



## Grundstücksmarktbericht **2016** Stadt Moers



---

## **Grundstücksmarktbericht 2016**

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Moers

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

**NRW.**

**Herausgeber:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

**Postanschrift:**

47439 Moers

**Geschäftsstelle:**

Altes Rathaus  
Rathausplatz 1  
47441 Moers

Telefon: 02841/201 -485  
                                  -496  
                                  -497

FAX : 02841/201 -888  
E-mail: [gutachterausschuss@moers.de](mailto:gutachterausschuss@moers.de)  
Internet: [www.gars.nrw.de/ga-moers](http://www.gars.nrw.de/ga-moers)  
[www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de)

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

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Titelbild: Fußgängerbrücke am Rathaus, Kirchstraße/Ecke Pfefferstraße, Weißes Haus, altes Landratsamt, Bildungszentrum, Grubenlampe Halde Rheinpreussen

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	9
<b>4.</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2015</b>	<b>11</b>
4.1	Anzahl der Kaufverträge	12
4.1.1	Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten	13
4.1.2	Anteile an den Gesamtkauffällen	13
4.2	Flächenumsatz	14
4.2.1	Flächenumsatz nach Objektarten	14
4.2.2	Anteile am Gesamtflächenumsatz	14
4.3	Geldumsatz	15
4.3.1	Geldumsatz nach Objektarten	15
4.3.2	Anteile am Gesamtgeldumsatz	15
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	16
4.4.1	Rechtsnatur	16
4.4.2	Wohnsitz – Nationalität	17
4.5	Entwicklungen zum Vorjahr	18
<b>5.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>19</b>
5.1	Baugrundstücke (Wohnbauland)	20
5.1.1	Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau	20
5.1.2	Baugrundstücke im Außenbereich	20
5.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen	21
5.3	Gewerbe- /Industrieflächen	21
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
5.6	Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen	22
5.7	Private Garten- und Erholungsflächen	22
5.8	Weitere Flächen	23
<b>6.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>24</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	26
6.1.1	Erstverkäufe (Neubauten)	26
6.1.2	Weiterverkäufe (Altimmoblie)	27
6.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte	27
<b>7.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>28</b>
7.1	Preise für Wohnungseigentum	30
7.1.1	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/Wohnlage	30
7.1.2	Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/ Wohnungsgröße	31
7.2	Kaufpreise für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze	31
<b>8.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>32</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Einführung zonaler Bodenrichtwerte zum 01.01.2011	32

8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland - beitragsfrei - .....	33
8.4	Übersicht über die beitragsfreien Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) .....	35
8.5	Lagewerte Geschäftsbereiche .....	36
8.5.1	„Moerser Innenstadt“ .....	36
8.5.2	"Homberger Straße" .....	36
8.5.3	Karten „Moerser Innenstadt“ und „Homberger Straße“ .....	37
<b>9.</b>	<b>Erforderliche Daten zur Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
9.1	Indexreihen individueller Wohnungsbau .....	39
9.2	Umrechnungskoeffizienten .....	40
9.2.1	Bodenwert bei Grundstücken mit Tiefenabweichung .....	40
9.2.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit .....	40
9.2.2.1	Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“ .....	40
9.2.2.2	Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“ .....	41
9.3	Liegenschaftszinssätze .....	42
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	43
<b>10.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>46</b>
<b>11.</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>48</b>
11.1	Wohnungsmieten .....	48
11.2	Gewerbemieten .....	48
11.2.1	Büro- und Ladenmieten .....	48
<b>12.</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>49</b>
12.1	Zahlen und Fakten .....	49
12.1.1	Geografische Lage .....	49
12.1.2	Bevölkerungsdaten .....	49
12.1.3	Bevölkerungsentwicklung in Moers .....	50
12.1.4	Bevölkerungsentwicklung Moers - Nachbarkommunen .....	50
12.1.5	Demografischer Wandel .....	51
12.1.6	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Moers am 30.06.2015 .....	51
12.1.7	Flächennutzung in Moers .....	52
12.2	Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers .....	53
12.3	Anschriften des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW und .....	54
	benachbarten Gutachterausschüssen .....	54
12.4	Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen .....	55
	und die amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertGebO NRW) .....	55

## Der Grundstücksmarkt 2015 in Moers

- **Bodenrichtwerte für Wohnbauland im gesamten Stadtgebiet gestiegen**
- **Anzahl der Kauffälle sowie Geld- und Flächenumsatz insgesamt gesunken**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser als Altimmobilie marktführend**
- **Steigerung beim Neubau von Hauseigentum**
- **Geringere, aber solide Umsätze insgesamt bei den Eigentumswohnungen**
- **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche wieder gestiegen**
- **Geringe Nachfrage bei Gewerbegrundstücken**

### 1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

#### Umsätze

Der **Grundstücksmarkt 2015** verhielt sich umsatzmäßig insgesamt negativ. Die **Kaufvertragsanzahl** sank insgesamt auf 926 (1016) – daraus resultierend nahm auch der **Geldumsatz** um 8,6 Prozent ab und lag bei 171,5 Mio. Euro (187,6). Der **Flächenumsatz** verringerte sich um 36,6 Prozent auf rund 56 Hektar (88,7).

Insgesamt waren im letzten Jahr 62 Prozent Moerser sowie auswärtige Erwerber mit 38 Prozent an den Umsätzen beteiligt. Davon kamen 34 Prozent aus dem Umkreis von 50 Kilometer, 23 Prozent aus der links- und 11 Prozent aus der rechtsrheinischen Region.

#### Unbebaute Grundstücke - Wohnbauland

Die Bodenpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke stiegen im gesamten Stadtgebiet in allen Lagen um 5,- bzw. 10,- Euro/m<sup>2</sup>.

Die **Durchschnittswerte**, auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, für ein unbebautes, erschließungsbeitragsfreies Grundstück betragen im Stadtgebiet Moers in:

- **sehr guter Lage** 320,- €/m<sup>2</sup>
- **guter Lage** 260,- €/m<sup>2</sup>
- **mittlerer Lage** 210,- €/m<sup>2</sup>
- **mäßiger Lage** 185,- €/m<sup>2</sup>

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Teilmarkt **Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Altimmoblie)** ist mit einem Marktanteil von insgesamt 33,6 Prozent (35,4) wie in den Jahren zuvor Spitzenreiter bei den Kauffällen. Die Verkaufsfälle bei der Objektart **Erstverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (=Neubau)** sind deutlich um nahezu 60 % gestiegen. Die Geschäftsstelle registrierte hierzu 73 Verträge.

Der durchschnittliche Kaufpreis für **neu erbaute unterkellerte Doppelhaushälften/Reihenendhäuser incl. Garage** (Grundstücksgrößen von 200 bis 500 m<sup>2</sup>) lag bei **281.600 Euro** (+ 2,5 %). Bei **unterkellerten Reihenmittelhäuser** (Grundstücksgrößen von 150 bis 300 m<sup>2</sup>) lag der Neubaupreis bei **248.600 Euro**. Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** lagen für eine gesicherte Aussage zu wenig Kauffälle vor.

### Wohnungs- und Teileigentum (Eigentumswohnungen)

Der Teilmarkt der **Eigentumswohnungen** entwickelte sich im Berichtsjahr insgesamt negativ. Der Anteil von „**gebrauchten**“ **Wohnungen** ging um mehr als 9 Prozent bei den Verkaufsfällen und um 16 Prozent beim Geldumsatz zurück. Das sind in etwa die Prozentanteile, die in 2014 positiv bilanziert wurden.

Die Anzahl der Verkäufe von „**neuen**“ **Wohnungen** war mit 55 (64) ebenfalls rückläufig, aber doch auf einem hohen Niveau. Der Geldumsatz sank entsprechend auf 13,8 Mio. Euro (17,1).

Die Preise für **Altimmobilien** sind **durchschnittlich um 2 Prozent gesunken** - für **Neubauten stagnierend**.

Eine **neue Eigentumswohnung** in **sehr guter Lage** kostete durchschnittlich **2.975 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenplatz.

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Gemäß §§ 12 und 13 der Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW), in der jeweils gültigen Fassung, berichtet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum 25. Mal über den Moerser Grundstücksmarkt.

Der Grundstücksmarktbericht 2016 mit den vorgelegten Tabellen, Grafiken und sonstigen Daten zeigt Entwicklungen und Verhältnisse in Moers auf und soll helfen, den örtlichen Immobilienmarkt "transparenter" zu machen.

Wegen der Komplexität der Thematik kann die Veröffentlichung nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden. Die aufgezeigten Ergebnisse stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Von daher können die mit einem Einzelfall verbundenen speziellen und tatsächlichen Verhältnisse in der Regel nicht in gebührender Weise gewürdigt werden. Vielmehr sollte sich der Benutzer bewusst sein, dass die angegebenen Preise und Werte auf einen zu beurteilenden Einzelfall nur übertragbar sind, wenn dieser mit den wertbestimmenden Eigenschaften des betreffenden Teilmarktes übereinstimmt. Bei Abweichungen sollte stets eine Fachberatung erfolgen.

Das Auskunftssystem aller Gutachterausschüsse in NRW



**kostenlos ab 01.01.2016**

BORISplus.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.

### 3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

#### Allgemeines

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Gemeinden ab 60.000 Einwohner. Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

#### Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen Grundlagen für die Tätigkeit des Gutachterausschusses sind:

- **Baugesetzbuch(BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)**  
vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- **Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW)**  
vom 23.03.2004 (GV.NRW. S. 146) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.05.2010 (GV.NRW. S. 272), in Kraft getreten am 15.05.2010.

Daneben finden weitere für die Tätigkeit des Gutachterausschusses relevante Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Fachliteratur und die Rechtsprechung zum Bau-, Planungs- und Liegenschaftsrecht und zur Grundstückswertermittlung, sowie die Rechtsprechung zum Steuer-, Wohnungs- und Mietrecht in der für den Einzelfall gebotenen Weise ihre Berücksichtigung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes Nordrhein-Westfalen ein neutrales unabhängiges Kollegialgremium mit einem Vorsitzenden und weiteren Mitgliedern. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Düsseldorf nach Anhörung der Stadt Moers für jeweils 5 Jahre bestellt, eine Wiederwahl ist möglich. Die Tätigkeit im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die Mitglieder des Gutachterausschusses in den Bereichen Architektur, Bau- und Vermessungswesen, der Land- und Forstwirtschaft, der Wohnungswirtschaft und im Steuerrecht tätig.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers ist seit 1981 eingerichtet und besteht aus dem Vorsitzenden und zurzeit 9 Mitgliedern plus Mitgliedern der Finanzverwaltung, die einmal jährlich die Bodenrichtwerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beschließen.

### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse sind folgende:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag der in § 193 BauGB genannten Antragsberechtigten
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Gutachten nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) und nach § 24 Abs. 1 Landesenteignungs- und -entschädigungsgesetz (EEG NRW)
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungs-, Bodenordnungs- und Entwicklungsgebieten
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung in einer Bodenrichtwertkarte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.ä.
- jährliche Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Beschluss von gebietstypischen Werten als Übersicht über die Bodenrichtwerte
- Zusammenfassung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist organisatorisch beim Fachbereich Vermessung und Bauaufsicht der Stadt Moers eingerichtet. Die Stadt Moers stellt für die Geschäftsstelle fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere:

- Die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- die Einrichtung und Führung von Datensammlungen (Mieten, Pachten etc.)
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- die Vorbereitung der Wertermittlungen (Gutachten)
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben

## **Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nimmt in der Kommune eine wichtige Aufgabe als unabhängiger Dienstleister in Bewertungsfragen wahr = kommunale Wertermittlungsstelle.**

Dazu gehören u.a.

- Wertermittlungen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Grundstücken
- Ermittlung des Wertes von Erbbaugrundstücken
- Wertermittlungen für die Anlagenbuchhaltung im Rahmen des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF)
- Wertermittlungen bezüglich des Bundesbodenschutzgesetzes (Altlastenflächen)
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen anhand verschiedener Bau- und Planungsvarianten
- Ermittlung von Einwurfs- und Zuteilungswerten in Baulandumlegungen
- Wertermittlung für die Sozialbehörden, Arbeitsagenturen und die ARGE nach § 64 SGB X
- Steuerliche Bewertungsfragen
- Erarbeitung von Mietspiegel

## **Die Kaufpreissammlung**

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Die Notare sind gemäß § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften der von ihnen beurkundeten Kaufverträge der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. des Vorsitzenden ausgewertet und um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt. Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird. Sie wird seit 1991 automatisiert geführt.

Die Kaufpreissammlung dient dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle als wesentliche Datengrundlage zur Erfüllung folgender Aufgaben:

- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Bodenpreisindexreihen, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungskoeffizienten u.a..
- Vorbereitung der Wertermittlungen (insbesondere Gutachten, Bodenrichtwerte, Übersichten über Bodenrichtwerte)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und Daten aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben

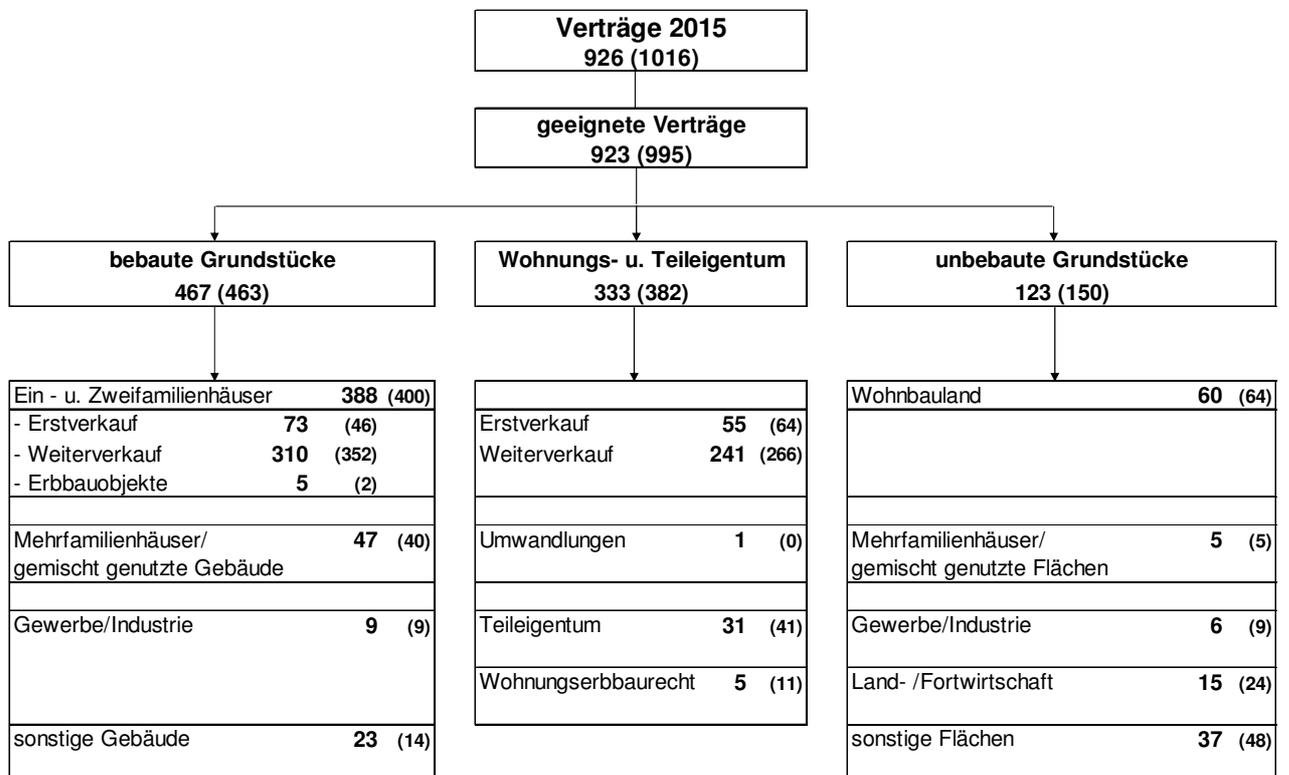
Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Sie dürfen jedoch nur in anonymisierter Form erfolgen und sind kostenpflichtig.

