



Grundstücksmarktbericht 2012

für die Stadt Krefeld

Stichtag 01.01.2012

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

Postanschrift: Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld

Geschäftsstelle: Stadthaus
Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld
Erdgeschoss (Hochhaus)
Zimmer 81

**Leiter der
Geschäftsstelle:** Dipl.-Ing. K. Neutzling

Telefon: 02151 / 86-3862
Telefax: 02151 / 86-3835
E-Mail: gutachterausschuss@krefeld.de
Internet: www.krefeld.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

Auskünfte: Bodenrichtwerte: 02151 / 86-3868
Grundstücksmarktbericht: 02151 / 86-3859
Wertgutachten: 02151 / 86-3862 / 3852

Öffnungszeiten: Montag bis Mittwoch 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr
Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Gebühren: Bodenrichtwertkarte (als PDF-Datei auf CD) 100,- EUR
Grundstücksmarktbericht 52,- EUR
Die Gebühren richten sich nach der Vermessungs- und
Wertermittlungsgebührenordnung in Nordrhein-Westfalen

Titelfoto: Rathaus (Udo Mühlenhaus)

Nachdruck nur auszugsweise mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2011	9
4.1	Anzahl der Kauffälle	10
4.2	Flächenumsatz	11
4.3	Geldumsatz	12
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	13
4.5	Verteilung auf Stadtteile	14
4.6	Zwangsversteigerungen	15
5	Unbebaute Grundstücke	16
5.1	Wohnbauland	17
5.2	Gewerbebauland	20
5.3	Rohbauland und Bauerwartungsland	21
5.4	Landwirtschaftliche Flächen	22
5.5	Weitere Flächen	23
5.5.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	23
5.5.2	Hausgärten	23
5.5.3	Dauerkleingärten	23
6	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2	Mietwohnhäuser	28
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	30
7	Wohnungseigentum / Teileigentum	31
8	Bodenrichtwerte	35
8.1	Gesetzlicher Auftrag	35
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	35
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
8.4	Bodenrichtwerte im Internet	37
8.5	Wertstrukturen in der Innenstadt	38

9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	39
9.1	Indexreihen	39
9.2	Liegenschaftszinssätze	40
9.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
9.4	Rohertragsfaktoren	43
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	44
11	Sonstige Angaben	45
11.1	Statistische Daten der Stadt Krefeld.....	45
11.2	Mieten	47
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	48

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Gesamtmarkt

- Grundstücksverkehr ist gegenüber 2010 deutlich gestiegen, Fälle: 2.075 (+ 12%), Flächenumsatz: 148 ha (+ 14%), Geldumsatz: 416 Mio. EUR (+ 18%).
- Bebaute Grundstücke haben den dominierenden Marktanteil (71% am Geldumsatz); er verteilt sich zu 39% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 19% auf Mietwohnhäuser, zu 7% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 2% auf Geschäftshäuser und zu 4% auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungs-/Teileigentum (22% Umsatz), Bauland (6%) und Landwirtschaft u.a. (1%).
- Natürliche Personen beherrschen den Markt bezüglich der Kaufaktivität. Lediglich bei der Umsatzverteilung treten die Baugesellschaften und sonstigen juristischen Personen etwas stärker in Erscheinung. Die öffentliche Hand spielt wie im Vorjahr auf dem Grundstücksmarkt kaum eine Rolle.
- Auswärtige haben wie in den Vorjahren eine starke Marktposition (39% bzw. 37% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).
- Ausländeranteil ist gegenüber dem Vorjahr mit 9% Geldumsatz (Erwerb) geringfügig gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland: uneinheitlich (Fläche - 5%, Umsatz + 14%, Fälle - 4%) bei leicht ansteigenden Preisen (+ 1,9%)
- Gewerbebauland: deutlich fallend (Fläche - 48%, Umsatz - 44%, Fälle: - 59%) mit stagnierenden Preisen
- Landwirtschaft: ansteigend (Fläche + 9%, Umsatz + 32%) bei Abnahme der Fälle (- 11%); Preise sind gegenüber dem Vorjahr stabil.

Bebaute Grundstücke

- Bebaute Grundstücke: steigend (Fälle + 8%, Flächenumsatz und Geldumsatz jeweils + 14%)
- Die Ein-/Zweifamilienhäuser (648 Fälle) verteilen sich zu 41% auf Reihenhäuser, zu 31% auf Doppelhaushälften und zu 28% auf freistehende Häuser. 12% der Objekte sind neu, 88% sind alt.
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Reihenhäuser in der Preislage um 200.000 EUR (neu) und 190.000 EUR (alt)
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 300.000 EUR (neu) und 225.000 EUR (alt)
 - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 250.000 EUR

Wohnungseigentum

- Wohnungseigentum: stark ansteigend, Fälle 841 (+ 28%), Umsatz 90 Mio. EUR (+ 36%)
- Anteil von Neubauwohnungen (13%) gegenüber dem Vorjahr (5%) deutlich höher
- Das Wohnungseigentum (41% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (31%).

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld veröffentlicht. Er gibt einen Überblick über die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Krefelder Grundstücksmarkt und soll den Immobilienmarkt entsprechend dem Willen des Gesetzgebers "transparent" machen. Grundlage des Berichts ist die Auswertung der Kaufpreissammlung.

Der Bericht wendet sich an Bewertungssachverständige, Banken, Versicherungen, Vertreter aus der Bau-, Wohnungs-, Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung als nutzbare Informationsquelle für deren Arbeit. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

3 Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind Behörden des Landes. Sie sind 1960 aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) jeweils für den Bereich einer kreisfreien Stadt, eines Kreises oder einer großen kreisangehörigen Stadt eingerichtet worden.

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern mit einschlägiger Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung. Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium, dessen Mitglieder nach Anhörung der Gebietskörperschaft von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt werden. Wiederbestellungen sind möglich.

Rechtsgrundlagen sind im Wesentlichen das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW).

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung in einer Bodenrichtwertkarte
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Bodenpreisindex, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.ä.)
- Jährliche Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Die Notare sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften aller Kaufverträge dem Gutachterausschuss zu übersenden. Der Gutachterausschuss gewinnt damit einen vollständigen und zutreffenden Überblick über den Grundstücksmarkt. Der Inhalt der Kaufverträge und die Kaufpreissammlung unterliegen dem Datenschutz. Der Gutachterausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit einer Geschäftsstelle.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstelle

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten)
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erstellung eines Grundstücksmarktberichtes
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2011

	2010			2011		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel	2.203	155	383	2.352	166	451
ausgewertete Kauffälle	1.859	130	353	2.075	148	416
Zwangsversteigerungen	155	4	11	104	4	10
sonstige Kauffälle*	189	21	19	173	14	25

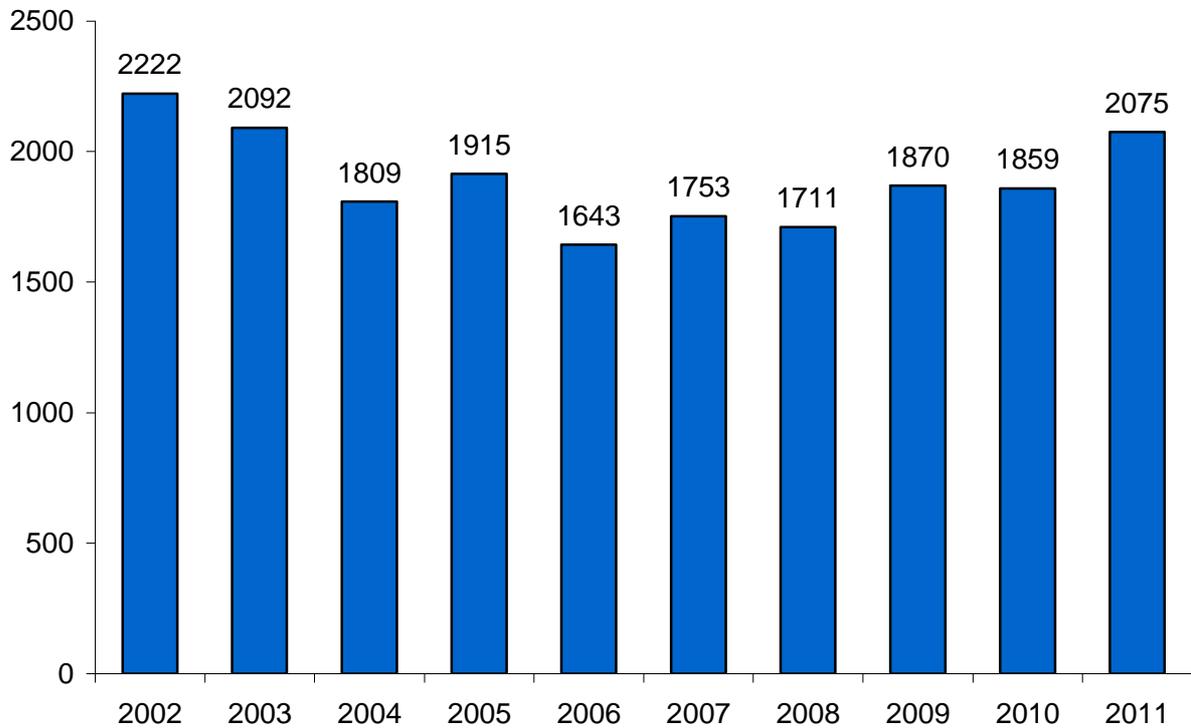
* Kaufverträge - beeinflusst durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse -, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 2.352 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 2.075 Kauffälle ausgewertet. Rund 4% des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

Kauffälle		
Objektart	2010	2011
Unbebaute Grundstücke		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	110	103
Wohnungseigentum	3	2
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	4	7
Erbbaurechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	0	2
Gewerbe/Industrie	17	7
Rohbauland*	1	3
Bauerwartungsland	0	0
Acker	11	9
Grünland	7	6
Wald	1	2
Sonstige Grundstücke	53	30
Bebaute Grundstücke		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	76	75
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	552	573
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	249	297
Geschäfts-/Bürohäuser	4	3
Gewerbe-/Industrieobjekte	31	33
Sonstige bebaute Grundstücke	19	14
Erbbaurecht	11	20
Wohnungseigentum	659	841
Teileigentum	51	48
Summe	1.859	2.075

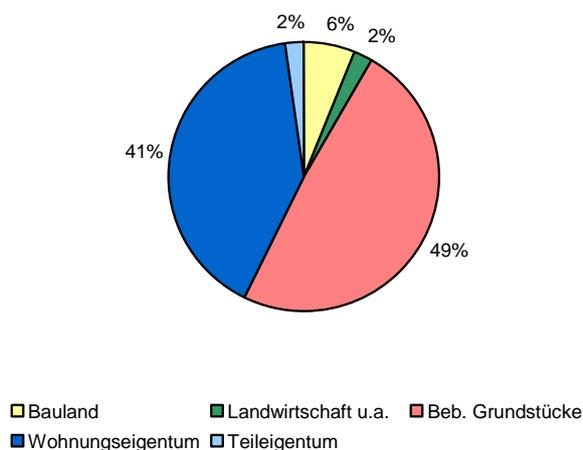
* ausschließlich für Wohnungsbau

4.1 Anzahl der Kauffälle



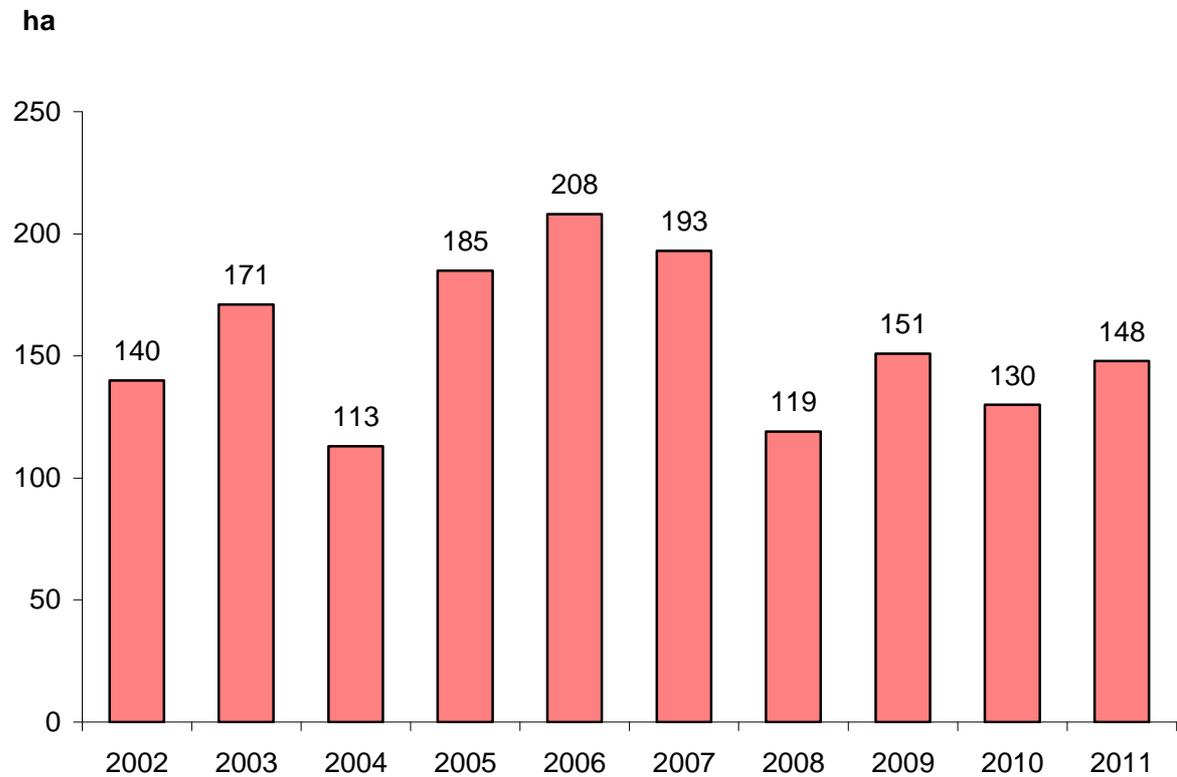
Im Jahr 2011 sind 2.075 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr gestiegen (+12%).

Kauffälle Gesamtstadt

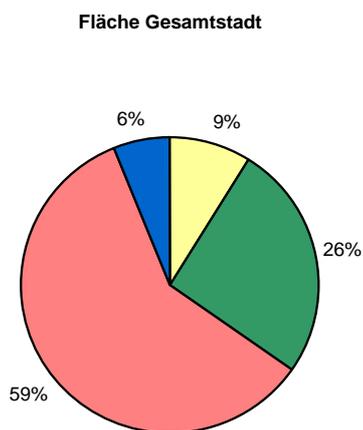


Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (49%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 31%, Mietwohnhäuser 14%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 4% – und auf Wohnungseigentum (41%). Das Bauland ist mit 6%, der landwirtschaftliche Besitz und das Teileigentum jeweils mit 2% beteiligt.

4.2 Flächenumsatz



Im Jahr 2011 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 148 ha. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um +14% angestiegen.

