



Grundstücksmarktbericht 2025
für die Stadt Moers

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Stadt Moers Pressestelle

Lizenz

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

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

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers 2025,

dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

www.boris.nrw.de

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Marktteilnehmerverhältnisse	11
2.3	Zwangsversteigerung	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Gesamtgeldumsatz	12
3.1.2	Gesamtflächenumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Geldumsatz nach Objektarten	14
3.2.2	Flächenumsatz nach Objektarten	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.3.1	Geldumsatz nach Objektarten	15
3.3.2	Flächenumsatz nach Objektarten	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.4.1	Geldumsatz	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen	17
4.3	Kerngebiete	18
4.4	Gewerbliche Bauflächen	18
4.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
4.7	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.7.1	Baugrundstücke im Außenbereich	20
4.7.2	Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen	20
4.7.3	Private Garten- und Erholungsflächen	20
4.7.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	21
4.7.5	Weitere Flächen	21
4.8	Bodenrichtwerte	22
4.8.1	Definition	22
4.8.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
4.8.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
4.8.4	Umrechnungskoeffizienten	24
4.8.5	Indexreihen	26
4.8.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
4.8.7	Bodenrichtwerte im Kerngebiet Moerser Innenstadt	28
5	Bebaute Grundstücke	30
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise für Neubauten	31
5.1.2	Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)	32
5.1.3	Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen - Karte	33
5.1.4	Immobilienrichtwerte	34
5.1.5	Sachwertfaktoren	36
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	39
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	39
5.2.2	Rohertragsfaktoren	40

5.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	41
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	41
6 Wohnungs- und Teileigentum	41
6.1 Wohnungseigentum	42
6.1.1 Durchschnittspreise	43
6.1.2 Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte	45
6.1.3 Immobilienrichtwerte	46
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	48
6.1.5 Rohertragsfaktoren	48
6.2 Teileigentum	49
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	49
8 Modellbeschreibungen	50
8.1 Sachwertfaktoren	50
8.2 Liegenschaftszinssätze	52
9 Mieten und Pachten	54
9.1 Wohnungsmieten	54
9.2 Gewerbemieten	54
10 Kontakte und Adressen	55
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	55
10.2 Kontakt	55
10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse	56
11 Anlagen	57
11.1 Preisindizes	57
11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite	57
11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2023	58
11.4 Flächennutzung	59
11.5 Auszug aus der Kostenordnung	60

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
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Leichte Erholung auf dem Grundstücksmarkt

Kauffälle plus 16,8 Prozent, Geldumsatz plus 11,2 Prozent, Flächenumsatz minus 28,6 Prozent.

Der Grundstücksmarkt hat sich nach dem historischen Tief in 2023 wieder leicht erholt. Der Aufschwung ist verhalten, die Marktteilnehmer scheinen noch in abwartender Haltung zu sein. Die Verluste der letzten zwei Jahre konnten noch nicht aufgefangen werden.

Insgesamt wurden 97 geeignete Kauffälle mehr ausgewertet als noch 2023. Trotzdem ist das Ergebnis das Zweitniedrigste je registrierte. Der Gesamtgeldumsatz stieg um 20,7 Millionen Euro auf 205 Millionen Euro. Als größter Teilmarkt erzielten die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 103,3 Millionen Euro den höchsten Umsatz und schlossen mit einem Plus von 21,6 Prozentpunkten ab. Mit rund 99,4 Millionen Euro dominieren die Weiterverkäufe den Geldumsatz. Die Durchschnittspreise für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, Baujahr 1950 bis 2023, liegen bei 369.000 Euro. Ein freistehendes Einfamilienhaus in der gleichen Altersklasse kostet 412.000 Euro. Hauskäufer haben in 2024 für ihr Eigenheim rund 2 Prozent mehr bezahlt als ein Jahr zuvor. In Moers wurden im Berichtszeitraum 7 Neubauten zu durchschnittlich 460.000 Euro gekauft. Feststellbar ist, dass die Grundstücksgrößen für schlüsselfertige Objekte wieder einmal kleiner wurden. Im Jahr 2024 lag das größte Neubaugrundstück bei gerade einmal 245 m².

Der Rückgang beim Flächenumsatz resultiert weitestgehend aus der Landwirtschaft. Es fanden zwar mehr Verkäufe statt, allerdings wechselten meist nur Kleinstflächen den Besitzer.

Durchschnittspreise beim Wohnungseigentum steigen um 3,5 Prozent

Die Geschäftsstelle registrierte insgesamt 12,7 Prozent mehr Kauffälle in diesem Segment und rund 11 Prozent, sprich 4,5 Millionen Euro, mehr Geldumsatz. Mit einem Marktanteil von fast 88 Prozent dominieren auch hier die Weiterverkäufe diesen Teilmarkt. Die Anzahl der Erstverkäufe hat sich mit gerade einmal 9 Verkäufen nicht verändert und liegt mit einem Anteil von 1,3 Prozent am Moerser Immobilienmarkt. Eine Eigentumswohnung jüngeren Baujahres kostet durchschnittlich zurzeit 3.360 Euro pro Quadratmeter. Für neue Wohnungen liegen die Preise im Mittel zwischen 3.600 und 4.500 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt stiegen die Preise für Wohnungseigentum im Schnitt um etwa 3,5 Prozent.

Erhöhung der Bodenrichtwerte um durchschnittlich 3 Prozent

Der Gutachterausschuss beschloss eine Erhöhung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, Mischgebiete und Wohnen im Außenbereich um 10,- Euro pro Quadratmeter zum Stichtag 01.01.2025. Ausgenommen hiervon ist das Kerngebiet der Moerser Innenstadt.

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen im Stadtgebiet bleiben aktuell konstant und wurden mit 6,50 Euro pro Quadratmeter festgelegt. Für forstwirtschaftliche Flächen gilt zum 01.01.2025 ein Bodenrichtwert von 1 Euro pro Quadratmeter ohne Aufwuchs.

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

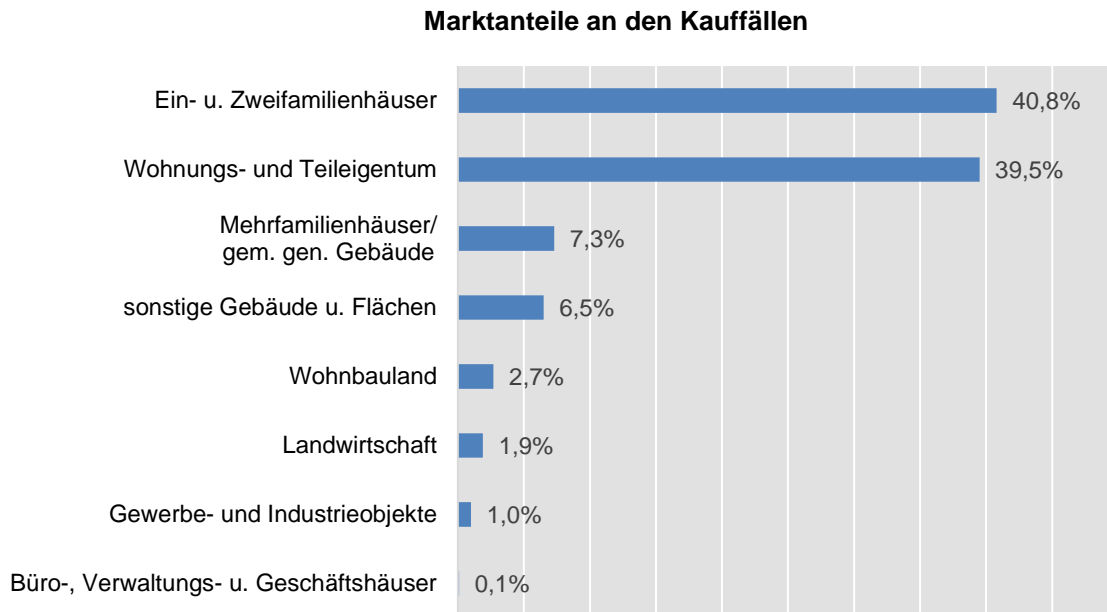
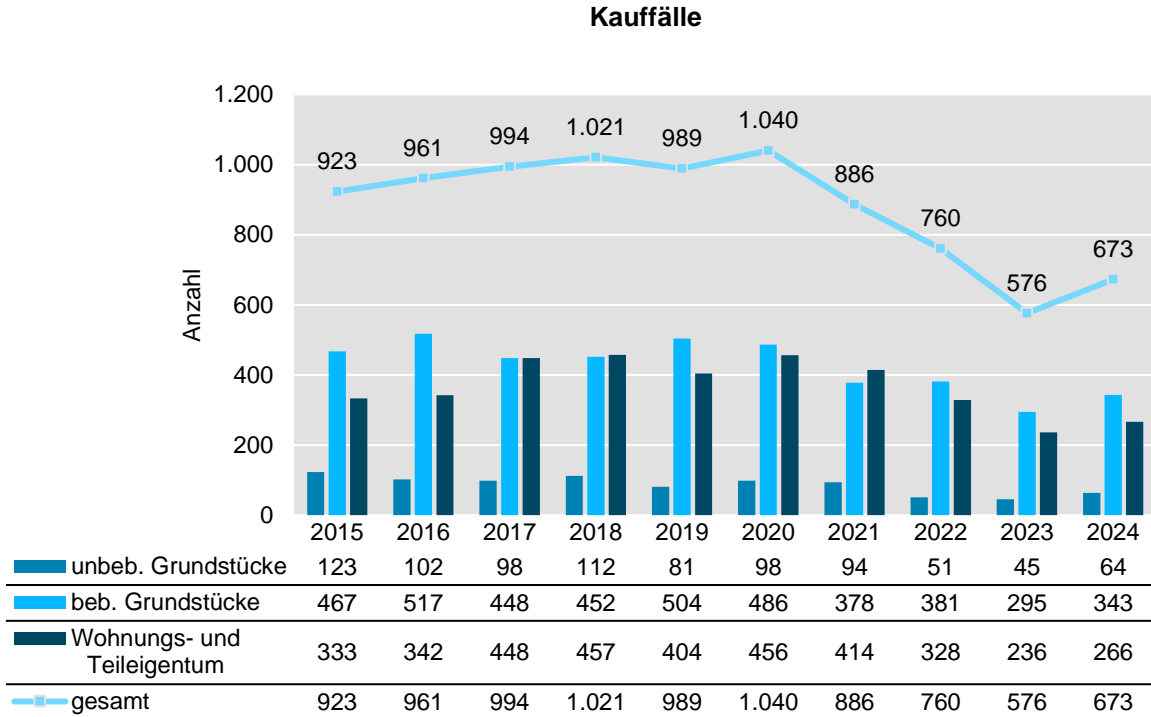
Immobilienrichtwerte angepasst

Zum Stichtag 01.01.2025 wurden die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen neu abgeleitet und an die entsprechenden Veränderungen angepasst. Die Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhen sich danach durchschnittlich um 1 Prozent. Dabei gibt es, wo möglich, eine Unterteilung in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihemittelhäuser.

Bei den Eigentumswohnungen wurde eine durchschnittliche Veränderung von minus 1 Prozent registriert. Die Richtwerte wurden mit den entsprechend angepassten Parametern geändert.

2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2024 registrierte die Geschäftsstelle 707 Kauffälle. Davon konnten 673 ausgewertet werden. Gegenüber dem Vorjahr stieg somit die Gesamtanzahl um 16,8 % an.



2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 90,2 % auf der Veräußerer- und 93,3 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 4,9 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger mit 1,5 % keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit 1,2 % beim Verkauf und 1,0 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von knapp 3,7 % und bei den Erwerbern 4,2 %.

Insgesamt waren Moerser mit 49,3 % bei den Verkäufen und mit 57,4 % bei den Erwerben im Berichtsjahr 2024 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (50,7 %) kamen 36,6 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 42,6 % Auswärtigen auf der Erwerberseite wohnten 36,7 % im Nahbereich. Die meisten kamen aus Duisburg.