#### 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

Die folgenden Aussagen zur Umsatz- u. Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, die durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Hierzu zählen Schenkungen, unentgeltliche Übertragungen, Tauschverträge, Zwangsversteigerungen, Angebote u.a.

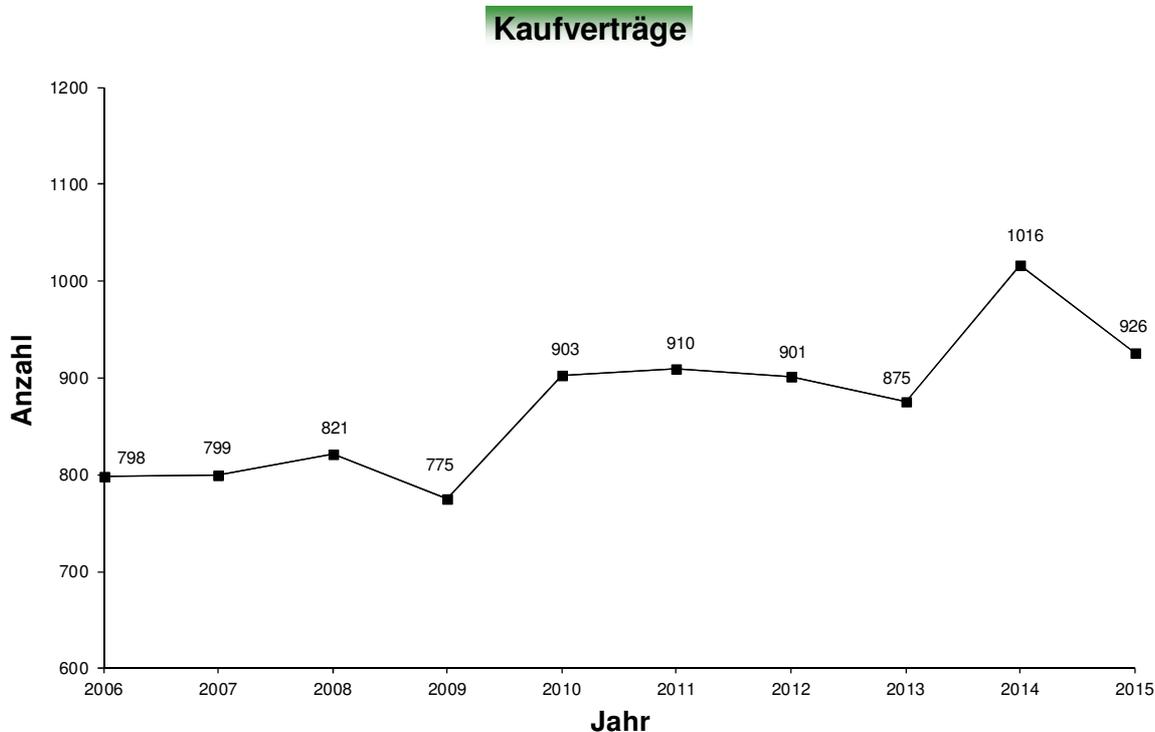
Bei den sonstigen Flächen bzw. sonstigen Gebäuden werden alle noch nicht kategorisierten Kaufverträge berücksichtigt. Dazu zählen z.B. überschüssige Freiflächen, Straßenland und Arrondierungsflächen sowie Einzelhandelsunternehmen, Parkhäuser, Garagen, Beherbergungsbetriebe etc.



(2014)

#### 4.1 Anzahl der Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2015 sank die **Gesamtanzahl der Kaufverträge** um 90 Fälle. Das bedeutet einen Rückgang um 8,9 Prozent.



Die Zahl der ausgewerteten Kaufverträge (nach Elimination der mit Besonderheiten vereinbarten Verträge) lag bei 923 (995). Im Vergleich zum Vorjahr ist dies **ein Rückgang um 7,2 Prozent**. Damit wurde gut das Niveau der Jahre von 2010 – 2013 erreicht, nachdem in 2014 durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer in NRW ein Kaufboom zu verzeichnen war.

Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge							
Grundstücksgruppe	2011	2012	2013	2014	2015	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnungs-/Teileigentum	311	367	310	382	333	36,1%	- 12,8%
unbebaute Grundstücke	107	92	111	150	123	13,3%	- 18,0%
bebaute Grundstücke	441	427	397	463	467	50,6%	+ 0,9%
<b>Insgesamt</b>	<b>859</b>	<b>886</b>	<b>818</b>	<b>995</b>	<b>923</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 7,2%</b>

( ) 2014

#### 4.1.1 Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge nach Objektarten

Die folgende Tabelle vergleicht die Zahl der Kauffälle nach Objektarten des Jahres 2015 mit der entsprechenden Anzahl der Verträge aus den vorangegangenen Jahren.

Insgesamt konnten 72 Kauffälle weniger analysiert und ausgewertet werden als noch 2014.

Die Objektart **Mehrfamilienhäuser/gemischt genutzte Gebäude und Flächen** schloss als einzige mit einer positiven Entwicklung von 15,6 Prozent ab. Die Zahl von Verträgen über **Ein- und Zweifamilienhäuser** ging zurück, erreichte aber im Berichtsjahr mit 388 wieder einen hohen Stand. Beim **Wohnbauland** sank die Fallzahl geringfügig von 64 auf 60 Verträge. Das **Wohnungs- und Teileigentum** verzeichnete ebenfalls ein Minus von 12,8 Prozent. **Sonstige Gebäude und Flächen** sowie **Gewerbe - und Industrie-flächen** und die **landwirtschaftlichen Flächen** wurden ebenfalls weniger gehandelt.

Anzahl der Kauffälle nach Objektarten						
	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	311	367	310	382	333	- 12,8%
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	363	355	325	400	388	- 3,0%
<b>Wohnbauland</b>	47	34	34	64	60	- 6,3%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen</b>	49	55	52	45	52	+ 15,6%
<b>Gewerbe/Industrie</b>	31	20	16	18	15	- 16,7%
<b>Landwirtschaft</b>	11	10	29	24	15	- 37,5%
<b>sonstige Gebäude u. Flächen</b>	47	45	52	62	60	- 3,2%
<b>Insgesamt</b>	<b>859</b>	<b>886</b>	<b>818</b>	<b>995</b>	<b>923</b>	- 7,2%

#### 4.1.2 Anteile an den Gesamtkauffällen

Die **Ein- und Zweifamilienhäuser** sind mit rund 42 % wieder **stärkste Immobilie** gefolgt vom Wohnungs- und Teileigentum.

Ein - u. Zweifamilienhäuser	42,0%	(40,2)
Wohnungs- und Teileigentum	36,1%	(38,4)
Wohnbauland	6,5%	(6,5)
sonstige Gebäude und Flächen	6,5%	(6,2)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	5,7%	(4,5)
landwirtschaftliche Grundstücke	1,6%	(2,4)
Gewerbe/Industrie	1,6%	(1,8)

( ) 2014

## 4.2 Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz 2015 ist gegenüber dem Vorjahr von rund 89 Hektar um 36,6 Prozent auf 56,2 Hektar gesunken. Bei den **bebauten Grundstücken** nahm der Flächenumsatz jedoch um fast 1,5 Hektar auf insgesamt 33,15 Hektar zu. Dagegen wurden im Berichtsjahr landwirtschaftliche Flächen kaum bzw. hier nur kleinere Flächen verkauft, entsprechend rückläufig war der Umsatz bei den **unbebauten Grundstücken**. Ein Umsatzminus von 59,6 Prozent macht in absoluten Zahlen fast 34 Hektar Land weniger aus, die vermarktet wurden als 2014.

Flächenumsatz in ha							
Grundstücksgruppe	2011	2012	2013	2014	2015	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>unbebaute Grundstücke</b>	55,48	28,57	60,35	57,01	23,05	41,0%	- 59,6%
<b>bebaute Grundstücke</b>	35,82	26,70	29,73	31,68	33,15	59,0%	+ 4,6%
<b>Gesamtflächenumsatz</b>	<b>91,29</b>	<b>55,27</b>	<b>90,08</b>	<b>88,69</b>	<b>56,20</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 36,6%</b>

### 4.2.1 Flächenumsatz nach Objektarten

Die einzelnen Objektarten verhielten sich in 2015 unterschiedlich. Positiv abgeschlossen haben **Mehrfamilienhäuser/gem.gen. Flächen** sowie **sonstige Flächen**. Das **Wohnbauland** erreicht nach einem Hoch in 2014 wieder das Niveau der Vorjahre. **Landwirtschaftliche Flächen** haben mit einem Umsatzminus von rund 65 Prozent die höchsten Verluste gemacht, dies bedeutet einen Rückgang von 40,84 Hektar auf 14,39 Hektar.

Flächenumsatz (in ha) nach Objektarten						
	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	19,09	18,31	17,06	19,71	18,70	- 5,1%
<b>Wohnbauland</b>	2,73	1,93	2,34	6,88	3,34	- 51,5%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude u. Flächen</b>	4,65	4,61	3,70	3,18	4,29	+ 34,9%
<b>Gewerbe/Industrie</b>	16,71	9,58	6,43	9,51	6,49	- 31,7%
<b>Landwirtschaft</b>	38,35	19,48	57,13	40,84	14,39	- 64,8%
<b>sonstige Gebäude u. Flächen</b>	9,77	1,36	3,42	8,56	9,00	+ 5,0%
<b>Insgesamt</b>	<b>91,29</b>	<b>55,27</b>	<b>90,08</b>	<b>88,69</b>	<b>56,20</b>	<b>- 36,6%</b>

### 4.2.2 Anteile am Gesamtflächenumsatz

Ein - u. Zweifamilienhäuser	33,2%	(22,2)
landwirtschaftliche Grundstücke	25,6%	(46,1)
sonstige Gebäude und Flächen	16,0%	(9,7)
Gewerbe/Industrie	11,6%	(10,7)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude und Flächen	7,7%	(3,5)
Wohnbauland	5,9%	(7,8)

( ) 2014

### 4.3 Geldumsatz

Im Berichtszeitraum 2015 wurden am Immobilienmarkt in der Stadt Moers unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen im Gesamtwert von 171,5 Millionen Euro umgesetzt. Dies bedeutet einen Umsatzrückgang von 8,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (187,6 Millionen Euro).

Geldumsatz in Mio. Euro							
Grundstücksgruppe	2011	2012	2013	2014	2015	%-Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	35,13	43,24	34,47	50,42	39,90	23,3%	- 20,9%
<b>unbebaute Grundstücke</b>	10,51	7,75	11,39	15,40	10,40	6,1%	- 32,5%
<b>bebaute Grundstücke</b>	114,99	101,04	108,55	121,73	121,21	70,7%	- 0,4%
<b>Gesamtgeldumsatz</b>	<b>160,62</b>	<b>152,03</b>	<b>154,41</b>	<b>187,56</b>	<b>171,51</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 8,6%</b>

#### 4.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Beim Geldumsatz war das Verhalten der einzelnen Objektarten, wie beim Flächenumsatz, unterschiedlich. Die **Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzten Gebäude** sowie die Objektart **Gewerbe/Industrie** konnten mit einem Plus von 12,1 Prozent bzw. 28,8 Prozent positiv bilanzieren. **Ein- und Zweifamilienhäuser** blieben umsatzmäßig nahezu konstant. Das **Wohnungs- und Teileigentum** blieb mit 40 Mio. Euro etwa 21 Prozent unter den Vorjahreswerten. Den niedrigsten Geldumsatz verzeichnete die **Landwirtschaft** mit 0,66 Mio. Euro und einem Minus von 60 Prozent.

