



## **Grundstücksmarktbericht 2014**

für die Stadt Krefeld

**Stichtag 01.01.2014**



Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der  
Stadt Krefeld





**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  
- als Druckausgabe 52,- EUR  
- zum Herunterladen unter www.boris.nrw.de 39,- 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

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss .....</b>	<b>8</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	8
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2013 .....</b>	<b>9</b>
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
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>16</b>
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
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>24</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	25
6.2	Mietwohnhäuser .....	27
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	29
<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>34</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	34
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	34
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	35
8.4	Bodenrichtwerte im Internet .....	36
8.5	Wertstrukturen in der Innenstadt .....	37

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....</b>	<b>38</b>
9.1	Indexreihen .....	38
9.2	Liegenschaftszinssätze .....	39
9.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>43</b>
11.1	Statistische Daten der Stadt Krefeld.....	43
11.2	Mieten .....	45
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	46

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Gesamtmarkt

- Der Grundstücksmarkt 2013 ist gegenüber dem Vorjahr bezüglich des Flächen- und des Geldumsatzes gestiegen. Der Flächenumsatz hat um 9% auf 188 ha und der Geldumsatz um 4% auf 449 Mio. EUR zugenommen. Die Anzahl von 1901 Kauffällen ist gegenüber dem Vorjahr (1897) nahezu identisch.
- Bebaute Grundstücke dominieren mit 69% des Geldumsatzes den Grundstücksmarkt; der Geldumsatz verteilt sich zu 34% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 21% auf Mietwohnhäuser, zu 10% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 3% auf Geschäftshäuser und zu 1% auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungs-/Teileigentum (16% Umsatz), Bauland (14%) und Landwirtschaft u.a. (1%).
- Natürliche Personen beherrschen bezüglich der Kaufaktivität den Markt. 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 (jeweils 46% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).
- Der Ausländeranteil hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 12% des Geldumsatzes (Erwerb) gesteigert.

## Unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland: deutlich steigend, Fläche: 7,3 ha (+38%), Umsatz: 13,9 Mio. EUR (+22%), Fälle: 96 (+26%); steigende Preise (+3,3%)
- Gewerbebauland: ansteigend, Fläche: 46 ha, Umsatz: 43 Mio. EUR; mit leicht steigenden Preisen
- Landwirtschaft: deutlich zunehmend, Verdopplung von Fläche (28,5 ha) und Umsatz (1,4 Mio. EUR), bei 15 Kauffällen; steigende Preise

## Bebaute Grundstücke

- insgesamt leicht fallend (Geldumsatz -1%, Fälle und Flächenumsatz jeweils -4%)
- Ein-/Zweifamilienhäuser: Geldumsatz: 154,8 Mio. EUR (-2%), 588 Fälle (-8%) verteilen sich zu 38% auf Reihenhäuser, zu 33% auf Doppelhaushälften und zu 29% auf freistehende Häuser; nur 4% der Objekte sind Neubauten
- Die gängigsten Objekte (Bestandsbauten) sind:
  - Reihenhäuser in der Preislage um 200.000 EUR
  - Doppelhaushälften in der Preislage um 250.000 EUR
  - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 250.000 EUR

## Wohnungseigentum

- leicht zunehmend, 722 Fälle (+2%), 71 Mio. EUR Umsatz (+4%); Anteil der neuen Wohnungen beträgt 5%; das Wohnungseigentum (38% 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, dessen Vertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern mit einschlägiger Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung (z.B. Architekten, Betriebswirte, Geodäten und Immobilienmakler). 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 ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Bodenpreisindex, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)
- 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 2013

	2012			2013		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel, davon	2.173	198	460	2.206	209	478
ausgewertete Kauffälle	1.897	172	430	1.901	188	449
Zwangsversteigerungen	102	3	8	107	5	9
sonstige Kauffälle*	174	23	22	198	16	20

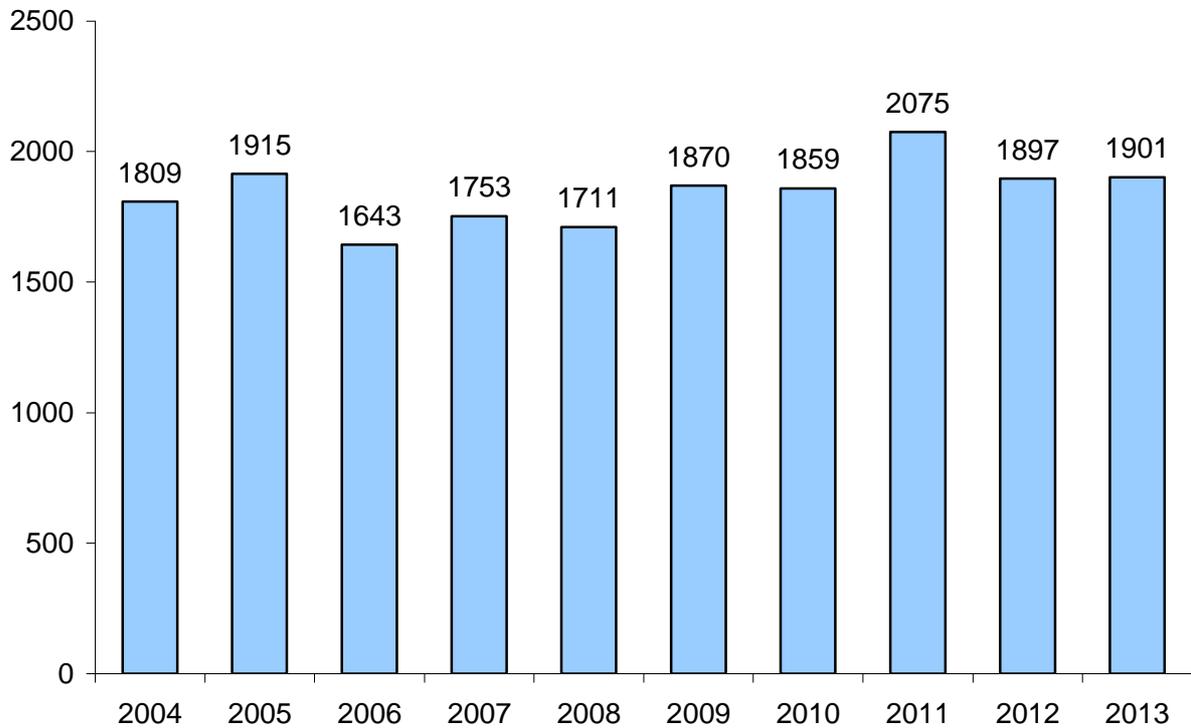
\*Kaufverträge - beeinflusst durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse -, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 2.206 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 1.901 Kauffälle ausgewertet. Rund 5% des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

Kauffälle		
Objektart	2012	2013
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	70	89
Wohnungseigentum	1	2
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	5	5
Erbbaurechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	0	0
Gewerbe/Industrie	6	10
Rohbauland*	1	4
Bauerwartungsland*	4	3
Acker	6	11
Grünland	1	3
Wald	1	1
Sonstige Grundstücke	36	36
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	76	22
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	566	566
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	313	315
Geschäfts-/Bürohäuser	9	8
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	26
Sonstige bebaute Grundstücke	26	36
Erbbaurecht	13	16
Wohnungseigentum	706	722
Teileigentum	31	26
<b>Summe</b>	<b>1.897</b>	<b>1.901</b>

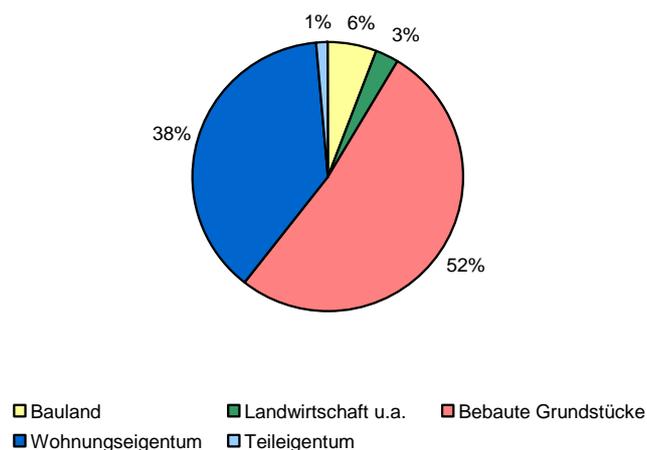
\*ausschließlich für Wohnungsbau

## 4.1 Anzahl der Kauffälle



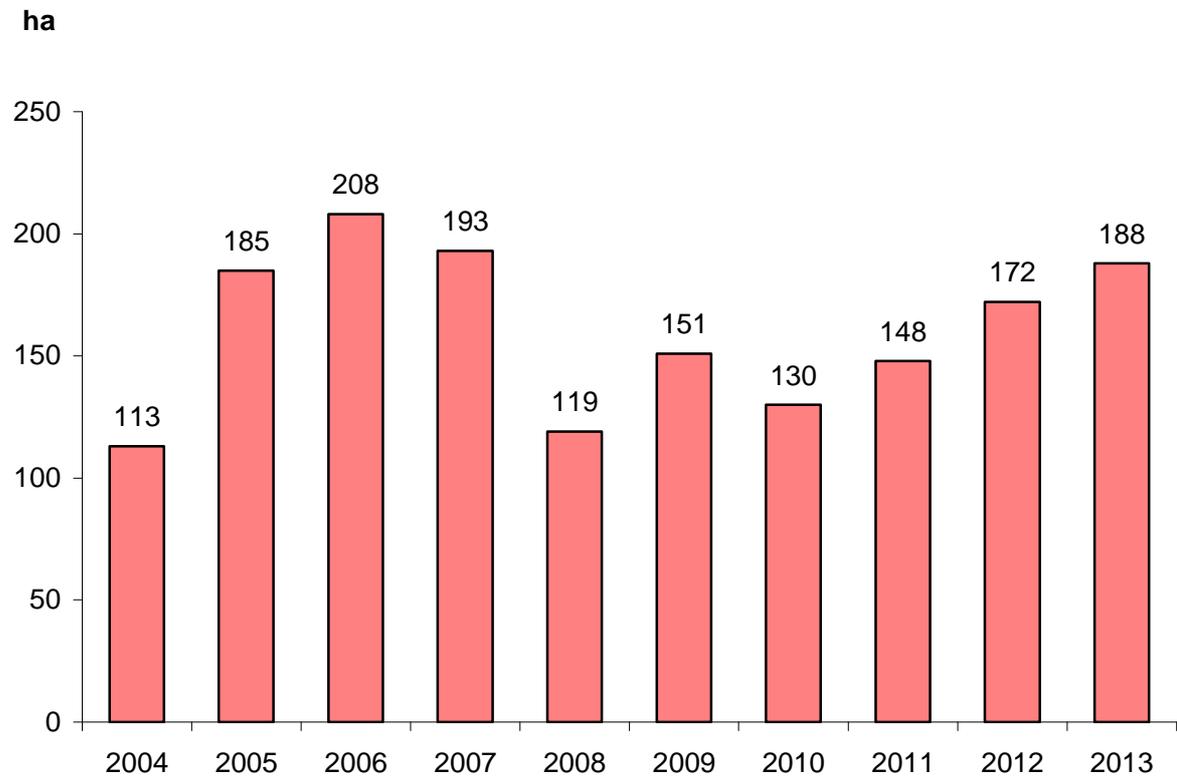
Im Jahr 2013 sind 1.901 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr nahezu identisch.

Kauffälle Gesamtstadt



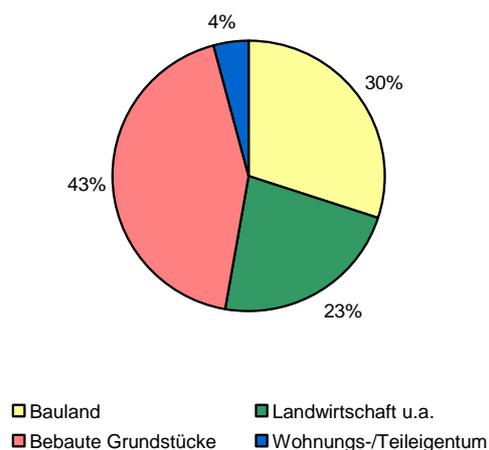
Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (52%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 31%, Mietwohnhäuser 17%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 4% – und auf Wohnungseigentum (38%). Das Bauland ist mit 6%, der landwirtschaftliche Besitz mit 3% und das Teileigentum mit 1% beteiligt.

## 4.2 Flächenumsatz



Im Jahr 2013 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 188 ha. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um +9% erneut angestiegen.

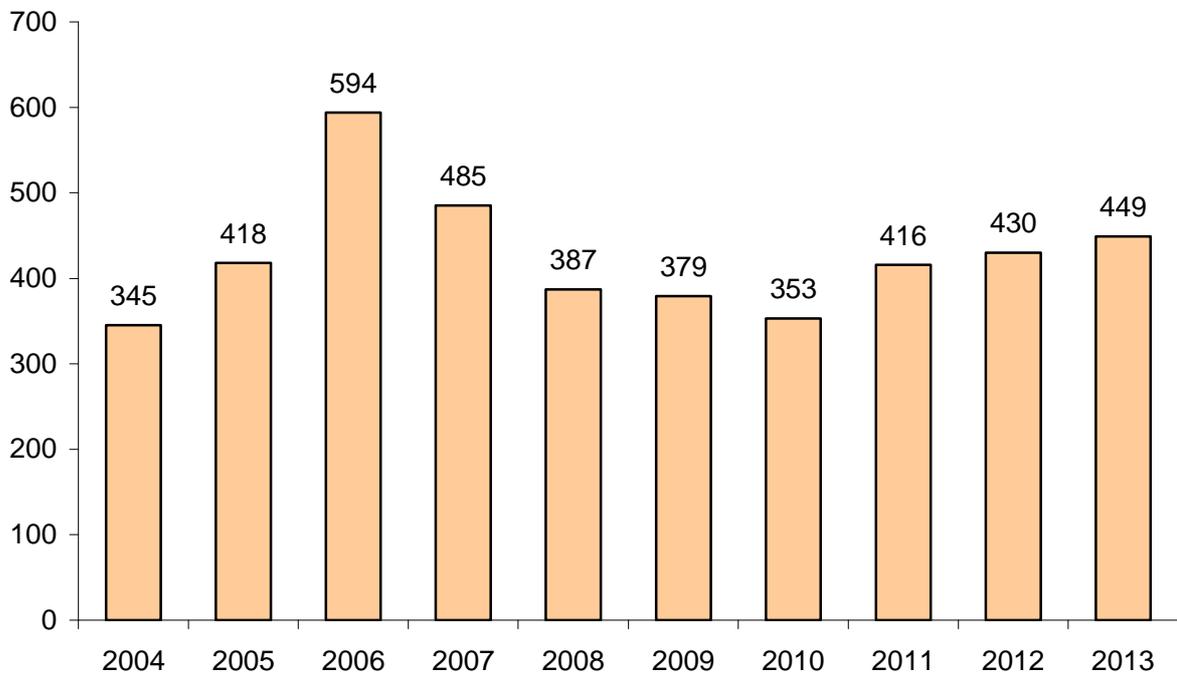
Flächenumsatz Gesamtstadt



Das Verhältnis Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 43%, Wohnungs-/Teileigentum 4%) zu unbebauten Grundstücken (Bauland 30%, Landwirtschaft u.a. 23%) ist nahezu ausgeglichen.