2.3 Zwangsversteigerung

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

Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungs- u. Teileigentum	5	0	0	0	6	115	0	0	0	72
Ein- u. Zweifamilienhäuser	4	/	2	0	2	98	/	78	0	62
sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

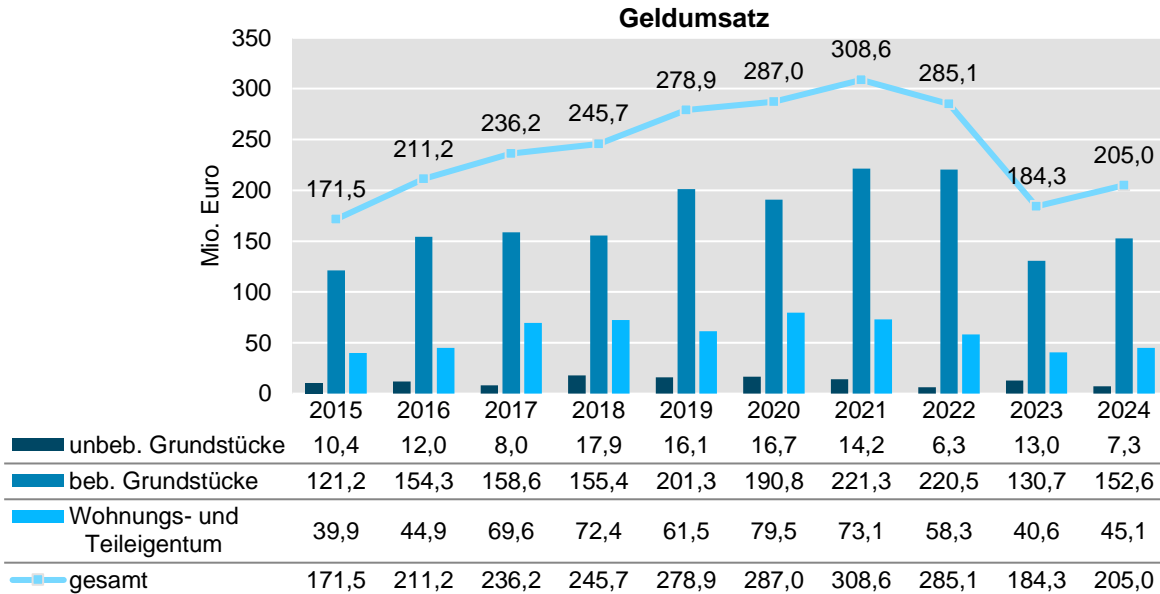
Aufgrund der geringen Anzahl wurden für 2021 keine Angaben gemacht.

3 Umsätze

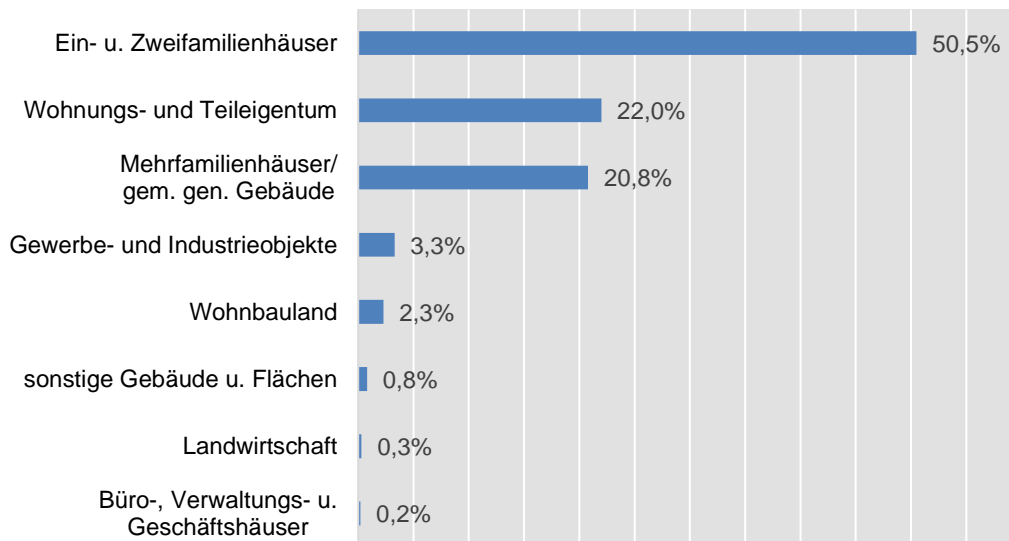
3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen beträgt im Berichtszeitraum 205 Mio. Euro. Dies bedeutet eine Steigerung um 11,2 % gegenüber dem Vorjahr (184,3 Mio. Euro). Nach dem Umsatzeinbruch in 2023, scheint der Markt sich wieder zu erholen.



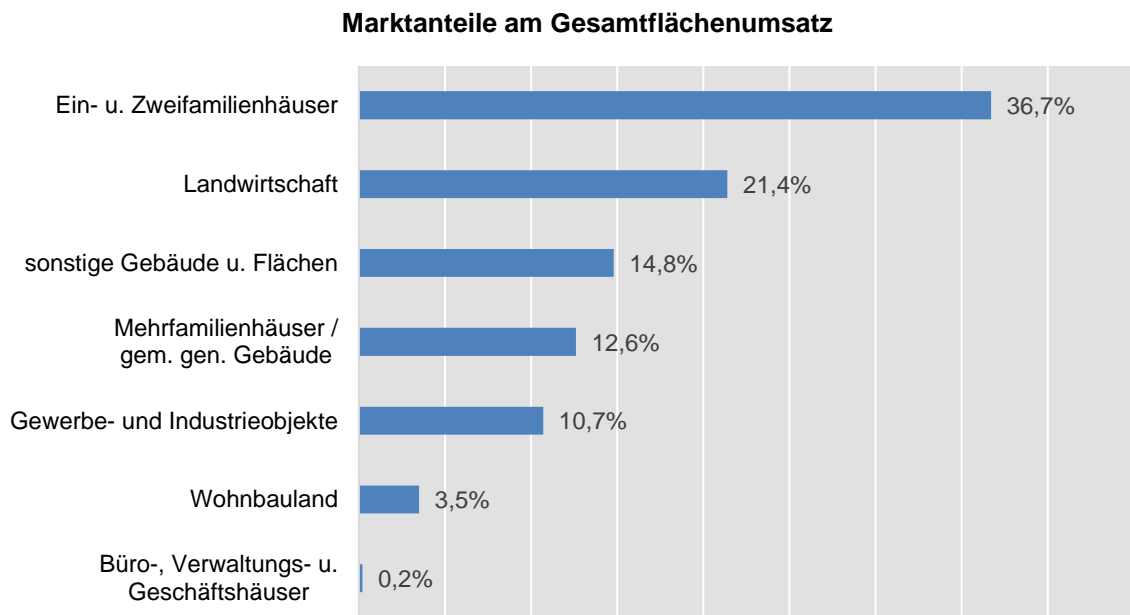
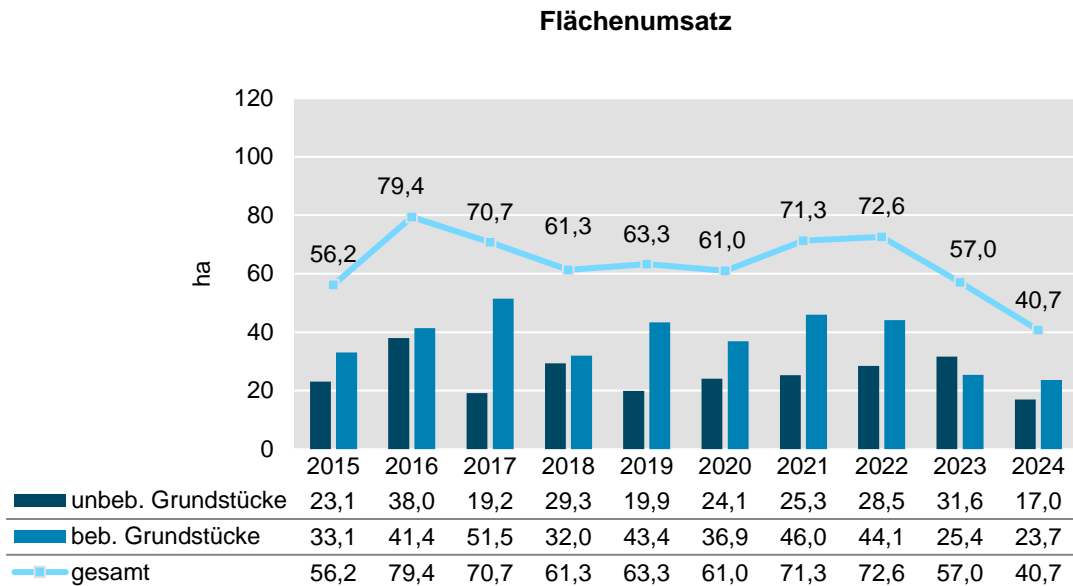
Marktanteile am Gesamtgeldumsatz



3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz sank nochmals insgesamt um 28,6 % und fällt mit 40,7 ha auf ein historisches Tief. Noch nie wechselten in Moers weniger Flächen ihren Besitzer als 2024.

Der Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser erreicht mit 36,7 % den größten Marktanteil gefolgt von den landwirtschaftlichen Flächen mit 21,4 % und den sonstigen Gebäuden und Flächen mit 14,8 %. In der Landwirtschaft reduzierte sich der Flächenumsatz um mehr als die Hälfte von 19,2 ha in 2023 auf 8,7 ha im Berichtsjahr.



3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke liegt mit 7,4 Mio. Euro Geldumsatz auf einem sehr niedrigen Niveau. 2024 ist der viertniedrigste Umsatz in dieser Rubrik zu verzeichnen, der jemals ausgewertet wurde. Bis auf die sonstigen Flächen haben alle anderen Objektarten an Geldumsatz verloren.

Geldumsatz unbebaute Grundstücke in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnbauland	6,1	5,8	4,4	11,5	6,8	6,6	5,6	3,3	7,2	4,7
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Grundstücke	1,7	1,3	1,2	1,7	5,5	6,5	3,6	1,4	1,9	0,9
Gewerbe/Industrie	0,4	1,3	1,4	2,7	1,5	1,7	1,2	0,5	2,1	0,4
Landwirtschaft	0,7	1,7	0,2	0,5	0,4	0,5	0,4	0,4	1,7	0,6
sonstige Flächen	1,5	2,0	0,8	1,5	1,7	1,4	3,4	0,8	0,3	0,8
gesamt	10,4	12,1	8,0	17,9	15,9	16,7	14,2	6,4	13,2	7,4

3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt gibt es ein Umsatzminus von 46,6 % im Berichtsjahr 2024. Die Landwirtschaft verliert gegenüber 2023 54,7 % an Flächenumsatz. Gewerbe- und Industrieflächen spielen im Berichtsjahr mit 1,6 ha eine untergeordnete Rolle. Einzig positive Bilanz können hier die sonstigen Flächen mit einer Steigerung um 3,8 ha ziehen.

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke in ha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnbauland	3,3	3,2	1,8	3,4	4,8	3,2	2,4	2,3	2,2	1,4
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	0,6	0,6	0,6	0,7	2,0	2,1	1,1	0,4	0,6	0,2
Gewerbe/Industrie	1,4	3,9	4,6	6,1	4,7	4,8	3,2	1,2	8,5	1,6
Landwirtschaft	14,4	27,1	7,4	12,0	5,1	11,0	8,6	4,8	19,2	8,7
sonstige Flächen	3,4	3,2	4,8	7,1	3,3	2,9	9,9	19,9	1,2	5,0
gesamt	23,1	38,0	19,2	29,3	19,9	24,0	25,2	28,6	31,7	16,9

3.3 Bebaute Grundstücke

3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Geldumsatz bei den bebauten Grundstücken ist, nach dem höchsten jemals registrierten Umsatzminus in 2023, wieder im Aufwind. 152,6 Mio. Euro Umsatz bedeuten ein Plus von 16,7 %. Ein- und Zweifamilienhäuser konnten mit 103,3 Mio. Euro 21,6 % dazugewinnen. Ebenfalls ein Umsatzplus gab es bei den Mehrfamilienhäusern von 23,9 auf 41,8 Mio. Euro.