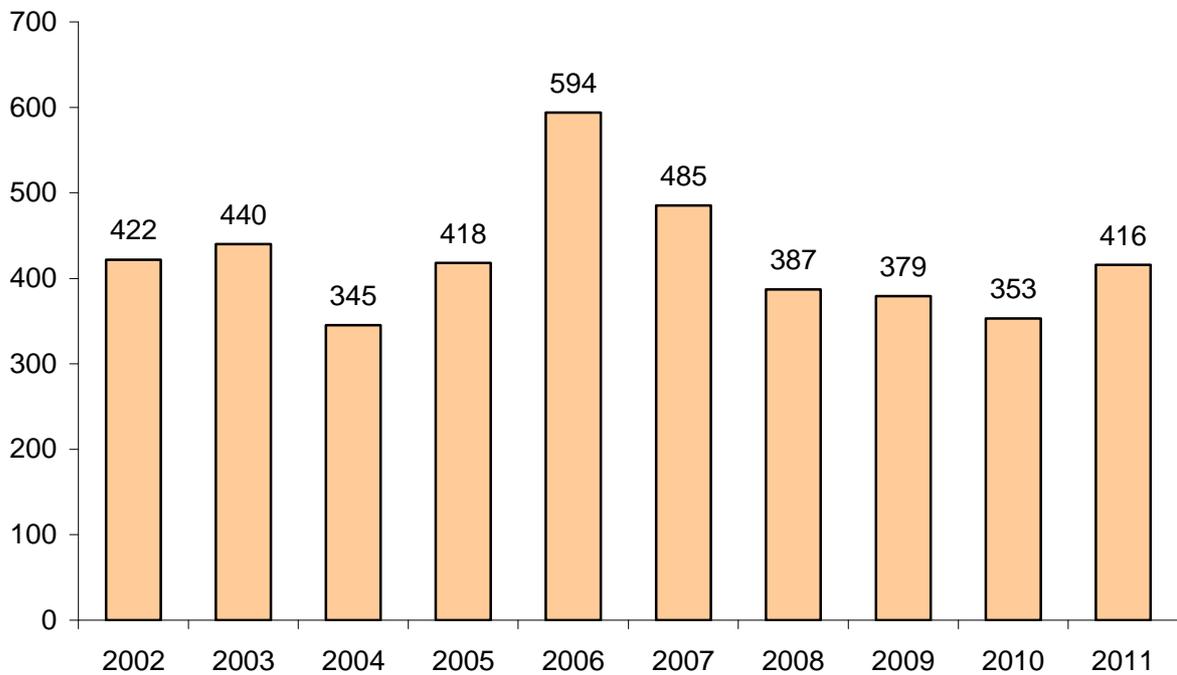


■ Bauland ■ Landwirtschaft u.a. ■ Beb. Grundstücke ■ Wohnungs-/Teileigentum

Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 59%, Wohnungs-/Teileigentum 6%) ist – wie im Vorjahr – fast doppelt so groß wie der unbebauter Grundstücke (Bauland 9%, Landwirtschaft u.a. 26%).

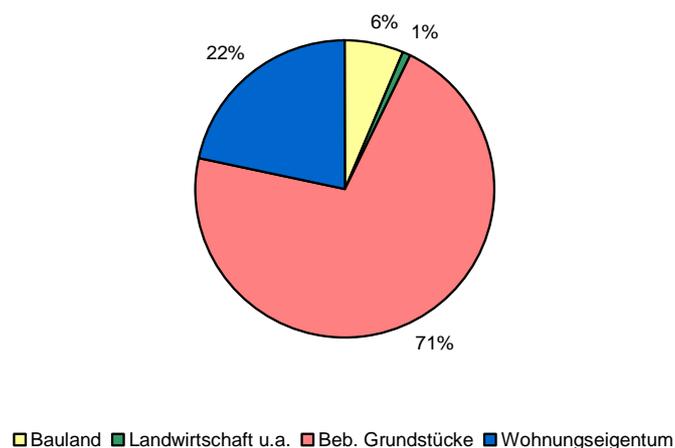
4.3 Geldumsatz

Mio. EUR



Der Umsatz ist mit 416 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen (+18%).

Umsatz Gesamtstadt

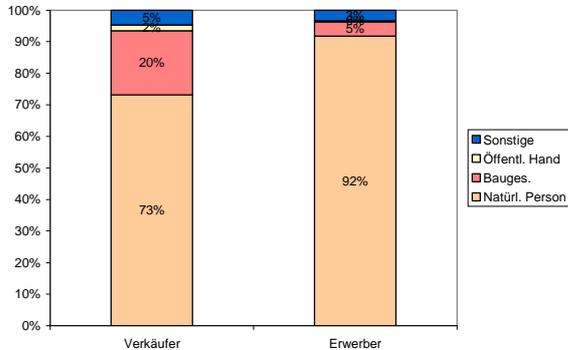


Nahezu drei Viertel des Umsatzes (71%) entfällt auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 39%, Mietwohnhäuser 19%, Geschäftshäuser, Gewerbe-/Industrieobjekte und sonstige Gebäude 13%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (22%). Es folgt mit großem Abstand Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 6% und die landwirtschaftlichen und anderen Flächen mit 1%. Der Geldumsatz beim Teileigentum ist mit weniger als 0,5% nahezu unbedeutend.

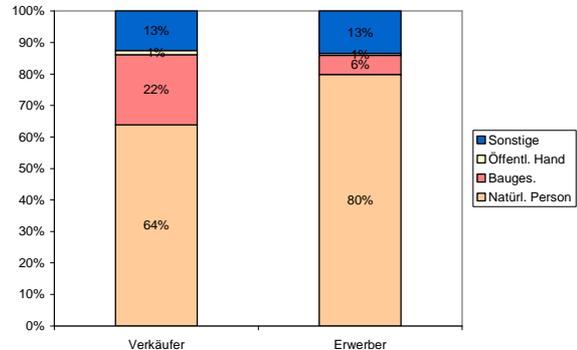
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

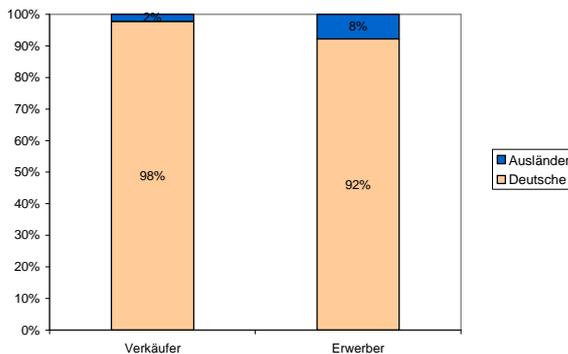


Umsatz:

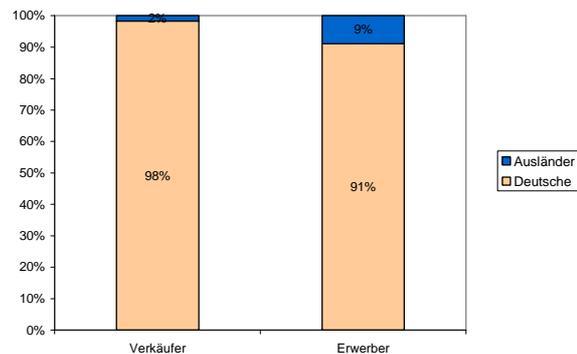


Nationalität

Kauffälle:

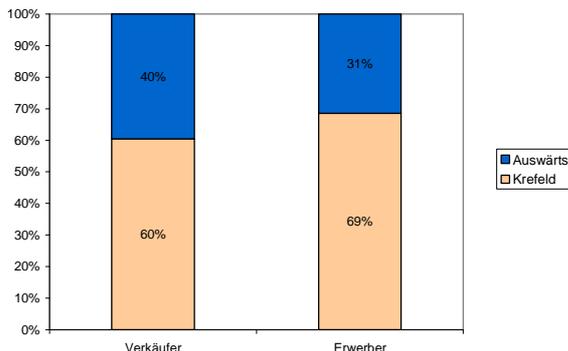


Umsatz:

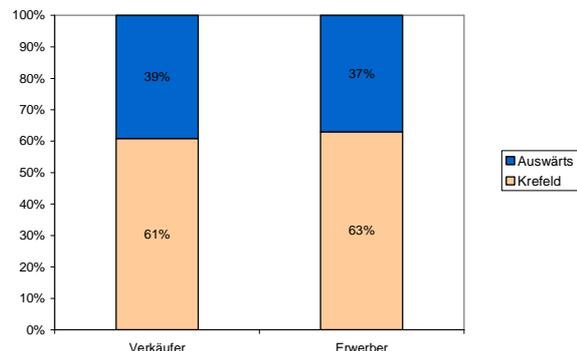


Wohnsitz

Kauffälle:



Umsatz:

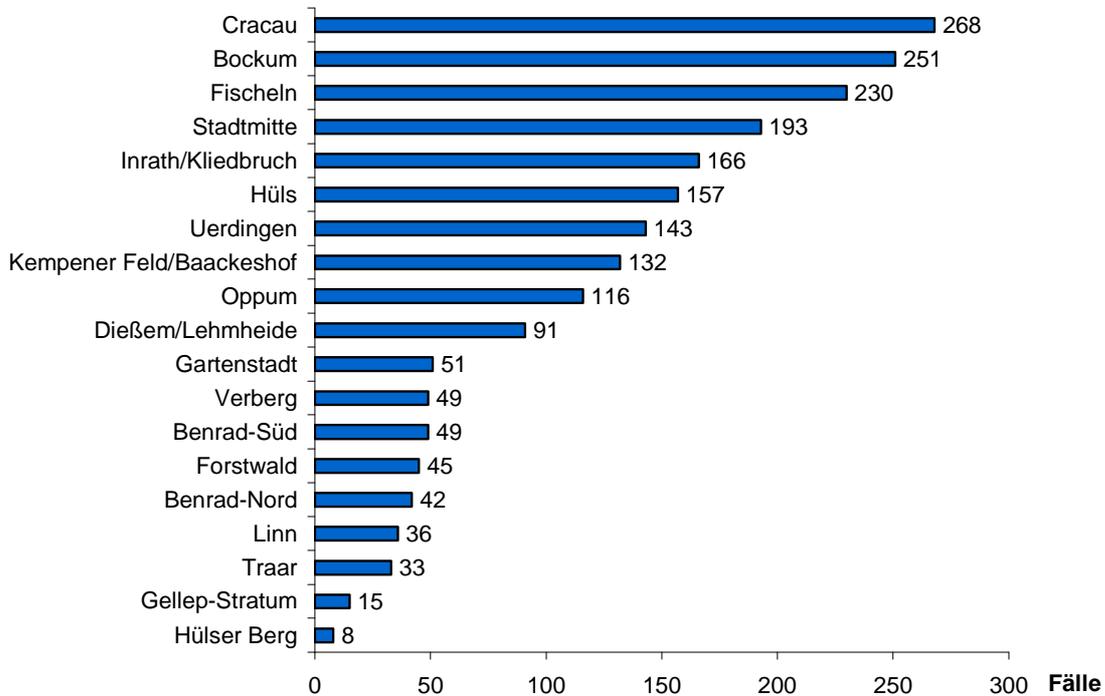


Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauf: Verkauf 73%, Erwerb 92% und Umsatz: Verkauf 64%, Erwerb 80%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 22% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (1% Umsatzanteil auf Verkäufer- bzw. Erwerberseite). Die Kaufaktivität der Ausländer ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (Kauf/Umsatz auf Erwerberseite: 8%/9%).

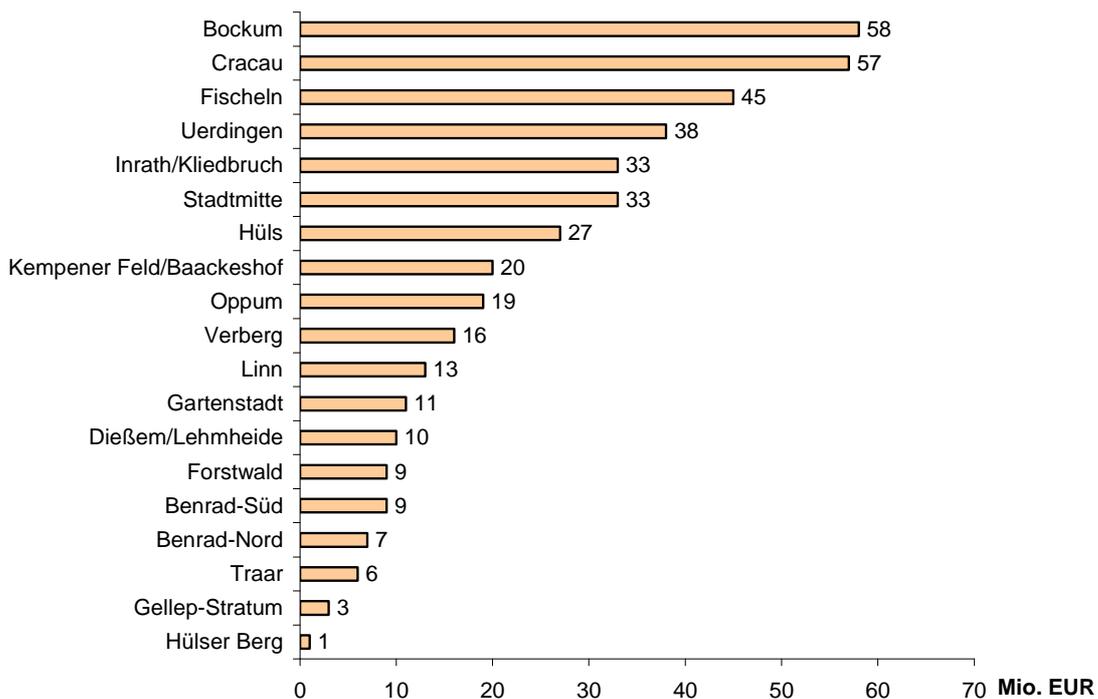
Die auswärtigen Marktteilnehmer sind nach wie vor relativ stark vertreten. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 37%) ist – im Vergleich zu Krefelder Marktteilnehmern – höher als ihre Kaufaktivität (Erwerb: 31%), d.h. sie kaufen vorwiegend teure, meist bebaute Objekte.

4.5 Verteilung auf Stadtteile

Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile



Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



4.6 Zwangsversteigerungen

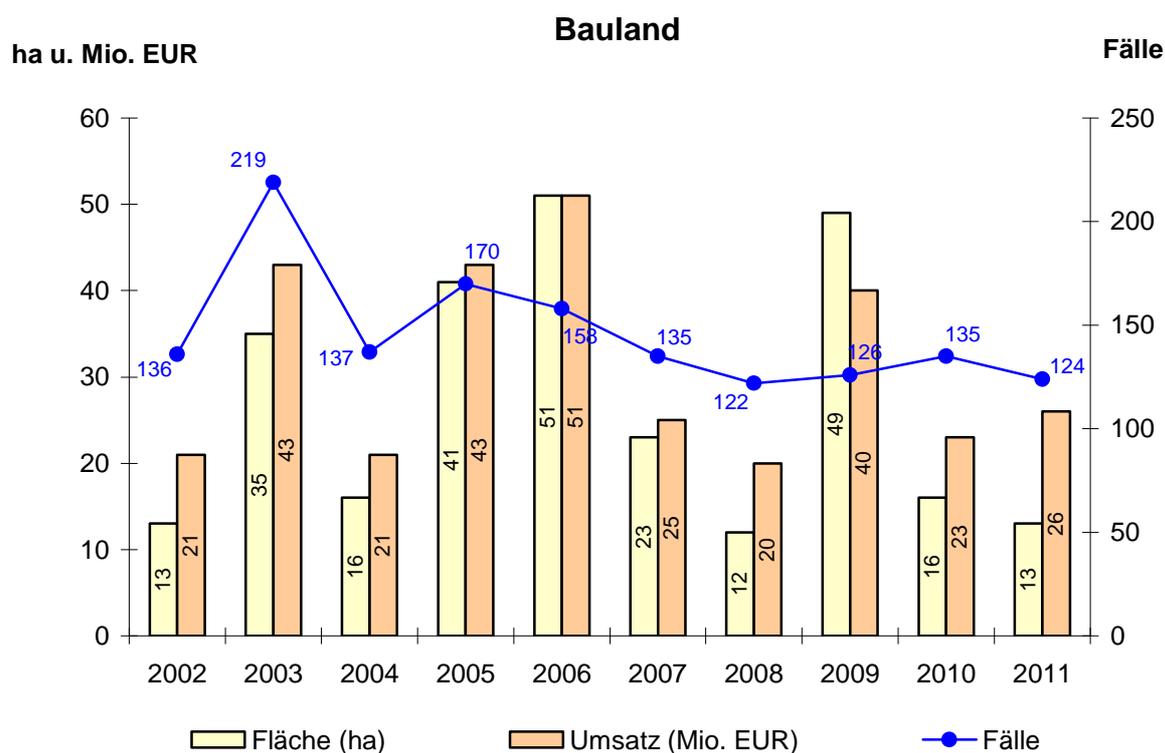
Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 104 Fällen in 2011 gegenüber dem Vorjahr (155 Fälle) deutlich zurückgegangen (- 33%).