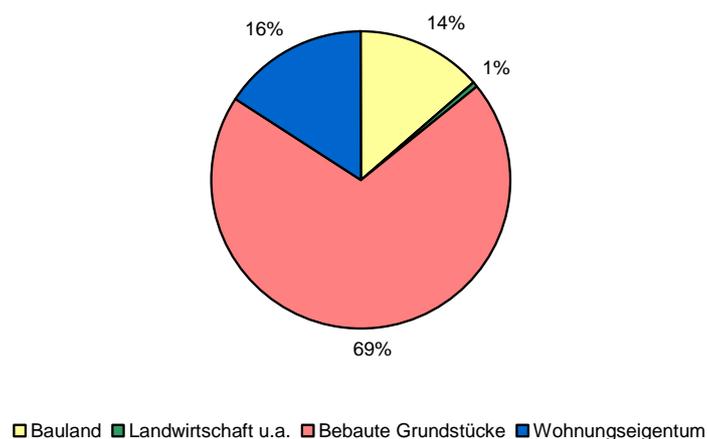
### 4.3 Geldumsatz

Mio. EUR



Der Geldumsatz ist mit 449 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr weiter angestiegen (+4%).

Geldumsatz Gesamtstadt

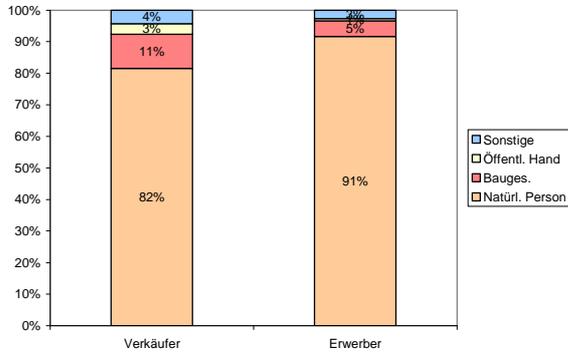


Etwas mehr als zwei Drittel des Umsatzes (69%) entfällt auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 34%, Mietwohnhäuser 21%, Geschäftshäuser, Gewerbe-/Industrieobjekte und sonstige Gebäude 14%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (16%), dicht gefolgt vom Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 14%. Die landwirtschaftlichen und anderen Flächen erreichen wie im Vorjahr knapp 1%. Der Geldumsatz beim Teileigentum (0,2%) ist unbedeutend.

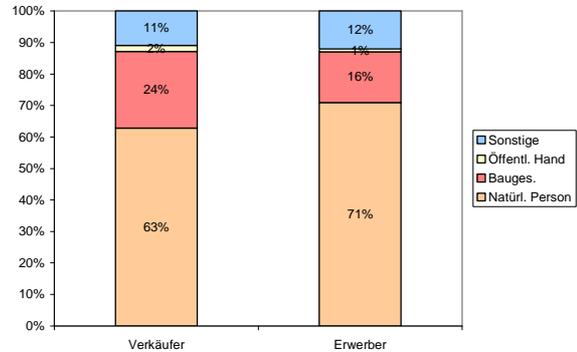
## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

### Rechtsnatur

#### Kauffälle:

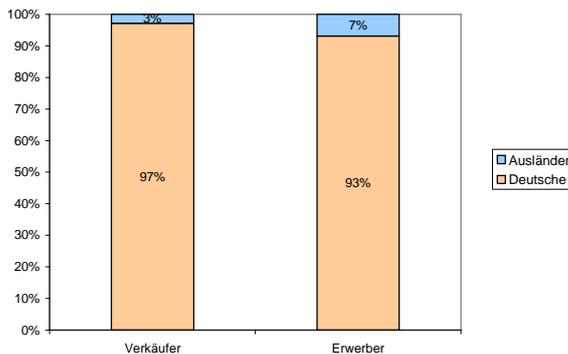


#### Umsatz:

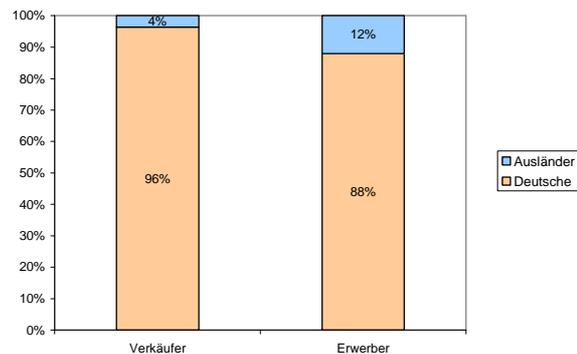


### Nationalität

#### Kauffälle:

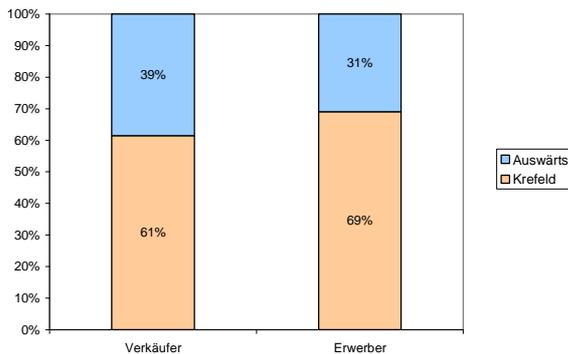


#### Umsatz:

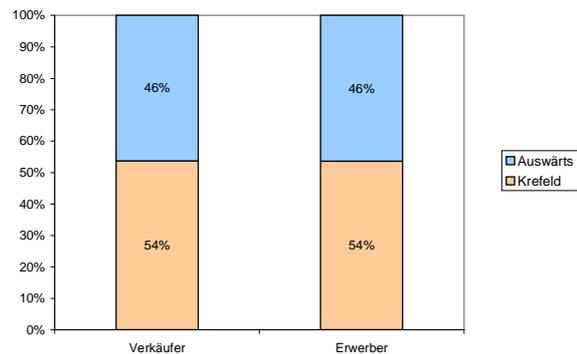


### Wohnsitz

#### Kauffälle:



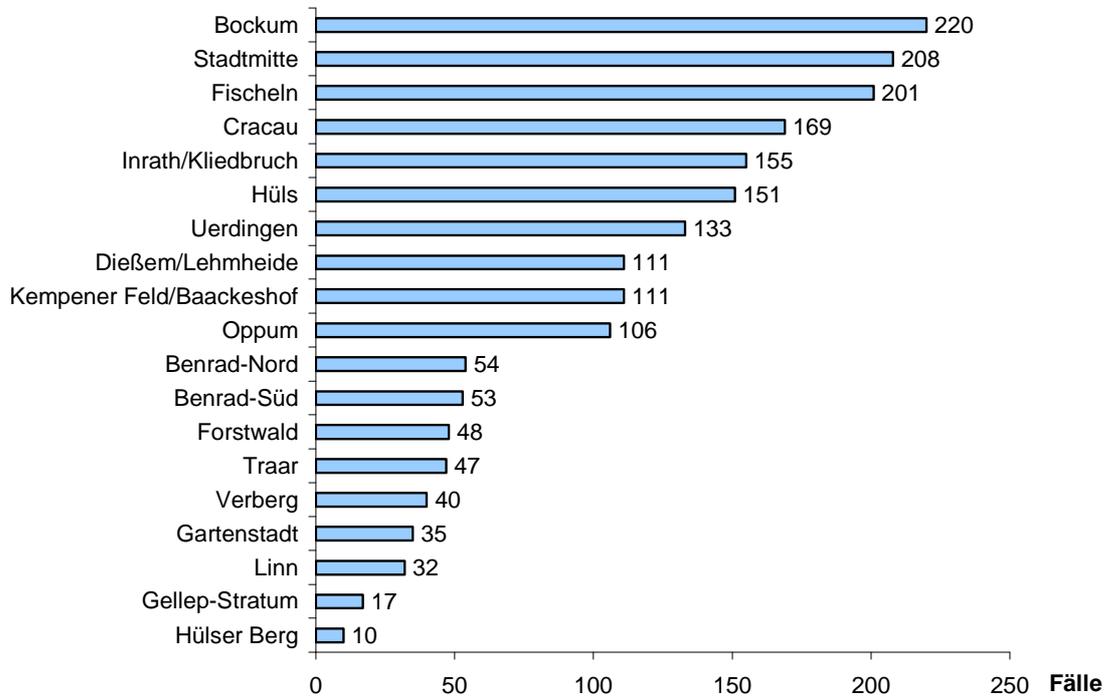
#### Umsatz:



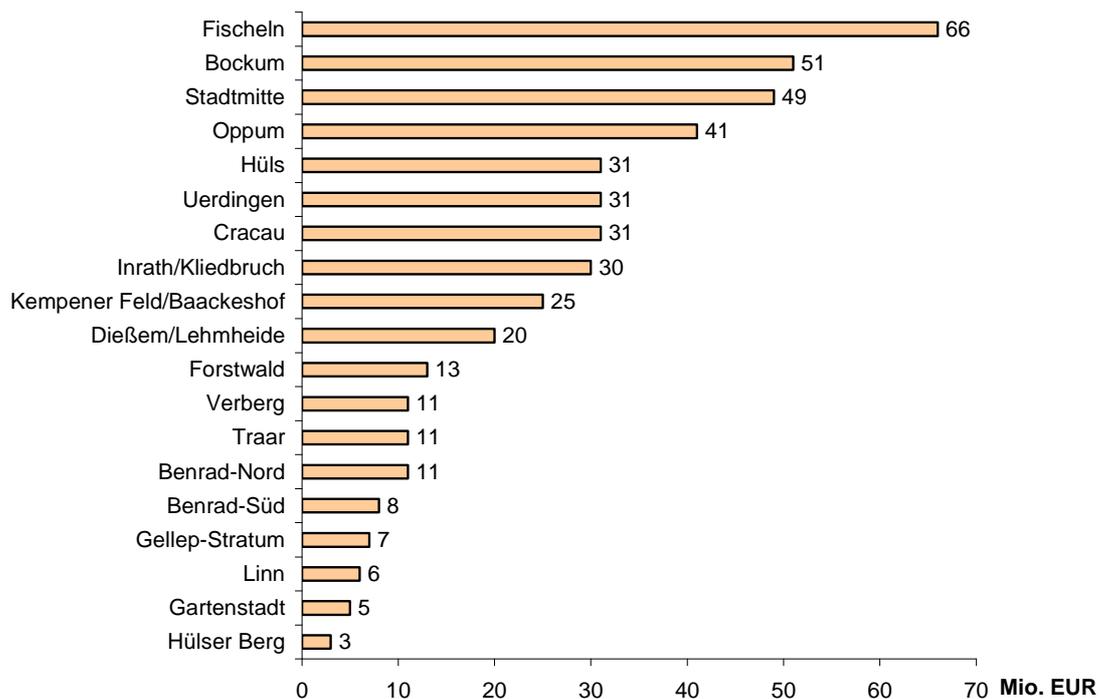
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauf: Verkauf 82%, Erwerb 91% und Umsatz: Verkauf 63%, Erwerb 71%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 24% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kauf: 3% und Umsatz 2%, jeweils auf Verkäuferseite). Die Kaufaktivität (Kauf) der Ausländer ist gegenüber dem Vorjahr konstant, der Umsatzanteil ist gestiegen (Kauf/Umsatz auf Erwerberseite: 7% / 12%). Die auswärtigen Marktteilnehmer sind nach wie vor relativ stark vertreten. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 46%) 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

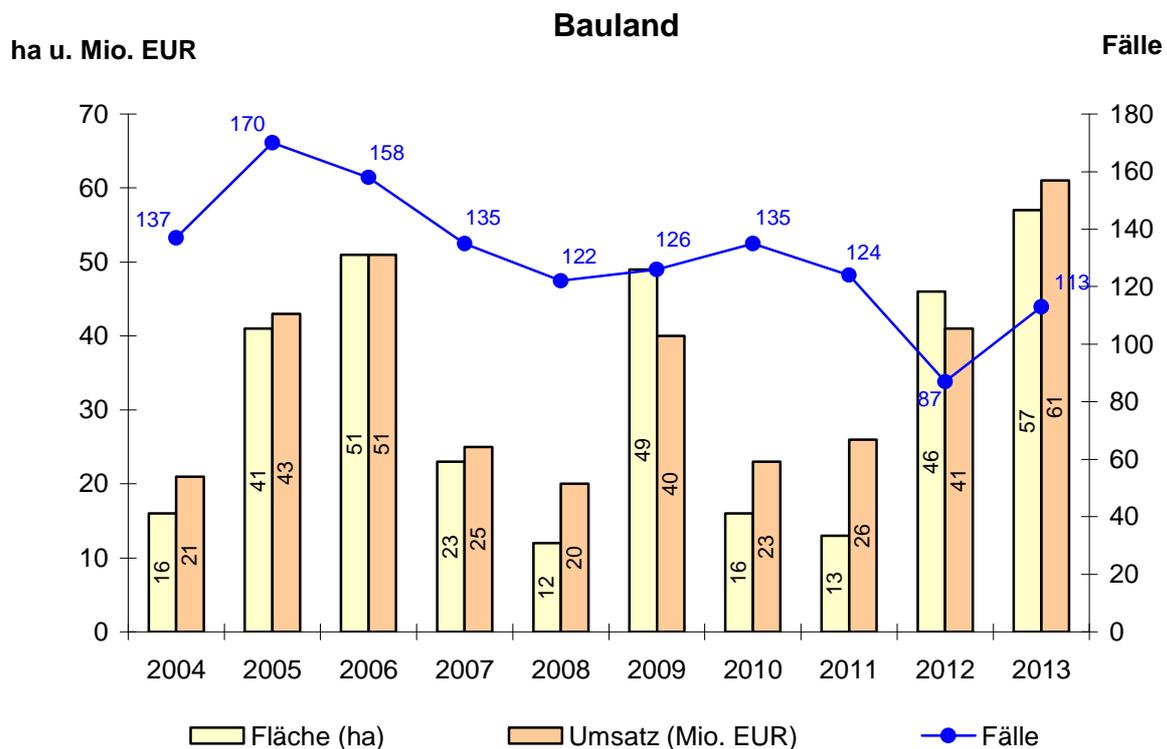
Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 107 Fällen in 2013 gegenüber dem Vorjahr (102 Fälle) nur leicht gestiegen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2013, 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	64	60%	<b>65%</b>
			Standardabweichung ± 24%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	17	16%	<b>89%</b>
			Standardabweichung ± 25%
Ein-/Zweifamilienhäuser	17	16%	<b>86%</b>
			Standardabweichung ± 14%
Teileigentum	6	5%	-
Sonstige	3	3%	-
<b>Summe</b>	<b>107</b>	<b>100%</b>	

