



Grundstücksmarktbericht 2015

für die Stadt Krefeld

Stichtag 01.01.2015

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

**ab dem 20.05.2015
neue Anschrift:**

Postanschrift: Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld

**Friedrichstr. 25
47798 Krefeld**

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

**Friedrichstr. 25
2. Obergeschoss**

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

ab dem 20.05.2015

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

**02151 / 3660-3862
02151 / 3660-3835**

Auskünfte:	Bodenrichtwerte:	02151 / 86-3859 / 3868	3660-3859 / 3868
	Grundstücksmarktbericht:	02151 / 86-3859	3660-3859
	Wertgutachten:	02151 / 86-3862 / 3852	3660-3862 / 3852

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

Gebühren:	Bodenrichtwertkarte (als PDF-Datei auf CD)	100,- EUR
	Grundstücksmarktbericht - als Druckausgabe	52,- EUR
	- zum Herunterladen unter www.boris.nrw.de	39,- EUR

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

Titelfoto: Rathaus (Udo Mühlenhaus)

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

Inhaltsverzeichnis

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 2014	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
5.5.4	Stellplätze	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	42
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	44
11	Sonstige Angaben	45
11.1	Statistische Daten der Stadt Krefeld.....	45
11.2	Mieten	47
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	48

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Gesamtmarkt

- Der Grundstücksmarkt 2014 ist gegenüber dem Vorjahr bezüglich des Geldumsatzes und der Anzahl der Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz hat um 39% auf 624 Mio. EUR erheblich zugenommen. Die Anzahl der Kauffälle ist um 6% auf 2007 gestiegen. Der Flächenumsatz ist um 10% auf 170 ha zurückgegangen.
- Bebaute Grundstücke dominieren mit 82% des Geldumsatzes den Grundstücksmarkt; der Geldumsatz verteilt sich zu 27% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 20% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 18% auf Mietwohnhäuser, zu 15% auf Geschäftshäuser und zu 2% auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungseigentum (14% Umsatz), Bauland (3%) 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 auf dem Grundstücksmarkt kaum eine Rolle.
- Auswärtige haben wie in den Vorjahren eine starke Marktposition (60% / 59% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).

Unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland: stagnierend, Fläche: 7,3 ha (+0%), Umsatz: 14,6 Mio. EUR (+5%), Fälle: 81 (-16%); steigende Preise (+4,2%)
- Gewerbebauland: deutlich fallend, Fläche: 6 ha, Umsatz: 4 Mio. EUR
- Landwirtschaft: zunehmend, Fläche: 34 ha und Umsatz: 1,7 Mio. EUR (jeweils +21%), bei 23 Kauffällen; steigende Preise

Bebaute Grundstücke

- insgesamt stark ansteigend (Geldumsatz +63%, Flächenumsatz +27% und Fälle +5%)
- Ein-/Zweifamilienhäuser: Geldumsatz: 170,6 Mio. EUR (+10%), 617 Fälle (+5%) verteilen sich zu 43% auf Reihenhäuser, zu 30% auf Doppelhaushälften und zu 27% auf freistehende Häuser; 10% der Objekte sind Neubauten
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Reihenhäuser in der Preislage um 210.000 EUR (alt)
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 330.000 EUR (neu) und 250.000 EUR (alt)
 - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 350.000 EUR

Wohnungseigentum

- zunehmend, 759 Fälle (+5%), 86 Mio. EUR Umsatz (+21%); Anteil der neuen Wohnungen beträgt 9%; das Wohnungseigentum (38% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (31%)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

3 Gutachterausschuss

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

Der Gutachterausschuss besteht aus einem Vorsitzenden, dessen Vertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern mit einschlägiger Sachkunde und Erfahrung in der Wertermittlung (z.B. Architekten, Betriebswirte, Geodäten und Immobilienmakler). Er ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium, dessen Mitglieder nach Anhörung der Gebietskörperschaft von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt werden. Wiederbestellungen sind möglich. Rechtsgrundlagen sind im Wesentlichen das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW).

3.1 Aufgaben des Gutachterausschusses

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (Enteignung)
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Jährliche Ermittlung von Bodenrichtwerten und deren Veröffentlichung (www.boris.nrw.de)
- 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 2014

	2013			2014		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel, davon	2.206	209	478	2.300	251	714
ausgewertete Kauffälle	1.901	188	449	2.007	170	624
Zwangsversteigerungen	107	5	9	102	2	7
sonstige Kauffälle*	198	16	20	191	79	83

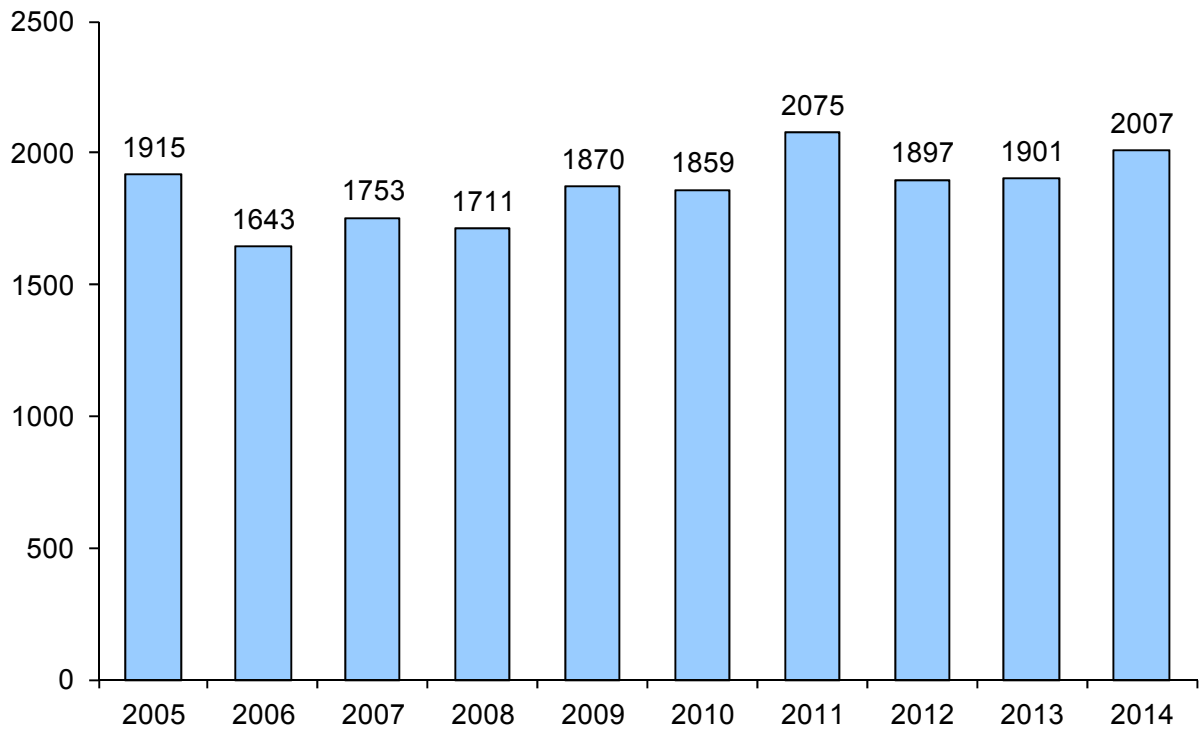
*Kaufverträge - beeinflusst durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse -, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 2.300 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 2.007 Kauffälle ausgewertet. Rund 4% des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

Kauffälle		
Objektart	2013	2014
Unbebaute Grundstücke		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	89	66
Wohnungseigentum	2	5
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	5	10
Erbbaurechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	0	0
Gewerbe/Industrie	10	11
Rohbauland	4*	6
Bauerwartungsland	3*	0
Acker	11	13
Grünland	3	9
Wald	1	1
Sonstige Grundstücke	36	41
Bebaute Grundstücke		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	22	62
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	566	555
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	315	333
Geschäfts-/Bürohäuser	8	7
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	26
Sonstige bebaute Grundstücke	36	44
Erbbaurecht	16	12
Wohnungseigentum	722	759
Teileigentum	26	47
Summe	1.901	2.007

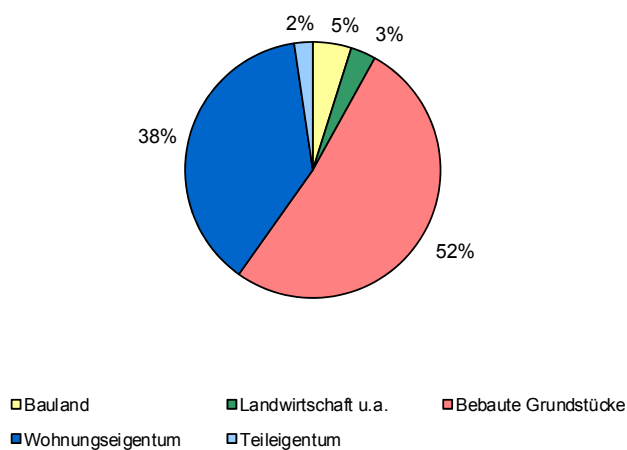
*ausschließlich für Wohnungsbau

4.1 Anzahl der Kauffälle



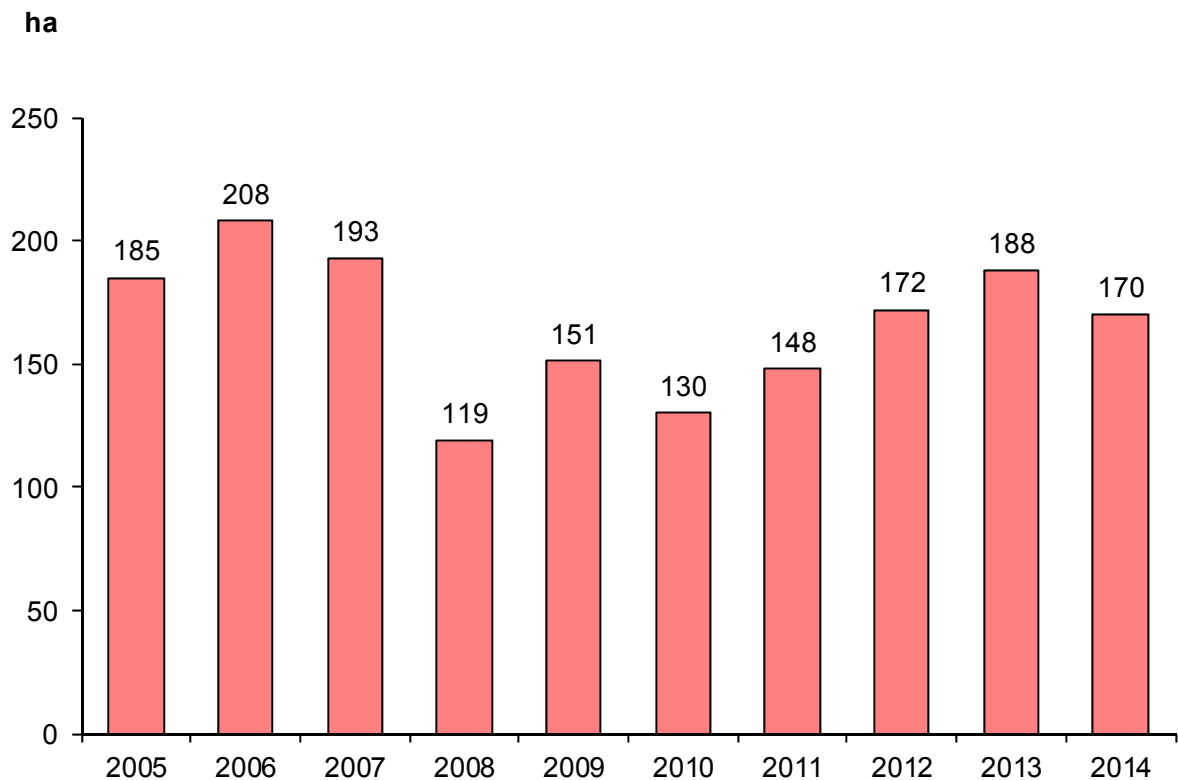
Im Jahr 2014 sind 2.007 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 6% gestiegen.

Kauffälle Gesamtstadt



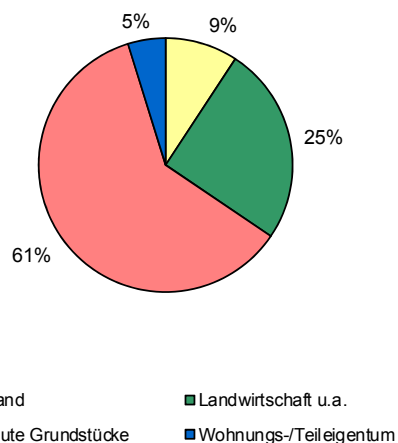
Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (52%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 31%, Mietwohnhäuser 17%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 4% – und auf Wohnungseigentum (38%). Das Bauland ist mit 5%, der landwirtschaftliche Besitz mit 3% und das Teileigentum mit 2% beteiligt.

4.2 Flächenumsatz



Im Jahr 2014 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 170 ha. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 10% zurückgegangen.

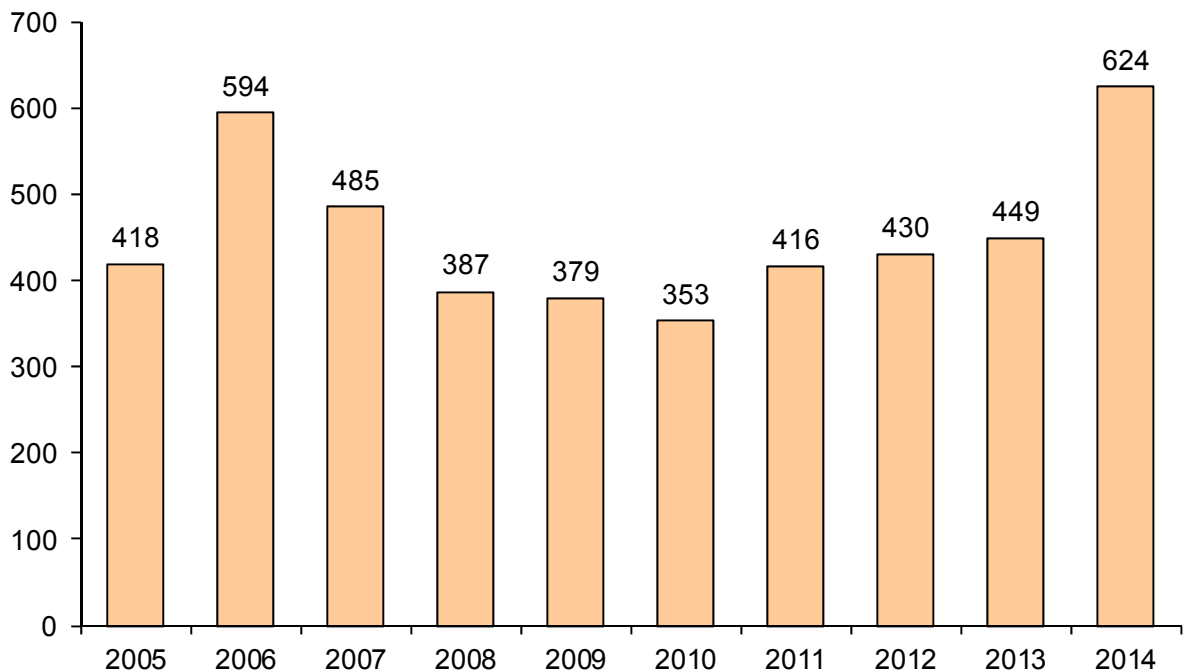
Flächenumsatz Gesamtstadt



Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 61%, Wohnungs-/Teileigentum 5%) ist etwa doppelt so groß wie der unbebauter Grundstücke (Bauland 9%, Landwirtschaft u.a. 25%).

