



Grundstücksmarktbericht 2018
für die Stadt Krefeld
Stichtag 01.01.2018

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld

Geschäftsstelle: Friedrichstr. 25
2. Obergeschoss
Zimmer 213
(ehemaliges Volksbank-Gebäude)

Vorsitzender: Dipl.-Ing. H. Kuckuck
Telefon: 02151 / 3660-3848

**Leiter der
Geschäftsstelle:** Dipl.-Ing. W. Meier
Telefon: 02151 / 3660-3852

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

Auskünfte: Kaufpreissammlung: 02151 / 3660-3842 / 3868
Bodenrichtwerte: 02151 / 3660-3868 / 3852
Grundstücksmarktbericht: 02151 / 3660-3842 / 3868
Wertgutachten: 02151 / 3660-3852 / 3862

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 und Grundstücksmarktbericht auf Anfrage
- analog oder als PDF-Datei auf CD
Grundstücksmarktbericht
- 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 2017, 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	3
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	3
3	Gutachterausschuss	4
3.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	4
3.2	Aufgaben der Geschäftsstelle	4
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2017	5
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	6
4.2	Flächenumsatz	7
4.3	Geldumsatz	8
4.4	Marktteilnehmerverhältnisse	9
4.5	Verteilung auf Stadtteile.....	10
4.6	Zwangsversteigerungen.....	11
5	Unbebaute Grundstücke	12
5.1	Wohnbauland	13
5.2	Gewerbebauland	16
5.3	Rohbauland und Bauerwartungsland	17
5.4	Landwirtschaftliche Flächen.....	18
5.5	Weitere Flächen	19
5.5.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich.....	19
5.5.2	Hausgärten.....	19
5.5.3	Dauerkleingärten	19
5.5.4	Stellplätze.....	19
5.5.5	Private Erschließungsflächen.....	20
6	Bebaute Grundstücke.....	21
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	22
6.2	Mietwohnhäuser	25
6.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	27
7	Wohnungseigentum	28
8	Bodenrichtwerte.....	33
8.1	Gesetzlicher Auftrag	33
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	33
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	34
8.4	Bodenrichtwerte im Internet	35

9	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	36
9.1	Indexreihen	36
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	37
9.3	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	41
11	Sonstige Angaben	42
11.1	Statistische Daten der Stadt Krefeld.....	42
11.2	Mieten	44
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	45

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Gesamtmarkt

- Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt haben in 2017 gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen. Der Geldumsatz ist um 4% auf 598 Mio. EUR gesunken. Der Flächenumsatz hat um 32% abgenommen und liegt bei 175 ha. Bei der Anzahl der Kauffälle gab es einen leichten Rückgang um 1,5% auf 2.035.
- Bebaute Grundstücke dominieren mit 74% des Geldumsatzes den Grundstücksmarkt; der Geldumsatz verteilt sich zu 34% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 21% auf Mietwohnhäuser, zu 15% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 3% auf Geschäftshäuser und zu 1% auf sonstige Gebäude, es folgen Wohnungseigentume (17% Umsatz), Baulandflächen (7%), Teileigentume (1%) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen 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 (48% / 52% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).

Unbebaute Grundstücke

- Wohnbauland: Fläche: zunehmend, 8,8 ha (+22%), Umsatz: steigend, 20,7 Mio. EUR (+4%), Fallzahlen: abnehmend, 77 (-33%); steigende Preise (+4,1% für Einfamilienhausbebauung)
- Gewerbebauland: Fläche: 29,5 ha (+28%), Umsatz: 18,6 Mio. EUR (±0%), Fallzahlen: 18 (+64%)
- Landwirtschaft: Fläche: 25,8 ha (+130%), Umsatz: 1,6 Mio. EUR (+293%), bei 21 Kauffällen

Bebaute Grundstücke

- Flächenumsatz stark rückläufig, Geldumsatz und Fälle leicht rückläufig (Geldumsatz -3%, Flächenumsatz -49% und Fallzahlen -1%)
- Ein-/Zweifamilienhäuser: Geldumsatz: 201,7 Mio. EUR (+14%), 610 Fälle (+5%) verteilen sich zu 42% auf Reihenhäuser, zu 34% auf Doppelhaushälften und zu 24% auf freistehende Häuser; 6% der Objekte sind Neubauten
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Reihenhäuser in der Preislage um 265.000 EUR (Neubau) und 240.000 EUR (Weiterverkäufe)
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 385.000 EUR (Neubau) und 295.000 EUR (Weiterverkäufe)
 - freistehende Häuser in der Preislage um 440.000 EUR (Weiterverkäufe)

Wohnungseigentum

- 857 Fälle (+2%), 104 Mio. EUR Umsatz (-6%); Anteil der Erstverkäufe nach Neubau beträgt 9%, der Erwerb von Wohnungseigentum (42% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (30%)

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, Vertreter der Banken und Versicherungen, der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der öffentlichen Verwaltung als nutzbare Informationsquelle für deren Arbeit. Die Rahmendaten dürften daneben für diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen sowie die interessierte Öffentlichkeit von Bedeutung sein.

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 von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u. a. Bodenpreisindex, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren)
- Jährliche Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

Die beurkundenden Stellen (insb. Notare) sind nach § 195 BauGB verpflichtet, jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, in Abschrift 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 und weiterer Datensammlungen
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten)
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2017

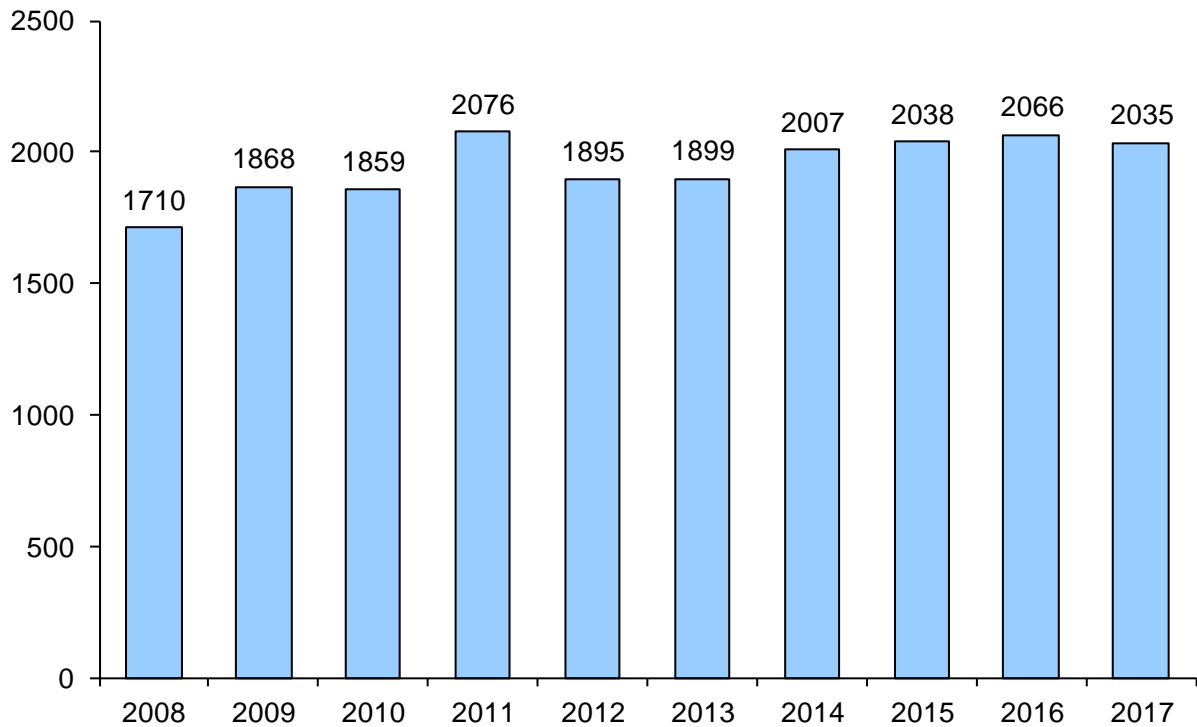
	2016			2017		
	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
registrierte Eigentumswechsel, davon	2.348	290	680	2.347	211	709
ausgewertete Kauffälle	2.066	259	624	2.035	175	598
Zwangsversteigerungen	45	1	4	50	5	6
sonstige Kauffälle*	237	30	52	262	31	105

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

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 2.347 Eigentumsübertragungen registriert. Davon wurden nach Abzug der sonstigen Kauffälle und der Zwangsversteigerungen 2.035 Kauffälle ausgewertet. Rund 2 % des Grundstücksverkehrs (Fälle) entfallen auf Zwangsversteigerungen.

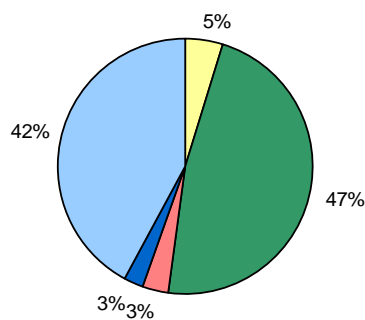
Kauffälle		
Objektart	2016	2017
Unbebaute Grundstücke		
Wohnbauland für		
Ein- und Zweifamilienhäuser	95	69
Wohnungseigentum	3	3
Mietwohnungsbau/Mischnutzung	17	5
Erbbaurechtsbestellungen	0	0
Bauland für		
Geschäftsgrundstücke	0	0
Gewerbe/Industrie	11	18
Rohbauland	5	2
Bauerwartungsland	0	1
Acker	5	13
Grünland	2	5
Wald	3	3
Sonstige Grundstücke	51	45
Bebaute Grundstücke		
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	31	39
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	568	571
Mietwohnhäuser/gemischte Nutzung	314	290
Geschäfts-/Bürohäuser	6	9
Gewerbe-/Industrieobjekte	31	35
Sonstige bebaute Grundstücke	34	20
Wohnungseigentume	839	857
Teileigentume	51	50
Summe	2.066	2.035

4.1 Anzahl der Kauffälle



Im Jahr 2017 sind 2.035 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 1,5% gesunken.

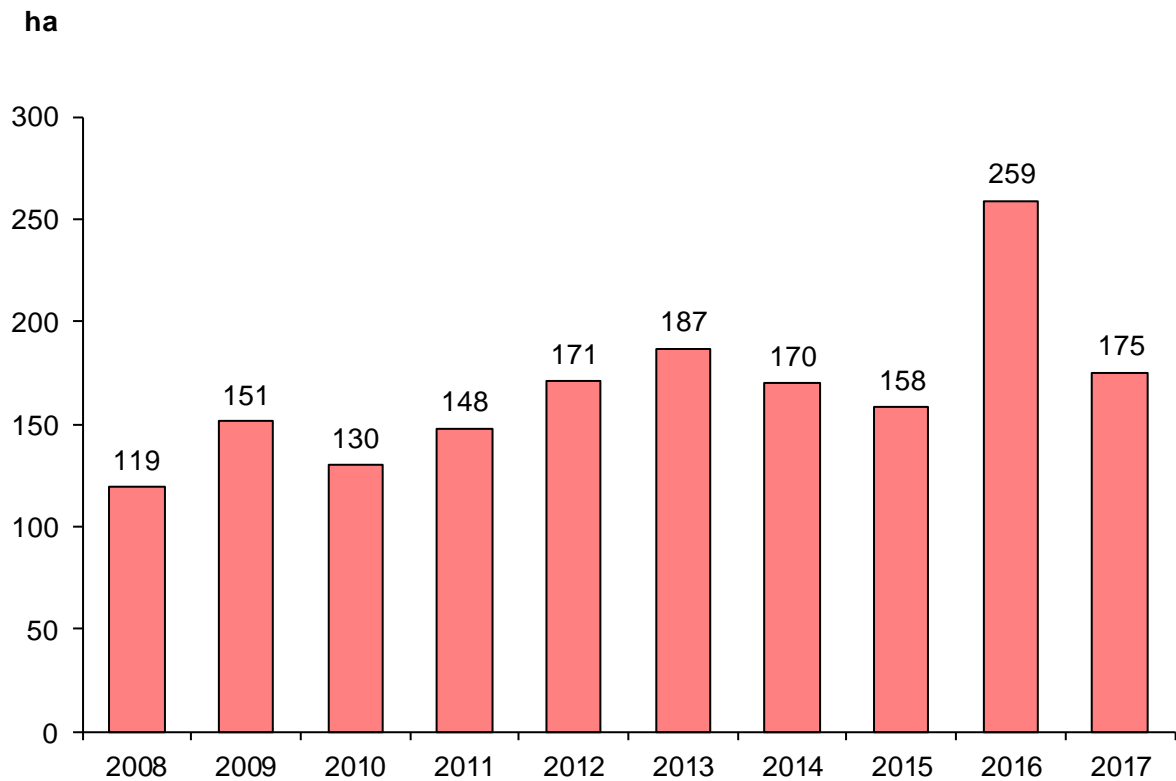
Kauffälle Gesamtstadt



■ Bauland
 ■ Bebaute Grundstücke
 ■ Landwirtschaft u.a.
 ■ Teileigentum
 ■ Wohnungseigentum

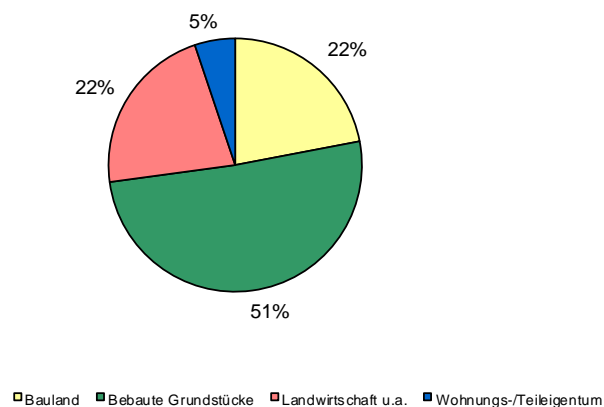
Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (47%) – davon Ein-/Zweifamilienhäuser 30%, Mietwohnhäuser 14%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 3% – und auf Wohnungseigentume (42%). Das Bauland ist mit 5%, der landwirtschaftliche Besitz mit 3% und Teileigentume mit 3% betroffen.

4.2 Flächenumsatz



Im Jahr 2017 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 175 ha. Der Flächenumsatz hat im Vergleich zum Vorjahr um rund 32% abgenommen.

