



**Grundstücksmarktbericht 2021**  
**für die Stadt Moers**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

## Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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](mailto:gutachterausschuss@moers.de)

Internet: [www.gars.nrw/moers](http://www.gars.nrw/moers)

## Druck

Stadt Moers

## Gebühr

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

## Bildnachweis

Volker Kuinke	Steinstraße – Innenstadt Moers
Stadt Moers	Alpaka – Streichelzoo

## Lizenz

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

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

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers 2021,

dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>9</b>
2.1	Anzahl der Kauffälle	10
2.2	Marktteilnehmerverhältnisse	11
2.3	Zwangsversteigerung	11
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>12</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>17</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	17
4.2	Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen	17
4.3	Kerngebiete	18
4.4	Gewerbliche Bauflächen	18
4.5	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.6	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
4.7	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.7.1	Baugrundstücke im Außenbereich	20
4.7.2	Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen	20
4.7.3	Private Garten- und Erholungsflächen	20
4.7.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	21
4.7.5	Weitere Flächen	21
4.8	Bodenrichtwerte	22
4.8.1	Definition	22
4.8.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
4.8.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	24
4.8.4	Umrechnungskoeffizienten	24
4.8.5	Indexreihen	26
4.8.6	Ausgewählte Bodenrichtwerte	27
4.8.7	Bodenrichtwerte im Kerngebiet Moerser Innenstadt	28
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>30</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.1	Durchschnittspreise für Neubauten	31
5.1.2	Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)	32
5.1.3	Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen - Karte	33
5.1.4	Immobilienrichtwerte	34
5.1.5	Sachwertfaktoren	36
5.1.6	Liegenschaftszinssätze	38

5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	39
5.2.2	Rohertragsfaktoren	40
5.3	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	40
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	40
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>41</b>
6.1	Wohnungseigentum	41
6.1.1	Durchschnittspreise	43
6.1.2	Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte	44
6.1.3	Immobilienrichtwerte	45
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	47
6.1.5	Rohertragsfaktoren	47
6.2	Teileigentum	48
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>49</b>
8.1	Sachwertfaktoren	49
8.2	Liegenschaftszinssätze	51
<b>9</b>	<b>Mieten und Pachten</b>	<b>53</b>
9.1	Wohnungsmieten	53
9.2	Gewerbemieten	53
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>54</b>
10.1	Zusammensetzung des Gutachterausschusses	54
10.2	Kontakt	54
10.3	Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse	55
<b>11. Anlagen</b>		<b>56</b>
11.1	Preisindizes	56
11.2	Zinssatz für Wohnungsbaukredite	56
11.3	Bevölkerungsdaten zum 31.12.2020	57
11.4	Flächennutzung	58
11.5	Auszug aus der Kostenordnung	59

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

<b>Abkü.</b>	<b>Bedeutung</b>
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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### *Umsatzentwicklungen*

Insgesamt stieg die Anzahl der Kauffälle 2020 um 5,2 Prozent. Der Flächenumsatz ging um 3,5 Prozent zurück. Der Gesamtgeldumsatz steigerte sich um knapp 3 Prozent. 2020 wurden im Stadtgebiet 287 Millionen Euro rund ums Grundstück umgesetzt, insgesamt 8,1 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Die Ein- und Zweifamilienhäuser machen hier den größten Anteil mit 139,4 Millionen Euro aus und einem Plus von 17,5 Prozent. Die Weiterverkäufe dominieren mit einem Umsatz von 113,7 Millionen Euro den Markt. Eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus kosten derzeit im Mittel 325.000 Euro. Das sind rund 5 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

### *Wohnungsmarkt floriert*

Die Umsätze beim Wohnungseigentum waren 2020 insgesamt positiv. Die Geschäftsstelle registrierte 12,9 Prozent mehr Kauffälle und der Geldumsatz stieg um 29,2 Prozent auf den Rekordwert von 79,4 Millionen Euro. Die Zahl der Erstverkäufe nahm um 63,5 Prozentpunkte zu. Bei den Weiterverkäufen von Wohnungen stiegen die Fallzahlen leicht um 2 Prozent.

Wohnungen in guter Lage und jüngeren Baujahresklassen kosten heute mit durchschnittlich 2.600 Euro pro Quadratmeter rund 8 Prozent mehr als im Vorjahr. Neue Wohnungen in dem Segment bewegen sich etwa bei 3.600 und in den Spitzen-Lagen mit entsprechender Ausstattung auch über 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

### *Bodenrichtwerte steigen*

Flächendeckend um durchschnittlich 8,5 Prozent hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum 1. Januar erhöht (Vorjahr: 10 Prozent). Die Kaufpreise für unbebautes baureifes Land stiegen in 2020 nochmals an, sodass der Ausschuss diese Angleichung an den Immobilienmarkt in der letzten Sitzung beschloss.

Was Wohnbauland-Flächen betrifft, hat es im Berichtsjahr keine Veränderungen auf dem Baulandsektor gegeben. Es gibt keine größeren Neubauflächen zur Realisierung entsprechender Baumaßnahmen. Vermehrt werden Abrissobjekte von Bauträgern gekauft, um den Platz für Neues zu erhalten. Diese zusätzlichen Kosten machen sich dann später auch beim Hauskäufer bemerkbar.

Die Bodenrichtwerte im Stadtgebiet steigen je nach Ausgangswert um 20 bzw. 30 Euro pro Quadratmeter, in den Außenbereichen um 10 Euro pro Quadratmeter.

Ebenfalls gestiegen sind die Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen. Acker- und Grünland liegen ab 2021 bei 6,50 (Vorjahr: 5,50) und Waldflächen bei 1,40 (Vorjahr: 1,20) Euro pro Quadratmeter. Verkäufe in diesen Teilmärkten in Moers und Beobachtungen in den Nachbargemeinden zeigen diese Tendenz der Preissteigerung. Unverändert geblieben sind die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen.

### *Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser neu abgeleitet*

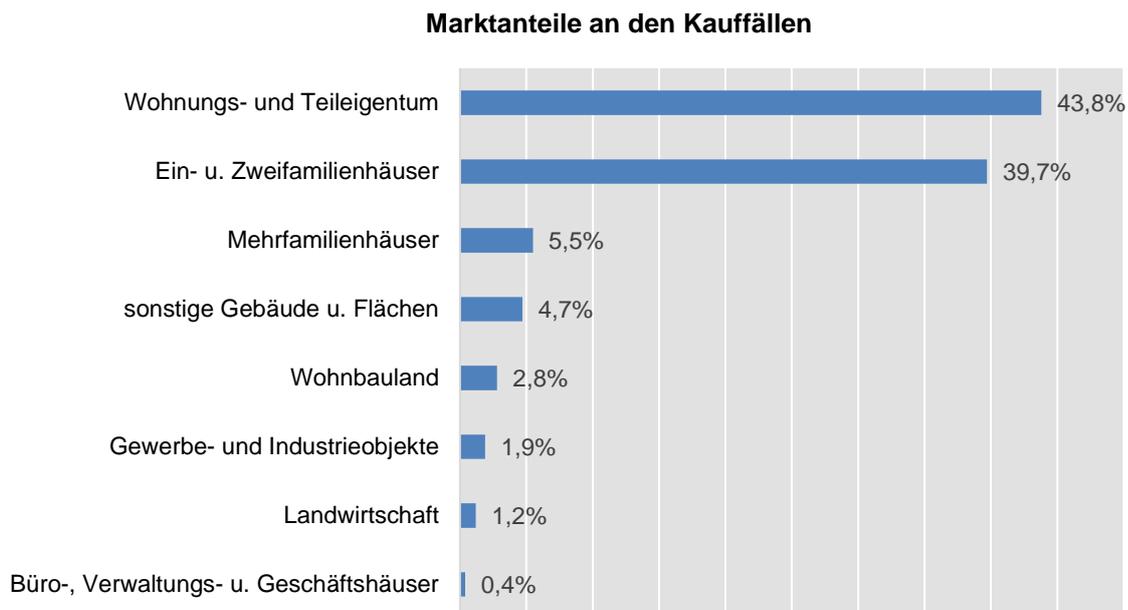
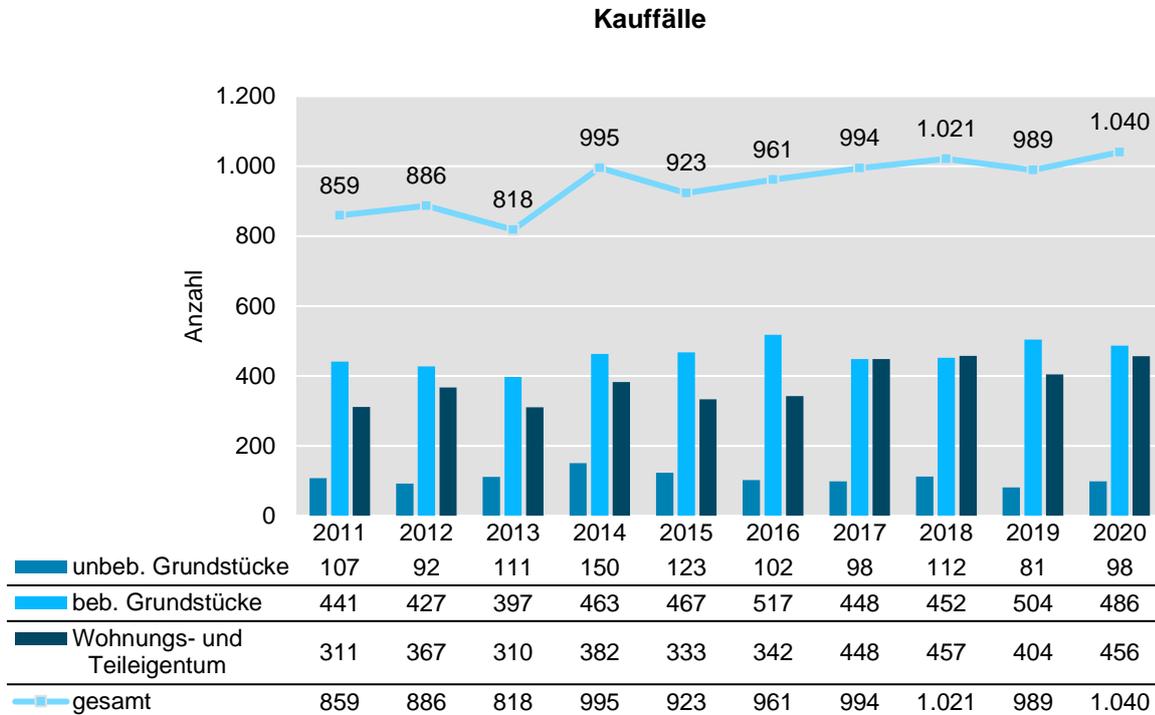
Zum ersten Mal wurden zum Stichtag 01.01.2021 für den Bereich der Stadt Moers 29 Immobilienrichtwertzonen gebildet und insgesamt 51 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Dabei gibt es, wo möglich, eine Unterteilung in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser.

### *Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen angepasst*

Die bestehenden Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen wurden zum 01.01.2021 angepasst. Für die Baujahresklassen 1960 bis 1980 bedeutet das eine Erhöhung von rund 7 Prozent und für die Baujahre 1985 bis 2005 ein Plus von etwa 4 Prozent. Insgesamt gibt es seit 2016 in Moers 32 Immobilienrichtwerte, die ein wichtiges Instrument für die Markttransparent sind.

## 2.1 Anzahl der Kauffälle

Im Berichtsjahr 2020 registrierte die Geschäftsstelle 1.089 Kauffälle. Davon konnten 1.040 ausgewertet werden. Damit stieg die Anzahl um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr.



## 2.2 Marktteilnehmerverhältnisse

Die natürlichen Personen stellten mit 76,7 % auf der Veräußerer- und 92,6 % auf der Erwerberseite das Hauptkontingent am Immobilienmarkt, gefolgt von Bauträgern mit 16,0 % Veräußereranteil. Bei den Erwerbern spielten die Bauträger mit 1,2 % keine Rolle. Die Öffentliche Hand hat mit 1,8 % beim Verkauf und 0,5 % beim Erwerb einen sehr geringen Anteil am Markt. Sonstige Marktteilnehmer erzielten bei den Verkäufen einen Anteil von knapp 5,5 % und bei den Erwerbern 5,8 %.