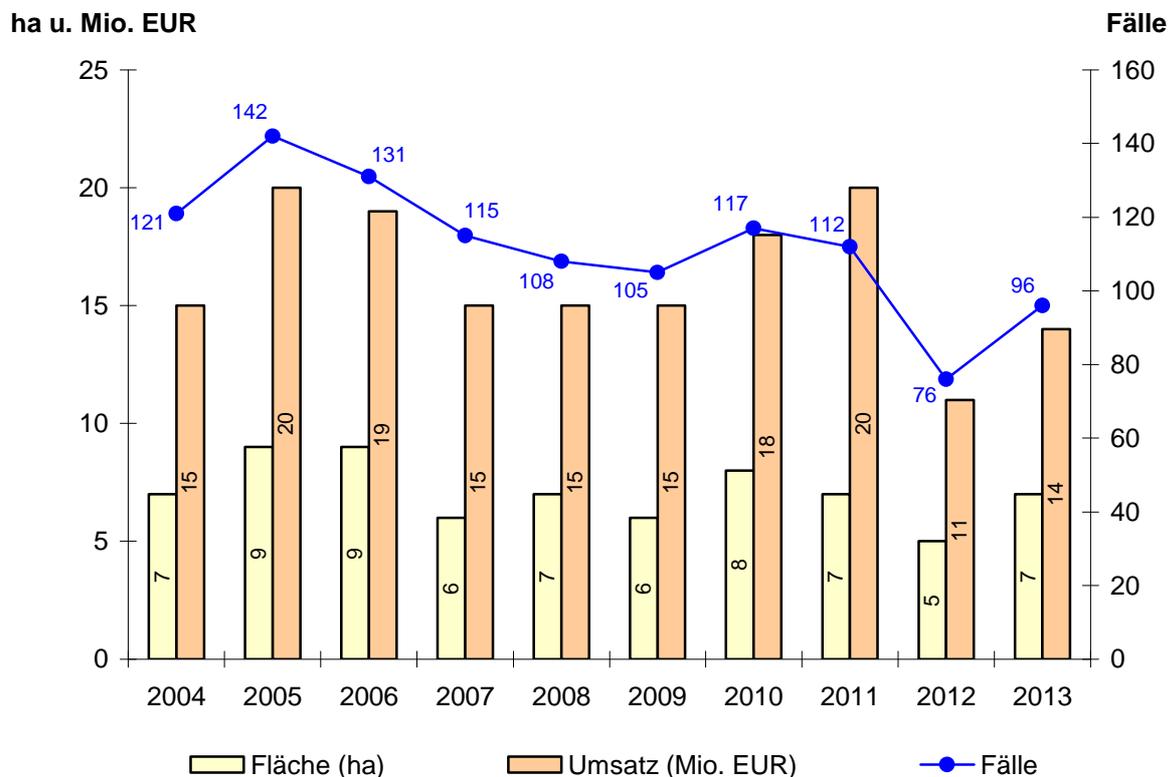
## 5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	89	57.376	11.437.057
für Geschosswohnungsbau	7	15.296	2.482.444
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0
Gewerbebauland			
für Gewerbe / Industrie	10	459.642	43.457.836
Rohbauland	4	14.119	2.235.990
Bauerwartungsland	3	19.187	1.409.873
Landwirtschaftliche Flächen	15	284.812	1.376.156
Sonstige Flächen	36	138.881	1.143.570
<b>Summe</b>	<b>164</b>	<b>989.313</b>	<b>63.542.926</b>



Im Jahr 2013 wurden insgesamt in 113 Fällen 57 ha zum Preis von 61 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

## 5.1 Wohnbauland



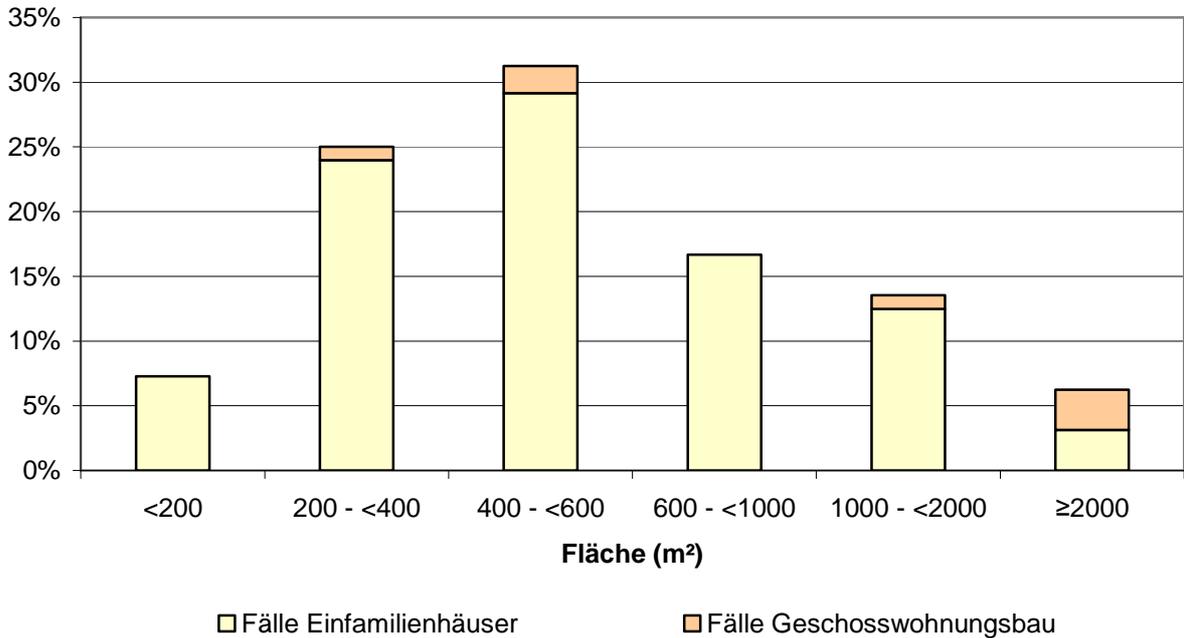
	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	89	57.376	11.437.057
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	2	1.579	447.500
Miethäuser	5	13.717	2.034.944
<b>Wohnbauland insgesamt</b>	<b>96</b>	<b>72.672</b>	<b>13.919.501</b>

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 96 Fällen (85%), 7 ha Fläche (12%) und 14 Mio. EUR Umsatz (23%) beteiligt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Teilmarkt Wohnbauland wieder gestiegen. Flächenumsatz (+38%, von 5,3 ha auf 7,3 ha), Anzahl der Kauffälle (+26%) und der Geldumsatz (+22%, von 11,4 Mio. EUR auf 13,9 Mio. EUR) haben deutlich zugenommen. Die Preise für Wohnbauland sind im Durchschnitt um 3,3% gestiegen.

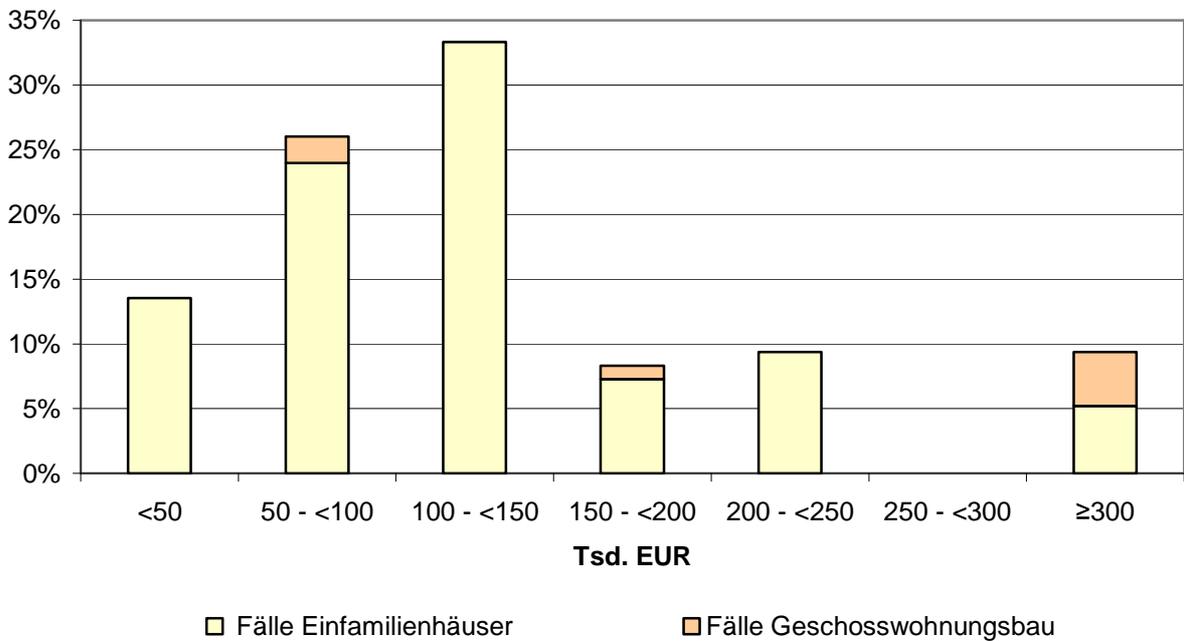
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

## Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



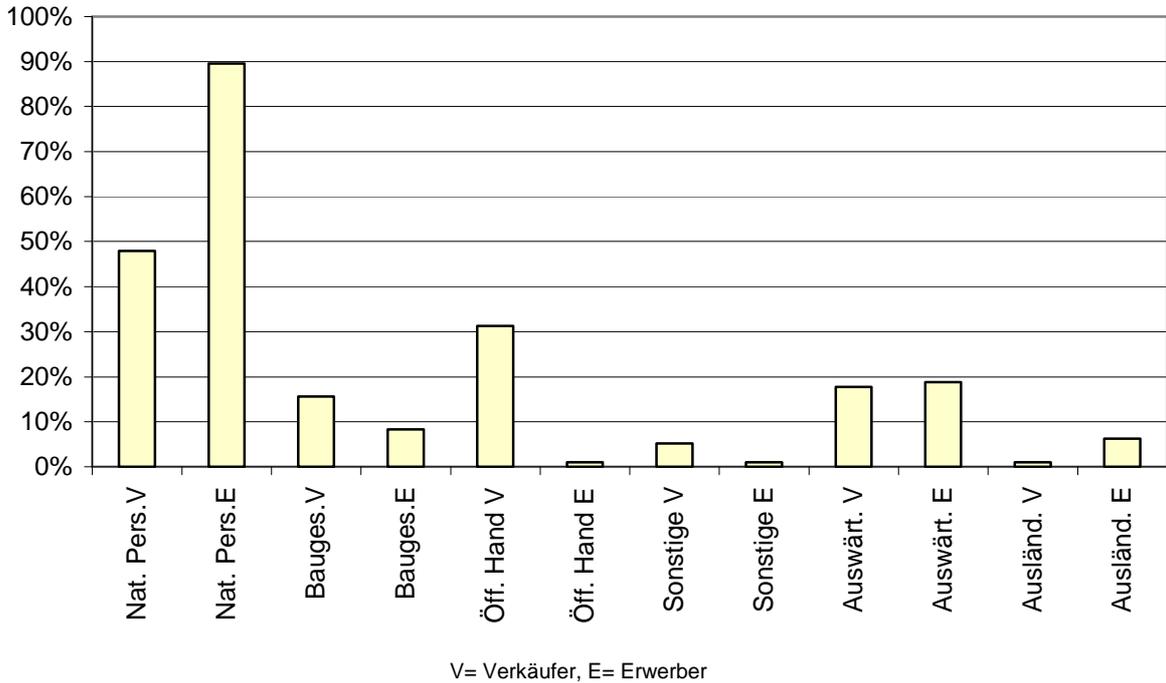
Gut die Hälfte aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke hat eine Fläche zwischen 200 und 600 m².

## Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



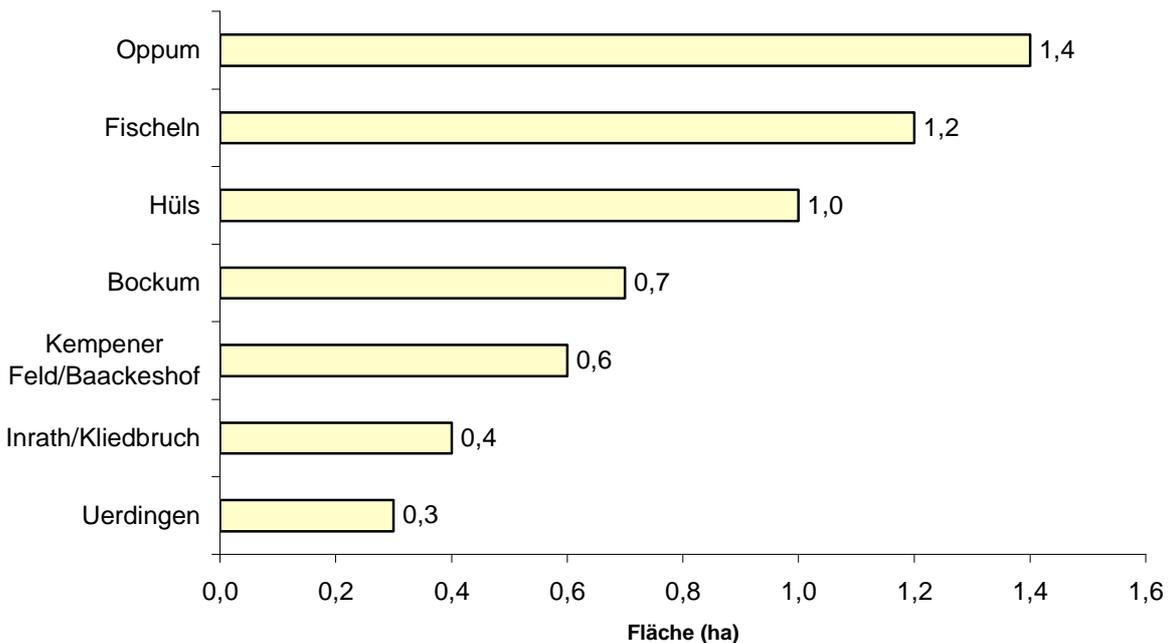
Mehr als die Hälfte (57%) der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 150.000 EUR.

