



Grundstücksmarktbericht **2019** für die Stadt Krefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Grundstücksmarktbericht 2019
Berichtszeitraum 01.01.2018-31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Krefeld

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Geschäftsstelle**Stadt Krefeld – Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen**

Straße Nr. Friedrichstraße 25
PLZ Ort 47798 Krefeld
Telefon 02151 / 3660 - 3848
Fax 02151 / 3660 - 3835
E-Mail: gutachterausschuss@krefeld.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-krefeld/
www.boris.nrw.de

Druck

Stadt-Reprographie

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Presseamt der Stadt Krefeld

Lizenz

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 des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Musterdorf“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

ISSN (Online): 2628-3514

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	7
1.1	Örtlicher Gutachterausschuss	7
1.1.1	Aufgaben des Gutachterausschusses	7
1.1.2	Aufgaben der Geschäftsstelle.....	7
1.2	Oberer Gutachterausschuss.....	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2018.....	9
3	Umsätze	10
3.1	Gesamtumsatz.....	10
3.2	Entwicklung Anzahl Kauffälle.....	11
3.3	Anzahl der Kauffälle.....	12
3.4	Flächenumsatz	13
3.5	Geldumsatz.....	14
3.6	Marktteilnehmerverhältnisse.....	15
3.7	Verteilung auf Stadtteile.....	16
3.8	Zwangsversteigerungen	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Wohnbauland.....	19
4.2	Gewerbebauland	22
4.3	Rohbauland und Bauerwartungsland	23
4.4	Landwirtschaftliche Flächen	24
4.5	Weitere Flächen.....	25
4.5.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	25
4.5.2	Hausgärten	25
4.5.3	Dauerkleingärten	25
4.5.4	Stellplatz- und Garagenflächen	26
4.5.5	Private Erschließungsflächen	26
4.6	Bodenrichtwerte	27
4.6.1	Gesetzlicher Auftrag	27
4.6.2	Bodenrichtwerte für Bauland	27
4.6.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	28
4.6.4	Bodenrichtwerte im Internet.....	29
4.6.5	Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	30
5	Bebaute Grundstücke.....	31
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	32
5.1.1	Kaufpreisverteilung	32
5.1.2	Durchschnittspreise Neuerwerb.....	34

5.1.3	Sachwertfaktoren.....	35
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	36
5.2	Ertragsorientierte Objekte.....	37
5.2.1	Kaufpreisverteilung.....	37
5.2.2	Liegenschaftszinssätze	40
5.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	41
5.3.1	Kaufpreisverteilung.....	41
6	Wohnungs- und Teileigentum	42
6.1	Kaufpreisverteilung.....	42
6.2	Preise für Eigentumswohnungen.....	45
6.3	Liegenschaftszinssätze	48
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	49
8	Modellbeschreibungen	50
8.1	Modell Liegenschaftzinssatz.....	50
8.2	Modell Sachwertfaktoren	51
9	Mieten und Strukturdaten	54
9.1	Wohnungsmieten.....	54
9.2	Gewerbemieten	54
9.3	Strukturdaten	55
10	Weitere Informationen	58
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	58

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Nichts vorhanden
./.	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Abkürzungen:

Abkürzung	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
Gfl	Grundstücksfläche
Max	Maximalwert, höchster Wert oder Preis
Med	Median (Lagemaß; teilt die Datenmenge in zwei gleich große Teile)
Min	Minimalwert, kleinster Wert oder Preis
Mittel	Mittelwert. Im Ausnahmefall unter Verwendung des Zeichens Ø angegeben.
N	Anzahl
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
Quart25	Lagemaß; 25% der Werte liegen unterhalb, 75% oberhalb des Maßes
Quart75	Lagemaß; 75% der Werte liegen unterhalb, 25% oberhalb des Maßes
R	Korrelationskoeffizient
R ²	Das Quadrat des Korrelationskoeffizienten R ² nennt man Bestimmtheitsmaß. Es gibt in erster Näherung an, wie viel Prozent der Varianz, d. h. Streuung, der einen Variable durch die Streuung der anderen Variable erklärt werden können. Beispiel: Bei R ² = 0,20 werden 20% der gesamten auftretenden Varianz im Hinblick auf einen statistischen Zusammenhang erklärt.
RND	Restnutzungsdauer
StdAbw	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
UK	Umrechnungskoeffizient
Wfl	Wohnfläche

Zielsetzung

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.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

1.1 Örtlicher 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 fünf Jahren bestellt werden. Wiederbestellungen sind möglich.

Rechtsgrundlagen sind im Wesentlichen das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW).

1.1.1 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.

1.1.2 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

1.2 Oberer Gutachterausschuss

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist ein unabhängiges, an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium des Landes. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf angesiedelt.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag (von Gerichten, von Behörden in gesetzlichen Verfahren, von nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten - wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde),
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt (BORISplus.NRW),
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Sicherstellung der Einheitlichkeit durch Erarbeitung verbindlicher Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse und
- Betrieb (administrativ) und Nutzung (für eigene überregionale Auswertungen) der Zentralen Kaufpreissammlung gemäß der Verordnung über die Zentrale Kaufpreissammlung der amtlichen Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (VO ZKPS NRW).

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2018

Gesamtmarkt

- Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt haben in 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen. Der Geldumsatz ist um 10% auf 656 Mio. EUR gestiegen. Der Flächenumsatz hat um 10% abgenommen und liegt bei 157 ha. Bei der Anzahl der Kauffälle gab es einen leichten Anstieg um 1,6% auf 2.066.
- Bebaute Grundstücke dominieren mit 74% des Geldumsatzes den Grundstücksmarkt; der Geldumsatz verteilt sich zu 28% auf Ein-/Zweifamilienhäuser, zu 22% auf Mietwohnhäuser, zu 20% auf Gewerbe-/Industrieobjekte, zu 3% auf Geschäftshäuser und zu 1% auf sonstige Gebäude, es folgen Wohnungseigentume (17% Umsatz), Baulandflächen (5%), Teileigentume (1%) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen u. a. (3%).
- 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 (43% / 54% Geldumsatz beim Verkauf / Erwerb).

Unbebaute Grundstücke *

- Wohnbauland: Fläche: abnehmend, 5,8 ha (-33%), Umsatz: abnehmend, 18,4 Mio. EUR (-14%), Fallzahlen: zunehmend, 81 (+5%); steigende Preise (+5,8% für Einfamilienhausbebauung)
- Gewerbebauland: Fläche: 10,3 ha (-66%), Umsatz: 9,3 Mio. EUR (-53%), Fallzahlen: 10 (-45%)
- Landwirtschaft: Fläche: 15,5 ha (-38%), Umsatz: 0,7 Mio. EUR (-56%), bei 18 Kauffällen (-14%)

Bebaute Grundstücke *

- Flächenumsatz und Fälle rückläufig (Flächenumsatz -7%, Fallzahlen -1%), Geldumsatz steigend (+10%)
- Ein-/Zweifamilienhäuser: Geldumsatz: 181,5 Mio. EUR (-10%), 564 Fälle (-7%) verteilen sich zu 46% auf Reihenhäuser, zu 29% auf Doppelhaushälften und zu 25% auf freistehende Häuser; lediglich 1% der Objekte sind Neubauten
- Die gängigsten Objekte sind:
 - Reihenhäuser in der Preislage um 272.000 EUR (Neubau) und 263.000 EUR (Weiterverkäufe)
 - Doppelhaushälften in der Preislage um 345.000 EUR (Neubau) und 320.000 EUR (Weiterverkäufe)
 - freistehende Häuser in der Preislage um 430.000 EUR (Weiterverkäufe)

Wohnungseigentum *

- 879 Fälle (+3%), 113 Mio. EUR Umsatz (+9%); Anteil der Erstverkäufe nach Neubau beträgt 8%, der Erwerb von Wohnungseigentum (43% der Kauffälle) liegt in der Käufergunst vor den Ein-/Zweifamilienhäusern (27%)

* Prozentuale Änderungen im Vergleich zum Vorjahr

3 Umsätze

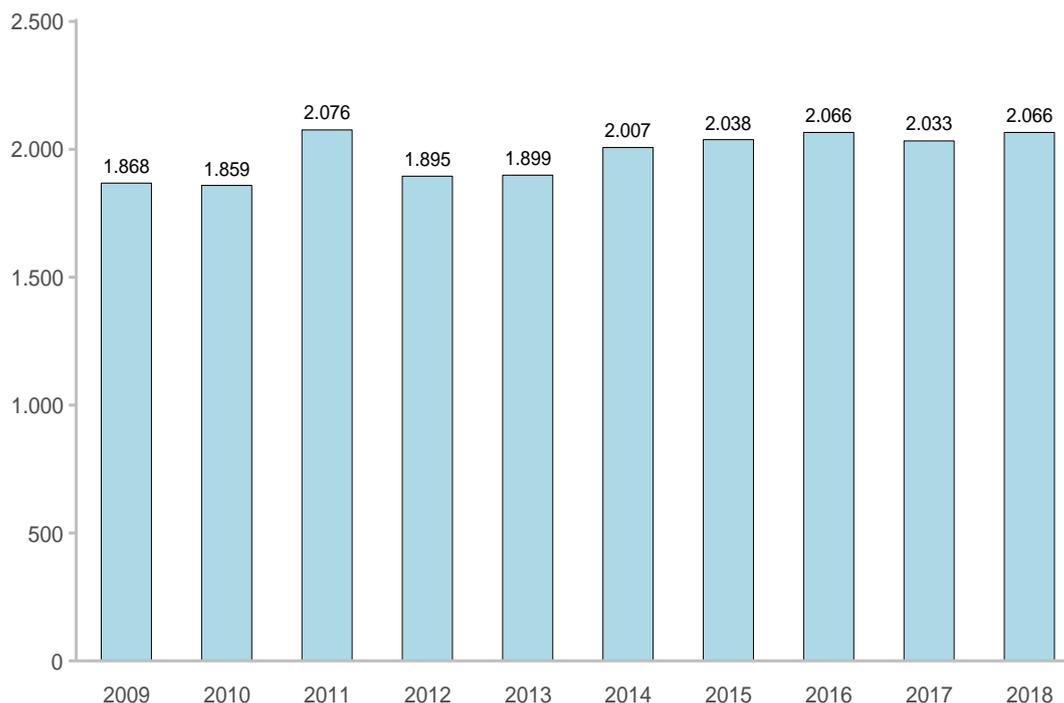
3.1 Gesamtumsatz

Jahrgang		Fälle	Fläche [ha]	Umsatz [Mio. EUR]
2017	registrierte Eigentumswechsel, davon	2347	211	708
	ausgewertete Kauffälle	2033	175	597
	Zwangsversteigerungen	50	5	6
	sonst. Kauffälle	264	31	105
2018	registrierte Eigentumswechsel, davon	2345	491	882
	ausgewertete Kauffälle	2066	157	656
	Zwangsversteigerungen	44	2	7
	sonst. Kauffälle	235	332	219

3.2 Entwicklung Anzahl Kauffälle

Objektart	2014	2015	2016	2017	2018
Unbebaute Grundstücke					
Wohnbauland für					
Ein- und Zweifamilienhäuser	66	81	95	69	67
Wohnungseigentum	5	3	3	3	3
Mietwohnungen/Mischnutzung	10	7	17	5	11
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0	0	0
Bauland für					
Geschäftsgrundstücke	0	2	0	0	0
Gewerbe/Industrie	11	6	11	18	10
Rohbauland	6	1	3	2	1
Bauerwartungsland	0	4	2	1	11
Acker	13	8	5	13	8
Grünland	9	5	2	5	8
Wald	1	2	3	3	2
Sonstige Grundstücke	41	45	51	45	51
Bebaute Grundstücke					
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	63	60	31	39	6
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	563	579	568	570	558
Mietwohnungen/Mischnutzung	336	277	314	290	325
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	7	9	6	9	5
Gewerbe-/Industrieobjekte	25	32	31	35	27
Sonstige bebaute Grundstücke	44	41	34	20	37
Wohnungseigentum	759	832	839	856	879
Teileigentum	48	44	51	50	57
Summe	2007	2038	2066	2033	2066

3.3 Anzahl der Kauffälle

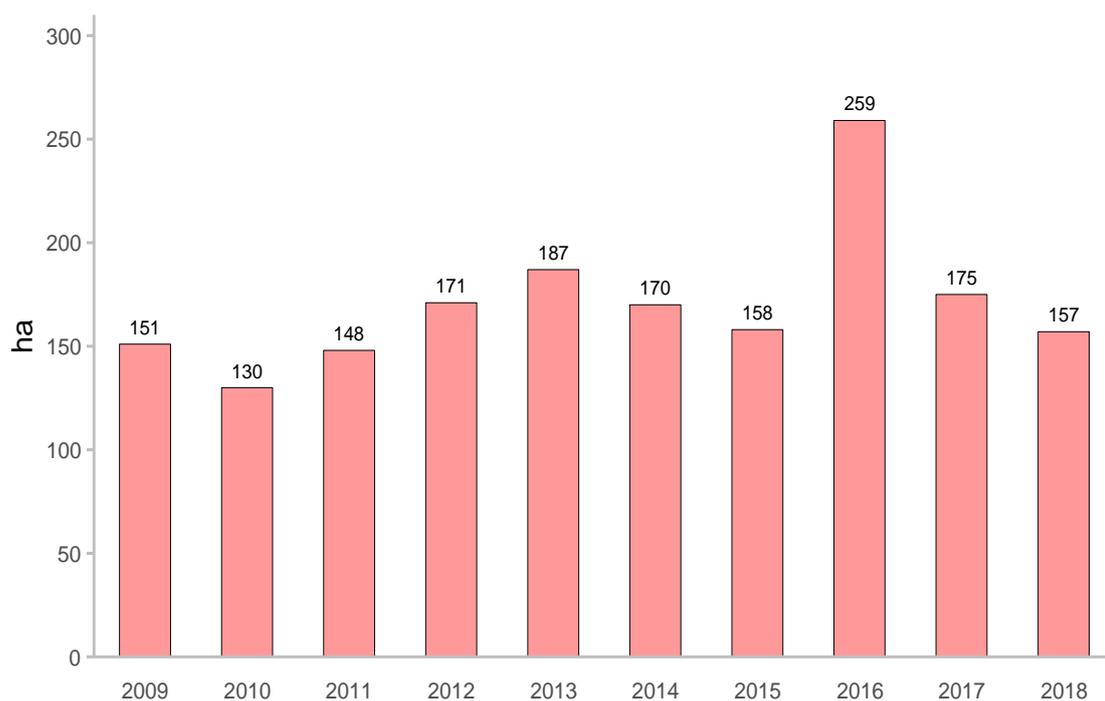


Für das Jahr 2018 sind 2066 Kauffälle ausgewertet worden. Damit ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr um rund 2% gestiegen.

Nutzung	Anzahl	Anteil
Bauland	92	4%
bebaut	958	46%
Landwirtschaft u.a.	80	4%
Teileigentum	57	3%
Wohnungseigentum	879	43%

Das Kaufinteresse (Fälle) richtet sich überwiegend auf bebaute Grundstücke (46%) – davon Ein-/ Zweifamilienhäuser 27%, Mietwohnhäuser 16%, Gewerbe-/Industrieobjekte sowie sonstige Gebäude 3% – und auf Wohnungseigentume (43%). Das Bauland ist mit 4%, der landwirtschaftliche Besitz mit 4% und Teileigentume mit 3% betroffen.

3.4 Flächenumsatz

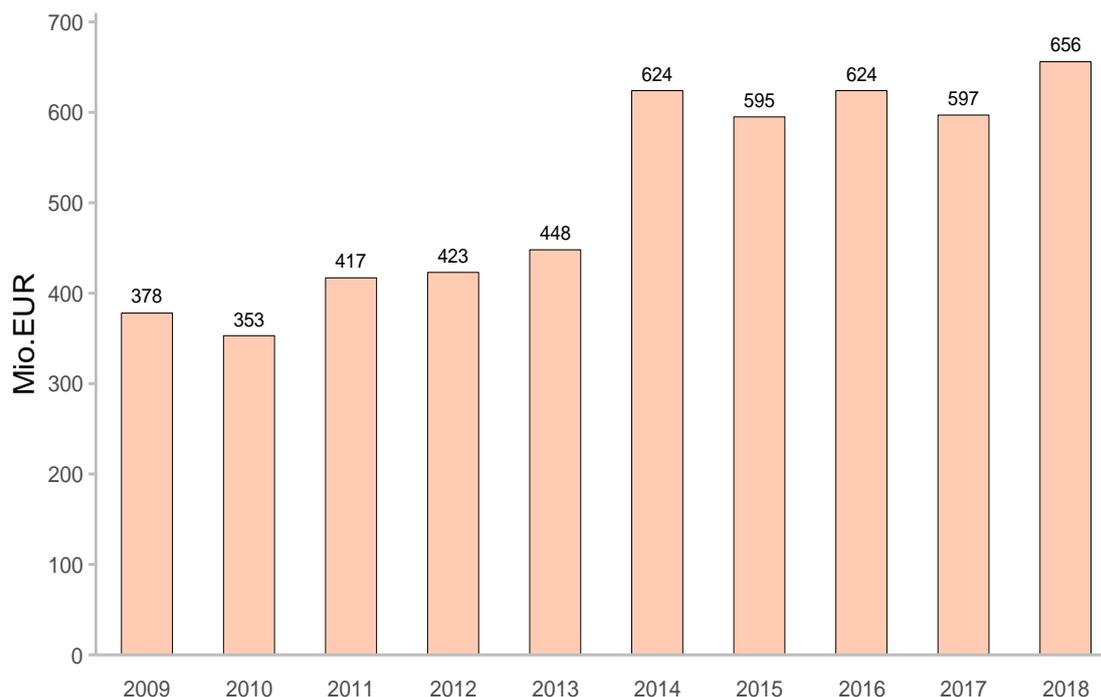


Im Jahr 2018 beträgt die Summe aller verkauften Grundstücksflächen 157 ha. Der Flächenumsatz hat im Vergleich zum Vorjahr um rund 10% abgenommen.

Nutzung	Fläche [m ²]	Anteil
Bauland	170.737	11%
bebaut	826.024	52%
Landwirtschaft u.a.	477.181	30%
Teileigentum	9.807	1%
Wohnungseigentum	88.134	6%

Der Flächenumsatz bebauter Grundstücke (bebaut 52%, Wohnungs-/Teileigentume 6%) ist höher als der unbebauter Grundstücke (Bauland 11%, Landwirtschaft u. a. 30%).

