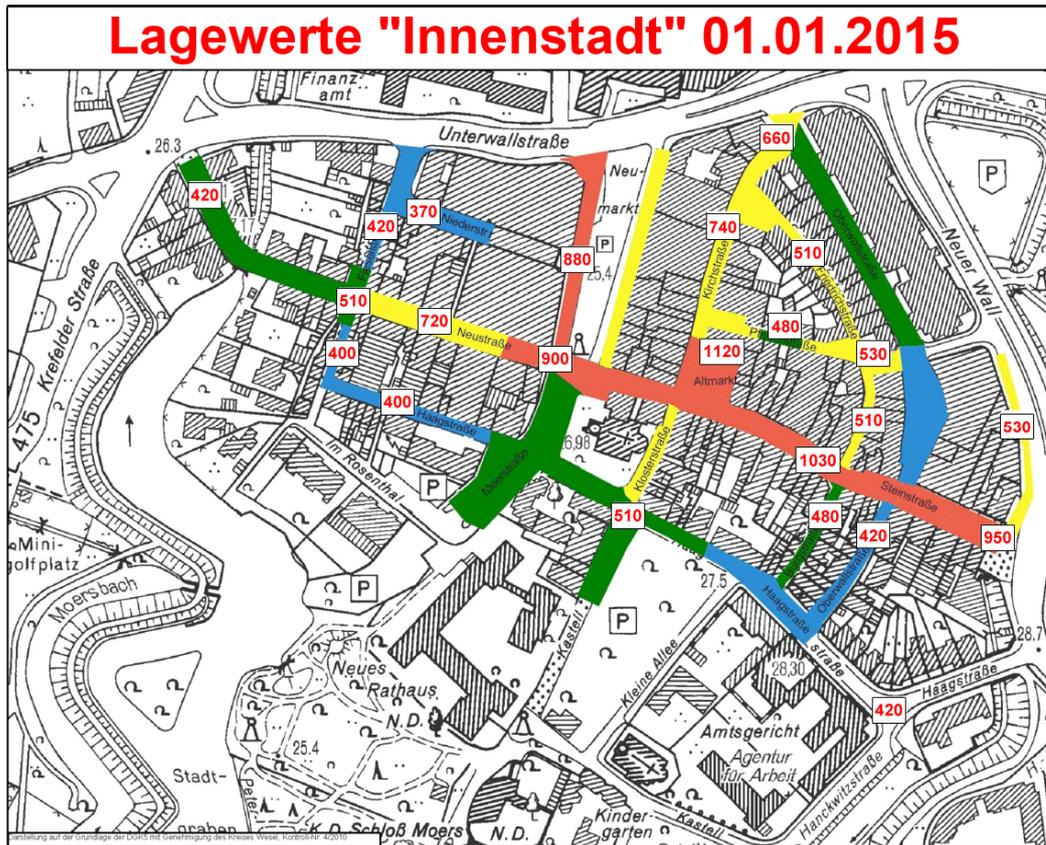
### 8.5.2 "Hombberger Straße"

1997 wurden erstmalig für die "Hombberger Straße", analog dem Verfahren "Innenstadt", zusätzlich auch gestützt durch eine Geschäftsmieten-Umfrage, Lagewerte bestimmt und in einer Karte eingetragen. Durch Geschäftsmieten-Umfrage in den Jahren 2000 bis 2004 wurden die bestehenden Lagewerte seither fortgeführt bzw. bestätigt. Zum 01.01.2014 erfolgt auch hier eine prozentuale Erhöhung aufgrund der flächendeckenden Veränderung der Bodenrichtwerte, die zum 01.01.2015 bestätigt wurde.

### 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 €/m<sup>2</sup>, die als Anhalt dienen.



- 1a bevorzugte Geschäftslage
- 1b 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	<b>100,0</b>	85,9	84,0
1996	104,0	89,5	87,5
1997	106,9	92,1	90,0
1998	108,3	93,3	91,2
1999	112,4	97,0	94,8
2000	115,8	<b>100,0</b>	97,7
2001	117,1	101,1	98,8
2002	118,0	101,9	99,6
2003	118,6	102,4	100,1
2004	118,2	102,1	99,8
2005	118,5	102,3	<b>100,0</b>
2006	118,8	102,6	100,3
2007	118,6	102,4	100,1
2008	118,6	102,4	100,1
2009	118,6	102,4	100,1
2010	119,2	102,9	100,6
2011	119,2	102,9	100,6
2012	119,2	102,9	100,6
2013	123,2	106,4	104,0
2014	123,6	106,7	104,3

## 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	<b>1,00</b>	1,03	1,06											
	0,4		0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,08								
	0,5				0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,05	1,08						
	0,6						0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,05	1,08				
	0,7								0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,09		
	0,8										0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,09

### 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.“ Bei 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 2014 wurden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Ertragsarten ermittelt.