## Marktteilnehmer (Fälle)



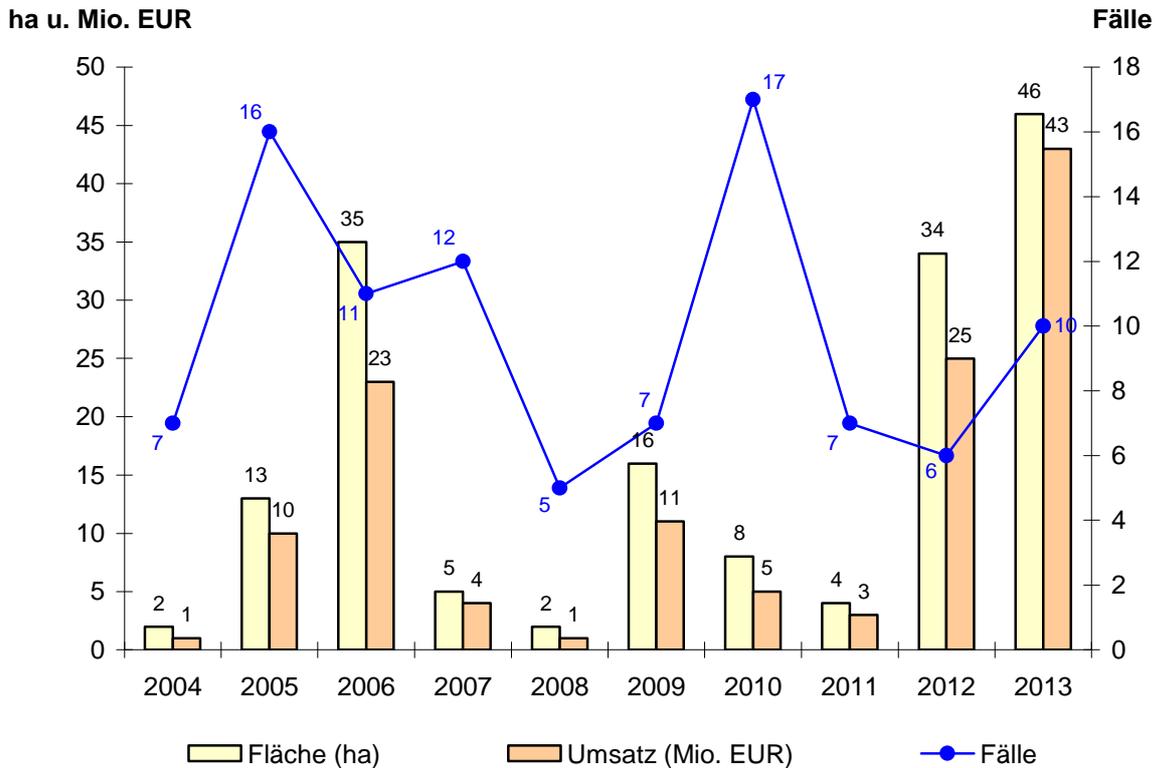
Wohnbaugrundstücke werden in 2013 überwiegend von natürlichen Personen (48%) und der öffentlichen Hand (31%) verkauft. Die Baugesellschaften (16%) sind deutlich geringer beteiligt als in den Vorjahren. Haupterwerber sind natürliche Personen (90%), die Baugesellschaften (8%) sind auf Erwerberseite kaum vertreten. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 18% / 19%.

## Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile



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

## 5.2 Gewerbebauland



	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Gewerbebauland für Gewerbe / Industrie	10	459.642	43.457.836

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 10 Fällen (9%), 46 ha Fläche (81%) und 43 Mio. EUR Umsatz (70%) beteiligt.

Damit hat der Markt für Gewerbebauland im Vergleich zum Vorjahr noch einmal zugelegt (Verkauf großer Flächen). Die Preisentwicklung ist uneinheitlich, insgesamt aber leicht steigend.

Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

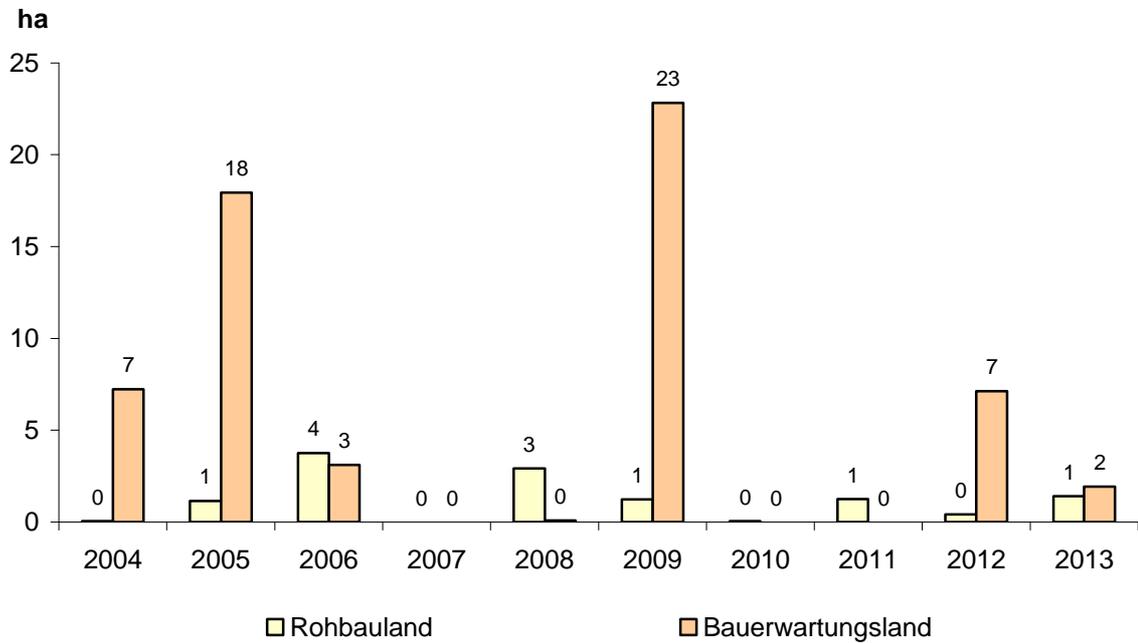
- Dienstleistung / Produktion: zwischen **50,-** und **90,- EUR/m<sup>2</sup>**
- Fachhandel: zwischen **90,-** und **125,- EUR/m<sup>2</sup>**
- Fach- und Supermärkte: zwischen **125,-** und **230,- EUR/m<sup>2</sup>**

für Industriegrundstücke: zwischen **50,-** und **85,- EUR/m<sup>2</sup>**

Im Einzelfall kann für die Bewertung eines gewerblichen Baugrundstücks der Bodenrichtwert unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.

### 5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

**Flächenumsatz von Rohbauland u. Bauerwartungsland für den Wohnungsbau**

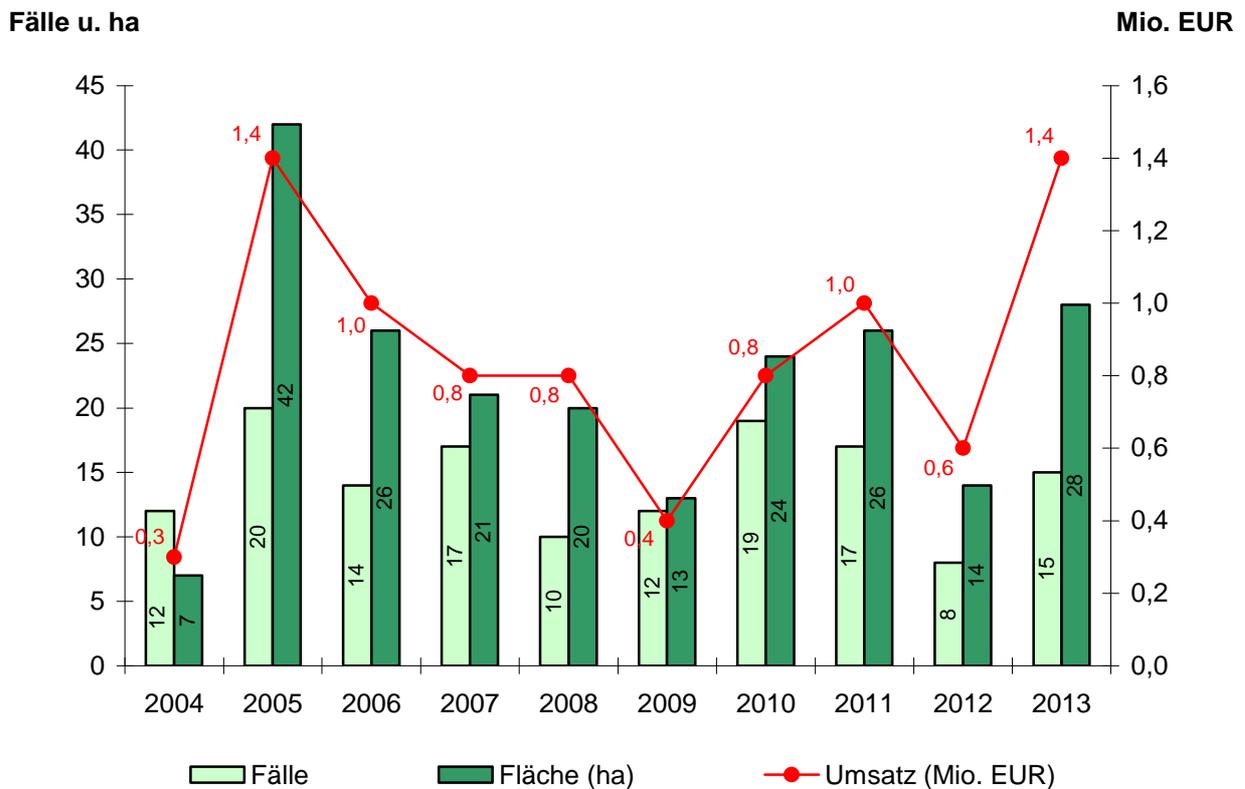


	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	4	14.119	2.235.990
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	3	19.187	1.409.873

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2009 bis 2013 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2010 bis 2013 zwischen **25%** und **35%** 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 2013 wurden in 15 Fällen 28 ha landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinne zum Preis von 1,4 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt hat gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen. Flächenumsatz und Geldumsatz haben sich verdoppelt.

	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Acker	11	182.431	1.045.156
Grünland	3	93.500	325.000
Wald	1	8.881	6.000
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>284.812</b>	<b>1.376.156</b>

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

bei Ackerland zwischen **3,50** und **6,50 EUR/m<sup>2</sup>**  
 bei Grünland zwischen **2,00** und **3,00 EUR/m<sup>2</sup>**

Die Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen liegen in der Regel zwischen **1,-** und **1,10 EUR/m<sup>2</sup>**.

Für die Bewertung einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche kann der Bodenrichtwert unter [www.boris.nrw.de](http://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.

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 m<sup>2</sup>) **70,- EUR/m<sup>2</sup>**,
- sonstige Wohnbauflächen im Außenbereich in Abhängigkeit von der Nähe zu Ortsteilen und der Infrastruktur (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) **110,- bis 155,- EUR/m<sup>2</sup>**.

### 5.5.2 Hausgärten

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

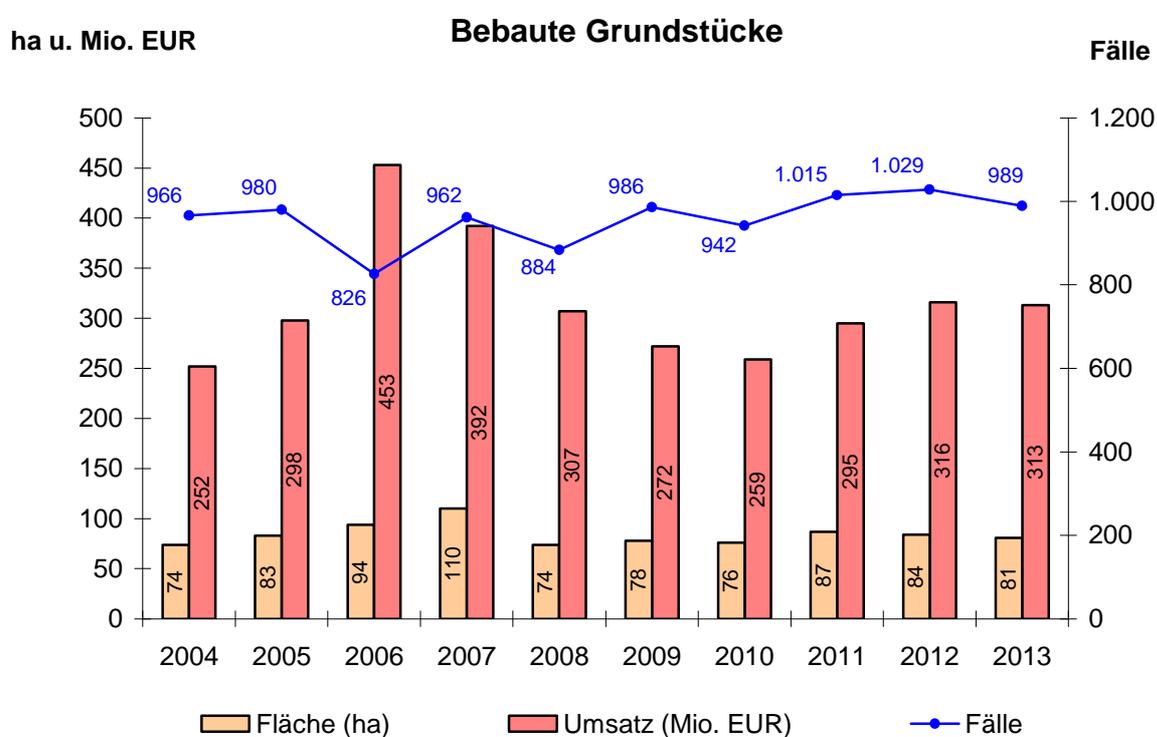
Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen **20,- und 70,- EUR/m<sup>2</sup>** (ca. 15% bis 20% des jeweiligen Wohnbaulandwertes).

### 5.5.3 Dauerkleingärten

Werte für Dauerkleingärten liegen zwischen **10,- und 20,- EUR/m<sup>2</sup>**.

