



Grundstücksmarktbericht 2020
für die Stadt Moers

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle/Stadt Moers Schloss Lauersfort, Kapellen

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 2020,

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 | 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 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 30 |
| 5.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 31 |
| 5.1.1 | Durchschnittspreise für Neubauten | 31 |
| 5.1.2 | Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmoblie) | 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 |
| 6 Wohnungs- und Teileigentum | 39 |
| 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 |
| 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke | 46 |
| 8 Modellbeschreibungen | 47 |
| 8.1 Sachwertfaktoren | 47 |
| 8.2 Liegenschaftszinssätze | 49 |
| 9 Mieten und Pachten | 51 |
| 9.1 Wohnungsmieten | 51 |
| 9.2 Gewerbemieten | 51 |
| 10 Kontakte und Adressen | 52 |
| 10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses | 52 |
| 10.2 Kontakt | 52 |
| 10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse | 53 |
| 11. Anlagen | 54 |
| 11.1 Preisindizes | 54 |
| 11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite | 54 |
| 11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2019 | 55 |
| 11.4 Flächennutzung | 56 |
| 11.5 Auszug aus der Kostenordnung | 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 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

Umsatzentwicklungen

Insgesamt ging die Anzahl der Kauffälle 2019 um 3,1 Prozent zurück, der Flächenumsatz stieg um 3,3 Prozent. Auf Rekordniveau befindet sich der Gesamtgeldumsatz, der sich in den letzten zehn Jahren verdoppelt hat. 2019 wurden im Stadtgebiet 278,8 Millionen Euro rund ums Grundstück umgesetzt. Ein Plus von 13,5 Prozent zum Vorjahr. Die Ein- und Zweifamilienhäuser machen hier den größten Anteil mit 118,6 Millionen Euro aus und einem Plus von 17,6 Prozent. Die Weiterverkäufe dominierten mit einem Umsatz von 109,5 Millionen Euro den Markt. Eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus kosten derzeit im Mittel 310.000 Euro. Das sind rund 30.000 Euro mehr als im Jahr 2018.

Wohnungen rückläufig

Die Umsätze beim Wohnungseigentum waren 2019 insgesamt rückläufig. 11,6 Prozent weniger Kauffälle registrierte die Geschäftsstelle und der Geldumsatz sank um rund 15 Prozent. Gab es im letzten und vorletzten Jahr noch einige große Neubauprojekte, blieben diese in 2019 aus. Die Zahl der Weiterverkäufe von Wohnungen stieg dem gegenüber um 3 Prozent.

Wohnungen in guter Lage und jüngeren Baujahresklassen kosten heute mit durchschnittlich 2.400 Euro pro Quadratmeter rund 10 Prozent mehr als im Vorjahr. Neue Wohnungen in dem Segment bewegen sich etwa bei 3.300 und in den Spitzen-Lagen mit entsprechender Ausstattung auch über 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bodenrichtwerte steigen

Flächendeckend um durchschnittlich 10 Prozent hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum 1. Januar erhöht (Vorjahr: 5,2 Prozent). Die Kaufpreise für unbebautes baureifes Land stiegen in 2019 nochmals kräftig an, sodass der Ausschuss diese Angleichung an den Immobilienmarkt in der letzten Sitzung beschloss.

„Bauland - eine begrenzte Ressource“ trifft auch auf Moers zu. Größere Neubauf Flächen zur Realisierung entsprechender Baumaßnahmen sind im Berichtszeitraum nicht vorhanden und so werden zur Zeit Baulücken geschlossen oder auch Abrissobjekte gekauft, um den Grund und Boden für Neues zu erhalten.

Die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet steigen in den sehr guten und guten Lagen um 30, in den mittleren und einfachen Lagen um 20 und in den Außenbereichen um 10 Euro pro Quadratmeter.

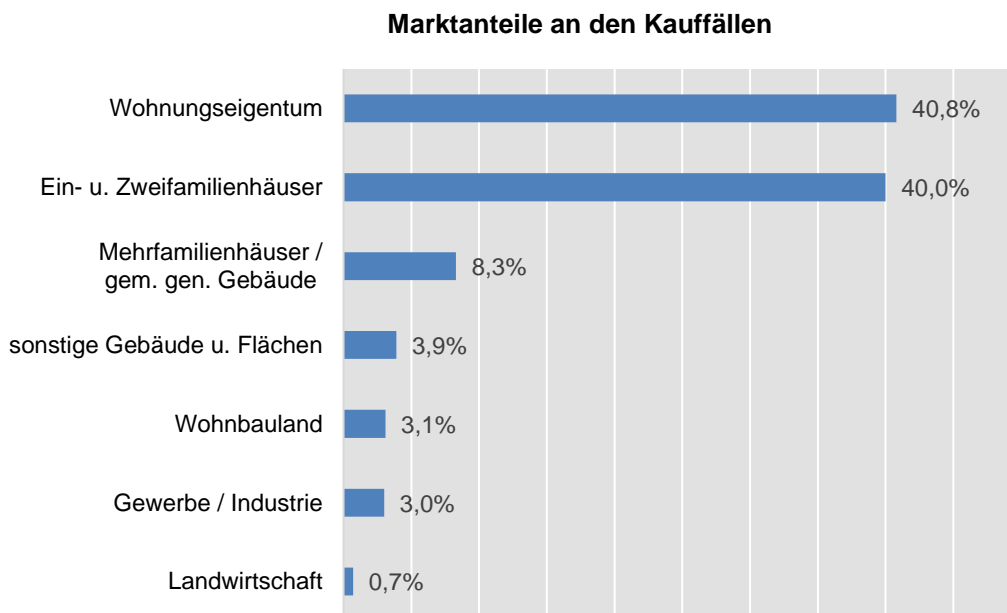
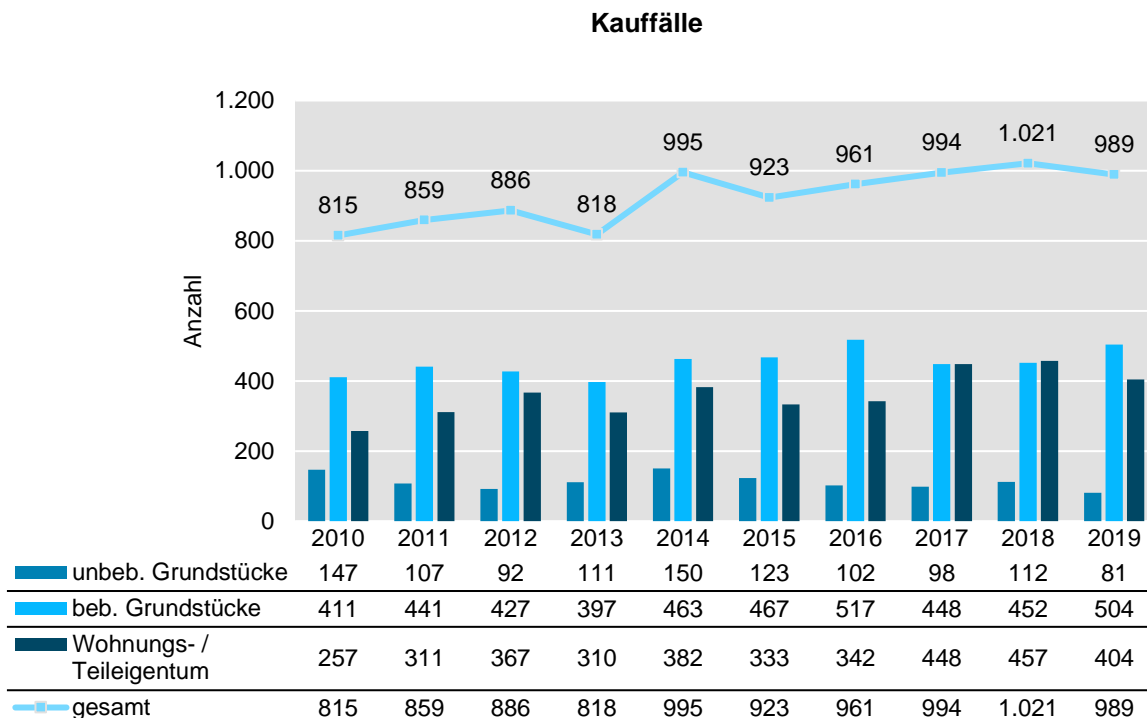
Ebenfalls gestiegen sind die Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Acker- und Grünland liegen ab 2020 bei 5,50 (Vorjahr: 4,50) und Waldflächen bei 1,2 (Vorjahr: 1,0) Euro pro Quadratmeter. Jahrelange Beobachtungen dieser Teilmärkte in Moers und den Nachbargemeinden zeigen diese Tendenz der Preissteigerung. Unverändert geblieben sind die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen.

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen neu abgeleitet

Die bestehenden Immobilienrichtwerte wurden zum 01.01.2020 aus rund 1.200 Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2019 neu abgeleitet. Insgesamt gibt es seit 2016 in Moers 32 Immobilienrichtwerte, die sehr gut angenommen werden und ein wichtiges Instrument für die Markttransparent sind.

2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2019 registrierte die Geschäftsstelle 994 Kauffälle. Davon konnten 989 ausgewertet werden. Damit ging die Anzahl um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr zurück.



2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 85,4 % auf der Veräußerer- und 93,6 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 9,7 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger mit 1,1 % keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit unter 1,8 % beim Verkauf und 0,4 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von knapp 3,1 % und bei den Erwerbern 4,9 %.

