



Grundstücksmarktbericht 2017
für die Stadt Moers

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Moers

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

Geschäftsstelle

Rathausplatz 1
47441 Moers

Telefon 02841/201 - 470
- 485
- 496
- 497

Fax 02841/201 - 16888

E-Mail: gutachterausschuss@moers.de

Internet: www.gars.nrw.de/ga-moers

Druck

Stadt Moers

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 28 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle Bildungszentrum, Altmarkt, Bahnhof, Rathaus

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2017,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Marktteilnehmerverhältnisse	11
2.3	Zwangsversteigerung	11
3	Umsätze	12
3.1	Gesamtumsatz	12
3.1.1	Gesamtgeldumsatz	12
3.1.2	Gesamtflächenumsatz	13
3.2	Unbebaute Grundstücke	14
3.2.1	Geldumsatz nach Objektarten	14
3.2.2	Flächenumsatz nach Objektarten	14
3.3	Bebaute Grundstücke	15
3.3.1	Geldumsatz nach Objektarten	15
3.3.2	Flächenumsatz nach Objektarten	15
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	16
3.4.1	Geldumsatz	16
4	Unbebaute Grundstücke	17
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen	17
4.3	Gewerbliche Bauflächen	18
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.6.1	Baugrundstücke im Außenbereich	20
4.6.2	Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen	20
4.6.3	Private Garten- und Erholungsflächen	20
4.6.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	21
4.6.5	Weitere Flächen	21
4.7	Bodenrichtwerte	22
4.7.1	Definition	22
4.7.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
4.7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten	24
4.7.5	Indexreihen	26
4.7.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
5	Bebaute Grundstücke	30
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise für Neubauten	31
5.1.2	Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmoblie)	32
5.1.3	Sachwertfaktoren	33
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	35
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	36
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	36
5.2.2	Rohertragsfaktoren	37
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	37
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	37
6	Wohnungs- und Teileigentum	38
6.1	Wohnungseigentum	38

6.1.1 Durchschnittspreise	39
6.1.2 Immobilienrichtwerte	40
6.1.3 Liegenschaftszinssätze	42
6.1.4 Rohertragsfaktoren	42
6.2 Teileigentum	43
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	43
8 Modellbeschreibungen	44
8.1 Sachwertfaktoren	44
8.2 Liegenschaftszinssätze	46
9 Mieten und Pachten	48
9.1 Wohnungsmieten	48
9.2 Gewerbemieten	48
10 Kontakte und Adressen	49
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	49
10.2 Kontakt	49
10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse	50
11. Anlagen	51
11.1 Preisindizes	51
11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite	51
11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2016	52
11.4 Flächennutzung	53
11.5 Auszug aus der Gebührenordnung	54

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze insgesamt gestiegen

Nachdem in 2015 die Umsatzzahlen rückläufig waren, stieg die Gesamtzahl der Kaufverträge im Berichtsjahr 2016 um 4,1 Prozent, der Geldumsatz um rund 23 Prozent (von 171,5 auf 211,2 Millionen Euro). Die Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit rund 106,3 Millionen Euro den größten Anteil aus. In den letzten vier Jahren gab es bei gebrauchten Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäusern eine Preissteigerung von 20 Prozent. Kaufte man 2016 ein Haus für 245.000 EUR, hätte man 2012 nur durchschnittlich 203.000 EUR für das gleiche Objekt gezahlt.

Der Flächenumsatz verzeichnete prozentual den höchsten Gewinn (41,2 Prozent), was zum größten Teil auf Verkäufe im landwirtschaftlichen und Gewerbebereich zurückzuführen ist. Bei den Käufen von Wohnungseigentum gab es ein Plus von 3 Prozent. Die Weiterverkäufe beherrschten hier den Teilmarkt. Die durchschnittlichen Preise stiegen z.B. in den guten Lagen um 12 Prozent (von 1.875 auf 2.100 EUR pro Quadratmeter). Wie in den letzten Jahren werden Neubauprojekte nur noch in guten bzw. sehr guten Lagen realisiert. Im Mittel bewegen sich die Quadratmeterpreise hier unverändert um 2.800 bzw. 2.950 EUR.

Bodenrichtwerte konstant

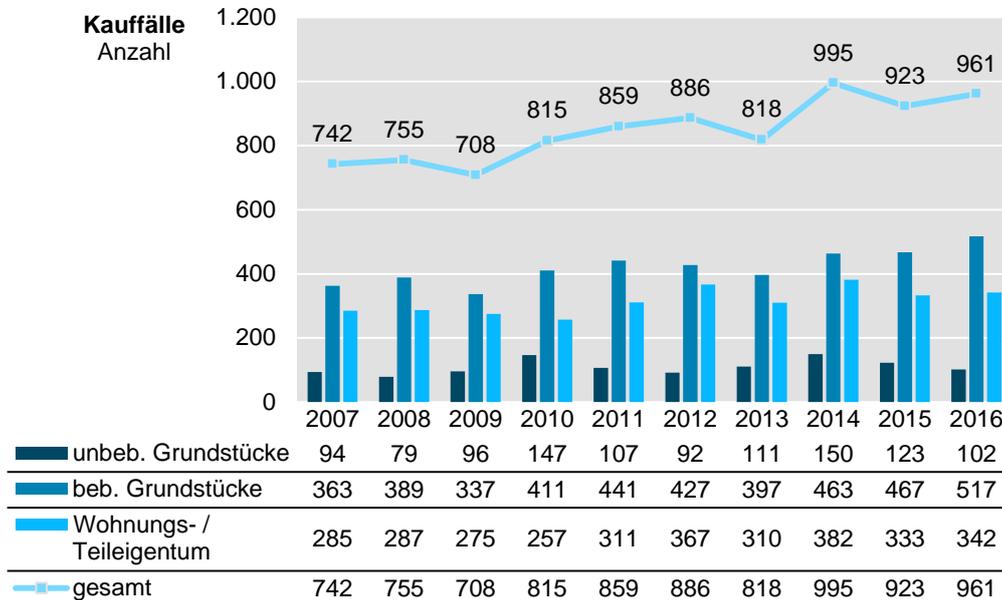
In den letzten Jahren wurden die Bodenrichtwerte entweder flächendeckend oder lagebedingt erhöht. Eine entsprechende Entwicklung gab es 2016 nur punktuell im Stadtgebiet. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauland nicht verändert. Auch die Werte für gewerbliche Bauflächen und für landwirtschaftliche Flächen sind unverändert.

Erstmals Immobilienrichtwerte für Moers

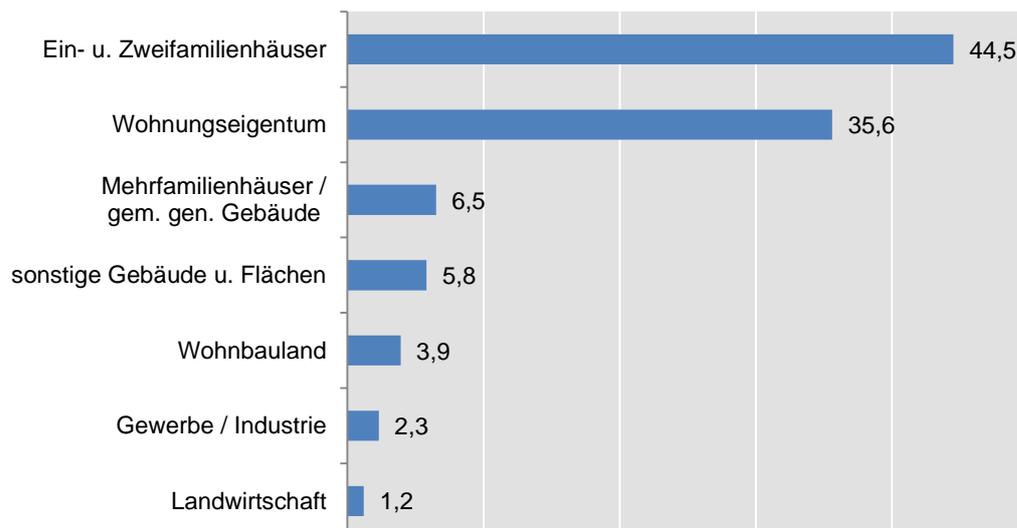
Erstmals hat der Ausschuss Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen festgelegt. Anhand von Verkäufen aus den Jahren 2010 bis 2016 wurden insgesamt 32 Richtwerte abgeleitet. Es handelt sich um die durchschnittlichen Werte unter Berücksichtigung von Art, Größe, Beschaffenheit und Lage. Sie sind eine Orientierungshilfe, um den Wert einer Immobilie annähernd festzustellen. Unterschiede in den Eigenschaften der Kaufobjekte, wie Baujahr, Wohnungsgröße, Geschosslage etc. und dem Kaufzeitpunkt wurden bei der Festlegung sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse ermittelt. Die Immobilienrichtwerte werden in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe und beinhalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen).