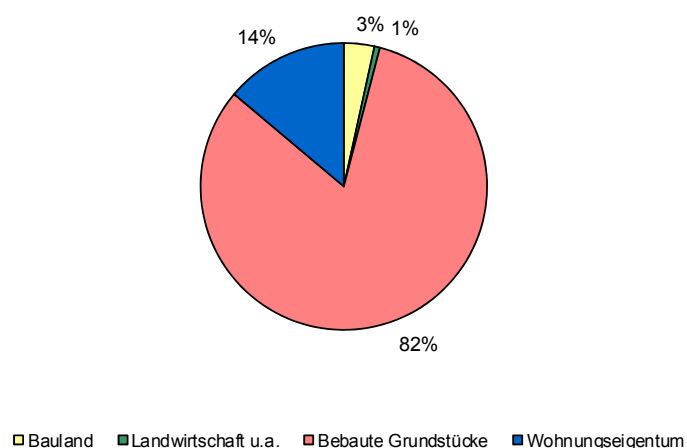
4.3 Geldumsatz

Mio. EUR



Der Geldumsatz ist mit 624 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (+39%).

Geldumsatz Gesamtstadt

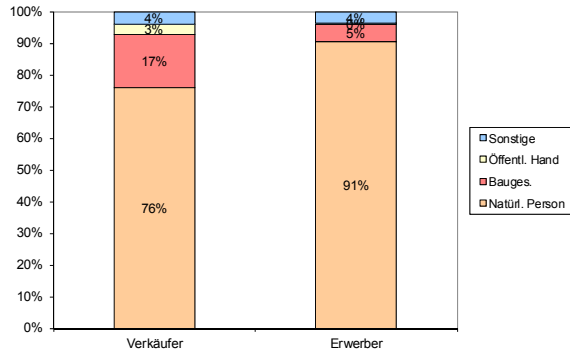


Etwas mehr als vier Fünftel des Umsatzes (82%) entfällt auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 27%, Gewerbe-/Industrieobjekte 20%, Mietwohnhäuser 18%, Geschäftshäuser 15%, und sonstige Gebäude 2%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (14%), gefolgt vom Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 3%. Die landwirtschaftlichen und anderen Flächen erreichen wie im Vorjahr knapp 1%. Der Geldumsatz beim Teileigentum (0,4%) ist unbedeutend.

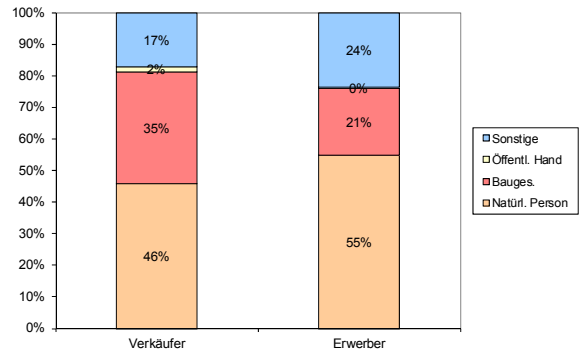
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

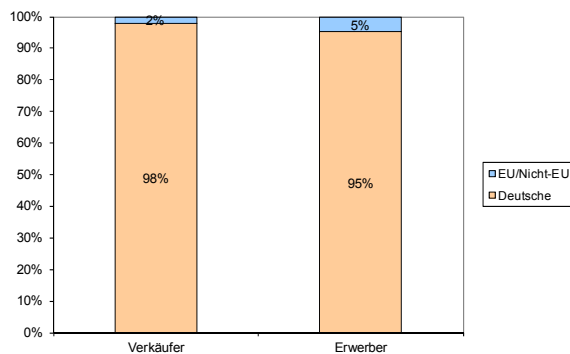


Umsatz:

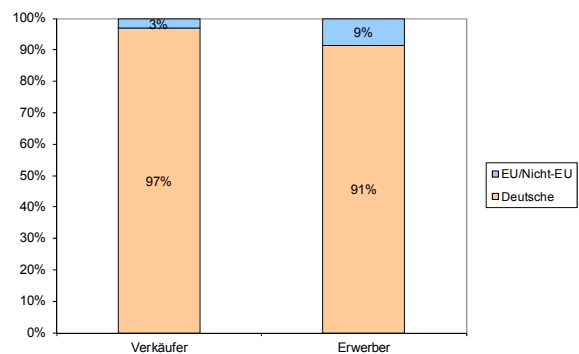


Nationalität

Kauffälle:

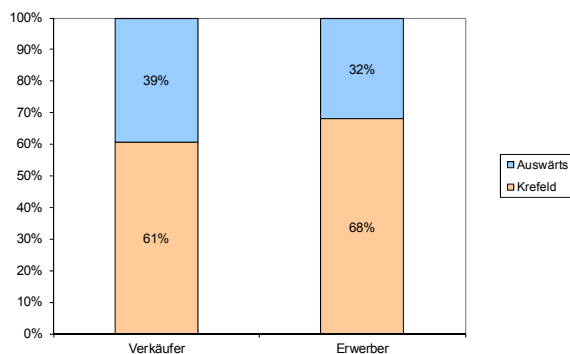


Umsatz:

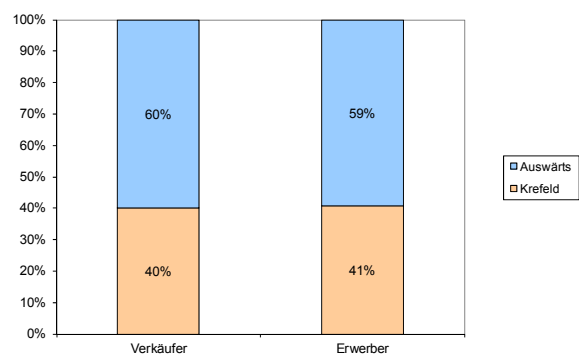


Wohnsitz

Kauffälle:



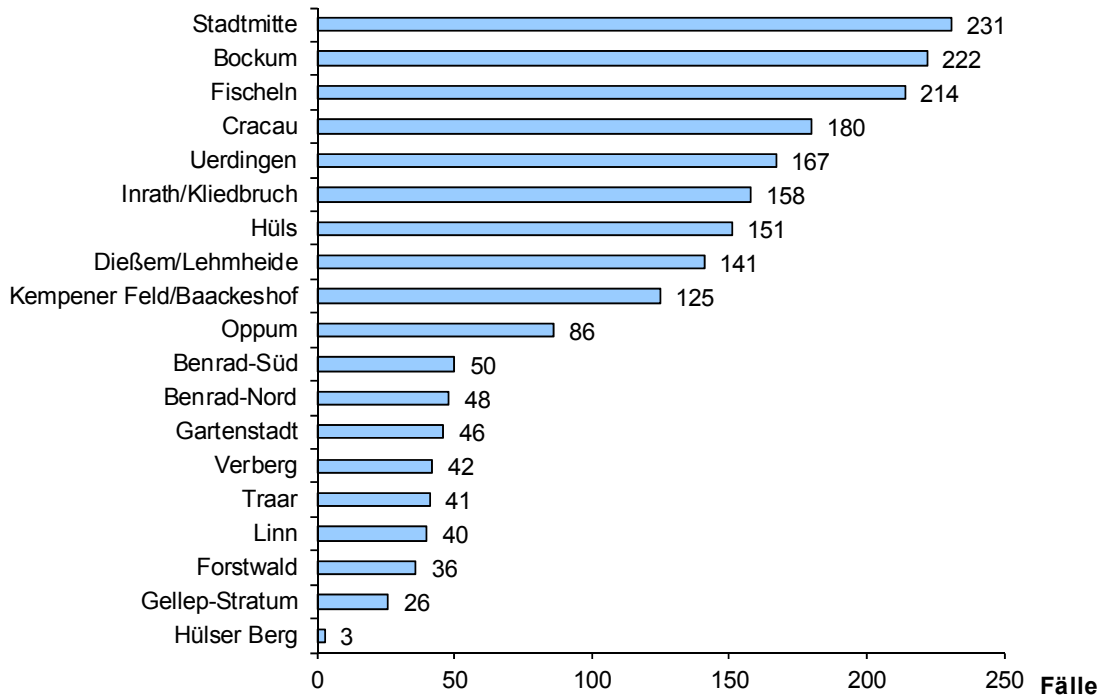
Umsatz:



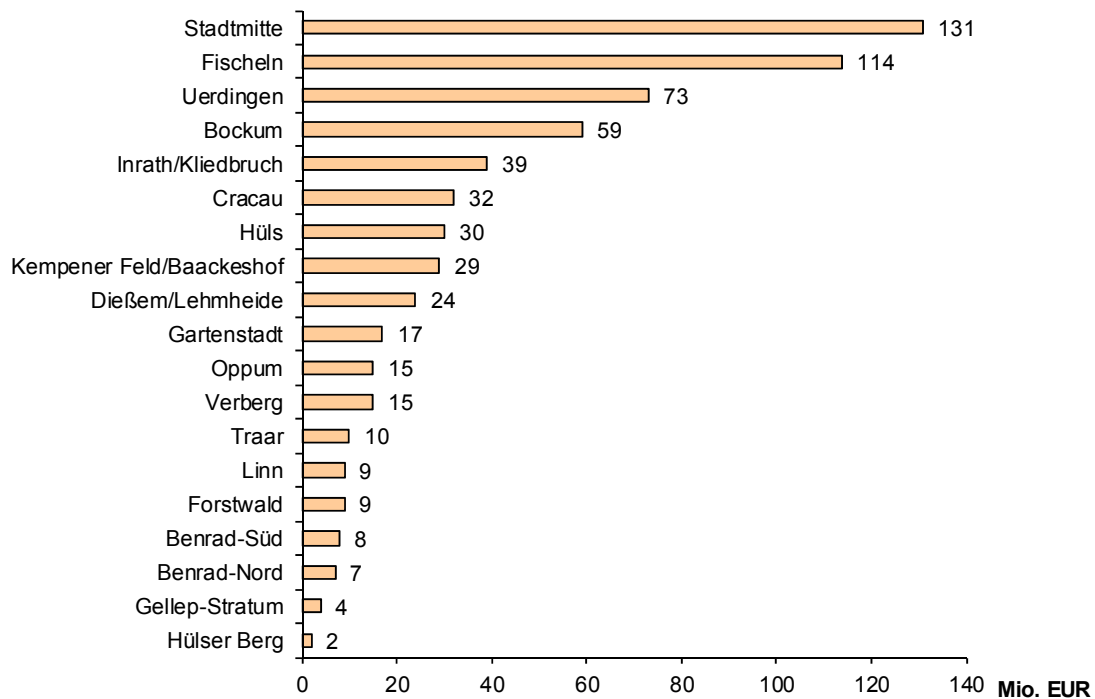
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kaufverfall: Verkauf 76%, Erwerb 91% und Umsatz: Verkauf 46%, Erwerb 55%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 35% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kaufverfall 3% und Umsatz 2%, jeweils auf Verkäuferseite). Der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer (EU/Nicht-EU) ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, (Kaufverfall/Umsatz auf Erwerberseite: 5% / 9%). Die auswärtigen Marktteilnehmer sind beim Umsatz gegenüber dem Vorjahr noch stärker vertreten. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 59%) ist – im Vergleich zu Krefelder Marktteilnehmern – höher als ihre Kaufaktivität (Erwerb: 32%), 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

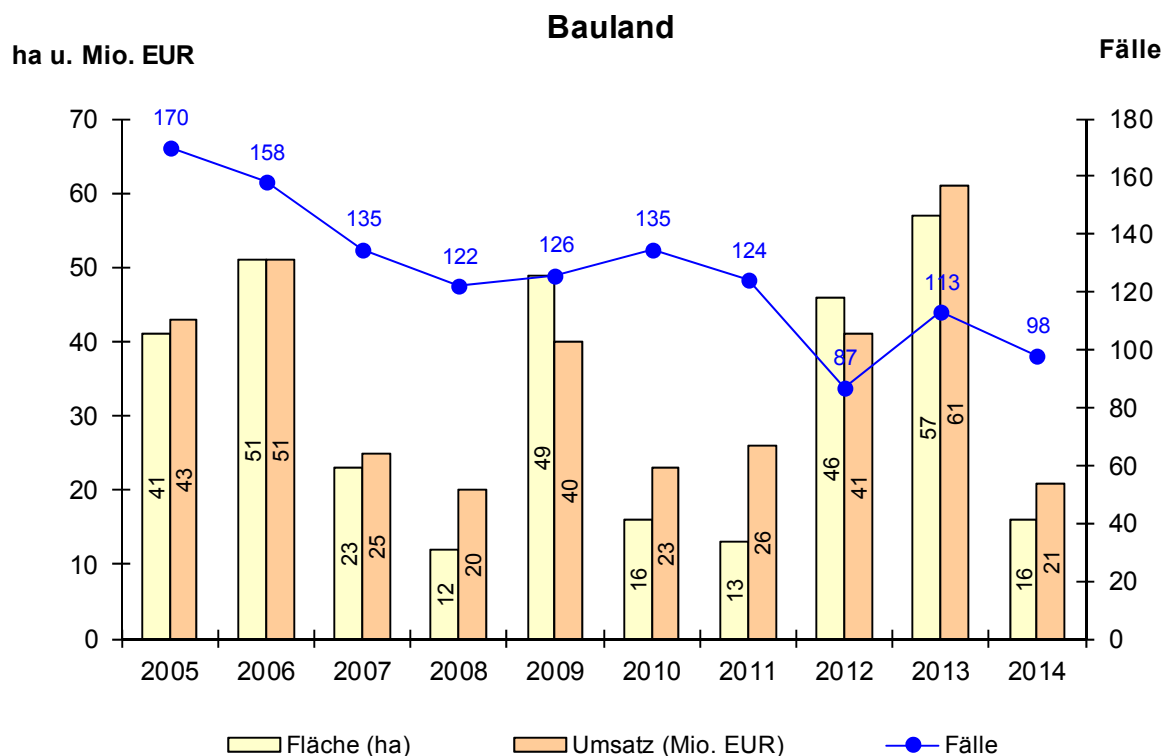
Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat mit 102 Fällen in 2014 gegenüber dem Vorjahr (107 Fälle) nur leicht abgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2014, 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	69%	72%
			Standardabweichung ± 28%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	21	20%	86%
			Standardabweichung ± 20%
Ein-/Zweifamilienhäuser	9	9%	77%
			Standardabweichung ± 19%
Teileigentum	1	1%	-
Sonstige	1	1%	-
Summe	102	100%	

