



Grundstücksmarktbericht **2020** für die Stadt Krefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Grundstücksmarktbericht 2020
Berichtszeitraum 01.01.2019 - 31.12.2019

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Krefeld

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Krefeld

Geschäftsstelle

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

Stadt Krefeld – Fachbereich Vermessung und Kataster**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 46 EUR je Exemplar (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen, Anlage Kostentarif 5.3.2.2 in Verbindung mit § 2 (7)).

Bildnachweis

Presseamt der Stadt Krefeld

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0).
Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.
Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben.....	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 2019.....	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz.....	11
3.2	Entwicklung Anzahl Kauffälle.....	12
3.3	Anzahl der Kauffälle.....	13
3.4	Flächenumsatz	14
3.5	Geldumsatz.....	15
3.6	Marktteilnehmerverhältnisse.....	16
3.7	Verteilung auf Stadtteile.....	17
3.8	Zwangsversteigerungen	18
4	Unbebaute Grundstücke	19
4.1	Wohnbauland.....	20
4.2	Gewerbebauland	24
4.3	Rohbauland und Bauerwartungsland	26
4.4	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	28
4.5	Weitere Flächen.....	30
4.5.1	Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	30
4.5.2	Hausgärten	30
4.5.3	Dauerkleingärten	30
4.5.4	Stellplatz- und Garagenflächen	31
4.5.5	Private Erschließungsflächen	31
4.6	Bodenrichtwerte.....	32
4.6.1	Definition und gesetzlicher Auftrag.....	32
4.6.2	Bodenrichtwerte für Bauland	32
4.6.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte	33
4.6.4	Bodenrichtwerte im Internet.....	34
4.6.5	Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	35
5	Bebaute Grundstücke.....	36
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	37
5.1.1	Kaufpreisverteilung	37
5.1.2	Durchschnittspreise Neuerwerb.....	39
5.1.3	Sachwertfaktoren.....	40
5.1.4	Liegenschaftszinssätze.....	42
5.2	Ertragsorientierte Objekte.....	43
5.2.1	Kaufpreisverteilung	43

5.2.2	Liegenschaftszinssätze	46
5.3	Gewerbe- und Industrieobjekte	47
5.3.1	Kaufpreisverteilung	47
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Kaufpreisverteilung	49
6.2	Preise für Eigentumswohnungen.....	52
6.3	Liegenschaftszinssätze	57
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	58
8	Modellbeschreibungen	59
8.1	Modell Liegenschaftszinssatz.....	59
8.2	Modell Sachwertfaktoren	60
9	Mieten und Strukturdaten	63
9.1	Wohnungsmieten.....	63
9.2	Gewerbemieten	63
9.3	Strukturdaten	64
10	Mitglieder des Gutachterausschusses	67

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	keine Werte/Preise 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 Auftrag des Gesetzgebers an die Gutachterausschüsse, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen, soll durch den vorliegenden Grundstücksmarktbericht und die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte erfüllt werden.

Gegenüber privaten Marktanalysen zeichnen sich die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse dadurch aus, dass ihnen nahezu alle gezahlten Preise des Auswertungsgebietes, in diesem Fall des Stadtgebietes Krefeld, zur Verfügung stehen.

Der Bericht wendet sich daher insbesondere an die Personen, die im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Grundstücksmarkt verbunden sind und an diejenigen, die Grundeigentum veräußern, erwerben oder beleihen wollen. Nicht zuletzt für die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau, Bodenordnung und Wirtschaftsförderung dürften die Rahmendaten von Bedeutung sein.

Die im Bericht aufgeführten Einzelwerte ergeben sich in der Regel aus den im Jahr 2019 für das Gebiet der Stadt Krefeld abgeschlossenen und in der Geschäftsstelle registrierten Kaufverträgen, die nach mathematisch-statistischen Gesichtspunkten ausgewertet wurden. Dabei kann die Beschreibung des Krefelder Grundstücksmarktes zwangsläufig nur verallgemeinert und das Marktverhalten für die einzelnen Teilmärkte nur generalisiert dargestellt werden. Die aufgeführten Einzelwerte ersetzen somit nicht die Verkehrswertermittlung eines speziellen Objektes. Diese kann gemäß § 193 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mittels eines Gutachtens bspw. durch den Gutachterausschuss erfolgen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden auf Antrag an Sachverständige vorwiegend zur Erstellung von Gutachten erteilt, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugesichert wird. Diese Daten können dann grundstücksbezogen erteilt werden.

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, Transparenz auf dem Immobilienmarkt herzustellen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert bebauten und unbebauten Grundstücken (§ 193 (1) BauGB),
- Ermittlung von Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 193 (1) Nr. 2 BauGB),
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 193 (5) S.1 BauGB, § 8 (1) – (3) GAVO NRW),
- Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 12 (1) GAVO NRW),
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (§ 193 (5) S. 1 BauGB, § 11 GAVO NRW),
- Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes (§ 13 (2) GAVO NRW).

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden müssen. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle (§ 192(4) BauGB). Diese ist regelmäßig bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde. Die Geschäftsstelle unterliegt fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines vorsitzenden Mitglieds.

Zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstellen gehören:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen (§ 15 (4) S. 2 Nr. 1 GAVO NRW),
- vorbereitende Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 15 (4) S. 2 Nr. 2 GAVO NRW),
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke u. a. (§ 15 (4) S. 2 Nr. 3 GAVO NRW),
- Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und des Grundstücksmarktberichtes (§ 15 (4) S.2 Nr. 4 GAVO NRW),
- Vorbereitung von Wertermittlungen (Verkehrswertgutachten) (§ 15 (4) S. 2 Nr. 5 GAVO NRW),
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels (§ 15 (4) S. 2 Nr. 6 GAVO NRW),
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung (§ 15 (4) S. 2 Nr. 7 GAVO NRW),

- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte bzw. Immobilienrichtwerte (§ 15 (4) S. 2 Nr. 8 GAVO NRW),
- Erteilung von Wertauskünften über Grundstückswerte für Behörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben (§ 15 (4) S. 2 Nr. 9 GAVO NRW),
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben (§ 15 (4) S. 2 Nr. 10 GAVO NRW).

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Herausgabe einer Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen (§ 23 (4) GAVO NRW),
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in gesetzlichen Verfahren oder der sonst nach §193 (1) BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist (§ 23 (1) GAVO NRW),
- Führung des Informationssystems BORISplus.NRW (§ 23 (6) GAVO NRW),
- Sammlung und Auswertung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind (§ 23 (3) GAVO NRW),
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse (§ 23 (2) GAVO 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 2019

Immobilien-Barometer			
Gesamtumsatz	Umsätze ¹		
Anzahl geeignete ² Kauffälle	2127	+ 3% ↗	
Umsatz geeignete Kauffälle [Mio. EUR]	645	- 2% ↘	
Unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Preise ³
Wohnbauland	84	+ 4% ↗	+ 9% ↑
Gewerbebauland	19	+ 90% ↑	0% →
Ackerland	13	+ 63% ↑	+ 70% ↑
Grünland	3	- 63% ↓	+ 40% ↑
Wald	0	- 100% ↓	-
Bebaute Grundstücke			
Ein- und Zweifamilienhäuser	561	- 1% ↘	+ 17% ↑
Ertragsorientierte Objekte	363	+ 12% ↑	+ 7% ↑
Wohnungseigentum			
Kauffälle gesamt	922	+ 5% ↑	
darunter Erstverkäufe (Neubauten)	97	+ 29% ↑	+ 7% ↑
darunter Weiterverkäufe	825	+ 4% ↗	+ 9% ↑
Überblick über das Bodenrichtwertniveau [EUR/m²] ⁴			
Individueller Wohnungsbau	270 – 440 ↑		
Gewerbliche Bauflächen	55 – 110 →		
Ackerland	8,50 ↑		
Grünland	4,50 ↑		
Wald	1,10 →		
Außenbereich (Wohnen)	140 - 200 ↑		

¹ mit Veränderungen zum Vorjahreszeitraum

² Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (vgl. §7 ImmoWertV)

³ stadtweite Durchschnittspreise zum Vorjahreszeitraum

⁴ Basis: beschlossene Bodenrichtwerte und gebietstypische Werte für die Stadt Krefeld

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Berichtszeitraum registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Bei den allgemeinen Aussagen wird nach den Teilmärkten unbebaute Baugrundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen unterschieden. Unter unbebauten Baugrundstücken sind dabei alle selbständig bebaubaren Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein-, Zweifamilien-, Mehrfamilienhausbebauung) und die "klassischen" Gewerbe- und Industriegrundstücke erfasst. Unter dem Teilmarkt bebaute Grundstücke sind Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeobjekte erfasst.

3.1 Gesamtumsatz

Jahrgang	Kauffall	Fälle	Fläche (ha)	Umsatz (Mio. EUR)
2015	registrierte Eigentumswechsel, davon	2.299	839	688
	ausgewertete Kauffälle	2.038	158	595
	Zwangsversteigerungen	81	3	13
	sonst. Kauffälle	180	678	80
2016	registrierte Eigentumswechsel, davon	2.348	290	680
	ausgewertete Kauffälle	2.066	259	624
	Zwangsversteigerungen	45	1	4
	sonst. Kauffälle	237	30	52
2017	registrierte Eigentumswechsel, davon	2.347	211	708
	ausgewertete Kauffälle	2.033	175	597
	Zwangsversteigerungen	50	5	6
	sonst. Kauffälle	264	31	105
2018	registrierte Eigentumswechsel, davon	2.345	491	883
	ausgewertete Kauffälle	2.066	158	657
	Zwangsversteigerungen	44	2	7
	sonst. Kauffälle	235	331	219
2019	registrierte Eigentumswechsel, davon	2.449	308	789
	ausgewertete Kauffälle	2.127	165	645
	Zwangsversteigerungen	32	1	3
	sonst. Kauffälle	290	142	141

3.2 Entwicklung Anzahl Kauffälle

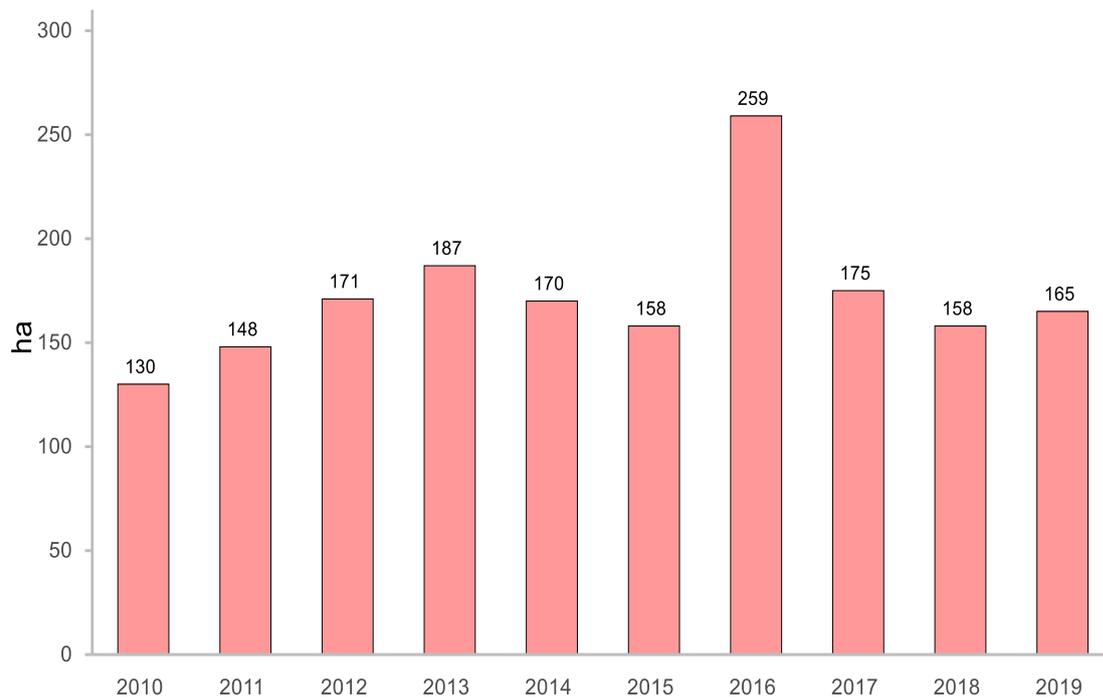
Objektart	2015	2016	2017	2018	2019
Unbebaute Grundstücke					0
Wohnbauland für					0
Ein- und Zweifamilienhäuser	81	95	69	67	69
Wohnungseigentum	3	3	3	3	4
Mietwohnungen/Mischnutzung	7	17	5	11	11
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0	0	0
					0
Bauland für					0
Geschäftsgrundstücke	2	0	0	0	1
Gewerbe/Industrie	6	11	18	10	19
					0
Rohbauland	1	3	2	1	0
Bauerwartungsland	4	2	1	11	3
					0
Acker	8	5	13	8	13
Grünland	5	2	5	8	3
Wald	2	3	3	2	0
Sonstige Grundstücke	45	51	45	51	36
					0
Bebaute Grundstücke					0
Neuerstellte Ein-/Zweifamilienhäuser	60	31	39	6	23
Weiterverkäufe Ein-/Zweifamilienhäuser	579	568	570	558	538
Mietwohnungen/Mischnutzung	277	314	290	324	363
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	9	6	9	5	9
Gewerbe-/Industrieobjekte	32	31	35	27	28
Sonstige bebaute Grundstücke	41	34	20	38	36
					0
Wohnungseigentum	832	839	856	879	922
Teileigentum	44	51	50	57	49
					0
Summe	2.038	2.066	2.033	2.066	2.127

3.3 Anzahl der Kauffälle



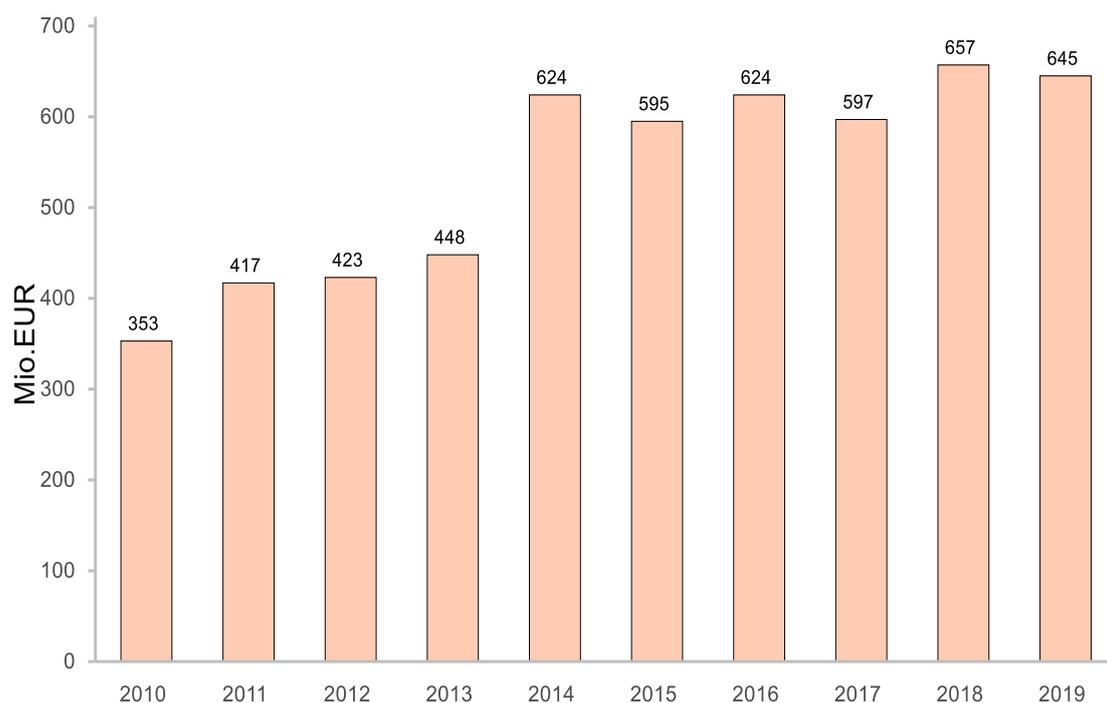
Nutzung	2017		2018		2019	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Bauland	97	5%	92	4%	104	5%
bebaut	963	47%	958	46%	997	47%
Landwirtschaft u. a.	67	3%	80	4%	55	3%
Wohnungseigentum	856	42%	879	43%	922	43%
Teileigentum	50	3%	57	3%	49	2%

3.4 Flächenumsatz



Nutzung	2017		2018		2019	
	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil	Fläche [m²]	Anteil
Bauland	385.600	22%	170.757	11%	229.240	14%
bebaut	891.187	51%	829.405	53%	774.758	47%
Landwirtschaft u.a.	385.295	22%	477.181	30%	538.251	33%
Wohnungseigentum	83.535	5%	88.134	5%	94.928	6%
Teileigentum	6.527	0%	9.807	1%	9.052	0%

3.5 Geldumsatz

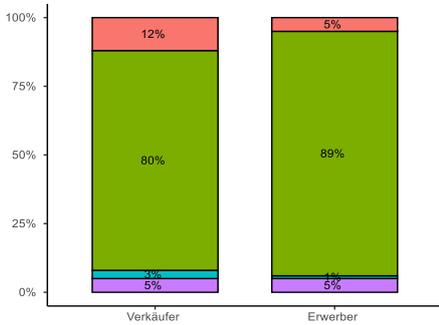


Nutzung	2017		2018		2019	
	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil	Umsatz [EUR]	Anteil
Bauland	39.393.495	7%	29.496.146	5%	39.120.362	6%
bebaut	441.390.830	74%	488.598.801	74%	458.379.559	71%
Landwirtschaft u. a.	5.289.874	1%	17.778.585	3%	11.675.395	2%
Wohnungseigentum	103.534.890	17%	113.083.673	17%	127.029.187	20%
Teileigentum	7.856.810	1%	7.699.995	1%	9.067.488	1%

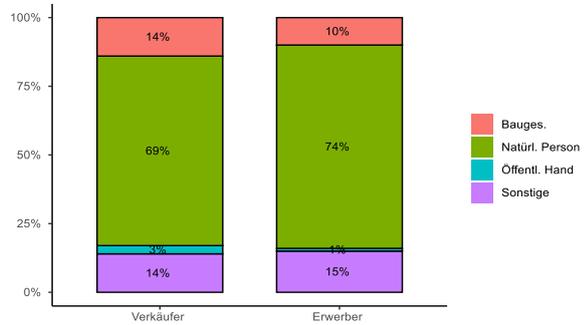
3.6 Marktteilnehmerverhältnisse

Rechtsnatur

Kauffälle:

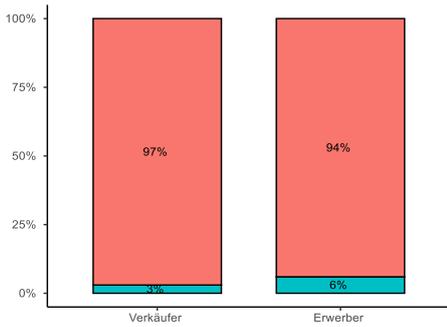


Umsatz:

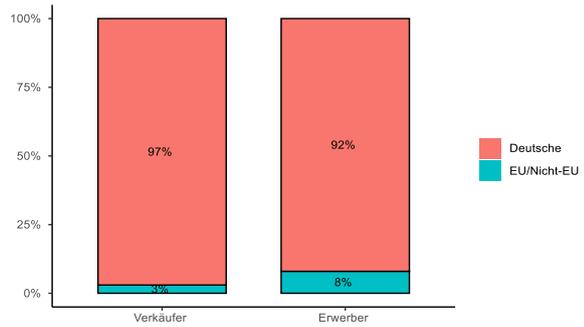


Nationalität

Kauffälle:

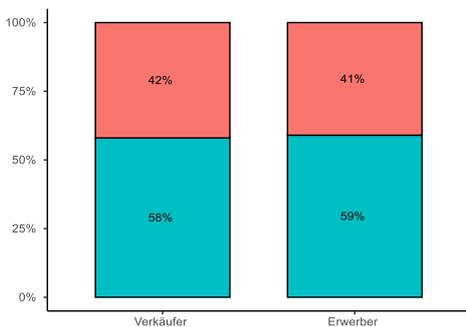


Umsatz:

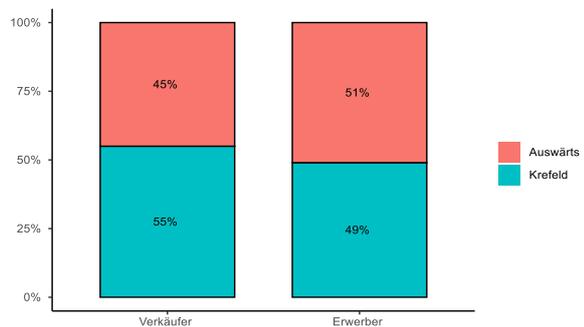


Wohnsitz

Kauffälle:



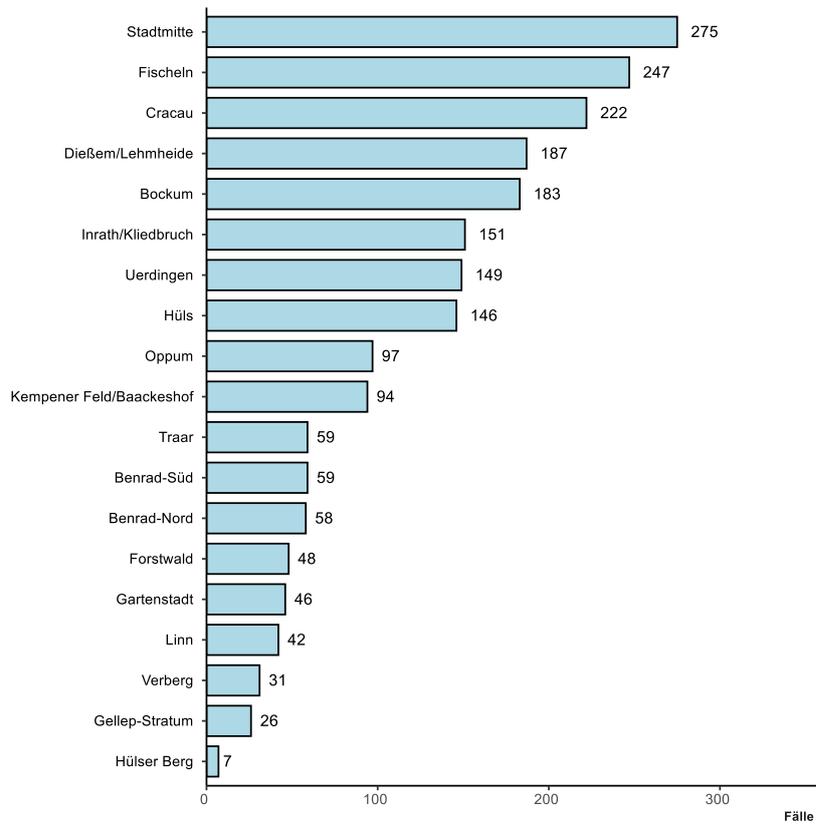
Umsatz:



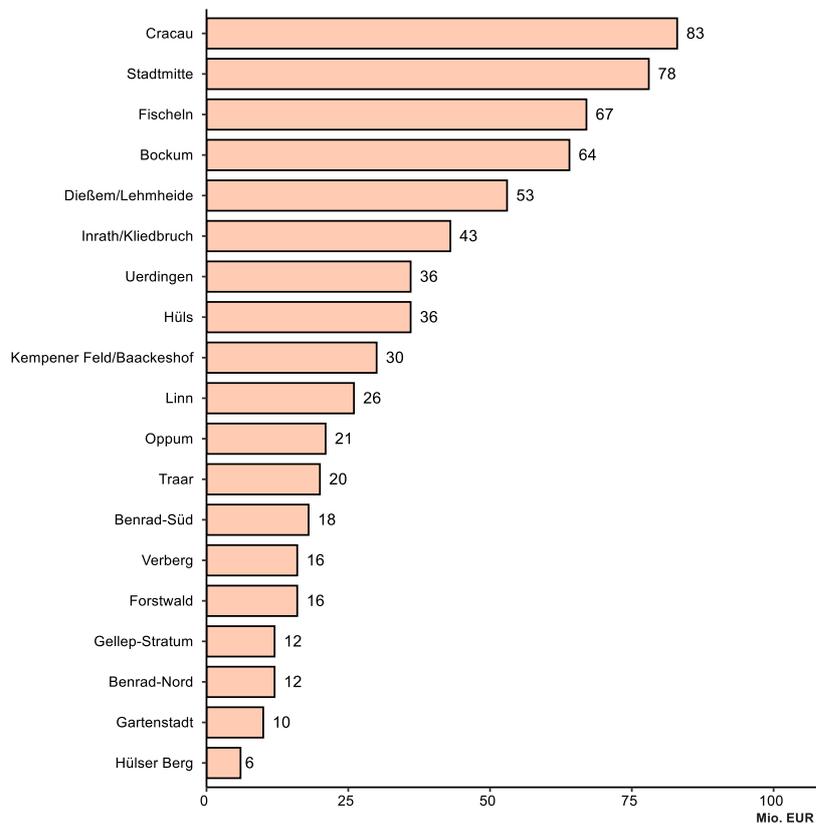
Der Grundstücksverkehr wird überwiegend durch natürliche Personen bestritten (Kauffälle: Verkauf 80%, Erwerb 89% und Geldumsatz: Verkauf 69%, Erwerb 74%). Baugesellschaften haben einen Anteil von insgesamt 14% am Verkauf (Geldumsatz). Die öffentliche Hand spielt kaum eine Rolle (Kauffälle 3% und Geldumsatz 3%, jeweils auf Verkäuferseite). Der Anteil der ausländischen Marktteilnehmer (EU/Nicht-EU) ist gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichgeblieben (Kauffälle/Geldumsatz auf Erwerberseite: 6% / 8%).

3.7 Verteilung auf Stadtteile

Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile



Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile



3.8 Zwangsversteigerungen

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen (Zuschlagsbeschlüsse) der Jahre 2015 bis 2019, aufgeteilt nach den wesentlichen Teilmärkten, dargestellt. Für die einzelnen Teilmärkte wurde zusätzlich das durchschnittliche Wertverhältnis „Zuschlagsbetrag/Verkehrswert“ ermittelt.

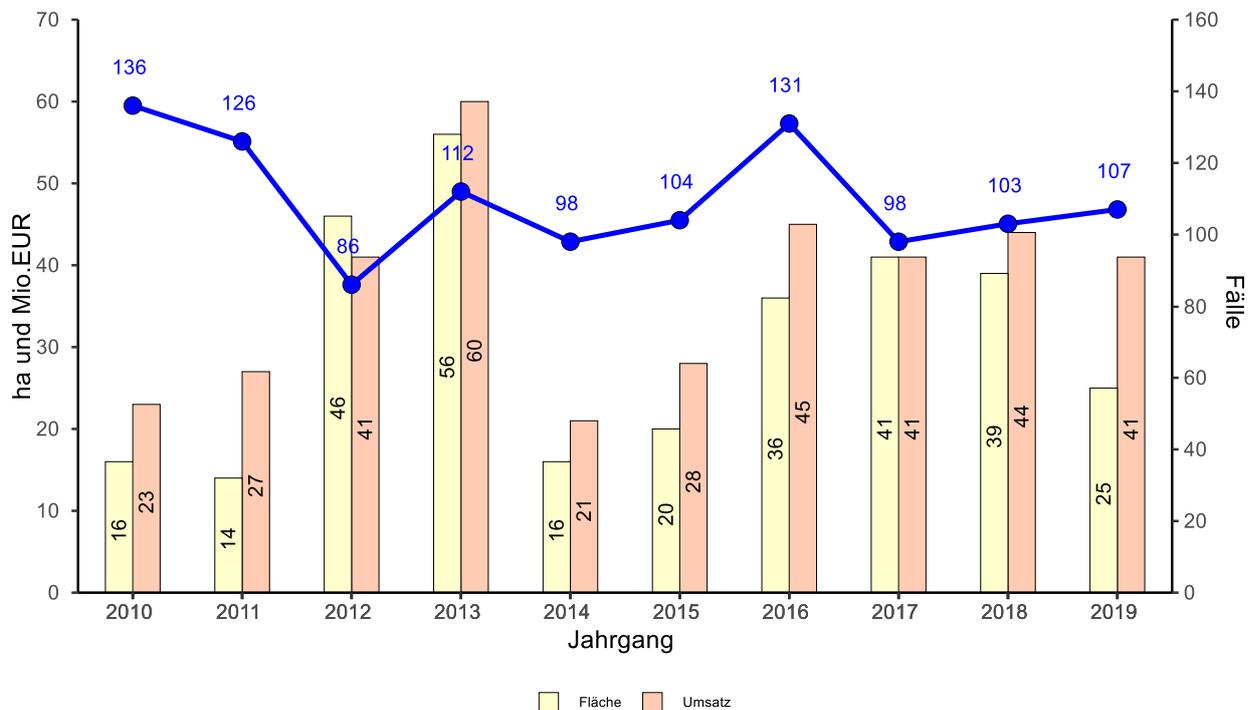
Jahrgang	Teilmarkt	Fälle	Ø Verhältnis Zuschlagbetrag / Verkehrswert*	StdAbw
2015	Ein-/Zweifamilienhaus	12	81%	± 24%
2015	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	10	87%	± 29%
2015	Wohnungseigentum	55	86%	± 29%
2016	Ein-/Zweifamilienhaus	9	90%	± 26%
2016	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	4	99%	± 14%
2016	Wohnungseigentum	28	66%	± 27%
2017	Ein-/Zweifamilienhaus	6	118%	± 62%
2017	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	10	94%	± 42%
2017	Wohnungseigentum	24	88%	± 28%
2018	Ein-/Zweifamilienhaus	5	105%	± 23%
2018	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	7	114%	± 50%
2018	Wohnungseigentum	28	110%	± 49%
2019	Ein-/Zweifamilienhaus	6	72%	± 48%
2019	Mehrfamilien-/Wohn-/Geschäftshäuser	2	192%	± 91%
2019	Wohnungseigentum	17	109%	± 31%

* Verkehrswert wird in der Regel vom Amtsgericht mitgeteilt

4 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge über unbebaute Grundstücke ist seit Jahren gering. Unbebaute Grundstücke lassen sich unterteilen in die folgenden Kategorien:

Grundstücksart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Wohnbauland			
für Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke	69	43.942	14.098.956
für Geschosswohnungsbau	15	40.468	12.999.794
Erbbaurechtsbestellungen	0	0	0
Geschäftsgrundstücke	1	872	1.750.000
Gewerbebauland			
für Gewerbe/Industrie	19	143.958	10.271.612
Rohbauland			
	0	0	0
Bauerwartungsland			
	3	16.735	1.457.500
Landwirtschaftliche Flächen	16	308.347	4.542.946
Sonstige Flächen	36	213.169	5.674.949
Summe	159	767.491	50.795.757



Im Jahr 2019 wurden insgesamt in 107 Fällen 25 ha zum Preis von 41 Mio. EUR umgesetzt (Wohnbauland, Geschäftsgrundstücke, Gewerbebauland, Rohbauland und Bauerwartungsland).

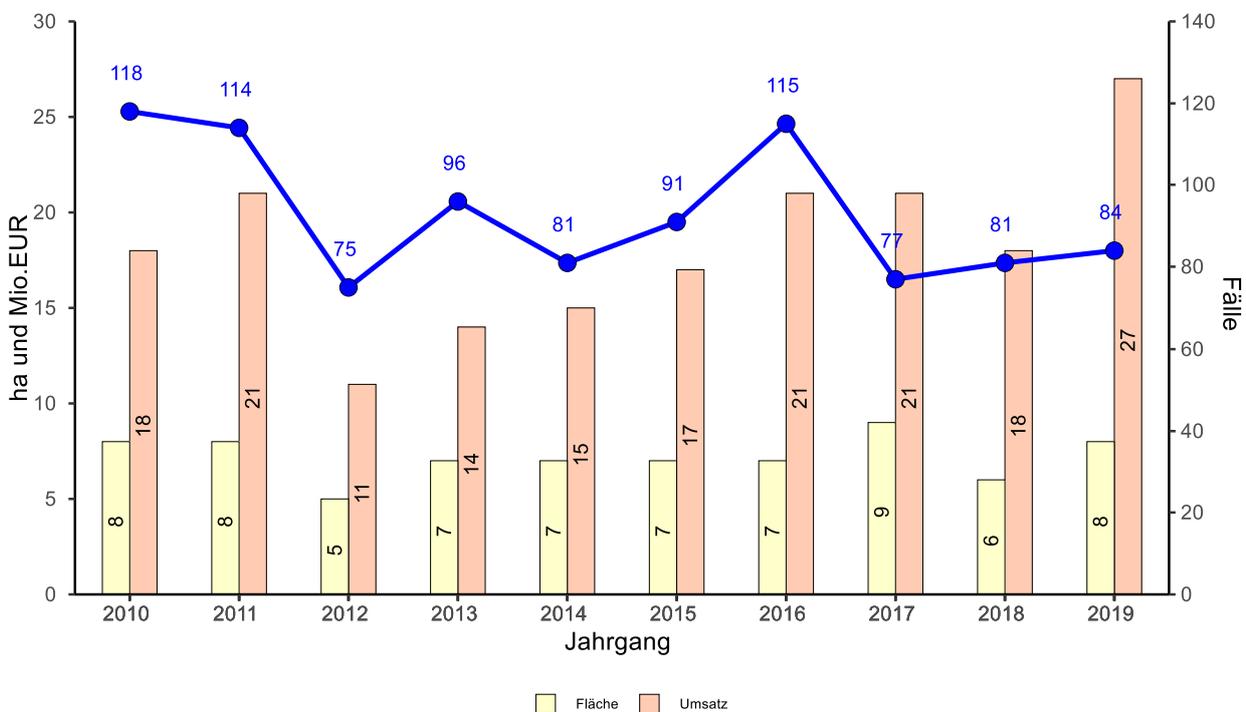
4.1 Wohnbauland

Bei Flächen des individuellen Wohnungsbaus handelt es sich um voll erschlossene Grundstücke. Sie können im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des Bauherrn/Bauträgers mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut werden.

Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m ²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2017	310	260 - 360	+4,2%
2018	330	270 - 380	+5,8%
2019	360	270 - 440	+9,1%

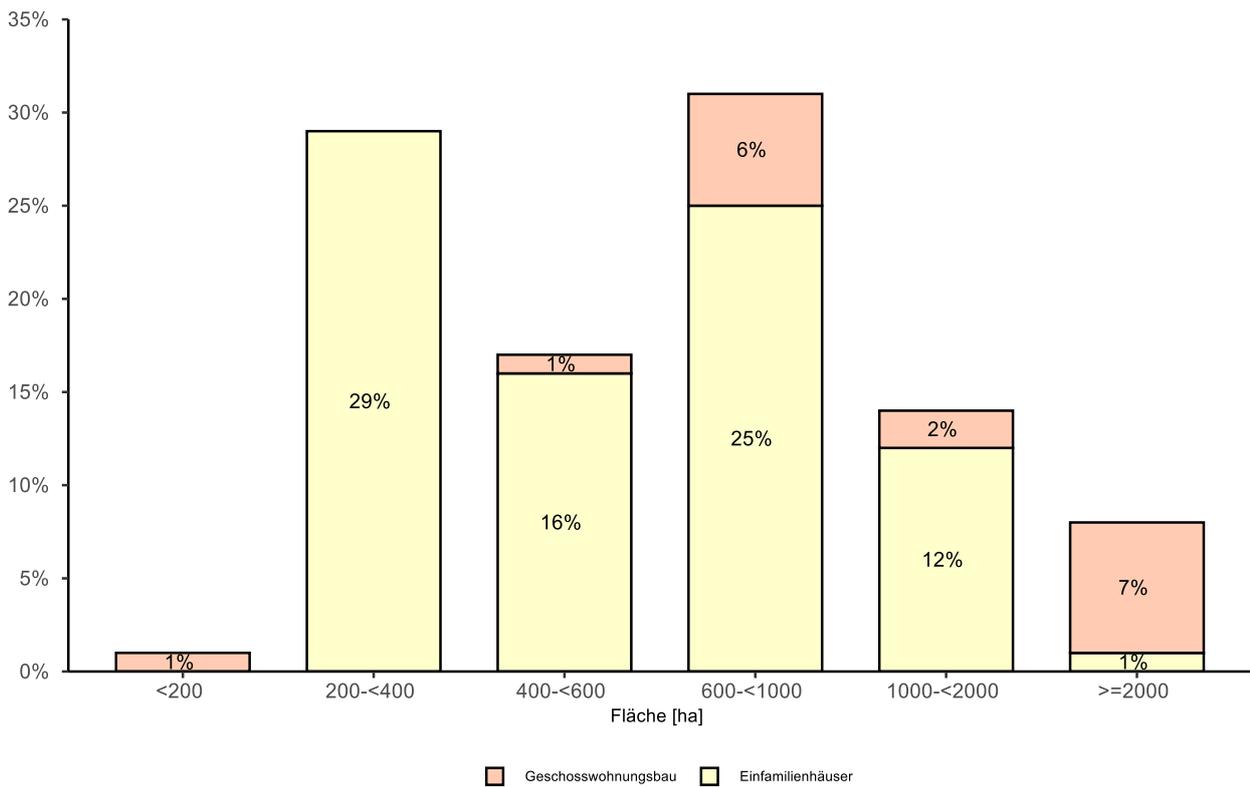
Bei Flächen für den Geschosswohnungsbau handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die i. d. R. mit mehrgeschossigen Gebäuden mit Miet- oder Eigentumswohnungen oder gemischter Nutzung bebaut werden können.