Geldumsatz bebaute Grundstücke

in Mio Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ein- u. Zweifamilienhäuser	91,1	106,3	94,1	100,9	118,7	139,4	105,0	118,7	85,0	103,3
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Gebäude	13,1	26,9	29,0	45,3	54,9	23,8	56,9	27,3	23,9	41,8
Gewerbe- und Industrieobjekte	13,1	12,2	23,1	4,7	22,1	19,9	17,1	48,3	5,1	6,3
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	36,1	22,5	14,6	0,3
sonstige Gebäude	3,9	8,9	12,4	4,5	5,6	4,7	6,3	3,8	2,1	0,9
gesamt	121,2	154,3	158,6	155,4	201,3	190,7	221,4	220,6	130,7	152,6

3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt wurde in diesem Teilmarkt 6,7 % weniger Fläche an- bzw. verkauft. Der Umsatz ging um 1,7 ha auf 23,7 ha zurück. Der Verlust resultiert bei den bebauten Grundstücken allein aus einem Umsatzminus bei den Büro- und Geschäftshäusern. Alle anderen Objektarten konnten flächenmäßig leicht dazu gewinnen bzw. stagnierten.

Flächenumsatz bebaute Grundstücke

in ha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ein- u. Zweifamilienhäuser	18,7	23,3	20,0	19,6	21,8	23,2	16,1	17,5	12,4	14,9
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Gebäude	3,7	4,2	3,4	6,6	7,3	4,5	5,5	2,2	3,9	4,9
Gewerbe- und Industrieobjekte	5,1	8,6	19,5	1,9	10,2	5,9	6,1	17,6	2,5	2,8
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	3,5	1,4	5,6	0,1
sonstige Gebäude	5,6	5,2	8,5	3,9	4,2	2,2	14,7	5,5	1,0	1,0
gesamt	33,1	41,3	51,4	32,0	43,5	37,0	45,9	44,2	25,4	23,7

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Geldumsatz

Im Berichtsjahr stieg der Gesamtgeldumsatz um 10,8 % auf 45,1 Mio. Euro. Der Teilmarkt der Weiterverkäufe dominiert mit einem Marktanteil von rund 88 % und einem Umsatz von 39,7 Mio. Euro. Der Geldumsatz bei den Erstverkäufen ist wiederholt gesunken und liegt lediglich bei 3 Mio. Euro. Der Neubausektor ist seit Jahren aus den verschiedensten Gründen eingebrochen.

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Erstverkäufe	13,8	13,0	39,0	32,6	19,8	32,2	19,1	9,8	3,6	3,0
Weiterverkäufe	24,4	29,4	28,2	35,5	39,0	43,7	50,9	44,8	33,2	39,7
Umwandlungen	0,0	0,6	0,2	0,0	0,4	0,2	0,5	0,2	0,0	0,4
Teileigentum	1,1	0,5	1,0	2,4	1,3	2,1	1,7	1,6	2,0	1,3
Wohnungserbbaurecht	0,6	1,5	1,2	2,0	1,0	1,2	0,9	2,0	1,9	0,7
gesamt	39,9	45,0	69,6	72,5	61,5	79,4	73,1	58,4	40,7	45,1

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 42,2 % gestiegen. 64 Verträge in diesem Sektor bedeuten trotz allem die drittniedrigste Verkaufszahl. Bei den landwirtschaftlichen und sonstigen Flächen gab es eine Verdopplung der Kauffälle, wobei Gewerbe- und Industrieflächen auf den bisher tiefsten Stand gefallen sind.

Kauffälle unbebaute Grundstücke

Anzahl

	2020	2021	2022	2023	2024	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	29	33	13	17	18	28,1 %	+ 5,9 %
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	16	9	3	2	2	3,1 %	0,0 %
Gewerbe / Industrie	10	10	4	5	2	3,1 %	- 60,0 %
Landwirtschaft	12	13	7	7	13	20,3 %	+ 85,7 %
sonstige Flächen	31	29	24	14	29	45,3 %	+ 107,1 %
gesamt	98	94	51	45	64	100 %	+ 42,2 %

4.1 Individueller Wohnungsbau

Als Flächen des individuellen Wohnungsbaus bezeichnet man Grundstücke, die voll erschlossen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn bzw. Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

In Moers wurden insgesamt 15 Verträge registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Aufgrund der Entwicklung der registrierten und qualifizierten Kauffälle über mehrere Jahre wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 im gesamten Stadtgebiet flächendeckend um 10 EUR/m² angehoben.

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

4.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

In dieser Rubrik sind zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten zusammengefasst (Geschosswohnungsbau). Im Stadtgebiet Moers sind seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 91 Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten gebildet worden. Diese wurden zum 01.01.2025, mit Ausnahme der MI-Gebiete im Innenstadtbereich, ebenfalls um 10 EUR/m² erhöht.

4.3 Kerngebiete

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

Laut Beschluss des Gutachterausschusses vom 20.02.2025 wurden für derartige Grundstücke (MK) im Innenstadtbereich die Bodenrichtwerte bestätigt.

4.4 Gewerbliche Bauflächen

Der Teilmarkt für Gewerbe- und Industrieflächen unterliegt nach wie vor in Moers nur wenigen Schwankungen im Preisniveau. Es ist feststellbar, dass von einzelnen Marktteilnehmern unterschiedliche Kaufpreise vereinbart werden, die bei Verkäufen zwischen Privatleuten zum Teil auch über den Richtwerten liegen.

Im Stadtgebiet existieren 20 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen. Je nach Lage wurden Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke zwischen 35 und 120 EUR/m² zum 01.01.2025 beitragsfrei beschlossen.

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

In Moers gibt es 2 Bodenrichtwerte für Industrieflächen. Laut Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für diese Flächen wurden Bodenrichtwerte von 45 EUR/m² beitragsfrei beschlossen.

4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Die Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen in diesem Teilmarkt befinden sich seit Jahren auf einem niedrigen Niveau. 2024 wurden 13 Verkäufe registriert. Dies macht zwar eine Steigerung von rund 86 % bei den Fallzahlen aus, allerdings waren gleichzeitig der Flächen- und Geldumsatz rückläufig. Insgesamt wurden 8,7 ha Land zu rund 0,6 Mio. Euro verkauft. Damit lagen diese Umsatzzahlen 54,6 % bzw. 64,7 % unter denen des Vorjahres.

Der Gutachterausschuss bestätigte den vorhandenen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen und beschloss die Richtwerte zum Stichtag 01.01.2025 wie folgt:

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

4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) oder eine Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen, wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers, greifbar ist.

Ein ganz wichtiger Faktor bei der Entwicklung bis zur Baureife spielt die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

Die Preise für Bauerwartungsland bewegen sich in den letzten Jahren in einer Preisspanne zwischen ca. 20 bis 50 % des maßgeblichen Bodenrichtwertes.

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z.B. in dem unzureichenden Grundstückszuschnitt oder -größe und in der fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach Brutto- und durch Abzug der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Netto-Rohbauland.

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

4.7 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.7.1 Baugrundstücke im Außenbereich

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

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

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen. So entstanden bis heute 21 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich, die zum 01.01.2025 um jeweils 10 EUR/m² erhöht wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 130 bis 255 EUR/m².

4.7.2 Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen

In diese Gruppe fallen Flächen, die als überschüssige Freiflächen (Hinterlandflächen zur Arrondierung) gegenüber den dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) stehen und überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Sie sind nicht selbständig bebaubar und beginnen in der Regel ab ca. 35 bis 40 m Grundstückstiefe.

Im Allgemeinen werden die Flächen von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke erworben. Je nach Lage und Einzelfall bewegen sich die Preise weiterhin zwischen 20 und 35 % des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes.

4.7.3 Private Garten- und Erholungsflächen

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

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

4.7.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Meist handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, Biotop, Streuobstwiesen o.ä. Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, diese Flächen entsprechend zu bepflanzen. Naturschutzrechtliche oder auch ökologische Ausgleichsflächen stehen in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen). Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich je nach Flächengröße mit einer Preisspanne von 6 bis 12 EUR/m² angeben.

4.7.5 Weitere Flächen

Erstmals wurden im Rahmen der Grundsteuerreform vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 Bodenrichtwerte für folgende Flächen beschlossen und zum Stichtag 01.01.2025 bestätigt:

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

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

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

4.8 Bodenrichtwerte

4.8.1 Definition

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen der Orientierung, Verkehrswertermittlung und steuerlichen Bewertung. Die Rechtsgrundlagen hierzu finden sich im § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 37 der Grundstückswertermittlungsverordnung NRW (GrundWertVO NRW).

Gemäß § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für beitragspflichtiges oder beitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte werden aus einer Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ermittelt, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre(n). Die Bodenrichtwerte können aus diesem Grunde nicht bedenkenlos für Wertermittlungen bebauter Grundstücke angewendet werden.

Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksform (Breite, Tiefe und Grundstücksausnutzung) oder wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, sodass aus ihnen keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können; es sei denn, eine Bindung wird vereinbart.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der alten Bodenrichtwerte, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung, der speziellen Preisentwicklung in den Richtwertbereichen (soweit erkennbar), und unter Berücksichtigung der strukturellen Veränderungen in den Richtwertbereichen im Vergleich zu ähnlichen Lagen.

Nach § 37 Abs. 3 und 4 GrundWertVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Jedermann hat das Recht, Einsicht in die Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Moers wurden am 20.02.2025 mit Stand zum 01.01.2025 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beitragsfrei beschlossen.

4.8.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte, auch für zurückliegende Zeiträume, mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenziert) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise
- Immobilien-Preis-Kalkulator

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

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

Die Allgemeine Preisauskunft richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen, die dann kostenlos als Download bereitgestellt wird. Sie beinhaltet das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden.

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

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

4.8.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 196 Abs. 1 BauGB). Diese wird im Grundstücksmarktbericht des Landes Nordrhein-Westfalen zusammengestellt und veröffentlicht. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	400,-	330,-	290,-
Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V-geschossig)	430,-	340,-	300,-
Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe)	60,-	45,-	35,-

4.8.4 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus der unterschiedlichen Grundstückstiefe und aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (der Geschossflächenzahl WGFZ), werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst.

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (WGFZ) bezieht sich auf § 16 ImmoWertV.

Bodenwert bei Grundstücken mit Tiefenabweichung

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

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

Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

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

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

Umrechnungskoeffizienten bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise

		WGfZ des Wertermittlungsobjektes																
		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	
WGfZ 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

		WGfZ des Wertermittlungsobjektes																				
		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
WGfZ 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 WGfZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

Aufgrund örtlicher Verhältnisse können generell oder für einzelne Arten der zulässigen baulichen Nutzbarkeit oder für bestimmte Bereiche der Geschossflächenzahlen abweichende Wertverhältnisse zutreffend sein.

