



Grundstücksmarktbericht **2023** für die Stadt Moers

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

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

Internet: www.gars.nrw/moers

Druck

Stadt Moers

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Stadt Moers Pressestelle

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – 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/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers 2023,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Marktteilnehmerverhältnisse	11
2.3	Zwangsversteigerung	11
3	Umsätze	12
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
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen	17
4.3	Kerngebiete	18
4.4	Gewerbliche Bauflächen	18
4.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
4.7	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.7.1	Baugrundstücke im Außenbereich	20
4.7.2	Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen	20
4.7.3	Private Garten- und Erholungsflächen	20
4.7.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	21
4.7.5	Weitere Flächen	21
4.8	Bodenrichtwerte	22
4.8.1	Definition	22
4.8.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
4.8.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
4.8.4	Umrechnungskoeffizienten	24
4.8.5	Indexreihen	26
4.8.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
4.8.7	Bodenrichtwerte im Kerngebiet Moerser Innenstadt	28
5	Bebaute Grundstücke	30
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	Immobilienrichtwerte	34
5.1.5	Sachwertfaktoren	36
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	39

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	39
5.2.2	Rohertragsfaktoren	40
5.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	41
6	Wohnungs- und Teileigentum	41
6.1	Wohnungseigentum	42
6.1.1	Durchschnittspreise	43
6.1.2	Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte	44
6.1.3	Immobilienrichtwerte	45
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	47
6.1.5	Rohertragsfaktoren	47
6.2	Teileigentum	48
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	48
8	Modellbeschreibungen	49
8.1	Sachwertfaktoren	49
8.2	Liegenschaftszinssätze	51
9	Mieten und Pachten	53
9.1	Wohnungsmieten	53
9.2	Gewerbemieten	53
10	Kontakte und Adressen	54
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	54
10.2	Kontakt	54
10.3	Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse	55
11. Anlagen		56
11.1	Preisindizes	56
11.2	Zinssatz für Wohnungsbaukredite	56
11.3	Bevölkerungsdaten zum 31.12.2021	57
11.4	Flächennutzung	58
11.5	Auszug aus der Kostenordnung	59

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 Köln.

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,
- 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

Wenig Kauffälle – steigende Preise

Auf ein historisches Tief sind die Fallzahlen rund um den Immobilienmarkt in Moers im Jahr 2022 gesunken. Ein Minus von rund 14 Prozent registrierte der Gutachterausschuss bei den Kauffällen. Nur im Gründungsjahr 1981 wurden noch weniger Eingänge gezählt.

Der Gesamtgeldumsatz sank zwar um etwa 23,5 Millionen Euro, ist aber mit 285 Millionen Euro immer noch der dritthöchste jemals registrierte Umsatz. Die Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit 118,7 Millionen Euro und einem Plus von 13 Prozent den größten Anteil aus. Die Weiterverkäufe dominieren mit einem Anteil von 41 Prozent am Geldumsatz. Für insgesamt 116,5 Millionen Euro wechselten im Jahr 2022 Ein- und Zweifamilienhäuser ihre Eigentümer und damit für insgesamt mehr Geld denn je. Die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser, Baujahr zwischen 1950 und 2021, liegen bei 388.000 Euro, ein freistehendes Einfamilienhaus gleicher Altersklasse kostete durchschnittlich 495.000 Euro bei sinkender Wohnfläche. Insgesamt gab es bei den klassischen Eigenheimen eine Preissteigerung von 5 Prozent. Die Zahlen belegen allerdings auch, dass es für Neubauten in den Jahren 2021 und 2022 keinen Markt gab.

Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen

Insgesamt fielen die Umsatzzahlen beim Wohnungseigentum. Die Geschäftsstelle registrierte 20,8 Prozent weniger Kauffälle in diesem Sektor sowie etwa 20 Prozent weniger Geldumsatz. Die Weiterverkäufe dominieren diesen Teilmarkt mit rund 79 Prozent Marktanteil und einem Geldumsatz von 44,8 Millionen Euro. Dies war der zweithöchste Umsatz nach dem Rekordjahr 2021. Die Zahl der Erstverkäufe ging im Vergleich zum letzten Berichtsjahr um 57 Prozent zurück und machen nur noch 3,2 Prozent des gesamten Immobilienmarktes in Moers aus. Eigentumswohnungen in guter Lage und jüngerer Baujahresklasse kosten heute durchschnittlich 3.100 Euro pro Quadratmeter, rund 10 Prozent mehr als im Vorjahr. Neue Wohnungen werden zwischen 3.700 und 4.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in mittlerer und guter Lage gehandelt.

Bodenrichtwerte konstant

Der Gutachterausschuss bestätigte die Bodenrichtwerte aus dem letzten Berichtsjahr und beschloss diese ohne Veränderung in seiner letzten Sitzung zum Stichtag 01.01.2023. Die Werte für Wohnbauland wurden durch die wenigen registrierten und qualifizierten Kaufverträge im Jahr 2022 bestätigt.

Insgesamt ging die Anzahl der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken um etwa 40 Prozent zurück und bedeutet gleichzeitig den tiefsten Stand für Moers seit der ersten Registrierung.

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Stadtgebiet bleiben aktuell konstant und wurden mit 6,50 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Für forstwirtschaftliche Flächen gilt zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert von 1 Euro pro Quadratmeter ohne Aufwuchs.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen wurden ebenfalls vom Ausschuss bestätigt und bleiben somit konstant.

Immobilienrichtwerte angepasst

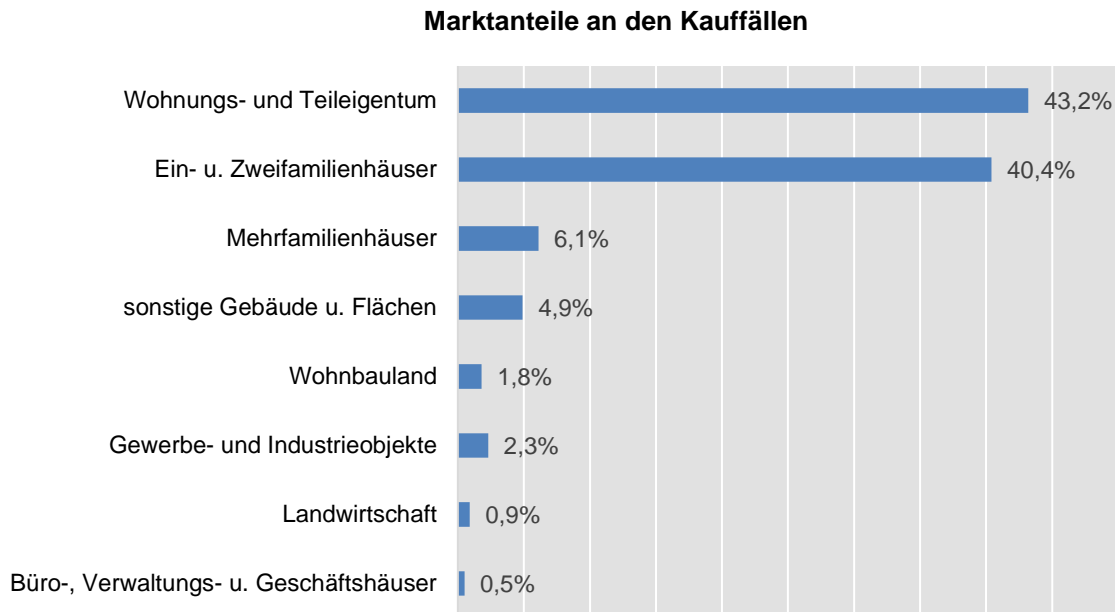
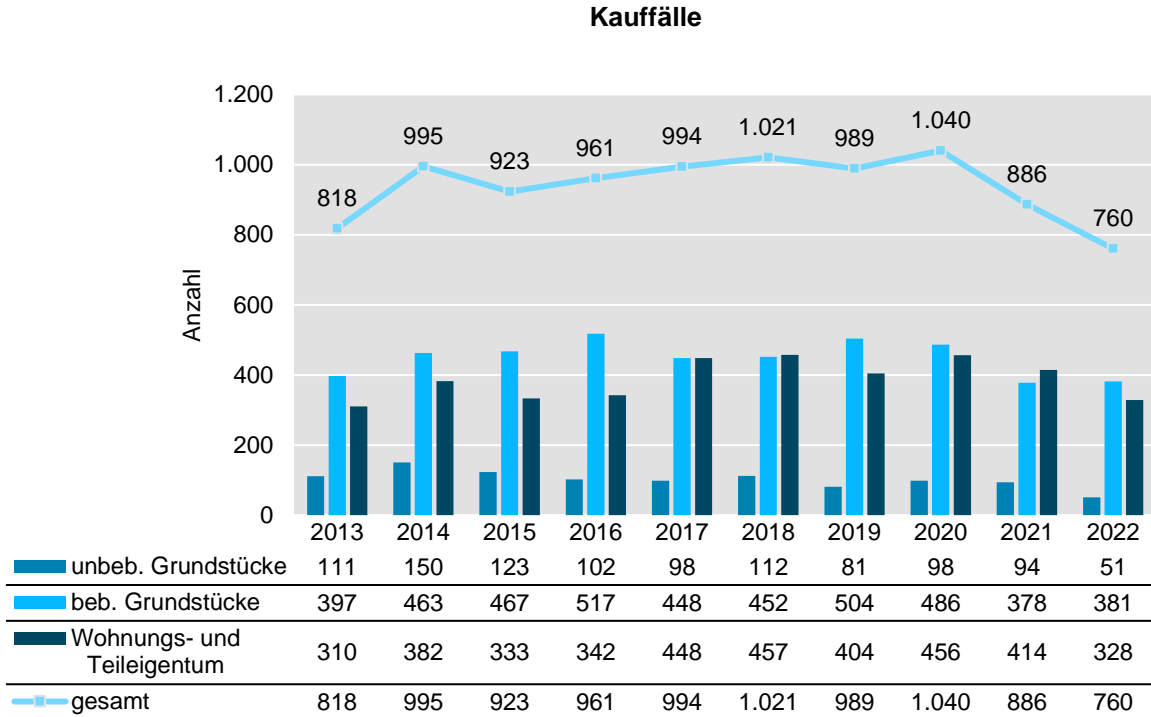
Zum Stichtag 01.01.2023 wurden die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen neu abgeleitet und die Veränderungen entsprechend angepasst.

Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhen sich danach durchschnittlich um 3,7 Prozent. Dabei gibt es, wo möglich, eine Unterteilung in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser.

Bei den Eigentumswohnungen wurde eine durchschnittliche Veränderung von Plus 9,6 Prozent registriert. Die Richtwerte wurden mit den entsprechend angepassten Parametern geändert.

2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2022 registrierte die Geschäftsstelle 780 Kauffälle. Davon konnten 760 ausgewertet werden. Damit ging die Anzahl um 14,2 % gegenüber dem Vorjahr zurück.