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2011, gegliedert nach Teilmärkten, dargestellt. Die Prozentzahlen in der rechten Spalte sind Mittelwerte, die sich aus den einzelnen Verhältnissen zwischen dem Zuschlagsbetrag und dem Verkehrswert einer Zwangsversteigerung ergeben.

	Fälle		Ø Verhältnis Zuschlagsbetrag / Verkehrswert
Wohnungseigentum	60	58%	60% Standardabweichung ± 22%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	19	18%	72% Standardabweichung ± 21%
Ein-/Zweifamilienhäuser	15	14%	75% Standardabweichung ± 16%
Gewerbe-/Industrieobjekte	4	4%	-
Sonstige	6	6%	-
Summe	104	100%	

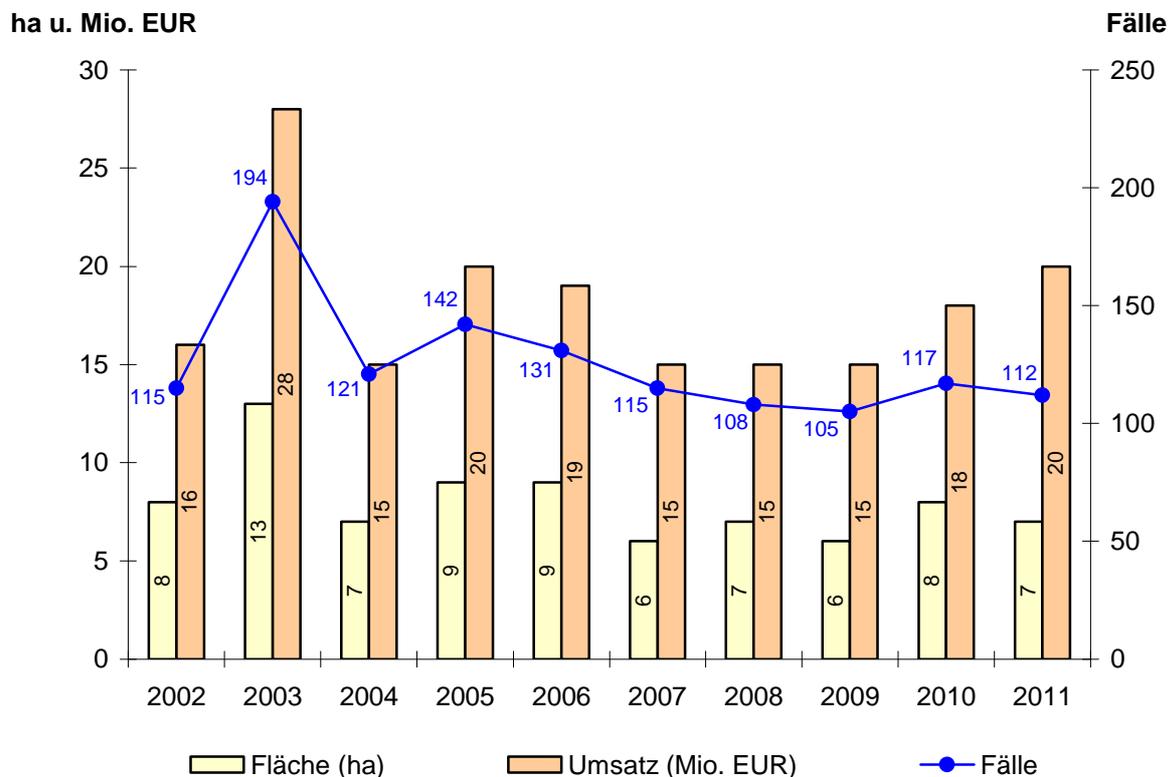
5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	103	58.188	13.844.032
für Geschosswohnungsbau	9	15.874	6.195.920
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	2	2.500	700.000
Gewerbebauland			
für Gewerbe / Industrie	7	42.922	3.054.483
Rohbauland	3	12.478	2.574.601
Bauerwartungsland	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	17	262.482	1.026.436
Sonstige Flächen	30	117.018	2.347.549
Summe	171	511.462	29.743.021



Im Jahr 2011 wurden insgesamt in 124 Fällen 13 ha zum Preis von 26 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland, Geschäftsgrundstücke und Rohbauland).

5.1 Wohnbauland



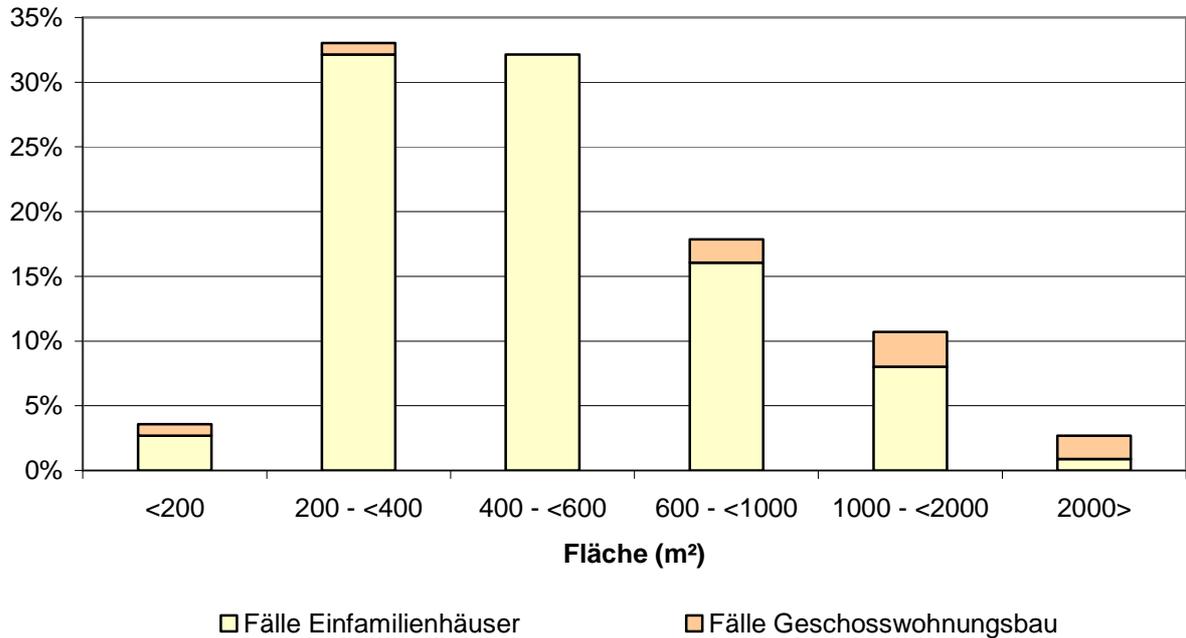
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	103	58.188	13.844.032
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	2	1.452	600.000
Miethäuser	7	14.422	5.595.920
Wohnbauland insgesamt	112	74.062	20.039.952

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 112 Fällen (90%), 7 ha Fläche (54%) und 20 Mio. EUR Umsatz (77%) beteiligt.

Gegenüber dem Vorjahr ist für den Teilmarkt Wohnbauland bei gestiegenem Geldumsatz (+14%, von 17,52 Mio. EUR auf 20,04 Mio. EUR) weniger Fläche (-5%, von 7,79 ha auf 7,41 ha) umgesetzt worden. Die Anzahl der Fälle (-4%), ist ebenfalls leicht zurückgegangen. Die Preise für Wohnbauland sind im Durchschnitt leicht gestiegen (+1,9%).

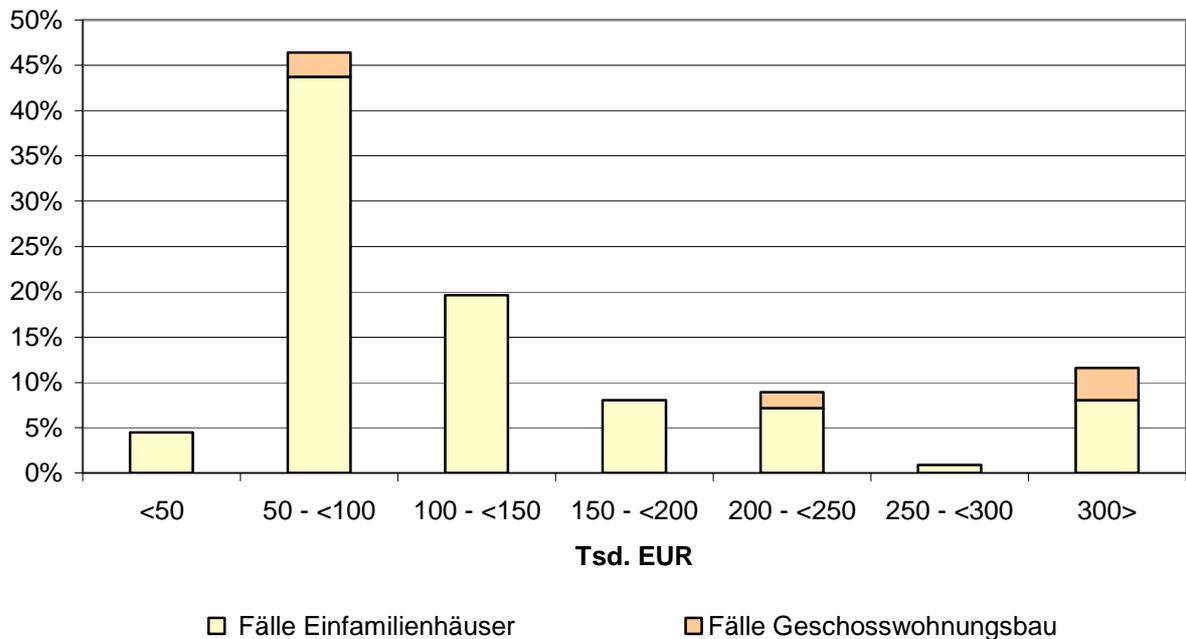
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



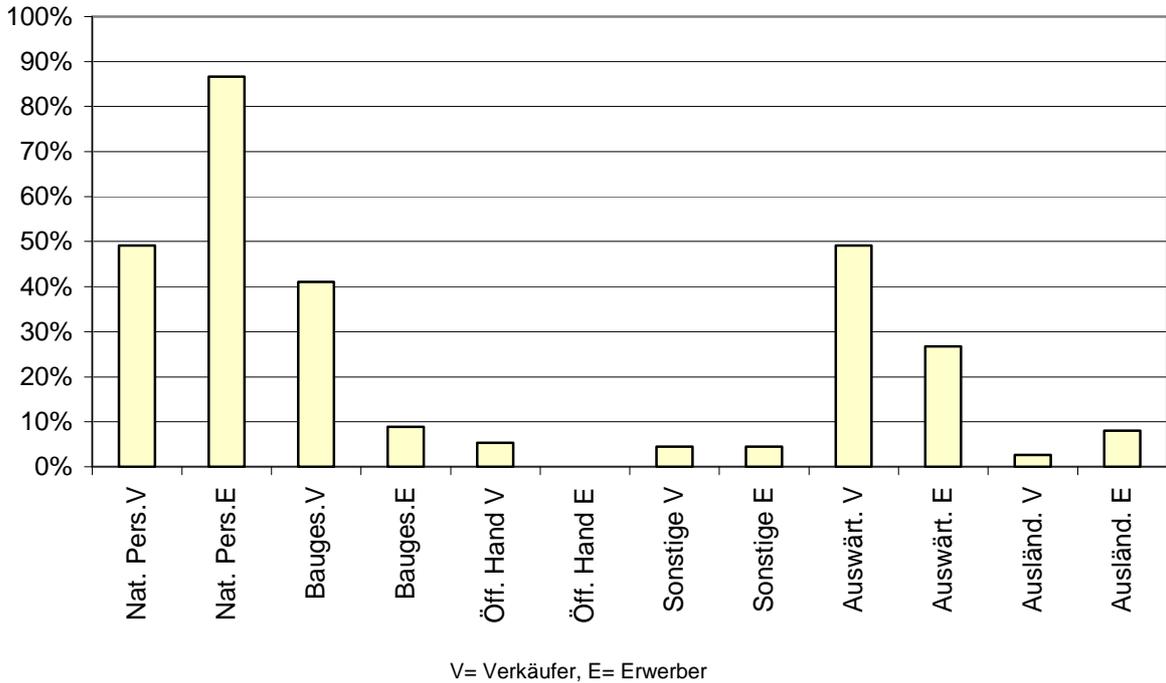
Knapp zwei Drittel aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke haben eine Fläche zwischen 200 und 600 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



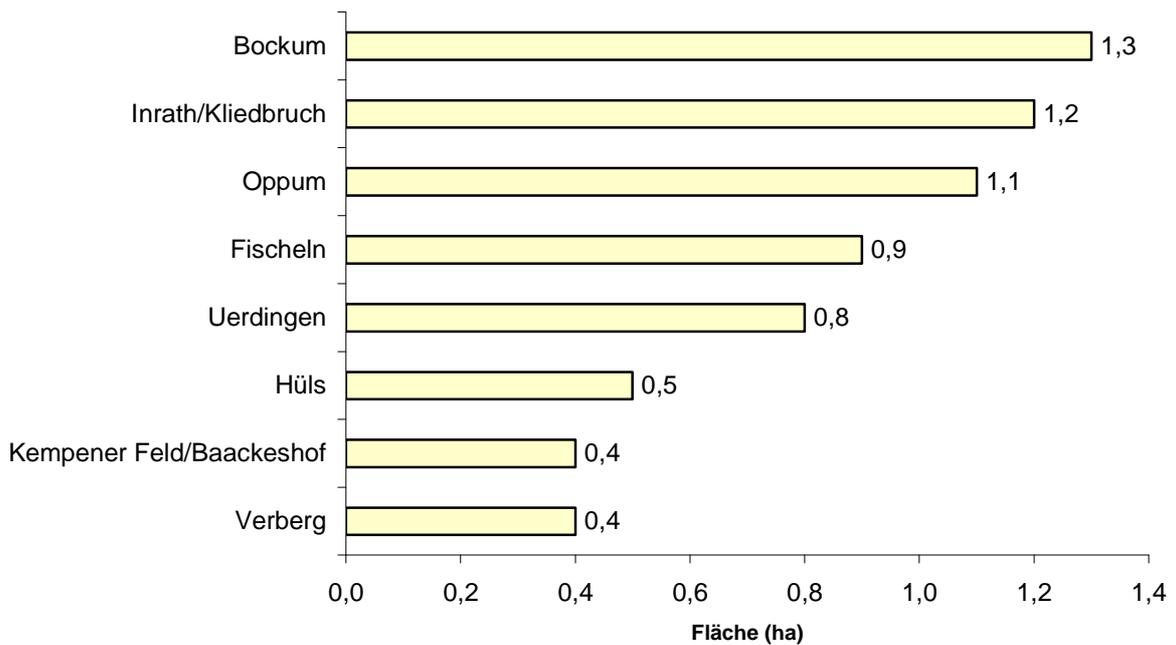
Die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen überwiegend zwischen 50.000 und 100.000 EUR (44%).

Marktteilnehmer (Fälle)



Wohnbaugrundstücke werden überwiegend von natürlichen Personen (49%) und Baugesellschaften (41%) verkauft, die öffentliche Hand (5%) ist kaum beteiligt. Haupterwerber sind natürliche Personen (87%), die Baugesellschaften (9%) sind vergleichsweise weniger stark vertreten. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 49% / 27%.