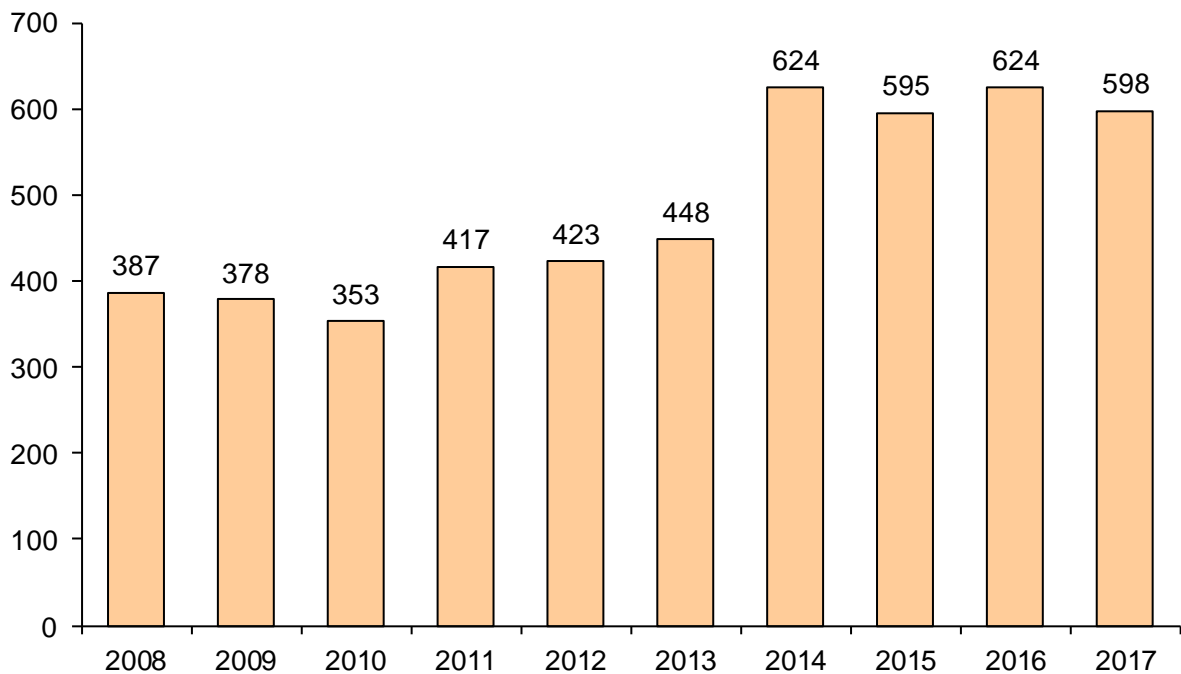
Flächenumsatz Gesamtstadt



Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 51%, Wohnungs-/Teileigentume 5%) ist geringfügig höher als der unbebauter Grundstücke (Bauland 22%, Landwirtschaft u. a. 22%).

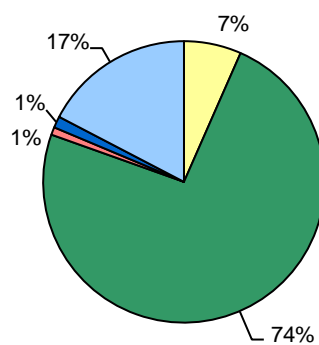
4.3 Geldumsatz

Mio. EUR



Im Jahr 2017 beträgt der Geldumsatz 598 Mio. EUR. Er ist damit gegenüber dem Vorjahr um rund 4% gesunken.

Geldumsatz Gesamtstadt



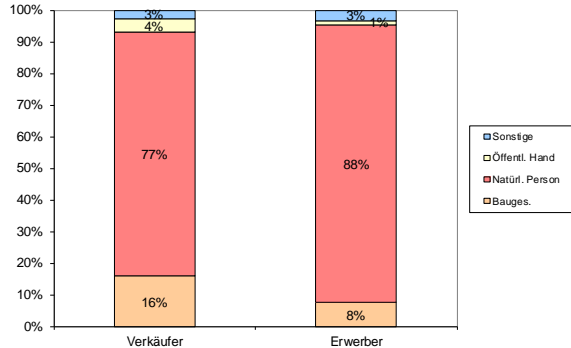
□ Bauland ■ bebaut ■ Landwirtschaft u.a. ■ Teileigentum ■ Wohnungseigentum

In etwa drei Viertel des Umsatzes (74%) entfallen auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/Zweifamilienhäuser 34%, Mietwohnhäuser 21%, Gewerbe-/Industrieobjekte 15%, Geschäftshäuser 3% und sonstige Gebäude 1%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (17%), gefolgt vom Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 7%. Die landwirtschaftlichen und anderen Flächen erreichen wie im Vorjahr rund 1%. Der Geldumsatz für Teileigentume liegt ebenfalls bei rund 1%.

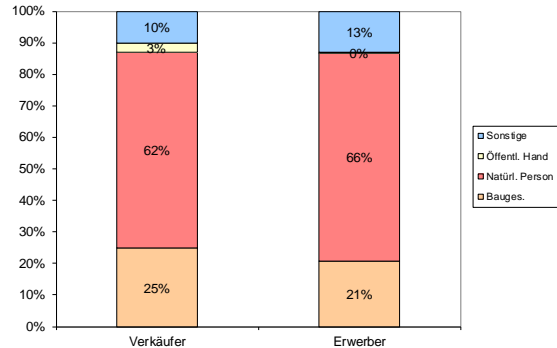
4.4 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

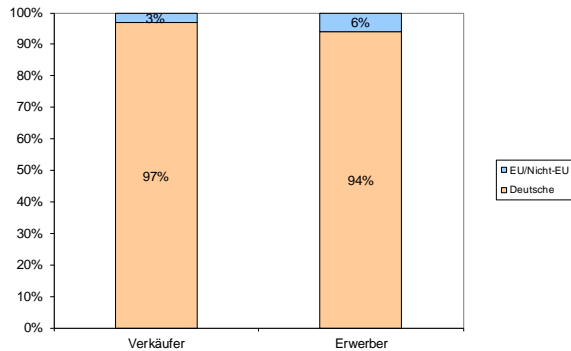


Umsatz:

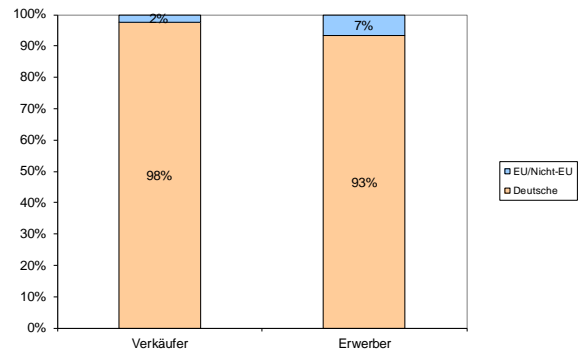


Nationalität

Kauffälle:

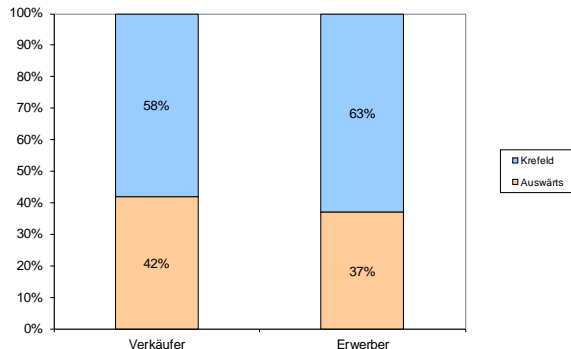


Umsatz:

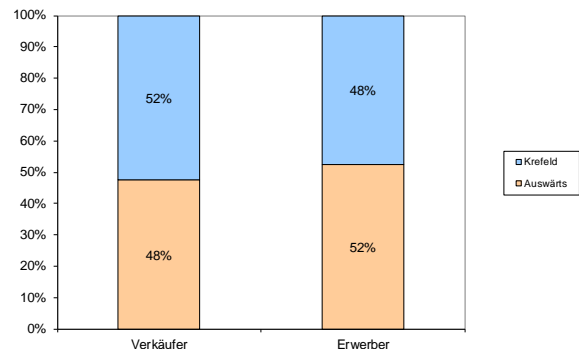


Wohnsitz

Kauffälle:



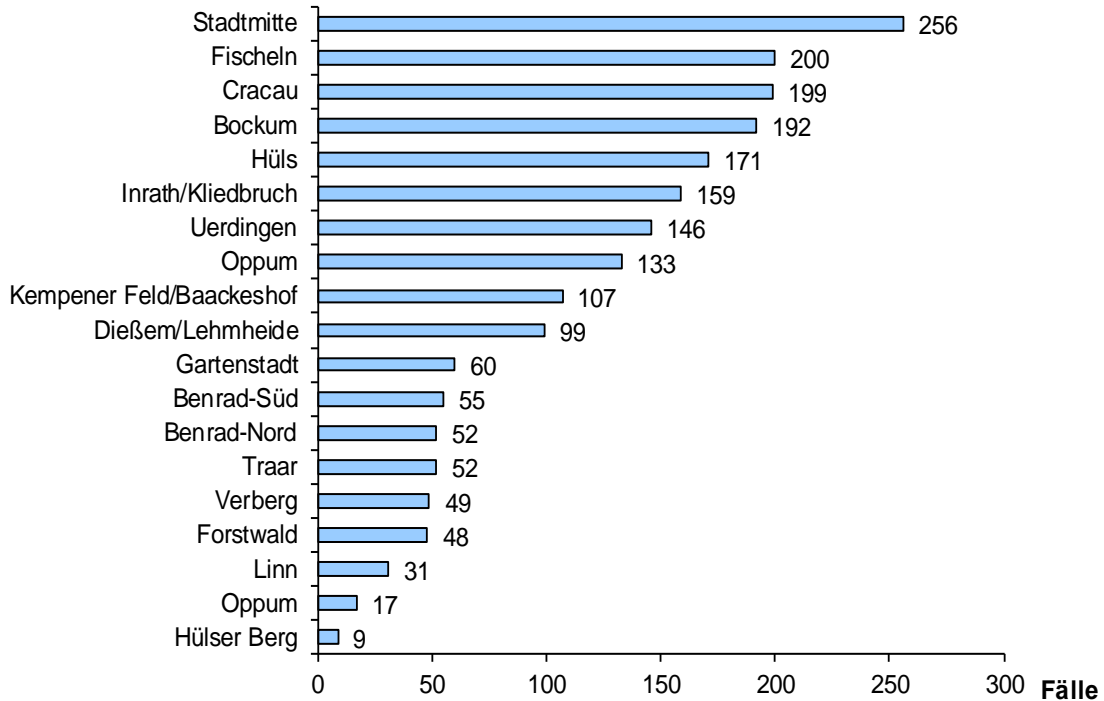
Umsatz:



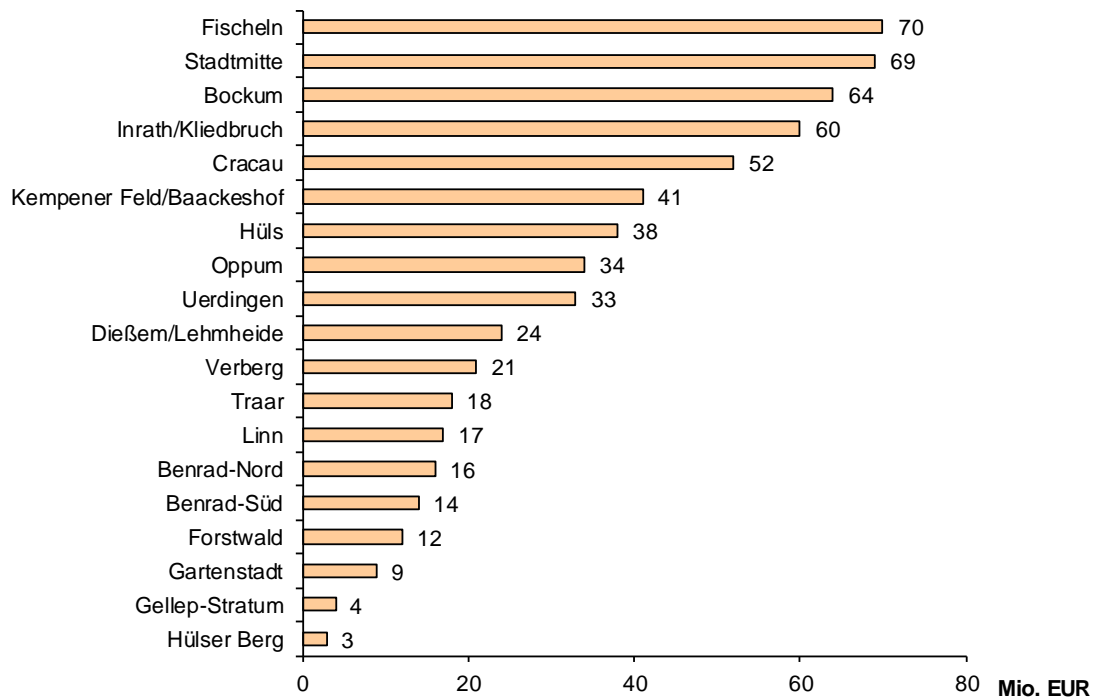
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kaufverfall: Verkauf 77%, Erwerb 88% und Umsatz: Verkauf 62%, Erwerb 66%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 25% am Verkauf (Umsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kaufverfall 4% und Umsatz 3%, jeweils auf Verkäuferseite). Der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer (EU/Nicht-EU) ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben, (Kaufverfall/Umsatz auf Erwerberseite: 6% / 7%). Der Umsatzanteil der auswärtigen Marktteilnehmer ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Ihr Anteil am Geldumsatz (Erwerb: 52%) ist – im Vergleich zu Krefelder Marktteilnehmern – höher als ihre Kaufaktivität (Erwerb: 37%), d. h. sie kaufen vorwiegend teurere, 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 (Zuschlagsbeschlüsse) hat mit 49 Fällen in 2017 gegenüber dem Vorjahr (38 Fälle) zugenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2017, 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.

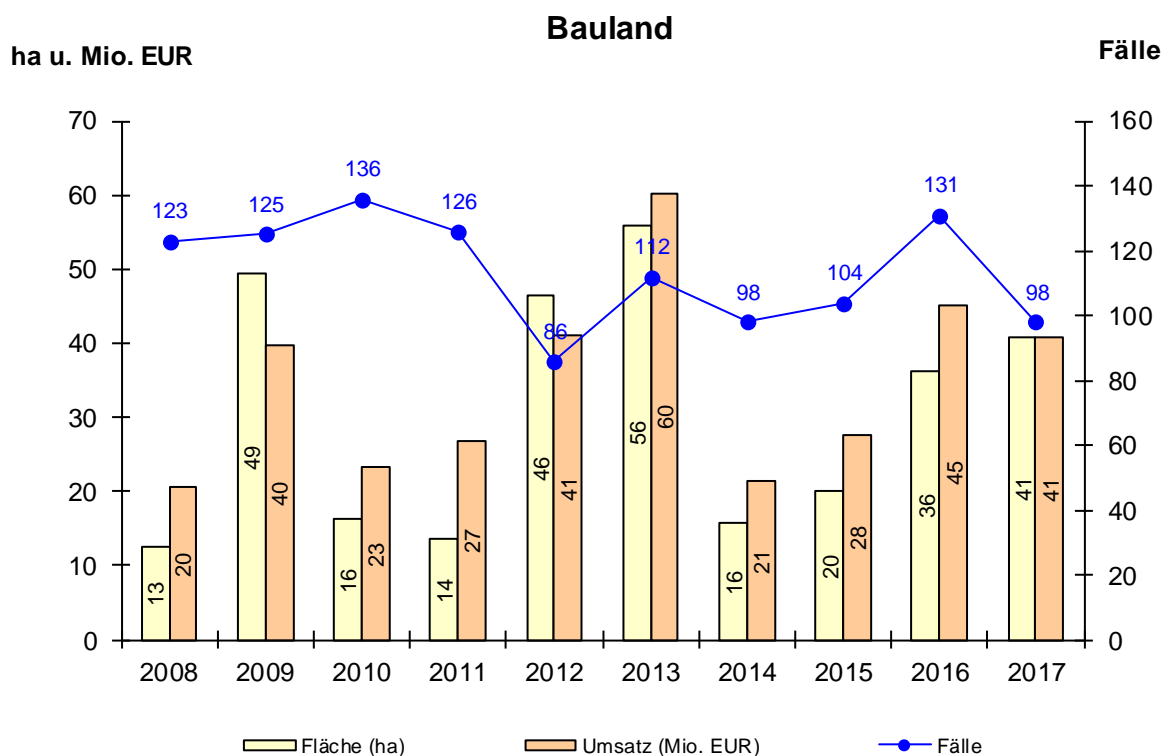
	Fälle		Ø Verhältnis Zuschlagsbetrag / Verkehrswert*
Wohnungseigentum	24	49%	88%
			Standardabweichung ± 28%
Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser	10	10%	94%
			Standardabweichung ± 42%
Ein-/Zweifamilienhäuser	6	10%	-
Sonstige	9	18%	-
Summe	49	100%	

*Verkehrswert i. d. R. vom Amtsgericht mitgeteilt

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden lediglich 6 Fälle registriert. Aufgrund der geringen Fallzahl konnte kein statistisch gesichertes Ergebnis berechnet werden.

