



Grundstücksmarktbericht **2018** für die Stadt Moers

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

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.de/ga-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 Aumühle, Averdunkshof, Steinstraße, Martinstift, Rathaus

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-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
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	Sachwertfaktoren	33
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	35
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	36
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	36
5.2.2	Rohertragsfaktoren	37
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	37
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	37
6	Wohnungs- und Teileigentum	38
6.1	Wohnungseigentum	38

6.1.1 Durchschnittspreise	39
6.1.2 Immobilienrichtwerte	40
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	42
6.1.4 Rohertragsfaktoren	42
6.2 Teileigentum	43
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	43
8 Modellbeschreibungen	44
8.1 Sachwertfaktoren	44
8.2 Liegenschaftszinssätze	46
9 Mieten und Pachten	48
9.1 Wohnungsmieten	48
9.2 Gewerbemieten	48
10 Kontakte und Adressen	49
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	49
10.2 Kontakt	49
10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse	50
11. Anlagen	51
11.1 Preisindizes	51
11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite	51
11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2017	52
11.4 Flächennutzung	53
11.5 Auszug aus der Gebührenordnung	54

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsatzsteigerungen

Die Anzahl der Kaufverträge stieg um 2,6 %, der Geldumsatz um 13,5 % (von 211,2 auf 236,6 Mio. Euro). Den größten Anteil machen hier die Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 94,1 Mio. Euro aus. Insgesamt war deren Verkauf rückläufig. Der Grund dafür ist jedoch nicht das mangelnde Interesse, sondern das fehlende Angebot für Neubaumaßnahmen. Dafür mussten die neuen Hausbesitzer wieder tiefer in die Tasche greifen. Rund 3,2 % Steigerung waren im Mittel zu verzeichnen. Reihenmittelhäuser im Bereich Weiterverkäufe sind mit nahezu identischen Größenverhältnissen heute nicht mehr unter 200.000 EUR zu bekommen. Der Flächenumsatz ging um 11 % zurück. Das ist hauptsächlich auf den Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen zurückzuführen. Hier wechselten nur kleinere Flächen den Besitzer.

Wohnungsmarkt boomt

Einen regelrechten Umsatz-Boom gab es beim Wohnungseigentum. Die Anzahl der Verkäufe stieg insgesamt um 31 %, der Geldumsatz sogar um rund 55 %. Die Weiterverkäufe beherrschen zwar weiterhin den Teilmarkt, allerdings gab bzw. gibt es im Stadtgebiet einige attraktive Neubaumaßnahmen, die reißenden Absatz gefunden haben. Und das nicht nur in sehr guter Lage. Der durchschnittliche Preis für eine Bestandsimmobilie in guter Lage blieb mit 2.100 EUR/m² konstant. Neue Wohnungen in dieser Kategorie bewegen sich zwischen 2.900 und 3.000 EUR/m². In Spitzenlagen wurden bis zu 4.500 EUR/m² gezahlt.

Bodenrichtwerte steigen

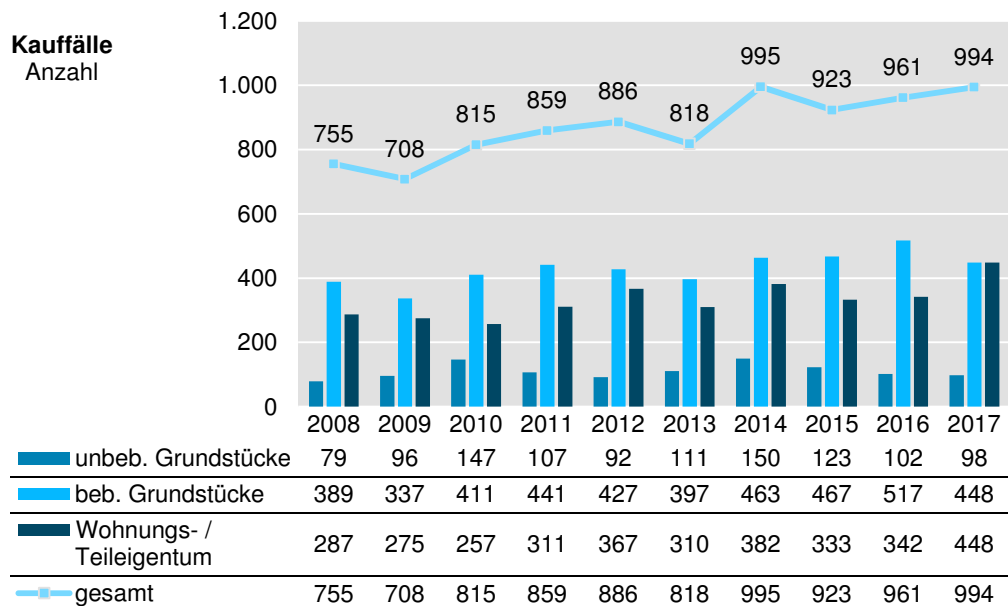
Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte flächendeckend zum 1. Januar 2018 erhöht. Für Wohnbauflächen und Mischgebiete liegen sie nun um 10 bzw. 20 EUR/m² höher als im Vorjahr. Der Ausschuss hat damit auf die Entwicklung des Immobilienmarktes reagiert. Konnten 2016 nur punktuell Entwicklungen festgestellt werden, gab es im letzten Jahr in allen Stadtteilen Verkäufe. Sie lagen durchschnittlich 5 % über den Bodenrichtwerten. Dabei spielte auch die Lage keine Rolle. Baugrundstücke werden gesucht, sind allerdings Mangelware. In den Außenbereichen stiegen die Werte um 5 EUR/m². Ebenfalls erhöht wurde der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen - von 4,10 auf 4,50 EUR/m² für Acker- und Grünland. Keine Entwicklung gab es bei den Gewerbeflächen.

Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen erhöht

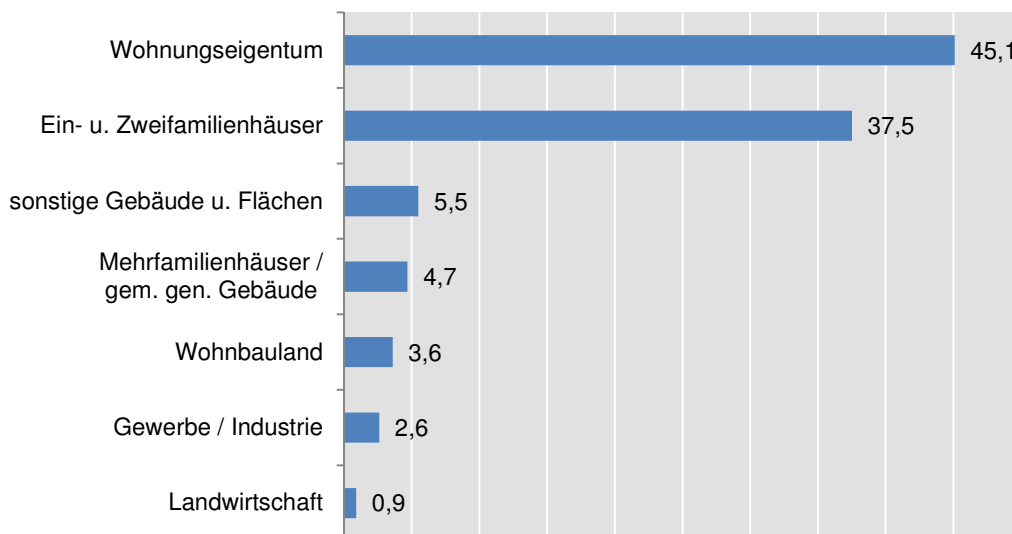
Die für 2016 erstmalig veröffentlichten Immobilienrichtwerte für Wohneigentum wurden aufgrund der Entwicklung im Jahr 2017 ebenfalls flächendeckend erhöht. In 20 Bereichen beträgt die Veränderung 6 %, in den übrigen 12 lediglich 2 %. Die Untersuchung des Marktes zeigte, dass in den älteren Baujahresgruppen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche durchschnittlich mehr anstiegen. Grundsätzlich werden die Immobilienrichtwerte sehr gut angenommen und sind ein wichtiges Instrument für die Markttransparenz.

2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2017 registrierte die Geschäftsstelle 1.024 Kauffälle, davon konnten 994 ausgewertet werden. Damit stieg die Anzahl um 3,4 % gegenüber dem Vorjahr.



Marktanteile an den Kauffällen
in %



2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 71 % auf der Veräußerer- und 95 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 13 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit unter 2 % beim Verkauf und 1 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von 14,5 % und bei den Erwerbern 3,4 %.