#### Anmerkung:

Liegenschaftszinsen für selbstgenutztes Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bisher nicht nachgewiesen. Die Verkehrswerte dieser Objekte werden i.d.R. nicht nach dem Ertrags-, sondern nach dem Sachwertverfahren entwickelt.

**Tabelle 1 Liegenschaftszinssätze Moers**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standard-Abweichung)
Dreifamilienhäuser	4,6 (1,2)
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %)	5,9 (1,5)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	6,2 (0,9)

## 9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

### Wertermittlungsgrundlagen

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sogenannten **Sachwertfaktoren**, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 21 - 23 ImmoWertV.

Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Zeitwert der baulichen Anlagen (unter der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters und des Unterhaltungszustandes) und dem Wert der Außenanlagen, abzüglich eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden, berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Mit dem Sachwertfaktor ist der ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit den Verkehrswert anzupassen. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen.

Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten[NHK], Restnutzungsdauer [RND], Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt werden (Modellkonformität).

### Modellbeschreibung

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß § 14 Absatz 2 Nr.1 ImmoWertV auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie– SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) vom 16.07.2013 abgeleitet.

Das vollständige *Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA-NRW“ unter der Adresse [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

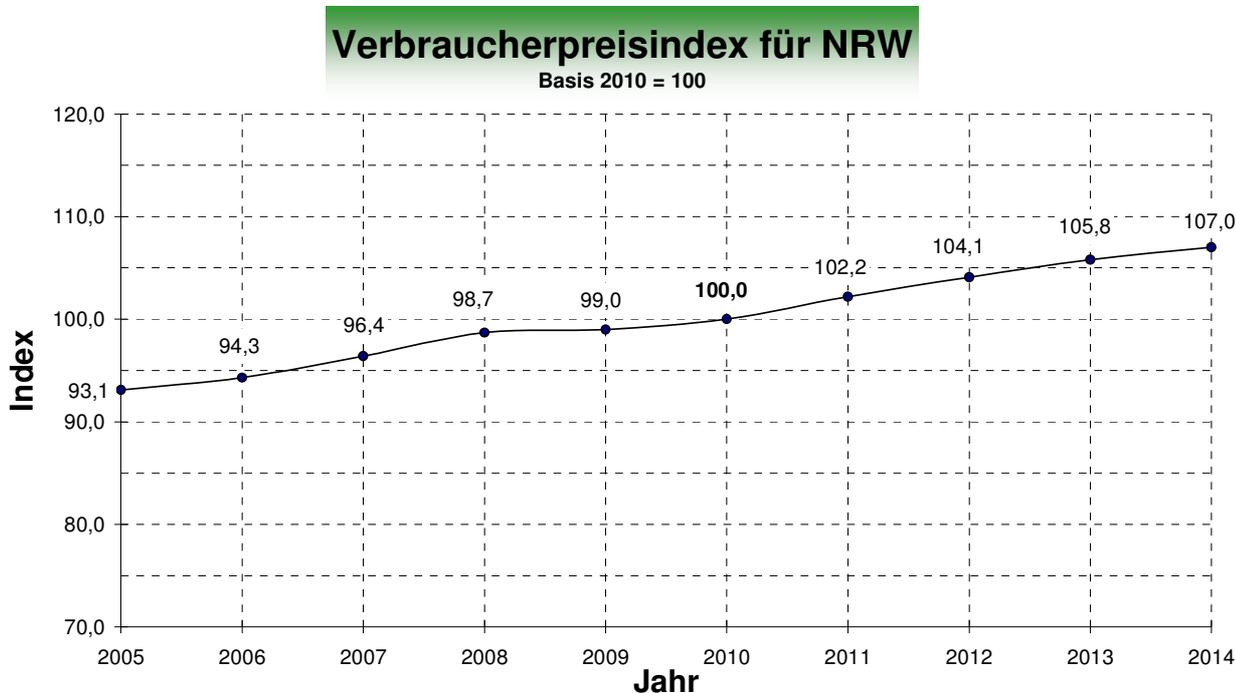
Die Sachwerte wurden **erstmalig auf der Basis NHK 2010** mit folgenden Ansätzen berechnet:

<b>Modellparameter</b>	
<b>EINFLUSSGRÖSSEN</b>	<b>DEFINITIONEN UND HINWEISE</b>
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadfreies Objekt) zu bereinigen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Korrekturfaktor	1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2010 = 100) „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (>= 5.000,- € und <= 15.000,- €)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kelleraußgangstreppen werden mit pauschalierten Erfahrungswerten berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Berücksichtigung von Dremmel und Spitzboden	Einschätzung auf der Grundlage gemäß Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Nebengebäude	nach Zeitwert

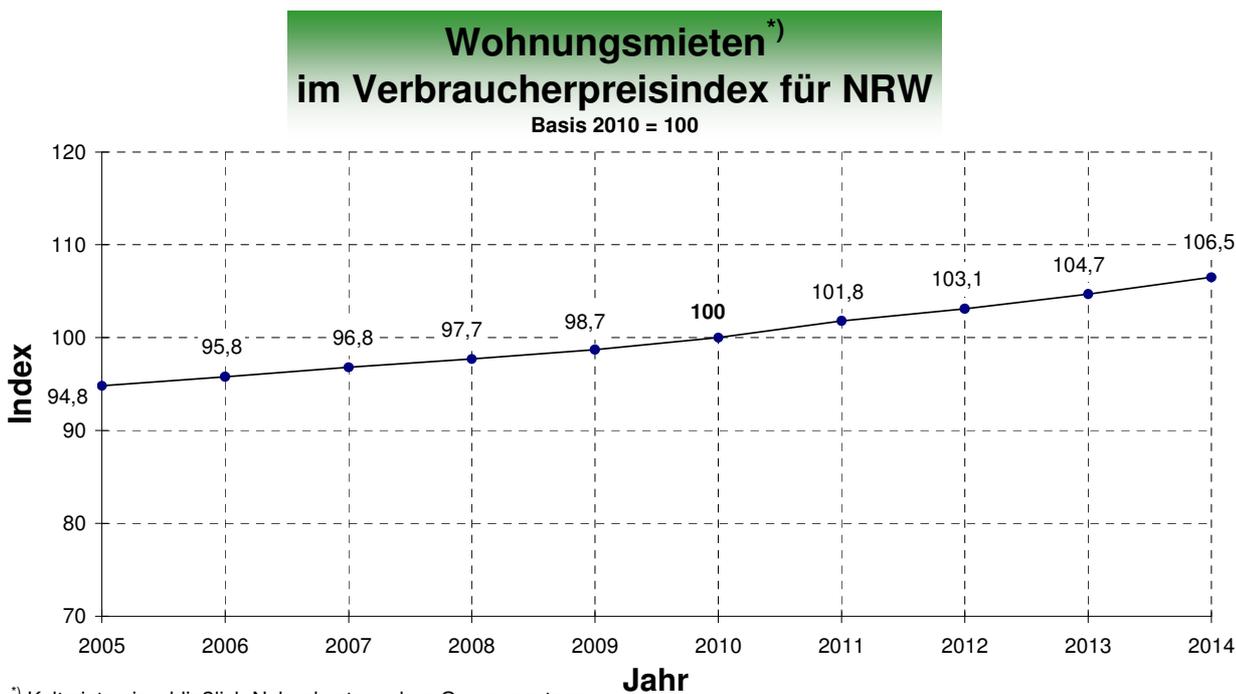


## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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



