



Grundstücksmarktbericht 2013

für die Stadt Krefeld

Stichtag 01.01.2013



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 52,- EUR
Die Gebühren richten sich nach der Vermessungs- und
Wertermittlungsgebührenordnung in Nordrhein-Westfalen

Titelfoto: Rathaus (Udo Mühlenhaus)

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

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Gutachterausschuss	8
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	8
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2012	9
4.1	Anzahl der Kauffälle	10
4.2	Flächenumsatz	11
4.3	Geldumsatz	12
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	13
4.5	Verteilung auf Stadtteile	14
4.6	Zwangsversteigerungen	15
5	Unbebaute Grundstücke	16
5.1	Wohnbauland	17
5.2	Gewerbebauland	20
5.3	Rohbauland und Bauerwartungsland	21
5.4	Landwirtschaftliche Flächen	22
5.5	Weitere Flächen	23
5.5.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	23
5.5.2	Hausgärten	23
5.5.3	Dauerkleingärten	23
6	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	25
6.2	Mietwohnhäuser	28
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	30
7	Wohnungseigentum	31
8	Bodenrichtwerte	35
8.1	Gesetzlicher Auftrag	35
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland	35
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	36
8.4	Bodenrichtwerte im Internet	37
8.5	Wertstrukturen in der Innenstadt	38

9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	39
9.1	Indexreihen	39
9.2	Liegenschaftszinssätze	40
9.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	41
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	43
11	Sonstige Angaben	44
11.1	Statistische Daten der Stadt Krefeld.....	44
11.2	Mieten	46
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	47

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Gesamtmarkt

- Der Grundstücksmarkt 2012 ist gegenüber dem Vorjahr bezüglich des Flächen- und des Geldumsatzes gestiegen. Der Flächenumsatz hat um 16% auf 172 ha und der Geldumsatz um 3% auf 430 Mio. EUR, trotz des Rückgangs der Kauffälle um 9% auf 1897, zugenommen.
- Bebaute Grundstücke dominieren mit 73% des Geldumsatzes den Grundstücksmarkt; der Geldumsatz verteilt sich zu 37% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 19% auf Mietwohnhäuser, zu 9% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 6% auf Geschäftshäuser und zu 2% auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungs-/Teileigentum (16% Umsatz), Bauland (10%) 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 (46% bzw. 45% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).
- Der Ausländeranteil hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 5% Geldumsatz (Erwerb) verringert.

Unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland: deutlich fallend, Fläche: 5 ha (- 29%), Umsatz: 11 Mio. EUR (- 43%), Fälle: 76 (- 32%); wobei die Preise leicht angestiegen sind (+ 1,6%).
- Gewerbebauland: ansteigend, mit stagnierenden Preisen
- Landwirtschaft: abnehmend (Fläche - 48%, Umsatz - 39%, bei lediglich 8 Kauffällen); die Preise sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Bebaute Grundstücke

- Bebaute Grundstücke: steigend (Geldumsatz + 7%, Fälle + 1% und Flächenumsatz - 3%)
- Die Ein-/Zweifamilienhäuser (642 Fälle) verteilen sich zu 45% auf Reihenhäuser, zu 31% auf Doppelhaushälften und zu 24% auf freistehende Häuser. 12% der Objekte sind neu, 88% sind alt.
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Reihenhäuser in der Preislage 190.000 EUR (alt)
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 290.000 EUR (neu) und 245.000 EUR (alt)
 - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 250.000 EUR

Wohnungseigentum

- Wohnungseigentum: deutlich abnehmend, 706 Fälle (- 16%), 68 Mio. EUR Umsatz (- 24%)
- Das Wohnungseigentum (37% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (34%).

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 (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 2012

	2011			2012		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel	2.352	166	451	2.173	198	460
ausgewertete Kauffälle	2.075	148	416	1.897	172	430
Zwangsversteigerungen	104	4	10	102	3	8
sonstige Kauffälle*	173	14	25	174	23	22

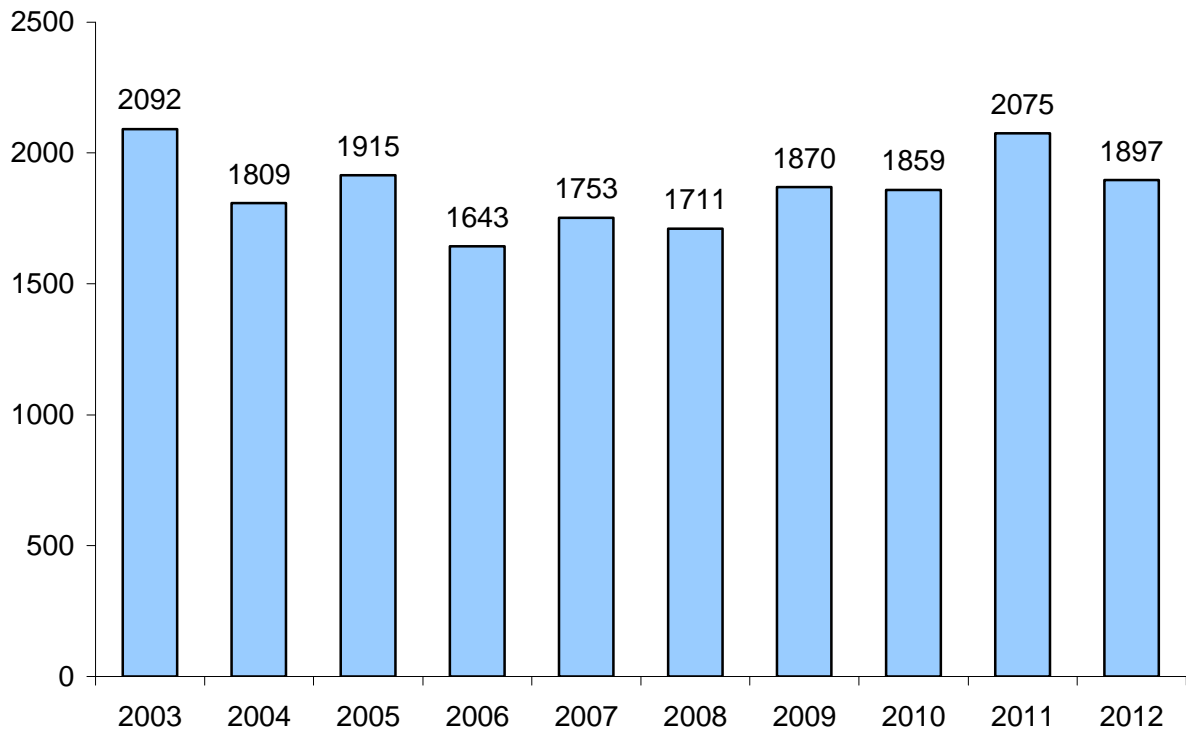
* Kaufverträge - beeinflusst durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse -, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 2.173 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 1.897 Kauffälle ausgewertet. Rund 5% des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

Kauffälle		
Objektart	2011	2012
Unbebaute Grundstücke		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	103	70
Wohnungseigentum	2	1
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	7	5
Erbbaurechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	2	0
Gewerbe/Industrie	7	6
Rohbauland*	3	1
Bauerwartungsland*	0	4
Acker	9	6
Grünland	6	1
Wald	2	1
Sonstige Grundstücke	30	36
Bebaute Grundstücke		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	75	76
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	573	566
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	297	313
Geschäfts-/Bürohäuser	3	9
Gewerbe-/Industrieobjekte	33	26
Sonstige bebaute Grundstücke	14	26
Erbbaurecht	20	13
Wohnungseigentum	841	706
Teileigentum	48	31
Summe	2.075	1.897

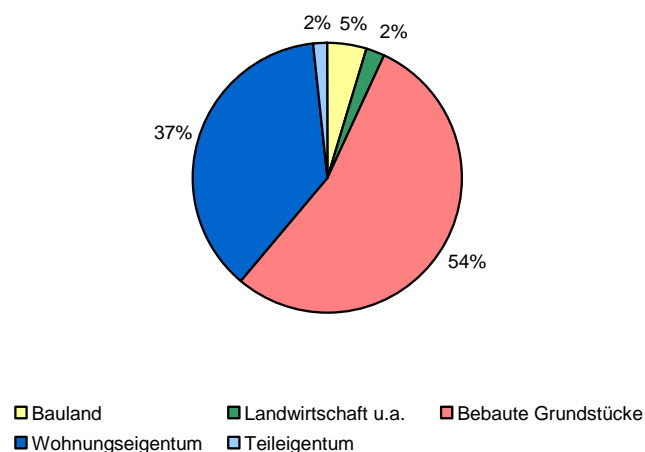
* ausschließlich für Wohnungsbau

4.1 Anzahl der Kauffälle



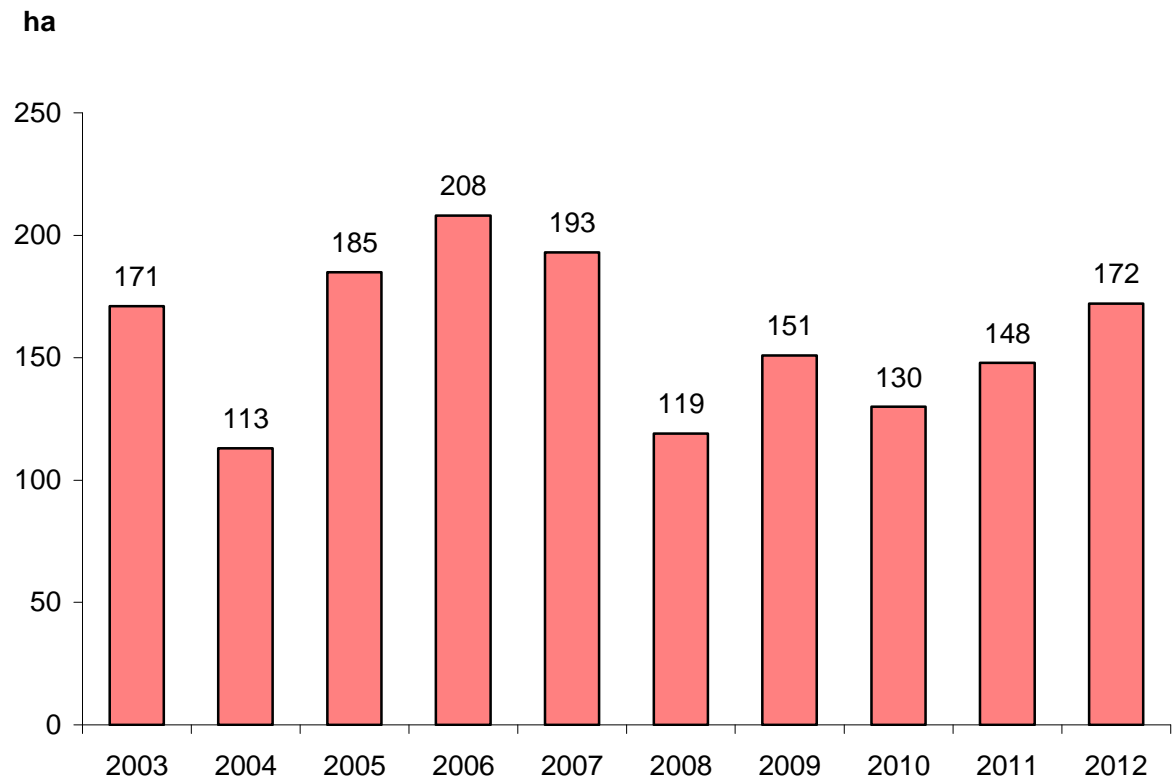
Im Jahr 2012 sind 1.897 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (-9%).

Kauffälle Gesamtstadt

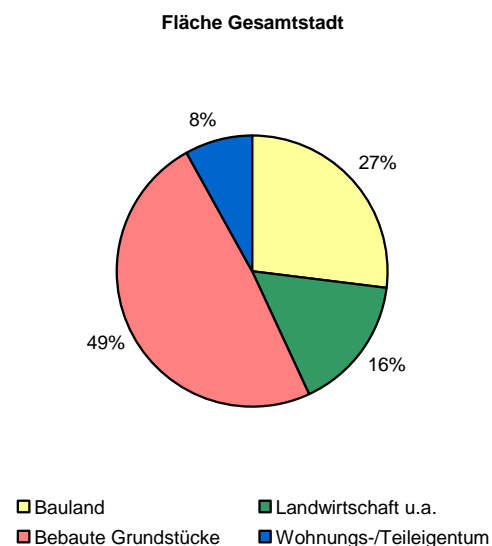


Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (54%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 34%, Mietwohnhäuser 17%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 3% – und auf Wohnungseigentum (37%). Das Bauland ist mit 5%, der landwirtschaftliche Besitz und das Teileigentum jeweils mit 2% beteiligt.

4.2 Flächenumsatz



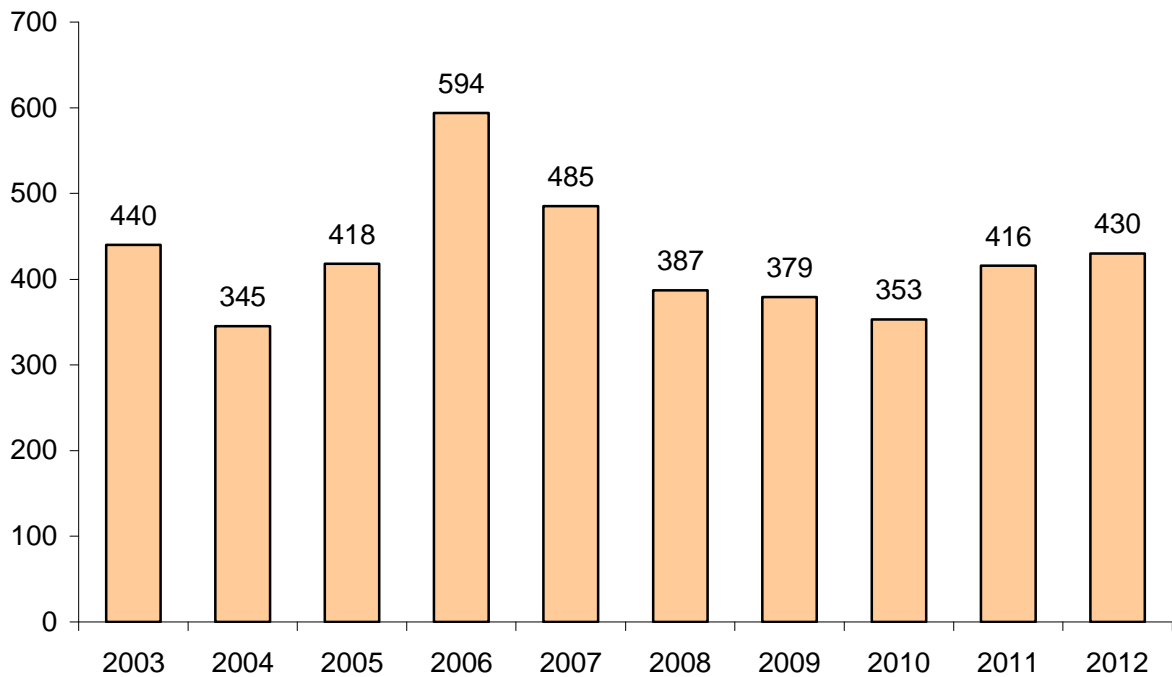
Im Jahr 2012 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 172 ha. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um +16% angestiegen.