## 6 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	22	7.811	7.468.578
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	566	344.960	147.322.401
Mietwohnhäuser	315	160.432	94.079.546
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	8	14.870	13.160.512
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	203.617	44.480.105
Sonstige Gebäude	52	79.095	6.467.281
<b>Summe</b>	<b>989</b>	<b>810.785</b>	<b>312.978.423</b>



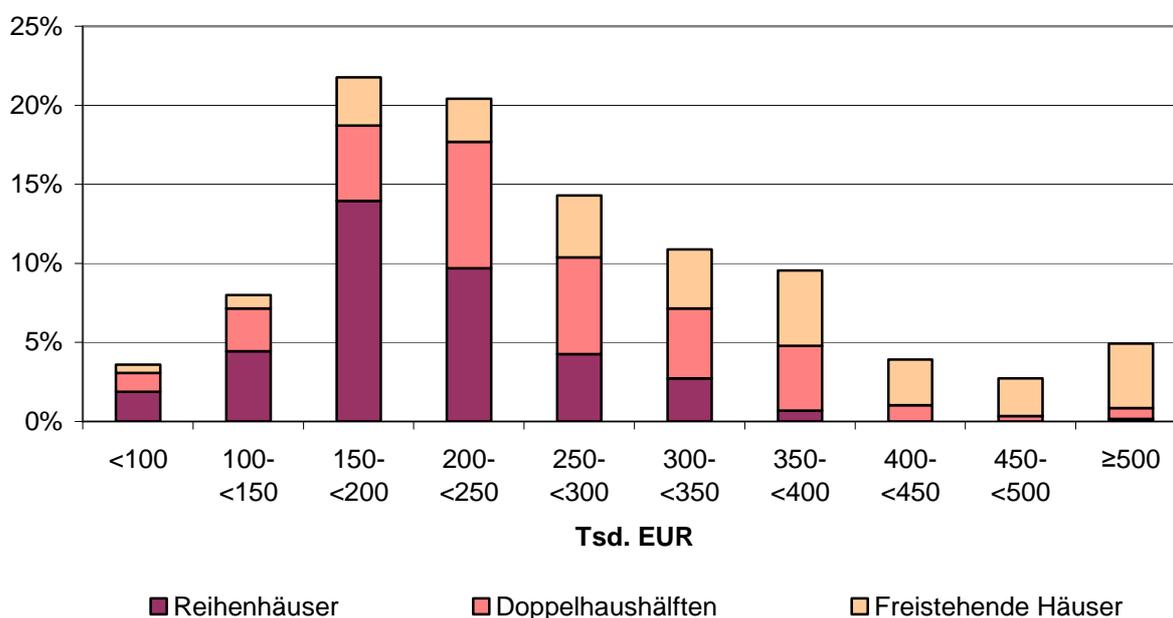
Im Jahr 2013 wurden insgesamt in 989 Fällen 81 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 313 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt für bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen, Geldumsatz (-1%), Fälle und Flächenumsatz (jeweils -4%).

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser Erstverkauf	5	2.228	1.961.940	390.000
Freistehende Häuser Weiterverkauf	165	185.234	57.653.025	350.000
Doppelhaushälften Erstverkauf	10	3.689	3.361.690	335.000
Doppelhaushälften Weiterverkauf	186	89.539	46.829.656	250.000
Reihenhäuser Erstverkauf	7	1.894	2.144.948	305.000
Reihenhäuser Weiterverkauf	215	70.187	42.839.720	200.000
<b>Summe</b>	<b>588</b>	<b>352.771</b>	<b>154.790.979</b>	

Im Jahr 2013 wurden in 31% aller Kauffälle ein Ein-/Zweifamilienhaus verkauft. Davon entfallen 29% auf freistehende Häuser, 33% auf Doppelhaushälften und 38% auf Reihenhäuser. Es wurden 4% neue und 96% alte Häuser verkauft.

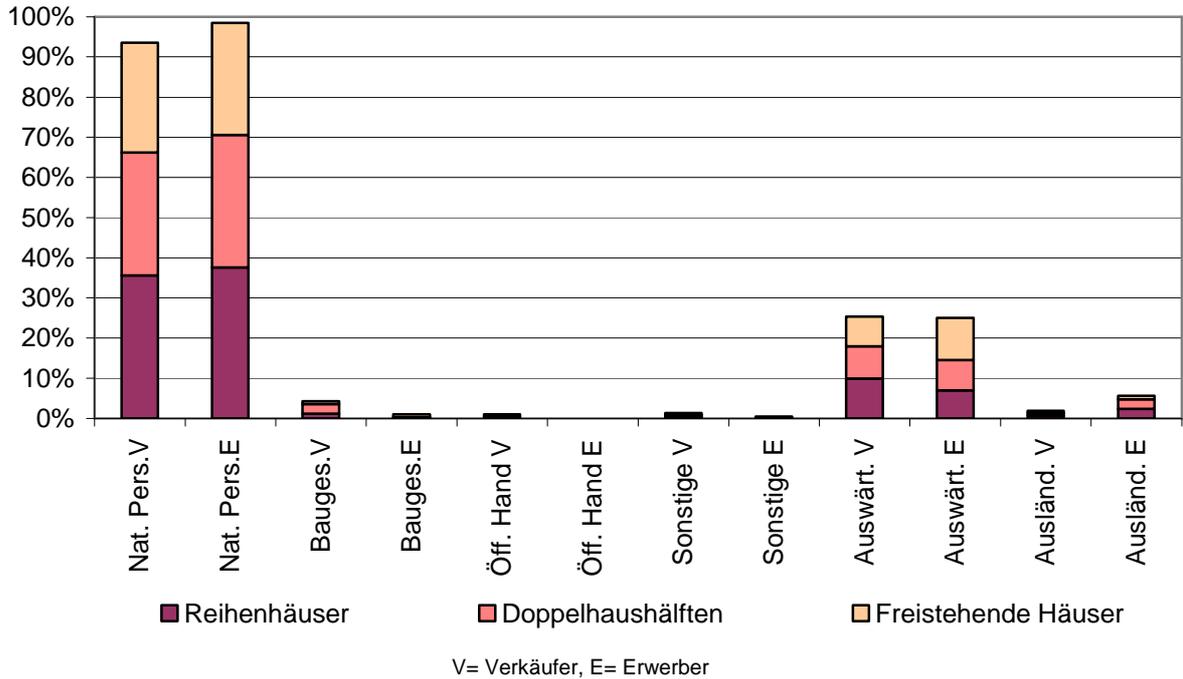
### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



In mehr als der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

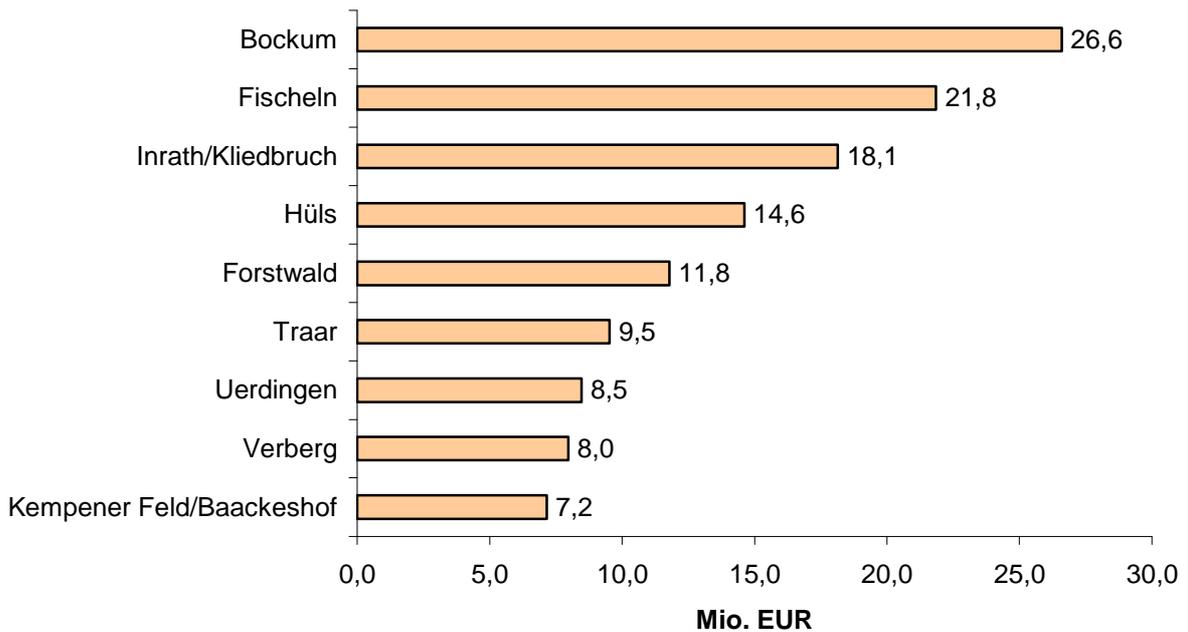
Für neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser kann in diesem Jahr kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da die Anzahl der in 2013 verkauften Neubauten für eine Auswertung nicht ausreichte.

## Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 94% von natürlichen Personen und zu 4% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (98%) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit jeweils 25% (Verkäufer/Erwerber) am Markt beteiligt. Der Ausländeranteil ist mit ca. 2% / 6% gering und kleiner als bei Mietwohnhäusern (5% / 10%).

## Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



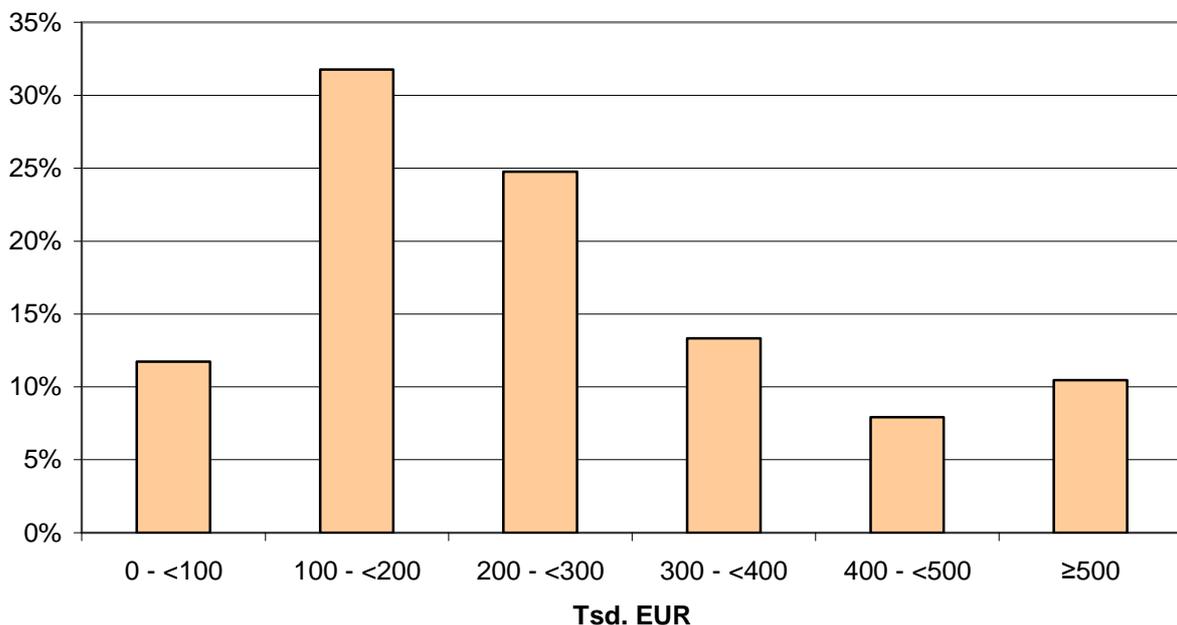
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

## 6.2 Mietwohnhäuser

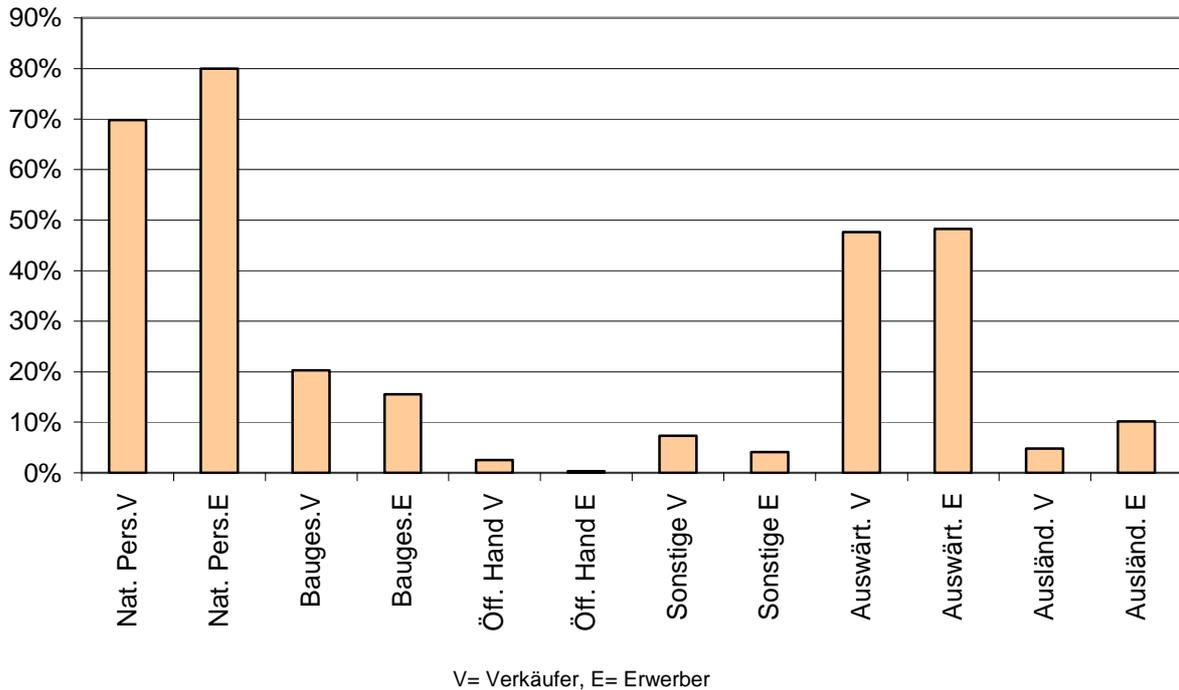
	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
2004	193	121.161	59.279.605
2005	201	111.306	61.876.290
2006	188	184.517	164.576.280
2007	320	179.230	126.341.188
2008	288	178.351	103.040.559
2009	276	128.427	73.620.346
2010	249	113.535	65.390.151
2011	297	157.048	77.869.977
2012	313	140.550	83.309.347
2013	<b>315</b>	<b>160.432</b>	<b>94.079.546</b>