2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2016 registrierte die Geschäftsstelle 998 Kauffälle, davon konnten 961 ausgewertet werden. Damit stieg die Anzahl um 4,1 % gegenüber dem Vorjahr.



Marktanteile an den Kauffällen in Prozent



2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 75 % auf der Veräußerer- und 95 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 17 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit 2 % beim Verkauf und 1 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von 6 % und bei den Erwerbern 4 %.

Insgesamt waren Moerser mit 51% bei den Verkäufen und mit 63 % bei den Erwerben im Berichtsjahr 2016 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (49 %) kamen 39 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 37 % Auswärtige auf der Erwerberseite wohnten 33 % im Nahbereich, die meisten linksrheinisch.

2.3 Zwangsversteigerung

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

Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten

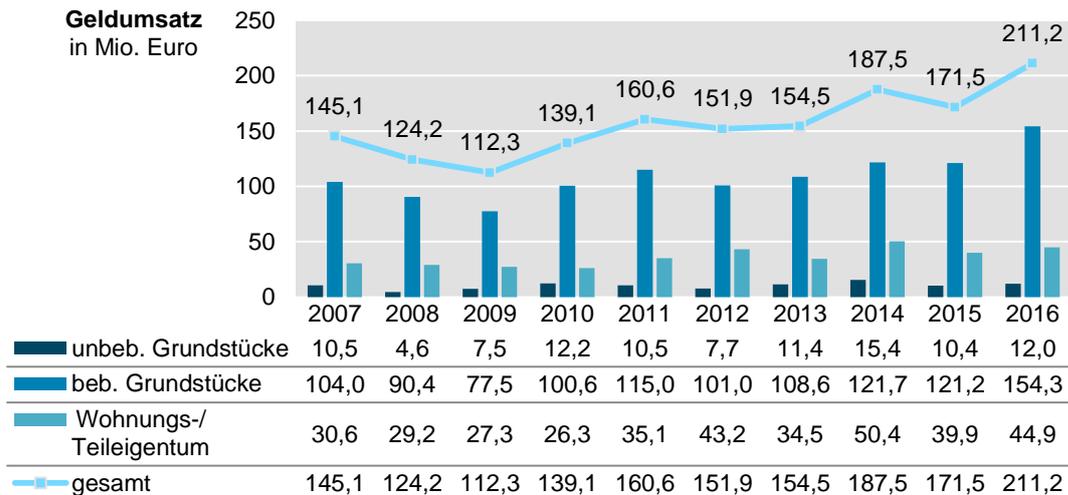
Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungs- u. Teileigentum	29	14	7	14	15	.	73	72	73	74
Ein- u. Zweifamilienhäuser	7	7	8	10	4	.	87	80	93	80
sonstige	7	5	1	6	0	.	76	50	77	0

3 Umsätze

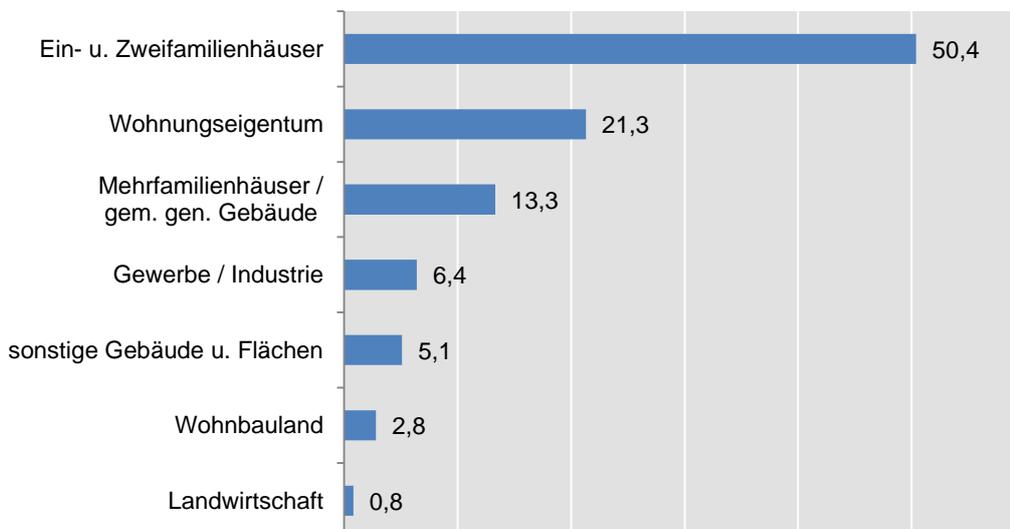
3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen betrug im Berichtszeitraum 211,2 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 23,1 % gegenüber dem Vorjahr (171,5 Mio. Euro) und zugleich den höchsten Umsatz seit Einrichtung des Gutachterausschusses.

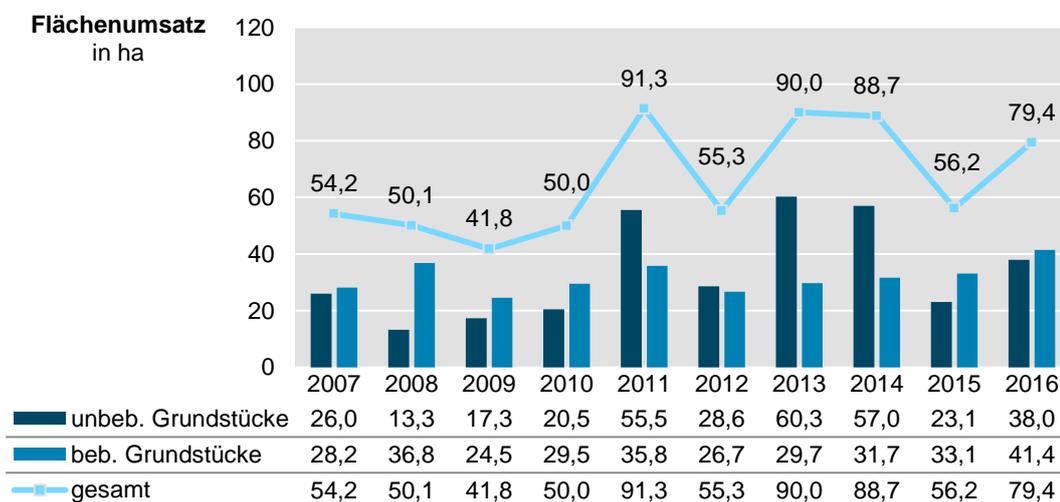


Marktanteile am Gesamtgeldumsatz in Prozent

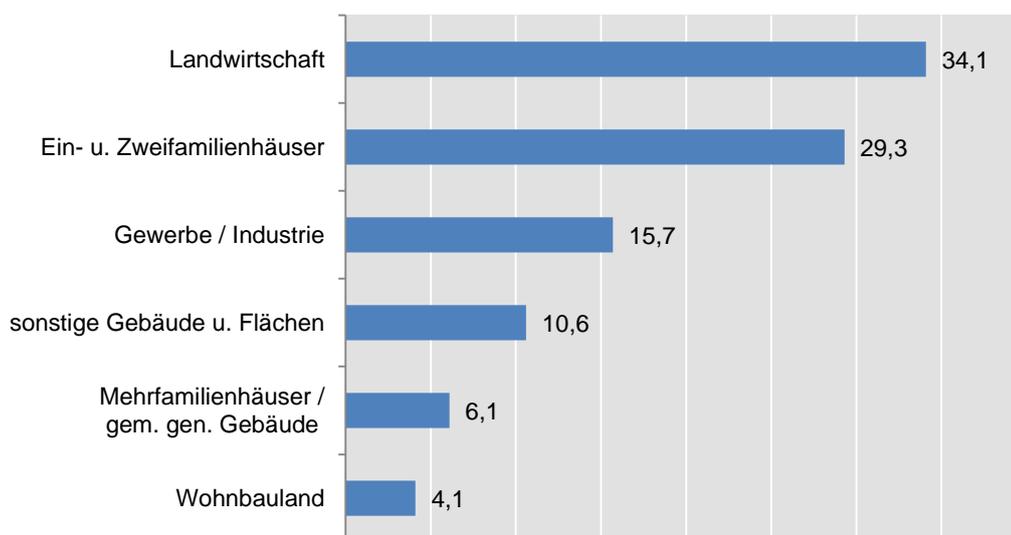


3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz verzeichnete ebenfalls ein Plus. Im Jahr 2016 betrug der Umsatz 79,4 ha und stieg somit von 56,2 ha in 2015 um 41,2 %. Die landwirtschaftlichen Flächen sowie die Gewerbe- und Industrieflächen machen hier den größten Anteil aus.