3.5 Geldumsatz



Im Jahr 2018 beträgt der Geldumsatz 656 Mio. EUR. Er liegt damit rund 10% über dem Vorjahr.

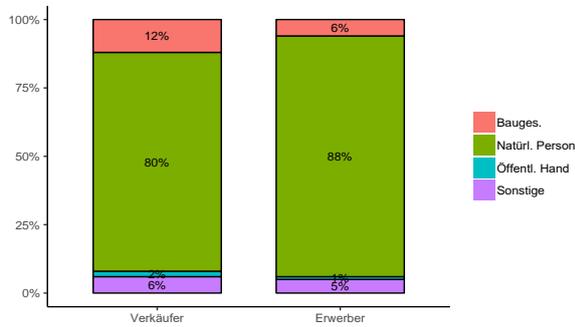
Nutzung	Umsatz [EUR]	Anteil
Bauland	29.496.146	5%
bebaut	488.073.801	74%
Landwirtschaft u.a.	17.778.585	3%
Teileigentum	7.698.495	1%
Wohnungseigentum	113.083.673	17%

In etwa drei Viertel des Umsatzes (74%) entfallen auf die bebauten Grundstücke (davon Ein-/ Zweifamilienhäuser 28%, Mietwohnhäuser 22%, Gewerbe-/Industrieobjekte 20%, Geschäftshäuser 3% und sonstige Gebäude 1%). An zweiter Stelle steht das Wohnungseigentum (17%), gefolgt vom Bauland (Wohnen und Gewerbe) mit 5%. Die landwirtschaftlichen und anderen Flächen erreichen rund 3%. Der Geldumsatz für Teileigentume liegt bei rund 1%.

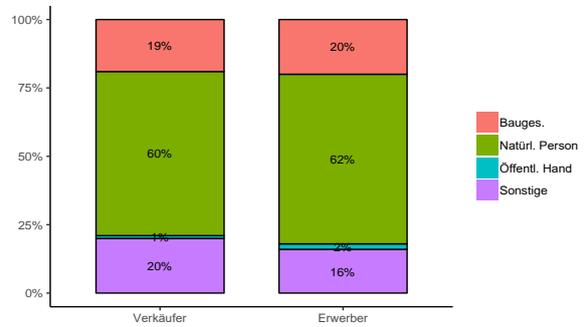
3.6 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

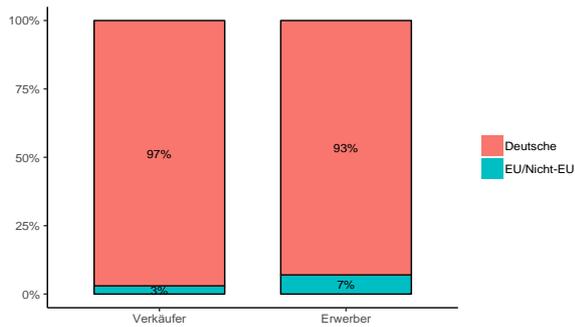


Geldumsatz:

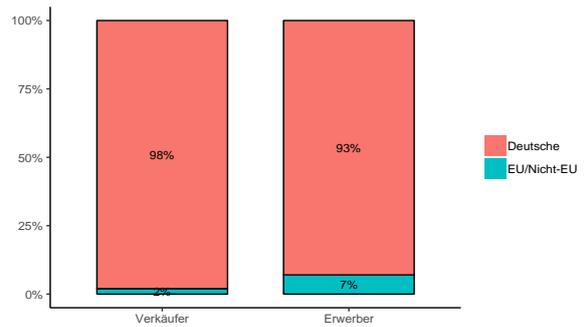


Nationalität

Kauffälle:

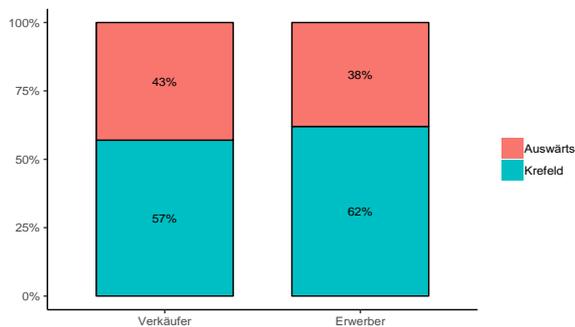


Geldumsatz:

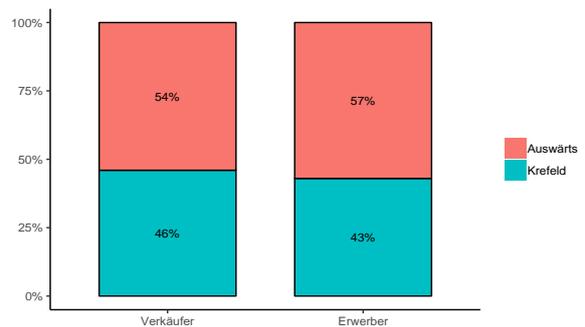


Wohnsitz

Kauffälle:



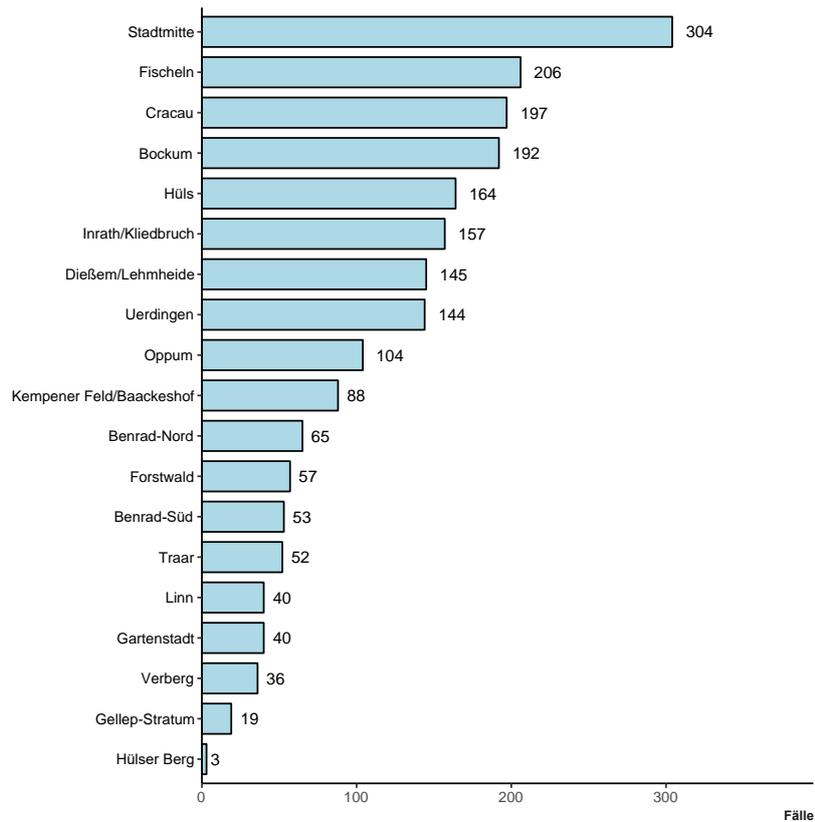
Geldumsatz:



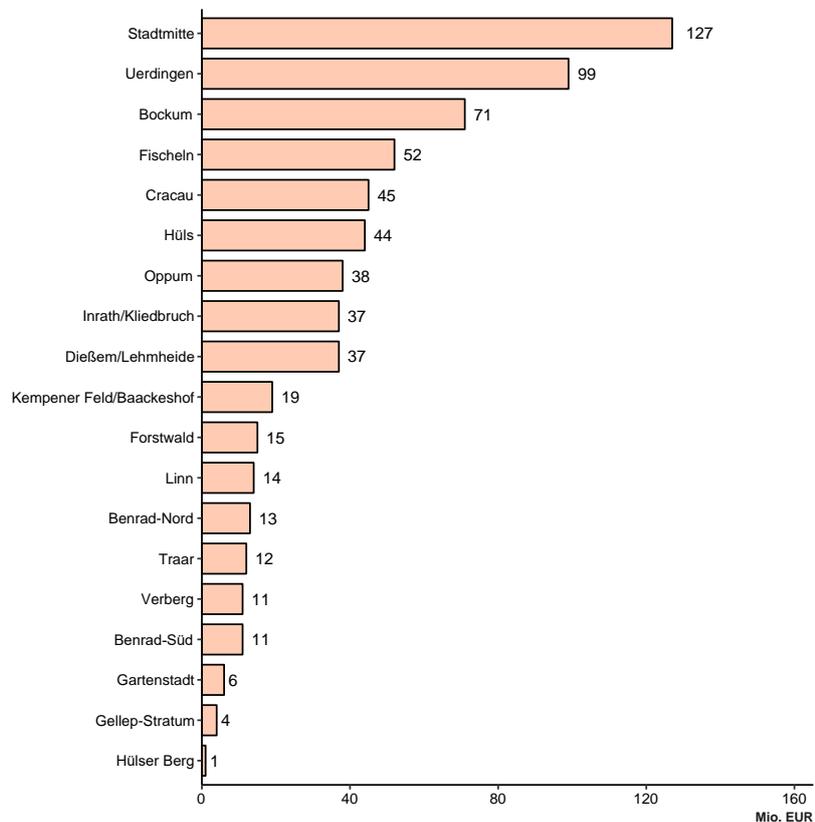
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauffälle: Verkauf 80%, Erwerb 88% und Geldumsatz: Verkauf 60%, Erwerb 62%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 19% am Verkauf (Geldumsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kauffälle 2% und Geldumsatz 1%, jeweils auf Verkäuferseite). Der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer (EU/Nicht-EU) ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben (Kauffälle/Geldumsatz auf Erwerberseite: 7% / 7%).

3.7 Verteilung auf Stadtteile

Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile



Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



3.8 Zwangsversteigerungen

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) hat mit 44 Fällen in 2018 gegenüber dem Vorjahr (49 Fälle) abgenommen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Fälle der Zwangsversteigerungen aus dem Jahr 2018 nach Teilmärkten gegliedert dargestellt.

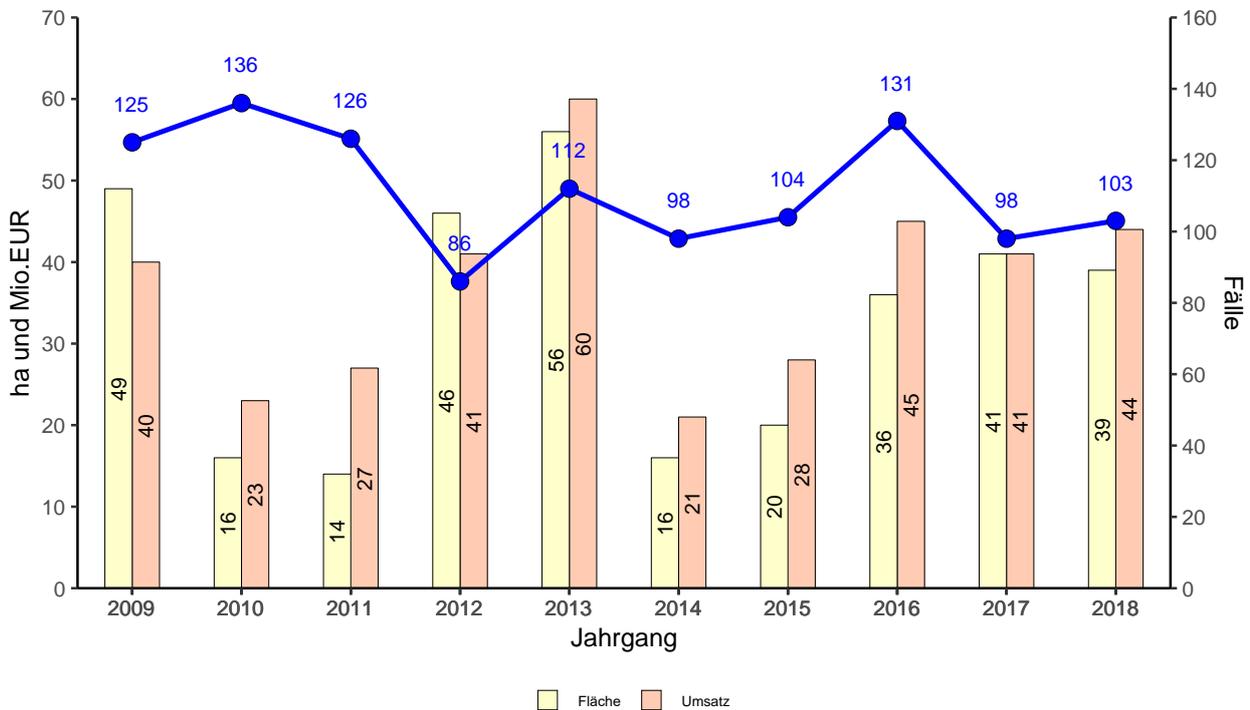
Teilmarkt	Fälle	Anteil	Ø Verhältnis Zuschlagbetrag / Verkehrswert*	StdAbw
Wohnungseigentum	28	64%	110%	± 49%
Ein-/Zweifamilienhaus	5	11%	105%	± 23%
Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	7	16%	114%	± 50%
Sonstige	4	9%		
Summe	44	100%		

* Verkehrswert i. d. Regel vom Amtsgericht mitgeteilt

4 Unbebaute Grundstücke

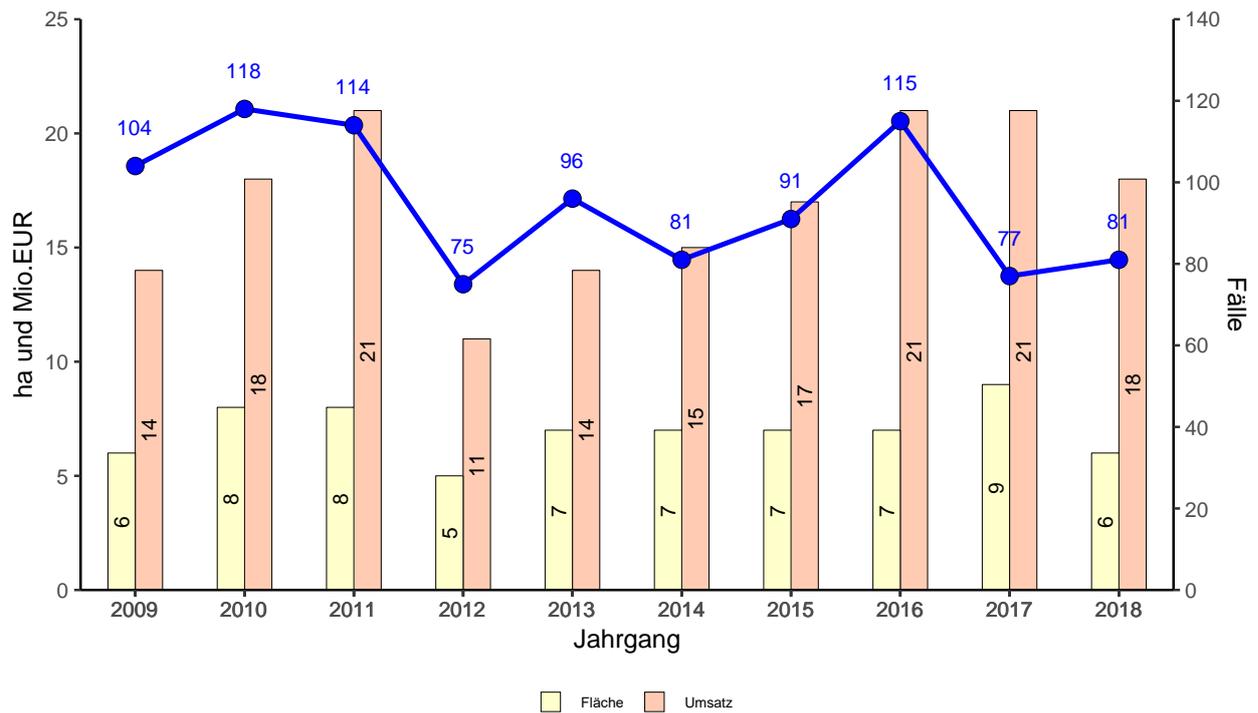
Grundstücksart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	67	44.961	13.871.307
für Geschosswohnungsbau	14	12.960	4.570.439
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	0	0	0
Gewerbebauland			
für Gewerbe/Industrie	10	103.820	9.266.900
Rohbauland	1	8.996	1.787.500
Bauerwartungsland	11	218.767	14.450.272
Landwirtschaftliche Flächen	18	155.419	710.934
Sonstige Flächen	51	102.995	2.617.380
Summe	172	647.918	47.274.731

Bauland



Im Jahr 2018 wurden insgesamt in 103 Fällen 39 ha zum Preis von 44 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Geschäftsgrundstücke, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

4.1 Wohnbauland

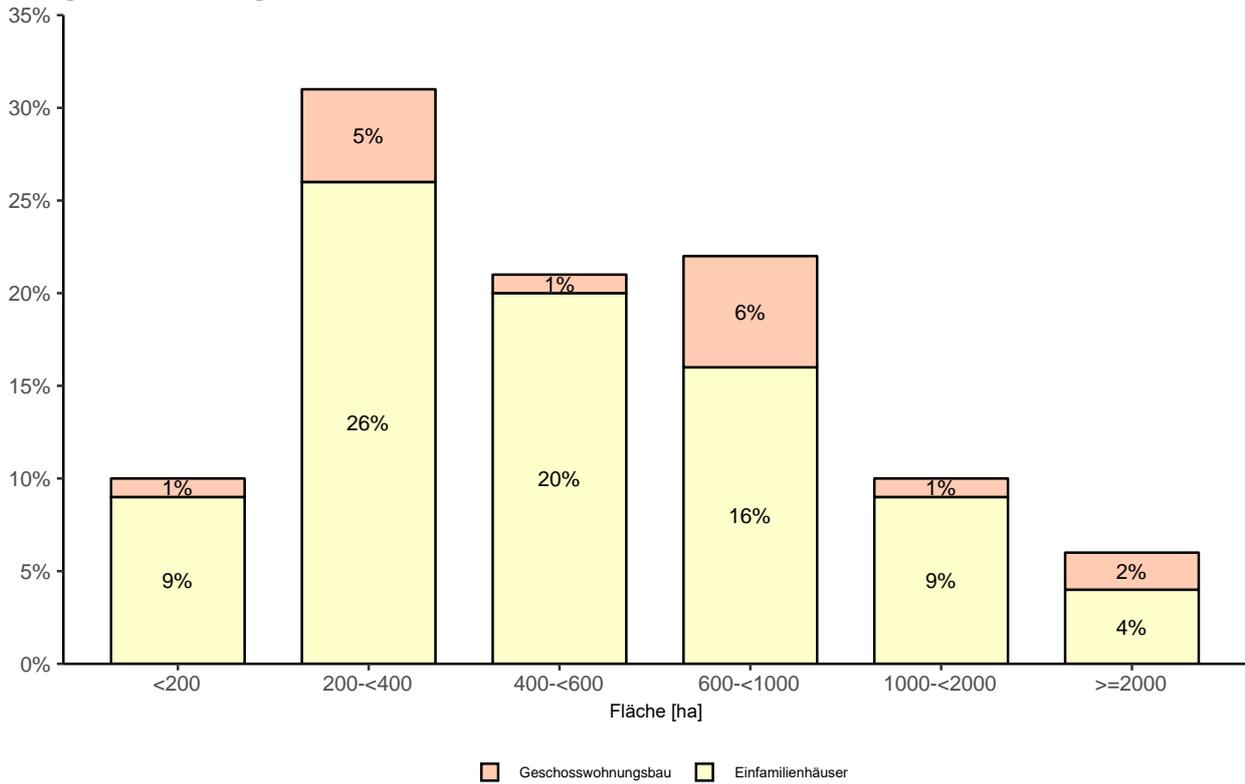


Grundstücksart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Wohnbauland für Einfamilienhäuser	67	44.961	13.871.307
für Geschosswohnungsbau			
Wohnungseigentum	3	4.588	2.374.500
Mietshäuser	11	8.372	2.195.939
Summe	81	57.921	18.441.746

Das baureife Wohnbauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 81 Fällen (79%), knapp 6 ha Fläche (15%) und 18 Mio. EUR Umsatz (41%) beteiligt.