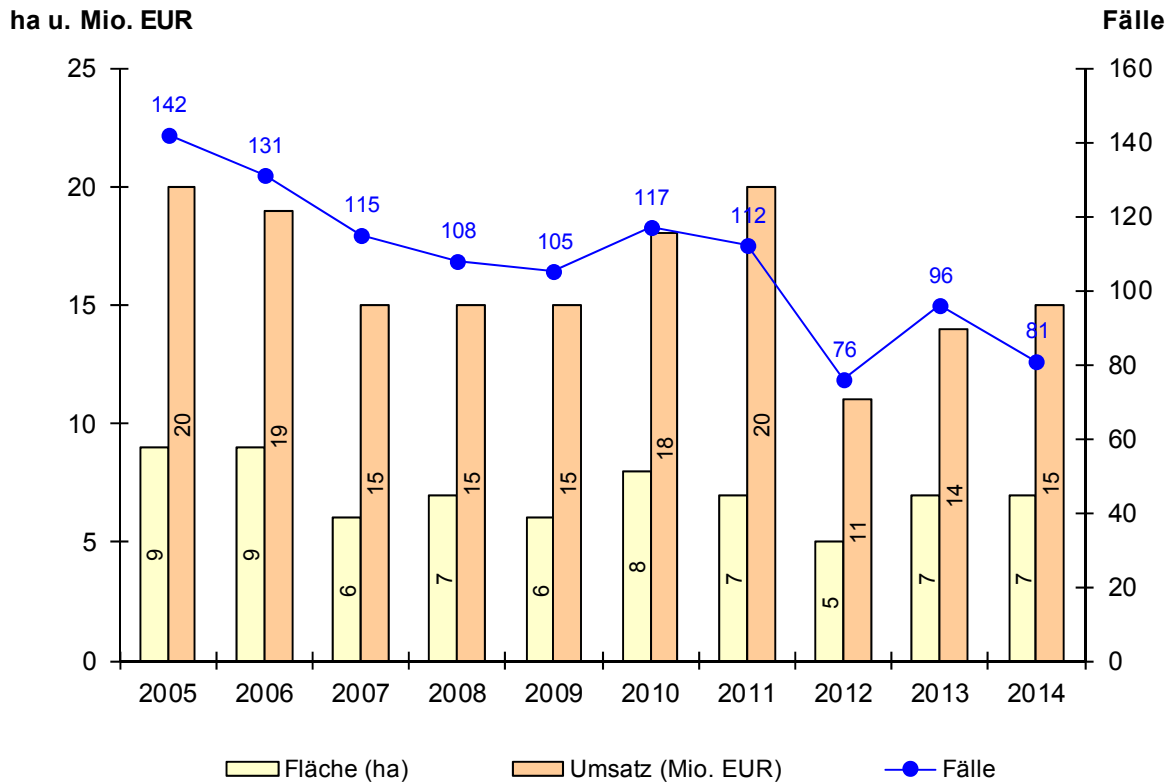
5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	66	41.721	9.251.796
für Geschosswohnungsbau	15	31.655	5.331.650
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0
Gewerbebauland			
für Gewerbe / Industrie	11	55.096	4.052.678
Rohbauland	6	28.715	2.731.403
Bauerwartungsland	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	23	337.522	1.721.521
Sonstige Flächen	41	90.791	2.098.489
Summe	162	585.500	25.187.537



Im Jahr 2014 wurden insgesamt in 98 Fällen 16 ha zum Preis von 21 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

5.1 Wohnbauland



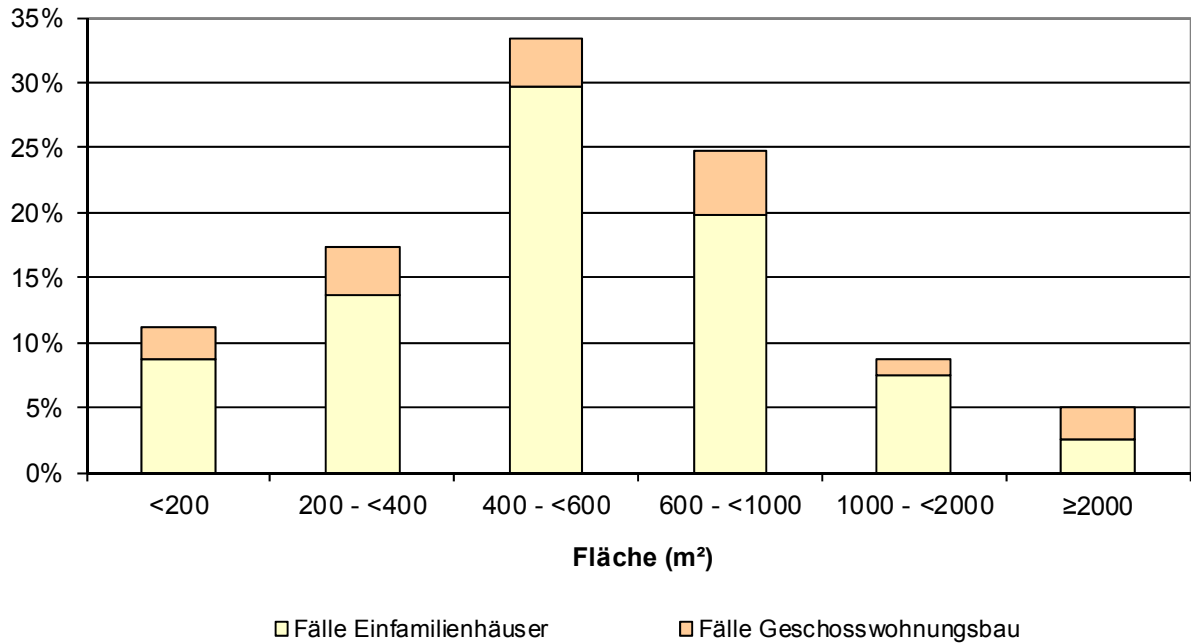
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	66	41.721	9.251.796
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	5	3.175	907.400
Miethäuser	10	28.480	4.424.250
Wohnbauland insgesamt	81	73.376	14.583.446

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 81 Fällen (83%), 7 ha Fläche (44%) und 15 Mio. EUR Umsatz (71%) beteiligt.

Obwohl gegenüber dem Vorjahr weniger Baugrundstücke (Anzahl der Kauffälle: -16%) veräußert worden sind, ist der Flächenumsatz mit 7,3 ha nahezu identisch. Der Geldumsatz (+5%, von 13,9 Mio. EUR auf 14,6 Mio. EUR) hat leicht zugenommen. Die Preise des Wohnbaulandes für Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt um 4,2% gestiegen.

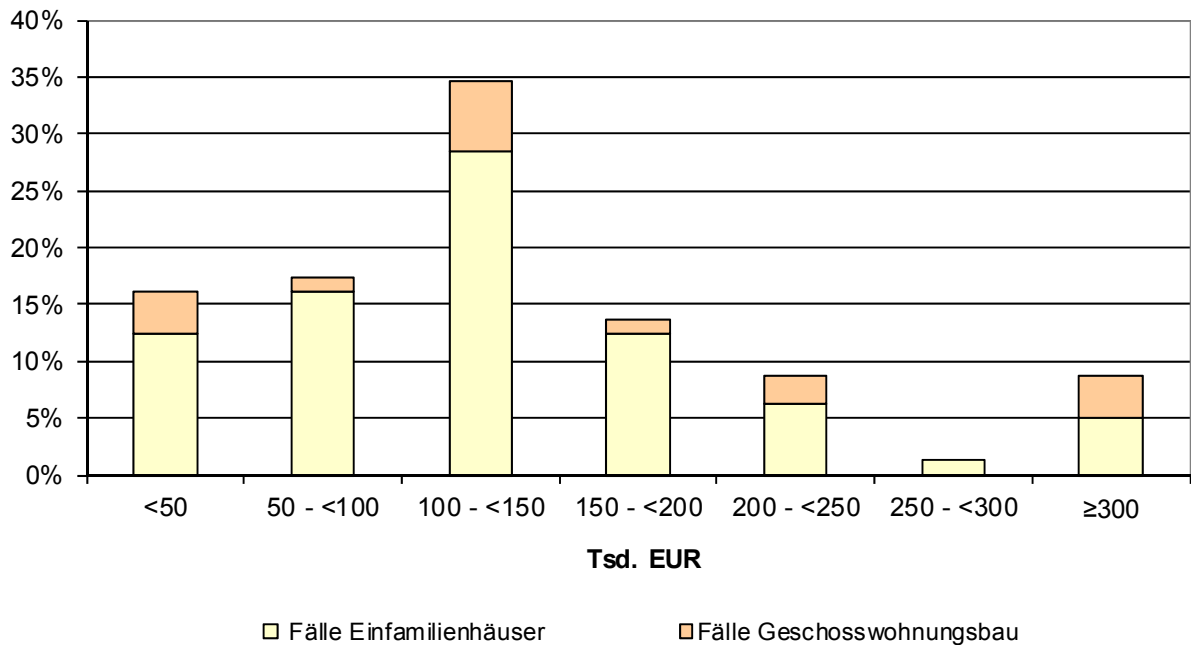
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



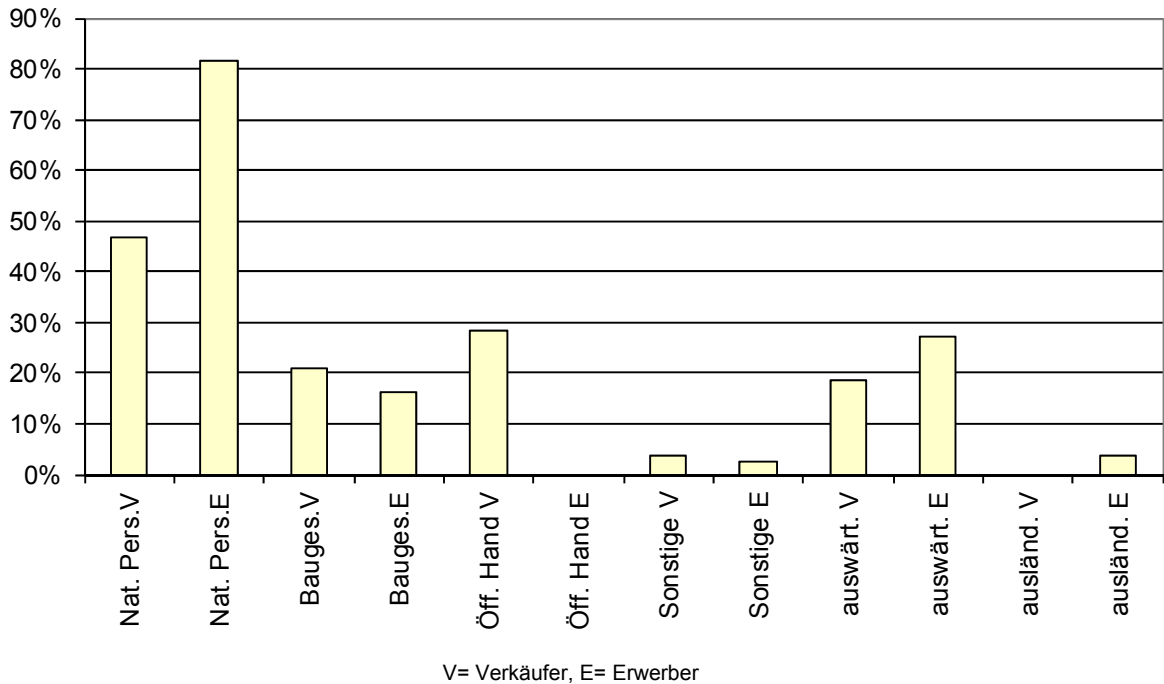
Die Hälfte aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke hat eine Fläche zwischen 400 und 1.000 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



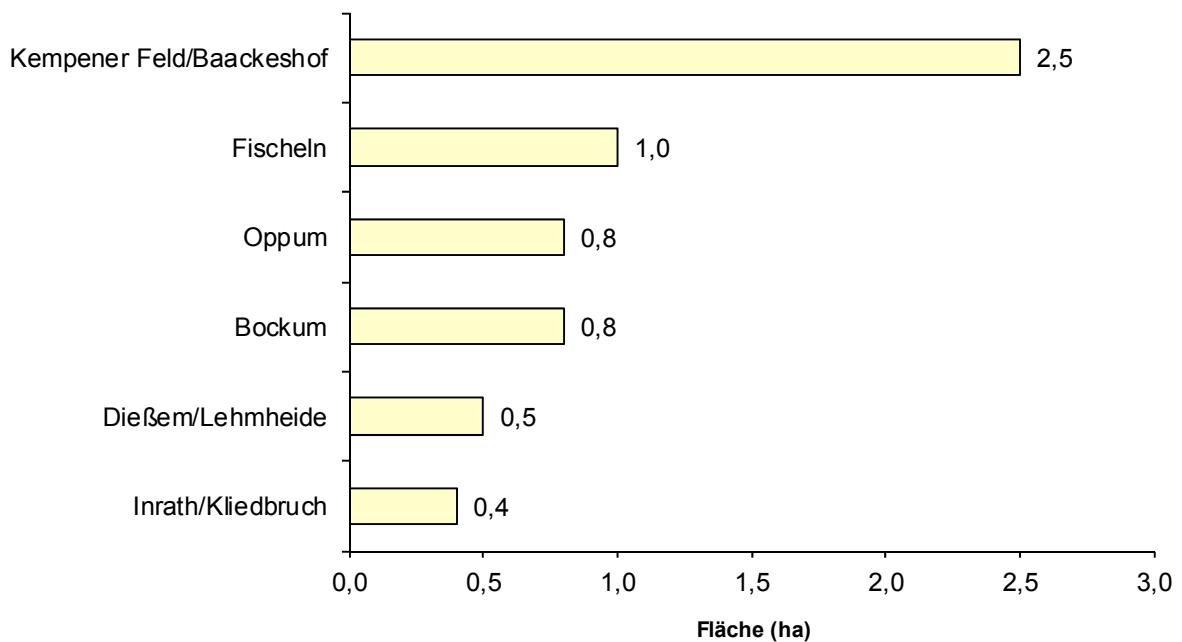
Mehr als die Hälfte (57%) der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 200.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