Das Verhältnis des Flächenumsatzes bebauter Grundstücke (bebaut 49%, Wohnungs-/Teileigentum 8%) und unbebauter Grundstücke (Bauland 27%, Landwirtschaft u.a. 16%) ist gegenüber dem Vorjahr deutlich ausgeglichener.

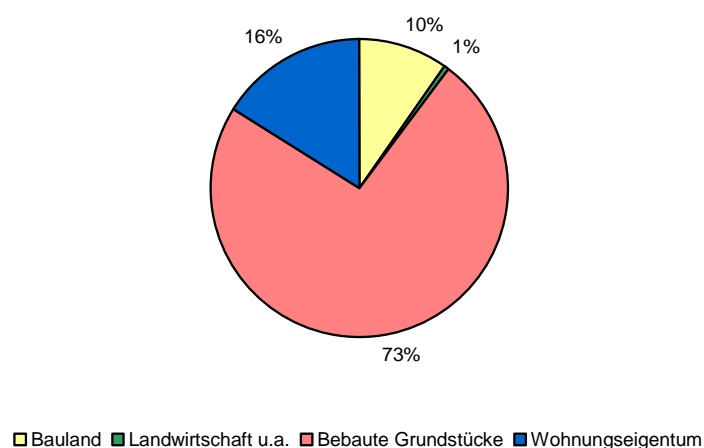
4.3 Geldumsatz

Mio. EUR



Der Umsatz ist mit 430 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (+3%).

Umsatz Gesamtstadt

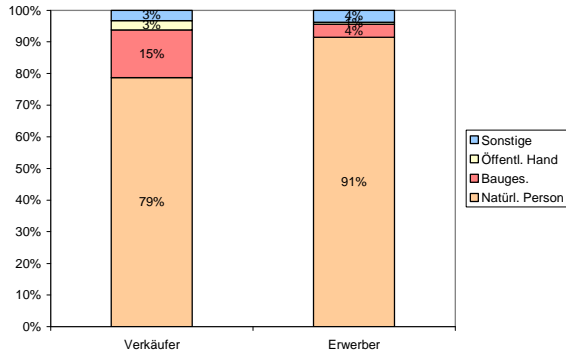


Nahezu drei Viertel des Umsatzes (73%) entfällt auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 37%, Mietwohnhäuser 19%, Geschäftshäuser, Gewerbe-/Industrieobjekte und sonstige Gebäude 17%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (16%). Es folgt das Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 10% und die landwirtschaftlichen und anderen Flächen mit 1%. Der Geldumsatz beim Teileigentum ist mit weniger als 0,5% nahezu unbedeutend.

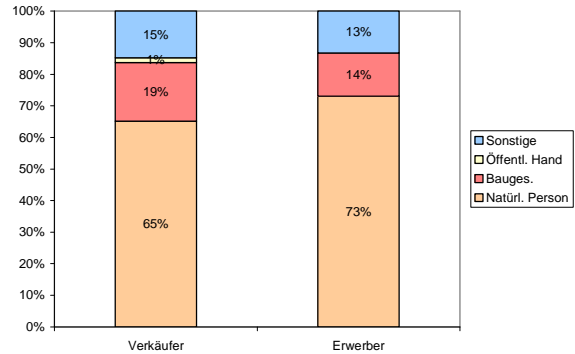
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

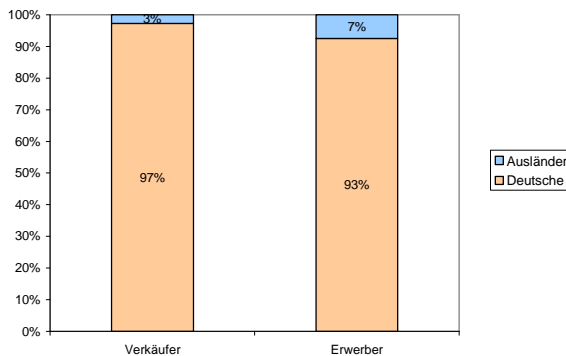


Umsatz:

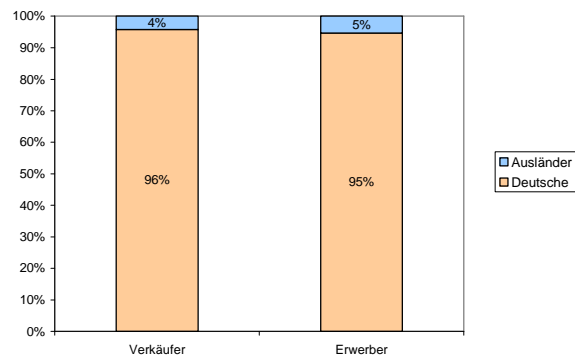


Nationalität

Kauffälle:

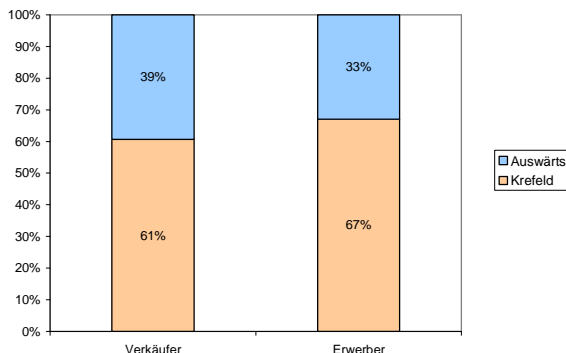


Umsatz:

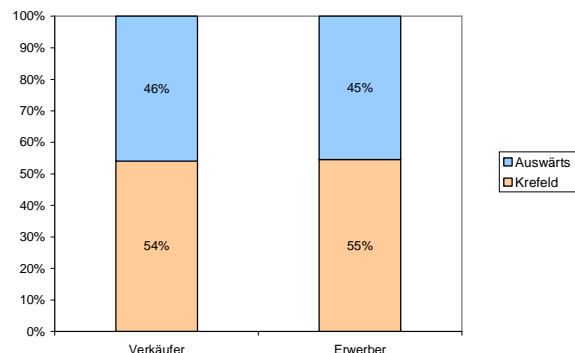


Wohnsitz

Kauffälle:



Umsatz:

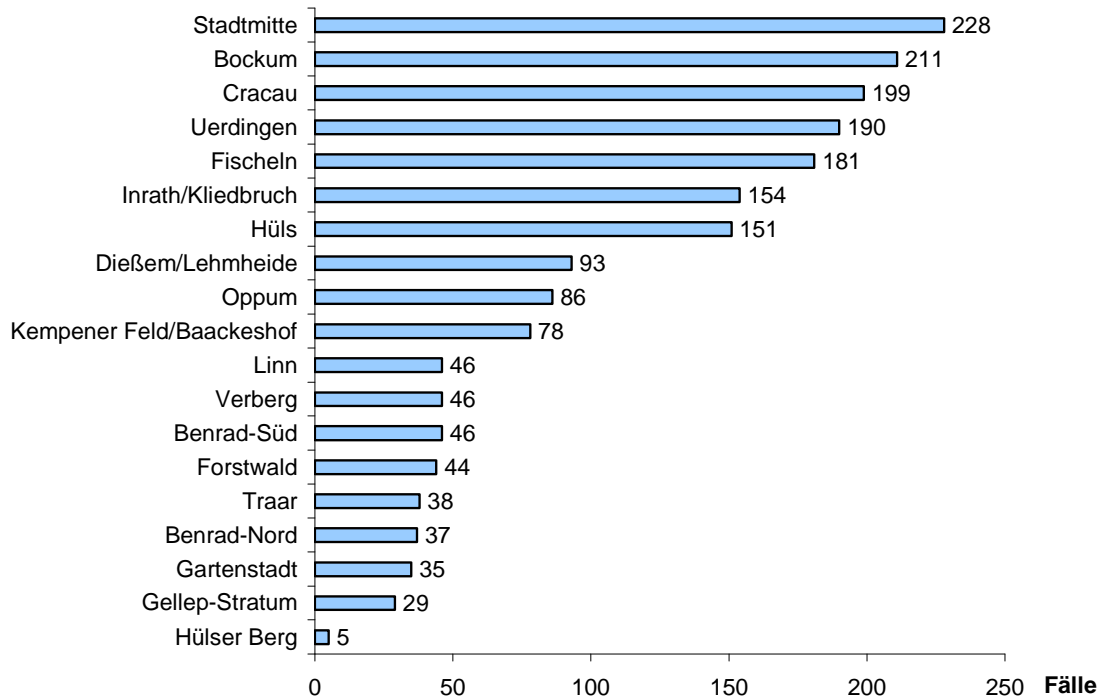


Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauf: Verkauf 79%, Erwerb 91% und Umsatz: Verkauf 65%, Erwerb 73%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 19% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kauf: 3% und Umsatz 1%, jeweils auf Verkäuferseite). Die Kaufaktivität der Ausländer ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen (Kauf/Umsatz auf Erwerberseite: 7% / 5%).

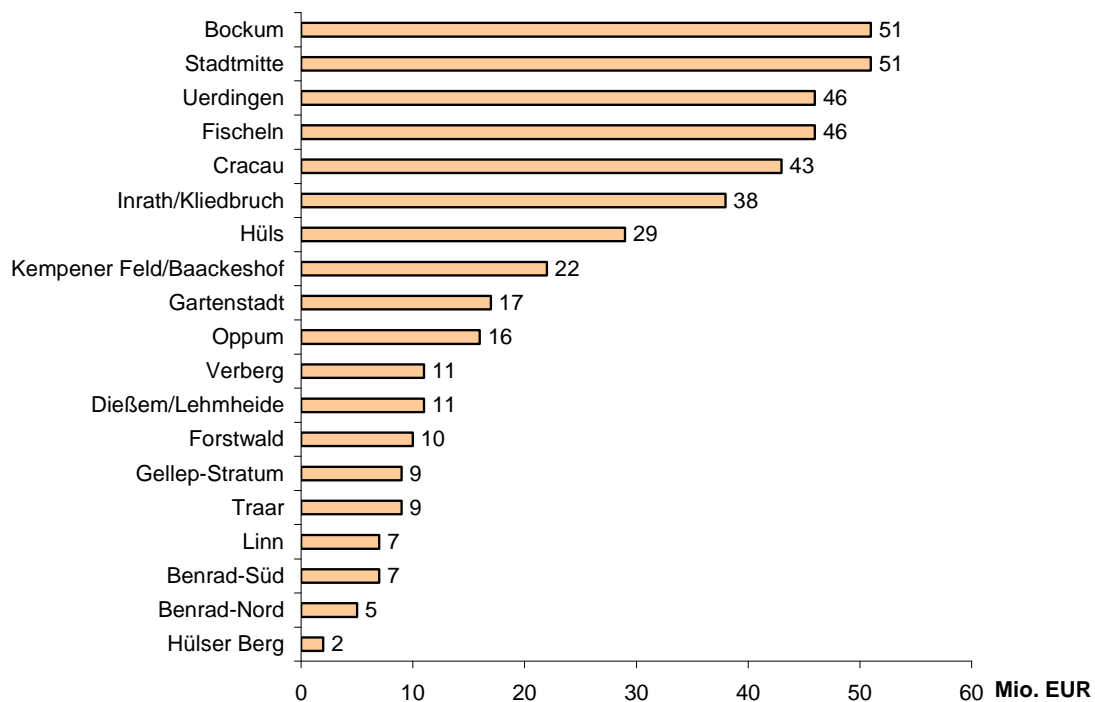
Die auswärtigen Marktteilnehmer sind nach wie vor relativ stark vertreten. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 45%) ist – im Vergleich zu Krefelder Marktteilnehmern – höher als ihre Kaufaktivität (Erwerb: 33%), d.h. sie kaufen vorwiegend teure, meist bebaute Objekte.