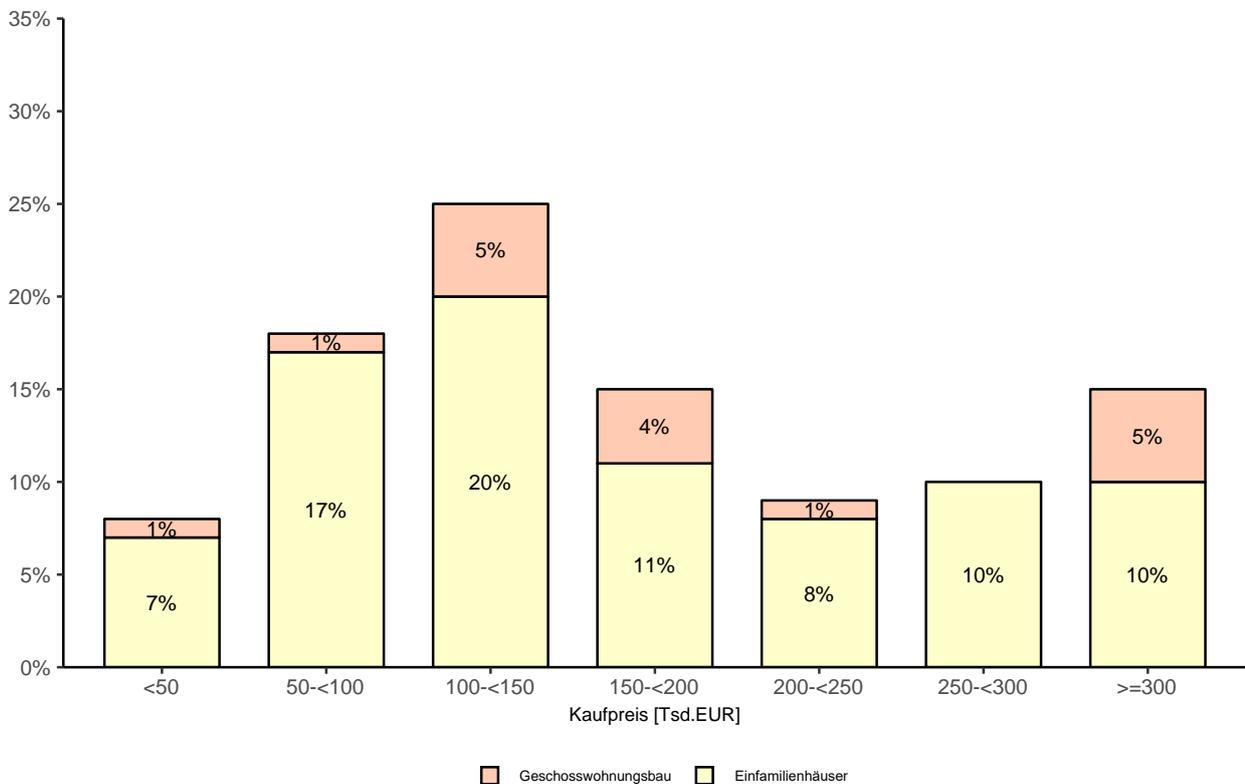
Gegenüber dem Vorjahr hat auf dem Teilmarkt Wohnbauland die Anzahl der Kauffälle zugenommen (+5%, von 77 auf 81 Kauffälle). Der Geldumsatz (-17%, von 21 Mio. EUR auf 18 Mio. EUR) hat wie der Flächenumsatz (-33%, von 9 ha auf 6 ha) abgenommen. Die Preise für Wohnbauland für Einfamilienhäuser sind im Durchschnitt um 4% gestiegen.

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



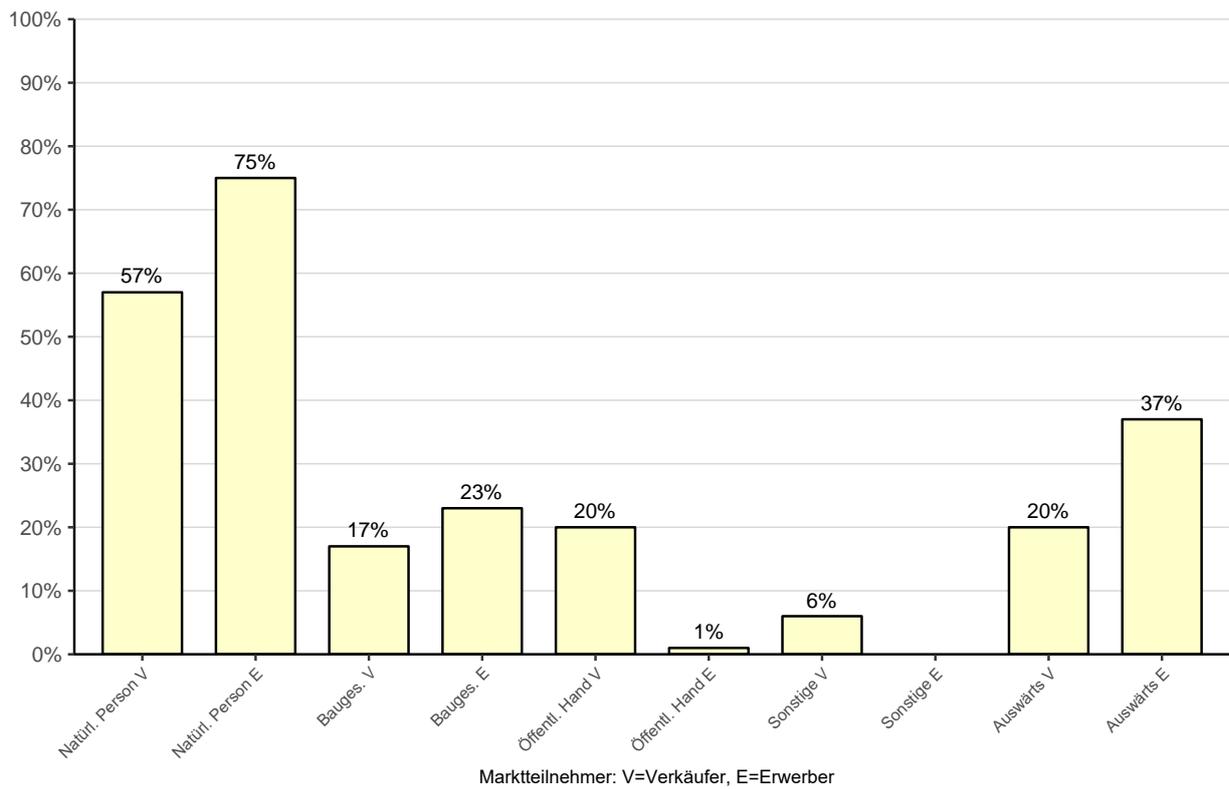
74% aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke haben eine Fläche zwischen 200 und 1.000 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



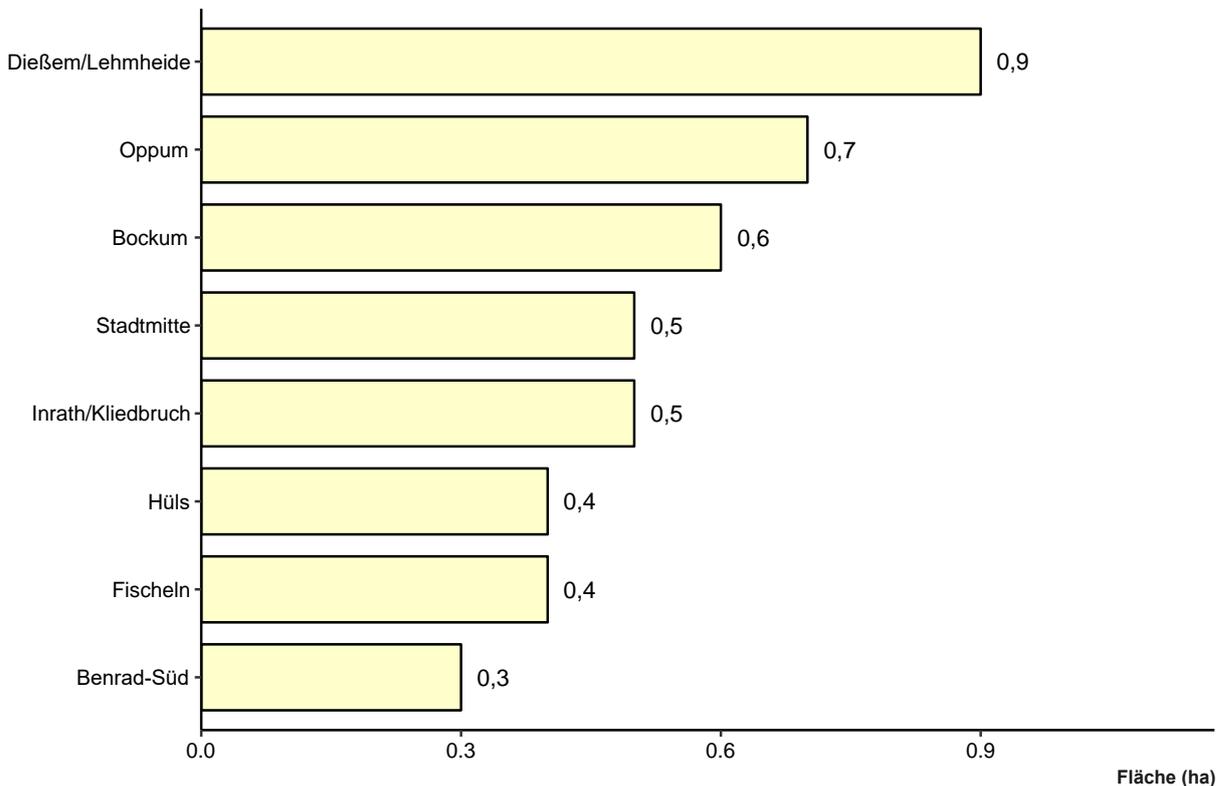
Nahezu drei Viertel der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 250.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)

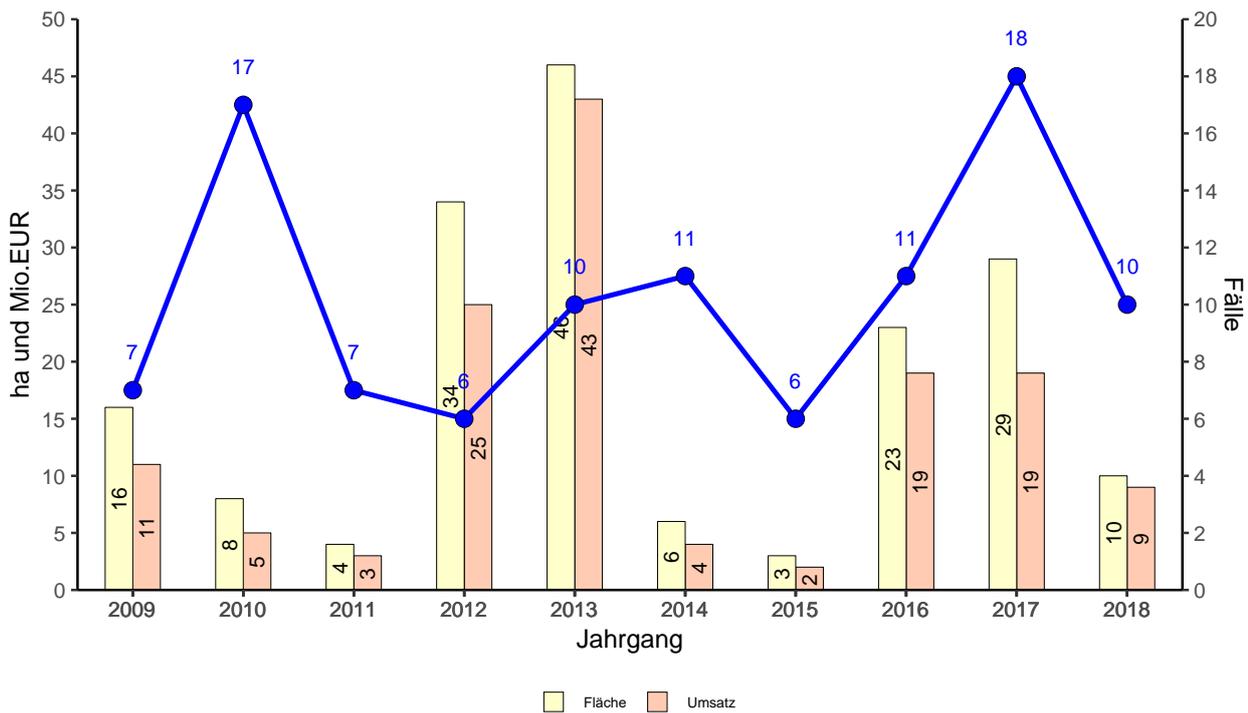


Wohnbaugrundstücke werden in 2018 überwiegend von natürlichen Personen erworben und veräußert. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 20% / 37%.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile



4.2 Gewerbebauland



Nutzungsart	Fälle	Fläche [m ²]	Umsatz [EUR]
Bauland für Gewerbe	9	99.435	9.102.537
für Industrie	1	4.385	164.363
Summe	10	103.820	9.266.900

Das baureife Gewerbebauland ist an der Gesamtsumme des Baulandes mit 10 Fällen (12%), 10 ha Fläche (26%) und 9 Mio. EUR Umsatz (20%) beteiligt.