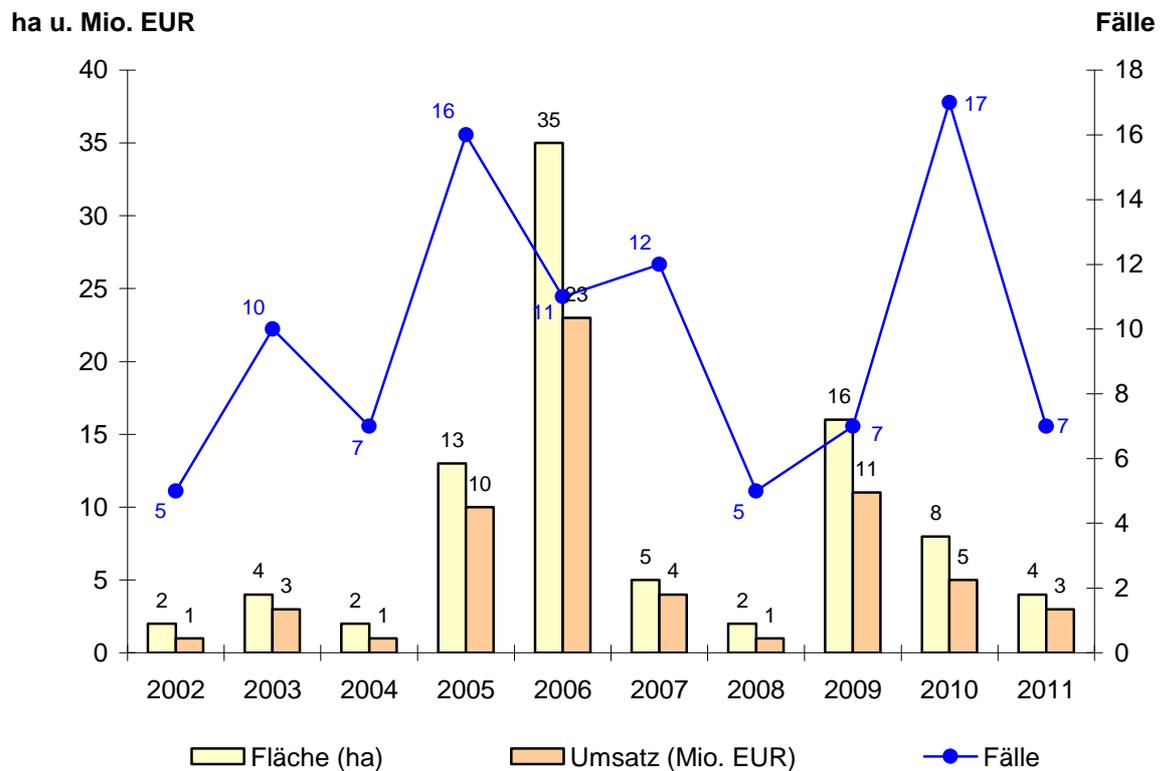
Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile



Es werden nur Stadtteile mit einem Flächenanteil von mindestens 5% dargestellt.

Wohnbauland wird überwiegend in den Stadtteilen Bockum, Inrath/Kliedbruch und Oppum gehandelt.

5.2 Gewerbebauland



	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Gewerbebauland für Gewerbe / Industrie	7	42.922	3.054.483

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit nur 7 Fällen (6%), 4 ha Fläche (31%) und 3 Mio. EUR Umsatz (12%) beteiligt.

Der Markt für Gewerbebauland ist im Vergleich zum Vorjahr weiter zurückgegangen. Fälle (-59%), Flächenumsatz (-48%, von 8,26 ha auf 4,29 ha) und Geldumsatz (-44%, von 5,5 Mio. EUR auf 3,1 Mio. EUR) haben deutlich abgenommen.

Die Preisentwicklung ist uneinheitlich, insgesamt aber stagnierend.

Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

für Dienstleistung / Produktion: zwischen **50,- und 90,- EUR/m²**

für Fachhandel: zwischen **90,- und 125,- EUR/m²**

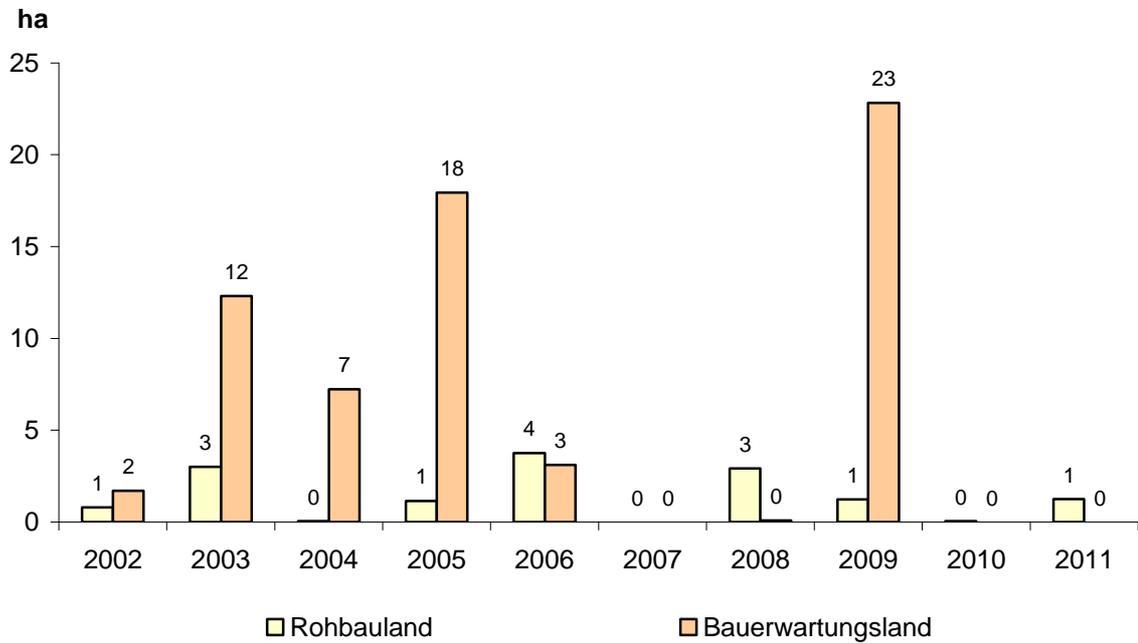
für Fach- und Supermärkte: zwischen **125,- und 230,- EUR/m²**

für Industriegrundstücke: zwischen **50,- und 70,- EUR/m²**

Im Einzelfall kann für die Bewertung eines gewerblichen Baugrundstückes der Bodenrichtwert unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

Flächenumsatz von Rohbauland u. Bauerwartungsland für den Wohnungsbau

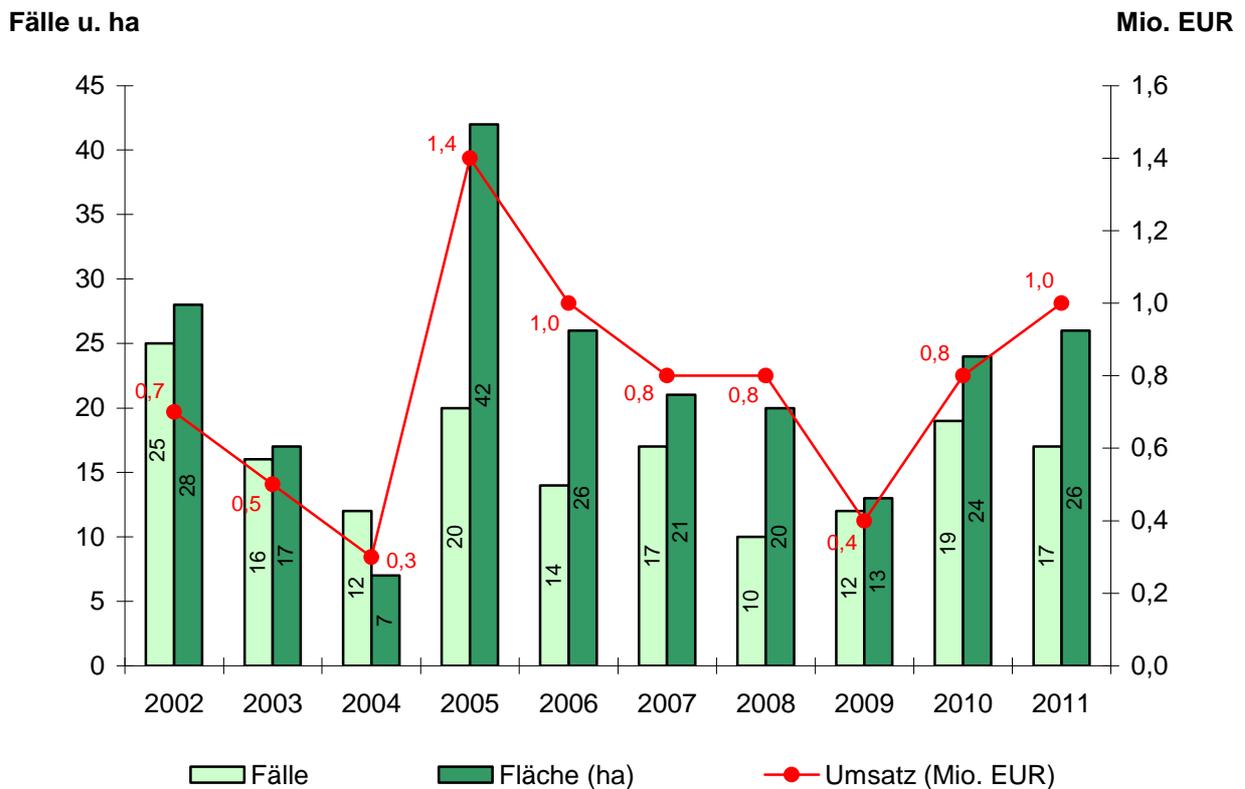


	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	3	12.478	2.574.601
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	0	0	0

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2007 bis 2011 zwischen **50% und 70%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2005 bis 2009 (aktuellere Preise liegen nicht vor) zwischen **20% und 30%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau. Die Preise für Bauerwartungsland sind u.a. stark beeinflusst von der Wartezeit bis zur Baureife, verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

5.4 Landwirtschaftliche Flächen



Im Jahr 2011 wurden in 17 Fällen 26 ha landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinne zum Preis von 1,0 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen (Flächenumsatz +9%, von 24,0 ha auf 26,2 ha und Geldumsatz +32%, von 0,78 Mio. EUR auf 1,03 Mio. EUR).

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Acker	9	204.979	932.764
Grünland	6	56.434	91.822
Wald*	2	1.069	1.850
Summe	17	262.482	1.026.436

*Es wurden nur zwei kleinere Waldflächen veräußert, die nicht repräsentativ sind.

Die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen liegen je nach Bodenqualität, Lage, Flächengröße, Form und Anbindung

bei Ackerland zwischen **3,00 und 6,50 EUR/m²**
 bei Grünland zwischen **1,50 und 3,00 EUR/m²**

Die Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen liegen zwischen **1,- und 1,10 EUR/m²**

Für die Bewertung einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche kann der Bodenrichtwert unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

5.5 Weitere Flächen

5.5.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Hierzu zählen Wohnbaugrundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB und außerhalb des bebauten Zusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB sowie privilegierte Vorhaben auf Grundstücken (Grundstücksteilen), die in Bebauungsplänen als "Landwirtschaftliche Flächen" festgesetzt sind.

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

Für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich sind u.a. die Wohngebäude (für Betriebsleiter, Altenteiler) mit zugehörigen Funktionsflächen von privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB charakteristisch.

Darüber hinaus findet man

- auch häufig die generell oder im Einzelfall sonstigen zulässigen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 2 BauGB,
- einzeln stehende Häuser, sowie Gruppierungen von mehreren Häusern (Splittersiedlungen), die in früherer Zeit errichtet wurden und die heute Bestandsschutz genießen (u.a. ehemalige Landarbeiterhäuser) – wegen des Bestandsschutzes der aufstehenden Gebäude haben diese Grundstücke faktisch Baulandqualität – , sowie
- den Siedlungsbereich (Hülser Berg/Talring), für den zunächst ein einleitender Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde, der dann später nicht weiter verfolgt und durch die Vorbereitung einer Klarstellungssatzung zur Bildung eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Außenbereich" nach § 34 Abs. 4 BauGB ersetzt wurde.

Für die o.g. verschiedenen Außenbereichsflächen wurden in den vergangenen Jahren folgende Bodenpreise gezahlt:

- Funktionsflächen für Wohngebäude von privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (ca. 1000 m²) **70,- EUR/m²**,
- sonstige Wohnbauflächen im Außenbereich in Abhängigkeit von der Nähe zu Ortsteilen und der Infrastruktur (ca. 1000 m²) **110,- bis 155,- EUR/m²**,
- im Bereich Hülser Berg (Satzung in Aufstellung, ca. 2500 m²) **135,- EUR/m²**,
- für die im Außenbereich gelegene Wohnungseigentumsanlage Haus Rath beträgt der Bodenrichtwert **200,- EUR/m²**.

5.5.2 Hausgärten

Es handelt sich um Flächen zur Vergrößerung von Baugrundstücken, die baurechtlich nicht notwendig sind, aber den Wohnwert steigern.

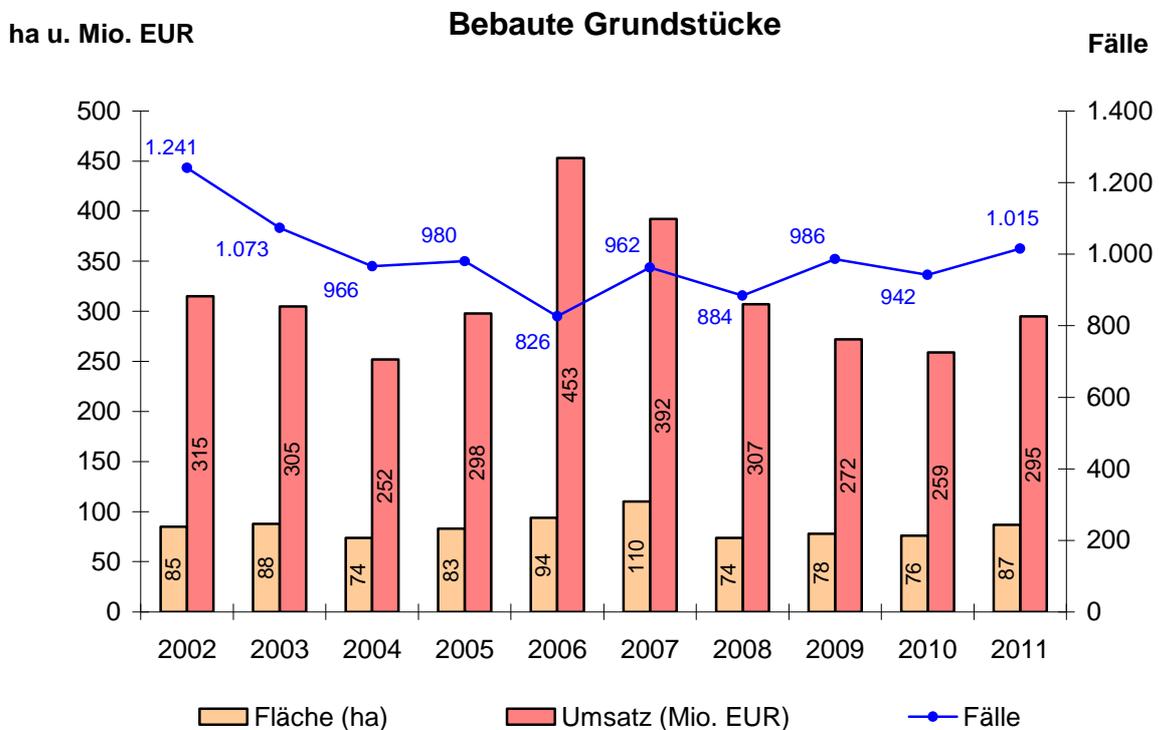
Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen **25,- und 50,- EUR/m²** (ca. 10% bis 15% des jeweiligen Wohnbaulandwertes).

5.5.3 Dauerkleingärten

Werte für Dauerkleingärten liegen zwischen **10,- und 15,- EUR/m²**.

