



Grundstücksmarktbericht 2016
für die Stadt Krefeld
Stichtag 01.01.2016

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

Postanschrift: Friedrichstr.25
47798 Krefeld

Geschäftsstelle: Friedrichstr. 25
2. Obergeschoss
Zimmer 207
(ehemaliges Volksbank-Gebäude)

**Leiter der
Geschäftsstelle:** Dipl.-Ing. H. Kuckuck

Telefon: 02151 / 3660-3862
Telefax: 02151 / 3660-3835
E-Mail: gutachterausschuss@krefeld.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-krefeld
www.boris.nrw.de

Auskünfte: Bodenrichtwerte: 02151 / 3660-3868 / 3859
Grundstücksmarktbericht: 02151 / 3660-3859
Wertgutachten: 02151 / 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 28,- EUR
- zum Herunterladen unter www.boris.nrw.de kostenfrei

Titelfotos: Presseamt der Stadt Krefeld

Nutzungsbedingungen:

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), <https://www.boris.nrw.de>

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

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 2015	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 2015 ist gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Der Geldumsatz ist um 5% auf 595 Mio. EUR gesunken. Der Flächenumsatz hat um 7% abgenommen und liegt bei 158 ha. Bei der Anzahl der Kauffälle hingegen gibt es einen leichten Anstieg um 2% auf 2.038.
- Bebaute Grundstücke dominieren mit 78% des Geldumsatzes den Grundstücksmarkt; der Geldumsatz verteilt sich zu 30% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 21% auf Geschäftshäuser, zu 18% auf Mietwohnhäuser, zu 7% auf Gewerbe-/Industrieobjekte und zu 2% auf sonstige Gebäude. Es folgen Wohnungseigentum (16% Umsatz), Bauland (5%) 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 (56% / 55% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).

Unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland: Fläche: rückläufig, 6,9 ha (-5%), Umsatz: steigend, 17,0 Mio. EUR (+16%), Fälle: zunehmend, 91 (+12%); steigende Preise (+3,2%)
- Gewerbebauland: fallend, Fläche: 3 ha, Umsatz: 2 Mio. EUR (jeweils -50%)
- Landwirtschaft: abnehmend, Fläche: 23 ha (-32%) und Umsatz: 1,1 Mio. EUR (-35%), bei 15 Kauffällen; uneinheitliche Preisentwicklung

Bebaute Grundstücke

- insgesamt leicht sinkend (Geldumsatz -9%, Flächenumsatz -2% und Fälle -4%)
- Ein-/Zweifamilienhäuser: Geldumsatz: 181,1 Mio. EUR (+6%), 634 Fälle (+3%) verteilen sich zu 44% auf Reihenhäuser, zu 32% auf Doppelhaushälften und zu 24% auf freistehende Häuser; 9% der Objekte sind Neubauten
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Reihenhäuser in der Preislage um 215.000 EUR (alt)
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 315.000 EUR (neu) und 260.000 EUR (alt)
 - Freistehende Häuser in der Preislage mehr als 350.000 EUR

Wohnungseigentum

- zunehmend, 832 Fälle (+10%), 99 Mio. EUR Umsatz (+15%); Anteil der neuen Wohnungen beträgt 7%; das Wohnungseigentum (41% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (31%)

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld veröffentlicht. Er gibt einen Überblick über die Umsatz- und Preisentwicklungen auf dem Krefelder Grundstücksmarkt und soll den Immobilienmarkt entsprechend dem Willen des Gesetzgebers "transparent" machen. Grundlage des Berichtes 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 2015

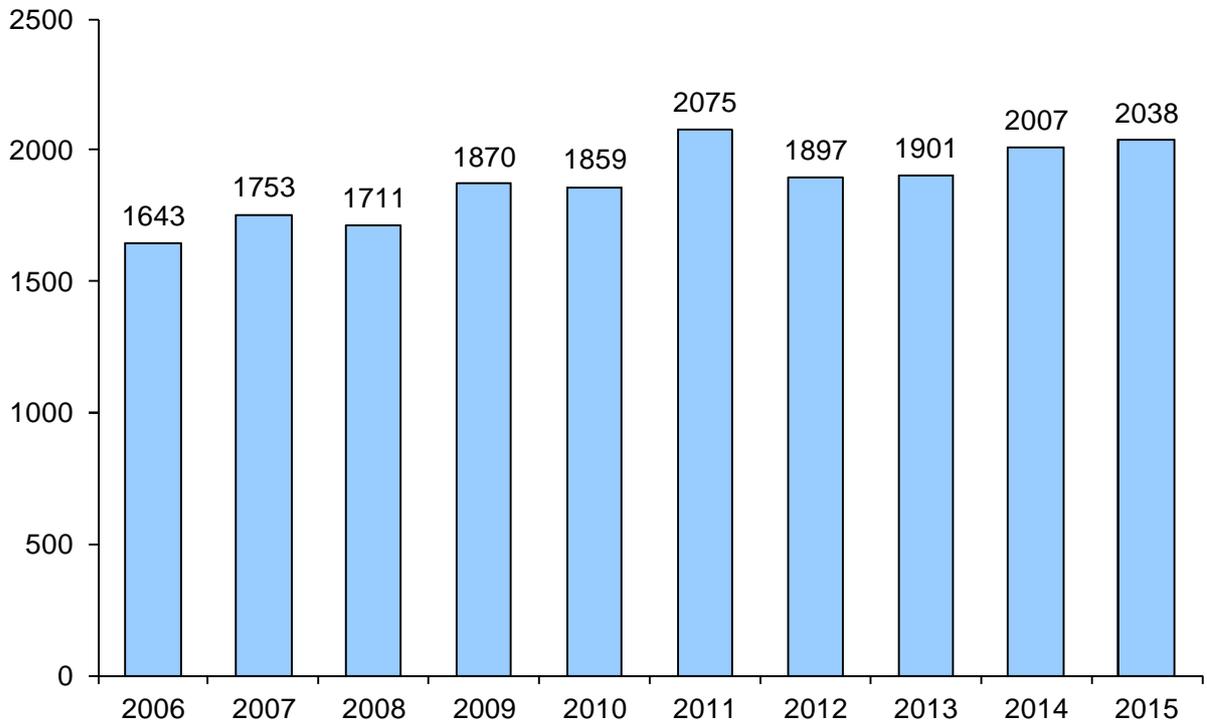
	2014			2015		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel, davon	2.300	251	714	2.299	839	688
ausgewertete Kauffälle	2.007	170	624	2.038	158	595
Zwangsversteigerungen	102	2	7	81	3	13
sonstige Kauffälle*	191	79	83	180	678	80

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

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 2.299 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 2.038 Kauffälle ausgewertet. Rund 4% des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

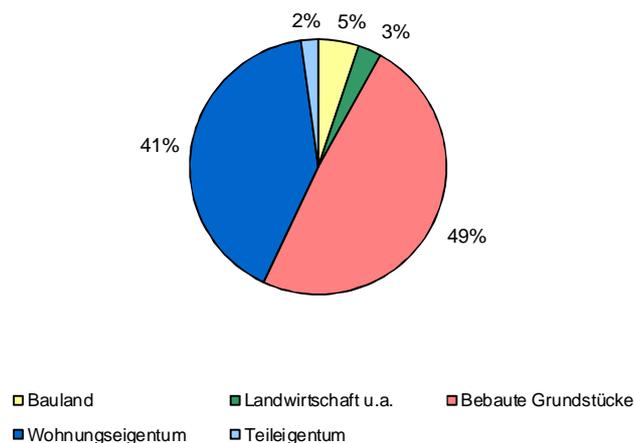
Kauffälle		
Objektart	2014	2015
Unbebaute Grundstücke		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	66	81
Wohnungseigentum	5	3
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	10	7
Erbbaurechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	0	2
Gewerbe/Industrie	11	6
Rohbauland	6	3
Bauerwartungsland	0	2
Acker	13	8
Grünland	9	5
Wald	1	2
Sonstige Grundstücke	41	45
Bebaute Grundstücke		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	62	60
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	555	574
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	333	277
Geschäfts-/Bürohäuser	7	9
Gewerbe-/Industrieobjekte	26	32
Sonstige bebaute Grundstücke	44	41
Erbbaurecht	12	5
Wohnungseigentum	759	832
Teileigentum	47	44
Summe	2.007	2.038

4.1 Anzahl der Kauffälle



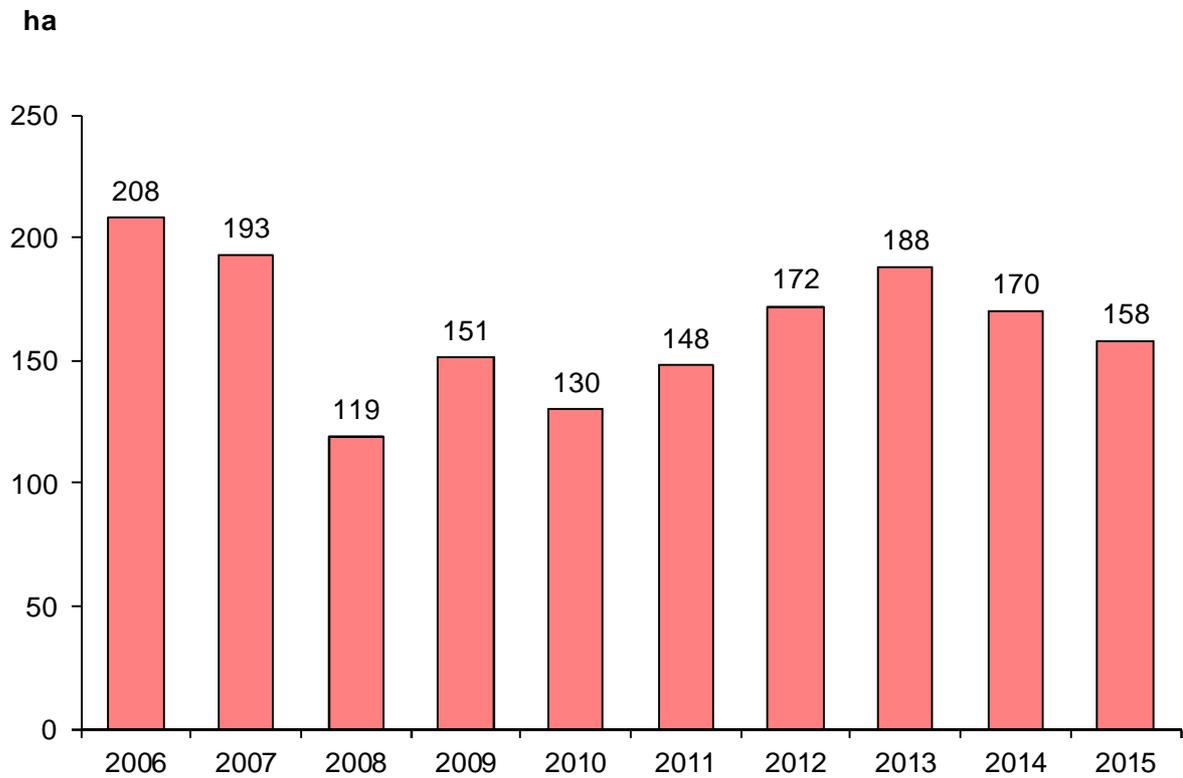
Im Jahr 2015 sind 2.038 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 2% gestiegen.

Kauffälle Gesamtstadt



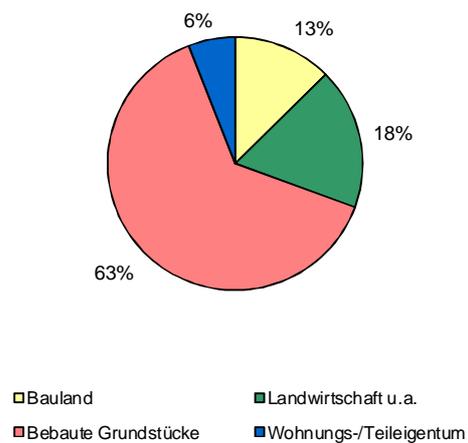
Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (49%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 31%, Mietwohnhäuser 14%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 4% – und auf Wohnungseigentum (41%). Das Bauland ist mit 5%, der landwirtschaftliche Besitz mit 3% und das Teileigentum mit 2% beteiligt.

4.2 Flächenumsatz



Im Jahr 2015 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 158 ha. Der Flächenumsatz hat im Vergleich zum Vorjahr um 7% abgenommen.

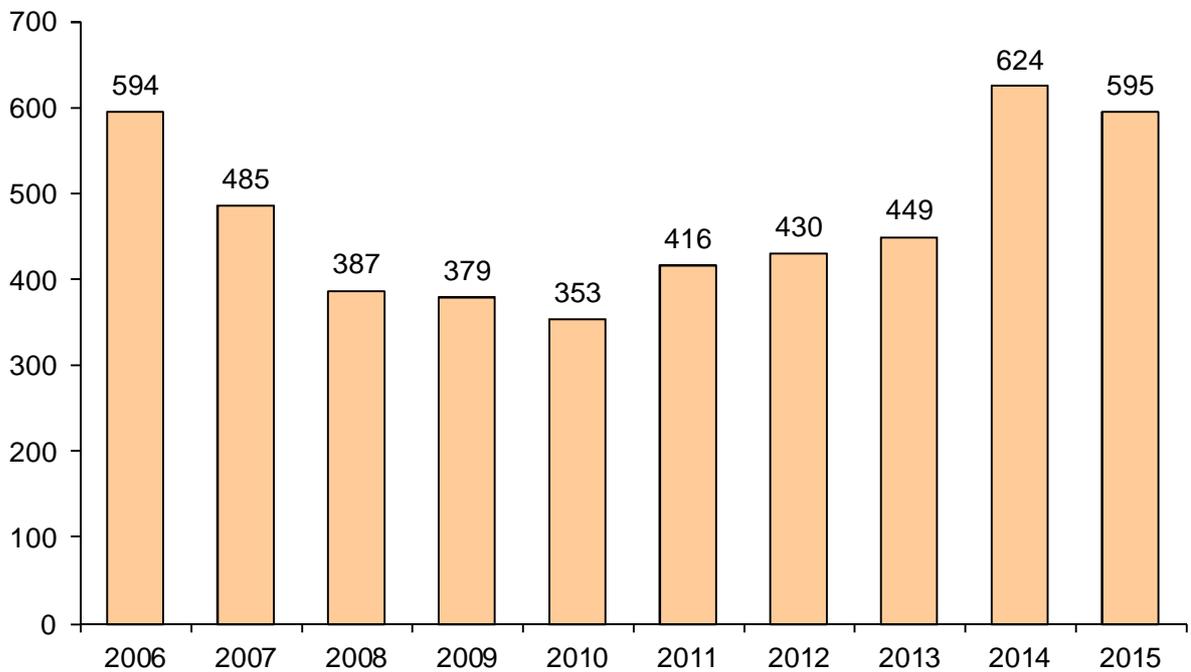
Flächenumsatz Gesamtstadt



Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 63%, Wohnungs-/Teileigentum 6%) ist etwa doppelt so groß wie der unbebauter Grundstücke (Bauland 13%, Landwirtschaft u.a. 18%).