Insgesamt waren Moerser mit 48,6 % bei den Verkäufen und mit 53 % bei den Erwerben im Berichtsjahr 2020 beteiligt. Bei den auswärtigen Veräußerern (51,4 %) kamen 36,4 % aus dem Nahbereich (bis 50 km). Von den 47 % Auswärtigen auf der Erwerberseite wohnten 40,5 % im Nahbereich. Die meisten kamen aus Duisburg.

## 2.3 Zwangsversteigerung

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

**Zwangsversteigerungen nach Teilmärkten**

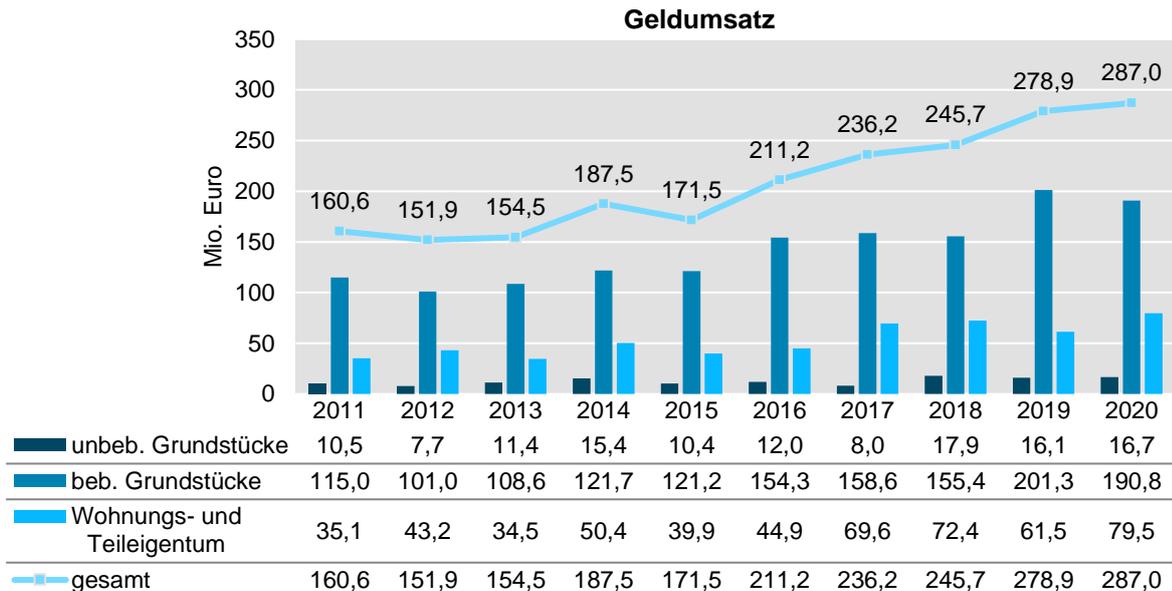
Teilmarkt	Anzahl					durchschnittlicher Zuschlag in %				
	2016	2017	2018	2019	2020	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungs- u. Teileigentum	15	14	7	2	5	74	82	92	106	115
Ein- u. Zweifamilienhäuser	4	3	3	2	4	80	95	100	72	98
sonstige	0	6	1	0	0	0	129	123	0	0

### 3 Umsätze

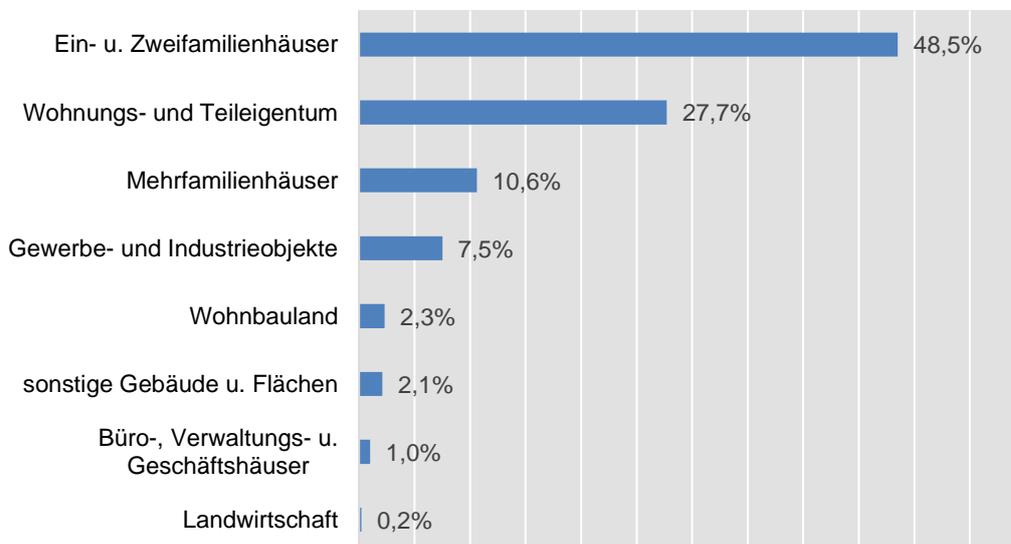
#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Gesamtgeldumsatz

Der Geldumsatz für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen beträgt im Berichtszeitraum 287,0 Mio. Euro. Dies bedeutet einen Anstieg um 2,9 % gegenüber dem Vorjahr (278,9 Mio. Euro) und wieder einmal Umsatzrekord seit Einrichtung des Gutachterausschusses.

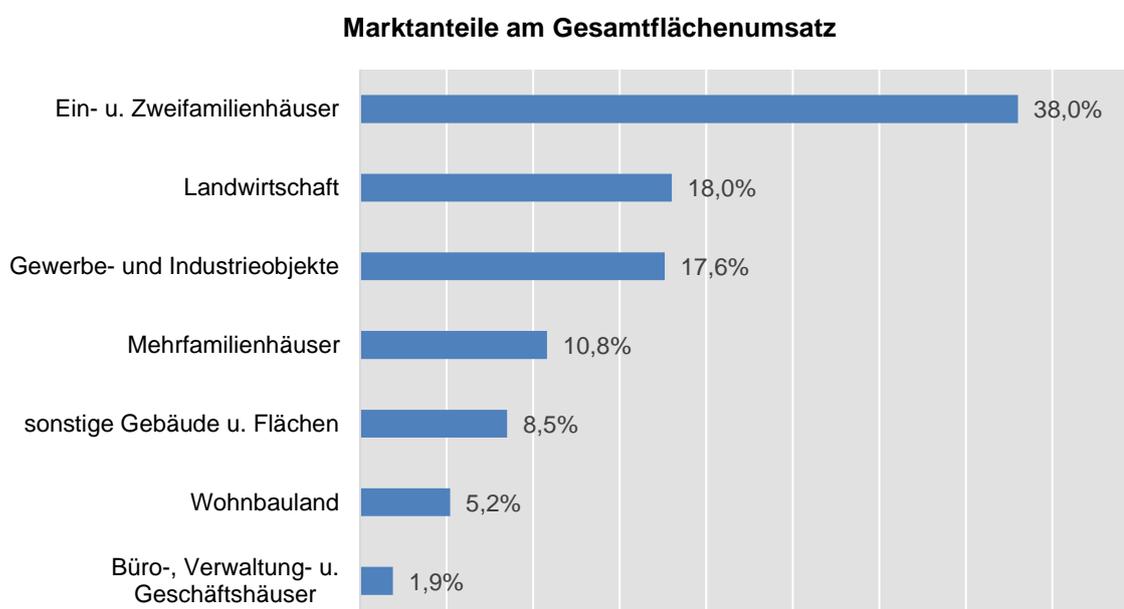
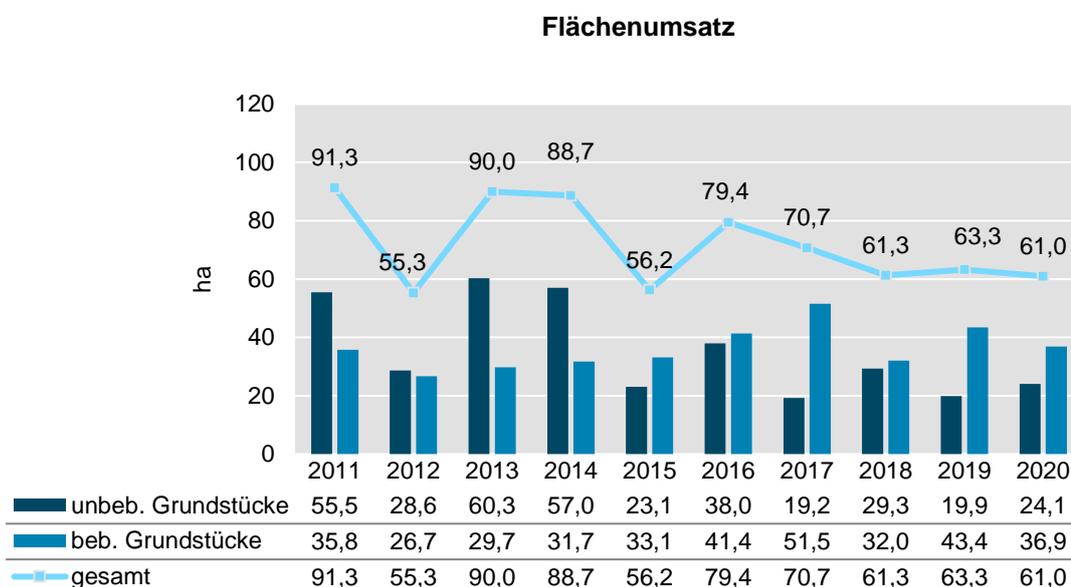


#### Marktanteile am Gesamtgeldumsatz



### 3.1.2 Gesamtflächenumsatz

Der Flächenumsatz ging insgesamt leicht zurück. Im Jahr 2020 betrug der Umsatz 61,0 ha und reduzierte sich somit von 63,3 ha in 2019 um 3,5 %. In der Landwirtschaft wurde der Flächenumsatz mehr als verdoppelt. Er liegt allerdings seit Jahren auf einem niedrigen Niveau.



## 3.2 Unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Geldumsatz nach Objektarten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke schloss durchweg positiv ab. Der Geldumsatz dieser Grundstücke beläuft sich auf einen Gesamtwert von 16,7 Mio. Euro. Im Vergleich zum Jahr 2019 (15,9 Mio. Euro) bedeutet dies ein Plus von etwa 5 %. Die Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzten Grundstücke konnten nochmals 1,0 Mio. Euro mehr umsetzen als 2019.

**Geldumsatz unbebaute Grundstücke**  
in Mio. Euro

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wohnbauland</b>	5,1	2,9	4,8	8,0	6,1	5,8	4,4	11,5	6,8	6,6
<b>Mehrfamilienhäuser/ gem. gen. Grundstücke</b>	1,5	1,5	3,2	1,4	1,7	1,3	1,2	1,7	5,5	6,5
<b>Gewerbe/Industrie</b>	1,6	2,3	0,9	2,5	0,4	1,3	1,4	2,7	1,5	1,7
<b>Landwirtschaft</b>	1,5	0,7	2,2	1,7	0,7	1,7	0,2	0,5	0,4	0,5
<b>sonstige Flächen</b>	0,9	0,3	0,2	1,9	1,5	2,0	0,8	1,5	1,7	1,4
<b>gesamt</b>	<b>10,6</b>	<b>7,7</b>	<b>11,3</b>	<b>15,5</b>	<b>10,4</b>	<b>12,1</b>	<b>8,0</b>	<b>17,9</b>	<b>15,9</b>	<b>16,7</b>

### 3.2.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt gibt es einen Umsatzzuwachs von 20,6 % im Geschäftsjahr 2020. Der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken befindet sich allerdings seit Jahren auf einem niedrigen Niveau. Die Umsatzzahlen in der Landwirtschaft konnten sich zwar in 2020 verdoppeln, liegen aber mit 11 ha weit unten in der Zeitreihe.