Insgesamt waren Moerser mit 56 % bei den Verkäufen und mit 55 % bei den Erwerben im Berichtsjahr 2019 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (44 %) kamen 33 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 45 % Auswärtigen auf der Erwerberseite wohnten 38 % 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

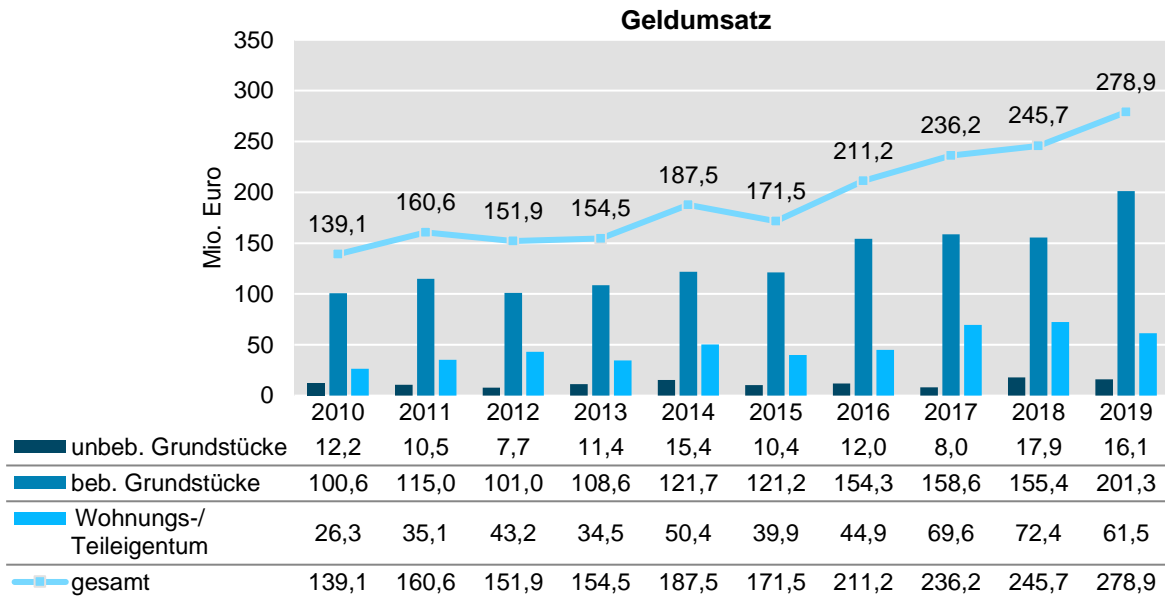
| Teilmarkt | Anzahl | | | | | durchschnittlicher Zuschlag in % | | | | |
|----------------------------|--------|------|------|------|------|----------------------------------|------|------|------|------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Wohnungs- u. Teileigentum | 14 | 15 | 14 | 7 | 2 | 73 | 74 | 82 | 92 | 106 |
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 10 | 4 | 3 | 3 | 2 | 93 | 80 | 95 | 100 | 72 |
| sonstige | 6 | 0 | 6 | 1 | 0 | 77 | 0 | 129 | 123 | 0 |

3 Umsätze

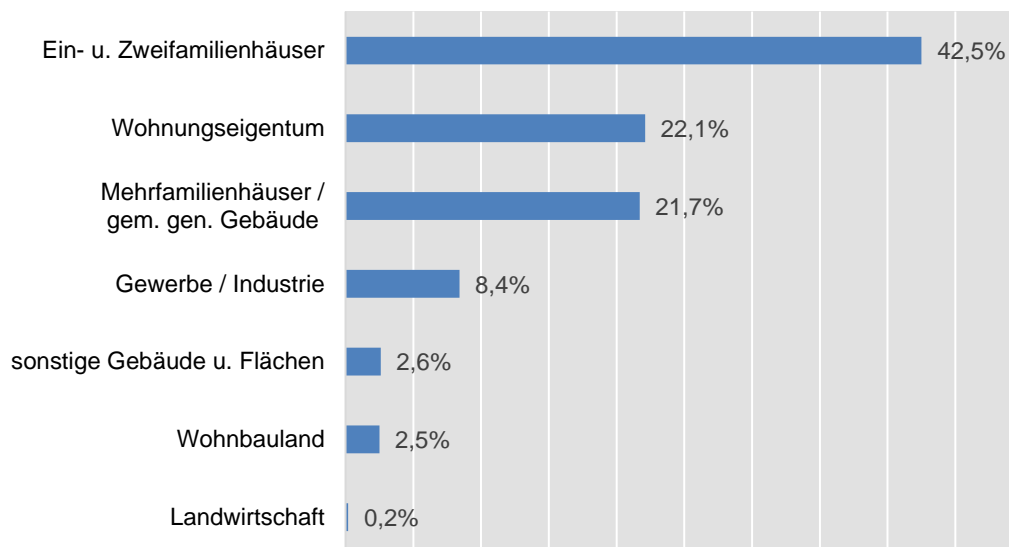
3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen betrug im Berichtszeitraum 278,9 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 13,5 % gegenüber dem Vorjahr (245,7 Mio. Euro) und zugleich Umsatzrekord seit Einrichtung des Gutachterausschusses.



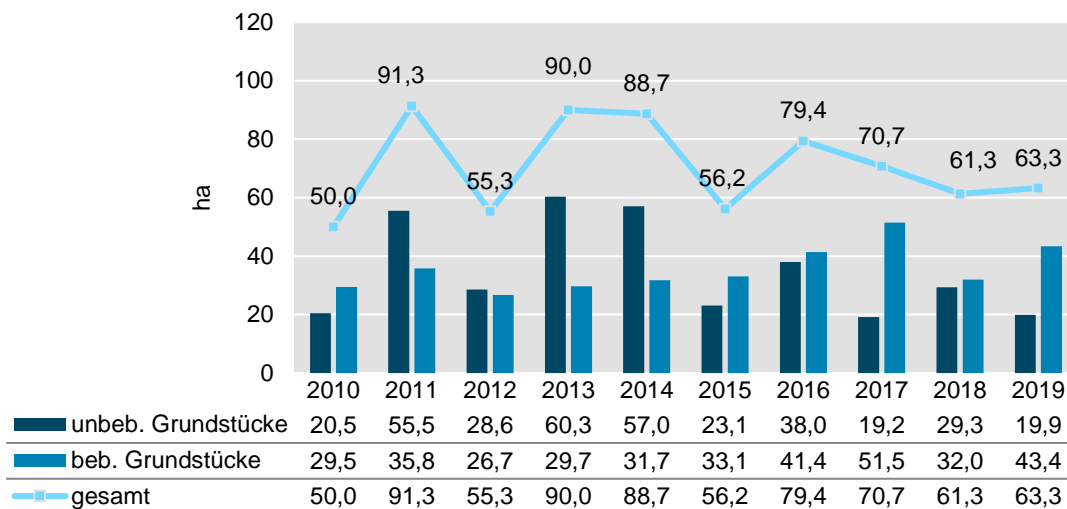
Marktanteile am Gesamtgeldumsatz



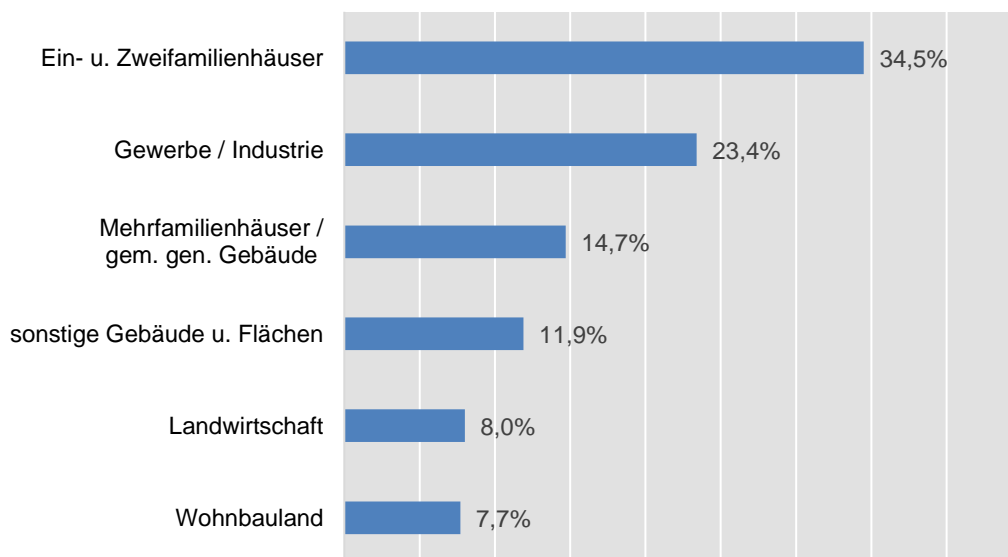
3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg insgesamt leicht an. Im Jahr 2019 betrug der Umsatz 63,3 ha und erhöhte sich somit von 61,3 ha in 2018 um 3,3 %. Im Gegensatz zum letzten Berichtsjahr gab es bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken die größten Gewinne.

Flächenumsatz



Marktanteile am Gesamtflächenumsatz



3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke schloss durchweg mit Verlusten ab. Der Geldumsatz dieser Grundstücke beläuft sich auf einen Gesamtwert von 15,9 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2018 (17,9 Mio. Euro) bedeutet dies ein Minus von etwa 12 %. Den größten Rückgang gibt es beim Wohnbauland (individueller Wohnungsbau) mit etwa 41 % auf 6,8 Mio. Euro. Die Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzten Grundstücke hingegen konnten mit 5,5 Mio. Euro einen Rekordgeldumsatz verzeichnen.

Geldumsatz unbebaute Grundstücke in Mio. Euro

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Wohnbauland | 7,9 | 5,1 | 2,9 | 4,8 | 8,0 | 6,1 | 5,8 | 4,4 | 11,5 | 6,8 |
| Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Grundstücke | 1,2 | 1,5 | 1,5 | 3,2 | 1,4 | 1,7 | 1,3 | 1,2 | 1,7 | 5,5 |
| Gewerbe/Industrie | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 0,9 | 2,5 | 0,4 | 1,3 | 1,4 | 2,7 | 1,5 |
| Landwirtschaft | 0,2 | 1,5 | 0,7 | 2,2 | 1,7 | 0,7 | 1,7 | 0,2 | 0,5 | 0,4 |
| sonstige Flächen | 0,9 | 0,9 | 0,3 | 0,2 | 1,9 | 1,5 | 2,0 | 0,8 | 1,5 | 1,7 |
| gesamt | 12,1 | 10,6 | 7,7 | 11,3 | 15,5 | 10,4 | 12,1 | 8,0 | 17,9 | 15,9 |

3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt gab es einen Umsatzrückgang von 32 % im Geschäftsjahr 2019. 10 Hektar Plus aus dem letzten Jahr wurden in 2019 wieder weniger umgesetzt. Landwirtschaftliche Flächen erfuhr zuletzt im Jahr 2000 einen noch geringeren Umsatz. Das Wohnbauland steigerte seinen Umsatz um 1,4 ha auf 4,8 ha.