6 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	75	23.373	20.474.959
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	573	361.204	142.415.713
Mietwohnhäuser	297	157.048	77.869.977
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	3	9.136	6.548.668
Gewerbe-/Industrieobjekte	33	233.275	30.395.049
Sonstige Gebäude	34	84.690	17.454.801
Summe	1.015	868.726	295.159.167



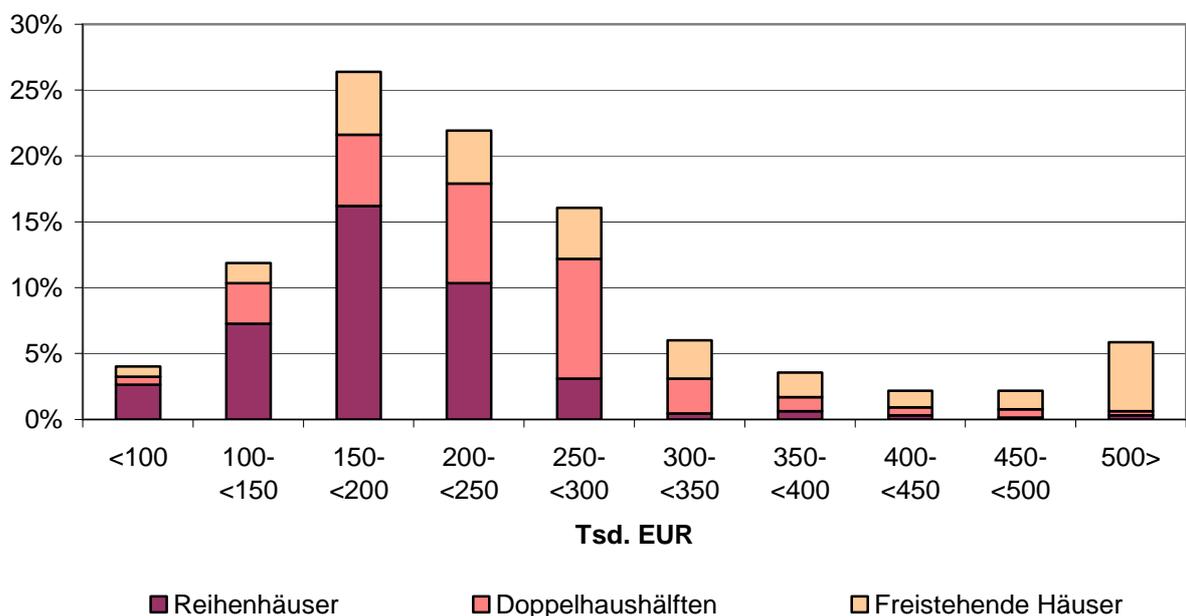
Im Jahr 2011 wurden insgesamt in 1.015 Fällen 87 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 295 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt für bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen, Fälle (+8%), Flächenumsatz und Geldumsatz (jeweils +14%).

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser Erstverkauf	4	2.593	1.566.703	392.000
Freistehende Häuser Weiterverkauf	175	186.248	61.096.522	349.000
Doppelhaushälften Erstverkauf	47	14.721	14.138.349	301.000
Doppelhaushälften Weiterverkauf	154	92.857	34.889.216	227.000
Reihenhäuser Erstverkauf	24	6.059	4.769.907	199.000
Reihenhäuser Weiterverkauf	244	82.099	46.429.975	190.000
Summe	648	384.577	162.890.672	

Im Jahr 2011 wurden in 31% aller Kauffälle ein Ein-/Zweifamilienhaus verkauft. Davon entfallen 28% auf freistehende Häuser, 31% auf Doppelhaushälften und 41% auf Reihenhäuser. Es wurden 12% neue und 88% alte Häuser verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



In knapp zwei Drittel aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

Die Werte der zwei nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser – jeweils mit Keller, ohne Garage). Es wurden Kauffälle ausgewertet, deren Grundstücksflächen innerhalb der jeweils angegebenen Spanne lagen. Qualitätsmerkmale wie Lage, Ausstattung, Bauausführung u.a. sind nicht berücksichtigt worden.

Neue Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Keller (Grundstücksgröße 200-500 m²)					
	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR)	durchschnittlicher Kaufpreis / Wohnfläche (EUR/m ²)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	Anzahl
2010	272.000	1.960	321	139	30
2011	286.000	2.060	261	139	33

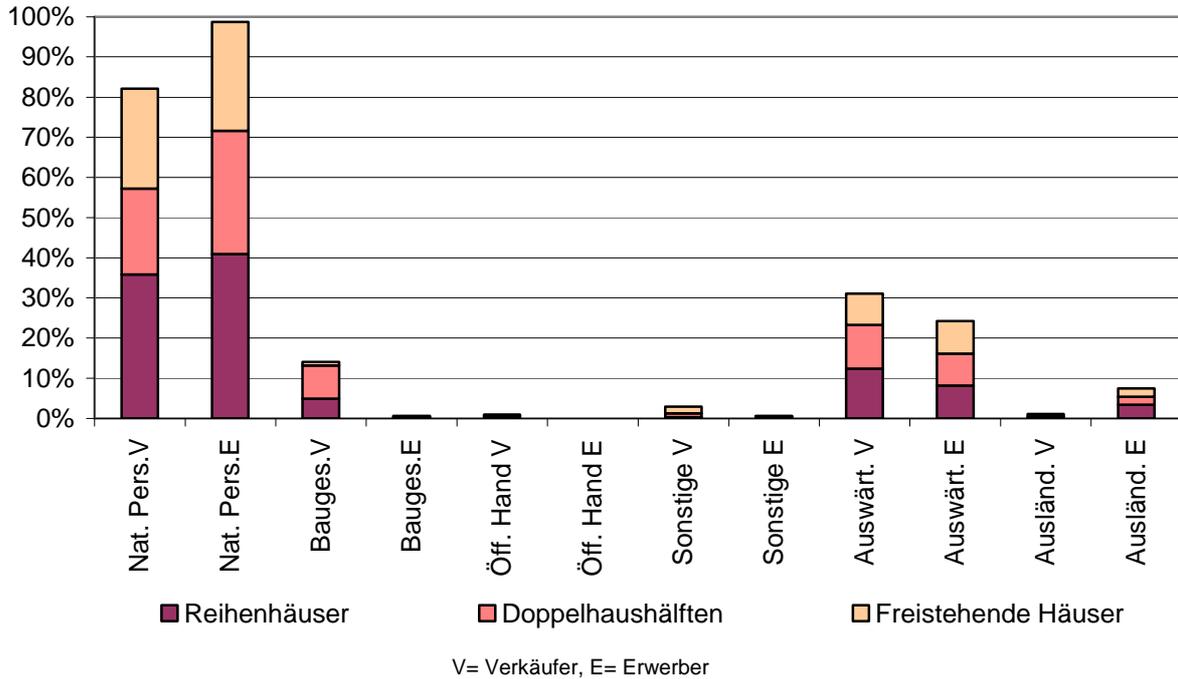
Neue Reihenmittelhäuser mit Keller (Grundstücksgröße 150-300 m²)					
	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR)	durchschnittlicher Kaufpreis / Wohnfläche (EUR/m ²)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	Anzahl
2010	213.000	1.810	226	118	3
2011	-	-	-	-	0*

*in 2011 lagen keine geeigneten Kauffälle vor

Da in 2011 keine geeigneten Kauffälle für eine Auswertung von neu erstellten Reihenmittelhäusern mit Keller vorlagen, werden in der folgenden Tabelle Werte für nicht unterkellerte Reihenmittelhäuser dargestellt.

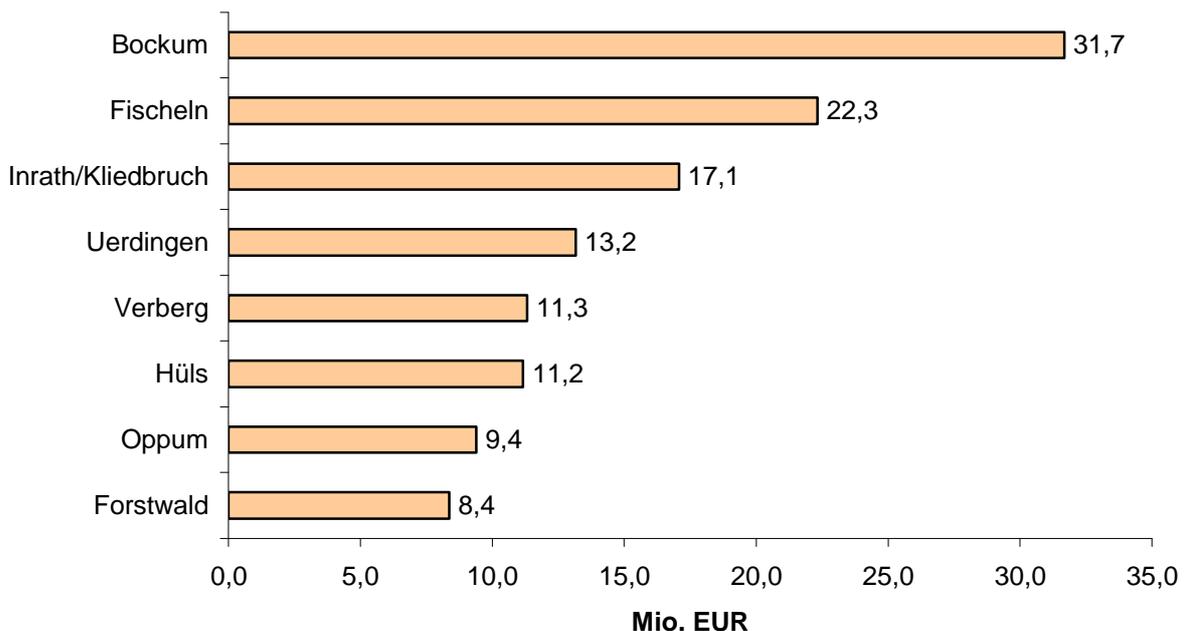
Neue Reihenmittelhäuser ohne Keller (Grundstücksgröße 150-300 m²)					
	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR)	durchschnittlicher Kaufpreis / Wohnfläche (EUR/m ²)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	Anzahl
2010	200.000	1.630	210	122	3
2011	157.000	1.560	186	102	7

Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 82% von natürlichen Personen und zu 14% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (99%) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit 31% / 24% am Markt beteiligt. Der Ausländeranteil ist mit ca. 1% / 7% gering und kleiner als bei Mietwohnhäusern (5% / 11%).

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



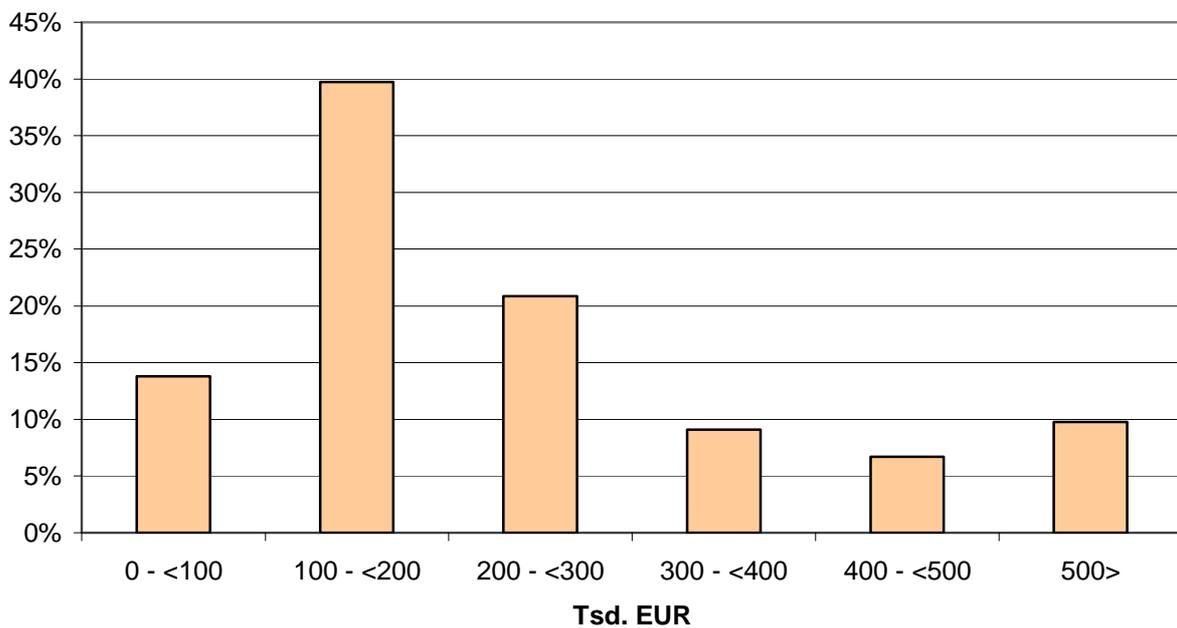
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.2 Mietwohnhäuser

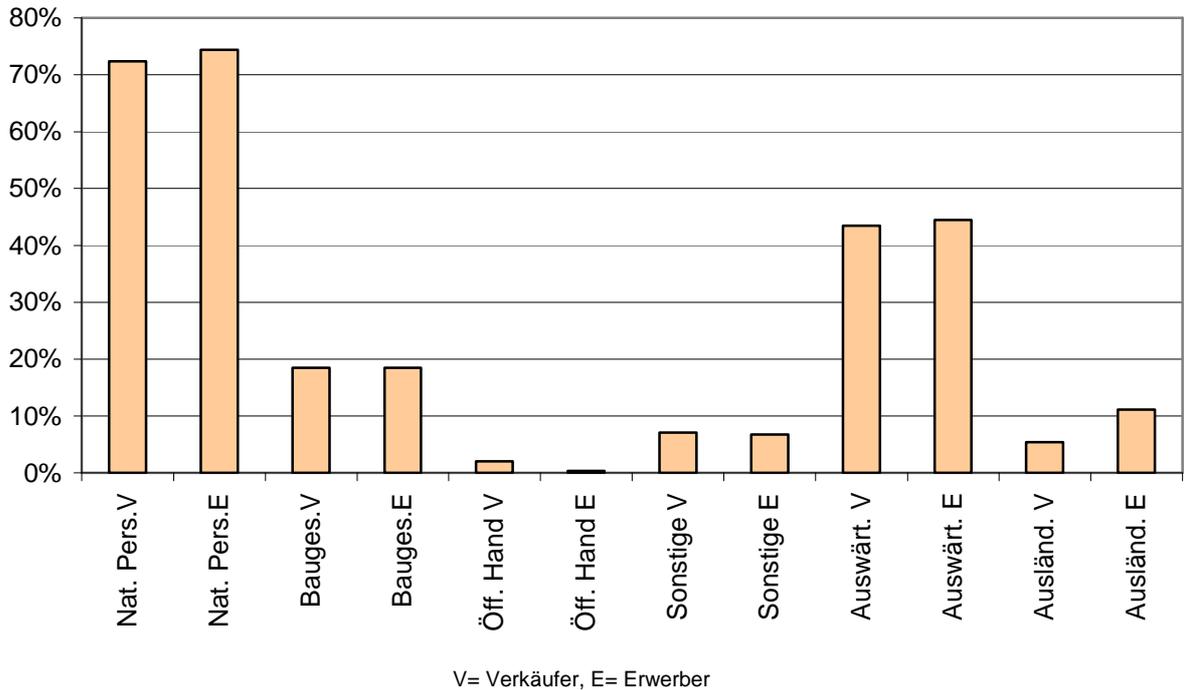
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2002	240	132.201	69.128.778
2003	187	105.180	50.251.454
2004	193	121.161	59.279.605
2005	201	111.306	61.876.290
2006	188	184.517	164.576.280
2007	320	179.230	126.341.188
2008	288	178.351	103.040.559
2009	276	128.427	73.620.346
2010	249	113.535	65.390.151
2011	297	157.048	77.869.977

Die Mietwohnhäuser waren im Jahr 2011 mit 297 Fällen (29%), 16 ha Fläche (18%) und 78 Mio. EUR Umsatz (26%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