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

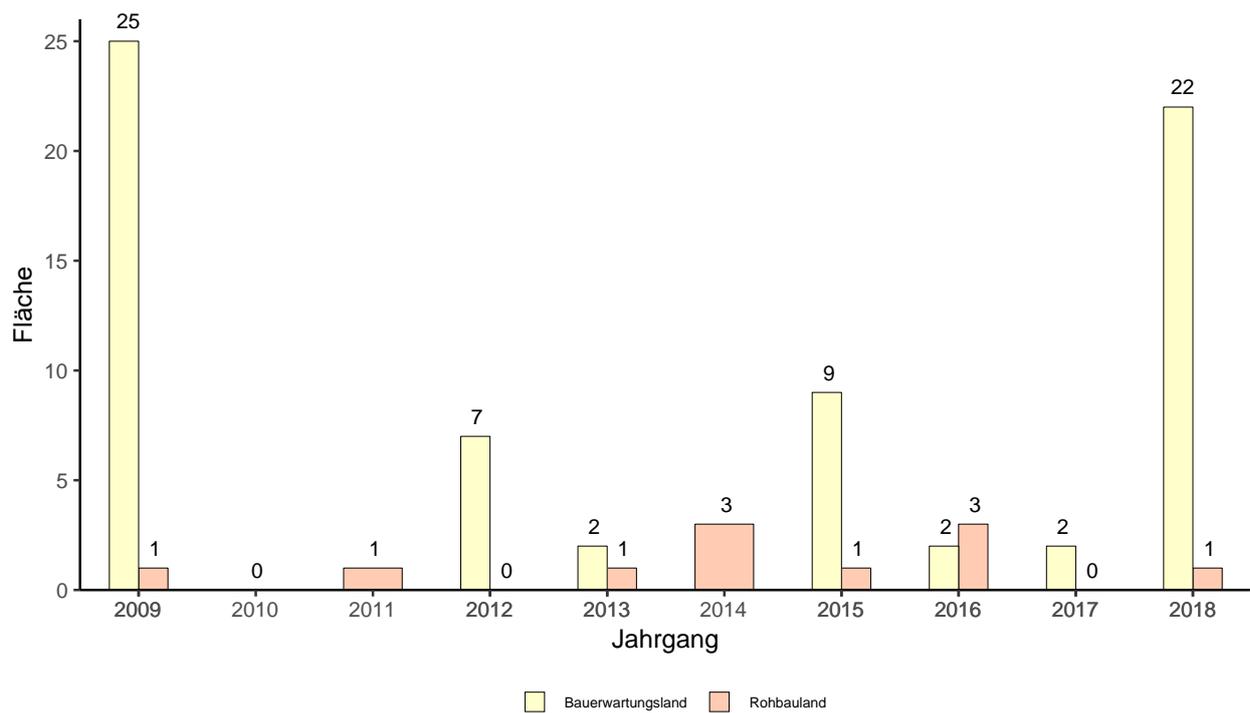
Je nach Lage und Verkehrsanbindung liegen die Werte für Gewerbegrundstücke

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

für Industriegrundstücke: zwischen **50,-** und **85,- EUR/m²**

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

4.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

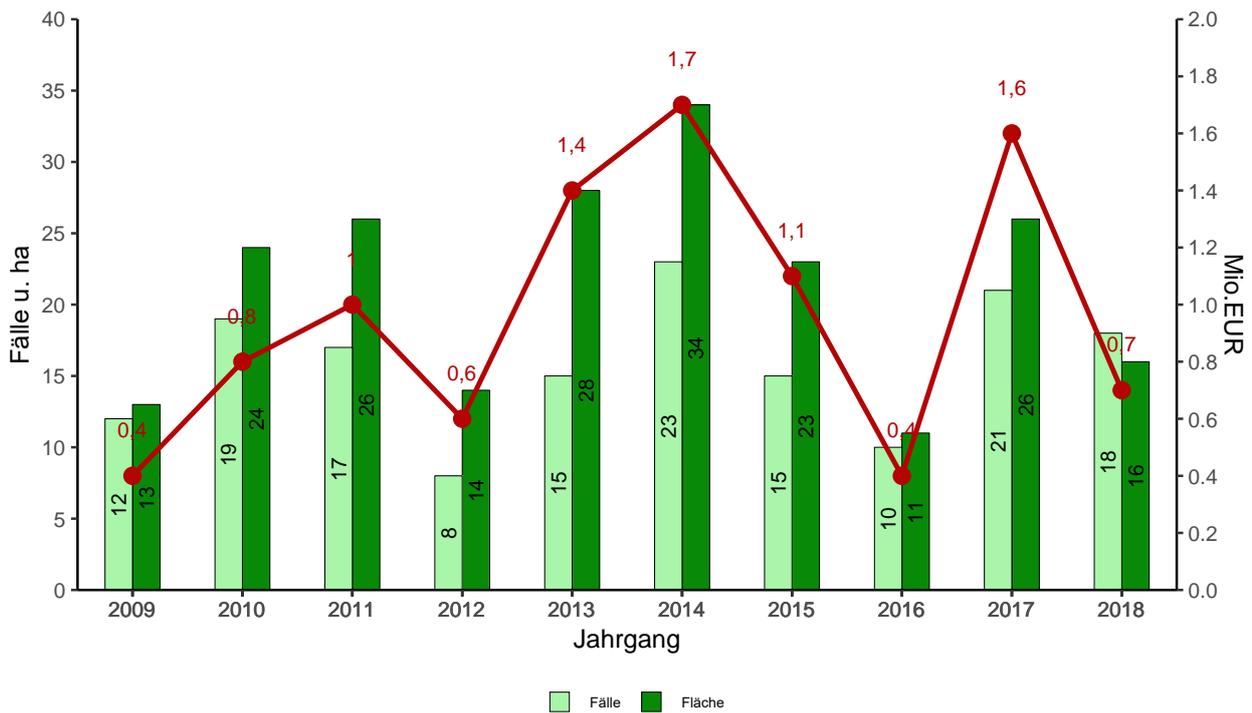


Nutzungsart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Rohbauland für Wohnungsbau	1	8.996	1.787.500
Rohbauland für Gewerbe	0	0	0
Bauerwartungsland für Wohnungsbau	6	150.712	12.316.932
Bauerwartungsland für Gewerbe	5	68.055	2.133.340
Summe	12	227.763	16.237.772

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2013 bis 2018 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2013 bis 2018 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.

4.4 Landwirtschaftliche Flächen



Im Jahr 2018 haben in 18 Kauffällen 16 ha landwirtschaftliche Fläche im engeren Sinne zum Preis von 700.000 EUR die Eigentümer gewechselt. Der Umsatz hat gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen (Flächenumsatz -38% und Geldumsatz -56%).

Nutzungsart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Ackerland	8	72.267	430.000
Grünland	8	72.739	272.840
Wald	2	10.413	8.094
Summe	18	155.419	710.934

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

Nutzungsart	Anzahl	MW	StdAbw	Min	Max	Med	Quart25	Quart75
Ackerland	8	6,60	1,62	5,00	9,20	6,50	5,40	7,50
Grünland	8	3,80	0,95	2,60	5,50	3,90	2,90	4,10
Wald (mit Aufwuchs)	2	0,80	0,60	0,40	1,20	0,80	0,60	1,00

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

4.5 Weitere Flächen

4.5.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

Wohnbaugrundstücke im Außenbereich sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB und außerhalb des bebauten Zusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB liegende bebaute Grundstücke 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,
- einzelnstehende 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.

4.5.2 Hausgärten

Bei Hausgärten handelt es sich um Flächen zur Vergrößerung von Baugrundstücken, die baurechtlich nicht notwendig sind und nicht bebaut werden können oder keine Bauerwartung beinhalten.

Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen 40,- und 90,- EUR/m² (ca. 20% bis 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes).

4.5.3 Dauerkleingärten

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

4.5.4 Stellplatz- und Garagenflächen

Stellplatz- und Garagenflächen, die nach Bauordnungsrecht für die Realisierung des Bauvorhabens zwingend nachzuweisen sind, sind regelmäßig mit dem vollen Wert für Bauland zu bewerten.

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

4.5.5 Private Erschließungsflächen

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

Private Erschließungsflächen zu Stellplätzen und Vorflächen werden nach Erfahrung adäquat zu Stellplätzen und Vorflächen mit rund ein Drittel des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 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 „Bodenrichtwerte im Internet“) unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

4.6.2 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

4.6.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der nach § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 12.02.2019 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	 380 370 <i>.i.</i>	 320 320 320	 270 290 300
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

4.6.4 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.NRW ist das zentrale Informationssystem über den Immobilienmarkt der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

The screenshot displays the BORISplus.NRW website interface. At the top, there is a navigation menu with options like 'Aktuelles', 'Information', 'Standardmodelle', 'Kontakt', and 'Hilfe'. The main area shows an aerial map of Krefeld with red and blue outlines indicating property boundaries and their respective values. A 'Detailinformationen' window is open, providing specific data for a selected property.

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47803
Ortsteil	Inrath/Kliedbruch
Bodenrichtwertnummer	123
Bodenrichtwert	320 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2018
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	reines Wohngebiet
Ergänzende Nutzungsart	Einzel-/Doppelhäuser

Additional details from the screenshot include the 'aktuelle Jahrgang 2018' and a scale of 1:9.028. The website footer contains links for 'Intern', 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'.

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:

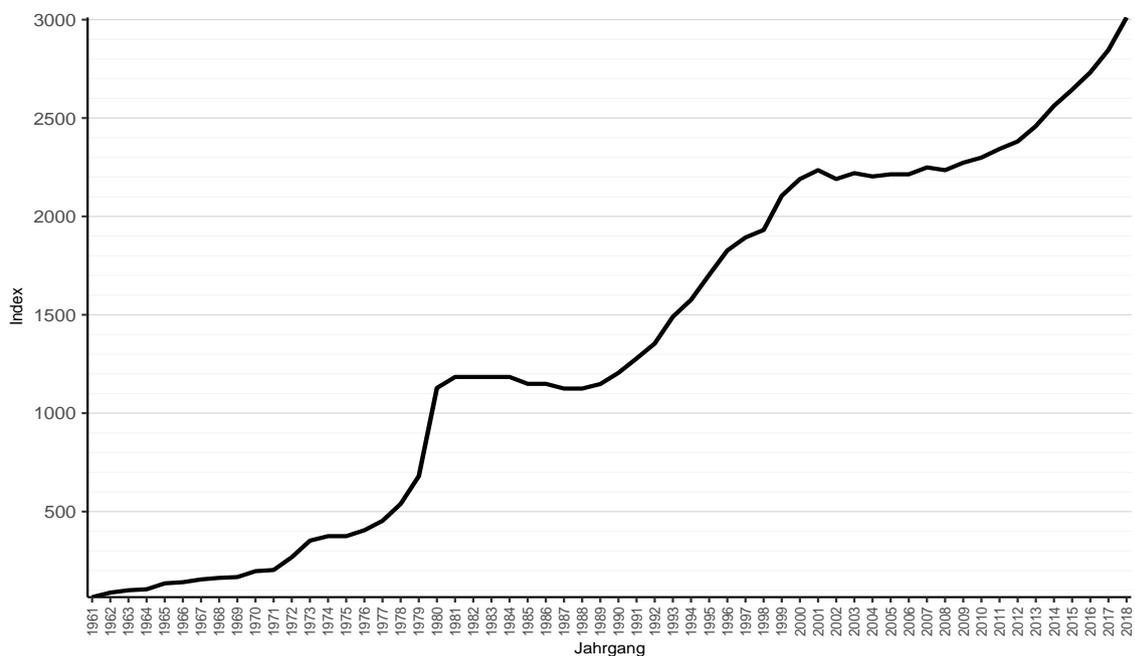
Sofern mehrere Richtwertarten an der angefragten Position vorhanden sind (z. B. ein- bis zweigeschossige Bauweise (blaue Bodenrichtwerte) und Misch- oder mehrgeschossige Bauweise (rote Bodenrichtwerte), so ist im Fenster Detailinformationen der entsprechende Reiter der gewünschten Richtwertart auszuwählen.

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.

4.6.5 Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Jahrgang	Index 1963	Index 1995	Jahrgang	Index 1963	Index 1995
1963	100	6	1999	2.105	124
...	2000	2.190	129
1981	1.184	70	2001	2.235	131
1982	1.184	70	2002	2.190	129
1983	1.184	70	2003	2.220	130
1984	1.184	70	2004	2.203	129
1985	1.149	67	2005	2.214	130
1986	1.149	67	2006	2.214	130
1987	1.125	66	2007	2.249	132
1988	1.125	66	2008	2.235	131
1989	1.148	67	2009	2.273	133
1990	1.205	71	2010	2.299	135
1991	1.278	75	2011	2.343	138
1992	1.354	80	2012	2.381	140
1993	1.490	87	2013	2.459	144
1994	1.576	93	2014	2.562	150
1995	1.703	100	2015	2.644	155
1996	1.827	107	2016	2.732	160
1997	1.893	111	2017	2.846	167
1998	1.931	113	2018	3.011	177

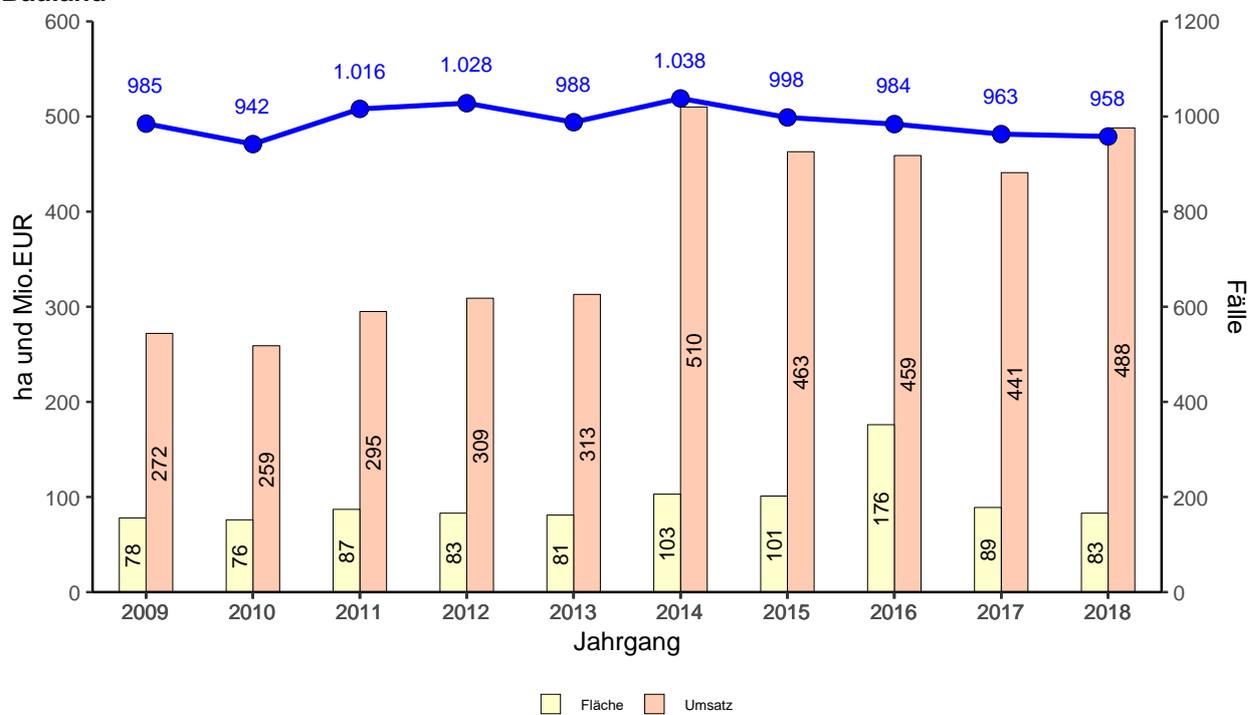
Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau (1963 = 100)



5 Bebaute Grundstücke

Gebäudeart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	6	1.792	1.951.000
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	558	297.491	179.510.276
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	5	10.749	17.449.267
Gewerbe-/Industrieobjekte	27	268.509	133.785.864
Mietwohnhäuser	325	155.350	145.825.310
sonstige Gebäude	37	92.133	9.552.084
Summe	958	826.024	488.073.801

Bauland

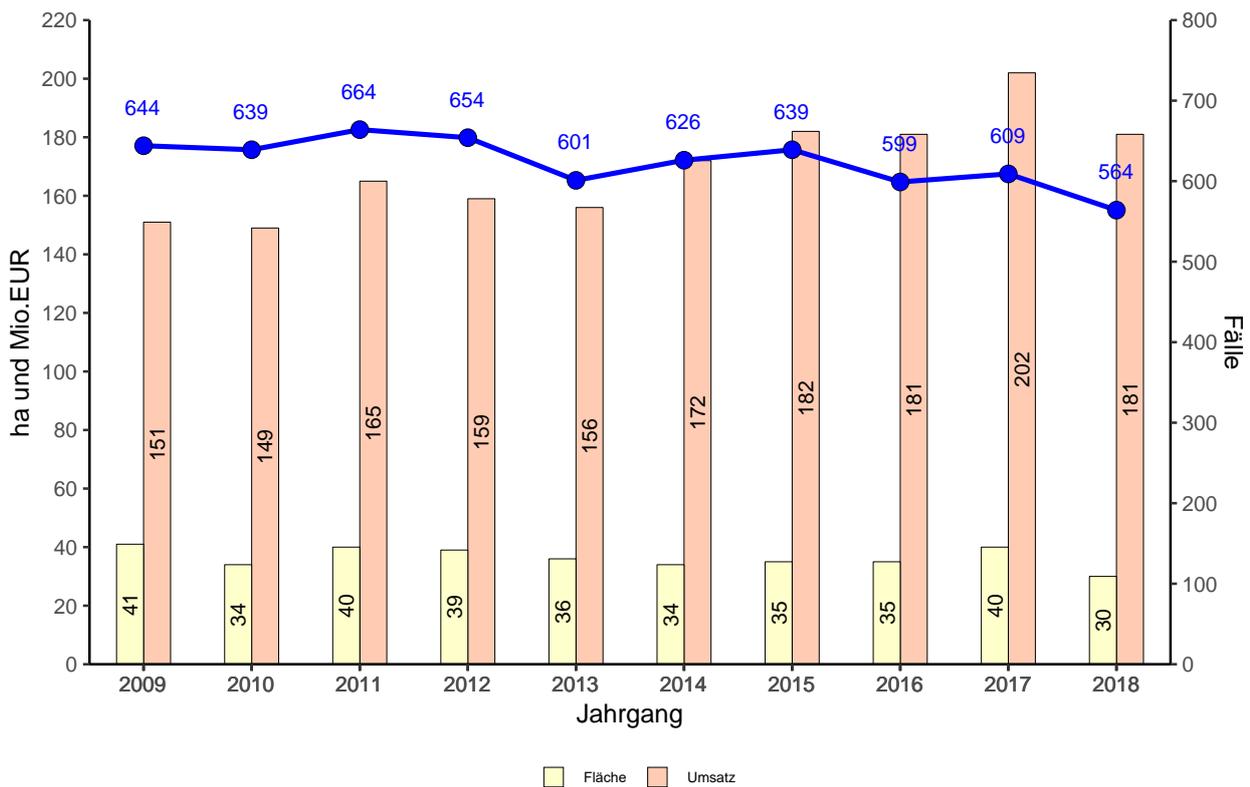


Im Jahr 2018 wurden insgesamt in 958 Fällen 83 ha bebaute Grundstücke zum Preis von 488 Mio. EUR umgesetzt. Sowohl die Anzahl der Fälle als auch der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke haben gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen (Fälle -1%, Flächenumsatz -7%), während der Geldumsatz um 11% gestiegen ist.

