



**Grundstücksmarktbericht 2019**  
**für die Stadt Moers**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

## Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
in der Stadt Moers

---

## Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

## Geschäftsstelle

Rathausplatz 1  
47441 Moers  
Telefon 02841/201 - 470  
- 485  
- 496  
- 497

Fax 02841/201 - 16888

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

Internet: [www.gars.nrw.de/ga-moers](http://www.gars.nrw.de/ga-moers)

## Druck

Stadt Moers

## Gebühr

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## Bildnachweis

Geschäftsstelle Gewerbeimmobilie Eurotec-Ring

## Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers 2019,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

<https://www.boris.nrw.de>

# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>2</b> | <b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                             | <b>9</b>  |
| 2.1      | Anzahl der Kauffälle   | 10        |
| 2.2      | Marktteilnehmerverhältnisse  | 11        |
| 2.3      | Zwangsversteigerung  | 11        |
| <b>3</b> | <b>Umsätze</b>   | <b>12</b> |
| 3.1      | Gesamtumsatz   | 12        |
| 3.1.1    | Gesamtgeldumsatz   | 12        |
| 3.1.2    | Gesamtflächenumsatz  | 13        |
| 3.2      | Unbebaute Grundstücke  | 14        |
| 3.2.1    | Geldumsatz nach Objektarten  | 14        |
| 3.2.2    | Flächenumsatz nach Objektarten                                       | 14        |
| 3.3      | Bebaute Grundstücke  | 15        |
| 3.3.1    | Geldumsatz nach Objektarten  | 15        |
| 3.3.2    | Flächenumsatz nach Objektarten                                       | 15        |
| 3.4      | Wohnungs- und Teileigentum   | 16        |
| 3.4.1    | Geldumsatz   | 16        |
| <b>4</b> | <b>Unbebaute Grundstücke</b>   | <b>17</b> |
| 4.1      | Individueller Wohnungsbau  | 17        |
| 4.2      | Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen                     | 17        |
| 4.3      | Gewerbliche Bauflächen   | 18        |
| 4.4      | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen                       | 19        |
| 4.5      | Bauerwartungsland und Rohbauland                                     | 19        |
| 4.6      | Sonstige unbebaute Grundstücke                                       | 20        |
| 4.6.1    | Baugrundstücke im Außenbereich                                       | 20        |
| 4.6.2    | Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen                                | 20        |
| 4.6.3    | Private Garten- und Erholungsflächen                                 | 20        |
| 4.6.4    | Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen                              | 21        |
| 4.6.5    | Weitere Flächen  | 21        |
| 4.7      | Bodenrichtwerte  | 22        |
| 4.7.1    | Definition   | 22        |
| 4.7.2    | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW                       | 23        |
| 4.7.3    | Gebietstypische Bodenrichtwerte                                      | 24        |
| 4.7.4    | Umrechnungskoeffizienten   | 24        |
| 4.7.5    | Indexreihen  | 26        |
| 4.7.6    | Ausgewählte Bodenrichtwerte  | 27        |
| 4.7.7    | Lagewerte Moerser Innenstadt und Homberger Straße                    | 28        |
| <b>5</b> | <b>Bebaute Grundstücke</b>   | <b>30</b> |
| 5.1      | Ein- und Zweifamilienhäuser  | 31        |
| 5.1.1    | Durchschnittspreise für Neubauten                                    | 31        |
| 5.1.2    | Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)                | 32        |
| 5.1.3    | Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen - Karte | 33        |
| 5.1.4    | Sachwertfaktoren   | 34        |
| 5.1.5    | Liegenschaftszinssätze   | 36        |
| 5.2      | Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude              | 37        |
| 5.2.1    | Liegenschaftszinssätze   | 37        |
| 5.2.2    | Rohertragsfaktoren   | 38        |
| 5.3      | Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude                                 | 38        |
| 5.4      | Sonstige bebaute Grundstücke   | 38        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>6</b>  | <b>Wohnungs- und Teileigentum</b>  | <b>39</b> |
| 6.1       | Wohnungseigentum   | 39        |
| 6.1.1     | Durchschnittspreise  | 41        |
| 6.1.2     | Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte                                  | 42        |
| 6.1.3     | Immobilienrichtwerte   | 43        |
| 6.1.4     | Liegenschaftszinssätze   | 45        |
| 6.1.5     | Rohertragsfaktoren   | 45        |
| 6.2       | Teileigentum   | 46        |
| <b>7</b>  | <b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>  | <b>46</b> |
| <b>8</b>  | <b>Modellbeschreibungen</b>  | <b>47</b> |
| 8.1       | Sachwertfaktoren   | 47        |
| 8.2       | Liegenschaftszinssätze   | 49        |
| <b>9</b>  | <b>Mieten und Pachten</b>  | <b>51</b> |
| 9.1       | Wohnungsmieten   | 51        |
| 9.2       | Gewerbemieten  | 51        |
| <b>10</b> | <b>Kontakte und Adressen</b>   | <b>52</b> |
| 10.1      | Zusammensetzung des Gutachterausschusses   | 52        |
| 10.2      | Kontakt  | 52        |
| 10.3      | Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW<br>und benachbarter Gutachterausschüsse | 53        |
| <b>11</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>54</b> |
| 11.1      | Preisindizes   | 54        |
| 11.2      | Zinssatz für Wohnungsbaukredite  | 54        |
| 11.3      | Bevölkerungsdaten zum 31.12.2018   | 55        |
| 11.4      | Flächennutzung   | 56        |
| 11.5      | Auszug aus der Gebührenordnung   | 57        |

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| Zeichen | Bedeutung  |
|---------|--|
| -       | Nichts vorhanden   |
| /       | Keine Angabe   |
| .       | Zahlenwert unbekannt oder kein Markt                     |
| ( )     | Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher |
| %       | Prozent  |
| Ø       | Durchschnitt   |

| Abkü.        | Bedeutung  |
|--------------|--|
| Mittel       | Mittelwert. Im Ausnahmefalle kann das Zeichen Ø verwendet werden |
| Min          | Minimalwert, kleinster Kaufpreis                                 |
| Max          | Maximalwert, höchster Kaufpreis                                  |
| N            | Anzahl   |
| getr. Mittel | Getrimmtes Mittel  |
| unterer Ber. | Unterer Bereich nach Trimmen                                     |
| oberer Ber.  | Oberer Bereich nach Trimmen                                      |
| s            | Empirische Standardabweichung des Einzelfalls                    |
| Wfl          | Wohnfläche   |
| Gfl          | Grundstücksfläche  |
| UK           | Umrechnungskoeffizienten   |

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch beim Fachbereich Vermessung, Straßen und Verkehr der Stadt Moers eingerichtet. Die Stadt Moers stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de),
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten. Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.



## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsatzsteigerungen

Die Anzahl der Kaufverträge stieg geringfügig um 1,2 Prozent, der Geldumsatz um 4 Prozent (von 236,2 auf 245,8 Millionen Euro). Den größten Anteil machen hier die Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 100,9 Millionen Euro aus. Der Flächenumsatz ging um 13,3 Prozent zurück, was hauptsächlich auf Gewerbeflächen zurückzuführen ist. Hier wechselten nur kleinere Flächen den Besitzer.

Insgesamt stieg der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4 Prozent an. Bei den Neubaumaßnahmen gab es 2018 einen Negativrekord seit Einrichtung des Gutachterausschusses im Jahre 1981 Grund dafür ist jedoch nicht das mangelnde Interesse, sondern die fehlenden Flächen, um solche Projekte durchzuführen. Im Gegenzug stiegen allerdings auch die Anzahl der Weiterverkäufe und die Preise auf Rekordniveau. Eine durchschnittliche Preissteigerung von 9 Prozent war hier festzustellen. Eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus kostet heute im Mittel 280.000 Euro.

### Wohnungen stark gefragt

Der Umsatz-Boom beim Wohnungseigentum in 2017 konnte im letzten Jahr noch überschritten werden. Die Anzahl der Verkäufe stieg insgesamt um 2 Prozent, der Geldumsatz um rund 4,2 Prozent. Die Weiterverkäufe beherrschen den Teilmarkt. Mit Steigerungen von 21,5 Prozent bei der Anzahl sowie mit fast 26 Prozent beim Geldumsatz schließt der Teilmarkt in 2018 positiv ab. Der durchschnittliche Preis für eine Bestandsimmobilie in guter Lage liegt mit 2.200 Euro pro Quadratmeter 100 Euro über dem Preis des Vorjahres. Neue Wohnungen in dieser Kategorie bewegen sich zwischen 3.000 und 3.300 Euro pro Quadratmeter. In Spitzen-Lagen wurden bis zu 4.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

### Bodenrichtwerte steigen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Bodenrichtwerte für Wohnbauland flächendeckend zum 01.01.2019 erhöht. Der Ausschuss reagiert damit auf die weiterhin steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt im vergangenen Jahr. Bauland wird händeringend gesucht und entsprechend bezahlt. Bodenrichtwerte in guter und sehr guter Lage werden um 20 Euro, in mittlerer Lage um 10 Euro, in einfacher Lage und den Außenbereichen um 5 Euro pro Quadratmeter erhöht. Die durchschnittliche Steigerung fällt mit 5,2 % noch moderat aus. Die „Ausreißer“ nach oben kommen immer häufiger vor und das betrifft nicht nur die Moerser Toplagen.

Für eine dieser Toplagen wurde zum 01.01.2019 ein erster Bodenrichtwert festgelegt. Der Ausschuss beschloss für das kleine Neubaugebiet am Schlosspark – Dr.-Hermann-Boschheidgen-Straße einen Bodenrichtwert von 480 Euro pro Quadratmeter und ist damit der höchste Wert für Wohnbauland im gesamten Stadtgebiet.

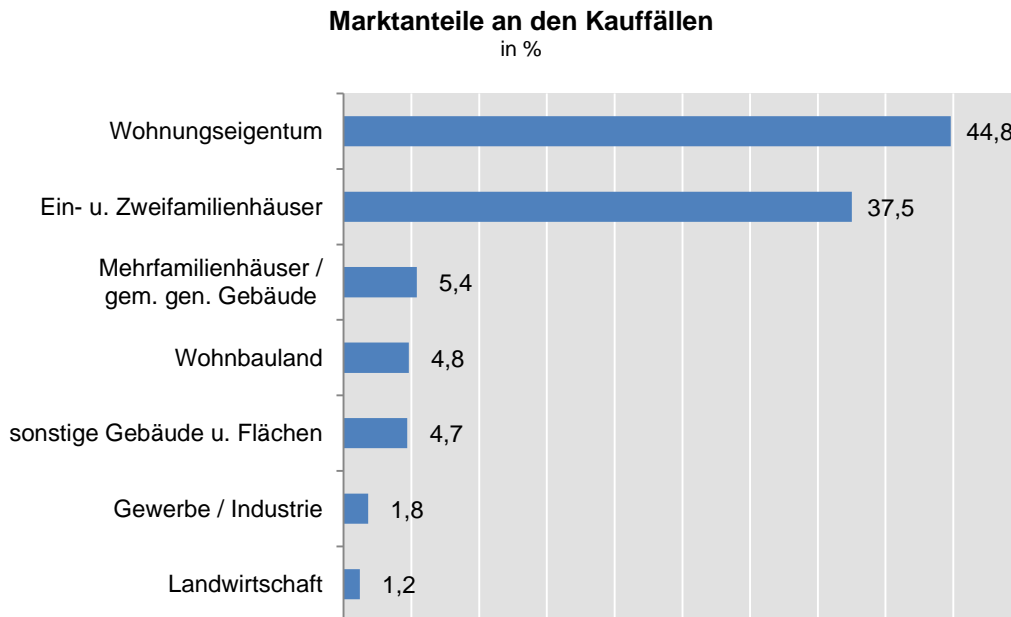
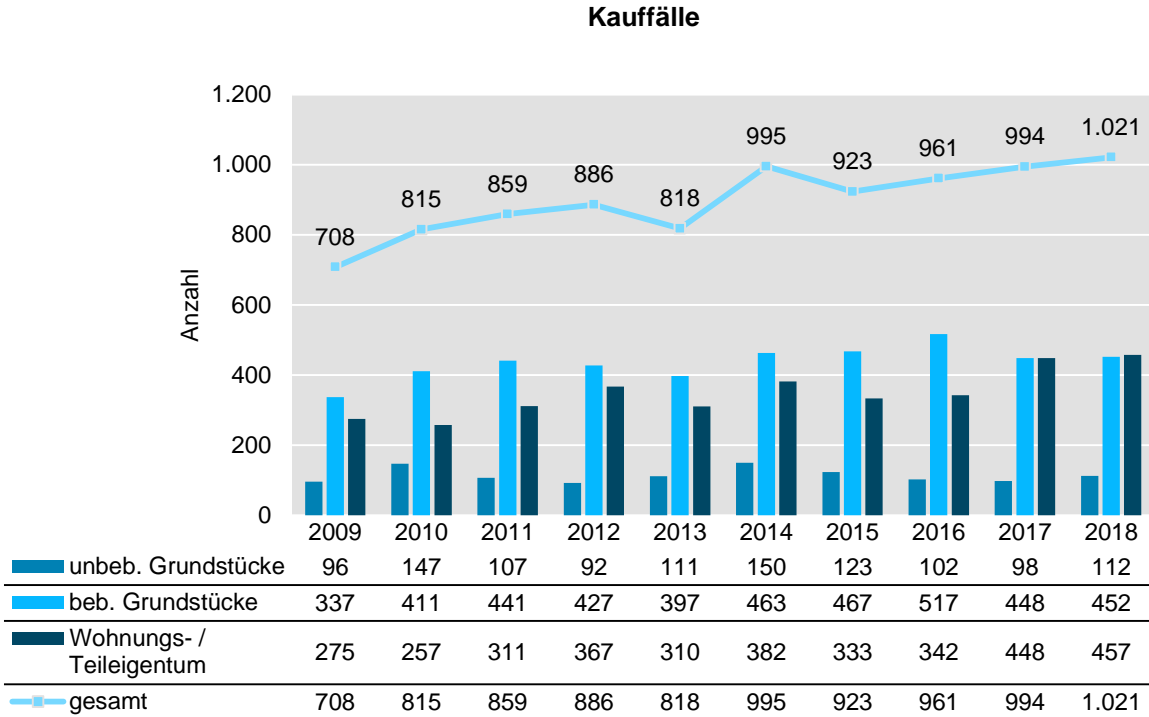
Bei den Gewerbeflächen wurde ein Bodenrichtwert neu ausgewiesen. Im Industriegebiet an der Pattbergstraße nördlich der A 42 gibt es für 2019, bedingt durch Strukturwandel, einen zusätzlichen Richtwert für Gewerbe mit 50 Euro pro Quadratmeter. Alle weiteren Gewerbeflächen zeigten keine Veränderung. Ebenfalls keine Entwicklung gab bei den landwirtschaftlichen Flächen. Acker- und Grünland bleibt mit 4,50 Euro pro Quadratmeter konstant.

### Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen erhöht

Die Immobilienrichtwerte für Wohneigentum wurden aufgrund der Entwicklung in 2018 teilweise erhöht. Die Analysen ergaben eine Veränderung in den Baujahresgruppen 1981 bis 2010 um 2 Prozent. Entsprechend wurden die Immobilienrichtwerte in 17 Bereichen erhöht. In allen älteren Baujahresgruppen zeigte der Markt keine Veränderungen. Grundsätzlich werden die Immobilienrichtwerte sehr gut angenommen und sind ein wichtiges Instrument für die Markttransparenz.

## 2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2018 registrierte die Geschäftsstelle 1.037 Kauffälle. Davon konnten 1.021 ausgewertet werden. Damit stieg die Anzahl um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr.



## 2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 78,5 % auf der Veräußerer- und 94 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 13 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger mit 1,2 % keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit unter 3,8 % beim Verkauf und 0,5 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von knapp 5 % und bei den Erwerbern 4,3 %.

Insgesamt waren Moerser mit 56 % sowohl bei den Verkäufen als auch bei den Erwerben im Berichtsjahr 2018 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (44 %) kamen 31 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 44 % Auswärtigen auf der Erwerberseite wohnten 37 % im Nahbereich, die meisten linksrheinisch.

## 2.3 Zwangsversteigerung

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle (s.v.) beinhaltet keine Zwangsversteigerungen, die einen eigenen Teilmarkt bilden. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der Anzahl der letzten Jahre sowie die durchschnittlichen Zuschlagswerte bezogen auf die ermittelten Verkehrswerte.

**Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten**

| Teilmarkt                  | Anzahl |      |      |      |      | durchschnittlicher Zuschlag in % |      |      |      |      |
|----------------------------|--------|------|------|------|------|----------------------------------|------|------|------|------|
|                            | 2014   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2014                             | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Wohnungs- u. Teileigentum  | 7      | 14   | 15   | 14   | 7    | 72                               | 73   | 74   | 82   | 92   |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 8      | 10   | 4    | 3    | 3    | 80                               | 93   | 80   | 95   | 100  |
| sonstige                   | 1      | 6    | 0    | 6    | 1    | 50                               | 77   | 0    | 129  | 123  |

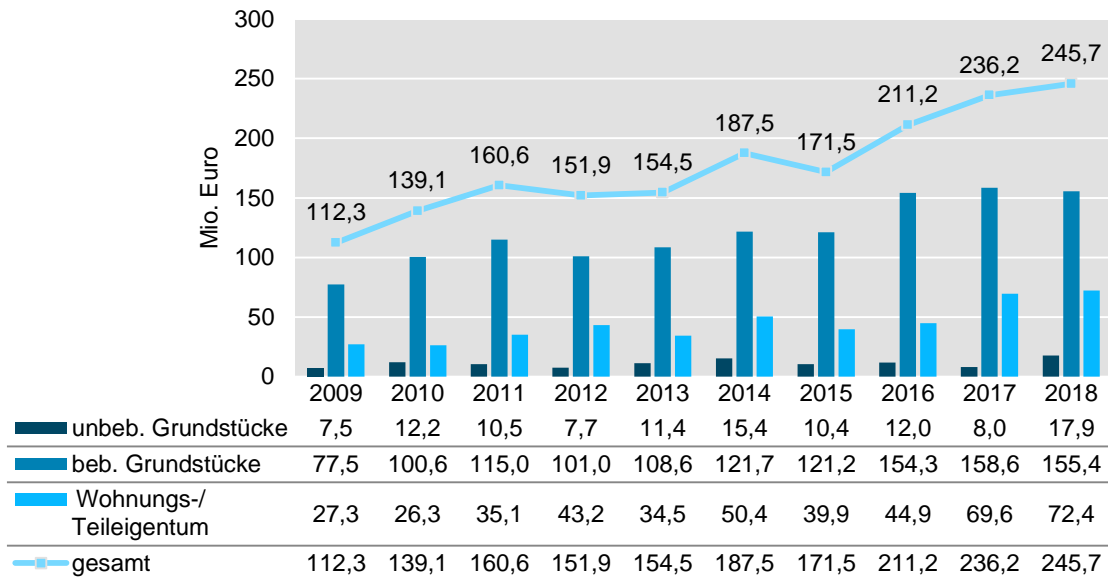
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

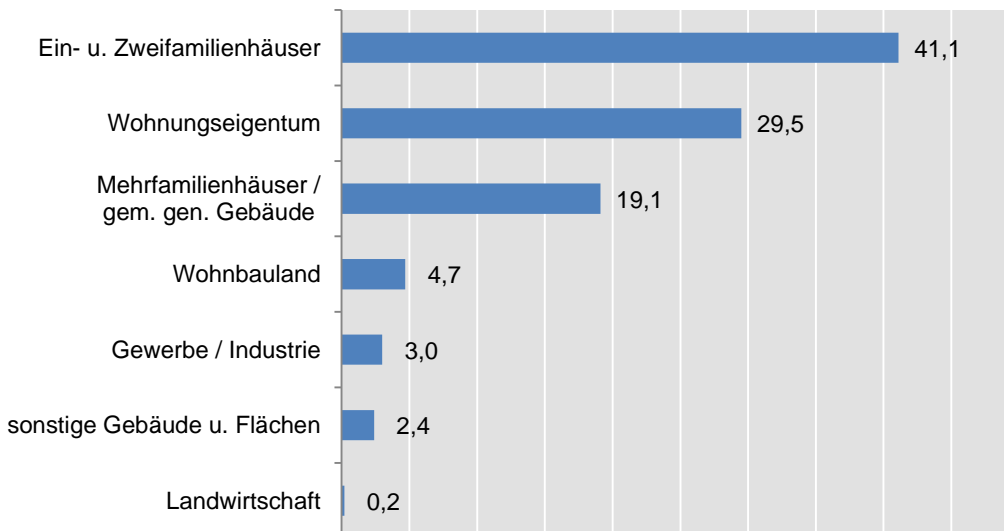
##### 3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen betrug im Berichtszeitraum 245,7 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 4,0 % gegenüber dem Vorjahr (236,2 Mio. Euro) und zugleich eine Verdoppelung des Umsatzes in den letzten zehn Jahren.

**Geldumsatz**

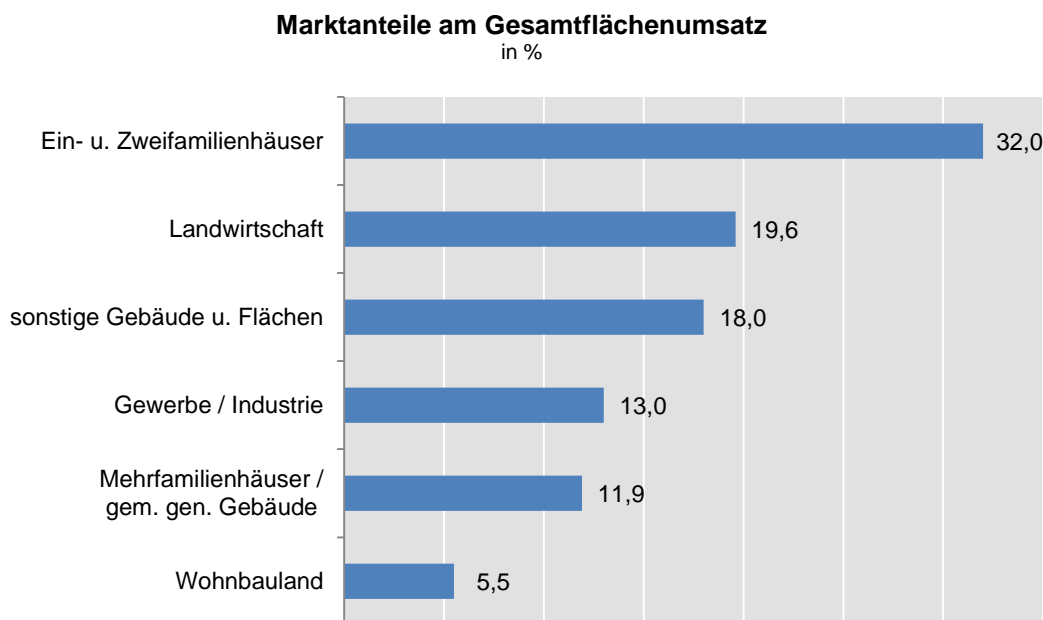
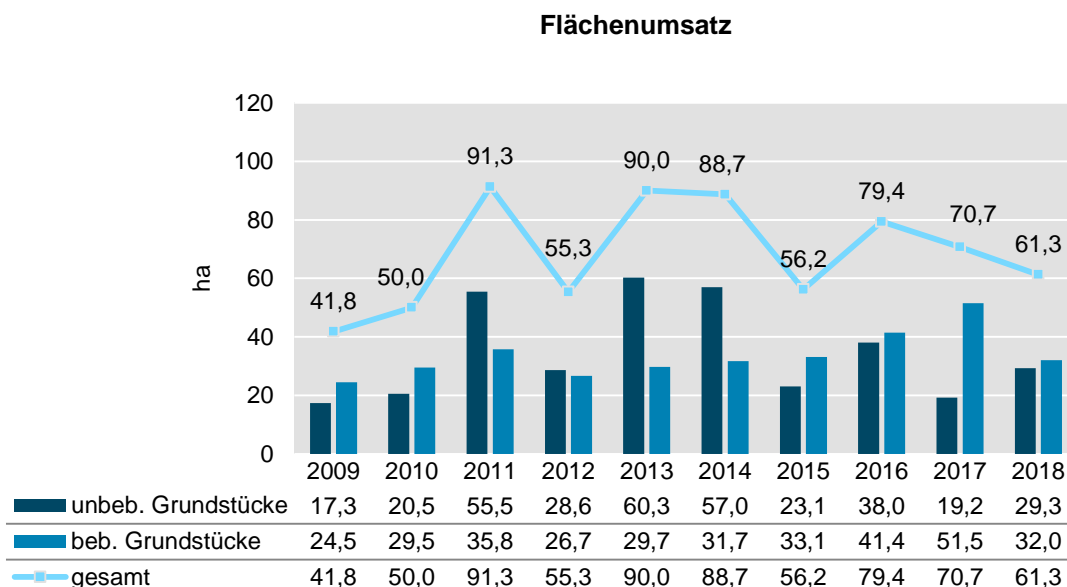


**Marktanteile am Gesamtgeldumsatz**  
in %



### 3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz war insgesamt rückläufig. Im Jahr 2018 betrug der Umsatz 61,3 ha und ging somit von 70,7 ha in 2017 um 13,3 % zurück. Bei den Gewerbe- und Industrieflächen gab es die größten Verluste.



## 3.2 Unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke schloss im Berichtsjahr durchweg positiv ab. Der Geldumsatz dieser Grundstücke beläuft sich auf einen Gesamtwert von 17,9 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2017 (8 Mio. Euro) hat sich der Umsatz mehr als verdoppelt. Den größten Anteil darunter bildet das Wohnbauland (individueller Wohnungsbau) mit 11,5 Mio. Euro. Da sich die Fallzahlen nicht signifikant erhöht haben, ist dies ein Zeichen hohe Preissteigerungen in diesem Segment.

#### Geldumsatz unbebaute Grundstücke

in Mio. Euro

|  | 2009       | 2010        | 2011        | 2012       | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017       | 2018        |
|--|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| <b>Wohnbauland</b>                                   | 4,1        | 7,9         | 5,1         | 2,9        | 4,8         | 8,0         | 6,1         | 5,8         | 4,4        | 11,5        |
| <b>Mehrfamilienhäuser/<br/>gem. gen. Grundstücke</b> | 2,2        | 1,2         | 1,5         | 1,5        | 3,2         | 1,4         | 1,7         | 1,3         | 1,2        | 1,7         |
| <b>Gewerbe/Industrie</b>                             | 0,4        | 1,9         | 1,6         | 2,3        | 0,9         | 2,5         | 0,4         | 1,3         | 1,4        | 2,7         |
| <b>Landwirtschaft</b>                                | 0,3        | 0,2         | 1,5         | 0,7        | 2,2         | 1,7         | 0,7         | 1,7         | 0,2        | 0,5         |
| <b>sonstige Flächen</b>                              | 0,4        | 0,9         | 0,9         | 0,3        | 0,2         | 1,9         | 1,5         | 2,0         | 0,8        | 1,5         |
| <b>gesamt</b>  | <b>7,4</b> | <b>12,1</b> | <b>10,6</b> | <b>7,7</b> | <b>11,3</b> | <b>15,5</b> | <b>10,4</b> | <b>12,1</b> | <b>8,0</b> | <b>17,9</b> |

### 3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt gab es einen Umsatzzuwachs im Geschäftsjahr 2018. 10 Hektar mehr unbebaute Fläche wechselten hier den Besitzer. Fast verdoppeln konnte das Wohnbauland seinen Umsatz. Liegt aber seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Steigerung bei landwirtschaftlichen Flächen lag bei 62 %.