Jahrgang	Kaufpreis [EUR/m ²]	Spanne [EUR]	Tendenz
2017	270	245 - 280	+5,0%
2018	270	245 - 280	+2,3%
2019	280	260 - 290	+3,0%



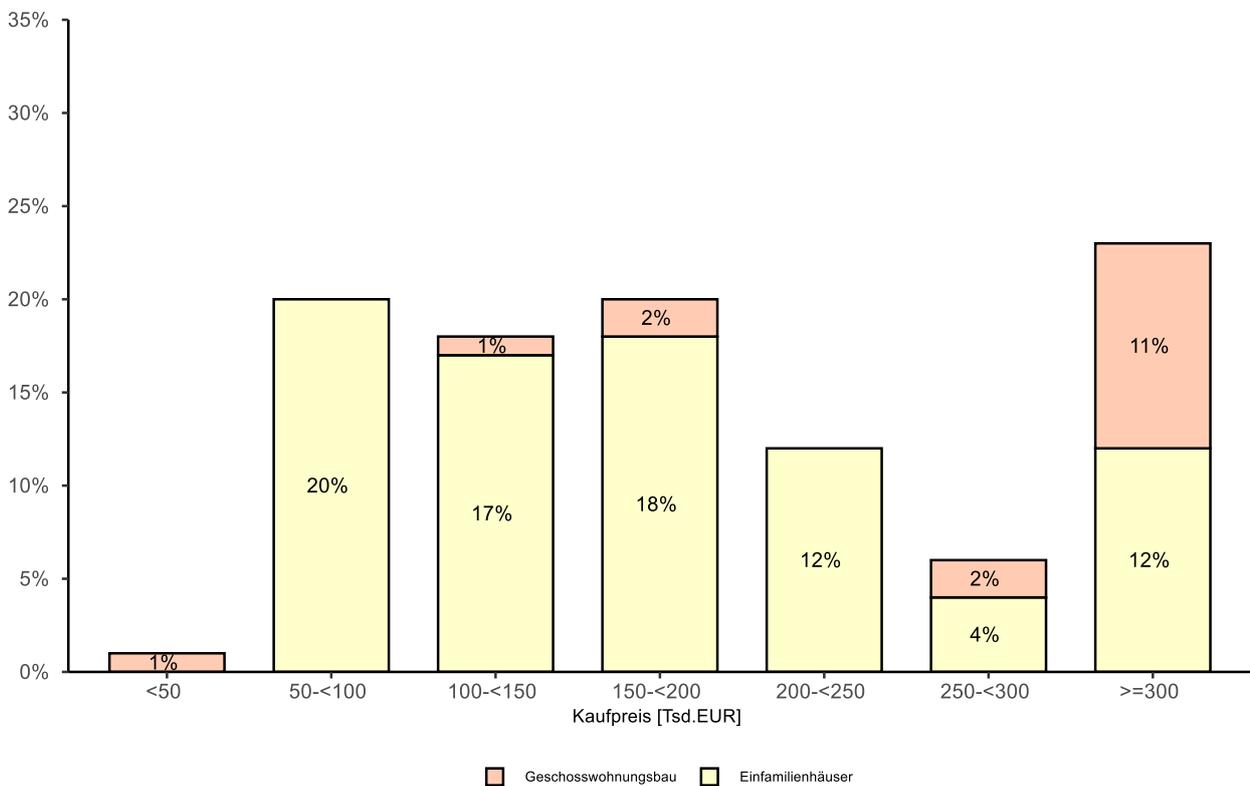
Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnbaugrundstücke - individuelle Bauweise					
Anzahl	81	95	69	67	69
Fläche	57.150	58.675	56.674	44.961	43.942
Umsatz	13.377.528	14.622.854	13.385.405	13.871.307	14.098.956
Wohnbaugrundstücke - Wohnungseigentum					
Anzahl	3	3	3	3	4
Fläche	5.092	3.127	3.632	4.588	5.144
Umsatz	2.660.000	1.225.000	2.450.000	2.374.500	2.118.014
Wohnbaugrundstücke - Mietwohnhäuser					
Anzahl	7	17	5	11	11
Fläche	6.970	12.379	27.491	8.392	35.324
Umsatz	999.740	4.942.360	4.825.000	2.195.939	10.881.780
Wohnbaugrundstücke - Summe					
Anzahl	91	115	77	81	84
Fläche	69.212	74.181	87.797	57.941	84.410
Umsatz	17.037.268	20.790.214	20.660.405	18.441.746	27.098.750

Häufigkeitsverteilung der Grundstücksflächen



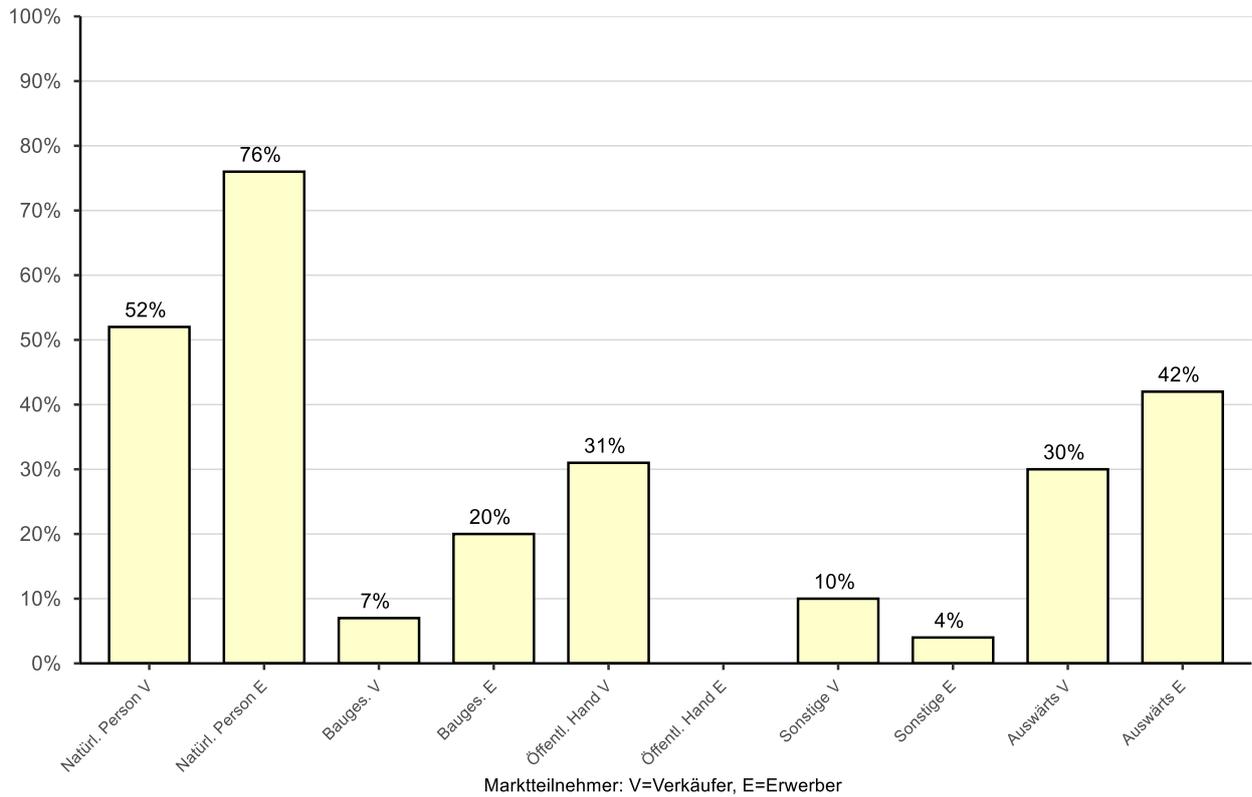
77% aller verkauften Einfamilienhausgrundstücke haben eine Fläche zwischen 200 und 1.000 m².

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



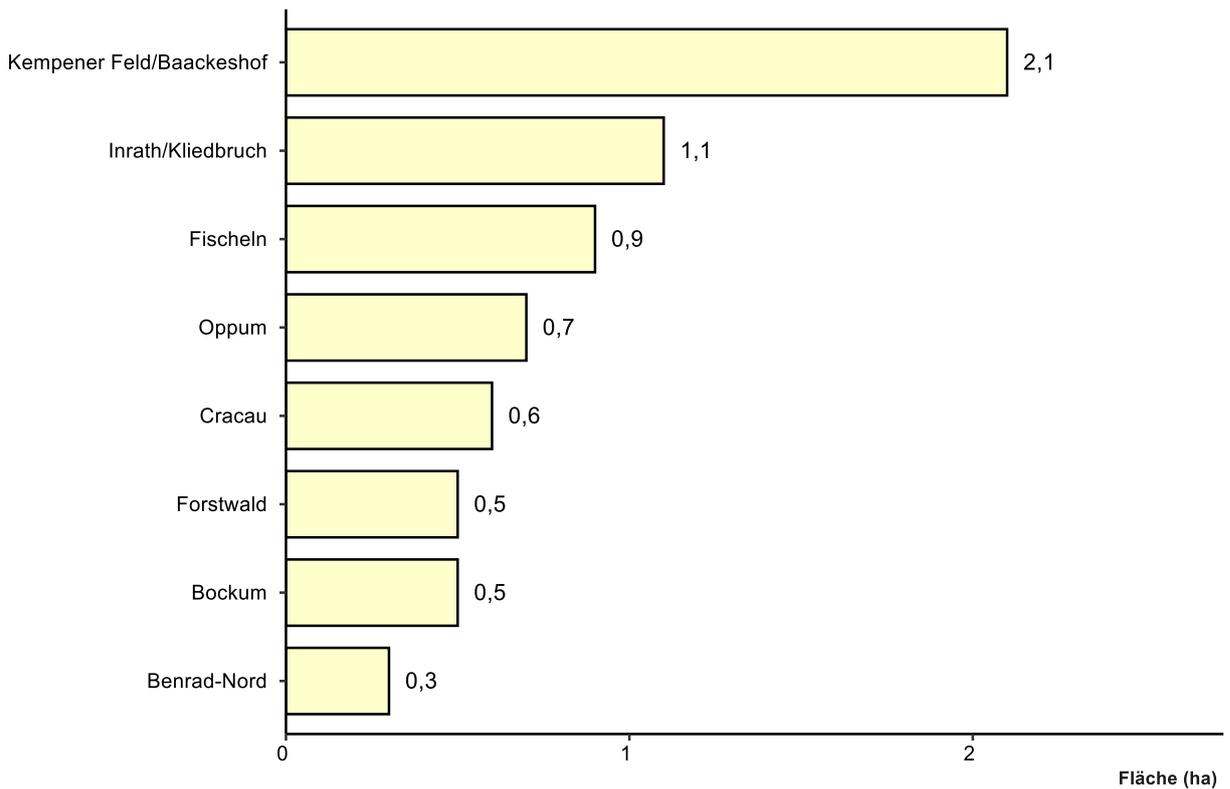
Nahezu drei Viertel der Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke liegen zwischen 50.000 und 250.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



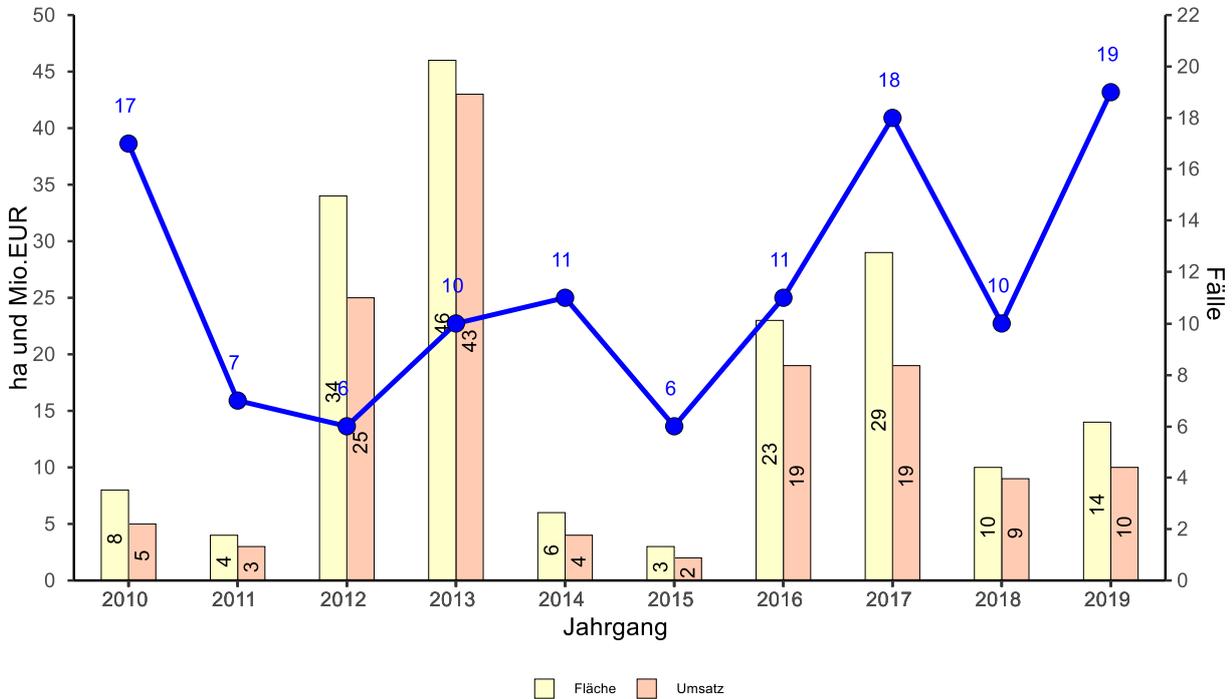
Wohnbaugrundstücke werden in 2019 überwiegend von natürlichen Personen erworben und veräußert. Auswärtige Marktteilnehmer haben als Verkäufer / Erwerber einen Anteil von 30% / 42%.

Verteilung des Flächenumsatzes auf die Stadtteile



4.2 Gewerbebauland

Bei Gewerbebauland handelt es sich um voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zugeführt werden können.



Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019
Gewerbegrundstücke - klassisches Gewerbe					
Anzahl	4	7	11	9	17
Fläche	20.844	80.314	41.224	99.435	109.278
Umsatz	1.930.253	8.041.145	3.474.775	9.102.537	8.366.502
Gewerbegrundstücke - Industrie					
Anzahl	2	4	7	1	2
Fläche	4.380	149.894	253.598	4.385	34.680
Umsatz	366.102	10.639.540	15.072.315	164.363	1.905.110
Gewerbegrundstücke - Summe					
Anzahl	6	11	18	10	19
Fläche	25.224	230.208	294.822	103.820	143.958
Umsatz	2.296.355	18.680.685	18.547.090	9.266.900	10.271.612

Werte für Gewerbegrundstücke (je nach Lage und Verkehrsanbindung)

Nutzungsart	Spanne [EUR/m ²]		
	2017	2018	2019
Dienstleistung/Produktion	50 - 90	50 - 90	50 - 90
Fach- und Supermärkte	125 - 230	125 - 230	125 - 230
Fachhandel	90 - 125	90 - 125	90 - 125
Industrie	50 - 85	50 - 85	50 - 85

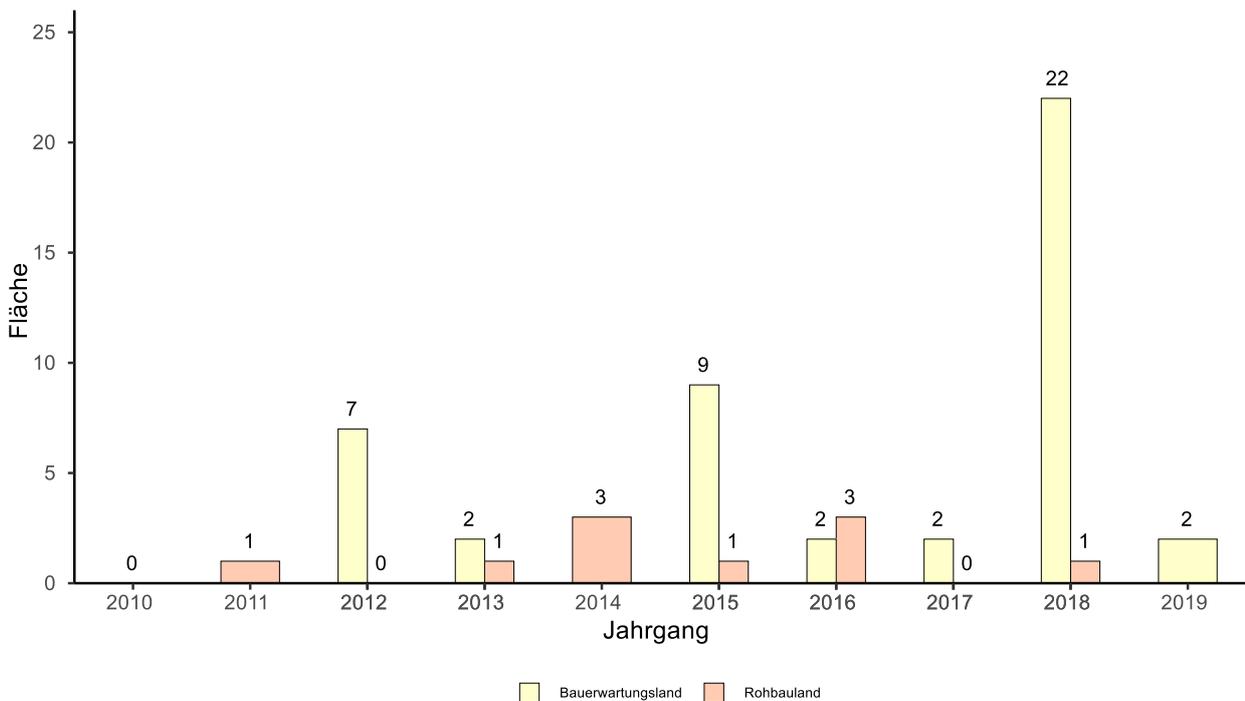
Im Einzelfall kann für die Bewertung eines gewerblichen Baugrundstücks der Bodenrichtwert unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.

4.3 Rohbauland und Bauerwartungsland

Unter dem Begriff Bauerwartungsland sind Flächen zu verstehen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Unter dem Begriff Rohbauland sind Flächen zu verstehen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 (3) ImmoWertV).

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife kann je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich sein. Eine Wertangabe kann nicht erfolgen.