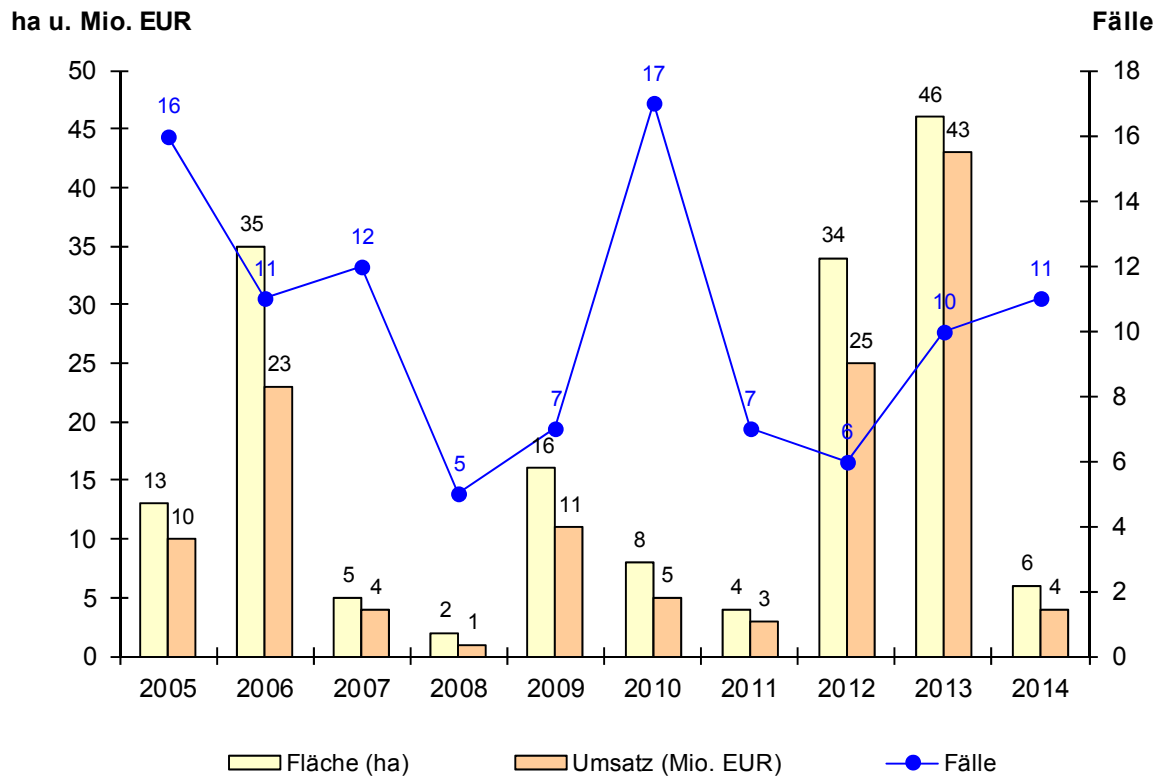
Wohnbaugrundstücke werden in 2014 überwiegend von natürlichen Personen (47%) und der öffentlichen Hand (28%) verkauft. Die Baugesellschaften (21%) sind gegenüber dem Vorjahr etwas stärker beteiligt. Haupterwerber sind natürliche Personen (81%), der Anteil der Baugesellschaften auf Erwerberseite (16%) ist gestiegen. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 19% / 27%.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile



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

5.2 Gewerbebauland



	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Gewerbebauland für Gewerbe / Industrie	11	55.096	4.052.678

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 11 Fällen (11%), 6 ha Fläche (38%) und 4 Mio. EUR Umsatz (19%) beteiligt.

Damit hat der Markt für Gewerbebauland im Vergleich zum Vorjahr stark abgenommen.

Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

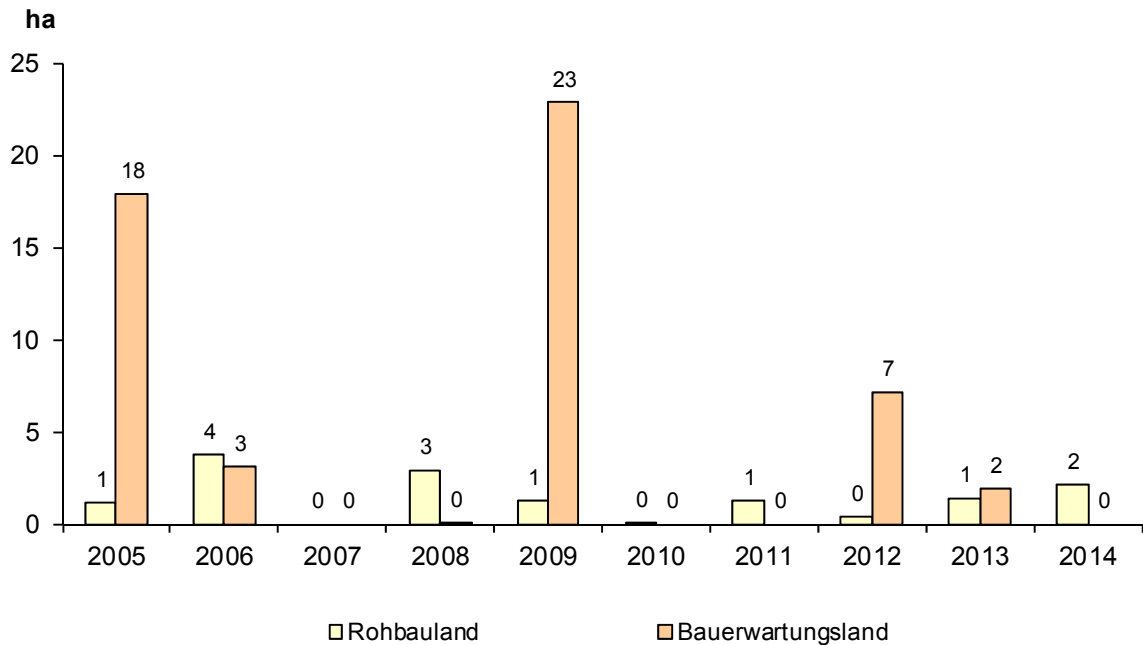
- Dienstleistung / Produktion: zwischen **50,-** und **90,- EUR/m²**
- Fachhandel: zwischen **90,-** und **125,- EUR/m²**
- Fach- und Supermärkte: zwischen **125,-** und **230,- EUR/m²**

für Industriegrundstücke: zwischen **50,-** und **85,- 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

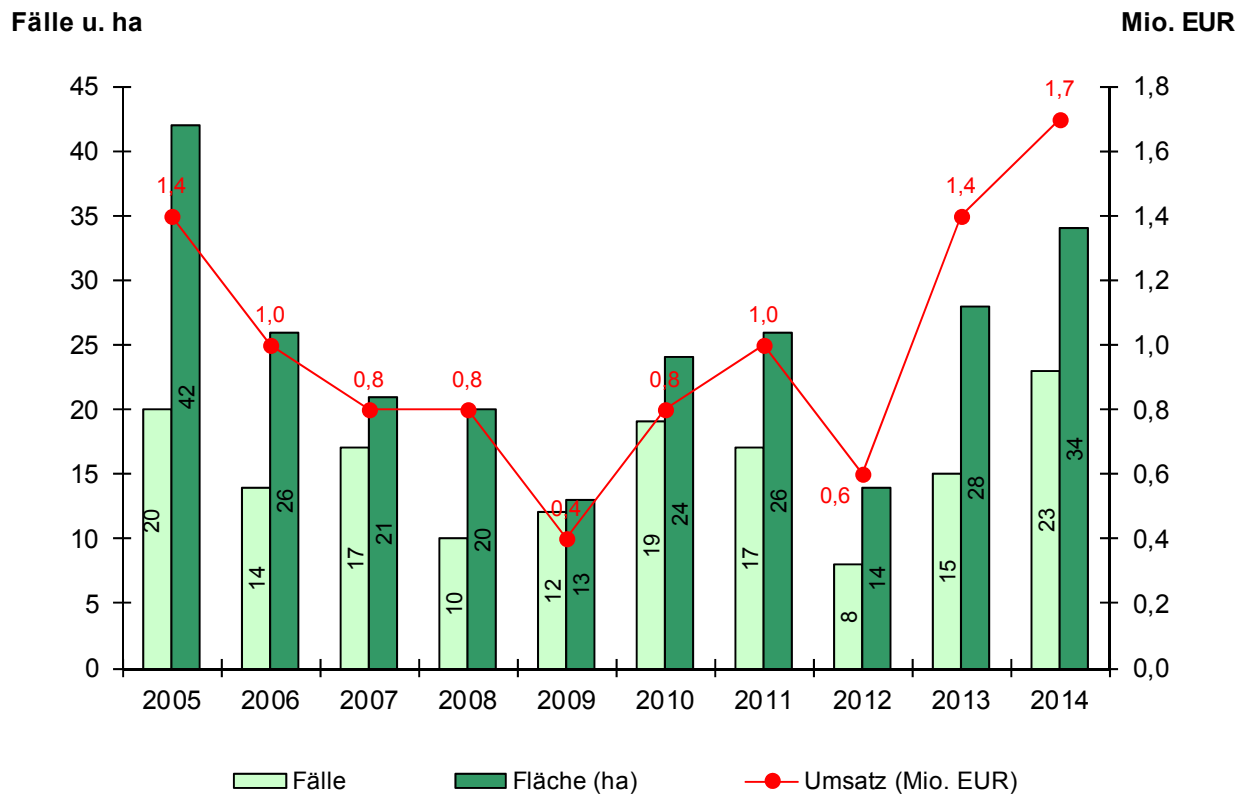


	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	5	21.038	2.432.000
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	0	0	0

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2010 bis 2014 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2010 bis 2013 zwischen **25%** und **35%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau. Die Preise für Bauerwartungsland sind u.a. stark beeinflusst von der Wartezeit bis zur Baureife, verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

5.4 Landwirtschaftliche Flächen



Im Jahr 2014 wurden in 23 Fällen 34 ha landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinne zum Preis von 1,7 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt hat gegenüber dem Vorjahr weiter zugenommen (Flächenumsatz und Geldumsatz jeweils +21%).

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Acker	13	262.989	1.502.810
Grünland	9	72.622	216.811
Wald	1	1.911	1.900
Summe	23	337.522	1.721.521

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

bei Ackerland zwischen **4,00** und **7,50 EUR/m²**
 bei Grünland zwischen **2,00** und **3,50 EUR/m²**

Die Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen liegen in der Regel 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.

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**.

5.5.2 Hausgärten

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

Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen **25,- und 75,- EUR/m²** (ca. 15% bis 25% des jeweiligen Wohnbaulandwertes).

5.5.3 Dauerkleingärten

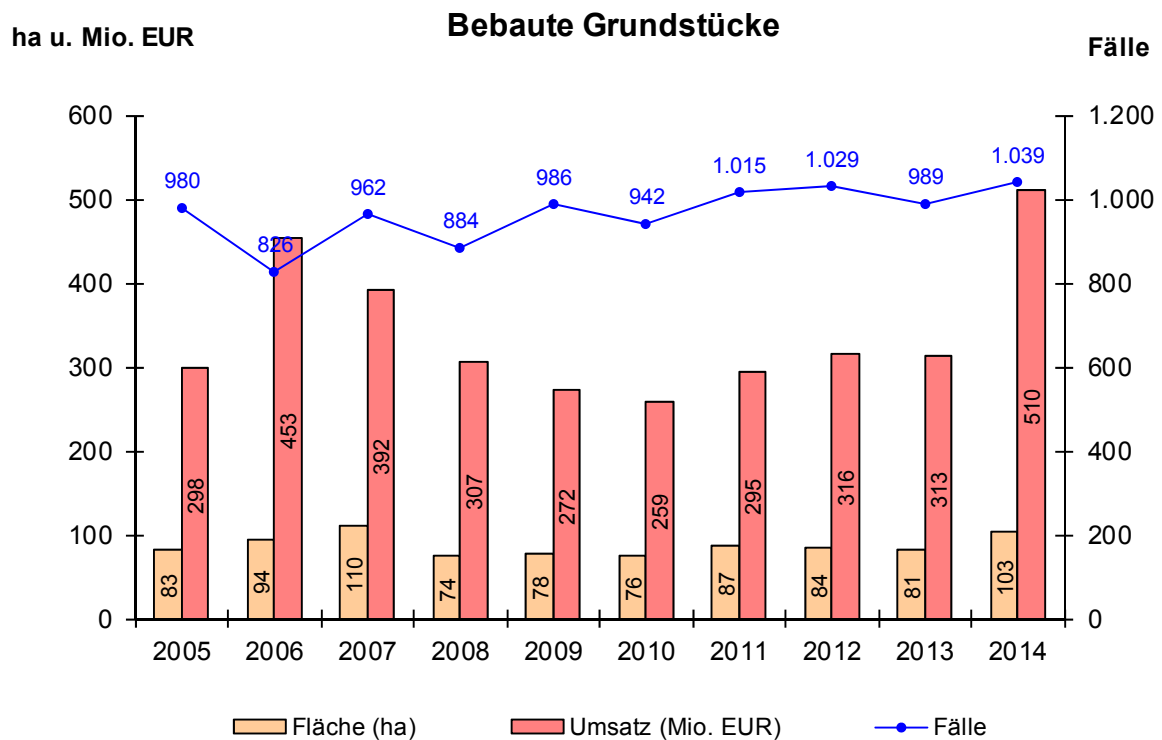
Werte für Dauerkleingärten liegen zwischen **10,- und 20,- EUR/m²**.

5.5.4 Stellplätze

Der Wert für Stellplätze, die separat vom Baugrundstück liegen, betrug in den vergangenen Jahren rund ein Drittel des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Es handelt sich dabei ausschließlich um Weiterverkäufe. Der Anteil an Vorflächen ist im Wert enthalten.