**Flächenumsatz unbebaute Grundstücke**  
in ha

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wohnbauland</b>	2,7	2,0	2,6	6,8	3,3	3,2	1,8	3,4	4,8	3,2
<b>Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke</b>	0,6	0,7	1,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	2,0	2,1
<b>Gewerbe/Industrie</b>	5,2	5,4	2,4	5,1	1,4	3,9	4,6	6,1	4,7	4,8
<b>Landwirtschaft</b>	38,0	19,5	53,4	40,8	14,4	27,1	7,4	12,0	5,1	11,0
<b>sonstige Flächen</b>	9,0	1,0	1,2	3,7	3,4	3,2	4,8	7,1	3,3	2,9
<b>gesamt</b>	<b>55,5</b>	<b>28,6</b>	<b>60,6</b>	<b>57,0</b>	<b>23,1</b>	<b>38,0</b>	<b>19,2</b>	<b>29,3</b>	<b>19,9</b>	<b>24,0</b>

### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### 3.3.1 Geldumsatz nach Objektarten

Nach einem Rekordumsatz im letzten Berichtsjahr registrierte die Geschäftsstelle in 2020 einen leichten Umsatzrückgang bei den bebauten Grundstücken von 5,3 %. Insgesamt setzten die Marktteilnehmer hier 190,7 Mio. Euro um. Das sind 10,7 Mio. Euro weniger als im Vorjahr. Spitzenreiter sind die Ein- und Zweifamilienhäuser, die ihren Umsatz um weitere 17,5 % erhöht haben.

#### Geldumsatz bebaute Grundstücke

in Mio Euro

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	76,6	72,4	72,1	91,8	91,1	106,3	94,1	100,9	118,7	139,4
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	22,7	17,7	18,4	11,8	13,1	26,9	29,0	45,3	54,9	23,8
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	8,2	5,6	3,1	8,0	13,1	12,2	23,1	3,5	12,2	19,9
<b>Landwirtschaft</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser</b>	6,4	5,1	5,0	7,1	1,7	5,8	9,6	2,9	14,9	2,9
<b>sonstige Gebäude</b>	1,0	0,2	9,9	3,1	2,2	3,1	2,8	2,9	0,7	4,7
<b>gesamt</b>	<b>108,5</b>	<b>95,9</b>	<b>103,5</b>	<b>114,7</b>	<b>121,2</b>	<b>154,3</b>	<b>158,6</b>	<b>155,5</b>	<b>201,4</b>	<b>190,7</b>

#### 3.3.2 Flächenumsatz nach Objektarten

Insgesamt wurde in diesem Teilmarkt 14,7 % weniger Fläche an- bzw. verkauft. Der Umsatz sank um 6,4 ha auf 37 ha. Die einzigen positiven Umsätze gibt es in der Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Plus von 6,4 %.

#### Flächenumsatz bebaute Grundstücke

in ha

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	19,1	18,3	17,1	19,7	18,7	23,3	20,0	19,6	21,8	23,2
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	4,0	3,9	2,7	2,6	3,7	4,2	3,4	6,6	7,3	4,5
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	9,7	3,7	1,7	4,5	5,1	8,6	19,5	1,7	9,2	5,9
<b>Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser</b>	1,9	0,4	2,4	1,8	1,8	0,7	1,2	0,5	2,4	1,2
<b>sonstige Gebäude</b>	1,2	0,3	5,9	3,1	3,8	4,5	7,3	3,6	2,7	2,2
<b>gesamt</b>	<b>35,9</b>	<b>26,6</b>	<b>29,8</b>	<b>31,7</b>	<b>33,1</b>	<b>41,3</b>	<b>51,4</b>	<b>32,0</b>	<b>43,4</b>	<b>37,0</b>

## 3.4 Wohnungs- und Teileigentum

### 3.4.1 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden einige Neubauprojekte in Moers verwirklicht und so stieg der Gesamtgeldumsatz um 29,2 %. Der Anstieg von 61,5 Mio. Euro auf 79,4 Mio. Euro bedeutet gleichzeitig Bestwert in dieser Kategorie. Die Erstverkäufe verzeichneten einen Zuwachs von rund 63 %. Die Weiterverkäufe steigerten sich um etwa 12 % von 39,0 Mio. Euro auf 43,7 Mio. Euro.

#### Geldumsatz Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Erstverkäufe</b>	6,7	9,1	7,5	17,1	13,8	13,0	39,0	32,6	19,8	32,2
<b>Weiterverkäufe</b>	24,2	29,1	24,6	29,0	24,4	29,4	28,2	35,5	39,0	43,7
<b>Umwandlungen</b>	2,5	2,5	0,0	0,0	0,0	0,6	0,2	0,0	0,4	0,2
<b>Teileigentum</b>	0,8	1,7	0,8	2,8	1,1	0,5	1,0	2,4	1,3	2,1
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	0,9	0,9	1,6	1,5	0,6	1,5	1,2	2,0	1,0	1,2
<b>gesamt</b>	<b>35,1</b>	<b>43,3</b>	<b>34,5</b>	<b>50,4</b>	<b>39,9</b>	<b>45,0</b>	<b>69,6</b>	<b>72,5</b>	<b>61,5</b>	<b>79,4</b>

## 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 21,0 % gestiegen. Das Wohnbauland ist hier die einzige Objektart mit negativem Ergebnis. Bei den Mehrfamilienhaus- bzw. gemischt genutzten Grundstücken fand eine Verdoppelung des Umsatzes statt.

### Kauffälle unbebaute Grundstücke

Anzahl

	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Wohnbauland</b>	38	36	49	31	29	29,6 %	- 6,5 %
<b>Mehrfamilienhäuser / gem. gen. Grundstücke</b>	6	5	4	8	16	16,3 %	+ 100,0 %
<b>Gewerbe / Industrie</b>	11	14	10	8	10	10,2 %	+ 25,0 %
<b>Landwirtschaft</b>	12	9	12	7	12	12,2 %	+ 71,4 %
<b>sonstige Flächen</b>	35	34	37	27	31	31,6 %	+ 14,8 %
<b>gesamt</b>	<b>102</b>	<b>98</b>	<b>112</b>	<b>81</b>	<b>98</b>	<b>100 %</b>	<b>+ 21,0 %</b>

### 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 Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden können.

In Moers wurden insgesamt 13 Verträge registriert, die den oben beschriebenen Kriterien entsprechen. Aufgrund der Auswertungen und Berücksichtigung einzelfallspezifischer Besonderheiten wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2021 je nach Ausgangswert um 20 bzw. 30 EUR/m<sup>2</sup> im gesamten Stadtgebiet erhöht.

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

### 4.2 Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Flächen

In dieser Rubrik sind zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten zusammengefasst (Geschosswohnungsbau). Im Stadtgebiet Moers sind seit Einführung der zonalen Bodenrichtwerte 84 Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in Wohn- und Mischgebieten gebildet worden. 77 Werte wurden zum 01.01.2021 ebenfalls um 20 bzw. 30 EUR/m<sup>2</sup> erhöht. 7 Zonen sind für das Jahr 2020 neu abgeleitet worden. (s. Abschnitt 4.8.7) Sie liegen in einer Preisspanne von 220 bis 690 EUR/m<sup>2</sup>.

### **4.3 Kerngebiete**

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

Zum 01.01.2021 wurden hier erstmalig Bodenrichtwerte abgeleitet. Sie liegen in einer Spanne zwischen 650 bis 1.400 EUR/m<sup>2</sup>.

### **4.4 Gewerbliche Bauflächen**

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

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

Im Stadtgebiet existieren 20 Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen. Je nach Lage wurden für das Jahr 2020 Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke zwischen 23 und 100 EUR/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> beitragsfrei festgelegt.

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

## 4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Feststellbar ist, dass die Anzahl der Kauffälle und Umsatzzahlen in diesem Teilmarkt sehr schwankend sind. 2020 wurden 12 Verkäufe registriert, was ein Plus von 71,4 % zum Vorjahr bedeutet. Der Flächenumsatz konnte sich mehr als verdoppeln. Der Geldumsatz stieg um 25 % von 0,4 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro. Langzeituntersuchungen des Sektors in Moers und den Nachbargemeinden zeigen, auch unter Berücksichtigung der vollzogenen Erhöhungen des Bodenrichtwertes für Acker- und Grünland, dass immer häufiger Verkäufe stattfinden, die sehr stark vom Bodenrichtwert abweichen. Diese Tendenz der Preissteigerung hat der Gutachterausschuss auch aktuell zum Anlass genommen, den Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen sowie den für forstwirtschaftliche Flächen zu erhöhen.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2021 wie folgt beschlossen:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünland) im gesamten Stadtgebiet	6,50 EUR/m <sup>2</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Hof- und Gebäudeflächen (2.000 bis 3.500 m <sup>2</sup> )	10 bis 20 EUR/m <sup>2</sup>
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (einschließlich Aufwuchs)	1,40 EUR/m <sup>2</sup>

## 4.6 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

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

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

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

## **4.7 Sonstige unbebaute Grundstücke**

### **4.7.1 Baugrundstücke im Außenbereich**

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

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

Für Außenbereichsflächen, bei denen eine Bebauung gemäß § 35 BauGB zulässig ist, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstmals für das Jahr 2010 Bodenrichtwerte beschlossen, die der Beurteilung bestimmter Kriterien, wie Lage, Infrastruktur, Erschließungsgrad, Immissionen, Kauffälle usw. unterlagen. So entstanden bis heute 18 Bodenrichtwertzonen für Wohnen im Außenbereich, die zum 01.01.2021 um 10 EUR/m<sup>2</sup> erhöht wurden und in einer Preisspanne von 110 bis 230 EUR/m<sup>2</sup> liegen.

### **4.7.2 Hausnahe unbebaute Grundstücksflächen**

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

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

### **4.7.3 Private Garten- und Erholungsflächen**

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

Untersuchungen und Auswertungen von Kauffällen der letzten Jahre zeigen, dass derartige Flächen eine Preissteigerung erfahren haben. Für private Garten- und Erholungsflächen sind überwiegend Preise zwischen 10 und 30 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich. Sie liegen etwa zwischen 200 und 3.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.7.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind Flächen, die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Meist handelt es sich hierbei um landwirtschaftliche Flächen, Biotop, Streuobstwiesen o.ä. Die Ausgleichsmaßnahme besteht darin, diese Flächen entsprechend zu bepflanzen. Naturschutzrechtliche oder auch ökologische Ausgleichsflächen stehen in Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren (= Baubereitstellungsflächen). Der Wert für derartige Flächen auf dem freien Markt lässt sich je nach Flächengröße mit einer Preisspanne von 6 bis 12 EUR/m<sup>2</sup> angeben.

#### 4.7.5 Weitere Flächen

Flächen für Dauerkleingärten	12 bis 25 EUR/m <sup>2</sup>
Flächen für Erwerbsgarten- und Erwerbsobstbau	3,50 bis 8 EUR/m <sup>2</sup>
Offene Wasserflächen (nicht kommerziell genutzt)	bis 0,50 EUR/m <sup>2</sup>

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.

## **4.8 Bodenrichtwerte**

### **4.8.1 Definition**

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

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

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

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet Moers wurden am 04.03.2021 mit Stand zum 01.01.2021 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte beitragsfrei beschlossen.

#### 4.8.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

Es enthält derzeit:

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

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

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

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

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

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

### 4.8.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 196 Abs. 1 BauGB). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

#### Gebietstypische Bodenrichtwerte in Euro/m<sup>2</sup>

	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
<b>Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)</b>	360,-	280,-	240,-
<b>Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser oder Mischnutzung III-V-geschossig)</b>	390,-	290,-	250,-
<b>Gewerbenutzung (klassisches Gewerbe)</b>	46,-	34,-	23,-

### 4.8.4 Umrechnungskoeffizienten

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

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf den BoRiWErl. NRW – Entwurf 01.12.2010.