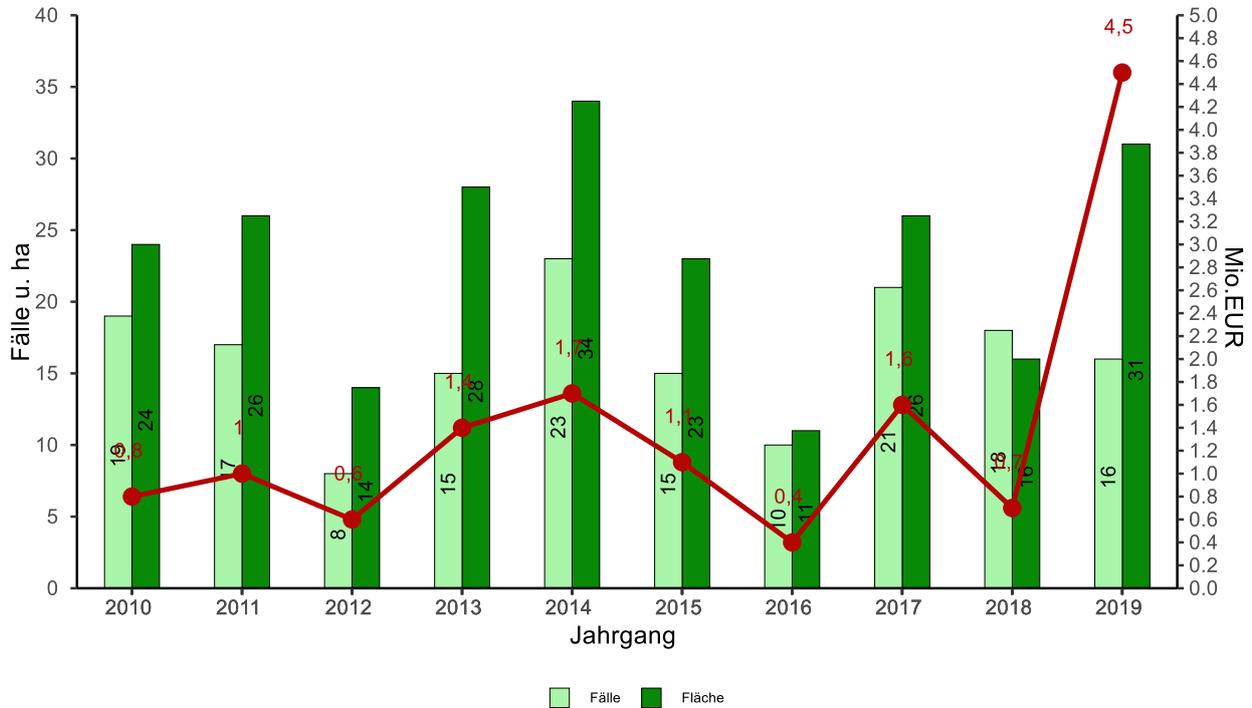
Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019
Rohbauland für Wohnungsbau					
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Fläche	11.345	33.998	430	8.996	
Umsatz	1.500.000	5.099.700	86.000	1.787.500	
Rohbauland für Gewerbe					
Anzahl			≤ 3		
Fläche			2.551		
Umsatz			100.000		
Bauerwartungsland für Wohnungsbau					
Anzahl	≤ 3		≤ 3	6	≤ 3
Fläche	1.992		23.383	150.712	16.735
Umsatz	120.000		1.402.980	12.316.932	1.457.500
Bauerwartungsland für Gewerbe					
Anzahl	≤ 3	≤ 3		5	
Fläche	86.391	24.709		68.055	
Umsatz	2.371.114	625.256		2.133.340	
Rohbauland und Bauerwartungsland - Summe					
Anzahl	5	5	≤ 3	12	≤ 3
Fläche	99.728	58.707	26.364	227.763	16.735
Umsatz	3.991.114	5.724.956	1.588.980	16.237.772	1.457.500

Die Preise für Rohbauland liegen in den Jahren 2014 bis 2019 zwischen **55%** und **75%** des umliegenden erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes für den individuellen Wohnungsbau.

Die Preise für Bauerwartungsland liegen in den Jahren 2014 bis 2019 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 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 (1) ImmoWertV).



Teilmarkt	2015	2016	2017	2018	2019
Ackerland					
Anzahl	8	5	13	8	13
Fläche	184.947	36.215	203.090	72.267	304.646
Umsatz	1.048.864	152.610	1.461.360	430.000	4.522.038
Grünland					
Anzahl	5	≤ 3	5	8	≤ 3
Fläche	24.853	50.902	23.192	72.739	3.701
Umsatz	76.088	222.000	76.504	272.840	20.908
Wald					
Anzahl	≤ 3	≤ 3	≤ 3	≤ 3	
Fläche	18.456	24.861	31.223	10.413	
Umsatz	17.944	26.859	39.493	8.094	
Landwirtschaftliche Flächen - Summe					
Anzahl	15	10	21	18	16
Fläche	228.256	111.978	257.505	155.419	308.347
Umsatz	1.142.896	401.469	1.577.357	710.934	4.542.946

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

Teilmarkt	2017	2018	2019
Ackerland			
Anzahl	13	8	13
Median	5,97	6	10,21
Mittelwert	7,35	6,48	11,65
StdAbw	4,34	1,57	5,31
Minimum	4	5	4,5
Maximum	20	9,25	22,5
Grünland			
Anzahl	5	8	3
Median	3,4	3,93	5,5
Mittelwert	3,63	3,75	5,88
StdAbw	1,35	0,95	0,99
Minimum	2	2,6	5,14
Maximum	5	5,5	7
Wald			
Anzahl	3	2	-
Median	1,55	0,77	-
Mittelwert	1,55	0,77	-
StdAbw	0,92	0,6	-
Minimum	0,9	0,35	-
Maximum	2,2	1,2	-

Der Bodenwert für Sonderkulturflächen liegt in Krefeld bei 16 EUR/m².

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

Hierzu zählen Wohnbaugrundstücke außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines (qualifizierten) Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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 (1) Nr. 1 BauGB charakteristisch.

Darüber hinaus findet man

- auch häufig die generell oder im Einzelfall sonstigen zulässigen Vorhaben nach § 35 (1) und (2) BauGB,
- einzelstehende 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) 140,- bis 200,- 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 für die keine Bauerwartung besteht.

Die Werte für Hausgärten liegen – je nach Lage – durchschnittlich zwischen 60,- und 120,- EUR/m² (ca. 20% bis 30% des jeweiligen Bodenrichtwertes).

4.5.3 Dauerkleingärten

Ein Kleingarten ist gem. § 1 BKleingG ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Ein Dauerkleingarten ist gemäß § 1 (3) BKleingG ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

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

4.5.4 Stellplatz- und Garagenflächen

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

Der Wert für sonstige Stellplatz- und Garagenflächen, die separat von einem 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 Wertansatz bezieht sich auch auf den Anteil an notwendigen Vor-/Verkehrsflächen.

4.5.5 Private Erschließungsflächen

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

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

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition und 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 Gebietes (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. Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Dienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz) oder individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten). Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage der speziellen Preisentwicklung (gezahlte Kaufpreise für unbebaute Grundstücke) in den Bodenrichtwerträumen, der Bodenrichtwerte des Vorjahres, der allgemeinen Baulandpreisentwicklung und unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Bodenrichtwerträumen vergleichbarer Lagen. 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 sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung zu erfassen und darzustellen (§ 11 (5) GAVO NRW).

Die Bodenrichtwerte werden im Internetportal BORISplus.NRW (nähere Erläuterungen siehe Kapitel 4.6.4 – „Bodenrichtwerte im Internet“) unter der Adresse www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Alternativ kann eine Bodenrichtwertauskunft auch schriftlich per Bestellformular bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

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 (1) BauGB ermittelten Bodenrichtwerte hat der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 13.02.2020 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	440	350	270
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser			
Grundstücksfläche 250 – 500 m ² Erschließungsbeitragsfrei	430	350	290
Reihenmittelhäuser			
Grundstücksfläche 150 – 300 m ² Erschließungsbeitragsfrei	./.	350	300
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20% des Rohertrages GFZ ca. 1,2; Geschosse III – V Erschließungsbeitragsfrei	290	280	260
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) Erschließungsbeitragsfrei	110	75	55

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. The main map shows various property values (e.g., 235, 310, 320, 260, 320, 50, 90, 235, 170, 75, 170, 230, 290, 260, 420, 430, 380, 310, 270, 300, 370, 380, 330, 420, 500, 350, 400) overlaid on a satellite view of Krefeld. A detailed information window is open, showing the following data:

Lage und Wert	
Gemeinde	Krefeld
Postleitzahl	47803
Ortsteil	Inrath/Kliefbruch
Bodenrichtwertnummer	123
Bodenrichtwert	370 €/m ² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020

Additional details in the window include: Ein/zweigeschossig, Weitere Produkte, Kontakt, 2020, and a search bar for 'Örtliche Fachinformationen anzeigen'.

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

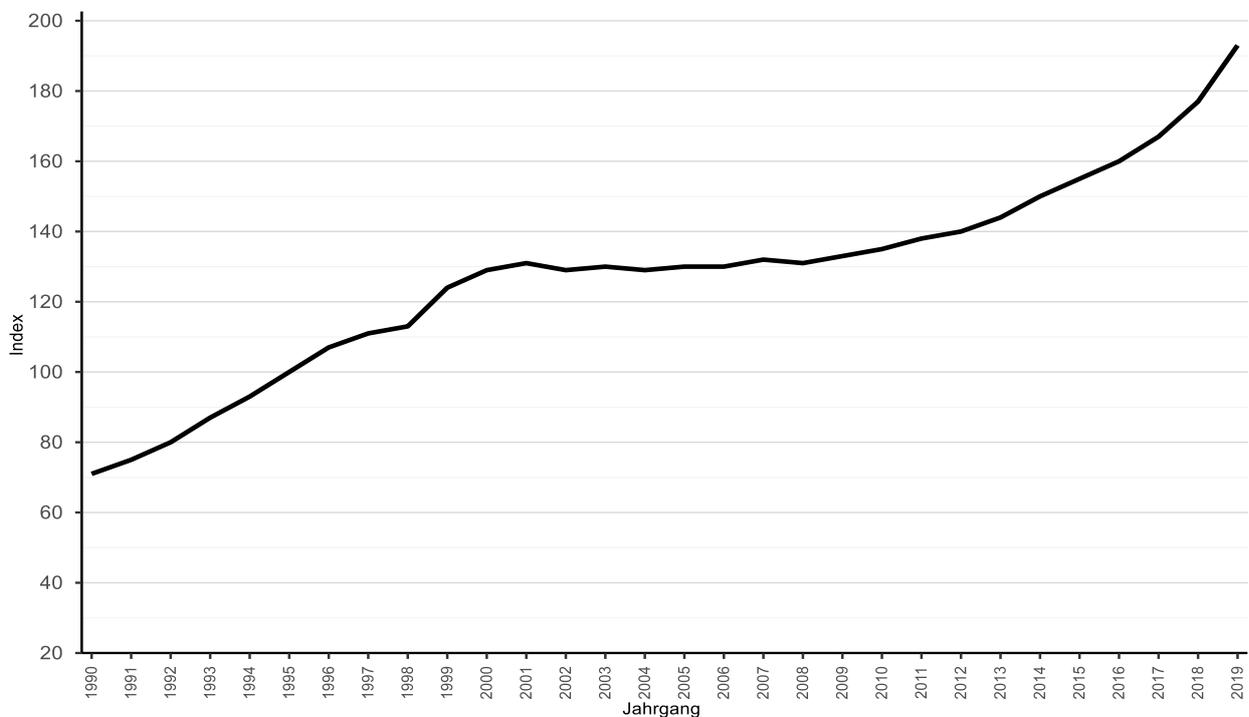
4.6.5 Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Durch Indexreihen sollen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Nachfolgend wird der Bodenpreisindex für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus für das Stadtgebiet dargestellt. Die Indexreihen beziehen sich auf das Basisjahr 1995.

Dabei werden die Durchschnittswerte für das gesamte Stadtgebiet angegeben. Die Preisentwicklung verlief innerhalb des Stadtgebietes jedoch nicht einheitlich. Die Durchschnittswerte dienen daher lediglich als Orientierungsmaßstab.

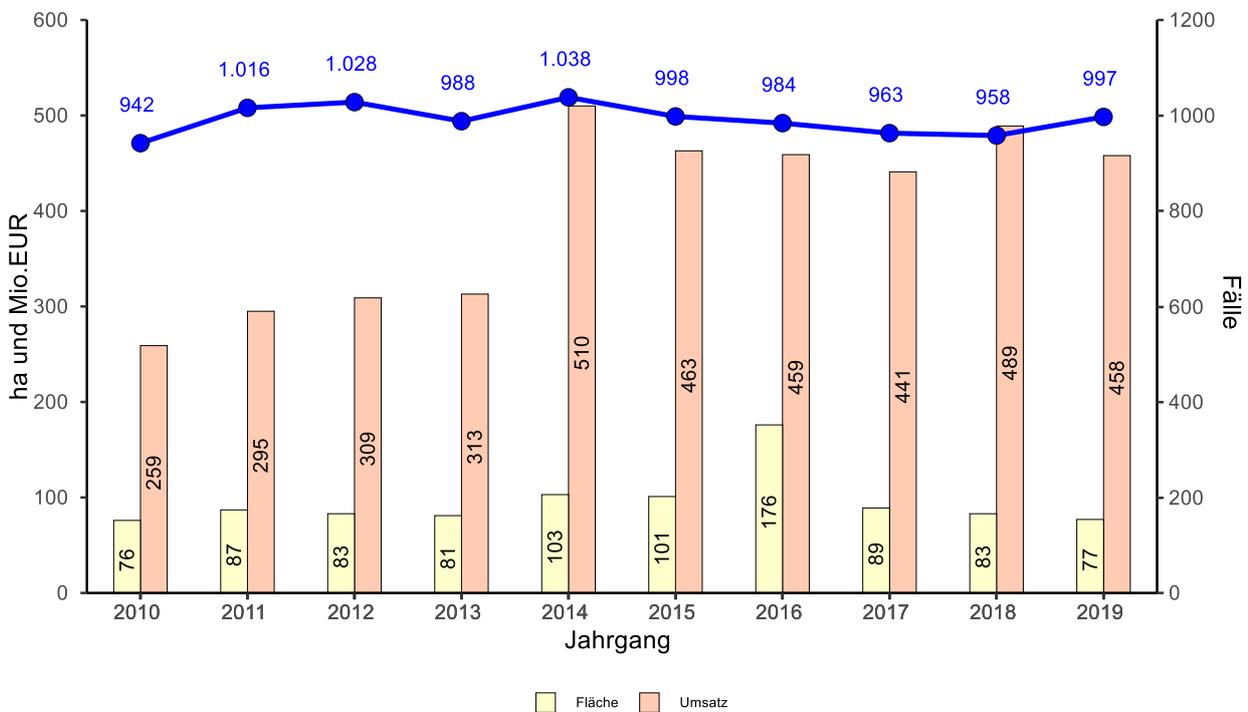
Jahrgang	Index1995	Jahrgang	Index 1995	Jahrgang	Index 1995
1995	100	2004	129	2013	144
1996	107	2005	130	2014	150
1997	111	2006	130	2015	155
1998	113	2007	132	2016	160
1999	124	2008	131	2017	167
2000	129	2009	133	2018	177
2001	131	2010	135	2019	193
2002	129	2011	138		
2003	130	2012	140		

Bodenpreisindex für individuellen Wohnungsbau (1995 = 100)



5 Bebaute Grundstücke

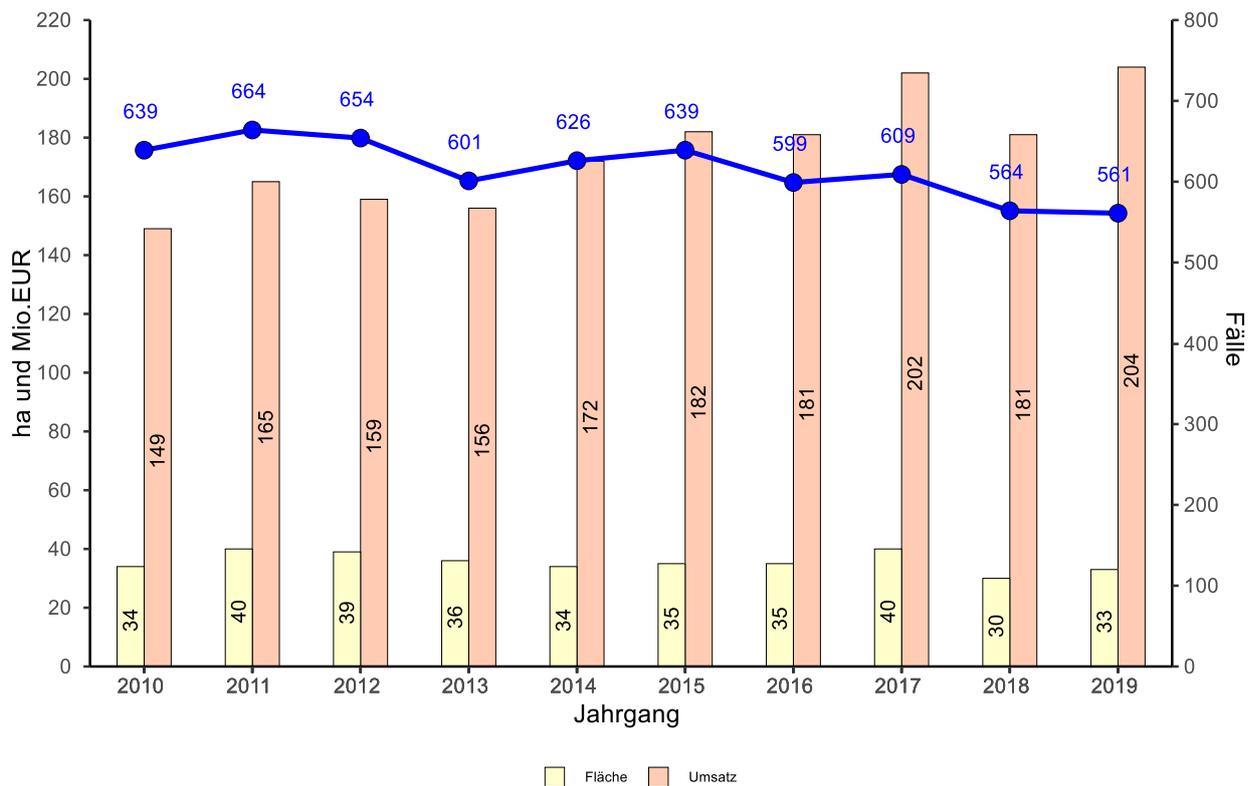
Gebäudeart	Fälle	Fläche [m ²]	Umsatz [EUR]
Ein-/Zweifamilienhäuser Erstverkauf	23	9.165	10.488.050
Ein-/Zweifamilienhäuser Weiterverkauf	538	323.484	193.824.974
Geschäfts-/Büro-/Verwaltungshäuser	9	17.421	28.511.085
Gewerbe-/Industrieobjekte	28	175.523	42.485.102
Mietwohnhäuser	363	172.289	175.287.098
sonstige Gebäude	36	76.876	7.783.250
Summe	997	774.758	458.379.559