Marktanteile am Gesamtflächenumsatz
in Prozent



3.2 Unbebaute Grundstücke

3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist die Tendenz in 2016 positiv. Der Geldumsatz dieser Grundstücke beläuft sich auf einen Gesamtwert von 12,1 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2015 (10,4 Mio. Euro) ergibt sich ein Umsatzplus von 15,1 %. Den größten Anteil darunter bildet das Wohnbauland (individueller Wohnungsbau) mit 5,8 Mio. Euro. Die höchste Steigerung fiel in das Segment der Gewerbe- und Industrieflächen. Diese machen jedoch nur 10,6 % des Gesamtumsatzes aus.

Geldumsatz unbebaute Grundstücke

in Mio. Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnbauland	4,9	2,6	4,1	7,9	5,1	2,9	4,8	8,0	6,1	5,8
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	1,3	0,5	2,2	1,2	1,5	1,5	3,2	1,4	1,7	1,3
Gewerbe / Industrie	3,2	0,9	0,4	1,9	1,6	2,3	0,9	2,5	0,4	1,3
Landwirtschaft	0,2	0,3	0,3	0,2	1,5	0,7	2,2	1,7	0,7	1,7
sonstige Flächen	0,7	0,4	0,4	0,9	0,9	0,3	0,2	1,9	1,5	2,0
gesamt	10,3	4,7	7,4	12,1	10,6	7,7	11,3	15,5	10,4	12,1

3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt stieg der Flächenumsatz im Geschäftsjahr 2016 um 64,8 % an und lag mit 38 ha geringfügig über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre.

Flächenumsatz unbebaute Grundstücke

in ha

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnbauland	3,0	1,3	2,5	4,3	2,7	2,0	2,6	6,8	3,3	3,2
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	0,4	0,2	0,7	0,5	0,6	0,7	1,0	0,6	0,6	0,6
Gewerbe/Industrie	11,0	2,9	1,2	3,1	5,2	5,4	2,4	5,1	1,4	3,9
Landwirtschaft	6,7	6,8	11,1	5,9	38,0	19,5	53,4	40,8	14,4	27,1
sonstige Flächen	4,9	2,0	1,9	6,8	9,0	1,0	1,2	3,7	3,4	3,2
gesamt	26,0	13,2	17,4	20,6	55,5	28,6	60,6	57,0	23,1	38,0

3.3 Bebaute Grundstücke

3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Bei den bebauten Grundstücken war ein Zuwachs beim Geldumsatz von 27,3 % zu registrieren. Der Umsatz stieg von rund 121,2 auf 154,3 Mio. Euro und bedeutet für Moers in dieser Kategorie einen Höchststand. Die Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Erbbauobjekte) machen hierbei den größten Anteil aus, gefolgt von den Mehrfamilienhäusern/gem. gen. Gebäuden mit einem Anteil von 17,4 %, die ihren Umsatz mehr als verdoppeln konnten.

Geldumsatz bebaute Grundstücke

in Mio. Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ein- u. Zweifamilienhäuser	56,6	60,3	56,7	68,3	76,6	72,4	72,1	91,8	91,1	106,3
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	24,1	18,1	12,9	15,9	22,7	17,7	18,4	11,8	13,1	26,9
Gewerbe / Industrie	16,1	9,6	5,0	13,5	14,7	10,7	8,1	8,0	13,1	12,2
sonstige Gebäude	7,2	2,5	2,9	2,9	1,0	0,2	10,0	10,2	3,9	8,9
gesamt	104,0	90,5	77,5	100,6	115,0	101,0	108,6	121,8	121,2	154,3

3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Der Flächenumsatz verhielt sich in diesem Teilmarkt ebenfalls positiv und schloss das Geschäftsjahr mit einem Zuwachs von 24,8 % ab. Insgesamt wurden in diesem Segment Flächen von rund 41,3 ha umgesetzt. Das Hauseigentum steht auch hier mit 23,3 ha an der Spitze, was eine Steigerung von 24,6 % zum Vorjahr ausmacht.

Flächenumsatz bebaute Grundstücke

in ha

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ein- u. Zweifamilienhäuser	13,6	15,8	15,0	17,0	19,1	18,3	17,1	19,7	18,7	23,3
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	2,9	3,3	2,2	4,1	4,0	3,9	2,7	2,6	3,7	4,2
Gewerbe / Industrie	6,6	5,3	5,3	5,1	11,6	4,1	4,1	4,5	5,1	8,6
sonstige Gebäude	5,0	12,5	2,0	3,4	1,1	0,3	5,9	4,9	5,6	5,2
gesamt	28,1	36,9	24,5	29,6	35,8	26,6	29,8	31,7	33,1	41,3

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

3.4.1 Geldumsatz

Nach einem Umsatzminus im Vorjahr stieg der Geldumsatz im Jahr 2016 beim Wohnungs- und Teileigentum um 12,5 % auf 45 Mio. Euro. Die Weiterverkäufe konnten 20,6 % hinzugewinnen. Hier gibt es einen Rekordumsatz von 29,4 Mio. Euro.

Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum

in Mio. Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Erstverkäufe	11,9	7,8	8,1	4,8	6,7	9,1	7,5	17,1	13,8	13,0
Weiterverkäufe	14,9	16,9	16,7	20,1	24,2	29,1	24,6	29,0	24,4	29,4
Umwandlungen	1,8	2,3	0,5	0,5	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0	0,6
Teileigentum	1,3	1,0	1,1	0,4	0,8	1,7	0,8	2,8	1,1	0,5
Wohnungserbbaurecht	0,8	1,2	1,0	0,5	0,9	0,9	1,6	1,5	0,6	1,5
gesamt	30,7	29,2	27,4	26,3	35,1	43,3	34,5	50,4	39,9	45,0

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke, setzt sich aus unterschiedlichen Grundstücksarten zusammen, die nachfolgend detaillierter beschrieben werden. Insgesamt ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 17 % zurückgegangen. Innerhalb des Teilmarktes waren die Entwicklungen sehr unterschiedlich. Beim individuellen Wohnungsbau waren die höchsten Verluste zu verzeichnen. Die Anzahl sank von 60 auf 38 Verträge.

Kauffälle unbebaute Grundstücke

	Anzahl					Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
	2012	2013	2014	2015	2016		
Wohnbauland	34	34	64	60	38	37,3%	- 36,7%
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke	5	9	5	5	6	5,9%	+ 20,0%
Gewerbe / Industrie	8	5	9	6	11	10,8%	+ 83,3%
Landwirtschaft	10	26	24	15	12	11,8%	- 20,0%
sonstige Flächen	35	37	48	37	35	34,3%	- 5,4%
gesamt	92	111	150	123	102	100%	- 17,1%

4.1 Individueller Wohnungsbau

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

In Moers wurden insgesamt 19 Verträge registriert und ausgewertet, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 230 EUR/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 440 m². Die Preisspanne lag dabei zwischen 150 und 325 EUR/m².

Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 186 Bodenrichtwertzonen für Wohnbauland wie zuvor beschrieben.

4.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

In diese Rubrik sind zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten zusammengefasst (Geschosswohnungsbau). Im Stadtgebiet Moers sind seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 77 Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten gebildet worden, die zum 01.01.2017 bestätigt wurden. Sie liegen in einer Preisspanne von 160 und 320 EUR/m². Ausgenommen sind hier die Innenstadtlagen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

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

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

Im Stadtgebiet existieren 19 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen. Je nach Lage wurden für das Jahr 2016 Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke zwischen 23 und 100 EUR/m² beitragsfrei beschlossen.

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

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

In Moers gibt es 2 Bodenrichtwerte für Industrieflächen. Laut Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für diese Flächen wurden Bodenrichtwerte zwischen 35 und 40 EUR/m² beitragsfrei beschlossen.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Feststellbar ist, dass die Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen in diesem Teilmarkt sehr schwankend sind. 2016 wurden 12 Verkäufe registriert, was ein Minus von 20% zum Vorjahr bedeutet. Im Gegensatz dazu stieg der Geldumsatz von 0,7 auf 1,7 Mio. Euro und auch der Flächenumsatz erhöhte sich auf 27,1 ha (+ 88,2 %).