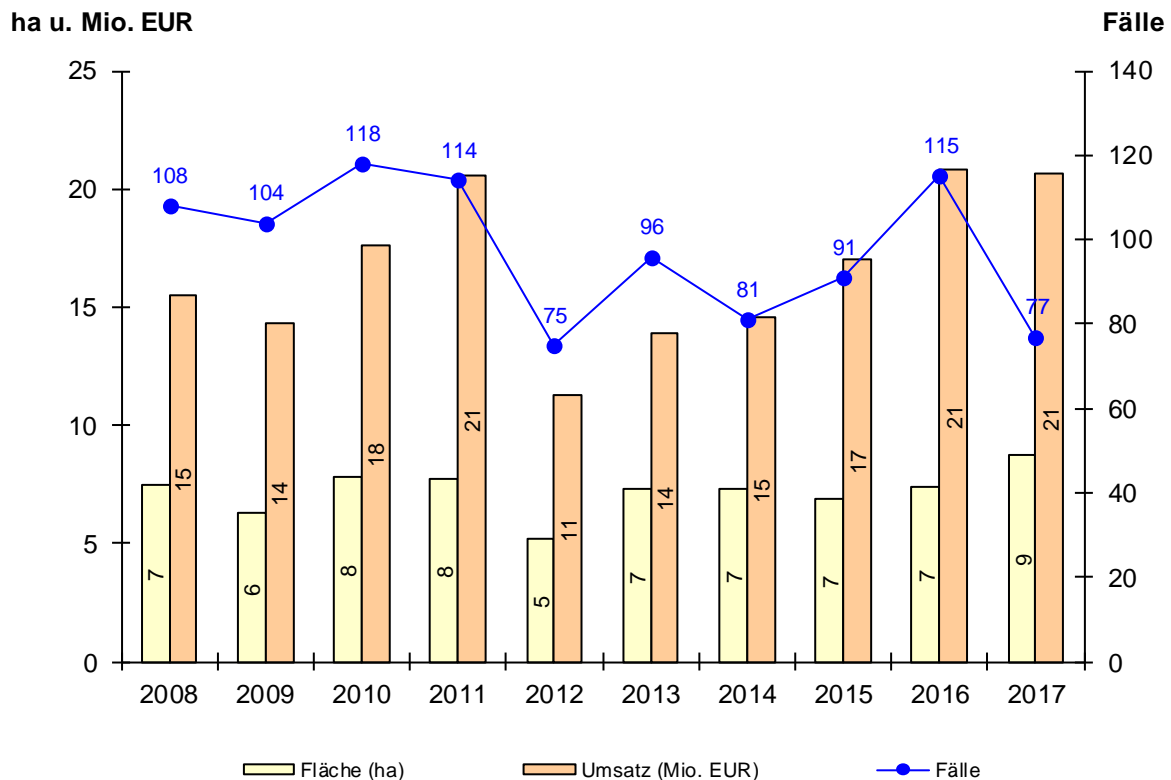
5 Unbebaute Grundstücke

Grundstücksart	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	69	56.674	13.385.405
für Geschosswohnungsbau	8	31.123	7.275.000
Erbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0
Gewerbebauland			
für Gewerbe / Industrie	18	294.822	18.547.090
Rohbauland	2	2.981	186.000
Bauerwartungsland	1	23.383	1.402.980
Landwirtschaftliche Flächen	21	257.505	1.577.357
Sonstige Flächen	45	104.388	2.308.208
Summe	164	770.876	44.682.040



Im Jahr 2017 wurden insgesamt in 98 Fällen 41 ha zum Preis von 41 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Geschäftsgrundstücke, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

5.1 Wohnbauland



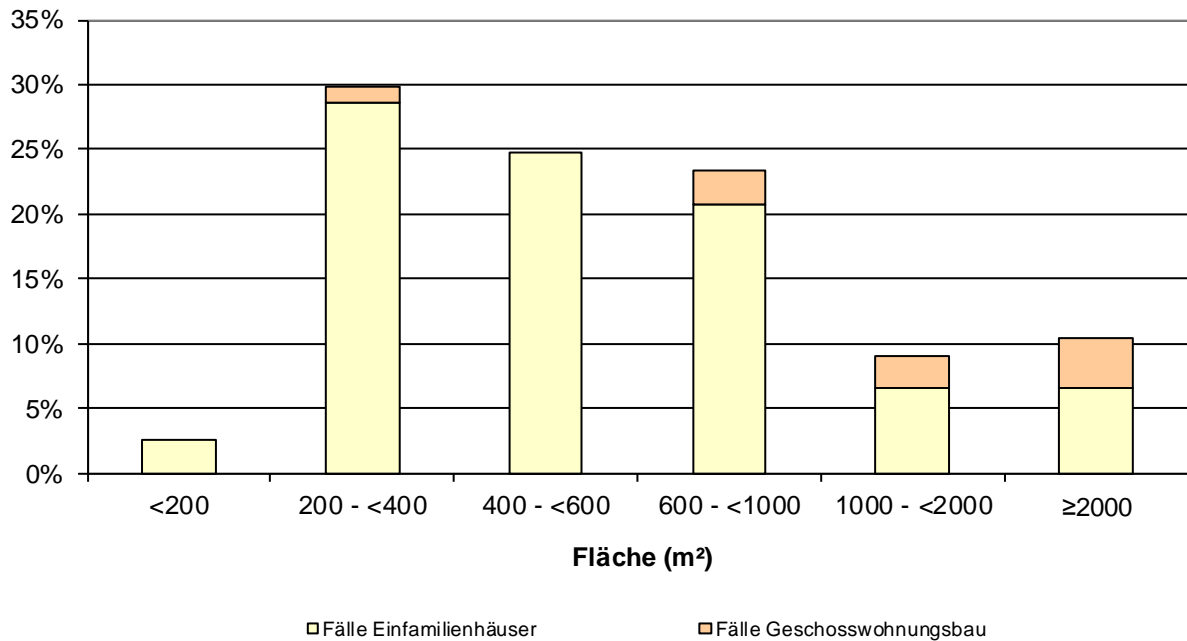
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Wohnbauland			
für Einfamilienhäuser	69	56.674	13.385.405
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	3	3.632	2.450.000
Mietshäuser	5	27.491	4.825.000
Wohnbauland insgesamt	77	87.797	20.660.405

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 77 Fällen (79%), knapp 9 ha Fläche (21%) und 20 Mio. EUR Umsatz (51%) beteiligt.

Gegenüber dem Vorjahr hat auf dem Teilmarkt Wohnbauland die Anzahl der Kauffälle abgenommen (-33%, von 115 auf 77 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gleich geblieben (+0%, von 20,8 Mio. EUR auf 20,6 Mio. EUR), während der Flächenumsatzes zugenommen hat (+22%, von 7,2 ha auf 8,8 ha). Die Preise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt um 4,1% gestiegen.

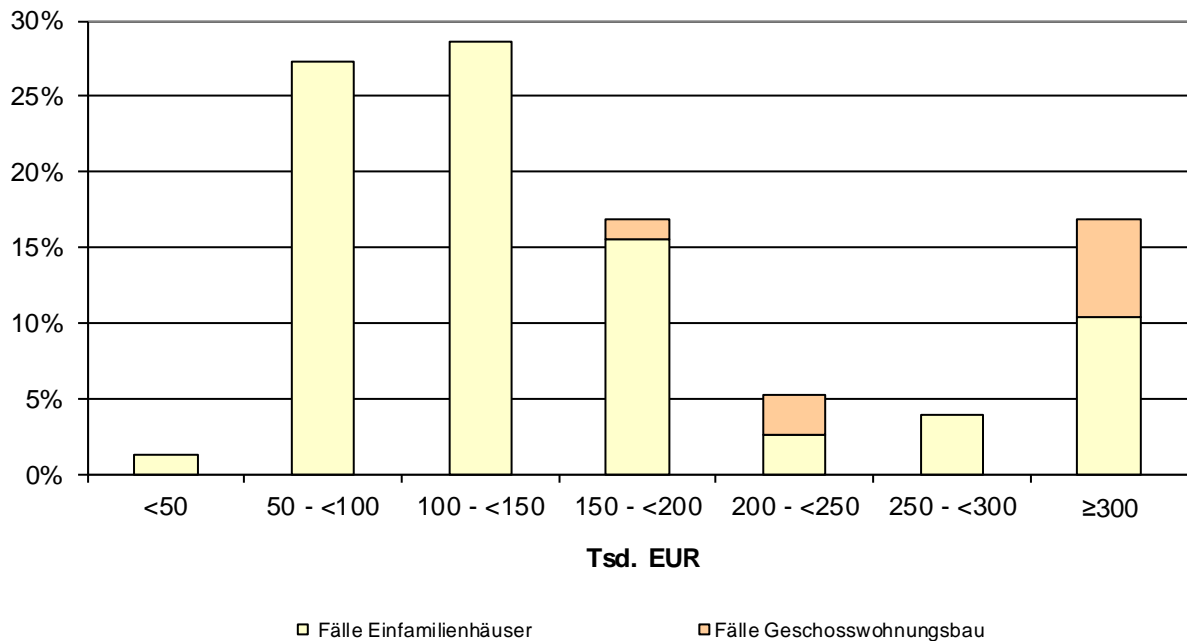
Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke und Grundstücke für den Geschosswohnungsbau) können unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



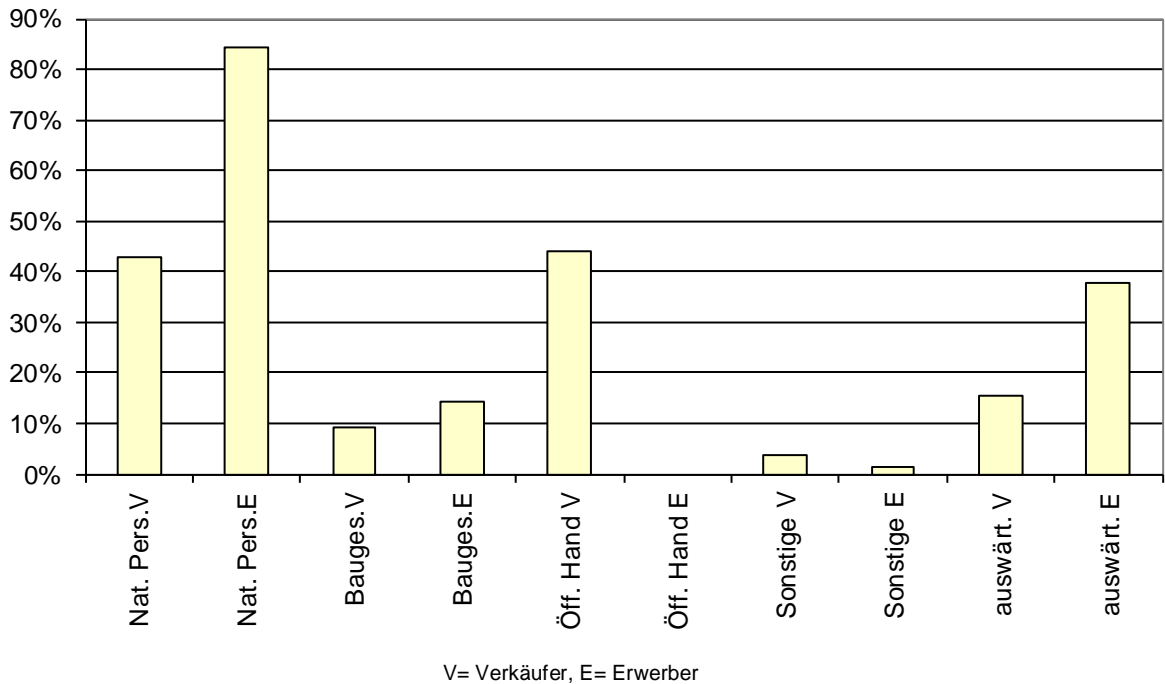
Rund 80% aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke haben eine Fläche zwischen 200 und 1.000 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



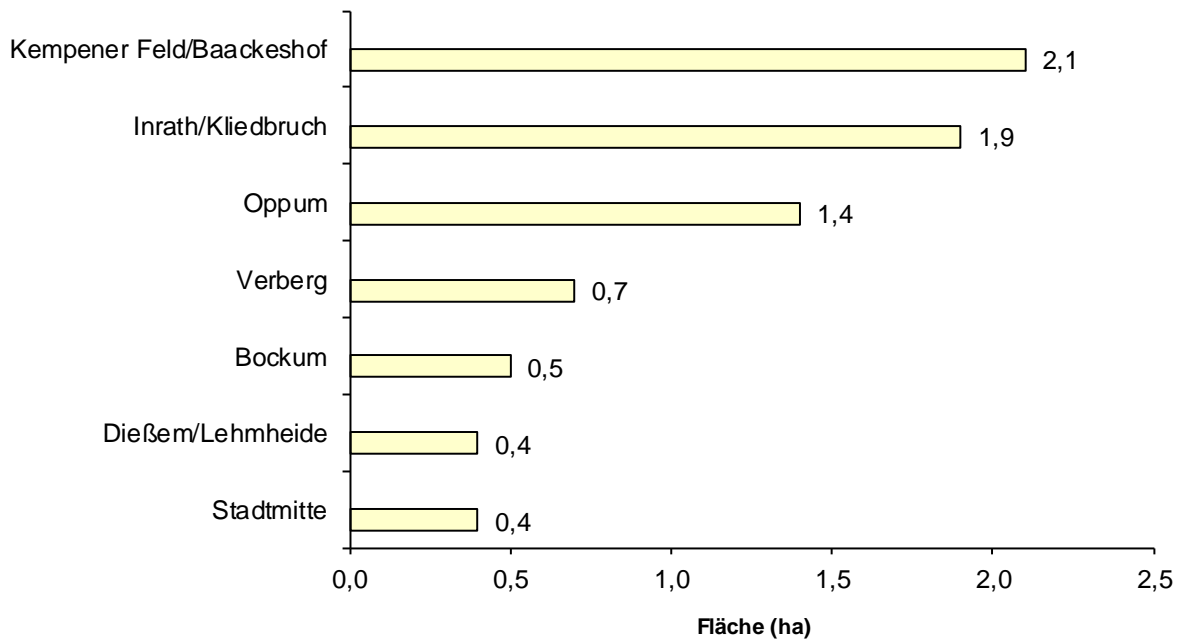
Nahezu drei Viertel der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 200.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