#### Flächenumsatz unbebaute Grundstücke

in ha

|   | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Wohnbauland</b>                                    | 2,5         | 4,3         | 2,7         | 2,0         | 2,6         | 6,8         | 3,3         | 3,2         | 1,8         | 3,4         |
| <b>Mehrfamilienhäuser /<br/>gem. gen. Grundstücke</b> | 0,7         | 0,5         | 0,6         | 0,7         | 1,0         | 0,6         | 0,6         | 0,6         | 0,6         | 0,7         |
| <b>Gewerbe/Industrie</b>                              | 1,2         | 3,1         | 5,2         | 5,4         | 2,4         | 5,1         | 1,4         | 3,9         | 4,6         | 6,1         |
| <b>Landwirtschaft</b>                                 | 11,1        | 5,9         | 38,0        | 19,5        | 53,4        | 40,8        | 14,4        | 27,1        | 7,4         | 12,0        |
| <b>sonstige Flächen</b>                               | 1,9         | 6,8         | 9,0         | 1,0         | 1,2         | 3,7         | 3,4         | 3,2         | 4,8         | 7,1         |
| <b>gesamt</b>   | <b>17,4</b> | <b>20,6</b> | <b>55,5</b> | <b>28,6</b> | <b>60,6</b> | <b>57,0</b> | <b>23,1</b> | <b>38,0</b> | <b>19,2</b> | <b>29,3</b> |

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### 3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Bei den bebauten Grundstücken war ein Rückgang beim Geldumsatz von 2,2 % zu registrieren. Der Umsatz ging leicht von 158,6 auf 155,4 Mio. Euro zurück. Wobei die prozentualen Gewinne und Verluste sehr unterschiedlich ausfielen. Sehr positiv war die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzten Gebäuden. Die Steigerung lag hier bei 56,2 %.

#### Geldumsatz bebaute Grundstücke

in Mio Euro

|   | 2009        | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         | 2014         | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>                 | 56,7        | 68,3         | 76,6         | 72,4         | 72,1         | 91,8         | 91,1         | 106,3        | 94,1         | 100,9        |
| <b>Mehrfamilienhäuser /<br/>gem. gen. Gebäude</b> | 12,9        | 15,9         | 22,7         | 17,7         | 18,4         | 11,8         | 13,1         | 26,9         | 29,0         | 45,3         |
| <b>Gewerbe / Industrie</b>                        | 5,0         | 13,5         | 14,7         | 10,7         | 8,1          | 8,0          | 13,1         | 12,2         | 23,1         | 4,7          |
| <b>sonstige Gebäude</b>                           | 2,1         | 2,8          | 0,7          | 0,2          | 9,2          | 10,2         | 3,9          | 8,9          | 12,4         | 4,5          |
| <b>gesamt</b>                                     | <b>77,5</b> | <b>100,6</b> | <b>115,0</b> | <b>101,0</b> | <b>108,6</b> | <b>121,8</b> | <b>121,2</b> | <b>154,3</b> | <b>158,6</b> | <b>155,4</b> |

#### 3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt machte der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt einen Verlust von 37,7 %. Wie schon beim Geldumsatz gab es große Umsatzeinbuße bei der Objektart Gewerbe- und Industrie. Hier wurden in 2018 meist nur Gewerbeeinheiten mit kleinerer Flächenzugehörigkeit veräußert. Ein positives Ergebnis erzielten die Mehrfamilienhäuser/gem. gen. Gebäude. Hier wurde der Umsatz von 3,4 ha in 2017 auf 6,6 ha im Berichtsjahr fast verdoppelt.

#### Flächenumsatz bebaute Grundstücke

in ha

|   | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>                 | 15,0        | 17,0        | 19,1        | 18,3        | 17,1        | 19,7        | 18,7        | 23,3        | 20,0        | 19,6        |
| <b>Mehrfamilienhäuser /<br/>gem. gen. Gebäude</b> | 2,2         | 4,1         | 4,0         | 3,9         | 2,7         | 2,6         | 3,7         | 4,2         | 3,4         | 6,6         |
| <b>Gewerbe / Industrie</b>                        | 5,3         | 5,1         | 11,6        | 4,1         | 4,1         | 4,5         | 5,1         | 8,6         | 19,5        | 1,9         |
| <b>sonstige Gebäude</b>                           | 1,2         | 1,0         | 0,8         | 0,3         | 2,2         | 4,9         | 5,6         | 5,2         | 8,5         | 3,9         |
| <b>gesamt</b>                                     | <b>24,5</b> | <b>29,6</b> | <b>35,8</b> | <b>26,6</b> | <b>29,8</b> | <b>31,7</b> | <b>33,1</b> | <b>41,3</b> | <b>51,4</b> | <b>32,0</b> |

## 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

### 3.4.1 Geldumsatz

Der Umsatzrekord aus dem letzten Berichtsjahr konnte 2018 noch gesteigert werden. Das Wohnungs- und Teileigentum erzielte beim Geldumsatz ein Plus von 4,2 %. Die in 2017 realisierten großen Neubaugenossenschaften wurden auch noch in 2018 gehandelt. Zudem wurden im Berichtsjahr mehrere kleinere bis mittlere Mehrfamilienhausobjekte mit 6 bis 10 Wohneinheiten verwirklicht.

#### Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

|                            | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Erstverkäufe</b>        | 8,1         | 4,8         | 6,7         | 9,1         | 7,5         | 17,1        | 13,8        | 13,0        | 39,0        | 32,6        |
| <b>Weiterverkäufe</b>      | 16,7        | 20,1        | 24,2        | 29,1        | 24,6        | 29,0        | 24,4        | 29,4        | 28,2        | 35,5        |
| <b>Umwandlungen</b>        | 0,5         | 0,5         | 2,5         | 2,5         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,6         | 0,2         | 0,0         |
| <b>Teileigentum</b>        | 1,1         | 0,4         | 0,8         | 1,7         | 0,8         | 2,8         | 1,1         | 0,5         | 1,0         | 2,4         |
| <b>Wohnungserbbaurecht</b> | 1,0         | 0,5         | 0,9         | 0,9         | 1,6         | 1,5         | 0,6         | 1,5         | 1,2         | 2,0         |
| <b>gesamt</b>              | <b>27,4</b> | <b>26,3</b> | <b>35,1</b> | <b>43,3</b> | <b>34,5</b> | <b>50,4</b> | <b>39,9</b> | <b>45,0</b> | <b>69,6</b> | <b>72,5</b> |



## 4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, setzt sich aus unterschiedlichen Grundstücksarten zusammen, die nachfolgend detaillierter beschrieben werden. Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um 14,3 % gestiegen. Innerhalb des Teilmarktes waren die Entwicklungen allerdings sehr unterschiedlich. Mit rund 36 % Steigerung gab es beim Wohnbauland den höchsten Zuwachs in dieser Rubrik.

### Kauffälle unbebaute Grundstücke

Anzahl

|   | 2014       | 2015       | 2016       | 2017      | 2018       | Anteil         | Veränd.z.<br>Vorjahr % |
|---|------------|------------|------------|-----------|------------|----------------|------------------------|
| <b>Wohnbauland</b>                                    | 64         | 60         | 38         | 36        | 49         | <b>43,8 %</b>  | <b>+ 36,1 %</b>        |
| <b>Mehrfamilienhäuser /<br/>gem. gen. Grundstücke</b> | 5          | 5          | 6          | 5         | 4          | <b>3,6 %</b>   | <b>- 20,0 %</b>        |
| <b>Gewerbe / Industrie</b>                            | 9          | 6          | 11         | 14        | 10         | <b>8,9 %</b>   | <b>- 28,6 %</b>        |
| <b>Landwirtschaft</b>                                 | 24         | 15         | 12         | 9         | 12         | <b>10,7 %</b>  | <b>+ 33,3 %</b>        |
| <b>sonstige Flächen</b>                               | 48         | 37         | 35         | 34        | 37         | <b>33,0 %</b>  | <b>+ 8,8 %</b>         |
| <b>gesamt</b>   | <b>150</b> | <b>123</b> | <b>102</b> | <b>98</b> | <b>112</b> | <b>100,0 %</b> | <b>+ 14,3 %</b>        |

### 4.1 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 39 Verträge registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Aufgrund der Auswertungen und Berücksichtigung einzelfallspezifischer Besonderheiten wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2019 lagebedingt um 5 EUR/m<sup>2</sup> in den einfachen, 10 EUR/m<sup>2</sup> in den mittleren und 20 EUR/m<sup>2</sup> in den guten und sehr guten Lagen erhöht.

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 189 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland wie zuvor beschrieben.

### 4.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

In diese Rubrik sind zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten zusammengefasst (Geschosswohnungsbau). Im Stadtgebiet Moers sind seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 77 Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten gebildet worden, die zum 01.01.2019 ebenfalls lagebedingt (s.o.) um 5, 10 und 20 EUR/m<sup>2</sup> erhöht wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 180 bis 350 EUR/m<sup>2</sup>. Die Innenstadtlagen wurden besonders berücksichtigt. (s. Abschn. 4.7.6)

### **4.3 Gewerbliche Bauflächen**

Der Teilmarkt für Gewerbe- und Industrieflächen 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 20 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen. Je nach Lage wurden für das Jahr 2018 Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke zwischen 23 und 100 EUR/m<sup>2</sup> beitragsfrei beschlossen.

Unter den Gewerbeflächen befinden sich auch Flächen für Kleingewerbe (Wohnhaus in Verbindung mit kleingewerblichen Betrieben). Hier wurden Bodenrichtwerte unverändert mit 80 bis 100 EUR/m<sup>2</sup> beitragsfrei festgelegt.

In Moers gibt es 2 Bodenrichtwerte für Industrieflächen. Laut Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für diese Flächen wurden Bodenrichtwerte zwischen 35 und 40 EUR/m<sup>2</sup> beitragsfrei beschlossen.

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind solche Flächen, die zurzeit entsprechend genutzt und nutzbar sind. Sie werden nach ihren Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheit und Lage oder sonstigen Umständen voraussichtlich zukünftig nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Feststellbar ist, dass die Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen in diesem Teilmarkt sehr schwankend sind. 2018 wurden 12 Verkäufe registriert, was ein Plus von rund 33 % zum Vorjahr bedeutet. Bei den Verkäufen, die getätigt wurden, handelte es sich wie bereits in den letzten Jahren um kleine Flächen. Der Flächenumsatz stieg entsprechend den höheren Verkaufszahlen von 7,4 ha auf 12,0 ha, der Geldumsatz von 0,2 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro. Nach der Anhebung des Bodenrichtwertes im letzten Berichtsjahr wurden in 2018 bei der Auswertung der Kauffälle keine signifikanten Änderungen festgestellt.

Die Bodenrichtwerte wurden bestätigt und zum Stichtag 01.01.2019 wie folgt beschlossen:

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland)<br>im gesamten Stadtgebiet     | 4,50 EUR/m <sup>2</sup>      |
| Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen<br>(2.000 bis 3.500 m <sup>2</sup> ) | 10 bis 20 EUR/m <sup>2</sup> |
| Forstwirtschaftlich genutzte Flächen<br>(einschließlich Aufwuchs)                        | 1 EUR/m <sup>2</sup>         |

## 4.5 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 eine 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 % 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- und durch Abzug der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Netto-Rohbauland.

Bei Berücksichtigung der Kauffälle der letzten Jahre lagen die Kaufpreise in einer Preisspanne zwischen 50 % (Brutto-Rohbauland) bis 90 % (Netto-Rohbauland) des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

## **4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **4.6.1 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, die zum 01.01.2019 um 5 EUR/m<sup>2</sup> erhöht wurden und in einer Preisspanne von 90 bis 210 EUR/m<sup>2</sup> liegen.

### **4.6.2 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 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes.

### **4.6.3 Private Garten- und Erholungsflächen**

Im Gegensatz zu den zuvor erwähnten überschüssigen Freiflächen stehen die privaten Garten- und Erholungsflächen keineswegs in Zusammenhang mit Wohngrundstücken. Es sind in der Regel Flächen, die außerhalb von Bebauungsplänen liegen und in ihrer tatsächlichen Nutzung als Private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5 und 15 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich. Sie liegen etwa zwischen 200 und 3.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.6.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Meist handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, 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 EUR/m<sup>2</sup> angeben.

#### 4.6.5 Weitere Flächen

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Abbauflächen (Auskiesung)                        | 12 bis 20 EUR/m <sup>2</sup> |
| Flächen für Dauerkleingärten                     | 12 bis 25 EUR/m <sup>2</sup> |
| Flächen für Erwerbsgarten- und Erwerbssobstbau   | 5 bis 9 EUR/m <sup>2</sup>   |
| Offene Wasserflächen (nicht kommerziell genutzt) | bis 0,50 EUR/m <sup>2</sup>  |

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.

## **4.7 Bodenrichtwerte**

### **4.7.1 Definition**

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) oder wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, sodass 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 07.02.2019 mit Stand zum 01.01.2019 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beitragsfrei beschlossen.

#### 4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.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
- Immobilienrichtwerte (georeferenziert) 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

Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise

Bei den Bodenrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale kostenfrei durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält.

Die Grundstücksmarktberichte sind ebenfalls kostenfrei und enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach § 193 (3) BauGB zu ermittelnden sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

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, die dann kostenlos als Download bereitgestellt wird. Sie beinhaltet das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält.