Insgesamt waren Moerser mit 49 % bei den Verkäufen und mit 52 % bei den Erwerben im Berichtsjahr 2017 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (51 %) kamen 32 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 48 % Auswärtigen auf der Erwerberseite wohnten 33 % 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

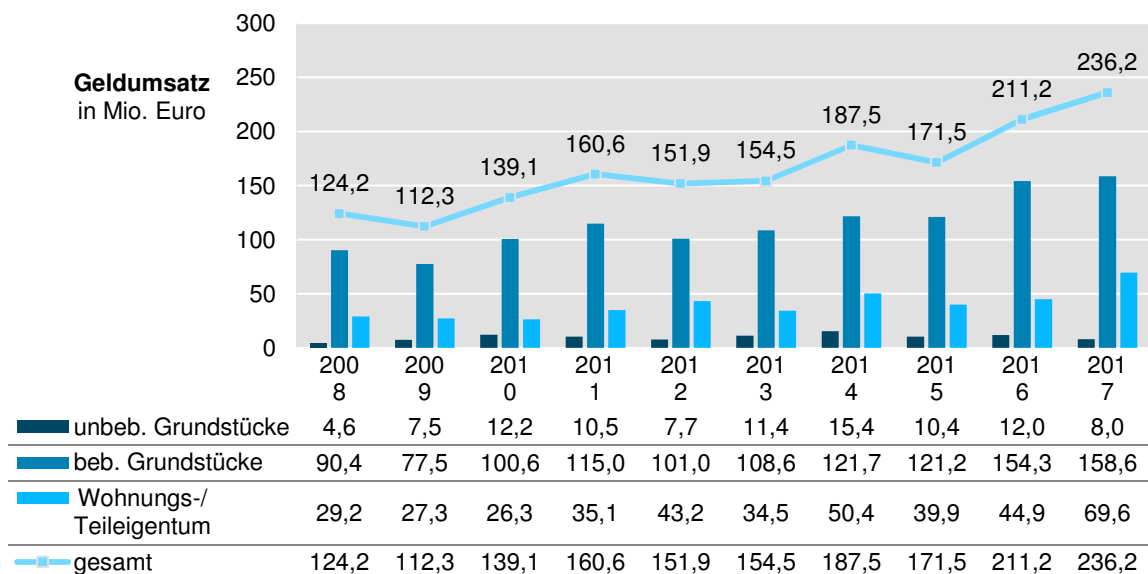
Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungs- u. Teileigentum	14	7	14	15	14	73	72	73	74	82
Ein- u. Zweifamilienhäuser	7	8	10	4	3	87	80	93	80	95
sonstige	5	1	6	0	6	76	50	77	0	129

3 Umsätze

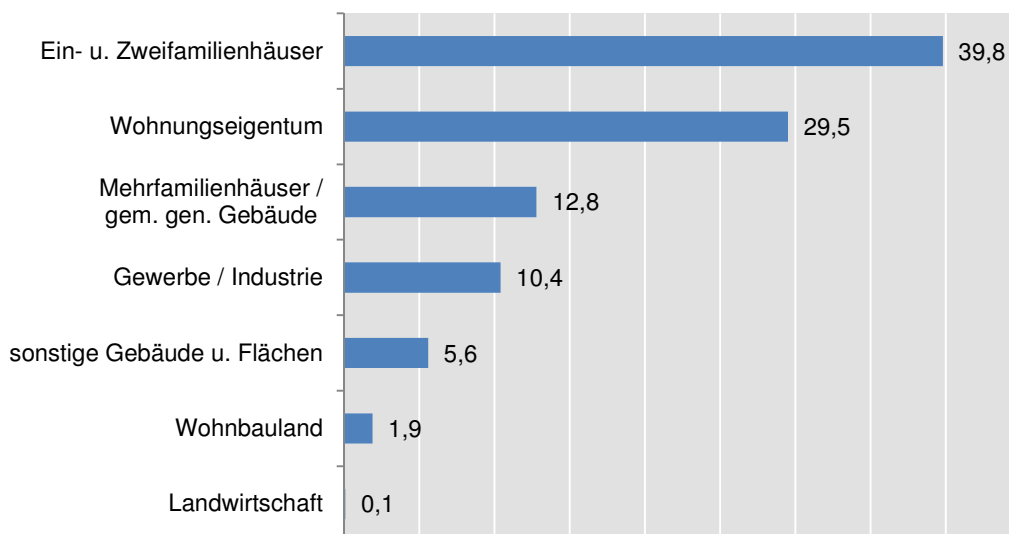
3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen betrug im Berichtszeitraum 236,2 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 11,8 % gegenüber dem Vorjahr (211,2 Mio. Euro) und zugleich das zweite Jahr infolge mit einem Rekordumsatz seit Einrichtung des Gutachterausschusses.

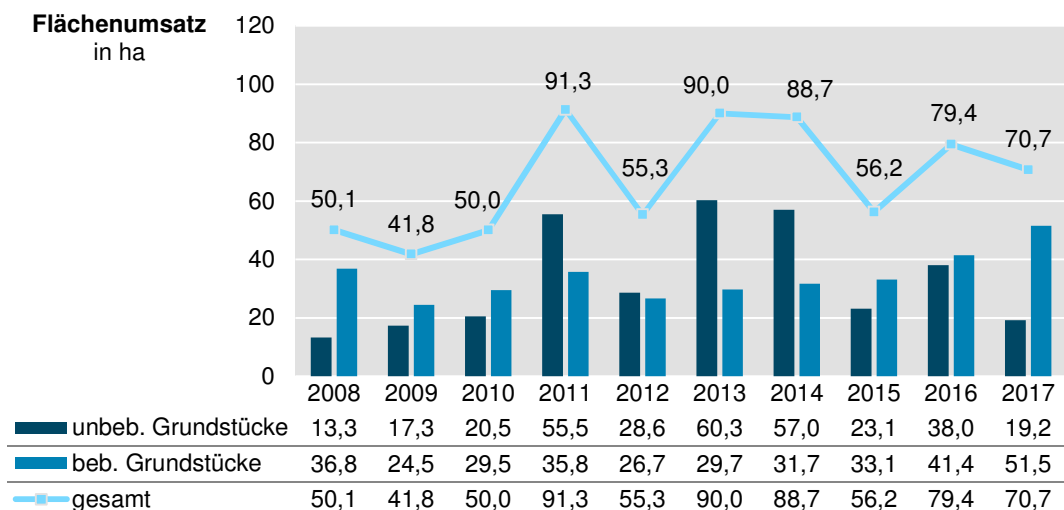


Marktanteile am Gesamtgeldumsatz
in %

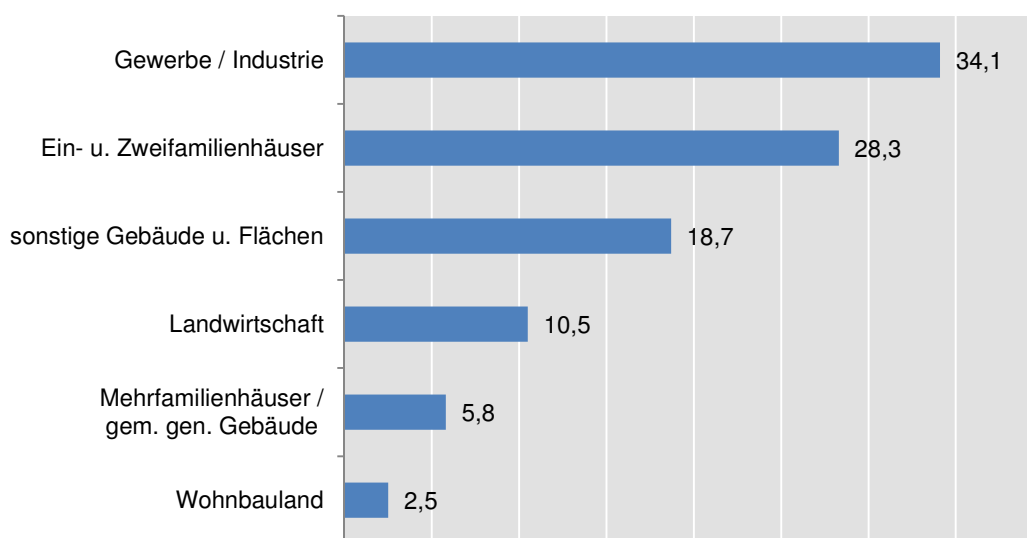


3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz war insgesamt rückläufig. Im Jahr 2017 betrug der Umsatz 70,7 ha und ging somit von 79,4 ha in 2016 um 11 % zurück. Die landwirtschaftlichen Flächen machen hier den größten Anteil aus.



Marktanteile am Gesamtflächenumsatz
in %



3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke war im Berichtsjahr rückläufig. Der Geldumsatz dieser Grundstücke beläuft sich auf einen Gesamtwert von 8 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2016 (12,1 Mio. Euro) ergibt sich ein Umsatzminus von 34 %. Den größten Anteil darunter bildet das Wohnbauland (individueller Wohnungsbau) mit 4,4 Mio. Euro. Die landwirtschaftlichen Flächen fallen 2017 auf das Niveau von 2010.