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

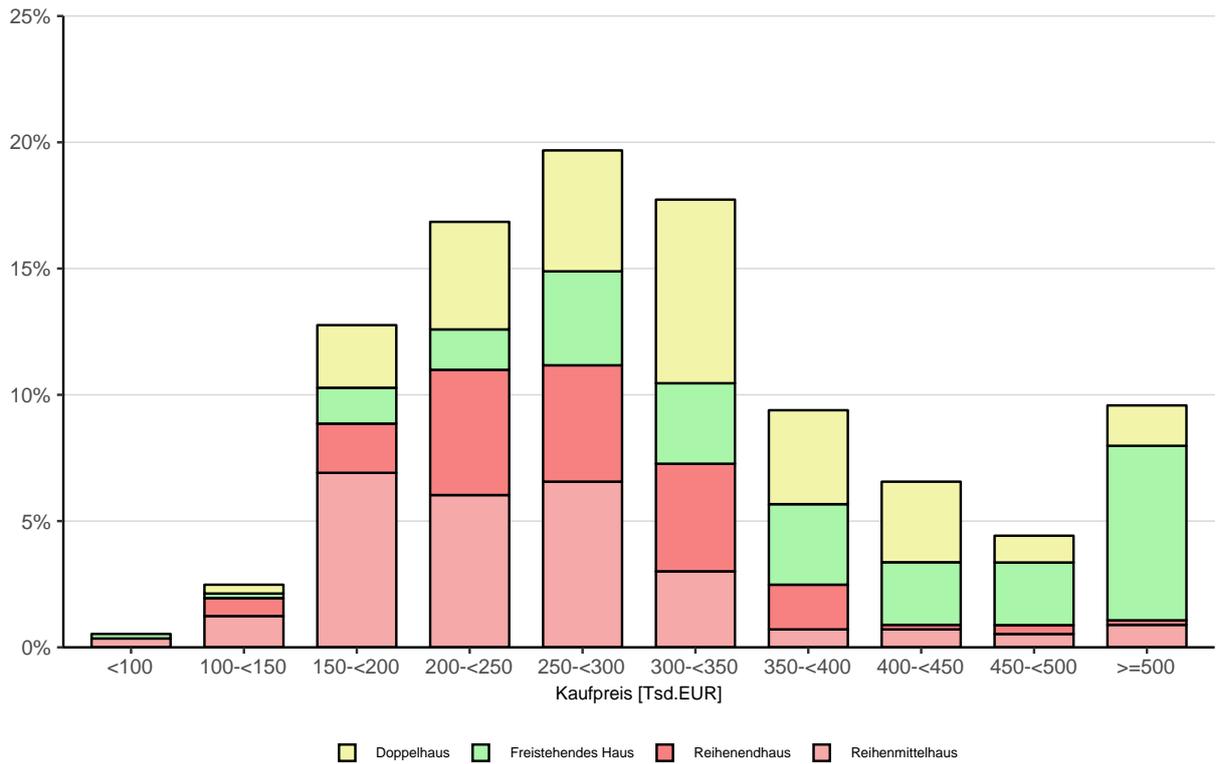
5.1.1 Kaufpreisverteilung

Gebäudeart	Fälle	Fläche [m ²]	Umsatz [EUR]	Ø - Preis [EUR]
Freistehendes Haus Erstverkauf	1	457	375.000	375.000
Freistehendes Haus Weiterverkauf	142	126.880	60.963.240	429.319
Doppelhaus Erstverkauf	3	942	1.031.000	343.667
Doppelhaus Weiterverkauf	159	86.148	50.986.876	320.672
Reihenendhaus Erstverkauf	1	199	272.500	272.500
Reihenendhaus Weiterverkauf	106	43.644	29.091.020	274.444
Reihenmittelhaus Erstverkauf	1	194	272.500	272.500
Reihenmittelhaus Weiterverkauf	151	40.819	38.469.140	254.763
Summe	564	299.283	181.461.276	



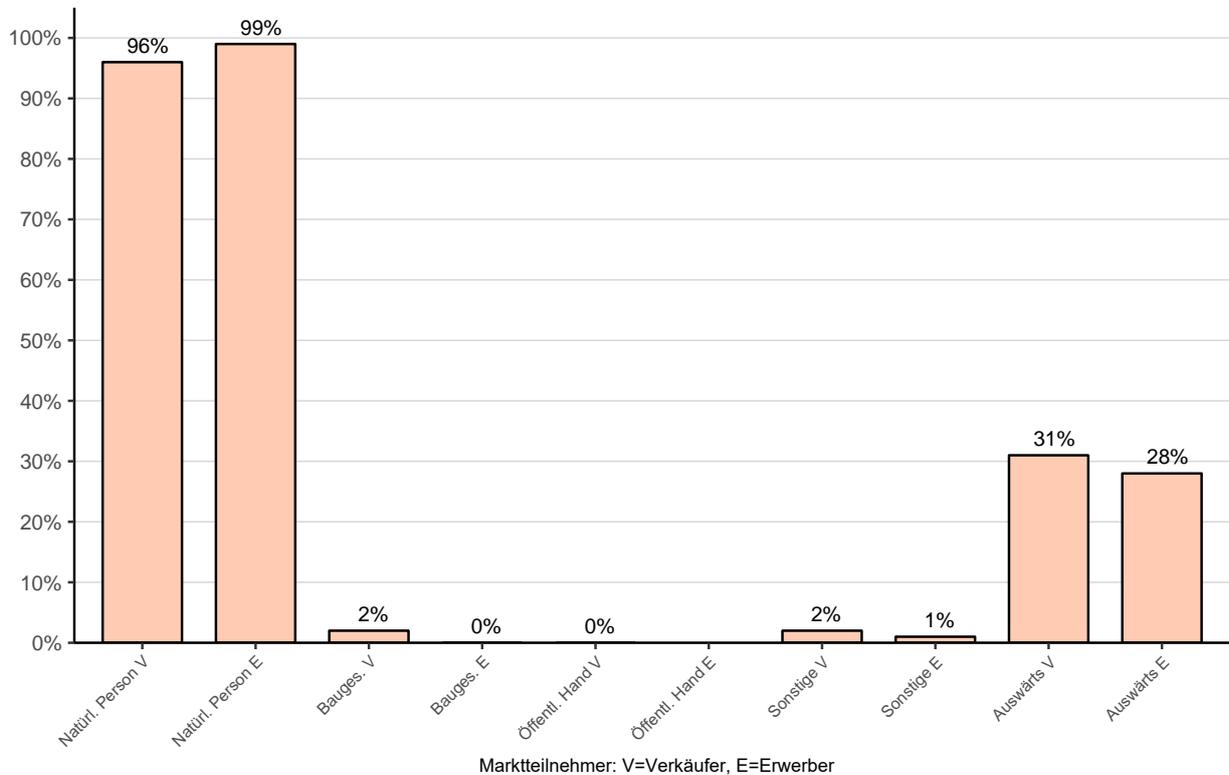
Im Jahr 2018 wurden in 27% aller Kauffälle Ein-/Zweifamilienhäuser verkauft. Davon entfallen 25% auf freistehende Häuser, 29% auf Doppelhaushälften und 46% auf Reihenhäuser. Es wurden 1% Neu- und 99% Bestandsbauten verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



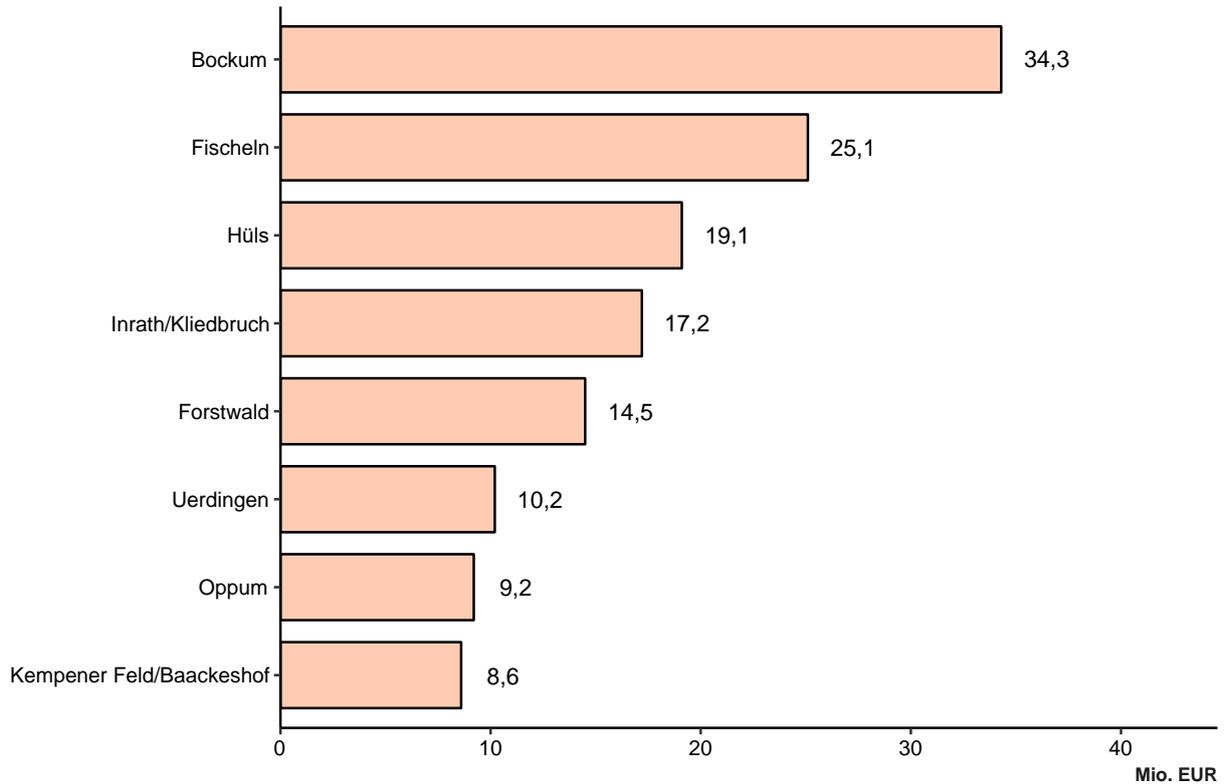
In etwa der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 96% von natürlichen Personen und zu 2% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (99%) erworben. Der Anteil der auswärtigen Grundstücksmarktteilnehmer beträgt 31% bzw. 28% (Verkäufer bzw. Erwerber).

Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



5.1.2 Durchschnittspreise Neuerwerb

Die Werte der nachfolgenden Tabelle beziehen sich auf neu erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, schlüsselfertig – jeweils ohne Garagen). Aus Mangel an Kauffällen wurden Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2018 ausgewertet, deren Grundstücksflächen innerhalb der angegebenen Spanne lagen. Qualitätsmerkmale wie Lage, Ausstattung, Bauausführung u. a. wurden nicht berücksichtigt.

Neue Doppelhaushälften und Reihenendhäuser mit Keller (Grundstücksgröße 200-500 qm)

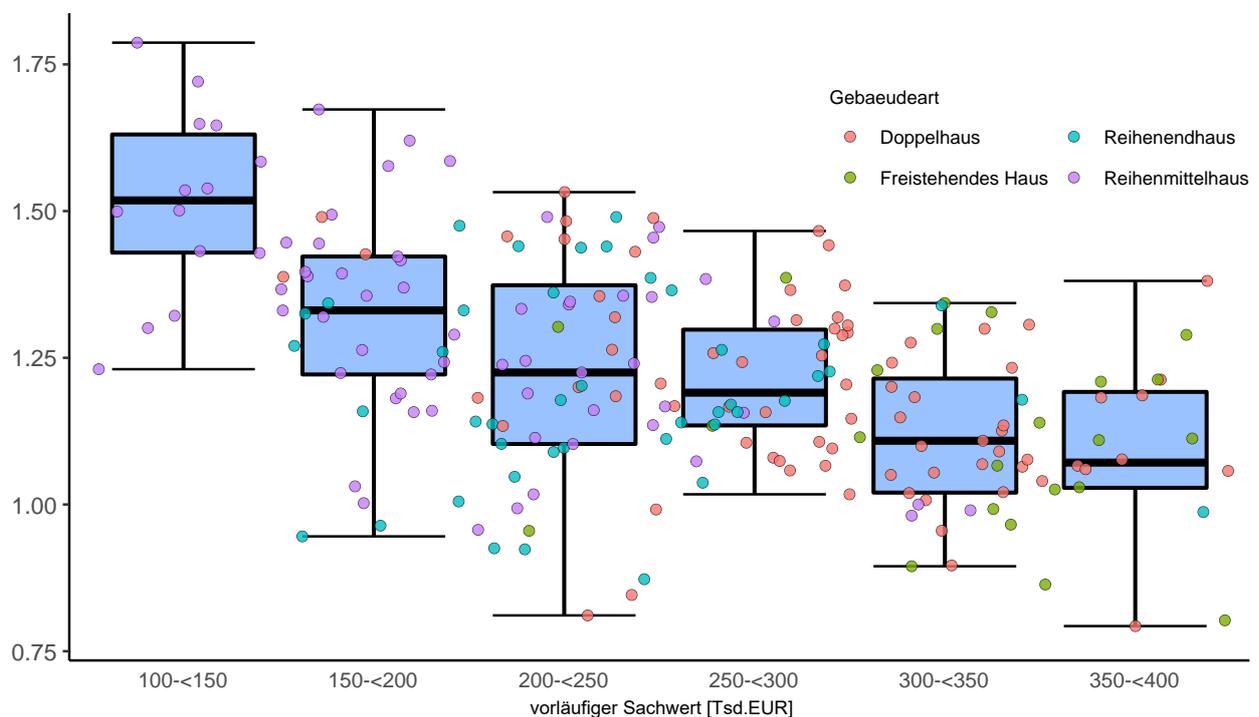
Jahrgang	Ø-Kaufpreis [EUR pro m ² Wohnfläche]	Anzahl	Ø – Wohnfläche [m ²]	Ø – Grundstücksfläche [m ²]	Ø – Kaufpreis [EUR]
2016-2018	2.510	16	145	264	363.000

Für neu erstellte freistehende Häuser und Reihenmittelhäuser kann kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da die Anzahl der in 2016 bis 2018 verkauften Objekte für eine statistisch gesicherte Auswertung nicht ausreicht.

5.1.3 Sachwertfaktoren

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).

Die Sachwertfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen grundlegenden Ansätze wie bei der Kaufpreisauswertung im Sachwertverfahren zugrunde gelegt werden (Modellkonformität, vgl. Kapitel 8.2, Modell Sachwertfaktoren).



Erläuterung der Abbildung:

In der Abbildung werden neben den Punkten für Kaufpreise für Einfamilienhäuser, farblich unterschieden nach den Gebäudearten, sog. Boxplots abgebildet. Die einzelnen Boxen beinhalten die mittleren 50% der Kaufpreise (hier: alle Gebäudearten). Das untere Ende der jeweiligen Box repräsentiert das 1. Quartil, unterhalb dessen 25% der Preise liegen, das obere Ende der Box repräsentiert das 3. Quartil, oberhalb dessen 25% der Preise liegen. Innerhalb der jeweiligen Box ist der Median der Preise durch einen Strich, der die Box in zwei Hälften teilt, gekennzeichnet. Der Definition entsprechend teilt der Median die gesamte Stichprobe bezüglich der Fallzahlen in zwei gleich große Hälften ein, dass unterhalb wie oberhalb des Medians jeweils 50% der Kauffälle (hier: Preise innerhalb der Spanne) liegen.

Tabelle Sachwertfaktoren

Vorl. Sachwert [Tsd. EUR]	Fälle	Mittelwert	StdAbw	Median	Quartil25	Quartil75
100-<150	14	1,51	± 0,16	1,52	1,43	1,63
150-<200	41	1,32	± 0,17	1,33	1,22	1,42
200-<250	55	1,23	± 0,19	1,22	1,10	1,37
250-<300	46	1,21	± 0,11	1,19	1,13	1,30
300-<350	39	1,12	± 0,12	1,11	1,02	1,21
350-<400	20	1,08	± 0,15	1,07	1,03	1,19

Innerhalb der Tabelle kann interpoliert werden.

Kennzahlen

	Mittelwert	StdAbw
vorl.Sachwert [EUR]	283.000	± 115.000
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	41%	± 13%
Baulandwert [EUR/m ²]	315	± 55
Baulandfläche [m ²]	363	± 201
BGF [m ²]	257	± 68
NHK [EUR/m ²]	853	± 144
Ausstattungs-klasse	3,1	± 0,5
RND [Jahre]	50	± 15

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

Anwendung der Sachwertfaktoren für Verkehrswertgutachten

Die angeführten ermittelten und beschlossenen Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Krefeld. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Sachwertverfahren für die o. g. Gebäudearten zu betrachten. Je nach Lagequalität und Art des zu bewertenden Objektes kann der angemessene und nutzungstypische Sachwertfaktor nach oben oder unten variieren (Berücksichtigung der Kennzahlen der Stichprobe).

Berechnungsbeispiel bei Anwendung des Mittelwertes:

Vorläufiger Sachwert: 325.000 EUR

Sachwertfaktor: 1,12

Verkehrswert: 325.000 EUR x 1,12 = 364.000 EUR

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

Für diesen Teilmarkt können aufgrund unzureichender Daten keine Liegenschaftszinssätze ausgewertet werden.

