



## **Grundstücksmarktbericht 2011**

für die Stadt Krefeld

**Stichtag 01.01.2011**

**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

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschuss .....</b>	<b>6</b>
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses .....	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle .....	6
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2010 .....</b>	<b>7</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle .....	8
4.2	Flächenumsatz .....	9
4.3	Geldumsatz .....	10
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse .....	11
4.5	Verteilung auf Stadtteile .....	12
4.6	Zwangsversteigerungen .....	13
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>14</b>
5.1	Wohnbauland .....	15
5.2	Gewerbebauland .....	18
5.3	Rohbauland und Bauerwartungsland .....	19
5.4	Landwirtschaftliche Flächen .....	20
5.5	Weitere Flächen .....	21
5.5.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich .....	21
5.5.2	Hausgärten .....	21
5.5.3	Dauerkleingärten .....	21
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>22</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	23
6.2	Mietwohnhäuser .....	26
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	28
<b>7</b>	<b>Wohnungseigentum / Teileigentum .....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>33</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	33
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte .....	34
8.4	Wertstrukturen in der Innenstadt .....	35

<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....</b>	<b>36</b>
9.1	Indexreihen .....	36
9.2	Liegenschaftszinssätze .....	37
9.3	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	38
9.4	Rohertragsfaktoren .....	40
<b>10</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt .....</b>	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>42</b>
11.1	Statistische Daten der Stadt Krefeld.....	42
11.2	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	44

# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

- Grundstücksverkehr ist gegenüber 2009 zurückgegangen, Fälle - 1%, Fläche - 14%, Umsatz - 7%.
- Wohnbauland: ansteigend (Fläche + 21%, Umsatz + 17%, Fälle + 11%) bei leicht ansteigenden Preisen (+ 1,2%).  
Gewerbebauland: deutlich fallend (Fläche und Umsatz jeweils rd. - 50%, Fälle: Zunahme um das ca. 2,5-fache) mit unveränderten Preisen.  
Bebaute Grundstücke: leicht fallend (Fälle - 4%, Flächenumsatz - 3% und Geldumsatz - 5%).  
Wohnungseigentum: Kaufaktivität stagnierend (Fälle ± 0%), Umsatz leicht ansteigend + 7%), Anteil von Neubauwohnungen (5%) gegenüber dem Vorjahr geringfügig zunehmend.  
Landwirtschaft: deutlich ansteigend (Fälle + 58%, Fläche + 88% und Umsatz + 100%); Preisentwicklung ist uneinheitlich, für Ackerland leicht steigend, für Grünland leicht fallend, für Waldflächen stagnieren die Preise.
- Bebaute Grundstücke haben den dominierenden Marktanteil (73% Umsatz); er verteilt sich zu 42% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 18% auf Mietwohnhäuser, zu 10% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 2% auf Geschäftshäuser und zu 1% auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungs-/Teileigentum (19% Umsatz), Bauland (7%) und Landwirtschaft u.a. (1%).
- Das Wohnungseigentum (35% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst knapp vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (34%).
- Die Ein-/Zweifamilienhäuser verteilen sich zu 38% auf Reihenhäuser, zu 36% auf Doppelhaushälften und zu 26% auf freistehende Häuser. 12% der Objekte sind neu, 88% sind alt.
- Die gängigsten Objekte sind:
  - Eigentumswohnungen in der Preislage 25.000 EUR – 150.000 EUR (alt)
  - Reihenhäuser in der Preislage um 240.000 EUR (neu) und 175.000 EUR (alt)
  - Doppelhaushälften in der Preislage um 285.000 EUR (neu) und 215.000 EUR (alt)
  - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 250.000 EUR
  - Bauplätze in der Preislage um 100.000 EUR
- 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 (41% bzw. 38% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).
- Ausländeranteil ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert mit 7% Geldumsatz (Erwerb).

## 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, Marktanpassungsfaktoren 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 2010

	2009			2010		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel	2.195	178	420	2.203	155	383
ausgewertete Kauffälle	1.870	151	379	1.859	130	353
Zwangsversteigerungen	146	5	13	155	4	11
sonstige Kauffälle*	179	22	28	189	21	19

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

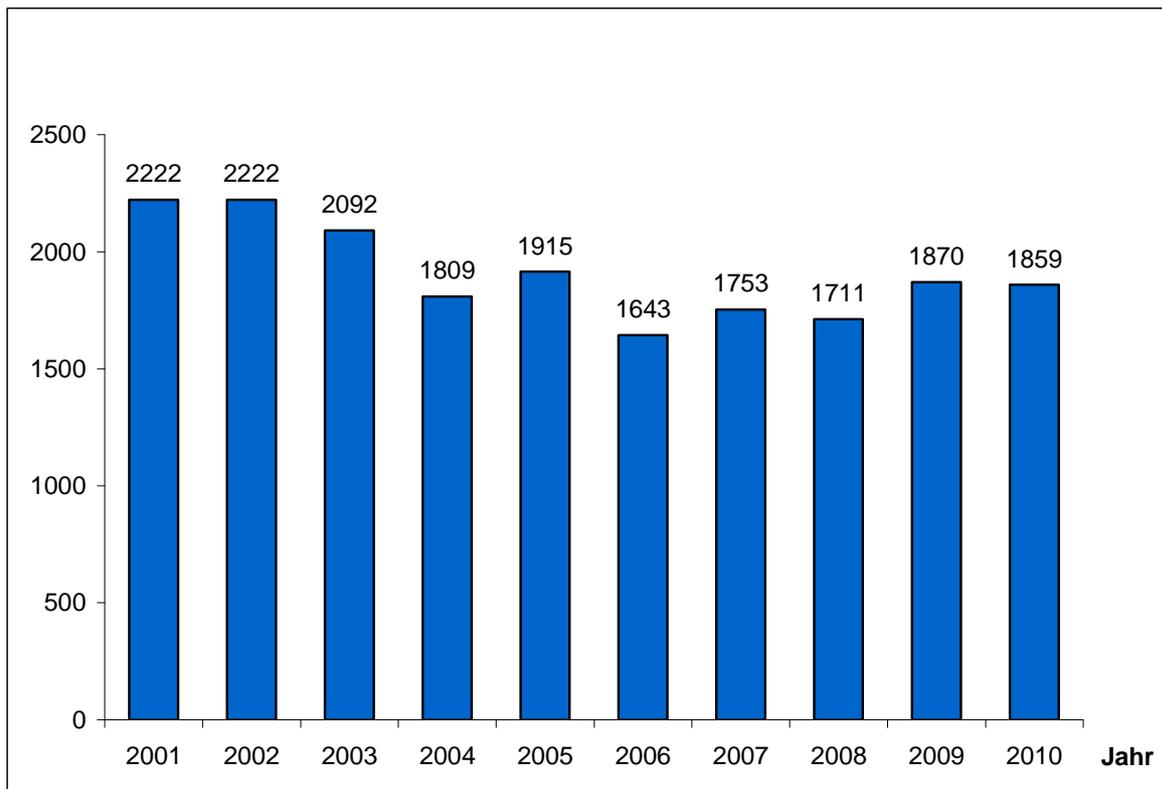
Im Jahr 2010 wurden insgesamt 2.203 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 1.859 Kauffälle ausgewertet. Rund 7% des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

Kauffälle		
Objektart	2009	2010
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	101	110
Wohnungseigentum	0	3
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	4	4
Erbbauerechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	2	0
Gewerbe	6	15
Industrie	1	2
Rohbauland*	3	1
Bauerwartungsland**	9	0
Acker	7	11
Grünland	4	7
Wald	1	1
Sonstige Grundstücke	34	53
<b>Bebaute Grundstücke</b>		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	67	76
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	562	552
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	276	249
Geschäfts-/Bürohäuser	8	4
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	31
Sonstige bebaute Grundstücke	31	19
Erbbauerecht	16	11
Wohnungseigentum	659	659
Teileigentum	53	51
<b>Summe</b>	<b>1.870</b>	<b>1.859</b>

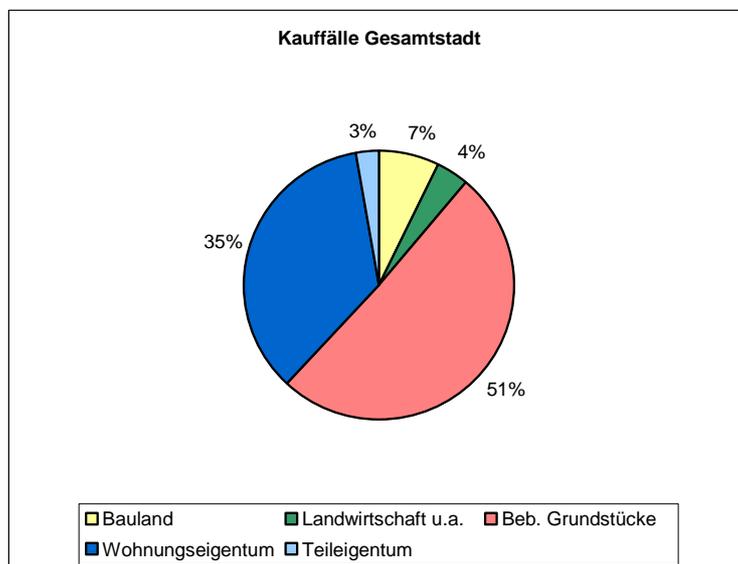
\* ausschließlich für Wohnungsbau

\*\*im Jahr 2009 für Wohnungsbau (8) u. Gewerbe (1)

## 4.1 Anzahl der Kauffälle

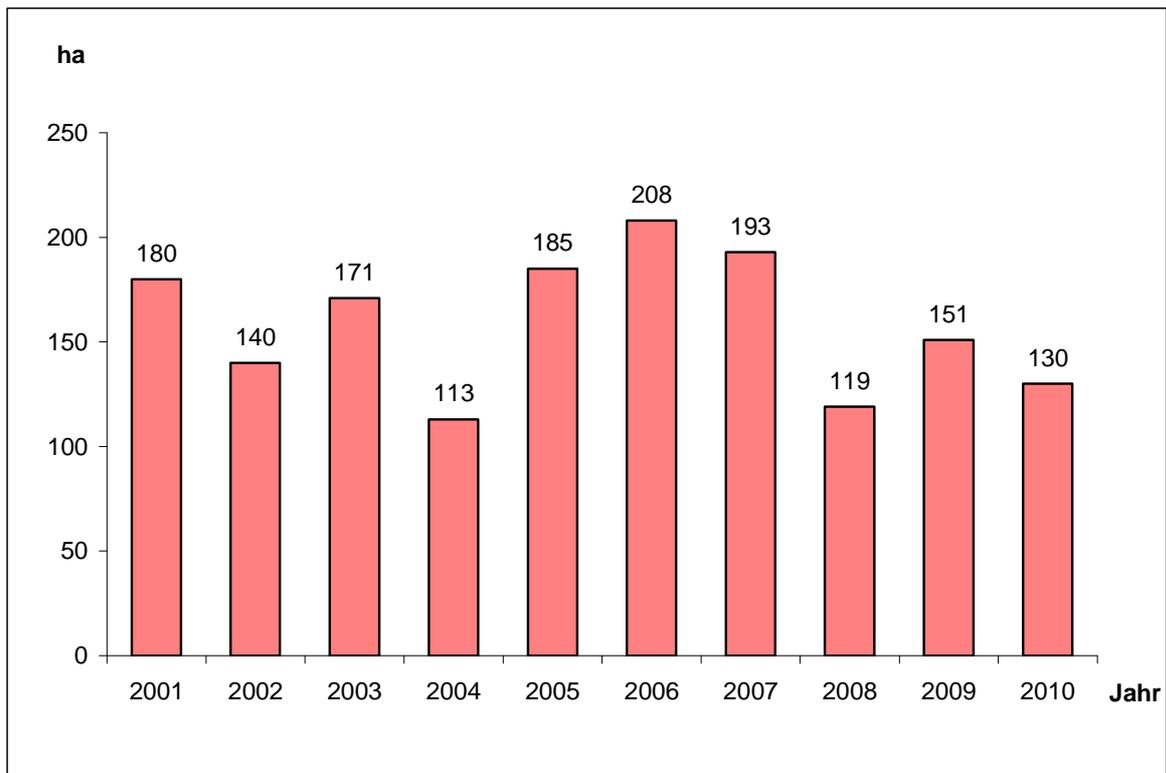


Im Jahr 2010 sind 1.859 Kauffälle ausgewertet worden. Damit hat sich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr kaum verändert (- 1%).

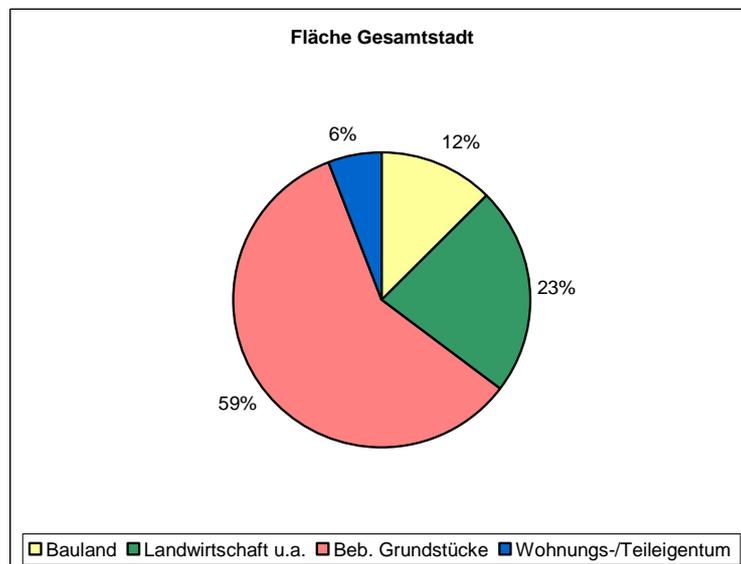


Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (51%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 34%, Mietwohnhäuser 13%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 4% – und auf Wohnungseigentum (35%). Das Bauland ist mit 7%, der landwirtschaftliche Besitz mit 4% und das Teileigentum mit 3% beteiligt.