4.5 Verteilung auf Stadtteile

Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile



Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



4.6 Zwangsversteigerungen

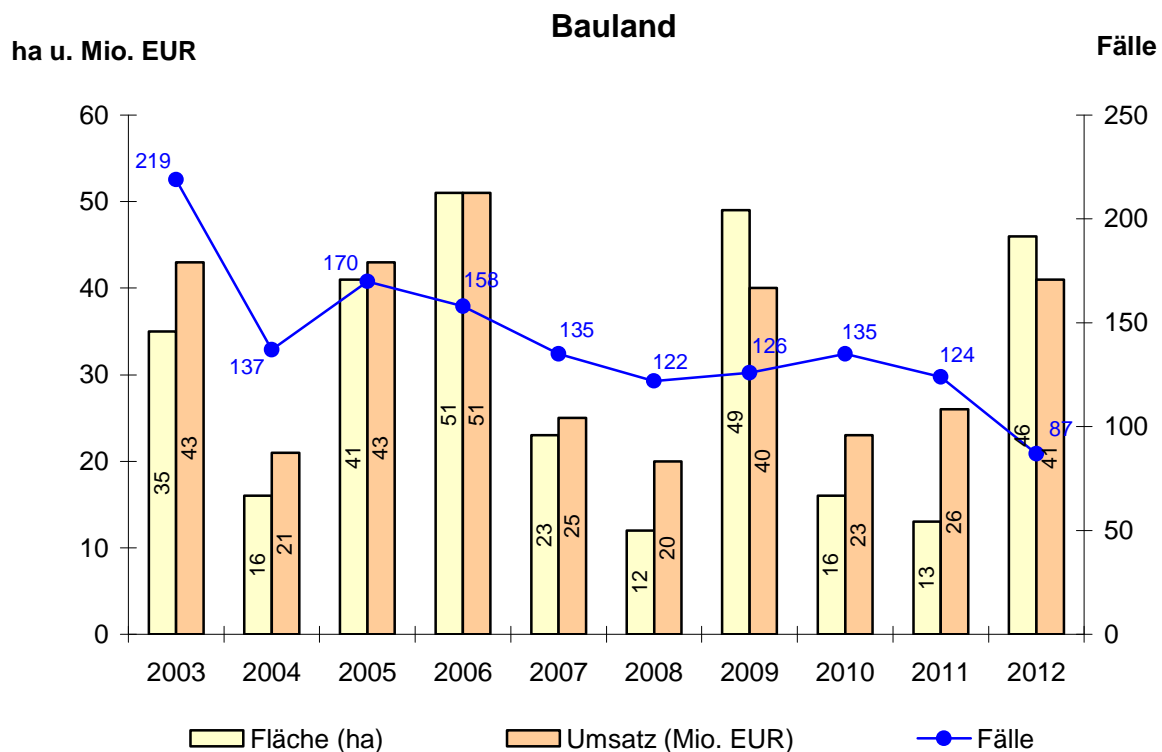
Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist mit 102 Fällen in 2012 gegenüber dem Vorjahr (104 Fälle) nahezu gleich geblieben.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2012, 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	70	68%	59% Standardabweichung ± 22%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	15	15%	81% Standardabweichung ± 17%
Ein-/Zweifamilienhäuser	13	13%	78% Standardabweichung ± 17%
Teileigentum	3	3%	-
Sonstige	1	1%	-
Summe	102	100%	

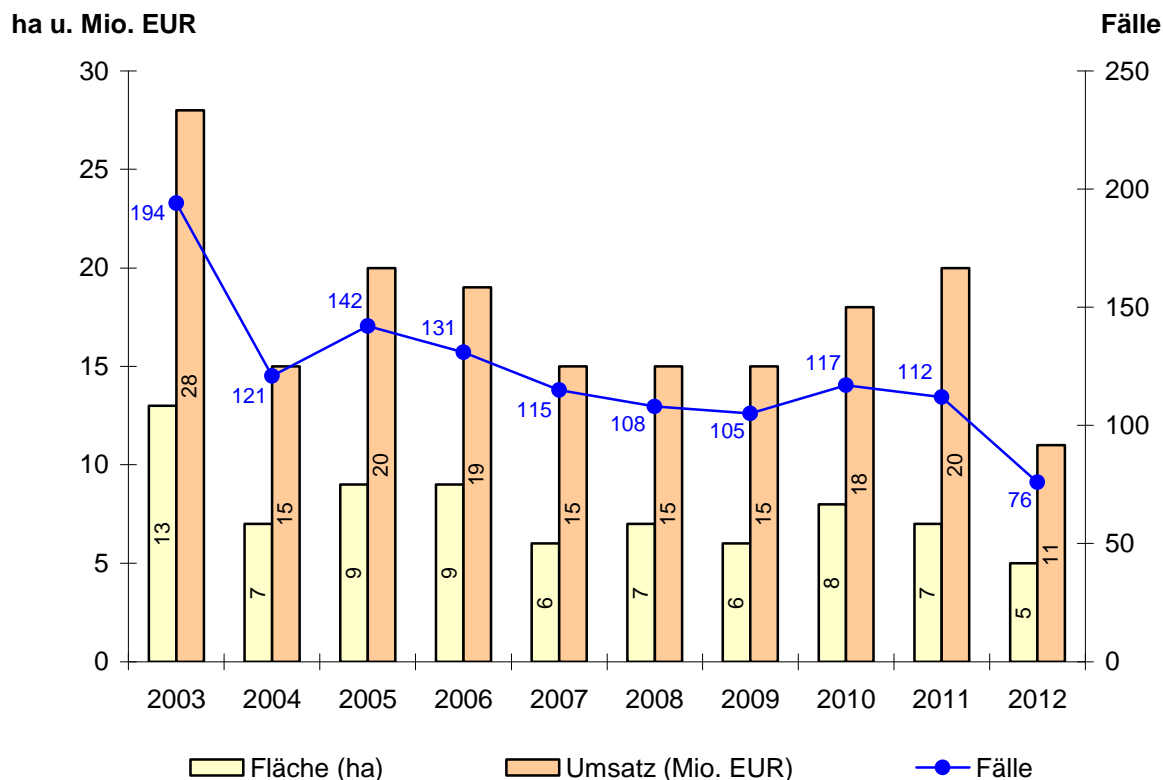
5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	70	47.578	10.468.631
für Geschosswohnungsbau	6	5.063	924.500
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0
Gewerbebauland			
für Gewerbe / Industrie	6	335.732	25.295.729
Rohbauland	1	4.148	518.500
Bauerwartungsland	4	71.447	3.877.778
Landwirtschaftliche Flächen	8	135.402	627.069
Sonstige Flächen	36	141.568	2.214.287
Summe	131	740.938	43.926.494



Im Jahr 2012 wurden insgesamt in 87 Fällen 46 ha zum Preis von 41 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

5.1 Wohnbauland



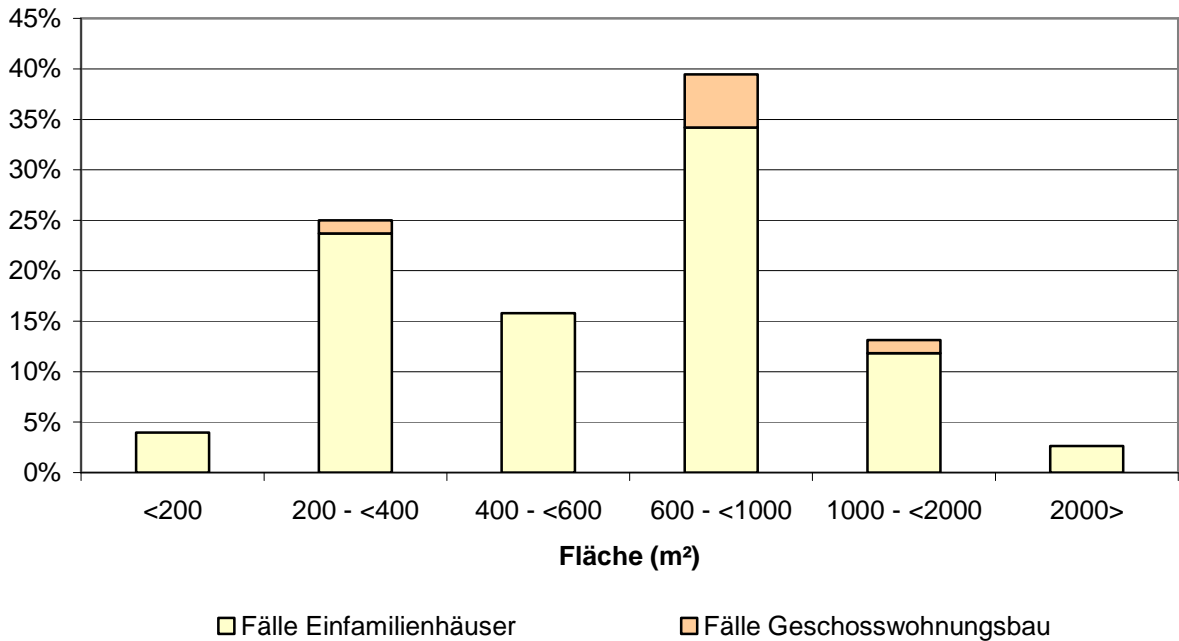
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	70	47.578	10.468.631
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	1	936	225.000
Miethäuser	5	4.127	699.500
Wohnbauland insgesamt	76	52.641	11.393.131

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 76 Fällen (87%), 5 ha Fläche (11%) und 11 Mio. EUR Umsatz (27%) beteiligt.

Gegenüber dem Vorjahr ist der Teilmarkt Wohnbauland stark gefallen. Aufgrund des deutlichen Rückgangs bei Geldumsatz (-43%, von 20,04 Mio. EUR auf 11,39 Mio. EUR), Flächenumsatz (-29%, von 7,41 ha auf 5,26 ha) und Anzahl der Fälle (-32%) ergibt sich ein "Zehnjahrestief". Die Preise für Wohnbauland sind im Durchschnitt leicht gestiegen (+1,6%).

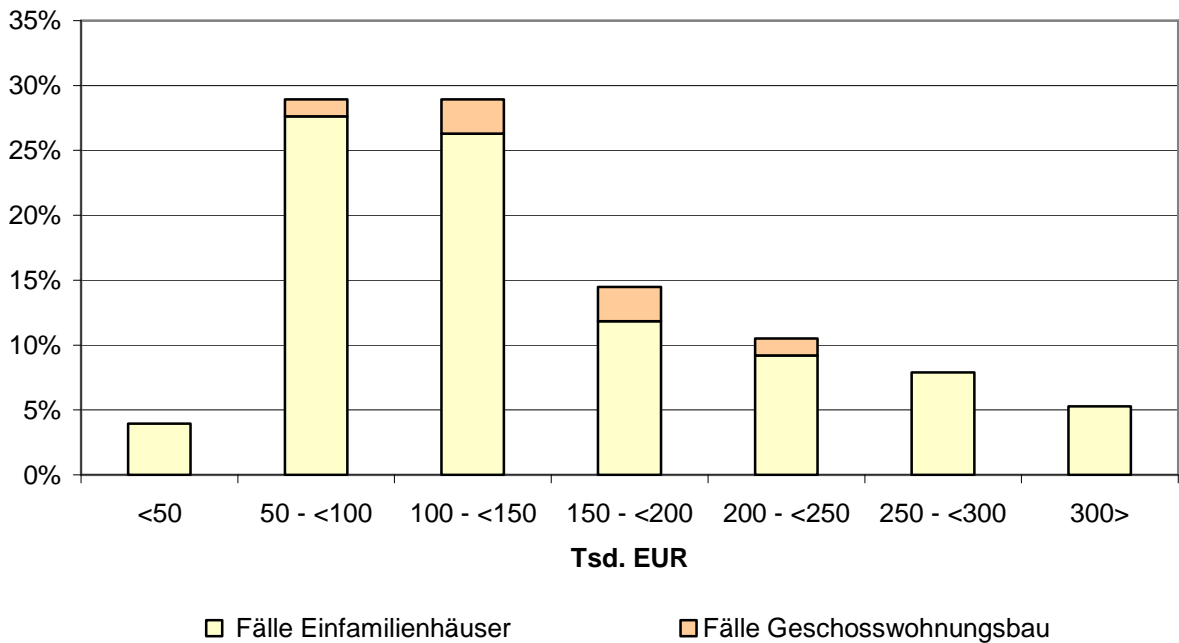
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



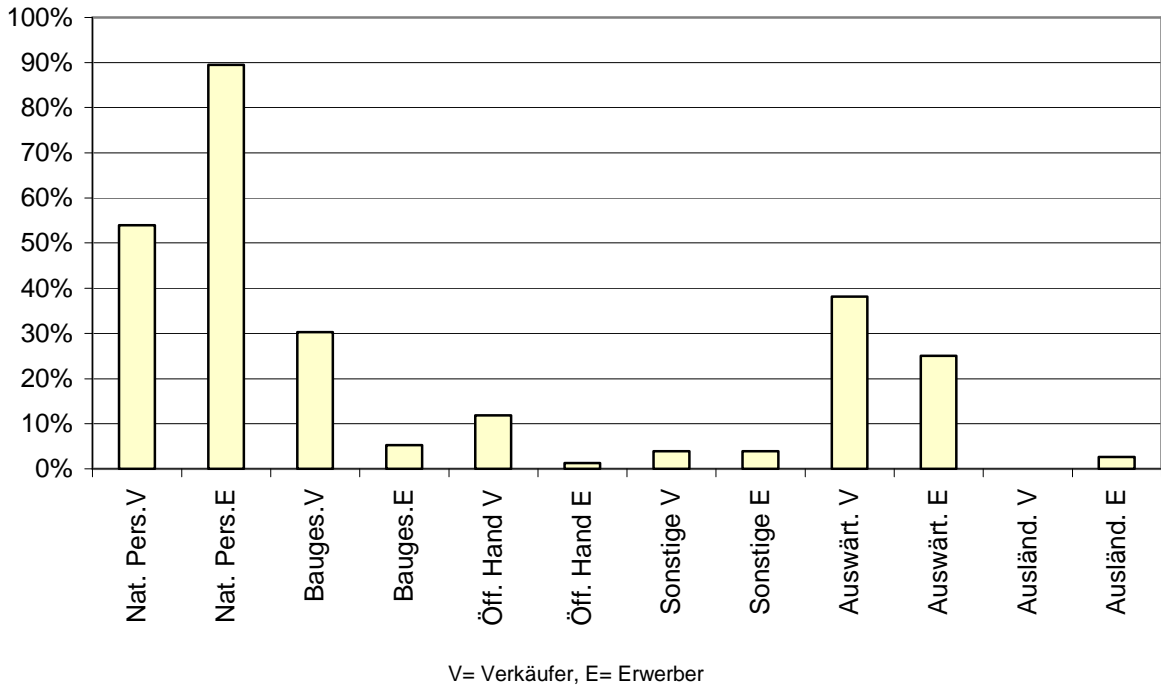
Knapp die Hälfte aller Einfamilienhausgrundstücke hat eine Fläche von mehr als 600 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