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

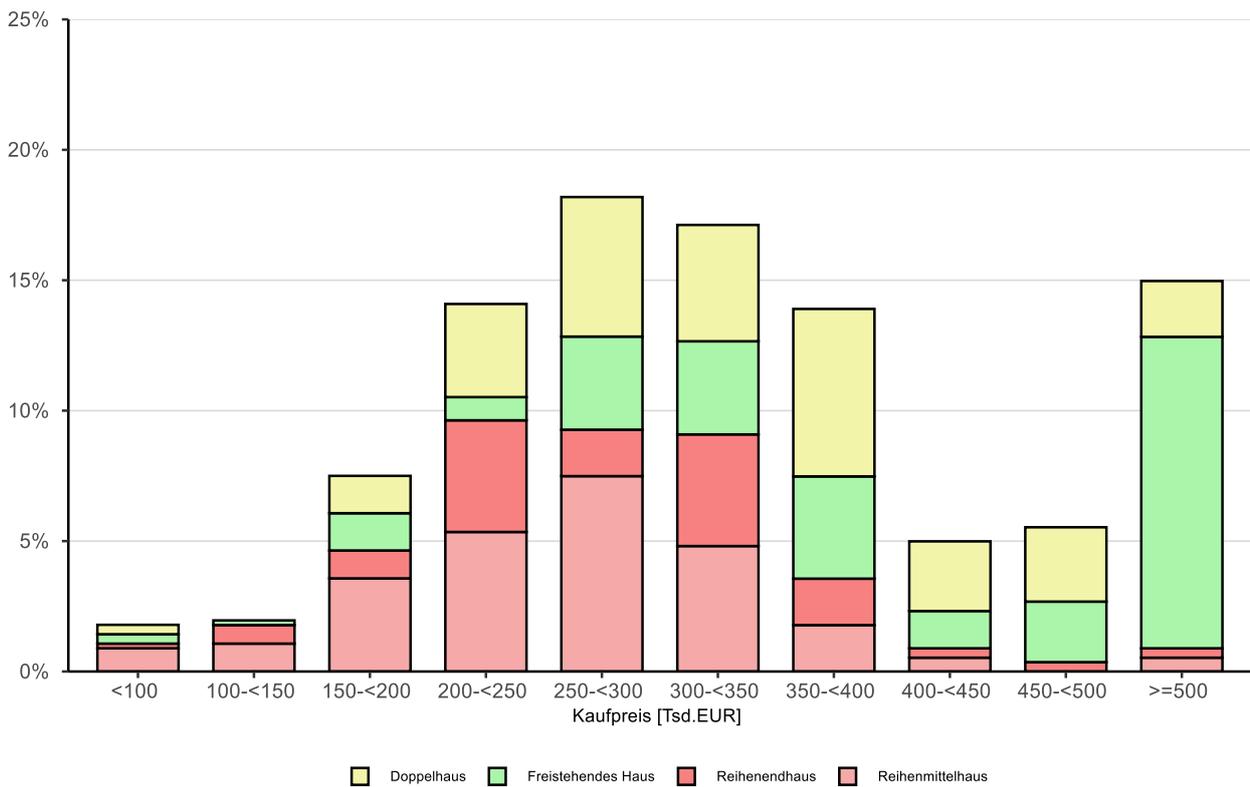
5.1.1 Kaufpreisverteilung

Gebäudeart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]	Ø – Preis [EUR]	StdAbw Ø – Preis [EUR]	Ø – Wohnfläche [m²]
Freistehendes Haus Erstverkauf	2	1.607	1.683.300	841.600	718.900	120
Freistehendes Haus Weiterverkauf	164	176.981	82.142.005	500.900	375.400	170
Doppelhaus Erstverkauf	7	3.796	3.636.000	519.400	313.700	130
Doppelhaus Weiterverkauf	157	77.673	53.668.900	341.800	107.900	130
Reihenendhaus Erstverkauf	8	2.456	3.278.250	409.800	121.400	140
Reihenendhaus Weiterverkauf	77	32.600	21.396.220	277.900	99.900	120
Reihenmittelhaus Erstverkauf	6	1.306	1.890.500	315.100	37.600	120
Reihenmittelhaus Weiterverkauf	140	36.230	36.617.849	261.600	108.400	120
Summe	561	332.649	204.313.024			



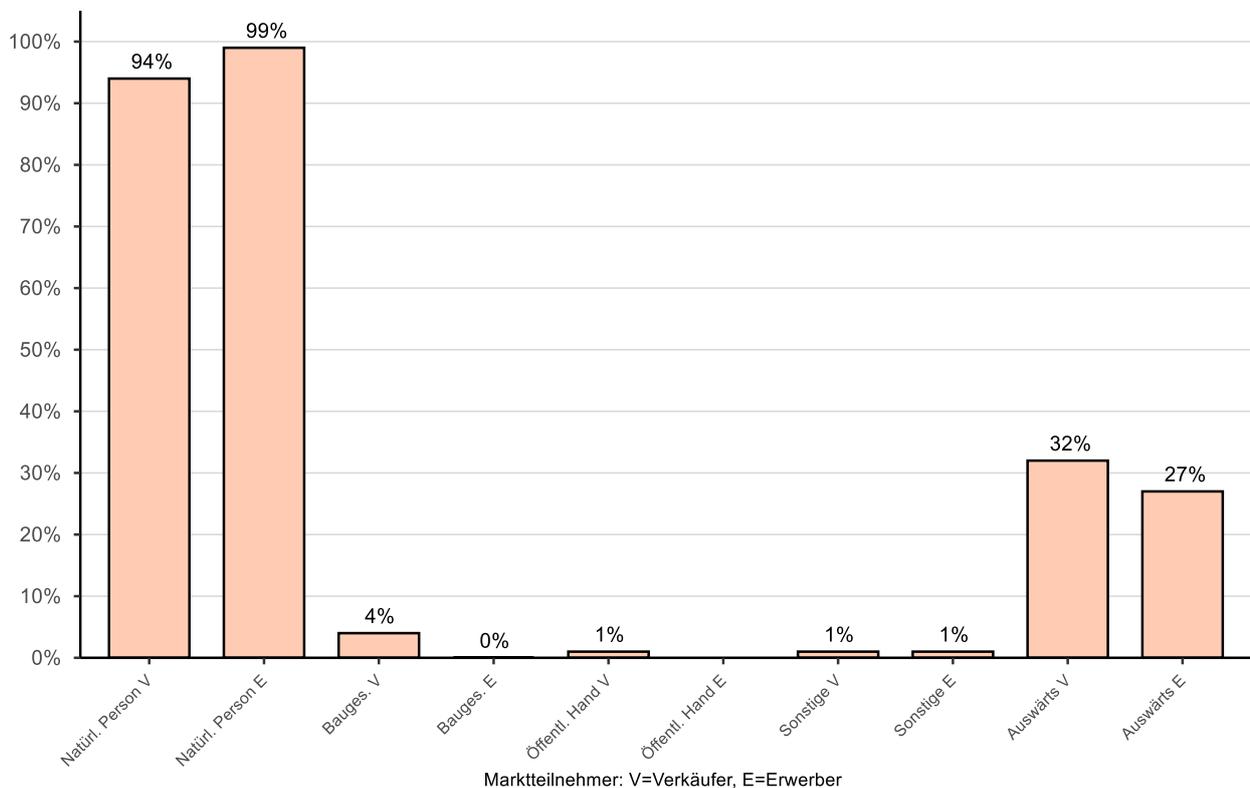
Im Jahr 2019 wurden in 26% aller Kauffälle Ein-/Zweifamilienhäuser verkauft. Davon entfallen 30% auf freistehende Häuser, 29% auf Doppelhaushälften und 41% auf Reihenend- und Reihenmittelhäuser. Es wurden 4% Neu- und 96% Bestandsbauten verkauft.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



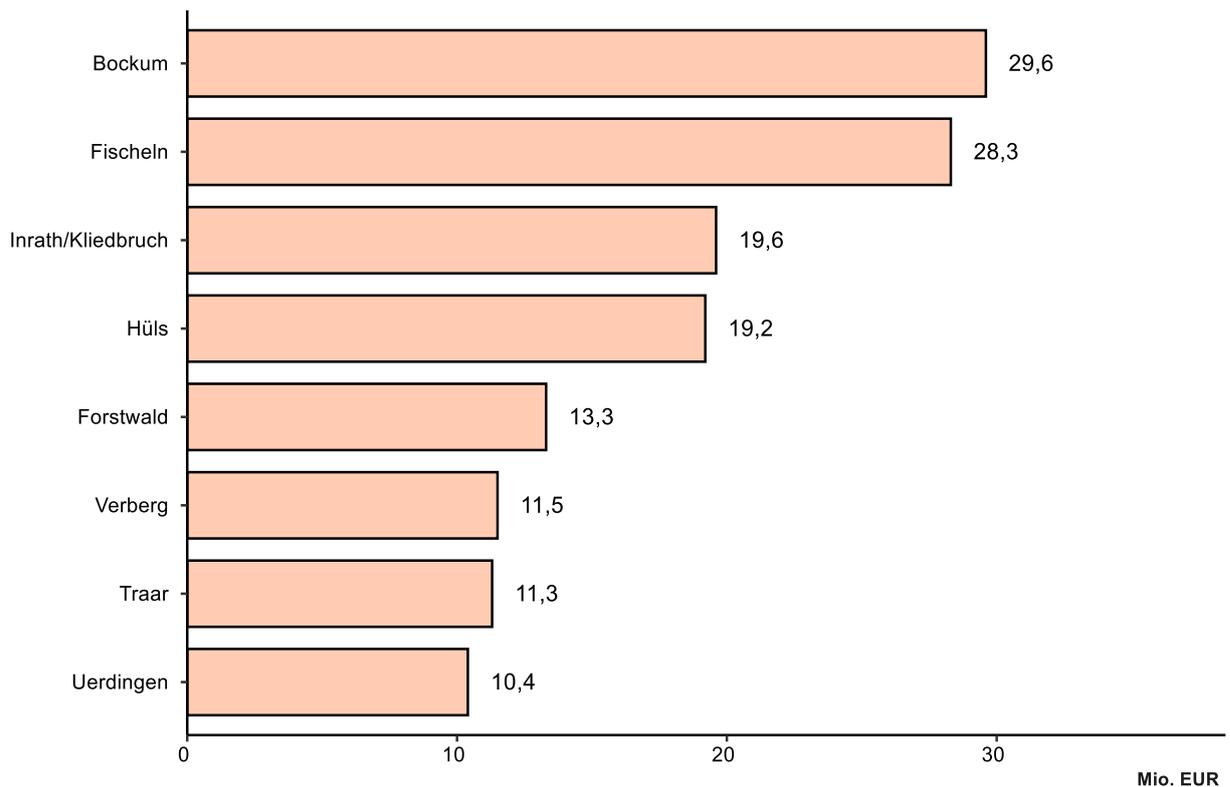
In etwa der Hälfte aller Kauffälle wurden Preise zwischen 150.000 und 300.000 EUR gezahlt.

Marktteilnehmer (Fälle)



Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu 94% von natürlichen Personen und zu 4% von Baugesellschaften verkauft und nahezu ausschließlich von natürlichen Personen (99%) erworben. Der Anteil der auswärtigen Grundstücksmarktteilnehmer betrug 32% bzw. 27% (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 2017 bis 2019 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 m²)

Jahrgang	Ø-Kaufpreis [EUR pro m ² Wohnfläche]	Anzahl	Ø-Wohnfläche [m ²]	Ø-Grundstücksfläche [m ²]	Ø-Kaufpreis [EUR]
2017-2019	2.790	17	147	306	412.000

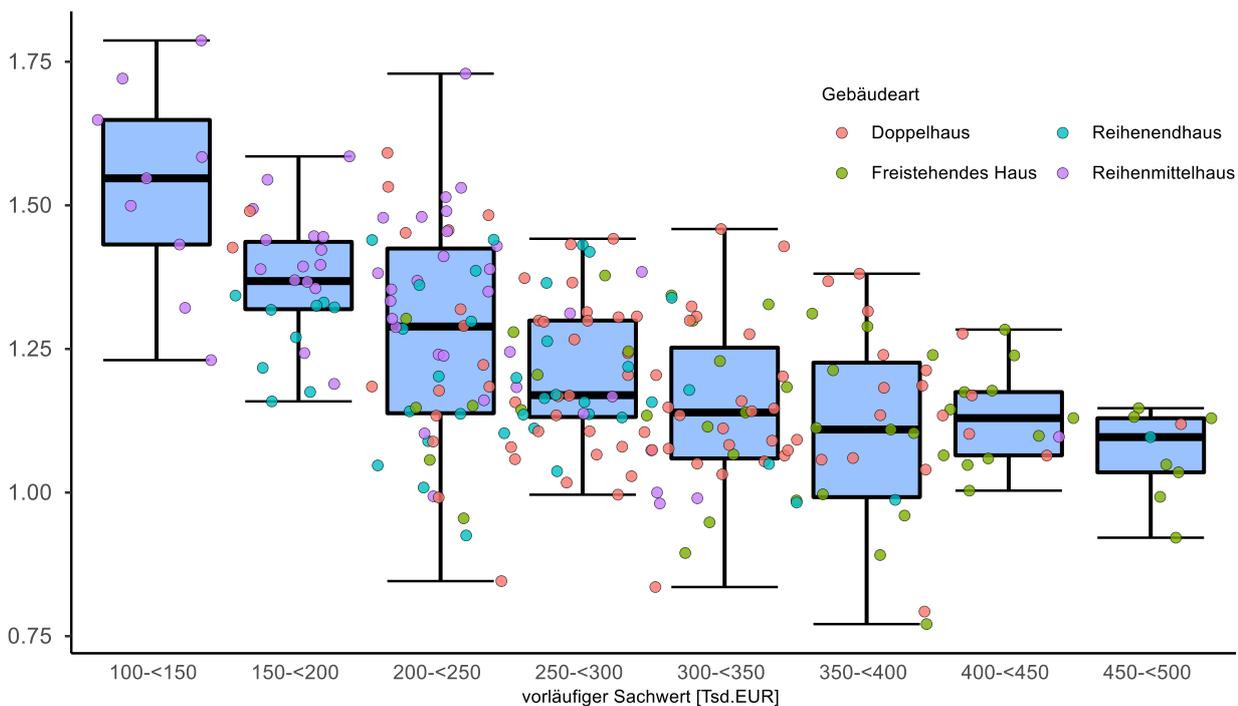
Für neu erstellte freistehende Häuser und Reihenmittelhäuser kann kein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden, da die Anzahl der in 2017 bis 2019 verkauften Objekte für eine statistisch gesicherte Auswertung nicht ausreicht.

5.1.3 Sachwertfaktoren

Nach § 193 (5) S. 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt, die sog. Sachwertfaktoren, insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser abzuleiten. Mit dem Sachwertfaktor ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und somit auf den Verkehrswert anzupassen.

Die Sachwertfaktoren wurden gemäß § 14 (2) Nr. 1 ImmoWertV grundsätzlich auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) vom 11.07.2017 abgeleitet.

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.

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren wurden 239 Kauffälle der Jahrgänge 2017 – 2019 ausgewertet.

Tabelle Sachwertfaktoren

SW-Klasse [Tsd.EUR]	Fälle	Mittelwert	StdAbw	Median	Quartil25	Quartil75
100-<150	9	1,53	0,18	1,55	1,43	1,65
150-<200	26	1,36	0,11	1,37	1,32	1,44
200-<250	58	1,27	0,19	1,29	1,14	1,42
250-<300	54	1,21	0,12	1,17	1,13	1,30
300-<350	39	1,15	0,14	1,14	1,06	1,25
350-<400	27	1,11	0,16	1,11	0,99	1,23
400-<450	17	1,13	0,08	1,13	1,06	1,17
450-<500	9	1,07	0,08	1,10	1,04	1,13

Kennzahlen

	Mittelwert	StdAbw
vorl. Sachwert [EUR]	312.185	± 133.681
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	42 %	± 14 %
Baulandwert [EUR/m ²]	330	± 61
Baulandfläche [m ²]	387	± 203
BGF [m ²]	271	± 76
NHK [EUR/m ²]	818	± 132
Ausstattungs-kategorie	3,0	± 0,6
RND [Jahre]	48	± 15

Ausstattungs-kategorie: 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: 1,15

Verkehrswert: 325.000 EUR x 1,15 = rd. 374.000 EUR

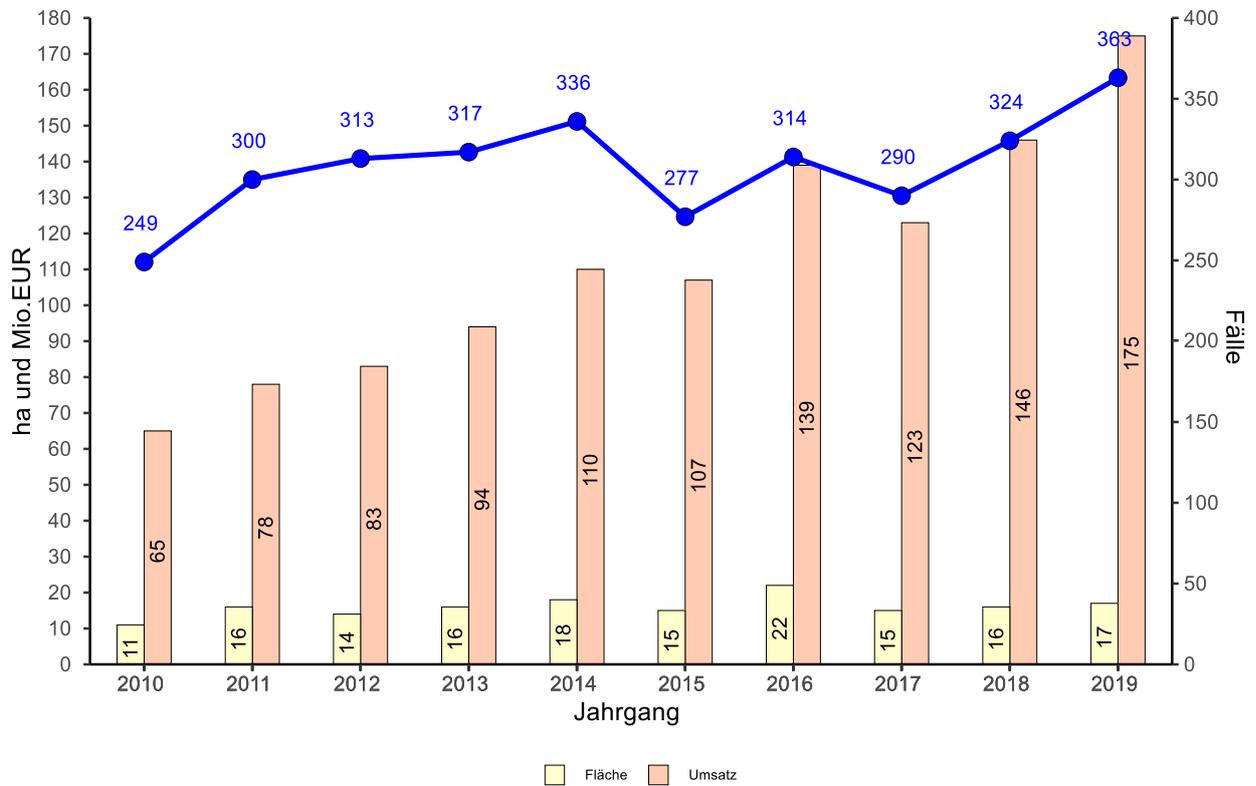
5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