#### Bodenwert bei Grundstücken mit Tiefenabweichung

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

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

#### Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

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

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

**Umrechnungskoeffizienten bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise**

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

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

**Umrechnungskoeffizienten bei mehrgeschossiger oder Mischbebauung**

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

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

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

#### 4.8.5 Indexreihen

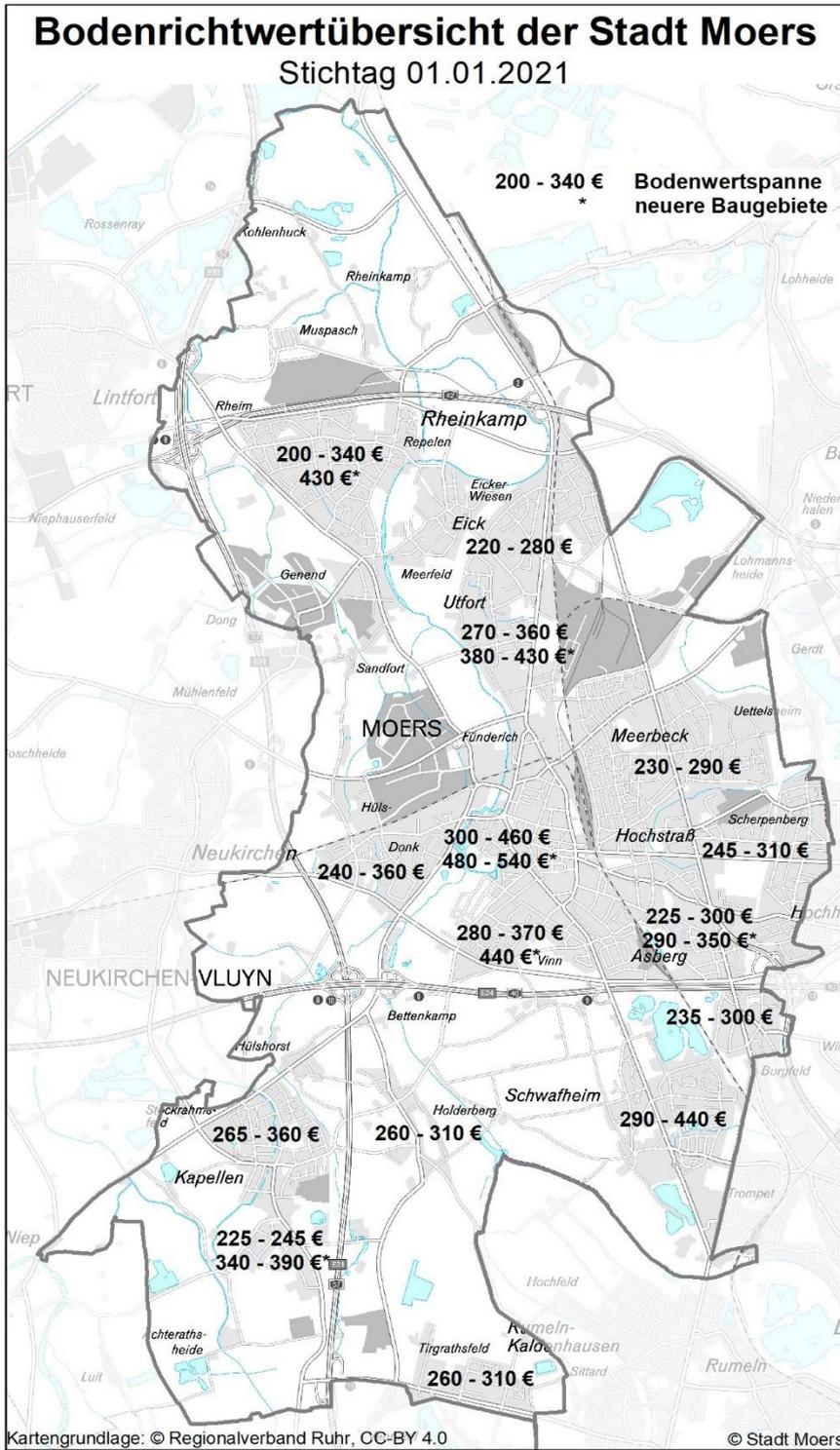
Nach § 11 ImmoWertV sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Preisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes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

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

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

Jahr	Index		
	2005 = 100	2010 = 100	2015 = 100
1986	65,1	64,7	60,6
1987	66,9	66,5	62,3
1988	67,2	66,8	62,5
1989	68,1	67,7	63,3
1990	70,4	69,9	65,4
1991	70,8	70,3	65,8
1992	74,6	74,1	69,3
1993	78,4	77,8	72,8
1994	80,4	79,8	74,7
1995	84,0	83,4	78,1
1996	87,5	86,9	81,4
1997	90,0	89,4	83,7
1998	91,2	90,6	84,8
1999	94,8	94,2	88,1
2000	97,7	97,1	90,8
2001	98,8	98,2	91,8
2002	99,6	99,0	92,5
2003	100,1	99,5	93,0
2004	99,8	99,2	92,7
2005	100,0	99,4	92,9
2006	100,3	99,7	93,2
2007	100,1	99,5	93,0
2008	100,1	99,5	93,0
2009	100,1	99,5	93,0
2010	100,6	100,0	93,5
2011	100,6	100,0	93,5
2012	100,6	100,0	93,5
2013	104,0	103,4	96,8
2014	104,3	103,7	97,1
2015	107,3	106,7	100,0
2016	107,3	106,7	100,0
2017	112,6	111,9	104,9
2018	118,5	117,7	110,4
2019	129,5	128,6	120,7
2020	140,4	139,4	131,0

4.8.6 Ausgewählte Bodenrichtwerte



Übersicht über die Bodenrichtwerte für Wohnbauland beitragsfrei.

Beitragsfrei bedeutet, dass die klassischen Erschließungsbeiträge nach § 123 Baugesetzbuch für die Erstherstellung von Kanal und Straßen enthalten sind. Wertmäßig bewegen sich diese Beiträge in den älteren Wohngebieten zwischen 5 und 15 EUR/m<sup>2</sup>, in den neueren Wohngebieten zwischen 40 und 80 EUR/m<sup>2</sup>, bzw. in den Gewerbegebieten zwischen 5 und 10 EUR/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 01.01.2021 für das Stadtgebiet von Moers folgende 323 zonale Bodenrichtwerte – beitragsfrei – beschlossen:

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

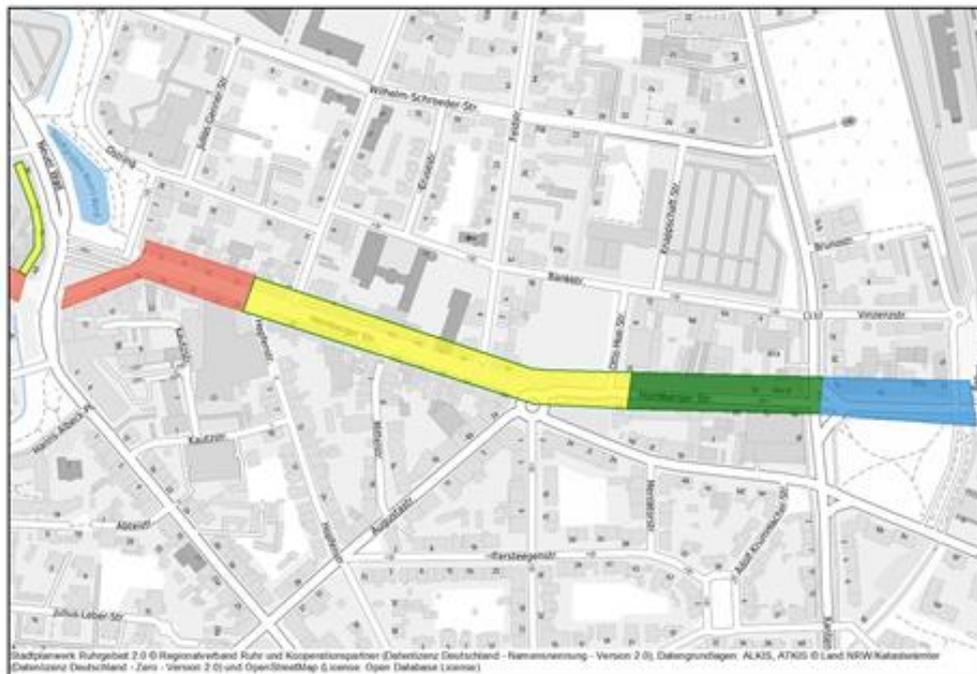
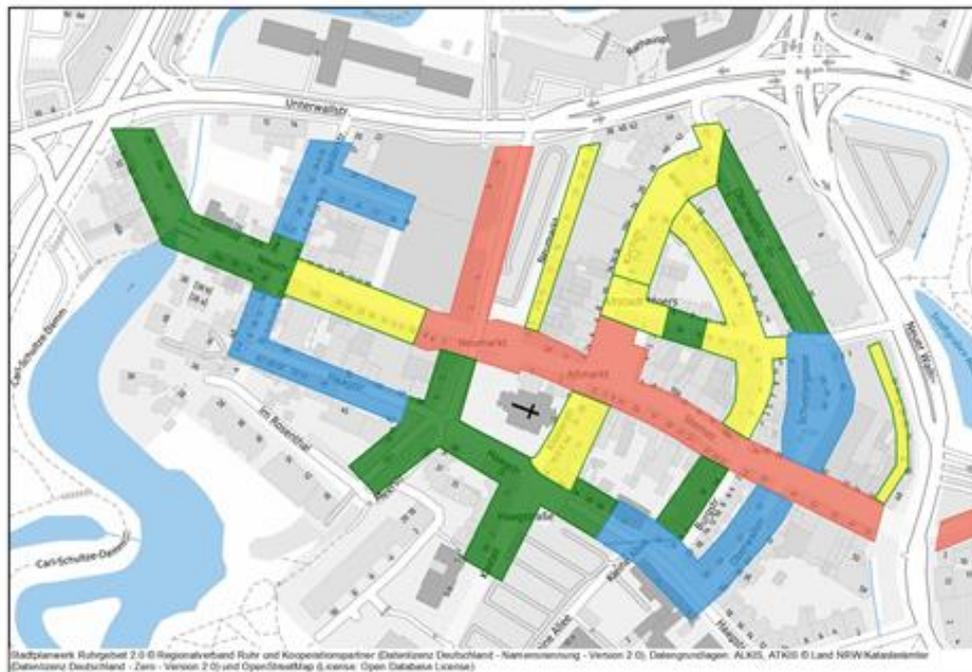
#### **4.8.7 Bodenrichtwerte im Kerngebiet Moerser Innenstadt**

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

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

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

Ausschnitte Geschäftslagen Moerser Innenstadt



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

## 5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist in folgende Objektarten unterteilt:

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

Insgesamt sind dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 486 Kauffälle zugegangen. Dies bedeutet einen Rückgang um 3,6 %. Die einzelnen Objektarten verhielten sich dabei sehr unterschiedlich. Positiv hervorzuheben ist der Erwerb von Neubauten. Die Zahl der Erstverkäufe stieg um das 2,6-fache.

### Kauffälle bebaute Grundstücke

Anzahl

	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil	Veränd.z. Vorjahr %
<b>Ein- u. Zweifamilienhäuser</b>	428	373	382	396	413	<b>85,0 %</b>	<b>+ 4,3 %</b>
- Erstverkauf	80	37	16	20	52	<b>10,7 %</b>	<b>+ 160,0 %</b>
- Weiterverkauf	339	331	361	372	353	<b>72,6 %</b>	<b>- 5,1 %</b>
- Erbbauobjekte	9	5	5	4	8	<b>1,6 %</b>	<b>+ 100,0 %</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	56	42	51	74	42	<b>8,6 %</b>	<b>- 43,2 %</b>
<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b>	12	12	6	16	9	<b>1,9 %</b>	<b>- 43,8 %</b>
<b>Büro-, Verwaltungs- u. Geschäftshäuser</b>	4	4	4	9	4	<b>0,8 %</b>	<b>- 55,6 %</b>
<b>sonstige Gebäude</b>	17	17	9	9	18	<b>3,7 %</b>	<b>+ 100,0 %</b>
<b>gesamt</b>	<b>517</b>	<b>448</b>	<b>452</b>	<b>504</b>	<b>486</b>	<b>100 %</b>	<b>- 3,6 %</b>

## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.1.1 Durchschnittspreise für Neubauten

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

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 200 - 500 m<sup>2</sup>

Jahr	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø KP in Euro
unterkellert					
2017	29	276	132	2.400	318.500
2018	13	271	135	2.530	344.200
2019	6	303	132	3.230	430.000
2020	7	257	136	3.530	480.000
nicht unterkellert					
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	1	-	-	-	-
2020	28	294	143	3.020	430.000

#### Reihenmittelhäuser

Gfl 200 - 500 m<sup>2</sup>

Jahr	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø KP in Euro
unterkellert					
2017	6	225	141	2.110	303.600
2018	2	220	127	2.110	268.500
2019	5	254	120	2.530	309.400
2020	-	-	-	-	-
nicht unterkellert					
2017	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-
2020	8	272	118	3.480	389.000

Für freistehende Einfamilienhäuser liegen nur sehr wenige Kauffälle vor. Durchschnittspreise bzw. Entwicklungen können hierfür nicht angegeben werden. Feststellbar ist jedoch, dass die durchschnittliche Grundstücks- und auch Wohnfläche in den letzten Jahren angestiegen sind.