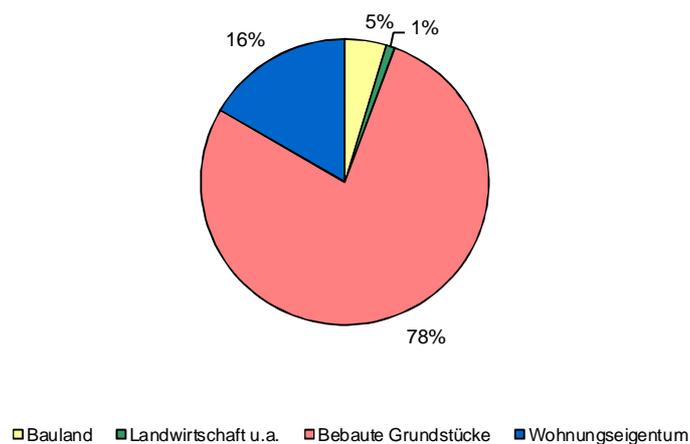
4.3 Geldumsatz

Mio. EUR



Im Jahr 2015 beträgt der Geldumsatz 595 Mio. EUR. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um 5% zurückgegangen.

Geldumsatz Gesamtstadt

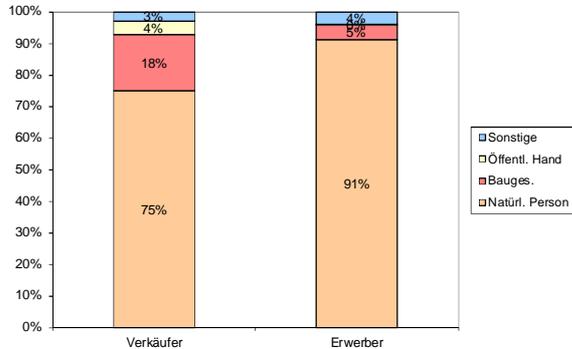


Mehr als drei Viertel des Umsatzes (78%) entfallen auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 30%, Geschäftshäuser 21%, Mietwohnhäuser 18%, Gewerbe-/Industrieobjekte 7% und sonstige Gebäude 2%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (16%), gefolgt vom Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 5%. Die landwirtschaftlichen und anderen Flächen erreichen wie im Vorjahr rund 1%. Der Geldumsatz beim Teileigentum (0,4%) ist unbedeutend.

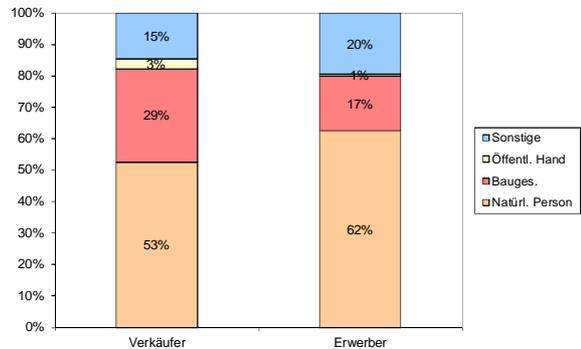
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

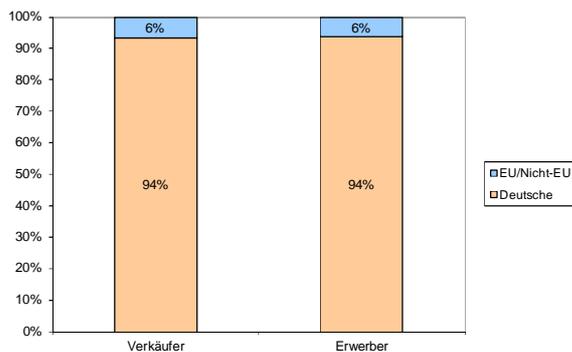


Umsatz:

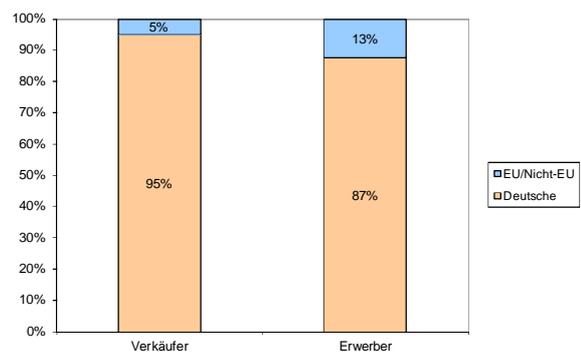


Nationalität

Kauffälle:

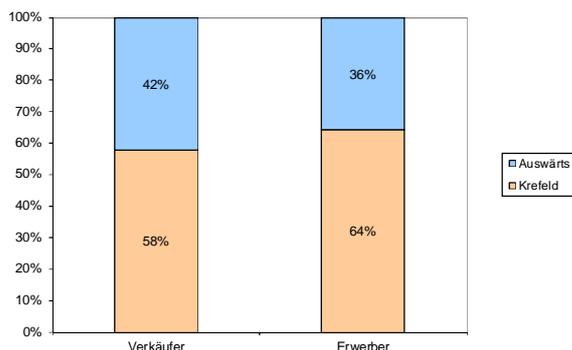


Umsatz:

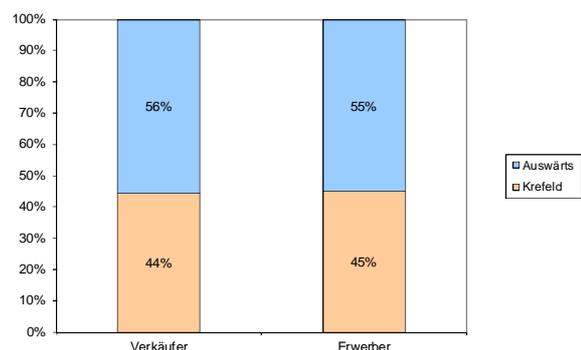


Wohnsitz

Kauffälle:



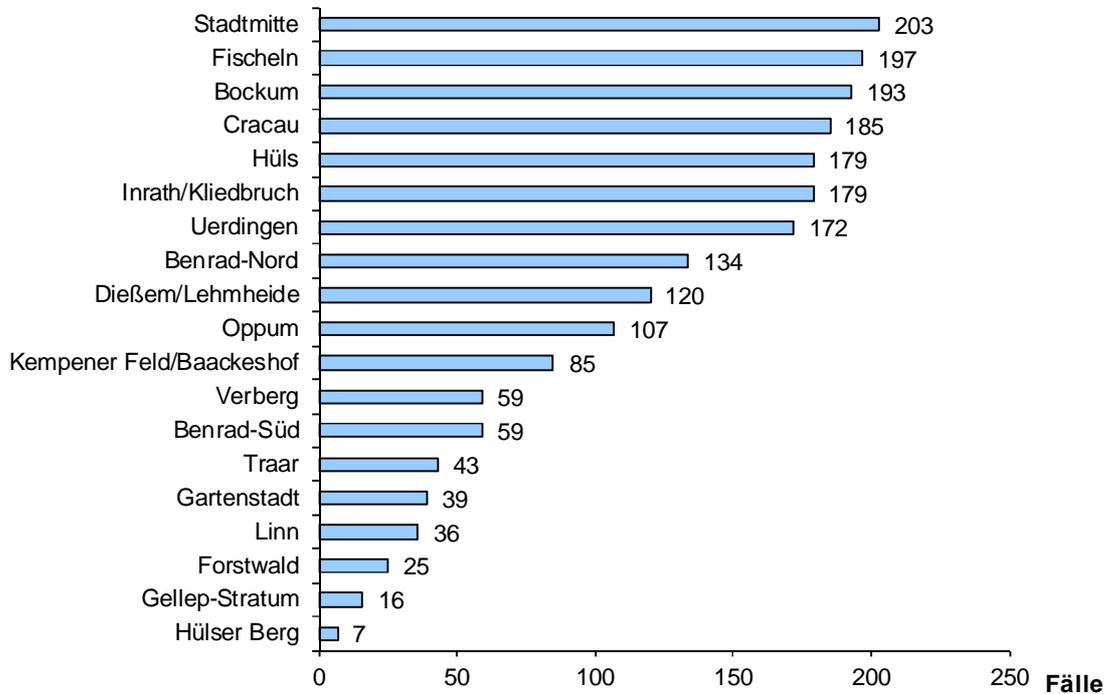
Umsatz:



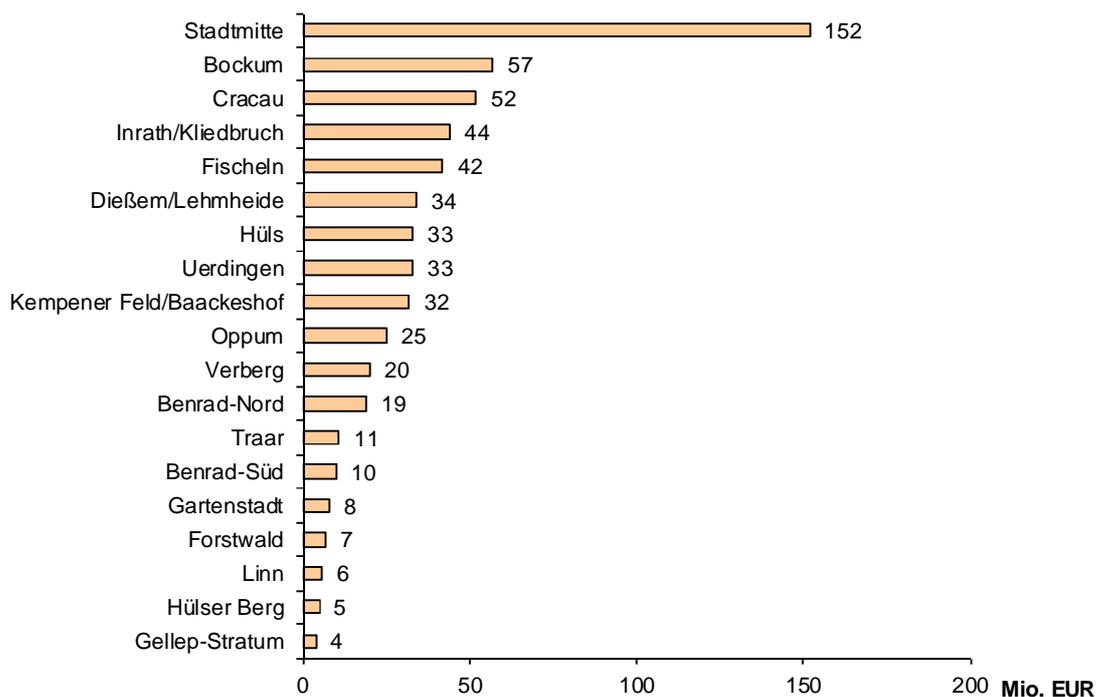
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauf: Verkauf 75%, Erwerb 91% und Umsatz: Verkauf 53%, Erwerb 62%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 29% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kauf: 4% und Umsatz 3%, jeweils auf Verkäuferseite). Der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer (EU/Nicht-EU) ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, (Kauf/Umsatz auf Erwerberseite: 6% / 13%). Der Umsatzanteil der auswärtigen Marktteilnehmer ist gegenüber dem Vorjahr etwas gesunken. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 55%) ist – im Vergleich zu Krefelder Marktteilnehmern – höher als ihre Kaufaktivität (Erwerb: 36%), 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

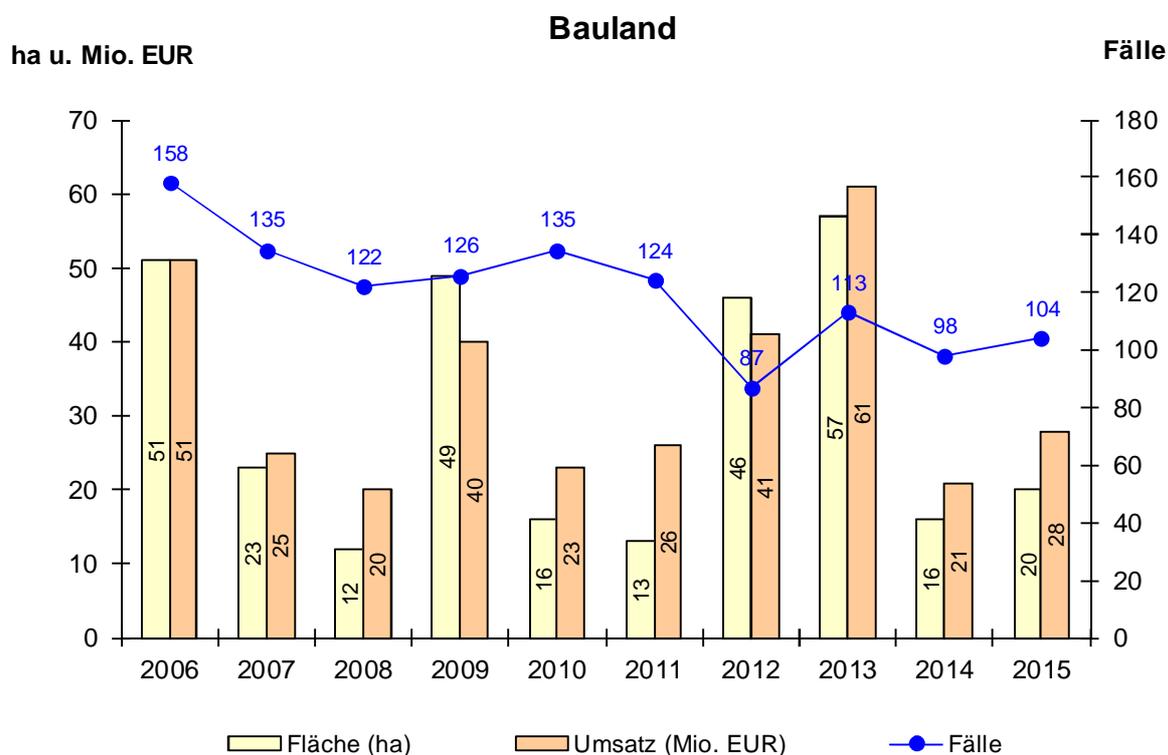
Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat mit 81 Fällen in 2015 gegenüber dem Vorjahr (102 Fälle) deutlich abgenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2015, 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	55	68%	84%
			Standardabweichung ± 25%
Ein-/Zweifamilienhäuser	12	15%	83%
			Standardabweichung ± 11%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	10	12%	78%
			Standardabweichung ± 11%
Sonstige	4	5%	-
Summe	81	100%	