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in ha

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Wohnbauland | 4,3 | 2,7 | 2,0 | 2,6 | 6,8 | 3,3 | 3,2 | 1,8 | 3,4 | 4,8 |
| Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 1,0 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,7 | 2,0 |
| Gewerbe/Industrie | 3,1 | 5,2 | 5,4 | 2,4 | 5,1 | 1,4 | 3,9 | 4,6 | 6,1 | 4,7 |
| Landwirtschaft | 5,9 | 38,0 | 19,5 | 53,4 | 40,8 | 14,4 | 27,1 | 7,4 | 12,0 | 5,1 |
| sonstige Flächen | 6,8 | 9,0 | 1,0 | 1,2 | 3,7 | 3,4 | 3,2 | 4,8 | 7,1 | 3,3 |
| gesamt | 20,6 | 55,5 | 28,6 | 60,6 | 57,0 | 23,1 | 38,0 | 19,2 | 29,3 | 19,9 |

3.3 Bebaute Grundstücke

3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Bei den bebauten Grundstücken war ein Zuwachs beim Geldumsatz von fast 30 % zu registrieren. Der Umsatz stieg von 155,4 auf 201,3 Mio. Euro. In den letzten zehn Jahren hat sich der Geldumsatz somit verdoppelt. Bei allen Objektarten gab es Gewinne. Den höchsten prozentualen Zuwachs verzeichneten die Gewerbe- und Industrieobjekte. Sehr positiv war auch die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern/ gemischt genutzten Gebäuden. Die Steigerung lag hier bei 21,2 %.

Geldumsatz bebaute Grundstücke

in Mio Euro

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 68,3 | 76,6 | 72,4 | 72,1 | 91,8 | 91,1 | 106,3 | 94,1 | 100,9 | 118,7 |
| Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude | 15,9 | 22,7 | 17,7 | 18,4 | 11,8 | 13,1 | 26,9 | 29,0 | 45,3 | 54,9 |
| Gewerbe / Industrie | 13,5 | 14,7 | 10,7 | 8,1 | 8,0 | 13,1 | 12,2 | 23,1 | 4,7 | 22,1 |
| sonstige Gebäude | 2,8 | 0,7 | 0,2 | 9,2 | 10,2 | 3,9 | 8,9 | 12,4 | 4,5 | 5,6 |
| gesamt | 100,6 | 115,0 | 101,0 | 108,6 | 121,8 | 121,2 | 154,3 | 158,6 | 155,4 | 201,3 |

3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt erfuhr der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt einen Zuwachs von 35,9 %. Wie schon beim Geldumsatz gab es bei allen Objektarten Gewinne. Besonders der Gewerbe- und Industriezweig konnte sich nach großen Verlusten in 2018 prozentual stark steigern. Mit 43,5 ha Gesamtumsatz liegen die bebauten Grundstücke auf einem guten Niveau.

Flächenumsatz bebaute Grundstücke

in ha

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 17,0 | 19,1 | 18,3 | 17,1 | 19,7 | 18,7 | 23,3 | 20,0 | 19,6 | 21,8 |
| Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude | 4,1 | 4,0 | 3,9 | 2,7 | 2,6 | 3,7 | 4,2 | 3,4 | 6,6 | 7,3 |
| Gewerbe / Industrie | 5,1 | 11,6 | 4,1 | 4,1 | 4,5 | 5,1 | 8,6 | 19,5 | 1,9 | 10,2 |
| sonstige Gebäude | 1,0 | 0,8 | 0,3 | 2,2 | 4,9 | 5,6 | 5,2 | 8,5 | 3,9 | 4,2 |
| gesamt | 29,6 | 35,8 | 26,6 | 29,8 | 31,7 | 33,1 | 41,3 | 51,4 | 32,0 | 43,5 |

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Geldumsatz

Die großen und mittleren Neubauprojekte blieben 2019 in Moers aus, so dass es bei den Erstverkäufen einen Rückgang beim Geldumsatz von 39,3 % gab. Demgegenüber stieg der Umsatz bei den Weiterverkäufen von 35,5 Mio. Euro in 2018 auf 39,0 Mio. Euro im letzten Jahr. Insgesamt ging der Geldumsatz um 15,2 % auf 61,5 Mio. Euro zurück.

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Erstverkäufe | 4,8 | 6,7 | 9,1 | 7,5 | 17,1 | 13,8 | 13,0 | 39,0 | 32,6 | 19,8 |
| Weiterverkäufe | 20,1 | 24,2 | 29,1 | 24,6 | 29,0 | 24,4 | 29,4 | 28,2 | 35,5 | 39,0 |
| Umwandlungen | 0,5 | 2,5 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,6 | 0,2 | 0,0 | 0,4 |
| Teileigentum | 0,4 | 0,8 | 1,7 | 0,8 | 2,8 | 1,1 | 0,5 | 1,0 | 2,4 | 1,3 |
| Wohnungserbbaurecht | 0,5 | 0,9 | 0,9 | 1,6 | 1,5 | 0,6 | 1,5 | 1,2 | 2,0 | 1,0 |
| gesamt | 26,3 | 35,1 | 43,3 | 34,5 | 50,4 | 39,9 | 45,0 | 69,6 | 72,5 | 61,5 |

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 27,7 % gefallen. Innerhalb des Teilmarktes gab es nur die Objektart Mehrfamilienhaus- bzw. gemischt genutzte Grundstücke mit positivem Abschluss. Prozentual die größten Verluste verzeichneten die landwirtschaftlichen Flächen mit 41,7 %, gefolgt vom Wohnbauland mit einem Rückgang von 36,7 %.

Kauffälle unbebaute Grundstücke

Anzahl

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
|---|------------|------------|-----------|------------|-----------|--------------|------------------------|
| Wohnbauland | 60 | 38 | 36 | 49 | 31 | 38,3 % | - 36,7 % |
| Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke | 5 | 6 | 5 | 4 | 8 | 9,9 % | + 100,0 % |
| Gewerbe / Industrie | 6 | 11 | 14 | 10 | 8 | 9,9 % | - 20,0 % |
| Landwirtschaft | 15 | 12 | 9 | 12 | 7 | 8,6 % | - 41,7 % |
| sonstige Flächen | 37 | 35 | 34 | 37 | 27 | 33,3 % | - 27,0 % |
| gesamt | 123 | 102 | 98 | 112 | 81 | 100 % | - 27,7 % |

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 Bauherren bzw. Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

In Moers wurden insgesamt 23 Verträge registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Aufgrund der Auswertungen und Berücksichtigung einzelfallspezifischer Besonderheiten wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2020 lagebedingt um 20 EUR/m² in den mittleren und einfachen und um 30 EUR/m² 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 01.01.2020 ebenfalls lagebedingt (s.o.) um 20 bzw. 30 EUR/m² erhöht wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 200 bis 380 EUR/m². Die Innenstadtlagen wurden nicht berücksichtigt.

(s. Abschn. 4.7.7)

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 2019 Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke zwischen 23 und 100 EUR/m² 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 zwischen 35 und 40 EUR/m² 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. 2019 wurden 7 Verkäufe registriert, was ein Minus von 41,7 % zum Vorjahr bedeutet. Der Flächenumsatz ging entsprechend den niedrigen Fallzahlen von 12 ha auf 5,1 ha zurück, der Geldumsatz von 0,5 Mio. Euro auf 0,4 Mio. Euro. Langzeituntersuchungen des Sektors in Moers und den Nachbargemeinden zeigten, auch unter Berücksichtigung der vollzogenen Erhöhungen des Bodenrichtwertes für Acker- und Grünland, dass immer häufiger Verkäufe stattfinden, die sehr stark vom Bodenrichtwert abweichen. Diese Tendenz der Preissteigerung hat der Gutachterausschuss zum Anlass genommen, den Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche sowie den für forstwirtschaftliche Flächen zu erhöhen.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2020 wie folgt beschlossen:

| | |
|--|------------------------------|
| Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im gesamten Stadtgebiet | 5,50 EUR/m ² |
| Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen (2.000 bis 3.500 m ²) | 10 bis 20 EUR/m ² |
| Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (einschließlich Aufwuchs) | 1,20 EUR/m ² |

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 01.01.2020 um 10 EUR/m² erhöht wurden und in einer Preisspanne von 100 bis 220 EUR/m² 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.

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.

4.6.4 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 Bebauungsverfahren (= 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.

4.6.5 Weitere Flächen

| | |
|--|------------------------------|
| Flächen für Dauerkleingärten | 12 bis 25 EUR/m ² |
| Flächen für Erwerbsgarten- und Erwerbsobstbau | 5 bis 9 EUR/m ² |
| Offene Wasserflächen (nicht kommerziell genutzt) | bis 0,50 EUR/m ² |

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 05.02.2020 mit Stand zum 01.01.2020 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
- 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 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/m²

| | Gute Lage | Mittlere Lage | Einfache Lage |
|--|-----------|---------------|---------------|
| Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) | 330,- | 250,- | 220,- |
| Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V-geschossig) | 360,- | 260,- | 230,- |
| Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe) | 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