## 4.2 Flächenumsatz

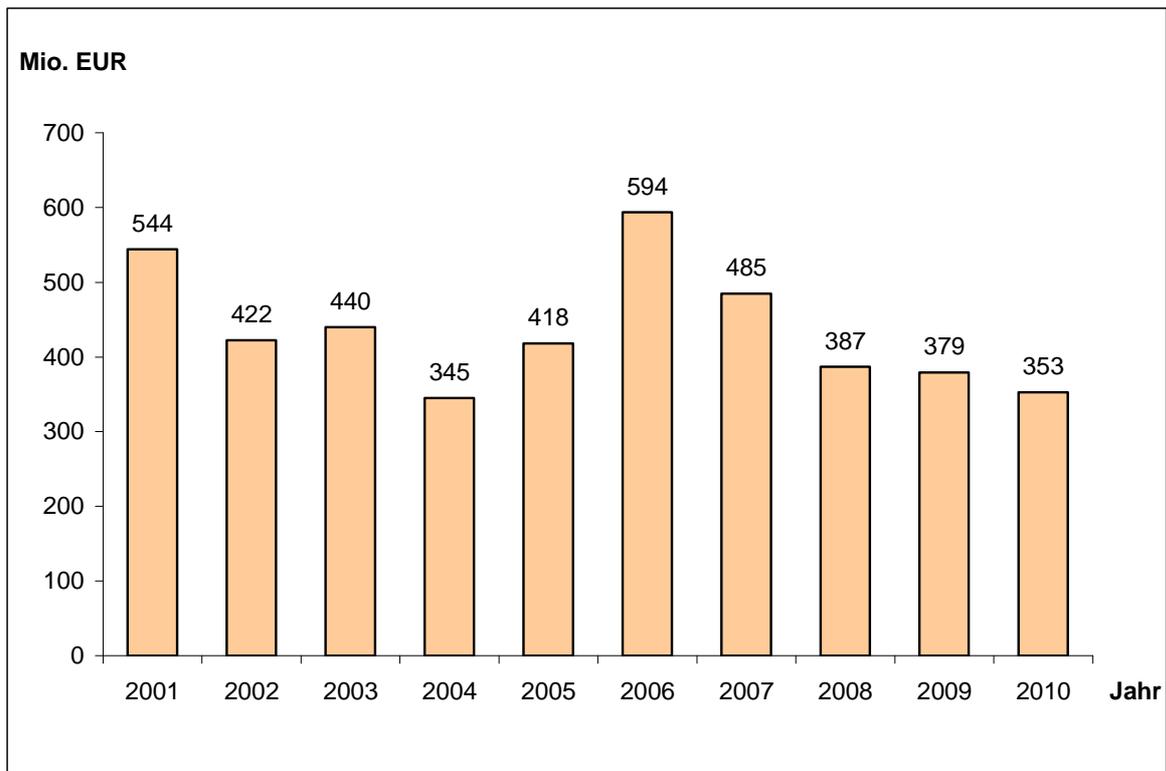


Im Jahr 2010 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 130 ha. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr mit - 14% wieder gesunken.

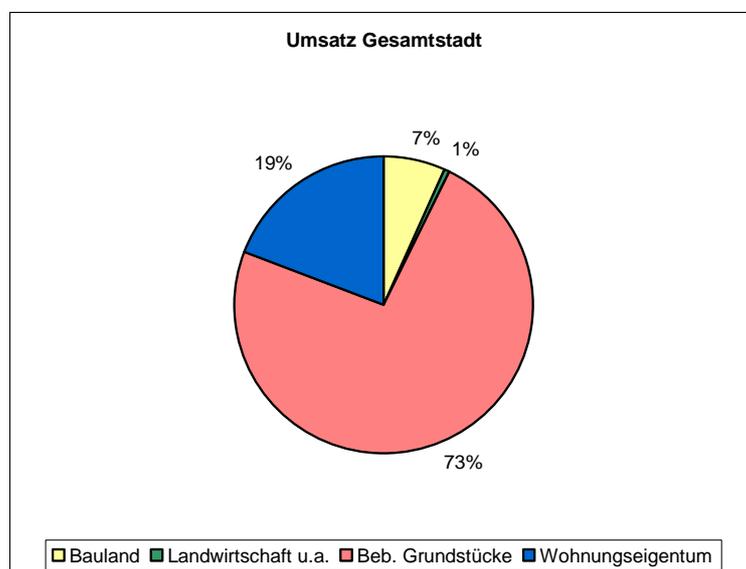


Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 59%, Wohnungs-/Teileigentum 6%) ist fast doppelt so groß wie der unbebauter Grundstücke (Bauland 12%, Landwirtschaft u.a. 23%).

### 4.3 Geldumsatz



Der Umsatz ist mit 353 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken (- 7%).

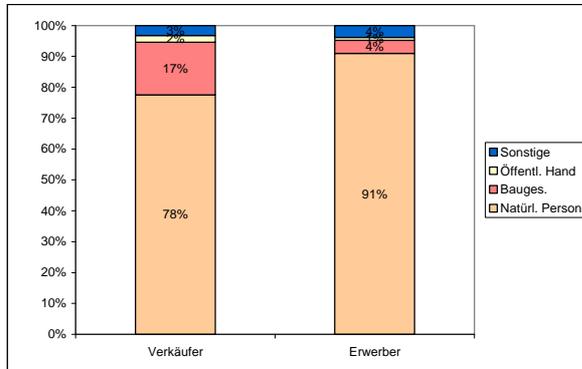


Knapp drei Viertel des Umsatzes (73%) entfällt auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 42%, Mietwohnhäuser 18%, Geschäftshäuser, Gewerbe-/Industrieobjekte und sonstige Gebäude 13%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (19%). Es folgt mit großem Abstand Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 7% und die landwirtschaftlichen und anderen Flächen mit 1%. Der Geldumsatz beim Teileigentum ist mit weniger als 0,5% nahezu unbedeutend.

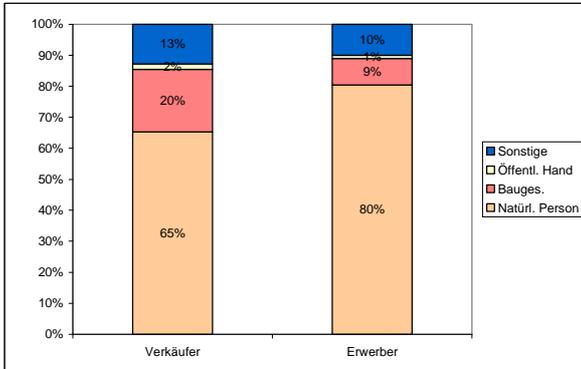
## 4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

### Rechtsnatur

#### Kauffälle:

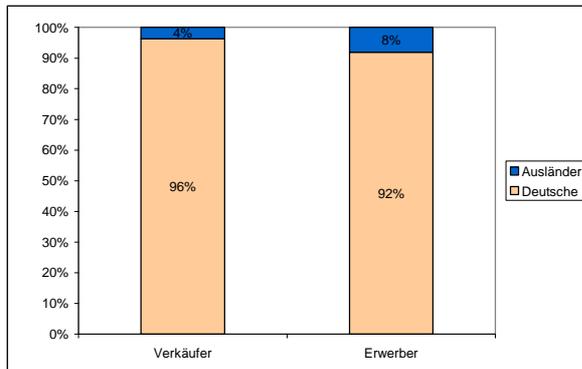


#### Umsatz:

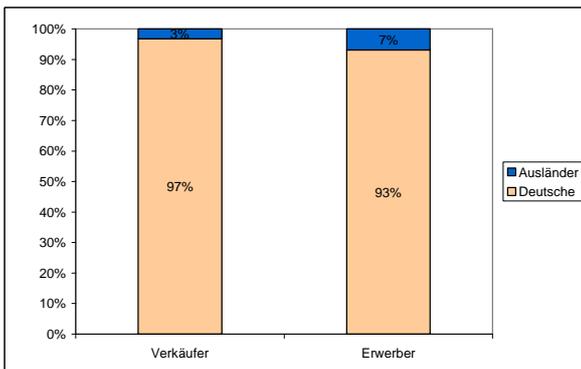


### Nationalität

#### Kauffälle:

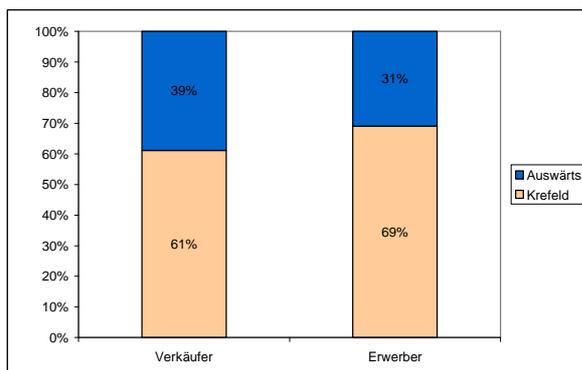


#### Umsatz:

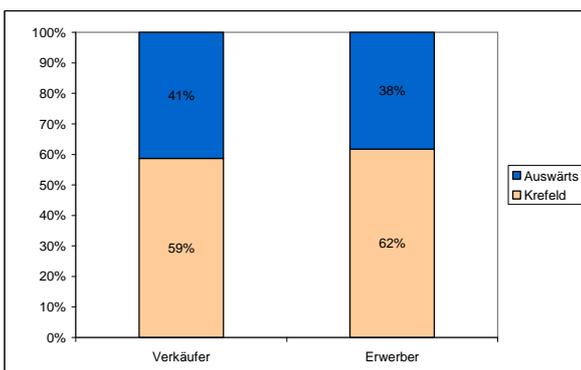


### Wohnsitz

#### Kauffälle:



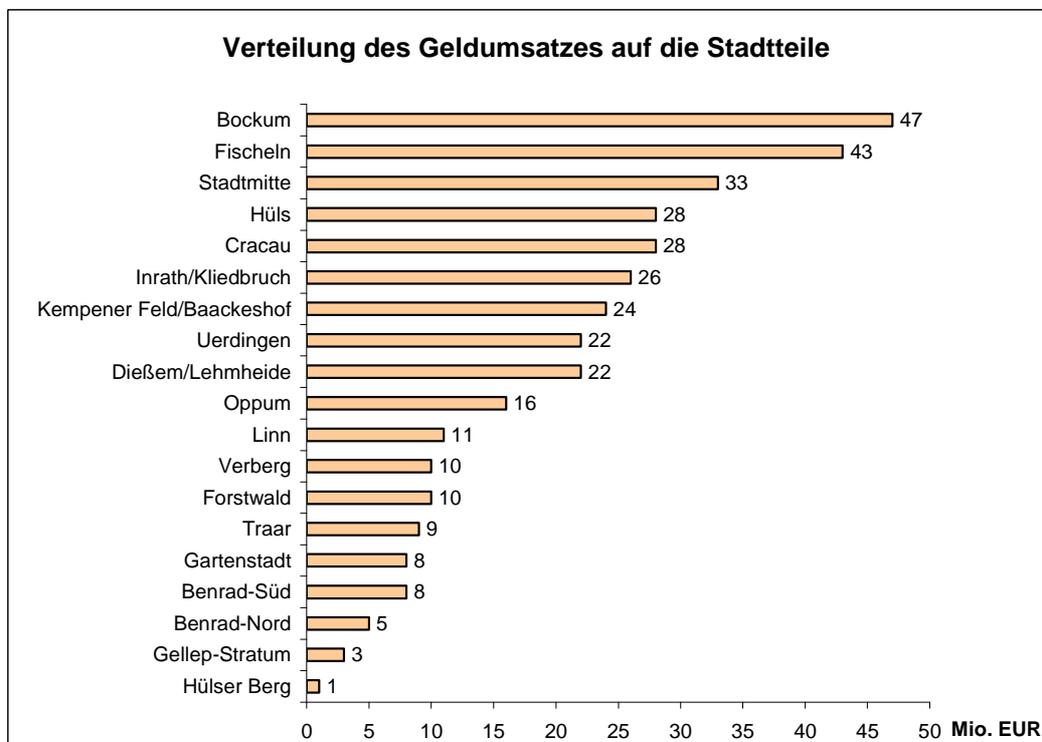
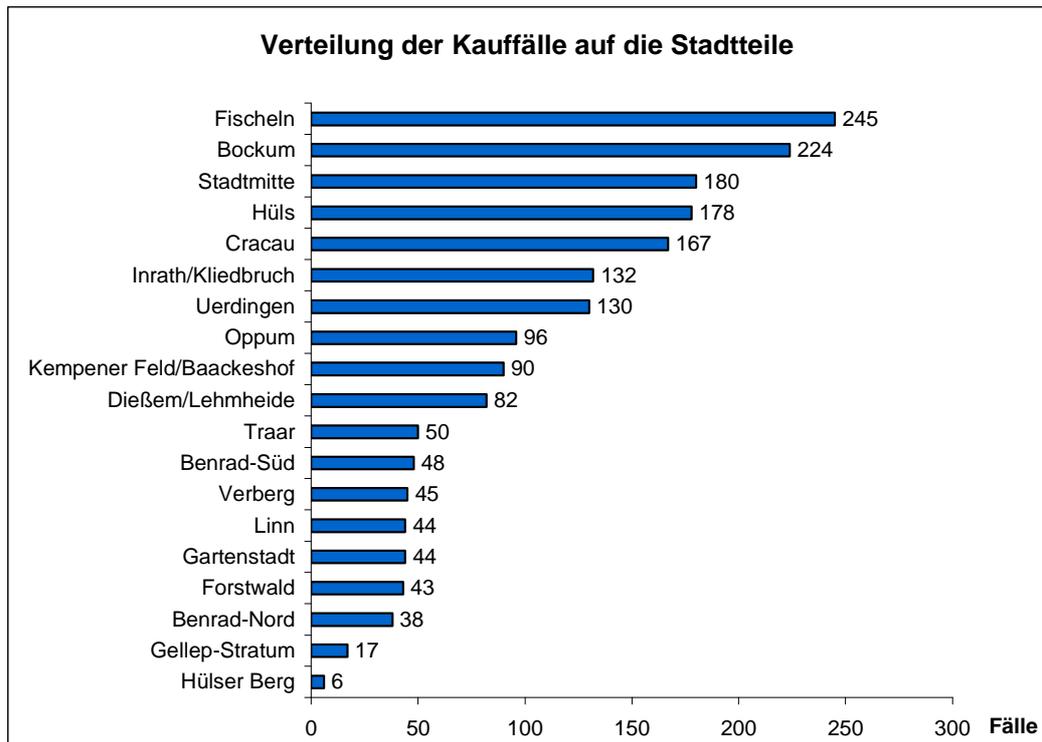
#### Umsatz:



Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauffälle: Verkauf 78%, Erwerb 91% und Umsatz: Verkauf 65%, Erwerb 80%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 20% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (2% Umsatzanteil auf Verkäuferseite). Die Kaufaktivität der Ausländer ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert (Kauffälle/Umsatz auf Erwerberseite: 8%/7%).