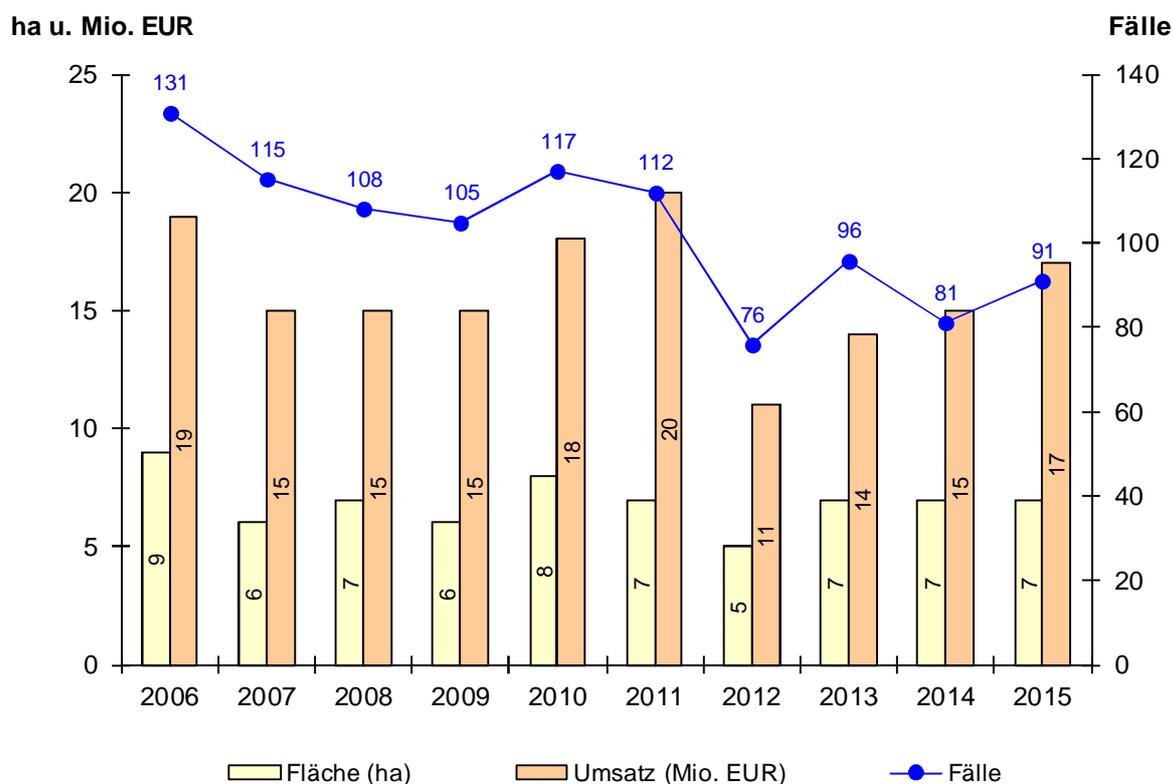
5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	81	57.150	13.377.528
für Geschosswohnungsbau	10	12.062	3.659.740
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	2	5.358	4.378.375
Gewerbebauland			
für Gewerbe / Industrie	6	25.224	2.296.355
Rohbauland	3	46.372	2.638.378
Bauerwartungsland	2	53.356	1.352.736
Landwirtschaftliche Flächen	15	228.256	1.142.896
Sonstige Flächen	45	57.505	1.902.579
Summe	164	485.283	30.748.587



Im Jahr 2015 wurden insgesamt in 104 Fällen 20 ha zum Preis von 28 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Geschäftsgrundstücke, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

5.1 Wohnbauland



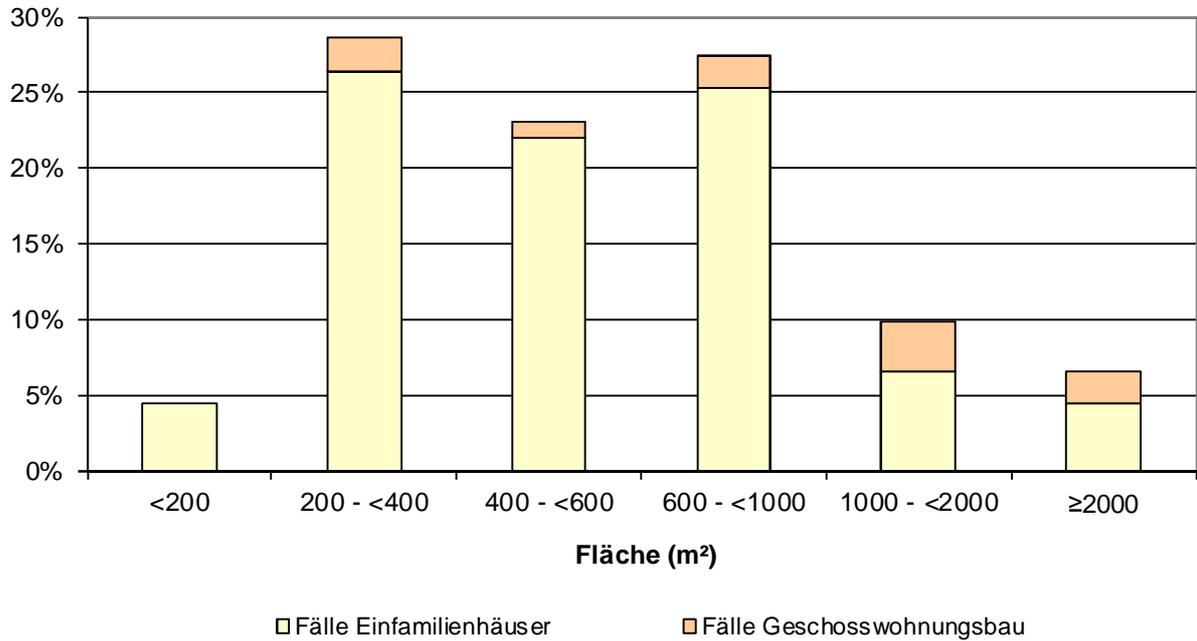
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	81	57.150	13.377.528
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	3	5.092	2.660.000
Miethäuser	7	6.970	999.740
Wohnbauland insgesamt	91	69.212	17.037.268

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 91 Fällen (88%), 7 ha Fläche (35%) und 17 Mio. EUR Umsatz (61%) beteiligt.

Gegenüber dem Vorjahr haben auf dem Teilmarkt Wohnbauland die Anzahl der Kauffälle (+12%, von 81 auf 91) und der Geldumsatz (+16%, von 14,6 Mio. EUR auf 17,0 Mio. EUR) trotz leichten Rückgangs des Flächenumsatzes (-5%, von 7,3 ha auf 6,9 ha) zugenommen. Die Preise des Wohnbaulands für Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt um 3,2% gestiegen.

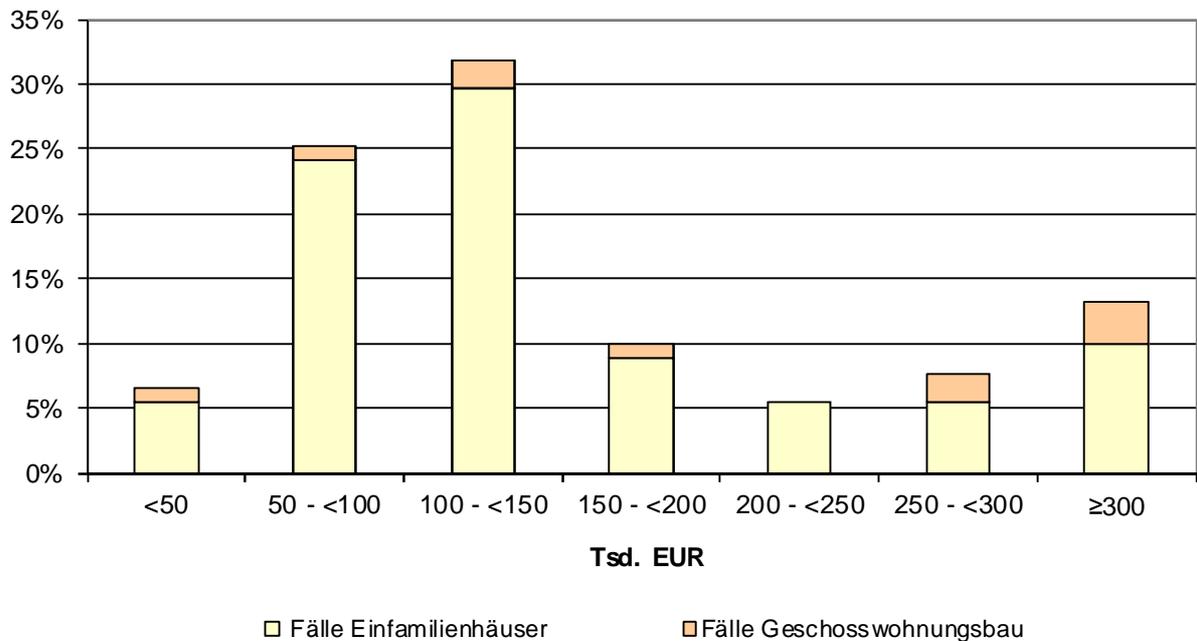
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



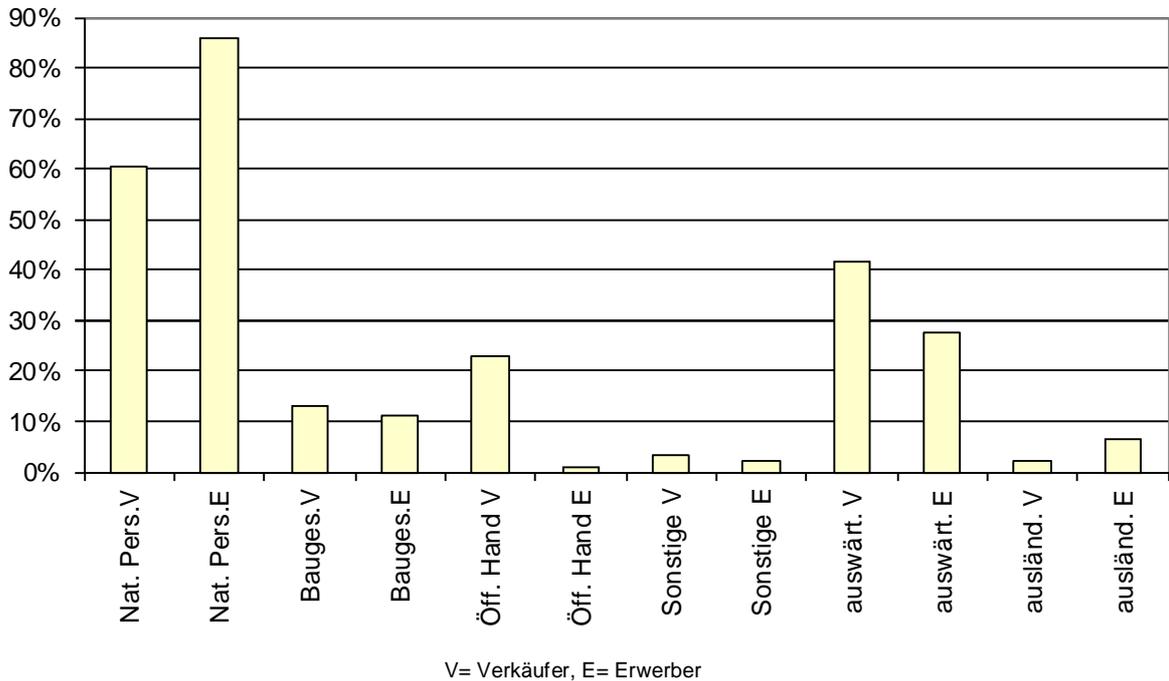
Rund drei Viertel aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke haben eine Fläche zwischen 200 und 1.000 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



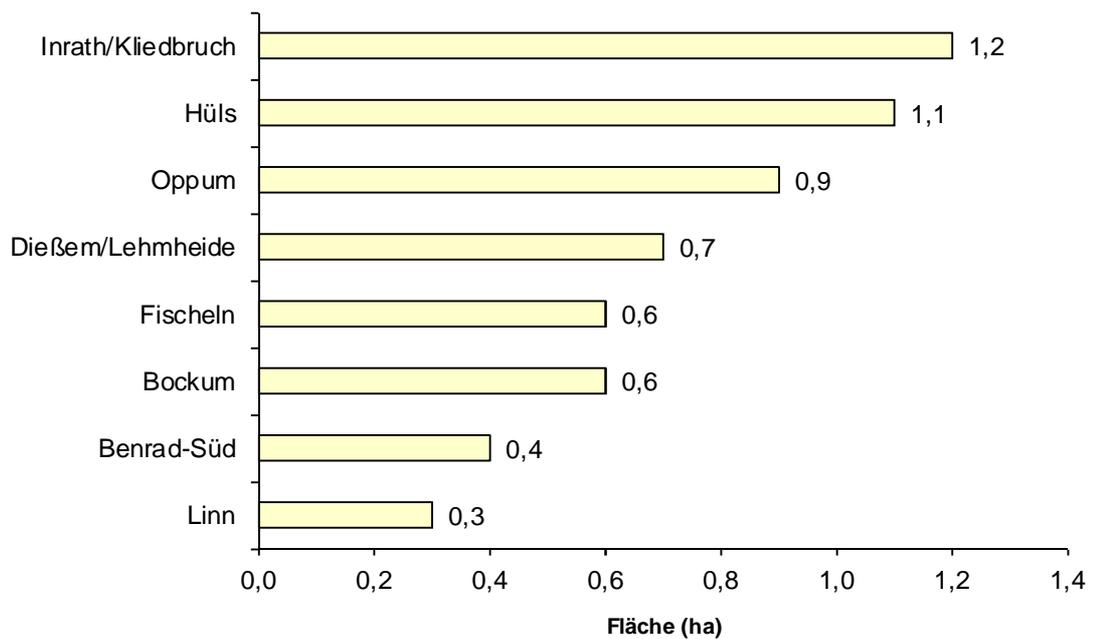
Nahezu zwei Drittel der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 200.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