Seit 2018 wird zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit im modalen Fenster die Berechnung einer Wertschätzung interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in % in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

### 4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>

|  | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|--|-----------|---------------|---------------|
| <b>Individueller Wohnungsbau<br/>(Ein- und Zweifamilienhäuser)</b>                         | 300,-     | 230,-         | 200,-         |
| <b>Geschosswohnungsbau<br/>(Mehrfamilienhäuser oder<br/>Mischnutzung III-V-geschossig)</b> | 330,-     | 245,-         | 210,-         |
| <b>Gewerbenutzung<br/>(klassisches Gewerbe)</b>  | 46,-      | 34,-          | 23,-          |

### 4.7.4 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 BoRiWErl. NRW – Entwurf 01.12.2010.

#### 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.

#### Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

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.

**Umrechnungskoeffizienten bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise**

|                              |     | GFZ des Wertermittlungsobjekts |      |             |      |             |      |             |      |             |      |             |      |             |      |      |      |
|------------------------------|-----|--------------------------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|-------------|------|------|------|
|                              |     | 0,20                           | 0,25 | 0,30        | 0,35 | 0,40        | 0,45 | 0,50        | 0,55 | 0,60        | 0,65 | 0,70        | 0,75 | 0,80        | 0,85 | 0,90 | 0,95 |
| GFZ des Richtwertgrundstücks | 0,3 | 0,94                           | 0,97 | <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 | 1,04        | 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 |

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:

**Umrechnungskoeffizienten bei mehrgeschossiger oder Mischbebauung**

|                              |            | GFZ des Wertermittlungsobjekts |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|------------------------------|------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                              |            | 0,4                            | 0,5         | 0,6         | 0,7         | 0,8         | 0,9         | <b>1,0</b>  | 1,1         | 1,2         | 1,3         | 1,4         | 1,5         | 1,6         | 1,7         | 1,8         | 1,9         | <b>2,0</b>  | 2,1         | 2,2         | 2,3         | 2,4         |
| GFZ des Richtwertgrundstücks | 0,4        | <b>1,00</b>                    | 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                           | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        |
|                              | <b>1,0</b> | 0,66                           | 0,72        | 0,78        | 0,84        | 0,90        | 0,95        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,06        | 1,09        | 1,11        | 1,14        |
|                              | <b>2,0</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> | 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        | <b>1,00</b> |

Zwischenwerte lassen sich durch Interpolation 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.

#### 4.7.5 Indexreihen

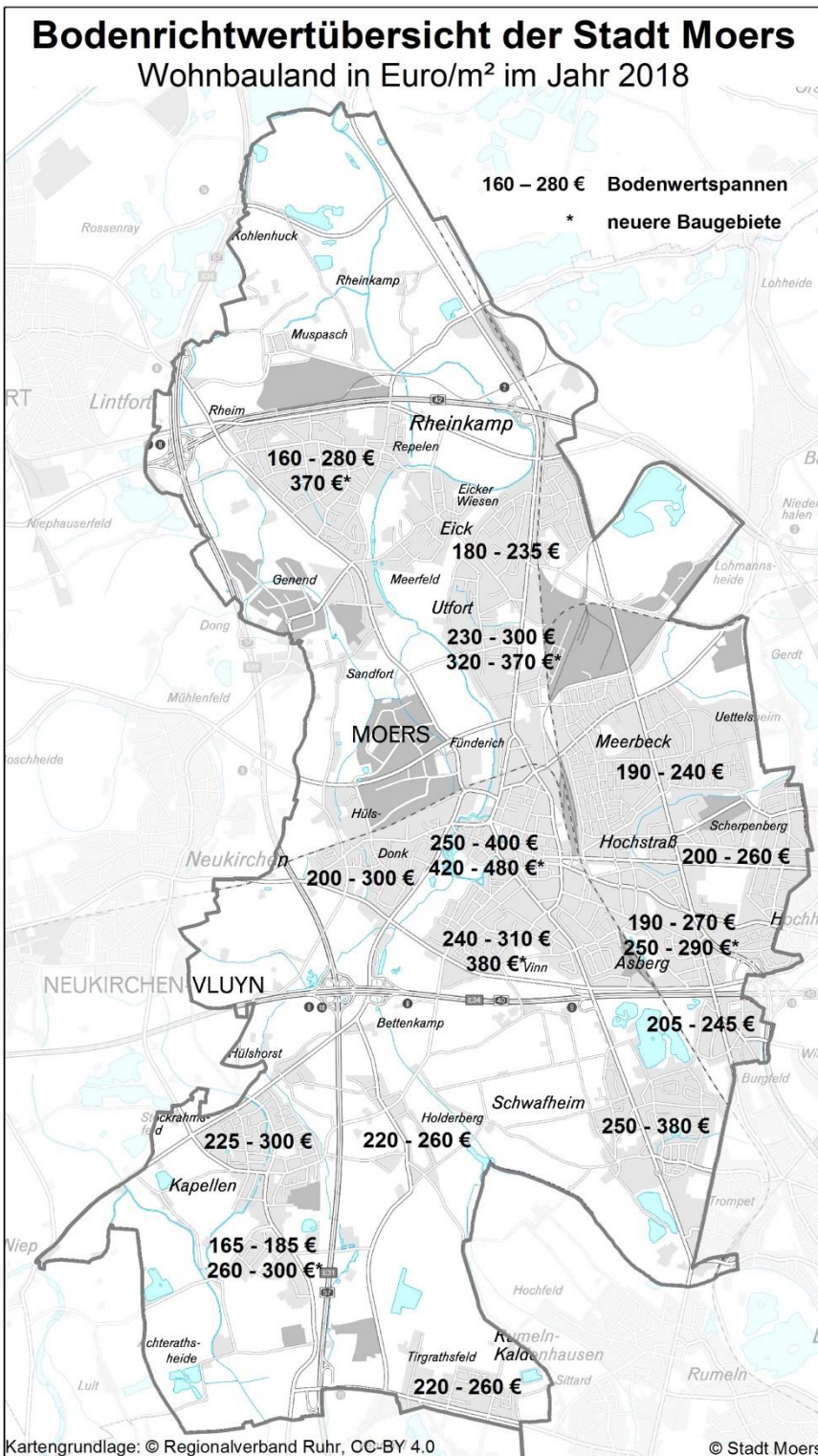
Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) werden 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<br>1995 = 100 | Index<br>2000 = 100 | Index<br>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               |
| 2013 | 123,2               | 106,4               | 104,0               |
| 2014 | 123,6               | 106,7               | 104,3               |
| 2015 | 127,1               | 109,8               | 107,3               |
| 2016 | 127,1               | 109,8               | 107,3               |
| 2017 | 133,5               | 115,2               | 112,6               |
| 2018 | 140,4               | 121,2               | 118,5               |

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte



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 und 15 EUR/m<sup>2</sup>, in den neueren Wohngebieten zwischen 40 und 80 EUR/m<sup>2</sup>, bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5 und 10 EUR/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 01.01.2019 für das Stadtgebiet von Moers folgende 308 zonale Bodenrichtwerte – beitragsfrei – beschlossen:

- 189 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,  
offene Bauweise, ein- bis zweigeschossig  
- Eigenheimgrundstücke -
- 77 Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen,  
offene Bauweise, drei- und mehrgeschossig  
- Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten -
- 22 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

#### 4.7.7 Lagewerte Moerser Innenstadt und Homberger Straße

Die Lagewerte der Stadt Moers sind für zwei Bereiche ermittelt worden. Diese teilen sich auf in:

- Bereich Moerser Innenstadt, geprägt durch Alt- und Neumarkt (Fußgängerzone)
- Bereich Homberger Straße, meist gewerblich genutzte Einheiten im Erdgeschoss (verkehrsberuhigte Zone).

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).

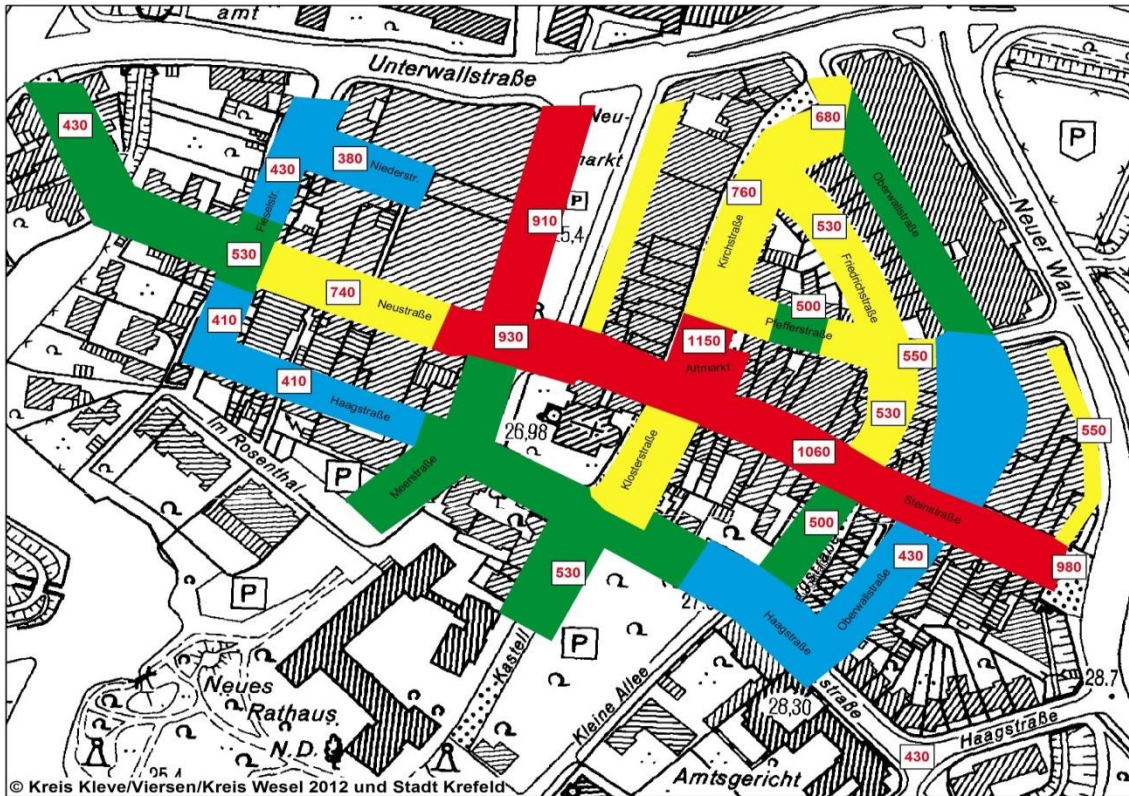
Der Gesamtstruktur der Moerser Innenstadt und den Abhängigkeiten Rechnung tragend, wurden folgende Geschäftslagen definiert:

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

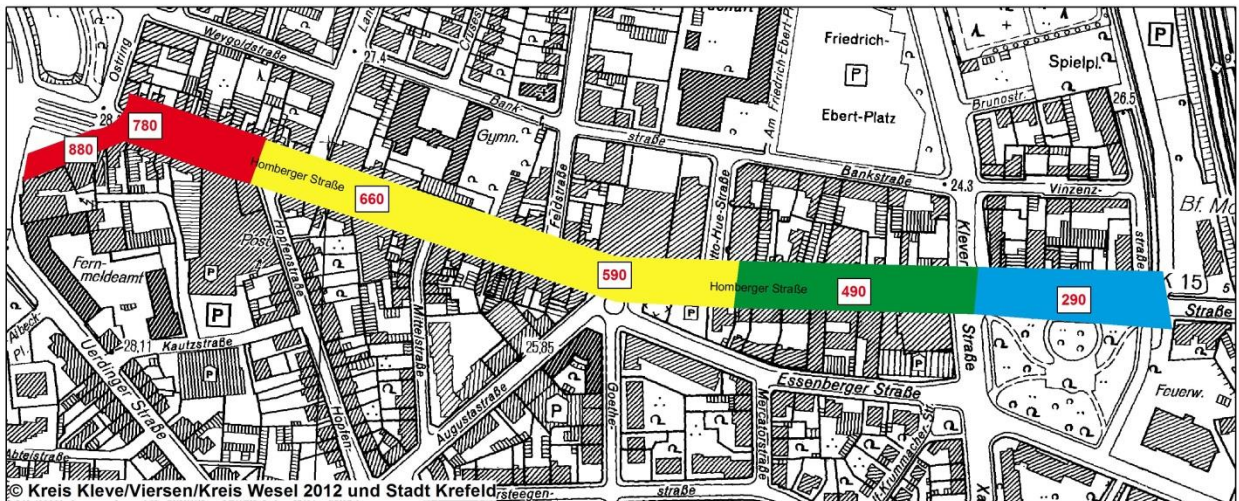
Nach der Erhöhung der Werte im letzten Berichtsjahr wurden die Lagewerte Moerser Innenstadt und Homberger Straße zum 01.01.2019 bestätigt.

Die nachfolgenden Karten zeigen Lagewerte in EUR/m<sup>2</sup>, die als Anhalt dienen.

Lagewerte Moerser Innenstadt 01.01.2019



Lagewerte Homberger Straße 01.01.2019



- |  |  |     |                                   |
|--|--|-----|-----------------------------------|
|  |  | la  | bevorzugte Geschäftslage          |
|  |  | lb  | gute Geschäftslage                |
|  |  | IIa | Lage mit geschäftlicher Prägung   |
|  |  | IIb | Lage mit geschäftlichem Einschlag |

## 5 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 im Berichtsjahr 452 Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Zuwachs um rund 1 %. Die einzelnen Objektarten verhielten sich dabei sehr unterschiedlich.