Die Bodenrichtwerte blieben zum Stichtag 01.01.2017 unverändert.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im gesamten Stadtgebiet	4,10 EUR/m ²
Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen (2.000 bis 3.500 m ²)	10 bis 20 EUR/m ²
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (einschließlich Aufwuchs)	1 EUR/m ²

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Baugrundstücke im Außenbereich

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

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

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen. So entstanden bis heute 18 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich, die zum 01.01.2017 bestätigt wurden und in einer Preisspanne von 80 bis 200 EUR/m² liegen.

4.6.2 Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen

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

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

4.6.3 Private Garten- und Erholungsflächen

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

Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5 und 15 EUR/m² gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich. Sie liegen etwa zwischen 200 und 3.000 m².

4.6.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Meist handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, Biotope, Streuobstwiesen o.ä. Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, diese Flächen entsprechend zu bepflanzen. Naturschutzrechtliche oder auch ökologische Ausgleichsflächen stehen in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen) und bilden seit Jahren einen Grundstücksteilmarkt. Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich je nach Flächengröße mit einer Preisspanne von 4 bis 9 EUR/m² angeben.

4.6.5 Weitere Flächen

Abbauflächen (Auskiesung)	12 bis 18 EUR/m ²
Flächen für Dauerkleingärten	12 bis 22 EUR/m ²
Flächen für Erwerbsgarten- und Erwerbssobstbau	5 bis 9 EUR/m ²
Offene Wasserflächen	bis 0,50 EUR/m ²

Für derartige Flächen liegen dem Gutachterausschuss im Zuständigkeitsbereich keine bzw. in den letzten Jahren eine sehr geringe Anzahl an Kauffällen vor. Die Preisspannen, die hier angegeben werden, beziehen sich auf das Kreisgebiet Wesel und sind vom dortigen Gutachterausschuss ermittelt worden.

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beitragen. Sie dienen der Orientierung, Verkehrswertermittlung und steuerlichen Bewertung. Die Rechtsgrundlagen hierzu finden sich im § 196 Baugesetzbuch (BauGB) und § 11 der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW)

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

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

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

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

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

Nach § 11 Abs. 5 GAVO NRW sind die Bodenrichtwerte in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März jedes Jahres veröffentlicht werden. Jedermann hat das Recht, Einsicht in die Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Moers wurden am 07.02.2017 mit Stand zum 01.01.2017 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beitragsfrei beschlossen.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Es enthält derzeit:

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

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

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

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

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

Gebietstypische Bodenrichtwerte

in EURO/m²

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)	260	210	185
Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V-geschossig)	300	230	195
Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe)	46	34	23

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten

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

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

Bodenwert bei Grundstücken mit Tiefenabweichung

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

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

Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

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

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

Umrechnungskoeffizienten bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise

		GFZ des Wertermittlungsobjekts															
		0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
GFZ des Richtwertgrundstücks	0,3	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06											
	0,4		0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08								
	0,5				0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
	0,6						0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,04	1,08				
	0,7								0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
	0,8										0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09

Als Umrechnungskoeffizienten bei Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, der Misch- und Geschäftsnutzung werden die in der Anlage 11 der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) angehalten:

Umrechnungskoeffizienten bei mehrgeschossiger oder Mischbebauung

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

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

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

4.7.5 Indexreihen

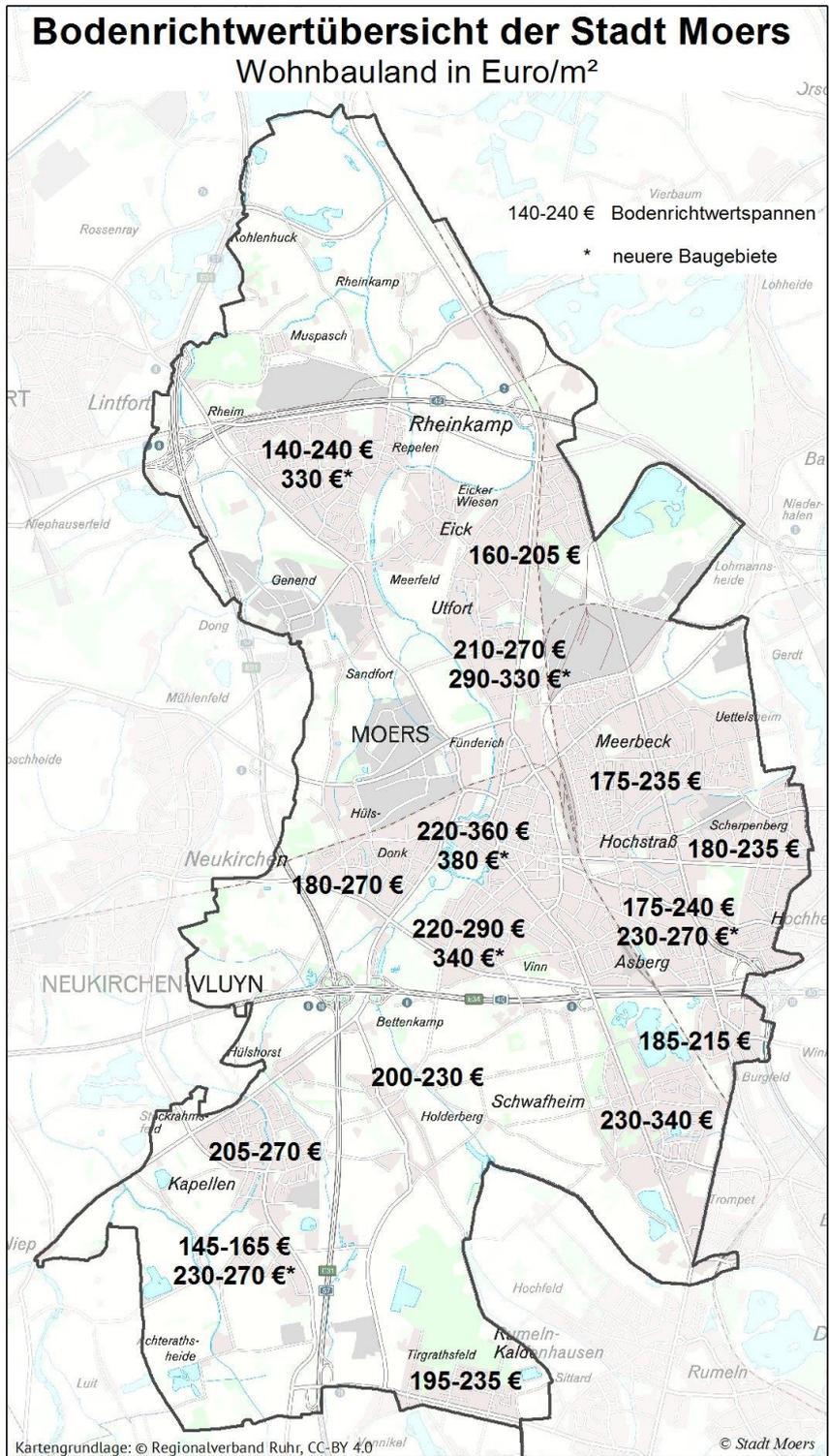
Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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

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

Entwicklung Wohnbauland mit den Basisjahren 1995, 2000, 2005

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

4.7.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte



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 und 15 EUR/m², in den neueren Wohngebieten zwischen 40 und 80 EUR/m², bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5 und 10 EUR/m².

* Neuere Baugebiete

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat zum Stichtag 01.01.2017 für das Stadtgebiet von Moers folgende 304 zonale Bodenrichtwerte – beitragsfrei – beschlossen:

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

Lagewerte

Die Lagewerte der Stadt Moers sind für zwei Bereiche ermittelt worden. Diese teilen sich auf in:

- Bereich Moerser Innenstadt, geprägt durch Alt- und Neumarkt (Fußgängerzone)
- Bereich Homberger Straße, meist gewerblich genutzte Einheiten im Erdgeschoss (verkehrsberuhigte Zone).

Die Grundstückswerte in der Innenstadt unterliegen Besonderheiten. Sie sind im Einzelfall abhängig von der Lage, der baulichen Ausnutzbarkeit, der Grundstücksgestalt und -größe und von weiteren wertrelevanten Merkmalen wie Fußgängerfrequenz, Parkmöglichkeit, Lage und Gestaltung des Straßenraumes (Fußgängerzone).