2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 87,4 % auf der Veräußerer- und 91,8 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 4,7 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger mit 0,5 % keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit 2,9 % beim Verkauf und 0,4 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von knapp 5 % und bei den Erwerbern 7,2 %.

Insgesamt waren Moerser mit 55 % bei den Verkäufen und mit 52 % bei den Erwerben im Berichtsjahr 2022 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (44,9 %) kamen 31,6 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 48 % Auswärtigen auf der Erwerberseite wohnten 38,4 % im Nahbereich. Die meisten kamen aus Duisburg.

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 %				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungs- u. Teileigentum	7	2	5	0	0	92	106	115	0	0
Ein- u. Zweifamilienhäuser	3	2	4	/	2	100	72	98	/	78
sonstige	1	0	0	0	0	123	0	0	0	0

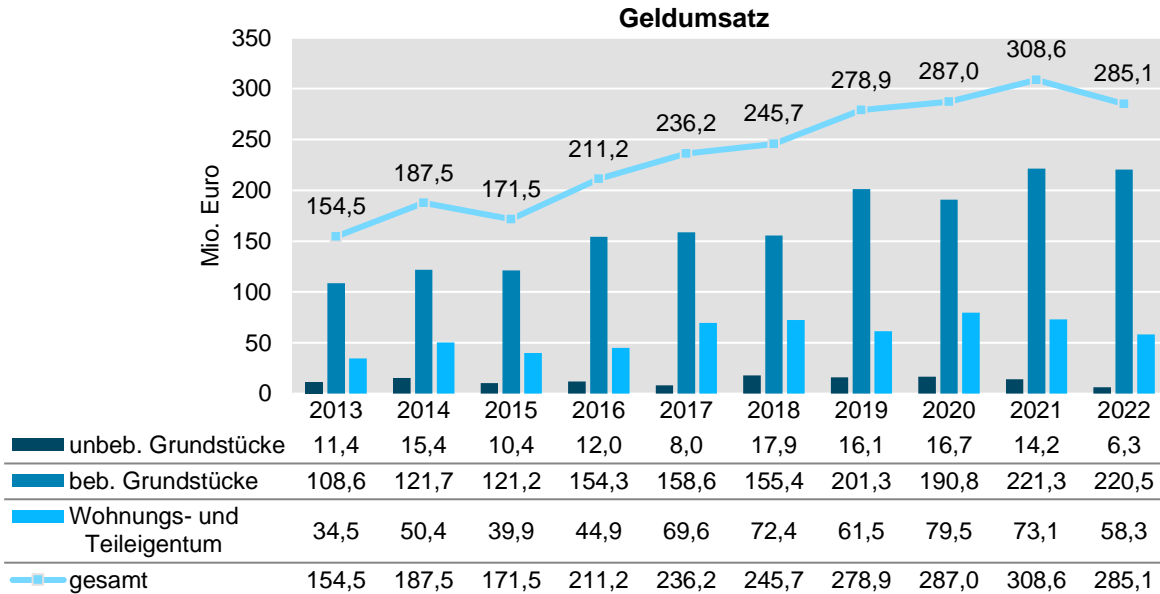
Aufgrund der geringen Anzahl wurden für 2021 keine Angaben gemacht.

3 Umsätze

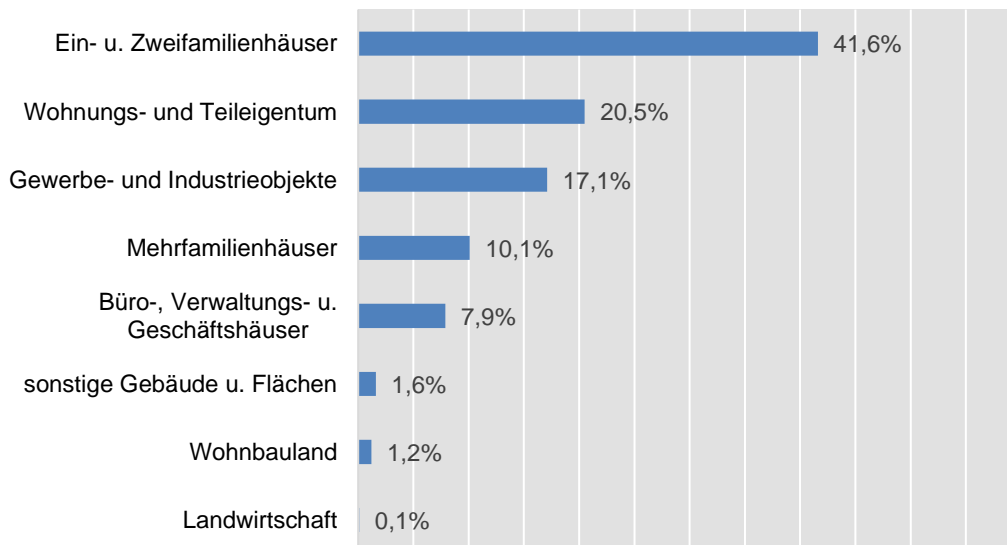
3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen beträgt im Berichtszeitraum 285,1 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Rückgang um 7,6 % gegenüber dem Vorjahr (308,6 Mio. Euro). Trotz Verluste ist es immer noch der dritthöchste Geldumsatz, der je registriert wurde.

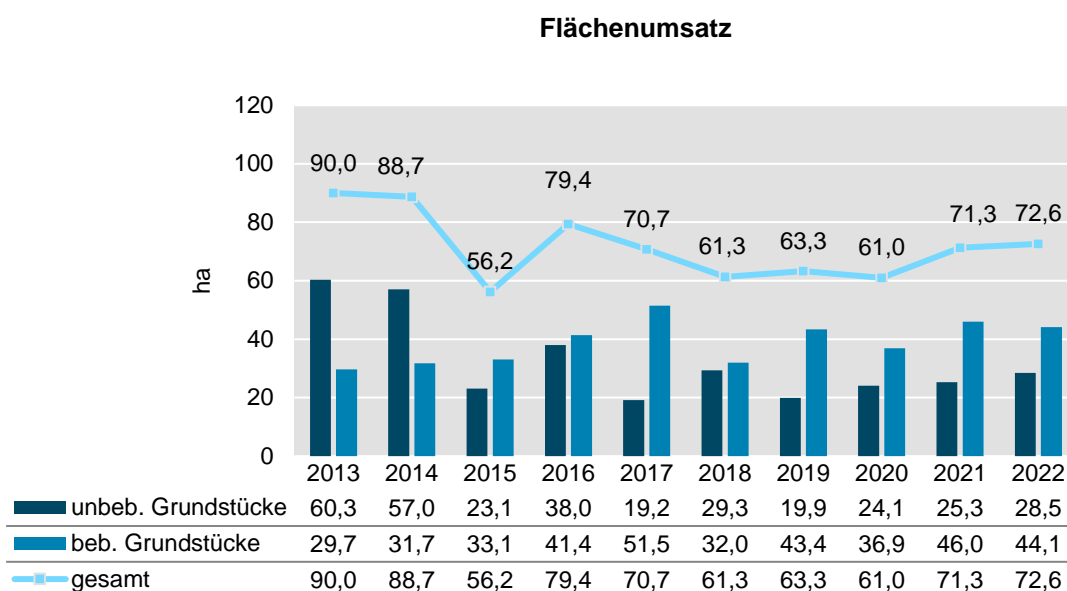


Marktanteile am Gesamtgeldumsatz

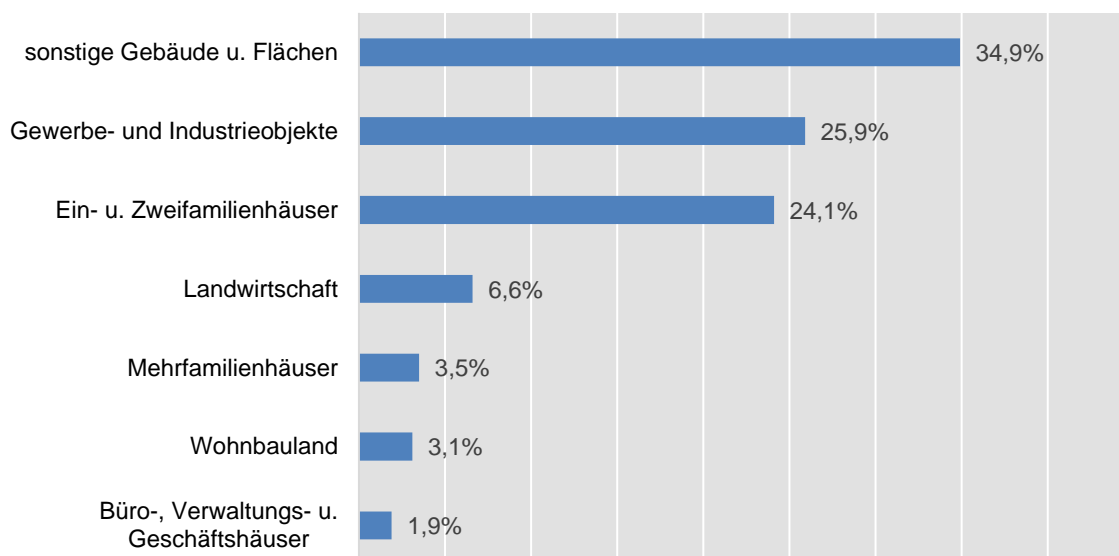


3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg insgesamt um 1,9 %. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 72,6 ha und erhöhte sich somit geringfügig um 1,3 ha. Die sonstigen Gebäude und Flächen erreichen mit 34,9 % den größten Marktanteil gefolgt von den Gewerbe- und Industrieflächen. Diese Objektart hat ihren Flächenumsatz im Berichtsjahr verdoppelt und liegt bei 18,8 ha. Das Hauseigentum auf Platz drei hat mit 17,5 ha rund 8,7 Prozent mehr umgesetzt als 2021.



Marktanteile am Gesamtflächenumsatz



3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke musste mit einem Geldumsatz von 6,4 Mio. Euro einen Verlust von 40,7 % hinnehmen. Das Wohnbauland hat mit 3,3 Mio. Euro zuletzt vor zehn Jahren einen vergleichbar geringen Umsatz erzielt. Nur die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich auf einem konstanten aber auch niedrigem Niveau.

Geldumsatz unbebaute Grundstücke
in Mio. Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnbauland	4,8	8,0	6,1	5,8	4,4	11,5	6,8	6,6	5,6	3,3
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Grundstücke	3,2	1,4	1,7	1,3	1,2	1,7	5,5	6,5	3,6	1,4
Gewerbe/Industrie	0,9	2,5	0,4	1,3	1,4	2,7	1,5	1,7	1,2	0,5
Landwirtschaft	2,2	1,7	0,7	1,7	0,2	0,5	0,4	0,5	0,4	0,4
sonstige Flächen	0,2	1,9	1,5	2,0	0,8	1,5	1,7	1,4	3,4	0,8
gesamt	11,3	15,5	10,4	12,1	8,0	17,9	15,9	16,7	14,2	6,4

3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt gibt es einen Umsatzzuwachs von 13,5 % im Geschäftsjahr 2022. Dieser Zuwachs beschränkt sich jedoch allein auf die sonst. Flächen. Hier wurden 10 ha mehr Fläche verkauft als noch 2021. Alle weiteren Objektarten verlieren zusammen 6,6 ha im Vergleich zum Vorjahr.