### 5.1.2 Durchschnittspreise für Weiterverkäufe (Altimmobilie)

Für 2020 sind aus geeigneten Kauffällen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser die durchschnittlichen Grundstücksgrößen, Wohnflächen sowie der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche, nach Baujahren und Grundstücksflächen unterteilt, ermittelt worden (inklusive Garage und Stellplatz). Die Objektart „Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäuser“ ist mit 33,9 % (37,6 % in 2019) Anteil an den Gesamtkauffällen stärkstes Segment im Berichtszeitraum.

#### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Gfl 350 - 800 m<sup>2</sup>

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2018	-	-	-	-	-
1995 - 2009	5	542	174	2.780	472.000
1975 - 1994	14	590	168	2.540	427.000
1950 - 1974	31	615	148	2.290	332.000
1920 - 1949	-	-	-	-	-
bis 1919	-	-	-	-	-

#### Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Gfl 250 - 500 m<sup>2</sup>

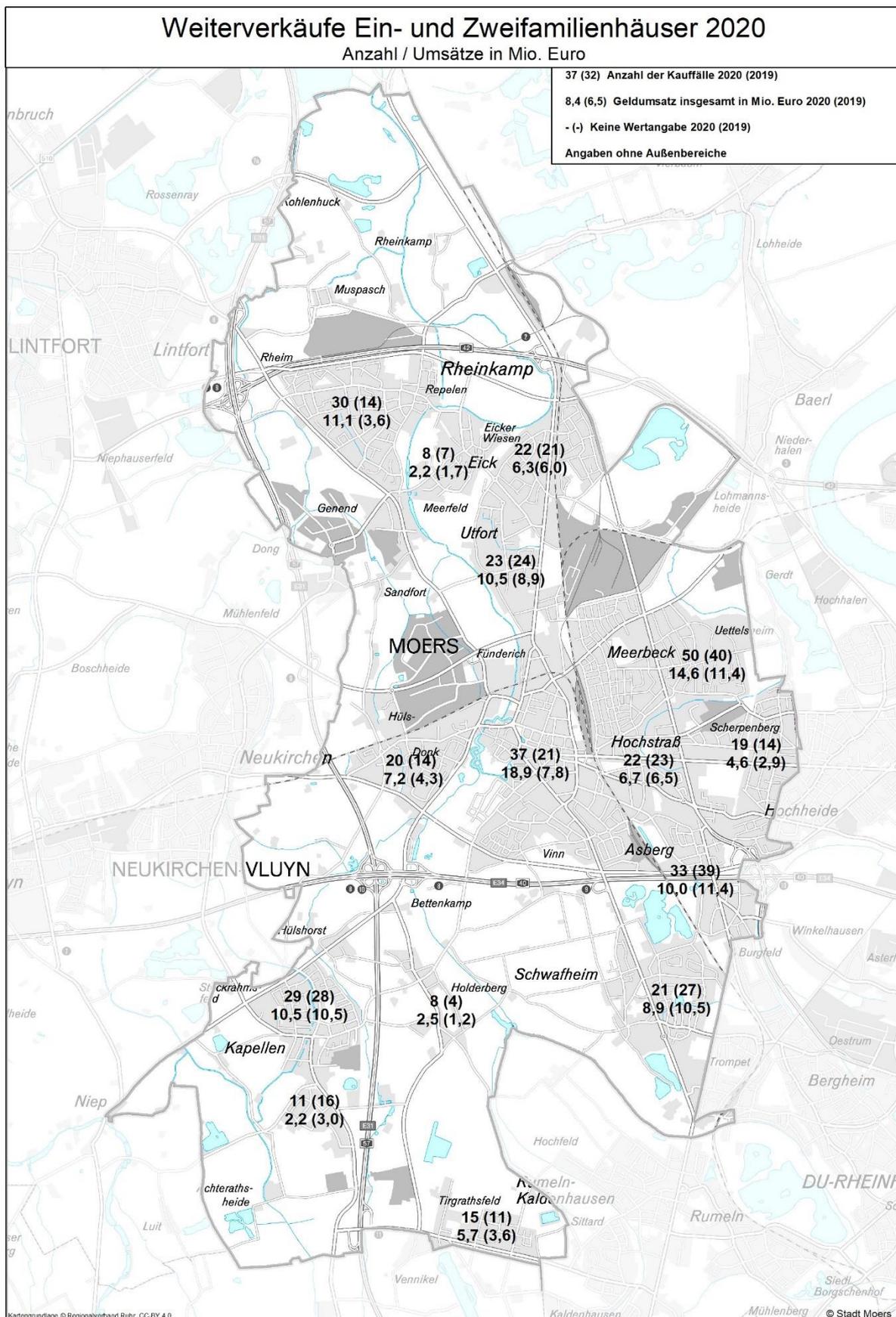
Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2018	8	324	127	3.180	405.000
1995 - 2009	15	278	129	2.930	382.000
1975 - 1994	35	355	130	2.530	335.000
1950 - 1974	23	356	114	2.110	245.000
bis 1949	-	-	-	-	-

#### Reihenmittelhäuser

Gfl 150 - 300 m<sup>2</sup>

Altersklasse	Kauffälle Anzahl	Ø Gfl m <sup>2</sup>	Ø Wfl m <sup>2</sup>	Ø KP Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Ø KP in Euro
2010 - 2018	-	-	-	-	-
1995 - 2009	8	207	127	2.380	311.000
1975 - 1994	13	239	130	2.270	296.000
1950 - 1974	11	231	98	1.920	187.000
bis 1949	-	-	-	-	-

5.1.3 Weiterverkäufe Ein- und Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen - Karte



#### 5.1.4 Immobilienrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2020 als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse mittels multipler Regression ermittelt.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2021 hat der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Moers 29 Immobilienrichtwertzonen gebildet und insgesamt 51 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Dabei gibt es, wo möglich, eine Unterteilung in freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenmittelhäuser.

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

## Berechnungsbeispiel

<b>Bewertungsobjekt</b>			
<b>Immobilienrichtwert:</b>	2.550,- EUR/m <sup>2</sup>		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2021	01.01.2019	

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungs-koeffizient</b>
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,95
Baujahr	1970	1980	1,08
Bodenrichtwert	201 - 250	280	1,04
Wohnfläche	121 - 140	135	1,00
Grundstücksfläche	451 - 600	645	1,01
Modernisierungstyp	baujahrstypisch	teilmodernisiert	1,05
Ausstattung	mittel	mittel	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:			
hier: $2.550 \text{ EUR/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 1,08 \cdot 1,04 \cdot 1,00 \cdot 1,01 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 2.886 \text{ EUR/m}^2$			
Immobilienrichtwert	2.550,- EUR/m <sup>2</sup>	angepasst	2.886,- EUR/m <sup>2</sup>
Dieser Wert mit Hilfe des Preisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst			
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2019	92,0/100
zeitlich angepasster Immobilienrichtwert:			2.654,- EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert:</b>		<b>rd. 358.000,- EUR</b>	

Nähere Informationen, Umrechnungsfaktoren, den Immobilien-Preis-Kalkulator und die örtliche Fachinformation können auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### 5.1.5 Sachwertfaktoren

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

Unter Anwendung der aufgeführten Modellparameter wurden aus insgesamt 218 Vergleichskauffällen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser) Sachwertfaktoren ermittelt. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen von Zweifamilienhäusern, wurden diese mit den Einfamilienhäusern in eine gemeinsame Auswertung gegeben.

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

#### Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

freist. Ein- und Zwei- familienhäuser		Doppel-/Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
2020 N = 72		2020 N = 112		2020 N = 34	
Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor	Sachwert in Euro	Faktor
75.000	-	75.000	1,64	75.000	1,69
100.000	-	100.000	1,56	100.000	1,61
125.000	-	125.000	1,50	125.000	1,56
150.000	1,31	150.000	1,46	150.000	1,51
175.000	1,27	175.000	1,41	175.000	1,48
200.000	1,24	200.000	1,38	200.000	1,44
225.000	1,22	225.000	1,35	225.000	1,41
250.000	1,19	250.000	1,32	250.000	1,39
275.000	1,17	275.000	1,30	275.000	1,36
300.000	1,15	300.000	1,27	300.000	1,34
325.000	1,14	325.000	1,25	325.000	1,32
350.000	1,12	350.000	1,23	350.000	-
375.000	1,10	375.000	1,21	375.000	-
400.000	1,09	400.000	1,20	400.000	-
425.000	1,07	425.000	1,18	425.000	-
450.000	1,06	450.000	1,16	450.000	-
475.000	1,05	475.000	1,15	475.000	-
500.000	1,04	500.000	-	500.000	-
525.000	1,03	525.000	-	525.000	-
550.000	1,02	550.000	-	550.000	-
575.000	1,01	575.000	-	575.000	-
600.000	1,00	600.000	-	600.000	-