Die auswärtigen Marktteilnehmer sind nach wie vor relativ stark vertreten. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 38%) 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



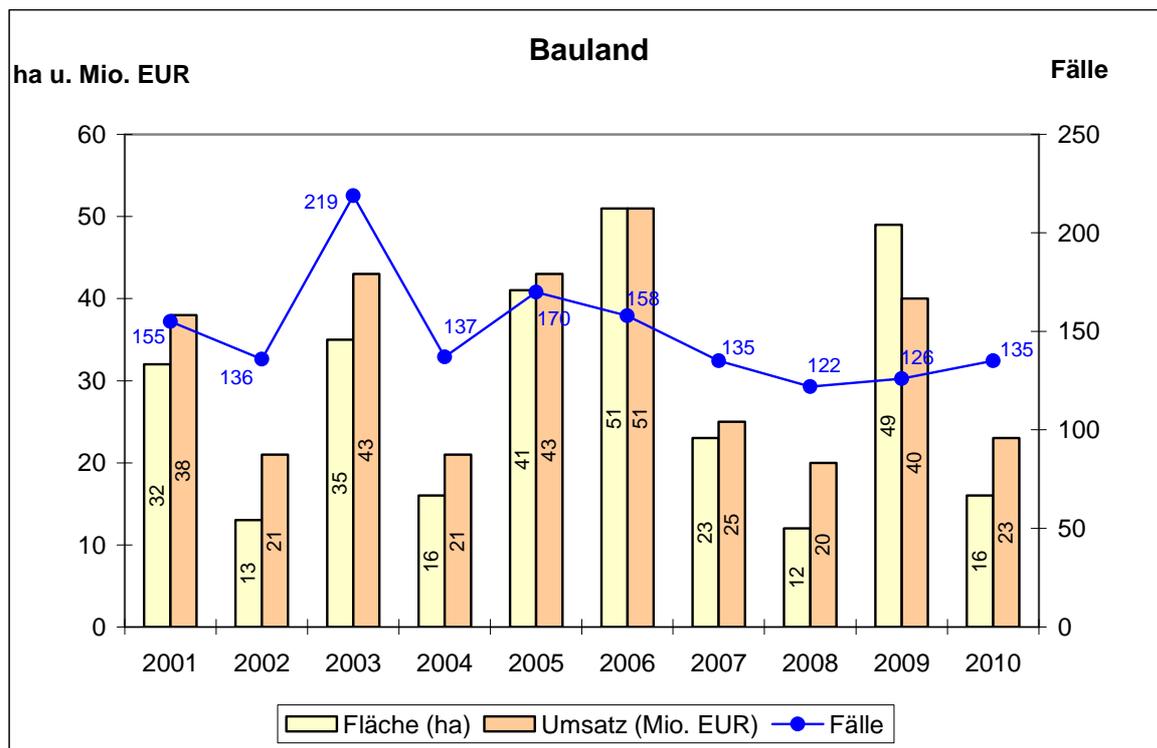
## 4.6 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2010, 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	96	62%	<b>58%</b> Standardabweichung ± 19%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	24	16%	<b>74%</b> Standardabweichung ± 27%
Ein-/Zweifamilienhäuser	15	10%	<b>73%</b> Standardabweichung ± 17%
Teileigentum	10	6%	<b>62%</b> Standardabweichung ± 6%
Gewerbe-/Industrieobjekte	2	1%	-
Sonstige	8	5%	-
<b>Summe</b>	<b>155</b>	<b>100%</b>	

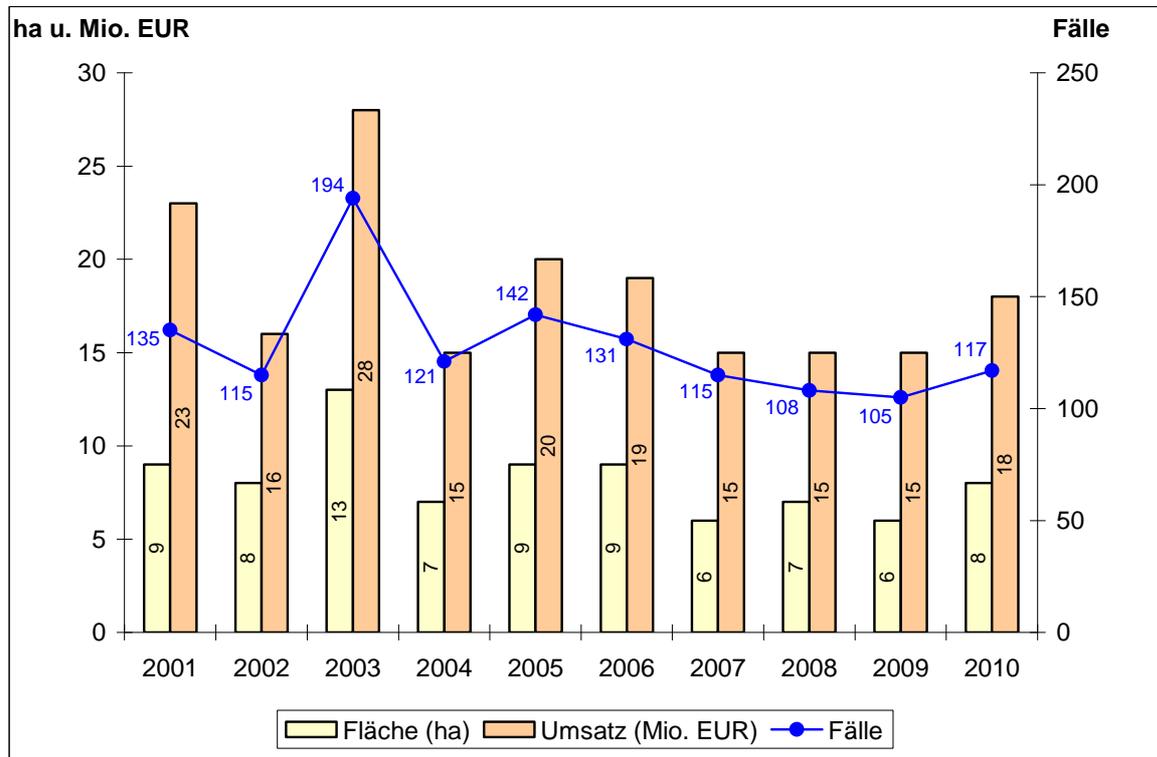
## 5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	110	63.232	14.220.305
für Geschosswohnungsbau	7	14.634	3.304.320
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0
Gewerbebauland			
für Gewerbe	15	78.809	5.343.646
für Industrie	2	3.780	149.200
Rohbauland	1	527	60.000
Bauerwartungsland	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	19	240.275	783.346
Sonstige Flächen	53	59.361	2.066.014
<b>Summe</b>	<b>207</b>	<b>460.618</b>	<b>25.926.831</b>



Im Jahr 2010 wurden insgesamt in 135 Fällen 16 ha zum Preis von 23 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland und Rohbauland).

## 5.1 Wohnbauland

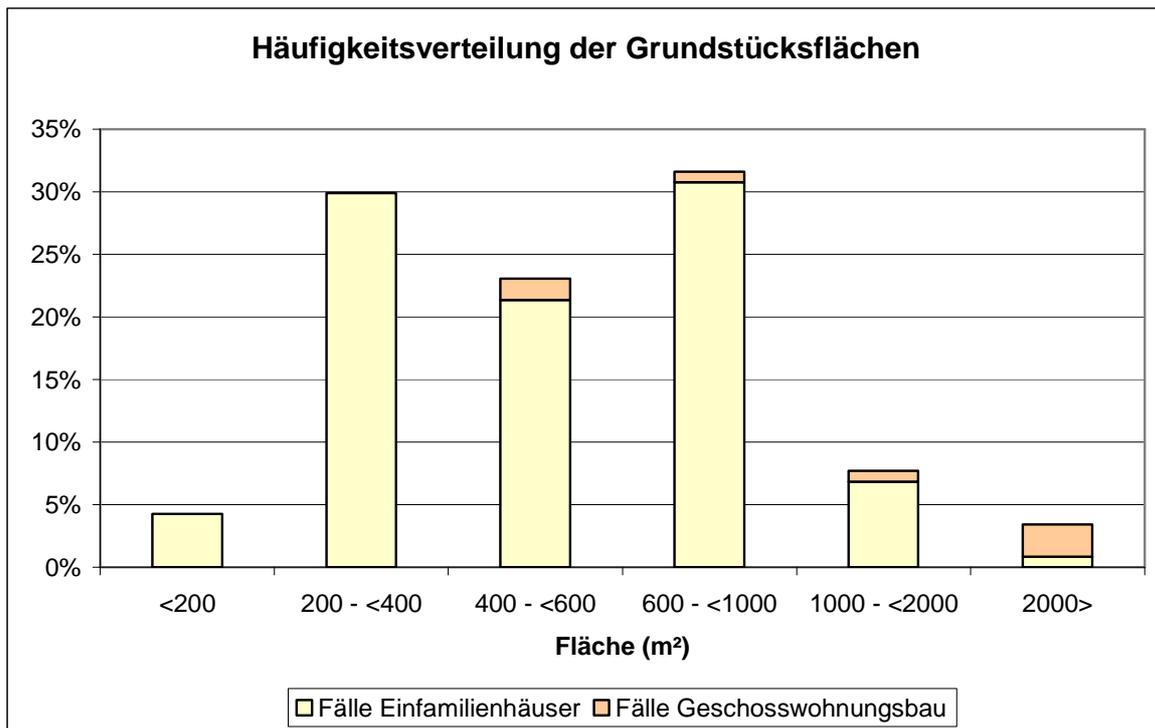


	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	110	63.232	14.220.305
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	3	3.286	984.120
Miethäuser	4	11.348	2.320.200
<b>Wohnbauland insgesamt</b>	<b>117</b>	<b>77.866</b>	<b>17.524.625</b>

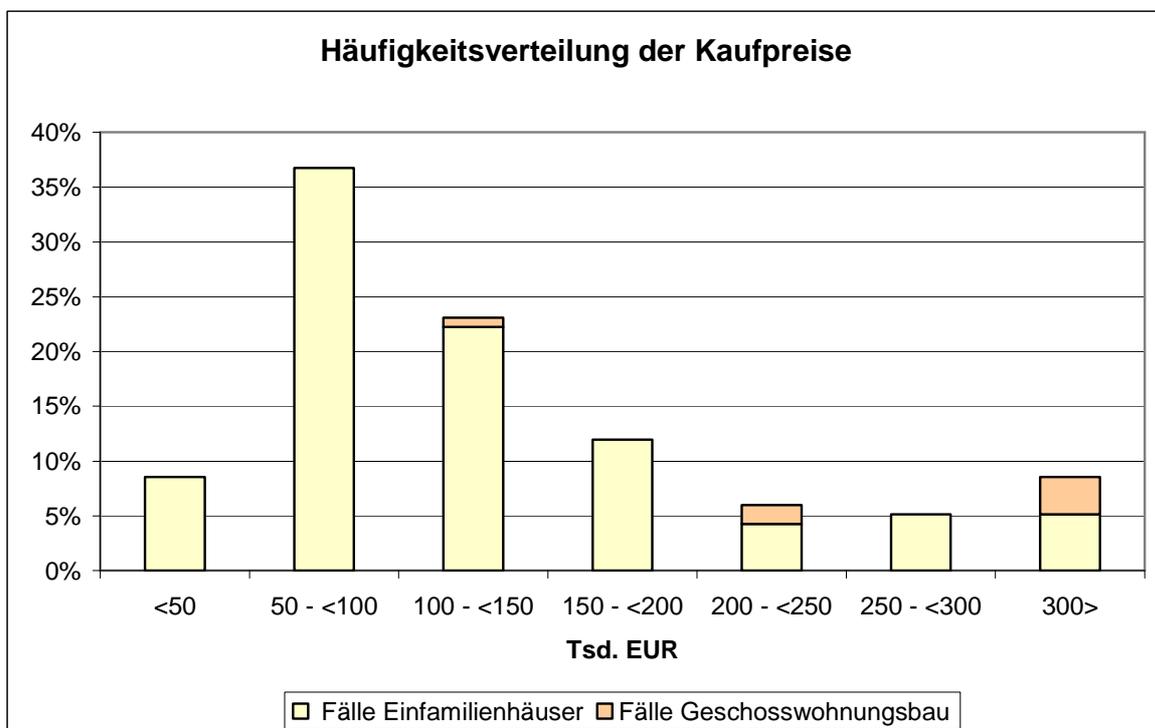
Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 117 Fällen (87%), 8 ha Fläche (50%) und 18 Mio. EUR Umsatz (78%) beteiligt.

Gegenüber dem Vorjahr ist für den Teilmarkt Wohnbauland deutlich mehr Fläche (+ 21%, von 6,45 ha auf 7,79 ha) umgesetzt worden, die Anzahl der Fälle (+ 11%), und der Geldumsatz (+ 17%, von 14,94 Mio. EUR auf 17,52 Mio. EUR) sind ebenfalls gestiegen. Die Preise für Wohnbauland sind im Durchschnitt leicht gestiegen (+ 1,2%).

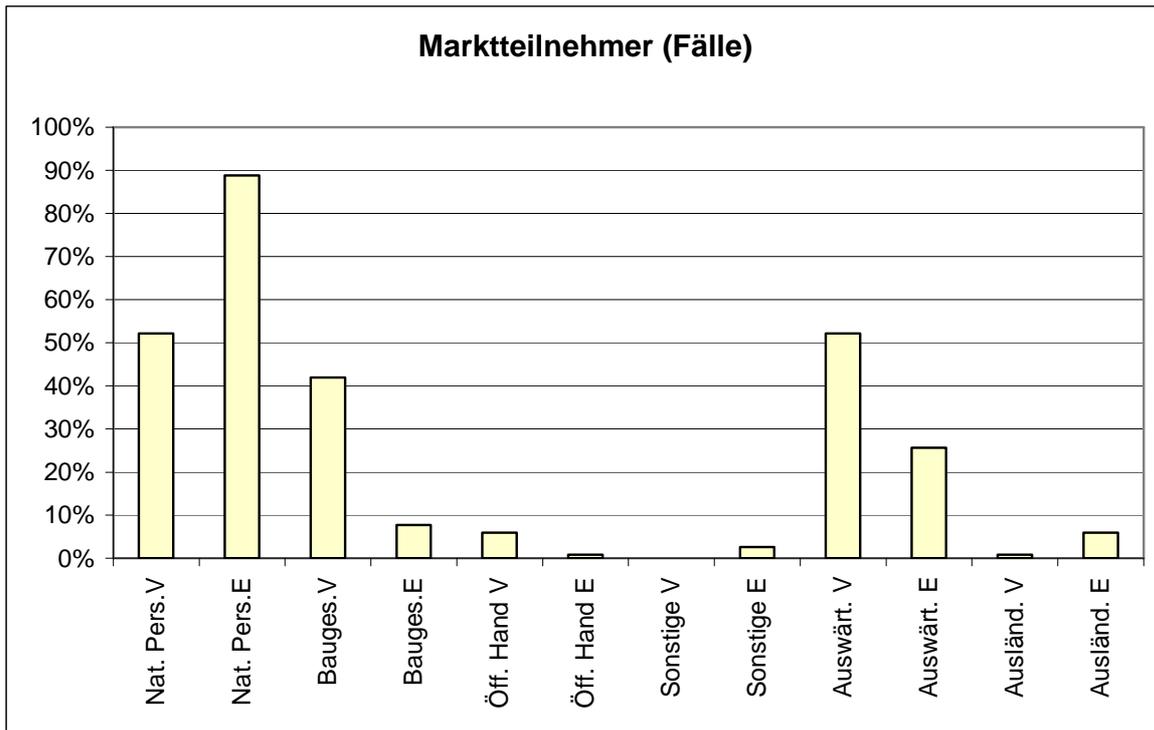
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) eingesehen werden.



Am häufigsten werden Einfamilienhausgrundstücke mit einer Fläche von 600 bis 1000 m<sup>2</sup> (31%) bzw. von 200 bis 400 m<sup>2</sup> (30%) verkauft.