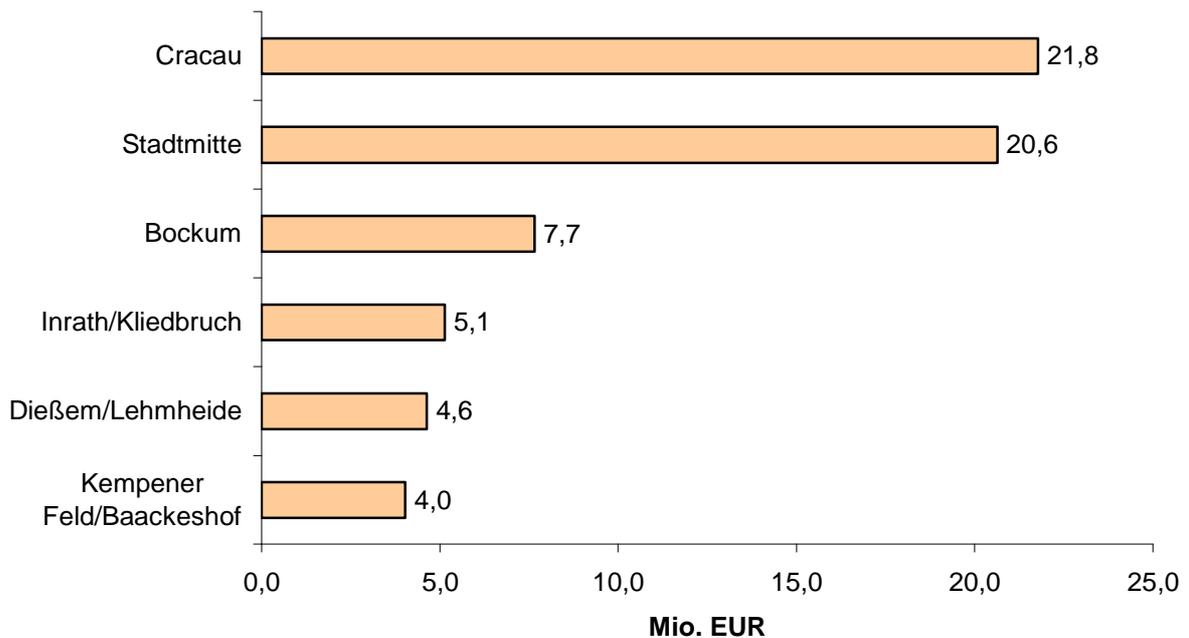


Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 72% / 74% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften (jeweils 19%) hat gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Der Ausländeranteil bei den Erwerbern (11%) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum geändert, und ist nach wie vor erheblich höher als in anderen Sparten.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



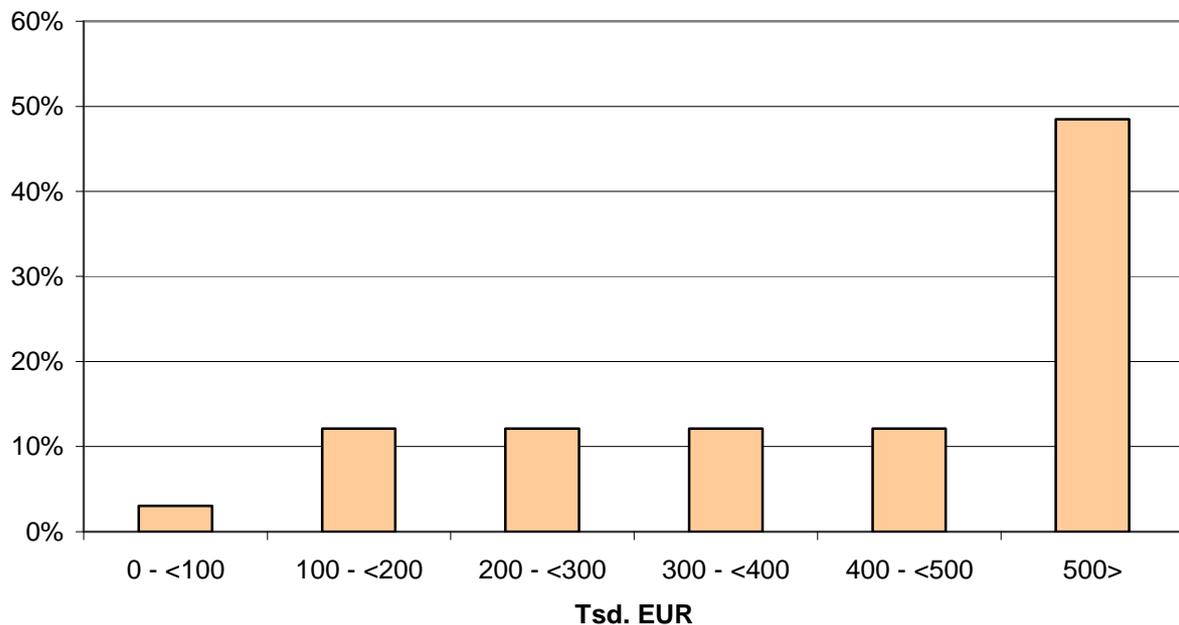
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

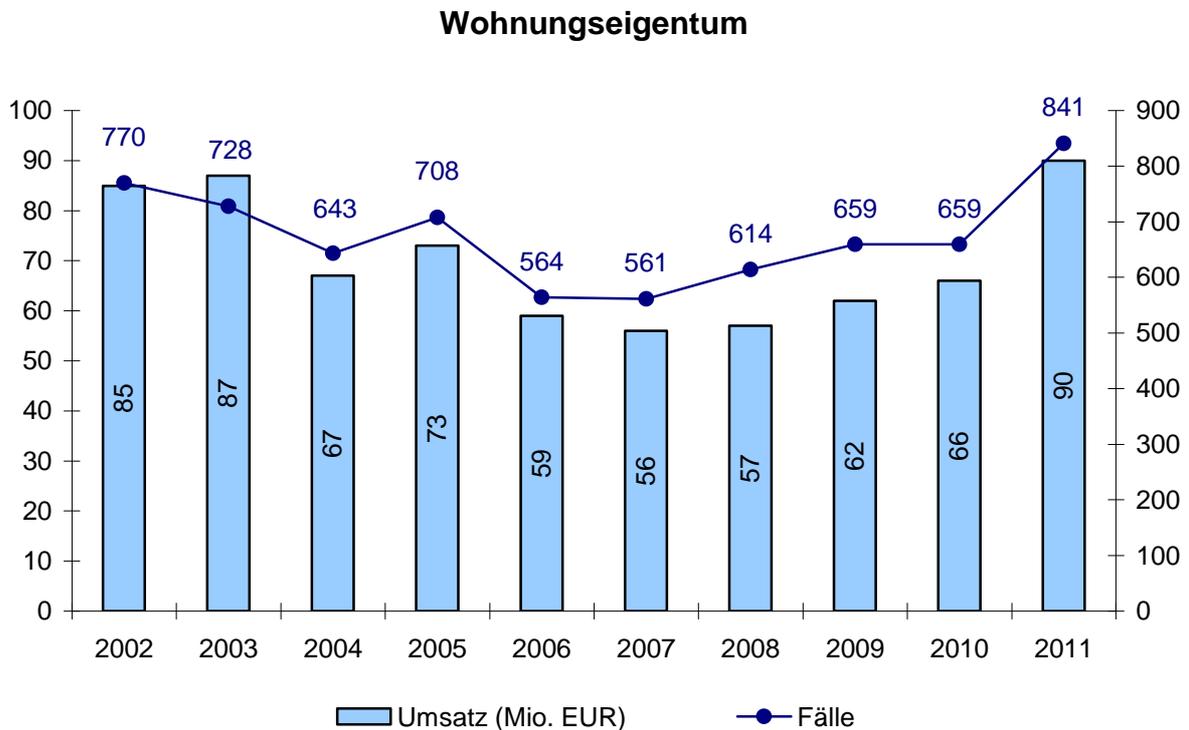
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2002	27	272.717	34.737.470
2003	27	250.609	51.068.158
2004	24	217.970	23.856.199
2005	28	205.393	43.396.775
2006	28	207.959	49.218.714
2007	42	399.796	80.246.523
2008	35	207.243	71.429.826
2009	26	158.064	21.358.313
2010	31	267.531	35.530.906
2011	33	233.275	30.395.049

Die Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Jahr 2011 mit 33 Fällen (3%), 23 ha Fläche (26%) und 30 Mio. EUR Umsatz (10%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



7 Wohnungseigentum / Teileigentum

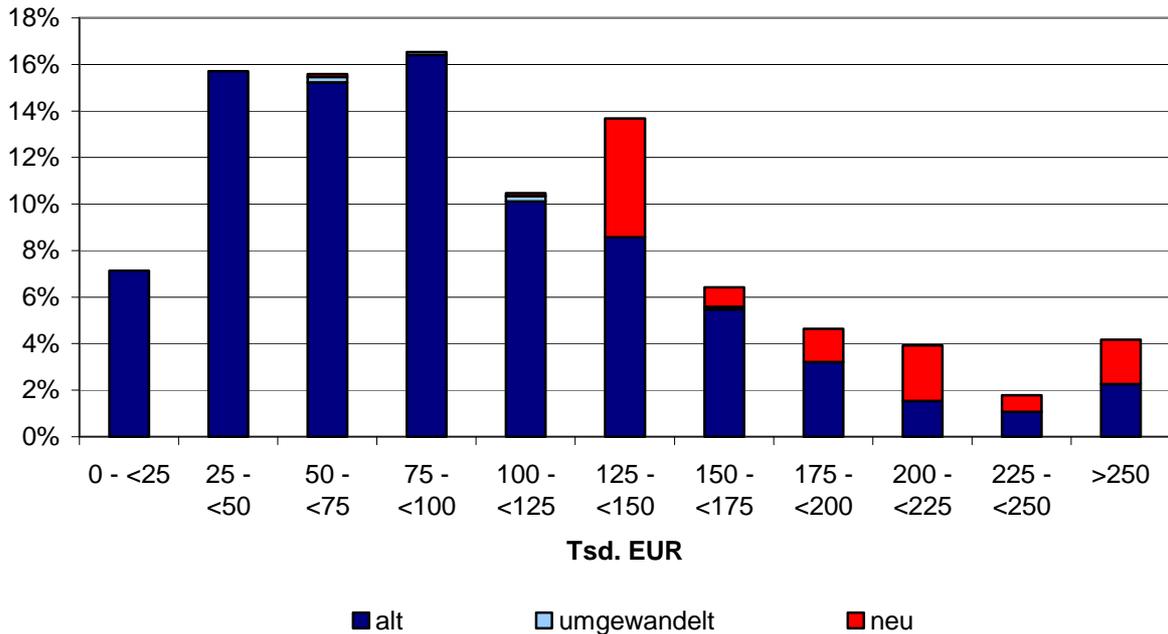


Im Jahre 2011 wurde in 841 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 90 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist der Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. (Fälle +28% und Umsatz +36%, von 66,2 Mio. EUR auf 90,0 Mio. EUR). Der Anteil an neuen Eigentumswohnungen (13% der Fälle) fällt gegenüber dem Vorjahr (5%) deutlich höher aus.

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
neu	106	21.231.936
alt	729	68.152.828
umgewandelt	6	568.000
Summe	841	89.952.764
Teileigentum	48	1.359.707

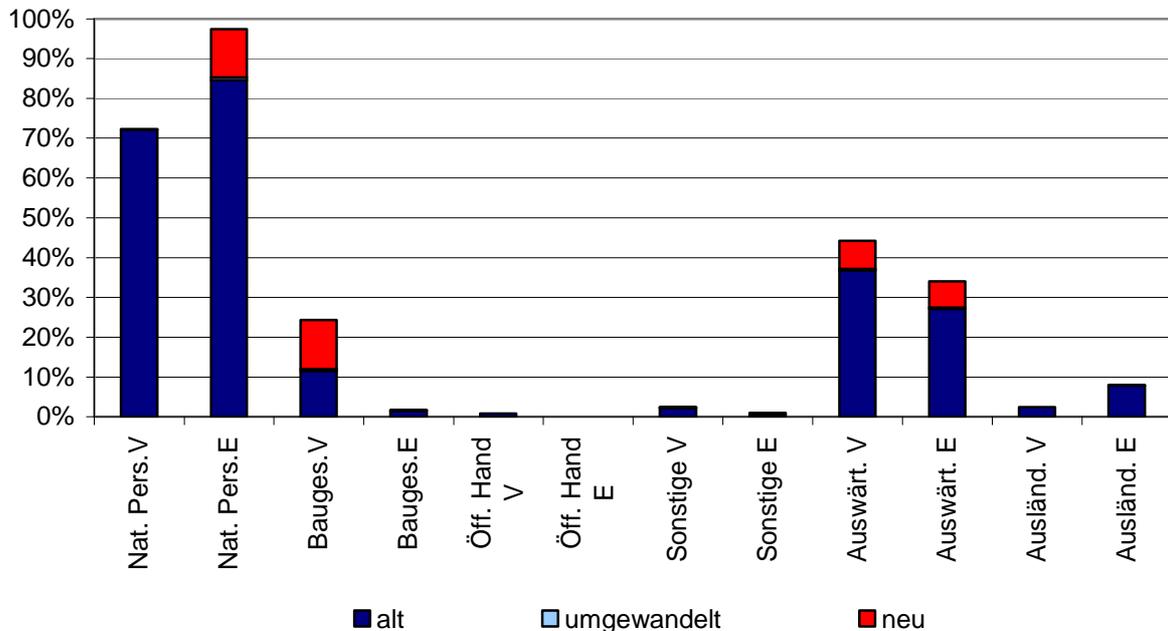
Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
neu	200.000
alt	93.000
umgewandelt	95.000

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



Nahezu drei Viertel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (überwiegend alte Wohnungen).

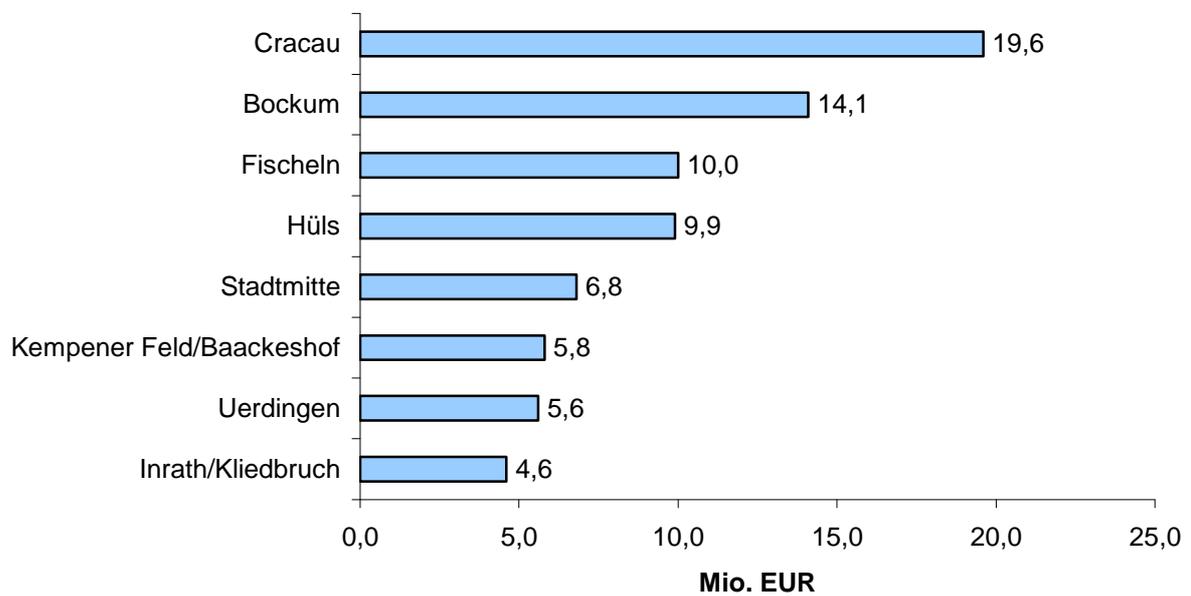
Marktteilnehmer Wohnungseigentum (Fälle)



V= Verkäufer, E= Erwerber

Wohnungseigentum wird von natürlichen Personen (72%) und Baugesellschaften (24%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (97%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 44% bzw. 34%. Ausländer kaufen 8% aller Wohnungen.