Geldumsatz unbebaute Grundstücke
in Mio. Euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnbauland	2,6	4,1	7,9	5,1	2,9	4,8	8,0	6,1	5,8	4,4
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Grundstücke	0,5	2,2	1,2	1,5	1,5	3,2	1,4	1,7	1,3	1,2
Gewerbe/Industrie	0,9	0,4	1,9	1,6	2,3	0,9	2,5	0,4	1,3	1,4
Landwirtschaft	0,3	0,3	0,2	1,5	0,7	2,2	1,7	0,7	1,7	0,2
sonstige Flächen	0,4	0,4	0,9	0,9	0,3	0,2	1,9	1,5	2,0	0,8
gesamt	4,7	7,4	12,1	10,6	7,7	11,3	15,5	10,4	12,1	8,0

3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt gab es einen großen Umsatzrückgang im Geschäftsjahr 2017. Es wurden nahezu 50 % weniger Flächen umgesetzt als 2016. Ausschlaggebend dafür sind die landwirtschaftlichen Flächen mit einem Minus von 20 ha.

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke
in ha

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnbauland	1,3	2,5	4,3	2,7	2,0	2,6	6,8	3,3	3,2	1,8
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	0,2	0,7	0,5	0,6	0,7	1,0	0,6	0,6	0,6	0,6
Gewerbe/Industrie	2,9	1,2	3,1	5,2	5,4	2,4	5,1	1,4	3,9	4,6
Landwirtschaft	6,8	11,1	5,9	38,0	19,5	53,4	40,8	14,4	27,1	7,4
sonstige Flächen	2,0	1,9	6,8	9,0	1,0	1,2	3,7	3,4	3,2	4,8
gesamt	13,2	17,4	20,6	55,5	28,6	60,6	57,0	23,1	38,0	19,2

3.3 Bebaute Grundstücke

3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Bei den bebauten Grundstücken war ein Anstieg beim Geldumsatz von 2,8 % zu registrieren. Der Umsatz stieg leicht von 154,3 auf 158,6 Mio. Euro und bedeutet für Moers in dieser Kategorie wiederum einen Höchststand. Die Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Erbbauobjekte) machen hierbei den größten Anteil aus. Die größte positive Veränderung verzeichnete die Objektart Gewerbe/Industrie. Hier konnte der Umsatz fast verdoppelt werden.

Geldumsatz bebaute Grundstücke
in Mio. Euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ein- u. Zweifamilienhäuser	60,3	56,7	68,3	76,6	72,4	72,1	91,8	91,1	106,3	94,1
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	18,1	12,9	15,9	22,7	17,7	18,4	11,8	13,1	26,9	29,0
Gewerbe / Industrie	9,6	5,0	13,5	14,7	10,7	8,1	8,0	13,1	12,2	23,1
sonstige Gebäude	2,5	2,9	2,9	1,0	0,2	10,0	10,2	3,9	8,9	12,4
gesamt	90,5	77,5	100,6	115,0	101,0	108,6	121,8	121,2	154,3	158,6

3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Der Flächenumsatz verhielt sich in diesem Teilmarkt ebenfalls positiv und schloss das Geschäftsjahr mit einem Zuwachs von 24,5 % ab. Insgesamt wurden in diesem Segment Flächen von rund 51,4 ha umgesetzt. Auch hier konnte Gewerbe/Industrie die höchste prozentuale Steigerung vorweisen, die damit etwa gleich viel Flächen umgesetzt haben wie die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Flächenumsatz bebaute Grundstücke
in ha

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ein- u. Zweifamilienhäuser	15,8	15,0	17,0	19,1	18,3	17,1	19,7	18,7	23,3	20,0
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	3,3	2,2	4,1	4,0	3,9	2,7	2,6	3,7	4,2	3,4
Gewerbe / Industrie	5,3	5,3	5,1	11,6	4,1	4,1	4,5	5,1	8,6	19,5
sonstige Gebäude	12,5	2,0	3,4	1,1	0,3	5,9	4,9	5,6	5,2	8,5
gesamt	36,9	24,5	29,6	35,8	26,6	29,8	31,7	33,1	41,3	51,4

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Geldumsatz

Das Jahr 2017 bescherte dem Wohnungs- und Teileigentum einen Umsatzrekord von 69,6 Mio. Euro. Im Stadtgebiet konnten einige Neubauprojekte realisiert werden, was sich natürlich auch beim Geldumsatz der Erstverkäufe bemerkbar macht. Hier stieg der Umsatz von 13 auf 39 Mio. Euro.

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum
in Mio. Euro

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erstverkäufe	7,8	8,1	4,8	6,7	9,1	7,5	17,1	13,8	13,0	39,0
Weiterverkäufe	16,9	16,7	20,1	24,2	29,1	24,6	29,0	24,4	29,4	28,2
Umwandlungen	2,3	0,5	0,5	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0	0,6	0,2
Teileigentum	1,0	1,1	0,4	0,8	1,7	0,8	2,8	1,1	0,5	1,0
Wohnungserbbaurecht	1,2	1,0	0,5	0,9	0,9	1,6	1,5	0,6	1,5	1,2
gesamt	29,2	27,4	26,3	35,1	43,3	34,5	50,4	39,9	45,0	69,6

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 rund 4 % zurückgegangen. Innerhalb des Teilmarktes waren die Entwicklungen weitestgehend negativ. Nur bei den Gewerbe- und Industrieflächen gab es mehr Verkäufe als noch 2016.

Kauffälle unbebaute Grundstücke

Anzahl

	2013	2014	2015	2016	2017	Anteil	Veränd.z. Vorjahr
Wohnbauland	34	64	60	38	36	36,7%	- 5,3%
Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Grundstücke	9	5	5	6	5	5,1%	- 16,7%
Gewerbe / Industrie	5	9	6	11	14	14,3%	+ 27,3%
Landwirtschaft	26	24	15	12	9	9,2%	- 25,0%
sonstige Flächen	37	48	37	35	34	34,7%	- 2,9%
gesamt	111	150	123	102	98	100%	- 3,9%

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 26 Verträge registriert und ausgewertet, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 260 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 460 m². Die Preisspanne lag dabei zwischen 140 und 420 EUR/m².

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 186 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland wie zuvor beschrieben. Zum 01.01.2018 wurden diese Werte insgesamt um 10 bzw. 20 EUR/m² erhöht.

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 01.01.2018 flächendeckend um 10 EUR/m² erhöht wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 170 und 330 EUR/m². Die Innenstadtlagen wurden besonders berücksichtigt.

(s. Abschn. 4.7.6)

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

Die Stadt Moers verkauft ihre Grundstücke zum Verkehrswert auf der Basis der Bodenrichtwerte, was sich in der Vergangenheit preisnivellierend ausgewirkt hat.

Im Stadtgebiet existieren 19 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen. Je nach Lage wurden für das Jahr 2017 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.

Flächen für Fach- und Supermärkte wurden in den letzten Jahren nur in geringer Anzahl gehandelt. Für die Kaufpreisfindung waren die Lage und Branche ausschlaggebend. Aufgrund fehlender Quantität wird auf die Angabe einer Preisspanne verzichtet.

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. 2017 wurden lediglich 9 Verkäufe registriert, was ein Minus von 25 % zum Vorjahr bedeutet. Bei den Verkäufen, die getätigt wurde, handelte sich dann wiederum um Kleinstflächen, die entsprechend wenig Umsatz brachten. So sank der Flächenumsatz um 72,5 % auf rund 7,4 ha (27,1) und der Geldumsatz sogar um mehr als 85 % auf 0,2 Mio. Euro (1,7). Dennoch war bei der individuellen Auswertung der Verkaufsfälle der letzten drei Jahre eine klare kontinuierliche Preissteigerung zu beobachten.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2018 wie folgt beschlossen:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im gesamten Stadtgebiet	4,50 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 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 01.01.2018 um 5 EUR/m² erhöht wurden und in einer Preisspanne von 85 bis 205 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.

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5 und 15 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, Biotope, Streuobstwiesen o.ä. Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, diese Flächen entsprechend zu bepflanzen. Naturschutzrechtliche oder auch ökologische Ausgleichsflächen stehen in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen) und bilden seit Jahren einen Grundstücksteilmarkt. Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich je nach Flächengröße mit einer Preisspanne von 4 bis 9 EUR/m² angeben.

4.6.5 Weitere Flächen

Abbauf Flächen (Auskiesung)	12 bis 18 EUR/m ²
Flächen für Dauerkleingärten	12 bis 22 EUR/m ²
Flächen für Erwerbsgarten- und Erwerbsobstbau	5 bis 9 EUR/m ²
Offene Wasserflächen	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 07.02.2018 mit Stand zum 01.01.2018 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beitragsfrei beschlossen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Es enthält derzeit:

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

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

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

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

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

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

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro/m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	280	220	195
Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V- geschossig)	310	235	205
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 die Bodenrichtwertrichtlinie BRW – RL vom 11.01.2011.