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

4.7.5 Indexreihen

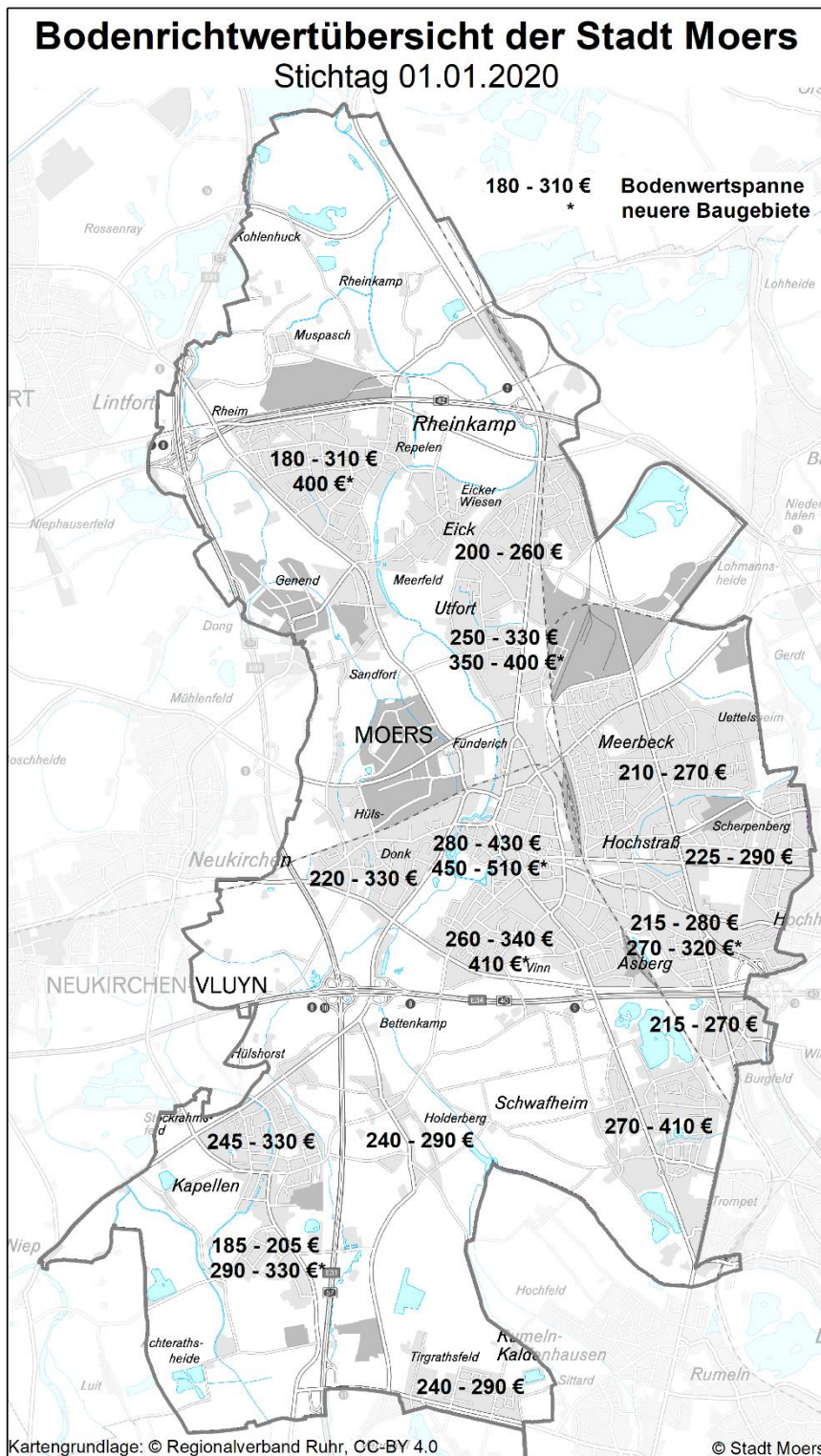
Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes 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 2005, 2010, 2015 = 100.

Entwicklung Wohnbauland mit den Basisjahren 2005, 2010, 2015

| Jahr | Index | Index | Index |
|------|------------|------------|------------|
| | 2005 = 100 | 2010 = 100 | 2015 = 100 |
| 1985 | 64,4 | 64,1 | 60,0 |
| 1986 | 65,1 | 64,7 | 60,6 |
| 1987 | 66,9 | 66,5 | 62,3 |
| 1988 | 67,2 | 66,8 | 62,5 |
| 1989 | 68,1 | 67,7 | 63,3 |
| 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 |

4.7.6 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 01.01.2020 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).

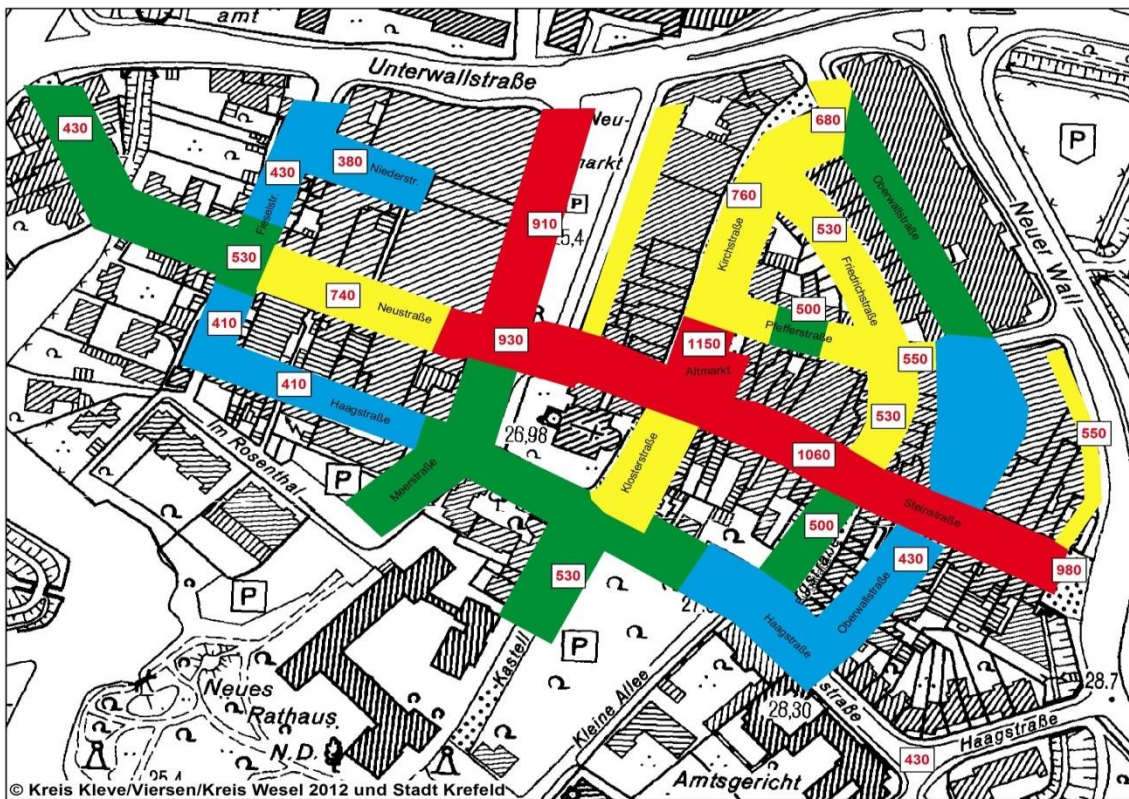
Der Gesamtstruktur der Moerser Innenstadt und den Abhängigkeiten Rechnung tragend, wurden folgende Geschäftslagen definiert:

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

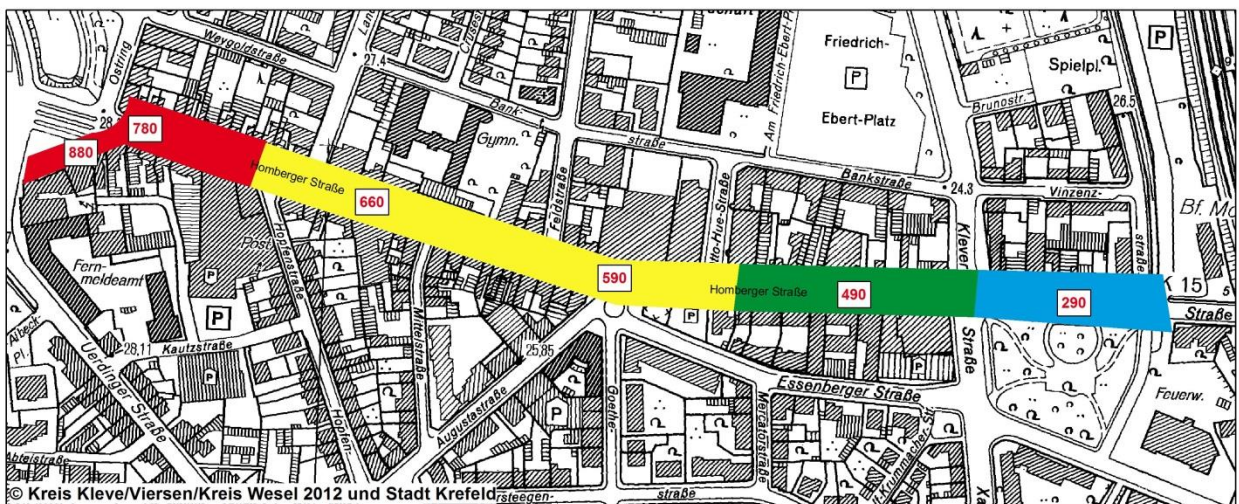
Die Lagewerte Moerser Innenstadt und Homberger Straße wurden zum Stichtag 01.01.2020 bestätigt.

Die nachfolgenden Karten zeigen Lagewerte in EUR/m², die als Anhalt dienen.

Lagewerte Moerser Innenstadt 01.01.2020



Lagewerte Homberger Straße 01.01.2020



- Ia bevorzugte Geschäftslage
- Ib 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 504 Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Zuwachs um 11,5 %. Die einzelnen Objektarten verhielten sich bis auf die Erbbauobjekte durchweg positiv.