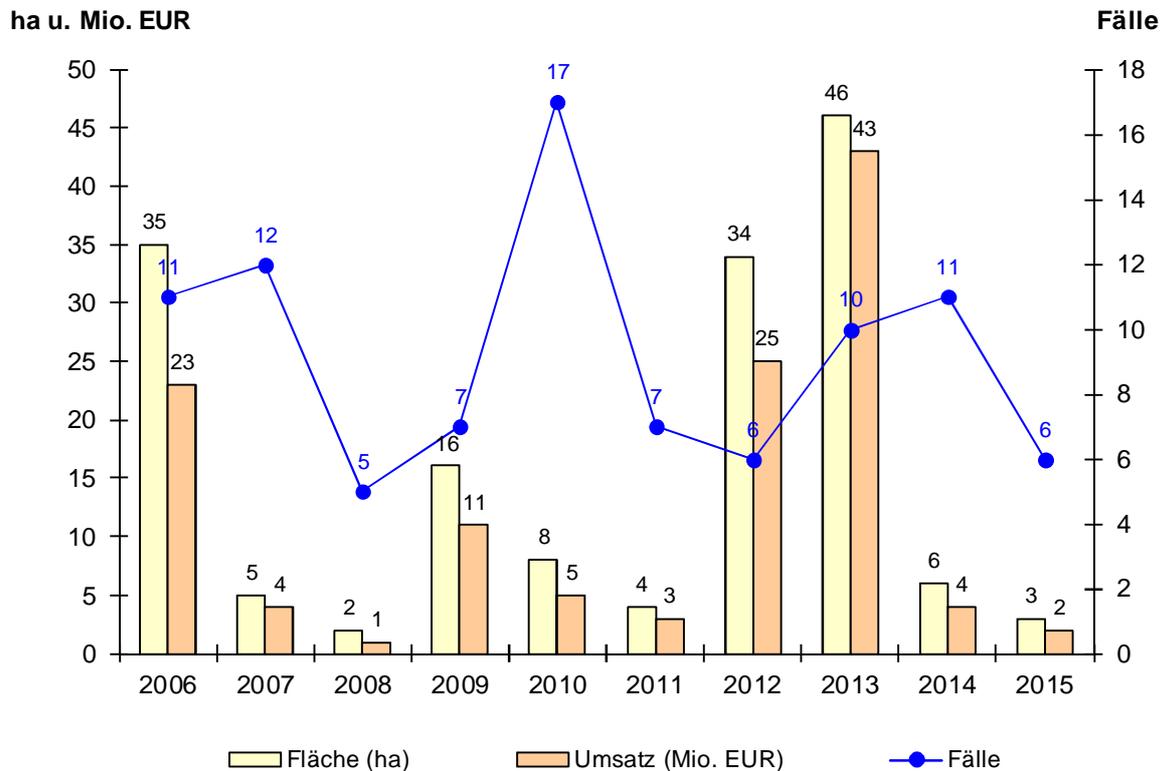
Wohnbaugrundstücke werden in 2015 überwiegend von natürlichen Personen (60%) verkauft. Die öffentliche Hand (23%) und die Baugesellschaften (13%) folgen mit deutlichem Abstand. Haupterwerber sind natürliche Personen (86%), der Anteil der Baugesellschaften auf Erwerberseite liegt bei 11%. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 42% / 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	6	25.224	2.296.355

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 6 Fällen (6%), 3 ha Fläche (15%) und 2 Mio. EUR Umsatz (7%) beteiligt. Damit hat der Markt für Gewerbebauland im Vergleich zum Vorjahr weiter abgenommen.

Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

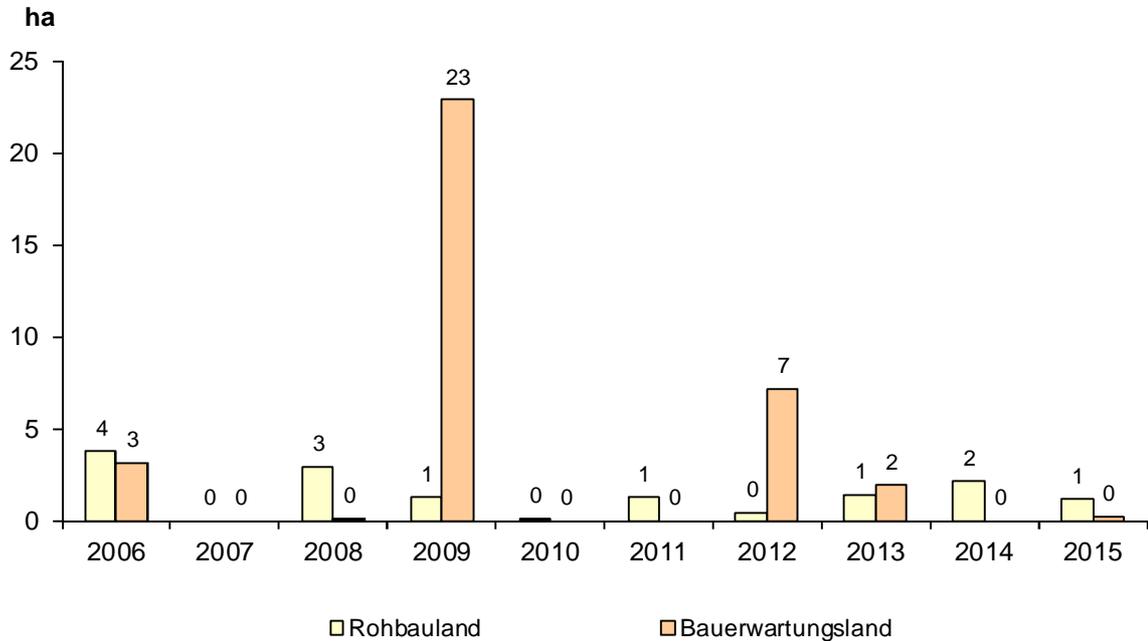
- Dienstleistung / Produktion: zwischen **50,-** und **90,- EUR/m²**
- Fachhandel: zwischen **90,-** und **125,- EUR/m²**
- Fach- und Supermärkte: zwischen **125,-** und **230,- EUR/m²**

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

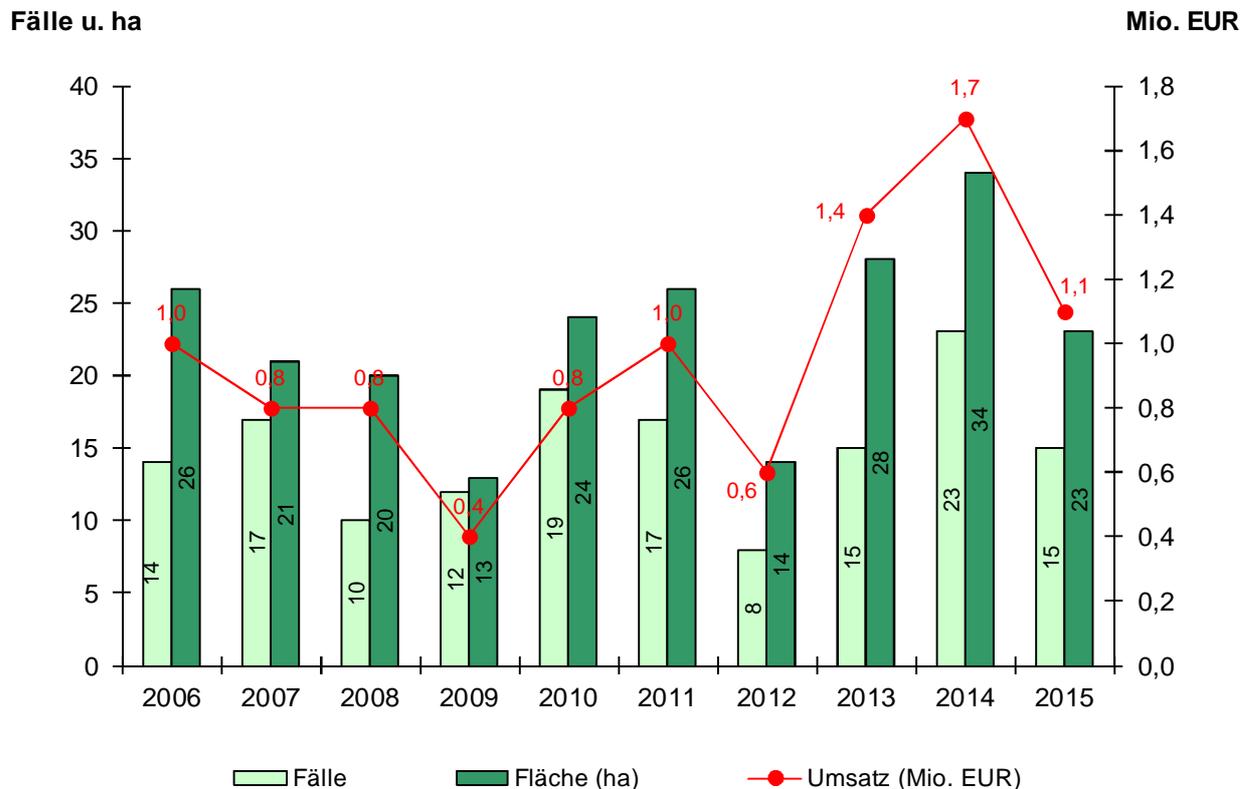


	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	1	11.345	1.500.000
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	1	1.992	120.000

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2011 bis 2015 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2012 bis 2015 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 2015 wurden in 15 Fällen 23 ha landwirtschaftliche Flächen im engeren Sinne zum Preis von 1,1 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen (Flächenumsatz -32% und Geldumsatz -35%).

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Acker	8	184.947	1.048.864
Grünland	5	24.853	76.088
Wald	2	18.456	17.944
Summe	15	228.256	1.142.896

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

bei Ackerland zwischen **3,80 und 7,50 EUR/m²**
 bei Grünland zwischen **2,20 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 **30,- und 80,- EUR/m²** (ca. 15% bis 25% des jeweiligen Wohnbaulandwertes).

5.5.3 Dauerkleingärten

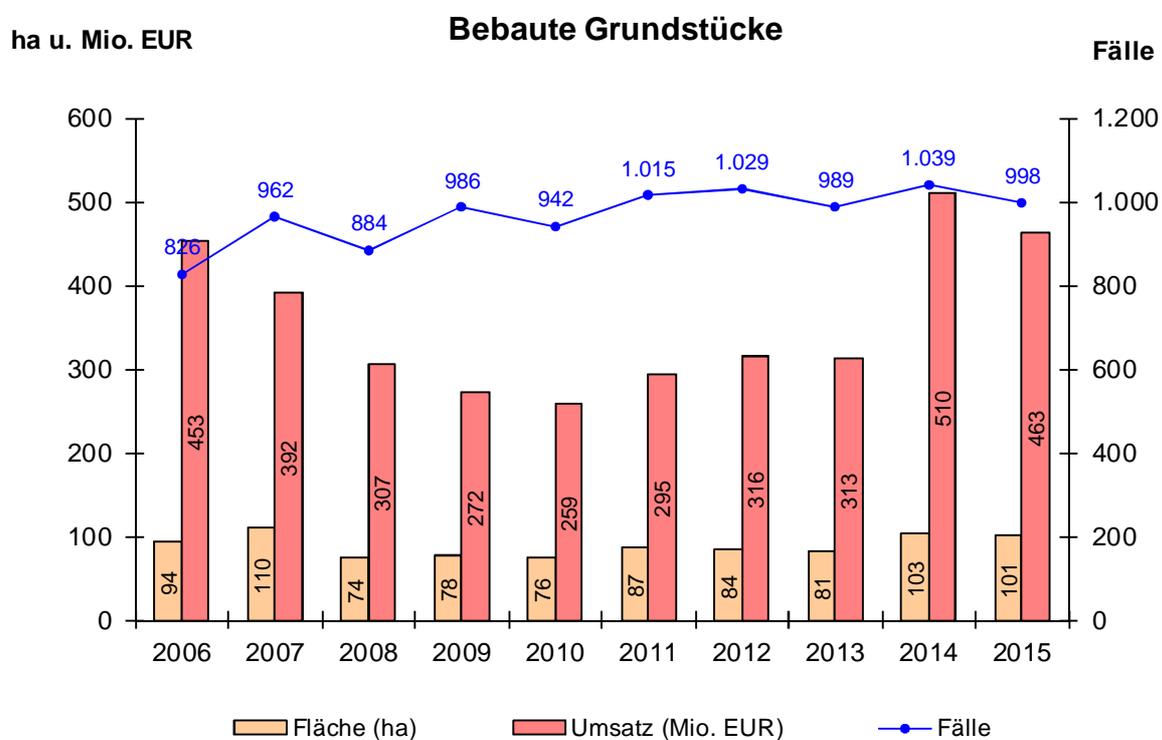
Werte für Dauerkleingärten liegen zwischen **10,- und 20,- EUR/m²**.