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke
in ha

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnbauland	2,6	6,8	3,3	3,2	1,8	3,4	4,8	3,2	2,4	2,3
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	1,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	2,0	2,1	1,1	0,4
Gewerbe/Industrie	2,4	5,1	1,4	3,9	4,6	6,1	4,7	4,8	3,2	1,2
Landwirtschaft	53,4	40,8	14,4	27,1	7,4	12,0	5,1	11,0	8,6	4,8
sonstige Flächen	1,2	3,7	3,4	3,2	4,8	7,1	3,3	2,9	9,9	19,9
gesamt	60,6	57,0	23,1	38,0	19,2	29,3	19,9	24,0	25,2	28,6

3.3 Bebaute Grundstücke

3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken ist, nach dem Rekordumsatz im Jahr 2021, der zweithöchste jemals erreichte Wert. Insgesamt wurden 220,6 Mio. Euro in 2022 umgesetzt. Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit 118,7 Mio. Euro Umsatz den größten Anteil in dieser Rubrik aus, gefolgt von den Gewerbe- und Industrieobjekten mit 48,3 Mio. Euro. Mehrfamilienhäuser, die in 2021 noch die höchsten Gewinne verzeichneten, fielen im Berichtsjahr auf 27,3 Mio. Euro Umsatz (- 52 %) zurück.

Geldumsatz bebaute Grundstücke

in Mio Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ein- u. Zweifamilienhäuser	72,1	91,8	91,1	106,3	94,1	100,9	118,7	139,4	105,0	118,7
Mehrfamilienhäuser	18,4	11,8	13,1	26,9	29,0	45,3	54,9	23,8	56,9	27,3
Gewerbe- und Industrieobjekte	3,1	8,0	13,1	12,2	23,1	3,5	12,2	19,9	17,1	48,3
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	5,0	7,1	1,7	5,8	9,6	2,9	14,9	2,9	36,1	22,5
sonstige Gebäude	9,9	3,1	2,2	3,1	2,8	2,9	0,7	4,7	6,3	3,8
gesamt	103,5	114,7	119,5	148,5	158,6	155,5	201,4	190,7	221,4	220,6

3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt wurde in diesem Teilmarkt 4,1 % weniger Fläche an- bzw. verkauft. Der Umsatz ging geringfügig um 1,7 ha auf 44,2 ha zurück. Die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser und Gewerbe- und Industrieobjekte weisen einen nahezu identischen Umsatzanteil aus. 80 % der bebauten Flächen sind diesen beiden Objektarten zuzuordnen.

Flächenumsatz bebaute Grundstücke

in ha

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ein- u. Zweifamilienhäuser	17,1	19,7	18,7	23,3	20,0	19,6	21,8	23,2	16,1	17,5
Mehrfamilienhäuser	2,7	2,6	3,7	4,2	3,4	6,6	7,3	4,5	5,5	2,2
Gewerbe- und Industrieobjekte	1,7	4,5	5,1	8,6	19,5	1,7	9,2	5,9	6,1	17,6
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	2,4	1,8	1,8	0,7	1,2	0,5	2,4	1,2	3,5	1,4
sonstige Gebäude	5,9	3,1	3,8	4,5	7,3	3,6	2,7	2,2	14,7	5,5
gesamt	29,8	31,7	33,1	41,3	51,4	32,0	43,4	37,0	45,9	44,2

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Geldumsatz

Im Berichtsjahr ging der Gesamtgeldumsatz um 20,1 % auf 58,4 Mio. Euro zurück. Der Teilmarkt der Weiterverkäufe dominiert mit einem Marktanteil von 76,8 % und einem Umsatz von 44,8 Mio. Euro. Aufgrund der geringen Fallzahlen sank der Geldumsatz bei den Erstverkäufen deutlich. 9,3 Mio. Euro weniger wurden hier im Vergleich zum Vorjahr umgesetzt. Umwandlungen, Teileigentum sowie Wohnungserbbaurecht spielen mit einem Marktanteil von rund 6 % eine eher untergeordnete Rolle.

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Erstverkäufe	7,5	17,1	13,8	13,0	39,0	32,6	19,8	32,2	19,1	9,8
Weiterverkäufe	24,6	29,0	24,4	29,4	28,2	35,5	39,0	43,7	50,9	44,8
Umwandlungen	0,0	0,0	0,0	0,6	0,2	0,0	0,4	0,2	0,5	0,2
Teileigentum	0,8	2,8	1,1	0,5	1,0	2,4	1,3	2,1	1,7	1,6
Wohnungserbbaurecht	1,6	1,5	0,6	1,5	1,2	2,0	1,0	1,2	0,9	2,0
gesamt	34,5	50,4	39,9	45,0	69,6	72,5	61,5	79,4	73,1	58,4

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 45,7 % gesunken. Insgesamt wurden noch nie so wenige unbebaute Flächen verkauft. Das Wohnbauland verzeichnete mit 13 Verträgen in 2022 einen Rückgang um 60,6 %. Bei den Mehrfamilienhaus- bzw. gemischt genutzten Grundstücken sind die Verluste noch höher und liegen bei 66,7 %.

Kauffälle unbebaute Grundstücke

Anzahl

	2018	2019	2020	2021	2022	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	49	31	29	33	13	25,5 %	- 60,6 %
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	4	8	16	9	3	5,9 %	- 66,7 %
Gewerbe / Industrie	10	8	10	10	4	7,8 %	- 60,0 %
Landwirtschaft	12	7	12	13	7	13,7 %	- 46,2 %
sonstige Flächen	37	27	31	29	24	47,1 %	- 17,2 %
gesamt	112	81	98	94	51	100 %	- 45,7 %

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 Bauherrn bzw. Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

In Moers wurden insgesamt 5 Verträge registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Aufgrund der wenigen registrierten und qualifizierten Kauffälle wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2023 im gesamten Stadtgebiet unverändert bestätigt.

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 190 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland wie zuvor beschrieben.

4.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

In dieser Rubrik sind zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten zusammengefasst (Geschosswohnungsbau). Im Stadtgebiet Moers sind seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 91 Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten gebildet worden. Diese wurden zum 01.01.2023 ebenfalls nicht verändert.

4.3 Kerngebiete

Kerngebiete dienen laut Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur. Der Definition nach zählen die Moerser Innenstadt und Teile der Homberger Straße mit ihren Einzelhandelsgeschäften, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden etc. zu dieser Kategorie.

Laut Beschluss des Gutachterausschusses vom 09.02.2023 wurden für derartige Grundstücke (MK) im Innenstadtbereich die Bodenrichtwerte bestätigt.

4.4 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 Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke zwischen 35 und 120 EUR/m² zum 01.01.2023 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/m² 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 von 45 EUR/m² beitragsfrei beschlossen.

4.5 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 sich die Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen in diesem Teilmarkt seit Jahren auf einem niedrigen Niveau bewegen. 2022 wurden 7 Verkäufe registriert, was ein Minus von 46,2 % zum Vorjahr bedeutet. Der Flächenumsatz ging um 44,2 % auf 4,8 ha zurück. Der Geldumsatz stieg hingegen leicht von 0,37 Mio. Euro auf 0,4 Mio. Euro.

Der Gutachterausschuss bestätigte den vorhandenen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen und beschloss die Richtwerte zum Stichtag 01.01.2023 wie folgt:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im gesamten Stadtgebiet	6,50 EUR/m ²
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs)	1,00 EUR/m ²

4.6 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.

4.7 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.7.1 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 21 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich, die zum 01.01.2023 bestätigt wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 120 bis 245 EUR/m².

4.7.2 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 und 35 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes.

4.7.3 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.

Untersuchungen und Auswertungen von Kauffällen der letzten Jahre zeigen, dass derartige Flächen eine Preissteigerung erfahren haben. Für private Garten- und Erholungsflächen sind überwiegend Preise zwischen 10 und 30 EUR/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich. Sie liegen etwa zwischen 200 und 3.000 m².

4.7.4 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). Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich je nach Flächengröße mit einer Preisspanne von 6 bis 12 EUR/m² angeben.

4.7.5 Weitere Flächen

Erstmals wurden im Rahmen der Grundsteuerreform vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte für folgende Flächen beschlossen und zum Stichtag 01.01.2023 bestätigt:

Flächen für Dauerkleingärten	15 EUR/m ²
Park- und Grünanlagen	15 EUR/m ²
Friedhöfe	20 EUR/m ²

Dabei hat sich der Gutachterausschuss an die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) gehalten und den zwei- bzw. dreifachen Wert von Flächen für die Landwirtschaft angenommen.

Für andere Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Zuständigkeitsbereich seit Jahren keine Kauffälle vor. Im Einzelfall kann auf Daten des Gutachterausschusses im Kreis Wesel unter www.boris.nrw.de zurückgegriffen werden.

4.8 Bodenrichtwerte

4.8.1 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 § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO 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 § 37 Abs. 3 und 4 GrundWertVO 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 09.02.2023 mit Stand zum 01.01.2023 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beitragsfrei beschlossen.

4.8.2 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
- Immobilien-Preis-Kalkulator

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 Werteschätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Der Nutzer hat 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.

4.8.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 196 Abs. 1 BauGB). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	390,-	320,-	280,-
Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V-geschossig)	420,-	330,-	290,-
Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe)	60,-	45,-	35,-

4.8.4 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 und 35 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bewertet.

Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

Der örtliche Gutachterausschuss greift bei seinen Berechnungen auf die Umrechnungskoeffizienten in den Tabellen auf Seite 25 zurück.

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

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	1,00	1,03	1,06											
	0,4		0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08								
	0,5				0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
	0,6						0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,04	1,08				
	0,7								0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
	0,8										0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

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

Zwischenwerte lassen sich durch 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.