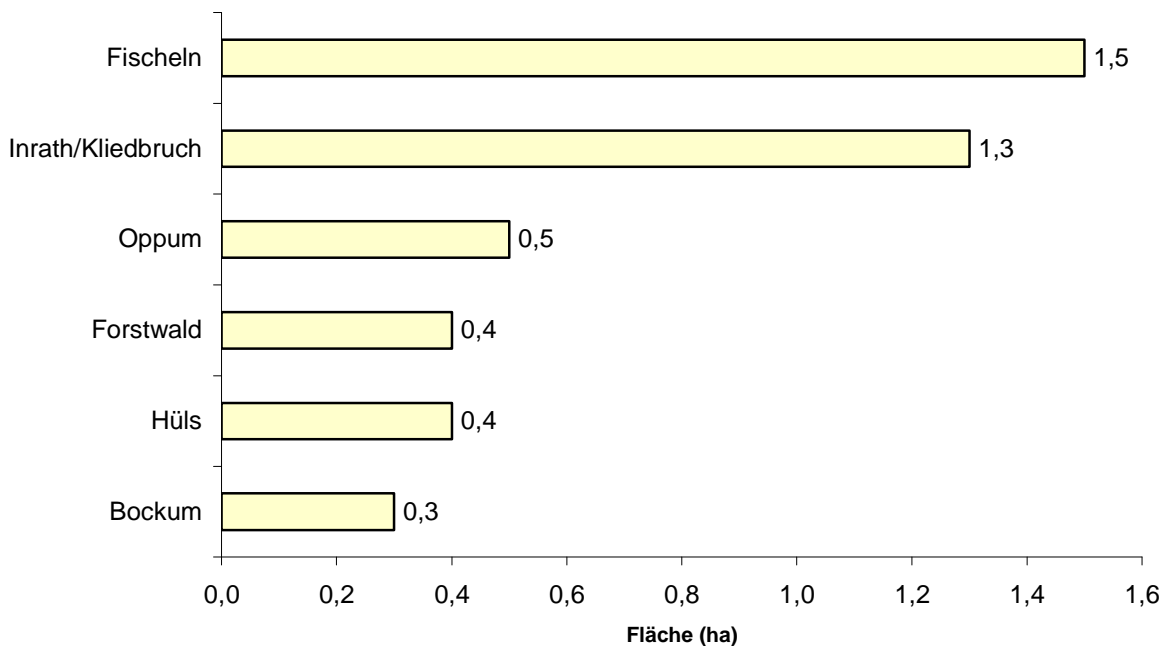
Etwas mehr als die Hälfte (54%) der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 150.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



Wohnbaugrundstücke werden überwiegend von natürlichen Personen (54%) und Baugesellschaften (30%) verkauft, die öffentliche Hand (12%) ist nur gering beteiligt. Haupterwerber sind natürliche Personen (89%), die Baugesellschaften (5%) sind auf Erwerberseite kaum vertreten. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 38% / 25%.

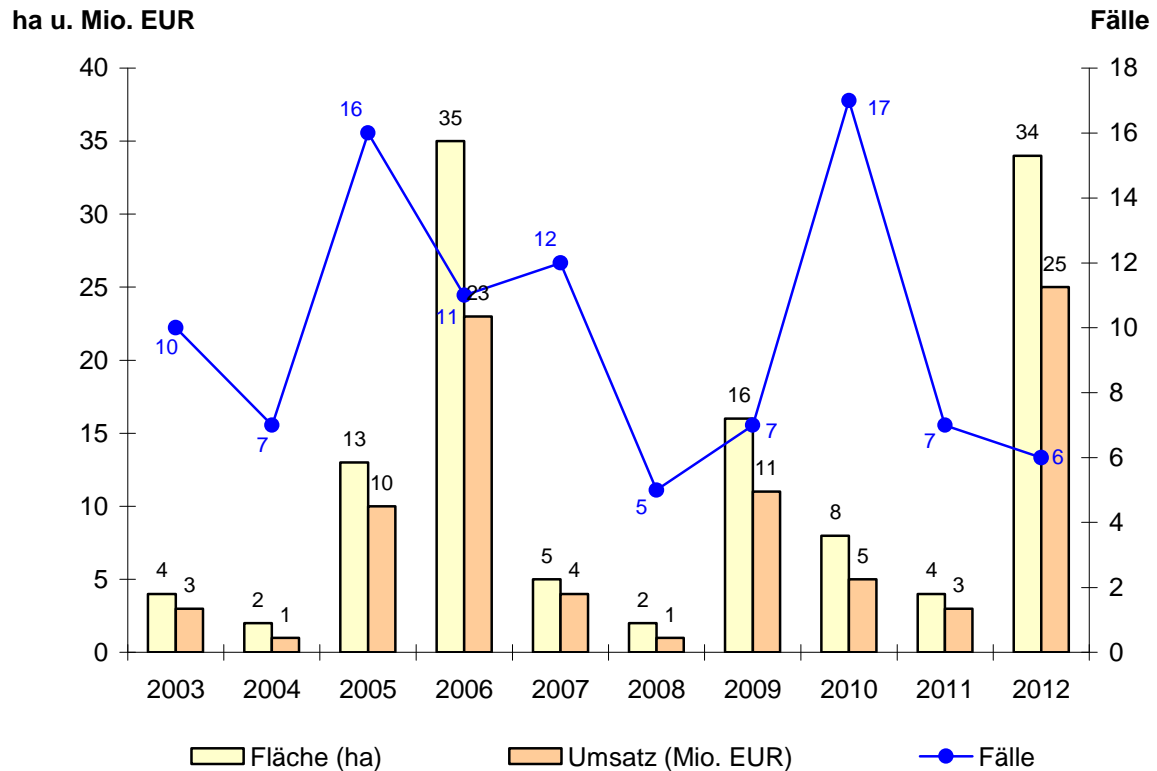
Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile



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

Wohnbauland wird überwiegend in den Stadtteilen Fischeln und Inrath/Kliedbruch gehandelt.

5.2 Gewerbebauland



	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Gewerbebauland für Gewerbe / Industrie	6	335.732	25.295.729

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 6 Fällen (7%), 34 ha Fläche (74%) und 25 Mio. EUR Umsatz (61%) beteiligt.

Damit ist der Markt für Gewerbebauland im Vergleich zum Vorjahr trotz geringer Anzahl der Fälle deutlich angestiegen (Verkauf großer Flächen). Die Preisentwicklung ist uneinheitlich, insgesamt aber stagnierend.

Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

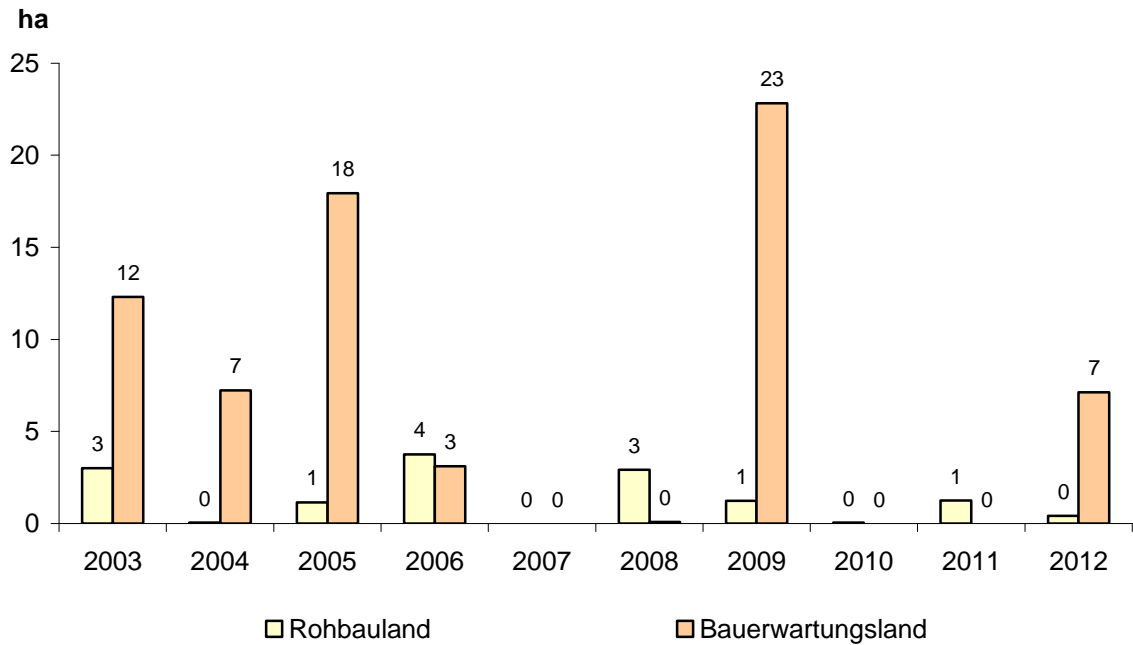
- Dienstleistung / Produktion: zwischen **50,-** und **90,- EUR/m²**
- Fachhandel: zwischen **90,-** und **125,- EUR/m²**
- Fach- und Supermärkte: zwischen **125,-** und **230,- EUR/m²**

für Industriegrundstücke: zwischen **50,-** und **75,- EUR/m²**

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

5.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

Flächenumsatz von Rohbauland u. Bauerwartungsland für den Wohnungsbau

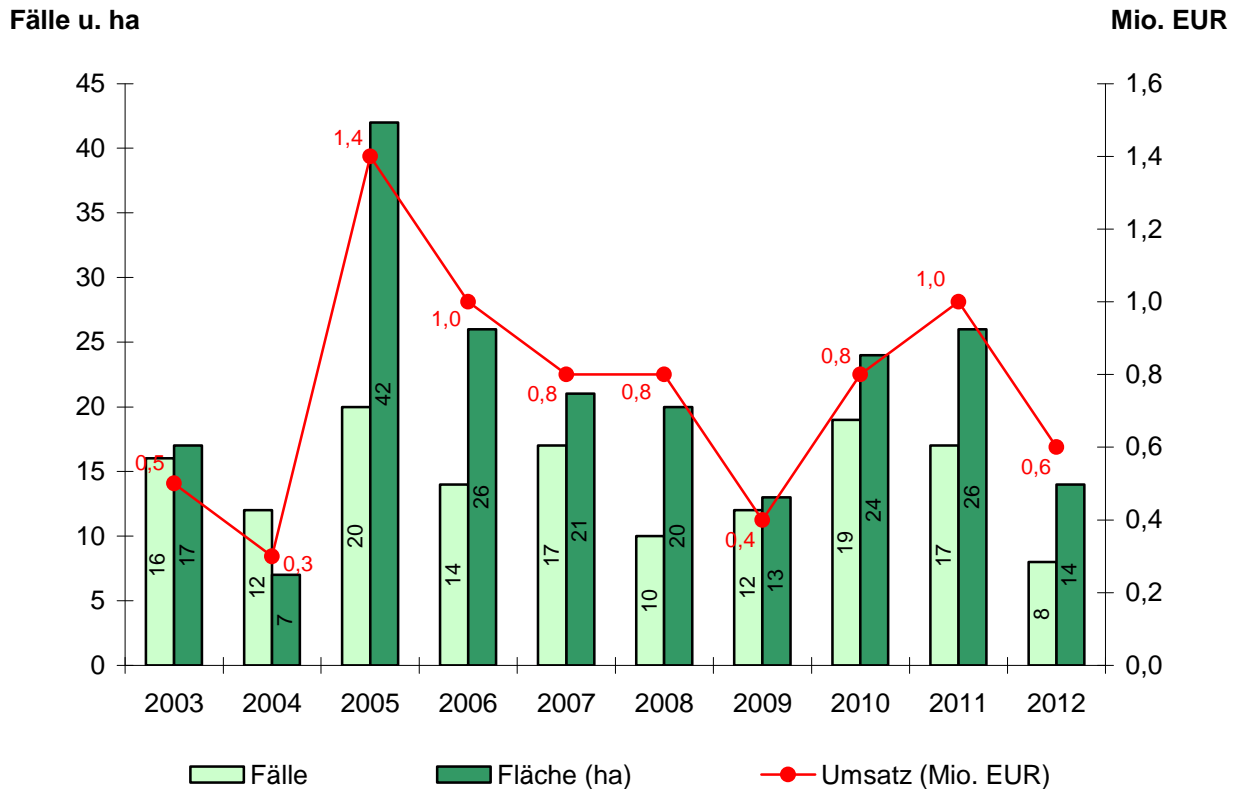


	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	1	4.148	518.500
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	4	71.447	3.877.778

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2008 bis 2012 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2009 bis 2012 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 2012 wurden in 8 Fällen 14 ha landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinne zum Preis von 0,6 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen (Flächenumsatz -48%, von 26,2 ha auf 13,5 ha und Geldumsatz -39%, von 1,03 Mio. EUR auf 0,63 Mio. EUR).

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Acker	6	117.600	589.696
Grünland	1	16.306	35.873
Wald	1	1.496	1.500
Summe	8	135.402	627.069

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

bei Ackerland zwischen **3,30** und **6,50 EUR/m²**
 bei Grünland zwischen **2,00** und **3,00 EUR/m²**

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

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

5.5 Weitere Flächen

5.5.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

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

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

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

Darüber hinaus findet man

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

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

- Funktionsflächen für Wohngebäude von privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (ca. 1000 m²) **70,- EUR/m²**,
- sonstige Wohnbauflächen im Außenbereich in Abhängigkeit von der Nähe zu Ortsteilen und der Infrastruktur (ca. 1.000 m²) **110,- bis 155,- EUR/m²**,
- im Bereich Hülser Berg (Satzung in Aufstellung, ca. 2500 m²) **135,- EUR/m²**,
- für die im Außenbereich gelegene Wohnungseigentumsanlage Haus Rath beträgt der Bodenrichtwert **200,- EUR/m²**.