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 (m²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	60	17.965	18.433.214
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	574	330.188	162.710.069
Mietwohnhäuser	277	146.263	106.868.726
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	9	25.171	122.211.159
Gewerbe-/Industrieobjekte	32	241.535	43.146.884
Sonstige Gebäude	46	244.688	9.294.150
Summe	998	1.005.810	462.664.202



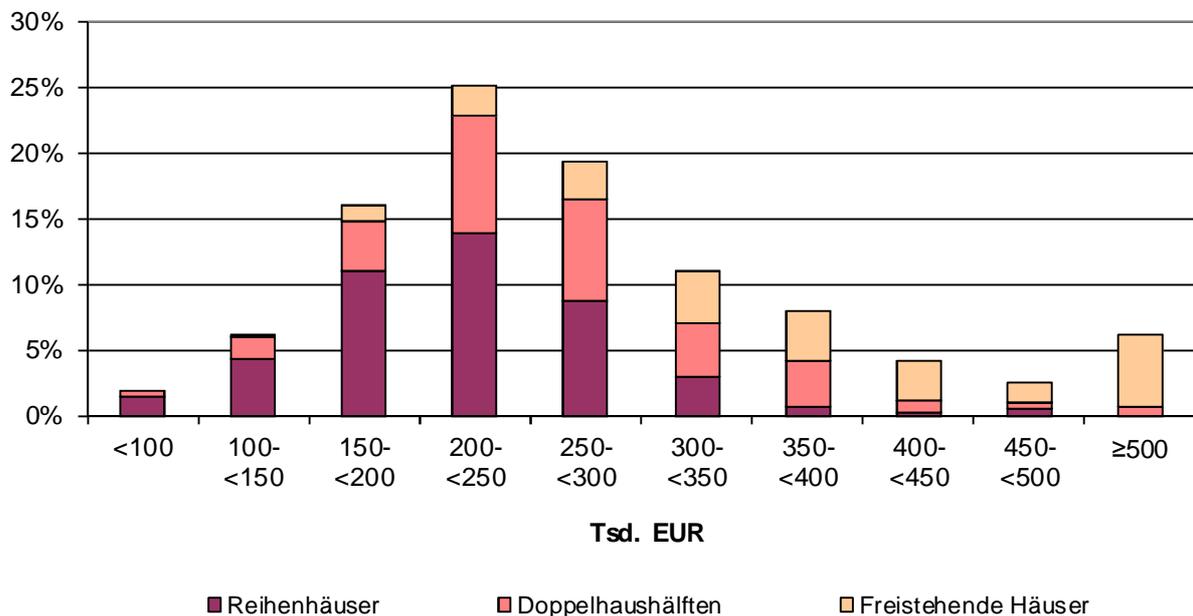
Im Jahr 2015 wurden insgesamt in 998 Fällen 101 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 463 Mio. EUR umgesetzt. Der Markt für bebaute Grundstücke hat gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen, Geldumsatz (-9%), Flächenumsatz (-2%) und Fälle (-4%).

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser Erstverkauf	4	1.920	2.125.000	530.000
Freistehende Häuser Weiterverkauf	149	161.603	63.612.520	425.000
Doppelhaushälften Erstverkauf	26	8.444	8.241.337	315.000
Doppelhaushälften Weiterverkauf	179	87.589	46.355.674	260.000
Reihenhäuser Erstverkauf	30	7.601	8.066.877	270.000
Reihenhäuser Weiterverkauf	246	80.996	52.741.875	215.000
Summe	634	348.153	181.143.283	

Im Jahr 2015 wurden in 31% aller Kauffälle ein Ein-/Zweifamilienhaus verkauft. Davon entfallen 24% auf freistehende Häuser, 32% auf Doppelhaushälften und 44% auf Reihenhäuser. Es wurden 9% Neu- und 91% Bestandsbauten verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



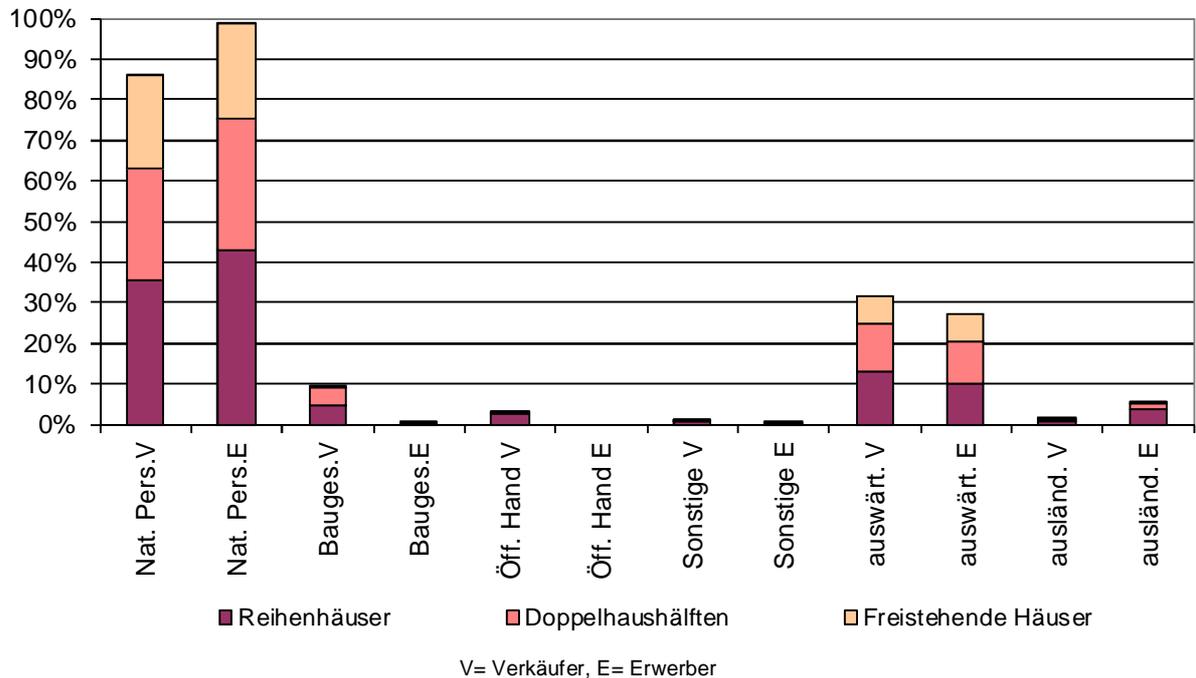
In mehr als der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

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 2014 und 2015 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)
2014 - 2015	2.420	13	143	330	345.000

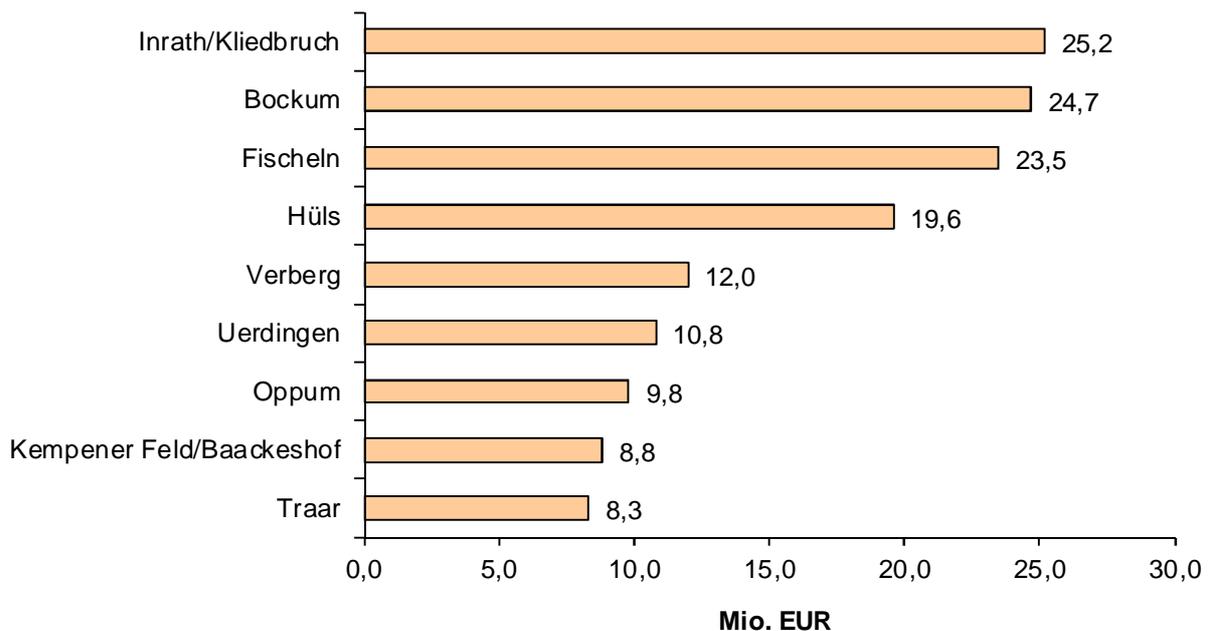
Für neu erstellte Reihenmittelhäuser kann kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da die Anzahl der in 2014 und 2015 verkauften neuen Reihenmittelhäuser für eine Auswertung nicht ausreichte.

Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 86% von natürlichen Personen und zu 10% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (99%) erworben. Auswärtige Teilnehmer sind mit 32% / 27% (Verkäufer/Erwerber) am Markt beteiligt. Der Anteil ausländischer Marktteilnehmer ist mit ca. 1% / 6% gering.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



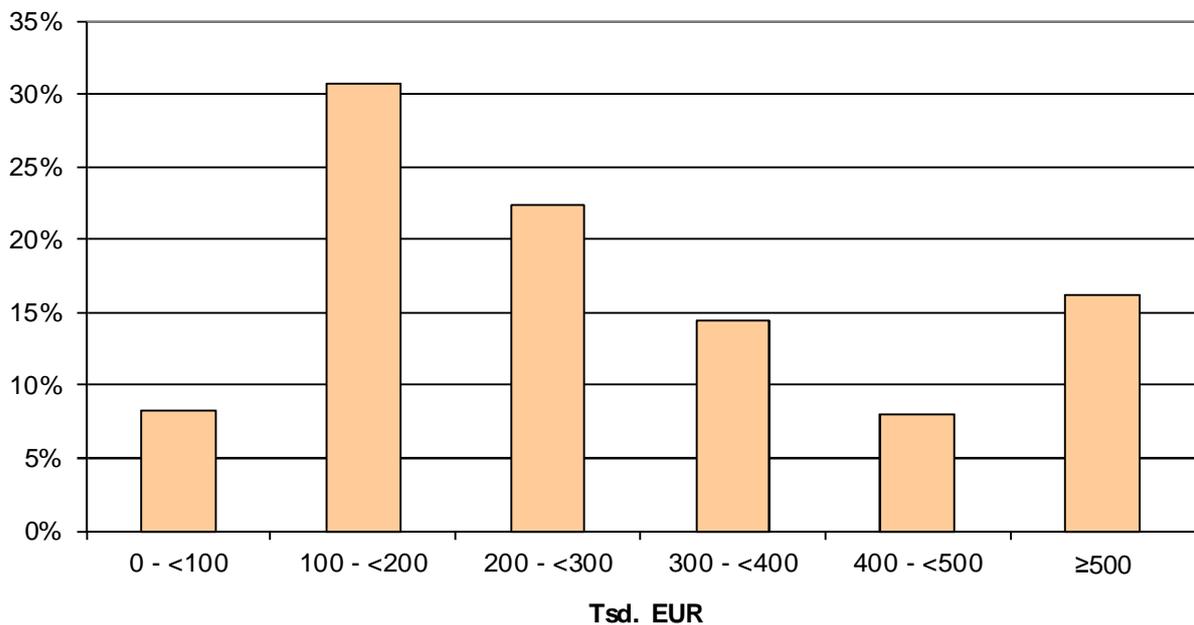
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.2 Mietwohnhäuser

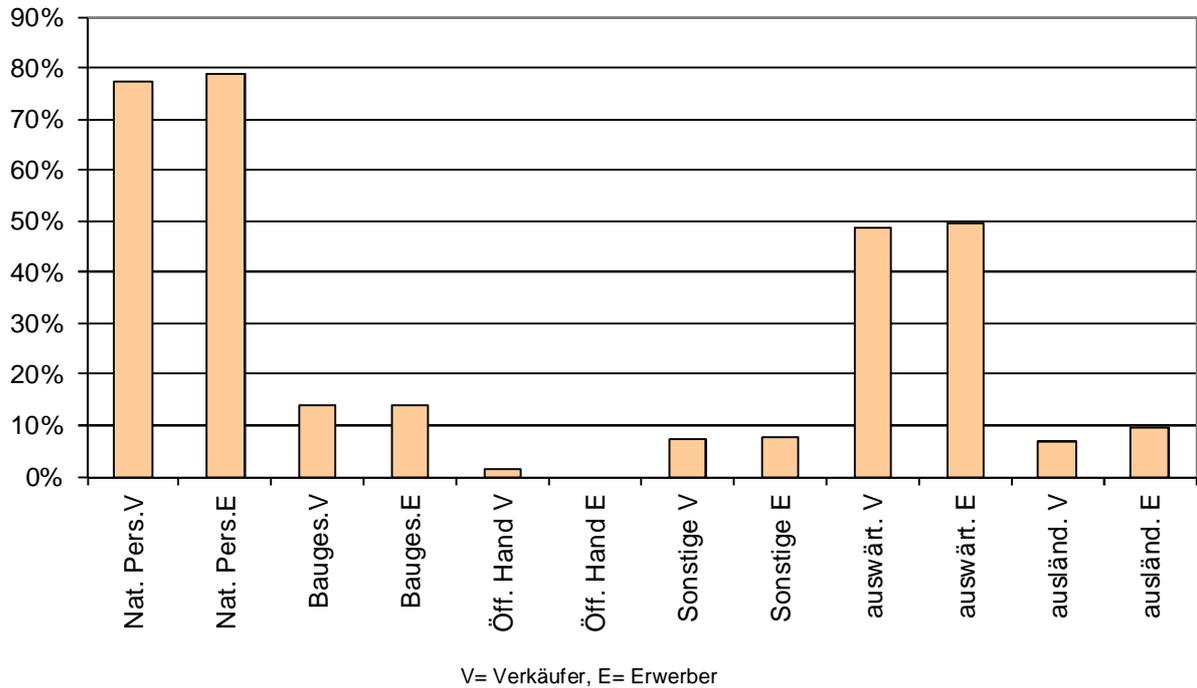
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2006	188	184.517	164.576.280
2007	320	179.230	126.341.188
2008	288	178.351	103.040.559
2009	276	128.427	73.620.346
2010	249	113.535	65.390.151
2011	297	157.048	77.869.977
2012	313	140.550	83.309.347
2013	315	160.432	94.079.546
2014	333	174.326	109.164.665
2015	277	146.263	106.868.726