$$y = -0,225 \cdot \ln(x) + 3,9907$$

$$y = -0,265 \cdot \ln(x) + 4,6141$$

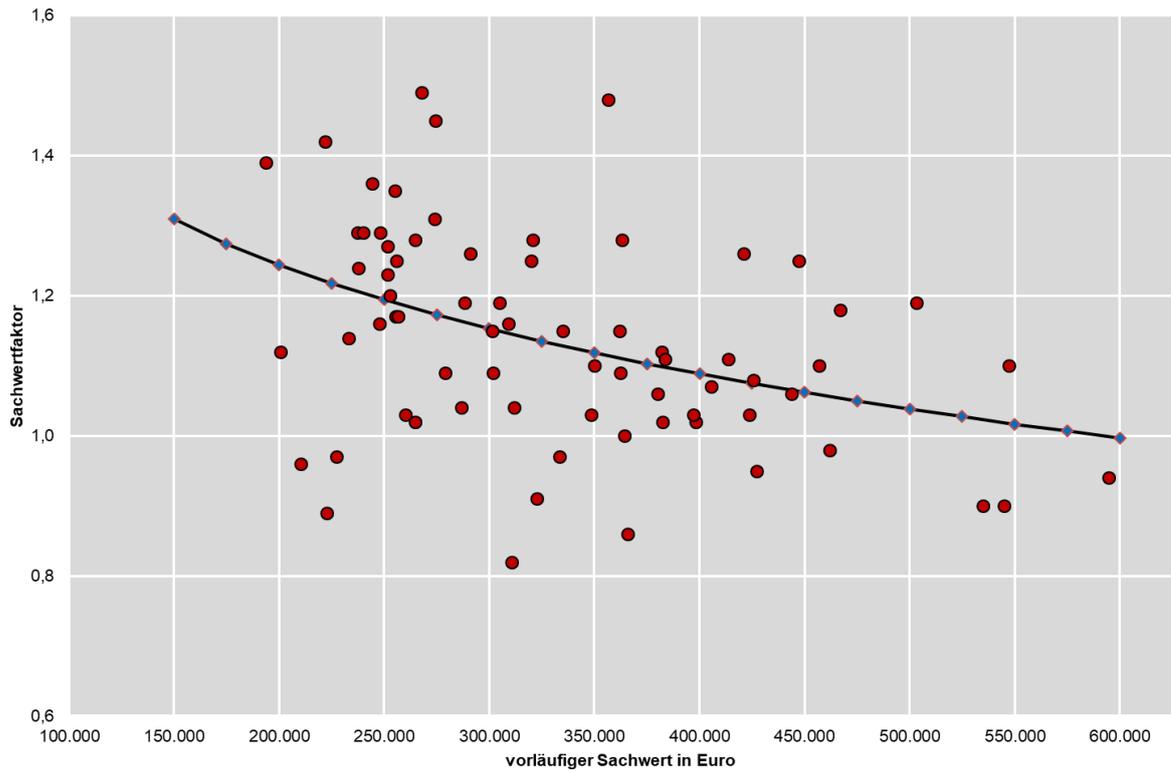
$$y = -0,249 \cdot \ln(x) + 4,4812$$

$$s = 0,15$$

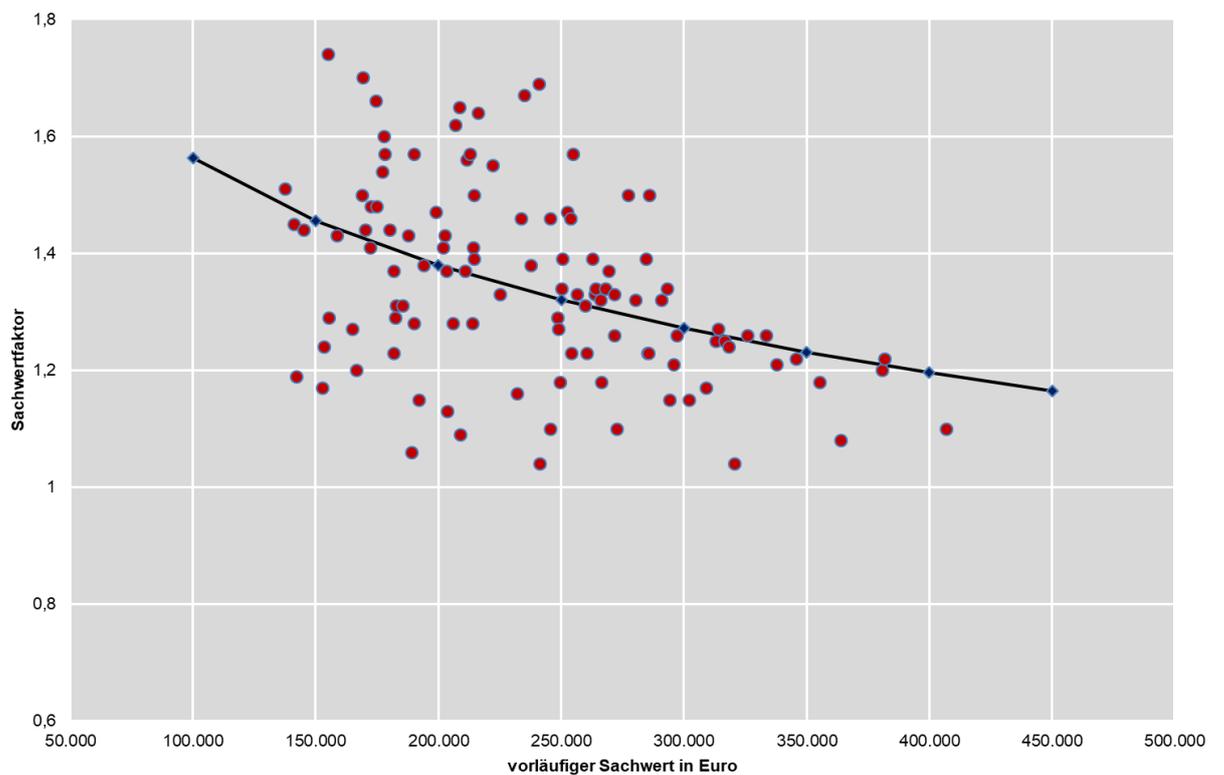
$$s = 0,17$$

$$s = 0,18$$

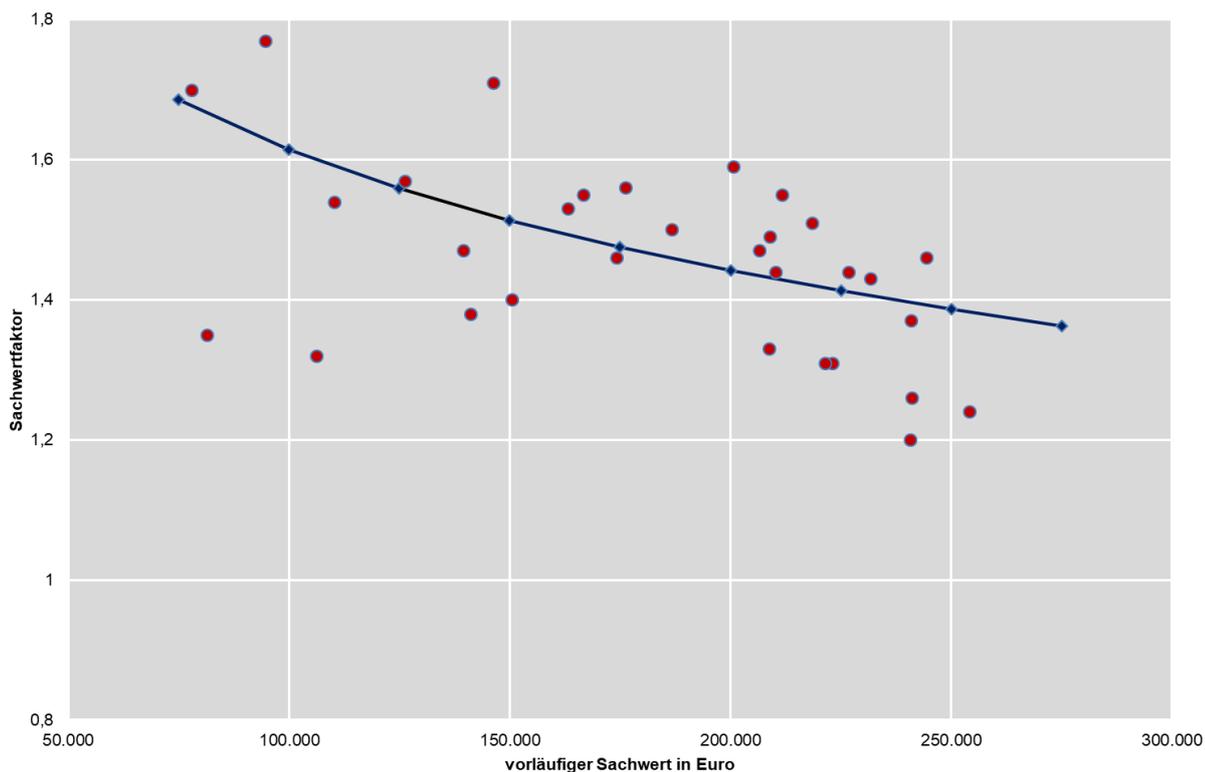
### Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



### Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



### Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



#### 5.1.6 Liegenschaftszinssätze

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

#### Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 - 2020

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)
<b>Einfamilienhäuser freistehend</b>	<b>2,3</b>	<b>109</b>	<b>159</b>	<b>2.410</b>	<b>7,5</b>	<b>16,9</b>	<b>39</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,7		49	607	1,3	2,0	12	
<b>Einfamilienhäuser Reihen- u. Doppelhäuser</b>	<b>2,1</b>	<b>207</b>	<b>124</b>	<b>2.478</b>	<b>7,8</b>	<b>17,3</b>	<b>44</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,8		26	511	1,0	2,0	14	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,5</b>	<b>10</b>	<b>188</b>	<b>1.893</b>	<b>6,9</b>	<b>18,5</b>	<b>30</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	1,1		56	515	0,9	2,3	5	

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

In der Grundstücksgruppe Mehrfamilienhäuser sowie gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil bis 20 %, wurden im Berichtsjahr 25 (- 24) Verkäufe registriert. Der Geldumsatz lag bei 11,3 Mio. Euro (- 15,6 Mio. Euro) und der Flächenumsatz bei 2,7 ha (- 3,0 ha).

In der Grundstücksgruppe gemischt genutzte Objekte, mit einem gewerblichen Anteil über 20 %, wurden 17 (- 8) Verkäufe erfasst. Der Geldumsatz lag hier bei 12,6 Mio. Euro (- 15,4 Mio. Euro) bei einem Flächenumsatz von 1,8 ha (+ 0,3 ha).

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

2018 - 2020

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %  Mittelwert mit Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Kennzahlen					
			Mittelwert u. Standardabweichung der Einzelwerte					
			Ø Wfl (in m <sup>2</sup> )	Ø bereinigter Kaufpreis (in Euro/m <sup>2</sup> )	Ø Miete (in Euro/m <sup>2</sup> )	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)	Ø Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>3,0</b>	<b>19</b>	<b>241</b>	<b>1.780</b>	<b>6,7</b>	<b>21,0</b>	<b>38</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,7		52	496	2,0	3,2	7	
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>4,9</b>	<b>49</b>	<b>478</b>	<b>1.124</b>	<b>5,2</b>	<b>23,5</b>	<b>36</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	1,0		240	270	2,4	3,2	9	
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	<b>5,9</b>	<b>21</b>	<b>449</b>	<b>1.205</b>	<b>4,5</b>	<b>21,3</b>	<b>34</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,5		346	779	2,9	4,5	8	

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

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

Die nachfolgenden Faktoren für die verschiedenen Gebäudearten wurden aus verkauften Renditeobjekten aus den Jahren 2018 – 2020 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (z.B. Ausstattung, Modernisierung, Restnutzungsdauer) ist nicht erfolgt.

**Rohertragsfaktoren  
2018 - 2020**

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertrags- faktor	Standard- abweichung
Dreifamilienhäuser	19	20,0	3,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	49	13,8	2,2
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80% vom Rohertrag)	23	12,1	2,8

### 5.3 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

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

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

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

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Mit 456 registrierten Kauffällen in 2020 liegt der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum 12,9 % über dem Vorjahreswert. Seit vier Jahren ist dieses Segment mit 43,8 % anzahlmäßig in Moers immer noch marktführend, wobei die Weiterverkäufe von Wohnungen den größten Anteil ausmachen. Große Gewinne gab es bei den Erstverkäufen. Die Fallzahlen stiegen um 63,5 %.

**Kauffälle Wohnungs- und Teileigentum**  
Anzahl

	2016	2017	2018	2019	2020	Anteil
<b>Erstverkäufe</b>	44	158	107	63	103	<b>22,6 %</b>
<b>Weiterverkäufe</b>	252	242	294	302	308	<b>67,5 %</b>
<b>Umwandlungen</b>	5	1	0	2	1	<b>0,2 %</b>
<b>Teileigentum</b>	27	39	43	31	35	<b>7,7 %</b>
<b>Wohnungserbbaurecht</b>	14	8	13	6	9	<b>2,0 %</b>
<b>gesamt</b>	<b>342</b>	<b>448</b>	<b>457</b>	<b>404</b>	<b>456</b>	<b>100 %</b>

### 6.1 Wohnungseigentum

Die nachstehende Tabelle zeigt die Häufigkeit der Käufe in den verschiedenen Preiskategorien. Aufgrund der Fallzahlen ist die Kategorie "über 350.000 EUR" neu aufgeführt worden. Die meisten Verkäufe gab es in der Preisspanne zwischen 150.000 und 200.000 EUR.

**Wohnungseigentum**  
**Kauffälle differenziert nach**  
**Gesamtkaufpreisen in Tsd. Euro**

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>bis 50</b>	37	29	39	41	34
<b>50 bis 75</b>	61	39	47	38	39
<b>75 bis 100</b>	34	47	51	53	43
<b>100 bis 125</b>	23	39	38	33	34
<b>125 bis 150</b>	38	45	40	45	39
<b>150 bis 200</b>	44	100	61	52	61
<b>200 bis 250</b>	22	29	46	31	43
<b>250 bis 300</b>	23	34	21	34	45
<b>300 bis 350</b>	4	7	25	19	46
<b>über 350</b>	15	32	33	21	28

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 2019/2020 als Durchschnittswerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zusammengefasst und dargestellt. Nicht enthalten sind die Werte für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Besondere Ausstattungsmerkmale können Zu- oder Abschläge begründen.

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

### 6.1.1 Durchschnittspreise

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

In den sehr guten Wohnlagen sind für neue Eigentumswohnungen ohne Stellplatz, Garage oder Tiefgaragenstellplatz im Durchschnitt 3.850 EUR/m<sup>2</sup> zu zahlen. In den mittleren Lagen lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 3.250 EUR/m<sup>2</sup>. Für Wohnungen in Spitzenlagen wurden auch in 2020 wieder über 4.000 EUR/m<sup>2</sup> gezahlt.