Bodenwert bei Grundstücken mit Tiefenabweichung

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

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

Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf vergleichbare Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss der Stadt Duisburg zurück.

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

Umrechnungskoeffizienten bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise

		GFZ des Wertermittlungsobjekts																
		0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95	
GFZ des Richtwert- grundstücks	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	
	0,9																	

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 Interpolieren berechnen. Ist der Bodenwert eines Grundstücks mit höherer GFZ als 2,4 zu ermitteln, so ist zu beachten, dass der Wert im Verhältnis zur Nutzung in der Regel wesentlich unter der proportionalen Steigerung liegt.

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

4.7.5 Indexreihen

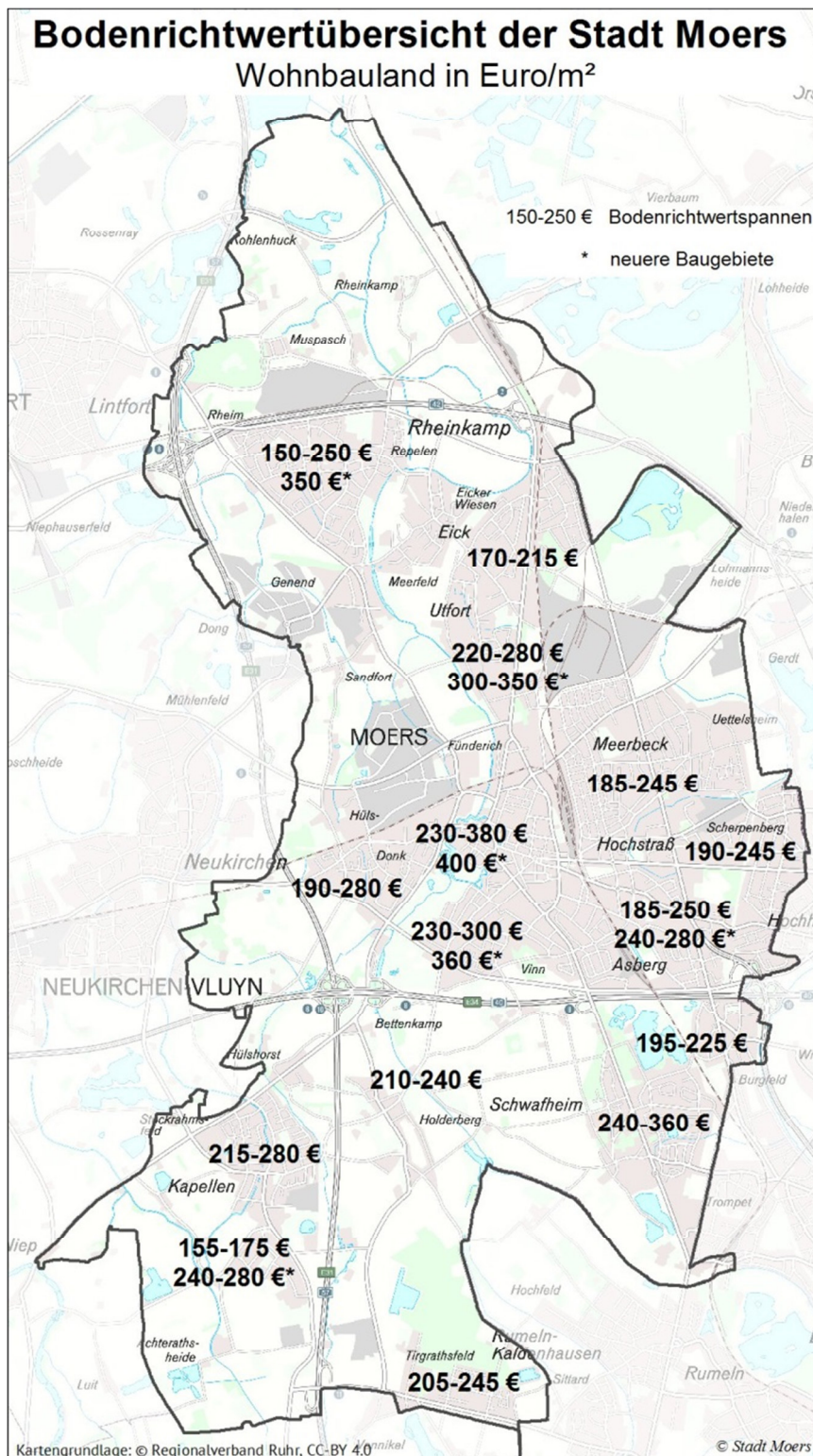
Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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

Die Indexreihen für den individuellen Wohnungsbau (Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden aus Durchschnittswerten aus den jeweils zum 31.12. bzw. 01.01. des Jahres ermittelten Bodenrichtwerten errechnet und beziehen sich auf die Basisjahre 1995, 2000, 2005 = 100.

Entwicklung Wohnbauland mit den Basisjahren 1995, 2000, 2005

Jahr	Index 1995 =100	Index 2000 = 100	Index 2005 = 100
1985	76,8	66,0	64,5
1986	77,6	66,7	65,2
1987	79,7	68,5	67,0
1988	80,1	68,8	67,2
1989	81,1	69,7	68,1
1990	83,8	72,0	70,4
1991	84,3	72,4	70,8
1992	88,8	76,3	74,6
1993	93,3	80,2	78,4
1994	95,7	82,2	80,4
1995	100,0	85,9	84,0
1996	104,0	89,5	87,5
1997	106,9	92,1	90,0
1998	108,3	93,3	91,2
1999	112,4	97,0	94,8
2000	115,8	100,0	97,7
2001	117,1	101,1	98,8
2002	118,0	101,9	99,6
2003	118,6	102,4	100,1
2004	118,2	102,1	99,8
2005	118,5	102,3	100,0
2006	118,8	102,6	100,3
2007	118,6	102,4	100,1
2008	118,6	102,4	100,1
2009	118,6	102,4	100,1
2010	119,2	102,9	100,6
2011	119,2	102,9	100,6
2012	119,2	102,9	100,6
2013	123,2	106,4	104,0
2014	123,6	106,7	104,3
2015	127,1	109,8	107,3
2016	127,1	109,8	107,3
2017	133,5	115,2	112,6

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte



Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbau land beitragsfrei.

Beitragsfrei bedeutet, dass die „klassischen“ Erschließungsbeiträge nach § 123 Baugesetzbuch für die Ersterstellung von Kanal und Straßen enthalten sind. Wertmäßig bewegen sich diese Beiträge in den älteren Wohngebieten zwischen 5 und 15 EUR/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 01.01.2018 für das Stadtgebiet von Moers folgende 304 zonale Bodenrichtwerte – beitragsfrei – beschlossen:

- 186 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen,
offene Bauweise, ein- bis zweigeschossig
- Eigenheimgrundstücke -
- 77 Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen,
offene Bauweise, drei- und mehrgeschossig
- Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten -
- 21 Bodenrichtwerte für gewerbliche und industrielle Bauflächen,
- Gewerbe und Industrie -
- 18 Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich
- 1 Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen im gesamten Stadtgebiet
- 1 Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (einschl. Aufwuchs) im gesamten Stadtgebiet

Lagewerte

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).