5.5.2 Hausgärten

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

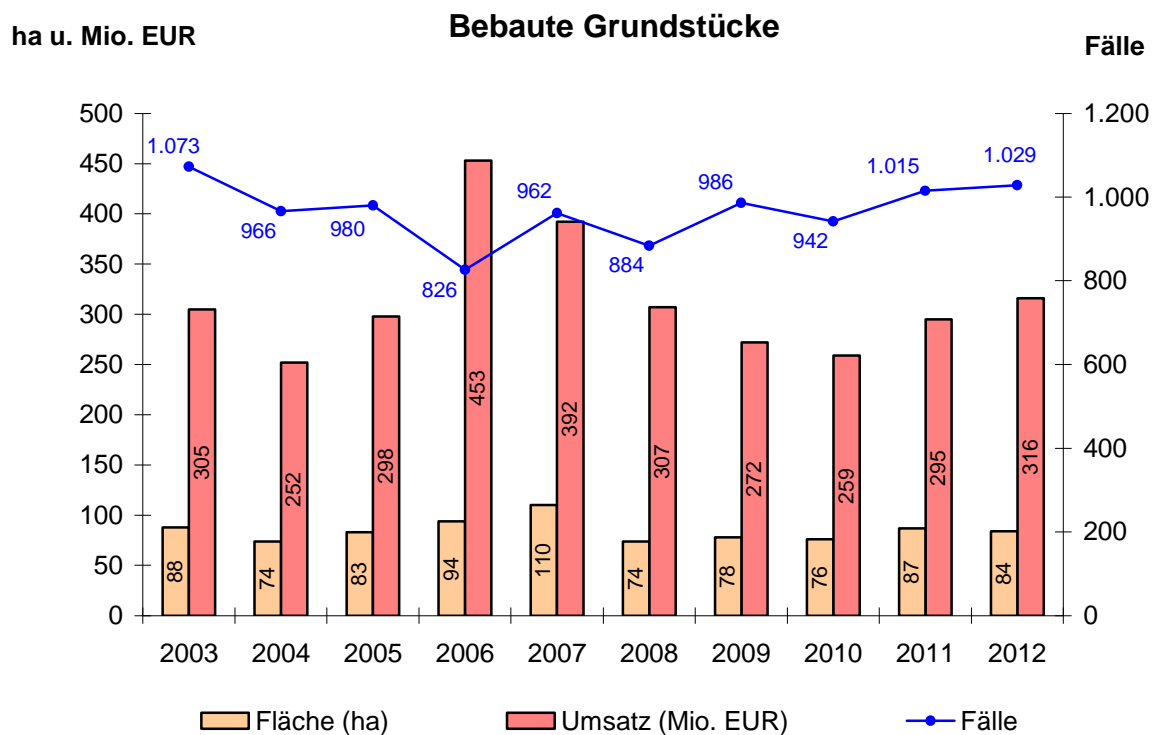
Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen **20,-** und **70,- EUR/m²** (ca. 15% bis 20% des jeweiligen Wohnbaulandwertes).

5.5.3 Dauerkleingärten

Werte für Dauerkleingärten liegen zwischen **10,-** und **20,- EUR/m²**.

6 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	76	20.561	17.935.883
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	566	364.953	139.350.962
Mietwohnhäuser	313	140.550	83.309.347
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	9	14.597	25.427.752
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	230.724	40.735.550
Sonstige Gebäude	39	64.151	8.839.307
Summe	1.029	835.536	315.598.801



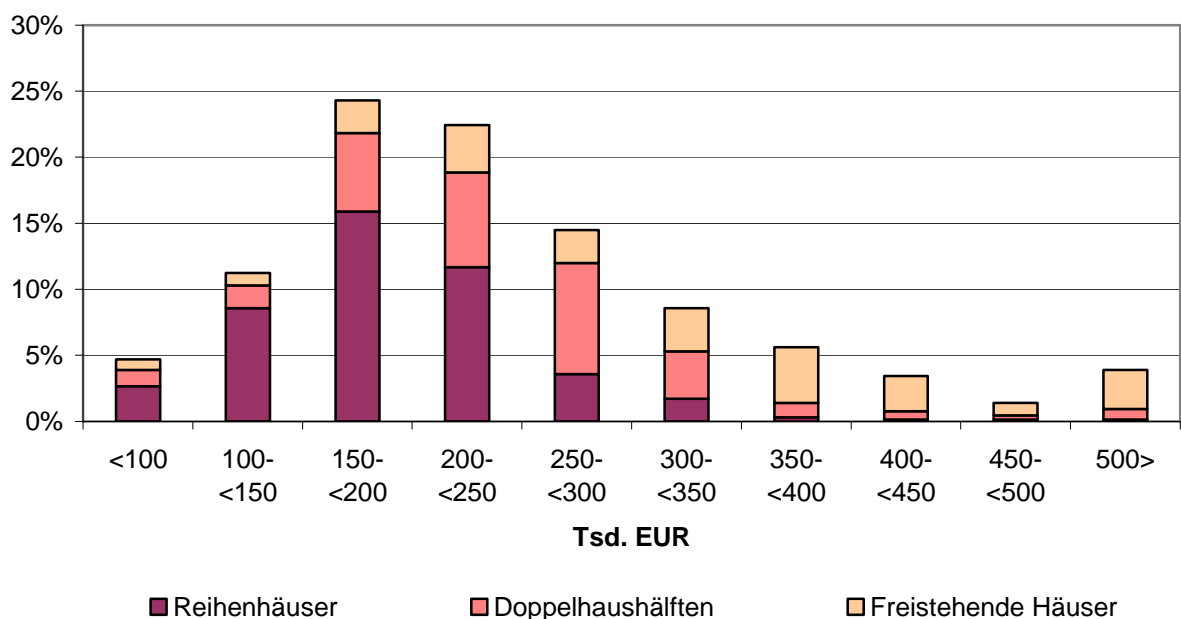
Im Jahr 2012 wurden insgesamt in 1.029 Fällen 84 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 316 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt für bebaute Grundstücke ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen, Geldumsatz (+7%), Fälle (+1%), Flächenumsatz (-3%).

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

		Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser	Erstverkauf	3	1.123	1.252.880	420.000
Freistehende Häuser	Weiterverkauf	153	187.125	51.600.998	335.000
Doppelhaushälften	Erstverkauf	26	8.121	7.562.750	290.000
Doppelhaushälften	Weiterverkauf	172	97.017	42.548.044	245.000
Reihenhäuser	Erstverkauf	47	11.317	9.120.253	195.000
Reihenhäuser	Weiterverkauf	241	80.811	45.201.920	190.000
Summe		642	385.514	157.286.845	

Im Jahr 2012 wurden in 34% aller Kauffälle ein Ein-/Zweifamilienhaus verkauft. Davon entfallen 24% auf freistehende Häuser, 31% auf Doppelhaushälften und 45% auf Reihenhäuser. Es wurden 12% neue und 88% alte Häuser verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



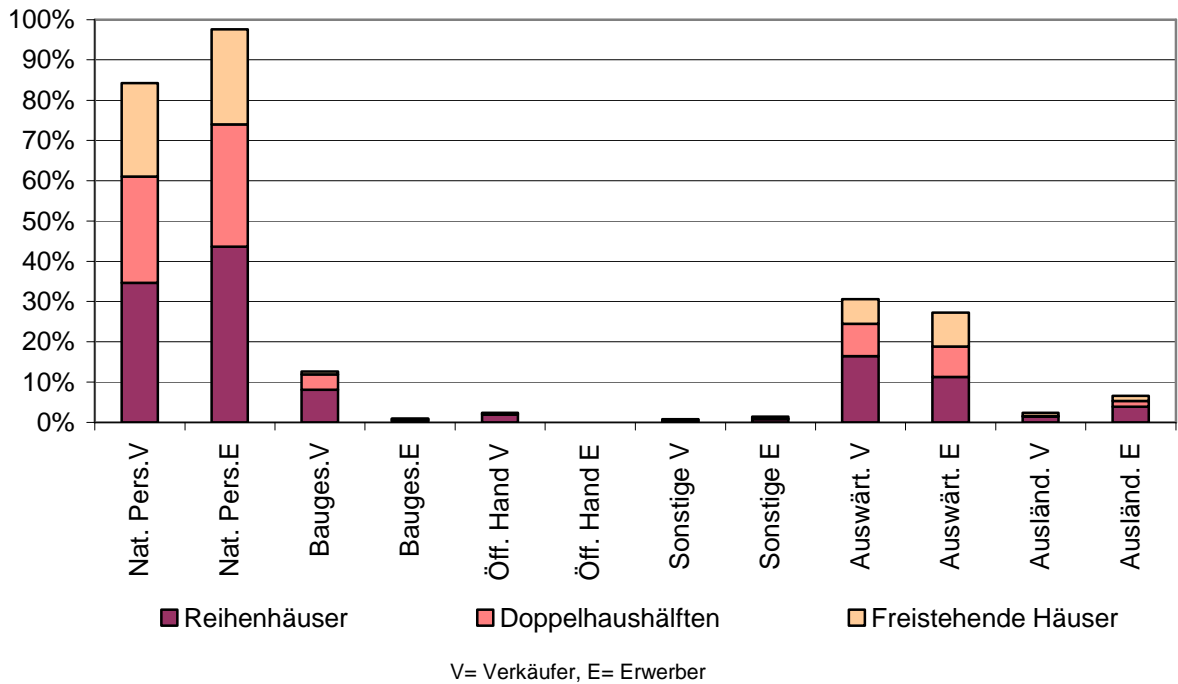
In etwa zwei Drittel aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

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

Neue Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Keller (Grundstücksgröße 200-500 m²)					
	durchschnittlicher Kaufpreis / Wohnfläche (EUR/m ²)	Anzahl	durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	durchschnittliche Grundstücksfläche (m ²)	durchschnittlicher Kaufpreis (EUR)
2011	2.060	33	139	261	286.000
2012	2.190	18	130	281	281.000

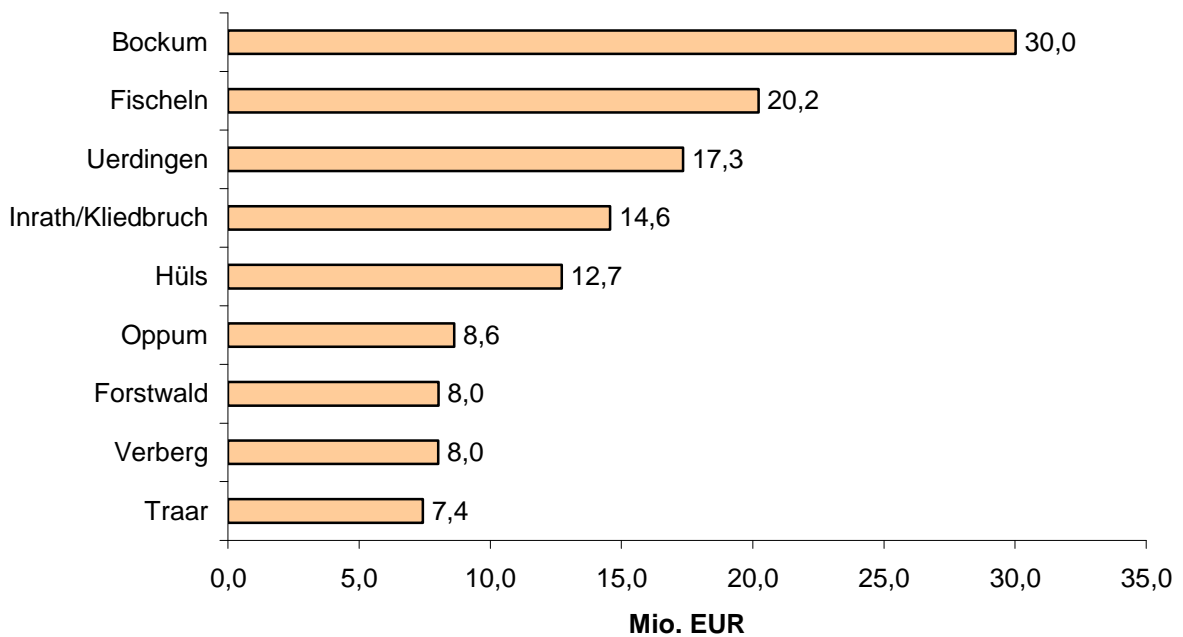
Für Reihenmittelhäuser kann in diesem Jahr kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da sowohl die Anzahl der unterkellerten als auch der nicht unterkellerten Reihenmittelhäuser für eine Auswertung nicht ausreichte.

Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 84% von natürlichen Personen und zu 13% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (98%) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit 31% / 27% am Markt beteiligt. Der Ausländeranteil ist mit ca. 2% / 7% gering und kleiner als bei Mietwohnhäusern (5% / 13%).

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



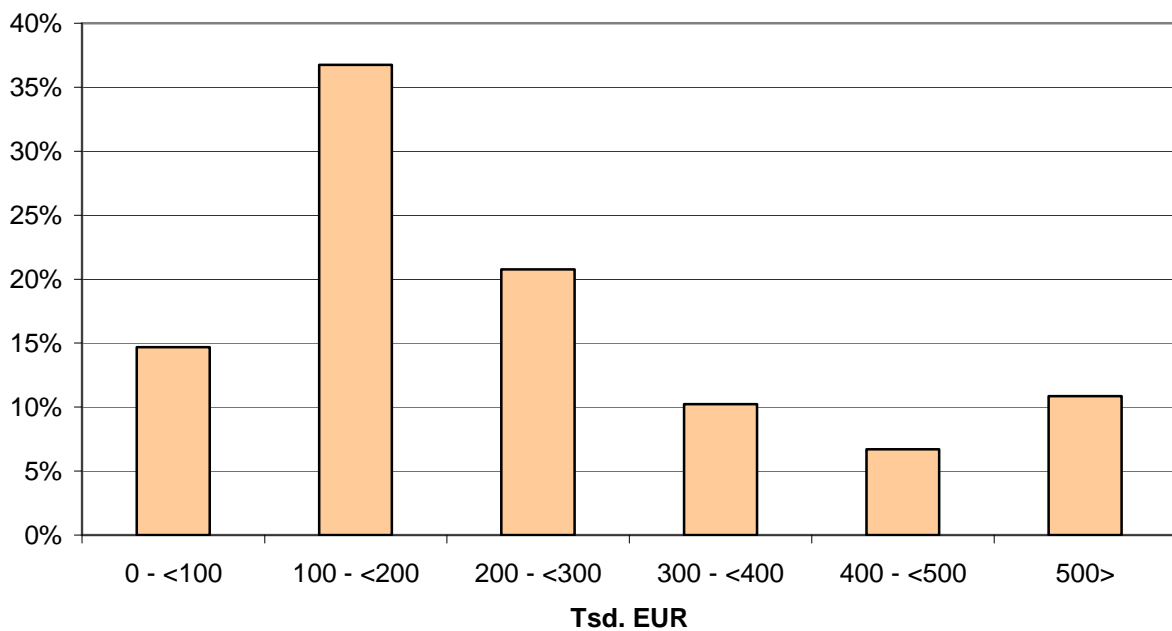
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.2 Mietwohnhäuser