Verteilung des Umsatzes von Wohnungseigentum auf die Stadtteile



Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

Preise für Eigentumswohnungen (Stand 31.12.2011)

Die Preise von Eigentumswohnungen streuen sehr stark. Sie hängen ab von **objektiven** Umständen – hier vor allem von der Lage und dem Baujahr (damit verbunden von der Ausstattung), aber auch vom Unterhaltungszustand und von der Größe; sie hängen ferner sehr stark ab von **subjektiven** Einflüssen (z.B. Eigennutzung/Kapitalanlage; Privatkauf/Bauträgerkauf). Bei Neubauten liegen die Verkaufspreise häufig über dem Substanzwert und lassen sich bei einem späteren Weiterverkauf nicht mehr voll realisieren.

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Werte in Abhängigkeit von den Haupteinflussfaktoren "Lage" und "Baujahr" sind nur grobe Mittelwerte, die im Einzelfall ggf. korrigiert werden müssen. Datengrundlage sind Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011.

Baujahr*	Wohnung (EUR/m ² Wohnfläche)				Zuschläge (EUR/Wohnung)
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Zentrale Lage	
2010-2011 (Neubau/ Erstbezug)	ca. 2.700,-	ca. 2.320,-	ca. 1.790,-	--	Stellplatz: ca. 3.500,- Garage: ca. 8.000,- Tiefgarage: ca. 9.000,-
Standardabw.	± 520	± 145	± 35		
2000-2009	ca. 2.220,-	ca. 1.670,-	ca. 1.560,-	--	
Standardabw.	± 120	± 230	± 205		
1990-1999	ca. 1.630,-	ca. 1.500,-	ca. 1.090,-	--	
Standardabw.	± 300	± 250	± 275		
1980-1989	ca. 1.390,-	ca. 1.230,-	ca. 890,-	ca. 900,-	
Standardabw.	± 290	± 305	± 290	± 235	
1970-1979	ca. 1.280,-	ca. 1.130,-	ca. 720,-	ca. 1.050,-	
Standardabw.	± 335	± 290	± 270	± 165	
1960-1969	ca. 1.200,-	ca. 980,-	ca. 720,-	ca. 700,-	
Standardabw.	± 280	± 310	± 260	± 230	
vor 1960	ca. 1.380,-	ca. 920,-	ca. 700,-	ca. 660,-	
Standardabw.	± 135	± 315	± 265	± 275	
Grundstücks- anteil im Durchschnitt	1,4 x Wohnfläche	1,4 x Wohnfläche	1,4 x Wohnfläche	0,7 x Wohnfläche	

* Falls eine Wohnung umfassend modernisiert wurde, ist anstelle des tatsächlichen Baujahres der Wohnung ein fiktives Baujahr zu verwenden. Das fiktive Baujahr ist entsprechend der Anlage III des Sachwertmodells der AGVGA-NRW zu ermitteln. Der Inhalt dieser Anlage III kann im Internet unter: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html> eingesehen werden.

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB). Diese werden vom Gutachterausschuss bis zum 15. Februar jeden Jahres bezogen auf den Stichtag 1. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebiets (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte werden durch Auswertung von Grundstückskaufpreisen abgeleitet. In Gebieten ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr werden Bodenrichtwerte mit Hilfe von Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Lagebesonderheiten, Bodenbeschaffenheit und Zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal BORISplus.NRW (nähere Erläuterungen siehe Kapitel 8.5 Bodenrichtwerte im Internet) unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Eine Bodenrichtwertkarte ist auf CD-ROM zum Preis von 100,- EUR zzgl. Versandkosten beim Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen, Konrad-Adenauer-Platz 17, Stadthaus, Zimmer 60 erhältlich.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße
- Geschossflächenzahl
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 14.02.2012 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke für	gute Lage [EUR/m²]	mittlere Lage [EUR/m²]	mäßige Lage [EUR/m²]
individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) Grundstücksfläche 150-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	320	250	215
Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V erschließungsbeitragsfrei	-	230	-
Gewerbenutzung Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktions- stätten) erschließungsbeitragsfrei	90	70	50

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte sowie eine allgemeine Preisauskunft über Wohnimmobilien werden im Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung gestellt. BORISplus.NRW ist durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Köln (GEObasis.nrw) und dem Landesbetrieb Information und Technik NRW zur Optimierung der Markttransparenz eingerichtet worden.

The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation bar with links like 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Impressum', etc. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a map of Krefeld. The map shows various colored zones representing different soil value ranges. A legend on the right side of the map lists various categories like 'Außenbereich', 'Landwirtschaft', 'Forstwirtschaft', etc. The search filters on the left allow users to select a product (Bodenrichtwert) and a municipality (Krefeld).

Beispiel aus BORISplus.NRW – Darstellung der Bodenrichtwerte

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Gemarkungsname	Krefeld
Ortsteil	Kempener Feld/Baackeshof
Bodenrichtwertnummer	263
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2012
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB
Nutzungsart	WR
Ergänzende Nutzung	Einzel-/Doppelhäuser
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,4
Grundflächenzahl	0,2
Fläche	500 m²
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Beispiel

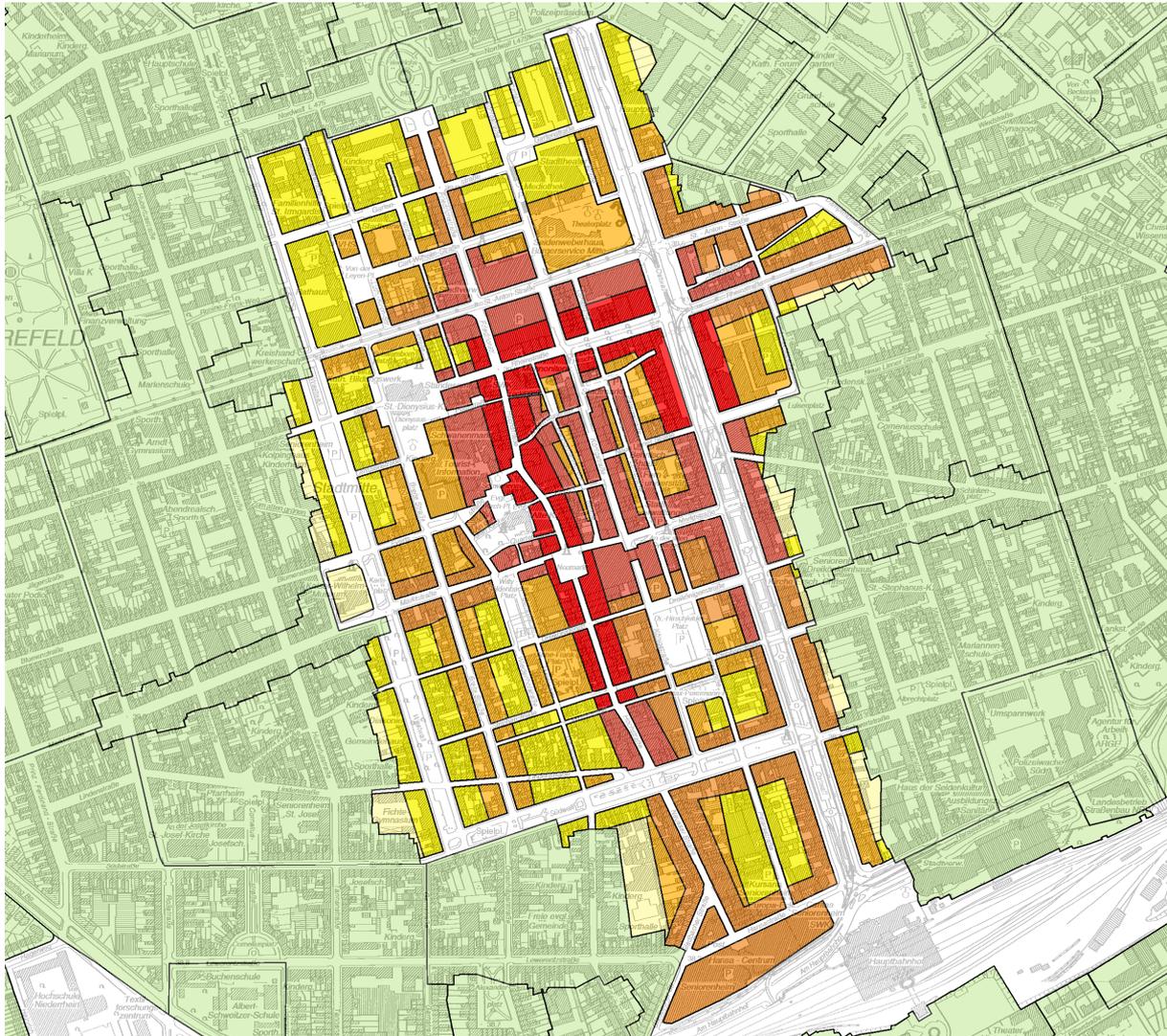
Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes ohne die erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Kapitel 9) sind kostenlos. Der Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen und die Gesamtausgabe des Grundstücksmarktberichtes sind kostenpflichtig.

Hinweis: Im Fenster Bodenrichtwerte-Details (siehe nebenstehendes Beispiel) erhält man durch Klick auf "[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)" entsprechend dem angewählten Bodenrichtwert (nur für blaue und rote Werte) eine tabellarische Übersicht der Umrechnungskoeffizienten.

8.5 Wertstrukturen in der Innenstadt

Die Grundstückswerte in der Innenstadt sind sehr differenziert. Sie bewegen sich innerhalb einer großen Bandbreite zwischen der geschäftlichen Spitzenlage (mit Wertindex ca. 17) und der Normallage (mit Wertindex 1). Die Normallage wird mit dem mittleren MI-Bodenrichtwert von 240,- EUR/m² bewertet.

Die Karte zeigt in schematisierter Form Wertstrukturen in Abhängigkeit von der allgemeinen Lage. Die angegebenen Wertindizes erlauben eine grobe Abschätzung der Wertunterschiede und (mit Hilfe des mittleren MI-Bodenrichtwertes) auch der Bodenwerte. Die Karte ist wegen der generalisierten Darstellungen und der Vernachlässigung sonstiger wertrelevanter Merkmale nicht geeignet für die konkrete Wertermittlung einzelner Grundstücke.



Farbe	Beschreibung	Wertindex
■	Kerngebiete mit sehr hochwertiger Geschäftslage	9 - 17
■	Kerngebiete mit hochwertiger Geschäftslage	5 - 9
■	Kerngebiete / Mischgebiete mit sehr starker geschäftlicher Prägung	3 - 5
■	Kerngebiete / Mischgebiete mit starker geschäftlicher Prägung oder sehr herausgehobener Lage	2 - 3
■	Mischgebiete / Wohngebiete mit geschäftlichem Einschlag oder herausgehobener Lage	1,5 - 1,9
■	Mischgebiete / Wohngebiete in normaler Lage	1
■	Bodenrichtwertzonen (Werte und Informationen im Internet unter http://www.boris.nrw.de/)	

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

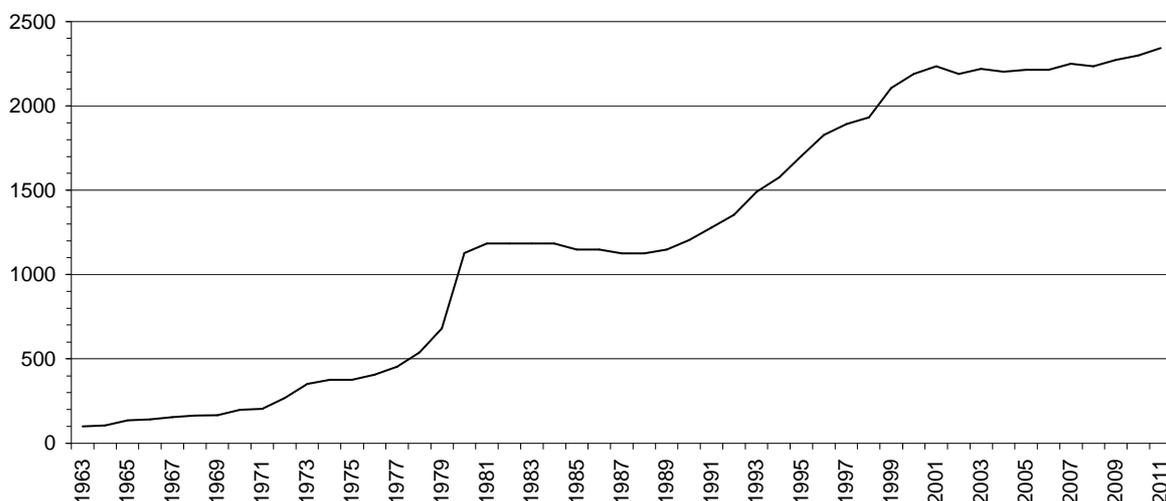
9.1 Indexreihen

Nach § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den vergleichbaren Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben. Nachfolgend ist die Bodenpreisindexentwicklung für den individuellen Wohnungsbau dargestellt.

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
1963	100	6
1964	105	6
1965	135	8
1966	141	8
1967	155	9
1968	163	10
1969	167	10
1970	197	12
1971	203	12
1972	268	16
1973	352	21
1974	375	22
1975	375	22
1976	405	24
1977	453	27
1978	539	32
1979	680	40
1980	1128	66
1981	1184	70
1982	1184	70
1983	1184	70
1984	1184	70
1985	1149	67
1986	1149	67
1987	1125	66

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
1988	1125	66
1989	1148	67
1990	1205	71
1991	1278	75
1992	1354	80
1993	1490	87
1994	1576	93
1995	1703	100
1996	1827	107
1997	1893	111
1998	1931	113
1999	2105	124
2000	2190	129
2001	2235	131
2002	2190	129
2003	2220	130
2004	2203	129
2005	2214	130
2006	2214	130
2007	2249	132
2008	2235	131
2009	2273	133
2010	2299	135
2011	2343	138

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau (1963 = 100)



9.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze werden nach § 14 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als "Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden" definiert.

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV. Dabei ist das aktuelle "Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze" der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) berücksichtigt worden. Die Modellbeschreibung kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2011 ausgewertet. Folgende Parameter liegen der Berechnung zugrunde:

- Prüfen der Mieten auf Nachhaltigkeit anhand des Mietspiegels für die Stadt Krefeld
- Berechnung der Bewirtschaftungskosten:
Für Wohngebäude auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung
Für Gewerbeobjekte gemäß Anlage 2 des Modells der AGVGA-NRW
- Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude beträgt 80 Jahre
- Restnutzungsdauer liegt bei mindestens 25 Jahren
- Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Modell der AGVGA-NRW
- Bodenwert aus Vergleichs- und Bodenrichtwerten

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø-Größe in m ² WF/NF	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² WF/NF	Ø-Miete in EUR/m ² WF/NF	Ø-RND in Jahren
Dreifamilienhäuser	nicht ermittelt aufgrund zu geringer Fallzahl					
Standardabweichung						
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,9	23	788	830	5,9	43
Standardabweichung	± 1,3		± 559	± 284	± 1,4	± 15
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,6	11	962	939	6,6	36
Standardabweichung	± 1,2		± 1415	± 487	± 2,5	± 10

9.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens berechnet. Dieses Verfahren führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert, da der Sachwert aus Normalherstellungskosten und nicht aus aktuellen regionalen Herstellungskosten ermittelt wird und marktbeeinflussende Faktoren wie Angebot und Nachfrage sowie Besonderheiten des Bewertungsobjektes bei der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich (Marktanpassung).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in den Jahren 2009 bis 2011 ca. 179 Kauffälle ausgewertet und daraus die Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 29% freistehende Einfamilienhäuser, 38% Reihenhäuser und 33% Doppelhaushälften. Es ergab sich eine eindeutig signifikante Korrelation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten Sachwert. Aus diesem Verhältnis wurde mittels einer Regressionsanalyse der Sachwertfaktor bestimmt.