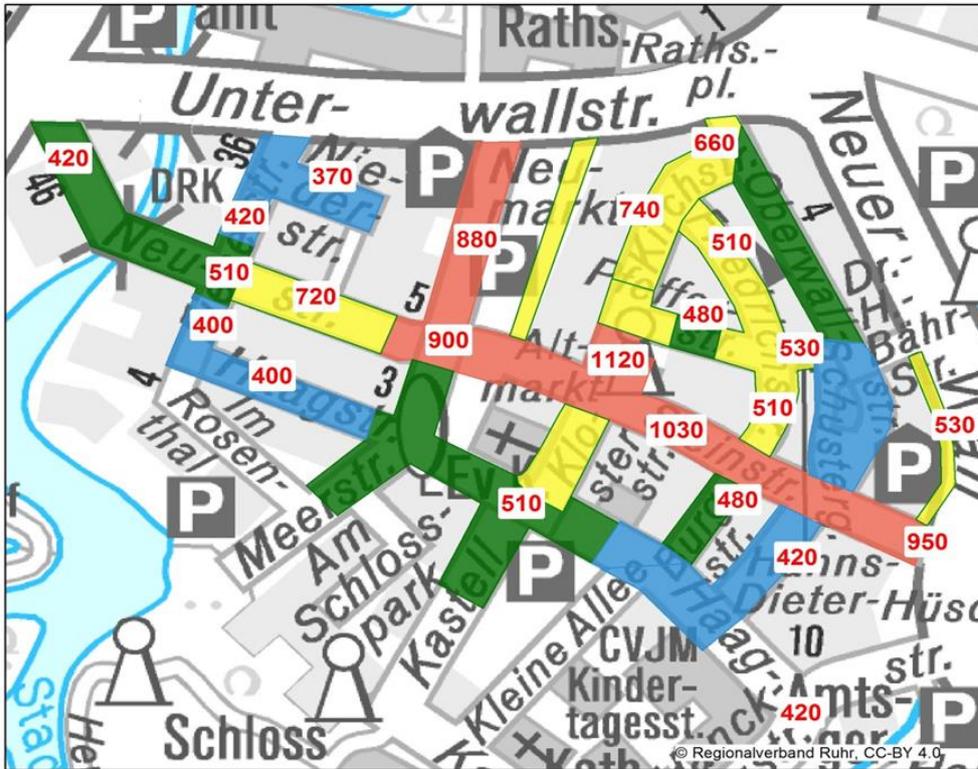
Der Gesamtstruktur der Moerser Innenstadt und den Abhängigkeiten Rechnung tragend, wurden folgende Geschäftslagen definiert:

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

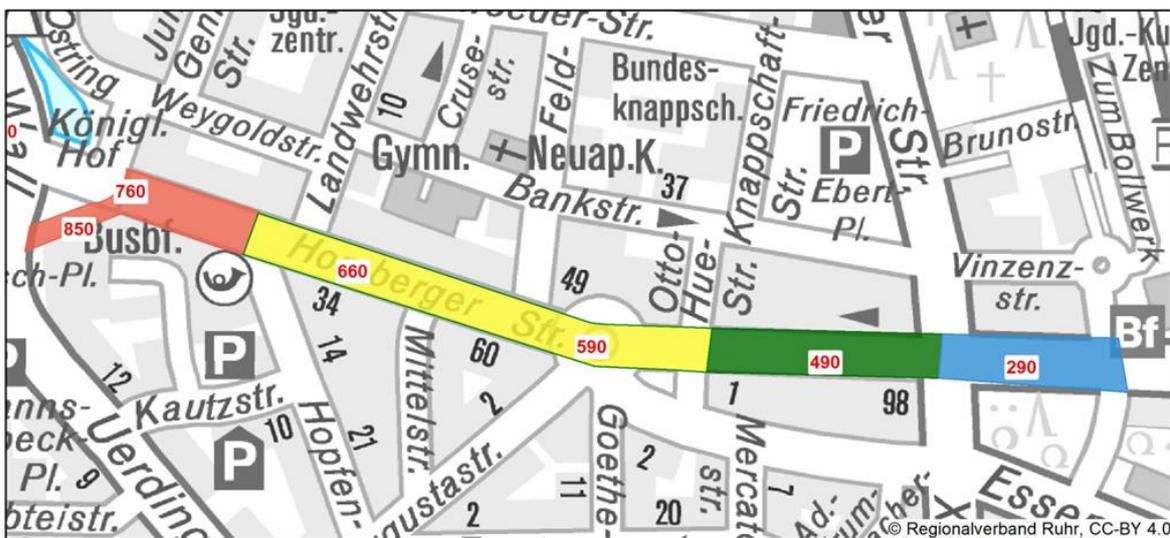
Die Lagewerte Moerser Innenstadt und Homberger Straße wurden zum 01.01.2017 bestätigt.

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

Lagewerte Moerser Innenstadt 01.01.2017



Lagewerte Homberger Straße 01.01.2017



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

5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist in folgende Objektarten unterteilt:

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

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 517 Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Zuwachs von 10,7 %. Außer den sonstigen Gebäuden konnten sich alle Objektarten anzahlmäßig steigern.

Kauffälle bebaute Grundstücke

Anzahl

	2012	2013	2014	2015	2016	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Ein- u. Zweifamilienhäuser	355	325	400	388	428	82,8%	+ 10,3%
- Erstverkauf	31	31	46	73	80	15,5%	+ 9,6%
- Weiterverkauf	321	294	352	310	339	65,6%	+ 9,4%
- Erbbaubjekte	3	0	2	5	9	1,7%	+ 80,0%
Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Gebäude	50	43	40	47	56	10,8%	+ 19,1%
Gewerbe / Industrie	12	11	9	9	12	2,3%	+ 33,3%
sonstige Gebäude	10	18	14	23	21	4,1%	- 8,7%
gesamt	427	397	463	467	517	100%	+ 10,7%

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise für Neubauten

Die Aufstellungen zeigen die aus geeigneten Kauffällen ausgewerteten, durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauten (Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich entsprechender Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche) inklusive Garage und Stellplatz. Dabei sind die objektspezifischen Qualitätsmerkmale wie Lage, Bauausführung, Ausstattung u.a. unberücksichtigt geblieben.

Bei den Reihenendhäusern und Doppelhaushälften steigt der durchschnittliche Kaufpreis um 130 EUR/m² Wohnfläche. Bei nahezu konstanter Wohnfläche bedeutet dies für Moers einen neuen Höchststand beim Gesamtkaufpreis.

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 200 - 500 m²

Jahr	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro	Preis- entwicklung
unterkellert						
2014	33	285	129	2.130	274.600	4,6%
2015	38	284	128	2.180	281.600	2,5%
2016	38	289	131	2.310	303.300	7,7%
nicht unterkellert						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	10	248	114	1.970	223.900	-
2016	13	258	114	2.070	233.600	4,3%

Reihenmittelhäuser

Gfl 200 - 500 m²

Jahr	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro	Preis- entwicklung
unterkellert						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	7	235	123	2.010	248.600	-
2016	3	250	131	2.130	278.300	11,9%
nicht unterkellert						
2014	-	-	-	-	-	-
2015	7	196	116	1.780	205.800	-
2016	12	189	114	1.850	210.000	2,0%

Für freistehende Einfamilienhäuser liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden. Festzustellen war jedoch, dass die durchschnittliche Grundstücks- und auch Wohnfläche angestiegen ist.

5.1.2 Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2016 sind aus geeigneten Kauffällen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, nach Baujahren und Grundstücksflächen unterteilt, ermittelt worden (inklusive Garage und Stellplatz). Die Objektart „Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser“ ist mit 35,3 % Anteil an den Gesamtkauffällen stärkstes Segment im Berichtszeitraum.