Die Mietwohnhäuser waren im Jahr 2013 mit 315 Fällen (32%), 16 ha Fläche (20%) und 94 Mio. EUR Umsatz (30%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

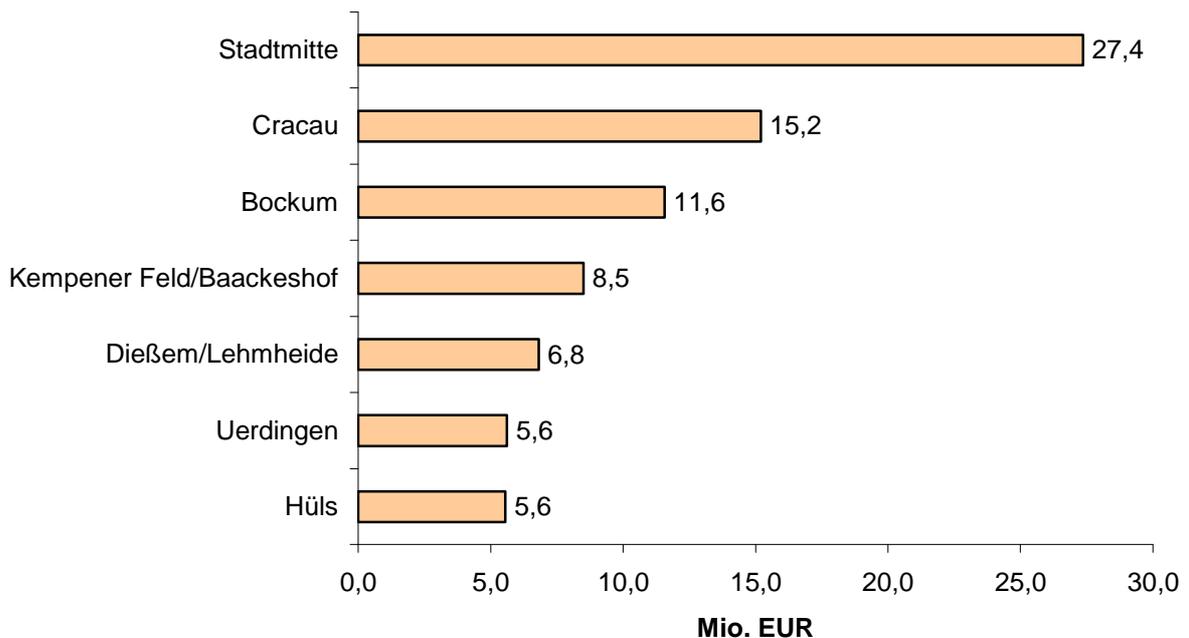


## Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 70% / 80% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Erwerb (16%) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum geändert. Der Ausländeranteil bei den Erwerbern (10%) ist gegenüber dem Vorjahr etwas zurückgegangen.

## Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



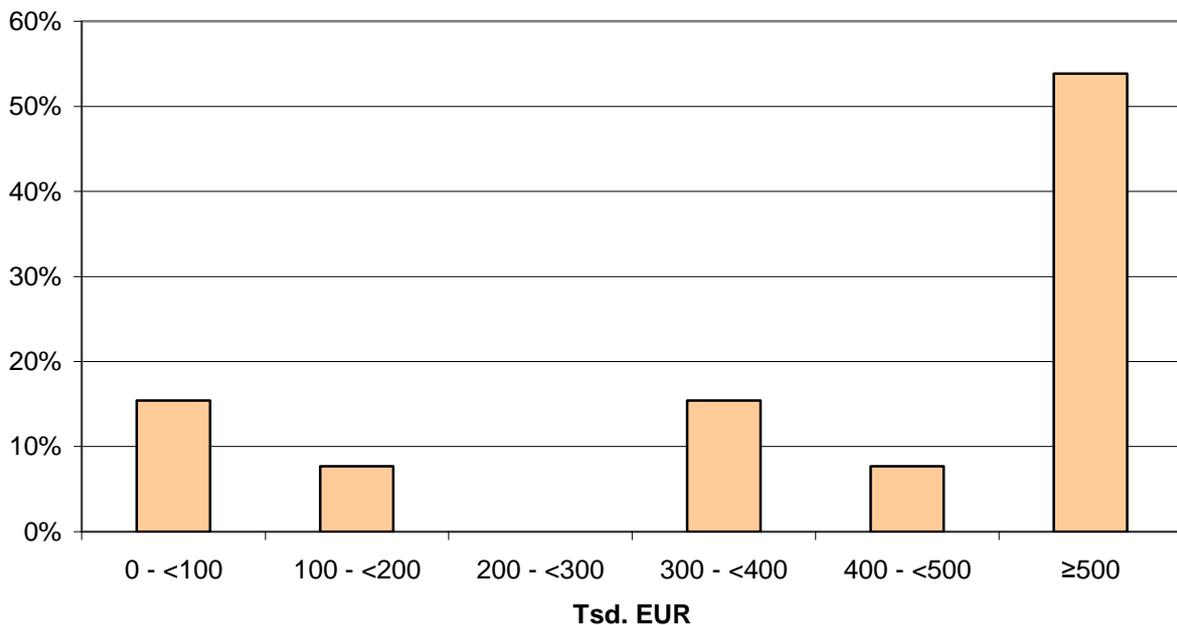
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

### 6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

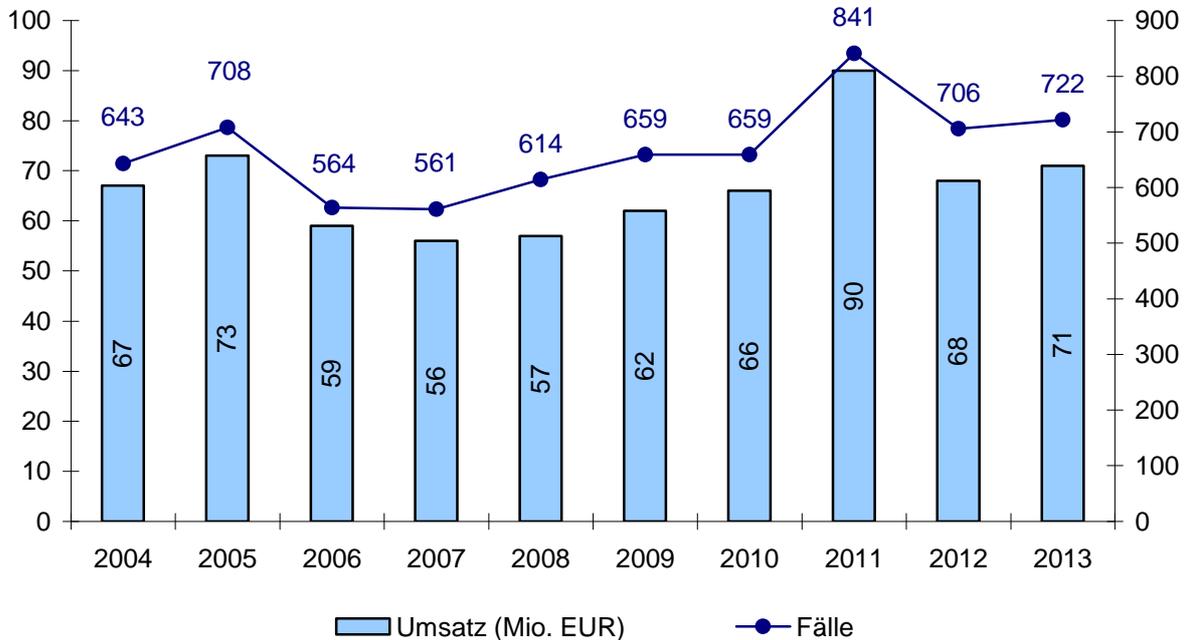
	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
2004	24	217.970	23.856.199
2005	28	205.393	43.396.775
2006	28	207.959	49.218.714
2007	42	399.796	80.246.523
2008	35	207.243	71.429.826
2009	26	158.064	21.358.313
2010	31	267.531	35.530.906
2011	33	233.275	30.395.049
2012	26	230.724	40.735.550
2013	<b>26</b>	<b>203.617</b>	<b>44.480.105</b>

Die Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Jahr 2013 mit 26 Fällen (3%), 20 ha Fläche (25%) und 44 Mio. EUR Umsatz (14%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

#### Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



## 7 Wohnungseigentum



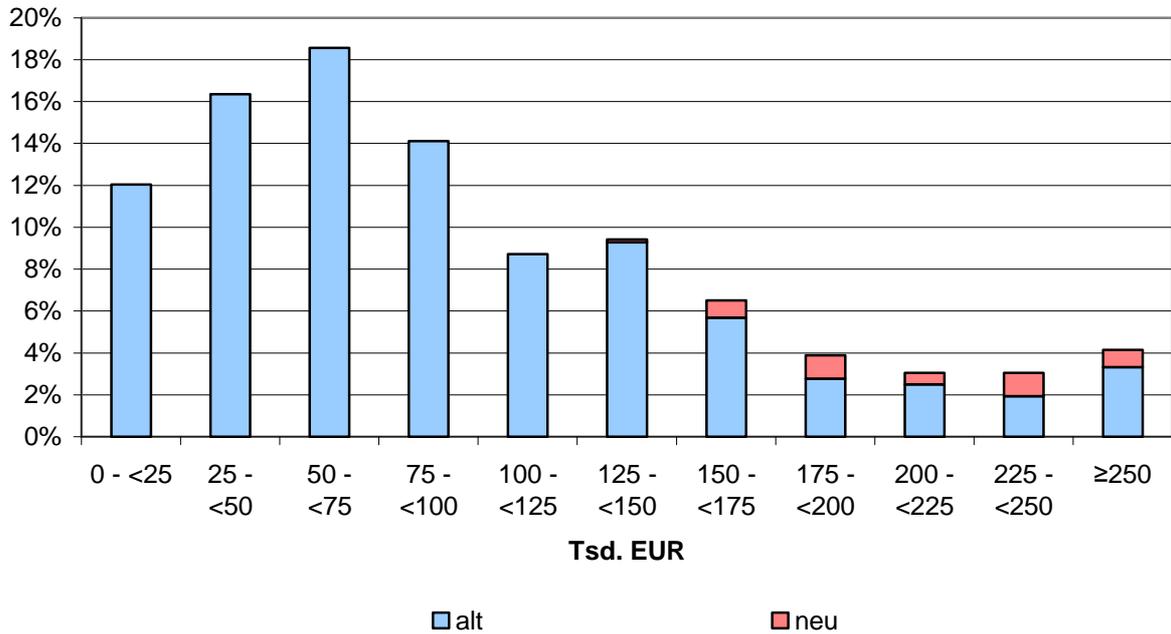
Im Jahr 2013 wurden in 722 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 71 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist der Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen (Fälle +2% und Umsatz +4%).

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
neu	33	7.173.053
alt	688	64.198.018
umgewandelt	1	125.000
<b>Summe</b>	<b>722</b>	<b>71.496.071</b>
Teileigentum*	26	771.400

\*überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

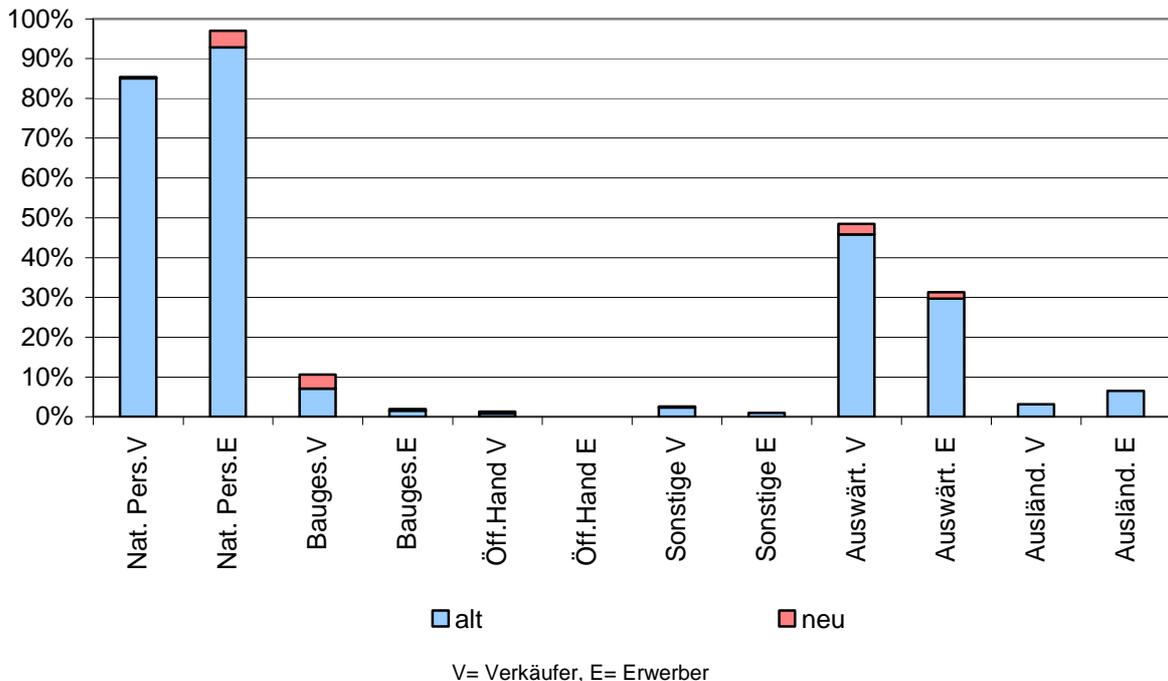
Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
neu	217.000
alt	93.000
umgewandelt	125.000

## Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



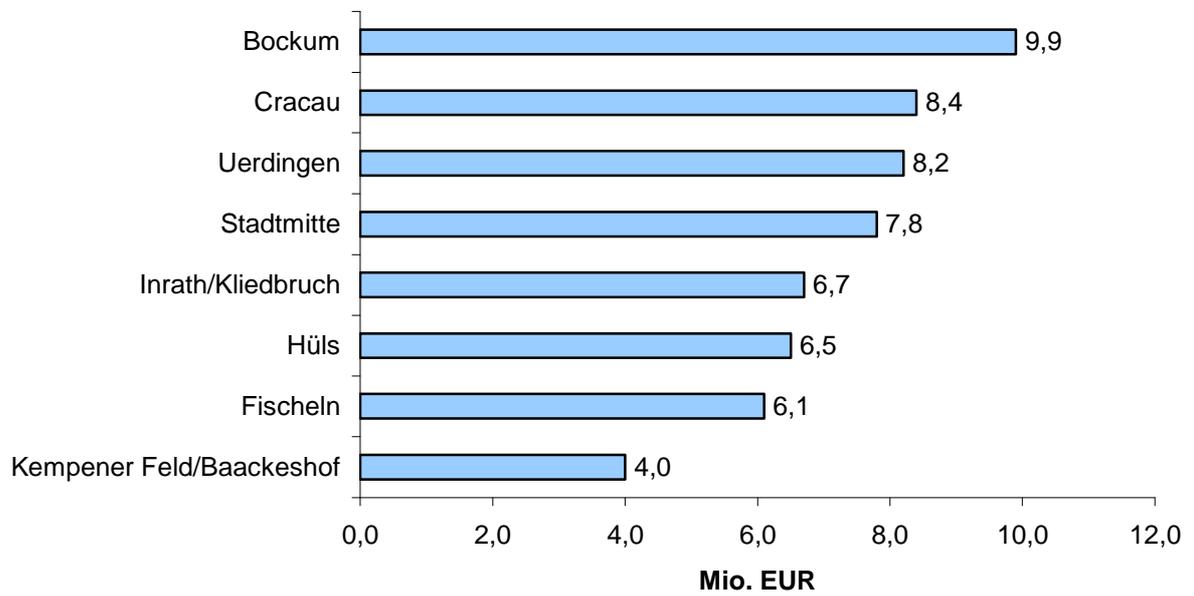
Etwa zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (fast ausschließlich alte Wohnungen).