Geldumsatz (in Mio Euro) nach Objektarten						
	2011	2012	2013	2014	2015	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnungs-/Teileigentum</b>	35,13	43,24	34,47	50,42	39,90	- 20,9%
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	76,63	72,36	72,10	91,76	91,08	- 0,7%
<b>Wohnbauland</b>	5,05	2,94	4,87	7,95	6,13	- 22,9%
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude und Flächen</b>	24,13	19,19	21,62	13,20	14,79	+ 12,1%
<b>Gewerbe/Industrie</b>	16,25	13,08	8,98	10,47	13,48	+ 28,8%
<b>Landwirtschaft</b>	1,74	0,66	2,96	1,66	0,66	- 60,1%
<b>sonstige Gebäude u. Flächen</b>	1,69	0,55	9,41	12,10	5,46	- 54,9%
<b>Insgesamt</b>	<b>160,62</b>	<b>152,03</b>	<b>154,41</b>	<b>187,56</b>	<b>171,51</b>	<b>- 8,6%</b>

#### 4.3.2 Anteile am Gesamtgeldumsatz

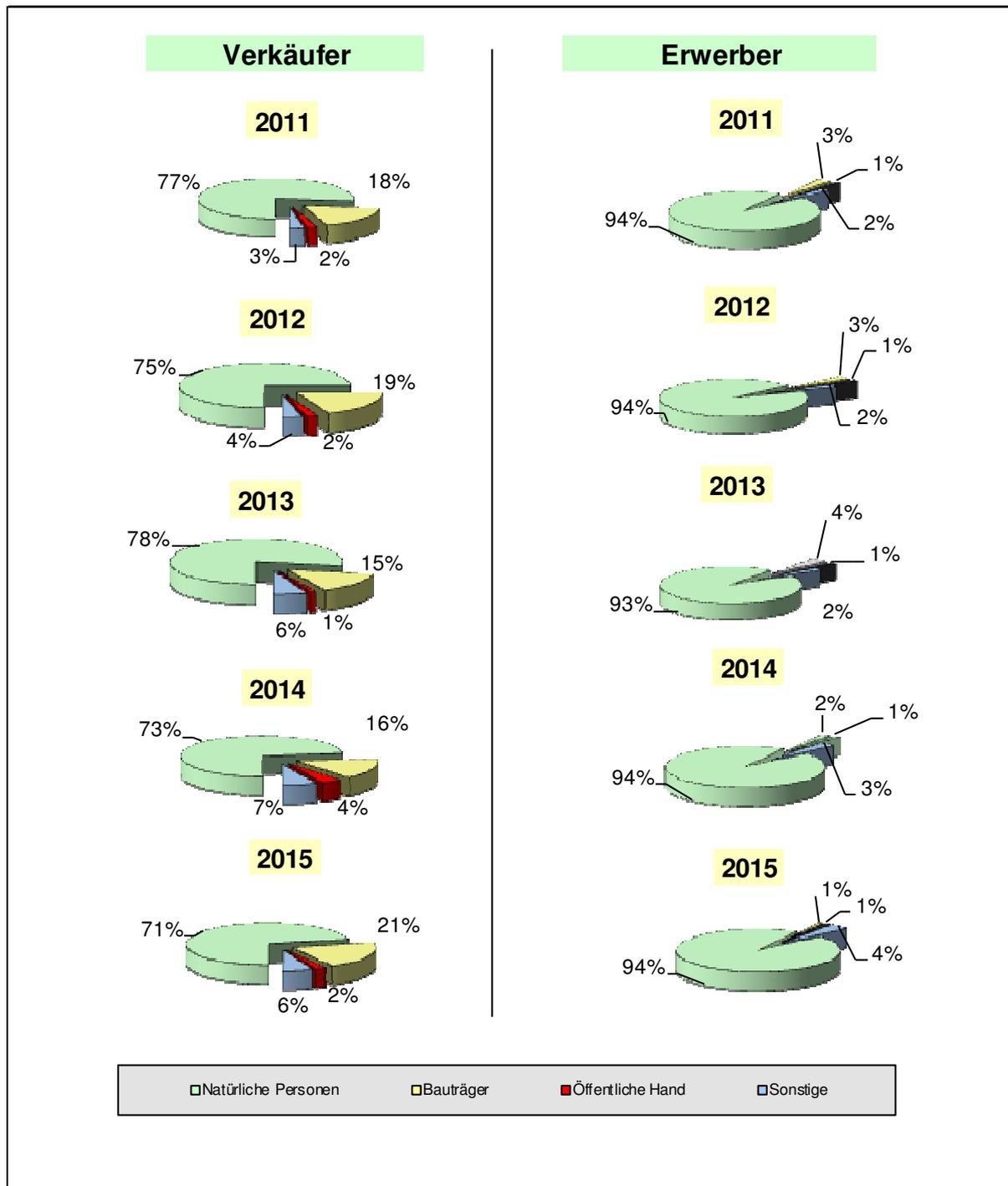
Ein - u. Zweifamilienhäuser	53,1%	(48,9)
Wohnungs- und Teileigentum	23,3%	(26,9)
Mehrfamilienhäuser/ gemischt genutzte Gebäude u. Flächen	8,6%	(7,0)
Gewerbe/Industrie	7,9%	(5,6)
Wohnbauland	3,5%	(4,2)
sonstige Gebäude und Flächen	3,2%	(6,5)
landwirtschaftliche Grundstücke	0,4%	(0,9)

( ) 2014

## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

### 4.4.1 Rechtsnatur

Die natürlichen Personen stellten mit 71 Prozent (73) auf der Veräußerer- und 94 Prozent (94) auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 21 Prozent (16) Veräußerer- und mit 1 Prozent (2) Erwerberanteil. Die Öffentliche Hand hat mit 2 Prozent beim Verkauf und 1 Prozent beim Erwerb wie in den letzten Berichtsjahren einen sehr geringen Anteil am Immobilienmarkt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufern einen Anteil von 6 Prozent und bei den Erwerbern einen Prozentsatz von 4 Prozent.



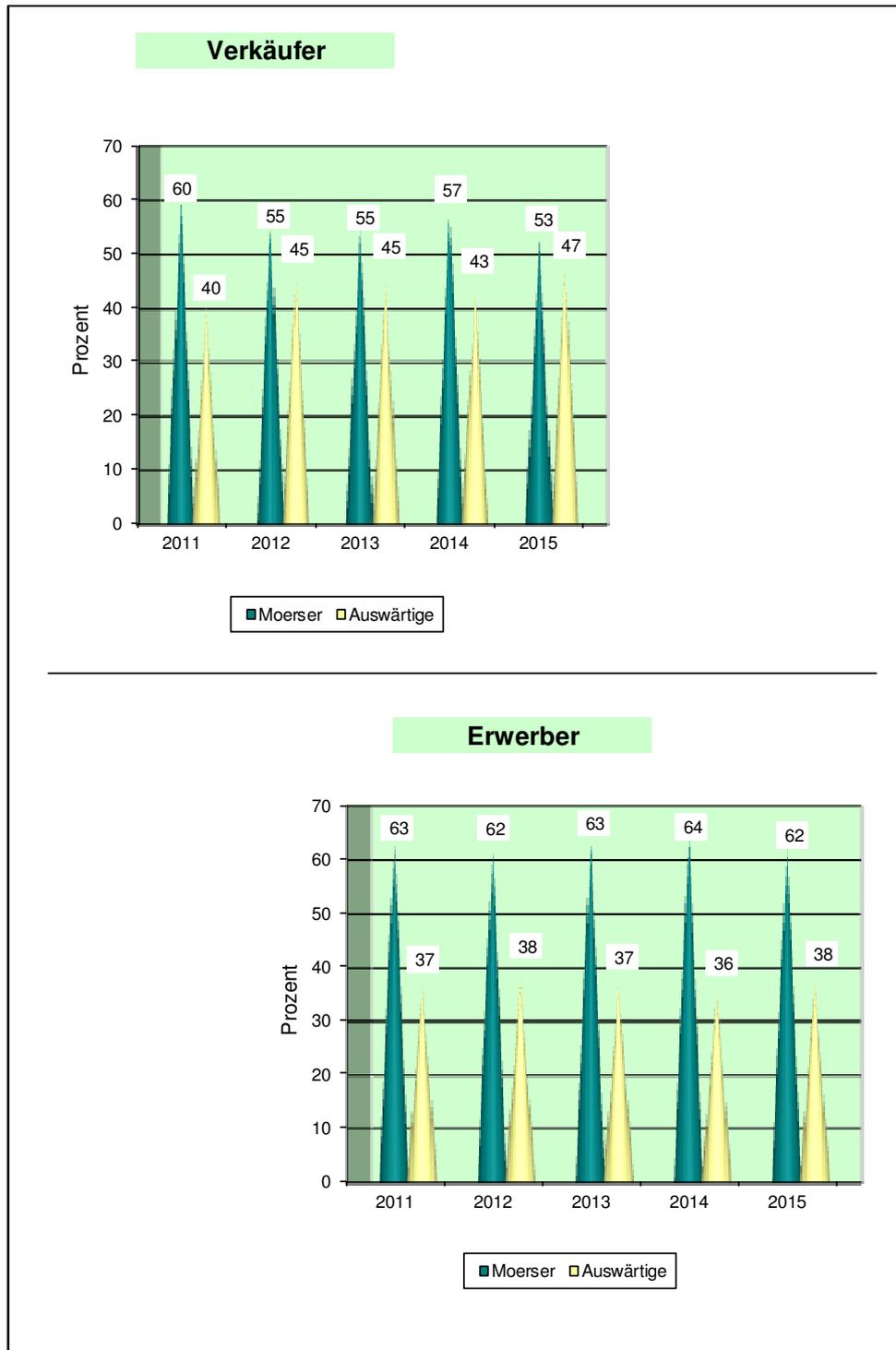
( ) 2014

#### 4.4.2 Wohnsitz – Nationalität

Auf den **Wohnsitz** bezogen sind 53 (57) Prozent aller Verkäufe im Jahr 2015 von Moerser Bürgern getätigt worden. Der Anteil der Auswärtigen betrug 47 Prozent (43). Bei den Erwerbern lagen die Anteile der Moerser Einwohner bei 62 Prozent (64) gegenüber den Personen mit auswärtigem Wohnsitz mit 38 Prozent (36).

Dabei betrug der Anteil der Erwerber aus dem Nahbereich (bis 50 km) 34 Prozent (31), 23 Prozent (19) aus der links- und 11 Prozent (12) aus der rechtsrheinischen Region. Duisburg ist mit 12,2 Prozent (12,3) sowie der Kreis Wesel mit 9,2 Prozent (7,6) hauptsächlich an der Erwerbsquote beteiligt.

Der Prozentsatz der Personen mit **ausländischer Nationalität** als Veräußerer liegt bei 2,8 Prozent (1,9). Der Erwerberanteil liegt bei 14,4 Prozent (16,8).



( ) 2014

## 4.5 Entwicklungen zum Vorjahr

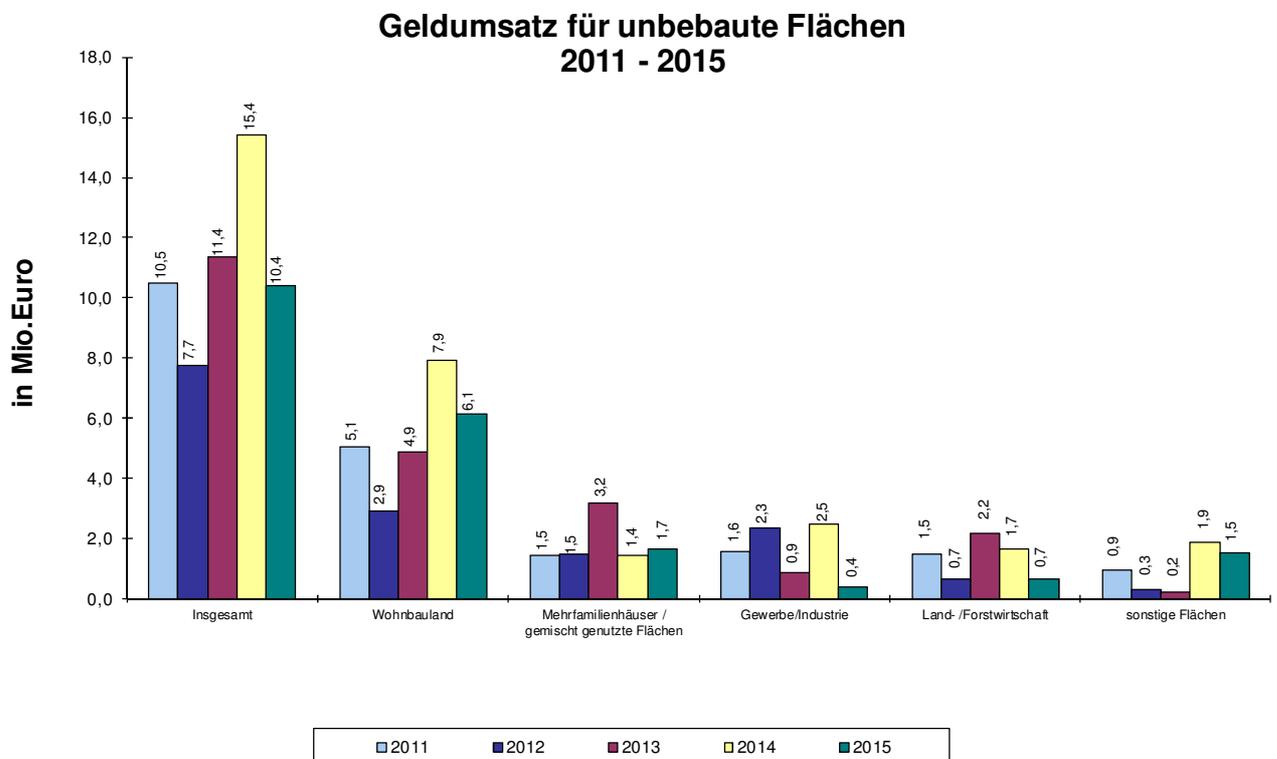
- Splitting bei den gemischt genutzten Grundstücken
  - Kauffälle + 16,7%
  - Flächenumsatz + 8,9%
  - Geldumsatz - 13,1%
  
- Splitting bei den Gewerbegrundstücken
  - Kauffälle - 16,7%
  - Flächenumsatz - 31,7%
  - Geldumsatz + 28,8%
  
- Rückgang bei den Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern
  - Kauffälle - 3,0%
  - Flächenumsatz - 5,1%
  - Geldumsatz - 0,7%
  
- Rückgang beim Wohnungs- und Teileigentum
  - Kauffälle - 12,8%
  - Geldumsatz - 20,9%
  
- Rückgang beim Wohnbauland
  - Kauffälle - 6,3%
  - Flächenumsatz - 51,5%
  - Geldumsatz - 22,9%
  
- Rückgang bei den landwirtschaftlichen Grundstücken
  - Kauffälle - 37,5%
  - Flächenumsatz - 64,8%
  - Geldumsatz - 60,1%