Die Mietwohnhäuser waren im Jahr 2015 mit 277 Fällen (28%), 15 ha Fläche (15%) und 107 Mio. EUR Umsatz (23%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

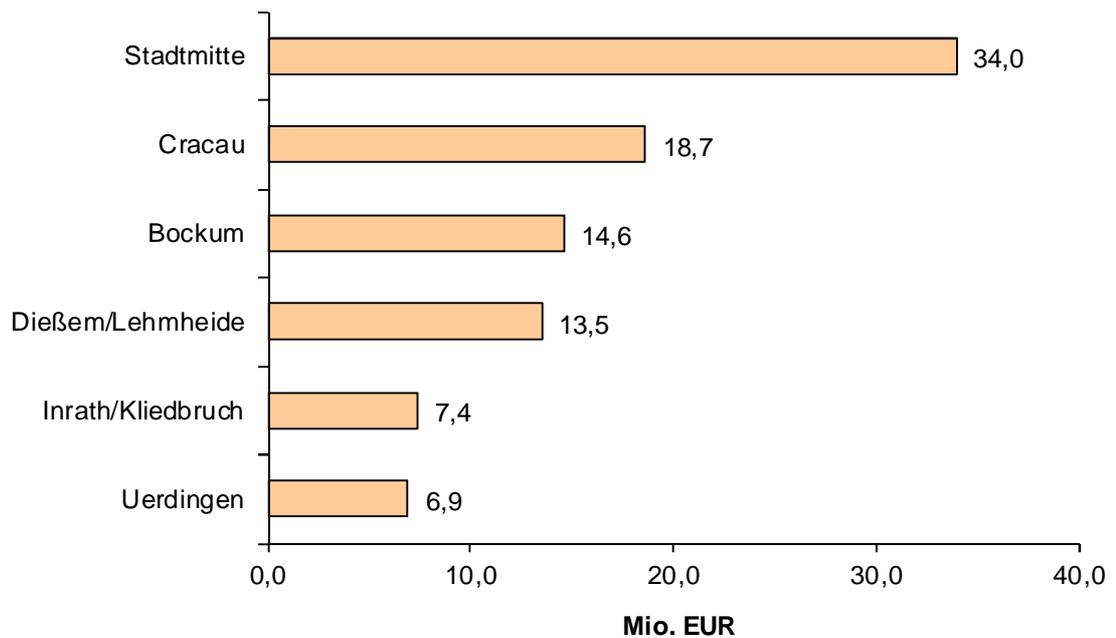


Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 77% / 79% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Verkauf / Erwerb ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Anteil ausländischer Erwerber liegt bei 10% und hat sich im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



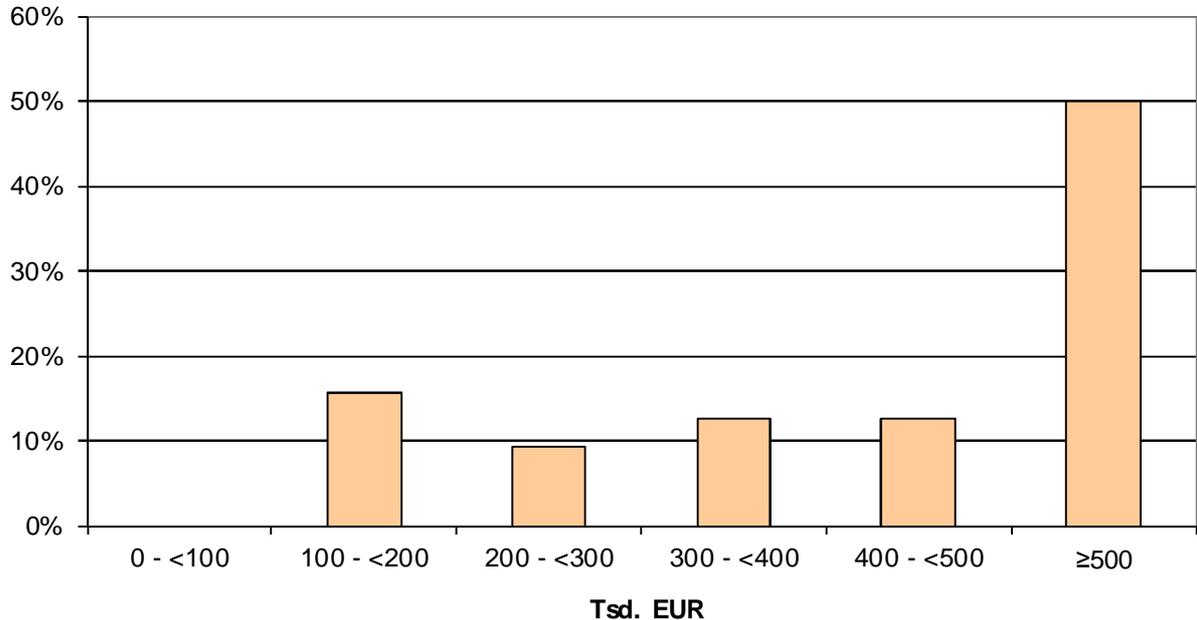
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

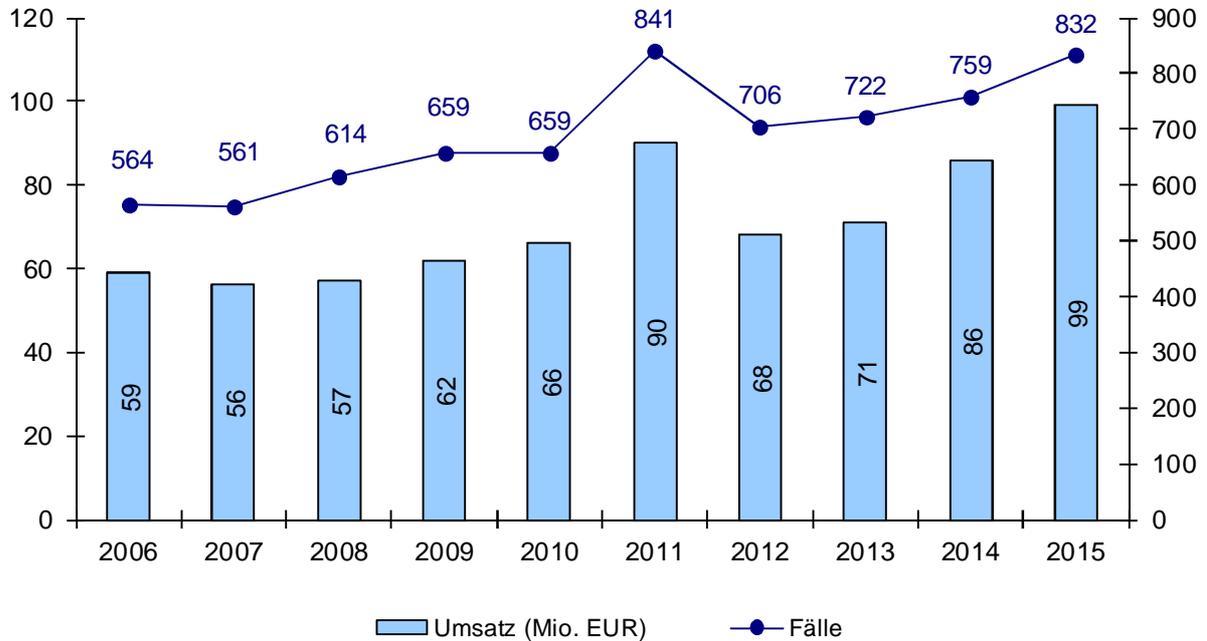
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2006	28	207.959	49.218.714
2007	42	399.796	80.246.523
2008	35	207.243	71.429.826
2009	26	158.064	21.358.313
2010	31	267.531	35.530.906
2011	33	233.275	30.395.049
2012	26	230.724	40.735.550
2013	26	203.617	44.480.105
2014	26	390.838	126.012.720
2015	32	241.535	43.146.884

Die Gewerbe- und Industrieobjekte sind im Jahr 2015 mit 32 Fällen (3%), 24 ha Fläche (24%) und 43 Mio. EUR Umsatz (9%) am Markt für bebaute Grundstücke beteiligt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



7 Wohnungseigentum



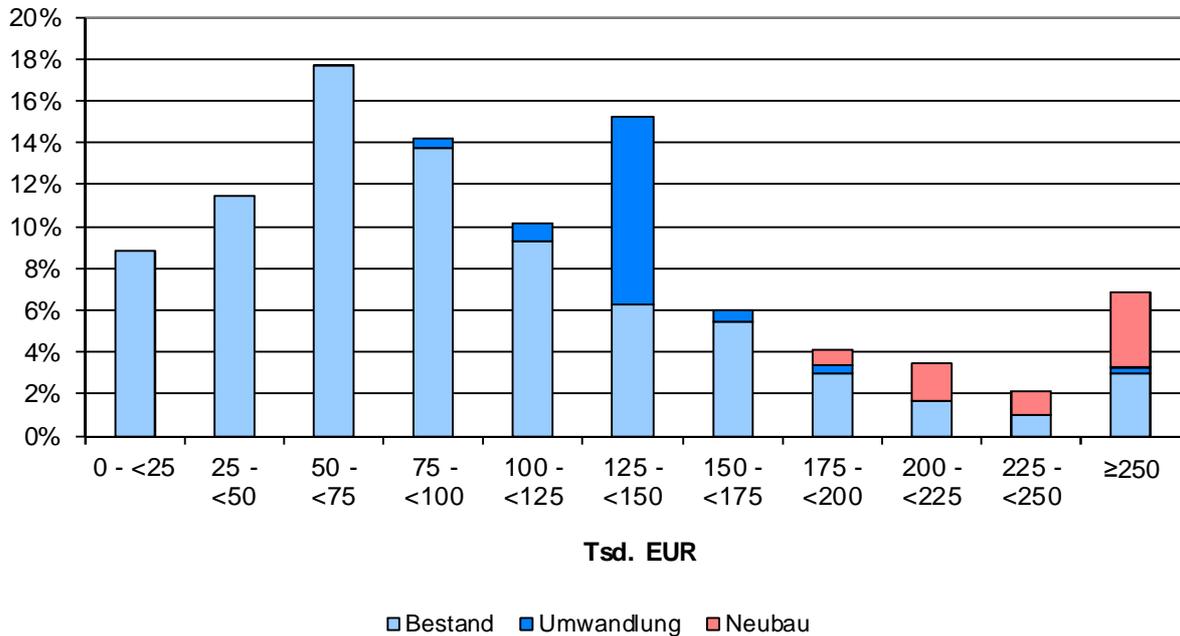
Im Jahr 2015 wurden in 832 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 99 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist der Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen (Fälle +10% und Umsatz +15%).

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
Neubau	61	20.191.252
Bestand	675	65.954.476
Umwandlung	96	12.922.143
Summe	832	99.067.871
Teileigentum*	44	2.253.950

*überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

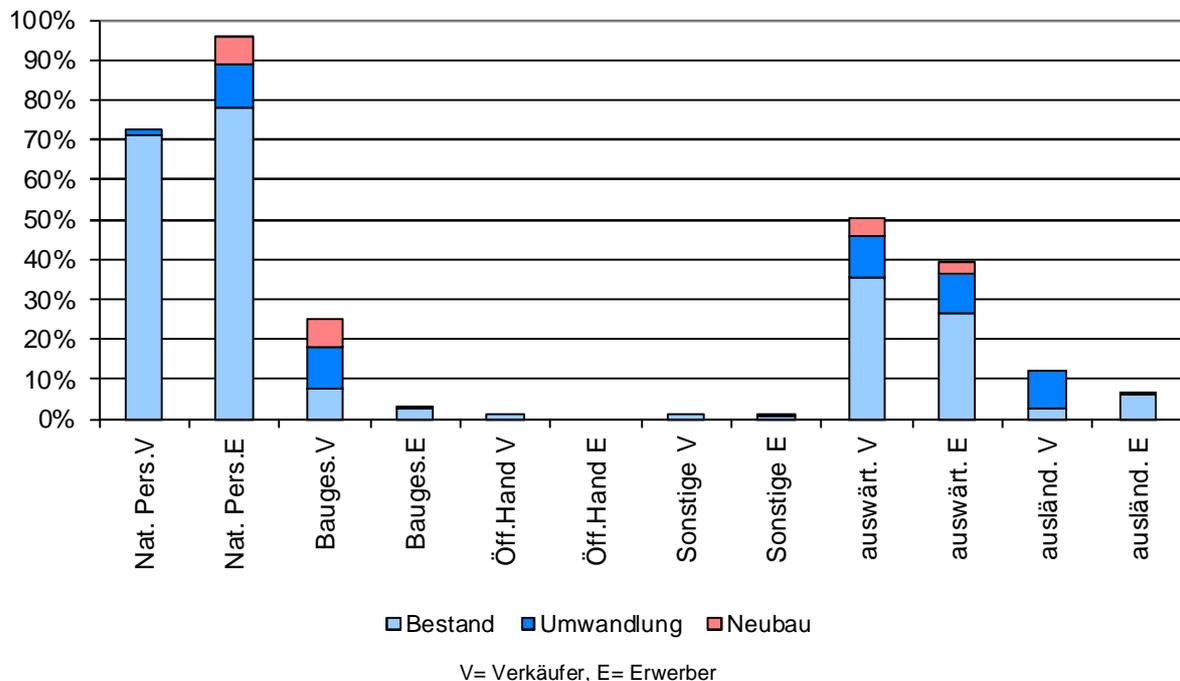
Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
Neubau	331.000
Bestand	98.000
Umwandlung	135.000

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



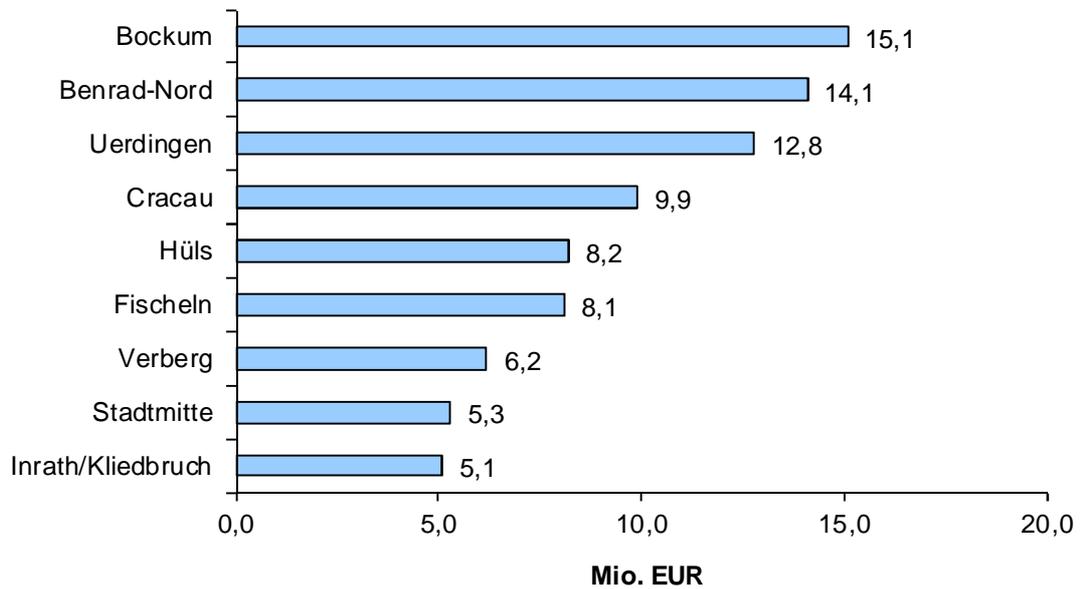
Gut zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand und Erstverkäufe nach Umwandlung).