4.8.5 Indexreihen

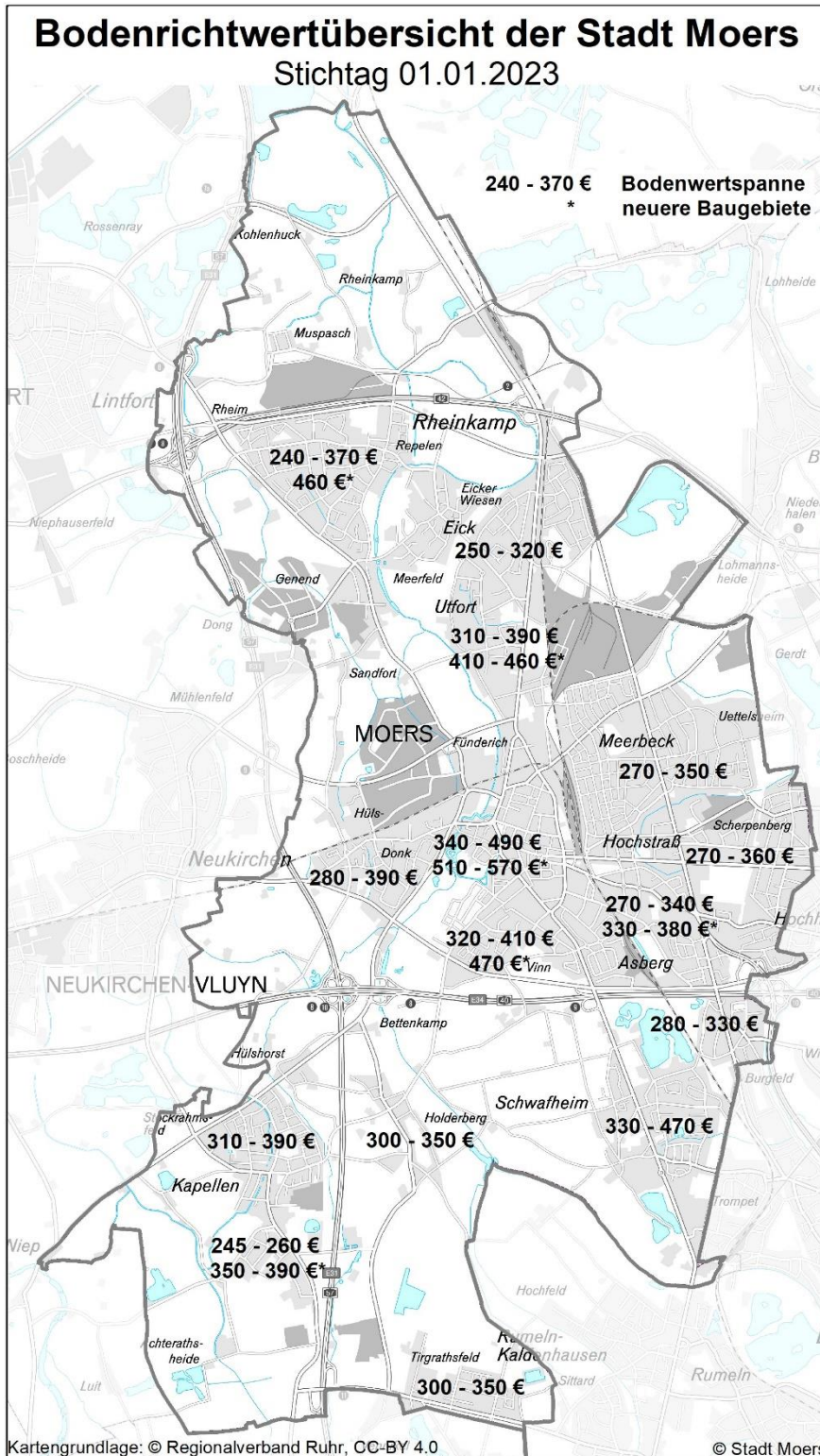
Nach § 18 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes 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 2005, 2010, 2015 = 100.

Entwicklung Wohnbauland mit den Basisjahren 2005, 2010, 2015

Jahr	Index	Index	Index
	2005 = 100	2010 = 100	2015 = 100
1990	70,4	69,9	65,4
1991	70,8	70,3	65,8
1992	74,6	74,1	69,3
1993	78,4	77,8	72,8
1994	80,4	79,8	74,7
1995	84,0	83,4	78,1
1996	87,5	86,9	81,4
1997	90,0	89,4	83,7
1998	91,2	90,6	84,8
1999	94,8	94,2	88,1
2000	97,7	97,1	90,8
2001	98,8	98,2	91,8
2002	99,6	99,0	92,5
2003	100,1	99,5	93,0
2004	99,8	99,2	92,7
2005	100,0	99,4	92,9
2006	100,3	99,7	93,2
2007	100,1	99,5	93,0
2008	100,1	99,5	93,0
2009	100,1	99,5	93,0
2010	100,6	100,0	93,5
2011	100,6	100,0	93,5
2012	100,6	100,0	93,5
2013	104,0	103,4	96,8
2014	104,3	103,7	97,1
2015	107,3	106,7	100,0
2016	107,3	106,7	100,0
2017	112,6	111,9	104,9
2018	118,5	117,7	110,4
2019	129,5	128,6	120,7
2020	140,4	139,4	131,0
2021	158,4	157,2	147,8
2022	158,4	157,2	147,8

4.8.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte



Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland beitragsfrei.

Beitragsfrei bedeutet, dass die klassischen Erschließungsbeiträge nach § 123 Baugesetzbuch für die Erstherstellung von Kanal und Straßen enthalten sind. Wertmäßig bewegen sich diese Beiträge in den älteren Wohngebieten zwischen 5 und 15 EUR/m², in den neueren Wohngebieten zwischen 40 und 80 EUR/m², bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5 und 10 EUR/m².

* 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 01.01.2023 für das Stadtgebiet von Moers folgende 329 zonale Bodenrichtwerte – beitragsfrei – beschlossen:

- 190 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, ein- bis zweigeschossig
- Eigenheimgrundstücke -
- 84 Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen,
offene Bauweise, drei- und mehrgeschossig
- Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten –
- 7 Bodenrichtwerte in Kerngebieten
- 22 Bodenrichtwerte für gewerbliche und industrielle Bauflächen
- Gewerbe und Industrie -
- 21 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich
- 1 Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen im gesamten Stadtgebiet
- 1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) im gesamten Stadtgebiet
- 1 Bodenrichtwert für Dauerkleingärten
- 1 Bodenrichtwert für Parkanlagen
- 1 Bodenrichtwert für Friedhöfe

4.8.7 Bodenrichtwerte im Kerngebiet Moerser Innenstadt

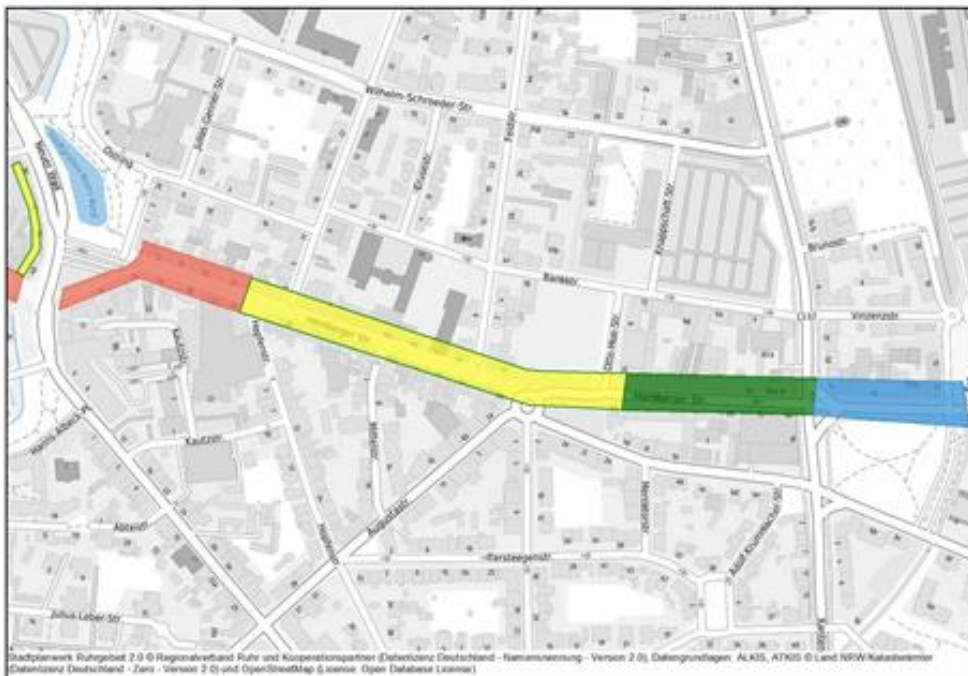
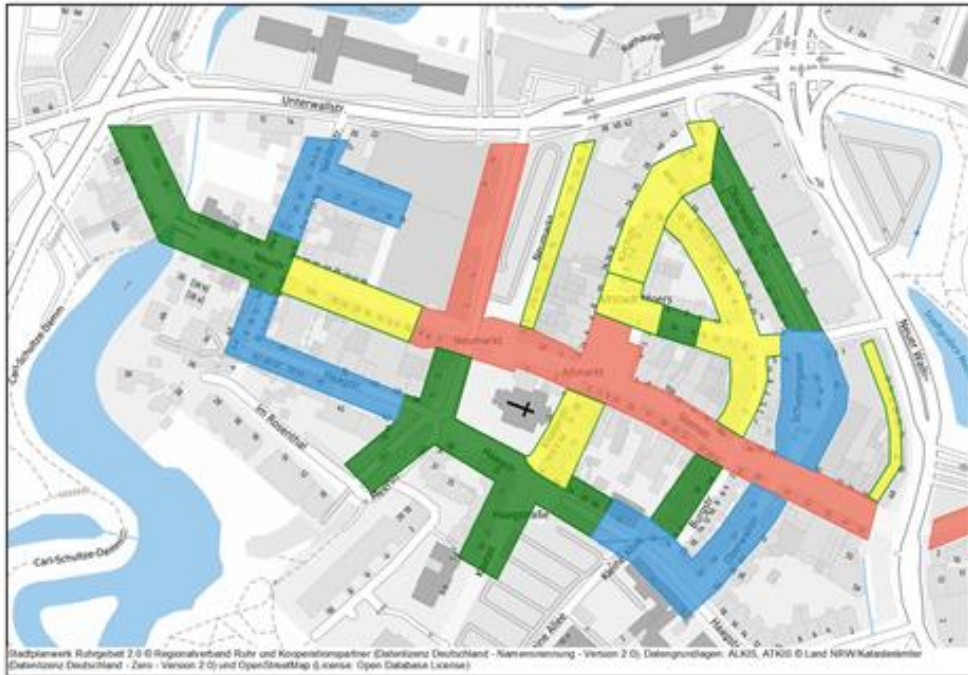
Der Gutachterausschuss in der Stadt Moers hat mittels vorhandenem Kartenmaterial, der bisher bestehenden Lagewerteinteilung, Ortsbegehungen, Einzelhandelsentwicklungspotenziale und Erschließungskonzept Innenstadt sowie Vorgaben des Bodenrichtwerterlasses im Kerngebiet Moerser Innenstadt zum Stichtag 01.01.2021 neue Bodenrichtwertzonen gebildet. Zur Ableitung der Bodenrichtwerte wurden zwei Varianten gewählt. Zum einen wurden die vorhandenen Lagewerte unter Berücksichtigung festgelegter beschreibender Merkmale (Geschossigkeit, Art der baulichen Nutzung) sowie sachverständiger Beurteilung des vorhandenen Grundlagenmaterials den neuen Zonen angepasst (Mittelwert), zum anderen wurden die ursprünglich in den Jahren 1996 und 1997 festgelegten Lagewerte mit dem Wohnbaulandindex indiziert und entsprechend adaptiert. Die so beschlossenen Bodenrichtwerte im Kerngebiet der Moerser Innenstadt sind das Ergebnis der Kombination aus beiden zuvor beschriebenen Varianten.