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gfl 350 - 800 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2015	-	-	-	-	-
1995 - 2009	2	509	168	2.520	429.000
1975 - 1994	4	631	126	2.350	303.000
1950 - 1974	15	611	132	1.740	232.000
1920 - 1949	-	-	-	-	-

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 250 - 500 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2015	2	336	130	2.630	349.000
1995 - 2009	11	332	131	2.400	321.000
1975 - 1994	25	349	125	2.000	254.000
1950 - 1974	19	395	103	1.720	179.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Reihenmittelhäuser

Gfl 150 - 300 m²

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m ²	Ø Wfl m ²	Ø KP Euro/m ² Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2015	-	-	-	-	-
1995 - 2009	4	213	121	1.940	241.000
1975 - 1994	12	242	119	1.800	215.000
1950 - 1974	13	219	103	1.500	154.000
bis 1949	-	-	-	-	-

5.1.3 Sachwertfaktoren

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

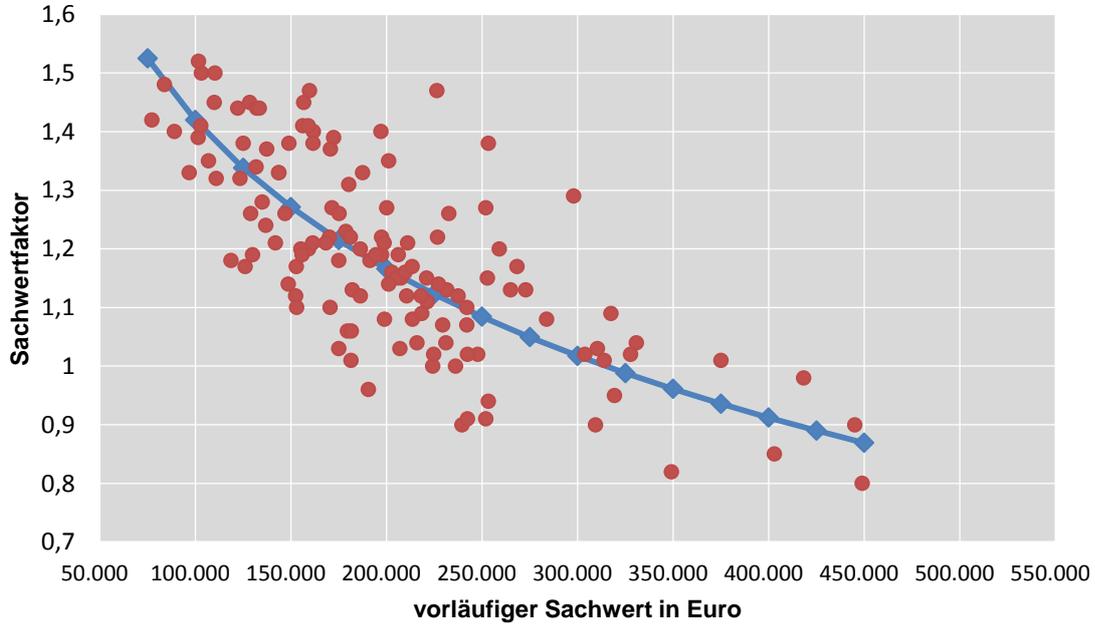
Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 180 Vergleichskauffällen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen von Zweifamilienhäusern, wurden diese mit den Einfamilienhäusern in eine gemeinsame Auswertung gegeben,

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

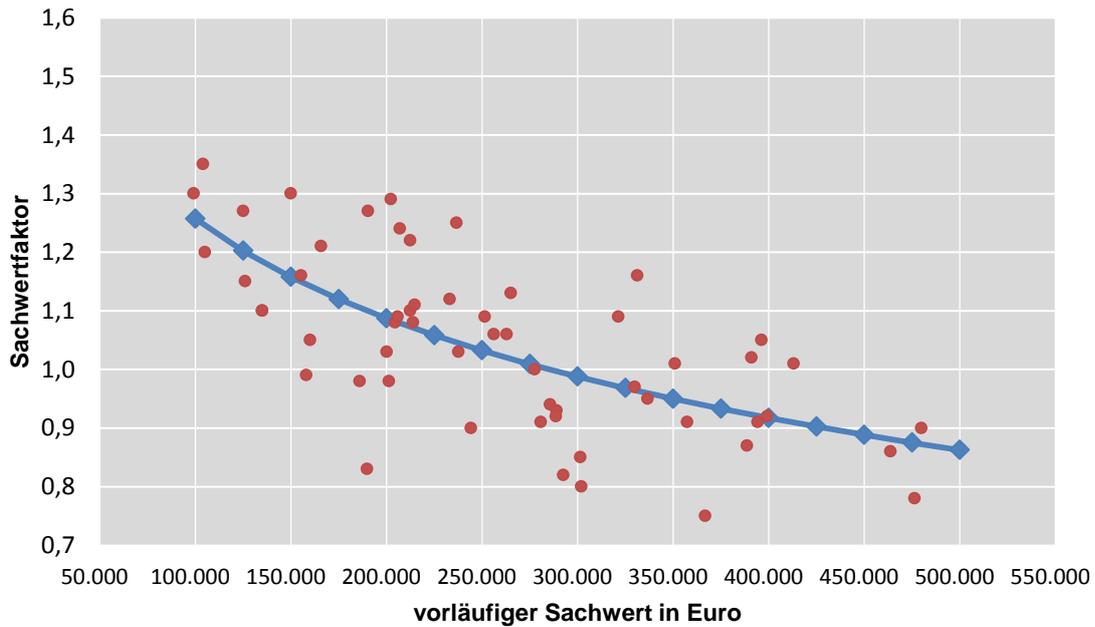
Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

vorläufiger Sachwert (x) in Euro	Doppel- / Reihenhäuser (y ₁) (140 Kauffälle)	freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser (y ₂) (40 Kauffälle)
75.000 €	1,52	-
100.000 €	1,42	1,26
125.000 €	1,34	1,20
150.000 €	1,27	1,16
175.000 €	1,21	1,12
200.000 €	1,17	1,09
225.000 €	1,12	1,06
250.000 €	1,08	1,03
275.000 €	1,05	1,01
300.000 €	1,02	0,99
325.000 €	0,99	0,97
350.000 €	0,96	0,95
375.000 €	0,94	0,93
400.000 €	0,91	0,92
425.000 €	0,89	0,90
450.000 €	0,87	0,89
475.000 €	-	0,88
500.000 €	-	0,86
Formel	$y_1 = -0,366 * \ln(x) + 5,6334$	$y_2 = -0,245 * \ln(x) + 4,0777$
Schnittpunkt (y _n = 1,0)	315.000 EUR	285.000 EUR
s	0,18	0,14

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser in Abhängigkeit vom vorl. Sachwert



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



5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20 Prozent, wurden im Berichtsjahr 40 (+ 9) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 19,2 Mio. Euro (+ 10 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei rund 3,0 ha (+ 0,5 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 Prozent, wurden 16 (+/- 0) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei rund 7,7 Mio. Euro (+ 3,8) bei einem Flächenumsatz von 1,2 ha (+/- 0).

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze
Drei- u. Mehrfamilienhäuser, Gemischt genutzte Objekte
2014-2016

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % Mittelwert mit Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl (in m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m²)	Ø Miete (in Euro/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	4,1	10	220	1.030	5,9	28,3	33	80
Standardabweichung	0,40		48	262	1,10	2,3	5	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2	30	504	916	5,8	27,9	38	80
Standardabweichung	1,20		225	305	0,80	5,3	11	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	6,7	7	552	765	6,2	29,8	31	80
Standardabweichung	1,40		389	404	2,50	7,0	5	

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren für die verschiedenen Gebäudearten wurden aus verkauften Renditeobjekten aus den Jahren 2014 – 2016 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

Rohtragsfaktoren			
2014 - 2016			
Gebäudeart	Fallzahl	Rohtragsfaktor	Standardabweichung
Dreifamilienhäuser	10	14,4	1,4
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	30	12,8	2,8
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	7	10,0	1,9

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

6 Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum konnte im Jahr 2016 mit 342 registrierten Kauffällen eine Steigerung von 2,7 % verzeichnen. Dies bedeutet den dritthöchsten Umsatz der letzten zehn Jahre, wobei die Weiterverkäufe das Segment beherrschen.

Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum Anzahl

	2012	2013	2014	2015	2016	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
Erstverkäufe	37	32	64	55	44	12,9%	- 20,0%
Weiterverkäufe	285	245	266	241	252	73,7%	+ 4,6%
Umwandlungen	20	0	0	1	5	1,5%	/
Teileigentum	17	21	41	31	27	7,9%	- 12,9%
Wohnungserbbaurecht	8	12	11	5	14	4,1%	/
gesamt	367	310	382	333	342	100%	+ 2,7%

6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Tabelle zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien. Das untere Preisniveau bis 75.000 EUR macht hier nahezu ein Drittel aller Kauffälle aus. Im Gegensatz dazu steigt die Nachfrage allerdings auch im hochpreisigen Bereich ab 250.000 EUR.

Wohnungseigentum Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro

	2012	2013	2014	2015	2016
bis 50	55	41	50	46	37
50 bis 75	53	53	42	49	61
75 bis 100	61	53	43	50	34
100 bis 125	33	37	45	30	23
125 bis 150	48	29	30	27	38
150 bis 200	45	35	48	33	44
200 bis 250	30	10	26	24	22
über 250	17	19	46	38	42

Die Preise von Eigentumswohnungen hängen von vielen verschiedenen Faktoren ab. Bei der Ermittlung des Preisniveaus für Wohnungseigentum sind nur Kauffälle in Gebäuden mit 4 bis 20 Wohneinheiten zugrunde gelegt worden. Weitere, bei der Auswertung berücksichtigte Merkmale sind dem Alter entsprechender normaler Zustand und Ausstattung einschließlich Grundstücksanteil und Außenanlagen.