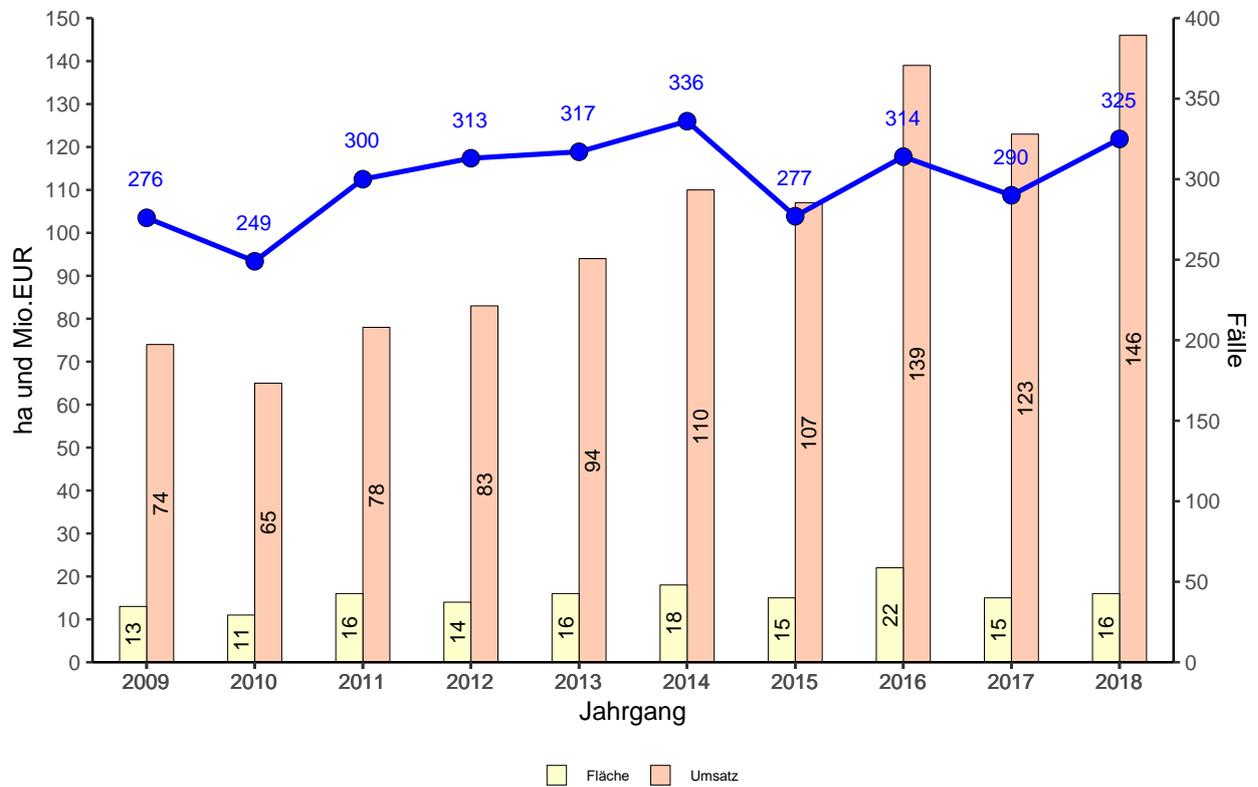
5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Kaufpreisverteilung

Gebäudeart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)	206	94.155	85.797.493
Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)	119	61.195	60.027.817
Summe	325	155.350	145.825.310

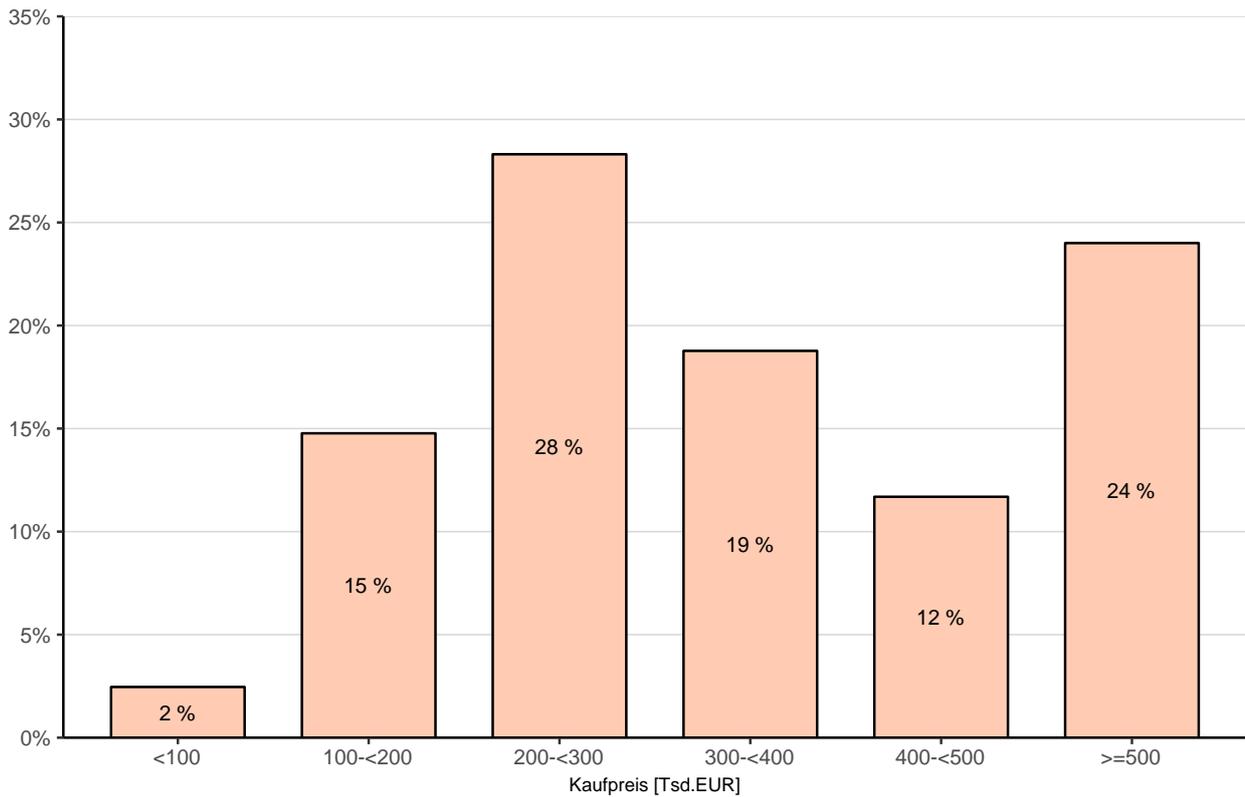
Der Anteil der umgesetzten Mietwohnhäuser am Markt für bebaute Grundstücke betrug im Jahr 2018

- 325 Fällen (34%)
- 16 ha Fläche (19%)
- 146 Mio. EUR Umsatz (30%)

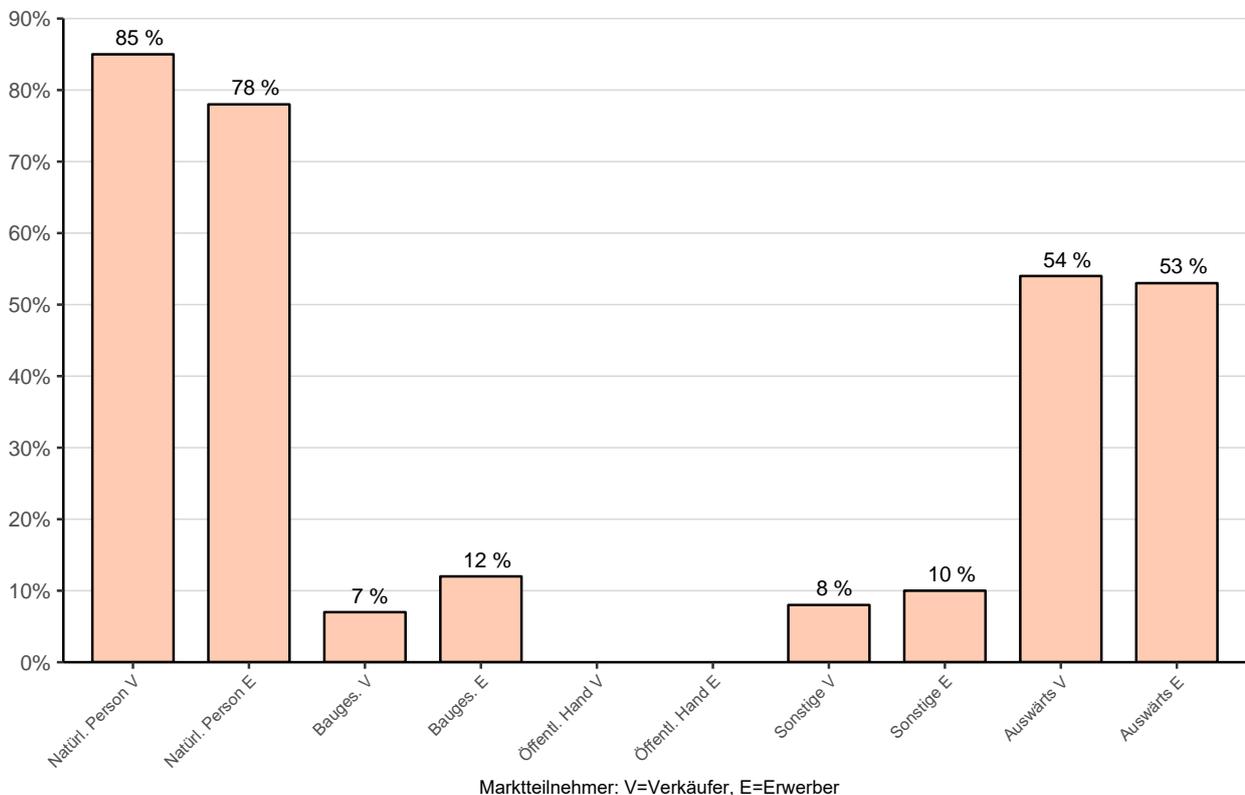


Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Fälle um + 12%, der Flächenumsatz um + 1% und der Geldumsatz um + 19%.

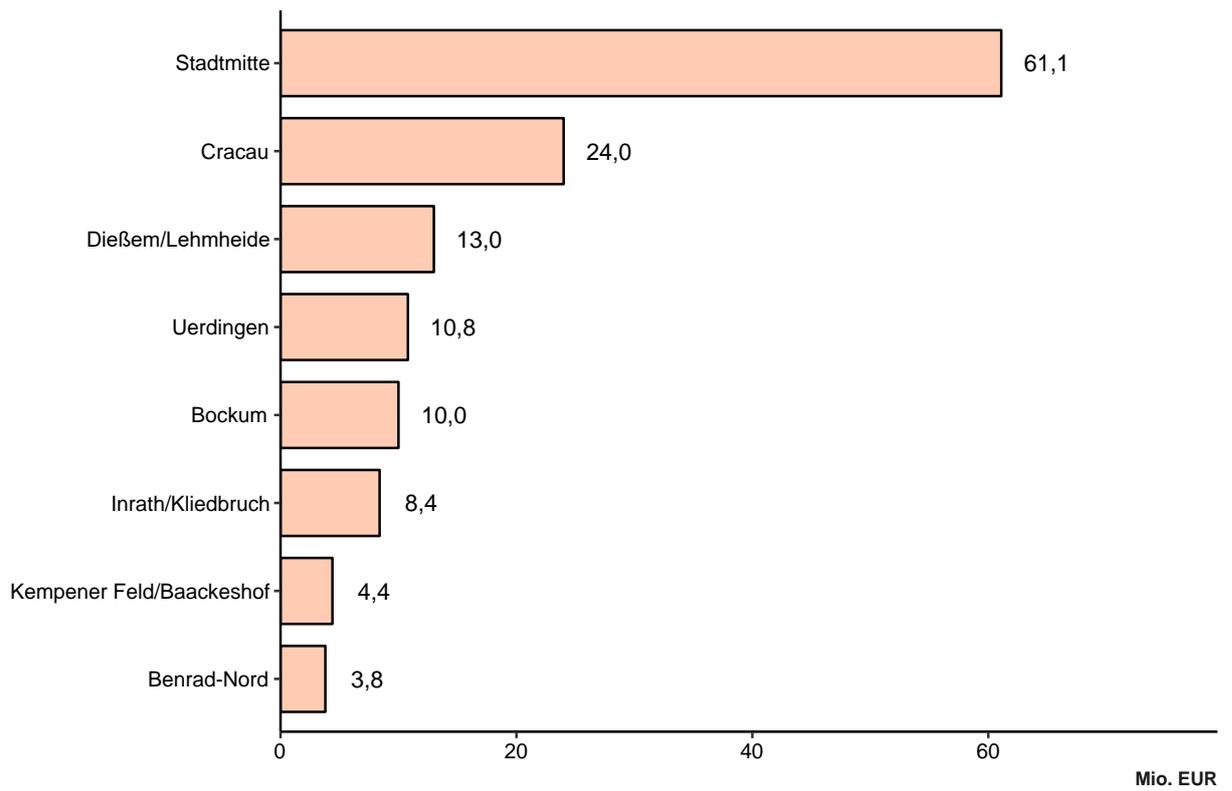
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser werden zu 85% / 78% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Verkauf / Erwerb liegt bei 7% / 12%. Der Anteil auswärtiger Verkäufer und Erwerber liegt mit jeweils 54% / 53% ähnlich hoch wie im Vorjahr.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile

5.2.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszins von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszins stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszins ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze „die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. 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 abzuleiten“.

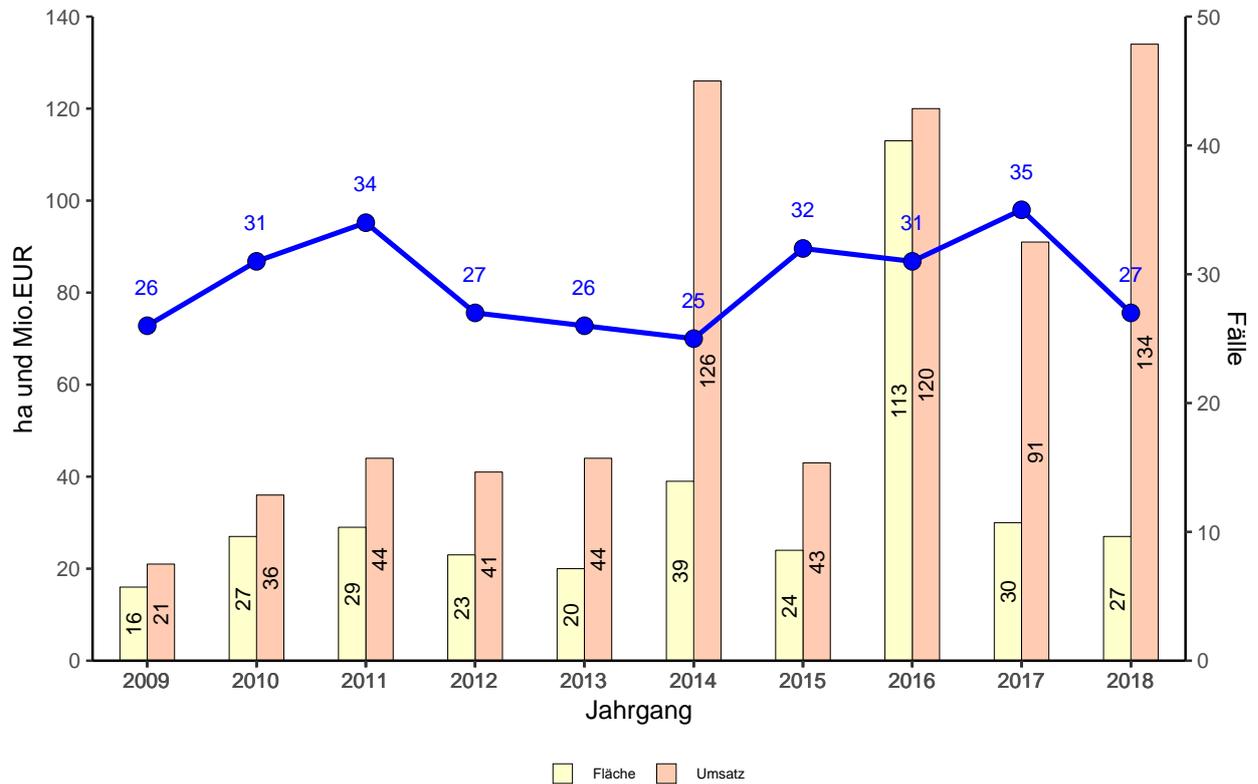
Mathematische Grundlage der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (LZS) ist das durch die AGVGA NRW formulierte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ (vgl. Kapitel 8.1, Modell Liegenschaftszinssatz).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe [m ² Wfl/NF]	Ø-Kaufpreis [EUR/m ²]	Ø-Miete [EUR/m ²]	Ø-BWK [% vom Rohertrag]	Ø-RND in Jahren
Mehrfamilienhaus (<20% Gewerbe)	5,0	20	3	672	899	5,6	29	36
<i>StdAbw</i>	<i>± 1,2</i>			<i>± 446</i>	<i>± 150</i>	<i>± 0,8</i>	<i>± 4</i>	<i>± 6</i>
Gemischt genutztes Gebäude (>20% Gewerbe)	6,5	12	3	1.234	815	6,4	23	42
<i>StdAbw</i>	<i>± 2,0</i>			<i>± 557</i>	<i>± 164</i>	<i>± 1,2</i>	<i>± 4</i>	<i>± 14</i>

5.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

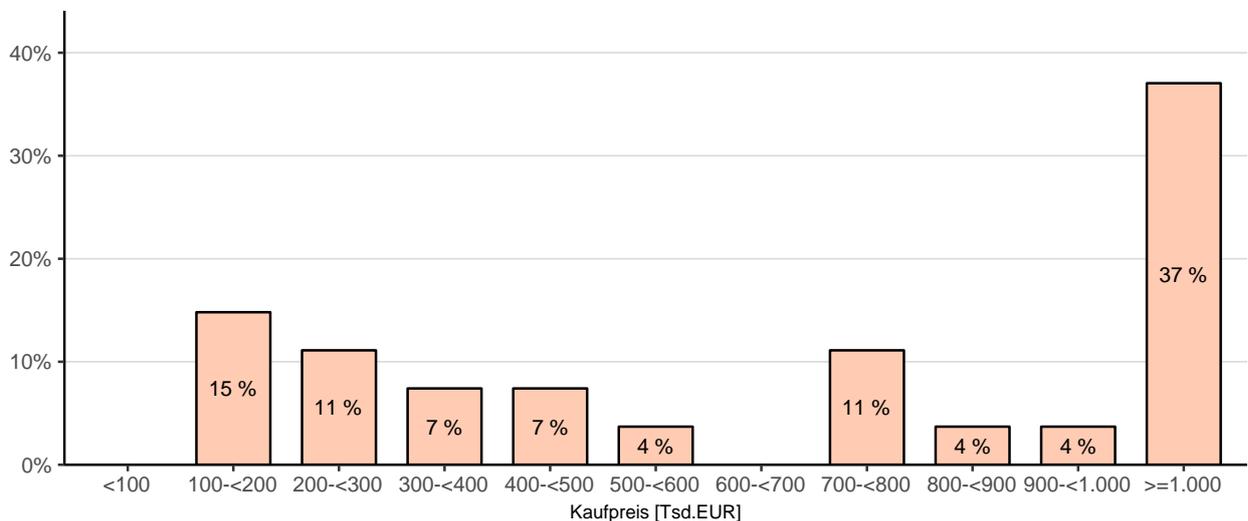
5.3.1 Kaufpreisverteilung

Gebäudeart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Gewerbe-/Industrieobjekt	27	268.509	133.785.864