Kauffälle bebaute Grundstücke

Anzahl

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Anteil | Veränd.z. Vorjahr % |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|------------------------|
| Ein- u. Zweifamilienhäuser | 388 | 428 | 373 | 382 | 396 | 78,6 % | + 3,7 % |
| - Erstverkauf | 73 | 80 | 37 | 16 | 20 | 4,0 % | + 25,0 % |
| - Weiterverkauf | 310 | 339 | 331 | 361 | 372 | 73,8 % | + 3,0 % |
| - Erbbauobjekte | 5 | 9 | 5 | 5 | 4 | 0,8 % | - 20,0 % |
| Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude | 47 | 56 | 42 | 51 | 74 | 14,7 % | + 45,1 % |
| Gewerbe / Industrie | 9 | 12 | 12 | 8 | 22 | 4,4 % | + 175,0 % |
| sonstige Gebäude | 23 | 21 | 21 | 11 | 12 | 2,4 % | + 9,1 % |
| gesamt | 467 | 517 | 448 | 452 | 504 | 100 % | + 11,5 % |

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 | | | | | |
| 2016 | 38 | 289 | 131 | 2.310 | 303.300 |
| 2017 | 29 | 276 | 132 | 2.400 | 318.500 |
| 2018 | 13 | 271 | 135 | 2.530 | 344.200 |
| 2019 | 6 | 303 | 132 | 3.230 | 430.000 |
| nicht unterkellert | | | | | |
| 2016 | 13 | 258 | 114 | 2.070 | 233.600 |
| 2017 | - | - | - | - | - |
| 2018 | - | - | - | - | - |
| 2019 | 1 | - | - | - | - |

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 | | | | | |
| 2016 | 3 | 250 | 131 | 2.130 | 278.300 |
| 2017 | 6 | 225 | 141 | 2.110 | 303.600 |
| 2018 | 2 | 220 | 127 | 2.110 | 268.500 |
| 2019 | 5 | 254 | 120 | 2.530 | 309.400 |
| nicht unterkellert | | | | | |
| 2016 | 12 | 189 | 114 | 1.850 | 210.000 |
| 2017 | - | - | - | - | - |
| 2018 | - | - | - | - | - |
| 2019 | - | - | - | - | - |

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 2019 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 37,6 % Anteil an den Gesamtkauffällen 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 - 2017 | 5 | 564 | 185 | 2.730 | 533.000 |
| 1995 - 2009 | 5 | 510 | 168 | 2.880 | 491.000 |
| 1975 - 1994 | 12 | 569 | 144 | 2.640 | 387.000 |
| 1950 - 1974 | 37 | 617 | 134 | 2.180 | 294.000 |
| 1920 - 1949 | - | - | - | - | - |
| bis 1919 | - | - | - | - | - |

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 250 - 500 m²

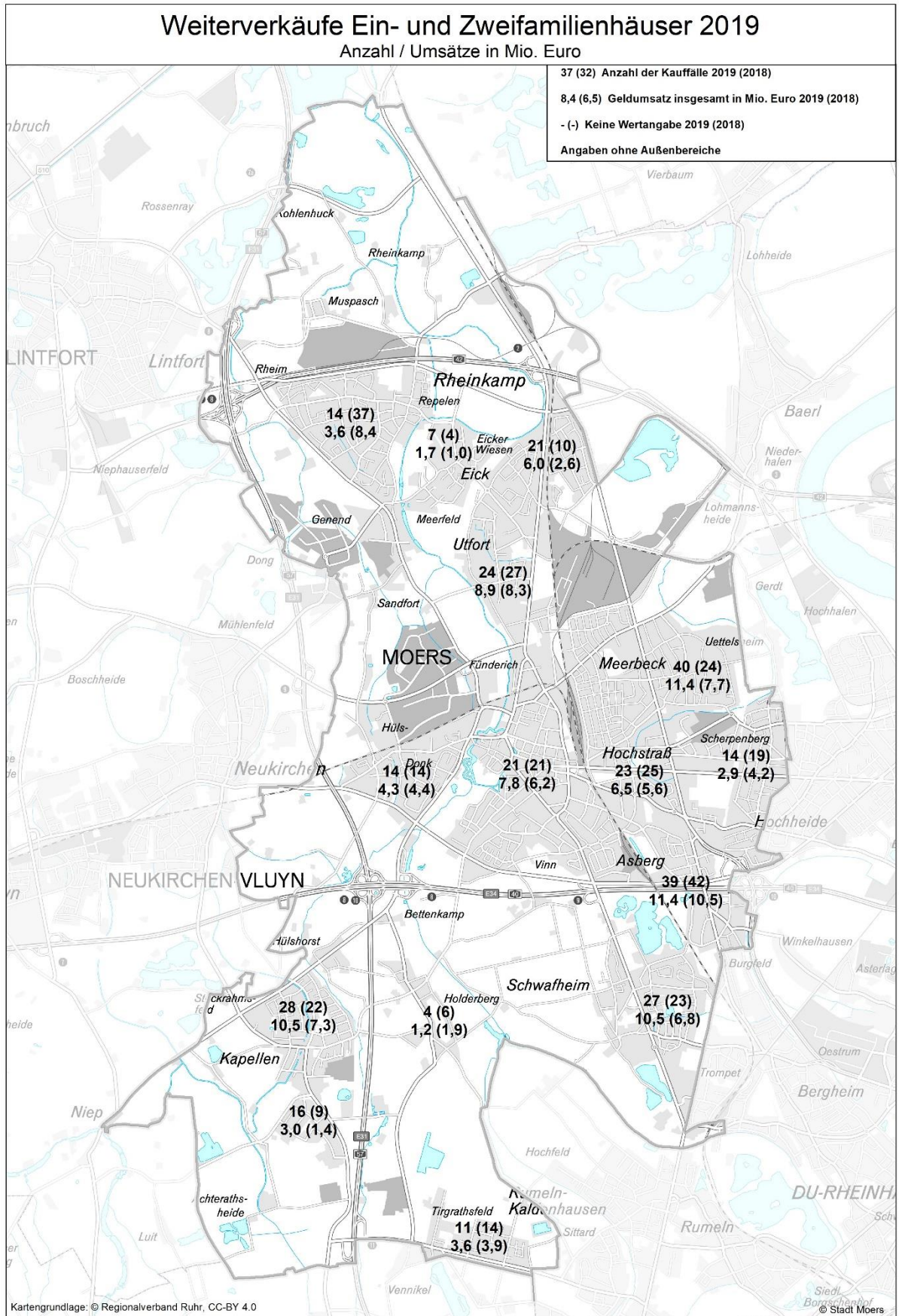
| Altersklasse | Kauffälle Anzahl | Ø Gfl m ² | Ø Wfl m ² | Ø KP Euro/m ² Wfl | Ø KP in Euro |
|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------|
| 2010 - 2017 | 5 | 295 | 129 | 2.720 | 384.000 |
| 1995 - 2009 | 12 | 287 | 130 | 2.620 | 344.000 |
| 1975 - 1994 | 20 | 330 | 129 | 2.510 | 324.000 |
| 1950 - 1974 | 16 | 371 | 119 | 2.050 | 246.000 |
| bis 1949 | - | - | - | - | - |

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 - 2017 | - | - | - | - | - |
| 1995 - 2009 | 4 | 184 | 118 | 2.150 | 259.000 |
| 1975 - 1994 | 11 | 208 | 126 | 1.940 | 256.000 |
| 1950 - 1974 | 27 | 230 | 103 | 1.870 | 199.000 |
| 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 232 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.

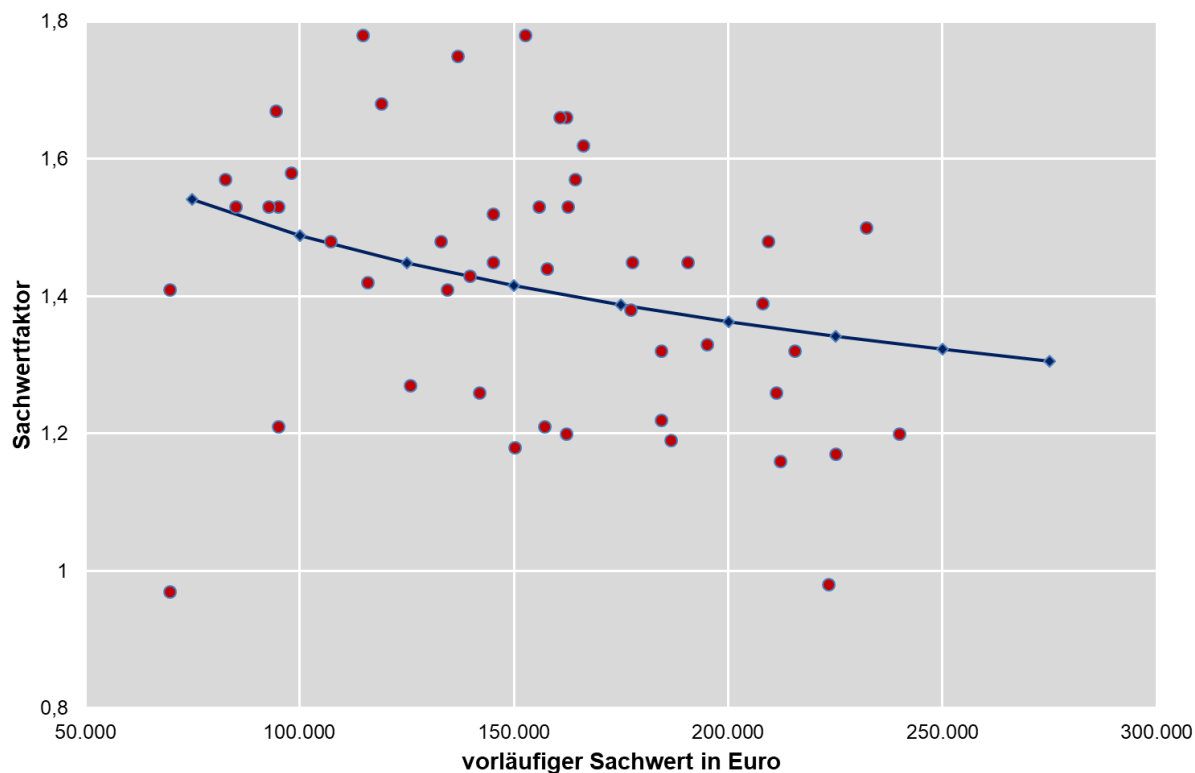
Die Auswertung kam zu dem Ergebnis, dass eine Unterscheidung nach den einzelnen Lagen (einfach bis sehr guten Wohnlagen) keinen signifikanten Unterschied zeigte, so dass eine Trennung nach Wohnlagen nicht erforderlich ist. Wiederum ergab die Analyse, dass der Gebäudetyp einen wesentlichen Einfluss auf 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