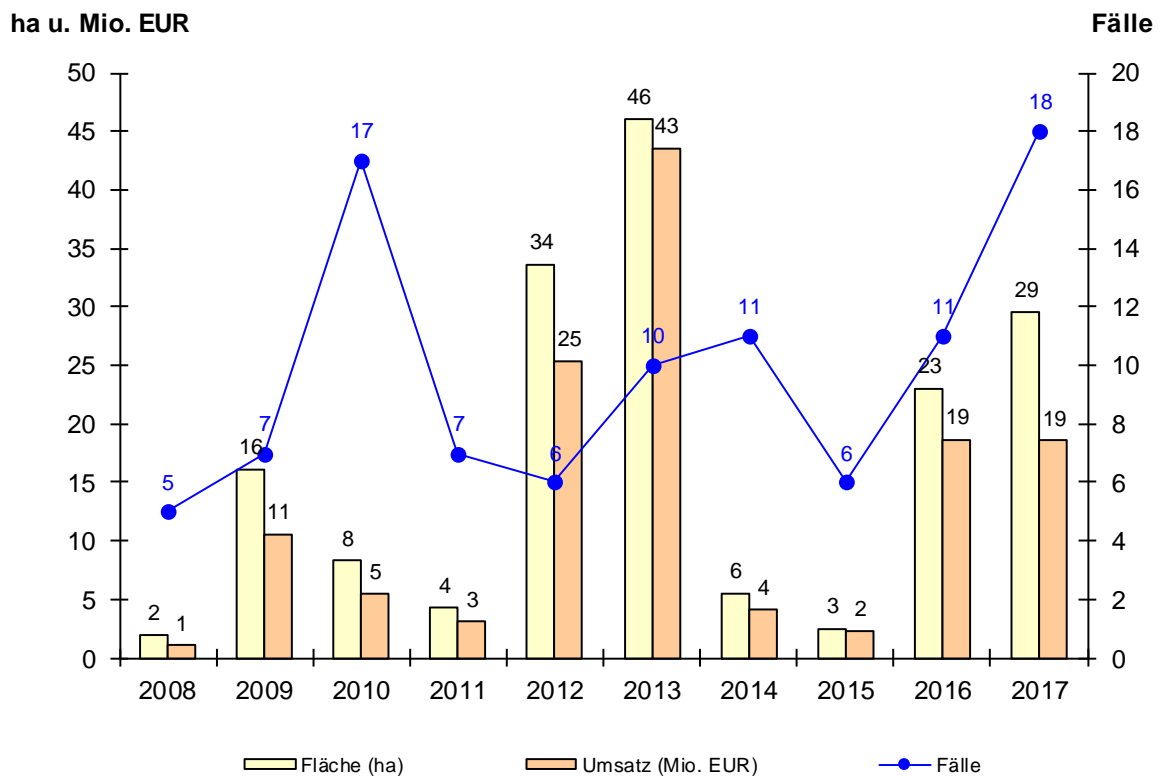
Wohnbaugrundstücke werden in 2017 überwiegend von natürlichen Personen (43%) und der öffentlichen Hand (44%) verkauft. Die Baugesellschaften (9%) folgen mit deutlichem Abstand. Haupterwerber sind natürliche Personen (84%), der Anteil der Baugesellschaften auf Erwerberseite liegt bei 14%. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 16% / 38%.

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)
Bauland für Gewerbe / Industrie	18	294.822	18.547.090

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 18 Fällen (18%), 29 ha Fläche (72%) und 19 Mio. EUR Umsatz (45%) beteiligt.

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

Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

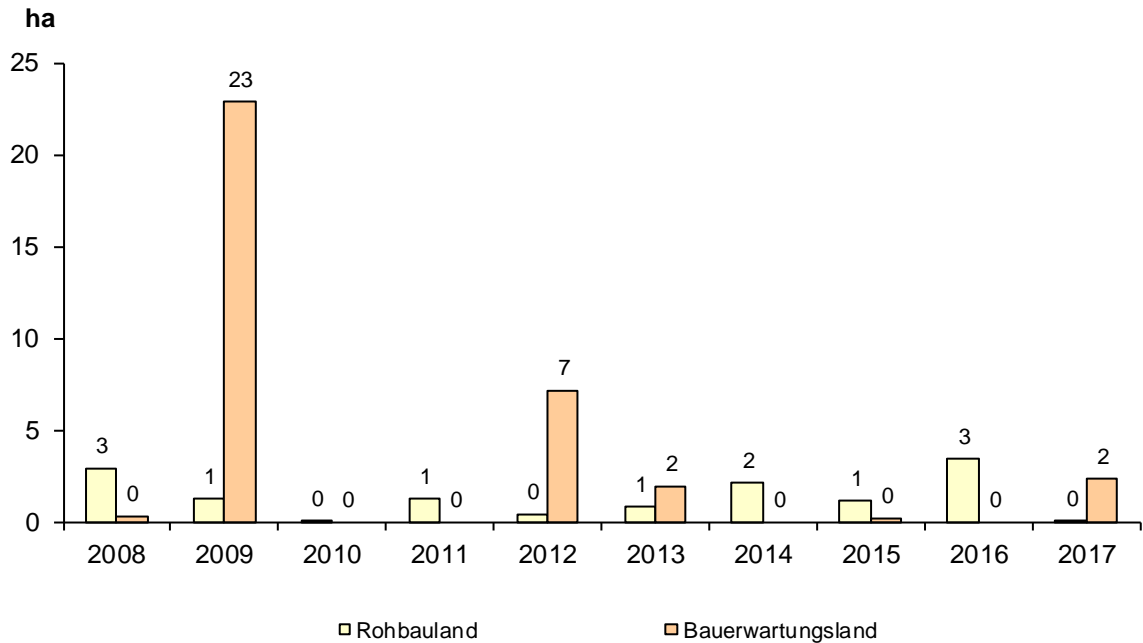
- Dienstleistung / Produktion: zwischen **50,-** und **90,- EUR/m²**
- Fachhandel: zwischen **90,-** und **125,- EUR/m²**
- Fach- und Supermärkte: zwischen **125,-** und **230,- EUR/m²**

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

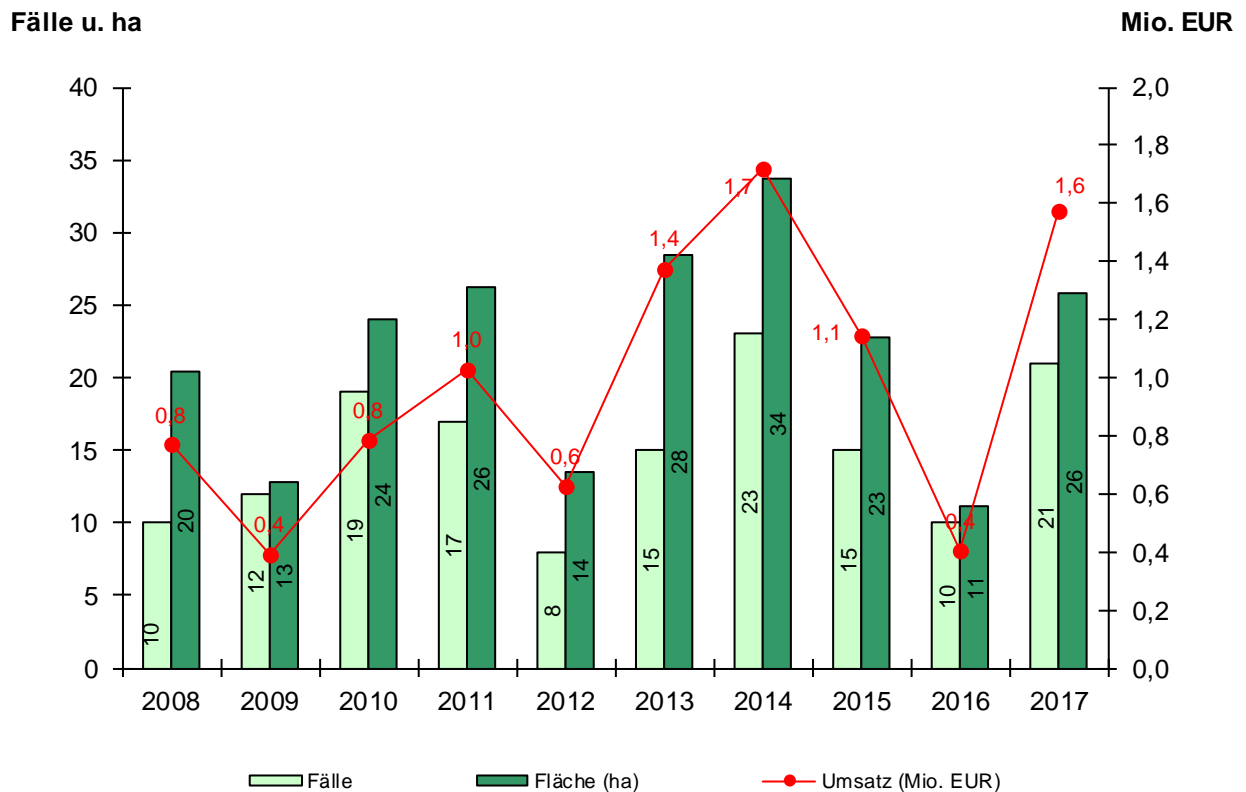


	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Rohbauland für Wohnungsbau	1	430	86.000
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	1	23.383	1.402.980

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2011 bis 2017 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2012 bis 2017 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 2017 haben in 21 Kauffällen 26 ha landwirtschaftliche Fläche im engeren Sinne zum Preis von 1,6 Mio. EUR die Eigentümer gewechselt. Der Umsatz hat gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen (Flächenumsatz +136% und Geldumsatz +300%).

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
Acker	13	203.090	1.461.360
Grünland	5	23.192	76.504
Wald	3	31.223	39.493
Summe	21	257.505	1.577.357

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

bei Ackerland zwischen **4,60** und **9,00 EUR/m²**
bei Grünland zwischen **2,70** und **4,20 EUR/m²**

Die Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen liegen in der Regel zwischen **1,-** und **1,50 EUR/m²** (mit Aufwuchs).

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. 1.000 m²) **75,- EUR/m²**,
- sonstige Wohnbauflächen im Außenbereich in Abhängigkeit von der Nähe zu Ortsteilen und der Infrastruktur (ca. 1.000 m²) **115,- bis 160,- 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 **40,- und 90,- EUR/m²** (ca. 20% bis 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes für individuelles Wohnbauland).

5.5.3 Dauerkleingärten

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

5.5.4 Stellplätze

Stellplätze, die innerhalb von Flächen liegen, die für den Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich sind, sind mit dem vollen Wert für Wohnbauland zu bewerten. Ebenso sind Stellplätze, die nach Bauordnungsrecht für die Realisierung des Bauvorhabens zwingend nachzuweisen sind, mit vollem Wert für Wohnbauland anzurechnen.

Der Wert für sonstige 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.

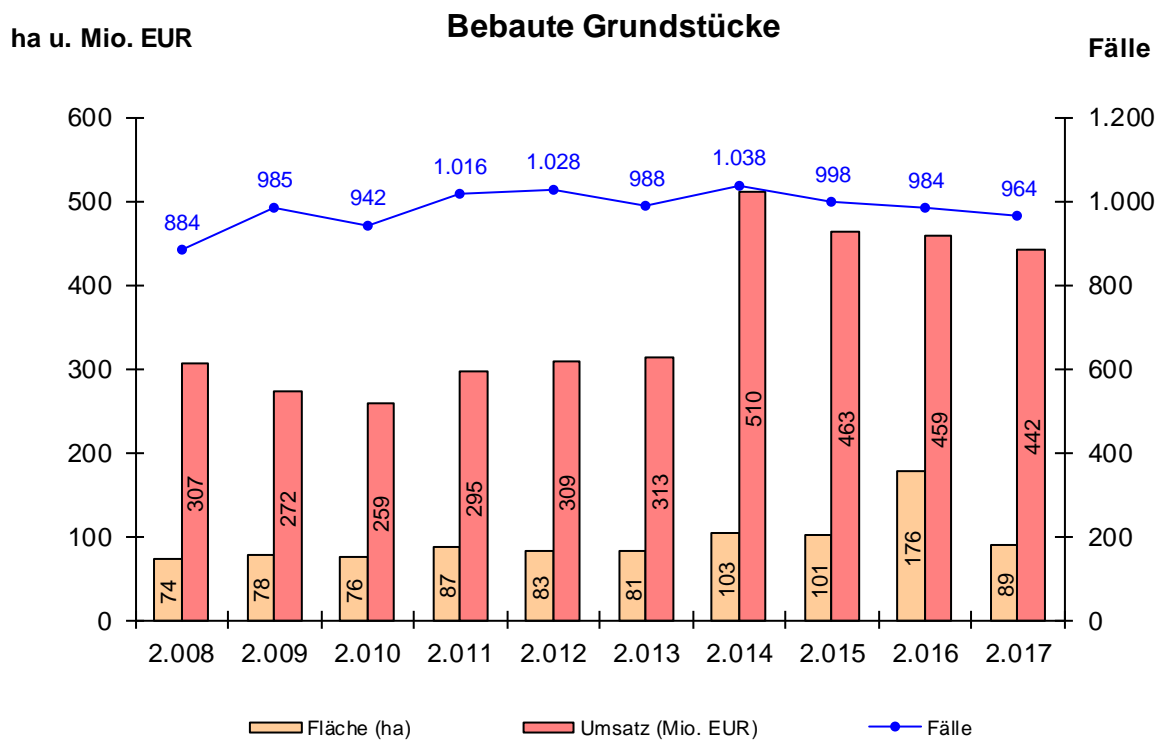
5.5.5 Private Erschließungsflächen

Die vorhandenen Erschließungswege zu Stellplätzen und Vorflächen werden nach Erfahrung adäquat zu Stellplätzen und Vorflächen mit rund ein Drittel des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

Private Erschließungsflächen zu Baugrundstücken werden nach Erfahrung mit rund der Hälfte des Bodenrichtwertes für Wohnbauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

6 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche (m²)	Umsatz (EUR)
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	39	11.439	13.597.713
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	571	386.630	188.091.278
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	9	10.540	18.709.000
Gewerbe-/Industrieobjekte	35	304.655	91.103.364
Mietwohnhäuser	290	147.934	123.421.134
sonstige Gebäude	20	30.286	6.638.341
Summe	964	891.484	441.560.830