6 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	62	16.661	16.488.637
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	555	322.916	154.118.920
Mietwohnhäuser	333	174.326	109.164.665
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	7	28.209	94.854.500
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	390.838	126.012.720
Sonstige Gebäude	56	98.966	9.474.716
Summe	1.039	1.031.916	510.114.158



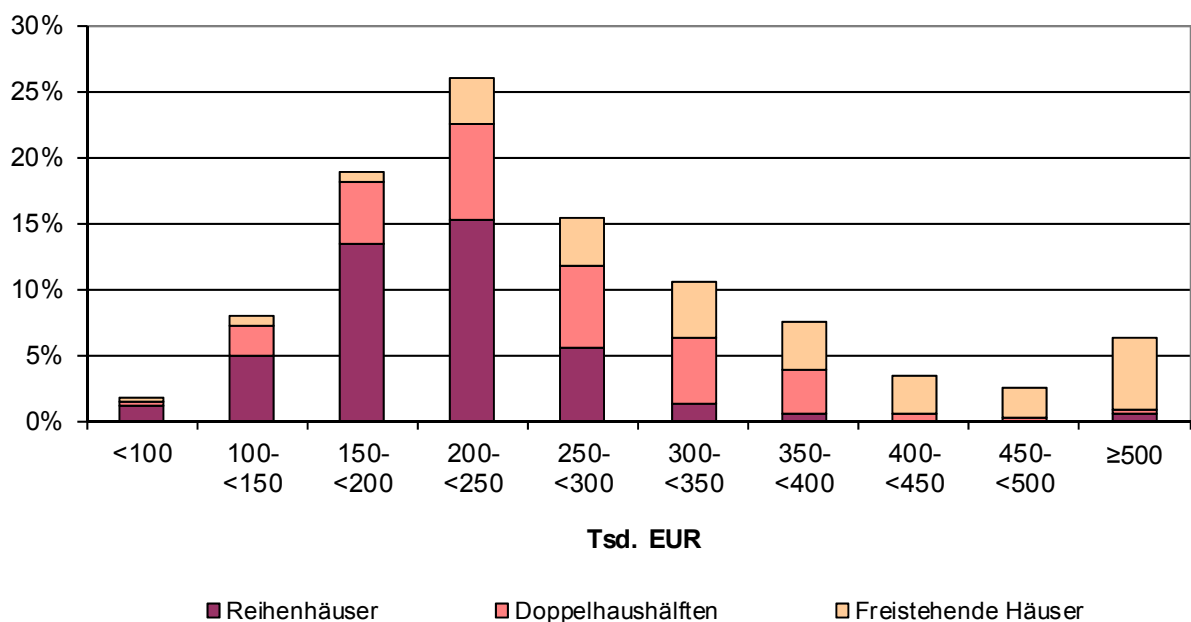
Im Jahr 2014 wurden insgesamt in 1.039 Fällen 103 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 510 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt für bebaute Grundstücke hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen, Geldumsatz (+63%), Flächenumsatz (+27%) und Fälle (+5%).

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser Erstverkauf	1	441	489.100	490.000
Freistehende Häuser Weiterverkauf	168	166.029	67.208.760	400.000
Doppelhaushälften Erstverkauf	25	7.749	8.251.140	330.000
Doppelhaushälften Weiterverkauf	161	86.343	39.755.961	250.000
Reihenhäuser Erstverkauf	36	8.471	7.748.397	215.000
Reihenhäuser Weiterverkauf	226	70.544	47.154.199	210.000
Summe	617	339.577	170.607.557	

Im Jahr 2014 wurden in 31% aller Kauffälle ein Ein-/Zweifamilienhaus verkauft. Davon entfallen 27% auf freistehende Häuser, 30% auf Doppelhaushälften und 43% auf Reihenhäuser. Es wurden 10% Neu- und 90% Bestandsbauten verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



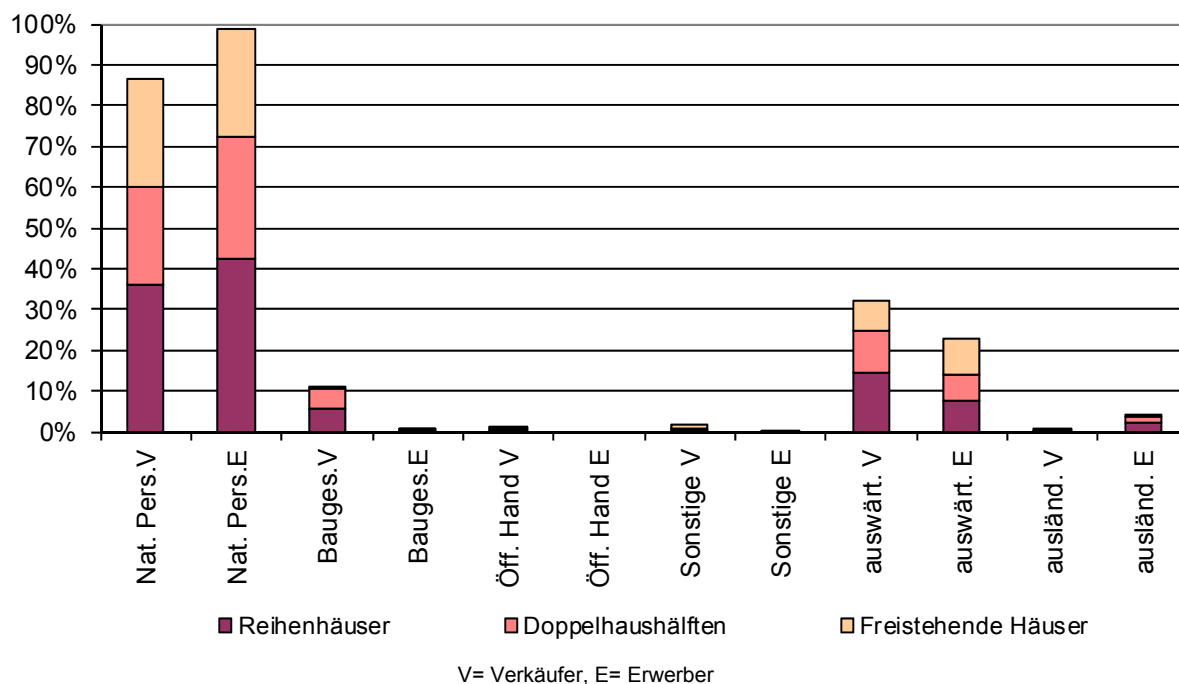
In mehr als der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

Die Werte der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser – jeweils, ohne Garage). Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 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)					
	Ø-Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (EUR/m ²)	Anzahl	Ø-Wohnfläche (m ²)	Ø-Grundstücks- fläche (m ²)	Ø-Kaufpreis (EUR)
2013-2014	2.520	14	133	298	332.000

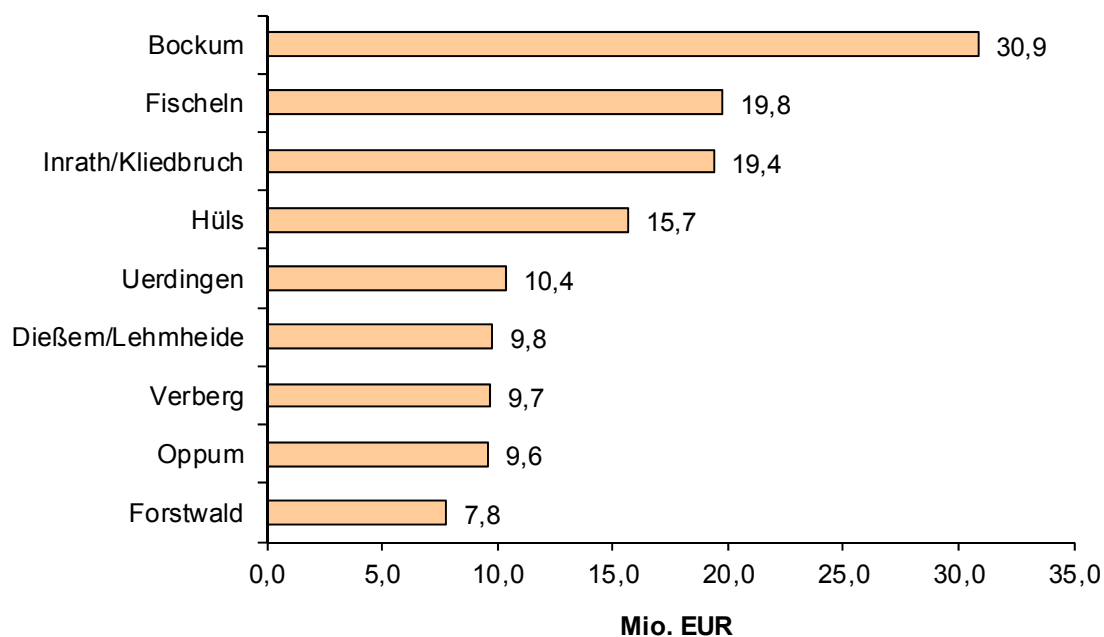
Für neu erstellte Reihenmittelhäuser kann kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da die Anzahl der in 2013 und 2014 verkauften neuen Reihenmittelhäuser für eine Auswertung nicht ausreichte.

Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 86% von natürlichen Personen und zu 11% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (99%) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit 32% / 23% (Verkäufer/Erwerber) am Markt beteiligt. Der Anteil ausländischer Marktteilnehmer ist mit ca. 1% / 4% gering.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



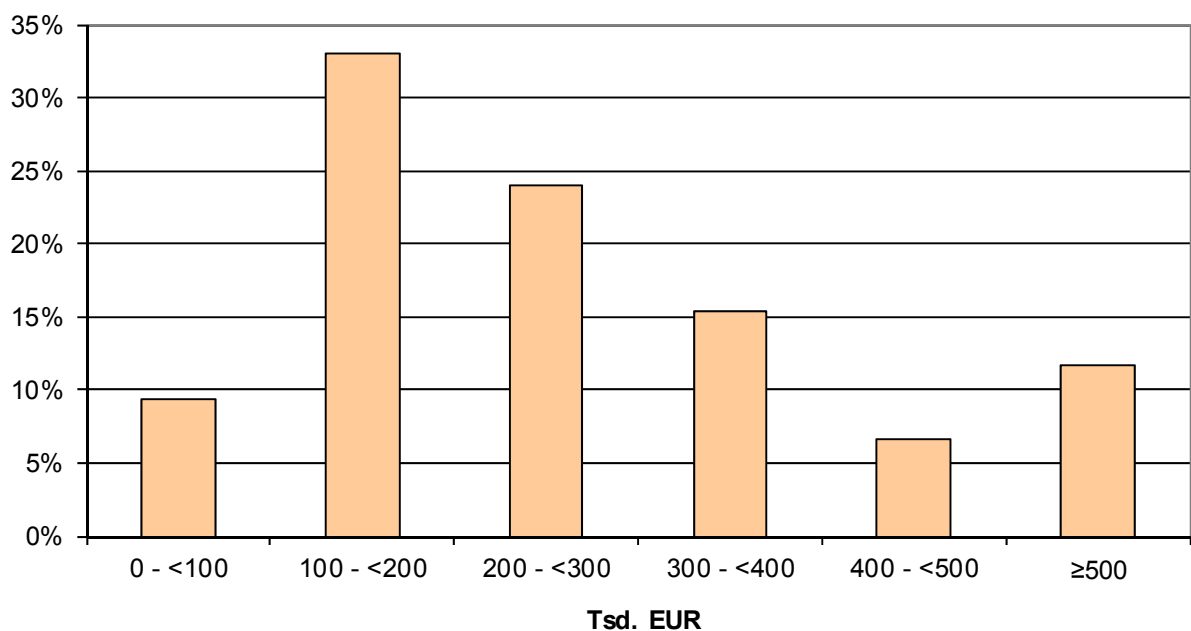
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.2 Mietwohnhäuser

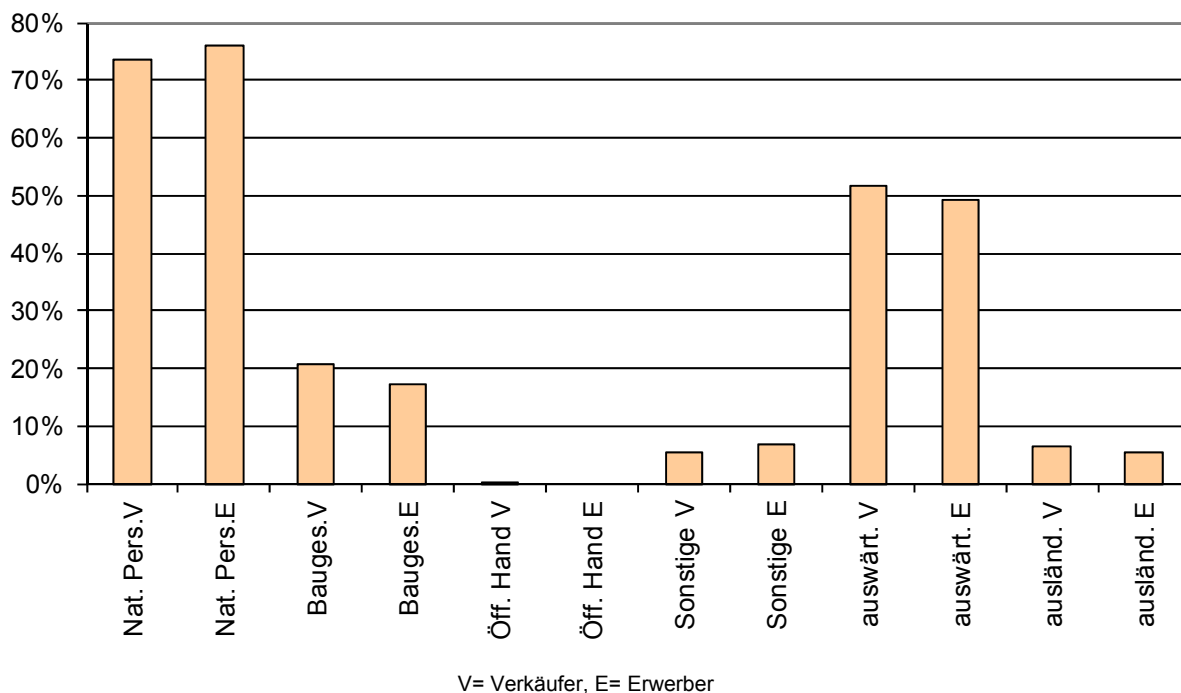
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2005	201	111.306	61.876.290
2006	188	184.517	164.576.280
2007	320	179.230	126.341.188
2008	288	178.351	103.040.559
2009	276	128.427	73.620.346
2010	249	113.535	65.390.151
2011	297	157.048	77.869.977
2012	313	140.550	83.309.347
2013	315	160.432	94.079.546
2014	333	174.326	109.164.665

Die Mietwohnhäuser waren im Jahr 2014 mit 333 Fällen (32%), 17 ha Fläche (17%) und 109 Mio. EUR Umsatz (21%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