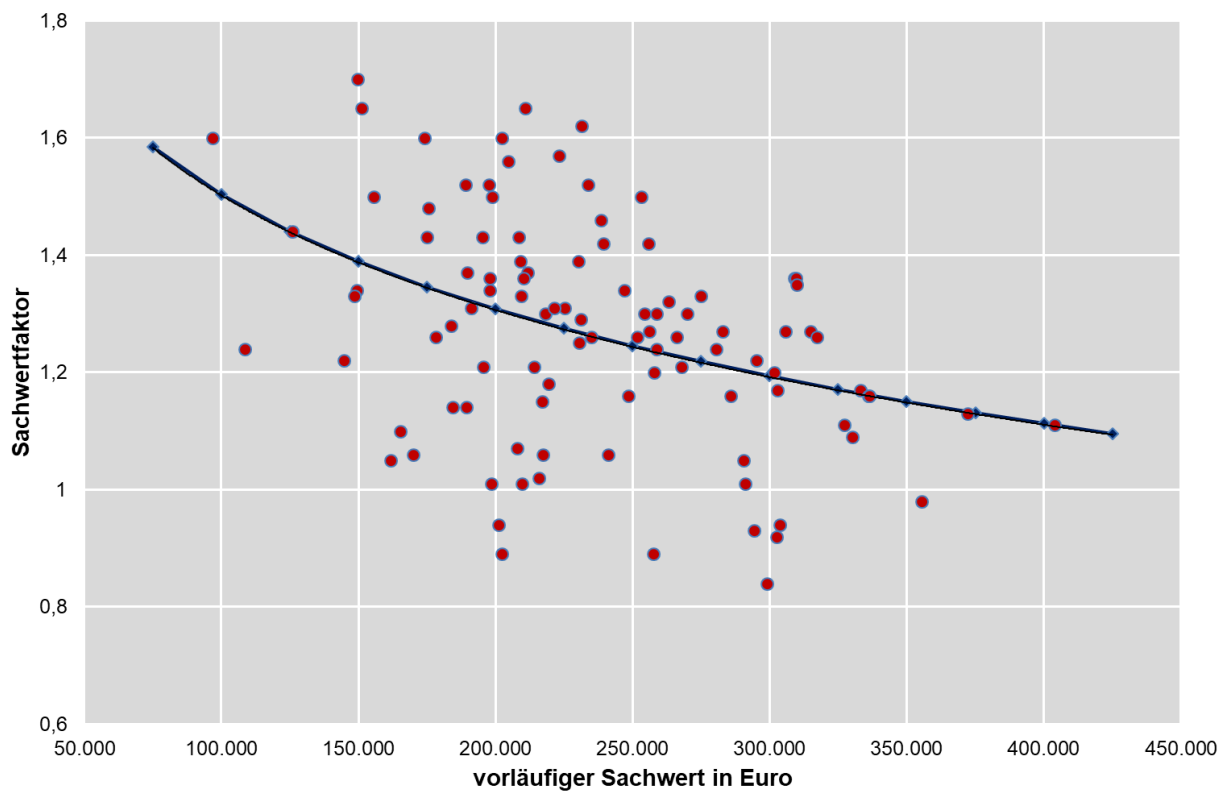
| Reihenmittelhäuser | | Doppel-/Reihenendhäuser | | freist. Ein- und Zweifamilienhäuser | |
|---------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
| 2019 N = 49 | | 2019 N = 102 | | 2019 N = 81 | |
| Sachwert in Euro | Faktor | Sachwert in Euro | Faktor | Sachwert in Euro | Faktor |
| 75.000 € | 1,54 | 75.000 € | 1,58 | 75.000 € | - |
| 100.000 € | 1,49 | 100.000 € | 1,50 | 100.000 € | - |
| 125.000 € | 1,45 | 125.000 € | 1,44 | 125.000 € | - |
| 150.000 € | 1,41 | 150.000 € | 1,39 | 150.000 € | 1,21 |
| 175.000 € | 1,39 | 175.000 € | 1,35 | 175.000 € | 1,19 |
| 200.000 € | 1,36 | 200.000 € | 1,31 | 200.000 € | 1,17 |
| 225.000 € | 1,34 | 225.000 € | 1,27 | 225.000 € | 1,16 |
| 250.000 € | 1,32 | 250.000 € | 1,25 | 250.000 € | 1,14 |
| 275.000 € | 1,31 | 275.000 € | 1,22 | 275.000 € | 1,13 |
| 300.000 € | 1,29 | 300.000 € | 1,19 | 300.000 € | 1,12 |
| 325.000 € | 1,28 | 325.000 € | 1,17 | 325.000 € | 1,10 |
| 350.000 € | - | 350.000 € | 1,15 | 350.000 € | 1,09 |
| 375.000 € | - | 375.000 € | 1,13 | 375.000 € | 1,08 |
| 400.000 € | - | 400.000 € | 1,11 | 400.000 € | 1,07 |
| 425.000 € | - | 425.000 € | 1,10 | 425.000 € | 1,07 |
| 450.000 € | - | 450.000 € | 1,08 | 450.000 € | 1,06 |
| 475.000 € | - | 475.000 € | 1,06 | 475.000 € | 1,05 |
| 500.000 € | - | 500.000 € | - | 500.000 € | 1,04 |
| 525.000 € | - | 525.000 € | - | 525.000 € | 1,04 |
| 550.000 € | - | 550.000 € | - | 550.000 € | 1,03 |

| | | |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| $y = -0,181 \cdot \ln(x) + 3,5722$ | $y = -0,282 \cdot \ln(x) + 4,7503$ | $y = -0,143 \cdot \ln(x) + 2,9188$ |
| s = 0,19 | s = 0,19 | s = 0,18 |

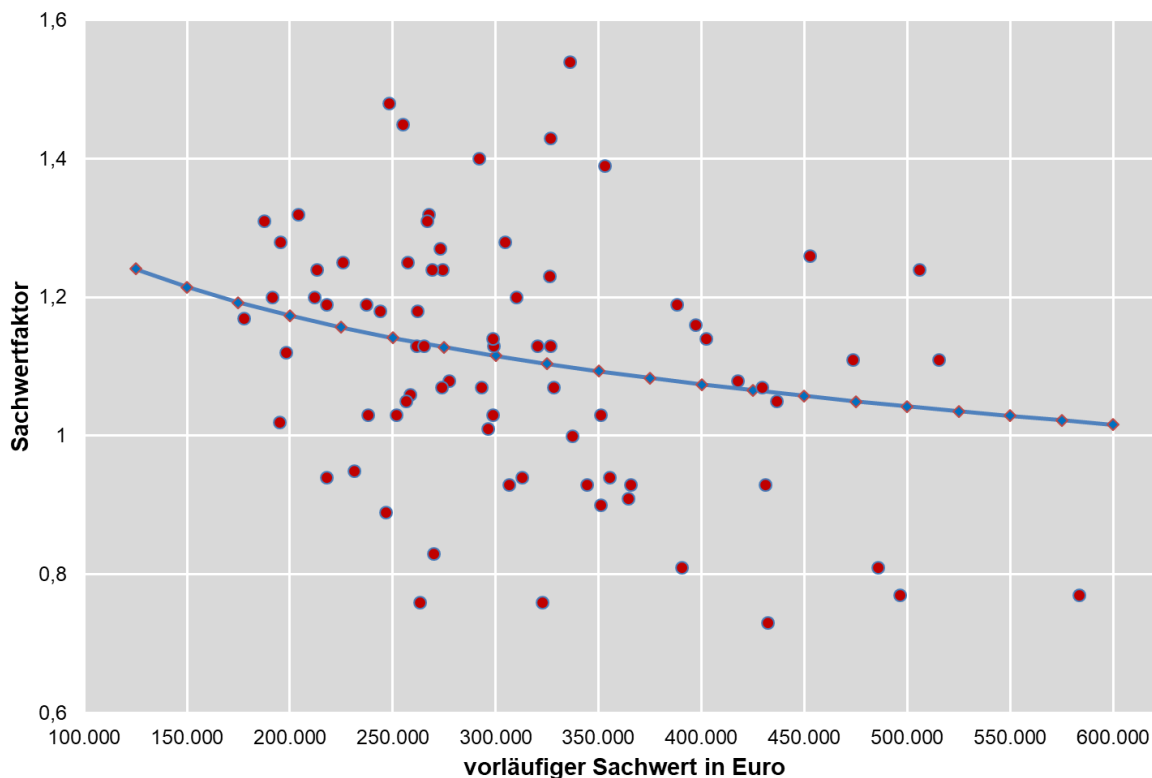
Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser in Abhängigkeit vom vorl. Sachwert



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser 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**

2018-2019

| 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 | 2,5 | 131 | 146 | 2.274 | 8,0 | 17,2 | 37 | 80 |
| Standardabweichung | 0,9 | | 41 | 510 | 1,2 | 2,1 | 12 | |
| Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser | 2,4 | 197 | 126 | 2.290 | 7,5 | 17,4 | 45 | 80 |
| Standardabweichung | 0,7 | | 27 | 490 | 1,1 | 2,2 | 14 | |
| Zweifamilienhäuser | 2,9 | 16 | 173 | 1.801 | 7,3 | 18,3 | 34 | 80 |
| Standardabweichung | 1,0 | | 47 | 446 | 1,0 | 2,1 | 10 | |

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %, wurden im Berichtsjahr 49 (+ 14) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 26,9 Mio. Euro (+ 1,5 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei 5,7 ha (+ 0,8 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 %, wurden 25 (+ 9) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 28 Mio. Euro (+ 8,1 Mio. Euro) bei einem Flächenumsatz von 1,5 ha (- 0,2 ha).