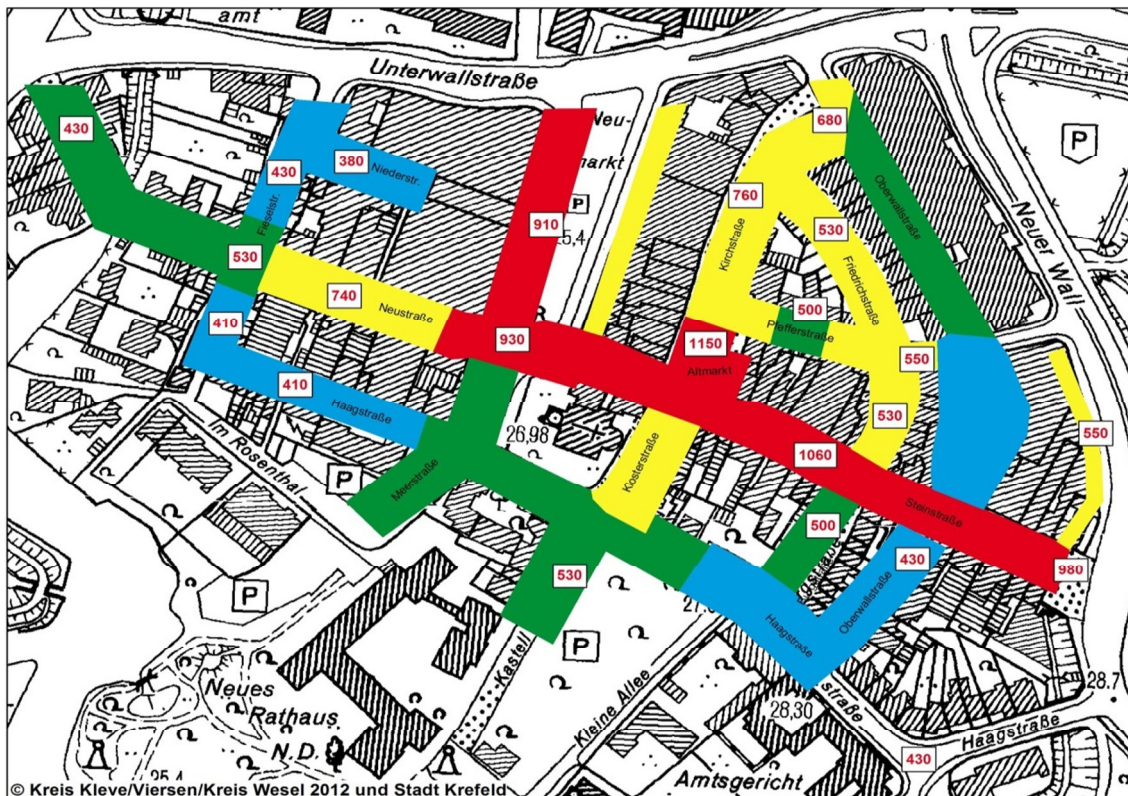
Der Gesamtstruktur der Moerser Innenstadt und den Abhängigkeiten Rechnung tragend, wurden folgende Geschäftslagen definiert:

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

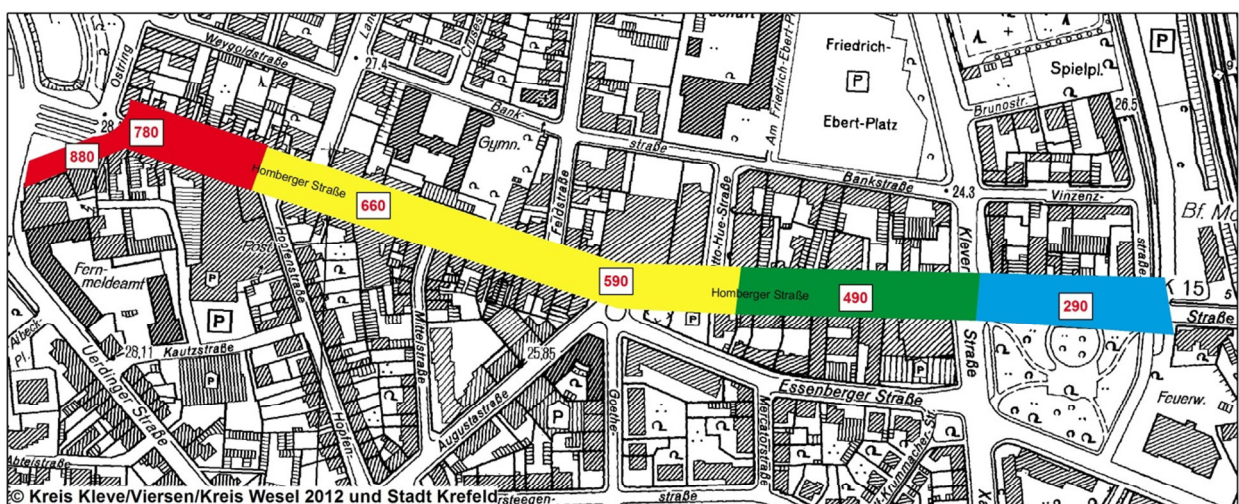
Die Lagewerte Moerser Innenstadt wurden zum 01.01.2018 je nach Ausgangswert zwischen 10 und 30 EUR/m² erhöht. Die Lagewerte Homberger Straße wurden lediglich im Bereich Königlicher Hof erhöht, alle anderen Werte zum 01.01.2018 bestätigt.

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

Lagewerte Moerser Innenstadt 01.01.2018



Lagewerte Homberger Straße 01.01.2018



- | | | |
|---|-----|-----------------------------------|
|  | 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 448 Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Rückgang um 13,3 %. Keine der Objektarten konnte sich anzahlmäßig steigern.

Kauffälle bebaute Grundstücke
Anzahl

	2013	2014	2015	2016	2017	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	325	400	388	428	373	83,3%	- 12,9%
- Erstverkauf	31	46	73	80	37	8,3%	- 53,8%
- Weiterverkauf	294	352	310	339	331	73,9%	- 2,4%
- Erbbauobjekte	0	2	5	9	5	1,1%	- 44,4%
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	43	40	47	56	42	9,4%	- 25,0%
Gewerbe / Industrie	11	9	9	12	12	2,7%	0,0%
sonstige Gebäude	18	14	23	21	21	4,7%	0,0%
gesamt	397	463	467	517	448	100%	- 13,3%

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.

Bei den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften steigt der durchschnittliche Kaufpreis um 90 EUR/m² Wohnfläche. Bei konstanter Wohnfläche und kleinerer Grundstücksgröße bedeutet dies erneut den Höchststand für Moers beim Gesamtkaufpreis.

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	Preis- entwicklung
unterkellert						
2014	33	285	129	2.130	274.600	4,6%
2015	38	284	128	2.180	281.600	2,5%
2016	38	289	131	2.310	303.300	7,7%
2017	29	276	132	2.400	318.500	5,0%
nicht unterkellert						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	10	248	114	1.970	223.900	-
2016	13	258	114	2.070	233.600	4,3%
2017	-	-	-	-	-	-

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	Preis- entwicklung
unterkellert						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	7	235	123	2.010	248.600	-
2016	3	250	131	2.130	278.300	11,9%
2017	6	225	141	2.110	303.600	9,0%
nicht unterkellert						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	7	196	116	1.780	205.800	-
2016	12	189	114	1.850	210.000	2,0%
2017	-	-	-	-	-	-

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 2017 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 33,3 % 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 - 2016	-	-	-	-	-
1995 - 2009	2	448	146	3.080	455.000
1975 - 1994	6	625	144	2.240	340.000
1950 - 1974	30	627	135	1.950	264.000
1920 - 1949	2	666	144	1.270	194.000

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 - 2016	-	-	-	-	-
1995 - 2009	5	295	120	2.260	273.000
1975 - 1994	22	360	126	2.100	269.000
1950 - 1974	22	355	112	1.780	204.000
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 - 2016	2	252	132	2.160	291.000
1995 - 2009	5	197	119	2.070	257.000
1975 - 1994	19	222	122	1.790	222.000
1950 - 1974	19	225	100	1.620	169.000
bis 1949	2	230	110	660	111.000

5.1.3 Sachwertfaktoren

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

Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 184 Vergleichskauffällen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Käufen von Zweifamilienhäusern, wurden diese mit den Einfamilienhäusern in eine gemeinsame Auswertung gegeben,

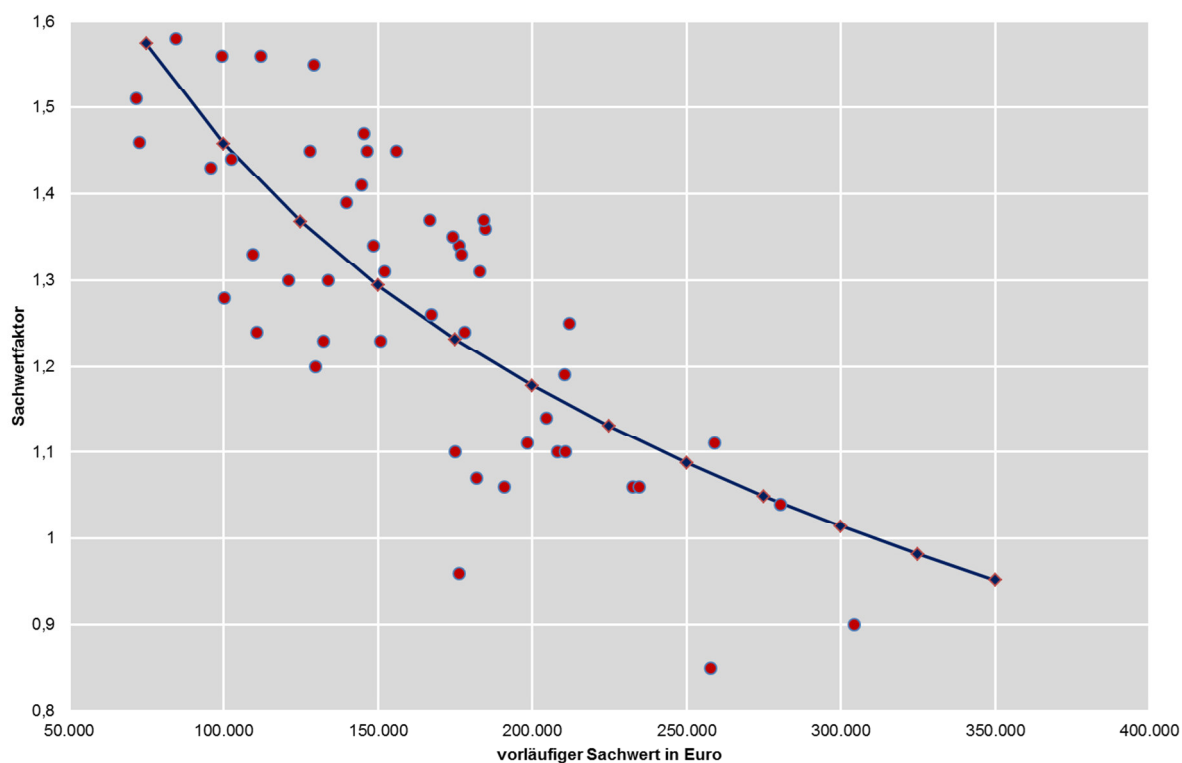
Die Auswertung kam zu dem Ergebnis, dass eine Unterscheidung nach den einzelnen Lagen (einfach bis sehr guten Wohnlagen) keinen signifikanten Unterschied zeigte, so dass eine Trennung nach Wohnlagen nicht erforderlich ist. Wiederum ergab die Analyse, dass der Gebäudetyp einen wesentlichen Einfluss auf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

Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

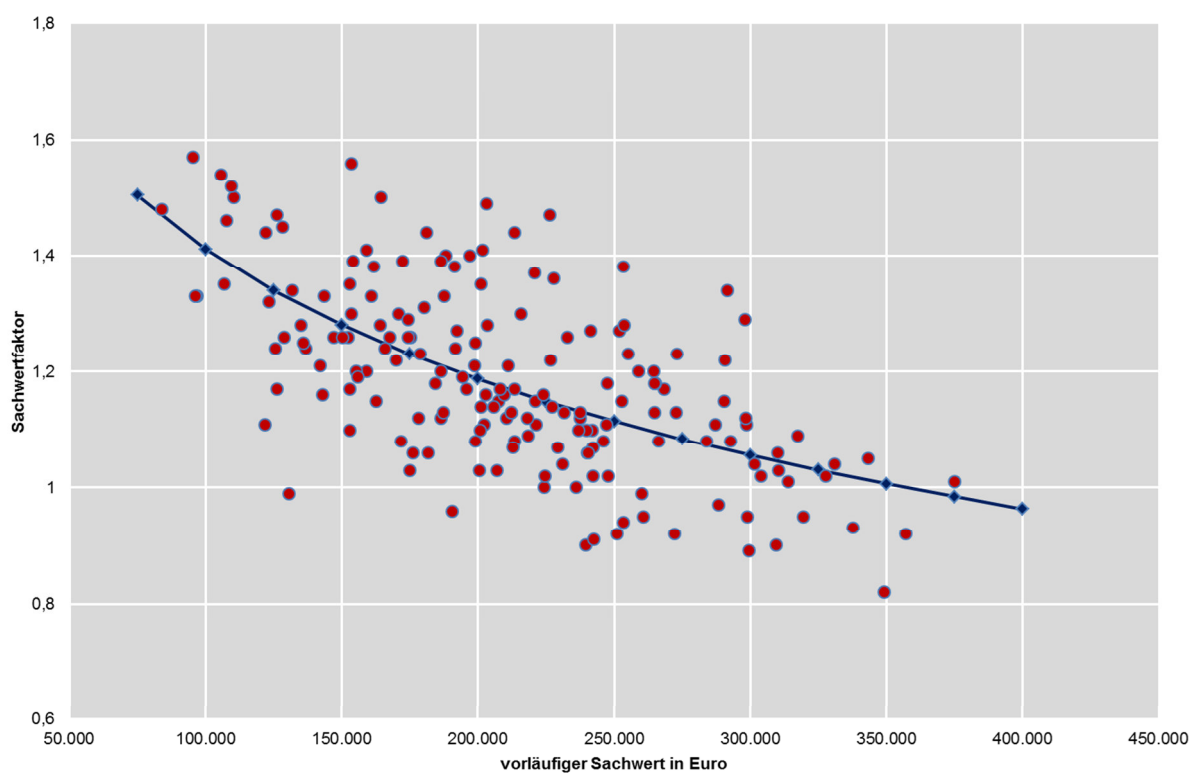
Reihenmittelhäuser 2017 N = 49		Doppel-/Reihenhäuser 2017 N = 90		freist. Einfamilienhäuser 2017 N = 45	
Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor
75.000 €	1,57	75.000 €	1,53	75.000 €	-
100.000 €	1,46	100.000 €	1,44	100.000 €	-
125.000 €	1,37	125.000 €	1,37	125.000 €	1,23
150.000 €	1,29	150.000 €	1,31	150.000 €	1,19
175.000 €	1,23	175.000 €	1,26	175.000 €	1,15
200.000 €	1,18	200.000 €	1,21	200.000 €	1,12
225.000 €	1,13	225.000 €	1,17	225.000 €	1,10
250.000 €	1,09	250.000 €	1,14	250.000 €	1,07
275.000 €	1,05	275.000 €	1,11	275.000 €	1,05
300.000 €	1,01	300.000 €	1,08	300.000 €	1,03
325.000 €	0,98	325.000 €	1,05	325.000 €	1,01
350.000 €	-	350.000 €	1,03	350.000 €	0,99
375.000 €	-	375.000 €	1,00	375.000 €	0,98
400.000 €	-	400.000 €	-	400.000 €	0,96
425.000 €	-	425.000 €	-	425.000 €	0,95
450.000 €	-	450.000 €	-	450.000 €	0,94
475.000 €	-	475.000 €	-	475.000 €	0,92
500.000 €	-	500.000 €	-	500.000 €	0,91
$y = -0,404 * \ln(x) + 6,1092$		$y = -0,329 * \ln(x) + 5,2274$		$y = -0,23 * \ln(x) + 3,9299$	
Schnittpunkt		Schnittpunkt		Schnittpunkt	
310.000 €	1,00	375.000 €	1,00	340.000 €	1,00

Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser

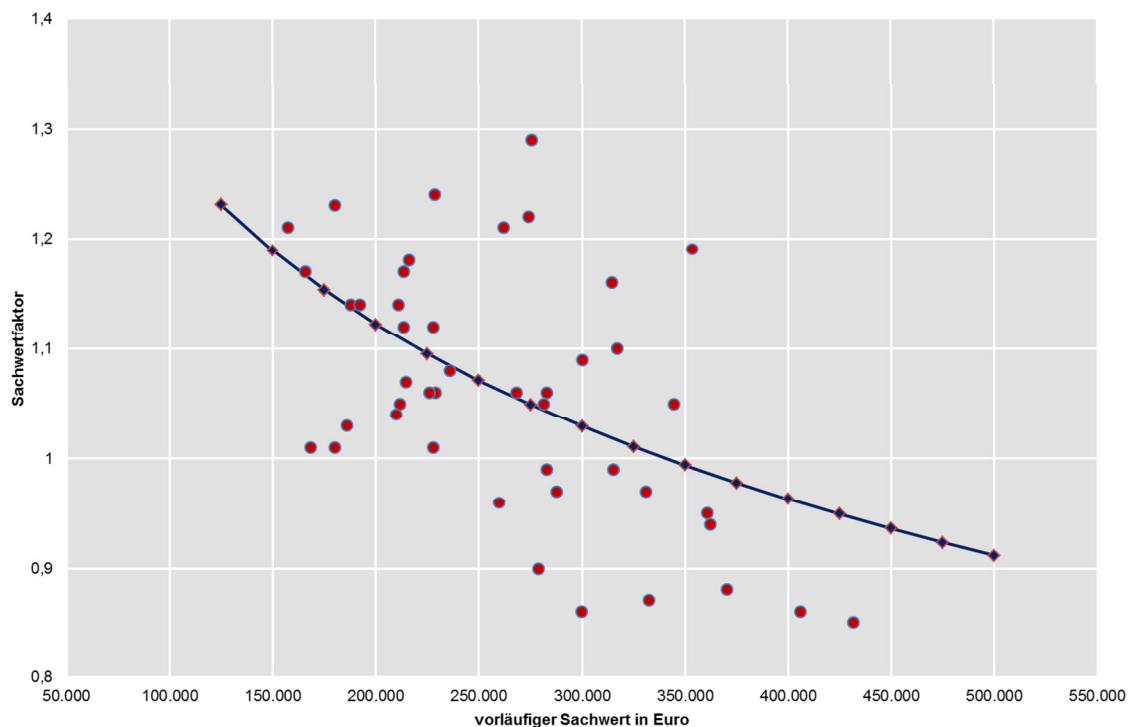
In Abhängigkeit vom vorl. Sachwert

**Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

in Abhängigkeit vom vorl. Sachwert



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



5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 2016-2017

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	2,4	71	142	2.125	7,1	18,7	37	80
Standardabweichung	0,6		38	435	0,7	3,2	10	
Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser	2,7	170	125	2.018	7,1	18,5	46	80
Standardabweichung	0,8		26	405	0,9	3,1	13	
Zweifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung	-	-	-	-	-	-	-	-

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 23 (- 17) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 8,2 Mio. Euro (- 11 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei rund 2,0 ha (- 1 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 %, wurden 19 (+ 3) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei rund 20,7 Mio. Euro (+ 13) bei einem Flächenumsatz von 1,4 ha (+ 0,2).