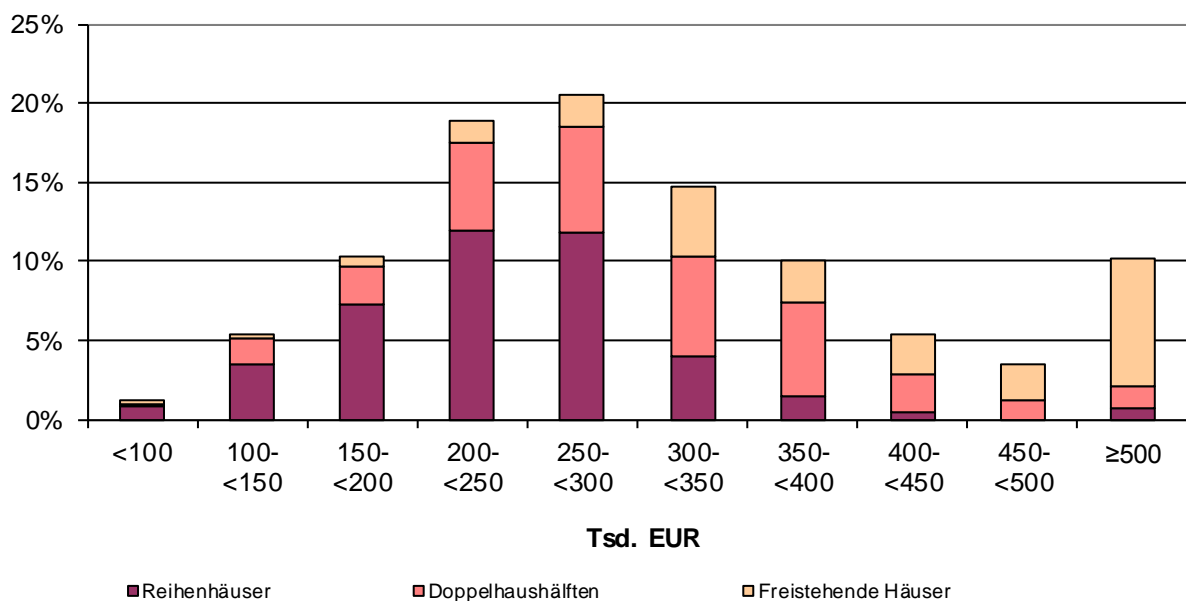
Im Jahr 2017 wurden insgesamt in 964 Fällen 89 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 442 Mio. EUR umgesetzt. Sowohl die Anzahl der Fälle als auch der Flächen- und Geldumsatz für bebaute Grundstücke haben gegenüber dem Vorjahr abgenommen - Fälle -2%, Flächenumsatz -49% und Geldumsatz -4%.

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)	Ø Preis (EUR)
Freistehende Häuser Erstverkauf	0	0	0	-
Freistehende Häuser Weiterverkauf	149	215.303	76.499.503	440.000
Doppelhaushälften Erstverkauf	22	6.990	9.074.000	385.000
Doppelhaushälften Weiterverkauf	184	96.623	54.290.151	295.000
Reihenhäuser Erstverkauf	17	4.449	4.523.713	265.000
Reihenhäuser Weiterverkauf	238	74.704	57.301.624	240.000
Summe	610	398.069	201.688.991	

Im Jahr 2017 wurden in 30% aller Kauffälle Ein-/Zweifamilienhäuser verkauft. Davon entfallen 24% auf freistehende Häuser, 34% auf Doppelhaushälften und 42% auf Reihenhäuser. Es wurden 6% Neu- und 94% Bestandsbauten verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



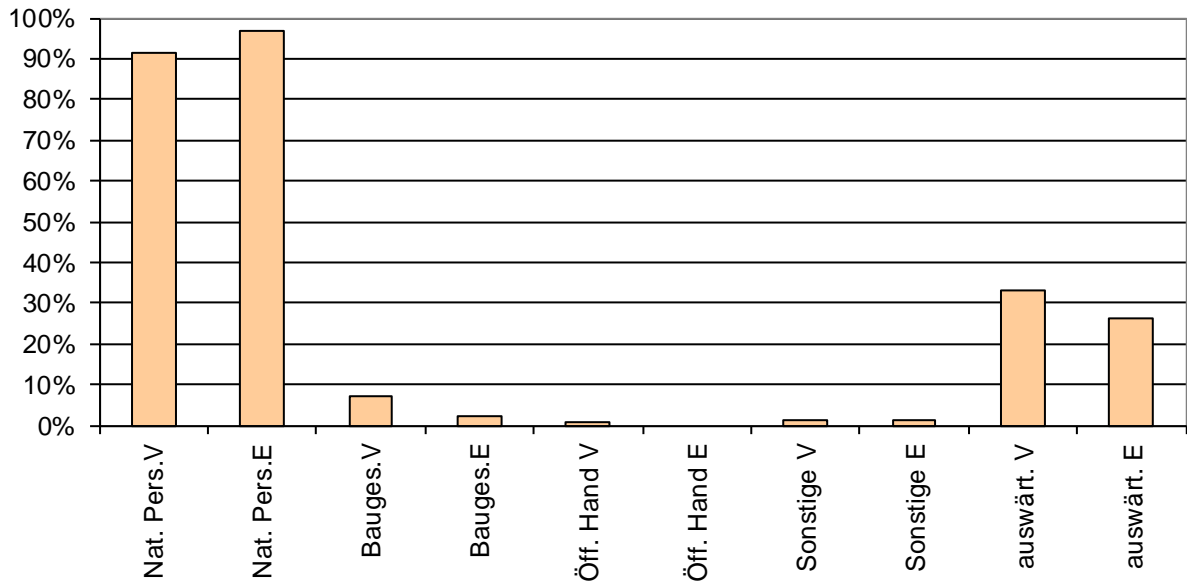
In etwa der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

Die Werte der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser – jeweils ohne Garagen). Aus Mangel an Kauffällen wurden Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2017 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)
2016 - 2017	2.410	33	143	317	345.000

Für neu erstellte freistehende Häuser und Reihenmittelhäuser kann kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da die Anzahl der in 2016 bis 2017 verkauften Objekte für eine statistisch gesicherte Auswertung nicht ausreicht.

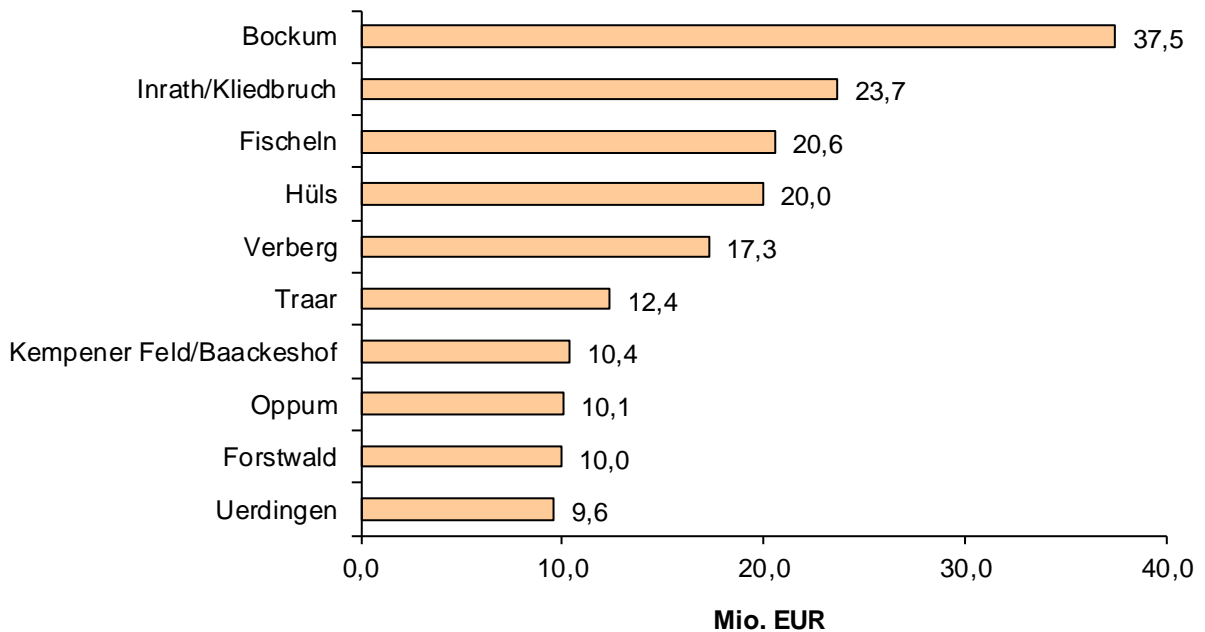
Marktteilnehmer (Fälle)



V= Verkäufer, E= Erwerber

Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 91% von natürlichen Personen und zu 7% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (97%) erworben. Der Anteil der auswärtige Grundstücksmarktteilnehmer beträgt 33% bzw. 26% (Verkäufer bzw. Erwerber).

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



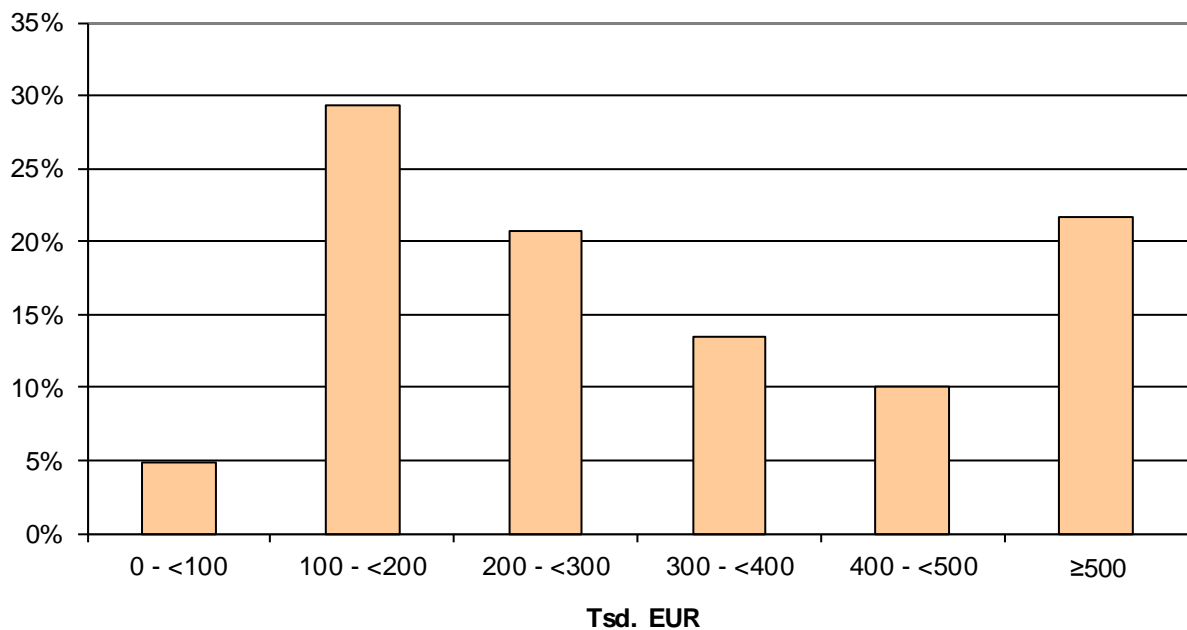
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.2 Mietwohnhäuser

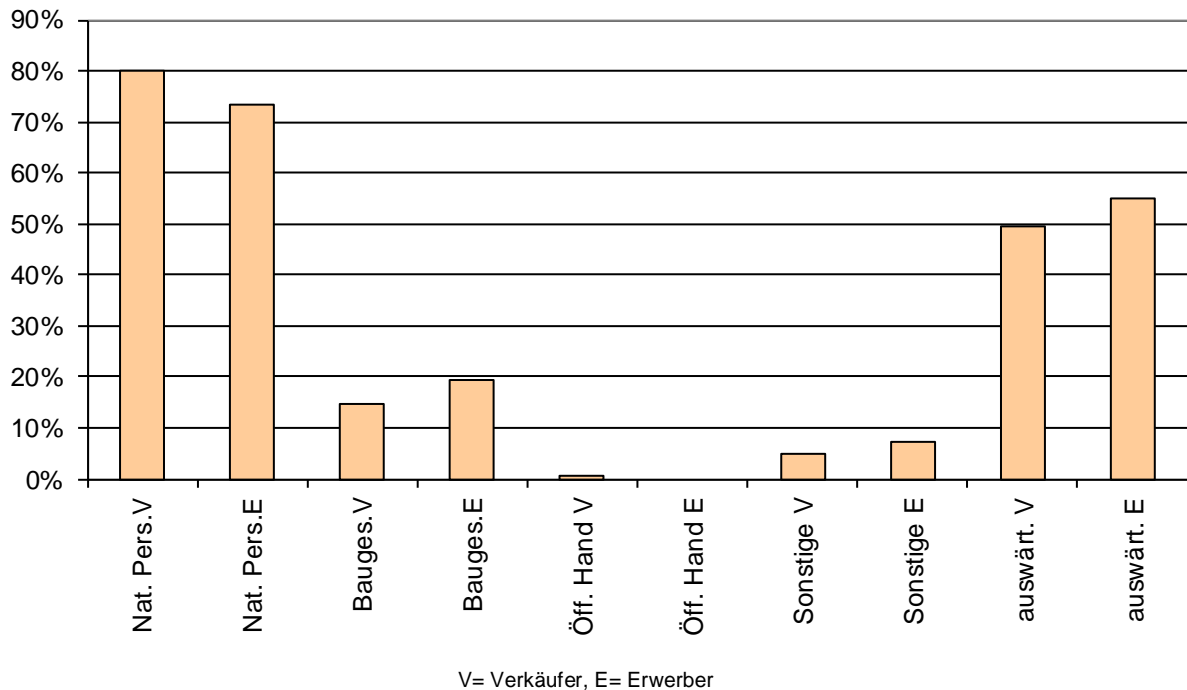
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2008	288	178.351	103.022.559
2009	276	128.427	73.640.346
2010	249	113.535	65.390.151
2011	300	158.174	78.175.977
2012	313	140.550	83.309.347
2013	317	160.911	94.411.546
2014	336	181.809	109.697.666
2015	277	146.263	106.868.726
2016	314	215.589	138.692.630
2017	290	147.934	123.421.134

Der Anteil der Mietwohnhäuser am Markt für bebaute Grundstücke beträgt im Jahr 2017 mit 290 Fällen (30%), 14 ha Fläche (17%) und 123 Mio. EUR Umsatz (28%) .