5.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

**Liegenschaftszinssätze für
Drei- u. Mehrfamilienhäuser, Gemischt genutzte Objekte**

2017-2019

| 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 | 3,3 | 22 | 237 | 1.635 | 7,0 | 21,5 | 37 | 80 |
| Standardabweichung | 0,9 | | 46 | 543 | 1,3 | 3,1 | 9 | |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) | 4,9 | 51 | 439 | 1.084 | 6,8 | 23,7 | 35 | 80 |
| Standardabweichung | 1,2 | | 244 | 317 | 1,3 | 4,0 | 10 | |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag) | 6,2 | 22 | 805 | 1.112 | 4,7 | 22,1 | 34 | 80 |
| Standardabweichung | 1,7 | | 746 | 781 | 1,4 | 4,3 | 11 | |

5.1.7 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 2017 – 2019 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Rohtragsfaktoren
2017 - 2019

| Gebäudeart | Fallzahl | Rohtragsfaktor | Standardabweichung |
|--|----------|----------------|--------------------|
| Dreifamilienhäuser | 22 | 18,9 | 3,9 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohtrags) | 51 | 14,0 | 2,9 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohtrags) | 22 | 11,6 | 2,7 |

5.2 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.3 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Mit 404 registrierten Kauffällen in 2019 liegt der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 11,6 % unter dem Vorjahreswert. Mit 40,8 % ist dieses Segment anzahlmäßig in Moers seit drei Jahren immer noch marktführend. Die Weiterverkäufe von Wohnungen machen immer noch den größten Anteil aus und konnten sich noch einmal steigern. Große Verluste gab es bei den Erstverkäufen. Die Fallzahlen gingen um 41 % auf 63 zurück.

Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Anteil |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| Erstverkäufe | 55 | 44 | 158 | 107 | 63 | 15,6 % |
| Weiterverkäufe | 241 | 252 | 242 | 294 | 302 | 74,8 % |
| Umwandlungen | 1 | 5 | 1 | 0 | 2 | 0,5 % |
| Teileigentum | 31 | 27 | 39 | 43 | 31 | 7,7 % |
| Wohnungserbbaurecht | 5 | 14 | 8 | 13 | 6 | 1,5 % |
| gesamt | 333 | 342 | 448 | 457 | 404 | 100 % |

6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Tabelle zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien. Aufgrund der Fallzahlen sind zwei neue Preiskategorien im oberen Preissegment aufgeführt worden. Die meisten Verkäufe gab es in der Preisspanne zwischen 75.000 und 100.000 EUR und 150.000 und 200.000 EUR.

Wohnungseigentum
Kauffälle differenziert nach
Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------------|------|------|------|------|------|
| bis 50 | 46 | 37 | 29 | 39 | 41 |
| 50 bis 75 | 49 | 61 | 39 | 47 | 38 |
| 75 bis 100 | 50 | 34 | 47 | 51 | 53 |
| 100 bis 125 | 30 | 23 | 39 | 38 | 33 |
| 125 bis 150 | 27 | 38 | 45 | 40 | 45 |
| 150 bis 200 | 33 | 44 | 100 | 61 | 52 |
| 200 bis 250 | 24 | 22 | 29 | 46 | 31 |
| 250 bis 300 | 24 | 23 | 34 | 21 | 34 |
| über 300 | 14 | 19 | 39 | 58 | 40 |

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 2018/2019 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/m² zu zahlen. In den mittleren Lagen lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.900 EUR/m². Für Wohnungen in Spitzenlagen wurden auch in 2019 wieder über 4.000 EUR/m² gezahlt.

Preise in Euro / m² Wfl

Anzahl | Standardabweichung Euro / m²
2018/2019

| Wohnlage | Baujahresgruppen | | | | | |
|-----------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2017 | Erstverkäufe |
| sehr gut | - 1 - | - 1 - | 1.900 11 310 | - - - | 2.725 5 120 | 3.850 42 235 |
| gut | 1.325 5 155 | 1.475 20 300 | 1.650 20 375 | 1.975 34 200 | 2.425 27 450 | 3.275 73 380 |
| mittel | 1.150 33 310 | 1.300 33 260 | 1.475 39 290 | 1.800 25 280 | 2.225 11 220 | 2.900 46 165 |
| einfach | 1.100 20 200 | 1.025 33 225 | - - - | 1.725 13 260 | - - - | - - - |

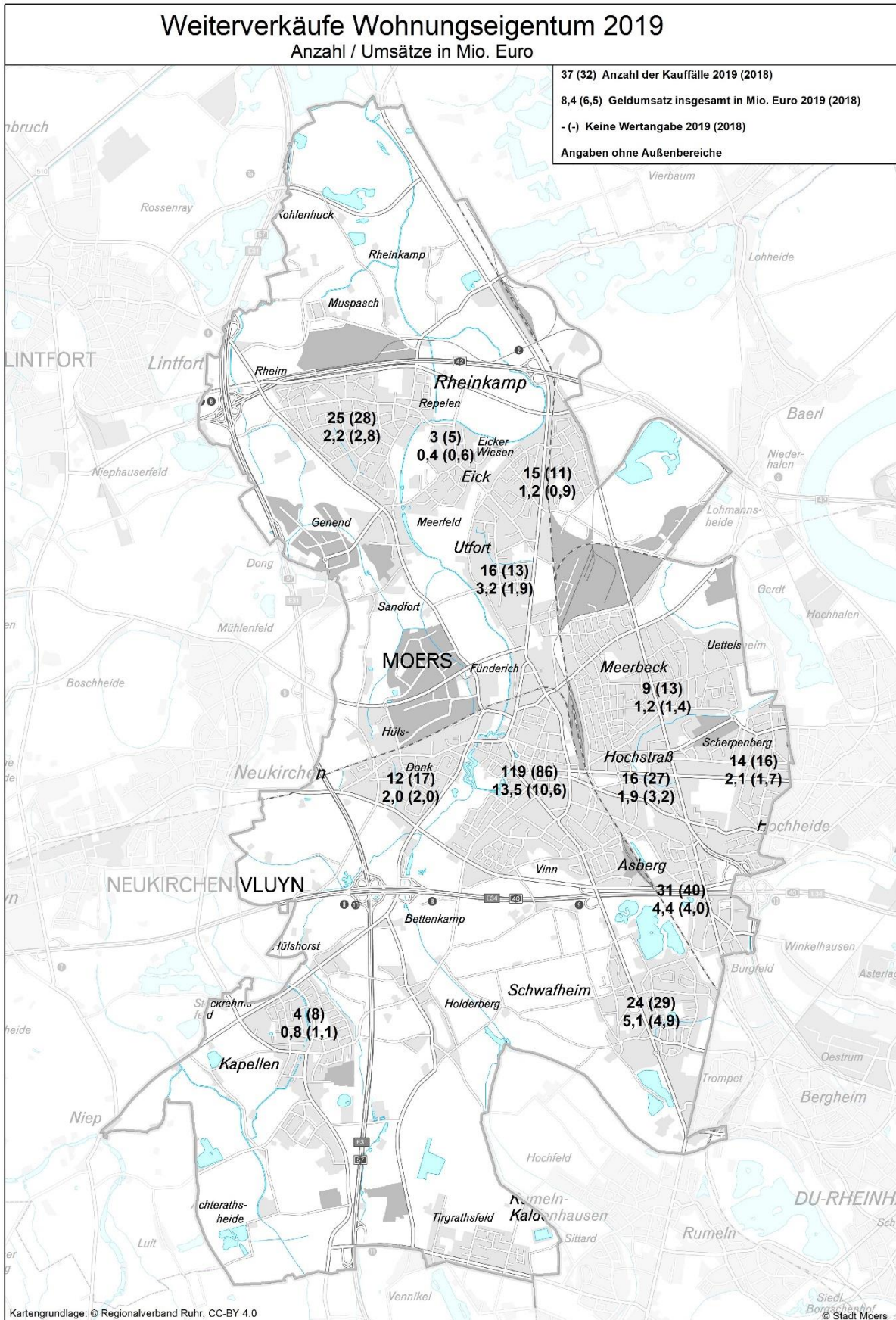
Für die Wohnfläche lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel Moers (Herausgeber: Haus & Grund Moers) identisch sind.

Preise in Euro / m² Wfl

Anzahl | Standardabweichung Euro / m²
2018/2019

| Wohnfläche | Baujahresgruppen | | | | | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 1960-1969 | 1970-1979 | 1980-1989 | 1990-1999 | 2000-2017 | Erstverkäufe |
| bis 50 m² | 1.075 8 200 | 1.000 19 200 | 1.400 6 220 | 1.875 8 130 | - - - | - - - |
| 51 - 70 m² | 1.025 25 250 | 1.125 30 240 | 1.550 27 415 | 1.825 33 270 | 2.150 10 265 | 3.250 27 415 |
| 71 - 90 m² | 1.350 19 240 | 1.425 26 275 | 1.650 29 310 | 2.000 23 200 | 2.525 21 425 | 3.250 74 380 |
| über 90 m² | 1.225 7 210 | 1.500 12 250 | 1.725 8 235 | 1.725 8 345 | 2.400 12 350 | 3.400 60 525 |

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 2013 bis 2019 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 01.01.2020 hat der Gutachterausschuss 32 Immobilienrichtwerte im Stadtgebiet beschlossen.

Berechnungsbeispiel:

Immobilienrichtwert: 1.230 EUR/m²

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2020

| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungs- koeffizient |
|--------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|
| Wohnlage | mittel | einfach | 0,93 |
| Baujahr | 1970 | 1980 | 1,11 |
| 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:

$$1.230\text{EUR}/\text{m}^2 \cdot 0,93 \cdot 1,11 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,02 \cdot 1,01 \cdot 0,97 \cdot 0,96 = 1.099\text{EUR}/\text{m}^2$$

Immobilienrichtwert 1.230 EUR/m² angepasst 1.099 EUR/m²

vorläufiger Vergleichswert: rd. 88.000 Euro

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 2018-2019

| 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 | 3,5 | 293 | 75 | 1.651 | 7,0 | 21,8 | 44 | 80 |
| Standardabweichung | 0,9 | | 20 | 495 | 1,0 | 3,3 | 14 | |
| Vermietetes Wohnungseigentum | 4,1 | 74 | 70 | 1.521 | 7,0 | 22,5 | 46 | 80 |
| Standardabweichung | 1,2 | | 22 | 493 | 1,0 | 3,5 | 14 | |

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Faktoren für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum wurden aus verkauften Renditeobjekten der Jahre 2018 – 2019 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (s. Abschn. 5.2.2) ist nicht erfolgt.