4.8.5 Indexreihen

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

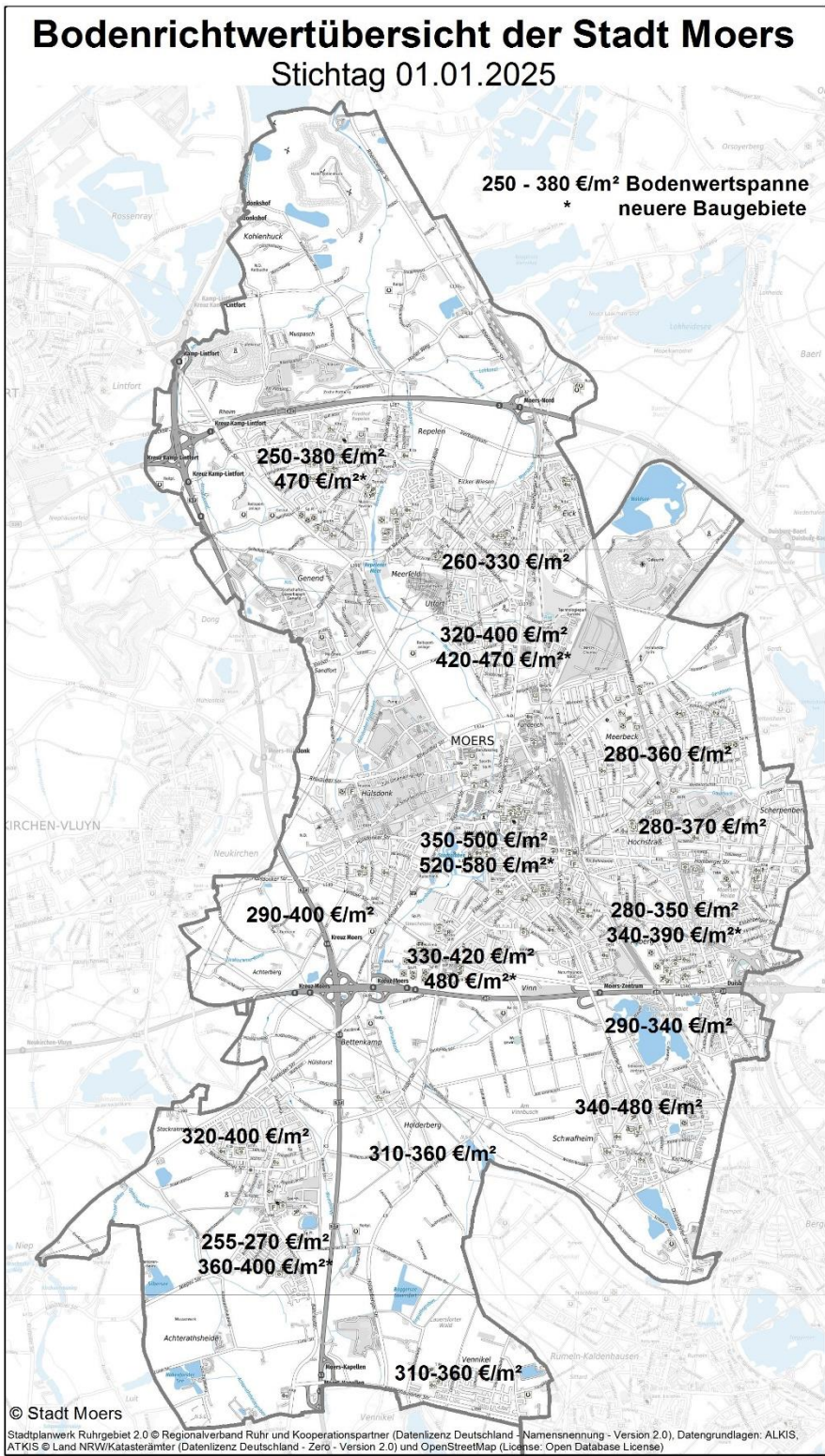
Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) werden aus Durchschnittswerten aus den jeweils zum 31.12. bzw. 01.01. des Jahres ermittelten Bodenrichtwerten errechnet und beziehen sich auf die Basisjahre 2005, 2010, 2015, 2020 = 100.

4.8.6

Entwicklung Wohnbauland mit den Basisjahren 2005, 2010, 2015, 2020

Jahr	Index	Index	Index	Index
	2005 = 100	2010 = 100	2015 = 100	2020 = 100
1990	70,4	69,9	65,4	49,0
1991	70,8	70,3	65,8	49,3
1992	74,6	74,1	69,3	52,0
1993	78,4	77,8	72,8	54,6
1994	80,4	79,8	74,7	56,0
1995	84,0	83,4	78,1	58,5
1996	87,5	86,9	81,4	60,9
1997	90,0	89,4	83,7	62,7
1998	91,2	90,6	84,8	63,5
1999	94,8	94,2	88,1	66,0
2000	97,7	97,1	90,8	68,0
2001	98,8	98,2	91,8	68,8
2002	99,6	99,0	92,5	69,4
2003	100,1	99,5	93,0	69,7
2004	99,8	99,2	92,7	69,5
2005	100,0	99,4	92,9	69,6
2006	100,3	99,7	93,2	69,8
2007	100,1	99,5	93,0	69,7
2008	100,1	99,5	93,0	69,7
2009	100,1	99,5	93,0	69,7
2010	100,6	100,0	93,5	70,0
2011	100,6	100,0	93,5	70,0
2012	100,6	100,0	93,5	70,0
2013	104,0	103,4	96,8	72,5
2014	104,3	103,7	97,1	72,7
2015	107,3	106,7	100,0	74,8
2016	107,3	106,7	100,0	74,8
2017	112,6	111,9	104,9	78,7
2018	118,5	117,7	110,4	83,0
2019	129,5	128,6	120,7	91,5
2020	140,4	139,4	131,0	100,0
2021	158,4	157,2	147,8	112,8
2022	158,4	157,2	147,8	112,8
2023	158,4	157,2	147,8	112,8
2024	163,3	162,1	152,4	116,3

4.8.7 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 01.01.2025 für das Stadtgebiet von Moers folgende 329 zonale Bodenrichtwerte – beitragsfrei – beschlossen:

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

4.8.8 Bodenrichtwerte im Kerngebiet Moerser Innenstadt

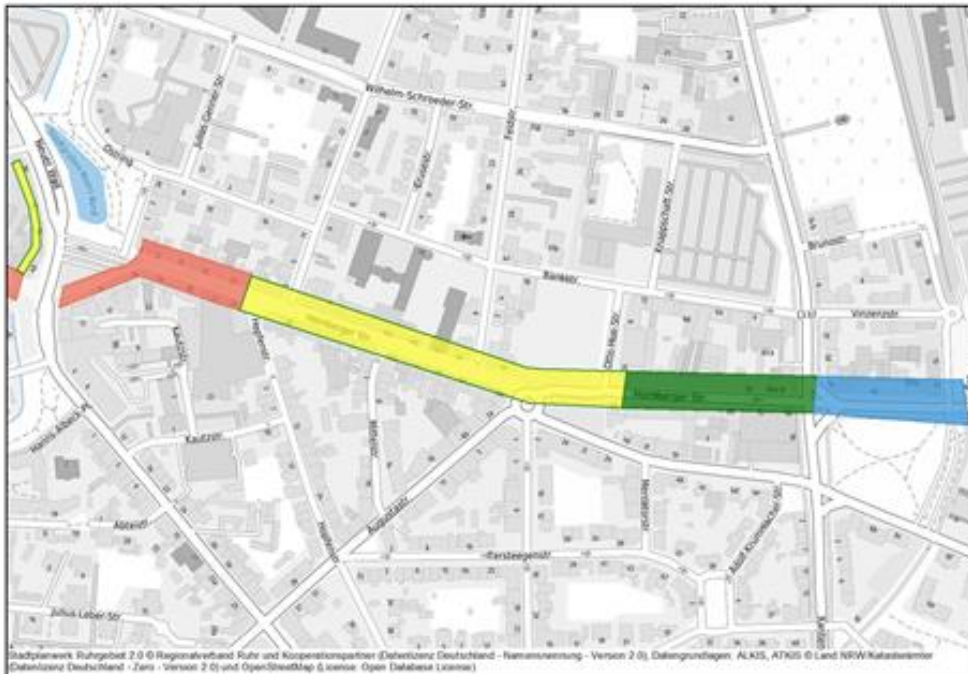
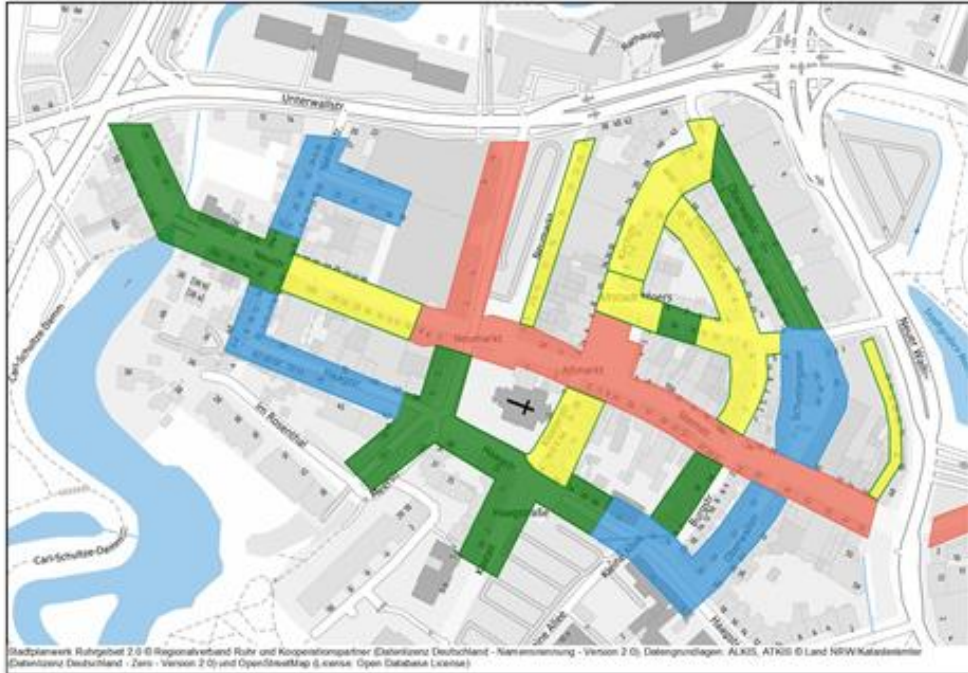
Der Gutachterausschuss in der Stadt Moers hat mittels vorhandenem Kartenmaterial, der bisher bestehenden Lagewerteinteilung, Ortsbegehungen, Einzelhandelsentwicklungspotenziale und Erschließungskonzept Innenstadt sowie Vorgaben des Bodenrichtwerterlasses im Kerngebiet Moerser Innenstadt zum Stichtag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

Zum 01.01.2025 wurden die Bodenrichtwerte im MK-Bereich bestätigt.

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

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

Ausschnitte Geschäftslagen Moerser Innenstadt



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

5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist in folgende Objektarten unterteilt:

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

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr in diesem Bereich 343 Kauffälle zugegangen. Damit ist eine Steigerung von insgesamt 16,3 % in dieser Kategorie zu verzeichnen. Die Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser schließen bei einem Marktanteil von 77 % mit einem Umsatzplus von 18,9 % ab. Insgesamt wurden 12 Mehrfamilienhäuser mehr verkauft, was eine Steigerung von 34,3 % ausmacht.

Kauffälle bebaute Grundstücke Anzahl

	2020	2021	2022	2023	2024	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	413	271	307	233	275	80,2 %	+ 18,0 %
- Erstverkauf	52	2	2	10	7	2,0 %	- 30,0 %
- Weiterverkauf	353	267	302	222	264	77,0 %	+ 18,9 %
- Erbbaubjekte	8	2	3	1	4	1,2 %	+ 300,0 %
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Gebäude	42	72	43	35	47	13,7 %	+ 34,3 %
Gewerbe- und Industrieobjekte	9	14	14	5	5	1,5 %	0,0 %
Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser	4	9	4	7	1	0,3 %	- 85,7 %
sonstige Gebäude	18	12	13	15	15	4,4 %	0,0 %
gesamt	486	378	381	295	343	100 %	+ 16,3 %

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					
2021	1	/	/	/	/
2022	1	/	/	/	/
2023	-	-	-	-	-
2024	-	-	-	-	-
nicht unterkellert					
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-
2023	10	263	142	3.320	471.000
2024	7	233	147	3.130	460.000

Für freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihemittelhäuser liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden. Festzustellen ist, dass die Grundstücksflächen der Neubauten der letzten Jahre weiter kleiner werden. Zwischen 2021 und 2024 wurde kein Eigenheim über 300 m² Hausgrundstück verkauft. In 2024 lag die größte Grundstücksfläche bei 245 m², dafür steigt die durchschnittliche Wohnfläche etwas an.