## 5. Unbebaute Grundstücke

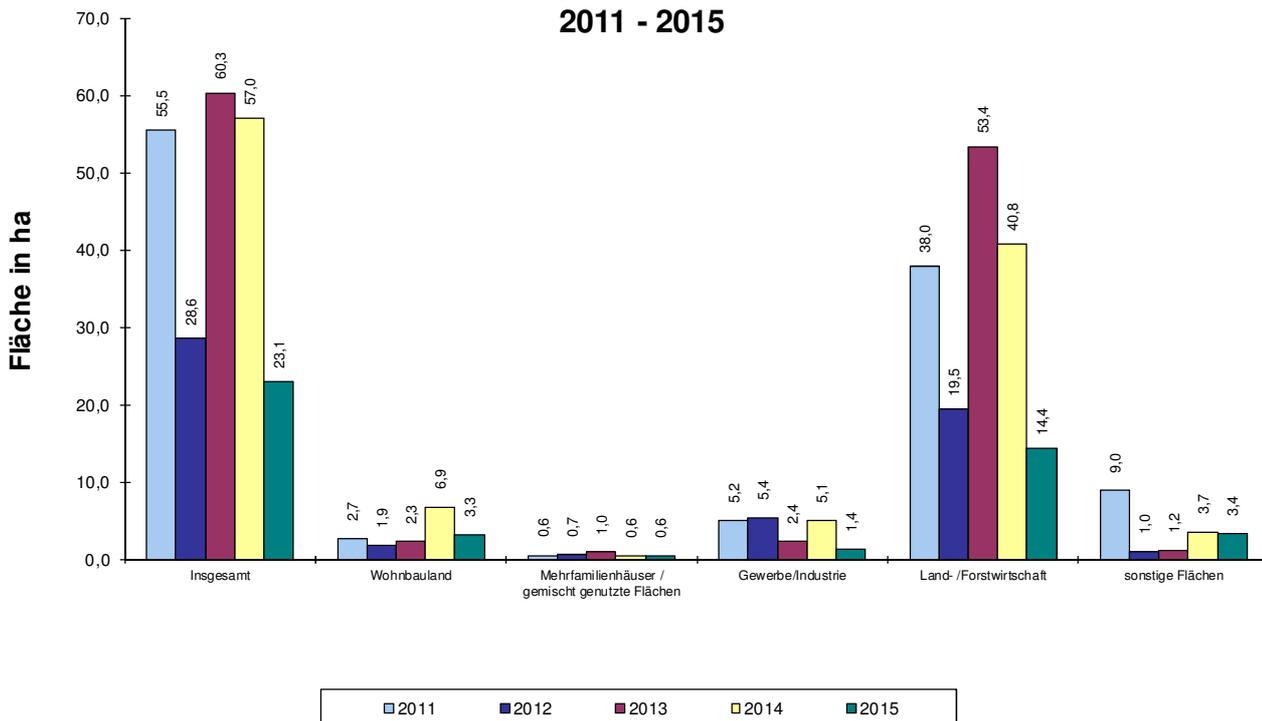
Der Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** ist in folgende Grundstücksarten unterteilt:

- Wohnbauland / individueller Wohnungsbau (= Baugrundstücke)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Flächen
- Gewerbe/Industrie
- Land- u. Forstwirtschaft
- sonstige Flächen (Ausgleichs-, Arrondierungs-, Wasser-, Abbauflächen, Straßenland u.a.)

Anzahl der Kauffälle unbebaute Grundstücke							
	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Wohnbauland	47	34	34	64	60	48,8%	- 6,3%
Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Flächen	7	5	9	5	5	4,1%	0,0%
Gewerbe/Industrie	10	8	5	9	6	4,9%	- 33,3%
Land- /Forstwirtschaft	10	10	26	24	15	12,2%	- 37,5%
sonstige Flächen	33	35	37	48	37	30,1%	- 22,9%
<b>Insgesamt</b>	<b>107</b>	<b>92</b>	<b>111</b>	<b>150</b>	<b>123</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 18,0%</b>



## Flächenumsatz für unbebaute Flächen 2011 - 2015



### 5.1 Baugrundstücke (Wohnbauland)

#### 5.1.1 Baugrundstücke für den individuellen 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 29 Verträge registriert und ausgewertet, die oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei **250,- Euro/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von **494 m<sup>2</sup>**. Die Preisspanne lag dabei zwischen **160,- und 370,- Euro/m<sup>2</sup>**.

Insgesamt existieren im Stadtgebiet **186 Bodenrichtwertzonen** für Wohnbauland wie zuvor beschrieben.

#### 5.1.2 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 01.01.2016 angepasst wurden und in einer Preisspanne von **80,- bis 200,- Euro/m<sup>2</sup>** liegen.

## 5.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

Im Stadtgebiet Moers gibt es seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte **77 Bodenrichtwerte** für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten, die zum 01.01.2016 im Berichtsjahr bestätigt wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von **160,- und 320,- Euro/m<sup>2</sup>**. Ausgenommen sind hier die Innenstadtlagen.

## 5.3 Gewerbe- /Industrieflächen

Der Teilmarkt für Gewerbeflächen 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**. Für das Jahr 2015 wurden für Gewerbegrundstücke, je nach Lage, Bodenrichtwerte zwischen **23,- und 100,- Euro/m<sup>2</sup> beitragsfrei** beschlossen.

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

Flächen für **Fach- und Supermärkte** wurden in den letzten Jahren, je nach Lage und Branche, zwischen **120,- und 270,- Euro/m<sup>2</sup>** gehandelt.

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,- Euro/m<sup>2</sup> beitragsfrei** beschlossen.

## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im gesamten Stadtgebiet um 0,20 € gestiegen auf	<b>4,10 Euro/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen konstant (2.000 m <sup>2</sup> - 3.500 m <sup>2</sup> )	<b>10,-- bis 20,-- Euro/m<sup>2</sup></b>
--	---

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen konstant (einschließlich Aufwuchs)	<b>1,-- Euro/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

### - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen -

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,-Euro/m<sup>2</sup>** angeben.

## 5.5 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 Prozent 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 Prozent (Brutto-Rohbauland) bis 90 Prozent (Netto-Rohbauland) des maßgeblichen Bodenrichtwertes.**

## 5.6 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 Prozent des jeweiligen Bodenricht- bzw. Vorderlandwertes.**

## 5.7 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,- €/m<sup>2</sup> und 15,- €/m<sup>2</sup>** gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (200 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup>).

## 5.8 Weitere Flächen

Abbauf Flächen (Aus Kiesung)	10,- bis 16,- €/m <sup>2</sup>
Flächen für Dauerkleingärten	10,- bis 20,- €/m <sup>2</sup>
Flächen für Erwerb Garten- u. Erwerb Sobstbau	4,- bis 8,- €/m <sup>2</sup>
Private Sport- und Spielplatzflächen	12,- bis 15,- €/m <sup>2</sup>
Offene Wasserflächen	bis 0,50 €/m <sup>2</sup>

### Anmerkung:

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.

## 6. Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt **bebaute Grundstücke** ist in folgende Objektarten unterteilt:

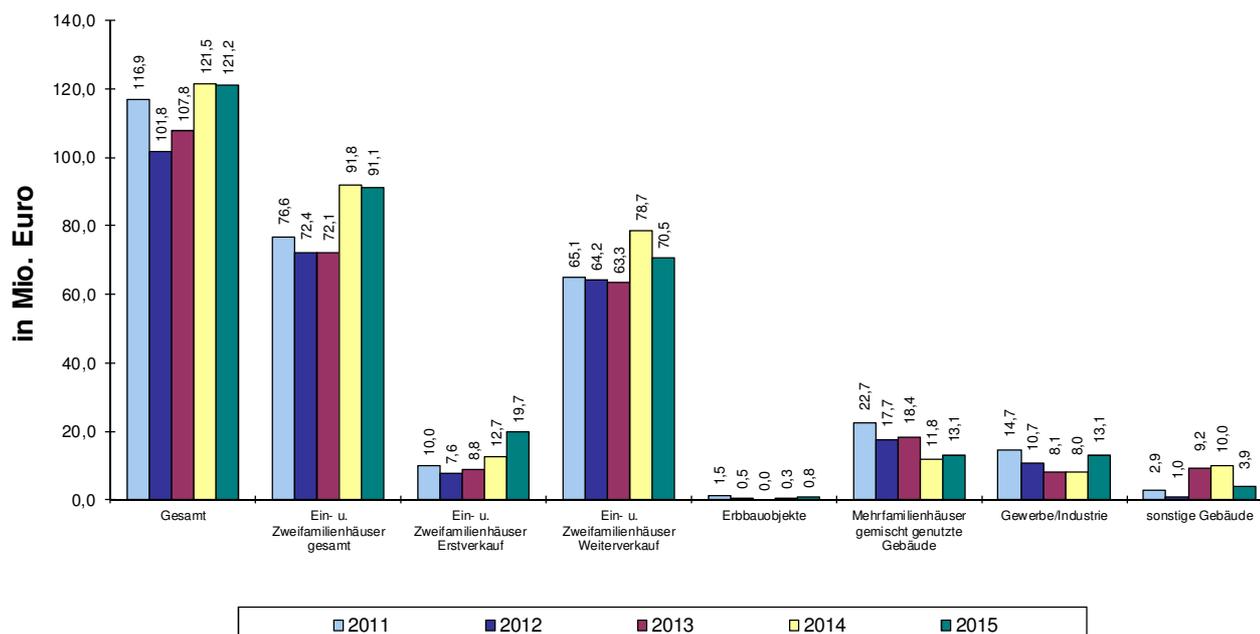
- Ein- und Zweifamilienhäuser (Erstverkauf/Weiterverkauf/Erbbau)
- Mehrfamilienhäuser u. gemischt genutzte Gebäude
- Gewerbe-/Industrieobjekte
- sonstige Gebäude (Einzelhandelsunternehmen, Landwirtschaftliche Gebäude, Parkhäuser, Garagen, Beherbergungsbetriebe u.a.)

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Berichtsjahr 467 (463) Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen geringen Zuwachs von 0,9 Prozent. Den größten Anteil des Marktes haben die „gebrauchten“ **Ein- und Zweifamilienhäuser mit 66,4 Prozent.**

Anzahl der Kauffälle bebaute Grundstücke							
	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	363	355	325	400	388	<b>83,1%</b>	- <b>3,0%</b>
- Erstverkauf	38	31	31	46	73	15,6%	+ <b>58,7%</b>
- Weiterverkauf	317	321	294	352	310	66,4%	- <b>11,9%</b>
- Erbbauobjekte	8	3	0	2	5	1,1%	
<b>Mehrfamilienhäuser / gemischt genutzte Gebäude</b>	42	50	43	40	47	<b>10,1%</b>	+ <b>17,5%</b>
<b>Gewerbe/Industrie</b>	21	12	11	9	9	<b>1,9%</b>	<b>0,0%</b>
<b>sonstige Gebäude</b>	10	15	15	14	23	<b>4,9%</b>	+ <b>64,3%</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>436</b>	<b>432</b>	<b>397</b>	<b>463</b>	<b>467</b>	<b>100,0%</b>	+ <b>0,9%</b>

Der **Gesamtgeldumsatz** für bebaute Grundstücke verringerte sich geringfügig um 0,4 Prozent von 121,7 Millionen Euro auf **121,2 Millionen Euro.**

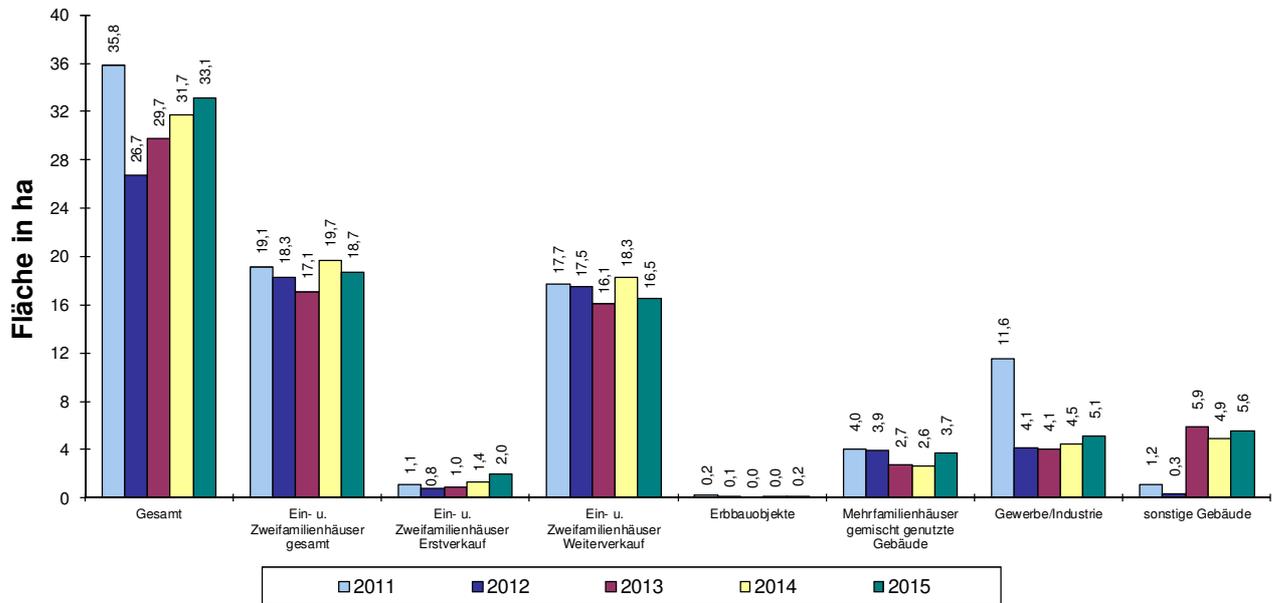
### Geldumsatz für bebaute Flächen 2011 - 2015



( ) 2014

Der **Gesamtflächenumsatz** für bebaute Grundstücke erhöhte sich von 31,7 Hektar auf **33,1 Hektar**.

### Flächenumsatz für bebaute Flächen 2011 - 2015



## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 6.1.1 Erstverkäufe (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 50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies bedeutet für Moers einen neuen Höchststand beim Gesamtkaufpreis, bei konstanter Wohnfläche. Erstmals wurden am Moerser Markt nicht unterkellerte Doppelhaushälften sowie Reihenend- und Reihemittelhäuser registriert.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften						
Grundstücksfläche 200 - 500 m <sup>2</sup>						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
<u>unterkellert</u>						
2013	22	272	126	2.000	262.500	
2014	33	285	129	2.130	274.600	4,6%
2015	38	284	128	2.180	281.600	2,5%
<u>nicht unterkellert</u>						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	10	248	114	1.970	223.900	-
Reihemittelhäuser						
Grundstücksfläche 150 - 300 m <sup>2</sup>						
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]	Preisentwicklung
<u>unterkellert</u>						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	7	235	123	2.010	248.600	-
<u>nicht unterkellert</u>						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	7	196	116	1.780	205.800	-

Bei den Reihemittelhäusern kann aufgrund der geringen Fallzahl in den Vorjahren keine Aussage zu Preisentwicklungen gemacht werden. Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden.