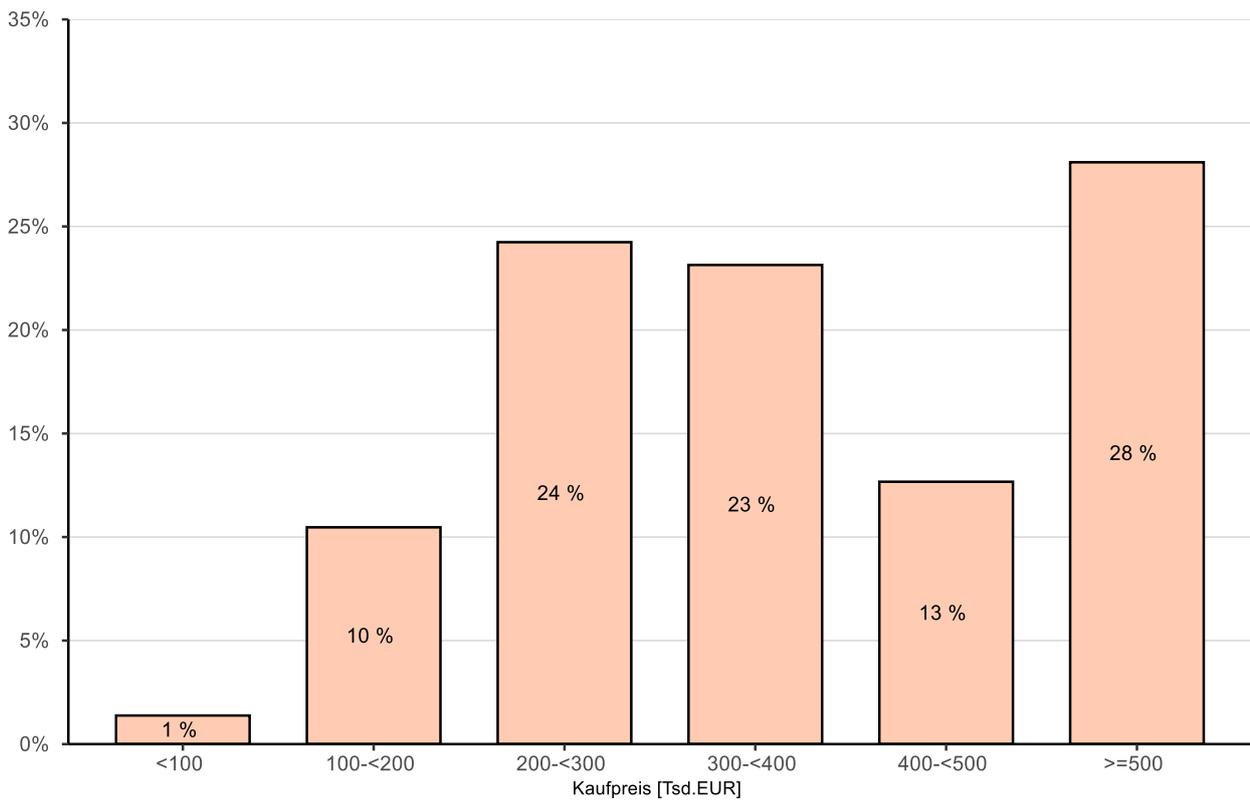
5.2 Ertragsorientierte Objekte

5.2.1 Kaufpreisverteilung

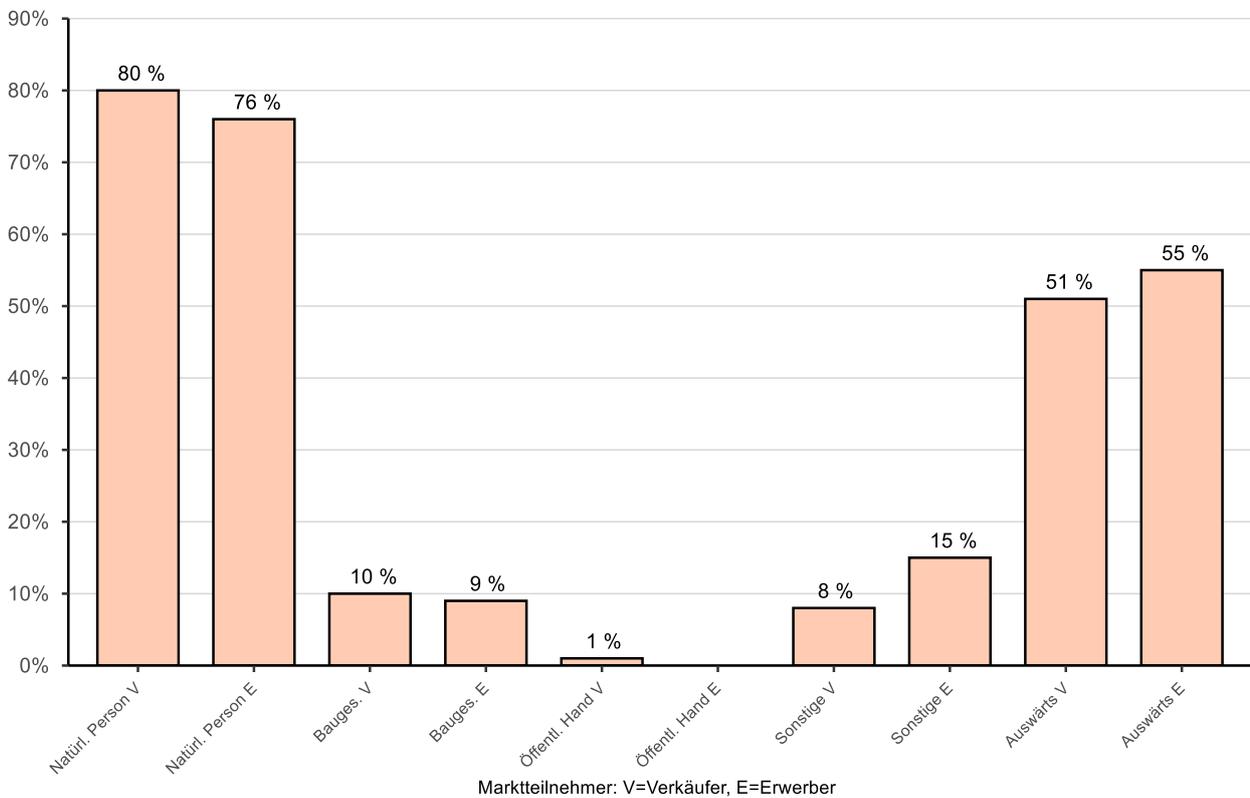
Gebäudeart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]	Ø – Preis [EUR]	StdAbw Ø – Preis [EUR]	Ø – Wohnfläche [m²]
Mehrfamilienhaus (Mietwohnhaus)	241	120.208	110.527.648	458.600	497.900	440
Wohn-/Geschäftshaus (Mischnutzung)	122	52.081	64.759.450	530.800	531.000	540
Summe	363	172.289	175.287.098			



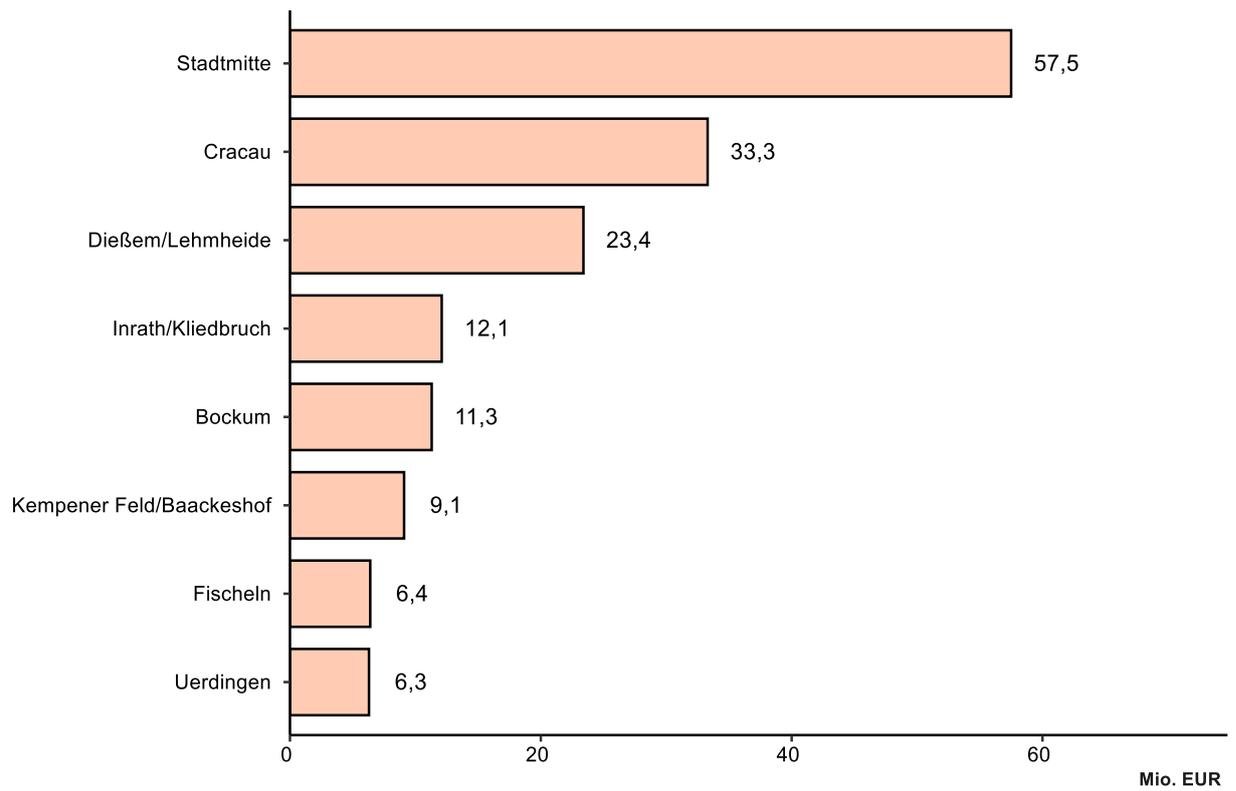
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



Marktteilnehmer (Fälle)



Mietwohnhäuser wurden zu 80% / 76% von natürlichen Personen verkauft bzw. gekauft. Der Anteil von Baugesellschaften am Verkauf / Erwerb lag bei 10% / 9%. Der Anteil auswärtiger Verkäufer und Erwerber lag mit jeweils 51% / 55% 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 (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“. Es dient auch als Grundlage für eine einheitliche Veröffentlichung miteinander vergleichbarer Daten durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW, auf dessen Grundstücksmarktbericht hier hingewiesen wird. Die vollständige Modellbeschreibung ist zu finden unter <https://www.boris.nrw.de> (→ Standardmodelle).

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Anzahl d. Gesch.- jahre	Ø-Größe [m ² Wfl/NF]	Ø-Kauf- preis [EUR/m ²]	Ø-Miete pro m ²	Ø-BWK (% vom Rohertrag)	Ø-RND in Jahren
Mehrfamilienhaus (<20% Gewerbe)	4,3	19	3	360	1.077	6,2	23	37
StdAbw	± 1,3			± 109	± 321	± 1,0	± 7	± 10
Gemischt genutz- tes Gebäude (>20% Gewerbe)	4,6	7	3	1.108	1.358	7,6	21	37
StdAbw	± 1,5			± 790	± 450	± 1,9	± 3	± 8

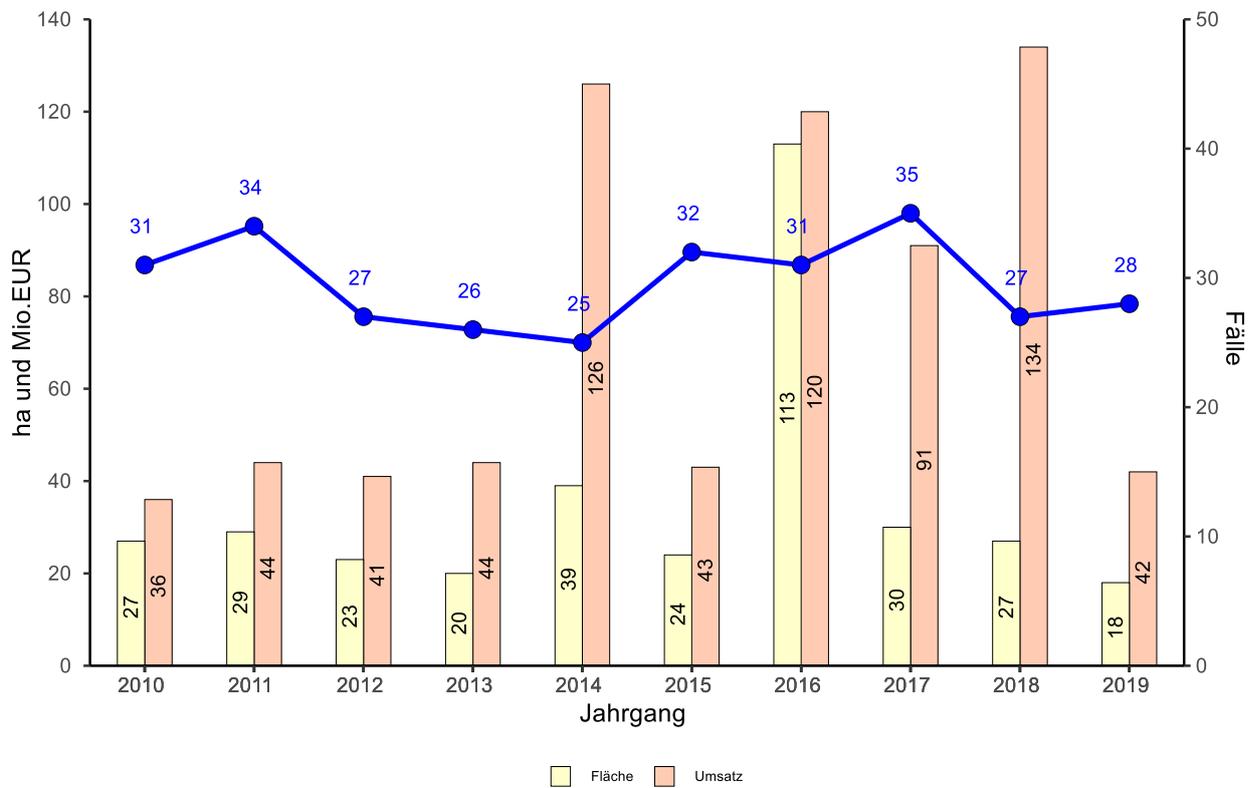
Datengrundlage: Geschäftsjahre 2017 - 2019

5.3 Gewerbe- und Industrieobjekte

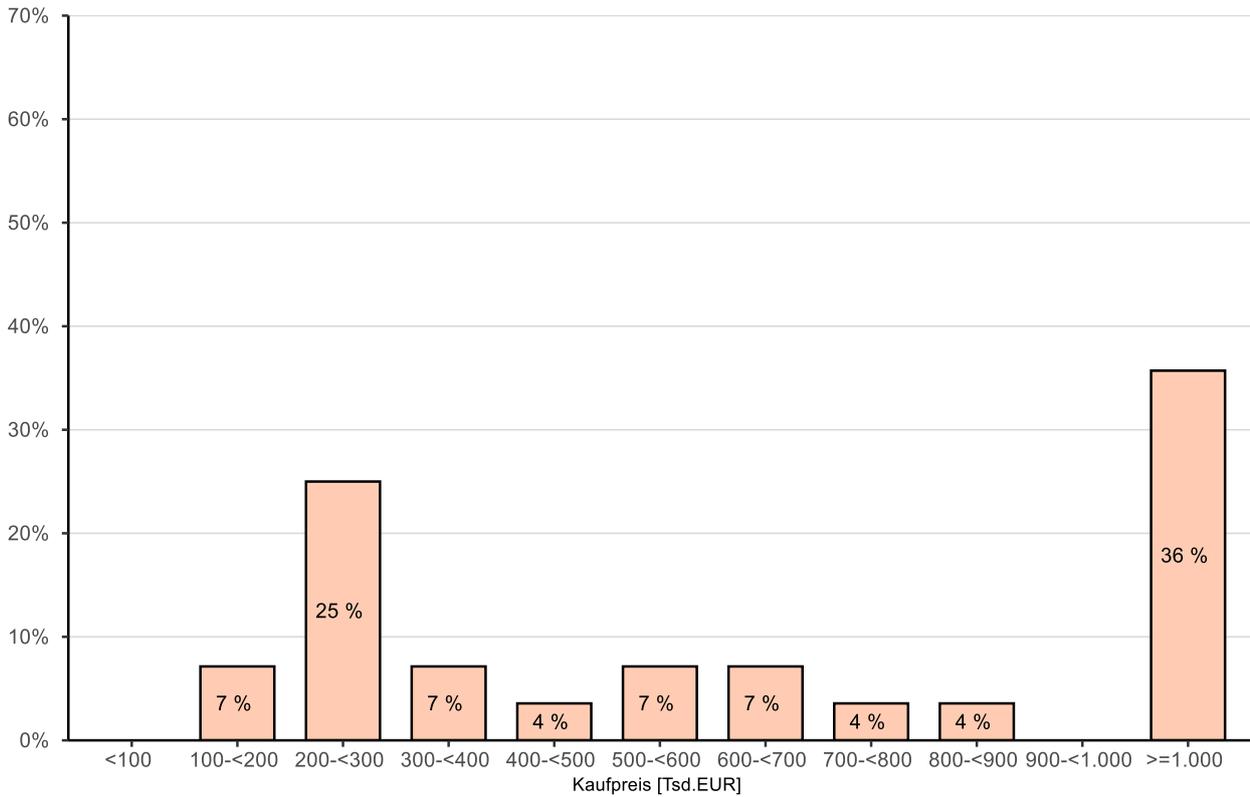
Bei diesem Immobiliensegment handelt es sich um Grundstücke, die ausschließlich mit Gebäuden für eine „klassische“ gewerbliche und industrielle (sekundäre) Nutzung bebaut sind.