## Marktteilnehmer Wohnungseigentum (Fälle)



Wohnungseigentum wird von natürlichen Personen (85%) und Baugesellschaften (11%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (97%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 49% bzw. 31%. Ausländer kaufen 7% 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 31.12.2013)

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 2012 und 2013.

Baujahr*	Wohnung (EUR/m² Wohnfläche)				Zuschläge (EUR/Wohnung)
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Zentrale Lage	
<b>2010-2013</b> (Neubau/ Erstbezug)	ca. <b>2.700,-</b>	ca. <b>2.370,-</b>	ca. <b>1.900,-</b>	--	<b>Stellplatz: ca. 4.500,-</b> <b>Garage: ca. 8.000,-</b> <b>Tiefgarage: ca. 9.000,-</b>
Anzahl / Stdabw.	4 / ± 250	26 / ± 195	1 /		
<b>2000-2009</b>	ca. <b>2.200,-</b>	ca. <b>1.850,-</b>	ca. <b>1.680,-</b>	--	
Anzahl / Stdabw	8 / ± 270	12 / ± 245	6 / ± 175		
<b>1990-1999</b>	ca. <b>1.700,-</b>	ca. <b>1.580,-</b>	ca. <b>1.200,-</b>	--	
Anzahl / Stdabw	14 / ± 160	42 / ± 240	23 / ± 235		
<b>1980-1989</b>	ca. <b>1.460,-</b>	ca. <b>1.250,-</b>	ca. <b>950,-</b>	ca. <b>1.000,-</b>	
Anzahl / Stdabw	11 / ± 280	30 / ± 245	19 / ± 140	15 / ± 210	
<b>1970-1979</b>	ca. <b>1.250,-</b>	ca. <b>1.160,-</b>	ca. <b>770,-</b>	ca. <b>1.000,-</b>	
Anzahl / Stdabw	12 / ± 275	48 / ± 265	38 / ± 245	4 / ± 275	
<b>1960-1969</b>	ca. <b>1.400,-</b>	ca. <b>1.050,-</b>	ca. <b>750,-</b>	ca. <b>850,-</b>	
Anzahl / Stdabw	15 / ± 255	17 / ± 230	41 / ± 245	8 / ± 200	
<b>vor 1960</b>	ca. <b>1.500,-</b>	ca. <b>920,-</b>	ca. <b>800,-</b>	ca. <b>800,-</b>	
Anzahl / Stdabw	5 / ± 255	9 / ± 225	13 / ± 115	8 / ± 205	

\* 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 4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW (Stand: 16.07.2013) zu ermitteln. Der Inhalt dieser Anlage 4 kann im Internet unter:  
<http://www.boris.nrw.de/> 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 8.4 Bodenrichtwerte im Internet) unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://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 (bei Wohnbauland mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise)
- 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 12.02.2014 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [EUR/m <sup>2</sup> ]
<b>Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau</b>  <b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> Grundstücksfläche 350-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei  <b>Doppelhaushälften und Reihenendhäuser</b> Grundstücksfläche 250-500 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	  <b>330</b>    <b>320</b>	  <b>270</b>    <b>265</b>	  <b>225</b>    <b>230</b>
<b>Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau</b> Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V erschließungsbeitragsfrei	-	<b>240</b>	-
<b>Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung</b> Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) erschließungsbeitragsfrei	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>50</b>

## 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](http://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 displays a map of Krefeld. The map shows several numbered zones: 205, 215, 225, 250, 270, and 290. A yellow box on the map says 'Bodenrichtwerte für weitere Hinweise anklicken!'. To the right of the map is a 'Werkzeuge' panel with options for 'Maßstab wählen' (set to DTK 1:10000), 'Optionale Folien', and a 'Legende' with various filters checked. The bottom of the page has a copyright notice: 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2014'.

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	Inrath/Kliedbruch
Bodenrichtwertnummer	166
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>290 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2014
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 m <sup>2</sup>
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Beispiel

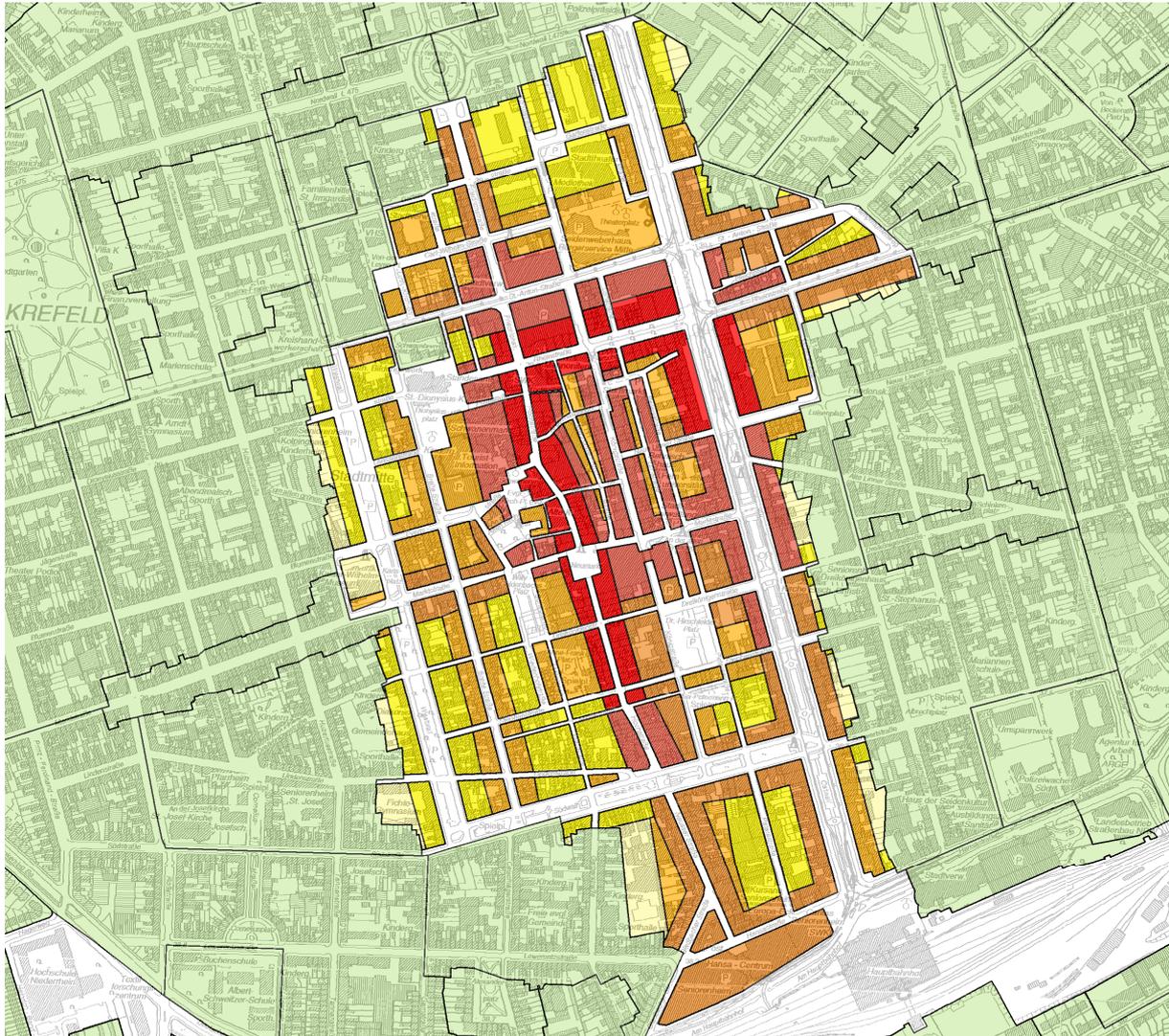
Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes ohne die erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Kapitel 9) sind kostenlos. Der Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen und die Gesamtausgabe des Grundstücksmarktberichtes sind kostenpflichtig.

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 Bodenrichtwerte) 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/m<sup>2</sup> 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 <a href="http://www.boris.nrw.de/">http://www.boris.nrw.de/</a> )	

## 9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

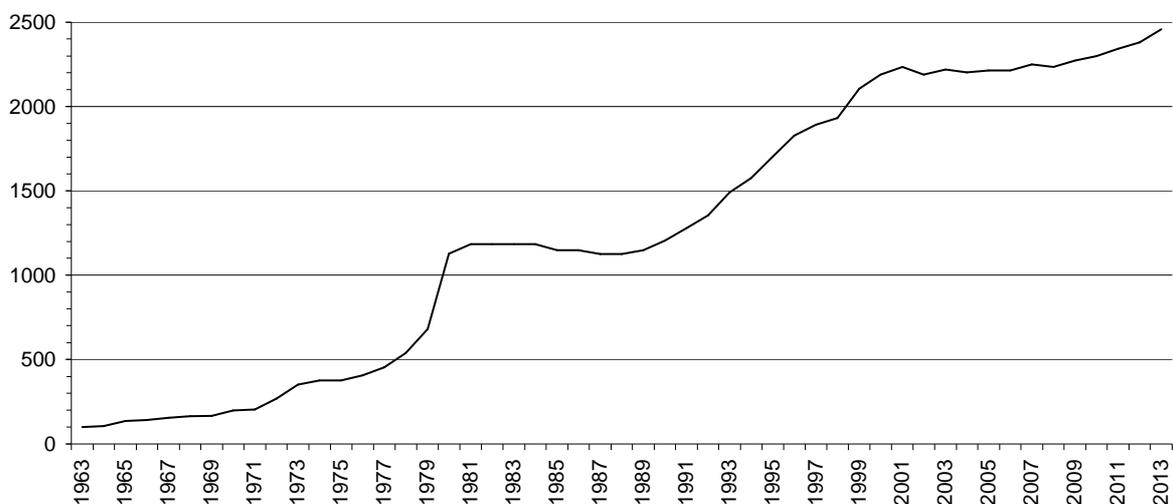
### 9.1 Indexreihen

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
...	...	...
1980	1128	66
1981	1184	70
1982	1184	70
1983	1184	70
1984	1184	70
1985	1149	67
1986	1149	67
1987	1125	66
1988	1125	66
1989	1148	67
1990	1205	71
1991	1278	75
1992	1354	80
1993	1490	87
1994	1576	93

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
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
2012	2381	140
2013	2459	144

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 "Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze" der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Stand 2008) berücksichtigt worden. Die Modellbeschreibung kann im Internet unter der Adresse

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2013 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 (Stand 2008)
- Gesamtnutzungsdauer für Wohnungseigentum, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Gebäude beträgt 80 Jahre
- Restnutzungsdauer liegt bei mindestens 25 Jahren
- Ermittlung des Modernisierungsgrades gemäß Modell der AGVGA-NRW (Stand 2008)
- Bodenwert aus Vergleichs- und Bodenrichtwerten

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen				
				(Mittelwert und Standardabweichung)				
				Ø-Größe in m <sup>2</sup> WF/NF	Ø-Kaufpreis in EUR/m <sup>2</sup> WF/NF	Ø-Miete in EUR/m <sup>2</sup> WF/NF	Ø-Bew.-Kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>4,6</b>	141	3	69	1.195	6,3	24*	48
Standardabweichung	± 2,1			± 17	± 491	± 1,3		± 15
<b>Dreifamilienhäuser</b>	nicht ermittelt aufgrund zu geringer Fallzahl							
Standardabweichung								
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>5,7</b>	31	3	579	843	5,8	28	39
Standardabweichung	± 1,2			± 439	± 258	± 1,2	± 6	± 12
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	<b>6,9</b>	15	6	955	923	6,8	22	36
Standardabweichung	± 1,3			± 1219	± 475	± 2,5	± 5	± 9

\*pauschal

### 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 bei der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt werden. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich (Marktanpassung).