## 6.1.2 Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2015 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 (incl. Garage bzw. Stellplatz).

freistehende 1- und 2- Familienhäuser Grundstücksfläche 350 - 800 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1995 - 2013	-	-	-	-	-
1975 - 1994	4	489	138	1.820	246.000
1950 - 1974	12	618	136	1.630	218.000
1920 - 1949	-	-	-	-	-
bis 1919	-	-	-	-	-
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1995 - 2013	12	290	127	2.170	273.000
1975 - 1994	18	338	131	1.830	235.000
1950 - 1974	18	388	111	1.760	192.000
bis 1949	-	-	-	-	-
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150 - 300 m <sup>2</sup>					
Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [Euro]
1995 - 2013	5	193	120	1.830	220.000
1975 - 1994	15	207	118	1.740	205.000
1950 - 1974	12	231	106	1.490	156.000
bis 1949	-	-	-	-	-

## 6.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

In der Grundstücksgruppe **Mehrfamilienhäuser** sowie gemischt genutzte Objekte, mit **einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent**, wurden im Berichtsjahr 31 (27) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 9,2 Millionen Euro (6,8) und der Flächenumsatz bei rund 2,5 Hektar (1,5).

In der Grundstücksgruppe **gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent**, wurden 16 (13) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei rund 3,9 Millionen Euro (5,0) bei einem Flächenumsatz von 1,2 Hektar (1,1).  
(2014)

## 7. Wohnungs- und Teileigentum

Im Berichtszeitraum wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers 333 (382) Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum zugesandt.

Anzahl der Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum							
	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Erstverkäufe</b>	32	37	32	64	55	<b>16,5%</b>	- 14,1%
<b>Weiterverkäufe</b>	226	285	245	266	241	<b>72,4%</b>	- 9,4%
<b>Umwandlungen</b>	20	20			1	<b>0,3%</b>	
<b>Teileigentum</b>	24	17	21	41	31	<b>9,3%</b>	- 24,4%
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	9	8	12	11	5	<b>1,5%</b>	- 54,5%
<b>Insgesamt</b>	<b>311</b>	<b>367</b>	<b>310</b>	<b>382</b>	<b>333</b>	<b>100,0%</b>	- 12,8%

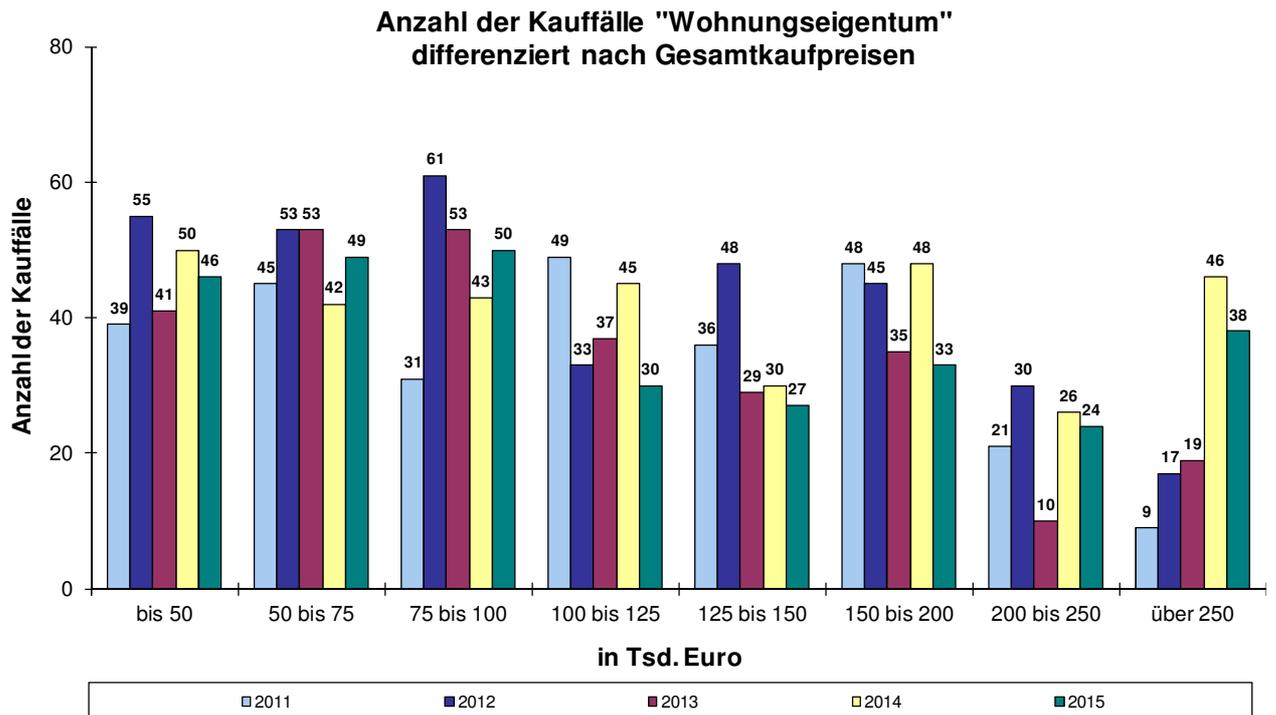
**Erstverkäufe** sind mit Neubauten, **Weiterverkäufe** mit gebrauchten Eigentumswohnungen gleichzusetzen. **Umwandlungen** sind ursprünglich als Mietwohnung errichtet und später in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden.

Der **Gesamtgeldumsatz** verringerte sich zwar in 2015 von 50,4 auf rund 40 Millionen Euro, ist aber immer noch der dritthöchste Umsatz der letzten zehn Jahre. Die **Erstverkäufe** erreichen mit etwa 14 Millionen Euro ein gutes Niveau, jedoch rückläufig gegenüber dem Vorjahr.

Geldumsatz (in Mio. Euro) Wohnungs- und Teileigentum							
	2011	2012	2013	2014	2015	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Erstverkäufe</b>	6,7	9,1	7,5	17,1	13,8	<b>34,7%</b>	- 19,3%
<b>Weiterverkäufe</b>	24,2	29,1	24,6	29,0	24,4	<b>61,0%</b>	- 16,0%
<b>Umwandlungen</b>	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0	<b>0,0%</b>	
<b>Teileigentum</b>	0,8	1,7	0,8	2,8	1,1	<b>2,8%</b>	- 59,7%
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	0,9	0,9	1,6	1,5	0,6	<b>1,4%</b>	- 61,7%
<b>Insgesamt</b>	<b>35,1</b>	<b>43,2</b>	<b>34,5</b>	<b>50,4</b>	<b>39,9</b>	<b>100,0%</b>	- 20,9%

Die durchschnittlichen Preise sind bei den **Weiterverkäufen** von Eigentumswohnungen um **2 Prozent** gefallen und bei den **Erstverkäufen stagnierend**.

Bezogen auf die Häufigkeit machten die Kauffälle in den unteren Preiskategorien bis 100.000 Euro nahezu die Hälfte aller Fälle aus. Anzahlmäßig folgten dann schon die Vertragsabschlüsse im hochpreisigen Bereich – über 250.000 Euro. Qualität und gute sowie sehr gute Lage eines Objektes werden vom Käufer bevorzugt.



## 7.1 Preise für Wohnungseigentum

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 Merkmale, die bei der Auswertung berücksichtigt worden sind:

dem Alter entsprechender normaler Zustand und Ausstattung, einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen.

Die ermittelten Preise sind in Baujahresgruppen nach zwei Kriterien aufbereitet worden:

### **Wohnlage und Wohnungsgröße.**

In den nachfolgenden Tabellen sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2014/2015 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.

### 7.1.1 Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/Wohnlage

Die **Wohnlage** ist in – **sehr gut – gut – mittel - mäßig** – je nach Zentralität, Infrastruktur sowie Immissionseinflüssen klassifiziert.

In den **sehr guten Wohnlagen** sind für **neue** Eigentumswohnungen **ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz** im Durchschnitt **2.975 €/m<sup>2</sup>** zu zahlen. In den sogenannten Top-Lagen werden auch Preise von 3.200 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Neubauten werden nur noch in den sehr guten bis guten Lagen realisiert.

Ø Preise/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgaragenstellplatz]							
Wohnlage	Kaufpreisjahr	Altersklasse					Erstverkäufe
		1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2013	
sehr gute Lage	2014/2015	-	1.475,-	-	-	2.500,-	2.975,-
	Anzahl / Stdabw.	1 / -	3 / ±90	1 / -	1 / -	4 / ±255	20 / ±140
gute Lage	2014/2015	1.100,-	1.150,-	1.300,-	1.675,-	2.000,-	2.775,-
	Anzahl / Stdabw.	10 / ±100	12 / ±135	22 / ±215	24 / ±220	12 / ±190	78 / ±185
mittlere Lage	2014/2015	975,-	975,-	1.225,-	1.575,-	1.775,-	-
	Anzahl / Stdabw.	27 / ±150	58 / ±140	27 / ±160	15 / ±140	4 / ±70	-
mäßige Lage	2014/2015	975,-	950,-	-	1.350,-	-	-
	Anzahl / Stdabw.	4 / ±90	13 / ±160	-	3 / ±90	-	-

Stdabw.= Standardabweichung

## 7.1.2 Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum nach Altersklasse/ Wohnungsgröße

Für die **Wohnungsgröße** lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel "Moers" (Herausgeber: Haus und Grund Moers) identisch sind: **bis 50 m<sup>2</sup>, 51 – 70 m<sup>2</sup>, 71 – 90 m<sup>2</sup>, über 90 m<sup>2</sup>.**

Ø Preise/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [EURO/m <sup>2</sup> ] für Wohnungseigentum [ohne Stellplatz, Garage, Tiefgaragenstellplatz]							
Wohnungsgröße	Kaufpreisjahr	Altersklasse					Erstverkäufe
		1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2013	
- 50 m <sup>2</sup>	2014/2015	1.075,-	975,-	1.175,-	1.350,-	-	-
	Anzahl / Stdabw.	3 / ±90	23 / ±160	4 / ±145	3 / ±250	1 / -	1 / -
51 m <sup>2</sup> - 70 m <sup>2</sup>	2014/2015	950,-	1.000,-	1.250,-	1.625,-	1.975,-	2.850,-
	Anzahl / Stdabw.	18 / ±135	25 / ±150	15 / ±220	12 / ±260	3 / ±210	24 / ±165
71 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup>	2014/2015	1.075,-	1.025,-	1.275,-	1.650,-	2.025,-	2.825,-
	Anzahl / Stdabw.	19 / ±170	30 / ±195	22 / ±210	20 / ±160	7 / ±220	38 / ±185
91 m <sup>2</sup> -	2014/2015	1.000,-	1.175,-	1.350,-	1.650,-	2.150,-	2.800,-
	Anzahl / Stdabw.	2 / ±175	8 / ±165	9 / ±105	8 / ±130	9 / ±360	35 / ±220

Stdabw. = Standardabweichung

## 7.2 Kaufpreise für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2014 bis 2015 für:

- Stellplätze 1.000 Euro - 5.000 Euro
- Stellplätze (Neubau) 3.000 Euro - 8.200 Euro
- Garagen (Weiterverkauf) 3.000 Euro - 10.000 Euro
- Garagen (Neubau) 12.500 Euro - 18.500 Euro
- Tiefgaragenstellplätze (Weiterverkauf) 5.000 Euro - 13.500 Euro
- Tiefgaragenstellplätze (Neubau) 8.000 Euro - 19.800 Euro

gezahlt worden.

## 8. Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

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), wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

**Bodenrichtwerte** haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke **keine bindende Wirkung**, so dass 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 12.02.2016 mit Stand zum **01.01.2016** durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte **beitragsfrei** beschlossen.

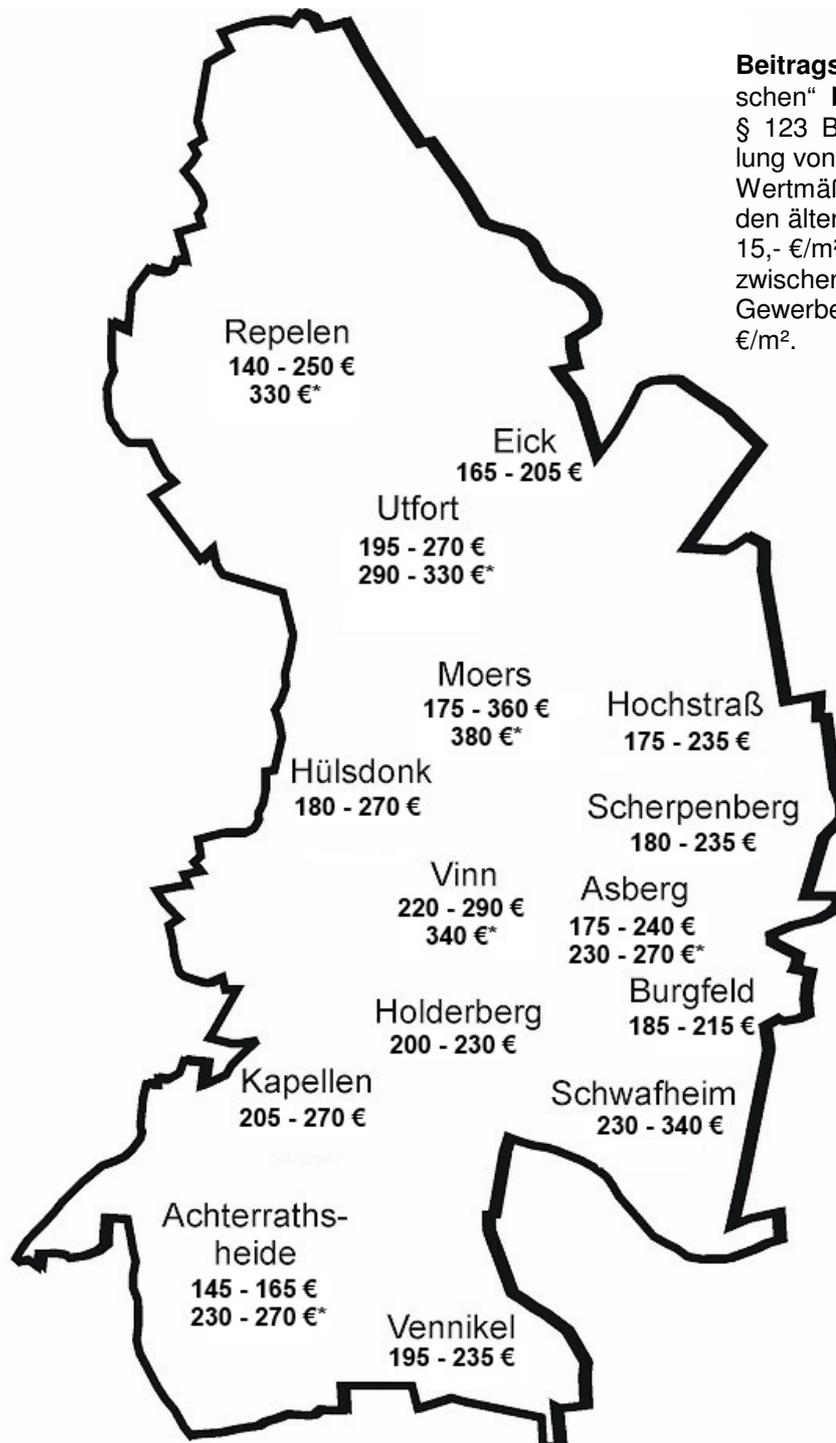
### 8.2 Einführung zonaler Bodenrichtwerte zum 01.01.2011

Die Bodenrichtwerte, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte jährlich veröffentlicht, mussten aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes und der Novellierung des § 196 BauGB zum 01.07.2009 grundlegend überarbeitet und erweitert werden.