5.3.1 Kaufpreisverteilung

Gebäudeart	Fälle	Fläche [m²]	Umsatz [EUR]
Gewerbe-/Industrieobjekt	28	175.523	42.485.102



Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise

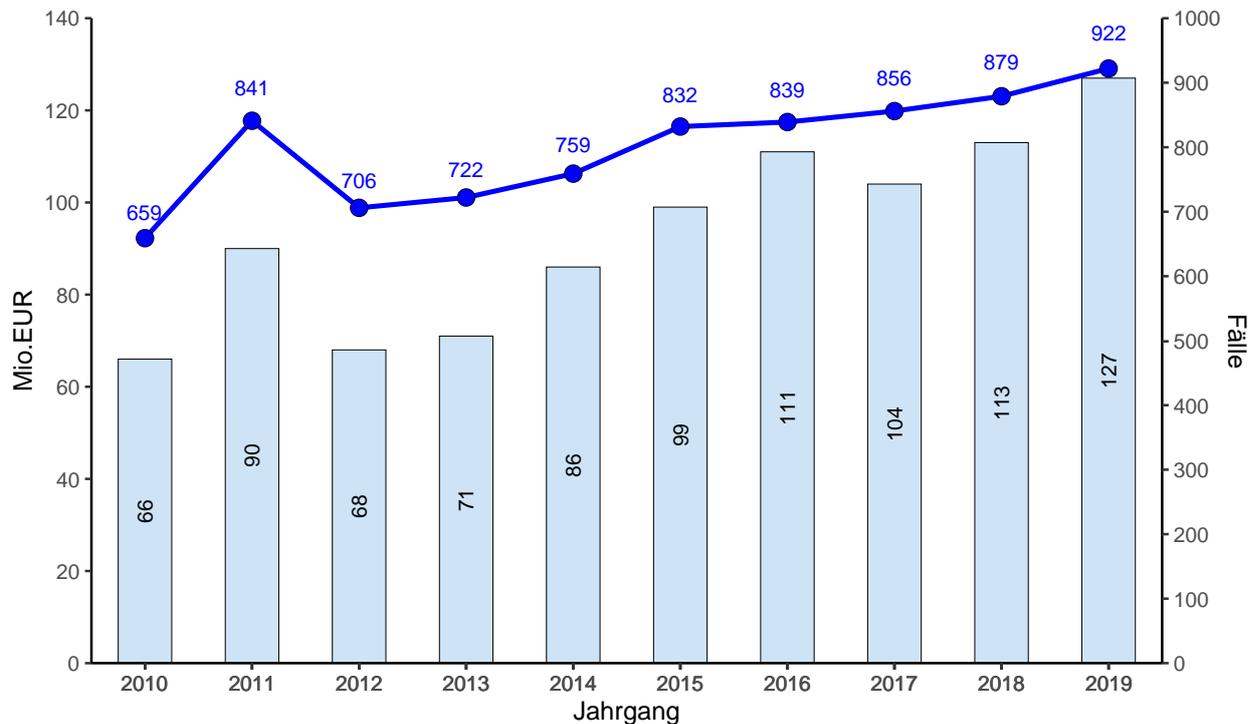


Wegen des unterschiedlichen Preisniveaus und der verschiedenartigen Eigenschaften der gewerblich genutzten Gebäude, die dem Gutachterausschuss im Detail nicht bekannt sind, können keine detaillierteren Aussagen gemacht werden.

6 Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.) zu verstehen. Unter Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, wie z. B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc., mit einem Miteigentumsanteil an dem Gemeinschaftseigentum zu verstehen.

6.1 Kaufpreisverteilung



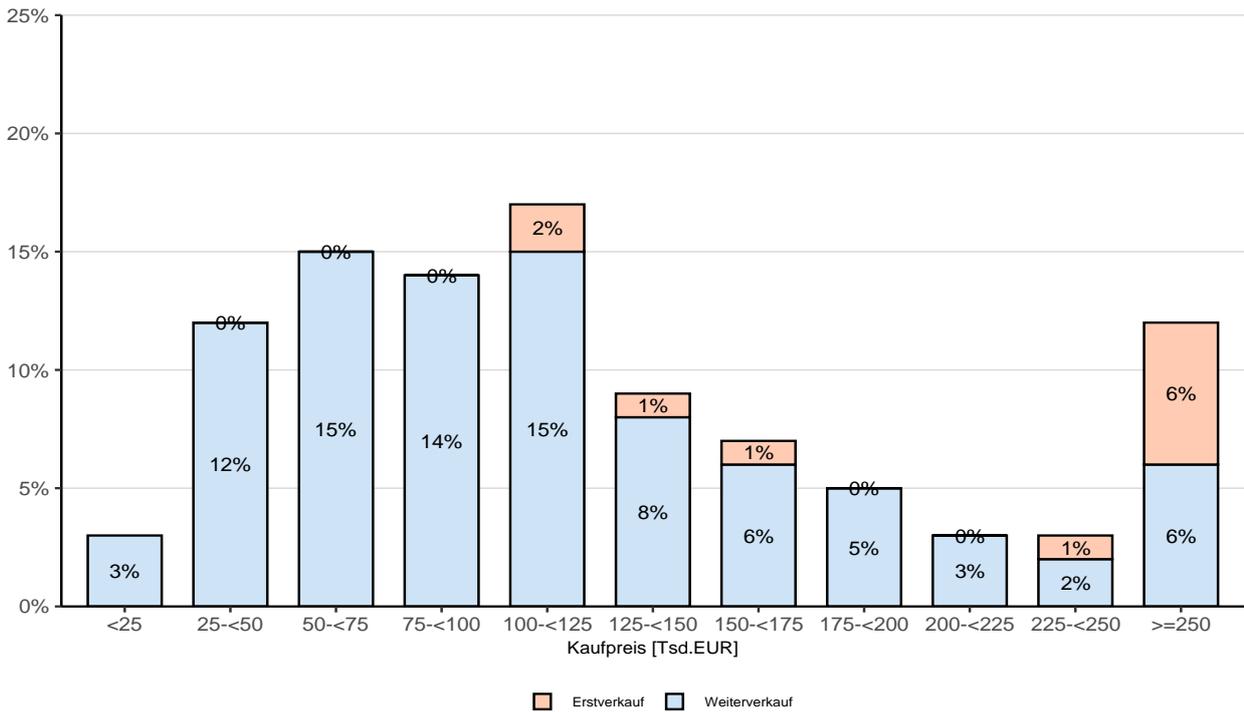
Im Jahr 2019 wurden 922 Eigentumswohnungen zum Preis von 127 Mio. EUR umgesetzt. Damit ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Umsatz gestiegen (Fälle +3% und Umsatz +9%).

Wohnungseigentum	Fälle	Umsatz [EUR]	Teileigentum *	Fälle	Umsatz [EUR]
Erstverkauf	97	27.665.570	Erstverkauf	7	4.637.200
Weiterverkauf	825	99.363.618	Weiterverkauf	42	4.430.288
Umwandlung	0	0	Umwandlung	0	0
Summe	922	127.029.187	Summe	49	9.067.488

* überwiegend Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenstellplätze

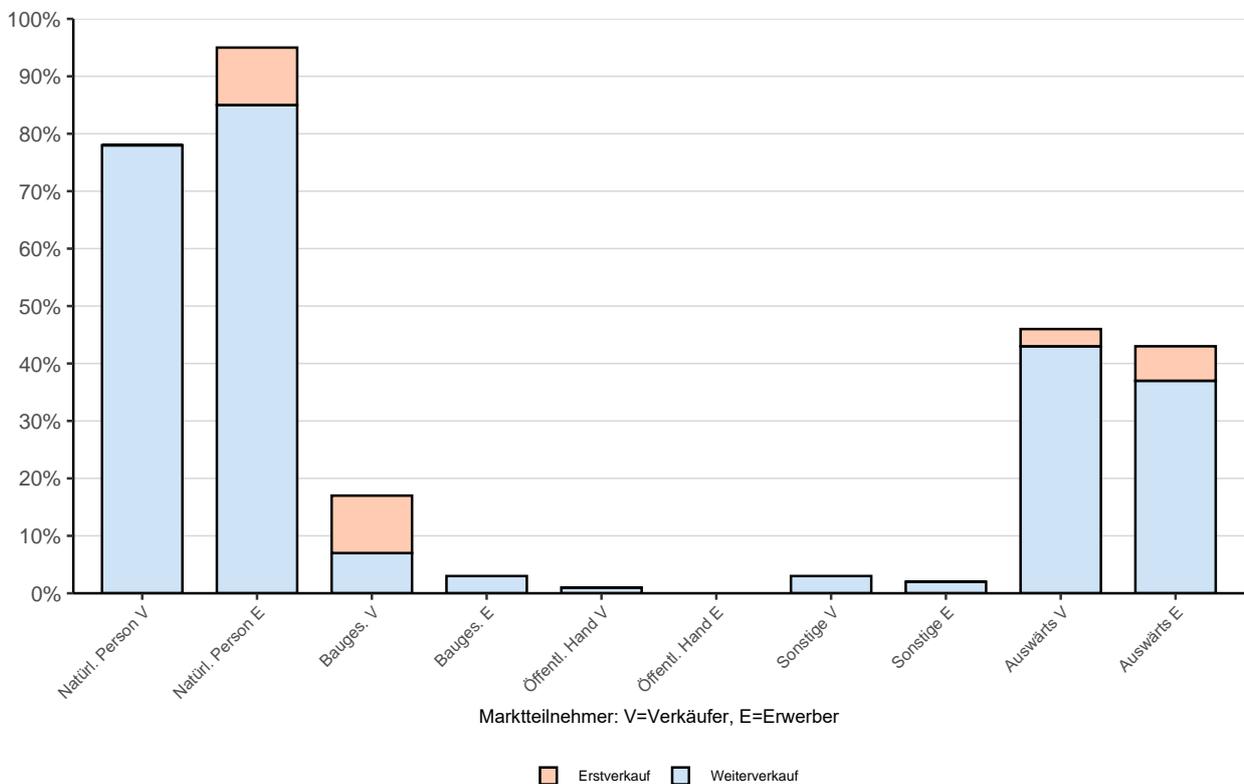
Wohnungseigentum	Statistischer Durchschnittspreis (Median) [EUR]	Anzahl	StdAbw
Erstverkauf	278.000	97	125.000
Weiterverkauf	100.000	825	79.000
Umwandlung	./.	./.	./.

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise von Wohnungseigentum

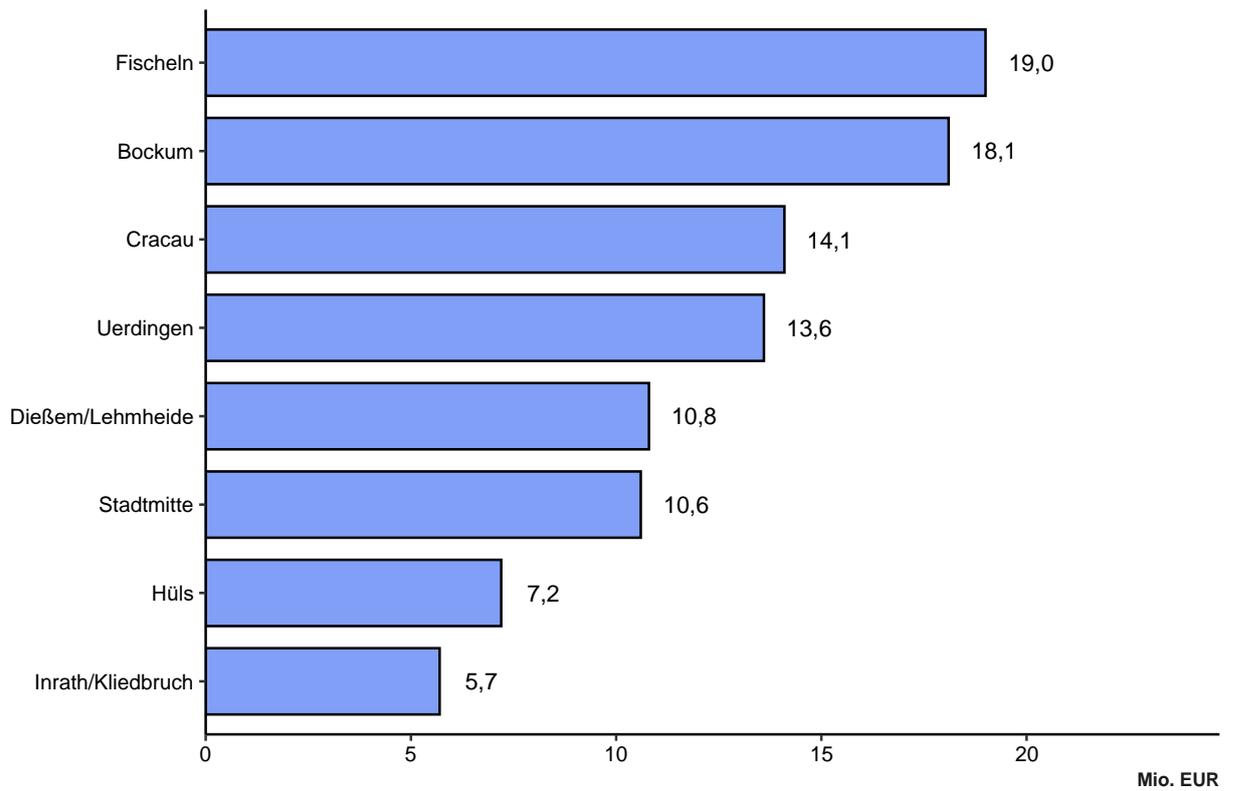


Gut zwei Drittel aller Kaufpreise bewegten sich in der Preislage 25.000 – 150.000 EUR (überwiegend Weiterverkäufe aus dem Bestand). Etwa die Hälfte aller Neubauten bewegte sich in der Preislage über 250.000 EUR.

Marktteilnehmer (Fälle)



Wohnungseigentume wurden von natürlichen Personen (78%) und Baugesellschaften (17%) verkauft und fast ausschließlich von natürlichen Personen (95%) und Baugesellschaften (3%) erworben. Auf auswärtige Marktteilnehmer entfiel ein relativ hoher Anteil von 46% bzw. 43%.

Verteilung des Geldumsatzes auf die Stadtteile

6.2 Preise für Eigentumswohnungen

Der Gutachterausschuss hat für das abgelaufene Jahr Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf eine für diese Lage typische Immobilie. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ImmoWertV dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 ImmoWertV. Der Immobilienrichtwert für Wohnungseigentum ist ein aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mittels einer multiplen Regressionsanalyse abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für ein gebietstypisches Normobjekt. Das bedeutet, die wertbestimmenden Merkmale der Normwohnung entsprechen weitestgehend den Merkmalen einer Mehrzahl der ausgewerteten Eigentumswohnungen in der gebildeten Zone. Die Platzierung des Immobilienrichtwertes innerhalb der Richtwertzone erfolgt i. d. R. dort, wo sich der Schwerpunkt der Daten und somit auch die gebietstypische Eigentumswohnung befindet.

Jedem Immobilienrichtwert sind bestimmte Eigenschaften wie z. B. Baujahr, Anzahl der Wohneinheiten und Ausstattungsmerkmale zugeordnet. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjektes sind über Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Der ermittelte Immobilienrichtwert bezieht sich auf den durchschnittlichen Euro-Betrag je Quadratmeter Wohnfläche (EUR/m² WF) und schließt den zugehörigen Miteigentumsanteil am Grund und Boden ein.

Eventuell in den ausgewerteten Kaufpreisen vorhandene Preisanteile für Inventar, Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte wurden vor der Auswertung durch eine Kaufpreisbereinigung abgespalten und sind somit nicht im Immobilienrichtwert enthalten. Diese Wertanteile sind daher gegebenenfalls zusätzlich mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen (Anpassungen aufgrund der Modelldefinition).

Die Datengrundlage bilden Kaufpreise über wiederverkaufte Eigentumswohnungen aus den vergangenen drei Jahren. Kauffälle mit besonderen Verhältnissen, die nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr betreffen, wurden von der statistischen Auswertung ausgeschlossen.

Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde der Einfluss der wesentlichen Eigenschaften der Eigentumswohnungen in Bezug auf den Kaufpreis untersucht.

Danach haben folgende Merkmale einen signifikanten Einfluss auf den Preis:

- Alter der Immobilie
- Wohnfläche
- Wohnlage
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude
- (Vertragsjahr)
- Ausstattung
- Vermietungssituation
- Balkon/ Terrasse/ Loggia
- Lage im Gebäude
- Modernisierungsgrad
- Lage nach Stadtteil

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren und/oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist immer sachverständig zu würdigen.