Dem Sachwertverfahren liegen folgende Modellparameter zugrunde:

Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 auf Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) vom 01.12.2001, siehe Anlage I des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Bezugsmaßstab	BGF (Bruttogrundfläche), Bestimmung gemäß DIN 277 / 1987 und AGVGA-NRW
Gebäudetyp	Gemäß Sachwertmodell der AGVGA-NRW
Berücksichtigung von Drempe und ausgebautem Spitzboden	Fehlender Drempe i. M. - 4%, Ausgebauter Spitzboden i. M. + 10%
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	Keine (d.h. 1,0)
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
Baunebenkosten	Freistehende Häuser 16% Reihen- und Doppelhäuser 14%
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gehobene Ausstattung: 100 Jahre Mittlere Ausstattung: 80 Jahre Einfache Ausstattung: 60 Jahre
Restnutzungsdauer	GND - Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW
Wertminderung wegen Alters	Lineare Abschreibung
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Pauschal nach Erfahrungssätzen
Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschal je nach Gebäudetyp
Bodenwert	Ungedämpft nach Bodenrichtwerten

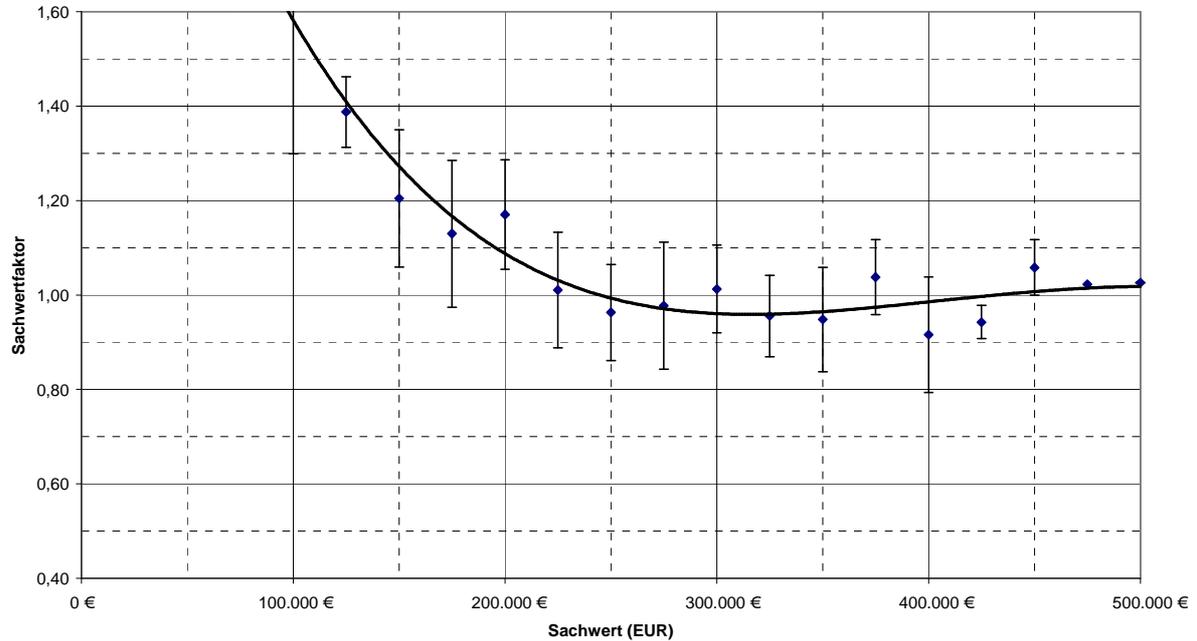
*Das Sachwertmodell der AGVGA-NRW kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.htm> eingesehen werden.

Die Sachwertfaktoren können nur angewendet werden, wenn die o.a. grundlegenden Ansätze im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind

Abweichungen möglich. Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden. Die Marktanpassungsfunktion gilt für Sachwerte von 100.000 EUR bis 500.000 EUR. Extrapolationen sind unzulässig.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,58
150.000 EUR	1,27
200.000 EUR	1,09
250.000 EUR	0,99
300.000 EUR	0,96
350.000 EUR	0,96
400.000 EUR	0,99
450.000 EUR	1,01
500.000 EUR	1,02

Berechnungsbeispiel:

Sachwert: 400.000 EUR
 Sachwertfaktor: 0,99
 Verkehrswert: 400.000 EUR x 0,99 = 396.000 EUR

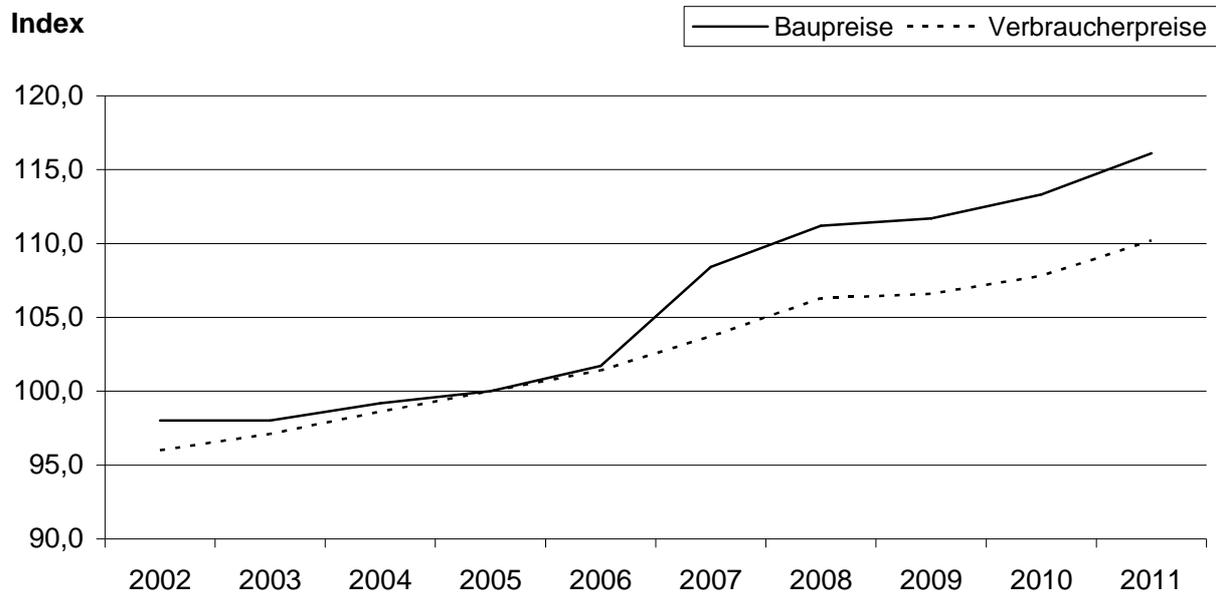
9.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist ein Quotient, der sich aus dem Kaufpreis dividiert durch die jährliche nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (Rohertrag) ergibt. Er kann zur Berechnung überschlägiger Werte herangezogen werden. Zur Berechnung der Rohertragsfaktoren wurden für Mehrfamilienhäuser Kauffälle aus den Jahren 2010 und 2011 bzw. für gemischt genutzte Gebäude aus den Jahren 2008 bis 2011 herangezogen.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	13
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	12

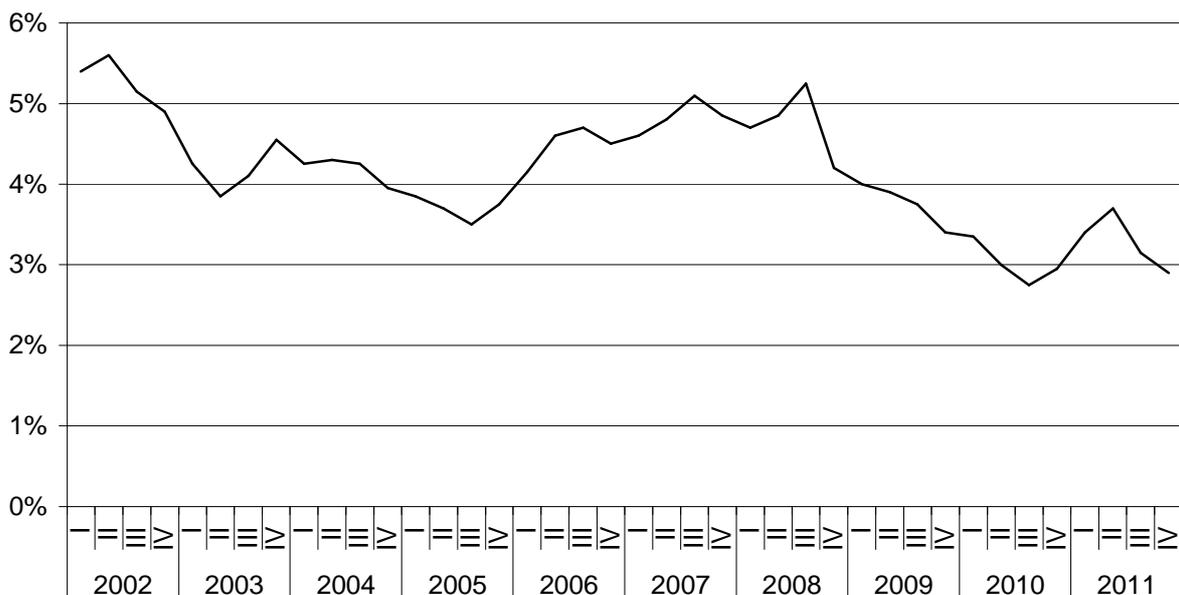
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

**Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisen in NRW
(Basisjahr 2005 = 100)**



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)

**Entwicklung des Hypothekenzins
(Zinsbindung für 5 Jahre)**



Quelle: Sparkasse Krefeld

11 Sonstige Angaben

11.1 Statistische Daten der Stadt Krefeld

	Einwohnerzahl	Fläche (ha)
Stadtmitte	33.088	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.111	462
Inrath/Kliedbruch	16.938	677
Cracau	22.376	252
Dießem/Lehmheide	17.808	436
Benrad-Süd	7.251	452
Forstwald	3.516	412
Benrad-Nord	7.040	327
Hülser Berg	535	784
Traar	4.570	906
Verberg	4.023	331
Gartenstadt	6.999	276
Bockum	21.739	830
Linn	6.871	758
Gellep-Stratum	2.758	889
Oppum	12.964	537
Fischeln	26.559	1.898
Uerdingen	18.521	1.482
Hüls	15.908	1.824
insgesamt:	239.575	13.775

Stand 31.12.2011

Geographische Daten:

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

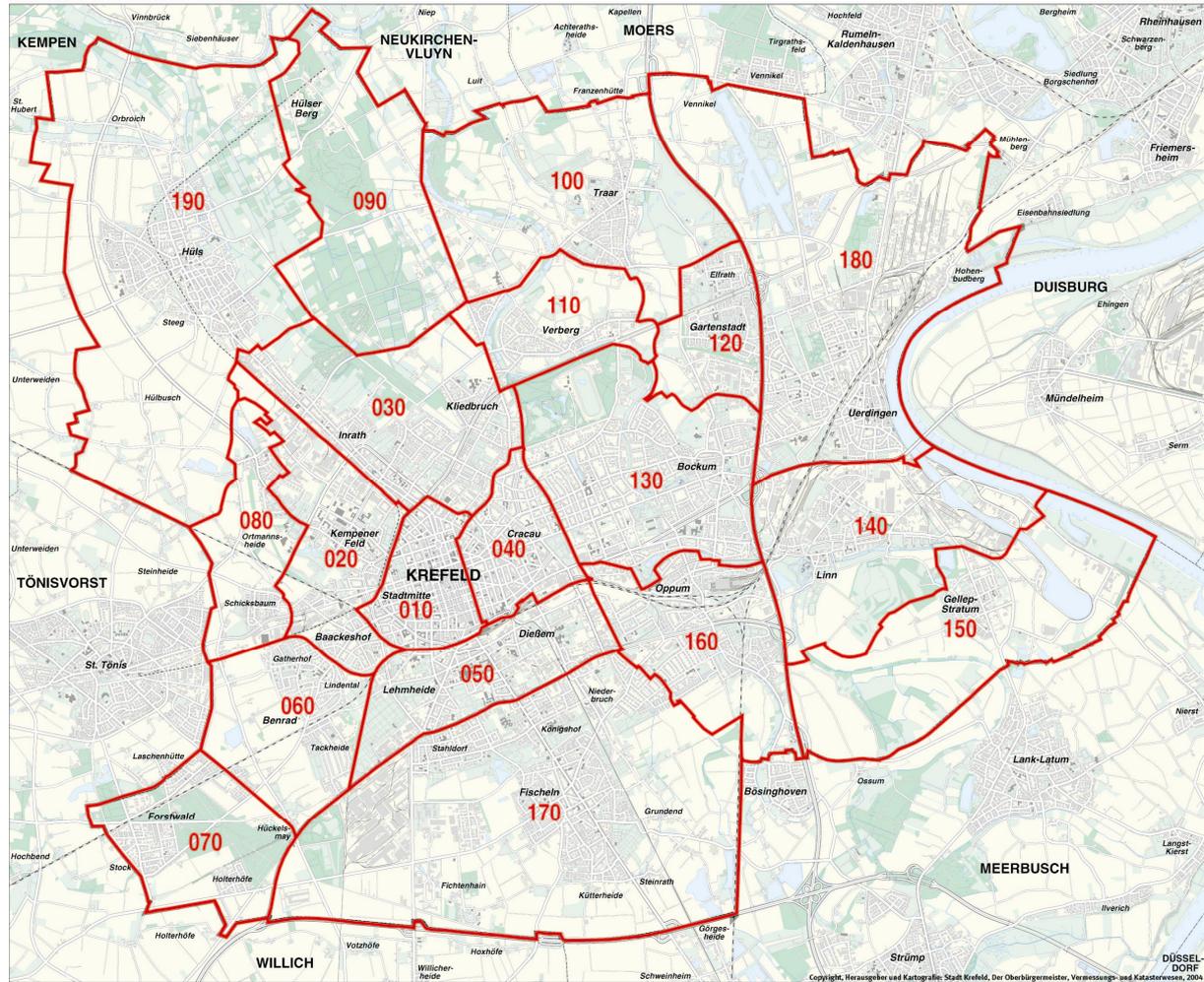
Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen

STADT KREFELD

Stadtteile



010	Stadtmitte	110	Verberg
020	Kempener Feld/Baackeshof	120	Gartenstadt
030	Inrath/Kliedbruch	130	Bockum
040	Cracau	140	Linn
050	Dießem/Lehmheide	150	Gellep-Stratum
060	Benrad-Süd	160	Oppum
070	Forstwald	170	Fischeln
080	Benrad-Nord	180	Uerdingen
090	Hülser Berg	190	Hüls
100	Traar		

11.2 Mieten

Wohnungsmieten

Die Mietrichtwerttabelle für die Stadt Krefeld (Stand: Oktober 2011) wird vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V. und dem Mieterverband Niederrhein e.V. herausgegeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld ist an der Erstellung des Krefelder Mietspiegels nicht beteiligt.

Die Mietrichtwerttabelle kann bei folgenden Stellen bezogen werden:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.
Ostwall 214, 47798 Krefeld
Tel.: 02151 / 784 88 0
Fax: 02151 / 784 88 10
E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Mieterverband Niederrhein e.V.
Ostwall 216, 47798 Krefeld
Tel.: 02151 / 24383
E-Mail: info@mieterverband-niederrhein.de

Gewerbliche Mieten

Der gewerbliche Mietspiegel für die Stadt Krefeld wird von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein herausgegeben. Er kann im Internet unter der Adresse:

<http://www.krefeld.ihk.de> eingesehen werden.

11.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Schwechheimer G., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter

Dunkel A., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Rühle F., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Ehrenamtliche Gutachter

Becker-Wittig U.D., Dipl.-Ökonom, Immobilienmaklerin

Dohmen J., Dipl.-Betriebswirt, Abteilungsdirektor

Eberlein I., Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Giesen M., Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz U., Dipl.-Ing. Architekt

Klein A., Architekt u. Betriebswirt

Kleinrosenbleck R., Architekt

Meiwes H., Dr. agr., Landwirt

Niehues H.-G., Dipl.-Ing., Architekt

Ohlsen K.J., Dipl.-Ing., Vermessungsassessor

Pohl F., Dipl.-Ing., Architekt

Rudolf T., Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin

Thißen H.-G., Steueroberamtsrat

Hahnen C., Steueramtsrätin