#### Preise in Euro/m<sup>2</sup> Wfl

Anzahl | Standardabweichung Euro/m<sup>2</sup>  
2019/2020

Wohnlage	Baujahresgruppen					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2018	Erstverkäufe
<b>sehr gut</b>	- 2   -	- 1   -	<b>2.250</b> 9   410	- -   -	<b>2.950</b> 8   365	<b>3.850</b> 7   105
<b>gut</b>	<b>1.325</b> 4   165	<b>1.550</b> 14   250	<b>1.700</b> 39   385	<b>2.150</b> 34   300	<b>2.625</b> 36   465	<b>3.575</b> 76   325
<b>mittel</b>	<b>1.300</b> 41   215	<b>1.325</b> 32   260	<b>1.700</b> 47   315	<b>1.800</b> 32   290	<b>2.275</b> 10   160	<b>3.250</b> 30   305
<b>einfach</b>	<b>1.100</b> 18   210	<b>1.200</b> 30   270	- 1   -	<b>1.750</b> 13   285	- -   -	- -   -

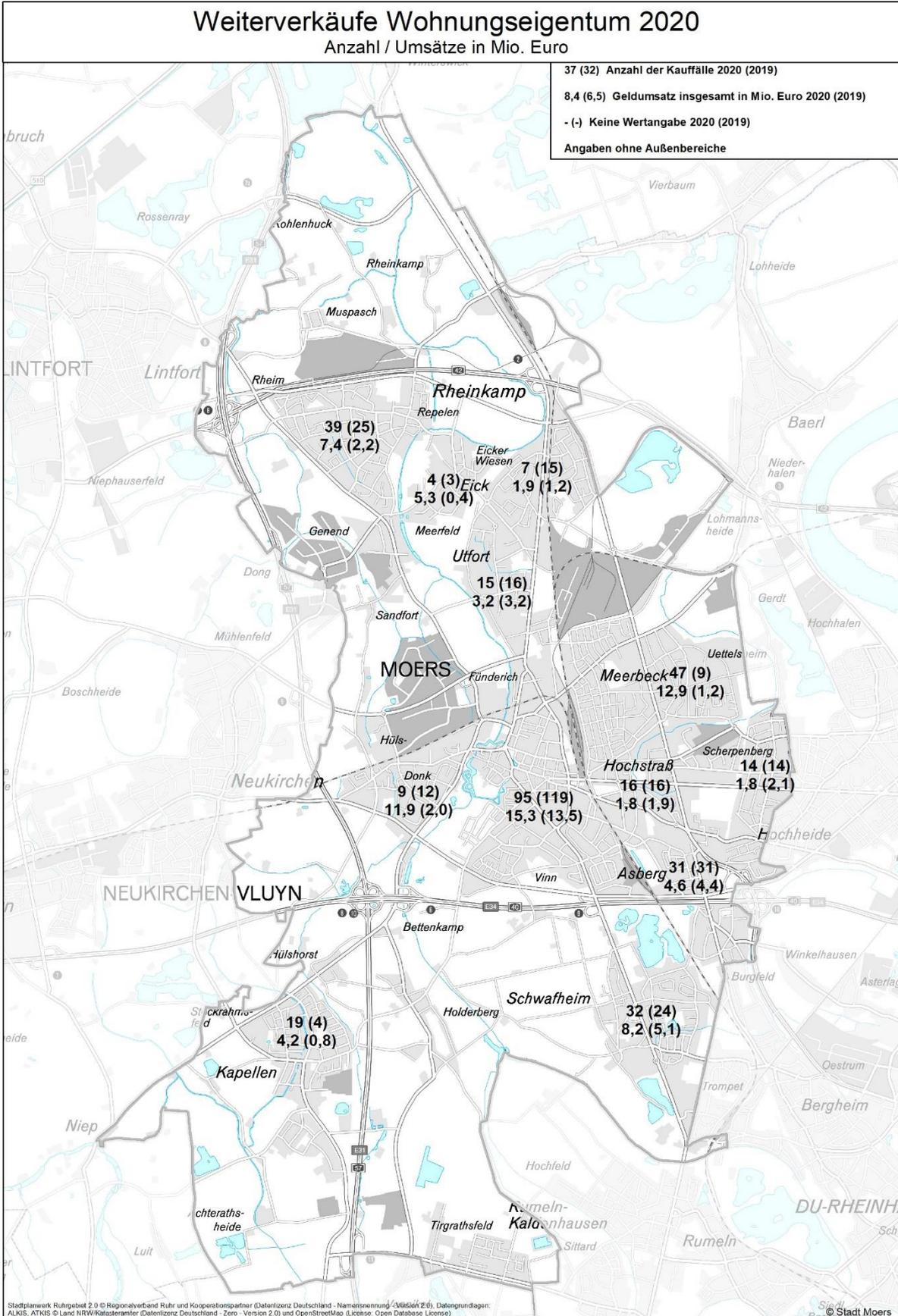
Für die Wohnfläche lassen sich vier Klassen ableiten, die mit dem Mietspiegel Moers (Herausgeber: Haus & Grund Moers) identisch sind.

#### Preise in Euro/m<sup>2</sup> Wfl

Anzahl | Standardabweichung Euro/m<sup>2</sup>  
2019/2020

Wohnfläche	Baujahresgruppen					
	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2018	Erstverkäufe
<b>bis 50 m<sup>2</sup></b>	<b>1.250</b> 7   165	<b>1.125</b> 20   180	<b>1.475</b> 11   185	<b>1.825</b> 8   170	- 1   -	- 1   -
<b>51 - 70 m<sup>2</sup></b>	<b>1.125</b> 30   195	<b>1.250</b> 22   230	<b>1.700</b> 27   420	<b>1.825</b> 31   260	<b>2.400</b> 11   410	<b>3.600</b> 33   290
<b>71 - 90 m<sup>2</sup></b>	<b>1.375</b> 22   245	<b>1.475</b> 25   340	<b>1.700</b> 33   375	<b>2.075</b> 28   320	<b>2.700</b> 25   480	<b>3.475</b> 40   330
<b>über 90 m<sup>2</sup></b>	<b>1.275</b> 6   80	<b>1.500</b> 10   150	<b>1.975</b> 25   295	<b>2.000</b> 12   515	<b>2.625</b> 17   410	<b>3.450</b> 39   395

6.1.2 Weiterverkäufe Wohnungseigentum in den Ortsteilen - Karte



### 6.1.3 Immobilienrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Moers hat die Immobilienrichtwerte aus Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2019 lageorientiert als Durchschnitt abgeleitet. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden sachverständig auf Basis einer Kaufpreisanalyse mittels multipler Regression ermittelt.

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

Die Immobilienrichtwerte

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

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungsfaktoren zu bewerten. Darüber hinaus sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Rechte, Lasten, Reparaturstau, etc.) eines Bewertungsobjektes, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, zu berücksichtigen. Zum Stichtag 01.01.2021 hat der Gutachterausschuss 32 Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet beschlossen.

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

## Berechnungsbeispiel:

<b>Bewertungsobjekt</b>			
<b>Immobilienrichtwert:</b>	1.230,- EUR/m <sup>2</sup>		
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2021		

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Wohnlage	mittel	einfach	0,93
Baujahr	1970	1980	1,11
Modernisierungsgrad	teilmodernisiert	baujahrtypisch	0,95
Ausstattung	mittel	einfach	0,95
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	1,00
Wohnungsgröße	70	80	1,02
Anzahl der Wohneinheiten	10	8	1,01
Geschosslage	1./2. OG	3. OG	0,97
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,96
Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:			
hier: $1.230 \text{ EUR/m}^2 \cdot 0,93 \cdot 1,11 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,02 \cdot 1,01 \cdot 0,97 \cdot 0,96 = 1.099 \text{ EUR/m}^2$			
Immobilienrichtwert	1.230,- EUR/m <sup>2</sup>	angepasst	1.099,- EUR/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert:</b>		<b>rd. 87.920,- EUR</b>	

Nähere Informationen, Umrechnungsfaktoren, den Immobilien-Preis-Kalkulator und die örtliche Fachinformation können auf der Seite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

#### Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen 2019 - 2020

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)
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>3,3</b>	<b>305</b>	<b>77</b>	<b>1.785</b>	<b>7,3</b>	<b>21,4</b>	<b>44</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	0,9		22	555	1,0	3,4	14	
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>3,7</b>	<b>97</b>	<b>68</b>	<b>1.631</b>	<b>7,2</b>	<b>22,6</b>	<b>43</b>	<b>80</b>
Standardabweichung	1,0		22	538	1,0	3,6	14	

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Die nachfolgenden Faktoren für selbstgenutztes und vermietetes Wohnungseigentum wurden aus verkauften Renditeobjekten der Jahre 2019 – 2020 ermittelt. Eine weitergehende Untersuchung (s. Abschnitt 5.2.2) ist nicht erfolgt.

#### Rohertragsfaktoren 2019 - 2020

Gebäudeart	Fallzahl	Rohertragsfaktor	Standardabweichung
selbstgenutztes Wohnungseigentum	305	19,2	4,1
vermietetes Wohnungseigentum	97	17,6	4,2

## 6.2 Teileigentum

Die Objektart Teileigentum ist mit 35 Kauffällen ein kleiner Teil des Immobilienmarktes in Moers. Die Anzahl ist in 2020 leicht um 4 Fälle gestiegen. Den Hauptanteil des Teileigentums machen die Garagen und Stellplätze aus, die untenstehend ausgewertet wurden.

<b>Kaufpreise für Garagen und Stellplätze</b>			
	<b>Baujahr</b>	<b>Ø Kaufpreis</b>	
		in Euro	
		Min	Max
<b>Garagen</b>	<b>1960 - 1979</b>	<b>5.000</b>	
		2.000	10.000
	<b>1980 - 2018</b>	<b>8.000</b>	
		5.000	12.000
	<b>Erstverkauf</b>	<b>16.000</b>	
		10.000	21.000
<b>Tiefgaragen</b>	<b>Bestand</b>	<b>9.000</b>	
		5.000	15.000
	<b>Erstverkauf</b>	<b>20.000</b>	
		16.500	25.000
<b>Stellplätze</b>	<b>Bestand</b>	<b>2.400</b>	
		1.000	5.000
	<b>Erstverkauf</b>	<b>8.000</b>	
		5.000	12.500

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertfaktoren

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

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

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

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

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

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

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

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

## Modellparameter

Einflussgrößen	Definitionen und Hinweise
Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile, Abzug von Kaufpreisantteilen für Inventar) und von den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs.3 ImmoWertV, z.B. Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) zu bereinigen.
Normalherstellungskosten (NHK)	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW Korrekturfaktor 1,05 für freistehende Zweifamilienhäuser
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Land und Ortsgröße	keine Korrekturfaktoren
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gemäß den in der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW vom aufgeführten Merkmalen
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Anlage 8 des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW
Baupreisindex	Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden (Basis 2010 = 100) „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer (GND) abzüglich des Alters; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 4 des Modells zur Ableitung von Sachwertverfahren der AGVGA-NRW
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz; 3 % bis 10 % auf den mängelfreien und alterswertgeminder-ten Gebäudesachwert inkl. Zeitwert der Nebengebäude (≥ 5.000 EUR und ≤ 15.000 EUR)
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen werden mit pauschalierten Erfahrungswerten berücksichtigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreisbereinigung entsprechend § 8 Abs. 3 ImmoWertV im Vorfeld der Ableitung der Sachwertfaktoren
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Berücksichtigung von Drempele und Spitzboden	Einschätzung auf der Grundlage gemäß Anlage 5 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW
Nebengebäude	nach Zeitwert

## 8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Die Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssätzen in NRW (aktuelle Fassung) berechnet. Das Modell kann im Internet unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter Standardmodelle der AGVGA.NRW eingesehen und heruntergeladen werden.

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

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

## Modellparameter

### Einflussgrößen

### Definitionen und Hinweise

Bereinigter, normierter Kaufpreis	Bei der Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ist der Kaufpreis zu bereinigen (z.B. Abzug von Kaufpreisannteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z.B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<p>Wohnfläche: Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II. Berechnungsverordnung (II. BV)</p> <p>Nutzfläche: Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktions- und Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).</p>
Rohertrag	<p>Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück.</p> <p>Ausgangswerte: Mietspiegel für nicht preisgebunden Wohnungen in der Stadt Moers (herausgegeben von Haus &amp; Grund Grafschaft Moers e.V. und Mieterbund Rhein-Ruhr e.V.)</p> <p>Zuschläge zur Miete bei Einfamilienhäusern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 15 % für freistehende Einfamilienhäuser</li> <li>+ 10 % für Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser</li> <li>+ 5 % für Reihenmittelhäuser</li> </ul> <p>Vorliegende Mietangaben der Eigentümer wurden auf ihre Marktüblichkeit überprüft.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p>lt. Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 (Anlage 1)</p> <p>Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex (Index Oktober) für Deutschland</p>
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, § 18 Abs. 1 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer (GND)	<p>80 Jahre für Wohnhäuser und gemischt genutzte Objekte</p> <p>60 Jahre für gewerblich genutzte Objekte und Garagen</p>
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters (ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA.NRW vom 21.06.2016). Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer größer gleich 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.
Bodenwert	Bodenwert nach dem aktuellen Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abweichung bestimmter wertbeeinflussender Merkmale in der Bodenrichtwertzone wie Tiefe, Geschossflächenzahl und abweichende Grundstücksnutzung.

## 9 Mieten und Pachten

### 9.1 Wohnungsmieten

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

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

Bezugsquelle: Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.