5.1.2 Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2024 sind aus geeigneten Kauffällen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, nach Baujahren und Grundstücksflächen unterteilt, ermittelt worden (inklusive Garage und Stellplatz). Die Objektart „Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser“ ist mit 39,2 % (38,5 % in 2023) Anteil an den Gesamtkauffällen wieder stärkstes Segment im Berichtszeitraum.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gfl 350 - 800 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2022	4	557	168	4.040	679.000
1995 - 2009	3	610	174	2.930	510.000
1975 - 1994	6	484	128	3.090	395.000
1950 - 1974	26	571	133	2.730	363.000
1920 - 1949	2	543	143	2.080	297.000
bis 1919	-	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 250 - 500 m²

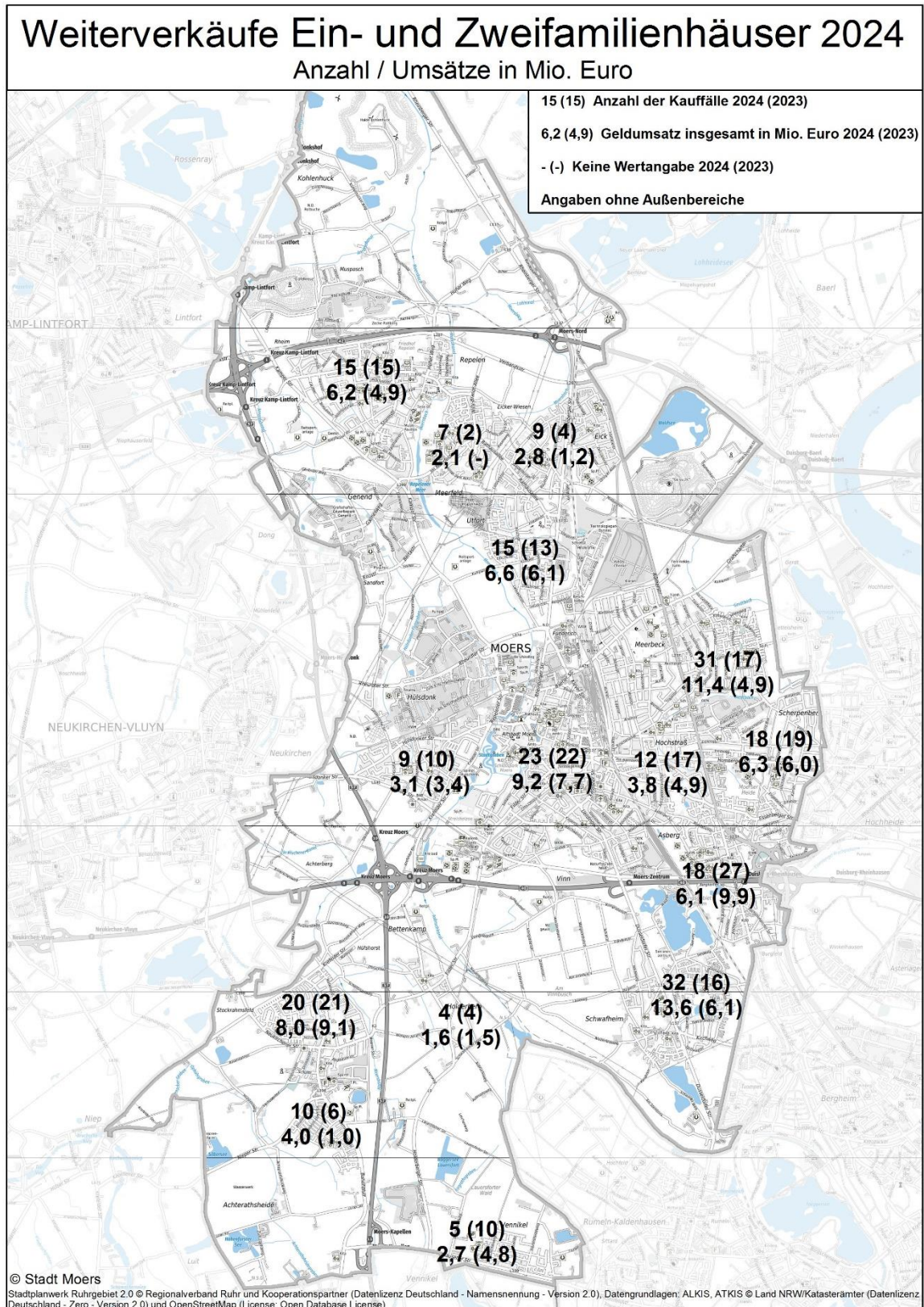
Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2022	3	341	140	3.970	555.000
1995 - 2009	15	321	140	3.200	449.000
1975 - 1994	21	345	130	2.980	388.000
1950 - 1974	29	394	115	2.570	295.000
bis 1949	4	395	134	2.380	319.000

Reihenmittelhäuser

Gfl 150 - 300 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2022	1	-	-	-	-
1995 - 2009	1	-	-	-	-
1975 - 1994	13	214	121	2.660	321.000
1950 - 1974	11	249	106	2.790	296.000
bis 1949	2	-	-	-	-

5.1.3 Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen – Karte



5.1.4 Immobilienrichtwerte

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

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2024 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse mittels multipler Regression ermittelt.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Moers 29 Immobilienrichtwertzonen bestätigt und insgesamt 46 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser angepasst. Dabei gibt es, wo möglich, eine Unterteilung in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser.

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

Berechnungsbeispiel

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:	2.900,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025	01.01.2025	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Baujahr	1970	1985	1,10
Bodenrichtwert	251 – 300	280	1,00
Wohnfläche	121 – 140	115	1,09
Grundstücksfläche	451 – 600	823	1,07
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,06
Ausstattung	mittel	einfach-mittel	0,92
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,91
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:			
hier $2.900 \text{ EUR/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 1,10 \cdot 1,00 \cdot 1,09 \cdot 1,07 \cdot 1,06 \cdot 0,92 \cdot 0,91 = 3.040 \text{ EUR/m}^2$			
Immobilienrichtwert	2.900,- €/m ²	angepasst	3.040,- €/m ²
Zeitpunkt	01.01.2025		
angepasster Immobilienrichtwert:			3.040,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:		rd. 350.000,- €	

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

5.1.5 Sachwertfaktoren

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

Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 204 Vergleichskauffällen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen von Zweifamilienhäusern, wurden diese mit den Einfamilienhäusern in eine gemeinsame Auswertung gegeben.

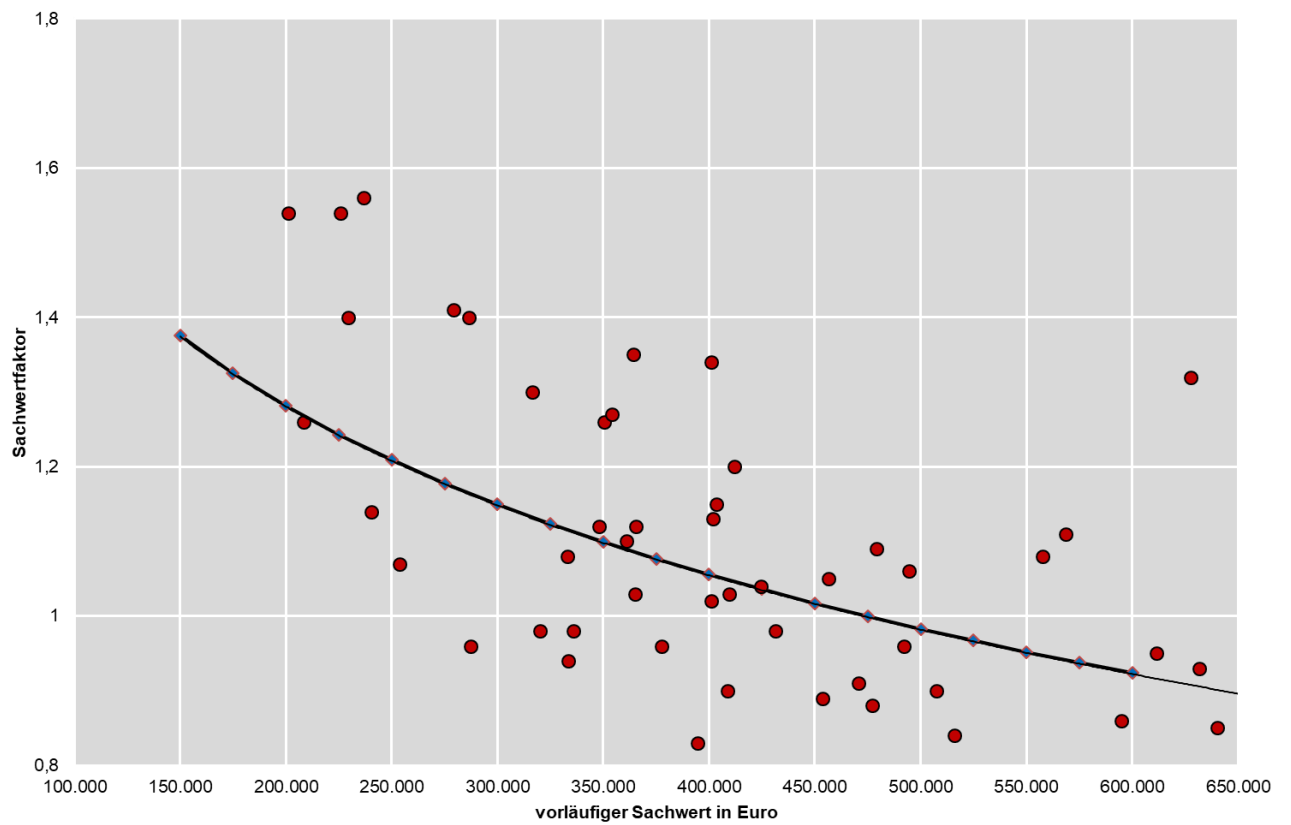
Die Auswertung kam zu dem Ergebnis, dass eine Unterscheidung nach den einzelnen Lagen (einfach bis sehr guten Wohnlagen) keinen signifikanten Unterschied zeigte, so dass eine Trennung nach Wohnlagen nicht erforderlich ist. Wiederum ergab die Analyse, dass der Gebäudetyp einen wesentlichen Einfluss auf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