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

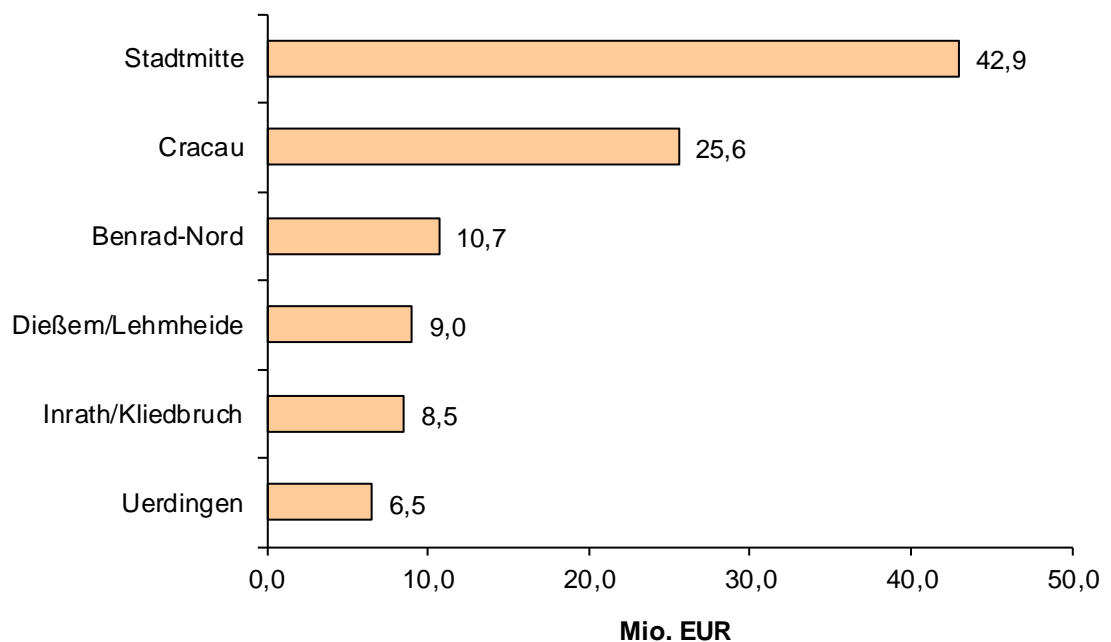


Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 80% / 73% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Verkauf / Erwerb liegt bei 14% / 19%. Der Anteil auswärtiger Verkäufer und Erwerber liegt mit jeweils 50% / 55% ähnlich hoch wie im Vorjahr.

Verteilung des Umsatzes auf die Stadtteile



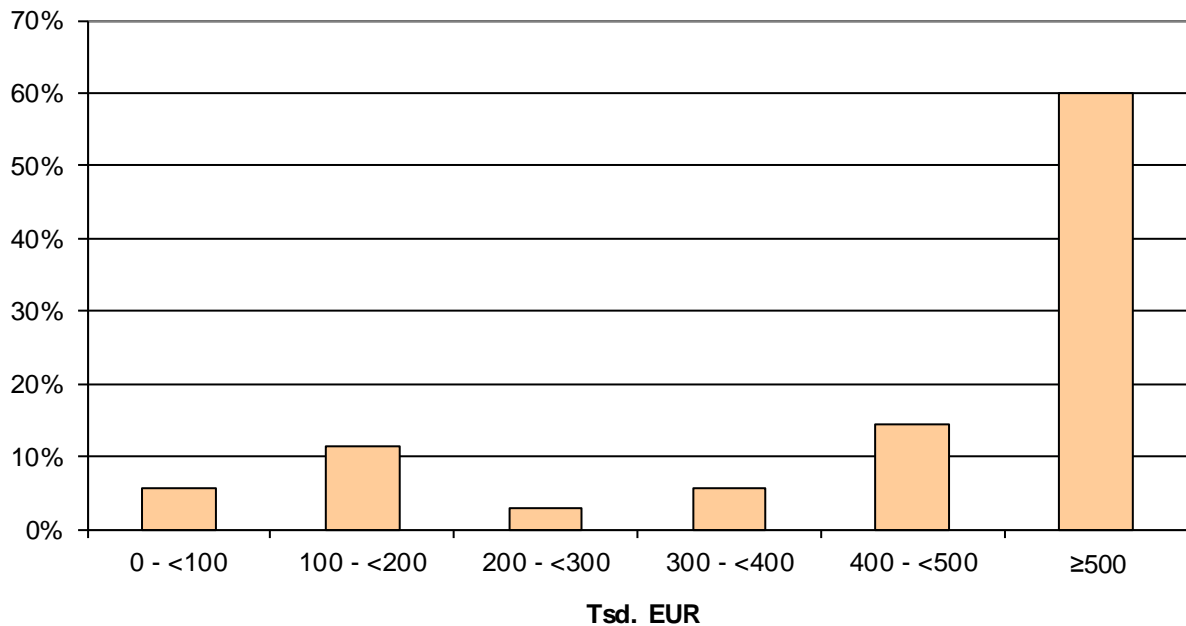
Es werden nur Stadtteile mit einem Umsatzanteil von mindestens 5% dargestellt.

6.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

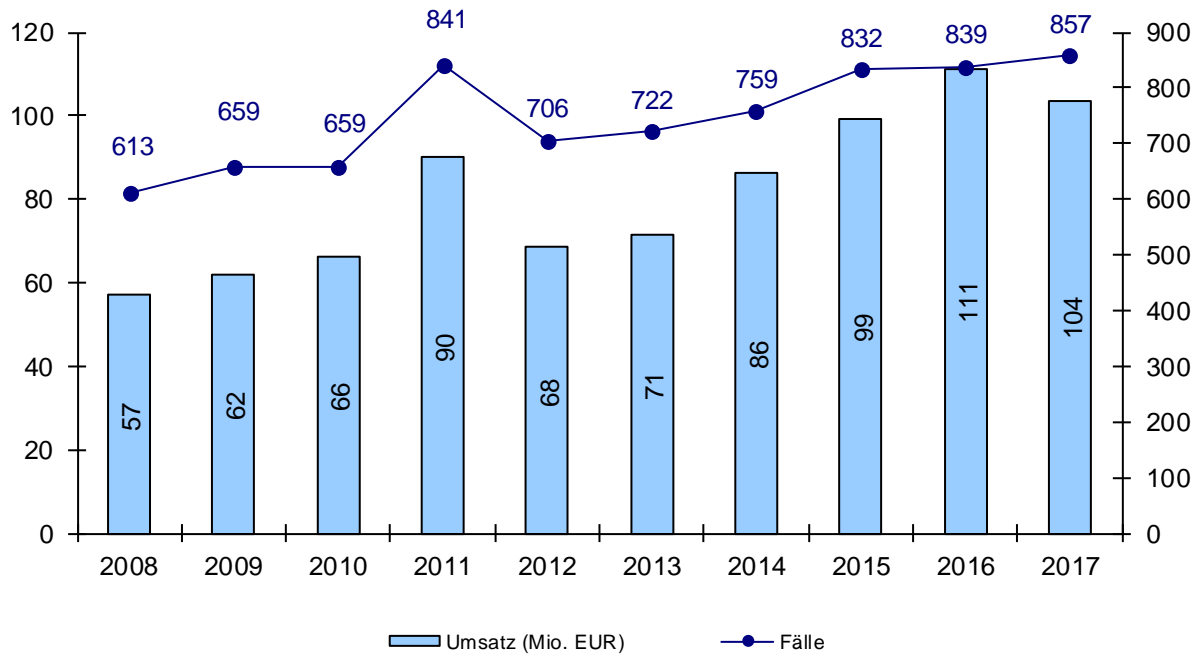
	Fälle	Fläche (m ²)	Umsatz (EUR)
2008	36	208.569	71.444.826
2009	26	158.064	21.258.313
2010	31	267.531	35.530.906
2011	34	294.419	44.048.050
2012	27	233.381	40.890.790
2013	26	203.617	44.480.105
2014	25	386.456	125.596.720
2015	32	241.535	43.146.884
2016	31	1.131.169	119.992.020
2017	35	304.655	91.103.364

Die Gewerbe- und Industrieobjekte werden im Jahr 2017 mit 35 Fällen (4%), 30 ha Fläche (34%) und 91 Mio. EUR Umsatz (21%) am Markt für bebaute Grundstücke umgesetzt.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



7 Wohnungseigentum



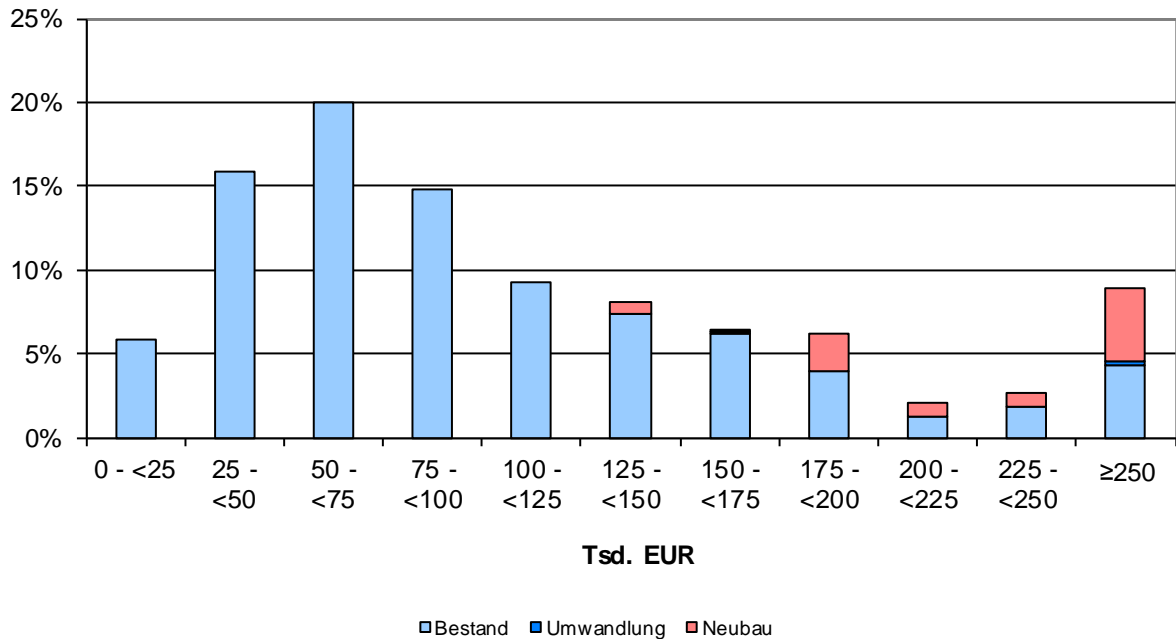
Im Jahr 2017 wurden in 857 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 104 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist die Anzahl der Kauffälle beim Teilmarkt Wohnungseigentum gegenüber dem Vorjahr erneut angestiegen, der Umsatz jedoch leicht gesunken (Fälle +2% und Umsatz -6%).

	Fälle	Umsatz (EUR)
Wohnungseigentum		
Neubau	77	24.161.872
Bestand	777	78.612.569
Umwandlung	3	969.949
Summe	857	103.744.390
Teileigentum*	50	7.854.810

*überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

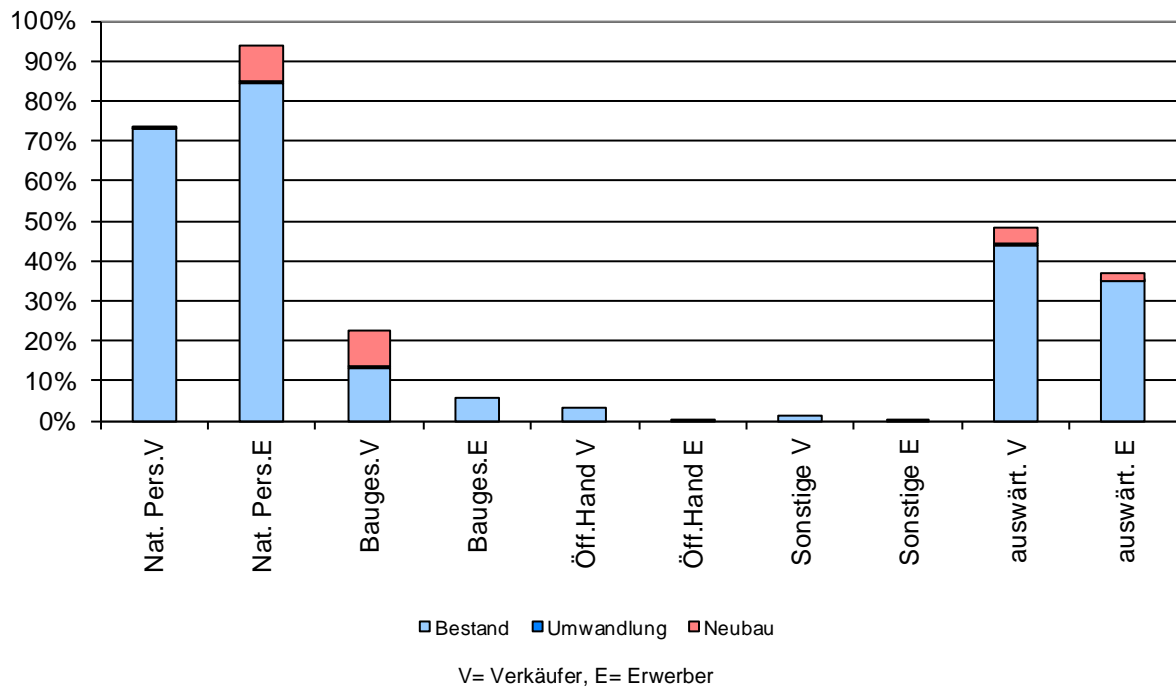
Wohnungseigentum	Statistische Durchschnittspreise (EUR)
Neubau	314.000
Bestand	101.000
Umwandlung	323.000

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum



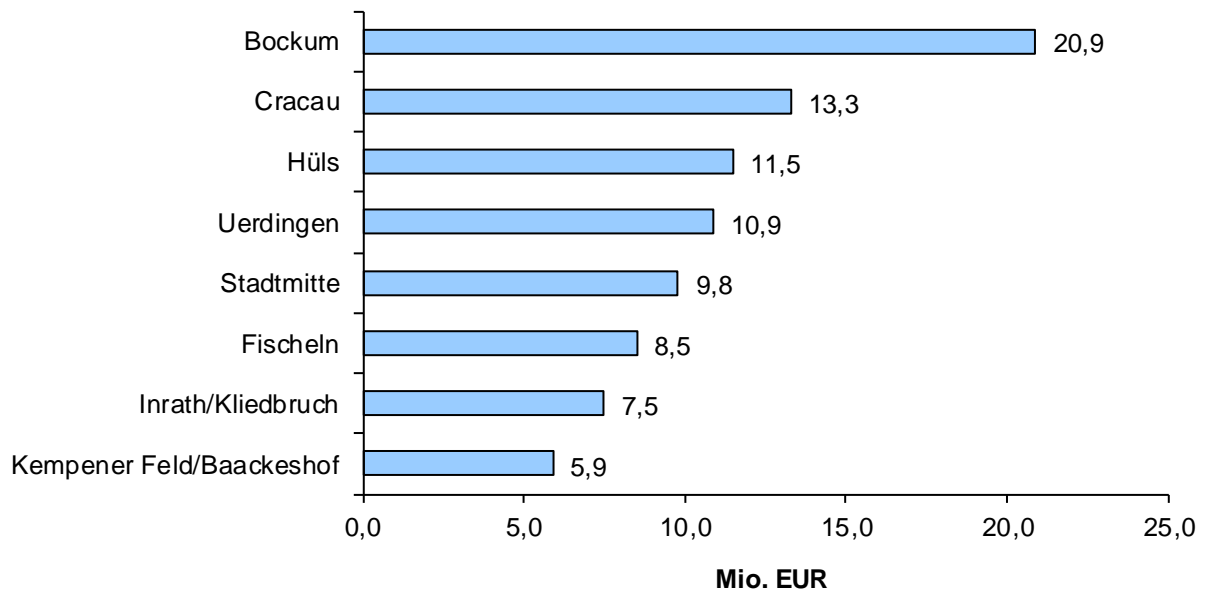
Gut zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand). Die Hälfte aller Neubauten bewegt sich in der Preislage über 250.000 EUR.