Außerdem ist zu beachten, dass eine Anpassung mit den Umrechnungsfaktoren im Grenzbereich zweier Klassen unter Hinzuziehung der Nachbarklasse sachverständig vorzunehmen ist. Die angegebenen Umrechnungsfaktoren beziehen sich auf die Mitte der Klasse. Weitere Merkmale (z. B. örtliche und bauliche Gegebenheiten, besondere Einbauten) können bei der Festlegung des Wertes relevant sein, die aber mit den Umrechnungsfaktoren nicht abgedeckt sind. Diese Einflüsse sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Modell

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.344 \text{ EUR/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Alter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Wohnlage}} \times \text{VF}_{\text{Anzahl Wohneinheiten}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Vertragsjahr}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Mietsituation}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungsgrad}} \times \text{VF}_{\text{Gebiet}} \end{aligned}$$

Modell-Kennzahlen

Beschreibung	Information
Jahrgänge	2016-2019
Beobachtungen	850
R ²	69 %
Mittelwert	1344 EUR
StdAbw	± 305
Baujahre	≤ 2018
Wohnfläche	18 - 706
Anzahl Wohnungen	2 - 168

Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises für Eigentumswohnungen

Weicht ein Merkmal des zu bewertenden Objektes von der gelb unterlegten Basis der normierten Eigentumswohnung ab, so ist der Immobilienrichtwert mit dem entsprechenden Vergleichsfaktor umzurechnen. Weichen mehrere Merkmale ab, so sind die einzelnen Vergleichsfaktoren multiplikativ zusammenzufassen und anschließend mit dem Immobilienrichtwert zu multiplizieren:

Alter

Klasse	VF	Anzahl
1-3	1,85	5
4-10	1,68	12
11-25	1,29	111
26-40	1,00	205
41-60	0,90	452
61-90	0,85	47
91-150	0,98	21

Anzahl Wohneinheiten im Gebäude

Klasse	VF	Anzahl
1-6	1,04	217
7-12	1,01	331
13-30	1,00	125
31-65	0,94	135
66-500	0,83	45

Wohnfläche

Klasse	VF	Anzahl
10-40	0,82	51
41-80	1,00	536
81-120	1,06	218
121-400	1,00	43
k.A.	1,24	5

Vertragsjahr

Klasse	VF	Anzahl
2015	0,66	14
2016	0,82	196
2017	0,83	175
2018	0,91	221
2019	1,00	247

Wohnlage

Klasse	VF	Anzahl
Beste	1,45	6
Gute	1,19	84
Mittlere	1,00	556
Einfache	0,85	207

Ausstattung

Klasse	VF	Anzahl
einfach	0,85	113
mittel	1,00	695
gehoben	1,21	28
k.A.	1,13	17

Mietsituation

Klasse	VF	Anzahl
nicht vermietet	1,00	417
vermietet	0,96	422
k.A.	1,12	14

Modernisierungsgrad

Klasse	VF	Anzahl
umf.modernisiert	1,10	21
tlw.modernisiert	1,10	30
k.A.	1,00	802

Balkon/Terrasse

Klasse	VF	Anzahl
kein Balkon	1,00	48
Balkon	1,20	665
Loggia	1,20	40
Terrasse	1,30	30
k.A.	1,10	70

Lage nach Stadtteil

Klasse	VF	Anzahl
Benrad-Nord	1,00	36
Benrad-Süd	1,02	13
Bockum	1,16	102
Cracau	1,06	117
Dießem/Lehmheide	1,07	62
Fischeln	1,08	94
Gartenstadt	0,98	30
Hüls	1,12	44
Inrath/Kliedbruch	1,00	70
Kempener Feld/Baackeshof	1,06	58
Linn	1,00	11
Oppum	1,10	37
Stadtmitte	1,01	78
Traar	1,38	5
Uerdingen	1,13	92
Verberg	1,50	4

Lage im Gebäude

Klasse	VF	Anzahl
Souterrain	0,98	6
EG	1,04	194
1.-2.OG	1,00	363
3.-7.OG	0,97	160
8.-50.OG	0,92	11
DG	1,02	117

Hinweis:

für die Stadtteile Gellep-Stratum und Forstwald wurde aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen in den Vertragsjahren 2016 bis 2019 eine Regressionsanalyse zur Ableitung der Umrechnungsfaktoren über die Vertragsjahre 2009 bis 2019 durchgeführt. Für Gellep-Stratum wurde ein Umrechnungsfaktor von 0,99 und für Forstwald ein Umrechnungsfaktor von 1,14 ermittelt.

Berechnungsbeispiel:

Für folgende Eigentumswohnung wird ein Vergleichspreis gesucht:

Alter:	44 Jahre	VF = 0,90
Wohnfläche:	85 m ²	VF = 1,06
Wohnlage:	mittel	VF = 1,00
Anzahl Wohneinheiten:	10	VF = 1,01
Vertragsjahr:	2019	VF = 1,00
Ausstattung:	mittel	VF = 1,00
Mietsituation:	nicht vermietet	VF = 1,00
Balkon/Terrasse:	Balkon	VF = 1,20
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss	VF = 1,04
Modernisierung:	keine Angabe	VF = 1,00
Gebiet:	Inrath/Kliedbruch	VF = 1,00

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis} &= 1.344 \text{ EUR/m}^2 \\
 &\quad \times 0,90 \times 1,06 \times 1,00 \times 1,01 \\
 &\quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \\
 &\quad \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \\
 &\approx 1.616 \text{ EUR/m}^2 \quad \pm \quad \text{rd. } 305 \text{ EUR/m}^2
 \end{aligned}$$

Durchschnittliche Preise für Stellplatzflächen beim Wohnungseigentum (EUR/Wohnung):

	2017	2018	2019
Stellfläche	Preis [EUR/Stellfläche]		
	(Spannweite)		
Stellplatz	5.000 (4.000 – 10.000)	6.000 (5.000 – 8.000)	6.000 (6.000 – 10.000)
Garage	8.000 (6.000 – 10.000)	8.500 (8.000 – 14.000)	10.000 (8.000 – 15.000)
Tiefgarage	10.000 (10.000 – 16.000)	14.000 (10.000 – 22.000)	18.500 (11.000 – 22.000)

Für die Ableitung der Durchschnittspreise wurden 208 Datensätze der Jahrgänge 2018 und 2019 ausgewertet. Die Preise in EUR/Stellfläche stellen dabei den Median der Datenmenge dar. Die Spannweite reicht vom 25%-Quantil (= 1. Quartil) über das 50%-Quantil (= 2. Quartil = Median) bis zum 75%-Quantil (= 3. Quartil). Somit sind die Daten robust gegen Ausreißer.

Der Median muss nicht zwangsläufig in der Mitte der Spannweite liegen.

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 pro m ²	Ø-BWK (% vom Rohertrag)	Ø-RND in Jahren
Vermietetes Wohnungseigentum	4,2	188	3	66	1.347	6,9	24	40
StdAbw	± 2,6			± 20	± 592	± 1,4	± 0	± 12

Datengrundlage: Geschäftsjahre 2017 - 2019

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

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 Liegenschaftszinssätzen 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).
Wohn- und Nutzflächenberechnung	<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. 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 (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 (1) ImmoWertV, Nr. 5 EW-RL).
Gesamtnutzungsdauer	pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	Restnutzungsdauer gemäß § 6 (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 (1) S. 2 BauGB) ohne Berücksichtigung separat nutzbarer Grundstücksteile (§ 17 (2) S. 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 Kaufpreisannteilen für Inventar, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)) und auf definierte Normverhältnisse umzurechnen (z. B. Abspaltung selbstständig, baulich eigenständig nutzbarer Grundstücksteile).
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten gemäß § 22 (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; Drempel und Spitzboden	SW-RL Nr. 4.1.1.5 Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von 1 m; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert.

	<p>Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines DREMPELS. Die Fläche eines Spitzbodens wird nach der SW-RL nicht in die BGF eingerechnet (s. Anlage 8).</p> <p>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.</p>
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 S. 3; SW-RL Nr. 4.3.1; pauschal 80 Jahre
Restnutzungsdauer	§ 6 (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	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). Nur teilweise kernsanierte Gebäude sind analog einzuschätzen.
Alterswertminderung	§ 23 ImmoWertV; SW-RL Nr. 4.3 Die Alterswertminderung ist linear nach dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer zu ermitteln.
Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	SW-RL Nr. 4.2 Die Sachwerte der für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden bei der Kaufvertragsauswertung nach Erfahrungssätzen pauschaliert berücksichtigt.

	<p>Hier: prozentualer Anteil an der Summe aus Gebäudezeitwert und Bodenwert:</p> <table> <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 (3) ImmoWertV; SW-RL Nr. 6</p> <p>Berücksichtigung im Rahmen der Kaufpreisbereinigung. Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss 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, Kapitel 4.5 – „Weitere Flächen“</p>						
Grundstücksfläche	<p>Selbstständig verwertbare Grundstücksteile im Sinne von § 17 (2) ImmoWertV sind vom Kaufpreis abzusetzen.</p>						

9 Mieten und Strukturdaten

9.1 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/>

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

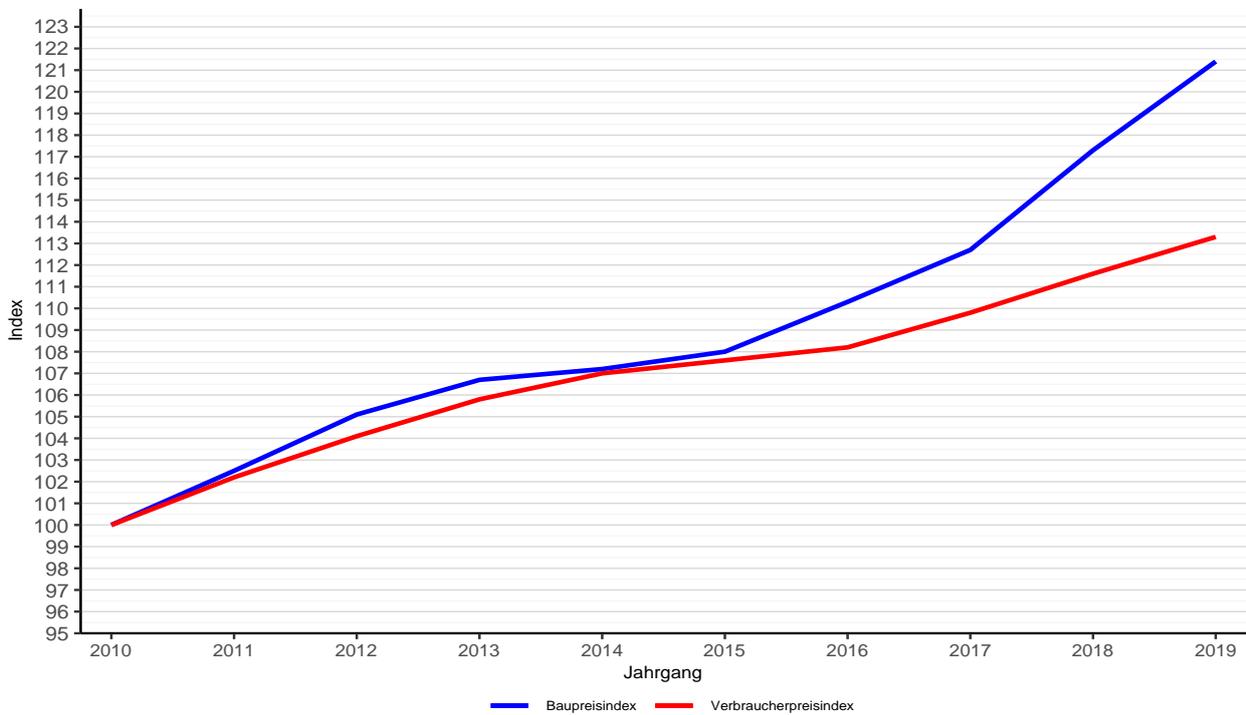
Fax: 02151 / 635-338

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

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

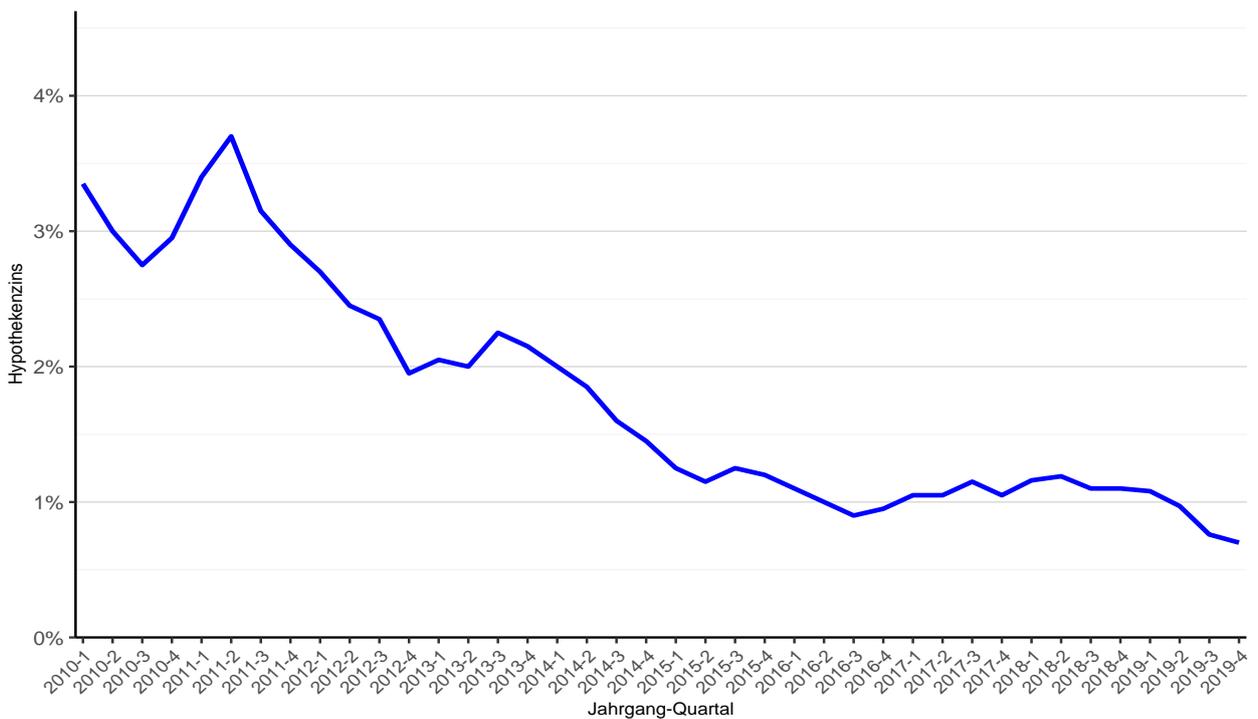
9.3 Strukturdaten

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



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

Entwicklung des Hypothekenzinses (Zinsbindung für 5 Jahre)



Quelle: Sparkasse Krefeld

Statistische Daten der Stadt Krefeld

Stadtteil	Einwohnerzahl	Fläche [ha]
Stadtmitte	31.842	242
Kempener Feld/Baackeshof	10.019	462
Inrath/Kliedbruch	17.324	677
Cracau	22.622	252
Dießem/Lehmheide	17.050	436
Benrad-Süd	7.024	452
Forstwald	3.545	412
Benrad-Nord	7.156	327
Hülser Berg	500	784
Traar	4.591	906
Verberg	4.023	331
Gartenstadt	6.956	276
Bockum	20.617	830
Linn	5.911	758
Gellep-Stratum	2.499	889
Oppum	12.906	537
Fischeln	26.030	1.898
Uerdingen	17.888	1.482
Hüls	15.878	1.824
nicht zuzuordnen	94	0
Summe	234.475	13.775

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Bürgerservice, Abteilung Statistik und Wahlen, Stand 31.12.2019

Geografische Daten

Stadtfläche: 137,75 km²

Ausdehnung:

Nord-Süd: 13,3 km

Ost-West: 15,9 km

Höhen:

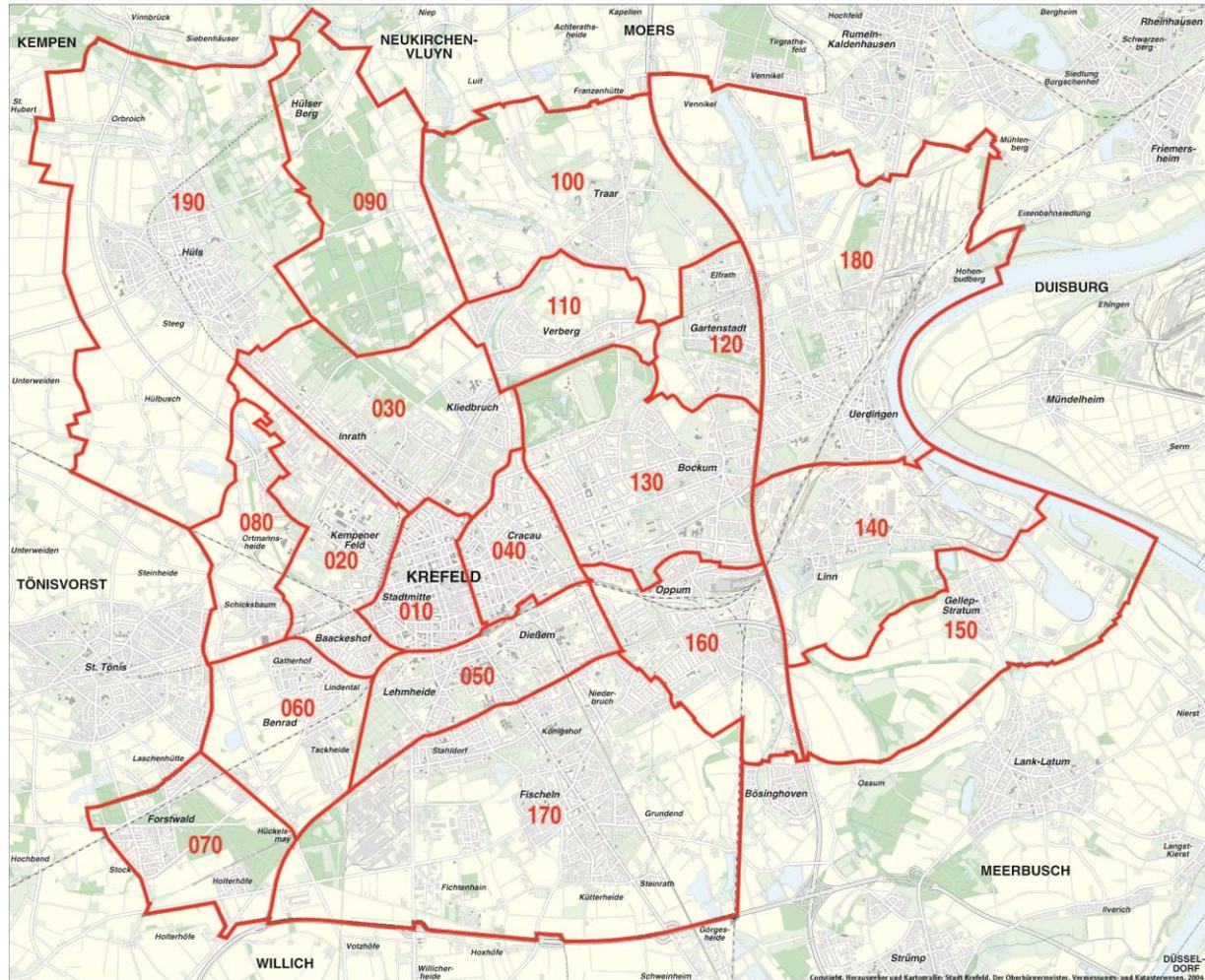
Stadtmitte: 39 m

Hülser Berg: 63 m

Quelle: Stadt Krefeld, Fachbereich Vermessungs- und Katasterwesen

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 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzende

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

Stellvertreter

Rühle, Frank, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor, Stadtvermessungsdirektor

Stellvertreter und ehrenamtlicher Gutachter

Dunkel, Alfred, Dipl.-Ing., Vermessungsassessor, 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

Lebens, Stefan, Immobilienmakler

Meiwes, Herbert, Dr. agr., Landwirt

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

van der Zande, Katharina, Dipl.-Ing. Architektin

Ehrenamtlicher Gutachter der zuständigen Finanzbehörde und dessen Stellvertreterin

Ehrke, Christian, Steueramtsrat

Timme, Heike, Steueramtfrau