### Kauffälle bebaute Grundstücke

Anzahl

|   | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | Anteil         | Veränd.z.<br>Vorjahr % |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------------------|
| <b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>                 | 400        | 388        | 428        | 373        | 382        | <b>84,5 %</b>  | <b>+ 2,4 %</b>         |
| - Erstverkauf                                     | 46         | 73         | 80         | 37         | 16         | 3,5 %          | - 56,8 %               |
| - Weiterverkauf                                   | 352        | 310        | 339        | 331        | 361        | 79,9 %         | + 9,1 %                |
| - Erbbauobjekte                                   | 2          | 5          | 9          | 5          | 5          | 1,1 %          | 0,0 %                  |
| <b>Mehrfamilienhäuser /<br/>gem. gen. Gebäude</b> | 40         | 47         | 56         | 42         | 51         | <b>11,3 %</b>  | <b>+ 21,4 %</b>        |
| <b>Gewerbe / Industrie</b>                        | 9          | 9          | 12         | 12         | 8          | <b>1,8 %</b>   | <b>- 33,3 %</b>        |
| <b>sonstige Gebäude</b>                           | 14         | 23         | 21         | 21         | 11         | <b>2,4 %</b>   | <b>- 47,6 %</b>        |
| <b>gesamt</b>                                     | <b>463</b> | <b>467</b> | <b>517</b> | <b>448</b> | <b>452</b> | <b>100,0 %</b> | <b>+ 0,9 %</b>         |

## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.1.1 Durchschnittspreise für 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 Reihenhäusern und Doppelhaushälften steigt der durchschnittliche Kaufpreis um 130 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Gesamtkaufpreis steigt somit bei nahezu konstanter Wohnfläche und Grundstücksgröße um rund 8 % und erreicht erneut den Spitzenwert in Moers.

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 200 - 500 m<sup>2</sup>

| Jahr               | Kauffälle<br>Anzahl | Ø Gfl<br>m <sup>2</sup> | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø KP<br>in Euro |
|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| unterkellert       |                     |                         |                         |                                 |                 |
| 2015               | 38                  | 284                     | 128                     | 2.180                           | 281.600         |
| 2016               | 38                  | 289                     | 131                     | 2.310                           | 303.300         |
| 2017               | 29                  | 276                     | 132                     | 2.400                           | 318.500         |
| 2018               | 13                  | 271                     | 135                     | 2.530                           | 344.200         |
| nicht unterkellert |                     |                         |                         |                                 |                 |
| 2015               | 10                  | 248                     | 114                     | 1.970                           | 223.900         |
| 2016               | 13                  | 258                     | 114                     | 2.070                           | 233.600         |
| 2017               | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |
| 2018               | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |

#### Reihenmittelhäuser

Gfl 200 - 500 m<sup>2</sup>

| Jahr               | Kauffälle<br>Anzahl | Ø Gfl<br>m <sup>2</sup> | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø KP<br>in Euro |
|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| unterkellert       |                     |                         |                         |                                 |                 |
| 2015               | 7                   | 235                     | 123                     | 2.010                           | 248.600         |
| 2016               | 3                   | 250                     | 131                     | 2.130                           | 278.300         |
| 2017               | 6                   | 225                     | 141                     | 2.110                           | 303.600         |
| 2018               | 2                   | 220                     | 127                     | 2.110                           | 268.500         |
| nicht unterkellert |                     |                         |                         |                                 |                 |
| 2015               | 7                   | 196                     | 116                     | 1.780                           | 205.800         |
| 2016               | 12                  | 189                     | 114                     | 1.850                           | 210.000         |
| 2017               | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |
| 2018               | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |

Für freistehende Einfamilienhäuser liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden. Festzustellen war jedoch, dass die durchschnittliche Grundstücks- und auch Wohnfläche in den letzten Jahren angestiegen ist.

### 5.1.2 Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2018 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 (inklusive Garage und Stellplatz). Die Objektart „Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser“ ist mit 35,4 % Anteil an den Gesamtkauffällen stärkstes Segment im Berichtszeitraum.

#### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gfl 350 - 800 m<sup>2</sup>

| Altersklasse | Kauffälle<br>Anzahl | Ø Gfl<br>m <sup>2</sup> | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø KP<br>in Euro |
|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 2010 - 2017  | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |
| 1995 - 2009  | 2                   | 517                     | 147                     | 2.780                           | 428.000         |
| 1975 - 1994  | 10                  | 309                     | 153                     | 2.150                           | 338.000         |
| 1950 - 1974  | 24                  | 628                     | 124                     | 2.130                           | 262.000         |
| 1920 - 1949  | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |
| bis 1919     | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 250 - 500 m<sup>2</sup>

| Altersklasse | Kauffälle<br>Anzahl | Ø Gfl<br>m <sup>2</sup> | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø KP<br>in Euro |
|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 2010 - 2017  | 4                   | 310                     | 129                     | 2.950                           | 389.000         |
| 1995 - 2009  | 10                  | 307                     | 129                     | 2.540                           | 338.000         |
| 1975 - 1994  | 37                  | 342                     | 123                     | 2.290                           | 282.000         |
| 1950 - 1974  | 26                  | 412                     | 109                     | 2.000                           | 218.000         |
| bis 1949     | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |

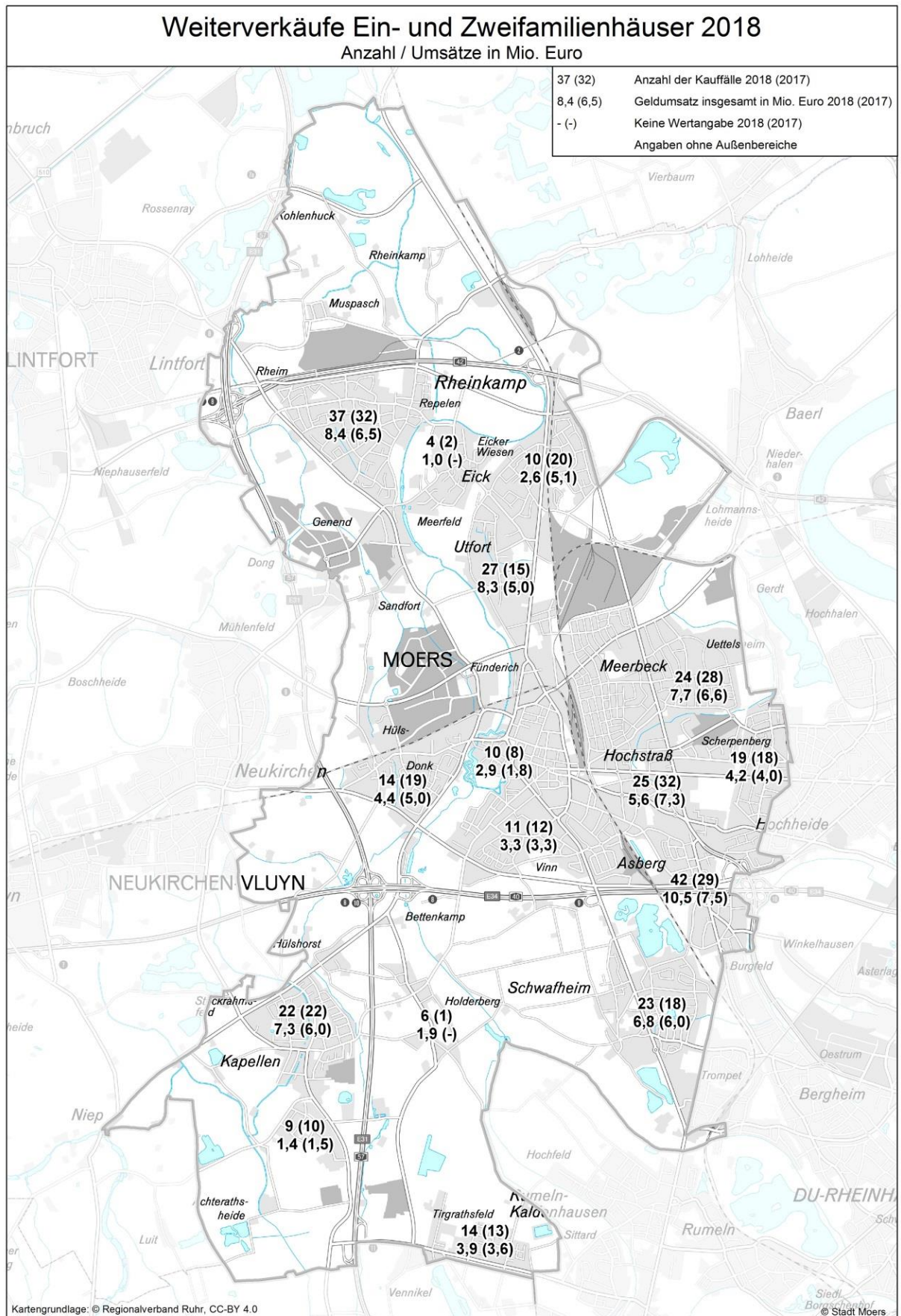
#### Reihenmittelhäuser

Gfl 150 - 300 m<sup>2</sup>

| Altersklasse | Kauffälle<br>Anzahl | Ø Gfl<br>m <sup>2</sup> | Ø Wfl<br>m <sup>2</sup> | Ø KP<br>Euro/m <sup>2</sup> Wfl | Ø KP<br>in Euro |
|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 2010 - 2017  | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |
| 1995 - 2009  | 4                   | 204                     | 122                     | 2.200                           | 274.000         |
| 1975 - 1994  | 17                  | 202                     | 117                     | 1.940                           | 231.000         |
| 1950 - 1974  | 13                  | 231                     | 103                     | 1.690                           | 177.000         |
| bis 1949     | -                   | -                       | -                       | -                               | -               |



5.1.3 Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen - Karte



### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Sachwertfaktoren befinden sich unter Kapitel 8 in diesem Grundstücksmarktbericht.

Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 213 Vergleichskauffällen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kaufällen von Zweifamilienhäusern, wurden diese mit den Einfamilienhäusern in eine gemeinsame Auswertung gegeben.

Die Auswertung kam zu dem Ergebnis, dass eine Unterscheidung nach den einzelnen Lagen (einfach bis sehr guten Wohnlagen) keinen signifikanten Unterschied zeigte, so dass eine Trennung nach Wohnlagen nicht erforderlich ist. Wiederum ergab die Analyse, dass der Gebäudetyp einen wesentlichen Einfluss auf die Sachwertfaktoren hat. Nachfolgend werden die Sachwertfaktoren nach den unterschiedlichen Gebäudetypen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, und Doppelhaushälften/Reihenhäuser) unterteilt. Eine weitere Unterteilung war auf Grund fehlender Anzahl an geeigneten Kaufällen nicht möglich.

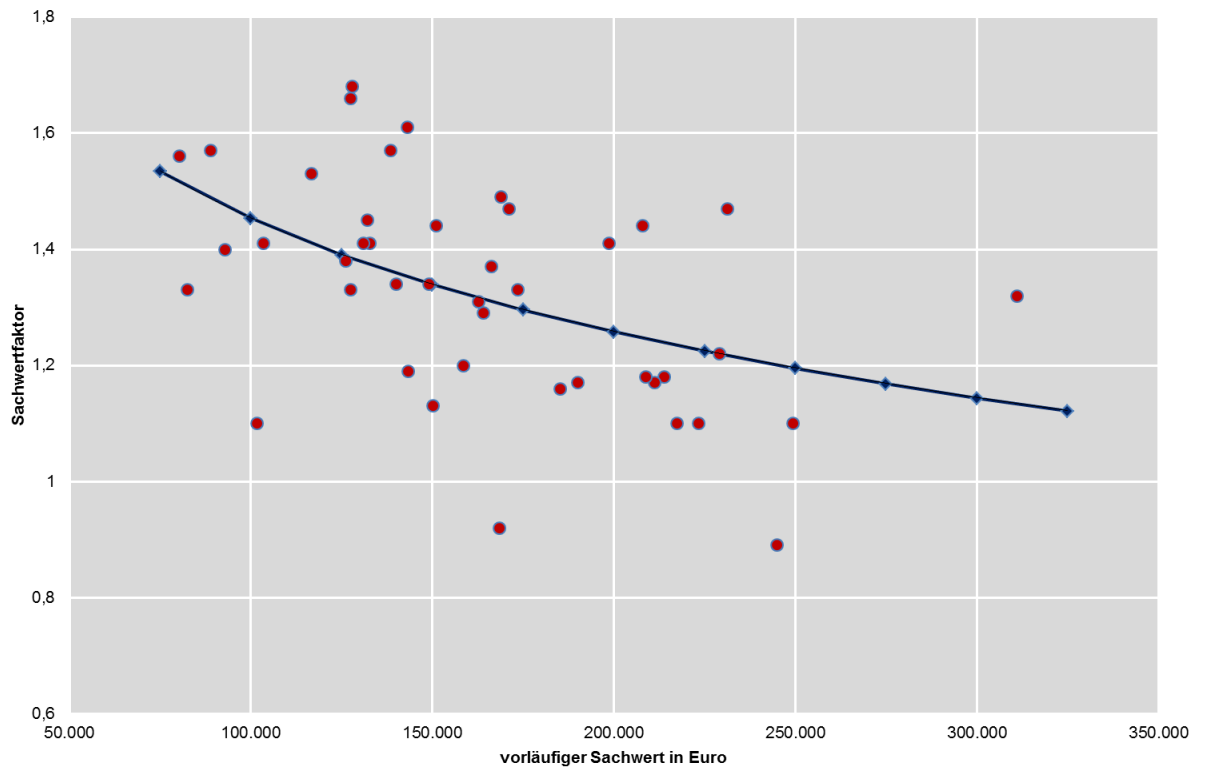
#### Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