Weygoldstr. 3

47441 Moers

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

Immobilienverband Deutschland e.V. (IVD)

IVD-Gewerbe-Preisspiegel (kostenpflichtig)

[www.ivd-webshop.com](http://www.ivd-webshop.com)

Brockhoff & Partner

Mietspiegel (kostenpflichtig)

[www.brockhoff.de](http://www.brockhoff.de)

Lührmann Deutschland

Ladenmieten in 1a-Lagen in den Innenstädten

Lührmann Cityfacts Moers (kostenpflichtig)

[www.luehrmann.de](http://www.luehrmann.de)

## 10 Kontakte und Adressen

### 10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

#### Vorsitzende

M.Sc. Sonja Koppers                      Städtische Vermessungsoberärztin

#### Stellvertreter

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

#### Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

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

#### Ehrenamtliche Gutachter

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

#### Ehrenamtliche Gutachter von der zuständigen Finanzbehörde

Herr Jürgen Jaschke                    Oberregierungsrat  
Frau Barbara Pugehl                    Steueramtfrau (Stellvertreterin)

### 10.2 Kontakt

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Moers

Rathausplatz 1  
47441 Moers

Telefon 02841/201 - 470 Frau Möhlmeier  
- 485 Frau Wennemann  
- 496 Herr Schedlinski  
- 497 Herr Pauels

Fax: 02841/201 - 16888

E-Mail: [gutachterausschuss@moers.de](mailto:gutachterausschuss@moers.de)

Internet: [www.gars.nrw/moers](http://www.gars.nrw/moers)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## 10.3 Kontaktdaten Oberer Gutachterausschuss im Land NRW und benachbarter Gutachterausschüsse

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen  
Muffendorfer Str. 19-21  
53177 Köln  
☎ 0221 / 147 - 3710  
E-Mail: [oga@brd.nrw.de](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

Erttstraße 7  
47051 Duisburg  
☎ 0203 / 283 - 3826

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Krefeld

Friedrichstr. 25  
47798 Krefeld  
☎ 02151 / 3660 - 3848

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
☎ 02162 / 39 - 1145

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Wesel

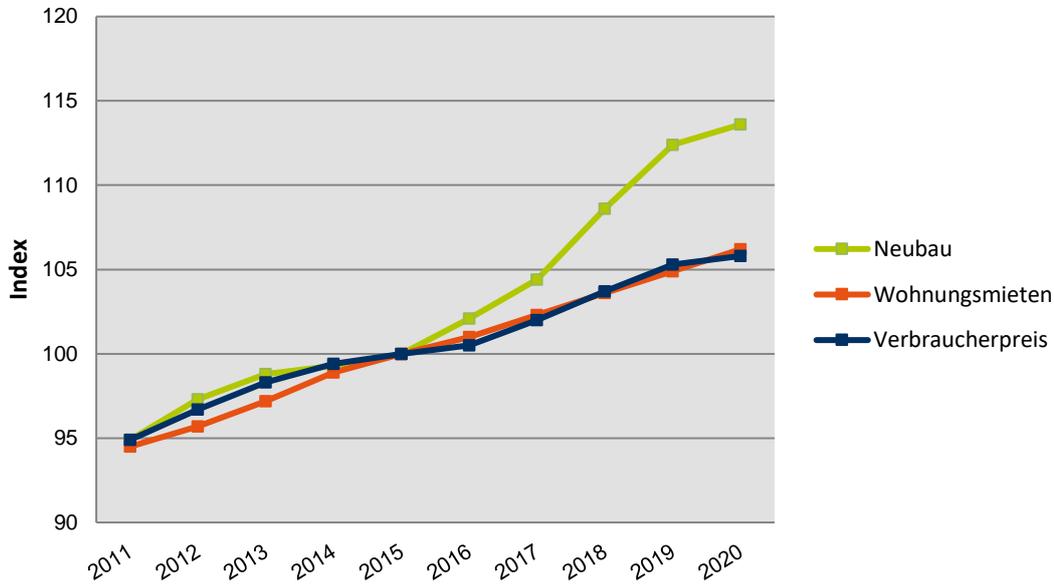
Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel  
☎ 0281 / 207 - 2425

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Wesel

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

## 11. Anlagen

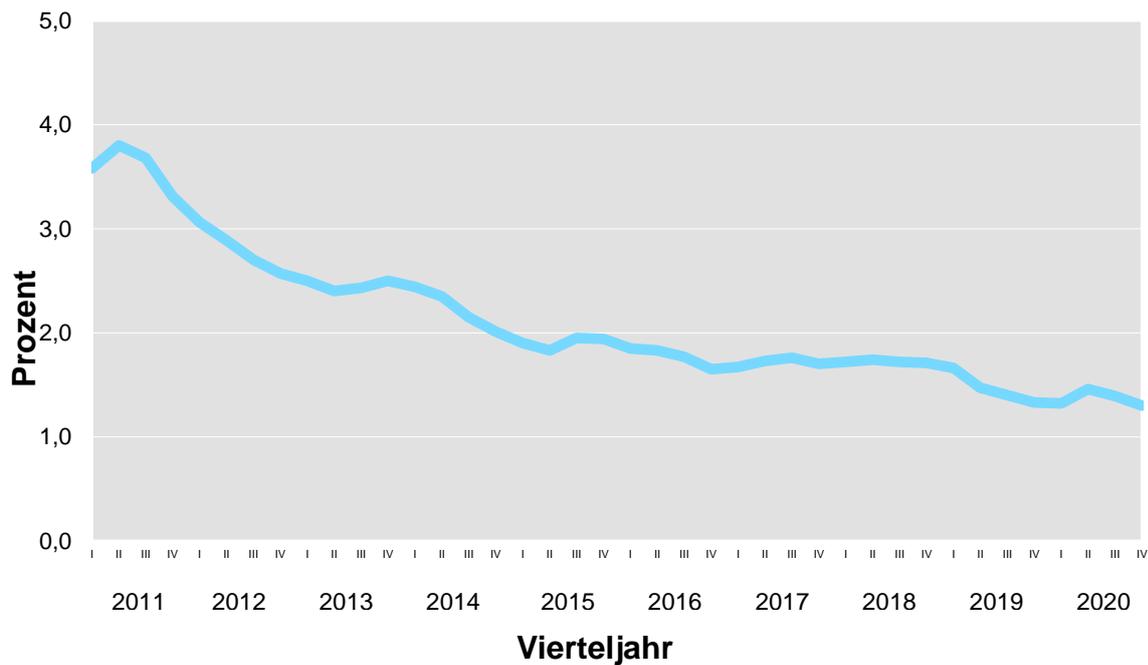
### 11.1 Preisindizes für Wohnungsmieten\*, Verbraucherpreise und Neubau von Wohngebäuden in NRW



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

### 11.2 Zinssatz für Wohnungsbaukredite

Mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis 5 Jahre

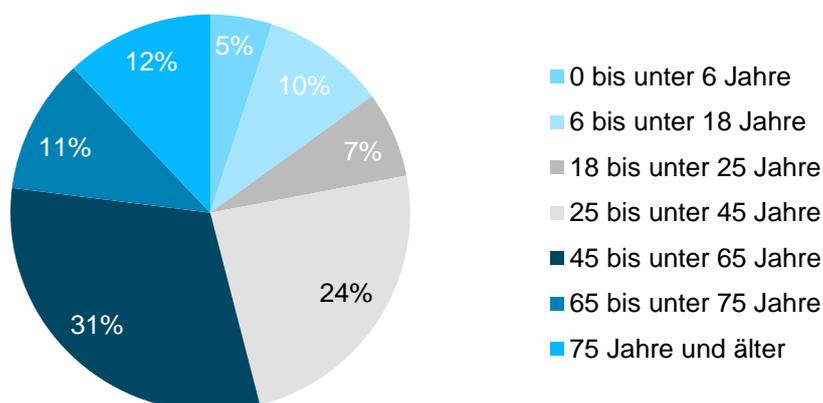


Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

### 11.3 Bevölkerungsdaten zum 31.12.2020

<b>Bevölkerung</b>	<b>106.827</b>	<b>100%</b>
	(Anzahl)	(in %)
<b>Männer</b>	51.985	48,7
<b>Frauen</b>	57.842	51,3
<b>davon Nichtdeutsche</b>	13.850	13,0

**Bevölkerung nach Altersgruppen**

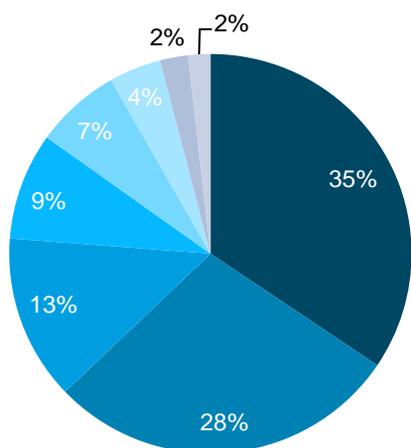


Stadtteil	Bevölkerung	Differenz zu 2018	Differenz
	(Anzahl)	(Anzahl)	(in %)
<b>Rheinkamp</b>	36.166	- 69	-0,2
<b>Moers</b>	59.392	- 211	-0,4
<b>Kapellen</b>	11.269	31	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>106.827</b>	<b>- 248</b>	<b>0,2</b>

## 11.4 Flächennutzung

Nutzungsarten der Flächen	01.01.2018 (in ha)	01.01.2019 (in ha)	01.01.2020 (in ha)
landwirtschaftliche Flächen	2.373,0	2.355,0	2.331,0
Gebäude- & Freiflächen	2.014,0	1.933,0	1.922,0
Verkehrsflächen	914,0	904,0	905,0
Waldflächen	485,0	569,0	587,0
Erholungsflächen	400,0	453,0	466,0
Betriebsflächen	317,0	284,0	284,0
Wasserflächen	184,0	155,0	152,0
Flächen anderer Nutzung	81,0	115,0	121,0
<b>Gesamt</b>	<b>6.768,0</b>	<b>6.768,0</b>	<b>6.768,0</b>

Nutzungsarten



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

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

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

### § 2 Absatz 7 (VermWertKostO NRW)

Soweit eine Zeitgebühr anzuwenden ist, sind 23 Euro je angefangener Arbeitsviertelstunde zu erheben.

### 5 Amtliche Grundstückswertermittlung (VermWertKostT)

#### 5.1

##### Gutachten

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

#### 5.1.1

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

- a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro  
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1 250 Euro,
- b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro  
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2 250 Euro,
- c) Wert über 10 Millionen bis einschließlich 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7 250 Euro,
- d) Wert über 100 Millionen Euro  
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47 250 Euro.

#### 5.1.2

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

##### 5.1.2.1

###### Führen

- a) gesondert erstellte Unterlagen oder umfangreiche Aufmaße beziehungsweise Recherchen,
  - b) besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (zum Beispiel Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht),
  - c) aufwändig zu ermittelnde und wertmäßig zu berücksichtigende Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten,
  - d) weitere Wertermittlungstichtage oder
  - e) sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften
- zu einem erhöhten Aufwand, ist für den Mehraufwand die insgesamt benötigte Zeit zu ermitteln und im Kostenbescheid zu erläutern. Die dementsprechende Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 ist als Gebührenzuschlag zu berücksichtigen; dieser darf jedoch maximal 4 000 Euro betragen.

##### 5.1.2.2

Soweit Leistungen in mehreren Gutachten genutzt werden, ist der dadurch entstandene Minderaufwand anhand der Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu bemessen. Diese Bemessung ist im Kostenbescheid zu erläutern. Wird auf Leistungen eines bereits abgeschlossenen Gutachtens zurückgegriffen, ist der Minderaufwand nur für das aktuelle Gutachten als Ermäßigung anzurechnen. Werden die Leistungen gleichzeitig für mehrere Gutachten erbracht, ist der Minderaufwand auf alle Gutachten zu gleichen Teilen als Ermäßigung anzurechnen. Der Minderaufwand darf jedoch je Gutachten maximal 50 Prozent der jeweiligen Gebühr nach Nummer 5.1.1 betragen.

#### 5.1.3

Für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses

Gebühr: 150 Prozent der Gebühren nach den Nummern 5.1.1 und 5.1.2

#### 5.1.4

Mehrausfertigungen des Gutachtens oder Obergutachtens, gegebenenfalls einschließlich einer amtlichen Beglaubigung:

- a) eine Mehrausfertigung für den Eigentümer des begutachteten Objektes  
Gebühr: keine,
- b) bis zu drei beantragte Mehrausfertigungen  
Gebühr: keine,
- c) jede weitere beantragte Mehrausfertigung  
Gebühr: 30 Euro.

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





Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Moers

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