Marktteilnehmer Wohnungseigentum (Fälle)



Wohnungseigentum wird von natürlichen Personen (72%) und Baugesellschaften (25%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (96%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 50% bzw. 39%. 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 31.12.2015)

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 2014 und 2015.

Baujahr*	Wohnung (EUR/m ² Wohnfläche)				Zuschläge (EUR/Wohnung)
	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Zentrale Lage	
2010-2015 (Neubau/ Erstbezug)	ca. 3.000,-	ca. 2.700,-	ca. 2.190,-	--	Stellplatz: ca. 4.500,- Garage: ca. 8.000,- Tiefgarage: ca. 9.000,-
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	3 / ± 90 / 80-110	45 / ± 125 / 80-100	19 / ± 160 / 110-150		
2000-2009	ca. 2.400,-	ca. 1.980,-	ca. 1.680,- **	--	Bemerkung: Wfl. = Wohnfläche (m ²)
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	8 / ± 330 / 70-90	23 / ± 290 / 70-110	3 / ± 230		
1990-1999	ca. 1.800,-	ca. 1.700,-	ca. 1.400,-	--	
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	9 / ± 230 / 70-110	37 / ± 370 / 70-80	18 / ± 365 / 60-90		
1980-1989	ca. 1.580,-	ca. 1.310,-	ca. 1.000,-	ca. 1.080,-	
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	7 / ± 360 / 70-80	59 / ± 305 / 70-90	8 / ± 205 / 70-90	3 / ± 190 / 70-70	
1970-1979	ca. 1.340,-	ca. 1.100,-	ca. 830,-	ca. 1.000,-	
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	17 / ± 290 / 80-120	67 / ± 175 / 60-80	36 / ± 240 / 60-80	4 / ± 455 / 70-80	
1960-1969	ca. 1.300,-	ca. 1.030,-	ca. 860,-	ca. 900,-	
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	4 / ± 330 / 80-120	39 / ± 215 / 70-90	26 / ± 210 / 70-80	2 / ± 105 / 60-80	
vor 1960	ca. 1.590,-	ca. 1.050,-	ca. 920,-	ca. 830,-	
Anzahl / Stdabw. / Wfl.	4 / ± 110 / 90-130	12 / ± 255 / 50-70	4 / ± 175 / 60-70	3 / ± 190 / 70-90	

* 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 (aktuelle Fassung) zu ermitteln. Der Inhalt dieser Anlage 4 kann im Internet unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

** Da im Auswertez Zeitraum keine Daten vorhanden sind, wurde der Wert des Grundstücksmarktberichtes 2015 übernommen.

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

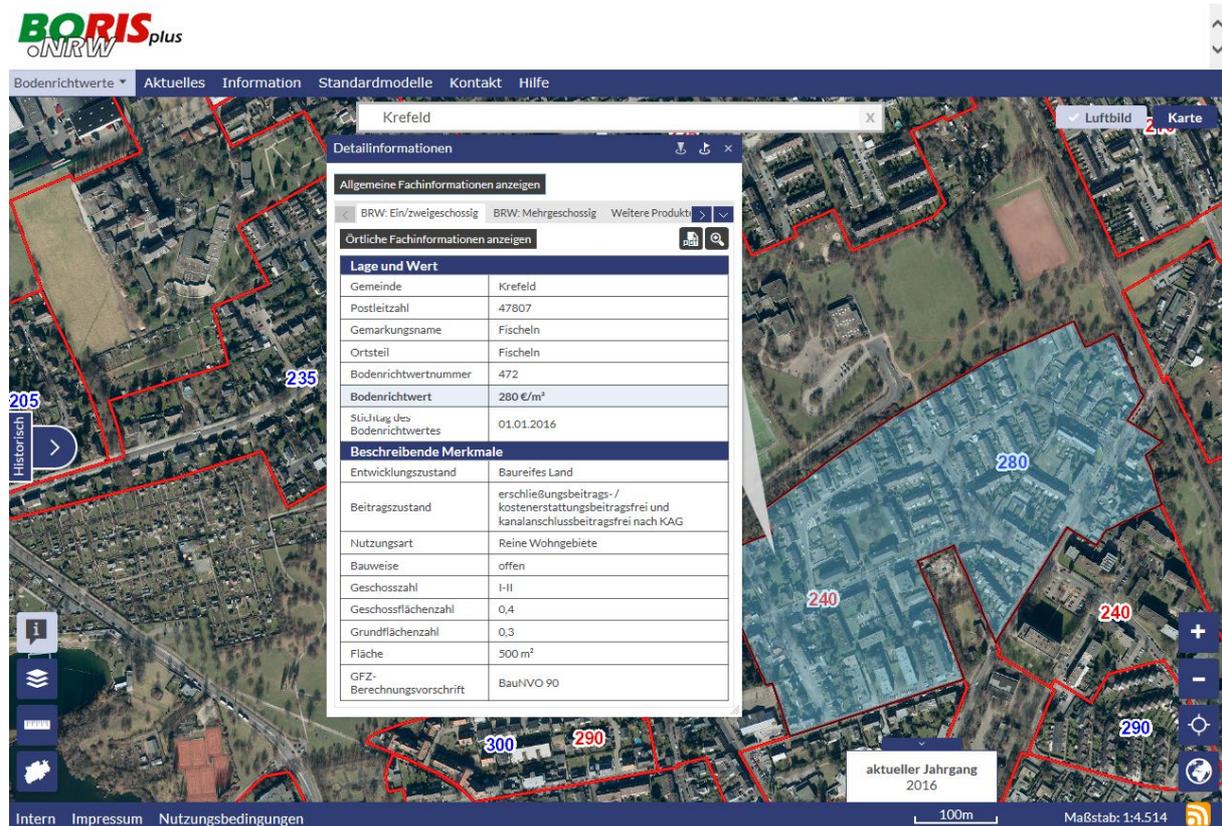
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 15.02.2016 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 -	 280 280 275	 240 250 260
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 ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.



The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation bar with 'Bodenrichtwerte', 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. The main content area features a map of Krefeld with several plots outlined in red. A central window titled 'Detailinformationen' is open, displaying the following data:

Allgemeine Fachinformationen anzeigen	
BRW: Ein/zweigeschossig	BRW: Mehrgeschossig
Weitere Produkte	
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47807
Gemarkungsname	Fischeln
Ortsteil	Fischeln
Bodenrichtwertnummer	472
Bodenrichtwert	280 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2016
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Reine Wohngebiete
Bauweise	offen
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,4
Grundflächenzahl	0,3
Fläche	500 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 90

At the bottom of the map, there is a scale bar for 100m and a note 'aktueller Jahrgang 2016'. The bottom navigation bar includes 'Intern', 'Impressum', and 'Nutzungsbedingungen'.

Beispiel aus BORISplus.NRW – Darstellung der Bodenrichtwerte

Ansicht und Ausdruck der Bodenrichtwerte mit den erläuternden Merkmalen sowie Ansicht und Herunterladen des Grundstücksmarktberichtes sind kostenfrei.

Die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft sowie der Ausdruck einschließlich der Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet sind ebenfalls kostenfrei.

Hinweise:

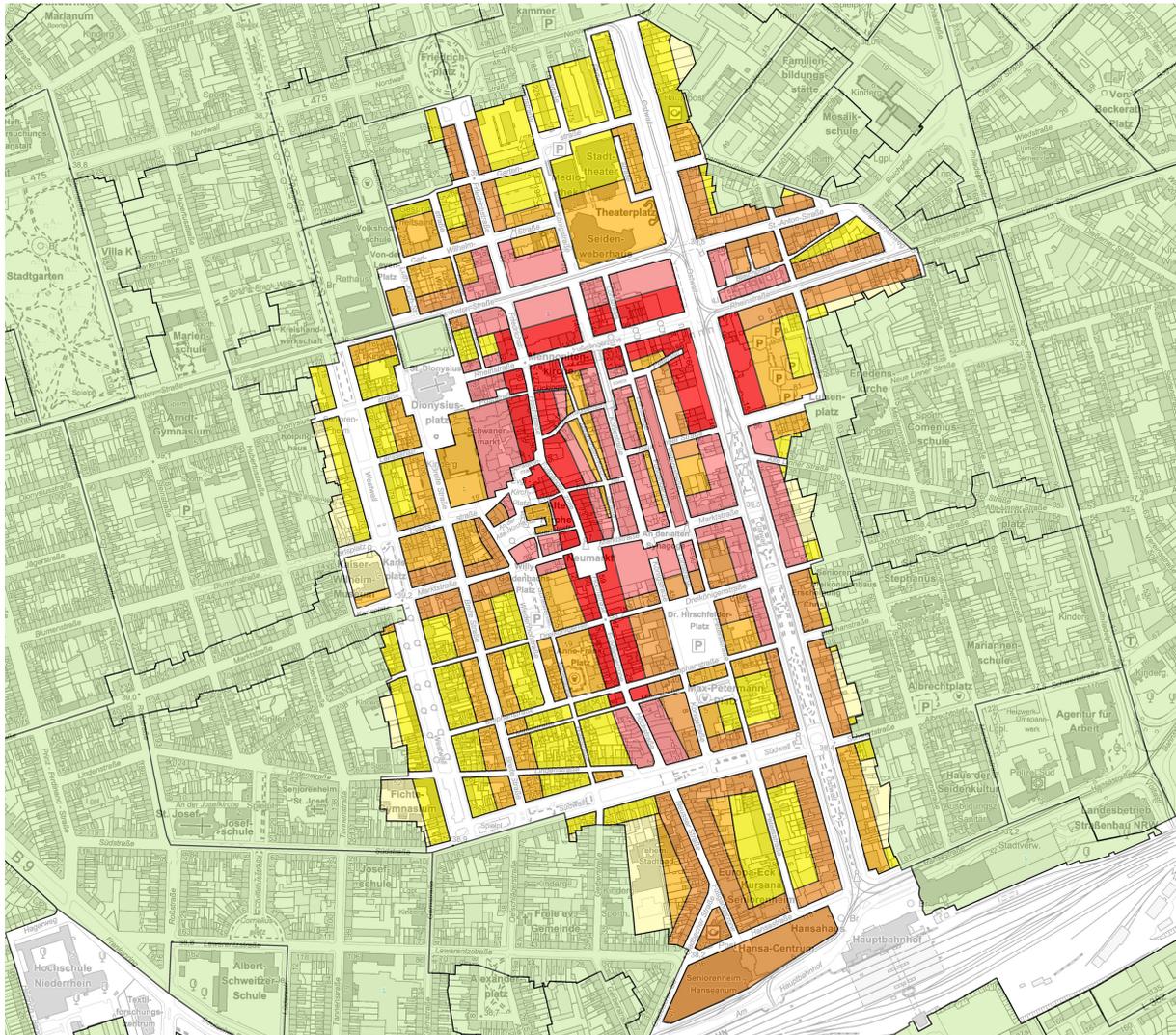
Sofern mehrere Richtwertarten an der angefragten Position vorhanden sind (z.B. blaue und rote Bodenrichtwerte), so ist im Fenster Detailinformationen der entsprechende Reiter der gewünschten Richtwertart auszuwählen.

Durch Klick auf "Örtliche Fachinformationen anzeigen" erhält man entsprechend dem ausgewählten Reiter der Richtwertart (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

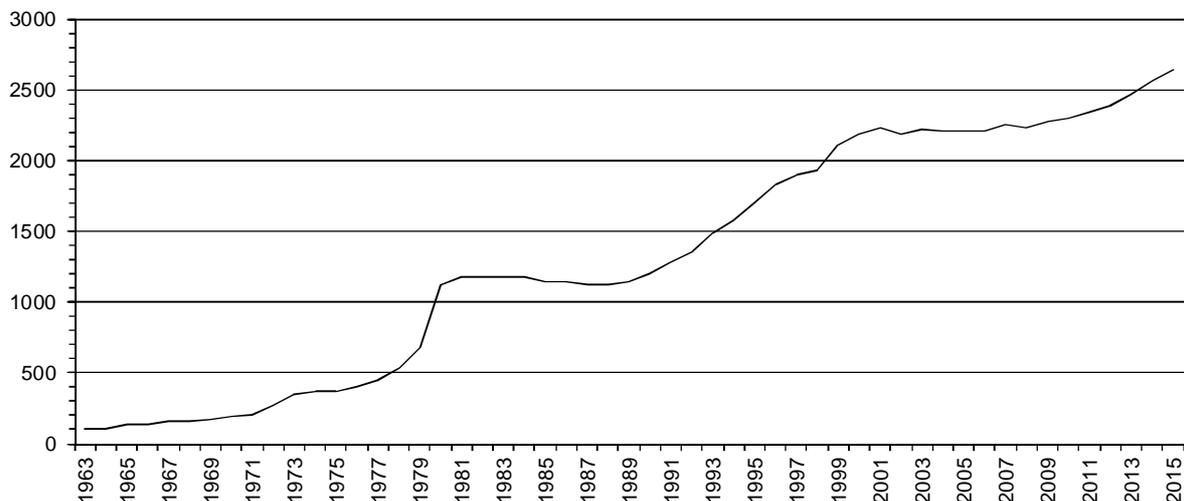
9.1 Indexreihen

Nach § 11 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den vergleichbaren Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunkt 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
2015	2644	155

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" (aktuelle Fassung) 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	<p><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</p> <p><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).</p>
Rohertrag	<p><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.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p><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.</p>
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 <http://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 Rohertag)	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 Rohertag)	6,5	14	6	915	952	6,9	22	36
Standardabweichung	± 1,2			± 1255	± 479	± 2,5	± 5	± 9

*pauschal

Da im Jahr 2015 keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden konnten, enthält die Tabelle die Daten des Grundstücksmarktberichtes 2015.