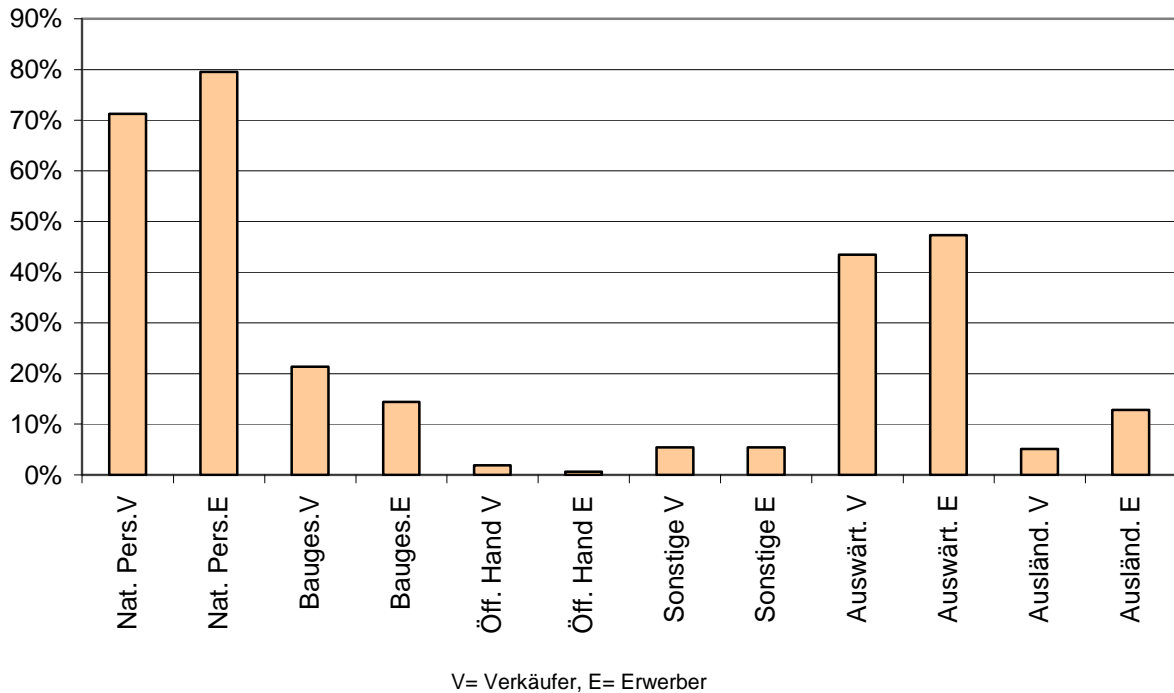
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2003	187	105.180	50.251.454
2004	193	121.161	59.279.605
2005	201	111.306	61.876.290
2006	188	184.517	164.576.280
2007	320	179.230	126.341.188
2008	288	178.351	103.040.559
2009	276	128.427	73.620.346
2010	249	113.535	65.390.151
2011	297	157.048	77.869.977
2012	313	140.550	83.309.347

Die Mietwohnhäuser waren im Jahr 2012 mit 313 Fällen (30%), 14 ha Fläche (17%) und 83 Mio. EUR Umsatz (26%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

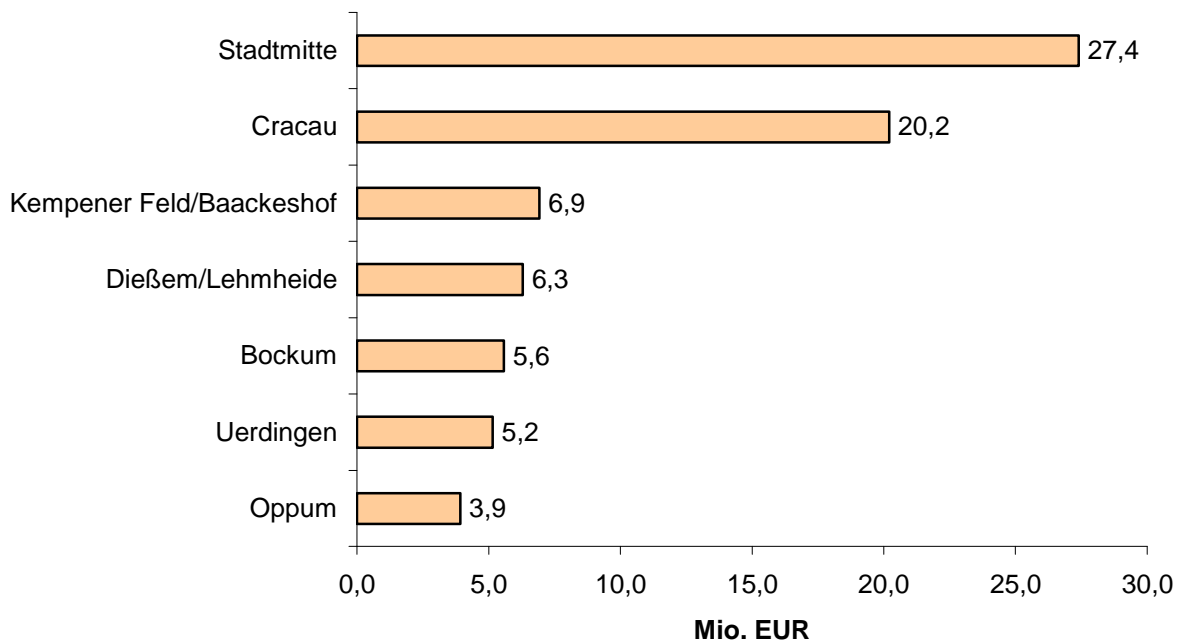


Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 71% / 80% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Erwerb (14%) ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Der Ausländeranteil bei den Erwerbern (13%) hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum geändert.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



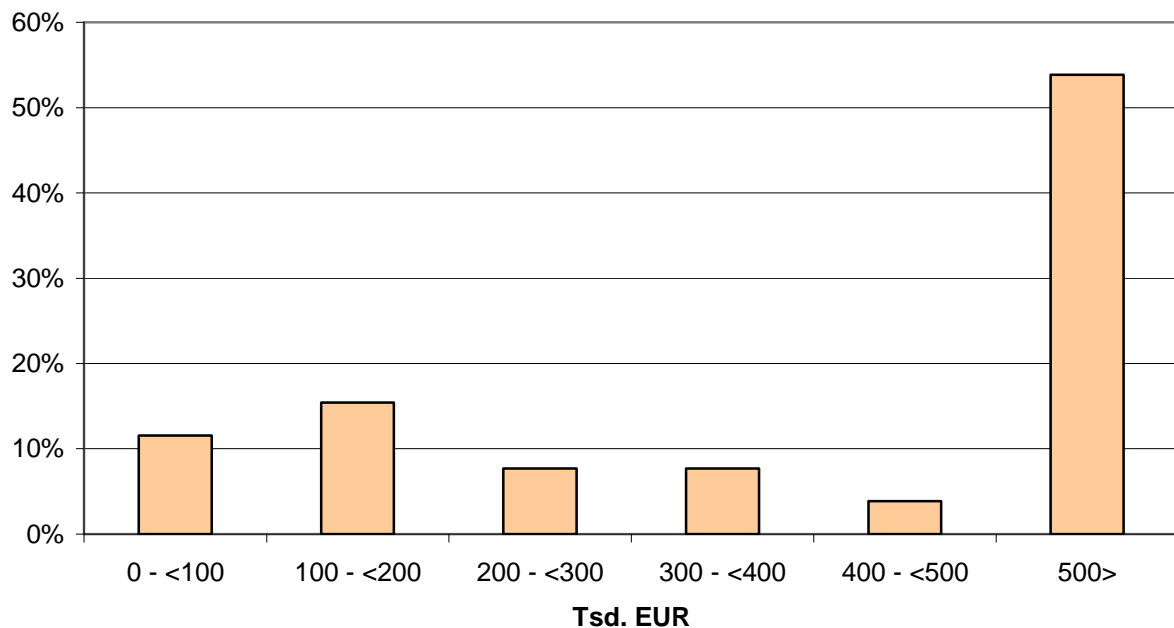
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

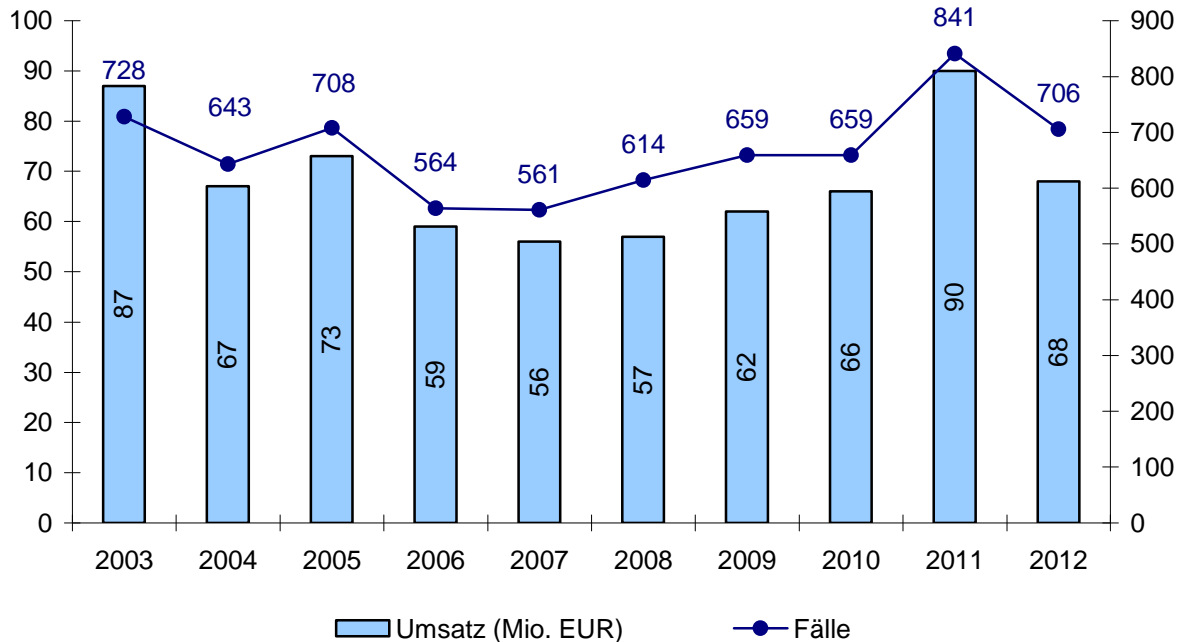
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2003	27	250.609	51.068.158
2004	24	217.970	23.856.199
2005	28	205.393	43.396.775
2006	28	207.959	49.218.714
2007	42	399.796	80.246.523
2008	35	207.243	71.429.826
2009	26	158.064	21.358.313
2010	31	267.531	35.530.906
2011	33	233.275	30.395.049
2012	26	230.724	40.735.550

Die Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Jahr 2012 mit 26 Fällen (3%), 23 ha Fläche (27%) und 41 Mio. EUR Umsatz (13%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



7 Wohnungseigentum



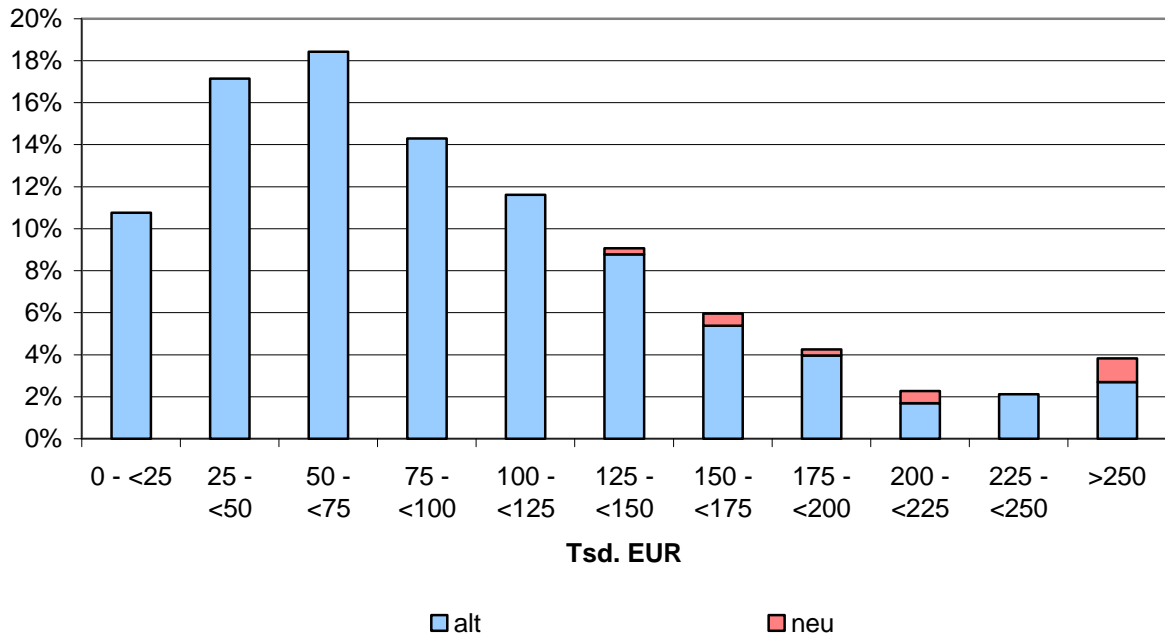
Im Jahr 2012 wurden in 706 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 68 Mio. EUR umgesetzt. Damit hat der Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen. (Fälle -16% und Umsatz -24%, von 90 Mio. EUR auf 68 Mio. EUR).