Zum 01.01.2023 wurden die Bodenrichtwerte im MK-Bereich bestätigt.

Der Gesamtstruktur der Moerser Innenstadt und den Abhängigkeiten Rechnung tragend, wurden folgende Geschäftslagen definiert, die auch mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ihre Gültigkeit behalten:

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

Ausschnitte Geschäftslagen Moerser Innenstadt



- ■ I a bevorzugte Geschäftslage
- ■ I b gute Geschäftslage
- ■ II a Lage mit geschäftlicher Prägung
- ■ II b 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 in diesem Bereich 381 Kauffälle zugegangen. Damit ist die Anzahl nahezu konstant geblieben. Gerade einmal drei Kauffälle machen den Unterschied zu 2021. Der Weiterverkauf von Ein- und Zweifamilienhäuser schloss mit einem Plus von 13,1 % ab. Das historische Tief bei den Erstverkäufen in 2021 wurde aktuell eingestellt. Mehrfamilienhäuser verlieren 29 Kauffälle, sprich 40,3 % im Gegensatz zum Vorjahr.

Kauffälle bebaute Grundstücke

Anzahl

	2018	2019	2020	2021	2022	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	382	396	413	271	307	80,6 %	+ 13,3 %
- Erstverkauf	16	20	52	2	2	0,5 %	0,0 %
- Weiterverkauf	361	372	353	267	302	79,3 %	+ 13,1 %
- Erbbaubjekte	5	4	8	2	3	0,8 %	+ 50,0 %
Mehrfamilienhäuser	51	74	42	72	43	11,3 %	- 40,3 %
Gewerbe- und Industrieobjekte	6	16	9	14	14	3,7 %	0,0 %
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	4	9	4	9	4	1,0 %	- 55,6 %
sonstige Gebäude	9	9	18	12	13	3,4 %	+ 8,3 %
gesamt	452	504	486	378	381	100 %	+ 0,8 %

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.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 200 - 500 m²

Jahr	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
unterkellert					
2019	6	303	132	3.230	430.000
2020	7	257	136	3.530	480.000
2021	1	-	-	-	-
2022	1	-	-	-	-
nicht unterkellert					
2019	1	-	-	-	-
2020	28	294	143	3.020	430.000
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser

Gfl 200 - 500 m²

Jahr	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
unterkellert					
2019	5	254	120	2.530	309.400
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
nicht unterkellert					
2019	-	-	-	-	-
2020	8	272	118	3.480	389.000
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-

Für freistehende Einfamilienhäuser liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden. Feststellbar ist, dass die Grundstücksflächen der Neubauten der letzten drei Jahre bei über 50 % der Fälle unter 300 m² lag.

5.1.2 Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2022 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 39,7 % (30,1 % in 2021) Anteil an den Gesamtkauffällen wieder stärkstes Segment im Berichtszeitraum.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gfl 350 - 800 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2020	3	473	182	4.500	815.000
1995 - 2009	3	561	161	4.370	698.000
1975 - 1994	12	547	141	3.430	476.000
1950 - 1974	19	652	135	2.990	407.000
1920 - 1949	1	-	-	-	-
bis 1919	2	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 250 - 500 m²

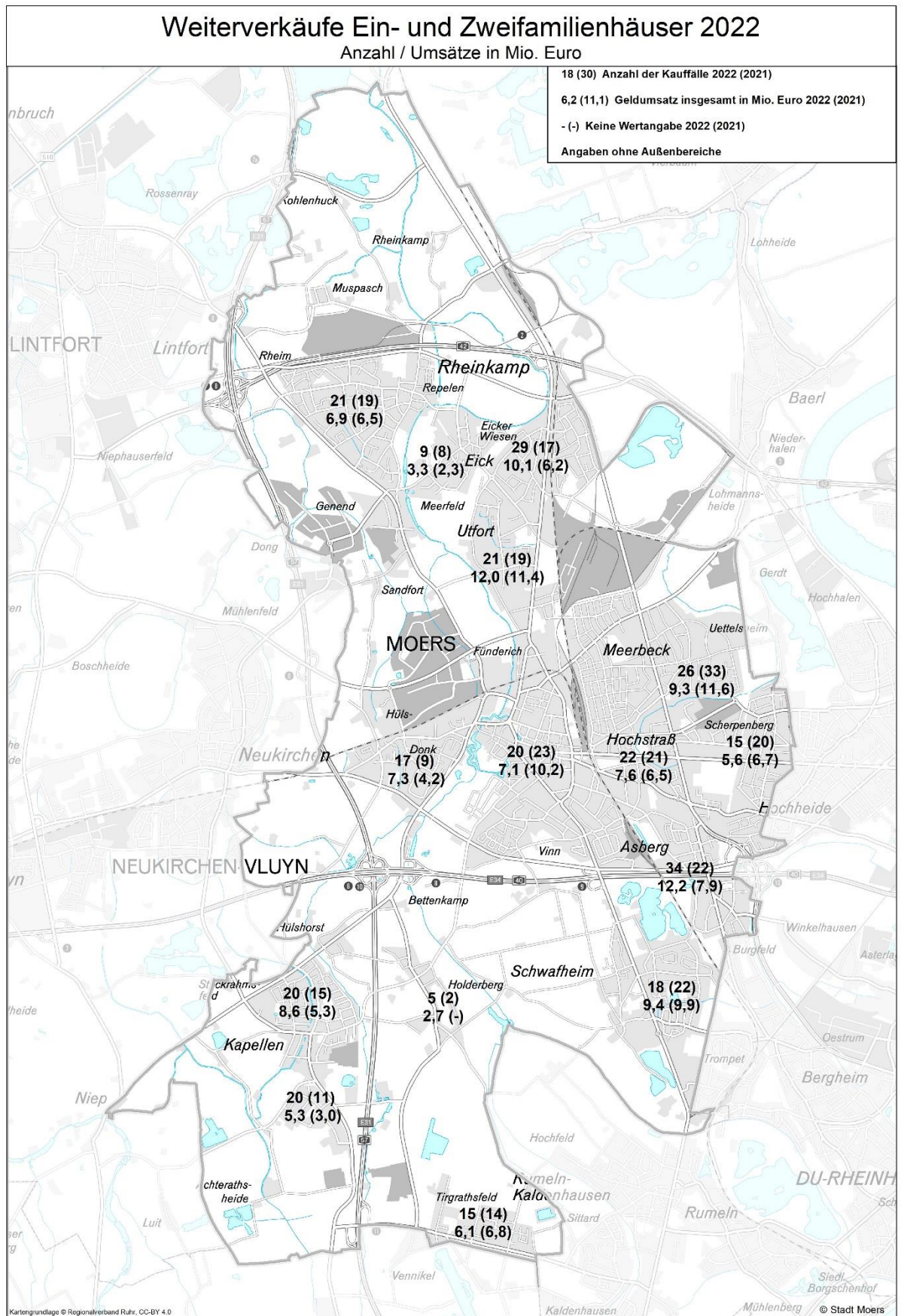
Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2020	1	-	-	-	-
1995 - 2009	12	316	120	3.760	454.000
1975 - 1994	33	324	127	3.100	392.000
1950 - 1974	22	395	112	2.950	319.000
bis 1949	3	311	113	2.120	226.000

Reihenmittelhäuser

Gfl 150 - 300 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2020	1	-	-	-	-
1995 - 2009	6	197	130	3.140	414.000
1975 - 1994	18	227	122	2.870	348.000
1950 - 1974	11	235	95	2.510	236.000
bis 1949	-	-	-	-	-

5.1.3 Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen - Karte



5.1.4 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (hier Ein- und Zweifamilienhäuser) 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 § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2022 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.),
- beinhalten kein Inventar,
- 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 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Moers 29 Immobilienrichtwertzonen bestätigt und insgesamt 46 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser angepasst. Dabei gibt es, wo möglich, eine Unterteilung in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:	3.200,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2023	01.01.2021	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,96
Baujahr	1970	1985	1,09
Bodenrichtwert	251 – 300	280	1,00
Wohnfläche	121 – 140	115	1,09
Grundstücksfläche	451 – 600	823	1,05
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,05
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,90
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:			
hier: $3.200 \text{ EUR/m}^2 \cdot 0,96 \cdot 1,09 \cdot 1,00 \cdot 1,09 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 0,90 = 3.622 \text{ EUR/m}^2$			
Immobilienrichtwert	3.200,- €/m ²	angepasst	3.622,- €/m ²
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2023	01.01.2021	80,0/100
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			2.897,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:		rd. 330.000,- €	

Nähere Informationen, Umrechnungsfaktoren, den Immobilien-Preis-Kalkulator und die örtliche Fachinformation können auf der Seite www.boris.nrw.de eingesehen werden.

5.1.5 Sachwertfaktoren

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

Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 181 Vergleichskauffällen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen 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 Kauffällen nicht möglich.

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

freist. Ein- und Zweifamilienhäuser		Doppel-/Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
2022 N = 51		2022 N = 91		2022 N = 39	
Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor
75.000	-	75.000	2,01	75.000	1,96
100.000	-	100.000	1,87	100.000	1,84
125.000	-	125.000	1,77	125.000	1,75
150.000	1,50	150.000	1,68	150.000	1,68
175.000	1,46	175.000	1,61	175.000	1,62
200.000	1,42	200.000	1,54	200.000	1,56
225.000	1,38	225.000	1,49	225.000	1,51
250.000	1,35	250.000	1,44	250.000	1,47
275.000	1,33	275.000	1,39	275.000	1,43
300.000	1,30	300.000	1,35	300.000	1,40
325.000	1,28	325.000	1,31	325.000	1,36
350.000	1,26	350.000	1,28	350.000	-
375.000	1,24	375.000	1,25	375.000	-
400.000	1,22	400.000	1,21	400.000	-
425.000	1,20	425.000	1,19	425.000	-
450.000	1,18	450.000	1,16	450.000	-
475.000	1,17	475.000	1,13	475.000	-
500.000	1,15	500.000	1,11	500.000	-
525.000	1,14	525.000	-	525.000	-
550.000	1,12	550.000	-	550.000	-
575.000	1,11	575.000	-	575.000	-
600.000	1,10	600.000	-	600.000	-

$$y = -0,291 \cdot \ln(x) + 4,971$$

$$s = 0,21$$

$$y = -0,474 \cdot \ln(x) + 7,329$$

$$s = 0,19$$

$$y = -0,407 \cdot \ln(x) + 6,5291$$

$$s = 0,22$$

Wichtiger Hinweis

Die Auswertung der Sachwertfaktoren über alle drei aufgeführten Gebäudearten hat ergeben, dass die Werte des 2. Halbjahres 2022 unter dem Niveau des Mittelwertes des gesamten Berichtsjahres lagen. Es ist somit der § 7 (2) ImmoWertV zu berücksichtigen.