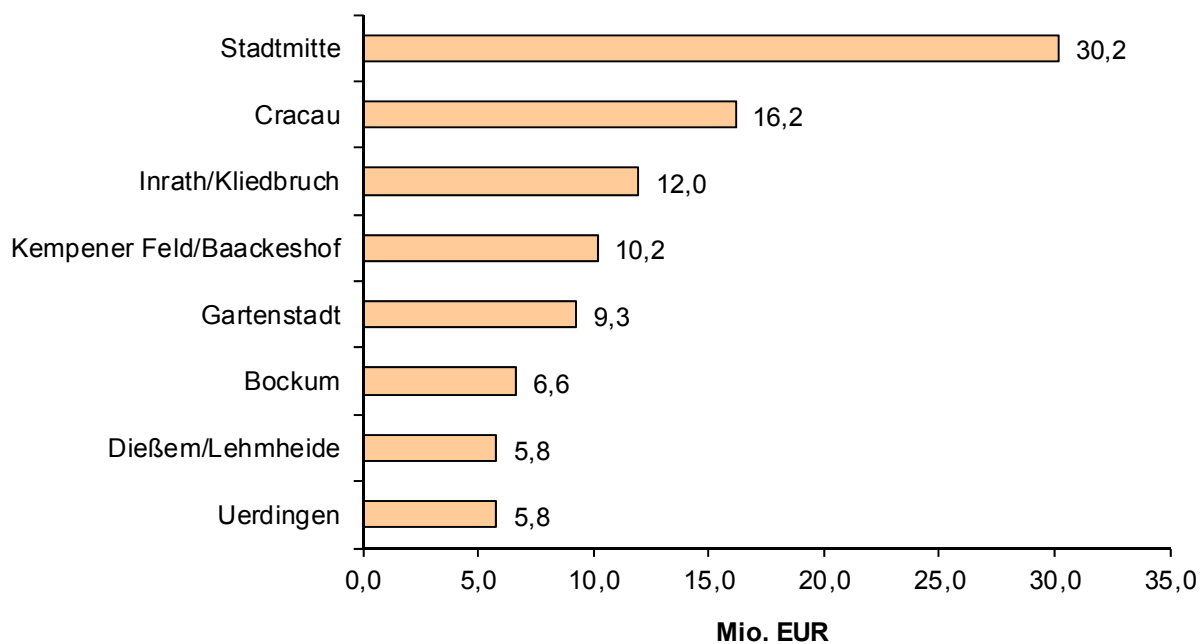


Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 74% / 76% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Verkauf / Erwerb hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum geändert. Der Anteil ausländischer Erwerber (5%) ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



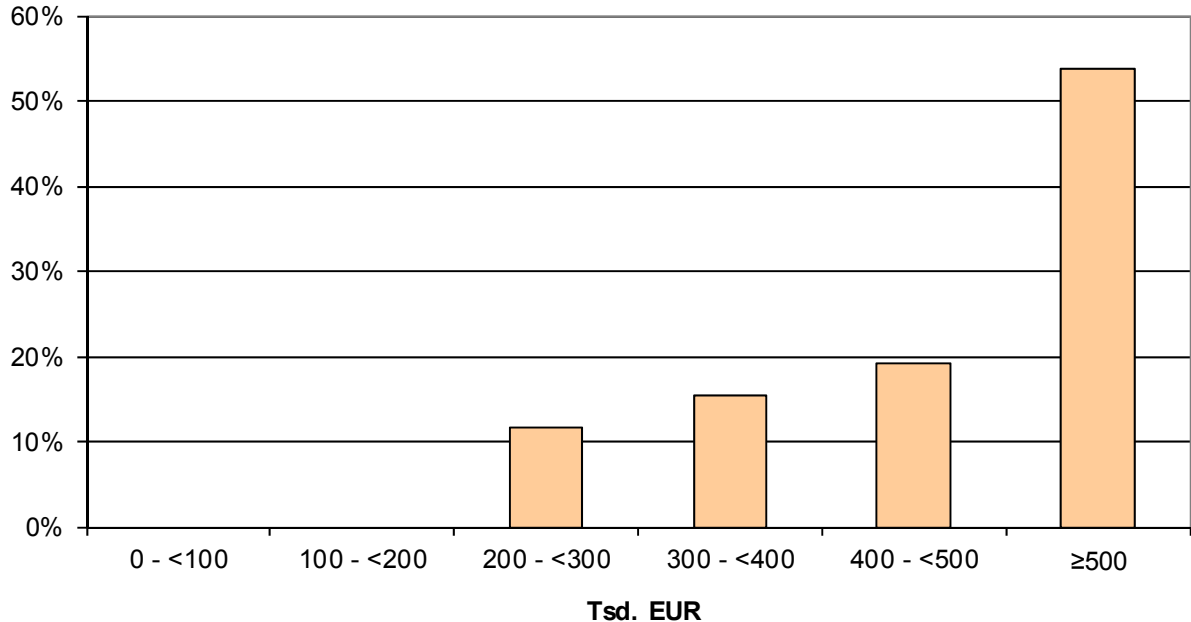
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

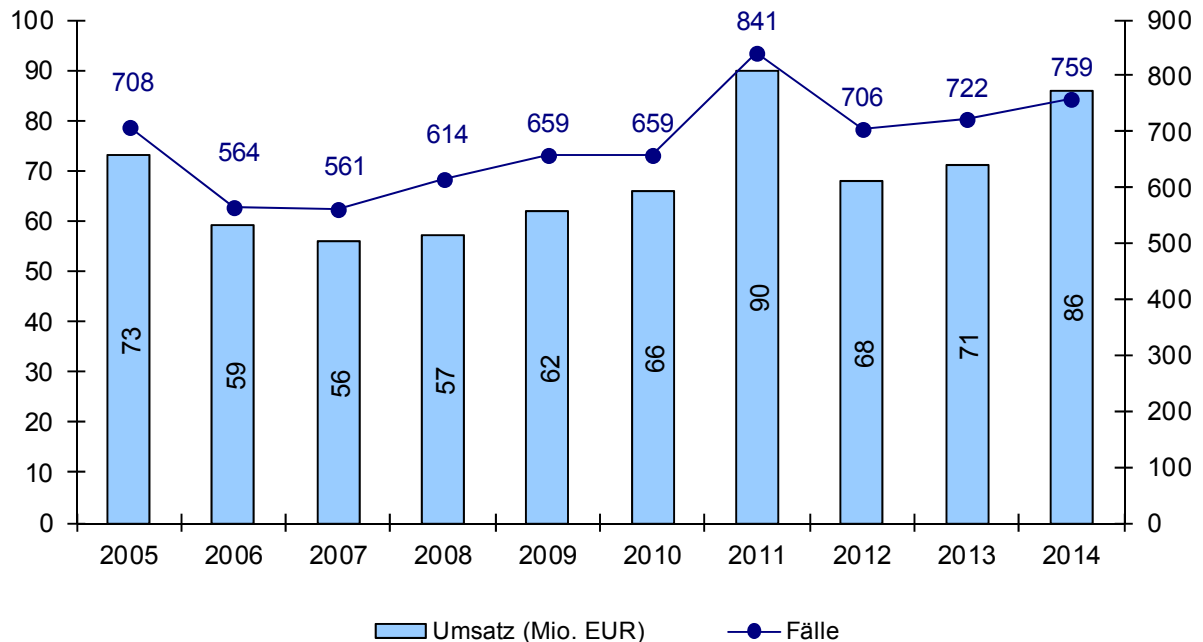
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2005	28	205.393	43.396.775
2006	28	207.959	49.218.714
2007	42	399.796	80.246.523
2008	35	207.243	71.429.826
2009	26	158.064	21.358.313
2010	31	267.531	35.530.906
2011	33	233.275	30.395.049
2012	26	230.724	40.735.550
2013	26	203.617	44.480.105
2014	26	390.838	126.012.720

Die Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Jahr 2014 mit 26 Fällen (3%), 39 ha Fläche (38%) und 126 Mio. EUR Umsatz (25%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



7 Wohnungseigentum



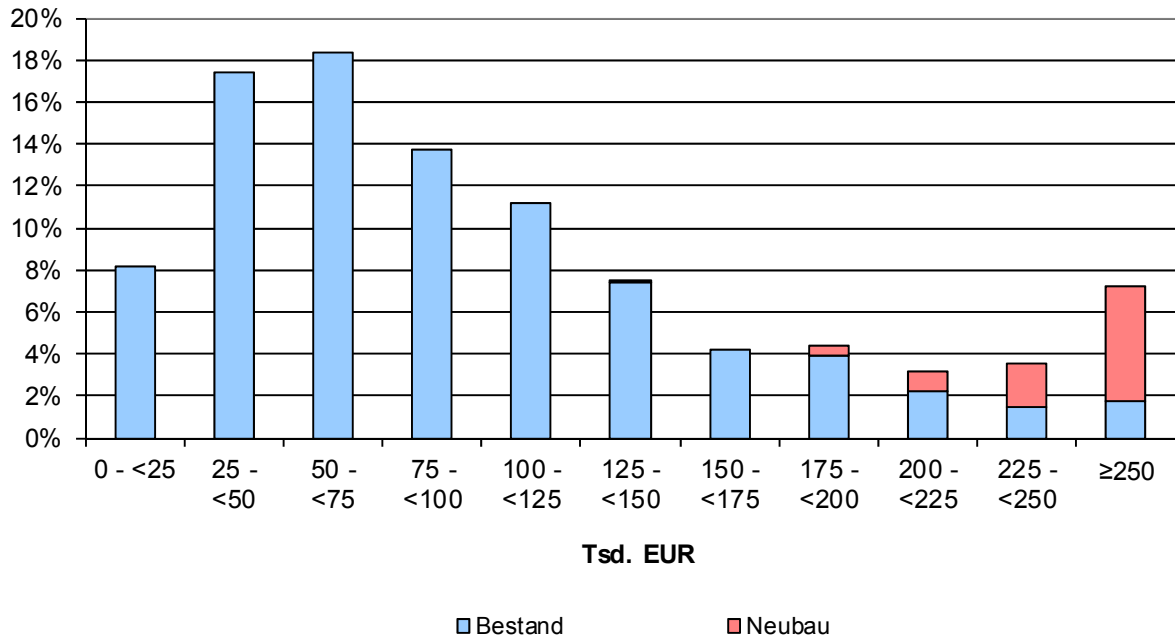
Im Jahr 2014 wurden in 759 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 86 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist der Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr angestiegen (Fälle +5% und Umsatz +21%).

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
Neubau	69	23.703.014
Bestand	681	61.120.946
Umwandlung	9	1.429.670
Summe	759	86.253.630
Teileigentum*	47	2.306.600

*überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

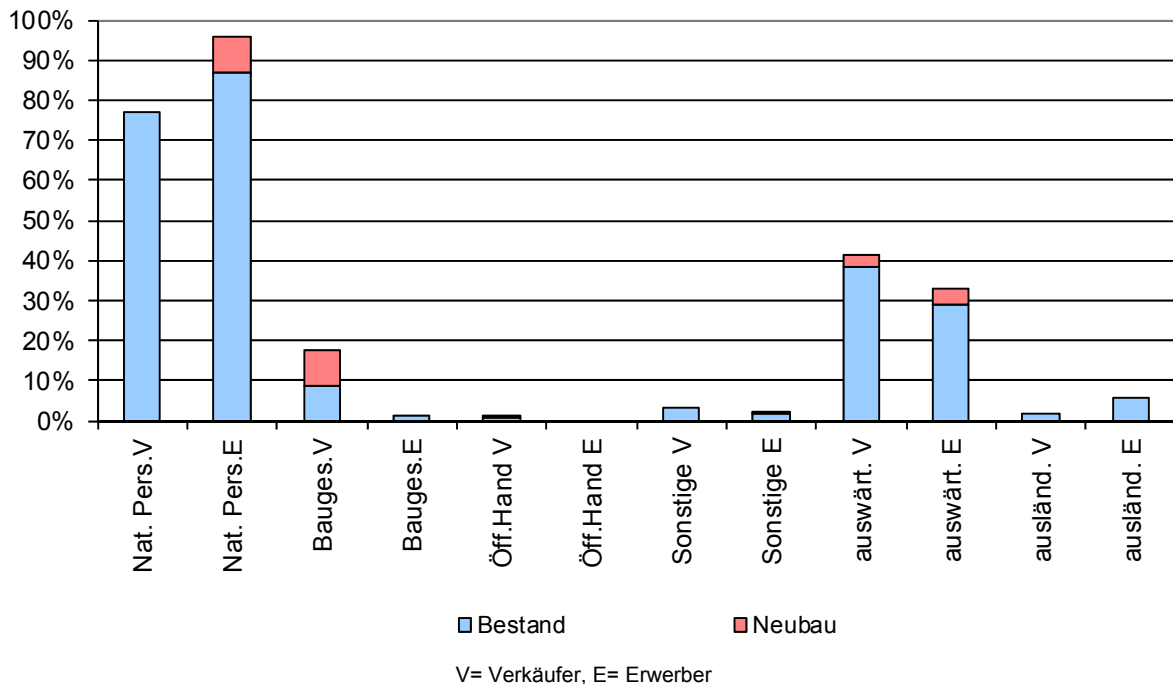
Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
Neubau	344.000
Bestand	90.000
Umwandlung	159.000

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



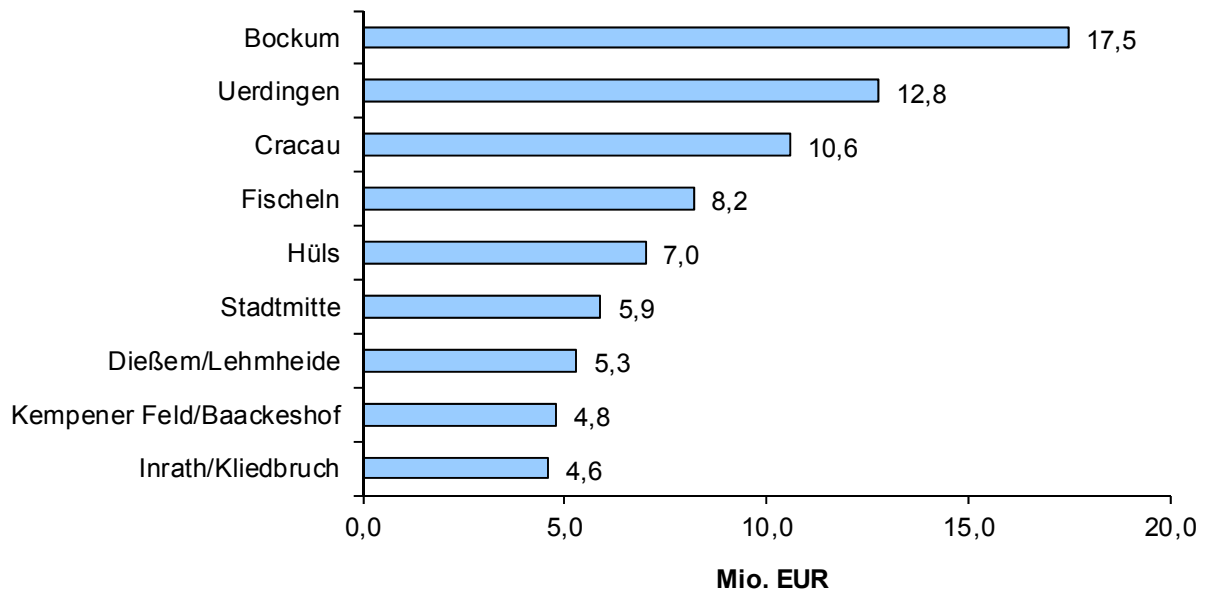
Gut zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (fast ausschließlich Weiterverkäufe aus dem Bestand).