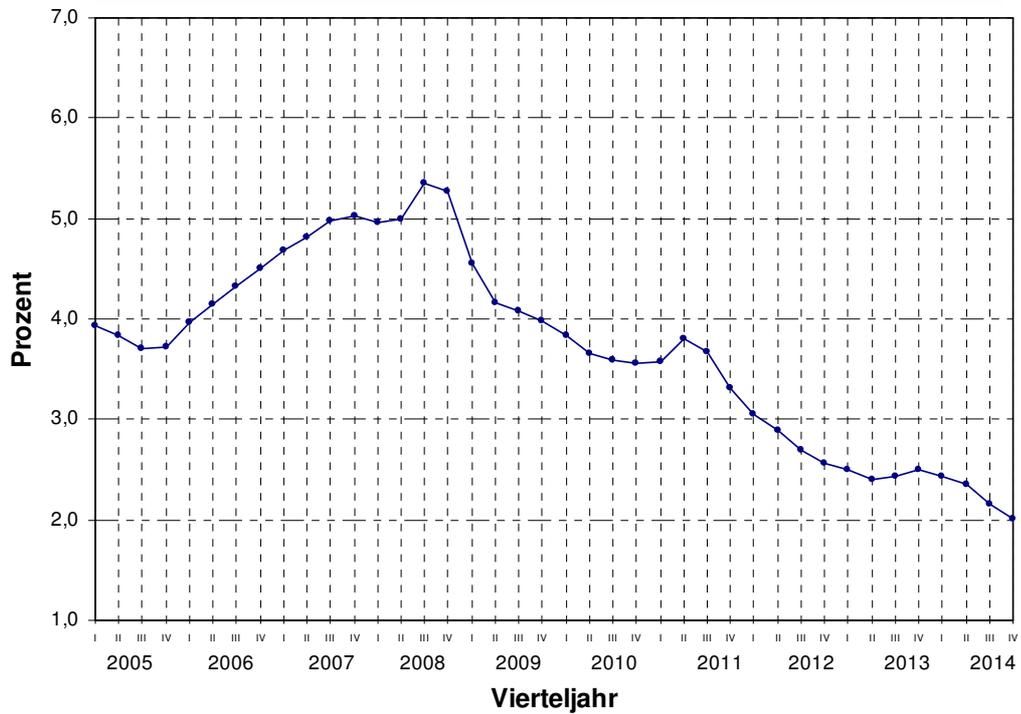
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen



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

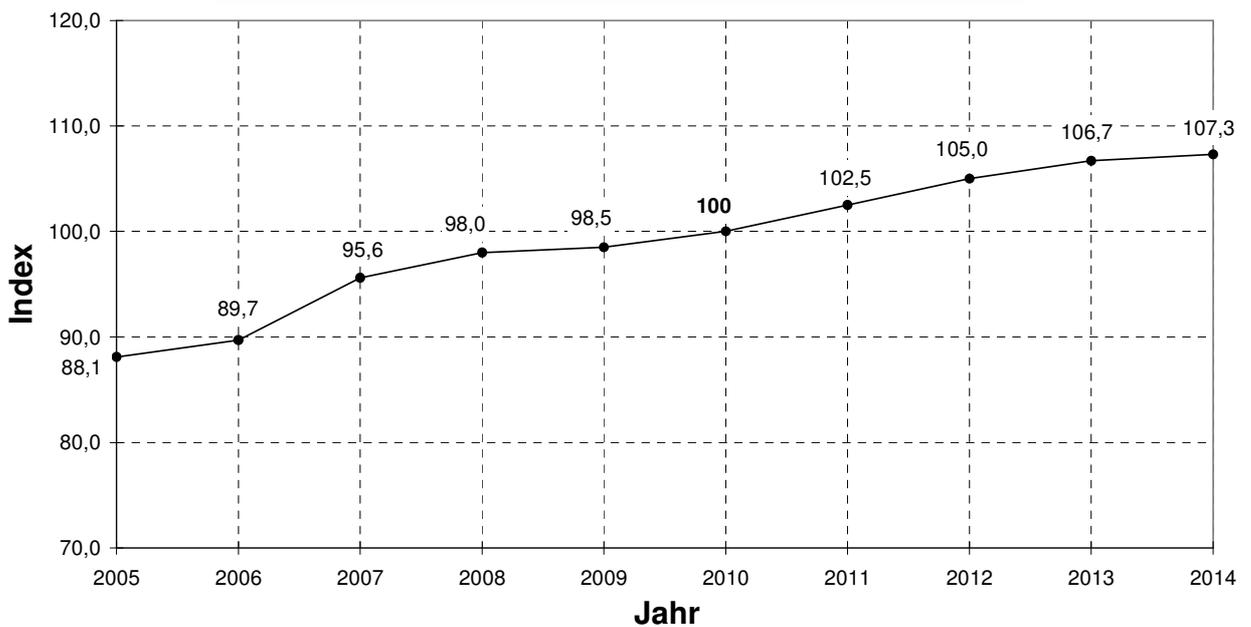
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### 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 2010 = 100