Die ermittelten Preise sind in Baujahresgruppen nach Wohnlage und Wohnfläche aufbereitet worden.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Verhältnisse auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnungen" der Jahre 2015/2016 als Durchschnittswerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Nicht enthalten sind die Werte für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- oder Abschläge begründen.

Es werden Erst- und Weiterverkäufe aufgeführt. Preise für Umwandlungen liegen nicht vor.

6.1.1 Durchschnittspreise

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

In den sehr guten Wohnlagen sind für neue Eigentumswohnungen ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz im Durchschnitt 2.950 EUR/m² zu zahlen. Neubauten werden seit einigen Jahren nur noch in den sehr guten bis guten Lagen realisiert.

Preise in Euro / m² Wfl

Anzahl | Standardabweichung

Wohnlage	Baujahresgruppen					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2014	Erstverkäufe
sehr gut	- -	/ 2 -	1.500 3 125	- -	2.500 3 235	2.950 12 125
gut	1.150 8 160	1.225 17 200	1.400 21 235	1.700 21 215	2.100 19 290	2.800 63 150
mittel	950 30 140	1.000 37 135	1.300 24 155	1.650 13 210	1.750 7 280	- -
einfach	950 7 80	1.000 15 185	/ 1 -	1.475 5 255	- -	- -

Für die Wohnfläche lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel Moers (Herausgeber: Haus und Grund Moers) identisch sind: bis 50 m², 51 – 70 m², 71 – 90 m², über 90 m².

Wohnungseigentum Preise in Euro / m² Wfl

Anzahl | Standardabweichung

Wohnfläche	Baujahresgruppen					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2014	Erstverkäufe
bis 50 m ²	950 4 65	975 15 130	1.250 5 125	-	/ 3 -	/ 1 -
51 - 70 m ²	900 21 135	1.025 21 205	1.325 10 210	1.550 12 285	2.025 7 235	2.875 10 105
71 - 90 m ²	1.075 19 140	1.025 26 175	1.325 18 230	1.725 19 150	2.025 11 300	2.800 34 160
über 90 m ²	/ 1 -	1.300 9 155	1.450 16 135	1.650 8 245	2.275 8 375	2.825 30 160

6.1.2 Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2017 hat der Gutachterausschuss erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum beschlossen.

Berechnungsbeispiel:

Immobilienrichtwert: 1.160 EUR/m²

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2017 01.01.2012

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Wohnlage	mittel	einfach	0,93
Baujahr	1970	1980	1,16
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Ausstattung	mittel	einfach	0,95
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1
Wohnungsgröße	70	80	1,02
Anzahl der Wohneinheiten	10	8	1,01
Geschosslage	1./ 2.OG	3. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96

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

$$1160\text{€}/\text{m}^2 * 0,93 * 1,16 * 0,95 * 0,95 * 1,00 * 1,02 * 1,01 * 0,97 * 0,96 = 1083\text{€}/\text{m}^2$$

Immobilienrichtwert	1.160 EUR/m ²	angepasst	1.083 EUR/m ²
---------------------	--------------------------	-----------	--------------------------

Dieser Wert wird mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst

Zeitpunkt	01.01.2017	01.01.2012	87,4 / 107,7
-----------	------------	------------	--------------

zeitlich angepasster Immobilienrichtwert: 878 EUR/m²

vorläufiger Vergleichswert: rd. 70.300 EUR

Nähere Informationen, Umrechnungsfaktoren und die örtliche Fachinformation können auf der Seite www.boris.nrw.de eingesehen werden.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2015-2016

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz % Mittelwert mit Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl (in m²)	Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m²)	Ø Miete (in Euro/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,2	192	76	1.323	6,5	24,4	45	80
Standardabweichung	1,00		17	410	0,90	5,4	12	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,4	64	68	1.223	6,5	26,1	44	80
Standardabweichung	1,10		17	480	1,10	5,8	14	

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers keine Rohertragsfaktoren abgeleitet.

6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 27 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2016 um 4 Fälle zurückgegangen. Den Hauptanteil des Teileigentums machen die Garagen und Stellplätze aus, die untenstehend ausgewertet wurden.

Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

	Baujahr	Ø Kaufpreis	
		in Euro	
		Min	Max
Garagen	1960 - 1979	4.800	
		3.000	7.500
	1980 - 2014	7.100	
		5.000	10.000
	Erstverkauf	16.000	
		12.500	18.900
Tiefgaragen	Bestand	8.800	
		5.000	12.000
	Erstverkauf	16.700	
		14.000	20.800
Stellplätze	Bestand	2.800	
		1.000	5.000
	Erstverkauf	6.900	
		3.500	8.200

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

Modellparameter

Einflussgrößen

Definitionen und Hinweise

Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbst- ständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar) und von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Korrekturfaktor	1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013 aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2010 = 100) „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifiziert RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW vom 16.07.2013
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminderten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (≥ 5.000 EUR und ≤ 15.000 EUR)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden mit pauschalierten Erfahrungswerten berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Berücksichtigung von 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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftzinssätze sind nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV als "Zinssätze, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden" definiert.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Liegenschaftzinssätze wurden für das Stadtgebiet Moers aufgrund des von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) erarbeiteten Modells zur Ableitung von Liegenschaftzinssätzen in NRW (aktuelle Fassung) berechnet. Das Modell kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

Modellparameter

Einflussgrößen

Definitionen und Hinweise

Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z.B. Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II. BV)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktions- und Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte: Mietspiegel für nicht preisgebunden Wohnungen in der Stadt Moers (herausgegeben von Haus & Grund Grafschaft Moers e.V. und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.)</p> <p>Zuschläge zur Miete bei Einfamilienhäusern: +15% für freistehende Einfamilienhäuser +10% für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser +5% für Reihemittelhäuser</p> <p>Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.</p>
Bewirtschaftungskosten	Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude und Garagen: Ansätze der II. Berechnungsverordnung (II. BV) in der zurzeit gültigen Fassung. Die dort veröffentlichten Korrekturfaktoren wurden nicht angewandt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 18 Abs. 1 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte 60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte und Garagen
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters(ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016). Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung.

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

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

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

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

www.hausundgrund-moers.de

9.2 Gewerbemieten

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

Die nachfolgenden Verbände und Institutionen können hier Auskunft geben.

Bezugsquellen: IHK – Niederrheinische Industrie- und Handelskammer
Mietspiegel von Gewerbeimmobilien
www.ihk-niederrhein.de

Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)
IVD-Gewerbe-Preisspiegel (kostenpflichtig)
www.ivd-webshop.net

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

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

Plötz
Immobilienführer Deutschland (kostenpflichtig)
www.immobilienmanager.de

10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse

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

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Dinslaken

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Duisburg

Erfstraße 7
47051 Duisburg
☎ 0203 / 283 - 3826

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Friedrichstr. 25
47798 Krefeld
☎ 02151 / 3660 - 3862

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3
41747 Viersen
☎ 02162 / 39 - 1145

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Wesel

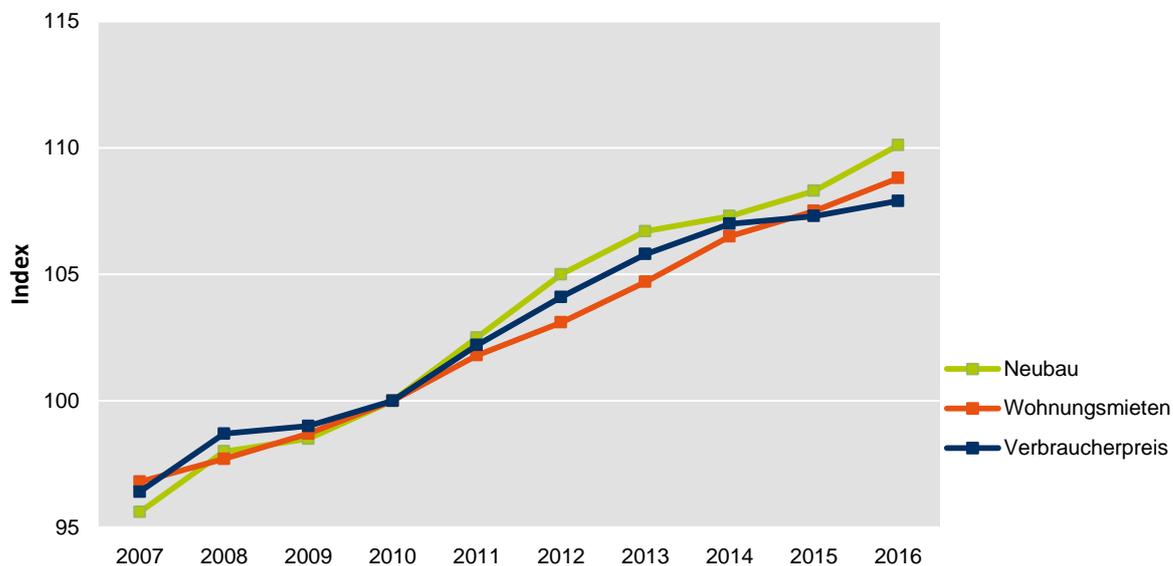
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
☎ 0281 / 207 - 2403