Die Ausweisung eines Bodenrichtwertes auf ein bestimmtes lagetypisches Objekt, wie es bisher üblich war, war nicht mehr zulässig. Grundstücke vergleichbarer wertbeeinflussender Merkmale wurden in Bodenrichtwertzonen eingeteilt (zonale Bodenrichtwerte).

Die Anforderungen an die Ermittlung sowie die Darstellung und Veröffentlichung zonaler Bodenrichtwerte ist im Entwurf zum Bodenrichtwerterlass NRW (Stand 01.12.2010) geregelt.

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland - beitragsfrei -



**Beitragsfrei** bedeutet, dass die klassischen "Erschließungsbeiträge" nach § 123 Baugesetzbuch für die Ersterstellung von Kanal und Straßen enthalten sind. Wertmäßig bewegen sich diese Beiträge in den älteren Wohngebieten zwischen 5,- bis 15,- €/m<sup>2</sup>, in den neueren Wohngebieten zwischen 40,- bis 80,-€/m<sup>2</sup>, bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5,- bis 10,- €/m<sup>2</sup>.

\* Neuere Baugebiete

Diese Werte beinhalten wertmäßig neben dem Erschließungsbeitrag auch den Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben) sowie ggf. die Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat zum Stichtag **01.01.2016** 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

**Die Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.**

## 8.4 Übersicht über die beitragsfreien Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)

Entwicklung der gebietstypischen Werte vom 01.01.2007 bis 01.01.2010 (Lagewerte) sowie 01.01.2011 bis 01.01.2016 in €/m<sup>2</sup> (zonale 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 und im Amtsblatt jährlich veröffentlicht.

Jahrgang	Lage	Wohnbauflächen für Eigentumsmaßnahmen [in €/m <sup>2</sup> ]	Gewerbliche Bauflächen [in €/m <sup>2</sup> ]
01.01.2007	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	
01.01.2008	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	
01.01.2009	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	
01.01.2010	gut	250 €	38 €
	mittel	215 €	26 €
	einfach	170 €	

Aufgrund der Einführung der zonalen Bodenrichtwerte wurden ab dem 01.01.2011 gebietstypische Werte zusätzlich für Geschosswohnungsbau beschlossen.

Jahrgang	Lage	Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V geschossig)	Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe)
		in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>
01.01.2011	gut	240,-	280,-	46,-
	mittel	200,-	220,-	34,-
	einfach	170,-	185,-	23,-
01.01.2012	gut	240,-	280,-	46,-
	mittel	200,-	220,-	34,-
	einfach	170,-	185,-	23,-
01.01.2013	gut	240,-	280,-	46,-
	mittel	200,-	220,-	34,-
	einfach	170,-	185,-	23,-
01.01.2014	gut	250,-	290,-	46,-
	mittel	205,-	225,-	34,-
	einfach	175,-	190,-	23,-
01.01.2015	gut	260,-	290,-	46,-
	mittel	205,-	225,-	34,-
	einfach	180,-	190,-	23,-
01.01.2016	gut	260,-	300,-	46,-
	mittel	210,-	230,-	34,-
	einfach	185,-	195,-	23,-

## 8.5 Lagewerte Geschäftsbereiche

### 8.5.1 „Moerser Innenstadt“

Für die "Moerser Innenstadt" wurden erstmalig 1996 von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses folgende Daten herangezogen:

1. Einvernehmliche Regelungen mit den Grundstückseigentümern aus der Sanierungsumlegung (76er-Beschlüsse gemäß BBauG/BauGB)
2. Kauffälle
3. Gutachten
4. Kommunale Wertermittlungen

Diese Daten wurden anschließend mit den jährlich ermittelten lokalen Bodenpreisindizes auf das Stichjahr 1996 hochgerechnet. Zusätzlich sind die Geschäftsmieten - Erdgeschoss (40 - 140 m<sup>2</sup>) durch eine Umfrage aus dem Jahr 1996 ermittelt und auf der Grundlage von Untersuchungen aus anderen Städten faktorisiert worden.

Die Ergebnisse wurden in einer Karte zusammengetragen, die Grundstückswerte mit tlw. starken Streuungen zeigt. Diese Streuungen waren zu erwarten, da die Grundstückswerte in einer Innenstadt überwiegend abhängig sind von der

- Lage
- baulichen Ausnutzbarkeit
- Grundstücksgestalt und -größe.
- Fußgängerfrequenz
- Länge und Geschlossenheit der Schaufensterfront
- Parkmöglichkeit
- Gestaltung des Straßenraumes (z.B. Fußgängerzone)

ausschlaggebend.

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

Aufgrund dieser Vorgaben und des Datenmaterials hat der Gutachterausschuss in einem "Intersubjektiven Schätzungsverfahren", d.h. zunächst hat jeder der 11 Gutachter alleine die 96er Einzelergebnisse festgelegt und als "Lagewerte" zusammengefasst in einer Karte dargestellt. Die Einzelergebnisse sind dann gemeinsam vom Gutachterausschuss beraten und festgelegt worden.

Diese Lagewerte wurden seither bestätigt bzw. angepasst. Zum Stichtag 01.01.2014 wurden die Lagewerte aufgrund der flächendeckenden Änderung der Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen entsprechend prozentual erhöht und zum 01.01.2016 bestätigt.

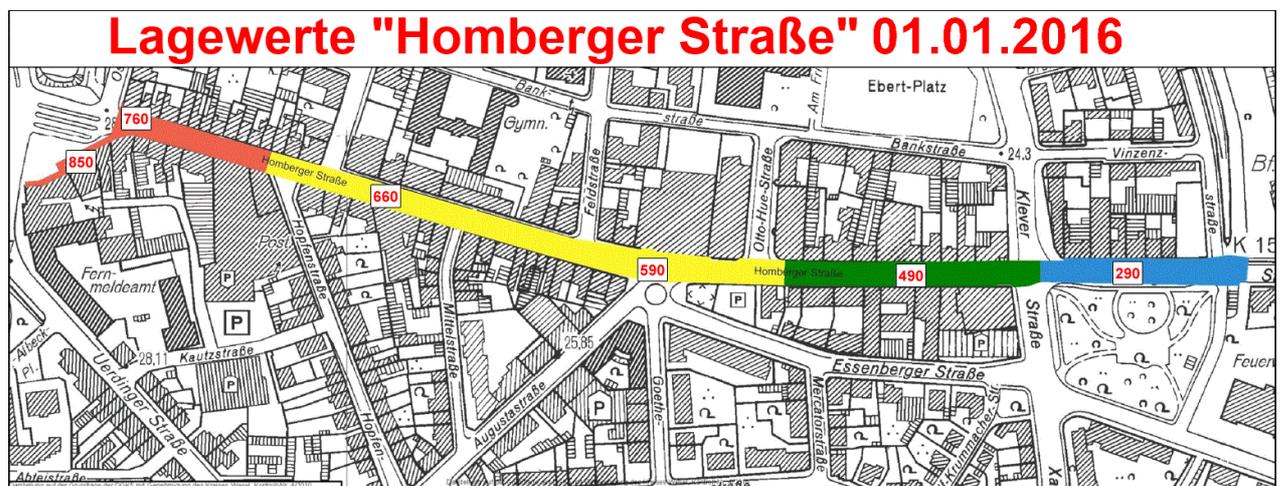
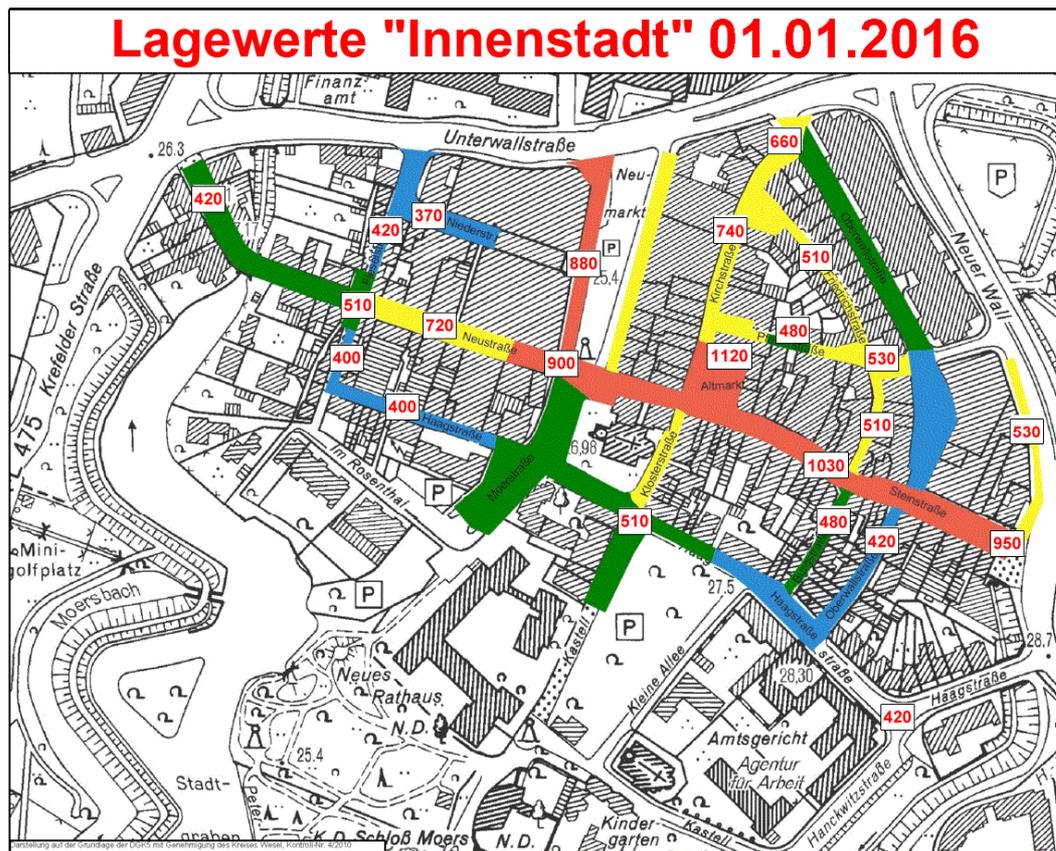
### 8.5.2 "Hoberger Straße"

1997 wurden erstmalig für die "Hoberger Straße", analog dem Verfahren "Innenstadt", zusätzlich auch gestützt durch eine Geschäftsmieten-Umfrage, Lagewerte bestimmt und in einer Karte eingetragen. Durch Geschäftsmieten-Umfrage in den Jahren 2000 bis 2004 wurden die bestehenden Lagewerte seither fortgeführt bzw. bestätigt. Zum 01.01.2014 erfolgt auch hier eine prozentuale Erhöhung aufgrund der flächendeckenden Veränderung der Bodenrichtwerte, die zum 01.01.2016 bestätigt wurde.

### 8.5.3 Karten „Moerser Innenstadt“ und „Homberger Straße“

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).

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



- Ia bevorzugte Geschäftslage
- Ib gute Geschäftslage
- IIa Lage mit geschäftlicher Prägung
- IIb Lage mit geschäftlichem Einschlag

## 9. Erforderliche Daten zur Wertermittlung

Gutachterausschüsse haben nach § 12 GAVO NRW in Verbindung mit §§ 11 bis 14 ImmoWertV auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise weitere Datensammlungen und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Mit dieser Ausgabe werden die bisher ermittelten Daten mit den nachfolgenden Ergebnissen fortgeschrieben bzw. ergänzt:

- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Liegenschaftszinssätze als Grundlage für die Bewertung von Grundstücken, bei denen der Ertragswert ermittelt werden soll sowie Multiplikatoren zur überschläglichen Bewertung ertragsorientierter Objekte
- Marktanpassungsfaktoren für die Bewertung von bestehenden Ein- und Zweifamilienhausobjekten

## 9.1 Indexreihen individueller Wohnungsbau

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	<b>100,0</b>	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	<b>100,0</b>	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	<b>100,0</b>
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

## 9.2 Umrechnungskoeffizienten

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

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf den Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW). Demnach ist für die Berechnung die Grundstückstiefe des Bodenrichtwertgrundstücks i.V.m. der Fläche zugrunde zu legen.

### 9.2.1 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.

### 9.2.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

#### 9.2.2.1 Umrechnungskoeffizienten „ein- bis zweigeschossige Bauweise“

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.

		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	<b>1,00</b>	1,03	1,06											
	0,4		0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,08								
	0,5				0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,05	1,08						
	0,6						0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,05	1,08				
	0,7								0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,09		
	0,8										0,91	0,94	0,97	<b>1,00</b>	1,03	1,06	1,09

### 9.2.2.2 Umrechnungskoeffizienten „Misch- oder mehrgeschossige Bauweise“

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:

		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.

### 9.3 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze „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) abzuleiten.“ Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurden die Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Modellindex Oktober)

Demnach kann die Höhe des Liegenschaftszinssatzes nur über die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes ermittelt werden, indem für die Ableitung geeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung selektiert und untersucht werden.