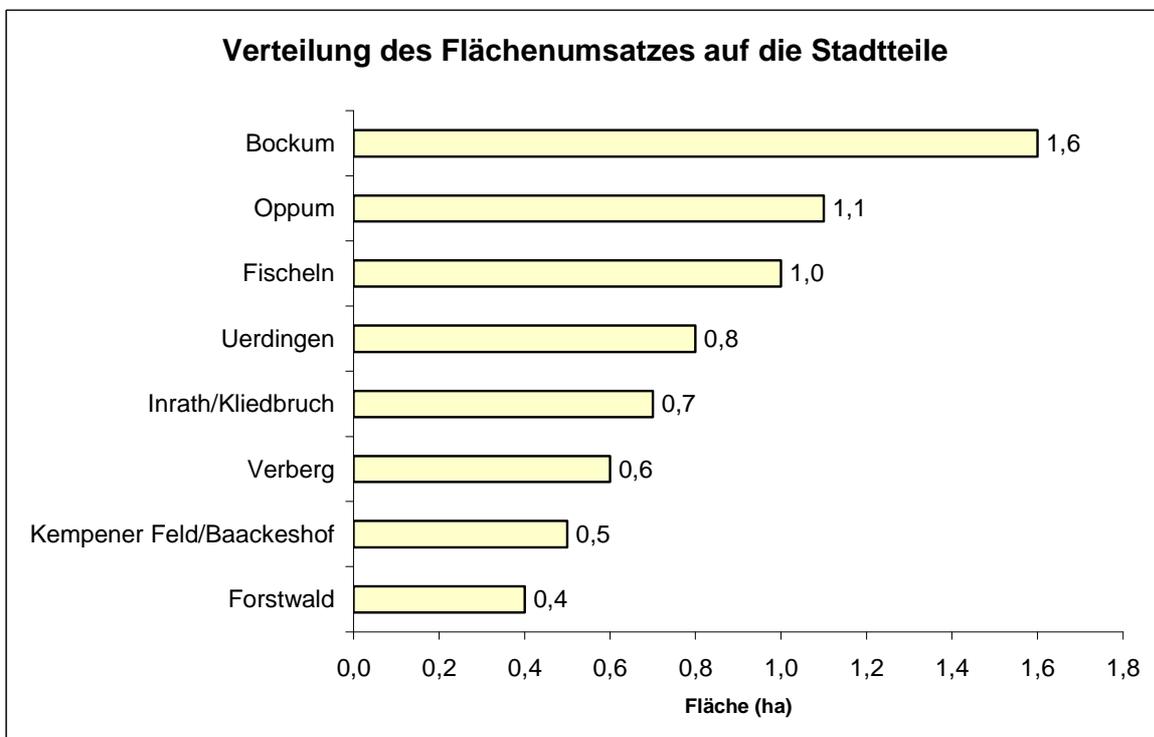


Die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen überwiegend zwischen 50.000 und 100.000 EUR (37%).



V= Verkäufer, E= Erwerber

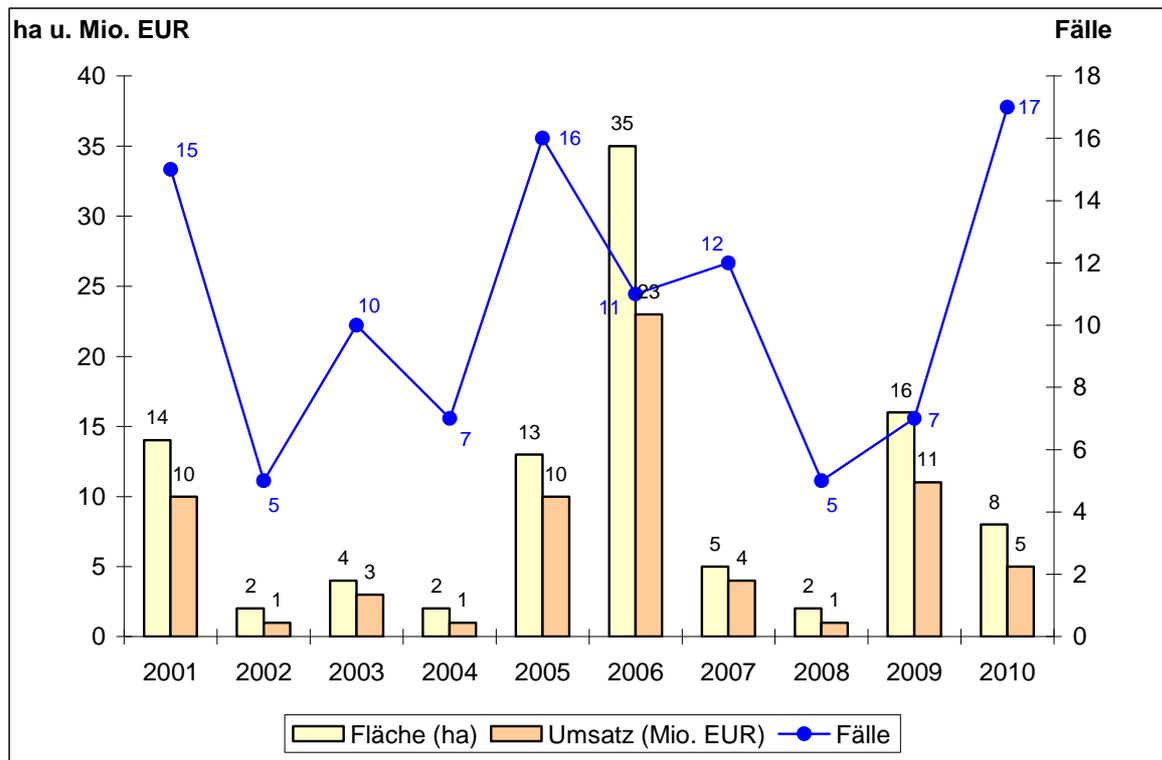
Wohnbaugrundstücke werden überwiegend von natürlichen Personen (52%) und Baugesellschaften (42%) verkauft, die öffentliche Hand (6%) ist kaum beteiligt. Haupterwerber sind natürliche Personen (89%), die Baugesellschaften (8%) sind vergleichsweise weniger stark vertreten. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 52% / 26%.



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

Das Wohnbauland wird überwiegend in den Stadtteilen Bockum, Oppum und Fischeln gehandelt.

## 5.2 Gewerbebauland



	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Gewerbebauland			
für Gewerbe	15	78.809	5.343.646
für Industrie	2	3.780	149.200
<b>Gewerbebauland insgesamt</b>	<b>17</b>	<b>82.589</b>	<b>5.492.846</b>

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 17 Fällen (13%), 8 ha Fläche (50%) und 5 Mio. EUR Umsatz (22%) beteiligt.

Der Markt für Gewerbebauland ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Denn obwohl die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr mehr als doppelt so hoch ist, hat der Flächenumsatz (-49%, von 16,14 ha auf 8,26 ha) und der Geldumsatz (-48%, von 10,6 Mio. EUR auf 5,5 Mio. EUR) abgenommen.

Es sind kaum Industrieflächen vermarktet worden. Die Preisentwicklung ist uneinheitlich, insgesamt aber stagnierend.

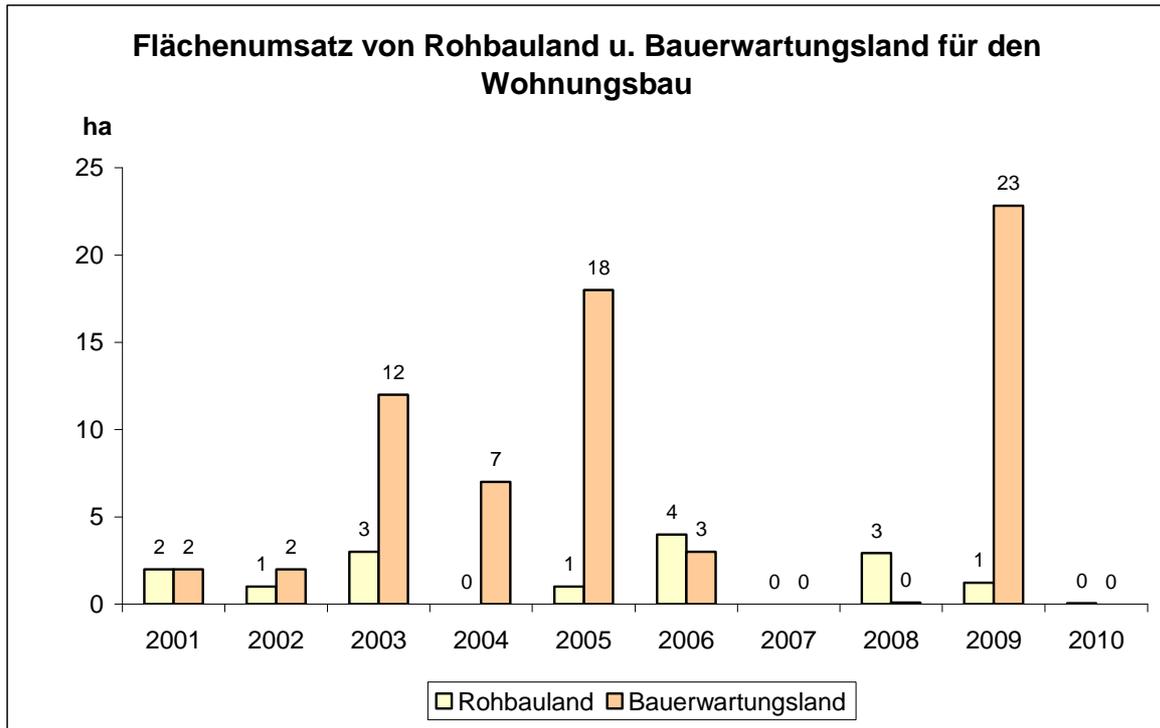
Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

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

für Industriegrundstücke: bei ca. **50,- EUR/m<sup>2</sup>**

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

### 5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

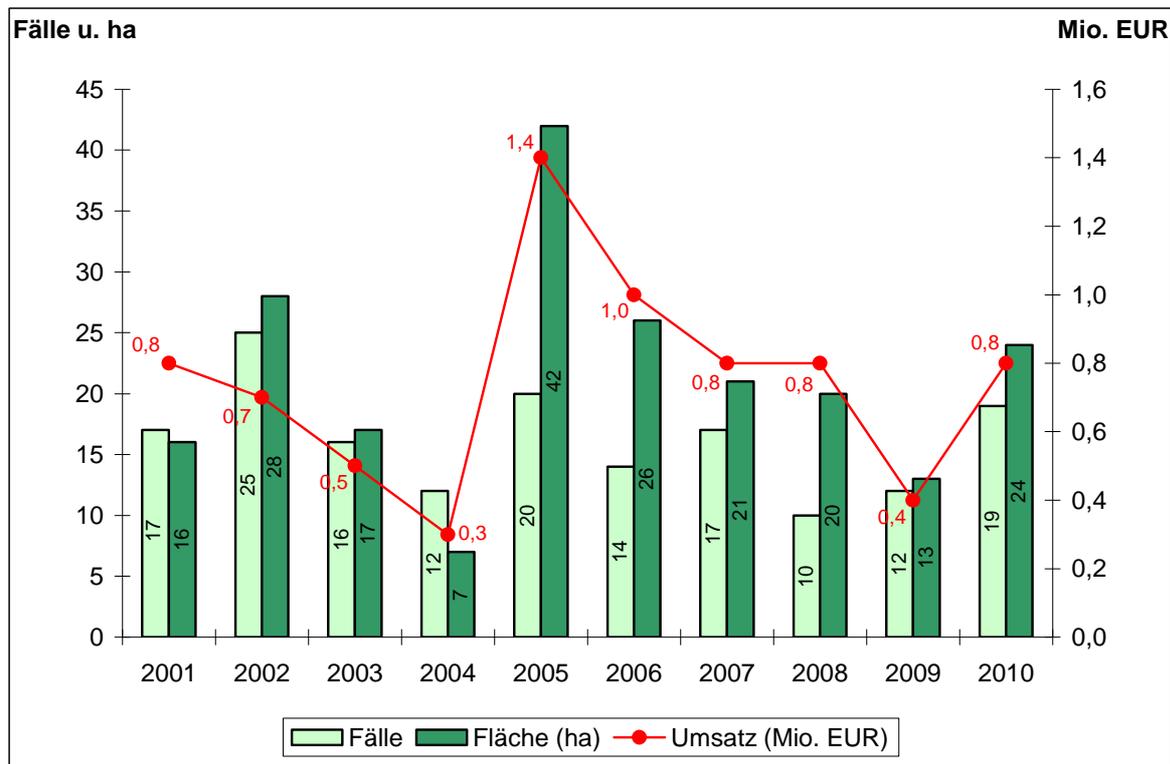


	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	1	527	60.000
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	0	0	0
Bauerwartungsland für Gewerbe	0	0	0

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2005 bis 2010 zwischen **50% und 70%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2005 bis 2009 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 2010 wurden in 19 Fällen 24 ha landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinne zum Preis von 0,8 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt hat gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen (Flächenumsatz + 88%, von 12,8 ha auf 24,0 ha und Geldumsatz + 100%, von 0,39 Mio. EUR auf 0,78 Mio. EUR).

	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
Acker	11	142.863	579.440
Grünland	7	87.688	193.210
Wald	1	9.724	10.696
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>240.275</b>	<b>783.346</b>

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

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

bei Grünland zwischen **1,50 und 3,00 EUR/m<sup>2</sup>**

Die Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen liegen 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 – , 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 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. 1000 m<sup>2</sup>) **110,- bis 155,- EUR/m<sup>2</sup>**,
- im Bereich Hülser Berg (Satzung in Aufstellung, ca. 2500 m<sup>2</sup>) **135,- EUR/m<sup>2</sup>**,
- für die im Außenbereich gelegene Wohnungseigentumsanlage Haus Rath beträgt der Bodenrichtwert **200,- 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.

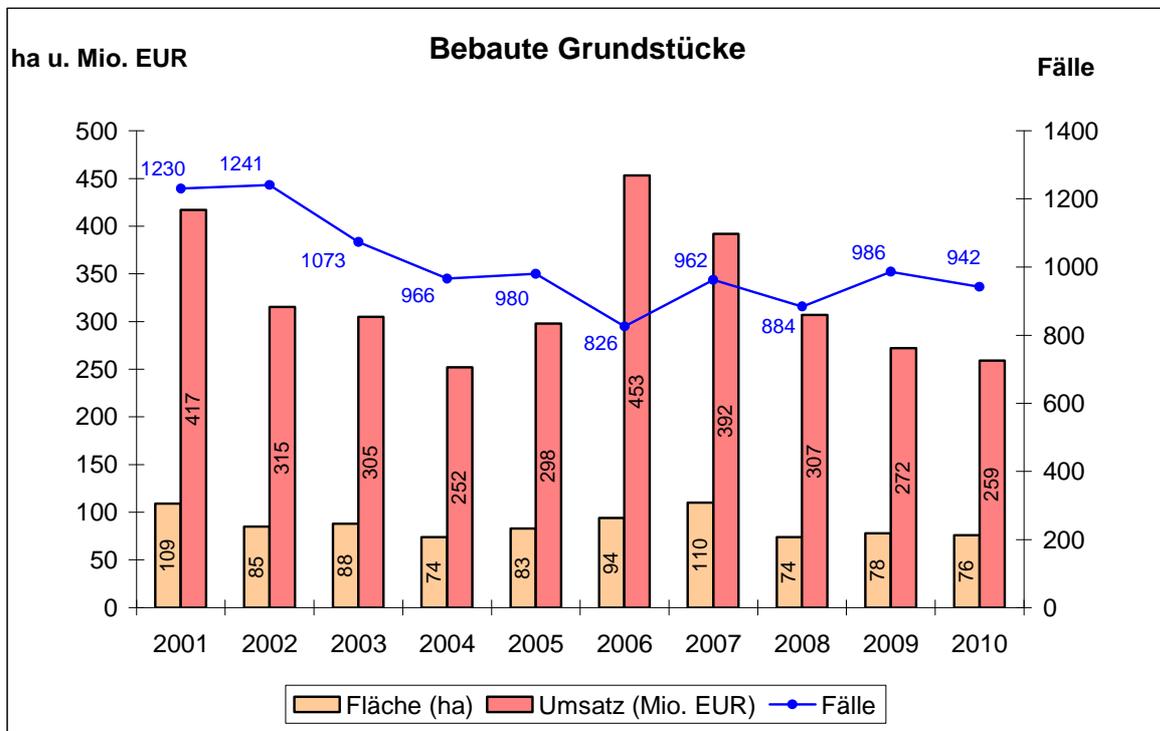
Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen **20,- und 50,- EUR/m<sup>2</sup>** (ca. 10% bis 15% des jeweiligen Wohnbaulandwertes).