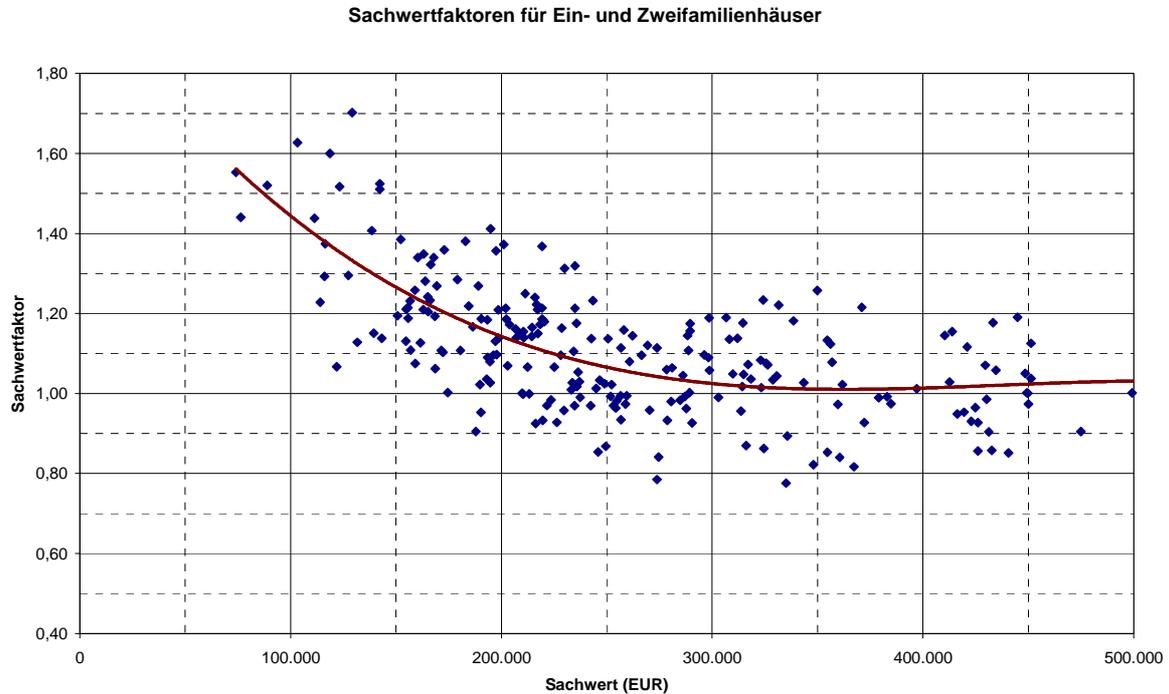
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in den Jahren 2011 bis 2013 234 Kauffälle ausgewertet und daraus die Sachwertfaktoren (ehemals Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 24% freistehende Einfamilienhäuser, 36% Reihenhäuser und 40% Doppelhaushälften. Es ergab sich eine eindeutig signifikante Korrelation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten Sachwert. Aus diesem Verhältnis wurde mittels einer Regressionsanalyse (Polynom dritten Grades) der Sachwertfaktor bestimmt.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden Grundlagen:

Einflussgröße	Definition						
Normalherstellungskosten	§ 22 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Nr. 4.1.1 Sachwertrichtlinie (SW-RL) NHK 2010 siehe Anlage 1 SW-RL						
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	Keine						
Gebäudestandard	Siehe SW-RL Nr. 4.1.1.2						
Bezugsmaßstab	BGF (Bruttogrundfläche), siehe SW-RL Nr. 4.1.1.4						
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Siehe Anlage 5 Nr. 1.2 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*						
Berücksichtigung von Drempe und ausgebautem Spitzboden	Siehe Anlage 5 Nr. 1.3, 2.1 und 2.2 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*						
Ermittlung des Gebäudetyps in Sonderfällen	Siehe Anlage 5, Nr. 2.4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*						
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	SW-RL Nr. 4.1.2 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes						
Gesamtnutzungsdauer	§ 23 Satz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.1 siehe Anlage 3 Sachwertmodell der AGVGA-NRW*						
Restnutzungsdauer	§ 6 (6) ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen siehe Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*						
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Lineare Abschreibung						
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Pauschaler Ansatz: Prozentualer Anteil an der Summe aus Gebäudewert und Bodenwert <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Freistehende Häuser</td> <td style="text-align: right;">1,5%</td> </tr> <tr> <td>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser</td> <td style="text-align: right;">2,0%</td> </tr> <tr> <td>Reihenmittelhäuser</td> <td style="text-align: right;">2,5%</td> </tr> </table>	Freistehende Häuser	1,5%	Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0%	Reihenmittelhäuser	2,5%
Freistehende Häuser	1,5%						
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0%						
Reihenmittelhäuser	2,5%						
In der BGF nicht erfasste Bauteile	SW-RL Nr. 4.1.1.7 siehe Anlage 7 d. Sachwertmodells der AGVGA-NRW*						
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV Ungedämpft nach Bodenrichtwerten						

\*Das Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Stand: 16.07.2013) kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de/> 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.



Eine Differenzierung nach Lage liefert keine signifikanten Unterschiede zwischen den einzelnen Lageklassen, so dass eine Regression pro Lage statistisch nicht sinnvoll durchgeführt werden kann.

Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,44
150.000 EUR	1,27
200.000 EUR	1,14
250.000 EUR	1,07
300.000 EUR	1,02
350.000 EUR	1,01
400.000 EUR	1,01
450.000 EUR	1,02
500.000 EUR	1,03

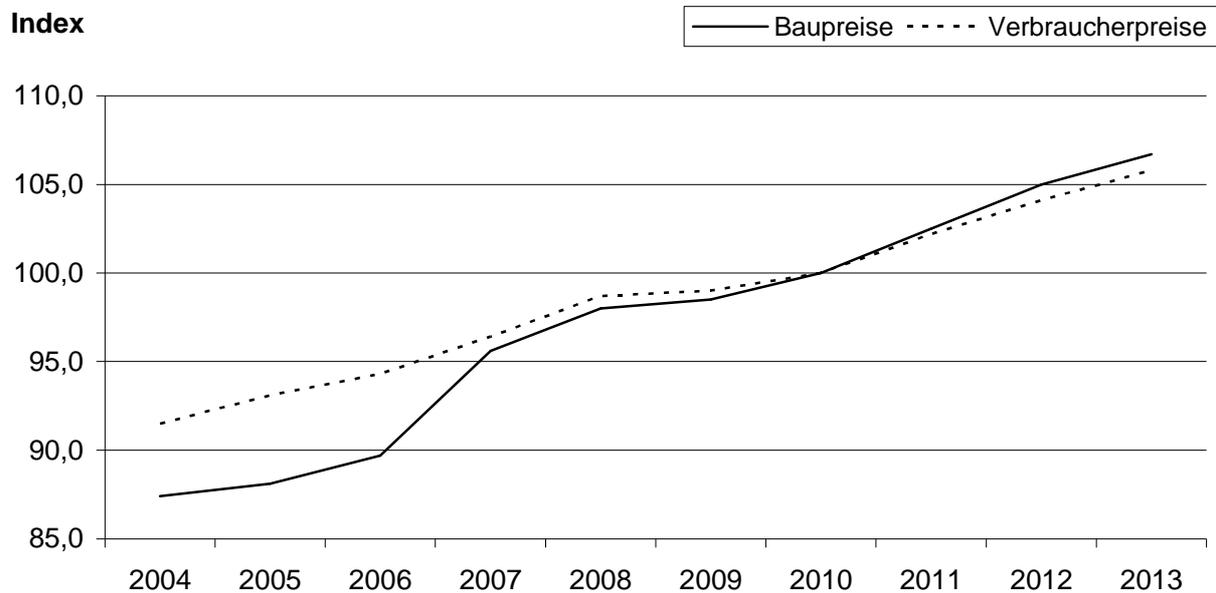
Berechnungsbeispiel:

Sachwert: 400.000 EUR  
 Sachwertfaktor: 1,01  
 Verkehrswert: 400.000 EUR x 1,01 = 404.000 EUR

Kennzahlen der 234 ausgewerteten Fälle				
	Vorläufiger Sachwert in EUR	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	Bodenwert in EUR/m <sup>2</sup>	RND in Jahren
Mittelwert	264.000	40%	275	53
Standardabweichung	± 101.000	± 13%	± 59	± 18

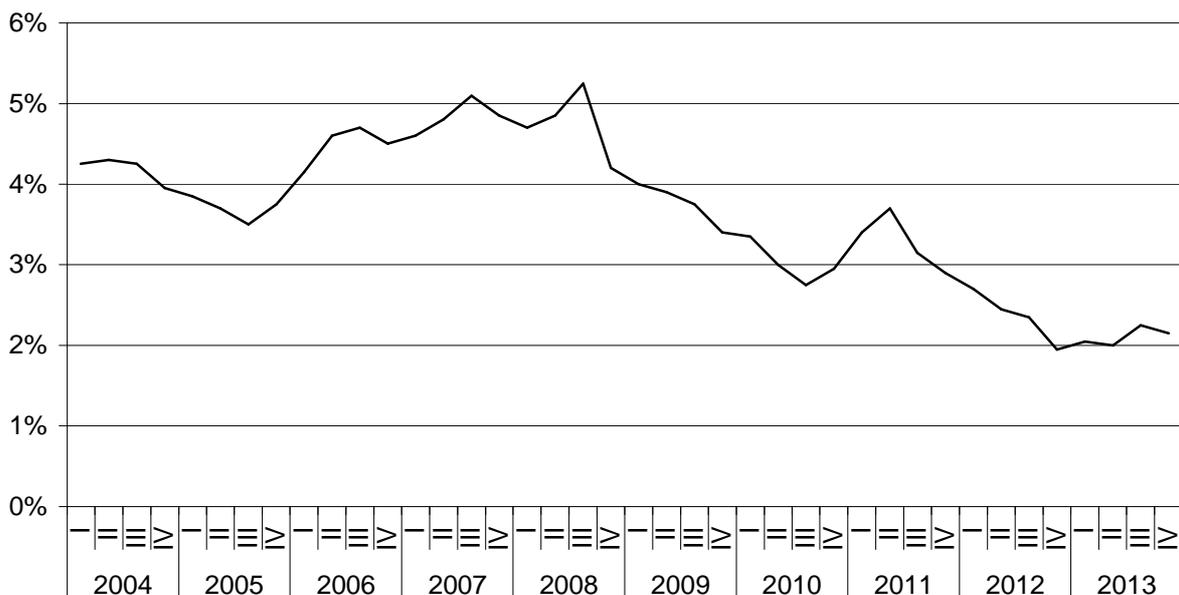
## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

**Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisen in NRW  
(Basisjahr 2010 = 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	30.205	242
Kempener Feld/Baackeshof	9.980	462
Inrath/Kliedbruch	17.145	677
Cracau	21.489	252
Dießem/Lehmheide	16.537	436
Benrad-Süd	7.058	452
Forstwald	3.625	412
Benrad-Nord	7.301	327
Hülser Berg	497	784
Traar	4.738	906
Verberg	4.179	331
Gartenstadt	6.683	276
Bockum	21.525	830
Linn	6.038	758
Gellep-Stratum	2.631	889
Oppum	12.709	537
Fischeln	26.669	1.898
Uerdingen	18.642	1.482
Hüls	16.293	1.824
nicht zuzuordnen	38	
<b>insgesamt:</b>	<b>233.982</b>	<b>13.775</b>

Stand 31.12.2013

#### Geographische Daten:

**Stadtfläche:** 137,75 km<sup>2</sup>

#### Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

#### Höhen:

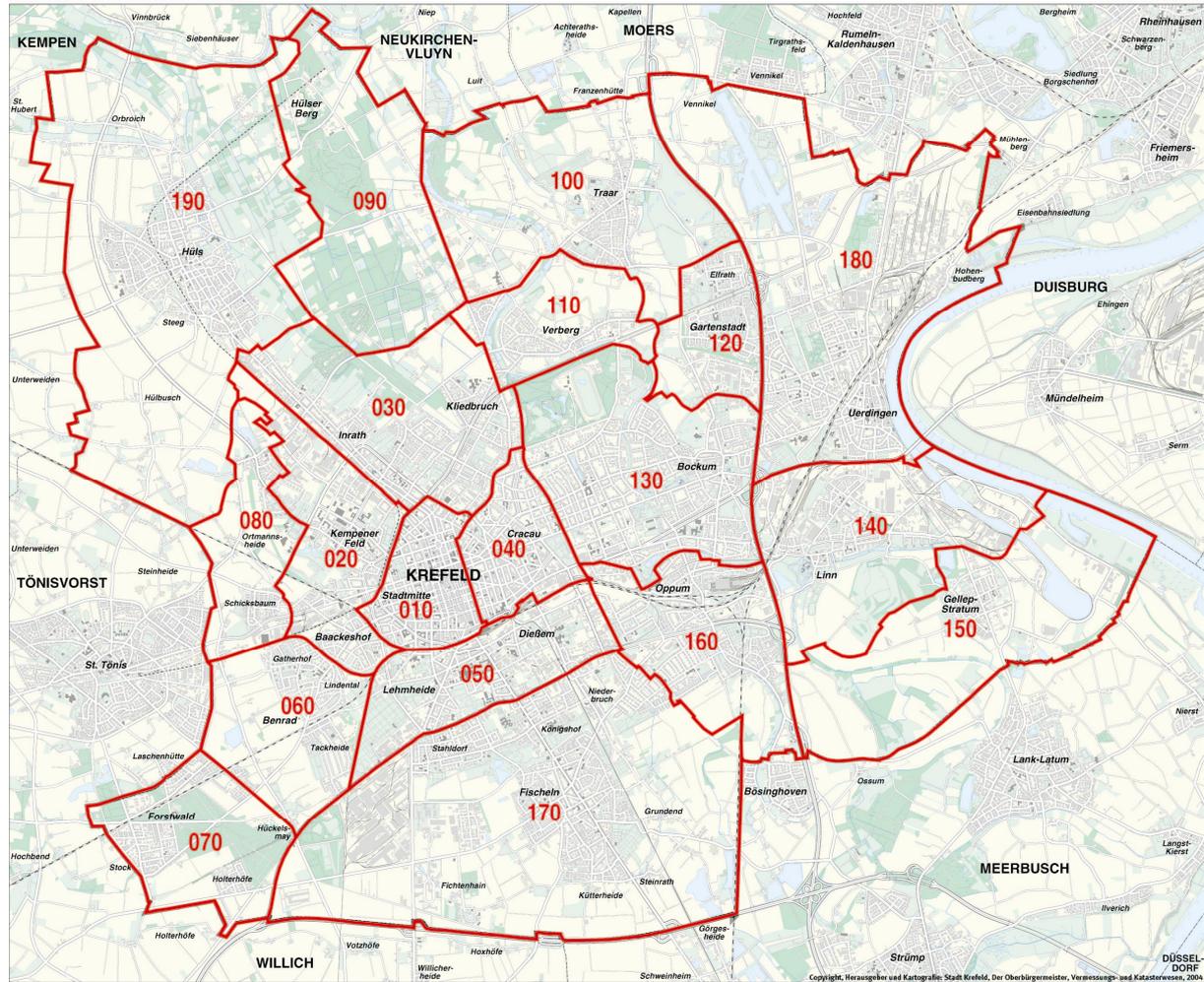
Stadtmitte: 39 m

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](mailto:info@hausundgrund-krefeld.de)

Internet: <http://www.haus-und-grund-kr.de/>

Mieterverband Niederrhein e.V.

Ostwall 216, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 24383

Fax: 02151 / 20583

E-Mail: [service-kr@mieterverband-niederrhein.de](mailto:service-kr@mieterverband-niederrhein.de)

Internet: <http://www.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**

N.N.

### **Stellvertreter**

Rühle F., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Kuniß S., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsrätin

### **Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter**

Dunkel A., Dipl.-Ing., Ltd. Stadtvermessungsdirektor i.R.

### **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

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

Pohl F., Dipl.-Ing., Architekt

Rudolf T., Dipl.-Ing., Architekt

Schwechheimer G., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor i.R.

### **Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin**

Wiesner M., Steueroberamtsrat

Hahnen C., Steueramtsrätin