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
neu	20	4.759.038
alt	684	63.458.899
umgewandelt	2	195.000
Summe	706	68.412.937
Teileigentum*	31	2.096.353

*überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

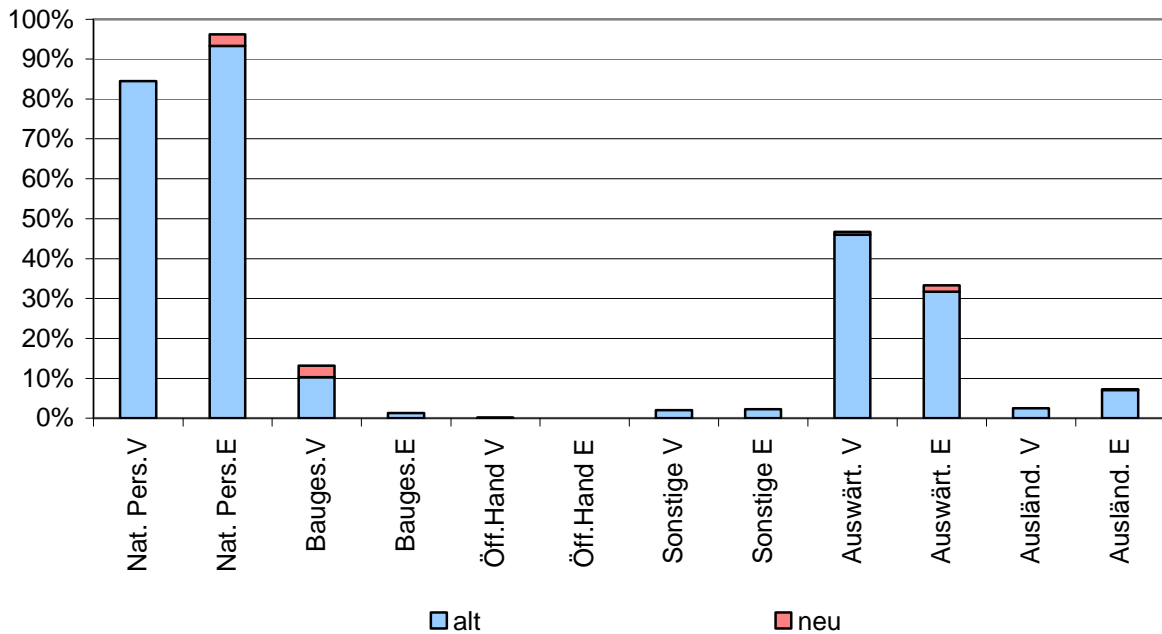
Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
neu	238.000
alt	93.000
umgewandelt	98.000

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



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

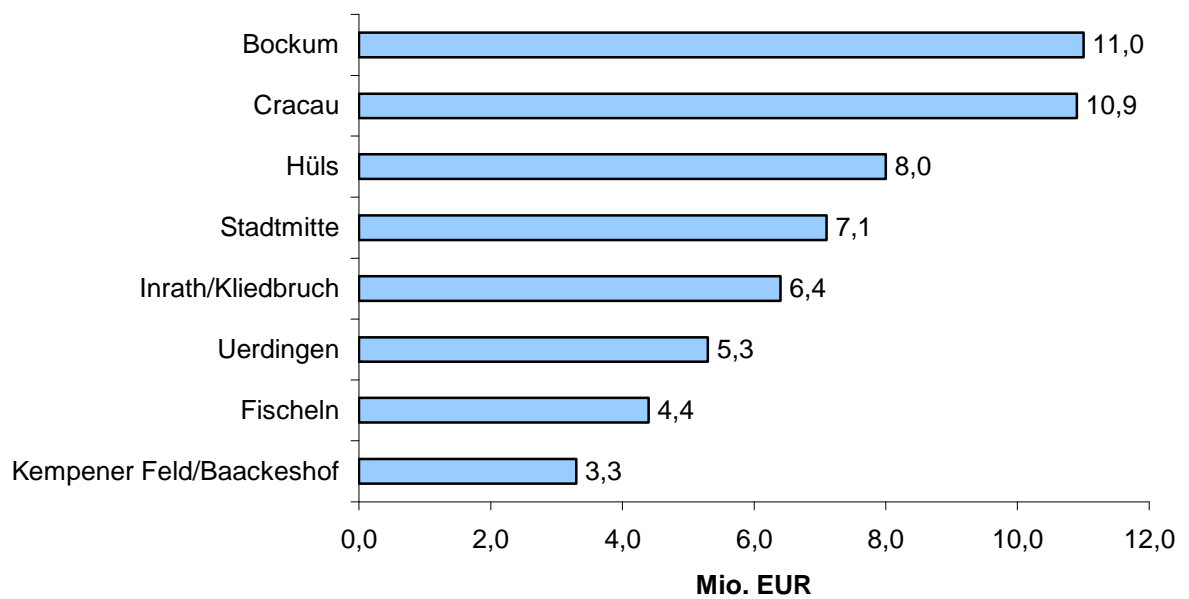
Marktteilnehmer Wohnungseigentum (Fälle)



V= Verkäufer, E= Erwerber

Wohnungseigentum wird von natürlichen Personen (85%) und Baugesellschaften (13%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (96%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 47% bzw. 33%. 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 31.12.2012)

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 2011 und 2012.

Baujahr*	Wohnung (EUR/m² Wohnfläche)				Zuschläge (EUR/Wohnung)
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Zentrale Lage	
2010-2012 (Neubau/ Erstbezug)	ca. 2.700,-	ca. 2.370,-	ca. 1.810,-	--	Stellplatz: ca. 4.000,- Garage: ca. 8.500,- Tiefgarage: ca. 9.500,-
Anzahl / Stdabw.	14 / ± 200	22 / ± 145	4 / ± 185		
2000-2009	ca. 2.200,-	ca. 1.710,-	ca. 1.680,-	--	
Anzahl / Stdabw.	6 / ± 260	4 / ± 265	8 / ± 120		
1990-1999	ca. 1.660,-	ca. 1.580,-	ca. 1.130,-	--	
Anzahl / Stdabw.	18 / ± 260	30 / ± 300	17 / ± 295		
1980-1989	ca. 1.460,-	ca. 1.240,-	ca. 940,-	ca. 1.000,-	
Anzahl / Stdabw.	10 / ± 365	30 / ± 220	15 / ± 150	14 / ± 250	
1970-1979	ca. 1.250,-	ca. 1.160,-	ca. 770,-	ca. 1.000,-	
Anzahl / Stdabw.	15 / ± 285	37 / ± 280	42 / ± 290	4 / ± 285	
1960-1969	ca. 1.300,-	ca. 1.040,-	ca. 730,-	ca. 800,-	
Anzahl / Stdabw.	6 / ± 270	20 / ± 215	33 / ± 245	12 / ± 260	
vor 1960	ca. 1.450,-	ca. 920,-	ca. 760,-	ca. 720,-	
Anzahl / Stdabw.	8 / ± 235	18 / ± 265	17 / ± 235	6 / ± 100	

* Falls eine Wohnung umfassend modernisiert wurde, ist anstelle des tatsächlichen Baujahres der Wohnung ein fiktives Baujahr zu verwenden. Das fiktive Baujahr ist entsprechend der Anlage III des Sachwertmodells der AGVGA-NRW zu ermitteln. Der Inhalt dieser Anlage III kann im Internet unter: <http://www.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 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 05.02.2013 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

Baureife Grundstücke für	gute Lage [EUR/m²]	mittlere Lage [EUR/m²]	mäßige Lage [EUR/m²]
individuellen Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) Grundstücksfläche 150-800 m ² erschließungsbeitragsfrei	330	270	210
Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V erschließungsbeitragsfrei	-	230	-
Gewerbenutzung Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) erschließungsbeitragsfrei	90	75	50

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

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

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

Beispiel aus BORISplus.NRW – Darstellung der Bodenrichtwerte

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

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

Beispiel

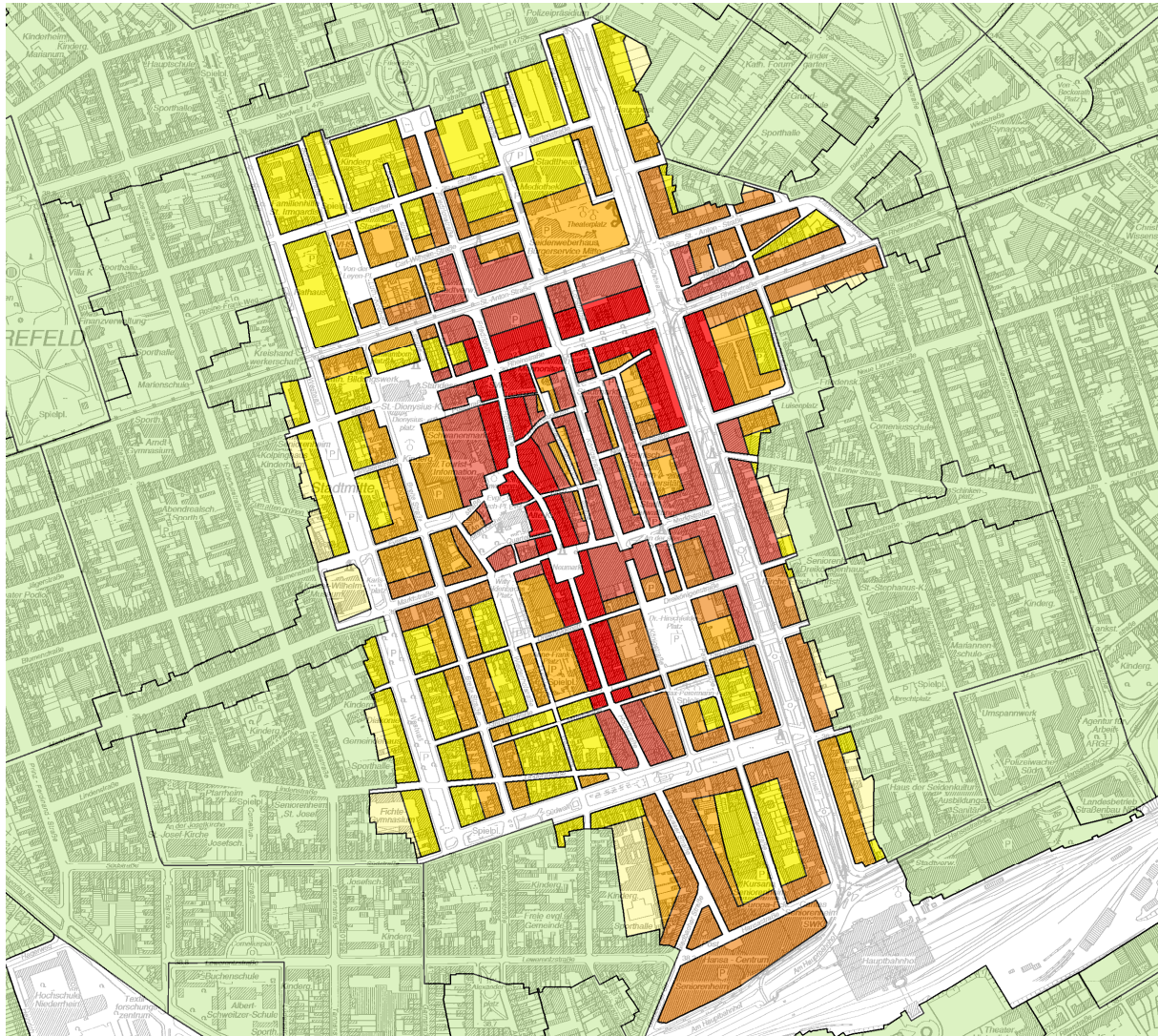
Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes ohne die erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Kapitel 9) sind kostenlos. Der Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen und die Gesamtausgabe des Grundstücksmarktberichtes sind kostenpflichtig.








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

8.5 Wertstrukturen in der Innenstadt

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

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



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

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

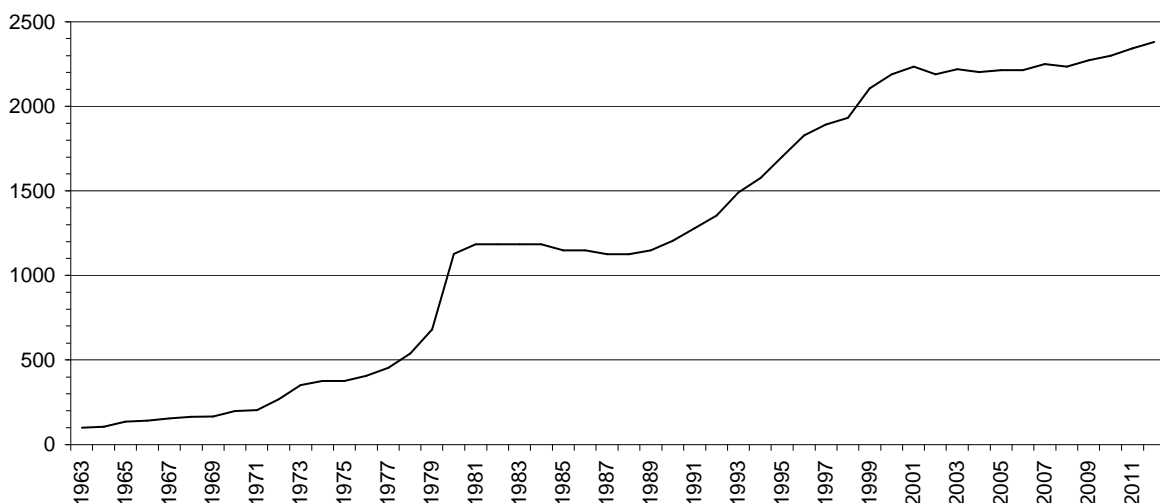
9.1 Indexreihen

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

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

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
1988	1125	66
1989	1148	67
1990	1205	71
1991	1278	75
1992	1354	80
1993	1490	87
1994	1576	93
1995	1703	100
1996	1827	107
1997	1893	111
1998	1931	113
1999	2105	124
2000	2190	129
2001	2235	131
2002	2190	129
2003	2220	130
2004	2203	129
2005	2214	130
2006	2214	130
2007	2249	132
2008	2235	131
2009	2273	133
2010	2299	135
2011	2343	138
2012	2381	140

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau (1963 = 100)



9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

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

eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 ausgewertet. Folgende Parameter liegen der Berechnung zugrunde:

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

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Kennzahlen			
			(Mittelwert und Standardabweichung)			
			Ø-Größe in m ² WF/NF	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² WF/NF	Ø-Miete in EUR/m ² WF/NF	Ø-RND in Jahren
Dreifamilienhäuser	nicht ermittelt aufgrund zu geringer Fallzahl					
Standardabweichung						
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,9	20	806	775	5,6	39
Standardabweichung	± 1,1		± 695	± 259	± 1,4	± 12
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	7,0	15	997	848	6,4	36
Standardabweichung	± 1,5		± 1206	± 443	± 2,2	± 9