### 5.5.3 Dauerkleingärten

Werte für Dauerkleingärten liegen zwischen **10,- und 15,- EUR/m<sup>2</sup>**.

## 6 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	76	23.967	21.831.999
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	552	310.157	125.442.269
Mietwohnhäuser	249	113.535	65.390.151
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	4	3.265	8.040.000
Gewerbe-/Industrieobjekte	31	267.531	35.530.906
Sonstige Gebäude	30	39.116	2.942.848
<b>Summe</b>	<b>942</b>	<b>757.571</b>	<b>259.178.173</b>

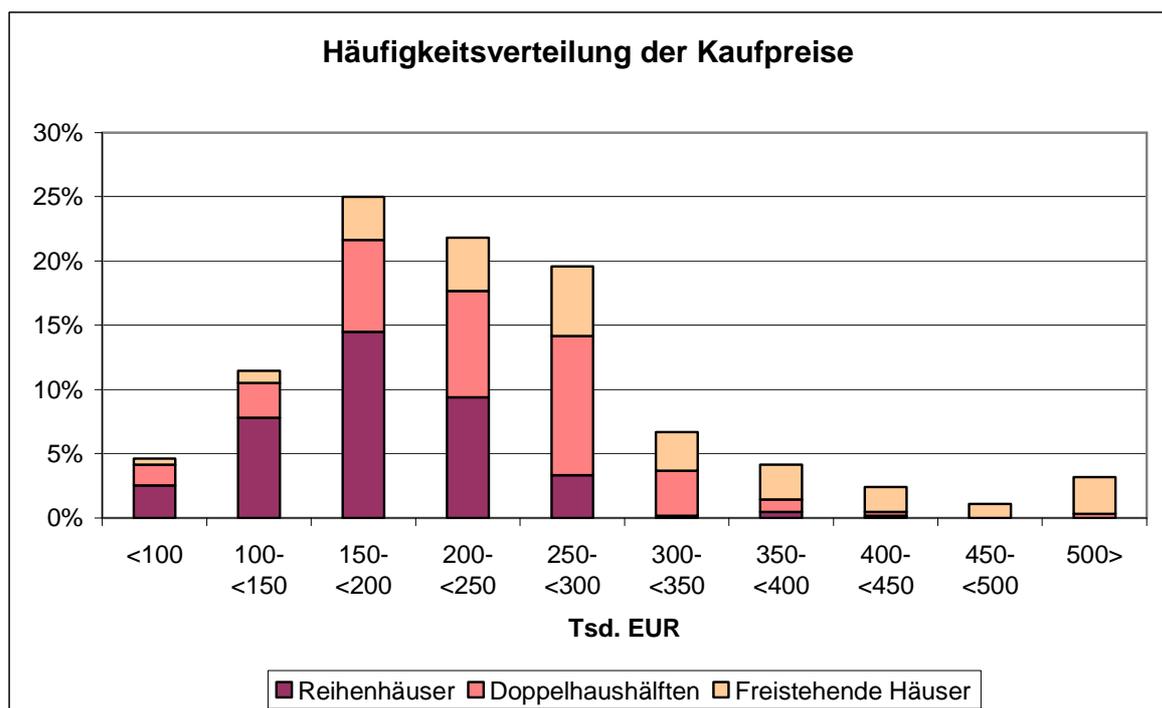


Im Jahr 2010 wurden insgesamt in 942 Fällen 76 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 259 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt für bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen, Fälle (-4%), Flächenumsatz (-3%) und Geldumsatz (-5%).

## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser Erstverkauf	5	2.951	2.225.370	445.000
Freistehende Häuser Weiterverkauf	158	156.163	49.465.140	313.000
Doppelhaushälften Erstverkauf	55	16.968	15.749.105	286.000
Doppelhaushälften Weiterverkauf	169	82.732	36.212.630	214.000
Reihenhäuser Erstverkauf	16	4.048	3.857.524	241.000
Reihenhäuser Weiterverkauf	225	71.262	39.764.499	177.000
<b>Summe</b>	<b>628</b>	<b>334.124</b>	<b>147.274.268</b>	

Im Jahr 2010 wurden in 34% aller Kauffälle ein Ein-/Zweifamilienhaus verkauft. Davon entfallen 26% auf freistehende Häuser, 36% auf Doppelhaushälften und 38% auf Reihenhäuser. Es wurden 12% neue und 88% alte Häuser verkauft.

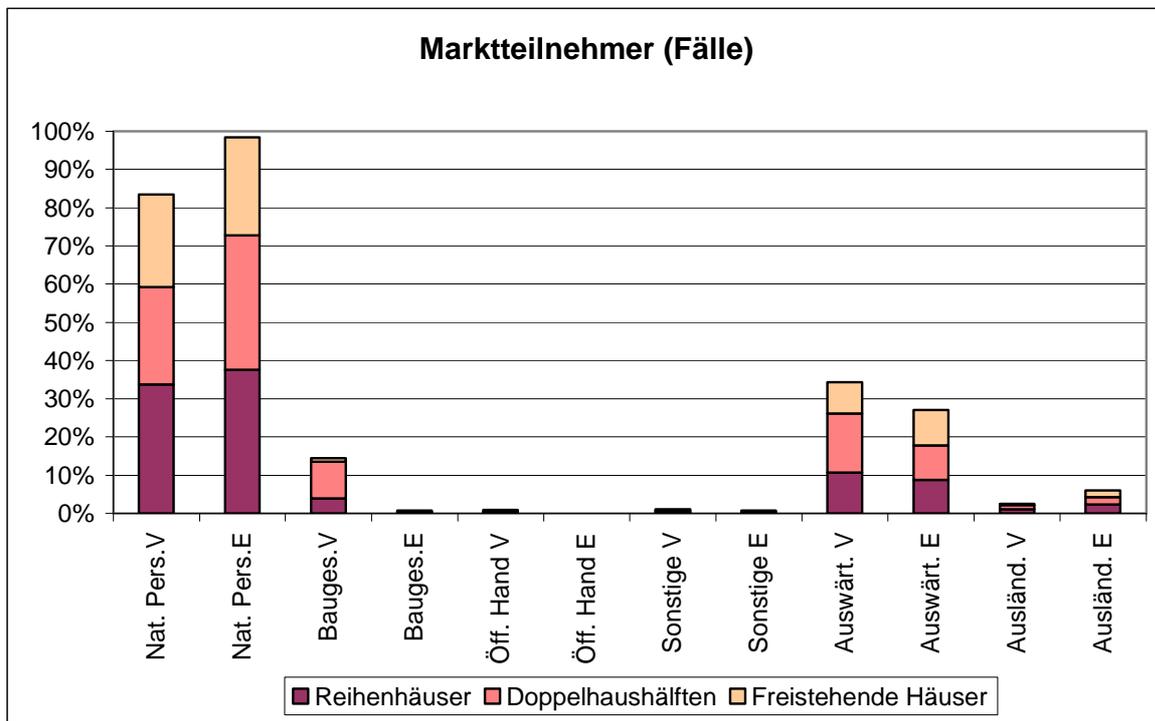


In zwei Drittel aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

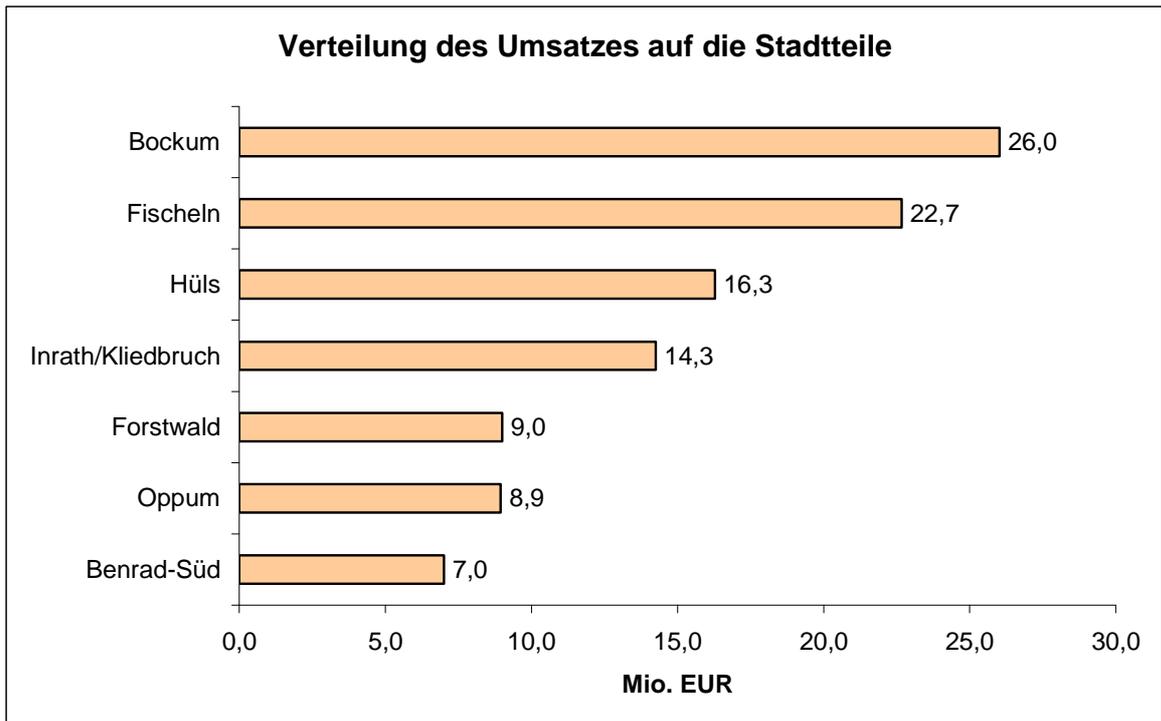
Die Werte der nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser – jeweils mit Keller, ohne Garage). Es wurden Kauffälle ausgewertet, deren Grundstücksflächen innerhalb der jeweils angegebenen Spanne lagen. Qualitätsmerkmale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

<b>Neue Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Grundstücksgröße 250-500 m<sup>2</sup>)</b>					
	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR)	durchschnittlicher Kaufpreis / Wohnfläche (EUR/m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl
2009	268.000	2.020	306	133	23
2010	272.000	1.960	321	139	30

<b>Neue Reihenmittelhäuser (Grundstücksgröße 150-300 m<sup>2</sup>)</b>					
	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR)	durchschnittlicher Kaufpreis / Wohnfläche (EUR/m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl
2009	206.000	1.690	230	124	8
2010	213.000	1.810	226	118	3



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 83% von natürlichen Personen und zu 14% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (98%) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit 34% / 27% am Markt beteiligt. Der Ausländeranteil ist mit ca. 3% / 6% gering und kleiner als bei Mietwohnhäusern (6% / 12%).

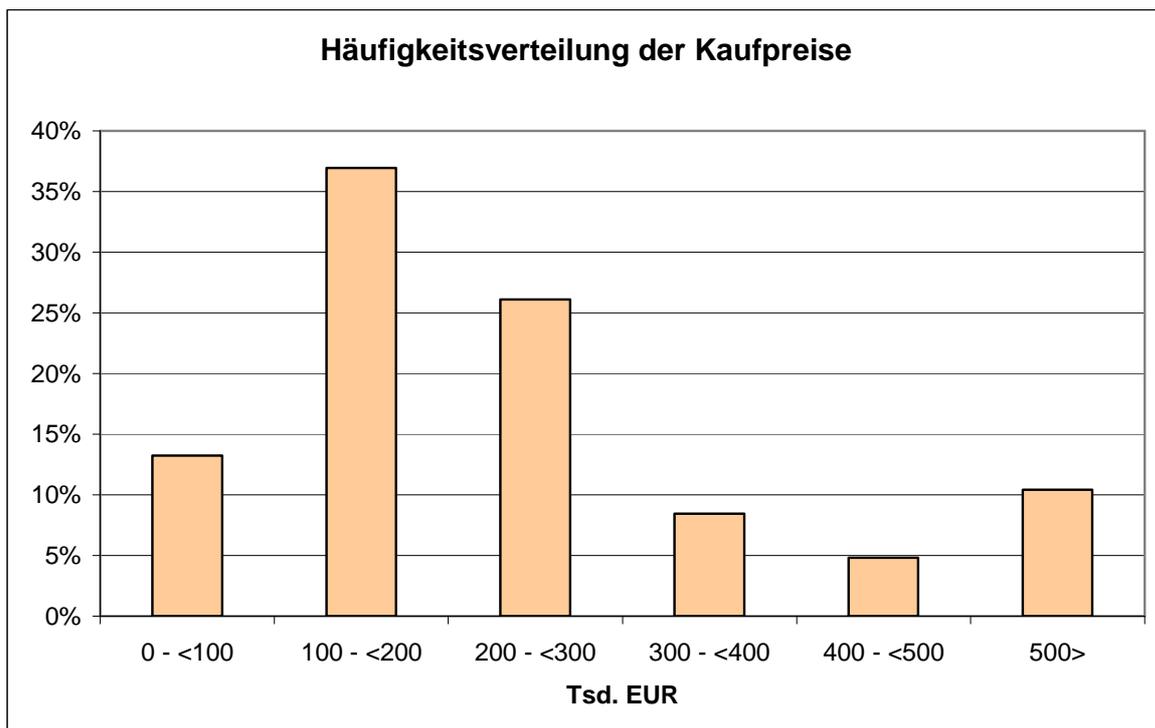


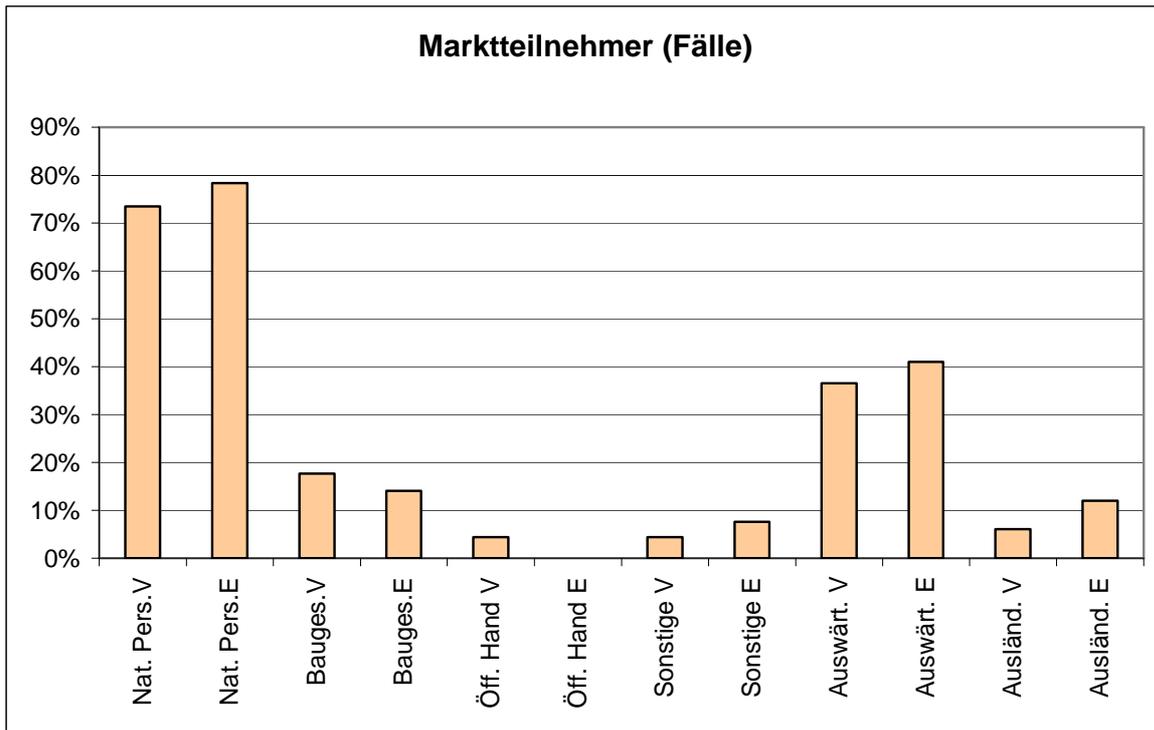
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