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

**Liegenschaftszinssätze für
Drei- u. Mehrfamilienhäuser, Gemischt genutzte Objekte
2015-2017**

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	4,2	17	224	1.135	6,3	25,5	35	80
Standardabweichung	0,6		46	325	1,0	4,0	8	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2	35	545	990	6	26,6	39	80
Standardabweichung	1,0		525	400	1,3	6,1	12	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	(7,0)	10	545	700	6,2	26,8	31	80
Standardabweichung	1,3		345	340	2,2	6,9	4	

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 2015 – 2017 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Rohertragsfaktoren
2015 – 2017

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	17	14,8	2,1
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	35	13,3	3,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	11	9,2	1,5

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum konnte im Jahr 2017 mit 448 registrierten Kauffällen eine Steigerung von 31 % verzeichnen. Noch nie wurde in diesem Segment in Moers mehr umgesetzt. Die Weiterverkäufe von Wohnungen machen immer noch den größten Anteil aus, allerdings hat sich aufgrund der Realisierung einiger Neubauprojekte im Stadtgebiet der Anteil der Erstverkäufe fast vervierfacht.

Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum
Anzahl

	2013	2014	2015	2016	2017	Anteil
Erstverkäufe	32	64	55	44	158	35,3%
Weiterverkäufe	245	266	241	252	242	54,0%
Umwandlungen	0	0	1	5	1	0,2%
Teileigentum	21	41	31	27	39	8,7%
Wohnungserbbaurecht	12	11	5	14	8	1,8%
gesamt	310	382	333	342	448	100%

6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Tabelle zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien. Das Preisniveau ab 150.000 EUR bis über 250.000 EUR macht bereits die Hälfte aller Kauffälle aus. In den unteren Kategorien sind die Fallzahlen gleichmäßig verteilt. Objekte bis 50.000 EUR werden immer weniger nachgefragt.

Wohnungseigentum
Kauffälle differenziert nach
Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro

	2013	2014	2015	2016	2017
bis 50	41	50	46	37	29
50 bis 75	53	42	49	61	39
75 bis 100	53	43	50	34	47
100 bis 125	37	45	30	23	39
125 bis 150	29	30	27	38	45
150 bis 200	35	48	33	44	100
200 bis 250	10	26	24	22	29
über 250	19	46	38	42	73

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 2016/2017 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 2.950 EUR/m² zu zahlen. In den mittleren Lagen lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 2.350 EUR/m². Für Wohnungen in Spitzenlagen wurden in 2017 bis zu 4.500 EUR/m² gezahlt.

Preise in Euro / m² Wfl
Anzahl | Standardabweichung

Wohnlage	Baujahresgruppen					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2015	Erstverkäufe
sehr gut	- -	1.550 4 165	1.700 7 210	- 2 -	2.450 4 170	2.950 11 185
gut	1.200 4 155	1.350 11 250	1.500 28 220	1.800 25 220	2.100 27 300	2.900 42 165
mittel	1.000 29 150	1.125 33 225	1.375 28 200	1.650 24 210	1.800 7 255	2.350 5 240
einfach	1.000 10 100	1.000 18 205	/ 1 -	1.600 8 190	- -	- -

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

Preise in Euro / m² Wfl
Anzahl | Standardabweichung

Wohnfläche	Baujahresgruppen					Erstverkäufe
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2015	
bis 50 m²	975 5 65	1.050 10 185	1.350 5 160	- 1 -	/ 2 -	/ - -
51 - 70 m²	975 20 145	1.100 19 290	1.350 17 240	1.625 22 265	2.025 10 295	2.925 5 60
71 - 90 m²	1.075 15 130	1.150 27 235	1.500 26 225	1.800 22 160	2.075 14 295	2.900 24 140
über 90 m²	1.150 3 220	1.375 10 265	1.525 16 215	1.675 14 250	2.175 12 325	2.825 29 305

6.1.2 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 Lagenäherungsweise festzustellen.

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2018 hat der Gutachterausschuss die Immobilienrichtwerte in den Baujahresgruppen 1965 – 1985 um 6 %, für die Baujahre 1990 – 2005 um 2 % erhöht.

Berechnungsbeispiel:

Immobilienrichtwert: 1.230 EUR/m²

Wertermittlungstichtag: 01.01.2018

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

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

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

Immobilienrichtwert	1.230 EUR/m ²	angepasst	1.089 EUR/m ²
---------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

vorläufiger Vergleichswert: rd. 87.120 Euro

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

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2016-2017

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	4,0	149	80	1.464	6,8	22,7	48	80
Standardabweichung	0,8		22	435	1,0	4,9	12	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,2	54	71	1.395	6,9	23,2	45	80
Standardabweichung	0,7		15	450	1,2	5,0	14	

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Faktoren für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum wurden aus verkauften Renditeobjekten der Jahre 2016 – 2017 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (s.a. 5.2.2) ist nicht erfolgt.

Rohertragsfaktoren 2016 – 2017

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
selbstgenutztes Wohnungseigentum	149	16,9	3,3
vermietetes Wohnungseigentum	54	15,8	2,9

6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 29 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2017 um 12 Fälle gestiegen. Den Hauptanteil des Teileigentums machen die Garagen und Stellplätze aus, die untenstehend ausgewertet wurden.

Kaufpreise für Garagen und Stellplätze			
		Ø Kaufpreis	
		in Euro	
		Min	Max
Garagen	1960 - 1979	4.800	
		2.000	7.500
	1980 - 2014	6.800	
		4.000	10.000
	Erstverkauf	16.000	
		7.500	18.900
Tiefgaragen	Bestand	9.000	
		5.000	15.000
	Erstverkauf	20.000	
		14.000	25.000
Stellplätze	Bestand	2.400	
		1.000	4.000
	Erstverkauf	7.400	
		3.500	12.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

Das vollständige Modell *zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA-NRW“ unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen und heruntergeladen werden.

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

Modellparameter

Einflussgrößen

Definitionen und Hinweise

Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Korrekturfaktor	1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2010 = 100) „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierter RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (≥ 5.000 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 Drempe und Spitzboden	Einschätzung auf der Grundlage gemäß Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Nebengebäude	nach Zeitwert

8.2 Liegenschaftszinssätze

Der 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 gem. 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 Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II. BV)

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

Rohertrag

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

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

Zuschläge zur Miete bei Einfamilienhäusern:

+15% für freistehende Einfamilienhäuser

+10% für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihennendhäuser

+5% für Reihennendhäuser

Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.

Bewirtschaftungskosten

lt. Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 (Anlage 1)

Reinertrag

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 18 Abs. 1 ImmoWertV

Gesamtnutzungsdauer (GND)

80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte

60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte und Garagen

Restnutzungsdauer (RND)

Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters(ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016). Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.

Bodenwert

Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung.

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers ist an der Erstellung des Mietspiegels nicht beteiligt.

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Moers wird herausgegeben von Haus & Grund Grafschaft Moers und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.