Marktteilnehmer Wohnungseigentum (Fälle)



Wohnungseigentum wird von natürlichen Personen (77%) und Baugesellschaften (19%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (97%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 42% bzw. 34%. Ausländische Marktteilnehmer kaufen 6% 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 31.12.2014)

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 2013 und 2014.

Baujahr*	Wohnung (EUR/m ² Wohnfläche)				Zuschläge (EUR/Wohnung)
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Zentrale Lage	
2010-2014 (Neubau/ Erstbezug)	ca. 2.800,-	ca. 2.580,-	ca. 2.180,-	--	Stellplatz: ca. 4.500,- Garage: ca. 8.000,- Tiefgarage: ca. 9.000,-
Anzahl / Stdabw.	2 / ± 270	57 / ± 260	18 / ± 150		
2000-2009	ca. 2.440,-	ca. 1.980,-	ca. 1.680,-	--	
Anzahl / Stdabw	8 / ± 190	21 / ± 260	3 / ± 230		
1990-1999	ca. 1.820,-	ca. 1.600,-	ca. 1.200,-	--	
Anzahl / Stdabw	9 / ± 95	36 / ± 215	14 / ± 75		
1980-1989	ca. 1.460,-	ca. 1.310,-	ca. 1.010,-	ca. 1.000,-	
Anzahl / Stdabw	10 / ± 245	35 / ± 250	14 / ± 135	8 / ± 110	
1970-1979	ca. 1.250,-	ca. 1.160,-	ca. 780,-	ca. 1.000,-	
Anzahl / Stdabw	16 / ± 290	62 / ± 220	39 / ± 255	5 / ± 345	
1960-1969	ca. 1.400,-	ca. 1.050,-	ca. 850,-	ca. 850,-	
Anzahl / Stdabw	12 / ± 270	26 / ± 220	39 / ± 200	3 / ± 195	
vor 1960	ca. 1.580,-	ca. 1.000,-	ca. 920,-	ca. 850,-	
Anzahl / Stdabw	3 / ± 155	11 / ± 210	11 / ± 110	5 / ± 60	

* Falls eine Wohnung umfassend modernisiert wurde, ist anstelle des tatsächlichen Baujahres der Wohnung ein fiktives Baujahr zu verwenden. Das fiktive Baujahr ist entsprechend der Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW (Stand: 24.06.2014) zu ermitteln. Der Inhalt dieser Anlage 4 kann im Internet unter:

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

8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal BORISplus.NRW (nähere Erläuterungen siehe Kapitel 8.4 Bodenrichtwerte im Internet) unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht. Eine Bodenrichtwertkarte ist auf CD-ROM zum Preis von 100,- EUR zzgl. Versandkosten beim Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen 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 10.02.2015 folgende typische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte erstellt und beschlossen.

	gute Lage [EUR/m ²]	mittlere Lage [EUR/m ²]	mäßige Lage [EUR/m ²]
Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche 350-800 m ² erschließungsbeitragsfrei Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche 250-500 m ² erschließungsbeitragsfrei Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche 150-300 m ² erschließungsbeitragsfrei	 340 330 -	 280 275 270	 235 240 250
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V erschließungsbeitragsfrei	-	250	-
Baureife Grundstücke für 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 displays a map of Krefeld. The map shows various colored zones representing different soil values, with numbers like 210, 215, 225, 240, 245, 250, 270, and 180. A legend on the right side of the map lists various categories like 'Außenbereich', 'Landwirtschaft', 'Forstwirtschaft', etc. The interface also includes search filters for 'Produkt' (Bodenrichtwert) and 'Gemeinde' (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	538
Bodenrichtwert	270 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2015
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	0,5
Grundflächenzahl	0,2
Fläche	500 m ²
GFZ Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

Beispiel

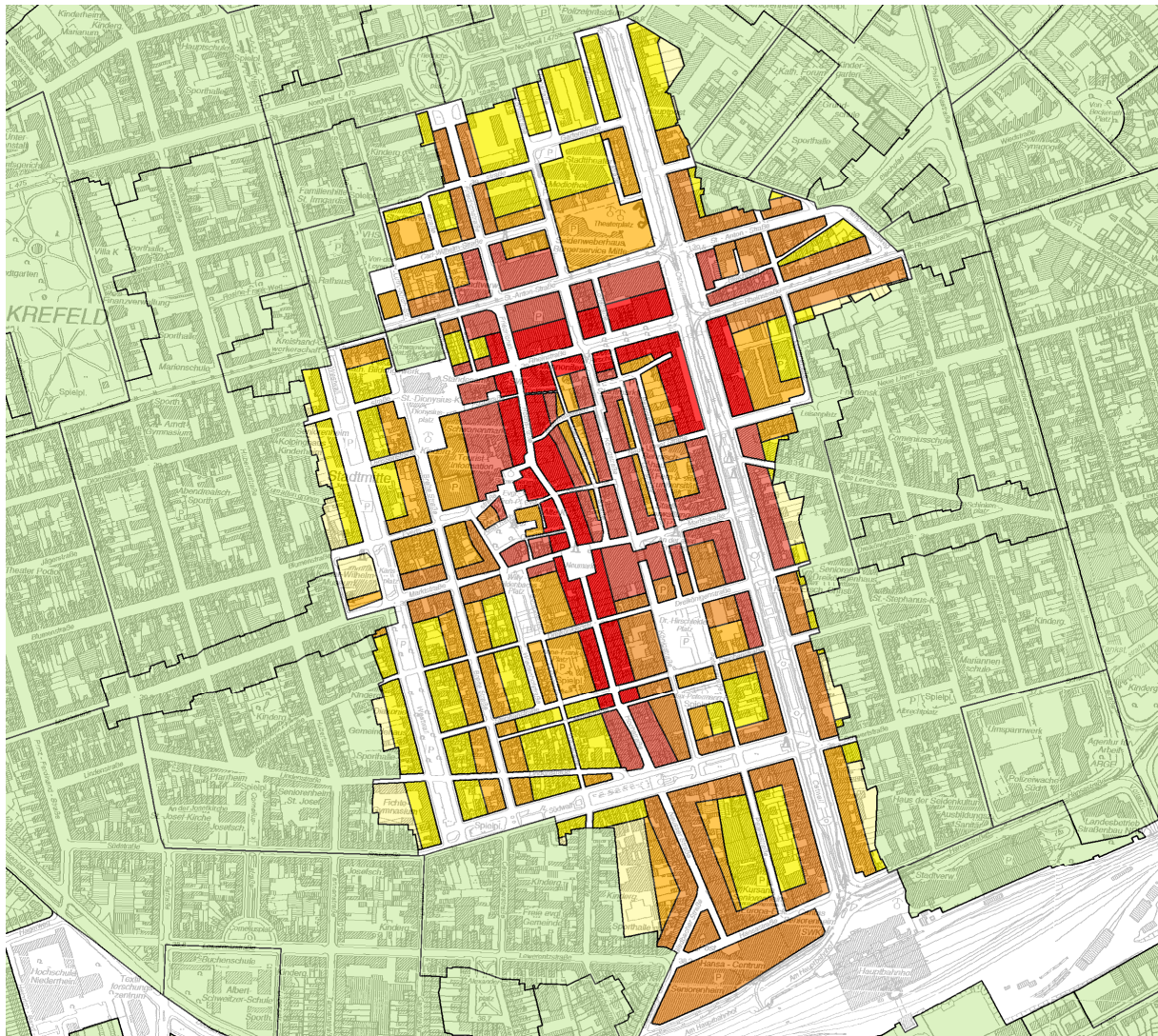
Die Ansicht der Bodenrichtwerte und das Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes ohne die erforderlichen Daten für die Wertermittlung (Kapitel 9) sind kostenlos. Der Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen und die Gesamtausgabe des Grundstücksmarktberichtes sind kostenpflichtig.

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 Bodenrichtwerte) eine tabellarische Übersicht der Umrechnungskoeffizienten.

8.5 Wertstrukturen in der Innenstadt

Die Grundstückswerte in der Innenstadt sind sehr differenziert. Sie bewegen sich innerhalb einer großen Bandbreite zwischen der geschäftlichen Spitzenlage (mit Wertindex ca. 17) und der Normallage (mit Wertindex 1). Die Normallage wird mit dem mittleren MI-Bodenrichtwert von 250,- 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

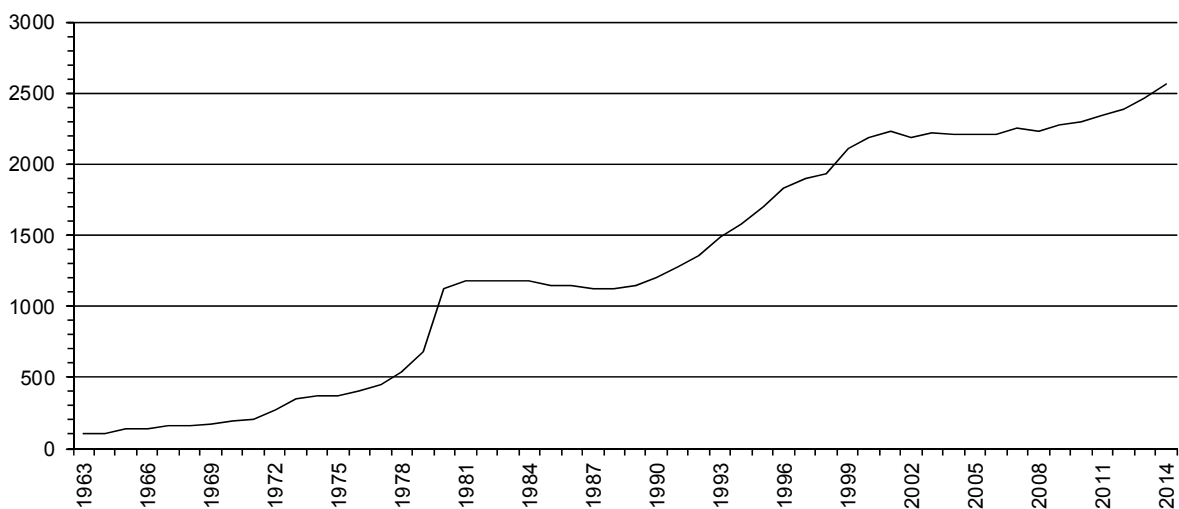
9.1 Indexreihen

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
...
1980	1128	66
1981	1184	70
1982	1184	70
1983	1184	70
1984	1184	70
1985	1149	67
1986	1149	67
1987	1125	66
1988	1125	66
1989	1148	67
1990	1205	71
1991	1278	75
1992	1354	80
1993	1490	87
1994	1576	93
1995	1703	100

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
1996	1827	107
1997	1893	111
1998	1931	113
1999	2105	124
2000	2190	129
2001	2235	131
2002	2190	129
2003	2220	130
2004	2203	129
2005	2214	130
2006	2214	130
2007	2249	132
2008	2235	131
2009	2273	133
2010	2299	135
2011	2343	138
2012	2381	140
2013	2459	144
2014	2562	150

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau (1963 = 100)



9.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt mit der umgestellten Formel für das Ertragswertverfahren nach der ImmoWertV. Dabei ist das "Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze" (Stand 2013) der AGVGA-NRW* (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) berücksichtigt worden.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 ausgewertet. Folgende Parameter liegen der Berechnung zugrunde:

Einflussgröße	Definition
Bereinigter Kaufpreis	§§ 7 und 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV <u>Nutzfläche:</u> Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	<u>Rohertrag gemäß § 18 Abs.2 ImmoWertV :</u> Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind hier die tatsächlichen Mieten, die mithilfe des Mietspiegels Krefeld auf ihre Nachhaltigkeit überprüft worden sind.
Bewirtschaftungskosten	<u>Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV</u> <u>Bewirtschaftungskosten für Wohngebäude:</u> Die Ansätze der II. BV werden mit den in der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW* veröffentlichten Korrekturfaktoren weiter spezifiziert. Bei in einem Zuge durchgreifend modernisierten Objekten werden die Bewirtschaftungskosten auf das Baujahr bezogen, welches sich durch die verlängerte Restnutzungsdauer und die übliche Gesamtnutzungsdauer als fiktives Baujahr ermitteln lässt.
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs.1 ImmoWertV)
Gesamtnutzungsdauer	Modellgröße; abhängig von der Gebäudeart. Vgl. hierzu Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW*
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs.6 ImmoWertV. Modernisierungen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW* Die Restnutzungsdauer liegt bei mindestens 25 Jahren.
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV Ungedämpft nach Bodenrichtwerten

* Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW kann im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	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-Bew.- Kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Vermietetes Wohnungseigentum	4,3	166	3	70	1.209	6,3	24*	46
Standardabweichung	± 1,9			± 19	± 426	± 1,1		± 13
Dreifamilienhäuser	4,0	4	3	254	1.243	4,9	23	45
Standardabweichung	± 0,7			± 63	± 71	± 3,0	± 4	± 14
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,1	30	3	690	805	5,7	30	36
Standardabweichung	± 1,3			± 656	± 216	± 1,1	± 6	± 10
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,5	14	6	915	952	6,9	22	36
Standardabweichung	± 1,2			± 1255	± 479	± 2,5	± 5	± 9

*pauschal

9.3 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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

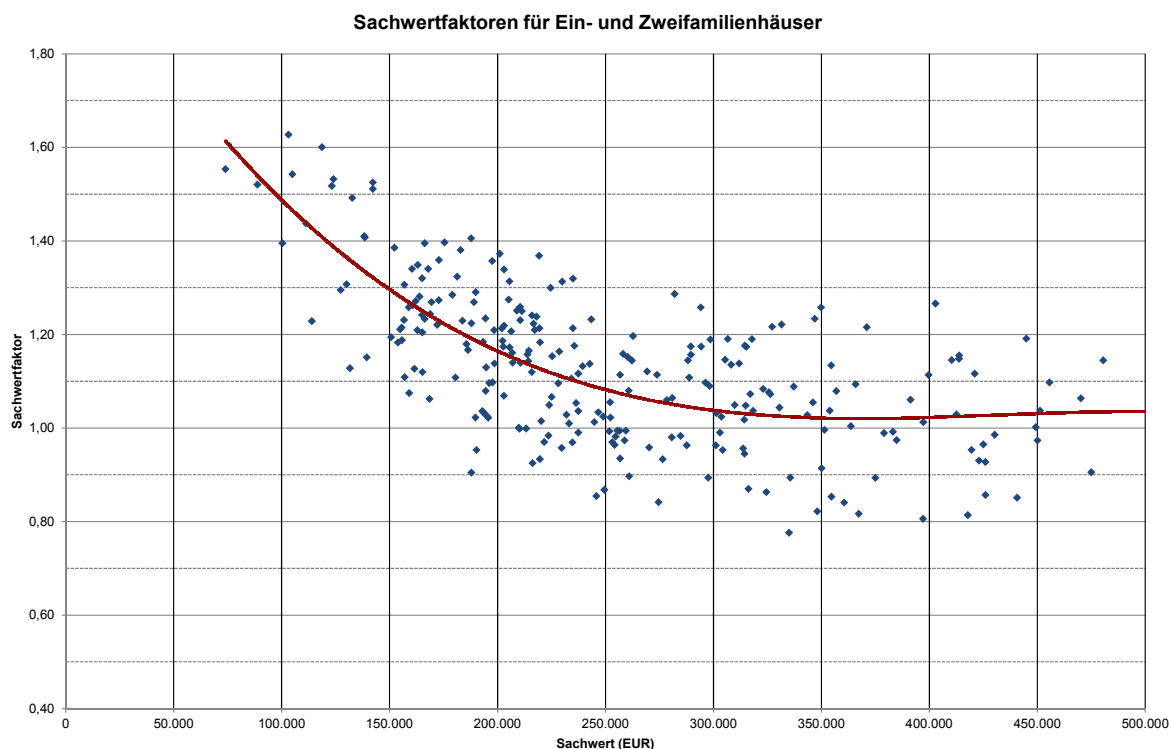
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in den Jahren 2012 bis 2014 259 Kauffälle ausgewertet und daraus die Sachwertfaktoren (ehemals Marktanpassungsfaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 21% freistehende Einfamilienhäuser, 39% Reihenhäuser und 40% Doppelhaushälften. Es ergab sich eine eindeutig signifikante Korrelation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten Sachwert. Aus diesem Verhältnis wurde mittels einer Regressionsanalyse (Polynom dritten Grades) der Sachwertfaktor bestimmt.