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).

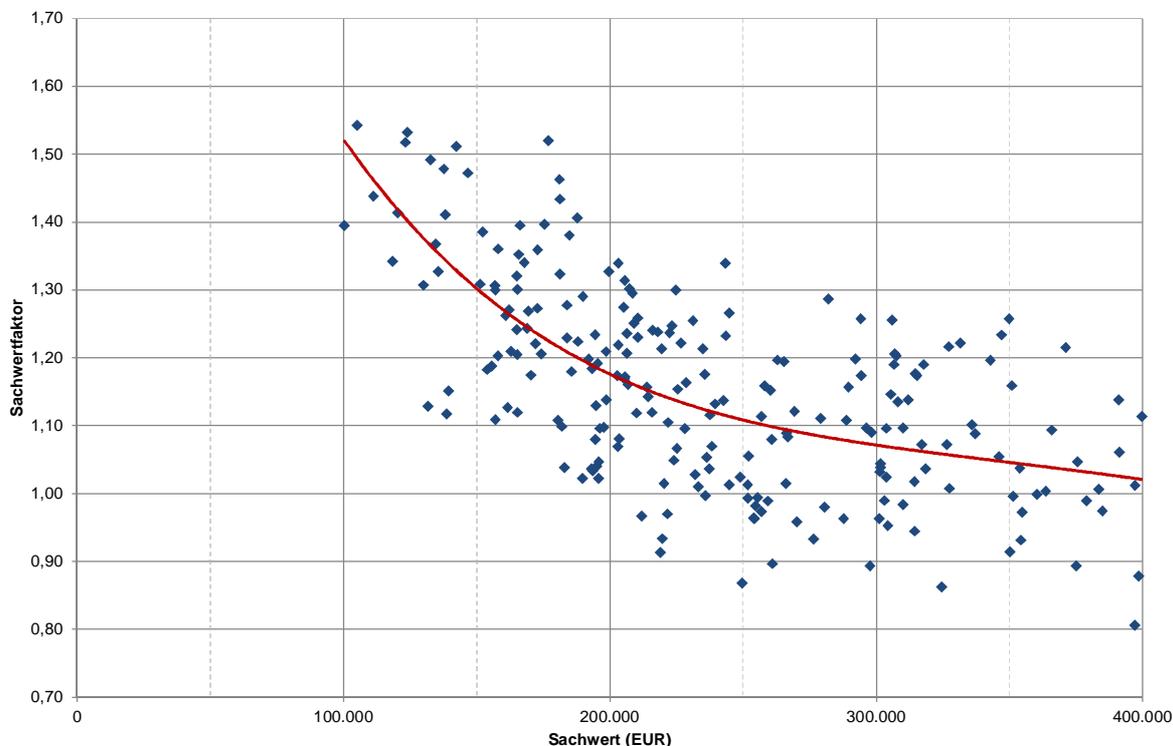
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in den Jahren 2013 bis 2015 246 Kauffälle ausgewertet und daraus die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 22% freistehende Einfamilienhäuser, 41% Reihenhäuser und 37% 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 vierten 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 (aktuelle Fassung) 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 400.000 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	1,52
150.000 EUR	1,30
200.000 EUR	1,18
250.000 EUR	1,11
300.000 EUR	1,07
350.000 EUR	1,05
400.000 EUR	1,02

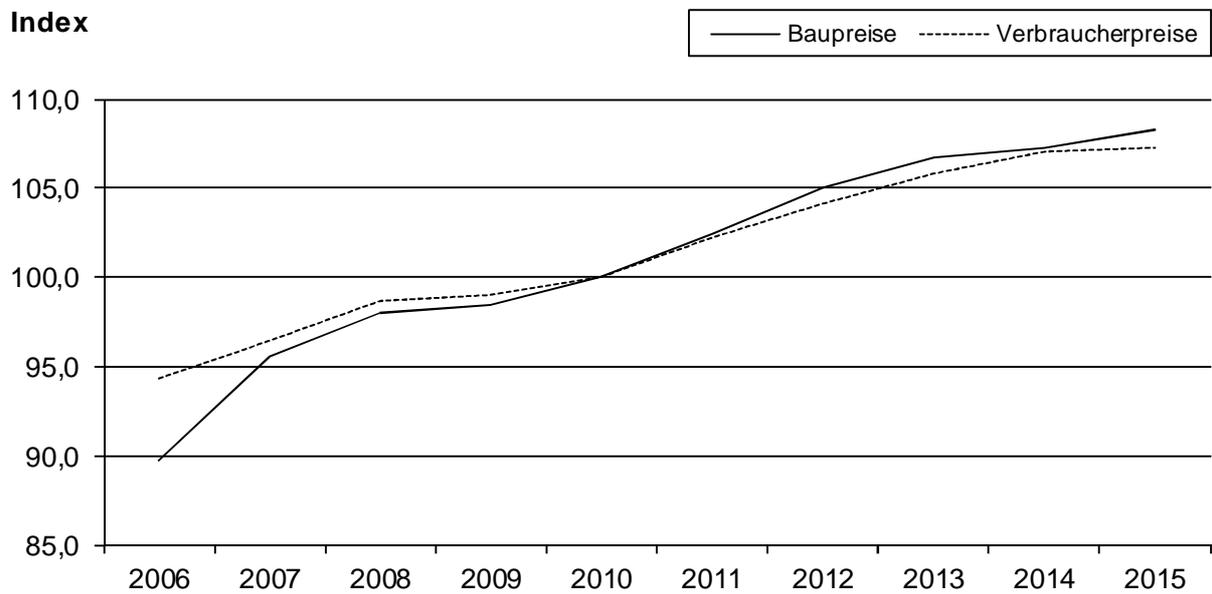
Berechnungsbeispiel:

Sachwert: 350.000 EUR
 Sachwertfaktor: 1,05
 Verkehrswert: 350.000 EUR x 1,05 = 367.500 EUR

Kennzahlen der 246 ausgewerteten Fälle				
	Vorläufiger Sachwert in EUR	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	Bodenwert in EUR/m ²	RND in Jahren
Mittelwert	256.000	40%	282	51
Standardabweichung	± 89.000	± 13%	± 56	± 17

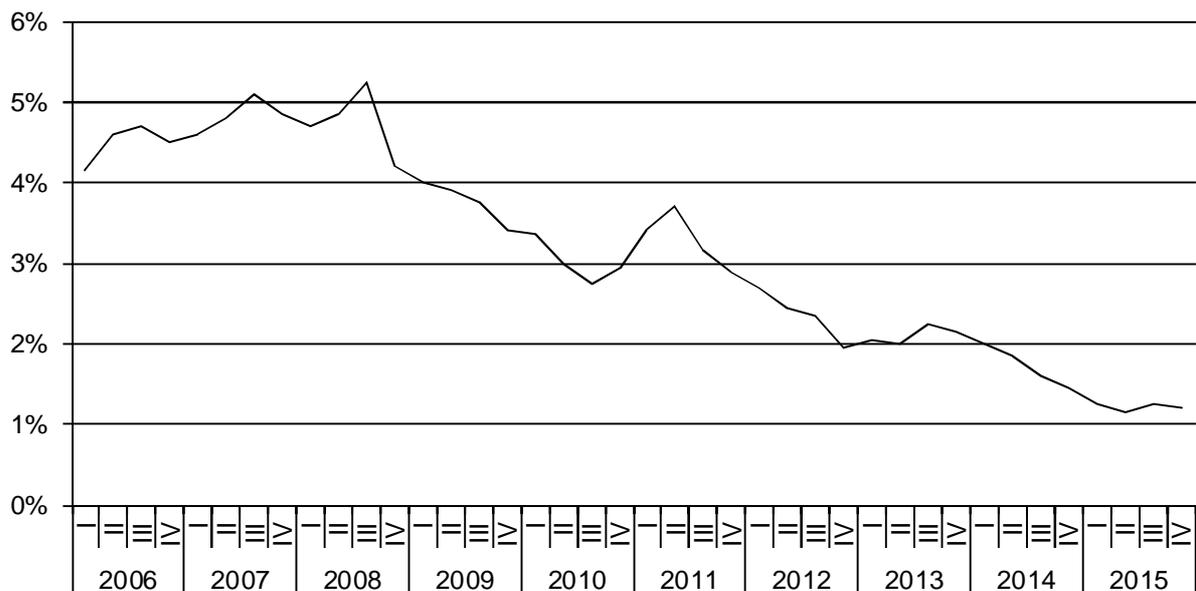
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

**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	30.711	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.126	462
Inrath/Kliedbruch	16.843	677
Cracau	21.666	252
Dießem/Lehmheide	16.632	436
Benrad-Süd	7.012	452
Forstwald	3.502	412
Benrad-Nord	7.354	327
Hülser Berg	499	784
Traar	4.614	906
Verberg	3.976	331
Gartenstadt	6.698	276
Bockum	20.686	830
Linn	6.036	758
Gellep-Stratum	2.530	889
Oppum	12.714	537
Fischeln	26.415	1.898
Uerdingen	18.331	1.482
Hüls	15.873	1.824
nicht zuzuordnen	38	
insgesamt:	232.256	13.775

Stand 31.12.2015

Geographische Daten:

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

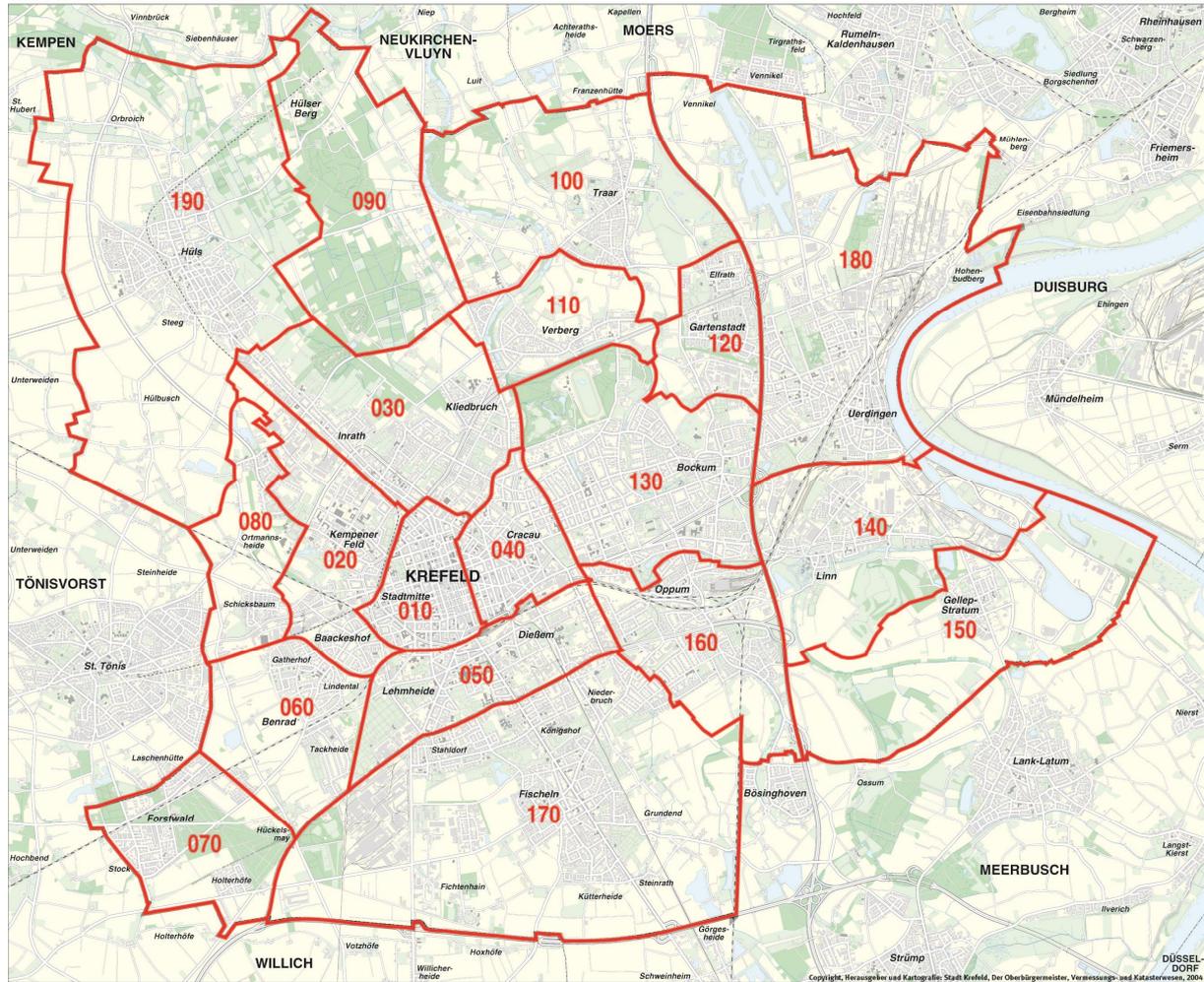
Stadtmitte: 39 m

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 175, 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.ihk-krefeld.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

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