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

www.hausundgrund-moers.de

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.net

Brockhoff & Partner
Mietspiegel (kostenpflichtig)
www.brockhoff.de

Lührmann Deutschland
Ladenmieten in 1a-Lagen in den Innenstädten
Lührmann Cityfacts Moers (kostenpflichtig)
www.luehrmann.de

Plötz
Immobilienführer Deutschland (kostenpflichtig)
www.immobilienguide.de

10.3 **Kontaktaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse**

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
☎ 0211 / 475 – 2640
E-Mail: oga@brd.nrw.de
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

Erfstraße 7
47051 Duisburg
☎ 0203 / 283 - 3826

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23
47533 Kleve
☎ 02821 / 85 - 629

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Friedrichstr. 25
47798 Krefeld
☎ 02151 / 3660 - 3862

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
☎ 02162 / 39 - 1145

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

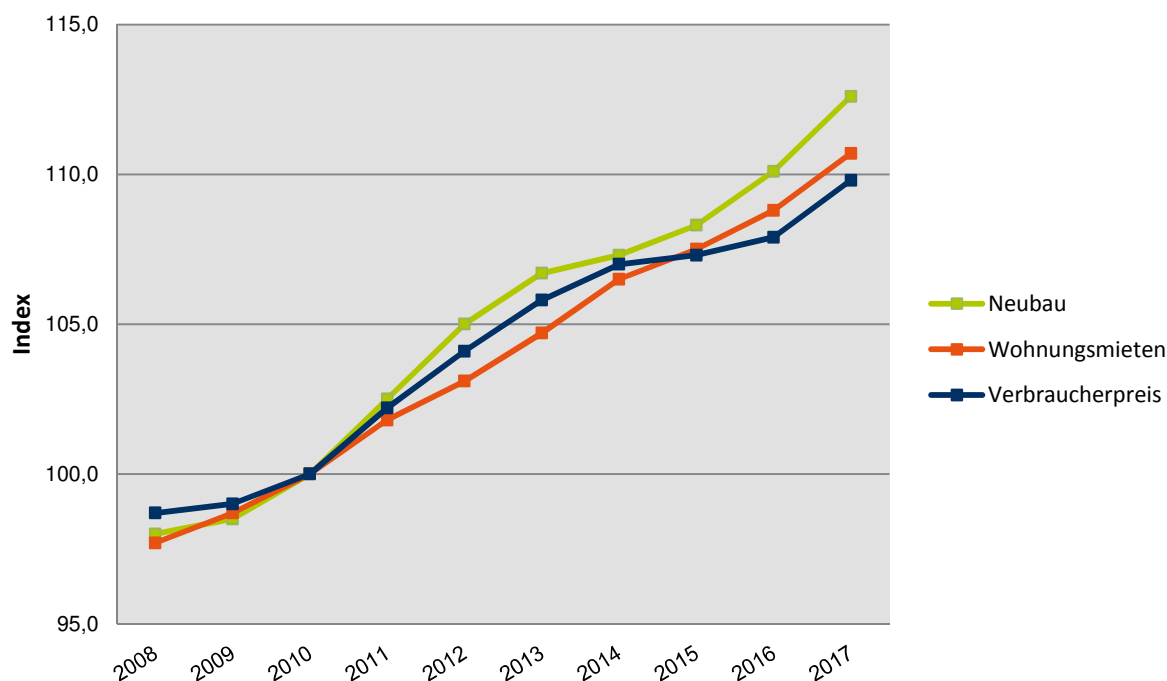
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
☎ 0281 / 207 - 2403

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

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

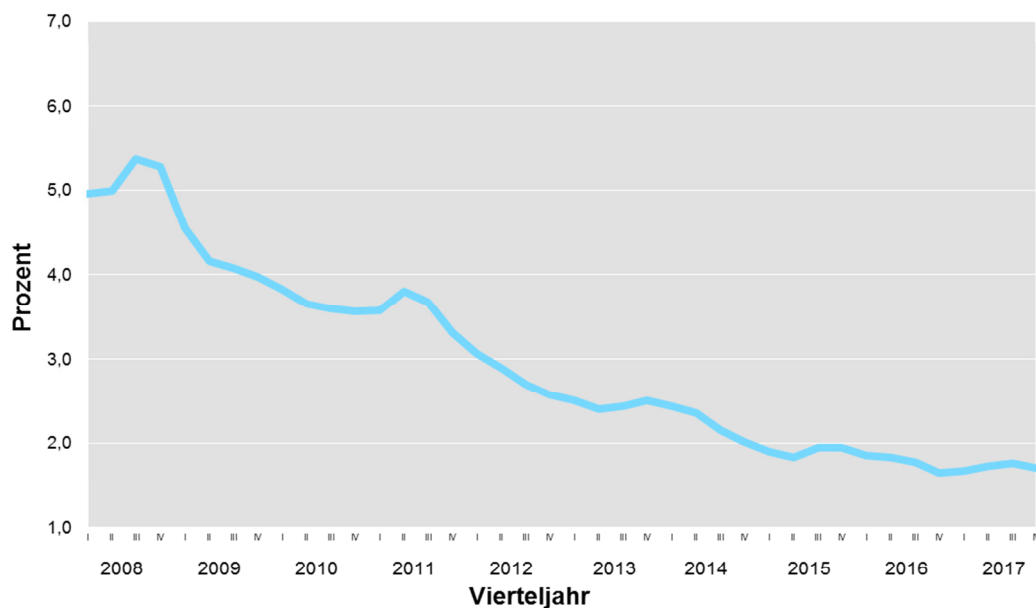
11. Anlagen

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

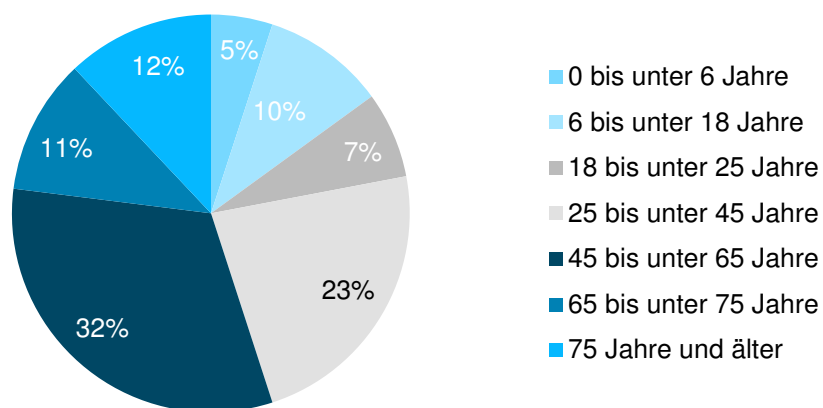


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2017

Bevölkerung	107.117	100%
	(Anzahl)	(in %)
Männer	52.274	48,8
Frauen	54.843	51,2
davon Nichtdeutsche	13.245	12,4

Bevölkerung nach Altersgruppen

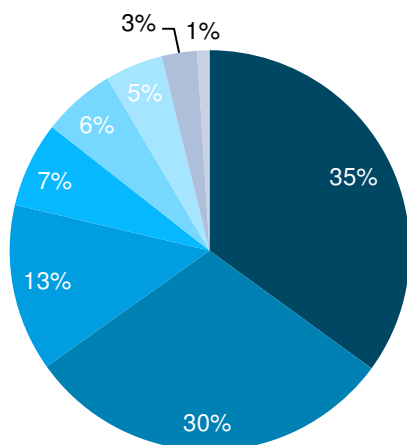


Stadtteil	Bevölkerung	Differenz
	(Anzahl)	zu 2016
		(Anzahl)
Rheinkamp	36.493	-121
Moers	59.281	-14
Kapellen	11.343	85
Gesamt	107.117	-50

11.4 Flächennutzung

Nutzungsarten der Flächen	01.01.2015 (in ha)	01.01.2016 (in ha)	01.01.2017 (in ha)
landwirtschaftliche Flächen	2376,3	2367,0	2371,0
Gebäude- & Freiflächen	2076,0	2076,0	2040,0
Verkehrsflächen	906,7	909,0	913,0
Waldflächen	462,3	463,0	467,0
Erholungsflächen	355,4	365,0	400,0
Betriebsflächen	318,1	315,0	315,0
Wasserflächen	203,3	203,0	194,0
Flächen anderer Nutzung	69,9	70,0	68,0
Gesamt	6768,0	6768,0	6768,0

Nutzungsarten



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

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

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

7	Amtliche Grundstückswertermittlung	
	Nach diesen Tarifstellen sind die nach dem BauGB und der GAVO NRW beschriebenen Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen – mit Ausnahme der Sachverständigenleistungen nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) - abzurechnen.	
7.1	Gutachten	
	a) Gutachten gem. GAVO NRW, soweit nicht Buchstabe b zutrifft	100 % der Gebühr nach 7.1.1 bis 7.1.4
	b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte	1.500 bis 3.000 EUR
7.1.1	Grundgebühr	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.	
	a) Wert bis 1 Mio. Euro	0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 EUR
	b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 EUR
	c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro	0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 EUR
	d) Wert über 100 Mio. Euro	0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 EUR
7.1.2	Zuschläge	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) insgesamt wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis 400 EUR
	b) insgesamt wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	bis 800 EUR
	c) insgesamt wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	bis 1.200 EUR
	d) insgesamt für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	bis 1.600 EUR
7.1.3	Abschläge	
	Abschläge wegen verminderten Aufwands,	
	a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500 EUR
	b) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500 EUR je zusätzl. Wert
	c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 % der Gebühr nach 7.1.1
	d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	bis 50 % der Gebühr nach 7.1.1
7.1.4	Wiederverwendung von Gutachten	
	Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

www.boris.nrw.de