Marktteilnehmer Wohnungseigentum (Fälle)



Wohnungseigentume werden von natürlichen Personen (73%) und Baugesellschaften (22%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (94%) und Baugesellschaften (6%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer (auch meist Kapitalanleger) entfällt ein relativ hoher Anteil von 48% bzw. 37%.

Verteilung des Umsatzes von Wohnungseigentum auf die Stadtteile



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

Preise für Eigentumswohnungen (Stand 31.12.2017)

Die in den letzten Jahren veröffentlichte Tabelle für Vergleichspreise von Wohnungseigentume wird in diesem Jahr erstmalig durch ein multiples Regressionsmodell abgelöst. Hierdurch können nun mehr Objektmerkmale als bisher zur Bestimmung des Vergleichspreises berücksichtigt und somit das Ergebnis wesentlich verbessert werden.

Die aktuelle Regression basiert auf 905 Kauffällen aus den Jahren 2013 bis 2017. Die Anpassungsqualität (Bestimmtheitsmaß R^2) beträgt 0,71 und der gerundete Standardfehler ± 270 EUR/m².

Der mit der nachfolgenden Formel zu errechnende Vergleichspreis bezieht sich auf den Wert des Miteigentumsanteils am Grundstück und den Wert der Eigentumswohnung. Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nicht enthalten.

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.275 \text{ EUR/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Alter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Wohnlage}} \times \text{VF}_{\text{Anzahl Wohneinheiten}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Vertragsjahr}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Mietsituation}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Gebiet}} \end{aligned}$$

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Eigentumswohnungen

Alter

Klasse	VF	Anzahl
0 bis 3 Jahre	1,57	3
4 bis 10 Jahre	1,44	16
11 bis 25 Jahre	1,20	184
26 bis 40 Jahre	1,00	276
41 bis 60 Jahre	0,84	399
61 bis 90 Jahre	0,94	20
> 90 Jahre	0,99	4

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Klasse	VF	Anzahl
1 bis 6	1,03	262
7 bis 12	1,01	361
13 bis 30	1,00	127
31 bis 65	0,98	128
66 bis 500	0,78	27

Wohnfläche

Klasse	VF	Anzahl
10 bis 40 m ²	0,79	28
41 bis 80 m²	1,00	557
81 bis 120 m ²	1,08	265
121 bis 400 m ²	1,06	55

Vertragsjahr

Klasse	VF	Anzahl
2013	0,89	207
2014	0,89	180
2015	0,96	169
2016	1,00	189
2017	1,03	155

Wohnlage

Klasse	VF	Anzahl
sehr gut	1,34	7
gut	1,14	122
mittel	1,00	540
mäßig	0,85	236

Ausstattung

Klasse	VF	Anzahl
stark gehoben	1,53	1
gehoben	1,12	59
mittel	1,00	738
einfach	0,84	92
nicht erfasst	1,00	0

Mietsituation

Klasse	VF	Anzahl
unvermietet	1,00	532
vermietet	0,97	344
nicht erfasst	1,00	29

Balkon/Terrasse

Klasse	VF	Anzahl
nicht vorhanden	1,00	47
vorhanden	1,09	812
nicht erfasst	1,06	46

Lage im Gebäude

Klasse	VF	Anzahl
Souterrain	0,94	9
Erdgeschoss	1,04	224
1. bis 2. OG	1,00	414
3. bis 7. OG	0,99	141
8. OG und mehr	0,87	3
Dachgeschoss	1,00	114
nicht erfasst	0,85	0

Lage nach Stadtteil

Klasse	VF	Anzahl
Benrad-Nord	1,00	28
Benrad-Süd	1,04	24
Bockum	1,20	136
Cracau	1,08	95
Dießem/Lehmheide	1,10	34
Fischeln	1,17	112
Forstwald	1,14	1
Gartenstadt	1,10	33
Gellep-Stratum	1,11	2
Hüls	1,15	61
Inrath/Kliedbruch	1,03	68
Kempener Feld/Baackeshof	1,11	63
Linn	0,97	7
Oppum	1,13	49
Stadtmitte	1,06	37
Traar	1,18	7
Uerdingen	1,09	126
Verberg	1,30	22

Berechnungsbeispiel:

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,84
Wohnfläche:	85 m ²	VF = 1,08
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 1,01
Vertragsjahr:	2017	VF = 1,03
Ausstattung:	mittel	VF = 1,00
Mietsituation:	unvermietet	VF = 1,00
Balkon/Terrasse:	vorhanden	VF = 1,09
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	VF = 1,04
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 1,03

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis} &= 1.275 \text{ EUR/m}^2 \\
 &\quad \times 0,84 \times 1,08 \times 1,00 \times 1,01 \\
 &\quad \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,09 \\
 &\quad \times 1,04 \times 1,03 \\
 &\approx 1.405 \text{ EUR/m}^2 \quad \pm \quad \text{rd. } 270 \text{ EUR/m}^2
 \end{aligned}$$

Zuschläge für Stellplatzflächen beim Wohnungseigentum (EUR/Wohnung):

Stellplatz	ca. 5.000,-
Garage	ca. 8.000,-
Tiefgarage	ca. 10.000,-

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 können Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal BORISplus.NRW (nähere Erläuterungen siehe Kapitel 8.4 Bodenrichtwerte im Internet) unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise herangezogen, 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 den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstücksgröße (bei Wohnbauland mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise)
- Geschossflächenzahl
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

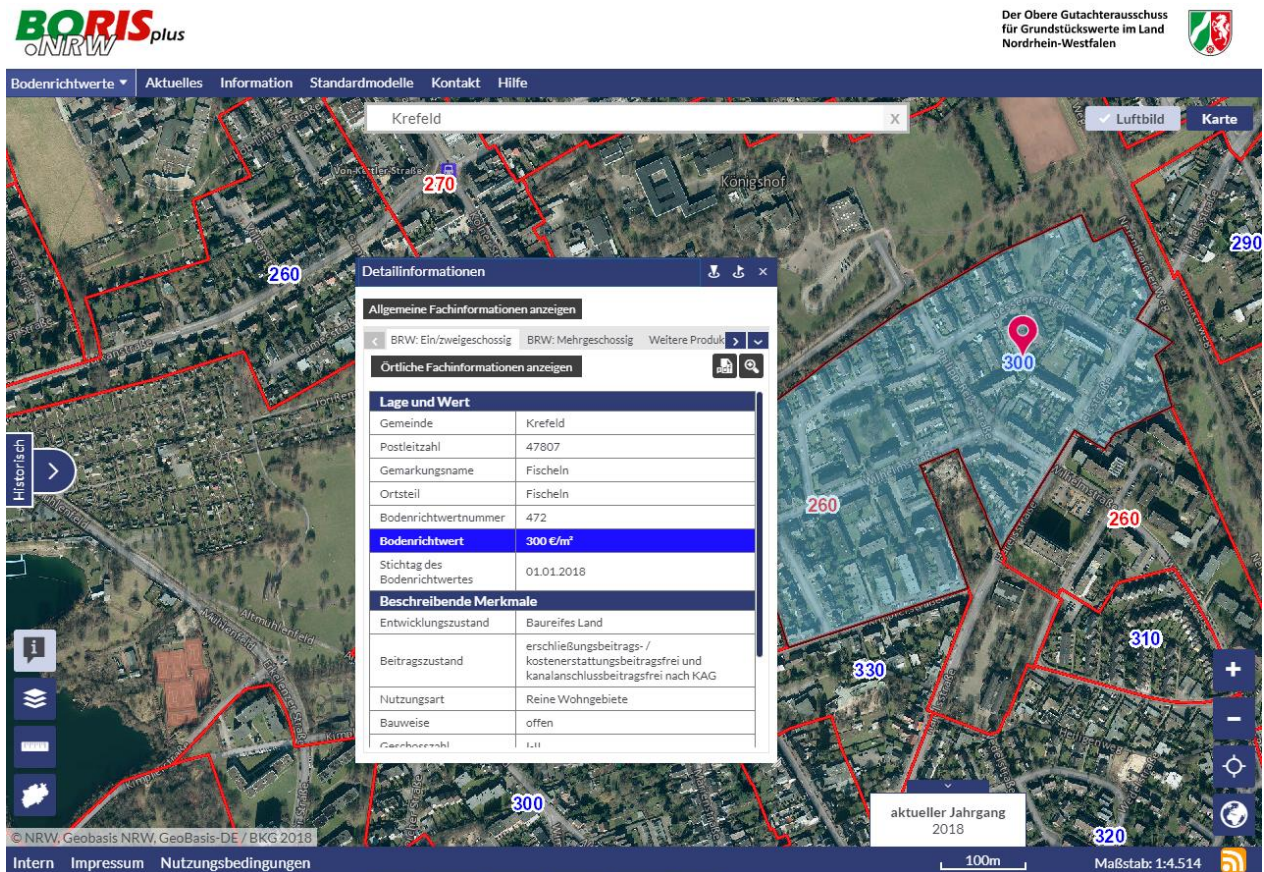
8.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2018 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	 360 350 -	 310 300 300	 260 270 290
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III - V erschließungsbeitragsfrei	270		
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) erschließungsbeitragsfrei	90	75	50

8.4 Bodenrichtwerte im Internet

Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte sowie die Allgemeine Preisauskunft für die Objektart Eigentumswohnungen werden im Internetportal BORISplus.NRW unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung gestellt. BORISplus ist das zentrale Informationssystem über den Immobilienmarkt der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.



The screenshot shows the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation menu with options like 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. The main content area features a satellite map of Krefeld with a search bar at the top. A pop-up window titled 'Detailinformationen' is open, displaying the following data:

Allgemeine Fachinformationen anzeigen	
BRW: Ein/zweigeschossig	BRW: Mehrgeschossig
Weitere Produkt	
Örtliche Fachinformationen anzeigen	
Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47807
Gemarkungsname	Fischeln
Ortsteil	Fischeln
Bodenrichtwertnummer	472
Bodenrichtwert	300 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Reine Wohngebiete
Bauweise	offen
Geochosenahl	1,11

At the bottom of the pop-up window, it indicates 'aktueller Jahrgang 2018'. The map background shows various colored areas (red, blue, green) representing different land use types and values. The bottom of the page includes a scale bar (100m) and a map scale of 1:4.514.

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 Stadtgebiet sind ebenfalls kostenfrei.

Hinweise:

Sofern mehrere Richtwertarten an der angefragten Position vorhanden sind (z. B. ein- bis zweigeschossige Bauweise (blaue Bodenrichtwerte) und Misch- oder mehrgeschossige Bauweise (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.

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

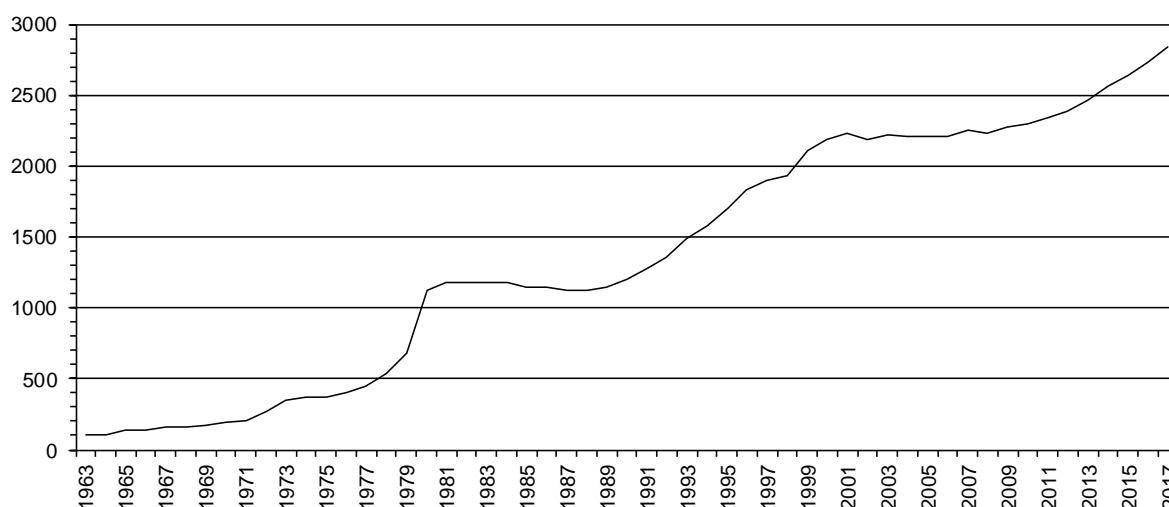
9.1 Indexreihen

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
...
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
1996	1827	107
1997	1893	111

	Index 1963 = 100	Index 1995 = 100
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
2016	2732	160
2017	2846	167

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. Grundlage ist das "Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze" der AGVGA-NRW* (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) in der aktuellen Fassung.

Es wurden Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2017 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 01.01.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.Berechnungsverordnung (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 tatsächlich einkommenden Mieten, die mithilfe des Mietspiegels Krefeld auf ihre Nachhaltigkeit überprüft worden sind.</p>
Bewirtschaftungskosten	<p><u>Bewirtschaftungskosten gemäß §19 ImmoWertV und Nr. 6 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie - EW-RL:</u> Die im Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze (Stand 09.07.2013) anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es werden die Ansätze gemäß der Anlage 3 angewendet.</p>
Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL)
Gesamtnutzungsdauer	pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	<p>Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs.6 ImmoWertV. Modernisierungen nach Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW*. Es werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren zur Auswertung herangezogen.</p>
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	Liegenchafts- zinssatz	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.- jahre	Kennzahlen				
				(Mittelwert und Standardabweichung)				
				Ø-Größe in m ² WF/NF	Ø-Kaufpreis in EUR/m ² WF/NF	Ø-Miete pro m ²	Ø-Bew.- Kosten (% v. RohE)	Ø-RND in Jahren
Vermietetes Wohnungseigentum	4,3	171	3	67	1.273	6,6	24*	43
Standardabweichung	± 2,4			± 18	± 500	± 1,3		± 12
Dreifamilienhäuser	nicht ermittelt, da Anzahl geeigneter Kauffälle zu gering ist							
Standardabweichung								
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,1	17	3	691	899	5,5	29	35
Standardabweichung	± 1,3			± 453	± 156	± 0,8	± 4	± 6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,6	11	3	1.156	815	6,4	24	41
Standardabweichung	± 2,0			± 511	± 164	± 1,2	± 4	± 14

*pauschal

Hinweis: die Liegenchaftszinssätze für die Mehrfamilienhäuser und die gemischt genutzten Gebäude wurden zu 95% aus Kauffällen in einfachen Lagen abgeleitet

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld hat in den Jahren 2015 bis 2017 242 Kauffälle ausgewertet und daraus die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach mathematisch-statistischen Methoden abgeleitet. Die Kauffälle verteilen sich auf 22% freistehende Einfamilienhäuser, 44% Reihenhäuser und 34% Doppelhaushälften. Es ergab sich eine signifikante Korrelation zwischen dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis und dem berechneten vorläufigen 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 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts -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 Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren, Stand 11.07.2017 der AGVGA-NRW*
Typisierung in Sonderfällen	siehe Anlage 5, Nr. 2.4 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW*
Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag	SW-RL Nr. 4.1.2 Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
Gesamtnutzungsdauer	pauschal 80 Jahre
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 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW*
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV ungedämpft nach Bodenrichtwerten; Weitere Flächen gem. Grundstücksmarktbericht 2017, Kap. 5.5

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

Die Sachwertfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die o. a. grundlegenden Ansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Sachwertverfahren zugrunde gelegt werden (Modellkonformität). Je nach Besonderheit und Lage des zu bewertenden Objektes sind Abweichungen möglich. Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden. Die Marktanpassungsfunktion gilt für vorläufige Sachwerte von 100.000 EUR bis 400.000 EUR. Extrapolationen sind unzulässig.