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Wesel

Klevertor-Platz 1
46483 Wesel
☎ 0281 / 203 –2633

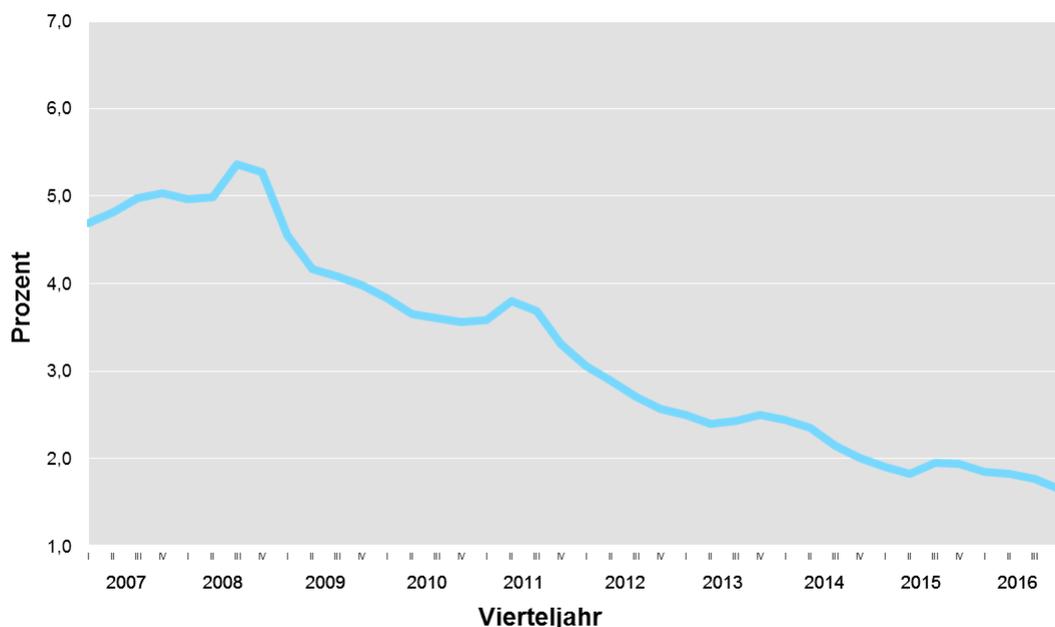
11. Anlagen

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



*) Kaltmiete einschließlich Nebenkosten, ohne Garagennutzung
 Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen

11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite Mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

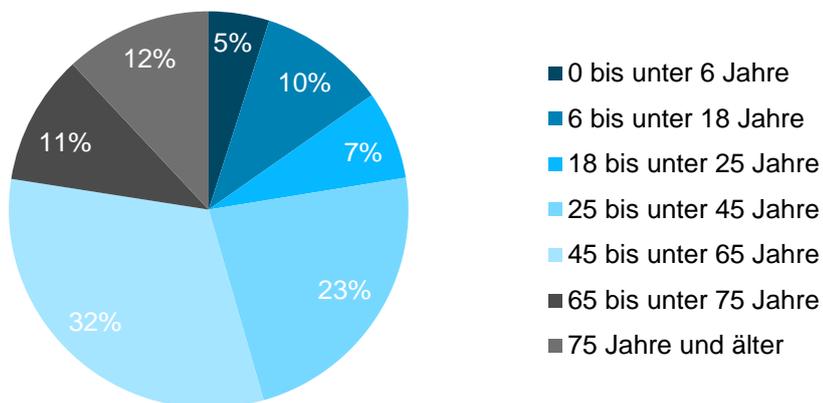


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2016

Bevölkerung	107.167	100%
	(Anzahl)	(in %)
Männer	52.305	48,8
Frauen	54.862	51,2
davon Nichtdeutsche	12.825	12

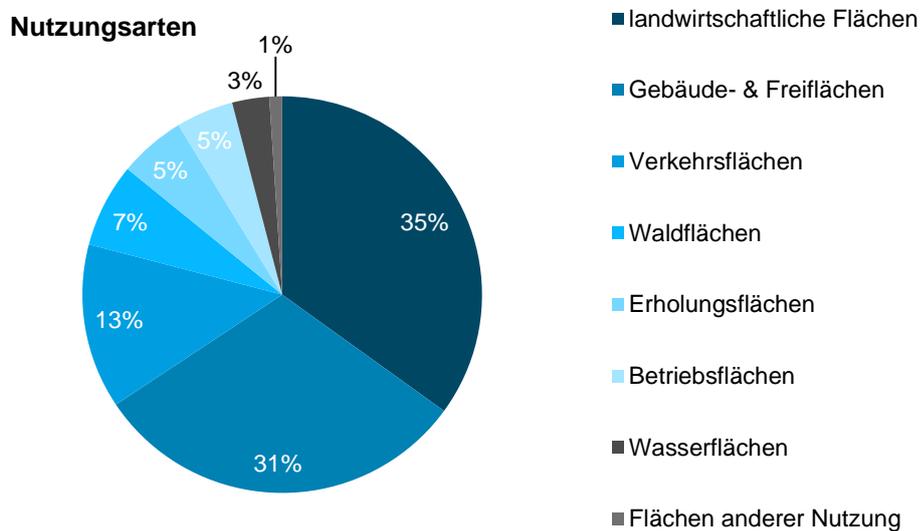
Bevölkerung nach Altersgruppen



Stadtteil	Bevölkerung	Differenz zu 2015	Differenz
	(Anzahl)	(Anzahl)	(in %)
Rheinkamp	36.614	156	0,4
Moers	59.295	-96	-0,2
Kapellen	11.258	-558	-4,7
Gesamt	107.167	-498	-0,5

11.4 Flächennutzung

Nutzungsarten der Flächen	01.01.2014 (in ha)	01.01.2015 (in ha)	01.01.2016 (in ha)
landwirtschaftliche Flächen	2378,3	2376,3	2367,0
Gebäude- & Freiflächen	2070,4	2076,0	2076,0
Verkehrsflächen	907,1	906,7	909,0
Waldflächen	458,7	462,3	463,0
Erholungsflächen	356,5	355,4	365,0
Betriebsflächen	323,8	318,1	315,0
Wasserflächen	203,8	203,3	203,0
Flächen anderer Nutzung	69,7	69,9	70,0
Gesamt	6768,3	6768,0	6768,0



11.5 Auszug aus der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grund- stückswertermittlung (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 EUR
7.1.1	Grundgebühr	
	Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert zu bemessen.	
	a) Wert bis 1 Mio. Euro	0,2 % vom Wert zzgl. 1.250 EUR
	b) Wert über 1 Mio. Euro bis 10 Mio. Euro	0,1 % vom Wert zzgl. 2.250 EUR
	c) Wert über 10 Mio. Euro bis 100 Mio. Euro	0,05 % vom Wert zzgl. 7.250 EUR
	d) Wert über 100 Mio. Euro	0,01 % vom Wert zzgl. 47.250 EUR
7.1.2	Zuschläge	
	Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,	
	a) insgesamt wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.	bis 400 EUR
	b) insgesamt wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.	bis 800 EUR
	c) insgesamt wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.	bis 1.200 EUR
	d) insgesamt für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.	bis 1.600 EUR
7.1.3	Abschläge	
	Abschläge wegen verminderten Aufwands,	
	a) wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.	bis 500 EUR
	b) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	bis 500 EUR je zusätzl. Wert
	c) bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.	50 % der Gebühr nach 7.1.1
	d) wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.	bis 50 % der Gebühr nach 7.1.1
7.1.4	Wiederverwendung von Gutachten	
	Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.	

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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Moers

www.boris.nrw.de