| Reihenmittelhäuser  |        | Doppel-/Reihenendhäuser |        | freist. Ein- und Zweifamilienhäuser |        |
|---------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 2018<br>N = 43      |        | 2018<br>N = 106         |        | 2018<br>N = 64                      |        |
| Sachwert<br>in Euro | Faktor | Sachwert<br>in Euro     | Faktor | Sachwert<br>in Euro                 | Faktor |
| 75.000 €            | 1,53   | 75.000 €                | 1,40   | 75.000 €                            | -      |
| 100.000 €           | 1,45   | 100.000 €               | 1,34   | 100.000 €                           | -      |
| 125.000 €           | 1,39   | 125.000 €               | 1,31   | 125.000 €                           | 1,24   |
| 150.000 €           | 1,34   | 150.000 €               | 1,27   | 150.000 €                           | 1,20   |
| 175.000 €           | 1,30   | 175.000 €               | 1,25   | 175.000 €                           | 1,17   |
| 200.000 €           | 1,26   | 200.000 €               | 1,22   | 200.000 €                           | 1,14   |
| 225.000 €           | 1,22   | 225.000 €               | 1,20   | 225.000 €                           | 1,11   |
| 250.000 €           | 1,19   | 250.000 €               | 1,18   | 250.000 €                           | 1,09   |
| 275.000 €           | 1,17   | 275.000 €               | 1,16   | 275.000 €                           | 1,07   |
| 300.000 €           | 1,14   | 300.000 €               | 1,15   | 300.000 €                           | 1,05   |
| 325.000 €           | 1,12   | 325.000 €               | 1,14   | 325.000 €                           | 1,03   |
| 350.000 €           | -      | 350.000 €               | 1,12   | 350.000 €                           | 1,02   |
| 375.000 €           | -      | 375.000 €               | 1,11   | 375.000 €                           | 1,00   |
| 400.000 €           | -      | 400.000 €               | 1,10   | 400.000 €                           | 0,99   |
| 425.000 €           | -      | 425.000 €               | 1,09   | 425.000 €                           | 0,98   |
| 450.000 €           | -      | 450.000 €               | 1,08   | 450.000 €                           | 0,96   |
| 475.000 €           | -      | 475.000 €               | -      | 475.000 €                           | 0,95   |
| 500.000 €           | -      | 500.000 €               | -      | 500.000 €                           | 0,94   |

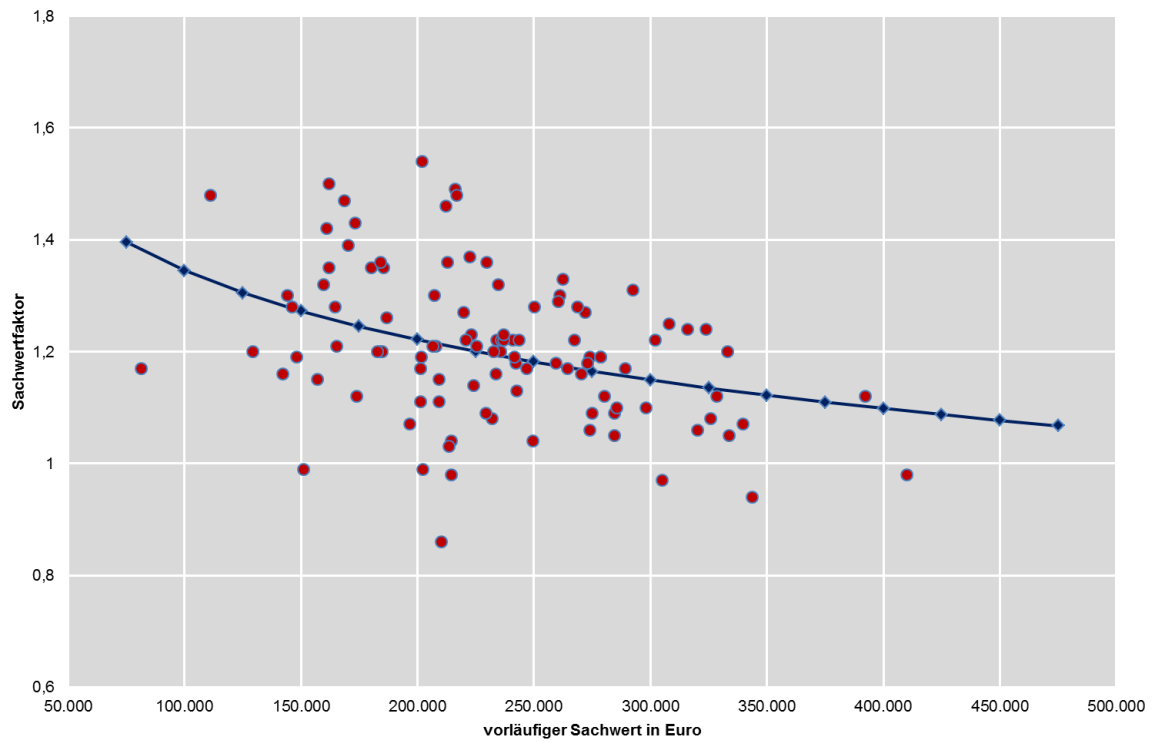
  

|                                    |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| $y = -0,282 \cdot \ln(x) + 4,6999$ | $y = -0,178 \cdot \ln(x) + 3,3942$ | $y = -0,217 \cdot \ln(x) + 3,7889$ |
| s 0,18                             | s 0,13                             | s 0,15                             |

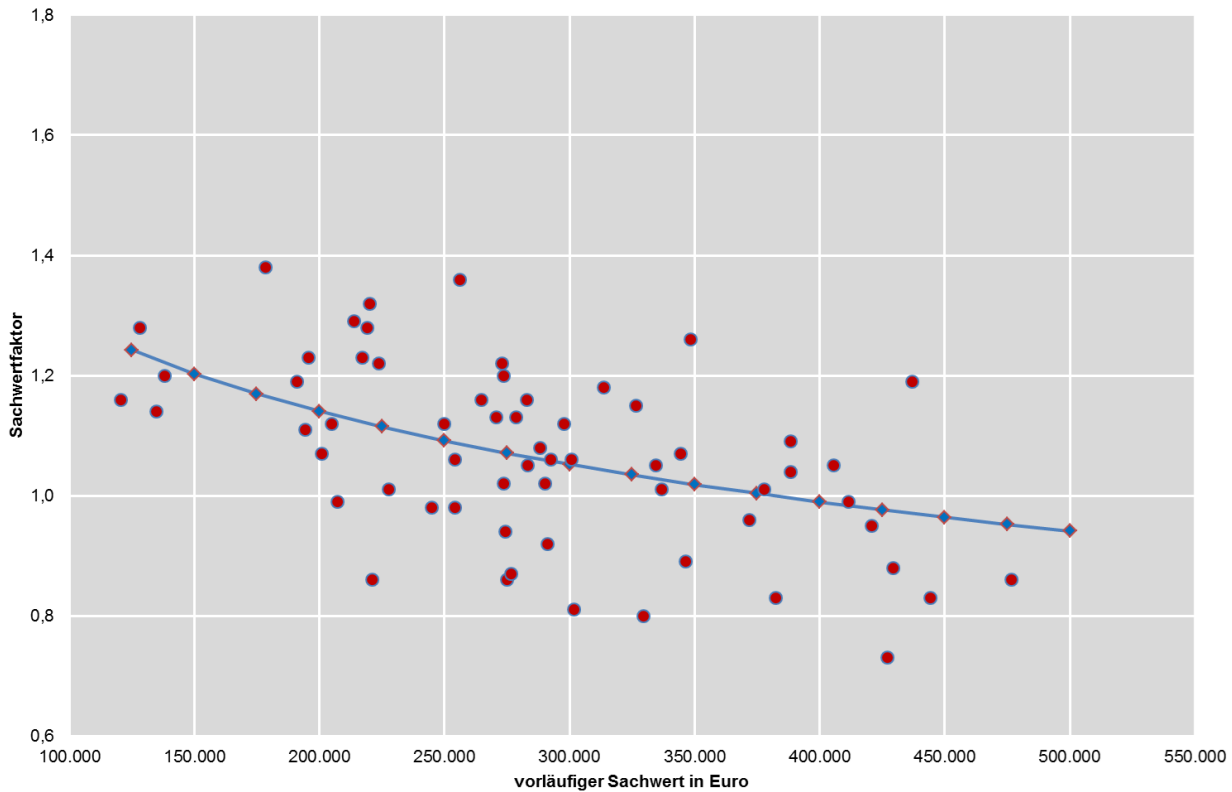
### Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser in Abhängigkeit vom vorl. Sachwert



### Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihendhäuser in Abhängigkeit vom vorl. Sachwert



### Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorl. Sachwert



#### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich unter Kapitel 8 in diesem Grundstücksmarktbericht.

#### Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 2017-2018

| Gebäudeart                                       | Liegenschaftszinssatz %<br><br>Mittelwert mit Standardabweichung | Anzahl der Fälle | Kennzahlen                                       |   |                                   |                                    |                                 |                                   |
|--|--|------------------|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|  |  |                  | Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte |   |                                   |                                    |                                 |                                   |
|  |  |                  | Ø Wfl (in m <sup>2</sup> )                       | Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m <sup>2</sup> ) | Ø Miete (in Euro/m <sup>2</sup> ) | Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags) | Ø Restnutzungsdauer (in Jahren) | Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren) |
| <b>Einfamilienhäuser freistehend</b>             | <b>2,5</b>   | <b>94</b>        | <b>135</b>                                       | <b>2.200</b>                                      | <b>7,4</b>                        | <b>17,2</b>                        | <b>36</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung                               | 0,8  |                  | 31   | 485   | 0,9                               | 2,6                                | 11                              |                                   |
| <b>Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser</b> | <b>2,6</b>   | <b>194</b>       | <b>125</b>                                       | <b>2.125</b>                                      | <b>7,3</b>                        | <b>17,7</b>                        | <b>45</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung                               | 0,7  |                  | 26   | 460   | 1,1                               | 2,0                                | 14                              |                                   |
| <b>Zweifamilienhäuser</b>                        | <b>2,8</b>   | <b>21</b>        | <b>167</b>                                       | <b>1.825</b>                                      | <b>6,3</b>                        | <b>18,5</b>                        | <b>36</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung                               | 0,9  |                  | 45   | 460   | 1,7                               | 4,4                                | 10                              |                                   |

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %, wurden im Berichtsjahr 35 (+ 12) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 25,4 Mio. Euro (+ 17,2 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei 4,9 ha (+ 2,9 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 %, wurden 16 (- 3) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 19,9 Mio. Euro (- 0,8 Mio. Euro) bei einem Flächenumsatz von 1,7 ha (+ 0,3 ha).

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Definitionen und Modellbeschreibungen zu den Liegenschaftszinssätzen befinden sich in Kapitel 8 in diesem Grundstücksmarktbericht.

#### Liegenschaftszinssätze für Drei- u. Mehrfamilienhäuser, Gemischt genutzte Objekte 2016-2018

| Gebäudeart   | Liegenschaftszinssatz %<br><br>Mittelwert mit Standardabweichung | Anzahl der Fälle | Kennzahlen                                       |   |                                   |                                    |                                 |                                   |
|--|--|------------------|--|---|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|  |  |                  | Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte |   |                                   |                                    |                                 |                                   |
|  |  |                  | Ø Wfl (in m <sup>2</sup> )                       | Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m <sup>2</sup> ) | Ø Miete (in Euro/m <sup>2</sup> ) | Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags) | Ø Restnutzungsdauer (in Jahren) | Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren) |
| <b>Dreifamilienhäuser</b>  | <b>4,1</b>   | <b>12</b>        | <b>231</b>                                       | <b>1.155</b>                                      | <b>6,4</b>                        | <b>24,4</b>                        | <b>34</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung   | 0,6  |                  | 41   | 430   | 1,2                               | 4,3                                | 10                              |                                   |
| <b>Mehrfamilienhäuser</b><br>(inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)           | <b>4,8</b>   | <b>44</b>        | <b>410</b>                                       | <b>1.090</b>                                      | <b>6,4</b>                        | <b>24,4</b>                        | <b>36</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung   | 1,2  |                  | 170  | 380   | 1,1                               | 5,4                                | 11                              |                                   |
| <b>Gemischt genutzte Gebäude</b><br>(gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) | <b>7,0</b>   | <b>13</b>        | <b>510</b>                                       | <b>850</b>  | <b>8,6</b>                        | <b>24</b>                          | <b>34</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung   | 1,5  |                  | 290  | 455   | 2,4                               | 7,8                                | 9                               |                                   |

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur überschläglichen Kaufpreisermittlung kann der Rohertragsfaktor dienen. Er ist folgendermaßen definiert:

$$\text{Rohtragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die nachfolgenden Faktoren für die verschiedenen Gebäudearten wurden aus verkauften Renditeobjekten aus den Jahren 2016 – 2018 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

**Rohtragsfaktoren**  
2016 - 2018

| Gebäudeart  | Fallzahl | Rohtragsfaktor | Standardabweichung |
|---|----------|----------------|--------------------|
| Dreifamilienhäuser  | 12       | 14,9           | 2,6                |
| Mehrfamilienhäuser<br>(inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 44       | 14,3           | 3,3                |

### 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

Für diesen Teilmarkt werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers aufgrund der geringen Fallzahl derzeit keine Daten abgeleitet.

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Sonstige bebaute Grundstücke wurden vom Gutachterausschuss nicht detailliert analysiert bzw. ausgewertet.

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum konnte im Jahr 2018 mit 457 registrierten Kauffällen eine Steigerung von 2 % verzeichnen. Dies bedeutet den Höchststand für Moers in diesem Segment. Die Weiterverkäufe von Wohnungen machen immer noch den größten Anteil aus und konnten sich noch einmal steigern. Die Erstverkäufe liegen anzahlmäßig immer noch auf einem hohen Niveau.

**Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum**  
Anzahl

|                            | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | Anteil         |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| <b>Erstverkäufe</b>        | 64         | 55         | 44         | 158        | 107        | <b>23,4 %</b>  |
| <b>Weiterverkäufe</b>      | 266        | 241        | 252        | 242        | 294        | <b>64,3 %</b>  |
| <b>Umwandlungen</b>        | 0          | 1          | 5          | 1          | 0          | <b>0,0 %</b>   |
| <b>Teileigentum</b>        | 41         | 31         | 27         | 39         | 43         | <b>9,4 %</b>   |
| <b>Wohnungserbbaurecht</b> | 11         | 5          | 14         | 8          | 13         | <b>2,8 %</b>   |
| <b>gesamt</b>              | <b>382</b> | <b>333</b> | <b>342</b> | <b>448</b> | <b>457</b> | <b>100,0 %</b> |

### 6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Tabelle zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien. Feststellbar ist, dass in der Preiskategorie über 250.000 EUR überproportional viele Verkäufe stattgefunden haben. In allen anderen Kaufpreisgruppen sind die Fallzahlen relativ gleichmäßig verteilt, wobei Objekte zwischen 150.000 EUR bis 200.000 EUR leicht bevorzugt werden.

**Wohnungseigentum**  
**Kauffälle differenziert nach**  
**Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro**

|                    | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------|------|------|------|------|------|
| <b>bis 50</b>      | 50   | 46   | 37   | 29   | 39   |
| <b>50 bis 75</b>   | 42   | 49   | 61   | 39   | 47   |
| <b>75 bis 100</b>  | 43   | 50   | 34   | 47   | 51   |
| <b>100 bis 125</b> | 45   | 30   | 23   | 39   | 38   |
| <b>125 bis 150</b> | 30   | 27   | 38   | 45   | 40   |
| <b>150 bis 200</b> | 48   | 33   | 44   | 100  | 61   |
| <b>200 bis 250</b> | 26   | 24   | 22   | 29   | 46   |
| <b>über 250</b>    | 46   | 38   | 42   | 73   | 79   |

Die Preise von Eigentumswohnungen hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab. Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 20 Wohneinheiten zugrunde gelegt worden. Weitere, bei der Auswertung berücksichtigte Merkmale sind dem Alter entsprechender normaler Zustand und Ausstattung einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen.

Die ermittelten Preise sind in Baujahresgruppen nach Wohnlage und Wohnfläche aufbereitet worden.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2017/2018 als Durchschnittswerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Nicht enthalten sind die Werte für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- oder Abschläge begründen.

Es werden Erst- und Weiterverkäufe aufgeführt. Preise für Umwandlungen liegen nicht vor.



### 6.1.1 Durchschnittspreise

Die Wohnlage unterteilt sich je nach Zentralität, Infrastruktur und Immissionseinflüssen in die Klassen sehr gut, gut, mittel und einfach.

In den sehr guten Wohnlagen sind für neue Eigentumswohnungen ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz im Durchschnitt 3.850 EUR/m<sup>2</sup> zu zahlen. In den mittleren Lagen lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.800 EUR/m<sup>2</sup>. Für Wohnungen in Spitzenlagen wurden in 2018 bis zu 4.500 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

#### Preise in Euro / m<sup>2</sup> Wfl

Anzahl | Standardabweichung  
2017/2018

| Wohnlage        | Baujahresgruppen         |                          |                          |                          |                          |                          |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                 | 1960-1969                | 1970-1979                | 1980-1989                | 1990-1999                | 2000-2016                | Erstverkäufe             |
| <b>sehr gut</b> | -<br>1   -               | <b>1.550</b><br>4   165  | <b>1.875</b><br>12   300 | -<br>1   -               | <b>2.600</b><br>2   50   | <b>3.850</b><br>67   400 |
| <b>gut</b>      | <b>1.300</b><br>3   135  | <b>1.450</b><br>17   310 | <b>1.575</b><br>24   295 | <b>1.900</b><br>30   200 | <b>2.200</b><br>22   325 | <b>3.125</b><br>33   235 |
| <b>mittel</b>   | <b>1.075</b><br>33   285 | <b>1.250</b><br>36   300 | <b>1.400</b><br>36   270 | <b>1.700</b><br>20   235 | <b>2.000</b><br>8   225  | <b>2.800</b><br>40   225 |
| <b>einfach</b>  | <b>1.075</b><br>11   200 | <b>1.000</b><br>28   180 | /<br>2   -               | <b>1.725</b><br>9   200  | -<br>-                   | -<br>-                   |

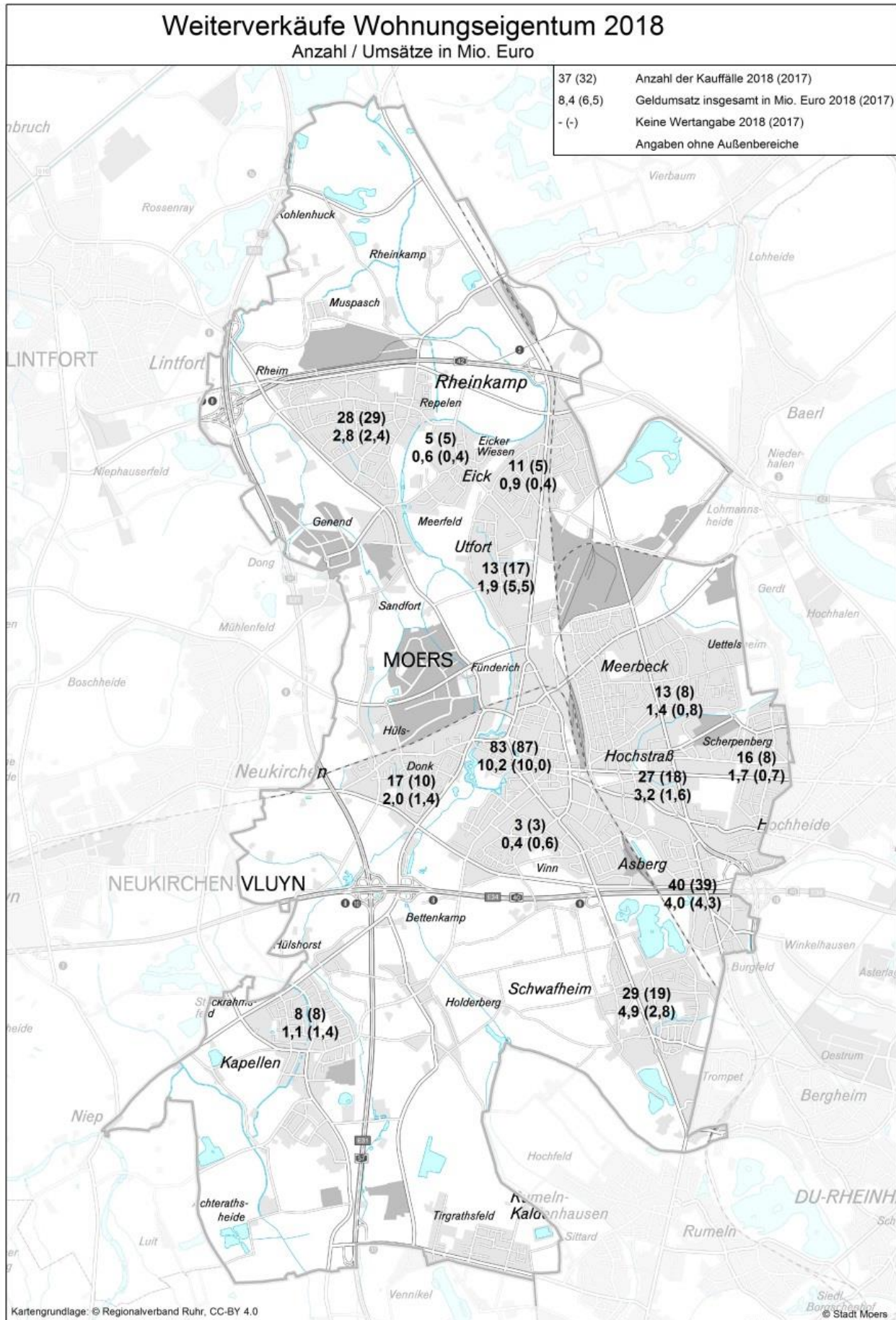
Für die Wohnfläche lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel Moers (Herausgeber: Haus und Grund Moers) identisch sind.

#### Preise in Euro / m<sup>2</sup> Wfl

Anzahl | Standardabweichung  
2017/2018

| Wohnfläche                   | Baujahresgruppen         |                          |                          |                          |                          |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                              | 1960-1969                | 1970-1979                | 1980-1989                | 1990-1999                | 2000-2016                | Erstverkäufe             |
| <b>bis 50 m<sup>2</sup></b>  | <b>1.025</b><br>5   90   | <b>975</b><br>15   210   | <b>1.275</b><br>5   215  | <b>1.890</b><br>3   45   | /<br>-   -               | /<br>-   -               |
| <b>51 - 70 m<sup>2</sup></b> | <b>925</b><br>17   180   | <b>1.100</b><br>27   240 | <b>1.475</b><br>26   350 | <b>1.725</b><br>26   260 | <b>2.050</b><br>9   265  | <b>3.275</b><br>21   470 |
| <b>71 - 90 m<sup>2</sup></b> | <b>1.275</b><br>16   215 | <b>1.375</b><br>34   275 | <b>1.625</b><br>31   315 | <b>1.900</b><br>23   175 | <b>2.225</b><br>15   340 | <b>3.225</b><br>59   415 |
| <b>über 90 m<sup>2</sup></b> | <b>1.175</b><br>10   320 | <b>1.525</b><br>9   275  | <b>1.625</b><br>12   215 | <b>1.750</b><br>8   190  | <b>2.225</b><br>8   315  | <b>3.550</b><br>60   650 |

6.1.2 Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte



### 6.1.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Eigentumswohnungen) mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Kriterien. Sie stellen eine Orientierungshilfe dar, die es ermöglichen soll, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage näherungsweise festzustellen.

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2010 bis 2016 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse mittels multipler Regression ermittelt.

Der Immobilienrichtwert gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück).

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben,
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten,
- beinhalten keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.),
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, usw.),
- gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2019 hat der Gutachterausschuss die Immobilienrichtwerte in den Baujahresgruppen 1981 – 2010 um 2 % erhöht, alle anderen Werte wurden bestätigt.

Berechnungsbeispiel:

**Immobilienrichtwert: 1.230 EUR/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2019

| Merkmal                  | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungs-<br>koeffizient |
|--------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|
| Wohnlage                 | mittel              | einfach          | 0,93                        |
| Baujahr                  | 1970                | 1980             | 1,10                        |
| Modernisierungsgrad      | teilmodernisiert    | baujahrtypisch   | 0,95                        |
| Ausstattung              | mittel              | einfach          | 0,95                        |
| Balkon/Terrasse          | vorhanden           | vorhanden        | 1,00                        |
| Wohnungsgröße            | 70                  | 80               | 1,02                        |
| Anzahl der Wohneinheiten | 10                  | 8                | 1,01                        |
| Geschosslage             | 1./ 2.OG            | 3. OG            | 0,97                        |
| Mietsituation            | unvermietet         | vermietet        | 0,96                        |

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$$1.230\text{EUR}/\text{m}^2 \cdot 0,93 \cdot 1,10 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,02 \cdot 1,01 \cdot 0,97 \cdot 0,96 = 1.089\text{EUR}/\text{m}^2$$

Immobilienrichtwert      1.230 EUR/m<sup>2</sup>      angepasst      1.089 EUR/m<sup>2</sup>

**vorläufiger Vergleichswert: rd. 87.000 Euro**

Nähere Informationen, Umrechnungsfaktoren, den Immobilien-Preis-Kalkulator und die örtliche Fachinformation können auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

#### Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2017-2018

| Gebäudeart                              | Liegenschaftszinssatz %<br><br>Mittelwert mit Standardabweichung | Anzahl der Fälle | Kennzahlen                                       |                                      |                      |                                    |                                 |                                   |
|---|--|------------------|--|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|   |  |                  | Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte |                                      |                      |                                    |                                 |                                   |
|   |  |                  | Ø Wfl (in m²)                                    | Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m²) | Ø Miete (in Euro/m²) | Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags) | Ø Restnutzungsdauer (in Jahren) | Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren) |
| <b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b> | <b>4,0</b>   | <b>185</b>       | <b>73</b>  | <b>1.443</b>                         | <b>6,8</b>           | <b>22,3</b>                        | <b>44</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung                      | 1,0  |                  | 18   | 429                                  | 0,9                  | 3,6                                | 12                              |                                   |
| <b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>     | <b>4,1</b>   | <b>44</b>        | <b>69</b>  | <b>1.537</b>                         | <b>7,2</b>           | <b>21,2</b>                        | <b>46</b>                       | <b>80</b>                         |
| Standardabweichung                      | 1,0  |                  | 15   | 437                                  | 1,1                  | 3,8                                | 13                              |                                   |

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Faktoren für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum wurden aus verkauften Renditeobjekten der Jahre 2017 – 2018 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (s.a. 5.2.2) ist nicht erfolgt.