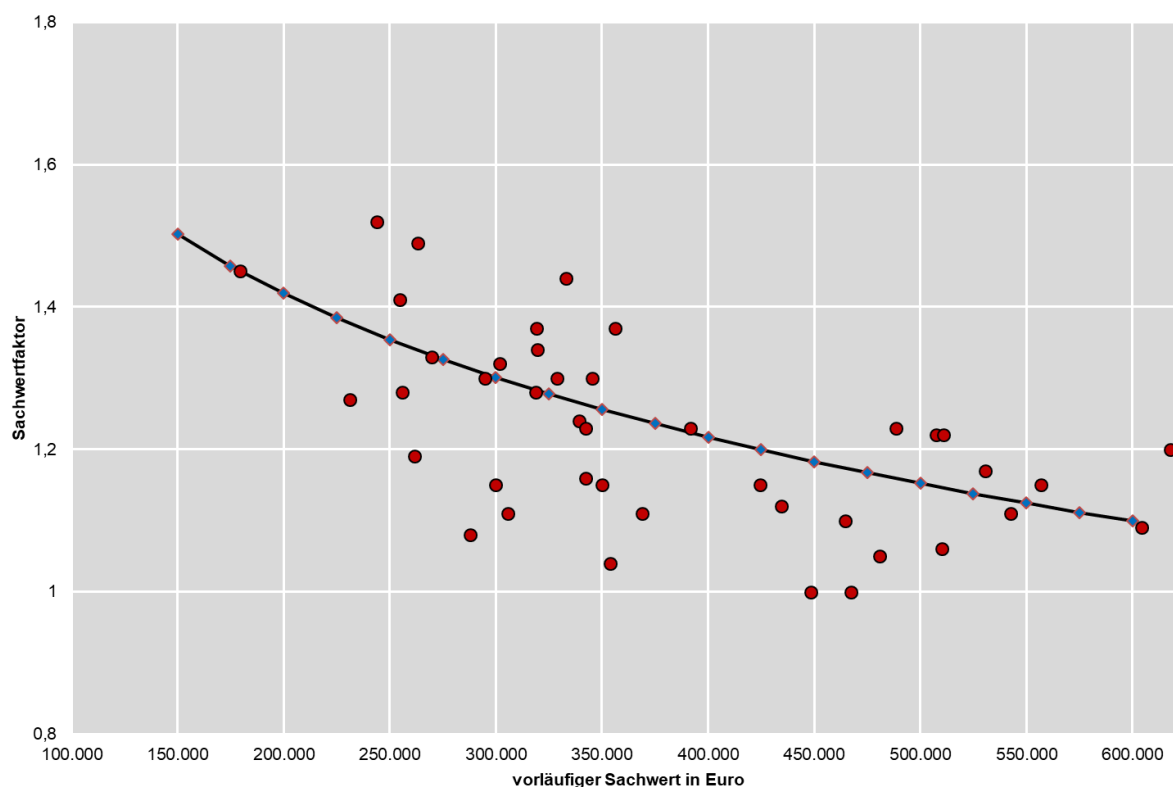
Auszug ImmoWertV

§7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

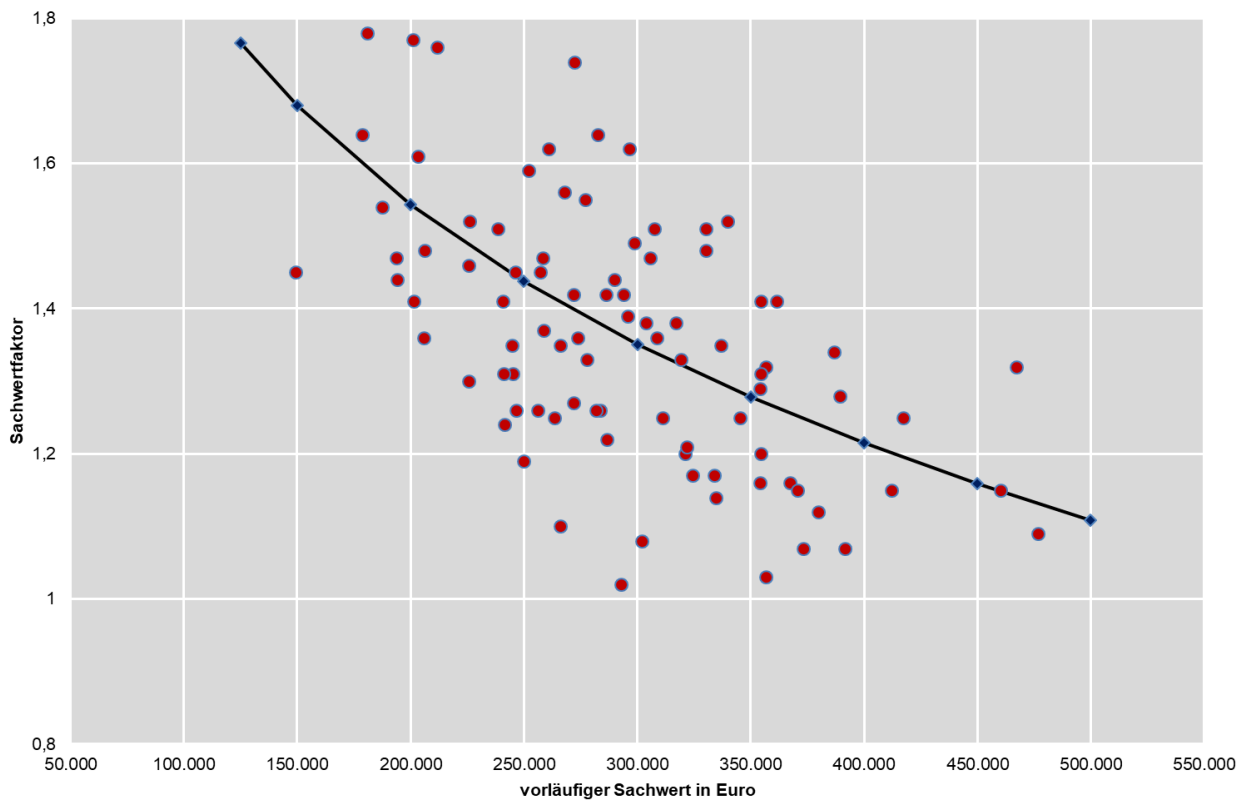
(1)

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

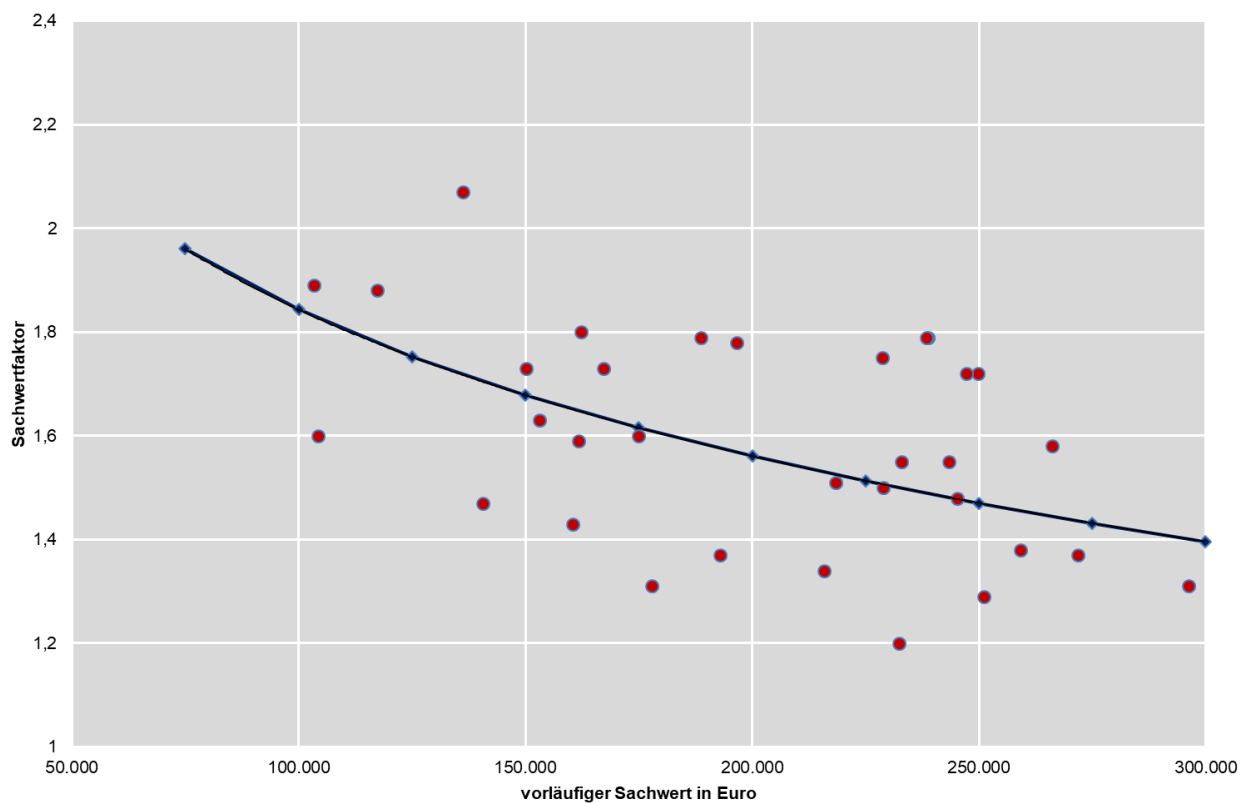
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwert für Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



5.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

2021 - 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % 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)
Einfamilienhäuser freistehend	1,2	99	151	3.375	8,3	16,1	38	80
Standardabweichung	0,9		42	790	1,0	2,6	14	
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser	1,4	154	124	3.075	8,1	16,8	43	80
Standardabweichung	0,7		20	645	0,9	2,4	14	
Zweifamilienhäuser	1,6	23	178	2.680	7,6	17,2	34	80
Standardabweichung	0,7		45	715	1,4	2,1	11	

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 24 (- 13) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 10,7 Mio. Euro (- 16,9 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei 1,2 ha (- 1,9 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 %, wurden 19 (- 16) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 16,6 Mio. Euro (- 12,7 Mio. Euro) bei einem Flächenumsatz von 1,0 ha (- 1,4 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

2020 - 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % 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)
Dreifamilienhäuser	3,0	15	211	1.755	5,5	22,0	36	80
Standardabweichung	0,6		45	405	2,6	3,0	6	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,4	33	475	1.265	6,7	23,1	36	80
Standardabweichung	1,0		218	310	1,9	3,2	7	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,1	41	493	1.355	8,9	20,2	37	80
Standardabweichung	1,1		440	457	1,0	3,5	9	

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren für die verschiedenen Gebäudearten wurden aus verkauften Renditeobjekten aus den Jahren 2020 – 2022 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Rohertragsfaktoren 2020 - 2022

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	15	19,3	3,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	33	14,8	2,5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	41	13,9	2,7

5.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

Mit 328 registrierten Kauffällen in 2022 liegt der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 20,8 % unter dem Vorjahreswert. Im sechsten Jahr ist dieses Segment anzahlmäßig in Moers mit aktuell 43,2 % marktführend, wobei die Weiterverkäufe von Wohnungen den größten Anteil ausmachen. Wie schon im letzten Berichtsjahr gab es auch in 2022 die größten Verluste bei den Erstverkäufen. Die Fallzahlen gingen um weitere 57,1 % zurück.

Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl

	2018	2019	2020	2021	2022	Anteil
Erstverkäufe	107	63	103	56	24	13,6 %
Weiterverkäufe	294	302	308	315	258	78,7 %
Umwandlungen	0	2	1	3	1	0,3 %
Teileigentum	43	31	35	32	32	9,8 %
Wohnungserbbaurecht	13	6	9	8	13	4,0 %
gesamt	457	404	456	414	328	100 %

6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Tabelle zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien. Die meisten Verkäufe (36,4 %) gab es in den Preisspannen zwischen 150.000 und 200.000 EUR sowie 200.000 und 250.000 EUR. Käufe in den unteren Kategorien nehmen weiter ab.

Wohnungseigentum					
Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro					
	2018	2019	2020	2021	2022
bis 50	39	41	34	14	15
50 bis 75	47	38	39	28	18
75 bis 100	51	53	43	30	26
100 bis 125	38	33	34	37	27
125 bis 150	40	45	39	59	28
150 bis 200	61	52	61	67	59
200 bis 250	46	31	43	45	44
250 bis 300	21	34	45	34	24
300 bis 350	25	19	46	39	19
über 350	33	21	28	21	23

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 2021/2022 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 werden aufgrund der Geringfügigkeit nicht veröffentlicht.

6.1.1 Durchschnittspreise

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

Für neue Eigentumswohnungen ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz lagen die Kaufpreise zwischen 3.700 EUR/m² und 4.200 EUR/m². In 2022 registrierte die Geschäftsstelle insgesamt nur 24 Erstverkäufe, was die Aussagekraft bei der Auswertung einschränkt.

Preise in Euro/m² Wfl

Anzahl | Standardabweichung Euro/m²
2021/2022

Wohnlage	Baujahresgruppen					Erstverkäufe
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2020	
sehr gut	2.575 2 130	2.750 4 330	2.750 7 410	- - -	3.225 9 450	- - -
gut	1.925 11 440	1.975 20 465	2.150 45 460	2.550 25 400	3.100 26 550	(3.700)* (4 158)
mittel	1.725 43 335	1.700 41 395	2.075 39 370	2.350 26 335	2.700 13 315	3.700 74 395
einfach	1.600 15 270	1.500 35 385	1.850 2 9	2.325 11 330	- - -	- - -

* Aussagekraft eingeschränkt, Werte beziehen sich ausschließlich auf das Jahr 2021

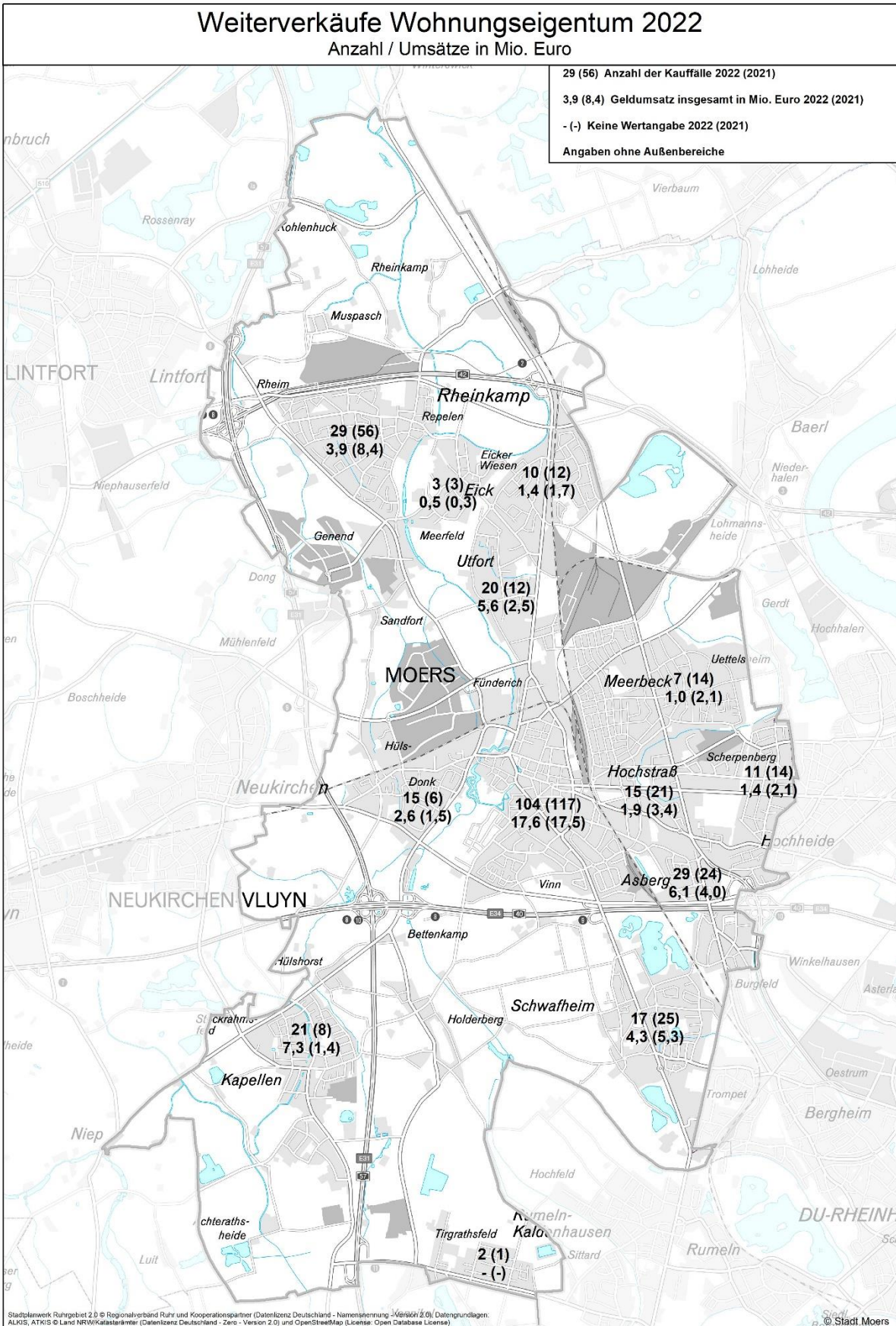
Für die Wohnfläche lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel Moers (Herausgeber: Haus & Grund Moers) identisch sind.

Preise in Euro/m² Wfl

Anzahl | Standardabweichung Euro/m²
2021/2022

Wohnfläche	Baujahresgruppen					Erstverkäufe
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2020	
bis 50 m²	1.625 11 305	1.375 21 355	1.950 8 460	2.325 6 405	- 1 -	- - -
51 - 70 m²	1.650 31 380	1.600 34 405	2.150 23 430	2.400 26 285	3.025 14 470	3.850 5 345
71 - 90 m²	1.925 22 310	2.075 28 455	2.175 37 440	2.400 19 370	3.125 19 480	3.700 39 290
über 90 m²	1.800 7 430	1.825 17 430	2.250 25 455	2.550 11 500	2.825 14 580	3.625 30 555

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 § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2015 bis 2022 lageorientiert als Durchschnitt neu 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 Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss 25 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet beschlossen.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann.

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:	2.050,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2023	01.01.2023	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Wohnlage	mittel	einfach	0,89
Baujahr	1975	1980	1,06
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Wohnfläche	75	90	1,03
Anzahl der Wohneinheiten	8	20	0,93
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Geschosslage	1./2. OG	3. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,94
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:			
hier: $2.050 \text{ EUR/m}^2 \cdot 0,89 \cdot 1,06 \cdot 1,00 \cdot 1,03 \cdot 0,93 \cdot 0,95 \cdot 0,97 \cdot 0,94 = 1.605 \text{ EUR/m}^2$			
Immobilienrichtwert	2.050,- €/m ²	angepasst	1.605,- €/m ²
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2023		
angepasster Immobilienrichtwert:			1.605,- €/m²
vorläufiger Vergleichswert:		rd. 144.000,- €	

Nähere Informationen, Umrechnungsfaktoren, den Immobilien-Preis-Kalkulator und die örtliche Fachinformation können auf der Seite www.boris.nrw.de eingesehen werden.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2021 - 2022

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % 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)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,0	256	79	2.250	7,6	20,6	41	80
Standardabweichung	1,0		18	620	1,0	2,5	14	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,5	79	70	2.000	7,5	22,0	41	80
Standardabweichung	1,1		18	600	1,0	3,5	14	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Faktoren für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum wurden aus verkauften Renditeobjekten der Jahre 2021 – 2022 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (s. Abschnitt 5.2.2) ist nicht erfolgt.

Rohertragsfaktoren 2021 - 2022

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
selbstgenutztes Wohnungseigentum	256	23,7	5,2
vermietetes Wohnungseigentum	79	21,4	5,7

6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 32 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2022 konstant geblieben. Den Hauptanteil des Teileigentums machen die Garagen und Stellplätze aus, die untenstehend ausgewertet wurden.

Kaufpreise für Garagen und Stellplätze			
	Baujahr	Ø Kaufpreis	
		in Euro	
		Min	Max
Garagen	1960 - 1979	7.500	
		5.000	10.000
	1980 - 2018	8.000	
		6.500	12.000
	Erstverkauf	18.000	
		15.000	21.000
Tiefgaragen	Bestand	9.000	
		5.000	15.000
	Erstverkauf	20.000	
		16.500	25.000
Stellplätze	Bestand	3.000	
		2.000	5.000
	Erstverkauf	8.000	
		5.000	12.500

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 §§ 35-39 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 § 21 Absatz 3 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) 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 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 Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objekt-spezifischen 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 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 aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW
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
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminder-ten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (≥ 5.000 EUR und ≤ 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 Drempele und Spitzboden	Einschätzung auf der Grundlage gemäß Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW
Nebengebäude	nach Zeitwert

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV als "Kapitalisierungssätze, mit denen 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 gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 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 unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gemäß 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

Bereinigter, normierter Kaufpreis

Definitionen und Hinweise

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

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)

Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktions- und Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.

Ausgangswerte: Mietspiegel für nicht preisgebunden Wohnungen in der Stadt Moers (herausgegeben von Haus & Grund Grafschaft Moers e.V. und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.)