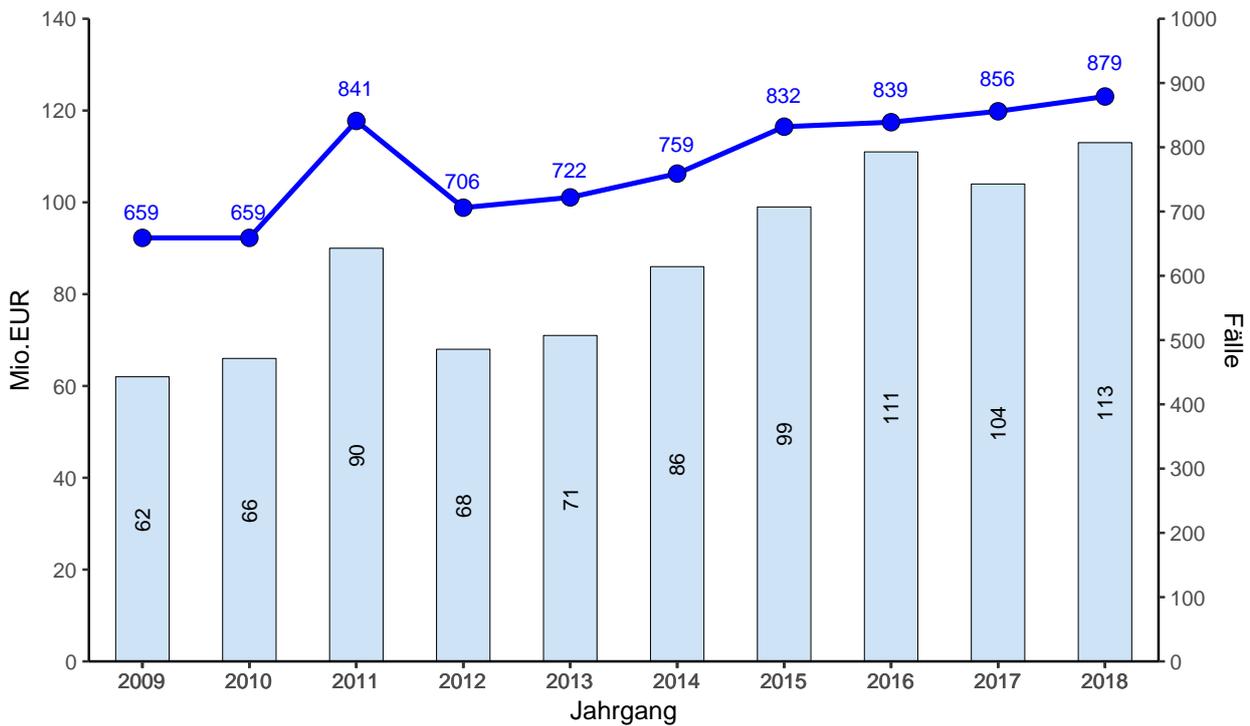
Im Jahr 2018 wurden in 27 Fällen 27 ha zum Preis von 134 Mio. EUR umgesetzt. Sowohl die Anzahl der Fälle als auch der Flächenumsatz haben gegenüber dem Vorjahr abgenommen (Fälle -23%, Flächenumsatz -10%), während der Geldumsatz um 47 % gestiegen ist.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



6 Wohnungs- und Teileigentum

6.1 Kaufpreisverteilung



Im Jahr 2018 wurden in 879 Fällen Eigentumswohnungen zum Preis von 114 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Umsatz gestiegen (Fälle +3% und Umsatz +9%).

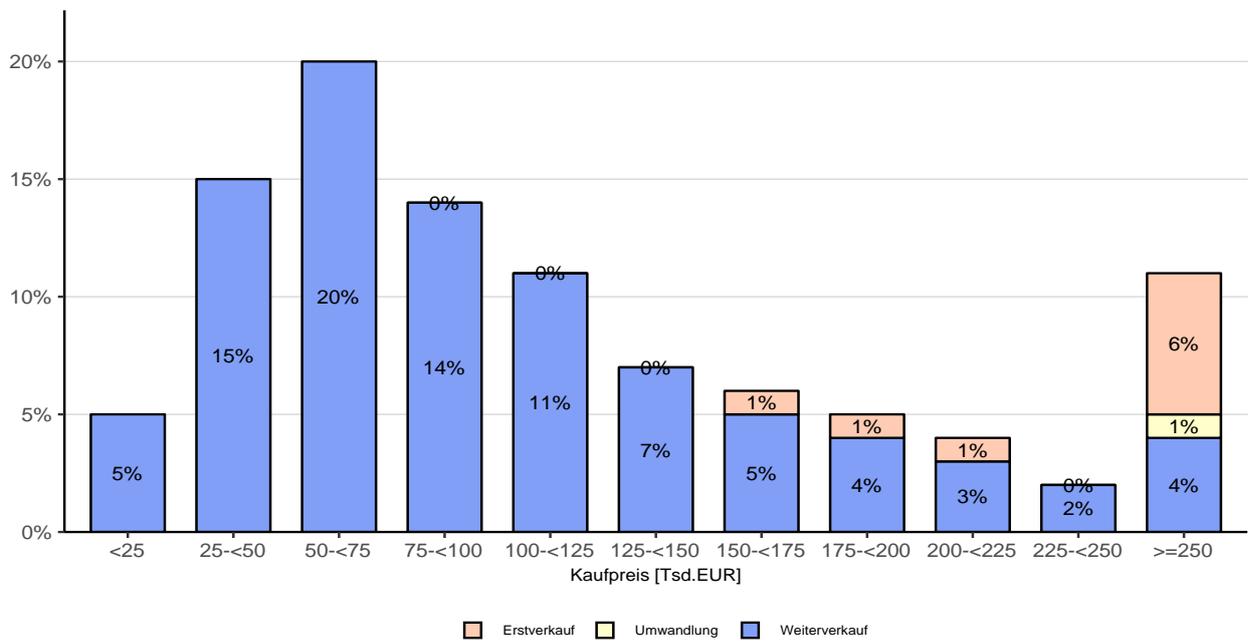
Wohnungseigentum	Fälle	Umsatz [EUR]
Erstverkauf	75	24.648.485
Weiterverkauf	797	85.164.188
Umwandlung	7	3.271.000
Summe	879	113.083.673

Teileigentum *	Fälle	Umsatz [EUR]
Erstverkauf	11	3.379.655
Weiterverkauf	46	4.318.840
Umwandlung	0	0
Summe	57	7.698.495

*überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

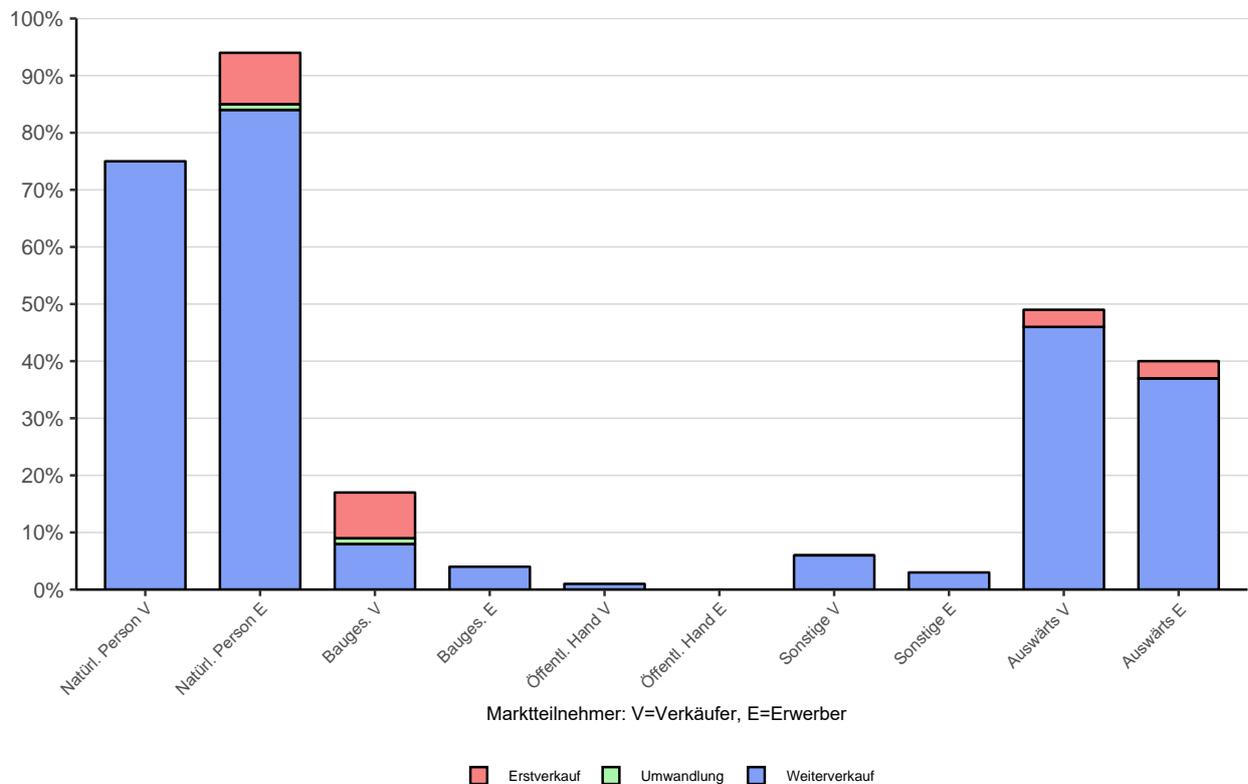
Wohnungseigentum	Statistischer Durchschnittspreis (EUR)	Anzahl	StdAbw
Erstverkauf	286.000	75	150.000
Weiterverkauf	82.000	797	79.000
Umwandlung	445.000	7	146.000

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum

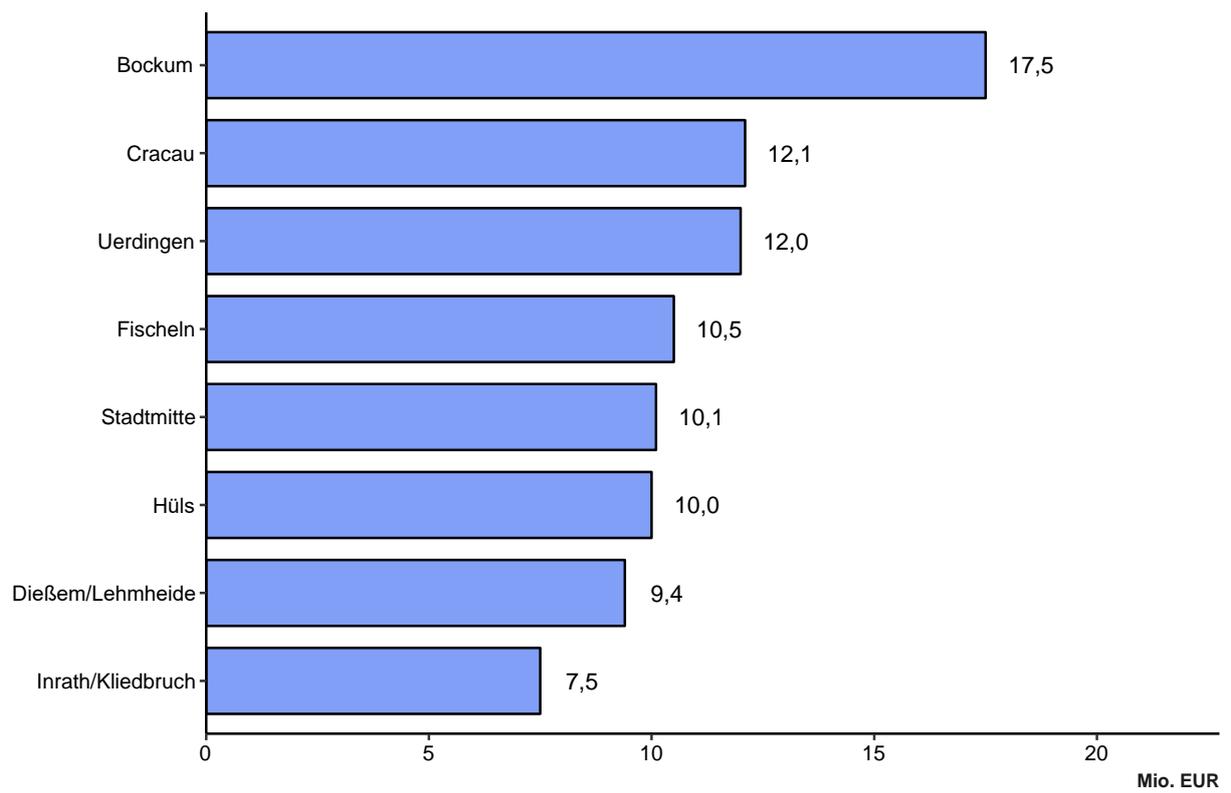


Gut zwei Drittel aller Kaufpreise bewegen sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand). Die Hälfte aller Neubauten bewegt sich in der Preislage über 250.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



Wohnungseigentume werden von natürlichen Personen (75%) und Baugesellschaften (17%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (94%) und Baugesellschaften (4%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer entfällt ein relativ hoher Anteil von 49% bzw. 40%.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile

6.2 Preise für Eigentumswohnungen

Auf Basis einer multiplen Regression hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren zur Berechnung von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen bestimmt.

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.

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.308 \text{ EUR/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Alter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Wohnlage}} \times \text{VF}_{\text{Anzahl Wohneinheiten}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Vertragsjahr}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Mietsituation}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungsgrad}} \times \text{VF}_{\text{Gebiet}} \end{aligned}$$

Modellergebnisse

Beschreibung	Information
Jahrgänge	2015-2018
Beobachtungen	758
R ²	72 %
Mittelwert	1308
StdAbw	± 275

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Eigentumswohnungen

Alter

Klasse	VF	Anzahl
1-3	1,90	3
4-10	1,70	13
11-25	1,31	121
26-40	1,00	212
41-60	0,88	372
61-90	0,89	32
91-150	0,92	5

Wohnlage

Klasse	VF	Anzahl
Beste	1,52	8
Gute	1,19	87
Mittlere	1,00	496
Einfache	0,87	167

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Klasse	VF	Anzahl
1-6	1,06	196
7-12	1,03	308
13-30	1,00	107
31-65	0,99	116
66-500	0,86	31

Wohnfläche

Klasse	VF	Anzahl
10-40	0,80	29
41-80	1,00	477
81-120	1,05	209
121-400	1,02	40
k.A.	1,23	3

Vertragsjahr

Klasse	VF	Anzahl
2014	0,84	24
2015	0,85	169
2016	0,91	197
2017	0,92	173
2018	1,00	195

Ausstattung

Klasse	VF	Anzahl
einfach	0,87	86
mittel	1,00	635
gehoben	1,17	23
k.A.	1,06	14

Mietsituation

Klasse	VF	Anzahl
nicht vermietet	1,00	399
vermietet	0,97	341
k.A.	1,09	18

Balkon/Terrasse

Klasse	VF	Anzahl
kein Balkon	1,00	29
Balkon	1,19	592
Loggia	1,20	47
Terrasse	1,27	28
k.A.	1,10	62

Lage im Gebäude

Klasse	VF	Anzahl
Souterrain	0,92	6
EG	1,05	179
1.-2.OG	1,00	332
3.-7.OG	0,98	134
8.-50.OG	0,83	6
DG	1,02	101

Modernisierungsgrad

Klasse	VF	Anzahl
umf. modernisiert	1,10	21
tlw. modernisiert	1,08	31
k.A.	1,00	706

Lage nach Stadtteil

Klasse	VF	Anzahl
Benrad-Nord	1,00	28
Benrad-Süd	1,00	17
Bockum	1,18	102
Cracau	1,08	88
Dießem/Lehmheide	1,02	39
Fischeln	1,11	83
Gartenstadt	0,97	30
Hüls	1,13	54
Inrath/Kliedbruch	0,97	58
Kempener Feld/Baackeshof	1,06	50
Linn	0,98	10
Oppum	1,09	38
Stadtmitte	1,03	54
Traar	1,29	6
Uerdingen	1,10	92
Verberg	1,34	9

Berechnungsbeispiel:

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,88
Wohnfläche:	85 m ²	VF = 1,05
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 1,03
Vertragsjahr:	2018	VF = 1,00
Ausstattung:	mittel	VF = 1,00
Mietsituation:	nicht vermietet	VF = 1,00
Balkon/Terrasse:	Balkon	VF = 1,19
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	VF = 1,05
Modernisierung:	keine Angabe	VF = 1,00
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 0,97

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis} &= 1.308 \text{ EUR/m}^2 \\
 &\quad \times 0,88 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,03 \\
 &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,19 \\
 &\quad \times 1,05 \times 1,00 \times 0,97 \\
 &\approx 1.509 \text{ EUR/m}^2 \quad \pm \quad \text{rd. } 275 \text{ EUR/m}^2
 \end{aligned}$$

Kosten für Stellplatzflächen beim Wohnungseigentum:

Stellfläche	Kosten [EUR/Stellfläche]
Stellplatz	6.000
Garage	8.500
Tiefgarage	14.000

6.3 Liegenschaftszinssätze

(vgl. Kapitel 5.2.2, Liegenschaftszinssätze)

Mathematische Grundlage der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen (LZS) ist das durch die AGVGA NRW formulierte „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ (vgl. Kapitel 8.1, Modell Liegenschaftszinssatz).

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.-jahre	Ø-Größe [m ² Wfl/NF]	Ø-Kaufpreis [EUR/m ²]	Ø-Miete [EUR/m ²]	Ø-BWK [% vom Rohertrag]	Ø-RND in Jahren
Vermietetes Wohnungseigentum	4,5	170	3	65	1.266	6,7	24*	42
<i>StdAbw</i>	$\pm 2,7$			± 19	± 558	$\pm 1,5$	-	± 12

* pauschal (daher auch keine StdAbw)

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Berichtszeitraum wurden die Daten zu Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken aufgrund der zu geringen Anzahl von Kauffällen nicht untersucht.

8 Modellbeschreibungen

Die Beschreibungen der Standardmodelle der AGVGA.NRW stehen als gebührenfreier Download unter <http://www.boris.nrw.de> unter der Rubrik „Standardmodelle“ zur Verfügung.

Bei Verwendung der erforderlichen Daten ist zu beachten, dass sich die abgeleiteten und veröffentlichten Durchschnittswerte auf ein genau definiertes Auswertungsmodell beziehen. Die den erforderlichen Daten zugrundeliegenden Modelle sind hier beschrieben. Die sonstigen erforderlichen Daten haben danach nur Gültigkeit, wenn der Einzelfall, auf den sie angewendet werden, dem vorgegebenen Auswertungsmodell entspricht. Abweichungen des Einzelfalls vom Modell können Abweichungen von den angegebenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ergeben.