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 wird herausgegeben von Haus & Grund Grafschaft Moers und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V. (Stand 01.01.2013)

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

[www.hausundgrund-moers.de](http://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](http://www.ihk-niederrhein.de)

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

Brockhoff & Partner  
Mietspiegel 2013 (kostenpflichtig)  
[www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)

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

Plötz  
Immobilienführer Deutschland (kostenpflichtig)  
[www.immobilienmanager.de](http://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 km<sup>2</sup>

Ausdehnung:

Nord-Süd: 14,8 km; Ost-West: 8,3 km

tiefster Punkt:

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

höchster Punkt:

Halde Rheinpreussen an der Römerstraße: 102,82 über NN

#### 12.1.2 Bevölkerungsdaten

Bevölkerung zum 31.12.2014	106.252
davon Männer	51.577
davon Frauen	54.675
davon Nichtdeutsche	10.827

in den Stadtteilen	
Moers	58.404
Kapellen	11.324
Rheinkamp	36.524

Bevölkerung nach Altersgruppen	absolut	in %
0 - unter 6	4.821	4,5
6 - unter 18	11.007	10,4
18 - unter 65	66.907	63,0
65 - unter 75	11.372	10,7
75 und älter	12.145	11,4
gesamt	106.252	100,0

Quelle: Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen, Einwohnermelderegister

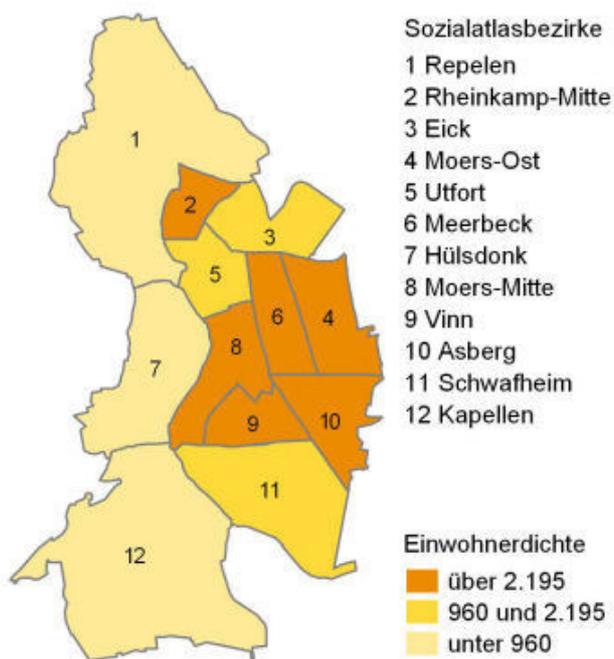
### 12.1.3 Bevölkerungsentwicklung in Moers

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 31.12.2014	Differenz absolut	Differenz in Prozent
1 Repelen	12.823	12.223	-600	-4,7
2 Rheinkamp-Mitte	5.676	5.001	-675	-11,9
3 Eick	5.723	5.153	-570	-10,0
5 Ufort	4.254	5.021	767	18,0
4 Moers-Ost	10.278	10.598	320	3,1
6 Meerbeck	12.249	11.385	-864	-7,1
7 Hülsdonk	5.767	5.603	-164	-2,8
8 Moers-Mitte	9.415	9.742	327	3,5
9 Vinn	9.514	9.005	-509	-5,4
10 Asberg	14.276	13.813	-463	-3,2
11 Schwafheim	6.949	7.384	435	6,3
12 Kapellen/Vennikel	11.276	11.324	48	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>108.200</b>	<b>106.252</b>	<b>-1.948</b>	<b>-1,8</b>