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 2010 bis 2012 210 Kauffälle ausgewertet und daraus die Sachwertfaktoren (ehemals Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 26% freistehende Einfamilienhäuser, 41% Reihenhäuser und 33% Doppelhaushälften. Es ergab sich eine eindeutig signifikante Korrelation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten Sachwert. Aus diesem Verhältnis wurde mittels einer Regressionsanalyse der Sachwertfaktor bestimmt.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden Grundlagen:

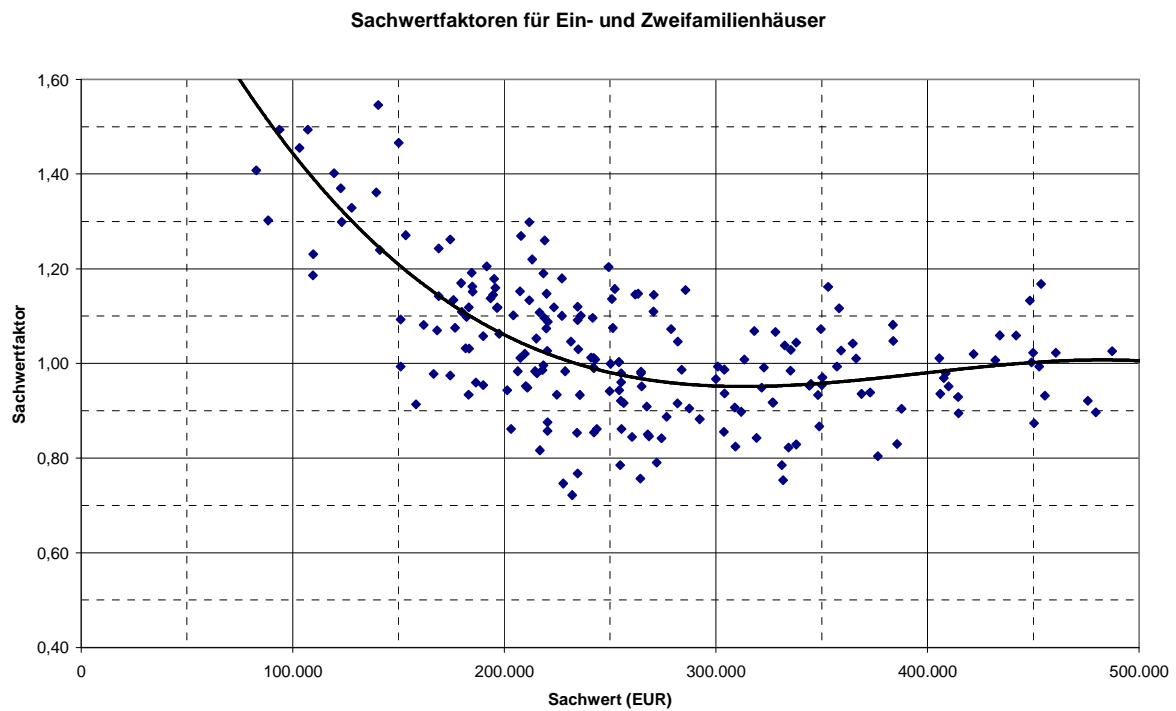
Faktor	Ansatz
Normalherstellungskosten	NHK 2000 auf Basis des Erlasses des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) vom 01.12.2001, siehe Anlage I des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Bezugsmaßstab	BGF (Bruttogrundfläche), Bestimmung gemäß DIN 277 / 1987 und AGVGA-NRW
Gebäudetyp	Gemäß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

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

<http://www.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.



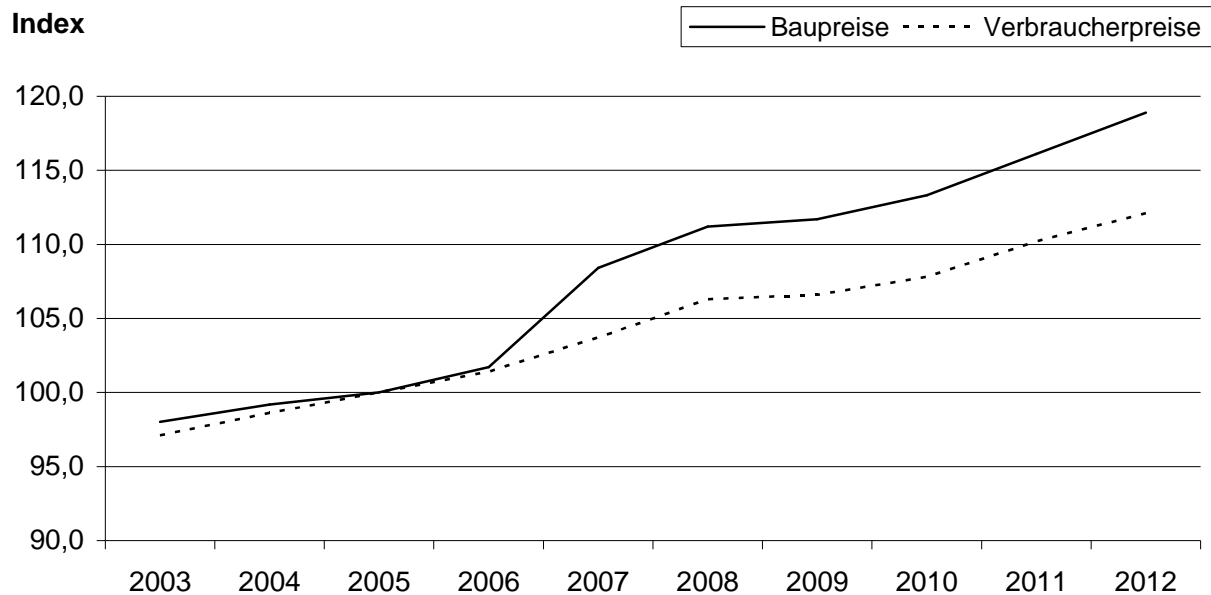
Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,44
150.000 EUR	1,21
200.000 EUR	1,06
250.000 EUR	0,98
300.000 EUR	0,95
350.000 EUR	0,96
400.000 EUR	0,98
450.000 EUR	1,00
500.000 EUR	1,01

Berechnungsbeispiel:

Sachwert: 400.000 EUR
 Sachwertfaktor: 0,98
 Verkehrswert: 400.000 EUR x 0,98 = 392.000 EUR

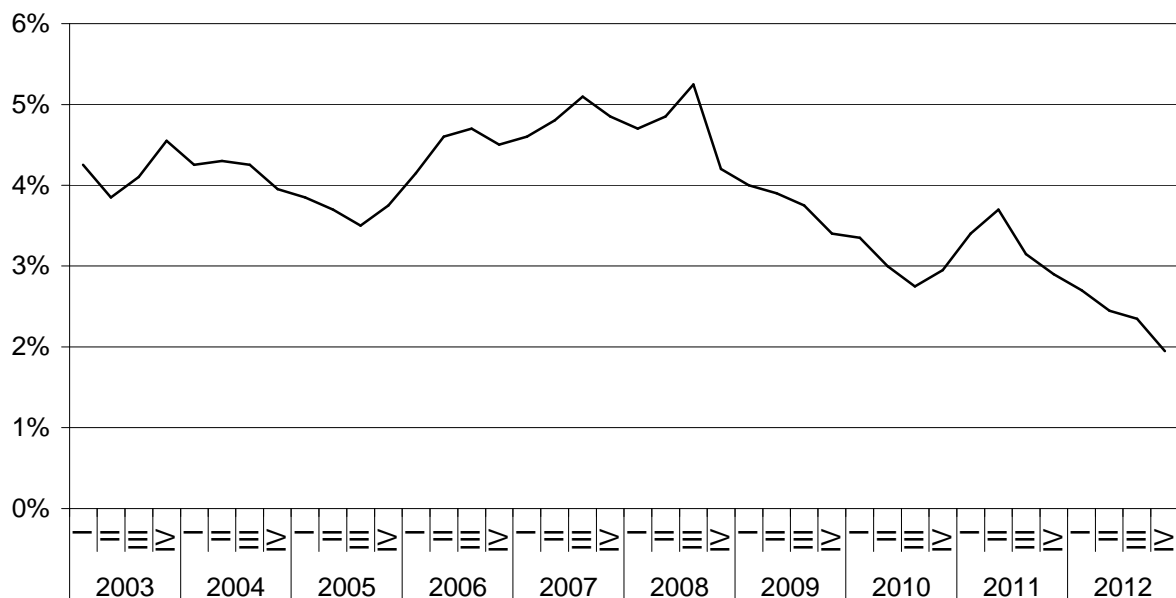
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

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



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

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



Quelle: Sparkasse Krefeld

11 Sonstige Angaben

11.1 Statistische Daten der Stadt Krefeld

	Einwohnerzahl	Fläche (ha)
Stadtmitte	30.026	242
Kempener Feld/Baackeshof	9.921	462
Inrath/Kliedbruch	17.184	677
Cracau	21.310	252
Dießem/Lehmheide	16.433	436
Benrad-Süd	7.056	452
Forstwald	3.627	412
Benrad-Nord	7.284	327
Hülser Berg	499	784
Traar	4.772	906
Verberg	4.193	331
Gartenstadt	6.790	276
Bockum	21.611	830
Linn	6.109	758
Gellep-Stratum	2.697	889
Oppum	12.769	537
Fischeln	26.697	1.898
Uerdingen	18.661	1.482
Hüls	16.394	1.824
insgesamt:	234.033	13.775

Stand 31.12.2012

Geographische Daten:

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

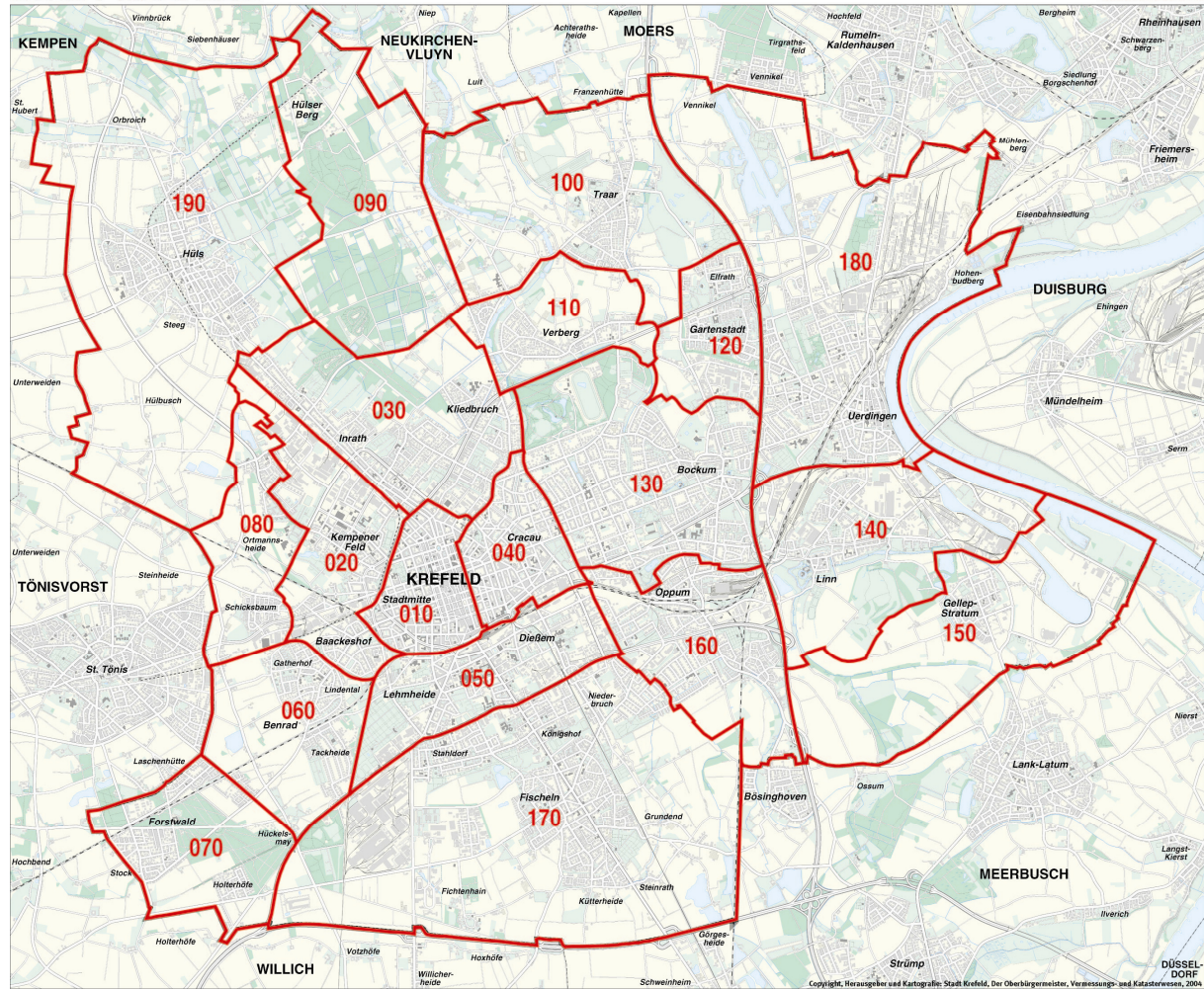
Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

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

STADT KREFELD

Stadtteile



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

11.2 Mieten

Wohnungsmieten

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

Die Mietrichtwerttabelle kann bei folgenden Stellen bezogen werden:

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

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

Bulick S., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsrätin

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Dohmen J., Dipl.-Betriebswirt, Abteilungsdirektor

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

Giesen M., Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz U., Dipl.-Ing. Architekt

Klein A., Architekt u. Betriebswirt

Kleinrosenbleck R., Architekt

Meiwes H., Dr. agr., Landwirt

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

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

Pohl F., Dipl.-Ing., Architekt

Rudolf T., Dipl.-Ing., Architekt

Schwechheimer G., Dipl.-Ing.

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin

Thißen H.-G., Steueroberamtsrat

Hahnen C., Steueramtsrätin