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

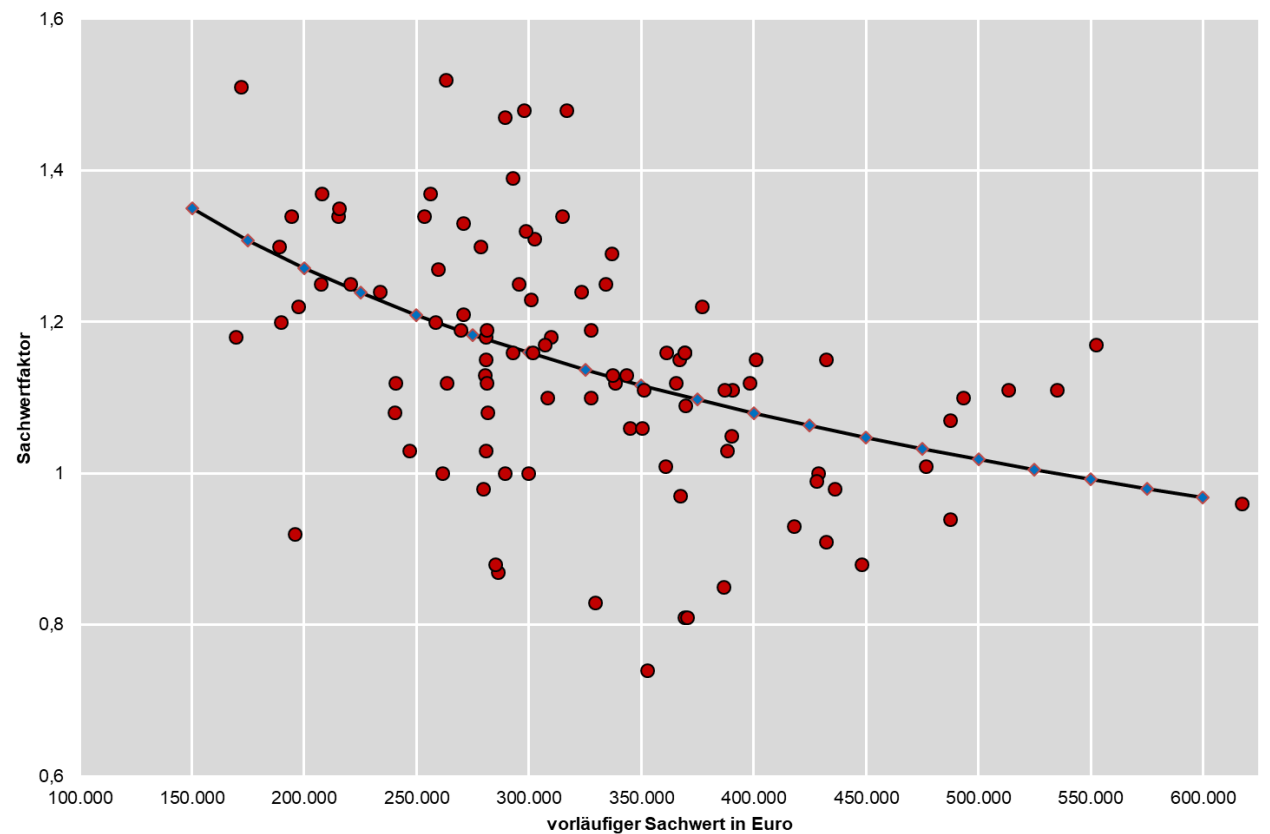
freist. Ein- und Zweifamilienhäuser		Doppel-/Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
2024 N = 66		2024 N = 100		2024 N = 38	
Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor
75.000	-	75.000	--	75.000	-
100.000	-	100.000	--	100.000	-
125.000	-	125.000	--	125.000	1,80
150.000	1,38	150.000	1,35	150.000	1,67
175.000	1,33	175.000	1,31	175.000	1,55
200.000	1,28	200.000	1,27	200.000	1,46
225.000	1,24	225.000	1,24	225.000	1,37
250.000	1,21	250.000	1,21	250.000	1,29
275.000	1,18	275.000	1,18	275.000	1,22
300.000	1,15	300.000	1,16	300.000	1,16
325.000	1,12	325.000	1,14	325.000	1,10
350.000	1,10	350.000	1,12	350.000	1,04
375.000	1,08	375.000	1,10	375.000	-
400.000	1,06	400.000	1,08	400.000	-
425.000	1,04	425.000	1,06	425.000	-
450.000	1,02	450.000	1,05	450.000	-
475.000	1,00	475.000	1,03	475.000	-
500.000	0,98	500.000	1,02	500.000	-
525.000	0,97	525.000	-	525.000	-
550.000	0,95	550.000	-	550.000	-
575.000	0,94	575.000	-	575.000	-
600.000	0,92	600.000	-	600.000	-

$y = -0,326 \cdot \ln(x) + 5,2608$	$y = -0,276 \cdot \ln(x) + 4,6399$	$y = -0,738 \cdot \ln(x) + 10,464$
s = 0,22	s = 0,16	s = 0,24

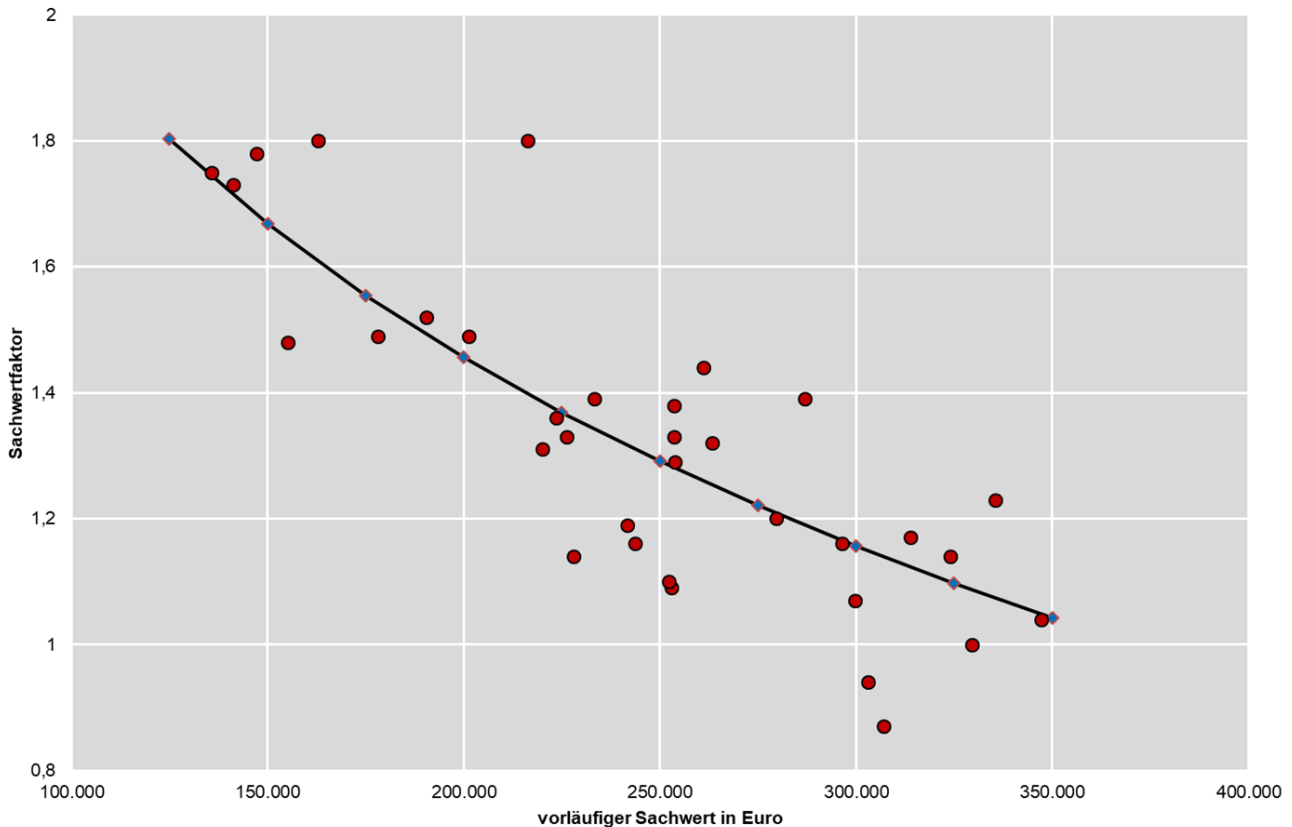
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Sachwert für Reihemittelhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



Wichtiger Hinweis

Die Auswertung der Sachwertfaktoren über die drei genannten Gebäudetypen hat gezeigt, dass die Faktoren einer Schwankung in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt unterliegen. Diese Schwankung hängt im Wesentlichen mit den Schwankungen der Hypothekenzinsen zusammen.

Es ist somit der § 7 (2) ImmoWertV zu berücksichtigen.

Auszug ImmoWertV

§7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

(1)

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

5.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

5.1.7

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

2023 - 2024

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % Mittelwert mit Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl (in m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m²)	Ø Miete (in Euro/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser freistehend	1,3	77	133	3.210	8,8	18,5	35	80
Standardabweichung	0,5		30	682	0,8	2,1	12	
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser	1,6	168	126	2.840	8,5	19	41	80
Standardabweichung	0,7		22	540	0,9	2,0	12	
Zweifamilienhäuser	1,9	26	187	2.330	7,7	20,9	34	80
Standardabweichung	0,6		46	470	1,0	2,7	12	

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %, wurden im Berichtsjahr 30 (+ 8) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 26,0 Mio. Euro (+ 10,9 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei 3,8 ha (+ 1,0 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 %, wurden 17 (+ 4) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 15,7 Mio. Euro (+ 6,9 Mio. Euro) bei einem Flächenumsatz von 1,1 ha (+/- 0,0 ha).

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

2022 - 2024

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	11	217	1.490	6,4	24,2	31	80
Standardabweichung	0,4		48	198	1,7	2,1	5	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,7	34	725	1.240	6,9	24,4	36	80
Standardabweichung	0,9		538	308	1,7	3,7	7	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	5,2	10	556	1.320	8	19	37	80
Standardabweichung	1,5		337	460	1,9	5,1	13	

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren für die verschiedenen Gebäudearten wurden aus verkauften Renditeobjekten aus den Jahren 2022 – 2024 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

**Rohertragsfaktoren
2022 - 2024**

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	11	17,2	1,8
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	34	14,3	2,2
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	10	13,5	2,5

5.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Mit 266 registrierten Kauffällen in 2024 liegt der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 12,7 % über dem Vorjahreswert. Anzahlmäßig ist dieses Segment mit aktuell 39,5 % Marktanteil nicht mehr führend. Die Weiterverkäufe von Wohnungen machen hier den größten Anteil aus. Mit 9 Erstverkäufen wurde die negative Entwicklung aus 2023 weitergeführt.

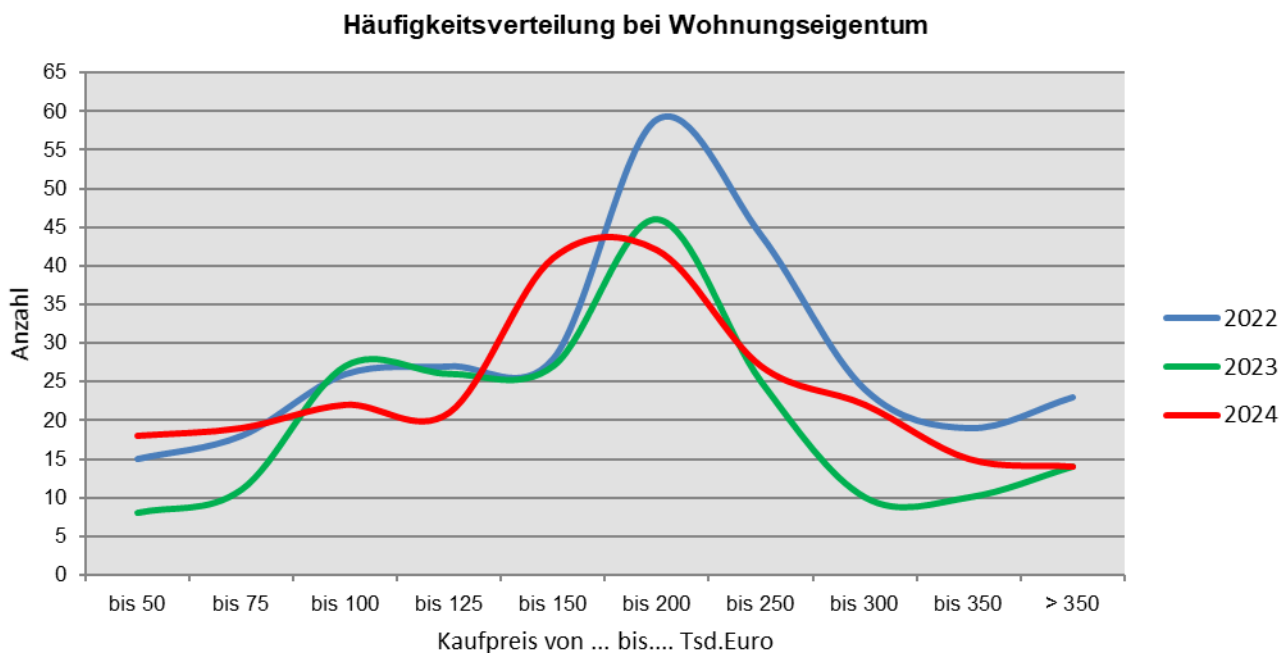
Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum

Anzahl

	2020	2021	2022	2023	2024	Anteil
Erstverkäufe	103	56	24	9	9	3,4 %
Weiterverkäufe	308	315	258	195	232	87,2 %
Umwandlungen	1	3	1	0	2	0,8 %
Teileigentum	35	32	32	22	16	6,0 %
Wohnungserbbaurecht	9	8	13	10	7	2,6 %
gesamt	456	414	328	236	266	100 %

6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Grafik zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien der letzten drei Berichtsjahre. Nahezu identisch waren die Fallzahlen in den Preisspannen zwischen 125.000 und 150.000 EUR (41 Fälle) sowie 150.000 und 200.000 EUR (42 Fälle). Mehr als ein Drittel der Verkäufe wurden in diesem Rahmen getätigt. Die nächst häufigste Stufe liegt zwischen 200.000 und 250.000 EUR mit 27 Käufen. Bei allen anderen Staffellungen lag die Häufigkeit zwischen 14 und 22, wobei die unteren Preiskategorien anzahlmäßig wieder ansteigen.