Aus dem Beobachtungszeitraum 2015 wurden die Liegenschaftszinssätze für die verschiedenen Ertragsarten ermittelt.

#### Anmerkung:

Liegenschaftszinsen für selbstgenutztes Wohnungseigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bisher nicht nachgewiesen. Die Verkehrswerte dieser Objekte werden i.d.R. nicht nach dem Ertrags- sondern nach dem Sachwertverfahren entwickelt.

**Tabelle 1 Liegenschaftszinssätze Moers**

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (mit Standard-Abweichung)
Dreifamilienhäuser	4,4 (1,0)
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Anteil bis 20 %)	5,5 (1,0)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 %)	6,2 (0,9)

## 9.4 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

### Wertermittlungsgrundlagen

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).

### Modellbeschreibung

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.

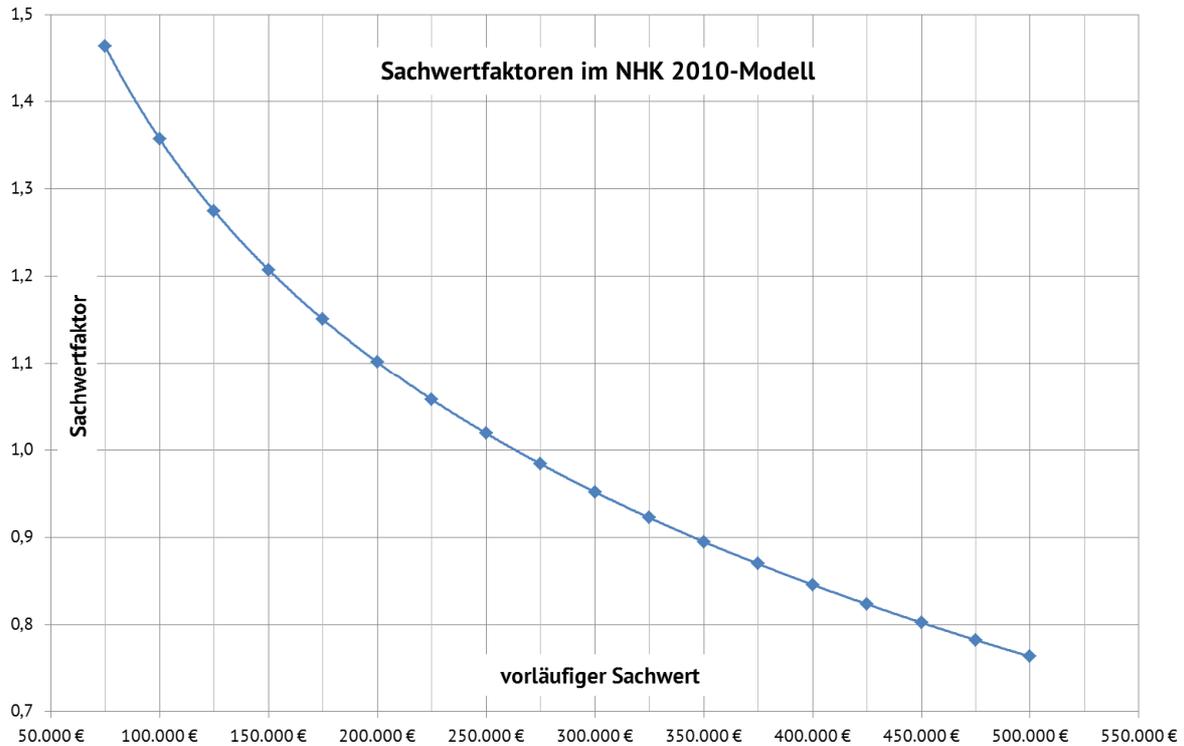
Das vollständige Modell *zur Ableitung von Sachwertfaktoren* in NRW kann im Internet unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA-NRW“ unter der Adresse [www.BORISplus.NRW.de](http://www.BORISplus.NRW.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

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

<b>Modellparameter</b>	
<b>EINFLUSSGRÖSSEN</b>	<b>DEFINITIONEN UND HINWEISE</b>
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadfreies 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 Zweifamilienhäuser
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2010 = 100) „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (>= 5.000,- € und <= 15.000,- €)
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 Drempel 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

Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 131 Vergleichskauffälle (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt.

Bei den ausgewerteten Kauffällen lagen 46 in guten bis sehr guten Wohnlagen und 85 in einfachen bis mittleren Wohnlagen von Moers vor. Die Auswertung kam zu dem Ergebnis, dass eine Unterscheidung nach den einzelnen Lagen (einfach bis sehr guten Wohnlagen) keinen signifikanten Unterschied zeigten, so dass eine Trennung nach Wohnlagen nicht erforderlich ist.



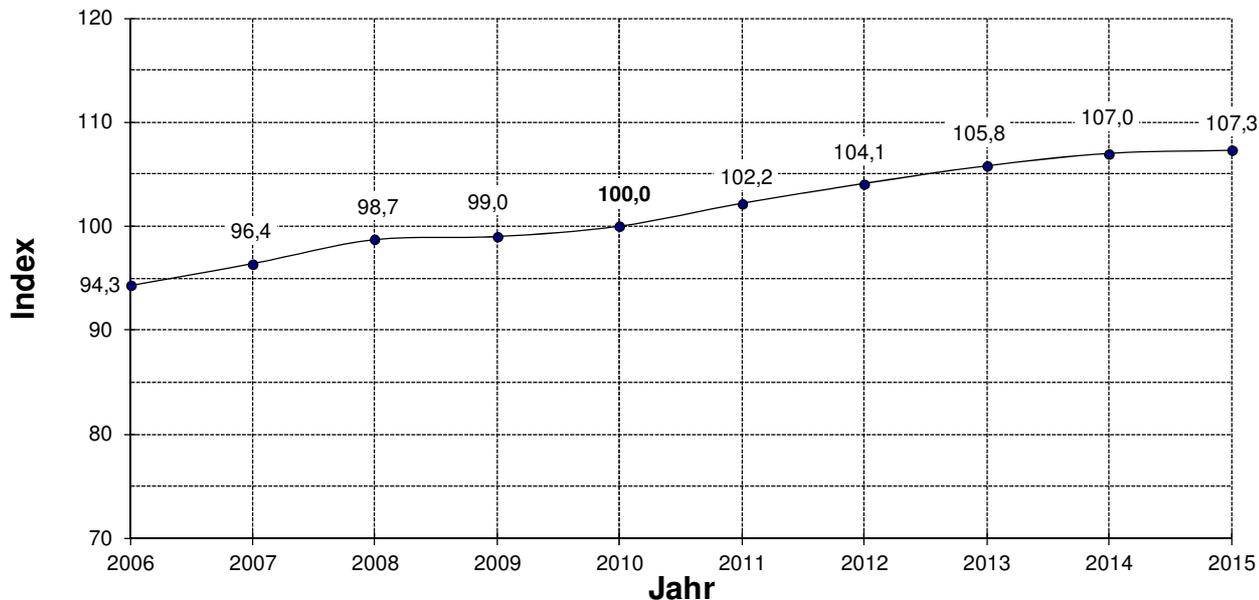
Ergebnistabelle 2015	
Sachwert	Faktor
75.000 €	1,46
100.000 €	1,36
125.000 €	1,27
150.000 €	1,21
175.000 €	1,15
200.000 €	1,10
225.000 €	1,06
250.000 €	1,02
275.000 €	0,98
300.000 €	0,95
325.000 €	0,92
350.000 €	0,89
375.000 €	0,87
400.000 €	0,85
425.000 €	0,82
450.000 €	0,80
475.000 €	0,78
500.000 €	0,76
$y = -0,369\ln(x) + 5,6055$	
<b>Schnittpunkt</b>	
263.500 €	1,00

## 10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt mehreren unterschiedlichen Einflussfaktoren. In den nachfolgenden Abbildungen sind einige in ihrer Entwicklung dargestellt.

### Verbraucherpreisindex für NRW

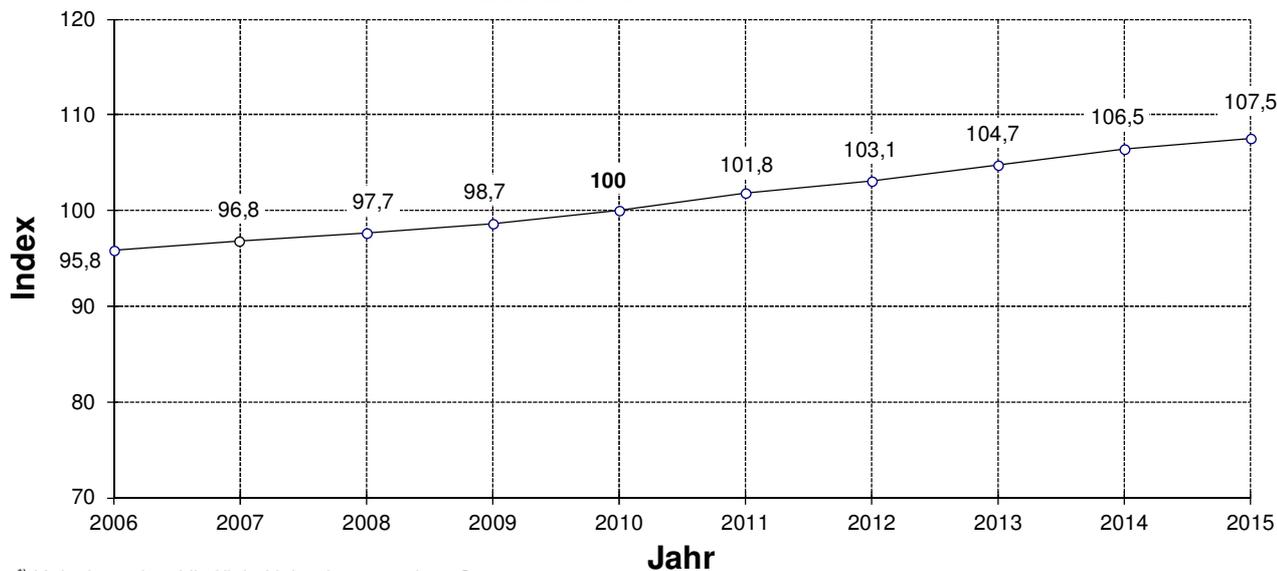
Basis 2010 = 100



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### Wohnungsmieten\*) im Verbraucherpreisindex für NRW

Basis 2010 = 100

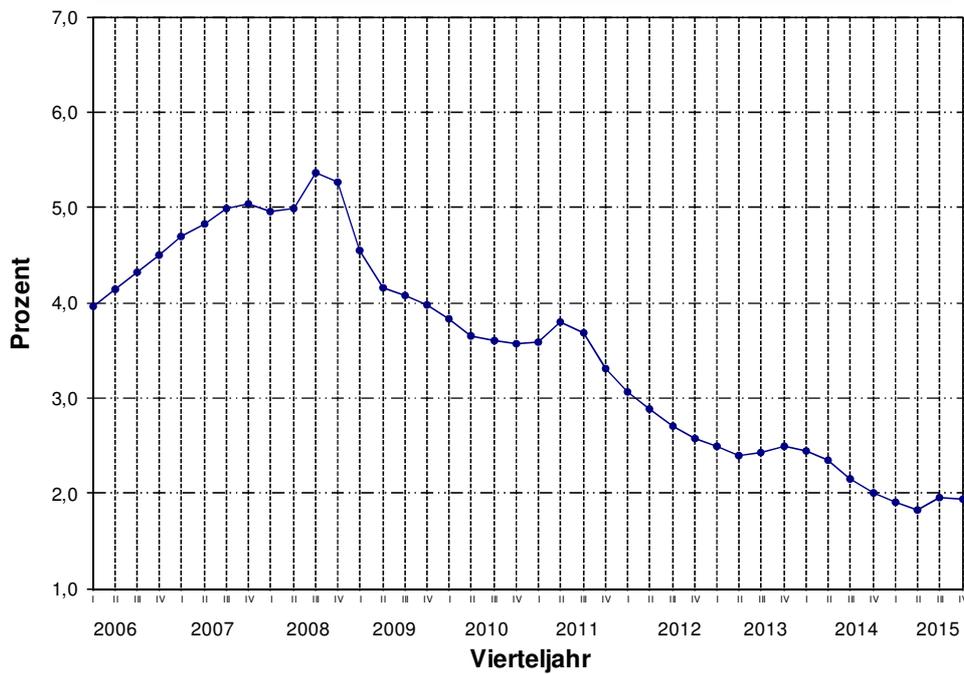


\*) Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

### Zinssatz für Wohnungsbaukredite

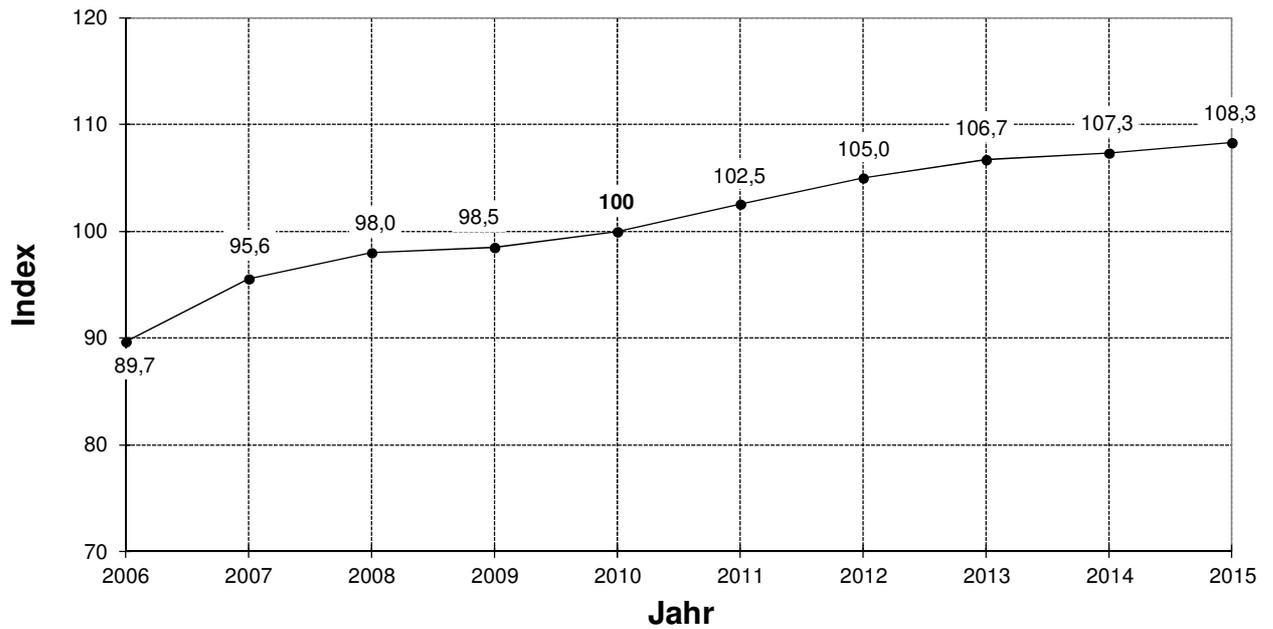
mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre



Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### Preisindex für den Neubau von Wohnungen

Basis 2010 = 100



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

## **11. Mieten**

### **11.1 Wohnungsmieten**

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

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

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

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

### **11.2 Gewerbemieten**

#### **11.2.1 Büro- und Ladenmieten**

Derartige Mietaufstellungen werden aktuell nicht vom Gutachterausschuss in der Stadt Moers herausgegeben.