Zuschläge zur Miete bei Einfamilienhäusern:

+ 15 % für freistehende Einfamilienhäuser

+ 10 % für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser

+ 5 % für Reihenmittelhäuser

Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.

Bewirtschaftungskosten

gem. §§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV (Anlage 3)

Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex (Index Oktober) für Deutschland

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 31 ImmoWertV

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte

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 e.V. und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

Bezugsquelle: Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.

Weygoldstr. 3
47441 Moers

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

Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)

IVD-Gewerbe-Preisspiegel (kostenpflichtig)

www.ivd-webshop.com

Brockhoff GmbH

Mietspiegel (kostenpflichtig)

www.brockhoff.de

Lührmann Deutschland GmbH & Co.KG

Ladenmieten in 1a-Lagen in den Innenstädten

Lührmann Cityfacts Moers (kostenpflichtig)

www.luehrmann.de

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzende

M.Sc. Sonja Koppers Städtische Vermessungsoberärztin

Stellvertreter

Dipl.-Ing. Artur Schedlinski Technischer Angestellter in der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Burkhard Klingen Städtischer Vermessungsdirektor a.D.
Dipl.-Ing. Klaus Neutzling Architekt

Ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Heidrun Atzert-Binnenbrücker	Architektin
Herr Eckhard Brotte	Fachwirt in der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft
Dipl.-Ing. Rüdiger Debes	Architekt
Dipl.-Ing. Claudia Dintinger	Architektin
Frau Ramona Lueneberg	Immobilienfachwirtin
Dr.-agr. Herbert Meiwes	Landwirt
Frau Fatma Rose	Diplomsachverständige für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Andreas Weinberger	öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Herr Jürgen Jaschke	Oberregierungsrat
Frau Annika Kohs	Steueramtfrau (Stellvertreterin)

10.2 Kontakt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers

Rathausplatz 1

47441 Moers

Telefon 02841/201 - 470 Frau Möhlmeier
- 485 Frau Wennemann
- 496 Herr Schedlinski
- 497 Herr Pauels

E-Mail: gutachterausschuss@moers.de

Internet: www.gars.nrw/moers
www.boris.nrw.de

10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Muffendorfer Str. 19-21
53177 Bonn
☎ 0221 / 147 - 3321
E-Mail: oga@brk.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 - 3826

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 - 3862

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
☎ 02162 / 39 - 1145

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

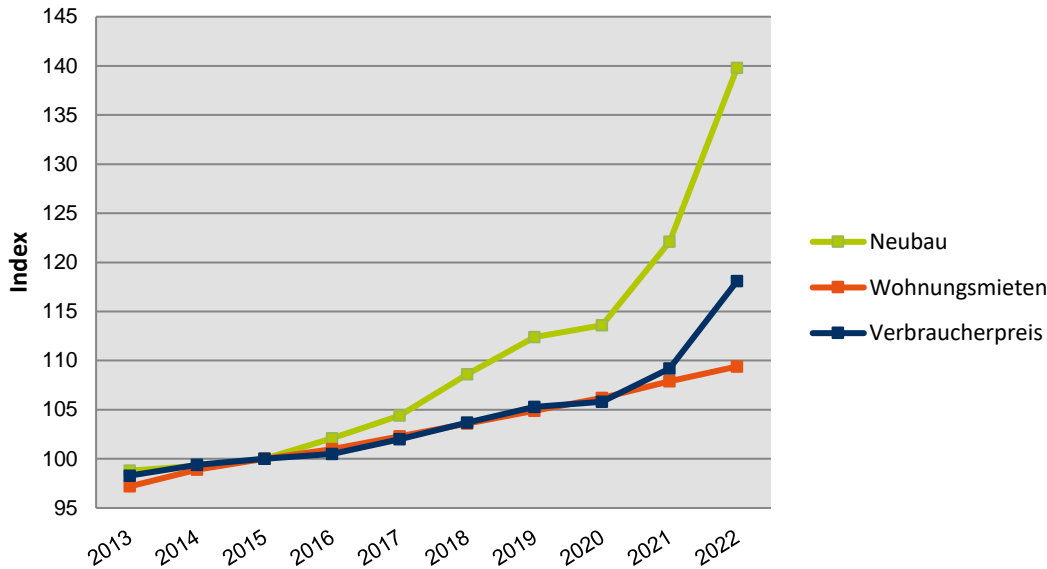
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
☎ 0281 / 207 - 2425

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Klever-Tor-Platz 1
46483 Wesel
☎ 0281 / 203 - 2633

11. Anlagen

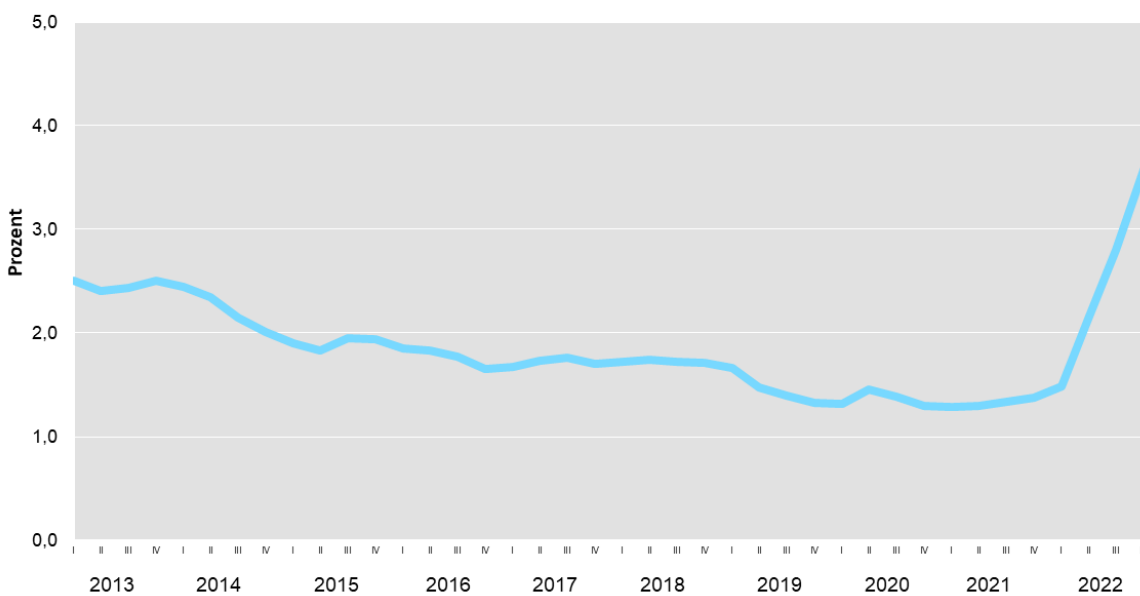
11.1 Preisindizes für Wohnungsmieten*, Verbraucherpreise und Neubau von Wohngebäuden in NRW



*) 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

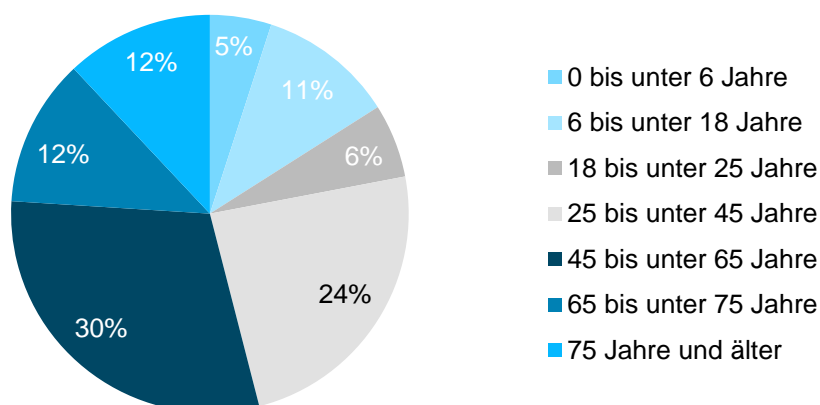


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2022

Bevölkerung	108.363	100%
	(Anzahl)	(in %)
Männer	52.906	48,8
Frauen	55.457	51,2
davon Nichtdeutsche	15.705	14,5

Bevölkerung nach Altersgruppen

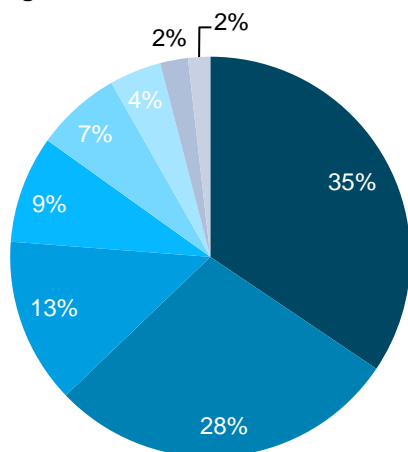


Stadtteil	Bevölkerung	Differenz zu 2020	Differenz
	(Anzahl)	(Anzahl)	(in %)
Rheinkamp	36.668	513	1,42
Moers	60.335	823	1,38
Kapellen	11.360	111	0,99
Gesamt	108.363	1.447	1,35

11.4 Flächennutzung

Nutzungsarten der Flächen	01.01.2020 (in ha)	01.01.2021 (in ha)	01.01.2022 (in ha)
landwirtschaftliche Flächen	2.331,0	2.323,0	2.311,0
Gebäude- & Freiflächen	1.922,0	1.924,0	1.929,0
Verkehrsflächen	905,0	907,0	912,0
Waldflächen	587,0	593,0	602,0
Erholungsflächen	466,0	467,0	471,0
Betriebsflächen	284,0	285,0	276,0
Wasserflächen	152,0	152,0	150,0
Flächen anderer Nutzung	121,0	117,0	117,0
Gesamt	6.768,0	6.768,0	6.768,0

Nutzungsarten



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

11.5 Auszug aus der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grund- stückswertermittlung (VermWertGebO NRW) (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW)

Auszug aus dem Kostentarif vom 12. Dezember 2019 in Kraft getreten 01. März 2020 i. d. jeweils gültigen Fassung.

§ 2 Absatz 7 (VermWertKostO NRW)

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 25 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben.

5 Amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostT)

5.1

Gutachten

Die Gebühren für Gutachten sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen. Diese Gebührenregelungen gelten nicht für Gutachten, die nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776) in der jeweils geltenden Fassung vergütet werden.

5.1.1

Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 400 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 400 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen
Gebühr: 0,03 Prozent vom Wert zuzüglich 9 400 Euro,
(es ist max. ein Wert von 100 Millionen Euro, bei Miet- und Pachtwerten von 2 Millionen Euro anzusetzen)

5.1.2

Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß den Nummern 5.1.2.1 und 5.1.2.2 zu berücksichtigen.

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungsstichtage oder
- e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften

zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührensatzschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung
Gebühr: 30 Euro.

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