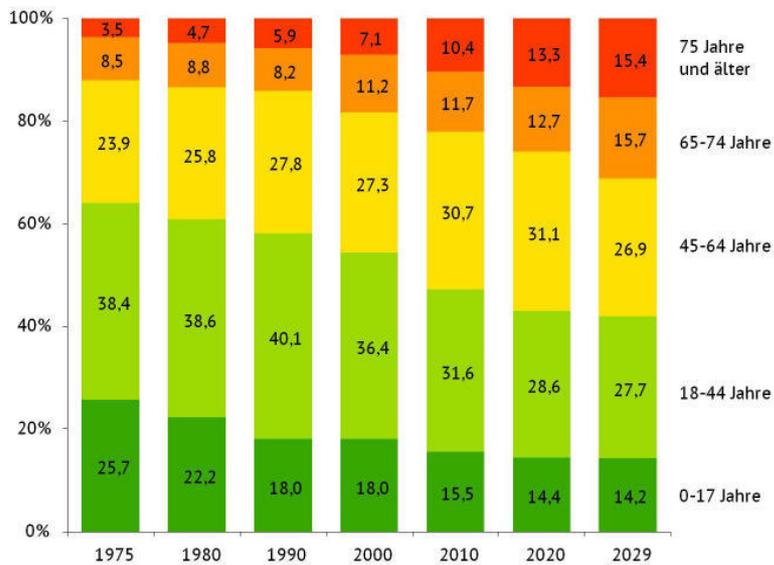
### 12.1.4 Bevölkerungsdichte in den Sozialatlasbezirken



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 30.06.2014

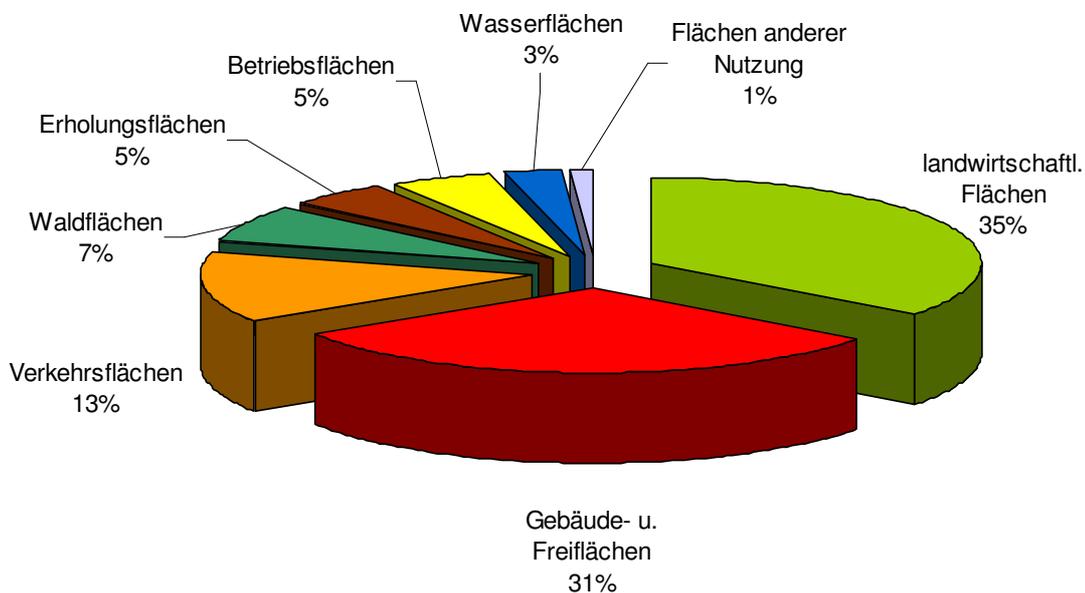
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Wohnort absolut	Wohnort in %
Insgesamt	34.150	100,0
davon Männer	18.739	54,9
davon Frauen	15.411	45,1
davon Deutsche	31.336	91,8
davon Ausländer	2.814	8,2
davon Beschäftigte unter 20 Jahre	467	1,4
davon Beschäftigte 20-25 Jahre	2.840	8,3

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 01.01.2004 in ha	am 01.01.2014 in ha	Veränderung in %
landwirtschaftl. Flächen	2.658,3	2.378,3	- 11,5
Gebäude- u. Freiflächen	2.072,3	2.070,4	- 0,1
Verkehrsflächen	875,8	907,1	+ 3,6
Waldflächen	367,0	458,7	+ 25,0
Erholungsflächen	225,9	356,5	+ 57,8
Betriebsflächen	325,5	323,8	- 0,5
Wasserflächen	167,5	203,8	+ 21,7
Flächen anderer Nutzung	77,3	69,7	- 9,8
<b>insgesamt</b>	<b>6.769,6</b>	<b>6.768,3</b>	<b>+/- 0,0</b>

prozentuale Verteilung der Flächennutzung



## 12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers

### Vorsitzender

Burkhard Klingen                      Dipl.-Ing., Städtischer Vermessungsdirektor

### Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

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