Das Sachwertverfahren basiert auf folgenden Grundlagen:

Einflussgröße	Definition
Normalherstellungskosten	§ 22 (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Nr. 4.1.1 Sachwertrichtlinie (SW-RL) NHK 2010 siehe Anlage 1 SW-RL
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße	Keine
Gebäudestandard	Siehe SW-RL Nr. 4.1.1.2
Bezugsmaßstab	BGF (Bruttogrundfläche), siehe SW-RL Nr. 4.1.1.4
Nutzbarkeit von Dachgeschossen	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Siehe Anlage 5 Nr. 1.2 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Berücksichtigung von Drempele und ausgebautem Spitzboden	Siehe Anlage 5 Nr. 1.3, 2.1 und 2.2 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Ermittlung des Gebäudetyps in Sonderfällen	Siehe Anlage 5, Nr. 2.4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	SW-RL Nr. 4.1.2 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	§ 23 Satz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.1 siehe Anlage 3 Sachwertmodell der AGVGA-NRW*
Restnutzungsdauer	§ 6 (6) ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen siehe Anlage 4 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Lineare Abschreibung
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Pauschaler Ansatz: Prozentualer Anteil an der Summe aus Gebäudezeitwert und Bodenwert Freistehende Häuser 1,5% Doppelhaushälften/Reihenendhäuser 2,0% Reihenmittelhäuser 2,5%
In der BGF nicht erfasste Bauteile	SW-RL Nr. 4.1.1.7 siehe Anlage 7 d. Sachwertmodells der AGVGA-NRW*
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV Ungedämpft nach Bodenrichtwerten

*Das Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Stand: 24.06.2014) kann im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de/> eingesehen werden.

Die Sachwertfaktoren können nur angewendet werden, wenn die o.a. grundlegenden Ansätze im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Je nach Besonderheit und Lage des Objektes sind Abweichungen möglich. Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden. Die Marktanpassungsfunktion gilt für Sachwerte von 100.000 EUR bis 500.000 EUR. Extrapolationen sind unzulässig.



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

Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,49
150.000 EUR	1,30
200.000 EUR	1,16
250.000 EUR	1,08
300.000 EUR	1,04
350.000 EUR	1,02
400.000 EUR	1,02
450.000 EUR	1,03
500.000 EUR	1,04

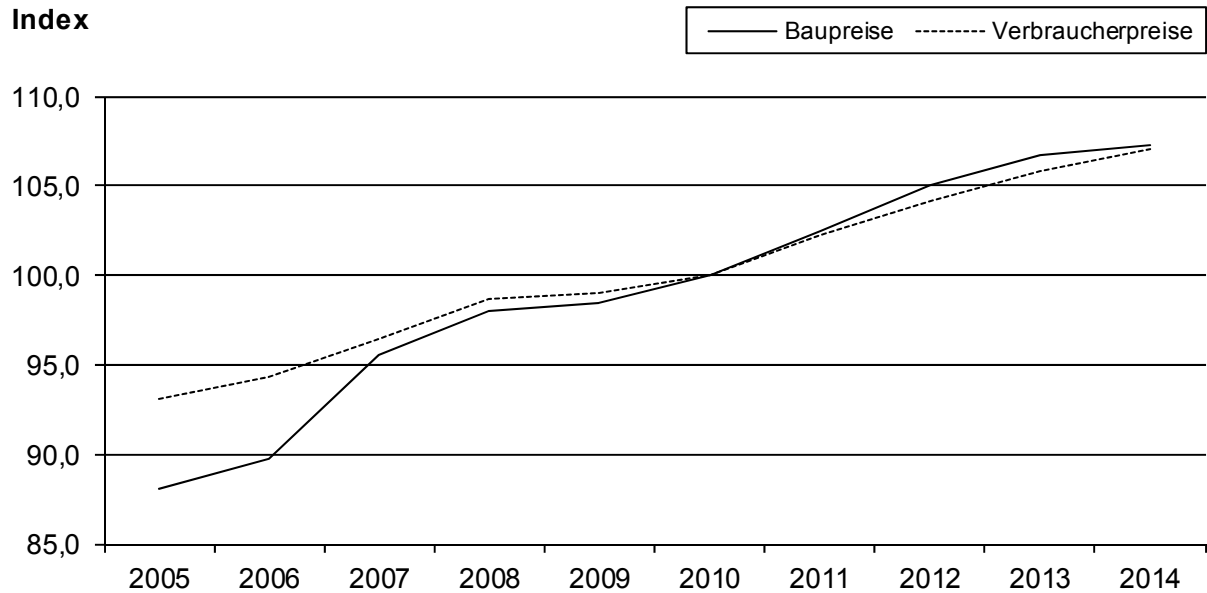
Berechnungsbeispiel:

Sachwert: 400.000 EUR
 Sachwertfaktor: 1,02
 Verkehrswert: 400.000 EUR x 1,02 = 408.000 EUR

Kennzahlen der 259 ausgewerteten Fälle				
	Vorläufiger Sachwert in EUR	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	Bodenwert in EUR/m ²	RND in Jahren
Mittelwert	256.000	40%	278	51
Standardabweichung	± 91.000	± 14%	± 63	± 18

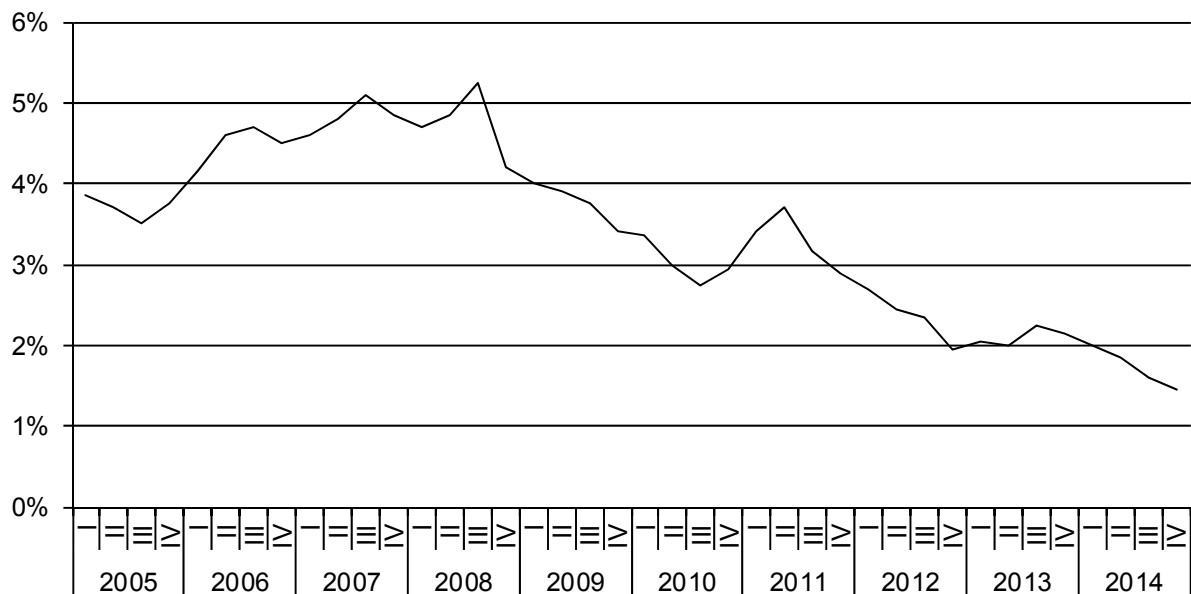
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

**Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisen in NRW
(Basisjahr 2010 = 100)**



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

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



Quelle: Sparkasse Krefeld

11 Sonstige Angaben

11.1 Statistische Daten der Stadt Krefeld

	Einwohnerzahl	Fläche (ha)
Stadtmitte	30.583	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.023	462
Inrath/Kliedbruch	17.075	677
Cracau	21.694	252
Dießem/Lehmheide	16.483	436
Benrad-Süd	7.068	452
Forstwald	3.637	412
Benrad-Nord	7.284	327
Hülser Berg	517	784
Traar	4.690	906
Verberg	4.144	331
Gartenstadt	6.633	276
Bockum	21.425	830
Linn	6.120	758
Gellep-Stratum	2.600	889
Oppum	12.722	537
Fischeln	26.660	1.898
Uerdingen	18.566	1.482
Hüls	16.203	1.824
nicht zuzuordnen	86	
insgesamt:	234.213	13.775

Stand 31.12.2014

Geographische Daten:

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

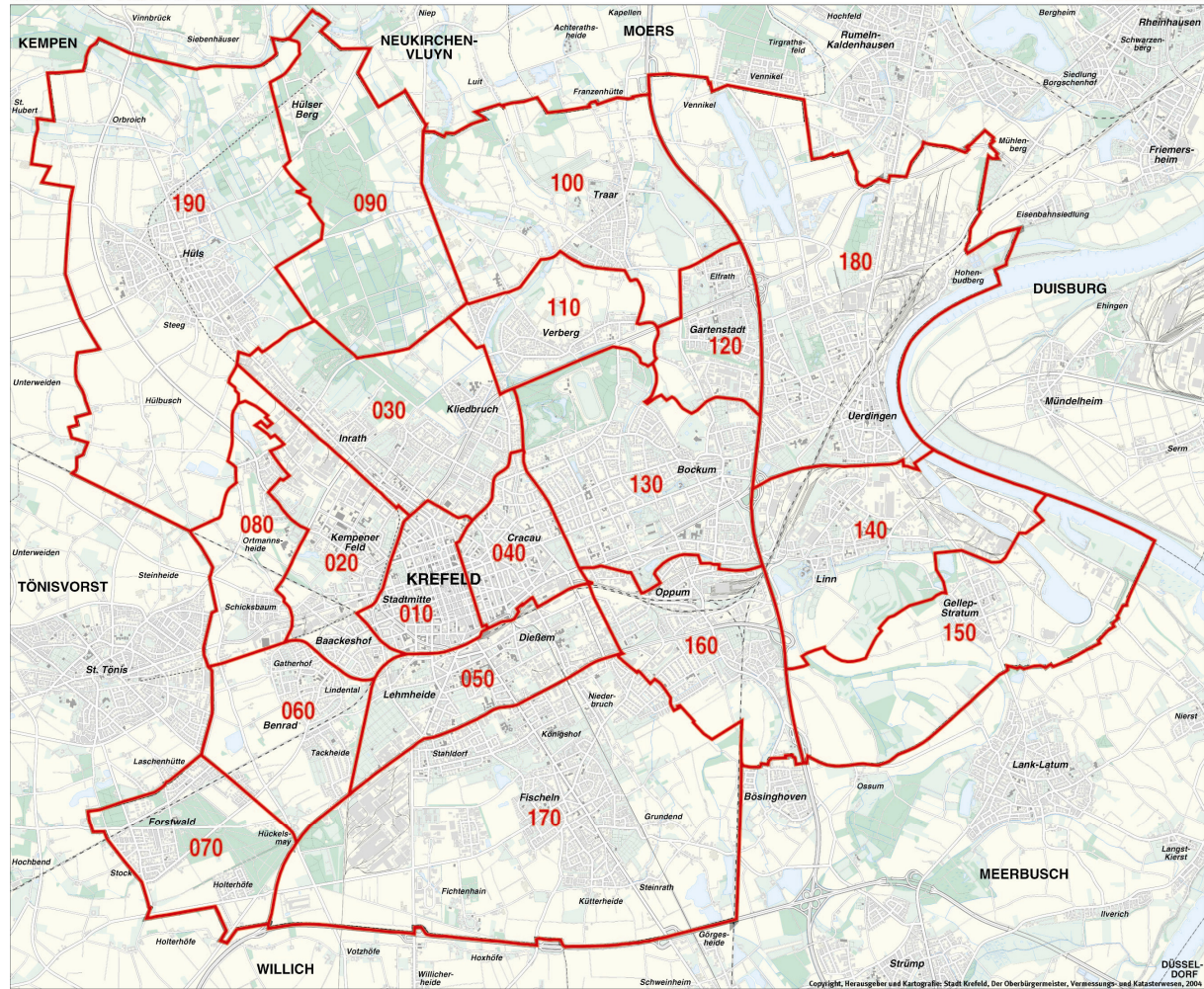
Stadtmitte: 39 m

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: Juli 2014) 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

Fax: 02151 / 20583

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

Kuckuck H., Dipl.-Ing. Vermessungsassessor

Stellvertreter

Rühle F., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Kuniß S., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsrätin

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

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

Dohmen J., Dipl.-Betriebswirt, Abteilungsdirektor

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

Giesen M., Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz U., Dipl.-Ing. Architekt

Klein A., Architekt u. Betriebswirt

Kleinrosenbleck R., Architekt

Meiwes H., Dr. agr., Landwirt

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

Pohl F., Dipl.-Ing., Architekt

Rudolf T., Dipl.-Ing., Architekt

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

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin

Wiesner M., Steueroberamtsrat

Hahnen C., Steueramtsrätin