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.

Es werden Erst- und Weiterverkäufe aufgeführt. Preise für Umwandlungen werden aufgrund der Geringfügigkeit nicht veröffentlicht.

6.1.1 Durchschnittspreise

In den nachfolgenden Tabellen sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2023 und 2024 als Durchschnittswerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zum Vergleich dargestellt. Nicht enthalten sind die Werte für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- oder Abschläge begründen.

Die Baujahresklassen sind denen des Oberen Gutachterausschusses im Land Nordrhein-Westfalen angepasst worden. Die Darstellung der Durchschnittspreise in Wohnlagen entfällt.

Für neue Eigentumswohnungen ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz lagen die Kaufpreise zwischen 3.600 EUR/m² und 4.500 EUR/m². In 2024 registrierte die Geschäftsstelle insgesamt nur 8 Erstverkäufe, was die Aussagekraft bei der Auswertung einschränkt.

Durchschnittspreise für Wohneigentum 2023 und 2024

Weiterverkäufe / Baujahre 1950 - 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro		Durchschnittspreis Euro/m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
			min	max	min	max	min	max
2023	82	10,0	121.600		1.650		69,9	
			27.500	431.500	475	3.130	40,0	138,0
2024	72	8,2	114.000		1.580		71,2	
			40.000	240.000	700	2.625	40,4	125,0

Durchschnittspreise für Wohneigentum 2023 und 2024

Weiterverkäufe / Baujahre 1975 - 1994

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro		Durchschnittspreis Euro/m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
			min	max	min	max	min	max
2023	57	8,9	156.500		2.100		74,5	
			46.000	301.000	475	3.130	31,6	138,0
2024	68	12,0	175.900		2.220		78,4	
			73.500	390.000	1.210	3.730	50,7	122,3

Durchschnittspreise für Wohneigentum 2023 und 2024

Weiterverkäufe / Baujahre 1995 - 2009

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro		Durchschnittspreis Euro/m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
			min	max	min	max	min	max
2023	25	5,3	212.800		2.670		78,2	
			115.000	605.500	1.840	4.420	56,0	148,0
2024	36	7,7	214.800		2.750		76,8	
			82.000	407.000	1.550	4.040	53,0	122,0

Durchschnittspreise für Wohneigentum 2023 und 2024
Weiterverkäufe / Baujahre 2010 - 2022 ohne Erstverkäufe

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro		Durchschnittspreis Euro/m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
			min	max	min	max	min	max
2023	2 *	/	/	/	/	/	/	/
2024	6	1,6	182.000	400.000	2.430	4.170	62,0	98,0

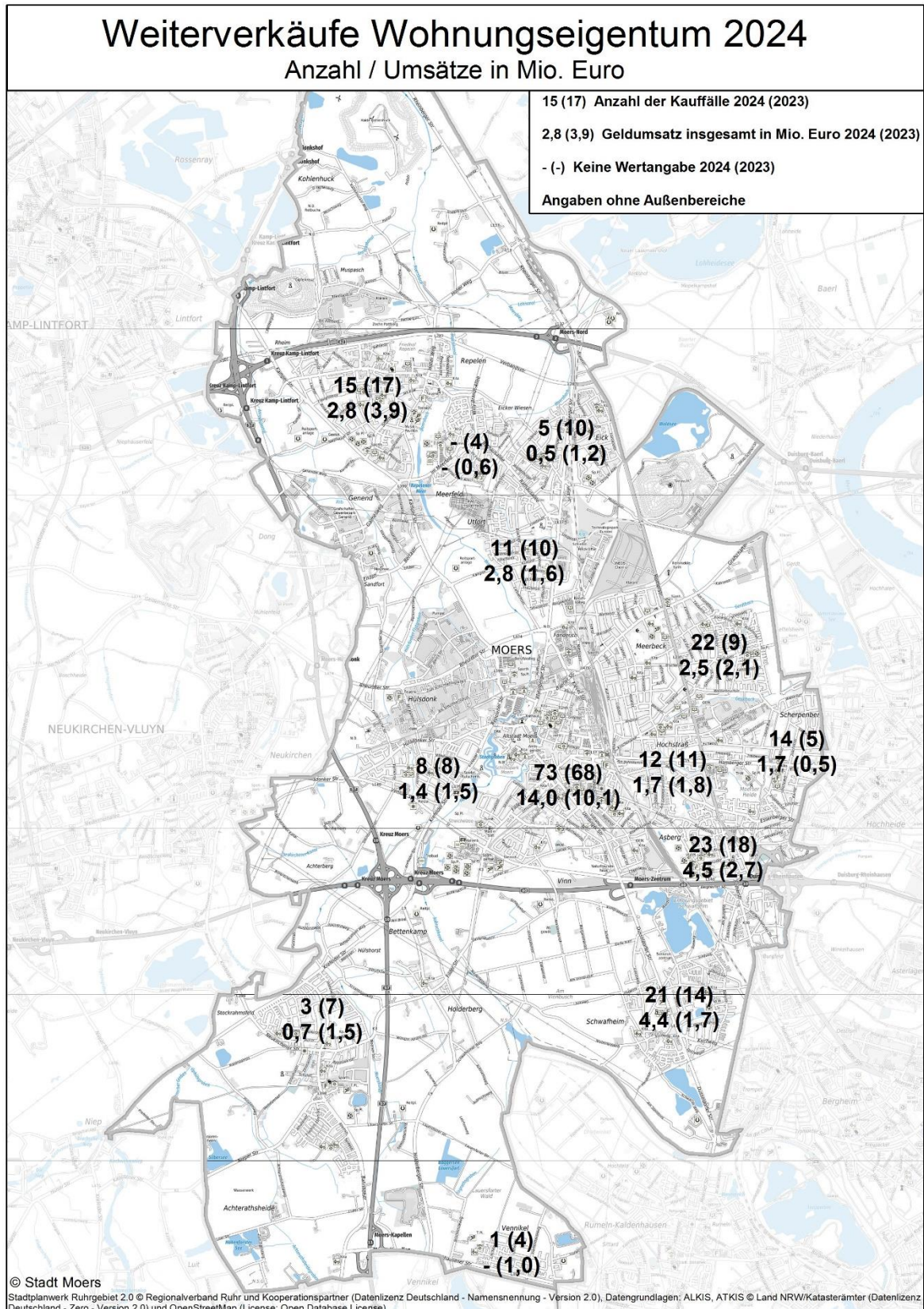
* aufgrund der geringen Anzahl keine Angabe

Durchschnittspreise für Wohneigentum 2023 und 2024
Erstverkäufe

Jahr	Anzahl Kauffälle	Umsatz Mio. Euro	Durchschnittspreis Euro		Durchschnittspreis Euro/m ² Wfl.		Ø Wohnfläche m ²	
			min	max	min	max	min	max
2023	9	3,5	249.900	605.000	3.770	4.360	57,3	148,0
2024	8	2,8	248.400	390.000	3.620	4.530	53,3	91,0

Für das Jahr 2024 ergibt sich bei den Weiterkäufen ein Plus von durchschnittlich 3,5 Prozent. Die Durchschnittspreise bei den Erstverkäufen haben sich zum Vorjahr nicht verändert.

6.1.2 Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte



6.1.3 Immobilienrichtwerte

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

Immobilienrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitet (§ 195 BauGB) und sind Vergleichsfaktoren im Sinne des § 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2017 bis 2024 lageorientiert als Durchschnitt neu abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse mittels multipler Regression ermittelt.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2025 hat der Gutachterausschuss 25 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet beschlossen.

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

Berechnungsbeispiel:

Bewertungsobjekt			
Immobilienrichtwert:	1.800,- €/m ²		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025	01.01.2025	

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Wohnlage	mittel	einfach	0,97
Baujahr	1975	1980	1,11
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Wohnfläche	75	90	1,03
Anzahl der Wohneinheiten	8	20	0,90
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Geschosslage	1./2. OG	3. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:			
hier: $1.800 \text{ EUR/m}^2 \cdot 0,97 \cdot 1,11 \cdot 1,00 \cdot 1,03 \cdot 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,97 \cdot 0,93 = 1.540 \text{ EUR/m}^2$			
Immobilienrichtwert	1.800,- €/m ²	angepasst	1.540,- €/m ²
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2025		
angepasster Immobilienrichtwert:			1.540,- €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:		rd. 138.500,- €	

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 2023 - 2024

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % Mittelwert mit Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl (in m ²)	Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m ²)	Ø Miete (in Euro/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,2	205	79	2.280	7,6	23,1	45	80
Standardabweichung	0,9		17	646	1,0	3,1	10	
Vermietetes Wohnungseigentum	2,8	66	70	1.870	7,3	25,3	41	80
Standardabweichung	1,4		16	767	1,4	4,5	10	

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Faktoren für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum wurden aus verkauften Renditeobjekten der Jahre 2023 – 2024 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (s. Abschnitt 5.2.2) ist nicht erfolgt.

Rohertragsfaktoren 2023 - 2024

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
selbstgenutztes Wohnungseigentum	205	24,7	5,2
vermietetes Wohnungseigentum	66	21,0	6,2

6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 16 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2024 um 27,3 % gesunken. Den Hauptanteil des Teileigentums machen die Garagen und Stellplätze aus, die untenstehend ausgewertet wurden.

Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

Garagen

Weiterverkauf	5.000 € bis 15.000 €	Ø 10.000 €
Neubau	15.000 € bis 21.000 €	Ø 18.000 €

Tiefgaragen

Weiterverkauf	5.000 € bis 15.000 €	Ø 9.000 €
Neubau	16.500 € bis 25.000 €	Ø 20.000 €

Stellplatz

Weiterverkauf	2.000 € bis 5.000 €	Ø 3.000 €
Neubau	5.000 € bis 12.500 €	Ø 8.000 €

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 35-39 ImmoWertV.

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

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

Die danach ermittelten und nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Rechengrößen (Normalherstellungskosten [NHK], Restnutzungsdauer [RND], Alterswertminderung) wie bei der Kaufpreisauswertung zugrunde gelegt werden (Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV).