Die nachfolgenden Verbände und Institutionen können hier Auskunft geben.

Bezugsquellen: IHK – Niederrheinische Industrie- und Handelskammer  
Mietspiegel von Gewerbeimmobilien  
[www.ihk-niederrhein.de](http://www.ihk-niederrhein.de)

Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)  
IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2012/2013 (kostenpflichtig)  
[www.ivd-webshop.net](http://www.ivd-webshop.net)

Brockhoff & Partner  
Mietspiegel 2013 (kostenpflichtig)  
[www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)

Lührmann Deutschland  
Ladenmieten in 1a-Lagen in den Innenstädten  
Lührmann Cityfacts Moers 2012/2013 (kostenpflichtig)  
[www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de)

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

## 12. Sonstige Angaben

### 12.1 Zahlen und Fakten

#### 12.1.1 Geografische Lage

Moers liegt am Westrand des Ruhrgebietes im Kreis Wesel, Regierungsbezirk Düsseldorf, Land Nordrhein-Westfalen.

Nachbarstädte:

- Duisburg
- Kamp-Lintfort
- Krefeld
- Neukirchen - Vluyn
- Rheinberg

naturräumliche Lage:

linker Niederrhein (niederrheinisches Tiefland)

geographische Lage:

6°37'33" östl. Länge; 51°27'11" nördl. Breite (Neumarkt, Denkmal "König Friedrich I.")

Fläche:

67,68 km<sup>2</sup>

Ausdehnung:

Nord-Süd: 14,8 km; Ost-West: 8,3 km

tiefster Punkt:

Uferbereich des Moersbachs unterhalb der Brücke Lintforter Straße 13,78 m über NN

höchster Punkt:

Halde Rheinpreussen an der Römerstraße: 102,82 über NN

#### 12.1.2 Bevölkerungsdaten

Bevölkerung zum 31.12.2015	107.665
davon Männer	52.687
davon Frauen	54.978
davon Nichtdeutsche	12.699

in den Stadtteilen	
Moers	59.391
Kapellen	11.816
Rheinkamp	36.458

Bevölkerung nach Altersgruppen	absolut	in %
0 - unter 6	5.076	4,7
6 - unter 18	11.113	10,3
18 - unter 65	67.670	62,9
65 - unter 75	11.285	10,5
75 und älter	12.521	11,6
gesamt	107.665	100,0

Quelle: Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen, Einwohnermelderegister

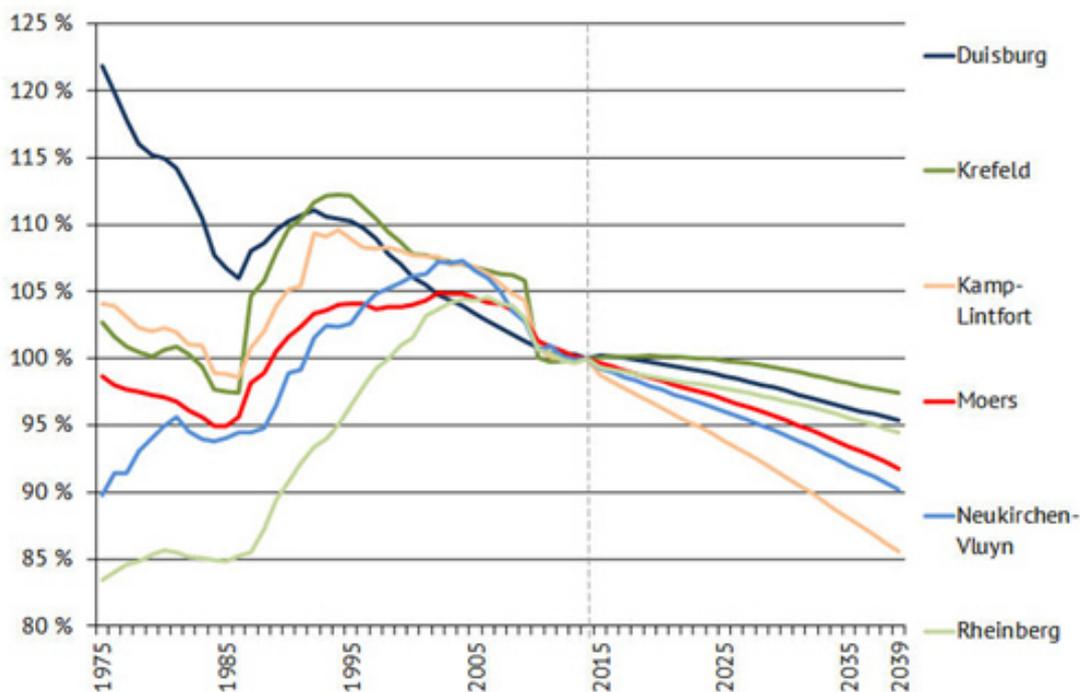
### 12.1.3 Bevölkerungsentwicklung in Moers

Das Gebiet der Stadt Moers kann je nach Aufgabenstellung in mehrere Teile untergliedert werden.

Für statistische Auswertungen werden unter anderem 181 statistische Bezirke oder 12 Sozialatlasbezirke eingesetzt.

Sozialatlasbezirk	Bevölkerung am 31.12.2000	Bevölkerung am 31.12.2015	Differenz absolut	Differenz in Prozent
1 Repelen	12.823	12.102	-721	-5,6
2 Rheinkamp-Mitte	5.676	4.947	-729	-12,8
3 Eick	5.723	5.149	-574	-10,0
5 Uffort	4.254	5.103	849	20,0
4 Moers-Ost	10.278	10.727	449	4,4
6 Meerbeck	12.249	11.654	-624	-5,1
7 Hülsdonk	5.767	5.584	-183	-3,2
8 Moers-Mitte	9.415	9.986	571	6,1
9 Vinn	9.514	9.103	-411	-4,3
10 Asberg	14.276	13.984	-292	-2,0
11 Schwafheim	6.949	7.510	561	8,1
12 Kapellen/Vennikel	11.276	11.816	540	4,8
<b>Gesamt</b>	<b>108.200</b>	<b>107.665</b>	<b>-535</b>	<b>-0,5</b>

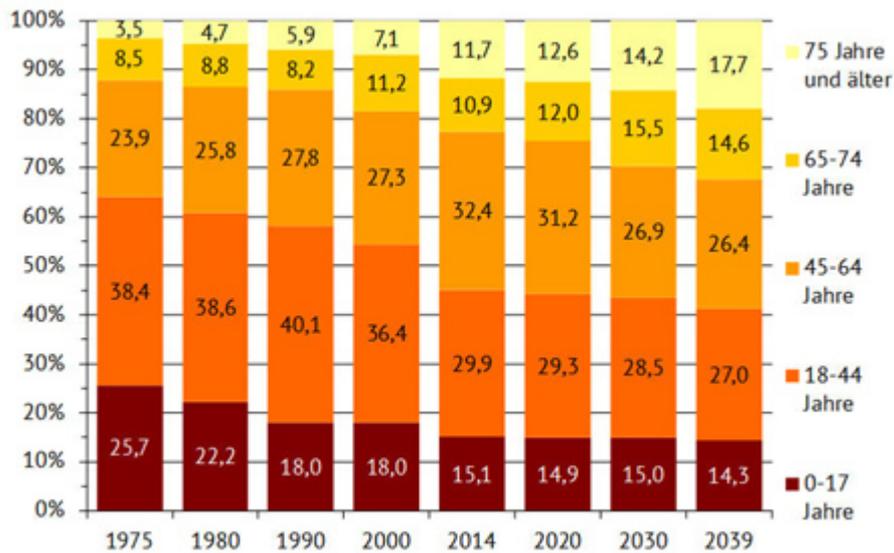
### 12.1.4 Bevölkerungsentwicklung Moers - Nachbarkommunen



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW , Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen

### 12.1.5 Demografischer Wandel

Altersaufbau der Moerser Bevölkerung bis 2039



Bevölkerungsfortschreibung nach Alter	1975	1990	2000	2014	2030	2039
0 - 17	26.067	18.800	19.241	15.570	14.668	13.445
18 - 44	38.978	41.977	38.995	30.725	27.904	25.502
45 - 64	24.231	29.113	29.219	33.383	25.838	25.083
65 - 74	8.651	8.569	12.029	11.178	15.514	13.298
75 und älter	3.585	6.136	7.578	12.067	14.209	17.130
gesamt	101.512	104.595	107.062	102.923	98.133	94.458

### 12.1.6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Moers am 30.06.2015

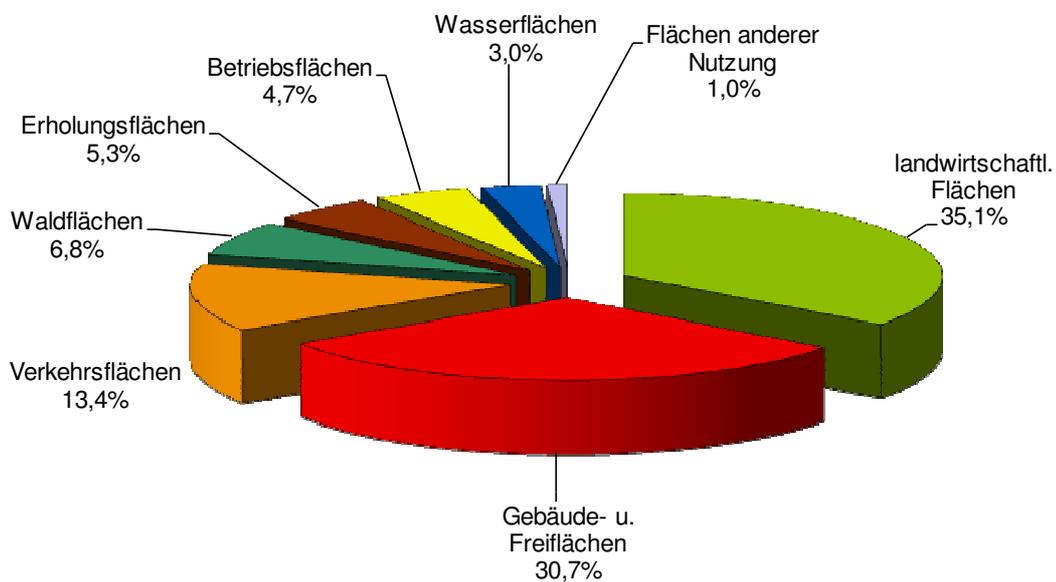
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Wohnort absolut	Wohnort in %
Insgesamt	34.319	100,0
davon Männer	18.724	54,6
davon Frauen	15.595	45,4
davon Deutsche	31.395	91,5
davon Ausländer	2.924	8,5
davon Beschäftigte unter 20 Jahre	481	1,4
davon Beschäftigte 20-25 Jahre	2.733	8,0

Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW, Bundesagentur für Arbeit, Stadt Moers – Fachdienst Statistik und Wahlen

### 12.1.7 Flächennutzung in Moers

Nutzungsart der Fläche	am 01.01.2014 in ha	am 01.01.2015 in ha
landwirtschaftl. Flächen	2.378,3	2.376,3
Gebäude- u. Freiflächen	2.070,4	2.076,0
Verkehrsflächen	907,1	906,7
Waldflächen	458,7	462,3
Erholungsflächen	356,5	355,4
Betriebsflächen	323,8	318,1
Wasserflächen	203,8	203,3
Flächen anderer Nutzung	69,7	69,9
<b>insgesamt</b>	<b>6.768,3</b>	<b>6.768,0</b>

#### Prozentuale Verteilung der Flächennutzung



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik NRW , Regionalverband Ruhr -RVR

## 12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Moers

### Vorsitzende/r

N.N.

### Stellvertreter und ehrenamtlicher 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
Ernst Leitschuh	Dipl.-Ing., freischaffender Vermessungsingenieur
Herbert Meiwes	Dr. agr., Landwirt
Hans-Martin Schott	Dipl.-Ing., Architekt
Norbert Witte	Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor

### Ehrenamtlicher Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Hartmut Scholz	Regierungsobererrat
Monika Thomalla	Steueramtfrau

## 12.3 Anschriften des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW und benachbarten Gutachterausschüssen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Cecilienallee 2  
40474 Düsseldorf  
☎ 0211 / 475 – 2640  
FAX: 0211 / 475 – 2900  
E-mail: [oga@brd.nrw.de](mailto:oga@brd.nrw.de)  
Internet: <http://www.boris.nrw.de>

### Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Dinslaken

Hünxer Str. 81  
46537 Dinslaken  
☎ 02064 / 66 - 443

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Duisburg

Erfstraße 7  
47051 Duisburg  
☎ 0203 / 283 - 3435

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

Nassauer Allee 15 - 23  
47533 Kleve  
☎ 02821 / 85 - 642

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

## 12.4 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 in der 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 €                     |

#### 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 €   |
| b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro   | 0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 €   |
| c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro | 0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 €  |
| d) Wert über 100 Mio. Euro                  | 0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 € |

#### 7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- |   |             |
|---|-------------|
| a) insgesamt wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.   | bis 400 €   |
| b) insgesamt wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind. | bis 800 €   |
| c) insgesamt wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.   | bis 1.200 € |
| d) insgesamt für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.  | bis 1.600 € |

#### 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.   | bis 500 €                      |
| 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 € 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.