#### Rohertragsfaktoren 2017 - 2018

| Gebäudeart                       | Fallzahl | Rohertragsfaktor | Standardabweichung |
|----------------------------------|----------|------------------|--------------------|
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 185      | 16,8             | 3,4                |
| vermietetes Wohnungseigentum     | 44       | 16,8             | 3,0                |

## 6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 43 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2018 um 4 Fälle gestiegen. Den Hauptanteil des Teileigentums machen die Garagen und Stellplätze aus, die untenstehend ausgewertet wurden.

| <b>Kaufpreise für Garagen und Stellplätze</b> |                    |                    |        |
|---|--------------------|--------------------|--------|
|   | <b>Baujahr</b>     | <b>Ø Kaufpreis</b> |        |
|   |                    | in Euro            |        |
|   |                    | Min                | Max    |
| <b>Garagen</b>                                | <b>1960 - 1979</b> | <b>4.800</b>       |        |
|   |                    | 2.000              | 8.000  |
|   | <b>1980 - 2014</b> | <b>6.800</b>       |        |
|   |                    | 4.000              | 12.000 |
|   | <b>Erstverkauf</b> | <b>16.000</b>      |        |
|   |                    | 7.500              | 20.500 |
| <b>Tiefgaragen</b>                            | <b>Bestand</b>     | <b>9.000</b>       |        |
|   |                    | 5.000              | 15.000 |
|   | <b>Erstverkauf</b> | <b>20.000</b>      |        |
|   |                    | 14.000             | 25.000 |
| <b>Stellplätze</b>                            | <b>Bestand</b>     | <b>2.400</b>       |        |
|   |                    | 1.000              | 4.000  |
|   | <b>Erstverkauf</b> | <b>7.400</b>       |        |
|   |                    | 3.500              | 12.000 |

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers auf Grund fehlender Kauffälle nicht näher untersucht.

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertfaktoren

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 der 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).

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.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

## Modellparameter

| Einflussgrößen  | Definitionen und Hinweise  |
|---|--|
| Bereinigter, normierter Kaufpreis                             | Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies 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 ( $\geq 5.000$ EUR und $\leq 15.000$ EUR)   |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen 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  |



## 8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von wesentlicher Bedeutung (Marktanpassung nach dem Ertragswertverfahren).

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

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichzeitig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Liegenschaftszinssätze wurden für das Stadtgebiet Moers aufgrund des von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) erarbeiteten Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW (aktuelle Fassung) berechnet. Das Modell kann im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

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.

## Modellparameter

### Einflussgrößen

### Definitionen und Hinweise

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Bereinigter, normierter Kaufpreis | Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z.B. Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).  |
| Wohn- und Nutzflächenberechnung   | <p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II. BV)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktions- und Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>  |
| Rohertrag                         | <p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte: Mietspiegel für nicht preisgebunden Wohnungen in der Stadt Moers (herausgegeben von Haus &amp; Grund Grafschaft Moers e.V. und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.)</p> <p>Zuschläge zur Miete bei Einfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 15 % für freistehende Einfamilienhäuser</li> <li>+ 10 % für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihendhäuser</li> <li>+ 5 % für Reihemittelhäuser</li> </ul> <p>Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.</p> |
| Bewirtschaftungskosten            | lt. Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 (Anlage 1)   |
| Reinertrag                        | Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 18 Abs. 1 ImmoWertV  |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)         | 80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte<br>60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte und Garagen   |
| Restnutzungsdauer (RND)           | Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters(ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016). Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.   |
| Bodenwert                         | Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung.  |

## **9 Mieten und Pachten**

### **9.1 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.

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

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

### **9.2 Gewerbemieten**

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 (kostenpflichtig)  
[www.ivd-webshop.net](http://www.ivd-webshop.net)

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

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

Plötz  
Immobilienführer Deutschland (kostenpflichtig)  
[www.immobilienmanager.de](http://www.immobilienmanager.de)



## 10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen

Cecilienallee 2

40474 Düsseldorf

☎ 0211 / 475 – 2640

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

46537 Dinslaken

☎ 02064 / 66 - 443

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

Erttstraße 7

47051 Duisburg

☎ 0203 / 283 - 3151

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23

47533 Kleve

☎ 02821 / 85 - 629

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld

Friedrichstr. 25

47798 Krefeld

☎ 02151 / 3660 - 3848

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 - 2425

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

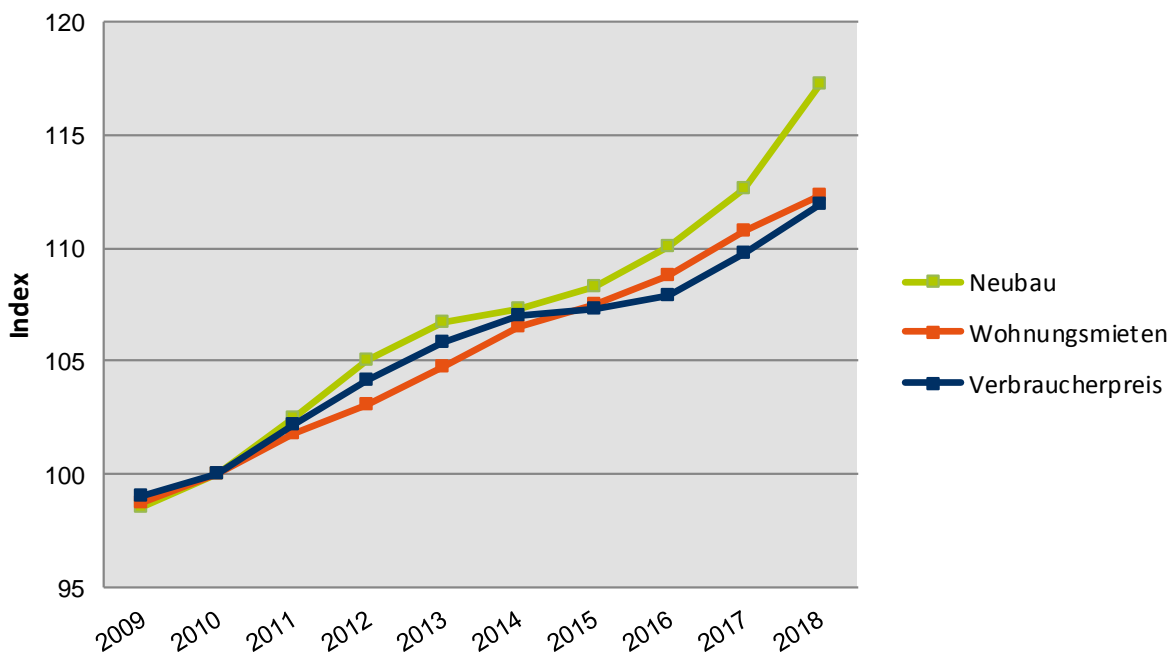
Klever-Tor-Platz 1

46483 Wesel

☎ 0281 / 203 –2633

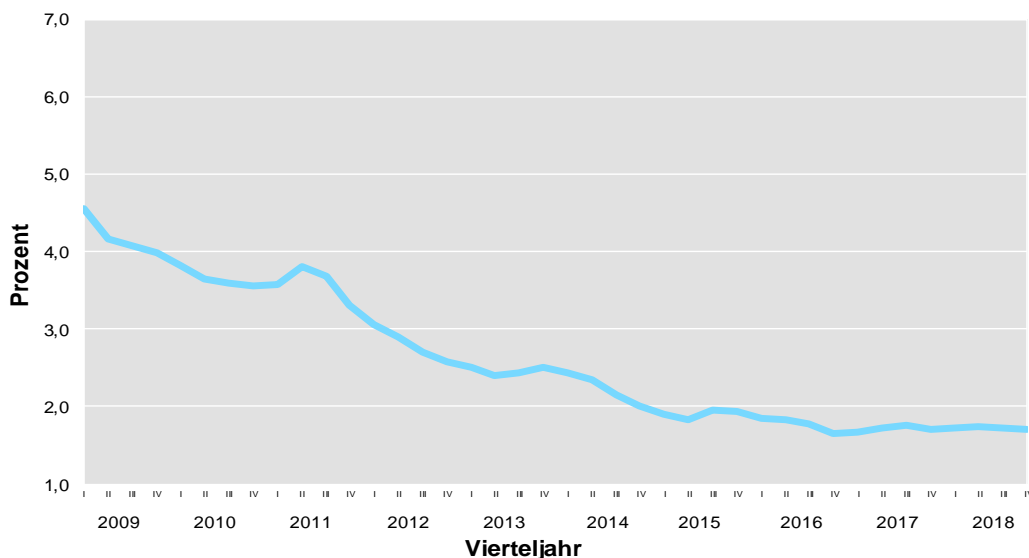
## 11. Anlagen

### 11.1 Preisindizes für Wohnungsmieten\*, Verbraucherpreise und Neubau von Wohngebäuden in NRW



\*) Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung  
 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### 11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite Mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

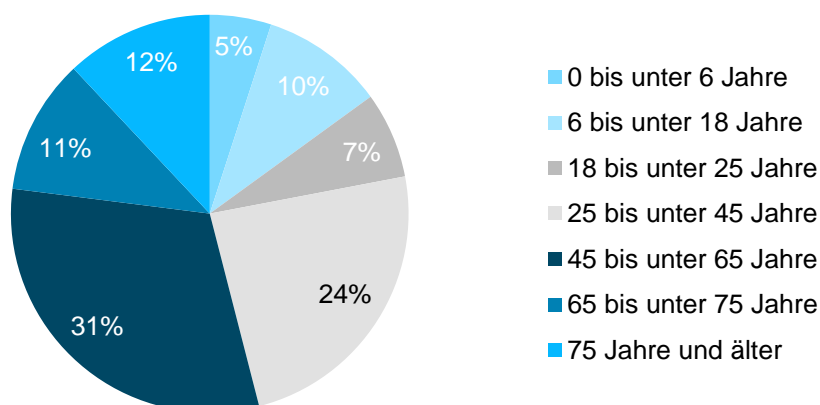


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### 11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2018

|                            |                |             |
|----------------------------|----------------|-------------|
| <b>Bevölkerung</b>         | <b>106.900</b> | <b>100%</b> |
|                            | (Anzahl)       | (in %)      |
| <b>Männer</b>              | 52.201         | 48,8        |
| <b>Frauen</b>              | 54.699         | 51,2        |
| <b>davon Nichtdeutsche</b> | 13.482         | 12,6        |

**Bevölkerung nach Altersgruppen**

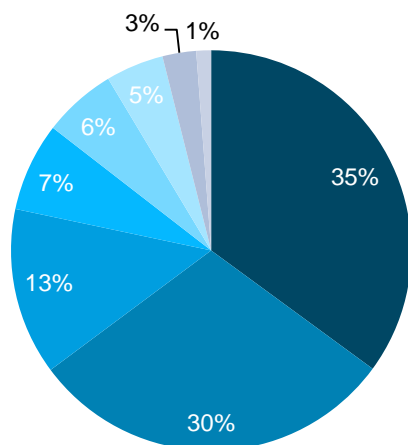


| <b>Stadtteil</b> | <b>Bevölkerung</b> | <b>Differenz</b> |
|------------------|--------------------|------------------|
|                  | (Anzahl)           | zu 2017          |
|                  |                    | (Anzahl)         |
| <b>Rheinkamp</b> | 36.268             | - 225            |
| <b>Moers</b>     | 59.296             | 15               |
| <b>Kapellen</b>  | 11.336             | - 7              |
| <b>Gesamt</b>    | <b>106.900</b>     | <b>- 217</b>     |

## 11.4 Flächennutzung

| Nutzungsarten der Flächen          | 01.01.2016     | 01.01.2017     | 01.01.2018     |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                    | (in ha)        | (in ha)        | (in ha)        |
| <b>landwirtschaftliche Flächen</b> | 2.367,0        | 2.371,0        | 2.373,0        |
| <b>Gebäude- &amp; Freiflächen</b>  | 2.076,0        | 2.040,0        | 2.014,0        |
| <b>Verkehrsflächen</b>             | 909,0          | 913,0          | 914,0          |
| <b>Waldflächen</b>                 | 463,0          | 467,0          | 485,0          |
| <b>Erholungsflächen</b>            | 365,0          | 400,0          | 400,0          |
| <b>Betriebsflächen</b>             | 315,0          | 315,0          | 317,0          |
| <b>Wasserflächen</b>               | 203,0          | 194,0          | 184,0          |
| <b>Flächen anderer Nutzung</b>     | 70,0           | 68,0           | 81,0           |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>6.768,0</b> | <b>6.768,0</b> | <b>6.768,0</b> |

Nutzungsarten



- landwirtschaftliche Flächen
- Gebäude- & Freiflächen
- Verkehrsflächen
- Waldflächen
- Erholungsflächen
- Betriebsflächen
- Wasserflächen
- Flächen anderer Nutzung



## 11.5 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW)

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

|              |   |                                       |
|--------------|---|---------------------------------------|
| <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 gem. GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft   | 100 % der Gebühr nach 7.1.1 bis 7.1.4 |
|              | b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte  | 1.500 bis 3.000 EUR                   |
| <b>7.1.1</b> | <b>Grundgebühr</b>  |                                       |
|              | Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.   |                                       |
|              | a) Wert bis 1 Mio. Euro   | 0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 EUR        |
|              | b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro   | 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 EUR        |
|              | c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro   | 0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 EUR       |
|              | d) Wert über 100 Mio. Euro  | 0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 EUR      |
| <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 EUR                           |
|              | b) insgesamt wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.   | bis 800 EUR                           |
|              | c) insgesamt wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.   | bis 1.200 EUR                         |
|              | d) insgesamt für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.  | bis 1.600 EUR                         |
| <b>7.1.3</b> | <b>Abschläge</b>  |                                       |
|              | Abschläge wegen verminderten Aufwands,  |                                       |
|              | a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.  | bis 500 EUR                           |
|              | b) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.   | bis 500 EUR je zusätzl. Wert          |
|              | c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.  | 50 % der Gebühr nach 7.1.1            |
|              | d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.  | bis 50 % der Gebühr nach 7.1.1        |
| <b>7.1.4</b> | <b>Wiederverwendung von Gutachten</b>   |                                       |
|              | Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührensatzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen. |                                       |

Zu der insgesamt ermittelten Gebühr wird die gesetzliche Umsatzsteuer von z.Zt. 19 % erhoben.





Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