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV auf der Basis der ImmoWertV und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA von November 2023 der 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	§§ 6 und 9 ImmoWertV: Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten (NHK 2010) gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 4 ImmoWertV Zweifamilienhäuser – freistehend: § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV Die Kostenkennwerte in der Anlage 4 ImmoWertV weisen für freistehende Zweifamilienhäuser einen Korrekturfaktor 1,05 aus.
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	§ 36 Abs. 3 ImmoWertV: Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; der sogenannte Regionalfaktor wurde mit der ImmoWertV 2021 erneut eingeführt, Regionalfaktor für Moers = 1,0
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV
Bezugsmaßstab	§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV: Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 4 ImmoWertV beschrieben.
Baupreisindex	§ 36 Abs. 2 ImmoWertV: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex), 2010 = 100.
Baujahr	ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugfertigkeit, die in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV: 80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	§ 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV: Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustandes gemäß Anlage 2 ImmoWertV zu ermitteln.
Alterswertminderung	§ 38 ImmoWertV: linear nach dem Verhältnis von RND zur GND
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	§ 37 ImmoWertV: Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (≥ 5.000 EUR und ≤ 15.000 EUR)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	§ 36 Abs. 2 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA von November 2023 der AGVGA.NRW: z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden mit pauschalierten Erfahrungswerten berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	§ 8 Abs. 3 ImmoWertV: Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung
Berücksichtigung von Dremmel und Spitzboden	§ 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von November 2023 der AGVGA.
Nebengebäude	nach Zeitwert

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze sind nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV als "Kapitalisierungssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden" definiert.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Liegenschaftszinssätze wurden für das Stadtgebiet Moers nach der ImmoWertV 2021 und der ImmoWertA in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA von November 2023 der AGVGA.NRW differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt.

Grundlage bildet die Kaufpreissammlung ergänzt um Fragebögen des Erwerbers, welche auf Plausibilität (z.B. Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsmaßnahmen) überprüft wurden. Zudem zieht die Geschäftsstelle, sofern verfügbar, Verkaufsexposés zur vertiefenden Auswertung heran.

Nach dem Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV können im Bewertungsfall die Liegenschaftszinssätze nur verwendet werden, wenn der Ertragswert nach dem hier angewandten Modell ermittelt wird.

Modellparameter

Einflussgrößen

Definitionen und Hinweise

Bereinigter, normierter Kaufpreis	gemäß §§ 6 und 9 ImmoWertV Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z.B. Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA von November 2023 der AGVGA.NRW Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II. BV) Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktions- und Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte: Mietspiegel für nicht preisgebunden Wohnungen in der Stadt Moers (herausgegeben von Haus & Grund Grafschaft Moers e.V. und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.) Zuschläge zur Miete bei Einfamilienhäusern: + 15 % für freistehende Einfamilienhäuser + 10 % für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser + 5 % für Reihemittelhäuser Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.
Bewirtschaftungskosten	gemäß §§ 12 Abs. 5 und 32 ImmoWertV (Anlage 3) Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex (Index Oktober) für Deutschland
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 31 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer (GND)	gemäß § 4 Abs. 2 und § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte 60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte und Garagen
Restnutzungsdauer (RND)	gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. der Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA von November 2023 der AGVGA.NRW 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-shop.com

Brockhoff GmbH

Mietspiegel (kostenpflichtig)

www.brockhoff.de

Lührmann Deutschland GmbH & Co.KG

Ladenmieten in 1a-Lagen in den Innenstädten

Lührmann Cityfacts Moers (kostenpflichtig)

www.luehrmann.de

10 Kontakte und Adressen

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Vorsitzende

Sonja Koppers M.Sc., Städtische Vermessungsoberärztin

Stellvertreter

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

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Angela Kolodzy Regierungsrätin
Annika Kohs Steueramtfrau (Stellvertreterin)

10.2 Kontakt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers

Rathausplatz 1
47441 Moers
Telefon 02841/201 - 470 Stephanie Möhlmeier
- 485 Doris Wennemann
- 496 Artur Schedlinski
- 497 Herbert Pauels

E-Mail: gutachterausschuss@moers.de
Internet: www.gars.nrw/moers
www.boris.nrw.de

10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
Scheidtweilerstr. 4
50933 Köln
☎ 0221 / 147 - 3321
E-Mail: oga@brk.nrw.de
Internet: 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

Erfstraße 7
47051 Duisburg
☎ 0203 / 283 - 3826

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23
47533 Kleve
☎ 02821 / 85 - 627

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Oberschlesienstr. 16
47807 Krefeld
☎ 02151 / 86 - 3862

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
☎ 02162 / 39 - 2710

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

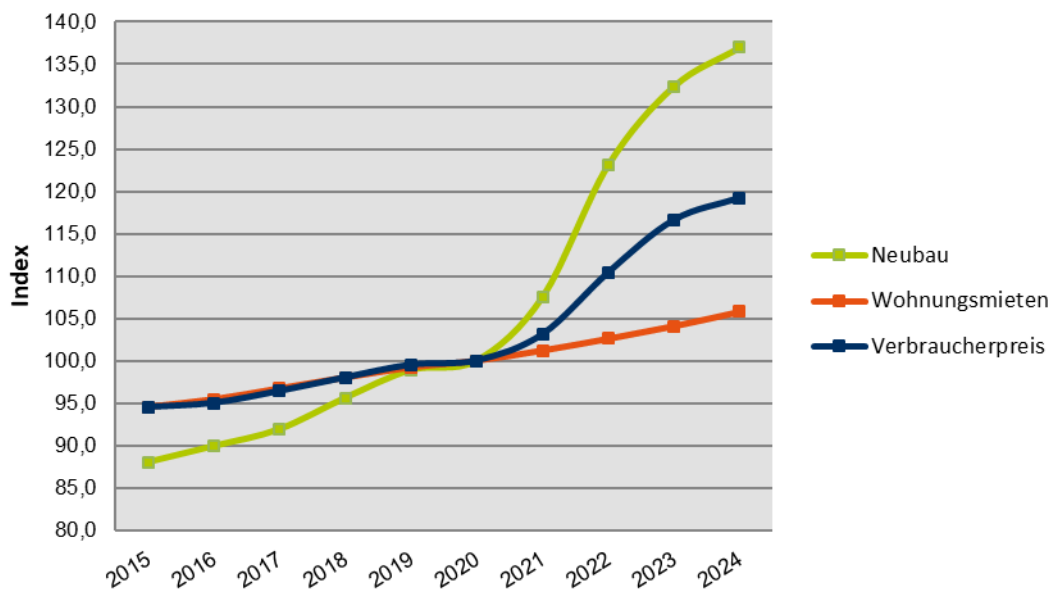
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
☎ 0281 / 207 - 2425

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

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

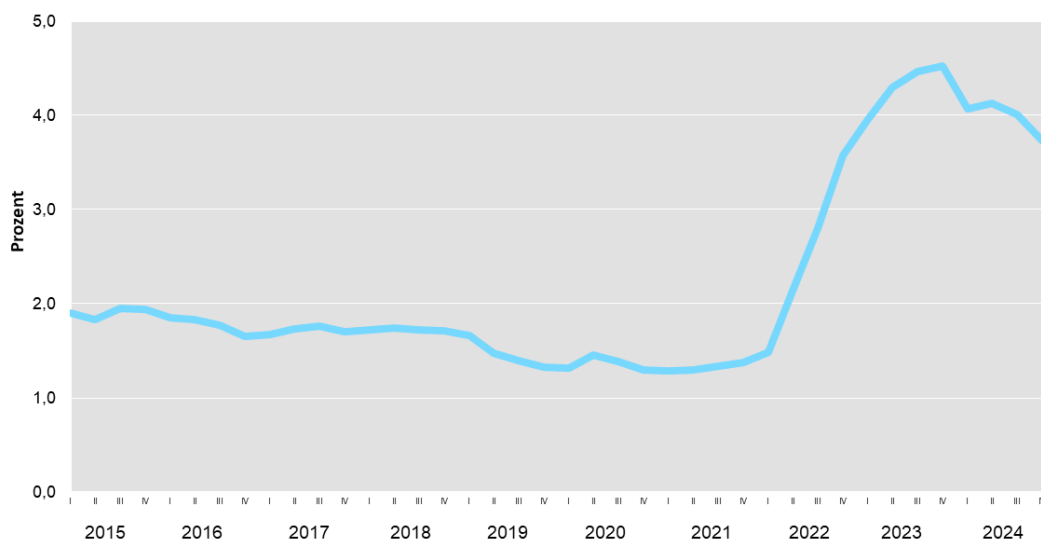
11 Anlagen

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

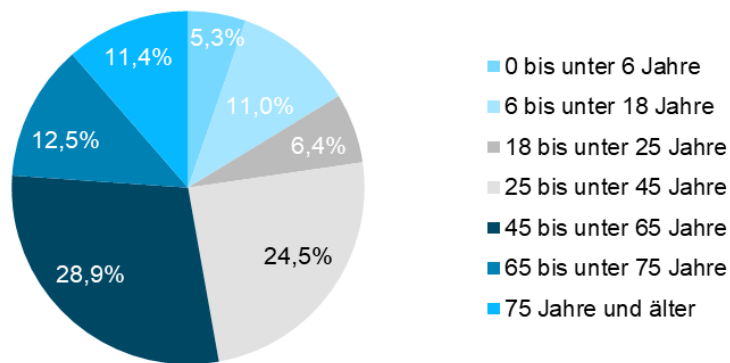


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2024

Bevölkerung	108.519	100%
	(Anzahl)	(in %)
Männer	52.958	48,8
Frauen	55.561	51,2
davon Nichtdeutsche	16.375	15,1

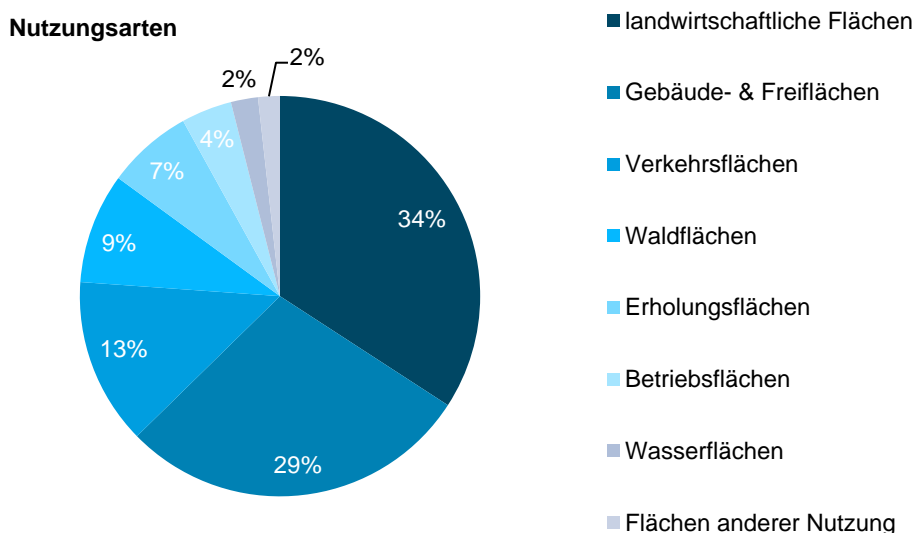
Bevölkerung nach Altersgruppen



Stadtteil	Bevölkerung (Anzahl)	Differenz zu 2023 (Anzahl)	Differenz (in %)
Rheinkamp	36.787	38	0,1
Moers	60.524	- 144	-0,2
Kapellen	11.208	- 11	-0,1
Gesamt	108.519	-117	-0,1

11.4 Flächennutzung

Nutzungsarten der Flächen	01.01.2022 (in ha)	01.01.2023 (in ha)	01.01.2024 (in ha)
landwirtschaftliche Flächen	2.311,0	2.311,0	2.307,0
Gebäude- & Freiflächen	1.929,0	1.928,0	1.967,0
Verkehrsflächen	912,0	910,0	906,0
Waldflächen	602,0	603,0	605,0
Erholungsflächen	471,0	468,0	473,0
Betriebsflächen	276,0	277,0	238,0
Wasserflächen	150,0	148,0	149,0
Flächen anderer Nutzung	117,0	119,0	119,0
Gesamt	6.768,0	6.764,0	6.764,0



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

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

§ 2 Absatz 7 (VermWertKostO NRW)

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

5 Amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostT)

5.1

Gutachten

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

5.1.1

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

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

5.1.2

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

5.1.2.1

Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
- b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
- c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
- d) weitere Wertermittlungstichtage 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 Gebühreinzuschlag 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