Rohertragsfaktoren 2018 - 2019

| Gebäudeart | Fallzahl | Rohertragsfaktor | Standardabweichung |
|----------------------------------|----------|------------------|--------------------|
| selbstgenutztes Wohnungseigentum | 293 | 18,2 | 3,7 |
| vermietetes Wohnungseigentum | 74 | 16,8 | 4,2 |

6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 31 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2019 um 12 Fälle gesunken. 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 | 4.800 | |
| | | 2.000 | 8.000 |
| | 1980 - 2017 | 8.000 | |
| | | 5.000 | 12.000 |
| | Erstverkauf | 16.000 | |
| | | 10.000 | 21.000 |
| Tiefgaragen | Bestand | 9.000 | |
| | | 5.000 | 15.000 |
| | Erstverkauf | 20.000 | |
| | | 16.500 | 25.000 |
| Stellplätze | Bestand | 2.400 | |
| | | 1.000 | 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 §§ 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) 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 Kaufpreisannteilen 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 Liegenschaftzinssätze 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 gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Liegenschaftzinssätze 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 Liegenschaftzinssätzen 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 Liegenschaftzinssatzes 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 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 & 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"> + 15 % für freistehende Einfamilienhäuser + 10 % für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser + 5 % für Reihenmittelhäuser <p>Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.</p> |
| Bewirtschaftungskosten | <p>lt. Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 (Anlage 1)</p> <p>Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex (Index Oktober) für Deutschland</p> |
| Reinertrag | Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 18 Abs. 1 ImmoWertV |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | <p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte und Garagen</p> |
| 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 & Partner

Mietspiegel (kostenpflichtig)

www.brockhoff.de

Lührmann Deutschland

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 Vermessungsrätin

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 Architektin
Atzert-Binnenbrücker
Herr Eckhard Brotte Fachwirt in der Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft
Dipl.-Ing. Rüdiger Debes Architekt
Dipl.-Ing. Claudia Dintinger Architektin
Dr.-agr. Herbert Meiwes Landwirt
Dipl.-Ing. Andreas Weinberger öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbe-
wertung

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Herr Jürgen Jaschke Oberregierungsrat
Frau Barbara Pugehl 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

Fax: 02841/201 - 16888

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 Köln
☎ 0221 / 147 - 3710
E-Mail: 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 - 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 - 3848

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
☎ 02162 / 39 - 1145

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

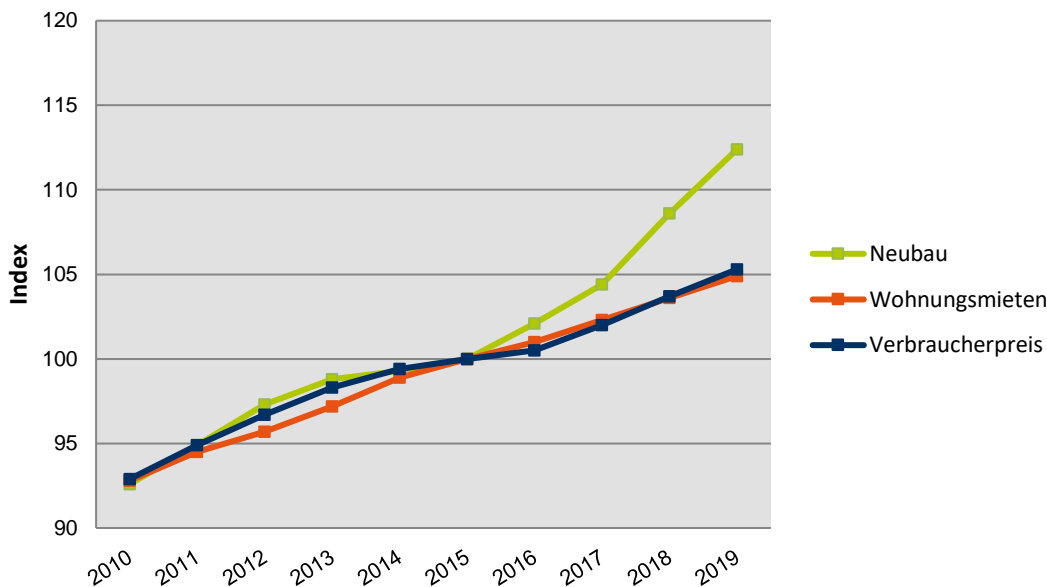
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
☎ 0281 / 207 - 2425

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

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

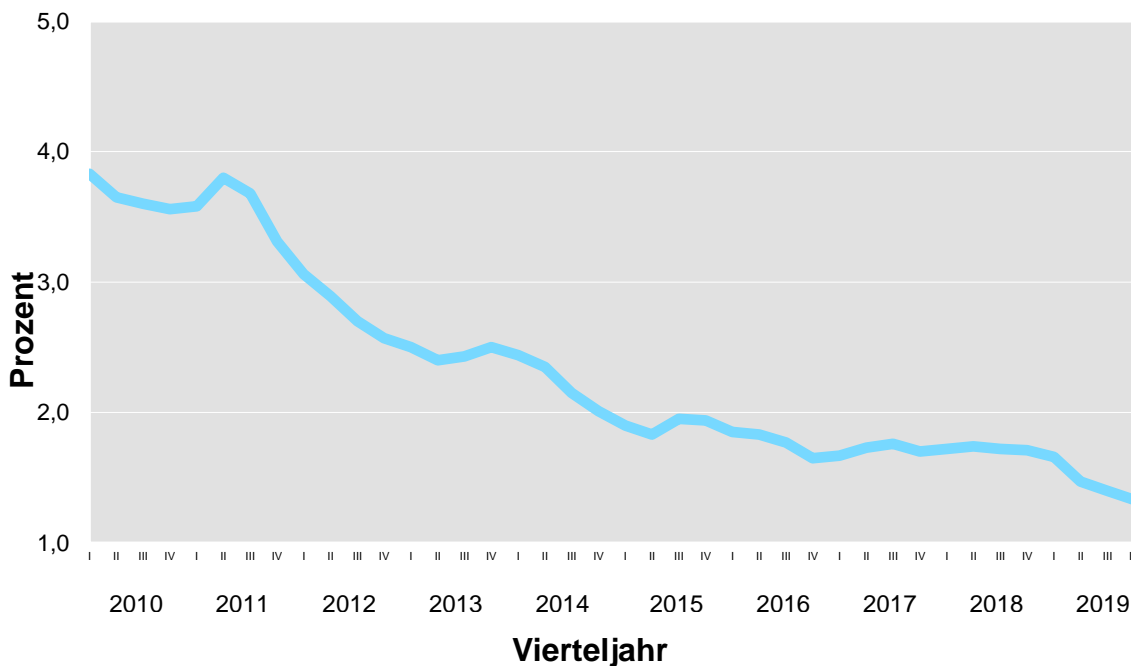
11. Anlagen

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

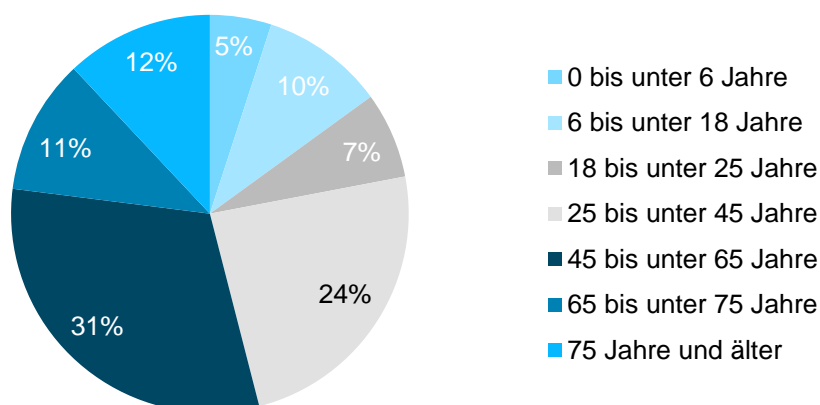


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2019

| | | |
|----------------------------|----------------|-------------|
| Bevölkerung | 107.076 | 100% |
| | (Anzahl) | (in %) |
| Männer | 52.211 | 48,8 |
| Frauen | 54.865 | 51,2 |
| davon Nichtdeutsche | 13.701 | 12,8 |

Bevölkerung nach Altersgruppen

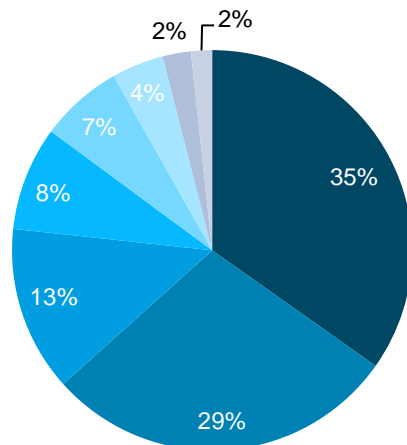


| Stadtteil | Bevölkerung | Differenz zu 2018 | Differenz |
|------------------|----------------|-------------------|------------|
| | (Anzahl) | (Anzahl) | (in %) |
| Rheinkamp | 36.235 | - 33 | -0,1 |
| Moers | 59.603 | 307 | 0,5 |
| Kapellen | 11.238 | - 98 | -0,9 |
| Gesamt | 107.076 | 176 | 0,2 |

11.4 Flächennutzung

| Nutzungsarten der Flächen | 01.01.2017 | 01.01.2018 | 01.01.2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | (in ha) | (in ha) | (in ha) |
| landwirtschaftliche Flächen | 2.371,0 | 2.373,0 | 2.355,0 |
| Gebäude- & Freiflächen | 2.040,0 | 2.014,0 | 1.933,0 |
| Verkehrsflächen | 913,0 | 914,0 | 904,0 |
| Waldflächen | 467,0 | 485,0 | 569,0 |
| Erholungsflächen | 400,0 | 400,0 | 453,0 |
| Betriebsflächen | 315,0 | 317,0 | 284,0 |
| Wasserflächen | 194,0 | 184,0 | 155,0 |
| Flächen anderer Nutzung | 68,0 | 81,0 | 115,0 |
| 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 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben.

5 Amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostT)

5.1

Gutachten

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW.S. 146) in der jeweils geltenden Fassung 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 1 250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

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 Gebührensuschlag 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