## 6.2 Mietwohnhäuser

	Fälle	Fläche (m <sup>2</sup> )	Umsatz (EUR)
2001	255	127.841	87.758.681
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
<b>2010</b>	<b>249</b>	<b>113.535</b>	<b>65.390.151</b>

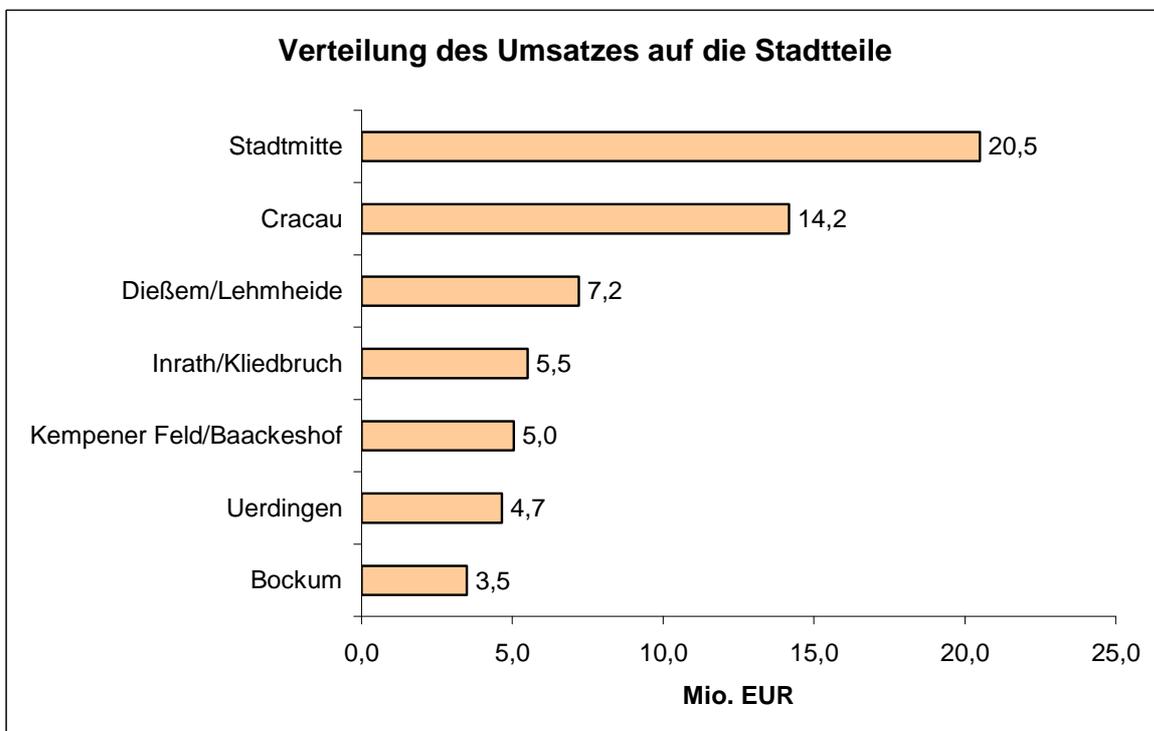
Die Mietwohnhäuser waren im Jahr 2010 mit 249 Fällen (26%), 11 ha Fläche (14%) und 65 Mio. EUR Umsatz (25%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.





V= Verkäufer, E= Erwerber

Mietwohnhäuser werden zu 73% / 78% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften (18% / 14%) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Der Ausländeranteil bei den Erwerbern ist im Vergleich zum Vorjahr mit rd. 12% etwas gesunken, aber nach wie vor erheblich höher als in anderen Sparten.

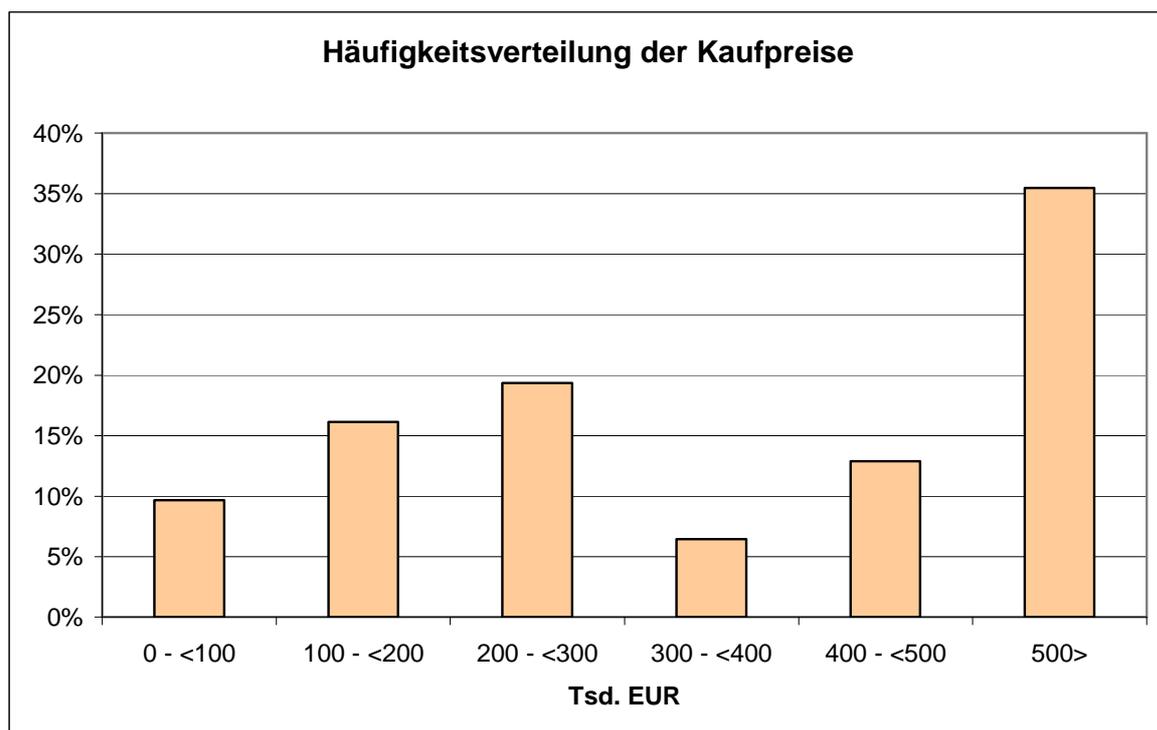


Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

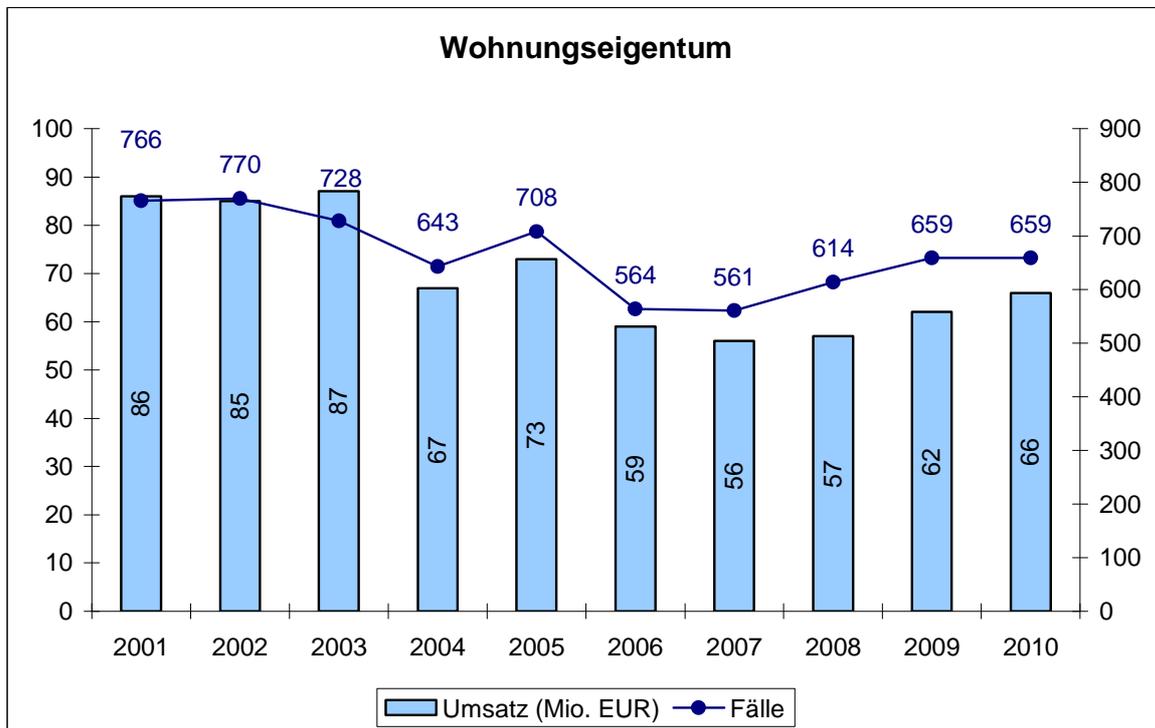
### 6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
2001	31	485.964	87.986.850
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
<b>2010</b>	<b>31</b>	<b>267.531</b>	<b>35.530.906</b>

Die Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Jahr 2010 mit 31 Fällen (3%), 27 ha Fläche (36%) und 36 Mio. EUR Umsatz (14%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.



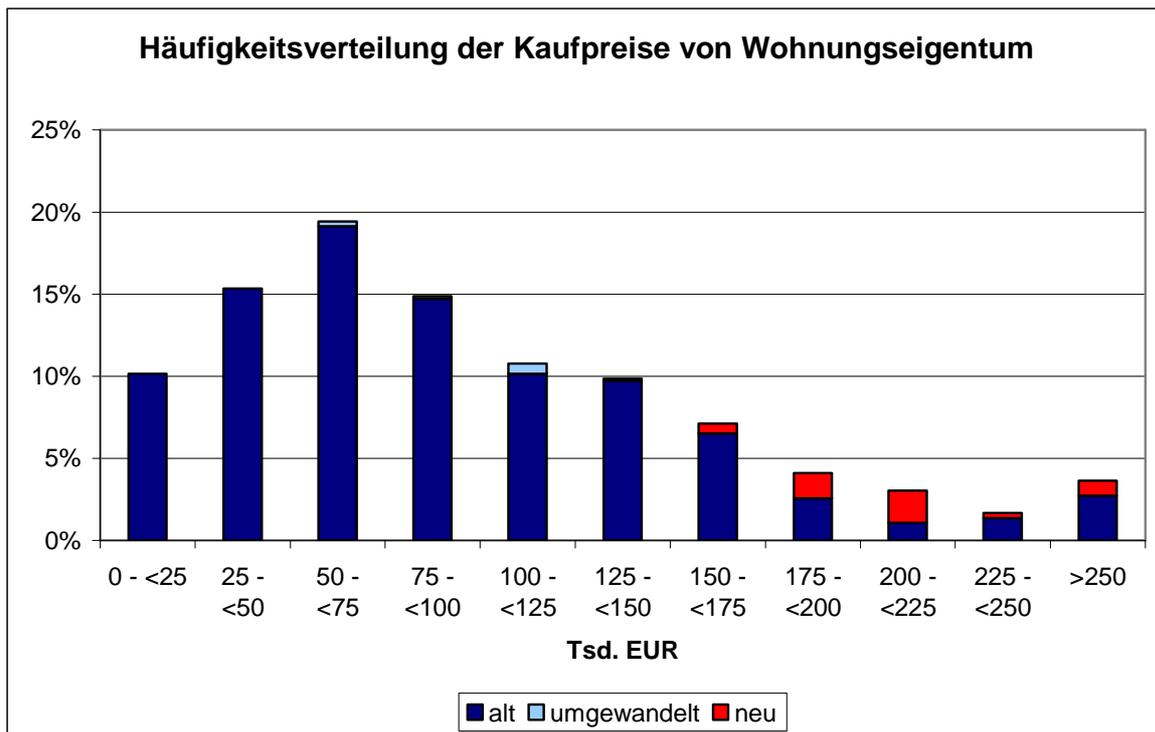
## 7 Wohnungseigentum / Teileigentum



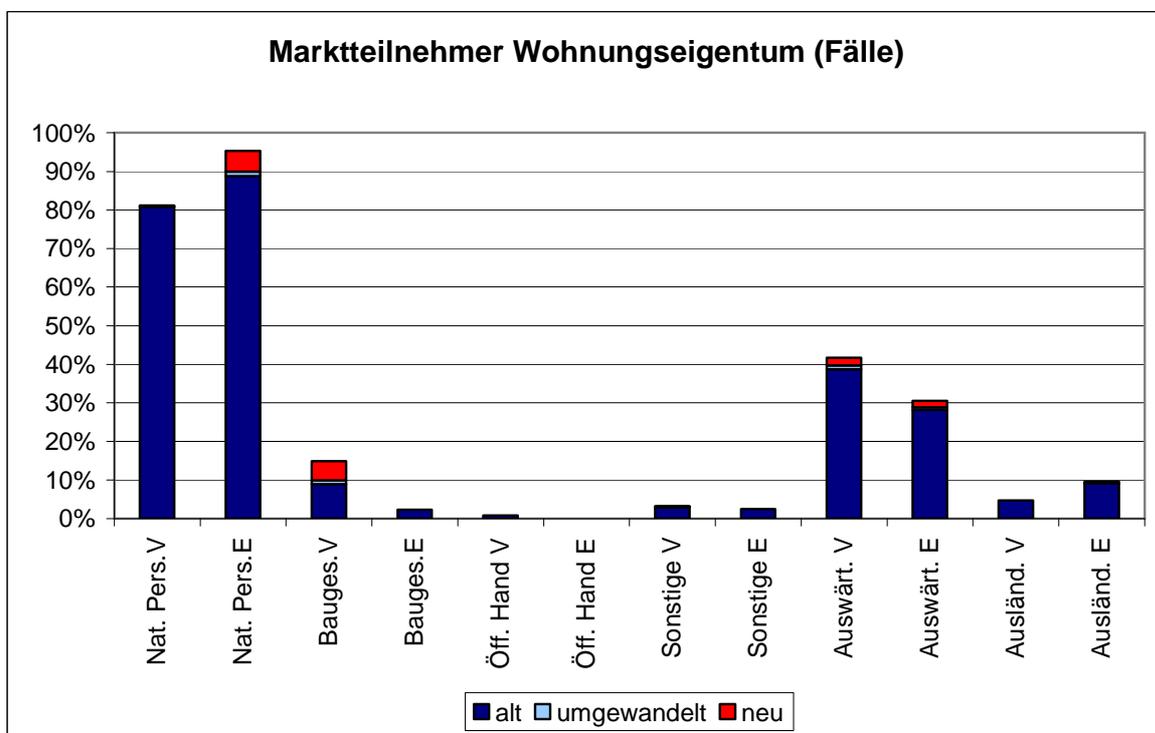
Im Jahre 2010 wurde in 659 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 66 Mio. EUR umgesetzt. Damit hat der Teilmarkt Wohnungseigentum trotz identischer Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr weiter zugelegt (Umsatz + 7%, von 62,1 Mio. EUR auf 66,2 Mio. EUR). Der Anteil an neuen Eigentumswohnungen (5% der Fälle) ist gegenüber dem Vorjahr (4%) ein wenig angestiegen, fällt aber nach wie vor sehr gering aus.