8.1 Modell Liegenschaftszinssatz

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegt folgendes Modell zugrunde:

Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen,
AGVGA.NRW, Stand: 21. Juni 2016 (redaktionell angepasst am 19. Juli 2016)

Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen:

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 7 und 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisanteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<u>Wohnfläche:</u> Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (in Kraft getreten zum 1.1.2004) unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV. <u>Nutzfläche:</u> Nach DIN277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören nicht die Funktionsflächen und die Hauptverkehrsflächen (z.B. zentrale Treppenträume).
Rohertrag	<u>Rohertrag gemäß § 18 Abs.2 ImmoWertV:</u> Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge sind hier die tatsächlich einkommenden Mieten, die mithilfe des aktuellen Mietspiegels für die Stadt Krefeld auf ihre Nachhaltigkeit überprüft worden sind.
Bewirtschaftungskosten	<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 anzuwendenden Bewirtschaftungskosten sind Modellkomponenten. Es werden die Ansätze gemäß der Anlage 3 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angewendet.

Reinertrag	Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs.1 ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL).
Gesamtnutzungsdauer	Pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	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.
Bodenwert	Ansatz des Wertes für ein fiktiv unbebautes Grundstück (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ohne Berücksichtigung separat nutzbarer Grundstücksteile (§17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

8.2 Modell Sachwertfaktoren

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegt folgendes Modell zugrunde:

Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren,
AGVGA.NRW, Stand: 11.07.2017 (redaktionell angepasst im Juni 2018)

Definitionen und Hinweise zu den einzelnen Einflussgrößen:

Einflussgröße	Definition
bereinigter, normierter Kaufpreis	§§ 7 und 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV); Bei der Ableitung von Sachwertfaktoren ist der Kaufpreis zu bereinigen (z. B. Abzug von Kaufpreisteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 22 Absatz 1 ImmoWertV und Nr. 4.1.1 SW-RL (NHK 2010, Anlage 1).
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 enthalten.
Land und Ortsgröße	Die NHK 2010 gehen als Modellgröße in die Sachwertberechnung ein; Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) sind nicht zu verwenden.
Gemischte Gebäudearten, Kellergeschosse	SW-RL Nr. 4.1.1.6 Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudearten durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten (Mischkalkulation, Anlage 6 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW) Das Kellergeschoss der NHK 2010 enthält grundsätzlich keine Aus- oder Einbauten, weder zu Wohnzwecken noch zu Hobbyzwecken (Sauna, Bar etc.). Diese sind ggf. sachverständig als boG zu berücksichtigen.

Zwei- und Dreifamilienhäuser	Die Kostenkennwerte in Anlage 1 des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW sind mit dem Faktor 1,05 auf Zweifamilienhäuser zu übertragen. Dreifamilienhäuser mit Wohnflächen kleiner als etwa 200 m ² („unechte Dreifamilienhäuser“) werden als Zweifamilienhaus bewertet.
Gebäudestandard	SW-RL Nr. 4.1.1.2 Anlage 2
Bezugsmaßstab	SW-RL Nr. 4.1.1.4 Die NHK 2010 beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02. Die Ermittlung der BGF wird in Anlage 8 beschrieben.
Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempe und Spitzboden	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempe von 1m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempe kalkuliert. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempe. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen sind durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010 zu berücksichtigen; die Höhe der Zu- oder Abschläge ist zu begründen. Anlage 5 enthält entsprechende Orientierungswerte.
Typisierung in Sonderfällen	Geschosse mit Dachschrägen sind als volle Geschosse zu typisieren, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen (s. Anlage 5, Ziffer 2.4).
Baupreisindex	SW-RL Nr. 4.1.2 Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer / Einfamiliengebäude, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt, Schrift „Preisindizes für die Bauwirtschaft“.
Baujahr / Alter	Das tatsächliche Alter eines Gebäudes errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Jahr des Kauffalls bzw. dem Wertermittlungsjahr und dem Jahr der Bezugfertigkeit, das in der Regel durch die Schluss- bzw. Gebrauchsabnahme definiert ist (Baujahr).
Gesamtnutzungsdauer	ImmoWertV § 23 Satz 3; SW-RL Nr. 4.3.1; pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	§ 6 Absatz 6 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3.2 Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist sachverständig unter Berücksichtigung des Modernisierungszustands gemäß Anlage 4 zu ermitteln. Die Tabellenwerte der Anlage 4 zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind nach dem Alter und den ermittelten Modernisierungspunkten zu interpolieren. Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist zu begründen bzw. als Punktzahl bei der Kaufvertragsauswertung zu erfassen. Durch die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann sich ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes fiktives Baujahr ergeben.

Kernsanierte Objekte	<p>Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Das Gebäudealter eines komplett kernsanierten Gebäudes kann aus dem Jahr der Kernsanierung, gemindert um 10 % der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet und der Ermittlung der Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden (s. auch Beispiele Anlage 4 Ziffer 2).</p> <p>Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.</p>						
Alterswertminderung	<p>§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3</p> <p>Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.</p>						
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	<p>SW-RL Nr. 4.2</p> <p>Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.</p> <p>Hier: prozentualer Anteil an der Summe aus Gebäudezeitwert und Bodenwert:</p> <table data-bbox="600 860 1082 963"> <tr> <td>freistehende Häuser</td> <td>1,5%</td> </tr> <tr> <td>Doppelhaushälften/Reihenendhäuser</td> <td>2,0%</td> </tr> <tr> <td>Reihenmittelhäuser</td> <td>2,5%</td> </tr> </table>	freistehende Häuser	1,5%	Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0%	Reihenmittelhäuser	2,5%
freistehende Häuser	1,5%						
Doppelhaushälften/Reihenendhäuser	2,0%						
Reihenmittelhäuser	2,5%						
In der BGF nicht erfasste Bauteile	<p>SW-RL Nr. 4.1.1.7</p> <p>Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz.</p> <p>Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.</p>						
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<p>§ 8 Absatz 3 ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteeinfluss und in der Regel nicht die Kosten in Ansatz zu bringen sind.</p>						
Bodenwert	<p>§ 16 ImmoWertV</p> <p>Der Bodenwert ist ungedämpft anzusetzen. Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung ist zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.</p> <p>In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB). Der ungedämpfte Bodenwert entspricht dieser Definition und ist entsprechend aus Vergleichspreisen oder dem Bodenrichtwert abzuleiten.</p> <p>Weitere Flächen gem. Grundstücksmarktbericht 2018, Kap. 4.5</p>						
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 Abs. 2 ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.</p>						

9 Mieten und Strukturdaten

9.1 Wohnungsmieten

Der Mietspiegel für die Stadt Krefeld 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.

Der Mietspiegel für Krefeld 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/>

9.2 Gewerbemieten

Der gewerbliche Mietspiegel für Krefeld wird von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein herausgegeben. Er kann auf der IHK-Internetseite heruntergeladen werden.

IHK Mittlerer Niederrhein

Geschäftsstelle Krefeld

Nordwall 39, 47798 Krefeld

Tel.: 02151 / 635-0

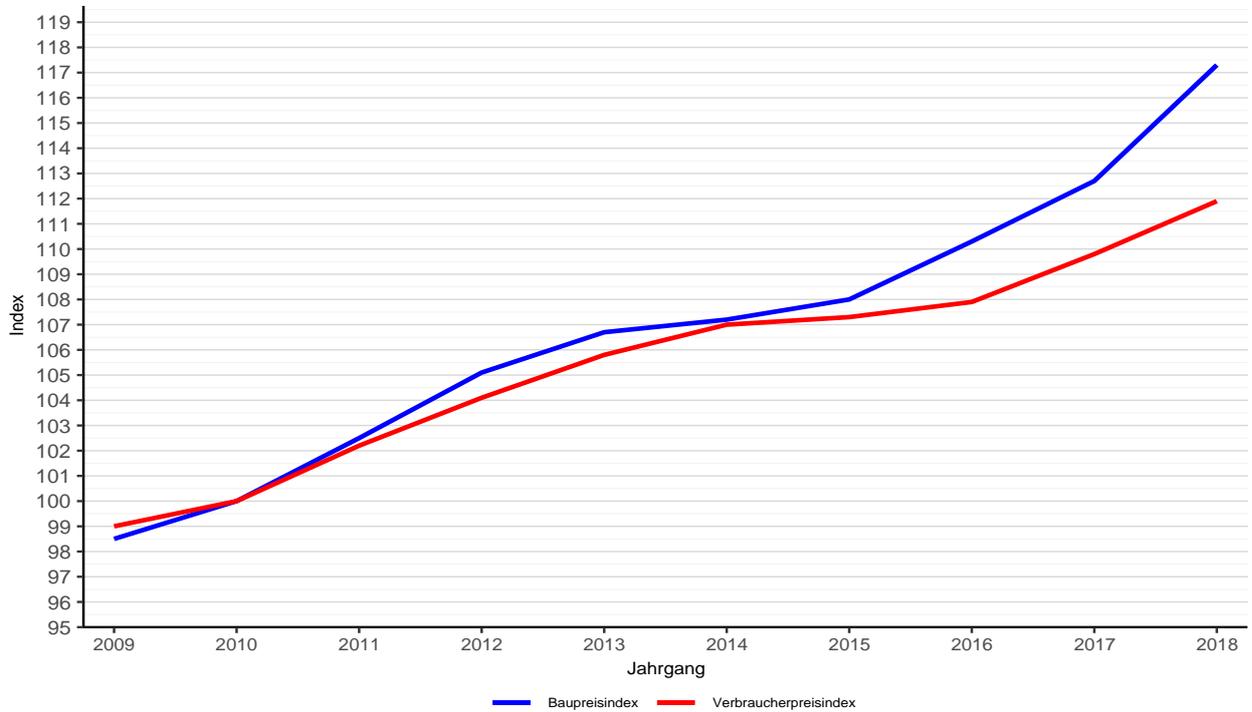
Fax: 02151 / 635-338

E-Mail: ihk@mittlerer-niederrhein.ihk.de

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

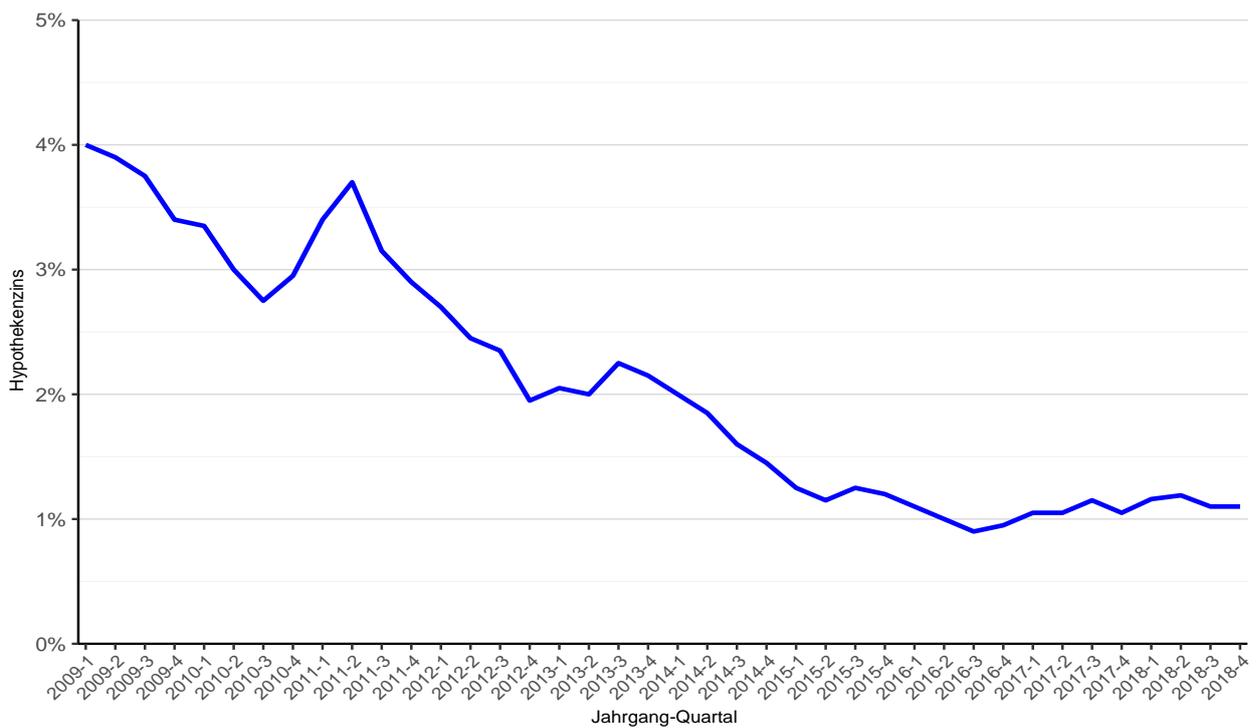
9.3 Strukturdaten

Entwicklung von Bau- und Verbraucherpreisindex NRW (Basisjahr 2010 = 100)



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 26.02.2019

Entwicklung des Hypothekenzinses (Zinsbindung für 5 Jahre)



Quelle: Sparkasse Krefeld, Stand 19.01.2019

Statistische Daten der Stadt Krefeld

Stadtteil	Einwohnerzahl	Fläche
Stadtmitte	31.585	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.111	462
Inrath/Kliedbruch	17.118	677
Cracau	22.440	252
Dießem/Lehmheide	17.101	436
Benrad-Süd	6.980	452
Forstwald	3.493	412
Benrad-Nord	7.183	327
Hülser Berg	498	784
Traar	4.548	906
Verberg	4.034	331
Gartenstadt	6.916	276
Bockum	20.592	830
Linn	5.963	758
Gellep-Stratum	2.493	889
Oppum	12.726	537
Fischeln	26.026	1.898
Uerdingen	18.056	1.482
Hüls	15.896	1.824
nicht zuzuordnen	198	./.
Summe	233.957	13.775

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2018

Geografische Daten

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

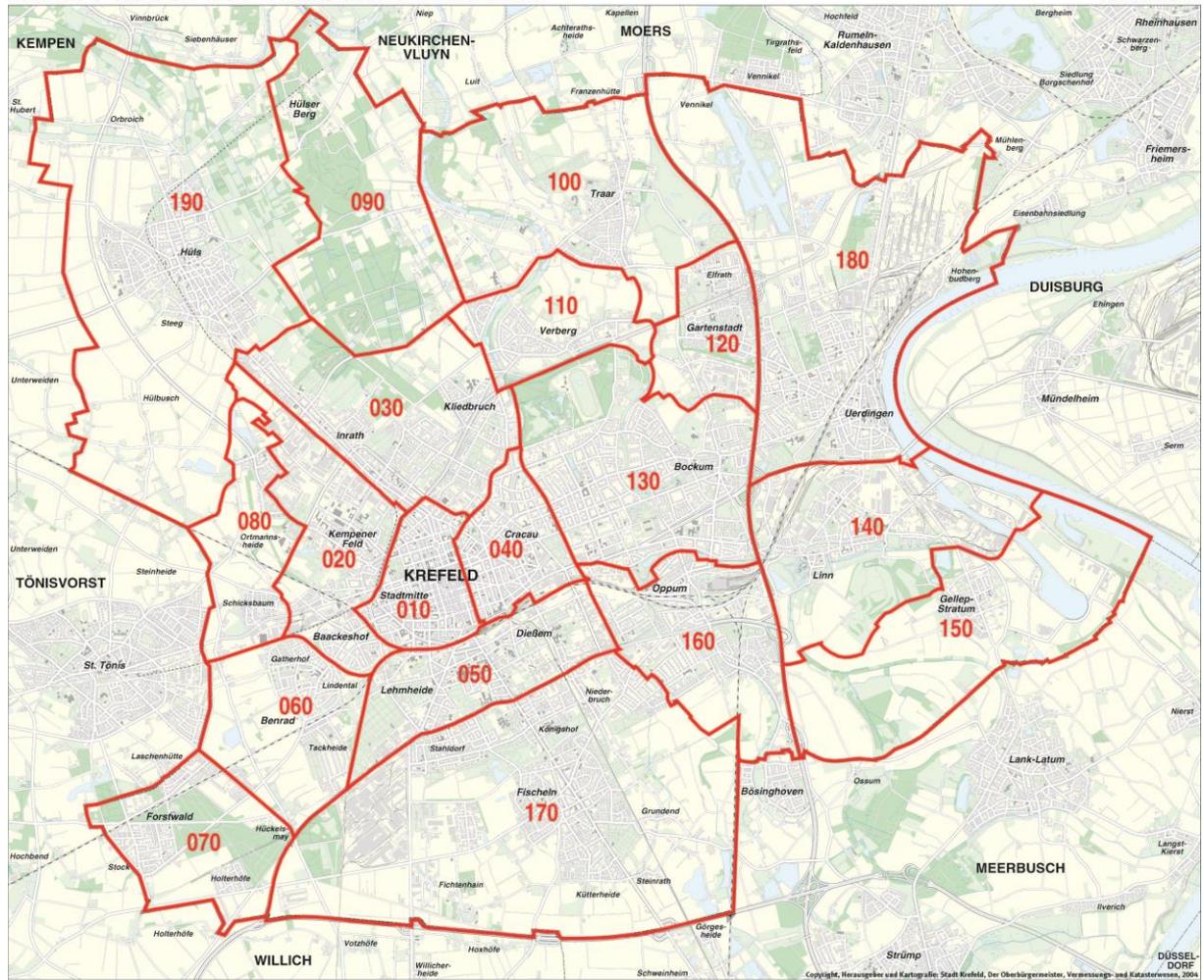
Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen, Stand 31.12.2018

STADT KREFELD Stadtkarte 1: 100000

Stadtteile



Stadtteil-Nr	Stadtteil	Stadtteil-Nr	Stadtteil
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		

10 Weitere Informationen

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender

Kuckuck, Holger, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor

Stellvertreter

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

Rühle, Frank, Dipl.-Ing., Stadtvermessungsdirektor

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

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

Ehrenamtliche Gutachter

Dohmen, Jochem, Dipl.-Betriebswirt, Abteilungsdirektor

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

Giesen, Michael, Dipl.-Kfm., Immobilienmakler

Goertz, Ulrich, Dipl.-Ing. Architekt

Klein, Arnd, Architekt und Betriebswirt

Kleinrosenbleck, Ralf, Architekt

Meiwes, Herbert, Dr. agr., Landwirt

Ohlsen, Klaas Jürgen, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor

Rudolf, Thomas, Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin

Ehrke, Christian, Steueramtsrat

Timme, Heike, Steueramtfrau