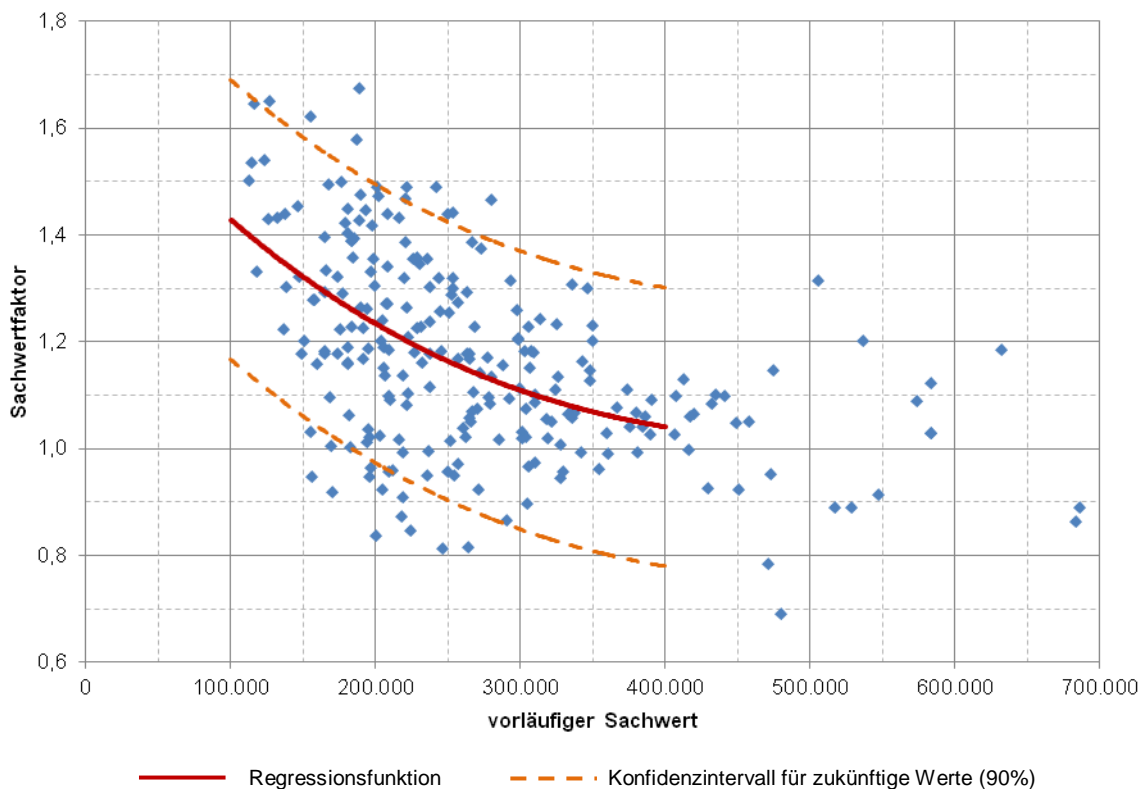


Tabelle Sachwertfaktoren

vorl. Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 EUR	1,43
150.000 EUR	1,32
200.000 EUR	1,23
250.000 EUR	1,16
300.000 EUR	1,11
350.000 EUR	1,07
400.000 EUR	1,04

Kennzahlen

	Mittelwert	StdAbw
vorl.Sachwert [EUR]	276.000	± 119.000
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	40%	± 13%
Baulandwert [EUR/m ²]	303	± 55
Baulandfläche [m ²]	361	± 208
BGF [m ²]	257	± 70
NHK [EUR/m ²]	877	± 138
Ausstatt.klasse	3,1	± 0,5
RND [Jahre]	51	± 14

Ausstattungs-kategorie: 1: stark gehoben, 2: gehoben
3: mittel, 4: einfach

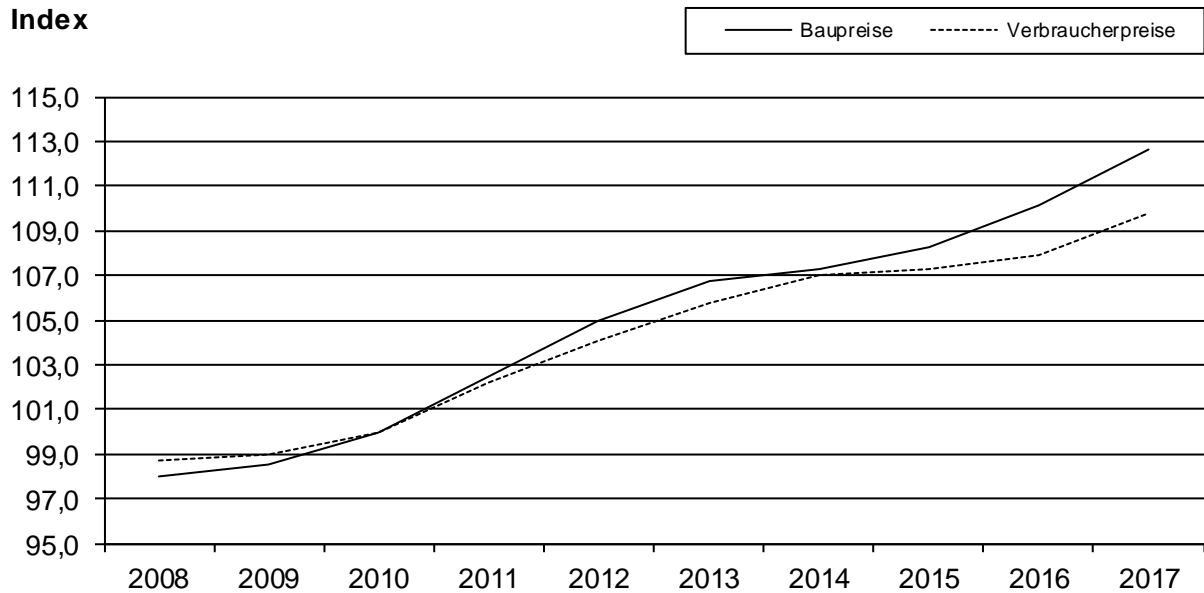
Berechnungsbeispiel:

Vorläufiger Sachwert: 250.000 EUR
Sachwertfaktor: 1,16

Verkehrswert:
250.000 EUR x 1,16 = 290.000 EUR

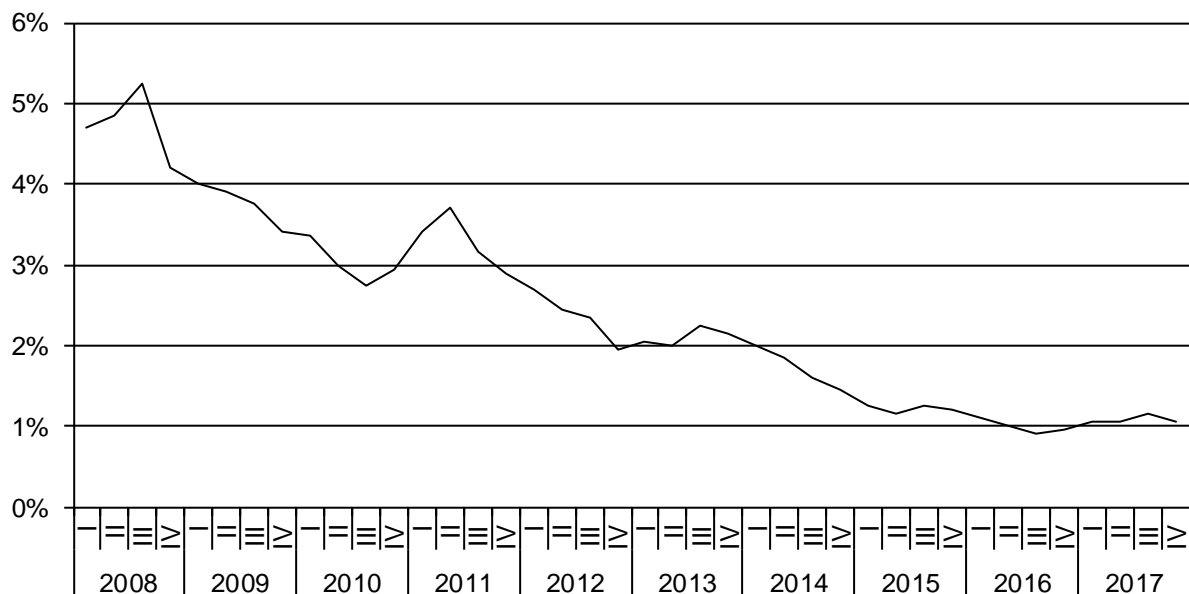
10 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

**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	31.319	242
Kempener Feld/Baackeshof	9.993	462
Inrath/Kliedbruch	17.052	677
Cracau	22.257	252
Dießem/Lehmheide	16.904	436
Benrad-Süd	6.928	452
Forstwald	3.462	412
Benrad-Nord	7.246	327
Hülser Berg	507	784
Traar	4.594	906
Verberg	3.978	331
Gartenstadt	6.895	276
Bockum	20.645	830
Linn	6.050	758
Gellep-Stratum	2.497	889
Oppum	12.757	537
Fischeln	26.111	1.898
Uerdingen	18.196	1.482
Hüls	15.911	1.824
nicht zuzuordnen	40	
insgesamt:	233.342	13.775

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2017

Geographische Daten:

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

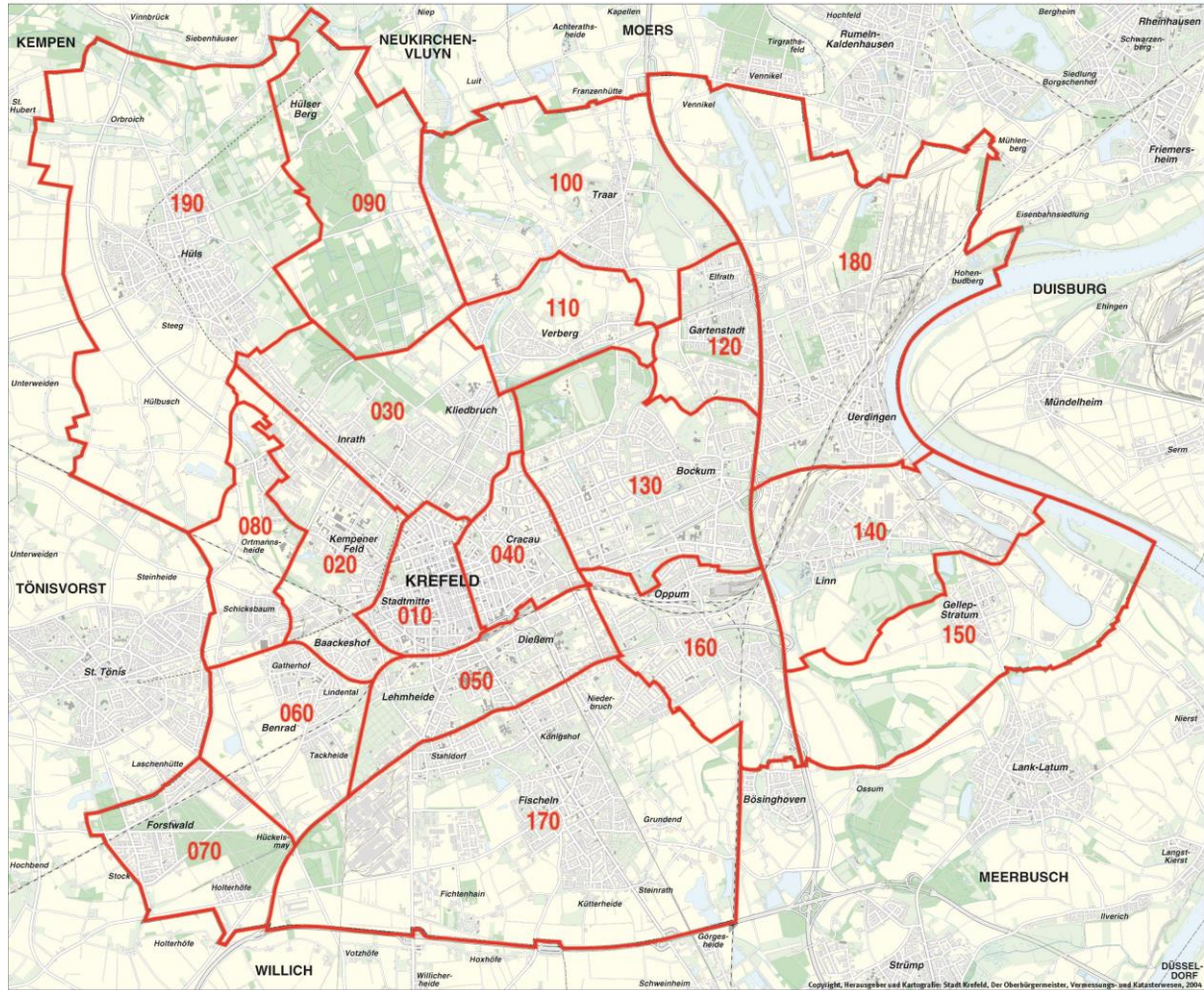
Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

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

Der Mietspiegel für Krefeld wird vom Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V. und dem Mieterverband Niederrhein herausgegeben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld ist an der Erstellung des Krefelder Mietspiegels nicht beteiligt.

Der Mietspiegel für Krefeld kann bei folgenden Stellen bezogen werden:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
für Krefeld und den Niederrhein
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 Krefeld wird von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein herausgegeben. Er kann auf der IHK-Internetseite heruntergeladen werden:

<http://www.ihk-krefeld.de/>.

11.3 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Kuckuck H., Dipl.-Ing., Vermessungsassessor

Stellvertreter

Herrmann, D., Dipl.-Ing., Ltd. Stadtvermessungsdirektorin

Rühle, F., Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

Dohmen J., Dipl.-Betriebswirt, Abteilungsdirektor

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

Giesen M., Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz U., Dipl.-Ing. Architekt

Klein A., Architekt und Betriebswirt

Kleinrosenbleck R., Architekt

Meiwes H., Dr. agr., Landwirt

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

Rudolf T., Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin

Ehrke, C., Steueramtsrat

Hahnen C., Steueramtsrätin