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
neu	35	8.273.887
alt	616	57.107.092
umgewandelt	8	798.850
<b>Summe</b>	<b>659</b>	<b>66.179.829</b>
Teileigentum	51	1.562.646

Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
neu	236.000
alt	93.000
umgewandelt	100.000

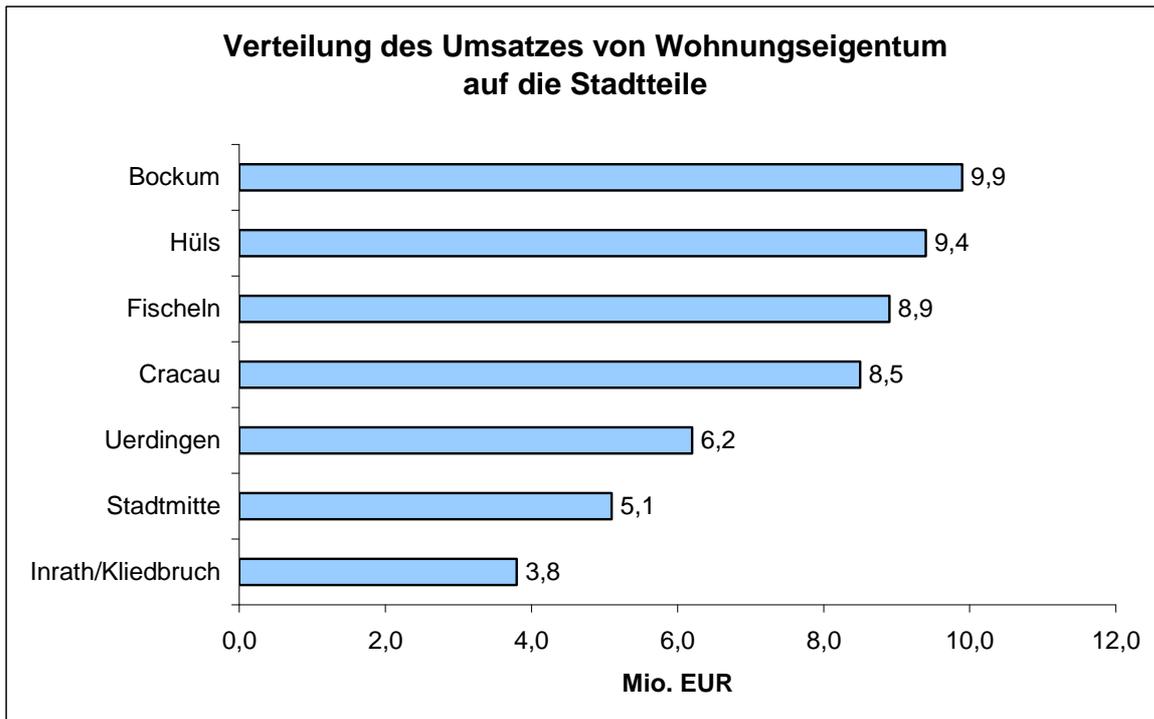


Rund zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (alte und umgewandelte Wohnungen).



V= Verkäufer, E= Erwerber

Wohnungseigentum wird von natürlichen Personen (81%) und Baugesellschaften (15%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (95%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 42% bzw. 31%. Ausländer kaufen 9% aller Wohnungen.



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

## Preise für Eigentumswohnungen (Stand 31.12.2010)

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 zur Berücksichtigung ggf. korrigiert werden müssen. Datengrundlage sind Kauffälle aus den Jahren 2009 und 2010.

Baujahr*	Wohnung (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche)				Zuschläge (EUR/Wohnung)
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Zentrale Lage	
<b>2010</b> (Neubau/ Erstbezug)	ca. <b>2.700,-</b>	ca. <b>2.300,-</b>	--	--	<b>Stellplatz: ca. 3.500,-</b> <b>Garage: ca. 7.000,-</b> <b>Tiefgarage: ca. 9.000,-</b>
<b>2000-2009</b>	ca. <b>2.150,-</b>	ca. <b>1.750,-</b>	ca. <b>1.450,-</b>	--	
<b>1990-1999</b>	ca. <b>1.600,-</b>	ca. <b>1.400,-</b>	ca. <b>1.150,-</b>	ca. <b>1.100,-</b>	
<b>1980-1989</b>	ca. <b>1.400,-</b>	ca. <b>1.150,-</b>	ca. <b>1.000,-</b>	ca. <b>900,-</b>	
<b>1970-1979</b>	ca. <b>1.300,-</b>	ca. <b>1.100,-</b>	ca. <b>750,-</b>	ca. <b>900,-</b>	
<b>1960-1969</b>	ca. <b>1.150,-</b>	ca. <b>950,-</b>	ca. <b>800,-</b>	ca. <b>800,-</b>	
<b>vor 1960</b>	ca. <b>1.250,-</b>	ca. <b>1.100,-</b>	ca. <b>650,-</b>	ca. <b>700,-</b>	
Grundstücks- anteil im Durchschnitt	1,5 x Wohnfläche	1,3 x Wohnfläche	1,3 x Wohnfläche	0,7 x Wohnfläche	

\* Sofern umfassende Modernisierungen durchgeführt wurden, muss das Baujahr angepasst werden (fiktives Baujahr). Die Baujahresklasse (siehe Spalte "Baujahr") wird dann entsprechend dem fiktiven Baujahr ausgewählt.

## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 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 Kaufpreise aus vergleichbaren Gebieten, vorangegangener Jahre oder Bodenrichtwerte vorangegangener Ermittlungsperioden, die mit Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden, herangezogen.

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 in einer Bodenrichtwertkarte (PDF-Datei auf CD) veröffentlicht. Die Bodenrichtwertkarte ist zum Preis von 100,- EUR beim Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen, Konrad-Adenauer-Platz 17, Stadthaus, Zimmer 60 erhältlich.

Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte sowie eine allgemeine Preisauskunft über Wohnimmobilien werden im Internetportal BORISplus.NRW (Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen) unter der Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung gestellt.

Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte werden von der Geschäftsstelle auch telefonisch unter 02151 / 86-3868 erteilt.

### 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 Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben:

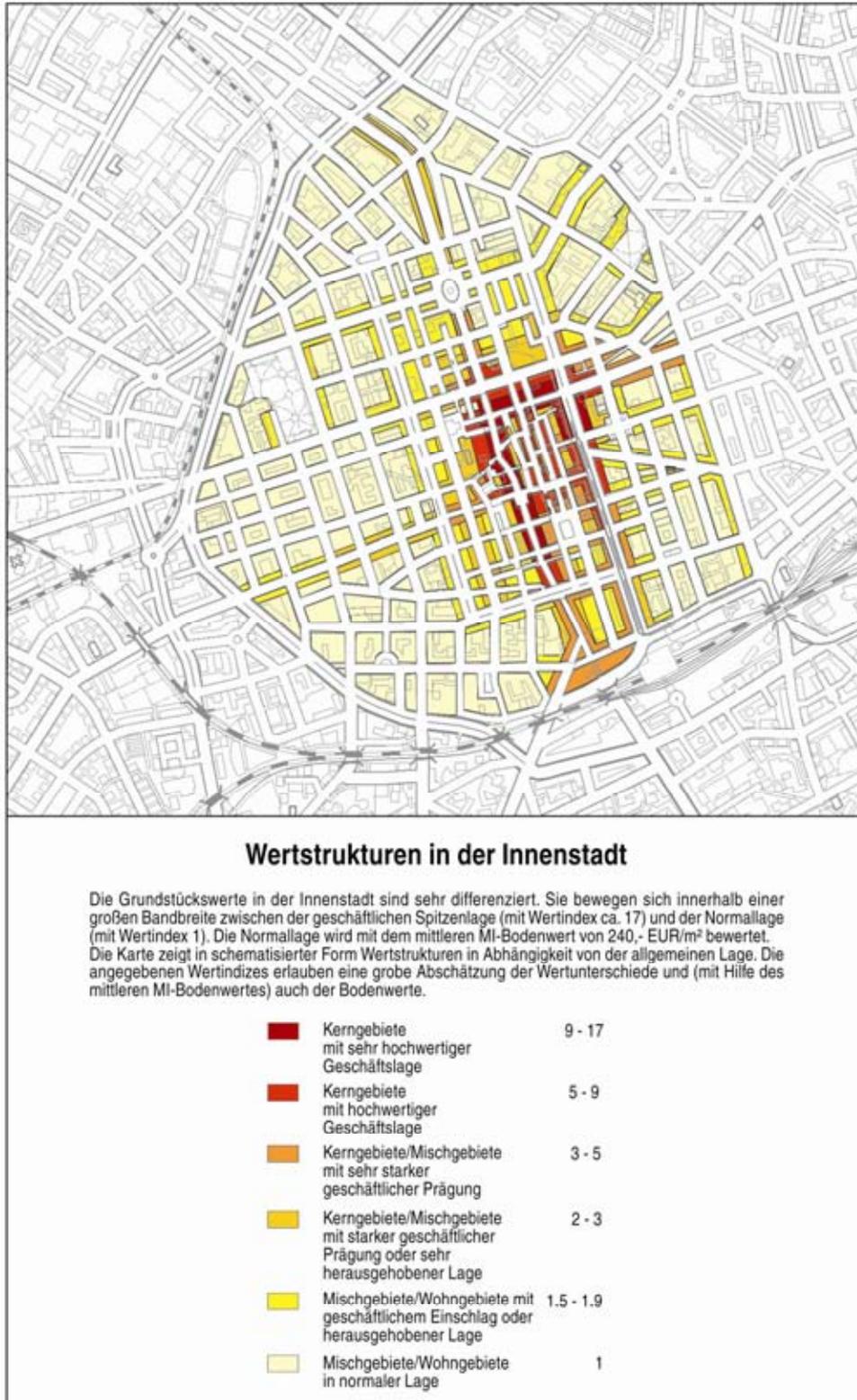
- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße
- Geschossflächenzahl
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

### 8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2011 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

<b>Baureife Grundstücke für</b>	<b>gute Lage [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mittlere Lage [EUR/m<sup>2</sup>]</b>	<b>mäßige Lage [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
<b>individuellen Wohnungsbau</b> (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) Grundstücksfläche 150-800 m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei	<b>310</b>	<b>250</b>	<b>220</b>
<b>Geschosswohnungsbau</b> Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V erschließungsbeitragsfrei	-	<b>225</b>	-
<b>Gewerbenutzung</b> Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktions- stätten) erschließungsbeitragsfrei	<b>90</b>	<b>70</b>	<b>50</b>

## 8.4 Wertstrukturen in der Innenstadt



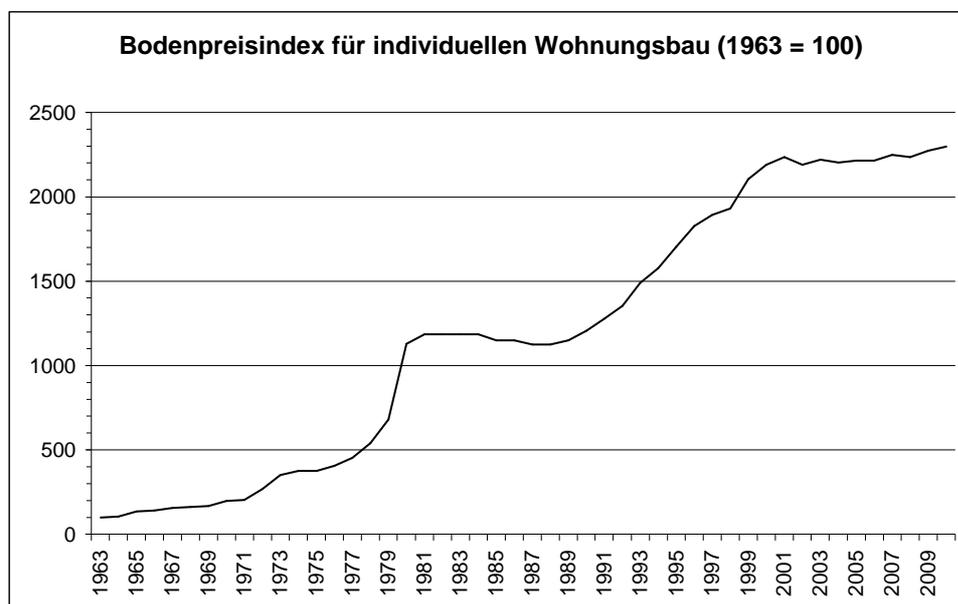
## 9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

### 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

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
1987	1125	66
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



## 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. Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2010 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 <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-RND in Jahren
<b>Dreifamilienhäuser</b>	nicht ermittelt, da Anzahl geeigneter Kauffälle zu gering ist					
Standardabweichung						
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>5,6</b>	36	782	736	5,4	36
Standardabweichung	± 1,1		± 623	± 195	± 0,9	± 12
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	<b>6,6</b>	11	962	939	6,6	36
Standardabweichung	± 1,2		± 1415	± 487	± 2,5	± 10

### 9.3 Marktanpassungsfaktoren 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).

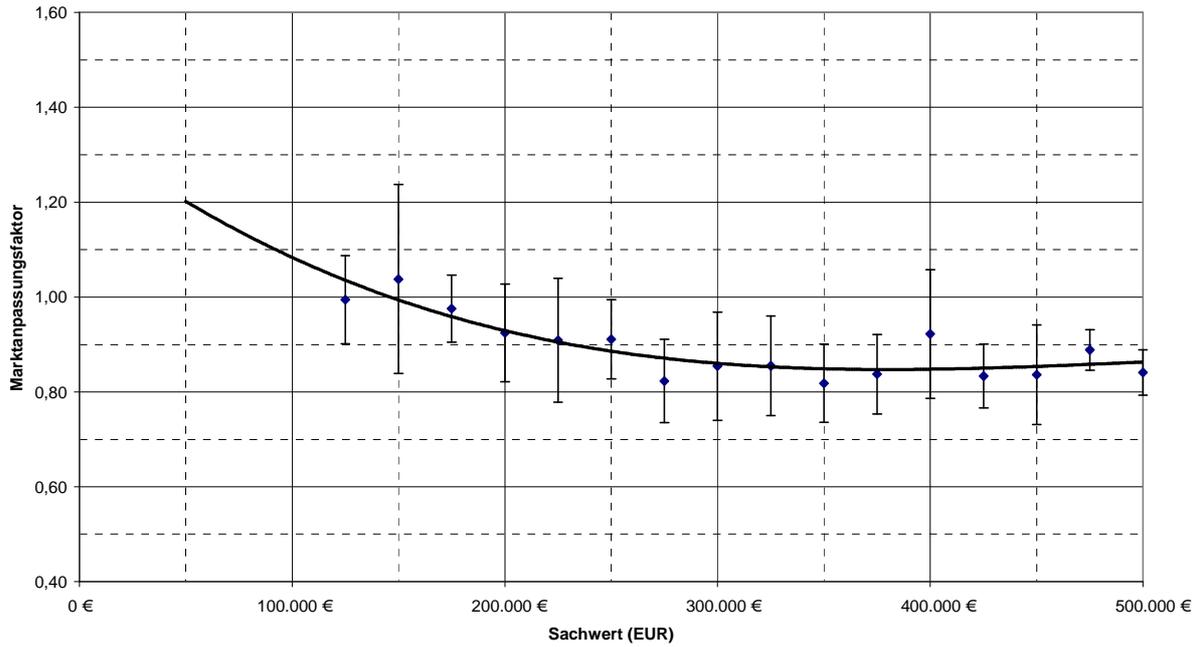
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in den Jahren 2008 bis 2010 ca. 125 Kauffälle ausgewertet und daraus die Marktanpassungsfaktoren nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 28% freistehende Einfamilienhäuser, 39% Reihenhäuser 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 Marktanpassungsfaktor bestimmt.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden Grundlagen:

- Bodenwert aus Vergleichs- und Bodenrichtwerten
- Baujahr und Brutto-Grundfläche (BGF) über Bauakte (Bestimmung der BGF gemäß DIN 277 / 1987 und AGVGA-NRW)
- Haustyp aus NHK 2000
- Ausstattungsstandard durch Bauakte und / oder Fragebogen; tlw. Ortsbesichtigung
- Kosten der BGF in EUR/m<sup>2</sup> aus NHK 2000-Tabellen
- Umrechnungen über Baupreisindex, Regionalfaktor NRW (1,06), Ortsgrößenfaktor (1,0)
- Baunebenkosten gemäß NHK 2000
- durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Alterswertminderung nach ROSS
- Zuschläge für besondere Bauteile und für Betriebseinrichtung
- Abschläge für Reparaturstau und sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Wert der Außenanlagen abgeleitet aus Haustyp

Die Anpassungsfaktoren 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.

### Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwert	Marktanpassungs- faktor
100.000 EUR	1,08
150.000 EUR	0,99
200.000 EUR	0,93
250.000 EUR	0,89
300.000 EUR	0,86
350.000 EUR	0,85
400.000 EUR	0,85
450.000 EUR	0,85
500.000 EUR	0,86

Berechnungsbeispiel:

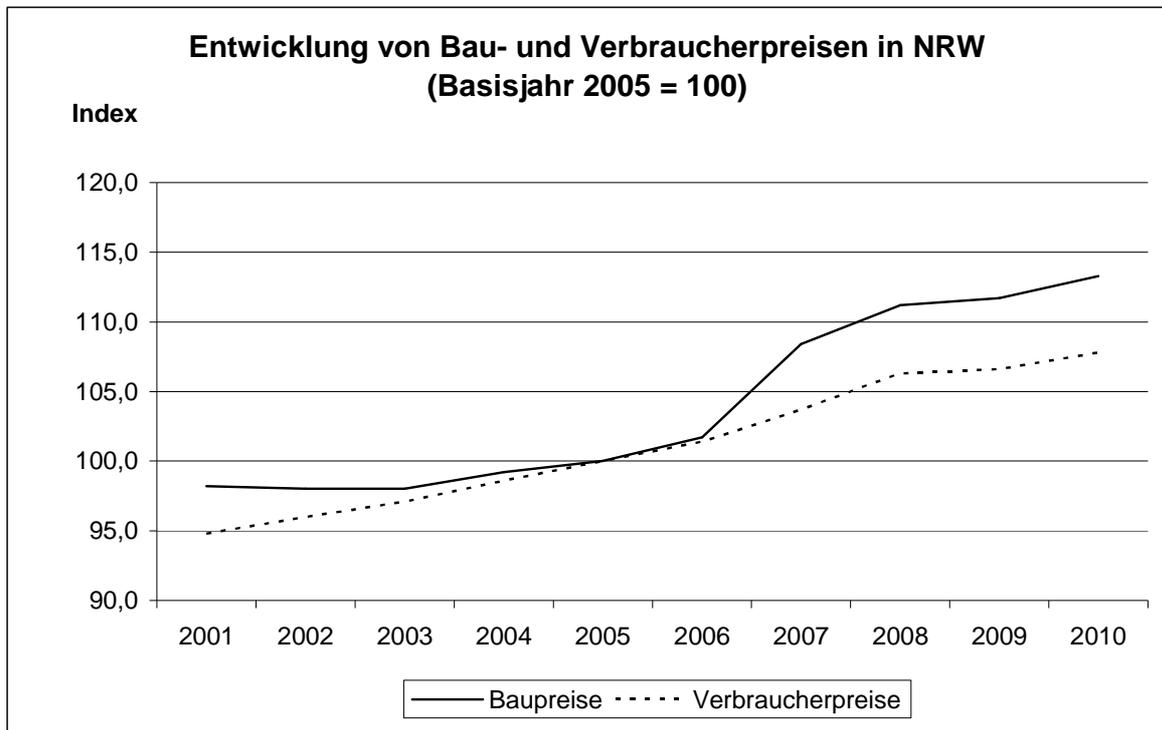
Sachwert: 400.000 EUR  
 Marktanpassungsfaktor: 0,85  
 Verkehrswert: 400.000 EUR x 0,85 = 340.000 EUR

## 9.4 Rohertragsfaktoren

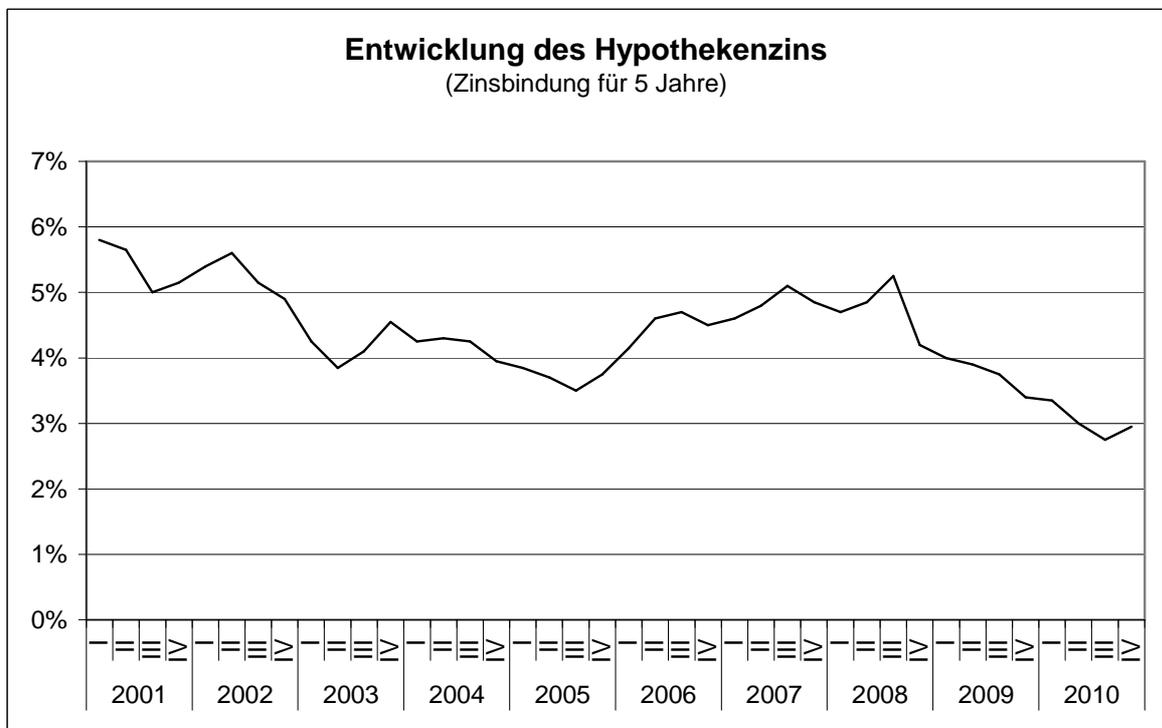
Der Rohertragsfaktor ist der Quotient, der sich aus dem Kaufpreis dividiert durch die jährliche nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete (Rohertrag) ergibt. Er kann zur Berechnung überschlägiger Werte herangezogen werden. Die ausgewerteten Kauffälle entsprechen denen, die für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor
<b>Mehrfamilienhäuser</b> (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	<b>12</b>
<b>Gemischt genutzte Gebäude</b> (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	<b>12</b>

## 10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt



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



Quelle: Sparkasse Krefeld

## 11 Sonstige Angaben

### 11.1 Statistische Daten der Stadt Krefeld

	Einwohnerzahl	Fläche (ha)
Stadtmitte	33.113	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.141	462
Inrath/Kliedbruch	16.863	677
Cracau	22.288	252
Dießem/Lehmheide	17.829	436
Benrad-Süd	7.311	452
Forstwald	3.554	412
Benrad-Nord	7.088	327
Hülser Berg	550	784
Traar	4.637	906
Verberg	4.049	331
Gartenstadt	7.199	276
Bockum	21.819	830
Linn	6.956	758
Gellep-Stratum	2.779	889
Oppum	13.025	537
Fischeln	26.572	1.898
Uerdingen	18.542	1.482
Hüls	15.989	1.824
<b>insgesamt:</b>	<b>240.304</b>	<b>13.775</b>

Stand 31.12.2010

#### Geographische Daten:

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

#### Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

#### Höhen:

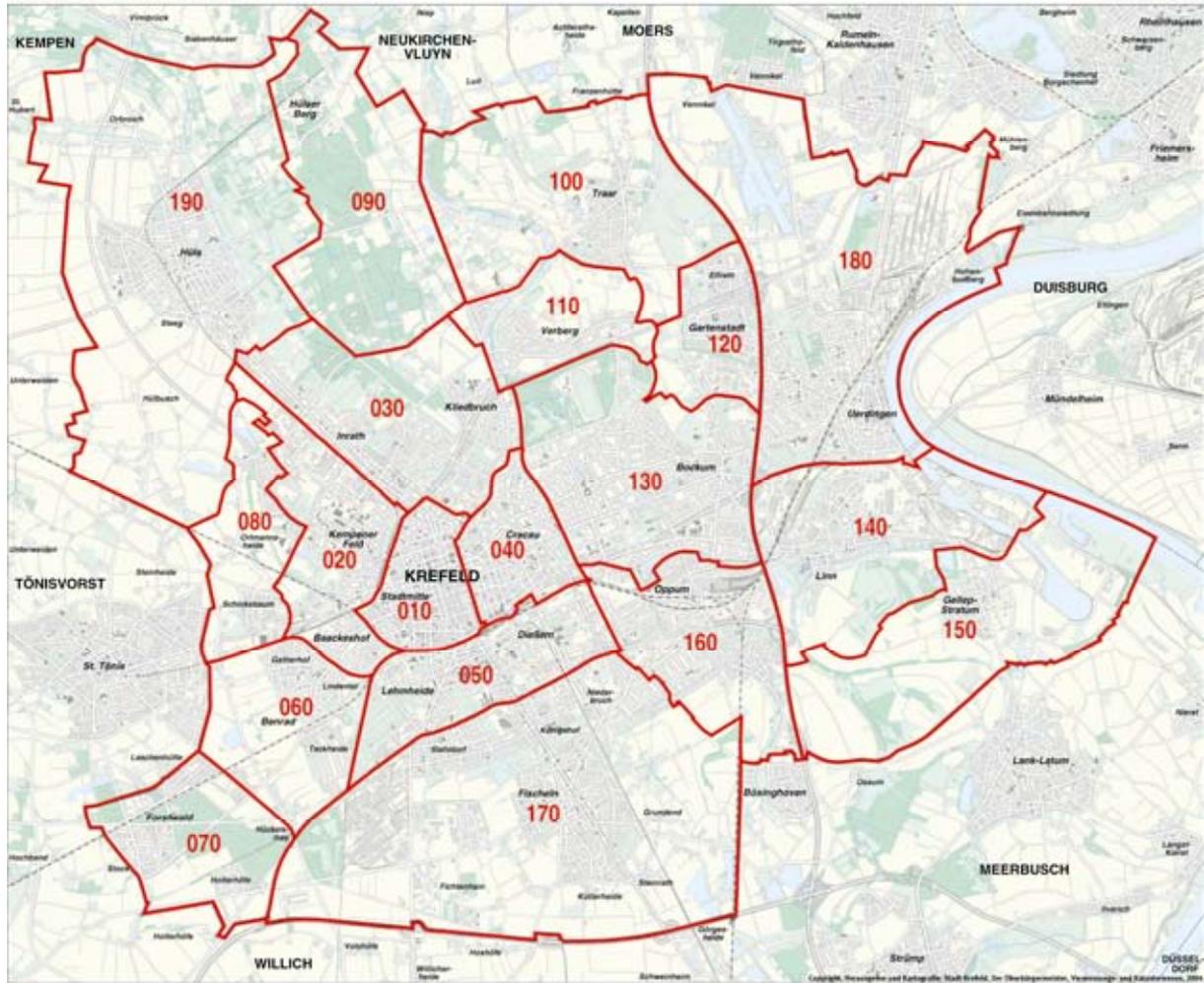
Stadtmitte: 39 m

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 Mitglieder des Gutachterausschusses**

### **Vorsitzender**

Schwechheimer G., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

### **Stellvertreter und ehrenamtliche Gutachter**

Calefice H., Dipl.-Ing., Kreisvermessungsdirektor

Dunkel A., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Rühle F., Dipl.-Ing., Stadtobervermessungsrat

### **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

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